

ז'אן דה לה פונטיין  
(8 יולי, 1621 - 13 אפריל, 1695)

Jean de La Fontaine  
(8 Juillet 1621 - 13 Avril 1695)

אפיק ושות' אפיק



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

גיליון 182: 8 יולי, 2015

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

(Afik & Co. marque l'anniversaire de Fabuliste français Jean de La Fontaine (8 Juillet 1621 - 1613 Avril 1695)  
אפיק ושות' מציינת את יום הולדתו של כותב המשלים הצרפתי ז'אן דה לה פונטיין (8 ביולי 1621 - 13 באפריל 1695)  
Afik & Co. marks the birthday of French fabulist Jean de La Fontaine (8 July 1621 - 13 April 1695)

### 1. מאמר: הסיכון בהפרת כללי הגבלים עסקיים בעסקאות מיזוגים ורכישות

מאמר בנושא חובות הדיווח והאישור על פי חוק ההגבלים העסקיים בעסקאות מיזוגים ורכישות, מאת עו"ד דורון אפיק ממשרד אפיק ושות'.  
An Article on the Reporting and Approval Antitrust Requirements in M&A Transactions by Doron Afik, Esq. of Afik & Co.

2. משרדנו בתקשורת: פרסום מאמר בעיתון ג'רוזלם פוסט בעניין רכישת דירות בישראל, מאת עו"ד יאיר אלוני  
An article by Yair Aloni, Adv. on purchasing of apartments in Israel, as published in Jerusalem Post.

### 3. הצטרפות חבר חדש לארגון ה Euro American Lawyers Group

באסיפה השנתית של רשת משרדי עורכי הדין העצמאיים ה Euro American Lawyers Group ([www.ealg.com](http://www.ealg.com)), אשר משרד אפיק ושות' הינו חבר הרשת בישראל, קיבלה הרשת לארגון חבר חדש: הפירמה Jafa & Javali מהודו. כך, משרדנו יכול כיום לספק שירותים מלאים ללקוחותינו גם במדינה זו, כמו גם בכ- 25 המדינות האחרות בהם פרוסה הרשת.

In the annual meeting of the Euro American Lawyers Group ([www.ealg.com](http://www.ealg.com)) net of associated independent law firms, of which Afik & Co. is the Israeli member, the net accepted a new member: the Indian law firm of Jafa & Javali. Thus, our office can now supply full legal services to our clients in this jurisdiction as well as in the other 25 EALG jurisdictions.

### 4. עדכון מיסים של החטיבה הבינלאומית של Crowe Horwath Israel

מדריך המיסים של החטיבה הבינלאומית של Crowe Horwath Israel הכולל עדכונים וחיידושים בתחומי המס השונים.  
Tax guide of the international division of Crowe Horwath Israel on updates and innovations of in various tax areas

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

א. הסתמכות צד שלישי על סמכות אדם לחייב חברה תגבר לעתים על זכויות החתימה בחברה.

שלום ת"א: צד שלישי רשאי לעתים להסתמך על מצג של אדם כי הוא מוסמך לחייב חברה; ערבות לא דורשת מסמך בכתב.

ב. מידע לא מהותי על אירועים שטרם התגבשו אינו מחייב דיווח בחברות ציבוריות

כלכלי ת"א: חברה ציבורית חייבת בדיווח מיידי בנוגע לאירועים מהותיים בחברה אף אם טרם אירעו; מידע על אירוע שטרם אירע ואשר טרם התגבש לכדי מידע מהותי הנדרש למשקיע אינו מחייב בדיווח.

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

א. סעיף המאפשר לספק לבטל זכויות מפיץ ללא פיצוי עשוי להיות סעיף מקפח בחוזה אחיד

שלום ת"א: הסכם עם מפיץ עשוי להיות חוזה אחיד; תנאי לא שוויוני המאפשר לבטל זכויות ללא פיצוי עשוי להתבטל בהיותו מקפח.

ב. כלל הפרשנות נגד המנסח יופעל כשניתן לקבוע מי ניסח ההסכם וכשקיימים "פערי כוחות" ביניהם

שלום רחובות: שימוש בכלל הפרשנות נגד המנסח יעשה רק במקום בו ניתן לקבוע במפורש על ידי מי נוסח ההסכם ולא כששני הצדדים במשותף ניסחו אותו; יש להראות כי יש פערי כוחות משמעותיים אשר פגעו ביכולתו של צד מסוים לשנות ההסכם בהתאם לרצונו.

### 7. עדכוני מקרקעין:

עדכון: חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 81 והוראת שעה), התשע"ה-2015

רשימת התפוצה של משרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון, מופצת אחת לשבועיים לקהל של כ 4,400 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 "אגא 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>

מאמר בנושא חובות דיווח ואישור על פי כללי ההגבלים העסקיים והסיכון הכרוך בהפרת כללי הגבלים עסקיים בעסקאות מיזוגים ורכישות והשלכות של הפרות אלה על דירקטורים ונושאי המשרה ואף על העסקה.

An article on the for M&A transactions reporting and approval requirements under the Israeli antitrust regulation and the risks involved in violating such obligations, both to the transaction and to directors and officers of the transacting parties.

את המאמר בשפה האנגלית והעברית ניתן למצוא בקישור:

The article may be found in the following link:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/a182.pdf>

עו"ד דורון אפיק הינו שותף בכיר במשרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)), המתמקד בדיני חברות, דיני מקרקעין, 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).

Doron Afik is the managing partner of Afik & Co., Attorneys and Notaries ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)). He is admitted to practice law both in Israel and in New York and is also a licensed Notary Public in Israel. Doron is an adjunct professor at Hebrew University Doron teaches Mergers and Acquisitions as part of the Executive MBA program. Doron's practice focuses primarily on international transactions, including mergers and acquisitions, dispute resolution and issues of public law.

## 2. משרדנו בתקשורת

מצ"ב מאמר שפורסם ב 3 יולי, 2015, בעיתון ג'רוזלם פוסט, מדור נדל"ן. המאמר עוסק בהיבטים השונים של רכישת דירה בישראל ותיאור השלבים השונים בעת רכישת הדירה.

Attached is an article published in July 3, 2015, issue of the Jerusalem Post magazine, real estate section. The article deals with various aspects of purchasing an apartment in Israel.

המאמר הוא מאת עו"ד יאיר אלוני, עורך דין במשרד אפיק ושות', העוסק בין היתר בדיני נדל"ן, משפט מינהלי ומשפט מסחרי.

The article is by attorney Yair Aloni, of the law office of Afik & Co., Attorneys and Notary whose main practice areas are real estate law, administrative and commercial law.

את המאמר ניתן למצוא בקישור הבא:

The article can be found at the following link:

<http://www.afiklaw.com/files/press/ep182.pdf>

באסיפה השנתית של רשת משרדי עורכי הדין העצמאיים ה Euro American Lawyers Group (www.ealg.com), אשר התקיימה בסוף מאי, 2015, בפראג, צ'כיה, התקבל לארגון חבר חדש: הפירמה Jafa & Javali מהודו. כך, משרדנו יכול כיום לספק שירותים מלאים ללקוחותינו גם במדינה זו, כמו גם במדינות האחרות בהם פרוסה הרשת. מצורף פרופיל הפירמה.



ארגון Euro-American Lawyers Group מאחד מאז 1985 משרדי עורכי דין מרחבי העולם והינו מארגוני עורכי הדין הבינלאומיים הוותיקים בעולם. חברי הארגון נפגשים פעמיים בשנה ומספקים במשותף שירות ללקוחות בעניינים בינלאומיים. בשנת 2011 בחר הארגון את משרד אפיק ושות' כחבר במעמד מלא בארגון.

בארגון חברים כיום משרדים בין היתר במדינות: אוסטרליה, אירלנד, אנגליה, ארה"ב, גרמניה, דנמרק, הולנד, הונגריה, הונג קונג/סין, הרפובליקה הדומיניקנית, יוון, ישראל, לוקסמבורג, מקסיקו, נורבגיה, ספרד, סקוטלנד, פורטוגל, פינלנד, צ'כיה, צרפת, קפריסין, שוודיה, שווייץ, רוסיה ותורכיה.

In the annual meeting of the Euro American Lawyers Group (www.ealg.com) net of independent law firms, of which Afik & Co. is the Israeli member, that took place at the end of May, 2015, in Prague, Czech Republic, a new member was accepted: the Indian law firm of Jafa & Javali. Thus, our office can now supply full legal services to our clients in this jurisdiction, as well as in the other jurisdictions in which the net has offices. Jafa & Javali's specialize in a wide array of practice areas, including mergers and acquisitions, banking, corporate and commercial laws, intellectual property rights, information technology and life sciences. Attached is the firm profile.

Afik & Co. is the Israeli member of the Euro-American Lawyers Group, an association of independent law firms founded in 1985 with offices worldwide. The Group currently has offices in Austria, Czech Republic, China / Hong Kong, Cyprus, Denmark, Dominican Republic, England, Finland, France, Germany, Greece, Hungary, Ireland, Israel, Luxembourg, The Netherlands, Norway, Mexico, Portugal, Scotland, Spain, Sweden, Switzerland, Russia, Turkey and the United States of America.

#### 4. עדכון מיסים של החטיבה הבינלאומית של Crowe Horwath Israel

מצורף קישור לחוזרי מיסים מספר 1096-15, 1097-15 ו-1098-15 של החטיבה הבינלאומית של Crowe Horwath Israel, משרד רואי החשבון – עובדיה, פיק קריכלי ושות', הכולל מבזקי מס בעניין החלטות של רשות המסים ופסיקות שהתקבלו לאחרונה.

Attached is a link to tax guide number 1096-15, 1097-15 and 1098-15, of the international division of Crowe Horwath Israel, Ovadia Pick Kriheli and Co. accounting firm about recent Tax Authority's decisions and rulings.

את חוזרי המיסים ניתן למצוא בקישור:

The guide may be found in the following link:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/ch182.pdf>

Crowe Horwath (Israel) עובדיה, פיק, קריכלי ושות' ([www.crowehorwath.co.il](http://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](http://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 an 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. הסתמכות צד שלישי על סמכות אדם לחייב חברה תגבר לעתים על זכויות החתימה בחברה**  
 [תא (ת"א) 47922-07-13 יבנה קבוצת הפועל מזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ נ' פו גרס מוצרי בשר  
 אקספורט בע"מ, 28.06.2015, בית משפט השלום בתל אביב - יפו, כב' השופט עזריה אלקלעי]

במסגרת משא ומתן להספקת סחורה ביקש הלקוח כי משיקולי מיסוי הצד מולו תתבצע העסקה יהיה חברת בת אשר לה הפסדים צבורים והתחייב לערוב לחברת הבת. תוכן הפגישה נרשם בכתב יד ולאחר מכן נשלח ללקוח סיכום פגישה מודפס וגם כתבי ערבות, שמעולם לא נחתמו, והצדדים החלו לעבוד. בשלב כלשהו חברת הבת קרסה ונותרה חייבת בגין סחורה שסופקה לה. גם שיקים דחויים שניתנו בגין החוב הפסיקו להיות מכובדים בשלב כלשהו.

אחת הטענות שהועלו על ידי חברת האם היא כי הדירקטור מטעמה שהתחייב לערוב לא היה מוסמך לחייב את החברה לבדו באשר זכויות החתימה דרשו חתימת שני הדירקטורים. בית המשפט קבע, כי מאחר שהדירקטור הציג עצמו כנציגה של החברה המוסמך להתחייב בשמה והספק האמין שכך המצב ולא היתה לו סיבה לחשוד שהדירקטור חסר סמכות, מצג הדירקטור בדבר יכולתו לחייב את החברה מחייב. אי החתימה על נייר מחייב אינה פוגעת בהתחייבות מכיוון שערבות אינה דורשת מסמך בכתב.

בית המשפט גם הרים מסך בין החברה חדלת הפירעון לחברת האם של חברת האם שלה לאחר שקבע, כי האישיות המשפטית הנפרדת נוצלה בחוסר תום לב הגובלת בתרמית כשנעשה שימוש בחברה חסרת יכולת וזאת רק לצורכי מס. בנוסף, בעלי המניות והדירקטורים של החברות זהים, לחברת הסבתא שליטה מוחלטת בחברה שקרסה, החלטות בנכדה התקבלו ע"י מנהלי חברת הסבתא, משרדי שתי החברות מצויים באותה כתובת כאשר להן אותה מרכזיית טלפונים, אותם מספרי טלפון ופקסימיליה, לחברה הנכדה לא היה כל הון עצמי וכל יכולת תשלום והעסקה נעשתה באמצעותה רק משיקולי מס של אשכול החברות, כאשר הובהר לספק שהחברה הסבתא היא האחראית לתשלום - מצג עליו הסתמך הספר ושינה מצבו לרעה. בית המשפט גם קבע אחריות אישית לדירקטור שביצע את המצגים, הן בדרך של הרמת מסך אליו כבעל מניות בחברות והן בשל המצגים שביצע אשר היוו תרמית.

**ב. מידע לא מהותי על אירועים שטרם התגבשו אינו מחייב דיווח בחברות ציבוריות**  
 [תצ (ת"א) 28110-09-12 אוהד מלכה נ' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, 25.06.2015, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, כב' השופט חאלד כאבוב]

בעלי מניות בחברה ציבורית הגישו בקשה לאישור תביעה ייצוגית כנגד החברה בשל הפרת חובת הדיווח שעניינו אזהרת רווח של החברה, חובה החלה עליה מתוקף היותה חברה ציבורית. החברה טענה להגנתה כי לא דיווחה על האירוע כיוון שלא הייתה וודאות שיתגבש לכדי אירוע מהותי. בית המשפט קבע כי לצורך חיוב חברה בדיווח מיידי על אירוע עתידי בחיי החברה, אשר אין ודאות שיתרחש, יש לבחון האם אותו עניין עבר את נקודת ה"אל-חזור" שממנה ואילך הופך המידע אודות האירוע למהותי. עם זאת, ככל שהחלת המבחן תוביל לכך שימנע מהמשקיע מידע מהותי אודות החברה, עליה לשקלל עוצמת השפעתו של האירוע הצפוי על החברה עם הסתברות להתממשותו בכל רגע נתון. בית המשפט לא אישר הבקשה לאישור התובענה כיייצוגית וקבע כי בעלי המניות לא הצליחו להוכיח כי החברה הפרה את חובות הדיווח וזאת מכיוון שלא התגבש בידי החברה מידע מהותי החייב בגילוי במועד המוקדם לפרסום אזהרת הרווח מאחר ודובר על פרויקטים אשר מלכתחילה לא סווגו כמהותיים לחברה.

**א. סעיף המאפשר לספק לבטל זכויות מפי ללא פיצוי עשוי להיות סעיף מקפח בחוזה אחד**  
 [ת"א (ת"א) 2654/05 תא אבי פחימה נ' שטראוס שיווק בע"מ, 16.06.2015, בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, כב' השופט יונה אטדגי]

חברה הפיצה את סחורתה באמצעות מפיצים. מפיץ חדש היה רוכש את "זכות ההפצה" באזור או בנקודות הפצה מסוימות מהמפיץ הקודם שפעל בהם, בתמורה לסכום מסוים ששילם המפיץ הנכנס למפיץ היוצא, כאשר החברה הייתה צריכה לאשר את זהותו של המפיץ הנכנס. לאחר שמפיץ מסוים רכש זכות הפצה מארבעה מפיצים אחרים, אושר על ידי החברה, שילם את התמורה למפיצים היוצאים ופעל מספר שנים, החברה החליטה לשנות את עמלות ההפצה ומשהמפיץ סירב לשינוי נתנה נקודות הפצה חדשות באזור למפיץ אחר. בנוסף, החברה העבירה את השוק המוסדי למפיצים חדשים ואחרים.

בית המשפט קבע שהסכם ההפצה במקרה הזה הוא חוזה אחד מכיוון שהחברה דרשה חתימתו על ידי כל המפיצים. עם זאת, בית המשפט קבע שעצם זכותה של החברה להפסיק את ההתקשרות עם מפיץ אינה "תנאי מקפח" בחוזה אחד, מאחר שקיימת זכות ליצרן להפסיק את ההתקשרות עם המפיץ או הסוכן, במיוחד כשתקופה זו לא נקצב זמנה מראש. גם זכות החברה לשנות את העמלות היא לגיטימית כל עוד השינוי אחיד לכל המפיצים וניתנת למפיצים שהות להיערך. עם זאת, בית המשפט פסל סעיף המאפשר לחברה להעביר ההפצה למפיץ אחר ללא זכות פיצוי למפיץ, מכיוון שהוא מקפח בכך שמבטל זכות פיצוי או פניה לערכאות.

בית המשפט קבע לכן פיצוי למפיץ גם על שינוי העמלות וגם על נטילת הנקודות החדשות ממנו.

**ב. כלל הפרשנות נגד המנסח יופעל כשניתן לקבוע מי ניסח ההסכם וכשקיימים "פערי כוחות" ביניהם**  
 [תא (רח') 16973-11-13 יהודה פלדות בע"מ נ' "נטע" - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, 22.06.2015, בית משפט השלום ברחובות, כב' השופטת רנה הירש]

בין צדדים להסכם קמה מחלוקת בנוגע לפרשנות ההסכם. אחד מהצדדים טען כי יש להעדיף את פרשנותו או את הכלל הפרשני לפיו תועדף הפרשנות הפועלת נגד מנסח ההסכם. בית המשפט קבע, כי הסכם יפורש לפי כוונתם של הצדדים, כפי שזו משתמעת מתוך ההסכם עצמו או מנסיבות העניין וזאת מקום בו לא ניתן להבין את כוונתם מלשונו של ההסכם עצמו. כלל הפרשנות נגד המנסח רלוונטי ויופעל רק מקום בו קיימים שני פירושים אפשריים שאין דרך להכריע ביניהם וכן מקום בו ניתן להבחין בין פערים ביחסי הכוחות שבין הצדדים. במקרה דנן, דחה בית המשפט את התביעה וקבע כי ההסכם נוסח על ידי באי כוחם במשותף, כך שבפועל לא היו פערי כוחות ביניהם. לכן, לא ניתן לקבוע מיהו "המנסח" של ההסכם על מנת להעדיף פרשנות אחת על פני האחרת.

**עדכון: חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 81 והוראת שעה), התשע"ה-2015**  
 ס"ח תשע"ה מס' 2492 מיום 23.6.2015 עמ' 190

ביום 23 יוני, 2015, פורסם חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 81 והוראת שעה), התשע"ה-2015. במסגרת התיקון לחוק בוצעו בין היתר שינויים למדרגות מס הרכישה החלות ברכישת דירת מגורים שאינה דירתו היחידה של הרוכש. בהתאם להוראות סעיף 9 (ג1) לחוק רוכש של דירת מגורים שאינה דירתו היחידה, החל מיום 24.6.2015 ועד ליום 15.1.2016, יחוייב במס רכישה בהתאם למדרגות להלן:

1. על חלק השווי שעד 4,800,605 שקלים חדשים – 8%
  2. על חלק השווי העולה על 4,800,605 שקלים חדשים – 10%
- החוק אינו משנה את מדרגות המס על דירה יחידה העומדות, נכון להיום, על:

מדרגת הסכום (בש"ח)	אחוז מס
1,568,800	0.00%
1,568,800 - 1,860,790	3.50%
1,860,790 - 4,800,605	5.00%
4,800,605 - 16,002,015	8.00%
16,002,015 ומעלה	10.00%



## הסיכון בהפרת כללי הגבלים עסקיים בעסקאות מיזוגים ורכישות / דורון אפיק, עו"ד<sup>1</sup>

עסקת מיזוג מחייבת במקרים מסוימים דיווח לרשות ההגבלים העסקיים ובמקרים מסוימים אף קבלת אישור של הממונה על ההגבלים העסקיים. החוק ההגבלים העסקיים יוצר גם אחריות אישית לדירקטורים ונושאי משרה במקרה של הפרתו והחל משנת 2012 גם מאפשר הליכים מינהליים של הטלת עיצומים כספיים על ידי הממונה על ההגבלים העסקיים. לא פחות חשוב מכך, אי עמידה בתנאי החוק עשויה להפוך עסקת מיזוג לבלתי חוקית ואף לסכל אותה.

הגדרת מיזוג בחוק ההגבלים העסקיים רחבה הרבה יותר מההגדרה הקיימת למושג בחוקים אחרים והיא כוללת גם רכישה ישירה או עקיפה (לרבות באמצעות חוזה המקנה זכויות שאינן בפועל רכישת מניות) של עיקר נכסי חברה או רכישת מניות בחברה המקנות לרוכש מעל רבע מכוח ההצבעה בחברה, הכוח למנות דירקטורים או הזכות לרווחי החברה.

החוק דורש אישור הממונה על ההגבלים העסקיים לעסקה (והממונה יכול לאשר מיזוג, להתנגד לו או להתנותו בתנאים) מקום בו כתוצאה מהמיזוג נוצר נתח שוק מונופוליסטי לצדדים למיזוג. אותו מנופול יכול שיווצר בכלל הייצור, המכירה, השיווק או הרכישה של נכס מסוים ונכס דומה או מתן שירות מסוים ושירות דומה או כשצד למיזוג הוא בעל מונופולין (בין מונופולין מוכרז ובין מונופולין בפועל), כלומר הינו בעל ריכוז של יותר ממחצית מכלל אספקת נכסים או מכלל רכישתם, או של יותר ממחצית מכלל מתן שירותים, או מכלל רכישתם, בין בכל הארץ ובין באזור מסוים. כמובן שלהגדרת השוק ישנה משמעות גדולה בקביעת שיעור הריכוז בידי הצדדים המתמזגים. מכאן שישנו מקום לפרשנות, ולחשיבות בחינת העסקה מראש בפן של ההגבלים העסקיים, ולוודא שככל שהעסקה דורשת אישור כאמור, אין לבצעה בכל צורה שהיא כל עוד לא התקבלה החלטת רשות ההגבלים העסקיים.

החוק דורש אישור למיזוג לא רק במקרה של מונופולין אלא גם כשמחזור המכירות המצרפי המאוחד של הצדדים למיזוג עולה על מאה וחמישים מליון ש"ח ומחזור המכירות של כל אחד מהצדדים למיזוג עולה על עשרה מליון ₪ (כשסכומים אלה מתעדכנים בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן).

הפרת כללי הדיווח שבחוק ההגבלים העסקיים מהווה עבירה פלילית וכך גם אי קיום תנאי שנקבע באישור המיזוג. העבירה היא לא רק של החברה המפרה את החוק אלא עשויה להיות מיוחסת גם לכל מי שמשמש (או שימש) מנהל פעיל בחברה ואף עובד מינהלי בכיר האחראי לאותו תחום, וזאת מקום בו אותו בעל תפקיד לא הוכיח שהעבירה נעברה שלא בידיעתו ושישקט כל אמצעים סבירים להבטחת שמירתו של החוק. כאמור, החל משנת 2012, ניתנה לרשות ההגבלים העסקיים גם הסמכות להורות על הטלת עיצום כספי שעשוי במקרים מסוימים להגיע לכמליון ₪ לנושא משרה בחברות קטנות ועד לסכום של קרוב ל-25 מליון ₪ בחברות גדולות.

לפיכך, קיימת חשיבות גבוהה ביותר להוועץ בעורך דין המתמחה בתחום ההגבלים העסקיים כבר מהשלבים הראשונים של כל עסקה אשר עשויה להבשיל ולהיות כפופה להוראות חוק ההגבלים העסקיים ולוודא עמידה מלאה בדרישות חוק ההגבלים העסקיים.

---

<sup>1</sup> עו"ד דורון אפיק הינו שותף בכיר במשרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) המתמקד בדיני חברות, דיני מקרקעין, 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). לפרטים נוספים: 03-609.3.609 או במייל: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com).

## The Risk in Breach of M&A Transactions Antitrust Obligations / Doron Afik, Esq.<sup>2</sup>

A merger transaction may require to be reported to the Israeli Antitrust Authority and in some cases the actual approval of the Antitrust Commissioner. The Antitrust law may also create a personal liability for directors and senior officers in the company in the event of a breach of the law, and from 2012 also allows administrative procedures of imposing financial sanctions by the Antitrust Commissioner. Not less important, non-compliance may sometimes render a transaction illegal and prevent it.

The definition of a "merger" in the Israeli Antitrust Law is much broader than the equivalent definition in other legislation and also includes the purchase, directly or indirectly (including through a contract that does not contain any acquisition of shares) of the main assets of the company or the acquisition of company shares which gives the purchaser more than a quarter of the voting power in the company, the power to appoint directors or the right to the company's profits.

The law requires an antitrust pre-approval (and the Commissioner may approve the merger, oppose it or set preconditions thereto) when the merger creates a monopolistic market share to the parties to the merger, including in the production, sale, marketing or purchase of certain assets and similar assets or the provision of a particular service and a similar service or when a party to the merger is a monopoly (whether a declared monopoly or a monopoly in fact), i.e has a share of more than half of the total supply or demand of certain assets, or more than half of the supply or demand of certain services, whether in the whole country or in a particular region. Naturally, the definition of the market has a large influence in determining the size of the market share of the merging parties and may be subject to interpretation, which makes it vital not only to review in advance the antitrust angles of the transaction but also to ensure that if the transaction requires antitrust approval, it is not carried out in any manner until approved by the Antitrust Authority.

The law requires an antitrust pre-approval not only in the case of a monopoly, but also when the combined sales turnover of the merging companies is higher than ILS 150 million (about USD 40 million) and the sales turnover of each of the parties to the merger exceeds ILS 10 million (about USD 3.5 million) (which amounts are updated to reflect increases in the Consumer Price Index).

Breach of the reporting obligations under the antitrust law is a criminal offense as so is the non-compliance with preconditions stipulated in a merger approval. In case of a corporation, the offence may also be deemed a personal offence of any active manager and any senior managerial employee responsible for the relevant field if such manager cannot prove that the offence was committed without such manager's knowledge and that such manager took all reasonable steps to ensure compliance with the law. As mentioned, as of 2012 the Israeli Antitrust Authority is also empowered to order monetary sanctions in certain, which may reach up to an ILS 1,000,000 (about USD 260,000) in case of a senior manager in a small corporation and up to about ILS 25 million (about USD 66 million) in case of large corporations.

Thus, it is crucial to consult a lawyer specializing in the Israeli antitrust law at the early stages of any transaction that may be subject to antitrust law issues and to ensure full compliance with the antitrust requirements.

---

<sup>2</sup> Doron Afik is the managing partner of Afik & Co., Attorneys and Notaries ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)). He is admitted to practice law both in Israel and in New York and is also a licensed Notary Public in Israel. Doron is an adjunct professor at Hebrew University Doron teaches Mergers and Acquisitions as part of the EMBA program. Doron's practice focuses primarily on international transactions, including mergers and acquisitions, dispute resolution and issues of public law. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com).



19.37x24.46	1	עמוד 26	the jerusalem post - REAL ESTATE	03/07/2015	48603028-1
אפיק ושות' משרד עורכי די - 38990					

# Purchasing an apartment in Israel

» Yair Aloni

**P**urchasing an apartment in Israel is usually the largest and most complicated transaction a new immigrant will make in his new country. He/she will be required to invest a large sum of money, which he/she probably acquired by working for a long period of time. For young buyers, it will mean a long commitment, a mortgage repayable in 20 to 30 years. Because of the large sums involved when purchasing property, one is exposed to many financial as well as and legal risks because buying property involves making a binding contract.

This holds true for locals who have lived here for many years, but it is especially relevant for new immigrants who come to a real estate environment that is different from what they are used to. Consequently, extreme caution is recommended. It is very important to have a reputable lawyer to guide one through the torturous route of local mortgage and real estate practices.

## Prior negotiations and signing a letter of intent

In Israel, as in other countries, a letter of intent is signed when the legal requirements may be lengthy and the parties want a document that specifies the terms of the agreement. One should be wary of signing a letter of intent; but if one has to sign one, it should be drafted by a lawyer.

In Israel, a letter of intent may in some cases be legally binding, even if the parties have not yet dotted all the i's and crossed all the t's.

## Checking the legal status of the property

Before starting negotiations to buy a property, one should hire a lawyer to check the legal status of the property at the land registry office. This will eliminate fraud, such as someone selling a property that is not legally theirs. At the land registry office one can also find out if there are any liens on the property.



(INGIMAGE/ASAP)

There is also the question of the ownership of land. Is it leased from the Israel Land Authority or is it freehold? If it is freehold, the land is more valuable. If it is leased land, it is less so.

When buying a property from a developer, one should check the land ownership.

The Israel Land Authority, which leases the land, is a very cumbersome bureaucracy. Many properties built years ago are still not registered in the name of the owners but in the name of the development company. This is common in Israel and should not be a cause to cancel a contract.

## The location and physical condition of the property

It is important to view the property with one's own eyes and to check out the location. This is especially important because the price of real estate is based on location, location, location. One should see if the location is what one expects and wants.

## Checking the planning status of the property

It is important that the purchaser or, better yet, a land appraiser, obtains from the local authority the file on the property to make sure that no illegal additions have been made to the property and to ensure that there are no impending litigations. If the current owner is being sued, it may prevent a transfer of ownership. If illegal additions have been made to the property, the new owner will "inherit" potential legal liabilities.

## Escrow mechanisms

The legal requirements of purchasing an apartment may take time.

Consequently, a situation may arise in which the seller wants to be sure he/she will be paid, and the buyer wants to be sure he/she will obtain the property in the end.

One of the ways to handle this issue is by opening an escrow account. This is an account that specifies the conditions by which monies will be transferred to the seller.

## Representation by an attorney

In real estate transactions, it is very important to be represented by an experienced attorney with malpractice insurance coverage. If an error on the part of the attorney causes a party to incur losses, he/she can be reimbursed by an insurance company. Some policies do not cover real estate transactions; consequently, one should make sure that the coverage is sufficient for any eventuality and that it includes real estate transactions.

I must point out that this article does not cover all eventualities in a real estate transaction. And it is certainly not an alternative to legal counsel. Every real estate transaction has its own unique aspects, and one should obtain legal advice at all times.

*The writer is a senior associate at Afik & Co., attorneys and notaries specializing on commercial and civil law, including real estate. ■*





## Newsletter

30 יוני 2015

חוזר מיסים 1097-15

### מבזק מס - עדכוני מיסים

לקוחות וידידים יקרים,

### עדכונים מרשות המיסים

בעקבות בקשות שהועלו על ידי הלשכות המקצועיות וציבור הנאמנים, החליטה רשות המיסים על מתן אורכה נוספת למועד הגשת בקשות להיכלל בהסדרי המעבר לנאמנויות נהנה תושב ישראל עד ליום 31.12.2015. בנוסף, ניתנה ארכה למועד מסירת ההודעות ביחס לנאמנות קרובים על ידי הנאמן לפקיד השומה עד יום 31.12.2015 או עד מועד החתימה על הסדר מעבר לנאמנות, כמוקדם. [מצ"ב קישור](#) להודעת הארכה מרשות המיסים.

### פסיקה

- ביום 28.6.2015 ניתן פס"ד של בית המשפט העליון בעניין **סילברבוים אחזקות בע"מ נ' היחידה הארצית לשומה** (ע"א 780/14). פס"ד עסק בשאלת תחולתו של הוראת סעיף 6(ה) לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), תשמ"ה-1985 (בוטל בשנת 2008), (להלן: "החוק"), ובכלל זה שאלת פרשנותו של המונח "יחסים מיוחדים" בהקשר אותו סעיף וכן שאלת תחולתו על מכירה של ניירות ערך שהיו "חסומים" למסחר בבורסה במועד הרלוונטי לעסקה.
- חברת סילברבוים התקשרה בהסכם מכירת מניות ואופציות של חברת רובומטיקס עם שרפי"ק טכנולוגיות בע"מ. סילברבוים דיווחה על תמורה החוזית שקיבלה בגין המניות. פקיד השומה דחה את ההצהרה וקבע כי יש להחיל על העסקה את סעיף 6(ה) לחוק ובהתאם לכך לגבות מהמערערת מס שלא ייקבע בהתאם לתמורה החוזית אלא בהתאם למחיר המניות בבורסה באותה עת לפי המנגנון הקבוע בסעיף האמור, קרי 90% משער המניה ביום שבו דווחה העסקה לבורסה (שהיה גבוה מזה בו נמכרו המניות בפועל) כפול מספר המניות שנמכרו. המחלוקת בפס"ד נסבה על שלוש שאלות משפטיות עיקריות:
1. **אלו יחסים ייחשבו ל"יחסים מיוחדים" לצורך סעיף 6(ה) לחוק?**  
בימ"ש עליון אימץ את קביעת המחוזי כי בהתבסס על מכלול העובדות שבחן, אכן התקיימו יחסים מיוחדים בין הצדדים כהגדרתם בחוק.
  2. **האם, ככל שקיימים "יחסים מיוחדים" בין שני צדדים, נדרש קשר סיבתי בין המחיר לאותם יחסים מיוחדים, לצורך סעיף 6(ה) לחוק?**  
ביהמ"ש העליון אימץ את קביעת המחוזי כי סעיף 6(ה) לחוק חל באופן גורף על כלל המצבים שבהם עסקה נעשתה בין גורמים שיש

ביניהם "יחסים מיוחדים" מבלי שרשויות המס יידרשו להוכיח כי המחיר בעסקה הושפע בפועל מיחסים אלה.

3. על-פי איזה שווי יש להעריך את המניות כאשר הן "חסומות" למסחר בבורסה? האם עצם "חסימת" המניות למסחר בבורסה משמעה

כי לא חל על עסקה מסוג זה סעיף 6(ה) לחוק, על-פי הגדרתו ל"נייר ערך"?

היות וטענה זו הועלתה לראשונה בערעור, בימ"ש העליון קבע כי אין לקבלה. הן בשל החוסר בעובדות הנדרשות למענה והן בשל העובדה שהחוק עצמו לא הבחין בין קביעת שווים של מניות חסומות לבין כאלה שאינן חסומות. העובדה שני"ע חסום לא אומרת בהכרח שלא ניתן לקבוע את ערכו, הכול תלוי בנסיבות העניין ובאופייה של החסימה.

[מצ"ב קישור](#) לפסק הדין.

### לשכת המדען הראשי

חברות בשדרות ועוטף עזה ייהנו מתוספת מענק בגובה 25% על תקציבי המדען הראשי במשרד הכלכלה, שאושרו להן מכוח חוק המו"פ. על פי התיקון לתקנות לעידוד מחקר ופיתוח בתעשייה (כללים בדבר תוספת לשיעורי מענק באזורי עדיפות, תשס"ג-2003, יוכלו מעתה חברות המגישות בקשות למענקי המדען הראשי - הניתנים מכוח חוק המו"פ - לקבל תוספת של 25% על התקציב שאושר להן. המשמעות הינה תוספת שיעור מענק של 25% לחברות המבצעות תכנית מו"פ מכוח חוק המו"פ על שיעור מענק המאושר לפרויקט ע"י ועדת המחקר. מאחר ושיעור המוענק ע"י ועדת המחקר מכוח חוק המו"פ הוא בשיעור של 20%, 30%, 40% או 50%, במידה וועדת המחקר אישרה את התוכנית בשיעור מענק של 50% החברה תוכל ליהנות מתמיכה בשיעור של 75%.

[מצ"ב קישור](#) להודעה כפי שפורסמה על ידי המדען הראשי מיום 24.6.2015.

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.**

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 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). ל 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.

Copyright © Crowe Horwath (Israel)



## Newsletter

06 יולי 2015

חוזר מיסים 1098-15

### מבזק מס- עדכוני מיסים

#### לקוחות ויזידים יקרים, תזכורת

הרינו להזכירכם כי בהתאם לסעיף 91(ד2)(ג) לפקודת מס הכנסה, ישנה חובת דיווח ותשלום מקדמה בשל רווח הון מניירות ערך סחירים שלא נוכה המס בגינו, **עד ליום 31 ביולי 2015**.

רווח הון שנוצר לאדם מהכנסותיו ממכירת ניירות ערך הרשומים למסחר בבורסה ואשר לא נוכה המס בגינו, (מלא או חלקי), מחויב בדיווח ותשלום מקדמה בכל 31 בינואר ו- 31 ביולי של כל שנת מס. הדיווח ותשלום המקדמה ייעשו באמצעות הודעה לפקיד השומה (מחלקת גבייה) וייתייחסו לאותם מקרים בהם לא נוכה המס.

#### עדכונים בחוק מע"מ

בחוק מס ערך מוסף (תיקון מס' 44) התשע"ד-2014 נקבע כהוראת קבע כי החל מיום 01.01.2015 ואילך, עוסק החייב בדיווח מפורט יגיש את הדוח המפורט כדוח תקופת(סעיף 67א(א) לחוק).

לצורך ביצוע בדיקות והתאמות נוספות במערכות הגבייה של רשות המיסים, וכדי לאפשר לעוסקים את המשך הגשת הדוח המפורט בתוך 15 ימים ממועד הגשת הדוח התקופתי, מוצע לחוקק מחדש את הוראת השעה לעניין האמור ולקבוע כי לתקופה נוספת של שנה וחצי תמשיך לחול ההוראה ולפיה יוגש הדוח המפורט כדוח **נוסף** על הדוח התקופתי. מאחר והוראת השעה האמורה פוקעת ביום 30.6.2015 מוצע לקבוע כי תחילתה של הוראת שעה מוצעת זו תחול ביום 1.7.2015.

מצ"ב קישור להצעת החוק.

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.**

. כל חבר ברשת הוא נפרד ובעל ישות משפטית עצמאית.

על כל סניפיו אינם נושאים אינו מעניק שירותים מקצועיים ואינו שותף ב

. או לכל חבר אחר ברשת אין כל זכות שליטה על חבר אחר ברשת.

. או לפעול בשמו.

ואין לו יכולת לחייב את

הנו חבר ברשת הבינלאומית

וכל אחד מחברי הרשת אינם נושאים באחריות בגין כל פעולה או מחדל של

באחריות בגין פעולה או מחדל של כל אחד מחברי רשת

. ל

אינו משמש כסוכן של





# KIRIT S. JAVALI, PARTNER BARRISTER-AT-LAW, GRAYS INN ADVOCATE, SUPREME COURT OF INDIA



THE LAW OFFICES OF Jafa & Javali IS A NEW DELHI BASED INDIAN LAW FIRM AND HAS ASSOCIATED LAW OFFICES IN BANGALORE AND MUMBAI, INDIA'S LEADING COMMERCIAL CENTRES.



# LAW FIRM'S CORE AREAS



## LAW FIRM'S EXPERTISE

Jafa & Javali's three partner strong corporate/commercial team encompasses a wide area of practice, including acquisitions and mergers, banking, company, and commercial laws, intellectual property rights, information technology and life sciences. Being the litigation unit head I have acted for many Indian and multinational companies in various arbitration proceedings in India, including international arbitration proceedings conducted in London, U.K. I also regularly appear and argue matters in the Supreme Court of India, including various High Courts in the country.



## Indian Legal System

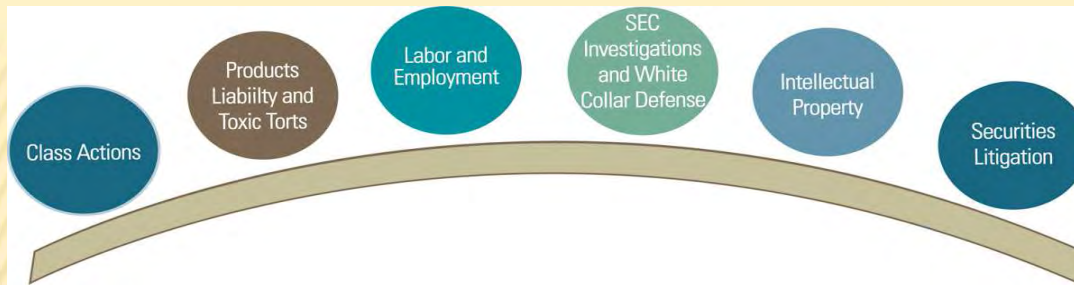
India's legal system is well established with a hierarchy of courts and specific tribunals (i.e. *Customs & Excise, Competition Commission and Telecom etc.*) have been created to provide an effective resolution of disputes.

India's Arbitration and Conciliation Act, 1996 provides for domestic as well as international disputes to be settled by arbitration.

Alternative Dispute Resolution ("ADR") techniques, such as mediation and arbitration are being employed by the courts in India. Recent amendments to the Code of Civil Procedure provides the parties to a dispute the option to exercise arbitration and/or mediation as an ADR technique, with some of the courts in India even establishing mediation centres with specific rules governing the procedure aspects of mediation.







## Commercial Issues That Affect Foreign Investors Operating In India

Some of the commercial issues that affect foreign investors operating in India are adequate handling of statutory legal compliances by the Indian partner, management control i.e. (Indian corporate laws over ride any private contractual terms between the joint venture partners, unless such terms are addressed and reflected in the Articles of Association of the company) and protection of intellectual property rights, and double tax issues. Foreign investors may take pre-emptive steps against frivolous litigation (criminal charges) by including suitable arbitration clauses in their agreements.

Thus a practical aspect to consider may be uniformity and alignment between applicable law, rules, venue and forum for arbitration, enforcement of foreign judgments and awards in India, apart from logistics of perhaps having to manage multi-jurisdictional legal teams, including costs.





## **Jafa & Javali**

Advocates

S-316, Panchsheel Park

New Delhi - 110 017 (India)

Ph.: +91-11-41641757, 41640381

Fax: +91-11-41640380

Email: [kirit@jafajavali.net](mailto:kirit@jafajavali.net), [advocates@jafajavali.com](mailto:advocates@jafajavali.com)

Website: [www.jafajavali.net](http://www.jafajavali.net)