



Jimi Hendrix
(November 27, 1942 - September 18, 1970)
גימי הנדריקס
(27 נובמבר, 1942 - 18 ספטמבר, 1970)



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

גיליון 422: 18 ספטמבר, 2024
Issue 422: September 18, 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

אפיק ושות' מציינת את יום פטירתו של המוזיקאי, הגיטריסט והזמר אמריקאי ג'ימיס מרשל "גימי" הנדריקס (27 נובמבר, 1942 - 18 ספטמבר, 1970). המוכר כטוב נגני הגיטרה במוזיקה פופולרית בכל הזמנים ואחד מהמוזיקאים המשפיעים ביותר של המאה ה-20.

Afik & Co. marks the date of demise of American guitarist, songwriter and singer James Marshall "Jimi" Hendrix (November 27, 1942 – September 18, 1970), widely regarded as the greatest guitarist in the history of popular music and one of the most influential musicians of the 20th century.

1. נאמנות במקרקעין – לך תוכיח שיש לך אחות... / יאיר אלוני, עו"ד

An Escrow in Real Estate – Let's See You Prove that You Don't Have a Sister.../ Yair Aloni, Adv.



מאמר בנושא אחזקת מקרקעין בנאמנות עבור בן משפחה מבלי שהדבר רשום כך במרשם המקרקעין והאם יש לך תוקף. את המאמר כתב עו"ד יאיר אלוני ממשרד אפיק ושות'.

את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a422>

An article on the holding of real estate in escrow for a family member without recording this in the land registry and whether this has an validity. 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/a422>

2. עדכוני פסיקה

Legal Updates

א. בעל מניות מיעוט לא יהיה זכאי לזכות וטו אם הוא נעדר כישורים לניהול החברה

מחוזי ב"ש: קיפוח הוא חלוקה לא הוגנת של משאבי התאגיד או רווחיו תוך פגיעה בציפיות הלגיטימיות של בעלי מניות המיעוט; לא כל שלילת ציפיות עולה כדי קיפוח המצדיק פעולה להסרתו. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/16791>

A minority shareholder will not be entitled to a veto if he lacks the skills to manage the company.

Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16792>

ב. גם אם כל המסמכים לעסקה בינלאומית הם בעברית יכול שבית משפט ישראלי יסרב לדון בסכסוך

שלום חדרה: לצורך קביעת הפורום הנאות לבירור סכסוכים בינלאומיים נקבעו שלושה מבחנים כשהעיקרי שבניהם הוא מבחן "מירב הזיקות", בו בוחנים מהו הפורום המשפטי בעל הקשר המשמעותי והמהותי למחלוקת בין הצדדים ואשר אליו מובילות מירב הזיקות. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/16793>

Even if all international transactions documents were in Hebrew an Israeli Court may refuse to handle a dispute. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16794>

ג. כאשר מנהלי החברה נמנעים מתביעה מטעמים פסולים ניתן להתיר לבעלי מניות לתבוע בשם החברה

מחוזי חיפה: כדי לאזן בין הצורך להגן על החברה מפני החלטות של האורגנים שלה אשר התקבלו בניגוד עניינים, לבין

הצורך להגן על החברה מפני הליכים מיותרים וסחיטה מצד בעלי מניות, נדרש אישור בית משפט לצורך הגשת תביעה על ידי בעל מניות בשם החברה. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/16795>

When company management avoids filling a lawsuit for invalid reasons shareholders may sue on behalf of the company. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16796>

ד. קיבול הצעה אגב תוספת או שינוי לה מהווה אינדיקציה להעדר גמירות דעת להתקשרות בהסכם

מחוזי ת"א: החותם על מסמך, חזקה עליו כי קרא אותו, הבינו והסכים לתוכנו ואם לא עשה כן, הרי שאין בכך כדי לפטור אותו מהמחויבות שנטל על עצמו באותו מסמך גם כאשר מדובר במסמך בשפה זרה שאינה מובנת לחותם. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16797>

Acceptance of an offer with an addition or change thereto is an indication of a lack of contractual intent to enter into the agreement. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16798>

ה. בהעדר הסכם בכתב מתווך מקרקעין לא יהיה זכאי לעמלה גם כאשר מדובר בלקוח עיסקי

מחוזי ת"א: מתווך מקרקעין לא יהיה זכאי לדמי תיווך ללא קיומו של הסכם תיווך בכתב; הדרישה לקיום הסכם כתוב תחול גם כאשר מדובר בלקוח עיסקי. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16799>

In the absence of a written agreement a relator is not entitled to brokerage fee even when the client is a business. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16807>

ו. קבלן אינו רשאי לדרוש מרוכשי דירה במסגרת "מחיר למשתכן" הפרשי הצמדה בניגוד למצוין בחוזה

קטנות כפ"ס: יש לפרש חוזים גם לפי אומד דעת הצדדים, כפי שעולה מלשון החוזה ומנסיבותיו; אין דינם של כל החוזים שווה, וצריך לבחון גם מי הצדדים ומהן הנסיבות. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16801>

A contractor is not allowed to demand from apartment purchasers within the framework of the "Mehir Lamishtaken" program linkage differences contrary to the contract. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16802>

ז. זכרון דברים למכירת בית מגורים שאינו כולל פרטים מהותיים לעסקה לא ייאכף

מחוזי חיפה: על מנת שזכרון הדברים ייחשב חוזה מחייב, עליו להעיד על גמירות דעתם של הצדדים להתקשר בחוזה מחייב ועל מסוימות. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/167803>

A memorandum of understanding for the sale of a residential house that does not include essential details for the transaction shall not be enforced. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16804>

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">נאמנות במקרקעין – לך תוכיח שיש לך אחות... / יאיר אלוני, עו"ד</p> | <p align="center">1.</p> |
| <p align="center">An Escrow in Real Estate – Let's See You Prove that You Don't Have a Sister.../ Yair Aloni, Adv.</p> | |
| <p>מאמר בנושא אחזקת מקרקעין בנאמנות עבור בן משפחה מבלי שהדבר רשום כך במרשם המקרקעין והאם יש לכך תוקף. 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/a422</p> | |
| <p>An article on the holding of real estate in escrow for a family member without recording this in the land registry and whether this has an validity. 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/a422</p> | |
| <p align="center">עדכוני פסיקה</p> | <p align="center">2.</p> |
| <p align="center">Legal Updates</p> | |
| <p align="center">א. בעל מניות מיעוט לא יהיה זכאי לזכות וטו אם הוא נעדר כישורים לניהול החברה</p> | |
| <p align="center">תא (ב"ש) 55297-10-23 מוריס חליווה נ' ג'קי בן זקן, 28.08.2024, בית המשפט המחוזי בבאר שבע, כב' השופט עמית כהן</p> | |
| <p>בעל מניות טען לקיפוח על ידי בעל המניות האחרים ודרש לקבל זכות וטו בדירקטוריון על מנת למנוע את המשכו ולהעביר לידיו את כל סמכויות הדירקטוריון, וזאת על אף שמעולם לא היה מעורב בענייני החברה ונעדר כישורים לנהלה.</p> <p>בית המשפט דחה את התביעה וקבע, כי דרישותיו של בעל המניות יפגעו בניהול החברה. קיפוח הוא מצב של חלוקה לא הוגנת של משאבי התאגיד או חלוקה לא שוויונית של רווחיו, תוך פגיעה בציפיות הלגיטימיות של בעלי מניות המיעוט. אף על פי כן, ייתכנו מצבים ששילתן של ציפיות אלה אינן עולות כדי קיפוח המצדיק פעולה להסרתו. כאן, החברה התנהלה שנים רבות ללא השתתפות פעילה של בעל המניות. בנוסף, אין לו הכישורים והניסיון לנהל את החברה. לפיכך, קבלת דרישותיו של בעל המניות עלולה לפגוע בפעילות החברה ולפיכך גם בבעלי מניות הרוב ואין להיענות להן.</p> | |
| <p align="center">A minority shareholder will not be entitled to a veto if he lacks the skills to manage the company</p> | |
| <p>A shareholder in a company contended oppression by the other shareholders and demanded to have a right of veto in the board of directors in order to prevent its continuation and transfer all the powers of the board to him, even though he had never been involved in the company's affairs and lacks to skills to manage it.</p> <p>The Court rejected the claim and stated that the shareholder's demands would harm the management of the company. Oppression is a situation of unfair distribution of the corporation's resources or unequal distribution of its profits, while harming the legitimate expectations of the minority shareholders. Nevertheless, there may be situations in which the negation of these expectations does not amount to oppression that justifies action to remove it. Here, the company has operated for many years without the active participation of the shareholder. In addition, he does not have the skills and experience to manage the company. Therefore, accepting the shareholder's demands may harm the company's operations and therefore also the majority shareholders and should therefore not be met.</p> | |
| <p align="center">ב. גם אם כל המסמכים לעסקה בינלאומית הם בעברית יכול שבית משפט ישראלי יסרב לדון בסכסוך</p> | |
| <p align="center">ת"א 32116-06-22 זכמי נ' אביבי מאירסון ואח', 11.08.2024, בית משפט השלום בחדרה, כב' השופט יעקב גולדברג</p> | |
| <p>יזם ישראלי הופתע לגלות כי משקיעים ישראליים עימם ניהל משא ומתן מתקדם לרכישה משותפת של מקרקעין ביוון ואשר תחלופת המסמכים ביניהם הייתה בעברית, רכשו אותם בעצמם וזאת בניגוד להצהרותיהם בפניו ולהסכם בינו לבין בעל הנכס היווני.</p> <p>בית המשפט קיבל את בקשת המשקיעים למחיקת התביעה, היות ובית המשפט בישראל אינו הפורום הנאות לבירורה. ככלל, לבית המשפט בישראל סמכות בינלאומית לדון בסכסוכים המובאים בפניו, אלא אם מצא לנכון שלא להפעיל סמכות זאת בין היתר בשל היותו של הפורום המקומי "בלתי נאות". לצורך קביעת הפורום הנאות נקבעו שלושה מבחני משנה כשהעיקרי שבניהם הוא מבחן "מירב הזיקות", בו בוחנים מהו הפורום המשפטי בעל הקשר המשמעותי והמהותי למחלוקת בין הצדדים ואשר אליו מובילות מירב הזיקות. כאן, אין מדובר בהסכם תיווך בין ישראלים אלא במחלוקת שיסודה בהסכם לרכישה משותפת של קרקע ביוון, עסקה שלו התקיימה היו חלים עליה דיני הקניין היוונים ומשכך בית המשפט היווני הוא הפורום הטבעי לבירורה. בנוסף, בעל המקרקעין היווני, הוא צלע חסרה ומתבקשת לבירור הסכסוך אך כזו שרק בית משפט יווני יוכל לחייב להעיד. מנגד, העובדה כי שפת המסמכים</p> | |

שהוחלפו בין הצדדים הינה עברית נובעת מהיותה שפת אמם של הצדדים ואין בה בכדי להקים, כשלעצמה, זיקה לפורום הישראלי. משכך, הפורום בעל מירב הזיקות לסכסוך הוא הפורום היווני.

Even if all international transactions documents were in Hebrew an Israeli Court may refuse to handle a dispute

An Israeli entrepreneur was surprised to discover that Israeli investors with whom he had conducted advanced negotiations for the joint purchase of real estate in Greece had purchased it themselves, contrary to their statements to him and the agreement between him and the Greek property owner.

The Court accepted the investors' motion to strike-out the claim, due to the Israeli Court not being the forum of convenience for hearing the contentions. As a general rule, the Israeli Court has international authority to hear disputes brought before it, unless it determined not exercise this authority, *inter alia*, due to the fact that the local forum is not the forum of convenience. In order to determine whether Israel is the forum of convenience for settling a dispute, three sub-tests have been established, the primary of which is the "most affiliations" test, which examines which legal forum has the most significant and substantial connection to the dispute between the parties and to which the most affiliations lead. Here, it is not a brokerage agreement between Israelis but a dispute based on an agreement for the joint purchase of real estate in Greece, a transaction that had it been concluded would have been subject to Greek property laws and therefore the Greek court is the natural forum for its settling. Additionally, the owner of the real estate is a missing party who is essential for settling the dispute, and he can only be compelled to testify by a Greek Court. The mere fact that the language of the documents exchanged between the parties is Hebrew stems solely from the fact that it is both parties' mother tongue and cannot be deemed, by itself, an affiliation to the Israeli forum. Therefore, the forum with the most affiliations to the conflict is the Greek forum.

ג. כאשר מנהלי החברה נמנעים מתיבעה מטעמים פסולים ניתן להתיר לבעלי מניות לתבוע בשם החברה

תנג (חי') 57160-11-23, משה הייט נ' תעוזה - פיירצ'ילד טכנולוגי' וונטשר בע"מ, 15.08.2024, בית המשפט המחוזי בחיפה, כב' השופט הבכיר רון סוקול

בעלי מניות בחברה ציבורית ביקשו גילוי מסמכים על מנת לשקול הגשת תביעה בשם החברה כנגד חברת הניהול של החברה, לצורך השבת דמי הניהול.

בית המשפט קיבל את הבקשה וקבע כי במקרים מסוימים בעל מניות בחברה רשאי להגיש תביעה בשם החברה ועל כן נדרש גילוי מסמכים. ככלל, ההחלטה אם להגיש תביעה בשם החברה נתונה לאורגנים המנהלים את ענייניה של החברה ולבעלי המניות אין כוח או יכולת השפעה על החלטותיה של החברה בהפעלת כוח התביעה שלה אלא במסגרת סמכויותיהם במוסדות החברה. החריג לכלל זה הוא במקרים בהם כאשר קיים חשש שהאורגנים של החברה יימנעו מהגשת תביעה מחמת ניגודי עניינים, או כאשר עילת התביעה של החברה נוגעת להפרת חובותיהם של אותם אורגנים כלפיה. כאן, בעלי המניות טענו כי נפל פגם באישור הסכם הניהול של החברה, אשר בגינו חייבת חברת הניהול להשיב את דמי הניהול לחברה, עובדה המציבה את חברת הניהול בניגוד עניינים לעניין קבלת החלטה בחברה להגשת תביעה נגדה להשבת הכספים. בין בעל מניות המבקש אישור להגיש תביעה נגזרת לבין החברה קיימים פערי מידע מובנים, ונדרש הליך מקדמי של גילוי מסמכים על מנת שבעל המניות יוכל לקבל החלטה מושכלת לעניין ההצדקה להגשת התביעה.

When company management avoids filling a lawsuit for invalid reasons shareholders may sue on behalf of the company

Shareholders in a public corporation sought disclosure of documents in order to consider filing a lawsuit on behalf of the company against the corporation's management company, for the purpose of recovering the management fees.

The Court accepted the motion and determined that in certain cases a shareholder may file a claim on behalf of the corporation and therefore documents need to be disclosed. As a general rule, the decision whether to file a claim on behalf of the corporation rests with the bodies that manage the corporation's affairs and the shareholders have no power or ability to influence the corporation's decisions in exercising its power of claim except within the framework of their powers in the corporate institutions. The exception to this rule is in cases where there is a concern that the corporate management will refrain from filing a lawsuit due to conflicts of interest, or when the cause of the corporation's lawsuit concerns the breach of the duties of those managers towards it. Here, the shareholders contend that there was a flaw in the approval process of the corporation's management agreement and therefore the management company must refund the management fees to the corporation, a fact that places the management company in a conflict of interest regarding the decision to file a lawsuit against itself. Because between a shareholder who seeks permission to file a derivative claim and the corporation there are inherent information gaps, a preliminary procedure of disclosure is required so that the shareholder may make an informed decision regarding the justification for filing the claim.

ד. חותם על מסמך יחשב כמי שהבין והסכים לתוכנו גם אם המסמך כתוב בשפה שאינה מובנת לו

ת"א 4983-12-19 איתן ואח' נ' רז ואח', 28.08.2024, בית המשפט המחוזי תל אביב - יפו, כב' השופט גרשון גונטובניק

משקיעים ישראלים התקשרו בהסכם השקעה בחברה מקסיקנית למטרת קידום פרויקט נדל"ן במקסיקו. ההסכם נכתב באנגלית ואילו צורפו נספחים בספרדית. בית המשפט קבע, כי אין בשפה בה כתובים המסמכים בכדי לפטור את המשקיעים מהמחויבויות אותן נטלו על עצמם. החותם על מסמך, חזקה עליו כי קרא אותו והבין והסכים לתוכנו. ואם לא עשה כן, הרי שאין בכך כדי לפטור אותו מהמחויבות שנטל על עצמו באותו מסמך. חזקה זו קיימת גם כאשר מדובר באדם שאינו יודע קרוא וכתוב או שחותם על מסמכים בשפה זרה. כאן, מדובר אמנם במסמכים שנכתבו בשפות זרות אך בה בעת ניתנה להם האפשרות להבין את טיב ההתקשרות ותוכן המסמכים עליהם חתמו. יתרה מכך, אין מדובר בהתקשרויות זניחות הנעשות תדיר ללא שהחותם נותן עליהן את הדעת. אלא בעסקה שבה מועברים סכומי כסף נכבדים לשם ביצוע השקעה בחברה זרה ובמדינה מרוחקת ומשכך על המתקשרים מוטלות אחריות וחובה בסיסית להבין את טיב העסקה. לכן המשקיעים אינם יכולים להתנער מהתחייבויותיהם החוזיות על אף שהסמכים נכתבו בשפה זרה.

A signatory to a document will be deemed to have understood and agreed to the contents even if such were written in a language he does not understand

Israeli investors entered into an investment agreement in a Mexican company for the purpose of promoting a real estate project in Mexico. The agreement was written in English while the appendices attached thereto were in Spanish.

The Court determined that the language in which the documents were written cannot serve to release the investors from the obligations they have assumed. A signee is presumed to have read the document executed by him and understood and agreed to its contents. If the signee did not do so, then this does not absolve him of the obligation he undertook in that document. This presumption applies even when the signee is illiterate or the document is in a language foreign to him. Here, the documents were indeed written in languages the investors may not understand, but at the same time the investors were given the opportunity to understand the nature of the engagement and the content of the documents they signed. Moreover, these are not trivial agreements that are made frequently without the signee paying much attention to their exact content. Rather this was a transaction where considerable sums of money were transferred for the purpose of investing in a foreign company on a distant country, and therefore the contracting parties have a basic responsibility and obligation to understand the nature of the transaction. Hence, the investors cannot simply waive their contractual obligations even if the agreements were written in a language they do not understand.

ה. בהעדר הסכם בכתב מתווך מקרקעין לא יהיה זכאי לעמלה גם כאשר מדובר בלקוח עיסקי

ת"א 22065-11-17 ששו ואח' נ' שגרירות הרפובליקה העממית של סין בישראל ואח', 18.08.2024, בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, כב' השופטת עינת רביד

מתווכים ביקשו לקבל עמלת תיווך בשל שירותי תיווך שהעניקו לשגרירות הסינית ברכישת נדל"ן וזאת על אף העדר הסכם תיווך בכתב. בית המשפט דחה את טענות המתווכים בשל העדר הסכם תיווך בכתב. מתווך מקרקעין לא יהיה זכאי לדמי תיווך אלא אם כן חתם הלקוח על הסכם בכתב ובו כל הפרטים הנדרשים על פי חוק. אמנם, תכלית דרישת הכתב מיועדת בעיקרה להסדיר את העיסוק בתיווך ולהגן על רוכשי הדירות מקרב הציבור אך החוק אינו מבדיל בין לקוח עיסקי ללקוח פרטי וזאת הן בשל הקשיים היישומיים בכל הנוגע לסיווג הלקוחות (למשל, כאשר מדובר בגורם עסקי "קטן") והן מכיוון שגם בהתקשרות בין מתווך לבין גורם עסקי גדול, לא אחת המתווך הוא בעל הניסיון והמומחיות העודפים, ומכאן שגם במקרים אלה אין למהר ולהסיר את ההגנה מהלקוח. כאן, מדובר במתווכים עתירי ניסיון אשר הסכימו להעניק שירותי תיווך לשגרירות הסינית תוך הסכמה מראש על כך שלא ייכתב חוזה תיווך בין הצדדים. משכך, הם אינם זכאים לעמלת תיווך ואין בכך שמדובר בלקוחות עסקיים בכדי לשנות זאת.

In the absence of a written agreement a relator is not entitled to brokerage fee even when the client is a business

Realtors sought to receive a brokerage fee for real estate brokerage services they provided to the Chinese embassy in purchasing of real estate, all despite the absence of a written brokerage fee agreement.

The Court dismissed the relators claim due to the absence of a written brokerage fee agreement. A realtor will not be entitled to brokerage fees unless the customer executed a brokerage fee agreement containing all the details required by law. While the reasoning for a mandatory written agreement is primarily the regulation of the real estate brokerage field and protection of private apartment buyers, the law does not distinguish between a business client and a private client. This is both to the difficulties in classifying clients (e.g. when it comes to "small" business entities) but also because even in a transaction between a relator and a large business entity, often the relator still has the upper hand when it comes to experience and expertise. Hence, even in such cases, the protection provided to the clients should not be offhandedly removed. Here, highly experienced relators agreed to provide real estate brokerage services to the Chinese Embassy, while agreeing in advance that no brokerage fee agreement would not be drafted. Therefore, they are not entitled to a brokerage fee and their client being a business client does not affect that outcome.

| | |
|--|------------------|
| <p>קבלן אינו רשאי לדרוש מרוכשי דירה במסגרת "מחיר למשתכן" הפרשי הצמדה בניגוד למצוין בחוזה</p> | <p>ו.</p> |
| <p>ת"ק 61536-05-23 מעיין תייר משה נ' שיאל מתתיהו (ב.ה.נ.ו.) יזמות והשקעות בע"מ, 21.08.2024, בית משפט לתביעות קטנות בכפר סבא, כב' הרשם הבכיר צוריאל לרנר</p> | |
| <p>רוכשי דירה במסגרת "מחיר למשתכן" נדרשו לשלם תוספת הפרשי הצמדה בסך של כ 15,000 ₪ נוספים כתנאי לקבלת הדירה, לאחר שהתברר לקבלן כי מדד הבסיס המצוין בחוזה עם הרוכשים שגוי ואינו תואם את המדד הקבוע במכרז שעל פיו זכה הקבלן.</p> <p>בית המשפט קיבל את תביעת הרוכשים והורה לקבלן להשיב לרוכשים את תוספת הריבית שנגבתה מהם. יש לפרש חוזים גם לפי אומד דעת הצדדים, כפי שעולה מלשון החוזה ומנסיבותיו. עם זאת, אין דינם של כל החוזים שווה, וצריך לבחון גם מי הצדדים ומהן הנסיבות. כאן, לשונו של החוזה הייתה ברורה וצוין בפירוש כל תשלום על החשבון יוצמד למדד מיום חתימת ההסכם ועד יום התשלום כאשר שיעור מדד הבסיס הינו ינואר, 2021, אך על פי תנאי המכרז, במסגרתו זכה הקבלן באפשרות להקים את הפרויקט ולשווקו, ההצמדה של מחיר הבסיס הייתה אמורה להתחיל במדד נובמבר, 2020. מאחר שהרוכשים לא היו צד למכרז ולא נחשפו למסמכים הרבים שנכללו בו ובשים לב לכך, שמלוא הנתונים והידע המקצועי היו אצל אנשיו של הקבלן, שלו המשאבים המוגברים והכלים העדיפים על פני הרוכשים, אין מדובר בנסיבות המצדיקות סטייה מלשון החוזה, לחובת הרוכשים, שהם הצד החלש בעסקה. לכן, על הקבלן להשיב לרוכשים את הכספים.</p> | |
| <p>A contractor is not allowed to demand from apartment purchasers within the framework of the "Meir Lamishtaken" program linkage differences contrary to the contract</p> | |
| <p>Purchasers of an apartment as part of the "Meir Lamishtaken" governmental housing program were required to pay additional linkage differences in the amount of approximately ILS 15,000 as a precondition for receiving the apartment, after the contractor become aware that the base index specified in the contract with the purchasers is incorrect and does not correspond to the index specified in the tender according to which the contractor was awarded.</p> <p>The Court accepted the purchasers' claim and held that the additional interest charged from them is to be repaid by the contractor. Contracts are interpreted according to the parties' intentions, as is evident from the language of the contract and its circumstances. However, not all contracts are equal, and it is also necessary to examine who are the parties and in which circumstances they entered into a contract. Here, the language of the contract was clear and stated that every payment on the account would be linked to the index from the day the agreement was signed until the day of payment while the rate of the base index is January, 2021, but according to the terms of the tender, in which the contractor won the opportunity to establish the project and market it, the linking of the base price was supposed to begin November, 2020. However, because the purchasers were not a party to the tender and were not exposed to the many documents included therein and bearing in mind that all the data and professional knowledge were with the contractor's staff, who have superior resources and means over the purchasers, such circumstances are not justifying a deviation from the language of the contract, to the detriment of the purchasers, who are the weaker party in this transaction. Therefore, the contractor must refund the purchasers.</p> | |
| <p>ז. זכרון דברים למכירת בית מגורים שאינו כולל פרטים מהותיים לעסקה לא יאכף</p> | |
| <p>ת"א 13697-05-22 מסיקה ואח' נ' בן דוד ואח', 04.09.2024, בית המשפט המחוזי בחיפה, כב' השופטת עידית זינברגר</p> | |
| <p>צדדים חתמו על זיכרון דברים למכירת בית יוקרה בקיסריה, בסך של 11 מיליון ש"ח (שבו מיטלטלין יקרי ערך רבים), בכפוף לעריכת הסכם. הסכם מכר לא נחתם והרוכשים הפוטנציאליים דרשו לאכוף את זיכרון הדברים, שלטענתם הוא הסכם מחייב.</p> <p>בית המשפט דחה את התביעה וקבע כי זיכרון הדברים לא השתכלל לכדי הסכם מחייב. מסמך שכותרתו היא "זכרון דברים" עשוי להיות מוכר כחוזה בעל תוקף מחייב או להיחשב לשלב בלתי מחייב במשא ומתן לכריתת חוזה. על מנת שזכרון הדברים ייחשב חוזה מחייב, עליו להעיד על גמירות דעתם של הצדדים להתקשר בחוזה מחייב ועל מסוימות (קרי, ציון הפרטים המהותיים החיוניים של העסקה). לא ניתן להשלים פרטים חסרים כאשר בין הצדדים קיימת אי-הסכמה מפורשת או משתמעת לגבי אותם פרטים חסרים. כאן, זכרון הדברים נעדר פרטים הכרחיים לקיומה של העסקה ונושאים מרכזיים נותרו ללא התייחסות, כגון: היבטים של תשלומי מס, מנגנון להבטחת תשלום המס, מועד מסירת החזקה ומועד העברת הבעלות, התייחסות לליקויי בנייה, רישום הערת אזהרה וכד'. יתרה מכך, הצדדים לא ראו במסמך זה כהסכם מחייב' מאחר שלא שולמה תמורה, ה'עסקה' לא דווחה למיסוי מקרקעין והצדדים לא הגיעו לכדי הסכמה באשר לרשימת פריטי המיטלטלין שיימכרו לקונים המהווה פרט מהותי שאינו ניתן להשלמה, בין היתר, מכיוון שיש לכך השלכה ישירה על מחירו של נכס המקרקעין (להבדיל מהמיטלטלין) ולכן גם על גובה המס. משכך, הצדדים לא ראו בזיכרון הדברים כהסכם מחייב והוא לא יאכף.</p> | |

A memorandum of understanding for the sale of a residential house that does not include essential details for the transaction shall not be enforced

Parties signed a memorandum of understanding (MOU) for the sale of a luxury house in Caesarea, in the amount of ILS 11 million (in which there is many valuable items), subject to signing an agreement. An agreement was never signed and the potential purchasers demanded to enforce the MOU, which they contending to be a binding agreement.

The Court rejected the claim and held that the MOU was not a binding agreement. A document titled "MOU" may be deemed a binding agreement or a non-binding phase during negotiations. In order for the MOU to be deemed a binding agreement, it must show the parties' intention to enter into a binding agreement and specificity (*i.e.*, include the essential details of the transaction). Missing details cannot be completed when there is an express or implied disagreement between the parties regarding those missing details. Here, the MOU lacks the necessary details for the transaction and key issues remain unaddressed, such as: aspects of tax payments; a mechanism to ensure the payment of the tax; the date of delivery of possession and the date of transfer of ownership; reference to construction defects; registration of a cautionary note, etc. Moreover, the parties did not see the MOU as a 'binding agreement' whereas no consideration was paid, the 'transaction' was not reported to tax authorities and the parties did not reach an agreement regarding the list of items to be sold to the purchasers, which is an essential detail that cannot be completed, *inter alia*, because it has a direct impact on the price of the property (as opposed to movable property) and therefore also on the amount of the tax. Therefore, the parties did not see the MOU as a binding agreement and shall not be enforced.

נאמנות במקרקעין – לך תוכיח שיש לך אחות... / יאיר אלוני, עו"ד*

מה המעמד של הסדר פנים משפחתי שנערך בעל פה לפני שנים רבות ובו הוסכם שמקרקעין יירשמו על שם בן משפחה שאינו באמת הבעלים? לדוגמא: אח החליט לרשום קרקע על שם אחותו, עקב קשיים כלכליים בהם היה שרוי, תמורת הבטחת האחות בעל פה כי תדאג בבוא הזמן להעביר את רישום הבית שנבנה על הקרקע על שמו. האח התגורר עם בני משפחתו בבית במשך עשרות שנים והם נהגו בו מנהג בעלים לכל דבר. לאחר פטירת האח פרץ סכסוך משפחתי והאחות סירבה לקיים הבטחתה כלפי היורשים, בטענה כי הבית רשום על שמה בטאבו ולכן שייך לה. מנגד, טענו היורשים כי נסח הטאבו אינו משקף את הבעלות האמיתית על הבית והאחות שימשה כ"נאמנה" בלבד עבור האח המנוח. באילו תנאים ניתן להתגבר על הרישום בפנקסי המקרקעין?

נאמנות במקרקעין היא זיקה לנכס שעל פיה חייב נאמן להחזיק או לפעול בו לטובת נהנה או למטרה אחרת. החוק אינו מחיל חובה לערוך מסמך בכתב כדי ליצור נאמנות בנכס מקרקעין, להבדיל מעשיית עסקה במקרקעין, כשקיומה של הנאמנות אינו מותנה ברישום בפנקס כלשהו. משכך, אין כל מניעה כי נכס מקרקעין יוחזק בנאמנות עבור הנהנה כשהזכויות במרשם רשומות על שמו של הנאמן, בייחוד כשמדובר ביחסים בין בני משפחה המתאפיינים ביחסי אמון מיוחדים שמובילים לא אחת לכריתת הסדר מחייב בדרכים לא פורמליות.

עם זאת, 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 לתכנון. לעיתים, בית המשפט עשוי לקבוע לאחר שנים רבות כי הצדדים התכוונו ליצור יחסי נאמנות, גם אם אין הסדר בכתב המציין זאת באופן מפורש (כפי שבדרך כלל קורה כשמדובר בהסדרים פנים משפחתיים), וזאת בהתחשב בהתנהגות הצדדים וטיב יחסיהם לאורך השנים בהתאם לראיות ועדויות המוצגות לפניו. כך, הדוגמא שבתחילת מאמר זה, היא מקרה שנדון בבית המשפט לענייני משפחה בתל אביב במאי, 2024,¹ ובו נקבע כי האחות (על שמה נרשמו הזכויות בבית) אינה בעלים אלא נאמנה. באותו מקרה, הבית נרכש עבור אח בכור במשפחה ממוצא פרסי, שבה לאח הבכור היה מעמד נכבד, בסיוע הכלכלי של אימו ואחיותיו והרישום בטאבו לא שיקף את הבעלות האמיתית על הבית, כפי שניתן היה ללמוד גם מכך שהמנוח ומשפחתו התגוררו בבית מעל 25 שנה ללא הסכם שכירות או תשלום ונהגו בו כמנהג בעלים, לרבות כלפי צדדים שלישיים.

אין ספק, כי טענה כנגד זכות הרשומה במרשם המקרקעין דורשת נטל הוכחה מוגבר, על אחת כמה וכמה כאשר הטענה מועלית מצד יורשיו של בעל זכויות שנפטר לאחר שנים רבות (לעיתים לאחר עשרות שנים), אשר מוסיפה אף קושי ראייתי נוסף, בין היתר, בשל אובדן מסמכים רלוונטיים (שלא נשמרו או אבדו), עדים רלוונטיים שכבר אינם בין החיים וכיוצא ב. אשר על כן, ככל שקיימת מחלוקת משפחתית הנוגעת לטיב הזכויות במקרקעין רצוי שלא לטמון את הראש בחול, אלא להקדים תרופה למכה באמצעות נקיטת הליך מתאים, בין באמצעות הגשת תביעה לבית המשפט ובין באמצעות מנגנון אלטרנטיבי ליישוב סכסוכים, לצורך הסדרת הזכויות.

בכל מקרה, טרם נקיטת הליך משפטי מכל סוג שהוא רצוי להיוועץ בעורך דין העוסק בתחום לצורך סיוע בהערכת הראיות הקיימות או גיבוש הראיות הנדרשות כגון: תיעוד מסודר של כלל התרשומות והמסמכים הקיימים, תיעוד הצהרותיהם של עדים רלוונטיים באמצעים שונים תצהיר נוטריוני, גביית עדות מוקלטת, הקלטת שיחות וכיוצא ב, זאת כדי להבטיח שבבוא היום ניתן יהיה להוכיח באופן ברור את כוונת הצדדים ואת מעמד הזכויות במקרקעין באופן התואם את המציאות. בוודאי שחשוב להסתייע בעורך דין מנוסה כאשר רושמים מלכתחילה זכויות במשפחה על שם מי שאינו הבעלים, כדי לייצר מסמכים נכונים שימנעו תאונות מס או סכסוכים בעתיד.

* 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 יפויי 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 תמ"ש (תי"א) 28023-07-19 ע"פ ח.ע (15.05.2024) - <https://he.afiklaw.com/caselaw/16748>

An Escrow in Real Estate – Let's See You Prove that You Don't Have a Sister.../ Yair Aloni, Adv.*

What is the status of an intra-family settlement made orally many years ago in which it was agreed that real estate would be registered under the name of a family member who is not really the owner? For example: a brother decided to register land under his sister's name, due to financial difficulties he was in, in exchange for the sister's oral promise that when the time comes, she would register the rights to the house, built on the land, back to his name. The brother lived with his family in the house for decades and they used it as their own. After the brother's demise, a family conflict broke out and the sister refused to keep her promise to the heirs, contending that the house was registered under her name in the land registry (the "TABU" registry) and therefore belonged to her. The heirs, however, contended that the wording of the land registry does not reflect the true ownership of the house and the sister served only as an "escrow agent" for the deceased brother. Under what conditions can the registration in the land registry be overcome?

Escrow in real estate is an affinity to a property under which an escrow agent holds or acts on it for the benefit of a beneficiary or for another purpose. Israeli law does not impose an obligation to draw up a written document in order to create an escrow in real estate, as opposed to making a transaction in real estate, where the existence of the escrow is not conditioned on recording of any sort. Therefore, there is no obstacle for a real estate asset to be held in escrow for the beneficiary when the rights in the land registry are recorded under the name of the escrow agent, especially when it comes to relationships between family members characterized by special trust relationships that often lead to the conclusion of a binding settlement in informal ways.

However, in the absence of a written settlement or evidence regarding the intent of the parties, things may get complicated over the years as the starting point in the Israeli Land Law is that recording in the regulated land registry faithfully reflects the rights of the parties and is conclusive evidence to its content. Sometimes, the Court may hold after many years that the parties intended to create a fiduciary relationship, even if there is no written arrangement that explicitly states this (as often happens when it comes to intra-family arrangements), and this considering the parties conduct and the nature of their relationship over the years based on evidence and testimonies presented before it. The example at the preamble hereto is a case heard in the Tel Aviv Family Court in May 2024, in which it was held that the sister (in whose name the rights to the house were registered) is not an owner but an escrow agent. The house was purchased for an older brother in a family of Persian origin, where the elder had a respectable status, with the financial assistance of his mother and sisters and the registration in the land registry did not reflect the true ownership of the house, as could also be learnt from the fact that the deceased and his family lived in the house for over 25 years without a rental agreement or payment and treated it as its own, including towards third parties.

There is no doubt that a contention against a recorded right requires an increased burden of proof, even more so when the contention is made by the heirs of a rights holder who died after many years (sometimes after decades), which adds even more evidentiary difficulty, *inter alia*, due to loss of relevant documents (that were not saved or lost), relevant witnesses who are no longer alive, etc. Therefore, in case of a family dispute concerning the nature of the rights in the land, it is advisable not to bury your head in the sand, but to get a head of this while still can by taking an appropriate procedure, either by submitting a lawsuit to the Court or through an alternative dispute resolution mechanism, for the purpose of regulating the rights.

In any case, before taking a legal procedure of any kind, it is advisable to consult a lawyer who deals in the field for assistance in evaluating the existing evidence or compiling the required evidence, such as: an orderly documentation of all existing records and documents, documentation of the statements of relevant witnesses by various means, a notarial affidavit, the collection of recorded testimony, the recording conversations etc., this is to ensure that when the day comes it will be possible to clearly prove the intentions of the parties and the status of the rights in the land in a manner that corresponds to reality. It is certainly important to use an experienced lawyer when registering rights in the family in the name of someone who is not the owner from the beginning, in order to produce correct documents that will prevent accidents tax or disputes in the future.

*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