



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

Afik & Co. markeert de ondergang van de Nederlandse graficus Maurits Cornelis Escher (17 juni 1898 - 27 maart 1972) bekend om zijn wiskundig geïnspireerde surrealistische werken.

אפיק ושות' מצינת את יום פטירתו של האמן הגרפי ההולנדי מאוריץ קורנליס אֶשֶׁר (17 יוני, 1898 - 27 מרץ 1972) הידוע בעיקר בזכות העבודות הסוריאליסטיות המבוססות עקרונות מתמטיים

Afik & Co. marks the demise of Dutch graphic artist Maurits Cornelis Escher (17 June 1898 – 27 March 1972) world renowned for his mathematically-inspired surrealistic works.

1. מאמר: ייפוי כוח מתמשך – מטריה משפטית ליום ערפל / עו"ד יאיר אלוני Article: Ongoing Power of Attorney – A Legal Guiding Light for a Foggy Day / Yair Aloni, Adv.

מאמר בנושא ייפוי כוח מתמשך, חשיבותו, חשיבות ליווי עורך דין בתהליך זה, מאת עו"ד יאיר אלוני, ממשרד אפיק ושות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a279>

An article on the matter of Ongoing Power of Attorney, its importance and why it is important to have a lawyer when dealing with it, by Yair Aloni, Adv. of Afik & Co. The article in English may be found at the link: <http://www.afiklaw.com/articles/a279>

2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך Corporate, Antitrust and Securities Law Update

א. חייב בפשיטת רגל שלא הצהיר על חוב מסוים לא יופטר מהחוב שהסתיר מחוזי מרכז: עם תחילת הליך פשיטת רגל חייב החייב לדווח על כל חובותיו וליידע את הנושים; חוב שהחייב הסתיר לא יופטר בתום הליך פשיטת הרגל. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/8946>
A bankrupt who failed to disclose a certain debt will not be relieved of such debt Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/8947>

ב. שלוח אינו רשאי לייצג את השולח בהליכים משפטיים בלי הסמכה מפורשת כלכלי ת"א: שליחות לא תחול באין הרשאה מפורשת לכך על הליכים לפני ערכאות משפטיות; לא ניתן להגיש תביעה בשם חברה בלי החלטה מפורשת של החברה לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/8948>
An agent may not represent the principal in legal proceedings without explicit authorization. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/8949>

Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates

א. אין צורך בהודעה מראש לביטול הסכם הפצה בשל הפרתו אלא במקרה של שיהוי

מחוזי ת"א: ביטול הסכם הפצה בלעדי יהיה כפוף לתום לב והודעה מראש; ספק רשאי לבטל הסכם הפצה בלעדית ללא הודעה מראש במקרה של הפרתו על ידי המפיץ; אם הספק לא ביטל מיידית את ההסכם הוא נדרש לתת הודעה מראש. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/8950>

No need for prior notice for termination of a breached distribution agreement unless the supplier took its time to terminate it. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/8951>

ב. בסדרת הסכמים ניתן להבין את כוונת הצדדים בהסכם מנוסח ההסכמים הקודמים

עליון: ההסכם האחרון בסדרת הסכמים הוא המחייב; כאשר מסדרת ההסכמים ניתן ללמוד על טעות סופר בהסכם האחרון יש לבחון את ההסכם לאור ההסכמים שקדמו לו. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/8952>

In a set of agreements, it is possible to learn about the intention of the parties from the previous agreements. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/8953>

ג. שכתוב מאמר והעלאה לאתר אינטרנט עשויה להוות הפרת זכויות יוצרים

שלום ת"א: הורדת קובץ מהאינטרנט למחשב מהווה יצירת העתק של יצירה; מי שמשכתוב מאמר של אחר אמור להניח שהזכויות בו שייכות לאדם אחר. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/8954>

Rewriting and uploading to an Internet site of an article may constitute a copyright infringement. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/8955>

4. עדכוני מקרקעין

Real Estate Law Updates

משכיר אינו רשאי לדרוש פיצוי כספי כתנאי להסבת הסכם השכירות לשוכר חלופי

מחוזי ת"א: דרישה לא סבירה מטעם משכיר כתנאי להסבת הסכם השכירות לשוכר חלופי תבטל; המשכיר לא רשאי להתנות הסבת ההסכם בקבלת פיצוי כספי מהשוכר. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/8956>

A lessor is not entitled to demand monetary compensation as a condition for assigning the lease agreement to an alternative tenant. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/8957>

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/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 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 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 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 an attorney for a specific advice with any legal issue you may have.

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

1. מאמר: ייפוי כוח מתמשך – מטריה משפטית ליום ערפל / עו"ד יאיר אלוני
Article: Ongoing Power of Attorney – A Legal Guiding Light for a Foggy Day / Yair Aloni, Adv.

מאמר בנושא ייפוי כוח מתמשך, חשיבותו, חשיבות ליווי עורך דין בתהליך זה, מאת עו"ד יאיר אלוני, ממשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com). עו"ד יאיר אלוני הינו עורך דין בכיר במשרד אפיק ושות' ועוסק בעיקר בתחום האזרחי, ליטיגציה, מקרקעין, מכרזים ומשפט מנהלי. עו"ד אלוני מוסמך על ידי האפוטרופוס הרשמי להחתמה על יפויי כוח מתמשכים. את המאמר ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a279>

An article on the matter of Ongoing Power of Attorney, its importance and why it is important to have a lawyer when dealing with it, by Yair Aloni, Adv. of Afik & Co. (www.afiklaw.com). Advocate Yair Aloni is a senior attorney at the law office of Afik & Co., Attorneys and Notary, whose main practice areas are commercial and civil law, real estate, legal advice to purchasers and sellers and negotiations of purchase and sale transactions. He is certified in Israel for the execution of ongoing powers of attorney. The article in English may be found at the link: <http://www.afiklaw.com/articles/a279>

2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך
Corporate, Antitrust and Securities Law Updates

א. חייב בפשיטת רגל שלא הצהיר על חוב מסוים לא יופטר מהחוב שהסתיר

A bankrupt who failed to disclose a certain debt will not be relieved of such debt

[פס"ר (מרכז) 40489-12-12 שלומי יוחנן נ' כונס נכסים רשמי תל אביב, בית משפט המחוזי מרכז-לוד, 19.02.2019, כב' השופטת מרב בן-ארי]

אדם נתן לחברו הלוואה בסך 320,000 ₪, תוך הבטחה של החבר לפיה ישקיע את הכסף בעסקאות מול משרד הביטחון, מה שצפוי להניב תשואה משוערת של 10-12.5%. לימים נכנס החבר להליך פשיטת רגל, בה לא הצהיר כלל על החוב האמור, אך כשהתקבל הפטר טען שהוא פטור מהחזר הלוואה.

בית המשפט קבע שהפטר לא חל על החוב. הפטר בסיום הליכי פשיטת רגל פוטר את החייב מכל חובותיו, אולם חייב בפשיטת רגל מחויב להצהיר על כל נוסיו ופרסום ברשומות אינו מספיק אלא שיש לשלוח הודעות אישיות לכל אחד מהנושים. חייב שידוע על חוב ואינו מצהיר עליו פועל בחוסר תום לב והדבר מוביל לתוצאה לפיה הנושה יוחרג מהפטר.

A person gave his friend a loan of ILS 320,000, with a promise from the friend that he would invest the money in transactions with the Ministry of Defense, which was expected to yield about 10-12.5%. The friend eventually went into bankruptcy proceedings, in which he did not declare the abovementioned loan, but when he got an exemption, contended to be exempt from repaying the loan.

The Court held that the exemption did not apply to the debt. An exemption at the end of bankruptcy proceedings discharges the debtor from all obligations, but a bankrupt debtor must declare all his creditors. A publication in the official gazette is not sufficient, and personal notifications must be sent to each of the creditors. A debtor who knows about a debt and does not declare it acts in bad faith and this leads to a result according to which the creditor is excluded from the exemption.

ב. שלוח אינו רשאי לייצג את השולח בהליכים משפטיים בלי הסמכה מפורשת

An agent may not represent the principal in legal proceedings without explicit authorization

[הפ (ת"א) 8752-10-17 שיר הבריאות בע"מ נ' בית מרקחת הכיכר בע"מ, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו, 21.02.2019, כב' השופט מגן אלטוביה]

במסגרת הסכם מכר מניות בחברה נשאר המוכר עד השלמת העסקה מורשה חתימה ונציג של בעל המניות הנוסף בחברה. מאוחר יותר התכחש לעסקה ואף הגיש בשם החברה תביעה נגד הקונה.

בית המשפט קבע שהמניות נמכרו וכי התביעה שהגישה החברה נגד הקונה בטלה, מכיוון שהחברה לא אישרה אותה כדין. על פי חוק שליחות לא תחול, באין הרשאה מפורשת לכך, על הליכים לפני ערכאות משפטיות. בעל המניות היוצא מונה בהסכם כשלוח לעניין חתימה בשם החברה, אך אין החלטה מפורשת של החברה המסמיכה אותו להגיש תביעה בשם החברה ולכן התביעה בטלה מכיוון שהוגשה ללא סמכות.

Within a share purchase agreement the seller remained, until completion of the transaction, a signatory and representative of the additional shareholder. Later he repudiated the transaction and even filed a claim, on behalf of the company, against the purchaser.

The Court held that the shares were sold and the claim filed by the company is cancelled because the company did not duly authorize it. Under law, an agency does not apply, absent explicit authorization, on proceedings before legal instances. The former shareholder was appointed in the agreement as signatory of the company, but an explicit resolution is required in order to authorize him to file a claim on behalf of the company. Thus, the claim is cancelled because it was filed without authority.

3. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה

Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates

א. אין צורך בהודעה מראש לביטול הסכם הפצה בשל הפרתו אלא במקרה של שיהו

No need for prior notice for termination of a breached distribution agreement unless the supplier took its time to terminate it

[ת"א 56338-09-11 שטייניץ הנדסת תאורה (1996) בע"מ נ' TRILUX GmbH & Co. KG, בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, 03.03.2109, כב' סגנית הנשיא, השופטת צילה צפת]

מפיץ בישראל חתם מול ספק גרמני על הסכם הפצה בלעדית של מוצרים בתחום התאורה, אשר תוקפו שנה. ההסכם הוארך לאחר כן בהתנהגות אך לא נחתם הסכם אחר. בביקור בישראל גילה הספק שהמפיץ מתכוון למכור את פעילותו וכתב למפיץ כי הוא מוטרד מהרעיון ושומר על זכותו למצוא מפיץ אחר. המפיץ חתם למרות זאת על הסכם המכר של הפעילות, בו השאיר עצמו מפיץ של מוצרי הספק המסוים למשך 3 שנים, בתמורה רק להחזר הוצאות, ולתקופה זו מינה את הרוכש כמפיץ משנה בלעדי. ההסכם גם קבע פיצוי מוסכם במקרה והספק יבטל את הסכם ההפצה. חודשים רבים לאחר החתימה זמן קצר לפני כניסת הסכם המכר לתוקף הודיע המפיץ לספק על כך והספק הבהיר כי אינו מכיר בהסכם זה. כשלושה חודשים לאחר מכן הודיע הספק על ביטול הסכם ההפצה, שייכנס לתוקף באופן מיידי.

בית המשפט דחה את תביעת הספק לפיצוי בגין ביטול הסכם ההפצה ללא הודעה מוקדמת. הסכם הפצה לתקופה בלתי קצובה ניתן לביטול בכל עת כפוף למתן הודעה מוקדמת סבירה ובכפוף לחובת תום הלב. כאן המפיץ פעל בחוסר תום לב והפר את האמון של הספק ולכן רשאי היה הספק לבטל את הסכם ההפצה ללא כל הודעה מוקדמת. עם זאת, מכיוון שהספק בחר שלא לבטל את ההסכם באופן מיידי אלא התמהמה שלושה חודשים, נוצרה מחדש זכות של המפיץ להודעה מראש, שתהיה קצרה יחסית לאור הפרות ההסכם על ידי המפיץ. למרות האמור, כאן המפיץ מכר את הפעילות לצד שלישי כאשר הוא יודע שהספק מתנגד למכירה ולכן גם בהסכם צפו מצב בו הספק יבטל את ההפצה. בנוסף, בתקופה של שלוש שנים אמור היה המפיץ לפעול בתמורה להחזר הוצאות בלבד ולכן לא למפיץ ולא לרוכש נגרם כל נזק והתביעה נדחתה.

A distributor in Israel signed an exclusive distribution agreement with a German supplier for lighting products, to be valid for one year. The agreement was later extended by conduct but no other agreement was signed. On a visit to Israel, the supplier discovered that the distributor intends to sell its activity and wrote to the distributor that it is concerned about the idea and maintains the right to find another distributor. The distributor nevertheless signed an agreement for the sale of its activity, in which it left itself as a distributor of the particular supplier's products for a period of 3 years, in consideration only for reimbursement of expenses, and for that period appointed the purchaser as an exclusive sub-distributor. The agreement also provided agreed compensation in case the supplier terminates the distribution agreement. Many months after the signing of the sale agreement and shortly before the sale agreement came into effect, the distributor notified the supplier of it and the supplier clarified that it does not recognize this agreement. About three months later, the supplier terminated the distribution agreement, with immediate effect.

The Court rejected the claim of the distributor for compensation due to the termination without notice of the distribution agreement. A distribution agreement for an unlimited period may be terminated at any time, subject to reasonable prior notice and good faith. Here, the distributor acted in bad faith and breached the trust of the supplier and therefore the supplier was entitled to terminate the distribution agreement without prior notice. However, because the supplier chose not to terminate the agreement immediately but procrastinated three months, the distributor's right to advance notice was recreated, even though as a relatively short period in view of the distributor's breach of the agreement. Nevertheless, the distributor sold the activity to a third party when it knew that the supplier opposes the sale, and therefore the agreement also expected a situation in which the supplier would terminate the distribution. In addition, in a period of three years, the distributor was to act in return for reimbursement of expenses only, and therefore neither the distributor nor the purchaser suffered any damage and the claim was rejected.

ב. בסדרת הסכמים ניתן להבין את כוונת הצדדים בהסכם מנוסח ההסכמים הקודמים

In a set of agreements, it is possible to learn about the intention of the parties from the previous agreements

[ע"א 8243/13 אברהם עג'אם ואח' ל' דניאל סיטון ואח', בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, 19.03.2019, כב' השופטים יצחק עמית, יעל וילנר, עופר גרוסקופף]

בעל מקרקעין מכר חלק מהם בעסקה במחיר נטו, אשר דרשה פיצול אותו חלק. לאחר כ-11 שנה נחתם הסכם שני בו הוחלפה זהות הרוכש ולאחר מכן נחתם הסכם שלישי בין הרוכש החדש לבין בעל המקרקעין, רק שבו במקום עסקת "נטו", בה חיובי מס השבח, היטל ההשבחה ודמי ההסכמה מוטלים על הרוכש, הוגדרה העסקה כעסקת "ברוטו", בה חיובים אלה מוטלים על המוכר.

בית המשפט העליון קבע שיש לקרוא את ההסכם האחרון לאור ההסכמים הקודמים ולכן לראות את הגדרת העסקה כטעות סופר שיש לתקנה. במערכת הסכמים ההסכם האחרון שנחתם הוא המחייב. עם זאת, אין לנתק את ההסכם האחרון ממערכת ההסכמים הכוללת אשר ממנה ניתן ללמוד על כוונתם הסובייקטיבית של הצדדים וסתירה מהותית בהסכם הסופי למול ההסכמים הקודמים עשויה ללמד על קיומה של טעות סופר.

A landowner sold part of his land in a transaction at a net price. After about 11 years, a second agreement was executed in which the identity of the purchaser was changed, and after that, a third agreement was executed between the purchaser and the landowner, however, instead of a "net" transaction in which the tax charges are imposed on the purchaser, the transaction was defined as a "gross" transaction.

The Supreme Court held that the final agreement should be read in light of the previous agreements and therefore the definition of the transaction is a clerical error to be fixed. In a series of agreements, the last one signed is the binding one. However, the last agreement cannot be detached from the previous ones, which may be used to understand the subjective intent of the parties. A material contradiction between the final agreement and the previous ones may indicate the a clerical error.

ג. שכתוב מאמר והעלאה לאתר אינטרנט עשויה להוות הפרת זכויות יוצרים

Rewriting and uploading to an Internet site of an article may constitute a copyright infringement

[ת.א. (ת"א) 6145-02-18 אלי רחימי ל' היי טק הכשרה מקצועית בע"מ, בית משפט השלום בתל אביב - יפו, 07.02.2019, כב' השופטת הבכירה אושרי פרוסט-פרנקל]

אדם ניהל אתר אינטרנט שריכז מאמרים בתשלום. לימים, עקב מחלה, נבצר ממנו לחדש את רישום המתחם (Domain) על שמו ואחרים רכשו את שם המתחם. אותם רוכשים כתבו והעלו לאתר מאמרים על אותם נושאים, אך במילותיהם שלהם. יתרה מכך, כשעלה האתר החדש לאוויר, בשל טעות של עובד, שהתבלבל בתיקיות, עלו 38 מאמרים ישנים של הבעלים הקודם, שירדו מהאתר לאחר חודש וחצי, כשנתגלתה הטעות.

בית המשפט קיבל את התביעה וקבע כי אין ספק שהמאמרים באתר הם יצירות מקוריות שמוגנות בזכויות יוצרים. העתקה של מאמר המפורסם באתר אינטרנט והעמדתו לרשות הציבור באתר אינטרנט אחר, ללא מתן קרדיט למחברו, מהווה פגיעה בזכויות יוצרים. כאשר קובץ המכיל יצירה מועבר בתקשורת אלקטרונית ממחשב אחד למחשב אחר, כגון ברשת האינטרנט, נוצר העתק של היצירה במחשב של מקבל הקובץ. כאשר הפעולה מבוצעת ביוזמת המקבל, אשר מוריד את היצירה למחשב מהאינטרנט, אין ספק שהוא ביצע העתקה של היצירה למחשבו. אותו עובד ידע שעליו לשכתב מאמרים קיימים והיה עליו להניח כי תוכנם שייך לאדם אחר ולכן לא מתקיימת כל הגנה של אי ידיעה אודות ההפרה. עם זאת, לעניין הפיצוי, מכיוון שכל הפרות קשורות באותה מסכת אירועים, אלה מהוות הפרה אחת ולא 38 הפרות נפרדות.

A man managed a website that compiled paid-for articles. Later, due to illness, he was unable to renew the domain registration in his name and others acquired the domain. The purchasers wrote articles on the same subjects, but in their own words. Moreover, when the new website was launched, due to an employee error, confusing between folders, 38 old articles of the previous owner were uploaded, which were removed after a month and a half, when the mistake was discovered.

The Court accepted the claim and held that there is no doubt that the articles are original works protected by copyright. Copying an article published on a website and making it available to the public on another website without giving credit to its author constitutes an infringement of copyrights. When a file that contains a work is transmitted electronically from one computer to another computer, such as over the Internet, a copy of the work is created on the recipient's computer. When the action is initiated by the recipient, who downloads the work, there is no doubt that he has copied the work to his computer. The said employee knew that he had to rewrite existing articles and had to assume that their content belonged to another person. However, with regard to compensation, all infringements are related and thus constitute a single infringement and not 38 separate ones.

משכיר אינו רשאי לדרוש פיצוי כספי כתנאי להסבת הסכם השכירות לשוכר חלופי**A lessor may not demand monetary compensation as a condition for assigning the lease agreement to an alternative tenant**

[רתק (ת"א) 60444-02-19 בטי זכאיים נ' ניר בג'איו, בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים, 26.02.2019, כב' השופטת אביגיל כהן]

משכיר של בית עסק התנה יציאה של שוכר מהנכס לפני תום תקופת השכירות והסבת ההסכם לשוכר חלופי בכך שהשוכר החלופי יסכים על העלאת תשלום דמי השכירות ב 15% ויכפיל את גובה הערבויות וכן, ישולם פיצוי על ידי השוכר היוצא בסך של 40,000 ש"ח.

בית המשפט אפשר למשכיר לדרוש שינוי תנאי השכירות בשל אופי שונה של השוכר החדש אך ביטל את הדרישה לפיצוי כספי מהשוכר המקורי. שוכר אינו רשאי להעביר לאחר את הזכות להחזיק ולהשתמש במושכר, אלא בהסכמת המשכיר. אולם, סירובו של המשכיר מוגבל לטעמים ולתנאים סבירים. אין מקום לדרישה לקבלת פיצוי רק משום שהתברר למשכיר כי השוכר מעוניין לסיים את ההסכם לאור הרצון לנצל הזדמנות עסקית למכירת עסקו. אין זה מעניינו של משכיר מה סיבת עזיבת השוכר כל אימת שתכלית ההסכם ממשיכה להתקיים על ידי השוכר החלופי והאינטרס הכלכלי מתמלא. להבדיל מהפיצוי הכספי, הצבת תנאים לעניין העלאת דמי השכירות והכפלת גובה הערבויות מהוות טעם הוגן וסביר המבטיח את זכויות המשכיר ומשקף את הסיכונים הנטענים בדבר יכולת הפירעון של השוכר החלופי.

A business lessor demanded, as precondition for change of lessees prior to the end of the rental period that the alternative lessee will agree to a 15% increase of rental fee and also doubling the amount of the guarantees. In addition, the lessor demanded compensations from the departing lessee of ILS 40,000.

The Court enabled the lessor to demand change of the lease terms due to the different character of the new lessee but cancelled the demand for compensation from the original lessee. A lessee is not entitled to assign its rights to hold and use the property to another, except with the lessor's consent. However, the lessor's refusal is limited to reasonable grounds and terms. There is no place for a demand to compensation just because the lessor learns that the lessee wishes to exit the agreement due to a wish to use an opportunity to sell the business. It is not the lessor's business what were the lessee's reasons for leaving the property as long as the purpose of the rental agreement continues to exist by the alternative tenant and its economic interest is met. Unlike the monetary compensation, placing conditions regarding the increase in rental fees and doubling the amount of the guarantees constitutes a fair and reasonable ground that guarantees the lessor's rights and ostensible risks regarding the alternative tenant's credibility.

ייפוי כוח מתמשך – מטריה משפטית ליום ערפל / יאיר אלוני, עו"ד

אחד הפחדים המעסיקים אנשים רבים הוא מה יהיה במקרה שאותו אדם יאבד את היכולת לקבל החלטות. מי יכוון אותו דרך הערפל? כיצד יוודא שרצונו יקוים גם כאשר הוא אינו מסוגל להביע אותו עוד? את אי הוודאות הגדולה בנושא הסדיר המחוקק הישראלי בשנת 2016 במסגרת תיקון 18 לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב-1962, המאפשר יצירת ייפוי כוח מתמשך. לחתימה על ייפוי כוח מתמשך עשויה להיות משמעות מרחיקת לכת הואיל ובמסגרת ייפוי הכוח רשאי אדם לקבוע שהוא יעמוד בתוקפו גם אם יבקש לבטלו כשלא יהיה בעל כשירות, ולמעשה ייפוי הכוח ייחשב כבלתי חוזר. חשוב, לכן, לבחור בעורך הדין הנכון, ובעל הניסיון, לסייע בניסוח מסמך חשוב זה.

במסגרת תיקון החוק קבע המחוקק הסדרים חדשים שמטרתם לסייע ולתמוך באדם בזמן בו לא יהיה מסוגל עוד לנהל את ענייניו בעצמו. "ייפוי כוח מתמשך" הוא מסמך משפטי המאפשר לאדם (הממנה) לתכנן את עתידו בהתאם לבחירתו ורצונו על ידי מינוי אדם האמון עליו כדי שינהל עבורו את ענייניו בתחומי החיים השונים במצב בו לא יהיה מסוגל עוד לבצע זאת בעצמו (למשל, עקב מחלה קוגניטיבית כדוגמת אלצהיימר או דמנציה). עריכת ייפוי הכוח המתמשך נעשית מבעוד מועד, בשלב בו הממנה בעל יכולת לבצע פעולות ומסוגל להבין ולקבל החלטות בעצמו. היתרון בכלי משפטי זה, טמון בכך שהוא מאפשר מנגנון רצוני, שאינו מערב את בית המשפט, ומינוי אדם מהימן המוכר אישית לממנה, וזאת כחלופה למינוי בעתיד של אפוטרופוס אלמוני.

הממנה רשאי לקבוע כי מיופה הכוח יוכל לקבל החלטות בנושאים שונים במגוון רחב של תחומי חייו, לפי בחירתו. כך, למשל, ניתן לבחור אחד או יותר מהתחומים הבאים: א. עניינים רכושיים (ניהול חשבון בנק, ניהול נכסים, ניהול עסק וכד'); ב. עניינים אישיים (ענייני בריאות, החלטות בדבר מקום מגורים, מזון, ביגוד, מטפל סיעודי וכד'); ג. עניינים רפואיים בלבד (למשל, לצורך טיפול או אשפוז פסיכיאטרי). ניתן למנות מספר מיופי כוח ולקבוע הוראות בדבר אופן פעולתם (כל אחד או יחד, בעניינים מסוימים).

במצב רגיל ייפוי הכוח המתמשך ייכנס לתוקפו כאשר הממנה אינו מסוגל עוד להבין ולקבל החלטות באותם עניינים המופיעים בייפוי הכוח. עם זאת, הממנה רשאי לקבוע באלו תנאים ייכנס ייפוי הכוח המתמשך לתוקף. כך, למשל, הממנה יכול לקבוע שתנאי לכניסה לתוקף הוא כאשר הממנה חדל מלהבין בדבר, כפי שייקבע על פי חוות דעת של רופא משפחה או רופא מומחה. לחילופין, ניתן לקבוע תאריך עתידי קבוע, בו יכנס ייפוי הכוח לתוקף. עם התקיימות התנאים לכניסתו לתוקף של ייפוי הכוח המתמשך על מיופה הכוח למסור הצהרה על כך לאפוטרופוס הכללי אשר ייתן אישור רשמי לכניסתו לתוקף של ייפוי הכוח המתמשך, במקום הצורך לפנות לבית המשפט לשם כך.

על אף שייפוי הכוח המתמשך יכול לשמש הרשאה לקבלת החלטות במגוון רחב מאוד של תחומים, החוק מחריג מספר נושאים בהם לא ניתן יהיה לפעול מכוח ייפוי הכוח המתמשך ופעולות אחרות שניתן לבצע אותן רק אם ייפוי הכוח מאפשר זאת במפורש. כך, למשל, קיימות פעולות שלפי מהותן על הממנה לבצע באופן אישי ולא ניתן כלל ליתן ייפוי כוח לבצען, כהמרת דת, אימוץ, הצבעה בבחירות, כתיבת צוואה ועוד.

מעבר לעובדה כי קיימת חשיבות בהקפדה על הוראות החוק הרי שיש חשיבות יתרה לעריכת ייפוי הכוח המתמשך באופן ברור תוך הקדשת חשיבה ותכנון מקדים לרצונו של הממנה וצרכיו. את ייפוי הכוח המתמשך ניתן לערוך רק אצל עורך דין אשר עבר הסמכה מיוחדת לעניין והוסמך על ידי האפוטרופוס הכללי. בשים לב לעובדה כי עריכת ייפוי הכוח המתמשך הוא שלב חיוני והכרחי בתכנון מקדים אשר נועד לשלב הרגיש ביותר של החיים, מומלץ לא להסתפק בהסמכה של משרד האפוטרופוס הכללי וחשוב לפנות לעורך דין בעל ניסיון רב שנים בתחום החוזים, המקרקעין והליטיגציה והבקיאה בתחום זה. עורך הדין יקפיד על בחינת העובדות הרלוונטיות, מתן הסבר מקיף בלשון פשוטה ומובנת אודות המשמעויות המשפטיות פירוט החלופות הקיימות בדין ובחינתן, העניינים שניתן לכלול בייפוי הכוח, האפשרויות לביטול ייפוי הכוח, עניינים הדורשים הסכמה מפורשת ועוד.

¹ עו"ד יאיר אלוני הינו עורך דין בכיר 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 ייפוי 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.

Ongoing Power of Attorney—A Legal Guiding Light for a Foggy Day /Yair Aloni, Adv.*

One of the fears that preoccupy many people is what will happen if, and when, one loses the ability to make decisions. Who would guide him through the fog? How can I ensure that my will be honored even when I am unable to express it anymore? The great uncertainty was settled by the Israeli legislator in 2016 as part of Amendment 18 to the Legal Capacity and Guardianship Law, 1962. The signing of an ongoing power of attorney may have far-reaching significance, because within the framework of the power of attorney a person may determine that it will remain in force even if he will want to cancel it when he is not qualified and, in fact, the power will be considered irrevocable. It is therefore important to choose the correct experienced lawyer to assist in the drafting of this important document.

Within the framework of the amendment to the law, the legislature established new arrangements aimed to assist and support a person at a time when such person is no longer able to manage his own affairs. An "Ongoing Power of Attorney" is a legal document enabling a person (grantor) to plan his future, according to his own will, by appointing another person who will be authorized to manage the grantor's affairs in various areas of life at the time that the grantor is unable to do it by himself (e.g., due to cognitive disease such as Alzheimer's disease or dementia). The Ongoing Power of Attorney is granted in advance, at a time when the grantor is capable of carrying out actions and is able to understand and make decisions by himself. The advantage of this legal tool, is that it allows a voluntary mechanism that does not involve the Court, and the appointment of a person known to the grantor and trusted on him, as an alternative to the appointment in the future of an unknown guardian.

The grantor may determine that the "attorney" may make decisions in a wide range of subjects and areas of life, such as choosing one or more of the following variety: A. Property matters (bank account management, asset management, business management, etc.); B. Personal matters (decisions regarding health related issues, place of residence, food, clothing, nursing care, etc.); and/or C. Medical matters (treatment or hospitalization). One may appoint a number of "attorneys" and sets instructions as to their operation (e.g., each or together, in certain matters).

Normally, the Ongoing Power of Attorney comes into force when the grantor is no longer able to understand and make decisions on the matters appearing in the power of attorney. However, the grantor may set other preconditions for the entry into force. Thus, for example, the grantor may set that the entry into force will be when the grantor ceases to understand the matters as determined by an opinion of a family doctor or specialist. Alternatively, the grantor may set a future date in which the power of attorney will enter into force. Upon meeting the preconditions for the entry into force, the "attorney" is to submit a declaration to the Israeli Administrator General, who shall give an official confirmation of the entry into force of the Ongoing Power of Attorney, without the need to move the Court for that.

Although the Ongoing Power of Attorney may be used to make decisions and take actions in a very wide range of areas, the law excludes several issues that cannot be acted upon by virtue of the power and sets other powers that will apply only if specifically enabled in the power. For example, there are actions that by their nature are to be performed by the grantor personally and may not be done under the power, such as adoption, voting in elections, writing a will, etc.

Apart from the fact that it is important to adhere to the provisions of the law, it is vital to draft the Ongoing Power of Attorney in a clear manner, while devoting thought and careful thought and planning to the wishes of the grantor and his needs. The Ongoing Power of Attorney may only be exercised before a lawyer who has passed a special course and has been authorized by the Israeli Administrator General. Taking into account the fact that the Ongoing Power of Attorney is a necessary stage in pre-planning for the most sensitive stage of life, it is recommended not to rely solely on the certification by the Administrator General's office and consult a lawyer with many years of experience in the field of contracts, real estate and litigation and experience in this field. The lawyer will examine the relevant facts, provide a comprehensive explanation in simple and understandable language about the legal implications and review the legal alternatives, the matters that may be included in the power of attorney, the possibilities of revoking the power of attorney, the matters that require agreement and other issues.

*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 purchaser and sellers and negotiations of purchase and sale transactions. He is certified in Israel for the execution of ongoing powers of attorney. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: afiklaw@afiklaw.com