



ריטה לוי-מונטלצ'יני (22 אפריל 1909 - 30 דצמבר 2012)
 Rita Levi-Montalcini (22 aprile 1909 - 30 dicembre 2012)



אפיק ושות'
 Afik & Co.



גיליון 307 : 22 אפריל, 2020 אפיק ושות'. עורכי דין ונוטריון
 Issue 307: April 22, 2020 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](http://www.afiklaw.com)

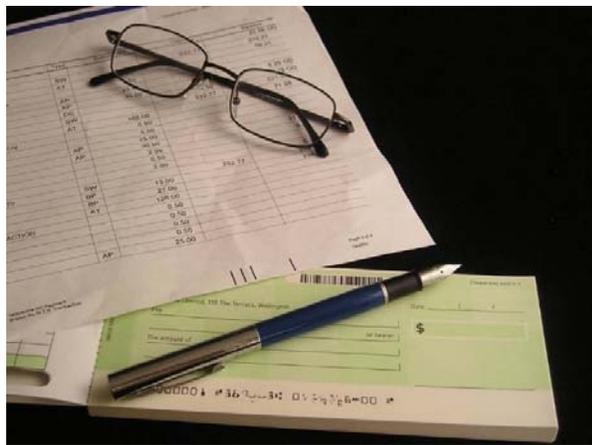
החשמונאים 103, ת.ד. 20144 תל אביב-יפו 6120101, טלפון 03-609.3.609 פקס 03-609.5.609
 103 Ha'Hashmonaim St., POB 20144, Tel Aviv 6120101, Israel, Telephone: +972-3-609.3.609

Afik & Co. segnala l'anniversario di nascita della neurobiologa italiana Rita Levi-Montalcini (22 aprile 1909-30 dicembre 2012), premio Nobel per la medicina nel 1986, insieme alla collega Stanley Cohen per la scoperta del fattore di crescita nervosa (NGF).

אפיק ושות' מציינת את יום הולדתה של הניורוביולוגית ריטה לוי-מונטלצ'יני (22 אפריל, 1909 - 30 דצמבר, 2012), זוכת פרס נובל לפיזיולוגיה או לרפואה לשנת 1986 יחד עם עמיתה סטנלי כהן על גילוי גורמי הגדילה.

Afik & Co. marks the birth date of Italian neurobiologist Rita Levi-Montalcini (22 April, 1909 - 30 December, 2012), the 1986 Nobel Prize in Physiology or Medicine laureate, jointly with colleague Stanley Cohen for the discovery of nerve growth factor (NGF).

1. מאמר: משבר הקורונה מנע ממני להשתמש בנכס - האם אני פטור מדמי שכירות? / עו"ד יאיר אלוני
The Covid19 crisis prevented use of leased assets-am I exempted from rent?/Yair Aloni, Adv.



מאמר בנושא זכותו של שוכר נכס שלא לשלם שכירות בתקופה בה נסיבות אובייקטיביות לא צפויות מונעות ממנו שימוש בנכס למטרה אשר לשמה הושכר, מול זכותו של המשכיר לבטל את הסכם השכירות במקרה בו מפעיל השוכר זכות זו. המאמר נכתב על ידי עו"ד יאיר אלוני ממשרד אפיק ושות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a307>

An article on the ability of a lessee of an asset not to pay rent in times where unforeseen objective circumstances prevent the use of the asset for the purpose for which it was leased, against the right of the lessor to terminate the lease agreement in case the lessee exercises such right. The article was written by attorney Yair Aloni of the Afik & Co law firm. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a307>

2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

Corporate, Antitrust and Securities Law Update

א. אישור השקעה בחברה לפי שווי נמוך משוויה הריאלי עשויה להוות קיפוח של המיעוט

כלכלי ת"א: בית המשפט לא יתערב בהחלטות הקשורות בניהול הפנימי של החברה, אלא כאשר הליך קבלתו אינו תקין; אישור השקעה בחברה נבחן בהתאם לנחיצותו, האלטרנטיבות לו והשווי לפיו נעשה ואישור גיוס שלא בהתאם לערך הריאלי של החברה עשוי להוות קיפוח. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/10322>

Approving an Investment in a company under a valuation lower than its real value may constitute oppression of the minority. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/10323>

ב. נושא משרה המסיט פעילות החברה במכוון לחברה אחרת בבעלותו יהיה אחראי בחובות החברה

השלום י-ם: ניתן להטיל אחריות אישית על אורגן של חברה הפועל בחוסר תום לב; הסטת פעילות של חברה לחברה אחרת בשליטתו של האורגן, בידיעה כי הדבר ימנע מהחברה רווחים ולא יאפשר לה להחזיר הלוואות בעלים יוצר אחריות אישית. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/10324>

An officer of a company who diverts company activities to another company in its ownership will be personally liable for company debts. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/10325>

3. עדכוני משפט מסחרי

Commercial Law Updates

א. לא ניתן להשלים לאחר הגשת ההצעות למכרז מסמכים הנדרשים לשם עמידה בתנאי סף של המכרז

מינהלי מרכז: אין לוועדת המכרזים סמכות לאפשר השלמת מסמכים הנדרשים לשם עמידה בתנאי הסף אלא במקרים חריגים ובתנאי סף טכניים; לא ניתן להשלים מסמכים שמתוארכים לאחר מועד הגשת ההצעה. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/10326>

A tender bidder cannot complete at a date after submission of the bid documents that are required to meet tender threshold conditions. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/10327>

ב. לא ניתן לפטר ללא היתר המדינה עובדת בטיפולי פוריות גם אם לא נעדרת מעבודתה בשל כך

עבודה ארצי: עובדת תחשב מוגנת ולא ניתן יהיה לפטר גם אם חלפו 150 הימים מתחילת הטיפולים, כל עוד הטיפולים נמשכים; אין משמעות לכך שעובד נעדר או לא נעדר בשל טיפולי הפוריות להיותו עובד מוגן. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/10328>

One may not terminate without government approval an employee during fertility treatments even if the employee is not missing work days due to it. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/10329>

ג. הענקת נכס במתנה לאחר המוות יכולה להיעשות רק על ידי כתיבת צוואה

העליון: לא ניתן לעקוף מנגנון יורש-אחר-יורש על ידי הענקת נכס במתנה שתיכנס לתוקפה לאחר המוות; למצבו הקוגניטיבי של אדם חשיבות לצורך אמידת גמירות דעתו. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/10330>

Granting a gift after one's demise may be done only by drafting a will. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/10331>

4. עדכוני מקרקעין

Real Estate Law Updates

רוכש דירה שמסרב לחתום על מסמכים למרות דרישה בהסכם מפר ההסכם הפרה יסודית

שלום ב"ש: קביעה בהסכם מכר כי פיצויים שיגיעו בגין הליך משפטי מול הקבלן שייכים למוכר הם חלק בלתי נפרד מהעסקה; אין להגביל את התחייבותו של הרוכש לחתום על כל מסמך שיידרש רק למסמכים הקשורים להעברת הזכויות. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/10332>

A purchaser of apartment that does not sign documents despite contractual requirement to do so materially breaches the agreement. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/10333>

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 שיעבר בשלמות וולא כל שינוי. אין באמור במגזין ייעוץ משפטי ובכל נושא מומלץ לפנות לעורך דין על מנת שהעבודות 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 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 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: משבר הקורונה מנע ממני להשתמש בנכס - האם אני פטור מדמי שכירות? / עו"ד יאיר אלוני

Article: The Covid19 crisis prevented use of leased assets - am I exempted from rent? / Yair Aloni, Adv.

מאמר בנושא זכותו של שוכר נכס שלא לשלם שכירות בתקופה בה נסיבות אובייקטיביות לא צפויות מונעות ממנו שימוש בנכס למטרה אשר לשמה הושכר, מול זכותו של המשכיר לבטל את הסכם השכירות במקרה בו מפעיל השוכר זכות זו. המאמר נכתב על ידי עו"ד יאיר אלוני ממשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com). עו"ד יאיר אלוני הינו שותף במשרד אפיק ושות' 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/a307>

An article on the ability of a lessee of an asset not to pay rent in times where unforeseen objective circumstances prevent the use of the asset for the purpose for which it was leased, against the right of the lessor to terminate the lease agreement in case the lessee exercises such right. The article was written by attorney Yair Aloni of the Afik & Co law firm (www.afiklaw.com) Yair Aloni is a partner at Afik & Co., Attorneys and Notaries, 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/a307>

2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

Corporate, Antitrust and Securities Law Updates

א. אישור השקעה בחברה לפי שווי נמוך משוויה הריאלי עשויה להוות קיפוח של המיעוט

Approving an Investment in a company under a valuation lower than its real value may constitute oppression of the minority

[תא (ת"א) 44763-03-19 מימון נ' אובנו טכנולוגיות מזון בע"מ ואח', 31.03.2020, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, כב' השופטת רות רונן]

במסגרת אסיפה כללית בחברה הוחלט על ביצוע השקעה פנימית בחברה לפי שווי חברה לפני הכסף של 700,000 דולר בעוד שבעל מניות מיעוט טען שהשווי הראלי של החברה הוא 36 מיליון דולר.

בית המשפט קיבל את הבקשה לסעד זמני שימנע את הדילול עד להכרעה בתיק עצמו. החלטה אודות השקעה בחברה היא החלטה הקשורה בניהול הפנימי שלה, ולכן ככל שההחלטה מתקבלת בהליך תקין לרוב לא יתערבו בשיקול דעתם של מקבלי ההחלטות. עם זאת, כאשר למקבל ההחלטה אינטרס אישי המנוגד לזה של החברה, תיבחן ההחלטה לגופה בהתאם לסטנדרט ביקורת מחמיר יותר. לגבי החלטה על גיוס הון בחברה פרטית, יש לבחון את נחיצות הגיוס והאם עומדות בפני החברה דרכים אלטרנטיביות אחרות לגיוס הון שלא יהיה בהן כדי לפגוע במיעוט והאם המניות הוקצו בערכן הריאלי. בחינת נחיצות השקעה נובעת מהעובדה שכאשר מבוצעת השקעה לא נחוצה בחברה, היא עלולה לפגוע בבעלי-מניות שאינם מעוניינים להשתתף בהשקעה, אך במקרה כזה גיוס לפי שוויה הריאלי של החברה, אינו פוגע בשווי האחזקות של בעל-המניות בחברה אלא רק בשיעורן. להבדיל, השקעה בהתאם לשווי נמוך מהשווי האמיתי של החברה עשויה להיחשב לקיפוח של המיעוט. מכיוון שהחברה נדרשת למימון באופן מיידי תבוצע השקעה ללא דילול של בעלי המניות ובשלב מאוחר יותר ייבחן שווי החברה האמיתי ובהתאם אליו ייבחן האם סבב השקעה מהווה קיפוח של המיעוט.

As part of a shareholders' general meeting it was decided to raise funds by an internal round at a pre-money valuation of USD 700,000 while a minority shareholder contended that the real value of the company is USD 36 million.

The Court accepted the motion for temporary order preventing the dilution of the shareholders until a decision in the case itself. A decision regarding an investment in a company is related to its internal management and will normally not be interfered with if was duly made. However, in cases of conflict of interests, one's discretion should be examined through a stricter scrutiny. As for a decision approving an investment in a private company, one need examine the necessity of the investment and whether the company has alternatives measures to raised funds in a manner that will not jeopardize minority rights, and whether the shares are being issued at their real value. Reviewing the necessity of the investment stems from the fact that when an unnecessary investment is made in a company, it may harm shareholders who decide not to participate in the investment but in such a case raising pursuant to the real value does not affect the holdings' value but only three percentage in the company. In contrast, investment at a lower value may be deemed oppression of the minority. Because the company urgently needs funding the investment will be made without diluting the shareholders and at a later case the value of the company will be reviewed and pursuant to such, whether the investment round constitutes oppression of the minority.

ב. נושא משרה המסיט פעילות החברה במכוון לחברה אחרת בבעלותו יהיה אחראי בחובות החברה

An officer of a company who diverts company activities to another company in its ownership will be personally liable for company debts

[תא (י-ם) 60631-10-17 אברהם לקן נ' מיכל לאה מלמד, 04.03.2020, בית משפט השלום בירושלים, כב' סגנית הנשיא, השופטת דורית פיינשטיין]

משקיעים בחברה דרשו כי בעלת מניות בחברה, אשר שימשה גם כמנהלת החברה, תשיב להם באופן אישי כספי הלוואת בעלים שלהם לחברה, לאחר שהסיטה את פעילות החברה לחברה אחרת בשליטתה הבלעדית.

בית המשפט קיבל את התביעה וקבע כי המנהלת נהגה בחוסר תום לב ועל כן חלה עליה אחריות אישית להשיב את הכספים למשקיעים. החברה הינה אישיות משפטית נפרדת מבעלי מניותיה ובעלי התפקידים בה. עם זאת, במקרה מסוימים ניתן להטיל חבות על בעלי מניות החברה ובמקרים מסוימים על בעלי תפקידים בה, באופן אישי, בשל פעולות כגון במקרים בהם בעל תפקיד פעל בתרמית או הפר את חובת תום הלב. כאן, המנהלת פעלה בחוסר תום לב משום שידעה שזכותם של המשקיעים תלויה בהפקת רווחים מצד החברה ובכל זאת השתמשה בכסף שלהם לטובתה עצמה באמצעות העברת כספי ההשקעה יחד עם פעילות החברה לחברה אחרת שבבעלותה הבלעדית ואף הגדילה לעשות וטענה לאחר מכן שהמשקיעים לא זכאים לקבל את כספם חזרה משום שהחברה לא הפיקה רווחים.

Investors in a company demanded that a shareholder in the company, who was also a manager therein, personally repay their shareholder loan given to the company, after diverting the company's operations to another company under her sole control.

The Court accepted the claim and held that the manager acted in bad faith and therefore she has personal liability to repay the funds to the investors. A company is a separate legal entity than its shareholders or officers. However, in some cases personal liability may be imposed on shareholders or officers of the corporation due to actions such as where an officer acted fraudulently or breached the obligation to act in good faith. Here, the manager acted in bad faith because she knew that the investors' rights depended on the profits of the company and yet used their money for her own benefit by transferring the investment money with the company's operations to another company under her sole proprietorship and even had the audacity to later contend that the investors were not entitled to receive their money back due to lack of profit in the company.

3. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה

Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates

א. לא ניתן להשלים לאחר הגשת ההצעות למכרז מסמכים הנדרשים לשם עמידה בתנאי סף של המכרז A tender bidder cannot complete at a date after submission of the bid documents that are required to meet tender threshold conditions

[ענתמ (מרכז) 14298-11-19 נדיבי "עדן - אור" (1994) בע"מ נ' עיריית ראשון לציון, 02.04.2020, בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, כב' השופט אילן שלמה שילה]

במכרז לגופי תאורה נדרשה עמידה בתנאי סף אשר רק לאחריהם תיבדק עמידה בתנאים טכניים ורק מי שיעבור את שני השלבים, תיפתח מעטפה שניה שמסר במסגרת הצעות במכרז ובה הצעתו הכספית. אחת המתמודדים עבר את שלב תנאי הסף אולם המומחה שבדק את התנאים הטכניים גילה שאישור בטיחותי שנדרש כתנאי סף לא נמסר. וועדת המכרזים איפשרה למציע להשלים את המסמך בהתאם לסעיף במכרז שאיפשר לוועדת המכרזים לבקש השלמת כל מסמך, לרבות מסמכים הנדרשים לתנאי הסף. לאחר מסירת המסמך החסר זכה המציע במכרז.

בית המשפט קבע שהצעת הזוכה פסולה וכי לא ניתן היה להשלים את האישור בשלב הטכני מכיוון שמדובר בתנאי סף אשר לא ניתן להשלימו בדיעבד גם אם לשון המכרז מאפשרת זו. עקרונות היסוד של דיני המכרזים הם השוויון בין המשתתפים והתכלית של יעילות המכרז. באופן עקרוני, וועדת המכרזים רשאית לבקש השלמת מסמכים דקלרטיביים, דהיינו מסמכים המעידים על מצב שהתקיים עובר למועד הגשת ההצעות, להבדיל מהשלמת מסמכים קונסטיטוטביים, המלמדים על מצב שנוצר לאחר המועד להגשת ההצעות. כאן האישור שהוצג על ידי הזוכה נשא תאריך לאחר הגשת ההצעות במכרז ולכן הוא קונסטיטוטבי ולא דקלרטיבי ולא ניתן לקבלו. בנוסף, אי עמידה בתנאי סף מחייבת את ועדת המכרזים לפסול את ההצעה ושיקול הדעת של הוועדה באשר לאי קיום תנאי סף, ככל שהוא קיים, מצומצם ביותר והוא חל רק כשמדובר בתנאי סף טכני. כאן מדובר היה בתנאי סף שנוגע לבטיחות ולכן הוא מהותי ובכל מקרה לא קיים שיקול דעת לוועדת המכרזים לאפשר השלמתו בשלב מאוחר.

A tender for lighting fixtures required compliance with threshold conditions, and only after compliance with which the committee will review compliance with technical conditions, and only after these two stage are passed the committee will open a second envelope that was submitted as part of the bid and contains the financial bid. One of the bidders passed the threshold conditions stage, but the expert who examined the technical conditions discovered that a safety certification required as a threshold condition was missing. The tender committee allowed the bidder to complete the document in accordance with the section in the tender that allowed the tender committee to request completion of any document, including documents required for the threshold conditions. After submitting the missing document, the bidder won the tender.

The Court held that the winning bid is invalid and that the certification could not be completed at the technical stage because it is a threshold condition which cannot be completed in retrospect even if the tender language allows this. The basic principles of tender law are the equality of participants and the tender's efficiency. In principle, the tender committee may request completion of declarative documents, i.e. documents that indicate a situation that exists at the time of bidding, as opposed to the completion of constitutional documents, i.e. documents teaching of a status created after the bidding date. Here the certificate presented by the winner bears a date after the bids were submitted and therefore it is constitutive and not declarative and may not be accepted. In addition, failure to comply with threshold conditions requires the tender committee to disqualify the bid and discretion as to the failure to comply with threshold conditions, even when it exists, is very limited and applies only when it comes to technical threshold conditions. This was a safety threshold condition and therefore it is material there is no discretion for the tender committee to allow it to be completed at a later stage.

ב. לא ניתן לפטר ללא היתר המדינה עובדת בטיפולי פוריות גם אם לא נעדרת מעבודתה בשל כך

One may not terminate without government approval an employee during fertility treatments even if the employee is not missing work days due to it

[ע"ע (ארצי) 4333-11-19 מדינת ישראל נ' נטלי גוטמן, 29.03.2020, בית הדין הארצי לעבודה, כב' הנשיאה ורדה וירט-ליבנה, כב' סגן הנשיאה אילן איטח, כב' השופט רועי פוליאק, נציג ציבור (עובדים) יוסי רחמים ונציג ציבור (מעסיקים) עצמון ליפשיץ]

מאמנת התעמלות במועדון ספורט החלה בטיפולי פוריות ולאחר חמישה חודשים ביקש המועדון לסיים את העסקתה למרות שתקופת הטיפולים לא הסתיימה.

בית הדין קבע, כי עובדת נחשבת "למוגנת" ולא ניתן יהיה לפטרה ללא היתר בתקופת 150 הימים מתחילת הטיפולים או במשך תקופת הטיפולים, לפי המאוחר. החוק הישראלי אוסר על מעסיק לפגוע בהיקף המשרה או בהכנסתם של עובד או עובדת הנחשבים "מוגנים" בשל נסיבות הקשורות להגנה הניתנת להם ובכל מקרה לא ניתן לבצע הפיטורים ללא אישור מראש של משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים. עובדת בטיפולי פוריות תיחשב מוגנת כל עוד הטיפול מתקיים או בתקופת 150 הימים לאחר הטיפול הראשון, לפי המאוחר. ההגנה על עובדים הינה רחבה ולכן אין משמעות לכך שהעובדת לא נעדרה מהעבודה לצורך קבלת הטיפולים. כאן, בזמן הבקשה להיתר לפיטורי העובדת תקופת הטיפולים טרם הסתיימה ולכן העובדת לא ניתנת לפיטורים.

A gymnastics coach at a sports club commenced fertility treatments and after five months the club sought to terminate her employment even though the treatments continued.

The Labor Court held, that an employee is deemed "protected" and her employment may not be terminated without a permit during the 150 days as of the commencement of the treatments or during the treatment period, the later of which. Israeli law prohibits an employer from harming the terms of employment of an employee who is deemed "protected" for reasons related to the protection and in any case termination may not take place without prior approval of the Ministry of Labor, Social Affairs and Social Services. An employee in fertility treatments is deemed "protected" during the treatments period or for 150 days as of the first day of the first treatment, the latter of which. The protection of employees is broad and therefore it is irrelevant that the employee is not absent from work for the purpose of receiving the treatments. Here, at the time of the request for authorization to terminate the employment the treatments were ongoing and therefore the employee may not be terminated.

ג. הענקת נכס במתנה לאחר המוות יכולה להיעשות רק על ידי כתיבת צוואה

Granting a gift after one's demise may be done only by drafting a will

[ע"א 3354/18 פלונית ואח' נ' פלוני, 23.03.2020, בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, כב' השופטים ניל הנדל, ענת ברון, יעל וילנר]

אדם שנפטר הוריש לאישתו בצוואתו נכסי מקרקעין במגננון "יורש-אחר יורש" לפיו הנכסים שיוותרו לאחר מות האישה יועברו לקרובי המשפחה של הבעל לפי תנאי הצוואה. צוואת האישה הורשה את הנכסים לקרובי משפחה, אך כ-13 שנה לאחר מות הבעל, בהיות האישה בת כ-82 וסובלת מבעיות זיכרון, העניקה במתנה שני נכסי מקרקעין לחברים. למרות שהעברת הנכסים נרשמה במרשם המקרקעין, האישה חזרה והבהירה גם לאחר החתימה על הסכם המתנה, ובהיותה במצב דימנטי, כי כוונתה שהנכסים יועברו לאחר מותה. מספר חודשים לאחר מכן בדיקת רופא מומחה הראתה כי האישה סובלת מאלצהיימר וחודשים ספורים לאחר מכן מונה לאישה אפוטרופוס אשר דרש לבטל את המתנה.

בית המשפט העליון קבע שהסכם המתנה בטל. בעוד שמטרת ההעברה הייתה לעקוף את מגננון "יורש אחר יורש" מקום בו מתנה שאדם נותן אמורה לעבור רק לאחר מותו הדבר חייב להיעשות בצוואה לפי הוראות חוק הירושה ומטעם זה ההסכמים בטלים. גם אמירות של אדם דימנטי עשויות לשמש כדי לפרש את הבנתו את פעולות שעשה ולכן ניתן להבין מאמירות אלה של האישה את כוונתה בהסכמי המתנה עליהם חתמה טרם מונה לה אפוטרופוס. בנוסף, רצון אובייקטיבי של אדם, או גמירות דעת היא תנאי בלעדיו אין להשתכללותו של כל חוזה, ובפרט בעסקאות מתנה, שהן חוזה חד-צדדי, כך שאינטרס ההסתמכות של מקבל המתנה פוחת מול הרצון לתת ביטוי לרצונו של נותן המתנה, ולכן מתחייבת רמה גבוהה יותר של גמירות דעת מצד נותן המתנה. כאן, מצבה הקוגניטיבי של האישה לא איפשר לה לגבש גמירות דעת ובכל מקרה אמירותיה כי התכוונה לתת את המתנה רק לאחר מותה מראות שלא התכוונה לתת מתנה אלא לצוות נכס לאחר מותה והסכמי המתנה בטלים גם בשל כך.

A man has bequeathed real estate to his wife under a "heir-after-heir" mechanism whereby the assets that would be left after the wife's demise are to be transferred to the husband's relatives under the terms of his will. The woman's will bequeathed the property to relatives, but about 13 years after the husband's demise, at the age of 82 and when suffering from memory issues, she gifted two real estate assets to friends. Although the transfer of the assets was recorded at the Land Registry, the woman made it clear, even after signing the contract and being in a demented state, that she intended the assets to be transferred only after her death. Several months later, a specialist doctor's review determined that the woman is suffering from Alzheimer's Disease and a few months later a guardian was appointed to her, who demanded to cancel the gift.

The Supreme Court held that the gift agreements are void. While the purpose of the transfer was to circumvent the "heir-after-heir" mechanism, when a gift is meant to pass only after demise it must be drafted into a will under the provisions of the Israeli Inheritance Law and for this reason by itself the gift agreement are void. In addition, even statements of a dementic person may be used to interpret the person's understanding of actions made by such person and, thus, the woman's statements may indicate her intention in making the agreements prior to the appointment of a guardian for her. Moreover, one's objective intent is a prerequisite

to a contract's validity, and in particular to the validity of a gift transaction, as such are one-sided contracts, so that the gift recipient's reliance interest diminishes against the desire to express the will of the grantor, and thus a higher level of intent on the part of the grantor is required. Here, the woman's cognitive status did not allow her to form such intent, and in any case her statements that she intended to make the gift only after her death show that she did not intend to give a gift but rather to bequeath an assets after her demise, another reason for which the agreements are void.

רוכש דירה שמסרב לחתום על מסמכים למרות דרישה בהסכם מפר ההסכם הפרה יסודית

A purchaser of apartment that does not sign documents despite contractual requirement to do so materially breaches the agreement

[תאמ (ב"ש) 29062-08-16 אנסטסיה לבנדיק נ' דמיטרי טברסקוי, 10.04.2020, בית משפט השלום בבאר שבע, כבוד הרשם הבכיר אורי הדר]

רוכשים של דירה יד שניה סירבו לחתום על כתב ויתור טענות נגד הקבלן במסגרת הליך משפטי שניהלה עמו המוכרת ובכך מנעו מהמוכרת לקבל פיצוי מהקבלן.

בית המשפט קיבל את התביעה וקבע כי על הרוכשים לחתום על כתב הויתור ואף לשלם פיצוי בשל הפרת ההסכם מול המוכרת. פרשנותו של הסכם צריכה להיות, בראש ובראשונה, כזו שתואמת את כוונת הצדדים והיא גם צריכה להיות סבירה והגיונית. כאן, הרוכשים התחייבו בהסכם המכר לחתום על "כל בקשה, או הצהרה, או ייפוי כוח, שטר מכר, או כל מסמך אחר שיידרש לשם ביצוע העסקה הנזכרת בהסכם זה" אך טענו כי הם אכן הסכימו לוותר על הפיצויים אך לא ניתן לחייבם לחתום על כתב ויתור לצד שלישי עקב כך. הסכם המכר קבע במפורש כי הפיצויים שייפסקו במסגרת הליך משפטי שניהלה המוכרת כנגד הקבלן יהיו שייכים לה ויועברו אליה וזאת כחלק בלתי נפרד מהעסקה. לכן, לא הייתה הצדקה להגביל את הסעיף בהסכם רק לפעולות שנועדו להבטיח את העברת הבעלות בבית. מאחר ודובר על סעיף יסודי להתקשרות הרוכשים גם נדרשים לשלם פיצוי בגין הפרת ההסכם.

Purchasers of second-hand apartment refused to sign a waiver of claims against the contractor as part of a legal proceeding conducted with the seller and as a result prevented the seller from receiving compensation from the contractor.

The Court accepted the claim and held that the purchasers must sign the waiver and compensate for breaching the contract with the seller. The interpretation of an agreement should, first and foremost, be one that aligns with the intention of the parties and must also be reasonable and logical. Here, the purchasers have undertaken in the purchase agreement to sign "any request, or statement, or power of attorney, promissory note, or any other document required to execute the transaction referred to in this agreement" but contended that they indeed agreed that seller should be entitled to the compensation but they should not be obligated to sign a waiver to a third party because of it. The purchase agreement expressly stated that the compensation to be ordered as part of a legal proceeding that the seller had conducted against the contractor would belong to the seller and be transferred to her as an integral part of the transaction. Therefore, there was no justification to limit the clause in the agreement only to actions designated to ensure the transfer of ownership of the apartment. Because this was a material clause in the transaction, the purchasers must also compensate the seller for breach of contract.

משבר הקורונה מנע ממני להשתמש בנכס ששכרתי – האם אני פטור מדמי שכירות? / יאיר אלוני, עו"ד*

בימים הטרופים של אביב 2020, בהם נדמה כי העולם מצוי בעיצומה של מלחמת עולם שלישית בה כל אומות העולם מצויות יחדיו תחת מתקפת הקורונה, בעלי העסקים רבים, ביחוד אלה הפועלים בענף הביילוי וההסעדה מצאו עצמם בחזית קו האש. כך, בעוד שבית קפה פריזאי ומסעדה בורגנית בתל אביב, מצאו עצמם באותה סירה, ונאלצו לסגור שעריהם עד יעבור המבול, עולה השאלה האם ניתן לדרוש דמי שכירות גבוהים מעסק שנאלץ לסגור את שעריו בצו שניתן על ידי הממשלה והאם אי תשלום בתקופה זו מהווה הפרת הסכם.

הכלל הידוע לפיו "חוזים יש לקיים" מחיל לכאורה על צד בחוזה 'אחריות מוחלטת' לקיים את התחייבויותיו או לשלם פיצוי לצד השני, ככל שהפר התחייבויותיו. על פניו, הפרת חוזה יכולה להתרחש גם כאשר הנסיבות המצערות אליהן נקלע המתקשר בחוזה אינן 'באשמתו'. עם זאת, בכל הנוגע לשכירות מקרקעין החוק מעניק לשוכר הגנה ייחודית במקרים של שינוי נסיבות קיצוני המונע מהשוכר את השימוש במושכר בהתאם למטרת השכירות. החוק פוטר את השוכר מתשלום דמי שכירות במשך הזמן שבו נמנע ממנו השימוש בנכס ואף מאפשר לו לבטל את הסכם השכירות. זכויות אלה יעמדו לשוכר רק אם בעת כריתת החוזה לא ידע השוכר על הנסיבות שבגינן נמנע השימוש ולא היה עליו לדעת עליהן, או לא ראה אותן ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען. כדי לא לאפשר לשוכר 'להחזיק' פורמלית את הנכס ללא תשלום דמי שכירות, החוק מאפשר למשכיר לבטל את ההסכם כעבור זמן סביר, אלא אם כן השוכר הודיע לו לפני כן שהוא מוותר על הפטור מדמי השכירות.

בעוד שהחוק מגביל את הפטור למקרים של מניעה מוחלטת שקשורה למושכר או לדרכי הגישה אליו, בעבר היו מקרים קיצוניים בהם בתי המשפט החילו פרשנות רחבה וקבעו כי ראוי לפטור מדמי השכירות גם כאשר אין באפשרות השוכר להפיק מן המושכר את התועלת המוסכמת עקב נסיבות חיצוניות שלא קשורות דווקא למושכר עצמו. במקרה שנדון בבית המשפט העליון במרץ 2016, שוכרת ביקשה להשתחרר מהסכם שכירות לאחר שפעלה על פי הנחיות המשטרה והגורמים המוסמכים ובמשך תקופה ארוכה נמנע ממנה השימוש בנכס בשל אירועים פליליים חמורים שנעשו בסמיכות למושכר. בית המשפט קבע כי ההשתחררות מההסכם הייתה כדן וכי יש לפרש את הפטור בחוק כחל במקרים בהם אין באפשרות השוכר להפיק הנאה או תועלת מהמושכר עקב נסיבות חיצוניות הקשורות במושכר או בדרכי הגישה אליו, אך המניעה יכולה להיות גם משפטית, ולא דווקא פיזית.

החלת תקנות מיוחדות לשעת חירום על ידי הממשלה תוך איסור על פתיחת מקומות בילוי ופנאי לקניונים, מסעדות, בתי קולנוע וחדרי כושר, עשויה להוות, על פניו, מניעה משפטית אמיתית להפיק תועלת מהמושכר בנסיבות המקנות לשוכר פטור מתשלום דמי השכירות בגין תקופה קשה זו. סביר להניח שהתפרצות מגיפה עולמית והאמצעים הדראסטיים שנקטים על ידי הממשלה על מנת למגרה לא נצפתה מראש על ידי מי מהצדדים בעת כריתת הסכם השכירות. עם זאת, מוצע להתייעץ עם עורך דין העוסק בתחום בטרם עשיית צעדים חד צדדיים הואיל ועל הצדדים, הן השוכר והן המשכיר, לפעול בדרך מקובלת ובתום לב ולפעול בהגיונות המתבקשת גם אם מדובר בנסיבות חריגות המטלטלות את המשק כולו ואשר מונעות את השימוש במושכר באופן זמני. עורך הדין יבחן באופן יסודי את כל המסמכים החוזיים הואיל ולעתים קיימים סעיפים בהסכם השכירות או במסמכים אחרים המגבילים את היכולת להשתמש בפטור הקבוע בחוק, כמו, למשל, ערבות בנקאית שעשויה להיות מופעלת על ידי המשכיר על פי לשונה, וגם אם מאוחר יותר יהיה זכאי השוכר לקבל חזרה את הסכום שנגבה על פיה, עלול להיגרם לו נזק מהפעלתה.

* עו"ד יאיר אלוני הינו שותף 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 יפוי 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.

The Covid19 crisis prevented use of the leased asset - am I exempt from rent?/Yair Aloni, Adv.*

In the crazy days of Spring 2020, when it seems like the world is in the midst of a third world war where all nations are under the Corona virus attack, many business owners, especially those who operated in the dining and entertainment sectors, found themselves at the battlefield. Thus, while a Parisian café and a bourgeois restaurant in Tel Aviv are “in the same boat”, and are forced to close their doors until the storm passes over, the question arises whether high rent may be demanded from a business owner that is forced to close its gates under a government order and whether suspending rent payments in this period constitutes breach of contract.

The well-known rule that "contracts must be honored" ostensibly burdens each of the parties to a contract an "absolute obligation" to meet its obligations or compensate the other party in case of a breach of contract. A breach of contract may result even when the unfortunate circumstances applicable to a party to a contract are not by its own fault. However, when it comes to real estate lease agreements, Israeli law provides the lessee a unique protection in cases of extreme change of circumstances that prevents the lessee from using the leased property in accordance with the purpose of the lease. The law exempts the lessee from paying rent during the time the lessee cannot use the property and even empowers the lessee to terminate the lease. These rights will only be available to the lessee if at the time of entry into the contract the lessee did not know about the circumstances preventing the use and could not have known about such or did not see such and could not have foreseen such and could not have prevented such. In order to prevent the lessee from holding the property free of rent, the law allows the lessor to terminate the lease after a reasonable period of time, unless the lessee has previously waived the exemption the rent.

While the law limits the exemption of rent to cases of total impossibility to use that is related to the lease or the accessing thereto, in the past there have been extreme cases in which the Courts applied a broad interpretation and held that rent is exempted even when the lessee is unable to benefit from leased property as agreed due to external circumstances that are not necessarily related to the property itself. In a Supreme Court case decided in March, 2016, a lessee sought to terminate a lease after police guidelines prevented it from using the leased property for a long period of time due to serious criminal incidents that took place near it. The Court held that the termination of the agreement was duly made and that the exemption under law should be construed as applicable in cases where the lessee is unable to use the leased property, or benefit therefrom, due to external circumstances related to the leased property or access thereto but the prevention may also be legal, and not necessarily physical.

Promulgating special emergency regulations by the government prohibiting the operation of entertainment and leisure facilities such as shopping malls, restaurants, cinemas and gyms, may, ostensibly, constitute a real legal impediment to the use or benefit from the leased property and create circumstances that grant the lessee an exemption from paying rent during these difficult times. It is probable to assume that the outbreak of a global epidemic and the drastic measures taken by the government to battle it were not foreseen by either party at the time of entry into the lease agreement, but nevertheless, it is suggested to consult an experienced attorney who practices in the field before taking unilateral actions because both parties, the lessee and the lessor, must act reasonably in an acceptable manner and with good faith even if there are exceptional circumstances that may jeopardize the entire economy and temporarily prevent the use of the leased property. Such attorney should duly review the set of agreements, as sometimes there are clauses in the lease agreement, or otherwise, that restrict the ability to use the exemption provided by law, such as a bank guarantee that, by its language, may be exercised by the lessor and even if the lessee will later be entitled to receive back the amount collected thereunder, the exercise of such guarantee may damage the lessee.

*Yair Aloni is a partner 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