



לוצ'אנו פבארטי (12 אוקטובר, 1935 - 6 ספטמבר, 2007)

Luciano Pavarotti (12 ottobre 1935 - 6 settembre 2007)

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

גיליון 215: 11 אוקטובר, 2016
Issue 215: October 11, 2016



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 Hahashmonaim St., POB 20144, Tel Aviv 6120101, Israel, Telephone: +972-3-609.3.609

תוכן עניינים

Afik & Co. augura un felice nuovo anno ebraico e Gmar Chatima Tova (Possiate essere iscritto nel libro della vita per sempre) a tutti i suoi clienti e gli abbonati di questa rivista semestrale

Afik & Co. segna il compleanno di italiano tenore Luciano Pavarotti (12 ottobre 1935 - 6 settembre 2007), uno dei più grandi opera interpreti del 20 ° secolo

אפיק ושות' מאחלת שנה טובה וגמר חתימה טובה לכל קהל לקוחותיה ומנויי מגזין דו-שבועי זה

אפיק ושות' מציינת את יום הולדתו של הטנור האיטלקי לוצ'אנו פבארטי (12 אוקטובר, 1935 - 6 ספטמבר, 2007) מגדולי זמרי האופרה של המאה ה-20

Afik & Co. wishes a happy Jewish new year and Gmar Chatima Tova (May you be inscribed in the Book of Life for Good) to all its clients and the subscribers of this bi-annual magazine

Afik & Co. marks the birthday of Italian Tenor Luciano Pavarotti (12 October, 1935 – 6 September, 2007) one of the greatest opera performers of the 20th century

1. מאמר: תוקפו של חוזה למראית עין

Article: Validity of a Contract made for Appearance Sake Only

מאמר בנושא חוזים שנחתמים למראית עין וללא כל כוונה אמיתית לקיימם מאת עו"ד דורון אפיק, ממשרד אפיק ושות'
An article by Doron Afik, Esq. on contracts made for appearance sake only without intention to follow by them.

2. זכיית משרד אפיק ושות' בפרס של המגזין International Advisory Experts Awards לשנת 2016 Afik & Co. 2016 award winner of International Advisory Experts Awards Magazine of Legal Winners Guide

בחודש ספטמבר, 2016, פורסם כי משרד אפיק ושות' זכה בפרס הצטיינות בתחום משפט המיזוגים והרכישות של ישראל של המגזין International Advisory Experts Awards לשנת 2016.

On September, 2016, International Advisory Experts Awards Magazine of Legal Winners Guide of 2016 was published in which Afik & Co. was awarded as Mergers & Acquisitions Lawyer of the year in Israel.

3. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

Corporate, Antitrust and Securities Law Updates

א. רכישת חברה בפירוק לא מגנה מחשיפה בשל עבירות עבר של הגבלים עסקיים

מחוזי חיפה: רכישת חברה בהליכי פירוק תוצאתה חברה נקיה מחובות לצדדים שלישיים אך הרשויות עדיין רשאיות לפתוח בהליכים בגין עבירות עבר או להתלות רשיונות בגין פעולות בעבר

Purchase of a company in liquidation does protect from exposure due to past antitrust offences

ב. לבעל מניות זכות תביעה אישית אם נזקי החברה נובעים מהפרת הסכם מייסדים

מחוזי נצרת: דרך כלל כשהנזק נגרם לחברה לא יוכל בעל מניות לתבוע אישית את הנזק, אלא במספר חריגים כגון שנגרם כתוצאה מהפרת הסכם מייסדים או שנגרם נזק שונה לקבוצת מניות אחת מאשר לשניה

A shareholders may personally file a claim if damage of the company is due to breach of a founders agreement

ג. הסכם בעלי מניות לא יוצר עילת תביעה בדיני עבודה נגד בעלי המניות

עבודה ת"א: בעל מניות או דירקטור עשוי להיחשב גם לשכיר של החברה; הסכם בעלי מניות הקובע העסקה של בעל מניות לא יוצר עילה בדיני עבודה נגד בעלי המניות האחרים; עבודה בשכר מופחת במשך שנים מהווה הסכמה לשכר המופחת

A shareholders' agreement does not create an employment right of action against the shareholders

4. עדכוני משפט מסחרי, קניין רוחני ודיני עבודה

Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates

א. לא ניתן לטעון לפיטורים בשל צמצומים ובמקביל לשכור עובד יקר יותר

עבודה ירושלים: צמצום משרת עובד באופן חד צדדי וקבלת עובד חדש בשכר גבוה משמעותית משכרו של העובד, בזמן טענה לצמצומים בחברה, תזכה עובד בפיצויים

One cannot dismiss an employee due to downsizing but at the same time hire a new and more expensive employee

ב. עובד שמאיים לגרום נזק לחברה ניתן לפטרו לאלתר וללא פיצוי

עבודה ת"א: עובד שהוא בעל מניות המאיים כי יידע צד שלישי על סכסוך בעלי מניות ניתן לפטרו ללא הודעה מוקדמת וללא פיצויי פיטורים

An employee threatening to cause damage to the company may be dismissed without prior notice or compensation

5. עדכוני מקרקעין:

Real Estate Updates

שוכר נדרש להשיב למשכיר את הנכס תקין וללא נזקים למעט בלאי סביר

שלום י-ם: המשכיר אחראי לתיקון נזקים שנגרמו כתוצאה מבלאי טבעי וסביר אך שוכר יחויב בפיצויים ככל שהשיב לשוכר נכס ובו נזקים אחרים.

A lessee is to return the asset to the lessor in good condition and without damage other than normal wear and tear

רשימת התפוצה של משרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון, מופצת אחת לשבועיים לקהל של כ 6,100 איש וכוללת פרסומים מקצועיים תמציתיים בנושאים משפטיים המעניינים את הקהילה העסקית והינם בתחומים בהם עוסק המשרד. להסרה מהתפוצה או הצטרפות יש לשלוח מייל לכתובת newsletter@afiklaw.com ובכותרת לכתוב "אנא הסירו/צרפו אותי לרשימת התפוצה". ניתן להעביר עדכון זה לכל אדם ובלבד שיועבר בשלמות וללא כל שינוי. אין האמור בעדכון ייעוץ משפטי ובכל נושא מומלץ לפנות למשרדנו 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 disseminated every second week to an audience of approximately 6,100 subscribers and includes concise professional publications on legal and business Israeli related issues of interest to the business community in areas in which the Afik & Co. firm deals. 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 Afik & Co. for a specific advice with any legal issue you may have.

For previous Afik News publication see <http://www.afiklaw.com>.

Article: Validity of a Contract made for Appearance Sake Only

מאמר העוסק בחוזים למראית עין, אשר נחתמים ללא כוונה אמיתית לקיימם וההשלכות המשפטיות של חוזה שכזה על הצדדים לחוזה ועל צדדים שלישיים.

An article on contracts made for appearance sake only - contracts executed without any intention to follow them - and the legal consequences on the parties of such contract as well as on third parties.

את המאמר בשפה האנגלית והעברית ניתן למצוא בקישור:

The article may be found in the following link:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/a215.pdf>

המאמר הוא מאת עו"ד דורון אפיק, שותף מנהל במשרד אפיק ושות', (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.

The article attorney Doron Afik, managing partner of the law office of Afik & Co., Attorneys and Notary (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.

2. זכיית משרד אפיק ושות' בפרס של המגזין International Advisory Experts Awards לשנת 2016

Afik & Co. 2016 award winner of International Advisory Experts Awards Magazine of Legal Winners Guide

בחודש ספטמבר, 2016, פורסם כי משרד אפיק ושות' זכה בפרס הצטיינות כפירמה ישראלית בתחום משפט המיזוגים והרכישות לשנת 2016 על ידי המגזין International Advisory Experts Awards Magazine of Legal Winners Guide of 2016 was published in which Afik & Co. was for Excellence in Mergers & Acquisitions in Israel for year 2016.

את הידיעה במגזין בשפה האנגלית ניתן למצוא בקישור:

The publication may be found in the following link:

<http://www.afiklaw.com/files/press/ep215.pdf>

וגם בקישור הבא לכלל המגזין:

And also in the following link to the whole magazine:

[International-Advisory-Experts](http://www.afiklaw.com/files/press/ep215.pdf)

א. רכישת חברה בפירוק לא מגנה מחשיפה בשל עבירות עבר של הגבלים עסקיים
Purchase of a company in liquidation does protect from exposure due to past antitrust offences

[פרק (ח"י) 40673-08-15 אול-אין טרייד ישראל בע"מ נ' רשות ההגבלים העסקיים, בית המשפט המחוזי בחיפה, 18.09.2016, כב' השופטת בטינה טאובר]

במסגרת הליכי פירוק חברה נרכשו כלל פעילותה ומניותיה באישור בית המשפט. מספר חודשים לאחר מכן פנתה רשות ההגבלים העסקיים לחברה וזימנה את הבעלים החדש לשימוע בגין עבירות הגבלים עסקיים שהיה חשש כי נעשו כ-5 שנים טרם הליכי הפירוק ורכישת החברה במסגרתם.

בית המשפט קבע, כי חברה הנקנית במסגרת הליכי פירוק נקנית כשהיא נקיה מכל חוב שלה לצד שלישי, אולם הדבר אינו מאפס עבירות שבוצעו בעבר ועקרונית קיימת לרשויות היכולת לפתוח בהליכים, או לבטל רשיונות של החברה, בגין פעולות שנעשו טרם הליך הפירוק. עם זאת, על הרשויות להכניס לשיקול דעתם את העובדה שבפועל אין מדובר עוד באותה חברה ועל הפעלת שיקול הדעת של הרשות ניתן לפנות לבית הדין הגבוה לצדק, ככל שלא הופעל כדין.

In liquidation proceeding of a company all its shares and activity were purchased with the approval of the Court. Several months later the Antitrust Authority held a hearing to the new owner for antitrust offences suspected to have been conducted 5 years prior to the liquidation proceedings and the purchase of the company within them.

The Court held that a company purchased within liquidation proceedings is purchased free and clear of any debt to third parties but this does not nullify offences committed in the past. The authorities may theoretically open proceedings or cancel permits of the company, due to actions made prior to the liquidation. However, the authorities should consider the fact that in fact it is not the same company and the application of the discretion of the authorities is subject to appeal to the High Court of Justice.

ב. לבעל מניות זכות תביעה אישית אם נזקי החברה נובעים מהפרת הסכם מייסדים

A shareholders may personally file a claim if damage of the company is due to breach of a founders agreement

[תא (נצ') 36967-07-16 אלון כרמל נ' רפאל סמולקין, בית המשפט המחוזי בנצרת, 04.10.2016, כב' הרשמת תמר נסים שי]

משקיע אשר כבר השקיע כ-1.3 מיליון דולר בחברה דרש לבטל את ההסכם וסעדים אחרים בשל מצגי שווא שגילה וביקש להטיל עיקולים זמניים. הנתבעים טענו, בין היתר, כי אם קיימת עילת תביעה נגדם הרי שהיא של החברה.

בית המשפט התיר את הטלת העיקולים תוך שקבע, כי כאשר הנזק העיקרי נגרם לחברה והנזק לבעל המניות הוא נזק משני הנגרם מנזקה העיקרי של החברה, הזכות לפיצוי היא של החברה. אולם, בעל מניות יוכל לתבוע אישית אם הנזק הוא כתוצאה מהפרת הסכם מייסדים או שהנזק שנגרם לקבוצת בעלי מניות מסוימת שונה מזה שנגרם לבעלי מניות אחרים. במקרה זה עילת התביעה היא הפרת הסכם ההשקעה ולכן קיימת זכות אישית לבעל המניות.

An investor who already invested USD 1.3 million in a company sought to terminated the agreement and other remedies due to breach of representations and warranties and sought to attach temporary liens during the claim. The defendants argued, inter alia, that if there is a right of claim against them it is to the company.

The Court enabled the attachment of the liens and held that when the main damage is to the company and the damage to the shareholder is ancillary and derives from the damage to the company, the right of claim is of the company. However, a shareholder may claim personally if the damage is due to breach of a founders agreement or caused to a specific group of shareholders and is different than that caused to another. In this case the breach of the founders agreement and therefor the shareholder has a right of claim.

ג. הסכם בעלי מניות לא יוצר עילת תביעה בדיני עבודה נגד בעלי המניות

A shareholders' agreement does not create an employment right of action against the shareholders

[ת"א) 51/34 סעש (ת"א) 18922-12-13 אריאל שריג נ' טופ-וור בע"מ, בית הדין האזורי לעבודה בתל אביב - יפו, 14.09.2016, כב' השופטת עידית איצקוביץ - אב"ד, מר יוסף לוין נציג ציבור עובדים, גב' ברקת שני נציגת ציבור מעסיקים]

על פי הסכם בעלי מניות של חברה אמור היה אחד מבעלי המניות לעבוד בחברה ולקבל שכר מסוים, אך קיבל שכר נמוך משמעותית בשל מצב תזרים המזומנים של החברה. בשל סכסוך בעלי מניות הופסקה עבודתו והוא תבע את כל יתרת השכר הן מהחברה והן מבעלי המניות האחרים.

בית הדין קבע שאין מניעה שבעל מניות או דירקטור ייחשב גם כעובד וכך הדבר במקרה זה בו בעל המניות תפקד בפועל כמנהל בחברה. עם זאת, אין עילת תביעה בדיני עבודה נגד בעלי המניות האחרים אלא רק נגד החברה מכיוון שהסכם בעלי מניות הקובע שאחד מבעלי המניות יעבוד בחברה לא יוצר עילה אישית בדיני עבודה נגד בעלי המניות האחרים.

לגבי השכר, כששכרו של עובד מופחת והוא ממשיך לעבוד הדבר עשוי להיחשב כהסכמה להפחתה. מכיוון שהעובד עבד שש שנים בשכר המופחת אין הוא יכול כעת לתבוע את ההפרשים.

Under a shareholder's agreement one of the shareholders was to work at the company and receive a certain salary but received a lower salary due to the cash flow status of the company. Dues to a shareholders dispute the employment was ceased and the shareholder sued the salary differences from the company and from the other shareholders.

The Labor Court held that a shareholder or a director can also be deemed an employee of the company and this was the case here where the shareholder acted in fact as a manager in the company. However, there is no employment right of claim against the other shareholder and it exists only against the company because a shareholders' agreement setting that a shareholder will work for the company does not create a personal employment right of claim against the other shareholders.

As to the salary, when the salary of an employee is reduced and the employee continues working this may be deemed an agreement to the reduction. Here the employee worked six years in the lower salary and thus cannot now claim the differences.

4. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה

Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates

א. לא ניתן לטעון לפיטורים בשל צמצומים ובמקביל לשכור עובד יקר יותר

One cannot dismiss an employee due to downsizing but at the same time hire a new and more expensive employee

[סעש (י-ם) 18183-11-12 בתיה גלאון נ' CANADIAN BROADCAST CORPORATION, בית הדין האזורי לעבודה בירושלים, 14.09.2016, כבוד השופטת יפה שטיין, נציג ציבור (עובדים) מר חיים עזר שוחט, נציג ציבור (מעסיקים) מר נתי ביאליסטוק
כהן]

עבודתה של עובדת צומצמה באופן חד צדדי ולאחר מכן פוטרה בטענה של צמצומים אך המעסיק שכר במקומה אדם אחר בשכר גבוה יותר.

בית הדין לעבודה קבע, כי נפלו פגמים בהליך הפיטורין, הן ביחס לצמצום משרת העובדת באופן חד צדדי, והן בעניין הליך הפסקת עבודתה וקבלת עובדת אחרת בשכר הגבוה כמעט פי שלושה משל העובדת, למרות שהרקע לפיטוריה היה צמצומים. לכן נקבע שהעובדת זכאית לפיצוי הן על הפיטורין והן על כך שהשימוע לא נעשה כדיון.

An employee's employment was first limited and that the employee was dismissed, all due to downsizing but at the same time the employer hired a more expensive employee.

The Court held that flaws existed in the dismissal process, both with regard to the unilateral reduction of the scope of the position and with regard to the dismissal and hiring of another employee that received a salary which is almost triple that of the dismissed employee, all despite the fact that the background for the dismissal was claimed to be downsizing of the employer. Thus, it was held that the employee is entitled to compensation both for the dismissal and the unduly made hearing prior to the dismissal.

ב. עובד שמאיים לגרום נזק לחברה ניתן לפטרו לאלתר וללא פיצוי

An employee threatening to cause damage to the company may be dismissed without prior notice or compensation

[סע (ת"א) 53291-05-12 מנשה אפרים נ' יוויז'ן אייר בע"מ, בית הדין האזורי לעבודה בתל אביב - יפו, 01.10.2016, כב' שופטת ד"ר אריאלה גילצר-כץ, תא (ת"א) Magnus Technologies AB 15048-07-12 נ' אפרים מנשה, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, 21.10.2015, כב' השופט חאלד כבוב]

במסגרת סכסוך בין בעלי מניות בחברה אחד מבעלי המניות שגם עבד בחברה יידע צד שלישי שהחברה היתה עימו בקשר על הסכסוך בחברה. החברה פיטרה את בעלי המניות מתפקידו בה. בסכסוך בעלי המניות קבע בית המשפט כי יידוע הצד השלישי עימו ניהלה החברה משא ומתן בדבר הסכסוך מהווה הפרה של חובות האמון של בעל המניות. בין הדין לעבודה הוסיף על כך, כי במישור של יחסי העבודה פנייתו של בעל המניות לצד השלישי ויידועו בדבר המחלוקת בין בעלי המניות מהווה הפרת חובת האמון שלו כלפי החברה גם אם לא הוכח שבפועל נגרם נזק לחברה. יתרה מכך, עצם האיום על ידי עובד כי יגרום נזק לחברה יוצר מצב בו לא ניתן לדרוש מהמעסיק להמשיך ולהעסיק אותו וקיימת זכות לפטרו ללא הודעה מוקדמת ואף לשלול ממנו את פיצויי הפיטורים.

In a shareholders dispute one of the shareholders who also worked in the company notified a third party with whom the company was in contact on the dispute. The company dismissed the shareholder from his position.

In the shareholders dispute the Court held that notifying the third party with whom the company was negotiating of the dispute is a breach of the fiduciary obligations of the shareholders. The Labor Court added that as an employee the approach of the shareholder to the third party and notifying it of the shareholders dispute is breach of the fiduciary obligations as an employee even if it was not proven that actual damage was caused to the company. Moreover, the mere threat of an employee that it will cause damage to the company creates a situation in which the employer cannot be obligated to continue the employment and it may dismiss the employee without prior notice and without severance pay.

5. עדכוני מקרקעין

Real Estate Updates

שוכר נדרש להשיב למשכיר את הנכס תקין וללא נזקים למעט בלאי סביר

A lessee is to return the asset to the lessor in good condition and without damage other than normal wear and tear

[תאמ (י-ם) 7916-08-15 מוריס כהן נ' עמותת "עלי שיח", בית המשפט השלום בירושלים, 21.09.2016, כבוד השופט מרים ליפשיץ פריבס]

שוכר השיב נכס למשכיר לאחר 10 שנות שכירות כשבנכס נזקים. בית המשפט קבע, יש לבחון את האחריות לנזקי המושכר בהתאם להוראות החוק ולהוראות ההסכם, וככל שמדובר בנזקי בלאי סביר הרי שהמשכיר אחראי להם ואילו נזקים שאינם נובעים מבלאי סביר, הרי שהשוכר אחראי להם. במקרה זה לא היה מדובר בדירה חדשה וקיימים נזקים הנובעים מבלאי טבעי, שהאחריות לתיקונם אינה של השוכר. עם זאת, נזקים כ"חורים, היעדר סיווד, דלתות וחלונות שבורים אינם בלאי סביר ולכן השוכר חויב בתשלום תיקון נזקים אלה.

A lessee returned a property to the lessor after 10 years and with damage to the property.

The Court held that one must examine the damage to the leased property under the law and the provisions of the agreement. As far as the damage is reasonable wear and tear the lessor is responsible for it and damage that is not a result of normal wear and tear, the lessor is responsible for it. In this case it was not a new apartment and some of the damage is of natural wear and tear, which is not the responsibility of the lessee to rectify. However, damage such as: holes, lack of plastering, broken doors and windows are not reasonable wear and tear and therefore the tenant was liable for such damage.

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) 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

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). 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.



International Advisory Experts

AWARDS

2016

AFIK

**Doron Afik**

103 Ha'Hashmona'im st. · P.O.B 20144
Tel-Aviv · 6120101 Israel

-  Office +972 3 609 3 609
-  Fax +972 3 609 5 609
-  afiklaw@afiklaw.com
-  <http://www.afiklaw.com/>



AFIK & Co. is much more than a traditional legal service provider –innovation and ability to architect tailor-made legal solutions structured specifically for our clients are our added value.

We take pride in our firm's ability to provide top-notch legal and business services in most areas of business law. The firm specialized team of corporate and commercial professionals is ready and able to take on all of your legal business needs. Our knowledge and experience becomes your competitive advantage.

Afik & Co. is the Israeli member of the Euro-American Lawyers Group network. Our areas of expertise include, M&A, real estate, corporate governance, commercial law, financial transactions, foreign investment, public law, tenders, immigration, labor law and business litigation. We are regularly retained by domestic and international companies in a wide range of industries including financial services, energy, telecom, technology, public tenders and infrastructure projects.

THE PARTNERS Doron Afik, Esq. - Managing Partner

Doron's practice focuses primarily on international transactions, including mergers and acquisitions, dispute resolution and issues of public law.

Doron is an adjunct professor at Hebrew University Doron teaches Mergers and Acquisitions as part of the EMBA program. He also teaches courses in Government and Municipal Corporations and New York Law. Serves as a director on several boards.

Doron obtained his LL.B from the Hebrew University of Jerusalem. He is licensed to practice in both Israel and New York and is also a licensed Notary in Israel.

(Hebrew and English)

David A. Parnes, Esq.

David's practice focuses primarily on international transactions, financing, wealth preservation and real estate.

David obtained his LL.B from the University of Manchester, his LL.M from the University of Cambridge and his MBA from the joint program of Northwestern University - Kellogg School of Management and Tel Aviv University. He was admitted to practice law in New York as well as to the Roll of Solicitors of England and Wales. David is also admitted to practice in Israel and a licensed Notary in Israel.

(French, English and Hebrew)

Constantin Klaiman, Esq.

Constantin's practice focuses primarily on corporate law, investments, real estate and litigation in Israel and the CIS jurisdictions. He is licensed to practice in both Israel and New York.

(Hebrew, English, Russian and Ukrainian)

The Firm's main fields of practice:

Mergers and Acquisitions - Mergers and acquisitions, joint ventures, investments, complex business transactions and negotiations.

Commercial and Finance- Full and personal guidance to businesses, corporate law, commercial agreements, license and distribution agreements, labor law, structured finance and "over-the-counter" financial derivatives.

Litigation- Representation in resolution of corporate or other disputes, tenders and public law (constitutional law & administrative law), whether at Court or in arbitration in Israel and outside of Israel.

Public Law, Tenders and Projects- Assistance in preparing tenders and tender offers, representation of authorities and vis-a-vis authorities or at Courts with regards to tenders, elections and other issues. Legal representation on issues of immigration, residency and citizenship.

Real Estate- Sale and lease and other real estate related issues, in cooperation with Israeli and other experts.

