



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

גיליון 288 : 31 יולי, 2019
Issue 288: July 31, 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

אפיק ושות' מציינת את יום הולדתה של ג'ואן רולינג (31 יולי, 1965), סופרת, פילנתרופית ותסריטאית בריטית, הידועה בעיקר כמחברת סדרת ספרי הפנטזיה "הארי פוטר".

Afik & Co. marks the birth date of Joanne Rowling (31 July, 1965), a British novelist, philanthropist and screenwriter, best known for writing the "Harry Potter" fantasy series.

1. מאמר: ייפוי כוח מתמשך – מגן חשוב שעשוי להפוך לחרב פיפיות / יאיר אלוני, עו"ד Article: Lasting Power of Attorney – a Shield that Might Turn to a Double-Edged Sword / Yair Aloni, Adv.

מאמר בנושא ייפוי כוח מתמשך והחשיבות של ניסוח ברור ופשוט של הנחיות מקדימות העשוי למנוע הצורך לפנות לבית המשפט במקרה של אי בהירות, סתירות או סכסוכים פנים משפחתיים. את המאמר כתב עו"ד יאיר אלוני ממשרד אפיק ושות'.
<http://he.afiklaw.com/articles/a288> בקישור: את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור:

An article on the issue of lasting power of attorney and the importance of clear and simple formulation of preliminary instructions which may prevent the need to move the Court in the event of ambiguities, contradictions or domestic disputes. The article was written by advocate Yair Aloni of Afik & Co. The article in English may be found at the link: <http://www.afiklaw.com/articles/a288>

2. משרדנו בתקשורת: פרסום כתבות אודות פעילות משרדנו Media Publications regarding Afik & Co. activity

גלובס: פרסום אודות הצטרפותו למשרד אפיק ושות' של עו"ד פול יואל סטיבנסון, עורך דין אוסטרלי בכיר המתמחה בהנפקות בבורסה האוסטרלית (ASX) אשר ב-13 השנה האחרונות, טרם עלה לישראל והצטרף למשרד אפיק, שימש כשותף הנפקות בסניף סידני של משרד עורכי הדין האוסטרלי HWL EBSWORTH. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/press/p288>

Globes: Publication on the joining to the office of Afik & Co. of advocate Paul Stephenson, a senior Australian solicitor specializing in IPOs on the Australian Stock Exchange (ASX) whom for the last 13 years acted as an IPO partner in the Australian law firm of HWL EBSWORTH in Sydney. Read more at: <http://www.afiklaw.com/press/p288>

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

א. תוכנית אופציות שהוגשה לרשות המיסים ולא נפסלה בתוך 90 יום נחשבת מאושרת מחוזי נצרת: תוכנית הונית להקצאת אופציות שהוגשה לאישור רשות המיסים ועומדת בדרישות החוק תיחשב כמאושרת אם לא נפסלה בתוך 90 יום; הדבר לא מונע פסילת עסקאות מלאכותיות על ידי פקיד השומה. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9341>

An option plan submitted to the Tax Authority and not disqualified within 90 days shall be deemed an approved plan. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9342>

ב. חברה המגישה תביעה בדרך כלל תידרש להפקדת ערובה להוצאות הנתבע מחוזי ת"א: חברה המגישה תביעה תידרש בדרך כלל להפקיד ערובה להוצאות; סיכויי התביעה רלוונטיים לשאלת ההוצאות רק אם אלה גבוהים מאוד או נמוכים מאוד. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9343>
A company filing a claim will usually be required to deposit a guarantee for the expenses of the defendant. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9344>

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

א. אי הצבת כיסא לעובד בזמן עבודתו ובהפסקה עשויה לזכות את העובד בפיצוי מחוזי ת"א: פנייה לצדדים שאינם קשורים בקשר ישיר לסכסוך עסקי עשויה להוות לשון הרע; הגנת הליך משפטי לא חלה כשמדובר בצדדים שאינם צד לסכסוך. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9345>
An employee may be entitled to compensation if not afforded a chair during work time and break time. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9346>

ב. הסכמה לסמכות בלעדית של בית משפט במדינה מסוימת כמעט תמיד תכובד בישראל מחוזי מרכז: תניית שיפוט זר תכובד על ידי בית משפט ישראלי אלא במקרים חריגים ביותר; העובדה שהדין הזר יחיל כללים שונים אינה הצדקה לחריגה מהוראות הסכם בין הצדדים. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9347>
Consent to exclusive jurisdiction of a Court in a certain jurisdiction will usually be upheld in Israel. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9348>

ג. ביטול סעיף מהותי בחוזה באופן אוטומטי מבטל סעיפיו המשניים מחוזי ת"א: סעיף בחוזה עיקרי המפנה לסעיף מהותי בחוזה אחר ומבטלו באופן חד משמעי, באופן אוטומטי מבטל סעיפיו משניים. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9349>
Cancellation of a material clause of a contract automatically cancels its sub articles. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9350>

5. עדכוני מקרקעין Real Estate Law Updates

זם רשאי לעשות שימוש מסחרי בשטחים שהוחרגו משטחי הבניין המשותף מחוזי ת"א: שטחים שנועדו מלכתחילה לשימוש עסקי של החברה היזמית אינם חלק מהרכוש המשותף; היזם רשאי לעשות שימוש מסחרי בשטחים גם אם הדברים לא הופיעו במפורש בהסכמי מכר הדירות בפרויקט. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9351>
A developer may make commercial use of facilities that were excluded from the joint property. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9352>

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

Afik News is the 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 – מגן חשוב שעשוי להפוך לחרב פיפיות / יאיר אלוני, עו"ד

Article: Lasting Power of Attorney– a Shield that Might Turn to a Double-Edged Sword /Yair Aloni, Adv.

מאמר בנושא ייפוי כוח מתמשך והחשיבות של ניסוח ברור ופשוט של הנחיות מקדימות העשוי למנוע הצורך לפנות לבית המשפט במקרה של אי בהירות, סתירות או סכסוכים פנים משפחתיים. את המאמר כתב עו"ד יאיר אלוני ממשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) העוסק בין היתר בתחום האזרחי, ליטיגציה, מקרקעין, מכרזים ומשפט המינהלי. עו"ד אלוני מוסמך על ידי האפוטרופוס הרשמי להחתמה על ייפוי כוח מתמשכים. את המאמר ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a288>

An article on the issue of lasting power of attorney and the importance of clear and simple formulation of preliminary instructions which may prevent the need to move the Court in the event of ambiguities, contradictions or domestic disputes. The article was written by advocate Yair Aloni of Afik & Co. (www.afiklaw.com) whose main practice areas are commercial and civil law, including real estate, legal advice to purchasers and sellers and negotiations of purchase and sale transactions. He is certified in Israel for the execution of lasting powers of attorney. The article in English may be found at the link: <http://www.afiklaw.com/articles/a288>

2. משרדנו בתקשורת: פרסום כתבות אודות פעילות משרדנו

Media Publications regarding Afik & Co. activity

גלובס: פרסום אודות הצטרפותו למשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) של עו"ד פול יואל סטיבנסון, עורך דין אוסטרלי בכיר המתמחה בהנפקות בבורסה האוסטרלית (ASX) אשר ב-13 השנה האחרונות, טרם עלה לישראל והצטרף למשרד אפיק, שימש כשותף הנפקות בסניף סידי של משרד עורכי הדין האוסטרלי HWL EBSWORTH טרם עלייתו לישראל בשנת 2018. לפול ניסיון רב בהנפקות (IPO), מיזוגים הפוכים (RTO), מיזוגים ורכישות, עסקאות בינלאומיות וחוקי התאגידים האוסטרליים, כמו גם ממשל תאגידי. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/press/p288>

Globes: Publication on the joining to the office of Afik & Co. (www.afiklaw.com) of advocate Paul Stephenson, a senior Australian solicitor specializing in IPOs on the Australian Stock Exchange (ASX) whom for the last 13 years acted as an IPO partner in the Australian law firm of HWL EBSWORTH in Sydney prior to re-locating to Israel in 2018. Paul has extensive experience in initial public offerings (IPOs), reverse takeovers (RTOs), mergers and acquisitions, cross-border transactions and Australian corporate law and corporate governance compliance advice. Paul's clients include ASX listed public companies, unlisted public and private companies seeking to list on the ASX, investment banks and broking and corporate advisory firms. Read more at: <http://www.afiklaw.com/press/p288>

3. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

Corporate, Antitrust and Securities Law Updates

א. תוכנית אופציות שהוגשה לרשות המיסים ולא נפסלה בתוך 90 יום נחשבת מאושרת

An option plan submitted to the Tax Authority and not disqualified within 90 days shall be deemed an approved plan

[עמ (נצ') 55937-01-17 טל שוחט נ' פקיד שומה צפת, 04.07.2019, בית משפט המחוזי בצרת, כב' השופטת עירית הוד]

חברה הגישה לרשות המיסים תוכנית אופציות וקיבלה אישור פורמלי לקליטת הבקשה. עובד של החברה ביקש לממש את הזכות המגיעה לו בהתאם לתוכנית אך רשות המיסים סירבה להכיר בתוכנית האופציות מכיוון שלא אושרה על ידה.

בית המשפט דחה את עמדת רשות המיסים, וקבע שתוכנית האופציות נחשבת למאושרת מכיוון שרשות המיסים לא התנגדה לה בזמן הקבוע בחוק. אינטרס חשוב הוא יצירת וודאות בקרב חברות אשר מגישות תוכניות אופציות לאישור רשות המיסים ולכן, ככל שתוכנית אופציות התקבלה על ידי רשות המיסים ולא נדחתה בתוך פרק זמן של 90 יום, החברה רשאית להסתמך עליה ולפעול כאילו מדובר בתוכנית שאושרה. עם זאת, האישור האמור לא גורע מיכולת פקיד השומה לפסול עסקאות שבהן ניתן להראות שמדובר בעסקה מלאכותית אשר מטרתה העיקרית או אחת ממטרותיה העיקריות היא הפחתת מס בלתי נאותה ללא טעם מסחרי או כלכלי מהותי מלבד הימנעות מתשלום מס.

A company submitted an option plan to the Tax Authority and received a formal confirmation of receipt. An employee of the company sought to exercise the right under the plan, but the Tax Authority refused to recognize the plan because it was not approved by it.

The Court rejected the Tax Authority's position and held that the option plan is deemed approved because the Tax Authority did not object to it within the time set by law. An important interest is to create certainty among companies that submit option plans for approval by the Tax Authority and thus, if an option plan was received by the Tax Authority and was not rejected within a period of 90 days, the company may rely on it and act as if it was approved. However, this does not derogate from the ability of a tax inspector to disqualify transactions that can be shown to be artificial and that the major target of the transaction, or one of its major targets, is inappropriately reducing taxes without any material commercial or economical basis except avoiding taxes.

ב. חברה המגישה תביעה בדרך כלל תידרש להפקדת ערובה להוצאות הנתבע

A company filing a claim will usually be required to deposit a guarantee for the expenses of the defendant

[תא (ת"א) 20823-08-18 א.נ.ע.ב. השקעות בע"מ נ' TechFinancials Inc, 16.07.2019, בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, כבוד השופט גרשון גונטובניק]

חברה ישראלית סיפקה שירותים מסחריים לחברה ציבורית זרה, הנסחרת בבורסה בלונדון, שכיום עוסקת, בין היתר, בפיתוח טכנולוגיות שעניינן זירת מסחר מקוונת ביהלומים, וכן כספקית תוכנה למיזמים הקשורים בעולמות ה-Blockchain. החברה דרשה עמלה על גיוס כספי שביצעה החברה הציבורית אך החברה הציבורית דרשה כתנאי מקדמה לניהול ההליך שתפקד ערובה להוצאותיה.

בית המשפט קבע שעל החברה להפקיד ערובה להוצאות הנתבעת כתנאי לניהול ההליך. ברירת המחדל בישראל היא שחברה תובעת, שאחריות בעלי מניותיה מוגבלת, חייבת בהפקדת ערובה להוצאות הנתבע אלא אם הוכיחה איתנות כלכלית או שבית המשפט סבר שהנסיבות לא מצדיקות זאת. שאלת סיכויי ההליך אף היא יכולה להישקל על ידי בית המשפט, אולם לזו תהא השפעה רק כאשר מדובר בסיכויים גבוהים מאוד או קלושים מאוד. כאן לא הראתה התובעת איתנות כלכלית ולא ניתן לומר שסיכויי התביעה גבוהים מאוד ולכן תנאי לניהול ההליך הוא הפקדת ערובה.

An Israeli company provided commercial services to a foreign public company traded on the London Stock Exchange, which is currently engaged, among other things, in developing technologies related to the diamond online trading scene, as well as a software provider for projects related to the blockchain worlds. The company demanded a commission for fundraising carried out by the public company but the public company demanded as a prerequisite for managing the procedure that the Israeli company provide a guarantee of its expenses.

The Court held that the company must deposit a guarantee for expenses as a condition precedent for holding the proceeding. The default in Israel is that a claiming company, whose shareholder liability is limited, must deposit a guarantee for the defendant's expenses unless it proves to be financially robust or the Court considers that the circumstances do not justify it. The question of the chances of the procedure may also be considered by the Court, but this will have an effect only in case of very high or very low odds. Here, the plaintiff has not shown financial robustness and it is not possible to say that the prosecution's chances are very high and therefore a condition for holding the proceeding is the deposit of a guarantee.

4. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה

Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates

א. אי הצבת כיסא לעובד בזמן עבודתו ובהפסקה עשויה לזכות את העובד בפיצוי

An employee may be entitled to compensation if not afforded a chair during work time and break time

[סעש (ת"א) 22944-11-16 טלי פולונסקי נ' תדהר השקעות ג.ב בע"מ ואח', 25.06.2019, בית הדין האזורי לעבודה בתל אביב-יפו, כב' השופט אלעד שביין, נציג ציבור עובדים יואב גמר, נציגת ציבור מעסיקים כרמלה אורן]

מארכת במסעדה נאלצה לעבוד שעות ארוכות בעמידה ללא אפשרות לשבת, כאשר בעמדה לא היה כלל קיים כיסא שעליו ניתן לשבת בזמן העבודה.

בית הדין קיבל את התביעה בחלקה וקבע שהעובדת זכאית לפיצוי. גם אם עבודת העובד היא עבודה דינאמית ברובה, המחייבת תנועה ותזוזה, לפחות בחלק מהזמן יש לאפשר לעובד לבצע את עבודתו בישיבה. אי הצבת כיסא במקום העבודה מהווה הפרה של החוק, שקובע כי מעסיק יעמיד לרשות עובד במקום העבודה מושב ולא ימנע ממנו ישיבה – אלא אם הביצוע הרגיל של העבודה אינו מאפשר ישיבה. עם זאת, מכיוון שהמעסיק אפשר לעובדת מקום ישיבה במהלך ההפסקות, הפיצוי שנפסק לה היה מופחת משמעותית ממה שדרשה.

A restaurant hostess was required to work long hours standing up without any possibility to sit, and the work area did not even have a chair on which she could sit during work time.

The Court accepted the claim in part and held that the employee is entitled to compensation. Even if most of the employee's work is dynamic and requires movement, at least in part the employee should be allowed to do her job while sitting. Failure to place a chair in the work area constitutes a violation of the law that requires an employer to make available to its employees a chair and to not prevent them from sitting - unless the normal performance of the work does not enable sitting. However, because the employer enabled the employee to sit during break time, the compensation granted to her was significantly reduced.

ב. הסכמה לסמכות בלעדית של בית משפט במדינה מסוימת כמעט תמיד תכובד בישראל
Consent to exclusive jurisdiction of a Court in a certain jurisdiction will usually be upheld in Israel

[ת"א 17408-05-18 ס.ד.י. - לוג בע"מ נ' D-Link international pte.Ltd ואח', 18.06.2019, בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, כב' השופט הלית סילש]

עובד זומן לשיחה במהלכה התבשר כי הוא מפוטר מטעמי צמצום.

בית המשפט הורה למעביד לפצות את העובד בשל אי מתן זכות שימוע. חובת השימוע אינה חובה מוחלטת, או טקס שיש לקיימו כדי לצאת ידי חובה. מדובר בהליך ענייני שמטרתו לבחון את ההצדקה להליך הפיטורין. השאלה שיש לשאול היא האם המעסיק אפשר לעובד להתכונן באופן ראוי לשיחת השימוע במטרה לשטוח טענותיו ולשכנע את המעסיק שאין לפטר. עם זאת, כאשר מדובר בנסיבות בהן הליך הפיטורין הוא בלתי נמנע, כמו במצב של פיטורי צמצום אמיתיים, ניתן לצמצם את חובת השימוע – הן מבחינת צמצום לוח הזמנים שבין ההודעה על הזימון לשימוע, לשימוע עצמו, הן מבחינת משך ההליך, והן מבחינת הדרישה לערוך פרוטוקול. כאן אמנם הפיטורין נערכו משיקולי צמצום ומשכך החובות החלות על המעסיק נמוכות יותר, אולם הפיטורין נערכו שלא כדין, ללא שיחת שימוע, ללא שניתנה לעובד שהות ראויה להתכונן אליה ולטעון טענותיו ואף לא נרשם פרוטוקול.

An Israeli distributor engaged in a distribution agreement with a communications equipment supplier. The agreement contained a provision under which any dispute will be heard in a Court in Singapore only.

The Court dismissed the claim filed in Israel. When parties reach a contractual agreement regarding foreign jurisdiction, the Court will uphold this agreement even where the claim includes arguments of criminal offenses, except under extraordinary circumstances that do not apply in this case. Cases in which the Court will not uphold a holding of a foreign jurisdiction are unusual and will occur when the foreign jurisdiction does not allow a just trial, e.g. due to racial discrimination, or where public interest demand managing the claim in Israel. The fact that different rules will apply in the foreign Court is not a reason to deviate from the parties' intent under the agreement.

ג. ביטול סעיף מהותי בחוזה באופן אוטומטי מבטל סעיפיו המשניים

Cancellation of a material clause of a contract automatically cancels its sub articles

[ת"א 14478-09-16 אריה ארז בניין תשתיות וגיבון בע"מ נ' מדינת ישראל הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב ואח', 02.07.2019, בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, כב' השופט דורון חסדאי]

חברה קבלנית זכתה במכרז לביצוע עבודות וחתמה על חוזה עם החברה שמנהלת ומבקרת את המכרז בשם המדינה, המבוסס על חוזה מדף (חוזה ממשלתי). החברה הקבלנית דרשה תוספת תשלום בעקבות עלייה במחירים שחלה בתקופת ביצוע העבודות מכיוון שבהסכם בין הצדדים נרשם שלא יהיה תשלום על התייקרויות אבל סעיפים אחרים בחוזה המדף קובעים תשלום כאמור.

בית המשפט דחה את התביעה וקבע כי הוראות החוזה באות להוסיף על חוזה המדף ובכל מקרה גוברות עליו. כאשר סעיף בחוזה מתקן מסמך אחר מבטל תחולת סעיף עיקרי בו, באופן אוטומטי מתבטלים סעיפי המשנה שלו. כאן, החוזה מפנה לסעיף בחוזה המדף ומתקן אותו כך שלא תשלום כל התייקרות למחירי החוזה. מכאן, שגם אם סעיפים אחרים של חוזה המדף מסדירים את אופן התשלום ואופן חישוב תשלום התייקרויות לא בוטלו במפורש בחוזה, יש לראותם כמבוטלים. בנוסף, קבלת דרישת החברה לתשלום עבור התייקרות, בניגוד מוחלט לתנאי המכרז, תגרום לחוסר שוויון ופגיעה בתחרות ההוגנת למציעים שלא הגישו הצעתם במכרז לנוכח כדאיות העסקה.

Contracting company won a tender to execute works and signed a contract with the company managing and auditing the tender on behalf of the state, based on a shelf contract (governmental contract). The contracting company demanded additional payment due to a price increase that occurred while executing the works, as the agreement between the parties states that there would be no additional payment for price increases, but other articles of the shelf contract stipulate such payment.

The court rejected the claim and stated that the contract provisions are presented in addition to the shelf contract and in any event prevail over it. Where contract provisions in an amending document cancel the application of a material clause, its sub articles are automatically cancelled. In this case, the contract refers to an article in the shelf contract, amending it whereby contract prices will not be subject to any increase. Thus, even if the other articles of the shelf contract, which regulate the payment method and calculation of increases, were not explicitly canceled in the contract, they must be deemed as cancelled. In addition, accepting the company's demand for payment due to the increase, in absolute contradiction of the tender terms, will lead to inequality and will detract from fair competition for bidders who did not submit their bid in light of transaction feasibility.

יזם רשאי לעשות שימוש מסחרי בשטחים שהוחרגו משטחי הבניין המשותף

A developer may make commercial use of facilities that were excluded from the joint property

[תא (ת"א) 23019-04-14 תומר רוזנמן נ' מגדלי הרביירה אשקלון בע"מ, 07.07.2019, בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו, כב' השופטת איריס לוי-עבודי]

רוכשי דירות נופש בפרויקט יוקרתי שבו שטחים הכוללים בין היתר בריכה, סאונה וחדר כושר, גילו שהיזם רשם את אלה כנכס שלו ולא כחלק מהרכוש המשותף, מפעיל בפרויקט קאונטרי קלאב ומתעקש לגבות מהם דמי כניסה.

בית המשפט דחה את התביעה וקבע כי השטחים שייכים ליזם. דיני הבתים המשותפים מכירים אך ורק בשני סוגים של שטחים המצויים בבית משותף: דירות ורכוש משותף. הגדרת המושג "דירה" הוא בעל משמעות רחבה וכולל גם יחידות שטח הכוללות מערכות נפרדות של חדרי התחומים ברצפה, בגג ובקירות ויש להם ייעוד ברור, מוגדר ונפרד. במהלך המשא ומתן הציג היזם לרוכשי הדירות, בין אם בעלוני שיווק ובין אם בשיחות מכירה, ששטחים אלה קיימים אך השטחים נועדו מלכתחילה לשימוש עסקי של החברה היזמית ולא נכללו במסגרת הרכוש המשותף. לכן, הזכויות לשטחים נותרו בבעלותה הבלעדית של החברה היזמית אשר רשאית להפעיל במקום קאונטרי קלאב הפתוח למנויים "חיצוניים" בתשלום, גם אם בהסכמי המכר של הדירות לא הופיע הדבר במפורש אלא הופיע ייעוד אחר (חניון).

Purchasers of vacation apartments in a prestigious that included a pool, sauna and a gym discovered that the developer listed these as its property and not part of the common property, operates a Country Club project and insists on charging them entrance fees.

The Court rejected the claim and held that the territories belonged to the developer. Israeli law regarding condominiums only recognizes two types of property in a condominium: apartments and common property. The definition of the term "apartment" has a broad meaning and also includes units that have separate systems of rooms that are framed by the floor, roof and walls and have a clear, defined and separate purpose. During the negotiations, the developer presented to the purchasers, whether in marketing leaflets or in sales calls, that these areas exist but the areas were initially intended for business use of the developer and were not included in the common property. Therefore, the rights to the areas remain the exclusive property of the developer, which may operate in such a Country Club that is open for paying customers, even if the apartment sales agreements did not explicitly do so (but instead the areas were marked as a parking).

ייפוי כוח מתמשך – מגן חשוב שעשוי להפוך לחרב פיפיות / יאיר אלוני, עו"ד

ייפוי כוח מתמשך הוא כלי חשוב ביותר אשר בכוחו לאפשר את ניהול שגרת חייו של האדם גם כאשר לא יהיה עוד מסוגל להבין בדבר, בין עקב מחלה, דמנציה, תאונה או כל אירוע אחר. ניסוח ברור ופשוט של הנחיות מקדימות עשוי למנוע הצורך לפנות לבית המשפט במקרה של אי בהירות, סתירות או סכסוכים פנים משפחתיים. עם זאת, ניסוח לא נכון או רשלני עשוי לגרום לתוצאה הפוכה.

ייפוי הכוח המתמשך מאפשר לעורך ייפוי הכוח, הממנה, לקבוע באופן כללי כי מיופה הכוח הוא האדם המוסמך לקבל בשמו החלטות עתידיות, כאשר הוא לא יהיה מסוגל עוד להביע את רצונו או להבין בדבר. ניתן להשאיר למיופה הכוח שיקול דעת כללי לגבי תוכן ההחלטות וניתן, ואף מומלץ, לפרט מהו הרצון לגבי תוכן ההחלטות שיתקבלו בנושאים השונים וזאת באמצעות קביעת "הנחיות מקדימות" שיסייעו למיופה הכוח בקיום רצון נותן ייפוי הכוח.

אמון - נקודת המוצא בעת מינוי מיופה כוח במסגרת ייפוי כוח מתמשך היא אמון, אמון ואמון. ייפוי כוח מתמשך מאפשר למיופה הכוח לבצע כל פעולה בשם הממנה במגוון רחב של נושאים וללא כל חובת דיווח לכל גורם שיפוט. אשר על כן, ראוי לבחור בקפידה את מיופה הכוח ובתוך כך לתת את הדעת לאופיו של מיופה הכוח ומערכת היחסים בינו לבין בני המשפחה הקרובה.

מצבים משתנים - מומלץ לתכנן מראש ולצפות מצבים משתנים שעשויים להתרחש ולתת ביטוי לרצון נותן ייפוי הכוח מבעוד מועד. למשל, הוצאות כתוצאה מצורך בשינוי מקום מגורים עקב החרפה במצב הבריאותי, כיצד לנהוג בדירה שנותרה ריקה? האם יש בעלי חיים הדורשים טיפול או מיטלטלין יקרי ערך הדורשים השארת הוראות מיוחדות? ועוד.

שיקול הדעת – ייפוי הכוח אמור לבטא את רצונו של נותן ייפוי הכוח או העדפותיו, אך מאחר והמציאות המשתנה עשויה להשפיע גם על מערך השיקולים השונים רצוי להימנע מהנחיות אשר כובלות מידי את שיקול דעתו של מיופה הכוח. לכן, מוצע להימנע מהחלטות גורפות כדוגמת "אני רוצה לגור בבית עד יומי האחרון" הואיל ומציאות משתנה, כמו החרפת המצב הרפואי, עשויה לפגוע בסופו של דבר בנותן ייפוי הכוח. אשר על כן, בעת עריכת ההנחיות המקדימות מוצע להשתמש בניסוח כגון "העדפתי היא...". במקום הנחיות חד משמעיות וכך להשאיר מקום למיופה הכוח להפעיל שיקול דעת במקרים המתאימים. עוד, ככל שקיים נוהג מיוחד במשפחה, למשל תמיכה קבועה לאחד מבני המשפחה או מתנה מיוחדת בעת חתונה, חשוב לתת לכך ביטוי מפורש במסגרת ההנחיות המקדימות כדי שניתן יהיה להתחקות אחר הכוונה בעת הצורך.

יכולת מיופה הכוח להפעיל את סמכותו באופן עצמאי ובחופש פעולה מעשי הוא עניין בעל חשיבות שיש לתת עליו את הדעת. עם זאת, יש פעולות בעלות אופי רגיש אשר רצוי לשקול באם יש צורך בהרכב חתימות מיוחד. כך למשל, פעולות כספיות העולות על סכום גבוה במיוחד, ביצוע פעולות בחסכוניות פנסיה וגמל הדורשות לעתים התייעצות עם גורם פיננסי, החלטות אישיות בעלות השפעה מיוחדת וכיוצא בזה. במקרה כזה, חשוב מאוד להתייחס למצב בו ממונים מספר מיופי כוח ואלה עשויים להיות חלוקים בדעתם - ללא מנגנון הכרעה במחלוקת תסוכל היכולת להפעיל את ייפוי הכוח ויידרש הליך משפטי בדיוק במקום שבו ייפוי הכוח אמור לפעול כדי למנוע אותו. ניתן לקבוע כי דעתו של אדם ספציפי תהיה זו הקובעת או כי החלטה תתקבל ברוב. כמו כן, ניתן גם לקבוע כי בהתקיים מחלוקת יש להימנע מפעולה מסוימת.

ייפוי הכוח מתמשך ניתן לערוך רק אצל עורך דין אשר עבר הוסמך לכך על ידי האפוטרופוס הכללי. מומלץ לא להסתפק בהסמכה ולעבוד רק עם עורך דין בעל ניסיון רב שנים בתחום החוזים, המקרקעין והליטיגציה, הבקיא בתחום זה, אשר יקפיד על עריכת ייפוי הכוח וההנחיות המקדימות באופן התפור למידותיו של נותן ייפוי הכוח ולא יהיה מבוסס על תבנית בלבד, כפי שעשוי לנהוג עורך דין חסר ניסיון.

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.

Lasting Power of Attorney – a Shield that Might Turn to a Double-Edged Sword /Yair Aloni, Adv.*

A lasting power of attorney is an extremely important legal tool that enables an individual to ensure his life routine even when he is no longer competent, whether due to a disease, dementia, an accident or otherwise. A clear and simple formulation of preliminary instructions may prevent the need to move the Court in the event of ambiguities, contradictions or domestic disputes. However, incorrect or negligent drafting may lead to the opposite result.

The lasting power of attorney allows the grantor to generally empower the “attorney” to may make future decisions on behalf of the grantor, when the grantor will no longer be able to express his will or understand. It is possible to furnish the attorney in advance with discretion regarding the content of the decisions and it is also possible, and even advisable, to detail the wishes of the grantor by establishing "preliminary instructions" that would assist the attorney in complying with the will of the grantor.

Trust – The key words when appointing an attorney in the framework of a lasting power of attorney is trust, trust and trust. A lasting power of attorney allows the attorney to carry out any action on behalf of the grantor on a wide range of issues and without any obligation to report to any judicial authority. Therefore, identity of the attorney should be considered carefully, while paying attention to character, personality and relationship with the grantor’s immediate family.

Variable scenarios - It is recommended to plan in advance and anticipate variable scenarios that may occur and express the grantor's wishes in advance. For example, expenses due to the need to change the place of residence due to the worsening of the state of health, how to deal with an apartment that may remain empty? Are there any animals that may require special care or are there any expensive possessions requiring special instructions? and more.

The Discretion - the power of attorney should express the grantor's will or its preferences, but because the reality may change, it may also affect the array of considerations. Thus, it is advisable to avoid directives that may override the discretion of the attorney and avoid stringent instructions such as "I want to live in the house until my last day." This is to avoid a risk that changing reality, such as the worsening of the medical situation, may ultimately harm the grantor. Therefore, when preparing the preliminary instructions, it is better to utilize wording such as "my preference is..." instead of unequivocal instructions, and thus leave room for the attorney to exercise discretion in appropriate cases. Moreover, if there is a special practice in the family, such as regular support for one of the family members or a special gift during a wedding, it is important to give an explicit expression in the framework of the preliminary instructions., so that the original intent may later be fulfilled.

The ability of the attorney to exercise the power independently and under practical freedom of action is a matter of importance to be considered. However, there are actions of a sensitive nature in which it should be considered whether a special composition of signatures may be required. For example, monetary transactions that exceed a particularly high sum, performing actions regarding pension and provident savings that sometimes require consultation with a financial adviser, personal decisions with special influence and so forth. In such a case, it is very important to address a potential situation in which a number of attorneys are appointed and they disagree on an issue - Without a decision-making mechanism in case of a dispute, the ability to exercise the power of attorney may be thwarted and a legal proceeding will be required - exactly where the power of attorney was supposed to prevent it. It may be determined that the opinion of a specific person will be the one determining or that a decision will be passed by a majority. It is also possible to set that in the event of a dispute a certain action should be avoided.

A lasting power of attorney may only be exercised before a lawyer who was authorized for that by the Israeli Administrator General. It is recommended not to rely solely on the certification but to work only with a lawyer with many years of experience in the fields of contacts, real estate and litigation and specifically experience in this field. An experienced lawyer will ensure that the power of attorney and the preliminary instructions are tailored made for the grantor and will not be based solely on a template, as may be done by an inexperienced lawyer.

*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. He is certified in Israel for the execution of lasting powers of attorney. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: afiklaw@afiklaw.com

אפיק ושות' מינתה עו"ד אוסטרלי שילווה חברות להנפקות ב-ASX

של חברות ישראליות. רוב החברות הישראליות שהנפיקו באוסטרליה הן חברות בראשית דרכן והשוק האוסטרלי משווע לחברות ישראליות בוגרות, עם מחזורי הכנסות של שבע ספרות ורצוי אף עם נתוני רווחיות. חברות שינצלו את הזרועות הפתוחות שהבורסה האוסטרלית מקבלת בהם חברות ישראליות ייהנו משוק הון מפותח, מקפצה למדיניות המערב כמו גם למזרח הרחוק ויתרונות רבים נוספים של ניהול עסק באוסטרליה וגישה לשוק ההון האוסטרלי".

עו"ד **דורון אפיק**, השותף המנהל באפיק ושות', מוסיף כי "בשנים האחרונות המשרד התמקד בשוק הישראלי-אוסטרלי ובשיתוף פעולה מלא עם לשכת המסחר אוסטרליה-ישראל, שעושה עבודה נפלאה, אנחנו מקדמים מסחר בין שתי המדינות בכלל והנפקות של חברות ישראליות בבורסה האוסטרלית וליווי שלהן לאחר ההנפקה בפרט. הצטרפותו של פול למשרדנו היא אכן דרך חשובה שמאפשרת לנו כיום לתת ייעוץ משפטי אוסטרלי בישראל, על כל היתרונות הנלווים לכך, גם ללקוחות הישראליים שלנו וגם ללקוחות האוסטרליים".

● שיירי חניב ודהורן



עו"ד פול סטיבנסון צילום: יח"צ

הצטרפותו לאפיק, שימש כשותף הנפקות בסניף סידני של המשרד האוסטרלי HWL Ebsworth - משרדי עו"ד הגדולים והוותיקים באוסטרליה.

"אנו מטפלים כרגע במקביל במספר הנפקות, ולמרות הביצועים הפחות מזהירים של רוב החברות הישראליות בבורסה האוסטרלית, אין ספק שהשוק האוסטרלי עדיין מתעניין בחברות ישראליות", אמר עו"ד סטיבנסון. "אני רחפתי לפני מספר שנים את הבורסה האוסטרלית להתעניין בשוק הישראלי וגם בפגישה השבוע עם הנהלת הבורסה בסידני הובהר לי שהבורסה עדיין מעורדת רישום

למרות ההאטה שנרשמה בשנה האחרונה במספר ההנפקות הישראליות בבורסה האוסטרלית (ASX), בשוק האוסטרלי עדיין קיים עניין בחברות ישראליות, ומאחורי הקלעים נמשכת פעילות נמרצת להביא עוד ועוד חברות לבורסה, שיצטרפו לכ-20 החברות הישראליות שכבר נסחרות שם. אחד הגורמים שעוסקים בתחום הוא משרד עורכי הדין אפיק ושות' שליווה מספר חברות להנפקות ב-ASX. לאחרונה, המשרד צירף לשורותיו עו"ד אוסטרלי שמתמחה בתחום: עו"ד **פול סטיבנסון** (Paul Stephenson) שב-13 השנה האחרונות, טרם עלייתו לישראל