



אפיק ושות' חוגגת 60 שנה לכיבוש פסגת האוורסט  
 על ידי סר אדמונד הילרי וטנזינג נורגיי (29.05.2013)  
 Afik & Co. celebrates 60 years to the conquer  
 of the summit of Mount Everest by Sir Edmund  
 Hillary and Tenzing Norgay (May 29, 2013)



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

גיליון 127: 29 מאי, 2013

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

אפיק ושות' חוגגת 60 שנה לטיפוס המוצלח הראשון על פסגת הר האוורסט (珠穆朗玛峰 ; सगरमाथा), הנקודה הגבוהה ביותר על פני כדור הארץ, על ידי סר אדמונד הילרי וטנזינג נורגיי (29.05.2013 בשעה 11:30) Afik & Co. celebrates 60 years to the first successful ascent to the summit of Mount Everest (珠穆朗玛峰 ; सगरमाथा), the highest point on Earth, by Sir Edmund Hillary and Tenzing Norgay (May 29, 2013 at 11:30)

1. **תוכנית הרדיו "יום הדין" במסגרת שיתוף פעולה בין רדיו המרכז הבינתחומי הרצליה ואפיק ושות'**  
 קישור לתוכנית "יום הדין" בהנחיית עו"ד יניב פרידהוף ועו"ד שירה פורת ממשרד אפיק ושות'
2. **מאמר בנושא: סימני המסחר וחשיבותם לחיי העסק**  
 מאמר בנושא רישום סימני מסחר וחשיבותם בעסקים קטנים ובינוניים, אשר נכתב על ידי עו"ד יניב פרידהוף ממשרד אפיק ושות'.
3. **חדשות חמות: תיקון חוק מיסוי מקרקעין**  
 תיקון 75 והוראת שעה לחוק מיסוי מקרקעין אשר פורסם ביום 6 מאי, 2013, בדבר עדכון מדרגות מס הרכישה.
4. **מידעוני המסים של BDO זיו האפט**  
 קישור לגיליון 128 של מידעון המסים, מאי 2013.
5. **עדכון Demetriou & Mavronicola LLC לגבי הטבות מס בקפריסין**  
 עדכון של משרד עורכי הדין הקפריסאי Demetriou & Mavronicola LLC, החבר אף הוא ברשת EALG, בנוגע להטבות מס בקפריסין.  
 Update of the law office of Demetriou & Mavronicola LLC, the Cyprian member of the EALG, as to recent tax incentives in Cyprus.
6. **עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך:**  
**א. תביעה אישית נגד בעל מניות בגין נזקים שנגרמו לחברה מהווה הטרדה ושימוש לרעה בהליך משפטי**  
 מחוזי ירושלים: לא ניתן לאפשר 'מקצה שיפורים' במסגרת הגשת תביעה אישית נגד בעל מניות לאחר שנדחתה תביעה נגזרת  
**ב. משפורסמה הצעת רכש, יש לחזור ולפרסם הודעה אם נודע לחברה שההצעה לא תצא לפועל**  
 מחוזי ת"א: יש לפרסם הודעה על כוונה לבצע פעולה בחברה שעשויה להשפיע על מחיר המניה. משנודע כי הפעולה לא תצא לפועל, יש לחזור ולפרסם הודעה מעודכנת.
7. **עדכוני משפט מסחרי, מקרקעין וזכויות יוצרים:**  
**א. בתי המשפט ימנעו מאכיפת תניית שיפוט זרה רק בנסיבות מיוחדות**  
 מחוזי ת"א: בתי המשפט נוהגים לכבד תניות שיפוט זרות בין צדדים להסכם וימנעו מאכיפתן רק בנסיבות מיוחדות  
**ב. הודעה על מימוש תקופת אופציה בשכירות יוצרת הסכם חדש ללא צורך באישור המשכיר**  
 שלום חיפה: מקום בו על פי הסכם שכירות די במתן הודעה מצד השוכר על מימוש אופציה, אין צורך בקבלת הסכמת המשכיר כדי לשכלל את הסכם השכירות
8. **עדכוני מכרזים ומשפט מנהלי:**  
**זוכה במכרז לא יכול להתנער מהסכם בטענה של טעות בהצעותיו**  
 שלום עכו: זוכה במכרז לא יכול להתנער מהסכם לאור טעות בהצעותיו, אשר היו נמוכות מהצעות מציעים אחרים.

רשימת התפוצה של משרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון, מופצת אחת לשבועיים לקהל של כ 3,200 איש וכוללת פרסומים מקצועיים תמציתיים לקהל הרחב בנושאים משפטיים המעניינים את הקהילה העסקית והינם בתחומים בהם עוסק המשרד. להסרה מרשימת התפוצה או הצטרפות יש לשלוח מייל לכתובת [newsletter@afiklaw.com](mailto:newsletter@afiklaw.com) ובכותרת לכתוב "אנא הסירו אותי מרשימת התפוצה" או "אנא צרפו אותי לרשימת התפוצה".

ניתן להעביר עדכון זה לכל אדם ובלבד שיועבר בשלמותו ולא 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.

למאגר פרסומים קודמים: <http://www.afiklaw.com>



החל מתחילת מאי 2013, במסגרת שיתוף פעולה בין רדיו המרכז הבינתחומי הרצליה ומשרד אפיק ושות', מידי חמישי בשעה 11:00 משודרת התכנית "יום הדין" עם עו"ד יניב פרידהוף ועו"ד שירה פורת ממשרד אפיק ושות' - שעה קלה על משפט, עסקים ומה שביניהם.

א. לתוכנית המלאה מיום 16.05.2013 ניתן להאזין בקישור הבא:

<http://youtu.be/U2qNrZoCcVc>

בתכנית: ראיון עם ראש לשכת עורכי הדין, עו"ד דורון ברזילי, אי קיצור שליש לאתי אלון, צרכנות: ביטול עסקה, רכישת דירות, ראיון עם עו"ד דורון אפיק בנושא רכישת דירה ועדכון מדרגות מס רכישה.

ב. לראיון מיום 16.05.2013 עם ראש לשכת עורכי הדין, עו"ד דורון ברזילי בנושא בחינות הלשכה

<http://youtu.be/5a1eadvRKGs>

ג. לראיון מיום 16.05.2013 עם עו"ד דורון אפיק בנושא רכישת דירה ועדכון מדרגות מס רכישה לשנת 2013

<http://youtu.be/187iOfyykPA>

ד. לתוכנית המלאה מיום 23.05.2013 ניתן להאזין בקישור הבא:

[http://youtu.be/YoG9g9\\_c40s](http://youtu.be/YoG9g9_c40s)

בתכנית: עדות בשיחת ועידת וידאו, קורקינט חשמלי, סימני מסחר, הגבלת פיטורים עקב שירות מילואים וראיון עם עו"ד דורון אפיק בנושא עסקאות נדל"ן ועסקאות בינלאומיות בעקבות רכישת מנהטן.

ה. לראיון מיום 23.05.2013 עם עו"ד דורון אפיק בנושא עסקאות נדל"ן ועסקאות בינלאומיות

<http://youtu.be/Wn7yCZAR3Cg>

## 2. מאמר בנושא: סימני המסחר וחשיבותם לחיי העסק

מצ"ב מאמר הודן בנושא אופן רישום סימני מסחר, וחשיבות רישומם התקין וחידושם מעת לעת כתחום משמעותי להצלחת עסקים קטנים ובינוניים.  
את המאמר ניתן למצוא גם בקישור:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/a127.pdf>

את המאמר כתב עו"ד יניב פרידהוף ממשרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)).  
עו"ד יניב פרידהוף הינו עורך דין במשרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)), ועוסק בעיקר בתחום העסקאות הבינלאומיות, מיזוגים ורכישות, תאגידים וליטיגציה מסחרית ואף משמש כעוזר הוראה במרכז הבינתחומי בהרצליה.

## 3. חדשות חמות: תיקון חוק מיסוי מקרקעין

מצורפת סקירה קצרה בעברית ובאנגלית בנושא תיקון 75 והוראת שעה לחוק מיסוי מקרקעין אשר פורסם ביום 6 מאי, 2013, ואשר מעדכן את מדרגות מס הרכישה בישראל.

Attached is a short description of the order published on May 6, 2013, as to amendment of land taxation on purchase of apartments in Israel, which can also be found in the following link:

את הסקירה ניתן למצוא גם בקישור:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/a127.pdf>

## 4. מידעוני המסים של BDO זיו האפט

ביום 12 מאי, 2013, התפרסם גיליון 128 של מידעוני המסים של BDO זיו האפט:

המידעון עוסק בנושאים: הגדרת "חברת בית" בפקודת מס הכנסה, החבות במע"מ של מכירת מקרקעין ממלכ"ר תושב ישראל לגוף זר, סוגיית סיווגו של יחיד כתושב ישראל בהתאם לדין החל לאחר תיקון 132, הוראת ביצוע 6/2013 הוצאת כספים מחברה מאושרת/מוטבת חוק לעידוד השקעות הון.

את המידעון ניתן למצוא בקישור:

[http://replay2.bdo.co.il/fb\\_web/fb/F786D2E19E825A84641EE7AD9E08C031E956A4EB09A1D230A0749DCEE55799B4/show.aspx](http://replay2.bdo.co.il/fb_web/fb/F786D2E19E825A84641EE7AD9E08C031E956A4EB09A1D230A0749DCEE55799B4/show.aspx)

BDO זיו האפט, עימה משרדנו מצוי בקשרי שיתוף פעולה הדוקים, הינה פירמת רואי חשבון המהווה חלק מהרשת הבינלאומית BDO הפרושה בלמעלה מ-110 מדינות ומדרגת בין חמש הפירמות הגדולות בישראל.

## 5. עדכון Demetriou & Mavronicola LLC לגבי הטבות מס בקפריסין

מצורף עדכון של משרד עורכי הדין הקפריסאי Demetriou & Mavronicola LLC בנוגע להטבות מס חדשות בקפריסין.

משרד Demetriou & Mavronicola LLC הינו משרד עורכי דין קפריסאי עימו אנו עובדים ואשר אף הוא חבר בארגון Euro-American Lawyers Group בו חבר גם משרד אפיק ושות' ([www.ealg.com](http://www.ealg.com)).

Attached is an update of the law office of Demetriou & Mavronicola LLC, the Cyprian member of the EALG ([www.ealg.com](http://www.ealg.com)), as to recent tax incentives introduced by the Cypriot Parliament.

א. תביעה אישית נגד בעל מניות בגין נזקים שנגרמו לחברה מהווה הטרדה ושימוש לרעה בהליך משפטי [תא (ת"א) 30205-07-11 זנון קלוגר נ' אולג אייזיקוביץ, 12.5.2003, בית המשפט המחוזי בירושלים, כב' השופט ארנון דראל]

בעל מניות, המחזיק ב 50% ממניות חברה, הגיש בקשה לאישור תביעה נגזרת נגד בעל המניות השני, אשר לטענתו נטל כספים מהחברה שלא כדין וגרם נזקים לחברה בהתנהגות רשלנית. לאחר שבית המשפט דחה את התביעה הגיש אותו בעל מניות מחדש את התביעה כתביעה אישית שלו, תוך התבססות על אותן ראיות. בית המשפט דחה את התביעה תוך ביקורת קשה כלפי התנהלותו המשפטית של התובע אשר הגיש תביעה אישית כנגד בעל מניות בחברה, בהתבסס על נזקים אשר נגרמו לחברה ובה בלבד וזאת חרף העובדה כי בית המשפט כבר הכריע בתביעת החברה לאחר ששמע את אותן ראיות. בית המשפט ביקר קשות את התובע ואף פסק הוצאות גבוהות כנגדו וזאת מטעמים של תום לב ומניעת שימוש לרעה בהליך המשפטי.

ב. משפורסמה הצעת רכש, יש לחזור ולפרסם הודעה אם נודע לחברה שההצעה לא תצא לפועל [ת"א (א) 1570/06 תא (ת"א) 1570-06 מירב עוז נ' ד"ר ג'ון פרבר, 19.05.2013, בית המשפט המחוזי בתל אביב, כב' השופט ד"ר דפנה אבניאלי]

בעלי מניות בחברה עתרו כנגד החברה שפרסמה הודעה על כוונה לבצע הצעת רכש בה אשר בסופו של יום לא הגיעה לידי ביצוע. על אף שהודיעה על הצעת הרכש, לא עדכנה החברה על כך שבשל שינוי נסיבות, הצעת הרכש לא תצא לפועל.

בית המשפט קבע, כי מטרת הגילוי הנאות בפרסום הודעת רכש, היא לאפשר אספקת בסיס מידע נאות למשקיעים, באופן המאפשר קבלת החלטות רציונאליות בנוגע להשקעותיהם, ולהרתיע בעלי כוח בחברות ציבוריות מתרמית ומהתנהגות מניפולטיבית תוך אפשרות פיקוח על פעולותיהם. תקנות ניירות ערך קובעות כי יש להודיע על כל אירוע אשר יש בו כדי להשפיע באופן משמעותי על מחיר ניירות הערך של התאגיד ולכן יש להודיע גם על אירוע שלא יצא לפועל (וזאת גם אם לא הייתה חובה כלל להודיע מלכתחילה על האירוע הראשוני).

באותו המקרה נקבע כי חרף העובדה שלא חלה חובה בדיון לפרסם דו"ח מיידי על כוונה להציע הצעת רכש, נהגה החברה כדין בעת שדיווחה על כך לבורסה ולרשות ניירות ערך. עם זאת, כאשר נודע לחברה כי הצעת הרכש לא תצא לפועל, ומשבחרה להודיע על הצעת הרכש עצמה, חייבת הייתה להודיע, כי הצעת הרכש לא תבוצע והיה עליה לעשות כן בדו"ח מיידי, כפי שהודיעו קודם לכן על הכוונה להציע הצעת רכש. העדר הדיווח לגבי העובדה שהצעת הרכש לא תבוא לעולם הוא היוצר את חובת הפיצי כלפי מי שרכשו את מניות החברה לאחר פרסום הדו"ח המיידי ובהסתמך עליו. אי פרסום דו"ח מיידי על התפוגגות הסיכויים לביצוע הצעת הרכש, מהווה הטעיה והפרת חובת הדיווח החלה על המנהלים באופן אישי.

א. בתי המשפט ימנעו מאכיפת תניית שיפוט זרה רק בנסיבות מיוחדות [תא (ת"א) 15004-06-12 Saatchi & Saatchi SRL Zenith Media Communications SRL 15004-06-12 נ' תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ, 09.05.2013, בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, כב' השופט ד"ר מיכל אגמון גובן]

בית המשפט המחוזי דן לאחרונה בתביעה לחיוב חברה בחובות חברה זרה מכוח דוקטרינת הרמת מסך. במסגרת התביעה, נטען לתניית שיפוט זרה בהסכם שבין התובעות לחברה הזרה, המפנה את הצדדים לבתי המשפט ברומניה. בית המשפט קבע, כי בתי המשפט נוהגים לכבד תניות שיפוט בין צדדים להסכם ומשכך ימנעו מאכיפת תניות שיפוט זרה רק בנסיבות מיוחדות. עצם העובדה כי צד להסכם חדל לפעול במדינה שסוכם כי נתונה לה סמכות שיפוט ייחודית, אינה מונעת ממנו לתבוע אכיפת הסכמה לקיום התדיינות משפטיות באותה מדינה. בענייננו, הצדדים קבעו בהסכם תניית שיפוט המנוסחת מפורשות. זאת ועוד, הנסיבות מצביעות על רצון הצדדים לייחד את הסמכות לבתי המשפט ברומניה. בית המשפט ממשיך ומציין, כי לא ניתן לטעון שעל צד לשלם חוב מסוים מכוח ההסכם ובתוך כך להתעלם מתניית שיפוט המצויה באותו הסכם אשר נוגעת לדיון ולסמכות השיפוט. לבסוף, בית המשפט פסק כי אינו הפורום המוסמך לביטול התביעה, שכן רוב הזיקות נתונות לרומניה.

**ב. הודעה על מימוש תקופת אופציה בשכירות יוצרת הסכם חדש ללא צורך באישור המשכיר**  
[תא (חי') 32205-11-09 אמפי אתא חברה בע"מ נ' יבגנייה פייגלמן, 16.05.2013, בית משפט השלום בחיפה, כב' השופט אחסאן כנעאן]

שוכרת חנות הודיע על הפעלת אופציה להארכת השכירות וקבלת הודעה זו אושרה במכתב חוזר על ידי המשכירה. אולם, השוכרת עזבה את הנכס וחדלה לשלם דמי שכירות תוך שטענה שהמשכירה לא אישרה הארכת התקופה וכך פקעה הצעת השוכרת להארכת תקופת ההסכם.  
בית המשפט קבע כי השוכרת הפרה את ההסכם שכן בעת שליחת הודעת השוכרת על מימוש האופציה נכרת חוזה שכירות לפיו תקופת השכירות הוארכה, שכן על פי ההסכם די בהודעה בלבד ואין צורך בקבלת הסכמה או אישור מטעם המשכירה. כמו כן נפסק, כי טענת השוכרת כי מדובר בהצעה אשר נדחתה, זו אין לה כל אחיזה באותו מכתב והיא נולדה רק בעת שהשוכרת נטשה את החנות בניגוד להתחייבותה ועל מנת שתחמוק מהתחייבותיה על פי ההסכם.

#### **8. עדכוני מכרזים ומשפט מינהלי**

**זוכה במכרז לא יכול להתנער מהסכם בטענה של טעות בהצעותיו**  
[תא (עכו) 9859-05-10 ג. א. מהנדסי הצפון בע"מ נ' שרגרף בע"מ, 11.05.2013, בית משפט השלום בעכו, כב' השופט אברהים בולוס]

זוכה במכרז סירבה לבצע את העבודה בסכומים שנקבה בהצעתה בטענה כי טעתה בהצעתה. בית המשפט קבע, כי המדובר בטעות בכדאיות העסקה אשר חוסה בגדר הסיכון שמתמודד במכרז נוטל על עצמו כצד לחוזה, ואינה מצדיקה התנערות מההסכם וחייב את הזוכה במכרז בנזקים שנגרמו למזמינה בשל סירוב הזוכה לבצע את המכרז.

## סימני המסחר וחשיבתם לחיי העסק / עו"ד יניב פרידהוף<sup>1</sup>

אם אתם הבעלים המאושרים של עסק קטן או בינוני, יכול להיות בסבירות גבוהה שדאגתם להסדר סוגיות רבות בחיי העסק, אולם הזנחתם את ההגנה על אחד האלמנטים היוצרים את המוניטין שלו - סימן המסחר של העסק.

סימן המסחר הוא חלק מהמיתוג, מזוהה עם המוצרים ונבדל מיתר המוצרים שבשוק. החוק מאפשר הגנה על סימן מסחר ושמירה, על ידי כך, על המוניטין של העסק. סימן מסחר בר הגנה עשוי להיות לוגו, מילה, אותיות, תמונות, תרשימים, צבעים, השילוב ביניהם ועוד. בעת בחירת סימן המסחר עליו נבקש להגן ולהגישו לרישום, יש ליתן הדעת לכך כי ככל שהסימן הוא מבחין יותר, רלוונטי לעסק, ייחודי ושונה מכל מה שקיים בשוק בו פועל העסק, כך קשה יהיה יותר להתחרות בו, לרשום סימן אחר שדומה לו, וכן, היקף ההגנה שתינתן לו על ידי בתי המשפט תהיה רחבה יותר.

סימן מסחר רשום מהווה נכס לכל דבר ועניין. הוא מקנה לבעליו זכויות אשר מטרתן היא לאפשר לממש את בעלותו בזכות הרשומה, הוא ורק הוא, ובדרך זו ליהנות מהנכס הקנייני ופירותיו. שווי נכס זה עשוי להיות רב מאוד. אולם, יש לתת את הדעת לכך כי זכויות אלה מוגבלות בזמן ומקום. רישום שלני שלהן, כמו גם אי חידושו של הרישום, עשוי להפוך אותן עד מהרה לרשות הכלל, וככאלה חסרות כל ערך עסקי משמעותי.

סימני מסחר רשומים עשויים לאפשר יכולת הכנסה נוספת אם באמצעות הענקת רישיון שימוש בסימן על ידי בעליו, ואף אם ימכרו בעתיד ביחד או בנפרד מהעסק. סימני מסחר רשומים כהלכה מקטינים בצורה משמעותית את יכולת התחרות של מתחרים פוטנציאליים שיבקשו לעשות שימוש בסימן של העסק אם במהלך יבוא מקביל, ציון באתר אינטרנט או בעת יבוא מוצרים מזוייפים הנושאים את סימן המסחר הרשום. יצוין, כי לעתים ניתן להגן גם על סמל מסחרי אשר לא נרשם, אולם הגנה זו מסובכת יותר וקשה יותר לביצוע.

בבואנו לבחון דרך פעולה נכונה בעניין ניהול סימן המסחר, עלינו נשים דגש רב על צורכי העסק ועל הסביבה בה הוא מתקיים בין מתחריו השונים. הפן המשפטי כולל, בין השאר, את אופן רישום הסימן, ההגנה עליו, וככל שמהות העסק מצריכה זאת, רישומו במדינות שונות ברחבי העולם. לעיתים, רישום הסימן במדינה החברה באמנה אזורית עשוי להספיק לצורך הקניית הגנה עליו גם במדינות אחרות החברות באותה אמנה. ניהול נכון שכזה, תוך מתן דגש על הפן המשפטי שלו, עשוי לסלול את הדרך להצלחת מוצרי העסק בשוק התחרותי והמשתנה של ימינו.

ההתפתחות הטכנולוגית המוגברת שאנו חווים בעשור האחרון בעניין סימני מסחר וזכויות יוצרים מחייבת את המחוקק להתאים את עצמו מבחינה חוקית להתפתחות זו. דיני סימני המסחר הם מורכבים ומחייבים היכרות מעמיקה עם התחום ועם השינויים היום יומיים שבו. כמו כן, רישום סימן המסחר בארץ אינו מקנה לו הגנה מחוץ לישראל. אשר על כן מומלץ בטרם קבלת החלטה בנושא, להתייעץ עם עורך דין הבקיא בעדכונים השונים בתחום ויוכל לסייע בקבלת ההחלטה הנכונה והרלוונטית גם לעסקים בינוניים וקטנים.

<sup>1</sup> עו"ד יניב פרידהוף הינו עורך דין במשרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)), ועוסק בעיקר בתחום העסקאות הבינלאומיות, מיזוגים ורכישות, תאגידים וליטיגציה מסחרית ואף משמש כעוזר הוראה במרכז הבינתחומי בהרצליה. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו.

Doron Afik <sup>1</sup>  
Yair Aloni  
Shira Porat  
Yaniv Friedhof

Iris Vardi - Of Counsel

<sup>2</sup> Also admitted to practice in New York, Notary Public in Israel



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

דורון אפיק <sup>1</sup>  
יאיר אלוני  
שירה פורת  
יניב פרידהוף

איריס ורדי - יועצת

<sup>2</sup> מוסמך גם במדינת ניו יורק, משמש גם כנוטריון בישראל

מ ז כ ר

אל:	לקוחות משרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון
מאת:	דורון אפיק, עו"ד יאיר אלוני, עו"ד
תאריך:	16 מאי 2013
הנדון:	תיקון חוק מיסוי מקרקעין

בשנת 2011 נקבעה הוראת שעה אשר נועדה להטיל מס רכישה מוגדל על רוכשים, אשר בידיהם מספר דירות. ביום 6 מאי, 2013, פורסם תיקון 75 והוראת שעה לחוק מיסוי מקרקעין, אשר נועד להמשיך את מדיניות הממשלה בנושא זה וחל על עסקאות שיבוצעו בין אותו מועד ל 31 דצמבר, 2014. התיקון גם מגדיל במעט את תקרת פטור המס לאדם אשר לו דירת מגורים יחידה.

במסגרת התיקון לחוק הוארכה התקופה בה יחול מס רכישה מוגדל על רוכשים אשר יש בידיהם יותר מדירה אחת. מדרגות המס המוגדלות שיחולו במכירת דירת מגורים (שאינה דירה יחידה) הן בין 5% (החלק עד 1,089,350 ₪) ל 7% (החלק מעל 3,286,040 ₪, כאשר על היתרה יחול מס של 6%).

במקרים בהם חל מס רכישה מופחת, תוקן גובה מדרגות המס, כך שלא כל ישולם מס על חלק השווי עד 1,470,560 ₪ (במקום 1,241,110 ₪ שהיה קיים עד עתה) והמס יהיה בין 3.5% (החלק עד 1,744,270 ₪) ל 5% (החלק מעל סכום זה).

תשומת הלב לכך שהתיקון קובע, כי שווי הזכות הנמכרת במכירת זכות במקרקעין לרוכש הנמנה עם קבוצת רכישה יהיה שווי המכירה של הנכס הבנוי שהוא דירה המיועדת לשמש למגורים.

מזכר זה הינו סקירה כללית ביותר של תיקון החקיקה, אינו מהווה חוות דעת, אינו המלצה לאדם כלשהו לבצע פעולה כלשהי, החלטה אשר צריכה להיבחן לא רק בפן המשפטי והמיסויי אלא גם בפן העסקי, בו אין מזכר זה עוסק. מזכר זה ניתן להעברה ובלבד שלא יבוצע בו כל שינוי. עם זאת, אנו לא נהיה אחראים כלפי כל אדם אשר הסתמך על האמור בו. המסמך מתומצת ביותר ונשמח להרחיב בכל נושא מהנושאים המפורטים בו.

3 Daniel Frisch St., Tel Aviv 64731, Israel  
Tel': +972.3.609.3.609  
Fax: +972.3.609.5.609

www.afiklaw.com  
www.ealg.com/afik

0084172

דניאל פריש 3, תל אביב, 64731  
טל': +972.3.609.3.609  
פקס: +972.3.609.5.609

Doron Afik <sup>1</sup>  
Yair Aloni  
Shira Porat  
Yaniv Friedhof

Iris Vardi - Of Counsel

<sup>1</sup> Also admitted to practice in New York, Notary Public in Israel



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

דורון אפיק <sup>1</sup>  
יאיר אלוני  
שירה פורת  
יניב פרידהוף

איריס ורדי - יועצת

<sup>1</sup> מוסמך גם במדינת ניו יורק, משמש גם כנוטריון בישראל

## M E M O R A N D U M

**To:** Clients of Afik and Co., Attorneys and Notaries

**From:** Doron Afik, Esq.  
Yair Aloni, Adv.

**Date:** May 18, 2013

**Re:** Amendment of Land Taxation Law

In 2011 Israel temporarily increased the land purchase tax on purchasers who own a number of apartments. On May 6, 2013, such temporary order was extended and the following now applies to transactions made between such date and December 31, 2014. The amendment also reduces slightly the tax imposed on an individual who holds a single apartment

The order extended the period in which the increased land purchase tax applies to holders of more than one apartment. The increased tax brackets are between 5% (the value up to ILS 1,089,350, which is about USD 306,000 or Euro 235,000) to 7% (the value above ILS 3,286,040, which is about USD 923,000 or Euro 708,000, with the balance of the tax being 6%).

In cases of reduced land purchase tax, tax brackets were fixed so that no tax is due on the part of the value up to ILS 1,470,560 (about USD 413,000 or Euro 317,000) (instead ILS 1,241,110 that existed until now) and the tax will be between 3.5% (on the part up to ILS 1,744,270, which is about USD 490,000 or Euro 375,000) to 5% (the part above such amount).

We note that the order states that in case of a land purchase group (i.e. a group who purchases the land, build it together and than each member of the group receives an apartment), the value shall be calculated as the sale price of the finished apartment.

This memorandum is an general description of the legislative amendment, does not constitute an opinion, is not a recommendation to any person to take any action, a decision which must be examined not only the legal and tax aspect but also from the business side, which this memorandum does not cover. This memorandum may be freely distributed, provided that it is not amended in any manner. We will not be liable to any person who relies on the information contained there. This memorandum is a concise document and we will be happy to expand on any issue set forth therein.



## Company Liquidation

Cyprus Law distinguishes between several different procedures which may be followed in order to close down a company. The substantive criteria which will determine the procedure to be followed are whether a company has had any activities since the date of its incorporation, has any assets and/or liabilities to third parties and whether it is solvent or not.

### STRIKE OFF

Under Cyprus Companies' Law, Cap.113, the Registrar of Companies may remove from the Register any company which appears not to be active and has no external liabilities. The procedure may be initiated by the beneficial shareholders and directors of the company by a letter to the Registrar, informing him in relation of the company's inactivity and inviting him to strike the company off from the register.

The striking off procedure is quite a simple procedure. However, there are limitations and disadvantages which should be considered before deciding such strike off. When a company is struck off the register, any property it has devolves to the Republic of Cyprus. The procedure is therefore inappropriate for a company which has assets that have not been distributed to its members automatically.

Moreover, the company itself may or any member or creditor may apply to have the company restored to the register up to 20 years after it has been struck off and its status shall be as if it had never been deregistered. Any liability of the directors and officers of the company and/or any liability of the company itself remains as if the company had never been struck off.

### VOLUNTARY WINDING UP

According to Art. 261 of the Cyprus Companies Law, a Company may be wound up voluntarily (a) when the period fixed for its duration by the Articles expires; (b) if the company so resolves by special resolution; or if the

company resolves by an extraordinary resolution because it cannot, by reason of its liabilities, continue its business. A voluntary winding up commences at the time of passing of the resolution for winding up. The majority of directors of the company in a meeting have to make a statutory declaration that having made a full inquiry into the affairs of the company (by reviewing the financial statements etc) they are of the opinion that the company will be in a position to pay in full all of its debts and liabilities within a period not exceeding twelve months, from the commencement of the winding up as may be specified in the declaration. Such declaration should be made within five weeks before the date of passing the resolution of winding up the Company and needs to embody a statement of the Company's assets and liabilities as at the latest practical date before the declaration.

It is important to note that any Director making the declaration without having reasonable grounds that the Company can pay in full all its liabilities within the specified period, shall be liable for imprisonment or fine or both if this should turn out not to be the case.

Once the Registrar of Companies is duly notified of such a declaration of solvency, the General Meeting of the Company resolves to wind up the Company and appoints the liquidator. At this point the Company also decides upon the remuneration of the liquidator.

The liquidator then takes possession of the company's assets and uses them to settle the costs of liquidation as well as creditor's claims. Any surplus is returned to the members of the Company.

Following distribution of the assets, the liquidator calls a final meeting of members where he presents full account of his receipts and payment. Such meeting must be published in the official Gazette at least one month in advance.

Within a week after the meeting, the liquidator is required to submit to the registrar of Companies a report of the meeting together with a copy of his account and 3 months

after registration of these documents the the dissolution of the Company is published in the official Gazette of the Republic.

If no declaration of solvency is made, then the voluntary winding up is considered as a creditors' voluntary winding up. The procedure shall commence by passing the relevant resolution as referred above and the Company shall call a meeting of the creditors for the same day as, or on the next day after the meeting at which the resolution for voluntary winding up is proposed. The meeting is advertised in the official Gazette and at least two newspapers in the District where the registered office of the company is situated.

## WINDING UP BY THE COURT

The District Court of where the company has its registered office has the power to order the winding up of the company.

According to Art. 211 of the Cyprus Companies' Law the grounds of such compulsory winding up are the following:

- a) The company has by special resolution resolved that the company be wound up by the court;
- b) Default is made in delivering the statutory report to the Registrar or holding the statutory meeting of the company;
- c) The company does not commence its business within a year from its incorporation, or suspends its business for a whole year;
- d) The number of members of a public company is reduced below seven and the company has failed to change this or has declared its inability to do so;
- e) The company is unable to pay its debts;  
This is the most common ground for compulsory winding up and this is deemed to happen in the following circumstances:
  - i) The Company has been served a demand by a creditor of an amount exceeding €854 requiring payment of such amount and the company has for 3 weeks neglected to pay this amount; or

- ii) Execution or other process issued on a judgment against the company has been returned unsatisfied; or
  - iii) Proved to the satisfaction of the court that the company is unable to pay its debts and in determining whether a company is unable to pay its debts the court shall take into account the contingent and prospective liabilities of the company.
- f) The court is of the opinion that it is *just and equitable* that the company should be wound up. This is a ground which is mainly available mostly for the protection of the minority shareholder of a company. Examples of dissolution of companies on the *just and equitable* ground are inter alias the deadlock in the management, impossibility to perform specific activity for which the company was formed, justifiable lack of confidence etc.

The consequences of initiating compulsory winding up proceedings are that:

- The winding up shall be deemed to commence at the time of the presentation of the petition;
- Every disposition of the company's assets, including its rights of action and transfer of shares of the company is invalid unless the court decides otherwise;
- Every attachment or execution or any enforcement of a court decision against the company's assets is void;
- After the presentation of the petition for winding up the company the court may stay or restrain any proceedings against the company;
- Any floating charges crystallize;
- Employment contracts or agency agreements come to an end;
- The directors are dismissed and their powers to act on behalf of the company cease;
- The liquidator takes into his custody and control all the company property and things in action of the company

The court appoints the liquidator of the company and the liquidator has, according to the law, the following powers, subject to the approval of the court:

- To file an action in the name of and on behalf of the company or to start any similar legal procedure;
- To continue the business of the company as long as it is necessary for the favorable liquidation of the company;
- To appoint a lawyer for the liquidation of the company;
- To satisfy fully any ranking of creditors;
- To compromise every claim, whether present of future, ascertained or unascertained, and every duty that can become a debt;
- To sell assets by private contract or public auction;
- To act and sign in the name of and on behalf of the company;
- To file bankruptcy petition against legal entities or natural persons;
- To accept the necessary funds which may be guaranteed by the assets of the company.

When the liquidation of the assets of the company and the settlement of every matter is complete, the liquidator files a petition for the final winding up of the company in the competent court, leading to a decision which confirms the end of the existence of the company.

### General Provisions

Section 301 provides that any transfer, charge, mortgage, delivery of goods, payment, enforcement or any other act related to property of the company that has taken place by or against the company in the six months before the commencement of the liquidation is considered a fraudulent preference of the creditors of the company and may be declared void.

This newsletter has been written in general terms and is intended to be seen as a brief summary of the Liquidation process in Cyprus. We recommend that readers seek appropriate professional advice regarding any query they may have. This newsletter should not be relied on as a substitute for such advice.

Please contact us for any questions or clarifications, or to discuss the above developments further.

DEMETRIOU MAVRONICOLA LLC  
May 2013