

AUGUST 9TH SINGAPORE National day



אפיק נשות
Afik News



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

גיליון 393: 09 אוגוסט, 2023
Issue 393: 09 August, 2023

הגיליון המקצועי הדו שבועי של [אפיק ושות'](#), [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

Afik & Co. marks the Singaporean National Day (August 09).

אפיק ושות' מציינת את יום העצמאות הסינגפורי (09 אוגוסט).

1. איחור על איחור – מה יהיה הפיצוי? / יאיר אלוני, עו"ד

A Delay on Delay - What Would be the Compensation?/ Yair Aloni, Adv.



מאמר בנושא זכות רכש דירה לפיצוי בגין איחור, כאשר נסיבות חיצוניות גרמו לאיחור מעבר לאיחור המותר על פי חוק. את המאמר כתב עו"ד יאיר אלוני ממשרד אפיק ושות'.

את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור:

<http://he.afiklaw.com/articles/a393>

An article on the home buyer's right to compensation for delay, when external circumstances caused a delay beyond the delay permitted by law. The article was written by attorney Yair Aloni of Afik & Co. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a393>

2. עדכוני פסיקה

Legal Updates

א. חברה אינה רשאית לעשות שימוש בשם הדומה לשמה של חברה אחרת באופן שעלול לגרום להטעיה

כלכלי ת"א: שימוש בשם הדומה הן מבחינת המראה והן מבחינת הצליל ובענף זהה מול קהלי יעד דומים, גורם להטעיה. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/15588>

A company is not allowed to use a name similar to the name of another company in a way that may be misleading. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15589>

ב. הסכם ממון בין בני זוג הקובע הפרדה רכושית אינו מסדיר הרכוש לאחר המוות

העליון: הוראות בהסכם ממון הקובעות את אופן חלוקת העיזבון תהיינה בטלות במות אחד מבני הזוג במצב של היעדר צוואה. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/15590>

A Prenuptial Agreement stipulating property separation must be supported by an appropriate will.

Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/15591>

ג. דברי אדם שנאמרו, לכאורה, בעת שהיה שיכור ולא בסכנת חיים אינם צוואת "שכיב מרע"

משפחה אשדוד: לשם הכרה בצוואת "שכיב מרע" יש צורך בתשתית ראייתית כי המנוח סבר באופן אובייקטיבי כי הוא נוטה למות בעת עריכת המסמך. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/15592>

One's alleged words while drunk and not in danger of life are not a "deathbed will". Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15593>

ד. שימוש בסימן מסחר לצורך תיאור מוצר אחר, אינו מהווה הפרה של סימן המסחר

מחוזי ת"א: כאשר השימוש בסימן המסחר נעשה לצורך הגדרה של מהות או איכות המוצר הרי שבכפוף לכך שאין חשש להטעיית הצרכן, השימוש הוא הכרחי ונעשה במידה שאינה עולה על הנדרש – הרי שהשימוש לא יהווה הפרה. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/152594>

Using a trademark to describe another product does not constitute an infringement of the trademark. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15595>

ה. הסכם שבוטל שלא כדין מזכה את הנפגע בפיצוי המשקף את אבדן הרווח שצפוי היה לצמח מן העסקה

מחוזי מרכז-לוד: על צדדים לחוזה לשתף פעולה ביניהם כחלק מחובת תום הלב ואם שני הצדדים תרמו לנזק בהתנהגותם ראוי לחלק את האחריות ביניהם ואף להפחית פיצוי שנגרם בשל ההפרה. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/15596>

Termination of an agreement not duly made entitles the harmed party to compensation reflecting the loss of profit that was expected in the transaction. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15597>

ו. רישיון לשימוש במקרקעין ניתן לביטול גם לאחר עשרות שנים

שלום אשדוד: שימוש בזכות מעבר במקרקעין במשך שנים בלא התנגדות אינה מספיקה כדי לבסס קיומה של זכות שימוש בלתי חוזרת; עם מתן הודעה בדבר ביטול הרישיון, פוקעת ההרשאה. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/15598>

A license to use a land may be revoked even after decades. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15599>

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 ובכותרת לכתוב "אנא הסירו/צרפו אותי לרשימת התפוצה". מגזין זה כפוף לזכויות יוצרים אך ניתן להעבירו לכל אדם ובלבד שיועבר בשלמות וללא 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). 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 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 align="center">איחור על איחור – מה יהיה הפיצוי? / יאיר אלוני, עו"ד</p>	<p align="center">1.</p>
<p align="center">A Delay on Delay - What Would be the Compensation?/ Yair Aloni, Adv.</p>	
<p>מאמר בנושא זכות רכוש דירה לפיצוי בגין איחור, כאשר נסיבות חיצוניות גרמו לאיחור מעבר לאיחור המותר על פי חוק. את המאמר כתב עו"ד יאיר אלוני ממשרד אפיק ושות'. עו"ד יאיר אלוני הינו שותף במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) ועיקר התמקדותו בתחום האזרחי, ליטיגציה, מקרקעין, מכרזים ומשפט המינהלי. עו"ד אלוני מוסמך על ידי האפוטרופוס הרשמי להחתמה על יפוי כוח מתמשכים. את המאמר ניתן למצוא בקישור: http://he.afiklaw.com/articles/a393</p>	
<p>An article on the home buyer's right to compensation for delay, when external circumstances caused a delay beyond the delay permitted by law. The article was written by attorney Yair Aloni of Afik & Co. Yair Aloni is a partner at Afik & Co., Attorneys and Notaries (www.afiklaw.com), emphasizing on commercial and civil law, including real estate, litigation, tenders and administrative law. He is certified in Israel for the execution of lasting powers of attorney. The article in English may be found at the link: https://www.afiklaw.com/articles/a393</p>	
<p align="center">עדכוני פסיקה</p>	<p align="center">2.</p>
<p align="center">Legal Updates</p>	
<p align="center">א. חברה אינה רשאית לעשות שימוש בשם הדומה לשמה של חברה אחרת באופן שעלול לגרום להטעיה</p>	
<p align="center">ת"א 30569-01-22 א.ו. ישראל-אירופה יזמות ושיווק נדל"ן בע"מ נ' קבוצת ישראל אירופה התחדשות עירונית בע"מ, 26.06.2023, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, כב' השופטת סיגל יעקבי</p>	
<p>חברה העוסקת בתחום הנדל"ן וההתחדשות העירונית דרשה מחברה מתחרה לשנות את שמה מאחר ששמה דומה וגורם להטעיה. בית המשפט קיבל את התביעה והורה לחברה המתחרה להימנע מלהשתמש בשמה הרשום כל עוד היא עוסקת בתחום ההתחדשות העירונית. החוק מאפשר לחייב חברה שנטל את שמה או שם הדומה לחברה אחרת עד כדי להטעות, להימנע מלהשתמש בשם הרשום ברשם החברות. השאלה האם קיים חשש להטעיה תיבחן על פי מבחן המראה והצליל, מבחן סוג הסחורות והלקוחות ומבחן יתר נסיבות העניין. כאן, קיים דמיון הן מבחינת המראה והן מבחינת הצליל הואיל ובשמה של החברה המתחרה נכלל צירוף המילים "קבוצת ישראל-אירופה" בעוד שזהו שמה המסחרי עמו מזוהה החברה המקורית. בנוסף, שתי החברות פועלות באותו ענף (נדל"ן וההתחדשות העירונית) ופונות לקהלי יעד דומים. המותג "ישראל-אירופה" מזוהה עם החברה המקורית שהיא בעלת מוניטין בתחום ההתחדשות העירונית. שימוש בשם דומה על ידי החברה המתחרה אף גרם לכך שאנשים שונים התבלבלו בפועל בין שתי החברות. לפיכך, החברה המתחרה אינה רשאית מלהשתמש בשמה הרשום כל עוד תעסוק בתחום ההתחדשות העירונית או בכל שם אחר הכולל את צירוף המילים "ישראל אירופה".</p>	
<p align="center">A company is not allowed to use a name similar to the name of another company in a way that may be misleading</p>	
<p>A company operating in the real estate and urban renewal sector demanded a competing company to change its name due to its similarity and being misleading. The Court accepted the claim and held the competing company is to refrain from using its registered name as long as it is operating in the urban renewal sector. Israeli law empowers to prevent a company that has taken another company's name, or a name that is deceptively similar, from using the name registered in the Companies Registrar records. The question whether exists an apprehension of misleading will be examined by the look and sound test, the type of goods and customers test and the other circumstances test. Here, there was a similarity both in terms of looks and sound as the name of the competing company includes the words "Israel-Europe Group" while this is the common commercial name with which the original company is identified by. In addition, both companies operate in the same field (real estate and urban renewal) and appeal to similar target audiences. The "Israel-Europe" brand is identified with the original company which has a reputation in the field of urban renewal. The use of a similar name by the competing company caused various people to actually get confused between the two companies. Therefore, the competing company is not allowed to use its registered name as long as it operating in the field of urban renewal or any other name that includes the words "Israel Europe".</p>	
<p align="center">ב. הסכם ממון בין בני זוג הקובע הפרדה רכושית אינו מסדיר הרכוש לאחר המוות</p>	
<p align="center">בעמ 5252/23 - פלוניס נ' פלונית, 24.07.2023, בית המשפט העליון, כב' השופט אלכס שטיין</p>	
<p>בני זוג חתמו על הסכם ממון המגדיר הפרדה רכושית מלאה וזמן קצר לאחר נישואיהם נפטר הבעל מבלי שהותיר צוואה. בית המשפט העליון קבע שהסכם הממון לא מדיר את האישה מזכותה לירושה על פי דין למרות ההפרדה הרכושית שנקבע בו. חוק הירושה אינו מכיר בעסקאות או הסכמים שנערכו לגבי ירושתו של אדם עוד בחייו והסכם ממון יכול רק לקבוע את היקף הרכוש אך לא מה ייעשה ברכוש לאחר המוות. כאן כיוון ולא הייתה צוואה המדירה את האישה מרכוש הבעל אלא הפרדה רכושית נקבעה רק בהסכם הממון, הרי עם מות הבעל הסכם הממון מאבד את תוקפו והירושה תהיה על פי דין. לכן האישה זכאית למחצית מרכוש הבעל, בהתאם לחוק.</p>	

A Prenuptial Agreement stipulating property separation must be supported by an appropriate will

A couple signed a prenuptial agreement setting a complete segregation of property and shortly after their marriage the husband died intestate.

The The Supreme Court held that the prenuptial agreement does not exclude the woman from her right under law to inherit despite the property segregation stipulated therein. The Israeli Inheritance Law does not recognize transactions or agreements made regarding a person's inheritance during his lifetime and a prenuptial agreement can only determine the scope of the property but not what will be done therewith after death. Here, because there was no will excluding the wife from the husband's property, rather property segregation established only in the prenuptial agreement, upon the demise of the husband, the prenuptial agreement loses power and the inheritance will be under law. Therefore, the wife is entitled to half of the husband's property, as set by law..

ג. דברי אדם שנאמרו, לכאורה, בעת שהיה שיכור ולא בסכנת חיים אינם צוואת "שכיב מרע"

תמ"ש 3367-09-20 ש.מ. נ' ר.מ., 10.07.2023, בית משפט לענייני משפחה באשדוד, כב' השופטת עפרה גיא

אדם שאושפז בבית החולים בשל סחרחורת נפטר 18 ימים לאחר שחרורו מבית החולים. אחיו טענו כי בעת אשפוזו מסר להם בעל פה את צוואתו ואף העלו את אמירותיו על הכתב.

בית המשפט קיבל את ההתנגדות לצוואה ונקבע כי המסמך שנערך על ידי האחים אינו עומד בדרישות החוק להכרה כצוואת "שכיב מרע". אדם העומד מול פני המוות רשאי לצוות בעל פה בפני שני עדים השומעים לשונו. בהתאם לחוק דברי המצווה, בציון היום והנסיבות לעשיית הצוואה, יירשמו בזיכרון דברים שייחתם בפני שני העדים ויופקד על ידיהם אצל הרשם לענייני ירושה. כאן מדובר באדם אשר אושפז לאחר שבזמן נהיגה חש סחרחורת וחולשה כללית, התעלף, איבד הכרה ועבר תאונת דרכים. בעת האשפוז לא היה חשש כלשהו כי הוא עלול למות כתוצאה ממצבו ובעת אמירותיו היה שתוי. זיכרון דברים שהוכן על ידי האחים עורר תהיות רבות, מאחר שלא נחתם על ידי המנוח, למרות שהיה כשיר לכך, ולא הופקד ברשם הירושות כנדרש. משכך, המסמך המתעד את דבריו, לכאורה, של המנוח אינו בגדר 'צוואה'.

One's alleged words while drunk and not in danger of life are not a " deathbed will"

A man who was hospitalized for dizziness died 18 days after his release from the hospital. His brothers contended that during his hospitalization he gave them his will orally and they even wrote down his statements.

The Court accepted the objection to the will and held that the document drawn up by the brothers does not meet the requirements of the law to be recognized as a "deathbed will." A person standing in the face of death may give his will orally in front of two witnesses who hear him. Under Israeli law the testator's statements, including the day and the circumstances for the making the will, will be recorded in a memo which will be signed by the two witnesses and deposited by them with the Registrar of Inheritance. Here, the person was hospitalized after he felt dizzy and general weakness while driving, fainted, lost consciousness and had a car accident. At the time of hospitalization there was no apprehension that he might die as a result of his condition and at the time of his statements he was drunk. The memo that was prepared by the brothers raised many questions, as it was not signed by the deceased, even though he was qualified to do so, and was not deposited with the Registrar of Inheritance, as required. Therefore, the memo allegedly documenting the words of the deceased is not a 'will'.

ד. שימוש בסימן מסחר לצורך תיאור מוצר אחר, אינו מהווה הפרה של סימן המסחר

תא (ת"א) 61865-03-17 Chloe S.A.S נ' אויל דה לאמור בע"מ 30.07.2023, בית המשפט המחוזי תל-אביב-יפו, כב' השופט גרשון גונטובניק

יצרנית בשמים, שעשתה שימוש ללא אישור בסימני מסחר של בשמים יוקרתיים טענה כי השימוש נעשה כאמצעי ייחוס לתיאור מוצריה וזאת מכיוון שריחות מוצריה תואמים לאלה של המוצרים היוקרתיים ועליה להפנות לאחרונים לצורך תיאור מוצריה.

בית המשפט דחה את הטענות להפרה של סימני המסחר בשל העדר חשש להטעיה ושימוש הכרחי באופן מינימלי. שימוש בסימן המסחר עצמו או בסימן דומה בקשר עם מוצרים מאותו הסוג מהווה הפרה של סימן המסחר. עם זאת, כאשר השימוש נעשה לצורך הגדרה של מהות או איכות המוצר הרי, בכפוף לכך שאין חשש להטעיית הצרכן, והשימוש הוא הכרחי ושנעשה במידה שאינה עולה על הנדרש – השימוש לא יהווה הפרה. כאן, מדובר בשימוש שנעשה, באופן מצומצם, במטרה לתאר את ריח הבושם ככזה התואם לריח הבושם המקורי, ולא בצורה שנועדה להטעות צרכנים לחשוב כאילו יש קשר בינו לבין הבשמים המקוריים. משכך, שימוש זה אינו מהווה הפרה של סימני המסחר של הבשמים המקוריים.

Using a trademark to describe another product does not constitute an infringement of the trademark

A perfume manufacturer, who used the trademarks of luxury perfumes without their permission, contended that the use was made as a means of attribution to describe its products and this because the scents of its products match those of the luxury products and it needs to refer to the latter for the purpose of describing its own products.

The Court rejected the claims of infringement of the trademarks due to the lack of likelihood for confusion and minimal essential use. Using an identical trademark or even a similar mark in connection with products of the same type constitutes an infringement of the trademark. However, when the use of the trademark is made for the purpose of defining the essence or quality of the product, provided that there is no likelihood for confusion by the consumer and the use is necessary and is made to an extent that it does not exceed what is required - the use will not constitute an infringement. Here, the use was done in a limited way with the aim of describing the smell of the perfume as one that corresponds to the smell of the original perfume, and not in a way designed to mislead consumers into thinking that there is a connection between it and the original perfumes. Therefore, this use does not constitute an infringement of the trademarks of the original perfumes.

ה. הסכם שבוטל שלא כדין מזכה את הנפגע בפיצוי המשקף את אבדן הרווח שצפוי היה לצמוח מן העסקה

ת"א 30041-03-21 אסייג נ' ליבוביץ ואח', 23.07.2023, בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, כב' השופט גיא שני

יזם שכר מאדם פרטי שטח של 2,500 מ"ר גגות לצורך התקנת מערכת פוטו וולטאית (סולארית), אך ההסכם בוטל באופן פתאומי, ככל הנראה בשל אי שביעות רצון מכלכליות העסקה. בית המשפט קיבל את התביעה בחלקה וקבע, כי ההסכם בוטל שלא כדין ולכן היזם זכאי לקבל פיצוי בגין הרווח שנשלל ממנו. צד שנפגע מהפרת חוזה רשאי לממש את זכות הביטול המוקנית לו בדיון, אף אם הסיבה העיקרית המביאה אותו לעשות כן היא הרצון להיחלץ מעסקת הפסד. על הצדדים לחוזה לשתף פעולה ביניהם כחלק מחובת תום הלב ואם שני הצדדים תרמו לנזק בהתנהגותם ראוי לחלק את האחריות ביניהם. כאן, הצדדים התחייבו בהסכם כי המשכיר יהא רשאי לבטל את ההסכם בשל הפרתו על ידי השוכר אך ורק במקרה של הפרה יסודית ובכפוף לכך שבמהלך תשעים ימים השוכר לא תיקן את ההפרה. למשכיר היו טענות כלפי היזם להפרות יסודיות בשל אי הצגת אישור ביטוחי וגרימת נזק בעת עבודות ההתקנה, אך במכתב ההתראה נקצבו ליזם עשרה ימים בלבד לתיקון ההפרה ובפועל, ההסכם בוטל בניגוד להסכם כשעוד טרם חלפה תקופת תשעים הימים. המשכיר סירב להיפגש עם היזם ולערך ניסיון כן ליישב את המחלוקת, אך מצד שני היזם לא נקט יוזמה המעידה על שיתוף פעולה ומענה ענייני ונקט בגישה של "יהיה בסדר". משכך, ביטול ההסכם נעשה שלא כדין והיזם זכה לפיצוי המשקף את אבדן הרווח שצפוי היה לצמוח ליזם מן העסקה אילו הייתה יוצאת אל הפועל, אך נוכח תרומתו למשבר סכום הפיצוי לו זכאי הופחת ב-50%.

Termination of an agreement not duly made entitles the harmed party to compensation reflecting the loss of profit that was expected in the transaction

An entrepreneur leased a 2,500 square meters of roofs from a private individual for the purpose of installing a photovoltaic (solar) system, but the agreement was suddenly terminated upon notice, apparently due to dissatisfaction with the economics of the transaction.

The Court partially accepted the claim and held that the agreement was unlawfully terminated and therefore the entrepreneur is entitled to compensation for the profit it was deprived of. A party harmed by a breach of contract may exercise the right of termination granted to it by law, even if the main reason that brings it to do so is the desire to get out of an unprofitable transaction. The parties to a contract must cooperate with each other as part of the duty to act in good faith and if both parties contributed to the damage through by their conduct the responsibility should be divided between them. Here, the parties undertook in the agreement that the lessor would be entitled to terminate the agreement due to its breach by the lessee only in case of a materiel breach and by a ninety days prior notice and only if the lessee did not correct the breach. The lessor had contentions against the entrepreneur for material breach due to failure to present an insurance certificate and causing damage during the installation work, but in the notice letter the entrepreneur was granted only ten days to correct the breach and *de facto*, the agreement was terminated before the ninety-day period lapsed, contrary to the agreement. The lessor refused to meet with the entrepreneur and make a sincere attempt to settle the dispute, but on the other hand, the entrepreneur did not take an initiative indicating cooperation and a serious approach and took it lightly with an "it will be fine" approach. Therefore, the termination of the agreement was unduly made and the entrepreneur will receive compensation that reflects the loss of profit that was expected in the transaction had it gone ahead, but in view of its contribution to the conflict, the amount of compensation to which it is entitled was reduced by 50%.

ו. רישיון לשימוש במקרקעין ניתן לביטול גם לאחר עשרות שנים

ת"א 21062-04-18 קלודין זאנדני נ' יוסף גרפי, 17.07.2023, בית משפט השלום אשדוד, כב' השופט רוני סלע

בעלי נחלה אסרו על שכניהם לעשות שימוש בדרך הגישה העוברת בין החלקות ושנעשה בה שימוש על ידי הצדדים כ-60 שנה.

בית המשפט דחה את התביעה וקבע כי זכות השימוש אינה עולה לכדי זכות קניינית והיא ניתנת לביטול. רישיון במקרקעין הוא רשות להחזקה או לשימוש במקרקעין של אחר. אין מדובר בזכות קניינית אלא זכות אישית שאינה ניתנת להעברה או הורשה, אלא בהסכמה מפורשת של נותן ומקבל הרישיון. רשות בלתי חוזרת במקרקעין, תתקיים במקרים חריגים בלבד, כאשר למשל ניתנה רשות מפורשת ולא מכללא, נעשתה השקעה ניכרת במקרקעין וכן ניתנה הסכמה מפורשת של בעל המקרקעין לביצוע ההשקעה במקרקעין. כאן, שביל הגישה עובר באופן לא שווה בין הנחלות ואף נסלל בחלקו במימון משותף. לא הייתה הסכמה מפורשת בין הצדדים בקשר לשימוש משותף בדרך

הגישה, ודאי לא לצמיתות. עצם השימוש של שנים בלא התנגדות בדרך הגישה אינו מספיק כדי לבסס קיומו של רישיון בלתי חוזר ועם מתן הודעה בדבר ביטול הרישיון, פקעה ההרשאה.

A license to use a land may be revoked even after decades

Homestead owners forbade their neighbors to use the service road that runs between the plots and which was used by the parties for nearly 60 years.

The Court rejected the claim and stated that the right of use is not a proprietary right and may be revoked. A land license is a permission to hold or use another's land. This is not a proprietary right, but a personal right that cannot be transferred or inherited, except with the express consent of the grantor and recipient of the license. Irrevocable license in real estate will exist only in exceptional cases, such as, *inter alia*, where explicit permission was given and not implied, a substantial investment was made in the land and the express consent of the landowner was given to carry out the investment. Here, the service road passes unevenly between the two plots and is even partly paved with joint funding. There was no agreement between the parties regarding joint use of the service road, certainly not permanently. The mere use of the service road for years without objection is not enough to establish the existence of an irrevocable license, and with the notification of the termination of the license, the authorization expired.

איחור על איחור – מה יהיה הפיצוי? / יאיר אלוני, עו"ד

זוג רכש דירה "על הנייר" מקבלן ונאלץ להתאזר בהמון סבלנות עד לקבלת המפתח המיוחל. חרף ציפיית הזוג לקבל את הדירה במועד הקבוע בהסכם, נאלץ הזוג להמתין זמן רב נוסף בשל עיכובים כאלה ואחרים מצד הקבלן. במסגרת ניסיונות הזוג לקבל את הפיצוי המגיע להם בגין האיחור מהקבלן, טען הקבלן כי יש לבצע הפחתות מסכום הפיצוי המגיע לזוג בשל נסיבות שלא היו בשליטתו ואירעו לאחר שחלפה תקופה הגרייס הקבועה בחוק. האם קבלן המצוי באיחור רשאי להסתמך על נסיבות מאוחרות, שגרמו ל"איחור על איחור", כדי להפחית את סכום הפיצוי המוגדר בחוק?

בתיקון 9 לחוק המכר (דירות), שנכנס לתוקף ביום 07.07.2022, נקבע, בין היתר, כי פטור מחובתו הבלתי מותנית של קבלן לפצות רוכשים בגין איחור מסירה יחול רק אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד או בשל נסיבות חריגות ובלתי צפויות שהביאו לסיכול החוזה (כגון: "כוח עליון"). החוק כיום מגדיר תקופת גרייס קבועה שבה זכאות הרוכש לפיצוי תחול ביחס לתקופה שלאחר תום חודש איחור. עם זאת, בכל הנוגע לחוזים שנחתמו לפני התיקון לחוק חל הדין הקובע כי מקום בו הקבלן איחר מעבר לתקופת "הגרייס" הקבועה בחוק, עליו לפצות את הרוכש בגין איחור החל מהיום הראשון ללא קיזוז ימי הגרייס. זאת, משום שחוק המכר (דירות), שהינו חוק שלא ניתן להתנות עליו, אינו מסדיר מנגנון של "איחור על איחור". קרי, קבלן אשר מכר דירה טרם התיקון לחוק ואיחר במסירת הדירה, אינו יכול לטעון ביחס לתקופה שבה הוא מצוי כבר בהפרה כי התרחשו נסיבות נוספות שלא היו בשליטתו ולכן יש להפחית תקופה זו מסך תקופת האיחור ובתוך כך להפחית את סכום הפיצוי המגיע לרוכשים.

כך, במקרה שנדון בבית המשפט בתל אביב ביולי, 2023,¹ נקבע כי קבלן אינו רשאי להפחית פיצוי לרוכשים בשל אירועים שהתרחשו לאחר שכבר היה מצוי בהפרה, בבחינת "איחור על איחור". באותו מקרה, הסכם הרכישה נחתם בשנת 2018 (טרם תיקון 9 לחוק), הקבלן לא מסר את הדירה במועד הקבוע בחוזה וגם לא בתום 60 יום של תקופת הגרייס (על פי חוק באותה העת). הקבלן טען כי במהלך החודשים שעד המסירה (כמעט שנה לאחר סיום "הגרייס") התרחשה מגיפת הקורונה שעכבה את המסירה בשל נסיבות שאינן בשליטתו ולכן יש להעניק לקבלן פטור חלקי. בית המשפט דחה את פרשנות הקבלן באופן גורף וקבע כי החוק לא הסדיר מנגנון של "איחור על איחור" ולכן "תקלות" נוספות שנקרו בדרכו של הקבלן בדרך למסירה המיוחלת אינן מזכות בפטור מתשלום, אף לא בפטור חלקי.

יצוין, כי חוק המכר (דירות) מגדיר כיום את "המועד החוזי" כחודש מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר. בהתאם לכך, התקופה בגינה תחול זכאות הרוכשים לקבלת פיצוי היא החל מתום חודש מהמועד החוזי ואילך ובשיעורים משתנים הקבועים בחוק. לכן, גם במצב של איחור או נסיבות מאוחרות, תקופת הזכאות תחול במילא רק לאחר תום חודש מהמועד החוזי. למרות זאת, לפסיקת בית המשפט חשיבות רבה ביחס לחוזים שנחתמו טרם התיקון לחוק משום שבית המשפט מעביר מסר ברור לקבלנים המבקשים להתחמק מהתחייבויותיהם כלפי רוכשי דירות וקובע כי על פי החוק (שחל טרם התיקון לחוק) טענות לפטור בשל נסיבות שאינן בשליטת הקבלן יכולות לעלות רק ביחס לאיחור שהינו עד למועד המסירה החוזי ולא ניתן להיאחז בטענות אלה בדיעבד ביחס לחודשים מאוחרים יותר.

בכל מקרה בו קבלן מסרב לשלם את הפיצוי על פי השיעור הקבוע בחוק חשוב להיוועץ בעורך דין העוסק בתחום, עוד טרם הגשת התביעה על מנת שתתבצע פנייה מוקדמת ונכונה אשר תעביר מסר רציני ותסייע בהליך המשפטי, ככל שיידרש, לשם מיצוי מלוא הזכויות המגיעות בהתאם לדין.

¹ עו"ד יאיר אלוני הינו שותף במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) ועיקר התמקדותו בתחום האזרחי, ליטיגציה, מקרקעין, מכרזים ומשפט המינהלי. עו"ד אלוני מוסמך על ידי האפוטרופוס הרשמי להחתמה על יפוי כוח מתמשכים. 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.

¹ ת"א 24911-12-21 לירון שני נ' פנינת אגרון בע"מ (12.07.2023) - <https://he.afiklaw.com/caselaw/15573>

A Delay on Delay - What Would be the Compensation?/ Yair Aloni, Adv.*

A couple purchased an apartment “on paper” from a contractor and had to exercise a lot of patience until they received the long-awaited key. Despite the couple's expectation to receive the apartment at the time specified in the agreement, they had to wait a long time due to various delays on the part of the contractor. As part of the couple's attempts to receive the compensation they deserve for the delay, the contractor contended that reductions should be made from the amount of compensation due to the couple because of circumstances beyond its control which occurred after the grace period under law had lapsed. May a contractor who is already late rely on late circumstances, which caused "a delay on delay", to reduce the amount of compensation under law?

Amendment 9 to the Israeli Sales Law (Apartments), which entered into force on 07.07.2022, states, *inter alia*, that an exemption from a contractor's unconditional obligation to compensate purchasers for late delivery will only apply if the delay was caused by an act or omission of the purchaser alone or due to unusual and unexpected circumstances which resulted in the failure of the contract (such as: "*force majeure*"). Israeli law currently defines a fixed grace period in which the purchaser's right to compensation will apply in relation to the period after the end of one month of delay. However, with regard to contracts signed before the amendment to the law, the law sets that where the contractor is late beyond the legal "grace" period, it must compensate the purchaser for the delay as of the first day without offsetting the grace days. This is because the law cannot be conditioned upon and does not recognize a mechanism of "a delay on delay". i.e., a contractor who sold an apartment before the amendment to the law and was late in delivering it, cannot contend with respect to the period in which it is already in breach that circumstances beyond its control should result in such period being deducted from the total period of delay and thereby reduce the amount of compensation due to the purchasers.

In a case heard in July, 2023, at the Tel Aviv Court it was held that a contractor is not allowed to reduce compensation to purchasers due to events that occurred after it was already in breach, meaning in a "delay on delay" situation. In that case, the purchase agreement was signed in 2018 (before amendment 9 to the law), the contractor did not hand over the apartment on the date specified in the contract nor at the end of the 60 days grace period (as specified in the law at such time). The contractor contended that during the months leading up to the delivery (almost a year after the end of "grace period"), the CoVid19 epidemic occurred which caused additional delay to the delivery and the circumstances were beyond its control and therefore the contractor should be granted a partial exemption. The Court rejected the contractor's interpretation and held that the law does not regulate a mechanism of "delay on delay" and therefore additional unexpected “malfunctions” that occurred on the contractor's path to the expected delivery do not entail an exemption from payment, not even a partial exemption.

It should be noted that the Sale Law (Apartments) currently defines the "contractual date" as one month after the end of the delivery date set in the sales contract. Subsequently, the period for which the purchasers' entitlement to receive compensation will apply is only from after the end of one month from the contractual date and onwards, at variable rates stipulated under law. Therefore, even in the event of a delay or late circumstances, the eligibility period will apply only after the expiration of one month from the contractual date. Despite this, the Court's ruling is of great importance in relation to contracts signed prior to the amendment to the law because the Court sends a clear message to contractors who seek to avoid their obligations towards home purchasers and held that under the Israeli law (which applied before the amendment to the law) exemption due to circumstances beyond the contractor's control can only be made in relation to the delay that may occur until the contractual delivery date and such contentions cannot be raised in retrospect in relation to later months.

In any case where a contractor refuses to pay the compensation in the rate set by law, it is important to consult with a lawyer who deals in the field even before filing the claim so that an early and correct legal notice will be made, to convey a serious message and assist in the legal process, if necessary, in order to fully exhaust the rights under law.

Yair Aloni is a partner at Afik & Co., Attorneys and Notaries (www.afiklaw.com), emphasizing on commercial and civil law, including real estate, litigation, tenders and administrative law. He is certified in Israel for the execution of lasting powers of attorney. 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