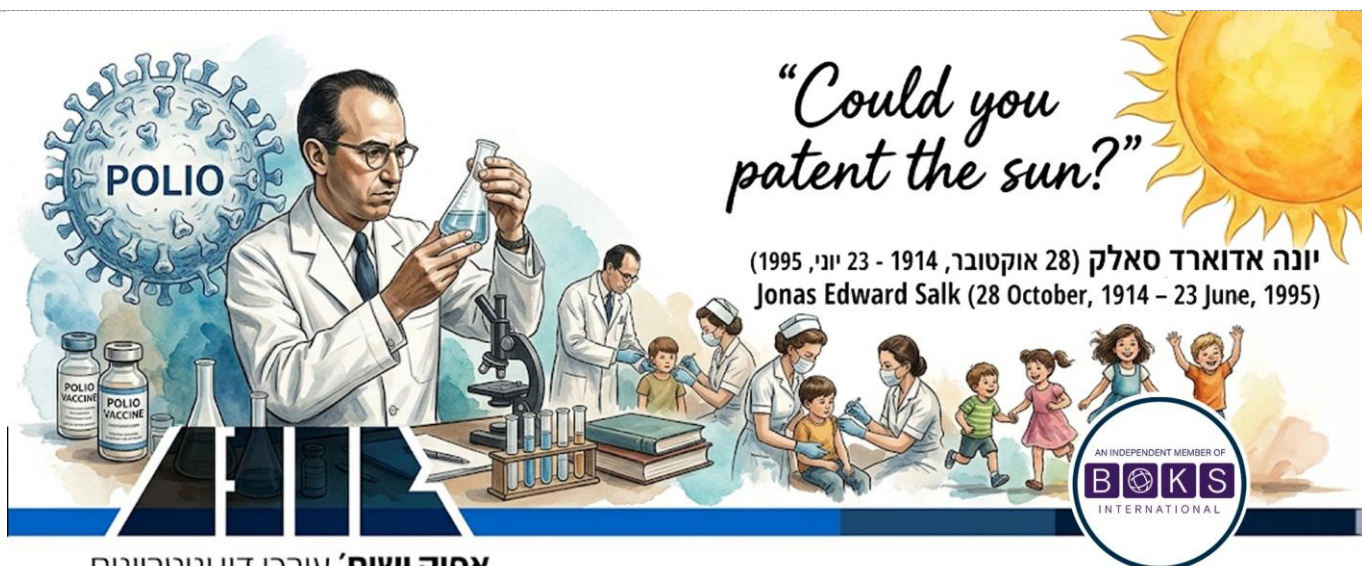




גיליון 477: 28 אוקטובר, 2026  
Issue 477: October 28, 2026

אפיק נאשיונל  
Afik News

הגיליון המקצועי הדו שבועי של אפיק ושות', עורכי דין ונוטריונים  
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 anniversary of the birth of Jonas Edward Salk (October 28, 1914 - June 23, 1995), an American virologist and medical researcher who discovered and developed one of the first successful polio vaccines, and famously chose not to patent his life-saving discovery for the benefit of humanity.

אפיק ושות' מציינת את יום הולדתו של יונה אדוארד סאלק (28 אוקטובר, 1914 - 23 יוני, 1995), וירולוג וחוקר רפואי אמריקאי שפיתח את אחד החיסונים המוצלחים הראשונים למחלת הפוליו, ובחר שלא לרשום פטנט על תגליתו מצילת החיים למען האנושות.

## 1. 4 סוגיות מרכזיות שכדאי לעולים חדשים לבדוק לפני רכישת דירה בישראל / עו"ד דוד מלמד

When choosing to help in elections and the result ends up being the opposite... / Ronit Amir-Yaniv, Adv.



מאמר בנושא נושאים חשובים, ביחוד לעולים חדשים, בעת רכישת דירה בישראל. את המאמר כתב עו"ד דוד מלמד, ממשרד אפיק ושות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור:  
<http://he.afiklaw.com/articles/a477>

An article on important issues, especially for new immigrants, when purchasing an apartment in Israel. The article was written by David Melamed, Adv., of Afik & Co. The article in English may be found at the link:  
<https://www.afiklaw.com/articles/a477>

[afiklaw.com/articles/a477](http://afiklaw.com/articles/a477)

עולים חדשים: 4 סוגיות מרכזיות שרם רכישת דירה.  
אפיק ושות' - משרד עורכי דין לכל הצרכים המשפטיים שלכם בישראל

## Legal Updates

א. תביעת כדורגלן לזכויות קוגנטיות תופנה למוסד לבוררות של ההתאחדות לכדורגל  
 אזורי לעבודה נוף הגליל-נצרת: בדרך כלל זכויות עובד אינן ניתנות לבוררות אך חריג לכך הוא המוסד לבוררות של ההתאחדות  
 לכדורגל. לקריאה נוספת: <https://www.afiklaw.com/updates/23164>

**A football player's claim for cogent rights will be referred to the Football Association's Arbitration Institute.** Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/23165>

ב. צד לחוזה "השתדלות" לא יישא באחריות בגין עיכובים מצד שלישי כל עוד פעל בשקידה סבירה  
 מחוזי מרכז: חיוב השתדלות, בשונה מחיוב תוצאה, מטיל על הצד המתחייב את הדרישה לא להתרשל ובתוך כך את החובה  
 לנהוג במיומנות ולנקוט בכל האמצעים הסבירים להשגת המטרה, אך אינו מבטיח את התוצאה עצמה. לקריאה נוספת:  
<http://he.afiklaw.com/updates/23166>

**A party to a best-efforts contract shall not be liable for third-party delays as long as it acted with reasonable diligence.** Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/23167>

ג. סעיף בצוואה שמנשל ממנה מי שתקף אותה לא יחול על יורש שהתנגד בתום לב ובאופן מבוסס  
 העליון: סיווג תניית סילוקין מסוג אי-תביעה נעשה לפי שלושה מצבים: טעות בעריכת הצוואה, הצעה מדעת של המצווה  
 ליורשיו, או ספק-הצעה כאשר כפות המאזניים מאוזנות ולא ניתן להכריע. לקריאה נוספת: <https://he.afiklaw.com/updates/23168>

**A provision in a will that disinherits a person who challenged the will shall not apply to an heir who challenged it in good faith and on well-founded grounds.** Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/23171>

ד. הסתרת היסטוריה של נזקי רטיבות בדירה מהווה הפרה יסודית המזכה בפיצוי מוסכם ובדמי תיקון  
 שלום ת"א: על מוכר נכס מוטלת חובת גילוי אקטיבית אודות פגמים נסתרים אשר גוברת על התרשלות הרוכש בבדיקת הנכס.  
 לקריאה נוספת: <https://www.afiklaw.com/updates/23172>

**Concealing a history of moisture damage in an apartment constitutes a fundamental breach entitling to liquidated damages and repair costs.** Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/23173>

ה. אדם הרשום כבעלי עסק עשוי להיחשב כמעסיק במשותף גם אם הניהול השוטף מבוצע בידי אחר  
 אזורי לעבודה חיפה: רישומים ברשויות וניהול החשבון העסקי יוצרים תשתית עובדתית למעסיק במשותף. לקריאה נוספת:  
<http://he.afiklaw.com/updates/23174>

**A person registered as a business owner may be considered a joint employer even if the ongoing management is performed by another.** Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/23175>

אפיק משפטי הוא המגזין המקצועי של משרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון, המופץ אחת לשבועיים לקהל של אלפי אנשים ברחבי העולם וכולל מידע מקצועי  
 תמציתי בנושאים משפטיים-עסקיים המעניינים את הקהילה העסקית והינם בתחומים בהם עוסק המשרד. להסרה או הצטרפות יש לשלוח מייל  
 לכתובת [newsletter@afiklaw.com](mailto:newsletter@afiklaw.com) ובכותרת לכתוב "אנא הסיירו/צורפו 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](http://www.afiklaw.com)). Afik News is sent every second week to an  
 audience of thousands of subscribers worldwide and includes concise professional data on legal and business Israeli related issues of interest to the business  
 community in areas in which the Afik & Co. firm advises. For removal (or joining) the mailing list please send an email to [newsletter@afiklaw.com](mailto:newsletter@afiklaw.com) with the title  
 "Please remove from mailing list" or "Please add me to the mailing list." The Afik News bulletin is copyrighted but may be freely transferred provided it is sent as  
 a whole and without any changes. Nothing contained in the Afik News may be treated as a legal advice. Please contact an attorney for a specific advice with  
 any legal issue you may have. For previous Afik News publication see <http://www.afiklaw.com>

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | 4 סוגיות מרכזיות שכדאי לעולים חדשים לבדוק לפני רכישת דירה בישראל / עו"ד דוד מלמד                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|    | 4 Key Issues New Immigrants Should Check Before Buying an Apartment in Israel / David Melamed, Adv.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|    | <p>מאמר בנושא נושאים חשובים, ביחוד לעולים חדשים, בעת רכישת דירה בישראל. את המאמר כתב עו"ד דוד מלמד, ממשרד אפיק ושות'. עו"ד דוד מלמד הינו עורך דין במשרד אפיק ושות' (<a href="http://afiklaw.com">afiklaw.com</a>) שהינו חלק מרשת המשרדים BOKS International (<a href="http://boks-international.com">boks-international.com</a>). דוד מתמקד בעסקאות בינלאומיות בעיקר מול מדינות ספרד ואמריקה הלטינית, דיני חברות, ודיני מקרקעין. הוא דובר ספרדית, פורטוגזית, אנגלית ועברית. את המאמר ניתן למצוא בקישור: <a href="http://he.afiklaw.com/articles/a477">http://he.afiklaw.com/articles/a477</a></p> <p>An article on important issues, especially for new immigrants, when purchasing an apartment in Israel. The article was written by David Melamed, Adv., of Afik &amp; Co. David Melamed is a lawyer at Afik &amp; Co., Attorneys and Notaries (<a href="http://www.afiklaw.com">www.afiklaw.com</a>), which is part of BOKS International (<a href="http://www.boks-international.com">www.boks-international.com</a>). David's practice focuses primarily on international transactions mainly with Spain and Latin America, corporate law and real estate. He speaks Spanish, Portuguese, English and Hebrew. The article in English may be found at the link: <a href="https://www.afiklaw.com/articles/a477">https://www.afiklaw.com/articles/a477</a></p> |
| 2. | עדכוני פסיקה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|    | Legal Updates                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| א. | תביעת כדורגלן לזכויות קוגנטיות תופנה למוסד לבוררות של ההתאחדות לכדורגל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|    | <p>סע"ש 15884-05-26 נועם כהן נ' איתוראן ספורט קרית שמונה (2001) בע"מ, 13.10.2026, בית הדין האזורי לעבודה נוף הגליל-נצרת, כב' השופטת ריטל טרנר, נציגת ציבור (עובדים) גב' סמדר כוכבי, נציג ציבור (מעסיקים) מר עאדל סמחאת.</p> <p>שחקן כדורגל מקצועי הגיש תביעה בבית הדין לעבודה נגד קבוצתו לשלום זכויות קוגנטיות, סעדים בגין פיטורים שלא כדין וזכויות חוזיות.</p> <p>בית הדין קבע, כי יש לעכב את ההליכים ולהעביר את הסכסוך להכרעת המוסד לבוררות של ההתאחדות לכדורגל. ככלל, זכויות קוגנטיות שבמשפט העבודה המגן אינן ניתנות לווייתור ולא ניתן להעבירן לבוררות. עם זאת, בעקבות פסיקת בית הדין הארצי נערכה רפורמה מקיפה בתקנון המוסד לבוררות של ההתאחדות לכדורגל, במסגרתה הוקם מסלול ייחודי לביור תביעות קוגנטיות הנדונות בפני שופטים בדימוס של בתי הדין לעבודה, בכפוף לדין המהותי ולדיני הראיות, ותוך מתן זכות ערעור ברשות לבית הדין לעבודה. הקביעה בפסיקה כי זכויות קוגנטיות אינן בנות בוררות חלה רק על הליכים שהיו תלויים ועומדים לפני הרפורמה. כאן, התביעה הוגשה לאחר כניסת הרפורמה לתוקף, עיקר הסעדים הנתבעים בה הם חוזיים, והמנגנון החדש מבטיח פיקוח שיפוטי הולם. לפיכך, ההליכים בבית הדין יועברו לבוררות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                     |
|    | A football player's claim for cogent rights will be referred to the Football Association's Arbitration Institute                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|    | <p>A professional football player filed a lawsuit in the Labor Court against his former team for the payment of cogent rights, remedies for unlawful dismissal, and contractual rights.</p> <p>The Court held that the proceedings must be stayed and the dispute referred to the Football Association Arbitration Institute. Generally, cogent rights in protective labor law cannot be waived and cannot be referred to arbitration. However, following a National Labor Court holding, a comprehensive reform was made to the Israel Football Association's Arbitration Institute regulations establishing a unique track for resolving cogent claims heard before retired Labor Court judges, subject to substantive law and rules of evidence, and granting a right to seek leave to appeal to the Labor Court. The case law finding that cogent rights are not arbitrable applies only to proceedings opened prior to the reform. Here, the lawsuit was filed after the reform took effect, the majority of the claimed remedies are contractual, and the new mechanism ensures adequate judicial oversight. Therefore, the proceedings were referred to arbitration.</p>                                                                                                                                                                                    |
| ב. | צד לחוזה "השתדלות" לא יישא באחריות בגין עיכובים מצד שלישי כל עוד פעל בשקידה סבירה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|    | ת"א 11150-09-23 התעשייה האווירית לישראל בע"מ נ' ברוך תעופה בע"מ, 20.10.2026, בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, כב' השופט יעקב שפסר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|    | <p>התעשייה האווירית דרשה מלקוחה לשלם חובות שלא שולמו עבור שירותי חניה ותחזוקת מסוקים. הלקוחה טענה מצידה, בין היתר, כי נגרמו לה נזקים בשל עיכוב בהסמכת טכנאי התעשייה האווירית, תוך טענה להפרת ההסכם.</p> <p>בית המשפט קיבל את התביעה העיקרית, דחה את התביעה שכנגד וקבע, כי הלקוחה תשלם את מלוא החובות לתעשייה האווירית מאחר שהתעשייה האווירית לא התרשלה בקיום חובותיה. חיוב השתדלות, בשונה מחיוב תוצאה, מטיל על הצד המתחייב את הדרישה לא להתרשל ובתוך כך את החובה לנהוג במיומנות ולנקוט בכל האמצעים הסבירים להשגת המטרה, אך אינו מבטיח את התוצאה עצמה. הנטל להוכיח את הפרתו של חיוב השתדלות רובץ על כתפי הנפגע מההפרה הנטענת. כאשר השגת התוצאה תלויה באישור של צד שלישי (כדוגמת רשות שלטונית), הנטייה היא לסווג את ההתחייבות כחיוב השתדלות. במקרה זה, ההסכם בין הצדדים היה על בסיס השתדלות ("Best efforts") והתעשייה האווירית לא התחייבה ללוח זמנים מוגדר והוכיחה כי נקטה בפעולות אקטיביות רבות לקידום הליך ההסמכה מול רשות התעופה האזרחית. העיכובים נבעו מעומס קיצוני ברשות ולא מהתרשלות</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>התעשייה האווירית, ונוסף על כך, הלקוח אישרה בזמן אמת את החשבונות השנכונים במחלוקת ומתווה התשלום. משכך, התביעה התקבלה והתביעה שכנגד נדחתה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <p><b>A party to a best-efforts contract shall not be liable for third-party delays as long as it acted with reasonable diligence</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| <p>Israel Aerospace Industries (IAI) demanded that a client pay unpaid debts for helicopter parking and maintenance services. The client contended, <i>inter alia</i>, that it suffered damage due to a delay in the certification of IAI's technicians, claiming a breach of the agreement.</p> <p>The Court accepted the main claim, rejected the counterclaim and held that the client must pay its debts to IAI in full as IAI was not negligent in fulfilling its obligations. A best-efforts obligation, unlike an obligation of result, imposes on the obligor a requirement not to act negligently, including the duty to exercise skill and take all reasonable measures to achieve the goal, but it does not guarantee the outcome itself. The burden to prove a breach of a best-efforts obligation rests on the party alleging the breach. When achieving the outcome depends on the approval of a third party (such as a governmental authority), the tendency is to classify the commitment as a best-efforts obligation. In this case, the agreement between the parties was on a best-efforts basis and IAI did not commit to a defined schedule and proved it took numerous active steps to advance the certification process with the civil aviation authority. The delays resulted from an extreme backlog at the authority and not from negligence by Israel Aerospace Industries and additionally, the client approved the disputed invoices and the payment framework in real time. Consequently, the claim was accepted and the counterclaim was rejected.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <p><b>ג. סעיף בצוואה שמנשל ממנה מי שתקף אותה לא יחול על יורש שהתנגד בתום לב ובאופן מבוסס</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| <p>בעמ 3758-05-26 פלונית נ' פלוני, 18.10.2026, בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, כב' השופטים: דוד מינץ, יעל וילנר ואלכס שטיין</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <p>יורשת הגישה התנגדות לקיום הצוואה בשל נסיבות עריכת הצוואה ואופן חלוקת העיזבון, כאשר בצוואה נכללה תניה לפיה יורש שיפנה לבית המשפט או יגיש התנגדות לקיום הצוואה ינושל מחלקו בעיזבון (תניית סילוקין).</p> <p>בית המשפט העליון קיבל את הערעור וקבע, כי תניית סילוקין בצוואה לא תחול כאשר היורש פעל בתום לב ועם עילת ההתנגדות סבירה וממשית. תניית סילוקין היא הוראה בצוואה המנשלת זוכה מחלקו בעיזבון אם נקט הליך משפטי בניגוד להוראת המצווה, בין בהתנגדות לתוקף הצוואה מכוח דיני הירושה, בין בתביעה ביחס למסת העיזבון מכוח עילות חיצוניות, ובין בשילוב שניהם. תניית סילוקין תקפה ככלל מכוח עיקרון כיבוד רצון המצווה, אך תניית סילוקין שנועדה למנוע תקיפת צוואה אינה מופעלת כנגד יורש שהתנגד בתום לב ועל יסוד עילה סבירה וממשית, כדי להגן על זכות הגישה לערכאות ולמנוע הסתרת פגמים בצוואה. סיווג תניית סילוקין נעשה לפי שלושה מצבים: טעות בעריכת הצוואה, הצעה מדעת של המצווה ליורשיו, או ספק-הצעה כאשר כפות המאזניים מאוזנות ולא ניתן להכריע. בענייננו, היורשת לא פעלה מתוך קנטרנות או מניעים פסולים, אלא פנתה לערכאות והעלתה טענות כנות בדבר פגמים שנפלו בעריכת הצוואה ובחלוקת הרכוש. לכן, התיק הושב לערכאה הדיונית לבחינת העובדות כדי להחליט אם לנשל את היורשת או להעניק לה את חלקה בעיזבון.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| <p><b>A provision in a will that disinherits a person who challenged the will shall not apply to an heir who challenged it in good faith and on well-founded grounds.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <p>. One of the heirs filed an objection to the probate of the will based on the circumstances of its execution and the manner of the estate's distribution, while the will had a provision under which an heir who applies to the Court or files an objection to the probate of the will shall be disinherited from its share in the estate.</p> <p>The Supreme Court accepted the appeal, holding that an <i>in-terrorem</i> clause (no-contest clause) in a will does not apply when the heir acted in good faith and with a reasonable cause of action for the objection. An <i>in-terrorem</i> clause is a testamentary provision disinheriting a beneficiary of its share in the estate if it initiates legal proceedings contrary to the testator's directions-whether by contesting the validity of the will under inheritance law, bringing a claim regarding the scope of the estate based on external causes of action, or a combination of both. As a general rule, an <i>in-terrorem</i> clause is valid under the principle of honouring the testator's intent; however, a clause intended to prevent challenges to a will is not enforced against an heir who objected in good faith and on reasonable, substantial grounds, in order to protect the right of access to the Courts and to prevent the concealment of defects in the will. The legal classification of an <i>in-terrorem</i> clause is determined according to three scenarios: a mistake in the drafting of the will, a deliberate proposal by the testator to the heirs, or a doubtful proposal where the scales are balanced and no definitive determination can be made. In the present case, the heir did not act out of vexatiousness or improper motives, but rather turned to the Court and raised genuine arguments regarding defects in the drafting of the will and the distribution of the property. Consequently, the case is remanded to the trial Court to examine the facts to decide whether to disinherit the heir or to grant to her a share in the estate.</p> |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <p><b>ד. הסתרת היסטוריה של נזקי רטיבות בדירה מהווה הפרה יסודית המזכה בפיצוי מוסכם ובדמי תיקון</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>ד.</b></p> |
| <p>ת"א 33811-01-24 מור קליין חמו ואח' נ' רוזנברג ואח', 20.10.2026, בית משפט השלום בקרית, כב' השופט הבכיר ערן נווה</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |
| <p>זוג רכש דירת מגורים ולאחר קבלת החזקה גילה בה בעיות רטיבות חמורות ונסתרות. מוכרי הנכס היו מודעים לעבר של הצפות, בעיות איטום והליכים קודמים בנושא הרטיבות, אך בחרו שלא לשתף מידע מהותי זה במעמד המכירה והצהירו כי הנכס תקין.</p> <p>בית המשפט קבע, כי המוכרים הפרו את ההסכם הפרה יסודית המזכה בפיצוי. ככלל, על מוכר נכס מוטלת חובת גילוי רחבה כלפי רוכש באשר לליקויים ומומים נסתרים בנכס. חובה זו שוללת ייחוס אשם תורם לרוכש, אף אם זה התרשל בבדיקת מצבו של הנכס או וויתר עליה, שכן עקרון חובת הגילוי גובר על רשלנות הקונה. כאן, המוכרים ידעו או למצער היה עליהם לדעת על בעיות הרטיבות ההיסטוריות בדירה, אך הם בחרו להסתירן והצהירו בהסכם, כי לא ידוע להם על פגמים. לפיכך, המוכרים ישפו את הרוכשים בעלויות התיקון בפועל ובפיצוי המוסכם.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |
| <p><b>Concealing a history of moisture damage in an apartment constitutes a fundamental breach entitling to liquidated damages and repair costs</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |
| <p>A couple purchased a residential apartment and after receiving possession discovered severe and hidden moisture problems therein. The sellers of the property were aware of a history of flooding, sealing issues and previous proceedings regarding the moisture, but chose not to share this material information at the time of the sale and declared that the property was in good condition.</p> <p>The Court held that the sellers breached the agreement in a fundamental breach entitling to compensation. As a rule, a seller of an asset owes a broad duty of disclosure to a purchaser regarding hidden defects and flaws in the asset. This duty precludes attributing contributory negligence to the purchaser, even if the latter was negligent in examining the condition of the asset or waived it, since the principle of the duty of disclosure prevails over the buyer's negligence. Here, the sellers knew or at least should have known about the historical moisture problems in the apartment, but they chose to conceal them and declared in the agreement that they were unaware of any defects. Therefore, the sellers compensated the purchasers for the actual repair costs and the liquidated damages.</p>                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |
| <p><b>ה. אדם הרשום כבעלי עסק עשוי להיחשב כמעסיק במשותף גם אם הניהול השוטף מבוצע בידי אחר</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><b>ה.</b></p> |
| <p>סע"ש 25884-09-24 ח'לדון חמדאן נ' תאיר חסן, 08.10.2026, בית הדין האזורי לעבודה חיפה, כב' השופט טל גולן, נציגת ציבור (עובדים) גב' ציונה אייזנשטיין, נציג ציבור (מעסיקים) מר גד פולק.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |
| <p>עובד הועסק במאפייה במשרה מלאה. הבעלים הרשום של המאפייה ברשויות השונות ובחשבון הבנק שימש כמעסיקו הפורמלי, בעוד שדודו של הבעלים הרשום ניהל את המאפייה בפועל, קיבל את העובד לעבודה וסיכם עמו את תנאי שכרו. לאחר שיחסי העבודה בין הצדדים הסתיימו דרש העובד מהבעלים הרשום תשלום זכויות סוציאליות שונות בגין תקופת העסקתו.</p> <p>בית הדין קבע, כי העובד זכאי לזכויות סוציאליות שונות וכי הבעלים הרשום שימש כמעסיקו במשותף ביחד עם המנהל בפועל. ככלל, זהות המעסיק נקבעת על בסיס בחינה מהותית של מכלול מאפייני ההתקשרות וכאשר שני גורמים ממלאים פונקציות מהותיות שונות של המעסיק, כלכליות ותפעוליות, ניתן לראות בהם מעסיקים במשותף ואין להסתמך רק על חלוקת התפקידים הפנימית ביניהם. כאן, על אף שהדוד ניהל את העבודה ביומיום וסיכם את תנאי השכר, הבעלים הרשום נותר רשום כבעלים בכל הרשויות, חשבון הבנק והשיקים של העסק נשאו את שמו והוא אף ביקר במאפייה כדי לטפל באירועים ניהוליים חריגים. לפיכך, השניים פעלו כמעסיקים במשותף והבעלים הרשום חויב אישית בתשלום זכויותיו של העובד.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |
| <p><b>A person registered as a business owner may be considered a joint employer even if the ongoing management is performed by another</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |
| <p>An employee was employed in a bakery in a full-time capacity. The registered owner of the bakery with the various authorities and the bank account served as his formal employer, while the uncle of the registered owner actually managed the bakery, hired the employee and agreed upon the wage terms with him. After the employment relations between the parties ended, the employee demanded from the registered owner payment of various social rights for his employment period.</p> <p>The Court held that the employee is entitled to various social rights and that the registered owner served as his joint employer together with the actual manager. Generally, the identity of the employer is determined based on a substantive examination of the totality of the engagement's characteristics, and when two entities fulfill different essential functions of the employer, economic and operational, they can be viewed as joint employers and one should not rely solely on the internal division of roles between them. Here, although the uncle managed the day-to-day work and agreed upon the wage terms, the registered owner remained registered as the owner with all authorities, the business's bank account and checks bore his name, and he even visited the bakery to handle exceptional managerial events. Therefore, the two acted as joint employers and the registered owner was held personally liable for the payment of the employee's rights.</p> |                  |

#### 4 סוגיות מרכזיות שכדאי לעולים חדשים לבדוק לפני רכישת דירה בישראל / עו"ד דוד מלמד\*

עבור עולים חדשים רבים רכישת דירה בישראל היא הגשמת חלום. עם זאת, תהליך רכישת הדירה בישראל מלווה במורכבות בירוקרטית ומשפטית, שעשויה להיות שונה מהותית מזו המוכרת להם בארץ המוצא. קיימות ארבע סוגיות מרכזיות שכדאי להביא בחשבון טרם התקשרות בעסקה.

הסוגיה הראשונה היא שאלת הרישום והבעלות. בניגוד לשיטות רישום שונות מעבר לים, בישראל המערכת עשויה להיות מורכבת: דירות מסוימות אינן רשומות ב"טאבו" (לשכת רישום המקרקעין), אלא מנוהלות ברישומים מקבילים תחת "חברה משכנת" או ברשות מקרקעי ישראל<sup>2</sup>. במצבים מסוימים, ייתכן שהמוכר אינו רשום כבעל הנכס ברישומים הרשמיים, לעיתים בשל שרשרת העברות היסטורית שלא הושלמה כראוי. קיימים גם נכסים שסובלים מפרצלציה (חלוקת קרקע) שאינה גמורה או מרישום מורכב של הבית המשותף, מצב שעשוי להשפיע על לוחות הזמנים של העסקה ועל תהליך נטילת המשכנתא.

הסוגיה השנייה נוגעת לחובות קודמים ועיקולים. חשוב לבדוק טרם העסקה האם קיימים חובות עבר של המוכר לעירייה, כגון היטלי השבחה או חובות ארנונה מתמשכים. כמו כן, מומלץ לוודא, כי לא מוטלים על הנכס עיקולים, צווי בית משפט או שעבודים הרשומים לטובת צדדים שלישיים, אשר עשויים לעורר מורכבויות משפטיות ופיננסיות בהשלמת הרכישה<sup>3</sup>.

הסוגיה השלישית היא ההתאמה להיתר הבנייה ולחוק. לעיתים מוצעות למכירה דירות שבהן קיימות חריגות בנייה שבוצעו ללא היתר כדון, כגון סגירת מרפסת, פיצול דירה או עבירות בנייה היסטוריות. מצבים אלו עשויים לחשוף את הבעלים להליכים מול הרשות המקומית. מעבר לכך, מצב של אי-התאמה להיתר עלול להקשות על קבלת אישור שמאות ומשכנתא מהבנק.

הסוגיה הרביעית נוגעת למסמך המכונה "זיכרון דברים". בעוד שבתרבויות עסקיות רבות חתימה על מסמך הבנות ראשוני עשויה להיתפס כהצהרת כוונות בלבד, בדן הישראלי, זיכרון דברים עשוי, בהתאם לתוכנו ולנסיבות חתימתו, לעורר שאלות בדבר תוקפו ומידת חיובו המשפטי<sup>4</sup>. לכן מומלץ להימנע מחתימה לפני קבלת ייעוץ מתאים. לאור המורכבות המשפטית ופערי השפה והתרבות בקרב עולים חדשים, אשר באים לידי ביטוי לא פעם גם בקצב ניהול העסקה ובתפיסת הזמן השונה בין ישראל למדינות המוצא<sup>5</sup>, מומלץ לבצע בדיקות מקדמיות מקיפות בטרם ההתקשרות החוזית. הסתייעות בעורך דין מומחה בדיני מקרקעין היא חיונית לאיתור מוקדי מורכבות אלו מראש, ולהבטחת השלמת תהליך הרכישה בצורה בטוחה ומושכלת<sup>6</sup>.

[afiklaw.com/articles/a477](http://afiklaw.com/articles/a477)

עולים חדשים: 4 סוגיות מרכזיות טרם רכישת דירה.  
אפיק ושות' - משרד עורכי הדין לכל הצרכים המשפטיים שלכם בישראל

\* עו"ד דוד מלמד הינו עורך דין במשרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)), שהינו חלק מרשת המשרדים BOKS International ([www.boks-international.com](http://www.boks-international.com)). דוד מתמקד בעסקאות בינלאומיות בעיקר מול מדינות ספרד ואמריקה הלטינית, דיני חברות, ודיני מקרקעין. הוא דובר ספרדית, פורטוגזית, אנגלית ועברית. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. לפרטים נוספים:

03-6093609, או באמצעות הדואר האלקטרוני: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com).

<sup>1</sup> ראו: התנהלות כאשר דירה טרם נרשמה בטאבו כחלק מבית משותף, אוהד גביש, עו"ד, פורסם באפיק משפטי 160 - 03.09.2014 <https://he.afiklaw.com/articles/a160>

<sup>2</sup> ראו: מה בין חכירת נכס מקרקעין ממנהל מקרקעי ישראל לבין בעלות, לובה כחן, עו"ד, פורסם באפיק משפטי 150 - 13.04.2014 <https://he.afiklaw.com/articles/a150>

<sup>3</sup> ראו: עסקאות נגדות, יאיר אלון, עו"ד, פורסם באפיק משפטי 160 - 06.01.2016 <https://he.afiklaw.com/articles/a195>

<sup>4</sup> ראו: מתי זיכרון דברים שקובע כי ינוהל משא ומתן יהווה בעצמו חוזה מחייב, עו"ד שירה זקן פורת, פורסם באפיק משפטי 132 - 07.08.2013 <https://he.afiklaw.com/articles/a132>

<sup>5</sup> ראו: לא תמיד "טיים איז מוני" - כשהשעון הישראלי פוגש את הקצב הלטינו-אמריקאי, דוד מלמד, עו"ד | איידרסון גנולס, פורסם באפיק משפטי 446 - 20.08.2025 <https://he.afiklaw.com/articles/a446>

<sup>6</sup> ראו: על אי שפיות הדעת ורכישת דירה..., דורון אפיק, עו"ד, פורסם באפיק משפטי 325 - 30.12.2020 <https://he.afiklaw.com/articles/a325>

#### **4 Key Issues New Immigrants Should Check Before Buying an Apartment in Israel /David Melamed, Adv.\***

For many new immigrants, purchasing an apartment in Israel is the fulfillment of a dream. However, the process of purchasing the apartment in Israel is accompanied by bureaucratic and legal complexity, which may be fundamentally different from that familiar to them in the country of origin. There are four main issues that are worthwhile to take into account prior to entering into a transaction.

The first issue is the question of registration and ownership. In contrast to different registration methods overseas, in Israel the system may be complex: certain apartments are not registered in the "Tabu" (Land Registration Bureau), but rather are managed in parallel registrations under a "housing company"<sup>1</sup> or at the Israel Land Authority<sup>2</sup>. In certain situations, it is possible that the seller is not registered as the owner of the property in the official registrations, sometimes due to a historical chain of transfers that was not completed properly. There also exist properties that suffer from incomplete parcellation (land division) or from complex registration of the condominium, a situation that may affect the timetables of the transaction and the process of taking the mortgage.

The second issue relates to previous debts and attachments. It is important to check prior to the transaction whether there exist past debts of the seller to the municipality, such as betterment levies or ongoing property tax (Arnona) debts. Likewise, it is recommended to verify, that there are no attachments, court orders or liens imposed on the property registered in favor of third parties, which may raise legal and financial complexities in the completion of the purchase<sup>3</sup>.

The third issue is the compatibility with the building permit and the law. Sometimes apartments are offered for sale in which there exist building deviations that were carried out without a lawful permit, such as closing a balcony, splitting an apartment or historical building offenses. These situations may expose the owner to proceedings opposite the local authority. Beyond that, a situation of non-compatibility with the permit might make it difficult to receive appraisal and mortgage approval from the bank.

The fourth issue relates to the document called a "Memorandum of Understanding" (Zichron Devarim). While in many business cultures signing an initial memorandum of understanding may be perceived as a declaration of intentions only, in Israeli law, a memorandum of understanding may, in accordance with its content and the circumstances of its signing, raise questions regarding its validity and extent of its legal binding<sup>4</sup>. Therefore it is recommended to avoid signing before receiving appropriate advice.

In light of the legal complexity and the language and culture gaps among new immigrants, which are expressed not infrequently also in the pace of managing the transaction and in the different perception of time between Israel and the countries of origin<sup>5</sup>, it is recommended to carry out comprehensive preliminary checks prior to the contractual engagement. Assistance by a lawyer expert in real estate law is essential to locating these focal points of complexity in advance, and to ensuring the completion of the purchasing process in a safe and informed manner<sup>6</sup>.

\* **David Melamed, Adv.** is an attorney at the office of Afik & Co., Attorneys and Notaries ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)), which is part of BOKS International ([www.boks-international.com](http://www.boks-international.com)). David's practice focuses primarily on international transactions mainly with Spain and Latin America, corporate law and real estate. He speaks Spanish, Portuguese, English and Hebrew. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com).

<sup>1</sup> See: Conduct when an apartment has not yet been registered in the Israeli land registry as part of a condominium / Adv. Ohad Gavish, published in Afik Legal 160 03.09.2014 - <https://www.afiklaw.com/articles/a160>

<sup>2</sup> See: What is the difference between leasing a real estate property from the Israel Land Administration and ownership / Adv. Luba Cohen, published in Afik Legal 150 13.04.2014 - <https://www.afiklaw.com/articles/a150>

<sup>3</sup> See: Contradicting Real Estate Transactions – Who Owns the Property if the Seller Resold it? / Adv. Yair Aloni, published in Afik Legal 195 06.01.2016 - <https://www.afiklaw.com/articles/a195>

<sup>4</sup> See: When does a memorandum of understanding Stipulating Future Negotiations Constitute a Binding Contract? / Adv. Shira Zaken Porat, published in Afik Legal 132 07.08.2013 - <http://www.afiklaw.com/articles/a132>

<sup>5</sup> See: "Time Is Money" is not always the motto - When the Israeli Clock Meets the Latin-American Pace / David Melamed, Adv. | Aiderson Gonzalez, published in Afik Legal 446, 20.08.2025 - <https://www.afiklaw.com/articles/a446>

<sup>6</sup> See: On insanity and purchasing an apartment... / Doron Afik, Adv., published in Afik Legal 325 30.12.2020 - <https://www.afiklaw.com/articles/a325>

## **4 cuestiones clave que los nuevos inmigrantes deben verificar antes de comprar un apartamento en**

**Israel/David Melamed, Adv\***

Para muchos nuevos inmigrantes, comprar un apartamento en Israel es la realización de un sueño. Sin embargo, el proceso de compra del apartamento en Israel va acompañado de complejidad burocrática y legal, que puede ser fundamentalmente diferente de la que les es familiar en su país de origen. Hay cuatro cuestiones principales que vale la pena tener en cuenta antes de celebrar una transacción.

El primer problema es la cuestión del registro y la propiedad. A diferencia de los diferentes métodos de registro en el extranjero, en Israel el sistema puede ser complejo: ciertos apartamentos no están registrados en el "Tabú" (Oficina de Registro de Tierras), sino que se gestionan en registros paralelos bajo una "empresa de vivienda"<sup>1</sup> o en la Autoridad de Tierras de Israel<sup>2</sup>. En ciertas situaciones, es posible que el vendedor no esté registrado como el propietario de la propiedad en los registros oficiales, a veces debido a una cadena histórica de transferencias que no se completó adecuadamente. También hay propiedades que sufren de parcelación incompleta (división de tierras) o del registro complejo del condominio, una situación que puede afectar los cronogramas de la transacción y el proceso de tomar la hipoteca.

El segundo problema se relaciona con deudas anteriores y embargos. Es importante verificar antes de la transacción si existen deudas pasadas del vendedor con el municipio, como gravámenes de mejora o deudas continuas de impuestos a la propiedad (Arnona). Asimismo, se recomienda verificar que no se impongan a la propiedad embargos, órdenes judiciales o gravámenes registrados a favor de terceros, lo que puede plantear complejidades legales y financieras en la finalización de la compra<sup>3</sup>.

El tercer problema es la compatibilidad con el permiso de construcción y la ley. A veces se ofrecen a la venta apartamentos en los que existen desviaciones de construcción que se llevaron a cabo sin un permiso legal, como cerrar un balcón, dividir un apartamento o delitos históricos de construcción. Estas situaciones pueden exponer al propietario a procedimientos frente a la autoridad local. Más allá de eso, una situación de incompatibilidad con el permiso podría dificultar la recepción de la tasación y la aprobación de la hipoteca por parte del banco.

El cuarto problema se refiere al documento llamado "Memorándum de Entendimiento" (Zichron Devarim). Si bien en muchas culturas empresariales la firma de un documento inicial de entendimiento puede percibirse solo como una declaración de intenciones, en la ley israelí, un memorándum de entendimiento puede, de acuerdo con su contenido y las circunstancias de su firma, plantear preguntas sobre su validez y la medida de su obligación legal<sup>4</sup>. Por lo tanto, se recomienda evitar firmar antes de recibir el asesoramiento adecuado.

A la luz de la complejidad legal y las brechas de idioma y cultura entre los nuevos inmigrantes, que se expresan no pocas veces también en el ritmo de gestión de la transacción y en la diferente percepción del tiempo entre Israel y los países de origen<sup>5</sup>, se recomienda llevar a cabo verificaciones preliminares exhaustivas antes del compromiso contractual. La asistencia de un abogado experto en derecho inmobiliario es esencial para localizar estos puntos focales de complejidad por adelantado, y para asegurar la finalización del proceso de compra de manera segura e informada<sup>6</sup>.

\* **David Melamed, Adv.** es abogado en la oficina de Afik & Co., Attorneys and Notaries ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)), que forma parte de BOKS International ([www.boks-international.com](http://www.boks-international.com)). La práctica de David se centra principalmente en transacciones internacionales principalmente con España y América Latina, derecho corporativo y bienes raíces. Habla español, portugués, inglés y hebreo. Nada de lo aquí contenido debe tratarse como un asesoramiento legal y todos los problemas deben revisarse caso por caso. Para más detalles: +972-3-6093609 o en el correo electrónico: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com).

<sup>1</sup> Ver: Conducta cuando un apartamento aún no está registrado en el Tabú como parte de un condominio/ Adv. Ohad Gavish, Publicado en Afik News 160 03.09.2014 - <https://es.afiklaw.com/articles/a160>

<sup>2</sup> Ver: Cuál es la diferencia entre el arrendamiento de bienes raíces de la Administración de Tierras de Israel y la propiedad / Adv. Luba Cohen, Publicado en Afik News 150 13.04.2014 - <https://es.afiklaw.com/articles/a150>

<sup>3</sup> Ver: Transacciones conflictivas/ Adv. Yair Aloni, Publicado en Afik News 195 06.01.2016 - <https://he.afiklaw.com/articles/a195>

<sup>4</sup> Ver: Cuándo un memorándum de entendimiento que determina que se llevarán a cabo negociaciones constituirá en sí mismo un contrato vinculante/ Adv. Shira Zaken Porat, Publicado en Afik News 132 07.08.2013 - <https://he.afiklaw.com/articles/a132>

<sup>5</sup> Ver: No siempre "Time is Money" - Cuando el reloj israelí se encuentra con el ritmo latinoamericano/ David Melamed, Adv. | Aiderson Gonzalez, publicado en Afik Legal 446, 20.08.2025 - <https://es.afiklaw.com/articles/a446>

<sup>6</sup> Ver: Sobre la locura y la compra de un apartamento.../ Doron Afik, Esq. Publicado en Afik News 325 30.12.2020 - <https://he.afiklaw.com/articles/a325>