

Karl Ritter von Frisch (20. November 1886 - 12. Juni 1982)
קרל ריטר פון פריש (20 נובמבר, 1886 - 12 יוני, 1982)



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

גיליון 415: 12 יוני, 2024
Issue 415: June 12, 2024

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

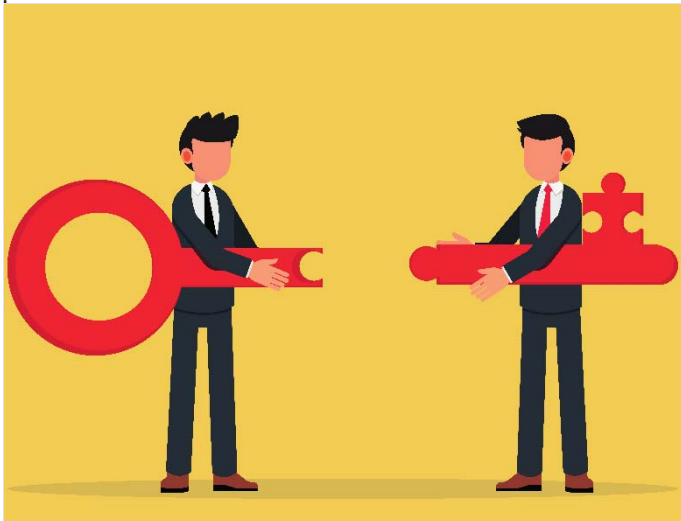
Afik & Co. markiert das Todesdatum des österreichischen Zoologen Karl Ritter von Frisch (20. November 1886 – 12. Juni 1982), der 1973 den Nobelpreis für Physiologie oder Medizin für die Entschlüsselung der Sprache der Bienen erhielt.

אפיק ושות' מציינת את יום פטירתו של הזואולוג האוסטרי קרל ריטר פון פריש (20 נובמבר, 1886 - 12 יוני, 1982) זוכה פרס נובל לפיזיולוגיה או לרפואה לשנת 1973 על פענוח שפת הדבורים.

Afik & Co. marks the date of demise of Austrian zoologist Karl Ritter von Frisch (November 20, 1886 - June 12, 1982), 1973 Nobel Prize in Physiology or Medicine laureate for deciphering the language of bees.

1. אני מכריז עליכם בזאת כשותף ושותף... / יאיר אלוני, עו"ד

I now pronounce you partner and partner / Yair Aloni, Adv.



מאמר בנושא המשמעות של פעילות משותפת ללא הסכם, אשר עשויה ליצור מעמד של שותפות, על כל משמעויות הדבר. את המאמר כתב עו"ד יאיר אלוני ממשרד אפיק ושות'.

את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a415>

An article on the meaning of a joint activity without an agreement, which may create the status of a partnership, on all the meanings of this. The article was written by attorney Yair Aloni of Afik & Co. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a415>

2. עדכוני פסיקה

Legal Updates

א. מתווך לא זכאי לדמי תיווך בעבור חלק בעסקה שנעשה לאחר תום תקופת ההמשכיות של הסכם תיווך

שלום ראשל"צ: חוק חדלות פירעון הישראלי מאפשר לפעול כדי למנוע הסתרת נכסים בידי חייבים או העברתם למדינות זרות במטרה להונות נושים. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/16515>

It is possible to hold international insolvency proceedings in Israel and to recognize a foreign official as an official in Israel. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16516>

ב. כאשר חוזה למראית עין משקף את כוונת הצדדים הוא לא יבוטל גם אם כולל עובדות שאינן מדויקות

כלכלי ת"א: בחוזה שנכרת למראית עין בלבד כשהסדר חוקי ומביע נכונה את כוונת הצדדים וההסדר השני לא משקף

When an apparent contract reflects the parties' intention it shall not be canceled even if it entails inaccurate facts. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16518>

ג. בנק רשאי לסרב להעניק שירותים אם קיים חשש להפרת סנקציות בינלאומיות
העליון: סירוב בנק לתת שירות כתוצאה מיישום מדיניות ניהול הסיכונים שקבע הבנק בקשר למשטרי סנקציות בינלאומיות, ייחשב לסירוב סביר למתן שירות. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/16519>

A bank may refuse to grant services if there is suspicion of breach of international sanctions. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16520>

ד. מצגים שלא הוכנסו להסכם עשויים להיחשב ככאלה שהצדדים ויתרו עליהם
מחוזי ת"א: נקודת המוצא בפרשנות חוזה היא לשונו; בחוזה עסקי בין מתקשרים מתוחכמים מעמד מכריע ללשון החוזה. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16521>

Representation that were not included in a contract may be deemed waived. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16522>

ה. בהיעדר ערבות אישית לא ניתן לדרוש מגורם מתווך כי יפרע חובו של צד שלישי
השולם רחובות: אין מניעה כי הסכם ערבות ייערך בעל פה, אך במקרה כזה יידרש להוכיח כוונה לתת ערבות. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16523>

In the absence of a personal guarantee one cannot demand from an intermediary party to repay a third-party debt. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16524>

ו. פעולת תיוג בפייסבוק עשויה להיחשב לשון הרע
שלום קריות: גם אמירה מרומזת יכולה להיחשב ללשון הרע; ברשתות חברתיות פעולת תיוג נחשבת ללשון הרע בשל מטרתה להעביר את תוכן הפוסט לאחרים. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16525>

Tagging on Facebook may be deemed defamation. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16526>

ז. דירה שנמסרת לרוכש עם פגמים המשליכים על נוחות המגורים בלבד אינה נחשבת כדירה שלא נמסרה
מחוזי י-ם: ניתן לדרוש פיצוי מהקבלן בגין איחור במסירתה של דירה כאשר קיימות אי-התאמות שהן כה מהותיות שבעטיין ניתן לראות בדירה כדירה שאינה ראויה למגורים. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16527>

An apartment tendered to the purchaser with defects that affect the comfort of living only is not deemed an apartment that was not tendered. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16528>

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

Afik News is the bi-weekly legal and business Israel news bulletin published by Afik & Co. (www.afiklaw.com). Afik News is sent every second week to an audience of thousands of subscribers worldwide and includes concise professional data on legal and business Israeli related issues of interest to the business community in areas in which the Afik & Co. firm advises. For removal (or joining) the mailing list please send an email to newsletter@afiklaw.com with the title "Please remove from mailing list" or "Please add me to the mailing list." The Afik News bulletin is copyrighted but may be freely transferred provided it is sent as a whole and without any changes. Nothing contained in the Afik News may be treated as a legal advice. Please contact an attorney for a specific advice with any legal issue you may have.

For previous Afik News publication see <http://www.afiklaw.com>

<p align="center">אני מכריז עליכם בזאת כשותף ושותף... / יאיר אלוני, עו"ד</p>	<p align="center">1.</p>
<p align="center">I now pronounce you partner and partner / Yair Aloni, Adv.</p>	
<p>מאמר בנושא המשמעות של פעילות משותפת ללא הסכם, אשר עשויה ליצור מעמד של שותפות, על כל משמעויות הדבר. את המאמר כתב עו"ד יאיר אלוני ממשרד אפיק ושות'. עו"ד יאיר אלוני הינו שותף במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) ועיקר התמקדותו בתחום האזרחי, ליטיגציה, מקרקעין, מכרזים ומשפט המינהלי. עו"ד אלוני מוסמך על ידי האפוטרופוס הרשמי להחתמה על יפוי כוח מתמשכים. את המאמר ניתן למצוא בקישור: http://he.afiklaw.com/articles/a415</p>	
<p>An article on the meaning of a joint activity without an agreement, which may create the status of a partnership, on all the meanings of this. The article was written by attorney Yair Aloni of Afik & Co. Yair Aloni is a partner at Afik & Co., Attorneys and Notaries (www.afiklaw.com), emphasizing on commercial and civil law, including real estate, litigation, tenders and administrative law. He is certified in Israel for the execution of lasting powers of attorney. The article in English may be found at the link: https://www.afiklaw.com/articles/a415</p>	
<p align="right">עדכוני פסיקה</p>	<p align="center">2.</p>
<p>Legal Updates</p>	
<p align="center">ניתן לקיים בישראל הליכי חדלות פירעון בינלאומיים ולהכיר בבעל תפקיד זר כבעל תפקיד בישראל</p>	
<p align="center">חדלפ (ראש"צ) 23-01-24173 Andrew Reginald YEO נ' חיים גרון, 01.06.2024, בית משפט השלום בראשון לציון, כב' השופט אילן בן דור</p>	
<p>בעל תפקיד בהליך פשיטת רגל באוסטרליה ביקש להכיר בהליך בישראל כדי להתחקות אחר מלוא נכסי החייב בישראל, וכדי לקבל מידע מלא ומסמכים, לרבות מצדדים שלישיים, עקב החשד שבכוונתו להבריח דירת מגורים שבבעלותו.</p> <p>בית המשפט הכיר בהליך פשיטת הרגל באוסטרליה כהליך בישראל והורה על הקפאת הליכים נגד החייב בישראל, שהיית כל העברה של זכות בנכס או שעבודו וצווים אחרים הקשורים להליך. חוק חדלות פירעון הישראלי מכיר בהליכי חדלות פירעון בין לאומיים כדי למנוע הסתרת נכסים בידי חייבים או העברתם למדינות זרות במטרה להונות נושים. בהתאם, בעל תפקיד זר רשאי להגיש לבית המשפט בישראל בקשה להכרה בהליך הזר כשהוא מפרט את כל ההליכים הזרים הידועים לו, המתנהלים לגבי החייב ואת מסמכי ההליך הזר. כאן, יש מקום להורות על הכרה בהליך בישראל בהתאם לתכליות של החוק הישראלי לאפשר ניהול הליכי חדלות פירעון בינלאומיים.</p>	
<p align="center">It is possible to hold international insolvency proceedings in Israel and to recognize a foreign official as an official in Israel</p>	
<p>An official in a bankruptcy proceeding in Australia requested to recognize the proceeding in Israel in order to trace all of the debtor's assets in Israel, and to receive complete information and documents, including from third parties, due to the suspicion that the debtor intends to smuggle a residential apartment he owns. The Court recognized the bankruptcy procedure in Australia as a procedure in Israel and ordered the freezing of procedures against the debtor in Israel, the suspension of any transfer of a right to the property or its lien and other orders related to the procedure. Israeli insolvency law recognizes international insolvency proceedings to prevent debtors from hiding assets or transferring them to foreign countries in order to defraud creditors. Accordingly, a foreign official may submit to the Israeli Court a request for recognition of the foreign proceeding when he details all the foreign proceedings known to him, which are ongoing regarding the debtor and the documents of the foreign proceeding. Here, there is room to order the recognition of the procedure in Israel in line with the purposes of Israeli law to allow the management of international insolvency procedures.</p>	
<p align="right">כאשר חוזה למראית עין משקף את כוונת הצדדים הוא לא יבוטל גם אם כולל עובדות שאינן מדויקות</p>	<p align="center">ב.</p>
<p align="center">ת"א 54634-05-20 דרור שלומי, משה כץ ורונית חיון טובוך נ' בועז משעולי EFYOD Corporation בע"מ ואפרת משעולי ברק, 27.05.2024, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו, כב' השופט מגן אלטוביה</p>	
<p>משקיעים בחברה טענו, כי הסכם רכישת מניות החברה הוא חוזה למראית עין מכיוון שהוא הסתיר את העובדה שהחברה הקצתה לאחד מבעלי המניות כנגד הלוואות בעלים.</p> <p>בית המשפט דחה את התביעה וקבע, כי לא מדובר בחוזה למראית עין. חוזה שנכרת למראית עין בלבד הוא חוזה שכלפי חוץ נסמך על הסדר מסוים, בעוד שכוונת הצדדים שונה, והוא בטל. אולם, כאשר ההסדר הרשום בהסכם חוקי ומביע נכונה את כוונת הצדדים וההסדר השני הרשום בהסכם לא משקף את הסכמתם ונועד למטרה שאינה קשור בביצוע העסקה, יינתן תוקף לכוונה האמיתית של הצדדים. כאן, המידע הרשום בהסכם לא משנה את הכוונה האמיתית של הצדדים להסכם לפיה המשקיעים ירכשו מניות במחיר שנקבע בהסכם, אף אם יש בו מרכיבים אשר לא משקפים את מצב הדברים האמיתי. לפיכך, ההסכם אינו למראית עין והוא עומד בעינו.</p>	

When an apparent contract reflects the parties' intention it shall not be canceled even if it entails inaccurate facts

Investors in a company contended that the share purchase agreement was an apparent contract because it hid the fact that the company allocated to one of the shareholders against a shareholders loan.

The Court rejected the claim and stated the contract is not an apparent one. A contract entered into for appearance is a contract that outwardly relies on a certain arrangement, while the intention of the parties is different, and is therefore void. However, when the agreement described in the contract is legal and correctly expresses the intention of the parties and the second agreement described in the contract does not reflect their intentions and is meant for a purpose unrelated to the execution of the contract, the true intention of the parties shall be given effect. Here, the data recorded in the agreement does not change the true intention of the parties to the agreement according to which the investors shall purchase shares at the price set in the agreement, even if the contract contains elements that do not reflect the real state of affairs. Therefore, the contract is not an apparent one and is therefore valid.

ג. בנק רשאי לסרב להעניק שירותים אם קיים חשש להפרת סנקציות בינלאומיות

רע"א 1052/24, בנק מזרחי טפחות בע"מ נ זק"א איתור חילוץ והצלה ואח', 02.04.2024, בית המשפט העליון, כבוד השופט ג' כנפי שטייניץ

אזרח ישראלי אשר שמו נכלל ברשימת סנקציות של האיחוד האירופי, אשר דורשות להקפיא את נכסיו, ביקש לתרום סכום נכבד לארגון זק"א.

בית המשפט העליון דחה את הבקשה לחייב את הבנק לקבל את הכסף וקבע כי הבנק פעל במסגרת סמכותו בסירוב לקבל את כספי התרומה. תאגיד בנקאי מנוע מלסרב סירוב בלתי סביר וגורף מלהעניק שירותים בנקאיים מסוימים הנתפסים כחיוניים לציבור. אולם, ככול שלא מדובר בסירוב גורף, או כאשר הסירוב נובע ממדיניות עסקית שהוגשה למפקח על הבנקים ולא נתקלה בהתנגדות, הרי שאין מדובר בסירוב בלתי סביר. כאן, סירובו של הבנק נבע ממדיניות ניהול סיכונים רשמית אשר נוצרה בהתאם לדרישת המפקח על הבנקים, ונעשתה רק לאחר שהבנק ביצע פרטנית לעניין תחולת הסנקציות והחריגים להם. כך, אין מדובר בסירוב גורף, שרירותי, שבניגוד למדיניות ושאינו סביר, והבנק אינו מחויב בהעברת כספי התרומה.

A bank may refuse to grant services if there is suspicion of breach of international sanctions

An Israeli citizen whose name was included in the European Union's sanctions list, which demands the freezing of his assets, requested to donate a considerable sum to Zaka (Israeli non-profit of voluntary community emergency response teams).

The Supreme Court rejected the motion to force the bank to accept the funds and held that the bank acted within its authority in refusing to receive the donation. A banking corporation is prohibited from refusing an unreasonable and blanket refusal to provide certain banking services that are considered essential to the public. However, as long as the refusal is not a blanket refusal, or when the refusal stems from a business policy that was submitted to the Banks Supervisor and was not met with opposition, then it cannot be considered an unreasonable refusal. Here, the bank's refusal stemmed from an official risk management policy that was created pursuant to the requirement of the Supervisor of Banks, and was made only after the bank made a detailed inquiry regarding the applicability of the sanctions and their exceptions. Thus, the refusal was not a blanket, arbitrary refusal, contrary to policy or, therefore, unreasonable, and the bank is not obligated to transfer the donation money.

ד. מצגים שלא הוכנסו להסכם עשויים להיחשב ככאלה שהצדדים ויתרו עליהם

ת"א 25746-01-18 ביבס ואח' נ' אוהב ציון ואח', 15.05.2024, בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו, כב' השופטת מיכל עמית - אנימן

שני אנשי עסקים מנוסים, שהתקשרו בהסכם להפרדת נכסיהם גילו כי מצגים שהוצגו לכל אחד מהם על ידי הצד השני, בדבר החברה שעברה לרשותו, עובר לחתימת הסכם ההפרדות, אינם נכונים.

בית המשפט דחה את הטענות ההדדיות של הצדדים בשל העדר הטעיה. נקודת המוצא בפרשנות חוזה היא לשונו, ולה יש משקל כבד ומשמעותי בגיבוש אומד דעת הצדדים. בחוזה עסקי בין מתקשרים מתוחכמים דיים לעשות שימוש בכללים המשפטיים לשם עיצוב החוזה כרצונם יש לתת מעמד מכריע ללשון החוזה ובכך לאפשר לצדדים מתוחכמים לעצב את ההתקשרות כרצונם ולסייע ליצירת וודאות חוזית. כאן, מדובר בהסכם הפרדות שנערך על ידי צדדים מנוסים ומיוצגים היטב ועל רקע סכסוך משפטי ממושך. מכאן, שלשון הסכם ההפרדות הכוללת הצהרות הדדיות של הצדדים בדבר בחינה של מצב החברה המשותפת העוברת לבעלות כל אחד מהם, משמעה היא שאותם 'מצגים' אשר הצדדים בחרו שלא לכלול בהסכם אינם מצגים וממילא לא ניתן לטעון להטעיה בגין מצגים אלו.

<p>Representation that were not included in a contract may be deemed waived</p>	
<p>Two experienced businessmen, who entered into an agreement to separate their assets, discovered that representations presented to each of them by the other party regarding the company that passed into his possession, prior to the execution of the separation agreement, but were not put into the agreement are incorrect.</p> <p>The Court rejected the mutual claims of the parties due to the lack of deception. The starting point when interpreting a contract is its wording, which has a significant weight in forming the parties' will. In a business contract between parties that are sophisticated enough to use the legal rules in order to design the contract as they wish, the wording of the contract must be given a decisive status and thus allow sophisticated parties to design the contract as they wish and help create contractual certainty. Here, it is a separation agreement drawn up by experienced and well-represented parties and against the background of a long legal dispute. Hence, the wording of the separation agreement, which includes mutual representations by the parties regarding an examination of the state of the joint company that passes to the ownership of each of them, means that those 'representations' which the parties chose not to include in the agreement are not legal representations and consequently it is not possible to claim deception regarding these.</p>	
<p>ה. בהיעדר ערבות אישית לא ניתן לדרוש מגורם מתווך כי יפרע חובו של צד שלישי</p>	
<p>ת"א (רח') 24680-03-19 אהוד יניב שחף נ' אורן שמעון, 09.05.2024, בית משפט השלום ברחובות, כב' השופטת אושרית הובר היימן</p>	
<p>אדם מסר לחברו כ-50,000 דולר כדי שיעבירם לכאורה כהלוואה לצד שלישי. לאחר שההלוואה לא נפרעה דרש מחברו שישיב את הכספים מאחר שהוא נתן לו "מילה" שהוא "אחראי" שכספי ההלוואה יוחזרו.</p> <p>בית המשפט דחה את התביעה וקבע כי למרות שהכספים נמסרו לצד השלישי באמצעות החבר, הוא לא שימש כערב. לפי החוק, ערבות נוצרת בהסכם בין הערב לבין הנושה או בהתחייבותו של הערב שהודעה עליה ניתנה לנושה. אין מניעה כי הסכם ערבות ייערך בעל פה, אך חוזה ערבות אינו חוזה רגיל לחלוטין ומשכך אין להסתפק ב"הרהורי הלב" של הנושה בלבד אלא בהצגת ראיות משכנעות. כאן, החבר של המלווה שלל מכל וכל שנטל על עצמו אחריות אישית כלשהי להחזר ההלוואה או כי הסכים לשמש כערב, שכן בפועל שימש רק כגורם מקשר בין המלווה ללווה. העובדה שהמלווה לא פעל ולא נקט כל הליך כנגד חברו במשך שנים רבות, אף שלשיטתו ראה בו כחייב מכוח ערבותו האישית, עומדת לו לרועץ. כמו כן, המלווה הוא זה שנמנע מעריכת הסכם בכתב ולכן, ככל שמתעורר ספק באשר להסכמת חברו לשמש כערב, הוא ספק הפועל לחובת המלווה ולכן תביעתו נדחתה.</p>	
<p>In the absence of a personal guarantee one cannot demand from an intermediary party to repay a third-party debt</p>	
<p>One gave his friend \$50,000 so that he would allegedly transfer it as a loan to a third party. After the loan was not repaid, he demanded that his friend repay the loan as he had given him his "word" that he is "responsible" for the loan being repaid.</p> <p>The Court rejected the claim and held that although the loan was given to a third party through the friend, he was not a guarantor. Pursuant to the Israeli law, a guarantee is created by an agreement between the guarantor and the creditor or by the guarantor's commitment of which notice was given to the creditor. There is no objection that a guaranty agreement will be executed orally, but a guaranty agreement is not a normal agreement and therefore one should not be satisfied with the "reflections of the heart" of the creditor only, and it will be required to present convincing evidence. Here, the lender's friend completely denied that he took upon himself any personal liability for the repayment of the loan or that he agreed to serve as a guarantor in the transaction, because in practice he served as an intermediary between the lender and the borrower. The fact that the lender did not take any procedure or actions against his friend for many years, even though he considered him personally liable, is also to be considered against him. Also, the lender is the one who avoided a written agreement, so if there is any doubt as far as to the friend's consent to be a guarantor, it is a doubt that should be taken against the lender and therefore his claim was rejected.</p>	
<p>ו. פעולת תיוג בפייסבוק עשויה להיחשב לשון הרע</p>	
<p>ת"א 51043-05-20 מאירסון ואח' נ' וודוז, 10.05.2024, בית משפט השלום קרית, כב' השופט שלמה מיכאל ארדמן</p>	
<p>אדם פרסם פוסטים מכפישים בפייסבוק על מספר אנשים בקשר עם שירותי זכיינות, בין היתר על ידי רמיזה, כי הם מעורבים במעשי נזילות, ובתוך כך גם תייג את שמותיהם בפוסטים.</p> <p>בית המשפט קבע, כי הפוסטים מהווים לשון הרע. לשון הרע מוגדרת כדבר שפרסומו עלול להשפיל אדם בעיני הבריות, לבזותו בשל מעשים המיוחסים לו, או לפגוע בעסקו של אדם. ההשפלה יכולה לעשות באופן מפורש או על דרך של רמיזה. בכל הנוגע ללשון הרע ברשתות החברתיות, פעולת תיוג נחשבת ללשון הרע בשל העובדה שמטרתה נועדה להעביר את תוכן הפוסט לאחרים, הגם שיש באפשרות המתיוג להסיר את התיוג. כאן, אין ספק שהגדרת הזכיינים כ"נוכלים" עולה כדי לשון הרע, כאשר גם רמיזה שהזכיינים מעורבים במעשה נזילות מהווה כזו. מעבר לכך, גם עצם פעולת תיוג הזכיינים בפוסטים עולה כדי לשון הרע.</p>	

Tagging on Facebook may be deemed defamation

A person published defamatory posts on Facebook about several people in connection with franchise services, *inter alia* by implying that they are involved in fraudulent activities. Furthermore, the person tagged their names in the posts.

The Court held that the posts amount to defamation. Defamation is defined as something the publication of which may humiliate a person in the eyes of mankind, disparage him for acts attributed to him, or damage a person's business. The humiliation can be done explicitly or by implication. As far as defamation on social networks is concerned, the act of tagging is deemed defamation due to the fact that its purpose is to convey the content of the post to others, although the tagger has the option to remove the tag. Here, there is no doubt that defining the franchisors as "crooks" amounts to defamation, when an insinuation that the franchisors are involved in an act of fraud also amounts to such. Beyond that, even the very act of tagging of the franchisees in posts amounts to defamation.

ז. דירה שנמסרת לרוכש עם פגמים המשליכים על נוחות המגורים בלבד אינה נחשבת כדירה שלא נמסרה

ת"א (י-ם) 76880-12-20 נתנאל אוזן נ' בניני בר-אמנה חברה לבנין ופיתוח בע"מ, 26.05.2024, בית המשפט המחוזי בירושלים, כב' השופט אוהד גורדון

קבלן מסר דירות לרוכשים והן שימשו למגורים במשך למעלה מעשור, כשלכל אורך אותה תקופה הדירות חוברו לחשמל, אך אספקת החשמל באמצעות חברת החשמל הוסדרה רק לאחר עשור. הרוכשים ראו בכל התקופה כאיחור במסירת הדירה ובגין כך ביקשו לקבל פיצוי מהקבלן.

בית המשפט דחה את התביעה וקבע כי חרף אי הנוחות הרוכשים, הדירות נמסרו לרוכשים והם אינם זכאים לפיצוי. בהתאם לחוק ניתן לדרוש פיצוי מהקבלן בגין איחור במסירתה של דירה. במקרים מסוימים, ניתן לדרוש את הפיצוי למרות שהחזקה בדירה נמסרה בפועל ככל שקיימים פגמים משמעותיים בדירה, אך לשם כך נדרשות אי-התאמות שהן כה מהותיות שבעטיין ניתן לראות בדירה כדירה שאינה ראויה למגורים. כאן, לא מדובר על ליקוי שלא איפשר מגורים בדירות כלל בבחינת "חיים ללא חשמל", אלא היו תלונות מצד הרוכשים הנוגעים לאיכות החיבור לחשמל ואי נוחות שנגרמה להם. בנסיבות אלה, מאחר שהרוכשים עשו שימוש למגורים בדירות במשך עשור, לא ניתן לראות בדירות כדירות שלא נמסרו' ולכן התביעה נדחתה.

An apartment tendered to the purchaser with defects that affect the comfort of living only is not deemed an apartment that was not tendered

A contractor tendered apartments to the purchasers and they were used for their residences for over a decade, during which entire period the apartments were connected to electricity, but the electricity supply through the Israeli Electric Company was regulated only after a decade. The purchasers considered the whole period as a delay in the delivery of the apartments and sought compensation from the contractor.

The Court rejected the claim and held that despite the inconvenience to the purchasers, the apartments were handed over to the purchasers and they are not entitled to compensation. Under Israeli law, compensation can be demanded from the contractor for the delay in the delivery of an apartment. In some cases, it is possible to demand the compensation even though possession of the apartment was actually handed over due to significant defects in the apartment but for this it is required to show discrepancies that are so fundamental that the apartment can not be considered suitable for living. Here, the defect is not such that it does not allow living in apartments at all in terms of "life without electricity", but there were complaints from the purchasers regarding the quality of the electricity connection and the inconvenience caused to them. Under these circumstances, as the purchasers used the apartments for living for a decade, the apartments cannot be considered as 'not delivered' and therefore their claim was rejected.

אני מכריז עליכם בזאת כשותף ושותף... / יאיר אלוני, עו"ד*

יזם החליט לשתף פעולה עם משפיען רשת ולקדם 'מיזם משותף' בתחום הסחר באמצעות אתר אינטרנט ייעודי שהוקם לצורך כך, כנגד תשלום עמלות וחלוקת רווחים בשיעור מוסכם. לאחר תקופה ממושכת שבה פעלו הצדדים יחד להגשת המטרות העסקיות המשותפות, על בסיס הבנות שגובשו ביניהם בעל פה, החליט היזם לסיים את המיזם המשותף ולהעביר את הפעילות העסקית לחברה בשליטתו הבלעדית. משפיען הרשת טען כי יש לראות בו כ"שותף" מלא ולכן הוא זכאי גם למניות בחברה החדשה שהוקמה. האם הוא צודק?

על פי פקודת השותפויות "קשרי שותפות" הם "הקשרים שבין בני אדם המנהלים יחד עסק לשם הפקת רווחים" אלא אם הם מאוגדים באמצעות סוג תאגיד אחר. מאחר ששותפות אינה מחייבת רישום כתנאי לקיומה או אף חוזה בכתב, לעיתים צד המבקש להכיר ביחסי השותפות ובמעמדו כשותף יידרש להציג ראיות ואסמכתאות המעידים כי כוונת הצדדים הייתה לבסס 'יחסי שותפות'. ולהיפך, בשל אי הבהירות בחוק, עשוי במקרים מסוימים אדם לגלות בדיעבד שהוא "שותפות" למרות שלא דווקא התכוון לכך, אם הצד השני הראה את קיום הפרמטרים הנדרשים, שהם: קיומו של עסק; על ידי שני אנשים או יותר; ולמטרת רווח. כדי להראות תנאים אלה נדרש להראות גם שהיה רצון משותף להתנהג בפועל כ"שותפים". למשל, מה הייתה כוונתם של הצדדים; האם הציגו את עצמם לפני צדדים שלישיים כ"שותפים"; האם כל צד השתתף לא רק ברווחים אלא גם בסיכונים הכרוכים בניהול העסק, כגון נשיאה בהפסדים; האם הצדדים השתתפו בניהול העסק; האם בוצעה חלוקת תפקידים או אחריות ביניהם; האם לכל צד הייתה זכות להטיל חובות הנובעים מהעסק אחד על השני; ועוד.

לעיתים, כוונת הצדדים לנקוט בשיתוף פעולה מסחרי ביניהם או לצורך 'מיזם משותף' אינה מספיקה כדי לבסס יחסי שותפות. כך, למשל, במקרה שנדון בבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בנובמבר, 2023¹, לא הכיר בית המשפט במיזם מסחרי כשותפות. באותו מקרה סיכמו הצדדים לשתף פעולה במסגרת מיזם משותף לפיתוח טכנולוגיה למשך תקופה מוגבלת, כאשר הצדדים סיכמו גם כי תוקם חברה משותפת לצורך המיזם. למרות שהצדדים הציגו עצמם בציבור כ"שותפים" למטרות שיווקיות וגיוס משקיעים, בפועל החברה לא הוקמה ולא כל הצדדים נטלו חלק בתשלום הוצאות המיזם ולכן קבע בית המשפט שלא הייתה כוונה להקים שותפות.

לעומת זאת, במקרה אחר שנדון בבית המשפט השלום בתל אביב במרץ, 2023², קבע בית משפט כי כוונת צדדים להקים 'מיזם משותף' הגיעה לכדי שותפות ועל היזם לגלות לשותפו מסמכים חשבונאיים הנוגעים לפעילות המיזם. באותו מקרה, בין היזם לבין השותף נערכה חלוקת תפקידים מסודרת, הוחלפו דעות בנוגע למיזם ונערכו פגישות לקידומו. בנוסף, מאופן התבטאות הצדדים לאורך השנים ניתן היה ללמוד על כוונת שיתוף והם אף כינו אחד את השני כ"שותפים" לאורך הדרך. הצדדים גם דנו במשותף ביחס לאופן התאגדות המיזם ופתיחת חשבון בנק ובכלל זה נפגשו ביחד עם רואה חשבון.

למושג "שותפות" משמעויות מהותיות, אשר לא תמיד הצדדים מתכוונים אליהם (וגם אם הם מתכוונים ליצור שותפות, בדרך כלל אין הם מתכוונים לברירת המחדל המופיעה בפקודת השותפויות). בהתחשב בכך שבחיי המסחר קיימים מגוון רחב של התקשרויות עסקיות כגון: שיתופי פעולה, שילובים עסקיים, יזמויות עסקיות, תיווך עסקי וכיוצא ב"ב שלא בהכרח עולים כדי שותפות, מוצע שלא להשאיר את ההחלטה בעניין בידי הגורל ולהסתייע בעורך דין המתמחה בעריכת הסכמים מסחריים על מנת שיפעל להסדיר את מערכת היחסים העסקית בהסכם בכתב באופן שמבטא באופן ברור את כוונות הצדדים וזכויותיהם ולא להשאיר זאת לבית המשפט לקבוע בדיעבד.

* עו"ד יאיר אלוני הינו שותף במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) ועיקר התמקדותו בתחום האזרחי, ליטיגציה, מקרקעין, מכרזים ומשפט המינהלי. עו"ד אלוני מוסמך על ידי האפוטרופוס הרשמי להחתמה על יפוי 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 ת"א (מרכז) 33624-06-21 מרץ ברנר נ' אורן דהר (03.11.2023) - <https://he.afiklaw.com/caselaw/15958>

² ת"א (תל אביב-יפו) 60675-12-19 גני שולץ נ' ריצ'ארד בינסטוק (06.03.2024) - <https://he.afiklaw.com/caselaw/15141>

I now pronounce you partner and partner / Yair Aloni, Adv.*

An entrepreneur decided to cooperate with a social media influencer and promote a 'joint venture' in the field of trade via a designated website established for this purpose, in return for paying commissions and sharing profits at an agreed rate. After an extended period in which the parties worked together to achieve their joint business goals, based on verbal understandings between them, the entrepreneur decided to end the joint venture and transfer the business activity to a company in his sole control. The influencer claimed that he should be considered a full "partner" and therefore he is also entitled to shares in the newly established company. Is he right?

Under the Israeli Partnership Ordinance, "partnership relationships" are "the relationships between people who manage a business together for the purpose of generating profits" unless they are incorporated under another type of corporation. Due the fact that a partnership does not require registration as a condition for its existence or even a written contract, sometimes a party who seeks to acknowledge the partnership relationship and his status as a partner will be required to present evidence and references indicating that the intention of the parties was to establish a 'partnership relationship'. And on the contrary, due to the lack of clarity in the law, in some cases a person may discover in retrospect that he is in a "partnership" even though he did not necessarily mean it, if the other party has shown that the required parameters are met, which are: the existence of a business; by two or more persons; and for profit. To show these conditions are met it is also necessary to show that there was a common desire to actually behave as 'partners'. For example, what was the intention of the parties? ; Did they present themselves to third parties as 'partners'; Did each party participate not only in the profits but also in the risks involved in running the business, such as bearing losses?; Did the parties participate in the management of the business?; Whether roles or responsibilities were divided between them; Whether each party had the right to impose obligations arising from the business on each other; and more.

Sometimes, the intention of the parties to engage in commercial cooperation between them or for the purpose of a 'joint venture' is not sufficient to establish a partnership relationship. Thus, for example, in a case heard in the Lod Central District Court in November 2023, the Court did not acknowledge a commercial enterprise as a partnership. In that case, the parties agreed to cooperate within a joint venture for the development of technology for a limited period, and the parties also agreed that a joint company would be established for the purpose of the venture. Although the parties presented themselves to the public as 'partners' for marketing purposes and recruiting investors, in practice the company was not established and not all parties took part in paying the expenses of the venture and therefore the Court held that there was no intention to establish a partnership.

However, in another case heard in the Tel Aviv Magistrate Court in March, 2023, the Court held that the intention of the parties to establish a 'joint venture' reached to a level of partnership and the entrepreneur must disclose to his partner accounting documents relating to the venture's activity. In that case, the entrepreneur and the partner had divided roles and defined responsibilities, opinions were exchanged regarding the project and meetings were held to promote it. In addition, from the way the parties expressed themselves over the years it was possible to learn about the intention of sharing and they even referred to each other as 'partners' along the way. The parties also jointly discussed how to incorporate the venture and open a bank account, including meeting together with an accountant.

The term "partnership" has material legal meanings, which the parties do not always intend (and even if they intend to create a partnership, they usually do not intend to apply the default provisions of the Partnerships Ordinance). As in the commercial life there is a wide variety of business engagements such as: collaborations, business combinations, business ventures, business brokerage, etc. that do not necessarily reach to a partnership level, it is advised not to leave the decision in the matter up to fate and to employ a lawyer who specializes in drafting commercial agreements in order to regulate the business relationship in a written agreement in a manner that clearly expresses the intentions of the parties and their rights and does not leave it to the Court to determine that retrospectively.

Yair Aloni is a partner at Afik & Co., Attorneys and Notaries (www.afiklaw.com), emphasizing on commercial and civil law, including real estate, litigation, tenders and administrative law. He is certified in Israel for the execution of lasting powers of attorney. 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