



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

גיליון 204: 11 מאי, 2016
Issue 203: May 11, 2016

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 Hahashmonaim St., POB 20144, Tel Aviv 6120101, Israel, Telephone: +972-3-609.3.609

תוכן עניינים

אפיק ושות' חוגגת את יום העצמאות ה-68 למדינת ישראל ואת חגיגות ה-65 השנה לקוף הלאומי של ישראל, פרי עטה של הסופרת תמר בורנשטיין-לזר
Afik & Co. celebrates Israel's 68th independence day and 65 years of the Israeli national monkey, as created by author Tamar Burnstein-Lazar

1. מאמר: זכות רוכש לקבלת פיצוי בגין איחור במסירת הדירה מקבלן

מאמר בנושא זכאות רוכשי דירות מקבלן לקבלת פיצוי כספי בגין עיכובים במסירת הדירה מאת עו"ד יאיר אלוני, ממשרד אפיק ושות'
An Article by Yair Aloni, Adv. on the issue of right of purchaser of a newly built apartment to compensation for belated tender of the apartment

2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

Corporate, Antitrust and Securities Law Updates

א. עובד שנחזה להיות מוסמך לבצע פעולות בשם חברה יחייב אותה גם ללא סמכות

שלום פ"ת: גם אם לעובד אין סמכות לחייב חברה אם צד שלישי לא ידע זאת והעובד נחזה להיות מוסמך פעולותיו יחייבו החברה.

An employee that appears to be authorized to obligate a company will obligate it even if not authorized

ב. כלל שיקול הדעת העסקי של דירקטוריון חל גם על החלטה אם להגיש תביעה

כלכלי ת"א: שיקול הדעת העסקי של החברה אשר חל על החלטות הניהול השוטף שלה שמגביל את יכולת ההתערבות של בית המשפט בהחלטות החברה, חל גם על ההחלטה האם להגיש תביעה נגזרת או האם לא.

Business judgment rule of the Board of Directors applies also on a decision to file an action

ג. מנהל חברה אחראי להפרת זכויות יוצרים של עובדיו אם לא יצר נהלים שימנעו זאת

שלום ת-א: מנהל אחראי להפרת זכויות יוצרים של עובדיו אם לא יצר נהלים; טלוויזיה פתוחה במקום עסק ציבורי עשויה להיות הפרת זכויות יוצרים.

A company manager will be liable for copyright infringement of employees if did not create procedures to prevent it

3. עדכוני משפט מסחרי, קנין רוחני ודיני עבודה

Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates

א. פיצוי בגין ביטול הזמנת עבודה דורש הוכחת קיום נזק או הוצאות

שלום חיפה: יש להחיל את כלל הפרשנות נגד המנסח כלפי חברה המחתימה לקוחות על הסכם סטנדרטי; גם אם בהסכם לא נרשם שיש להוכיח נזק תביעת פיצוי דורשת הוכחתו.

Compensation for cancellation of a work order requires proof of damage or expenses

ב. גם עובד שהשתלב אצל המעסיק עשוי להיחשב קבלן חיצוני בהתקיים תנאים נוספים

עבודה נצרת: רק לאחר בחינת שורה של מבחנים לסיווג יחסי עובד-מעביד, לרבות המבחן המעורב, ניתן לקבוע האם התקיימו יחסי עובד מעביד. יכול להיות מצב בו מי שהשתלב אצל המעסיק עדיין לא ייחשב עובד

An employee who was integrate at the business of the employee may still be deemed an external contractor if other terms are met

ג. מצוקה כלכלית של המוכר אינה עילה מספקת לביטול הסכם מחמת עושק

מחוזי מרכז: ביטול חוזה מחמת עושק דורש מצוקה, ניצול המצוקה על ידי הצד השני ותנאי הסכם חריגים.

A financial distress of the seller is not sufficient grounds for cancelling a contract due to unconscionability

4. עדכוני מקרקעין:

Real Estate Updates

גם הטעיה בשוגג ולא מתוך כוונת מרמה מזכה בביטול הסכם על ידי הצד השני

מחוזי חיפה: מצג שווא בהסכם מכר מקרקעין יכול להיות גם בדרך של מצג בשטח; לא כל הטעיה תזכה בפיצוי גם אם ההסכם בוטל כדין

Misrepresentation made by mistake and without intent to defraud will still empower the counterparty to terminate the agreement

רשימת התפוצה של משרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון, מופצת אחת לשבועיים לקהל של כ 5,600 איש וכוללת פרסומים מקצועיים תמציתיים בנושאים משפטיים המעניינים את הקהילה העסקית והינם בתחומים בהם עוסק המשרד. להסרה מהתפוצה או הצטרפות יש לשלוח מייל לכתובת newsletter@afiklaw.com ובכותרת לכתוב "אנא הסירו/צורפו אותי לרשימת התפוצה". ניתן להעביר עדכון זה לכל אדם ובלבד שיועבר בשלמות וללא כל שינוי. אין האמור בעדכון ייעוץ משפטי ובכל נושא מומלץ לפנות למשרדנו על מנת שהעובדות תיבחנה היטב בטרם תתקבל החלטה כלשהי. למאגר פרסומים קודמים: <http://www.afiklaw.com>

Afik News is the biweekly legal and business Israel news bulletin published by Afik & Co. (www.afiklaw.com).

Afik News is disseminated every second week to an audience of approximately 5,600 subscribers and includes concise professional publications on legal and business Israeli related issues of interest to the business community in areas in which the Afik & Co. firm deals. 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 Afik & Co. for a specific advise with any legal issue you may have.

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

1. מאמר: זכות רוכש לקבלת פיצוי בגין איחור במסירת הדירה מקבלן

Article: Right of purchaser of a newly built apartment to compensation for belated tender of the apartment

מאמר בנושא זכאות רוכשי דירות לקבלת פיצוי כספי מקבלן בגין עיכובים במסירת הדירה מעבר למועד שנקבע לכך בחוזה ובשים לב להוראות החוק.

An article on the issue of right of purchaser of a newly built apartment to compensation for belated tender of the apartment.

את המאמר בשפה האנגלית והעברית ניתן למצוא בקישור:

The article may be found in the following link:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/a204.pdf>

המאמר הוא מאת עו"ד יאיר אלוני, עורך דין במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) העוסק בעיקר בתחום העסקאות הבינלאומיות, מיזוגים ורכישות, תאגידים, דיני עבודה וליטיגציה מסחרית.

The article is by attorney Shira Zaken Porat, Adv. of Afik & Co., Attorneys and Notary (www.afiklaw.com) whose main practice areas are international transactions, mergers and acquisitions, corporate law, labor law and litigation.

2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

Corporate, Antitrust and Securities Law Updates

א. עובד שנחזה להיות מוסמך לבצע פעולות בשם חברה יחייב אותה גם ללא סמכות

An employee that appears to be authorized to obligate a company will obligate it even if not authorized

[תא (פ"ת) 45590-11-12 Scherer GmbH נ' ניו טקס בע"מ, בית משפט השלום בפתח תקווה, 13.04.2016 כב' השופטת ליאת הר ציון]

חברה ישראלית הזמינה שלושה משלוחי סחורה מגרמניה אך לאחר שהתקבל המשלוח הראשון ביטלה את שני האחרים. עובד של הספק כתב מייל לחברה שבו רשם כי לאחר שימכרו את הסחורה של שני המשלוחים תוחזר לחברה המקדמה ששילמה. מאוחר יותר טען הספק שהעובד לא היה מוסמך לוותר על הכספים.

בית המשפט קבע כי אם עובד נחזה להיות בר סמכות פעולותיו יחייבו את החברה בה הוא עובד גם אם לא היה מוסמך, כל עוד הצד השלישי לא היה מודע לחוסר הסמכות. כך התחייבות העובד להחזיר את המקדמה מחייבת את החברה.

An Israeli company made three orders from Germany but after the first arrived cancelled the other two. An employee of the supplier emailed the company that once the goods are sold the prepayments will be reimbursed. Later the supplier argued that the employee was not authorized to waive the prepayment.

The Court held that if an employee appears to be authorized to be authorized such employee's actions will obligate the company even if the employee does not bear authority, as long as the third party was unaware of the lack of authority. Thus, the obligation of the employee to return the prepayment obligates the company.

ב. כלל שיקול הדעת העסקי של דירקטוריון חל גם על החלטה אם להגיש תביעה

Business judgment rule of the Board of Directors applies also on a decision to file an action

[תנג (ת"א) 26814-12-14 אפרים מנשה נ' יוויז'ן אייר בע"מ, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו,

03.05.2016 כב' השופטת רות רונן]

בעל מניות דרש מהחברה להגיש תביעה כנגד צד שלישי אך הדירקטוריון סירב לעשות כן. בית המשפט קבע כי כלל שיקול הדעת העסקי אשר מגביל את יכולתו של בית המשפט להתערב בהחלטות דירקטוריון הקשורות לניהול השותף של החברה, חל גם על החלטה האם החברה תגיש תביעה. כלל זה חל ככל שהחלטה של הדירקטוריון התקבלה בתום לב, ללא ניגוד עניינים ולאחר איסוף מידע ראוי והפעלת שיקול דעת. במסגרת החלטות אלו שוקל הדירקטוריון שיקולים עסקיים של טובת החברה, ושיקולים מערכתיים שאינם מענייניו של בית המשפט ולכן בית המשפט יימנע דרך כלל להתערב בהחלטה. לכן דחה בית המשפט התביעה.

A shareholder demanded that the company file a claim but the board of directors refused. The Court held that the business judgment rule, which limits the ability of the Court to intervene in management decisions of the board of directors related to the company's day to day management, also applies to a decision whether the company will file a lawsuit. This rule applies one the board of director's decision was made in good faith, without a conflict of interest and after collection the required information and applying discretion. In such decisions the board of directs considers business considerations of the benefit of the company and systemic considerations that are not the concern of the Court and thus the Court will usually avoid interfering with the decisions. Thus, the Court rejected the claim.

ג. מנהל חברה אחראי להפרת זכויות יוצרים של עובדיו אם לא יצר נהלים שימנעו זאת

A company manager will be liable for copyright infringement of employees if did not create procedures to prevent it

[תא (ת"א) 15194-03-13 צ'רלטון בע"מ נ' סורטיס בע"מ, בית משפט השלום בתל אביב - יפו, 19.04.2016, כב' השופטת

הבכירה ריבה ניב]

בית עסק החזיק טלוויזיה פתוחה ובה שודרו משחקי הכדורגל ששודרו בטלוויזיה המסחרית. החברה שהפיקה את השידורים תבעה את בית העסק את מנהלו על הפרת זכויות יוצרים.

בית המשפט קבע שגם כאשר עובד פעל בניגוד להנחיות המעביד, אין פירושו של דבר כי המעביד בהכרח יהיה פטור מאחריות למעשה העובד, כל עוד אין מדובר בחריגה מוחלטת מגדר תפקידו של העובד. במקרה זה המנהל אחראי אישית להפרות של עובדיו מכיון שלא היו כל נהלים בנושא. השמעה פומבית של יצירה מוגנת במקום בידור ציבורי היא הפרה של זכויות יוצרים ולכן בית העסק ומנהלו חויבו לפצות את החברה שהפיקה את השידורים.

A business establishment held an open television in which it was broadcasted a football game broadcasted in the commercial TV. The producer of the broadcasts sued the establishment and its manager for infringement of copyrights.

The Court held that when an employee does not follow instructions of the employer it does not mean that the employer will not be liable for the acts of the employee, unless it is a complete deviation from the position of the employee. In this case the manager I personally liable for any infringement by the employees because there were no procedures.

Public broadcasting of a protected creation in a place of public entertainment is infringement of copyright and thus the establishment and the manager were obligated to compensate the producer.

א. פיצוי בגין ביטול הזמנת עבודה דורש הוכחת קיום נזק או הוצאות

Compensation for cancellation of a work order requires proof of damage or expenses

[תאמ (חי') 16634-10-15 מטבחי זיו - תעשיות (1990) בע"מ נ' משה פרידמן, בית משפט השלום בחיפה, 03.04.2016, כב' השופטת סיגלית גץ-אופיר]

חברה לייצור מטבחים החתימה לקוח על הסכם בו רשמה שבמקרה של ביטול הזמנת העבודה יגבו דמי טיפול בהתאם להוצאות החברה. הלקוח ביטל את ההזמנה והחברה דרשה פיצוי. בית המשפט קבע, כי לא הובאה כל הוכחה לנזק או להוצאות שהוצאו על ידי החברה בגין ביטול ההזמנה. עוד, מכיוון שהחברה היא שניסחה את הטפסים יש להחיל את כלל הפרשנות נגד מנסח המסמך ולכן התביעה נדחתה.

A furniture manufacturing company had a customer sign an agreement state that in the event of cancellation a handling fee will be charged in accordance with the company's expenses. The customer canceled the work order and the company demanded compensation.

The Court held that no proof of damage or expense was brought by the company. Because the company is the one who drafted the forms the rule of interpretation against the drafter should be applied. Thus, the claim was denied.

ב. גם עובד שהשתלב אצל המעסיק עשוי להיחשב קבלן חיצוני בהתקיים תנאים נוספים

An employee who was integrate at the business of the employee may still be deemed an external contractor if other terms are met

[סעש (נצ') 26023-05-12 ד"ר מילו פרדיס נ' המוסד לביטוח לאומי, בית הדין האזורי לעבודה בנצרת, 18.04.2016, כב' הנשיאה ורד שפר, נציג ציבור (מעסיקים) מר דב רוזנברג]

מעסיק סיים העסקת יועץ והיועץ טען שהוא שכיר וסיום ההעסקה לא היה כדין. בית הדין לעבודה קבע, כי המבחן לסיווג היועץ כעובד או קבלן חיצוני הינו המבחן המעורב כאשר המבחן המרכזי שלו הוא מבחן ההשתלבות. יש לבחון האם נותן השירותים השתלב, האם היה פיקוח עליו, האם השתמש בכלים שמסר לו המעביד, כיצד שולמה התמורה והאם ביצע דברים אחרים במקביל לעבודתו.

במקרה זה הפן החיובי של המבחן אמנם התקיים באשר היועץ השתלב במפעל והיה לו מקום מרכזי בליבת הפעילות, אולם בפן השלילי היועץ סיפק שירותים לגורמים נוספים כנגד חשבונית. עבודת העובד לא הייתה מפוקחת פיקוח הדוק והוא נדרש לספק את השירות באופן אישי - עובדה המהווה תנאי הכרחי לקביעת קיומם של יחסי עובד-מעביד. לאור שילוב כלל המבחנים נקבע כי לא התקיימו יחסי עובד-מעביד בין הצדדים וניתן היה לסיים העסקתו. לכן התביעה נדחתה.

An employer terminated the services of an advisor and the advisor claimed to be an employee and that the services were unduly terminated.

The Labor Court held that the test for classifying a service supplier as an employee or an external contractor is the mixed classification exam the main aspect of which is the integration exam. One need check whether the service provider integrated, was he supervised, did he use tools supplied by the employer, how was the consideration paid and did he do other things in parallel to the work.

In this case, the positive aspect of the exam indeed existed as the advisor did integrate into the business and had a central role but at the negative aspect the advisor provided services to third parties against a tax invoice. The adviser was not closely supervised and was required to provide the service in person - a necessary condition for determining the existence of employer-employee relations. Compilation of all exams tip the scales toward a determination that there were no employer-employee relationship between the parties and the advisor's services could have been terminated. Thus, the claim was denied.

ג. מצוקה כלכלית של המוכר אינה עילה מספקת לביטול הסכם מחמת עושק

A financial distress of the seller is not sufficient grounds for cancelling a contract due to unconscionability
[תא (מרכז) 11-11-33199 עובד קועטה נ' עודד בראל ואח', בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, 18.04.2016, כב' השופט פרוץ'
עופר גרוסקופף]

מוכר של קרקע חתם על הסכם למכירת הקרקע וזאת מאחר והיה זקוק לכספים אלה באופן דחוף. הרוכשים אשר היו מודעים למצוקה זו של המוכר היו אף נכונים לשלם לו סכומים גבוהים במזומן. לטענת המוכר, על בית המשפט להכריז על ההסכם כבטל ומבוטל וזו מהסיבה כי הסכם זה הושג בעושק, תוך ניצול מצוקתו הכספית. בית המשפט קבע כי לצורך ביטול חוזה מחמת עושק יש הוכיח כי הצד המבקש את הביטול היה מצוי בעלת כריתת החוזה במצב של מצוקה. כמו כן יש להוכיח כי הצד השני ניצל את מצוקת הצד המבטל להשגת חוזה טוב יותר מבחינתו. וכן, כי החוזה שנכרת כתוצאה מניצול מצוקה זו כולל תנאים גרועים בצורה בלתי סבירה ממה שמקובל. בית המשפט קבע כי היותו של המוכר במצוקה כלכלית אינה מספיקה כדי לענות על התנאי הראשון הנדרש לצורך ביטול ההסכם. לא כל מצוקה כלכלית היא כזו אשר תזכה לביטול ההסכם. כמו כן לא הצליח המוכר לענות על יתר התנאים הנדרשים. מכאן שבית המשפט דחה את התביעה.

Seller of land signed an agreement to sell his land, since he needed the funds from the land sell urgently. Buyers who were aware of the distress of the seller were even willing to pay him some of the funds in cash. According to the seller, the court must declare the contract as void and because that agreement was reached under oppressing, while exploiting his bad financial status. The court held that in order to cancel the contract due to exploitation, the seller has to prove that while negotiating and signing the contract he was under a state of distress. He also has to prove that the other party took advantage of the plight of the seller for getting better results for him, and that the contract included, because of the exploitation, some unreasonable and poor conditions, much more than are at the usual contracts at that area. The court ruled that the financially distressed of the seller was not sufficient enough to meet the first condition required for canceling the agreement. Not all financially distress is one that will lead to cancellation of an agreement. Also recognized was unable to meet the remaining conditions required. Therefore, the court dismissed the claim.

גם הטעיה בשוגג ולא מתוך כוונת מרמה מזכה בביטול הסכם על ידי הצד השני
Misrepresentation made by mistake and without intent to defraud will still empower the counterparty to terminate the agreement

[עא (נצ') 34107-12-15 יוסף בבנישתי נ' דוד קובי, בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים, 21.04.2016, כב' סגן הנשיא השופט זיאד הווארי, כב' השופטת הבכירה אסתר הלמן, כב' השופט ערפאת טאהא]

אדם מכר מגרש ועליו בית אשר טרם ניתן לו טופס 4. לאחר המכירה, כדי להוציא טופס 4, נאלץ אותו אדם להזיז לתוך השטח מסלעה שהיתה, כך התברר, מחוץ לשטח החלקה. הקונה ביטל את ההסכם בשל שינוי גודל המגרש בשל הטעיה אך המוכר טען שכלל לא ידע שהמסלעה נמצאת מחוץ לשטח המגרש.

בית המשפט קבע שבטעות שמקורה בהטעיה ניתן לבטל את ההסכם גם אם מדובר בטעות לא יסודית וניתן לתבוע פיצוי. אם אין מדובר בהטעיה נדרש קיום טעות יסודית שלולא הטעות לא היה מתקשר הצד בחוזה ובמקרה כזה אם הצד השני ידע או היה עליו לדעת על הטעות ניתן לבטל ההסכם. בהעדר חובת ידיעה רק בית משפט יכול לבטל ההסכם ויכול שהצד הטועה יחויב בתשלום פיצוי.

במקרה זה המדובר בטעות משותפת ולא יסודית אך מכיוון שהטעות נגרמה על ידי מיקום מסלעה לא נכון, המדובר במצג שווא של המוכר בעצם מיקום המסלעה, גם אם לא קיים מצג מפורש בהסכם, והדבר מהווה הטעיה המזכה בביטול ההסכם, גם אם נעשה בתום לב. למרות האמור בית המשפט לא פסק פיצוי מכיוון שקבע שהמדובר בנושא שולי להסכם.

A seller of a plot of land with a house without a finalization certificate moved, after the sale, a rockery which was, as it turned out, outside the plot. The purchaser terminated the agreement due to misrepresentation as to the size of the plot but the seller argued not to have known that the rockery was outside the plot.

The Court held that a mistake that is the result of misrepresentation enables termination of the agreement even if the mistake is not fundamental and may result in compensation. In lack of misrepresentation termination requires a fundamental mistake without which the party would not have entered into the contract and if the counterparty knew, or should have known, of the mistake the mistaking party can cancel the agreement. In lack of knowledge only a Court can terminate the agreement and the mistaking party may be obligated to compensate the other party.

In this case the mistake was of both parties and was not fundamental but because the mistake was caused by the incorrect placement of the rockery by the seller it is a misrepresentation even if there was no explicit representation in the agreement and even if the mistake was in good faith, and the purchaser could have terminated the agreement. Notwithstanding this, the Court did not award compensation because the issue was marginal to the agreement.

זכות רוכש לקבלת פיצוי בגין איחור במסירת הדירה מקבלן/ יאיר אלוני, עו"ד*

פער הכוחות בין הקבלן לבין רוכש הדירה בא לידי ביטוי מובהק בהקשר של איחור במסירת הדירה החדשה שנרכשת מקבלן ופעמים רבות מחריף מכיוון שרוכשים מוותרים, משום מה, על ייצוג משפטי למרות שמדובר בעסקה הגדולה בחייו. מועד מסירת הדירה לידי של הרוכש הוא אחד העקרונות החשובים ביותר בהסכם המכר. אולם, לעיתים קבלנים דואגים לכלול בהסכמי המכר הוראות אשר מקנות להם גמישות באשר למועד המסירה. רוכש הדירה נמצא בעמדה נחותה, שכן מחד דאג להעביר את מרבית הכספים לקבלן והוא כבול בעסקת ההתקשרות, אך מנגד איחור בקבלת הדירה עלול להותיר את הרוכש ללא פתרון דיור, לגרום לו לנזקים כלכליים ולהותירו במצוקה בשל חוסר הוודאות בכל הנוגע למועד המסירה. האם רוכש דירה מקבלן זכאי לקבל פיצוי בגין איחור במסירת הדירה?

החוק הישראלי קובע כי אם לא הועמדה הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר זכאי הקונה לפיצוי ללא הוכחת נזק. החוק קבע את שיעור הפיצוי על סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 או 1.25, בהתאם לתקופת האיחור.

רוכש זכאי לקבל את הפיצוי החל מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו והחוק אינו מאפשר לרוכש "לוותר" על זכות זו. בהתאם לחוק ניתן לסטות מהוראות החוק באמצעות הסכם רק אם השינוי החוזי מטיב עם הרוכש ולא מרע את מצבו. כך למשל, ניתן להתנות על הקבוע בחוק בהסכמה שהרוכש יזכה לפיצוי מוסכם בשיעור גבוה מהקבוע בחוק.

לאחרונה עלתה בבית המשפט השאלה מה מעמד הוראה בחוזה הקובעת כי כל שינוי או תוספת בדירה יביאו לדחייה של המועד החוזי למסירת הדירה "למשך הזמן שבו יבוצעו השינויים ולפחות לתקופה של 60 יום". בית המשפט פסק כי תניות בהסכם המכר, אשר מעניקות לקבלן זכות, לכאורה, לקבל פטור מתשלום פיצויים בגין תקופת איחור ארוכה מזו הקבועה בחוק כל אימת שרוכש דירה מבקש לבצע בדירה שינוי כלשהו, בין אם השפיע על קצב הבנייה ובין אם לאו, היא מנוגדת לחוק. קבלן אינו רשאי לקבוע הוראות המנוגדות לחוק בכל הנוגע למועד תשלום הפיצויים. גם תניות הקובעות כי רוכש יזכה לפיצוי רק לאחר שישלם את מלוא תמורת הדירה ורק לאחר שיקבל חזקה בדירה, אינן חוקיות מאחר ועל הקבלן חלה חובה לשלם לרוכש את הפיצוי מדי חודש.

הסכמים מול קבלנים הם הסכמים מורכבים ובעלי סעיפים רבים, אשר לא כולם עולים בקנה אחד עם האינטרסים של רוכשי הדירות. אף אם מוצע על ידי הקבלן כי הרוכש יסתפק בליווי משפטי מטעם עורך דין מטעמו וכך "יחסוך כסף", חשוב לפעול במשנה זהירות מאחר ולעיתים רבות עורך דין מטעם הקבלן ייטה לייצג את האינטרסים של הקבלן. לכן, בעת רכישת דירה מקבלן מוצע להתלוות בעורך דין מטעם הרוכש אשר יבחן את הוראות ההסכם ויוודא כי הוראות ההסכם עומדות בקנה אחד עם הוראות החוק. במקרה של הפרת הסכם על ידי הקבלן חשוב לקבל יעוץ משפטי באופן מיידי כדי לאפשר בעתיד הגשת תביעה, ככל שידרש.

* עו"ד יאיר אלוני הינו עורך דין במשרד עורכי הדין אפיק ושות' (www.afiklaw.com) המתמקד בכל קשת התחומים של המשפט האזרחי והמסחרי, לרבות בתחום המקרקעין, ליווי משפטי למוכרים ורוכשים, ניהול משא ומתן וניסוח הסכמי מכר ורכישה. לפרטים נוספים: 03-609.3.609 או במייל: afiklaw@afiklaw.com.

Right of purchaser of a newly built apartment to compensation for belated tender of the apartment/ Yair Aloni, Adv. *

The disparity of force between a contractor and a purchaser of a newly built apartment is reflected in the issue of the treatment of a delay in the tendering of the new apartment and is often strengthened because the purchaser waives, for some reason, legal representation even though this is probably the largest deal the purchaser ever done. The date of tendering the apartment to the purchaser is one of the most important principles in the purchase agreement. However, sometimes contractors draft in the agreements provisions that give them flexibility regarding the date of tendering. The purchaser is at a disadvantage, because the purchaser already paid most of the money to the contractor and is bound by the transaction, but at the same time the delay may leave the purchaser without a housing solution, cause economic damage and keep the purchaser in distress due to the uncertainty regarding the date of receipt of the apartment. Is a purchaser entitled to compensation for delay in tendering of the apartment?

Israeli law stipulates that if the apartment was not tendered to the purchaser within sixty days of the date agreed in the contract the purchaser is entitled to compensation without requirement to prove damage. The law stipulates that the compensation will be the rent of an apartment of similar size and location multiplied by 1.5 or 1.25, depending on the length of the delay.

The purchaser is entitled to receive the compensation as from the contractually stipulated date until the apartment was tendered and the law does not allow the purchaser to waive the right. Deviation from the provisions of the law by an agreement can only be to the benefit of the purchaser and does not worsen the purchaser's status. For example, one can stipulate that the purchaser be compensated at a higher rate than that provided by law.

A recent case law dealt with the status of a contract provision stating that any change or addition to the apartment will postpone the contractual date for tendering the apartment "for the period in which the changes will be made and at least 60 days." The Court held that the clauses in the sale agreement, which gives the contractor the right, apparently, to be exempted from paying compensation for a delay that exceeds the legally prescribed period upon any change in the apartment, whether it affected the pace of construction or not, is against the law. A contractor may not set provisions that are contrary to the law with regard to the date of payment of compensation. Even clauses stipulating that the purchaser will be compensated only after payment in full of the consideration for the apartment and only after receiving possession of the apartment, are illegal because the contractor is obligated to pay the compensation on a monthly basis.

Agreements with contractors are complex agreements involving many provisions, not all of them in line with the interests of the purchaser. Even if the contractor suggests that the purchaser will be satisfied with the legal advice from a lawyer on behalf of the contractor and "save money" this way, it is important to act with caution because many times an attorney on behalf of the contractor will tend to represent the interests of the contractor. Thus, when purchasing an apartment from a contractor it is advisable to be accompanied by an attorney to examine the provisions of the Agreement and ensure that they are consistent with the provisions of the law. In case of breach of contract by the contractor it is important to immediately seek legal advice to allow future filing of a lawsuit, if required.

* Yair Aloni is a senior associate at Afik & Co., Attorneys and Notaries (www.afiklaw.com), emphasizing on commercial and civil law, including real estate, legal advice to purchasers and sellers and negotiations of purchase and sale transactions. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: afiklaw@afiklaw.com