

יום הקמת בית המשפט העליון הישראלי (22 יולי, 1948)
ESTABLISHMENT OF THE ISRAELI SUPREME COURT (22 JULY, 1948)



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

גיליון 183: 22 יולי, 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 הקמת בית המשפט העליון הישראלי – 22 יולי, 1948
Afik & Co. marks the establishment of the Israeli Supreme Court - July 22, 1948

1. מאמר: רכישת דירה בפרויקט הנבנה במסגרת עסקת קומביניציה

מאמר בנושא מורכבות רכישת דירה בבניה המבוצעת במסגרת עסקת קומביניציה, מאת עו"ד דורון אפיק, ממשרד אפיק ושות'.
An Article on the complexity of purchasing an apartment built in a "combination transaction" by Doron Afik, Esq. of Afik & Co.

2. 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.

3. עדכון Warshaw Burstein, LLP לגבי תכנית ההגירה למשקיעים בארה"ב EB-5

עדכון של משרד עורכי הדין האמריקאי Warshaw Burstein, LLP, החבר אף הוא ברשת EALG, בנוגע לתכנית ההגירה למשקיעים EB-5.
Update of the law office of Warshaw Burstein, LLP, the American member of the EALG, as to Immigrant Investor Pilot Program, commonly known as the "EB-5 Program".

4. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך:

א. מצב של דד לוק בחברה עשוי להיחשב קיפוח מיעוט ולהצדיק סעד היפרדות

כלכלי ת"א: חברה בה שתי קבוצות בעלי מניות עם שוויון קולות בהצבעה עשויה להיחשב ככזו המצדיקה מנגנון היפרדות לאחר איזונים על ידי מומחה.

ב. מבקר פנים אינו אחראי בגין אי ביצוע ביקורות שהדירקטוריון או ועדת הביקורת לא אישרו לבצע

כלכלי ת"א: חברה יכולה לפטור נושאי משרה מאחריות רטרואקטיבית או פרואקטיבית; מבקר פנים אינו קובע את היקף הביקורת שלו או מול מי בחברה יעבוד ואינו אחראי בשל כך.

ג. די בפגיעה חד פעמית בזכות השתתפות ברווחים כדי לבסס תביעה להסרת קיפוח

מחוזי ת"א: ניתן לבסס תביעה להסרת קיפוח על פגיעה חד פעמית בזכות בעלי המניות להשתתף ברווחי החברה; אין צורך להוכיח כוונת דדון סובייקטיבית וניתן להסתפק בכך שמבחינה אובייקטיבית הפעולה מקפחת בפועל את המיעוט.

5. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה:

א. לא כל פגם בשימוע לפני פיטורין מצדיק מתן פיצוי לעובד

עבודה ת"א: תקינותו של הליך שימוע ייבחן לפי מבחן מהותי; עובד לא יהיה זכאי לפיצוי כאשר נפל פגם טכני- צורני באופן עריכת השימוע ואם מבחינה מהותית ניתנה לו הזדמנות להשיב על הטענות לפני פיטוריו ולשפר את תפקודו.

ב. זכות יוצרים בתמונה שייכת לצלם ולא לדמות המצולמת

מחוזי מרכז-לוד: כדי לזכות בפיצוי מכוח חוק הגנת זכות יוצרים יש להוכיח בעלות בזכות יוצרים ברת הגנה; אדם שצולם הוא אינו בעל היצירה ואף אם התמונה צולמה ללא ידיעתו או רשותו הוא אינו זכאי לפיצוי מכוח חוק הגנת זכות יוצרים.

6. עדכוני מקרקעין:

קבלן יכול להשאיר לעצמו חלקים שהוצאו מן הרכוש המשותף, מבלי ששייר לעצמו דירה

עליון: זכותו החוזית של קבלן להוציא חלקים מן הרכוש המשותף תעמוד לו ככל שחוזה המכר והמפרט המצורף לו מפורטים דיים ועומדים בחובת הגילוי הנדרשת כלפי הדיירים.

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 ובכותרת לכתוב "אנא הסיירו/צרפו אותי לרשימת התפוצה". ניתן להעביר עדכון זה לכל אדם ובלבד שיועבר בשלמות וללא 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>

1. מאמר בנושא: רכישת דירה בפרויקט הנבנה במסגרת עסקת קומבינציה

מאמר בנושא המורכבות של רכישת דירה חדשה מקבלן כאשר הדירה נבנית במסגרת עסקת קומבינציה וחשיבות הייעוץ המשפטי במקרה זה.

An Article on the complexity of purchasing an apartment built in a "combination transaction" and the important of proper legal advice.

את המאמר בשפה האנגלית והעברית ניתן למצוא בקישור:

The article may be found in the following link:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/a183.pdf>

עו"ד דורון אפיק הינו שותף בכיר במשרד אפיק ושות' (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 (גישה ובוררות).

Doron Afik is the managing partner of Afik & Co., Attorneys and Notaries (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.

2. עדכון מיסים של החטיבה הבינלאומית של Crowe Horwath Israel

מצורף קישור לחוזר מיסים מספר 1099-15 ו-1100-15 של החטיבה הבינלאומית של Crowe Horwath Israel, משרד רואי החשבון – עובדיה, פיק קריכלי ושות', הכולל מבזק מס בעניין הודעת רשות המיסים כפי שפורסמה באשר לתחולת חוק סיוע לשדרות וליישובי הנגב המערבי (הוראת שעה), גם בשנות הכספים 2015-2016 ופסיקות בית המשפט בענייני מס.

Attached is a link to tax guide number 1099-15 and 1100-15 of the international division of Crowe Horwath Israel, Ovadia Pick Kriheli and Co. accounting firm about the Tax Authority's notice as published regarding the applicability of the law of assistance to Sderot and the western Negev (Temporary Order), also in fiscal years 2015-2016 and Court rulings in tax matters.

את חוזר המיסים ניתן למצוא בקישור:

The guide may be found in the following link:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/ch183.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 זרוע 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 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.

מצורף עדכון של משרד עורכי הדין האמריקאי Warshaw Burstein, LLP בנוגע לתכנית ההגירה למשקיעים EB-5 ואופן יישומה.
 משרד Warshaw Burstein, LLP הינו משרד עורכי דין ניו יורקי עימו אנו עובדים ואשר אף הוא חבר בארגון ה Euro-American Lawyers Group בו חבר גם משרד אפיק ושות' (www.ealg.com).

Attached is an update of the law office of Warshaw Burstein, LLP as to Immigrant Investor Pilot Program, commonly known as the "EB-5 Program".

Warshaw Burstein, LLP is a New York based law firm with whom our office works and who is also a member of the Euro American lawyers Group (www.ealg.com) of which Afik & Co. is the Israeli member.

4. תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

א. מצב של דד לוק בחברה עשוי להיחשב קיפוח מיעוט ולהצדיק סעד היפרדות
 [ת"א 31248-02-13 זילברברג ואח' נ' אחים זילברברג בעמ ואח', 29.06.2015, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, כב' השופטת רות רונן]

חברה הוחזקה על ידי שני בני משפחה. אחד הצדדים טען כי הוא מקופח מכיוון שלא מקבל מסמכים ומידע לגבי החברה והצד השני דרש שבית המשפט יורה על היפרדות מכיוון שהחברה מצויה במצב של "דד לוק" (שוויון קולות בהצבעה) בו לא ניתן לקבל החלטות. החברה מצויה במצב של חוסר אמון בסיסי, מבוי סתום וקיפאון מוחלט.
 בית המשפט קבע, כי תוכנה של עילת הקיפוח גמיש ותלוי באופיה של החברה וביתר נסיבות הענין ולעתים "קיפוח" עשוי לחול גם בנסיבות בהן "אין בהתנהגות המשמשת בסיס לתביעה משום הפרת זכות המוקנית לבעל-מניות במסמכי היסוד של החברה". גם מצב של מבוי סתום וקיפאון בחברת מעטים הדומה לשותפות, עשוי להיחשב כקיפוח והסעד הראוי הן בגין קבלת טענת הקיפוח והן בשל המבוי הסתום אליו הגיעו בעלי-המניות, הוא סעד של הפרדה.
 בית המשפט קבע, כי ההיפרדות תבוצע לאחר ששווי החברה יוערך על ידי מומחה מטעם בית- המשפט, ולאחר שבמסגרת הערכת השווי, המומחה יבצע גם איזונים והתחשבות בין הצדדים ויורה על השבה של כספים שהוצאו מהחברה שלא כדין.

ב. מבקר פנים אינו אחראי בגין אי ביצוע ביקורות שהדירקטוריון או ועדת הביקורת לא אישרו לבצע
 [תנ"ג 35114-03-12 אשש ואח' נ' עטיה ואח', 24.06.2015, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, כב' השופטת רות רונן]

בעלי מניות בחברה ציבורית ביקשו להגיש תביעה נגזרת כנגד בעלי שליטה, דירקטורים ויועצים של החברה בטענה שבעלי השליטה נקטו בשיטה ("pump and dump"), בה משתלטת הקבוצה על חברה, מנסה לגייס כספים מהציבור או מגורמים אחרים (גיוס שלא עלה יפה במקרה דנן), ולבסוף מרוקנת את החברה והחברות הבנות שלה, תוך ניצול שליטתה בחברה לצורך הברחת נכסיה, לצורך החזר הלוואות בעלים שלא כדין ולצורך ביצוע עסקאות שאינן לטובת החברה.

לענין הטענה כי בחברה היה פטור מאחריות לנושאי משרה קבע בית המשפט, כי חברה יכולה לפטור דירקטורים מאחריות בשל כל מעשה או מחדל המיוחס להם שאינו מערב יסוד נפשי סובייקטיבי של מודעות או פזיזות ולכן לא ניתן לפטור מאחריות כאשר מיוחסת לנושא המשרה פעולה תוך הפרת חובת אמון, פעולה בניגוד עניינים או כל פעולה אחרת המהווה חריגה מחובותיו של נושא המשרה, כאשר נושא המשרה היה מודע לחריגה זו. בכלל זה יכולה חברה לפטור נושא משרה גם מאחריות ביחס לתוכן ההחלטה, וגם מאחריות ביחס לתהליך קבלתה. לכן פטר בית המשפט את נושאי המשרה מכל אחריות למעשים שנעשו לאחר שהתקבלה בחברה החלטה על מתן פטור. בית המשפט קבע עוד, כי חברה יכולה גם לפטור נושאי משרה מאחריות לאירועים שקרו בעבר כל עוד אין ויתור על איסורים שלא ניתן להתנות עליהם, כאיסור על תרמית. במקרה דנן נקבע שבדיקת הפטור לא החילה אותו על העבר.

התובעים תבעו גם את משרד רואה החשבון המבקר בטענה שלא מנע קיומן של עסקאות בעלי-ענין בחברה. בית המשפט קבע, שעל רואי-החשבון החובה לפעול ב"זהירות ובחריצות ראויים" לבחינת

מהימנות המידע המובא בפניהם. הם רשאים לתת אמון במידע שנמסר להם, אלא אם כן ישנם במידע זה סימנים מחשידים. אם יש לרואי-החשבון ספק – עליהם להסתייג מהדוחות הכספיים. ככל שרואה החשבון בוחר להתפטור עליו להודיע על כך לדירקטוריון ולא לבעלי המניות והדירקטוריון אמור לדווח על כך להם.

בית המשפט דחה גם את הטענות נגד מבקר הפנים בגין העובדה שלא גילה פגמים מהותיים בהתנהלות החברה ולא ביצע ביקורת בתחום עסקאות בעלי ענין. בית המשפט קבע, כי היקף העבודה של מבקר פנימי בחברה נקבע על-ידי החברה, ולא על-ידי המבקר עצמו. משהמבקר הציע לבצע פעולה מסוימת, והחברה באמצעות הדירקטוריון או ועדת הביקורת לא אישרו אותה – הוא אינו מוסמך לבצע אותה. בית המשפט דחה טענת מבקר הפנים כי בשל פעולות תרמית, הונאה ומעילה בחברה נותק הקשר הסיבתי בין פעולותיו לנזק וקבע שיש מקום לבחון האם מבקר הפנים היה יכול היה באמצעות ביקורת הפנים שביצע לחשוף את הפעולות או אף למנעם. בית המשפט דחה טענה כי מבקר הפנים עבד מול סמנכ"ל הכספים של החברה ולא מול ועדת הביקורת מכיוון שהדירקטוריון רשאי לקבוע מול מי יעבוד מבקר הפנים.

ג. די בפגיעה חד פעמית בזכות השתתפות ברווחים כדי לבסס תביעה להסרת קיפוח

[ת"א 1393/05 גלית כהן נ' אברהם רובין, 01.07.2015, בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, כב' סגן הנשיאה השופט איתן אורנשטיין]

בעלת מניות בחברה הגישה כנגד החברה ובעל מניות בה תביעה להסרת קיפוח בטענה כי בעל המניות הנוסף ניצל סיטואציה בחברה על מנת לקפח אותה כבעלת מניות. בית המשפט קבע כי על מנת לזכות בתביעה להסרת קיפוח בעל מניות המיעוט אינו נדרש כלל להוכיח פעולה העולה לכדי עושק או כוונת זדון ואין צורך להוכיח תרמית או הפרה של בעל השליטה את חובותיו על פי דין. די לו כי יוכיח שמבחינה אובייקטיבית הפעולה שבוצעה אכן מקפחת בפועל על בעל מניות המיעוט וכן די בכך שפעולה זו שוללת מבעלי המניות את זכויותיהם להשתתפות ברווחי החברה.

כמו כן, נקבע כי תביעה שכזו להסרת קיפוח אפשרית גם מקום בו הקיפוח אינו מופנה כלפי בעלי מניות המיעוט בחברה. אשר על כן, במקרה דנן, נקבע שגם כאשר מדובר באירוע חד פעמי של קיפוח די בכך על מנת לבסס התביעה ובית המשפט קיבל התביעה בחלקה.

5. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה

א. לא כל פגם בשימוע לפני פיטורין מצדיק מתן פיצוי לעובד

[סעש (ת"א) 12611-10-12 דיאנה אמיגה נ' אופק-אביה סוכנות ביטוח בע"מ, 05.07.2015, בית הדין האזורי לעבודה בתל אביב-יפו, כב' השופטת רות צדיק]

עובדת הגישה לבית הדין תביעה לפיצויים וטענה, בין היתר, כי פוטרה ללא עריכת שימוע מקדים. בית המשפט קבע לעניין זכות השימוע כי זכות זו היא חלק מחובת המעביד לפעול בתום לב ובדרך מקובלת בעת פיטורי עובד. זכות זו נועדה לאפשר לעובד לתקן את דרכיו וליתן לו הזדמנות נוספת להשמיע את דבריו בטרם יקבל המעסיק החלטה בדבר פיטוריו האפשריים. עם זאת, בית המשפט קבע, בהתייחס לבחינה הצורנית של חובת השימוע, כי החשוב הוא שתכלית השימוע תתקיים ואין משמעות הדבר כי חייבים להתקיים "כללי טקס" צורניים. במקרה דנן, הוכח כי הועלתה בפני העובדת בעל-פה האפשרות כי תפוטרה ולא תשנה את דרכיה. לכן, נקבע כי גם אם לא נערך הליך רשמי של שימוע לעובד, אולם נערכו עמו שיחות והייתה לו הזדמנות להשיב על הטענות ולשפר את תפקודו, הרי שאין מקום לטענה כי נפל פגם בפיטוריו ולא כל 'פגם' בשימוע בהכרח יש בו כדי להצדיק מתן פיצוי.

אדם שצולם בילדותו באופן דוקומנטרי, ללא הסכמת הוריו, תבע את הצלם בטענה שהשימוש בתצלום לצרכי תערוכות ושימושים מסחריים שונים הינו שימוש שמפר את זכות היוצרים שלו. בית המשפט קבע, פיצוי בהתאם לחוק זכות יוצרים ניתן לבעל היצירה וזאת בגין הפרת זכות יוצרים ברת הגנה.

במקרה דנן, נקבע כי מאחר זכות היוצרים בתמונה אינה שייכת לדמות המצולמת אלא ליוצר התמונה דחה בית המשפט את התביעה לפיצוי מכוח חוק זכויות יוצרים על הסף וקבע כי אין לתובע בעל הדמות שצולמה עילת תביעה מכוח חוק הגנת זכות יוצרים, שכן אף אם יוכיח התובע את מלוא תביעתו, לא יזכה בסעד ההצהרתי המבוקש בה – הצהרה כי התובע הוא בעל זכות היוצרים בתצלום ומשכך, ממילא לא יכול לזכות בסעד כספי או אחר מכוח חוק זכות יוצרים. עם זאת, נקבע כי טענות התובע לקבלת פיצויים מכוח חוקים אחרים ידונו בפני הערכאה המוסמכת.

6. עדכוני מקרקעין

קבלן יכול להשאיר לעצמו חלקים שהוצאו מן הרכוש המשותף, מבלי ששייר לעצמו דירה
[עא 1781/13 פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ נ' כהן מלי ו246 אה', 15.07.2015, בית המשפט העליון, כבוד המשנה לנשיאה השופט אליקים רובינשטיין, כב' השופט יצחק עמית וכב' השופט נעם סולברג]

משהגיעה העת לרישום בניינים שנבנו כבית משותף נוצר סכסוך בין הדיירים לחברה הקבלנית. הדיירים טענו כי החברה הקבלנית לא הוציאה מן הרכוש המשותף מחסנים וחניות במתחם הבניינים שבנתה באופן מפורט ולכן יש לראות את החניות והמחסנים שטרם נמכרו כחלק מן הרכוש המשותף השייך לכלל הדיירים כמו גם מאחר ואין אפשרות להוציא שטח מן הרכוש המשותף מבלי להצמידו לדירה כלשהי. מנגד, החברה הקבלנית טענה כי השטח שבמחלוקת הוא רכוש הפרטי ואינו חלק מהרכוש המשותף וממילא שטח זה הוצא במפורש במפרט.

בית המשפט קבע, כי כאשר שטח מוצא מן הרכוש המשותף הוא נרשם במרשם המקרקעין כמוצמד לדירה ספציפית בבית זכות הקניין בו עוברת מכלל הדיירים לדייר ספציפי. כשמדובר בבית שטרם נרשם כבית משותף ההוצאה וההצמדה הן במישור החוזי ולא הקנייני ולפיכך, אין משמעות משפטית במישור הקנייני להוצאת חלק מן הרכוש המשותף ללא הצמדתו במרשם המקרקעין לאחת מדירות הבית. החוק קובע, כי מוכר המבקש להוציא חלק מן הרכוש המשותף "חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו ענין". בפסיקה נקבעו שלושה תנאים לביצוע הצמדה כדן. האחד, כי הוצאת השטח תיעשה במסמך נפרד לחוזה; השני, כי מסמך זה יצורף לחוזה המכר בעת עריכתו; השלישי, כי הגריעה מן הרכוש המשותף תיעשה באופן קונקרטי, ספציפי ומסוים.

במקרה דנן, הוצאת המחסנים והחניות מהרכוש המשותף והצמדתם לדירות אוזכרה פעמיים בהסכם המכירה, ופעמיים נוספות במפרט שצורף להסכם המכירה. כמו כן, השטח שבמחלוקת כלל רק את המחסנים וחניות שלא נמכרו לדיירים שתבעו, בעוד שלא היו להם טענות דומות לגבי המחסנים והחניות שנרכשו על ידם, דבר אשר העיד על הבנתם כי מדובר בשטחים שהוצאו מהרכוש המשותף על ידי החברה הקבלנית. לאור זאת, נקבע כי לחברה הקבלנית זכות חוזית להוציא את המחסנים והחניות מן הרכוש המשותף, ולמכרם באופן חופשי לדיירים, ולהם בלבד, בכפוף לכל דין. כל עוד פרטי ההוצאה וההצמדה לא נרשמו במרשם המקרקעין, המחסנים והחניות הם חלק מן הרכוש המשותף, ואין לחברה הקבלנית זכות לעשות בהם שימוש.

רכישת דירה בפרויקט הנבנה במסגרת עסקת קומבינציה / דורון אפיק, עו"ד¹

אדם הרוכש דירה חדשה חשוף לסיכונים הקשורים בקבלן וחשוב שיהיה מיוצג על ידי עורך דין ולא יסמוך על כך שעורך הדין של הקבלן ידאג לאינטרסים של הרוכש. הסיכונים גדולים משמעותית ומצטרפים לסיכונים נוספים הקשורים לבעל הקרקע כאשר המדובר בפרויקט הנבנה במסגרת עסקת קומבינציה.

בעל קרקע הרוצה לבנות פרויקט על הקרקע יכול לבצע זאת בעצמו אך הדבר כרוך בעלויות מימון גדולות, משאבים ניהוליים וסיכונים גדולים. אחד הפתרונות לכך הוא הפתרון המכונה "עסקת קומבינציה" בה מתקשר בעל הקרקע עם יזם אשר בתמורה לשירותי בניית הפרויקט מקבל יחידות דיור בפרויקט. בסופו של התהליך גם ליזם וגם לבעל הקרקע יהיו יחידות דיור למכירה ובמקרים רבים אלה אף נמכרות על ידי אותו צוות.

רכישת דירה שטרם נבנתה הינה גם כך עסקה מורכבת יותר מאשר רכישת דירה קיימת, ביחוד כאשר הרכישה נעשית עוד טרם קבלת רישיונות בניה ותחילת הבניה. כאשר אדם רוכש דירה שנבנית במסגרת עסקת קומבינציה, בנוסף לסיכונים הרגילים אותם נדרש עורך הדין של הרוכש לבדוק נדרשת גם בדיקה מדוקדקת של מערכת היחסים החוזית בין היזם לבין בעל הקרקע כדי לוודא שההסכמים ביניהם לא יוצרים מגבלות המשפיעות על הדירה הנרכשת. לעתים גם עשוי להיות הבדל משפטי בין דירה הנרכשת מהיזם לבין דירה הנרכשת מבעל הקרקע, למרות שהדירות עצמן עשויות להיות כמעט זהות במפרט שלהן.

מערכת היחסים בין היזם ובעל הקרקע עשויה להשפיע גם על הוודאות של קבלת ליווי בנקאי לפרויקט, היכולת לבצע את הפרויקט וקבלת הדירה במועד. כך, למשל, סכסוך בין היזם ובעל הקרקע עלול לגרום לכך שהפרויקט לא יצא לפועל למרות שכבר נמכרו בו דירות ולכן חשוב לוודא שמערכת ההסכמים בין הצדדים לא עשויה לגרום למצב כזה. בנוסף, חשוב לוודא שהסכם המכר מתייחס לא רק לאחריות של מוכר הדירה לפעולותיו הוא אלא גם לפעולות או מחדלים של בעל הקרקע, אם המוכר הוא היזם, ושל היזם, אם המוכר הוא בעל הקרקע.

לסיכום, רכישת דירה שטרם נבנתה היא עסקה מסובכת בהרבה מאשר רכישת דירה "יד שניה". מרווח המשא ומתן אמנם במקרים רבים נמוך הרבה יותר אך מערכת ההסכמים מורכבת בהרבה, לא ניתן לצפות דברים רבים ומדובר דרך כלל בעסקה שהשלמתה תארוך זמן רב (לעתים מספר שנים) ומעורבים בה גורמים רבים מעבר למוכר הדירה (קבלן, קבלני משנה, ספקי ציוד ושירותים ולרוב גם בנק מלווה). כאשר המדובר בעסקת קומבינציה נכנס גם גורם נוסף והוא בעל הקרקע ומערכת היחסים בינו לבין היזם. חשוב ביותר להיות מלווים בעורך דין המתמחה בתחום ויכול לנהל את המשא והמתן המשפטי מול עורך דין של היזם או בעל הקרקע ולוודא לא רק את התאמת העסקה לקונה ולציפיותיו אלא גם את צמצום הסיכונים המשפטיים שבעסקה.

¹ עו"ד דורון אפיק הינו שותף בכיר במשרד אפיק ושות' (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.

Buying an apartment as part of a combination transaction/ Doron Afik, Esq.¹

A person who purchases a newly built apartment is exposed to risks associated with the contractor and it is important to be represented in such a case by an independent lawyer and not to count on the contractor's lawyer to take care of the purchaser's interests. The risks are substantially larger and join additional risks related to the land owner when the project in question is part of a combination transaction.

A landowner who wishes to develop a project on the land will face large funding, resources and risks. One path to avoid such barriers is known as a "combination transaction," a transaction in which the landowner transacts with a developer that receives units in the project in exchange for the service of developing the project. Ultimately both the developer and the landowner will have project units for sale and in many cases such units are even sold by the same team.

Purchasing a yet to be built apartment is by itself more complex than purchasing an existing apartment, especially when the purchase is made before building permits are obtained and prior to commencement of construction. When a person purchases an apartment built as part of a combination transaction, in addition to the usual risks to be handled the purchaser's lawyer needs to also carefully examine the contractual relationship between the developer and the landowner to ensure that the agreements between them do not create restrictions affecting the purchased property. Sometimes a legal difference may exist between a unit purchased from the developer and a unit purchased from the landowner, even though the units themselves may be almost identical in their specifications.

The relationship between the developer and the landowner may also affect the certainty of obtaining bank financing for the project, the ability to execute the project and the ability to timely receive the built unit. For example, a dispute between the developer and the landowner could cause the project to fail even though units were already sold and it is important to ensure that the agreements between the parties are not likely to cause such a situation. In addition, it is important to ensure that the sales agreement refers not only to the responsibility of the seller to his own actions but also the actions or omissions of the owner of the land, if the seller is a developer, and the developer, if the seller is the owner of the land.

In conclusion, purchasing a yet to be built apartment is a much more complicated transaction than purchasing a "second hand" apartment. The ability to negotiate may in many cases be much lower, but the set of agreements is much more complex, one cannot anticipate many issues and the completion of the transaction and receipt of the apartment is usually far into the future (sometimes several years) and involves many factors other than the seller (contractors, subcontractors, suppliers of equipment and services and often also a financing bank). When a combination transaction is involved another factor is the landowner and the relationship between the landowner and the developer. Thus, it is most important to be accompanied by a lawyer who specializes in this area and can manage the legal negotiations vis-à-vis the lawyer of the developer or landowner and make sure not only the suitability of the transaction to the purchaser and the purchaser's expectations but also the minimizing of the legal risks involved.

¹ Doron Afik is the managing partner of Afik & Co., Attorneys and Notaries (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.



Newsletter

14 יולי 2015

חוזר מיסים 1099-15

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 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 ל כל 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.

על-מנת שתוכל להמשיך לקבל מאתנו מידע, עדכונים מקצועיים, הזמנות לכנסים, אירועים, מידע כללי, קישורים לאתר הבית שלנו ומידע וכל נושא אחר שאנו מאמינים שתמצא בו עניין- לרשימת התפוצה של מידע זה אנא לחץ Crowe Horwath-Marketing@crowehorwath.co.il קיימת באפשרותך להודיענו בכל עת כי אינך מעוניין להמשיך לקבל מאיתנו את המידע האמור לעיל ע"י שליחת אי-מייל לכתובת Crowehorwath-adminstration@crowehorwath.co.il וציון כתובת האי-מייל המתבקשת להסרה מרשימת התפוצה.

[להסרה מרשימת התפוצה לחץ כאן](#)



Newsletter

19 יולי 2015

חוזר מיסים 1100-15

מבזק מס- עדכוני פסיקה

לקוחות וידידים יקרים,

ע"מ 13-07-46960 ספידי - לינק בע"מ נ' פקיד שומה תל אביב 3 (ניתן ביום 5 ביולי 2015)

ספידי לינק הנה חברה שעסקה בניהול מרכזי "אינטרנט קפה". החברה צברה הפסדים עם תחילתו של עידן חדש בו אין צורך יותר במרכזים מסוג זה.

בעלי החברה החל לעסוק בתיווך מקרקעין וביקש לקזז את הפסדיו הקיימים בחברה מהכנסותיו מעסקאות התיווך.

פקיד השומה טען שלא ניתן לקזז הפסדים מועברים כיוון שפעילות התיווך איננה נחשבת עסק אלא לכל היותר עסקת אקראי בעלת אופי מסחרי.

בנוסף, עלתה שאלת זכותה של המערערת לתבוע את יתרת הפחת בגין רכוש קבוע והתאמה למושכר.

בית המשפט המחוזי נדרש לשאלה האם ניתן לקזז הפסד עסקי מועבר כנגד רווח מעסקה בעלת אופי מסחרי ועסקאות אקראי בכלל. בית המשפט סקר את הגישה בשנים האחרונות בנושא קיזוז הפסדים - גישה מרחיבה לפיה יש לאפשר קיזוז הפסדים אלא אם הקיזוז נאסר במפורש בחוק.

את פעילות התיווך ראה השופט קירש כעסקת אקראי בעלת אופי מסחרי וקבע כי ניתן לקזז הפסד עסקי מועבר כנגד הכנסה מעסקת אקראי בעלת אופי מסחרי.

באשר לשאלת זכאותה של המערערת לדרוש בניכוי את יתרת עלות ההשקעה בהתאמה למושכר, נקבע כי בהתאם לתקנות מס הכנסה (כללים בדבר ניכוי הוצאות להתאמת המושכר), התשנ"ח-1998, העלות בחלקה אכן תותר בניכוי אך בחלקה לא תותר לאור הפסקת פעילות העסקית של החברה.

ע"מ 09-1191, פרופ' גד קרן נ' פ"ש גוש דן (ניתן ביום 15 ביולי 2015)

המערער, פרופ' גד קרן, רופא מומחה בתחום הקרדיולוגיה, משמש כדירקטור החל משנת 1991, בחברת תרו תעשייה רוקחית בע"מ (להלן: "תרו"), חברה שמנייתיה נסחרות בבורסה. במסגרת עבודתו זו קיבל מתרו אופציות אותן מימש ביום 31.12.03.

בדוח לשנת 2003, דיווח המערער על מימוש האופציות כרווח הון.

פקיד השומה טען שאין מדובר ברווח הון אלא כהכנסה מעסק/משלח יד לפי סעיף 12(1) בהתאם לסעיף 3(ט)(1)(ב) לפקודה, ויש לראותה כהכנסה פירותית.

השאלה שעלתה בערעור זה היא, האם במקרה עסקינן חל סעיף 3(ט)(1) לפקודה באופן בו ההכנסות מממוש האופציות ימוסו במועד המימוש כהכנסה פירותית, או שמא אין המערער נכנס לתחולתו של הסעיף, ובמועד המימוש, ימוסו ההכנסות מממוש האופציות כרווח הון, ובעת קבלתן הן ימוסו כהכנסה פירותית.

פקיד השומה ביסס את קביעתו על כך שהאופציות הוקצו למערער בתמורה למתן שירותי דירקטור מקצועי אותם נתן מכוח היותו רופא מומחה בתחומו ולכן עונה על הגדרת סעיף 3(ט)(1)(ב) "זכות...שקיבל אדם ממי שהוא מספק לו שירותים".

עוד הוסיף וטען שגם אם ההכנסה נכנסת לגדר סעיף 102(1) יש להרחיב את תחולת סעיף 3(ט)(1) על כל מי שקיבל זכות בגין מתן שירותים גם אם מדובר בכאלה שאינם עולים כדי עסק או משלח יד שכן זהו סעיף הבהרה וכימות.

המערער לעומת זאת טען, כי הוא איננו עובד של תרו ואין לו עסק למתן שירותי ניהול ואין זה משלח ידו, ולכן הכנסתו משכר דירקטורים אינה מהווה הכנסת עבודה כי אם הכנסה "ממקורות אחרים" בהתאם לסעיף 102(1) לפקודה.

ובעניינו, במועד קבלת האופציות תוספת המימוש הייתה בסכום הזהה למחיר המניה בבורסה ולכן לא נצמחה למערער הכנסה חייבת במועד קבלת האופציות, וממועד החזקת האופציות המערער מחזיק למעשה בנכס שמכירתו נתונה לחיוב במס רווח הון בדומה לכל משקיע שרכש את האופציות במסגרת המסחר בבורסה.

בית המשפט קבע כי הכנסותיו של המערער מתוקף תפקידו כדירקטור הן "הכנסה אחרת" בהתאם לסעיף 102(1) לפקודה אשר אינו נכנס לגדרו של סעיף 3(ט)(1) לפקודה, ולכן יש למסות את האופציות במועד ההקצאה כהכנסה פירותית לפי סעיף 102(1) לפקודה ובמועד המימוש כרווח הון.

בפסד הדין ישנה ביקורת קשה על התנהלותו של פקיד השומה לעניין אי עריכת פרוטוקולים בדיוני השומה. השופטת אגמון – גונן הדגישה כי על כל גורם מנהלי המנהל הליך בו נשמעות טענות, לדאוג לכך שיהיה ברור אלו טענות העלה האזרח שעניינו בא בפני הרשות בזמן אמת. ראוי גם לקבל הסתייגות לדברים בכתב ולתת העתק לנישום. וכך נכתב בפס"ד:

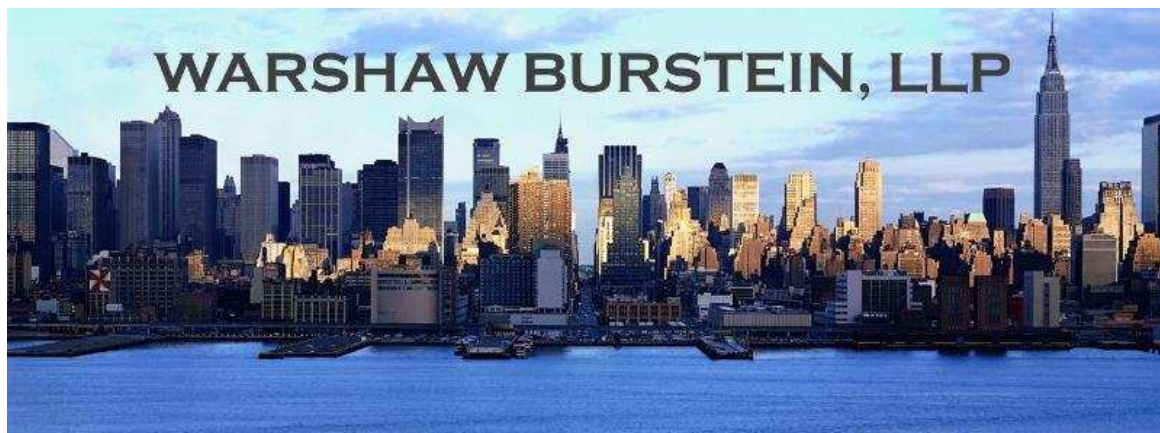
"יש להעלות על הכתב את עיקרי הדברים והטענות. ידע כל נישום כי דיוני השומה מתנהלים באוביקטיביות, הדברים מתועדים, מאושרים על ידו, וניתנים בידו".

לכל שאלה ניתן לפנות לעו"ד אורה וקנין ממחלקת המס במשרדנו.

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 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 ל כל 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.



June 5, 2015

Client Alert

The EB-5 Program

Background

In 1992, Congress enacted the Immigrant Investor Pilot Program, commonly known as the "EB-5 Program," to stimulate the U.S. economy through job creation in distressed and rural areas and capital investment in U.S. businesses by foreign investors ("Investors"). In exchange for investing in businesses that create jobs in the U.S., these Investors and their families can become permanent residents of the U.S. The EB-5 Program is administered by the United States Citizenship and Immigration Services (the "USCIS").

While the EB-5 Program has been around for over 20 years, it only recently has become an important source of equity and debt capital for new construction. It was after the recession, when securing loans from traditional lenders became difficult, that developers began using the Program with greater frequency to raise money for their projects. Indeed, the EB-5 Program has been implemented by developers in the New York real estate market. In fiscal year 2013, the most recent year for which numbers are available, investments in the EB-5 Program in New York State (mostly New York City) totaled \$379 million or 19% of the total investments in the Program nationwide (second only to California, which makes up 22%).

How the EB-5 Program Works

There are currently two ways for a foreigner to become an Investor and obtain an EB-5 visa: either by (a) making a direct investment in a new or existing commercial enterprise that creates or preserves jobs; or (b) investing capital through a "Regional Center," that is a government-approved firm that actively manages Investor funds and the immigration approval process. Regardless of which option an Investor chooses, his or her investment must be for not less than \$1,000,000 unless the commercial enterprise in which he invests is located in a Targeted Employment Area (a "TEA"), [1] in which case, the minimum investment amount drops to \$500,000. In return for this investment, the Investor including the Investor's family [2] (as defined) receives a "green card" on an expedited basis, authorizing him or her to live in the United States as a permanent resident.

Generally, an Investor is not required to actively manage the business, but is required to play an "active role" in the business. This requirement typically is satisfied by becoming a limited partner in a limited partnership or a member in a limited liability company that conducts the job-creating enterprise.

In addition to being located in a TEA, the project must create 10 new jobs per Investor and either must be a newly developed project or an existing project where the equity value has suffered a decline of more than

20 % of the net worth of the project prior to the loss. The Investor must be at risk with respect to the investment and generally the investment must be for a 5-year period. For the most part, Investors do not make these investments to achieve a meaningful return on their investments--typically, they earn less than 1% of their investments--but rather, they invest to procure a "green card" on an expedited basis. Developers are eager to access the EB-5 Program because it is cheaper than many other financing sources.

For all practical purposes, there are few \$1 million minimum deals (non-TEAs). An Investor just as easily can invest only \$500,000 (in a TEA) and receive the same benefits with fewer dollars at risk. The determination of TEA status is made on the state level. Most states create a TEA to induce investments that will create jobs. They do this by merging a census tract that does not qualify as a TEA with other contiguous census tracts, so the average of the merged census tracts exceeds 150% of the NUA. For example, in New York City, by merging contiguous census tracts, Pacific Park Brooklyn, which is on the border of wealthy brownstone Brooklyn neighborhoods, relied on high unemployment figures from areas of Crown Heights and Bedford-Stuyvesant in order to be eligible under the EB-5 Program.

An EB-5 investment must be at risk; it cannot have guaranteed repayments or returns. Today, there is a tendency to move to investments with perceived lower risk; and therefore, Investors are investing in lower-risk debt. Because of the requirement to create 10 new "permanent, full-time" jobs for every \$500,000 invested in a TEA, EB-5 investments are unlikely to be invested in multi-family or single family projects as they are not labor intensive. Lately, EB-5 investments have been made primarily in real estate first mortgages or mezzanine loans in full service hotels and senior housing facilities that provide services.

Often, money is raised by a Regional Center^[3] or by EB-5 syndicators who enter into agreements to "rent" the Regional Center. The syndicators raise the money by paying a fee to the Regional Center, and indemnifying the Regional Center against certain risks. The Regional Center or syndicator agrees to proceed with the project generally with a term sheet accepted by the developer. The Regional Center or syndicator then secures a study from a labor economist who, based upon on criteria established by the USCIS, determines the number of direct and indirect jobs that will be created. The reason almost all EB-5 investments are made through Regional Centers is that if the investments are made through a Regional Center, then in addition to direct jobs, induced or indirect jobs also are included, as measured by econometric models approved by USCIS. On the other hand, if investments are made directly into a project rather than through a Regional Center, only direct jobs "count."

Case Study

This is an example of a project in which our Firm is acting as counsel to the developer on a project located in Ft. Lauderdale, FL, that will use EB-5 mezzanine financing. It will have 127 units of assisted and memory care and will cost approximately \$25 million. According to the labor economist study, 286 direct and indirect jobs will be created. (For EB-5 purposes, job count is rounded down to the nearest 10, so 286 jobs becomes 280 jobs.) This level of job creation will support an investment of \$14,000,000 (280 jobs divided by 10 per Investor equals 28 Investors multiplied by \$500,000). ($280/10 = 28$; $28 \times \$500,000 = \$14,000,000$). EB-5 syndicators often raise less than the total amount that could be supported to allow for a margin of error in the job count when the investment is recalculated by USCIS after two years. In this example, the EB-5 syndicator felt comfortable raising \$12 million. The developer itself invested \$2.75 million (most syndicators doing mezzanine investing want a cushion of 10-15% equity behind them). Here, the syndicator will have 19.64% equity behind it. In this EB-5 Project, approximately \$10.25 million of senior debt will have to be raised.

The Approval Process

The process for getting approval for an EB-5 Project is arduous, currently taking nine months or more. The initial approval is a "qualified" approval that has a two year duration. At the end of the two years, it is reevaluated by the USCIS to insure that the project has generated the jobs indicated in the initial job study. One of the principal factors making the approval process difficult is that it generally takes the syndicator over nine months to secure the investment and get the USCIS to qualify the Investor. As a result, developers are required to secure the property in which the investment will be made with no assurance that the syndicator will succeed in raising the money. Many syndicators have the ability to release the money before final

approval from the USCIS and some have arranged bridge financing based upon the equity before it has been approved by the USCIS.

Conclusion

The EB-5 Program is an effective, less costly method of securing financing for qualifying projects. The competition for funding is increasing. Because of the complexity of the regulations pertaining to EB-5 investments, persons seeking such financing should make certain to work with an experienced, successful syndicator or Regional Center, as well as counsel having knowledge and experience with the laws and regulations governing these investments.

If you have any questions relating to EB-5 investments or the EB-5 Program in general, please contact Michael Zukerman, any of the undersigned, or your regular Warsaw Burstein attorney.

[1] A TEA is defined by the USCIS as a rural area or an area with more than 150% of the National Unemployment Average (the "NUA"). The NUA presently is approximately 5.7%, so to qualify as a TEA, the area must have an unemployment rate of approximately 8.5%.

[2] Under the EB-5 Program, the family of an Investor, including any dependent under age 21, can apply for a green card, and each family member is counted towards the quota of visas.

[3] A Regional Center is defined as any economic unit, public or private, engaged in the promotion of economic growth, improved regional productivity, job creation and increased domestic capital investment.

BoBi Ahn	bahn@wbcsk.com	(212) 984-7700
Patrick Calella	pcalella@wbcsk.com	(212) 984-7746
Barry Klingman	baklingman@wbcsk.com	(212) 984-7727
Harvey I. Krasner	hkrasner@wbcsk.com	(212) 984-7828
Michael Zukerman	mzukerman@wbcsk.com	(212) 984-7836

Warsaw Burstein, LLP

© Warsaw Burstein, LLP, 2015. All rights reserved.

This Client Alert was prepared as a service to clients and other friends of Warsaw Burstein to report on recent developments that may be of interest to them. The content in it is for informational purposes only, and should not be considered or relied on as legal advice. Prior results do not guarantee a similar outcome. Throughout this Client Alert, "Warsaw Burstein" and the "Firm" refer to Warsaw Burstein, LLP.



Warsaw Burstein represents clients in the tri-state area of New York, New Jersey and Connecticut, across the United States and around the world.