

Gustave Eiffel (15 décembre 1832 - 27 décembre 1923)
(1923, דצמבר, 27 - 1832, דצמבר, 15) גוסטב אייפל



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

גיליון 350: 15 דצמבר, 2021
Issue 350: December 15, 2021



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 la date de naissance de l'ingénieur civil français Alexandre Gustave Eiffel (15 décembre 1832 - 27 décembre 1923) surtout connu pour la Tour Eiffel, conçue et construite pour l'Exposition universelle de 1889 à Paris.

אפיק ושות' מציינת את יום הולדתו של המהנדס הצרפתי אלכסנדר גוסטב אייפל (15 דצמבר, 1832 - 27 דצמבר, 1923), אשר נודע בעיקר בזכות תכנון ובניה של מגדל אייפל לתערוכת העולמית של פריז 1889.

Afik & Co. marks the birth date of French civil engineer Alexandre Gustave Eiffel (15 December, 1832 - 27 December, 1923) best known for the Eiffel Tower, designed and built for the 1889 Universal Exposition in Paris.

1. לא חשבתי שיש ריבית אם לא אשלם בזמן – אפשר הנחה? / יאיר אלוני, עו"ד

I did not think interest applies if I do not pay on time - may I get a discount? / Yair Aloni, Adv.



מאמר העוסק ביכולת לטעון בדיעבד - לעתים שנים לאחר המועד - שריבית על מימון שניתן אינה סבירה ויש לבטלה או להפחיתה. את המאמר כתב עו"ד יאיר אלוני ממשרד אפיק ושות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a350>

An article about the ability to contend in retrospect - sometimes years after – that interest on funding provided is unreasonable and should be canceled or reduced. The article was written by advocate Yair Aloni of Afik & Co. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a350>

2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

Corporate, Antitrust and Securities Law Update

א. דין אופציות בגירושין ייקבע לפי סיווגן כצופות פני עתיד או כמתבססות על ביצועי העבר

משפחה קרייית שמונה: כאשר עץ האופציות ניטע בתקופת החיים המשותפים, הרי ששני בני הזוג זכאים להינות מפירותיו כפירות משותפים, לרבות ככול שמדובר באופציות שמועד הבשלתן עוד לא הגיע. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13063>

The classification of options during a divorce is determined according to their classification as

forward-looking or based on past performance. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13064>

ב. מרשם רשם החברות הוא דקלרטיבי בלבד ובסתירה בין המרשם לרשום בחברה קובע הרשום בחברה
כלכלי ת"א: כאשר הרישום ברשם החברות אינו מלא או מדויק, האחריות לתקנו מוטלת על החברה, ולא על רשם החברות. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13065>

The Registrar of Companies registry is declarative only and in contradiction between the registry and the data registered with the company the data at the company trumps. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13066>

3. עדכוני משפט מסחרי

Commercial Law Updates

א. מועד סיום התקשרות שנקבע בהסכם לא בהכרח יחול על תוספות להסכם שיחתמו לאחר כריתתו
מחוזי מרכז: נקודת המוצא בפרשנות חוזה היא לשון החוזה; בפרשנות חשיבות רבה למהות העסקה, למטרותיה ולהיגיון המסחרי שמאחוריה. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13067>

The termination date of an agreement does not necessarily apply to later addendums thereto. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13068>

ב. מכרז הדורש ניסיון במערכת ספציפית כתנאי סף אינו מעיד בהכרח על 'מכרז תפור' שאינו חוקי
מינהלי ת"א: אין מקום לכפות על העירייה להחליף מערכת שפותחה עבורה והוכיחה את עצמה רק כדי לפתוח את השוק לתחרות; עם זאת, ראוי כי העירייה תבחן אפשרויות להרחבת מעגל המשתתפים בהתקשרויות עתידות. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13069>

A tender that requires experience in a specific system as a threshold condition does not necessarily indicate an illegal 'tailor-made' tender. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13070>

ג. פרסום דברי הסתה והשמצות ברשתות חברתיות עשוי להביא להוצאת צו הטרה מאיימת
שלום חיפה: פרסומים חוזרים ונשנים, בתדירות ובכמות גבוהה, של דברי הסתה והשמצות בקבוצות שונות ובתפוצה רחבה ברשתות חברתיות, יכולים להיחשב כהטרדה מאיימת. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13071>

Posting incitement and slander on social media may result in the issuance of a threatening harassment order. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13072>

4. עדכוני מקרקעין

Real Estate Law Updates

במקרים מסוימים ניתן לממש עיקול על נכס מקרקעין שנרכש גם אם טרם נרשם על שם הרוכש
העליון: ניתן לעקל נכס של רוכש שעל שמו רשומה הערת אזהרה וטרם נרשם הנכס על שמו; התמורה מהמכירה של הנכס תשמש תחילה לתשלום התמורה על פי הסכם הרכישה. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13073>

In some cases it may be possible to exercise a lien on purchased land even if not yet recorded on the name of the purchaser. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13074>

אפיק משפטי הוא המגזין המקצועי של משרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון, המופץ אחת לשבועיים לקהל של אלפי אנשים ברחבי העולם וכולל מידע מקצועי תמציתי בנושאים משפטיים-עסקיים המעניינים את הקהילה העסקית והינם בתחומים בהם עוסק המשרד. להסרה או הצטרפות יש לשלוח מייל לכתובת newsletter@afiklaw.com ובכותרת לכתוב "אנא הסירו/צרפו אותי לרשימת התפוצה". מגזין זה כפוף לזכויות יוצרים אך ניתן להעבירו לכל אדם ובלבד שיועבר בשלמות וללא כל שינוי. אין באמור במגזין ייעוץ משפטי ובכל נושא מומלץ לפנות לעורך דין על מנת שהעובדות תיבחנה היטב בטרם תתקבל החלטה כלשהי.

למאגר פרסומים קודמים: <http://www.afiklaw.com>

Afik News is the bi-weekly legal and business Israel news bulletin published by Afik & Co. (www.afiklaw.com). Afik News is sent every second week to an audience of thousands of subscribers worldwide and includes concise professional data on legal and business Israeli related issues of interest to the business community in areas in which the Afik & Co. firm advises. For removal (or joining) the mailing list please send an email to newsletter@afiklaw.com with the title "Please remove from mailing list" or "Please add me to the mailing list." The Afik News bulletin is copyrighted but may be freely transferred provided it is sent as a whole and without any changes. Nothing contained in the Afik News may be treated as a legal advice. Please contact an attorney for a specific advice with any legal issue you may have.

For previous Afik News publication see <http://www.afiklaw.com>

<p>1. לא חשבתי שיש ריבית אם לא אשלם בזמן – אפשר הנחה? / יאיר אלוני, עו"ד</p>	<p>.1</p>
<p>I did not think interest applies if I do not pay on time - may I get a discount? / Yair Aloni, Adv</p>	
<p>מאמר העוסק ביכולת לטעון בדיעבד - לעתים שנים לאחר המועד - שריבית על מימון שניתן אינה סבירה ויש לבטלה או להפחיתה. את המאמר כתב עו"ד יאיר אלוני ממשרד אפיק ושות'. עו"ד יאיר אלוני הינו שותף במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) ועיקר התמקדותו בתחום האזרחי, ליטיגציה, מקרקעין, מכרזים ומשפט המינהלי. עו"ד אלוני מוסמך על ידי האפוטרופוס הרשמי להחתמה על יפוי כוח מתמשכים. את המאמר ניתן למצוא בקישור: http://he.afiklaw.com/articles/a350</p>	
<p>An article about the ability to contend in retrospect - sometimes years after – that interest on funding provided is unreasonable and should be canceled or reduced. The article was written by advocate Yair Aloni of Afik & Co. Yair Aloni is a partner at Afik & Co., Attorneys and Notaries (www.afiklaw.com), emphasizing on commercial and civil law, including real estate, litigation, tenders and administrative law. He is certified in Israel for the execution of lasting powers of attorney. The article in English may be found at the link: https://www.afiklaw.com/articles/a350</p>	
<p>2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך</p>	<p>.2</p>
<p>Corporate, Antitrust and Securities Law Updates</p>	
<p>א. דין אופציות בגירושין ייקבע לפי סיווגן כצופות פני עתיד או כמתבססות על ביצועי העבר</p>	<p>.א</p>
<p>תלהב (ק"ש) 799-12-20, פלונית נ' פלוני, 17.11.2021, כב' השופט רן ארנון</p>	
<p>בני זוג התגרשו לאחר 23 שנות נישואין ובמסגרת הסדר הגירושין התגלעה מחלוקת לעניין האופציות אשר הוענקו לגבר ממקום עבודתו. בית המשפט קבע, כי האישה זכאית למחצית מהאופציות אשר הוענקו לגבר ממקום העבודה לרבות מאופציות אשר טרם הבשילו. אופציות עשויות להינתן לעובד הן כבונוס על בסיס ביצועיו בעבר, או כתמריץ לביצועיו בעתיד. בחברות סטרט-אפ, כאשר החברה היא נטולת הכנסות וללא אפשרות לתגמל את העובדים, האופציות המוענקות לעובדים הן כמעט תמיד צופות פני עתיד ומיועדות לתמרץ את העובד ולשמר את העובד ואף לעיתים קרובות מכילות סעיפים המתלים את מתן והבשלת האופציות בביצועים או בתקופת ההעסקה של העובד. לעומת זאת, בחברות מבוססות ויציבות, האופציות מוענקות כדרך לתגמול העובדים בזמן אמת על בסיס ביצועיהם בעבר, הוותק שצברו בחברה והניסיון המוכח שלהם. כאן, החברה שהעסיקה את הגבר הייתה חברה ותיקה והאופציות הוענקו לו לאחר שנים רבות של עבודה בחברה. האופציות לא הכילו תנאים המתלים אותן בביצועי העובד או בהישארותו בחברה, ועל כן, נראה כי ניתנו בהתבסס על ביצועי העובד בעבר. כך, הבסיס לאופציות מקורו בתקופת החיים המשותפים ושני בני הזוג זכאים להינות מהם, גם אם מועד ההבשלה הינו לאחר מועד הגירושין.</p>	
<p>The classification of options during a divorce is determined according to their classification as forward-looking or based on past performance</p>	
<p>A couple divorced after 23 years of marriage, and as part of the divorce settlement, a dispute arose regarding the options granted to the husband by his workplace. The Court held that the wife is entitled to half of the options granted to the husband from the workplace including options that have not yet fully vested. Options may be given to an employee either as a bonus based on his past performance, or as an incentive for future performance. In start-ups, when the company is lacking revenues and unable to reward employees, the options granted to employees are almost always forward-looking, designed to incentivize the employee and retain employees, while often containing clauses that condition the options on employee performance and seniority. In established and stable companies, on the other hand, the options are often granted as a way of rewarding employees in real time based on their past performance, the seniority they have accumulated in the company and their proven experience. Here, the company that employed the husband was a long-standing company and the options were granted to him after many years of working in the company. The options did not contain conditions that condition them on the employee's performance or his stay with the company, and therefore, they appear to have been granted based on the employee's past performance. Thus, the basis for the options originated during the period of cohabitation and both spouses are entitled to enjoy them, even if the date of vesting is after the date of divorce.</p>	

<p>ב. מרשם רשם החברות הוא דקלרטיבי בלבד ובסתירה בין המרשם לרשום בחברה קובע הרשום בחברה</p>	<p>ב.</p>
<p>ת"א 10603-08-21 בנעזרי נ' קיואן פרויקטים בע"מ ואח', 16.11.2021, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו, כב' השופט חאלד כבוב, סגן נשיא</p>	
<p>אדם גילה שמניות בחברה הועברו על שמו ודרש למחוק את רישומו כבעל מניות וכדירקטור בחברה שנעשה ללא ידיעתו וללא שהיה לו כל קשר לחברה.</p> <p>בית המשפט קבע, כי יש לתקן את המרשם ולהסירו כבעל מניות וכדירקטור הן ברשם החברות וגם במרשמי החברה. האחריות לתיקון רישום בעלי מניות או דירקטורים ברשם החברות שאינו מלא או מדויק, מוטלת על החברה בלבד, שכן תפקידו של רשם החברות הוא דקלרטיבי בלבד ובמקרה של סתירה בין המרשם ברשם החברות למרשם בחברה, המרשם בחברה קובע. לנכונות הרישום חשיבות רבה, בפרט בשל הסתמכותם של צדדים שלישיים בתום לב על המרשם. כאן, מדובר ברישום שנעשה כחלק ממרמה, מבלי שלאותו אדם היה כל קשר לחברה וללא ידיעתו. לפיכך, המרשם ברשם החברות יתוקן ובמקביל על החברה לתקן את המרשם ולהשיב את המצב לקדמותו, כפי שהיה בטרם שליחת הדיווחים לרשם החברות.</p>	
<p>The Registrar of Companies registry is declarative only and in contradiction between the registry and the data registered with the company the data at the company trumps</p>	
<p>A person discovered that shares in a company were transferred to his name and demanded to be deleted from being registered as a shareholder and a director of a company, as the registration was made without his knowledge and without him having any connection to the company.</p> <p>The Court held that the registry should be amended and that the person is to be removed from being registered as a shareholder and a director both at the Companies Registrar and at the company registry. The responsibility for amending the shareholders or directors registry at the Companies Registrar, whenever it is incomplete or inaccurate, rests solely with the Company, because the role of the Companies Registrar is purely declaratory and in the case of a contradiction between the registry and the data registered with the company the data at the company trumps. The correctness of the registration is of great importance, especially due to the reliance of third parties in good faith on the registry. Here, the registration was fraudulent, as the person had no connection to the company and it was done without his knowledge. Therefore, the Companies Registrar registry will be amended and in parallel the registry at the company need be updated and reverted to the situation to its original state, as it was before sending the reports to the Companies Registrar.</p>	
<p>עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה</p>	<p>3.</p>
<p>Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates</p>	
<p>א. מועד סיום התקשרות שנקבע בהסכם לא בהכרח יחול על תוספות להסכם שיחתמו לאחר כריתתו</p>	<p>א.</p>
<p>תא 6248-09-21 טוגו - הנעלה והלבשה בע"מ נ' דנלוג אינטרקוסמא בע"מ, 12.11.2021, בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, כב' השופט יעקב שפסר, סגן נשיאה</p>	
<p>עסק בתחום האופנה התקשר בהסכם למתן שירותים לוגיסטיים שתוקפו עד לחודש פברואר 2023. לאחר החתימה, בעקבות משבר הקורונה, חתם העסק על תוספת להסכם, שהתייחסה לפרויקט איסוף המוצרים, מיון, אחסנה והפצה חוזרת, אולם לא סוכם על מועד סיום של התוספת.</p> <p>בית המשפט קבע, כי תוקף התוספת מסתיים במועד מוקדם מהקבוע בהסכם העיקרי. נקודת המוצא בפרשנות חוזה היא לשון החוזה. מתוך נקודת מוצא זו, התפתחו שני כללים פרשניים: האחד, כי לשון החוזה היא כלי הקיבול של אומד דעת הצדדים, התוחם את גבולות הפרשנות, והשני, כי קיימת חזקה ניתנת לסתירה שלפיה פרשנות החוזה היא זו התואמת את המשמעות הפשוטה, הרגילה והטבעית של הכתוב. בנוסף, תינתן חשיבות רבה למהות העסקה, למטרתה ולהיגיון המסחרי שמאחוריה. כאן, השימוש במילה "פרויקט" רק במסגרת התוספת מעיד על כך שהוא לא נועד להימשך עד למועד סיום ההסכם העיקרי והיעדר תחימת הפרויקט מעידה על קיומו של הסדר שלילי; אומד דעת הצדדים, מצביע על כך שמדובר בפרויקט חד פעמי שנולד בעקבות משבר הקורונה, וגם ההיגיון העסקי מצביע על כך שהעסק תכנן למכור את הסחורה שנאספה במסגרת הפרויקט במשך שתי עונות, ובפועל הופצה כבר 80% ממנה. לאור האמור, התוספת לא נועדה לקבוע כי הפרויקט ימשך עד למועד סיום ההסכם העיקרי ותוקפה קצר יותר.</p>	
<p>The termination date of an agreement does not necessarily apply to later addendums thereto</p>	
<p>A fashion business entered into an agreement for the provision of logistics services until February 2023. Later, following the Covid-19 crisis, the business signed an addendum to the agreement referring to a project of product collection, sorting, storage and redistribution. However, the addendum did not stipulate a termination date.</p> <p>The Court held that the addendum is to be terminated earlier than the principal agreement. The starting point when interpreting an agreement is its wording. Out of this, two interpretive principles derive: One, that the wording sets the parties' intent and creates the boundaries of interpretation; and the other, that there is a presumption that the interpretation should follow the simple, ordinary and natural meaning of the text. In addition, great importance is to be given to the essence of the transaction, its goals and the commercial</p>	

logic behind it. Here, the use of the word "project" only in the addendum indicates that it was not intended to continue until the date of termination of the main agreement and the lack of time limit for the project indicates the existence of a negative arrangement; The parties' intent indicates that this is a one-time project incepted following the Covid-19 crisis, and the commercial logic also indicates that it planned to sell the goods collected as part of the project within maximum two seasons, where in practice 80% has already been distributed. Thus, the addendum is not intended to stipulate that the project will continue until the date of termination of the principal agreement and its term is shorter.

ב. מכרז הדורש ניסיון במערכת ספציפית כתנאי סף אינו מעיד בהכרח על 'מכרז תפור' שאינו חוקי

עת"מ 66810-10-21 אריאל- וימאזור בקרת תנועה וחניה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, 28.11.2021, בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, כב' השופט עמית קובי ורדי

עיריית תל אביב פרסמה מכרז לעבודות אספקה, התקנה, אחזקה עדכונים ושינויים במערכות בקרה תנועה ומאור מסוג ספציפי בו משתמשת העירייה כבר מספר שנים. מאחר וקיימות רק שתי חברות בלבד היכולות לזכות במכרז ועומדות בתנאי הסף במכרז נטען כי מדובר ב'מכרז תפור'.

בית המשפט דחה את העתירה וקבע, כי אין מדובר בתנאי סף בלתי סבירים, אך על העירייה לבצע התאמות למכרזים העתידיים שיאפשרו השתתפות של מציעים נוספים. מכרז "תפור" הוא מכרז שתנאיו תפורים למידותיו של מציע מסוים ויכול לפגוע בעקרון השוויון בין המציעים. באיזון בין דיני המכרזים והתחרות לבין אינטרס הרשות הלגיטימי לתנאי סף מיטביים לצרכי הרשות, ראוי לחשוב גם על אפשרות של תנאי סף פחות נוקשים שיאפשרו פתיחת השוק לתחרות. כאן, דובר על מערכת בקרה שפותחה והותאמה לצרכי העירייה שעובדת היטב והוכיחה את עצמה מבחינה מקצועית. לכן, אין מקום לכפות על העירייה להחליף את המערכת רק כדי לפתוח את השוק לתחרות בייחוד כאשר המציע הפוטנציאלי לא פעל באופן מספק כדי לזכות בהכשרה הנדרשת מאחר שפנה רק ב'דקה ה-90' למפיצה הבלעדית של המערכת. עם זאת, מאחר וצבירת ניסיון במערכת הבקרה, המהווה תנאי סף להשתתפות במכרז, תלויה בתוצאות משא ומתן עם המפיצה הבלעדית של מערכת הבקרה שהיא גם אחת הזכות במכרז, יש לצפות מהעירייה שתהיה "עם יד על הדופק" ותבחן אפשרויות שיאפשרו הכשרת מציעים פוטנציאליים באופן שירחיב את מעגל המשתתפים במכרז בהתקשרויות העתידיות.

A tender that requires experience in a specific system as a threshold condition does not necessarily indicates an illegal 'tailor-made' tender

The Tel Aviv Municipality published a tender for the supply, installation, maintenance, updates and changes in traffic and light control systems of a specific type that the municipality has been using for several years. As there are only two companies that can win the tender and meet the threshold conditions in the tender, it was contended that this is a 'tailor-made tender'.

The Court dismissed the petition and held that these are not unreasonable threshold conditions, but the municipality must make adjustments to future tenders that will allow the participation of additional bidders. A "tailor-made" tender is a tender whose terms are tailored to the dimensions of a particular bidder and can violate the principle of equality between the bidders. In balancing the laws of tenders and competition with the legitimate authority's interest in optimal threshold conditions for the authority's needs, it is worth considering also the possibility of less stringent threshold conditions that will allow the market to open up to competition. Here, about it is a control system that has been developed and adapted to the needs of the municipality, works well and has proven itself professionally. Therefore, there is no room to force the municipality to replace the system just in order to open the market to competition especially when the potential bidder did not act adequately to gain the required training as he only approached the system's exclusive distributor in the last minute. However, because gaining experience in the control system, which is a threshold condition for participating in the tender, depends on the results of negotiations with the sole distributor of the control system who is also one of the winners in the tender, the municipality is to stay alert and examine other options that will allow to expand the circle of tender participants in future engagements.

ג. פרסום דברי הסתה והשמצות ברשתות חברתיות עשוי להביא להוצאת צו הטרה מאיימת

תא"מ 61129-07-19 סבג ואח' נ' אברהם ואח', 18.11.2021, בית משפט השלום בחיפה, כב' הרשמת הבכירה אילנה הדר

מספר אנשים הקימו קבוצה ברשת החברתית פייסבוק ובה השמיצו חברה מסחרית ואת בעליה, הסיתו כנגדה ואף קראו לרצוח את בעליה. ההסתה הייתה כל כך חזקה, עד שהדבר הוביל לירי בנשק חם לעבר בעלי החברה.

בית המשפט נתן צו מניעת הטרה מאיימת המורה להסיר את הפרסומים בפייסבוק ולהימנע מכל פעולה דומה. פרסומים חוזרים ונשנים, בתדירות ובכמות גבוהה, בקבוצות שונות ובתפוצה רחבה, עשויים להיחשב כהטרדה מאיימת המצדיקה הוצאת צו אשר יאסור על כך, וזאת בשל הפגיעה הקשה הנשקפת מהם לשלוות חיי האדם נגדו נעשים הפרסומים. כאן, ככל שלא יוסרו הפוסטים המאיימים מהרשת, קיים יסוד סביר להניח כי פוסטים דומים בתוכם ובסגנונם יועלו בעתיד ועלולים לפגוע בביטחונה, בגופה וברכוש של החברה ובעליה. האחריות לפוסטים המאיימים שהתפרסמו בעבר והאחריות לאלה שיתפרסמו בעתיד, חלה על מנהל הקבוצה בפייסבוק. על כן, יש מקום ליתן צו לפי חוק למניעת הטרה מאיימת המורה על הסרת הפוסטים והימנעות מפרסומים דומים בעתיד.

Posting incitement and slander on social media may result in the issuance of a threatening harassment order

A number of people set up a group on Facebook in which they slandered a commercial company and its owner, incited against it and even called for the murder of its owner. The incitement was so strong that it led to firearms being used against the company owners.

The Court granted the motion for an order to prevent threatening harassment that to remove the posts on Facebook and avoid any future similar act. Repeated publications, frequent and in large quantity may be deemed harassment that justifies the issuance of an order preventing it, due to the severe harm posed from such to the peace and quiet of the person on whom they are made. Here, if such threatening posts are not removed from the web, there is a reasonable basis to believe that similar posts in their content and style will be uploaded in the future and may harm the security, body and property of the company and its owners. The responsibility for the threatening posts that have been published in the past and the responsibility for those that will be published in the future, is on the Facebook group manager. Therefore, is required to issue an order under the Prevention of Threatening Harassment Act instructing the removal of the posts and avoiding any similar publications in the future.

עדכוני מקרקעין

.4

Real Estate Law Updates

במקרים מסוימים ניתן לממש עיקול על נכס מקרקעין שנרכש גם אם טרם נרשם על שם הרוכש

עא 3122/20 פוזי ג'מיל עתאמנה נ' שאהין עמארנה, 18.11.2021, בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, כב' השופטים יצחק עמית, דוד מינץ, עופר גרוסקופף

אדם רכש נכס מאביו ובו הוא מתגורר במשך עשרות שנים, כאשר נרשמה הערת אזהרה לטובתו במרשם המקרקעין אך מעולם לא שולמה התמורה המוסכמת והנכס לא נרשם על שמו.

בית המשפט העליון קבע, כי נושה של הרוכש רשאי לממש עיקול על הנכס. החוק קובע, כי ניתן לעקל נכס של אדם שטרם נרשם על שמו בלשכת רישום המקרקעין וקיימת רק הערת אזהרה לטובתו, בין אם הרוכש מחזיק בנכס, בין אם לאו. בנוסף, ניתן לרשום עיקול גם אם לא רשומה הערת אזהרה לטובת הרוכש, וזאת במקרים בהם קיים חשש להברחת נכסים, בין אם לצד שלישי "זר", בין אם לצד שלישי "קרוב", כגון בן משפחה. כאן, הערת האזהרה נרשמה על שם הרוכש שהחזיק בנכס במשך תקופה ארוכה ונהג בו מנהג בעלים, כשהמוכר מעולם לא ביקש לבטל את ההסכם בשל אי תשלום התמורה ואף מוכן להשלים את עסקת המכר בכפוף לתשלום התמורה. לפיכך, הנושה של הרוכש רשאי לפעול למכירת הנכס, כאשר התמורה שתקבל תשולם תחילה למוכר הנכס והיתרה תשמש לכיסוי החוב.

In some cases it may be possible to exercise a lien on purchased land even if not yet recorded on the name of the purchaser

A person purchased land from his father with a cautionary note recorded but consideration left unpaid and the asset not recorded on his name.

The Supreme Court held that a creditor of the purchaser may exercise a lien on the property. Israeli Law stipulates that one may impose a lien on property which has not yet been recorded under the name of the purchaser at the Land Registry and there is only a cautionary note in his favor, whether the purchaser holds the property or not. In addition, a lien may be recorded even if no cautionary note is recorded in favor of the purchaser if there is a risk concealment of assets, whether to a "far" third party or a "close" third party, such as a family member. Here, the cautionary note was recorded in the name of the purchaser who held it for a long period and acted as an owner of the property, with the seller never seeking to terminate the agreement due to the non-payment of consideration and is willing to complete the transaction, subject to payment of the consideration. Thus, the creditor of the purchaser may act to sell the property provided that the consideration received will first be used to pay the seller and then the remainder may be used to cover the debt.

לא חשבת שיש ריבית אם לא אשלם בזמן – אפשר הנחה? / יאיר אלוני, עו"ד*

חברת סטארט-אפ התקשרה עם ספק בחוזה למתן שירותים ולאחר משא ומתן ארוך סיכמו במסגרת תנאי ההתקשרות כי כל חודש ישולם רק חלק קטן מהסכום ויתרת החיוב תיצבר ותשולם רק כשהיה לחברה הכנסות. מכיוון שככל סטרטאפ, הסיכום שכל הפרויקט יבוטל היה סיכון גבוה, נקבע בחוזה כי הסכום הנדחה יצבור ריבית גבוהה. מנהל הכספים חתם על ההסכם, אך כשנדרש תשלום לאחר כשש שנים טען כי לא שם לב לשיעור הריבית ובכל מקרה אין זה סביר לגבות ריבית כה גבוהה. האם קיימת הצדקה להפחתה בדיעבד של הריבית?

עיקרון יסודי בדיני חוזים הוא הכלל לפיו "חוזים יש לקיים" מתוך ראייה כי הצדדים נטלו על עצמם חיובים שונים מרצונם החופשי לאחר שקילת הסיכונים והסיכויים הכרוכים בדבר. בתי המשפט אינם רואים בעין יפה טענות מסוג "לא ידעתי" או "לא הבנתי" הנטענות מפי מי שלא קרא את ההסכם בטרם חתימה משום שבדרך כלל חתימה על מסמך מעידה שאותו אדם ידע את תוכנו והיה מודע למשמעותו ולכן, אין הוא יכול להתנער מהסכם.¹

עם זאת, במקרים מסוימים החוק מאפשר לבית המשפט להתערב גם כאשר קיימות הסכמות בין הצדדים. כך למשל, בית המשפט רשאי עקרונית להפחית פיצויים מוסכמים שעליהם הסכימו הצדדים מראש. אמנם, בית המשפט לא ימהר להתערב בדיעבד, בייחוד כאשר מדובר בחוזה מסחרי ייחודי, שנכרת על ידי צדדים מתוחכמים ומנוסים ושקדם לו משא ומתן ארוך, אך הוא רשאי לעשות זאת ככל שישתכנע כי אין כל יחס סביר, ולו דחוק, בין הפיצוי המוסכם הקבוע בחוזה לבין הנזק שהיה צפוי במועד כריתת החוזה. כלומר, יש לבחון האם במועד כריתת החוזה היה הפיצוי המוסכם סביר תחת הנסיבות.

כך למשל, בפסק שניתן בבית המשפט השלום בירושלים בינואר, 2015,² נקבע, כי הדין הישראלי מכיר בסיווג ריבית פיגורים כפיצוי מוסכם. עם זאת, מאחר ובאותו מקרה דובר על הסכם שכירות שנחתם בין גופים עסקיים נקבע כי אין מקום להתערב בסעיף לפיו פיגור בתשלום יחייב את השוכר בריבית פיגורים בשיעור הריבית החריגה על חשבונות חח"ד שנגבית באותה עת על ידי בנק הפועלים בע"מ. כשמדובר בתקופה ממושכת עשוי בית המשפט להתערב ולהגביל את תקופת הזכאות ככל שהיא חורגת מציפיות הצדדים באופן לא סביר. כך למשל, בעניין שהוכרע באוגוסט, 2020, קבעה המפקחת על רישום מקרקעין בבאר שבע כי חברת ניהול זכאית לריבית פיגורים בשיעור של 1% עבור כל חודש פיגור, אך בשל התמשכות הליכים המשפטיים שנוהלו בין הצדדים תוגבל התקופה לארבע שנים בלבד ממועד היווצרות החוב.³

במקרה שנדון בבית המשפט העליון באוגוסט, 2015, טען בנק כי ריבית פיגורים (ריבית הפרה) אינה מהווה פיצוי מוסכם אלא חלק מ"המחיר החוזי" שסוכם בין הצדדים לאור הסיכון הרב במתן אשראי. בית המשפט קבע, בין היתר, כי כל עוד מדובר בסעיף שנקבע מראש בחוזה, אשר מקים לצד אחד לחוזה זכות לקבלת תמורה נוספת (מעבר לתמורה "הרגילה" הקבועה בחוזה) בעקבות הפרת החוזה על ידי הצד השני, ללא הוכחת נזק הרי שמדובר מבחינה משפטית בסעיף פיצויים מוסכמים. באותו מקרה, בית המשפט לא הפחית את הריבית בגין תקופה שנדרשה למימוש בטחונות, מכיוון שזו תקופה שאותה הצדדים צפו במועד כריתת ההסכם, אך הפחית את הריבית בגין תקופה שבה חלו עיכובים שונים שלא נצפו בשל התמשכות הליכי כינוס נכסים.⁴

אם נחזור לדוגמה שבה פתחנו, חשוב להדגיש כי קשה להלום מצב בו בית המשפט – שש שנים אחרי שנחתם חוזה – יטה לקבל טענה באשר לסבירות שיעור הריבית כאשר סמנכ"ל הכספים מודה שלא טרח כלל לקרוא את ההסכם, אך גם אם השתכנע בית המשפט כי מדובר בפיצוי שנקבע ללא כל יחס סביר סמכות בית המשפט היא להפחית את הפיצוי המוסכם ולא לבטלו לחלוטין. כמו כן, קיימת חשיבות לאופן בו התנהלו הצדדים ובכלל זה, כיצד נהג הצד המפר מעת שנודע לו על הריבית – האם שילם מייד את החוב או התעלם מכך. מכל מקום, כתמיד, מומלץ להסתייע בעורך דין בעל מומחיות בטרם עריכת ההסכם כדי לוודא שכל הוראות החוזה סבירות ומשקפות את מלוא הסכמות בין הצדדים עוד טרם החתימה.

* עו"ד יאיר אלוני הינו שותף במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) ועיקר התמקדותו בתחום האזרחי, ליטיגציה, מקרקעין, מכרזים ומשפט המינהלי. עו"ד אלוני מוסמך על ידי האפוטרופוס הרשמי להחתמה על יפוי כוח מתמשכים. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. לפרטים נוספים: 03-6093609, או באמצעות הדואר האלקטרוני: afiklaw@afiklaw.com.

¹ ת"א (ת"א) 52976-08-19 מוחמד אבו ליל נ' לויס קארס בע"מ (17.11.2021)

² ת"א (י-ם) 26534-10-12 גור אייל נכסים והשקעות בע"מ נ' ש. עיצובים ומסחר ברהיטי עץ בע"מ (13.01.2015)

³ ב"ש 60/15 ליאת שירותי אחזקת מבנים בע"מ נ' זאב שטיינר (13.08.2020)

⁴ ע"א 8506/13 זאבי תקשורת אחזקות בע"מ נ' בנק הפועלים בע"מ (23.08.2015)

I did not think interest applies if I do not pay on time – may I get a discount? / Yair Aloni, Adv.*

A start-up company contracted a supplier for the provision of services and after lengthy negotiations agreed under the terms of the contract that each month a small part of the consideration will be paid and the remainder will be accumulated and paid only when the company has revenues. As there is a high risk that the entire project would be canceled, as in any startup, the contract stipulated that the deferred amount would accrue a high interest. The CFO signed the agreement, but when payment was demanded six years later he contended not to have noticed the interest rate and in any case it is not reasonable to charge such a high rate. Is there a justification for a retroactive rate reduction?

A fundamental principle in contract law is "*pacta sunt servanda*", or "agreements must be kept" under the view that the parties took upon themselves various obligations with their own free will and after weighing the risks and possibilities involved. Courts do not see kindly arguments such as "I did not know" or "did not understand" made by someone who did not even read the agreement before signing, because usually signing a document indicates that one knew its contents and was aware of its meaning and therefore, can not renounce the agreement.

However, in some cases Israeli law allows the Court to intervene even when there an agreement exists. For example, a Court may, in principle, reduce agreed compensation that was set by the parties in advance. Although the Court will not rush to intervene retroactively, especially in the case of a specific commercial arrangement designed by sophisticated and experienced parties and preceded by lengthy negotiations, it may do so as long as it is convinced that there is no reasonable relation, even a remote one, between the agreed compensation and the damage anticipated at the time of the conclusion of the contract. That is, it must be examined whether at the time of the conclusion of the contract the agreed compensation was reasonable under the circumstances.

For example, in a case decided by the Jerusalem Magistrate Court in January 2015, it was held that Israeli law recognizes the classification of arrears interest as agreed compensation. However, as in that case it was a lease agreement signed between business entities, it was held that there is no room to intervene in the clause according to which overdue payments will result in charge of arrears interest at the rate of excess interest charged at the time by Bank Hapoalim. When it comes to an extended period of time the Court may intervene and limit the period of eligibility if it unreasonably exceeds the expectations of the parties. For example, in a case decided in August, 2020, the Supervisor of Land Registration in Be'er Sheva determined that a management company is entitled to arrears interest of 1% per month of late payment, but due to the length of legal proceedings between the parties, the period will be limited to four years.

In a case decided by the Supreme Court in August, 2015, a bank argued that arrears interest (breach interest) does not constitute agreed compensation but is part of the "contractual price" agreed between the parties in light of the high credit risk. The Court held, inter alia, that as long as it is a pre-determined clause in the contract, which grant one party to the contract the right to receive additional consideration (beyond the "normal" consideration stipulated in the contract) following breach of contract by the other party, without proof of damage, legally this is an agreed compensation clause. In that case, the Court did not reduce the interest for a period required for the realization of collateral, as this is a period that the parties anticipated at the time the agreement was entered into, but reduced the interest for a period where various unforeseen delays occurred due to foreclosure proceedings.

Reverting to the example with which we opened, it is important to emphasize that it is difficult to think of a situation in which the Court - six years after a contract was signed - will tend to accept an argument as to the reasonableness of the interest rate when the CFO admits that he did not bother to read the agreement. But, even if the Court is convinced that it is an agreed compensation determined without any reasonable proportion, the Court's power is to reduce the agreed compensation and not to completely cancel it. Also, the manner in which the parties conducted themselves is also important, including how the infringing party acted when it learned of the interest - whether it immediately paid the debt or ignored it. In any case, as always, it is advisable to seek the assistance of a lawyer with expertise before drafting the agreement, to make sure that all the provisions of the contract are reasonable and reflect the full understandings between the parties, prior its signing.

*Yair Aloni is a partner at Afik & Co., Attorneys and Notaries (www.afiklaw.com), emphasizing on commercial and civil law, including real estate, litigation, tenders and administrative law. He is certified in Israel for the execution of lasting powers of attorney. 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