

DAVID BEN-GURION (16 OCTOBER, 1886 - 01 DECEMBER, 1973)
דוד בן-גוריון (16 אוקטובר, 1886 - 1 דצמבר, 1973)



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

גיליון 349: 01 דצמבר, 2021
Issue 349: December 01, 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

אפיק ושות' מציינת את יום פטירתו של ראש הממשלה דוד בן-גוריון (16 אוקטובר, 1886 - 1 דצמבר 1973), ראש הממשלה הראשון של מדינת ישראל.

Afik & Co. marks the date of demise of prime minister David Ben-Gurion (16 October, 1886 – 1 December, 1973), first prime minister of the State of Israel.

BOKS
INTERNATIONAL



אפיק ושות' שמחה להודיע על הצטרפותה לרשת הבינלאומית BOKS International – רשת עולמית של אנשי מקצוע מובילים ומשרדים מומחים עם יותר מ-60 משרדים בכ-50 מדינות ברחבי העולם (www.boks-international.com)

Afik & Co. is pleased to announce that it has joined the BOKS International alliance, a global alliance of top professionals and expert firms with more than 60 quality-assured member firms in about 50 countries around the world (www.boks-international.com).

1. על מגיפת הקורונה יחסי העבודה בעולם גלובלי / יעקב (קובי) בן-סימון, עו"ד

On the Covid-19 and Labor Relations in the Global World / Jacob (Kobi) Ben-Simon, Adv.



מאמר העוסק בדיני העבודה בצל השינויים הגלובליים באופן העסקת עובדים, שהואצו בשל מגיפת הקורונה. את המאמר כתב עו"ד יעקב (קובי) בן-סימון ממשרד אפיק ושות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a349>

An article dealing with labor law in light of the global changes in the manner of employing employees, which was accelerated due to the Covid-19 epidemic. The article was written by Jacob (Kobi) Ben-Simon of Afik & Co. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a349>

2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

Corporate, Antitrust and Securities Law Update

א. צרוף יתרות בנק והסכמים על הכנסות אינו מספיק כדי לפטור חברה תובעת מהפקדת ערובה

מחזי ת"א: חברה תובעת דרך כלל תחויב בערובה להוצאות הנתבע; כדי להימנע מהפקדת ערובה נדרש למסור תמונה עובדתית מלאה על חוסנה הכלכלי ולהראות רווחים מפעילות ולא רק הכנסות. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13015>

Showing a bank balance and agreements on income is not sufficient to exempt a claiming company from depositing a security for expenses. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13016>

ב. חלוקת דיבידנד תאושר גם באגודה שיתופית בניסיונות מסוימות כאשר לא מתקיים מבחן הרווח

מחזי ב"ש: יש לאשר חלוקת דיבידנד באגודה שיתופית כאשר לא מתקיים מבחן הרווח אם היא עומדת במבחן יכולת הפירעון. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13017>

Dividend distribution will also be approved in a cooperative association in certain circumstances when the profit test is not met. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13018>

3. עדכוני משפט מסחר

Commercial Law Updates

א. התחייבות שיפוי בהסכם קבלנות משנה לא תחול אם הקבלן הראשי לא מילא את התחייבויותיו

מחזי מרכז: חוזה לטובת צד שלישי הוא חיוב שהתחייב אדם בחוזה לטובת צד שלישי הזכאי לדרוש את קיום החיוב; כל טענה שיש לחייב כלפי הנושה בקשר לחיוב תעמוד לו גם כלפי המוטב. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13019>

An indemnification obligation in a sub-contracting agreement will not apply if the main contractor did not fulfill its obligations. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13020>

ב. יש לרשום הרשאה לשימוש בסימן מסחר כדי להבטיח שלא תהא הטעיה של הציבור

רשם סימני המסחר: סימן מסחר, אשר לא נעשה בו שימוש בתקופה של 3 שנים, ניתן לביטול וזאת על מנת לוודא שמרשם סימני המסחר ישקף את המציאות המסחרית ולמנוע רישום שלא בתום לב של סימני מסחר שלא למטרות שימוש בהם. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13021>

Permission to use a trademark must be registered to ensure that there is no misleading of the public. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13022>

ג. לא ניתן לקזז חוב בגין עסקה אחרת כאשר לא מדובר בחוב קצוב וללא פירוט

שלום חיפה: כשמדובר בחיובים כספיים שלא נובעים מתוך עסקה אחת, ניתן לקזז רק אם הם חיובים קצובים; לא ניתן לקזז תמורה למי שביצע עבודה בטענה כללית ולא מפורטת לפיה לא השלים עבודה אחרת. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13023>

A debt cannot be offset against another transaction when it is not a fixed amount and without details. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13024>

4. עדכוני מקרקעין

Real Estate Law Updates

מוכר דירה המסתיר מידע מהותי מהקונה במהלך המשא ומתן נוהג בחוסר תום לב ועליו לפצות את הקונה

שלום פ"ת: קיומם של ליקויי רטיבות ונזילות במבנה הוא נתון חשוב, שנלקח בחשבון על ידי קונה בעת קבלת החלטה בדבר רכישת מבנה מסוים; אי גילוי מצד המוכר במהלך המשא ומתן מהווה חוסר תום לב המצדיק מתן פיצוי לקונה. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13025>

A seller of an apartment that withheld material information from the purchaser during negotiations is acting in bad faith and must compensate the purchaser. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13026>

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 הסיירו/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 מגיפת הקורונה יחסי העבודה בעולם גלובאלי / יעקב (קובי) בן-סימון, עו"ד</p> | <p>1.</p> |
| <p>On the Covid-19 and Labor Relations in the Global World / Jacob (Kobi) Ben-Simon, Adv.</p> | |
| <p>מאמר העוסק בדיני העבודה בצל השינויים הגלובליים באופן העסקת עובדים, שהואצו בשל מגיפת הקורונה. עו"ד יעקב (קובי) בן-סימון, הינו עורך דין בכיר במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com). עו"ד יעקב (קובי) בן-סימון מתמקד במשפט האזרחי-מסחרי, ליטיגציה, משפט העבודה הפרטי והקיבוצי, תובענות ייצוגיות, דיני נזיקין, הוצאה לפועל ולשון הרע. עו"ד בן-סימון הינו בוגר בית הספר למשפטים - המסלול האקדמי המכללה למנהל, בעל תואר נוסף במדעי המדינה ויחסים בינלאומיים מאוניברסיטת בן גוריון ותעודת מגשר ממכון גומא. הוא התמחה במשרד עורכי הדין רובין-שמואלביץ' בהרצליה פיתוח, העוסק במשפט העבודה הפרטי והקיבוצי, לאחר מכן עבד כ-7 שנים במשרדי עורכי דין בתחום האזרחי ועסק בליטיגציה במגוון תחומים ובהם משפט העבודה, עו"ד בן-סימון שימש בשנים האחרונות כיועץ משפטי יחיד פנימי בחברות קמעונאות מזון, שלהן חברת נדל"ן מניב ובהן חברת מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ, כאשר תפקידו האחרון טרם הצטרפותו למשרד היה יועץ משפטי פנימי ראשי של חברת קמעונאות המזון זול ובגדול בע"מ. את המאמר ניתן למצוא בקישור: http://he.afiklaw.com/articles/a349</p> | |
| <p>An article dealing with labor law in light of the global changes in the manner of employing employees, which was accelerated due to the Covid-19 epidemic. The article was written by Jacob (Kobi) Ben-Simon of Afik & Co. Adv. Jakob (Kobi) Ben-Simon is a senior lawyer at Afik & Co., Attorneys and Notary (www.afiklaw.com) and he focuses on civil-commercial law, litigation, private and collective labor law, class actions, tort law, execution and defamation. Adv. Ben-Simon is a graduate of the College of Management Academic Studies - Colman Law School, Holds an additional degree in political science and international relations from the Ben Gurion University and a mediator certificate from the Goma Institute. He interned at the law firm Rubin-Shmuelevich in Herzliya Pituach, which deals with private and collective labor law, then worked for 7 years in law firms in the civil field and engaged in litigation in a variety of fields including labor law. Adv. Ben-Simon served in recent years as internal legal counsel in food retail companies, owned by a yielding real estate company including M. Yohannoff & Sons (1988) Ltd., with his last position before joining the firm was Chief Legal Adviser of the Zol veBegadol food retail company.. The article in English may be found at the link: https://www.afiklaw.com/articles/a349</p> | |
| <p>עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך</p> | <p>2.</p> |
| <p>Corporate, Antitrust and Securities Law Updates</p> | |
| <p>א. צורך יתרות בנק והסכמים על הכנסות אינו מספיק כדי לפטור חברה תובעת מהפקדת ערובה</p> | |
| <p>ת"א 20324-08-21 קאן פארמאצבטיקה בע"מ נ' חדעד - ניהול והשקעות בע"מ, 07.11.2021, בית משפט המחוזי בתל אביב-יפו, כב' השופטת סיגל רסלר-זכאי</p> | |
| <p>שוכר בתחום הקנאביס פינה את הנכס לאחר תקופה קצרה כשגילה שאינו יכול לעשות בו שימוש להקמת חווה לגידול קנאביס רפואי. כשהחברה המשכירה הגישו נגדו תביעה, דרש שתפקיד ערובה להוצאותיו. בית המשפט הורה על החברה התובעת להפקיד ערובה. תובע עשוי להיות מחויב בהפקדת ערובה להבטחת הוצאות הנתבע, כתנאי לניהול התובענה, כאשר בבקשה לחיוב חברה בהפקדת ערובה ברירת המחל היא כי החברה תחויב בהפקדת ערובה. כדי להימנע מכך על החברה התובעת להוכיח, כי במידה ותביעתה תדחה יעלה בידה לשלם את הוצאות הנתבע וכי הנסיבות אינן מצדיקות את חיובה בהפקדת ערובה. על חברה הטוענת לאיתנות פיננסית, לפרוס תמונה עובדתית מלאה בדבר חוסנה הכלכלי ויכולתה לעמוד בהוצאות על ידי הוכחת נכסיה, זכויותיה, חובותיה והתחייבויותיה. כאן מהדו"חות הכספיים של החברה עולה שרווחיה תוצאה של רווח הון ולא תוצאה מפעילותה העסקית והחברה הפסדית. בנוסף אישור הבנק לא כלל דו"ח יתרות הכולל תאריך ואף להסכם התקשרות שהחברה צירפה ומראה זכות להכנסות לא צורך פירוט הוצאות שיידרשו לשם ייצור ההכנסות. לכן, על החברה התובעת להפקיד ערובה בסך 100,000 ₪ כתנאי להמשך ניהול ההליך.</p> | |
| <p>Showing a bank balance and agreements on income is not sufficient to exempt a claiming company from depositing a security for expenses</p> | |
| <p>A tenant in the cannabis field vacated the property after a short period when it discovered that it could not use it to establish a farm for growing medical cannabis. When the leasing company filed a lawsuit against it, the tenant demanded that deposit of a security for its expenses. The Court ordered the plaintiff company to post a security for the costs of the defendant. A plaintiff may be required to post a security for the defendant's expenses, as a condition for managing the claim, where in a request to charge a company with a security deposit the default is that the company will be required to post the security. In order to avoid this, the plaintiff company must show that if the claim is rejected, it will be able to pay the defendant's expenses and that the circumstances do not justify its obligation to deposit a security. A company that contents to be of financial robustness must present a complete factual picture regarding its financial strength and ability to meet expenses by proving a list of its assets, rights and obligations. Here, the company's financial statements show that its profits are a result of capital gains and not a result of its business activities and the company is loss-making. Therefore, the plaintiff company must deposit a guarantee in the amount of ILS 100,000 as a condition for continuing the proceedings.</p> | |

| | |
|--|------------------|
| <p>ב. חלוקת דיבידנד תאוצר גם באגודה שיתופית בנסיבות מסוימות כאשר לא מתקיים מבחן הרווח</p> | <p>ב.</p> |
| <p>ת"א 51475-07-21 עוז ניר אחזקות ופרוייקטים - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ נ' משרד הכלכלה/רשם האגודות השיתופיות, 17.09.2021, בית משפט המחוזי בבאר-שבע, כב' השופט יעקב פרסקי</p> | |
| <p>אגודה שיתופית ביקשה לחלק דיבידנד למרות שהיא לא עומדת במבחן הרווח. בית המשפט אישר את חלוקת הדיבידנד. על אגודה שיתופית יש להחיל את הכללים לחלוקת דיבידנד החלים על חברה. חברה המעוניינת לחלק דיבידנד צריכה לעמוד בשני תנאים: האחד, שהחלוקה תעשה מתוך רווחיה (מבחן הרווח) והשני, שהיא תהיה מסוגלת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות (מבחן יכולת הפירעון). בכך מובטח שחלוקת הדיבידנד לא תעשה "על חשבון" נושי החברה. כאן, לאור חוות דעת רואה חשבון לפיה אין חשש סביר שחלוקת הדיבידנד תמנע מהאגודה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות כשתידרש לכך, יש לאשר חלוקת דיבידנד כמבוקש.</p> | |
| <p>Dividend distribution will also be approved in a cooperative association in certain circumstances when the profit test is not met</p> | |
| <p>A cooperative association sought to distribute dividends although it does not meet the profit test. The Court approved the distribution of dividend. A cooperative society is subject to the dividend distribution tests of a company. A company that seeks to distribute dividends must meet two preconditions: one, that the distribution be made from its profits (the profit test) and the other, that it be able to meet its existing and expected liabilities (the solvency test). This ensures that the dividend distribution will not be made "at the expense" of the company creditors. Here, in light of the opinion of the accountant of cooperative society that there is no reasonable apprehension that the dividend distribution will prevent the society from being able to meet its existing and expected liabilities, the distribution of the dividend should be approved.</p> | |
| <p>עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה</p> | |
| <p>3.</p> | |
| <p>Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates</p> | |
| <p>א. התחייבות שיפוי בהסכם קבלנות משנה לא תחול אם הקבלן הראשי לא מילא את התחייבויותיו</p> | |
| <p>ת"א 29436-09-20 אדלטק אחזקות 2006 בע"מ נ' קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ, 18.10.2021, בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, כב' השופט גיא שני</p> | |
| <p>במסגרת הסכם קבלנות משנה התחייב קבלן המשנה לשפות את הקבלן הראשי בגין עלויות עקיפות של תשלומים לצד שלישי ובלבד שהצדדים ישתפו פעולה כדי להימנע מתשלומים לצדדים שלישיים. חברה בניה אחרת טענה כלפי קבלן המשנה כי היא זכאית מהקבלן הראשי לדמי היזום והסכם השיפוי נחשב להסכם לטובתה, אולם קבלן המשנה סירב לשלם זאת בטענה שהקבלן הראשי הפר את ההסכם כשלא פעל כדי להימנע מהתשלומים.</p> <p>בית המשפט דחה את התביעה וקבע, כי התחייבות השיפוי לא נכנסה לתוקף בשל הפרת ההסכם על ידי הקבלן הראשי. ככלל, מקום בו לשון החוזה ברורה, חזקה כי היא משקפת נכונה את רצון הצדדים. כך גם ביחס לחוזה לטובת צד שלישי, שהוא חיוב שהתחייב אדם בחוזה לטובת מי שאינו צד לחוזה - המוטב - ומקנה למוטב את הזכות לדרוש את קיום החיוב. עם זאת, לא מדובר בזכות אוטומטית, שכן כל טענה שיש לחייב כלפי הנושה בקשר לחיוב תעמוד לו גם כלפי המוטב. כאן, לשון החוזה ברורה ואומנם עולה ממנה, כי אם הצד השלישי יבוא בדרישה לקבלן המשנה לשלם את הסכום שייפסק לחובת הקבלן הראשי עליו לשלם זאת. אולם אין בהסכם כדי להקנות למוטב זכאות אוטומטית לתשלום וכל טענת הגנה שיש לקבלן המשנה נגד הקבלן הראשי עומדת לו גם כלפי המוטב. כאן, הקבלן הראשי הפר את ההסכם השיפוי ולכן לא הקבלן הראשי ולא המוטב - הצד השלישי - זכאים לשיפוי.</p> | |
| <p>An indemnification obligation in a sub-contracting agreement will not apply if the main contractor did not fulfill its obligations</p> | |
| <p>Under a subcontracting agreement, the subcontractor undertook to indemnify the main contractor for indirect costs of third-party payments provided that the parties cooperated to avoid third-party payments. Another construction company contended against the subcontractor that it was entitled from the main contractor to entrepreneurship fees and the indemnity agreement was considered an agreement in its favor, but the subcontractor refused to pay this on the grounds that the main contractor breached the agreement when it failed to act to avoid payments.</p> <p>The Court rejected the claim and held that the indemnification obligation did not enter into effect due to breach of the agreement by the main contractor. Generally, where the wording of an agreement is clear, it is deemed to correctly reflect the parties' intent. The same applies to an agreement in favor of a third party, in which a party has undertaken a commitment towards a third party which is not a party to the agreement - the beneficiary - and gives the beneficiary the right to demand fulfilment of the obligation. However, such right is not automatic, because any claim that the debtor may make against the creditor in connection with the obligation also stands against the beneficiary. Here, the wording of the agreement is clear and stipulates that if the third party demands that the sub-contractor pay the amount that will be held against the main contractor, it will do so. Nevertheless, the agreement does not create an automatic entitlement to payment and any defense that the sub-contractor has against the main contractor also stands against the beneficiary. Here, the main contractor breached the indemnity agreement and thus neither the main contractor nor the beneficiary - the third party - are entitled to payment.</p> | |

| | |
|---|------------------|
| <p>ב. יש לרשום הרשאה לשימוש בסימן מסחר כדי להבטיח שלא תהא הטעיה של הציבור</p> | <p>ב.</p> |
| <p>(י-ם) 224383, אויל דה לאמור בע"מ נ' Britney Spears, 27.10.2021, הרשמת ד"ר ריזה ישראלי</p> | |
| <p>חברה ביקשה לבטל סימן מסחר קיים כיוון שבעלת סימן המסחר אינה עושה בו שימוש בעצמה, אלא רק באמצעות חברה אחרת שאין לה קשר תאגידי אליה ושלא נרשמה לגביה בקשת רשות לשימוש.</p> <p>רשם סימני המסחר דחה את הבקשה וקבע, כי לא ניתן לבטל את סימן המסחר עקב חוסר שימוש. סימן מסחר, אשר לא נעשה בו שימוש במשך תקופה של 3 שנים לפחות, ניתן לביטול וזאת על מנת לשקף נכונה את המציאות המסחרית, למנוע קיומם של סימנים שאבד עליהם הכלח במרשם ולאפשר לציבור הרחב לעשות שימוש בהם. שימוש בסימן מסחר יכול להיות כל פעולה מסחרית שממנה הקהל יכול להבין שהסימן קשור לסחורה מסוימת ובעל סימן מסחר רשאי לעשות שימוש בסימן המסחר או להתיר לאחר לעשות שימוש בסימן, ובתנאי שרשות כאמור תירשם. הרישום נדרש כדי להבטיח כי אין בהרשאה כאמור כדי להטעות את הציבור או לשרת מטרה בלתי ראויה אחרת. כאן, בעלת סימן המסחר היא הפרזנטורית של המוצרים ומשתמשת בשמה על מנת להעניק למוצרים הנושאים את שמה את ערכם. כך עשתה בעלת סימן המסחר שימוש בסימן, בתפקידה כפרזנטורית, ואף העניקה לחברה אחרת את הרשות לעשות כן, הרשאה אשר לא נרשמה, אולם סביר שהייתה נרשמת בקלות כיוון שאין בה כדי להטעות והוענקה בתום לב. לאור נסיבות אלו, לא ניתן לקבוע כי בעלת הסימן לא עושה שימוש בסימן באופן המצדיק את ביטולו.</p> | |
| <p>Permission to use a trademark must be registered to ensure that there is no misleading of the public</p> | |
| <p>A company sought to revoke the registration of an existing trademark because the trademark owner has not used it directly, but only through another company which has no corporate connection to her and for which no permission for use has been recorded.</p> <p>The Trademarks Registrar denied the application and held that the trademark could not be revoked due to lack of use. A trademark that has not been used for a period of at least 3 years can be revoked in order to correctly reflect the commercial reality, prevent the existence of marks that have lost their relevancy in the registry and allow the general public to use them. Use of a trademark can be any commercial action from which the public can understand that the mark is related to a particular commodity and a trademark owner may make use of the trademark directly or permit another to make use of the mark, provided that such permission is registered. Registration is required to ensure that it does not mislead the public or serve any other unworthy purpose. Here, the trademark owner is the presenter of the products, and uses her name to give the products bearing her name their value. Thus, the trademark owner made use of the mark, in her role as presenter, and also gave another company the permission to do so, a permission which was not recorded, but was likely to be easily recorded as it is not misleading and was given in good faith. In light of these circumstances, it cannot be determined that there was lack of use which justifies the revocation.</p> | |
| <p>ג. לא ניתן לקזז חוב בגין עסקה אחרת כאשר לא מדובר בחוב קצוב וללא פירוט</p> | |
| <p>תא"מ 61129-07-19 סבג ואח' נ' אברהם ואח', 18.11.2021 בית משפט השלום בחיפה, כב' הרשמת הבכירה אילנה הדר</p> | |
| <p>בעל אדמה הזמין עבודות חקלאיות, ועל אף שהפועל ביצע את העבודות, מזמין העבודה לא שילם עבורן בטענה כי הפועל לא ביצע עבודה אחרת שביקש ממנו לבצע.</p> <p>בית המשפט קיבל את תביעה וקבע, כי לא ניתן לקזז תמורה בגין עסקה אחרת כאשר לא מדובר בחוב קצוב או מפורט. לפי החוק חיובים כספיים שצדדים חבים זה לזה מתוך עסקה אחת והגיע המועד לקיומם, ניתנים לקיזוז בהודעה של צד אחד למשנהו. כשמדובר בחיובים כספיים שלא נובעים מתוך עסקה אחת, ניתן לקזז רק אם הם חיובים קצובים. כמו כן, טענת קיזוז חייבת להיות מפורטת ולהציג במדויק את מערכת הנתונים עליה היא מבוססת. גם אם הפועל ביצע עבודה חלקית בלבד, מדובר בחיוב כספי שנבע מעסקה אחרת ולא מדובר בסכום קצוב, אלא בטענות כלליות בלבד שהועלו ללא פירוט. לכן, לא ניתן לקזז את סכום בגין עבודה גם אם היא לא הושלמה.</p> | |
| <p>A debt cannot be offset against another transaction when it is not a fixed amount and without details</p> | |
| <p>A landowner commissioned an agricultural work and although the laborer performed the works, the landowner did not pay for such on the grounds that the laborer did not complete other work requested to perform.</p> <p>The Court accepted the claim and held that no consideration could be offset for another transaction when it was not a fixed or detailed debt. Under Israeli law, due consideration that parties owe each other from one transaction may be offset by a notice from one to another. When it comes to consideration that does not result from the same transaction, such may only be offset if it is a fixed amount. Also, an offsetting claim must be detailed and accurately present the data and facts on which it is based. Even if the laborer performed only partial work, it is a consideration arising from another transaction and it is not a fixed amount, but only general claims raised without sufficient details. Therefore, it is not possible to deduct the amount for the work even if it is not completed.</p> | |

Real Estate Law Updates

מוכר דירה המסתיר מידע מהותי מהקונה במהלך המשא ומתן נוהג בחוסר תום לב ועליו לפצות את הקונה

ת"א 48060-03-18 רון נ' אליקים ואח', 04.11.2021, בית משפט השלום בפתח תקווה, כב' השופט נחום שטרנליכט

רוכש דירה דרש לקבל פיצוי מהמוכרת מכיוון שלא סיפרה לו על פגמים נסתרים מהותיים בדירה ובכלל זה תלונות השכנים על נזקי רטיבות ונזילות שמקורם בליקויים במערכת האינסטלציה של הדירה.

בית המשפט קיבל את התביעה וקבע, כי יש לפצות את הקונה בגין אי גילוי הפגמים הנסתרים בדירה במהלך המשא ומתן. על צדדים לנהוג בתום לב גם בשלב של ניהול משא ומתן לקראת החוזה. משכך, חלה על המוכר חובת גילוי, שהיקפו אינו ניתן להגדרה והוא תלוי בנסיבות כל מקרה ומקרה. קיומם של ליקויי רטיבות ונזילות במבנה הוא נתון חשוב, שנלקח בחשבון בעת קבלת החלטה בדבר רכישת מבנה ואמור להיות משוקלל גם במחיר הממכר. כאן, בעיות הרטיבות והנזילות היו קיימות במועד חתימת ההסכם והמוכרת ידעה על תלונות השכנים עוד לפני מכירת הדירה משום שנשלח אליה מכתב התראה בנושא. למרות זאת, המוכרת הצהירה בהסכם כי למיטב ידיעתה "לא קיימים בדירה כל פגם ו/או מום נסתרים" - הצהרה שאינה נכונה. לכן, על המוכרת לפצות את הקונה.

A seller of an apartment that withheld material information from the purchaser during negotiations is acting in bad faith and must compensate the purchaser

A purchaser of an apartment sought compensation from the seller because she failed to disclose hidden material defects in the apartment, including neighbors' complaints about moisture and water damage that originated from defects in the apartment plumbing system.

The Court accepted the claim and held that the purchaser should be compensated for failure to disclose the hidden defects in the apartment during the negotiations. Parties must act in good faith at the stage of negotiating a contract. Therefore, the seller has a duty of disclosure, the scope of which is indefinable and depends on the circumstances of each case. The existence of moisture and water defects in the property is an important information, which is taken into account when making a decision regarding the purchase of a particular real estate property and should also be weighted in the price. Here, the issues of moisture and leaks existed at the time of signing of the agreement and the seller knew about the neighbors complaints even before the transaction as a warning letter had been sent to the seller on that subject but it was ignored. Despite this, the seller stated in the agreement that to the best of her knowledge "there are no hidden defect in the apartment" - a statement that is incorrect. Therefore, the seller is to compensate the purchaser.

על מגיפת הקורונה ויחסי העבודה בעולם גלובאלי / יעקב (קובי) בן-סימון, עו"ד*

מגיפת הקורונה פרצה אל חיינו בסערה לפני כשנתיים, טרפה את הקלפים ואילצה את עולם העבודה הגלובאלי והמקומי, להסתגל ברגע, לשורה של שינויים רבים ומיידיים, בכל הנוגע לצורות העסקה וניהול עובדים. רק הזמן יעיד האם הסערה הרפואית תוביל גם להצפה של בתי הדין לעבודה.

החברה העסקית היא המוסד הכלכלי החשוב ביותר בעידן הגלובליזציה בו אנו חיים ויש לה השפעה ישירה על הכלכלה העולמית.¹ במחצית השנייה של המאה ה-20 בואך המאה ה-21, העולם עבר מהפכה משמעותית של ממש, בכל הנוגע לפריחתן והתעצמות כוחן של חברות עסקיות ותאגידים רב-לאומיים.² בעוד ששיטת ההעסקה המקובלת יותר בעבר בישראל ובעולם, הייתה העסקת עובדים על ידי מעסיק פרטי, הרי שבשנים האחרונות, מתחזקת המגמה של העסקת עובדים בתאגידים גדולים, חלקם רב-לאומיים, המעסיקים 100 עובדים ויותר.³ גם אם הוחל קודם בהטמעת שינויים טכנולוגיים מתחייבים בשוק העבודה, הרי שהקורונה הביאה להאצת שינויים אלה ולהתרחבות תצורות העסקה בלתי שגרתיות, המבוססות על ההתפתחויות הטכנולוגיות שהאינטרנט פתח לעבודה מרחוק ולעבודה שיתופית בין צוותים מבוזרים בארץ ובעולם, חלקם (או כולם, לעתים) עובדים מהבית.

גם לפני פרץ מגיפת הקורונה, חווה שוק העבודה הישראלי תמורות משמעותיות. מקצועות 'מסורתיים' הולכים ונעלמים ואת מקומם תופסים מקצועות חדשים. שינויים אלו אמנם הביאו חדשנות וקידמה אך גם יצרו קשיים לא מעטים, דוגמת עמיעם הגבולות שבין שעות העבודה לשעות הפנאי, והציבו שאלות רבות בנושא בחינת יחסי העבודה וגבולותיהם והדרכים להתמודד עם שינויים אלה. פרץ הקורונה טרף את הקלפים והאיץ ברגע את ההכרח לבצע שינויים מהירים ופרקטיים, כגון ניהול דיונים ופגישות בשיחת וידאו.

שוק העבודה הגלובאלי חווה טלטלה משמעותית, לה השלכות רוחביות רבות היקף. האצת השינויים שהקורונה כפתה על שוק העבודה, התבטאה בשינויים תפיסתיים של אופן העבודה, כגון הפיכת עבודה במתכונת גמישה או היברידיה במקומות עבודה רבים, לסטנדרט עבודה מקובל. בניסיון להתמודד עם הקשיים שהציבה הקורונה דוגמת סגר ואיסור התכנסויות, עובדים ומעסיקים רבים נאלצו לעבוד מהבית, גם אם לא רצו בכך, דבר המחייב מעסיקים בשינוי ניהולי ותפיסתי, כגון באופן פיקוח ושליטה על עובדים, אופן מדידת העובד בעבודה באופן גמיש מרחוק, סיווג צורת העסקה ועוד. קיימות גם סוגיות הנוגעות לאופן תגמול העובד ולהשלכות זמינותו בעבודה מביתו.

העבודה מהבית מעלה גם שאלות רבות כגון הגנת הפרטיות, כאשר המרחב המקצועי והפרטי מטשטש גם שאלות של שעות עבודה, התחשבות בימי מחלה ומחלה במשפחה, היכולת לפטר עובדים, כאשר לא ניתן להיפגש איתם לשם ביצוע שימוע, ועוד. המצב החדש גם יוצר חוסר וודאות משפטית, מכיוון שנושאים אלה טרם הגיעו לדיון משפטי אמיתי בערכאות משפטיות גבוהות. חשוב לפעול נכון בשינויים אלו ולהבטיח התנהלות נכונה, בייחוד כיום, ולהגן על מעסיקים מפני תביעות, באמצעות ליווי משפטי שוטף של עורכי דין, בעלי מומחיות וניסיון רב שנים בתחום, שיאפשר לסייע למעסיק לנהל עובדים נכון ולהימנע מחשיפה לתביעות.

* עו"ד יעקב (קובי) בן-סימון, הינו עורך דין בכיר במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com). עו"ד יעקב (קובי) בן-סימון מתמקד במשפט האזרחי-מסחרי, ליטיגציה, משפט העבודה הפרטי והקבוצתי, תובענות ייצוגיות, דיני נזיקין, הוצאה לפועל ולשון הרע. עו"ד בן-סימון הינו בוגר בית הספר למשפטים - המסלול האקדמי המכללה למנהל, בעל תואר נוסף במדעי המדינה ויחסים בינלאומיים מאוניברסיטת בן גוריון ותעודת מגשר ממכון גומא. הוא התמחה במשרד עורכי הדין רובין-שמואלביץ' בהרצליה פיתוח, העוסק במשפט העבודה הפרטי והקבוצתי, לאחר מכן עבד כ-7 שנים במשרדי עורכי דין בתחום האזרחי ועסק בליטיגציה במגוון תחומים ובהם משפט העבודה, עו"ד בן-סימון שימש בשנים האחרונות כיועץ משפטי יחיד פנימי בחברות קמעונאות מזון, שלהן חברת נדל"ן מניב ובהן חברת מ.י.י.י. (1988) בע"מ, כאשר תפקידו האחרון טרם הצטרפותו למשרד היה יועץ משפטי פנימי ראשי של חברת קמעונאות המזון זול ובגדול בע"מ. 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.

¹ זוהר נושן "בעיית הנציג' בתאוריה מאחדת לדיני התאגידים", ספר זיכרון לנואלטירו פרנקצ'יה 239, 239-241 (אהרון ברק ואח' עורכים, 1996).
² ד"ר יוסי רחמים, "דיני החברות ככלי להגנה על האינטרסים של בעלי העניין בחברת העסקית", 132-136, חיבור לשם קבלת התואר "דוקטור לפילוסופיה", אוניברסיטת בר אילן- הפקולטה למשפטים, 2016.
³ ד"ר רעות שמר בנס, "רגולציה תאגידית בשוק העבודה: רבגוניות ואחריות", ספר סטיב אדלר 183, 186-184 (יצחק אליאסוף ואח' עורכים, 2016).

On the Covid-19 and Labor Relations in the Global World / Jacob (Kobi) Ben-Simon, Adv.

The Covid-19 plague stormed into our lives about two years ago, shuffling the cards and forcing the global and local labor world to quickly adapt to many immediate changes in the forms of employment and employee management. Only time will tell whether the medical storm will also lead to a flood at the Labor Courts.

The business corporation is the most important economic institution in the age of globalization in which we live and it has a direct impact on the world economy. Commencing the second half of the 20th century, the world has undergone a significant revolution in terms of the flourishing and empowerment of multinational corporations. While the more common method of employment in the past in Israel and world was the employment of employees by small employers, in recent years the trend moves to large corporations, some of which multinational, employing 100 or more employees. Even if required technological changes in the labor market began earlier, the Covid-19 led to the acceleration of such changes and the expansion of unconventional employment configurations based on technological developments that the Internet has opened for remote work and collaborative work for teams working remotely, some of which (or all, sometimes) working from home.

Even before the outbreak of the Covid-19, the Israeli labor market experienced significant changes. 'Traditional' professions are disappearing and are being replaced by new ones. Although these changes brought innovation and progress, they also created difficulties, such as the vagueness of boundaries between working hours and leisure time, and posed many questions about reviewing labor relations and their boundaries and ways to deal with such changes. The outbreak of the Covid-19 shuffled the cards and accelerated the requirement to make quick and practical changes, such as having meetings by video calls.

The global labor market experienced a significant revolution, with wide implications. The acceleration of the changes that the Covid-19 forced on the labor market caused perceptual changes in the manner of working, such as making work in a flexible or hybrid format in many workplaces an accepted standard. In an attempt to deal with the difficulties posed by the Covid-19, such as lock-down and ban on gatherings, many employees and employers were forced to work from home, even if they did not want to, which requires employers to change their perception of management, such as in the manner of employee supervision and control. There are also issues of the manner of remuneration of the employee and the consequences of the employee's availability at work from home.

Working from home also raises many issues such as privacy protection, with the professional and private space also blurring the boundaries of working hours, consideration of sick days and illness in the family, the ability to terminate employees when it is not possible to meet with them for a hearing, and more. The new situation also creates legal uncertainty, as these issues have not yet reached a real legal hearing in high Courts. It is important to act correctly under these changes and ensure proper conduct, especially today, and protect employers from lawsuits through ongoing legal assistance by attorneys with years of expertise and experience in the field, who will help the employer duly manage employees and avoid legal exposures.

*Adv. Jacob (Kobi) Bensimon is a Senior Associate in Afik & Co. (www.afiklaw.com). Adv. Jakob (Kobi) Ben-Simon focuses on civil-commercial law, litigation, private and collective labor law, class actions, tort law, execution and defamation. Adv. Ben-Simon is a graduate of the College of Management Academic Studies - Colman Law School, Holds an additional degree in political science and international relations from the Ben Gurion University and a mediator certificate from the Goma Institute. He interned at the law firm Rubin-Shmuelevich in Herzliya Pituach, which deals with private and collective labor law, then worked for 7 years in law firms in the civil field and engaged in litigation in a variety of fields including labor law. Adv. Ben-Simon served in recent years as internal legal counsel in food retail companies, owned by a yielding real estate company including M. Yohannoff & Sons (1988) Ltd., with his last position before joining the firm was Chief Legal Adviser of the Zol veBegadol food retail company. 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