

Henry Mancini (April 16, 1924 - June 14, 1994)  
הנרי מנסיני (16 אפריל, 1924 - 14 יוני, 1994)



אפיק נשות  
Afik News



אפיק נשות' עורכי דין ונוטריון  
AFIK & CO. ATTORNEYS & NOTARY

גיליון 389: 14 יוני, 2023  
Issue 389: 14 June, 2023

הגיליון המקצועי הדו שבועי של אפיק נשות' עורכי דין ונוטריון

The Bi-Weekly Professional Magazine of Afik & Co, Attorneys and Notary

החשמונאים 103, ת.ד. 20144 תל אביב-יפו 6120101, טלפון 03-609.3.609 פקס 03-609.5.609  
103 Ha'Hashmonaim St., POB 20144, Tel Aviv 6120101, Israel, Telephone: +972-3-609.3.609

אפיק נשות' מציינת את יום פטירתו של המלחין, המנצח, המעבד המוזיקלי האמריקאי ונגן הפסנתר והחליל הנרי מנסיני (16 אפריל, 1924 - 14 יוני, 1994).

Afik & Co. marks the birth date of demise of American composer, conductor, arranger, pianist and flautist Henry Mancini (April 16, 1924 - June 14, 1994).

## 1. הסכם חיים משותפים או הסכם ממון? / עו"ד דורון אפיק

### Cohabitation Agreement or Prenuptial Agreement? / Doron Afik, Esq.



מאמר בנושא ההבדל בין הסכם חיים משותפים שנחתם נוטריונית לבין הסכם ממון. את המאמר כתב עו"ד דורון אפיק ממשד אפיק נשות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a389>

An article on the difference between a notarial cohabitation agreement and a prenuptial agreement. The article was written by Doron Afik, Esq. of Afik & Co. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a389>

## 2. עדכוני פסיקה

### Legal Updates

א. שיתוף פעולה מסחרי בין הצדדים לא בהכרח יחשב כ'שותפות' גם אם אחד מהצדדים התכוון לכך

שלום ת"א: כאשר אומד דעת הצדדים שונה לעניין קיום הפעילות המשותפות כ'שותפות' יבחן קיומה כעסק שנוהל יחדיו, באמצעות אינדיקציות אובייקטיביות. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/15426>

**A commercial cooperation between the parties will not necessarily be deemed a 'partnership' even if one of the parties intended it to be so.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15427>

ב. מעסיק אחראי לפרסום לשון הרע שנעשה על ידי עובד במסגרת תפקידו

שלום חיפה: מעביד חב על מעשה נזיקי שנעשה עובד שלו, אם העובד עשה את המעשה תוך כדי עבודתו, לרבות בעת פרסום לשון הרע. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/15428>

**An employer is accountable for the publication of defamation committed by an employee in the course of its duties.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15429>

### ג. גם שימוש של שלוש שניות בלבד מתוך יצירה מוזיקלית ידועה עלול להוות הפרת זכות יוצרים

שלום ת"א: זכות יוצרים מעניקה לאוחז בה את הזכות הבלעדית לשימוש ביצירה; העושה שימוש ביצירה ללא רישיון, ישלם פיצוי לבעל הזכויות גם אם נעשה שימוש חלקי ביצירה של שלוש שניות בלבד. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/15430>

**Even using three seconds only of a well-known music track may constitute a copyright infringement.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15431>

### ד. הטבת המס הניתן לתושבי ישוב מסוים תינתן רק לתושבים המנהלים בו את מרכז חייהם

העליון: זכאות להטבת מס לפי מקום מגורים תיגזר ממירב הזיקות הקושרות את הנישום לישוב המזכה בהטבה. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/152432>

**Tax benefits for residents of a certain location are granted to residents whose life-center is in such location.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15433>

### ה. הסכם שנחתם בין בני זוג לא נשואים וללא כוונת נישואים אינו הסכם ממון שמבטל את חזקת השיתוף

משפחה ראשל"צ – הסכם ממון חל רק על מי שנשוי או מתכוון להתחתן; במקרים חריגים בלבד יוכר הסכם חיים משותפים גם כהסכם ממון. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/15434>

**An agreement signed between unmarried spouses with no intention of marriage is not a prenuptial agreement that cancels the presumption of partnership in assets.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15435>

### ו. חברה המעבירה זכות חזקה בנכס לחברה אחרת ולא מיידעת את העירייה לא תהיה פטורה מארנונה

השלום אשקלון: מחזיק בנכס יהיה פטור מחובתו לתשלום ארנונה רק אם הודיע לעירייה במועד עזיבתו שחדל לעשות שימוש בנכס. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/15436>

**A company that transfers possession of the property to another company and does not inform the municipality will not be exempt from city tax.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15437>

אפיק משפטי הוא המגזין המקצועי של משרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון, המופץ אחת לשבועיים לקהל של אלפי אנשים ברחבי העולם וכולל מידע מקצועי תמציתי בנושאים משפטיים-עסקיים המעניינים את הקהילה העסקית והינם בתחומים בהם עוסק המשרד. להסרה או הצטרפות יש לשלוח מייל לכתובת [newsletter@afiklaw.com](mailto:newsletter@afiklaw.com) ובכותרת לכתוב "אנא הסירו/צרפו אותי לרשימת התפוצה". מגזין זה כפוף לזכויות יוצרים אך ניתן להעבירו לכל אדם ובלבד שיועבר בשלמות ולא כל שינוי. אין באמור במגזין ייעוץ משפטי ובכל נושא מומלץ לפנות לעורך דין על מנת שהעובדות תיבחנה היטב בטרם תתקבל החלטה כלשהי. למאגר פרסומים קודמים: <http://www.afiklaw.com>

Afik News is the bi-weekly legal and business Israel news bulletin published by Afik & Co. ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)). Afik News is sent every second week to an audience of thousands of subscribers worldwide and includes concise professional data on legal and business Israeli related issues of interest to the business community in areas in which the Afik & Co. firm advises. For removal (or joining) the mailing list please send an email to [newsletter@afiklaw.com](mailto:newsletter@afiklaw.com) with the title "Please remove from mailing list" or "Please add me to the mailing list." The Afik News bulletin is copyrighted but may be freely transferred provided it is sent as a whole and without any changes. Nothing contained in the Afik News may be treated as a legal advice. Please contact an attorney for a specific advice with any legal issue you may have.

For previous Afik News publication see <http://www.afiklaw.com>

<p>הסכם חיים משותפים או הסכם ממון ? / עו"ד דורון אפיק</p>	<p>1.</p>
<p>Cohabitation Agreement or Prenuptial Agreement? / Doron Afik, Esq.</p>	
<p>מאמר בנושא ההבדל בין הסכם חיים משותפים שנחתם נוטריונית לבין הסכם ממון. את המאמר כתב עו"ד דורון אפיק ממשד אפיק ושות'. עו"ד דורון אפיק הינו נוטריון ועורך דין המוסמך בישראל ובניו יורק והוא השותף המנהל של משרד אפיק ושות' (<a href="http://www.afiklaw.com">www.afiklaw.com</a>) המתמקד בדיני חברות, דיני מקרקעין, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, לרבות עסקאות מיזוג ורכישה, מימון ומשפט ימי ואף הרצה בתחומי מומחיותו, לרבות 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) ומשמש גם כבורר וכנאמן בנאמנויות ישראליות ובינלאומיות. את המאמר ניתן למצוא בקישור: <a href="http://he.afiklaw.com/articles/a389">http://he.afiklaw.com/articles/a389</a></p>	
<p>An article on the difference between a notarial cohabitation agreement and a prenuptial agreement. The article was written by Doron Afik, Esq. of Afik &amp; Co. Doron Afik is a notary public and an attorney admitted to practice in Israel and New York and is the managing partner of Afik &amp; Co., Attorneys and Notaries (<a href="http://www.afiklaw.com">www.afiklaw.com</a>). Doron served 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. He is a graduate of a European Union alternative disputes resolution course and the ICC Master Class for arbitrators and also serves as arbitrator. The article in English may be found at the link: <a href="https://www.afiklaw.com/articles/a389">https://www.afiklaw.com/articles/a389</a></p>	
<p>עדכוני פסיקה</p>	<p>2.</p>
<p>Legal Updates</p>	
<p>א. שיתוף פעולה מסחרי בין הצדדים לא בהכרח יחשב כ'שותפות' גם אם אחד מהצדדים התכוון לכך</p>	
<p>ת"א 13830-05-17 עפר נ' מלר ואח', 03.06.2023, בית משפט השלום תל-אביב, כב' השופט גיא הימן</p>	
<p>כאשר אחד משני יבואנים שייבאו יחד מערכות ג'קוזי לארץ גילה שהיבואן השני הודיע ליצרן כי הוא אינו מתכוון להמשיך ולייבא מערכות אלו לישראל הוא דרש פיצוי בגין פירוק השותפות. בית המשפט דחה את התביעה לאחר שקבע שמערכת היחסים בין הצדדים אינה עונה על הגדרת שותפות. קיומה של שותפות מחייב את התקיימותם של שלושה תנאים מצטברים: [א] שני יחידים ומעלה; [ב] המנהלים עסק יחדיו; וגם [ג] למטרת רווח. כאשר צד אחד התכוון להקים שותפות והאחר לא – תיבחן התקיימות התנאים דלעיל (ומשכך של השותפות) על ידי מבחנים אובייקטיביים ללא קשר לאמונתם הסובייקטיבית של הצדדים. בפרט יבחן, בין היתר: זכות שווה לנהל את העסק; השתתפות ברווחים ובהפסדים; נטילה משותפת של סיכונים הנובעים מההשקעות ופרק-הזמן שבו נמשכו היחסים. כאן, מדובר בשני בעלי עסקים נפרדים ששיתפו פעולה לצורך ייבוא מערכות ג'קוזי מיצרן מסוים אך כל אחד מהם ניהל את עסקו (עלויות, שיווק, מכירות, מחירים, השקעות וכיו"ב) באופן נפרד לחלוטין וכל זאת לפרק זמן קצר (כשנה). מאפיינים אלו מלמדים על שיתוף-פעולה, שהוא פחות מ"שותפות" במובנה המשפטי ולכן לא התקיימו יחסי שותפות.</p>	
<p><b>A commercial cooperation between the parties will not necessarily be deemed a 'partnership' even if one of the parties intended it to be so</b></p>	
<p>When one of two importers who jointly imported jacuzzi systems to Israel discovered that the other importer informed the manufacturer that it does not intend to continue importing these systems to Israel, it demanded compensation for the dissolution of the partnership. The Court rejected the claim after determining that the relationship between the two importers does not meet the definition of partnership. The existence of a partnership requires the existence of three cumulative conditions: [a] two individuals or more; [b] managing a business together; and [c] for profit. When one party intended to form a partnership and the other does not - the existence of the above conditions (and therefore of the partnership) will be reviewed by objective tests regardless of the subjective beliefs of the parties. In particular, it will be examined, <i>inter alia</i>: equal right to manage the business; participation in profits and losses; joint taking of risks arising from the investments and the period of time in which the relationship lasted. Here, it is two separate business owners who collaborated for the purpose of importing jacuzzi systems from a certain manufacturer but each of which managed its own business (costs, marketing, sales, prices, investments etc.) in a completely segregated manner and all of this was meant to be for a short period of time (about a year). These characteristics teach that it is a cooperation, which is less than "partnership" in its legal sense and thus, no partnership existed.</p>	
<p>ב. מעסיק אחראי לפרסום לשון הרע שנעשה על ידי עובד במסגרת תפקידו</p>	<p>8.</p>
<p>סע"ש 52426-06-20 טלי ליבמן נ' ניר שובר, 04.06.2023, בית משפט שלום חיפה, כב' השופטת הבכירה כאמלה ג'דעון</p>	
<p>יועץ של ראשת עיריית חיפה הטיח בעיתונאית אמירה פוגענית במהלך ישיבת מועצת העיר. בית המשפט קיבל את התביעה וחייב הן את היועץ והן את העירייה בתשלום פיצוי לעיתונאית בגין לשון הרע. לשון הרע היא, בין היתר, אמירה בכתב או בעל פה שתכליתה להשפיל לבזות ולהלעיג אדם בפני הבריות בשל תכונה או מעשים המיוחסים לו. מעביד חב על מעשה נזיקי שעשה עובד שלו, אם העובד עשה את המעשה תוך כדי עבודתו, לרבות בעת פרסום לשון הרע. כניסתה של העיתונאית לישיבת מועצת העיר נחשמה והוטחו בה העלבות ואמירות</p>	

	<p>המייחסות לה צריכת סמים. הצגת עיתונאית כאדם שמשתמש בסמים, הינו דבר שיש בו כדי להעליבה בפני הבריות, לבזותה, לעשותה מטרה ללעג ולפגוע במשרתה כעיתונאית. בהינתן העובדה שהאמירה נאמרה בנוכחות אנשים נוספים היא מהווה פרסום לשון הרע. מאחר והדברים נאמרו על ידי היועץ בעת מילוי תפקידו כעוזר ראש העיר ובמטרה להגן על ראש העיר, חויבה גם העירייה בתשלום פיצוי לעיתונאית.</p>
<p><b>An employer is accountable for the publication of defamation committed by an employee in the course of its duties</b></p>	
<p>An adviser to the mayor of Haifa made an offensive statement at a journalist during a city council meeting. The Court accepted the claim and ordered both the consultant and the municipality to compensate the journalist for defamation. Defamation is, <i>Inter alia</i>, a written or oral statement which purpose is to humiliate, degrade and ridicule a person in front of others due to a characteristic or actions attributed to it. An employer is liable for a tortious act committed by its employee, if the employee committed the act in the course of work, including when publishing defamation. The journalist's entrance to the city council meeting was blocked and insults were hurled at her with statements attributing her drug consumption. Portraying a journalist as a person who uses drugs is something that has the potential to insult, humiliate, make her a target for ridicule and harm her job as a journalist. Given the fact that the statement was said in the presence of other people, it constitutes defamatory publication. Because the defamatory statement were said by the mayor consultant during its duties as the mayor's assistant and in order to protect the mayor, the municipality was also held accountable and they both were to pay compensation to the journalist.</p>	
<p><b>ג. גם שימוש של שלוש שניות בלבד מתוך יצירה מוזיקלית ידועה עלול להוות הפרת זכות יוצרים</b></p>	
<p>ת"א 29962-02-19 לב גרופ מדיה בע"מ ואח' נ' ש.אל ציוד טכני בע"מ ואח', 22.05.2023, בית משפט השלום בתל אביב-יפו, כב' השופט יאיר דלוגין</p>	
<p>חברת פרסום העלתה קמפיין שיווקי בטלוויזיה ובאינטרנט בו השתמשה, בין היתר, בשלוש שניות ידועות מיצירה מוזיקלית מוכרת ללא קבלת היתר וללא תשלום על השימוש ביצירה. בית המשפט קיבל את התביעה וחייב את החברה בתשלום פיצוי ליוצר בגין הפרת זכות יוצרים. זכות יוצרים מעניקה לאווחז בה את הזכות הבלעדית לשימוש ביצירה. זכות זו ניתנת להעברה או מכירה, בחוזה או רישיון. כאן לא התקבלה רשות לשימוש מבעלי הזכות והשימוש המסחרי ביצירה לא פסק. על כן חויבו המפרים בתשלום פיצוי לבעלי הזכויות בגובה פי 2.5 מהסכום המקורי אותו היו משלמים על השימוש לו היו מבקשים רישיון כנדרש.</p>	
<p><b>Even using three seconds only of a well-known music track may constitute a copyright infringement</b></p>	
<p>An advertising company launched a marketing campaign on television and on the Internet in which it used, among other things, three seconds of well-known musical track without obtaining a permit and without payment for the copyright of the music. The Court accepted the claim and ordered the company to compensate the creator due to copyright infringement. A copyright gives the holder the exclusive right to use the creation. This right can be transferred or sold, by contract or license. Here, permission to use was not obtained from the copyright holder and the commercial use of the work did not stop. Therefore, the infringers were required to compensate the copyright owners in the amount of 2.5 times the original amount they would have paid for the use if they had applied for a license as required.</p>	
<p><b>ד. הטבת המס הניתן לתושבי ישוב מסוים תינתן רק לתושבים המנהלים בו את מרכז חייהם</b></p>	
<p>עא 7719/21 סאלח חסארמה נ' פקיד שומה חיפה, 04.05.2023, בית המשפט העליון, כב' השופטים יצחק עמית, אלכס שטיין, חאלד כבוב</p>	
<p>שחקנים בקבוצת הכדורגל של קריית שמונה ביקשו לקבל את הקלת המס המוענקת למי שמרכז חייו בקרית שמונה, כיוון שרוב השבוע הם מתגוררים בעיר. בית המשפט העליון דחה את הבקשה מכיוון שהטבת המס הינה רק לתושבי קריית שמונה המנהלים את מרכז חייהם בה. פקודת מס הכנסה המגדירה פרמטרים לגבי מגורים ביישובי ספר, שקיומם מעניקים לנישום הקלות נוספות במיסוי על הכנסתו, נועדה לעודד מעבר אוכלוסייה ועיבוי היישובים בקו הגבול. השחקנים אמנם התגוררו במהלך השבוע בקריית שמונה, אך בסופי השבוע ובפגרות שבו ליישוב אחר בו המשיכו להתגורר עם משפחתם ולנהל את מרכז חייהם. בהעדר רצף מגורים והעדר זיקה ברורה לעיר קריית שמונה לא ניתן להעניק את הטבת המס.</p>	
<p><b>Tax benefits for residents of a certain location are granted to residents whose life-center is in such location</b></p>	
<p>Players of the Kiryat Shmona soccer team sought to receive the tax relief granted to those who live in Kiryat Shmona, because most of the week they live in such city. The Supreme Court rejected the motion as the tax benefit is only for residents of Kiryat Shmona whose life-center is therein. The Israeli income tax ordinance that defines tax benefits for residence in remote settlements is intended to encourage migration to settlements along the border. The players did live in Kiryat Shmona during the week, but on the weekends and during breaks they returned to other cities where they continued to live with their families and manage the center of their lives. In the absence of continuous residence and the absence of a clear connection to the city of Kiryat Shmona, the tax benefit cannot be granted.</p>	

<p><b>ה. הסכם שנחתם בין בני זוג לא נשואים וללא כוונת נישואים אינו הסכם ממון שמבטל את חזקת השיתוף</b></p>	<p>ה.</p>
<p>תלה"מ 38331-01-22 פלוני נ' פלוני, 29.03.2023, בית המשפט לענייני משפחה בראשון לציון, כב' השופט מיכל ברגר-בלום</p>	
<p>בני זוג, האחד ישראלי והשניה זרה, חתמו על הסכם שנשא כותרת של 'הסכם ממון' ואושר על ידי בית המשפט, ובו נרשם שכל נכס שנרשם על שם אחד מהם יהיה שלו בלבד. מאוחר יותר התחתנו ולאחר שנפרדו בת הזוג דרשה הצהרה כי מחצית הדירה, שנרכשה בעת הנישואין ונרשמה על שם הגבר בלבד, שייכת לה.</p> <p>בית המשפט קבע כי בת הזוג זכאית למחצית הדירה. חזקת השיתוף קובעת שנכסים שרוכשים בני זוג נשואים שייכים לשניהם בהתעלם מאופן רישומם, וזאת למעט אם רשום אחרת בהסכם ממון. הסכם ממון הוא הסכם שחל רק על בני זוג נשואים ויכול גם להיחתם לקראת הנישואים ולכן אינו חל על ידועים בציבור. כך, הסכם שנחתם בשעה שצדדים הם ידועים בציבור ובשעה שהחלטתם לבוא בברית הנישואין טרם התגבשה הינו הסכם חיים משותפים ולא הסכם ממון, גם אם אושר על ידי בית המשפט וקיבל תוקף של פסק דין וגם אם מאוחר יותר התחתנו הצדדים. למרות האמור יש מקרים חריגים של חוסר הגינות בהם יוחל הסכם חיים משותפים גם לאחר הנישואים. כאן, הדירה נרכשה לאחר הנישואים וכאשר הסיבה היחידה לאי רישום הדירה גם על שם האישה הייתה סיבה טכנית, המשכנתא שולמה מהרכוש המשותף, חלק מההון העצמי היה של האשה והדירה שימשה למגורי הזוג וילדיהם מעל 10 שנים ולכן מדובר בדירה משותפת שחזקת השיתוף חלה עליה והאישה זכאית למחצית הדירה.</p>	
<p><b>An agreement signed between unmarried spouses with no intention of marriage is not a prenuptial agreement that cancels the presumption of partnership in assets</b></p>	
<p>Spouses, one Israeli and the other foreign, signed an agreement that bore the title of a 'prenuptial agreement' and was approved by the Court, in which it was recorded that any property registered in the name of one of them would be his only. Later they got married and after they separated the woman demanded a declaration that half of the apartment, which was purchased during the marriage and was registered in the name of the man only, belonged to her.</p> <p>The Court found that the woman is entitled to half of the apartment. The presumption of sharing states that assets purchased by a married couple belong to both regardless of how they are registered, unless otherwise stated in a prenuptial agreement. A prenuptial agreement is an agreement that applies only to married couples and can also be signed in anticipation of the marriage and therefore does not apply to common law marriage. Thus, an agreement that was signed when the parties are known to the public as a couple but are not married and when their decision to marry was not yet in existence is a cohabitation agreement and not a prenuptial agreement, even if it was approved by the Court and received the validity of a judgment and even if the parties later got married. Despite the above, there are exceptional cases of unfairness in which a cohabitation agreement will be applied even after the marriage. Here, the apartment was purchased after the marriage and when the only reason for not recording the apartment also in the wife's name was a technical reason. The mortgage was paid from the joint account, part of the equity was the wife's and the apartment was used for the residence of the couple and their children for over 10 years. Therefore it is a joint apartment to which the presumption of sharing applies and the wife is entitled to half the apartment.</p>	
<p><b>ו. חברה המעבירה זכות חזקה בנכס לחברה אחרת ולא מיידעת את העירייה לא תהיה פטורה מארנונה</b></p>	
<p>ת"א 1303-01-19 עיריית אשקלון נ' עידן מתכות א.כ. בע"מ ואח', 01.06.2023, בית משפט השלום באשקלון, כב' השופט עידו כפכפי</p>	
<p>חברה שהחזיקה בנכס מסחרי מכרה את הפעילות לחברה אחרת, אך העירייה דרשה שהיא תמשיך לשלם את חשבונות הארנונה למרות שעזבה את הנכס.</p> <p>בית המשפט קיבל את התביעה וחייב את החברה בתשלום ארנונה מאחר שלא דיווחה במועד על הפסקת השימוש בנכס. מחזיק בנכס יהיה פטור מחובתו לתשלום ארנונה רק אם הודיע על כך לעירייה במועד עזיבתו שחדל לעשות שימוש בנכס. כאן, החברה ששכרה את הנכס מסחרי והייתה רשומה כמחזיקה בספרי העירייה מכרה פעילותה, לרבות זכות השימוש בנכס, לחברה אחרת ללא ידיעת הבעלים של הנכס. החברה בחרה שלא למסור לעירייה הודעה מפורשת על חדילת החזקה בנכס בזמן, מחשש שאם תודיע על חדילת החזקה תפנה העירייה לבעל הנכס לשלם ארנונה, באופן שעלול היה לפגוע בעסקה. החברה הודיעה על עזיבתה רק בסוף שנת המס ולכן על החברה לשאת בתשלום הארנונה עד למועד זה.</p>	
<p><b>A company that transfers possession of the property to another company and does not inform the municipality will not be exempt from city tax</b></p>	
<p>A company that leased a commercial property sold the operation to another company, but the municipality demanded that it continue to pay the city tax bills even though it had left the property.</p> <p>The Court accepted the claim and obliged the company to pay city tax because it did not report the cessation of use of the property on time. The holder of a property will be exempt from its obligation to pay city tax only if it notified the municipality at the time of its departure that it has ceased to use the property. Here, the company that leased a commercial property and was registered as the holder in the municipality's books sold its activity to another company, including the right to use the property, without the knowledge of the owner of the property. The company chose not to give the municipality an explicit notice of cessation of use of the property in time, fearing that if notified, the municipality would contact the owner of the property for the payment of city tax, in a manner that could have jeopardized the transaction. The company gave notice regarding its departure only at the end of the tax year and therefore the company must pay the city tax until that time.</p>	

## הסכם חיים משותפים או הסכם ממון? / עו"ד דורון אפיק\*

לא פעם בני זוג רוצים לנהל מערכת יחסים זוגית מלאה אך לא מעוניינים להתחתן (או שאינם יכולים להתחתן לפי הדין הישראלי, כמו בני זוג מאותו מין) – האם אלה יכולים עדיין להסדיר את מערכת היחסים ביניהם בהסכם ממון שימנע סכסוכים עתידיים ביניהם לגבי הרכוש המשותף? ומה קורה אם בהמשך הם מחליטים להתחתן?

החוק הישראלי קובע באופן כללי הסדר איזון משאבים, לפיו נכסים של בני זוג נושאים נחשבים כשייכים לשניהם באופן שוויוני, ללא קשר לאופן בו נרשמו. בהתאם, דירה שרכשו בני זוג נושאים ורשמו על שם הבעל בלבד תיחשב כדירה השייכת לשניהם באופן שווה, ללא קשר לסיבה בגינה נרשמה רק על שם אחד מהם. לא פעם מעדיפים בני זוג ליצור ביניהם הסדר שונה, המתאים יותר למערכת היחסים ביניהם, ולעתים אף יסדיר את "פירוק החבילה" ככל שהדבר יידרש בעתיד, ולשם כך קיים הכלי של הסכם ממון.

הסכם ממון בין זוג נשוי חייב להיות מאושר בבית המשפט כדי שיהיה לו תוקף<sup>1</sup> (אף שבמקרים מסוימים קבעו בתי המשפט כי כשהצדדים פעלו על פי הסכם שלא אושר כדין עשויים הם עדיין להיות מחויבים על פיו<sup>2</sup>), אולם הסכם ממון שנכרת לפני הנישואין יכול שאומת בידי נוטריון ועדיין יהיה לו תוקף מחייב הגובר על חזקת שיתוף הנכסים הקיימת בחוק. אך מה לגבי זוג שאינו נשוי ואין לו כוונה להתחתן?

כך, למשל, במקרה שנדון במרץ, 2023<sup>3</sup>, בבית המשפט למשפחה בראשון לציון דובר בזוג שחתמו על הסכם שנשא כותרת של "הסכם ממון" ואף אושר בבית המשפט, למרות שבאותו שלב לא הייתה לצדדים כוונה להתחתן, ובו נרשם שנכס שיהיה רשום על שם אחד הצדדים יהיה שלו בלבד. מאוחר יותר, לאחר שהתחתנו, רכשו דירה מכספים משותפים אך זו נרשמה על שם הבעל בלבד. בית המשפט קבע שההסכם שקיבל תוקף של בית המשפט לא היה הסכם ממון אלא הסכם חיים משותפים והוא אינו גובר על חזקת השיתוף והאישה זכאית למחצית הדירה.

הסכם חיים משותפים אינו הסכם ממון אלא הוא הסדר חוזי בין הצדדים, אשר עריכתו בפני נוטריון ואולי אף אישורו בבית המשפט נותן לו תוקף חזק יותר. הסכם כזה הוא הסדר רצוי למקרה של זוג שאינו נשוי, באשר הוא יוצר את הוודאות המשפטית בין הצדדים, אך ככל שהצדדים יחליטו בעתיד להתחתן יש להחליפו בהסכם ממון, כדי למנוע כניסתה לתוקף של חזקת השיתוף. אמנם קיימים מקרים בהם הסכם חיים משותפים ימשיך להיות מחייב מכוח דיני תום הלב והמניעות ויגבר על חזקת השיתוף, אך רצוי שלא לסמוך על פרשנות בדיעבד.

רצוי במקרה כזה לנסח את ההסדר על ידי נוטריון בעל ניסיון בתחום וככל שההסכם נוגע גם לבעלות בתאגידים או עסקים, גם בעל ניסיון בתחום זה. בשל הרגישות של התחום בו מדובר, חיסכון כספי בעת חתימת הסכם חיים משותפים או הסכם ממון עלול לעלות סכומי עתק בעתיד ועל כן עדיף לשלם מעט יותר אך לדעת שהזכויות מוגנות היטב.

\* עו"ד דורון אפיק הינו נוטריון ועורך דין המוסמך בישראל ובניו יורק והוא השותף המנהל של משרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) המתמקד בדיני חברות, דיני מקרקעין, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, לרבות עסקאות מיזוג ורכישה, מימון ומשפט ימי ואף הרצה בתחומי מומחיותו, לרבות 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) ומשמש גם כבורר וכאמין בנאמנות ישראליות ובינלאומיות. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. לפרטים נוספים: 03-6093609, או באמצעות הדואר האלקטרוני: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com).

<sup>1</sup> בענ 8063/14 פלמוני נ' פלמוני, 13.07.2015, בית המשפט העליון, כב' השופטים אסתר חיות, יורם דנגיור ויחי' טולמן - <https://he.afiklaw.com/caselaw/8232>

<sup>2</sup> תהס (י) 15-11-22 32295-11 ל ב.ב. 06.09.2016, בית משפט לענייני משפחה בירושלים, כב' השופט נמרוד פליקס - <https://he.afiklaw.com/caselaw/8233>

<sup>3</sup> תלחימי 38331-01-22 פלמוני נ' פלמוני, 29.03.2023, בית המשפט לענייני משפחה בראשון לציון, כב' השופט מיכל בורר-בלום - <https://he.afiklaw.com/caselaw/15359>

## **Cohabitation Agreement or Prenuptial Agreement? / Doron Afik, Esq.\***

Sometimes a couple wish to have a full marital relationship but do not wish to marry (or cannot marry under Israeli law, such as same-sex couples) - can they still regulate their relationship by a prenuptial agreement that will prevent future conflicts between them regarding the joint property? And what happens if later they decide to get married?

Israeli law generally provides for a resource balancing arrangement, under which assets of the spouses are deemed to belong equally to both, regardless of how they were recorded. Accordingly, an apartment purchased by a married couple and recorded in the husband's name only will be deemed to belong to both equally, regardless of the reason for which it was recorded in the name of only one of them. Spouses often prefer to create a different arrangement between them, which is more suitable for their relationship, and sometimes will even arrange the "breaking up of the package" if such will be required in the future, and for this purpose the tool of a prenuptial agreement exists.

A prenuptial agreement between a married couple must be approved in Court in order for it to be valid (although in some cases the Courts found that when the parties acted according to an agreement that was not duly approved they may still be bound by it), however a prenuptial agreement made before the marriage can be verified by a notary public and will still have a binding effect that exceeds the legal presumption of equal sharing of assets. But what about a couple who is not married and has no intention of getting married?

For example, in a case discussed in March, 2023, in the family court in Rishon LeZion, there was a couple who signed an agreement that bore the title of a "prenuptial agreement" and was even approved in Court, even though at that stage the couple had no intention of getting married. The agreement stated that an asset to be recorded in the name of one will be his alone. Later, after they got married, they bought an apartment with joint funds, but it was recorded in the husband's name only. The Court decided that the agreement that was validated by the Court was not a prenuptial agreement but a cohabitation agreement and it does not override the presumption of sharing and the wife is entitled to half of the apartment.

A cohabitation agreement is not a prenuptial agreement but rather a contractual arrangement between the parties, the preparation of which before a notary and perhaps even its approval in Court gives it stronger validity. Such an agreement is a desirable arrangement in the case of an unmarried couple, as it creates legal certainty between the parties, but if the couple decide in the future to marry, it should be replaced by a prenuptial agreement, to prevent the entry into force of the presumption of sharing. While there are cases where a cohabitation agreement was deemed to continue to be binding due to the rule of good faith and estoppel and will prevail over the presumption of sharing, it is advisable not to rely on retrospective interpretation.

It is advisable to draft the arrangement by a notary with experience in the field and, as far as the agreement also concerns ownership in corporations or businesses, also with experience in such field. Due to the sensitivity of the subject matter, financial savings when signing a cohabitation agreement or a prenuptial agreement may cost huge amounts in the future and therefore it is better to pay a little more but know that the rights are well protected.

---

**Doron Afik** is a notary public and an attorney admitted to practice in Israel and New York and is the managing partner of Afik & Co., Attorneys and Notaries ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)). Doron served 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. He is a graduate of a European Union alternative disputes resolution course and the ICC Master Class for arbitrators and also serves as arbitrator. 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](mailto:afiklaw@afiklaw.com)