



Ayn Rand (February 02, 1905 - March 06, 1982)
איין ראנד (02 פברואר, 1905 - 06 מרץ, 1982)



אפיק נשות
Afik News



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

גיליון 408 : 06 מרץ, 2024
Issue 408: 06 March, 2024

[הגיליון המקצועי הדו שבועי של אפיק נשות', עורכי דין ונוטריון](#)

The Bi-Weekly Professional Magazine of [Afik & Co, Attorneys and Notary](#)

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

אפיק נשות' מציינת את יום פטירתה של הסופרת והפילוסופית היהודית-אמריקאית אליס אוקונוראין ראנד (02 פברואר, 1905, 06 מרץ, 1982) הידועה בעיקר בשל ספר משנת 1943 "כמעין המתגבר" וספרה משנת 1957 "מרד הנפילים".

Afik & Co. marks the date of demise of Jewish-American author and philosopher Ayn Rand (February 02, 1905 - March 06, 1982) mostly known for her 1943 novel The Fountainhead and 1957 novel Atlas Shrugged.

1. זכייה במכרז או הימור בקזינו? / עו"ד שלי וילנר

Winning in a Tender or Gambling in the Casino /Shelly Wilner, Adv.



מאמר בנושא מכרזים והחשיבות העליונה לקבל ייעוץ משפטי לא רק בתחום המכרזים אלא גם בתחום של חוזה המכרז, בטרם הגשת הצעה במכרז. את המאמר כתבה עו"ד שלי וילנר ממשרד אפיק נשות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <https://he.afiklaw.com/articles/a408>

An article on tenders and the paramount importance of getting legal advice not only in the field of tenders but also in the field of the tender contract, before submitting a bid in the tender. The article was written by attorney Shelly Wilner from Afik & Co. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a408>

2. עדכוני פסיקה

Legal Updates

א. שאלת קיומה של שותפות תוכרע לפי מהות היחסים שנוצרו בפועל ולא לפי כוונת הצדדים המקורית

אזורי חיפה: קיומה של שותפות מותנה בהתקיימם של שלושה תנאים עיקריים וביניהם ניהול משותף של עסק; קיומה של השותפות יבחן לפי מהות היחסים שהתקיימו בפועל ולא על פי היחסים אותם רצו הצדדים לכונן. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/16199>

The existence of a partnership will be decided according to the essence of the relations that actually existed and not the parties' original intent. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16200>

ב. אובדן אמון בין בעלי מניות בחברה לא בהכרח מצדיק היפרדות של הצדדים

כלכלי ת"א: אובדן אמון בחברה המאופיינת כמעין שותפות עשוי להצדיק הפרדת כוחות; היפרדות תיעשה בזהירות, תוך בחינת מרקם היחסים בין הצדדים וכן רשימה בלתי סגורה של שיקולים נוספים. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/16201>

A loss of trust between company shareholders does not necessarily justify a separation. Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/16202>

ג. הסכם שיש עליו סימון "טיטה" יכול להיחשב להסכם מחייב אם אקט החתימה הינו טכני בלבד

שלום ב"ש: אי חתימה על חוזה אינה עניין מהותי, אולם היא יכולה להוות אינדיקציה להעדר גמירות הדעת של הצדדים. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16203>

An agreement marked as a "draft" may still be deemed obligating if the signature is technical. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16204>

ד. אישור עסקה על בסיס מידע חסר והשמטת פרטים מהותיים אינו תקפה

תביעות קטנות תל אביב יפו: כאשר יש בהסכם חיוב שלא הוסכם מועד לקיומו, אז יש לקבוע שהמועד לקיומו הוא תוך זמן סביר בהתאם לנסיבות העניין, ההסכם וטיב ההתחייבות. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16205>

Confirmation of a transaction based on lacking information and omission of essential details is not valid. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16206>

ה. מסמך שנוסח בצורה מעורפלת וצופה פני עתיד לא יחשב כצוואה

מחוזי ת"א: מסמך המהווה הצהרת כוונות עתידית לא יכול להיחשב כצוואה ובית המשפט לא יכול ליצוק בו תכנים חיצוניים בכדי להפוך אותו לצוואה. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/16207>

A vaguely drafted and forward-looking document will not be deemed a will. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16208>

ו. שוכר אינו אחראי כלפי משכיר לנזקי שריפה שנגרמה שלא עקב רשלנות

השלום צפת: אחריותו של שוכר דירה כלפי הבעלים הינה כאחריות שומר שכר, כאשר המטרה העיקרית של החזקת הנכס בידי שוכר דירה אינה שמירה, אלא מגורים, ובמקרה כזה פטור השוכר מאחריות לנזק שלא נגרם ברשלנות. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16209>

A lessee is not liable towards a lessor for fire damage caused not due to its negligence. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16210>

ז. לא ניתן לבטל הסכם מתנה חתום הנוגע למקרקעין אלא אם מקבל המתנה התנהג באופן מחפיר

משפחה חדרה: למתנה אין תוקף כל עוד לא נודע עליה למקבל, וכך גם אין תוקף לחזרה מן ההתחייבות כל עוד לא נודע למקבל כי הנותן חזר בו מנתינת המתנה. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16211>

Generally, a gift agreement cannot be cancelled unless the receiver behaved disgracefully. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16212>

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>1. זכייה במכרז או הימור בקזינו? / עו"ד שלי וילנר</p>	<p>1.</p>
<p>Winning in a Tender or Gambling in the Casino /Shelly Wilner, Adv.</p>	
<p>מאמר בנושא מכרזים והחשיבות העליונה לקבל ייעוץ משפטי לא רק בתחום המכרזים אלא גם בתחום של חוזה המכרז, בטרם הגשת הצעה במכרז. את המאמר כתבה עו"ד שלי וילנר משרד אפיק ושות'. עו"ד שלי וילנר הינה עורכת דין המוסמכת בישראל, חלק מצוות משרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) המתמקדת בדיני חברות, ליטיגציה מסחרית ודיני מקרקעין. עו"ד וילנר בוגרת הפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב. עו"ד וילנר מוסמכת על ידי האפוסטרופוס הרשמי להחתמה על יפויי כוח מתמשכים. את המאמר ניתן למצוא בקישור: http://he.afiklaw.com/articles/a408</p>	
<p>An article on tenders and the paramount importance of getting legal advice not only in the field of tenders but also in the field of the tender contract, before submitting a bid in the tender. The article was written by attorney Shelly Wilner from Afik & Co. Shelly Wilner, Adv. is an attorney in the office of Afik & Co. (www.afiklaw.com). Her practice focuses primarily on the commercial and corporate law, litigation and real-estate. Advocate Wilner holds a major in law from the Tel Aviv University. The article in English may be found at the link: https://www.afiklaw.com/articles/a408</p>	
<p>2. עדכוני פסיקה</p>	<p>2.</p>
<p>Legal Updates</p>	
<p>א. שאלת קיומה של שותפות תוכרע לפי מהות היחסים שנוצרו בפועל ולא לפי כוונת הצדדים המקורית</p>	
<p>סע"ש 46267-11-19 מקסים בייגלמן נ' אלימנטוס בע"מ, 21.02.2024, בית הדין האזורי לעבודה חיפה, כב' השופטת כרמית פלד, נציג ציבור (עובדים) מר דוד שמחוני ונציג ציבור (מעסיקים) מר ברק נחשול</p>	
<p>עובד דרש ממעסיקתו זכויות הנובעות מעבודתו אצלה וזאת על אף הסכם שותפות שנחתם בין הצדדים טרם תחילת עבודתו. בית הדין קיבל את טענות העובד מכיוון שבפועל העובד לא היה שותף בשותפות שניהלה את העסק בו הועסק. קיומה של שותפות מותנה בהתקיימם של שלושה תנאים עיקריים וביניהם ניהול משותף של עסק. ודוק, קיומה של השותפות יבחן לפי מהות היחסים שהתקיימו בפועל ולא על פי היחסים אותם רצו הצדדים לכונן. כאן, חרף כוונותיהם של הצדדים החתומים על הסכם השותפות – לקיים ביניהם שותפות לצורך ניהול ותפעול עסק – בסופו של יום, בכל הנוגע לחלקו של העובד בשותפות, הוראות הסכם השותפות לא השתכללו ולא יצאו מן הכוח אל הפועל, כל ההחלטות המהותיות של העסק, לרבות ההחלטה על סגירתו נתקבלו על ידי שני השותפים האחרים וללא שיתופו של העובד ומשכך לא התקיים התנאי של ניהול העסק בשיתוף העובד. משכך, מהות היחסים בפועל לא היתה של שותף בשותפות אלא של עובד מעביד והוא זכאי לדרוש את הזכויות המגיעות לו בשל כך.</p>	
<p>The existence of a partnership will be decided according to the essence of the relations that actually existed and not the parties' original intent</p>	
<p>An employee demanded from his employer rights arising from his work for it, despite a partnership agreement signed between the parties before starting his work. The Labor Court accepted the employee's contention because in practice the employee was not a partner in the partnership that managed the business in which he was employed. The existence of a partnership is conditional upon the fulfillment of three main conditions, among which is the joint management of a business. The existence of the partnership will be examined under the essence of the relations that actually existed and not according to the relations that the parties sought to establish. Here, despite the intentions of the parties who signed the partnership agreement - to have a partnership between them for the purpose of managing and operating a business - at the end of the day, as far as the employee's share in the partnership is concerned, the provisions of the partnership agreement were not perfected and did not go into effect, all the substantial decisions of the business, including that of its liquidation, were accepted by the other two partners without the employee's participation and therefore the precondition of joint management of the business was not met. Therefore, the essence of the relationship in practice was not that of a partner in a partnership but rather that of employee - employer and hence the employee is entitled to the resulting rights.</p>	
<p>ב. אובדן אמון בין בעלי מניות בחברה לא בהכרח מצדיק היפרדות של הצדדים</p>	
<p>ת"א 61475-07-14 דהן ואח' נ' דהן ואח', 30.01.2024, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו, כב' השופטת סיגל יעקבי</p>	
<p>שני בעלי מניות הסתכסכו ביניהם. כתוצאה מכך, אחד מבעלי המניות ביקש לקבוע מנגנון היפרדות בין הצדדים. בית המשפט דחה את הבקשה וקבע, כי אובדן אמון בין הצדדים לא בהכרח מצדיק היפרדות. אובדן אמון בחברה המאופיינת כמעין שותפות עשוי להצדיק הפרדת כוחות, אף במקרים בהם לא הוכח קיפוח, שכן חברה כאמור מבוססת על ציפיות הצדדים לניהול החברה תוך אמון הדדי. אף על פי כן, היפרדות תיעשה בזירות, תוך בחינת מרקם היחסים בין הצדדים, ותוך בחינת רשימה לא סגורה של שיקולים, בין היתר: שיקולי צדק, תום ליבם של הצדדים, נכונות כל צד לפתור את הסכסוך, מידת הקיפוח, האחזקות של כל צד וגובה השקעתו, התועלת לכל אחד מהצדדים מול הנזק שייגרם כתוצאה מההיפרדות, הזיקה של כל צד לחברה, פערי הכוחות בין הצדדים, וכיוצא בזה. כאן, מעבר לאובדן האמון בין הצדדים, אין אינדיקציה שהיפרדות בין הצדדים היא הפתרון לסכסוך, ולכן הבקשה נדחתה.</p>	

A loss of trust between company shareholders does not necessarily justify a separation

Two shareholders got into a dispute. As a result, one sought to establish a separation mechanism between them.

The Court rejected the motion and held that a loss of trust between the parties does not necessarily justify separation. A loss of trust in a company managed as a kind of partnership may justify a separation, even in cases where oppression has not been proven, because such a company is based on the expectations of the parties to manage the company with mutual trust. Nevertheless, a decision of separation will be made carefully, after review of the structure of the relationship between the parties, as well as a non-exhaustive list of considerations such as: equity, good faith, the willingness of each party to resolve the conflict, the degree of oppression, the holdings of each party and the amount of their investment, the benefit to each of the parties vis-à-vis the damage that may be caused as a result of the separation, the affinity of each party to the company, the power differences between the parties, etc. Here, beyond the loss of trust between the parties, there is no indication that separation between the parties is the solution to the conflict. Therefore, the motion was denied.

ג. הסכם שיש עליו סימון "טיוטה" יכול להיחשב להסכם מחייב אם אקט החתימה הינו טכני בלבד

ת"א 16359-10-22 זורבוב ואח' נ' סלע, 17.01.2024, בית משפט השלום בבאר שבע, כב' השופטת אורית ליפשיץ

שני צדדים ניהלו משא ומתן לרכישת דירה. הצדדים נפגשו לצורך חתימה על ההסכם, שהיה עליו סימון "טיוטה", והמוכרת סירבה לחתום בשל סוגיית מס.

בית המשפט קבע, כי לא נכרת ההסכם מחייב ולפיכך הרוכשים אינם זכאים לפיצוי בגין הפרתו. לצורך התגבשותו של ההסכם מחייב דרושים הצעה, קיבול ההצעה, גמירות דעת לחתום על החוזה ומסוימות (קיום פרטים מספיקים בחוזה). לענין חשיבות החתימה על ההסכם, ככלל מדובר בעניין שאינו מהותי, אולם בנסיבות מסוימות אי חתימה יכולה להוות אינדיקציה להעדר גמירות הדעת של הצדדים. כאן, על אף שסימון "טיוטה" אינו מהווה אינדיקציה להאם ההסכם מחייב או לא, החלטת הצדדים להיפגש על מנת לחתום על ההסכם היא ביטוי מובהק לכך שגמירות דעתם היא בחתימה על ההסכם. עם זאת, המוכרת לא סירבה לחתום כאקט טכני אלא כי התנגדה לחתום בשל סוגיית מס ולכן לא הייתה גמירות דעת, עסקת המכר לא השתכללה והרוכשים לא זכאים לפיצוי.

An agreement marked as a "draft" may still be deemed obligating if the signature is technical

Two parties negotiated the purchase of an apartment. The parties met to sign the agreement, which was marked as a "draft", but the seller refused to sign due to a tax issue.

The Court held that no binding agreement was executed and therefore the buyers are not entitled to damages for its breach. Israeli law stipulates that for the execution of a binding agreement, an offer, acceptance of the offer, intention to execute the agreement and specificity (sufficient terms in the contract) are required. Regarding the importance of signing the agreement, it is generally deemed a non-essential matter, however, under certain circumstances, non-signing can be an indication of the parties' lack of intention. Here, although the "draft" mark is not by itself an indication to whether the agreement is binding or not, the decision of the parties to meet in order to sign the agreement is a clear expression of their intent to enter the agreement. However, the seller did not sign not merely as a technical act, but because she objected to signing due to a tax issue and thus the sale transaction was not executed and the buyers are not entitled to compensation.

ד. אישור עסקה על בסיס מידע חסר והשמטת פרטים מהותיים אינו תקפה

תק (ת"א) 27499-08-23 רביב חאיק נ' Booking.Com B.V. חברה מאוגדת בהולנד, 21.01.2024, בית המשפט לתביעות קטנות בתל אביב יפו, לפני כב' הרשמת הבכירה טל כהן אלימלך

לקוח ביצע הזמנה דרך פלטפורמת נסיעות של Booking.com למקום אירוח בצרפת. עם הגיעו למקום האירוח בתאריך שנקבע, התברר לו כי הזמנתו בוטלה באופן חד צדדי על ידי המארח כיוון שלא ביצע תשלומים נוספים אשר נדרשו לצורך שריון המקום.

בית המשפט קבע כי הפלטפורמה הטעתה את הלקוח ועל כן מחויבת לפצותו בסכום ההזמנה. סוכן נסיעות, לרבות פלטפורמת נסיעות, מחויב לא רק שלא להטעות את לקוחותיו, אלא מוטלת עליו חובת גילוי אקטיבית של פרטים מהותיים בעסקה. בנוסף, ככול שהפלטפורמה נדרשת, מכל סיבה שהיא, להציג את תנאי העסקה באופן המקשה על הבנתם, מחובתה של הפלטפורמה לספק ללקוח תמצית בהירה של תנאי העסקה על מנת שיוכל לקבל החלטה מושכלת לעניין ההתקשרות. כאשר יש בהסכם חיוב שלא הוסכם מועד לקיומו, אז יש לקבוע שהמועד לקיומו הוא תוך זמן סביר בהתאם לנסיבות העניין, ההסכם וטיב ההתחייבות. כאן, הפלטפורמה אכן כללה בטופס ההזמנה מידע לגבי חובת ביצוע התשלומים הנוספים, אולם לא ציינה את המועד האחרון לביצוע התשלומים כאמור, והלקוח היה זכאי להבין כי יש לבצע את התשלומים כאמור תוך זמן סביר, כלומר, עד מועד ההזמנה בפועל. הפלטפורמה הציגה ללקוח מידע חסר והשמיטה פרטים מהותיים, באופן המנטרל את אישור הלקוח לעסקה אשר ניתן על יסוד מצג מטעה, ועל כן מחויבת לפצותו בגין נזקיו.

Confirmation of a transaction based on lacking information and omission of essential details is not valid

A customer made a reservation through the Booking.com travel platform for accommodations in France. Upon arriving at the accommodation on the appointed date, he discovered that his reservation has been unilaterally canceled by the host because he had not made additional payments which were required for the holding reservation.

The Court held that the platform misled the customer and is therefore obligated to compensate him for the amount of the reservation. A travel agent, including a travel platform, is obligated not only not to mislead its customers, but also to actively disclose material details about the transaction. In addition, as long as the platform is required, for any reason, to present the transaction terms in a way that makes them difficult to understand, it is the platform's duty to provide the customer with a clear summary of the transaction terms so that he can make an informed decision regarding the contract. When an agreement contains a payment obligation which date of payment is not agreed, payment is due within reasonable time considering the circumstances of the matter, the contract and the type of obligation. Here, the platform did include in the order form information regarding the obligation to pay the additional payments, but did not specify the deadline for making the aforementioned payments, and the customer was within his rights to construe that the aforementioned payments can be made within a reasonable time, that is, until the actual order date. The platform presented the client with lacking information and omitted essential details, in a manner that voids the client's confirmation of the transaction, as it was granted on the basis of a misleading representation, and is therefore obligated to compensate the customer for his damage.

ה. מסמך שנוסח בצורה מעורפלת וצופה פני עתיד לא יחשב כצוואה

עמש 26843-07-23 פלובית נ' אלמונית, 16.02.2021, בית המשפט המחוזי תל אביב יפו, כב' השופט נפתלי שילה

אדם ניסח מסמך בכתב יד במאוחר לצוואה כדין שנוסחה על ידו, בו נרשם, כי הוא מתעתד לחלק רכושו בין ילדיו כצוואה במקום אחת קודמת ומפורטת אשר נחתמה בנוכחות עדים.

בית המשפט דחה את הבקשה להכיר במסמך כצוואה המחליפה את הצוואה הקודמת וקבע, כי המסמך לא יכול להיחשב כצוואה מכיוון שמדובר לכל היותר בהצהרת כוונות עתידית ומעורפלת בלבד. החוק קובע, כי הוראות צוואה שלא ניתן להבין מתוכה למי ציווה או מה ציווה המצווה ומשמעותה לא ברורה - בטלה. כאן, המנוח חתם על צוואה מוקדמת ומפורטת בנוכחות עדים בהתאם לנדרש, ואילו במסמך המאוחר הוא רק הצהיר, כי הרכוש יחולק בין ילדיו אך לא פירט מה הרכוש ואופן חלוקתו וזאת ללא חתימה ועדים. על כן המסמך המאוחר אינו יכול להיחשב כמחליף את הצוואה הקיימת.

A vaguely drafted and forward-looking document will not be deemed a will

A person has drafted a handwritten document which was written after his duly made will, in which it was recorded that he intends to divide his property among his children as a will instead of his previous and detailed one that was signed in the presence of witnesses.

The Court rejected the probate motion in lieu of the existing will because the document cannot be considered a will, as it is at most a future and vague statement of intent. Israeli law defines that provisions of a will from which it cannot be understood o whom it bequeathed or what the will bequeathes and which meaning is not clear are void. Here, the deceased executed an early and detailed will in the presence of witnesses as required, while in the later document he only stated that the property would be divided among his children but did not specify what the property was and how it would be divided without a signature and witnesses. Therefore, the later document cannot be probated as a will which replaces the existing will.

ו. שוכר אינו אחראי כלפי משכיר לנזקי שריפה שנגרמה שלא עקב רשלנותו

ת"א 55050-11-17-2024 עדנה גביש נ' דוד גוטמן, 17.02.2024, בית משפט השלום בצפת, כב' השופטת רביע ג'באלי

הסכם שכירות חייב שוכרים להחזיר את הבית המושכר במצב טוב, אולם במהלך תקופת השכירות, בשל נסיבות שלא קשורות היו לשוכרים, הדירה נשרפה עד היסוד והמשכיר דרש מהשוכרים את הפרש שבין הכספים שקיבלו מהביטוח לבין שווי הבית.

בית המשפט דחה את התביעה וקבע כי השוכרים אינם אחראים לנזקי שריפה. לפי החוק, אחריותו של שוכר דירה כלפי הבעלים הינה כאחריות שומר שוכר, כאשר המטרה העיקרית של החזקת הנכס בידי שוכר דירה אינה שמירה, אלא מגורים, ובמקרה כזה פטור השוכר מאחריות לנזק שלא נגרם ברשלנותו. כאן, בשל שריפה שפרצה במושכר ממקור לא ידוע לא יכלו השוכרים לעמוד בהתחייבותם על פי הסכם השכירות להחזיר את המושכר כשהוא נקי, במצב טוב ותקין. מכיוון שהשריפה לא פרצה בשל רשלנות השוכרים, לא ניתן לחייב את השוכרים באחריות לנזקי השריפה, חרף האמור בהסכם השכירות.

A lessee is not liable towards a lessor for fire damage caused not due to its negligence

A lease agreement set that the leased house in a good condition but during the lease, for circumstance not related to the lessees, the house burned to the ground and the lessor demanded that the lessees pay for the difference between the insurance proceeds and the value of the house.

The Court rejected the claim and held that the lessees are not liable for the fire damage. Pursuant to the Israeli law, the responsibility of the lessee towards the lessor is as the responsibility of a paid custodian, when the main purpose of the possession of the property by the lessee is not guarding it, but residence, in which case the lessee is exempt from responsibility for damage not caused by its own negligence. Here, due to a fire that broke out in the rented property from an unknown source, the lessees could not meet their obligation according to the lease agreement to return the leased property clean, in good condition and intact. As the fire did not break out due to the lessees' negligence, the lessees cannot be held accountable for the fire damage, despite the stated in the lease agreement and need not pay damages.

ז. לא ניתן לבטל הסכם מתנה חתום הנוגע למקרקעין אלא אם מקבל המתנה התנהג באופן מחפיר

תלהמ 65400-05-20 אלמוני נ' פלונית, 04.02.2024, בית משפט לענייני משפחה חדרה, כב' השופטת יפעת שקדי שץ

בעל חתם על הסכם בו העניק כמתנה לאשתו שטח מקרקעין. לאחר כשנה התחרט, חתם על ייפוי כוח המעניק את הזכויות במקרקעין לבניו אך לא עדכן את האישה על ביטול המתנה.

בית המשפט קבע, כי הסכם המתנה תקף מאחר ולא הודע לאישה על ביטול המתנה. החוק קובע, כי הבעלות במתנה עוברת למקבל במסירתה או במסמך המאשר זאת. כאשר מדובר במתנת מקרקעין, ביטול אפשרי רק במקרה שהנותן יוכיח התנהגות מחפירה מצד המקבל ועליו לעדכן את המקבל בדבר הביטול. כאן, נחתם הסכם מחייב, לא הוכחה התנהגות מחפירה מצד האישה וכן מעולם לא נשלחה אליה הודעת ביטול, על כן נקבע כי המקרקעין יעברו לבעלותה.

Generally, a gift agreement cannot be cancelled unless the receiver behaved disgracefully

A husband signed an agreement in which he gifted his wife real estate. After about a year he regretted he signed the agreement, signed a power of attorney granting the rights to the real estate to his sons but did not inform the wife about the cancellation of the gift.

The Court held that the gift agreement is valid since the agreement was signed with intention and also because he did not notify the wife of the cancellation notice and his intention to withdraw from the gift. Israeli law stipulates that the ownership of a gift passes to the recipient either upon its delivery or in a document confirming it. When the gift is a real estate asset, cancellation is possible only in the event that the giver proves disgraceful behavior on the part of the receiver and he must inform the receiver of the cancellation. Here, a binding agreement was signed, there was no evidence of disgraceful behavior on the part of the woman, and she was never sent a notice of cancellation. Therefore, it was determined that the real estate would be in her ownership.

זכייה במכרז או הימור בקזינו? / עו"ד שלי וילנר*

מכרז הוא הצעה לציבור לחתום על חוזה עם מנפיק המכרז, כאשר מי שעומד בקריטריונים שנקבעו ומציע את ההצעה המתאימה ביותר, זוכה במכרז ומתקשר בהסכם. אולם, מה אם זכיה במכרז משמעותה עשויה דווקא לגרום נזק לזוכה בהתקיים נסיבות מסוימות? מצב זה דומה יותר למשחק בקזינו, מאשר התמודדות במכרז.

דיני המכרזים כפופים לעקרונות המשפט המנהלי כגון מידתיות, זכות הטיעון וזכות השימוע. בנוסף, ולמרות הדעה הרווחת לעתים אצל גורמי מדינה (ללא קשר לנטייתם הדתית), לפיה הם יכולים לתפקד גם כאלוהים, כפופים גם גורמי המדינה לחובות מכוח דיני החוזים, שכן מכרז הוא בבחינת חוזה. בתוך כך, המדינה כפופה גם לחובת ההשבה הקבועה בסעיף 21 לחוק החוזים¹, לרבות במקרה בו החוזה תלוי בתנאי שלא התקיים². בשל אי השוויון האינהרנטי בין המדינה לבין הפרט, כמו גם בשל כוחה המונופוליסטי של הרשות בתחום דיני המכרזים, חלה על הרשות גם חובת תום לב מוגברת³ והיא נדרשת לעמוד הן בעקרונות המשפט המנהלי והן בדיני החוזים⁴.

כך, למשל, בעתירה שהוגשה באוגוסט, 2023⁵, והגיע אף לפתחו של בית המשפט העליון⁶, מציע במכרז לניהול ופיתוח מחצבה דרש לבטל תנאי במכרז לניהול מחצבה, אשר בו נרשם, כי הזוכה יידרש לשלם דמי הרשאה של מיליוני שקלים לרשות מקרקעי ישראל, אך ככל שלא תאושר תוכנית הרחבה למחצבה, לא יהיה זכאי להשבה של תשלום זה, אפילו אם התוכנית לא תאושר מסיבה שאינה תלויה בזוכה עצמו. משמעות סעיף זה במכרז היא בפועל שהמציע במכרז הופך בעל כורכו למהמר. באותו מקרה, כאמור, המציע הבין זאת ופנה לבית המשפט כדי לדרוש לתקן את המכרז, אולם במקרים אחרים נגשים גורמים למכרזים מבלי להבין את המשמעות האמיתית של הזכיה במכרז. למשל, במקרה שטופל על ידי משרדנו ונדון בבית המשפט המחוזי בתל אביב באוקטובר, 2009⁷, דובר במכרז להפעלת שירותי הסעדה בספארי ברמת גן והנושא עלה גם לבית המשפט העליון⁸. רק לאחר מכן גילה הזוכה (שזכה גם בתיק המשפטי) שכלל אינו יכול לספק את השירותים בהתאם לדרישות המכרז ונאלץ לאתר מי שייכנס לנעליו.

לאור האמור, חשוב ביותר לקרוא את מסמכי המכרז (לרבות תנאי הסכם ההתקשרות המהווה חלק הימנו) באופן דקדקני תוך היוועצות בהן בעורך דין בעל ניסיון בתחום המכרזים והן בעורך דין בעל ניסיון בתחום בו עוסק החוזה, המהווה חלק מהמכרז. בעוד שמכרזים רבים נראים פשוטים על פניהם וההשתתפות בהם כרוכה רק במילוי טפסים, הגשת הצעה במכרז ללא בחינה מדוקדקת של תנאיו שקולה למשחק מזל בקזינו.

* עו"ד שלי וילנר הינה עורכת דין המוסמכת בישראל, חלק מצוות משרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) המתמקדת בדיני חברות, ליטיגציה מסחרית ודיני מקרקעין. עו"ד וילנר בוגרת הפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב. עו"ד וילנר מוסמכת 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 סי' 21 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973; רע"א 1816-13 א.מ.ד.הי בניה ותעשייה בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישראל, בית המשפט העליון, כב' המשנה לנשיאה אליקים רובינשטיין - <https://he.afiklaw.com/caselaw/16176>

² סעיף 29 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973; סעיף 31 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973

³ בג"ץ 135-75 סאי-טקס קורפוריישן בע"מ נ' שר המסחר והתעשייה (25.12.1975), בית המשפט העליון, כב' הנשיא יואל זוסמן, כב' השופט צבי ברנרן וכב' השופט מני מזוז - <https://he.afiklaw.com/caselaw/16170>

⁴ בג"ץ 341/81 מושב בית עובד נ' המפקח על התעבורה (09.08.1982), בית המשפט העליון, כב' הנשיא אהרון ברק, כב' השופט גבריאל בך, כב' השופט יהודה כהן - <https://he.afiklaw.com/caselaw/16171>

⁵ עתי"מ (מרכז) 1983-08-23 הנסון מוצרי מחצבה (ישראל) בע"מ נ' מדינת ישראל (24.09.2023), בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, כב' השופטת יעל טויסטר ישראלי - <https://he.afiklaw.com/caselaw/16173>

⁶ בר"מ 7392-23 הנסון מוצרי מחצבה (ישראל) בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל (23.10.2023), בית המשפט העליון, כב' השופט נועם סולברג - <https://he.afiklaw.com/caselaw/16174>

⁷ הפ (תי"א) 1625/09 זר מעדנים ואירועים בע"מ נ' המרכז הזאולוגי ת"א - ר"ג בע"מ (21.10.2009), בית המשפט המחוזי בתל אביב, כב' השופט יהודה זפט - <https://he.afiklaw.com/caselaw/3455>

⁸ עא 9220/09 מורג הצפון בע"מ נ' זר מעדנים ואירועים בע"מ (29.11.2009), בית המשפט העליון, כב' הנשיא עוזי פוגלמן - <https://he.afiklaw.com/caselaw/3454>

Winning in a Tender or Gambling in the Casino /Shelly Wilner, Adv.:

A tender is an offer to the public to enter into a contract with the tender holder, when the person who meets the established criteria and offers the most suitable offer, wins the tender and contracts. However, what if winning the tender means that it may actually cause damage to the winner under certain circumstances? This situation is more like gambling in a casino, than competing in a tender.

Tender laws are subject to the principles of administrative law such as proportionality, the right of standing and the right of a hearing. In addition, and despite the opinion sometimes prevalent among State officials (regardless of their religious orientation), according to which they can also take the position of God, State officials are also subject to obligations under contract law, because a tender is considered a contract. Meanwhile, the State is also subject to the duty of restitution stipulated in Section 21 of the Israeli Contracts Law, including in the case where the contract depends on a condition precedent that is not met. Due to the inherent inequality between the State and the individual, as well as the authority's monopolistic power in tender, the authority also has an increased duty of good faith and is required to comply with the principles of administrative law as well as contract law.

Thus, for example, in a petition submitted in August, 2023, which even reached the Supreme Court, a bidder in the tender for the management and development of a land quarry demanded to revoke a precondition in the tender, which stated that the winner would be required to pay millions of shekels in Land Authority permit fee, but if the quarry expansion plan is not approved, it will not be entitled to a refund of this payment, even if the reason is beyond the winner's control. The meaning of this tender clause is in fact that the bidder involuntarily turns into a gambler. In that case, the bidder understood this and moved the Court to demand that the tender be amended, but sometimes bidders bid without understanding the true meaning of winning the tender. For example, a case handled by our office and discussed in the District Court of Tel Aviv in October, 2009, dealt with a tender for the operation of the catering services at the Ramat Gan Safari and the case was even appealed to the Supreme Court. Only thereafter did the winner (who also won the legal case) discovered that it could not provide the services under the tender and had to find someone who would step into its shoes.

In light of the above, it is extremely important to read the tender documents (including the terms of the contract which are part thereof) carefully and consult with an attorney with experience in the field of tenders and with an attorney with experience in the field of the contract that is part of the tender. While many tenders seem prima facie simple participation in such seem to only involve filling out forms, submitting an offer in a tender without carefully examining its terms is tantamount to gambling in a casino.

Shelly Wilner, Adv. is an attorney in the office of Afik & Co. (www.afiklaw.com). Her practice focuses primarily on the commercial and corporate law, litigation and real-estate. Advocate Wilner holds a major in law from the Tel Aviv University. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. She is certified in Israel for the execution of lasting powers of attorney. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: afiklaw@afiklaw.com