



Charles Dickens (07 February 1812 - 09 June 1870)  
 צ'ארלס דיקנס (07 פברואר, 1812 - 09 יוני, 1870)

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

גיליון 406: 07 פברואר, 2024  
 Issue 406: 07 February, 2024

[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 date of birth of English novelist Charles John Huffam Dickens (07 February, 1812 - 09 June, 1870) who is regarded by many as the greatest novelist of the Victorian era.

אפיק ושות' מציינת את יום הולדתו של הסופר האנגלי צ'ארלס ג'ון הפס דיקנס (07 פברואר, 1812 - 09 יוני, 1870) אשר נחשב בעיני רבים כסופר הגדול ביותר של התקופה הוויקטוריאנית.

**1. של מי הצוואה הזו לעזאזל? / אסנת נתאי**

**Who's will is it any way? /Osnat Nitay**



מאמר בנושא היכולת של כותב צוואה למנוע מירושי להעביר את הנכסים כרצונם. את המאמר כתבה אסנת נתאי ממשרד אפיק ושות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <https://he.afiklaw.com/articles/a406>

An article on the ability of a testator to prevent his heirs from transferring the assets as they wish. The article was written by Osnat Nitay of Afik & Co. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a406>

**2. משכיר, שוכר וכבר לאו דווקא משלם מס כשאין באמת רווח / עו"ד דורון אפיק ורו"ח און שני**

**Lessor, Lessee and not Necessarily Paying Tax in Lack of Profits/Doron Afik, Esq., On Shani, CPA**



מאמר בנושא שינוי בחקיקת המס המאפשר כעת למשפרי דיור להכיר בהוצאות שכירת דירה כדי לצמצם את המס על הכנסות משכר דירה. את המאמר כתבו עו"ד דורון אפיק ממשרד אפיק ושות' יחד עם רו"ח און שני ממשרד רואי חשבון שני ראובן ושות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a406a>

An article on a change in tax legislation that now allows housing developers to recognize rental expenses in order to reduce the tax on rental income. The article was written by the accounting firm Shani Reuven & Co. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a398a>

## Legal Updates

**א. לא ניתן לדרוש תשלום חוב של חברה זרה מאדם פרטי אשר פעל מטעמה בישראל**

השלום חדרה: על נותן שירותים להבחין בין חברה – ישות משפטית מסוג מסוים מאוד, לבין עסק או מתקשר פרטי.  
לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/16095>

**One cannot demand a foreign company debt from a private person who acted on its behalf in Israel.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16096>

**ב. תביעה ייצוגית בגין העדר נגישות אתר דורשת תחילה פניה לבעל העסק**

מחוזי ת"א: חובת תום לב וההגינות מחייבת ביצוע פנייה מוקדמת לבית העסק לשם מתן הזדמנות לתיקון הליקויים בטרם הגשת תביעה ייצוגית נגדו. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/16097>

**A class action for non-accessibility of a website requires first approach to the business.** Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/16098>

**ג. לא ניתן להכיר כצוואה במסמך שאינו כולל הוראה ירושתית (מנחילה או מדירה)**

משפחה קריית שמונה: בית המשפט יכול לקיים צוואה על אף פגמים אם התקיימו מרכיבי היסוד בצוואה; מרכיב יסוד שזכה הוא כלילתה של הוראה ירושתית (מנחילה או מדירה). לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16099>

**It is not possible to recognize as a will a document that does not include a succession type provision (bequeathing or excluding).** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16100>

**ד. פרסום פוסט שלילי על בעל עסק עלול להיחשב כלשון הרע גם אם שמו לא צוין במפורש**

שלום ראשל"צ: לשון הרע יכולה להיות כזו המשתמעת מן הפרסום עצמו או מנסיבות חיצוניות. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16101>

**Publishing a negative post about a business owner may be considered defamation even if its name is not specifically mentioned.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16102>

**ה. בהסכם הכולל ויתור מפורש על זכויות בניה די בהסכמה משתמעת ליתור על זכויות בניה עתידיות**

מחוזי ים: במקרה שבו כבר קיים ויתור מפורש על זכויות הבניה הקיימות בהסכם המכר ניתן ללמוד על ויתור על זכויות בנייה עתידיות גם ללא הסכמה מפורשת בהסכם. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/16103>

**In an agreement that includes an explicit waiver of building rights an implied consent to waive future rights is sufficient.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16104>

**ו. שוכר הטוען לנזקים בשל פרויקט תמ"א 38 ולא פעל כדי להקטין את נזקיו אינו זכאי לפיצוי**

תביעות קטנות ת"א: מפר חוזה אינו חייב בפיצויים בעד נזק שהנפגע יכול היה, באמצעים סבירים, למנוע או להקטין. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16105>

**A lessee who seek damages due to a TAMA 38 project and did not act to reduce his damages is not entitled to compensation.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16016>

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 וולא 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>

## Who's will is it any way? /Osnat Nitay

מאמר בנושא היכולת של כותב צוואה למנוע מיורשיו להעביר את הנכסים כרצונם. את המאמר כתבה אסנת נתאי ממשרד אפיק ושות'. אסנת נתאי הינה חלק מצוות משרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)). הגב' נתאי בוגרת הפקולטה למדעי החברה באוניברסיטה העברית בירושלים ובוגרת תואר במשפטים, בעלת תעודת גישור במשפחה מטעם מרכז גבים. את המאמר ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a406>

An article on the ability of a testator to prevent his heirs from transferring the assets as they wish. The article was written by Osnat Nitay of Afik & Co. Osnat Nitay is part of the legal team of Afik & Co. ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)). Mrs. Nitay is a graduate of the Faculty of Social Sciences at the Hebrew University of Jerusalem and has a degree in law. She holds a family mediation certificate from the Gevim Center. This overview does not constitute any legal advice and it is recommended to consult a lawyer who specializes in this field before making any decision on the issues described in this overview. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a406>

## משכיר, שוכר וכבר לא דווקא משלם מס כשאינ באמת רווח / עו"ד דורון אפיק ורו"ח און שני

## Lessor, Lessee and not Necessarily Paying Tax in Lack of Profits / Doron Afik, Esq., On Shani, CPA

מאמר בנושא שינוי בחקיקת המס המאפשר כעת למשפרי דיור להכיר בהוצאות שכירת דירה כדי לצמצם את המס על הכנסות משכר דירה. את המאמר כתבו עו"ד דורון אפיק ממשרד אפיק ושות' יחד עם רו"ח און שני ממשרד רואי חשבון שני ראובן ושות'. 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 וכנאמן בנאמנויות 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. רו"ח און שני הינו שותף מנהל במשרד שני ראובן ושות' ([cpasr.co.il](http://cpasr.co.il)) העובד צמוד עם משרד אפיק ושות', והוא מספק שירותי הנהלת חשבונות וראיית חשבון ליחידים וחברות, לרבות ייעוץ עסקי וחשבונאי ומיסוי בינלאומי. את המאמר ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a406a>

An article on a change in tax legislation that now allows housing developers to recognize rental expenses in order to reduce the tax on rental income. The article was written by attorney Doron Afik from Afik & Co. together with On Shani CPA from Shani Reuven & Co. Doron Afik, Esq. 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. On Shani, CPA, is a managing partner in Shani Reuven & Co. ([cpasr.co.il](http://cpasr.co.il)), an accounting firm that works closely with Afik & Co., and provides accounting and auditing services to individuals and companies, including business and accounting consulting and international taxation. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a406a>

## עדכוני פסיקה

## Legal Updates

## א. לא ניתן לדרוש תשלום חוב של חברה זרה מאדם פרטי אשר פעל מטעמה בישראל

ת"א 7220-04-20 אינסה כץ נ' ניר הרצמן, 15.01.2024, בית משפט השלום בחדרה, כב' השופטת קרן אניספלד

ספקית שירותי פיתוח תוכנה דרשה מסמנכ"ל התפעול לשלם את החוב של חברה זרה עמה התקשרה. בית המשפט דחה את התביעה וקבע כי ההתקשרות היא מול החברה הזרה ולא ניתן לדרוש את החוב מאדם פרטי. על נותן שירותים להבחין בין חברה – ישות משפטית מסוג מסוים מאוד, לבין עסק או מתקשר פרטי. כאן, נותנת השירותים הזמנה לספק את השירות לחברה הזרה - לא לסמנכ"ל התפעול באופן אישי - וידעה כי החברה הזרה היא שנושאת באחריות לשלם את תמורת השירות. למרות זאת, נותנת השירותים דרשה את הכסף מסמנכ"ל הכספים רק משום שההתנהלות לגבי הפן הפיננסי של מתן השירות הייתה מולו ומשום שחתם על ההזמנה בשם החברה הזרה. מדובר בניסיון פסול להתעשר על חשבון אדם פרטי, ללא עילה ממשית, במטרה להתחמק מהגשת תביעה נגד החברה זרה.

## One cannot demand a foreign company debt from a private person who acted on its behalf in Israel

A provider of software development services demanded that the COO pay the debt of a foreign company with which it contracted.

The Court rejected the claim and held that the contract is with the foreign company and the debt cannot be demanded from a private person. A service provider must distinguish between a company - a legal entity of a very specific type, and a business or private contractor. Here, the service provider was asked to provide the service to the foreign company - not to the COO personally - and knew that the foreign company was responsible for paying for the service. Despite this, the service provider demanded the money from the COO only because the conduct regarding the financial aspect of providing the service was through him and because he signed the order on behalf of the foreign company. This is an improper attempt to be enriched at the expense of a private person, without a real reason, in order to avoid filing a lawsuit against a foreign company.

## ב. תביעה ייצוגית בגין העדר נגישות אתר דורשת תחילה פניה לבעל העסק

ת"צ 52621-07-23 ראם בן אור נ' אביב בית השקעות בע"מ, 22.01.2024, בית המשפט המחוזי תל אביב יפו, כב' השופט עודד מאור

אדם הגיש מספר בקשות לאישור תובענות ייצוגיות נגד עסקים שונים בשל אי נגישות אתרי האינטרנט שלהם, מבלי שטרם לפנות אליהם תחילה בכתב. בעלי העסקים השונים, אשר תיקנו את הדרוש, העדיפו להתפשר כספית ולשלם אלפי שקלים לתובע הייצוגי ובא כוחו תמורת סילוק ההליך וביקשו שבית המשפט ייתן להסכמות תוקף.

בית המשפט הורה על סילוק ההליך אך ללא תשלום כל תגמול מהותי לתובע הייצוגי. חובת תום לב והגינות מחייבת ביצוע פנייה מוקדמת לבית העסק לשם מתן הזדמנות לתיקון הליקויים טרם הגשת בקשה לאישור תובענה ייצוגית. כאן לא נערכה כל פניה מוקדמת לתיקון הליקוי ולכן הליך ההסתלקות אושר אך בגמול סמלי בלבד, שווה ערך לעלות משלוח מכתב, משום שההפרות לא נבעו מכוונה רעה, אלא מחוסר ידע של בעל העסק ומאחר שהבקשה לאישור התביעה הייצוגית הוגשה בחוסר תום לב ומבלי שנערכה פניה מוקדמת לבעל העסק.

## A class action for non-accessibility of a website requires first approach to the business

A person submitted several motions for approval of class actions against various businesses due to the inaccessibility of their websites, without bothering to contact them in writing first. The various business owners, who corrected the required, preferred to settle and pay thousands of shekels to the class claimer and his attorney in exchange for their withdrawal from the procedure and moved the Court to give power to the agreements.

The Court ordered the withdrawal but without payment of material compensation to the class claimant. The duty to act in good faith and fairness requires prior notification of the business in order to provide them an opportunity to correct the deficiencies, before submitting a motion for approval of a class action. Here, no prior notice was made to correct the defect and therefore the withdrawal procedure was approved, but with only a symbolic reward equivalent to the cost of sending a letter, because the breach did not result from bad intent, but from the business owner's lack of knowledge and because the motion for approval of the class action was submitted in bad faith and without prior notice to the business owner.

## ג. לא ניתן להכיר כצוואה במסמך שאינו כולל הוראה ירושתית (מנחילה או מדירה)

תע (ק"ש) 58631-11-22 נ' ק' נ' האפטרופוס הכללי מחוז חיפה והצפון, 12.01.2024, בית המשפט לענייני משפחה בקריית שמונה, כב' השופט רן ארנון

מספר חודשים לאחר שחתם על צוואה בפני עדים, בה הוריש את רכושו לילדיו הקטנים ולאשתו, כתב המנוח מכתב פרידה בכתב יד ובו שב וציין כי הוא מוריש את רכושו לילדיו הקטנים אך לא התייחס לחלקה של אשתו או לצוואה הקודמת.

בית המשפט דחה את טענת הילדים כי הצוואה בוטלה, וקבע כי מכתב הפרידה אינו מבטל או מחליף אותה. מצווה יכול לבטל את צוואתו בין היתר על ידי יצירת צוואה חדשה. הכרה בצוואה בכתב יד מחייבת שתכתב כולה בכתב ידו של המצווה, תישא תאריך ותיחתם על ידו. בית המשפט יכול לקיים צוואה על אף פגמים ובתנאי והתקיימו מרכיבי היסוד בצוואה. מרכיב יסוד שכזה הוא כלילתה של הוראה ירושתית (מנחילה או מדירה). כאן, מדובר במסמך בכתב יד שאינו חתום על ידי המצווה. יתרה מכך, חסרון זה אף אינו ניתן לתיקון שכן לשון המסמך אינה לשון ציווי, המסמך חסר פרטים מהותיים כגון זהות כלל היורשים, פירוט הרכוש, או למצער, עיקר הרכוש, ואף אין בו כל התייחסות לצוואה הקודמת או לנישולה של אשת המצווה מהירושה ומשכך, המכתב חסר הוראת הדרה או הנחלה מפורשת ולא ניתן לראות בו צוואה חדשה שבאה להחליף את זו הקיימת והצוואה המקורית תקפה.

## It is not possible to recognize as a will a document that does not include a succession type provision (bequeathing or excluding)

Several months after he signed a will in front of witnesses, in which he bequeathed his property to his young children and his wife, the deceased wrote a handwritten farewell letter in which he again stated that he bequeathes his property to his young children but did not refer to his wife's share or the previous will.

The Court rejected the children's claim that the will was cancelled and determined that the farewell letter does not cancel or replace it. A testator can revoke his will, *inter alia*, by creating a new will. Probate of a handwritten requires that it is written entirely in the testator's handwriting, is dated and signed by him. The Court can uphold a will despite defects, provided that the basic elements of the will were met. One such a basic element is the inclusion of a succession type provision (bequeathing or excluding). Here, it is a handwritten document that was not signed by the testator. Moreover, this defect cannot be remedied because the document was not worded using the imperative language, the document lacks essential details such as the identity of all the heirs, the details of the property, or at least the majority of the property, and it does not even have any reference to the previous will or the exclusion of the testator's wife from the inheritance granted to her in the previous will. Therefore, the letter lacks an explicit exclusion or bequeathing provision, cannot serve as a new will that comes to replace the existing one and the will should be probated.

#### ד. פרסום פוסט שלילי על בעל עסק עלול להיחשב כלשון הרע גם אם שמו לא צוין במפורש

ת"א 29187-06-20 מירב טל ניצן נ' מורן חבאז, 29.01.2024, בית המשפט השלום ראשון לציון, כב' השופטת כרמית בן אליעזר

לקוחה פרסמה ביקורת שלילית על קוסמטיקאית ללא ציון שמה, אך הזמינה נשים לפנות אליה באופן פרטי ולקבל זהותה. בית המשפט קיבל את התביעה וקבע כי על הלקוחה לפצות את בעלת העסק בשל פרסום לשון הרע. החוק קובע כי לשון הרע הינה דבר שפרסומו עלול להשפיל אדם בעיני אחרים שנחשפו לתוכן הדברים ואשר מטרתם פגיעה במשלח ידו של האדם. לשון הרע יכולה להיות כזו המשתמעת מן הפרסום עצמו או מנסיבות חיצוניות. כאן, הלקוחה פרסמה בשלוש קבוצות פייסבוק שונות פוסטים שליליים ביחס לבעלת העסק תוך שימוש במילים קיצוניות כגון "שרלטנית" או "רמאית" ללא כל בסיס עובדתי. על אף שבפוסטים לא צויין שמה המפורש של בעלת העסק, הלקוחה הזמינה נשים לפנות אליה ושיתפה את שמה עם עשרות נשים. בכך, פעולות הלקוחה עולות כדי לשון הרע והיא תפצה את בעלת העסק.

#### Publishing a negative post about a business owner may be considered defamation even if its name is not specifically mentioned

A customer posted a negative review about a beautician without mentioning her name, but invited women to contact her privately and get her identity.

The Court accepted the claim and held that the customer must compensate the business owner for defamatory publication. Israeli law defines defamation as a publication which may humiliate a person in the eyes of others who are exposed to the content of the words, when their purpose is harming the person's occupation. Defamation can be implied from the publication itself or from external circumstances. Here, the customer published negative posts in three different Facebook groups regarding the business owner using extreme words such as "charlatan" or "fraudster" without any factual basis. Although the business owner's name was not mentioned in the posts, the customer invited women to contact her and shared her name with dozens of women. In doing so, the customer actions constitute defamation and she will compensate the business owner.

#### ה. בהסכם הכולל ויתור מפורש על זכויות בניה די בהסכמה משתמעת לויתור על זכויות בניה עתידיות

ת"א 3903-02-20 הרנשטיין ואח' נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ואח', 24.01.2024, בית המשפט המחוזי בירושלים, כב' השופט משה בר-עם

רוכשי דירות ויתרו בהסכמי הרכישה על זכויות הבניה "בכל עת". בית המשפט דחה את טענתם של הרוכשים שזכויות בניה שלא היו קיימות בעת רכישת הדירה שייכות להם וקבע שההסכמה שניתנה על ידם בחוזה המכר כוללת גם ויתור על זכויות בנייה עתידיות. זכויות בניה, לרבות עתידיות, מהוות "נכס" הנבדל מהמקרקעין ומהרכוש המשותף ובהעדר הסכמה חוזית אחרת מוקנות לכלל דיירי הבית המשותף, כל אחד לפי שיעור החזקותיו במקרקעין. בעוד שויתור על זכויות בניה קיימות מחייב רף הסכמה ברורה ומפורשת של המוותר, הרי שבמקרה שבו כבר קיים ויתור מפורש על זכויות הבניה הקיימות בהסכם המכר ניתן ללמוד על ויתור על זכויות בנייה עתידיות גם ללא הסכמה מפורשת בהסכם. כאן, הסכמי המכר כוללים התייחסות ברורה ומפורשת לכך שהנכסים נמכרים ללא זכויות הבניה הקיימות. לכן, די בכך שהויתור בהסכם כולל התייחסות לכך שמדובר על זכויות בנייה שיהיו קיימות "בכל עת" בכדי לקבוע כי כוונת הצדדים הייתה לוותר גם על זכויות הבניה העתידיות. לפיכך הרוכשים ויתרו על זכויות הבניה הקיימות והעתידיות.

#### In an agreement that includes an explicit waiver of building rights an implied consent to waive future rights is sufficient

Apartment purchasers in the purchase agreements the right to the building rights "at all times".

The Court rejected the purchasers' contention that building rights that did not exist at the time of purchasing the apartments belong to them and determined that the consent in the sale agreement also includes forgoing future building rights. Building rights, including future ones, constitute an "asset" that is different from the real estate and the common property and, in the absence of an opposing contractual agreement, are granted to all the tenants of the condominium, each according to the proportion of their holdings in the real estate. While a waiver of existing building rights requires a clear and explicit consent by the relinquisher, where there is already an explicit waiver of the existing building rights in the sale agreement, it is possible to learn about a waiver of future building rights even without explicit consent in the agreement. Here, the

sale agreements include a clear and explicit reference that the properties are sold without the existing building rights. Therefore, it is sufficient that the waiver in the agreement includes a reference to the fact that it is building rights that will exist "at all times" in order to determine that the intention of the parties was to waive the future construction rights as well. Therefore, the purchasers waived the existing and future building rights.

### ו. שוכר הטוען לנזקים בשל פרויקט תמ"א 38 ולא פעל כדי להקטין את נזקיו אינו זכאי לפיצוי

ת"ק 43883-12-21 אמיר רוזו נ' דורית בורנשטיין, 27.01.2024, בית משפט לתביעות קטנות בתל אביב - יפו, כב' הרשמת הבכירה טל כהן אלימלך

שוכר דרש לקבל פיצוי כספי מהמשכיר בשל נזקים שנגרמו לו בשל עבודות המבוצעות בבנין במסגרת פרויקט תמ"א 38.

בית המשפט דחה את התביעה וקבע כי השוכר התקשר במודע בהסכם השכירות ולא פעל כדי להקטין את נזקיו הנטענים. שוכר אינו רשאי לעמוד על אי התאמה בנכס כאשר ידע על אי-ההתאמה בעת כריתת חוזה השכירות. מפר חוזה אינו חייב בפיצויים בעד נזק שהנפגע יכול היה, באמצעים סבירים, למנוע או להקטין. כאן, הסכם השכירות ציין במפורש כי הדירה והבניין עוברים תהליך של שיפוץ ושדרוג כחלק מפרויקט תמ"א 38. דמי השכירות אף הופחתו בשל כך ואף ניתנה לשוכר אפשרות להודיע למשכיר בכל שלב על עזיבת המושכר. משכך, השוכר נכנס להסכם השכירות בעיניים פקוחות חרף 'אי ההתאמה' הצפויה. השוכר בחר להישאר בדירה ורק בתום החוזה בחר להעלות טענותיו ודרישותיו הכספיות כלפי המשכיר בקשר עם פרויקט התמ"א, בכך לא פעל להקטנת ה'נזק' הנטען ואין לו להלין אלא על עצמו.

### A lessee who seek damages due to a TAMA 38 project and did not act to reduce his damages is not entitled to compensation

A lessee sought damages from the lessor due to works carried out in the building as part of the TAMA 38 project.

The Court rejected the claim and held that the lessee knowingly entered into the lease agreement and did not act to reduce his alleged damages. A lessee is not allowed to contend discrepancy of the property when he knew about the discrepancy at the time of signing the lease agreement. One who breaches a contract is not liable for damages that the harmed party could, by reasonable means, have prevented or reduced. Here, the lease agreement specifically stated that the apartment and the building were undergoing a process of renovation and upgrading as part of the TAMA 38 project. The rent was even reduced because of this and the lessee was even given the option to notify the lessor of evacuation at any stage. Therefore, the lessee entered into the lease agreement with his eyes open despite the expected discrepancies. The lessee chose to stay in the apartment and only at the end of the contract chose to raise his claims and demands towards the lessor in connection with the TAMA project, thereby he did not act to reduce the alleged 'damage' and has nothing but himself to blame.

## של מי הצוואה הזו לעזאזל? / אסנת נתאי\*

זוג ערך צוואה הדדית, בה כל אחד הוריש את חלקו לזה שיוותר במות השני. בצוואה צוין גם כי עם מות בן הזוג הנותר, מה שיוותר מהעזבון יתחלק שווה בשווה בין ילדיהם המשותפים, אך עם מות הגבר ועוד לפני הוצאת צו קיום צוואה הודיעה האישה כי היא מסתלקת מהעזבון לטובת אחד הבנים. האם יכול אדם למנוע מיורשי להחליט מה לעשות בחלקם בעזבון ולשנות את אופן חלוקת העזבון?

החוק הישראלי מאפשר לירש הסתלקות מהעזבון לפני שחולק ועל ידי כך להעביר את חלקו לאחר, המסתייד למעגל הראשוני של הנפטר (בן זוג, ילד או אח של המוריש) ובמקביל החוק מאפשר למנוע זאת באמצעות מנגנון של "יורש במקום יורש" - על ידי קביעה מראש בצוואה את סדר היורשים כך שבמידה ויורש מסוים לא יירש מסיבות שונות, מוגדר מראש יורש חליפי. בצוואה כזו היורש הראשון רשאי אמנם לוותר על חלקו אך זה יועבר רק למי שנקבע כירש חליפי בצוואה. במקרה שנדון בבית משפט לענייני משפחה בחיפה בספטמבר, 2022<sup>2</sup>, נקבע בצוואה של גבר הסדר בו אשתו יורשת את דירתם אך אם לא תיוותר בחיים בעת מותו יחולק העזבון בין שני ילדיהם. לאחר מות האב העבירה האם את הדירה לאחד הבנים ובית המשפט קבע שמרגע שהאם ירשה את הדירה היא רשאית לעשות בעזבון כרצונה. במקרה אחר, שנדון בבית המשפט לענייני משפחה בתל אביב, באוקטובר, 2023<sup>3</sup>, חתם זוג על צוואות הדדיות עם סעיף המאפשר לכל אחד לשנות את הצוואות והסדר שבן הזוג הנותר יורש את העזבון ובמידה ושניהם ימותו בסמוך תעבור הירושה לאחייניהם. עם מות הגבר הכינה האישה צוואה חדשה ובית המשפט קבע שהיא רשאית הייתה לעשות כן.

החוק הישראלי מאפשר גם מנגנון של "יורש אחרי יורש", בו המצווה קובע מי היורש לאחר מותו, ומי ירש את מה שיוותר מהעזבון על ידי אותו יורש. בצוואה מסוג זה היורש הראשון אינו יכול לצוות את מה שיוותר מהעזבון בניגוד לרצון המוריש, אולם מותר לו להשתמש בעזבון והוא יכול גם להעביר את נכסי העזבון כמתנה בעודו בחייו. במקרה שנדון בבית המשפט המחוזי בתל אביב בדצמבר, 2023<sup>4</sup>, בני זוג חתמו על צוואה הדדית בה סיכמו כי במות אחד מהם יירש בן הזוג את חלקו ומה שיוותר במות השני יחולק באופן שהבן יזכה ב 80% ושתי הבנות בשאר. עם מות הבעל הסתלקה האם מהעזבון לטובת שלושת הילדים באופן שוויוני. בית המשפט קבע, כי כיוון שמדובר ביורש אחרי יורש הרי שקיימת לאישה הזכות החוקית להסתלק מהצוואה לטובת הילדים.

ביחוד כאשר אדם רוצה לוודא מה ייעשה ברכושו לאחר מותו, אולם גם במקרים אחרים, צוואות הן נושא מורכב הרבה יותר מאשר נראה לעין, וקיימים בו שיקולים רבים שעורך דין מתחיל אינו מכיר. לכן חשוב מאוד בעת הכנת צוואה להתייעץ עם עורך דין בעל ניסיון רב בתחום לשם שקילת כל האפשרויות החוקיות כדי להבטיח שהצוואה אכן תשקף את רצונותיו העתידיים של המצווה לגבי עזבונו בבוא העת. במקרים רבים גם כדאי לשקול צוואה נוטריונית, אשר תוודא שקשה מאוד יהיה בעתיד לטעון כנגד תוקף הצוואה<sup>5</sup>, וביחוד כאשר עושה הצוואה נמצא בגיל מבוגר יחסית<sup>6</sup> ובוודאי ככל שהאדם מצוי במצב בריאותי ירוד בעת כתיבת הצוואה<sup>7</sup>.

\* אסנת נתאי הינה חלק מצוות משרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)). הגב' נתאי בוגרת הפקולטה למדעי החברה באוניברסיטה העברית בירושלים ובוגרת תואר במשפטים, בעלת תעודת גישור במשפחה מטעם מרכז גבים. 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> סעיפים 6,8,41,42 לחוק הירושה, תשכ"ה-1965

<sup>2</sup> ת"ע (חי) 19-18-16387-04-18 פלוגית נ' פלוגי (04.09.2022) - <https://he.afiklaw.com/caselaw/15988>

<sup>3</sup> ת"ע (תיא) 18-16387-04-18 פלוגית נ' אלמונית (11.10.2023) - <https://he.afiklaw.com/caselaw/16043>

<sup>4</sup> עמ"ש (תיא) 22-10-41825-10-22 ש' נ' א' (06.12.2023) - <https://he.afiklaw.com/caselaw/15956>

<sup>5</sup> ראו, למשל, המאמר: "היתרונות שבצוואה נוטריונית על צוואה רגילה" - <https://he.afiklaw.com/articles/a186>

<sup>6</sup> ראו, למשל, המאמר: "מקום שיש צוואה, יש קרובים - על צוואות נוטריוניות ודמנציה" - <https://he.afiklaw.com/articles/a336>

<sup>7</sup> ראו, למשל, המאמר: "כך. יש הבדל בין חתימה על מסמך נוטריוני בשכיבה או בשיבה" - <https://he.afiklaw.com/articles/a368>

## Who's will is it any way? /Osnat Nitay\*

A couple made a mutual will, in which each bequeathed to the surviving spouse. In the will it was also stated that upon the demise of the remaining spouse, the remainder of the estate will be divided equally between their joint children. However, upon the death of the man and even before the issuance of a probate order, the woman renounced the estate in favor of one of the sons. Can a person prevent his heirs from deciding what to do with their share of the estate and change the way the estate is distributed?

Israeli law allows an heir to withdraw from the estate before it is divided and thereby transfer his share to another, who is of the deceased's initial circle (spouse, child or sibling of the testator) and at the same time the law allows to prevent this through the mechanism of "an heir in lieu of an heir" - stipulating in advance the order of the heirs so that if a particular heir does not, for any reason inherit, an alternate heir is predefined. In such a will, the first heir may indeed renounce his share, but it will be transferred only to the person designated as an alternate in the will. In a case discussed at the Haifa Family Court in September, 2022, a will of a man set an arrangement under which his wife inherits their apartment, but if she predeceases him, the estate will be divided between their two children. After the father's death, the mother transferred the apartment to one of the sons, and the Court found that once the mother inherited the apartment, she was entitled to do whatever she wanted with the estate. In another case, discussed at the Family Court in Tel Aviv in October, 2023, a couple made mutual wills with a clause that allowed each to change the will and an arrangement under which the surviving spouse inherits the estate but if they both die at close proximity, the inheritance will go to their nephews. Upon the man's demise, the wife prepared a new will and the Court upheld it.

Israeli law also allows a mechanism of "an heir after an heir", (similar to the Common Law "Life Estate" principal) in which the testator determines who the heir is after his death, and who inherits what is left of the estate by that heir. In this type of a will, the first heir cannot bequeath what is left of the estate other than as set in the will of the testator, but he is allowed to use the estate and may also transfer the assets of the estate as a gift while he is still alive. In a case discussed in the District Court of Tel Aviv in December, 2023, spouses signed a mutual will in which they agreed that upon the death of one of them, the spouse would inherit his share and what would remain upon the death of the other would be divided in such a way that the son would win 80% and the two daughters the remainder. Upon the demise of the husband, the mother renounced the estate in favor of the three children in equal parts. The Court found that because it is an heir after an heir, the woman has the legal right to withdraw from the will for the benefit of the children.

Especially when a person seeks to ensure what will be done with his property upon his demise, but also in other cases, wills are a much more complex issue than it appears to the eye, and there are many issues that a novice lawyer would not be familiar with. Therefore, it is very important when preparing a will to consult with a lawyer with extensive experience in the field in order to consider all legal options to ensure that the will would indeed reflect the testator's future wishes regarding his estate when the time comes. In many cases, it is also worth considering a notarized will, which will ensure that it will be very difficult to contest it in the future,<sup>1</sup> especially when the testator is relatively old<sup>2</sup> and certainly if the testator is in poor health conditions at the time of making the will.<sup>3</sup>

---

\***Osnat Nitay** is part of the legal team of Afik & Co. ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)). Mrs. Nitay is a graduate of the Faculty of Social Sciences at the Hebrew University of Jerusalem and has a degree in law. She holds a family mediation certificate from the Gevim Center. This overview does not constitute any legal advice and it is recommended to consult a lawyer who specializes in this field before making any decision on the issues described in this overview. For more details: 03-6093609, or by e-mail: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com)

<sup>1</sup> See the article: "The Benefits under Israeli Law of a Notarized Will on an Ordinary Will" - <https://www.afiklaw.com/articles/a186>

<sup>2</sup> See the article: "Where there is a will, there are relatives – on notarized wills and dementia" - <https://www.afiklaw.com/articles/a336>

<sup>3</sup> See the article: "Yes. There is a difference between a notarial signature lying down or sitting" - <https://www.afiklaw.com/articles/a368>



## משכיר, שוכר וכבר לאו דווקא משלם מס כשאין באמת רווח / עו"ד דורון אפיק ורו"ח און שני

לעתים מדובר באנשים מבוגרים אשר רוצים לעבור לדירור מוגן ולעתים מדובר דווקא בזוג צעיר שעם התרחבות המשפחה מחפשים בית גדול יותר. כך או כך, הרבה אנשים מעדיפים שלא למכור את הנכס כשהם שוכרים נכס חדש ובמקום זאת מעדיפים להשכיר את הנכס הקיים ובמקביל לשכור לעצמם נכס אחר.

בעוד שההכנסות מדמי שכירות אמורות להיות ממוסות בהתאם למכלול ההכנסות של הנישום, כאשר אדם פרטי גם אינו יכול להכיר בהוצאות, בחוק מס הכנסה (פטור ממס על הכנסה משכר דירה למגורים), התשי"ן – 1990 נקבעו מספר תנאים מצטברים למתן פטור ממס על הכנסה משכר דירה למגורים בישראל, לרבות היות הדירה למגורים בלבד ומושכרת ליחיד (למעט חריגים שנקבעו בחוק) ולא למטרת עסק.

השכרת הנכס פטורה לחלוטין במס, ככל שסכום השכירות אינו עובר את התקרה שקבוע בחוק (בשנת 2024 התקרה היא 5,654 ש"ח). ככל שסכום השכירות גבוה מתקרת הפטור אך אינו עולה על כפל סכום זה, משולם מס חלקי (כאשר במקרה כזה מדרגת המס הנמוכה ביותר היא 31%, למעט מי שגילו מעל 60, שאז המדרגה הראשונה היא 10%).

סעיף 122 לפקודת מס הכנסה מאפשר ליחידים לשלם בתוך 30 ימים מתום שנת המס מס מופחת של 10% על מלוא ההכנסה מהשכירות ומבלי לאפשר הכרה בהוצאות. עם זאת, תיקון מבורך לפקודת מס הכנסה שבוצע בשנת 2023 מאפשר בתנאים מסוימים למחזיקי דירה יחידה להכיר בהוצאה (וכך לשלם מס של 10% רק על ההפרש) בהוצאות על דמי שכירות של אותו משכיר במקום אחר עד לסך של 90,000 ש"ח הוצאה בשנה (7,500 ש"ח לכל חודש, כשמדובר בשכירות של שנה שלמה). כך, המחוקק איפשר כעת לאנשים להשכיר את דירתם ולשכור דירה במקום אחר בישראל (לרבות כשמדובר בשכירות של יחידת דיור בבית אבות או בבית חולים גריאטרי).

כך, לדוגמא, אדם שבעלותו דירת מגורים המושכרת תמורת 9,000 ש"ח בחודש והוא משכיר אותה ושוכר דירה אחרת במחיר גבוה יותר, יש לו הכנסות שנתיות של 108,000 ש"ח (9,000 כפול 12), והוצאות של 90,000 ש"ח (מכיוון שלא כל הוצאות השכירות החדשה מוכרות) ולכן ישלם 1,800 ש"ח מס (10% מההפרש של 18,000 ש"ח), בעוד שלפני תיקון היה צריך לשלם 10,800 ש"ח מס (10% על מלוא הסכום).

חשוב לציין שהאמור מעלה הינו סקירה כללית ביותר (הכללים מורכבים הרבה יותר ועוסקים גם במקרים של אחזקה של יותר מדירה אחת, כמובן) ויש לבחון את חבות המס באמצעות רואה חשבון בעל ניסיון בתחום. עוד חשוב לציין שאת המס יש לשלם באופן מיידי ולא יאוחר מסוף ינואר, אולם במקרים מסוימים ניתן לשלם באיחור בכפוף לתשלום הצמדה וקנס. בכל מקרה, כאשר מדובר בשכירות דירה של משפרי דיור (המשכירים דירה אחת ושוכרים דירה אחרת) חשוב גם שהסכמי השכירות ינוסחו בצורה נכונה ולא להשתמש בתבנית שמוצאים בחיפוש באינטרנט אלא להיעזר בעורך דין בעל מומחיות בתחום והבנה גם של דיני המס.

\* 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 (גיבור ובוררות) ומשמש גם כבורר וכנאמן בנאמנויות 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. ר"ח און שני הינו שותף מנהל במשרד שני ראובן ושות', ([cpasr.co.il](http://cpasr.co.il)) העובד צמוד עם משרד אפיק ושות', והוא מספק שירותי הנהלת חשבונות וראיית חשבון ליחידים וחברות, לרבות ייעוץ עסקי וחשבונאי ומיסוי בינלאומי. 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)

שני ראובן ושות', רואי חשבון, רחוב שרון 14, תל-אביב קומה 5 מיקוד 6618507 טל: 03-6244662 פקס: 03-6244661

Shani Reuven & Co., Certified Public Accountants (Israel), 14 Hasharon St., Tel Aviv, Israel 6618507 ☎ 972-3-6244662 📠 972-3-6244661

## Lessor, Lessee and not Necessarily Paying Tax in Lack of Profits / Doron Afik, Esq., On Shani, CPA\*

Sometimes it is older people who seeks to move into sheltered housing and sometimes it may actually be a young couple who, with the expansion of the family, are looking for a bigger house. Either way, many people prefer not to sell the property and instead prefer to rent out the existing property while simultaneously renting another property for themselves.

While rent income is supposed to be taxed pursuant to the total income of the taxpayer, with a private person also not able recognize expenses, the Israeli Income Tax Law (Exemption from tax on income from rent for residential apartments), 1990, sets a number of cumulative conditions for an exemption from tax on income from rent of a residential apartment in Israel, including the fact that the apartment is for residential purposes only and is rented to an individual (other than a few exceptions set by law) and not for business purposes.

The rent would be completely exempt from tax, as long as the rental amount does not exceed the cap set by law (in 2024, the cap is ILS 5,654). If the rental amount is higher than the exemption cap but does not exceed double the cap, a partial tax is paid (in which case the lower tax rate is set at 31%, except for those over 60, in which case the first tax level is 10%).

Section 122 of the Income Tax Ordinance allows individuals to pay within 30 days of the end of the tax year a reduced tax of 10% on the full rental income and without allowing recognition of expenses. However, a very important 2023 amendment to the Income Tax Ordinance allows, under certain conditions, owners of a single apartment to recognize as an expense (and thus pay a 10% tax only on the difference) expenses on rent elsewhere up to a total of ILS 90,000 annual expense (ILS 7,500 per month, when it comes to renting for a whole year). Thus, the legislator has now allowed people to rent their apartment and rent an apartment elsewhere in Israel (including when it comes to renting a housing unit in a nursing home or a geriatric hospital.) Thus, for example, a person who owns an apartment that is rented out for ILS 9,000 a month and he rents another apartment for a higher amount, has an annual income of ILS 108,000 (9,000 times 12), and expenses of ILS 90,000 (because not all of the new rental expenses are recognized) and therefore will pay ILS 1,800 in tax (10% of the difference of ILS 18,000), while before the amendment he would have paid ILS 10,800 in tax (10% on the full amount).

It is important to note that the above is a very general overview (the rules are much more complex and also deal with cases of owning more than one apartment, of course) and the tax liability must be examined through an accountant with experience in the field. It is also important to note that the tax must be paid immediately and no later than the end of January, but in some cases it is possible to pay late subject to the payment of linkage and a fine. In any case, when it comes to renting an apartment by such who seeks to better their housing (renting out one apartment and renting another), it is also important that the rental agreements are drafted correctly and not to use a template that one may find on the Internet, but to use a lawyer with expertise in the field and an understanding of tax laws.

---

**Doron Afik, Esq.** 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. **On Shani, CPA**, is a managing partner in Shani Reuven & Co. ([cpasr.co.il](http://cpasr.co.il)), an accounting firm that works closely with Afik & Co., and provides accounting and auditing services to individuals and companies, including business and accounting consulting and international taxation. 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)

---

שני ראובן ושות', רואי חשבון, רחוב שרון 14, תל-אביב קומה 5 מיקוד 6618507 טל: 03-6244662 פקס: 03-6244661

Shani Reuven & Co., Certified Public Accountants (Israel), 14 Hasharon St., Tel Aviv, Israel 6618507 ☎972-3-6244662 📠972-3-6244661