

## תוקפו של חוזה למראית עין / דורון אפיק, עו"ד\*

חברה ישראלית ביקשה לפרוץ לשוק האירופאי ולשם כך התקשרה עם חברה בבלגיה וסיכמה איתה הסדר כספי בגין שירותים אלה. עם זאת, מכיוון שבאותה עת ניתן היה לקבל תמריצי מדינה בדרך של החזר הוצאות שכירות והוצאות משרד, נחתם הסכם לפיו החברה הישראלית שוכרת משרדים ומקבלת שירותי משרד מהחברה הבלגית. לאחר שפרץ סכסוך בין הצדדים הגישה החברה הבלגית תביעה כספית בגין דמי שכירות ושירותי משרד. האם יכולה החברה הישראלית להתכחש כעת לחוזה עליו חתמה?

בית המשפט העליון הגדיר חוזה למראית עין כחוזה שקיימת לגביו אי התאמה מכוונת בין הצהרות הרצון של הצדדים לעסקה, לבין רצונם וכוונותיהם האמיתיות. בעוד שכלפי חוץ, מסכימים הצדדים על הסדר משפטי מסוים שיחול ביניהם, כוונתם האמיתית היא שונה. חוק החוזים הישראלי קובע בסעיף 13 שחוזה שנכרת למראית עין בלבד – בטל.

חוזים שנחתמים למראית עין בלבד מסתירים במקרים רבים פעולה בלתי חוקית, כניסיון לקבל תמריצי מדינה, התחמקות ממסים (למשל, חוזה מכר מקרקעין בו נרשם סכום נמוך מסכום העסקה כדי להקטין את חשיפת המס) או למטרת הברחת נכסים (למשל, חוזה למכר של נכס לצד שלישי כשכל מטרתו התחמקות מנושים של ה"מוכר"). מסיבה זו דורשים בתי המשפט רמה גבוהה מאוד של הוכחה מצד לעסקה אשר טוען כי העסקה הינה בטלה בהיותה חוזה למראית עין בלבד.

כך, למשל, בסכסוך ירושה עלתה טענה שאם המשפחה אשר נפטרה והיתה הבעלים של מניות בחברה נרשמה כבעלים רק מתוך כבוד אליה או למראית עין בלבד. בית המשפט העליון קבע שמכיוון שלא הורם נטל ההוכחה הכבד לטענה של הסכם למראית עין, המניות שייכות לעיזבון ויחולקו בהתאם לכללי הירושה.

במקרים מסוימים עשויות להיות השלכות לחוזה למראית עין על צדדים שלישיים. כך, למשל, ככל שקיים חוזה למראית עין בו אדם מכר לאדם שני ולאחר מכן אותו אדם שני מכר את הנכס לצד שלישי. טענה של ה"מוכר" המקורי שהסכם המכר היה למראית עין בלבד משמעה בעצם שלרוכש לא היתה זכות למכור את הנכס לצד השלישי. מסיבה זו נקבע, כי חוזה למראית עין שצד שלישי הסתמך עליו בתום לב לא יהיה בטל אם כתוצאה מכך תיפגע זכותו של הצד השלישי.

אף אם נתעלם מהמשמעויות הפליליות של חוזה למראית עין, חשוב לזכור שבשל נטל ההוכחה הגבוה הנדרש לשם הוכחת טענה שחוזה הינו למראית עין בלבד, חוזה כזה עשוי בעתיד להיות תקף לכל דבר וענין למרות כוונת הצדדים המקורית. מסיבה זו עדיף שלא להיכנס להסכמים מסוג זה אך ככל שהדבר נעשה, חשוב לבטלם בהסכמה בהקדם האפשרי כדי למנוע מצב בו במקרה של סכסוך בין הצדדים לא ניתן יהיה להוכיח שהצדדים מעולם לא התכוונו לאמור בהסכם.

---

\* עו"ד דורון אפיק הינו נוטריון ועורך דין והוא השותף המנהל של משרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) המתמקד בדיני חברות, דיני מקרקעין, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, לרבות עסקאות מיזוג ורכישה, ומימון ואף מרצה בתחום במסגרת תואר מנהל עסקים Executive MBA באוניברסיטה העברית בירושלים. עו"ד אפיק בוגר הכשרה של האיחוד האירופי ביישוב סכסוכים בינלאומיים מחוץ לכותלי בית המשפט (גישור ובוררות). לפרטים נוספים: 03-609.3.609 או במייל: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com)

## Validity of a Contract made for Appearance Sake Only / Doron Afik, Esq. \*

An Israeli company wished to penetrate the European market and for that purpose contracted a Belgian company and agreed on fees for such services. However, because at that time one was entitled to receive state incentives by way of reimbursement of rental expenses and office expenses, the parties signed an agreement for the lease of offices and receipt of office services in Belgium. After a conflict broke out between the parties the Belgian side filed a financial claim in respect of rent and office services. Can the Israeli company deny the contract it signed?

The Israeli Supreme Court defined a contract sake of appearances as a contract in which there is an intentional discrepancy between the declarations of the intentions of the parties to the transaction, and their true intentions. While outwardly, the parties agree on a certain legal structure to apply, their real intention is different. The Israeli Contracts Law provides in section 13 thereto that a contract for appearance sake only is invalid.

Contracts for appearance only are in many cases made to hide an illegal act, such as an illegal receipt of state incentives, evading of taxes (e.g., a land sale contracts recording a low transaction amount in order to reduce the tax exposure) or concealment of assets (e.g., a contract for the sale of property to a third party the sole purpose of which is evading creditors of the “seller”). For this reason, the Courts demand a very high burden of proof from a party to a transaction arguing that the transaction is void as it is a mere contract for appearance.

Thus, for example, in an inheritance dispute an argument was raised that the deceased mother was not really the owner of shares in a company but in fact was recorded as such only under a gentleman agreement or for appearance purposes only. The Supreme Court held that because that high burden of proof was not lifted, the shares belong to the estate and will be distributed under to the rules of succession.

In some cases, a contract for appearances only may have implications on third parties. For example, if a person sold an asset to a second person, who sold it to a third party. An argument of the original seller that the contract was for appearances only means that the purchaser could not have sold it to the third party. For this reason, it was determined that a contract for appearances only on which a third party relied in good faith will not be voided if the result will jeopardize the rights of the third party.

Even ignoring the criminal implications of a contract for appearances only, it is important to remember that because of the high burden of proof required to prove a claim that a contract for appearances only, such a contract may in future be valid in all respects despite the original intention of the parties. For this reason, it is best not to enter into agreements of this type, but if such was done, it is important to terminate the agreement by mutual assent as soon as possible to prevent a situation where in case of a dispute between the parties is will not be possible to prove that the parties never intended the provisions of the contract to be valid.

---

\*Doron Afik is a notary public and an attorney and is the managing partner of Afik & Co., Attorneys and Notaries ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)). He is admitted to practice law both in Israel and in New York and is also a licensed Notary Public in Israel. Doron is an adjunct professor at Hebrew University Doron teaches Mergers and Acquisitions as part of the EMBA program. Doron's practice focuses primarily on international transactions, including mergers and acquisitions, dispute resolution and issues of public law. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com).