



גיליון 472: 19 אוגוסט, 2026
Issue 472: August 19, 2026

אפיק נשות
Afik News

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. marque l'anniversaire du décès de peintre français William-Adolphe Bouguereau (30 novembre 1825 - 19 août 1905) célèbre pour ses œuvres réalistes et ses thèmes mythologiques, reconnu comme l'une des figures majeures de l'art académique du XIXe siècle.

אפיק ושות' מציינת את יום פטירתו של הצייר הצרפתי ויליאם-אדולף בוגרו (30 בנובמבר 1825 - 19 באוגוסט 1905), המפורסם בזכות יצירותיו הריאליסטיות והנושאים המיתולוגיים שצייר, והמוכר כאחת הדמויות הבולטות באמנות האקדמית של המאה ה-19.

Afik & Co. marks the date of demise of French painter William-Adolphe Bouguereau (November 30, 1825 - August 19, 1905), famous for his realistic works and mythological themes, recognized as one of the major figures of 19th-century academic art.

1. קפריסין או יוון? היכן כדאי לישראלי לרכוש דירה / עו"ד ערן אורזל

Cyprus or Greece? Where should an Israeli buy an apartment / Eran Orzel



מאמר בנושא השוואה בין קפריסין ויוון כיעד עבור ישראלים להשקעה בנדל"ן. את המאמר כתב עו"ד ערן אורזל ממשרד אפיק ושות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a472>

An article comparing Cyprus and Greece as real estate investment destinations for Israelis. The article was written by Adv. Eran Orzel of Afik & Co. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a472>

2. פרסום באתר Boks-International אודות מיזוג של משרד רונית אמיר-יניב לתוך משרד אפיק ושות'.

Publication on the Boks-International website regarding the merger of the Ronit Amir-Yaniv Law Firm into Afik & Co.



[באתר האינטרנט של הרשת הבינלאומית של עורכי דין ורואי חשבון](https://he.afiklaw.com/press/p472), אליה משתייך משרד אפיק ושות', פורסם אודות המיזוג. את הפרסום ניתן למצוא בקישור: <https://he.afiklaw.com/press/p472>

On the website of the [international network of lawyers and accountants, to which Afik & Co. belongs](https://www.afiklaw.com/press/p472), an article was published regarding the merger. The publication in English and Spanish may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/press/p472>

3. עדכוני פסיקה

Legal Updates

א. **תיקון חוק חופשה שנתית: יום אזכרה של קרוב משפחה מתווסף לרשימת ימי הבחירה המעוגנים בחוק**
עובד זכאי לנצל יום בחירה ביום האזכרה השנתי של בן משפחה מדרגה ראשונה על חשבון מכסת חופשתו השנתית, ולמעסיק אסור לסרב לבקשתו. לקריאה נוספת: <https://www.afiklaw.com/updates/22612>

Amendment to the Annual Leave Law: A relative's memorial day is added to the list of statutory optional leave days. Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/22613>

ב. **בית המשפט בישראל הוא הפורום הנאות לדון בהסדר כובל גם כשכל הצדדים לו הינם תאגידים זרים**
מחוזי מרכז: קביעת הפורום הנאות תעשה בהתאם למבחן משולש; בהסדרים כובלים בינלאומיים בגינם נפגעו צרכנים בישראל הפורום הנאות הוא בישראל. לקריאה נוספת: <https://he.afiklaw.com/updates/22614>

The Israeli Court is the proper forum to adjudicate a restrictive arrangement, even when all parties to it are foreign corporations. Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/22615>

ג. **לבית המשפט הימי בישראל הסמכות לעצור כל אניה העוגנת בישראל ולדון בתביעות חפצה נגדה**
ימי: השעבוד הימי הולך עם האניה לכל מקום בו היא שטה וממשיך לחול גם אם האניה החליפה ידיים וגם אם הבעלים החדשים לא ידעו על קיומו של שיעבוד. לקריאה נוספת: <https://he.afiklaw.com/updates/22616>

The Maritime Court in Israel has the jurisdiction to arrest any vessel anchored in Israel and to hear in rem claims against it. Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/22617>

ד. **מתווך עשוי להיות זכאי לדמי תיווך גם מצדדים קשורים ככול שהיה הגורם היעיל בעסקה**
מחוזי מרכז-לוד: מתווך זכאי לדמי תיווך גם מגורם שלישי שעשה שימוש במידע שהושג מאת המתווך, גם אם אינו צד להסכם התיווך, וזאת ככול שהמתווך היה הגורם היעיל בעסקה עם הרוכש הראשון עימו נכרת הסכם התיווך. לקריאה נוספת: <https://www.afiklaw.com/updates/22620>

A Broker may be entitled to brokerage fees from related parties in the event that it served as an "effective cause" for the transaction. Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/22622>

ה. **לא ניתן לנכות משכר עובד לכיסוי הוצאות עתידיות**
אזורי חיפה: כינוי סכומים משכר עובד כפיקדון להבטחת תשלום הוצאות עתידיות שטרם התגבשו אסור על פי דין. לקריאה נוספת: <https://www.afiklaw.com/updates/22623>

One cannot deduct from an employee's salary to cover future expenses. Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/22624>

ו. **מוכר שהסתיר מידע מהותי בנכס עלול לחוב בפיצוי הקונה על העיכובים וההוצאות שנגרמו לו**
מחוזי מרכז: הסתרת דחיות של תנאי סבבית לקבלת היתר בנייה מהווה חוסר תום לב ומזכה בפיצוי בגין עיכוב. לקריאה נוספת: <https://www.afiklaw.com/updates/22625>

A seller who conceals material information regarding a property may be liable to compensate the purchaser for resulting delays and expenses. Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/22626>

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 הסירה/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>

1.	קפריסין או יוון? היכן כדאי לישראלי לרכוש דירה / עו"ד ערן אורזל Cyprus or Greece? Where should an Israeli buy an apartment / Eran Orzel מאמר בנושא השוואה בין קפריסין ויוון כיעד עבור ישראלים להשקעה בנדל"ן. את המאמר כתב עו"ד ערן אורזל ממשרד אפיק ושות'. עו"ד ערן אורזל הינו שותף במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com), שהינו חלק מרשת המשרדים BOKS International (www.boks-international.com) ומתמקד בתחומי המקרקעין, המשפט המסחרי ועסקאות בינלאומיות. טרם הצטרפותו למשרד עבד ערן במשך 4 שנים במשרד עורכי הדין יגאל ארנון ושות', שם צבר ניסיון מקצועי עשיר וליווה לקוחות וגופים שונים במגוון רחב של עסקאות ותיקים מסחריים מורכבים בארץ ובחו"ל ולפני זה במשרדים אחרים בתחום. את המאמר ניתן למצוא בקישור: http://he.afiklaw.com/articles/a472 An article comparing Cyprus and Greece as real estate investment destinations for Israelis. The article was written by Adv. Eran Orzel of Afik & Co. Eran Orzel, Adv. is a partner in the office of Afik & Co. (www.afiklaw.com), which is part of BOKS International (www.boks-international.com) and focuses on real estate, commercial law and international transactions. Prior to joining the firm, Eran worked for 4 years at Yigal Arnon & Co., where he accumulated extensive professional experience and accompanied clients and various entities in a wide range of complex commercial transactions in Israel and abroad, and before that in other firms in the field. The article in English may be found at the link: https://www.afiklaw.com/articles/a472
2.	פרסום באתר Boks-International אודות מיזוג של משרד רונית אמיר-יניב לתוך משרד אפיק ושות'. Publication on the Boks-International website regarding the merger of the Ronit Amir-Yaniv Law Firm into Afik & Co. באתר האינטרנט של הרשת הבינלאומית של עורכי דין ורואי חשבון, אליה משתייך משרד אפיק ושות', פורסם אודות המיזוג. את הפרסום ניתן למצוא בקישור: https://he.afiklaw.com/press/p472 On the website of the international network of lawyers and accountants, to which Afik & Co. belongs, an article was published regarding the merger. The publication in English and Spanish may be found at the link: https://www.afiklaw.com/press/p472
3.	עדכוני פסיקה Legal Updates א. תיקון חוק חופשה שנתית: יום אזכרה של קרוב משפחה מתווסף לרשימת ימי הבחירה המעוגנים בחוק חוק חופשה שנתית, התשי"א-1951 סעיף 6(ב) (תיקון מס' 17) תשפ"ו-2026, ס"ח 3554, 20.07.2026 בחודש יולי, 2026, אושר בכנסת תיקון לחוק חופשה שנתית, לפיו הוסף לרשימת ימי הבחירה המעוגנים בחוק יום האזכרה של קרוב משפחה מדרגה ראשונה (הורה, ילד/ה, בן/בת זוג או אח/ות). בהתאם לכך, עובד זכאי לנצל יום בחירה זה על חשבון מכסת חופשתו השנתית ביום האזכרה השנתי, ולמעסיק אסור לסרב לבקשתו. הזכאות מותנית בהודעה מוקדמת למעסיק של 30 ימים לפחות, בשמירה על רציפות החופשה כנדרש בחוק ובכך שיום זה ינוכה ממכסת החופשה השנתית של העובד (אלא אם חל במקום העבודה הסדר מיטיב אחר). Amendment to the Annual Leave Law: A relative's memorial day is added to the list of statutory optional leave days In July, 2026, an amendment to the Israeli Annual Leave Law was legislated, adding the Memorial Day of a first-degree relative (parent, child, spouse, or sibling) to the list of statutory optional leave days. Accordingly, an employee is entitled to take this optional leave day out of their annual leave quota on the memorial day and the employer may not refuse the request. This entitlement is conditional upon giving the employer at least 30 days' advance notice, preserving the continuity of annual leave as required by law and deducting the day from the employee's annual leave quota (unless a more favourable arrangement applies at the workplace).
ב.	בית המשפט בישראל הוא הפורום הנאות לדון בהסדר כובל גם כשכל הצדדים לו הינם תאגידים זרים תובענה ייצוגית (מרכז) 60843-12-23 דרור אבישי נ' NHK Spring Co., Ltd, 25.07.2026, בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, כב' השופטת כרמית בן אליעזר תאגידים זרים נתבעו בגין נזקים שנגרמו לצרכנים ישראלים בשל הסדר כובל לו היו צד במסגרתו הם תיאמו מחירים, כמויות ומכרזים בייצור רכיב המשולב בכוננים קשיחים. בית המשפט קבע, כי בית המשפט בישראל הוא הפורום הנאות לדון בתובענה. להכרעה בשאלת הפורום הנאות יידרש בית המשפט לשלוש השאלות הבאות: (א) איזה פורום משפטי הוא בעל מירב הזיקות בנוגע לסכסוך, (ב) מה הציפיות הסבירות של הצדדים ביחס למקום ההתדיינות ו- (ג) שיקולים ציבוריים, ובהם לאיזה פורום יש "עניין אמיתי" לדון בתובענה. בהקשרים של הסדרים כובלים בינלאומיים, בית המשפט בישראל הוא הפורום הנאות לדון בבקשות לאישור תביעה ייצוגית בגין נזקים שנגרמו בעטיים. זאת הן מכיוון שבית המשפט בישראל הוא הפורום שלו מירב

הזיקות והן נוכח השיקולים הציבוריים מכוחם לבית המשפט בישראל עניין אמיתי לדון בזכות צרכנים ישראליים לזכות בפיצוי בעבור נזקים שנגרמו להם בישראל וגם מבחן הציפיות הסבירות תומך במסקנה זו, היות שעל צד להסדר כובל לצפות שתביעה נגדו תתברר במדינה שבה נגרם הנזק. כאן, מדובר במקרה בו אמנם קיימים מספר פורומים להם זיקה לנושא אך לא ניתן להצביע על פורום זר אחד אליו נוטות מירב הזיקות, וגם מבחני הציפיות והשיקולים הציבוריים מתקיימים בשל הפגיעה בצרכנים בישראל. משכך, בית המשפט בישראל הוא הפורום הנאות לדון בתובענה.

The Israeli Court is the proper forum to adjudicate a restrictive arrangement, even when all parties to it are foreign corporations

Foreign corporations were sued for damage caused to Israeli consumers due to a restrictive arrangement to which they were parties. Within this framework, they coordinated prices, quantities and bids in the manufacturing of a component integrated into hard drives.

The Court held that the Israeli Court is the proper forum to adjudicate the lawsuit. To decide on the issue of the proper forum, the Court must address the following three questions: (a) which legal forum has the most significant connection to the dispute; (b) what are the reasonable expectations of the parties regarding the place of litigation; and (c) public policy considerations, including which forum has a "genuine interest" in adjudicating the lawsuit. In the context of international restrictive arrangements, the Israeli Court is the proper forum to hear motions to certify class actions for damages caused as a result thereof. This is both due to the Israeli Court being the forum with the most significant connection to the dispute, and in light of public considerations, by virtue of which the Israeli Court has a genuine interest in adjudicating the right of Israeli consumers to receive compensation for damages caused to them in Israel. Furthermore, the reasonable expectations test supports this conclusion as well, as a party to a restrictive arrangement should expect that a lawsuit against it will be litigated in the country where the damage was caused. Here, although there are several forums with ties to the matter, it is not possible to point to a single foreign forum to which the majority of contacts incline. Furthermore, the expectations and public considerations tests are also satisfied due to the harm caused to consumers in Israel. Hence, the Israeli Court is the proper forum to adjudicate the lawsuit.

ג. לבית המשפט הימי בישראל הסמכות לעצור כל אניה העוגנת בישראל ולדון בתביעות חפצה נגדה

ת"ח 46834-07-25 Fixenergies DMCC חברה זרה מחו"צ 3401-39 נ' האנייה M/V STARGAZER מספר IMO 9190212, 29.07.2026, בית משפט המחוזי בחיפה, כב' השופט רון סוקול

ספק דלקים מדובאי, איחוד האמירויות, סיפק דלקים בטורקיה ובמלטה לאניית מטען הרשומה ברוסיה וביקש לממש בחיפה שעבוד ימי כנגד האנייה בגין חוב. בינתיים האנייה נמכרה לבעלים אחר שהתכחש לשיעבוד הימי של ספק הדלקים.

בית המשפט דחה את הבקשה לסילוק התביעה על הסף. כדי לאפשר לאניות לנוע ברחבי העולם ולקבל שירותים בכל מקום והאינטרס הציבורי הרחב לאפשר תנועת אניות בנמלים, המחוקקים במרבית העולם הכירו בזכויות מיוחדות הניתנות לנושיו השונים של האנייה, ועל כן הוקנו לנושים אלו בטוחות בדמות שיעבוד ימי ועילות תביעת חפצה - אפשרות תביעה נגד האנייה עצמה ללא צורך לרדוף ולאתר את בעליה. השעבוד הימי הולך עם האנייה לכל מקום בו היא שטה וממשיך לחול גם אם האנייה החליפה ידיים וגם אם הבעלים החדשים לא ידעו על קיומו של שיעבוד. כדי ליתן אפשרות לממש את הזכויות המיוחדות האלו ניתן לבצע בכל נמל מעצר אנייה, אשר נועד לאפשר לנושיו להיפרע מהאנייה גופה. משנעצרה האנייה, קמה לבית המשפט הסמכות לדון בתביעת החפצה נגד האנייה, ואם זו תתקבל, רשאי בית המשפט להורות על מכירת האנייה ועל פירעון החוב מדמי המכר. לכן אין מקום לסלק את התובענה על הסף אלא היא תידון לגופה וניתן יהיה לדון בכל הסוגיות הקשורות לפרשה.

The Maritime Court in Israel has the jurisdiction to arrest any vessel anchored in Israel and to hear *in rem* claims against it

A fuel supplier from Dubai, United Arab Emirates, supplied fuel in Turkey and Malta to a Russian-registered cargo ship and sought to enforce a maritime lien against the vessel in Haifa in respect of a debt. Meanwhile, the ship was sold to another owner who repudiated the fuel supplier's maritime lien.

The Court dismissed the motion for summary dismissal of the claim. In order to allow ships to navigate worldwide and receive services anywhere, and given the broad public interest in facilitating the movement of ships in ports, legislatures across most of the world have recognized special rights granted to a ship's various creditors. Therefore, these creditors have been provided with security interests in the form of a maritime lien and *in rem* causes of action - the ability to sue the ship itself without the need to chase down and locate its owners. The maritime lien follows the ship wherever it sails and continues to apply even if the vessel changes hands, and even if the new owners were unaware of the lien's existence. To enable the realization of these special rights, a ship arrest can be executed in any port, which is intended to allow its creditors to recover the debt from the vessel itself. Once the ship is arrested, the Court acquires jurisdiction to hear the *in rem* claim against the vessel. If the claim is accepted, the Court may order the sale of the ship and the settlement of the debt from the sale proceeds. Therefore, there are no grounds to dismiss the lawsuit outright; rather, it will be heard on its merits, allowing for all issues related to the case to be thoroughly examined.

ד.	מתווך עשוי להיות זכאי לדמי תיווך גם מצדדים קשורים ככול שהיה הגורם היעיל בעסקה
	תא (מרכז) 38712-06-23, קובר סוכנויות בע"מ נ' פיתקית-מפעלי הדפסה בע"מ, 30.07.2026, בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, כב' השופט יעקב שפסר
	מתווך התקשר עם צדדים לעסקת רכישת חברה בהסכם לפיו היה אמור לקבל דמי תיווך. לאחר שהעסקה עלתה על שרטון חלק מהמעורבים הקימו חברה חדשה אשר מימשה את העסקה, ללא תשלום דמי התיווך. בית המשפט קבע, כי המתווך זכאי לדמי תיווך בגין העסקה. על הטוען לזכאות לדמי תיווך להוכיח שני תנאים מצטברים. האחד, כי נכרת חוזה תיווך בינו לבין מי מהצדדים לעסקה והשני כי הוא היה הגורם היעיל להתקשרות בעסקה. לעניין גורם יעיל, לא די להראות שהמתווך היה גורם מסוים בשרשרת הסיבתיות, אלא כי הוא סייע וקידם את העסקה באופן פעיל. כאשר צד קשור עושה שימוש במידע אשר נתן לו המתווך, מחוץ להתקשרות מול המתווך ועל מנת לעקפו, הרי שהמדובר בהתעשרות על חשבונו של המתווך אשר מקימה חובת השבה. כאן, למתווך ולחברה הרוכשת המקורית היה הסכם בתוקף, אשר היה ידוע לדירקטוריון הרוכשת ולא נרשמה בגינו כל מחאה או מחלוקת. בנוסף, המתווך פעל בהתאם לחובותיו בהסכם, יצר את הקשר הראשוני בין הצדדים וסייע בניהול המשא ומתן. הצדדים הקשורים בחברה הרוכשת נחשפו להזדמנות העסקית במסגרת העסקה המקורית ואף נחשפו למידע סודי מהותי אשר בו עשו שימוש כדי לקדם עסקת רכישת חברה חדשה שהוקמה על ידם, ובכך התעשרו על חשבון המתווך ועל כן חייבים בתשלום דמי תיווך, ולו חלקיים.
	A Broker may be entitled to brokerage fees from related parties in the event that it served as an "effective cause" for the transaction
	A middleman entered into an agreement with parties to an acquisition transaction, under which it was intended to receive brokerage fees. After the deal fell through, some of the involved parties established a new company that ultimately executed the deal and made the acquisition, without paying the brokerage fees. The Court held that the middleman is entitled to brokerage fees for the transaction. A party claiming entitlement to brokerage fees must prove two cumulative conditions: first, that a brokerage contract was formed between such and one of the parties to the transaction, and second, that it was the "effective cause" of the transaction. Regarding the "effective cause", it is not enough for the broker to show that it was a factor in the chain of causation; rather, it must have actively assisted and advanced the transaction. When a related party makes use of information provided by the broker, outside the framework of the engagement with the broker and in order to bypass it, this constitutes unjust enrichment at the broker's expense, which gives rise to restitution. Here, the middleman and the original purchasing company had a valid agreement, which was known to the purchaser's board of directors, and no objections or disputes were raised regarding it. In addition, the middleman acted in accordance with its obligations under the agreement, established the initial contact between the parties and assisted in managing the negotiations. The related parties in the purchasing company were exposed to the business opportunity as part of the original transaction, and were also exposed to material confidential information which they used to advance the actual acquisition through the new company they established. By doing so, they enriched themselves at the expense of the middleman and are therefore obligated to pay brokerage fees, or at least part thereof.
ה.	לא ניתן לנכות משכר עובד לכיסוי הוצאות עתידיות
	סע"ש 14929-09-23, Aires Dos Santos Allyson - קשר ספורט בע"מ, 09.08.2026, בית הדין האזורי לעבודה חיפה, כב' השופט הבכיר, אסף הראל, נציג ציבור (עובדים) מר דורון רזן
	משכרו של שחקן כדורגל ברזילאי, ששיחק במועדון הכדורגל מכבי חיפה, נוכו בחודשי עבודתו האחרונים ניכוי שכר תחת רכיב של "פיקדון". הניכויים האמורים נועדו להבטיח תשלום הוצאות עתידיות של השחקן, כגון חובות בגין קנסות תעבורה, חשבונות דירה והוצאות אישיות, שעלולות להתגלות לאחר סיום עבודתו ועזיבתו את הארץ. בית הדין לעבודה קבע, כי הניכוי שבוצע תחת רכיב ה'פיקדון' נעשה שלא כדין. ניכוי סכומי כסף כפיקדון כללי לשם הבטחת כיסוי הוצאות עתידיות, שטרם נוצרו או הוכחו, אינו נכלל ברשימה הסגורה של הניכויים המותרים משכרו של עובד ועל כן אסור על פי דין. כאן, סך של 30,000 ש"ח נוכה משכרו של השחקן תחת רכיב 'פיקדון' להבטחת תשלום הוצאות עתידיות, וזאת, בין היתר, מבלי שהניכוי עוגן מפורשות בחוזה העסקה. יתרה מכך, גם לגופו של עניין לא נוצרו למועדון הכדורגל הוצאות בפועל שהצדיקו את הפקעת הכספים ואי-השבתם לשחקן. משכך, הקבוצה תפצה את השחקן.
	One cannot deduct from an employee's salary to cover future expenses
	Wage deductions under the component of a "deposit" were made from the salary of a brazilian football player who played for the Maccabi Haifa football club during his final months of employment. The said deductions were intended to secure the payment of the player's future expenses, such as debts for traffic fines, housing bills, and personal expenses, which might be discovered after the termination of his employment and his departure from the country. The Labor Court held that the deduction made under the deposit component was unlawfully made. Deducting monetary amounts as a general deposit to secure the coverage of future expenses, which have not yet been incurred or proven, is not included in the closed list of permitted deductions from an employee's salary and is therefore prohibited by law. Here, a total of ILS 30,000 was deducted from the player's salary under the deposit component to secure the payment of future expenses, <i>inter alia</i>, without the deduction

being explicitly anchored in the employment contract. Furthermore, also on the merits, the employer did not incur actual expenses justifying the expropriation of the funds and the failure to repay them to the player. Consequently, the club shall compensate the player.	
ו. מוכר שהסתיר מידע מהותי בנכס עלול לחוב בפיצוי הקונה על העיכובים וההוצאות שנגרמו לו	
ת"א 26264-12-20 סאל אור חברה לבנין בע"מ ואח' נ' שמואל גולובוק, 27.07.2026, בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, כב' השופטת, סגנית הנשיאה, חנה קיציס	
רוכשות התקשרו בעסקה לרכישת מקרקעין להקמת תחנת דלק על בסיס היתר בנייה שהוצג להן, אך בפועל המוכר סיכם עם הרשויות על דחיית ביצועו של סקר קרקע סביבתי שנדרש למימוש ההיתר ולא חשף זאת בעת שכלול העסקה וכתוצאה מכך עוכבה תחילת הבנייה והרוכשות נשאו בהוצאות להשלמת הסקר ובדמי מימון. בית המשפט קבע, כי המוכר יפצה את הרוכשות בגין הפרת חובת הגילוי והתנהלות בחוסר תום לב. ככלל, החוק מטיל על מוכר חובת גילוי אקטיבית לגבי אי-התאמה הנובעת מעובדות שידע עליהן בעת שכלול החוזה והסתרת מידע מהותי הנוגע לתנאי העסקה מהווה קיום חוזה בחוסר תום לב. כאן, המוכר התחייב למלא את התנאים לאישור העקרוני אך הסתיר כי סיכם מול הרשויות על דחיית ביצוע סקר הקרקע, ובכך יצר אי-התאמה שגרמה לעיכוב. לפיכך, המוכר חויב בהוצאות הישירות להשלמת הסקר ובהוצאות המימון בתקופת העיכוב.	
A seller who conceals material information regarding a property may be liable to compensate the purchaser for resulting delays and expenses	
Purchasers entered into a transaction to acquire real estate for the establishment of a gas station based on a presented building permit, but in practice the seller agreed with the authorities to postpone a required environmental soil survey without disclosing this upon the execution of the transaction, resulting in construction delays and the purchasers bearing expenses to complete the survey and financing costs. The Court held that the seller must compensate the purchasers for breaching the duty of disclosure and acting in bad faith. Generally, Israeli law imposes an active duty of disclosure on a seller regarding a non-conformity arising from facts known to them at the time the contract is formed, and concealing material information regarding transaction conditions constitutes performing a contract in bad faith. Here, the seller committed to fulfilling the conditions for the approval in principle but concealed the agreement with the authorities to delay the soil survey, thereby creating a non-conformity that caused a delay. Therefore, the seller was ordered to pay the direct expenses for completing the survey and the financing costs during the delay period.	

קפריסין או יוון? היכן כדאי לישראל לרכוש דירה / עו"ד ערן אורזל*

בשנים האחרונות, אנו עדים למגמה הולכת וגוברת של משקיעים ישראלים המפנים את מבטם והונם אל עבר שויקי הנדל"ן במדינות אגן הים התיכון, ובראשן קפריסין ויוון. ואולם, לא פעם, משקיעים אלו מסתנוורים ממחיר הדירה האטרקטיבי או מהתשואה המובטחת שמוצגת להם על ידי חברות השיווק, ושוכחים לבחון לעומק את התשתית המשפטית והמיסויית¹ עליה נשענת העסקה (וככל שבדקים זאת, עושים זאת ללא משרד בינלאומי בעל ניסיון).

כאשר מדובר בעולם המערבי הוא בדרך כלל מתחלק לשתי שיטות משפט ותפיסות משפטיות - "המשפט המקובל" (Common Law) מול "המשפט הקונטיננטלי" (Civil Law). בדומה לישראל, מערכת המשפט בקפריסין מבוססת במידה רבה על המשפט המקובל, אשר שם דגש חזק על יציבות חוזית, תקדימים משפטיים, והגנה קשיחה על זכויות הקניין והקונה. בדומה לישראל גם בקפריסין היסטוריה עותומאנית ולכן קיים מרשם מקרקעין ממשלתי מסודר, כאשר העברת זכויות נעשית בהסכם אשר עורכי הדין אשר מבצעים את הרישום במרשם המקרקעין. התפיסה היא של "חווה יש לקיים" באופן דווקני וחוזים נכתבים לעומק ומפרטים תרחישים רבים, מה שמפחית את מרחב הפרשנות של בתי המשפט. להבדיל, ביוון שיטת המשפט היא השיטה הקונטיננטלית, המבוססת על קודיפיקציה רומית - מערכת מקיפה של חוקים כתובים ומקודדים בדומה לשיטת המשפט בגרמניה, איטליה ומדינות אירופאיות אחרות. בתי המשפט מסתמכים בעיקר על ניתוח לשון החוק והקודקס האזרחי, ולא על תקדימים. הדבר עשוי ליצור תהליכים בירוקרטיים מורכבים יותר, אך הוא מעניק מסגרת חוקית אחידה וברורה. קיים מרשם מקרקעין מרכזי, אולם העברת זכויות במקרקעין ביוון חייבת להיעשות באמצעות הסכם ציבורי שנחתם בפני נוטריון (Public Deed).

בקפריסין לאחר החתימה על חוזה רכישת מקרקעין מופקד החוזה במרשם המקרקעין של המחוז המתאים ועצם הפקדתו יוצרת הגנה על הקונה, מכיוון שהמוכר נחסם לחלוטין מביצוע עסקאות נגדות, מכירה מחדש או משכון הנכס לטובת צד שלישי וכל הערה/משכון/שעבוד יהיו נחותים להפקדת ההסכם אם יירשמו בזמן אחריו. אם המוכר מסרב להשלים את העסקה, בית המשפט יכול להנפיק צו אכיפה אשר מורה על העברת הבעלות במירשם גם ללא שיתוף פעולה מצד המוכר. עם זאת, במקרים של בניה חדשה, הנושא מורכב יותר שכן אין עדיין שטר בעלות (Title Deed) ויש להסדיר את נושא השלמת הבניה. להבדיל, יוון נמצאת בשנים האחרונות בעיצומו של פרויקט לאומי לרישום דיגיטלי של נכסים אולם עד להשלמתו המלאה, קיימים נכסים (בעיקר מחוץ לערים) שעדיין רשומים במרשמים הישנים הדורשים בדיקת נאותות קפדנית ביותר מצד עורך הדין לגבי רצף הבעלויות והיעדר חובות/עיקולים היסטוריים. העברת הבעלות מחייבת מעורבות של נוטריון ציבורי, הפועל מטעם המדינה ובודק את תקינות העסקה והמיסוי. הצדדים לעסקה מתכנסים אצל הנוטריון לחתימה על הסכם נוטריוני המהווה אקט של העברת בעלות אחרי שכל צד שילם את מיסיו ועמד והתחייבויותיו. ההסכם מהווה זכות חוזית בלבד וניתן בקלות להפר אותו מצד המוכר ללא קנסות משמעותיים. במקרים כאלו, רוכשים רבים בוחרים לבצע הסכם פרה-נוטריוני, או הסכם נוטריוני מקדים אשר מעגן את זכותם לנכס בטרם הושלמה העסקה ומונעת מהמוכר לסגת ממנה.

כאמור, אופי ההשקעה בכל מקום ומקום שונה וחשוב שמעבר לניתוח מעמיק של עלויות ותשואה ושל מתווה ההשקעה המתאים², יהיה ליווי של עורך דין בעל ניסיון בתרבות והמשפט המקומי (וגם לא להסתפק בעורך דין מקומי בלבד)³, כאשר מומלץ שהליווי יהיה באמצעות משרד בינלאומי בעל נוכחות בישראל, הרגיל לעבוד במדינות בהן מתכננים להשקיע.

* עו"ד ערן אורזל הינו שותף במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com), שהינו חלק מרשת המשרדים BOKS International (www.boks-international.com) ומתמקד בתחומי המקרקעין, המשפט המסחרי ועסקאות בינלאומיות. טרם הצטרפותו למשרד עבד ערן במשך 4 שנים במשרד עורכי הדין יגאל ארנון ושות', שם צבר ניסיון מקצועי עשיר וליווה לקוחות וגופים שונים במגוון רחב של עסקאות ותיקים מסחריים מורכבים בארץ ובחו"ל ולפני זה במשרדים אחרים בתחום. 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 ראו: מיסוי השקעות בנכסים בארצות הברית/עו"ד יובל אורן, רו"ח אלי אליס, פורסם באפיק משפטי 099 - 11.04.2012 <https://he.afiklaw.com/articles/a099>

² ראו: רכישת נדל"ן בחו"ל: השקעה טובה או מלכודת?/עו"ד רונית אמיר-יניב, פורסם באפיק משפטי 467 - 10.06.2026 <https://he.afiklaw.com/articles/a467>

³ ראו על אי שפיות הדעת ורכישת דירה.../עו"ד דורון אפיק, פורסם באפיק משפטי 325 - 30.12.2020 <https://he.afiklaw.com/articles/a325>

Cyprus or Greece? Where should an Israeli buy an apartment / Eran Orzel*

In recent years, we have been witnessing a growing trend of Israeli investors directing their gaze and capital towards real estate markets in the Mediterranean basin countries, primarily Cyprus and Greece. However, all too often, these investors are blinded by the attractive apartment price or the guaranteed yield presented to them by marketing companies, and forget to deeply examine the legal and tax infrastructure¹ upon which the transaction is based (and to the extent they do check it, they do so without an experienced international firm).

When it comes to the Western world, it is generally divided into two legal systems and legal concepts - the "Common Law" versus the "Civil Law" (Continental Law). Similar to Israel, the legal system in Cyprus is largely based on the Common Law, which places a strong emphasis on contractual stability, legal precedents, and rigid protection of property and buyer rights. Similar to Israel, Cyprus also has an Ottoman history and therefore there is an organized government land registry, where the transfer of rights is done by an agreement in which the lawyers who carry out the registration in the land registry act. The concept is that a "contract must be fulfilled" strictly, and contracts are written in depth and detail many scenarios, which reduces the courts' room for interpretation. In contrast, in Greece the legal system is the Continental system, based on Roman codification - a comprehensive system of written and codified laws similar to the legal system in Germany, Italy and other European countries. The courts rely mainly on analyzing the language of the law and the civil code, and not on precedents. This may create more complex bureaucratic processes, but it provides a uniform and clear legal framework. There is a central land registry, but the transfer of real estate rights in Greece must be done through a public agreement signed before a notary (Public Deed).

In Cyprus, after signing a real estate purchase contract, the contract is deposited in the land registry of the appropriate district and the very act of its deposit creates protection for the buyer, since the seller is completely blocked from performing conflicting transactions, resale or mortgaging the property in favor of a third party, and any note/pledge/lien will be subordinate to the deposit of the agreement if registered afterwards. If the seller refuses to complete the transaction, the court can issue a specific performance order which directs the transfer of ownership in the registry even without cooperation from the seller. However, in cases of new construction, the issue is more complex since there is still no Title Deed and the issue of completing the construction must be settled. In contrast, Greece has been in recent years in the midst of a national project for the digital registration of properties, but until its full completion, there are properties (mainly outside the cities) that are still registered in the old registries requiring extremely rigorous due diligence by the lawyer regarding the chain of ownerships and the absence of historical debts/attachments. The transfer of ownership requires the involvement of a public notary, who acts on behalf of the state and checks the validity of the transaction and the taxation. The parties to the transaction convene at the notary's office to sign a notarial agreement which constitutes an act of transfer of ownership after each party has paid its taxes and met its obligations. The agreement constitutes only a contractual right and can easily be breached by the seller without significant penalties. In such cases, many buyers choose to execute a pre-notarial agreement, or a preliminary notarial agreement which anchors their right to the property before the transaction is completed and prevents the seller from backing out.

As stated, the nature of the investment in each and every place is different, and it is important that beyond a deep analysis of costs and yield and of the appropriate investment structure², there will be accompaniment by a lawyer with experience in the local culture and law (and also not to settle for only a local lawyer),³ while it is recommended that the accompaniment be through an international firm with a presence in Israel, which is accustomed to working in the countries where one plans to invest.

* **Adv. Eran Orzel** is a partner at Afik & Co. (www.afiklaw.com), which is part of the BOKS International (www.boks-international.com) chain of offices and focuses on real estate, commercial law and international transactions. Prior to joining the firm, Eran worked for 4 years at Yigal Arnon & Co., where he accumulated extensive professional experience and accompanied clients and various entities in a wide range of complex commercial transactions in Israel and abroad, and before that in other firms in the field. This overview does not constitute any legal advice and it is recommended to consult with an attorney who specializes in this field before making any decision on the issues described in this review. For more information: 03-6093609, or by e-mail: afiklaw@afiklaw.com.

¹ See: Taxation of Property Investments in the United States/Adv. Yuval Oren, CPA Eli Ellis, published in Afik Law 099 11.04.2012 - <https://www.afiklaw.com/articles/a099>

² See: Purchasing Real Estate Abroad: A Good Investment or a Trap?/Adv. Ronit Amir-Yaniv, Published in Afik News 467 10.06.2026 - <https://www.afiklaw.com/articles/a467>

³ See On insanity and purchasing an apartment.../Doron Afik, Esq., Published in Afik News 325 30.12.2020 - <https://www.afiklaw.com/articles/a325>

¿Chipre o Grecia? Dónde debería comprar un apartamento un israelí/ Abg. Eran Orzel*

En los últimos años, somos testigos de una tendencia creciente de inversores israelíes que dirigen su mirada y su capital hacia los mercados inmobiliarios de los países de la cuenca mediterránea, principalmente Chipre y Grecia. Sin embargo, con demasiada frecuencia, estos inversores se dejan cegar por el atractivo precio del apartamento o por el rendimiento garantizado que les presentan las empresas de comercialización, y olvidan examinar en profundidad la infraestructura legal y fiscal¹ en la que se basa la transacción (y en la medida en que la comprueban, lo hacen sin un bufete internacional con experiencia).

Cuando se trata del mundo occidental, generalmente se divide en dos sistemas jurídicos y conceptos legales: el "Common Law" (Derecho anglosajón) frente al "Civil Law" (Derecho continental). Al igual que en Israel, el sistema legal en Chipre se basa en gran medida en el Common Law, que pone un fuerte énfasis en la estabilidad contractual, los precedentes legales y una rígida protección de la propiedad y los derechos del comprador. Al igual que en Israel, Chipre también tiene un pasado otomano y, por lo tanto, existe un registro de la propiedad gubernamental organizado, donde la transferencia de derechos se realiza mediante un acuerdo en el que actúan los abogados que llevan a cabo el registro en el registro de la propiedad. El concepto es que un "contrato debe cumplirse" estrictamente, y los contratos se redactan en profundidad y detallan muchos escenarios, lo que reduce el margen de interpretación de los tribunales. Por el contrario, en Grecia el sistema legal es el sistema Continental, basado en la codificación romana: un sistema integral de leyes escritas y codificadas similar al sistema legal en Alemania, Italia y otros países europeos. Los tribunales se basan principalmente en el análisis del lenguaje de la ley y el código civil, y no en precedentes. Esto puede crear procesos burocráticos más complejos, pero proporciona un marco legal uniforme y claro. Existe un registro central de la propiedad, pero la transferencia de derechos inmobiliarios en Grecia debe realizarse a través de un acuerdo público firmado ante notario (Escritura Pública).

En Chipre, tras la firma de un contrato de compraventa de bienes inmuebles, el contrato se deposita en el registro de la propiedad del distrito correspondiente y el mero hecho de su depósito crea una protección para el comprador, ya que el vendedor queda completamente bloqueado para ejecutar transacciones conflictivas, revender o hipotecar la propiedad a favor de un tercero, y cualquier nota/prenda/gravamen estará subordinado al depósito del acuerdo si se registra con posterioridad. Si el vendedor se niega a completar la transacción, el tribunal puede emitir una orden de cumplimiento específico que ordena la transferencia de propiedad en el registro incluso sin la cooperación del vendedor. Sin embargo, en los casos de nueva construcción, la cuestión es más compleja ya que todavía no existe un Título de Propiedad (Title Deed) y debe regularse la cuestión de la finalización de la construcción. Por el contrario, Grecia ha estado en los últimos años inmersa en un proyecto nacional para el registro digital de propiedades, pero hasta su finalización total, hay propiedades (principalmente fuera de las ciudades) que todavía están registradas en los antiguos registros, lo que requiere una debida diligencia extremadamente rigurosa por parte del abogado con respecto a la cadena de propiedad y la ausencia de deudas/embargos históricos. La transferencia de propiedad requiere la participación de un notario público, que actúa en nombre del Estado y comprueba la validez de la transacción y la fiscalidad. Las partes de la transacción se reúnen en la notaría para firmar un acuerdo notarial que constituye un acto de transferencia de propiedad después de que cada parte haya pagado sus impuestos y cumplido con sus obligaciones. El acuerdo constituye solo un derecho contractual y puede ser incumplido fácilmente por el vendedor sin sanciones significativas. En tales casos, muchos compradores optan por ejecutar un acuerdo pre-notarial, o un acuerdo notarial preliminar que ancla su derecho a la propiedad antes de que se complete la transacción y evita que el vendedor se eche atrás.

Como se ha indicado, la naturaleza de la inversión en cada lugar es diferente, y es importante que más allá de un análisis profundo de los costos y el rendimiento y de la estructura de inversión adecuada², se cuente con el acompañamiento de un abogado con experiencia en la cultura y el derecho locales (y tampoco conformarse solo con un abogado local),³ siendo recomendable que el acompañamiento sea a través de un bufete internacional con presencia en Israel, que esté acostumbrado a trabajar en los países donde se planea invertir.

* **Eran Orzel, Abg.** es socio en Afik & Co. (www.afiklaw.com), que forma parte de la cadena de oficinas BOKS International (www.boks-international.com) y se especializa en bienes raíces, derecho mercantil y transacciones internacionales. Antes de incorporarse a la firma, Eran trabajó durante 4 años en Yigal Aron & Co., donde acumuló amplia experiencia profesional y acompañó a clientes y diversas entidades en una amplia gama de transacciones comerciales complejas en Israel y en el extranjero, y antes de eso en otras firmas del sector. Esta visión general no constituye asesoramiento legal y se recomienda consultar con un abogado especializado en este campo antes de tomar cualquier decisión sobre los asuntos descritos en esta revisión. Para más información: 03-6093609, o por correo electrónico: afiklaw@afiklaw.com.

¹ Ver: Tributación de las inversiones inmobiliarias en los Estados Unidos/Abogado Yuval Oren, CPA Eli Ellis, publicado en la Afik News 099 11.04.2012 - <https://es.afiklaw.com/articles/a099>

² Ver: Compra de bienes raíces en el extranjero: ¿Una buena inversión o una trampa? Abogada Ronit Amir-yaniv, publicado en Afik News 467 10.06.2026 - <https://es.afiklaw.com/articles/a467>

³ Ver: Sobre la locura y la compra de un apartamento.../Doron Afik, Esq. publicado en Afik News 325 30.12.2020 - <https://es.afiklaw.com/articles/a325>

Chipre ou Grécia? Onde um israelense deve comprar um apartamento/Adv. Eran Orzel*

Nos últimos anos, temos testemunhado uma tendência crescente de investidores israelenses direcionando seu olhar e capital para os mercados imobiliários nos países da bacia do Mediterrâneo, principalmente Chipre e Grécia. No entanto, com muita frequência, esses investidores são cegados pelo preço atraente do apartamento ou pelo rendimento garantido apresentado a eles por empresas de marketing, e se esquecem de examinar profundamente a infraestrutura legal e tributária ¹ sobre a qual a transação se baseia (e na medida em que a verificam, o fazem sem um escritório internacional experiente).

Quando se trata do mundo ocidental, ele é geralmente dividido em dois sistemas jurídicos e conceitos legais: a "Common Law" (Direito Comum) versus a "Civil Law" (Direito Civil/Continental). Semelhante a Israel, o sistema jurídico em Chipre é amplamente baseado na Common Law, que coloca uma forte ênfase na estabilidade contratual, precedentes jurídicos e proteção rígida da propriedade e dos direitos do comprador. Semelhante a Israel, Chipre também tem uma história otomana e, portanto, há um registro oficial de terras do governo organizado, onde a transferência de direitos é feita por um acordo no qual atuam os advogados que realizam o registro no registro de imóveis. O conceito é que um "contrato deve ser cumprido" estritamente, e os contratos são redigidos em profundidade e detalham muitos cenários, o que reduz a margem de interpretação dos tribunais. Em contraste, na Grécia o sistema jurídico é o sistema Continental, baseado na codificação romana - um sistema abrangente de leis escritas e codificadas, semelhante ao sistema jurídico na Alemanha, Itália e outros países europeus. Os tribunais confiam principalmente na análise da linguagem da lei e do código civil, e não em precedentes. Isso pode criar processos burocráticos mais complexos, mas fornece uma estrutura legal uniforme e clara. Existe um registro central de imóveis, mas a transferência de direitos imobiliários na Grécia deve ser feita por meio de um acordo público assinado perante um notário (Escritura Pública).

Em Chipre, após a assinatura de um contrato de compra e venda de imóveis, o contrato é depositado no registro de imóveis do distrito apropriado e o simples ato de seu depósito cria proteção para o comprador, uma vez que o vendedor fica totalmente bloqueado de realizar transações conflitantes, revenda ou hipotecar a propriedade em favor de um terceiro, e qualquer nota/penhor/ônus estará subordinado ao depósito do acordo se registrado posteriormente. Se o vendedor se recusar a concluir a transação, o tribunal pode emitir uma ordem de execução específica que determina a transferência de propriedade no registro, mesmo sem a cooperação do vendedor. No entanto, em casos de construção nova, a questão é mais complexa, uma vez que ainda não existe um Título de Propriedade (Title Deed) e a questão da conclusão da construção deve ser regulamentada. Em contraste, a Grécia tem estado nos últimos anos no meio de um projeto nacional para o registro digital de propriedades, mas até a sua conclusão total, existem propriedades (principalmente fora das cidades) que ainda estão registradas nos registros antigos exigindo uma devida diligência extremamente rigorosa por parte do advogado em relação à cadeia de propriedade e à ausência de dívidas/penhoras históricas. A transferência de propriedade requer o envolvimento de um notário público, que atua em nome do Estado e verifica a validade da transação e da tributação. As partes da transação reúnem-se no cartório para assinar um acordo notarial que constitui um ato de transferência de propriedade após cada parte ter pago os seus impostos e cumprido as suas obrigações. O acordo constitui apenas um direito contratual e pode ser facilmente violado pelo vendedor sem penalidades significativas. Nesses casos, muitos compradores optam por executar um acordo pré-notarial, ou um acordo notarial preliminar que ancora o seu direito à propriedade antes da conclusão da transação e impede que o vendedor desista.

Como afirmado, a natureza do investimento em cada lugar é diferente, e é importante que, além de uma análise profunda de custos e rendimentos e da estrutura de investimento apropriada ², haja o acompanhamento de um advogado com experiência na cultura e na lei locais (e também não se contentar apenas com um advogado local) ³ sendo recomendável que o acompanhamento seja através de um escritório internacional com presença em Israel, que esteja acostumado a trabalhar nos países onde se planeja investir.

* **Eran Orzel, Abe.** ele é sócio da Afik & Co. (www.afiklaw.com), que faz parte da rede de escritórios BOKS International (www.boks-international.com) e é especializada em imóveis, direito comercial e transações internacionais. Antes de ingressar na empresa, Eran trabalhou por 4 anos na Yigal Arnon & Co., onde acumulou ampla experiência profissional e acompanhou clientes e diversas entidades em uma ampla gama de transações empresariais complexas em Israel e no exterior, e antes disso em outras empresas do setor. Esta visão geral não constitui aconselhamento jurídico e recomenda-se que você consulte um advogado especializado nessa área antes de tomar qualquer decisão sobre os assuntos descritos nesta análise. Para mais informações: 03-6093609, ou por e-mail: afiklaw@afiklaw.com.

¹ Veja: Tributação de Investimentos Imobiliários nos Estados Unidos /Adv. Yuval Oren, CPA Eli Ellis, publicado no Afik News 099 11.04.2012 - <https://pt.afiklaw.com/articles/a099>

² Veja: Compra de Imóveis no Exterior: Um Bom Investimento ou uma Armadilha? /Advogado Ronit Amir-yaniv, publicado no Afik News 467 10.06.2026 - <https://pt.afiklaw.com/articles/a467>

³ Veja: Sobre a loucura e a compra de um apartamento... /Doron Afik, Esq. publicado no Afik News 325 30.12.2020 - <https://pt.afiklaw.com/articles/a325>

Chypre ou Grèce ? Où un Israélien devrait-il acheter un appartement /Eran Orzel, Adv.*

Ces dernières années, nous assistons à une tendance croissante des investisseurs israéliens à tourner leur regard et leurs capitaux vers les marchés immobiliers des pays du bassin méditerranéen, principalement Chypre et la Grèce. Cependant, bien trop souvent, ces investisseurs sont aveuglés par le prix attractif de l'appartement ou le rendement garanti qui leur est présenté par les sociétés de marketing, et oublient d'examiner en profondeur l'infrastructure juridique et fiscale¹ sur laquelle repose la transaction (et dans la mesure où ils la vérifient, ils le font sans l'aide d'un cabinet international expérimenté).

Lorsqu'il s'agit du monde occidental, il est généralement divisé en deux systèmes juridiques et concepts légaux : la "Common Law" (droit coutumier) par opposition au "Civil Law" (droit continental). À l'instar d'Israël, le système juridique de Chypre est largement basé sur la Common Law, qui met fortement l'accent sur la stabilité contractuelle, les précédents juridiques et la protection rigide de la propriété et des droits de l'acheteur. Comme en Israël, Chypre a également un passé ottoman et, par conséquent, il existe un registre foncier gouvernemental organisé, où le transfert des droits se fait par un accord dans lequel agissent les avocats qui effectuent l'enregistrement au registre foncier. Le concept est qu'un "contrat doit être respecté" strictement, et les contrats sont rédigés en profondeur et détaillent de nombreux scénarios, ce qui réduit la marge d'interprétation des tribunaux. En revanche, en Grèce, le système juridique est le système continental, basé sur la codification romaine - un système complet de lois écrites et codifiées semblable au système juridique en Allemagne, en Italie et dans d'autres pays européens. Les tribunaux s'appuient principalement sur l'analyse de la lettre de la loi et du code civil, et non sur des précédents. Cela peut engendrer des processus bureaucratiques plus complexes, mais offre un cadre juridique uniforme et clair. Il existe un registre foncier central, mais le transfert des droits immobiliers en Grèce doit se faire par le biais d'un acte public signé devant un notaire (Acte public).

À Chypre, après la signature d'un contrat d'achat immobilier, le contrat est déposé au registre foncier du district concerné et le simple fait de son dépôt crée une protection pour l'acheteur, car le vendeur est totalement empêché d'exécuter des transactions conflictuelles, de revendre ou d'hypothéquer la propriété au profit d'un tiers, et toute note/gage/privilège sera subordonné au dépôt de l'accord s'il est enregistré par la suite. Si le vendeur refuse de conclure la transaction, le tribunal peut émettre une ordonnance d'exécution spécifique qui ordonne le transfert de propriété dans le registre même sans la coopération du vendeur. Toutefois, dans les cas de constructions neuves, la question est plus complexe car il n'y a pas encore de titre de propriété (Title Deed) et la question de l'achèvement de la construction doit être réglée. En revanche, la Grèce est depuis quelques années au cœur d'un projet national d'enregistrement numérique des propriétés, mais jusqu'à son achèvement complet, il existe des propriétés (principalement en dehors des villes) qui sont encore enregistrées dans les anciens registres exigeant une diligence raisonnable extrêmement rigoureuse de la part de l'avocat concernant la chaîne de propriété et l'absence de dettes/saisies historiques. Le transfert de propriété requiert l'intervention d'un notaire public, qui agit au nom de l'État et vérifie la validité de la transaction et de la fiscalité. Les parties à la transaction se réunissent à l'étude du notaire pour signer un accord notarié qui constitue un acte de transfert de propriété une fois que chaque partie a payé ses impôts et rempli ses obligations. L'accord ne constitue qu'un droit contractuel et peut facilement être rompu par le vendeur sans pénalités importantes. Dans de tels cas, de nombreux acheteurs choisissent de conclure un accord pré-notarié, ou un accord notarié préliminaire qui ancre leur droit sur la propriété avant la conclusion de la transaction et empêche le vendeur de se rétracter.

Comme indiqué, la nature de l'investissement dans chaque lieu est différente, et il est important qu'au-delà d'une analyse approfondie des coûts et des rendements et de la structure d'investissement appropriée², il y ait l'accompagnement d'un avocat ayant l'expérience de la culture et du droit locaux (et ne pas se contenter d'un avocat local uniquement),³ sachant qu'il est recommandé que cet accompagnement soit assuré par un cabinet international ayant une présence en Israël, habitué à travailler dans les pays où l'on prévoit d'investir.

* Eran Orzel, Adv. il est associé chez Afik & Co. (www.afiklaw.com), qui fait partie de la chaîne de bureaux BOKS International (www.boks-international.com) et se spécialise dans l'immobilier, le droit commercial et les transactions internationales. Avant de rejoindre le cabinet, Eran a travaillé pendant 4 ans chez Yigal Arnon & Co., où il a acquis une vaste expérience professionnelle et accompagné des clients et diverses entités dans un large éventail de transactions commerciales complexes en Israël et à l'étranger, et auparavant dans d'autres cabinets du secteur. Cette présentation ne constitue pas un conseil juridique et il est recommandé de consulter un avocat spécialisé dans ce domaine avant de prendre toute décision concernant les questions décrites dans cet avis. Pour plus d'informations : 03-6093609, ou par email : afiklaw@afiklaw.com.

¹ Voir : Fiscalité des investissements immobiliers aux États-Unis/Adv. Yuval Oren, CPA Eli Ellis, publié dans Afik News 099 11.04.2012 - <https://fr.afiklaw.com/articles/a099>

² Voir : Achat de biens immobiliers à l'étranger : un bon investissement ou un piège ? Avocat Ronit Amir-yaniv, publié dans Afik News 467 10.06.2026 - <https://fr.afiklaw.com/articles/a467>

³ Voir : De la folie et de l'achat d'un appartement.../Doron Afik, Esq. publié dans Afik News 325 30.12.2020 - <https://fr.afiklaw.com/articles/a325>

Strategic Consolidation within the Legal Sector: The Ronit Amir-Yaniv Law Firm Merges into Afik & Co.

16th July 2026 - Member News

The international law firm **Afik & Co.** (a member of the BOKS International alliance) is delighted to announce the successful completion of a merger with the Ronit Amir-Yaniv Law Firm. This strategic endeavour significantly broadens the firm's managerial echelon and expands its diverse areas of practice. Afik & Co. serves as the Israeli representative of Boks International, a premier global alliance of legal and accountancy professionals.

New Leadership and Expanded Expertise

Upon the merger taking effect, three highly regarded new partners – each possessing a wealth of legal and commercial acumen – joined the ranks of Afik & Co. They integrated seamlessly into the firm's leadership and spearhead key departments, thereby enhancing the comprehensive suite of services provided to our clientele, both domestically and internationally.

- Ronit Amir-Yaniv, Adv. (Senior Partner): Brings decades of distinguished experience in providing legal, strategic, and commercial counsel to leading corporations within the Israeli economy and the global arena. Her primary areas of practice encompass securities, competition law (antitrust), Sports Technology (SportTech), Mergers and Acquisitions (M&A), franchising and retail, commercial law, and overseas real estate.
- Niv Feingold, Adv. (Partner): Focuses predominantly on domestic real estate transactions within Israel, retail, and broader commercial law.
- Eran Orzel, Adv. (Partner): Concentrates primarily on overseas real estate ventures, with a particular emphasis on transactions within Cyprus, Greece, Italy, and Portugal.

Additionally, the firm has welcomed a number of legal professionals to assist in client service, whilst concurrently undertaking further recruitment drives.

Doron Afik, Adv., Managing Partner of Afik & Co., remarked on the occasion:

“This current merger constitutes a further milestone in realising the vision of Afik & Co.: to furnish our clients with a comprehensive, bespoke legal and commercial framework under a single roof.

The synergy between the international footprint and commercial expertise of Afik & Co.- which includes overseas public offerings and M&A – and the unique proficiency of our incoming partners in fields such as Israeli securities and flotations, competition law, high-tech, and real estate, generates a substantial force multiplier for the firm.

We warmly welcome our new partners, who are professionals of the highest calibre. Their professional ethos– uncompromising excellence, thoroughness, and acute commercial insight–perfectly aligns with the very DNA of our firm. Together, we shall continue to set a pre-eminent benchmark for legal services and guide our clients toward success amidst the most complex and significant commercial challenges.”

SHARE



EXTEND YOUR REACH

Unlock Your Global Potential With BOKS International.

Contact us now to extend your global reach.

FIND AN ADVISOR

JOIN US TODAY

 +44 (0)20 3603 7678

 enquiries@boks-international.com

Registered Office: King's House 9-10 Haymarket London SW1Y 4BP Company Number: 10668342.

The Registrar of companies for England and Wales, hereby certifies Boks International Limited.

© 2023 BOKS International Ltd. All rights reserved.