



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

גיליון 285 : 19 יוני, 2019  
Issue 285: June 19, 2019

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. marque la date de naissance de Blaise Pascal (19 juin 1623 - 19 août 1662), mathématicien, physicien, inventeur et théologien français - Père de la théorie des probabilités, avec Pierre de Fermat et inventeur de la première machine à calculer.

אפיק ושות' מציינת את יום הולדתו של בלז פסקל (19 יוני, 1623 - 19 אוגוסט, 1662), מתמטיקאי, פיזיקאי, ממציא ופילוסוף צרפתי - אבי תורת ההסתברות, יחד עם פייר דה פרמה, וממציא המחשב המכני הראשון.

Afik & Co. marks the birth date of Blaise Pascal (19 June, 1623 - 19 August, 1662), a French mathematician, physicist, inventor and theologian - Father of the probability theory, together with Pierre de Fermat, and inventor of the first mechanical calculator.

## 1. מאמר: גם מכתב כוונות שלא התכוונו שיהיה מחייב עשוי להיחשב להסכם/עו"ד דורון אפיק, עו"ד הילה רוזנברג

**Article: A letter of intent not intended to be binding might still be an agreement/Doron Afik, Esq., Hilla Rosenberg, Adv.**

מאמר בנושא פרשנות הסכם ומתי מסמך ראשוני בעסקה, אשר אמור להיות לא מחייב, יפורש כהסכם מחייב לכל דבר. את המאמר כתבו עו"ד דורון אפיק, שותף מנהל במשרד אפיק ושות', ועו"ד הילה רוזנברג אשר הצטרפה לאחרונה למשרד. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a285>

An article on contract interpretation and when will a preliminary "non-binding" document in a transaction be deemed a binding contract. The article was written by Doron Afik, Esq., managing partner of Afik & Co., and attorney Hilla Rosenberg who has recently joined the firm. The article in English may be found at the link: <http://www.afiklaw.com/articles/a285>

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

**א. עובד חברה בת בבעלות מלאה של חברה ציבורית לא יכול לתבוע את הציבורית על שכרו**  
עבודה ת"א: אלא אם עובד מועבר מחברה לחברה ללא הסכמתו כדי להתחמק מתשלום אליו, לא ניתן לחייב חברה באשכול חברות בחובות חברה אחרת לעובד. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9228>

**An employee of a wholly owned subsidiary of a public company may not demand the public company to pay his salary** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9229>

**ב. בהסכם שותפות לתקופה לא קצובה כל שותף רשאי לפרק השותפות במתן הודעה**  
שלום ת"א: בשותפות לתקופה לא קצובה כל אחד מהשותפים רשאי לפרק השותפות בהודעה לצד השני; בית המשפט רשאי להורות על פירוק השותפות אם אחד השותפים מפר את הסכם השותפות או מתנהל בדרך שאינה מאפשרת המשך קיום השותפות. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9230>

**In a partnership unlimited by time each partner may dismantle the partnership by a notice.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9231>

### 3. עדכוני משפט מסחרי, קנין רוחני ודיני עבודה Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates

#### א. מפיץ המוכר מוצרים מזויפים מסתכן בתשלום פיצויים ללא הוכחת נזק

מחוזי ת"א: מפיץ אשר רוכש בנסיבות מפקפקות סחורה הנחשדת כמזויפת ייחשב כמי שעוצם את עיניו במכוון ועשוי להיות מחויב בפיצוי ללא הוכחת נזק. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9232>

**A distributor selling counterfeit goods risks paying liquidated damages without proof of damage.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9233>

#### ב. ביטקוין אינו מטבע שפטור ממס על עליית שווי אלא נכס חייב במס בעת מכירתו

מחוזי מרכז: ביטקוין אינו 'מטבע' לצורכי מס; רווח ממכירת ביטקוין ימוסה כרווח הון ולא פטור ממס כהפרשי שער של מטבע חוץ. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9234>

**Bitcoin is not a currency exempt from evaluation taxation but an asset taxable upon sale.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9235>

#### ג. חברת התעופה לא אחראית במקרה של איחור לטיסת המשך אם הנוסע הזמין הטיסה בעצמו

שלום פ"ת: חברת התעופה אחראית לטיסת המשך רק אם שתי הטיסות נעשו במסגרת אותה הזמנה. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9236>

**The airliner is not liable for missing a connecting flight if the air traveler organized such separately.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9237>

### 4. עדכוני מקרקעין

#### Real Estate Law Updates

#### שוכר אינו רשאי להימנע מלשלם דמי שכירות בשל טענות לנזקים

שלום רחובות: חייבי השוכר וחייבי המשכיר הם חייבים עצמאיים; על השוכר מוטלת חובה לשלם דמי שכירות מלאים גם כאשר יש טענה לחוב נגדי מצד המשכיר. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9238>

**A lessee may not suspend rental payments due to a claim of damage.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9239>

אפיק משפטי הוא המגזין המקצועי של משרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון, המופץ אחת לשבועיים לקהל של אלפי אנשים ברחבי העולם וכולל מידע מקצועי תמציתי בנושאים משפטיים-עסקיים המעניינים את הקהילה העסקית והינם בתחומים בהם עוסק המשרד. להסרה או הצטרפות יש לשלוח מייל לכתובת [newsletter@afiklaw.com](mailto:newsletter@afiklaw.com) ובכותרת לכתוב "אנא 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 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 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](mailto:newsletter@afiklaw.com) with the title "Please remove from mailing list" or "Please add me to the mailing list."

The Afik News bulletin is copyrighted but may be freely transferred provided it is sent as a whole and without any changes. Nothing contained in the Afik News may be treated as a legal advice. Please contact an attorney for a specific advice with any legal issue you may have.

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

## 1. מאמר: גם מכתב כוונות שלא התכוונו שיהיה מחייב עשוי להיחשב להסכם/עו"ד דורון אפיק, עו"ד

הילה רוזנברג

Article: A letter of intent not intended to be binding might still be an agreement/Doron Afik, Esq., Hilla Rosenberg, Adv.

מאמר בנושא פרשנות הסכם ומתי מסמך ראשוני בעסקה, אשר אמור להיות לא מחייב, יפורש כהסכם מחייב לכל דבר. את המאמר כתבו עו"ד דורון אפיק, שותף מנהל במשרד אפיק ושות', ועו"ד הילה רוזנברג אשר הצטרפה לאחרונה למשרד. עו"ד דורון אפיק הינו נוטריון ועורך דין המוסמך בישראל ובניו יורק והוא השותף המנהל של משרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) המתמקד בהנפקות באוסטרליה, דיני חברות, דיני מקרקעין, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, לרבות עסקאות מיזוג ורכישה, מימון ומשפט ימי ואף הרצה בתחומי מומחיותו, לרבות במסגרת תואר מנהל עסקים Executive MBA באוניברסיטה העברית בירושלים. עו"ד אפיק בוגר הכשרה של האיחוד האירופי ביישוב סכסוכים בינלאומיים מחוץ לכותלי בית המשפט (גישור ובוררות) ומשמש גם כבורר וכנאמן בנאמנויות ישראליות ובינלאומיות. עו"ד הילה רוזנברג הינה עורכת דין במשרד אפיק ושות', העוסקת בין היתר בהנפקות באוסטרליה, משפט מסחרי, דיני עבודה וליטיגציה. את המאמר ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a285>

An article on contract interpretation and when will a preliminary "non-binding" document in a transaction be deemed a binding contract. The article was written by Doron Afik, Esq., managing partner of Afik & Co., and attorney Hilla Rosenberg who has recently joined the firm. Doron Afik, Esq. is a notary public and an attorney admitted to practice in Israel and New York and is the managing partner of Afik & Co., Attorneys and Notaries ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)). Doron served an adjunct professor at Hebrew University Doron teaches Mergers and Acquisitions as part of the EMBA program. Doron's practice focuses primarily on Australian IPOs, international transactions, including mergers and acquisitions, dispute resolution and issues of public law. He is a graduate of a European Union alternative disputes resolution course and the ICC Master Class for arbitrators and also serves as arbitrator. Hilla Rosenberg, Adv. is an attorney in the office of Afik & Co. Hilla's practice focuses primarily on Australian IPOs, commercial law, labor law and litigation. The article in English may be found at the link: <http://www.afiklaw.com/articles/a285>

## 2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

### Corporate, Antitrust and Securities Law Updates

#### א. עובד חברה בת בבעלות מלאה של חברה ציבורית לא יכול לתבוע את הציבורית על שכרו

#### An employee of a wholly owned subsidiary of a public company may not demand the public company to pay his salary

[סעש (ת"א) 42407-04-14 רון זלאטי - ג'רוסלם השקעות בטכנולוגיות (ג'י.טי.איי) בע"מ, 21.05.2019, בית דין אזורי לעבודה בתל אביב – יפו, כב' השופטת דגית ויסמן, אורית הרצוג, נציגת ציבור (עובדים), אבי ענתבי, נציג ציבור (מעסיקים)]

סמנכ"ל כספים בחברה פרטית טיפל בהליך הנפקתה לבורסה וכשההליך נכשל, בהליך של מיזוג הופכי שלה לתוך שלד בורסאי. סוכם כי יתחיל לעבוד כספק שירותים חיצוני לחברה ויקבל שכר גבוה משמעותית ואופציות בחברה וכך גם היה לאחר המיזוג ההופכי והפיכת החברה לחברת בת בבעלות מלאה של חברה בורסאית נסחרת. החברה הציבורית דיווחה שסמנכ"ל הכספים עובד בחברת הבת הפרטית שלה וזמן קצר לאחר מכן נערך לסמנכ"ל הכספים שימוע ועבודתו בחברה הסתיימה. החברה הפרטית נכנסה להליכי פירוק ולכן דרש סמנכ"ל הכספים תשלום גם מהחברה הציבורית.

בית הדין לעבודה דחה את התביעה של סמנכ"ל הכספים. גם אם החברה הציבורית מחזיקה את מלוא מניות החברה הפרטית היא עדיין אישיות משפטית עצמאית ועובד של חברה אחת באשכול חברות אינו עובד של האחרות, אלא אם הוא מועבר מחברה לחברה ללא הסכמתו כדי להתחמק מתשלום אליו. מכיוון שסמנכ"ל הכספים התקשר עם חברת הבת הפרטית ואף היה מודע לזהות המעסיק, אין הוא יכול לדרוש את שכרו מחברת האם הציבורית.

A CFO of a private company handled the process of listing it on the stock exchange, and when the procedure failed, the process of a reverse merger into a public shell. It was agreed that he would start working as an external service provider to the company and would receive significantly higher fees and options in the company. The public company reported that the CFO was working in its wholly owned subsidiary and shortly thereafter the CFO was given a hearing and his work at was terminated. The wholly owned subsidiary entered into liquidation and therefore the CFO demanded payment from the public mother company.

The Labor Court rejected the employee's claim. Even if the public company holds all shares of the subsidiary, it is still an independent legal entity and an employee of one company in a cluster of companies is not deemed to work for the others, unless the employee is transferred from one company to another without the employee's consent in order to avoid paying the employee. Because the CFO contracted the subsidiary and was aware of the identity of the employee, he may not demand his salary from the parent public company.

#### ב. בהסכם שותפות לתקופה לא קצובה כל שותף רשאי לפרק השותפות במתן הודעה

#### In a partnership unlimited by time each partner may dismantle the partnership by a notice

[תא (ת"א) 40413-10-14 דיאנה חלפון ואח' נ' ויויאן כהן ואח', 26.05.2019, בית משפט השלום בתל אביב-יפו, כב' השופט יאיר דלוגין]

צדדים חתמו על הסכם לבחינת התכנות פעילות עסקית ביניהם ומאוחר יותר גם על הסכם שותפות שנקב בתקופת זמן מינימאלית. עם הזמן הסתכסכו השותפים ואחד מהם הודיע על ביטול השותפות.

בית המשפט קבע שהשותפות בוטלה כדין. הסכם שותפות לתקופה שאינה קצובה ניתן לביטול על ידי כל אחד מהצדדים באמצעות מתן הודעה לצדדים האחרים. זאת להבדיל מהסכם שותפות לתקופה קצובה הניתן לביטול רק באמצעות פניה לבית המשפט אשר רשאי להורות על פירוק השותפות במקרה של הפרת הסכם השותפות באופן שלא ניתן להמשיך בה

או אם נוצרו נסיבות אחרות המצדיקות פירוק השותפות. כאן הצדדים הגיעו למצב של חוסר שיתוף פעולה ואובדן אמון ולכן, בין שהסכם היה לתקופה קצובה ובין שהיה לתקופה לא קצובה, רשאי היה כל צד להסכם להורות על פירוק השותפות.

Parties signed an agreement to examine the feasibility of a business activity between them and later also a partnership agreement that specified a minimum period of time. Over time, the partners entered into a dispute and one of them notified of the termination of the partnership.

The Court held that the partnership was duly terminated. A partnership agreement for an unlimited period may be terminated by either party by giving notice to the other parties. This is unlike a partnership agreement for a fixed period which may be terminated only by moving the Court to order the dissolution of the partnership in case of breach of the partnership agreement in a manner that the partnership cannot be continued, or if other circumstances arise that justify the dissolution of the partnership. Here the parties reached a status of lack of cooperation and loss of trust and thus, regardless of whether the agreement was for a fixed period or not, each party was entitled to terminate partnership.

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

#### Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates

##### א. מפיץ המוכר מוצרים מזויפים מסתכן בתשלום פיצויים ללא הוכחת נזק

##### A distributor selling counterfeit goods risks paying liquidated damages without proof of damage

[תא (ת"א) 25910-02-16 ל' יהודה חוודה, 15.05.2019, בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו, השופטת נועה גרוסמן]

מפיץ מכר בישראל מוצרים מזויפים של חברת טיפוח מוכרת וטען כי לא ידע שהם מזויפים.

בית המשפט קיבל את התביעה וקבע כי על המוכר לשלם פיצוי בגין מכירת מוצרים מזויפים ללא צורך בהוכחת נזק. כאשר עוסק גורם לכך שנכס שהוא מוכר, או שירות שהוא נותן, ייחשבו בטעות כנכס או כשירות של עוסק אחר או כנכס או כשירות שיש להם קשר לעוסק אחר הוא מבצע עוולת גניבת עין. כאן, המוכר לא הכחיש כי מכר מוצרים מזויפים אלא טען כי מדובר באירוע חד פעמי והוא הפיק רווח מועט בלבד ממעשיו. עם זאת, הוא ידע, או היה עליו לדעת, כי מדובר במוצרים מזויפים, שכן רכש את הסחורה בנסיבות מפוקפקות משני אנשים שהכיר בשמם הפרטי בלבד, במזומן ובמחיר נמוך במיוחד ממחיר השוק. בנוסף, קיים חשש גבוה להטעיית צרכנים מאחר שהמוצרים עוצבו באופן זהה, שווקו לקהל לקוחות דומה ובחוסר תום לב ולכן המוכר חויב לשלם פיצויים ללא הוכחת נזק בגובה של 50,000 ₪.

A distributor sold fake products of a well-known personal care company in Israel and contented not to have known that they were counterfeit.

The Court accepted the claim and held that the distributor is to pay compensation due to the sale of the counterfeit products without the need to prove actual damage. When a business causes that goods it sells, or services it offers, be mistaken for the goods or services of another business, or related to another business, it commits a tort of passing off. Here, the seller did not deny that it sold counterfeit goods but contended that this was a one-time event and that it made little profit from the actions. However, the distributor knew, or should have known, that these were counterfeit products because the goods were bought under shady circumstances from two people whom he knew only by their first name and he paid them in cash and at a price that was substantially low than the market price. Additionally, there was a high risk of misleading consumers because the products were designed in the same manner, marketed to similar customers and in bad faith and thus the distributor was ordered to pay liquidated damages without requirement for proof of damage in the amount of ILS 50,000.

##### ב. ביטקוין אינו מטבע שפטור ממס על עליית שווי אלא נכס חייב במס בעת מכירתו

##### Bitcoin is not a currency exempt from evaluation taxation but an asset taxable upon sale

[ע"מ (מרכז) 11503-05-16 קופל נ' פקיד שומה רחובות, 19.05.2019, בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, כב' השופט שמואל בורשטיין]

אדם רכש ביטקוין ומכר אותו כשנתיים לאחר מכן ברווח של כשמונה מיליון ש"ח. רשות המיסים חייבה אותו במס רווח הון על הרווח.

בית המשפט דחה את הערעור וקבע, כי ביטקוין הוא נכס ולא מטבע ולכן חייב במס לאור הגדרת "מטבע חוץ" בחוק בנק ישראל. עליית שווי של מטבע פטורה ממס, להבדיל ממכירת נכס שכפופה למס רווחי הון. החוק הישראלי מגדיר מטבע כנכס בעל ביטוי פיזי – מוחשי ודורש שבמדינה מסוימת חייבים לקבל אותו כתמורה לפירעון חוב. יחידות ביטקוין הן רשומות מחשב ואין להן היבט מוחשי-פיזי כלשהו ועל כן אין עונות על הגדרת "מטבע חוץ" וכמו כן אין מוכרות במדינה מסוימת כמשהו בה חייבים לקבל אותו בתמורה לפירעון חוב, אין מאחוריו בנק מרכזי המתערב במסחר על מנת למנוע תנודתיות גבוהה מדי בשער החליפין ואינו משמש כאמצעי חליפין להעברת ערך עבור סחורות, אינו משמש כצובר ערך ואינו משמש כיחידת חישוב ערך. למרות שיתכן שבשלב כלשהו הביטקוין יהפוך ל"מטבע", בשלב זה אין הביטקוין מוכר בישראל כ"מטבע חוץ" והוא ימוסה כנכס בעת מכירתו.

A purchaser of Bitcoin sold it about two years later at a profit of approximately ILS 8M. The tax authority imposed capital gains tax on the profit.

The Court rejected the appeal and held that under the definition of "Foreign Currency" in the Bank of Israel Law, a Bitcoin is an asset and not a currency and, as such, is taxable as such. Currency evaluation is tax-exempt, as opposed to the sale of an asset, which is subject to capital gains tax. Israeli law defines currency as a physical-tangible asset and requires that certain countries accept it as consideration for repayment of debt. Bitcoin units are computer records, lacking any physical-tangible aspect, and, as such, do not meet the definition of "Foreign Currency." Also, Bitcoin units are not recognized in a certain country as something that must be accepted toward repayment of debt, are not backed by a central bank involved in their trading in order to prevent excessive exchange rate fluctuation and do not serve as a means of exchange for transferring commodities. They do not accrue value and do not serve as units for calculating value. Although the Bitcoin may someday become a "currency", it is not currently recognized in Israel as a "foreign currency" and, as such, will be taxed as an asset upon sale.

### ג. חברת התעופה לא אחראית במקרה של איחור לטיסת המשך אם הנוסע הזמין הטיסה בעצמו The airliner is not liable for missing a connecting flight if the air traveler organized such separately

[ת"ק 35838-01-19 בצרי ואח' נ' יוניטד אירליינס, 29.04.2019, בית המשפט השלום - פתח תקווה, כב' הרשם הבכיר אורן כרמלי]

נוסעים ביצעו שתי הזמנות נפרדות לשתי טיסות באותה חברת תעופה כששילוב שתי הטיסות יחד אמור היה להביא את הנוסע אל היעד הסופי. הטיסה הראשונה התעכבה והנוסעים החמיצו את טיסת ההמשך, כך שהגיעו ליעד באיחור. בית המשפט דחה את התביעה לפיצוי וקבע כי במקרה שחברת התעופה היא זו שמציעה הזמנה אחת המשלבת שתי טיסות (האחת מנקודת המוצא והשנייה טיסת המשך אל היעד), באופן שחברת התעופה היא זו שקובעת את המועד של כל אחד ממקטעי הטיסה, הרי שעוכב במקטע טיסה אחד הגורם לפספס טיסת ההמשך ייחשב כ"טיסה שבוטלה" אשר יחייב את חברת התעופה בפיצוי. באותו מקרה בחרו הנוסעים לשלב בעצמם בין שתי טיסות של חברת התעופה ולכן אין חברת התעופה אחראית בגין האיחור.

Air travelers made two separate reservations for two flights with the same airliner, with the combination of the two flights intended to bring the passengers to their final destination. The first flight was delayed, and the passengers missed the continuing flight, thus reaching the destination late.

The Court rejected the claim for compensation and held that where the airline offers two flights under the same reservation (one from the point of origin and the other, a connection flight to the destination), and the airline sets the time for each flight segment, a delay in one segment causing passengers to miss the connection will be considered a "cancelled flight", obligating the airliner to compensate. In this case, the passengers chose by themselves to combine two flights of the same airline and thus, the airline is not subject to any liability due to the delay.

## 4. עדכוני מקרקעין

### Real Estate Law Updates

#### שוכר אינו רשאי להימנע מלשלם דמי שכירות בשל טענות לנזקים

#### A lessee may not suspend rental payments due to a claim of damage

[תא"ח 21933-01-19 מגנת - בילו סחר בע"מ נ' לחייל ולטייל 770 בע"מ ואח', 03.06.2019, בית משפט השלום ברחובות, כב' השופט ישראל פת]

משכירה דרשה פינוי של שוכרת אשר ביטלה שיקים בין היתר בשל טענת קיזוז ובשל טענה לחוב של המשכירה כלפיה בשל נזקים.

בית המשפט קיבל את התביעה והורה על פינוי השוכרת מהמושכר. חיובי השוכר לשלם את דמי השכירות וחיובי המשכיר לתקן ליקויים במושכר הם חיובים עצמאיים וממילא, לפי החוק קיזוז אינו יכול להתבצע ללא הודעה בכתב. השוכרת טענה כי היא רשאית לקזז מדמי שכירות נזקים שלטענתה נגרמו לה לאחר שהשקיעה מעל חצי מיליון ש"ח בשיפוץ המושכר ואז גילתה כי שטח הנכס המושכר לא תואם את השטח שעליו הוצהר בהסכם. לא ניתן להעלות טענת קיזוז בעל פה וטענה לנזקים אינה הצדקה להימנע מתשלום דמי שכירות. ככל שהשוכרת הייתה מעוניינת להישאר בנכס היה עליה להתכבד ולשלם את דמי השכירות במלואם ולאחר מכן לערוך חישובים מול המשכירה במסגרת הליכים משפטיים.

A lessor sought the evacuation of a lessee who canceled checks, inter alia, due to a contention of set-off and due to a claim of the lessor's debt to it due to damage.

The Court accepted the claim and ordered the eviction of the lessee from the property. Obligation of the lessee to pay rent and obligations of the lessor to amend defects in the leased property are separate and independent obligations and a set-off may not be made without a written notice. The lessee contended that it is entitled to deduct from rent damage incurred after investing over ILS 500,000 in renovation of the rented property, at which point it transpired that the leased space does not match the representations in the agreement. Setting-off may not be made orally and a contention of damage is not justification for avoiding payment of rent. Had the lessee wanted to remain in the property, it should have duly paid the rent and then settle its quarrel with the lessor in legal proceedings.



## גם מכתב כוונות שלא התכוונו שיהיה מחייב עשוי להיחשב להסכם / עו"ד דורון אפיק, עו"ד הילה רוזנברג

כל עורך דין המתמחה במיזוגים ורכישות יסכים לכך שהאויב מספר אחד של כל עסקה הוא אנשי העסקים. הם אמנם הלקוח, הם יודעים מהי העסקה שהם רוצים לבצע, אולם הם גם מעורבים רגשית בעסקה וגם אם הם מדברים לכאורה את אותה שפה, כל אחד מהם עשוי להתכוון לדברים אחרים. מסיבה זו מקובל להתחיל עסקאות במסמך כללי, אשר רובו אמור להיות לא מחייב, המגדיר את התנאים העסקיים של העסקה. בין שנקרא לו מכתב כוונות (Letter of Intent), מזכר הבנות (Memorandum of Understanding) או בכל שם אחר, תפקידו המרכזי הוא להגדיר את גבולות הגזרה כדי שאנשי המקצוע יוכלו לנסח את מערכת ההסכמים. עם זאת, במקרים מסוימים עשוי מסמך כזה, לאו דווקא במכוון, להיחשב להסכם מחייב, על כל המשתמע מכך.

כדי לייצר הסכם מחייב דורש הדין הישראלי שני תנאים בלבד: הצעה של צד אחד לשני וקיבול ההצעה על ידי הצד השני. כאשר לא ברור האם התקיימו שני תנאים אלה יהיה צורך בדיעבד לבחון מה הייתה כוונת הצדדים והאופן בו בית המשפט יפרש אותה מתוכן המסמך, נסיבות כתיבתו ותנאים אחרים, עשויה לעתים להיות שונה ממה שהצדדים, או מי מהם, התכוון במקור. כותרת המסמך (למשל, מכתב כוונות) היא אכן אינדיקטור אחד לכוונת הצדדים, אולם אינה לבד. מסמך יכול לשאת כותרת של מכתב כוונות אך עדיין להכיל את כל האלמנטים של הסכם מחייב ולהתפרש ככזה, בין בשל תוכנו של המכתב ובין בשל התנהלות הצדדים בזמן אמת או לאחר מכן, המעידה על האופן בו הם פירשו את המסמך. כך, למשל, הסכם הבנות קצר שהצדדים פעלו על פיו במשך תקופה ארוכה מבלי שטרחו לנסח הסכם מלא עשוי להיחשב בדיעבד כהסכם אפילו אם במסמך נרשם שמדובר במסמך ביניים לא מחייב והצדדים ינהלו משא ומתן להסכם.

מקרה שנדון בבית המשפט המחוזי בתל אביב במאי 2019, עסק בחברה זרה שמקום מושבה בהונג קונג, ומתמחה בפיתוח עסקי וביצירת שיתופי פעולה בסין, שהתקשרה עם חברה ישראלית העוסקת בהשבחה ובשיפור יכול גידולים חקלאיים לצורך פיתוח והפצה של בשוק הסיני. לצורך יצירת השותפות והגדרת החל משא ומתן שנמשך זמן ממושך, במהלכו נחתם, בין היתר, מכתב כוונות. באותו מקרה קבע בית המשפט שהעובדה שהצדדים היו מצויים לאורך כל המגעים ביניהם בשלב המשא ומתן, ובמסמך נרשם שהצדדים יחתמו על חוזה מפורט בתוך תקופה מוגדרת, מראה כי המסמך המוקדם אינו מהווה חוזה מחייב. עם זאת, בנסיבות אחרות עשויה התוצאה היתה להיות שונה. כך, למשל, כאשר נחתם מכתב כוונות על-ידי שני הצדדים המאמינים כי הוא כתב התחייבות, המכתב עשוי בהחלט להיחשב חוזה מחייב. כך למשל, מכתב כוונות יכול להיחשב חוזה תקף גם אם הוא מניח כי תנאים מסוימים יוסכמו בעתיד, כל עוד תנאים אלה אינם חיוניים.

כך, אפילו אם מכתב הכוונות או הסכם העקרונות הוא רק מסמך ראשוני, חשוב ביותר שהוא ינוסח, או לפחות יבחן, על ידי עורך דין מנוסה, אשר יוכל וודא שלא רק שהמסמך משקף את הכוונה, אלא שהוא גם המסמך (מחייב או לא) שהצדדים התכוונו לו.

<sup>1</sup> עו"ד דורון אפיק הינו נוטריאון ועורך דין המוסמך בישראל ובניו יורק והוא השותף המנהל של משרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) המתמקד בהנפקות באוסטרליה, דיני חברות, דיני מקרקעין, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, לרבות עסקאות מיזוג ורכישה, מימון ומשפט ימי ואף הרצה בתחומי מומחיותו, לרבות במסגרת תואר מנהל עסקים Executive MBA באוניברסיטה העברית בירושלים. עו"ד אפיק בוגר הכשרה של האיחוד האירופי ביישוב סכסוכים בינלאומיים מחוץ לכותלי בית המשפט (גישור ובוררות) ומשמש גם כבורר וכנאמן בנאמנויות ישראליות ובינלאומיות. עו"ד הילה רוזנברג הינה עורכת דין במשרד אפיק ושות', העוסקת בין היתר בהנפקות באוסטרליה, משפט מסחרי, דיני עבודה וליטיגציה. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. לפרטים נוספים: 03-6093609, או באמצעות הדואר האלקטרוני: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com).

## **A letter of intent not intended to be binding might still be an agreement/Doron Afik, Esq., Hilla Rosenberg, Adv.\***

Any lawyer specializing in mergers and acquisitions will agree that the Number One enemy of any transaction are the businesspeople. Indeed, they are the client, they know what they want to achieve, but they are also emotionally involved in the transaction and even if they assumedly speak the same language, each might mean different things. It is thus customary to initiate transactions with a general document, mostly non-binding by nature, defining the transaction's business terms. Whether we call it a *Letter of Intent* or *Memorandum of Understanding*, or describe it by any other name, its main role is to define the boundaries so that the professionals will be able to prepare the set of agreements. However, in some cases, a document like this might unintentionally be deemed binding, with all the ramifications of this.

Israeli law requires only two pre-conditions for the creation of a binding agreement: an offer by one party and an acceptance by the other. Where it is unclear whether the two conditions were met, the intent of the parties will be examined in hindsight and the manner in which the Court construes it based on the document, the circumstances and other terms, may differ from what the parties, or any of them, actually intended in origin. The document's title (e.g. *Letter of Intent*), is indeed an indicator for the parties' intent, but it is not the sole indicator. A document may be titled *Letter of Intent* and yet contain all of the elements of a binding contract and be deemed as such, whether due to its content or because of the parties' conduct in real time or thereafter, demonstrating the manner in which they interpreted the document. Thus, for example, a short memorandum of understanding by which the parties acted for a long time without bothering to prepare a comprehensive agreement, may later be deemed an agreement, even where the document noted that it is an interim non-binding document and the parties will yet negotiate a binding agreement.

A case that heard at the Tel Aviv District Court in May, 2019, dealt with a Hong Kong company specializing in business development and creation of joint ventures in China. It engaged with an Israeli company that deals with improving agricultural crops for developing and distributing products to the Chinese market. Negotiations were held toward creating and defining the partnership, during which, *inter alia*, a *Letter of Intent* was entered into. In that case the Court found that the fact that the parties constantly negotiated and the document clearly set that an elaborated agreement be executed within a set time, shows that the preliminary document is not a binding contract. However, under other circumstances, the result could have been different. Thus, for example, where a letter of intent is executed by two parties who believe it to be an undertaking, the letter may be deemed binding even if it assumes that certain terms will be agreed in the future, so long as such terms are not essential.

Thus, even if a Letter of Intent or a Memorandum of Understanding is only a preliminary document, it is vital that it is drafted, or at least reviewed, by an experienced attorney, who can ensure that not only the document reflects the intent, but it is also the type of document (binding or not) that parties indeed intended for.

---

\***Doron Afik, Esq.** is a notary public and an attorney admitted to practice in Israel and New York and is the managing partner of Afik & Co., Attorneys and Notaries ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)). Doron served an adjunct professor at Hebrew University Doron teaches Mergers and Acquisitions as part of the EMBA program. Doron's practice focuses primarily on Australian IPOs, international transactions, including mergers and acquisitions, dispute resolution and issues of public law. He is a graduate of a European Union alternative disputes resolution course and the ICC Master Class for arbitrators and also serves as arbitrator. **Hilla Rosenberg, Adv.** is an attorney in the office of Afik & Co. Hilla's practice focuses primarily on Australian IPOs, commercial law, labor law and litigation. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com)