



פרס נובל לד"ר גרטי קורי, ד"ר קרל קורי וד"ר ברנרדו הוסיי (23 אוקטובר, 1947)
(Dr Gerty Cori, Dr. Carl Cori and Dr. Bernardo Houssay Nobel Prize (October 23, 1947)

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

גיליון 294: 23 אוקטובר, 2019
Issue 294: October 23, 2019

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 23 אוקטובר, 1947, היום בו הוענק פרס נובל לפיזיולוגיה או לרפואה לבני הזוג גרטי תרזה קורי (15 אוגוסט, 1896 - 26 אוקטובר, 1957), ביוכימאית אמריקאית ממוצא צ'כי יהודי, ובעלה קרל פרדיננד קורי (5 דצמבר, 1896 - 20 אוקטובר, 1984), ביוכימאי ורוקח צ'כי-אמריקאי, יחד עם הפיזיולוג הארגנטינאי ברנרדו אלברטו הוסיי (10, אפריל 1887 - 21 ספטמבר, 1971).

Afik & Co. commemorates October 23, 1947, the day the Nobel Prize in Physiology or Medicine was awarded to the couple Dr. Gerty Theresa Cori (August 15, 1896 - October 26, 1957), an American biochemist of Czech origin, and her husband Dr. Carl Ferdinand Cori, (December 5, 1896 - October 20, 1984), a Czech-American biochemist and pharmacist, along with Argentinian physiologist Dr. Bernardo Alberto Houssay (April 10, 1887 - September 21, 1971)

1. מאמר: איך לא למצוא עצמך מחוץ לחברה הסטרטאפ שהקמת / הילה רוזנברג, עו"ד

Article: How to avoid being left out of the startup that you established/ Hilla Rosenberg, Adv.

מאמר בנושא חשיבות ניסוח מסמכי ההאגד של סטרטאפ והסכם המייסדים באמצעות עורך דין בעל ניסיון רב בתחום, כדי למנוע מצב בו היזם עלול למצוא עצמו מחוץ לחברה שהקים או חשוף לתאונות מס, אך בו זמנית למנוע מהמסמכים להוות חסם למשקיעים. את המאמר כתבה עו"ד הילה רוזנברג ממשרד אפיק ושות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a294>

An article about the importance of drafting the constitutional documents of a start-up and the founders agreement with the assistance of an attorney with major experience in the filed, to avoid a situation where the founder finds himself outside of the company he created or subject to tax accidents, but at the same time prevent such documents from deterring investors. The article was written by Hilla Rosenberg, Adv. of Afik & Co. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a294>

2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

Corporate, Antitrust and Securities Law Update

א. חתימה על מסמך בשם תאגיד בחריגה מהרשאה בדרך כלל תחייב את התאגיד

שלום עכו: מי שפעל בשם תאגיד תוך חריגה מסמכות או ללא הרשאה כלפי צד ג' וצד ג' לא ידע ולא היה עליו לדעת על החריגה או על היעדר ההרשאה, התאגיד יחויב כלפי צד ג'. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9763>

Signing a document on behalf of a corporation while deviating from permission will usually bind the corporation. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9764>

ב. בהעדר קביעה הסכמית אחרת אין קדימות להחזר הלוואות בעלים מאוחרות על קודמות

כלכלי ת"א: גם אם מוסד בנקאי היה דורש קדימות בפירעון הלוואות מאוחרות שנתן בהעדר הסכם הקובע אחרת הלוואות בעלים מאוחרות לא קודמות להלוואות בעלים קודמות. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9765>

Without an agreement otherwise later shareholders loan do not have priority over earlier ones. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9766>

Commercial Law Updates

א. ניצול מצוקה של צד להסכם כדי להשיג יתרון לא הוגן היא עילה לביטול חוזה

מחוזי באר שבע: הסכם מכר שתנאיו חורגים בצורה בלתי מקובלת מתנאי השוק תוך ניצול מצבו הכלכלי של צד להסכם יביאו לביטולו. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9767>

Using distress of a party to an agreement in order to achieve an unfair advantage is grounds for rescission of the contract. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9768>

ב. כשלשון הסכם אינה ברורה ניתן להיעזר לפרשנות במסמך העקרונות שקדם לו

כלכלית ת"א: כשקיימות מספר חלופות פרשניות להסכם מייסדים בחברת סטרטאפ יש להעדיף החלופה שתאומת יותר את התכלית הסובייקטיבית ועליה ניתן ללמוד גם ממסמך עקרונות שקדם להסכם ובטל על ידו. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9769>

When the language of an agreement is unclear one may use the preceding term sheet for interpretation. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9770>

ג. סוכנות נסיעות נדרשת למסור מידע מלא בכתב על חבילת נופש שהיא מוכרת

תביעות קטנות עכו: על סוכנות הנסיעות חלה החובה לגלות מידע הנחוץ לשם יציאה מהארץ וכניסה למדינות הנכללות בחבילת התיווך לרבות תוקף דרכונים נדרש. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9771>

A travel agency is required to provide full written information on a vacation package it sells. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9772>

4. עדכוני מקרקעין

Real Estate Law Updates

קונה ש"עוצם את עיניו" ולא מבצע בדיקות לפני עסקת מקרקעין עלול לאבד את זכויותיו

מחוזי חיפה: מכירת דירה בחטף מהווה "נורת אזהרה" בעסקאות מקרקעין; קונה שמתעלם מנורות אזהרה ולא מברר אודות מצב הזכויות פועל ברשלנות ואף בחוסר תום לב. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/9773>

A purchaser of land that turns the blind eye and does not make checks before the transaction may lose its rights. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/9774>

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 biweekly 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>

1. מאמר: יפוי כוח מתמשך – תשלומים מהעולם הבא או מהעולם הזה? / יאיר אלוני, עו"ד

Article: Ongoing Power of Attorney - Payments from the Hereafter or from this World / Yair Aloni, Adv.

מאמר בנושא חשיבות ניסוח מסמכי ההאגד של סטרטאפ והסכם המייסדים באמצעות עורך דין בעל ניסיון רב בתחום, כדי למנוע מצב בו היזם עלול למצוא עצמו מחוץ לחברה שהקים או חשוף לתאונות מס, אך בו זמנית למנוע מהמסמכים להוות חסם למשקיעים. את המאמר כתבה עו"ד הילה רוזנברג ממשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com). עו"ד יאיר אלוני הוא שותף במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) ועיקר התמקדותה בהנפקות באוסטרליה, משפט מסחרי, דיני עבודה וליטיגציה. את המאמר ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a294>

An article about the importance of drafting the constitutional documents of a start-up and the founders agreement with the assistance of an attorney with major experience in the field, to avoid a situation where the founder finds himself outside of the company he created or subject to tax accidents, but at the same time prevent such documents from deterring investors. The article was written by Hilla Rosenberg, Adv. of Afik & Co (www.afiklaw.com), whose main focus is on Australian IPOs, commercial law, labor law and litigation. The article in English may be found at the link: <http://www.afiklaw.com/articles/a294>

2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

Corporate, Antitrust and Securities Law Updates

א. חתימה על מסמך בשם תאגיד בחריגה מהרשאה בדרך כלל תחייב את התאגיד

Signing a document on behalf of a corporation while deviating from permission will usually bind the corporation

[תא"מ 5995-10-17 אמסלם נ' בית כנסת נה אלון-נהריה, 01.10.2019, בית משפט השלום בעכו, כב' הרשמת הבכירה עינת דינרמן]

עורך דין דרש תשלום שכר טרחה עבור שירותים משפטיים שסיפק לעמותה בהתאם להסכם שכר טרחה שנחתם על-ידי אחד מחברי העמותה בצירוף חותמת העמותה.

בית המשפט דחה את התביעה כנגד העמותה. פעולה החורגת ממטרות התאגיד או שנעשתה ללא הרשאה, לא תהיה תקפה אלא אם אושרה בדיעבד על-ידי האסיפה הכללית או על-ידי האורגן המוסמך לתת הרשאה. עם זאת, במקרה שבו צד ג' לא ידע על היעדרה של ההרשאה ולא היה עליו לדעת, הדבר יחייב את התאגיד. כאן, בהתאם להוראות התקנון, היה צורך בחתימת שניים מחברי העמותה כדי לחייב את העמותה ועורך הדין צריך היה לדעת זאת. לכן ההסכם לא יחייב את העמותה אם כי ניתן יהיה לתבוע אישית את חבר העמותה שחתם על ההסכם ללא הרשאה.

A lawyer demanded a fee for legal services provided to a non-profit society under a retainer fee agreement signed by one of the society members, along with the society's stamp.

The Court rejected the claim against the society. An action deviating from a corporation's objectives or performed without permission is invalid unless ratified by the general assembly or the organ authorized to grant permission. However, where a third party was unaware of the absence of permission and need not have been aware thereof, the signature will be binding on the corporation. Here, pursuant to the provisions of the articles of association the signatures of two members were necessary to bind the society and the lawyer should have known that. Thus, the agreement is not be binding on the society, although it is possible to personally sue the society member who signed the agreement without authority.

ב. בהעדר קביעה הסכמית אחרית אין קדימות להחזר הלוואות בעלים מאוחרות על קודמות

Without an agreement otherwise later shareholders loan do not have priority over earlier ones

[תא (ת"א) 22472-04-16 יצחק ארביב נ' ניסים יניב, 15.9.2019, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, כב' השופט מגן אלטוביה]

משקיע השקיע כספים בחברה שבנתה מרכז מסחרי באמצעות הלוואות בעלים נושאות ריבית כנגד הקצת 12% ממניות החברה, כאשר בהסכם ההשקעה נרשם שהלוואות הבעלים בחברה ייפרעו באופן יחסי. למרות האמור לא קיבל המשקיע מידע על פעילות החברה והלוואות הבעלים המאוחרות שהעמידו בעלי המניות האחרים נפרעו אך לא הלוואות שהוא העמיד.

בית המשפט קבע שהסכם ההשקעה הופר וכי המשקיע זכאי לפיצוי ולמידע מלא על החברה. הסכם ההשקעה קבע החזר הלוואות באופן יחסי ביניהם ולא הפריד בין ההלוואה שבמסגרת ההשקעה להלוואות עתידיות ולכן לא ניתן לתת עדיפות להחזר הלוואות עתידיות, אף אם ככל שההלוואות היו ניתנות על ידי מוסד בנקאי הוא היה דורש החזר בטרם הלוואות הבעלים. בנוסף, המשקיע זכאי למידע מלא על החברה ולא רק לדוחות כספיים, הן מכיוון שהתנהלות החברה מהווה קיפוח המיעוט המצדיק מסירת מידע מלא וגם מכיוון שלבעל שליטה בחברה חובת אמון כלפי המיעוט ובמיוחד מכיוון שפעל מבלי ליידע את המשקיע בעניינים הנוגעים לרווחיות החברה והתנהלותה הכספית.

An investor invested funds in a company that built a commercial center through interest bearing shareholders loans against the allocation of 12% of the company's shares, with the investment agreement stipulating that the loans in the company would be repaid proportionally. Despite this, the investor did not receive information about the company's operations and the later shareholders loans made by the other shareholders were repaid but not the loans provided by the investor.

The Court held that the investment agreement was breached and that the investor is entitled to compensation and full information about the company. The investment agreement set that loan repayments would be proportionally and did not separate between the loan under the investment agreement and future loans. Thus, it is not possible to prioritize repayment of loans, even if had the loans been extended a banking institution it would have require priority in repayment. In addition, the investor is entitled to full information about the company and not only to financial statements, both because the company was managed with minority oppression that justifies the provision of full information and because a controlling shareholder has a special duty of trust towards the minority, especially because the control holder acted without informing the investor about the company's profitability and financial conduct.

3. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה

Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates

א. ניצול מצוקה של צד להסכם כדי להשיג יתרון לא הוגן היא עילה לביטול חוזה

Using distress of a party to an agreement in order to achieve an unfair advantage is grounds for rescission of the contract

[הפ (ב"ש) 61343-07-17 נתנאל שוסטר נ' יוסף פדלון, 19.09.2019, בית המשפט המחוזי בבאר שבע, כב' השופטת גאולה לוין]

אדם רכש דירה ומאוחר יותר מכר אותה במחיר נמוך כבשליש משווי השוק לאחר שהתקשה לעמוד בהחזרי משכנתא והיה במצב נפשי קשה, לרבות בשל שימוש בסמים ואף אושפז במוסד לבריאות הנפש זמן קצר לאחר חתימת ההסכם. בית המשפט קבע כי יש לבטל את ההסכם המכר. החוק הישראלי מאפשר ביטול הסכם מכר בעילת עושה כשר הצד השני להסכם ניצל מצוקה, חולשה שכלית או גופנית או חוסר ניסיון כדי להשיג הסכם בתנאים גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל. כאן, המוכר היה במצב נפשי לא טוב, התקשה להבין את תנאי העסקה ומשמעותה באופן מלא והיה נתון בלחץ בשל מצבו הכלכלי. רוכש הדירה ידע על המצב הכלכלי הקשה של המוכר ואף הייתה בידיו חוות דעת שמאית שהראתה שהדירה נמכרת בשווי נמוך משוויה הריאלי ולכן ההסכם בטל בשל עושה.

A person purchased an apartment and later sold it at a price lower by a third than the market value after being unable to meet the mortgage payments and suffering from a poor emotional state, including due to drug use, and was even admitted to a mental health institution shortly after signing the agreement.

The Court held that the sale agreement should be rescinded. Israeli law allows for the rescission of an agreement on grounds of unconscionability where a party took advantage of a distress, mental or physical incapacity or inexperience in order to achieve an agreement with terms unreasonably worse than customary. Here, the seller suffered from a poor emotional state, was unable to fully understand the full terms and meaning of the transaction and was under distress due to his financial situation. The purchaser knew of the seller's poor economic state and even held an assessment showing that the apartment is being sold at less than its real value. Thus, the agreement should be rescinded due to unconscionability.

ב. כשלשון הסכם אינה ברורה ניתן להיעזר לפרשנות במסמך העקרונות שקדם לו

When the language of an agreement is unclear one may use the preceding term sheet for interpretation

[הפ (ת"א) 18713-05-18 גיא כהן נ' פליופס בע"מ, 26.09.2019, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו, כב' השופטת רות רונן]

שלושה יזמים הקימו חברת סטרטאפ ובמסמך עקרונות ביניהם הסכימו כי למניותיהם תקופת הבשלה הפוכה, באופן שהחברה רשאית לרכוש חזרה מניות שטרם הבשילו בעת סיום העסקה, וכי שניים מהיזמים יוכלו לפטר את השלישי. מאוחר יותר נחתם הסכם שהחליף את מסמך העקרונות אך לא היה ברור בנושא הבשלת המניות. שלושה חודשים לאחר מכן פוטר כך אחד היזמים.

בית המשפט קבע כי לחברה הזכות לרכוש את מניות היזם. חוזה יפורש לפי כוונתם של הצדדים, כפי שהיא משתמעת מתוך החוזה והנסיבות החיצוניות. כשלשון החוזה אינה חד משמעית, ניתן יהיה ללמוד על רצון הצדדים מתוך הוראות החוזה כמכלול (תוך התייחסות למהות החוזה והגיונו הפנימי) ובאמצעות הנסיבות החיצוניות לו (למשל, התנהלות הצדדים בעת המשא ומתן, התנהלותם לאחר חתימת החוזה ואת "ההיסטוריה החוזית" שבין הצדדים). כאן, ההסכם לא היה ברור לגבי האם בפיטורים ללא סיבה בחצי השנה הראשונה המניות מבשילות במלואן, אולם ניתן להבין מההסכם העקרונות את כוונת הצדדים שכל שאחד היזמים, מכל סיבה שהיא, לא ימשיך לעבוד בחברה, יאבד מניותיו.

Three entrepreneurs founded a startup company and in a term sheet agreed that their shares will be subject to a reverse-vesting mechanism so that the company may buy back shares not yet vested at termination of employment and that two may decide to dismiss the third. They later signed an agreement that replaced the term sheet but was unclear on the issue of the vesting. One of the three was dismissed three months later.

The Court held that the company is entitled to buy back the entrepreneur's shares. A contract is construed pursuant to the intent of the parties, as may be understood from the contract and the external circumstances. When the language of the contract is unclear, the parties' intent can be construed from the provisions of the contract as a whole (relating to the essence of the contract and its internal logic) and external circumstances (such as the parties' conduct during negotiations, conduct after signing the contract and their "contractual history"). In this case, the agreement is unclear on whether the shares vest in full in case of dismissal in the first six months that is not "for cause", but the term sheet reflects the parties' intent whereby if one of the

entrepreneurs, for any reason, ceases to work at the company, his shares will be lost.

ג. סוכנות נסיעות נדרשת למסור מידע מלא בכתב על חבילת נופש שהיא מוכרת

A travel agency is required to provide full written information on a vacation package it sells

[ת"ק 55775-03-19 שאהין ואח' נ' נאזרין טורס בע"מ ואח', 03.10.2019, בית משפט לתביעות קטנות בעכו, כב' הרשמת הבכירה עינת דינרמן]

משפחה הזמינה חופשה בחו"ל מסוכנות נסיעות וסוכנות הנסיעות אף התריעה כי אחד הדרכונים מסומן במחשב כחסר תוקף, אך למרות זאת הונפקה חבילת הנופש וכשנחתה בתורכיה לא התאפשרה כניסתה של אחת מבני המשפחה מכיוון שתוקף דרכונה היה לפרק זמן נמוך מ- 6 חודשים.

בית המשפט קבע כי על סוכנות הנסיעות לפצות את המשפחה. החוק דורש מסוכנות נסיעות לגלות בכתב ומראש לרוכשי חבילת תיור מידע מלא על השירותים הכלולים בחבילת התיור לרבות כל מידע הנוחץ לשם יציאה מהארץ וכניסה למדינות הנכללות בחבילת התיור, לרבות הצורך בדרכונים בתוקף והצורך בהוצאת ויזה. כאן, אין די באמירתה הכללית של סוכנות הנסיעות כי "הדרכון לא בתוקף" או בכך שבאתר האינטרנט של הסוכנות פורסמו התנאים הכלליים הנדרשים ולכן סוכנות הנסיעות חויבה לפצות את המשפחה.

A family booked an overseas vacation from a travel agency and the travel agent noted that one of the passports was marked as invalid, but nevertheless, the vacation package was issued and upon landing in Turkey one of the family members was not allowed in because the passport was valid for less than 6 months.

The Court held that the travel agency should compensate the family. Israeli law requires a travel agency to pre-disclose in writing to purchasers of a vacation package full information on the services included in the package, including any information required in order to leave Israel and enter countries included in the vacation package, including the requirement for valid passports and the need for a visa. Here, the travel agency's general statement that the "passport is not valid" is not sufficient and neither is the general information published on the agency's website and therefore the travel agency was ordered to compensate the family.

4. עדכוני מקרקעין

Real Estate Law Updates

קונה ש"עוצם את עיניו" ולא מבצע בדיקות לפני עסקת מקרקעין עלול לאבד את זכויותיו

A purchaser of land that turns the blind eye and does not make checks before the transaction may lose its rights

[תא 136-03-18 יאיר זוטא נ' רן לין, 19.09.2019, בית המשפט המחוזי בחיפה, כב' השופט חננאל שרעבי]

בעל דירה גילה כי זכויותיו בדירה נרשמו ברשם המקרקעין על שם מישהו אחר ללא ידיעתו.

בית המשפט קיבל את התביעה וקבע כי יש לבטל את העברת הזכויות ברשם המקרקעין ולהשיב את הזכויות בדירה לבעליה המקוריים. החוק קובע כי מי שרכש זכות במקרקעין מוסדרים בתמורה ובהסתמך בתום לב על הרישום, זכותו גוברת גם אם התברר כי הרישום לא היה נכון. תום הלב של הקונה חייב להימשך עד שלב רישום הזכויות על שמו ומקום בו מתעורר ספק כלשהו על הקונה לערוך בדיקה ראויה של מצב הזכויות לפני שהוא מקדם את העסקה. כאן, בת זוג לשעבר של בעל הדירה המקורי מכרה לצד שלישי זכויות בדירה שניתנו לה במסגרת פסק דין במעמד צד אחד (פסק דין שבוטל) בהתבסס על הסכם ממון מזויף כאשר פסק הדין מעולם לא הומצא לידי בעל הדירה המקורי. הדירה נמכרה בחטף, מיד לאחר רישום הזכויות על שם המוכרת, בנסיבות שמעלות חשד וצריכות לעורר "נורת אזהרה" בעסקאות מקרקעין. הקונה, על אף היותו עורך דין מקרקעין במקצועו, "עצם עיניו" ולא רק שהוא נמנע מביצוע בדיקה ראויה לפני מועד הרכישה למרות שידע אודות זיקתו של בעל הדירה המקורי, אלא גם לאחר מכן הוא לא ביצע פעולות שהיו מאפשרות לו לבטל את העסקה ולקבל את כספו לפני רישום זכויותיו. לכן, נקבע כי הקונה המאוחר לא עמד בדרישות תום הלב וזכויות בעל הדירה המקורי גוברות.

An apartment owner discovered that his rights in the apartment were recorded in the Land Registry under the name of another, without his knowledge.

The Court accepted the claim and held that the transfer of rights in the Land Registry is to be canceled and the rights restored to the original owners. Israeli law states that the rights of one who acquires a right to real estate for consideration and relying on the registration in good faith, will trump over rights of a third party even if it turned out that the registration was incorrect. The purchaser's good faith must continue until the registration of its rights and where any doubt arises, it is the purchaser's duty to conduct a proper review of the status of the rights before advancing the transaction. Here, the ex-wife of the original owner sold to a third party rights granted to her in an ex-parte judgment (the judgment was later reversed) based on a forged prenuptial agreement and the judgment was never dully served on the original owner. The apartment was sold in a haste, immediately after recording the rights under the seller's name, under circumstances that should constitute a "warning light" in real estate transactions. The purchaser, despite being a real estate lawyer by profession, turned a blind eye and not only did he refrain from conducting a proper check prior to the purchase date, despite knowing about the original owner, but even afterwards did not take any actions that would have allowed him to cancel the transaction and receive his money before registering its rights. Therefore, it was held that the late purchaser did not meet the good faith requirements and the rights of the original owner trump.

איך לא למצוא עצמך מחוץ לחברת הסטרטאפ שהקמת / עו"ד הילה רוזנברג*

סטיב ג'ובס, המוח המבריק מאחורי חברת אפל, שהקים את החברה מהמוסך שבבית הוריו, פוטר ב-1985 מהחברה. בנאום שנשא ג'ובס באוניברסיטת סטנפורד ב-2005, צוטט כאומר: "אתם בטח שואלים את עצמכם איך אפשר להיות מפוטר מחברה שאתה הקמת?" אבל סטיב ג'ובס אינו לבד במועדון היזמים שמצאו את עצמם מחוץ לחברה שהקימו, ולעתים ניתן בבניה משפטית נכונה למנוע זאת מראש.

הדרך הנכונה להסדיר את מערכת היחסים בין מייסדי חברה ולמנוע חילוקי דעות ביניהם או פגיעה בזכויות מי מהם היא באמצעות "הסכם מייסדים" שיגדיר מראש את אופן ניהול החברה וזכויות הצדדים לו או לפחות תקנון חברה שייבנה נכון. מסמך כזה חייב להיות מנוסח על ידי עורך דין בעל ניסיון עסקי רב כדי למנוע מצב שההסכם ימנע בעתיד השקעות חברה או שהמשקיע ידרוש, כתנאי להשקעתו, את ביטול ההסכם, אך הוא חייב להיות גם כזה שיערך מראש למצב של שינוי מאזן הכוחות בחברה ולמצב של סכסוך בין היזמים. תרחיש אפשרי לשינוי מאזן הכוחות בחברה, שלא לטובת המייסד, יכול להיות במצב של מרמה על-ידי אחד השותפים, במצב שבו אחד המייסדים פשוט מחליט להפסיק את השקעת הזמן והכספים בחברה או במצב של סכסוך בין היזמים שגורם לכך שאחד מהם מוצא את עצמו מחוץ לחברה. כך, למשל, במקרה שנדון בבית המשפט בתל אביב בספטמבר, 2019, דובר בשלושה יזמים שהקימו חברת סטרטאפ וחתמו על הסכם לפיו למניותיהם תקופת הבשלה, באופן שהחברה רשאית לרכוש חזרה מניות של מי מהם שהעסקתו תסתיים וכי שניים מהיזמים יוכלו לפטר את השלישי. שלושה חודשים מצא אחד מהם את עצמו מחוץ לחברה ובית המשפט נתן תוקף למנגנון זה כך שהיזם מצא עצמו מחוץ לחברה שהקים. להבדיל, בפסק דין שניתן חודש לפני כן ביטל בית המשפט מסמך שעליו הוחתם יזם של חברה ובו הוא ויתר בפועל על מניותיו. עם זאת, התוצאה יכולה הייתה להיות שונה גם במקרה זה.

הסכם מייסדים חייב לאפשר את ניהולה התקין של החברה וכדאי לעגן בו את הנושאים החשובים בהתאם לדרישות הייחודיות של הצדדים. למשל, ניתן יהיה להגדיר את נושא חלוקת ההון בין המייסדים תוך התייחסות להשקעה הכספית, השקעת הזמן ודרישות אחרות שכל מייסד צריך לעמוד בהן. מדובר במסמך שחייב לשקול שיקולים של מיסוי, חייב להיות מנוסח כך שלא ירתיע משקיעים עתידיים ומעל הכל, חייב להיות כזה שלא יגרום בעצמו לסכסוכים בין הצדדים בשל היותו מנוסח באופן בלתי ברור, ולכן חשוב שינוסח בסיוע עורך דין בעל ניסיון רב במיזוגים ורכישות, מכיוון שחיסכון כספי בשלב זה של החברה עלול לעלות הרבה מאוד כסף בהמשך.

* עו"ד הילה רוזנברג הינה עורכת דין במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com), העוסקת בין היתר בהנפקות באוסטרליה, משפט מסחרי, דיני עבודה וליטיגציה. 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.

How to avoid being left out of the startup that you established/ Hilla Rosenberg, Adv. *

Steve Jobs, the brilliant mind behind Apple, who founded the company from his parents' garage, was removed from his position in the company in 1985. In a 2005 speech at the Stanford University, he was quoted saying: "How can you get fired from a company you started?" But Steve Jobs is not alone in the "club" of entrepreneurs who were ousted from a company they started and, sometimes, proper legal drafting can prevent this in advance.

The proper way to set the relationship between company founders and prevent future disputes among them or jeopardizing their rights is by a "founders agreement" that predefines the company's operation and the parties' rights therein, or at least articles of association that are duly drafted to that effect. Such a document must be prepared by an attorney with extensive business experience in order to prevent a situation where the agreement will block future investments in the company or where the investor demands, as a prerequisite to its investment, the cancellation of such agreement. It must also anticipate the possibility of a shift in the balance of control in the company and a possible dispute between the entrepreneurs. A possible scenario for a shift in control, detrimental to the founder, may include fraud by one of the other founders, a situation where one of the founders simply chooses to cease investing time and money in the company or where there is a dispute between the founders, leading to one of them being ousted from the company. Thus, for example, in a case heard at the Tel Aviv Court in September 2019, three entrepreneurs founded a startup company and signed an agreement by which their shares are subject to a vesting period, whereby the company may buy back shares from any of them whose employment was terminated and any two of them may terminate the employment of the third. Three months later, one of them found himself out of the company and the Court validated the mechanism so that the entrepreneur found himself out of the company he founded. Conversely, in a holding given one month earlier, a Court cancelled a document signed by an entrepreneur in which he waived his shares. However, the outcome could have just as easily been different in that case too.

A founders agreement must enable proper company management and should contain the matters that parties see as important. For example, capital distribution among the founders may be based on monetary investment, time investment or other demand that each founder must comply with. Drafting of the document must take into account tax considerations, it need be drafted in a manner that does not deter future investors and, above all, it must not, by itself, lead to disputes between the parties due to unclear language. Therefore, it is important that the document be prepared by a lawyer experienced in mergers and acquisitions, because saving money at this stage, might cost a great deal in the future.

*Hilla Rosenberg, Adv. is an attorney in the office of Afik & Co. (www.afiklaw.com) Hila's practice focuses primarily on Australian IPOs, commercial law, labor law and litigation. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: afiklaw@afiklaw.com