

אפיק ושות' מציינת את יום מותו של בנציון נתניהו
היסטוריון ישראלי-אמריקאי וממנהיגי התנועה הציונית
Afik & Co. commemorates Benzion Netanyahu
an Israeli-American historian and a Zionist leader

25 March, 1910 - 30 April, 2012



אפיק ושות'

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

גיליון 151: 29 אפריל, 2014

הגיליון המקצועי הדו שבועי של אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון

החשמונאים 103, ת.ד. 20144 תל אביב-יפו 6120101, טלפון 03-609.3.609 פקס 03-609.5.609

תוכן עניינים

אפיק ושות' מציינת את יום פטירתו של בנציון נתניהו, הסטוריון ישראלי-אמריקאי וממנהיגי התנועה הציונית
(25.3.1910-30.4.2014)

1. מאמר: זכאותו של מתווך לדמי תיווך בעסקת מקרקעין

מאמר בנושא זכאותו של מתווך לדמי תיווך בגין עסקת מקרקעין שהיה מעורב בה, מאת עו"ד אוהד גביש

2. משרדנו בתקשורת

כתבה שפורסמה באתר האינטרנט "News1" בנוגע הצטרפותו של עו"ד דורון אפיק ממשרד אפיק ושות' לסגל תוכנית EMBA היוקרנית של האוניברסיטה העברית במסגרתה יעביר קורס במיזוגים ורכישות.

3. מידעוני המסים של BDO זיו האפט

קישור למידעוני המסים של פירמת רואי החשבון BDO זיו האפט

4. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך:

א. תיאום מחירים בין מתמודדים שונים למכרז מהווה הגבל עסקי וקבלת דבר במרמה

מחוזי י-ם: תאום מחירים התמודדות במכרז מהווה עבירה פלילית של מרמה ושל הגבל עסקי

ב. מחילת הלוואת בעלים לחברה לא תוכר כהפסד הון אלא אם יוכח טעם מסחרי

העליון: מחילת חוב היא עסקה חשודה כשמבקשים להכיר בה כהפסד; בעל מניות יחיד בחברה המוחל על הלוואת בעלים לא נוצר לו הפסד כי ערך המניות עולה

5. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה:

א. דמי הביטול בעסקת מכר מרחוק הם עבור כל עסקה ולא עבור כל נכס בעסקה

שלום אשדוד: הסכם בלתי חוקי שנועד להונות, בטל מעיקרו; עם זאת, כאשר אי החוקיות אינה ביסוד ההסכם, יש לפעול לריפוי אי החוקיות וקימו של ההסכם לאחר מכן.

ב. הפעלת אתר אינטרנט ובו יצירות מוסיקליות מהווה הפרת זכויות יוצרים ביצירות

מחוזי חיפה: אתר אינטרנט ובו יצירות מוסיקליות כפוף לזכויות יוצרים; אחריות דירקטורים אינה אוטומטית ונדרשת מעורבות שלהם

6. עדכוני מקרקעין:

אי גילוי מלוא המידע בשלב המשא ומתן אינו בהכרח הטעיה

שלום תל אביב-יפו: הסתרת מידע בשלב המשא ומתן לקראת חתימה על הסכם שכירות במקרקעין

7. עדכוני מכרזים ומשפט מנהלי:

לבית המשפט לעניינים מנהליים אין סמכות לדון בעתירה נגד מכרז של תאגיד מים וביוב

מחוזי חיפה: תאגיד מים וביוב הם גופים המבצעים פעולות בעלות גוון מנהלי מעורב, אך אינם נכללים בגדר חוק בתי משפט לעניינים

רשימת התפוצה של משרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון, מופצת אחת לשבועיים לקהל של כ-3,200 איש וכוללת פרסומים מקצועיים תמציתיים בנושאים משפטיים המעניינים את הקהילה העסקית והינם בתחומים בהם עוסק המשרד. להסרה מרשימת התפוצה או הצטרפות יש לשלוח מייל לכתובת newsletter@afiklaw.com ובכותרת לכתוב "אנא הסירו/צרו 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>

1. מאמר בנושא: זכאותו של מתווך לדמי תיווך בעסקת מקרקעין

מצ"ב מאמר בנושא זכאותו של מתווך לדמי תיווך בגין עסקה במקרקעין שהיה מעורב בה, מאת עו"ד אוהד גביש ממשרד אפיק ושות'. את המאמר ניתן למצוא בקישור:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/a151.pdf>

עו"ד אוהד גביש הינו עורך דין במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com), ועוסקת בעיקר בתחום המקרקעין, מכרזים, תאגידים, והליטיגציה המסחרית.

2. משרדנו בתקשורת

מצ"ב כתבה שפורסמה באתר האינטרנט "News1" תחת הכותרת "עו"ד אפיק ילמד מנהלים מיזוגים ורכישות" בנוגע להצטרפותו של עו"ד דורון אפיק ממשרד אפיק ושות' לסגל תוכנית EMBA היוקרתית של האוניברסיטה העברית ויעביר קורס במיזוגים ורכישות.

את הכתבה ניתן למצוא בקישור הבא :

<http://www.afiklaw.com/files/press/p151.pdf>

וגם באתר האינטרנט של News1:

<http://www.news1.co.il/Archive/001-D-347748-00.html>

3. מידעוני המסים של BDO זיו האפט

ביום 29 אפריל, 2014, התפרסם גיליון 140 של מידעון המסים של BDO זיו האפט:

המידעון עוסק ב מעמדו המסויי של פיצוי המתקבל בשל תוכנית פוגעת (שינוי ייעוד), סעיף 12(א) לחוק מע"מ חל על מחילת חוב של ספק חוץ?, עסקה בין עוסקים ללא מע"מ כמס סופי? לא בהכרח!, תוספת מס' 2 להוראת ביצוע מיסוי מקרקעין. את המידעון ניתן למצוא בקישור:

[מידעון המסים - גיליון 140](#)

ביום 23 אפריל, 2014, התפרסם גיליון הרבעון הראשון לשנת 2014 של הניוזלטר עדכוני תקינה בינלאומית ופרסומי רשות ניירות ערך של BDO זיו האפט:

[עדכוני תקינה בינלאומית ופרסומי רשות ניירות](#)

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.

4. תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

א. תיאום מחירים בין מתמודדים שונים למכרז מהווה הגבל עסקי וקבלת דבר במרמה [ת"פ 18291-12-12 מדינת ישראל נ' בלוא ואח', בית המשפט המחוזי בירושלים, 23.04.2014, כב' המשנה לנשיא מרים נאור, כב' השופט יצחק עמית, כב' השופט משה יועד]

בית המשפט המחוזי קיבל הסדר טיעון לעניין הרשאת אחד הנאשמים בפרשה רחבת היקף של תיאום מכרזים לגיזום עצים שפרסמה חברת החשמל. הנאשם הורשע על כך שלפני הגשת ההצעה למכרז סיכם עם אחרים כי יוותר על המכרז לטובת חברה כלשהי ומאוחר יותר סיכום לגבי תיאום מחירים בהגשה למכרז ובתמורה תחלק אותה חברה את העבודה על פי המכרז, בקבלנות משנה, לנאשם ולחבריו. הנאשם הואשם והורשע בעבירות הן על חוק ההגבלים העסקיים והן עבירות של מרמה. בית המשפט אישר הסדר טיעון לפיו הנאשם ישלם קנס של 100,000 ש"ח וירצה עונש מאסר בעבודות שירות (בנוסף למאסר על תנאי שהוטל עליו למשך שלוש שנים).

ב. מחילת הלוואת בעלים לחברה לא תוכר כהפסד הון אלא אם יוכח טעם מסחרי
[עא 4060/12 ד"ר יהודה שנהב נ' פקיד שומה ת"א 3, בית המשפט העליון, 27.04.2014, כב' המשנה
לנשיא מרים נאור, כב' השופט יצחק עמית, כב' השופט נועם סולברג]

לטובת בעל מניות יחיד של חברה היתה רשומה הלוואת בעלים של מליוני שקלים. בעל המניות מחל על הזכות לקבל החזר הלוואת הבעלים וביקש להכיר בכך כהפסד ולקזז ההפסד כנגד רווחי הון שנוצרו לו. רשות המסים, לעומתו, ראתה במחילת החוב לחברה כפעולה ללא טעם מסחרי שנועדה אך ורק להפחית את המס בגין רווח ההון שצמח לבעל המניות בעסקה אחרת ולכן סירב להכיר בהפסד. בית המשפט העליון קבע, כי הזכות לתכנון מס הינה חלק מזכות הקניין של הנישום אולם כנגד זכות זו יש לאזן את האינטרס הציבורי בגביית מס אמת ובקיום מערכת מס שוויונית וצודקת ולכן נקבעו הוראות המאפשרות לפקיד השומה לסווג עסקה מחדש וכך להתעלם מיתרון המס שביקש נישום להשיג באמצעות עסקה או פעולה מסוימת בצורה מלאכותית. עסקה מלאכותית תיחשב ככזו כאשר לא עמד ב"מבחן הטעם המסחרי", אשר לפיו יש לבחון האם לאור מכלול נסיבות העסקה ותכליותיה עומד ביסודה טעם כלכלי ממשי, או שמא כל מטרתה היא להביא להפחתת מס. בית המשפט קבע כי מחילת חוב היא עסקה וכי בנסיבות העניין לא הוכחה הצדקה מסחרית לעיתוי המחילה, היקף המחילה ומועדה. יתרה מכך, במקרה זה מכיוון שהמדובר בבעל מניות יחיד נראה שמחילת החוב העלתה את ערך המניות ולכן לא נוצר כל הפסד

5. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה

א. דמי הביטול בעסקת מכר מרחוק הם עבור כל עסקה ולא עבור כל נכס בעסקה
[רע"א 3429/13 ישי רז נ' גוליבר תיירות בע"מ, בית המשפט העליון, 13.04.2014, כבוד השופטת עדנה ארבל]

אדם הזמין מספר כרטיסי טיסה דרך אתר האינטרנט וביקש לבטל העסקה לאחר מספר ימים. סוכנות הנסיעות דרשה דמי ביטול בגין כל כרטיס. בית המשפט העליון קבע, כי פרשנות נכונה של סעיף 14(ב)(1) לחוק הגנת הצרכן קובעת כי הסכום המקסימלי לגביה הינו הנמוך מבין 5% מגובה העסקה ו-100 ש"ח בגין כל העסקה, אפילו אם נרכשו במסגרת העסקה מספר נכסים שונים.

ב. הפעלת אתר אינטרנט ובו יצירות מוסיקליות מהווה הפרת זכויות יוצרים ביצירות
[תא (חי') 60240-05-12 אקו"ם, אגודת קומפוזיטורים, מחברים ומו"לים למוסיקה בישראל בע"מ נ' כל אל - ערב בע"מ, בית המשפט המחוזי בחיפה, 08.04.2014, כבוד השופט דר' עדי זרנקין]

חברה המפעילה אתר אינטרנט ובו יצירות מוסיקליות ומנהלי החברה נתבעו בגין הפרת זכויות יוצרים. בית המשפט קיבל את התביעה ודחה טענה של אכיפה סלקטיבית, לפיה התובעות נוהגות איפה ואיפה ואינן מגישות תביעה כנגד אתרי אינטרנט אחרים המופעלים בארץ, ואשר עושים שימוש ביצירות נשוא התביעה, כאשר קבע כי טענה זו, אף אם תוכח, יכולה להיות רלוונטית בעת שקילת הפיצוי אך לא כדי לבחון אם התקיימה הפרה של הזכויות. בית המשפט דחה את התביעה האישית נגד הדירקטורים בחברה מכיוון שלא הוכחה מידת מעורבותם בעסקי הנתבעת בתחום האינטרנט, ואין מקום להשית אחריות באופן אוטומטי על דירקטורים בחברה.

אי גילוי מלוא המידע בשלב המשא ומתן אינו בהכרח הטעיה
 [תא (ת"א) 20730-03-10 פושקין ניהול מסעדות בע"מ נ' נכסי משפחת פישמן בע"מ, בית משפט השלום בתל
 אביב-יפו, כב' השופטת דורית קוברסקי]

שוכר נכס מסחרי במקרקעין טען, בין היתר, בטענה כי המשכיר הסתיר ממנו מידע בשלב המשא ומתן ובטרם
 החתימה על הסכם השכירות.
 בית המשפט חזר על ההלכה לפיה ההנחה היא שבמהלך משא ומתן כל אחד מן הצדדים חייב לדאוג
 לאינטרסים שלו, אך עליו לעשות זאת באופן הוגן. דיני החוזים אינם קובעים חובת גילוי כללית ומלאה ואינם
 מטילים נטל אלטרואיסטי גורף לגלות לצד שכנגד כל נתון, אף אם בכך הוא פועל כנגד האינטרסים של עצמו.
 עוד הוסיף בית המשפט, כי צד לחוזה שלא גילה לצד השני פרטים על סמך הנחה סבירה שהצד השני יכול היה
 לגלותם בעצמו איננו נחשב כמי שהטעה אותו.

לבית המשפט לעניינים מנהליים אין סמכות לדון בעתירה נגד מכרז של תאגיד מים וביוב
 [עת"מ 10496-11-13 ארד בע"מ נ' ימים תאגיד המים של קרית ים בע"מ ואח', מחוזי חיפה,
 13.04.2014, כב' סגן הנשיא, השופט רון שפירא]

חברה עתרה לבית המשפט כנגד החלטת ועדת המכרזים של תאגיד מים עירוני בטענה כי הזוכה במכרז אינו
 עומד בתנאי הסף. בתשובה נטען בין היתר, כי לבית המשפט אין סמכות עניינית לדון בעתירה.
 חוק בתי משפט לעניינים מנהליים, מפרט מיהם הגופים שמכרזים מטעמם יידונו במסגרת עתירה מנהלית
 בבית המשפט לעניינים מנהליים כדוגמת: מכרזי רשויות מקומיות, המדינה, תאגידים ממשלתיים וגם תאגידים
 שהוקמו בחוק (תאגיד סטאטוטורי).
 בית המשפט דחה את העתירה וקבע בין היתר, כי תאגיד שהוקם על פי חוק תאגידי מים וביוב, תשס"א –
 2001, אינו בגדר תאגיד שהוקם בחוק, אלא תאגיד שהוקם על פי חוק או מכוח חוק. תאגיד מים וביוב הוא
 חברה בע"מ המוקמת ככל חברה פרטית לפי חוק החברות, על כן לבתי המשפט לעניינים מנהליים אין כל
 סמכות לדון בעתירה שהוגשה נגד מכרז של תאגיד מים וביוב.

זכאותו של מתווך לדמי תיווך בעסקת מקרקעין / אוהד גביש, עו"ד¹

נראה כי קיימת תמימות דעים בקרב צדדים לעסקאות מכר ושכירות של מקרקעין, בכל הנוגע לתרומתם הרבה של מתווכים בעסקאות אלו, בין אם מדובר בנכסים פרטיים ובין אם בנכסים מסחריים. למרות זאת, לא פעם קורה שצדדים מנסים לעקוף את המתווך ובכך "לחסוך" תשלום דמי תיווך אשר מגיעים לסכומים מהותיים ולעיתים יש בהם בכדי להכריע את גורל העסקה. כך, לאחרונה אנו עדים למקרים רבים שהגיעו לפתחו של בית הבית המשפט במסגרתם נתבקש בית המשפט לקבוע האם זכאי מתווך כלשהו לדמי תיווך?

החוק קובע כי בעסקת מקרקעין מתווך יהיה זכאי לדמי תיווך בשלושה תנאים: האחד, שהוא היה בעל רישיון בתוקף במועד הרלוונטי; השני, שהלקוח חתם בכתב על הזמנת שירותי תיווך; והשלישי, שהוא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב.

במקרה אחד שהוכרע לאחרונה בבית המשפט סירבה רוכשת דירה לשלם למתווך דמי תיווך בטענה כי לאחר שנחתם הסכם המכר ההסכם בוטל ובסופו של דבר היא לא רכשה את הנכס. בית המשפט הורה לרוכשת לשלם למתווך דמי תיווך וחזר שם על ההלכה לפיה ככלל, אין בביטולו של חוזה מכר בכדי לפטור צד מקיום מלוא חובותיו על פי הסכם תיווך.

במקרה אחר דובר במתווכת שהפגישה בין מוכר וקונה של נכס מקרקעין אשר לימים נרקמה ביניהם עסקת מקרקעין אך הם סרבו לשלם למתווכת דמי תיווך בטענה שהכירו אחד את השני וגם את הנכס נשוא העסקה עוד בטרם המתווכת הפגישה ביניהם. בית המשפט הפעיל את "מבחן הגורם היעיל" לפיו אם המתווך הינו "הגורם היעיל" לעסקת המקרקעין ושהוא זה שהפגיש בין הצדדים ויצר בכך את הקשר הראשוני לאפשרות ביצוע עסקה ביניהם אזי הוא יהיה זכאי לדמי תיווך וזאת אף אם המתווך לא נטל חלק במשא ומתן למכירת ואף אם הוא הפגיש בין צדדים אך הוא "הוצא מהתמונה" במכוון, במטרה לחסוך את דמי התיווך. יצוין כי באותו מקרה בית המשפט קבע כי המתווכת אינה זכאית לדמי התיווך היות והלקוחה נפגשה עם המוכרים עוד הטרם נחתמה הזמנת התיווך ומכאן שאין לראות במתווך "הגורם היעיל" בביצוע עסקת המקרקעין.

במקרה שנפסק לאחרונה נדונה השאלה האם מתווך זכאי לקבל דמי תיווך גם בהיעדר הסכם בכתב בינו לבין הלקוח. בית המשפט קבע באותו מקרה כי הוראות החוק בעניין זה מחייבות ואין להתנות עליהן ומשכך, בהיעדר הסכם תיווך בכתב, המתווך אינו זכאי לדמי תיווך. יצוין כי פסק הדין לא עסק כלל בשאלת זכאותו של המתווך לדמי תיווך מכוח עקרון תום הלב שהינו עקרון על בשיטת המשפט הישראלית ואם יש בכוחו בכדי לגבור על דרישת הכתב כאמור ויכול שעקרון זה עשוי לייצר זכאות של המתווך.

ככל סוגיה אחרת בנושא מקרקעין, חשוב להיות מלווה על ידי עורך דין המתמחה בתחום כבר מהשלב הראשון שכן, נושא הזכאות לדמי תיווך צריך להיות ברור כבר באותו שלב באשר עשויה להיות לו משמעות כספית מהותית.

¹ עו"ד אוהד גביש הינו עורך דין במשרד אפיק ושות', העוסק בין היתר בדיני מקרקעין, משפט מסחרי, מיזוגים ורכישות ודיני חברות. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו.

יום שני 28 אפריל 2014 09:07

הצטרפות ל- VIP

תגובות | News1.co.il

יפעת גדות

עו"ד אפיק ילמד מנהלים מיזוגים ורכישות



עו"ד דורון אפיק [צילום: יח"א]

בעל תואר בוגר במשפטים באוניברסיטה העברית בירושלים - מוסמך כעורך דין בניו-יורק ובישראל - מוסמך כנוטריון בישראל

. . .

עו"ד דורון אפיק, השותף המנהל של משרד אפיק ושות', הצטרף לסגל תוכנית ה-EMBA היוקרתית של האוניברסיטה העברית ויעביר קורס במיזוגים ורכישות

אפיק הוא השותף המנהל של משרד עורכי הדין אפיק ושות', המתמחה בין היתר במיזוגים ורכישות, עסקות בינלאומיות ולטיגציה מסחרית.

תוכנית ה-EMBA היא תוכנית לימודים יחודית למנהלים לתואר שני במינהל עסקים עם התמחות בניהול אינטגרטיבי: תוכנית ה-EMBA.

דורון אפיק בעל תואר בוגר במשפטים באוניברסיטה העברית בירושלים. הוא מוסמך כעורך דין בניו-יורק ובישראל. מוסמך כנוטריון בישראל. בוגר קורס בוררים מתקדם של ICC והכשרה של האיחוד האירופי ביישוב סכסוכים בינלאומיים מחוץ לכותלי בית המשפט (גישור ובוררות).

מרצה באקדמיה בתחומים: מיזוגים ורכישות, חברות ממשלתיות ועירוניות ודיני מדינת ניו-יורק. משמש כדירקטור במספר חברות.

יפעת גדות

תאריך: 27/04/2014 | עודכן: 27/04/2014

מועדון הבלוגרים עוקבים: 35 * לקבלת רשימות יפעת גדות לדוא"ל שלך הקלק כאן

להצטרפות הקלק כאן

מועדון VIP

תגיות: עוקבים - לקבלת רשימות חדשות עם הופעתן

• דורון אפיק