

יום זכויות האדם
הבינלאומי (10 דצמבר)

International
Human Rights
Day (Dec' 10)



אפיק ושות'

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

גיליון 167: 10 דצמבר, 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 זכויות האדם הבינלאומי (10 דצמבר)
Afik & Co. marks the International Human Rights Day (December 10th)

- 1. מאמר: על סרבנות ופינוי בינוי / אוהד גביש, עו"ד**
מאמר בנושא סרבנות ופרויקט פינוי בינוי מאת עו"ד אוהד גביש.
- 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. אין להמית עסק חי באמצעות פירוק חברה בשל סכסוכים פנימיים אשר ניתנים לפתרון
מחוזי ים: יש להימנע ככל הניתן מפירוק חברה על ידי בית המשפט ביחוד כשמדובר בסכסוך בין בעלי מניות שאינו מצדיק צו פירוק.
ב. יש להרים מסך בין חברות קשורות שאין ביניהן הפרדה ופועלות כישות כלכלית אחת
שלום חיפה: יש לחייב חברה הקשורה לחברה החייבת כספים, אשר פעלה באותו תחום עיסוק ומאותו מקום, לאחר שהוכח כי קלטה את פעילות העסקית של החברה החייבת ופעלה כיחידה עסקית אחת.
ג. חברה בפירוק רשאית לוותר על הסכמי שכירות בכפוף לתשלום פיצוי למשכיר
מחוזי מרכז: חברה רשאית לוותר על חוזים מכבידים בכפוף לתשלום פיצוי; הפיצוי ייחשב כחוב רגיל של החברה בפירוק.
- 4. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה:**
א. ניתן לאכוף פסק דין רוסי בישראל הגם שאין בין המדינות אמנה לאכיפת פסקי חוץ
עליון: למרות שלא קיימת אמנה ישראלית-רוסית בנושא אכיפת פסקי חוץ ישנו פוטנציאל סביר שפסק דין ישראלי ייאכף ברוסיה ויש בכך כדי לענות על דרישת ההדדיות לפי חוק אכיפת פסקי חוץ.
ב. עדכון דיני עבודה: הושג הסכם להעלאת שכר המינימום ל-5,000 ₪ על פני שלוש שנים
עדכוני מקרקעין:
- 5. שוכר יהיה רשאי לבטל הסכם שכירות ולקבל פיצויים כאשר המשכיר לא גילה לו עובדות מהותיות**
שלום ת"א: על צדדים להסכם לגלות לצד השני פרטים מהותיים אשר עשויים להיות קריטיים ליצירת ההתקשרות אף אם לא נתבקשו לעשות כן על ידי הצד השני; צד שנפגע עקב אי גילוי עובדות מהותיות זכאי לבטל את ההסכם ולקבל פיצויים.
- 6. עדכוני מכרזים ומשפט מנהלי:**
יש לפסול ערבות מטיבה שהוארכה במספר ימים על פי עצתו הפרטית של יו"ר ועדת המכרזים
העליון: יש לפסול ערבות מטיבה גם אם הוארכה לאחר עצה "פרטית" שניתנה על ידי יו"ר ועדת המכרזים; רק גישה פורמליסטית ודווקנית היא שתגביר את הוודאות המשפטית ותצמצם, במידה רבה, את ההתדיינויות המשפטיות סביב הזכייה במכרז.
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 ובכותרת לכתוב "אנא הסיירו/צרפו אותי לרשימת התפוצה". ניתן להעביר עדכון זה לכל אדם ובלבד שיועבר בשלמות ולא כל שינוי. אין האמור בעדכון יעוץ 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 על סרבנות ופינוי בינוי. פרויקט פינוי בינוי עשוי להיות פרויקט כדאי ביותר לבנין או מספר בניינים. אך מה ניתן לעשות כאשר מיעוט של בעלי הדירות מתנגד להצעה ומונע את הפרויקט?

המאמר הינו מאת עו"ד אוהד גביש, ממשרד אפיק ושות' וניתן למצוא גם בקישור:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/a167.pdf>

עו"ד אוהד גביש הינו עורך דין במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com), העוסק בין היתר בדיני מקרקעין ומשפט מסחרי.

2. מידעוני המסים של BDO זיו האפט

ביום 26 נובמבר, 2014, התפרסם גיליון מס' 148 של מידעון מחלקת המסים של BDO זיו האפט: הגיליון עוסק תשלומי דמי ניהול לבעל שליטה בחברת ארנק; הוצאות הקמה בחברת ביטוח; מע"מ בשיעור אפס בגין עסקאות פינוי בינוי ותמ"א 38 וכולל הודעה בעניין מיסוי שווי שימוש ברכבי מאגר.

את המידעון ניתן למצוא בקישור:

[מידעון המסים - גיליון 148](#)

כמו כן, ביום 3 דצמבר, 2014, פורסם גיליון הרבעוני של חודש דצמבר, 2014, ובו חדשות מערכות המידע מטעם BDO זיו האפט, תוך התמקדות בתפר שבין הצד הטכנולוגי לבין הצד העסקי. הגיליון עוסק בנקודות המרכזיות בייעול והגברת האפקטיביות של שירותי ה-IT; טיפים להפיכת ה-IT הארגוני למאיץ עסקי; ניהול סיכוני IT בעת מעבר לשימוש בשירותי ענן וטכנולוגיית הבקרה של המחר.

את המידעון ניתן למצוא בקישור:

[מידעון מערכות המידע - גיליון דצמבר, 2014](#)

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. אין להמית עסק חי באמצעות פירוק חברה בשל סכסוכים פנימיים אשר ניתנים לפתרון [פרק (י-ם) 18882-07-14 יהושוע כהן ואח' נ' טולוס בנין והשקעות בע"מ, בית המשפט המחוזי בירושלים, 27.11.2014, כב' השופט דוד מינץ]

יורשים ומנהל עזבון של בעלי מניות בחברה פעילה הגישו לבית המשפט בקשה לפירוק החברה בטענה כי זו מתנהלת תחת עושק וקיפוח של מחצית בעלי המניות תוך סירוב מוחלט לאפשר להם ליטול חלק בניהול. לטענתם, על אף שהחברה ביצעה פעולות רבות, אלו לא קיבלו ולו הודעת עדכון אחת בכתב מהחברה. בית המשפט קבע כי ייעתר לבקשה מסוג זה כאשר קיימת הצדקה לכך. למשל, כאשר החברה אינה פעילה עוד ואינה מקיימת את המטרות לשמן נוסדה וכי המשך פעילותה נתון למבוי סתום באופן שאינו מאפשר קבלת החלטות בחברה.

במקרה דנן, נקבע כי אין להמית עסק חי בשל סכסוכים פנימיים אשר ניתנים לפתרון באמצעים משמעותיים פחות כמו למשל בקשה להסרת קיפוח וככלל יש להימנע ככל הניתן מפירוק חברה על ידי בית המשפט בייחוד כאשר מדובר בסכסוך בין בעלי מניות אשר אינו מצדיק מתן צו פירוק.

ב. יש להרים מסך בין חברות קשורות שאין ביניהן הפרדה ופועלות כישות כלכלית אחת
[תא (חי') 12-12-62544 צבי בלסקי חברה להובלה (1993) בע"מ נ' בטון אבו ראס (2004) בע"מ, בית משפט השלום בחיפה, 19.11.2014, כב' השופטת עדי חן-ברק]

בית משפט השלום דן בתביעה לתשלום תמורה שלא שולמה בגין רכישת מפעל וזאת נגד החברה הרוכשת וכן נגד חברה קשורה ובעליה. בית המשפט קבע, כי החברה הרוכשת אינה חברה פעילה. בתוך כך, הוכח כי פעילותה הועברה לחברה הקשורה לרבות שכירות המפעל, אלא שלא בוצעה התחשבות אמיתית בין החברות, ולא ניתן כל הסבר למי משולמים דמי השכירות על ידי החברה הקשורה אם בכלל. לאור האמור, בית המשפט פסק, כי די בכך כדי לקבוע כי אין לראות ברוכשת ובחברה הקשורה שתי אישיות משפטיות נפרדות לחלוטין וכי מדובר בחברות קשורות אשר יש להרים את המסך ביניהן ולראותן כישות כלכלית עסקית אחת לצורך ייחוס חובות החברה הרוכשת לחברה הקשורה. עוד נקבע, כי יש להטיל על הבעלים חבות אישית לתשלום בדרך של הטלת אחריות אישית, באשר מוכר המפעל הכיר היטב את הבעלים מהתקשרויות עסקיות קבועות, והוכח כי התקיימו ביניהם יחסים מיוחדים אשר היה בהם כדי להביא לכך שמוכר המפעל ייתן בו אמונו ואת ביטחונו, וכי הוא, באופן אישי, ייקח אחריות כלפי מוכרת המפעל.

ג. חברה בפירוק רשאית לוותר על הסכמי שכירות בכפוף לתשלום פיצוי למשכיר
[פרק (מרכז) 13-05-48555 סיגל רוזן רכב עו"ד ורו"ח, מפרקת נ' דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, 16.11.2014, בית משפט מחוזי מרכז, כב' השופט אילן ש' שילה, סג"נ]

חברה שכרה נכסי מקרקעין לתקופה ארוכה ולימים נקלעה לקשיים. מפרקי החברה ביקשו לוותר על הסכמי השכירות אותם הם רואים כהסכמים מכבידים. בית המשפט חזר על הוראת הדין לפיה זכותו של מפרק לוותר על הסכם שכירות מכביד שכזה, חרף התחייבויות שהתחייבה החברה למשכיר בדבר שכירת הנכס. ההוראה בדבר ויתור על נכס מכביד מאזנת בין האינטרסים של נושי החברה לבין זכויות המשכיר הנובעות מהנכס המכביד. במקרה דנן מפרקי החברה זכאים לוותר על הסכמי השכירות והיברה תהיה פטורה מתשלום דמי השכירות עתידיים אך עם זאת, החברה תהא חייבת בתשלום פיצוי למשכיר כאשר הפיצוי יהיה במעמד של חוב רגיל וללא דין קדימה על חובות אחרים.

4. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה

א. ניתן לאכוף פסק דין רוסי בישראל הגם שאין בין המדינות אמנה לאכיפת פסקי חוץ
[דנא 6300/14 דאבל קיי מוצרי דלק (1996) בע"מ נ' גזפרום טרנסגז אוכטה בע"מ, בית המשפט העליון בירושלים, 25.11.2014, כב' הנשיא אשר גרוניס]

בין חברה ישראלית לבין חברה המאוגדת ברוסיה התגלע סכסוך. הסכסוך התברר בהליכים משפטיים ברוסיה, כאשר בסופם ניתן פסק דין כספי לטובת החברה הרוסית. החברה הרוסית הגישה לבית המשפט בקשה לאכיפת פסק הדין הרוסי בעוד החברה הישראלית התנגדה לבקשה מן הטעם שלגישה לא התקיימה דרישת ההדדיות על פי חוק כאשר אין אמנה לאכיפת פסקי חוץ בין הצדדים. בית המשפט המחוזי קיבל את בקשת החברה הרוסית והורה על אכיפת פסק הדין הרוסי. בערעור, בית המשפט העליון קבע, כי למרות שלא קיימת אמנה ישראלית-רוסית בנושא אכיפת פסקי חוץ, לאור המצב המשפטי ברוסיה, ישנו פוטנציאל סביר שפסק דין ישראלי ייאכף ברוסיה ויש בכך כדי לענות על דרישת ההדדיות לפי חוק אכיפת פסקי חוץ. החברה הישראלית הגישה בקשה לדין נוסף בפסק דינו של בית המשפט העליון, אולם בקשה זו נדחתה.

ב. עדכון דיני עבודה: הושג הסכם להעלאת שכר המינימום ל-5,000 ₪ על פני שלוש שנים

ביום 3 דצמבר, 2014, לאחר משא ומתן ממושך ומתוקשר בין ההסתדרות לבין התאחדות התעשיינים בישראל, הושג הסכם להעלאת שכר המינימום החודשי מ-4,300 ₪ ל-5,000 ₪. במסגרת ההסכם, שייכנס לתוקף באפריל 2015, הוסכם כי התוספת לשכר המינימום תתפרס עד ינואר 2017 ותתבצע בשלוש פעימות. החל מיום 1 אפריל, 2015 יעמוד שכר המינימום לחודש על סך של 4,650 ₪, החל מיום 1 יולי, 2016, יעמוד שכר המינימום לחודש על סך של 4,825 ₪ והחל מיום 1 ינואר, 2017, יעמוד שכר המינימום לחודש על סך של 5,000 ₪.

שוכר יהיה רשאי לבטל הסכם שכירות ולקבל פיצויים כאשר המשכיר לא גילה לו עובדות מהותיות
 [תא (ת"א) 9599-12-11 רפי חנון נ' עופר צעירי ואח', בית משפט השלום בתל אביב-יפו, 27.11.2014, כב' השופט יאיר דלוגין]

שוכר פנה לבית המשפט שיכריז על הסכם השכירות כבטל תוך השבת כספים שהשקיע במושכר וזאת בשל אי גילוי העובדה כי לעסק הפועל במושכר אין רישיון וכי חלק מהמבנה נבנה ללא היתר.

חובת הגילוי נובעת מחובת תום הלב החלה אף בשלב המשא ומתן ויש היה לגלות פרטים מהותיים להתקשרות באופן יזום, גם מבלי שנדרשו המשכירים לכך. בית המשפט קבע כי אכן המשכירים לא גילו לשוכרים פרטים מהותיים אודות המבנה אותו מבקשים להשכיר. מדובר בעובדות חשובות אשר היה על השוכר לקבל לצורך קבלת החלטה האם לשכור את הנכס ולהפעילו עם העסק המצוי בו, שכן לו היו יודעים השוכרים את כל העובדות שבאחריות המשכירים למסור לא היו שוכרים את הנכס.

במקרה דנן, נקבע כי המשכירים הפרו את החובה הבסיסית לגלות לשוכרים את העובדות הקריטיות להתקשרות ובכך הפרו את חובת תום הלב שחלה עליהם במסגרת המשא ומתן באופן המזכה את השוכרים לבטל את ההסכם ולקבל דמי פיצוי.

יש לפסול ערבות מטיבה שהוארכה במספר ימים על פי עצתו הפרטית של יו"ר ועדת המכרזים
 [עעמ 8748/13 מועצה אזורית הגלבע נ' המסיע עפולה (ע.ח), בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מינהליים, 02.12.2014, כב' השופטים: סלים ג'ובראן, ניל הנדל ואורי שהם]

ערבות בנקאית שצורפה להצעה במכרז הוארכה ב 7 ימים לאחר שיחת התייעצות שקיימה המציעה לבין יו"ר ועדת המכרזים מאחר ומועד אחרון למימוש הערבות נפל על יום שבת.

בית המשפט חזר על ההלכה כי יש להתייחס לערבות מטיבה, בין מבחינת הסכום, ובין מבחינה אחרת, בגישה דווקנית, וביתר דיוק בגישה פורמליסטית. גישה כזו תגביר את הוודאות המשפטית, תקל על מלאכתן של ועדות המכרזים ותצמצם את ההתדיינויות המשפטיות סביב זכייה במכרז. במקרה דנן, קבע בית המשפט כי על אף שהצדדים פעלו בתום לב, יש לפסול את הצעת הערבות המטיבה. בית המשפט מתח ביקורת על התנהלות יו"ר ועדת המכרזים וציין כי טוב היה עושה לו נמנע ממתן הנחיות או עצות פרטיות מעין אלה ואולם, בכך אין כדי להכשיר את כתב הערבות הפגום.

על סרבנות ופינוי בינוי / אוהד גביש, עו"ד¹

פרויקט פינוי בינוי עשוי להיות פרויקט כדאי ביותר לבנין או מספר בניינים. אך מה ניתן לעשות כאשר מיעוט של בעלי הדירות מתנגד להצעה ומונע את הפרויקט?

רבים מהבניינים הקיימים בארץ נבנו טרם החלת תקן לעמידות מבנים הנדסיים ברעידות אדמה ומשכך, מצויים בסיכון פגיעה גבוהה במקרה של רעידת אדמה והדבר מקבל משנה תוקף נוכח העובדה שמדינת ישראל ממוקמת באזור פעיל מאד מבחינה ססמית (הבקע הסורי-אפריקאי). משכך, הממשלה קיבלה החלטות שונות בדבר מתן תמריצים וקביעת דרכים לקידום מתחמים להתחדשות עירונית (פינוי-בינוי ותמ"א 38) והכנסת חוקה חוקים שמטרתם לעודד פעילות ציבורית ופרטית לקידום יעד זה.

המחוקק קבע תנאי סף לביצוע פרויקטים של פינוי בינוי וביניהם: (א) קיימות לפחות 24 יחידות מתפנות במתחם הפרויקט; (ב) היתר הבנייה לבניינים במתחם הוצא לפני שנת 1980, שכן בשנה זו הוחלט על תקן בניה חדש המתאים לעמוד בפני רעידות אדמה; וגם (ג) קיימת הסכמת כל בעלי היחידות (100%) במתחם הפרויקט לביצוע הפרויקט.

לעניין התנאי השלישי, בפרויקטים של פינוי בינוי קובע החוק כי כאשר ישנה הסכמה של (א) לפחות 80% מבעלי היחידות במתחם שלפחות 75% מן הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם וגם של (ב) לפחות 67% מבעלי היחידות בכל אחד מן הבניינים במתחם שלפחות 67% מן הרכוש המשותף צמודים ליחידותיהם; אזי בעלי היחידות המסכימים לפרויקט רשאים להגיש תביעה נזיקית נגד אותם מתנגדים ובמסגרתה לבקש פיצוי כספי בגין הנזקים שההתנגדות כאמור גרמה להם. עם זאת, חשוב לציין כי בפרויקטים של פינוי בינוי לא ניתן לבקש מבית המשפט להכריח את המתנגדים לחתום על הסכם הפינוי בינוי אלא רק לחייבם בפיצוי כספי. משכך, באופן תיאורטי יכול להיווצר מצב שביית המשפט יקבל תביעה נגד דייר סרבן ויחייב אותו בתשלום פיצויים אך הפרויקט בכל זאת לא יתממש. בפועל פסיקות הפיצויים נגד דיירים סרבנים הינן כל כך גבוהות ולעיתים עולות על שווי דירתם כך שהם מבינים שלא כדאי להם לקחת סיכון ולהתנגד לביצוע הפרויקט.

ובכל זאת, מידי פעם אנו נתקלים בפסיקות בית משפט בנושא דיירים סרבנים וניתן לזהות מגמה של החמרה ביחס לסרבנים בין אם זה באופן של עלייה בסכומים בהם הם מחויבים ובין אם זה בגישה הפחות סלחנית להם זוכים מבית המשפט. כך, למשל, בפסק דין שניתן בעניין קינן באוקטובר, 2014, דיירי מתחם בו תוכנן להתבצע פרויקט של פינוי בינוי, הגישו תביעת פיצויים כנגד דייר שסרב לחתום על הסכם פינוי בינוי בטענה כי אימו המבוגרת תאלץ לעבור לדירה אחרת לתקופת הבנייה ורק עם סיומה תעבור להתגורר בדירה החדשה. בית המשפט קבע כי הטעם להתנגדות אינו סביר ואינו עומד בתנאי החוק היות והוצעו לדייר הסרבן מגורים חלופיים לתקופת הקמת הבניין החדש. בית המשפט הוסיף וקבע כי אין מנוס ממעבר לדירה חלופית זמנית לתקופת הבנייה שכן לא ניתן לבנות את הבניינים החדשים אלא על אותה הקרקע עליה בנויים הבניינים הישנים. משכך, בית המשפט קיבל את התביעה במלואה והורה על חיוב הדייר הסרבן בסך של יותר ממיליון ש"ח. חשוב לציין כי התביעה הוגשה על סכום הנמוך משמעותית מהנזק האמיתי שנגרם לדיירים וזאת מטעמי חסכון שלהם בתשלום אגרה ובנוסף ובניגוד לפסיקות קודמות בנושא, בית המשפט לא קבע שאם הדייר יחזור בו מהתנגדותו יבוטל החיוב כנגדו אלא השאיר זאת לשיקול דעתם של התובעים.

חשוב לציין, כי במקרים רבים ניתן למנוע מצב של התנגדות דייר על ידי בניית מערכת הסכמים שתספק את כל הדיירים. ייצוג כאמור עשוי גם למנוע תקלות אחרות במהלך הפרויקט. לכן, חשוב כי הן הקבלן והן הדיירים יהיו מיוצגים על ידי עורך דין המתמחה בתחום.

¹ עו"ד אוהד גביש הינו עורך דין במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com), העוסק בין היתר בזיני מקרקעין ומשפט מסחרי. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו.