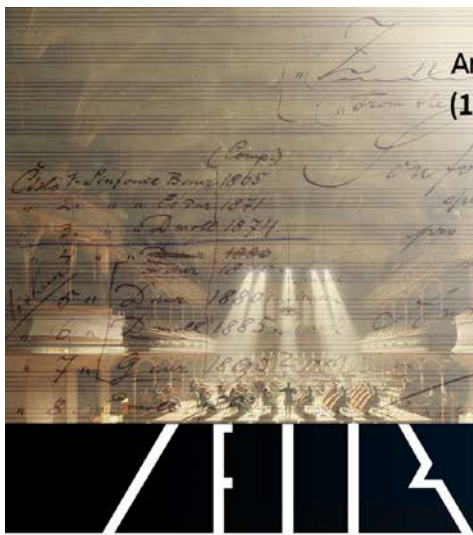
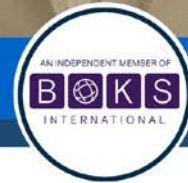


Antonín Dvořák (08 September, 1841 - 01 May, 1904)
אנטונין דבז'אק (08 ספטמבר, 1841 - 01 מאי, 1904)



אפיק נאטאי
Afik News



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

גיליון 412 : 01 מאי, 2024
Issue 412: 01 May, 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 day of demise of Czech composer Antonín Leopold Dvořák (08 September, 1841 - 01 May, 1904).

אפיק ושות' מציינת את יום פטירתו של המלחין הצ'כי אנטונין לאופולד דבז'אק (08 ספטמבר, 1841 - 01 מאי, 1904)

1. הנכס לא קשור אלי, אז למה אני חייב לשלם עליו ארנונה? / אסנת נתאי

Not my property, so why do I have to pay the city tax on it? / Osnat Nitay

No es mi propiedad, entonces ¿por qué necesito pagar el impuesto municipal? / Osnat Nitay



מאמר בנושא האפשרות לחייב בארנונה אדם שאינו משתמש בעצמו בנכס, לרבות בעל מניות בחברה. את המאמר כתבה אסנת נתאי ממשרד אפיק ושות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <https://he.afiklaw.com/articles/a412>

An article on the possibility of charging property tax to a person who does not use the property by himself, including a shareholder in a company. 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/a412>

Un artículo sobre la posibilidad de cobrar el impuesto sobre la propiedad a una persona que no utiliza la propiedad por sí misma, incluido un accionista de una empresa. El artículo fue escrito por Osnat Nitay de Afik & Co. El artículo en español se puede encontrar en el enlace: <https://es.afiklaw.com/articles/a412>

2. עדכוני פסיקה

Legal Updates

א. ניתן להעניק צו הורות פסיקתי גם כאשר המבקש אינו בעל מעמד של תושב ישראל

משפחה ים: טובת הקטין היא עקרון העל בכל הליך בו מעורבים קטינים; טובת הקטין היא זכותו שתישמר בריאותו הגופנית והנפשית ויסופקו צרכיו הנפשיים והגופניים. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/16401>

A parental order may be granted even if the applicant is not holding a resident status in Israel. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16402>

ב. אי תשלום לעובד עקב קריסה כלכלית בשל מגפת הקורונה אינה מצדיקה הרמת מסך וחייב אישי

אזורי ת"א: הרמת מסך או ייחוס אחריות אישית לאורגן יעשו רק במקרים חריגים, בין היתר כשנעשה שימוש לרעה במסך ההתאגדות. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/16403>

Failure to pay an employee due to an insolvency due to the Covid-19 epidemic does not justify piercing the corporate veil and personal liabilities of shareholders. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16404>

ג. על מנת שחתימה על הסכם בשם אדם אחר תהא בתוקף יש לקבל ייפוי כוח מפורש וספציפי

שלום ת"א: חוק יחסי ממון אינו יוצר שיתוף קנייני של בן זוג אחד בנכסי רעהו או מטיל עליהם אחריות לחובות השני אלא אם ניתן להצביע על כוונה מפורשת לשיתוף בנכס או חיוב מסוים או לשיתוף בחובות באופן כללי. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16405>

For a signature in the name of another to be valid, one needs an explicit and specific power of attorney. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16406>

ד. התחייבות בלתי חוזרת להענקת רכוש לאחר המוות בחיים בטלה גם אם תמורתה שולמה

משפחה פ"ת: הסכם בדבר ירושתו של אדם או מתנה שאדם נותן על מנת שתוקנה למקבל רק לאחר מותו – בטלים. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16407>

An irrevocable obligation to grant property after one's death is void even if its consideration was paid. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16408>

ה. בנק רשאי לסרב להעניק שירות לארגון שתמך בפעילות טרור גם אם הארגון כבר לא תומך בה

מחוזי ת"א: בנק לא רשאי לסרב לספק שירות, אלא מטעמים סבירים; לצד זאת, חלות על בנקים גם חובות כגון סירוב לתת שירותים ללקוחות שפעילותם מעלה "דגלים אדומים", גם אם מדובר בפעילות עבר. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/16410>

A bank may refuse to grant services to an organization which supported terrorism even if it no longer supports it. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16411>

ו. צוואה שהנהנה ממנה היה מעורב בעריכתה תהיה בטלה כלפי הנהנה

משפחה ת"א: הוראות בצוואה, שהנהנה ממנה לקח חלק פעיל בהכנתה או עריכתה או שהיה נוכח בעת עשייתה בטלות; נושא משרה שניסה לנצל לרעה את מעמדו תוך מעילה באמון עשוי לשלם פיצוי לגורם אותו הוא מנהל. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16412>

A will whose beneficiary was involved in its drafting shall be void towards the beneficiary. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16414>

ז. משכיר דירה שלא פועל לתיקון נזילה במשך זמן סביר עלול לשלם פיצויים לשוכר

קטנות בת-ים: על משכיר חלה אחריות בהתאם לחוק לבצע תיקונים במושכר תוך "זמן סביר". הזמן הסביר" בדירת מגורים הינו פרק זמן של עד שלושים יום, ואף פחות מכך במקרים דחופים. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16415>

A lessor who does not act to repair a water leak during a reasonable time may pay damages to the lessee. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16417>

ח. יוצר שלא הגביל שימוש ביצירה עשוי להיחשב כמי שוויתר על הזכויות ביצירה לטובת המזמין

שלום ירושלים: ככל שלא הוסכם אחרת, במפורש או במשתמע, יוצר הינו בעל זכות היוצרים הראשונה ביצירה שהוזמנה. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16424>

A creator who did not limit the use of the work might be considered to have waived the rights to the work in favor of the client. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16425>

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>הנכס לא קשור אלי, אז למה אני חייב לשלם עליו ארנונה?</p>	<p>1.</p>
<p>Not my property, so why do I have to pay the city tax on it?</p>	
<p>No es mi propiedad, entonces ¿por qué necesito pagar el impuesto municipal? / Osnat Nitay</p>	
<p>מאמר בנושא האפשרות לחייב בארנונה אדם שאינו משתמש בעצמו בנכס, לרבות בעל מניות בחברה. את המאמר כתבה אסנת משרד אפיק ושות'. אסנת נתאי הינה חלק מצוות משרד אפיק ושות' (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/a412</p>	
<p>An article on the possibility of charging property tax to a person who does not use the property by himself, including a shareholder in a company. The article was written by Osnat Nitay of Afik & Co. Osnat Nitay is part of the legal team of Afik & Co. (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. The article in English may be found at the link: https://www.afiklaw.com/articles/a412</p>	
<p>Un artículo sobre la posibilidad de cobrar el impuesto sobre la propiedad a una persona que no utiliza la propiedad por sí misma, incluido un accionista de una empresa. El artículo fue escrito por Osnat Nitay de Afik & Co. Osnat Nitay es parte del equipo legal de Afik & Co. (www.afiklaw.com). La Sra. Nitay es graduada de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad Hebrea de Jerusalén y licenciada en derecho. Posee un certificado de mediación familiar del Centro Gevim. El artículo en español se puede encontrar en el enlace: https://es.afiklaw.com/articles/a412</p>	
<p>עדכוני פסיקה</p>	<p>2.</p>
<p>Legal Updates</p>	
<p>ניתן להעניק צו הורות פסיקתי גם כאשר המבקש אינו בעל מעמד של תושב ישראל</p>	
<p>תמ"ש 12752-09-23 פלוגית ואח' נ' היועץ המשפטי לממשלה ואח', 02.04.2024, בית משפט לענייני משפחה ירושלים, כב' השופטת מיכל ברדנשטיין</p>	
<p>בת הזוג של אמה הביולוגית של קטינה ביקשה להירשם כהורה נוסף לקטינה על אף שאינה אזרחית ישראלית או תושבת קבע בישראל וזאת בניגוד להנחיות שר הרווחה הקובעות זאת כתנאי. בית המשפט קיבל את הבקשה בשל טובת הקטינה. עקרון טובת הקטין הוא עקרון העל המנחה את בית המשפט בכל הליך בו מעורבים קטינים. טובת הקטין היא זכותו שתישמר בריאתו הגופנית והנפשית ויסופקו כראוי צרכיו הנפשיים והגופניים ונבחנת ביחס לטובתו של הקטין הספציפי שעניינו נידון בפני בית המשפט. כאן, מדובר במי שלקטינה יש עימה קשר רצוף למיום היוולדה ובמקביל נמצאת בראשיתו של הליך הסדרת תושבות שצפוי להימשך עד 7 שנים. משכך, דחיית מתן הצו עד להסדרת התושבות משמעה כי במשך שנים ארוכות המבקשת לא תהיה בעלת מחויבות משפטית כלפי הקטינה. למצב זה השלכות לרעת הקטינה כגון העדר חבות במזונות, העדר אפטרופוס במקרה פטירת האם הביולוגית ועוד. ומשכך, טובת הקטינה מחייבת מתן צו הורות באופן מיידי ואין להמתין עד להסדרת התושבות.</p>	
<p>A parental order may be granted even if the applicant is not holding a resident status in Israel</p>	
<p>The life-partner of a minor's biological mother sought to be registered as an additional parent to the minor, even though she is neither an Israeli citizen nor of a permanent resident status of Israel, contrary to the Minister of Welfare's guidelines that state this as a precondition. The Court accepted the motion due to the minor's best interests. The principle of the best interest of the minor is the supreme principle that guides the Court in any procedure involving minors. The best interest of the minor is the minor's right to have the physical and mental well-being preserved and that the mental and physical needs be properly provided for and should be evaluated in relation to the best interests of the specific minor at hand. Here, the applicant is a person with whom the minor has had a continuous relationship since the day of her birth and at the same time is at the beginning of a process to attain legal residency, which is expected to last up to 7 years. Therefore, postponing the issuance of the parental order until residency is attained means that for many years the applicant will not have a legal obligation towards the minor. This situation has consequences to the detriment of the minor, such as the lack of liability for alimony, the lack of a legal guardian in the event of the passing of the biological mother, and more. Hence, the best interest of the minor necessitates the issuance of a parental order immediately and one should not wait until residency attained.</p>	

ב. אי תשלום לעובד עקב קריסה כלכלית בשל מגיפת הקורונה אינה מצדיקה הרמת מסך וחייב אישי

ב.

סע"ש 56676-10-20 Dahiya Noman Mohamed - ג'ויה איטליאנה בע"מ, 14.04.2024, בית הדין אזורי לעבודה בתל אביב-יפו, כב' השופט אורן שגב

עובד מטבח במסעדה התפטר לאחר שלא שולמו לו זכויותיו. העובד דרש שבעלי המניות של החברה ישלמו באופן אישי את זכויותיו מכוח הרמת מסך מאחר והם עוסקים בהפעלת מסעדות באמצעות הקמת חברות באופן סדרתי, פירוקן והחלפת שמות של המסעדות כדי להתחמק מחובות.

בית הדין דחה את התביעה של העובד וקבע כי אין הצדקה להרמת מסך או ייחוס אחריות אישית לבעלי המניות. לחברה אישיות משפטית נפרדת מבעליה. הרמת מסך משמעותה התעלמות מהאישיות המשפטית של החברה ויצירת קשר משפטי ישיר בין צד שלישי לבין בעלי המניות בחברה. אחריות אישית פירושה הטלת חבות חוזית או נזיקית על אורגן של החברה (כגון: מנהל), באופן אישי, בשל פעולותיו. הרמת מסך או ייחוס אחריות אישית לאורגן יעשו רק במקרים חריגים, בין היתר כשנעשה שימוש לרעה במסך ההתאגדות. כאן, מנהלת המסעדה (שהיא גם אחת מבעלי המניות) הפעילה סמכויות ניהול רגילות ושגרתיות, כמקובל בבית עסק מסוג מסעדה – קביעת משמרות, מתן הוראות במטבח, חלוקת תלושי השכר ומשכורות לעובדים ולא ביצעה פעולות נוספות (כגון: הקמת חברות סידרתיות). בעל המניות הנוסף, אכן פתח מחדש את המסעדה בשם מסחרי חדש, לאחר שהמסעדה הקודמת שפעלה באותו מקום קרסה כלכלית בשל מגיפת הקורונה. העובדה שהחברה נקלעה לקשיים כלכליים בסמוך לאחר פרוץ מגיפת הקורונה, כמו עסקים רבים אחרים בתחום ההסעדה, והעובדה שבעל המניות לא הצליח לשקם אותה מבחינה כלכלית (כשרוב עסקיו כן הצליחו לשרוד את משבר הקורונה ואת אירועי ה-07.10.24), אינה יכולה להוות בשום אופן סיבה מספקת להרמת מסך ההתאגדות. ניהול החברות נעשה במהלך רגיל ותקין של עסקים ולא מדובר בניצול לרעה של החברה, לכן אין לחייב את בעלי המניות באופן אישי.

Failure to pay an employee due to an insolvency due to the Covid-19 epidemic does not justify piercing the corporate veil and personal liabilities of shareholders

A kitchen worker at a restaurant resigned after not being paid his rights. The employee demanded that the company shareholders pay his rights personally by piercing the corporate veil as they are engaged in operating restaurants through the serial establishment of companies, liquidating them and changing the names of the restaurants to avoid debts.

The Court rejected the employee's claim and held that there is no justification for piercing the corporate veil or attributing personal liabilities to the shareholders. A company has a separate legal entity from its owners. Piercing the corporate veil means ignoring the legal personality of the company and establishing a direct legal relationship between a third party and the company shareholders. Personal liability means the imposition of contractual or tort liability on an organ of the company (such as: a manager), personally, due to its actions. Piercing the corporate veil or attributing personal liability to an organ of the company will only be done in exceptional cases, *inter alia*, when the corporate veil is misused. Here, the restaurant manager (who is also one of the shareholders) exercised normal and routine management powers, as is customary in a restaurant-type business - setting shifts, giving instructions in the kitchen, distributing paychecks and salaries to employees and did not perform additional actions (such as: establishing serial companies). The other shareholder did reopen the restaurant under a new commercial name, after the previous restaurant that operated at the same location collapsed financially due to the Covid19 epidemic. The fact that the company ran into financial difficulties shortly after the outbreak of the Covid19 epidemic, like many other businesses in the field of catering, and the fact that the shareholder was unable to rehabilitate it financially (when most of his businesses did manage to survive the Corona crisis and the 07.10.24 events), cannot in any way constitute sufficient reason for piercing the corporate veil. The management of the companies is done in the normal course of business and there is no abuse of the corporate veil, therefore the shareholders should not be held personally liable.

ג. על מנת שחתימה על הסכם בשם אדם אחר תהא בתוקף יש לקבל ייפוי כוח מפורש וספציפי

ג.

תא (ת"א) 38244-09-21 לוזון ליסינג בע"מ נ' מירי בירן, 23.03.2024, בית משפט השלום בתל אביב - יפו, כב' השופט אביים ברקאי

אדם חתם על הסכם פשרה לתשלום חוב מול מלווה הלוואות לטווח קצר, בשמו ובשם אשתו. לאחר שלא עמד בהוראות הסכם הפשרה ביקש המלווה לאכוף את ההסכם.

בית המשפט קבע שהסכם הפשרה אינו בתוקף לגבי בת הזוג אשר לא חתמה על ההסכם ומעולם לא יפתה את כוחו של בן זוגה לחתום בשמה. על מנת לחייב אדם מכוח הסכם נדרשת חתימתו כצד להסכם או, ככל שאחר חותם מטעמו, ייפוי כוח המייפה כוחו של האחר לחתום בשמו, כאשר ייפוי הכוח נדרש להיות מפורש וספציפי. העובדה כי בני הזוג נשואים אינה הופכת את בת הזוג כחייבת בחובות בן זוגה. כאן, בת הזוג לא הייתה חלק מעסקי בן הזוג, לא חתמה בעצמה על הסכם הפשרה אשר נחתם בשמה על ידי בן זוגה ולא נתנה מעולם ייפוי כוח מפורש המתיר לבן זוגה לחתום בשמה או להתחייב בשמה בחיובים כלשהם. על כן, לא ניתן לחייב את בת הזוג בחיובים שבהסכם או להחיל את החיובים שבהסכם עליה.

For a signature in the name of another to be valid, one needs an explicit and specific power of attorney

A person signed a settlement agreement to pay off a debt with a short-term lender in his name and the name of his spouse. After failing to comply with the provisions of the settlement agreement, the lender sought to enforce the agreement.

<p>The Court held that the settlement agreement is not applicable on the spouse who did not sign the agreement and never empowered her spouse to sign on her behalf. In order to bind a person by an agreement, his signature as a party to the agreement is required or, if another signs on his behalf, an express power of attorney is required that authorizes another to sign on behalf. The power of attorney is required to be explicit and specific. The fact that the couple is married does not make the spouse liable for the obligations of her spouse. Here, the spouse was not part of her spouse's business, did not herself sign the settlement agreement which was signed on her behalf by her spouse, and never gave an explicit power of attorney empowering her spouse to sign on her behalf or undertake any obligations on her behalf. Therefore, it is not possible to enforce the settlement agreement or apply the obligations in the agreement to the spouse.</p>	
<p>ד. התחייבות בלתי חוזרת להענקת רכוש לאחר המוות בחיים בטלה גם אם תמורתה שולמה</p> <p>תמ"ש 40211-07-18 האחיין והאחות נ' האח, 17.03.2024, בית המשפט לענייני משפחה פתח-תקווה, כב' השופטת נאוה גדיש</p>	
<p>אדם חתם על כתב התחייבות בלתי חוזר, לפיו שניים מבני משפחתו יקבלו את זכויותיו בנכס "שעה לפני מותו". נטען על ידי בני המשפחה, כי שולמה תמורה עבור הנכס.</p> <p>בית המשפט קבע, כי כתב ההתחייבות נעדר תוקף. חוק הירושה קובע, כי הסכם בדבר ירושתו של אדם או מתנה שאדם נותן על מנת שתוקנה למקבל רק לאחר מותו – בטלים. הרציונל מאחורי החוק הוא, כי לכל אדם יש חופש לצוות והוא רשאי לערוך צוואה בכל עת, לשנותה, ולבטלה. כאן, כוונת הצדדים הייתה שהעברת הזכויות, תעשה לאחר מותו של המקנה. התחייבות כזו בטלה, בעיקר מעת שהוגדרה כהתחייבות בלתי חוזרת. זאת ועוד, גם אם שולמה תמורה עבור הנכס, אין בה כדי להקנות תוקף להתחייבות בלתי חוקית.</p>	
<p>An irrevocable obligation to grant property after one's death is void even if its consideration was paid</p>	
<p>A man executed an irrevocable letter of commitment, according to which two of his family members would receive his rights in a property "one hour before his death". It was contended by the family members that consideration was paid for the property.</p> <p>The Court held that the letter of commitment was invalid. Israeli law stipulates that an agreement regarding a person's inheritance or a gift that a person gives in order to be granted to the recipient only after his death - are void. The rationale behind the law is that every person has the freedom to draft a will at any time, change it, and cancel it. Here, the intention of the parties was that the transfer of rights would be done after the death of the grantor. Such an obligation is void, especially because it was defined as an irrevocable one. Moreover, even if consideration was paid for the property, it does not give effect to an illegal obligation.</p>	
<p>ה. בנק רשאי לסרב להעניק שירות לארגון שתמך בפעילות טרור גם אם הארגון כבר לא תומך בה</p>	
<p>ת"א 62654-11-23 העמותה האיטלקית למען יתומים ונזקקים (ע"ר) נ' בנק לאומי לישראל בעמ, 09.04.2024, בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, כב' השופטת לימור ביבי</p>	
<p>בנק לאומי סגר חשבון בנק של עמותה, בטענה שהיא מסייעת לארגוני טרור בשטחי הרשות הפלשתינית וברצועת עזה. העמותה טענה, כי אין הצדקה לכך מאחר והיא הפסיקה עם העברת הכספים לאחר השבעה באוקטובר, 2023.</p> <p>בית המשפט קבע, כי לבנק הזכות לסרב ליתן שירות לעמותה. החוק קובע, כי בנק לא רשאי לסרב לספק שירות, אלא מטעמים סבירים, לאור העובדה שהבנק מספק שירותים ייחודיים שאינם ברי תחליף. אולם, לצד זאת, חלות על בנקים גם חובות כגון סירוב לתת שירותים ללקוחות שפעילותם מעלה "דגלים אדומים", כמו למשל פעולה הקשורה להלבנת הון או למימון טרור, גם אם מדובר בפעילות עבר. כאן, פעילות העמותה כללה העברת כספים בסכומי עתק לרשות הפלשתינית ולרצועת עזה, כאשר נציגי העמותה נראו עם גורמים המזוהים עם חמאס. לפיכך, העובדה שהעברת הכספים הופסקה לאחר אירועי השבעה באוקטובר אין בה כדי לרפא את הבעייתיות בפעילות העמותה ולבנק היה טעם סביר לסגור את חשבון הבנק שלה.</p>	
<p>A bank may refuse to grant services to an organization which supported terrorism even if it no longer supports it</p>	
<p>Leumi Bank closed the bank account of an association, contending that it was supporting terrorist organizations in the Palestinian territories and the Gaza Strip. The association contended that there is no justification for such action because it stopped transferring the funds after October 7, 2023.</p> <p>The Court held that the bank has the right to refuse to provide services to the association. Israeli law stipulates that a bank may not refuse to provide a service, except for reasonable reasons, in light of the fact that the bank provides unique services that are irreplaceable. However, banks also have obligations such as refusing to provide services to clients whose activity raises "red flags", such as an activity related to money laundering or terrorist financing, even if it is a past activity. Here, the association's activities included the transfer of huge sums to the Palestinian Authority and the Gaza Strip, when the association's representatives were seen with elements associated with the Hamas. Therefore, the fact that the transfer of funds was stopped after the events of October 7 does not cure the problems in the association's activities and the bank had a reasonable reason to close its account.</p>	

ו. צוואה שהנהנה ממנה היה מעורב בעריכתה תהיה בטלה כלפי הנהנה

תע 63758-05-21 ב.א. נ' האפוטרופוס הכללי במחוז תל-אביב, 07.04.2024, בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב-יפו, כב' השופט ארז שני

מנהל דיור מוגן ביקש להכיר בו כיורש היחיד על פי צוואה בעדים של עזבון דיירת אשר התגוררה בדיור המוגן אותו הוא ניהל.

בית המשפט הורה על ביטול הצוואה בשל מעורבות פסולה בעריכת הצוואה והשפעה בלתי הוגנת על המצווה. החוק קובע, כי הוראות בצוואה, שהנהנה ממנה לקח חלק פעיל בהכנתה או עריכתה או שהיה נוכח בעת עשייתה בטלות. כאן, מנהל הדיור המוגן היה מעורה בכל פרטי חשבונות הבנק של המנוחה, הביא את העדים לצוואה מבין עובדי המקום הכפופים לו, כמו גם את עורכת הדין עמה הייתה לו הכרות מוקדמת. על כן, הצוואה כולה בטלה. בנוסף, הואיל ומדובר בנושא משרה בכירה אשר מעל באמון הממונים עליו, כלפי אדם מוחלש, תוך ניצול מעמדו ובניסיון להרוויח ממון על גבו של האדם, חויב מנהל הדיור המוגן בתשלום 150,000 ש"ח לקופת המדינה ועוד 25,000 ש"ח פיצוי למוסד אותו ניהל.

A will whose beneficiary was involved in its drafting shall be void towards the beneficiary

The manager of a sheltered housing asked to recognize him as the sole successor under a will made in front of witnesses of a woman who resided in the sheltered housing he ran.

The Court ordered the annulment of the will due to improper involvement in the preparation of the will and unfair influence on the will. Israeli law stipulates that instructions in a will regarding a beneficiary who took an active part in its preparation or editing or that was present when it was made, shall be void. Here, the manager of the sheltered housing was privy to all the details of the deceased's bank accounts, brought the witnesses to the will from among the employees of the place subordinated to him, as well as the lawyer with whom he had a prior acquaintance. Therefore, the entire will is void. In addition, because this is a matter of a senior officer who betrayed the trust of his superiors, towards a vulnerable person, while taking advantage of his position and trying to benefit on the person's back, the director of the sheltered housing was ordered to pay ILS 150,000 to the State treasury and an additional ILS 25,000 in compensation to the institution he managed.

ז. משכיר דירה שלא פועל לתיקון נזילה במשך זמן סביר עלול לשלם פיצויים לשוכר

ת"ק 30485-06-23 סיגלית עמרני נ' סימה אהרוני, 07.04.2024, בית משפט לתביעות קטנות בבית ים, כב' הרשם הבכיר מיכאל שמפל

משכירת דירה לא תיקנה ליקויי נזילה בדירה במשך חודשים רבים. השוכרת השקיעה בדירה והסתמכה על תקופת שכירות ארוכה, אך לבסוף נאלצה לעזוב את הדירה לאחר שנה בלבד.

בית המשפט קיבל את תביעת השוכרת וקבע כי על המשכירה לפצות את השוכרת בגין נזקה ועוגמת הנפש שנגרמה לה. על מערכת היחסים שבין שוכר ומשכיר חלות הוראות הסכם השכירות אשר נחתם ביניהם. בנוסף, על משכיר חלה אחריות בהתאם לחוק לבצע תיקונים במושכר תוך "זמן סביר". הזמן הסביר בדירת מגורים הינו פרק זמן של עד שלושים יום, ואף פחות מכך במקרים דחופים. כאן, הסכם השכירות קבע כי תיקון כגון נזקי רטיבות (כמו גם איתור מקור הרטיבות וטיפול בו) יבוצע "בהקדם". למרות זאת, המשכירה גררה רגליים ולא טיפלה בנזילת מים שהלכה והתפתחה למוקדים שונים בדירה והיה קושי ממשי להתגורר בה במשך תקופה ממושכת שנעה בין חמישה לשמונה חודשים. בנסיבות אלה, השוכרת זכאית לקבל פיצוי בגין עוגמת הנפש שנגרמה לה ובגין נזקים שנגרמו לחפציה בעקבות הנזילה ואף החזר בגין השקעות שביצעה בדירה בהסתמך על ציפייתה לתקופת שכירות ארוכה יותר.

A lessor who does not act to repair a water leak during a reasonable time may pay damages to the lessee

A lessor of an apartment did not fix leakage defects in the apartment for many months. The lessee invested in the apartment relying on a long rental period, but finally had to leave the apartment after only one year.

The Court accepted the lessee's claim and held that the lessor must pay the lessee damages and compensate her for mental anguish caused to her. The relationship between lessee and lessor are defined according to the provisions of the lease agreement signed between the parties. In addition, the lessor has a responsibility under Israeli law to make repairs to the rented property within a "reasonable time". The "reasonable time" in a residential apartment is a period of time of up to thirty days, and even less in urgent cases. Here, the lease agreement stipulated that repairs such as moisture damage (as well as locating the source of the moisture and treating it) would be carried out "as soon as possible". Despite this, the lessor dragged her feet and did not take care of the water leak that progressed to different areas in the apartment and it was a real difficulty to live in it for an extended period ranging from five to eight months. Under these circumstances, the lessee is entitled to receive compensation for the mental anguish caused to her and for damage caused to her belongings as a result of the leak and even reimbursement for the investments she made in the apartment based on her anticipation for a long rental period.

ח. יוצר שלא הגביל שימוש ביצירה עשוי להיחשב כמי שוויתר על הזכויות ביצירה לטובת המזמין

תא 20318-11-20 משה אלפי נ' תאגיד השידור כאן, 31.03.2024, בית משפט השלום בירושלים, כב' השופטת מירית פורר

תאגיד השידור "כאן" השתמש בקטעי וידאו אשר נלקחו מסרט שהופק לפי הזמנת רב בית כנסת המתעד את טקס חנוכת בית הכנסת.

בית המשפט דחה את תביעה בגין הפרת זכויות היוצרים שהגיש מפיק הסרט וקבע, כי לא הופרו זכויות יוצרים. החוק קובע כי היוצר הוא בעל זכות היוצרים הראשונה ביצירה מוזמנת המתעדת אירוע ציבורי, אך זאת רק במידה ולא הוסכם אחרת לגבי הבעלות בין המזמין לבין היוצר. כאן, תאגיד השידור קיבל את הסרט מהמזמין, ונקבע כי בהסכם אשר נערך בין המזמין לבין היוצר לא נרשמו כל הגבלות שימוש למזמין ומכאן שהיוצר לא ראה בסרט יצירה שלו והיה הסדר ביניהם, לפיו הבעלות בזכויות בסרטון נתונה למזמין.

A creator who did not limit the use of the work might be considered to have waived the rights to the work in favor of the client

The "Kaan" broadcasting corporation used video clips taken from a film produced at the request of a synagogue rabbi documenting the inauguration ceremony of the synagogue.

The Court dismissed the claim for copyright infringement filed by the film's producer and determined that no copyrights were infringed upon. Israeli law sets that the creator is the owner of the first copyright in a commissioned work documenting a public event, but this is only if there is no other agreement regarding ownership between the consignor and the creator. Here, the broadcasting corporation received the film from the customer, and it was determined that the agreement between the customer and the creator did not include any usage restrictions for the customer and hence the creator did not see the film as his work and there was an arrangement between them, according to which the ownership of the rights in the video is given to the customer.

הנכס לא קשור אלי, אז למה אני חייב לשלם עליו ארנונה? / אסנת נתאי*

אדם מקבל חשבון ארנונה לתשלום, על דירה שכלל אינה שלו, רק מכיוון שהדירה הייתה שייכת לאמא שלו שנפטרה. האם הגיוני? זה בדיוק המקרה שנדון במרץ, 2024, בפסק דין של בית משפט השלום בהרצליה¹ שם דרשה העירייה תשלום ארנונה מאדם שלדעתה יהיה היורש של דירה, למרות שהעיזבון טרם חולק והדירה עדיין, באופן רשמי, אינה שלו.

החוק הישראלי מאפשר לעירייה לחייב בארנונה גם מי שאינו בעלים של נכס אלא רק מחזיק בו, בין כשוכר ובין בכל אופן אחר.² במקרים שהגיעו לבית המשפט נקבע שכדי לבחון מי אמור לשלם ארנונה יש לבחון למי יש את "מירב הזיקות" לנכס, והוא יהא זה שיחויב בתשלומי הארנונה לגביו. אולם בהרבה מקרים קיים קושי בקביעה אחריות זו ועל כן נבחנת מערכת היחסים בין ה"מחזיקים" הפוטנציאליים ובין מידת השימוש וההנאה מן הנכס, תוך בחינת יכולת השליטה וניצול הנכס לצרכים השונים. כך, למשל, במקרה שנדון בבית המשפט העליון³ בשנת 2007 נקבע שחובת תשלום ארנונה לעירייה בגין תחנות טיפות חלב הינה של מדינת ישראל, למרות שהנכסים הינם בדרך כלל בבעלות העירייה עצמה, זאת מכיוון שהנכסים משמשים את המדינה לצורך מתן שירותי רפואה לציבור. במקרה אחר⁴ משנת 2015 עלתה השאלה מי חייב בתשלום ארנונה על הקרקע בתוכה מוטמנים צוברי המספקים גז לבנייני המגורים, כשעצם הטמנת צובר גז מונעת למעשה כל שימוש נוסף בקרקע. בית המשפט העליון קבע, כי אמנם חברת הגז היא זו המתקינה את צובר הגז, אבל בסיוע ההתקנה הזיקה והשימוש בנכס (ולכן חובת תשלום הארנונה) עוברת לדירי הבניינים.

מקרה אחר בו עשוי אדם להיות מחויב בתשלום ארנונה הינו כשמדובר בבעל מניות המחזיק ב-25% ויותר ממניות החברה או רשאי למנות את מנהלה, ככל שמדובר בנכס שאינו משמש למגורים והחברה התפרקה או הפסיקה את פעילותה. החוק דורש כתנאי לחיוב אישי, כי בעל המניות קיבל לידי את נכסי החברה ללא תמורה או בתמורה חלקית (הברחת נכסים), וכשחברה נקלעה למצב כלכלי קשה ביותר עקב נסיבות שאינן תלויות בה ולא הוברחו נכסים לבעל המניות, בית המשפט פטר את בעל המניות מתשלום הארנונה.⁵ עם זאת, מי שנדרש להראות שכל נכסי החברה שימשו לתשלום חובותיה (כדי להימנע מחבות אישית) הוא בעל המניות.⁶ במקרה שנדון בבית המשפט בתל אביב במאי, 2019, חויבה בחוב ארנונה אישה אשר נרשמה פורמלית כבעלת מניות בעוד שהיא מאפשרת לבעלה לעשות בחברה כרצונו וללא כל פיקוח והכל לצרכי הימנעות מדיווחי אמת לרשויות המס.⁷ כך, אחריות אישית לחוב ארנונה עשויה לחול גם במקרה בו אדם משמש בפועל סוג של איש קש לאחזקת המניות.

כך, כאשר מדובר במקרקעין ובמקרים בהם עשוי לחול חוב ארנונה, מומלץ להיות מלווים בייעוץ משפטי כדי למנוע בעתיד חיוב בחובות ארנונה גם כאשר האדם כלל אינו המחזיק בפועל במקרקעין.

* **אסנת נתאי** הינה חלק מצוות משרד אפיק ושות' (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.

¹ תאד"מ 29844-04-22 יורם הופטמן נ' עיריית תל-אביב-יפו (03.03.2024), בית משפט השלום הרצליה, כ"ב השופט סבין אוהנה - <https://he.afiklaw.com/caselaw/16230>

² פקודת העיריות [נוסח חדש]

³ רע"א 9813/03 מדינת ישראל משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון (04.02.2007), בית המשפט העליון, כ"ב השופטים אליעזר ריבלין, מרים טאור ואסתר חיות - <https://he.afiklaw.com/caselaw/16391>

⁴ ע"מ 1319/15 עיריית יבנה נ' אמיתראגו החברה האמריקאית ישראלית לנו בע"מ (24.02.2016), בית המשפט העליון, כ"ב השופטים אסתר חיות, עוזי פוגלמן, מרים טאור - <https://he.afiklaw.com/caselaw/16390>

⁵ תאמ (ת"א) 54605-09-19 עיריית תל-אביב-יפו נ' אורפניאל בע"מ (02.05.2023), בית משפט השלום בתל אביב - יפו, כ"ב השופט דלית רוד - <https://he.afiklaw.com/caselaw/15358>

⁶ תא (ת"א) 45271-12-17 עיריית תל-אביב-יפו נ' שאשוועה אחזקות בע"מ (04.05.2020), בית משפט השלום בתל אביב - יפו, כ"ב השופט אילן דפדי - <https://he.afiklaw.com/caselaw/10614>

⁷ תא 1928-06-17 עיריית תל-אביב-יפו נ' דרך הנדל"ן בע"מ (09.05.2019), בית משפט השלום בתל אביב - יפו, כ"ב השופט אריאל צימרמן - <https://he.afiklaw.com/caselaw/9126>

Not my property, so why do I have to pay the city tax on it?/ Osnat Nitay*

A person receives a city tax bill to pay, for an apartment that is not his at all, just because the apartment belonged to his deceased mother. Does it make sense? This is exactly the case that was discussed in March, 2024, in a verdict of the Herzliya Magistrate's Court where the municipality demanded payment of city tax from a person who it believed would be the heir to an apartment, even though the estate had not yet been divided and the apartment was still not officially his.

Israeli law allows the municipality to charge city tax even from one who is not the owner of a property but only possess it, either as a tenant or in any other way. In the cases that reached the Court, it was determined that in order to examine who is supposed to pay city tax, it is necessary to examine who has the "most ties" to the property, and such person will be liable for the city tax. However, in many cases there is difficulty in determining this responsibility and therefore the relationship between the potential "possessor" and the degree of use and enjoyment of the property is reviewed, while examining the ability to control and utilize the property for the various needs. Thus, for example, in a case discussed by the Supreme Court in 2007, it was found that the obligation to pay city tax to the municipality for child-care medical stations was on the State of Israel, even though the assets are usually owned by the municipality itself, because the assets are used by the State for the purpose of providing medical services to the public. In another case from 2015, the question arose as to who is obligated to pay city tax on gas containers for supplying gas to residential buildings, when the very act of installing a gas container actually prevents any further use of the land. The Supreme Court found that although the gas company is the one that installs the container, at the end of the installation the use of the property (and therefore the city tax liability) passes to the tenants of the buildings.

Another case in which a person may be obligated to pay city tax is when it comes to a shareholder who owns 25% or more of the company's shares or is entitled to appoint its manager, as long as it is a property that is not used for residence and the company has dissolved or ceased its activities. The law requires as a condition for personal liability, that the shareholder received the company's assets for no consideration or for partial consideration, and when a company fell into an extremely difficult financial situation due to circumstances beyond its control and no assets were extracted to the shareholder, the Court exempted the shareholder from paying the city tax. However, the burden to show that all of the company's assets were used to pay its debts (to avoid personal liability) is the shareholder. In a case discussed in the Tel Aviv Court in May, 2019, a woman was charged with city tax debt because she was formally registered as a shareholder while she allows her husband to do as he pleases in the company and without any supervision and all for the purposes of avoiding truthful reports to the tax authorities. Thus, personal responsibility for city tax debt may also apply in the case where a person actually serves as a kind of straw-man for holding shares.

Thus, when dealing with real estate and in cases where a city tax debt may apply, it is recommended to be accompanied by legal advice to avoid being charged with city tax debts in the future even when the person is not the actual owner of the property.

***Osnat Nitay** is part of the legal team of Afik & Co. (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

No es mi propiedad, entonces ¿por qué necesito pagar el impuesto municipal?/ Osnat Nitay*

Una persona recibió una factura de impuesto municipales que necesita pagar por un apartamento que no es suyo en absoluto, simplemente porque el apartamento pertenecía a su difunta madre. ¿Tiene sentido? Este es exactamente el caso que se discutió en marzo de 2024, en un veredicto del Tribunal de Primera Instancia de Herzliya, donde el municipio exigió el pago del impuesto municipal a una persona que creía que sería la heredera de un apartamento, aunque el patrimonio aún no había sido adquirido. Se había dividido y el apartamento aún no era oficialmente suyo.

La ley israelí permite que el municipio cobre impuestos municipales incluso a alguien que no es propietario de una propiedad sino que sólo la posee, ya sea como inquilino o de cualquier otra manera. En los casos que llegaron a la Corte, se determinó que para examinar quién debe pagar el impuesto municipal, es necesario examinar quién tiene "más vínculos" con la propiedad, y esa persona será responsable del impuesto municipal. Sin embargo, en muchos casos existe dificultad para determinar de quien es la responsabilidad y por ello se revisa la relación entre el potencial "poseedor" y el grado de uso y goce del inmueble, examinando al mismo tiempo la capacidad de controlar y utilizar el inmueble para las diversas necesidades. Así, por ejemplo, en un caso discutido por el Tribunal Supremo en 2007, se concluyó que la obligación de pagar el impuesto municipal al municipio por los puestos médicos de atención infantil recaía en el Estado de Israel, aunque los activos suelen ser propiedad de el propio municipio, porque los bienes son utilizados por el Estado con el fin de prestar servicios médicos al público. En otro caso de 2015, se planteó la cuestión de quién está obligado a pagar el impuesto municipal sobre los contenedores de gas para el suministro de gas a edificios residenciales, cuando el hecho mismo de instalar un contenedor de gas impide en realidad cualquier uso posterior del terreno. El Tribunal Supremo consideró que aunque la compañía de gas es la que instala el contenedor, al final de la instalación el uso del inmueble (y por tanto la obligación tributaria municipal) pasa a los inquilinos de los edificios.

Otro caso en el que una persona puede estar obligada a pagar el impuesto municipal es cuando se trata de un accionista que posee el 25% o más de las acciones de la empresa o tiene derecho a nombrar a su administrador, siempre que se trate de un inmueble que no se utilice para residencia y la empresa se ha disuelto o cesado en sus actividades. La ley exige como condición para la responsabilidad personal, que el accionista haya recibido los activos de la empresa a título gratuito o a cambio de una contraprestación parcial, y cuando una empresa caiga en una situación financiera extremadamente difícil, debido a circunstancias fuera de su control y no se le extraigan activos al accionista. El Tribunal examinó al accionista del pago del impuesto municipal. Sin embargo, la carga de demostrar que todos los activos de la empresa se utilizaron para pagar sus deudas (para evitar responsabilidad personal) recae en el accionista. En un caso discutido en el Tribunal de Tel Aviv en mayo de 2019, una mujer fue acusada de deuda tributaria municipal porque estaba registrada formalmente como accionista mientras permitía a su marido hacer lo que quisiera en la empresa y sin ninguna supervisión y todo por con el fin de evitar informes veraces a las autoridades tributarias. Por lo tanto, la responsabilidad personal por la deuda tributaria municipal también puede aplicarse en el caso de que una persona actúe como un espantapájaros para poseer acciones.

Así, cuando se trata de inmuebles y en los casos en los que pueda aplicarse una deuda de impuesto municipal, se recomienda ir acompañado de asesoramiento legal para evitar que se le cobren deudas tributarias municipales en el futuro, incluso cuando la persona no sea el propietario real del inmueble.

***Osnat Nitay** es parte del equipo legal de Afik & Co. (www.afiklaw.com). La Sra. Nitay es graduada de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad Hebrea de Jerusalén y licenciada en derecho. Posee un certificado de mediación familiar del Centro Gevim. Nada de lo contenido en este documento debe tratarse como asesoramiento legal y todas las cuestiones deben revisarse caso por caso. Para detalles adicionales: +972-3-6093609 o al correo electrónico: afiklaw@afiklaw.com