



الملك حسين (١٤ نوفمبر ١٩٣٥ - ٧ فبراير ١٩٩٩)
 King Hussein (14 November, 1935 – 07 February, 1999)
 המלך חוסיין (14 נובמבר, 1935 – 07 פברואר, 1999)



الملك الحسين بن طلال



אפיק ושות' עורכי דין ונוטריון
 Afik & Co. Attorneys & Notary

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

גיליון 341: 11 אוגוסט, 2021
 Issue 341: August 11, 2021

[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

أفيك وشركاه يكرمون ذكرى جلالة الملك الأردن ، حسين بن طلال (١٤ نوفمبر ١٩٣٥ - ح فبراير ١٩٩٩) ، الذي أعلن ملكاً في ١١ أغسطس ١٩٥٢.

Afik & Co. commemorates his royal highness Hussein bin Talal (14 November 1935 - 7 February 1999) who was proclaimed King of Jordan on 11 August 1952

אפיק ושות' מוקירה את זכרו של הוד מלכותו מלך ירדן, חוסיין בן טלאל (14 נובמבר 1935 – 7 פברואר 1999), אשר הוכרז כמלך ביום 11 אוגוסט, 1952.

1. על ייפוי כוח מתמשך במקום טלנובלה טורקית בנטפליקס / עו"ד שלי וילנר

On lasting power of attorney instead of a Turkish telenovela on Netflix / Shelly Wilner, Adv.



מאמר בנושא ייפוי כוח מתמשך וחשיבותו על מנת למנוע סכסוכים משפחתיים. את המאמר כתבה עורכת הדין שלי וילנר ממשד אפיק ושות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a341>

An article on ongoing power of attorney and its importance in preventing family disputes. The article was written by Shelly Wilner, Adv. of Afik & Co. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a341>

2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

Corporate, Antitrust and Securities Law Update

א. גם תאגיד זכאי לפיצוי סטטוטורי בלשון הרע

מחוזי ת"א: מנהלי תאגיד שביצע לשון הרע עשויים להיות אחראים אישית; גם תאגיד ולא רק אדם בשר ודם זכאי לפיצוי ללא הוכחת נזק בלשון הרע. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/12621>

A corporation is also entitled to statutory damages in defamation. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/12622>

ב. אי מסירת מידע ומסמכים אודות החברה לבעל מניות לא תיחשב לקיפוח המיעוט

כלכלי ת"א: מקום בו חברה מתנהלת תוך חלוקת משאבים בלתי הוגנת בין בעל מניותיה או תוך פגיעה בציפיות הלגיטימיות שלהם, ייתכן כי מתקיים קיפוח של בעל מניות; זכות בעל מניות לקבלת מידע מצומצמת מזכותו של דירקטור, ולכן אי מסירת מסמכים לא תיחשב כקיפוח. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/12623>

Non-delivery of information and documents to a shareholder is not deemed oppression of the minority. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/12624>

3. עדכוני משפט מסחרי

Commercial Law Updates

א. ניתן לחסן קטין כנגד קורונה גם אם אחד מהוריו מתנגד

משפחה י-ם: לצד החובה של ההורים לדאוג לילדיהם הקטינים, קיימת להם גם אוטונומיה בביצוע בחירות עבורם; התערבות גורמים חיצוניים באוטונומיה כאמור, תיעשה רק במקרים חריגים; כאשר מדובר בעניינים רפואיים, התערבות באוטונומיית ההורים תיעשה תוך היעזרות בחוות דעת רפואית או בהנחיות הרשויות. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/12625>

A minor may be vaccinated against Covid-19 even if one of the parents opposes. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/12626>

ב. אין להעניק או להגביל את הזכויות בקניין הרוחני מעבר למה שניתן או הוגבל באופן מפורש בהסכם

שלום ת"א: יש להבחין בין העברת בעלות בקניין רוחני ובין מתן זכות שימוש; העברת בעלות במוטג מלווה בסממנים דוגמת הגבלת על אי תחרות, בלעדיות או אישור על שימוש מקביל וצריך שתיעשה כנגד תמורה ראויה בנסיבות העניין. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/12627>

One can not grant or limit rights in intellectual property which were not expressly granted or limited in the agreement. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/12628>

ג. מכתב תלונה שנשלח למכותבים לא רלוונטיים עשוי להיחשב כפרסום לשון הרע

השלום פ"ת: הגנה מפני פרסום לשון הרע אפשרית רק כשמדובר בתלונה שהוגשה לרשות מוסמכת בתום לב וסבירות; שליחת תלונה לגורמים שאינם רלוונטיים לביורור התלונה ואינם 'רשות מוסמכת' מעידה על כוונה לפגוע. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/12629>

A letter of complaint sent to irrelevant recipients may be deed defamation. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/12630>

4. עדכוני מקרקעין

Real Estate Law Updates

ציון על טיוטת הסכם שנדרשת חתימה כדי לתת לו תוקף מונעת הכרה בטיוטה כהסכם מחייב

מחוזי ת"א: ניתן בנסיבות מסוימות לאכוף חוזה מכר במקרקעין גם אם לא נחתם; לא ניתן לאכוף הסכם על צדדים שצינו במפורש במהלך המשא ומתן כי רק חתימה על ההסכם תחייב אותם. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/12631>

Marking a draft as requiring a signature to be valid prevents deeming it a binding. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/12632>

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

למאגר פרסומים קודמים: <http://www.afiklaw.com>

Afik News is the bi-weekly 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>

<p>על ייפוי כוח מתמשך במקום טלנובלה טורקית בנטפליקס / עו"ד שלי וילנר</p>	<p>1.</p>
<p>On lasting power of attorney instead of a Turkish telenovela on Netflix /Shelly Wilner, Adv.</p>	
<p>מאמר בנושא ייפוי כוח מתמשך וחשיבותו על מנת למנוע סכסוכים משפחתיים. את המאמר כתבה עורכת הדין שלי וילנר ממשרד אפיק ושות'. עו"ד שלי וילנר הינה עורכת דין המוסמכת בישראל, חלק מצוות משרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) המתמקדת בדיני חברות, ליטיגציה מסחרית ודיני מקרקעין. עו"ד וילנר בוגרת הפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב. את המאמר ניתן למצוא בקישור: http://he.afiklaw.com/articles/a341.</p>	
<p>An article on ongoing power of attorney and its importance in preventing family disputes. The article was written by Shelly Wilner, Adv. of Afik & Co. Shelly Wilner, Adv. is an attorney in the office of Afik & Co. (www.afiklaw.com). Her practice focuses primarily on the commercial and corporate law, litigation and real-estate. Advocate Wilner holds a major in law from the Tel Aviv University. The article in English may be found at the link: https://www.afiklaw.com/articles/a341</p>	
<p>עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך</p>	<p>2.</p>
<p>Corporate, Antitrust and Securities Law Updates</p>	
<p>א. גם תאגיד זכאי לפיצוי סטטוטורי בלשון הרע</p>	<p>א.</p>
<p>תא (ת"א) 40739-12-18 אגודת מגן דוד אדום בישראל נ' איחוד הצלה ישראל, 29.07.2021, בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, כב' השופט נפתלי שילה</p>	
<p>חברה מתחרה של מגן דוד אדום – תאגיד סטטוטורי לשירותי חרום בישראל, פרסמה הודעות בקבוצות ווטסאפ וגם יצאה בקמפיין בו האשימה את מגן דוד אדום בכך שפעולותיו גורמות למותם של אנשים. בית המשפט קיבל את תביעת לשון הרע שהגישה מגן דוד אדום. לשון הרע היא דבר שבאופן אובייקטיבי פרסומו עלול להשפיל, לעשותו מטרה לשנאה, לבוז או ללעג או לבזות בשל מעשים, התנהגות או תכונות המיוחסים לו. החוק מאפשר פיצוי ללא צורך בהוכחת נזק ואינו מבחין בין תאגיד ואדם, כך שגם תאגיד זכאי לפיצויים בגין לשון הרע בלא הוכחת נזק ועובדת היות הנפגע תאגיד תובא בחשבון לעניין גובה הפיצוי בלבד. כאן מדובר בלשון הרע אך אין מדובר באדם פרטי הנפגע מלשון הרע אלא בגוף סטטוטורי הנתמך על ידי המדינה והפגיעה מהפרסומים הייתה קטנה. מכיוון שהפרסומים היו פעולה מתוכננת של חברה, גם מנהליה אחראים אישית בלשון הרע.</p>	
<p>A corporation is also entitled to statutory damages in defamation</p>	
<p>A competing company of Magen David Adom - a statutory corporation for emergency services in Israel, published messages in WhatsApp groups and also launched a campaign in which it accused Magen David Adom of killing people by its actions. The court accepted the defamation lawsuit filed by Magen David Adom. Defamation is something that, objectively, its publication may humiliate, make its target a target for hatred, contempt or ridicule or demeanor due to acts, behavior or traits attributed to such target. The law allows compensation without the need to prove damage and does not distinguish between a corporation and a person, so that a corporation is also entitled to damages for defamation without proof of damage and the fact that the injured party is a corporation will only be taken into account as to the amount of compensation. Here defamation existed, but it is not a private person who is harmed by it, but a statutory body supported by the State, and the harm from the publications was small. Because the publications were a planned action of a company, its managers are also personally liable for defamation.</p>	
<p>ב. אי מסירת מידע ומסמכים אודות החברה לבעל מניות לא תיחשב לקיפוח המיעוט</p>	<p>ב.</p>
<p>ת"א 5525-10-19 עזר נ' EUROPEAN TRANSPORTATION ואח', 08.07.2021, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב, כב' השופט חאלד כבוב, סגן נשיא</p>	
<p>בעל מניות ודירקטור לשעבר בחברה, שפרש מתפקידו ככזה לפני למעלה מעשור, טען לקיפוח על ידי בעלי המניות האחרים משום שסורב לקבל מידע פיננסי אודות החברה או להשתתף בהחלטות החברה. בית המשפט קבע, כי משבעל המניות חדל מלהיות דירקטור בחברה, הוא אינו זכאי עוד לקבלת המסמכים. קיפוח יכול להתרחש מקום בו חברה מתנהלת תוך חלוקת משאבים בלתי הוגנת בין בעל מניותיה או תוך פגיעה בציפיות הלגיטימיות שלהם. אף על פי כן, זכות בעל מניות לקבלת מידע ומסמכים מוגבלת על פי דין ומצומצמת מזכותו של דירקטור, וככלל, אי מסירת מסמכים כאמור לבעל מניות לא תיחשב לקיפוח. כאן, משעה שבעל המניות בחר לוותר על זכויותיו כדירקטור, ציפיותיו להיות שותף בהחלטות החברה או להמצאת מסמכים ומידע שוטפים, צומצמו במידה ניכרת. לפיכך, אי שיתופו בהחלטות ואי מסירת מסמכים כאמור אינה עולה כדי קיפוח.</p>	
<p>Non-delivery of information and documents to a shareholder is not deemed oppression of the minority</p>	
<p>A shareholder and a former director of a company, who resigned over a decade ago, contended to be oppressed by the other shareholders because he was denied company financial information as well as participation in the company decisions. The Court held that once the shareholder ceased to be a director of the company, he is no longer entitled to receive the documents. Oppression of the minority can occur where a company operates by way of unfair distribution of resources among its shareholders or while breaching their legitimate expectations. Nevertheless,</p>	

a shareholder's right to receive information and documents is limited by law and is narrower than a director's right to receive such information. Generally, failure to provide such documents to a shareholder is not deemed oppression of the minority. Here, because the shareholder chose to waive his rights as a director, his expectations of being a partner in the company decisions or to receive financial documents and information have been considerably reduced. Therefore, non-participation in such decisions and non-delivery of such documents does not amount to oppression of the minority.

3. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה

Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates

א. ניתן לחסן קטין כנגד קורונה גם אם אחד מהוריו מתנגד

תלה"מ 48743-11-20 האב נ' האם, 02.08.2021, בית המשפט לענייני משפחה בירושלים, כב' השופטת מיכל ברדנשטיין

זוג הורים נחלק בשאלה האם לחסן את ילדיהם הקטינים בחיסון נגד קורונה, כאשר אחד הקטינים היה מעוניין להתחסן ואולם השני התנגד.

בית המשפט קבע, כי יש לחסן אך ורק את הקטין שהסכים לקבלת החיסון, על אף המחלוקת בין הוריו. החוק קובע, כי לצד החובה של ההורים לדאוג לילדיהם הקטינים, קיימת להם גם אוטונומיה בביצוע בחירות עבורם. לפיכך, התערבות גורמים חיצוניים באוטונומיה כאמור, תיעשה רק במקרים חריגים, למשל כאשר הורה אינו מקיים כראוי את חובותיו או משתמש לרעה בסמכויותיו באופן שמסכן את הילד או פוגע בו. כאשר מדובר בעניינים רפואיים, התערבות כאמור תיעשה תוך היעזרות בחוות דעת רפואית, או, כאשר מדובר בחיסונים, בהנחיות הרשויות בנושא. בנוסף, יינתן משקל רב לרצון הקטין, חשיבות הטיפול, נחיצותו ודחיפותו. כאן, עמדת משרד הבריאות היא כי חיסון קורונה יעיל להגנת הציבור, לרבות על בני נוער, וכי תופעות הלוואי בקרב בני נוער הן נדירות ובלתי חמורות. כמו כן, בשל המצב השורר בעולם, קיימת דחיפות ונחיצות בעשיית חיסון כאמור, באופן המצדיק התערבות באוטונומיה ההורית. אולם, מאחר ולרצון הילד משקל רב, יש לחסן רק את הקטין שהסכים לקבלת החיסון.

A minor may be vaccinated against Covid-19 even if one of the parents opposes

Parents were divided on whether to vaccinate their minor children against the Covid-19, while one minor wished to be vaccinated but the other opposed.

The Court held that only the minor who agreed to receive the vaccine should be vaccinated, despite the controversy between his parents. The Law stipulates that along with the duty of parents to take care of their minor children, they also have autonomy in making choices for them. Thus, intervention of external parties in such autonomy shall be done only in exceptional cases. For example, when a parent is not properly fulfilling his duties or abusing his powers in a way that endangers or harms the child. Regarding medical matters, such intervention shall be made with the assistance of a medical opinion, or, in the case of vaccines, according to guidelines published by the relevant authorities. In addition, great consideration shall be given to the minor's will, as well as to the importance of the medical matter, its necessity and urgency. Here, the Ministry of Health's position is that the Covid-19 vaccine is effective for the protection of the public, including adolescents, and that its side effects among adolescents are rare and non-serious. Further, due to the prevailing situation in the world, there is an urgency and necessity in taking the vaccine, which justifies intervening in the parents autonomy. However, because the child's will is a main consideration, only the one who agreed to receive the vaccine should be vaccinated.

ב. אין להעניק או להגביל את הזכויות בקניין הרוחני מעבר למה שניתן או הוגבל באופן מפורש בהסכם

תא (ת"א) 66690-01-19 סדנת האלופים בע"נ נ' כרמי ואח', בית משפט השלום בתל אביב-יפו, 05.07.2021, כב' השופט אביים ברקאי

חברה הוקמה בהתאם להסכם מייסדים אשר במסגרתו הוקנתה לה על ידי אחד המייסדים זכות שימוש במוטג מסוים. לאחר שמכר המייסד את אחזקותיו בתאגיד החל לעשות שימוש מקביל במוטג.

בית המשפט דחה את הבקשה וקבע כי המייסד זכאי להמשיך ולעשות שימוש במוטג. כאשר מתבצעת הענקה של זכויות במוטג בהסכם, הרי שאין להעניק או להגביל את הזכויות מעבר לכתוב באופן מפורש בהסכם, ויש להבחין בין מתן זכות שימוש לבין העברת הבעלות בקניין הרוחני במלואה. מתן זכות שימוש נעדרת סממנים דוגמת הגבלות על אי תחרות, וככול שאינה אומרת זו במפורש, אינה כוללת בלעדיות או מונעת שימוש מקביל. יתרה מכך, ככול שמדובר במוטג מצליח ובעל ערך כספי, הרי שניתן לשער כי העברת בעלות בקניין הרוחני של המוטג, להבדיל ממתן זכות שימוש, תיעשה כנגד תמורה משמעותית. כאן, ההסכמות בין הצדדים לא כללו הגבלות מפורשות על שימוש מקביל ולא הקנו לחברה בשום מקום בלעדיות בשימוש במוטג. הסכם המייסדים לכל היותר העניק לחברה זכות שימוש במוטג, ולא העביר לה את כלל הבעלות בו, ומתן זכות השימוש כאמור אינה מונעת מהמייסד, שהינו מזהה עם המוטג ומפעיל אותו שנים רבות עוד טרם הקמת החברה, לעשות בו שימוש מקביל. בנוסף, אחזקותיו של המייסד בחברה נרכשו ממנו במסגרת הסכם פשרה בין הצדדים תמורת סך של 50 ₪ בלבד ולא ניתן לראות בתמורה שכזו כמספקת וראויה לצורך העברת הבעלות במוטג גם במסגרת הסכם הפשרה בין הצדדים וכל פרשנות אחרת מביאה לתוצאה אבסורדית לפיה מוטג מבוקש, שהיווה את בסיס ההתקשרות בין הצדדים מלכתחילה, מנושל מערכו. משכך, המייסד רשאי לעשות שימוש במוטג כל עוד לא יעשה עושה שימוש בקניינה הרוחני הייחודי של החברה שהינו כיתוב המוטג באותיות עבריות, רשימת הלקוחות של החברה וכרטיס העסק של החברה באינטרנט.

One can not grant or limit rights in intellectual property which were not expressly granted or limited in the agreement.

A company was established under a founders agreement which granted it the right to use a certain brand by one of the founders. After the founder sold his holdings he began making parallel use of the brand.

The Court denied the motion and held that the founder was entitled to continue using the brand. When an intellectual property right is granted in an agreement, the rights beyond what is expressly stated in the agreement should not be granted or restricted, and a distinction must be made between granting a right of use and transferring ownership of the intellectual property in full. The granting of a right of use lacks features such as restrictions on competition, and insofar as it does not explicitly state this, does not include exclusivity or preclude parallel use. Moreover, as long as the brand is a successful one, with monetary value, it can be assumed that the transfer of ownership of the brand's intellectual property, as opposed to the grant of a right of use, will be made for a significant consideration. Here, the agreements between the parties did not include any explicit restrictions on parallel use and did not give the company exclusivity in the use of the brand. The founders agreement at most granted the company the right to use the brand and did not transfer all ownership of it to the company. As such, granting such a right of use does not prevent the founder, who is identified with the brand and operated it for many years before establishing the company, from making use of it. In addition, as the founder's holdings were purchased through a compromise between the parties for a sum of only ILS 50, such consideration cannot be viewed as sufficient and appropriate for the purpose of transferring full ownership of the brand as part of the compromise between the parties and any contrary assertion will lead to the brand, which stood at the basis of the engagement between the parties in the first place, being dispossessed of its value. Therefore, the founder may use the brand for as long as he does not use the company's unique characteristics such as the brand inscription in Hebrew letters, the company's customer list and the company's Internet business card.

ג. מכתב תלונה שנשלח למכותבים לא רלוונטיים עשוי להיחשב כפרסום לשון הרע

ת"א 20162-12-18 אולגה גורדון נ' יהושע רובין, 20.07.2021, בית משפט השלום בפתח תקווה, כב' השופטת מירב כפיר

עורך דין כתב מכתב לראש העיר וגורמים רבים נוספים ובו האשים את היועצת המשפטית של העירייה, כי היא מתנהלת "בדפוס של שחיתות".

בית המשפט קיבל את התביעה וקבע כי מדובר בלשון הרע. פרסום לשון הרע מזכה בפיצוי ללא הוכחת נזק וכאשר הפרסום מכוון אף בכפל פיצוי, והכל ככל שלא מתקיימת אחת ההגנות תחת החוק. כדי לזכות בהגנה על הפרת איסור לשון הרע במקרה של תלונה לרשות מוסמכת יש להוכיח בין היתר כי הפרסום נעשה בתום לב ושהפרסום לא חרג מתחום הסביר. כאן לא מדובר בהגשת תלונה לרשות מוסמכת (כגון: משטרה ביחס לעבירה שנעברה, לכאורה) אלא במשלוח מכתב הדורש את פיטורי היועצת המשפטית בו הועלו האשמות חמורות בדבר שחיתות כאשר המכתב נשלח בתפוצה רחבה לגורמים שאינם ממונים על היועצת המשפטית ואינם רלוונטיים כלל לצרכי בירור התלונה ולכן אינם נחשבים כ"רשות מוסמכת". עורך הדין לא הסתפק בכך, אלא אף הגיש תלונות חוזרות ונשנות נגד היועצת המשפטית בלשכת עורכי הדין, שכולן נגנזו. לכן, לא רק שמדובר בפרסום שחרג מתחום הסביר אלא מדובר בפרסום שהיה חלק ממגמה מכוונת לפגוע במשרתה של היועצת המשפטית ולכן, עורך הדין חויב לשלם פיצוי כפול.

A letter of complaint sent to irrelevant recipients may be deed defamation

A lawyer wrote a letter to the mayor and many other recipients in which he accused the city's legal counsel of corrupt conduct.

The Court accepted the claim and held that it was a defamation. Defamation entitles to statutory damages and if the publication was intentional, even double the damages, all if not defense under law exists. In order to be entitled for the defense in the case of a complaint to a competent authority, it must be shown, *inter alia*, that the publication was reasonable and made in good faith. Here, it was not a complaint to a competent authority (such as the police, in case of an alleged criminal offense) but the sending of a letter demanding the termination of employment of the city's legal counsel in which serious allegations of corruption were made and the letter was sent to various parties who are not in charge of the legal counsel and are not relevant at all for the purposes of inquiring the complaint and are therefore not considered a "competent authority". The lawyer even filed repeated complaints against the legal counsel with the Bar Association who were all dismissed. Therefore, not only was this a defamation that deviated from a reasonable spectrum but was a publication that was part of a deliberate intent to harm the city's legal counsel's occupation and therefore the lawyer is to pay double compensation.

Real Estate Law Updates

ציון על טיוטת הסכם שנדרשת חתימה כדי לתת לו תוקף מונעת הכרה בטיוטה כהסכם מחייב

ת"א 71853-05-19 עמית קליין נ' רובין גואטה ואח', 20.07.2021, בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, כב' השופטת חנה פלינר

קונה פוטנציאלי של דירה דרש לחייב את המוכרים למכור לו את הדירה למרות שההסכם לא נחתם בפועל לאחר שהמוכרים נסוגו מהעסקה ברגע האחרון בשל שיקולי מס.

בית המשפט דחה את התביעה וקבע לא ניתן לאכוף את הסכם המכר ללא חתימת הצדדים. הסכם מכר מקרקעין חייב להיעשות בכתב. עם זאת, עצם החתימה על הסכם המכר היא דרישה ראייתית בלבד ובמקרים מסוימים בית המשפט רשאי לקבוע כי ההסכם מחייב למרות שלא נחתם בפועל. כאן, המוכרים פרשו בדקה ה-90 לאחר שגילו ביום החתימה כי מכירת העסקה עשויה לחייב אותם בהיטל השבחה בגובה מאות אלפי שקלים. למרות שהצדדים ניהלו משא ומתן במשך חודש וחצי ולא נותר כל נושא "פתוח" ביניהם ואף הגיעו לפגישה בו היו אמורים לחתום על ההסכם, הצדדים קבעו את הדרך להשלמת הסכם המכר באמצעות חתימתם האישית על גביו כאשר בכל טיוטות ההסכמים צוין במפורש בכותרת: "לצורכי מו"מ – אינה מהווה הצעה – כפוף לאישור המוכר וחתימת חוזה מחייב". משכך, לא ניתן לראות את הנוסח האחרון שהוחלף כחוזה מחייב ולא ניתן לחייב את המוכרים לבצע את העסקה וכל שניתן לדרוש הוא פיצוי.

Marking a draft as requiring a signature to be valid prevents deeming it a binding

A potential purchaser of an apartment demanded that the sellers sell him the apartment even though the agreement was not actually signed after the sellers withdraw from the transaction in the last moment due to tax considerations.

The Court dismissed the claim and held that the purchase agreement could not be enforced without the parties' signatures. A real estate purchase agreement must be made in writing. However, the actual signing of the purchase agreement is an evidentiary requirement only and in some cases the Court may hold the agreement binding even though it was not actually signed. Here, the sellers withdraw from the transaction in the very last moment after discovering on the day scheduled for signing that execution of the transaction may entail an improvement levy of hundreds of thousands of shekels. Although the parties negotiated for a month and a half with no "open" issues remaining and even showed up to a closing meeting where they were supposed to sign the agreement, the parties set the manner of completing the transaction by personally signing it as all drafts explicitly stated: "for purpose of negotiations - does not constitute an offer - subject to the seller's approval and the signing of a binding contract". Therefore, the last draft cannot be deemed a binding contract and the sellers cannot be obliged to carry out the transaction and all one may demand is damages.

על ייפוי כוח מתמשך במקום טלנובלה טורקית בנטפליקס / עו"ד שלי וילנר*

סכסוכים משפחתיים הנוגעים לרכוש כאשר הורה המשפחה מבוגר ואינו במיטבו אינם מוגבלים לטלנובלות טורקית בנטפליקס, אלא שהם מציאות יום - יומית. לעיתים, סכסוכים אלה – שמחריבים את המארג המשפחתי וגורמים עוגמת נפש גדולה להורה - עשויים להגיע עד כדי מינוי אפוטרופוס על בעל הרכוש שכושרו המנטלי ירוד - וזאת במטרה למנוע לחצים ואף כפייה מצד בני המשפחה. מינוי אפוטרופוס הינו צעד דרסטי שמשמעו הגבלת חירויות ואשר ניתן להימנע ממנו בהיערכות מראש באמצעות ייפוי כוח מתמשך.

האפשרות לערוך ייפוי כוח מתמשך הוסדרה בישראל בשנת 2016. תיקון זה הביא לחשיבה מחודשת על מוסד האפוטרופוסות, בין היתר על ידי ביצור רצון הפרט הן על ידי הקמה של מוסדות פוגעניים פחות ממינוי אפוטרופוס, כגון ייפוי כוח מתמשך ומינוי תומך החלטות, והן על ידי הגבלת שיקול הדעת למינוי אפוטרופוס למי שאינו קטין, על ידי קביעת התנאים אשר רק בהתקיימם ניתן למנות אפוטרופוס, וגם אז יש לשקול לאיזה תחום, לאיזה היקף ולאילו תקופת זמן.

להבדיל ממוסד האפוטרופוסות בו נדרש אישור בית המשפט לכל פעולה, מתנהל הליך משפטי שעשוי להיות פוגעני ביותר ומרגע שניתן צו אפוטרופוסות היציאה ממנו כמעט בלתי אפשרית, ייפוי הכוח המתמשך נכנס לתוקף רק כאשר מייפה הכוח (הממנה) אינו מסוגל לנהל את ענייניו ולקבל החלטות עבור עצמו בעניינים המוגדרים מראש והכניסה לתוקף נעשית בדרך פשוטה ביותר וללא צורך בפניה לבית המשפט. כל עוד האדם מסוגל לדאוג לענייניו, ייפוי הכוח אינו בתוקף ומייפה הכוח עדיין יכול לערוך בו שינויים ולעדכן אותו.

במקרה שנדון בבית המשפט העליון ביוני, 2021, בנה של אישה ביקש לבטל את ייפוי הכוח המתמשך שנערך על ידי אימו ותחת זאת למנות לה אפוטרופוס בטענה שייפוי הכוח נערך תוך הפעלת לחצים מצד אחיו. בית המשפט דחה את הבקשות וקבע כי האם כשירה לנהל את ענייניה בעצמה וכאשר אדם הכשיר לנהל את ענייניו בוחר לערוך ייפוי כוח מתמשך, ככלל, הדבר עשוי להעניק לו מעין "חסינות" מפני מינוי אפוטרופוס, כאשר ההבדל בין שני הפתרונות יכול להיות תהומי מבחינת חירויות הממנה לכשלא יוכל עוד לדאוג לענייניו בעצמו.

לאור האמור, כדאי לשקול עריכת ייפוי כוח מתמשך אצל עורך דין ממשרד בעל ניסיון, וזאת כדי למנוע מצבים כמו זה שתואר לעיל, בהם סכסוכים משפחתיים, ובפרט סכסוכים רכשיים, שהינם פעמים רבות נחלת המציאות, מביאים לניסיונות למינוי אפוטרופוס. אותו עורך דין מוסמך יודא הקפדה ברורה על הוראות החוק, יודא כי הממנה כשיר לחתום על ייפוי כוח כך שיהיה קשה לערער על מעמדו של ייפוי הכוח, ויוכל גם לספק לממנה הסבר מפורט ומקיף באשר להבטחת ההתחשבות ברצונו המקסימלי לאחר כניסת ייפוי הכוח לתוקף ולבנות את המסמך באופן המתאים ביותר לצרכיו של הממנה ותוך התחשבות בנסיבותיו האישיות כמו גם במארג המשפחתי שלו. מעבר לחיסכון האדיר בעוגמת נפש ועלויות, את הזמן הרב שייחסך על ידי ההימנעות מסכסוכים משפחתיים בבית המשפט ניתן להעביר בצפייה בטלנובלות בנטפליקס העוסקים בסיפור חייהם של אחרים...

* עו"ד שלי וילנר הינה עורכת דין המוסמכת בישראל, חלק מצוות משרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) המתמקדת בדיני חברות, ליטיגציה מסחרית ודיני מקרקעין. עו"ד וילנר בוגרת הפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב. 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

On lasting power of attorney instead of a Turkish telenovela on Netflix /Shelly Wilner, Adv. *

Family disputes concerning property a parent that is getting older and not at his or her prime are not limited to Turkish telenovelas on Netflix – regretfully, such are a daily reality. At times, these conflicts - which can easily destroy the delicate family fabric and cause great distress to the parent - may reach the point of appointing a guardian over the owner of the property who is mentally incapacitated - in order to prevent pressure and even coercion on the part of family members. The appointment of a guardian is a drastic step that means restricting liberties and which can be avoided by preparation of a lasting power of attorney in advance.

The possibility of making a lasting power of attorney was regulated in Israel in 2016. This amendment permitted a new approach of the guardianship institution, *inter alia* by anchoring the individual's will through the establishment of institutions less harmful than the appointment of a guardian, such as a lasting power of attorney and the appointment of a decision supporter, as well as limiting the discretion to appoint a guardian for a non-minor, by setting prerequisites for such appointment and even in case of such appointment it may be limited by purpose, scope and time.

In contrast to the guardianship vehicle - where Court's approval is required for each action, a legal proceeding that may be highly abusive is held and once a guardianship order is issued, its revocation is almost impossible - the lasting power of attorney takes effect only when appointor is unable to conduct his own affairs and make decisions for himself in predefined matters and its entry into force is done in a very simple way and without the need to go to Court. As long as the person is able to take care of his affairs, the lasting power of attorney is not does not enter into effect and the appointor may still make changes thereto as well as update it.

In a case heard by the Supreme Court in June, 2021, a woman's son sought to revoke a lasting power of attorney made by his mother and, instead, appoint her a guardian based on the grounds that the lasting power of attorney was made under coercion by his brother. The Court dismissed the claim and held that the mother is competent to take care of her own affairs and when a person is competent to do so chooses to draft a lasting power of attorney, generally, this created an "immunity" from appointing a guardian, with the difference between the two vehicles being abysmal in terms of the appointor's liberties when the vehicle enters into force.

In light of the above, it is advisable to consider creating a lasting power of attorney with an experienced law firm, in order to avoid situations such as the one described above, in which family disputes, and in particular property disputes, which are often a daily reality, lead to attempts to appoint a guardian. The same qualified lawyer will ensure clear adherence to the provisions of the law, the appointor's qualification to create such power of attorney so that it shall be difficult to challenge its validity, and shall also provide the appointor with a detailed and comprehensive explanation as to ensuring maximum consideration of his will after the entry into force of the lasting power of attorney and tailor the document so that it would be best suited to the appointor's needs, taking into account the personal circumstances as well as the family fabric. Beyond the huge savings in both heartache and costs, the amount of time to be saved by avoiding family disputes can be spent watching on Netflix telenovelas depicting the lives of others ...

* **Shelly Wilner, Adv.** is an attorney in the office of Afik & Co. (www.afiklaw.com). Her practice focuses primarily on the commercial and corporate law, litigation and real-estate. Advocate Wilner holds a major in law from the Tel Aviv 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