



גיליון 308 : 06 מאי, 2020 אפיק ושות'. עורכי דין ונוטריון  
 Issue 308: May 06, 2020 AFIK & CO. ATTORNEYS AND NOTARY

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

Afik & Co. markiert das Geburtsdatum des österreichischen Psychopathologen und Neurologen Dr. Sigmund Freud (6. Mai 1856 - 23. September 1939), Begründer der Psychoanalyse und einer der einflussreichsten Wissenschaftler des 20. Jahrhunderts

אפיק ושות' מציינת את יום הולדתו של פסיכולוג והנוירולוג האוסטרי זיגמונד פרויד (6 מאי, 1856 - 23 ספטמבר, 1939), אבי הפסיכואנליזה ואחד המדענים המשפיעים ביותר במאה העשרים.

Afik & Co. marks the birth date of Austrian psychopathologist and neurologist Dr. Sigmund Freud (May 6, 1856 – September 23, 1939), founder of the psychoanalysis and one of the most influential scientists of the 20th century

## 1. על וילהלם טל, ביבי והוודאות המשפטית החוזית בישראל / עו"ד דורון אפיק

### On Wilhelm Tell, Bibi and Contractual Legal Certainty in Israel /Doron Afik, Esq.



מאמר בנושא פרשנות חוזים בישראל והיכולת של בית המשפט לפרש בדיעבד את כוונת הצדדים בהתבסס על נסיבות חיצוניות לחוזה ולתת לחוזה פרשנות שאף אחד מהצדדים מעולם לא התכוון לה. המאמר נכתב על ידי עו"ד דורון אפיק ממשרד אפיק ושות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a308>

An article on contract interpretation in Israel and the Court's ability to construe the parties' intent in retrospect based on circumstances extrinsic to the contract and thus give the contract an interpretation that neither party has ever intended. The article was written by attorney Doron Afik of the Afik & Co law firm. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a308>

## 2. משרדנו בתקשורת: פרסום כתבות אודות פעילות משרדנו

### Media Publications Regarding Afik & Co. Activity

Lupa.CZ: פרסום אודות הליך משפטי אותו מנהל משרד אפיק ושות' בתחום הסכסוכים בין בעלי מניות. את הפרסום בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/press/p308>

Lupa.CZ: Publication of a lawsuit managed by the Afik & Co. in the field of corporate disputes. The publication in English may be found at the link: <http://www.afiklaw.com/press/p308>

## 3. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

### Corporate, Antitrust and Securities Law Update

#### א. החלטה על שינוי זכויות סוג מניות ללא רציול עסקי לגיטימי מאחוריה עשויה להיות מקפחת

העליון: קיפוח הוא חלוקת משאבים בלתי הוגנת בין בעלי המניות תוך פגיעה בצפייה לגיטימית של בעלי המניות; הבדיקה היא האם התוצאה היא מקפחת ואינה מתמקדת במניעיו של המקפח; החלטה שפוגעת בזכות סוג בעלי מניות ללא רציול עסקי לגיטימי עשויה להיות מקפחת. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/10509>

**A decision to change the rights of a class of shares without a legitimate business rationale behind it may be oppressing.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/10510>

## ב. גם בהתקיים מנגנון בוררות בסכסוכי בעלי מניות סכסוך הנוגע להתנהלות החברה אינו כלול בכך

העליון: בוררות מתנהלת בין צדדים להסכם הבוררות; גם אם קיים בהסכם בעלי המניות מנגנון בוררות בסכסוכים ביניהם, כאשר מדובר בטענות לגבי התנהלות החברה אין הדבר כלול במנגנון הבוררות. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/10511>

**Even if an arbitration clause as to shareholders disputes exists a dispute as to the behavior of the company is not part of such.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/10512>

## 4. עדכוני משפט מסחרי

### Commercial Law Updates

#### א. בית דין בישראל לא יכול למנוע פיטורי עובד על ידי מדינה זרה אך יכול לדון בנושא פיצויים של העובד

עבודה ירושלים: חסינות מדינה זרה מונעת תביעות בנוגע לסיום העסקה אך אינה מונעת תביעות בנוגע לפיצויים בגין פיטורים שלא כדין כשלא מדובר בעובד הממלא תפקיד דיפלומטי. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/10513>

**An Israeli Court may not prevent dismissal of an employee by a foreign country but may discuss compensation of such employee.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/10514>

#### ב. כאשר צד טועה בהבנת החוזה לעתים יוכל לבטל את ההסכם גם אם לא הוטעה על ידי הצד השני

שלום ת"א: גם כאשר חוזה לא הופר והצד השני לא הטעה את הצד שמבקש לבטלו, ניתן לעתים לבטלו מחמת טעות; כאשר צד טועה בהבנת החוזה ואלמלא הטעות לא היה מתקשר בחוזה, בית המשפט רשאי לבטלו משיקולי צדק. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/10515>

**When a party misunderstood the contract it may in some cases still be terminated even if it was not breached by the other party or fraudulently induced.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/10516>

#### ג. בעל תפקיד ציבורי המוציא לשון הרע אינו חסין מתביעה גם אם הדברים נאמרו בישיבת מועצת עיר

מחוזי ת"א: אין מקום להפוך את ישיבות מועצת העיר, אף שנתכנסו כדין, לבמה להטלת רפש בחסות החוק; הגנות חוק איסור לשון הרע לא חלות כשאין חובה על פי דין לומר את הדברים. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/10517>

**A public officer is not immune from claim for defamation even if the defamatory statements were made during a city council meeting.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/10518>

## 5. עדכוני מקרקעין

### Real Estate Law Updates

#### סיוע לעסקים בשל משבר הקורונה: פטור מארנונה בהיקף של שלושה חודשים

ק"ת: עסקים יזכו לפטור מלא מארנונה בהיקף של שלושה חודשים. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/10519>

**Financial package to business due to the Covid19 Crisis: three-month city tax exemption.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/10520>

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](mailto: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](http://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](mailto: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. על וילהלם טל, ביבי והוודאות המשפטית החוזית בישראל / עו"ד דורון אפיק

### On Wilhelm Tell, Bibi and Contractual Legal Certainty in Israel /Doron Afik, Esq.

מאמר בנושא פרשנות חוזים בישראל והיכולת של בית המשפט לפרש בדיעבד את כוונת הצדדים בהתבסס על נסיבות חיצוניות לחוזה ולתת לחוזה פרשנות שאף אחד מהצדדים מעולם לא התכוון לה. המאמר נכתב על ידי עו"ד דורון אפיק ממשרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון. עו"ד דורון אפיק הינו נוטריון ועורך דין המוסמך בישראל ובניו יורק והוא השותף המנהל של משרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) המתמקד בהנפקות באוסטרליה, דיני חברות, דיני מקרקעין, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, לרבות עסקאות מיזוג ורכישה, מימון ומשפט ימי ואף הרצה בתחומי מומחיותו, לרבות 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 וכנאמן בנאמנויות ישראליות ובינלאומיות. את המאמר ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a308>

An article on contract interpretation in Israel and the Court's ability to construe the parties' intent in retrospect based on circumstances extrinsic to the contract and thus give the contract an interpretation that neither party has ever intended. The article was written by attorney Doron Afik of the Afik & Co, Attorneys and Notary law firm. Doron Afik, Esq. 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](http://www.afiklaw.com)). 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 Australian IPO's, 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. The article in English may be found at the link: <http://www.afiklaw.com/articles/a308>

## 2. משרדנו בתקשורת: פרסום כתבות אודות פעילות משרדנו

### Media Publications Regarding Afik & Co. Activity

כתבה בעיתון הצ'כי Lupa.CZ, העיתונאי Jan Sedlák, אודות הליך שהגיש משרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)), עורכי הדין דורון אפיק, יאיר אלוני ושלי וילנר, במסגרת הליך סכסוך בעלי מניות בחברה להוספת איל ההון הצ'כי קארל קומרק (Karel Komárek) ועוד שלושה דירקטורים בביונקסוס, מארק יבלונסקי (Marek Jablonský), מיכל טומנק (Michal Tománek) ופיליפ מטודי (Philippe Metoudi). הכתבה פורסמה ביום 28.04.2020. את הפרסום ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/press/p308>

The Lupa.CZ journalist Jan Sedlák wrote about a motion filed by the Afik & Co. office ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)), attorneys Doron Afik, Yair Aloni and Shelly Wilner, seeking to add to a corporate dispute claim Czech economic icon Karel Komárek and three other directors at Bio-Nexus, Marek Jablonský, Michal Tománek and Philip Methodi. The article was published on 28.04.2020. The publication in English may be found at the link: <http://www.afiklaw.com/press/p308>

## 3. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

### Corporate, Antitrust and Securities Law Updates

**א. החלטה על שינוי זכויות סוג מניות ללא רציונל עסקי לגיטימי מאחוריה עשויה להיות מקפחת**

**A decision to change the rights of a class of shares without a legitimate business rationale behind it may be oppressing**

[ע"א 3432/17 שי טופז (יוכט) נ' חיים יוכט, 16.4.2020, בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, כב' השופטים נעם סולברג, ג'ורג' קרא, יוסף אלרון]

בחברה שמחזיקה נכס מקרקעין נקבע עוד בשנת 1973 שהון המניות מחולק למניות רגילות ולמניות פדיון כאשר המניות הרגילות זכאיות לדיבידנד ומניות הפדיון הן היחידות המצביעות בחברה והן מאבדות זכויותיהן אם הן נפדו או הועברו, לרבות במותו של בעל המניות. בהחלטת בעלי מניות הוחלט על שינוי תקנון כך שבוטלה מגבלת העבירות ומניות הפדיון זכאיות לדיבידנדים כמו המניות הרגילות.

בית המשפט העליון קבע שלא מתקיים קיפוח של המיעוט בביטול מגבלת העבירות אך ההחלטה לזכות את מניות הפדיון בדיבידנד היא מקפחת ותבוטל. קיפוח הוא חלוקת משאבים בלתי הוגנת בין בעלי המניות בחברה והמבחן לקיפוח הוא השאלה האם נפגעו ציפיותיהם הלגיטימיות של בעלי המניות בהתחשב, בין היתר, באופי החברה. הבדיקה היא האם התוצאה היא מקפחת ואינה מתמקדת במניעיו של המקפח. חברה רשאית לקבוע בתקנונה זכויות הצבעה שונות לסוגים שונים של מניות ושליטת זכויות הצבעה בתקנון החברה אינה מהווה קיפוח של בעלי המניות. לא ניתן לחסום לגמרי אפשרות שינוי תקנון, בין בהוראת תקנון ובין בהסכם, אך ניתן להגביל את היכולת ברוב מיוחד שיידרש אולם תיקון התקנון גם במקרה כזה, אם לא הגבלה בתקנון יכולת התיקון, הוא ברוב רגיל. כאן לא הייתה ציפיה לגיטימית לבעלי המניות הרגילות להשתתף בניהול אך הייתה להן ציפיה לקבלת מלוא הדיבידנדים. כך, ביטול מגבלת העבירות של מניות הפדיון לא מהווה קיפוח. ההחלטה בדבר זכאות לדיבידנדים גם לבעלי מניות הפדיון אינה מגדילה את העושר של החברה, אלא רק משנה את אופן חלוקת המשאבים בחברה ואין בה כל רציונל עסקי לגיטימי ולכן היא מקפחת ובטלה.

In a company that owns real estate, it was set already in 1973 that the share capital is divided into ordinary shares and redemption shares, with the ordinary shares entitled to dividends and the redemption shares being the only ones with a right to vote and forfeiting their rights if they are redeemed or transferred, including upon the demise of the shareholder. In a general meeting it was decided to change the articles of association so that the limitation of alienability is cancelled and redemption shares are entitled to dividends.

The Supreme Court held that there is no oppression of the minority in the cancellation of the limitation of alienability, but the decision to grant dividend rights to the redemption shares is oppressing and cancelled. Oppression is an unfair distribution of resources between shareholders in the company and the test for oppression is the question of whether the legitimate expectations of shareholders was compromised given, inter alia, the nature of the company. The test is whether the result is oppressing and does not focus on the oppressor's motives. A company may stipulate different voting rights to different classes of shares in the articles of association and the denial of voting rights to a class does not constitute oppression. It is not possible to completely block the possibility of a change of the articles, either in a provision of the articles of association or in an agreement, but the ability may be limited by a special required majority. Nevertheless, unless stipulate otherwise in the articles, amendment of the articles to change such supermajority requires an ordinary majority. Here there was no legitimate expectation for ordinary shareholders to participate in management, but they had an expectation of receiving all dividends. Thus, cancelling the alienability limitation of the redemption shares does not constitute oppression. The decision on dividend eligibility also for the redemption shareholders does not increase the wealth of the company, but only changes the way the company distributes resources and has no legitimate business rationale and is therefore oppressing and void.

**ב. גם בהתקיים מנגנון בורות בסכסוכי בעלי מניות סכסוך הנוגע להתנהלות החברה אינו כלול בכך**  
**Even if an arbitration clause as to shareholders disputes exists a dispute as to the behavior of the company is not part of such**

[רעא 354/20 גרופ א.ה.ב.א בע"מ נ' טלטה בע"מ, 26.4.2020, בית המשפט העליון, כב' השופט דוד מינץ; הפב (ת"א) 68166-03-19 גרופ א.ה.ב.א בע"מ נ' 1 טלטה בע"מ, 16.12.2019, בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו, כב' הנשיא איתן אורנשטיין]

הסכם בעלי מניות בחברה המנהלת מתחם אירועים קבע מנגנון בורות בסכסוכים בין הצדדים ומנגנון הערכות שווי במקרה שאחד הצדדים מבקש לרכוש את מניות הצד השני בהתאם לזכותו על פי אותו הסכם. אחד הצדדים ביקש לרכוש את מניות הצד השני אך הוא ביקש למנות בורר בטענה ששווי החברה לא משקף את שווייה האמיתי בשל התנהלות לא ראויה של החברה לרבות הסתרת רווחים, נישול הדירקטור מטעם בעל המניות, כשלים בתשלומים לספקים ועוד.

בית המשפט העליון קבע שאין מקום למנות בורר. בעניין בו הוסכם מראש על ידי הצדדים כי במקרה של סכסוך העניין יידון בהליך בורות, רשאי בית המשפט למנות בורר אם לא נתמנה בורר לפי ההסכם, אך זאת רק אם מינוי הבורר יממש את כוונת הצדדים כפי שבאה לידי ביטוי בהסכם ויש לשקול גם שיקולים של האינטרס הציבורי הרחב, כגון החשיבות הציבורית בבירור הסכסוך בין כותלי בית משפט. כאן קיים מנגנון הערכת שווי למקרה של רכישת מניות צד אחד על ידי האחר ועל כן מינוי בורר יחתור תחת כוונת הצדדים וכל ויכוח לגבי אופן הפעלת מנגנון הערכת השווי אינו מקום לבוררות. החברה אינה צד להסכם הבוררות בהסכם בעלי המניות ופגמים בדבר התנהלות החברה מקומם בהליכים נגד החברה ונושאי המשרה בה במסגרת הפרוצדורה המתאימה לכך.

A shareholders agreement in a company managing an event complex established an arbitration mechanism for disputes between the parties and a valuation mechanism in case one of the parties wishes to purchase the other party's shares in accordance with its right under the same agreement. One of the parties requested to purchase the shares of the other party, but the other sought to appoint an arbitrator on the grounds that the value of the company does not reflect its true value due to improper conduct of the company, including concealment of profits, ousting the director appointed by the shareholder, non-payments to suppliers, etc.

The Supreme Court held there was no place to appoint an arbitrator. Where it was agreed in advance by the parties that in the event of a dispute the issue will be decided in arbitration proceedings, the Court may appoint an arbitrator if no arbitrator is appointed under the agreement, but only if the arbitrator's appointment fulfills the intention of the parties as expressed in the agreement and after considering issues of public interest, such as the public importance of the conflict. Here, there is a valuation mechanism in the case of the purchase of one party's shares by the other and therefore the appointment of an arbitrator will subvert the parties' intent. Any dispute as to how the valuation mechanism should be operated is not for arbitration. The company is not a party to the arbitration procedure in the shareholders' agreement and defects regarding the conduct of the company are to be discussed in proceedings against the company and its officers under the appropriate procedure.

**4. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה**

**Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates**

**א. בית דין בישראל לא יכול למנוע פיטורי עובד על ידי מדינה זרה אך יכול לדון בנושא פיצויים של העובד**  
**An Israeli Court may not prevent dismissal of an employee by a foreign country but may discuss compensation of such employee**

[סע"ש 28392-07-19 נור קורט נ' הרפובליקה הצרפתית, 12.04.2020, בית הדין האזורי לעבודה ירושלים, כב' השופט דניאל גולדברג, נציג ציבור (עובדים) מר יוסף קשי, נציג ציבור (מעסיקים) מר יוסי בבנישטיין]

טבח בקונסוליה הצרפתית בירושלים שפוטר העלה טענות רבות לגבי אופן העסקתו ואופן פיטוריו אך הרפובליקה הצרפתית טענה כי אין לבית הדין לעבודה במדינת ישראל סמכות לדון בתיק.

בית הדין האזורי לעבודה קבע, כי העובד לא יכול לתבוע את הרפובליקה הצרפתית בישראל לביטול פיטוריו או השבתו לעבודה אך יכול לתבוע פיצויים בגין פיטורים שלא כדין. החוק הישראלי קובע חסינות למדינה זרה מפני תביעות בישראל אך אינו מונע תביעות עובדים בסמכותו הייחודית של בית דין אזורי לעבודה כאשר עניינה של התביעה כולה

בעבודה שכולה או חלקה אמורה להיעשות בישראל ובעת שקמה עילת התביעה, היה העובד או המועמד לעבודה אזרחי ישראלי או מי שמקום מגוריו הרגיל הוא בישראל או ברשות הפלסטינית. גם בפסיקה של בית הדין האירופי לזכויות אדם בעניין Sabah el Leil v. France מיום 29.6.11 (App. No. 34865/05, IHRL 193) נקבע שאמנת האו"ם בדבר חסינות מדינות זרות ונכסיהם מפני סמכות שיפוט משנת 2004 לא מונעת תביעת פיצויים כאשר לא מדובר בעובד שביצע עבודה שקשורה באופן הדוק לתפקידיה הריבוניים של המדינה. כאן, העובד הועסק כטבח בקונסוליה, ולכן לא מדובר בעבודה שקשורה לריבונות של צרפת, ולפיכך לא התקיימו התנאים להכרה בחסינות המדינה הזרה בנסיבות העניין.

A cook at the French consulate in Jerusalem contended against his employment and dismissal but the French Republic argued that Israeli Labor Court does not have jurisdiction against it.

The Labor Court held that the employee cannot sue the French Republic in Israel to cancel his dismissal or reinstate him for work but may claim compensation due to unlawful dismissal. Israeli law prescribes immunity to a foreign state from claims in Israel, but does so preclude claims by employees under the unique jurisdiction of a Regional Labor Court when the whole or part of the work was to be done in Israel and when the cause of action was established, the employee or candidate for employment was an Israeli citizen or resident of Israel or the Palestinian Authority. Even the case of the European Court of Human Rights regarding Sabah el Leil v. France dated June 29, 11 (App. No. 34865/05, IHRL 193) states that the United Nations Convention on Immunity of Foreign States and Their Assets of Jurisdiction of 2004 does not preclude a claim for compensation when it is not an employee who is closely associated with the sovereign duties of the state. Here, the employee was employed as a consulate cook, hence his work could not be deemed as related France's sovereignty and the conditions for foreign state immunity do not apply.

## **ב. כאשר צד טועה בהבנת החוזה לעתים יוכל לבטל את ההסכם גם אם לא הוטעה על ידי הצד השני**

**When a party misunderstood the contract it may in some cases still be terminated even if it was not breached by the other party or fraudulently induced**

[ת"א 20512-10-17 ח'לאילה ואח' נ' קקאו סנטר ניהול בתי קפה בע"מ, 05.04.2020, בית משפט השלום בתל אביב, כב' השופט שרון הינדה]

זכין חתם עם רשת בתי קפה על הסכם זיכיון להפעלת בית קפה של הרשת. למרות שהדברים לא נרשמו בהסכם, הצדדים דיברו על כך שבית הקפה אמור היה להיפתח בקניון שאמור היה להיות מוקם, כאשר הרשת הייתה אמורה לחתום על הסכם שכירות עם בעלי הנכס. לימים הקניון לא הוקם, והזכין דרש את השבת כספי הזיכיון.

בית המשפט קבע כי למרות שלא הייתה הפרה של ההסכם על ידי הרשת או הטעיה של הזכין על ידה, יש מקום לבטל את ההסכם בשל טעות של הזכין. חוק החוזים מגדיר הטעיה כאי גילוי של עובדות אשר לפי דין, לפי נוהג או לפי הנסיבות היה על הצד השני לגלותן, וקובע כי מי שהתקשר בחוזה עקב טעות שהיא תוצאה של הטעיה שהטעהו הצד השני או מי מטעמו רשאי לבטל את החוזה. כאן, הזכין ידע כי הקניון טרם נבנה והסכם השכירות טרם נחתם ולכן לא הייתה הטעיה. אולם, גם בהיעדר הטעיה, החוק מאפשר למי שהתקשר בחוזה לבטלו עקב טעות אם לא היה מתקשר בו לולא הטעות והצד השני ידע או שהיה עליו לדעת על כך ובמקרים חריגים גם במקרה שהצד השני לא ידע ולא היה עליו לדעת על כך. הרשת לא ידעה על הטעות, אבל ההיגיון המסחרי מעלה כי לו ידע הזכין שתהליך הבניה עלול להימשך פרק זמן בלתי ידוע, לא היה מתקשר בהסכם והעוול שייגרם לו אם יישאר קשור בהסכם גדול מזה שיגרם לרשת אם יבוטל בהסכם והיא תחויב בהשבת הכספים ולכן יש מקום לבטל את ההסכם.

A franchisee signed a contract with a coffee shops chain to operate a franchise. Although such were not set in the agreement, the parties agreed that the café be opened in a mall that was to be built and the chain was to be the lessor of the property from the owners. The mall was not built and the franchisee demanded repayment of the franchise fees.

The Court held that although there was no breach of the agreement by the chain nor fraudulent inducement of the franchisee by it, there are grounds to terminate the contract due the franchisee's mistake. Israeli Contract Law defines misrepresentation as non-disclosure of facts, which under law, practice or circumstances should have been disclosed to the other party, and states that a person who has been fraudulently induced has the right to terminate the contract. Here, the franchisee knew that the mall had not yet been built and that the lease contract had not yet been signed and thus no fraudulent inducement exists. However, even in the absence of misrepresentation, the law empowers one who entered into an agreement due to one's misunderstanding to terminate it if one would not have entered the contract absent such mistake and the other party knew or should have known about this. Under exceptional circumstances, the right to terminate may exist even if the other party did not know or need to know about such mistake. The chain did not know about the mistake but commercial logic suggests that had the franchisee known that the construction process would take an unknown period of time, the franchisee would not have entered the agreement, and the damage caused to the franchisee if continuing to be tied to such agreement would be greater than the chain's damage in terminating the contract and repaying the funds and thus the contact should be terminated.

## ג. בעל תפקיד ציבורי המוציא לשון הרע אינו חסין מתביעה גם אם הדברים נאמרו בישיבת מועצת עיר

### A public officer is not immune from claim for defamation even if the defamatory statements were made during a city council meeting

[עא (ת"א) 17517-01-18 כרמל שאמה הכהן נ' משה ריוח, 05.04.2020, בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים, לפני כבוד סגנית נשיאה השופטת יהודית שבח, כב' השופט יונה אטדגי וכב' השופטת שלומית יעקובוביץ]

נבחר ציבור ייחס ליריבו הפוליטי מעשי שחיתות חמורים במהלך ישיבת מועצה.

בית המשפט קבע, כי הדברים מהווים לשון הרע. אין להעניק הגנה לפרסום דברי כזב פוגעניים גם אם נאמרו במהלך ישיבת מועצה שהתכנסה לפי חוק. החוק מונה שורה של מקרים בהם יחשב הפרסום כמותר ויעניק הגנה מוחלטת. כך למשל, במקרה שבו מדובר בפרסום שנעשה על פי דין, פרסום שנעשה על פי הוראת רשות המוסמכת, או פרסום שנעשה על פי היתר של רשות מוסמכת. כאן, חבר מועצת העיר ניסה להכשיל מועמד לתפקיד סגן ראש העיר ובמסגרת דיון שנערך בישיבת המועצה לצורך בחירתם ומינויים של בעלי התפקידים ברשות המקומית פרסם בגנותו דברי כזב פוגעניים המייחסים לו מעשה שוחד. חבר המועצה רשאי היה להביע את דעתו ולפרוש בפני הנוכחים את עמדתו בדבר חסרונותיו והיעדר כישוריו של המועמד, אך לא היה "חייב על פי דין" לספר אודותיו שקרים פוגעניים ועל כן הפרסום אינו בגדר 'פרסום מותר'.

An elected official attributed severe corruption conduct to his political opponent during a city council meeting. The Court held that the statements constitute defamation. False and defaming statements should not be protected under law even if they were said during a city council meeting convened under law. Israeli law lists a number of cases where certain statements are considered permissible and provides for such publications an absolute protection. Such is the case, for example, where publication was made under law, a publication was made under the order of an authorized authority, or a publication was made under the permit of an authorized authority. Here, a city councilor attempted to block the appointment of a political opponent for deputy mayor and during a council meeting for the election and appointment of local office holders made against him abusive falsehoods attributing to him an act of bribery. A councilor is allowed to express his views and present to the attendees his position on the shortcomings and lack of qualifications of the candidate, but is not "legally obliged" to spread false and damaging statements and therefore the publication is not considered as "permitted statement".

## 5. עדכוני מקרקעין

### Real Estate Law Updates

#### סיוע לעסקים בשל משבר הקורונה: פטור מארנונה בהיקף של שלושה חודשים

#### Financial package to business due to the Covid19 Crisis: three-month city tax exemption

[תקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) (תיקון מס' 2), התש"ף – 2020, ק"ת תש"ף מס' 8507 מיום 21.04.2020 עמ' 1194]

בשל המשבר שיצר וירוס הקורונה והצורך במתן סיוע כלכלי לעסקים הותקנו תקנות המעניקות הנחה בארנונה בשיעור של 100% לעסקים לתקופה שמיום 01.03.2020 ועד ליום 31.05.2020. ההנחה תינתן לכלל הנכסים למעט נכסים המוחזרים בתקנה כגון: נכסי מגורים, בנקים, חברות ביטוח, חנויות מזון ועוד. התקנות מאפשרות לרשויות המקומיות להחליט על פי שיקול דעתן להעניק הנחה שנתית בהיקף של 25% וזאת במקום פטור של 100% למשך שלושה חודשים.

Due to the crisis created by the Corona Virus and the need to provide financial assistance to businesses, regulations were promulgated to provide for a 100% discount on business city tax for the period from 01.03.2020 to 31.05.2020 were approved. The discount will be given to all properties except certain excluded types such as: residential properties, banks, insurance companies, food stores and more. The regulations allow local authorities to decide at their discretion to grant a 25% annual discount instead of 100% discount for three months.

## על וילהלם טל, ביבי והודאות המשפטית החוזית בישראל / עו"ד דורון אפיק

ב-6 אפריל, 1995, ארעה בישראל אחת מפרשיות הרצח שיעסיקו את בתי המשפט, הפרשנים ובית המחוקקים הישראלי במשך עשרות השנים שלאחר מכן – בית המשפט העליון נתן את פסק הדין בפרשת אפרופים<sup>1</sup> ובכך רצח, יש אמרו, את הודאות המשפטית החוזית בישראל. גם כשהמחוקק שינה את החוק לא הכיר בכך בית המשפט העליון, אולם ב-20 נובמבר, 2019, ניתן פסק דין בפרשת ביבי כבישים<sup>2</sup> והארץ רעשה שוב – הלכת אפרופים מתה, תחי הודאות המשפטית! אך פסק דין של נשיאת בית המשפט העליון מסוף אפריל, 2020<sup>3</sup>, קבע שדבר לא השתנה. או שלא...

כששני צדדים מנסחים חוזה ביניהם הם לא תמיד יודעים כיצד בית משפט יפרש אותו מאוחר יותר, לעתים שנים לאחר שנכרת. עד פרשת אפרופים, כמקובל מזה מאות שנים במשפט הבריטי וכפי שרשום מפורשות בחוק הישראלי, כשלשון החוזה ברורה – בית משפט פירש את החוזה ללא בחינת נסיבות חיצוניות לו, אך באותו סכסוך מקרקעין משנות ה-90 קבע בית המשפט העליון שתמיד יש לבחון את ההסכם על פי נסיבותיו החיצוניות. משמעות הדבר היא שביט המשפט מפרש חוזה באופן שאולי אף צד לו לא התכוון אליו וכך יכול בית המשפט תחילה להחליט מה התוצאה אליה רוצה להגיע ואז לפרש את החוזה בהתאם. ובאפליקציה לאגדת העם השוויצרית: תחילה יורה בית המשפט את החץ ורק אז מחליט היכן החזיק הילד את התפוח, אף אם במסגרת התהליך לעתים הילד נפגע...

משמעות הלכת אפרופים היא פגיעה אנושה בוודאות המשפטית ועל כן הביקורת הרבה לה זכתה במהלך השנים. גם המחוקק הישראלי נזעק ובשנת 2011 תוקן חוק החוזים הישראלי<sup>4</sup>, כך שנרשם בו מפורשות שכאשר החוזה ברור הוא יפורש בהתאם ללשונו. מטרתו הברורה של המחוקק, כפי שנרשמה בכל מקום אפשרי, הייתה לבטל את הלכת אפרופים ולהחזיר לחיים את הודאות המשפטית החוזית בישראל, אולם זמן קצר לאחר כניסת החוק לתוקף כבר החלו להינתן פסקי דין הקובעים, שהמחוקק לא באמת התכוון לבטל את הלכת אפרופים וכי בפועל, כדי לבחון האם החוזה ברור, יש תחילה לבחון את הנסיבות החיצוניות לחוזה. ובמילים אחרות, דבר לא השתנה...

מיץ תפוחים רב זרם תחת הגשר משך קרוב ל-10 שנים נוספות עד שניתן פסק הדין בפרשת ביבי כבישים בסוף 2019, ובו דובר בפרשנות חוזה בן מאות עמודים, שנכרת כתוצאה מזכיה במכרז ונחתם טרם תיקון חוק החוזים. אחד השופטים, פרופסור אלכס שטיין, קבע ש"הלכת אפרופים חלה על כל חוזה וחוזה, אבל לא כל החוזים נולדו שווים". חוזים ארוכי טווח נדרשים לפרשנות עמוקה יותר מכוח עקרונות כלליים כמו תום לב, הגינות וסבירות אך חוזים שכל תנאיהם מוגדרים ייבחנו לפי לשונם. בעוד שהשופט עוזי פוגלמן הסכים לתוצאה, הוא ביסס את אי ההתערבות על היות החוזה תוצאה של מכרז. השופט השלישי, ד"ר עופר גרוסקופף, קבע שלושה מדרגי אי התערבות בלשון החוזה: לא תהיה התערבות בחוזה עסקי שכל הצדדים לו מיוצגים משפטית; תהיה התערבות פחותה בחוזה פרטי שכל הצדדים לו הם אנשים פרטיים; והתערבות מרובה בחוזה צרכני בין עוסק לאדם פרטי. בקשה לדיון נוסף הוגשה לנשיאת בית המשפט העליון בטענה שמדובר בהלכה חדשנית אך כבי הנשיאה אסתר חיות קבעה שדבר לא השתנה ובפועל מדובר בהליכה בדרכה של הלכת אפרופים לפיה על בית המשפט לעשות כל שניתן על מנת להימנע מלהכניס לחוזה דברים שהצדדים לא התכוונו לו ועל כן "שמור ללשון החוזה תפקיד מרכזי וחשוב בתהליך הפרשני" ו"חזקה היא כי פרשנות החוזה תואמת את המשמעות הפשוטה והטבעית של הכתוב בו". ובמילים אחרות, פסק הדין המהפכני בעצם לא שינה דבר מכיוון שהלכת אפרופים מעולם לא אמרה את מה שכולם חושבים כבר 25 שנה שהיא אומרת...

אז מה כן השתנה? הודאות המשפטית בהחלט התחזקה וחיזקה משמעותית את הצורך להשתמש בעורכי דין בעריכת הסכמים מסחריים אבל הרבה מעבר לכך, את החשיבות להשתמש בעורכי דין טובים ובעלי ניסיון בתחום הרלוונטי. מצד שני, אמרה חכמה עתיקה קובעת שלחסוך כסף עולה בסוף הרבה יותר, כך שגם כאן אין כל חידוש...

<sup>1</sup> עו"ד דורון אפיק הינו נוטריון ועורך דין המוסמך בישראל ובניו יורק והוא השותף המנהל של משרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) המתמקד בהנפקות באוסטרליה, דיני חברות, דיני מקרקעין, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, לרבות עסקאות מיזוג ורכישה, מימון ומשפט ימי ואף הרצה בתחומי מומחיותו, לרבות במסגרת תואר מנהל עסקים Executive MBA באוניברסיטה העברית בירושלים. עו"ד אפיק בוגר הכשרה של האיחוד האירופי ביישוב סכסוכים בינלאומיים מחוץ לכותלי בית המשפט (נישור ובוררות) ומשמש גם כבורר וכנאמן בנאמנויות ישראליות ובינלאומיות. 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](mailto:afiklaw@afiklaw.com).

<sup>2</sup> ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ, מט(2) 265 (06.04.1995), בית המשפט העליון, כבי המשנה לנשיא אחרון ברק, כבי השופט דב לין, כבי השופט אליהו מצא

<sup>3</sup> ע"א 7649/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ רכבת ישראל בע"מ (20.11.2019), בית המשפט העליון, כבי השופטים עוזי פוגלמן, ד"ר עופר גרוסקופף, פרופ' אלכס שטיין

<sup>4</sup> ד"א 8100/19 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ רכבת ישראל בע"מ (19.04.2020), בית המשפט העליון, כבי הנשיא אסתר חיות

<sup>5</sup> חוק החוזים (חלק כללי) (תיקון מס' 2) התשע"א-2011, ס"ח תשע"א מס' 2273 מיום 26.1.2011. עמ' 202 (ה"ח הכנסת תשי"ע מס' 335 עמ' 198) – תיקון מס' 2.

## On Wilhelm Tell, Bibi and Contractual Legal Certainty in Israel /Doron Afik, Esq.\*

On April 6, 1995, one of the most famous murder cases took place in Israel and would occupy the Israeli courts, scholars and the legislature for the ensuing decades - the Supreme Court gave the verdict in the Apropim case,<sup>1</sup> thus murdering, some say, the contractual legal certainty in Israel. Even when the legislature changed the law, the Supreme Court did not recognize it, but on November 20, 2019, a judgment was given in the Bibi Roads case<sup>2</sup> and the earth shook again – Apropim is dead, long live the legal certainty! But a verdict by the President of the Supreme Court of April 2020<sup>3</sup> holds that nothing had changed. Or not...

When two parties draft a contract between them, they do not always know how a Court will, sometimes years thereafter, read it. Until the Apropim case, as Common Law has it for centuries and as expressly stated under Israeli law, if the language of the contract is clear - the Court construes it without reviewing extrinsic evidence, but in that certain 90's real-estate dispute the Supreme Court held that a contract must always be read under its external circumstances. This means that the Court construes a contract in a way that neither party thereto intended, thus allowing the Court to first decide the outcome it wishes and only then construe the contract accordingly. And if we apply it to the famous Swiss folk legend: first the Court shoots the arrow and only then decides where the child held the apple, even if in the process the child is sometimes injured ...

The meaning of the Apropim caselaw is a death-strike to the contractual legal certainty and that is the reason for which it attracted much criticism over the years. The Israeli legislature also took rightful action and in 2011 the Israeli contract law was amended<sup>4</sup>, so that it now explicitly states that when the contract is clear it will be construed in accordance with its language. The clear purpose of the legislature, as recorded everywhere possible, was to abolish the Apropim caselaw and revive the contractual legal certainty in Israel, but shortly after the law came into force, judgments were given stating that the legislature did not really intend to abolish Apropim and that in practice, in order to decide whether the contract is clear, one must first examine the external circumstances of the contract. In other words, nothing changed ...

Much apple juice flowed under the bridge for nearly 10 years until the Bibi case was decided in late 2019, involving interpretation of a long contract, entered as a result of a public tender before the Contracts Law was amended. One of the justices, Professor Alex Stein, held that "Apropim applies to every contract, but not all contracts are born equal." Long-term contracts require deeper interpretation under general principles such as good faith, fairness and reasonableness but contracts all terms of which are defined will be read according to their language. While justice Uzi Vogelmann agreed to the outcome, he based his refusal to intervene on the fact that the contract was the result of a public tender. The third justice, Dr. Ofer Grosskopf, set three levels of construction: no intervention in a business contract for which all parties were legally represented; less intervention in a private contract; and deep intervention in a consumer contract between a dealer and a private person. The Supreme Court was moved for an additional hearing on the grounds that this is an innovative caselaw, but President Esther Hayut decided that nothing has changed and in fact the decision walked in the path of Apropim, under which the Court must do everything possible to avoid injecting into a contract things that the parties did not intend. Thus, "the language of the contract plays a pivotal and important role in the interpretive process" and "it is presumed that interpretation of the contract is consistent with the plain and natural meaning of the text." In other words, the revolutionary Bibi verdict did not change anything because Apropim never said what everyone, over the past 25 years, believe it said...

So what did change? Legal certainty certainly strengthened and significantly strengthened the dire need to use lawyers in drafting commercial agreements but far beyond that, the importance of using good lawyers with experience in the relevant field. On the other hand, ancient wisdom states that trying to save money costs much more at the end, so here too there is not really anything new ...

---

\***Doron Afik, Esq.** 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](http://www.afiklaw.com)). 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 Australian IPO's, 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. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com)

<sup>1</sup> CA 4628/93 State of Israel v. Apropim Housing and Development (1991) Ltd., 49(2) 265 (April 06, 1995), Supreme Court, the honorable Deputy President Aharon Barak, Justice Dov Levin, Justice Eliyahu Matza

<sup>2</sup> CA 7649/18 Bibi Roads Dirt and Development Ltd. v. Israel Railways Ltd., (20.11.2019), Supreme Court, the honorable Justices Uzi Vogelmann, Dr. Ofer Grosskopf, Prof. Alex Stein

<sup>3</sup> AHA 8100/19 Bibi Roads Dirt and Development Ltd. v. Israel Railways Ltd., (19.04.2020), Supreme Court, President Esther Hayut

<sup>4</sup> The Law of Contracts (General Part) (Amendment No. 2), 2011, January 26, 2011, p. 202 (Knesset Bills, No. 335, p. 198) - Amendment No. 2.

## Vstup KKCG do izraelského startupu skončil u soudu, skupina se domáhá 120 milionů Kč

První soud se startupem Bio-Nexus se podařilo KKCG vyhrát, další bude v létě.

JAN SEDLÁK 28. 4.

Doba čtení: **6 minut**

---

První vstup české investiční skupiny [KKCG \(https://kkcg.com/cs/\)](https://kkcg.com/cs/), za kterou stojí miliardář KAREL KOMÁREK, na startupovou scénu v Izraeli dopadl neslavně. Fond [Springtide Ventures \(http://www.springtide.cz/\)](http://www.springtide.cz/), jehož je KKCG stoprocentním majitelem a který funguje jako nástroj na investice do startupů (Geewa, Techloop, ThreatMark a další), podal žalobu na izraelskou firmu [Bio-Nexus \(http://www.bio-nexus.com/\)](http://www.bio-nexus.com/). Mimo jiné po ní požaduje úhradu škody přes 120 milionů korun.

[Springtide jako investor do Bio-Nexusu vstoupil v roce 2016 \(https://www.lupa.cz/clanky/ceska-kkcg-investuje-miliony-dolaru-do-izraelskych-bio-nexus/\)](https://www.lupa.cz/clanky/ceska-kkcg-investuje-miliony-dolaru-do-izraelskych-bio-nexus/) a jejího výkonného ředitele jménem ז'יקי פּוּכּס ZIKI FUCHS viní z falšování finančních výsledků, faktur a auditorských zpráv. Pokud situaci ještě nenaruší koronavirus, mělo by jednání u okresního soudu v Tel Avivu proběhnout v červnu. Fuchs se ale snaží o protiútok a pokouší se u soudu vyrukovat s vlastní žalobou. Argumentuje v ní českou firmou Cleerio, která do portfolia Springtide rovněž spadala a na kterou ještě dojde řeč.

Bio-Nexus vznikl v roce 2010 kolem bývalých záchranářů. Ti vytvořili software pro mobilní chytrá zařízení, který zaznamenával proces toho, co se děje se zraněným člověkem během práce záchranné služby s tím, že data pak mají okamžitě k dispozici doktoři. Nástroj se poté rozrostl do dalších oblastí a sloužil k digitalizaci procesů, třeba v letectví.

Původní investice KKCG do Bio-Nexusu činila řádově miliony dolarů, díky čemuž Češi získali pětinový podíl. Skupina v následujících dvou letech podíl v izraelském startupu postupně navýšila. Poskytla peněžní injekci do základního kapitálu a poté prodala stoprocentní podíl ve firmě Cleerio, a to výměnou za získání dodatečného podílu na základním kapitálu Bio-Nexusu. Celkově tak KKCG získala 40procentní podíl a stala se největším spolumajitelem. Celková investice podle soudních dokumentů měla činit 35 milionů izraelských šekelů, tedy přes 252 milionů korun.

Česká společnost [Cleerio \(http://www.cleerio.com/cs/\)](http://www.cleerio.com/cs/), dříve známá jako Geosense, hraje v celém příběhu podstatnou roli. Cleerio se zabývalo takzvanou GIS oblastí, takže profesionálům nabízela různé mapové podklady a s tím spojená data a funkce. Springtide do

Cleeria jako investor vstoupil v roce 2016 výměnou za nižší miliony dolarů. V létě roku 2017 došlo ke spojení Bio-Nexusu a Cleeria s tím, že propojení obou produktů dává obchodní smysl.

Na přelomu let 2018 a 2019 už se ale situace měla jinak. Aplikaci Cleerio od Bio-Nexusu získala česká firma TopGis, která převzala i zákaznické smlouvy. Data byla převedena do služby GisOnline.cz spadající pod TopGis.

## Insolvence a první podivné signály

V dubnu 2019 pak bylo na Bio-Nexus, jehož součástí už bylo Cleerio, vyhlášeno insolvenční řízení s tím, že firma svým zaměstnancům dlužila mzdy. Insolvence je stále v chodu, poslední záznam o vývoji byl do insolvenčního rejstříku [zanesen letos šestého dubna \(https://isir.justice.cz/isir/ueu/evidence\\_upadcu\\_detail.do?id=858544A03B9F1C4DE05333F21FACA200\)](https://isir.justice.cz/isir/ueu/evidence_upadcu_detail.do?id=858544A03B9F1C4DE05333F21FACA200).

TopGis k obchodu [na svém webu uvedl \(https://www.gisonline.cz/informace-pro-klienty-bionexus-prevedene-do-topgis/\)](https://www.gisonline.cz/informace-pro-klienty-bionexus-prevedene-do-topgis/), že „poté, co se společnosti nepodařilo rozložit náklady rozšířením služeb do USA, změnila spolu s izraelským společníkem strategii. Nové výnosy hledal Bio-Nexus v aplikacích digitalizujících procesy, zvyšujících efektivitu a pomáhajících při správě majetku a v krizových situacích“.

Zástupci KKCG, respektive Springtide Ventures, pro Lupu uvádí, že signály o tom, že v Bio-Nexusu asi nebude vše v pořádku, začaly přicházet právě v roce 2018. Výkonný ředitel izraelského startupu Ztiki Fuchs dle českých investorů opakovaně nedokázal předkládat pravidelné finanční výsledky, dodnes nebyly předloženy auditované výsledky za rok 2017, nedošlo ke slíbenému finančnímu posílení firmy Cleerio a zaměstnanci přestali dostávat mzdy.

Springtide se snažil problémy vyřešit tak, že nabídl firmě Dum Spiro, kterou ovládal ředitel Fuchs a která v Bio-Nexusu držela 38,61 procenta, svůj 40procentní podíl. Obchod se nakonec neuskutečnil – údajně z toho důvodu, že Fuchs nepodepsal vyjednanou prodejní smlouvu.

„Na jaře 2019 bylo již zcela zřejmé, že se Bio-Nexus nachází ve velmi špatné finanční situaci. Obraceli se na nás mimo jiné izraelští zaměstnanci a upozorňovali, že pokud jim nebudou uhrazeny dlužné mzdy za více než šest měsíců, budou nuceni podat na Bio-Nexus insolvenční návrh,“ popisuje pro Lupu šéf Springtide DAVID MAREK. Jak už bylo popsáno výše, k insolvenci nakonec došlo.

Springtide se následně pokoušel převzít nad Bio-Nexusem kontrolu a získat o fungování podrobné informace. Představenstvo mělo čtyři členy, přičemž Springtide měl dva, stejně jako Dum Spiro. Češi s odvoláním na akcionářskou smlouvu chtěli jmenovat pátého člena představenstva. Dum Spiro tento krok napadl, což způsobilo patovou situaci. Springtide dal věc k soudu. Ten rozhodl, že představenstvo má zůstat čtyřčlenné, ovšem dále určil, že Bio-Nexus musí svému českému akcionáři poskytnout požadované informace.

Springtide na základě toho souhlasil s tím, že Dum Spiro poskytne Bio-Nexusu půjčku, aby bylo možné uhradit závazky za účelem odvrácení insolvenčního návrhu ze strany zaměstnanců. Tato půjčka ale poskytnuta nebyla.

## Podvodné výsledky, faktury a auditorské zprávy

KKCG / Springtide Ventures uvádí, že ze strany Bio-Nexusu a jeho šéfa Ztikiho Fuchse došlo k podvodům. Investor tak na Fuchse podal žalobu o náhradu škody a uvalení předběžného opatření na zákaz nakládání s osobním majetkem. Soud v lednu 2020 pravomocně rozhodl o vydání tohoto předběžného opatření. Fuchsovo odvolání bylo zamítnuto. Letos v létě by měl soud rozhodnout o případné náhradě škody. Žalobu o dva miliony šekelů podal i předseda představenstva Bio-Nexusu PHILIPPE METOUDI.

„V červnu 2019 se po řadě obstrukcí ze strany CEO [Fuchse] uskutečnila prověrka účetnictví Bio-Nexusu. Během ní se mimo jiné zajistily originály auditorských zpráv z let 2015 a 2016. Tyto zprávy prokázaly, že Bio-Nexus měla za obě období téměř nulové tržby a permanentní ztrátu. KKCG/Springtide během své *due diligence* před vstupem do Bio-Nexusu a v průběhu investice obdrželo auditorské zprávy, které zcela prokazatelně byly falzifikátem, stejně tak jako vydané faktury zákazníkům, které byly součástí *due diligence*. Falzifikované finanční výsledky byly i přílohou investiční smlouvy mezi Bio-Nexusem a KKCG. Bio-Nexus prostřednictvím pana Fuchse poskytl v investiční smlouvě prohlášení a záruku, že ke smlouvě přiložené finanční výsledky poskytují věrný obraz o hospodaření společnosti,“ popisuje nyní KKCG.

I když Fuchs už první soud prohrál, předkládá jiný obrázek celé kauzy. Ve vyjádření, které jeho zástupci poslali Lupě, uvádí, že to je KKCG, a nikoliv on, kdo stojí za pádem Bio-Nexusu. Vínou svádí na dva manažery Springtide Ventures, a sice MARKA JABLONSKÉHO a MICHALA TOMÁNKU. Jablonský prý po Fuschovi měl žádat, aby dostal čísla o fungování Bio-Nexusu, která by mohla být interně v KKCG prezentována jako úspěšná startupová investice. Fuchs dále tvrdí, že následně tyto podvodné údaje byly u soudu zneužity proti němu.

Problematický měl být podle Fuchse i prodej firmy Cleerio. „Komárek, Jablonský a Tománek podvedli Bio-Nexus tím, že tvrdili, že Cleerio má roční obrat milion eur, ale zpětně se ukázalo, že to není pravda. Jediným záměrem bylo prodat Cleerio do rukou Bio-Nexusu, aby se Springtide vyhnulo ztrátě 2,5 milionu eur, což byla částka, kterou fond do Cleeria investoval,“ uvádí Fuchs. Komárek měl dle šéfa Bio-Nexusu prodat ztrátovou firmu, aby nebyl prezentován jako člověk se špatnou investicí, který musí propouštět lidi.

„Jedná se o neopodstatněný návrh bez faktického nebo právního základu. Jde o další zoufalý krok ze strany obžalovaných, kteří jsou žalováni o 17 milionů šekelů za podvod a zkreslení údajů. Okresní soud [v Tel Avivu] již považoval za vhodné obstatit majetek obžalovaného,“ dodávají k tomu právní zástupci Springtide.