



אפיף ושות' אפיק



אפיף ושות', עורכי דין ונוטריון  
AFIK & CO. ATTORNEYS AND NOTARY

גיליון 22, 15 מאי, 2009

הגיליון המקצועי הדו שבועי של אפיף ושות', עורכי דין ונוטריון  
דניאל פריש 3 תל אביב, קומה 25, טלפון 03-609.3.609 פקס 03-609.5.609

## תוכן עניינים

### 1. שני מאמרים בנושא דירות: תיקון לחוק המכר (דירות) וחוק פינוי ובינוי

מצ"ב 2 מאמרים אשר פורסמו בשנה שעברה ועוסקים בנושא דירות. האחד עוסק בתיקון לחוק המכר (דירות) בעקבות פרשת חפציבה והשני בנושא התיקון לחוק פינוי ובינוי, הרלוונטי בעיקר לנושא שיפוצים על פי תמ"א 38, תחום אותו מלווה משרדנו. שני המאמרים פורסמו במגזין "מכרזים" ובאתר האינטרנט של יפעת מכרזים, בו ניתן לראות גם מאמרים אחרים של משרדנו:

<http://www.iprojects.co.il/Tenders/new/expert.asp?Expertid=12>

שני המאמרים פורסמו על ידי שלום שגיא - שלום עוסק בעיקר בתחום המקרקעין, מיסוי מקרקעין ובלטיגציה מסחרית. שלום הינו בעל תואר ראשון בהצטיינות יתרה בכלכלה, תואר שני בהצטיינות יתרה במנהל עסקים עם התמחות במימון וחשבונאות, תואר שני נוסף במנהל עסקים עם התמחות בניהול השיווק (כמובן) תואר במשפטים (בהצטיינות). כמו כן, בטרם מצא את מקומו במשרדנו שלום שימש במשך 3 שנים כמפקח במס הכנסה, במשך 17 שנה כסמנכ"ל כספים ושיווק בקבוצת חברות בתחום הבניה וההשקעות בנדל"ן ובשנים האחרונות משמש גם כמגשר בתחום הנדל"ן ובתחום דיני העבודה.

### 2. פרסום בדבר פעילות משרדנו בתחום ההגבלים העסקיים והבנקאות

מצ"ב פרסום בכלכליסט של שבוע שעבר של ראיון עם ד"ר עדי אייל, עימו עובד משרדנו בשיתוף פעולה בתחום ההגבלים העסקיים.

עו"ד שלומי תורג'מן, שותף בכיר במשרדנו, עוסק רבות הן בתחום הבנקאי והן בתחום ההגבלים העסקיים והינו מרצה לתחום ההגבלים העסקיים במכללה האקדמית שערי משפט. משרדנו מלווה בתחום זה מספר חברות בבניית תכנית אכיפה פנימית, כמו גם בפנים אחרים של תחום ההגבלים העסקיים. כמו כן, משרדנו מייצג רבות גם בתחום הבנקאות, בין כאשר מדובר בייצוג הבנק ובין כאשר מדובר בייצוג של גורמים שונים כנגד בנקים.

### 3. פרסום אודות תביעה אשר הגיש משרדנו בעניין רייפמן

מצ"ב פרסום בדה-מרקר של שבוע שעבר בדבר ייצוגנו בתיק רייפמן, הפעם בדבר ניסיון סחיטה של אחד המלווים למר רייפמן את עו"ד דורון אפיף.

עו"ד דורון אפיף, שותף בכיר במשרדנו, עוסק רבות בתחום המיזוגים והרכישות והעסקאות הפיננסיות ובמקרה זה שימש (עוד בטרם מונה משרדנו לייצג את מר רייפמן) כנאמן לעסקת הלואה בגובה 3 מליון דולר ובידיו הופקדו בנאמנות מסמכים, הכפופים כעת לצו בית המשפט. הכתבה מדברת בעד עצמה.

#### 4. החלטות שיפוטיות מהתקופה האחרונה

א. זכות רשות מקומית לגבות מסים על פי פקודת המסים גביה (עת"מ 246/09 (באר שבע) כהן רפאל נ' המועצה האזורית חוף אשקלון (06.05.2009))

כנגד העותר ננקטו הליכי גבייה על ידי מועצה אזורית לאחר שלא ענה לדרישת המועצה לתשלום עבור צריכת המים. העותר טען, בין היתר, כי לרשות מקומית לא קיימת הזכות לאחוז באמצעי גבייה מנהליים על פי פקודת המיסים (גבייה) אלא במקרים נדירים ביותר וכי הדרך הראויה לגביית חובות הנטענים על ידי רשות היא בדרך של פנייה לקבלת הסעד המשפטי מהערכאה המוסמכת ורק לאחריה אחיזה באמצעי הגבייה במסגרת דיני ההוצאה לפועל. בית המשפט דחה את העתירה מנימוקים שונים ואף קבע, כי מוסד הגבייה המנהלית הקבוע בפקודת המיסים (גבייה) מהווה הסדר חקיקה ראשי מפורט וחד משמעי הנתמך בפסיקת בית המשפט העליון.

המחלקה המנהלית של משרדנו, המנהלת על ידי עו"ד רנה לפידות, בעלת 17 שנות ניסיון בתחום (ואשר שימשה עד לפני כשנה כמנכ"ל המועצה האזורית חבל מודיעין וכיום משרדנו מלווה מועצה אזורית זו), מתמחה בין היתר בתחום הרשויות המקומיות (בין באשר מדובר בייעוץ לרשויות ובין בייעוץ כנגד רשויות) ובתחום המכרזים.

ב. הכרזה על הסדר כ"הסדר כובל" (ע"א 10079/08 אקו"ם בע"מ-אגודת קומפוזיטורים מחברים ומו"לים למוסיקה בישראל נ' הממונה על ההגבלים העסקיים (04.05.2009))

השבוע דחה בית המשפט העליון ערעור על החלטה של הממונה על ההגבלים העסקיים בדבר הכרזה על הסדר כהסדר כובל. הערעור נדחה אמנם מסיבות טכניות לכאורה, אולם ההחלטה המקורית עליה הוגש ערעור הייתה בנושא הצהרה על הסדר כובל בתחום ההגבלים העסקיים, תחום בו עוסק משרדנו רבות וכתבה על עיסוק זה אף מצורפת לעדכון דו-שבועי זה.

הסדר כובל, הינו הסדר בין בני אדם המנהלים עסקים, על פיו אחד הצדדים לפחות מגביל עצמו, כאשר הגבלה היוצרת הסדר כובל תהא כזו המצמצמת את חופש הפעולה הנתון למי שמנהל את עסקיו באותו תחום וזאת באופן העלול למנוע או להפחית את התחרות בעסקים, כאשר רכיב זה בוחן, באופן פונקציונאלי, את השלכותיו של ההסדר הכובל ואת מידת פגיעתו בתחרות. תנאי נוסף להיות ההסדר "הסדר כובל" הינו כי ההסדר לא זכה לגושפנקא חוקית (אישור, היתר זמני או פטור לסוגיו).

ג. אי קיום חסינות מפני לשון הרע במסגרת הליך שיפוטי (ת"א) 19843/08 עו"ד אהוד שטיין נ' צ'פלנסקי שרה (05.05.2009)

בית משפט השלום בתל אביב קבע בשבוע שעבר, כי פרסום של לשון הרע, אשר נעשה במסגרת הליך משפטי, אולם לא במסגרת כתבי טענות או דברים שנאמרו באולם בית המשפט, במסגרת הדיון, לא נהנה מהגנת סעיף 13 (5) לחוק איסור לשון הרע. כבוד השופט חגי ברנר, קבע כי דברים אשר כתבה הנתבעת במכתב לעורכי הדין: "אתם האליטה המשפטית האשכנזית של מדינת ישראל, שקרנים נוראיים... יש לכם שפה של נסראללה וכל יתר פעילי החמס והפתח" - מהווים לשון הרע. בית המשפט איבחן בין מקרה של אמירת דברים במהלך ותוך כדי הדיון, או כתיבת דברים בכתבי הטענות, לבין פרסום דברים מחוץ לאולם בית המשפט ולא כחלק מכתבי הטענות. עוד, החסינות אינה חלה מקום שלא מתקיימת זיקה ממשית בין תכנו של הפרסום לבין ניהול התביעה.

משלוח המכתב לאדם עצמו אינו שולל את יסוד הפרסום שכן המבחן הוא האם עלול היה המכתב בנוסבות להגיע לידי אדם אחר זולת הנפגע. (המכתב עלול היה להגיע למזכירתו של עורך הדין ובכך הייתה עלולה להיחשף לדבר לשון הרע). בית המשפט מצא שלא היה בדברים כל תועלת לקידום ההליך המשפטי וחייב את הנתבעת בתשלום פיצוי בסך 25,000 ₪ לתובע תוך שהוא בוחן את טענות הנתבעת המתבססות על ההגנות הקבועות בחוק איסור לשון הרע ודוחה אותן אחת לאחת.

**בברכת סוף שבוע רגוע.**

רשימת התפוצה של משרד אפיק ושות' מופצת אחת לשבועיים לקהל של קרוב ל-1,500 איש וכוללת פרסומים מקצועיים לקהל הרחב בנושאים משפטיים המעניינים את הקהילה העסקית והינם בתחומים בהם עוסק המשרד. על מנת להצטרף לרשימת התפוצה יש לשלוח מייל לכתובת [newsletter@afiklaw.com](mailto:newsletter@afiklaw.com) ובכותרת לכתוב "אנא צרפו אותי לרשימת התפוצה". ניתן להעביר מייל זה לכל אדם ובלבד שלא נעשה בו כל שינוי. אין האמור במייל זה מהווה ייעוץ משפטי ובכל נושא מומלץ לפנות למשרדנו על מנת שהעובדות תיבחנה היטב בטרם תתקבל החלטה כלשהי.

**גם עסק קטן יכול לזכות במכרז כמו גדול**

**חוק בינוי ופינוי**

משרדנו מייצג מספר יזמים הפעילים בתחום הפינוי/בינוי, מדובר בתחום אשר הפך בשנים האחרונות חלק מסדר יומם של מתחמים שלמים. חוק פינוי בינוי ופינוי של אזורי שיקום, תשכ"ה - 1965, ("חוק פינוי בינוי") מגדיר עסקת פינוי ובינוי כחווה בין יזם לבעלי דירות בבנין לפינוי ובינוי אשר על פיהם מתחייבים בעלי הדירות בבנין למכור את זכויותיהם בו על מנת לאפשר ליזם להרוס מבנים קיימים לשם הקמת מבנים חדשים או מתחם חדש - מתחם גדול ומתקדם יותר.

אחת הבעיות המרכזיות איתן נאלצים יזמים להתמודד, היא התנגדות/סירובו של מיעוט לביצוע העסקה על דרך הגשת התנגדות סרק. התנגדויות אשר ביכולתן לעכב או אף לטרפד את העסקה. הנפגעים העיקריים מן העיכוב או מחוסר האפשרות להוציא את העסקה אל הפועל יהיו מרבית בעלי הדירות במתחם המעוניינים בביצוע העסקה. שכן הם, כמו גם היזם, עשויים למצוא עצמם נתונים לסחיטה של המיעוט - סחיטה אשר הסרתה עשויה לעלות לדיירים ו/או ליזמים בעלויות רבות נוספות. במקרים אחרים בהם ימצא מיעוט עיקש ובלתי מתפשר, לא תבצע עסקה כלל והיזומה תטרפד.

מתוך הנחה כי מדובר ביזומה ברוכה ויעילה אשר ביכולתה לשנות פני מתחמים רבים ולאפשר רווחה, ביקש המחוקק, לתקן מציאות זו. בהתאם, בראשית שנת 2006 נכנס לתוקפו חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006 (המכונה "חוק הסרבנים"), אשר מטרתו להקל על ביצועם של הסכמי פינוי ובינוי ולפתור את תופעת הדייר הסרבן המגיש התנגדויות בלתי סבירות. החוק מאפשר לבעלי רוב מיוחס של בעלי הדירות, לתבוע פיצויים מבעל דירה, "המסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה, או המתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים. בשל הנזק שנגרם להם עקב אי ביצוע העסקה." החוק קובע רשימה לא סגורה, של מקרים בהם הסירוב לא ייחשב בלתי סביר - כך למשל, במקרה בו העסקה אינה כדאית כלכלית או במקרה בו לא הוצעו לדייר המסרב מגורים חילופיים לתקופת הקמת הבניין החדש, או כאשר לא הוצעו בטוחות ראויות וקיימות נסיבות אישיות מיוחדות "יובשלהן הביצוע הוא בלתי סביר לגביו. בתי המשפט יוסיפו בוודאי על רשימה זו במסגרת הגדרת המונח "סבירות".

החוק נוקט בסנקציה של תביעה נזיקית ולא בסנקציה של אכיפה. דהיינו, לא ניתן לכפות על הדייר הסרבן לפנות את הדירה ולאפשר הריסתה אלא ששכניו של הסרבן רשאים לתבוע ממנו את נזקיהם אם סירובו יתברר כבלתי סביר.

יש לצפות עתה להתעוררותן של סוגיות משפטיות מתחום הקניין הפרטי, הבית המשותף, זכויותיו של יזם, יעילותו הכלכלית של מיזם מסוג זה כמו גם האינטרסים הציבוריים - סוגיות אשר חשוב מאוד כי עורך דין המתמחה בתחום יהיה מעורב בהן מוקדם ככל הניתן כדי שניתן יהיה להתמודד עם סוגיות אלו בהירות ובמקצועיות. יש לזכור כי אל מול הנחת היעילות והקדמה יש עדיין לאפשר לכל בעל דירה לבחון באופן אמיתי את העסקה המוצעת לו, לקבלה או לדחותה מבלי להיות חשוף לסיכון.

**\*מאת: שלום שגיא**

\* הכותב הינו משרד עורכי הדין אפיק תורג'מן ובעל רקע של שנים רבות ובענף הבניה והיזמות  
 \*\* אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המומחה בתחום דיני המסים בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים ובסקירה זו.  
 \*\* ניתן להפנות שאלות בתחום באמצעות פניה לטל' 03-5635061. השרות ניתן ללא תשלום ללקוחות יפעת מכרזים בלבד.

**מה בגליון?**

- 9.....בלעדי
- 10.....כללית
- 38.....תוצאות מכרזים

**עורכת: אילת אלוני-כהן 03-5635069**  
**מוזלקת שירות לקוחות: סימה אסביה 03-5635073**  
**מחלקת מכירות: 03-5635000**

**מען: דרך פתח תקוה 98-96 תל אביב 67138**  
**פקס: 03-5635075**

### תיקון לחוק המכר (דירות)

משרדנו מטפל, בין היתר, בנושא נדל"ן, הן מצד היזמים והן מצד הרוכשים. "רעידת האדמה" שהתרחשה בעקבות קריסתה של חברת הבניה "חפציבה" ושערוריית היעדרן או הימצאותן בחוסר של ערבויות שנתגלתה בעקבות קריסה זו ותוצאות תופעות אלה, זעזעו גם את אמות הסיפים בבית המחוקקים אשר מיהר לתקן את חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ("החוק"). התיקון (תיקון מס' 4 ותיקון מס' 5 מיום 6.4.2008) הוא תיקון חשוב והמהווה מהפכה של ממש בחוק ומן הראוי להקדיש אליו מספר דקות של קריאה.

התיקון בא לתת הגנה רחבה יותר לרוכשי דירות ולתת מענה להיקף רחב יותר של מצבים אליהם עשוי להיקלע רוכש הדירה בעת שהמוכר כושל. התיקון משלב בחוק את המוסד "לווי בנקאי פיננסי" ומטיל אחריות אישית הן על המוסד הבנקאי המלווה את הפרויקט והן על נושאי המשרה בתאגיד המוכר. עוד קובע התיקון מינוי של ממונה מטעם משרד השיכון לו ניתנו סמכויות פיקוח ואכיפה ובכלל זה סמכות להטיל עיצומים כספיים כבדים בגין הפרת החוק.

בעת ביצוע פרויקט בניה באמצעות לווי בנקאי פיננסי מנהל הקבלן את מלוא הפעילות הכספית של פרויקט הבניה בחשבון נפרד, המשמש למטרה זו בלבד ("חשבון הלווי") כך הופך הבנק בפועל לגוף המוביל והדומיננטי של הפרויקט מבחינה פיננסית. מחד מתחייב הבנק לממן את הפרויקט ולהמציא ערבויות חוק מכר לרוכשי הדירות. מאידך מתחייבים הקבלן והרוכשים להפקיד את הכספים רק לחשבון הלווי וקיימות מגבלות על יכולת הקבלן למשוך כספים מחשבון זה. אף שאין החוק מחייב (עדיין...) את הקבלנים בלווי פיננסי בנקאי, הוא מחייב את הקבלן להודיע לרוכש במקרה שאין הפרויקט מלווה כאמור. זאת ועוד, החוק מחייב כי כל ההפקדות יבוצעו רק לחשבון הלווי וזאת על ידי חיוב התאגיד הבנקאי והקבלן כי הקונה לא ישלם כסף לקבלן אלא יפקיד את הכספים לחשבון הלווי באמצעות שובר תשלום שיופק על ידי הבנק ואשר כנגדו ינפיק הבנק ערבות צמודה למדד. בכך תובטח השקעתו של רוכש הדירה ושמירה על ערכה הריאלי.

חידוש נוסף בחוק הוא חובת הדיווח לממונה - החוק מחייב כל מוכר לדווח לממונה את כל הפרטים של כל מכירת דירה בפרויקט וכן פרטים על נותן הבטוחה וסוג הבטוחה.

הסנקציות האזרחיות, הטלת האחריות לפיצויים והעיצומים הכספיים שקובע התיקון כנגד מפירי החוק ביחד עם הסנקציות הפליליות והטלת אחריות אישית על נושאי המשרה יביאו קרוב לוודאי לתוצאה המיוחלת של הבטחת כספי רוכשי הדירות.

התיקון ופרטיו יוצרים מצב חדש שאליו חייבים להיות ערוכים כל מי שעוסקים במכירת דירות והתאגידים נותני הבטוחה ובעיקר נושאי המשרה אשר עליהם גם מוטלת אחריות אישית במקרי עבירות על החוק כגון אי מסירת כל הפרטים לרוכש בדבר הלווי הפיננסי או העדרו, העדר דווח לממונה וכדומה. בייחוד לאור אחריות אישית זו חשוב להקפיד להיות מלווים ביעוץ משפטי מקצועי לגבי חובות החברה וחובותיהן האישיות של נושאי המשרה.

#### מאת: שלום שגיא

\* הכותב עובד במשרד עורכי הדין אפיק תורג'מן ובעל רקע של שנים רבות בענף הבניה והיזמות ומתמחה כיום הן בתחום הנדל"ן והן בתחום דיני העבודה.  
\* אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המומחה בתחום בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו.  
\* ניתן להפנות שאלות בתחום באמצעות פניה לטל' 03-5635061. השרות ניתן ללא תשלום ללקוחות יפעת מכרזים בלבד.

### מה בגליון?

**תוצאות מכרזים** ..... 8

**בלעדי** ..... 8

**כללית** ..... 9

**עורכת:** אילת אלונני-כהן 03-5635069

**מחלקת שירות לקוחות:** סימה אסביה 03-5635073

**מחלקת מכירות:** 03-5635000

**מען:** דרך פתח תקוה 96-98 תל אביב 67138

**פקס:** 03-5635075

**חדשות**  
**120 עובדי רבוע**  
**כחול יפוטר השבוע**

15

**דין וחשבון**

<http://law.themarker.com>

# בא כוח רייפמן: קרן שהלוותה לרייפמן 3 מיליון דולר מאיימת עלי בפנייה למשטרה

עו"ד דורון אפיק טוען כי לא סירב לבקשת עורכי הדין של הקרן להעביר על שמה את המניות ששועבדו בתמורה להלוואה, אך העברת המניות אינה אפשרית מאחר שמונה לרייפמן כונס נכסים. בא כוח הקרן: אפיק צורף לתביעה שהוגשה בלונדון כי סירב להעביר המניות



תצלום: י. לוי

אלי רייפמן

לי לפנות לבית המשפט תחילה. לטענת אפיק, במכתב נוסף איימו עליו עורכי הדין של וינטון כי יפנו למשטרה נגדו. בתגובה מסר עו"ד הלר כי "עו"ד אפיק שימש כנאמן של המלווה, החברה הזרה שהעניקה הלוואה לרייפמן. לאחר שרייפמן לא עמד בפירעון ההלוואה, עו"ד אפיק, סירב לגרום להעברת מניות הבטוחה ששיעבר לרייפמן ושהוחזקו, לפי רייפמן, על ידי ברוקר היושב בלונדון, ואף התע- כב לגלות את פרטי הברוקר. "לאחר מספר פניות גילה אפיק את פרטי הברוקר, אך סירב להעביר את המניות. בע- קבות זאת הוגשה תביעה כנגד הברוקר בלונדון כאשר לתביעה צורפו עו"ד אפיק ואלי רייפמן. בתגובה לתביעה, הודיע הברוקר כי הוא אינו מחזיק כלל במניות של מר רייפמן שאמורות לשמש כבטוחה למלווה".

הדין צבי ניקסון ומאיר הלר, כי אם לא יעביר את המניות שמוח- זקות אצלו כנאמן על שם הקרן, הם ינקטו נגדו פעולות מרחי- קות לכת. אפיק מציין כי הוא לא סירב לבצע את ההעברה, אלא סבור שפסק הדין אינו מא- פשר פעולה שכזו, אלא באישור בית המשפט ובידיעת המנהל המיוחד, עו"ד איתן ארו. אפיק טוען בבקשה כי הקרן הגישה נגדו ונגד רייפמן תביעה בבית משפט באנגליה, שבה הם מבקשים מבית המשפט לחייב את אפיק להעביר את המניות, בשל אי-פירעון החוב של רייפמן לקרן. במכתב ששלח אפיק לארו, המנהל המיוחד של רייפמן, הוא מיידע אותו כי המכתב הראשון נשלח לו מעו"ד הלר בתחילת אפריל, ובו איים עליו הלר כי יפתח נגדו בהליכים משפטיים. אפיק מציין כי הלר האשים אותו בהונאה ונתן לו אולטימטום לה- עברת המניות. לדברי אפיק, הוא השיב להלר כי בשל צו כינוס הנכסים שהוצא נגד רייפמן הוא לא יכול להיענות לדרישתו מב-

[www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)

## מאת הילה רז

עו"ד דורון אפיק, המייצג את אלי רייפמן וה- ברת אמבליין, טוען כי וינטון קפיטל,

דורון אפיק

קרן אנגלית שהלוותה לרייפמן 3 מיליון דולר, מאיימת עליו כדי שיפעל למימוש מניות ששועבדו לה. אפיק הגיש אתמול בקשה לבית משפט המ- חוזי בתל אביב שיורה לו איך לפעול בשטרי העברת מניות שהופקדו אצלו על ידי רייפמן. לטע- נת אפיק, מאחר שבית המשפט מינה לרייפמן כונס נכסים והוציא צו להקפאת ההליכים המשפטיים נגדו לפני כחודשיים, הוא אינו יכול לבצע פעולה כלשהי, ואף שעורכי דינה של הקרן יודעים זאת הם יצאו במסע לחצים בל- תי מתפשר נגדו.

לטענת אפיק, מזה כחוד- שיים מאיימים עליו עורכי הדין המייצגים את וינטון קפיטל בישראל, עורכי



תצלום: תומר אכלבאום