



Ray Charles (September 23, 1930 – June 10, 2004)
ריי צ'ארלס (23 ספטמבר, 1930 - 10 יוני, 2004)

אפיק נאשתי
Afik News



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

גיליון 318: 23 ספטמבר, 2020
Issue 318: September 23, 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

Afik & Co. marks the birth date of Ray Charles Robinson (September 23, 1930 – June 10, 2004), of the greatest American
אפיק ושות' מציינת את יום הולדתו של ריי צ'ארלס רובינסון (23 ספטמבר, 1930 - 10 יוני, 2004), מגדולי זמרי הנשמה האמריקאים

1. לרשום או לא לרשום (סימן מסחר), זו השאלה... / עו"ד עדי מרכוס

To register or not to register (a trademark), this is the question... / Adi Marcus, Adv



מאמר בנושא רישום סימני מסחר וחשיבות ביצוע הרישום בהקדם האפשרי עם הקמת עסק ועל ידי עורך הדין בעל ניסיון בתחום. 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/a318>

An article on the registration of trademarks and the important of performing the registration as soon as practical upon incorporation of a business and by an attorney with experience in the field. The article was written by Adi Marcus, Adv., a senior attorney in the law office of Afik & Co., Attorneys and Notary. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a318>

2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

Corporate, Antitrust and Securities Law Update

א. הלוואה לחברה על ידי בעל מניות או חברות בשליטתו היא הלוואה נדחית בעת פירוק

מחוזי י-ם: במקרה בו ניתן לבצע הרמת מסך או במקרה של פירוק הלוואות בעלים נדחות עד תשלום מלוא החובות לנושים חיצוניים; חברה מלווה שחלקה בתקופה מסוימת בעל מניות או בעל שליטה עם הלווה נחשבת כנותנת הלוואת בעלים. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/11255>

A loan to a company by a shareholder or companies under its control is a deferred loan upon liquidation. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/11257>

ב. בהיתמחות בין בעלי מניות בעת הפרדת כוחות בתאגיד בשל קיפוח תינתן עדיפות לצד שקופח

מחוזי י-ם: בהפרדת כוחות בתאגיד כאשר כל הצדדים הם בעלי מעורבות משמעותית דומה בניהול העסק ואחד מהם קופח בעבר, תינתן לצד שקופח זכות קדימה לרכוש את העסק. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/11258>

In a bargaining between shareholders as part of dissolution of a corporation due to oppression, the oppressed party will have preference. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/11259>

Commercial Law Updates

א. נקיטת הליכי עיקול נגד מי שאינו חייב כסף מהווה לשון הרע וההגנות שבחוק אינן חלות

שלום אילת: נושה שלא דיווח להוצאה לפועל על כספים שקיבל נחשב למי שהתחיל; נקיטת הליכים שלא כדין בהוצאה לפועל אינה חוסה תחת הגנות חוק איסור לשון הרע והיא מהווה לשון הרע. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/11260>

Foreclosure of assets of a person who does not owe money is defamation and the defenses under law do not apply. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/11261>

ב. העדר הוראה מפורשת אין לייחס ניסיון בעל המניות לחברה חדשה שהוקמה לצורך השתתפות במכרז

מחוזי ב"ש: אי עמידה בתנאי סף מהווה פגם מהותי המצדיק פסילת ההצעה; דרישת ניסיון במכרז המוגדרת כתנאי סף צריכה להתקיים במציע עצמו ולא בבעל המניות, התעלמות מכך תביא לפסילת ההצעה. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/11262>

In the absence of an explicit provision a shareholder's experience can not be attributed to a new company established for the purpose of participating in a tender. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/11263>

ג. חובת השתדלות של רשות שלטונית הינה חובה מוגברת אשר הפרתה עשויה לזכות בפיצויים

העליון: בעוד שחובת התוצאה מחייבת להביא לתוצאה וניתן להשתחרר ממנה רק בניסיונות חריגות, חובת ההשתדלות דורשת רק לנקוט בכל באמצעים הסבירים להשגת המטרה החוזית המוסכמת; התחייבות השתדלות של רשות שלטונית הינה חבות מוגברת. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/11264>

A duty of effort by a governmental authority is an enhanced duty, breach of which entitles to compensation. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/11265>

4. עדכוני מקרקעין

Real Estate Law Updates

על מוכר דירה לגלות לקונה כל מידע אודות ליקויים נסתרים בדירה גם במכירת דירה במצבה "AS-IS"

שלום ת"א: חובת הגילוי המוטלת על מוכר דירה היא לפרט לפני הקונה את הליקויים הקיימים בדירה לרבות הנסתרים שהיה עליו לדעת עליהם; מוכר דירה שידע על מקרי רטיבות בעבר ולא גילה אותם לקונה מפר את חובת הגילוי. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/11266>

A seller of an apartment must disclose to the purchaser all information about hidden defects in the apartment even in an "AS IS" sale. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/11267>

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 ולא 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 רישום סימני מסחר וחשיבות ביצוע הרישום בהקדם האפשרי עם הקמת עסק ועל ידי עורך הדין בעל ניסיון בתחום. המאמר נכתב על ידי עו"ד עדי מרכוס, עורכת דין בכירה במשרד אפיק ושות'. עו"ד עדי מרכוס. הינה עורכת דין בכירה 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. את המאמר ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a318>

An article on the registration of trademarks and the important of performing the registration as soon as practical upon incorporation of a business and by an attorney with experience in the field. The article was written by Adi Marcus, Adv., a senior attorney in the law office of Afik & Co., Attorneys and Notary. 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. The article in English may be found at the link: <http://www.afiklaw.com/articles/a318>

Corporate, Antitrust and Securities Law Updates

א. הלוואה לחברה על ידי בעל מניות או חברות בשליטתו היא הלוואה נדחית בעת פירוק

A loan to a company by a shareholder or companies under its control is a deferred loan upon liquidation

[פרק (י-ם) 18-10-49920-10 ביו דיזל ב.ש. בע"מ (בפירוק) נ' יוסף ניר, מפרק ביו דיזל ב.ש. בע"מ (בפירוק), 03.09.2020, בית המשפט המחוזי בירושלים, כב' השופט אביגדור דורות]

חברה החזיקה מפעל ששימש בעבר לייצור ביו-דיזל משומן עופות ומאוחר יותר ייצר חומר גלם למזון לבעלי חיים. כשנכנסה החברה לפירוק נטען, בין היתר, שהלוואה של חברה שהיא בבעלות אחד מבעלי המניות הינה הלוואה של גורם חיצוני ולא של בעל מניות ולכן צריכה להיות מוחזרת באותו אופן בו מוחזרות הלוואות לגורמים חיצוניים.

בית המשפט קבע שהלוואה של חברת הבת של בעל המניות היא הלוואה נדחית בפירוק כמו הלוואה של בעל המניות עצמו. כאשר מתקיימים בחברה התנאים להרמת מסך ניתן להשעות את זכותו של בעל מניה לפירעון חוב מהחברה עד לאחר שהחברה פרעה את התחייבויותיה כלפי כל הנושים האחרים. על אף שהדחייה חובות נדרשת לאותם מבחנים של הרמת מסך (כשהשימוש במסך התאגיד נעשה במודע כדי להונות נושים, או כאשר השימוש באישיות המשפטית הנפרדת נעשה באופן הפוגע בתכלית החברה ותוך נטילת סיכון בלתי סביר באשר ליכולתה לפרוע את חובותיה), מדובר באמצעי מתון יותר, שתוצאותיו מוגבלות, המתאים להפעלה בנסיבות בהן איזון האינטרסים מצדיק התערבות חלקית בעקרונות התאגידיים לצורך הגנה על הנושים ולא דווקא ייחוס של מלוא חובות החברה לבעלי המניות בה. בנוסף, במצב של חדלות פירעון בכל מקרה נדחים כל החובות לבעלי המניות עד לתשלום מלוא החובות לנושים חיצוניים. כאשר קיימת זיקה בין החברה המלווה לחברה הלווה, על ידי כך ששתי החברות חלקו בתקופות מסוימות בעלי מניות/שליטה משותפים, ההלוואה תיחשב כהלוואה בעלים וכחוב נדחה, הן בפירוק, והן במקרה בו ניתן לבצע הרמת מסך. כאן בעל מניות שמחזיק 66% בחברה שקרסה מחזיק גם ב- 99% ממניות החברה המלווה ולכן ההלוואה נחשבת כהלוואה בעלים וכחוב נדחה.

A company owned a factory that was formerly used to produce poultry fat based biodiesel and later produced raw material for animal feed. When the company went into liquidation, it was contended, among other things, that a loan from a company owned by one of the shareholders is a loan from an external party and not from a shareholder and should therefore be repaid in the same manner as loans are repaid to external parties.

The Court held that a loan by a company held by a shareholder is a loan deferred in liquidation in the same manner as a shareholder loan. When the conditions for piercing the corporate veil are met, a shareholder's right to be repaid by the company may be suspended until after the company repaid its obligations to all creditors. Although debt deferral for the same tests as piercing the corporate veil (when the corporate veil is knowingly used to defraud creditors, or when the separate legal entity is used in a manner that is detrimental to the corporate purpose and while taking an unreasonable risk as to its ability to repay its debts), it is a more moderate measure, with limited results, suitable in circumstances where the balancing of interests justifies a partial intervention in the corporate principles for the purpose of protecting creditors and not necessarily attributing the company's full debts to its shareholders. In addition, in the event of liquidation in any case all debts to shareholders are deferred until full payment of the debts to external creditors. When there is an affiliation between the lending company and the borrower, by the two companies sharing joint shareholders/control holders at certain periods, the loan will be considered as a shareholder loan and a deferred debt, both in liquidation and in the event that the corporate veil may be lifted. Here a shareholder who holds 66% of the bankrupt company also holds 99% of the shares of the lending company and therefore the loan is considered as a shareholder loan and a deferred debt.

ב. בהיתמחרות בין בעלי מניות בעת הפרדת כוחות בתאגיד בשל קיפוח תינתן עדיפות לצד שקופח In a bargaining between shareholders as part of dissolution of a corporation due to oppression, the oppressed party will have preference

[תא (י-ם) 34835-01-16, יצחק לוי נ' מיכה לוי, 02.08.2020, בית המשפט המחוזי בירושלים, כב' השופטת תמר בזק רפפורט]

בסכסוך משפחתי בין אחים לגבי נכסי המשפחה נקבע שיש לפרק את השיתוף בנכסים לאחר שאחד מהם קיפח את זכויות השני. עם זאת, האחים לא הצליחו להגיע להסכמה על דרך פירוק השיתוף באשר כל אחד מהם דרש לרכוש את הנכסים מהשני בשל זיקתו המיוחדת לעסק המשפחתי.

בית המשפט קבע, כי יש לבצע את הפרדת הכוחות תוך ביצוע התמחרות פתוחה, תוך מתן עדיפות לצד שזכויותיו קופחו. בקביעת המנגנון להפרדת כוחות, ניתן לשקול מגוון רחב של שיקולים, לרבות שיקולי צדק ותום לב, ניקיון הכפיים של כל אחד מהצדדים בפעילותו בעסק, שיעור אחזקות כל אחד מהצדדים, קיפוח של אחד מהצדדים ומידתו, זיקתו המיוחדת של כל אחד מהצדדים לעסק, נכונות כל צד להביא לפתרון הסכסוך בדרכי שלום ועוד. כך למשל, כאשר לאחד הצדדים זיקה מיוחדת לעסק, לדוגמה צד אשר עובד בעסק או כאשר מדובר בעסק משפחתי, הפתרון המתאים להפרדת הכוחות הינו פעמים רבות, רכישה כפויה לטובת מי שיש לו זיקה חזקה יותר לעסק. לחילופין, כאשר אחד מהצדדים פעל באופן אשר הביא את האחרים לאובדן אמון ביכולתו להמשיך ולהחזיק בחלק מהתאגיד, כמו במקרה של קיפוח, הפתרון הוא לחייב את הצד המקפח לרכוש את חלקו של הצד המקופח בהתאם להערכת שווי בלי תלויה ובכך לתקן את הקיפוח. אולם, כאשר לשני צדדים זיקה לעסק אשר אינה רק כספית, והצד המקופח אינו מעוניין למכור את נכסיו - לא ניתן לכפות זאת. על כן, במקרה בו ניתן להראות כי שני הצדדים הם בעלי מעורבות משמעותית בניהול העסק, וקיימת היסטוריה של קיפוח אחד מהם, יש מקום להעדיף מנגנון אשר מאפשר לכל אחד מהצדדים הזדמנות שווה לרכוש את מניות האחר בדרך של התמחרות תוך מתן זכות ראשונים לרכישת הנכסים על ידי הצד שקופח.

In a family dispute between siblings over family assets it was held that the partnership in the assets should be dissolved after one of them oppressed the other's rights. However, the brothers were unable to reach an agreement as to how to dissolve the partnership, as both demanded to buy the other's share due to their unique relationship to the business.

The Court held that the powers should be separated by open bargaining while allowing preference to the party whose rights were oppressed. When determining the mechanism for dissolution, a variety of consideration may be taken into account, such as issues of justice and good faith, past bad behavior of any of the parties, each of the parties' share, the oppression of a party and its manner, the special relationship of any of the parties to the business, the willingness of each party to find a peaceful resolution to the dispute etc. As such, when one of the parties holds a unique relationship to the business, for example, a party who works at the business or when dealing with a family business, the suitable solution is often a forced sale of the assets in favor of the party with the stronger connection to the business. Alternatively, when one of the parties acted in a manner that caused the other to lose faith in its ability to keep being part of the business, such as in a case when one of the parties was oppressed, the solution is often to obligate the oppressing party to buy out the oppressed, according to a neutral valuation, thereby remedying the oppression. However, when both parties have a strong personal connection to the business which is more than merely financial, and the oppressed party is not interested in selling the assets – the sale will not be forced. Therefore, in the event where both parties can show a meaningful involvement in managing the business, and one of the parties has been historically oppressed, the preferred mechanism for dissolution will be allowing both parties to bargain for the ownership of the assets, while granting the oppressed party a right of first refusal.

3. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה

Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates

א. נקיטת הליכי עיקול נגד מי שאינו חייב כסף מהווה לשון הרע וההגנות שבחוק אינן חלות

Foreclosure of assets of a person who does not owe money is defamation and the defenses under law do not apply

[תא (אי') 20438-11-17 יגאל מאמוס נ' כרטיסי אשראי לישראל בע"מ, 02.09.2020, בית משפט השלום באלת, כב' השופט שי ברגר]

בעל עסק נטל הלוואה ולאחר שלא עמד בהחזרים נפתח נגדו תיק הוצאה לפועל. במסגרת הסכם פשרה שילם בעל העסק את מלוא חובו אך המלווה לא סגר את תיק ההוצאה לפועל במשך 11 שנה ואף ביצעה הליכי עיקול נגדו.

בית המשפט קבע שבעל העסק זכאי לפיצוי בגין הפגיעה בשמו הטוב. המלווה התרשלה בכך שלא דיווחה על התשלומים לתיק ההוצאה לפועל וסגרה את התיק. נקיטת הליכי גבייה מקום שהליכים אלו אינם נדרשים עשויה להוות לשון הרע, שכן אלה עלולים להציגו בעיני הבריות כ"חייב" ו"נזקק" שאינו פורע חובותיו לנושים, ובכך לפגוע ממש בכבודו של אותו אדם. מרגע שההליכים ננקטו שלא כדין, לא עומדות לנוקט ההליכים ההגנות הקבועות בחוק ועל כן בעל העסק זכאי לפיצוי.

A business owner took a loan and after failing to repay, a legal execution case was opened against him. Under a settlement agreement, the business owner paid his full debt but the lender did not close the execution case for 11 years and even carried out foreclosure proceedings against him.

The Court held that the business owner is entitled to compensation for the damage to his good name. The lender was negligent in not reporting the payments to the execution case and closing the case. Taking collection proceedings where these proceedings are not required may constitute defamation, as these may present the person to the public as a "debtor" and "needy" who does not repay his debts to creditors, thereby actually harming that person's dignity. Once the proceedings have been taken illegally, the defenses provided by law are not applicable therefore the business owner is entitled to compensation.

ב. בהעדר הוראה מפורשת אין לייחס ניסיון בעל המניות לחברה חדשה שהוקמה לצורך השתתפות במכרז

In the absence of an explicit provision a shareholder's experience can not be attributed to a new company established for the purpose of participating in a tender

[ה"פ 57387-12-19 חנו נ' החברה הכלכלית לאילת ואח', 27.08.2020, בית המשפט המחוזי בבאר שבע, כב' השופטת גאולה לוי]

במכרז לביצוע עבודות שיפוצים ולמתן זיכיון להפעלת מזנון חוף, זכתה חברה שהתאגדה סמוך למועד הגשת ההצעה במכרז בהסתמך על ניסיון של אחד מבעלי מניותיה.

בית המשפט קבע, כי יש לפסול את הצעת החברה הזוכה בשל אי עמידתה בדרישת הניסיון המהווה תנאי סף להשתתפות במכרז. תנאי סף הוא "כרטיס הכניסה" למכרז. אי עמידה בתנאי הסף מהווה כשלעצמה פגם מהותי, ללא קשר למהות תנאי הסף. כאן, תנאי הסף דרשו כי למציע יהיה ניסיון של שנתיים, אך מי שהיה בעל הניסיון היה בעל המניות בחברה ולא המציע (החברה שרק הוקמה). בעל המניות לא פנה לבקש הבהרה בעניין וזאת למרות סעיפים במסמכי המכרז אשר מעידים כי זהות המציע אינה עניין טכני או פורמלי. לכן, יש לפסול את החברה הזוכה תוך היצמדות ללשון המכרז ושמירה על אמון הציבור בהליך המכרזי.

In a tender for renovation works and concession to operate a beach kiosk, the winning bid was of a company incorporated immediately prior to the submission of the bid and based on the experience of its shareholder.

The Court held that the winning bid should be disqualified due to failure to meet the experience requirement that constitutes a threshold condition for participation in the tender. A threshold condition is the "entry ticket" to the tender. Failure to comply with the threshold conditions is by itself a material defect, regardless of the nature of the threshold condition itself. Here, the threshold conditions required that the bidder have a minimum of two years experience, but the experience was of the shareholder and not the bidder itself (the company which was just established). The shareholder did not apply for clarification on the matter, despite clauses in the tender documents which indicate that the identity of the bidder is not a technical or formal matter. Thus, the winning bid should be disqualified in order to adhere to the language of the tender and maintain public trust in the tender process.

ג. חובת השתדלות של רשות שלטונית הינה חובה מוגברת אשר הפרתה עשויה לזכות בפיצויים

A duty of effort by a governmental authority is an enhanced duty, breach of which entitles to compensation

[ע"א 1546/16 עפו סעיד ביסאן ואח' נ' מדינת ישראל רשות הפיתוח וקק"ל ואח', 16.09.2020, בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, כב' המשנה לנשיאה חנן מלצר, כב' השופט ניל הנדל, כב' השופט אלכס שטיין]

בעלי קרקעות חקלאיות הגיעו להסכמה עם רשות מקרקעי ישראל לפיה המדינה תקבל לידיה את קרקעות הבעלים ובתמורה תינתן אפשרות לבצע פעולת חליפין בקרקע אחרת מאותו סוג וטיב. בעלי הקרקעות העבירו את הקרקעות לידי המדינה, אולם פעולת החליפין מעולם לא יצאה אל הפועל.

בית המשפט העליון קבע, כי המדינה הפרה את חובת ההשתדלות שלה ועל כן חייבת בתשלום פיצויים לבעלי הקרקעות. בעוד שחובת התוצאה מחייבת להביא לתוצאה מתוכננת ומוסכמת על פי החוזה, אשר ממנה ניתן להשתחרר רק בנסיבות חריגות של כוח עליון וסיכול, הרי שחובת ההשתדלות דורשת מהנושא בה אך את הדרישה לא להתרשל, ולנקוט בכל באמצעים הסבירים להשגת המטרה החוזית המוסכמת. כאשר רשות שלטונית מתחייבת בחיוב השתדלות, החובה אף כבדת משקל יותר, עקב חובתה הכללית של הרשות לנקוט במידת יתר של יושר והגינות, בהשוואה לאדם פרטי. בניגוד להפרת חובת תוצאה מכוח הסכם, למשל, אשר מקנה לנפגע את האפשרות לדרוש את קיום החוזה, הרי שבמקרה של הפרת חובת השתדלות אין אפשרות כזו, שכן קיום החוזה במקרה זה הוא למעשה לדרוש מנושא החובה לפעול בשקידה על פני זמן לנסות ולהגיע אל המטרה שהוסכמה. אולם, ניתן להעניק לנפגע זכאות לביטול ההסכם, לפיצויים או להשבה. העובדה כי לו היה נושא החובה פועל בשקידה ראויה, היה ניתן להשיג את התוצאה המיוחלת – עשויה לזכות את הנפגע בפיצויי ציפיה אשר יעמידו אותו במצב בו היה מוצא עצמו לו היה נושא החובה עומד בהתחייבותו. במקרה זה, לא ניתן לחייב את המדינה לקיים את פעולת החליפין שכן קרקע מתאימה לא נמצאה, ולא ניתן להשיב לבעלי הקרקעות את קרקעותיהם שכן אלו הוסבו זה מכבר לשמורת טבע. באופן דומה, בעלי הקרקעות גם אינם זכאים לפיצויי ציפיה כיוון שלא ניתן לקבוע בוודאות כי לו הייתה המדינה פועלת בשקידה הייתה פעולת החליפין צולחת. על כן זכאים בעלי הקרקעות לפיצוי הסתמכות בלבד - פיצוי על הקרקע הקודמת אותה העבירו לבעלות המדינה, לכאורה, ללא תמורה.

Landowners reached an agreement with the Israeli Land Authority according to which their lands will be transferred to the State, in exchange of a possibility for receipt of other lands of the same type and quality. The landowners transferred ownership of their lands to the State, but the exchange never took place.

The Supreme Court held that the State breached its duty of effort and therefore owes damages to the landowners. While a duty of outcome requires that the bearer brings about a specific result agreed by the parties, which may only be withdrawn from in extraordinary circumstances of force majeure or frustration of agreement, a duty of effort merely requires that the bearer will not be negligent and will take every reasonable effort to bring about the required result. When the duty of effort is borne by the State, the duty is even more enhanced, due to the State's general duty of acting with an enhanced fairness and integrity when dealing with citizens, compared to transactions between two individuals. Contrary to a breach of duty of outcome, which allows for the injured party to demand that the agreement be consummated, when dealing with a breach of duty of effort such a remedy is not an option. Mainly because consummation merely means allowing the bearer of the duty to work diligently, over time, to show effort to reach the desired goal. However, the injured

party may be entitled to terminated the agreement, receive damages or restitution. Additionally, the fact that had the bearer fulfilled its duties, the desired result could have been reached – may entitle the injured party to expectation damages that will place it at the same position it would have found itself had the bearer not breached its duties. Here, the State could not be obligated to consummate the exchange because no suitable alternative land was ever located, and the lands cannot be returned to their owners, because they already changed designation and became a natural preserve. Similarly, the landowners are not entitled to expectation damages because it can not be determined that had the State acted diligently, a suitable land for exchange would have been found. Therefore, the landowners are only entitled to damages in the amount of the value of the lands transferred to the State's ownership, without receiving any consideration or exchange.

Real Estate Law Updates

על מוכר דירה לגלות לקונה כל מידע אודות ליקויים נסתרים בדירה גם במכירת דירה במצבה "AS-IS"
A seller of an apartment must disclose to the purchaser all information about hidden defects in the apartment even in an "AS IS" sale

[תא (ת"א) 49613-08-15 ארנון קליין נ' יהודית חגי, 12.08.2020, בית משפט השלום בתל אביב - יפו, כב' השופטת אילה גזית]

מוכרת דירה הצהירה בהסכם שאין ליקויים בדירה, אך כחודש לאחר מסירת החזקה לקונה התגלו ליקויי רטיבות רבים. בית המשפט קבע, כי על המוכרת לפצות את הקונה מאחר שהייתה מודעת למקרי הרטיבות אך לא גילתה זאת לקונה. חובת הגילוי המוטלת על מוכר דירה היא לפרט לפני הקונה את הליקויים הקיימים בדירה, לרבות מומים הנסתרים שרוכש דירה לא יכול היה לגלותם ללא בדיקה באמצעות איש מקצוע, וכל מידע אחר הרלוונטי אודות הדירה שהיה עליו לדעת עליהם. כאן, למרות שהדירה נמכרה במצבה AS IS, המוכרת, שהייתה מודעת למקרי רטיבות שהיו בעבר בדירה, הצהירה כי לא ידוע לה על פגם או מום נסתר בדירה, לרבות נזילות או רטיבויות.

An apartment seller stated in the contract that there are no defects in the apartment, but about a month after handing over possession in the apartment to the purchaser, many humidity defects were discovered.

The Court held that the seller must compensate the purchaser because she was aware of the humidity issues but did not disclose it to the purchaser. The duty of disclosure imposed on an apartment seller is to list before the purchaser the existing defects in the apartment, including the hidden defects that the purchaser could not detect without a professional examination and any other relevant information about the apartment she should have known about. Here, although the apartment was sold AS IS the seller was aware of humidity issues that had previously been in the apartment but did not disclose it in the contract and stated that she is not aware of any defect or hidden defect in the apartment, including leaks or humidity.

לרשום או לא לרשום (סימן מסחר), זו השאלה... / עו"ד עדי מרכוס*

רישום סימן מסחר הוא הליך פשוט יחסית, אולם מהווה צעד משמעותי בהקמת עסק חדש, ועל כן חשוב לבצע אותו בצורה נכונה, בהקדם האפשרי, ובאמצעות עורך דין בעל ניסיון. רישום לא נכון או מאוחר, עשוי ליצור בעיות בהמשך, אשר יהפכו את ההגנה ללא אפקטיבית ויכול ויחייבו את העסק בהוצאות מיותרות שיכלו להימנע בקלות.

סימן מסחר משמש כדי לבצע קישור בין שם או סימן לבין מוצר כלשהו או יצרן המוצר ויכול אף לחול על שירותים הניתנים על ידי עסק מסוים. הסימן מאפשר לצרכן להבחין ולהבדיל בין מוצרים דומים בשוק, לצבור מידע לגבי תכונותיו ואיכותו של המוצר דרך הקישור ליצרן עימו הוא מזוהה ופעמים רבות מהווה גורם מכריע בבחירה הצרכנית. סימן מסחר הוא למעשה נכס של העסק ככל נכס אחר, אולם, בניגוד לנכסים אחרים, אשר ערכם יכול להישחק בהתאם לתנודות השוק, יתרונם של סימני מסחר ופטנטים הינם בהיותם נכסים איתנים אשר שומרים על ערכם, וממשיכים להיות בעלי פוטנציאל רווח לעסק גם בתקופות של משברים כלכליים כאלה או אחרים.

רבים חושבים כי רישום סימן מסחר בשלבים הראשוניים של הקמת העסק הינו מיותר כיוון שאם העסק עדיין אינו מבוסס, אין סבירות גבוהה שאחרים ינסו להעתיק אותו או את מוצריו. אולם גישה זו אינה נכונה ועשויה להיות הרת אסון. ראשית, כאמור, סימני מסחר הוא נכס לכל דבר, כך שרישום סימן מסחר מייצר למעשה ערך כלכלי לעסק. זאת ועוד, רישום מוקדם מספק הגנה מקדמית לסימן, מונע שימוש על ידי מתחרים ועשוי למנוע בעיות בשלב מאוחר יותר אם יתברר כי קיימת בעיה עם רישום הסימן המבוקש. לדוגמא, עסק עשוי לגלות בשלב מאוחר יותר, בבואו לרשום את הסימן, כי לא ניתן לרשמו בגין קיום סימן קודם רשום או בגלל שמתחרה החל לעשות בו בזמן זה שימוש. במקרים כאלה, יכול והעסק ימצא שאין לו הגנה, על אף העובדה שהחל את השימוש בסימן לפני מתחריו והוא יאלץ, בלית ברירה, לבצע מיתוג מחדש של מוצריו, בהוצאה כספית משמעותיות, על מנת להחליף את שמו של המוצר בשם הניתן לרישום. בנוסף, חשוב לזכור כי הליך רישום סימן מסחר הינו הליך שעשוי לארוך חודשים רבים וגם מסיבה זו רצוי להתחיל את ההליך מוקדם ככול האפשר, על מנת שהסימן יהיה כבר רשום במועד בו העסק יתחיל לתפוס תאוצה.

רישום סימן מסחר בישראל מעניק הגנה בישראל בלבד ועסק המעוניין לפעול ברחבי העולם חייב לשקול גם רישום סימן מסחר במדינות אחרות. בעבר, הליך רישום סימן מסחר בינלאומי היה ארוך ומייגע וחייב הגשת בקשות נפרדות ברחבי בעולם. אולם, מאז כניסת ישראל לאמנת מדריד בשנת 2010, ההליך הפך פשוט בהרבה וניתן להגיש בקשה לרישום סימן מסחר בינלאומי במקביל להגשת סימן בישראל, באמצעות רשם סימני המסחר הישראלי. עם זאת, רישום סימן מסחר בינלאומי כרוך בעלויות נוספות, עשוי להיות מסובך יותר (בשל קיום מספר רב יותר של סימנים רשומים העשויים להתנגש עם הסימן המבוקש) ולכן יש לשקול היטב האם יש בו צורך.

לבסוף, חשוב לשקול היטב איזה סימן לרשום. האם לרשום את השם, הלוגו או הסלוגן ובאיזו שפה? האם צבעוני או בשחור/לבן? לאיזה מוצרים ובאיזה סיווגים? לבחירות משמעות כספית (הן בעת הרישום והן בעת החידוש והשמירה על הסימנים). ייעוץ משפטי מתאים, ומיפוי נכון של צרכי העסק יכולים לסייע למקד את ההגנה הנדרשת ולאפשר להימנע מהוצאות בלתי נדרשות.

* 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

To register or not to register (a trademark), this is the question.../ Adi Marcus, Adv.*

Registering a trademark is a relatively simple procedure, but it is a significant step in starting a new business, so it is important to do it correctly, as soon as practical, and using an experienced lawyer. Incorrect, or late, registration may create issues later on, which will render the protection ineffective and may cause additional expenses that could have been easily avoided.

A trademark is used to link a name or mark to a product or manufacturer of the product and may even apply to services provided by a particular business. The mark enables the consumer to distinguish and differentiate between similar products in the market, to gather information about the features and quality of the product through the link to the manufacturer with which it is identified and often constitutes a decisive factor in consumer choice. A trademark is in fact an asset of the business, just like any other asset. However, unlike other assets, which may devalue due to market fluctuations, the advantage of trademarks and patents is that they are solid assets that retain their value, and continue to have profit potential for the business even in times of economic crisis.

Many mistakenly believe that registering a trademark in the early stages of starting a business is unnecessary because if the business is not yet established, there is no high probability that others will try to copy it, or its products. However, this approach is incorrect and may be disastrous. Firstly, as mentioned, trademarks are an asset as any other asset. Thus, registering a trademark actually produces economic value for the business. Moreover, early registration provides preliminary protection for the mark, prevents use by competitors and may prevent issues at a later stage if it turns out that there is a problem with the registration of the requested mark. For example, a business may discover at a later stage, when it comes to registering the mark, that it cannot be registered due to the existence of a previously registered mark or because a competitor has begun to use it by such time. In such cases, the business may well discover that it has no protection, despite the fact that it started using the mark before its competitors and will have no choice but to rebrand its products, at a significant financial expense, in order to replace the product name with a registrable name. In addition, it is important to remember that the trademark registration procedure is a procedure that may take many months and for this reason it is advisable to start the procedure as early as possible, so that the mark is already registered by the time the business starts to gain momentum.

Registration of a trademark in Israel provides protection only in Israel and a business wishing to operate worldwide must also consider registering a trademark in other jurisdictions. In the past, the process of registering an international trademark was long and tedious and required the submission of separate applications around the world. However, since Israel's entry into the Madrid Convention in 2010, the procedure has become much simpler and an application for registration of an international trademark can be submitted at the same time as filing for a mark in Israel, via the Israeli Registrar of Trademarks. However, registering an international trademark involves additional costs, may be more complicated (due to the existence of a greater number of registered marks that may conflict with the mark sought) and therefore one should carefully consider whether this is necessary.

Finally, it is important to carefully consider which mark to list. Whether to register the name, logo or slogan and in what language? Is it to be in colored or in black and white? For which products and in which classifications? The choices have financial significance (both when registering and when renewing and maintaining the marks). Appropriate legal advice, and proper mapping of business needs may assist in funneling the required protection and avoiding unnecessary expenses.

*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