



גיליון 293: 09 אוקטובר, 2019  
Issue 293: October 09, 2019

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

הגיליון המקצועי הדו שבועי של **אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון**  
The Bi-Weekly Professional Magazine of **Afik & Co. Attorneys and Notary**

החשמונאים 103, ת.ד. 20144 תל אביב-יפו 6120101, טלפון 03-609.3.609 פקס 03-609.5.609  
103 Ha'Hashmonaim St., POB 20144, Tel Aviv 6120101, Israel, Telephone: +972-3-609.3.609

אפיק ושות' מציינת את יום פטירתו של חסיד אומות העולם אוסקר שינדלר (28 אפריל, 1908 - 9 אוקטובר, 1974)  
Afik & Co. marks the date of demise of the Righteous Among the Nations Oskar Schindler (28 April 1908 – 9 October 1974)

## 1. מאמר: ייפוי כוח מתמשך – תשלומים מהעולם הבא או מהעולם הזה? / יאיר אלוני, עו"ד

### Article: Lasting Power of Attorney - Payments from the Hereafter or from this World / Yair Aloni, Adv.

מאמר בנושא המצוקה שנוצרת לאחר פטירה בשל חוסר יכולת לקבל מידע, לשלם חשבונות פתוחים או לנהל עסק והפתרון לכך במסגרת חתימה על ייפוי כוח מתמשך באמצעות עורך דין המוסמך לכך ובעל ניסיון מסחרי ורקע רב שנים בליווי עסקים. את המאמר כתב עו"ד יאיר אלוני ממשרד אפיק ושות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a293>

An article about the distress caused after the demise due to inability of the heirs to receive information, pay open bills or manage a business and the solution by signing an lasting power of attorney by a lawyer certified for this purpose and who has many years of commercial experience and background in escorting businesses. The article was written by Yair Aloni, Adv. of Afik & Co. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a293>

## 2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

### Corporate, Antitrust and Securities Law Update

#### א. העברת מניות שבוצעה בניגוד לתקנון החברה אינה תקפה

כלכלי ת"א: העברת מניות שבוצעה ברשם החברות מבלי שניתן אישור דירקטוריון ומבלי שהוצג שטר העברה חתום על ידי המעביר והמקבל כנדרש על פי תקנון החברה – תבוטל. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9732>

**Transfer of shares carried out in breach of the company's bylaws is invalid.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9734>

#### ב. נושה לא מחויב ליידע תאגיד המשמש כערב בדבר אי-קיום חיוב המובטח בערבות

העליון: תאגיד שחתם על כתב ערבות לקיום חיוביו של תאגיד אחר והנושה לא יידע אותו בדבר החיוב, לא יוכל לטעון מאוחר יותר כי אינו חייב לשאת בנזק מאחר שלא ידע על ההרעה במצב החוב מבעוד מועד. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9735>

**A creditor is not obligated to inform a guaranteeing corporation of failure to fulfill an underlying obligation.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9736>

## Commercial Law Updates

### א. חלק יסודי של הסכם זכיינות הוא ערך מוסף של הרשת לזכייין ובהעדרו ניתן לבטל את ההסכם

שלום ת"א: רשת שאינה נותנת לזכיינים שלה ערך מוסף היא חסרת הגיון כלכלי והזכייין יכול לבטל את ההסכם הזכייין. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9737>

**A material part of a franchise agreement is added value of the chain to the franchisee and in lack of which the agreement may be terminated.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9738>

### ב. אי שיתוף פעולה של לקוח במסירת מסמכים לבנק עשוי לגרור סגירת החשבון

העליון: בנק מחויב לפתוח חשבון ללקוח אלא אם יש סיבה סבירה שלא לעשות כן; אי שיתוף פעולה של לקוח עם הבנק במסירת מסמכים יכול לגרור סגירת החשבון. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9739>

**Failure of client to furnish the bank with required documents may lead to closing of the account.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9740>

### ג. מעסיק שלא מסר לעובד הודעה על תנאי העסקתו עשוי להיות מחויב בשכר גבוה יותר

עבודה ת"א: בהעדר מתן הודעה בכתב לעובד על תנאי העסקתו עשוי הסכום המופיע בתלושי השכר לא להיות מחייב. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9741>

**An employer who failed to furnish an employee with a notice of employment terms may be obligated to a higher salary.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9742>

## Real Estate Law Updates

### קונה דירה זכאי לקבל פיצוי בגין איחור במסירה גם אם ביקש שינויים בנכס

שלום ת"א: קבלן לא פטור מתשלום פיצויים לקונה כאשר האיחור במסירה נגרם כתוצאה ממחדלו להשיג טופס 4 ללא כל קשר לשינויים שביקש הקונה לערוך בדירה. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9743>

**An apartment purchaser is entitled to compensation for late delivery even if requested to make changes to the apartment.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9744>

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 sent 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 advises. 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: יפוי כוח מתמשך – תשלומים מהעולם הבא או מהעולם הזה? / יאיר אלוני, עו"ד

Article: Lasting Power of Attorney - Payments from the Hereafter or from this World / Yair Aloni, Adv.

מאמר בנושא המצוקה שנוצרת לאחר פטירה בשל חוסר יכולת לקבל מידע, לשלם חשבונות פתוחים או לנהל עסק והפתרון לכך במסגרת חתימה על יפוי כוח מתמשך באמצעות עורך דין המוסמך לכך ובעל ניסיון מסחרי ורקע רב שנים בליווי עסקים. את המאמר כתב עו"ד יאיר אלוני ממשרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)). עו"ד יאיר אלוני הוא שותף במשרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) ועיקר התמקדותו בתחום האזרחי, ליטיגציה, מקרקעין, מכרזים ומשפט המינהלי. עו"ד אלוני מוסמך על ידי האפוטרופוס הרשמי להחתמה על יפוי כוח מתמשכים. את המאמר ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a293>

An article about the distress caused after the demise due to inability of the heirs to receive information, pay open bills or manage a business and the solution by signing an lasting power of attorney by a lawyer certified for this purpose and who has many years of commercial experience and background in escorting businesses. The article was written by Yair Aloni, Adv. of Afik & Co ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)). Yair Aloni is a partner at Afik & Co., Attorneys and Notaries ([www.afiklaw.com](http://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.. The article in English may be found at the link: <http://www.afiklaw.com/articles/a293>

## 2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

Corporate, Antitrust and Securities Law Updates

### א. העברת מניות שבוצעה בניגוד לתקנון החברה אינה תקפה

Transfer of shares carried out in breach of the company's bylaws is invalid

[ה"פ 40860-09-17 ציון מגרפתה נ' אברהם מגרפתה, 22.09.2019, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, כב' השופט רות חנן]

בעל מניות טען, בין היתר, כי בעל מניות אחר השתלט על מניותיו והעביר אותן על שמו ברשם החברות ללא סמכות. בית המשפט קיבל את התביעה וקבע, בין היתר, כי העברת המניות בוצעה בניגוד לתקנון החברה והחוק ולכן בטלה. על פי החוק העברת מניות נעשית על ידי אחת מאלה: מסירת כתב העברה של המניה בחתימת הצדדים לחברה, כשדרישות התקנון התקיימו; צו של בית משפט לתיקון המרשם; הוכח לחברה כי נתקיימו תנאים שבידן להסבתה של הזכות; או התקיים תנאי אחר שעל פי התקנון די בו כדי לרשום שינוי במרשם בעלי המניות. כאן, התקנון של החברה קבע מפורשות כי העברת מניות בחברה מותנית בקבלת אישור דירקטוריון לעצם ההעברה וקיומו של שטר העברה החתום הן על-ידי המעביר והן על-ידי מקבל ההעברה. מאחר ודירקטוריון החברה לא אישר את ההעברה וגם לא הוצג שטר חתום כדון, מדובר בפגם מהותי השולל לחלוטין את תוקף העברת המניות ולכן העברה זו בטלה.

A shareholder contended, inter alia, that another shareholder had taken over his shares and recorded them under his name in the Companies Registrar without any authority.

The Court accepted the claim stating, inter alia, that the transfer of shares was in beach of the company's bylaws and the law and is therefore invalid. Under Israeli law, a transfer of shares is made by one of the following: A transfer deed signed by the parties is served to the company and the requirements of the company's bylaws are met; By a Court order to amend the registry; It was shown to the company that legal conditions exists for the transfer of the right; Other condition in the company's bylaws was met which is sufficient to change the rights at the register of shareholders. Here, the company's bylaws expressly stated that transfer of shares in the company is contingent upon obtaining board approval for the transfer and the existence of a transfer deed duly signed by the transferor and the transferee. Because the company's board of directors did not approve the transfer and neither did a duly signed deed exist, it is a material defect which nullifies the transfer of the shares and therefore the transfer is revoked.

### ב. נושה לא מחויב ליידע תאגיד המשמש כערב בדבר אי-קיום חיוב המובטח בערבות

A creditor is not obligated to inform a guaranteeing corporation of failure to fulfill an underlying obligation

[עא 10210/17 היי סיין בע"מ נ' בלורן יבוא ושיווק פרדול בע"מ, 23.9.2019, בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, כב' השופטים נעם סולברג, דפנה ברק-ארח, יוסף אלרון]

בעל מניות ודירקטור בחברה חתם באופן אישי ובשם חברה על ערבות צולבת לחברה אחות. לאחר שמכר את מניות החברה, החברה הנערבת נכנסה לחדלות פירעון והחברה הערבה סרבה לכבד את הערבות מכיוון שלא נמסרה לה הודעה על כך שהחברה הנערבת לא קיימה את חיוביה.

בית המשפט העליון קבע שהערבות מחייבת. תנאי לתוקף של כתב ערבות הוא שעל הנושה חלה חובה ליידע "ערב יחיד" על כך שהחייב אינו מקיים את חיוביו וזאת כדי לאפשר לו לצמצם את הסיכונים. עם זאת, אלא אם תום הלב דורש זאת, חובת היידוע לא חלה כאשר הערב הוא תאגיד ולא "יחיד" (כלומר אדם). כאן, כתב הערבות נחתם על-ידי תאגיד ועל כן לא הייתה מוטלת חובה ליידע את החברה הערבה על אי קיום חיובי החייבת וגם אם היה התאגיד יודע על כך, לא היה הדבר משנה את התוצאה.

A company shareholder and director signed, personally and on behalf of a company, a cross-guarantee for a sibling company. After selling the company shares, the guaranteed company became insolvent and the guaranteeing company refused to uphold the guarantee as it was not given notice that the guaranteed

company was in default on its obligations.

The Supreme Court held that the guarantee is binding. A condition precedent for the validity of a guarantee is that the creditor must notify an "Individual Guarantor" upon default by the debtor, all in order to enable the guarantor to mitigate risks. Nevertheless, unless required by good faith, the notification obligation does not apply where the guarantor is a corporation and not an "individual" (i.e. a person). Here, the guarantee was signed by a corporation and thus there was no obligation to notify the guaranteeing company of the debtor's default and even had the corporation known of it, it would not have changed the outcome.

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

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

#### א. חלק יסודי של הסכם זכיינות הוא ערך מוסף של הרשת לזכיון ובהעדרו ניתן לבטל ההסכם A material part of a franchise agreement is added value of the chain to the franchisee and in lack of which the agreement may be terminated

[תא (ת"א) 30594-04-17 רשת החקלאי פירות ירקות ועוד בע"מ נ' איליה סוסנוב, 02.10.2019, בית משפט השלום בתל אביב - יפו, כב' השופט עמית יריב]

זכיינים של רשת של חנויות למכירת פירות וירקות ביטלו את הסכם הזכיינות בטענה, בין היתר, שהרשת הפרה התחייבות שלה לספק להם מערך רשתי תומך, לרבות השתלמויות מקצועיות, הדרכה לעובדים, יעוץ מקצועי בנושא ניהול העסק ועוד.

בית המשפט קבע שהזכיינים היו זכאים לבטל את ההסכם ועל הרשת להשיב להם את דמי הזכיון. ההיגיון הכלכלי מצדיק התקשרות עם רשת במנגנון של זכיינות רק כאשר הרשת מציעה ערך מוסף – תפעולי, רעיוני או קנייני – המצדיק את הגבלת העצמאות העסקית של הזכיון ואת תשלום דמי הזכיון. ערך מוסף יכול להיות שיטת עבודה ייחודית, מונוטין שממנו נהנה הזכיון או מוצר ייחודי שרק זכיון של הרשת יכול למכור. רשת שאינה מציעה ערך מוסף כאמור לזכייניה הופכת למעשה מיותרת וחסרת זכות קיום, שכן במקום לייעל את עבודת הסניפים ולהזיל עלויות, היא מוסיפה שכבה נוספת בשרשרת האספקה – של מטה הרשת – ועלולה אף להעלות את המחירים ולפגוע ביעילות התפעולית של הזכיון. כאן, הרשת התחייבה לספק מערך רשתי תומך אך כלל לא הייתה ערוכה לכך – אין לה כל מערך תמיכה מקצועי לשיווק, קידום מכירות או בתחום המקצועי-תפעולי ואף אין לה ספר נהלים אחיד וברור. לכן היו רשאים הזכיינים לבטל את ההסכם הזכיון.

Franchisees of a chain of fruit and vegetable retailers canceled the franchise agreement, contending, inter alia, that the chain breached its commitment to provide them with a franchise support, including professional training, employee training, professional advice on business management and more.

The Court held that the franchisees were entitled to terminate the agreement and the chain is to repay the franchise fee. Economic logic justifies contracting with a chain in a franchise mechanism only when the chain offers added value - operational, conceptual or proprietary - that justifies the franchisee's business independence restriction and franchise fee payment. Added value may be a unique work method, a reputation that the franchisee enjoys or a unique product that only a chain franchisee can sell. A chain that does not offer added value to its franchisees is in fact becoming unnecessary and unjustified, because instead of improving the franchisee's work and lowering costs, it adds another layer to the supply chain - the chain's headquarters - and may even raise prices and damage the franchisee's operational efficiency. Here, the chain agreed to providing a franchise support but was not even able to do so - it has no professional support system for the marketing, promotion or the professional-operational fields, nor does it have a uniform and clear book of procedures. Therefore, the franchisees were entitled to terminate the franchise agreement.

#### ב. אי שיתוף פעולה של לקוח במסירת מסמכים לבנק עשוי לגרום סגירת החשבון

#### Failure of client to furnish the bank with required documents may lead to closing of the account

[ע"א 3800/18 3794/18 חיים טולדנו נ' הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, טויגה און ליין בע"מ נ' הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, 02.10.2019, בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, כב' השופטים ניל הנדל, נעם סולברג, דוד מינץ]

בנק החליט חד צדדית על סגירת חשבונות של 3 חברות ושל בעל המניות בהן בשל "דגלים אדומים" שגרמו לו לחשוש כי מבוצעות בחשבונות פעולות הלבנת הון. הבנק נתן התראה של 14 יום ללקוחות.

בית המשפט העליון קבע שהבנק רשאי היה לסגור את החשבון. על תאגיד בנקאי חלה חובה לתת שירותים בנקאיים מסוימים לכל המעוניין, ובכלל זאת פתיחת חשבון עובר ושב. כאשר קיימת סיבה סבירה, רשאי תאגיד בנקאי לסרב להעניק שירותים ללקוח, לרבות במקרים של התנהגות בלתי הולמת או רשלנית מצד לקוח בניהול חשבון, התנהגות ספציפית של בעל חשבון ויחסו לפקיד הבנק, לרבות התנהגות לא הוגנת ואף תוקפנית ואלימה, או חשש ממשי להלבנת הון או מימון טרור, לרבות במקרה של אי שיתוף פעולה של הלקוח בעניין חובות גילוי המוטלות על הבנק במסגרת חקיקת איסור הלבנת הון. כאן דובר בחברה שהוקמה בא"י הבתולה ומקום מושבה באי מאן – מדינות המוכרות כ"מקלטי מס"; התקיימה חקירה פלילית בעניינו של בעל המניות בחברה; היה חוסר היענות להגשת מסמכים שהבנק דרש; והיו העברות כספיות שלא ברור מה ההיגיון העסקי מאחוריהן, ולכן החלטת הבנק לסגור את החשבון הייתה סבירה.

A bank decided unilaterally to close the accounts of three companies and their shareholders because of "red flags" that caused it to fear that these accounts were involved in money laundering. The bank gave a 14-day

warning to the customers.

The Supreme Court held that the bank was allowed to close the account. A banking corporation is required to provide certain banking services to anyone interested, including opening a recurring account. Where there is probable cause, a banking corporation may refuse to provide services to the client, including in cases of customer misconduct or negligence in the management of the account, specific behavior and attitude towards the bank officials, including unfair and even aggressive and violent behavior, or apprehension of money laundering or financing of terrorism, including in the event of non-cooperation of the client with regard to disclosure obligations imposed on the bank under the anti-money laundering legislation. Here, the company was founded in the Virgin Islands and is located in the Isle of Man - jurisdiction known as "tax havens"; a criminal investigation was opened with regard to the company's shareholder; there was a lack of responsiveness to demands for submission of documents required by the bank; and there were money transfers, the business logic behind them was unclear. Thus, the bank's decision to close the account was reasonable.

### ג. מעסיק שלא מסר לעובד הודעה על תנאי העסקתו עשוי להיות מחויב בשכר גבוה יותר

#### An employer who failed to furnish an employee with a notice of employment terms may be obligated to a higher salary

[סעש (ת"א) 42123-02-16 ולרי קוזירב - סגיב טכנולוגיות מיגון אש (2009) בע"מ, 12.09.2019, בית הדין אזורי לעבודה בתל אביב - יפו, כב' השופטת דגית ויסמן, נציגת ציבור (עובדים), גב' נורית אלון, נציג ציבור (מעסיקים), מר אסי מזרחי]

עובד שפוטר טען שתלושי השכר לא שיקפו את השכר הגבוה שקיבל בפועל וכי לא בוצעו לו הפרשות מקרן פנסיה אך עם זאת נוכח משכרו.

בית הדין קיבל את דרישת העובד לפיצוי. עובד שטוען לשכר שונה מהמצוין בתלושי השכר נדרש להראות את גובה השכר בפועל. עם זאת, החוק דורש מהמעסיק למסור לעובד הודעה בכתב על תנאי העסקתו ומעסיק שלא מסר הודעה כזו, תלושי השכר שהוצאו עשויים לא להיות מחייבים. כאן העובד הציג מסמכים המראים כי קיבל בפועל סכומים העולים משמעותית על אלה שמצוינים בתלוש השכר ולכן השכר שלו לצורכי פיצויים יהיה גבוה מזה שמופיע בתלושי השכר.

A terminated employee contended that his salary slips did not reflect his actual high salary and that no provisions were made to pension funds although they were deducted from his salary.

The Court accepted the employee's demand for compensation. An employee who contends to have received a salary other than that appearing in the pay slips must demonstrate the actual salary received. However, the law requires the employer to furnish the employee with a written notice of the employee's employment terms and where an employer failed to do so, the salary slips may not be binding. Here, the employee presented documents that demonstrate that he was paid substantially higher amounts than those appearing in the salary slips and, as such, his salary for severance purposes will be higher than that appearing in the salary slips.

#### 4. עדכוני מקרקעין

#### Real Estate Law Updates

### קונה דירה זכאי לקבל פיצוי בגין איחור במסירה גם אם ביקש שינויים בנכס

#### An apartment purchaser is entitled to compensation for late delivery even if requested to make changes to the apartment

[תא 4903-05-17 ציון דלל נ' אוניל בניה בע"מ, 08.09.2019, בית משפט השלום בתל אביב - יפו, כב' השופט עדי הדר]

קבלן סירב לשלם פיצויים לרוכשי דירה בגין איחור של כשמונה חודשים במסירת הדירה, בין היתר בטענה שהרוכשים ביקשו לבצע שינויים רבים בדירה.

בית המשפט קיבל את התביעה וקבע כי על הקבלן לשלם פיצויים בגין איחור במסירת הדירה. קבלן אשר מוסר דירה לרוכש באיחור של למעלה משישים ימים ממועד המסירה הקבוע בחוזה מחויב לשלם לקונה פיצוי על פי החוק אלא אם הוכיח כי האיחור נגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטתו ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו. כאן, הדירה לא הייתה מוכנה למסירה לפני המועד בו נמסרה בפועל ללא כל קשר לשינויים שנתבקשו על ידי הרוכשים, שכן ממילא באותו מועד לא היה טופס 4 (אישור אכלוס הבניין). כך, לא ביצע השינויים גרם לאיחור, אלא מחדלו של הקבלן לקבל טופס 4 ולכן לא מתקיים החריג הפוטר את הקבלן מחובת תשלום פיצויים לקונה.

A contractor refused to pay compensation to apartment purchasers for a delay of about eight months in delivery of possession, inter alia, because the purchasers requested many changes to the apartment.

The Court accepted the claim and held that the contractor must compensate for late delivery. A contractor who delivers an apartment to the purchaser more than sixty days of the date of delivery stipulated in the contract is obliged to pay the purchaser compensation under law, unless it proves that the delay was caused by circumstances beyond its control and the risk of occurring and their consequences are not on it. Here, the apartment was not ready for delivery prior to the actual delivery date regardless of any changes requested by the purchasers, because at that date there was no Form 4 (license to populate the building). Thus, it was not the changes that caused the delay, but the failure of the contractor to obtain Form 4. Therefore, there is no exception that exempts the contractor from its obligation to pay compensation to the purchaser.

## ייפוי כוח מתמשך – תשלומים מהעולם הבא או מהעולם הזה? / יאיר אלוני, עו"ד\*

על אף שירושה נחשבת לא אחת לנחמה כלכלית, המתגמדת כמובן לצד הכאב האישי העצום, לעיתים נאלצים יורשיו של האדם שנפטר להתמודד בתקופה הכי כאובה עם מציאות קרה בה הותיר אחריו הנפטר נושים או התחייבויות כספיות וחשבונות שוטפים רבים אשר הזנחתם עלולה לגרור הליכי גבייה, עיקולים, תוספת חיוב בגין קנסות, ריביות וכיוצ"ב. בנייה מלכתחילה של ייפוי כוח מתמשך באמצעות עורך דין בעל ניסיון מסחרי ורקע רב שנים בליווי עסקים עשויה לסייע למנוע מבעוד מועד עוגמת נפש רבה ואף הפסדים כספיים אשר יגרעו מהנכסים שנתרו בעיזבון.

על פי החוק, כשאדם נפטר עוברים כלל נכסיו ליורשיו, בין אם על פי צוואה שהותיר אחריו ובין אם על פי הדין. ככלל, אין היורשים אחראים לחובות שנצברו במהלך חייו של האדם המנוח וככל שיש חובות, אלה ישולמו מתוך הנכסים שהותיר אחריו המנוח בלבד (כגון: כספים, נכסי נדל"ן וכו') גם אם אין די בנכסים אלו כדי לכסות את החובות במלואם. עם זאת, על מנת שיוורשים יהיו זכאים לחלק את הירושה ביניהם או לבצע דיספוזיציה כלשהי בנכסי המנוח עליהם לפעול ראשית להגשת בקשה לקבלת צו לקיום צוואת המנוח, ככל שהותיר כזו אחריו, או לעתור לקבלת צו ירושה במסגרתו קובע רשם הירושה את חלוקת העזבון בין כלל היורשים על פי חלקם בדין. תהליך בירוקרטי זה כרוך לא אחת בהמתנה ממושכת לקבלת הצו המיוחל ועשוי לקחת גם מספר חודשים. ככל שיש חילוקי דעות בין היורשים, ההליך עלול להסתיים בהליך משפטי שיימשך שנים רבות.

מצב זה הינו אחד הגורמים העיקריים לתסכול בקרב יורשים ואף עלול לגרום לתסבוכות משפטיות מורכבות כאשר המנוח ניהל עסק בטרם פטירתו שבו, מטבע הדברים, קיימות התחייבויות כספיות רבות לעובדים, רשויות מס, משכיר הנכס וכו', אשר מצריך לא אחת פנייה דחופה לבית המשפט בבקשה מורכבת ויקרה למינוי מנהל עיזבון זמני שכן אי נקיטת פעולות מיידיות ודחופות עלולות לגרום לנזקים כבדים. חשוב להבין, לרוב עם פטירתו של אדם קיים קושי לקבל מידע חיוני מגופים ורשויות בכל הנוגע להתחייבויותיו של המנוח באשר גופים רבים (כגון: חברות הסלולר, הכבלים, חברות ביטוח, רשויות מקומיות בכל הנוגע לחשבון ארנונה, מים וכו') ימנעו בדרך כלל, בהעדר הרשאה מתאימה, ממסירת מידע לצדדים שלישיים. מצב זה מקשה על התחקות אחר התחייבויותיו הכספיות השוטפות של הנפטר בזמן שלאחר פטירתו. כמו כן, מעבר לפערי המידע, קיים קושי מעשי נוסף שכן לא אחת נוהג הבנק להקפיא את השימוש בחשבון הבנק של הנפטר באופן שלא מאפשר העברת כספים או ביצוע פעולות בחשבון וזאת עד לקבלת הצו מרשם הירושה המגדיר את אופן חלוקת הירושה בין היורשים. קיפאון זה, אשר עלול כאמור להימשך חודשים, מהווה קרקע פורייה לתאונות משפטיות וכלכליות. כך למשל, נתקלנו במקרים בהם הקפאת חשבון הבנק של המנוח גרמה לאי כיבוד הוראות קבע וכתוצאה מכך ננקטו הליכי גבייה שגררו קנסות, ריביות ושכ"ט עו"ד. מעבר לנזקים הנגרמים כתוצאה מהזנחת חשבונות שוטפים, התחייבויות כספיות של המנוח והחשיפה מפני תביעות כנגד העיזבון, יש לזכור כי עוגמת הנפש עשויה להיות רבה ועוצמתית במיוחד. הקצאת משאבים לטיפול בענייני היום בזמן הכי רגיש בו קרוביו של המנוח מצויים בעיצומו של תהליך אבל אישי ועצוב, אינה פשוט כלל ועיקר. המצב מורכב אף יותר כאשר נדרש במקביל גם לנהל עסק שבו שלט המנוח, והניהול נעשה בפועל "עם ידיים קשורות מאחורי הגב".

תכנון נכון וצפיית הנוולד יכולים למנוע מצב זה באמצעות עריכת ייפוי כוח מתמשך באופן נכון. ייפוי כוח מתמשך הוא כלי חשוב ביותר שמאפשר ניהול שגרת חייו של האדם גם כאשר לא יהיה עוד מסוגל להבין בדבר, בין עקב מחלה, דמנציה, תאונה או כל אירוע אחר. ייפוי הכוח המתמשך מאפשר למיפוה הכוח שמונה להמשיך ולטפל בענייניו הרכושיים של המנוח, שהעניק את ייפוי הכוח, גם בתקופת 90 הימים הראשונים לאחר פטירתו וללא צורך בעירוב בית משפט. היתרון הגדול הוא ביצירת המשכיות המאפשרת תשלומים שוטפים, ניהול רכוש הנפטר, תשלום הוצאות קבורה ואבלות ואף ניהול נכס מושכר או עסק הדורש ניהול שוטף.

ייפוי הכוח מתמשך ניתן לערוך רק אצל עורך דין אשר הוסמך לכך על ידי האפוטרופוס הכללי, אולם הסמכה זו לא דורשת ניסיון קודם בתחום המסחרי, מקרקעין, חברות או צוואות וירושות. מומלץ לכן לא להסתפק בהצגת תעודת ההסמכה ולהיוועץ רק עם עורך דין בעל ניסיון רב שנים הבקיא בתחומים אלה, ויוכל להקפיד על עריכת המסמכים באופן התפור למידותיו של נותן ייפוי הכוח ולא יהיה מבוסס על תבנית בלבד.

\* עו"ד יאיר אלוני הינו עורך דין בכיר במשרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://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](mailto:afiklaw@afiklaw.com).

## **Lasting Power of Attorney - Payments from the Hereafter or from this World / Yair Aloni, Adv.\***

Although inheritance may sometimes be some economic consolation, which is of course minimize compared to the huge personal pain, the heirs are often forced to deal with a cold reality in the most painful era, dealing with the deceased creditors or liabilities, neglection of which may result in debt collection, foreclosure, fines, interest and so on. Duly drafting in advance a lasting power of attorney by a lawyer with many years of commercial experience and background in escorting businesses may serve to prevent a lot of grief and financial losses that will be deducted from the assets left in the estate.

Under Israeli law, when a person dies, all assets are passed on to the heirs, whether by a will left behind or by law. Heirs are not liable for debts accrued during the deceased's life and to the extent that there are debts, these will be paid out of the assets left by the deceased (such as funds, real estate, etc.) even if these assets are not sufficient to cover the debts in full. However, in order for heirs to be entitled to receive their inheritance or to dispose of any of the deceased's assets, they must first move to probate the will, if a will was left behind, or move for an inheritance decree for distribution under law. This bureaucratic process often involves a long wait for the decree and may take several months. If a disagreement between the heirs exists, the process may end in a legal process that will take many years.

This situation is one of the main causes of frustration among heirs and may even cause complex legal complications when the deceased was conducting a business prior to his passing and, naturally, there are many financial liabilities to employees, tax authorities, lessor, etc., which often requires urgent application to the Court with a complex motion for the appointment of a temporary estate manager because failure to take immediate and urgent actions can cause serious damage. Usually with the passing of a person there is a difficulty to obtain vital information from entities and authorities regarding the obligations of the deceased because many (such as cellular companies, cables companies, insurers, local authorities with regard to property tax, water suppliers, etc.) will generally avoid, in the absence of appropriate legal authorization, providing information to third parties. This situation makes it difficult to trace the current financial liabilities of the deceased at the time after death. In addition, beyond the information gaps, there is another practical difficulty, as banks often freeze the use of the deceased's bank account in a way that does not allow for the transfer of funds or to carry out transactions in the account, until a decree of succession defines the manner of distribution of the inheritance. This stagnation, which may continue for months, is fertile ground for legal and economic accidents. For example, we encountered cases where freeze of the deceased's bank account resulted in non-payment of ongoing payment orders and consequently collection procedures that resulted in fines, interest rates and attorney fees. Beyond the damages caused by neglecting current accounts, financial liabilities of the deceased and exposure to claims against the estate, the aggravation for the heirs is also an issue to be considered. Allocating resources to handle day-to-day affairs in the most sensitive of times when the deceased's relatives are in the midst of a sad and personal process is not at all simple. The situation is even more complicated when it is also required to run a business that was controlled by the deceased, and the management is actually done "with hands tied behind the back."

Proper planning and foresight can prevent this situation by duly drafting a lasting power of attorney. A lasting power of attorney is an extremely important tool that enables the management of a person's routine even when the person is no longer able to understand, whether due to illness, dementia, accident or any other event. The lasting power of attorney allows the attorney to continue to manage the property of the deceased even during the first 90 days after the demise, all without need for Court involvement. The big advantage is in creating continuity that allows for lasting payments, managing property, payment of burial and grief expenses and even managing a leased property or business that requires ongoing attention.

The continuing power of attorney may only be signed in front of a lawyer who was authorized by the Official Legal Guardian, but this certification does not require prior experience in the commercial, real estate, corporate or will and inheritance fields. Therefore, it is advisable not to be satisfied by a certificate of qualification but consult only a lawyer with many years of experience in such fields, who can thus ensure that the documents are tailor-made to the relevant circumstances and is not just based on a template.

---

\*Yair Aloni is a senior associate at Afik & Co., Attorneys and Notaries ([www.afiklaw.com](http://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](mailto:afiklaw@afiklaw.com)

## **Procuration permanente - Paiements de l'au-delà ou de ce monde? / Yair Aloni, Av.\***

Bien que l'héritage soit souvent considéré comme une consolation économique, qui est bien sûr minimisée par l'énorme douleur personnelle, les héritiers de la personne décédée sont souvent obligés de faire face à une réalité froide dans la période la plus douloureuse, laissant derrière eux des créanciers ou des dettes financières ainsi que des comptes courants que vous pourriez négliger, qui peuvent entraîner des procédures de recouvrement, des saisies, la forclusion, frais d'amendes, d'intérêts, etc. En premier lieu, la constitution d'une procuration durable par le biais d'un avocat ayant de nombreuses années d'expérience commerciale et des antécédents de soutien aux entreprises peut aider à éviter une période de deuil et de pertes financières qui seront déduites aux actifs restant dans la succession.

D'après la loi, lorsqu'une personne décède, tous ses biens sont transférés à ses héritiers, que ce soit par testament ou par la loi. En général, les héritiers ne sont pas responsables des dettes accumulées au cours de la vie de la personne décédée et dans la mesure où il existe des dettes, celles-ci seront payées sur les actifs laissés uniquement par le défunt (tels que les finances, les biens immobiliers, etc.) même si ces actifs ne sont pas suffisants pour couvrir intégralement les dettes. De plus, pour que les héritiers aient le droit de partager leur héritage ou de disposer de l'un des biens du défunt, ils doivent d'abord demander l'homologation du testament si un testament a été laissé, ou demander un décret d'héritage en vertu de laquelle sera décidé de la répartition de la succession entre tous les héritiers en fonction de leur part (en vertu de la loi). En droit, ce processus bureaucratique implique souvent une longue attente du décret tant attendu et peut également prendre plusieurs mois. En cas de désaccord entre les héritiers, le processus peut se terminer par un processus juridique qui prendra plusieurs années.

Cette situation est l'une des principales causes de frustration pour les héritiers et peut même entraîner des complications juridiques complexes lorsque le défunt dirigeait une entreprise avant son décès où, naturellement, il existe de nombreuses obligations financières envers les employés, les autorités fiscales, le bailleur immobilier, etc... ce qui nécessite souvent une demande urgente au tribunal avec une demande complexe et coûteuse pour nommer un gestionnaire de succession temporaire car le fait de ne pas prendre des mesures immédiates et urgentes peut causer de graves dommages. Il est important de comprendre, le plus souvent avec le décès d'une personne, qu'il est difficile d'obtenir des informations vitales des organismes et des autorités concernant les obligations du défunt, celles-ci (tels que les entreprises de téléphonie cellulaire, les câbles, les compagnies d'assurance, les autorités locales en matière de taxe foncière, d'eau, etc.) éviteront généralement en l'absence d'autorisation appropriée, de fournir des informations à des tiers. Cette situation fait qu'il est difficile de retracer ses engagements financiers actuels du défunt après sa mort. En outre, au-delà des lacunes d'information, il existe une autre difficulté, car la banque gèle souvent l'utilisation du compte bancaire du défunt d'une manière qui ne permet pas le transfert de fonds ou la réalisation d'opérations sur le compte, jusqu'au décret du registre de succession qui définit le mode de répartition de l'héritage entre les héritiers. Cette stagnation, qui peut durer des mois, est un terrain fertile pour les accidents juridiques et économiques. Par exemple, nous avons rencontré des cas où le gel du compte bancaire du défunt a entraîné le non-paiement des ordres de paiement en cours, et par conséquent, des procédures de recouvrement ont été instituées qui ont entraîné des amendes, des taux d'intérêt et des honoraires d'avocat. Au-delà des dommages causés par la négligence des comptes courants, des obligations financières du défunt et de l'exposition aux réclamations contre la succession, il faut garder à l'esprit que l'angoisse mentale peut être particulièrement grande et puissante. L'attribution des ressources pour gérer les affaires quotidiennes dans les moments les plus sensibles, où les proches du défunt sont au milieu d'un processus de deuil triste et personnel n'est pas du tout simple. La situation est encore plus compliquée quand il est également nécessaire de gérer une entreprise dont le défunt a dirigé et que la gestion se fait "les mains liées dans le dos."

Une planification et une prévoyance appropriées peuvent empêcher cette situation en exécutant correctement une procuration permanente. La procuration permanente est un outil extrêmement important qui permet de gérer la routine d'une personne même lorsqu'elle n'est plus en mesure de la comprendre, que ce soit en raison d'une maladie, d'une démence, d'un accident ou de tout autre événement. La procuration permanente permet au mandataire désigné de continuer à traiter les biens du défunt, qui a accordé la procuration, même pendant les 90 premiers jours après sa mort et sans qu'il soit nécessaire de recourir à la justice. Le grand avantage est de créer une continuité qui permet des paiements continus, la gestion des biens du défunt, le paiement des frais d'inhumation et de deuil ainsi que la gestion des biens loués ou d'une entreprise qui nécessite une gestion continue.

La procuration permanente ne peut être effectuée que par un avocat autorisé par le tuteur légal, cependant cette certification ne nécessite pas d'expérience préalable dans les affaires commerciales, immobilières, d'entreprise ou de testament et de succession. Par conséquent, il est conseillé de ne pas se contenter d'un certificat de qualification et de ne consulter qu'un avocat ayant de nombreuses années d'expérience dans ces domaines, et peut s'assurer que les documents sont faits sur mesure dans la mesure de la procuration et ne seront pas basés uniquement sur un modèle.

---

\*L'avocat Yair Aloni est avocat principal au sein du cabinet Afik & Co. ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) et se concentre principalement sur les domaines civil, litiges, immobilier, appels d'offres et droit administratif. L'avocat Aloni est autorisé par le tuteur officiel à signer une procuration permanente. Cet aperçu ne fournit aucun conseil juridique et il est conseillé de consulter un avocat spécialisé dans ce domaine avant de prendre une décision sur les questions décrites dans cette revue. Pour plus d'informations: 03-6093609, ou par e-mail: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com)