



גיליון 247: 03 ינואר, 2018 אפיק ושות'. עורכי דין ונוטריון  
 Issue 247: January 03, 2018 AFIK & CO. ATTORNEYS AND NOTARY



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

### תוכן עניינים

אפיק ושות' מאחזקת את קהילת לקוחותיה בהפכת שנה אזרחית טובה 2018  
 Afik & Co. Wishes All a Happy New Year 2018 and Season's Greetings

### 1. מאמר: הפסדת במכרז, האם סוף פסוק? / עו"ד יאיר אלוני

#### You lost the tender, is it the end of the story? / Yair Aloni, Adv.

מאמר בנושא הפעולות שיש לבצע במקרה של אי זכייה במכרז תוך הדגמה ממקרה בו לאחרונה חברה קפריסאית שמשרד אפיק ושות' מלווה אותה מספר שנים בכל הקשור לביצוע תדלוק ימי בנמל חיפה, התמודדה במכרז התדלוק הימי גם בנמל אשדוד אך קיבלה הודעה על כך שמציע אחר זכה במכרז. המאמר מאת עו"ד יאיר אלוני ממשרד אפיק ושות' המתמקד בכל קשת התחומים של המשפט האזרחי והמסחרי, לרבות בתחום המכרזים והליטיגציה המסחרית. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a247/>

An article on the actions to be taken in the event of a failure to win the tender, as demonstrated by the recent case of a Cyprus company represented by the law firm of Afik & Co. for a number of years with regard to marine fueling at the Haifa Port, which filed a tender offer for the maritime bunkering services in the Ashdod port and received notice that it did not win r. The article is by Adv. Yair Aloni of Afik & Co., who focuses on the entire spectrum of civil and commercial law, including in the field of tenders and commercial litigation. The article in English may be found at the link: <http://www.afiklaw.com/articles/a247/>

### 2. עדכון Thomas, Mayer & Associés לגבי שינויים בדיני העבודה בצרפת

#### Update from Thomas, Mayer & Associés as to French Labor Law changes

עדכון של משרד עורכי הדין הצרפתי Thomas, Mayer & Associés, החבר אף הוא ברשת EALG, בנוגע לחוקי עבודה חדשים בצרפת. את המאמר בשפה האנגלית והצרפתית בלבד ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/tma247/>  
 Update of the law office of Thomas, Mayer & Associés, a French member of the EALG, as to New Labor law regulations of Macron's government: overview of the most emblematic and challenged provisions. The article in English may be found at the link: <http://www.afiklaw.com/articles/tma247/>

### 3. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

#### Corporate, Antitrust and Securities Law Update

א. מנהל שביצע עסקאות בידיעה שהחברה לא תוכל לעמוד בהן חשוף להטלת אחריות אישית שלום רמלה: לא כל ניהול לא תקין של חברה או הפרת חוזה יצדיקו הרמת מסך; מנהל שביצע עסקאות בשם החברה בידיעה שהחברה לא תוכל לעמוד בהן חשוף להטלת אחריות אישית עליו. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/5561/>  
**A manager who transacted knowing that the company will not be able to manage the transaction will be personally liable.** For more reading: <http://he.afiklaw.com/updates/5562/>

ב. סעיף פיצוי מוסכם בעל הגיון מסחרי-כלכלי ייאכף גם אם צד נכנס להליכי חדלות פירעון העליון: רק במקרים נדירים של העדר הגיון כלכלי יתערב בית המשפט בגובה פיצוי מוסכם; פיצוי מוסכם בעל הגיון כלכלי שלא נועד לפגוע בשוויון ייאכף גם אם צד להסכם נכנס להליכי חדלות פירעון. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/5563/>  
**A liquidated damages clause based on commercial-economic logic will be enforced even if one of the parties entered liquidation proceedings.** For more reading: <http://he.afiklaw.com/updates/5564/>

## Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates

### א. ניסוח גורף וגנרי של תניית אי תחרות עשוי להפכה לבלתי אכיפה

עבודה ת"א: התחייבות סטנדרטית לאי תחרות עליה חותם עובד, שאין בה דבר וחצי דבר עם עיסוקו או תפקידו והיא לא הותאמה ברבות השנים לידע שצבר עם התקדמותו בחברה נוטלת את העוקץ ממנה. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/5565/>

An overreaching and generic drafting of a non-competition clause may render it unenforceable

For more reading: <http://he.afiklaw.com/updates/5569/>

### ב. ההרשאה הכללית לקיים מסחר עם עיראק תהיה בתוקף עד סוף שנת 2018

היתר שר האוצר: עד סוף 2018 האיסור על סחר עם מדינות אויב חל רק על אירן, סוריה ולבנון. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/5570/>

The general permit to trade with Iraq will be in force until end of 2018. For more reading: <http://www.afiklaw.com/updates/5571/>

### ג. זכות שימוש בסימן מסחר רשום תהיה חסרת תוקף ככל שלא נרשמה במרשם סימני המסחר

שלום ב"ש: ההרשאה לעשות שימוש בסימן מסחר רשום מחויבת רישום במרשם סימני המסחר כדי שיהיה לה תוקף; היעדר רישום לא מונע ממקבל הרשות לטעון כלפי נותן ההרשאה טענות חוזיות. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/5572/>

Grant to use a registered trademark is invalid unless recorded with the Trademark registrar. For more reading: <http://www.afiklaw.com/updates/5573/>

## Public Law and Tenders Updates

### אין לגשת למכרז עם איש-קש כאשר מי שיבצע בפועל את העבודה לא עומד בתנאי הסף

שלום ת"א: בית משפט לא יאכוף הסדר כובל בהסכם היפרדות בין בעלי מניות בחברה; אדם לא יכול להשתתף ב"נשף מסיכות" בו הוא נותן לאחר יכולת לגשת למכרז למרות שהאחר הוא שיבצע את העבודה בפועל. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/5574/>

One may not submit a tender offer with a straw-man when the one to perform the tender work does not fulfil the preconditions of the tender. For more reading: <http://www.afiklaw.com/updates/5575/>

## Real Estate Law Updates

### דייר המתקן ליקוי ברכוש המשותף על דעת עצמו לא זכאי לשיפוי בגין הוצאותיו

העליון: הדייר נדרש להכיר במעמדה של נציגות הבית המשותף; לא יינתן החזר בגין הוצאות שהוצאו לתיקון הרכוש המשותף ללא אישור אלא רק במקרים חריגים. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/5576/>

A tenant in a condominium who makes a repair in the common property without prior approval is not entitled to reimbursement of expenses. For more reading: <http://www.afiklaw.com/updates/5577/>

אפיק משפטי הוא המגזין המקצועי של משרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון, המופץ אחת לשבועיים לקהל של כ-9,900 איש 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/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 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](http://www.afiklaw.com)). Afik News is disseminated every second week to an audience of approximately 9,900 subscribers 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 deals.

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 Afik & Co. for a specific advice with any legal issue you may have.

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

לקוחה של משרדנו, חברה קפריסאית שאנו מלווים אותה מזה מספר שנים בכל הקשור לביצוע תדלוק ימי בנמל חיפה, התמודד במכרז לביצוע עבודת התדלוק הימי גם בנמל אשדוד אך קיבל הודעה על כך שמציע אחר זכה במכרז. האם במצב כזה עליה לפנות באופן מיידי לבית המשפט או שהיא יכולה לפעול תחילה לקבלת מידע ולשקול את דרכה? [לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/articles/a247>]

A client of our firm, a Cypriot maritime bunkering company that we have been escorting for several years in its activity of bunkering at the Haifa Port, participated in a tender for the bunkering services at the Ashdod Port, but received a notice that another bidder won the tender. Under such circumstances need it immediately petition the Court or can it first act to obtain data and consider its options? [read more at: <http://www.afiklaw.com/articles/a247/>]

מצורף עדכון של משרד עורכי הדין הצרפתי **Thomas, Mayer & Associés**, העוסק ברפורמה בדיני העבודה בצרפת.

Attached is an update of the law office of **Thomas, Mayer & Associés**, a French member of the EALG, as to New Labour law regulations of Macron's government.

את המאמר בשפה האנגלית והצרפתית ניתן למצוא בקישור:

The article may be found in the following link:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/tma247>

משרד **Thomas, Mayer & Associés** הינו משרד עורכי דין צרפתי עימו אנו עובדים ואשר אף הוא חבר בארגון ה Euro-American Lawyers Group בו חבר גם משרד אפיק ושות' ([www.ealg.com](http://www.ealg.com)).

**Thomas, Mayer & Associés** is a French based law firm with whom our office works and who is also a member of the Euro American lawyers Group ([www.ealg.com](http://www.ealg.com)) of which Afik & Co. is the Israeli member.

א. מנהל שביצע עסקאות בידיעה שהחברה לא תוכל לעמוד בהן חשוף להטלת אחריות אישית

**A manager who transacted knowing that the company will not be able to manage the transaction will be personally liable**

[תא (רמ') 50814-06-15 יאד גלובל אוטומוטיב בע"מ נ' גבע פוינט בע"מ ואח', בית משפט השלום בעפולה, 21.12.2107, כב' השופט הבכיר זכריה ימיני]

בעל מניות יחיד בחברה הזמין מחברה אחרת ציוד וחומרים בסכומים גבוהים תוך יצירת חוב בגין הציוד שסופק לה. החברה שסיפקה את הציוד ביקשה לבצע הרמת מסך ולייחס את חובות החברה לבעל המניות והמנהל היחיד שלה שלטענתה ביצע הזמנות תוך שהוא יודע שלא יוכל לשלם בגין הסחורה שסופקה. בית המשפט קבע כי לא כל ניהול עסק בצורה לא מתוכננת כלכלית תצדיק הרמת מסך ולא כל הפרת חוזה על ידי חברה תוביל להטלת אחריות אישית על נושא משרה בחברה. עם זאת, לנושא משרה אין חסינות להפרת חובה בדין שביצע, רק משום היותו אורגן של החברה. כאן, בעל המניות ניהל את החברה באופן שיש בו נטילת סיכון בלתי סביר באשר ליכולת החברה לפרוע את חובותיה, תוך שהוא מודע לכך. אשר על כן הורה בית המשפט על הרמת מסך וייחוס חובות החברה לבעל מניותיה.

A sole shareholder of a company ordered goods from another company in high amounts while creating a debt in respect of the goods supplied. The supplier sought to pierce the corporate veil and attribute the company's debts to its only shareholder and manager,

arguing that he transacted knowing that the company will not be able to pay for the goods supplied .

The Court held that not any mismanagement of a company will justify piercing the corporate veil and not any breach of contract by a company will lead to the imposition of personal liability on the officers. However, an officer is not immune against breach of duty under law that he committed, only because he acted as an organ of the company. Here, the shareholder managed the company with taking risks regarding the company's ability to repay its debts, while being aware of this. Therefore, the Court ordered to pierce the corporate veil and attribute the company's debts to its sole shareholder.

## ב. סעיף פיצוי מוסכם בעל הגיון מסחרי-כלכלי ייאכף גם אם צד נכנס להליכי חדלות פירעון

### A liquidated damages clause based on commercial-economic logic will be enforced even if one of the parties entered liquidation proceedings

[עא 10208/16 קרסו מוטורס בע"מ נ' Better Place Inc, בית המשפט העליון, 13.12.2017, כב' השופטים יורם דנציגר, יצחק עמית ודוד מינץ]

יבואנית רכב התקשרה בחברה עם חברת בטר פלייס למתן שירותים לרכבים שהיא עמדה לייבא ובהסכם נקבע מכסה מינימאלית של רכבים שיטופלו כל שנה וסעיף פיצוי מוסכם במקרה והמספר פחת ממספר מינימום זה. עם כניסת בטר פלייס להליכי פירוק הגישה יבואנית הרכב תביעת חוב, לרבות בגין הפיצויים המוסכמים, אך מפרקי החברה סירבו לאשר תשלום הפיצוי המוסכם.

בית המשפט העליון קבע, כי בתי המשפט נוהגים לכבד תניית פיצוי מוסכם - סעיף שנקבע מראש, המקים זכות לקבל תמורה נוספת ללא הוכחת נזק במקרה של אי עמידה בתנאים - אולם לבית המשפט סמכות להפחית הפיצוי "אם מצא שהפיצויים נקבעו ללא כל יחס סביר לנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה", אך השימוש בסמכות זו יהיה במקרים חריגים בלבד ואפילו אם הפיצוי גבוה, כל עוד מצא בית המשפט כי מתקיים יחס סביר, ולו בדוחק, בין הפיצוי המוסכם לבין הנזק הצפוי באופן אובייקטיבי במועד כריתת החוזה, יותיר בית המשפט את הפיצוי המוסכם על כנו ולא יפחיתו. כאן, גם אם תחזית הרכישות שבהסכם אינה מחייבת, התחייבות לכמויות מינימום היא התחייבות לפיצוי מוסכם ומדובר במנגנון מושכל בין צדדים מסחריים ולכן בית המשפט לא יתערב בו.

כשחברה נכנסת לפירוק יבחן בית המשפט האם תניית הפיצוי המוסכם נועדה לעקוף את עקרון השוויון בין הנושים בפירוק או שיש לתניית הפיצוי הגיון מסחרי-כלכלי משלה. כאן סעיף הפיצוי נועד להבטיח ליבואנית הרכב תמורה מינימאלית בגין ההשקעות שביצעה לצורך המיזם ולכן יש לו הגיון כלכלי והוא ייאכף.

A car importer entered into a contract with the Better Place company for the provision of services for vehicles to be imported by it and set minimum quantities of vehicles to be handled each year and liquidated damages if the number falls below such annual quantities. When Better Place entered into liquidation proceedings the importer filed a debt claim, including in respect of the liquidated damages, which was rejected by the liquidators.

The Supreme Court held that the Courts customarily accept an agreed liquidated damages clause - a pre-determined clause that establishes the right to receive additional compensation without proof of damage in the event of non-compliance - but a Courts has the power to reduce the compensation "if it finds that the compensation was determined without any reasonable proportion to the damage that was foreseen at the time the contract was concluded as a probable result of the breach." However, the use of such power will be in exceptional cases only, and even if the compensation is high, as long as the Court finds that there is a reasonable relation, even if farfetched, between the agreed liquidated damages and the damage objectively foreseen the time of execution of the contract, the Court will honor the agreed compensation and will not reduce it. Here, even if the forecast of purchases in the agreement is not binding, a commitment to minimum quantities is a commitment to liquidated damages and it is a reasoned mechanism between commercial parties and therefore the Court will not intervene.

When a company enters liquidation, the Court will examine whether the liquidated damages is intended to circumvent the principle of equality between creditors in liquidation or that such liquidated damages clause has a commercial-economic logic. Here the compensation

clause is intended to ensure that the car importer has at least minimal compensation for the investments made for the purpose of the venture, and therefore has economic logic and will be enforced.

#### 4. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה

### Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates

#### א. ניסוח גורף וגנרי של תניית אי תחרות עשוי להפכה לבלתי אכיפה An overreaching and generic drafting of a non-competition clause may render it unenforceable

[סעש (ת"א) 22487-11-17 דור-אלון טכנולוגיות גז בע"מ נ' זאב גולן, בית הדין האזורי לעבודה בתל-אביב-יפו, 14.12.2107, כב' השופטת יפית זלמנוביץ גיטין]

עובד שהועסק משך 15 שנים בתפקיד בכיר התפטר מעבודתו. החברה טענה כי עבר לעבוד בחברה מתחרה ומשכך הגישה בקשה למתן צו מניעה האוסר עליו לעבוד אצל המתחרה עד לתום שנתיים ממועד סיום העסקתו אצלה וזאת לאור תניית אי תחרות עליה היה חתום.

בית הדין לעבודה קבע, כי ההתחייבות לאי תחרות עליה חתם העובד הינה גנרית, שאין בה דבר וחצי דבר עם עיסוקו או תפקידו והיא לא הותאמה ברבות השנים לידע שצבר העובד עם התקדמותו בחברה. דווקא העובדה כי מדובר בהתחייבות סטנדרטית, עליה חותמים כל עובדיה של החברה נוטלת את העוקץ מן ההתחייבות. שעה שלא הוכחו התנאים להגבלת עיסוקו של העובד הבקשה נדחתה.

An employee, who was employed for 15 years in a senior position, resigned. The employer contended that the employee commenced working in a competing company and thus moved the Court for an injunction prohibiting him from working for the competitor until the end of two years from the date of termination because of a non-competition clause in the agreement.

The Labor Court held that the non-competition undertaking signed by the employee is generic, has nothing to do with his position or his job and has not been adapted over the years to the knowledge accumulated by the employee as he progresses in the company. The fact that this is a standard commitment, signed by all company employees, takes the sting out of the commitment. Because the conditions for restricting the employee's occupation were not proven, the application was rejected.

#### ב. ההרשאה הכללית לקיים מסחר עם עיראק תהיה בתוקף עד סוף שנת 2018

### The general permit to trade with Iraq will be in force until end of 2018

[הרשאה כללית לפי פקודת המסחר עם האויב, 1939, 12.2017]

על פי הדין הישראלי חל איסור על סחר עם מדינות אויב, האיסור חל הן על סחר ישיר והן על סחר עקיף עם המדינה. היקף האיסור רחב מאד וכולל כל סוג של פעילות כלכלית עם אויב או לטובתו ואין לו כל חריגים. כיום מוגדרות ארבע מדינות אויב: עיראק, אירן, סוריה ולבנון אך לגבי עיראק קיימת הרשאה כללית החתומה על ידי שר האוצר הקובעת היתר זמני למסחר עם עיראק. הרשאה זו הוארכה כעת והיא תעמוד בתוקפה עד ליום 31 דצמבר, 2018.

Israeli law prohibits trade with enemy countries, which prohibition applies to both direct and indirect trade with an enemy country. The scope of the prohibition is very broad and includes any economic activity with the enemy or to the enemy's advantage, without any exception. There are currently four countries only that are defined as "enemy countries": Iraq, Iran, Syria and Lebanon, but as to Iraq there is a general authorization signed by the Israeli Minister of Finance which provides a temporary permit to trade with Iraq. This authorization was now extended and will be in force until December 31, 2018.

## ג. זכות שימוש בסימן מסחר רשום תהיה חסרת תוקף ככל שלא נרשמה במרשם סימני המסחר

### An agreement defining relations between parties will prevail over a later agreement dealing with a specific matter

[תא (חי') 29611-06-17 גיטיאס גץ בע"מ נ' INNALABS LTD, בית משפט השלום בחיפה, 23.10.2017, כב' השופטת סיגלית מצא]

בעל מניות בחברה נתן הרשאה למתחרה להשתמש בסימן מסחר של החברה. לאחר פטירת בעל המניות תבעה החברה על השימוש בסימן המסחר.

בית המשפט קבע, כי מתן הרשאה לאחר לעשות שימוש בסימן מסחר דורשת רישום אצל רשם סימני המסחר וללא רישום אין לה תוקף. בכל מקרה, בעל מניות אינו יכול לתת לאחר זכויות בנכסי החברה. עם זאת, ברמה החוזית רשאי מקבל זכות השימוש לתבוע בגין הפרת ההסכם מולו בשל כך שקיבל הרשאה חסרת תוקף.

A shareholder in a company authorized a competitor to use a trademark of the company. Following the demise of the shareholder, the company filed a claim due to the use of the trademark.

The Court held that granting permission to another to use a trademark requires registration with the Registrar of Trademarks and without registration it is of no validity. In any case, a shareholder is not empowered to grant rights to company assets. However, on the contractual level, the receiver of the right of use is entitled to sue for breach of the agreement for receiving a powerless authorization.

## 5. עדכוני משפט ציבורי ומכרזים

### Public Law and Tenders Updates

#### אין לגשת למכרז עם איש-קש כאשר מי שיבצע בפועל את העבודה לא עומד בתנאי הסף

### One may not submit a tender offer with a straw-man when the one to perform the tender work does not fulfill the preconditions of the tender

[תא (ת"א) 4448-11-17 אורי גלברסון נ' ניר כהן, בית משפט השלום בתל אביב - יפו, 19.12.2017, כב' השופט אריאל צימרמן]

שני צדדים הקימו יחד חברה משותפת כדי לגשת למכרז של הביטוח הלאומי, אשר בתנאי הסף לו יכול היה רק צד אחד לעמוד. לאחר מספר שנים נפרדו הצדדים ובהסכם ההפרדות נקבעה תניית אי תחרות בין הצדדים כך שכל צד עוסק בתחום מסוים ולא יכול לעסוק בתחומים שהאחר קיבל במסגרת ההפרדות. כשאחד הצדדים החל להתחרות בשני, דרש זה צו מניעה שימנע ממנו לעשות כן. בית המשפט סירב ליתן צו מניעה וקבע, כי איסור תחרות לא מוגבל בזמן הוא הסדר כובל, כמשמעותו בסעיף 2 לחוק ההגבלים העסקיים, ולכן לא ייאכף. לגבי מכרז הביטוח הלאומי חזר בית המשפט על ההלכה שקבע בית המשפט העליון לפיה הסדר כזה הוא חותר תחת עקרונות דיני המכרזים. כשרשות ציבורית עורכת מכרז ומציגה תנאי סף, על מגיש ההצעה, המתיימר להיות זה שיבצע את העבודה, לעמוד בתנאי הסף ולא להשתתף ב"נשף מסיכות" בו הוא משמש איש-קש עבור מישהו אחר שהוא רק "משאיל" לו את התנאים לעמידה בתנאי הסף. מדובר לא רק בפגיעה בשוויון מול מציעים אחרים וגורמים אחרים שיכולים היו לגשת למכרז, אלא גם בעקרון היעילות שעה שהמבצע בפועל אינו עומד בתנאי הסף, הנועד למקסם את הסיכוי לביצוע הפרויקט כנדרש; ובעקרון ההגיונות וטוהר המידות.

Two parties established a joint company to submit an offer for a tender of the Israeli National Security, which threshold conditions thereof only one side was able to meet. After a number of years the parties separated and the separation agreement established a stipulation of non-competition between the parties, so that each party deals with a particular area and can not deal with the areas that the other received within the framework of the separation. When one of the parties began competing with the other, the other demanded an injunction preventing it from doing so.

The Court refused to issue an injunction and held that the unlimited limitation of competition is a restrictive arrangement within the meaning of Section 2 of the Restrictive Trade Practices Law, and therefore will not be enforced. With regard to the National Insurance tender, the Court repeated the Supreme Court holding that such an arrangement undermines the principles of tender law. When a public authority prepares a tender and presents threshold conditions, the bidder, who claims to be the one to carry out the work, must meet the threshold conditions and not participate in a "masquerade ball" in which it serves as a straw-man for someone else to whom it only "lends" the terms for meeting the threshold conditions. This is

not only a violation of equality with other proposers and other entities that could have entered the tender, but also the principle of efficiency when the actual operator of the tender does not meet the threshold conditions, which is intended to maximize the chances of executing the project as required; and the principle of decency and integrity.

## Real Estate Updates

### דייר המתקן ליקוי ברכוש המשותף על דעת עצמו לא זכאי לשיפוי בגין הוצאותיו

#### **A tenant in a condominium who makes a repair in the common property without prior approval is not entitled to reimbursement of expenses**

[רעא 4984/17 שמעון חיים נ' נציגות הבית המשותף סוקולוב 48 קרית אתא, בית המשפט העליון, 14.12.2017, כב' השופט ניל הנדל]

דייר בבית משותף תיקן ליקוי בשטחים המשותפים ודרש החזר של העלות. בית המשפט העליון קבע, כי דרך המלך לתיקון פגמים ברכוש המשותף היא באמצעות פניה לנציגות הבית המשותף. ככל שנציגות הבית המשותף מסרבת לתיקון הפגם, על הדייר להגיש תביעה למפקח על הבתים המשותפים נגד הנציגות. אם הדייר בוחר שלא להגיש תביעה למפקח, אלא להוציא כסף מכיסו ולתקן את הפגם בעצמו, אזי על מנת לקבל שיפוי בגין הוצאותיו יצטרך הדייר להראות, בין היתר, כי התקיימו התנאים הבאים: מדובר בליקוי שחובת הנציגות הייתה לתקנו; נעשתה פניה לנציגות והיא סירבה לתקן; קיימת דחיפות לתיקון ועיכוב בגין פניה למפקח היה מביא להחמרת הנזק באופן משמעותי; קיימת פגיעה קשה ביכולת הדייר לעשות שימוש בנכס; ותיקון הליקוי בוצע בצורה נאותה. בנוסף, יינתן משקל לעלות התיקון, שכן דייר לא יזכה לשיפוי בגין הוצאות בלתי סבירות.

במקרה דנו, הליקוי היה בחגורת גג הבנין, המהווה רכוש משותף, והליקוי תוקן בצורה נאותה. עם זאת, בית המשפט דחה את התביעה מכיוון שהדייר לא פנה לנציגות הבית המשותף ולדיירים האחרים בדרישה לתקן את הגג המשותף, לא הוכח שהייתה דחיפות לתיקון הליקוי ולא הוכח שפניה למפקח הייתה גורמת לפגיעה קשה ביכולתו של הדייר לעשות שימוש בנכס.

A tenant in a condominium performed a repair in the common property and demanded reimbursement.

The Supreme Court held that the main road to repair defects in the common property is by approaching the condominium's house committee. If the condominium's house committee refuses to repair the defect, the tenant must file a claim to the Condominium Supervisor. If the tenant chooses not to file a claim with the Supervisor, but to pay out of his own pocket and repair the defect himself, then in order to receive reimbursement for his expenses, the tenant will have to show, among other things, that the following conditions have been met: It is a defect which obligation to repair applies to the condominium's house committee; A request for repair was made to the condominium's house committee and they refused to repair it; There is an urgent need to repair and the delay for approaching the Supervisor would have significantly increased the damage; There is a severe damage to the tenant's ability to use the property and repairing the defect was carried out properly. Additionally, the Court will consider the cost of the repair because a tenant will not be entitled to reimbursement for unreasonable expenses.

In this case, the defect was in the roof support of the building, which is a common property, and the defect was properly repaired. However, the Court rejected the claim because the tenant did not approach the condominium's house committee and other tenants and asked to repair the shared roof. Also, It was not proven that there was an urgent need to repair the defect nor that it would have harmed the tenant's ability to use the property.