



אפיף ושות' אפיק



אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון
AFIK & CO. ATTORNEYS AND NOTARY

גיליון 42, 04 פברואר, 2010

הגיליון המקצועי הדו שבועי של אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון
דניאל פריש 3 תל אביב, קומה 25, טלפון 03-609.3.609 פקס 03-609.5.609

תוכן עניינים

1. מעבר משרדנו למשכנו החדש במגדל בדניאל פריש

תשומת לבכם לכך כי בסוף חודש ינואר, 2010, עבר משרדנו למשכנו החדש בקומה העליונה (25) במגדל בדניאל פריש 3, תל אביב. מספרי הטלפון וכתובות המייל של המשרד נותרו ללא שינוי, אולם בשל מעבר משרדים זה יכול וייגרמו שיבושים מסוימים במתן השירות ללקוח, כנראה עד ה 14.2.2010 ואנו מודים לכם על ההבנה.

2. מאמר בנושא: פטור מארנונה לנכס שאינו בר שימוש

מאמר זה, אשר פורסם לאחרונה ועוסק בנושא פטור מארנונה לנכס שאינו בר שימוש פורסם במגזין "מכרזים" ובאתר האינטרנט של יפעת מכרזים, בו ניתן לראות גם מאמרים אחרים של משרדנו: <http://www.iprojects.co.il/Tenders/new/expert.asp?Expertid=12>. התחום המוניציפאלי הינו אחד מהתחומים המרכזיים בהם עוסק משרדנו. המאמר פורסם על ידי עו"ד שלי מלכה, עורך דין במחלקה המנהלית של משרדנו אשר עבודתו מתמקדת בעיקר בתחום המוניציפאלי ומכרזים.

3. מאמר בנושא: איך להרוג מיזוג

מצ"ב מאמר בנושא "איך להרוג מיזוג". המאמר נכתב על ידי רו"ח אודי סביצקי, מנהל תחום מיזוגים ורכישות ב-BDO Consulting Group BDO מקבוצת BDO זיו האפט ופורסם לאחרונה בעיתון דה-מרקר. BDO זיו האפט, עימה משרדנו מצוי בקשרי שיתוף פעולה הדוקים, הינה פירמת רואי חשבון המהווה חלק מהרשת הבינלאומית BDO הפרושה בלמעלה מ-110 מדינות ומדורגת בין חמש הפירמות הגדולות בישראל. אחד התחומים המרכזיים בהם מתמחה משרדנו הינו תחום הרכישות והמיזוגים ועו"ד דורון אפיק, שותף בכיר במשרדנו, אף מלמד קורס אקדמי בנושא במרכז למשפט ועסקים ברמת גן במסגרת התואר הראשון במשפטים.

4. החלטות שיפוטיות מהתקופה האחרונה

א. הסדר כובל- לשם גיבוש אחריותו הפלילית של נושא משרה אין צורך להרשיע את התאגיד [ת.פ. (י-ם) 366/04 מדינת ישראל נ' פנחס (פיקי) בידרמן ואח', 20.01.2010]

חוק ההגבלים העסקיים יוצר אחריות לא רק לתאגיד אלא גם אחריות אישית לנושאי המשרה בו. לאחרונה, הכריע ביהמ"ש המחוזי בירושלים את דינם של הנאשמים במסגרת פרשייה רחבת היקף שעניינה בהסדרים כובלים, אשר נערכו בין ארבע חברות הגז הגדולות.

כתב האישים הוגש נגד סופרגז, דורגז, פזגז ואמישראלגז ונושאי משרה בהן, וייחס להם אחריות להסדרים כובלים תוך הימנעות מתחרות על לקוחותיהם הקיימים ולהסדרי חלוקת לקוחות חדשים שטרם צרכו גז בעבר, וזאת הן בתחום הביתי והן בתעשייתי.

על-פי ההלכה הפסוקה תנאי לאחריותו של נושא המשרה על פי סעיף 48 לחוק הוא שיוכח, בדרגת השכנוע הנהוגה במשפט פלילי, שהתאגיד עצמו אחראי. אם התאגיד אינו אחראי - גם נושא המשרה אינו אחראי. בית המשפט קבע כי לשם גיבוש אחריותו הפלילית של נושא המשרה אין צורך להרשיע את התאגיד בהליך פלילי וממילא שאין צורך להעמידו לדין.

משרדנו מתמחה, בין היתר, בנושא הגבלים עסקיים, תחום אותו מרכז עו"ד שלומי תורג'מן, שותף בכיר במשרדנו, אשר אף מלמד תחום זה במסגרת התואר הראשון במשפטית במכללת "שערי משפט".

ב. תניית שימור בעלות בעסקאות רחבות היקף מחייבת רישום משכון בכדי ליצור עדיפות על נושים אחרים [בש"א (י-ם) 7294/09 דב אלבוים נ' כונס הנכסים הרשמי מחוז ירושלים, 25.01.2010]

חברה רכשה, מספר שנים טרם כניסתה להליכי פירוק, תוכנה יקרה. במסגרת ההסכם הסכימו הצדדים כי התוכנה תישאר בבעלות המוכרת עד לתשלום מלוא תמורתה. החברה לא שילמה ועם היכנסה להליכי פירוק, פנתה המוכרת לבית המשפט וביקשה כי התוכנה אשר נתפסה על ידי כונס הנכסים יחד עם יתר נכסי החברה, תוחזר אליה שכן היא בעלת התוכנה כפי סוכם בהסכם. כונס הנכסים לעומת זאת טען כי אין תוקף לתניית שימור הבעלות בשל היותה עסקת משכון מסוות ועל כן היה צורך לרשמה ברשם החברות על מנת לקבל עדיפות על נושים אחרים של החברה.

בית המשפט קבע, כי אין בעסקה שימור בעלות אמיתי אלא רק מנגנון אשר נועד ליתן הגנה מפני נושים אשר להם הוצג מצג כאילו התוכנה שייכת לחברה. לכן החיל בית המשפט את סעיף 2(ב) לחוק המשכון הקובע כי עסקה אשר מתרתה שיעבוד נכס כערובה לחיוב מהווה משכון, ללא קשר לכסות אשר נתנו לה הצדדים ומשלא נרשם המשכון כדיון הוא אינו עומד בפני אלו אשר לא ידעו ולא היו אמורים לדעת עליו.

לענין זה יצוין, כי משרדנו עוסק רבות בתחום הפירוקים והכינוסים ומלווה הן נושים של חברות ויחידים והן חברות בפירוק, כינוס או הבראה או יחידים בהליכים דומים.

ג. עירייה רשאית לפנות דוכן המהווה "מכשול ברחוב" חרף העובדה כי נגבתה ממנו ארנונה במשך השנים, [עתמ 000247/10 (י-ם) סוזן רומי נ' עיריית ירושלים, 26.01.2010].

לפני ימים אחדים נדונה עתירה מנהלית אשר עניינה חוקיות החלטת עיריית ירושלים לפנות דוכן אשר מהווה "מכשול ברכב", או בשפה המשפטית, הצבתו נוגדת את סעיף 39(א)(1) לחוק העזר העירוני. יוטעם, כי הדוכן עומד במקומו ומופעל על ידי בעליו מזה שנים רבות. לא זו אף זו, בכל אותן שנים בהם הופעל הדוכן הקפידה העירייה לגבות מבעליו מיסי ארנונה. העותרת טענה, כי העירייה נהגה בחוסר תום לב קיצוני בכך שבידה האחת גבתה ממנה במשך שנים תשלומי ארנונה בעד הדוכן ויצרה על ידי כך הסתמכות מצדה בדבר קיומה של זכות שימוש בדוכן, ובידה האחרת דורשת ממנה לפנות את הדוכן בשל היותו "מכשול ברחוב".

בית המשפט דחה את העתירה וקבע, כי גביית ארנונה בעד התקופה בה הדוכן היה פעיל ושימש לרוכלות – גם אם בלא רישיון – אינה נתון המונע מהעירייה להפעיל את סמכותה על פי חוק העזר.

התחום המוניציפאלי הינו אחד מהתחומים המרכזיים בהם עוסק משרדנו. המחלקה המנהלית של משרדנו מנוהלת על ידי עו"ד רנה לפידות, שותפה במשרדנו, בעלת קרוב ל-20 שנות ניסיון בתחום (ואשר שימשה עד לפני כשנתיים כמנכ"ל המועצה האזורית חבל מודיעין וכיום משרדנו מלווה מועצה אזורית זו) והמתמחה בין היתר בתחום הרשויות המקומיות (בין באשר מדובר בייעוץ לרשויות ובין בייעוץ כנגד רשויות) ובתחום המכרזים.

בברכת סוף שבוע נעים.

רשימת התפוצה של משרד אפיק ושות' מופצת אחת לשבועיים לקהל של קרוב ל-1,500 איש וכוללת פרסומים מקצועיים לקהל הרחב בנושאים משפטיים המעניינים את הקהילה העסקית והינם בתחומים בהם עוסק המשרד. על מנת להצטרף לרשימת התפוצה יש לשלוח מייל לכתובת newsletter@afiklaw.com ובכותרת לכתוב "אנא צרפו אותי לרשימת התפוצה". ניתן להעביר מייל זה לכל אדם ובלבד שלא נעשה בו כל שינוי. אין האמור במייל זה מהווה ייעוץ משפטי ובכל נושא מומלץ לפנות למשרדנו על מנת שהעובדות תיבחנה היטב בטרם תתקבל החלטה כלשהי.

פטור מארנונה לנכס שאינו בר שימוש

אחד התחומים המרכזיים בהם עוסק משרדנו הינו התחום המינהלי בכלל ודיני הארנונה בפרט ובמסגרת זו מלווה המשרד הן רשויות מקומיות רבות בהתנהלותם היומיומית והן עסקים המבקשים לבחון חובתם לשלם את חשבונות הארנונה בהם חויבו או לפעול בדרכים שונות כדי להפחית את נטל הארנונה החל עליהם.

חיובי הארנונה המוכרים לכולנו הם סוג של מס. ההלכה הפסוקה העוברת כחוט השני לאורך השנים הנה, כי רשות ציבורית כמו עירייה רשאית לגבות אגרות ומיסים אך ורק על פי סמכות שהוענקה לה בחוק. רשות מקומית רשאית לקבוע בצו ארנונה את סיווג הנכסים וגובה התעריפים לצורך גביית ארנונה, בכפוף למגבלות החוק. פקודת העיריות קובעת, כי בסמכות העירייה להעניק פטור מארנונה במקרים בהם "נהרס בנין שמשלמת עליו ארנונה לפי הוראות הפקודה, או שניזק במידה שאי אפשר לשבת בו". בפסק דין אשר ניתן בימים האחרונים של שנת 2009 קבע בית המשפט העליון בפרשת "המגרש המוצלח", כי רשות מקומית אינה מוסמכת לדרוש מבעל נכס שניזוק ואינו ראוי לשימוש לשפצו ולהפכו ראוי לשימוש בטרם תחליט האם זכאי הנכס לפטור מארנונה. עיריות רבות אינן ששות להעניק פטור מארנונה לנכסים הרוסים ומצאו דרכים לעקוף את הוראות פקודת העיריות המזכה נכס הרוס בפטור בתנאים מסוימים. לא אחת, משהוגשו לרשויות המקומיות בקשות למתן פטור מארנונה לנכסים שאינם ראויים לשימוש, נמנעו הרשויות מלהעניקו אם סברו כי קיימת כדאיות כלכלית לשפצו, בעלות סבירה, כך שמצבו החדש של הנכס יאפשר את השימוש בו. מטבע הדברים, שיפוץ הנכס הפוך אותו ל"ראוי לשימוש" בהתאם ליעודו וכזה, ניתן אף לגבות מבעליו מיסי ארנונה. עם זאת, האם רשאית העירייה לדרוש שיפוץ הנכס ולסרב לתת פטור מארנונה כאשר העירייה סבורה שהנכס ראוי לשיפוץ?

בפרשת "המגרש המוצלח" דובר בנכס הרוס, אשר עיריית תל אביב סירבה להכיר בפטור מארנונה בגין נכס זה. המחלוקת נסבה סביב השאלה האם כאשר לא ניתן לשבת בבניין או נכס הרוס - ובפועל לא יושבים שם, אך קיימת כדאיות כלכלית בשיפוצו והפיכתו לבניין שאפשר לעשות בו שימוש על פי ייעודו, מוסמכת העירייה למנוע מתן פטור מארנונה לפי פקודת העיריות. בית המשפט העליון קבע, כי התנהלות זו מהווה הרחבה של דרישות החוק באופן לא מידתי ופוגעת בקנייניו של הפרט. עוד קבע בית המשפט, כי עיריות הפועלות בדרך זו גובות מיסים בהיעדר הוראה מפורשת בחוק, שהרי, דרישת הרשות המקומית מבעל נכס להוציא כספים ולשפצו, מהווה הלכה למעשה הטלת מס נוספת שאינה נשענת על אדני החוק. בית המשפט העליון קבע, כי הפטור אינו מגובל בזמן ויעמוד על כנו כל עוד הנכס אינו ראוי לשימוש. פרשנות סעיף הפטור על ידי העירייה על ידי יציקת הוראות שאינן מוזכרות בלשון החוק במטרה לגבות כספים נוספים מהאזרחים הנה בניגוד גמור לחוק ולהלכה הפסוקה.

רשויות מקומיות רבות פועלות במרץ רב להעמקת גביית הארנונה וחיפוש מקורות הכנסה נוספים כדי להעשיר את הקופה הציבורית. ברם, לא אחת הן עושות כן מבלי להעניק את תשומת הלב הראויה ללשון החוק ולמסגרת החוקית לה היא כפופה. אין זו הפעם הראשונה בה בית המשפט נאלץ לרסן את התנהלות העיריות תוך התערבות במדיניות הגביה אשר סיגלו לעצמן, שלא כדין.

נדגיש, כי תחום הארנונה הינו תחום מורכב. מומלץ להתייעץ עם עורך דין המתמחה בתחום מייד כאשר נראה כי קיימת טעות של הרשות, באשר להתנהלות מול הרשות עשויה לעתים להשפיע על תוצאת ההליך.

*מאת: עו"ד שלי מלכה

* הכותב הינו עורך דין במחלקה המנהלית של משרד עורכי הדין אפיק תורג'מן ומתמקד בעיקר בתחום המוניציפאלי ומכרזים. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו וממלך להיוועץ בעורך דין המומחה בתחום בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. * ניתן להפנות שאלות בתחום באמצעות פניה לטל' 03-5635061. השרות ניתן ללא תשלום ללקוחות יפעת מכרזים בלבד.

גליון מס' 4083
1/2/2010

מה בגליון?

מידע בלעדי

מכרזים

תוצאות מכרזים

עורכת: אילת אלוני-כהן 03-5635069

מחלקת שירות לקוחות: סימה אסביה 03-5635073

מחלקת מכירות: 03-5635000

מען: דרך פתח תקוה 98-96 תל אביב 67138

פקס: 03-5635075

מובהר בזאת כי המערכת אינה אחראית, במישרין או בעקיפין, לתוכן הפרסום ו/או לאמיתות מצגיו, לרבות כל מצג שיש בו להעיד על תכונות המפרסם או המוצר או השרות המוצע, והאחריות הבלעדית אפוא לתוכן הפרסום ולכל עניין המשתמע ממנו היא על המפרסמים בלבד.

איך להרוג מיוזג



טקטיקה עסקית
אורי סביצקי

בחברת מלטיסקנה.
הכותרת סיכמה את הכל: "מגו" עם ראשונים למיוזג עמק פלסטק עם החברה הציבורית מלטיסקנה".
"ידעיה בלעדיית". רבע שעה מאוחר יותר ראה דן על צג הסלולרי את פים מתפשים אותו כמה פעמים.

נוסח, מאונן, נגד

בשלב הראשון לא ידע אנשים אם הוא יותר קעס, מאוכזב או מרגיש נבגד. רק לפני שבוע ישבו הוא, והזלת עמק פלסטק ונציגי הקיץ בישיבה שנמשכה כמה שעות כדי לגבש אסטרטגיה ראשונית למיוזג אפשרי בין החברות. מעבר להבטחה המפורשת שקיבלו לשימור על סודיות, פלטיסקנה וקרן ההשקעות התמו על כתב סודיות מפורט. גם בחלומות הרעים ביותר הוא לא חלם שימצא את עצמו ואת תוצאות החברה מרווחים על עצמו. הראשי בעיתון (ובטח לא לאחר שבוע) - במיוחד לאחר שנים של מאמצים להשאיר את התוצאות המצוינות של החברה חשאיות. מכאן הוא כבר תיאר לעצמו את מחול השדים שמצפה לו:

י"ד הירקטוריון יסביר לו

כי כדאי להמשיך במגעים למרות הפגיעה בסודיות המידע ובתבסושות שניתנו. שני חברי הירקטוריון מהקיבוץ שותתנגדו מלכתחילה למהלך הזה. יסבירו לו כי מעבר לכך כבר מתנגדים למהלך, עכ"שיו כבר ברור כי הפרטנר למיוזג הוא נוכח ושקרן, ואם כבר בשבוע הראשון למגעים הוא "תוקע" את גו, מה יקרה לאחר מכן. סמנכ"ל הכספים יסביר לו שוב כי לא היו צריכים לשחדר את הנתונים הכספיים כל כך מהר.

האמת היא שגם הוא מרגיש כרגע שכל הסיפור הזה לא מתאים לתרבות הארגונית של החברה, ויכול להיות שהתפתח האומר שאם מצאת מקמק אחד במטבח, כנראה עוד מאה מתחבאים מאחור, יכול להיות רלוונטי גם כאן. בשביל מה לי לייב עכשיו עם כולס? לא מספיק גם כך היה לי קשה להניע את עגלת המיזוג אולי הירקטורים צודקים, זה כאמת מהלך שלא מתאים לנג' זה עוד לפני שרבונו וכופפנו ידיים על השווי של כל אחד.

ההזדמנויות שמתקשרות ככלי עבודה. זה לגיטימי, כל עוד עומדים במחויבות בסודיות של שמירה על סודיות וגילוי נאות.

1. תמיכה במחיר המניה - ישנם מקרים לא מעטים שבהם היריעות על מיוזגים, רכישות, מכירות, הניפקות עתידיות וכו' מייצרות די-מחיר המניה. מה רע בזה? זה אפילו לא כרוך בהזדמנות וריחות מיידי. 2. שיפור יחסי המיוזג העתידי - בהמשך, כאשר מחיר המניה עלה ושוי החברה עלה בהתאמה, מגיעים למיוזג עתידי עם שווי גבוה יותר. כך נוצר רווח נוסף ומתחזק המעמד מול הצד השני. אסטרטגיה גיה זו מתאימה מאוד לסיטואציה שבה החברה הציבורית שבה שולט בחשאיות גוף מסוים נסחרת בשווי נמוך, וביצועיה העסקיים גרועים יחסית לחברה השנייה. במצב כזה עליית ערך המניה מצמצמת את פערי השווי המ"מ בין החברות.

3. סילוק מתחרים שמנהלים

4. סינון משקיעים פוטנציאליים שעדיין לא בשלב מ"מ - שימור יבחנו אם המיוזג מתקדם. 5. דינמיקת מ"מ - יש מי שחודשבים שידיעה בעיתונות תגיל את המחויבות של הצד השני לדי-היפת המיוזג וקידומו. הדינמיקה היא שלאחר הפרסום בעיתון אחת החברות תחשוש כי הדעה על אי הצלחת המגעים למיוזג תפגע בה בהמשך.

מ"מ על העסקה - עכשיו לאחד שהידיעה בעיתון, חלק מהמשקיעים הפוטנציאליים יחשבו פעמיים אם מתאים להם להשקיע בחברה שיום לאחר מכן נכנסת למיוזג עם חברה ציבורית. ישנם גם מקרים שבהם לא כל משקיע מוכן לשבת בדיקטוריון יחד עם קרן מסוימת או בעלי תפקידים מסוימים.

6. עמיתים עוזרים - אלא שהתחכום הזה שוכח לפי ההשקעות האפשריות של גורמים המתנגדים למיוזג. לעתים הדי-עוץ בתקשורת עלולות לדרוג את העסקה עוד בשלביה הראשונים. הנוכח הוא רואה חשבון ומונהל תחום מיוזגים ורכישות ב-800 Consulting Group, הטור מבוסס על מקומים מהמציאות



שבוע כבוקר, משרד די ההנהלה של חברת הייצור הזויתקה עמק פלסטק. אבוים ה, ממביל ההברה בשבוע השנים האחרונות, פתח בדיאלוג את עיתון הבוקר הכלכלי ודיסוף בו בנחת. זוהי פחות או יותר השעה היחידה ביום שבה הוא יכול להרשות לעצמו להתרועע בנחת ולאסוף רעיונות מהעיר תנוות. כשהגיע לחלק של שוק ההון הוא הבין שהיום שלו חלק להשתנות לגמרי: על העמוד הראשי היו מרווחת התוצאות הכספיות המצוינות של עצמו. הראשי היו מרווחת התוצאות הכספיות המצוינות של עצמו. הראשי היו מרווחת התוצאות הכספיות המצוינות של עצמו. הראשי היו מרווחת התוצאות הכספיות המצוינות של עצמו.

www.atiklaw.com