



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

גיליון 383 : 22 מרץ, 2023
Issue 383: 22 February 2023

הגיליון המקצועי הדו שבועי של [אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון](#)

The Bi-Weekly Professional Magazine of [Afik & Co, Attorneys and Notary](#)

החשמונאים 103, ת.ד. 20144 תל אביב-יפו 6120101, טלפון 03-609.3.609 פקס 03-609.5.609
103 Ha'Hashmonaim St., POB 20144, Tel Aviv 6120101, Israel, Telephone: +972-3-609.3.609

Afik & Co. marks the birth date of the Israeli-American physicist Nathan Rosen (March 22, 1909 - December 18, 1995), the founder of the Physics Faculty at the Technion, after whom the Einstein-Podolsky-Rosen paradox and the Einstein-Rosen bridge (the wormhole) are named.

אפיק ושות' מציינת את יום הולדתו של הפיזיקאי הישראלי-אמריקאי נתן רוזן (22 מרץ, 1909 - 18 דצמבר, 1995), מייסד הפקולטה לפיזיקה בטכניון ועל שמו קרואים הפרדוקס של איינשטיין-פודולסקי-רוזן וגשר איינשטיין-רוזן (חור התולעת).

1. "צלצול הפעמון" בנאסד"ק להנפקת SMX – עסקה שנוהלה על ידי משרד אפיק ושות'

Security Matters Rings the Nasdaq Stock Market Opening Bell - a transaction managed by Afik & Co.



פרסום באתר נאסד"ק של אירוע "צלצול הפעמון" של הנפקת SMX. ההנפקה של החברה (אשר עד לאחרונה נסחרה בבורסה באוסטרליה) נעשתה בדרך של הסרתה מהמסחר באוסטרליה, העברת החברה לאירלנד ומיזוג עם הספאק האמריקאי Lionheart III בעסקה מורכבת שנוהלה גם באמצעות משרד אפיק ושות'. טקסט על העסקה בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <https://he.afiklaw.com/press/p383>

Publication on the NASDAQ website of the "ringing of the bell" event of the SMX (Security Matters) PLC IPO. The IPO of the company (which until recently was traded on the Australian Stock Exchange) was done by delisting it in Australia, relocating the company to Ireland and merging it with the American SPAC Lionheart III in a complex transaction that was also managed through the office of Afik and Co. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/press/p383>

Trade between East and West- The UAE/ Ella Rosenberg



מאמר בנושא הקמת חברות באיחוד האמירויות. את המאמר כתבה אלה רוזנברג ממשדד אפיק ושות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a383>

An article on the incorporation of corporations in the UAE. The article was written by Ella Rosenberg of Afik & Co. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a383>

3. עדכוני פסיקה

Legal Updates

א. הקמת מיזם משותף עשויה ליצור שותפות גם בהעדר הסכם בכתב

שלום תל אביב יפו: אין בהכרח צורך בהסכם כתוב על מנת לבסס קיומה של שותפות והמבחינים לקיומה של שותפות כאמור הינם שאלה מעורבת של עובדה וחוק. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/15155>

A joint venture may create a partnership even in lack of a written agreement. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15156>

ב. כאשר צדדים מתוחכמים בוחרים לפעול כשותפות לא יחולו עליהם דיני החברות או פרשנות על פיהם

מחוזי ת"א: בהסכם שותפות אשר מעניק לשותף המוגבל זכות עיון מפורשת, ואשר נחתם בין שני גופים עסקיים מיוצגים יש לכבד את לשון ההסכם ולהעניק את זכות העיון בהתאם להוראותיו. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/15157>

When sophisticated parties choose to act as a partnership the corporation laws and interpretation in light of them will not apply. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15158>

ג. על כל צד להסכם עסקי לוודא כי מטרתיו וכוונותיו באות לידי ביטוי באופן מפורש בחוזה הכתוב

העליון: צד להסכם שחותם ביודעין על הסכם שאינו משקף את כוונותיו מנוע לאחר מכן מלדרוש כי ייבחנו הנסיבות מהן משתמעת כוונת הצדדים או תכלית ההסכמים. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/15159>

Each party to a business agreement must make sure that its goals and intentions are expressed explicitly in the written contract. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15160>

ד. רשימת לקוחות תהווה סוד מסחרי רק במקרה בו נעשה מאמץ אמיתי לשמור עליה בסודיות

אזורי תל אביב: במקרים של יחסי עובד-מעביד חלה חובת זהירות יתרה על העובד בנוגע לאי-תחרות וסודות מסחריים של החברה. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/15161>

Client lists is deemed a trade secret only if significant effort was made to keep it secret. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15162>

ה. משכיר אינו נדרש לשלוח תזכורת לשוכר בדבר המועד האחרון למימוש האופציה

השלום י-ם: שוכרת ששכחה להודיע למשכיר על מימוש האופציה במועד תפנה את הנכס למרות השקעותיה במושכר. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/15163>

A lessor is not required to send a reminder to a lessee regarding the deadline for exercising the option. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15164>

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 תיבחנו 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. "צלצול הפעמון" בנאסד"ק להנפקת SMX – עסקה שנוהלה על ידי משרד אפיק ושות'

Security Matters Rings the Nasdaq Stock Market Opening Bell - a transaction managed by Afik & Co.



פרסום באתר נאסד"ק של אירוע "צלצול הפעמון" של הנפקת SMX. ההנפקה של החברה (אשר עד לאחרונה נסחרה בבורסה באוסטרליה) נעשתה בדרך של הסרתה מהמסחר באוסטרליה, העברת החברה לאירלנד ומיזוג עם הספאק האמריקאי Lionheart III בעסקה מורכבת שנוהלה גם באמצעות משרד אפיק ושות'. טקסט על העסקה בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <https://he.afiklaw.com/press/p383>

Publication on the NASDAQ website of the "ringing of the bell" event of the SMX (Security Matters) PLC IPO. The IPO of the company (which until recently was traded on the Australian Stock Exchange) was done by delisting it in Australia, relocating the company to Ireland and merging it with the American SPAC Lionheart III in a complex transaction that was also managed through the office of Afik and Co. The article in English <https://www.afiklaw.com/press/p383> may be found at the link:

2. מסחר בין מזרח ומערב- איחוד האמירויות / אלה רוזנברג

Trade between East and West- The UAE / Ella Rosenberg

מאמר בנושא הקמת חברות באיחוד האמירויות. את המאמר כתבה אלה רוזנברג ממשרד אפיק ושות'. הגב' אלה רוזנברג היא חלק ממשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) ועיקר התמקדותה הוא ברגולציה וחוק אירופאי בתחומי הפינטק, הביטחון, האמנות, הגנת הפרטיות וקרגו ימי. הגב' רוזנברג היא בעלת ניסיון רב ברישוי של בורסות קריפטו ובנקים דיגיטלים באירופה, הטמעה של תקנות מניעת הלבנת הון וכספי טרור בחברות בטחוניות, מוסדות פיננסים וגלריות אמנות, פיתוח מערכות רג-טק, טוקנזציה של קרגו ימי, הקמה והדרכה של צוותי ציות, והקמת מערך ממשל תאגידי, מניעת הלבנת הון ופרטיות לחברות הנסחרות באירופה. היא משמשת כמומחית מובילה לדין אירופאי במזרח התיכון ומפרסמת בעיתונים כלכליים ובטחונים. הגב' רוזנברג היא בעלת תואר ראשון בדין אירופי מאוניברסיטת מסטריכט ותואר שני בדין מסחרי וחברות מאוניברסיטת ארסמוס רוטרדם. את המאמר ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a383>

An article on the incorporation of corporations in the UAE. The article was written by Ella Rosenberg of Afik & Co. Ms. Rosenberg is a member of Afik & Co, Attorneys and Notary (www.afiklaw.com) and focuses on EU Law and regulation within the financial, defence, art, privacy and maritime sectors. She has broad experience in digital banking and crypto licensing, implementation of AML/CTF regulatory frameworks for defence companies and art galleries, regtech software, tokenization of maritime logistics, formation of compliance teams, and NFT regulatory best practices, and EU Corporate Governance, AML and Privacy for publicly listed companies. She serves as the leading of contact of EU Law in the Middle East, and has published at defence and financial magazines. Holds an LLB in EU Law from the European Law School, Maastricht University and an LLM in Company and Commercial Law from Erasmus School of Law, Erasmus University Rotterdam. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a383>

3. עדכוני פסיקה

Legal Updates

א. הקמת מיזם משותף עשויה ליצור שותפות גם בהעדר הסכם בכתב

תא (ת"א) 60675-12-19, ג"י שולץ נ' ריצ'ארד בינסטוק, 06.03.2023, בית המשפט השלום בתל אביב יפו, כב' השופט גד מינא

אדם אשר הקים פלטפורמה להשמה של עובדים בכירים דוברי אנגלית במשרות בישראל, טוען כי בינו ובין חברו נתקיימה שותפות עסקית, או לכל הפחות, שותפות במסגרת מיזם משותף, אשר על בסיסה הוא זכאי להתחשבות על רווחי והוצאות המיזם.

בית המשפט קבע שבין הצדדים התקיימו יחסי שותפות במסגרת מיזם משותף ועל כן זכאי מקים הפלטפורמה להתחשבות על רווחי המיזם. מיזם משותף הוא מצב שהוגדר כקרוב ליחסי שותפות, המהווה מוסד עסקי המתבצע במהלך העסקים הרגיל. על מנת לבסס קיומו של מיזם משותף צריכה להיות התארגנות בחוזה, מפורש או משתמע, המעידה על כוונה לשתף פעולה במסגרת יוזמה עסקית מוגדרת לצורת מטרה משותפת, תוך שיתוף משאבים וחלוקת רווחים והפסדים. כאן, בעוד שאין בין הצדדים הסכם בכתב הרי שהייתה בין הצדדים הסכמה משתמעת, לצורך מיזם מוגדר, תוך חלוקת תפקידים ומשאבים וכאשר הצדדים אף התייחסו אחד לשני בתור שותפים במהלך השנים. על כן, אין ספק כי הצדדים הקימו מיזם משותף המקים למקים הפלטפורמה זכות להתחשבות.

A joint venture may create a partnership even in lack of a written agreement

A person who established a platform for the placement of senior English-speaking employees in senior positions in Israel, contended the existence of a business partnership, or at the very least, a joint venture, between him and his friend, on the basis of which he is entitled to accounting for the profits and the expenses of the venture.

The Court held that the parties established a partnership relationship within the framework of a joint venture and therefore the creator of the platform is entitled to account for the profits of the venture. A joint venture is a situation defined as close to a partnership relationship, in which a business establishment is carried out in the ordinary course of business. In order to establish the existence of a joint venture, there must be an organization in contract, either express or implied, indicating the intention of the parties to cooperate within a defined business initiative for a common purpose, while sharing resources, profits and losses. Here, while there was no written agreement between the parties, there was an implied agreement between the parties, for a specific project, while dividing roles and resources and the parties referred to each other as partners over the years. Therefore, there is no doubt that the parties have established a joint venture which gives the creator of the platform a right for accounting for the profits of the venture.

ב. כאשר צדדים מתווכמים בוחרים לפעול כשותפות לא יחולו עליהם דיני החברות או פרשנות על פיהם

ת"א 12963-04-21, החברה המרכזית לייצור משקעות קלים בע"מ - שובל - גרופמן נדל"ן בע"מ, 30.01.2023, בית משפט המחוזי תל אביב, כב' השופטת לימור ביבי.

שני שותפים עסקיים התקשרו בהסכם שותפות מוגבלת לשם הקמת מתחמי מגורים, אולם כאשר השותף המוגבל דרש לעיין במסמכי השותפות, השותף הכללי סירב למסור מעבר לדוחות הכספיים. בית המשפט קבע, כי יש לשותף המוגבל זכות לקבל לידי וועיין במסמכים המבוקשים. יש להבחין בין שלושה סוגים של הסכמים, הסכם בין אנשים פרטיים, הסכם בין עוסקים והסכם צרכני. כאשר מדובר בהסכם בין שני עוסקים אשר היו מיוצגים ואשר הבינו את לשון ההסכם יש לתת ללשון ההסכם דומיננטיות. כאן מדובר בהסכם עסקי בין שתי חברות שהיו מיוצגות ואשר הבינו היטב את משמעות ההסכם ולכן יש לפרש את ההסכם לפי לשון ההסכם ולא לנסות להתחקות אחרי כוונת הצדדים. גם אם פקודת השותפויות היא פקודה מיושנת אשר אין בה מענה לסוגיות מהסוג שעלה במקרה זה, מרגע שהמתאגדים בה – אשר הם צדדים מתווכמים אשר זכו ליעוץ משפטי בניסוח ההתקשרות ביניהם - היו מודעים להבדלים בין התאגדות בשותפות לבין התאגדות בחברה ויחד עם זאת, לא מצאו להחיל בהסכם השותפות את כללי החברות, כללי החברות והפרשנות על פיהם לא יחולו, גם אם מדובר בשותפות שמתנהגת בפועל באופן דומה לחברה. בהסכם השותפות קיים טקסט ברור המגדיר את המסמכים ככל המסמכים הקשורים לפעילות השותפות ועסקאותיה ולכן יש לתת לשותף המוגבל זכות עיון מלאה, גם אם על פי דיני החברות לא הייתה לו זכות כאמור.

When sophisticated parties choose to act as a partnership the corporation laws and interpretation in light of them will not apply

Two business partners entered into a limited partnership agreement for the construction of residential complexes but when the limited partner demanded to review the partnership documents, the general partner refused to surrender anything beyond the financial reports.

The Court held that the limited partner has the right to receive and review the requested documents. Three types of agreements must be distinguished, an agreement between private individuals, an agreement between businesses and a consumer agreement. When it comes to an agreement between two businesses which had legal representation and understood the language of the agreement, the language of the agreement between them must be given dominance. This is a business agreement between two companies that were well represented and that understood the meaning of the agreement, therefore the agreement should be interpreted according to the language of the agreement without seeking the intent of the parties. Even if the Partnership Ordinance is an outdated legislation that does not address the issues of the type that arose in this case, from the moment that the parties - who are sophisticated parties who received legal advice in the drafting of their contract - were aware of the differences between incorporation in a partnership and incorporation in a company but chose not to apply the corporate law, corporate law will not apply even the partnership acts in a manner similar to a company. In the partnership agreement there is a clear text that defines the documents as all the documents related to the partnership's activities and its transactions, therefore the limited partner must be given the right to inspect the documents as requested in the provisions of the full partnership agreement, even if according to company law he did not have such a right. Therefore, the limited partner must be given the right to inspect all the documents, even if under the corporate laws it has no such right.

ג. על כל צד להסכם עסקי לוודא כי מטרותיו וכוונותיו באות לידי ביטוי באופן מפורש בחוזה הכתוב

עא 1521/21, בלוגרין ווטר טקנולוג'ס בע"מ נ' אוריס חומרים מתקדמים בע"מ, 08.03.2024, בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, כב' השופטים יצחק עמית, אלכס שטיין, רות רונן

שתי חברות התקשרו ביניהן בהסכמי סודיות ובהסכמי ייצור לצורך ייצור מוצר להדברת אצות. לאחר שהיחסים בין החברות עלו על שרטון טענה אחת החברות כי כל הקניין הרוחני והידע הקשור במוצר הועבר לה במסגרת הסכמות שבעל פה בין הצדדים וכעולה מכוונת הצדדים בעת כריתת ההסכמים וכי החברה השנייה מנועה מלעשות שימוש בקניין הרוחני ובידע כאמור.

בית המשפט העליון קבע, כי לא התבצעה העברה של הקניין הרוחני והידע בבסיס המוצר וכי החברה השנייה אינה מנועה מלעשות בו שימוש. כאשר המדובר בחוזים מסחריים שאינם לוקים באי בהירות או ערפול, אשר נכרתו בין גורמי עסקיים מנוסים שהיו מיוצגים על ידי עורכי דין, זכויותיהם וחובותיהם של הצדדים ייקבעו בהתאם להסכמות הקבועות ואין מקום להתחקות אחר כוונת הצדדים או תכלית ההסכמים. כאן, הסכמי הייצור קבעו במפורש שזכויותיו של כל צד בקניין הרוחני תישמרנה ואין בהסכם בכדי להעביר זכויות בקניין הרוחני מחברה אחת לשנייה. מדובר בהסדר מלא וממצה וככול שמי מהחברות חתמה על הסכם המנוגד באופן מפורש את כוונותיה - הרי שאין לה להלין אלא על עצמה. משכך, הקניין הרוחני הקשור למוצר הינו בבעלות החברה השנייה ואין למנוע ממנה שימוש בו על בסיס הסכמי הייצור.

Each party to a business agreement must make sure that its goals and intentions are expressed explicitly in the written contract

Two companies entered into confidentiality agreements and production agreements for the purpose of producing a product to eliminate algae. After the relations between the companies came to a halt, one of the companies contended that all the intellectual property and knowledge related to the product was transferred to it within the framework of oral agreements between the parties and as can be deduced by the intention of the parties at the time of the conclusion of the agreements and that the other company is therefore prohibited from making use of the said intellectual property and knowledge.

The Supreme Court held that there was no transfer of intellectual property and knowledge underlying the product and that the other company is therefore free to use it. When it comes to commercial contracts that are not characterized by lack of clarity or ambiguity, which were concluded between experienced business parties who were represented by lawyers, the rights and obligations of the parties will be determined in accordance with the precise language of the agreements and there is no room to trace back the intention of the parties or the purpose of the agreements. Here, the production agreements specifically stated that the rights of each party in the intellectual property will be preserved and there is nothing in the agreement to transfer rights in the intellectual property from one company to another. This presents a full and exhaustive mechanism with regards to the intellectual property and if any of the parties signed such an agreement while explicitly contradicting its own intentions – it has no-one but herself to blame. Therefore, the intellectual property related to the product is owned by the other company which should not be prevented from using it based on the production agreements.

ד. רשימת לקוחות תהווה סוד מסחרי רק במקרה בו נעשה מאמץ אמיתי לשמור עליה בסודיות

סע"ש 12303-09-18 רובגורפו ט.א.ק.בע"מ - רוני באום, 22.02.2023, בית הדין האזורי לעבודה בתל אביב, כב' השופטת הדס יהלום, נציג ציבור (עובדים) גב' רנית עזר, נציג ציבור (מעסיקים) מר ערן בסטר

לאחר סיום העסקה מנהל מכירות הפר את חובת אי התחרות עליה היה חתום בכך שתיווך בעסקה בין ספק של החברה ולקוח מרכזי שלה וקבל בגין העסקה עמלה והחברה טענה כי השימוש ברשימת הלקוחות שלה מהווה גזל של סוד מסחרי.

בית הדין קבע, שהתיווך בעסקה בין הספק ללקוח מהווה הפרה של התחייבות המנהל לאי תחרות, אולם אין בשימוש ברשימת הלקוחות משום גזל של סוד מסחרי. יחסי עבודה הם יחסים חוזיים מיוחדים, אשר מטילים על הצדדים חובות מוגברות זה כלפי זה. לפיכך, קיימת חובת תום לב של העובד כלפי המעסיק, במיוחד במקרים של סודות מסחריים וקשרים עסקיים, אשר מחייבת את העובד בחובת זהירות יתרה ודורשת ממנו שלא לנצל ידע וקשרים שנרכשו במהלך העסקתו לאחר סיום ההעסקה. אולם, על מנת שרשימת לקוחות תחשב כסוד מסחרי, על החברה להראות שהיא עשתה מאמצים לשמור את הרשימה בסוד. כאן, בעוד שהמנהל ניצל לרעה את הידע שרכש בחברה על מנת לסגור עסקה ישירות בין הספק לבין הלקוח של החברה, דבר אשר הינו בניגוד לחובת אי התחרות עליו חתם במסגרת חוזה ההעסקה, הרי שעצם השימוש ברשימה אינו מהווה גזל של סוד מסחרי שכן החברה לא עשתה מאמצים לשמור על רשימת הלקוחות בסוד ומכאן שהעובד חייב בפיצוי רק בגין הפרת האי תחרות.

Client lists is deemed a trade secret only if significant effort was made to keep it secret

After termination of the employment, a sales director breached the non-competition clause he had signed by brokering a deal between a company's supplier and one of its main clients and received a commission for the said transaction, and the company claimed that the use of its client list constitutes embezzlement of a trade secret.

The Court held that the brokering of the transaction between the supplier and the customer constitutes a breach of the director's contractual non-competition agreement, however there has not been embezzlement of trade secrets due to the usage of the client list. Employment relationships are special contractual relationships, which impose increased obligations on the parties towards each other. Therefore, there is a duty of good faith imposed on the employee towards the employer, especially in cases of commercial secrets and business relationships, which obligates the employee to a duty of significant caution and requires him not to take advantage of knowledge and connections acquired during his employment, post employment. However, in order for a client list to be considered a trade secret, the company must show that it had made significant efforts to keep the list secret. Here, while the manager usurped the knowledge acquired in the company in order to close a deal directly between a supplier and the company's client, which is contrary to the non-competition obligation signed as part of the employment contract, the mere use of the list does not

constitute embezzlement of a trade secret because the company made no efforts to preserve the list of clients a secret and hence the employee is only liable for compensation for the non-competition breach.

ה. משכיר אינו נדרש לשלוח תזכורת לשוכר בדבר המועד האחרון למימוש האופציה

תפ"מ 5688-01-23 אמי נציגות ואחזקות בע"מ נ' אברמוביץ עזר קקאו ושות' בע"מ, 05.03.2023, בית משפט השלום בירושלים, כב' השופטת מוריה צ'רקה

שוכרת שכחה להודיע על מימוש אופציה במועד וסירבה לפנות את הנכס, רק משום שלא קיבלה תזכורת מהמשכיר בדבר המועד האחרון שבו ניתן לממש האופציה.

בית המשפט קיבל את תביעת הפינוי וקבע כי משכיר אינו נדרש לתזכר את השוכר בדבר שליחת הודעה למימוש האופציה בזמן. חובת תום הלב מחייבת את הצדדים להסכם לנהוג זה כלפי זה ביושר, בהגינות ועל-פי המקובל על בעלי חוזה הוגנים. מי שעומדת לזכותו אופציה בחוזה צריך למלא בדיוק ובקפדנות אחר הדרישות ההסכמיות למימושה. כאן, ההסכם קבע כי לשוכרת אופציה לשכור את הנכס לתקופה נוספת, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב למשכיר של 90 יום מראש בטרם סיום ההסכם. האופציה הקנתה לשוכרת זכות עדיפה, מאחר שבידיה הברירה באם להאריך את החוזה או להפסיקו. על כן, על השוכרת, ולא המשכיר, מוטלת חובת תום לב מוגברת. המשכיר לא הכשיל את השוכרת ולא הטעה אותה באשר למועד האחרון שהיה על השוכרת למסור את הודעתה. לא מקובל לחייב משכירים לשלוח תזכורות לשוכרים בדבר המועד למימוש האופציה, או למחול על המועד הקבוע בחוזה לזכות זו. לכן, על השוכרת לפנות את הנכס.

A lessor is not required to send a reminder to a lessee regarding the deadline for exercising the option

A lessee forgot to exercise its option on time and refused to vacate the leased property, only because it did not receive a reminder from the lessor regarding the deadline in which the option can be exercised.

The Court accepted the eviction claim and held that a lessor is not required to remind the lessee to exercise the option on time. The duty to act in good faith obliges the parties to the agreement to behave towards each other honestly, fairly and according to what is customary acceptable between fair parties to a contract. One who is entitled to an option in the contract must follow the contractual requirements for its exercise accurately and with precision. Here, the agreement stated that the lessee has an option to rent the property for an additional period, but subject to notification given to the lessor 90 days prior the end of the lease. The option gave the lessee a preferential right, since it has the choice whether to extend the contract or terminate it. Therefore, the lessee, and not the lessor, has an increased duty to act in good faith. The lessor did not fail the lessee and did not mislead it as to the deadline by which the lessee had to deliver its notice. It is not acceptable to oblige lessors to send reminders to lessees regarding the deadline for exercising the option, or to waive the stipulated deadline in the contract. Therefore, the lessee must vacate the property.

על המלחמה נגד חשבונות בנק חוקיים ואיך משיבים מלחמה / אלה רוזנברג

המלחמה בהלבנת הון וכספי טרור אינה מלחמה חדשה של רשויות החוק. משחר הימים רשויות חוק ניסו להתמודד עם גביית מיסים נמוכה עקב הסתרה של רכוש וגם כיום עברייני מס מנסים "להלבין" כספים על מנת להימנע מתשלום מיסים. להבדיל, כשמדובר בכספי טרור הפעולה הפוכה - כספים "נקיים" "מושחרים" כדי לממן פעילות טרור. כך או כך, רשויות החוק פועלות ללא הרף על מנת למנוע פעילות בלתי חוקית זו. באופן טבעי הדרך הקלה ביותר "להילחם" בהלבנת ההון ומימון טרור היא לחפש מתחת לפנס, וכאן ניתן לשנות את שם ה"מלחמה" למלחמה למען מניעת פתיחת חשבונות בנק על ידי אנשים שומרי חוק.

בנקים ומוסדות הפיננסים משמשים כגורם להעברת כספים ולכן החוק יוצר להם אחריות מול רשויות החוק לגבי העברות הכספים. בשל כך הבנקים נוטים לדרג את סיכון הלקוחות שלהם על מנת לוודא אילו נדרשים לפיקוח אדוק יותר מאחרים, מחשש להלבנת הון ומימון טרור. בשל כללים חדשים למניעת הלבנת הון ברחבי העולם בנקים רבים פועלים כדי לסגור או להקפיד חשבונות בנק ללקוחות אשר אינם בקשר רצוף עם הבנק, ניתקו תושבות ממדינת המקור של הבנק או קיבלו כספים חשודים ממקור אשר עלה כאינדיקציה להלבנת הון או כספי טרור. חוסר קשב של הבנקים בכל הנוגע לאי חסימת חשבונות ומדיניות טולרנטיות אפס כלפי העברות אלה גורמים לחסימה מאסיבית של חשבונות בנק, פרטיים ועסקיים.

לאחרונה, ישראלים רבים אשר מרכז חייהם בישראל אך החזיקו חשבונות בנק באיחוד האירופי או אנגליה, קיבלו התרעה לפיה חשבונותיהם יסגרו או יוקפאו עקב אחד מהסמנים המצוינים מעלה, ולפיכך הם יצטרכו לספק מסמכים אשר מעידים על כך שמקור הכספים הינו מקור ללא קשר להלבנת הון, ומסמכים נוספים המעידים על התושבות הנוכחית של בעל החשבון. במקרים כאלה מומלץ להגיש את המסמכים אשר הבנק מבקש על מנת שמחלקות הציות והסיכון בבנק ידעו לשחרר את החשבון, למרות שלעתים נכנס החשבון לסחרור ולא נותרת ברירה אלא לסגור את החשבון ולהעביר את הכספים לחשבון אחר של בעל החשבון. קיימים בנקים אשר מאפשרים גישה ישירה להעברת המסמכים (למשל, כמקובל בהולנד), וקיימים בנקים אשר דורשים שבקשת שחרור הנעילה או הקפאת החשבון תעבור דרך גורם נוסף, כמו חברות ביקורת.

חשוב לציין, כי הבנק הינו שבוי בידי הרגולטור המקומי, מכיוון שכל בנק מקבל את הרישוי הבנקאי (ואת הרשאת תפעול הבנק) מרשויות החוק המקומיות. במידה והבנק מעוניין להמשיך לתפעל את פעילותו, הוא מחויב בשיתוף פעולה מלא ואדוק עם רשויות החוק. לכן, הבנקים מחויבים להתריע בפני לקוחות אשר עולים בסיכון גבוה, על לא עוול בכפם. עם זאת, דרישת מידע של הבנק, או הקפאת חשבון, אינם סוף פסוק וניתן לעתים להילחם בכך, רק שבמקרה כזה רצוי מאוד להיות מלווה במומחה רגולציה אשר ידע לבצע את הדבר באופן נכון. ניהול לא נכון של אירוע כזה עלול לגרום לא רק לנעילת החשבון וסימון של הלקוח כלקוח בעייתי, אלא אף להקפאת כספים ויצירת מצב ששחרור הכספים עלול לקחת חודשים ואף מעבר לכך, ולגרום לנזקים ועלויות רבים.

* הגב' אלה רוזנברג היא חלק ממשדך אפיק ושות' (www.afiklaw.com) ועיקר התמקדותה הוא ברגולציה וחוק אירופאי בתחומי הפינטק, הביטחון, האמנות, הגנת הפרטיות וקרנו ימי. הגב' רוזנברג היא בעלת ניסיון רב ברישוי של בורסות קריפטו ובנקים דיגיטליים באירופה, הטמעה של תקנות מניעת הלבנת הון וכספי טרור בחברות בטחוניות, מוסדות פיננסים וגלריות אמנות, פיתוח מערכות רג-טק, טוקנזציה של קרנו ימי, הקמה והדרכה של צוותי ציות, והקמת מערך ממשל תאגידי, מניעת הלבנת הון ופרטיות לחברות הנסחרות באירופה. היא משמשת כמומחית מובילה לדין אירופאי במזרח התיכון ומפרסמת בעיתונים כלכליים ובטחונים. הגב' רוזנברג היא בעלת תואר ראשון בדין אירופי מאוניברסיטת מסטריכט ותואר שני בדין מסחרי וחברות מאוניברסיטת ארסמוס רוטרדם. 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

Banking for Dummies/ Ella Rosenberg*

The combating of money laundering and terrorist financing is not a new campaign of law enforcement agencies. Since the dawn of mankind law enforcement agencies have tried to tackle low tax collection due to concealment of property and today tax offenders are trying to “launder” funds in order to avoid tax payments. In comparison, when discussing terrorist financing the opposite is the case, “clean” funds are utilized for to fund terrorist activity. Thus, law enforcement agencies work countlessly around the clock to prevent such activity. Naturally, the easiest way to combat terrorist financing and money laundering is to search "under the streetlight", and as such the war is actually waged against bank account opening of law abiding people.

Banks and financial institutions are transfer agents of funds and thus the law set a liability for those with regards to transfer of money. As such, banks tend to rate the risk of their clients in order to decide which clients are a higher risk with respect to money laundering or terrorist financing. Due to the new rules of prevention of money laundering and terrorist financing, many banks take measures to freeze or close banks accounts for clients who do not have a steady correspondence with the bank, have changed domicile from the origin state of the bank or received funds that have popped up in indication for money laundering or terrorist financing. The lack of attention of the banks when it comes to keeping accounts open and zero tolerance policy for indicated transfers cause massive account blocking, whether for private or corporate clients.

Lately, many Israelis whose domicile is in Israel but hold accounts in the EU or the UK, were notified that their accounts will be closed or frozen due to one of the aforescribed indications, unless they provide documentary evidence showing that the source of funds is free from money laundering, and additional documents to prove the current domicile of the bank account owner. In these cases it is recommended to submit the documents that the bank requests in order for the compliance and risk departments in the bank to release the frozen account, although in some cases accounts enter into a spiraling mode and there is no choice but to close the account and transfer the remaining funds to a different account of the account holder. There are certain banks that allow direct access to transfer of the documents (for instance, as is customary in the Netherlands), and there are banks that demand unlocking of the accounts or un-freezing of the accounts by using a third party, such as an auditing company.

It is important to note that banks are held hostage by the local regulator, because every bank receives their banking license (and the operations license) from the local authorities. If the bank wishes to continue working it has no option but to fully cooperate with the law enforcement agencies. Thus, banks are obligated to inform their clients in case they pop up in a high risk indication, for no reason. Be that as it may, information requested by the bank, or freezing of the account, is not necessarily the end of the road and in certain cases may be battled, except that in such cases it is recommended to be accompanied by a regulatory expert that knows how to manage such negotiations. Poor management of such an event might not only cause the locking of the account and indication of the client as a problematic one, but may also lead to freezing of the account and locking the funds in the account for months and even for longer periods and might cause significant damages and additional costs.

* Ms. Rosenberg is part of in the office of Afik & Co. (www.afiklaw.com) and she focuses on EU Law and regulation within the financial, defence, art, privacy and maritime sectors. She has broad experience in digital banking and crypto licensing, implementation of AML/CTF regulatory frameworks for defence companies and art galleries, regtech software, tokenization of maritime logistics, formation of compliance teams, and NFT regulatory best practices, and EU Corporate Governance, AML and Privacy for publicly listed companies. She serves as the leading of contact of EU Law in the Middle East, and has published at defence and financial magazines. Holds an LLB in EU Law from the European Law School, Maastricht University and an LLM in Company and Commercial Law from Erasmus School of Law, Erasmus University Rotterdam. 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

Comercio entre Oriente y Occidente - Los EAU / Ella Rosenberg*

La firma de los Acuerdos de Abraham y la oficialización de las relaciones diplomáticas entre Israel y los Emiratos Árabes Unidos han hecho que muchos israelíes se planteen operar en los Emiratos, pero en determinados casos pueden darse situaciones en las que se encuentren con obstáculos normativos frustrantes, derivados principalmente de la falta de familiaridad con el entorno normativo de los Emiratos.

La constitución de empresas en los Emiratos Árabes Unidos se divide en dos categorías principales de operaciones: actividades en una zona franca y actividades en el territorio continental. El territorio continental es un área donde se aplican las leyes de los Emiratos, y una zona franca es un área con su propio marco normativo. Las empresas con licencia para operar en zonas francas a menudo no pueden operar en el continente, a menos que exista una licencia especial y apropiada del regulador a nivel federal. Es decir, cuando los clientes desean abrir una actividad que se considera una institución financiera en los Emiratos Árabes Unidos (y a veces otras actividades) es necesario abrir una empresa en la propia Unión y también es necesario obtener una licencia del Banco Central Federal.

Sin embargo, cuando se requieren operaciones globales, existe la posibilidad de abrir una empresa en una zona franca. En cualquier zona franca, las leyes de los Emiratos son aplicables hasta cierto punto, y cada zona franca tiene sus propias leyes. Por ejemplo, en el Centro Financiero Internacional de Dubai - DIFC, existen leyes distintas a las de la Unión y para operar en los propios emiratos es necesario un permiso especial. Al examinar comparativamente los tipos de autorización, se observan dos puntos principales de obstáculos reglamentarios: el acceso bancario y la actividad financiera. Muchas empresas suelen iniciar sus operaciones en una zona franca, en cuyo caso se necesitarán licencias de actividad adicionales cuando pretendan trabajar en el territorio continental, o fuera de la Unión, como en Europa, desde el DIFC.

El proceso de concesión de licencias en el continente y en la zona franca es un proceso relativamente similar pero con un resultado diferente. En primer lugar, hay que elegir el tipo de actividad en la que la empresa desea operar, presentar una solicitud de registro de empresa con la actividad correspondiente y, en los casos de concesión de licencias, asegurarse de que se solicita y se recibe la licencia adecuada. En estos casos es posible recibir un visado de residencia local. Es posible recibir un visado de residencia tanto cuando se opera en una zona franca como cuando se opera en el continente, aunque normalmente la tributación en la zona franca es del 0%, mientras que en el continente la tributación es del 5%. En los casos de apertura de cuentas bancarias para la empresa, así como para los propietarios de la misma, el proceso puede durar varias semanas e incluye un amplio conjunto de normas y reglamentos destinados a prevenir los casos de blanqueo de dinero y financiación del terrorismo.

En conclusión, cuando se comienza a trabajar en los Emiratos Árabes Unidos, es importante asegurarse de que el registro de la empresa local está regulado junto con una cuenta bancaria operativa y con la concesión de licencias reguladas, y si las operaciones se inician en otros países y zonas comerciales, como la Unión Europea, es importante asegurarse de que la concesión de licencias en el lado correspondiente está regulada y con una correcta aplicación de la normativa. Para ello, es importante contratar con una parte con experiencia en la expedición de este tipo de licencias, ya que, al igual que en otros países, si las solicitudes se presentan de forma que no cumplan los requisitos, los procedimientos pueden complicarse y llevar mucho tiempo.

* La Sra. Rosenberg se centra en la legislación y la regulación de la UE en los sectores financiero, de defensa, arte, privacidad y marítimo. Tiene amplia experiencia en banca digital y licencias criptográficas, implementación de marcos regulatorios ALD/CTF para empresas de defensa y galerías de arte, software regtech, tokenización de logística marítima, formación de equipos de cumplimiento y mejores prácticas regulatorias NFT, y Gobierno Corporativo de la UE, AML y Privacidad para empresas que cotizan en bolsa. Se desempeña como líder de contacto de la ley de la UE en el Medio Oriente y ha publicado en revistas financieras y de defensa. Tiene un LLB en Derecho de la UE de la Facultad de Derecho Europea de la Universidad de Maastricht y un LLM en Derecho Mercantil y de Sociedades de la Facultad de Derecho Erasmus de la Universidad Erasmus de Róterdam.