



Steve Jobs (February 24, 1955 - October 05, 2011)
סטיב ג'ובס (24 פברואר, 1955 - 05 אוקטובר, 2011)



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

גיליון 371: 05 אוקטובר, 2022
Issue 371: 05 October 2022

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 date of demise of Steven Paul Jobs (February 24, 1955 - October 05, 2011), co-founder of Apple and one of the pioneers of personal computers and modern telephony revolution.

אפיק ושות' מציינת את יום פטירתו של סטיבן פול ג'ובס (24 פברואר, 1955 - 05 אוקטובר, 2011), ממייסדי חברת אפל ואחד מחלוצי מהפכת המחשוב האישי והטלפוניה המודרנית.

1. על צוואה מול ייפוי כוח מתמשך / עו"ד שלי וילנר

A Will v. a Lasting Power of Attorney /Shelly Wilner, Adv.



מאמר בנושא המשמעות של צוואה וייפוי כוח מתמשך והיתרונות של צוואה נוטריונית. את המאמר כתבה עו"ד שלי וילנר ממשרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריונים. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a371>

An article on the meaning of a will and lasting power of attorney and the advantages of a notarized will. The article was written by attorney Shelly Wilner of Afik & Co., lawyers and notaries. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a371>

2. עדכוני פסיקה

Legal Updates

א. אדם עם ניסיון בהשקעות שמחזיק בתיק ניירות ערך עשוי להיחשב כבעל 100% אשם בהפחתת ערכו

מחוזי מרכז: לצורך קיומה של רשלנות דרוש, בין היתר, קיומו של קשר סיבתי בין הפרת חובת הזהירות לבין נזק שנגרם, במסגרתו נבחן האם ההפרה היא "סיבה בלעדית אין" לגרימת הנזק; ניתן להפחית את הפיצויים שייפסקו לניזוק במצב שבו הוא אחראי בחלקו לנזק שנגרם לו, בהתאם לשיעור האשם התורם שלו. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/14129>

A person with investment experience who owns a stock portfolio may be deemed to have 100% contributory fault for decreasing its value. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/14130>

ב. רשות ציבורית רשאית לפסול הצעה במכרז בשל ניסיון רע קודם עם מציע גם אם לא מדובר בתנאי סף

מינהלי י-ם: במקרים חריגים כשטיב השירות הנדרש במכרז הוא "יחודי", ניתן לפסול הצעה של מציע שההתנסות הקודמת עמו שלילית; מכרז לטיפול בנערים ובנערות שהוצאו מביתם והושמו במסגרות רווחה הינו שירות "יחודי". לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/14131>

A public authority may disqualify a tender bid due to prior bad experience with a bidder even if it is not a threshold condition. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/14132>

ג. מי שהסתמך על הפרה צפויה אך לא נקט צעדים להקטנת הנזק לא יהיה זכאי לפיצוי בגינה

משפחה קריית גת: הפרה צפויה היא מצב בו שצד להסכם אינו מעוניין או מסוגל לקיים חיוב מחויבו החוזיים; הנפגע מהפרה צפויה יכול להתעלם ממנה או להסתמך עליה, כאשר הסתמכות מצריכה ממנו לנקוט צעדים להקטנת הנזק. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/141133>

Who relied on an anticipated breach but did not take measures to reduce the damage will not be entitled to compensation for such breach. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/14134>

ד. הצגת עורך דין כאדם לא ישר עשויה להיחשב כלשון הרע

שלום ת"א: לשון הרע היא דבר שפרסומו עלול, בין היתר, לפגוע במשלח ידו או מקצועו של אדם; שיגור מכתב לצד שלישי המייחס לעורך דין אחר ביצוע הטעיה מכוונת פוגע בשמו הטוב, יושרו ופרנסתו ומהווה לשון הרע. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/14135>

Portraying a lawyer as a dishonest person may be deemed defamation. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/14136>

ה. מתווך זכאי לדמי תיווך גם אם חלף זמן רב מאז הציג הדירה ובלבד שהיה הגורם היעיל לסגירת העסקה

השלום ת"א: זכאותו של מתווך לדמי תיווך כפופה להיותו הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב; מתווך יכול להיחשב כגורם היעיל לעסקה גם כשחלף זמן רב והרוכשים חתמו על הסכם עצמאית עם בעלי הנכס. לקריאה נוספת: <https://he.afiklaw.com/updates/14137>

A realtor is entitled to brokerage fees even if a long time has passed since the day it presented the apartment as long as it was the effective factor in closing the deal. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/14138>

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>

1.	על צוואה מול ייפוי כוח מתמשך / עו"ד שלי וילנר
	A Will v. a Lasting Power of Attorney /Shelly Wilner, Adv.
	<p>מאמר בנושא המשמעויות של צוואה וייפוי כוח מתמשך והיתרונות של צוואה נטריונית. את המאמר כתבה עו"ד שלי וילנר ממשרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריונים. 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. עו"ד וילנר מוסמכת על ידי האפוטרופוס הרשמי להחתמה על יפויי כוח מתמשכים. את המאמר ניתן למצוא בקישור: http://he.afiklaw.com/articles/a371</p> <p>An article on the meaning of a will and lasting power of attorney and the advantages of a notarized will. The article was written by attorney Shelly Wilner of Afik & Co., lawyers and notaries. 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/a371</p>
2.	עדכוני פסיקה
	Legal Updates
א.	אדם עם ניסיון בהשקעות שמחזיק בתיק ניירות ערך עשוי להיחשב כבעל 100% אשם בהפחתת ערכו
	<p>תא (מרכז) 15607-12-19 שאול אלוביץ' נ' מדינת ישראל, 04.09.2022, בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, כב' סגן הנשיאה, השופט יעקב שפסר</p> <p>יוסף אלוביץ', אחיו של שאול אלוביץ' שהאשם בעבירות של מרמה והפרת אמונים, טען כי תפיסת המדינה את תיק ניירות הערך שהיה בבעלות משותפת שלו ושל אחיו בחלקים שווים ושחרורם הרבה לאחר שהבינה כי מחצית מהכספים שייכים לו, נעשו בצורה רשלנית וגרם להורדת ערך התיק.</p> <p>בית המשפט קבע, כי תפיסת התיק לא נעשתה באופן רשלני, וכי ממילא ליוסף אשם תורם בשיעור של 100%. החוק קובע, כי לצורך קיומה של רשלנות דרוש, בין היתר, קיומו של קשר סיבתי בין הפרת חובת הזהירות לבין נזק שנגרם, במסגרתו נבחן האם ההפרה היא "סיבה בלעדית" לגרימת הנזק. אולם, ניתן להפחית את הפיצויים שייפסקו לניזוק במצב שבו הוא אחראי בחלקו לנזק שנגרם לו, בהתאם לשיעור האשם התורם שלו. כאן, המדינה תפסה את חשבון ניירות הערך בהתאם לצו בית משפט, ולא ניתן היה להפריד בין החלקים במועד התפיסה. לעניין מועד השחרור, המדינה אמנם הייתה יכולה לפעול לשחרור החלק השייך ליוסף במועד בו הבינה כי הוא בעלים של 50% לפחות מהתיק, אולם לא ניתן לומר כי התנהלותה היא בבחינת "סיבה בלעדית" לירידת ערך התיק, מקום בו ישנם גורמים נוספים אשר יכולים היו להשפיע על כך, דוגמת תנודתיות השוק, התיק הפלילי שנפתח כנגד שאול אלוביץ', וכיו"ב. בנוסף, יוסף הוא איש עסקים מנוסה שהיה מקבל החלטות בתיק ניירות הערך ללא ייעוץ, ומאחר ומעולם לא ביקש מהמדינה למכור את חלקו או לנהל אותו בצורה מסוימת, יש לראותו כבעל אשם תורם בשיעור 100%.</p>
	A person with investment experience who owns a stock portfolio may be deemed to have 100% contributory fault for decreasing its value
	<p>Yossef Elovitch, brother of Shaul Elovitch who was charged with fraud and breach of fiduciary duties, contended that the State's seizure of the stock portfolio jointly owned by him and his brother in equal parts and the manner in which the funds were released long after it has realized that half of them is owned by Yossef, amount to negligence and caused the value of the portfolio to decrease.</p> <p>The Court held that the seizure of the portfolio was not done in a negligent manner, and that in any case Yossef's contributory fault is 100% at fault. Israeli law stipulates that in order to classify a conduct as negligent, it is necessary, <i>inter alia</i>, to show the existence of a causal connection between a duty of care and the damage caused, among which we examine whether the breach is <i>conditio sine qua non</i> for causing the damage. However, it is possible to reduce the compensation awarded to the injured party where it is partially responsible for the damage caused, according to the proportion of its contributory fault. Here, the State seized the portfolio pursuant to a Court order, when the ownership could not be separated at the time of seizure. As for the date of release, the State could indeed release the part belonging to Yossef at the time it realized that he is the owner of at least 50% of the portfolio, however its conduct is not a <i>conditio sine qua non</i> for the decrease in the value of the portfolio, as there have been other factors that could have influenced it, such as the volatility of the market, the criminal case that was opened against Shaul Elovitch, etc. In addition, Yossef is a businessman who used to make decisions regarding the portfolio without any consulting, and because he never instructed the State to sell his share or manage it in a certain manner, he is deemed to have 100% contributory fault.</p>

ב.	רשות ציבורית רשאית לפסול הצעה במכרז בשל ניסיון רע קודם עם מציע גם אם לא מדובר בתנאי סף
	ע"מ 4868-06-22 משפחתי חיים משה מרגלית ל' מדינת ישראל משרד הרווחה, 14.08.2022, בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, כב' השופט ארנון דראל
	<p>משרד הרווחה פסל הצעה של מציעה במכרז בשל ניסיון שלילי קודם, למרות שלא מדובר בתנאי סף במכרז אלא אמת מידה בלבד.</p> <p>בית המשפט דחה את העתירה וקבע, כי רשות מנהלית רשאית לפסול הצעת מציע בשל ניסיון שלילי גם אם הדבר לא עולה במפורש מכללי המכרז. רשות מנהלית רשאית, ולעתים חייבת, במקרים חריגים, לשקול את כשירותו של המציע לבצע את העבודה נושא המכרז, וזאת אף אם בחינת אותה כשירות לא נקבעה כתנאי מפורש במכרז - כתנאי סף או כאמת מידה. במקרה זה, משרד הרווחה פרסם מכרז להפעלת פנימיות עבור ילדים ובני נוער. המכרז התנהל באופן דו-שלבי כאשר בשלב ראשון בחנה ועדת המכרזים את כשירות ההצעות ועמידת המציעים בתנאי הסף ובשלב השני את רכיב האיכות שיש להעניק להצעה. למרות שהרשות יכלה טרם פרסום המכרז לבחור האם להתחשב בשביעות הרצון מהתקשרות קודמת עם המציע כתנאי סף (כשאי עמידה בתנאי זה משמעותה פסילת ההצעה) או לקבוע כי שיקול זה יהיה חלק ממרכיב האיכות בעת דירוג ההצעה (ולבחור שלא להעניק ניקוד ברכיב זה), היא בחרה לקבוע זאת כאמת מידה בלבד ולכן פסילת הצעת המציעה על הסף מהווה סטייה לכאורה מהוראות המכרז. עם זאת, מקרה זה הינו חריג מאחר שהשירות הנדרש במכרז אינו שירות 'רגיל' של הספקת מוצר או מתן שירות, אלא שירות ייחודי, שעניינו טיפול בנערים ובנערות, שהוצאו מביתם והושמו במסגרות. כמו כן, הניסיון הקודם מול המציעה בהפעלת מסגרות חוץ ביתיות עבור נערים ונערות הזקוקים להן היה רע עד כדי כך שהצדיק צעד קיצוני של פסילת ההצעה מראש.</p>
	A public authority may disqualify a tender bid due to prior bad experience with a bidder even if it is not a threshold condition
	<p>The Ministry of Social Affairs disqualified a tender bid due to a previous negative experience with the bidder, even though it was not a threshold condition in the tender but a quality criterion.</p> <p>The Court dismissed the petition and stated that an administrative authority may disqualify a bid due to negative experience even if this is not explicitly stated in the tender terms. An administrative authority may, and in exceptional cases must, consider the bidder's competence to perform the work that is the subject of the tender, even if such was not expressly set as a tender threshold condition or as a quality criterion. In this case, the Ministry of Social Affairs published a tender for the operation of boarding schools for children and teenagers. The tender established a two-stage procedure of checking threshold conditions first and the quality criteria of the bid second. Although the authority could have chosen, upon drafting the tender, whether to consider its satisfaction from a previous contract with the bidder as a threshold condition (in which case failure to meet this condition means disqualification of the bid) or determine that this consideration will be part of the quality criteria (and choose not to award a score in this criterion), it chose to set it as a quality criterion and therefore the outright disqualification of the bid constitutes an apparent deviation from the tender terms. However, this case is exceptional because the service required in the tender is not an 'ordinary' service of supplying a product or providing a simple service, but a unique one, which concerns the care of children and teenagers who were taken out of their homes and placed in institutions. Also, the previous experience with the bidder in operating out-of-home institutions for boys and girls who needed them was so bad that it justified the extreme step of disqualifying the bid in advance.</p>
ג.	מי שהסתמך על הפרה צפויה אך לא נקט צעדים להקטנת הנזק לא יהיה זכאי לפיצוי בגינה
	תמ"ש 4573-06-20 פלונית נ' פלוני, 22.08.2022, בית המשפט לענייני משפחה בקריית גת, כב' השופטת פאני גילת כהן
	<p>בני זוג חתמו על הסכם לאיזון משאבים במסגרתו נקבע, כי הגבר ישלם לאישה ב-4 תשלומים וייתן לה ייפוי כוח בלתי חוזר להעברת זכויות במקרקעין על שמה, עד לקבלת התשלום המלא. בפועל, הגבר לא עמד במועדי התשלום אך האישה לא הפעילה את הבטוחה.</p> <p>בית המשפט קבע, כי האישה לא זכאית לפיצוי עקב אי-התשלום, מכיוון שלא פעלה להקטנת הנזק. החוק קובע, כי הפרה צפויה היא מצב בו גילוי דעת של צד לחוזה או נסיבות אובייקטיביות, מצביעים על כך שצד להסכם אינו מעוניין או מסוגל לקיים חיוב מחיוביו החוזיים. הנפגע מהפרה צפויה יכול להתעלם ממנה או להסתמך עליה. התעלמות משמעה עמידה על קיום החוזה במתכונתו המקורית, לרבות קיום התחייבותיו של הצד הנפגע. הסתמכות על ההפרה מצריכה נקיטת צעדים להקטנת הנזק על ידי הצד הנפגע, כדי שיהיה זכאי לפיצוי כתוצאה מההפרה. כאן, האישה ראתה, שהגבר לא עומד בחיובי התשלום ולמרות זאת לא פעלה למימוש הבטוחה שבידיה בדמות ייפוי הכוח ולפיכך לא פעלה להקטנת הנזק. לפיכך, היא אינה זכאית לפיצוי עקב ההפרה.</p>

<p>Who relied on an anticipated breach but did not take measures to reduce the damage will not be entitled to compensation for such breach</p>	
<p>A couple entered into an agreement to balance resources under which it was agreed that the man would pay the woman in 4 installments and give her an irrevocable power of attorney to transfer the rights to the land in her name, until full payment is received. In practice, the man did not meet the payment deadlines but the woman did not exercise the security.</p> <p>The Court held that the woman is not entitled to compensation due to the non-payment, because she did not take measures to mitigate the damage. Israeli law stipulates that an anticipated breach is a situation under which a conduct of a party to a contract or objective circumstances indicate that a party to the contract is not interested, or able, to fulfill its contractual obligations. The injured party may ignore it or rely on it. Ignoring means insisting on the fulfillment of the contract in its original form, including the fulfillment of the obligations of the injured party. Relying on the breach requires taking measures to mitigate the damage by the injured party, in order to be entitled to compensation as a result of the breach. Here, the woman saw that the man does not meet the payment obligations but did not act to exercise the power of attorney which served as her security and therefore did not take measures to mitigate the damage. Therefore, she is not entitled to compensation due to the breach.</p>	
<p>ד. הצגת עורך דין כאדם לא ישר עשויה להיחשב כלשון הרע</p> <p>ת"א 18-11-19770 דויד עובדיה ל' נתן וסר, 12.09.2022, בית משפט השלום בתל אביב - יפו, כב' השופטת דורית קוברסקי</p>	
<p>עורך דין שלח מכתב למנהל לשכת ההוצאה לפועל וטען בו, כי עורך דין אחר הטעה את פקידי ההוצאה לפועל בעת קבלת הייצוג בתיקי גבייה.</p> <p>בית המשפט קבע כי הצגת עורך דין באור שלילי וכאדם לא ישר מהווה פרסום לשון הרע. לשון הרע היא דבר שפרסומו עלול: (1) להשפיל אדם בעיני הבריות או לעשותו מטרה לשנאה, לבוז או ללעג מצדם; (2) לבזות אדם בשל מעשים, התנהגות או תכונות המיוחסות לו; או (3) לפגוע באדם במשרתו, אם במשרה ציבורית ואם משרה אחרת, בעסקו, במשלח ידו או במקצועו. כאן, עורך הדין שיגר מכתב למנהל ההוצאה לפועל ובו טען כלפי עורך דין אחר, כי החליף אותו בייצוג בחוסר סמכות בניגוד לרצון הלקוח תוך ביצוע הטעיה מכוונת. עם זאת, בפועל עורך הדין פעל על פי ייפוי כוח שניתן לו מאת הלקוח שהסכים להחלפת הייצוג. לכן, ייחוס הטעיה לעורך הדין פוגעת בשמו הטוב, יושרו ופרנסתו ולכן מדובר בלשון הרע.</p>	
<p>Portraying a lawyer as a dishonest person may be deemed defamation</p>	
<p>A lawyer sent a letter to the executive director of the Collection Bureau and contended that another lawyer had misled the collection officers while accepting representation in the collection cases.</p> <p>The Court held that portraying a lawyer in a negative light and as a dishonest person constitutes defamation. Defamation is publication that may: (1) Humiliate a person in the eyes of mankind or make him an object of hatred, contempt or ridicule on their part; (2) Denigrate a person due to actions, behavior or attributes attributed to him; or (3) Harming a person in his position, whether in a public position or in another position, in his business, profession or in his job. Here, the lawyer sent a letter to the executive director of the Collection Bureau in which he contended against another lawyer that he replaced him by misrepresentation with a lack of power and against the client's wishes while committing deliberate deception. However, in practice the lawyer acted according to a power of attorney given to him by the client who agreed to the replacement of the representation. Therefore, attributing the deception to the lawyer harmed his good name, integrity and livelihood and therefore constitutes defamation.</p>	
<p>ה. מתווך זכאי לדמי תיווך גם אם חלף זמן רב מאז הציג את הדירה ובלבד שהיה הגורם היעיל לסגירת העסקה</p> <p>ת"א 21-02-21482 עמית לביאן נ' בן סירקוביץ, 14.09.2022, בית משפט השלום בתל אביב - יפו, לפני כב' השופט עדי הדר</p>	
<p>מתווך הציג דירה פוטנציאלית לרוכשים, אך שנתיים לאחר מכן הם רכשו אותה עצמאית מהבעלים וסירבו לשלם דמי תיווך משום שלטענתם המתווך לא היה הגורם היעיל לסגירת העסקה.</p> <p>בית המשפט קיבל את התביעה וקבע כי המתווך זכאי לדמי התיווך מאחר שהיה הגורם היעיל לסגירת העסקה למרות הזמן הרב שחלף. אחד התנאים בחוק לזכאותו של מתווך לדמי תיווך הוא היותו הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב. השאלה מתי המתווך היה הגורם היעיל נבחנת בכל מקרה לגופו, בהתחשב בנסיבות, לרבות: מידת הדמיון בין ההצעה המקורית בה היה מעורב המתווך ובין החוזה הסופי; האם המחיר שהוצע זהה או קרוב למחיר שעליו סיכמו הצדדים; האם לא עבר זמן רב מהצעת המתווך עד לגמר העסקה הסופית; מידת האינטנסיביות של פעולות המתווך; קיומו של גורם נוסף, אשר סייע לצדדים בהשגת החוזה, ומידת התערבותו של אותו גורם נוסף. כאן, הקשר בין הצדדים נוצר בהתאם לפרטים שמסר המתווך ובסמוך לאחר ביקור שנערך בדירה שנעשתה על ידי עובדת של המתווך. המתווך לא שקט על שמריו, אך מודר מהמשא ומתן ונמסר לו כי עליו להמתין עד לכריתת הסכם, מבלי שנמסר לו עד לאיזה מועד עליו להמתין. בפועל, הרוכשים לא הסתייעו בגורם נוסף, למעט עורכי הדין, אלא המתינו זמן ממושך עד להשגת מימון. מאחר שהעסקה נחתמה בסכום דומה שהוערך על ידי המתווך בעת הזמנת העבודה ומאחר שהוא היה הגורם היעיל להתקשרות הוא זכאי לדמי התיווך למרות שחלף זמן רב מאז הציג את הדירה.</p>	

A realtor is entitled to brokerage fees even if a long time has passed since the day it presented the apartment as long as it was the effective factor in closing the deal	
---	--

A realtor showed an apartment to potential purchasers, but two years later they purchased it directly from its owner and refused to pay brokerage fees contending the realtor was not the effective factor in closing the deal.

The Court accepted the claim and held that the realtor is entitled to its brokerage fees as it was the effective factor in closing the deal despite the long time that has passed. In order for a realtor to be entitled to brokerage fees under Israeli law the realtor has to meet certain conditions one of which is that it was the effective factor that brought the parties to enter into a binding agreement. The question of whether the realtor was the effective factor is examined in each case on its merits, considering the circumstances, including: the degree of similarity between the original proposal in which the realtor was involved and the final contract; whether the price offered is the same or close to the price agreed upon by the parties; whether not much time has passed from the realtor's offer to the completion of the final transaction; the degree of intensity of the realtor's actions; the existence of an additional factor, which assisted the parties in obtaining the contract and the degree of intervention of that additional factor. Here, the relationship between the parties was established in accordance with the details provided by the realtor soon after the apartment was shown to the potential purchasers by an employee of the realtor. The realtor did not stay silent, but was excluded from the negotiations and was told that it must wait until an agreement is made, without being told what such date may be. In practice, the purchasers did not use another party, with the exception of the lawyers, but waited a long time until a financing was obtained. Because the deal was signed for a similar amount estimated by the realtor in its work order and as it was the effective party to the contract, it is entitled to the brokerage fee even though a long time passed since the date it showed the apartment.

על צוואה מול ייפוי כוח מתמשך / עו"ד שלי וילנר*

ככל שאדם מתקדם בנתיב חייו, הוא, מטבע הדברים, מתחיל לחשוב מה עליו לעשות על מנת להגן על נכסיו ולדאוג שאלה יגיעו לקרובים אליו לאחר לכתו לעולם שכולו טוב. בד בבד מקנן בו לעיתים החשש מה יקרה אם קרוביו יצטרכו לדאוג לו בחייו כשהוא כבר לא יוכל לעשות כן עבור עצמו. את התשובה לכל הדאגות הללו ניתן לסכם בארבעה מילים: צוואה, ייפוי כוח מתמשך ונוטריון.

על צוואה: הצוואה היא המסמך המסדיר את ענייניו הרכשיים של האדם לאחר לכתו. ככל שאדם בוחר שלא לערוך צוואה, יחולו ההוראות הגנריות לעניין חלוקת העיזבון, הקבועות בחוק הירושה.¹ אולם, ככל שאדם בוחר, למשל, לנשל מישוה ממקורביו, להוסיף אדם מחוץ למשפחה כנהנה מן העיזבון שלא יוכל ליהנות מהעיזבון אלא אם המצווה יקבע זאת מפורשות, וכיו"ב - עליו להסדיר זאת באמצעות עריכת צוואה. בעוד שצוואה לא נדרשת להיות נוטריונית, לאימות חתימה של אדם בידי נוטריון קיימת משמעות משפטית מעבר לאימות חתימה רגיל. כדי להחתיים אדם חתימה נוטריונית מחויב הנוטריון לוודא שהאדם כשיר לחתום על המסמך, כי הוא שוכנע שאותו אדם פועל מרצונו החופשי ושהוא מבין הבנה מלאה את משמעותה של הפעולה ואם המבקש לבצע את הפעולה מאושפז בבית חולים או מרותק למיטתו, נדרש הנוטריון לקבל לידי תעודה רפואית בפורמט שנקבע על פי החוק ושהוצאה ביום עשיית הפעולה. בהתאם לכך, מסמך שנחתם בפני נוטריון גם בדרך כלל יקבל תוקף חזק ביותר ויכובד על ידי בתי המשפט ורשויות מדינה אחרות. לפיכך, חתימה על צוואה בפני נוטריון - כל עוד נעשתה על פי הכללים הקבועים בדיון - מפחיתה משמעותית את הסיכוי לתקיפתה של הצוואה בעתיד.

על ייפוי כוח מתמשך: ייפוי כוח מתמשך הוא מסמך המסדיר את ענייניו של האדם בעודו בחיים, וניתן לראותו כמסמך משלים לצוואה. האפשרות לערוך ייפוי כוח מתמשך הוסדרה בישראל בשנת 2016.² תיקון חוק זה הביא לחשיבה מחודשת על מוסד האפוטרופסות אשר נחשב לצעד קיצוני שיש בו כדי לבטל את רצון הפרט. אולם, אין מדובר בפתרון הרמטי. כך, למשל, במקרה שנדון בבית המשפט לענייני משפחה בתל אביב ביולי, 2022,³ אשר עסק בסכסוך בין שני אחים במסגרתו אחד האחים עתר לביטול ייפוי כוח מתמשך שנערך על ידי האם ומינויו כאפוטרופוס עליה אמנם נדחו בקשותיו של הבן, אולם נקבע, כי ככל שמצבה של האם ישתנה והיא תהפוך לא-צלולה, ויתעורר הצורך להפעיל את ייפוי הכוח המתמשך, ניתן יהיה לדון מחדש בעניין האפוטרופסות וכי עריכת ייפוי הכוח אינה סותמת את הגולל על כך.

לאור האמור לעיל, מדובר במסמכים שחשיבותם לא תסולא בפז, ולכן גם חשוב מאוד להיות מלווה בעורך דין בעל ניסיון בתחום, אשר יידע לנסח את המסמכים הללו באופן שיפחית את הסיכוי למחלוקות בעתיד. לשם היעילות, רצוי מאוד שאותו עורך דין יהיה גם נוטריון, שיוכל לאמת את הצוואה אימות נוטריוני ובכך לחזק את התוקף שלהם עוד יותר.

* 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. עו"ד וילנר מוסמכת על ידי האפוטרופוס הרשמי להחתמה על ייפוי כוח מתמשכים. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. לפרטים נוספים: 03-6093609, או באמצעות הדואר האלקטרוני: afiklaw@afiklaw.com.

¹ חוק הירושה, תשכ"ה - 1965

² תיקון 18 לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב-1962

³ א"פ (תל אביב-יפו) 40427-02-22 א.ב.נ' ד.ב. (01.07.2022), בבית המשפט לענייני משפחה בתל-אביב יפו, בפני כב' השופטת סיגלית אופק

A Will v. a Lasting Power of Attorney /Shelly Wilner, Adv.*

As a person paces along the path of his life, he, naturally, begins to ponder what he should do in order to protect his assets and ensure that they reach his relatives after he is gone. At the same time, he sometimes fears what will happen if his relatives have to take care of him when he can no longer do so for himself. The answer to such concerns may be : a will, a lasting power of attorney and a notary public.

A will: A will is a document that regulates a person's affairs after his demise. If a person dies without a will, the generic instructions regarding the division of the estate, as stipulated in the Law of Inheritance, will apply. However, to the extent that a person chooses, for example, to dispossess one of his relatives, to add a person outside the family as a beneficiary of the estate who may not be able to benefit from the estate unless the testator expressly testates it, etc., he must set this by making a will. While a will need not be notarized, the notarization has a legal significance beyond such of a 'regular' attestation clause. In order for a person to sign in front of a notary public, the notary is required to verify that the person has the legal power to sign the document, to be convinced that the person is acting of his own free will, and that the person fully understands the meaning of the action, and if the testator is hospitalized or confined to bed, the notary is also required to receive a medical certificate in the form prescribed by law which was issued on the day the action was taken. Accordingly, a notarized will should generally have the strongest validity and will be respected by the Courts and other State authorities. Therefore, a notarized will as long, as it was duly made, significantly reduces the chance of the will being later attacked.

A lasting power of attorney: A lasting power of attorney is a document that regulates a person's affairs while he is still alive and may be seen as a supplementary document to a will. The possibility of drafting a lasting power of attorney was regulated in Israel in 2016. The amendment to the law led to a rethinking of the institution of guardianship, which is considered an extreme measure which annuls the individual's free will. However, this is not a tightly-sealed solution. For example, in a case decided by the Tel Aviv Family Court in July, 2022, which dealt with a conflict between two brothers under which one of them moved to annule a lasting power of attorney drafted by the mother and to appoint him as her guardian – although both of the motions were denied by the Court, it was held that if the mother's condition shall change and she becomes not fully lucid, and the need to activate the lasting power of attorney may arise, then it may be possible to re-discuss the issue of guardianship and the drafting of the power of attorney does not fully close the door on this issue.

Thus, these are documents which importance is not be treated lightheadedly and therefore it is vital to be assisted by a lawyer with experience in the field, who will know how to draft such in a manner that will reduce the chance of future disputes. For the sake of efficiency, it is highly desirable that the same lawyer will also be a notary public, who may authenticate the will and thus strengthen it further.

***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. She is certified in Israel for the execution of lasting powers of attorney. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: afiklaw@afiklaw.com