



Louis Brandeis (November 13, 1856 – October 05, 1941)
לואי ברנדייס (13 נובמבר, 1856 - 05 אוקטובר, 1941)

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

גיליון 426: 13 נובמבר, 2024
Issue 426: November 13, 2024

אפיק נאשני
Afik News



הגיליון המקצועי הדו שבועי של אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון

The Bi-Weekly Professional Magazine of Afik & Co, Attorneys and Notary

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

אפיק ושות' מציינת את יום הולדתו של שופט בית המשפט העליון של ארצות הברית לואי דמביץ ברנדייס (13 נובמבר, 1856 - 05 אוקטובר, 1941) השופט היהודי הראשון אשר מונה לבית המשפט העליון ואשר ישב כשופט בין השנים 1916 עד 1939.

Afik & Co. marks the date of birth of US Supreme Court justice Louis Dembitz Brandeis (November 13, 1856 - October 5, 1941), the first Jew to be named to the Court and who served as associate justice on the Supreme Court of the United States of America from 1916 to 1939.

1. על נאמנות במניות והסכם נאמנות נוטריוני / עו"ד דורון אפיק

On holding shares in escrow and a notarized escrow agreement /Doron Afik, Esq.



מאמר בנושא החזקת מניות בנאמנות והצורך בהסכם מסודר בנושא. את המאמר כתב עו"ד דורון אפיק ממשרד אפיק ושות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a426>

An article on the holding of shares in escrow and the requirement to enter a duly drafted agreement for this. The article was written by Doron Afik, Esq. of Afik & Co. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a426>

2. עדכוני פסיקה

Legal Updates

א. כללי הבורסה עשויים לסגת מפני הצורך במכירת שלד בורסאי של חברה לצורך תשלום לנושיה

מחזי ת"א: כאשר חברה הנסחרת בבורסה בתל אביב מוגדרת כחברת מעטפת ולא התקיימו בה התנאים נדרשים לחידוש מסחר במניות, מניותיה מועברות לרשימת שימור שמשמעותה מסחר מצומצם במניות. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/16920>

Stock Exchange regulations may withdraw from the need to sell a company's shell in order to pay its creditors. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16921>

ב. ניסוח תניית שיפוט זר בחוזה שלא בלשון ברורה וחד משמעית יוביל לבטלותה

מחזי ת"א: בניגוד לתניות אחרות בחוזה, בתניית שיפוט זר - ככל שיוברר כי הלשון אינה ברורה וחד-משמעית, הדבר יביא באופן מיידי 'למותה' של התניה, וזאת אף אם ניתן היה באמצעות הליך פרשני-לשוני, להגיע למסקנה כי אכן נקבעה תנייה שכזו. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/16922>

An unclear foreign jurisdiction clause in a contract or ambiguous language thereof will lead to its annulment. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16923>

ג. ניתן להגביל המחאת זכות כשיש חשיבות לזהות החייב או כשהמחאה עשויה לפגוע מהותית בצד השני
שלום אשדוד: גם אם הצד השני היה מודע לכוונה להמחות את הזכות, ואף ניהל משא ומתן להמחאת הזכויות, אולם המשא ומתן לא השתכלל לכדי הסכמה, הרי שאין בכך כדי להוות הרשאה להמחאת הזכות מקום שנדרשת הסכמה מפורשת. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/16924>

An assignment of right can be limited when the identity of the debtor is important or when the assignment may materially harm the other party. Read more at: [91http://www.afiklaw.com/updates/16925](http://www.afiklaw.com/updates/16925)

ד. בהיעדר הסכמה מושכלת ותועלת הדדית, הסכמת עובד על קיצור תקופת ההתיישנות לא תיאכף
ארצי: חוזה שכריתתו, תכנו או מטרתו הם בלתי חוקיים, בלתי מוסריים או סותרים את תקנת הציבור - בטל. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16926>

In the absence of informed consent and mutual benefit, an employee's consent to shorten the statute of limitation period will not be enforced. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16927>

ה. זכות קדימה בהסכם שיתוף במקרקעין תישאר בתוקף גם לאחר תום חמש שנים מחתימת ההסכם
העליון: זכות קדימה במקרקעין הינה זכות קניינית; תוקפה של זכות קניינית שהוקנתה בחוזה שותפות לא יפוג בתום חמש שנים מחתימתו ואף כתוצאה מהקניית זכות זו, מוגבלת זכותו של שותף להעביר את זכויות בנכס. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16928>

The right of first refusal in a real estate joint tenancy agreement will remain in effect even after the expiration of five years from the signing thereof. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16929>

ו. מסמך בכתב המכיל פרטים מהותיים עשוי להיות מוכר כהסכם מכר במקרקעין למרות שלא נחתם
מחוזי חיפה: עסקת מקרקעין חייבת להיות בכתב ולהסתיים ברישום; מסמך המכיל את הפרטים הנדרשים לעסקה עשוי להיות מספיק גם אם לא נחתם. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16930>

A written document containing material details may be recognized as a real estate sale agreement even if it has not been signed. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16931>

ז. שוכר הממשיך לגור במושכר חרף 'ליקויים' ולא פועל כדי להקטין את נזקו, עלול לאבד זכאותו לפיצוי
השלום ת"א: שוכר הסבור כי קיים בדירה ליקוי "הגורם הפרעה של ממש לשימוש הרגיל" רשאי לתקן את הליקוי ולדרוש החזרת הוצאות סבירות. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16932>

A lessee who continues to live in a rented property despite 'defects' and does not act to reduce its damage may lose its right to damages. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16933>

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>

On holding shares in escrow and a notarized escrow agreement /Doron Afik, Esq.

מאמר בנושא החזקת מניות בנאמנות והצורך בהסכם מסודר בנושא. את המאמר כתבה עו"ד עדי מרכוס ממשרד אפיק ושות'. עו"ד דורון אפיק הינו נוטריון ועורך דין המוסמך בישראל ובניו יורק והוא השותף המנהל של משרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) המתמקד בדיני חברות, דיני מקרקעין, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, לרבות עסקאות מיזוג ורכישה, מימון ומשפט ימי ואף הרצה בתחומי מומחיותו, לרבות במסגרת תואר מנהל עסקים Executive MBA באוניברסיטה העברית בירושלים. עו"ד אפיק בוגר הכשרה של האיחוד האירופי ביישוב סכסוכים בינלאומיים מחוץ לכותלי בית המשפט (גישור ובוררות) ומשמש גם כבורר וכנאמן בנאמנויות ישראליות ובינלאומיות. את המאמר ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a426>

An article on the holding of shares in escrow and the requirement to enter a duly drafted agreement for this. The article was written by Doron Afik, Esq. of Afik & Co. Doron Afik, Esq. is a notary public and an attorney admitted to practice in Israel and New York and is the managing partner of Afik & Co., Attorneys and Notaries (www.afiklaw.com). Doron served an adjunct professor at Hebrew University Doron teaches Mergers and Acquisitions as part of the EMBA program. Doron's practice focuses primarily on international transactions, including mergers and acquisitions, dispute resolution and issues of public law. He is a graduate of a European Union alternative disputes resolution course and the ICC Master Class for arbitrators and also serves as arbitrator. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a426>

עדכוני פסיקה

2.

Legal Updates

א. כללי הבורסה עשויים לסגת מפני הצורך במכירת שלד בורסאי של חברה לצורך תשלום לנושיה

חדל"ת 36-02-24 אנוי'ן מדיקל בע"מ נ' ממונה על חדלות פירעון – מחוז תל אביב ואח', 25.09.2024, בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו, כב' השופטת איריס לויש-עבודי

חברה ביקשה שהבורסה בתל אביב לא תכריז עליה כחברת מעטפת כדי שהיא תוכל למכור את השלד הבורסאי לצורך תשלום לנושיה מתוך כספי המכירה, מכיוון שמשמעות הדבר היא צמצום המסחר בבורסה ואיון שווי השלד הבורסאי.

בית המשפט קיבל את בקשת החברה וקבע, כי יש לאפשר לחברה למכור את השלד הבורסאי. תקנון הבורסה בתל אביב קובע, כי חברה שאין לה פעילות עסקית ריאלית או חברה אשר 80% או יותר מסך נכסיה הינם כספים אשר אינם מקנים שליטה בהתאם לכללי חשבונות מקובלים, תיחשב לחברת מעטפת. כאשר חברה מוגדרת ככזו ולא התקיימו בה התנאים נדרשים לחידוש מסחר במניות, מניותיה מועברות לרשימת שימור שמשמעותה מסחר מצומצם במניות. כאן, על אף שהחברה עונה על ההגדרה של חברת מעטפת, הכנסתה לרשימת השימור תאיין את שוויו של השלד הבורסאי, שהינו הנכס היחיד של החברה. לפיכך, על אף כללי תקנון הבורסה, ראוי לאפשר לחברה למכור את השלד הבורסאי שלה, על מנת שתוכל לשלם לנושיה.

Stock Exchange regulations may withdraw from the need to sell a company's shell in order to pay its creditors

A company sought that the Tel Aviv Stock Exchange (TASE) will not declare it as a shell company so that it could sell its shell in order to pay its creditors from the sale proceeds, because this would mean the reduction of trading on the TASE and the loss of the value of the company's shell.

The Court accepted the company's motion and held that the company should be entitled to sell its shell. The TASE Regulations states that a company that has no real business activity or a company which 80% or more of its total assets are funds that do not confer control under Israeli GAAP, will be deemed a shell company. When a company is deemed as such and the conditions required for the resumption of trading have not been met, its shares are transferred to a conservation list which means limited trading. Here, although the company meets the definition of a shell company, its inclusion in the conservation list, will harm the value of the shell, which is the company's only asset. Therefore, despite the TASE Regulations, the company should be entitled to sell its shell, in order to be able to pay its creditors.

ב. ניסוח תניית שיפוט זר בחוזה שלא בלשון ברורה וחד משמעית יוביל לבטלותה

תא (ת"א) 70878-01-20 zurich insurance plc נ' אם דבליו גרופ (ישראל) בע"מ, 10.10.2024, בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, כב' הרשמת (ושופטת בפועל) הדסה אסיף

חברה ישראלית שבוטחה אצל חברת ביטוח זרה הגישה בישראל תביעה כנגד המבטחת בגין הפרת חוזה הביטוח וזאת על אף קיומה של תניית שיפוט זר בפוליסת הביטוח.

בית המשפט דחה את עמדת המבטחת וקבע כי החלת תניית השיפוט הזר מחייבת הליך פרשני ומשכך בטלה. המבקש לשלול מן הצד השני את זכות ההתדיינות בפורום מוסמך, מן הנכון שיבטא זאת מפורשות וברורות בנוסחו של החוזה. בניגוד לתניות אחרות בחוזה, שלגביהן, אף אם מדובר ב'חוזה סגור', שנערך בין שני צדדים עסקיים, אין כל מניעה מלבצע הליך פרשני בתוך גבולות הלשון, בכדי לעמוד על כוונת הצדדים בתניית שיפוט זר - ככל שיוברר כי הלשון אינה ברורה וחד-משמעית, יביא הדבר באופן מיידי ל'מותה' של התנייה, וזאת גם אם ניתן היה באמצעות הליך פרשני-לשוני, מבלי להיזדקק לנסיבות חיצוניות, להגיע למסקנה כי אכן נקבעה תנייה שכזו. כאן, נקבע בפוליסה

כי במחלוקות באשר לפרשנות תנאי הפוליסה מקום השיפוט יהיה בגרמניה, אך היות ולא הוסכם כי כל מחלוקת היא מחלוקת בדבר פרשנות תנאי הפוליסה הרי שנוסח תניית השיפוט אינו חד משמעי ומצריך הליך פרשני לקביעת טיב המחלוקת ומשך תניית השיפוט הזר - בטלה.

An unclear foreign jurisdiction clause in a contract or ambiguous language thereof will lead to its annulment

An Israeli company, insured by a foreign insurance company filed a claim in Israel against the insurer for breach of the insurance contract, despite a foreign jurisdiction clause included in the insurance policy.

The Court rejected the insurer's contention and held that as the implementation of foreign jurisdiction clause necessitates an interpretative process - it is therefore void. A party seeking to deny the other the right to litigate in a qualified forum, should stipulate it in an explicit and clear manner in the contract. Unlike other clauses in the contract, for which even if it is a 'closed contract', made between two business parties, there is no impediment from applying an interpretative process within the limits of the language of the contract, in order to reveal the parties' intent, the foreign jurisdiction clause - to the extent that it is determined that the language is unclear and ambiguous - Meaning, this will immediately lead to the 'death' of the clause, and this even if it was possible through an interpretative-linguistic procedure, excluding reliance on external circumstances, to reach the conclusion that such a foreign jurisdiction clause was indeed established. Here, it was stipulated in the insurance policy that the jurisdiction for disputes regarding the interpretation of the policy terms will be in Germany, however as it was not stipulated that every dispute is a dispute regarding the interpretation of the policy terms, the wording of the jurisdiction clause is unclear and ambiguous and requires an interpretative procedure to determine the nature of the dispute and therefore the foreign jurisdiction clause is void.

ניתן להגביל המחאת זכות כשיש חשיבות לזהות החייב או כשהמחאה עשויה לפגוע מהותית בצד השני ג.

תא (אשד') 63528-06-21, שי-אורן סוכנות לביטוח (2014) בע"מ נ' גדי ארגמן, 27.10.2024, בית משפט השלום באשדוד, כב' השופטת טלמור פרס

בעלים של חברת ביטוח וסוכן ביטוח התקשרו בהסכם לשימוש במספר הסוכן לצורך מכירה פוליסות ביטוח וטיפול בלקוחות תוך חלוקת הרווחים ביניהם. לאחר שהבעלים המחה את זכויותיו על פי ההסכם, הפסיק סוכן הביטוח להעביר את חלוקת הרווחים הנובעים מהפוליסות שנמכרו.

בית המשפט קבע כי המחאה הזכויות נעשתה בניגוד להוראות ההסכם והדין והיא בטלה. הכלל הוא כי המחאת זכויות אינה דורשת הסכמה מצד החייב וזאת מתוך ההנחה כי אין זה משנה לחייב כלפי מי עליו לבצע את חיובו, אולם במקרים בהם יש להתחשב בזהות בעל הזכות וכאשר ההמחאה עשויה לשנות מהותית את תוכן הזכות או לגרום לשינוי מצבו של החייב לרעה או הכבדה מהותית עליו ניתן לקבוע כי זכות אינה ניתנת להמחאה במהותה. כאן, ההתקשרות המקורית הייתה התקשרות אישית על בסיס היכרות ויחסי אמון בין הצדדים כאשר סוכן הביטוח התבסס על היכרות כאמור כשהוא נושא באחריות אישית כלפי המבוטחים גם על פועלו של הצד שכנגד. הסוכן לא הכיר מעולם את הגורם אליו הומחו הזכויות והעובדים בו, ומעולם לא הסכים לעבוד מולם, או לקחת אחריות על פועלם תוך חשיפה משמעותית עבורו. כך, לאור טיב ההתקשרות המייחסת חשיבות לזהות החייב וההכבדה וההרעה במצבו של החייב אשר עשויה להתרחש עקב ההמחאה, אשר נעשתה ללא הסכמתו המפורשת כנדרש בהסכם, יש לראות את ההמחאה כבטלה מעיקרה וכזו המהווה הפרה מהותית של ההסכם.

An assignment of right can be limited when the identity of the debtor is important or when the assignment may materially harm the other party

The owner of an insurance company and an insurance agent entered into an agreement to use the agent's number for the purpose of selling insurance policies and handling customers while dividing the profits between them. After the owner assigned his rights under to the agreement the insurance agent stopped sharing in the profits arising from the policies sold.

The Court held that the assignment of rights was done contrary to the provisions of the agreement and the law and is void. The general rule is that an assignment of rights does not require the consent of the debtor, and this is based on the assumption that it does not matter to the debtor to whom he must perform his obligation. However, in cases where the identity of the owner of the right must be taken into account and when the assignment may fundamentally change the content of the right or cause a change in the debtor's situation for the detriment or cause him undue burden, the right of assignment can be limited or curtailed due to the nature of the right itself. Here, the original engagement was a personal engagement based on familiarity and a relationship of trust between the parties, where the insurance agent, based on the aforementioned acquaintance, still bore personal responsibility towards the clients also for the actions of the other party. The agent never knew the entity receiving the rights and its employees, and never agreed to work with them or be responsible for their actions, which may cause him substantial liability. Thus, in light of the nature of the agreement that attaches importance to the debtor's identity and the burden and worsening of the agent's situation that may occur due to the assignment, which was made without his express consent as required by the agreement, the assignment is null and void and as such constitutes a material violation of the agreement.

<p>ד. בהיעדר הסכמה מושכלת ותועלת הדדית, הסכמת עובד על קיצור תקופת ההתיישנות לא תיאכף</p>	<p>ד.</p>
<p>ע"ע (ארצי) 23901-07-23 ציר הסעות ותירור בע"מ - טובה דהרי ו-6 אח', 30.10.2024, בית הדין הארצי לעבודה, כב' הנשיאה ורדה וירט ליבנה, השופטת סיגל דוידוב-מוטולה, השופט רועי פוליאק, נציגת ציבור (עובדים) גב' בל יוסף, נציגת ציבור (מעסיקים) גב' נעמי זנדהאוז</p>	
<p>חוזה עבודה הגביל את זכותו של עובד להגיש תביעות נגד המעסיק לתקופה של 6 חודשים בלבד. בית הדין הארצי לעבודה קבע כי הסכמה על קיצור תקופת ההתיישנות ללא כל תועלת ממשית לעובד נוגדת את תקנת הציבור ולכן בטלה. החוק מאפשר לצדדים להסכים ביניהם על הארכת תקופת ההתיישנות או על קיצורה, בתנאים מסוימים, ובפרט באמצעות עריכת חוזה נפרד ובכתב למטרה זו. עם זאת, כל חוזה שכריתתו, תכנו או מטרתו הם בלתי חוקיים, בלתי מוסריים או סותרים את תקנת הציבור – בטל. כאן, המעסיק החתים את העובד על חוזה נפרד ובו תנייה גורפת וכוללנית אשר הגבילה משמעותית את יכולת העובד לממש זכויות הנובעות מיחסי העבודה. לא נוהל עם העובד משא ומתן ספציפי לגבי מסמך ויתור זה בעת החתימה, לעובד לא הייתה מודעות או הבנה בנוגע לפגיעה בזכויותיו ולא צמחה לו כל תועלת ממשית מחתימה על המסמך. משכך, בהיעדר כל אינטרס לגיטימי או הדדי כלשהו, מלבד רצון המעסיק לצמצם את הסיכון הכלכלי כתוצאה מתביעות עבודה, הרי שמדובר בחוזה הנוגד את תקנת הציבור ודינו להתבטל.</p>	
<p>In the absence of informed consent and mutual benefit, an employee's consent to shorten the statute of limitation period will not be enforced</p>	
<p>An employment contract limited an employee's right to file claims against the employer for a period of 6 months. The National Labor Court held that an agreement to shorten the limitation period without any real benefit to the employee is against public policy and is therefore void. Israeli law allows the parties to agree between themselves on extending or shortening the statute of limitation period, under certain conditions, and in particular by drawing up a separate written contract for that purpose. However, any contract which design, content or purpose is illegal, immoral or contrary to public policy is null and void. Here, the employer made the employee sign a separate contract with a broad and general clause that significantly limited the employee's ability to exercise his rights arising from the employment relationship. There was no specific negotiation with the employee regarding this waiver document at the time of signing, the employee had no awareness nor understanding regarding the abuse of his rights and he did not derive any real benefit from signing the document. Therefore, in the absence of any legitimate or mutual interest, apart from the employer's desire to reduce the economic risk as a result of labor claims, it is a contract that is against public policy and should be annulled.</p>	
<p>ה. זכות קדימה בהסכם שיתוף במקרקעין תישאר בתוקף גם לאחר תום חמש שנים מחתימת ההסכם</p>	
<p>ע"א 4843/23 שלמה אביטל נ' תמיר משאט, 31.10.2024, בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, כב' השופטים יוסף ארון, אלכס שטיין וגילה כנפי-שטייניץ</p>	
<p>שותף בנכס מקרקעין העמיד לאחר כ-17 שנה למכירה את זכותו בנכס לצד ג' וזאת על אף שבהסכם השותפות במקרקעין הוענקה ליתר השותפים זכות קדימה בנכס. בית המשפט העליון קבע כי, זכות הקדימה הינה בתוקף בהיותה זכות קניינית שאינה פוקעת בחלוף חמש שנים. חוק המקרקעין קובע, כי תניה בהסכם שיתוף השוללת או מגבילה זכות של שותף במקרקעין להעביר את חלק ללא הסכמת יתר השותפים לא יכולה להגביל לתקופה של מעבר חמש שנים. עם זאת, מגבלת חמש השנים מתייחסת למגבלות שנקבעו כמטרה בפני עצמן ולא לפגיעה ביכולת לעשות עסקה הנובעת מהקניית זכות קניינית במקרקעין ומנוגדת לאותה ההקנייה. זכות קדימה במקרקעין הינה זכות קניינית. כאן, מדובר בזכות קדימה שניתנה לשותפים לרכוש את החלק שברצון המוכר למכור. משכך אין מדובר בהגבלה גרידא על זכות המוכר למכור אלא בזכות קניינית שניתנה לשותפים האחרים לרכוש את חלקו. משכך, מגבלת חמש השנים איננה חלה וזכות הקדימה החוזית הינה בתוקף.</p>	
<p>The right of first refusal in a real estate joint tenancy agreement will remain in effect even after the expiration of five years from the signing thereof</p>	
<p>A co-owner in a real estate property, after 17 years put his right in the property for sale to a third party, even though in the partnership agreement the other co-owners were granted a right of first refusal. The Supreme Court held that the right of first refusal, being a proprietary right, does not expire after five years. The Israeli Land Law stipulates that the provision in a real estate joint tenancy agreement that revokes or limits this right of a co-owner in real estate to transfer his share without the consent of the other cannot limit beyond five years. However, the five-year limit refers to limitations set as such and not to the impairment of the ability to make a transaction resulting from the acquisition of a proprietary right in real estate and contrary to that acquisition. Right of first refusal in real estate is a proprietary right. Here, the co-owners were given a right of first refusal to purchase the part that the seller wishes to sell. Therefore, it is not a mere restriction on the seller's right to sell, but rather a proprietary right given to the other co-owners to purchase his share. Therefore, the five-year restriction does not apply and the contractual right of first refusal should be upheld.</p>	

<p>ו. מסמך בכתב המכיל פרטים מהותיים עשוי להיות מוכר כהסכם מכר מקרקעין למרות שלא נחתם</p>	<p>1.</p>
<p>תא 14418-11-20 המנוח מוחמד יאסין ז"ל ל' מוחמד עודד, 01.10.2024, בית משפט מחוזי חיפה, כב' השופט אילת דגן</p>	
<p>במות אדם גילתה אשתו, כי לא נרשמה בעלותו על חלקת קרקע אשר נרכשה על ידו מבני דודיו. בני הדוד התחמקו מחתימה על ההסכם למרות שהתמורה שולמה.</p> <p>בית המשפט קבע שהבעלות בקרקע עברה בשל קיומו של הסכם מכר בהתאם לחוק. חוק המקרקעין קובע, כי עסקת מקרקעין חייבת להיות בכתב ולהסתיים ברישום. עם זאת, מסמך בכתב המכיל את הפרטים הנדרשים לעסקת מכר מקרקעין עשוי במקרים מסוימים, אף אם לא נחתם בסופו של דבר, להיות מוכר ככזה העונה על דרישת הכתב שבחוק. כאן, המוכרים התחמקו מלחתום על ההסכם למרות שהכסף שולם והרוכש קיבל את הקרקע לשימוש. על כן, למרות היות ההסכם חסר חתימה ונעדר רישום אצל רשם מקרקעין, העסקה הושלמה ויש להעביר את הבעלות בקרקע.</p>	
<p>A written document containing material details may be recognized as a real estate sale agreement even if it has not been signed</p>	
<p>After the demise of a man his wife discovered that ownership of a plot of land that he had purchased from his cousins had not been recorded. The cousins refused to sign the agreement even though the consideration was paid.</p> <p>The Court held that the land ownership was transferred due to the existence of a sale agreement under the law. Israeli Real Estate Law stipulates that a real estate transaction must be made in writing and be concluded by recording. However, a written document containing the details required for a real estate sale transaction may, in some cases, even if not signed, be recognized as meeting the writing requirement. Here, the sellers avoided signing the agreement even though the consideration was paid and the buyer received possession of the land for his use. Therefore, despite the fact that the agreement lacks a signature and there is no record at the Land Registry, the transaction was finalized and the ownership should be transferred.</p>	
<p>ז. שוכר הממשיך לגור במושכר חרף 'ליקויים' ולא פועל כדי להקטין את נזקו, עלול לאבד זכאותו לפיצוי</p>	<p>2.</p>
<p>ת"א 20106-09-20 יאיר ואח' ל' כוכב ואח', 21.10.2024, בית משפט השלום בתל אביב-יפו, כב' השופט רונן אילן</p>	
<p>שוכר שפינה את הדירה כחודשיים וחצי לאחר שכבר הסתיימה תקופת השכירות דרש להפחית 20% משכר הדירה בשל 'מתקפת חרקים' שמנעה ממנו את היכולת לעשות שימוש סביר בדירה.</p> <p>בית המשפט דחה את תביעת השוכר וחייב אותו בתשלום למשכיר בגין אי פינוי הדירה במועד. החוק מאפשר לשוכר הסבור כי קיים בדירה ליקוי "הגורם הפרעה של ממש לשימוש הרגיל" לתקן את הליקוי ולדרוש החזרת הוצאות סבירות. כאן, לא היו ליקויים קשים בדירה' בשל מתקפת חרקים, בין היתר, משום שבפועל השוכר התנהג כמי שמעוניין להוסיף ולגור בדירה למעלה מ-4 שנים תוך הארכת הסכם השכירות פעמיים ובאותם התנאים כשהוא אף מפר את הסכם השכירות ומאחר בפינוי הנכס. בנוסף, השוכר יכול היה להקטין את 'הנזק' הנטען באמצעות הדברה, אך הוא לא עשה זאת. משכך, תביעת השוכר לקבלת פיצוי נדחתה. מנגד, השוכר חויב לשלם למשכיר פיצוי, בין היתר, בגין איחור במועד הפינוי.</p>	
<p>A lessee who continues to live in a rented property despite 'defects' and does not act to reduce its damage may lose its right to damages</p>	
<p>A lessee who vacated the apartment two and a half months after the rental period had already ended moved the Court to reduce 20% of the rent due to an 'insect attack' that prevented him from making reasonable use of the apartment.</p> <p>The Court rejected the lessee's claim and ordered him to pay the lessor damages for late eviction. Israeli law entitles a tenant who believes that there is a defect in the apartment that causes a "real disruption to normal use" to correct the defect and demand reimbursement of reasonable expenses. Here, there were no 'severe defects' in the apartment due to an 'insect attack', <i>inter alia</i>, because in practice the lessee behaved as if he wanted to keep living in the apartment for more than 4 years while extending the rental agreement twice and under the same terms, while he breached the rental agreement and was late in vacating the property. In addition, the lessee could have mitigated the alleged 'damage' through a standard pest control, but did not. Therefore, the lessee's claim for damages was rejected. Nevertheless, the lessee is to pay the lessor, <i>inter alia</i>, damages for late eviction.</p>	

על נאמנות במניות והסכם נאמנות נוטריוני / עו"ד דורון אפיק*

בשנת 1970 העביר אדם לילדיו את המניות בשתי חברות אולם בפועל המשיך לנהל אותן ולמשוך את מלוא הדיבידנדים מהם, דבר שהוביל לסכסוך גירושין שהתחיל בשנת 2000 והסתיים לאחר מותם של שני בני הזוג רק בפסק דין של בית המשפט העליון בסוף אוקטובר, 2024, אשר קבע שהמניות בפועל שייכות היו לגבר ולא לילדיו.¹ החוק הישראלי מגדיר אחזקת נכסים בנאמנות כ"זיקה לנכס שעל פיה חייב נאמן להחזיק או לפעול בו לטובת נהנה או למטרה אחרת". החוק אינו דורש פרוצדורה מסוימת לרישום של אחזקת נכסים בנאמנות והסנקציה היחידה בפועל היא שאחזקת הנכס בנאמנות אינה מחייבת מי שלא ידע או היה עליו לדעת עליה, כל עוד היא לא נרשמה במרשם פומבי (למשל רישום במרשם המקרקעין או ברשם החברות, כאחזקת נכס בנאמנות). יתרה מכך, חוזה נאמנות לא מחויב אפילו להיות בכתב ויחסי נאמנות יכולים להתפרש מאוחר יותר מהתנהגות הצדדים.²

כאשר מדובר בנאמנות במקרקעין, ניתן לעתים לפרש מאוחר את קיומם של יחסי הנאמנות מכוח השימוש בפועל במקרקעין אך גם אז, בהיעדר הסדר בכתב או ראיות לעניין כוונת הצדדים, הדברים עשויים להסתבך במרוצת השנים מאחר שנקודת המוצא בחוק המקרקעין היא שהרישום במרשם מקרקעין מוסדרים משקף נאמנה את זכויות הצדדים ומהווה ראיה חותכת לתכנו.³

כאשר מדובר באחזקה של מניות בנאמנות, במקרים רבים קשה יותר להביא ראיות חיצוניות להוכחת קיומה של הנאמנות בהעדר הסכם מפורש בכתב. כך, למשל, בשנת 2006 פתח עו"ד יגאל ארנון בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו הליך נגד מר שלמה פיוטרקובסקי ואפשי השקעות בע"מ, בה ביקש להצהיר כי מחצית מניותיה של חברת סלקום ישראל בע"מ שהוחזקו על ידי פיוטרקובסקי והמהוות 1% ממניות סלקום, על כל הזכויות והדיבידנדים הנובעים מהן, שייכות לארנון. הדרישה התבססה על מסמך שהאותנטיות שלו עמדה במרכז ההליך והסיבה לנאמנות הייתה שארנון לא רצה שהמניות יירשמו על שמו, מכיוון שבתקופה הרלוונטית היה בעיצומה של מסכת פרידה מאשתו, והוא העדיף שלא לערב בכך את המניות. לכן גם ההתנהגות במניות הייתה כאילו שהן אינן שלו. למרות האמור קבע לבסוף בית המשפט שהמניות אכן הוחזקו בנאמנות.⁴ מקרה זה מחזק את הצורך בהסכם נאמנות מסודר שנחתם באופן שלא ניתן יהיה מאוחר יותר לתקוף אותו, כהסכם שנחתם בחתימה נוטריונית.

בנוסף לאמור, עשויות להיות לאחזקת מניות בנאמנות גם משמעויות מס. ככל שלא ניתן יהיה להוכיח לרשות המסים שהמניות מלכתחילה הוחזקו בנאמנות, עשויה רשות המסים לראות בהעברת המניות מהנאמן חזרה לבעל המניות האמיתי כעסקת מכירה ולמסות זאת. גם מסיבה זו חשוב שיהיה הסכם נאמנות מתוארך ומתועד והפתרון של חתימה נוטריונית עשוי לסייע. חשוב שההסכם גם ינוסח על ידי נוטריון בעל ניסיון בתחום החברות והנאמנויות כדי למנוע מאוחר יותר סכסוכים משפטיים מורכבים, כמו גם לקבל ייעוץ לאחר מכן, לרבות בעת פתיחת חשבון בנק, כדי למנוע סוגיות הקשורות להלבנת הון בעת פתיחת החשבון. בנוסף, חשוב שהסכם הנאמנות יטפל גם בסוגיות של תפעול המניות, כמו אופן ההצבעה בהן, חלוקת דיבידנדים ועוד.

* עו"ד דורון אפיק הינו נוטריון ועורך דין המוסמך בישראל ובניו יורק והוא השותף המנהל של משרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) המתמקד דיני חברות, דיני מקרקעין, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, לרבות עסקאות מיזוג ורכישה, מימון ומשפט ימי ואף הרצה בתחומי מומחיותו, לרבות במסגרת תואר מנהל עסקים Executive MBA באוניברסיטה העברית בירושלים. עו"ד אפיק בוגר הכשרה של האיחוד האירופי ביישוב סכסוכים בינלאומיים מחוץ לכותלי בית המשפט (גישור ובוררות) ומשמש גם כבורר וכנאמן בנאמנויות ישראליות ובינלאומיות. 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 בע"מ 3462/23 פלוני נ' פלונית (30.10.2024), בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, כבי"מ הנשיא יצחק עמית והשופטים נעם סולברג ואלכס שטיין - <https://he.afiklaw.com/caselaw/16916>

² תמ"ש (חי') 7984-01-21 פלוני נ' פלונית ז"ל (09.10.2024), בית משפט לענייני משפחה בחיפה, כבי"מ הנשיא ירון זרבל קדשאי - <https://he.afiklaw.com/caselaw/16907>

³ נאמנות במקרקעין – לך תוכיח שיש לך אחות... עו"ד יאיר אלוני, אפיק משפטי 422 (18.09.2024) - <https://he.afiklaw.com/articles/a422>

⁴ הפ (ת"א) 548/06 יגאל ארנון נ' שלמה פיוטרקובסקי (01.03.2009), בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו, כבוד הנשיא אורי גורן - <https://he.afiklaw.com/caselaw/16909>

On holding shares in escrow and a notarized escrow agreement / Doron Afik, Esq.*

In 1970, a man transferred the shares in two companies to his children, but in practice he continued to manage the companies and withdraw the full dividends from them, which led to a divorce dispute that began in 2000 and ended after the demise of both spouses only by a Supreme Court of Israel ruling at the end of October, 2024, which stated that the shares actually belonged to the man and not to his children.

Israeli law defines asset holding in escrow as "a relation to an asset according to which an escrow agent must hold or act on it for the benefit of a beneficiary or for another purpose". The law does not require a specific procedure for the recording of asset holding in escrow and the only sanction in practice is that holding the asset in escrow does not obligate anyone who did not know or should not have known about it, as long as it was not recorded in a public registry (for example, registration in the land registry or with the Corporations Registrar, as an asset held in escrow). Moreover, an escrow agreement is not even required to be in writing and an escrow relationship can be interpreted later from the behavior of the parties.

When it comes to an escrow in real estate, the existence of the escrow relationship can sometimes be interpreted later based on the actual use of the land, but even then, in the absence of a written settlement or evidence of the parties' intent, things may get complicated over the years, as the starting point in the Israeli Real Estate Law is that recording in the regulated real estate register faithfully reflects the rights of the parties and is conclusive evidence of its content.**

When it comes to holding shares in escrow, in many cases it is more difficult to bring external evidence to prove the existence of the escrow in the absence of an express written agreement. Thus, for example, in 2006, attorney Yigal Arnon opened proceedings in the District Court in Tel-Aviv-Jaffa against Mr. Shlomo Piotrkovsky and Afshi Investments Ltd., in which he sought to declare that half of the shares of Cellcom Israel Ltd. held by Piotrkovsky and constituting 1 % of the Cellcom shares, with all the rights and dividends arising from them, belong to Arnon. The demand was based on a document which authenticity was at the center of the procedure and the reason for the escrow was that Arnon did not want the shares to be recorded in his name, because at the relevant time he was in the midst of a separation from his wife, and he preferred not to involve the shares. Thus, the shares were also treated as if they were not his. In spite of this, the Court determined that the shares were indeed held in escrow. This case reinforces the need for an orderly escrow agreement signed in a manner that cannot be later attacked, as an agreement signed before a notary.

In addition to the above, holding shares in escrow may also have tax implications. To the extent that it will not be possible to prove to the Tax Authority that the shares were held in trust in the first place, the tax authority may deed the transfer of the shares from the escrow agent back to the real shareholder as a sale transaction and tax it. Also for this reason it is important to have a dated and documented escrow agreement and the solution of a notarized signature may assist here too. It is important that the agreement is also drawn up by a notary with experience in the fields of corporations and trusts to avoid complex legal disputes later, as well as to receive proper advice later, including when opening a bank account, to avoid money laundering related issues with the bank. Additionally, it is important that the escrow agreement will regulate also issues of managing the shares, such as the manner of voting such, distribution of dividends, etc.

***Doron Afik, Esq.** is a notary public and an attorney admitted to practice in Israel and New York and is the managing partner of Afik & Co., Attorneys and Notaries (www.afiklaw.com). Doron served an adjunct professor at Hebrew University Doron teaches Mergers and Acquisitions as part of the EMBA program. Doron's practice focuses primarily on international transactions, including mergers and acquisitions, dispute resolution and issues of public law. He is a graduate of a European Union alternative disputes resolution course and the ICC Master Class for arbitrators and also serves as arbitrator. 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

**An Escrow in Real Estate – Let's See You Prove that You Don't Have a Sister..., Yair Alon, Adv., Afik News 422 18.09.2024 - <https://www.afiklaw.com/articles/a422>

La tenencia de acciones en depósito en garantía y un contrato de eso certificado ante notario / Doron Afik, Esq.*

En 1970, un hombre transfirió las acciones de dos empresas a sus hijos, pero en la práctica continuó administrando las empresas y retirando los dividendos íntegros de ellas, lo que derivó en una disputa de divorcio que comenzó en 2000 y terminó tras el fallecimiento de ambas parejas solo por una sentencia del Tribunal Supremo de Israel a finales de octubre de 2024, que declaró que las acciones pertenecían en realidad al hombre y no a sus hijos.

La ley israelí define la tenencia de activos en custodia como "una relación con un activo según la cual un agente de custodia debe mantenerlo o actuar sobre él en beneficio de un beneficiario o para otro propósito". La ley no exige un procedimiento específico para el registro de la tenencia de activos en custodia y la única sanción en la práctica es que la tenencia del activo en custodia no obliga a nadie que no lo supiera o no debiera haberlo sabido, siempre que no se haya registrado en un registro público (por ejemplo, la inscripción en el registro de la propiedad o en el Registro de Sociedades, como un activo mantenido en custodia). Además, ni siquiera se exige que un acuerdo de custodia se haga por escrito y una relación de custodia puede interpretarse posteriormente a partir del comportamiento de las partes. En el caso de los contratos de depósito en garantía de bienes inmuebles, la existencia de la relación de depósito en garantía puede interpretarse a veces más tarde en función del uso real del terreno, pero incluso en ese caso, en ausencia de un acuerdo escrito o de pruebas de la intención de las partes, las cosas pueden complicarse con el paso de los años, ya que el punto de partida de la Ley de Bienes Raíces de Israel es que la inscripción en el registro de bienes raíces regulado refleja fielmente los derechos de las partes y es una prueba concluyente de su contenido.

En el caso de las acciones en depósito en garantía, en muchos casos es más difícil aportar pruebas externas para demostrar la existencia del depósito en garantía en ausencia de un acuerdo escrito expreso. Así, por ejemplo, en 2006, el abogado Yigal Arnon inició un procedimiento en el Tribunal de Distrito de Tel-Aviv-Jaffa contra el Sr. Shlomo Piotrkovsky y Afshi Investments Ltd., en el que pretendía declarar que la mitad de las acciones de Cellcom Israel Ltd. en poder de Piotrkovsky y que constituyen el 1 % de las acciones de Cellcom, con todos los derechos y dividendos derivados de ellas, pertenecen a Arnon. La demanda se basó en un documento cuya autenticidad era el centro del procedimiento y la razón del depósito en garantía fue que Arnon no quería que las acciones se registraran a su nombre, porque en el momento pertinente se encontraba en medio de una separación de su esposa, y prefería no involucrar las acciones. Por lo tanto, las acciones también fueron tratadas como si no fueran suyas. A pesar de esto, el Tribunal determinó que las acciones efectivamente estaban en custodia. Este caso refuerza la necesidad de un acuerdo de depósito en garantía ordenado y firmado de una manera que no pueda ser atacado posteriormente, como un acuerdo firmado ante notario.

Además de lo anterior, mantener acciones en custodia también puede tener implicaciones fiscales. En la medida en que no sea posible probar a la Autoridad Fiscal que las acciones se mantuvieron en fideicomiso en primer lugar, la autoridad fiscal puede escriturar la transferencia de las acciones del agente de depósito en garantía al accionista real como una transacción de venta y gravarla. También por esta razón es importante tener un acuerdo de depósito en garantía fechado y documentado y la solución de una firma notariada también puede ayudar en este caso. Es importante que el contrato sea redactado por un notario con experiencia en el ámbito de sociedades y fideicomisos para evitar posteriores disputas jurídicas complejas, así como para recibir un asesoramiento adecuado en el futuro, incluso a la hora de abrir una cuenta bancaria, para evitar problemas relacionados con el blanqueo de capitales con el banco. Además, es importante que el contrato de depósito de garantía regule también cuestiones de gestión de las acciones, como la forma de votación de las mismas, la distribución de dividendos, etc.

Doron Afik, Esq. es notario público y abogado admitido para ejercer en Israel y Nueva York y es socio director de Afik & Co., Attorneys and Notaries (www.afiklaw.com). Doron fue profesor adjunto en la Universidad Hebrea. Doron enseña Fusiones y Adquisiciones como parte del programa EMBA. La práctica de Doron se centra principalmente en transacciones internacionales, incluidas fusiones y adquisiciones, resolución de disputas y cuestiones de derecho público. Se graduó de un curso de resolución alternativa de disputas de la Unión Europea y de la Master Class de la ICC para árbitros y también se desempeña como árbitro. Nada de lo contenido en este documento debe tratarse como asesoramiento legal y todas las cuestiones deben revisarse caso por caso. Para detalles adicionales: +972-3-6093609 o al correo electrónico: afiklaw@afiklaw.com