

Aaron Temkin Beck
(July 18, 1921 -
November 01, 2021)
אהרן טמקין בֶּק
(18 יולי, 1921 -
01 נובמבר, 2021)



אפיק נשות
Afik News



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

גיליון 399: 01 נובמבר, 2023
Issue 399: 01 November, 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

Afik & Co. marks the date of demise of Aaron Temkin Beck (July 18, 1921 - November 01, 2021), an American psychiatrist and psychoanalyst who was a professor in the department of psychiatry at the University of Pennsylvania and is regarded as the father of cognitive therapy.

אפיק נשות' מציינת את יום פטירתו של אהרן טמקין בֶּק (18 יולי, 1921 - 01 נובמבר, 2021), פסיכיאטר ופסיכואנליטיקאי אמריקאי ופרופסור באוניברסיטת פנסילבניה, מייסד גישת הטיפול הקוגניטיבי.

1. "למגורים בלבד" - לתייר או לדייר? / יאיר אלוני, עו"ד

"For Residence Only" - a Tourist or a Tenant?/ Yair Aloni, Adv.



מאמר בנושא יכולת שכנים להתנגד להשכרת דירות לזמן קצר דרך אפליקציות כגון AirBnb ואתר Booking. את המאמר כתב עורך הדין יאיר אלוני ממשרד אפיק נשות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a399>
An article on the ability of neighbors to object to short time leases of apartments via applications such as AirBnb or Booking. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a399>

2. עדכוני פסיקה

Legal Updates

א. כאשר לצד החוזה למראית עין קיים חוזה נסתר שאינו בלתי חוקי – ניתן לאוכפו

העליון: לעיתים, לצד החוזה למראית עין קיים חוזה נוסף ונסתר אשר מבטא את ההסכמה האמיתית בין הצדדים. לעומת החוזה הגלוי, אשר החוק קובע מפורשות שהוא בטל, ניתן לאכוף את ההסכמה החוזית האמיתית בין הצדדים, ובתנאי שאותו חוזה נסתר עומד בדרישות הדין ומטרת ההתקשרות אינה בלתי חוקית. לקריאה נוספת:

<http://he.afiklaw.com/updates/15828>

When alongside the fictitious overt contract there is a covert contract that is not illegal - it can be enforced. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15829>

ב. כדי שבעל מניות יוכל להגיש תביעה בשם החברה יש להראות שהדבר לטובת החברה ובעל סיכויי הצלחה

מחוזי ת"א: תביעת בעל מניות בשם החברה מהווה חריגה מעקרון האישיות המשפטית הנפרדת; בעל מניות יוכל לתבוע תביעה נגזרת רק בעמידה בתנאים המקדימים. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/15830>

In order for a shareholder to be able to file a lawsuit on behalf of the company, it must be shown that this is in the best interest of the company and has a chance of success. Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/15831>

ג. סבירות שיהיו בביטול חוזה לאחר תום ארכה שניתנה לתיקונו תבחן לפי נסיבות המקרה

העליון: הקביעה מה יחשב לזמן סביר לביטול חוזה תלויה נסיבות, לרבות מהות וטיב החוזה, התנהגות הצדדים, נסיבות יחודיות ואף התפתחויות מאוחרות להתראה שניתנה. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/15832>

Reasonableness of a delay in contract termination following prior notice will be examined under the circumstances. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15833>

ד. הגשת תלונת שווא למשטרה אינה התנהגות בתום לב ועשויה להיחשב כהוצאת לשון הרע

שלום עפולה: הגשת תלונת שווא על ידי מתלונן בידעו כי תלונתו אינה נכונה אינה התנהגות בתום לב ומהווה הוצאת לשון הרע המזכה בפיצוי. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/15834>

Filing a false complaint to the police is not good faith behavior and may be deemed as defamation. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15835>

ה. הליך שימוע לפני פיטורין שנערך למראית עין בלבד מזכה את העובד בפיצוי

אזורי י-ם: הליך שימוע תקין על פי חוק חייב לאפשר לעובד זמן מספיק כדי להיערך אליו וכן הזדמנות הוגנת לשכנע שלא לפטר אותו, תהא סיבת הפיטורין אשר תהא. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/15836>

A termination hearing procedure that is held only for appearance entitles the employee to compensation. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15837>

ו. בהיעדר מסמך בכתב להזמנת שירותי תיווך עלול המתווך לאבד זכאותו לדמי תיווך

מחוזי ת"א: אין בכוחם של יחסי אמון כדי לגבור על דרישת הכתב בעת הזמנת שירותי תיווך. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/15838>

In the absence of a written document for ordering real estate brokerage services a realtor may lose its right to brokerage fees. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15839>

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">"למגורים בלבד" - לתייר או לדייר? / יאיר אלוני, עו"ד</p>	<p>1.</p>
<p align="center">"For Residence Only" - a Tourist or a Tenant?/ Yair Aloni, Adv.</p>	
<p>מאמר בנושא יכולת שכנים להתנגד להשכרת דירות לזמן קצר דרך אפליקציות כגון AirBnb ואתר Booking. את המאמר כתב עורך הדין 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 יפויי כוח מתמשכים. את המאמר ניתן למצוא בקישור: http://he.afiklaw.com/articles/a399</p>	
<p>An article on the ability of neighbors to object to short time leases of apartments via applications such as AirBnb or Booking 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/a399</p>	
<p align="right">עדכוני פסיקה</p>	<p>2.</p>
<p>Legal Updates</p>	
<p align="center">א. כאשר לצד החוזה למראית עין קיים חוזה נסתר שאינו בלתי חוקי – ניתן לאוכפו</p>	
<p>ע"א 4009/22 נעם כץ נ' שלי בן עטיה, 18.10.2023, בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, כב' השופטים עופר גרוסקופף, גילה כנפי-שטייניץ ויחיאל כשר.</p>	
<p>בעלת נכס מכרה לחברתה נכס בהסכם מכר אשר כלל גם הסכם שכירות בין המוכרת לרוכשת לשארית ימיה של המוכרת. בפועל, הרוכשת לא שילמה כל תמורה למוכרת בעבור הנכס ואילו המוכרת לא שילמה דמי שכירות לרוכשת על אף שהמשיכה להתגורר בנכס במשך מספר שנים עד לפטירתה.</p> <p>בית המשפט דחה את בקשת יורשת המוכרת להשיב את הנכס לידייה וזאת לאור קיומו של חוזה נסתר במקביל לחוזה הגלוי. חוזה למראית עין הוא חוזה בו קיימת אי-התאמה מכוונת בין הרצון הגלוי של הצדדים, כפי שהוא משתקף מהחוזה שנכרת, ובין הרצון המשותף האמיתי שלהם וחוזה זה בטל על פי דין. עם זאת, לעיתים, לצד החוזה למראית עין קיים חוזה נוסף ונסתר אשר מבטא את ההסכמה האמיתית בין הצדדים. לעומת החוזה הגלוי, אשר, כאמור - בטל, ניתן לאכוף את ההסכמה החוזית האמיתית והנסתרת בין הצדדים, ובתנאי שאותו חוזה נסתר עומד בדרישות הדין ומטרת ההתקשרות אינה בלתי חוקית. כאן, מדובר במי שהוטעתה לחשוב שאינה יכולה להעניק לחברתה את הנכס במתנה ולכן כרתה חוזה מכר ושכירות למראית עין. בפועל הצדדים התקשרו בהסכם מתנה נסתר להעברת הנכס לחברה בכפוף לזכות שימוש ללא תמורה. הסכם נסתר זה אינו בלתי חוקי ויש לקיימו.</p>	
<p align="center">When alongside the fictitious overt contract there is a covert contract that is not illegal - it can be enforced</p>	
<p>A property owner sold a property to her friend in a sales agreement which also included a rental agreement between the seller and the buyer for the remainder of the seller's life. In practice, the buyer did not pay any consideration to the seller for the property, while the seller did not pay rent to the buyer, even though she continued to live in the property for several years until her death.</p> <p>The Supreme Court rejected the seller's heir's request to return the property to her in light of the existence of a covert contract at the same time as the overt contract. A fictitious contract is a contract in which there is a deliberate inconsistency between the apparent will of the parties, as reflected in the overt contract, and their true common will. Such a contract is null and void under Israeli law. However, sometimes, alongside the overt contract there is another, covert contract that expresses the true agreement between the parties. In contrast to the overt contract, which, as mentioned, is nulled, the real and covert contractual agreement between the parties can be enforced, provided that the covert contract meets the requirements of the law and the purpose of the contract is not illegal. Here, about it is a person who was tricked into thinking that she could not give her friend the property as a gift and therefore entered into fictitious sale and rent contracts. In practice, the parties entered into a hidden gift agreement for the transfer of the property to the friend subject to the transferers' right of use without consideration. This covert agreement is not illegal and should be enforced.</p>	
<p align="center">ב. כדי שבעל מניות יוכל להגיש תביעה בשם החברה יש להראות שהדבר לטובת החברה ובעל סיכויי הצלחה</p>	
<p>תנג (ת"א) 9984-07-21, סיניקו השקעות ויזמות בע"מ נ' נקסט טאוור בע"מ, 02.20.2023, בית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו, כב' השופטת מיכל רוזן עוזר</p>	
<p>שתי חברות הקימו חברה משותפת לצורך ביצוע פרויקט גדלן במתחם אשר בו מספר פרויקטים מקבילים. לאחר שאחת החברות המקימות הציעה הצעה במכרז לביצוע אחד מהפרויקטים האחרים במתחם, טוענת החברה המקימה השנייה כי המדובר בניצול הזדמנות עסקית של החברה המשותפת אשר בגינה היא זכאית לפיצוי.</p> <p>בית המשפט קבע, כי החברה המקימה לא עומדת בתנאים הנדרשים להגשת תביעה בשם החברה המשותפת. במקרה של תביעה מצד בעל מניות או דירקטור בשם החברה שהינה בעלת הזכות שהופרה, באופן שחורג מעקרון האישיות המשפטית הנפרדת של החברה וכלל אי התערבותם של בעלי המניות בניהול החברה, על אותו בעל מניות להראות כי לחברה קיימת זכות שהופרה, כי ניהול תביעה הינו לטובת החברה, כי נעשתה פנייה בכתב לחברה</p>	

בדרישה שתמצה את זכויותיה, וכי יש סיכוי, ולו לכאורי, להצלחת התביעה. כאן, בעוד שהחברה המקימה נמצאה כבעלת זכות להיכנס בנעליה של החברה המשותפת ולעמוד על זכויותיה, ובעוד שנקבע שאין צורך בפנייה לחברה כיוון שיותר ממחצית מיחיד האורגן המוסמך לקבל החלטה כאמור נגוע בעניין אישי – הרי שהחברה המקימה לא עמדה בחובה להראות סיכוי לכאורי להצלחת התביעה, ועל כן אינה זכאית להגיש תביעה או לקבל פיצוי בגין ניצול הזדמנות עסקית של החברה המשותפת.

In order for a shareholder to be able to file a lawsuit on behalf of the company, it must be shown that this is in the best interest of the company and has a chance of success

Two companies established a joint company for the purpose of carrying out a real estate project in a complex where there are several parallel projects. After one of the founding companies made an offer in a tender to carry out one of the other projects in the complex, the second founding company claimed that such act constitutes taking advantage of a business opportunity of the joint company for which it is entitled to compensation.

The Court held that the founding company does not meet the conditions required to file a claim on behalf of the joint company. In the event of a claim by a shareholder or director on behalf of the company whose interests have been infringed, an act which deviates from the principle of the separate legal entity of the company and the rule of non-interference by the shareholders in the management of the company, the shareholder must show that the company has an interest which was infringed, that filing a claim is in the best interest of the company, that a written request was made to the company with the demand that it exhaust its rights, and that the claim has a prima-facie chance of success. Here, while the founding company was found to have the right to step into the joint company's shoes and stand up for its rights, and while it was determined that there was no need to apply to the company because more than half of the members of the body authorized to make such a decision were affected by a personal interest - the establishing company did not meet the obligation to show a reasonable chance of the claim's success, and therefore the founding company is not entitled to file the claim or receive compensation for taking advantage of a business opportunity of the joint company.

ג. סבירות שיהיו בביטול חוזה לאחר תום ארכה שניתנה לתיקונו תבחן לפי נסיבות המקרה

ע"א 7902-22 מדינת ישראל נ' טר ארמה בע"מ, 28.09.2023, בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, כב' המשנה לנשיאה עוזי פוגלמן, וכב' השופטים אלכס שטיין וגילה כנפי-שטייניץ

זוכה במכרז לביצוע פרויקט מורכב לא עמדה בהתחייבותיה במכרז, ומשלא ביצעה את ההשלמות הנדרשות אף לאחר חלוף כשלושה חודשים מהמועד האחרון ששניתן להשלמן, ביטלה עורכת המכרז את ההסכם בין הצדדים בשל אי עמידת הזוכה בהתחייבותיה החוזיות.

בית המשפט העליון דחה את טענת הזוכה לשיהוי בביצוע הביטול וזאת לאור אופיו של הפרויקט. במקרה בו הצד הנפגע נתן לצד המפר ארכה לקיום החוזה הרי שעל ביטול החוזה להתבצע בתוך זמן סביר מתום הארכה שאם לא כן, עשוי השיהוי להיחשב כוויתור על זכות הביטול. מושג 'הזמן הסביר' הוא מושג דינמי שאורכו עשוי להשתנות ממקרה למקרה, בהתחשב במהותו ובטיבו של החוזה, בהתנהגותם של הצדדים, בנסיבותיו המיוחדות של המקרה ואף בהתפתחויות מאוחרות להתראה שניתנה. כאן, אמנם החוזה קבע, כתנאי לביטול ההסכם, חובה למתן ארכה בת ארבעה עשר יום לתיקון ההפרות ואמנם חלפו קרוב לשלושה חודשים מהמועד האחרון שנקצב באותה ארכה לצורך תיקון ההפרות. עם זאת, בשים לב לכך שמדובר היה בפרויקט מאוד מורכב ורחב היקף הרי שהתנהלות עורכת המכרז אינה עולה כדי השתהות בלתי סבירה וניתן לבטל את ההסכם מכוח ההודעה שנמסרה למעלה משלושה חודשים קודם לכן.

Reasonableness of a delay in contract termination following prior notice will be examined under the circumstances

The winner of a tender to execute a complex project did not meet its tender obligations, and nearly three months after the last day it was given to cure the breach had passed, the tenderer terminated the agreement between the parties due to the tender winner's non-compliance with its contractual obligations.

The Supreme Court rejected the tender winner's claim for a delay in executing the termination in light of the nature of the project. In the case where the non-defaulting party gave the breaching party an extension to the performance of the contract, termination of the contract must be made within a reasonable time from the end of the extension, otherwise, the delay may be considered a waiver of the right to terminate. The concept of 'reasonable time' is a dynamic concept which length may vary from case to case, taking into account the essence and nature of the contract, the behavior of the parties, the special circumstances of the case and even late developments after the prior notice was given. Here the contract stipulated mandatory fourteen-day prior notice to correct the beach as a precondition for terminating the contract and nearly three months lapsed between the deadline set for the purpose of correcting the beach and the actual termination. However, bearing in mind that this was a very complex and wide-ranging project, the conduct of the tenderer does not amount to an unreasonable delay, and the contract can be terminated under the prior notice given more than three months earlier.

<p>ד. הגשת תלונת שווא למשטרה אינה התנהגות בתום לב ועשויה להיחשב כהוצאת לשון הרע</p>	<p>ד.</p>
<p>תאד"מ 36797-07-21 וולפסון ואח' נ' רויטמן ואח', 10.10.2023, בית משפט השלום בעפולה, כב' הרשמת הבכירה, מאיה בלאו</p>	
<p>זוג הגיש תלונות שווא למשטרה בגין "רעש" הבוקע מדירת שכנים. בית המשפט קיבל את תביעת השכנים וקבע כי צבר אירועים של תלונות שווא המוגשות בחוסר תום לב עולה כדי לשון הרע. הגשת תלונה במשטרה יכולה להיחשב פרסום המקים אחריות בגין לשון הרע. יחד עם זאת, למפרסם קיימת הגנה אם הפרסום, בדרך של תלונה שהוגשה לרשות המוסמכת לקבלת תלונות על הנפגע או לחקור בעניין, נעשה בתום-לב. כאן, מדובר בזוג אשר הגישו תלונות במשטרה באופן תכוף נגד שכניהם, כשהם מזעיקים משטרה לדירתם סביב חצות תוך הטרדת מנוחתם. הזוג המשיכו בתלונות לגבי רעשי ספורט שמקים השכן, גם לאחר שהתברר כי השכן כלל אינו מתגורר בבית ונקטו בהליכים משפטיים למרות שלא נקטו באמצעים סבירים כדי לוודא מהיכן נובע הרעש או להציג תיעוד לכך. הגשת תלונת שווא על ידי מתלונן בידועו כי תלונתו אינה נכונה כשם שנעשה כאן אינה התנהגות בתום לב ומהווה הוצאת לשון הרע המזכה בפיצוי.</p>	
<p>Filing a false complaint to the police is not good faith behavior and may be deemed as defamation</p>	
<p>A couple filed false complaints to the police regarding "noise" emanating from their neighbors' apartment. The Court accepted the neighbors' claim and held that the accumulated incidents of false complaints submitted in bad faith constitute defamation. Filing a complaint with the police can be considered a publication that establishes liability for defamation. At the same time, the publisher has a defense if the publication, by way of a complaint submitted to the competent authority to receive such complaints about the victim or to investigate the matter, is done in good faith. Here, the couple filed complaints against their neighbors to the police repeatedly, calling the police to their apartment around midnight while disturbing their rest. The couple continued to complain about sports noises made by the neighbor, even after it became clear that the neighbor did not live at the house at the time and they initiate several legal actions despite not taking reasonable measures to verify where the noise was coming from or present documentation to that effect. Filing a false complaint by the complainant knowing that his complaint is not true, as was done here, is not behavior in good faith and constitutes defamation that qualifies for compensation.</p>	
<p>ה. הליך שימוע לפני פיטורין שנערך למראית עין בלבד מזכה את העובד בפיצוי</p>	
<p>סע"ש 28875-03-20 גאולה גלעד נ' ארצות הברית של אמריקה, 09.10.2023, בית הדין האזורי לעבודה בירושלים, כב' השופטת שרה שדיאור, נציגת הציבור הגב' לאה בר אילן, נציג העובדים מר יוחנן בכלר</p>	
<p>עובדת בשגרירות האמריקאית טענה לפיטורין לא תקינים לאחר הליך שימוע מהיר שנערך למראית עין בלבד. בית הדין קיבל את התביעה וקבע כי נפל פגם בפיטורי העובדת בשל אי מתן זכות שימוע כדן. הליך שימוע תקין על פי חוק חייב לאפשר לעובד זמן מספיק כדי להיערך אליו וכן הזדמנות הוגנת לשכנע שלא לפטר אותו, תהא סיבת הפיטורין אשר תהא. כאן, העובדת זומנה לשימוע בהתראה של יומיים בלבד. עם מסירת מכתב ההזמנה לשימוע העובדת הוצאה באופן מיידי לחופשה כפויה, נמנעה ממנה הגישה למיילים והמעסיק כבר שיבץ עובדת מחליפה אחרת שתכנס בנעליה. ההחלטה על פיטורי העובדת נפלה כבר בעת שליחת ההזמנה לשימוע ולא ניתנה לעובדת הזדמנות אמיתית ומהותית לעלות טענות בשימוע באופן שבאמת ישקלו בכובד ראש ביחס להמשך העסקתה באותו תפקיד. לכן, ה"שימוע" שנערך לעובדת נעשה למראית עין בלבד והעובדת זכאית לפיצוי.</p>	
<p>A termination hearing procedure that is held only for appearance entitles the employee to compensation</p>	
<p>An employee at the American embassy claimed that she was improperly terminated after a quick termination hearing that was held for appearance only. The Labor Court accepted the claim and held that there was a defect in the termination of the employee due to not giving her the right to a lawful hearing. A proper termination hearing procedure under law must allow the employee sufficient time to prepare for it as well as a fair opportunity to convince the employer not to be terminated, whatever the reason for the termination may be. Here, the employee was summoned to a termination hearing with only two days' notice. Upon delivery of the letter of invitation to the hearing, the employee was immediately placed on forced leave, she was denied access to emails and the employer has already assigned another replacement employee to step into her shoes. The decision to terminate the employee was already made when the invitation to the termination hearing was sent and the employee was not given a real and substantial opportunity to raise claims at the termination hearing in such a manner that they would seriously consider her continued employment in the same position. Therefore, the "termination hearing" held for the employee was done only for appearance and the employee is entitled to compensation.</p>	

ו. בהיעדר מסמך בכתב להזמנת שירותי תיווך עלול המתווך לאבד זכאותו לדמי תיווך

ע"א 35662-11-22 מימון ואח' נ' מ.מ.מ. אחזקות וניהול מבנים בע"מ, 08.10.2023, בית המשפט המחוזי בתל אביב -יפו, כב' השופטת נועה גרוסמן

מתווכת דרשה לקבל דמי תיווך למרות שלא נחתם הסכם תיווך בכתב. בית המשפט קבע כי בהיעדר הסכם תיווך בכתב לא ישולם דמי תיווך בעסקה. לפי החוק התחייבותו של מקבל שירותי התיווך לתשלום דמי תיווך צריכה לבוא לידי ביטוי בהסכם כתוב וחתום. תפקידו של המתווך בהיותו איש מקצוע הוא לדאוג לקיומה של דרישת הכתב על פי הדין, וככל שלא עומד במשימתו, אזי זכותו לשכר ראוי בגין עמלו תישלל ממנו. אין בכוחם של יחסי האמון כדי לגבור על דרישת הכתב. כאן, המתווכת הציגה מרצונה את הנכס עוד בטרם נחתם הזמנת שירותי תיווך בכתב או סוכם בכתב על תשלום דמי תיווך. המתווכת שגתה בכך שהסתמכה על "יחסי אמון" ולא התנתה את הזמנתם מראש של הרוכשים לסיור בנכס בתשלום עמלת תיווך ואף לא פנתה לרוכשים במועד סמוך לאחר הסיור בנכס כדי להביא לחתימת הסכם תיווך בכתב. לא מדובר על מקרה שבו הלקוח מגלה בעורמתו על פרטי הנכס מעיון ללא רשות במסמכיו האישיים של המתווך או ברמאות ובהיעדר בהסכם תיווך בכתב המתווכת אינה זכאית לקבלת דמי תיווך.

In the absence of a written document for ordering real estate brokerage services a realtor may lose its right to brokerage fees

A relator demanded payment of brokerage fees though no written brokerage agreement was signed. The Court held that in the absence of a written brokerage agreement, no brokerage fee will be paid in the transaction. Under Israeli law, the recipient of brokerage services commitment to pay brokerage fees must be reflected in a written and signed agreement. The role of the realtor, being a professional, is to make sure the statute of frauds requirement is duly met and as long as it fails to do so its right to a proper consideration for its labor will be denied. Trust relationship does not prevail over the writing requirement. Here, the relator voluntarily presented the property before a written order or agreement for brokerage services with the consideration details was signed. The relator made a mistake by relying on "relationships of trust" and did not condition the buyers' prior invitation to tour the property to the payment of a brokerage fee, nor did she contact the buyers shortly after the tour of the property to sign a written brokerage agreement. This is not a case where the client unwittingly discovers the details of the property by perusing the broker's personal documents without permission or by cheating and in the absence of a written brokerage agreement, the realtor is not entitled to receive brokerage fees.

"למגורים בלבד" - לתייר או לדייר? / יאיר אלוני, עו"ד

אדם החליט לרכוש דירה להשקעה בבניין משותף ברחוב מבוקש בתל אביב. לצורך כך, השקיע כספים רבים בעיצוב הדירה, רכש ריהוט ומוצרי חשמל מתוך כוונה להשכירה לתיירים לתקופות קצרות טווח באמצעות הפלטפורמות הידועות, כגון Airbnb ואתר Booking, בתקווה לגרוף לכיסו רווחים נאים ותשואה הגבוהה מהשכרה ארוכת טווח. לאחר תקופת קצרה בה הושכרה הדירה לתיירים מזדמנים, אחד השכנים התלונן על רעש הבוקע מהדירה ודרש ממנו לחדול לאלתר מהשכרת הדירה לתיירים. האם יש לאחד מדיירי הבניין זכות להתערב בשימוש הנעשה בדירתו של אחר? האם קיים הבדל בין שימוש "למגורים" לתקופות קצרות לבין "מגורים" מסוג אחר?

היחסים בין בעלי דירות בבית משותף, לרבות השימוש בדירות ובשטחים המשותפים בבניין, מוסדרים על ידי מספר נורמות והסדרים שונים. בכלל זה, הוראות החוק, לרבות דיני התכנון והבניה, התקנון המוסכם על בעלי הדירות (ובהעדרו התקנון המצוי המוסדר בחוק), החלטות אסיפה הכללית של הבית המשותף, החלטות נציגות הבית המשותף שהופקדה על ניהול ותחזוקת הבניין וכן החלטות המפקח על רישום מקרקעין שדן, בין היתר, בסכסוכים שנתגלו בין דיירי הבניין המשותף. כל בעל זכויות בדירה בבית המשותף רשאי לדרוש לקבל סעד חוקי כאשר מדובר בפגיעה בזכויות קנייניות של כלל בעלי הדירות בבית המשותף.

התקנון המוסכם, חל על כל בעלי הדירות, לרבות אלו שהפכו לבעלי זכויות בדירה לפני שנרשם, והוא מהווה חוזה בין בעלי הדירות בבניין לרבות בכל הנוגע להסדרת השימוש בבניין. הואיל ומטבע הדברים קיים הבדל משמעותי בין אופי החיים של דייר הגר בסמוך לתייר המתחלף מדי מספר ימים לבין דייר שהינו שכן המתגורר באורח קבע, רשאים בעלי הזכויות בבניין המשותף לקבוע כי השימוש בדירות יהיה "למגורים בלבד" ולא לכל מטרה אחרת. לכאורה, השימוש בדירה למטרות השכרה קצרות טווח, אף הן מיועדות לצרכי "מגורים". עם זאת, לא אחת נפסק כי לא ניתן לפרש את המונח "מגורים" כאשר בפועל השימוש הוא להשכרה קצרת טווח למטרות נופש או עסקיות.

כך למשל, במקרה שנדון אצל המפקח לרישום מקרקעין בתל אביב¹, באוקטובר, 2018, נפסק כי לא ניתן להשתמש בדירה להשכרות לטווח קצר, אלא לשימוש קבע או לכל הפחות להשכרות לטווחי זמן ארוכים של מספר חודשים. באותו מקרה, נרשם בתקנון הבית המשותף כי "השימוש בדירות יהיה אך ורק למגורים אפילו לא שימוש מעורב".

השכרת דירות לטווח קצר עלולות אף להיחשב כפעילות עסקית ולעורר סוגיות הנוגעות לחוקיות השימוש בהתאם לדיני התכנון והבניה ואף לצורך ברישיון עסק. כך למשל, במקרה מנובמבר, 2018, בית המשפט בצפת² הוציא צו להפסקת כל הפעולות והשימושים להפעלת וילת אירוח בצפת, שהושכרה לתקופות קצרות טווח למטרות נופש, מאחר שנבנתה על מקרקעין שייעודם למגורים בלבד ולפיכך השימוש שנעשה בה מהווה שימוש חורג. במקרה אחר, שנדון בבית המשפט השלום בירושלים³, בספטמבר, 2023, נאסר על חברה להשכיר דירות בבניין משותף בירושלים, לתקופות קצרות טווח. באותו מקרה כ-5 דירות הושכרו לימים בודדים למטרות נופש ואף סופקו שירותי ניקיון וכביסה. במקרה זה, לא רק שהשימוש היה בניגוד למותר על פי התקנון (שהתיר שימוש "למגורים בלבד") ובניגוד להחלטה פרטנית של אסיפת הדיירים האוסרת על השכרות של הדירות לטווח קצר, אלא שהשימוש שנעשה בפועל היה מלונאי-עסקי ללא כל רישיון עסק, כמי שמחייב החוק.

אשר על כן, בטרם קבלת החלטה באם להעמיד את הדירה בבניין משותף להשכרה לתקופות קצרות טווח, חשוב, לכל הפחות, לבחון את הוראות תקנון הבית המשותף. במקרים מסוימים, ניתן ליזום תיקון לתקנון הבית המשותף באסיפה הכללית על מנת להסדיר את תקופות המינימום בהם לא תיחשב ההשכרה קצרת טווח החורגת מהשימוש המותר למגורים. בכל מקרה, יש לשקול את הכדאיות לצד המשמעויות הנובעות מכך, בשים לב להוראות הדין הרלוונטי. יצוין, כי קיימים היבטים נוספים שרצוי להביא בחשבון, ובכלל זה פוטנציאל חיוב השימוש בנכס בתשלום ארנונה על פי תעריף עסקי גבוה, תשלום מס הכנסה וכיוצ"ב. על כל אלה, וככלל אצבע, תמיד רצוי לנהוג ביחסי שכנות טובה, בהתחשבות הדדית ולהתייעץ בעו"ד בעל מומחיות בתחום במקרקעין והתחום המסחרי.

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.

² מסי תיק: 5/993/2017 נציגות הבית המשותף מרחי' חברון נ' דריי לני (10.10.2018) - <https://he.afiklaw.com/caselaw/8395>

³ בב"ג 44607-04-18 ועדה מקומית לתכנון ובניה צפת נ' ידידיה אליהו סרור (21.11.2018) - <https://he.afiklaw.com/caselaw/15770>

³ ת"א 48569-10-21 מרציאנו ואח' נ' בוכריס ואח' (12.09.2023) - <https://he.afiklaw.com/updates/15764>

"For Residence Only" - a Tourist or a Tenant?/ Yair Aloni, Adv.*

A person decided to purchase an apartment for investment purposes in a condominium located in a popular street in Tel Aviv. For that purpose, he invested a large sum in design and purchased furniture and electrical appliances with the intention of renting it out to tourists for short-term periods through online platforms such as AirBnb and Booking, hoping to profit and receive a higher return than long-term rentals. Shortly thereafter, when the apartment was rented out to tourists, one of the neighbors complained about noise and demanded that he immediately stop renting the apartment to tourists. Does one of the residents of the building have the right to interfere with the use of another's apartment? Is there a difference between a use for "residence" for short periods and "residence" of another kind?

The relations between apartment owners in a condominium, including the nature of use of the apartments and common areas in the building, are regulated by a number of different norms and regulations such as the provisions of the law, including the planning and construction laws, the condominium agreed bylaws (and in the absence of one, the common bylaws that are part of the law will apply), the decisions of the general meeting of the condominium, the decisions of the representative of the condominium entrusted with the management and maintenance of the building, as well as the decisions of the Land Registration Inspector, *inter alia*, in disputes between the tenants of the condominium. Any owner of rights in a condominium apartment may demand to receive a legal remedy in case of infringing on shared property rights of all the apartment owners in the condominium.

The agreed condominium bylaws apply to all apartment owners, including those who became owners before it was recorded and it constitutes a contract between the owners, including with regard to regulating the use. Whereas, naturally, there is a significant difference as to the nature of living between a neighbor who is a tourist substituted every few days, or having permanent resident as a neighbor, the owners in the condominium are entitled to determine that the use will be "for residential purposes only" and not for any other purpose. One may argue that the use of the apartment for short-term rental purposes, are also "residential" needs, however more than once it has been held that the term "residential" cannot be construed to include short-term rental for vacation or business purposes.

For example, in a case heard by the Tel Aviv Land Registration Inspector in October, 2018, it was held that an apartment cannot be used for short-term rentals, but for permanent use or at least for long-term rentals of several months. In that case, the condominium bylaws stipulated that "the use of the apartments will be exclusively for residential purposes, not even mixed use".

A short-term rental may even be considered a business activity and raise issues of legality of use under planning and construction laws and even the need for a business permit. For example, in a case heard in November, 2018, the Safed Magistrate Court issued a cease-and-desist order to stop all uses of a hospitality villa in Safed, rented out for short-term periods for vacation purposes, because it was built on land designated for residential purposes only and therefore the use deviates from the lawful designate use. In another case heard in September, 2023, at the Jerusalem Magistrate Court, a company was prohibited from renting out apartments for short-term periods in a condominium in Jerusalem. In that case, five apartments were rented for a few days for vacation purposes while cleaning and laundry services were provided. Not only was the use contrary to the condominium bylaws (which allowed "residential use only") and contrary to a specific decision of the tenants' general meeting prohibiting short-term rentals of the apartments, but the actual use was a hotel-business without any business license, as required by law.

Therefore, before making a decision on whether to put an apartment in a condominium up for short-term rental, it is important, at the very least, to examine the condominium bylaws. In some cases, an amendment to the bylaws can be initiated in the general assembly in order to regulate the minimum periods in which the rental will not be considered a short-term rental that exceeds the permitted residential use. In any case, the feasibility must be considered alongside the implications arising from it, with regard to the provisions of the relevant law. It should be noted that there are other aspects that also should be taken into account, including the potential of having the use of the property classified as business and paying city tax at a high business rate, paying income tax, etc. For all of these, and as a rule of thumb, it is always advisable to practice good neighborly relations, with mutual consideration and to consult with an attorney expertise in the field of real estate and the commercial field.

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