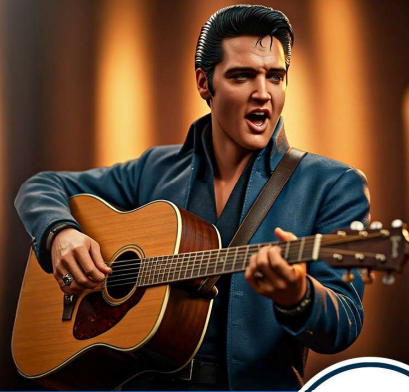


Elvis Presley (January 08, 1935 - August 16, 1977)
אלביס פרסלי (08 ינואר, 1935 - 16 אוגוסט, 1977)



אפיק נשות
Afik News



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

גיליון 430: 08 ינואר, 2025
Issue 430: January 08, 2025

הגיליון המקצועי הדו שבועי של אפיק נשות', 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 נשות' מציינת את יום הולדתו של הזמר והשחקן האמריקאי אלביס אהרון פרסלי (08 ינואר, 1935 - 16 אוגוסט, 1977) - "מלך הרוק אנד רול" ואחד מאנשי התרבות המשמעותיים והמשפיעים ביותר של המאה ה-20.

Afik & Co. marks the date of birth of American singer and actor Elvis Aaron Presley (January 8, 1935 - August 16, 1977) - the "King of Rock and Roll" and one of the most significant cultural figures of the 20th century.

1. 'עשה' ו'אל תעשה' בעת השתתפות בהליך מכרז / יאיר אלוני, עו"ד

'Do's' and 'Don'ts' When Participating in a Tender Proceeding / Yair Aloni, Adv



מאמר בנושא כללי המכרזים במדינת ישראל. את המאמר כתב עו"ד יאיר אלוני ממשד אפיק נשות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a430>

An article on the subject of tender rules in the State of Israel. The article was written by Adv. Yair Aloni of Afik & Co. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a430>

2. עדכוני פסיקה

Legal Updates

א. ניתן לשלול רישיון מכירת קנאביס רפואי במקרה של ליקויי התנהלות ובכפוף לביצוע שימוע

מחוזי ירושלים: נדרשת הצדקה מיוחדת להתערבות בהחלטה מנהלית של רשות כאשר זו התקבלה תוך התבססות על חוות דעת מקצועית של גורמים מומחים מקצועיים. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/17108>

License to sell medicinal cannabis may be denied in case of mismanagement but subject to a hearing. Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/17109>

ב. חבר ועד בעמותה שקיבל תשלום שאינו עומד בהגדרות החוק יידרש להשיב את הכספים

מחוזי י-ם: נושאי משרה בעמותה חייבים לפעול לטובת העמותה במסגרת מטרותיה; קיים איסור על תשלום לנושאי המשרה שלא בהתאם למה שהחוק מתיר ונושא המשרה שביצע חלוקה כאמור יידרש להחזיר את הכספים. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/17110>

A member of an NGO committee who received payment which does not abide by the law will be required to return them. Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/17111>

ג. להרמת מסך באשכול חברות נדרש מעבר לניהול אדמיניסטרטיבי משותף

שלום הרצליה: חברה היא אישיות משפטית נפרדת מבעלי מניותיה; הרמת מסך באשכול חברות יכולה להתבצע רק כשיש התנהלות משותפת מבחינה מהותית ואין די בניהול אדמיניסטרטיבי משותף כדי להרים את המסך. לקריאה נוספת: <https://he.afiklaw.com/updates/17112>

For piercing the corporate veil in a group of companies one needs to show more than just joint administrative management. Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/17113>

ד. בנק רשאי לסרב לקבל כספים מבנקים ברוסיה בשל הסנקציות הבינלאומיות עליה

שלום תל אביב יפו: בנק אינו נדרש לפרסם באופן מלא את נהלי העבודה שלו ביחס לאיסור הלבנת הון, לרבות בשל שגילוי נהל זה בשלמותו עשוי לפגוע באינטרס הציבורי ובמאבקו של הבנק בהלבנת הון. לקריאה נוספת: <https://he.afiklaw.com/updates/17114>

A bank is entitled to refuse to receive funds from banks in Russia due to the international sanctions thereupon. Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/17115>

ה. קיים עניין ציבורי בפרסום מידע על חשש להתנהלות בלתי ראויה ללקוחות ספקים ועובדים של עסק

שלום ת"א: עסק הפועל בצורה קלוקלת בפני לקוחות וספקים גורמת להפחתה משמעותית של הפיצוי בגין לשון הרע שהיא תזכה לו. לקריאה נוספת: <https://he.afiklaw.com/updates/17116>

There is public interest to publish suspicion of wrong doing by a business to its customers, suppliers and employees. Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/17117>

ו. שוכר שעזב נכס והקים את עסקו בנכס אחר לא יכול לטעון לסיכול החוזה בשל נגיף הקורונה

שלום ת"א: נגיף הקורונה לא ייחשב לסיכול חוזה שכירות אם ניתן היה לבצע את החוזה באופן חלקי או שמדובר במניעה זמנית בלבד. לקריאה נוספת: <https://he.afiklaw.com/updates/17118>

A tenant who left a property and set up its business in another property cannot contend that the contract was frustrated due to Covid-19. Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/17119>

ז. כאשר המחלוקת נותרת חיה, ניתן להעלות טענת קיזוז גם כשעילת התביעה התיישנה

מחוזי ת"א: בעל זכות שעילת תביעתו התיישנה זכאי באמצעות קיזוז לממש את זכותו, אלא שיש לאפשר זאת במקרים חריגים כגון כאשר היה ברור לצד שכנגד כי בעל הזכות לא ויתר על זכותו וצפויה להתקיים התדיינות ביניהם. לקריאה נוספת: <https://he.afiklaw.com/updates/17120>

When the dispute remains alive, a claim for offset can be raised even after the cause of action's statute of limitation period has expired. Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/17121>

ח. מתווך המפנה לקוח לרכישת דירה בהליך כינוס נכסים עלול לאבד את זכאותו לדמי תיווך

השלום י-ם: מתווך זכאי לדמי תיווך רק אם היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב. לקריאה נוספת: <https://he.afiklaw.com/updates/17122>

A realtor who refers a client to purchase an apartment in a receivership proceeding may lose its entitlement to brokerage fees. Read more at: <https://www.afiklaw.com/updates/17123>

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. 'עשה' ו'אל תעשה' בעת השתתפות בהליך מכרז / יאיר אלוני, עו"ד</p>	<p>.1</p>
<p>'Do's' and 'Don'ts' When Participating in a Tender Proceeding / Yair Aloni, Adv</p>	
<p>מאמר בנושא אחריות מעסיק במקרה של הטרדה מינית בעסק, בין בהקשר לאירוע ההטרדה עצמו ובין בהקשר להתנכלות לעובד בשל הגשת התלונה. את המאמר כתב עו"ד גלעד בר-עמי 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/a430</p>	
<p>An article on the subject of tender rules in the State of Israel. The article was written by Adv. 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/a430</p>	
<p>2. עדכוני פסיקה</p>	<p>.2</p>
<p>Legal Updates</p>	
<p>א. ניתן לשלול רישיון מכירת קנאביס רפואי במקרה של ליקויי התנהלות ובכפוף לביצוע שימוע</p>	
<p>עתמ (י-ם) 36070-08-24, מאור אלגלי נ' מנכ"ל משרד הבריאות, 24.11.2024, בית המשפט המחוזי בירושלים, כב' השופטת תמר בר-אשר</p>	
<p>חברה המפעילה בתי מרקחת העוסקים במכירת קנאביס רפואי דרשה ממשרד הבריאות והיחידה למוצרי קנאביס לחזור בהם מהחלטתם לשלול מהחברה את רישיון מכירת הקנאביס שלה. בית המשפט קבע שהחלטה לשלול רישיון מכירת הקנאביס הייתה סבירה בנסיבות העניין ואין מקום להתערבות בה. החלטה של רשות מנהלית חורגת ממתחם הסבירות רק במקרה שניתנה תוך חריגה מסמכות, משיקולים זרים, בשרירותיות או תוך יצירת אפליה. ככול שהמדובר בהחלטה מנהלית אשר רשות מנהלית סבירה הייתה רשאית לקבל, אין מקום להתערבות בית המשפט בהחלטה כאמור, והדבר נכון יתר על המידה כאשר מדובר בהחלטה המושתתת על המלצת גורם מקצועי. כאן, בביקורות שבוצעו בבתי המרקחת נמצאו ליקויים רבים בהתנהלות בית המרקחת והרוקח המצדיקים את החלטת הוועדה על שלילת הרישיון. לחברה נערך שימוע כדין וטענותיה נשמעו במלואם וזאת על אף שהשימוע בוצע בכתב ולא בעל פה והחלטת הוועדה התקבלה באופן סביר ובהתאם לנהלים, משיקולים רלוונטיים וללא שהוכחה אכיפה בררנית או סלקטיבית. כך, אין מקום להתערבות בית המשפט בהחלטת הרשות המנהלית.</p>	
<p>License to sell medicinal cannabis may be denied in case of mismanagement but subject to a hearing</p>	
<p>A company which operates pharmacies that sell medical cannabis demanded that the Ministry of Health and the Cannabis Products Unit reverse their decision to deny the company its license to sell cannabis. The Court held that the decision to deny the license to sell cannabis was reasonable under the circumstances and there is no reason to interfere with it. A decision of an administrative authority deviates from the scope of reasonableness only in the event that it was given in excess of authority, by relying on foreign considerations, is arbitrarily or was made using discriminatory practices. As long as the administrative decision is essentially a decision which a reasonable administrative authority was entitled to make, there is no room for the Court to intervene in such a decision, and this applies even more when such a decision is based on the recommendation of a professional entity. Here, in the audits carried out at the pharmacies, the Cannabis unit found many irregularities in the conduct of the pharmacy and the pharmacist justifying the unit's decision to revoke the license. The company was duly heard and its claims were fully reviewed, despite the fact that the hearing was conducted in writing and not orally and the committee's decision was made in a reasonable manner and in accordance with procedures, from relevant considerations and without evidence of arbitrary or selective enforcement. Thus, there is no room for the Court's intervention in the administrative Authority's decision.</p>	
<p>ב. חבר ועד בעמותה שקיבל תשלום שאינו עומד בהגדרות החוק יידרש להשיב את הכספים</p>	<p>.ב</p>
<p>פרק (י-ם) 1363-03-18 עמותת תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים בירושלים (בפירוק) נ' יוסף טוקצ'ינסקי, 17.12.2024, בית המשפט המחוזי בירושלים, כב' השופט אביגדור דורות</p>	
<p>מנהל מיוחד שמונה במסגרת הליך להבראת עמותה בשל אי סדרים דרש מנושאי תפקיד בעמותה להשיב כספים שקיבלו כמשכורות מכיוון שאלה לא אושרו על ידי מוסדות העמותה וחורגים מהמותר על פי החוק. בית המשפט חייב את חברי ועד העמותה בהשבת רוב הכספים. עמותה היא תאגיד שאינו מכוון לחלוקת רווחים ושמטרתו העיקרית אינה עשיית רווחים ועל כן אוסר החוק הישראלי על חלוקת רווחי העמותה לחברי העמותה. בנוסף, החוק מטיל על נושאי תפקיד בעמותה חובה לפעול לטובת העמותה במסגרת מטרותיה ואוסר על נושא תפקיד על קבלת שכר אלא באישור מוסדות העמותה ובהתאם למגבלות הקבועות בחוק לעניין שכר ותנאי העסקה. כאן, חברי הוועד פעלו שלא לטובת מטרות העמותה כאשר גרמו לכך שרווחיה יועברו אליהם במסווה של משכורות להן לא היו זכאים, מכיוון שלא אושרו כדין והן בסתירה למגבלות שבחוק. לפיכך, הם חויבו להשיב את כל אותם הכספים אשר ניתנו בניגוד לחוק.</p>	

A member of an NGO committee who received payment which does not abide by the law will be required to return them

A special administrator appointed as part of a procedure to rehabilitate an NGO due to deficiencies and irregularities demanded that officers of the NGO will disgorge funds they received as salaries because such were not approved by the NGO's institutions and exceed the amounts allowed under law.

The Court obligated the NGO committee members to disgorge most of the funds. An NGO is a corporation that is not intended for distribution of profits and which main purpose is not to make profits, and therefore Israeli law prohibits the distribution of the profits of the NGO to the members of the NGO. In addition, the law imposes a duty on officers of the NGO to act for the benefit of the NGO within the framework of its objectives and prohibits an officer from receiving salary except with the approval of the NGO's institutions and subject to the restrictions set out in the law regarding wages and terms of employment. Here, the members of the committee acted against the goals of the NGO when they caused its profits to be transferred to them under the guise of salaries to which they were not entitled, because they were not duly approved and are in contradiction to the limitation under law. Therefore, they were obligated to return all funds that were given in breach of the law.

ג. להרמת מסך באשכול חברות נדרש מעבר לניהול אדמיניסטרטיבי משותף

ת"א 32642-12-20 עדני ואח' ל' מריבו 6-8 בע"מ ואח', 23.12.2024, בית משפט השלום הרצליה, כב' השופט דוד יצחק

דיירים שקיבלו דירות באיחור ביקשו לתבוע גם חברה אחרת בקבוצת החברות הקבלניות בטענה שבעלי המניות ניהלו את החברה הקבלנית והחברה הנוספת באותו אשכול באופן משותף והשתמשו באותם משרדים ובאותה הנהלת חשבונות.

בית המשפט דחה את התביעה נגד החברה השניה. חברה היא אישית משפטית נפרדת מבעלי מניותיה. אף על פי כן ניתן, במקרים חריגים, לייחס חוב של חברה לבעל מניות בה אם בעל המניות עשה שימוש באישיות המשפטית הנפרדת כדי להונות או לקפח נושה של החברה או באופן הפוגע בתכלית החברה ותוך נטילת סיכון לא סביר באשר ליכולותיה לפרוע את חובותיה. אין די בעובדה ששתי חברות הן חלק מאותו אשכול כדי לבצע הרמת מסך ביניהן אלא יש להצביע על התנהלות משותפת מבחינה כלכלית ומהותית ואין די בניהול אדמיניסטרטיבי משותף כדי להרים את המסך. כאן, לא נעשה עירוב נכסים בין החברות או הונאה או קיפוח של הנושים, והעובדה שהיה ניהול אדמיניסטרטיבי משותף של החברות, שימוש באותם משרדים ובאותה הנהלת חשבונות לא מספיקה להרמת מסך.

For piercing the corporate veil in a group of companies one needs to show more than just joint administrative management

Tenants who received apartments in great delay sought to sue also another company in the group of the contracting company on the grounds that its shareholders jointly managed them, used the same offices and the same accounting services.

The Court dismissed the claim against the other company. A company is a separate legal entity from its shareholders. Nevertheless, it is possible, under special circumstances, to attribute a company's debt to a shareholder if the shareholder used the separate legal entity to defraud or deprive a creditor of the company or in a manner that undermines the company's purpose and while taking an unreasonable risk regarding its ability to repay its debts. The fact that two companies are part of the same group is not enough as it must be demonstrated that there was joint conduct economically and substantially, and joint administrative management is not enough to pierce the corporate veil between them. Here, no mixing of assets between the companies or fraud or deprivation of creditors was made, and the fact that there was joint administrative management of the companies, use of the same offices and the same accounting is not sufficient to pierce the corporate veil.

ד. בנק רשאי לסרב לקבל כספים מבנקים ברוסיה בשל הסנקציות הבינלאומיות עליה

תאדמ (ת"א) 36055-05-23 טובלין קונסטנטין ל' בנק מזרחי טפחות בע"מ, 23.12.2024, בית משפט השלום בתל אביב יפו, כב' השופט רז נבון

אדם היה מיועד לקבל תשלומי מזונות מגרושתו המתגוררת ברוסיה אולם התשלומים עוכבו או נדחו על ידי הבנק בשל הגבלות הנובעות מסנקציות בינלאומיות אשר הוטלו על רוסיה עקב המלחמה באוקראינה.

בית המשפט קבע, כי סירוב הבנק להעברת הכספים בשל יישום מדיניות ניהול סיכונים הינה סבירה אולם היה עליו לעשות זאת באופן מסודר וברור. האינטרס של שמירה על קשרי הבנק עם תאגידים בנקאיים וגופים פיננסיים בעולם, השמירה על יציבותו של הבנק ועל תקינות פעולתה של המערכת הבנקאית כולה, ושמירה על קשרי הכלכלה והמסחר של ישראל מצדיקה קביעת מדיניות ונהלים בקשר עם גופים שהוטלו עליהם סנקציות, על ידי גופים בינלאומיים. הבנק מחויב לקיים, לאמץ וליישם את מדיניות ניהול הסיכונים של המפקח על הבנקים, וכל עוד הוא פועל בהתאם למדיניות זו, אין מדובר בסירוב בלתי סביר למתן שירות בנקאי והכול ככול שהבנק מיישם את מדיניות זו באופן עקבי, מסודר וברור. כאן, הבנק נקט בפעולות המתחייבות ממדיניות ניהול הסיכונים, שאותה מחויב הבנק לאמץ והתובע ידע היטב עובר לביצוע התשלומים, כי קיימת בעיה במערכת הבנקאית ברוסיה וכי לא ברור כיצד ניתן יהיה להעביר כספים מרוסיה לישראל. אולם, הבנק נקט באופן מבוזבז ובלתי עקבי, וביקש מידע בלתי נחוץ כשהוא מספק מידע רווי טעויות, כך שהתובע זכאי לפיצוי בגין עוגמת הנפש שנגרמה מההתנהלות הבלתי עקבית כאמור.

A bank is entitled to refuse to receive funds from banks in Russia due to the international sanctions thereupon

A man was intended to receive child support payments from his ex-wife who lives in Russia, but the payments were delayed or rejected by the bank due to restrictions arising from international sanctions imposed on Russia due to the war in Ukraine.

The Court held that the bank's refusal to transfer the funds due to the implementation of its risk management policy is reasonable, but it should have done so in an orderly and clear manner. The interest of maintaining the bank's relations with banking corporations and financial entities around the world, maintaining the bank's stability and the proper operation of the entire banking system, and maintaining Israel's economic and commercial relations justifies the establishment of policies and procedures in connection with entities that have been sanctioned by international bodies. The bank is obliged to uphold, adopt and implement risk management policies of the Supervisor of Banks, and as long as it acts pursuant to such policies, such action cannot be deemed an unreasonable refusal to provide a service provided the bank implemented the policy in a consistent, orderly and clear manner. Here, the bank took actions required by the risk management policy, which the bank is obligated to adopt, and the plaintiff knew well that there is a problem with the banking system in Russia and that it is not clear how it will be possible to transfer funds from Russia to Israel. However, the bank acted in a confusing and inconsistent manner, requested unnecessary information while providing information full of errors, entitling the plaintiff to compensation for the mental anguish caused by the aforementioned inconsistent conduct.

ה. קיים עניין ציבורי בפרסום מידע על חשש להתנהלות בלתי ראויה ללקוחות ספקים ועובדים של עסק

תא (ת"א) 12050-12-17, נירולין לייף סיינס בע"מ נ' ד"ר מננה דן - מרכז לרפואה אסתטית בע"מ, 24.12.2024, בית משפט השלום תל אביב יפו, כב' השופט יאיר דלוגין

משווק מוצרי קוסמטיקה התקשר בהסכם זיכיון ורכש מוצרים מול ספק. לאחר שהיחסים בין הצדדים עלו על שרטון בשל טענות לרמאות בין הצדדים, הביע המשווק בפורומים שונים, לרבות בפני לקוחותיו וספקיו של הספק, אמירות פוגעניות לגבי התנהלות הספק.

בית המשפט קבע כי רק חלק מן האמירות יש בהן משום לשון הרע. כאשר נטען כי פרסום כלשהו מהווה לשון הרע, הצד המפרסם יכול לטעון להגנה מכוח העובדה שהפרסום הינו אמת ויש עניין ציבורי בפרסומו. כאשר מדובר בהתנהלות בין עסקים, ובחשש לרמאות אשר יש בו להשפיע על לקוחות אחרים, ספקים או עובדים, הרי שיש עניין ציבורי ליידע אותם לגבי חששות או מעשים כאמור. ככל שהפרטים נוגעים ומשפיעים יותר על אנשים אחרים, כך קטנה הזכות למנוע את הפרסום. אולם, יש לוודא כי הפרסום נעשה בתום לב, שלא מתוך כוונה לפגוע אלא מתוך כוונה של הגנה על אינטרסים והגנה על אחרים ממצב דומה. כך, המשווק היה רשאי להביע את דעתו ולפרסם את התנהלות הספק בפני לקוחותיו וספקיו, אולם, אמירות לעובדי הספק לפיהן עליהם לחפש עבודה חדשה יש בהן משום חוסר תום לב וכוונה לפגוע אשר אינם נתונים להגנה. על כן, חלק מאמירות של המשווק יש בהם כדי לשון הרע המצדיק פיצוי, אם כי פיצוי מינימלי כיוון שהספק אכן פעל באופן קלוקל, באופן המכתים את שמו ומצמצם את גובה הפיצוי.

There is public interest to publish suspicion of wrong doing by a business to its customers, suppliers and employees

A marketer of cosmetics entered into a franchise and sales agreement with a supplier. After the relationship between the parties soured due to allegations of fraud by the parties, the marketer expressed in various forums, including to clients and suppliers of the supplier, offensive statements regarding the conduct of the supplier.

The Court held that only some of the statements are indeed defamatory. In the event where a publication is claimed to be defamatory, the party who made the publication may claim that the statements were protected due to being true and that there is a public interest in the publication. When it comes to the conduct between businesses and the suspicion of fraud which has the potential to affect other customers, suppliers or employees, then there is public interest in informing those about such concerns or acts. The more the information touches and affects others, the less the right one has to prevent its publication. However, it must be noted that the publication should be made in good faith, not with the intention of causing harm, but out of the intention of protecting one's own interests and protecting others from a similar situation. Thus, while the marketer was entitled to express its opinion and publicize the conduct of the supplier to its customers and suppliers, its statements to the supplier's employees that they should look for a new job show a lack of good faith and intent to harm which are not subject to protection. Therefore, some of the marketer's statements amount to defamation that warrants compensation, although minimal compensation as the supplier did act fraudulently, in a way that tarnishes its own name and reduces its entitlement to compensation.

<p>1. שוכר שעזב נכס והקים את עסקו בנכס אחר לא יכול לטעון לסיכול החוזה בשל נגיף הקורונה</p>	<p>1.</p>
<p>ת"א 18585-05-20 סדנת האלופים בע"מ ואח' ל' מיתר ביצוע תשתית ותקשורת בע"מ ואח', 12.12.2024, בית משפט השלום תל אביב-יפו, כב' השופטת הבכירה נאוה ברורמן</p>	
<p>שוכרת הפסיקה את הסכם השכירות לפני המועד ועזבה את המושכר בשל נגיף הקורונה, על אף שעדיין ניתן היה לקיים את החוזה באופן חלקי, ועובדה היא שלאחר העזיבה השוכרת הקימה את העסק במקום אחר. בית המשפט קבע, כי על השוכרת לשאת ב-50% מדמי השכירות. סיכול חוזה מתקיים כאשר ישנן נסיבות שהמפר לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן ולא יכול היה למנען, וקיום החוזה באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו. במצב דברים זה, ההפרה לא תהיה עילה לאכיפה או לפיצויים. כאן, על אף שנגיף הקורונה היה אירוע בלתי צפוי, עדיין ניתן היה לקיים את החוזה באופן חלקי ועובדה שהשוכרת הקימה עסק במקום אחר. לפיכך, על השוכרת לשאת ב-50% מדמי השכירות.</p>	
<p>A tenant who left a property and set up its business in another property cannot contend that the contract was frustrated due to Covid-19</p>	
<p>A tenant terminated the rental agreement before expiration of the term and left the property due to the Covid-19 virus even though the contract could still be partially performed, as the tenant set up the business elsewhere. The Court held that the tenant must bear 50% of the rental fees. Frustration of a contract occurs when there are circumstances that the breacher did not know and should not have known about and could not have prevented, and performance of the contract under such circumstances is impossible or fundamentally different from what was agreed upon. In such situation, the breach will not be grounds for enforcement or compensation. Here, even though the Covid-19 virus was an unforeseen event, the contract could still be partially performed and it is a fact that the tenant set up business elsewhere. Therefore, the tenant must bear 50% of the rental fees.</p>	
<p>2. כאשר המחלוקת נותרת חיה, ניתן להעלות טענת קיזוז גם כשעילת התביעה התיישנה</p>	
<p>ת"א 42750-07-17 תעשית אבן וסייד בע"מ ל' רשות מקרקעי ישראל, 03.12.2024, בית המשפט המחוזי תל אביב - יפו, כב' השופט גרשון גונטובניק</p>	
<p>חברה ביקשה לקזז סכומי תמלוגים שנגבו ביתר מתמלוגים עתידיים לרשות מקרקעי ישראל. זאת בשים לב לכך שעילת התביעה לגביית יתר התיישנה ורשות מקרקעי ישראל ידעה שלטענת החברה התגמולים נגבו ממנה ביתר. בית המשפט קבע, כי ניתן לברר את טענת החברה לעניין קיזוז הואיל ורשות מקרקעי ישראל ידעה כי סוגיית התגמול נותרה פתוחה מבחינת החברה לאורך כל אותן שנים. זכות הקיזוז הינה זכות מהותית המאפשרת לבעל חוב לממש את זכותו ללא צורך בבית משפט. ההתיישנות אמנם מונעת מבית המשפט מלדון בזכות התביעה שהתיישנה וליתן סעד לנפגע, אך אין בהתיישנות כשלעצמה בכדי לבטל את הזכות עצמה. משכך, בעל זכות שעילת תביעתו התיישנה זכאי באמצעות קיזוז לממש את זכותו, אלא שיש לאפשר זאת במקרים חריגים כגון כאשר היה ברור לצד שכנגד כי בעל הזכות לא יתיר על זכותו וצפויה להתקיים התדיינות ביניהם. כאן, מדובר במי שטענה שנגבו ממנה כספים ביתר ואשר לאורך השנים לא יתרה על זכותה ואף העבירה נתונים בנושא לרשות מקרקעי ישראל במסגרת תביעה דומה של צד ג'. משכך, היה צריך להיות ברור לרשות מקרקעי ישראל כי היא לא יתרה על טענותיה בעניין ולכן, מן הראוי לאפשר לה להעלות את טענת הקיזוז גם שעה שעילת התביעה התיישנה.</p>	
<p>When the dispute remains alive, a claim for offset can be raised even after the cause of action's statute of limitation period has expired</p>	
<p>A company sought to offset royalty amounts that were collected in excess from future royalties to the Israel Land Authority. This was done in light of the fact that the statute of limitation period for the cause of action for the collection in excess expired and the Israel Land Authority knew that the company maintains its conviction that the it paid royalties in excess. The Court held that the company's contention regarding set-off could be heard given that throughout all those years the Israel Land Authority knew that the company has not waived the royalties' issue. The right of set-off is a substantive right that allows a debtor to exercise his right without seeking remedy from the Court. Although the statute of limitations prevents the Court from hearing the claim concerning a right which statute of limitation has expired and consequently providing remedy to the affected party, the statute of limitations does not in itself annuls the right itself. Hence, a right holder whose cause of action has become obsolete is entitled to exercise his right through set-off, but this should be allowed only in exceptional cases, such as when it was clear to the opposing party that the right holder did not relinquish his right and litigation between them is expected. Here, we have a party who contends that it was overcharged and whom over the years did not waive its rights and even transferred data on the subject to the Israel Land Authority as part of a similar third-party claim. Therefore, it should have been clear to the Israel Lands Authority that she did not waive her claims on the matter, and therefore, it is appropriate to allow it to raise the claim for offset even when the cause of action has become obsolete.</p>	

ח. מתווך המפנה לקוח לרכישת דירה בהליך כינוס נכסים עלול לאבד את זכאותו לדמי תיווך

ת"א 14446-07-22 בן חמו נ' אפרון, 22.12.2024, בית משפט השלום בבתי ים, כב' השופטת, סגנית הנשיאה רונית אופיר

מתווך דרש דמי תיווך מלקוחה שהופנתה על ידו לרכוש דירה במסגרת הליך כינוס נכסים אשר כלל הליך התמחרות. הלקוחה סירבה לשלם דמי תיווך, מאחר שהליך רכישת הדירה לא נעשה במעורבות המתווך. בית המשפט דחה את התביעה וקבע כי המתווך אינו זכאי לדמי תיווך מאחר שלא היה הגורם היעיל לעסקה. אחד התנאים לזכאות בדמי תיווך על פי חוק, הוא כי המתווך היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב. לשם הכרעה בשאלת זהות הגורם היעיל בעסקה ישקלו, בין היתר, מידת האינטנסיביות של פעולות המתווך, היקף המגעים עם הצדדים, מספר הפגישות ומעורבותו של המתווך במשא ומתן ובגיבוש תנאי העסקה. כאן, המתווך פרסם מודעה בפייסבוק המפנה להליך כינוס נכסים במסגרתו מוצעת דירה למכירה. המתווך לא ביקר עם הלקוחה בדירה, לא שוחח עם כונס הנכסים לגבי העסקה, לא היה מעורב בתהליך הגשת ההצעה, קביעת המחיר וחתימת ההסכם. בנוסף, הליך כינוס הנכסים הינו הליך שאינו בשליטת המתווך אלא בשליטת כונס הנכסים, ועל כן עצם הליך ההתמחרות בכינוס מונע מהמתווך להיות "הגורם היעיל" להתקשרות בהסכם בין הקונה והמוכר. לאור כך, המתווך אינו זכאי לדמי התיווך.

A realtor who refers a client to purchase an apartment in a receivership proceeding may lose its entitlement to brokerage fees

A realtor demanded brokerage fees from a client who was referred by him to purchase an apartment as part of a receivership proceeding that included a bidding process. The client refused to pay a brokerage fee, as the process of purchasing the apartment was not carried out with the involvement of the realtor.

The Court rejected the claim and held that the realtor was not entitled to brokerage fees because he was not the effective factor in the transaction. One of the conditions for eligibility for brokerage fees under Israeli law is that the broker was the effective factor that led to the parties entering into a binding agreement. In order to decide the identity of the effective party in the transaction, one may consider, *inter alia*, the degree of intensity of the realtor's actions, the scope of the interaction with the parties, the number of meetings and the involvement of the realtor in the negotiations and formulation of the terms of the transaction. Here, the realtor posted on Facebook information referring to a receivership process in which an apartment is offered for sale. The realtor did not visit the apartment with the client, did not talk to the receiver about the transaction, was not involved in the process of submitting the bid, setting the price nor signing the agreement. In addition, the receivership proceeding is a proceeding that is not under the control of the realtor but rather under the control of the receiver and therefore the very bidding process in receivership prevents the realtor from being the "effective party" in the agreement between the buyer and the seller. In light of this, the realtor is not entitled to the brokerage fees.