

ארכאולוגים נכנסים לראשונה לקברו של תות ענח אמון - 26 נובמבר, 1922  
Archaeologists enter the tomb of Tutankhamun for the first time - 26 Nov, 1922



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

גיליון 166: 26 נובמבר, 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 היום בו נכנסו ארכאולוגים לראשונה לקברו של תות ענח אמון (26.11.1922)  
Afik & Co. commemorates the date archaeologists first entered the tomb of Tutankhamun (Nov. 26, 1922)

#### 1. מאמר: דיור מוגן - מי מגן עליכם? / יאיר אלוני, עו"ד

מאמר בנושא התקשרות בחוזים במסגרות לדיור מוגן מאת עו"ד יאיר אלוני.

#### 2. מידעוני המסים של BDO זיו האפט

קישור למידעוני המסים של פירמת רואי החשבון BDO זיו האפט.

#### 3. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך:

#### א. גם כונס נכסי החברה הפועל בתום לב רשאי להגיש בקשה לאישור הגנה נגזרת בשם החברה

מחזי ת"א: כונס נכסי החברה רשאי להגיש בקשה לאישור הגנה נגזרת בשמה אם הוא פועל בתום לב, אם ניהול ההגנה יהיה לטובת החברה וקיים סיכוי להתגונן בהצלחה מפני התביעה.

#### ב. משקיע בשותפות רשאי לבטל הסכם מחמת הטעייה לגבי מצבו האמיתי של העסק

שלום נתניה: כשהוסתר מצבו הכלכלי הקשה של עסק רשאי משקיע לבטל ההסכם אליו הגיעו הצדדים מחמת הטעייה.

#### ג. יזם עשוי להיות מחויב להשיב למשקיע דמי רצינות שהשקיע עקב הפרת חובת אמון והגילוי כלפיו

שלום כפ"ס: הסכם השקעה הינו הסכם יזמות המחייב את היזמים בחובות גילוי ואמון מוגברות אחד כלפי השני. ככל שחובות אלו הופרו זכאי המשקיע בסעד של ביטול והשבה.

#### 4. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה:

#### א. יבואן מקביל של מוצרים מקוריים רשאי להשתמש בסימני המסחר של היצרן

העליון: יש לעודד יבוא מקביל ולכן יבואן מקביל רשאי להשתמש בסימני מסחר של היצרן, לרבות באתר האינטרנט, כל עוד אין הטעייה כאילו הוא היבואן הרשמי.

#### ב. קיום יחסי נאמנות אינו דורש הסכם נאמנות

העליון: נאמן מחויב לחשוף ניגודי עניינים שלו; לקיום יחסי נאמנות לא נדרש הסכם מפורש.

#### ג. אין לדרוש השבה משיקולי צדק מקום בו חוזה שהופר כלל שני שלבים שאחד מהם בוצע בהצלחה

העליון: לא ניתן להחיל שיקולי צדק בתביעת השבה לאחר ביטול חוזה בשל הפרתו כשהחוזה דו שלבי והשלב הראשון הושלם.

#### 5. עדכוני מקרקעין:

#### רוכש נכס לנעלי המוכר ועליו החובה לוודא שהנכס נבנה כדין

מחזי ת"א: הסבת מחסן למגורים ותוספת בניה פוגעת ברוכש המשותף ובעלי הדירות רשאים לדרוש הריסתה; רוכש נכס נדרש לוודא שהנכס נבנה כדין.

#### 6. עדכוני מכרזים ומשפט מנהלי:

#### אין להתערב בפניה נגד החלטה מקצועית של ועדת המכרזים ואשר נעשתה בחלוף זמן רב

מחזי ת"א: אין לדון בטענות של מתמודדת במכרז אשר פנתה לבית המשפט כעבור שמונה חודשים ממועד היוודע לה החלטת ועדת המכרזים. בית המשפט אינו מחליף שיקול דעתו בשיקול דעת ועדת המכרזים ולא יתערב בהחלטות שהתקבלו על בסיס שיקולים מקצועיים.

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 מהתפוצה או הצטרפות יש לשלוח מייל לכתובת [newsletter@afiklaw.com](mailto:newsletter@afiklaw.com) ובכותרת לכתוב "אנא הסיירו/צרפו אותי לרשימת התפוצה". ניתן להעביר עדכון זה לכל אדם ובלבד שיועבר בשלמות וללא כל שינוי. אין האמור בעדכון 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 העוסק במסגרות המספקות פתרונות מגורים המותאמים לאוכלוסיית האזרחים הוותיקים ובדגשים להוראות החוזה הייחודיות בעת התקשרות עם בית "דיור מוגן".  
 בחודש נובמבר, 2014, פורסם המאמר בעיתון של לשכת סוכני הביטוח בישראל.  
 המאמר הינו מאת עו"ד יאיר אלוני, ממשרד אפיק ושות' וניתן למצוא גם בקישור:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/a166.pdf>

עו"ד יאיר אלוני הוא עורך דין במשרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)), העוסק בין היתר במשפט מסחרי, חוזים ומשפט מינהלי.

## 2. מידעוני המסים של BDO זיו האפט

ביום 16 נובמבר, 2014, התפרסם עדכון של מחלקת המיסים של BDO זיו האפט:  
 העדכון עוסק בפסיקת בית המשפט המחוזי אשר קבע כי ישראלית שעזבה להונג קונג וחזרה לאחר תקופה של פחות משלוש שנים לא תחשב כתושבת ישראל ובפרשנות של הגדרת תושב ישראל- סוגיה שמעוררת לא אחת מחלוקות מול רשויות המס, בייחוד לאור הניידות ההולכת וגוברת של ישראלים לחו"ל.

את המידעון ניתן למצוא בקישור:

### Tax Alert BDO

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.

## 3. תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

**א. גם כונס נכסי החברה הפועל בתום לב רשאי להגיש בקשה לאישור הגנה נגזרת בשם החברה**  
 [תא (ת"א) 24960-04-14 שושי לונדנר בתפקידה ככונסת נכסים נ' יאנינה ברויטמן ואח', בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו, 08.11.2014, כב' השופטת חנה פלינר]

כונסת נכסים של חברה, הגישה בקשה לבית המשפט להתיר לה להגיש הגנה נגזרת בשם החברה, בתביעה שהוגשה נגד חברה שבה היא משמשת ככונסת נכסים. המשיבים לבקשה התנגדו לה בשל השתהותה של בעלת המניות בהגשת הבקשה וניגוד העניינים הקיים לטענתם בין האינטרסים של כונסת הנכסים לבין אלו של החברה. בית המשפט קבע, כי בעל מניה או דירקטור בחברה רשאי לבקש להתיר לו להתכונן בשם החברה, ובית המשפט רשאי להיעתר לבקשה אם שוכנע כי ניהול ההגנה הנגזרת הוא לטובת החברה, כי המתגונן אינו פועל בחוסר תום לב וכי לחברה ישנו סיכוי להתגונן בהצלחה מפני התביעה. בית המשפט קיבל את הבקשה וקבע כי לחברה כאישיות משפטית נפרדת ישנו אינטרס מובהק להתגונן בתביעה זו וכי לחברה סיכוי סביר להתגונן מפני התביעה. עוד נקבע, כי האינטרסים של כונסת הנכסים הם הגנה על קופת החברה, ואין לראות בכך חוסר תום לב או ניגוד אינטרסים.

**ב.משקיע בשותפות רשאי לבטל הסכם מחמת הטעייה לגבי מצבו האמיתי של העסק**  
 [תא (נת') 31829-11-09 דניאל בן גידה נ' זוהר דמארי, בית משפט השלום בנתניה, 23.10.2014, כב' השופטת ד"ר איריס רבינוביץ ברון]

בעלי עסק לא גילו למשקיע את מצבו הכושל של העסק ואף לא חשפו את מצבם הכלכלי הקשה בעת הליך המשא ומתן לכניסה לשותפות. המשקיע, טען כי מצג השווא שהוצג בפניו על ידי בעלי העסק גרם להטעייתו. בית המשפט קבע, כי בנסיבות בהן לא נחשף מצבו הכלכלי של העסק לאשורו ואף הוצג כעסק מצליח, רשאי היה המשקיע לבטל את ההסכם אליו הגיעו הצדדים וזאת מחמת הטעייה. בית המשפט ממשיך וקובע, כי חלה חובת השבה של הסכומים ששולמו על ידי המשקיע ותוך פסיקת פיצויים נוכח עוגמת הנפש כתוצאה שנגרמה למשקיע כתוצאה מהטעייה זו.

**ג. יזם עשוי להיות מחויב להשיב למשקיע דמי רצינות שהשקיע עקב הפרת חובת אמון והגילוי כלפיו**  
[תאק (כ"ס) 20767-11-09 מתניה יצחק נ' אריה דויד ואח', בית משפט השלום כפר סבא,  
02.11.2014, כב' השופת מירב בן ארי]

משקיע חתם על הסכם השקעה במסגרתו התחייב להכניס לשותפות דמי רצינות לצורך חתימה על הסכם עם צד שלישי. בהסכם ההשקעה נכתב כי ככל שההסכם עם הצד השלישי לא ייחתם, או מכל סיבה אחרת, יוחזרו דמי הרצינות למשקיע. משחלף זמן רב והמשקיע לא עודכן בהתקדמות ההסכם, הודיע המשקיע על ביטול הסכם ההשקעה ודרש לקבל את כספי הרצינות שהפקיד. מנגד, נטען כי משלא התעניין המשקיע המנוסה בגורלו של ההסכם, לא ידע כי זה כבר נחתם, ועל כן אינו זכאי לקבלת דמי הרצינות ששילם לשותפות. בית המשפט קבע כי הצדדים להסכם יזמות חבים בתום לב מרבי האחד כלפי רעהו וקיימת ביניהם חובת אמון וחובת גילוי אקטיבית ורחבה. הפרתה של חובת האמון או חובת הגילוי, מטילה על המפר חובת השבה, וזאת מקום בו מתוקף אמון זה הושקעו כספים במיזם המשותף. אין רלבנטיות לניסיונו של המשקיע בתחום בקשר עם עוצמת חובת הגילוי והאמון. במקרה דנן, קבע בית המשפט כי על אף שהמשקיע לא התעניין בשותפות מאז השקעתו בה, ועל אף היותו איש עסקים מנוסה, ככל שלא נחתם ההסכם עם הצד השלישי או ככל והסכם זה בוטל (מכל סיבה שהיא), ומאחר והמשקיעים הפרו מולו את חובת הגילוי המוגברת החלה עליהם, זכאי המשקיע לבקשתו להשבה מלאה של דמי הרצינות שהשקיע בה.

#### **4. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה**

**א. יבואן מקביל של מוצרים מקוריים רשאי להשתמש בסימני המסחר של היצרן**  
[עא 7629/12 אלעד מנחם סוויסה נ' TOMMY HILFIGER LICENSING LLC, בית המשפט העליון,  
16.11.2014, כב' המשנה לנשיא מרים נאור, כב' השופט יורם דנציגר, כב' השופטת דפנה ברק-ארז]

יבואן ייבא לישראל סחורה מקורית של יצרן מוכר על ידי רכישתה במדינות בהן היא נמכרת במחיר זול משמעותית ועל ידי כך שיווקה בישראל במחיר זול מהמחיר שהיבואן הרשמי מוכר בו. היצרן תבע את אותו יבואן בגין הפרה של זכויות היוצרים על ידי כך שהפעילות השיווקית שביצע בישראל הפרה את הזכויות. בית המשפט קבע, כי יבואן מקביל מהסוג האמור הינו חוקי, אולם יש לבחון מהן הפעולות המותרות למי שפועל במתכונת של יבואן מקביל ומתי יהוו פעולות שיווק פגיעה בזכויות בסימני המסחר של היצרן או היבואן הרשמי. יבואן מקביל רשאי להשתמש במוניטין של המוצר לשם השיווק ובסימני המסחר כל עוד אינו מטעה (למשל, אם עשוי מישהו לחשוב שלמוצרים אחריות של היבואן המקורי) וכל עוד, כמובן, הסחורה מקורית. יש לוודא שלא יהיה שימוש בכלים משפטיים כלכליים כדי לפגוע בתחרות, אשר היבואן המקביל חשוב לה. כדי שלא להטעות, קבע בית המשפט, לא רשאי יבואן מקביל לכנות עצמו בשם שעשוי לזהותו עם היצרן, אולם אין כל בעיה להשתמש בצבעים המזוהים עם היצרן. במקרה המדובר היבואן לא הסתיר כי פועל במתכונת של יבואן מקביל ואף התגאה במתכונת פעולה זו בראיונות שנערכו עמו בתקשורת. אמנם היבואן השתמש בשם המסחר של היצרן כחלק משם המתחם שלו באינטרנט, אולם מכיוון שהשימוש בשם המתחם לא היה בדרך בה היה עלול לגרום לצרכן הסביר (או ה"גולש הסביר") לרושם כי האתר מופעל בחסות בעלת סימן המסחר, אין בשם המתחם כדי להטעות.

#### **ב. קיום יחסי נאמנות אינו דורש הסכם נאמנות**

[עא 2976/12 ציון בר אל נ' חיים יהודה אלכסנדר קאופמן, 23.11.2014, בית המשפט העליון, כב' השופטים סלים ג'ובראן, ניל הנדל ואורי שהם]

מלווים שהלוו כסף לפרויקט טענו לאחריות של מורשה החתימה היחיד בחשבון הפרויקט לאובדן כספים ולכך שהבריח נכסים שלו כדי להימנע מאפשרות להגיע אליהם. בין היתר נטען כי אותו אדם אחראי באשר היה נאמן לכספים למרות שלא היה הסכם נאמנות. בית המשפט קבע, כי אין חובה לקיומו של הסכם נאמנות כדי ליצור יחסי נאמנות. כדי לזהות אם מתקיימת נאמנות נדרשת זיקה של הנאמן לנכס וחובה עליו להחזיק או לפעול בנכס לטובת הנהנה או לשם מטרה אחרת. במקרה זה, תפקידו של מורשה החתימה היה לוודא קיום הכללים שהוסכמו ועצם העובדה שאותו נאמן לא חשף את העובדה שהוא בעל תפקיד בגופים המעורבים יוצרת אף היא אחריות אישית שלו.

**ג. אין לדרוש השבה משיקולי צדק מקום בו חוזה שהופר כלל שני שלבים שאחד מהם בוצע בהצלחה**  
[רע"א 3126/14 ניר עבודות חקלאיות בע"מ נ' אלי כהן, בית המשפט העליון, 05.11.2014, כב' השופט ניל הנדל]

צדדים כרתו ביניהם חוזה, לגידול ורכישת ייבול חקלאי. במרוצת הזמן הגידולים כשלו ובפועל דמי היבול היו קטנים מדמי המקדמה ששולמו כחלק מהחוזה. בית המשפט קבע, כי החוזה כלל שלב חיובים חקלאיים הנוגעים לגידול הייבול, שאין חולק כי בוצע בלי הפרות, ושלב חיובים כספיים בתום הגידול- הוא השלב בו דורשת הרוכשת את הכספים ששולמו כמקדמה. בתוך כך, המדובר בתביעת השבה אך זו אינה בעקבות הפרת חוזה וביטולו ולא ניתן להחיל שיקולי צדק באשר השלב הראשון הושלם ללא הפרה. סירוב המגדל להשיב סכומים עודפים מהווה הפרה בשל החוזה כך שראוי לעשות שימוש בדוקטרינת האשם התורם.

#### 5. עדכוני מקרקעין

**רוכש נכס לנעלי המוכר ועליו החובה לוודא שהנכס נבנה כדין**  
[ת"א 2113/04 תא (ת"א) 2113-04 ציפורה אשכנזי נ' מאיר חג'ג', 03.11.2014, בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, כב' השופט חיים טובין]

בעל דירה בבית משותף הפך מחסנים ושטחים צמודים אליהם לדירות מגורים. לאחר שהעיריה לא פעלה להפסקת הבניה למרות פניות אליה, פנו בעלי הדירות האחרות וועד הבית לבית המשפט שנתן בהסכמה צו האוסר על שימוש במחסנים לדירות מגורים. בית המשפט קבע, כי ביצוע עבודות בנייה המשנות את ייעודו של הנכס, מאחסנה למגורים, איננו שינוי פנימי והוא מצריך קבלת היתר לביצוען ולכן הבניה מהווה הפרת חובה חקוקה ועל כן ניתן צו המורה לנתבעים (הבונה המקורי והרוכש ממנו) להשיב את המצב לקדמותו. זאת גם מכוח כך שעל ידי הבניה בוצע שינוי בצורה החיצונית של הבית ופגיעה באחוזי הבניה השייכים לכלל בעלי הדירות. בית המשפט קבע גם, כי פסק הדין חל גם על אדם שרכש את הדירה והמחסנים בהם בוצעה הבניה וזאת למרות שלא נרשמה הערת אזהרה על קיום פסק הדין, מכיוון שרוכש נכס נכנס לנעלי המוכר ועליו לבדוק בעת העסקה שלא קיימת בניה בלתי חוקית.

#### 6. עדכוני מכרזים ומשפט מינהלי

**אין להתערב בפניה נגד החלטה מקצועית של ועדת המכרזים ואשר נעשתה בחלוף זמן רב**  
[ה"פ 63408-01-14 מדטכניקה בע"מ נ' ישראל שירותים ואספקה לרפואה בע"מ ואח', 13.11.2014, כב' השופטת צילה צפת]

מתמודדת במכרז ביקשה לבטל את תוצאות המכרז כעבור שמונה חודשים ממועד היוודע לה החלטת ועדת המכרזים בין היתר בטענה כי מדובר ב'מכרז תפור' תוך הסתייגות מחוות דעת מומחה, אשר הסמיך עורך המכרז מטעמו לצורך מתן הציון.

בית המשפט קבע כי על מתמודד במכרז המבקש לתקוף את החלטת ועדת המכרזים, לפעול במהירות יתרה ולעתור כנגד ההחלטה בסמוך לקבלתה. שיהיו בפנייה לבית המשפט עלול להקים בפני העותר מחסום דיוני של השתק ומניעות. כמו כן, נקבע כי בית המשפט יימנע מלהתערב בהחלטות ועדת המכרזים כאשר מדובר בהחלטות מקצועיות המבוססות על בדיקתו של מומחה. יתרה מזאת, בית המשפט אינו נוהג לפסוק בין שיטות שונות של מומחים שונים שנתנו דעתם לעניין דומה בשני מכרזים שונים, או להתערב בהחלטת ועדת המכרזים גם אם קיימים מומחים אחרים, אפילו בעלי שם, שדעתם שונה.

במקרה דנן, נקבע כי חל שיהיו משמעותי בפנייה לבית המשפט וכן גם אין ניתן להגמיש את הכלל לגבי השיהוי בשל האינטרס לשמירה על שלטון החוק, הרי שלאחר בדיקה לא נמצא בסיס לטענות בדבר 'תפירת המכרז' ובית המשפט קבע כי מדובר בהחלטה על בסיס שיקולים מקצועיים שאין זה מתפקידו של בית המשפט להתערב בה.



# דיור מוגן - מי מגן עליכם?

מומלץ לוודא כי התחייבויות המעון יובאו באופן רחב ככל הניתן בכתב תוך התייחסות למצבים עתידיים אפשריים. בתוך כך, מומלץ לציין מהי מדיניות המקום ביחס לדיירים אשר הופכים לסיעודיים, האם ניתן להעסיק עובד סיעודי מטעם הדייר במידת הצורך (תשומת הלב לכך שקיימות דרישות בינוי במקרה של מגורי העובד הסיעודי בדירה), האם ייתכנו הוצאות נוספות בעתיד בגין: התייקרויות כלליות, שירותי כביסה, משלוחי תרופות, שירותי אחזקה וכיוצ"ב ומה המדיניות לגבי דייר המאושפז בבית החולים לתקופה ממושכת, אך עדיין מעוניין לשמור על זכותו להתגורר ביחידת הדיור שלו והאם תינתן הנחה במהלך תקופה זו. יתרה מכך, יש לוודא היטב כי להסכם מצורף נספח ובו מפורטים השירותים הרפואיים ו/או הסיעודיים הניתנים במקום לרבות פירוט אודות הצוות הרפואי, שעות פעילות, נהלים שונים הנוגעים לאירוח בני משפחה או קבלת החלטות בנוגע לעניינים רפואיים של הדייר וכן פירוט עלויות נוספות, ככל שקיימות, יחד עם כל ההתחייבויות השונות של המקום כדי להימנע מאי נעימויות בעתיד.

להתאימה לדייר בהתאם לנסיבות הקונקרטיים ולאחר עריכת סקר שוק. כך למשל, על פי שיטת הפיקדון הנשחק, הדייר נדרש להפקיד פיקדון שעשוי להגיע למאות אלפי דולר, אשר יישחק בשיעורים של לעתים עד 3% אחוזים לשנה, כאשר עם עזיבתו של הדייר, מכל סיבה שהיא, יזכו הדייר או יורשיו להחזר יחסי בגין יתרת הפיקדון בניכוי השחיקה. בשיטת הפיקדון החלקי הדייר מפקיד פיקדון נמוך משמעותית אך שחיקת הפיקדון מוצאת לעתים עד לכ-25% לשנה והסכום עשוי להישחק עד כדי כך שלא יותר ממנו דבר. דמי השכירות החדושיים ישתנו בהתאם לגובה הפיקדון. אופן התשלום בגין העסקה הוא פרט חשוב, אשר יש לשקול היטב בטרם חתימת ההסכם ולוודא כי סעיפי ההסכם מנוסחים בפירוט תוך התייחסות להסכמות ולעתים למעבר בין מסלולי תשלום שונים בהתאם לצורך. כמו כן, מומלץ לנסח את ההסכם כך שתתאפשר גמישות ותשלום יחסי במקרה של עזיבה מוקדמת במהלך השנה בין אם בשל קשיי הסתגלות או העדר שביעות רצון ובין אם במקרה של פטירה מוקדמת.

מדינת ישראל קיימות מסגרות רבות המספקות פתרונות מגורים המותאמים לאוכלוסיית האזרחים הותיקים. מסגרות דיור אלו, המכונות כיום לרוב כבית "דיור מוגן", אינן עסקאות מסחריות רגילות. מדובר בעסקה ייחודית הכוללת זכות למגורים יחד עם 'סל שירותים' מגוון בתחומים שונים המותאמים לקהל הדיירים (כגון: שירותי רפואה, סיעוד, פנאי ותרבות וכיוצ"ב). הסכם לדיור מוגן מתאפיין גם במערכת היחסים ארוכת הטווח בין המתקן לבין הדייר או משפחתו, המבוססת על המשכיות, אמון ואף תלות בין הדייר למקום. לאור כך, בטרם התקשרות בעסקה של דיור מוגן רצוי לשים לב למספר סוגיות משפטיות, לרבות הסוגיות הבאות: כיום קיימות מספר שיטות עיקריות לתשלום שהן דרך כלל שילוב של אחד או יותר מ: פיקדון נשחק, פיקדון חלקי נשחק, דמי שכירות חודשיים (אשר דרך כלל כוללים תשלום מלוא ההוצאות, לרבות חשמל מיים ושירותים שניתנים) ותשלום חד פעמי קבוע המכונה 'דמי כניסה' או 'דמי רכישה'. לכל אחת משיטות אלה יש יתרונות וחסרונות ורצוי