



חג חנוכה שמח ממשרד אפיק ושות'
Happy Hanukkah from Afik & Co



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

גיליון 245: 06 דצמבר, 2017
Issue 245: December 06, 2017

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

תוכן עניינים

אפיק ושות' מאחלת לקהל לקוחותיה ולכל בית ישראל חג חנוכה שמח

Afik & Co. wishes to its costumers and all of Israel Happy Hanukah

1. מאמר: שיעבוד ימי ומעצר אוניות בישראל בגין חוב בשל אספקת דלק/ עו"ד דורון אפיק Article: Maritime Lien and Ship Arrest in Israel for Maritime Bunkering Debts /Doron Afik, Esq.

מאמר בנושא המשפט הימי במדינת ישראל ושימוש בשיעבוד ימי ומעצר אוניות לגביית חובות תדלוק ימי, מאת עו"ד דורון אפיק, שותף-מנהל משרד אפיק ושות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a245>

An article on the Israeli Maritime and Admiralty law and use of maritime lien and ship arrest for collecting debts for marine bunkering, by Doron Afik, Esq., a managing partner of Afik & Co. The article in English may be found at the link: <http://www.afiklaw.com/articles/a245>

2. מאמר: חישוב שווי מניות רגילות ומניות בכורה על ידי שימוש בשיטת OPM / נב סביון Article: Valuation of ordinary shares and preferred shares by using OPM method (Option Pricing Method) / Niv Savion B.Sc. MBA

מאמר בנושא שיטות לביצוע הערכת שווי למניות, מאת נב סביון, בעל משרד ליעוץ כלכלי המתמחה בהערכות שווי, חוות דעת כלכליות, תכניות עסקיות, PPA, בחינות לירידת ערך, בדיקת כדאיות פרויקטים ועוד. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/ns245>

An article on methods for evaluation of value of shares, by Niv Savion, an economic consultant specializes in valuations, economic opinions, business plans, PPA, impairment tests, projects feasibility studies and more. The article in English may be found at the link: <http://www.afiklaw.com/articles/ns245/>

3. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך Corporate, Antitrust and Securities Law Update

א. דוקטרינת הרמת מסך חלה גם על עמותות

שלום י-ם: ניתן להרים מסך תאגיד גם בעמותות במקרה של שימוש לרעה במסך התאגיד. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/5178>
The doctrine of piercing the corporate vale applies also to not-for-profit societies. For more reading: <http://www.afiklaw.com/updates/5179/>

ב. מצג לגבי סיכויי השקעה בדרך כלל אינו מחייב בהיותו מצג לגבי העתיד

מחוזי ת"א: טענה למצג שווא בכניסה להסכם מחייבת הוכחה שאילולי המצג לא הייתה כניסה להסכם; מצג לגבי העתיד אינו מחייב אלא אם לא הייתה מראש כוונה לקיימו; קשר סיבתי לא מתקיים אם משבר כלכלי היה גורם לנזק בכל מקרה. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/5180>

Representation as to chances of an investment will usually not be obligating as it is a representation as to the future. For more reading: <http://www.afiklaw.com/updates/5181/>

Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates

א. עדכוני חקיקה: העלאת הריבית המקסימלית למתן הלוואות

Legislative Updates: Increase of maximal interest for loans

חקיקה: חבויות מלווים חוץ בנקאיים יחולו על בנקים ומלווים מוסדיים; תקרת הריבית המקסימלית הוכפלה והוטלה אחריות פלילית על הפרת החוק. לקריאה נוספת: [/http://he.afiklaw.com/updates/5182](http://he.afiklaw.com/updates/5182)

Legal update: Obligations of non-bank lenders to apply to banks and institutional lenders; Interest cap doubled and criminal liability. For more reading: <http://www.afiklaw.com/updates/5183/>

ב. פיצוי כספי לעובד על אי קבלת אופציות ימוסה כהכנסת עבודה אם לא הייתה זכאות לאופציות

מחוזי ת"א: תשלום של מעסיק לעובד הוא שכר עבודה אלא אם הוכח אחרת; בונוס שהינו חלק מתנאי העסקה ימוסה כהכנסת עבודה; פיצוי על אי קבלת אופציות ימוסה כהכנסת עבודה. לקריאה נוספת: [/http://he.afiklaw.com/updates/5184](http://he.afiklaw.com/updates/5184)

Monitory compensation to an employee for non-issuance of options will be taxes as work income if there was no right to receive options. For more reading: <http://www.afiklaw.com/updates/5185/>

ג. מעסיק שהראה שעובד נטל חומר שלו זכאי לחיפוש שלא יוגבל למילות חיפוש מסוימות

עבודה ת"א: ניתן לבצע חיפוש נוסף בחומר שנתפס במסגרת כינוס נכסים שיזם מעסיק, שעה שהממצאים שנתפסו מעידים על הימצאות ראיות רלבנטיות נוספות; חיפוש כזה לא יוגבל למילות חיפוש מסוימות. לקריאה נוספת: [/http://he.afiklaw.com/updates/5186](http://he.afiklaw.com/updates/5186)

An employee who showed that an employee took its material may receive a search and seizure order that is not limited to certain key words. For more reading: <http://www.afiklaw.com/updates/5187/>

5. עדכוני מקרקעין

Real Estate Law Updates

ניתן לדרוש פינוי שוכר שהביע כוונה לא להתפנות בתום תקופת השכירות

שלום נצרת: אין כל סיבה להמתין עד לאחר מועד הפינוי כשצפויה הפרה מצד שוכר; עם זאת, אין מקום לדון בתביעה במסגרת הליך מזורז שנועד לפינוי מושכר ויש לדון בתביעה במסגרת ההליכים הרגילים. לקריאה נוספת: [/http://he.afiklaw.com/updates/5188](http://he.afiklaw.com/updates/5188)

Lessor may demand eviction if lessee expressed its intention not to vacate upon expiration of the lease.

For more reading: <http://www.afiklaw.com/updates/5189/>

6. עדכוני משפט מנהלי

Administrative Law Updates

גוף ציבורי מחויב לשוויון בעת רכישת שירותים גם אם לא חלה עליו חובת מכרז

שלום אשדוד: חברות עירוניות חייבות בחובת מכרז; גם בהעדר חובת מכרז גוף ציבורי חייב לנקוט בהגינות ושוויון; גוף ציבורי לא רשאי להעניש גורם שביקר אותו על ידי אי שימוש בו כספק שירותים. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/5190/>

A public body is obligated to equality when purchasing services even if it is not subject to a duty of public tender. For more reading: <http://www.afiklaw.com/updates/5191/>

אפיק משפטי הוא המגזין המקצועי של משרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון, המופץ אחת לשבועיים לקהל של כ-9,900 איש 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/צרכו 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 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 9,900 subscribers 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 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>.

1. מאמר: שיעבוד ימי ומעצר אוניות בישראל בגין חוב בשל אספקת דלק/ עו"ד דורון אפיק
Article: Maritime Lien and Ship Arrest in Israel for Maritime Bunkering Debts /Doron Afik, Esq.

מאמר בנושא אמצעים יעילים לגביית חובות בעבור תדלוק ימי, מאת עו"ד דורון אפיק, שותף-מנהל ממשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com), העוסק בכל קשת המשפט המסחרי-עסקי, לרבות דיני חברות, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, עסקאות מיזוג ורכישה, מימון, וכן משפט ימי, נדל"ן ומשפט מנהלי.
את המאמר ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a245/>

An article on effective means of collecting debts for marine fuel, by Doron Afik, Esq., a managing partner of Afik & Co., Attorneys and Notary (www.afiklaw.com) whose main practice areas are all the spectrum of commercial-business law, including corporate law, international transactions, mergers and acquisitions, financing, maritime law, real-estate and administrative law. The article in English may be found at the link: <http://www.afiklaw.com/articles/a245/>

2. מאמר: חישוב שווי מניות רגילות ומניות בכורה על ידי שימוש בשיטת OPM / ניב סביון
Article: Valuation of ordinary shares and preferred shares by using OPM method (Option Pricing Method) / Niv Savion B.Sc. MBA

מאמר בנושא שיטות לביצוע הערכת שווי למניות, מאת ניב סביון, בעל משרד ליעוץ כלכלי המתמחה בהערכות שווי, חוות דעת כלכליות, תכניות עסקיות, PPA, בחינות לירידת ערך, בדיקת כדאיות פרויקטים ועוד.

An article on methods for evaluation of value of shares, by Niv Savion, an economic consultant specializes in valuations, economic opinions, business plans, PPA, impairment tests, projects feasibility studies and more.

את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור:

The article in Hebrew may be found in the following link:

<http://he.afiklaw.com/articles/ns245/>

את המאמר בשפה האנגלית ניתן למצוא בקישור:

The article in English may be found in the following link:

<http://www.afiklaw.com/articles/ns245/>

3. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך
Corporate, Antitrust and Securities Law Updates

א. דוקטרינת הרמת מסך חלה גם על עמותות

The doctrine of piercing the corporate veil applies also to not-for-profit societies

[תאג (י-ם) 36309-06-15 יצחק ישראל שטרית נ' עמותת "אור מאיר ופרומה", בית המשפט השלום בירושלים, 14.11.2017, כב' השופט ניר נחשון]

אדם הלווה כספים לעמותה, שהפסיקה את פעילותה, ומשלא הוחזר הסכום תבע לא רק את העמותה אלא גם את שבעה אנשים שהיו רשומים כמייסדיה.

בית המשפט מצא את העמותה אחראית אך לא את מייסדיה וקבע, כי עמותה הינה תאגיד משפטי בעל אישיות משפטית נפרדת ועצמאית אשר מוקמת מכוח חוק העמותות. אמנם דוקטרינת הרמת המסך איננה מופיעה בחוק העמותות, אך הפסיקה החילה אותה גם על עמותות והן אינן חסיונות מפני הרמת מסך כשנעשה שימוש לרעה במסך התאגיד. במקרה זה המייסדים לא ניהלו בפועל את העמותה וגם היחיד שאכן שימש כמנהל לא אחראי אישית לחובות שהוא לא ערב אליהם באופן אישי.

A lender of money to a not-for-profit society, which ceased operation, and when the sum was not repaid, sued not only the society but also seven people who were registered as its founders.

The Court found the society responsible but not its founders and held that a not-for-profit society is a legal corporation with a separate and independent legal personality established by virtue of the Societies Law. While the doctrine of piercing the corporate veil does not appear in the Societies Law, caselaw applied it also to non-profit societies and they are not

immune from piercing the corporate veil in case of misuse of the corporate veil. In this case, the founders did not actually run the association and the individual who did serve as a manager is not personally responsible for debts that he did not personally guarantee.

ב. מצג לגבי סיכויי השקעה בדרך כלל אינו מחייב בהיותו מצג לגבי העתיד

Representation as to chances of an investment will usually not be obligating as it is a representation as to the future

[תא (ת"א) 18499-11-09 יעל אחיעז נ' שחר למקין, בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, 20.11.2017, כב' השופטת רות רונן]

משקיעים איבדו את כספם בהשקעה בנדל"ן מניב בלטביה ותבעו בין היתר את מנהלי חברת היזמות, בין היתר לאור מצגי שווא שהוצגו במצגות וניהול כושל של ההשקעות.

בית המשפט דחה את התביעה נגד מנהל חברת היזמות וקבע, כי כדי להעלות טענת נזק עקב מצגי שווא יש להוכיח כי מצגי השווא הם שגרמו למשקיע להיכנס להשקעה ובמקרה זה המשקיע כנראה היה נכנס להשקעה גם ללא המצגים. עוד, מצג לגבי העתיד אינו מחייב אלא אם ניתנה לגביו התחייבות חוזית ומי שהציג את המצג לא התכוון מלכתחילה לקיימה. כך, אי התממשות מצג לגבי העתיד לא יהווה מצג שווא אלא אם בעת מתן ההבטחה לא הייתה כוונה לקיימה. לבסוף, כדי לבסס עילת תביעה על רשלנות יש להראות קשר סיבתי בין המעשים הנטענים לבין הנזק. כאן הנזק נגרם בשל המשבר הכלכלי של שנת 2008 ולכן היה צורך להראות שגם אילולי הקריסה הכלכלית היה נגרם הנזק וכי נזק זה לא "נבלע" בנזק המאוחר שהתרחש כתוצאה מהמשבר הכלכלי של שנת 2008.

Investors lost their money in investing in commercial real estate in Latvia and sued, among others, the managers of the entrepreneurial company, inter alia, due to misrepresentations made in presentations and mismanagement of investments.

The Court rejected the claim against a manager of the entrepreneurial company and held that in order to raise a contention of damage due to misrepresentation it is necessary to prove that the misrepresentation is what caused the investor to enter the investment. In this case, the investor would probably have entered the investment even without the representations. Moreover, a representation as to the future is not binding unless a contractual obligation has been given to it, and the person who made the representation did not intend to fulfill it in the first place. Thus, the non-realization of a representation regarding the future will not constitute a misrepresentation unless at the time of giving the representation there was no intent to uphold it. Finally, in order to establish a cause of action for negligence, one must show a causal link between the alleged acts and the damage. Here the damage was caused by the economic crisis of 2008 and therefore it was necessary to show that even if the economic collapse had not been caused, the damage would still have happened and that the damage would not have been "absorbed" by the later damage caused by the economic crisis of 2008.

4. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה

Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates

א. עדכוני חקיקה: העלאת הריבית המקסימלית למתן הלוואות

Legal Updates: Increase of maximal interest for loans

[חוק הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות (תיקון מס'5), התשע"ז-2017, ס"ח תשע"ז מס' 2663 מיום 9.8.2017 עמ' 1208]

הכנסת אישרה תיקון חקיקה לפיו יחולו אותן חובות על כל מלווה ולרבות מלווה מוסדי (תאגיד בנקאי, תאגיד עזר, סולק וכו'), וכן כל מי שעוסק בהפעלת מערכת לתיווך באשראי. החוק מגן על לווה יחיד, אך לא על לווה שהינו תאגיד. תיקון החוק מעלה את תקרת הריבית המקסימלית האפשרית, העשויה כעת להגיע לכ-20%. החוק קובע אחריות פלילית במקרה של חריגה מתקרת הריבית ואפשרות להטיל עיצומים כספיים. תקרות הריבית החדשות יחולו בהדרגתיות החל מחודש אוקטובר, 2017.

The Knesset approved a legislative amendment applying similar obligation to any lender, including institutional lenders (banking corporation, ancillary corporation, a clearing house, etc.) and anyone engaged in operating a credit intermediation system. The law protects non-corporate borrowers but does not protect corporations. The amendment raises the maximum possible interest rate, which may now reach as high as about 20%. The law sets criminal liability in the event of deviation from the interest limit cap and a possibility of imposing monetary sanctions.

The new interest limitation will apply gradually from October 2017.

ב. פיצוי כספי לעובד על אי קבלת אופציות ימוסה כהכנסת עבודה אם לא הייתה זכאות לאופציות **Monitory compensation to an employee for non-issuance of options will be taxes as work income if there was no right to receive options**

[עמ (ת"א) 54694-02-16 רות רבקה ברניב נ' פקיד השומה תל אביב 1, 14.11.2017, בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, כב' השופטת ירדנה סרוסי]

הסכם העסקת שני מנהלים בכירים בספק שירותי אינטרנט כלל בונוס במקרה של מיזוג ולטענתם גם היו זכאים לאופציות בחברה הממוזגת. לאחר שהתמזגה החברה עם עוד שני ספקי שירותי אינטרנט והחברה הממוזגת לא שילמה את הבונוס או הקצתה את האופציות הגישו המנהלים תביעה בבית הדין לעבודה שהסתיימה בהסכם פשרה לפיו קיבל כל אחד מהמנהלים לשעבר סכום של מספר מליונים שהוגדר כ"וויתור על זכויות בגין שינוי מבני ומיזוג וויתור על זכות התביעה בגין אי מתן האופציות". המנהלים ביקשו לשלם מס רווח הון אך רשות המסים דרשה כי ישלמו על כך כהכנסת עבודה (באותה עת 45% מס במקום 20% או 25%).

בית המשפט קבע, כי למעט במקרים חריגים ומיוחדים כל תשלום של מעסיק לעובד הוא הכנסת עבודה אלא אם העובד הוכיח אחרת. נטל ההוכחה גבוה מאוד להוכיח שהתשלום שקיבל אינו תחליף או מסווה להכנסת עבודה. פיצוי בגין אובדן הכנסה ייחשב כהכנסת עבודה ופיצוי בגין אובדן קבוע של יכולת להשתכר רק הוא ייחשב כהכנסה הונית. ניסוח של הסכם הפשרה לא ישפיע על סיווג ההכנסה אלא המהות האמיתית של ההכנסה. מענק המיזוג היה חלק מתנאי ההעסקה והמנהלים אף הגישו את התביעה בבית הדין לעבודה ולכן מדובר בהכנסת עבודה. מכיוון שהמנהלים לא הוכיחו שאכן היו זכאים לאופציות אזי גם הפיצוי בגין אובדן זכות התביעה בגין אי מתן האופציות ייחשב להכנסת עבודה.

The employment agreement of two senior managers of an internet service provider (ISP) included a bonus in case of a merger and they also contended that they were entitled to employee stock options in the merged company. After the merger of the ISP with two other ISP's and the merged company did not pay the bonus or issued the options the manager filed a claim at the Labor Court, which was settled in an agreement under which each received a few millions that were defined in the agreement as: "waiver of rights under corporate structural change and merger and waiver of right of claim for non-receipt of options." The managers sought to pay capital gains, but the Tax Authority demanded payment of income tax (at the pertinent time 45% tax in lieu of 20% or 25%).

The Court held that except for extraordinary and special cases any payment to an employee by employer is a work income, unless the employee showed otherwise. The burden to show otherwise is very heavy and the employee needs to show that the payment received is not a substitute or camouflage of a work income. Compensation for loss of income is work income and compensation for loss of ability to work is the only one that will be deemed capital gain. The drafting of the settlement agreement does not influence on the classification of the income which will be done by the real essence of the income. The merger bonus was part of the employment terms and the managers even filed the claim at the Labor Court and therefore it is work income. Because the managers were unable to show that indeed they had the right to the options, the compensation for the right to claim due to non-issuance of the options is also work income.

ג. מעסיק שהראה שעובד נטל חומר שלו זכאי לחיפוש שלא יוגבל למילות חיפוש מסוימות

An employer who showed that an employee took its material may receive a search and seizure order that is not limited to certain key words

[סע"ש (ת"א) 16040-09-16 טריגו חברה להשקעות ושיוק נדל"ן בע"מ נ' טל כהן, 14.11.2017, בית דין אזורי לעבודה בתל אביב - יפו, כב' השופט תומר סילורה]

עובד שפוטר שלח לעצמו במייל את מאגר המידע של המעסיק. המעסיק פנה לבית הדין לעבודה אשר מינה כונס נכסים כדי לתפוס את המחשב, הטלפון ותיבת הדואר האלקטרונית האישית של העובד. הממצאים שנתפסו העלו, כי העובד נטל את מאגר המידע של המעסיק מספר פעמים ופעל למכירתו לצדדים שלישיים. שעה שקיימת וודאות גבוהה לקיומן של ראיות רלבנטיות נוספות, המעסיק פנה לבית הדין לעבודה בבקשה לביצוע חיפוש נוסף וחשיפת ממצאים פרטניים שכבר נתפסו בעת ביצוע הצו.

בית הדין לעבודה דחה את טענות העובד שיש לצמצם כל חיפוש למילות מפתח מדויקות ולמיילים שנשלחו לגורמים מסוימים. למעביד הזכות להיחשף לכל החומר הנוגע אליו, בין אם הוגדר על ידי העובד במילים נרדפות או דומות, כאשר חיפוש לפי מילות מפתח ימנע את מלוא הגילוי ההכרחי במקרה דנן. בנוסף, הואיל והמעסיק אינו יודע למי פנה העובד בנוגע לרשימת הלקוחות או כל דבר אחר הנוגע לו, אין מקום לצמצם חיפוש לרשימה ספציפית של גורמים שלישיים.

למען הגילוי המלא, משרד אפיק ושות', עורכי הדין דורון אפיק, יאיר אלוני ושירה זקן פורת, ייצגו את המעסיק.

A dismissed employee sent to himself by email the database of the employer. The employer approached the Labor Court which appointed a receiver to seize the computer, cellular phone and personal mailbox of the employee. The findings revealed that the employee took the employer's database several times and acted to sell it to third parties. Exhibiting a high certainty that other relevant evidence exists, the employer moved to the Labor Court for additional search and seizure and disclosure of additional data seized during the execution of the order.

The Labor Court rejected the employee's contention that the search should be limited to exact keywords and emails sent to stipulated entities. The employer has the right to be exposed to all material pertaining to it, whether it was defined by the employee in synonyms or similar terms; a search by keyword will prevent the necessary full disclosure. In addition, because the employer does not know who the employee approached regarding the clients list or anything else related to it, there is no reason to limit the search to a specific list of third parties.

For full disclosure, the office of Afik & Co., attorneys Doron Afik, Yair Aloni and Shira Zaken Porat, represented the employer.

Real Estate Updates

ניתן לדרוש פינוי שוכר שהביע כוונה לא להתפנות בתום תקופת השכירות

Lessor may demand eviction if lessee expressed its intention not to vacate upon expiration of the lease

[תא"ח (נצ') 54042-09-17 מפעלי העמק - אגודה חקלאית שיתופית מרכזית בע"מ ואח' נ' א.י. מוביליטי בע"מ, בית משפט השלום בנצרת, 21.11.2017, כב' השופטת רבקה איזנברג]

משכיר ושוכר ניהלו משא ומתן להמשך השכירות בתום השנה, אך כשהמשא ומתן עלה על שרטון הודיע השוכר כי מבחינתו נכרת הסכם להארכת השכירות ואינו מתכוון לפנות את הנכס בסוף השנה. בית המשפט קבע, כי כאשר משכיר סבור, ויש לפניו אינדיקציה לכך, שהשוכר לא יפנה את הנכס במועד הוא רשאי להגיש תביעת פינוי באופן מיידי ואין סיבה להמתין עד מועד הפינוי מכיוון שהודעת השוכר מהווה הפרה צפויה של ההסכם בין הצדדים.

A lessor and a lessee negotiated the renewal of the lease at the end of the year, but when the negotiations failed, the lessee announced that as far as it is concerned an agreement had been executed and it does not intend to vacate the property at the end of the year.

The Court held that when a landlord believes that there is an indication that the tenant will not vacate the property on time, it is entitled to immediately file an eviction claim and there is no need to wait until the end of the term because the tenant's notice constitutes an anticipatory breach of the agreement between the parties.

Administrative Law Updates

גוף ציבורי מחויב לשוויון בעת רכישת שירותים גם אם לא חלה עליו חובת מכרז

A public body is obligated to equality when purchasing services even if it is not subject to a duty of public tender

[תא (אשד') 22528-02-16 השבוע באשדוד בע"מ נ' המשכן לאמנויות הבמה הפיס אשדוד בע"מ, בית משפט השלום באשדוד, 13.11.2017, כב' השופט יהודה ליבליין]

עיתון מקומי עתר לבית המשפט לחייב חברה עירונית לפרסם באופן שוויוני בעיתונים מקומיים וטען כי הסיבה שהחברה אינה מפרסמת אצלו היא ביקורת בעיתון על פעילות החברה. בית המשפט קבע, כי חובת מכרזים לא חלה על חברות עירוניות מכיוון שטרם תוקנו תקנות בנושא, אך על פי נוהל של משרד הפנים, דיני המכרזים חלים גם על התאגידים העירוניים. בכל מקרה, גוף ציבורי חייב לנהוג בהגינות, בשוויון, וללא משוא פנים ושרירות, גם אם לא חלה עליו חובת מכרז. איש ציבור אינו רשאי להעניש גוף שביקר אותו ללא פנייה תחילה לבית המשפט, ככל שקיימת עילת תביעה, ולכן החברה העירונית מחויבת להקצות את משאבי הפרסום שלה באופן שוויוני וגם לעיתונים המבקרים אותה.

A local newspaper moved the Court to order a municipal company to publish equally in local newspapers and contended that the reason for the municipal company avoiding publishing in it is criticism in the newspaper on such municipal company.

The Court held that the tender obligation does not apply to municipal companies because regulations to that end are yet to be promulgated, but pursuant to a procedure of the Ministry of the Interior, the laws of tenders also apply to municipal corporations. In any case, a public entity must act fairly, equitably, impartially and not arbitrarily, even if it does not have a duty to apply a tender. A public figure may not punish an entity that criticized it, without approaching first to the Court, if grounds exist and therefore, the municipal company is obligated to allocate its advertising resources equally, including to newspapers that criticize it.

שיעבוד ימי ומעצר אוניות בישראל בגין חוב בשל אספקת דלק/ עו"ד דורון אפיק*

כשרכב מתדלק בתחנת דלק ו"שוכח" לשלם מדובר בחוב של עשרות דולרים לכל היותר וניתן יחסית בקלות לאתר את בעל הרכב ולגבות ממנו את הכסף. להבדיל, כשאוניה מתדלקת, סכום התדלוק מגיע למאות אלפי דולר, התשלום לא נעשה במעמד התדלוק וכשהאוניה לא משלמת נדרש לעתים לבצע פעולות גבייה בצד השני של הגלובוס. אמצעי הגבייה החזק ביותר הוא מעצר האוניה כשהיא עוגנת בנמל כלשהו.

בעת המנדט הבריטי בישראל (1920-1948), בדומה להתנהלות האימפריה הבריטית במושבות הבריטיות באותה עת, הוחל בארץ ישראל המשפט הימי האנגלי, לרבות "חוק בתי המשפט הקולוניאליים לאדמירליות" משנת 1890, "חוק בית המשפט לאדמירליות" משנת 1840, "חוק בית המשפט לאדמירליות" משנת 1861 והתקדימים המשפטיים מן המשפט האנגלי הימי. בשנת 1960 חוקק בישראל חוק הספנות (כלי שיט), התש"ך-1960, אשר נתן תוקף של חוק למושג "השעבוד הימי" (Maritime Lien) וקבע רשימה רחבה של מקרים בהם הוא יחול.

שיעבוד ימי מקנה לנושה, בנסיבות מסוימות, זכות להיפרע מהאנייה - כלומר הזכות לעצור את האנייה, למכור אותה ולגבות את החוב מדמי המכר. הדין הישראלי מאפשר שיעבוד ימי במקרה של חובות של בעלי האנייה, חובות של צוות האוניה, או חוב של כל מי שפועל בשמה, כשהתביעה יכולה להיות בגין התחייבות חוזית של בעלי האוניה (למשל, תשלום בגין דלק שנרכש), חובות לנמל, חבויות שנובעות מחובות לעובדים, פיצויים לצדדים שלישיים ועוד. השעבוד הימי רובץ על האנייה ונשאר בתוקף גם עם חילופי בעלים, אפילו אם הרוכש לא היה מודע לקיום החוב.

הסעד של מעצר אוניה הוא סעד יעיל ביותר, בעיקר בשל הנזק הגדול הנגרם לבעל האוניה בעת מעצרה, כשהאוניה אינה יכולה לפעול ולייצר הכנסות, ובוודאי ככל שהאוניה נמכרת. לכן קבע בית המשפט העליון הישראלי לאחרונה שלא ניתן לעצור אוניה בגין חוב של חוכר אלא רק בגין חוב של בעלי האנייה ובית המשפט לימאות כבר קבע בעבר, כי שיעבוד ימי קיים רק למי שהיה צד ישיר להתקשרות עם האנייה.

באמנת בריסל משנת 1952 International Convention Relating To The Arrest Of Sea Going Ships נקבעה האפשרות לעצור "אניית אחות" וכך גם באמנת גינבה משנת 1999 הקרויה: International Convention On The Arrest Of Ships. עם זאת, ישראל אינה צד לאמנות אלה. במקרה שנדון לפני מספר חודשים בבית המשפט לענייני ימאות בחיפה דובר על אוניה טורקית שטבעה מול חופי סיציליה ונטלה איתה אל המצולות חוב של כמה מאות אלפי דולרים בגין דלק שצרכה. כשאוניה בבעלות זהה ("אוניה אחות") עגנה בישראל התבקש מעצרה בגין החובות של "אחותה". בית המשפט קבע שהדין הישראלי לא מכיר במעצר אוניה אחות והאוניה שוחררה.

לבית המשפט לימאות בישראל הסמכות לעצור אוניה ברגע שהיא נמצאת בתחומי השיפוט של ישראל, גם אם אין כל זיקה לישראל של האנייה, בעליה, או המחלוקת. מכיוון שבעידן המודרני ניתן באמצעות מחשב לגלות בקלות היכן עוגנת אוניה מסחרית, כדאי לספקי דלק או נושים אחרים, שאוניה שעוגנת בישראל חבה להם כסף, לפנות באופן בהול לבית המשפט הימי בישראל ובאמצעות עורכי דין המתמחים במשפט ימי ולפעול למעצר האוניה בטרם תעזוב את חופי ישראל ותמשיך ליעד לא נודע.

- למען הגילוי המלא יצוין, כי משרד אפיק ושות' מייצג את החברות הקפריסאיות Petronav Ship Management Ltd ו- Island Petroleum Limited בעלת הזיכיון לביצוע התדלוק הימי בנמל חיפה.

* עו"ד דורון אפיק הינו נוטריון ועורך דין המוסמך בישראל ובניו יורק והוא השותף המנהל של משרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) המתמקד בדיני חברות, דיני מקרקעין, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, לרבות עסקאות מיזוג ורכישה, ומימון ואף הרצה 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) ומשמש גם כבורר. לפרטים נוספים: afiklaw@afiklaw.com, 03-6093609, או באמצעות הדואר האלקטרוני.

Maritime Lien and Ship Arrest in Israel for Maritime Bunkering Debts/ Doron Afik, Esq.*

When a car fuels at a gas station and "neglects" to pay, it is a debt of dozens of dollars at most and it is relatively easy to locate the vehicle owner and collect the money. In contrast, when a ship is refueling, the cost may reach hundreds of thousands of dollars, the payment is not made at the spot and when the ship does not pay, it is sometimes necessary to carry out collection procedures on the other side of the globe. The strongest means of collection is the arrest of the ship when it anchors.

During the time of the British Mandate in Israel (1920-1948), similar to the conduct of the British Empire in the British colonies at such time, English admiralty law was applied, including the Colonial Courts of Admiralty Act 1890, Admiralty Court Act, 1840, Admiralty Court Act, 1861 and applicable case law. In 1960, the Maritime Law of 1960 was enacted in Israel, which anchored in law the concept of maritime lien and established a broad list of cases in which it would apply.

In certain circumstances, a maritime lien entitles a creditor to recover from the ship - that is, the right to arrest the ship, sell it and to collect the debt from the consideration. Israeli law acknowledges a maritime lien in the event of debts of the ship's owners, crew, or anyone acting on its behalf. A claim may arise from contractual liability of the ship's owners (e.g., payment for bunkering services), debts to the port, debts to employees, compensation to third parties, and more. The maritime lien is attached to the ship even with the exchange of owners, even if the purchaser is unaware of the existence of a debt.

The remedy of a ship arrest is a very efficient one, mainly because of the great damage caused to the shipowner during the arrest, when the ship can not operate and generate income and certainly if the ship is sold. Thus, Israeli Supreme Court recently held that it is not possible to arrest a ship in respect of debts of a lessee thereof, but only for debts of the shipowner, and Israeli Maritime Court has already held in the past that a maritime lien exists only for creditors with direct relationship with the ship.

The Brussel International Convention on the Arrest of Sea Going Ships (1952) a right to arrest a "sister ship," as was also agreed in the Geneva International Convention On The Arrest Of Ships (1999). However, Israel is not a party to these treaties. In a case decided several months ago at the Haifa Maritime Court, a Turkish ship that sank off the coast of Sicily with a bunkering debt of several hundred thousand dollars had a ship of the same ownership ("sister ship") which docked in Israel. The sister ship arrest was sought for the debts of its sister, but the Court held that Israeli law does not recognize the arrest of a sister ship and the ship was released.

The Israeli Maritime Court is empowered to order the arrest a ship once it is within the jurisdiction of Israel, even in lack of any connection to Israel of the ship, its owner, or the dispute. In modern era, a computer can easily point out where a commercial ship is anchored and it is thus advisable for maritime bunkering suppliers or other creditors, with an indebted ship anchoring in Israel, to urgently move the Maritime Courts in Israel, with the assistance of an Israeli maritime attorneys, and request the arrest of the ship before it leaves the Israeli coast to an unknown destination.

- For full disclosure, it should be noted that Afik & Co. represents the Cypriot companies Petronav Ship Management Ltd. and Island Petroleum Limited, which holds the concession for maritime bunkering at the Haifa Port.

Doron Afik is a notary public and an attorney admitted to practice in Israel and New York 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 served 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. He is a graduate of a European Union alternative disputes resolution course and the ICC Master Class for arbitrators and also serves as arbitrator. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: afiklaw@afiklaw.com



חישוב שווי מניות רגילות ומניות בכורה על ידי שימוש בשיטת OPM (Option Pricing Method)

מאת: ניב סביון MBA B.Sc.

לצורך הערכת שווי של אחזקות בהון המניות של חברה, לצורכי מכירה, מיסוי, שיערוך בדוחות הכספיים ולצרכים נוספים, אנו נתקלים פעמים רבות בחברות בעלות מבנה הון המורכב מסוגים שונים של מניות המקנות למחזיק בהן זכויות שונות. לצורך הערכת שווי האחזקות יש להעריך קודם כל את שווי כל סוג מניה ולאחר מכן להעריך את שווי האחזקות על פי מספר המניות מכל סוג ושווי כל סוג מניה שנמצא. החלוקה הנפוצה הינה בין מניות רגילות למניות בכורה כאשר מניות הבכורה מקנות זכויות עודפות על פני המניות הרגילות. הזכויות העודפות כוללות בדרך כלל ריבית על ההשקעה עד למועד ההנזלה, קבלת ההשקעה והריבית לפני בעלי המניות הרגילים, זכויות נגד דילול ועוד.

חישוב שווי כל סוג מניה יכול להתבצע:

- על פי מחיר של אחד מסוגי המניות בו בוצעה עסקה בסמוך למועד הערכת השווי
 - על פי חישוב שווי כלל ההון העצמי על ידי מודלים של הערכות שווי (DCF, מכפילים וכדומה)
- כלל, קיימת עדיפות לשימוש במחיר מניה על פי עסקה שקרתה בפועל, בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון, מתוך הנחה כי מחיר זה משקף את מחיר השוק של אותו סוג מניה.

השיטה המקובלת לחישוב שווי כל סוג מניה הינה על ידי שימוש בשיטות תמחור אופציות (Option Pricing Method) (Option Pricing Method). השיטות הנפוצות הן:

1. סימולציית מונטה קרלו

שיטת מונטה קרלו הינה שיטה לפתרון בעיות חישוביות באמצעות מספרים אקראיים (בניגוד לאלגוריתמים דטרמיניסטיים הנהוגים בדרך כלל). אלגוריתמי מונטה קרלו הם אלגוריתמים חישוביים שמגרילים מספרים אקראיים מספר גדול של פעמים ומבצעים חישובים על המספרים שהוגרלו. לעתים קרובות משתמשים באלגוריתמי מונטה-קרלו כדי לבצע סימולציות על מערכות פיזיקליות או מתמטיות מורכבות.

המודל מניח כי שווי ההון העצמי של החברה מתפלג בהתפלגות נורמלית סביב השווי הממוצע ועל פי השונות האופיינית לחברות מאותו ענף בו עוסקת החברה.

חישוב שווי המניות מבוצע על פי השלבים הבאים:

- הערכת הזמן הנדרש למימוש הנכסים.
- חישוב הזכויות של בעלי המניות מכל סוג, במועד ההנזלה.
- הערכת תנודתיות שווי החברה בהתבסס על מדגם חברות הפועלות בענף בו עוסקת החברה.
- הגרלת מספר רב של תרחישים (בדרך כלל 10,000 תרחישים) בהנחת "מהלך מיקרי" (Random Walk).
עבור כל תרחיש חלוקת הערך בין בעלי מניות הבכורה לבין בעלי המניות הרגילות על פי המנגנון הבא:
 - חלוקת התמורה לבעלי מניות הבכורה עד לתקרת זכויותיהם.

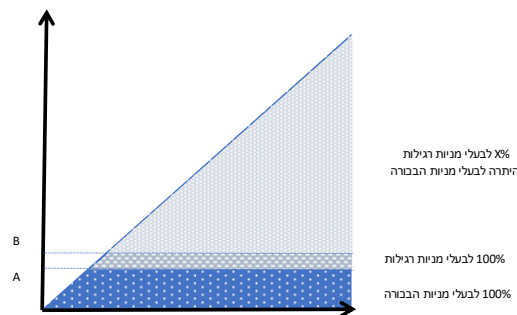


- חלוקת התמורה לבעלי המניות הרגילות עד לתקרת זכויותיהם.
- חלוקת היתרה על פי שיעור אחזקות בעלי המניות הרגילות ובעלי מניות הבכורה.
- חישוב תזרים המזומנים של כל סוג מניה עבור כל תרחיש.
- מציאת שווי החברה על ידי חתירה למטרה כך ששווי מניות הבכורה יהיה שווה לשווי לפיו בוצעה ההשקעה במניות הבכורה או לחילופין חתירה למטרה כך ששווי כלל המניות יהיה שווה לשווי ההון העצמי אשר נמצא בהערכת השווי.
- חישוב שווי מניה רגילה ומנית בכורה.

2. שימוש בחישוב שווי אופציות על ידי Black and Scholes

חישוב שווי כל סוג מניה על ידי שווי אופציות מתבסס על חלוקת השווי של כל אופציה בין בעלי המניות השונות על פי שווי החברה העתידי. כלומר, על ידי חישוב שווי האופציה¹ למחיר החברה בעתיד, ניתן להעריך את התמורה אשר יקבלו בעלי המניות מהסוגים השונים בכל שווי. סיכום תזרים המזומנים לכל סוג מניה ייתן הערכה גבי שווי המניה במועד הערכת השווי.

חישוב שווי האופציות מחושב על פי תקופת ההנזלה, סטיית התקן שנבחרה ושווי המימוש בכל מדרגה. להלן דוגמא לחלוקת השווי בין בעלי המניות:



ככלל, שתי השיטות אמורות להגיע לאותה התוצאה, אך השימוש במודל הבינומי נדרש לעיתים במקרים בהם קיימת מורכבות בחלוקת התמורה בין סוגי המניות.

הכותב הינו בעל משרד ליעוץ כלכלי המתמחה בהערכות שווי, חוות דעת כלכליות, תכניות עסקיות, PPA, בחינות לירידת ערך, בדיקת כדאיות פרויקטים ועוד.

¹ חישוב שווי האופציה צריך להיות מבוצע על ידי חישוב שווי אופציה אירופאית (הניתנת למימוש רק בסוף תקופת האופציה) ולא על פי אופציה אמריקאית (הניתנת למימוש בכל תקופת האופציה).



Valuation of ordinary shares and preferred shares by using OPM method (Option Pricing Method)

Niv Savion B.Sc. MBA

In order to evaluate the value of holdings in the Company's share capital, for purposes of sale, taxation, revaluation in the financial statements and other needs, we often find companies with a capital structure consisting of various types of shares with different rights on their holders. In order to assess the value of the holdings, we must first assess the value of each type of share and then assess the value of the holdings according to the number of shares of each type and the value of each type of share found. The common distribution is between ordinary shares and preferred shares, where preferred shares confer surplus rights over the ordinary shares. The excess rights usually include interest on the investment up to the time of the liquidation, payment of investment and interest before the ordinary shareholders, antidilution rights, and other.

The calculation of the value of each type of share can be performed:

- According to the price of one of the type of shares in which a transaction was executed close to the valuation date
- Based on the calculation of the total equity value by models of valuation (DCF, multiples, etc.)

In general, it is more recommended to the use of a share price according to an actual transaction between a willing seller and a willing buyer, on the assumption that this price reflects the market price of that type of share.

The accepted method for calculating the value of each type of share is by using Option Pricing Method (OPM). The common methods are:

1. Monte Carlo simulation

The Monte Carlo Method is a method for solving computational problems using random numbers (as opposed to the deterministic algorithms commonly used). Monte Carlo algorithms are computational algorithms that run random numbers a large number of times and perform calculations on the numbers that have been subtracted. Monte Carlo algorithms are often used to perform simulations on complex physical or mathematical systems.

The model assumes that the value of the Company's equity is distributed in a normal distribution around the average value and according to the variance typical of companies in the same industry in which the Company is engaged.

The value of the shares is calculated according to the following stages:

- Evaluate the time required to liquidation.
- Calculation of the rights of the shareholders of each type, at the time of the liquidation.
- Evaluation of the volatility of the Company's value based on a sample of companies operating in the sector in which the Company is engaged.
- Draw lots of scenarios (usually 10,000 scenarios) assuming a "random walk". For each value distribution scenario between the preferred shareholders and the ordinary shareholders according to the following mechanism:
 - Distribution of the proceeds to the preferred shareholders up to the maximum of their rights.
 - Distribution of the proceeds to the ordinary shareholders up to the maximum of their rights.
 - Distribution of the balance according to the holdings of the ordinary shareholders and preference shareholders.
- Calculate the cash flow of each type of share for each scenario.
- Finding the value of the company by using 'goal seek' so that the value of the preferred shares will equal the value according to which the investment in the preferred shares was made or



alternatively finding the total value of the shares will equal the value of the shareholders' equity that was valued.

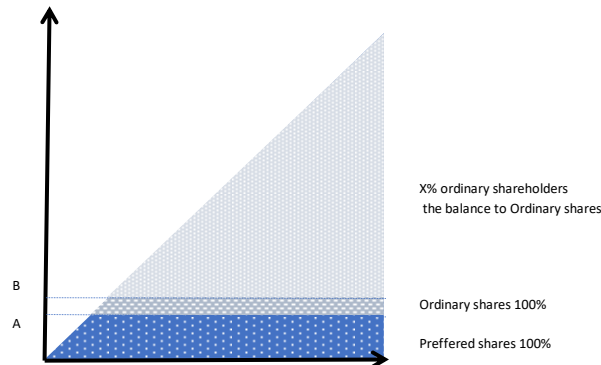
- Calculation of the value of an ordinary and a preferred share.

2. Black and Scholes

The calculation of the value of each type of share by the value of options is based on the distribution of the value of each option among the various shareholders according to the value of the future company. In other words, by calculating the value of the option to the price of the company in the future, it is possible to estimate the cash flow that the shareholders of the different types will receive. The cash flow summary for each type of stock will give an estimate of the share value at the valuation date.

Calculation of the value of the options is calculated according to the liquefaction period, the standard deviation selected and the value in each step.

The following is an example of the distribution of the value among the shareholders:



Both methods should reach the same result, but the use of the binomial model is sometimes required in cases where there is a complexity in the distribution of the cash flow between the types of shares.

The author is economic consultant specializes in valuations, economic opinions, business plans, PPA, impairment tests, projects feasibility studies and more.