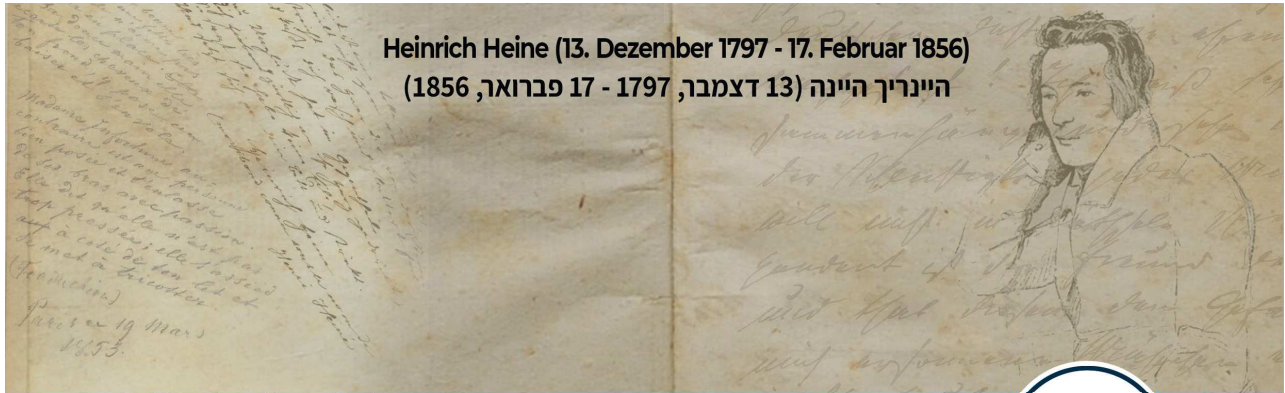


Heinrich Heine (13. Dezember 1797 - 17. Februar 1856)  
(היינריך היינה (13 דצמבר, 1797 - 17 פברואר, 1856)



אפיק נאָטאַר  
Afik & Co. Attorneys & Notary



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

גיליון 402: 13 דצמבר, 2023  
Issue 402: 13 December, 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. Afik & Co. markiert das Geburtsdatum des deutschen Dichters Christian Johann Heinrich Heine (13. Dezember 1797 – 17. Februar 1856). Er war einer der bedeutendsten deutschen Autoren des 19. Jahrhunderts.

אפיק ושות' מציינת את יום הולדתו של המשורר הגרמני כריסטיאן יוהאן היינריך היינה (13 דצמבר, 1797 - 17 פברואר, 1856), מגדולי השירה והספרות של גרמניה במאה ה-19.

Afik & Co. Afik & Co. marks the birth date of German poet Christian Johann Heinrich Heine (13 December 1797 - 17 February 1856), who was one of the most important German authors of the 19th century.

## 1. מידע פנים כשברור שזה לא וודאי / עו"ד עדי מרכוס

**Insider Information When it is Certainly Uncertain / Adi Marcus, Adv.**



מאמר בנושא איסור השימוש במידע פנים ומתי מידע ייחשב כמידע פנים כאשר מדובר במידע לא וודאי בעת גילוי. את המאמר כתבה עו"ד עדי מרכוס ממשרד אפיק ושות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a402>

An article on the prohibition of insider trading and when data will be deemed insider data when it is uncertain at the time of disclosure. The article was written by advocate Adi Marcus of Afik & Co. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a402>

## 2. עדכוני פסיקה

### Legal Updates

**א. חובות של תאגיד שהוקם לשם התחמקות בלתי חוקית ממש ניתנות לייחוס למי ששתמש בו לשם כך**

מחוזי חיפה: כשמדובר בחברה שהוקמה למימוש תוכנית בלתי חוקית אין באישיותה הנפרדת כדי לשלול האפשרות לייחס פעולות לגורם המשתמש בה ומסתתר מאחרי אישיותה הנפרדת. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/15924>

**Debts of a corporation established for illegal tax evasion can be attributable to those who use it for such purpose.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15926>

**ב. כל עוד לא נקבע אחרת כספי הפנסיה אינם חלק מהעזיבון ויועברו למוטב הרשום בקרן הפנסיה**

שלום אשדוד: כדי להחיל הוראות צוואה על כספי קרן הפנסיה יש לציין זאת במפורש בפוליסת הביטוח של הקרן. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/15927>

**Unless set otherwise pension funds are not part of the estate and will be transferred to the pension fund recorded beneficiary.** Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/15928>

**ג. אי עמידה על ביצוע חיוב במועד מהווה ויתור מצד הצד המקבל אשר לא יכול לאחר מכן לטעון להפרה**

שלום ירושלים: הפרה שאינה מצויינת במפורש בהסכם כהפרה יסודית, מצריכה הודעה מראש שמדובר בהפרה וכן מצריכה שיתאפשר לצד המפר לתקן אותה תוך זמן קצוב. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/15929>

**Failure to insist on performance of a contractual obligation on time constitutes a waiver of the receiving party who cannot subsequently contend a breach.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15930>

**ד. אין די בפוטנציאל לקיום עסק עצמאי בכדי לקבוע כי המועסק נתן את השירותים במסגרת עסק עצמאי**

הארצי: העובדה שלמועסק היה פוטנציאל לקיים עסק עצמאי, אין די בה כדי לקבוע כי הוא נתן את השירותים במסגרת עסקו העצמאי, ככל שבפועל פוטנציאל זה לא מומש. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/15931>

**The potential for having an independent business is not enough to determine that the employee provided the services as part of an independent business.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15933>

**ה. פעולות הורה כאפוטרופוס על נכסי ילדיו נדרשות לאישור בית משפט**

משפחה אילת: על הורה כאפוטרופוס לקטינים חלה חובת אמון גבוהה יותר מאשר על אדם פרטי רגיל. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/15934>

**A parent's actions as a guardian over children's assets must be approved by the Court.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15935>

**ו. שוכר ומשכיר הנוטלים סיכון במשותף אינם רשאים להטיל את האשמה על הצד האחר כשהסיכון מתממש**

השלום כפ"ס: צד הלוקח על עצמו במודע את הסיכון להתרחשות נזק, לא יוכל לתבוע את האחר, והנזק ייוותר על כתפי מי שסבל. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/15936>

**Lessee and lessor who consciously take a risk are not allowed to place the blame on the other party when the risk materializes.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15937>

**ז. בעל דירה זכאי להתנגד להחלטת רוב הדיירים להקים חדר כושר בסמוך לדירתו**

מפקח על רישום מקרקעין ת"א: לבעל דירה בבית משותף זכות וטו להחלטת האסיפה הכללית, בין היתר כאשר מדובר בהחלטה הפוגעת ומשנה זכויותיו. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/15938>

**An apartment owner has the right to oppose the decision of the majority of tenants to build a gym next to his apartment.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/15939>

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](mailto:newsletter@afiklaw.com) ובכותרת לכתוב "אנא הסירו/צרפו אותי לרשימת התפוצה". מגזין זה כפוף לזכויות יוצרים אך ניתן להעבירו לכל אדם ובלבד שיועבר בשלמות וללא כל שינוי. אין באמור במגזין ייעוץ משפטי ובכל נושא מומלץ לפנות לעורך דין על מנת שהעובדות תיבחנה היטב בטרם תתקבל החלטה כלשהי. **למאגר פרסומים קודמים: <http://www.afiklaw.com>**

Afik News is the bi-weekly legal and business Israel news bulletin published by Afik & Co. ([www.afiklaw.com](http://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](mailto: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	מידע פנים כשברור שזה לא וודאי / עו"ד עדי מרכוס
	<p><b>Are you a good employee? So you are probably allowed steal from the employer! /Osnat Nitay</b></p>
	<p>מאמר בנושא איסור השימוש במידע פנים ומתי מידע ייחשב כמידע פנים כאשר מדובר במידע לא וודאי בעת גילוי. את המאמר כתבה עו"ד עדי מרכוס ממשרד אפיק ושות'. עו"ד עדי מרכוס הינה עורכת דין במשרד אפיק ושות' (<a href="http://www.afiklaw.com">www.afiklaw.com</a>) המתמקדת במשפט מסחרי ודיני חברות, זכויות יוצרים, דיני תקשורת ואומנים ועסקאות בינלאומיות. עו"ד מרכוס הינה בוגרת הפקולטה למשפטים ובעלת תואר שני בתקשורת באוניברסיטת תל אביב ותואר שני במנהל עסקים בינלאומי מאוניברסיטת בר אילן. היא התמחתה במשרד המשפטי אצל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה בתחום הדין האזרחי וזכויות היוצרים, לאחר מכן עבדה כ-18 חודש במשרד שלמה כהן בתחום הקניין הרוחני, כ-11 שנה במחלקה המשפטית בגוף התקשורת "רשת נגה בע"מ" (ערוץ 2 של הטלוויזיה), כאשר תפקידה האחרון בטרם מיזוג החברה עם ערוץ 10, כראש תחום במחלקה המשפטית ולאחר כן, טרם הצטרפותה למשרד, כיועצת המשפטית הפנימית של קנלר ייצוג אמנים, בכל נושא היעוץ המשפט של אמנים ואנשי תרבות, בין בישראל ובין במישור הבינלאומי. את המאמר ניתן למצוא בקישור: <a href="http://he.afiklaw.com/articles/a402">http://he.afiklaw.com/articles/a402</a></p>
	<p>An article on the prohibition of insider trading and when data will be deemed insider data when it is uncertain at the time of disclosure. The article was written by advocate Adi Marcus of Afik &amp; Co. Adi Marcus, Adv. is an attorney in the office of Afik &amp; Co. (<a href="http://www.afiklaw.com">www.afiklaw.com</a>) who focuses primarily on commercial and corporate law, copyrights, media law and international transactions. Advocate Marcus holds a major in law, an M.A in communication from Tel Aviv University and an international MBA from Bar Ilan University. She completed her internship at the Ministry of justice under the Deputy Attorney General focusing civil law and copyright law, then worked for about 18 months in the office of Shlomo Cohen in the field of intellectual property, about 11 years in the legal department of the communications network "Noga Network" (Channel 2 of TV), with her last position before the company merged with Channel 10, was head of department in the legal department and then, before joining the firm, as Kneller Artists Representation's internal legal advisor, representing in all matters of legal advice to artists and cultural figures, both in Israel and internationally. The article in English may be found at the link: <a href="https://www.afiklaw.com/articles/a402">https://www.afiklaw.com/articles/a402</a></p>
.2	עדכוני פסיקה
	<p><b>Legal Updates</b></p>
.א.	<p><b>חובות של תאגיד שהוקם לשם התחמקות בלתי חוקית ממס ניתנות לייחוס למי שמשתמש בו לשם כך</b></p>
	<p>עמ (ח"י) 15217-12-20 אלי עמר נ' פקיד שומה עכו, 12.11.2023 בית המשפט המחוזי חיפה, כב' השופטת השופטת אורית וינשטיין</p>
	<p>הוגשה שומה כנגד נישום מהכנסות שצמחו מפעילות בלתי חוקית וזאת על אף שהתמורה מהפעילות הבלתי חוקית הועברה ישירות לחברות זרות שאינן בבעלות הנישום.</p> <p>בית המשפט דחה את טענות הנישום וקבע כי ניתן לחייב אותו אישית ברווחי החברות. אמנם לחברה ישנה אישיות משפטית נפרדת אך הכללים בנוגע לאישיות הנפרדת של החברה, נועדו לקדם מטרות חברתיות רצויות. משכך, כאשר מדובר בחברה שהוקמה לצורך מימוש תוכנית בלתי חוקית הרי שאין בתכליות העסקיות החשובות הללו כדי לשלול את האפשרות לייחס פעולות המבוצעות על ידי החברה לגורם המשתמש בה ומסתתר מאחרי אישיותה הנפרדת. כאן, מדובר במקרה בו הנישום היה זה שעמד מאחורי הקמת החברות הזרות לצרכי הפעילות הפלילית וכן בעל הגישה היחיד לחשבונות הבנק שלהן. מכאן שכל הכנסה שהתקבלה בחשבונות בנק אלו היתה למטרת התחמקות מתשלום מס בישראל. לכן, ניתן לחייב את הנישום במס מהכנסות החברות על אף שלא היה בעל מניות או נושא משרה באותן חברות.</p>
	<p><b>Debts of a corporation established for illegal tax evasion can be attributable to those who use it for such purpose</b></p>
	<p>A tax assessment was issued to a taxpayer from income generated by illegal activity, even though the proceeds from the illegal activity were transferred directly to foreign companies that are not owned by that taxpayer.</p> <p>The Court rejected the taxpayer's motion and determined that he can be held personally liable for the companies' profits. Although a company has a separate legal personality, the rules regarding the separate personality of the company are intended to promote desirable social goals. Therefore, when it comes to a company incorporated for the purpose of realizing an illegal plan, there is nothing in these important business purposes to rule out the possibility of attributing actions performed by a company to the entity that uses it and hides behind its separate personality. Here, this is a case where the taxpayer was the one who was behind the creation of the foreign companies for the purposes of conducting criminal activity, as well as being the only one with access to their bank accounts, hence any income received in these bank accounts was for the purpose of evading tax payment in Israel. Therefore, the taxpayer can be taxed on the companies income even though he was not a shareholder or officer in those companies.</p>

<p><b>ב. כל עוד לא נקבע אחרת כספי הפנסיה אינם חלק מהעזבון ויועברו למוטב הרשום בקרן הפנסיה</b></p>	<p><b>ב.</b></p>
<p>ת"א 42940-07-18 אלון רוזנטל נ' קיבוץ זיקים, 13.11.2023, בית משפט השלום אשדוד, כב' השופטת עדי אייזנרופר</p>	
<p>ירשים על פי צוואה דרשו להעביר להם את הכספים שנצברו בקרנות הפנסיה ולא למוטב הרשום בקרן הפנסיה. בית המשפט דחה את התביעה וקבע כי יש להעביר את הכספים למוטב על פי הרשום בפוליסה. החוק מחריג מתוך העזבון אותם סכומים שיש לשלם עקב מותו של אדם על פי חוזה ביטוח, או קופות שונות וקובע כי הם ישולמו בהתאם להוראות שנתן המבוטח לקופות עצמן אלא אם נקבע בהן במפורש על ידו כי הם יהוו חלק מהעזבון. כאן, במועד פתיחת הקרן חתמו בעליה על כתבי הרשאה המעניקים ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת המוטב היחיד בכספי הפנסיה וכן לא נקבע כי כספי הפנסיה יהוו חלק מן העזבון. לכן, הרישום בקרן הפנסיה גובר על הצוואה וכספי הפנסיה יועברו למוטב.</p>	
<p><b>Unless set otherwise pension funds are not part of the estate and will be transferred to the pension fund recorded beneficiary</b></p>	
<p>Heirs according to a will demanded that the funds accumulated in the pension funds be transferred to them and not to the beneficiary registered in the pension fund.</p> <p>The Court rejected the claim and held that the funds must be transferred to the beneficiary written in the policy. Israeli law excludes from the estate amounts that are paid due to the death of a person under an insurance contract or other statutory funds and states that such will be paid in accordance with the instructions given by the insured to the funds themselves, unless it is expressly stipulated by that they will form part of the estate. Here, at the time the fund was opened, its owners signed letters of authorization granting an irrevocable power of attorney in favor of the sole beneficiary of the pension funds, and it was not set that the pension funds would form part of the estate. Therefore, the registration in the pension fund prevails over the will and the pension funds will be transferred to the beneficiary.</p>	
<p><b>ג. אי עמידה על ביצוע חיוב במועד מהווה ויתור מצד המקבל אשר לא יכול לאחר מכן לטעון להפרה</b></p>	
<p>תאדמ (י-ם) 47073-01-21, ג"י. אפ. טי. נצה - ג'ויש פיטורס טרסט נ' שירה ריאל בע"מ, 05.11.2023, בית משפט השלום ירושלים, כב' השופטת בלהה יהלום</p>	
<p>שוכרת פינתה את הנכס טרם תום תקופת השכירות, לטענתה, בתיאום עם המשכירה, ודרשה את החזר סכום הפיקדון, בעוד המשכירה טענה שהשוכרת הפרה את הסכם השכירות ועל כן מגיע לה סכום הפיקדון וכן פיצוי בגין נזקים שנגרמו לה כתוצאה מההפרה כאמור.</p> <p>בית המשפט קבע כי ככול שהמשכירה לא התריעה בפני השוכרת על הפרת הסכם השכירות הרי שאין היא זכאית לסכום הפיקדון או לפיצוי. כאשר צד להסכם נמנע מלהתריע בפני הצד שכנגד כי פעולותיו מהוות הפרה של ההסכם בין הצדדים, ולא עומד באופן ממושך על ביצוע זכות חוזית במועד הנקוב לה בהסכם, הרי שיש בכך כדי ליצור רושם כאילו האיחור או ההפרה אינם יורדים לשורש העסקה ומהווים התנהלות שלא בתום לב עד כדי ויתור על טענת ההפרה. כאן, השוכרת והמשכירה ניהלו שיח מקיף לעניין הקלות בסכום השכירות ופינוי מוקדם של הנכס, והמשכירה לא ציינה בשום שלב כי פינוי מוקדם מהווה הפרה של תנאי ההסכם, באופן אשר הביא את השוכרת להבין כי מדובר בפינוי מוקדם בהסכמה. כך, התנהלותה של המשכירה אינה מצדיקה את חילוט דמי הפיקדון או תשלום פיצוי בגין הפרת ההסכם.</p>	
<p><b>Failure to insist on performance of a contractual obligation on time constitutes a waiver of the receiving party who cannot subsequently contend a breach.</b></p>	
<p>A lessee of a property vacated the property before the end of the lease period, in coordination with the lessor, according to the lessee, and thus, demanded the refund of the deposit, while the lessor contended that the lessee breached the lease agreement and therefore the lessor may collect the deposit and is entitled to compensation for damage caused to it as a result of the breach.</p> <p>The Court held that as the lessor did not warn the lessee of the breach of the lease agreement, it is not entitled to the deposit or compensation. When a party to an agreement refrains from warning the other party that its actions constitute a breach of the agreement between the parties, and does not insist on the performance of a contractual right at the time specified in the agreement, then it creates the impression that the delay or breach is not substantial or at the root of the transaction. Such conduct constitutes bad faith conduct which may amount to a waiver of the breach claim. Here, the lessee and the lessor had comprehensive discussions regarding the reduction in the rent amount and early vacating of the property, and the lessor did not indicate at any stage that early vacating constituted a breach of the terms of the agreement, which led the lessee to perceive the early vacating as consensual. Thus, the conduct of the lessor does not justify the forfeiture of the deposit or the payment of compensation for the breach of the agreement.</p>	

ד.	<p><b>אין די פוטנציאל לקיום עסק עצמאי בכדי לקבוע כי המועסק נתן את השירותים במסגרת עסק עצמאי</b></p>
<p>עע (ארצי) 11064-01-18 רונן סובל - גולדרט קונסלטינג בע"מ, 13.11.2023, בית הדין הארצי לעבודה, כב' הנשיאה ורדה וירט ליבנה, כב' השופטת לאה גליקסמן, כב' השופטת חני אופק גנדלר, נציג ציבור (עובדים) מר יוסי רחמים, נציג ציבור (מעסיקים) מר דן חן</p>	<p>יועץ שנשכר כקבלן עצמאי, דרש שיכירו בו כעובד וזאת על אף שההתקשרות נעשתה עם עסקו של היועץ. בית הדין קיבל את טענות היועץ וקבע כי בין הצדדים התקיימו יחסי עבודה. היותו של אדם עובד הוא דבר הקרוב לסטטוס, ומעמד זה אינו נקבע על ידי הצדדים, אלא על פי נסיבות העניין כהווייתן. שאלת קיומם או העדרם של יחסי עבודה נקבעת על ידי "המבחן המעורב" אשר הרכיב הדומיננטי בו הוא "מבחן ההשתלבות", ולו שני פנים: הפן החיובי והפן השלילי. הפן השלילי בוחן האם למועסק עסק משלו, או ליתר דיוק, האם ההשתלבות במקום העבודה לא נעשתה באמצעות עסקו. העובדה שלמועסק היה פוטנציאל לעסק עצמאי, אך פוטנציאל זה לא מומש, אין די בה כדי לקבוע כי הוא נתן את השירותים במסגרת עסקו העצמאי ולא כ"עובד". כאן, מדובר במקרה בו על אף שלא נאסר באופן גורף על היועץ להעניק שירותים ללקוחות נוספים, בפועל לא היו לעסק לקוחות נוספים במשך כל תקופת ההתקשרות ומשכך אין מדובר בעסק עצמאי שנתן את השירותים אלא בשירותים שניתנו על ידי עובד.</p>
<p><b>The potential for having an independent business is not enough to determine that the employee provided the services as part of an independent business</b></p>	<p>A consultant who was hired as a freelance contractor, sought to be recognize as an employee, even though the engagement agreement was with the consultant's business.</p> <p>The Court accepted the counsel's claim and held that indeed there was an employer-employee relationship between the parties. Being an employee is something close to status, and this status is not determined by the parties, but according to the circumstances of the matter as they are. The question as to the existence or absence of employment relations is determined by applying the "mixed test" the dominant component of which is the "integration test", composed of two sides: the positive side and the negative side. The negative side examines whether the employee has his own business, or more precisely, whether integration into the workplace was not done through his business. The fact that the employee had the potential for an independent business, but this potential was not realized, does not suffice to determine that he provided the services as part of his independent business and not as an "employee". Here, although the consultant was not strictly prohibited from providing services to additional clients, in practice the business had no additional clients during the entire period of the contract, and therefore it is not an independent business that provided the services, but rather the services were provided by an employee.</p>
ה.	<p><b>פעולות הורה כאפטרופוס על נכסי ילדיו נדרשות לאישור בית משפט</b></p>
<p>ת"ע 58539-10-21 ק.מ.נ' ש.מ., 12.11.2023, בית משפט לענייני משפחה אילת, כב' השופט מרדכי (מוטי) לוי</p>	<p>אם עשתה שימוש בכספי ביטוח חיים שקיבלה עבור בתה בעת שהייתה קטינה. בית המשפט קיבל את תביעת הבת והורה לאם להשיב לבת את הכספים בהם נעשה שימוש שלא כדין. החוק קובע כי על אפטרופוס המבקש לבצע פעולות משפטיות הקשורות בכספי קטינים וכן להוציא סכומים מרשותם לקבל את אישור מבית המשפט. על הורה המשמש כאפטרופוס לקטינים חלה חובת אמון גבוהה משל אדם פרטי רגיל. כאן, האם קיבלה את כספי ביטוח החיים בהיותה האפטרופא החוקית עבור הילדים הקטינים, שהיו המוטבים בפוליסה של אביהם המנוח. האם השתמשה בכספים שהיו מיועדים לבת לצרכים אישיים, בין היתר לרכישת דירה יקרה על שמה, ללא קבלת אישור מבית המשפט. אשר על כן, על האם להשיב לבת את חלקה.</p>
<p><b>A parent's actions as a guardian over children's assets must be approved by the Court</b></p>	<p>A mother used life insurance funds she received for her minor daughter.</p> <p>The Court accepted the daughter's claim and ordered the mother to return the illegally used funds to the daughter. Israeli law states that a guardian who wishes to perform legal actions related to minors' funds, as well as withdraw amounts of theirs, must obtain approval from the Court. A parent acting as a guardian for minors has a higher duty of trust than an ordinary private person. Here, the mother received the life insurance proceeds as the legal guardian of her minor children, who were the beneficiaries of their deceased father's policy. The mother used the funds intended for the daughter for personal needs, among other things, to purchase an expensive apartment in her name, without obtaining permission from the Court. Therefore, the mother must return her share to the daughter.</p>
ו.	<p><b>שוכר ומשכיר הנוטלים סיכון במשותף אינם רשאים להטיל את האשמה על הצד האחר כשהסיכון מתממש</b></p>
<p>ת"א 29838-04-20 מקמל ואח' נ' פוליון נדל"ן בע"מ ואח', 23.11.2023, בית משפט השלום בכפר סבא, כב' השופטת חגית בולמש</p>	<p>שוכר ומשכיר שהתקשרו בהסכם שכירות להפעלת עסק מסחרי על גבי קרקע חקלאית בניגוד ליעוד המותר, דרשו אחד ממשנהו שיפוי בגין הוצאות ופיצוי, לאחר שהשימוש הופסק על ידי העירייה ואף הוגש כתב אישום בגין השימוש הלא חוקי.</p> <p>בית המשפט דחה את התביעות ההדדיות וקבע כי השוכר והמשכיר אשמים במידה שווה לנזקים וההוצאות שנגרמו להם. צד הלוקח על עצמו במודע את הסיכון להתרחשות נזק, לא יוכל לתבוע את האחר, והנזק ייוותר על כתפי מי</p>

שסבל. כאן, שני הצדדים היו מודעים היטב כי ההתקשרות היא בעייתית ושהשימוש המתוכנן במושכר הוא בניגוד לחוק. למרות שהצדדים צפו מראש מצב בו יידרש פינוי המושכר, כל אחד מהם פעל בידועין כדי להשיא את רווחיו ולכל אחד מהם צמחה הטבה כספית משמעותית מההסכם השכירות. לכן, שני הצדדים נטלו סיכון עצמי משותף לכישלונה של העסקה ולכן הם אינם יכולים לבוא בטענות, אחד כלפי משנהו, בגין נזקים והוצאות שנגרמו להם כתוצאה מהשלכות מעשיהם ומחדליהם.

### **Lessee and lessor who consciously take a risk are not allowed to place the blame on the other party when the risk materializes**

A lessee and lessor who entered into a lease agreement to operate a commercial business on an agricultural land contrary to the zoning designation, sought from each other indemnification and compensation, after the city forced evacuation and pressed charges.

The Court rejected the mutual claims and held that the lessee and the lessor are equally responsible for the damages and expenses incurred by them. A party who consciously assumes the risk of damage occurring will not be able to sue the other, and the damage will be left on the shoulders of the one who suffered. Here, both parties were well aware that the contract was problematic and that the planned use of the leased property is illegal. Although the parties anticipated a situation in which the lessee would be required to vacate, each of them acted knowingly to maximize their profits and each of them gained a significant financial benefit from the lease agreement. Therefore, both parties took upon themselves a joint risk of the failure of the transaction and therefore they cannot make contentions, one against the other, for damages and expenses incurred as a result of the consequences of their actions and omissions.

### **ז. בעל דירה זכאי להתנגד להחלטת רוב הדיירים להקים חדר כושר בסמוך לדירתו**

(ת"א) 723/18 יניב סוילן נ' נציגות הבית המשותף ברחוב השדות 8, רמת השרון, 15.11.2023, מפקח על רישום מקרקעין בתל אביב, כב' המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין אושרת ארפי מוראי

חדר דיירים בקומה השנייה של בניין משותף הוסב לחדר כושר בניגוד לעמדת חלק מדיירי הבניין הגרים בסמיכות. המפקחת על רישום המקרקעין קיבלה את התביעה והורתה על הפסקת השימוש בחדר הדיירים כחדר כושר. חוזה שהיה טעון הסכמת צד שלישי או רישיון על פי חיקוק, חזקה שקבלת ההסכמה או הרישיון הוא תנאי מתלה. לבעל דירה בבית משותף זכות וטו להחלטת האסיפה הכללית, בין היתר כאשר מדובר בהחלטה הפוגעת ומשנה זכויותיו. הסבת חדר דיירים לחדר כושר, טעונה היתר בניה כדין. כאן, חדר הדיירים של הבניין הוסב לחדר כושר בהחלטה שהתקבלה על ידי רוב בעלי הדירות, אך מבלי שנתבקש לכך היתר בניה כדין. משכך, בהעדר היתר בניה החלטת האסיפה הכללית של הדיירים כלל לא השתכללה ואינה מחייבת. בנוסף, ההחלטה להקים חדר כושר בסמוך לדירות מגורים פגעה באופן מהותי בזכויות בעלי הדירות הגרים בסמוך, בשל עוצמת המטרדים (כגון, רעש ולכלוך) וקיימת זכות חוקית להתנגד לכך. לכן, נאסר על נציגות בית המשותף והדיירים לעשות שימוש בחדר הדיירים כחדר כושר.

### **An apartment owner has the right to oppose the decision of the majority of tenants to build a gym next to his apartment**

A tenant's room in the second floor of a condominium was converted into a gym, despite the position of some of the tenants who lives next door.

The Land Registry Supervisor accepted the claim and held that the use of the tenants' room as a gym will be ceased. A contract that required the consent of a third party or a license under law, creates the assumption that receiving the consent or license is a condition precedent. The owner of an apartment in a condominium has a veto right to the decision of the general meeting, *inter alia* when such decision harms and changes its rights. Converting a tenant's room into a gym requires a permit. Here, the tenant's room was converted into a gym in a decision accepted by the majority of the apartment owners, but without a proper building permit being sought. Therefore, in the absence of a building permit, the decision of the general meeting of the tenants was not perfected and is not binding. In addition, the decision to establish a gym next to residential apartments substantially harms the rights of the owners of the adjacent apartments, due to the intensity of the annoyances (such as noise and dirt) and there is a legal right to object to this. Therefore, the condominium representative and the tenants are prohibited from using the tenants' room as a gym.

## מידע פנים כשברור שזה לא וודאי/ עו"ד עדי מרכוס\*

מידע על אירועים עתידיים מהותיים בחייה של החברה, הוא מידע בעל חשיבות עליונה, אשר החברה הציבורית מחוייבת בחשיפתו למשקיעיה, ובעלי העניין בחברה מחויבים בשמירתו<sup>1</sup>. אולם, למרות חשיבותו של מידע זה, לא תמיד ברור מה נחשב מידע מהותי אשר חל איסור לעשות בו שימוש וזאת ביחוד כאשר המידע הינו על אירוע שאינו וודאי.

בעקרון, מידע פנים הוא מידע על חברה ציבורית, אשר ידוע רק לאנשי הפנים של החברה ואשר יש בו בכדי להשפיע על מחיר ניירות הערך של החברה. האיסור על שימוש במידע פנים נובע למעשה מהרצון להתמודד עם חוסר השוויון שבין אנשי הפנים וציבור המשקיעים הרחב, להשוות את שדה המשחק ולמנוע מאותם אנשי פנים של החברה לנצל את הידע שלהם לגבי מצב החברה או אירועים עתידיים בחייה, כדי לקדם אינטרסים כלכליים אישיים שלהם או מקורבים אליהם ולעשות קופה על חשבוננו של הציבור. החשש הוא שמתן האפשרות לאנשי הפנים של החברה לנצל מידע פנים לטובתם האישית, יפגע באמון הציבור במנגנוני המסחר הבורסאיים, יהווה גורם מרתיע מפני השקעה של אנשים מהשורה בשוק ההון ויפגע ביכולתו של השוק להתנהל באופן ראוי.

כך, מצד אחד חלה על החברה החובה לדווח לציבור על כל אירוע מהותי שעשוי להשפיע על שווי המניות ולתת לציבור ולמשקיעים בניירות הערך שלה כל מידע שעשוי להשפיע על השקעתם, ומנגד חל האיסור על אנשי הפנים לעשות שימוש באותו מידע, טרם ביצעה החברה את הדיווח לציבור. אולם, סוגיה מעניינת היא מה תחולת האיסור לעניין אירועים בחיי החברה אשר הינם מהותיים, אולם קיימת לגביהם של אי וודאות.

הנושא, עלה לדיון, בין היתר, לפני מספר שנים בתקופת מגיפת הקורונה ועשוי להיות שוב רלוונטי בתקופת המלחמה הנוכחית. המגיפה, בין יתר השפעותיה הזכורות לנו היטב, וכמו תקופת המלחמה הנוכחית, הביאה לחוסר וודאות קיצוני במגזר העסקי ולמקרים רבים בהם אירועים אשר עשויים להיות מהותיים, לוקים בחוסר ודאות גבוה להתממשות, עד כדי כך שלא ברור האם הם מהווים מידע פנים האסור בשימוש או לאו.

הבחינה הנפוצה בפסיקה כיום, על מנת לקבוע אם מידע לא וודאי מהווה מידע פנימי אסור לשימוש, היא מבחן התוחלת, אשר משקלל את הסיכוי של האירוע לקרות כנגד ההשפעה שתהיה לו על החברה במידה ואכן יתרחש. כך, גם אם מדובר בעסקה אשר יש ספק את תקימתה, או אשר לא נסגרו כל פרטיה, אולם צפויה להיות לה השפעה מהותית על החברה כך שבמידה ותיחתם, צפויה מניית החברה לזנק באופן משמעותי - הרי שדבר העסקה ייחשב כמידע פנימי מהותי ואנשי הפנים בחברה יהיו מנועים מלפעול על לפיו.

כך, לדוגמא, בפסק דין שניתן בבית המשפט בתל אביב בדצמבר, 2020<sup>2</sup>, הועמדו לדין אחים אשר אחד מהם היה בעל מניות בחברה המקורב למנכ"ל אשר סיפק לו מידע פנים לעניין פעילותה. החברה, אשר עסקה בתחום הרפואי, הייתה על סף סגירת הסכם עם גוף רגולטורי גדול לעניין ניסוי באחד ממוצריה, ניסוי אשר עצם קיומו היה בו כדי לתת למוצר החברה לגיטימציה וכובד משקל באופן שיביא לעליית קרנה של החברה. האח, איש הפנים בחברה, חלק את המידע עם אחיו אשר מיהר לרכוש לעצמו ממניות החברה ואף העביר את המידע לחבריו, בצורה אשר היוותה, לקביעת בית המשפט עבירה על האיסור בשימוש במידע פנים, וזאת על אף שהמידע הועבר בין האחים עוד בשלבים המוקדמים ביותר של המגעים, כאשר העסקה כולה הייתה בחוסר וודאות גבוה.

כך, יש לזכור תמיד, כי על כל איש פנים בחברה, בין אם נושא משרה בכיר או עובד זוט, מוטלת החובה לפעול בהתאם להוראות החוק האוסרות על גילוי מידע פנימי, וזאת גם אם אין בכוונתו לעשות שימוש במידע בעצמו ולטובתו האישית, שהרי עצם הגילוי כבר מהווה עבירה על החוק אשר חושפת אותו הן להליכים פליליים והן לתביעות אזרחיות. בכל מקרה של ספק לגבי מידע שאינו וודאי, רצוי לפנות לייעוץ משפטי, לצורך הכוונה, ועד לקבלת החלטה משפטית מנומקת, יש להימנע מכל גילוי אשר עשוי להיתפס כבעייתי, שללא כך עשוי האדם למצוא עצמו עומד למשפט פלילי, משלם קנסות כבדים ואף מוותר על כל רווח אשר נתקבל כתוצאה מעסקה שנעשתה תוך שימוש במידע כאמור.

\* עו"ד עדי מרכוס הינה עורכת דין במשרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) המתמקדת במשפט מסחרי ודיני חברות, זכויות יוצרים, דיני תקשורת ואומנים ועסקאות בינלאומיות. עו"ד מרכוס הינה בוגרת הפקולטה למשפטים ובעלת תואר שני בתקשורת באוניברסיטת תל אביב ותואר שני במנהל עסקים בינלאומי מאוניברסיטת בר אילן. היא התמחתה במשרד המשפטי אצל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה בתחום הדין האזרחי וזכויות היוצרים, לאחר מכן עבדה 18 חודש במשרד שלמה כהן בתחום הקניין הרוחני, כ-11 שנה במחלקה המשפטית בגוף התקשורת "רשת נגה בע"מ" (ערץ 2 של הטלוויזיה), כאשר תפקידה האחרון בטרם מיוזג החברה עם ערוץ 10, כראש תחום במחלקה המשפטית ולאחר כך, טרם הצטרפותה למשרד, כיועצת המשפטית הפנימית של קנלר ייצוג אמנים, בכל נושא היעוץ המשפט של אמנים ואנשי תרבות, בין בישראל ובין במישור הבינלאומי. 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](mailto:afiklaw@afiklaw.com).

<sup>1</sup> חוק ניירות ערך, תשכ"ה – 1968

<sup>2</sup> תפ (ת"א) 68475-07-18, מדינת ישראל נ' טל כהן (20.12.2020) - <https://he.afiklaw.com/caselaw/11730>

## **Insider Information When it is Certainly Uncertain /Adi Marcus, Adv.\***

Information about material future events in the life of a company is information of the utmost importance, which a public company is obliged to disclose to its investors, and officers of the company are obligated to maintain confidential. However, despite the importance of this information, it is not always clear what is considered "material information" that is prohibited from being used, especially when the information is about an uncertain future event.

In principle, insider information is information about a public company, which is known only to insiders of the company and which may influence the price of the company's shares. The prohibition on the use of insider information stems from the desire to deal with the inequality between corporate insiders and the public, to level the playing field and to prevent insiders from taking advantage of their knowledge about the state of the company or future events in its life, in order to promote their personal economic interests or those of other who are close to them and make a profit at the expense of the public. The concern is that giving the company's insiders the opportunity to use insider information for their own personal benefit will damage public trust in the stock exchange trading mechanisms, will act as a deterrent for ordinary people investing in the market and may damage the market's ability to conduct itself properly.

Thus, a company has the obligation to report any material event that may affect the value of the shares and to give the public and investors any information that may influence their investment, and insiders are prohibited from making use of the same information before the company has made it public. However, an interesting issue is the applicability of the prohibition as to events in the life of a company which are substantial, but, at the same time, uncertain.

The issue came up several years ago during the Covid19 epidemic and may be relevant again during the current war. The epidemic, among its other effects, and the current war, caused extreme business uncertainty and in many cases led to events which may be material, but are also characterized by a high degree of uncertainty of materialization, to such extent that it is not clear whether they constitute insider information that is prohibited from being used.

The most common test in recent caselaw to determine whether uncertain information constitutes insider information prohibited for use, is the expectancy test, which weighs the chance of the event happening against the impact it will have on the company if it does. Thus, even if a transaction is doubtful to take place, or which details have not been finalized, is expected to have a substantial impact, so that if materialized, the company's share is expected to jump significantly - such will be deemed material insider information and the company's insiders will be prohibited from acting on it.

Thus, for example, in a verdict given in December, 2020, at the Tel Aviv Court, brothers were prosecuted, after one of whom was a shareholder in a company close to the CEO who provided him with insider information regarding its activities. The company, which dealt in the medical field, was on the verge of closing an agreement with a large regulatory body regarding an experiment in one of its products - an experiment which very existence was to give the company's product legitimacy and weight in a manner that would lead to an increase in the company's reputation. One brother, an insider of the company, shared the information with his brother who hurried to purchase company shares for himself and even passed the information on to his friends, in a manner which constituted, as the Court stated, an infringement of the prohibition on the use of insider information, even though the information was passed between the brothers at an early stage of the contacts, when the whole transaction was highly uncertain.

Thus, it must always be remembered that every insider in the company, whether a senior officer or a junior employee, has the duty to follow the law prohibiting disclosure of insider information, even if such do not intend to use the information themselves or for their own personal benefit, as the very act of disclosure already constitutes an offense, exposing the insider to both criminal proceedings and civil lawsuits. In any case of doubt regarding information which is uncertain, it is advisable to seek legal advice and until a reasoned legal decision is made, any disclosure that may be perceived as problematic should be avoided, or the person may find himself facing a criminal prosecution, paying heavy fines and even disgorging any profit obtained as a result of a transaction made using the insider information.

---

\*Adi Marcus, Adv. is an attorney in the office of Afik & Co. ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) who focuses primarily on commercial and corporate law, copyrights, media law and international transactions. Advocate Marcus holds a major in law, an M.A in communication from Tel Aviv University and an international MBA from Bar Ilan University. She completed her internship at the Ministry of justice under the Deputy Attorney General focusing civil law and copyright law, then worked for about 18 months in the office of Shlomo Cohen in the field of intellectual property, about 11 years in the legal department of the communications network "Noga Network" (Channel 2 of TV), with her last position before the company merged with Channel 10, was head of department in the legal department and then, before joining the firm, as Kneller Artists Representation's internal legal advisor, representing in all matters of legal advice to artists and cultural figures, both in Israel and internationally. 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](mailto:afiklaw@afiklaw.com).