



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

גיליון 163: 14 אוקטובר, 2014

אפיק נאסאי

החשמונאים 103, ת.ד. 20144 תל אביב- יפו 6120101, טלפון 03-609.3.609 פקס 03-609.5.609
הגיליון המקצועי הדו שבועי של אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון

תוכן עניינים

אפיק ושות' מאחלים לקוראי אפיק משפטי וכלל בית ישראל חג סוכות שמח

1. **מאמר: שיקים ללא כיסוי**
מאמר בנושא משמעות המושג שיק ללא כיסוי וההתגוננות מפני כך, מאת עו"ד דורון אפיק.
2. **משרדנו בתקשורת: מאמר מאת עו"ד דורון אפיק בג'רוזלם פוסט בנושא רכישת דירות בישראל**
An article by Doron Afik published in the Jerusalem Post on purchasing an apartment in Israel
3. **עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך:**
א. **מפרק אינו ראוי לעשות שימוש אישי במידע המגיע אליו מתוקף תפקידו ללא אישור מראש**
מחוזי ת"א: בית המשפט ביטל עסקה שהתבצעה כתוצאה מכך שהמפרק עשה שימוש במידע שהגיע אליו במהלך תפקידו לצרכיו האישיים מבלי שהתקבל אישור בית המשפט מראש.
ב. **די בהוכחת נזק שנגרם כתוצאה מהפרת חובת זהירות או חובת אמונים כדי לחייב אישית נושא משרה**
מחוזי חיפה: ניתן לחייב נושא משרה באופן אישי בגין נזק שנגרם כתוצאה מהתנהלותו גם ללא הוכחת כוונת מרמה.
4. **עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה:**
א. **סעד של מתן חשבונית דורש קיום יחסי אמון בין הצדדים**
עליון: לא ינתן צו למתן חשבונית לצורך הוכחת פיצויי קיום כשאין יחסי אמון בין הצדדים, מהם עולה החובה להעביר חשבונית וכאשר מתן הצו אינו נחוץ בהכרח לצורך חישוב פיצויי הקיום.
ב. **ניתן להצדיק ביטול שיקים כאשר קיים כישלון תמורה חלקי ובלבד שמדובר בסכום קצוב**
שלום י-ם: ניתן לטעון לכישלון תמורה חלקי כהגנה לביטול שיקים שניתנו רק אם מדובר בכישלון תמורה חלקי קצוב ואשר ניתן לעמוד על שוויו בפעולת חישוב פשוטה וללא הזדקקות לבדיקה מורכבת או בחקירת עדים.
5. **עדכוני מקרקעין:**
דייר המסרב לפנות דירה בעת פרויקט פינוי-בינוי מטעם לא סביר ישלם פיצויים ליתר הדיירים
שלום הרצליה: התנגדות לפרויקט פינוי-בינוי מהטעם כי תיגרם אי נוחות ממעבר לדירה חלופית במהלך הפרויקט, אינו טעם סביר ודייר מסרב לחתום בשל כך חויב לפצות את דיירי הפרויקט במיליון ש"ח.
6. **עדכוני מכרזים ומשפט מנהלי:**
תנאי סף המונע ממעורבים בחקירה פלילית לגשת למכרז הינו סביר ומידתי
מינהלי מרכז-לוד: תנאי הסף הלוקח בחשבון חקירות תלויות ועומדות הרלוונטיות למכרז או למשרה הקונקרטיים מגשים תכלית ראויה; נוסח סביר ומידתי מאפשר לנמק בפני וועדת המכרזים השיקולים בגינם סבור המציע כי ראוי לאפשר לו להשתתף למרות החקירה הפלילית.
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/צורפו 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>

מצ"ב מאמר בנושא משמעות המושג שיק ללא כיסוי וההתגוננות מפני כך. המאמר הינו מאת עו"ד דורון אפיק ממשרד אפיק ושות' וניתן למצוא גם בקישור:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/a163.pdf>

עו"ד דורון אפיק הינו שותף בכיר במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) התמחה בדיני חברות, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, לרבות עסקאות מיזוג ורכישה, ומימון ואף מרצה בתחום במסגרת תואר מנהל עסקים Executive MBA באוניברסיטה העברית בירושלים. עו"ד אפיק בוגר הכשרה של האיחוד האירופי ביישוב כסוכים בינלאומיים מחוץ לכותלי בית המשפט (גישור ובוררות).

מצ"ב מאמר שפורסם בעיתון ג'רוזלם פוסט (The Jerusalem Post) בנושא הליך רכישת דירה בישראל ורישום הזכויות במרשם המקרקעין, מאת עו"ד דורון אפיק.

Attached is an article on the subject of the process of purchasing an apartment in Israel and registration of the rights in the Land Registry, written by Doron Afik, adv. The article was published in The Jerusalem Post.

את המאמר ניתן למצוא בקישור הבא:

The article can be found at the following link:

<http://www.afiklaw.com/files/e-press/ep163.pdf>

א. מפרק אינו רשאי לעשות שימוש אישי במידע המגיע אליו מתוקף תפקידו ללא אישור מראש
[פשר (ת"א) 1171/84 חיים שכטר חברה לבניין ולהשקעות בע"מ (בפירוק) נ' כונס הנכסים הרשמי, בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, 28.09.2014, כב' סגן הנשיאה השופט איתן אורנשטיין]

חברת בניה נקלעה לקשיים ומונה לה כונס נכסים ובהמשך גם מפרק. יורשי אחת הדירות בבניין בו התנהל אחד מהפרויקטים של החברה, ציינו בפני המפרק כי ברצונם למכור את הדירה שברשותם במחיר אטרקטיבי. המפרק הביא את העניין לידיעת בתו, אשר חתמה על הסכם לרכישת הדירה. המפרק הודיע לבית המשפט שלאור הסכם המכר שחתמה בתו, הפך המפרק לבעל עניין ברישום הבית המשותף. בית המשפט נתן החלטה מיוזמתו וקבע (על אף שלא נתבקש כך על ידי מי מהצדדים) כי עסקת המכר בטלה מאחר וכל מידע שהגיע לידיעת המפרק במסגרת תפקידו אינו מאפשר לו לעשות בו שימוש אלא לצורך תפקידו. ככל שבעל תפקיד מעוניין לעשות שימוש במידע שהגיע אליו במהלך תפקידו לצרכיו האישיים, עליו לפנות מראש לבית המשפט ולקבל אישורו בטרם ביצוע הפעולה. ללא קבלת אישור זה, תהא העסקה נעדרת כל תוקף.

ב. די בהוכחת נזק שנגרם כתוצאה מהפרת חובת זהירות או חובת אמונים כדי לחייב אישית נושא משרה
[תא (ת"א) 12609-01-10 א.א.ה. דיולופמנט בע"מ נ' א.א.ה. דיולופמנט בע"מ, בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו, 23.09.2014, כב' השופטת ענת ברון]

חברה בפירוק ביקשה להטיל אחריות אישית על נושאי המשרה בה לחובותיה והפסדיה לאחר שבהתנהלותם הפרו את חובת זהירות וחובת אמונים ואף ניהלו את החברה מתוך כוונת מרמה. נקבע כי על מנת שבית המשפט יוכל לקבוע שדירקטור ניהל את החברה בתרמית יש להראות כי החברה התנהלה תוך כוונה לרמות מי מנושיה, או לכל מטרת מרמה. במקרה דנן, ללא הוכחה כוונת מרמה מצדו של הדירקטור ולא ניתן היה להטיל עליו אחריות מכוח הסעיף הספציפי העוסק בניהול עסק בתרמית. אולם, נקבע כי די בהוכחת נזק שנגרם כתוצאה מהפרת חובת הזהירות או חובת האמונים מצד נושא המשרה בכדי לבוא בחשבון עם נושאי המשרה באופן אישי.

4. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה

א. סעד של מתן חשבונות דורש קיום יחסי אמון בין הצדדים
[ע"א 7099/13 ג'רני הפקות בע"מ נ' מאור אדרי ואח', בית המשפט העליון, 02.10.2014, כב' השופטים חנן מלצר, יצחק עמית, אורי שהם]

זמר וחברת שיווק התקשרו בהסכם לשיווק הופעותיו בישראל באופן בלעדי למשך שלוש שנים. במקרה של הפרה נקבע בהסכם כי החברה תהא זכאית להפרש שבין המחיר שדרש הזמר כנגד ההופעה והמחיר שבו הצליחה החברה לשווק את ההופעה. מספר חודשים לאחר מכן, בוטל ההסכם על ידי הזמר והחברה הגישה תביעה לקבלת פירוט של הופעות שביצע הזמר שלא באמצעותה לאורך כל תקופת ההסכם. בית המשפט קבע, כי אין יחסי אמון בין הצדדים ויש בכך להשליך גם על הזכות למתן חשבונות. השאלה כמה הרוויח הזמר מהופעותיו במהלך התקופה החל מביטול ההסכם (שלא כדיון) ועד לתום תקופת הבלעדיות של שלוש השנים על פי ההסכם, אינה רלוונטית בהכרח להוכחת הרווח שהחברה הייתה יכולה להפיק עד תום תקופת ההסכם מאחר וניתן לחשב זאת באמצעות נתונים אשר קיימים בידי החברה.

ב. ניתן להצדיק ביטול שיקים כאשר קיים כישלון תמורה חלקי ובלבד שמדובר בסכום קצוב
[ת"א (י-ם) 19764/08 חברת המעליות המאוחדות בע"מ נ' אחמד צפאפי, 17.09.2014, בית המשפט השלום בירושלים, כב' השופטת תמר בא-אשר צבן יעקב שקד]

לקוח שילם בשיקים לחברת מעליות עבור התקנת מעלית ולימים ביטל חלק מהשיקים בטענה כי המעלית שהותקנה אינה תקינה ואינה נושאת תו תקן ישראלי. משכך, חברת המעליות פנתה למימוש השיקים בלשכת ההוצאה לפועל הלקוח הגיש התנגדות בטענה כי עומדת לו הגנה בשל כישלון התמורה בגינם. בית המשפט קבע כי במקרה דנן, לא מדובר בכישלון תמורה מלא, אלא חלקי בלבד וזאת לאור העובדה שסופקה מעלית. בית המשפט קבע כי ניתן לטעון לכישלון תמורה חלקי כהגנה לביטול שיקים שניתנו רק אם מדובר בכישלון תמורה חלקי קצוב ואשר ניתן לעמוד על שוויו בפעולת חישוב פשוטה וללא הזדקקות לבדיקה מורכבת או בחקירת עדים. במקרה דנן, נדחתה טענת ההגנה של הלקוח מאחר ולא ניתן היה להעריך בחישוב פשוט את שווי הכישלון החלקי.

5. עדכוני מקרקעין

דייר המסרב לפנות דירה בעת פרויקט פינוי-בינוי מטעם לא סביר ישלם פיצויים ליתר הדיירים
[תא (הרצ) 54823-07-13 אופיר קינן נ' ליאור משה, 22.09.2014, בית המשפט השלום בהרצליה, כב' השופט יעקב שקד]

בעלי דירות בבניין משותף הגישו תביעת פיצויים כנגד דייר סרבן בבניין אשר סרב לחתום על הסכם פינוי בינוי מאחר ועקב ביצוע הפרויקט תאלץ אימו המבוגרת לעבור לדירה אחרת במהלך תקופת הבנייה. בית המשפט קבע כי הטעם להתנגדות כאמור אינו סביר ואינו עומד בתנאי החוק היות והוצעו לדייר הסרבן מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבנין החדש. בית המשפט קיבל את התביעה במלואה והורה על חיוב הדייר הסרבן בסך של יותר ממיליון ש"ח, תוך שהוסיף וקבע כי אין מנוס ממעבר לדירה חלופית זמנית לתקופת הבנייה מהטעם שלא ניתן לבנות את הבניינים החדשים אלא על אותה הקרקע עליה בנויים הבניינים הישנים.

6. עדכוני מכרזים ומשפט מינהלי

תנאי סף המונע ממעורבים בחקירה פלילית לגשת למכרז הינו סביר ומידתי
[עתמ (מרכז) 48044-09-14 תמם יוסף עבודות צנרת בע"מ נ' מי שיקמה בע"מ, בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, 28.09.2014, כב' השופטת זרבה בוסתן]

במכרז נכלל תנאי סף המונע ממציעים אשר היו מעורבים באירוע הנמצא תחת חקירה פלילית מתחום טוהר המידות בענין שהיה באחריותם או באחריות מי מטעמם להשתתף במכרז. לבית המשפט הוגשה עתירה לביטול תנאי הסף בין היתר בטענה כי מדובר בהשתתף עונש כלכלי כלפי מי שלא הורשע בדיון. בית המשפט קבע כי התיחום שנעשה בתנאי הסף הוא מידתי ורלוונטי ואין מקום להתערב בנוסח. בייחוד כאשר תנאי הסף מאפשר לפנות לוועדת המכרזים בכתב ולנמק את השיקולים שבגינם סבור המציע כי ראוי לאפשר לו להשתתף במכרז למרות החקירה הפלילית. קביעת התנאי כתנאי סף ולא כאמת מידה, מאפשרת למציע לכלכל את צעדיו, אם ימצא לנכון לפנות לוועדת המכרזים כדי להתיר לו להשתתף במכרז ובקשתו תידחה, לפני שהוציא הוצאות הכרוכות בהתמודדות.

שיקים ללא כיסוי/דורון אפיק, עו"ד¹

חשבון מוגבל הינו חשבון ממנו לא ניתן למשוך שיקים ולקוח מוגבל הינו לקוח אשר אינו רשאי על פי חוק (כולל סנקציה פלילית) למשוך שיקים. חשוב להבין את משמעותם של מושגים אלה והרקע אליהם הן כדי להבין כיצד להתמודד עם ההגעה למצב כזה והן כדי להימנע ממצב כזה מלכתחילה.

חוק שיקים ללא כיסוי, תשמ"א-1981 והתקנות על פיו קובעים באופן כללי כי סירוב של לפחות עשרה שיקים במשך 12 חודש (ובלבד שבין הסירובים לפחות 15 יום) יהפכו את חשבון הבנק למוגבל למשך שנה ואת בעליו של החשבון ללקוח מוגבל למשך שנה. המגבלה חלה לא רק בבנק בו הוטלה אלא גם בבנקים אחרים. הבנק מחויב למסור הודעה ללקוח, למורשי החתימה ולמיופי הכוח בחשבון לאחר שסורבו חמישה שיקים אך אין חובה למסור הודעה אם באותו מועד כבר התקיימו התנאים להגבלה. בכל מקרה, עם הטלת ההגבלה מחויב הבנק להודיע על כך ללקוח, למורשי החתימה ולמיופי הכוח בחשבון תוך חמישה ימים מסירוב השיק האחרון שגרם להגבלה. הודעות נמסרות גם למפקח על הבנקים ובנק ישראל מפרסם באופן תדיר רשימה של חשבונות מוגבלים. בדיקה ברשימה זו יכולה לספק אינדיקציה לכך שצד שני להתקשרות עסקית נמצא בקשיים ולמקבלי שיקים מומלץ אף להיעזר באחת המערכות הקיימות כיום בשוק ונותנות התרעות עוד לפני שאנשים מוכנסים לרשימה זו.

מי שהגבלו שני חשבונות בנק שלו או מי שתמה תקופת ההגבלה ונהיה שוב מוגבל בתוך שלוש שנים ייחשב למשך שנתיים למוגבל בנסיבות מחמירות ואז באופן אוטומטי יוגבלו כל חשבונותיו, וכן החשבונות המשותפים לו ולאחרים והחשבונות שבהם הוא מיופה כוח (כל עוד הוא מיופה כוח בהם). במקרה כזה מודיע המפקח על הבנקים על דבר ההגבלה החמורה לבעל החשבון, למורשי החתימה ולמיופי הכוח בחשבון.

על מנת להבהיר, בנק חייב לסרב לפרוע שיק אם לא הייתה יתרה מספקת בחשבון אלא אם היה הסכם עם מושך השיק. כאשר בנק מסרב שיק בשל העדר כיסוי חייב הבנק לרשום על השיק את המילים "אין כיסוי מספיק" או "אכ"מ". הבנק אינו רשאי לרשום סיבה אחרת לסירוב, אף אם הייתה סיבה נוספת לסירוב השיק או אם ניתנה הוראת ביטול.

לקוח מוגבל מנוע מלפתוח חשבון בנק או למשוך שיקים על כל חשבון בנק כלשהו (הבנק רשאי להכיר בשיקים שהתאריך בהם הוא מלפני מועד ההגבלה, עד 15 יום ממועד הטלת המגבלה). עם זאת, ההגבלה היא רק על משיכת שיקים כך שבהעדר הוראה אחרת בהסכם בין הלקוח לבנק (או חברת האשראי), ניתן עדיין למשוך כספים במזומן, לשלם הוראות קבע ולהשתמש בכרטיסי אשראי.

במקרה של יצירת הגבלה לא מוצדקת יכול הבנק שרשם את ההגבלה גם לבטלה ועל כן מומלץ לפנות בהקדם אל הבנק ומומלץ לעשות זאת בליווי יועץ משפטי. ככל שהבנק אינו מודה בטעות, ניתן לפנות לבית המשפט. מכאן החשיבות הגדולה לכך שכל הסכם למסגרת אשראי עם הבנק יהיה בכתב ולכך שעורך דין המתמחה בתחום יבחן את הסכם האשראי עם הבנק ואף אם לא תמיד ניתן לנהל משא ומתן על כל הסעיפים, לפחות יבהיר ללקוח את משמעות הסעיפים השונים. חשוב במיוחד כי עורך הדין יבחן את המקרים בהם יכול הבנק לבטל את מסגרת האשראי הואיל וגם מסגרת האשראי הנראית סבירה תהיה במקרים רבים כפופה ליכולתו של הבנק לבטלה כמעט בכל מקרה.

זאת ועוד, כאמור, מי שמקבל שיקים כאמצעי תשלום, ובוודאי מי שמקבל שיקים כאמצעי תשלום באופן תדיר, רצוי שיצטייד באחת המערכות הקיימות בשוק ואשר מתריעות על יכולת פירעון נמוכה של נותן השיק עוד לפני שהשיק יסורב על ידי הבנק.

¹ עו"ד דורון אפיק הינו שותף בכיר במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) התמחה בדיני חברות, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, לרבות עסקאות מיזוג ורכישה, ומימון ואף מרצה בתחום במסגרת תואר מנהל עסקים Executive MBA באוניברסיטה העברית בירושלים. עו"ד אפיק בוגר הכשרה של האיחוד האירופי ביישוב סכסוכים בינלאומיים מחוץ לכותלי בית המשפט (גישור ובוררות).

Purchasing an apartment in Israel

» By Doron Afik



(INGIMAGE/ASAP)

For most people, purchasing an apartment is one of the biggest transactions they will make in their lifetime. Some (especially when purchasing a newly built apartment from a contractor) treat such a purchase like a commodity in the supermarket and sign documents or standard one-sided contracts (which are binding) without first consulting with an attorney. In this article, I will outline some of the major issues that must be considered.

Many real estate transactions commence with a short document usually entitled "Memorandum of Understanding," which states the main terms of the transaction. In many cases, such a document is not drafted by an attorney and is signed by the buyer, who is subjected to extraordinary pressure by the seller due to the dynamics of the current seller's market.

Regrettably, many buyers do not understand that such a document is a binding agreement that may create a large legal exposure if the buyer later finds that the apartment does not live up to his/her needs or expectations. All too often, the buyer will succumb to the seller's pressures for fear of losing the deal to another prospective buyer.

Israel has a well-developed land registry called Tabu, which should contain all data on any real estate property in Israel. Having a lawyer review the land registration should be the first step in any transaction. Updating the registration is vital to ensure that the property purchased is not resold. Such a review is required not only to ensure that the seller is indeed the owner of the property but

also to make sure that no unknown mortgage, lien or other attachment or encumbrance is burdening the land.

Some apartments are not yet registered at Tabu (only a "cautionary note" of the rights of buyers is registered), as the procedures for their registration have not yet been finalized. In some cases, the procedure may take years. The rights of the seller also have to be checked with the construction company that erected the building.

No transaction in real estate property can be finalized without a written document and registration with the land registry. However, to register the transaction, one has to sign an agreement, as well as provide proof of payment of the related taxes. Such approval must be obtained from the Local Committee for Planning and Construction indicating that the apartment does not have any debts and is not violating or breaching any law. All of the above must be reviewed and ensured prior to finalizing any real estate property transaction.

The payment schedule for the transaction is also an important issue to be considered. This is affected by the manner of financing the transaction (e.g., self-financing, selling of another property or mortgage), as well as other factors, such as the security given to the buyer allowing for the return of funds paid in case of breach of agreement by the seller. For example, it is not recommended to pay any amount to the seller until a Cautionary Note is registered with the land registry. Until such time, funds should be held in escrow.

Another important issue to consider are additional costs that not many consider when calculating the cost of purchasing an apartment. Such costs include legal fees and expenses; realtor fees (if a realtor is involved); mortgage and assessment fees if the purchase is financed by a mortgage; and taxes.

In the case of taxes, the tax due is influenced by certain factors, so it is vital to consult with an attorney and sometimes a tax professional regarding the various discounts and exemptions. This is especially relevant in the case of new olim, returning residents or other holders of special status who may be entitled to certain tax exemptions under the law when purchasing a new home.

In some cases, the buyer of an apartment is also the seller of his/her old apartment and will have to coordinate the two transactions. It is recommended that the two transactions be managed by the same legal counsel, as the two transactions will affect each other. For example, the dates for payments and the date of delivery of possession will have to be coordinated, and the tax burden of each of the transactions will be influenced by the other.

The purchase and sale of an apartment is not a simple transaction, so it is important that the transaction be accompanied by a lawyer who not only specializes in the field but also has suitable professional insurance.

The writer is the managing partner of Afik & Co., attorneys and notaries.