

## יום השוויון לנשים 26.08.1920 Women's Equality Day

Celebrating 100 years of the 19th Amendment  
חוגגים 100 שנה לתיקון ה-19 לחוקה האמריקאית



EALG  
international legal services

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

גיליון 316: 26 אוגוסט, 2020  
Issue 316: August 26, 2020

הגיליון המקצועי הדו שבועי של [אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון](#)

The Bi-Weekly Professional Magazine of [Afik & Co, Attorneys and Notary](#)

החשמונאים 103, ת.ד. 20144 תל אביב-יפו 6120101, טלפון 03-609.3.609 פקס 03-609.5.609  
103 Ha'Hashmonaim St., POB 20144, Tel Aviv 6120101, Israel, Telephone: +972-3-609.3.609

אפיק ושות' מציינת 100 שנה לאימוץ של התיקון ה-19 לחוקת ארצות הברית ב-1920, אשר אוסר על המדינות בארצות הברית וגם על הממשל הפדרלי עצמו מלמנע את זכות ההצבעה לאזרחים של ארצות הברית על בסיס מינם ואיפשר זכות הצבעה לנשים.

Afik & Co. marks 100 years to the adoption of the 19th Amendment to the United States Constitution in 1920, which prohibits states in the United States as well as the federal government itself from denying the right to vote to United States citizens on the basis of their sex and thus enabling women suffrage.

### 1. מי רוצה להתנדב להיות אחראי אישית לחובות של עמותה? / יאיר אלוני, עו"ד

Who wants to volunteer to be personally liable for debts of an NGO? / Yair Aloni, Adv.



מאמר בנושא אחריות אישית של חברי ועד מנהל של עמותה וחברי עמותה לחובות העמותה. המאמר נכתב על ידי עו"ד יאיר אלוני, שותף במשרד אפיק ושות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a316>

An article on personal liability of NGO managers and members to debts of the BGO. The article was written by Yair Aloni, Adv., a partner at the law office of Afik & Co., Attorneys and Notary. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a316>

### 2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

Corporate, Antitrust and Securities Law Update

א. התקשרות רצונית עם חברה עשויה להטיל חבות אישית על נושא משרה רק במקרים חריגים

מחזית"א: לצורך הטלת חבות אישית על אורגנים בחברה יש צורך שהאורגנים בעצמם יבצעו את הפעולות המטילות חבות; במקרה של התקשרות רצונית עם חברה חבות אישית של נושאי משרה תוכר רק במקרים חריגים. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/11151>

**Voluntarily contracting a company may only rarely impose personal liability on its officers.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/11152>

ב. ניכוי כספים מעובד עמותה ללא העברה לקופות לא תגרור הרמת מסך גורפת כלפי כל חברי ועד מנהל

הארצי: ביחסי עבודה אין מקום לצאת מנקודת מוצא גורפת בדבר "עילות המצדיקות או שאינן מצדיקות" הרמת מסך כלפי חברי ועד המנהל של עמותה; הרמת מסך חלקית תבוצע כלפי חבר ועד מנהל שהיה בעל הידיעה ומעורב בניהול העמותה. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/11153>

**Deduction of employee pension funds without depositing such does not by itself justify piercing the corporate veil towards all officers of an NGO.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/11154>

## Commercial Law Updates

**א. פירסום ביקורת שלילית בעמוד עסקי בפייסבוק ללא רכישת מוצר או שירות עשוי להיחשב כלשון הרע**  
 השלום ת"א: פרסום העלול לפגוע במשלח ידו או עסקו של אדם הינו לשון הרע, למעט "ביקורת צרכנית" לגיטימית; תגובות שליליות באשר לטיב העסק המפורסמות בעמוד העסקי על ידי מי שלא רכשו כלל את השירות מהווה לשון הרע. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/111255>

**Posting a negative review on a business page on Facebook without actually buying the product or service may be deemed defamation.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/11156>

### ב. צד שלא מעלה טענת קיומה של תניית בוררות בהזדמנות ראשונה מסכים לבטלותה

השלום ת"א: נתבע אשר מוגשת כנגדו תביעה ואינו מעלה בהזדמנות הראשונה את הטענה לקיומה של תניית בוררות, נתפס כמי שזנח את הליך הבוררות ומנוע מלעשות בו שימוש, גם אם מתעורר סכסוך חדש לטענתו. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/11157>

**A party who does not raise at the first chance a contention that an arbitration clause exists agrees to its cancellation.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/11158>

### ג. הפרת חובת הנאמנות על ידי עובד מתפטר עשויה לגרום להגבלת חופש העיסוק שלו גם בהעדר חוזה

אזורי ב"ש: כאשר התפטרותו של עובד נעשית שלא בתום לב, תוך הפרת חובת האמון והנאמנות שלו, לרבות גניבת סודות מסחריים, יש הצדקה להטיל הגבלות על חופש העיסוק של העובד גם אם לא קיימת תניית אי תחרות בחוזה. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/11159>

**A breach of fiduciary duty by resigning employee may lead to limitations on freedom of occupation even in lack of contract.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/11160>

## Real Estate Law Updates

**בהעדר הסכם בכתב מתווך במקרקעין לא זכאי לדמי תיווך גם אם היה הגורם היעיל לקידום העסקה**  
 מחוזי ת"א: מתווך שהיה הגורם היעיל בקידומה של עסקה זכאי לתמורה גם ללא חוזה כתוב; בתיווך מקרקעין, ללא חוזה בכתב אין זכאות לדמי תיווך. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/11161>

**Absent a written agreement a real estate agent is not entitled to a brokerage fee even if was the efficient promoter of the transaction.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/11162>

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. מי רוצה להתנדב להיות אחראי אישית לחובות של עמותה? / יאיר אלוני, עו"ד

### Who wants to volunteer to be personally liable for debts of an NGO? / Yair Aloni, Adv.

מאמר בנושא אחריות אישית של חברי ועד מנהל של עמותה וחברי עמותה לחובות העמותה. המאמר נכתב על ידי עו"ד יאיר אלוני, שותף במשרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)), שטיקור התמקדותו בתחום האזרחי, ליטיגציה, מקרקעין, מכרזים ומשפט המינהלי. עו"ד אלוני מוסמך על ידי האפוטרופוס הרשמי להחתמה על יפוי כוח מתמשכים. את המאמר ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a316>

An article on personal liability of NGO managers and members to debts of the BGO. The article was written by Yair Aloni, Adv., a partner at the law office of Afik & Co., Attorneys and Notary ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)), emphasizing on commercial and civil law, including real estate, legal advice to purchasers and sellers and negotiations of purchase and sale transactions. He is certified in Israel for the execution of lasting powers of attorney. The article in English may be found at the link: <http://www.afiklaw.com/articles/a316>

## 2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

### Corporate, Antitrust and Securities Law Updates

#### א. התקשרות רצונית עם חברה עשויה להטיל חבות אישית על נושא משרה רק במקרים חריגים

#### Voluntarily contracting a company may only rarely impose personal liability on its officers

[ת"א 43066-01-13 יוסף מנור נ' אביב אלגור ואיאן נייג'ל דיוויס, 26.07.2020, בית משפט המחוזי בתל-אביב, כב' השופטת מיכל אגמון-גונן]

חברה הפרה הסכם מול משקיע, אשר ביקש להיפרע מנושאי המשרה של החברה בטענה שאלו רימו אותו והתרשלו כלפיו. בית המשפט קבע, כי נושאי המשרה אינם חבים כלפי המשקיע. לצורך הטלת חבות אישית על אורגנים בחברה, האורגנים עצמם צריכים לבצע תרמית או רשלנות, ואין די שהם אורגנים בחברה שביצעה פעולות כאמור. במקרה של התקשרות חוזית של צד ג' עם החברה, חובה אישית של אורגנים תוכר במקרים חריגים בשל הצורך באיזון בין הרצון לכבד את הבחירה החוזית של הצד השלישי לזכות הסכם עם החברה ולא עם נושא המשרה וחשש מיצירת הרתעה מפני נטילת סיכונים עסקיים על ידי חברות מחד, לבין שיקולי מדיניות התומכים בהכרה באחריות אישית של נושא המשרה וחובו לשאת באחריות למעשיו, מאידך. הגבלות אלה נועדו למנוע חריגה מעבר לנדרש מהאחריות המוגבלת של החברה ולהדגיש את ההיבט של המשמעות הכלכלית של בחירה בהתקשרות רק עם החברה. כאן, המשקיע בחר להתקשר עם החברה מתוך ידיעה ברורה אודות מצבה של החברה ועל אף היעדר התחייבות אישית של נושאי המשרה ואף סירוב פוזיטיבי מצדם להיות צד להסכם. לפיכך, נושאי המשרה אינם חבים כלפי המשקיע.

A company breached a contract with an investor, who sought to be compensated by the company's officers contending that they deceived him and acted in a negligent manner.

The Court held that the officers are not personally liable to the investor. In order to impose personal liability on company organs, they themselves must act fraudulently or negligently. Merely being organs in a company that so acted is not sufficient for imposing personal liability. In the case of a third party's contract with a company, such liability will be recognized only in rare cases. This derives from the need to respect a third party's contractual choice to enter into an agreement with a company and not with its officers and the apprehension from overdeterrence from taking risks by companies on the one side, and, on the other side, policy considerations that require personal responsibility of an officer to ensure personal responsibility for actions. These restrictions are intended to prevent a over-wide deviation from the concept of a 'limited liability company' and emphasize the economic significance of choosing to contract with a company. Here, the investor voluntarily chose to contact the company out of clear knowledge of the company's condition and despite the lack of personal guarantee of the officers who refused to be a party to the agreement. Thus, the officers are not personally liable to the investor.

#### ב. ניכוי כספים מעובד עמותה ללא העברה לקופות לא תגרוור הרמת מסך גורפת כלפי כל חברי ועד מנהל

#### Deduction of employee pension funds without depositing such does not by itself justify piercing the corporate veil towards all officers of an NGO

[עע (ארצי) 21196-05-18 מיכאל שון - נעמי קאהן-לינדר, בית הדין הארצי לעבודה, 07.08.2020, כב' השופטת לאה גליקסמן, כב' השופטת סיגל דוידוב-מוטולה, כב' השופט אילן סופר, נציגת ציבור (עובדים) גב' חיה שחר, נציג ציבור (מעסיקים) מר צבי טבצ'ניק]

עובדת בעמותה שממשכורתה נוכו כספים להעברה לקופות גמל ופנסיה אך לא הועברו בפועל דרשה לחייב אישית את חברי הוועד המנהל בגין חובות העמותה אליה.

בית הדין הארצי קבע כי אין לבטל את המסך התאגידי לחלוטין אלא להרים מסך באופן נקודתי בגין עילה מסוימת ורק כלפי אחד מחברי הוועד. כשמדובר בעמותה הרמת מסך אמורה להיעשות כלפי אותם חברי עמותה אשר היו מודעים - בכוח או בפועל - לשימוש הפסול שנעשה באישיותה המשפטית הנפרדת של העמותה. ניכוי כספים מעובד ואי הפקדתם לקופות הגמל והפנסיה, כשלעצמו, אינו מספיק כדי להצדיק הרמת מסך באופן רחב. עמותה אינה חסינה מהליך של הרמת מסך ההתאגדות, אך אין מדובר בהליך טריוויאלי. כאשר מדובר ביחסי עבודה אין מקום לצאת מנקודת מוצא גורפת בדבר "עילות המצדיקות או שאינן מצדיקות" הרמת מסך, אלא יש להפעיל שיקול דעת פרטני בהתאם לנסיבות כל מקרה. כאן, אי העברת כספי הניכויים ליעדם נבעה בעיקר מהעדר מקורות כספיים והיקף אדיר של חובות לגופים רבים, שרובם נוצרו טרם הצטרפותם של חלק מחברי הוועד להנהלת העמותה. בנוסף, הם לא היו חברי הוועד או חברי העמותה היחידים, כשלמעשה רק אחד מתוך השלושה ידע בזמן אמת על אי העברת הניכויים והיה בעל מעורבות גבוהה בניהול העמותה, ולכן בוצעה הרמת מסך חלקית רק לגביו.

An employee in an NGO had funds deducted from her salary but not transferred to the pension fund and for this she sought to personally obligate the NGO's board members for the debts of the NGO to her.

The National Labor Court held that the corporate veil should not be completely ignored but be pierced ad hoc for a particular cause of actions and only towards one of the board members that should be partially held liable. When it comes to NGOs the corporate veil should be pierced towards members of the NGO who were aware - or should have been aware - of the wrongful use of the corporate veil. Pension fund payments deducted from an employee's salary and not deposited to their designated destination, by itself, do not justify piercing the corporate veil in a wide manner. An association is not immune from piercing the corporate veil, but it is not a trivial procedure. In the case of an employment relationship, one cannot assume that there are "causes that justify or do not justify" piercing the corporate veil, but rather individual discretion must be exercised depending on the circumstances of each case. Here, the deductions did not reach their destination mainly due to lack of financial resources and a huge amount of debts to many entities, most of which were created before any of the officers joined the association's management. In addition, they were not the only members of the and, in fact, only one of the three was aware in real time of the non-transfer of the deductions and was more involved in the management of the association, so a partial piercing the corporate veil was carried out just only in his case.

### 3. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה

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

#### א. פירסום ביקורת שלילית בעמוד עסקי בפייסבוק ללא רכישת מוצר או שירות עשוי להיחשב כלשון הרע Posting a negative review on a business page on Facebook without actually buying the product or service may be deemed defamation

[תא (ת"א) 39830-09-17 נועה דרוקר נ' יואב אליאסי, בית משפט השלום בתל אביב – יפו, 04.08.2020, כב' השופט רוני אילן]

בעלת עסק דרשה פיצוי בגין לשון הרע מאדם בעל השפעה שהזמין את עוקביו בפייסבוק לדרג באופן נמוך את העמוד העסקי של בעלת העסק לאחר שהתבטאה בסוגייה ציבורית מעוררת מחלוקת, ומספר עוקבים שפרסמו ביקורת רעה בדף.

בית המשפט קבע, כי יש לחייב בתשלום פיצוי את העוקבים שפרסמו את התגובות המשמיצות אך דחה את התביעה נגד האדם ששידל את עוקביו להגיב. על פי החוק, "לשון הרע" הוא פרסום שעלול "להשפיל אדם בעיני הבריות או לעשותו מטרה לשנאה, לבוז או ללעג מצדם" ואף עלול לפגוע "בעסקו, במשלח ידו או במקצועו". כאן, העוקבים שפרסמו תגובות שליליות ודירגו באופן נמוך את העמוד העסקי לא רכשו שירות מבעלת העסק אלא ביצעו את הפרסום רק כדי לגרום לה נזק ולכן אין מדובר ב"ביקורת צרכנית" לגיטימית, שכן התגובות שליליות מצדם נעשו אך ורק בשל חשיפתם לפוסט המזמין אותם לעשות כן. מנגד, הפוסט 'המשדל' לא נקט בלשון המורה לפרסום דברי כזב אלא הזמנה להביע ביקורת לגיטימית, שאינה מהווה לשון הרע. לכן, העוקבים שפרסמו תגובות שליליות חויבו בפיצויים בגין פרסום לשון הרע.

A business owner demanded compensation for defamation from an influential person who invited his followers on Facebook to write bad reviews on a business page after its owner expressed herself on a controversial public issue.

The Court held that the followers who posted the defamatory comments are to compensate but dismissed the lawsuit against the person who persuaded his followers to respond. Under Israeli law, "defamation" is publication that may "humiliate a person in the eyes of others or make him a target for hatred, contempt or ridicule on their part" and may even harm "his business, work or profession". Here, the followers who posted negative comments and gave bad reviews on the business page did not purchase a service from the business owner and therefore this is not a legitimate "consumer review", as it was a negative review on their part made solely due to exposure to the post inviting them to do so. On the other hand, the "soliciting" post did not use an explicit instruction to post defamatory comments, but an invitation to express legitimate criticism, which does not constitute defamation. Therefore, the followers who posted negative and defamatory comments were ordered to pay compensation.

#### ב. צד שלא מעלה טענת קיומה של תניית בוררות בהזדמנות ראשונה מסכים לבטלותה

#### A party who does not raise at the first chance a contention that an arbitration clause exists agrees to its cancellation

[הפב 26101-06-20 וילר נ' פרמידה 2004 בע"מ, 05.08.2020, בית המשפט השלום בתל אביב יפו, כב' השופט רז נבון]

שני צדדים חתמו על הסכם ובו מנגנון ליישוב סכסוכים באמצעות בוררות. כשהתעורר סכסוך, תבע אחד הצדדים בבית המשפט, הצד השני לא התנגד וההליך המשפטי התנהל. עם זאת, כשהתעורר סכסוך נוסף נטען שלא ניתן לנהלו בבית משפט בשל תניית הבוררות.

בית המשפט קבע כי תניית הבוררות אינה תקפה. צד אשר לא העלה בהזדמנות הראשונה את הטענה לקיומה של תניית בוררות וניהל הגנה בבית המשפט נתפס ככזה אשר זנח את תניית הבוררות ואינו יכול לטעון לאחר מכן, ואפילו אם מדובר בסכסוך אחר ונפרד, כי יש להפנות את הצדדים לבוררות. קיימת חובה אקטיבית להעלות את הטענה בהזדמנות הראשונה ואין רלוונטיות לסיבות שבגינן לא הועלתה את הטענה בזמן אמת. מרגע שנזנחה תניית הבוררות, היא אינה קיימת יותר ולא ניתן לאחר מכן, גם בסכסוך אחר, לבחור בדרך ולנסות לחזור וללכת בדרך של בוררות.

Two parties signed a contract which included an arbitration clause. When a dispute arose, one of the parties filed a lawsuit in Court. The other did not object and the proceeding was tried. However, when a new dispute arose, it was contended that this should be heard in Court due to the arbitration clause.

The Court held that the arbitration clause is no longer in effect. A party who did not, at the first chance, raise the contention of the existence of an arbitration clause, and put up a defense in court, is deemed as one who abandoned the arbitration clause and may no longer contend, even as part of a different dispute, that the parties are bound by arbitration. There is an active duty to raise the contention at the first chance and the reasons due to which the contention was not made on time are irrelevant. Once the contention is abandoned it does not exist anymore, and one may not later, even in an unrelated dispute, rechoose the path of arbitration.

### **ג. הפרת חובת הנאמנות על ידי עובד מתפטר עשויה לגרום להגבלת חופש העיסוק שלו גם בהעדר חוזה** **A breach of fiduciary duty by resigning employee may lead to limitations on freedom of occupation even in lack of contract**

[סע"ש 14888-09-18, אליעם קול סנטר בע"מ נ' מיכאל שמלה, ברי"ט גולדברג, בריג'יט פיטון ובנקסטקול בע"מ, 31.07.2020, בית הדין האזורי לעבודה באר שבע, כב' השופטת יעל אנגלברג שהם]

שלושה עובדים התפטרו ועברו לעבוד אצל עסק מתחרה, אשר הוקם על ידי אחד מהם, כשהם לוקחים איתם מספר לקוחות וממשיכים לעבוד עימם תוך שימוש במידע אשר היה להם מתוקף עבודתם.

בית הדין קבע, כי הן שלושת העובדים והן העסק בו החלו לעבוד יפצו את המעסיק. רשימת לקוחות, כמו גם היכרות עם אנשי קשר, דרכי עבודה, שיטות תמחור וכדומה, מהווים סוד מסחרי או לכל הפחות, אינטרס ראוי להגנה. בעוד שעובדים זכאים להתפטר ולהמשיך לפעול בתחומם, הרי שזכות זו אינה שוללת את זכותו של המעסיק להגן על קניינו ולדרוש את הגבלת העיסוק של העובד כאשר מתקיימות הנסיבות המצדיקות זאת. חוזה עבודה הינו חוזה בעל אופי ייחודי בשל היותו חוזה יחס מתמשך, המושתת על יחסי אמון וחובת נאמנות. כאשר מופרות חובות אלה, ואפילו אם אין תניה חוזית של הגבלת עיסוק או תקופת צינון, הרי שיש הצדקה להגבלת עיסוקו של העובד. כאן, השילוב של רשימת הלקוחות, המאמץ הנדרש לגיוסם, ההיכרות עם הלקוח ואנשי הקשר בו, כמו גם שיטות העבודה, מהווים סוד מסחרי. זאת, לצד פעולות שנקטו העובדים לצורך העברת הלקוחות לעסק החדש מהווים הפרה ברורה של חובת הנאמנות שהייתה מוטלת עליהם, באופן המצדיק הטלת הגבלות על חופש העיסוק שלהם והטלת חובת פיצוי המעסיק.

Three employees resigned and commenced working for a competitor established by one of them, taking with them several clients, and continued working with such using information acquired during their employment .

The Labor Court held that the employees and their new employer are to compensate the employer. Client lists, as well as, contacts, work processes and methods, pricing policies and the likes, constitute trade secrets or, at the very least, an interest worth defending. While employees are entitled to resign their position and continue working in their own field, this right does not negate the employer's right to protect its property and demand restrictions of the employee's freedom of occupation when circumstances warrant it. An employment contract, being a continuous relationship contract, is unique, and based on fiduciary obligations and the duty of trust. When those are violated, even in the absence of a contractual stipulation limiting occupation or imposing a cooling-off period, there is justification for imposing limitation on the employee's freedom of occupation. Here, the combination of the company's client list, the effort required to recruit them, the personal contacts with the client and its principles, as well as the work process and methods used by the company – all constitute trade secrets. That, along with the actions taken by the employees to transfer the clients, constitute a clear breach of their fiduciary duty, in a manner which justifies placing limitations of their freedom of occupation and obligating them to pay damages.

**בהעדר הסכם בכתב מתווך במקרקעין לא זכאי לדמי תיווך גם אם היה הגורם היעיל לקידום העסקה**  
**Absent a written agreement a real estate agent is not entitled to a brokerage fee even if was the efficient promoter of the transaction**

[ת"א 68098-01-17 ר.מ אינטרנשיונל גרופ בע"מ ואח' נ' ארנה סטאר גרופ בע"מ ואח', 13.08.2020, בית המשפט המחוזי בתל אביב, כב' השופט גרשון גונטובניק]

מתווך בעסקה למכירת מקרקעין דרש לקבל דמי תיווך מהמוכרת, למרות שלא נחתם ביניהם הסכם תיווך. בית המשפט קבע, כי לא נכרת בין המוכרת לבין המתווך הסכם תיווך, ולכן המתווך לא זכאי לדמי תיווך גם אם היה הגורם היעיל בקידום העסקה. ככלל, כאשר גורם מתווך היה הגורם היעיל בקידומה של העסקה, הוא יכול לטעון לתמורה המגיעה לו בגין עמלו, גם אם לא עלה בידו להציג הסכם ברור ומפורט המסדיר את זכאותו לתמורה. אולם, חוק המתווכים במקרקעין קובע, כי תנאי לחיוב בדמי תיווך הוא בקיומו של חוזה כתוב, המסדיר שורה של פרטים, שאף הם נקבעו והוגדרו בחוק. דרישות אלה נועדו כדי להגביר את הוודאות בתחום זה תיווך המקרקעין. אמנם, לעיתים ניתן יהיה לבצע השלמת פרטים מאוחר יותר, אך תכליתו הצרכניות של החוק מאפשרות השלמת פרטים רק במצבים שבהם הפרטים החסרים בכתב לא היו כרוכים בחוסר ודאות. לגישה זו משנה צידוק כאשר הצדדים לעסקה הם גורמים עסקיים מתוחכמים ובעלי ניסיון, כבמקרה זה. כאן, המתווך קיבל דמי תיווך מרוכשת המקרקעין ודרש מראש דמי תיווך גם מהמוכרת אך היא לא הגיבה לדרישות. לא נכרת הסכם סדור בין המתווך לבין המוכרת, ואף לא הוסדרו פרטי התקשרות מראש אשר מתוכם ניתן לבצע השלמות בעל פה. לפיכך, המתווך לא זכאי לדמי תיווך מן המוכרת.

A middleman who assisted to promote a real estate transaction but neglected to first enter an agreement with the seller, demanded the seller to pay him a brokerage fee.

The Court held that no brokerage agreement was entered into between the seller and the middleman, and therefore the middleman is not entitled to a brokerage fee even if he was the effective factor in promoting the transaction. Generally, when one was the effective factor in the promotion of a transaction, consideration may be claimed even in the absence of a clear and detailed agreement. The Israeli Real Estate Agent Law, however, contains a statute of frauds clause, which requires a series of details to be defined and determined in an ex-ante writing, as a prerequisite for any entitlement to brokerage fee. Although it may sometimes be possible to complete details post-ante, the consumer-right approach of the law allows for completion of details only in situations where the missing details are not controversial. This approach gains even higher justification when parties to a transaction are sophisticated and experienced parties, as in this case. Here, the middleman received payment from the purchaser and demanded payment also from the seller, who did not react. No agreement was reached between, nor have prior details been arranged based on which later completion could be made. Thus, the middleman is not entitled to brokerage fees from the seller.

## מי רוצה להתנדב להיות אחראי אישית לחובות של עמותה? / יאיר אלוני, עו"ד\*

אדם מתנדב להיות חבר עמותה או אפילו יותר מזה – להשתתף בניהול בפועל של העמותה על ידי חברות בוועד המנהל שלה – ויום בהיר אחד מקבל כתב תביעה של עובדת של העמותה הדורשת לחייב אותו אישית בשל כספי פנסיה להם היא זכאית ואשר בשל מצבה הכלכלי הקשה של העמותה (כמו רוב העמותות) לא הועברו על ידי העמותה לקופת הפנסיה. האם מתנדב עשוי למצוא עצמו אחראי אישית לחובות העמותה?

אחד העקרונות הבסיסיים בחברה הוא עקרון האישיות המשפטית הנפרדת של התאגיד. חוק החברות, להבדיל מחוק העמותות, קובע מקרים חריגים בהם ניתן לבטל (או בשפה משפטית "להרים") את מסך התאגיד ולהטיל אחריות ישירה על בעל המניות בחברה, גם אם לא הוא עצמו ביצע את הפעולה בגינה נתבעת החברה. כך, בין היתר, כאשר נעשה שימוש לרעה בעקרון האישיות המשפטית הנפרדת כדי להונות אדם או לקפח נושה של החברה. למרות ההבדל בין תכלית התאגדותה של חברה, שנעשית למטרות רווח, לבין התכלית שלשמה מוקמת עמותה, שאינה למטרות רווח, הרי שבמהלך השנים התגבשה ההלכה לפיה עמותה אף היא אינה חסינה מהליך של הרמת מסך ההתאגדות. עם זאת, מאחר ולעמותה אין בעלי מניות עולה השאלה כלפי מי אמורה הרמת המסך להתבצע? האם כלפי חברי העמותה, שלרוב פועלים בהתנדבות ולמטרות חברתיות חשובות, או כלפי חברי הוועד המנהל, המנהל את העמותה בפועל.

במקרים חריגים בהם דן בית משפט בסוגיית הרמת מסך בעמותה יושם עקרון 'הרמת המסך' באופן די דומה לזה הנהוג כשמדובר בחברה בעירבון מוגבל תוך שימת דגש על אותם חברי עמותה שהיו מודעים, בכוח או בפועל, לשימוש הפסול הנעשה באישיות המשפטית הנפרדת. כך, למשל, במקרה שארע בשנת 1998 עמותה שהוקמה על מנת לסייע למועמד לראשות העיר חיפה בהתמודדות בבחירות שכרה שירותיה של חברת פרסום כאשר יו"ר העמותה והגזבר מסרו במודע שיק ללא כיסוי. בית המשפט קבע כי מקרה זה מצדיק הטלת אחריות על שניהם. להבדיל, במקרה אחר בו משיכת השיק לא הייתה לשם מרמה והונאת נושים, כי אם לתפעולה הרגיל והשגרתי של העמותה, לא הוטלה אחריות על חבר עמותה.

במקרה שנדון באוגוסט, 2020, בבית הדין הארצי לעבודה סירב בית הדין להחיל אחריות מכוח הרמת מסך על שלושה חברי ועד מנהל של העמותה כמקשה אחת ובאופן רחב רק בשל "התנהלות לא ראויה" של העמותה. באותה מקרה נדונה שאלת אי העברה לקופת פנסיה של כספים שנוכו ממשכורתה של עובדת. נקבע כי לא רק שיש לבחון מידת מעורבותם וידיעתם של חברי הוועד המנהל להתנהלות הפסולה, אלא שהיקף 'הרמת מסך' נבחן אף הוא בהתאם לנסיבות ורק אחד מחברי הוועד, שהיה מודע לנעשה, ורק ביחס לעילה ספציפית בלבד בוצע הרמת מסך ולא באופן רחב המייחס את כל חובות העמותה אליו. בפועל, בית הדין יישם מבחנים של אחריות אישית במקום מבחני הרמת מסך וכך צמצם משמעותית, ואולי אף ביטל, את עקרון הרמת המסך בעמותה.

אין ספק כי הצטרפות לעמותה לצורך קידום מטרה חברתית היא דבר חשוב וראוי. עם זאת, יש לזכור כי התנהלות מסחרית שאינה בתום לב, בין אם במסגרת חברה ובין אם במסגרת עמותה, עשויה להקים אחריות אישית, בין אם על דרך של הרמת מסך ובין על דרך של חיוב אישי. רצוי לגלות מעורבות באופן שקול תוך גילוי אחריות והתייעצות עם הגורמים הרלוונטיים, ובעיקר לוודא שהעמותה, גם אם הדבר עולה כסף, מלווה על ידי יועץ משפטי הבקיא בדיני תאגידיים, ובעמותה בעלת פעילות משמעותית העלולה ליצור אחריות אישית, קיים ביטוח דירקטורים ונושאי משרה. בכל מקרה בו קיים חשש להתנהלות בלתי תקינה חשוב מייד לקבל ייעוץ משפטי.

\* עו"ד יאיר אלוני הינו שותף במשרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) ועיקר התמקדותו בתחום האזרחי, ליטיגציה, מקרקעין, מכרזים ומשפט המינהלי. עו"ד אלוני מוסמך על ידי האפוטרופוס הרשמי להחתמה על יפוי כוח מתמשכים. 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).

## **Who wants to volunteer to be personally liable for debts of an NGO?/Yair Aloni, Adv.\***

A person volunteers to be a member of an NGO or even more - to participate in the actual management of the NGO by sitting in its board - and one fine day receives a statement of claim from an employee of the NGO demanding him to be personally liable for pension funds to which she is entitled, after such were not transferred by the NGO to the pension fund due to the NGO's financial difficulties (similar to many NGOs). Can a volunteer find himself personally liable for the NGO's obligations?

One of the basic principles in a company is the principle of the separate legal entity of the corporation. The Israeli Companies Law, unlike the Israeli Law of NGOs, sets exceptional cases under which the corporate veil may be ignored (or in legal terms: "pierced") and the company's shareholders may be held directly liable, even if such did not personally perform the acts for which the company is sued. This will happen, inter alia, when the principle of separate legal entity is abused to deceive a person or deprive a company creditor. Despite the difference between the purpose of incorporation of a company, which is made for profit, and the purpose for which a non-profit organization is established, over the years case law taught us that an NGO is also not immune from piercing its corporate veil. However, because the NGO has no shareholders, the question arises as to who would be exposed by piercing the veil? Whether the members of the NGO, who usually act voluntarily and for important social purposes, or the board members, who actually runs the NGO.

In exceptional cases when case law dealt with the issue of piercing the corporate veil of an NGO, the principle of 'piercing the corporate veil' has been applied in a manner similar to that used in a limited liability company, but with emphasize on officials who were aware, by force or *de facto*, of the wrongful use of the separate legal entity. For example, in a case decided in 1998 an NGO, established to assist a candidate for mayor of the city of Haifa in the election, hired the services of an advertising company and the chairman and the treasurer knowingly paid with a bank check without cover. The Court held that they were both personally liable. In contrast, in another case where the withdrawal of the check was not for the purpose of misleading and creditors' fraud, but for the normal and routine operation of the organization, no liability was imposed on a member of an NGO.

In a case decided in August, 2020, by the National Labor Court, the tribunal refused to impose personal liability by virtue of 'piercing the corporate veil' on three NGO board members just because the NGO acted improperly. The question at issue was non-transfer to a pension fund of funds deducted from an employee's salary. It was held that not only should the degree of involvement and knowledge of the management board members be reviewed, but that the scope of 'piercing the corporate veil' should also be set under the circumstances and only one of the board members, who was aware of what was happening, was held personally liable. Also, the corporate veil was pierced only in relation to a specific cause of action and not in a broad manner that attributes all NGO obligations to him. In practice, the Court implemented tests of personal responsibility instead of corporate veil piercing and perhaps even abolished the principle of piercing the corporate veil in an NGOs.

There is no doubt that joining an NGO for the purpose of promoting a social goal is an important and worthy thing. However, it should be remembered that commercial conduct that is not in good faith, whether within a company or within an NGO, may create personal liability, whether by way of piercing the corporate veil or by way of personal liability. It is advisable to be involved in a balanced manner while showing responsibility and consulting with the relevant parties, and especially to make sure that the NGO, even if it costs money, is accompanied by a legal advisor knowledgeable in corporate law. In an NGO with significant activity that could create personal liability, one should also consider D&O insurance. In any case where misconduct is suspected, it is important to immediately seek legal advice.

---

\*Yair Aloni is a partner at Afik & Co., Attorneys and Notaries ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)), emphasizing on commercial and civil law, including real estate, legal advice to purchasers and sellers and negotiations of purchase and sale transactions. He is certified in Israel for the execution of lasting powers of attorney. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com)