

Anders Celsius (27 November 1701 – 25 April 1744)
אנדרס צלזיוס (27 נובמבר, 1701 - 25 אפריל, 1744)



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

גיליון 427: 27 נובמבר, 2024
Issue 427: November 27, 2024



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

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

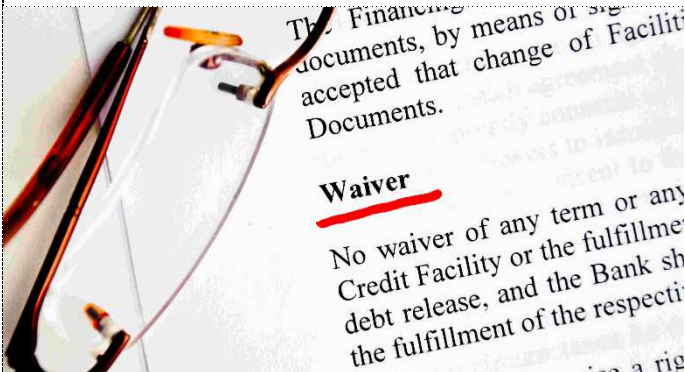
החשמונאים 103, ת.ד. 20144 תל אביב-יפו 6120101, טלפון 03-609.3.609 פקס 03-609.5.609
103 Ha'Hashmonaim St., POB 20144, Tel Aviv 6120101, Israel, Telephone: +972-3-609.3.609

אפיק ושות' מציינת את יום הולדתו של האסטרונום, הפיזיקאי והמתמטיקאי השוודי אנדרס צלזיוס (27 נובמבר, 1701 - 25 אפריל, 1744).

Afik & Co. marks the date of birth of Swedish astronomer, physicist and mathematician Anders Celsius (27 November 1701 - 25 April 1744).

1. האם כשאני מוותר אני מוותר גם על היכולת לחזור בי מהוויתור? / עו"ד שלי וילנר

When I waive do I also waive the ability to withdraw from the waiver? / Shelly Wilner, Adv.



מאמר בנושא כתיב ויתור על זכויות, התוקף שלהם והיכולת לבטל אותם. את המאמר כתבה עו"ד שלי וילנר ממשרד אפיק ושות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a427>

An article on waiver of right, their validity and the possibility of withdrawal from such. The article was written by Shelly Wilner, Adv. of Afik & Co. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a427>

2. אשרת משקיע כשיר בפנמה - צו 193, בתוקף מיום 15 באוקטובר 2024 / פרדיני ושות', עורכי דין

Panama Qualified Investor Visa - Decree 193, effective from October 15th, 2024/ Pardini & Asociados



מאמר בנושא אשרת משקיע כשיר בפנמה בהתאם לצו שנכנס לתוקף ביום 15 אוקטובר, 2024. את העדכון כתבו משרד עורכי הדין פרדיני ושות' (www.pardinilaw.com), שהם המשרד הפנמי ברשת BOKS אשר משרד אפיק ושות' הוא החבר הישראלי בה. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a427a>

An update on the new decree on the Panama Qualified Investor Visa as entered into force on October 15, 2024. The update was written by the office of Pardini & Asociados (www.pardinilaw.com), who are the Panama member of the BOKS network, of whom Afik & Co. is the Israeli member. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a427a>

Legal Updates

א. לדירקטוריון החברה זכות לפטר מנכ"ל גם אם ביקש להתפטר לפני ישיבת הדירקטוריון

כלכלי ת"א: לדירקטוריון סמכות להחליט על פיטורי מנכ"ל ובלבד שהחלטה התקבלה כדין. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/16986>

The board of directors may dismiss the CEO even if he sought to resign beforehand. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16987>

ב. צדדים רשאים להסכים ביניהם כי ניתן יהיה להסתלק ממשא ומתן בכל עת ואף לנהל משא ומתן במקביל

מחוזי ת"א: ניתן לנהל משא ומתן במקביל ובלבד שהצד השני מודע; כשטיוטת החוזה כוללת הסכמה כי בהעדר חתימה ההסכם לא ישתכלל, הרי שלא ניתן לטעון לגמירות דעתם של הצדדים. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/16988>

Parties may agree that withdrawing from negotiations at any time and even conducting negotiations in parallel is permissible. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16989>

ג. מכרז שתנאי הסף שלו לא מאפשרים להגיש הצעה שאינה גרעונית או פוגעים בזכויות עובדים יבוטל

מנהלי י-ם: כאשר מכרז נערך על בסיס עובדתי שגוי או שתנאי הסף שלו נעשו בניגוד לדין, יש לבטל את המכרז ולהחזירו לוועדה כדי שתתקן את תנאיו. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/16990>

A tender which threshold terms do not enable submitting a non-deficit bids without jeopardizing employee rights shall be cancelled. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16991>

ד. תקופת הכשרה יכולה להצביע על היותו של מידע עסקי סוד מסחרי שלא ניתן לגילוי בנקל

שלום ת"א: עסקה בזכויות קניין רוחני ובסודות מסחריים דורשת הסכם בכתב, אולם הרשאה מכללא בהסכם לשימוש בסודות המסחריים יכולה ללמד על כוונת הצדדים שלא לייחס בעלות בסודות המסחריים לאחד מן הצדדים. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16992>

A training period can indicate that business information is a trade secret which cannot be easily disclosed. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16993>

ה. ויתור עובד על זכויות דורש כתב וויתור בשפת המובנת לו לאחר שהבין את זכויותיו

אזורי ת"א: רק כשברור באופן חד משמעי שהעובד הזר היה מודע לחלוטין לזכויותיו קיבל הסבר לגבי התשלומים המגיעים לו, יינתן משקל לחתימתו על כתב הוויתור בתום ההעסקה. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16994>

Waiver of rights by an employee requires execution in a language he understands and after understanding his rights.. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16995>

ו. עיריית תל אביב יכולה לבצע שיפוץ בנין ולאחר מכן לדרוש מבעלי הזכויות תשלום

שלום הרצליה: במסגרת שיפוץ תחת חוק העזר העירוני עיריית תל אביב יכולה לשקול גם את הצורך באחידות צורתה, אך ההאחדה לא כוללת דרישה לשינוי החלונות גם אם שונו בניגוד להיתר. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16996>

The Tel Aviv municipality may renovate a building and then demand payment from land owners. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16997>

ז. עסקה במקרקעין שהתבססה על רישום כוזב לא תבוטל אם הרוכש ביצע את העסקה בתום לב

מחוזי ת"א: רישום מקרקעין על סמך מסמכים שאינם אותנטיים כפוף לתקנת השוק המכירה בבעלות על נכס כאשר העסקה נעשתה בתום לב. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/16998>

A real estate transaction based on false recording will not be voided if the purchaser acted in good faith. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/16999>

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>1. האם כשאני מוותר אני מוותר גם על היכולת לחזור בי מהויתור? / עו"ד שלי וילנר</p>	<p>.1</p>
<p>When I waive do I also waive the ability to withdraw from the waiver? / Shelly Wilner, Adv.</p>	
<p>מאמר בנושא כתיב ויתור על זכויות, התוקף שלהם והיכולת לבטל אותם. את המאמר כתבה עו"ד שלי וילנר ממשרד אפיק ושות'. עו"ד שלי וילנר הינה עורכת דין המוסמכת בישראל, חלק מצוות משרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) המתמקדת בדיני חברות, ליטיגציה מסחרית ודיני מקרקעין. עו"ד וילנר בוגרת הפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב. עו"ד וילנר מוסמכת על ידי האפוסטרופוס הרשמי להחתמה על יפויי כוח מתמשכים. את המאמר ניתן למצוא בקישור: http://he.afiklaw.com/articles/a427</p>	
<p>An article on waiver of right, their validity and the possibility of withdrawal from such. The article was written by Shelly Wilner, Adv. of Afik & Co. Shelly Wilner, Adv. is an attorney in the office of Afik & Co. (www.afiklaw.com). Her practice focuses primarily on the commercial and corporate law, litigation and real-estate. Advocate Wilner holds a major in law from the Tel Aviv University. The article in English may be found at the link: https://www.afiklaw.com/articles/a427</p>	
<p>2. עדכון משרד פרדיני ושות': אשורת משקיע כשיר בפנמה - צו 193, בתוקף מיום 15 באוקטובר 2024</p>	<p>.2</p>
<p>Pardini & Asociados Legal Alert: Panama Qualified Investor Visa - Decree 193, effective from October 15th, 2024</p>	
<p>מאמר בנושא אשורת משקיע כשיר בפנמה בהתאם לצו שנכנס לתוקף ביום 15 אוקטובר, 2024. את העדכון כתבו משרד עורכי הדין פרדיני ושות' (www.pardinilaw.com), שהם המשרד הפנמי ברשת BOKS אשר משרד אפיק ושות' הוא החבר הישראלי בה. פרדיני ושות' היא משרד עורכי דין פנמי שהוקם בשנת 1982 ואשר משרדיו הראשיים בפנמה סיטי. עיקר פעילות המשרד היא בתחומי החברות, משפט מסחרי, נאמנויות ומשפט ימי. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: http://he.afiklaw.com/articles/a427a</p>	
<p>An update on the new decree on the Panama Qualified Investor Visa as entered into force on October 15, 2024. The update was written by the office of Pardini & Asociados (www.pardinilaw.com), who are the Panama member of the BOKS network, of whom Afik & Co. is the Israeli member. Pardini & Asociados is a Panama law firm founded in 1982 with headquarters in Panama City. The main areas of practice of the firm is corporate law, commercial law, trust law, and maritime law. The article in English may be found at the link: https://www.afiklaw.com/articles/a427a</p>	
<p>3. עדכוני פסיקה</p>	<p>.3</p>
<p>Legal Updates</p>	
<p>א. לדירקטוריון החברה זכות לפטר מנכ"ל גם אם ביקש להתפטר לפני ישיבת הדירקטוריון</p>	<p>.א</p>
<p>ת"א 11855-10-24 שובל נ' אופן ווב טכנולוגיות בע"מ, 12.11.2024, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו, כב' השופט אריאל צימרמן</p>	
<p>מנכ"ל הגיש מכתב התפטרות לדירקטוריון או לחילופין התניית המשך כהונתו בתנאים. לאחר קבלת המכתב החליט הדירקטוריון על פיטוריו. בית המשפט קבע, כי הפיטורים נעשו כדין. לדירקטוריון סמכות, לפי דין ובהתאם לתקנון, להחליט על פיטורי מנכ"ל. כאן, המשקיעים שמינו את הדירקטורים ביקשו לשמר את כוחם ולהטיל וטו על מינוי ופיטורים של המנכ"ל, כאשר המנכ"ל לא שימר בידו זכות דומה. כמו כן, בין אם הפיטורים נעשו בעקבות המכתב ובין אם לאו, משהישיבה התקיימה כדין, גם הפיטורים נעשו כדין.</p>	
<p>The board of directors may dismiss the CEO even if he sought to resign beforehand</p>	
<p>A CEO submitted a letter of resignation to the board of directors or, alternatively, conditioned the continuing of his position in certain terms. Upon receiving the letter the board decided to dismiss him. The Court held that the dismissal was lawful. The board of directors has the authority, by law and under the bylaws, to decide on the dismissal of the CEO. Here, the investors who appointed the directors sought to retain their power and veto the appointment and dismissal of the CEO, while the CEO did not retain a similar right. Further, whether the dismissal was made following the letter or not, because the board meeting was duly held, the dismissal is also lawful.</p>	
<p>ב. צדדים רשאים להסכים ביניהם כי ניתן להסתלק ממשא ומתן בכל עת ואף לנהל משא ומתן במקביל</p>	<p>.ב</p>
<p>ת"א 16773-07-21 ניניו ואח' נ' סילבר ואח', 03.11.2024, בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, כב' סגנית הנשיא השופטת חנה פלינר</p>	
<p>רוכשים פוטנציאליים של נכס הופתעו כאשר מעט לאחר סיומו המוצלח של המשא ומתן הממושך בין הצדדים, הודיעו להם המוכרים על הסתלקותם מהעסקה ולאחר מכן מכרו את הנכס לצד ג', עימו ניהלו משא ומתן במקביל. את התנהלותם הצדיקו המוכרים בהערה שהופיעה בראש עמודי טיטוט ההסכמים שהוחלפו. בית המשפט דחה את טענות הרוכשים הפוטנציאליים בשל הסכמת הצדדים לתנאי המסגרת. במשא ומתן לכריתת חוזה על הצדדים לנהוג בתום לב. דרישה זו אינה שוללת מיניה וביה ניהול משא ומתן נוסף במקביל ובלבד שהצד השני מיועד. כאשר טיטוט החוזה כוללת תניה לפיה בהעדר חתימה ההסכם לא ישתכלל, הרי שלא ניתן לטעון לגמירות דעתם של הצדדים ליצירת התחייבות חוזית וזאת אף אם הסכימו לכל הפרטים הרלבנטיים הדרושים להשתכללות חוזה מחייב. כאן, מדובר בתנאי מסגרת שהופיעו בכותרת של כל עמוד בכל טיטוט ההסכמים שהוחלפו</p>	

<p>Parties may agree that withdrawing from negotiations at any time and even conducting negotiations in parallel is permissible</p>	
<p>Potential buyers of a property were shocked when shortly after the successful completion of the prolong negotiations between the parties, the sellers informed them of their withdrawal from the negotiations and immediately thereafter sold the property to a third party which they have negotiated with while negotiating with the potential buyers. As a justification for their conduct the Sellers cited a note stipulated at the top of the pages of the drafts exchanged by the parties.</p> <p>The Court rejected the potential buyers' contention due to the parties' agreement to the framework terms. In negotiations to conclude a contract, the parties must act in good faith. This obligation does not out rightfully preclude the option of conducting additional negotiations in parallel, provided that the other party is informed. When the draft contract includes a provision stipulating that in the absence of its execution, the agreement will not be finalized, it cannot be contended that the parties had a contractual agreement to form binding contractual obligation, even if they have agreed to all the relevant details necessary for the conclusion of a binding contract. Here, the framework conditions that were included in the title of each page of all of the drafts exchanged between the parties, included the parties' consent to conduct negotiations in parallel and a clear stipulation that contractual agreement would be expressed only by the execution of a final and binding agreement. Hence, especially given that these are experienced parties represented by lawyers, the sellers were entitled to conduct negotiations in parallel and withdraw from the negotiations with the potential buyers, despite the advanced stage in the negotiations that the parties had reached.</p>	
<p>מכרז שתנאי הסף שלו לא מאפשרים להגיש הצעה שאינה גרעונית או פוגעים בזכויות עובדים יבוטל</p>	<p>ג.</p>
<p>עת"מ 68533-02-24 דנאל אדיר יהושע בע"מ נ' מדינת ישראל - משרד הרווחה; עת"מ 40028-03-24 כוח לעובדים - ארגון עובדים דמוקרטי נ' משרד הרווחה, 11.11.2024, בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, כב' סגן הנשיא רם וינוגרד</p>	
<p>תנאי הסף במכרז להפעלת מעונות לנוער בסיכון לא איפשרו להציע הצעות שאינן גרעוניות אלא אם תהיה פגיעה בזכויות עובדים.</p> <p>בית המשפט קבע, כי יש לתקן את המכרז על ידי שינוי תנאי הסף. לוועדת המכרזים מנדט כמעט אבסולוטי בנוגע לקביעת תנאי המכרז ובחירת ההצעה, אולם כאשר המכרז נערך על בסיס עובדתי שגוי או שתנאי הסף שלו נעשו בניגוד לדין, יש לבטל את המכרז ולהחזירו לוועדה כדי שתתקן את תנאיו. כאן, תנאי המכרז נקבעו על בסיס עובדתי שגוי, ולא אפשרו להגיש הצעה שאינה גרעונית אלא תוך כדי פגיעה בזכויות עובדים. לפיכך, יש לבטל את המכרז ולהחזירו לוועדה כדי לתקן את תנאיו.</p>	
<p>A tender which threshold terms do not enable submitting a non-deficit bids without jeopardizing employee rights shall be cancelled</p>	
<p>in the threshold terms for a tender to operate a youth hostel for at-risk youth did not enable to submit non-deficit bids without jeopardizing employees' rights.</p> <p>The Court held that the tender must be amended by changing the threshold terms. The tenders committee has an almost absolute mandate regarding determining the terms of the tender and selecting the bid, but when the tender was conducted on an incorrect factual basis or its threshold terms are not compliant with the law, the tender should be cancelled and returned to the committee so that it can correct its terms. Here, the terms of the tender were determined on incorrect factual basis and did not allow for the submission of a non-deficit bids unless employee rights are jeopardized. Therefore, the tender must be cancelled and returned to the committee to amend its terms.</p>	
<p>תקופת הכשרה יכולה להצביע על היותו של מידע עסקי סוד מסחרי שלא ניתן לגילוי בנקל</p>	<p>ד.</p>
<p>תא (ת"א) 32319-10-22 בייתי בע"מ נ' ג'סי החזקות בע"מ, 07.11.2024, בית משפט השלום בתל אביב - יפו, כב' השופט סגן הנשיאה אבי שליו</p>	
<p>רשת חנויות ודוכנים למכירת משקאות תה התקשרה עם חברה המפעילה דוכנים למכירת משקאות ויצרו שותפות להקמת דוכן בקניון. לאחר שהצדדים נקלעו למחלוקת נחתם הסכם לפירוק השותפות אשר לטענת הרשת הופר על ידי החברה שהקימה דוכנים נוספים למכירת משקאות תה תוך גזל סודותיה המסחריים של הרשת.</p> <p>בית המשפט קבע כי מתכוני המשקאות אינם מהווים סוד מסחרי כיוון שהינם בבחינת ידע שהינו נחלת הכלל. סוד מסחרי הינו מידע עסקי, מכל סוג, שאינו נחלת הרבים ושאינו ניתן לגילוי כדין בנקל על ידי אחרים ואשר מקנה לבעליו יתרון עסקי על פני המתחרים. אחת האינדיקציות לקיומו של מידע עסקי שאינו ניתן לגילוי בנקל הוא היקף ההכשרה שנדרשה ללמדו. כאן, מתכוני המשקאות אומנם פותחו על ידי בעלת הרשת אבל המדובר במתכונים המפורסמים כבר בתפריט העסק וניתן ללמדם מאתרים שונים באינטרנט כך שלא ניתן לטעון שאינם נחלת הכלל ועל כן הם אינם בבחינת סודות מסחריים הזכאים להגנה.</p>	

<p>A training period can indicate that business information is a trade secret which cannot be easily disclosed</p>	
<p>A chain of stores and stands for the sale of tea drinks contracted with a company that operates stands for the sale of drinks and they formed a partnership to set up a stand in the mall. After the parties got into a dispute, an agreement was signed to dissolve the partnership, which the chain claims was breached by the company which set up additional stands to sell tea drinks while stealing the chain's trade secrets.</p> <p>The Court held that the recipes of the drinks do not constitute a trade secret because they are considered knowledge that is in the public domain. A trade secret is business information, of any kind, that is not the property of the public and that cannot be disclosed easily by others and which gives its owner a business advantage over competitors. One of the indications of the existence of business information that cannot be easily discovered is the extent of the training required to teach it. Here, the drink recipes were indeed developed by the owner of the chain, but the recipes in question are already published in the business menu and can be learned from various websites on the Internet. Therefore, it cannot be claimed that the recipes are not in the public domain, and they cannot be claimed as trade secrets eligible for protection.</p>	
<p>ה. ויתור עובד על זכויות דורש כתב ויתור בשפת המובנת לו לאחר שהבין את זכויותיו</p>	
<p>סעש 19839-11-20 אדמונדו סאגוצ'יו - אייל נאור, 11.11.2024, בית דין אזורי לעבודה בתל אביב-יפו, כב' השופט אורן שגב, נציגת ציבור (עובדים) גב' עירית אילון ונציג ציבור (מעסיקים) מר קובי חמצני</p>	
<p>מטפל סיעודי לא ישראלי תבע מירשי מעסיקו לאחר שזה נפטר קבלת תשלומים בגין זכויות העסקה שונות למרות שקיבל פיצויים וחתם על כתב ויתור בשפה המובנת לו, שנוסח על ידי עורכת דין מעמותה האמונה על זכויות עובדים זרים אשר וידאה כי קיבל את מלוא זכויותיו.</p> <p>בית הדין דחה את התביעה לאור כתב הויתור שנחתם. על מנת שיינתן תוקף לכתב ויתור של עובד, יש לבדוק התקיימות שלושה תנאים: האחד - הזכויות שעליהן ויתר העובד היו ידועות לו; השני - נמסר לעובד לפני חתימתו על כתב הויתור חשבון ברור ומובן של הסכומים שקיבל או שהועברו לו; השלישי - כתב הויתור ברור וחד משמעי. כאן, חישובי התשלומים והזכויות נערכו על ידי עורכת הדין של העובד מטעם עמותת עובדים זרים על סמך נתונים אשר קבלה ממנו באופן ברור ובשפה האנגלית המובנת לו והסכומים שולמו לו במלואם על סמך דרישה זו. על כן, כתב הויתור תקף והעובד לא יכול לדרוש מירשי המעסיק זכויות נוספות.</p>	
<p>Waiver of rights by an employee requires execution in a language he understands and after understanding his rights.</p>	
<p>A non-Israeli caretaker contended that he is entitled to various payments from his employer's successors even though he received compensation after he signed waiver in a language understood to him, which was drafted by an employees organization which made sure that he received his full rights.</p> <p>The Court rejected the claim due to the signed waiver. In order for an employee's waiver to be valid, three conditions must be met: First - the rights that the employee waived were known to him; second - the employee was given a clear and understandable account of the amounts he received or that were transferred to him before he signed the waiver; Third - the waiver is clear and unambiguous. Here, the calculations of payments and rights were prepared by the employee's lawyer appointed by a foreign workers organization, based on data that she received from him, it was clearly drafted and in English that he understands, and he were paid in full based on this demand. Therefore, the waiver is valid and the employee cannot demand further rights from the employer's successors.</p>	
<p>ו. עיריית תל אביב יכולה לבצע שיפוץ בנין ולאחר מכן לדרוש מבעלי הזכויות תשלום</p>	
<p>ת"א 21956-09-21 עיריית תל-אביב-יפו ואח"נ מאי הפקות בע"מ ואח"נ, 28.10.2024, בית משפט השלום בהרצליה, כב' השופט דוד יצחק</p>	
<p>עיריית תל אביב דרשה מבעלי דירות בבניין לשפץ הבניין בו נמצאות הדירות שבבעלותן ובתוך כך דרשה גם האחדה של צורת חלונות חזית הבניין בטענה שבעלי הדירות שינו אותם בניגוד להיתר.</p> <p>בית המשפט קבע, כי עיריית תל אביב יכולה לדרוש לשפץ בניין אך לא לדרוש האחדה של החלונות גם אם בעלי הדירות שינו אותם בניגוד להיתר. חוק העזר העירוני של תל אביב קובע, שהעירייה יכולה לבצע שיפוץ ולאחר מכן לדרוש מבעלי הזכויות תשלום עבור ההוצאות שהוציא לצורך ביצוע השיפוץ, כל אחד כדי חלקו היחסי או לדרוש שיפוץ הבניין על ידי בעלי הדירות בעצמם. לעניין מהות השיפוץ, הדרישה היא לשמור על מראה תקין של חזית הביתה ולבצע שיפוץ על מנת למנוע את התבלות והזנחתה של חזית הבית, כאשר העירייה יכולה לשקול גם את הצורך באחידות צורתה, אך ההאחדה לא יכולה לכלול דרישה לשינוי החלונות גם אם שונו בניגוד להיתר. כאן, העירייה דרשה האחדה של מראה החלונות, אשר חורגת מהדרישה לקיומו של מראה תקין, ואין די בהיעדר אחידות כדי לבסס דרישה להחלפת חלונות. בנוסף, העירייה לא יכולה לפעול כנגד דייר ששינה את החלון ללא היתר כדי לפעול לתיקון החריגה באמצעות דרישת שיפוץ לפי החוק העירוני.</p>	

The Tel Aviv municipality may renovate a building and then demand payment from land owners

The Tel Aviv municipality required apartment owners in a building to renovate the building in which the apartments they own are located, and *inter alia* required the unification of the shape of the windows on the building's facade, contending that the apartment owners had changed them in breach of the permit.

The Court held that the Tel Aviv municipality may require a building to be renovated but not to demand the unification of the windows even if the apartment owners had changed them in deviation from the permit. The Tel Aviv municipal law stipulates that the municipality may carry out renovations and afterwards demand that the rights holders pay for the expenses incurred in carrying out the renovation, each based on their proportional share, or demand that the apartment owners renovate the building themselves. Regarding the nature of the renovation, the requirement is to maintain the proper appearance of the facade of the building and to carry out renovations in order to prevent the deterioration and neglect of the facade of the building, while the municipality may also consider the need for uniformity of its shape. However, such unification does not include a requirement to change the windows even if they were changed in deviation from the permit. Here, the municipality demanded uniformity in the appearance of the windows, which deviates from the requirement for a proper appearance, and the lack of uniformity is not enough to establish a requirement to replace windows. In addition, the municipality cannot act against a tenant who changed the window without a valid permit to amend the deviation by requiring renovation under the municipal law.

ז. עסקה במקרקעין שהתבססה על רישום כוזב לא תבוטל אם הרוכש ביצע את העסקה בתום לב

תא (ת"א) 64575-12-21 עדנה שושני נ' מדינת ישראל - רשם המקרקעין, 21.10.2024, בית הדין המשפט המחוזי בתל אביב יפו, כב' השופט נפתלי שילה

יורשים אשר ביקשו לרשום את הקרקע שירשו במרשם המקרקעין גילו, כי הקרקע שלהם נמכרה שלא על ידי הבעלים האמיתי ועל בסיס צוואה מזויף.

בית המשפט קיבל את התביעה בחלקה, בשל אי עמידה בתקנות רישום המקרקעין ולאור הכלל של תקנת השוק. תקנות המקרקעין קובעות, כי לשם רישום מקרקעין על סמך ירושה יש להציג צו ירושה מקורי או לפחות העתק מאושר על ידי נוטריון, וכן חובה על רשם המקרקעין להעמיד לבחינה כפולה כל בקשה שמוגשת על כל מסמכיה. עם זאת, גם אם בקשה נרשמה על בסיס מסמכים שאינם אותנטיים, תקנת השוק מכירה בבעלות הרוכש כאשר העסקה נעשתה בתום לב. כאן, לא התבצעה כל בדיקה על ידי רשם המקרקעין, החותמות, התאריכים ומספר תיק הירושה היו שגויים, והמרשם אישר את הבקשה על בסיסו של מסמך אשר התיימר להיות עותק מצו ירושה, מבלי לדרוש את המצאת הצו המקורי או לפחות העתק מאושר נוטריונית. אולם, רוכש הקרקע אשר לא היה מודע לזיוף והסתמך על המרשם בתום לב. לפיכך, על אף הזיוף והתרשלות הרשם, הרכישה לא בוטלה אולם המדינה חויבה בתשלום פיצוי כספי.

A real estate transaction based on false recording will not be voided if the purchaser acted in good faith

Successors who sought to record the land they inherited in the Land Registry discovered that their land had been sold by someone other than the real owner on the basis of a forged will.

The Court partly accepted the claim, due to non-compliance with the Israel Land Registry Regulations and due to the principle of Market Overt. The Israeli Land Registry Regulations stipulate that in order to record a real estate transaction based on inheritance, an original inheritance order or at least a notarized certified copy must be presented, and the Land Registrar is also obliged to double-check every application submitted with all its documents. However, even if an application was recorded on the basis of inauthentic documents, the Market Overt principle determines ownership of a property when the transaction was made in good faith. Here, no review was made by the Land Registrar, the seals, dates and inheritance file number were incorrect, and the registrar approved the application on the basis of a document that purported to be a copy of an inheritance decree, without requiring the production of the original decree or at least a notarized copy. However, the purchaser was unaware of the forgery and relied on the registry in good faith. Therefore, despite the forgery and negligence of the registrar, the purchase was not annulled, but the State was required to compensate.

האם כשאני מוותר אני מוותר גם על היכולת לחזור בי מהויתור? / עו"ד שלי וילנר*

עובד זר בעל אזרחות פיליפינית הגיש תביעה בטענה שעבד כמטפל סיעודי של אדם שעבר אירוע מוחי קשה וזאת למשך 16 שנה ועד לפטירת מעסיקו כשהוא הועסק 7 ימים בשבוע, מבלי שקיבל ימי חופשה או מנוחה. לאחר סיום העסקתו, נערך עמו גמר חשבון במסגרתו אישור בחתימתו על כתב ויתור בשפה האנגלית, כי קיבל את כל הזכויות המגיעות לו, בהתאם לנתונים שהוא עצמו מסר לעורך דינו. האם יכול העובד לחזור בו מכתב הויתור לאחר שהתייעץ עם עורך דין אחר וסבר שמגיעות לו זכויות נוספות?

ככלל, ניתן לוותר על זכות תביעה עתידית, בין באופן הדדי או חד צדדית והויתור יכול להיות במסמך נפרד (למשל בעת סיום העסקה או כתנאי לקבלת תגמולי ביטוח) או כסעיף בהסכם (למשל בתוך ההסכמים הסטנדרטיים מול גופיים מוסדיים ובנקים). בעניין שנדון בבית המשפט העליון בספטמבר, 2003¹, דובר על תניית ויתור תביעות שנכללה במסגרת הסכם פשרה בין בנק ללקוחו ואשר הלקוח טען שנחתמה בשל כפייה כלכלית. בית המשפט קבע, כי מאחר שההסדר מיטיב עם הלקוח אין הוא יכול לחזור בו בדיעבד מהויתור, שהיה הדדי וכלל גם נטילת סיכון מטעם הבנק, כך ששני הצדדים גידרו את הסיכויים והסיכונים שלהם. כמו תמיד, פרשנות היא דבר סובייקטיבי, וכשמדובר בויתור לפרשנות זו משמעות הרת גורל, מכיוון שיכול להיות שברגע מסוים הויתור אכן נראה מיטיב, אבל ברגע שלאחריו, כשאתה כבר לא יכול לתבוע, הוא פתאום יכול להראות מיטיב פחות ולכן חשוב גם לנסח את סעיף הויתור או כתב הויתור באופן שיקשה על תקיפתו בעתיד.

עם זאת, קיימים מקרים בהם ניתן בדיעבד לחזור מהויתור, למשל במקרה שהיה פגם חוזי בחתימה על הסכם הויתור ובמקרים מסוימים הייחודיים להסכמי ויתור. כך, למשל, ככלל, ניתן לוותר רק על זכויות שקיימות כבר במועד הויתור אך לא על זכות עתידית, מפני שמשמעות ויתור כאמור הינה פגיעה בזכות הגישה לערכאות ובזכויות חוקתיות אחרות של מי שמוותר על זכויותיו.² בנוסף, ויתור לא יחול במקרה של מרמה³, למרות שבמקרה שנדון במחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב במרץ, 2016⁴, צדדים להסכם השקעה קבעו שהמשקיע יכול לתבוע רק בגין מצגים מסוימים ובית המשפט סירב לקבל תביעה בטענה של מרמה שנגעה למצגים שלא נכללו בהסכם בשל אותה תניית ויתור וקבע, שהצד שווייתה גידר את הסיכון שלו כאשר בחר לכלול מצגים מסוימים בהסכם וויתר על הכללת מצגים אחרים. במקרה שנדון בבית המשפט העליון בדצמבר, 2019⁵ חתמה אישה על תניית ויתור רחבה ביותר, במסגרתה ויתרה על כל עילת תביעה אפשרית, לרבות עילת תביעה עתידית. בדיעבד התברר שנמסר לאישה מידע מוטעה במעמד החתימה על המסמך ובית המשפט קבע, כי לא הייתה נוטלת על עצמה את הסיכון לו ידעה שהיא מתבססת על מידע מוטעה ולכן אין תוקף לכתב הויתור.

באופן דומה, בפסק דין מנובמבר, 2024, בבית הדין לעבודה בתל אביב⁶ שהעובדות בו מתוארות בתחילת המאמר, נקבע כי על מנת שיינתן תוקף לכתב ויתור של עובד נדרש שהזכויות שעליהן ויתר העובד היו ידועות לו, נמסר לעובד לפני חתימתו על כתב הויתור חשבון ברור ומובן של הסכומים שקיבל או שהועברו לו; וכתב הויתור ברור וחד משמעי. באותו מקרה קבע בית הדין שכתב הויתור שנחתם בשפה האנגלית עבד בדרישות והוא מחייב את העובד. לסיכום, עולם הויתורים הוא עולם מורכב, בפרט כשמדובר בויתור על זכות תביעה. לפיכך, בטרם חתימה על הסכם הכולל תניית ויתור או על כתב ויתור נפרד, חשוב להיוועץ בעורך דין הבקיא בתחום החוזים ובתחום המסחרי שיידע לנסח את התנייה באופן המתיישב בצורה הטובה ביותר עם האינטרס של לקוחו ולמזער את הצורך בפתיחת הליך משפטי בקשר עמה.

* עו"ד שלי וילנר הינה עורכת דין המוסמכת בישראל, חלק מצוות משרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) המתמקדת בדיני חברות, ליטיגציה מסחרית ודיני מקרקעין. עו"ד וילנר בוגרת הפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב. עו"ד וילנר מוסמכת 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 ע"א 6234/00 ש.א.פ. בע"מ נ' בנק לאומי לישראל בע"מ (22.09.2003), בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, כ"ב הנשיאה דורית ביניש, כ"ב המשנה לנשיא אלי מצא וכ"ב השופט אדמונד לוי <https://he.afiklaw.com/caselaw/16941>

² ת"א (תל אביב-יפו) 38148-01-11 אברהם קליין נ' יעקב כהן (31.07.2018), בית המשפט המחוזי תל אביב יפו, כ"ב השופט לימור ביבי - <https://he.afiklaw.com/caselaw/16950>

³ רע"א 5938-16 אי.די.בי. חברה לפתוח בע"מ נ' אוהד אלוני (16.11.2017), בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, כ"ב ממלא מקום הנשיא יצחק עמית, כ"ב השופטים אורי שוהם ודפנה ברק ארו <https://he.afiklaw.com/caselaw/12021>

⁴ ת"א 13-13-28598-01 טיש נ' יונג וואן (13.03.2016), המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי תל אביב יפו, כ"ב השופט רות רוגן - <https://he.afiklaw.com/caselaw/16751>

⁵ ע"א 7379-18 הדר יצחקי נ' רון יצחק (18.12.2019), בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, כ"ב ממלא מקום הנשיא יצחק עמית, כ"ב השופטים מני מזוז ודוד מינץ - <https://he.afiklaw.com/caselaw/9979>

⁶ טעש 19839-11-20 אדמונדו סאגוצ'יו - אייל נאור, 11.11.2024, בית דין אזרחי לעבודה בתל אביב-יפו, כ"ב השופט אורן שגב, נציגת ציבור (עובדים) גבי עירית אילון ונציג ציבור (מעסיקים) מר קובי חמצני - <https://he.afiklaw.com/caselaw/16954>

When I waive do I also waive the ability to withdraw from the waiver? / Shelly Wilner, Adv.*

A Filipino foreign worker in Israel filed a lawsuit claiming that he worked as a caretaker for a person who had a severe stroke for 16 years until the demise of his employer and he was employed 7 days a week, without receiving vacation or rest days. After the end of his employment, a settlement of accounts was held with him and he confirmed by signing a waiver in the English language, that he received all rights due to him, based to the data he himself gave to his lawyer. Can he later withdraw the waiver after consulting with another lawyer and was convinced that he deserves additional rights?

Generally, a future right of claim may be waived, either mutually or unilaterally, and the waiver may be in a separate document (e.g., upon termination of employment or as a condition for receiving insurance payments) or as a clause in an agreement (e.g., within the standard agreements with financial institutions or banks). In a matter discussed in the Israeli Supreme Court in September 2003, with regards to a waiver clause in a settlement agreement between a bank and its customer, the client contended that it was signed due to economic duress. The Court held that because the arrangement benefits to the client, he may not retroactively withdraw from the waiver, which was mutual and also included risk-taking on the part of the bank and thus both parties did a cost-benefit analysis. As always, interpretation is subjective and when it comes to interpretation of a waiver, interpretation issues may be material because a waiver may seem beneficial at a time but later, when one can no longer file a claim, it may suddenly seem less beneficial. Thus, it is important to formulate the waiver in a manner that will make it difficult to attack in the future.

However, there are cases where it is possible to withdraw from a waiver. For example, in case of a contractual defect in the entering into the waiver and in certain cases unique to waivers. Thus, for example, generally, only rights that already exist at the time of the waiver may be waived, but not future rights, because the meaning of such a waiver is jeopardizing the right of access to Courts and other constitutional rights of the waiving party. In addition, a waiver shall not apply in the case of fraud. Nevertheless, in a case discussed in the Economic Department of the Tel Aviv District Court in March, 2016, where parties to an investment agreement set that the investor may only sue for certain representations, the Court refused to accept a claim alleging fraud that concerned representations that were not included in the agreement due to a waiver clause. The Court held that the waiving party conducted a cost-benefit analysis when it chose to include certain representations in the agreement and waived the inclusion of others. In a case discussed by the Supreme Court in December, 2019, a woman executed a very broad waiver, waiving any possible cause of action, including future causes of claim. In retrospect, it turned out that the woman had been given misleading information when she executed the document and the Court held that she would not have assumed the risk had she known that she was relying on misleading information and therefore deemed the waiver invalid.

Similarly, in a case from November, 2024, in the Tel Aviv Labor Court, the facts of which are described at the beginning of this article, it was held that in order for an employee's waiver to be valid, it is required that the waived rights were known to him, the employee was given a clear and comprehensible account of the amounts before signing the waiver; and the waiver is clear and unambiguous. In that case, the Court held that the waiver signed in the English language complied with the requirements and is binding.

In conclusion, the world of waivers is a complex one, especially when it comes to waiving a right of claim. Therefore, before executing an agreement that includes a waiver clause or a separate waiver, it is important to consult with a lawyer with expertise in the contracts and commercial fields, who will know how to draft the waiver in a manner that best aligns with the interests of his client and minimizes the need to initiate legal proceedings related to it.

***Shelly Wilner, Adv.** is an attorney in the office of Afik & Co. (www.afiklaw.com). Her practice focuses primarily on the commercial and corporate law, litigation and real-estate. Advocate Wilner holds a major in law from the Tel Aviv University. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. She is certified in Israel for the execution of lasting powers of attorney. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: afiklaw@afiklaw.com

Cuando renuncio mi derechos, **¿renuncio también a la posibilidad de cancelar de la renuncia? /Shelly Wilner, Abogado**

Un trabajador extranjero filipino en Israel demandado en la corte alegando que trabajó como cuidador de una persona que sufrió un derrame cerebral grave durante 16 años hasta el fallecimiento de su empleador y que trabajaba 7 días a la semana, sin recibir vacaciones ni días de descanso. Después de terminar su empleo, se realizó un ajuste de cuentas con él y confirmó mediante la firma de una renuncia de derechos en idioma inglés que recibió todos que le correspondían, según los datos que él mismo le dio a su abogado. ¿Puede cancelar la renuncia después de consultar con otro abogado y estar convencido de que merece derechos adicionales?

En general, se puede renunciar a un derecho de reclamación futuro, ya sea de manera mutua o unilateral, y la renuncia puede estar en un documento separado (por ejemplo, al finalizar el empleo o como condición para recibir pagos de seguro) o como una cláusula en un acuerdo (por ejemplo, dentro de los acuerdos estándar con instituciones financieras o bancos). En un asunto discutido en la Corte Suprema de Israel en septiembre de 2003, en relación con una cláusula de renuncia en un acuerdo de transacción entre un banco y su cliente, el cliente sostuvo que se había firmado debido a dificultades económicas. El Tribunal decidió que, dado que el acuerdo beneficia al cliente, no puede cancelar retroactivamente la renuncia, que era mutua y también incluía la asunción de riesgos por parte del banco, por lo que ambas partes realizaron un análisis de costo-beneficio. Como siempre, la interpretación es subjetiva y, cuando se trata de la interpretación de una renuncia, las cuestiones de interpretación pueden ser importantes porque una renuncia puede parecer beneficiosa en un momento, pero más tarde, cuando ya no se puede presentar una reclamación, puede parecer de repente menos beneficiosa. Por lo tanto, es importante formular la renuncia de una manera que dificulte su impugnación en el futuro.

Sin embargo, hay casos en los que es posible cancelar de una renuncia. Por ejemplo, en caso de un defecto contractual en la celebración de la renuncia y en específicos que son propios de las renunciaciones. Así, por ejemplo, en general, solo se pueden renunciar los derechos que ya existen en el momento de la renuncia, pero no los derechos futuros, porque el significado de dicha renuncia pone en peligro el derecho de acceso a los tribunales y otros derechos constitucionales de la parte que renuncia. Además, una renuncia no se aplicará en caso de fraude. Con todo, en un caso discutido en el Departamento Económico del Tribunal de Distrito de Tel Aviv en marzo de 2016, donde las partes de un acuerdo de inversión establecieron que el inversor solo puede demandar por ciertas declaraciones, el Tribunal se negó a aceptar una demanda que alegaba fraude que se refería a declaraciones que no estaban incluidas en el acuerdo debido a una cláusula de renuncia. El Tribunal decidió que la parte que renunciaba realizó un análisis de costo-beneficio cuando eligió incluir ciertas declaraciones en el acuerdo y renunció a la inclusión de otras. En un caso discutido por la Corte Suprema en diciembre de 2019, una mujer ejecutó una renuncia muy amplia, renunciando a cualquier posible causa de acción, incluidas las futuras causas de reclamación. En retrospectiva, resultó que la mujer había recibido información engañosa cuando firmó el documento y el Tribunal decidió que no habría asumido el riesgo si hubiera sabido que se basaba en información engañosa y, por lo tanto, consideró que la renuncia no era válida.

De manera similar, en un caso de noviembre de 2024, en el Tribunal Laboral de Tel Aviv, cuyos hechos se describen al principio de este artículo, se decidió que para que la renuncia de un empleado sea válida, se requiere que el empleado conozca los derechos a los que renuncia, que se le haya dado una explicación clara y comprensible de los montos antes de firmar la renuncia; y que la renuncia sea clara e inequívoca. En ese caso, el Tribunal decidió que la renuncia firmada en idioma inglés cumplía con los requisitos y era vinculante.

En conclusión, el mundo de las renunciaciones es complejo, especialmente cuando se trata de renunciar a un derecho de reclamación. Por lo tanto, antes de ejecutar un acuerdo que incluya una cláusula de renuncia o una renuncia separada, es importante consultar con un abogado con experiencia en la disciplina jurídica contractual y comercial, quien sabrá cómo redactar la renuncia de la manera que mejor se alinee con los intereses de su cliente y minimice la necesidad de iniciar procedimientos legales relacionados con ella.

*Shelly Wilner, Adv. is an attorney in the office of Afik & Co. (www.afiklaw.com). Her practice focuses primarily on the commercial and corporate law, litigation and real-estate. Advocate Wilner holds a major in law from the Tel Aviv University. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. She is certified in Israel for the execution of lasting powers of attorney. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: afiklaw@afiklaw.com

LEGAL ALERT

אשרת משקיע כשיר בפנמה - צו 193, בתוקף מיום 15 באוקטובר 2024

ממשלת פנמה אישרה תקנה חדשה ומשמעותית לאשרת משקיע כשיר בפנמה (הידועה גם בשם Golden Visa) באמצעות צו 193, אשר נכנס לתוקף ביום 15 באוקטובר 2024.

אשרת מגורים קבועה זו, שהושקה במקור כדי למשוך אנשים בעלי הון על ידי הצעת מסלול מהיר לתושבות, עברה כעת שינויים מכריעים בדרישות ההשקעה בנדל"ן ובהליך הקבלה שלה, מה שהופך אותה לנגישה יותר ליחידים שהינם בעלי הון במעמד ביניים.

שינויים מרכזיים בהשקעות בנדל"ן

השקעה בנדל"ן: ההשקעה המינימלית הנדרשת בנדל"ן פחתה מ-500,000 דולר ל-300,000 דולר. סכום זה חל בין אם הרכישה מתבצעת ישירות על ידי האדם הפרטי, באמצעות נאמנות פנמית, או באמצעות ישות תאגידית, בתנאי שהמבקש מחזיק בבעלות בנדל"ן.

שתי האפשרויות הנוספות להשקעה הן:

2. **השקעה בניירות ערך רשומים בפנמה** - השקעה בסך 500,000 דולר באמצעות חברת ניירות ערך מורשית לתקופה שלא תפחת מ-5 שנים בניירות ערך רשומים בפנמה.

3. **פיקדון ארוך טווח בבנק** - ביצוע הפקדה בבנק מורשה בפנמה בסכום 750,000 דולר לתקופה שלא תפחת מ-5 שנים. הפיקדון חייב להיות נקי מכל התחייבות פיננסית או שעבוד.

עיקרי התוכנית

מועמדים יכולים כעת לבצע את ההשקעה הנדרשת ב:

1. פרויקטי נדל"ן שהושלמו או שמצויים בשלב טרום בנייה, מתועדים על ידי התחייבות לחוזה קנייה/מכירה.

2. סכום השקעה של לא פחות מ-300,000 דולר שהופקד בנאמנות המנוהלת על ידי נאמן בפנמה.

3. תשלום ישיר לזים בסכום השווה ל-100% ממחיר נכס המקרקעין בעת הרכישה (אך לא פחות מ-300,000 דולר) בצירוף כתב ערבות בנקאי מהיזם או המוכר מטעם הכונה או המשקיע.

קבלת השקעות בבעלות משותפת: כאשר רכישת הנדל"ן מבוצעת באופן אישי, באמצעות חברה או נאמנות, ומותרים הסדרי שיתוף בין בני זוג או תלויים. במקרים כאלה, ההשקעה עדיין תהיה קבילה, ותקדם גמישות עבור משפחות או תלויים המבקשים לחסות תחת אותה ויזה.

פרטים נוספים שיש לקחת בחשבון

- זמן העיבוד נותר מהיר, עם אישורים המונפקים בדרך כלל תוך 30 ימי עבודה.
- יש לשמור על ההשקעה למשך חמש (5) שנים לפחות כדי לשמור על מעמד תושבות.
- מועמדים והתלויים בהם יכולים להשלים את הבקשה באמצעות עורך דין מפנמה ולהתחיל את התהליך מרחוק לפני הגעתם לפנמה.

LEGAL ALERT

Panama Qualified Investor Visa - Decree 193, effective from October 15th, 2024

The Government of Panama has approved a significant new regulation to its **Panama Qualified Investor Visa** (also known as the **Golden Visa**) through **Decree 193, effective from October 15th, 2024**.

This permanent residence visa, originally launched to attract high-net-worth individuals by offering a fast-track route to residency, has now undergone crucial changes to its real estate investment requirements and processing options, making it more accessible to medium-net-worth individuals.

Key Changes for Real Estate Investment

Real Estate Investment: The minimum required real estate investment has been **lowered from \$500,000 to \$300,000**. This amount applies whether the purchase is made directly by the individual, through a Panamanian foundation, or via a corporate entity, provided the applicant maintains beneficial ownership.

The other 2 options to invest are:

2. **Investing in Panama Listed-Securities** - Investment for US\$500,000 through a licensed securities company for a period in Panamanian listed securities for no less than 5 years.
3. **Bank Time Deposit** - Setting up a time deposit in any licensed bank in Panama for US\$750,000 for no less than 5 years. The deposit must be free of any financial commitment or lien.

Highlights of the program

Applicants can now make the required investment in:

1. **Completed or Pre-Construction real estate projects**, documented by a **promise of buy/sell contract**.
2. **Investment Amount** of not less than US\$300,000 deposited in a **Trust** managed by a **Panamanian trustee**.
3. **Direct Payment to the developer** for an amount equal for 100% of the price of the real estate property at the time of purchase (but not less than US\$300,000) with a **bank letter of guarantee** from the developer or seller on behalf of the buyer/investor.

Co-ownership Investments are Accepted: If the real estate purchase is executed personally, through a company or foundation, and co-ownership arrangements are allowed between **spouses or dependents**. In such cases, the investment will still qualify, promoting flexibility for families or dependents applying together under the same visa.

Additional Details to Consider

- The processing time remains fast, with approvals typically issued within **30 working days**.
- The investment must be maintained for at least **five (5) years** to retain residency status.
- **Applicants and their dependents can complete the application through a Panamanian lawyer and initiate the process remotely before arriving in Panama.**



Contact us: Tel: (+507) 223-7222 Email: clientservices@padela.com



FOLLOW US @PARDINILAW FOR THE LATEST LEGAL AND BUSINESS UPDATES.

© 2024 Pardini & Asociados. Rights reserved.