

ברנרד צונדק (29 יולי, 1891 - 8 נובמבר, 1966)
Bernhard Zondek
(July 29, 1891 - November 8, 1966)



אפיק ושות'
Afik & Co. Attorneys and Notary



גיליון 314 : 29 יולי, 2020
AFIK & CO. ATTORNEYS AND NOTARY Issue 314: July 29, 2020

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 הולדתו של פרופסור ברנרד צונדק (29 יולי, 1891 - 8 נובמבר, 1966), חלוץ בתחום האנדוקרינולוגיה המודרנית וגינקולוג ישראלי, מפתח הערכה לבדיקת הריון וחתן פרס ישראל לרפואה לשנת תשי"ח.

Afik & Co. marks the date of birth of professor Bernhard Zondek (July 29, 1891 - November 8, 1966), an Israeli pioneer of modern endocrinology and a gynecologist who developed the first reliable pregnancy test. The Israel Prize for Medicine laureate of 1958.

1. "הרי את מעוכבת לי..." / עו"ד עדי מרכוס

Lien on me.../ Adi Marcus, Adv.



מאמר בנושא זכות העיכבון ויכולת השימוש בה על ידי קבלני בניה במקרה בו היחסים בין בעל מקרקעין וקבלן עולים על שרטון, האם רשאי הקבלן לעכב את הנכס ולסרב לשחררו חזרה לבעליו? המאמר נכתב על ידי עו"ד עדי מרכוס, עורכת דין בכירה במשרד אפיק ושות'.
את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a314>

An article on the right of contractors lien and the ability to exercise it by construction contractors. In the event that the relationship between a landowner and a contractor turn sour, does the contractor have a lien on the property and may refuse to return it to the owners? The article was written by Adi Marcus, Adv., a senior lawyer at the law office of Afik & Co., Attorneys and Notary. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a314>

2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

Corporate, Antitrust and Securities Law Update

א. כספים שמשך בעל מניות מחברה ולא הושבו עשויים להיחשב לדיבידנד שיחויב במס

מחוזי מרכז: סיווג עסקה לצורכי מיסוי נעשה על פי מהותה ולא על פי כותרתה הפורמאלית; סיווג עסקה כהלואה או כדיבידנד קובע הן לעניין חובת ההשבה והן לעניין מיסוי העסקה. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/11065>

Funds withdrawn from a company by a shareholder and not repaid may be deemed taxable dividend income. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/11066>

ב. בהעדר הסכמה אחרת, התחייבות לגיוס כספים לחברה היא חיוב השתדלות ולא התחייבות לתוצאה

כלכלי ת"א: חיוב השתדלות אינו מופר אם התוצאה אינה מושגת; לעומת זאת, התחייבות לגיוס כספים עד מועד מסוים היא חיוב תוצאה; יועץ שלא עמד במבחן התוצאה ישיב רק חלק מהתמורה בשל תרומתו לאי הצלחת הגיוס במועד. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/11067>

In the absence of any other consent, a commitment to raise funds for the company is a commitment of 'best effort' and not a commitment to a result. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/11068>

ג. תביעה נגד נושא משרה בחברה תידחה על הסף אם לא כללה פירוט מדויק של היוצר אחריות אישית

מחוזי נצרת: כלל שיקול הדעת העסקי יוצר חזקת תקינות ראשונית של העדר אחריות אישית לנושאי משרה אם לא פעלו בחוסר תום לב, קיבלו החלטה לא מידועת, פעלו בניגוד עניינים או באופן חריג אחר; אחריות ישירה של נושא משרה תתקיים רק אם פעל מחוץ לפעילותו הרגילה בחברה. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/11069>

A claim against an officer of a company will be barred if it does not include specific details of the grounds for a personal liability. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/11070>

3. עדכוני משפט מסחרי

Commercial Law Updates

א. צד למשא ומתן מחויב לגלות לצד השני מידע מהותי גם אם הצד השני הצהיר שבדק את הנדרש

העליון: הצהרת שוכר בהסכם השכירות כי ביצע את כל הבדיקות הנדרשות הנוגעות לאפשרות לקבל את רישיון העסק במושכר אינה פוטרת את המשכיר מחובת הגילוי. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/11071>

A party to negotiation must disclose to the counterparty material information even if the counterparty represented to have made the required research. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/11072>

ב. דברים שנאמרו במסגרת הליך משפטי לא ייחשבו ללשון הרע גם אם נאמרו נגד מי שאינו צד להליך

מחוזי מרכז: פרסומים שנעשו במסגרת הליך משפטי לא ייחשבו ללשון הרע; ההגנה מפני לשון הרע מתפרשת על כל שלב משלבי ההליך; לא בוחנים את תוכן הדברים או זהות הנפגע אלא רק האם נאמרו במסגרת דיון משפטי. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/11073>

Things exchanged during legal proceeding are not deemed defamation even if said regarding a person who is not a party to the proceedings. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/11074>

4. עדכוני מקרקעין

Real Estate Law Updates

בהעדר הסכמה על מנגנון פירוק שיתוף מקרקעין הפירוק ייעשה בדרך של מכירת הנכס וחלוקת הרווח

שלום אשדוד: דרך המלך לפירוק שיתוף מקרקעין הינה בהתאם להסכמת הצדדים, ובהיעדר הסכמה כזו על ידי מכירת המקרקעין בשלמותם; רק במקרים חריגים כשנגרם נזק מהותי מכך יבוצע הפירוק בדרך אחרת. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/11075>

In the absence of agreement regarding the dissolution of tenancy in common it will be dissolved by selling the asset and dividing the profits. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/11076>

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 וולא 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 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>

מאמר בנושא זכות העיכובן ויכולת השימוש בה על ידי קבלני בניה. במקרה בו היחסים בין בעל מקרקעין וקבלן עולים על שרטון, האם רשאי הקבלן לעכב את הנכס ולסרב לשחררו חזרה לבעליו? המאמר נכתב על ידי עו"ד עדי מרכוס, עורכת דין בכירה במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com). עו"ד עדי מרכוס. הינה עורכת דין במשרד אפיק ושות' המתמקדת במשפט מסחרי ודיני חברות, זכויות יוצרים ועסקאות בינלאומיות. עו"ד מרכוס בוגרת הפקולטה למשפטים ובעלת תואר שני בתקשורת באוניברסיטת תל אביב ותואר שני במנהל עסקים בינלאומי מאוניברסיטת בר אילן. את המאמר ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a314>

An article on the right of contractors lien and the ability to exercise it by construction contractors. In the event that the relationship between a landowner and a contractor turn sour, does the contractor have a lien on the property and may refuse to return it to the owners? The article was written by Adi Marcus, Adv., a senior lawyer at the law office of Afik & Co., Attorneys and Notary (www.afiklaw.com). Adi Marcus, Adv. is an attorney in the office of Afik & Co. Her practice focuses primarily on the commercial and corporate law, copyrights and international transactions. Advocate Marcus Holds a major in law and an M.A in communication from the Tel Aviv University and an international MBA from the Bar Ilan University. Afik, Esq. is a notary public and an attorney admitted to practice in Israel and New York and is the managing partner of Afik & Co., Attorney. The article in English may be found at the link: <http://www.afiklaw.com/articles/a314>

Corporate, Antitrust and Securities Law Updates

א. כספים שמשך בעל מניות מחברה ולא הושבו עשויים להיחשב לדיבידנד שיחויב במס

Funds withdrawn from a company by a shareholder and not repaid may be deemed taxable dividend income

[ע"מ 67285-01-18 זימרמן נ' פקיד שומה נתניה, 17.06.2020, בית המשפט המחוזי לוד, כב' השופט אחיקם סטולר]

בעלים של חברה משך ממנה כספים שנצברו בסך 2,200,000 ש"ח מבלי לדווח על כך לפקיד השומה ומבלי ששילם מס בגין המשיכה, בטענה כי מדובר בהלוואה שבכוונתו להחזיר לחברה.

בית המשפט קבע כי הכספים שנמשכו מסווגים כהכנסה מדיבידנד המחויבת במס, משום שהכספים לא הושבו לחברה ובעל החברה לא הראה שהייתה לו כוונה להשיבם. יש לבחון כל עסקה לפי מהותה הכלכלית האמיתית ובהתאם למכלול נסיבות העניין, ולא לפי המעטפת הפורמלית או הכינוי שהצדדים נתנו לה. בכדי לקבוע כיצד לסווג משיכת כספים מחברה – האם כדיבידנד או כהלוואה – יש לבחון, בין היתר, את תנאי המשיכה ואת מאפייניה ובהתאם לכך לסווגה. סווג זה הוא מהותי, שכן אם המשיכה תסווג כהלוואה משמעות הדבר היא שיש להשיבה לנותן ולא יהיה צורך לחייב כנגדה במס. מנגד, אם תסווג כדיבידנד, לא נדרשת החזרת הכסף אך היא תחויב במס. לסווג זה חשיבות רבה למניעת ניצול לרעה בקרב בעלי שליטה, בפרט בחברות שאינן ציבוריות, אשר מוטלות עליהן חובות דיווח מצומצמות יותר. אף משיכת כספים מחברה על ידי בעל השליטה בה, מבלי שהוא חויב בריבית, תחשב בגדר הכנסה מדיבידנד. כאן, לא נחתם הסכם הלוואה, המשיכה לא נרשמה כהלוואה בספרי החברה, לא עשתה התחייבות מפורשת להשבת הכספים והלכה למעשה הכספים לא הוחזרו. לפיכך, מדובר בהכנסה מדיבידנד המחויבת במס.

An owner of a company withdrew funds accumulated in the amount of ILS 2,200,000 without reporting it to the Tax Authorities and without paying tax, contending that it was a loan intended to be repaid to the company.

The Court held that the funds are classified as a taxable dividend because such were not repaid, and the shareholder did not show any intention of repaying them. Each transaction must be reviewed pursuant to its true economic nature and under the circumstances, and not according to the formal appearance or name given to it by the parties. In order to determine whether a withdrawal from a company is a dividend or a loan, one should review its terms and conditions, as well as its characteristics. This classification is essential, because if the withdrawal is classified as a loan, it is to be repaid and will not be taxable. On the other hand, a dividend would not be repaid but would be taxed. Such classification is of great importance for the prevention of exploitation by controlling shareholders, especially in non-public companies, which are subject to lighter reporting obligations. Even withdrawal of funds from a company by its controlling shareholder, without being charged interest, will be deemed dividend income. Here, the shareholder did not anchor the loan in an agreement, the loan was not recorded in the company books, no explicit commitment was made to repay the funds and de facto no funds were repaid. Thus, the withdrawal of the funds should be classified as a dividend and taxable as such.

ב. בהעדר הסכמה אחרת, התחייבות לגיוס כספים לחברה היא חיוב השתדלות ולא התחייבות לתוצאה

In the absence of any other consent, a commitment to raise funds for the company is a commitment of 'best effort' and not a commitment to a result

[ת"א 11918-09-18 יופי טכנולוג'יס אר אנד די בע"מ . ואח' נ' ינאי ואח', 09.06.2020, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו, כב' השופט חאלד כבוב, סגן נשיא]

יועץ שנשכר למטרת גיוס כספים להנפקה אפשרית בארה"ב באמצעות גיוס המונים נדרש להשיב את המניות שקיבל בתמורה לאחר שפלטפורמת גיוס ההמונים ביטלה את ההסכם עם החברה בשל הפרת התקנון ולאחר שהחברה לא עמדה ביעד הגיוס במועד המוסכם.

בית המשפט קיבל את התביעה בחלקה וקבע כי על היועץ להשיב רק חלק מהמניות למרות שהחברה מנעה מהיועץ האפשרות לעמוד ביעד הגיוס. דיני החוזים מכירים בשני סוגי חיובים: חיובי תוצאה וחיובי השתדלות. חיוב השתדלות איננו כולל תוצאה מוגדרת, אלא את החיוב לעשיית מאמץ למטרה מסוימת. חיוב השתדלות אינו מופר אם התוצאה אינה מושגת, אלא רק במידה

שלא נעשה מאמץ כנדרש, לדוגמה כתוצאה מהתרשלות או חוסר מיומנותו של המתחייב. בהסכם נכללו חיובי השתדלות הקובעים, בין היתר, כי על היועץ להקדיש את "מלוא מרצו, כושרו ידיעותיו וניסיונו לשם מתן השירותים ויבצעם בנאמנות וברמה מקצועית גבוהה", לצד חיובי תוצאה הקובעים כי יש לעמוד ביעד הגיוס עד למועד מסויים. חלק מכספי הגיוס הופקדו באמצעות גורם מתווך בניגוד לדין בארה"ב ולתקנון הפלטפורמה של גיוס ההמונים והדבר הביא לביטול ההתקשרות עם החברה. עקב כך גם בוטלה ההתקשרות עם היועץ והחברה לא עמדה ביעד הגיוס במועד. תחום הייעוץ המשפטי והתאמה של הדין הזר לתקנון הפלטפורמה אינה באחריותו של היועץ, ולכן הוא לא הפר את חובת ההשתדלות משום שאכן קידם את גיוס ההמונים בארה"ב, בעיקר בתחום יחסי הציבור, ואף הביא לעלייה בשווי החברה. באשר לחיוב התוצאה, החברה לא עמדה ביעד הגיוס בין היתר לאחר שהחברה מיהרה לבטל את הסכם עם היועץ ומנעה ממנו את האפשרות להשלים את המשימה. עם זאת, גם ליועץ היה חלק במעשים אשר הובילו בסופו של יום לאי עמידה ביעד הגיוס ולכן עליו להשיב רק חלק ממניות החברה שקיבל בתמורה לשירותיו.

An adviser hired for the purpose of raising funds for a possible crowd financing in the U.S. was demanded to return shares received as consideration after the crowdfunding platform terminated the agreement with the company due to a breach of its regulations and after the company did not meet the agreed capital raising target.

The Court accepted the claim in part and held that the advisor should return only part of the shares even though the company prevented the advisor from meeting the raising target. Israeli contracts law recognizes two types of undertakings: outcome and 'best efforts'. A 'Best efforts' undertaking does not include a defined outcome, but the duty for making an effort to act for a specific purpose. A 'best efforts' undertaking is not breached if the result is not achieved, but only to the extent that no effort was made as required, for example as a result of the negligence or incompetence of the obligor. Here, the agreement included a 'best efforts' undertaking that the advisor must devote "his full energy, ability, knowledge and experience to provide the services and perform them with loyalty and a high professional level", side-by-side with an outcome undertaking requiring the raising target to be met by a certain date. Some of the funds raised were deposited with an intermediary contrary to the law and regulations in the US platform, resulting in termination of the contract with the company. As a result, the contract with the advisor was also terminated by the company and the company did not meet the recruitment target on time. The field of legal advice and compliance with foreign law to the platform's regulations is not under the responsibility of the adviser and therefore he did not breach the duty of 'best effort' because he did promote the crowdfunding in the US, especially in the field of public relations, and even led to an increase in company value. As for the outcome undertaking, the company did not meet the raising target inter alia due to the fact that the company rushed to terminate the agreement with the advisor and prevented him from completing the task. However, it the advisor also had a part in the actions that led to the non-compliance with the raising target and therefore he was ordered to return only part of the company shares received as consideration for the services.

ג. תביעה נגד נושא משרה בחברה תידחה על הסף אם לא כללה פירוט מדויק של היוצר אחריות אישית

A claim against an officer of a company will be barred if it does not include specific details of the grounds for a personal liability

[תא (נצ') 71593-03-19 אמוקו ים בע"מ נ' החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ, 12.07.2020, בית המשפט המחוזי בנצרת, כב' השופט עאטף עיילבוני]

בהעדר היתר בניה זוכה במכרז נאלצה לפרק מבנים שבנתה על פי מכרז שאותו פרסמה החברה הכלכלית עבור עיריית עפולה, לתכנון והקמת מבנים במסגרת פרויקט שיקום מתחם תחנת הרכבת הטורקית בעפולה והסבתו למוקד תרבות וביילוי. הזוכה דרשה פיצוי גם מדיירקטורים בחברה הכלכלית בשל התרשלותם.

בית המשפט דחה על הסף את התביעה נגד נושאי המשרה. כלל שיקול הדעת העסקי יוצר לטובת נושאי משרה בתאגיד "חזקת תקינות" ראשונית לפיה לא תהיה אחריות לנושא משרה אלא אם פעל בחוסר תום לב, קיבל החלטה לא מיועדת, פעלו מתוך ניגוד עניינים וכיוצא בזה. טענה לאחריות ישירה של נושא משרה, שלא מתוקף היותו נושא משרה, יכולה לעמוד רק בנסיבות מיוחדות בהן קיימת מערכת נתונים החורגת מגדר פעילותו הרגילה של נושא המשרה בחברה. כאשר מוגשת תביעה כללית נגד נושאי משרה בהעדר פירוט עובדתי שיראה עילה לאחריות אישית ניתן לדחות את התביעה נגד נושא המשרה על הסף. כאן התביעה נוסחה באופן כללי וללא פירוט של איזה עובדות מדויקות היוצרות אחריות אישית ולכן נדחתה על הסף.

In the absence of a building permit, the winner of the tender was forced to dismantle buildings built according to a tender published by the Economic Company for the Afula Municipality, for the planning and construction of buildings as part of the restoration project of the Turkish train station and converting it to a recreation center. The winner also demanded compensation from directors of the Economic Company for their negligence.

The Court outright dismissed the lawsuit against the officers. The business judgement rule creates in favor of officers in an initial "presumption of integrity" under which there will be no liability for an officer unless acted in bad faith, received an uninformed decision, acted in conflict of interests or similar grounds. A claim for direct liability of an officer, not by virtue of being an officer, may only be met in special circumstances in which there are circumstances that goes beyond the normal activity of the officer in the company. When a general claim is filed against officers in the absence of factual detail that will show grounds for personal liability the claim against the officer may be dismissed outright. Here the claim was formulated in a general manner and without detailing what exact facts to create personal liability and was therefore dismissed outright.

א. צד למשא ומתן מחויב לגלות לצד השני מידע מהותי גם אם הצד השני הצהיר שבדק את הנדרש**A party to negotiation must disclose to the counterparty material information even if the counterparty represented to have made the required research**

[עא 4739/19 ש.י מיטב השקעות ייזום ובנין בע"מ נ' זר תחנות דלק בע"מ, 19.07.2020, בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, כב' הנשיאה אסתר חיות, כב' השופטת דפנה ברק-ארז, כב' השופטת יעל וילנר]

שוכרת דרשה לבטל הסכם שכירות של תחנת דלק וגז לאחר שהמשכירה לא גילתה כי יתכנו קשיים חוקיים לקבלת רישיון עסק המתאים למטרת השכירות בשל העדר היתר בניה לאחד ממתקני הגז המושכרים.

בית המשפט העליון קבע, שהסכם השכירות בטל בשל פגמים שנפלו בעת כריתתו לרבות בשל טעות או הטעיה. על משכיר של נכס חלה החובה לגלות את העובדות המהותיות הנוגעות להתאמת הנכס המושכר ליעודו. הפרה של חובת הגילוי בשלב המשא ומתן החוזי עשויה לעלות כדי טעות ואף הטעיה המקנות זכות ביטול של הסכם. התחייבות השוכרת לבצע בדיקות מטעמה אינן פוטרות את המשכיר מלגלות עובדות בסיסיות שבידיעתו. המדובר בחוזה שכירות מסחרי שהבהיר את השימושים שהשוכרת התכוונה לעשות בו ובכלל זה הפעלת מתקן לתדלוק בגז. למרות שהשוכרת הצהירה בהסכם השכירות כי ביצעה את כל הבדיקות הנדרשות הנוגעות לאפשרות לקבל את הרישיונות הדרושים להפעלת התחנה, בדיעבד היא נתקלה בקשיים בהוצאת רישיון העסק הקבוע. בידי המשכיר היה מצוי מידע רלוונטי הנוגע למושכר והוא ידע שלא ניתן היתר בניה למתקן הגז ומשכך תיתכן מניעה לקבלת רישיון עסק. לכן ניתן לבטל את הסכם השכירות בשל הטעיה או לחילופין, בשל "טעות משותפת".

A lessee demanded to terminate a lease agreement for a petrol and gas station after the lessor did not disclose the fact that there may be legal difficulties in obtaining a business permit for the purpose of the lease due to lack of a building permit for one of the leased gas facilities.

The Supreme Court held that the lease agreement is revocable due to defects that occurred at the time of its inception, including mistake or fraud. The lessor of a property is obliged to disclose the material facts concerning the suitability of the leased property for the intended use. Breach of the duty of disclosure at the stage of contractual negotiation may lead to an error and even fraud in the inception that grant a right of revoking the agreement. An obligation of the lessee to carry out inspections on its behalf does not exempt the lessor from its duty to disclose basic facts within its knowledge. Here, it is a commercial lease that clarified the uses that the lessee intended to make, including the operation of a gas refueling facility. Even though the lessee stated in the lease agreement that it performed all necessary research regarding the possibility of obtaining the necessary licenses to operate the gas station, it later encountered difficulties in obtaining the permanent business license. The lessor had relevant information regarding the leased property and it knew that a building permit had not been issued for the gas facility and therefore it is likely that the lessee would encounter difficulties in obtaining a business permit. Therefore, the lease agreement may be revoked due to misrepresentation or alternatively, due to a "common mistake".

ב. דברים שנאמרו במסגרת הליך משפטי לא ייחשבו ללשון הרע גם אם נאמרו נגד מי שאינו צד להליך**Things exchanged during legal proceeding are not deemed defamation even if said regarding a person who is not a party to the proceedings**

[ע"א 35538-04-19 לוי פילוסוף נ' דור, 09.07.2020, בית המשפט מחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, כב' השופטת ריקי שמולביץ]

חברה הגישה תביעה נגד אדם ובמסגרת מסמך שהגיש אותו אדם לבית המשפט רשם דברים משמיצים אודות אשתו של מנהל החברה.

בית המשפט דחה את תביעה האישה וקבע שלא מדובר בלשון הרע, משום שמדובר באמירות שנאמרו תוך כדי הליך משפטי. חוק איסור לשון הרע נותן הגנה מוחלטת לדברים שנאמרו תוך כדי הליך משפטי. ההגנה יוצרת איזון בין הגנה על שמו הטוב של אדם לבין האינטרס הציבורי הרחב לקיומו של הליך משפטי תקין, מבלי שהמעורבים בו יחששו מפני תביעות העלולות להיות מוגשות נגדם בגלל התבטאויות שעלולות להיחשב כפרסום לשון הרע. התנאי היחיד לתחולת ההגנה הוא שהפרסום נעשה תוך כדי הליך ולא בוחנים את תוכן הדברים. כאן, הטענות כי האמירות אינן רלוונטיות להליך המשפטי או כי הן נאמרו כנגד אדם שבכלל לא היה צד להליך הן טענות הנוגעות לתוכן הדברים, כאשר משהדברים נאמרו במסגרת דיון משפטי הם חוסים תחת הגנת החוק.

A company sued a person and in a document filed by such person he defamed the wife of the company manager.

The Court dismissed the wife's claim and held that because the things were exchanged during legal proceeding, they are not deemed defamation. The Israeli Law of Defamation fully protects exchanges made during legal proceedings. This defense balances the protection of a person's good name and the public interest for due legal process, without those involved in it apprehending legal claims because of statements that may be considered defamatory. The sole condition for the application of the defense is that the publication is made during legal proceedings and one does not review the content of the statements. Here, the contention that the statements are not relevant to the legal proceedings or that such were made against a person who is not a party to the proceedings are contention regarding the content of the statements, when such were made during a legal proceedings and therefore fall within the defense under law.

בהעדר הסכמה על מנגנון פירוק שיתוף מקרקעין ייעשה בדרך של מכירת הנכס וחלוקת הרווח
In the absence of agreement regarding the dissolution of tenancy in common it will be dissolved by selling the asset and dividing the profits

[ת"א 34864-08-18 יניב שמסיאן נ' אליהו בוסקילה, 01.07.2020, בית המשפט השלום באשדוד, כב' השופט יהודה ליבליין]

שני שותפים בבעלות בדירה ביקשו לפרק את השיתוף ביניהם, אולם האחד דרש למכור את הדירה ולהתחלק ברווח והשני ביקש למכור רק את חלקו של זה שביקש לצאת מהשיתוף.

בית המשפט קבע, כי יש לפרק את השיתוף על ידי מכירת הנכס בשלמותו ולחלק את הרווחים בין השותפים. בעלות משותפת במקרקעין אינה רצויה, ועל כן נקבעו כללים ברורים המאפשרים לכל שותף להביא לפירוק השיתוף בכל עת שירצה. האפשרות הראשונה והרצויה ביותר לפירוק השיתוף הינה במנגנון אשר הוסכם בין הצדדים. אולם, בהעדר הסכמה לפירוק השיתוף, וכאשר אין אפשרות לפירוק באמצעות חלוקה בעין של הנכס, מוקנית עדיפות לפירוק בדרך של מכירת המקרקעין בשלמותם וחלוקת התמורה בין השותפים. פירוק בדרך של מכירה חלקית של הנכס, לא יתאפשר אלא בהסכמת הצדדים, למעט אם כתוצאה ממכירה מלאה ייגרם נזק מהותי. בעת שהשקיע השותף את כספו בדירה באופן של שיתוף היה עליו לדעת כי יום אחד ידרש לפרק שיתוף זה, ועל כן היה עליו להסדיר את פירוק השיתוף מבעוד מועד. כל עוד לא עשה כן, ובהיעדר הסכמה אין מנוס אלא למכור את הדירה בשלמותה ולהתחלק בתמורה.

Two tenants in common sought to dissolve the partnership but one of whom demanded the sale of the asset in its entirety and splitting the profit while the other demanded the sale of only the exiting partner's share.

The Court held that the tenancy is to be dissolved by the sale of the asset in its entirety with the profits divided between the partners. Joint ownership of assets is undesirable. Therefore, the law created clear rules enabling each partner to bring about the dissolution of the partnership at any time. The first, and most preferable path for dissolving a tenancy in common is by the parties' consent. However, in the absence of such consent, and because splitting the asset is not an option, the preferable path is the sale of the asset and division of the profits between the partners. The path of partial sale of the asset, absent mutual consent of the partners does not exist unless as a result of the complete sale material damage will be caused. When the partner invested his money in the asset by way of tenancy in common, he should have known that he may be required to dissolve it in the future and should have included an agreement on how to do so beforehand. In the absence of such an agreement, there is no choice but to sell the asset as a whole and split the profit.

"הרי את מעוכבת לי..." / עו"ד עדי מרכוס*

"חזקה היא תשע עשיריות מהחוק" אולם מה קורה כשהחזקה ניתנת לקבלן המבצע עבודה עבור בעלי הנכס והוא מסרב להחזיר אותה? דמיינו לכם מצב בו בעלי דירות בבניין משותף חותמים על הסכם עם קבלן לצורך ביצוע עבודות בבניין. במקרה בו היחסים בין בעלי הדירות והקבלן עולים על שרטון, האם רשאי הקבלן לעכב את הנכס ולסרב לשחררו חזרה לבעליו? האם הוא רשאי למנוע מבעלי הדירות להיכנס חזרה לדירותיהם?

זכות העיכבון היא למעשה יכולתם של מבצעי עבודה או נותני שירותים לעשות דין לעצמם, בבחינת "עזרה עצמית" בלי שייצטרכו לפנות לבית המשפט. היא למעשה מאפשרת למבצע העבודה או נותן השירות לסרב למסור לאדם חזרה את רכושו עד שלא יפרע חובו וישולם לו בגין שירותיו, ובצורה זו להפעיל לחץ משמעותי על מזמין העבודה.

רבים נוטים לחשוב כי זכות העיכבון מוגבלת ל"נכסים קומפקטיים" אולם זוהי גישה מצומצמת, ולמעשה – זכות העיכבון חלה עם נכסים בעלי היקף רחב הרבה יותר כמו למשל קרקעות, בניינים, מפעלים ועוד. אם מסרתי רכבי לתיקון ובבואי לקחתו מהמוסך סירבתי לשלם – רשאי בעל המוסך לסרב לתת לי את רכבי. לעומת זאת, כאשר המדובר בדירה, בקרקע או בבניין, קשה לנו לחשוב כי קבלן המבצע עבודות בנכס יהא רשאי למנוע ממני את הכניסה לביתי במידה ויתגלעו ביננו חילוקי דעות בנוגע לתשלום בגין העבודה. אולם זכות זו בהחלט קיימת לקבלן בתנאים מסוימים.

אין ספק, כי כאשר המדובר בנכסי מקרקעין, מדובר ביכולת הפעלת לחץ משמעותית ובעלת חשיבות בלתי מבוטלת. נכון הדבר שבעתיים כיוון שמדובר בזכות חזקה במיוחד הנותנת לקבלן עדיפות על פני בעלי חוב אחרים (ואפילו עדיפות על בעלי שיעבוד כמו בנקים). בנוסף, היא אפילו יכולה לזכות את הקבלן בדמי השבחה, דמי שמירה ושלל חיובים אחרים אשר יוטלו על בעלי הנכס בשל תקופת העיכבון.

לכאורה, קבלן רשאי לממש את זכות העיכבון שלו בכל מקרה בו לדעתו לא שולמה לו תמורה בגין עבודתו, והוא יעשה כן פשוט על ידי שמירת הנכס לעצמו. אולם, אם הקבלן הציב שומר בכניסה לאתר הבנייה או החליף את המנעול בדירתו ועזב את המקום, האם נחשב הדבר למימוש זכות העיכבון על ידו? התשובה היא לא בהכרח. הזכות לעכב נכס היא זכות מתמשכת ומרגע שנקטעה – לא ניתן להשיב את הגלגל לאחור. בדומה לתחרויות המוזרות בהן המתמודדים נדרשים לשים יד על רכב והמתמודד האחרון שנשאר נוגע ברכב – זוכה בו, על מנת לממש את זכות העכבון על הקבלן להראות כי הוא נוכח בשטח, פעיל ואפילו עודו מבצע עבודות בנכס (נוכחות של ציוד עבודה, פועלים וכדומה). כך, למשל, במקרה שנדון בבית המשפט המחוזי בתל אביב בשנת 2013 דובר בקבלן שהפסיק את העבודות באתר הבנייה, סגר אותו במנעול ועזב – ונמצא כי הוא אינו "מחזיק" בנכס בפועל אלא למעשה "הסיר ידיו מהנכס" ומאותו רגע אינו יכול לממש את זכותו לעיכבון.

הקבלן אינו יכול לעכב נכס בגלל חובות שאינם קשורים ישירות לאותו הנכס. כך למשל, אם ברשותו של יזם מספר פרויקטים שונים אשר בהם פועל אותו קבלן, לא יכול הקבלן לעכב מסירתו של פרויקט אחד בשל חוב הקיים בפרויקט אחר אלא אם יוכיח שכל הפרויקטים הינם חלק מעבודה אחת מתמשכת.

כיצד אם כן ניתן למנוע מצב בעייתי שבו קבלן מעכב נכס בגין מחלוקת כספית? התשובה היא – באמצעות יצירת הסכמה מפורשת וכתובה בין הצדדים, קודם לתחילת עבודת הקבלן בנכס, לפיה הקבלן לא יהא רשאי לעכב את הנכס. הסכמה שכזו, שומטת את הקרקע תחת יכולתו של הקבלן לעכב את הנכס ומבטיחה שהנכס יוחזר לידי בעליו. כמובן שחשוב שהסכמה מסוג זה תנוסח באמצעות עורך דין המתמחה בתחום וחשוב מאוד שלא להסתפק, ביחוד כאשר מדובר בניהול פרויקטים מורכבים, בהסכם ששלח אחד הצדדים, אלא בקבלת יעוץ משפטי ספציפי לעסקה.

* עו"ד עדי מרכוס. הינה עורכת דין במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) המתמקדת במשפט מסחרי ודיני חברות, זכויות יוצרים ועסקאות בינלאומיות. עו"ד מרכוס בוגרת הפקולטה למשפטים ובעלת תואר שני בתקשורת באוניברסיטת תל אביב ותואר שני במנהל עסקים בינלאומי מאוניברסיטת בר אילן. 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

Lien on me.../ Adi Marcus, Adv.*

“Possession in nine tenth of the law”, but what happens when possession is given to a contractor performing a job for the owners of the property but later refuses to return it? Imagine a scenario where owners of apartments in an apartment building enter an agreement with a contractor for the purpose of doing construction on the building. In the event that the relationship turn sour, does the contractor have a lien on the property and may refuse to return it to the owners? May he prevent the owners from returning to their apartments?

A contractor lien is the right of service providers to take the law into their own hands and, in effect, use “self means”, without the need to approach the Court. It allows the service provider to refuse returning property until settlement of a debt for the services provided, thus applying substantial pressure on the owner.

Many tend to believe that the right of lien is limited to “movables”, but this is a narrow view as, in fact, the right of lien can apply to a wide range of assets, including land, buildings, factories etc. If I take my car to the garage for repair and later refuse to pay for it, the garage owner is within his rights to refuse release of my car to me. However, when it comes to an apartment, a piece of land or a building, we find it hard to believe that a contractor performing tasks on the property will be able to prevent me from entering my property upon a disagreement on payment for the services. However, this action is certainly within the contractor’s rights under certain circumstance.

Undoubtedly, when it comes to real estate, the right of lien becomes a substantially important right allowing the contractor to exert considerable pressure. Even more so, when taking into account that the right of lien is considered an especially strong right, granting the contractor preference over other creditors (even those who have a mortgage over the property, such as banks). It can also entitle a contractor to various fees and payments for the duration of the lien such as betterment payments and maintenance and safeguarding fees.

Seemingly, a contractor is entitled to execute the right to lien whenever such believes payment for his services has not been paid, and does so simply by keeping the property. However, if a contractor placed a security guard at the entrance of the construction site or simply changed the locks on my apartment and left the premises, does this count as executing a lien? The answer is – not necessarily. The right to impose a lien requires continuity and once possession is broken – there is no turning back. It is a lot like those strange contests in which the competitors are required to place a hand on a car and the last person remaining in physical contact with the car wins it. In order to impose a lien, the contractor must demonstrate active presence at the property and even performance of tasks (the presence of equipment, workers etc.). Similarly, a case brought before the Tel Aviv Court in 2013 dealt with a contractor who stopped working at the site, locked the gates and simply walked away. The Court held that the contractor was not actively in possession of the property and thus the lien lapsed.

The contractor does not have a lien for debts that are not directly related to the same asset. Thus, if an owner has a contractor operating in several of his properties on different projects, the contractor can not contend the existence of a lien on a different property than the one for which the debt exists, unless showing that all projects are the same transaction.

How can one prevent the problematic outcome in which a contractor holds a lien due to a financial dispute? The answer is - by an explicit written agreement between the parties, prior to the contractor beginning the work on the site, according to which the contractor does not have a right of lien on the property. Such an agreement prevents the contractor’s right of lien on the property and ensures that the owners will receive their property back. Of course, it is important to have such an agreement drafted by an attorney specializing in the field and most importantly, not to settle, especially when dealing with complex projects, for an agreement sent by one of the parties, without receiving legal counsel specific to the deal at hand.

*Adi Marcus, Adv. is an attorney in the office of Afik & Co. (www.afiklaw.com). Her practice focuses primarily on the commercial and corporate law, copyrights and international transactions. Advocate Marcus Holds a major in law and an M.A in communication from the Tel Aviv University and an international MBA from the Bar Ilan University. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: afiklaw@afiklaw.com