



מחווה לנסיך האמיתי של אמבר
 רוג'ר זילאזני (13 מאי, 1937 – 14 יוני, 1995)
 Tribute to the one true prince of Amber
 Roger Zelazny (May 13, 1937 - June 14, 1995)

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

גיליון 178: 12 מאי, 2015



אפיק ושות'

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 הולדתו של הסופר רוג'ר זילאזני (13 מאי, 1937 - 14 יוני, 1995), מגדולי סופרי הפנטזיה של המאה ה-20, אשר כתב, בין היתר את סדרת ספרי אמבר.

Afik & Co. marks the birthday of the author Roger Zelazny (May 13, 1937 – June 14, 1995), one of the greatest fantasy novelist of the 20th century who authored, inter alia, the Chronicles of Amber book series.

1. מאמר: זיקת הנאה במקרקעין

מאמר בנושא התנאים ליצירת זיקת הנאה במקרקעין מאת אוהד גביש ממשרד אפיק ושות'.

An article on Easement written by Ohad Gavish of Afik & Co.

2. משרדנו בתקשורת:

כתבה במגזין לשכת סוכני הביטוח 'ביטוח ופיננסים' בה מצוטט עו"ד יניב פרידהוף ממשרד אפיק ושות'.

Article published in the Association of Insurance Brokers & Agents in Israel magazine quoting attorney Yaniv Friedhof.

3. עדכון מיסים של החטיבה הבינלאומית של Crowe Horwath Israel

מדריך המיסים של החטיבה הבינלאומית של Crowe Horwath Israel הכולל עדכונים וחדושים בתחומי המס השונים.

Tax guide of the international division of Crowe Horwath Israel on updates and innovations of in various tax areas.

4. עדכוני תאגידיים, הגבלים עסקיים וניירות ערך:

א. אחריות אישית על נושא משרה תוטל במקרים של חוסר תום לב קיצוני וביצוע הטעייה או מרמה

שלום ת"א: אדם המתקשר בחוזה עם חברה ואינו עומד על כך שלחזרה יצורף גורם נוסף מטעמה, נוטל על עצמו סיכון; עם זאת, יהיה ניתן להטיל אחריות אישית על נושא משרה בתאגיד רק אם תוכח התנהלות בחוסר תום לב תוך הטעייה או מרמה.

ב. נושא משרה שעשה ככל שביכולתו למנוע עבירה בנוגע לזכויות עובדים אינו אחראי לעבירות התאגיד

שלום עכו: למנהל בתאגיד הגנה בפלילים אם עשה ככל שביכולתו למניעת העבירה של התאגיד גם בהתקיים אחריות אישית בחוק.

5. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה:

א. שימוש בידע שהינו קנין רוחני של חברה לשם פיתוח מוצר מתחרה מהווה גזל סוד מסחרי

מחוזי מרכז-לוד: מפתח תוכנה המשתמש בידע ששייך לחברה כדי לפתח תוכנה מתחרה מפר זכויותיה גם אם התוכנה לא הועתקה.

ב. בנק אינו רשאי לסגור חשבון לקוח אלא בחשש לפעילות לא תקינה בחשבון או במקרים חריגים בלבד

מחוזי נצרת: בנק יסגור חשבון חד צדדית רק בחשש לניהול לא תקין או התנהלות חריגה שאינה הולמת או אלימה ביחס לפקיד הבנק.

ג. חברה ישראלית שהיא חלק מקבוצת חברות זרות עשויה להוות כתובת המצאת מסמכים לקבוצה

מחוזי מרכז-לוד: חברה ישראלית שהיא חלק מקבוצת חברות זרה עשויה להוות כתובת המצאת מסמכים לחברה אחרת בקבוצה.

6. עדכוני מקרקעין:

שימוש בלעדי במקרקעין משותפים יחייב תשלום שכר דירה לבעלים המשותפים האחרים

תמ"ש ראשל"צ: שימוש בלעדי בדירה משותפת מחייב תשלום דמי שכירות ראויים ליתר השותפים בנכס.

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 הסירו/צרפו אותי לרשימת התפוצה". ניתן להעביר עדכון זה לכל אדם ובלבד שיועבר בשלמות ולא 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>

מאמר בנושא סוגי זיקות הנאה במקרקעין והתנאים ליצירתן.
An article about the types of Easements in real estate and the conditions for their creation.
את המאמר בשפה האנגלית והעברית ניתן למצוא בקישור:
The article may be found in the following link:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/a178.pdf>

המאמר הוא מאת עו"ד אוהד גביש, עורך דין במשרד אפיק ושות', העוסק בין היתר בדיני מקרקעין ומשפט מסחרי.
The article is by attorney Ohad Gavish, of the law office of Afik & Co., Attorneys and Notary whose main practice areas are real estate law and commercial law.

מצ"ב כתבה בסוגיית הפרדת דמי הניהול מדמי התגמול ומאבק הכוחות בין חברות הביטוח למפקחת - האם נייר העמדה שדורש להפריד בין תגמול הסוכן לדמי הניהול יגיע להליך חקיקה בכנסת ה-20? הכתבה פורסמה בגליון מאי, 2015, של המגזין הרשמי של לשכת סוכני הביטוח בישראל 'ביטוח ופיננסים'. בכתבה ניתנה חוות דעתו של עורך הדין יניב פרידהוף ממשרד אפיק ושות' ביחס להשפעת המהלך על ציבור החוסכים.
את הכתבה ניתן למצוא בקישור הבא:

<http://www.afiklaw.com/files/press/p178.pdf>

מצורף קישור לחוזרי מיסים מספר 1087-15, 1088-15, 1089-15 ו-1091-15 של החטיבה הבינלאומית של Crowe Horwath Israel, משרד רואי החשבון – עובדיה, פיק, קריכלי ושות', הכולל מבזקי מס בעניין הודעת רשות המסים על הארכת המועד להגשת דוחות מקוונים, פעילות חברות זרות בישראל באמצעות האינטרנט, דחיית המועד האחרון להגשת הדוח השנתי במס הכנסה ליחידים לשנת המס 2014, הקצאת קרקע באזורי פיתוח בפטור ממכרז להקמת מפעלים שתחום עיסוקם תעשייה או מלאכה- הוראת מנכ"ל 6.2 של משרד הכלכלה.
Attached is a link to tax guide number 1087-15, 1088-15, 1089-15 and 1091-15 of the international division of Crowe Horwath Israel, Ovadia Pick Kriheli and Co. Accounting firm, on tax authority announcement to extend the date for submitting online reports; Foreign companies operating in Israel through the Internet; Postponing the deadline for submitting the annual report of income tax for the tax year 2014; Allocating land in development areas with exempt from tender to build factories in the fields of occupation as industrial or craft – an update of procedures of CEO of the Ministry of Economy.
את חוזר המיסים ניתן למצוא בקישור:

The guide may be found in the following link:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/ch178.pdf>

Crowe Horwath (Israel) עובדיה, פיק, קריכלי ושות' (www.crowehorwath.co.il) הנה פירמת ראיית חשבון וייעוץ עסקי איתה מצוי משרדנו בקשרי שיתוף פעולה הדוקים. הפירמה נוסדה בישראל בשנת 1982 ומפעילה ארבעה סניפים בחיפה, אשקלון, ירושלים ואילת וזרוע פעילות בין לאומית הכוללת דסק ישראלי-אמריקאי-אנגלי. הפירמה היא חלק מהרשת הבינלאומית Crowe Horwath International שהינה אחת מתשע הרשתות הגדולות בעולם בתחום ראיית החשבון והייעוץ העסקי, עם נציגויות בכ- 140 מדינות ולמעלה מ-500 משרדים המעסיקים למעלה מ-40,000 עובדים.

Crowe Horwath (Israel) Ovadia Pick Kriheli & Co., (www.crowehorwath.co.il) is an accounting and business advisory firm with which our office is in tight cooperation. The firm was established in 1982 and operates four branches in Haifa, Ashkelon, Jerusalem and Eilat and a international department including an Israeli-American-English desk. The firm is a member of Crowe Horwath International, one of the nine largest accounting and business advisory networks in the world with representation in over 140 jurisdictions and over 500 offices employing over 40,000 employees.

א. אחריות אישית על נושא משרה תוטל במקרים של חוסר תום לב קיצוני וביצוע הטעייה או מרמה
 [תא (ת"א) 1496-08-10 אקו"ם בע"מ נ' אמ.סי.אי תקליטים בע"מ ואח', בית משפט השלום בתל אביב - יפו, 29.04.2015, כב' השופטת דורית קוברסקי]

צד לחוזה ביקש לחייב מנהל ובעל מניות עיקרי (99% מהמניות) של חברה בחובה של החברה לתשלום תמלוגים. בית המשפט קבע, כי אדם שמתקשר בחוזה עם חברה ואינו עומד על כך שלחוזה יצורף בעל המניות באופן אישי, נוטל על עצמו את הסיכון הנובע מכך שהחברה ורק היא בעלת דברו. המקרים שבהם תוטל אחריות חוזית על אורגן או נושא משרה הם חריגים ביותר כאשר האורגן פעל בחוסר תום לב קיצוני. לעניין האחריות הנזיקית נקבע כי היותו של פלוני אורגן של תאגיד איננה מקנה לו חסינות בנזיקין אפילו אם הוא מבצע עוולה שלא למען עצמו אלא כאורגן של התאגיד. האורגן איננו יכול להסתתר מאחורי אישיותה המשפטית של החברה, מקום בו נקבע שמעשה הנזיקין בוצע על ידו. במקרה זה בהתנהלותו של המנהל היה מרכיב בולט של חוסר תום לב אישי (סובייקטיבי) למעשיה ומחדליה של החברה, אשר גובל גם בהטעייה ולכן מעשיו נופלים לגדר המקרים החריגים המצדיקים הטלת אחריות אישית עליו ובפרט כאשר הוא מחזיק ב 99% ממניותיה ועל כן סביר שהתנהלותו היתה כדי להטיב את מצבו הכלכלי.

ב. נושא משרה שעשה ככל שביכולתו למנוע עבירה בנוגע לזכויות עובדים אינו אחראי לעבירות התאגיד
 [תפ (ב"ש) 22624-04-12 מדינת ישראל/משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה נ' ים המלח, רואל הוטל מנג'מנט בע"מ, בית הדין האזורי לעבודה בבאר-שבע, 01.05.2015, כב' השופט משה טוינה]

מעביד ניכה משכרם של עובדים כספים לטובת הפרשות לקרן הפנסיה. לימים התגלה כי המעביד לא העביר את הכספים האמורים במועד, אלא בחלוף למעלה משנה וזאת עקב מצוקה כלכלית אליה נקלע. בית הדין הרשיע המעביד בעבירה של אי העברת כספים על ידי תאגיד ועל בסיס הרשעה זו הוגש כתב אישום גם נגד נושא משרה בתאגיד, מנהל פעיל שהיה אמון על הפן הכספי, וזאת בגין עבירת התאגיד. בית הדין לעבודה קבע, כי הוכח שהמנהל עשה ככל שביכולתו למניעת העבירה, שכן ברגע שנודע לו שיש בעיה של איחורים, ישב עם מנהל קרנות הפנסיה והגיע איתם להסדר. משכך, בית הדין לעבודה זיכה את המנהל מהעבירות המיוחסות לו.

א. שימוש בידע שהינו קנין רוחני של חברה לשם פיתוח מוצר מתחרה מהווה גזל סוד מסחרי
 [ת"א 47761-11-11 כשדי ואח' נ' אונגר ואח', בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, 26.04.2015, כב' השופט אורן שוורץ]

צדדים התקשרו בהסכם מייסדים לצורך הקמת חברה משותפת בתחום התוכנה. לאחר שמאמצים לאיתור משקיעים פוטנציאליים עלו בתוהו הוחלט על ידי בעלי המניות להקפיא את המשך ההשקעה בפיתוח התוכנה ושמנהל פיתוח התוכנה, אשר שימש גם כדירקטור ובעל מניות בחברה, ימצא מקום עבודה אחר. לימים עלה חשד כי מנהל הפיתוח עבר לחברה מתחרה והמשיך בפיתוח התוכנה והפצתה, זאת חרף העובדה כי במסגרת הסכם המייסדים יוחדו מספר סעיפים הנוגעים לאי תחרות.

בית המשפט קבע, כי מנהל הפיתוח לא העתיק את התוכנה אלא פיתח תוכנה שהינה "שדרוג" של התוכנה ומכאן שאינה מהווה העתקה. יחד עם זאת, נמצא דמיון מסוים בתוכנות המעיד כי מנהל הפיתוח עשה לצורך פיתוח תוכנה מתחרה שימוש בידע הייחודי שהיה קניינה של החברה המשותפת. משכך, נקבע כי מנהל הפיתוח גזל סוד מסחרי ואף הפר את הסכם המייסדים באשר לא עמדת בתניית אי התחרות.

ב. בנק אינו רשאי לסגור חשבון לקוח אלא בחשש לפעילות לא תקינה בחשבון או במקרים חריגים בלבד
[הפ (נצ') 29308-03-15 בוסתן החרמון למסחר בע"מ נ' בנק הפועלים סניף 744, בית המשפט המחוזי נצרת, 13.04.2015, כב' השופט ערפאת טאהא]

בנק הודיע ללקוח כי הוא אינו מוכן להמשיך ולספק לו שירותים בנקאיים והורה על סגירת החשבון באופן חד צדדי וזאת בשל יחסים עכורים של הלקוח עם פקיד הבנק ולאחר חילופי דברים קשים בין הצדדים. בית המשפט קבע, כי בנק אינו רשאי לסגור חשבון ללקוח או לסרב ליתן לו שירותים בנקאיים אלא אם קיים חשש סביר לפעילות לא תקינה בחשבון או בשל התנהלות לא הולמת או אלימה של הלקוח נגד הבנק. החלטה לסגור חשבון צריכה להישקל בכובד ראש תוך מתן משקל כבד לאינטרסים של הלקוח אשר עלולים להיפגע בצורה קשה. בין השיקולים מנה בית המשפט את משך הזמן בו מתנהל חשבון הלקוח, אופן ניהול החשבון, חומרת המעשה בגינו הוחלט על סגירת החשבון ועוד. במקרה דנן, התכתבויות ואמירות שהוחלפו בין הצדדים, ככל שהן קשות ובוטות, אינן חריגות ועולות לכדי חומרה המצדיקה סגירת חשבון, וודאי כאשר מדובר בלקוח ותיק וטוב של הבנק. אשר על כן, קבע בית המשפט כי ההחלטה על סגירת החשבון בטלה.

ג. חברה ישראלית שהיא חלק מקבוצת חברות זרות עשויה להוות כתובת המצאת מסמכים לקבוצה
[תא (מרכז) 56731-12-13 חברת החשמל לישראל נ' ALSTON GRID AG ואח', בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, 28.04.2015, כב' השופט יעקב שיינמן]

בתביעה נגד חברות זרות התבקש להכיר בהמצאת כתב התביעה לידי חברה ישראלית אשר מצויה באותה קבוצה של החברות הזרות. בית המשפט קבע כי על פי הדין הישראלי המצאת כתבי בי-דין למנהל או מורשה מטעם הנתבע, כמוה כהמצאה לנתבע עצמו. המבחן להיותו של אדם מורשה לצורך כך הינו מבחן "אינטנסיביות הקשר" שבין אותו מורשה לבין הנתבע. לצורך כך, די שבישראל התנהלה פעילות עסקית מסוימת הנוגעת לנתבע וכי בישראל נמצא מורשה מטעמו אשר יש להניח בהסתברות גבוהה כי יביא לידיעתו את עובדת הגשת כתב התביעה ואת תוכנו. במקרה דנן, נקבע כי המצאה למורשה מטעם החברות הנתבעות, כמוה כהמצאה לנתבעות עצמן והרציונאל לכך הוא כי מי שבחר לפעול בישראל או לנהל בה עסקים, נטל על עצמו סיכון צפוי של התדיינות בבית משפט בישראל.

6. עדכוני מקרקעין

שימוש בלעדי במקרקעין משותפים יחייב תשלום שכר דירה לבעלים המשותפים האחרים
[תמש (ראשל"צ) תמ"ש 40246-07-14 מ' ואח' נ' כ' ואח', 19.04.2015, בית משפט לענייני משפחה בראשון לציון, כב' השופטת ד"ר ורדה בן שחר]

בני משפחה ירשו במשותף מהוריהם דירת מגורים. חלק מבני המשפחה שהתגוררו בדירה פעלו לעיכוב מכירת הדירה לאחר שניתן צו פירוק שיתוף וגרמו לדחיית מכירת הדירה על מנת שיוכלו להמשיך להתגורר בדירה מבלי לשלם דמי שכירות לאור העובדה שהדירה היא בבעלות משותפת. לבית המשפט הוגשה תביעה לחייבם בדמי שימוש ראויים. בית המשפט קבע, כי החוק בישראל מגדיר את הבסיס הנורמטיבי לחיוב בעלים משותפים בתשלום דמי שימוש בגין שימוש בלעדי במקרקעין משותפים ולפיו שותף שעשה שימוש בלעדי במקרקעין חייב לשלם שכר ראוי ליתר השותפים עבור חלקם במקרקעין. במקרה דנן, נקבע כי שימוש בלעדי שעושים חלק מהיורשים במקרקעין מזכה את האחרים בדמי שימוש אם לא ויתרו על כך במפורש, לא כל שכן, לאחר שניתן הצו לפירוק השיתוף. עוד נקבע, כי ישיבת הנתבעים בדירה בהסכמת התובעים עד מסירת החזקה בדירה אין פירושה ויתור על דמי שימוש ראויים עבור התקופה שמיום מתן הצו לפירוק השיתוף.

זיקת הנאה במקרקעין / אוהד גביש, עו"ד¹

אדם קנה בית ולאחר מספר שנים פנתה אליו השכנה ואמרה לו ששביל הגישה לחניה שלו עובר אצלה בחצר ודרשה ממנו שיפסיק לעבור אצלה בחצר, כאשר משמעות הדבר הינה שהוא לא יוכל להשתמש עוד בחנייה של ביתו. האם יכול אותו אדם לחייב את השכנה להמשיך לאפשר לו להשתמש בשביל הגישה?

זיקת הנאה הינה זכות שניתנת לאדם, לישות, לציבור או למקרקעין לעשות שימוש ספציפי במקרקעין שאינם שלהם. בעל זיקת הנאה לא זכאי לשבת ולהחזיק במקרקעין אלא רק לעשות בהם שימוש ספציפי שמוגדר במסגרת זיקת ההנאה. מקרה קלאסי לתיאור הצורך בזיקת הנאה הינו כאשר קיים שביל המוביל לביתו של אדם אך חלק מהשביל עובר בשטח של השכן – אותו אדם זקוק לזיקת הנאה בשטח של השכן על מנת להגיע לביתו אך זכות זו מוגבלת לזכות המעבר בשביל בלבד.

זיקת הנאה יכולה להיות או לאדם ספציפי (ואז לא ניתן להעבירה בלי אישור בעל המקרקעין הכפופים לזיקת ההנאה) או למקרקעין ואז כל מי שמחזיק במקרקעין יהיה זכאי להפעיל את זיקת ההנאה.

כאשר זיקת הנאה נוצרת מכוח הסכם עם בעל המקרקעין יש לרשום את ההסכם בלשכת רישום המקרקעין. ההסכם יכול להיות בתמורה או שלא בתמורה ולתקופה קצובה או בלתי מוגבלת.

זיקת הנאה יכולה להיווצר גם ללא הסכם אלא מכוח שימוש במשך שנים. לשם יצירת זיקת הנאה מכוח שנים נדרשים ארבעה תנאים מצטברים: (א) שימוש במקרקעין באופן רצוף במשך 30 שנה לפחות; (ב) השימוש נעשה באופן גלוי לבעל המקרקעין וכזה הנוגד את זכות הבעלות שלו במקרקעין; (ג) השימוש במקרקעין מתאים להירשם כזיקת הנאה כדין, כלומר אינו חזקה אלא רק שימוש; וגם (ד) בעלי המקרקעין הכפופים לא התנגדו בכתב לשימוש במקרקעין במהלך התקופה. בהתקיים כל ארבעת התנאים המפורטים לעיל, רשאי המשתמש לדרוש בבית המשפט את רישומה של זיקת ההנאה.

יצוין, כי קיימים סוגים נוספים של זיקת הנאה מלבד הזכות לשימוש ספציפי, כמו למשל חובה או הימנעות מעשיית פעולה כלשהי במקרקעין כפופים, אלא שסוגים אלו של זיקות הנאה הינם נדירים יותר.

אלא אם נקבע אחרת, זיקת הנאה היא לתקופה בלתי מוגבלת, כאשר בית המשפט רשאי, על פי בקשת צד מעוניין או היועץ המשפטי לממשלה, לבטל את זיקת ההנאה או לשנות תנאיה, אם ראה לנכון לעשות כן בשל אי הפעלת הזיקה או בגלל שינוי בנסיבות השימוש בה או במצב המקרקעין הזכאים או הכפופים. בית המשפט רשאי לפסוק פיצויים למי שנגרם לו נזק על ידי הביטול או השינוי של זיקת ההנאה.

נוכח האמור לעיל, מוצע לבעלי מקרקעין להימנע ממצב בו הם מאפשרים לצדדים שלישיים להשתמש ולעבור במקרקעין שלהם במשך תקופה ממושכת מבלי, לכל הפחות, להביע את התנגדותם בכתב. בנוסף, בעת רכישת נכס חשוב לוודא שהגישה אליו אינה דרך שטחים של אחרים וככל שנדרשת זיקת הנאה לשם השימוש בנכס (בין בשל העדר גישה ובין מכל סיבה אחרת), חשוב לוודא תוקפה המשפטי בעת רכישת הנכס.

¹ עו"ד אוהד גביש הינו עורך דין במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com), העוסק בין היתר בדיני 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.

Easement in Land / Ohad Gavish, Adv.²

A person bought a house to learn, a few years later, that the neighbor is in fact the owner of the land used as the driveway into the house and that the neighbor actually refuses to allow passage through the adjacent land, which renders the house parking place unusable. Can such person force the neighbor to continue to allow passage to the parking place of the house?

An easement is a right given to a person, entity, the public or a specific land ("dominant estate") to use another's land ("servient estate"). The easement holder is entitled to make a specifically defined use of the servient estate but not to actually possess the servient estate. A classic case is where a path that leads to a land partially passes through a land of another - an easement is required to pass to the house but is limited to the right-of-way.

An easement can be either to a specific person (and is then not alienable without permission of the owner of the land subject to the easement) or to another land (the "dominant estate"), in which case any person who possesses the dominant estate will be entitled to exercise the easement.

When an easement is created by an agreement with the servient land owner it requires registration of the agreement at the Land Registry. The agreement may be with or without consideration and for a specified period or for an unlimited time.

An easement can be created even without an agreement but by prescription, i.e. use of the servient estate for many years. To create an easement by prescription four cumulative conditions must be met: (a) use of servient estate continuously for at least 30 years; (B) use was open and notorious, adverse and hostile – i.e. the use was against the land owner's right and the land owner could have noticed it; (C) use of the land is suitable for an easement, i.e. it is not a holding of the land; and (d) the servient estate owner did not object in writing to the use of the land during the period of prescription. If all four conditions listed above, the user may move the Court to order the easement to be registered at the Land Registry.

It is noted that there are other types of easements except the right to a specific use, such as an obligation to take a specific action or refrain from a specific action in the servient land, but these types of easements are less common.

Unless otherwise provided, an easement is for an indefinite period, but the Court may, on application by an interested party or the Attorney General, cancel an easement or change its terms, if it deems it necessary to do so due to non-exercising of the easement or because of a change in circumstances in the easement holder or the servient estate. The Court may award damages to anyone who suffered damage by cancellation or change of the easement.

In light of the above, it is suggested to landowners to avoid a situation in which they allow third parties to use their land for a long period of time without, at least, expressing in writing their objection. Additionally, when purchasing a property it is important to ensure that access to it is not through the land of another and if an easement is required for the use of the property (either because of lack of access to the property or for any other reason), it is important to ensure its legal validity prior to purchasing the property.

² Advocate Ohad Gavish is an attorney at the law office of Afik & Co., Attorneys and Notary (www.afiklaw.com) whose main practice areas are real estate and commercial transactions. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: afiklaw@afiklaw.com

"הפרדת דמי הניהול מדמי התגמול נהפכה למאבק כוחות בין חברות הביטוח למפקחת"

האם נייר העמדה שדורש להפריד בין תגמול הסוכן לדמי הניהול יגיע להליך חקיקה בכנסת ה-20?

"בסופו של דבר, המתווך – במקרה הזה מדובר בסוכן הביטוח - ירצה למכור כמה שיותר מוצרים שיכניסו לו כמה שיותר כסף. לכן הרעיון לשווק מוצר ביטוחי בעל סכום יעוץ קבוע שלא תלוי בדמי הניהול הוא פתרון ראוי, מכיוון שהלקוח לא יכול לערוך בדיקה והשוואה בין סוכנים. זה אך נכון שסכום העמלה יהיה דומה, והחוסך יידע בוודאות שהסוכן יעשה הכל למענו".

סוכני הביטוח הוצאו ממאבק הכוחות בין הצדדים, אבל הם עדיין חלק ממנו. לדברי צפרי, "בשנתיים האחרונות ישנו עליהם על סוכני הביטוח שכביכול משווקים פנסיה עם דמי ניהול גבוהים, כדי שהתגמול שלהם יהיה גבוה יותר, ואת כל תחלואי משבר הפנסיה מנסים להטיל על סוכני הביטוח, בטענה שדמי הניהול הגבוהים מביאים להפסדים ניכרים לחוסכים. ואולם בפועל תגמול הסוכן מהווה בין 5% ל-8% מדמי הניהול, ומי שנהנה מרוב הסכומים (95%-92%) הן חברות הביטוח. אבל משום מה היה נוח לתקשורת ולחברות הביטוח להטיל את האשמה על סוכן הביטוח.

"לפיכך ביקשנו להוריד את הקוף הזה מכתפינו, וליצור מצב שבו עמלותינו יינתנו ללא קשר לדמי הניהול. לכן יזמנו מהלך לניתוק הקשר בין דמי הניהול לתגמול הסוכן, והמפקחת אימצה את עמדתנו. האינטרס של סוכן הביטוח הוא לתת ללקוח את המוצר הטוב ביותר, עם דמי ניהול הולמים ביותר, ולכן הוא מחויב במילוי טופס הנמקה שמסביר למה הוא משווק את המוצר של חברה זו או אחרת ללקוח".

צפרי מדגיש כי משבר הפנסיה כמעט ואינו קשור בדמי הניהול. "המשבר ברובו נובע מכך שהריבית במשק נמוכה, ולכן החוסכים לא נהנים מתשואה הולמת עבור השקעות של חברות הביטוח בכספים שלהם. מצד שני, בשל הארכת תוחלת החיים, המחוקק מאפשר לקרנות הפנסיה להרע את תנאי החוסכים, מכיוון שקרן הפנסיה חייבת להגיע לאיזון אקטוארי שיכול להגיע בשתי דרכים אמיתיות: שוק הון תוסס, שמניב תשואות גדולות, או גבייה של אחוז גבוה יותר לקרן הפנסיה. אבל כשמפרישים יותר כסף נגרעים כספים לפרנסתו העכשווית של האזרח.

"סיבה נוספת למשבר היא שאין הבטחה של רציפות בהפרשות של החוסכים בעתות אבטלה. בשוק של חוסר יציבות ותחלופה גדולה של מקומות עבודה יש מצבים שבהם אין הפרשות, ולכן החוסך חוסך פחות וזכויותיו לעתיד נפגעות. אין מנגנון שיפצה על התקופות שבהן הוא אינו עובד עקב מחלה, לעתים מדובר בכמה חודשים או שנים, והחוסר של אותה תקופה אבודה לא מוחזר".

צפרי מציין כי סוכני הביטוח משווקים תכניות ביטוח שנבנו על ידי החברות ואושרו על ידי האוצר ומצפים שיתוגמלו בגין עבודתם ללא קשר לדמי הניהול. "אנחנו דורשים שישלמו לנו את המגיע לנו עבור העבודה והשירות, שהוא לא חד פעמי. אנחנו מלווים את הלקוח, ופועלים למימוש זכויותיו לאורך כל הדרך עד פרישתו, ולאחריה. אנחנו למעשה מהווים את הפונקציה המקצועית האמיתית והיחידה של הלקוח, ועומדים על המשמר שזכויותיו לא ייפגעו".

צפרי תוהה כיצד החברות משווקות באופן ישיר פנסיה עם דמי ניהול של 1% מהפקדות ו-0.9% מהצבירה, וכאשר הסוכן משווק את אותו מוצר עם דמי ניהול כפולים ומשולשים. "הם טוענים שהחברה מפסידה ולפיכך הסוכן לא מתוגמל".



אורי צפרי

"ישנה מחלוקת בין המפקחת על הביטוח לחברות הביטוח בכל הנוגע להפרדת גובה דמי הניהול מהתגמול לסוכן", מסביר מ"מ נשיא הלשכה אורי צפרי. "המפקחת סבורה שבסמכותה לכפות את הנושא, ואילו עמדת החברות היא שזה לא בסמכותה, אלא החלטה שצריכה להתקבל בהליך חקיקתי, דרך ועדת הכספים. החברות מעוניינות בהליך החקיקתי, מכיוון שהן סבורות שיש להן אמצעים להשפיע על התהליך באמצעות גורמים פוליטיים ואחרים.

"בינתיים הכל תלוי באוויר. המפקחת לא מיישמת את התהליך. זה נהפך למאבק כוחות בין חברות הביטוח לפיקוח. מי שניזוק מכך בסופו של דבר הם הסוכנים שלא מקבלים תגמול הולם עבור עבודתם. ככל שאנחנו מצליחים להוריד את דמי הניהול עבור לקוחותינו, החברות פוגעות בתגמול. לעתים הן אף לא מתגמלות את הסוכנים כלל, והם למעשה מעניקים שירותי חינוך לחברות וללקוחות. אני מניח שעם הקמת הממשלה החדשה, תתקבל הכרעה לכאן או לכאן".

בתחילת השנה פירסמה המפקחת על הביטוח דורית סלינגר נייר עמדה הקורא לנתק את תגמול סוכני הביטוח מדמי הניהול. התאחדות חברות הביטוח שלחה בתגובה מכתב תקיף, שאורכו 12 עמודים, למפקחת שהציג את התנגדותה הנחרצת לעמדת המפקחת. ההתאחדות אף הציבה אולטימטום לסלינגר ודרשה ממנה להודיע "אם בכוונתה של כבודה לבטל את נייר העמדה שהוצא ללא כל סמכות ובניגוד לכללי משפט מנהלי תקין". היא רמזה כי אם לא כן, היא תשקול פנייה לבג"ץ. כעת, עם כינון הממשלה החדשה וחזרתה של הכנסת ה-20 לפעולה, ינסו חברות הביטוח להביא את ההחלטה אל בית המחוקקים.



יוני פרידהוף

עו"ד יוני פרידהוף מעריך דווקא שהחוזר לא ישיג את מטרתו. "נראה כי האיסור על אופן התגמול לא ישנה דבר מגובה התשלום בפועל שישלם החוסך: אמנם יוסר החשש שמא הסוכן פועל לטובתו האישית עת נגזר שכרו ישירות מגובה דמי הניהול, אבל הסוכן ימשיך להיות מתוגמל בדרכים אחרות (כמו למשל מהצבירה, מהפרמיה או מרווחי הגוף הפיננסי), ותגמול זה יוגלגל בסופו של דבר בחזרה אל ציבור החוסכים בגובה דמי הניהול שישלמו, וכך ניגוד העניינים לכאורה לא משתנה. מכאן שבפועל נראה שמלבד מראית עין, מהלך זה לא צפוי להשפיע על ציבור החוסכים, אלא רק עשוי לפגוע בתגמול הסוכנים".

אלון גלזר, סמנכ"ל לידר שקוי הון, מסכים עם המפקחת שטוענת שנוצר מצב לפיו ככל שהמוצר יקר יותר, כך ישמחו חברות הביטוח יותר. "הבעיה היא שמדובר לרוב במוצרים מורכבים, שעל אף שהם חשובים לנו ולעתידנו אנחנו לא יודעים איך לבחון אותם ולערוך השוואת מחירים. במקרים רבים אנחנו מקבלים את מה שהסוכן אומר לנו. מהבחינה הזו אני חושב שיש כאן בעיה. כל עוד תגמול הסוכן נגזר מדמי הניהול, נניח שסוכן הביטוח הוא לא בצד שלנו ויש לו אינטרס למכור לנו את המוצר הכי יקר.



1.

13 אפריל 2015

חוזר מיסים 1087-15

לקוחות וידידים יקרים,

מבזק מס – רשות המיסים מעדכנת

1. המועד לדיווח ולתשלום של מע"מ, מקדמות וניכויים למס הכנסה בחודש אפריל, נקבע מראש ל-20.4.2015.
2. בשל הזמן הנדרש להגשת דוחות מקוונים ובכדי להימנע מהעיצום הכספי המוטל על האיחור בהגשתם, הוארך מועד הגשת דיווח שנתי על ניכויים ממשכורת ומשכר עבודה (טופס 126) ועל ניכויים מתשלומים שאינם משכורת או שכר עבודה (טופס 856) לשנת המס 2014- עד ליום **31 במאי 2015**.
יודגש- דוח ייחשב כדוח שהוגש רק לאחר הגשת טופס ההצהרה חתום ע"י המעביד / המשלם או ע"י המייצג, למוקד הניכויים.
[מצ"ב קישור להודעה כפי שפורסמה באתר רשות המיסים]

עו"ד אורה וקנין ממחלקת המסים במשרדנו תשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה או הבהרה.

חוזר זה נועד למסירת מידע בלבד. בכל מקום בו קיימת סתירה בין הכתוב בחוזר זה להוראות החוק, הוראות החוק תגברנה. אין לראות בתוכן הכלול בו כתחליף לייעוץ, חוות דעת או סקירת הדין הקיים. לקבלת מידע נוסף ניתן לפנות למחלקת המס במשרדנו.



12 אפריל 2015

חוזר מיסים 1088-15

לקוחות וידידים יקרים,

מבזק מס – פעילות חברות זרות בישראל באמצעות האינטרנט

לנוכח ההתרחבות העצומה שחלה בשנים האחרונות בפעילות הכלכלית באמצעות האינטרנט בישראל ובעולם כולו ולאור הצורך בהתמודדות עם הכלכלה המשתנה, פרסמה רשות המסים להערות הציבור, טיוטת חוזר המסבירה באילו מצבים ניתן יהיה לראות את הכנסותיו של תאגיד זר (תאגיד שאינו תושב ישראל) ממתן שירותים באמצעות האינטרנט לתושבי ישראל כחייבות במס בישראל. נכון להיום, הכנסותיו של תאגיד זר יהיו חייבות במס בישראל רק אם הופקו בישראל, וכשמדובר במדינת אמנה- במידה ומקיים התאגיד מוסד קבע בישראל. אך המעבר לפעילות דיגיטלית בעולם כולו מחייב התאמת המיסוי למצב הקיים. מטרתו של החוזר היא להבהיר מתי מתן שירותים באמצעות האינטרנט מהווה גורם ייצור מרכזי, כך שהכנסותיו של אותו תאגיד זר מפעילות באינטרנט יראו כמופקות באמצעות מוסד קבע בישראל ויהיו חייבות במס. החוזר בא להבהיר, גם מבחינת מס ערך מוסף, באילו מצבים על תאגידים בינלאומיים המספקים שירותים ללקוחות ישראלים באמצעות האינטרנט, להירשם בישראל כעוסק מורשה לצרכי מע"מ.

מצ"ב קישור לחוזר כפי שפורסם באתר רשות המיסים.

עו"ד אורה וקנין ממחלקת המסים במשרדנו תשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה או הבהרה.

חוזר זה נועד למסירת מידע בלבד. בכל מקום בו קיימת סתירה בין הכתוב בחוזר זה להוראות החוק, הוראות החוק תגברנה. אין לראות בתוכן הכלול בו כתחליף לייעוץ, חוות דעת או סקירת הדין הקיים. לקבלת מידע נוסף ניתן לפנות למחלקת המס במשרדנו.



1.

15 אפריל 2015

חוזר מיסים 1089-15

לקוחות וידידים יקרים,

מבזק מס – דחיית המועד האחרון להגשת הדוח השנתי במס הכנסה ליחידים לשנת המס 2014

רשות המיסים מעדכנת על דחיית מועד הגשת הדו"ח ליחידים החייבים בהגשת דו"ח מקוון לפי סעיף 131(ב2) לפקודת מס הכנסה, עד ליום 30 ביוני 2015, במטרה לאפשר לנישומים להיערך בהתאם.

יחידים שאינם חייבים בהגשת דוח מקוון, יוכלו להגיש את הדו"ח עד ליום 31 במאי 2015.

[מצ"ב קישור](#) להודעה כפי שפורסמה באתר רשות המיסים.

עו"ד אורה וקנין ממחלקת המסים במשרדנו תשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה או הבהרה.

חוזר זה נועד למסירת מידע בלבד. בכל מקום בו קיימת סתירה בין הכתוב בחוזר זה להוראות החוק, הוראות החוק תגברנה. אין לראות בתוכן הכלול בו כתחליף לייעוץ, חוות דעת או סקירת הדין הקיים. לקבלת מידע נוסף ניתן לפנות למחלקת המס במשרדנו.

1.



26 אפריל 2015

חוזר מיסים 1091-15

לקוחות וידידים יקרים,

מבזק מס – הקצאת קרקע באזורי פיתוח בפטור ממכרז להקמת מפעלים שתחום עיסוקם תעשייה או מלאכה - הוראת מנכ"ל 6.2-משרד הכלכלה.

רשות מקרקעי ישראל אשר מקצה מקרקעין במכרזים, מקצה, במקרים מסוימים, קרקעות בפטור ממכרז למטרות תעשייה מלאכה ומבני תעשייה להשכרה באזורי עדיפות לאומית. הקצאת הקרקע בפטור ממכרז מותנית בהמלצת משרד הכלכלה.

הוראת מנכ"ל 6.2 של משרד הכלכלה אשר פורסמה לציבור, באה לקבוע את נהלי מתן המלצות להקצאת קרקע בפטור ממכרז, הליכי קבלת הקרקע ונהלים לפיתוח אזורי תעשייה והענקת הסבסוד באזורי התעשייה בהם מבצע משרד הכלכלה את עבודות הפיתוח. על יזם המעוניין לקבל המלצה להקצאת קרקע בפטור ממכרז, להגיש בקשה ליחידת מנהל אזורי פיתוח במשרד הכלכלה אשר תיבדק על ידי הבודקים המקצועיים במשרד אשר יחליטו האם להמליץ על אישור העסקה או לא. עם קבלת חוות הדעת תידון הבקשה בועדת תיאום במשרד הכלכלה וזו תחליט אם לאשר את בקשת היזם או לדחותה. [תוקף ההמלצה - לשנה בלבד].

המגרש שיימסר ליזם יהיה מגרש מפותח בהתאם לקריטריונים ההנדסיים המפורסמים כנספח להוראת המנכ"ל. המגרש יימסר ליזם לצורך בניית מפעלו בכפוף לקבלת הודעה מרשות מקרקעי ישראל על חתימת הסכם פיתוח עם היזם.

שיעור סבסוד הוצאות הפיתוח עבור הקצאת קרקע בפטור ממכרז, נקבע בהתאם לקריטריונים מקצועיים, כאשר הסבסוד המרבי לאזור תעשייה הוא 85% והסבסוד המינימאלי הוא 40%.

מקרים בהם לא יינתן סבסוד של הוצאות הפיתוח:

1. הקצאת קרקע באזורי תעשייה שהופרטו (היו בטיפול משרד הכלכלה והאחריות להמשך פיתוחם ושיווקם הועברה לרשות שבתחומה נמצא אזור התעשייה). במקרים אלו המחיר אותו גובה הרשות מהיזמים כולל מרכיב של סבסוד שהמדינה נתנה בעבר.

2. הקצאות קרקע באזורי תעשייה שהגורם המפתח שלהם אינו משרד הכלכלה.
 3. הקצאת קרקע שלא לתעשייה או מלאכה.
 4. שווק קרקע במכרז (גם אם הייעוד הינו לתעשייה ומלאכה).
 5. הקצאת קרקע למפעל שפועל על סמך זיכיון מהמדינה.
 6. מעבר של מפעל מאזור עדיפות לאומית א' – בגין גודל השטח שבו הוא פעל שלא בשכירות.
- אמות המידה לתעדוף בקשות להקצאת קרקע באזורי תעשייה, מורכבות מהמאפיינים הבאים:

- אזור התעשייה בו מוקצית הקרקע
- מאפייני המפעל, ותכנית היזם לשימוש בקרקע
- מפעל עוגן
- נקודות נוספות ניתן לקבל על ידי מתן הנחה מרמת הסבסוד הקיימת – כלומר תשלום הוצאות פיתוח אשר יסובסדו ברמה נמוכה יותר בהשוואה לטבלת הסבסוד הבסיסית של משרד הכלכלה.

כל בקשה תזכה לניקוד בהתאם לאזור התעשייה שאליו היא מתייחסת לפי הערכים המצטברים הבאים:

1. מרחק בק"מ וזמן נסיעה מנקודות מפתח (נמל ימי, נתב"ג, ות"א) - ככל שאזור התעשייה מרוחק יותר מהנקודות החשובות ליזם ומהמרכז הכלכלי של הארץ, כך יש מקום לסבסוד גבוה יותר.
2. סיווג כלכלי חברתי של הישוב - עדיפות בסיוע ליזמים הממקמים את עסקיהם במקום בעל אפיון כלכלי חברתי חלש על מנת לסייע בהגדלת מספר מקומות העבודה בישוב.
3. רמת שיווק של אזור התעשייה - עדיפות מצד אחד לאזורי תעשייה בתחילת הדרך בכדי למשוך מקבץ ראשוני של מפעלים ומצד שני עדיפות לאזורי תעשייה לקראת סיום השיווק שלהם על מנת לסיים את הפיתוח בהם ולהעבירם לאחריות הרשויות המקומיות
4. תוספת ניקוד לסיכון בטחוני וקרבה לגבול אזורי תעשייה אשר נמצאים באיום בטחוני או בקרבה לגבול.

מצ"ב קישור [להוראת מנכ"ל 6.2](#) על נספחיה, כפי שפורסמה באתר משרד הכלכלה.

עו"ד אורה וקנין ממחלקת המסים או רו"ח יניב כהן מהמחלקה הכלכלית במשרדנו, ישמחו לעמוד לרשותכם בכל שאלה או הבהרה.

חוזר זה נועד למסירת מידע בלבד. בכל מקום בו קיימת סתירה בין הכתוב בחוזר זה להוראות החוק, הוראות החוק תגברנה. אין לראות בתוכן הכלול בו כתחליף לייעוץ, חוות דעת או סקירת הדין הקיים. לקבלת מידע נוסף ניתן לפנות למחלקת המס במשרדנו.

Crowe Horwath (Israel) הנו חבר ברשת הבינלאומית Crowe Horwath International. כל חבר ברשת הוא נפרד ובעל ישות משפטית עצמאית. Crowe Horwath International וכל אחד מחברי הרשת אינם נושאים באחריות בגין פעולה או מחדל של כל פעולה או מחדל של Crowe Horwath (Israel). Crowe Horwath (Israel) על כל סניפיו אינם נושאים באחריות בגין פעולה או מחדל של כל אחד מחברי רשת Crowe Horwath International. Crowe Horwath International אינו מעניק שירותים מקצועיים ואינו שותף ב Crowe Horwath (Israel). Crowe Horwath International או לכל חבר אחר ברשת אין כל זכות שליטה על חבר אחר ברשת. Crowe Horwath (Israel) אינו משמש כסוכן של Crowe Horwath International ואין לו יכולת לחייב את Crowe Horwath International או לפעול בשמו.

Crowe Horwath (Israel) is a member of Crowe Horwath International a Swiss verein. Each member firm of Crowe Horwath International is a separate and independent legal entity. Crowe Horwath International and its other members are not responsible or liable for any acts or omission of Crowe Horwath (Israel). Crowe Horwath (Israel) and its affiliates are not responsible for or liable for any acts or omissions of any other member of Crowe Horwath International. Crowe Horwath International does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Horwath (Israel). Either Crowe Horwath International or any other member firm has a right to exercise management control over any other member firm. Crowe Horwath (Israel) is not Crowe Horwath International's agent and does not have authority to bind Crowe Horwath International or act on Crowe Horwath International's behalf.