



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

אפיק ושות'

גיליון 86, 11 אוקטובר, 2011



הגיליון המקצועי הדו שבועי של אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון  
דניאל פריש 3 תל אביב, קומה 25, טלפון 03-609.0.609 פקס 03-609.1.609

### תוכן עניינים

- 1. ברכת שנה טובה וחג סוכות שמח ללקוחות אפיק תורג'מן, מנויי תפוצה זו ולכל בית ישראל**  
משרדנו מבקש לברך את כלל עם ישראל בברכת גמר חתימה טובה ובברכת שנה טובה, שנת בריאות והצלחה. גם בשנה זו נשמח לעמוד לרשותכם בייעוץ משפטי ועסקי כבשנים קודמות.
- 2. מאמר בנושא: זכאות לדמי יזום או תיווך בעסקאות שאינן במקרקעין**  
מאמר מאת עו"ד טל דויטש, עורך דין במשרדנו, העוסק בנושא הזכאות של יזם או מתווך לתשלום בגין עסקאות שאינן עסקאות מקרקעין כאשר לא נחתם הסכם עימו.
- 3. פרסומים בעיתונות אודות המשרד**  
מעריב – כתבה אודות השתלמות משרדית לעובדי המשרד אשר נערכה במשך ארבעה ימים בקלאב בבולגריה
- 4. מאמר בנושא: אבטחת מידע ממוחשב ברשות המקומית**  
מאמר מאת מר עמית בראון, מנכ"ל מניב טכנולוגית מידע מקבוצת מניב הכנסות בע"מ, העוסק בנושא אבטחת מידע ממוחשב.
- 5. ניוזלטרים ספטמבר 2011 של BDO זיו האפט**  
מצורפים קישורים לניוזלטר חדשות נדל"ן- אוקטובר 2011 של BDO זיו האפט
- 6. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך:**
  - א. זכות בעל מניות לעיין במסמכי החברה לא נפגעת גם כשלחברה זכות תביעה כנגד בעל המניות מחוזי ירושלים: בעל מניות ראשי לעיין במסמכי החברה. זכות תביעה של החברה נגד בעל מניות לא פוגעת בזכות העיין.**
  - ב. אסורה השפעה על נייר ערך במטרה להביאו לרמה שתשקף את הערך ה"נכון" לדעת המשפיע**  
שלום תל אביב: השפעה על שער נייר ערך במטרה להביאו לרמה שתשקף את הערך ה"נכון" לדעת הגורם המשפיע על השער נחשבת כמניפולציה אסורה.
- 7. עדכוני משפט מסחרי וזכויות יוצרים:**
  - א. שיהוי בהגשת תובענה או בקשה ללא הצדק עלול למנוע הדיון גם בהעדר מגבלת התיישנות בחוק**  
העליון: בית משפט יהא מנוע מלדון בתובענה או בקשה אשר הוגשה תוך שיהוי ניכר, ובלא שניתן הסבר סביר לכך.
  - ב. זכות עכבון אינה משנה את הזכות הקניינית לנכס המעוכב או את זהות הנושא בעלויות אחזקתו**  
מחוזי תל אביב: זכות עכבון מהווה אמצעי לחץ על בעל נכס אך בעל הנכס נשאר בעל הזכות הקניינית לנכס ונושא בעלויות אחזקתו.
  - ג. השארת שלט לאחר שזכיון בוטל מהווה עוולה של הטעיית לקוחות שפיצוי סטטוטורי לצידה**  
מחוזי תל אביב: בעת ביטול זכיון על הזכין להסיר השילוט של המזכה. השארת שילוט היא הטעיית לקוחות.

רשימת התפוצה של משרד אפיק ושות' מופצת אחת לשבועיים לקהל של מעל 2,000 איש וכוללת פרסומים מקצועיים ומציתיים לקהל הרחב בנושאים משפטיים המעניינים את הקהילה העסקית והינם בתחומים בהם עוסק המשרד. על מנת להיות מוסר מרשימת התפוצה או על מנת להצטרף אליה יש לשלוח מייל לכתובת [newsletter@afiklaw.com](mailto:newsletter@afiklaw.com) ובכותרת לכתוב "אנא הסרו אותי מרשימת התפוצה" או "אנא צרפו אותי לרשימת התפוצה". ניתן להעביר עדכון זה לכל אדם ובלבד שלא נעשה כל שינוי בטקסט. אין האמור בעדכון זה מהווה ייעוץ משפטי ובכל נושא מומלץ לפנות למשרדנו על מנת שהעובדות תיבחנה היטב בטרם תתקבל החלטה כלשהי.

ברכת שנה טובה, שנת אושר והצלחה.  
גם בשנה זו נשמח לעמוד לצדכם בכל עת.

משפחת אפיק תורג'מן

*Wishing you a happy new year  
A year of joy and success.  
This year, like the previous,  
we will be happy to stand by you  
at any time.*

*The Afik Turgeman Family*

דניאל פריש 3, קומה 25, תל-אביב 64731 03-609 1 609 || פקס: 03-609 1 609 || טל: 03-609 1 609  
3 Daniel Frish St. 25<sup>th</sup> Floor, Tel-Aviv 64731 Israel || Tel: +972 3 609 0 609 || Fax: +972 3 609 1 609  
E-mail: atlaw@at-law.co.il || www.at-law.co.il

## 2. מאמר בנושא: זכאות לדמי יזום או תיווך בעסקאות שאינן במקרקעין

מצ"ב מאמר אשר פורסם השבוע שעבר באקונומיסט הישראלי ועוסק בנושא זכאותו של יזם או מתווך לתשלום כאשר לא נחתם איתו הסכם וכאשר לא מדובר בעסקת מקרקעין. את המאמר ניתן למצוא גם בקישור:

<http://www.economist.co.il/?CategoryID=1479&ArticleID=12439&Page=1>

את המאמר כתב עו"ד טל דויטש, עורך דין במחלקה המסחרית של משרד אפיק תורג'מן העוסק בעיקר בתחום העסקאות הבינלאומיות, מיזוגים ורכישות, תאגידים וליטיגציה מסחרית.

## 3. פרסומים אודות משרדנו

מצורפת כתבה אשר פורסמה על ידי העיתונאית ליאורה גולדנברג-שטרן ביום 28 ספטמבר, 2011, תחת המדור "ליאורה" ובה דיווח על כך שמשרדינו היו סגורים למשך 4 ימים בשל נסיעה של כל המשרד להשתלמות משרדית בקלאב בבולגריה. את הכתבה ניתן למצוא גם בקישור:

[http://www.ifat.com/PersonalMail/images/Clips/ORG\\_14745490.pdf](http://www.ifat.com/PersonalMail/images/Clips/ORG_14745490.pdf)

## 4. מאמר בנושא: אבטחת מידע ממוחשב ברשות המקומית

מצ"ב מאמר בנושא אבטחת מידע ממוחשב ברשות המקומית. המאמר פורסם במגזין "מוניציפאלי" מספר 14. המאמר נכתב על ידי מר עמית בראון, מנכ"ל מניב טכנולוגית מידע מקבוצת מניב הכנסות בע"מ, חברה העוסקת במיקסום הכנסות תאגידים ורשויות מקומיות, ואשר משרדנו מעורב בפעילותה.

## 5. מידעון המסים של BDO זיו האפט

ביום 3 אוקטובר, 2011, התפרסם גליון 112 של מידעון המסים של BDO זיו האפט: המידעון עוסק בנושאים: תיקון תקנות ניכוי המס במקור מניירות ערך ומעסקאות עתידיות, שותפות

בעלת פעילות השכרה איננה בגדר איגוד מקרקעין ושינויים בחוקי המס בקפריסין.

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. להלן קישור לכלל החוזרים המקצועיים של אשכול ההייטק של BDO זיו האפט: <http://www.bdo.co.il/?CategoryID=187>

## 6. עדכוני תאגידים וניירות ערך

**א. זכות בעל מניות לעיין במסמכי החברה לא נפגעת גם כשלחברה זכות תביעה כנגד בעל המניות**  
[ת"א 25786-04-10 אייזיקוביץ נ' דאבל קיי מוצרי דלק (1996) בע"מ ואח', 02.10.2011, בית המשפט המחוזי ירושלים, כבוד השופטת תמר בזק רפופורט]

חוק החברות מכיר בזכות עיון רחבה של בעלי המניות במסמכי החברה וקובע, כי בחברה פרטית בעל מניה זכאי לדרוש מהחברה, תוך ציון מטרת הדרישה, לעיין בכל מסמך הנמצא ברשות החברה, אם הדבר נדרש לצורך קבלת החלטה בנושא שעל סדר יומה של האסיפה הכללית של החברה. בית המשפט קבע, כי במקרה דנן אמנם לא הובא עניין העומד על סדר יומה של האסיפה הכללית המצריך עיון במסמכים המבוקשים אך יחד עם זאת, בנסיבות המקרה שבהן בעל המניות מחזיק במחצית מהון המניות של חברה, שבה שני שותפים מנהלים, הזכות לקבלת מידע אך לגבי עניין העומד על סדר יומה של האסיפה הכללית, איננה ממצה. בית המשפט קבע עוד, כי זכותו של בעל מניות למידע אינה נפגעת גם אם יש לחברה טענות בדבר התנהלות בעל המניות. זכות החברה לתבוע את בעל המניות, כשזו קיימת, בנפרד, זכותו של בעל המניות למידע ולמסמכים כמבואר בנסיבות העניין, בנפרד.

**ב. אסורה השפעה על נייר ערך במטרה להביאו לרמה שתשקף את הערך ה"נכון" לדעת המשפיע**  
[ת"פ 8073/06 מדינת ישראל נ' סרוסי ואח', 11.9.11, בית משפט השלום בתל אביב, כב' השופטת מיכל ברק נבו]

בפסק דין שניתן לאחרונה על ידי בית המשפט השלום בתל אביב, הורשעו שני מנהלי תיקים בעבירות מניפולציה בניירות ערך. בית המשפט קבע כי בשנים 2002-2004 ביצעו הנאשמים עסקות מתואמות בין חשבונות לקוחותיהם לבין חשבון הנוסטרו של חברה שבבעלותם וכן עסקות בין חשבונות לקוחותיהם ללא ידיעתם וללא הרשאה שניתנה להם. בכך, השפיעו הנאשמים על שערי ניירות הערך של מספר חברות, תוך שניצלו שיטת המסחר בניירות ערך לרעה על ידי ביצוע עסקות רבות שגרמו להעלאת נפח המסחר וקביעת שער מלאכותי. כמו כן הרשיע בית המשפט את מנהלי התיקים בעבירות תרמית בניירות ערך, תוך שקבע כי הנאשמים יצרו בפני ציבור המשקיעים מצגים כוזבים ביחס לשערי ניירות הערך בהם פעלו כדי להניע את הציבור לרכוש ניירות ערך, פעולות שסייעו בידי הנאשמים להיפטר מאחזקותיהם.

## 7. עדכוני משפט מסחרי וזכויות יוצרים

**א. שיהיו בהגשת תובענה או בקשה ללא הצדק עלול למנוע הדיון גם בהעדר מגבלת התיישנות בחוק**  
[רע"א 6558/11 מאיר פודמסקי נ' ליפא גלובינסקי, 05.10.2011, בית המשפט העליון, כבוד השופט אליקים רובינשטיין]

בית המשפט העליון דחה לאחרונה בקשה לביטול פסק ביניים בבוררות, שעניינה היה היעדרו של הסכם בוררות תקף, בקובעו כי אין מדובר במקרה חריג היוצא מגדרי הסכסוך הספציפי, אשר יש בו עניין ציבורי וכי אין מדובר במקרה כה חריג המצריך התערבות של בית המשפט. יצוין, כי בקשתו של המערער, המבוססת על הטענה כי הסכם הבוררות חסר תוקף, אינה מוגבלת במגבלת זמן חוקית כלשהי לצורך הגשתה לפני בית המשפט. עם זאת, בית המשפט העליון קבע, כי בית המשפט יכול להימנע מלדון בבקשה אשר הוגשה בשיהוי ניכר ללא כל הצדק לכך אף אם אין מגבלת מועד על פי חוק. במקרה זה נפסק, כי שיהוי של למעלה משלוש שנים, ללא כל סיבה לגיטימית לכך, הינו בניצול לרעה של הליך שיפוטי ועל כן אין בית המשפט מחויב כלל לדון בבקשה זו. יודגש, כי פסק דין זה מבליט את הצורך בפניה לעורך דין המתמחה בתחום הסכסוך מייד עם היוודע דבר הסכסוך ואין לסמוך על קיומה של תקופת התיישנות על פי דין.

**ב. זכות עכבון אינה משנה את הזכות הקניינית לנכס המעוכב או את זהות הנושא בעלויות אחזקתו**  
[פר"ק (ת"א) 5301-11-09 א.פ.סי (פליינג קרגו) שירותים לוגיסטיים בע"מ נ' רו"ח שמואל רונזנבלום בתפקידו]

כמפרק חברת מור אנרגיה בע"מ, 11.09.11, בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו, סגנית הנשיאה, כב' השופטת ורדה אלשיך]

הואיל והחברה אשר נכסיה עוכבו נמצאה בהליכי פירוק, הורה בית המשפט כי הנכסים יועברו מבעל העכבון למפרק מבלי לפגוע בזכות העכבון. כשביקש בעל העכבון כי הסחורה תימכר דרש המפרק תחילה כי בעל העכבון ישלם את דמי האחסנה.

בפסק דין חריף, מבקר בית המשפט את התנהלות המפרק וקובע, כי מכיוון שהסחורה שייכת לחברה ולא לבעל זכות העכבון, הרי שאין מקום לקבוע כי על בעל הזכות לשלם את ההוצאות הנלוות לאחזקת הנכסים. בית המשפט מגנה את המפרק וקובע כי דרישתו לתשלום ההוצאות כאמור (ועוד מראש!), יש בה כדי לערער את מושג העיכבון ולהפוך את היוצרות, היינו, ליצור מצב אבסורדי ולפיו המפרק הוא בעל זכות העיכבון ולא להפך ובעיקר נוכח חובת תום הלב המוגברת החלה על המפרק מתוקף תפקידו, האמון לו הוא זוכה וחובת הזהירות המוטלת עליו.

פסק הדין מתעלם מכך שאילולי החלטת בתי המשפט להעביר את הנכסים למפרק, הרי שבעל זכות העכבון צריך היה להחזיקם ולשלם את עלויות האחזקה ובכך, החלטה של בית המשפט עצמו, אשר שכחה לקבוע מי נושא בעלויות ההחלטה, היא שגרמה בפועל לסכסוך ולבזבז הזמן השיפוטי עליו מלין בית המשפט.

### **ג. השארת שלט לאחר שזכיון בוטל מהווה עוולה של הטעיית לקוחות שפיצוי סטטוטורי לצידה**

[ת"א 1901-08 ר.ע. רשתות אופטיקה בע"מ נ' אופטיקה אברמוב בע"מ ואח', 06.10.2011, בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו, כב' הש' יהודית שבח]

רשת למכר משקפיים חתמה על הסכם זכיון עם זכין וביטלה אותו לאחר תקופה בהתאם לזכותה על פי ההסכם. הזכין לא הסיר מהכניסה לחנות את השילוט המכיל את פרטי הזכיון, למרות שבהסכם נדרש לעשות זאת במפורש.

בית המשפט קבע, כי השארת השלט מהווה הפרה של הסעיף בחוק עוולות מסחריות, תשנ"ט-1999, האוסר על הטעיית לקוחות לחשוב שנכס או שירות של עוסק אחד הוא נכס או שירות של עוסק אחר – סעיף אשר לצידו פיצוי ללא הוכחת נזק בסכום של עד 100,000 ₪ ופסק במקרה זה פיצוי של 60,000 ש"ח, למרות שבהסכם נקבע פיצוי מוסכם גבוה משמעותית..



עמוד הבית &lt; מאמרים &lt; חוק ומשפט

חוק ומשפט

## זכאות לדמי יזום או תיווך בעסקאות שאינן במקרקעין

עו"ד טל דויטש

11/10/2011



לקוח של משרדנו יזם פרויקט וקושר לשם כך בין חברת ביצוע לבין בעל מקרקעין. לאחר שקושר בין הצדדים ואף קידם את העסקה ביניהם (ללא שנחתם הסכם עימו) התגלעו חילוקי דעות בין היזם לבין הצדדים בנוגע לגובה דמי היזום והתנתק הקשר עם היזם. לאחר זמן מה גילה הלקוח, כי הצדדים חתמו על הסכם ביניהם להקמת הפרויקט תוך התעלמות מזכויותיו. האם זכאי היזם לדמי יזום או לפחות לדמי תיווך למרות שהעסקה נחתמה בסופו של דבר בלעדיו ולמרות שלא נחתם עימו הסכם?

בכל הנוגע לתיווך מקרקעין בישראל קובע חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996, כי מתווך בעסקת מקרקעין לא זכאי לדמי תיווך אלא אם הינו בעל רישיון תיווך, נחתמה הזמנה בכתב לקבלת שירותי תיווך וכי היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות בעסקה. עם זאת, בתי המשפט קבעו, כי תחולת החוק מוגבלת לתיווך בעסקאות מקרקעין בישראל בלבד ותיווך עסקי שונה במהותו ולא יהיה כפוף להוראות חוק זה.

בפסק דין אשר ניתן לאחרונה בבית המשפט המחוזי במחוז מרכז, נדונה שאלת זכאות מתווך לדמי תיווך בעסקאות רכישת נדל"ן אשר התבצעו מחוץ לישראל, ואשר גם עליהן לא חל החוק. בית המשפט קבע, כי תחילה יש לבחון את הסכם התיווך, ככל שנחתם הסכם כזה, ואת התייחסותו של ההסכם לנושא דמי התיווך. במקרה של נדל"ן מחוץ לישראל יש לבחון גם את הדין המקומי החל על תיווך נדל"ן במדינה הרלבנטית (אשר עשוי לחול במקרים מסוימים, גם אם הצדדים לא בחרו בו באופן אקטיבי). כאשר לא חל דין מיוחד, קבע בית המשפט, יש לבדוק האם המתווך היה "הגורם היעיל" לקשירת העסקה בגינה נתבעים דמי התיווך ובמקרה כזה (ולאו דווקא בעסקאות נדל"ן) יהיה המתווך זכאי לדמי תיווך.

הפסיקה בישראל מנתה מספר גורמים (אשר אינם מהווים רשימה סגורה), היכולים ללמד על מידת היעילות של המתווך בקשירת העסקה: (א) מידת הדמיון בין ההצעה המקורית שבה היה מעורב המתווך לחוזה הסופי; (ב) חלוף הזמן בין ההצעה המקורית לסיום העסקה; (ג) אינטנסיביות פעולות המתווך- היקף מגעים, פגישותיו ושיחותיו עם הצדדים; (ד) קיום גורמים נוספים שסייעו בהשגת החוזה, ומידת מעורבותם; (ה) הסתמכות הצדדים על המשא ומתן בעת שהמתווך היה פעיל והמשכיות אותו מהלך, ועוד. עוד נקבע בפסיקה, כי אם בוצעו פעולות ל"עקיפת" המתווך כדי למנוע ממנו להיות "הגורם היעיל" בעסקה, לא יבטל הדבר את החובה לשלם את דמי התיווך.

יצוין, כי על המתווך קיימת חובה לידע בדבר דמי התיווך שהוא גובה. במקרה בו גבה מתווך את חלקו ו"שכח" לידע על כך את הצדדים קבע בית המשפט, כי המדובר בהטעיה והפרת החובה לפעול בתום לב, כמו גם קיומו של עניין אישי בעסקה, שעל המתווך היה לגלותו ופסק כי על המתווך להשיב את הסכומים.

בייחוד ביזמות, אך גם בתיווך, קיימת חשיבות לניסוח הסכם ברור, הכולל תניות אי עקיפה, אולם גם בהיעדר עשויה, כאמור, להיות זכאות לתשלום בגין השירותים אשר ניתנו. חשוב להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום כבר מהשלב הראשון וכמובן מייד כשמתעורר סכסוך לגבי הזכויות.

אודות

הכותב הינו עורך דין במחלקה המסחרית של [משרד אפיק תורג'מן](#) ועוסק בעיקר בתחום העסקאות הבינלאומיות, מיזוגים ורכישות, תאגידים וליטיגציה מסחרית. יזם זכאות לדמי יזום או לפחות לדמי תיווך למרות שהעסקה נחתמה בסופו של דבר בלעדיו ולמרות שלא נחתם עימו הסכם?

11.47x20.42	64	74	עמוד	טופשבע	מערב -	28/09/2011	29023420-2
אפיק תורגמן משרד עורכי דין עורך דין שלומי תורגמן - 29490							



← 2,000 מנויי המגזין המקצועי של משרד אפיק תורגמן התבשרו במגזין שיצא ביום רביעי האחרון כי המשרד יהיה סגור בין ה-15 ל-18 בספטמבר, בשל השתלמות משרדית באירופה. מתברר שכל עובדי משרד עורכי הדין יצאו לסוף שבוע ארוך במיוחד במלון חמישה כוכבים ובתנאי הכל כלול על חשבון הבוסים. לצד הפאן הם יקבלו גם הרצאות מקצועיות. עורך הדין שלומי תורגמן: "מדי שנה אנחנו מקפידים להוציא את העובדים להשתלמות מרוכזת. השנה, לאור ביצועי המשרד, חשבנו שמגיע לעובדה יותר והחלטנו לערוך את האירוע באירופה". לייק.





# אבטחת מידע ממוחשב ברשות המקומית

עמית בר-און\*



**על פי הוראות המחוקק, בסיסי הנתונים של הרשות המקומית חייבים להיות רשומים ומורשים אצל רשם מאגרי המידע של משרד המשפטים. גילוי של אי-רישום במקביל לתקלה שמעויתית באבטחת המידע יכול לחשוף את המנהלים לתביעה אישית ולערעור ביחס לאחריותם בתפקידם הציבורי**

\*עמית בר-און, CSA, CIO - מנכ"ל קבוצת מניב הכנסות בע"מ במסגרתה פועלת מניב טכנולוגית מידע

**האם מקבלי ההחלטות ברשות המקומית חשופים לסיכונים אישיים בגין חשיפת מידע? האם המידע הממוחשב ברשות המקומית מוגן? האם קיימות הנחיות של המחוקק והרגולטור בנושא? האם חברות המחשוב הפועלות ברשויות המקומיות "שומרות" על המידע?**

הרשויות המקומיות, תאגידי המים והביוב, הוועדות לתכנון ולבנייה, איגוד ערים וגופים מוניציפאליים רבים נוספים, אוגרים במערכות המידע הממוחשבות שברשותם מידע רב הקשור לתושבים. מידע זה מאוחסן בבסיסי נתונים שונים - חלקם מאוחסן במחשבי הרשות המקומית, וחלקם אצל ספקי שירותים למיניהם. היות ומרבית המידע כולל מידע ונתונים המוגנים על פי חוק הגנת הפרטיות התשמ"א-1981, הטיל המחוקק חובות על בעלי מאגר המידע ועל המחזיקים המאגר לשמירתו, רישומו, מינוי מנהל מאגר מידע וכדומה. יתרה מכך, החוק אף מטיל חובות אחריות אישית על מנהלי הגוף. בחלק נכבד מהגופים הנזכרים לעיל, ההקפדה על מילוי הוראות החוק חלקית ביותר. הקידמה הטכנולוגית תורמת גם היא להגברת אי הסדר בתחום זה. מרבית המערכות מבוססות ממשק ותקשורת אינטרנטית (מערכות מבוססות WEB), כאשר הנטייה של מרבית הרשויות היא לקבל שירותים רבים יותר מחוות השרתים של ספק המערכות (מחשוב מענן), בעוד הספקים השונים לא תמיד מקפידים על כל כללי אבטחת המידע הנדרשים. כפי שניתן להבין, האי סדר בתחום זה גדול ואין מספיק מודעות. הרשויות, בעיקר הקטנות, אינן מאיישות תפקיד של מנכ"ר (מנהל מערכות מידע ראשי), שהוא איש מקצוע המכיר ומודע לכללי אבטחת המידע הבסיסיים לפחות. בעלי תפקיד אחרים אינם פנויים ומודעים לכך שעליהם להקדיש תשומת לב לנושא חשוב זה. כל עוד התושבים, אשר פרטיהם אוגרים בבסיסי הנתונים, אינם נזעקים, למראית עין נראה שהכל תקין וטוב. יחד עם זאת, לאחרונה פורסמו מספר מקרים בהם האקרים פרצו למאגרי מידע של חברות והעתיקו פרטי לקוחות, כולל מספרי כרטיסי האשראי שלהם. דבר כזה יכול לקרות גם כאן. כידוע, מאגר הנתונים של מרשם האוכלוסין של משרד הפנים נחשף לפני מספר שנים, והופץ כמעט לכל דורש באופן לא חוקי. ישנם עוד מקרים רבים נוספים המוכיחים את הטענה בדבר חשיבות אבטחת המידע הממוחשב. הבלגון קיים גם אצל חברות המחשוב, המספקות שירותים לרשויות המקומיות ולגופים המוניציפאליים האחרים. חלקן טרם מצאו לנכון לקבל הסמכה של ת"י 27001, הקובע את כללי אבטחת המידע בארגון ואת מדיניות אבטחת המידע שלו. אמנם אפיון זה מוגדר במרבית מרכזי המחשוב, אך חלק מהחברות עדיין לא אימצו תקן זה. נקיטת פעולה והיערכות לאימוץ התקן היא פעילות חיונית גם לרשויות המקומיות בעצמן. עמידה בכללי התקן היא פעילות היכולה להוכיח, כי מנהלי הרשות פעלו לקיום מנגנוני אבטחת מידע בסיסיים, פעולה אשר מרביתם יתקשו להוכיח כי נקטו יוזמה לקידומה.

נראה כי גם משרד הפנים, רשות המים ושאר הרגולטורים נרדמו בשמירה על חוק הגנת הפרטיות ועל צנעת הפרט. חיפוש באתר משרד הפנים בנושא "הגנת הפרטיות" מעלה תוצאה אחת בלבד, הדנה בהוראות בנושא חוק חופש המידע (אף הוא חוק חשוב בפני עצמו). נראה טבעי, כי מחובתו של משרד הפנים להנחות את הרשויות המקומיות ואת הגופים האחרים שבאחריותו לפעול לחיזוק נושא זה ולקביעת מדיניות ונהלי אבטחת מידע. בחיפוש במאגרי חוזרי מנכ"ל משרד הפנים משנת 1989 ועד היום, לא נמצאה אפילו הנחייה אחת מעין זו. לסיכום, התחום פרוץ לחלוטין, וסביר להניח שלא יעשה דבר עד שיקרה מחדל כלשהו שיתפרסם, לאחר יתחילו "לכבות את השרפות".

## אמצעים לתגבור אבטחת המידע

ישנם מרכיבי אבטחת המידע רבים בארגון מודרני: החל מתחנות הקצה ומערכות ההפעלה שלהן, דרך האפליקציות המקומיות, רשת התקשורת המקומית (LAN) רשת התקשורת המרחבית (WAN), שרתים מקומיים, שרתים בענן (חוות השרתים של הספקים השונים), האפליקציות הארגוניות, קווי התקשורת ואתרי האינטרנט. כל אלה הם מרכיבים אשר יש לקבוע עבורם מדיניות אבטחת מידע. על פי הוראות המחוקק, בסיסי הנתונים של הרשות המקומית חייבים להיות רשומים ומורשים אצל רשם מאגרי המידע של משרד המשפטים. גילוי של אי-רישום במקביל לתקלה משמעותית באבטחת המידע יכול לחשוף את המנהלים לתביעה אישית ולערעור ביחס לאחריותם במסגרת תפקידם הציבורי.

האמצעים שאפשר וצריך לנקוט בהם על מנת לתגבר את אבטחת המידע הינם רבים ומגוונים:

- מתן הרשאות ממודרות
  - שמירה קפדנית על הזדהות מבוססת סיסמא אישית (והחלפתה באופן אוטומטי מדי תקופה)
  - שימוש באמצעי אבטחת מידע כגון Token וכרטיס חכם
  - הצפנת נתונים בתקשורת
  - FireWall ארגוני להגנת רשת התקשורת מפני פריצה מבחוץ דרך האינטרנט
  - נוהל גיבויים וחוזרים מוסדר ברור ומבוקר
  - מנגנוני Disaster Recovery Program (DRP) - מנגנוני התאוששות מאסון
  - הצפנת נתונים המועברים ברשת האינטרנט על ידי פרוטוקולים וערוצים מאובטחים כגון Https (Hypertext Transfer Protocol Secure) ו-VPN (Virtual Private Network)
  - עריכת תוכנית BCP (Business Continuity Plan) - רציפות עסקית/שירותית
  - אימוץ תקני אבטחת מידע של מוסדות פיננסיים כגון PCI (Security Standards Council)
  - ועוד כהנה וכהנה.
- כל אלה אפשרויות לגיטימיות להכללתן במסגרת מדיניות אבטחת המידע ונהלי העבודה ברשות המקומית. ■



2 באוקטובר 2011

## מידעון אשכול המסים – גיליון מס' 112

קוראים נכבדים,

במידעון 112 כלולה התייחסות לנושאים המפורטים להלן:

### חוזר 1 – תיקון תקנות ניכוי המס במקור מניירות ערך ומעסקאות עתידיות

במסגרת התיקון לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית) נקבע כי ניכוי המס במקור מניירות ערך ומעסקאות עתידיות בשנת מס מסוימת ייעשה בהתחשב במלוא ההפסדים שנוצרו באותה שנה, אף אם ההפסדים נוצרו לאחר הרווחים ("קיזוז אחרנית").

### חוזר 2 – שותפות בעלת פעילות השכרה אינה בגדר איגוד מקרקעין

בפרשת אספן (ו"ע (חי') 615-03-10) נקבע כי שותפות בעלת פעילות השכרה אינה בגדר "איגוד מקרקעין" נוכח הסכם להשכרת 200 יחידות דיור, שהינו נכס החיוני להפקת הכנסתה ולמימוש מטרותיה, ולאור שווי פעילותה העולה על 10% משווי כלל נכסיה.

### חוזר 3 – שינויים בחוקי המס בקפריסין

ביום 26.8.2011 התקבלו בקפריסין מספר תיקוני חקיקה העשויים להשפיע על חברות ישראליות הפועלות בחו"ל באמצעות חברות קפריסאיות. במסגרת התיקונים נקבע כי יוגדלו שיעורי המס על הכנסות דיבידנד וריבית במקרים מסוימים, תוטל אגרה שנתית על חברות מקומיות ועוד.

סוגיות המס הנזכרות במידעון מובאות באופן כללי ותמציתי, ונועדו להפניית תשומת לב בלבד. אין לראות במידעון משום תחליף לחוות דעת ואין להסתמך על תוכנו ללא קבלת ייעוץ ספציפי.





## חוזר 1 – תיקון תקנות ניכוי המס מניירות ערך ומעסקאות עתידיות

ביום 31.8.2011 התפרסם התיקון לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית) (להלן: "התיקון") אשר שינה את אופן ניכוי המס במקור מניירות ערך ומעסקאות עתידיות, כך שהניכוי מהרווח בשנת מס מסוימת ייעשה בהתחשב במלוא ההפסדים שנוצרו באותה שנה.

נזכיר כי בטרם התיקון ובהתאם להוראת רשות המיסים, בשלב ניכוי המס במקור, המוסדות הכספיים לא הביאו בחשבון את הפסדיו של המשקיע באופן מלא, וקיזוז ההפסדים מהרווחים נעשה בשני מקרים: הראשון – כשההפסד נוצר בחודש מסוים, ובאחד החודשים שלאחריו, ובאותה שנת מס, נבע רווח; והשני – כשההפסד נוצר באותו החודש בו נבע הרווח. יוצא מכך, שהפסד שנוצר לאחר שנבע רווח, אך לא באותו החודש, לא הובא בחשבון בשלב ניכוי המס במקור, לא באותה שנת מס (קיזוז אופקי) ולא בשנים שלאחר מכן (קיזוז אנכי). קיזוז אופקי או אנכי של אותו הפסד שלא הובא בחשבון התאפשר אך ורק באמצעות הגשת דו"ח שנתי לרשות המיסים.

במסגרת התיקון נקבע כי החל משנת 2012 ניכוי המס במקור ייעשה בהתחשב במלוא הפסדיו של משקיע אשר נוצר במהלך שנת מס מסוימת, אף אם נוצרו בחודשים שלאחר יצירת הרווח. במילים אחרות, ניתן יהיה לנצל הפסד בין אם נוצר לפני שנבע הרווח ובין אם אחריו, ובלבד שמדובר באותה שנת מס. ניצול ההפסד יתבצע בשלב ניכוי המס במקור ומבלי להידרש להגשת דו"ח שנתי לרשות המיסים.

ניכוי המס במקור באופן האמור יקל על המשקיעים בשוק ההון לנצל את הפסדיהם, יחסוך את העלויות הכרוכות בהגשת דוחות לרשות המיסים, ייעל את תהליכי הגבייה של המס, יחסוך את החיכוך של המשקיעים עם רשויות המס, והחשוב מכל – יביא לגביית מס אמיתית וצודקת.

למען הסר ספק יובהר, כי העברת הפסדים שנוצרו בשנה מסוימת לשנים הבאות (קיזוז אנכי) תתאפשר רק לאחר הגשת דו"ח לרשות המיסים ובכפוף להוראות פקודת מס הכנסה לעניין קיזוז הפסדי הון מועברים, כפי שהיה נהוג בעבר.



## חוזר 2 – שותפות בעלת פעילות השכרה איננה בגדר איגוד מקרקעין

בפרשת אספן (ו"ע (חי') 615-03-10) נדונה שאלת סיווגה של שותפות בעלת פעילות השכרה כאיגוד מקרקעין. שותפות זו זכתה במכרז של משרד הבינוי והשיכון להשכרת 200 יחידות דיור למגורים (להלן: "מקבץ הדיור"), וזאת לתקופה של 15 שנה, כשלמשרד ניתנה אופציה להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות. במסגרת המכרז התחייבה השותפות להעניק שירותי ניהול ואחזקה למשך כל תקופת השכירות. לאחר הזכייה במכרז, רכשה החברה מספר חלקות מקרקעין והקימה עליהן את מקבץ הדיור.

השותף הכללי מכר את זכויותיו בשותפות לחברת אספן בניה ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה"), ובגין מכירה זו חייב מנהל מיסוי מקרקעין את החברה במס רכישה, שכן סבר כי השותפות הינה איגוד מקרקעין.

ועדת הערר דחתה את גישת המנהל וקבעה כי השותפות איננה בגדר "איגוד מקרקעין", מהטעם שהקמת מקבץ הדיור והסכם ההשכרה, הניהול והאחזקה מהווים "נכס", שאינו זכות במקרקעין, ואשר הינו חיוני לשם הפקת הכנסתה של השותפות ולשם מימוש מטרתיה. השותפות איננה איגוד מקרקעין לאור העובדה ששווי נכס זה של השותפות (המוניטין הכרוך בפעילות) מהווה מעל 10% משווי כלל נכסיה.

בעניין זה הפנתה הוועדה להחלטת מיסוי 4253/11 אשר במסגרתה קבעה רשות המיסים כי חברה המחזיקה בנדל"ן מניב איננה בגדר "איגוד מקרקעין" מאחר ששווי הפעילות העסקית שלה ביחס לשווי כלל נכסיה (כולל המקרקעין) עולה על 10% (להרחבה בעניין זה ראו מידעון 110 של משרדנו).

סוגיות המס הנזכרות במידעון מובאות באופן כללי ותמציתי, ונועדו להפניית תשומת לב בלבד. אין לראות במידעון משום תחליף לחוות דעת ואין להסתמך על תוכנו ללא קבלת ייעוץ ספציפי.



### חוזר 3 – שינויים בחוקי המס בקפריסין

ביום 26.8.2011 התקבלו בקפריסין מספר תיקוני חקיקה, שנכנסו לתוקף באופן מיידי, אשר עשויים להשפיע על חברות ישראליות הפועלות בחו"ל באמצעות חברות קפריסאיות. להלן עיקרי התיקונים:

**הגדלת שיעור המס על הכנסות ריבית** – חברה תושבת קפריסין (להלן: "חברה מקומית") אשר נבעו לה הכנסות ריבית, שאינן נחשבות כהכנסות אינטגרליות לפעילותה, חייבת במס מיוחד – Special Defense Contribution Tax (להלן: "SDC") – בגין הכנסות אלו וללא אפשרות לניכוי הוצאות כנגדן. במסגרת התיקון לחוק נקבע כי שיעור ה-SDC בגין הכנסות ריבית יעלה משיעור של 10% לשיעור של 15%.

על אף האמור לעיל, במסגרת התיקון נקבע כי ככל שמדובר בחברות אחזקה, מימון והשקעה שהכנסות הריבית בידיהן נחשבות כהכנסות אינטגרליות לפעילותן, אותן הכנסות לא יחויבו ב-SDC אלא במס חברות בשיעור של 10% (תוך אפשרות לניכוי הוצאות שוטפות שהוציאה החברה בייצור הכנסתה החייבת),

יצוין, כי במסגרת התיקון לחוק לא חל כל שינוי בדין הפנימי בקפריסין ולפיו תשלומי ריבית מחברה מקומית לתושבי חוץ פטורים מחובת ניכוי מס במקור ללא תלות בתושבותם לצרכי מס.

**הגדלת שיעור המס על הכנסות דיבידנד** – ככלל, חברות מקומיות בקפריסין פטורות מ-SDC בגין הכנסות דיבידנד. אולם, במקרה בו 50% או יותר מהכנסות החברה הזרה מחלקת הדיבידנד, במישרין או בעקיפין, נובעות מפעילות פאסיבית ונטל המס המוטל על הכנסותיה נמוך משמעותית מנטל המס בקפריסין (פחות מ-5%) יוטל SDC. יש לציין, כי SDC מוטל אף בעת חלוקת דיבידנד מחברה קפריסאית ליחיד מקומי.

כמו כן, בהתאם לחוק בקפריסין, חברה מקומית מחויבת לחלק את רווחיה לאחר מס, תוך שנתיים מתום השנה בה הופקו או נצברו רווחיה. במידה והרווחים אינם מחולקים בפרק זמן זה הרי שרואים ב-70% מהם כאילו חולקו בפועל ומוטל עליהם SDC. ככל שרווחים כאמור יחולקו הרי שלא יחול מס בגינם בקפריסין.

ביום 13.9.2011 רשויות המס בקפריסין פרסמו הבהרה ולפיה SDC לא יוטל על רווחים בלתי מחולקים בחברה קפריסאית אשר מוחזקת במלואה על ידי תושבי חוץ. לצורך כך, על הדירקטורים של החברה להגיש הצהרה ביחס לזהות בעלי המניות הטעונה אישור ע"י רו"ח או עו"ד של החברה.

הבהרה זו באה להסיר את הספק שהיה קיים בדבר תחולת ההוראה כאמור על חברת בת קפריסאית המוחזקת על ידי חברת אם קפריסאית המוחזקת על ידי תושבי חוץ. על מנת להימנע מהטלת מס על רווחים בלתי מחולקים חברת הבת חילקה דיבידנד לחברת האם אשר היה פטור ממס בקפריסין, ובמקרה בו תושבי ישראל החזיקו בחברת האם, חלוקת דיבידנד שכזו גרמה לעיתים לחבות מס בישראל מכוח הוראות CFC. יובהר, כי ככל שחלק מבעלי המניות בחברה הינם תושבי קפריסין, אזי יוטל SDC על רווחים בלתי מחולקים כאמור.

בהתאם לתיקון החוק נקבע כי שיעור ה-SDC, החל במקרים המנויים לעיל, יעלה משיעור של 15% לשיעור של 17% (ביחס ל-SDC המוטל על רווחים לא מחולקים מדובר על עלייה משיעור מס אפקטיבי של 10.5% לשיעור מס אפקטיבי של 11.9%).

סוגיות המס הנזכרות במידעון מובאות באופן כללי ותמציתי, ונועדו להפניית תשומת לב בלבד. אין לראות במידעון משום תחליף לחוות דעת ואין להסתמך על תוכנו ללא קבלת ייעוץ ספציפי.



יצוין, כי במסגרת התיקון לחוק לא חל כל שינוי בדין הפנימי בקפריסין ולפיו חלוקת דיבידנד מחברה מקומית לתושבי חוץ פטורה מחובת ניכוי מס במקור ללא תלות בתושבותם לצרכי מס.

**תשלום אגרה שנתית** – חברה מקומית תחויב בתשלום אגרה שנתית בסך €350, למעט חברות "רדומות" וחברות ללא נכסים הפטורות מתשלומה. כמו כן, נקבע כי יוטלו קנסות וסנקציות בגין פיגור בתשלומי האגרה, עד למחיקת החברה ממרשם החברות המקומי.

**שינויים במיסוי היחיד** – במסגרת תיקוני החקיקה נקבעו, בין היתר, הוראות חדשות ביחס למיסוי היחיד, ולפיהן:

- שיעור המס ליחידים בגין הכנסה חייבת מעל סכום של €60,000 יועלה משיעור מס של 30% לשיעור מס של 35%.
- לשכירים תושבי חוץ, בחמשת השנים הראשונות להעסקתם בקפריסין, תותר בניכוי הוצאה רעיונית בשיעור של 50% ובלבד שהם מפיקים הכנסה בסכום של €100,000 ומעלה.

סוגיות המס הנזכרות במידעון מובאות באופן כללי ותמציתי, ונועדו להפניית תשומת לב בלבד. אין לראות במידעון משום תחליף לחוות דעת ואין להסתמך על תוכנו ללא קבלת ייעוץ ספציפי.