



אפיק נשות' עורכי דין ונוטריון
AFIK & CO. ATTORNEYS & NOTARY

גיליון 334 : 05 מאי, 2021
Issue 334: May 05, 2021

הגיליון המקצועי הדו שבועי של [אפיק נשות'](#), 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. conmemora el Cinco de Mayo, la victoria del ejército mexicano sobre las fuerzas francesas en la Batalla de Puebla el 5 de mayo de 1862, una victoria de pocos sobre muchos, para defender su patria.

אפיק נשות' מציינת את סינקו דה מאיו, ניצחון הצבא המקסיקני על כוחות צרפתים בקרב פואבלה ב-5 במאי 1862 - ניצחון מעטים מול רבים להגנה על מולדתם.

Afik & Co. commemorates Cinco de Mayo, the Mexican army's victory over French forces at the Battle of Puebla on May 5, 1862 - a victory of few over many, to defend their homeland.

1. מי אמר SPAC ולא קיבל? / עו"ד תומר הורוביץ

May I offer you some SPAC ? /Tomer Horowitz, Adv.



מאמר בנושא הנפקות חברות באמצעות מיזוג עם SPAC – האופנה החדשה יחסית בבורסות. את המאמר כתב עורך הדין תומר הורוביץ ממשדד אפיק נשות'. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a334>

An article on taking a company public by a merger with a SPAC - the relatively new fashion on stock exchanges. The article was written by Tomer Horowitz, Adv. of Afik & Co. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a334>

2. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

Corporate, Antitrust and Securities Law Update

א. הוראות בתקנון לא יכולות למנוע או לצמצם אפשרות להסרת קיפוח חברה

העליון: קיומו של הסדר למכירת מניות, לרבות זכות סירוב ראשונה, בתקנון החברה אינם מונעים או מצמצמים את זכותו של בעלי המניות לדרוש סעדים לצורך הסרת הקיפוח. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/12323>

מי אמר SPAC ולא קיבל? / עו"ד תומר הורוביץ

אם בתחילת משבר הקורונה הבורסות בעולם קרסו והעתידי נראה שחור, די מהר החלו הבורסות לפרוח מחדש ונראה שמילת קוד אחת תפסה יותר ויותר כותרות: ספאק. אם בין השנים 2009-2016 ראינו כ-10 חברות ספאק אמריקאיות בממוצע לשנה, הרי שבשנת 2020 כבר היו מעל 250 כאלה, וברבעון הראשון של 2021 בלבד, כמעט 300 הנפקות ספאק! מה זו מילת הקוד הזו ועל מה מדובר? ננסה לספק קצת סדר.

למרות ששימוש במנגנון זה הפך לטרנדי ביותר בשנת 2020, הרי שלמעשה ספאק הוא מונח ותיק בשוק ההון והוא ראשי תיבות של (Special Purpose Acquisition Company) (SPAC), או בתרגום מילולי: 'חברה מיוחדת למטרת רכישה'. בפועל זו מדובר בשלד בורסאי שמופק מלכתחילה כשלד ללא פעילות ומתוך מטרה להתמזג בתוך שנתיים עם חברת מטרה בהתאם לשיקול דעתם של מנהלי החברה וככל שמיזוג כזה לא יצא לפועל, יוחזר הכסף למשקיעים. מנגנון זה מאפשר כניסה של חברות לבורסה "בדלת האחורית" בהליך מהיר יחסית והוא מחליף בפועל את מנגנון המיזוג ההופכי עם שלד בורסאי שהיה קיים בעבר וגרם לכך שחברה בריאה וטובה התמזגה עם שלד בורסאי "חולה" ומצאה עצמה לעתים עם קופת שרצים שלא התכוונה לפתוח.

אך לא הכל ורוד. למנהלי הספאק רצון לשמור על המוניטין שלהם ועל כן יפעלו כדי למצוא את חברות מטרה מתאימות, ובדרך כלל יחפשו כאלה עם שווי גבוה ביותר (לרוב, מעל 200 מיליון דולר) שניתן לרכוש אותן במחיר זול יחסית. ואולם, בשל העובדה שלספאק תאריך תפוגה של שנתיים, מנהליו עלולים להתפתות לבצע עסקאות פחות טובות ככל שתקופת השנתיים תתקרב לקיצה, בכדי להימנע מהשבת כספי הגיוס למשקיעים. לאלה אחריות משפטית כלפי המשקיעים לתחזיות החברה המתמזגת, בשונה מהאחריות החלה על חתמים במסגרת הנפקה רגילה עם חתמות, כך שאם המהלך לא הניב את התוצאות הרצויות עלולים המשקיעים להפסיד את כספם. מצד שני, יצירת אחריות רבה מידי תימנע נטילת סיכונים ותפגע ביכולת חברות טובות להשתמש בכלי יעיל זה.

נראה שגם רשות ניירות הערך האמריקאית מתחילה לבחון מקרוב את נושא הספאקים. בהנחיה שהוציאה הרשות בסוף הרבעון הראשון לשנת 2021, ואשר מצדיקה מאמר נפרד, הסדירה הרשות את האופן בו יש להציג את הזכויות המונפקות למשקיעי הספאק, אשר בפועל הינן חוב של הספאק אשר כל עוד לא בוצע המיזוג עם חברת המטרה עשוי להיות מוחזר. מעבר למשמעויות החשבונאיות, ניתן ללמוד מעצם הוצאת ההנחיה שרשות ניירות הערך בוחנת מקרוב את כל נושא הספאקים והצורך בביקוח צמוד עליו, וניתן רק להניח שהנחיות נוספות יוצאו בנושא.

בפועל, עבור חברת המטרה עסקת ספאק היא עסקת מיזוג ורכישה (רק מורכבת יותר מעסקה רגילה ועם השלכות המשך מהותיות). כך, הליך המיזוג עם ספאק יתחיל בבדיקת נאותות של הספאק ובדרך כלל יבקש הספאק לראות גם הערכת שווי של חברת המטרה. חברה השוקלת מיזוג עם ספאק נדרשת להתכונן לכך מראש. לשם כך יש להתקשר מראש עם משרד עורכי דין המתמחה במיזוגים ורכישות אשר מכיר את התחום ופעל בו קודם לכן והוא בעל קשרים בתחום הספאקים, ואשר יוכל להכין את החברה מראש, עוד טרם המגע הראשוני עם הספאק, כמו גם ללוות אותה בכל התהליך. גם כאן, כתמיד, אין הזדמנות שניה לרושם הראשוני.

* עו"ד תומר הורוביץ הינו עורך דין במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) המתמקד בדיני חברות וחוזים. עו"ד הורוביץ הינו בוגר אוניברסיטת תל אביב והוא בעל ניסיון עסקי ומשפטי עשיר ומגוון, כאשר את רוב ניסיונו צבר בתחום הפיתוח העסקי והמיזוגים והרכישות כמנהל פיתוח עסקי בחברה גדולה בתחום הרכב ולאחר מכן בפיתוח מיזמים טכנולוגיים בתחומי ה-Blockchain ו-Legal-tech. 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

May I offer you some SPAC?/Tomer Horowitz, Adv.*

If at the beginning of the Covid-19 crisis the world stock markets collapsed and the future looked bleak, pretty quickly the markets started to flourish again and it seems that one buzzword grabbed more and more headlines: SPAC. If between the years 2009-2016 we saw about 10 American SPAC vehicles on average per annum, by 2020 there were above 250 of those, and in the first quarter of 2021 alone, almost 300 SPAC IPO's! So, what does SPAC stand for?

Although the use of this mechanism became extremely trendy in 2020, in fact, SPAC is a long-standing term in the capital markets and is an acronym for Special Purpose Acquisition Company. In practice, this is a "shell corporation", a company that was IPO'ed from the outset without any activity and with the aim of merging with a target company within two years, at the discretion of the management and if such a merger does not take place, the money will be repaid to the investors. This mechanism allows companies to enter from the "back door" to the stock exchange in a relatively quick procedure and it replaces the reverse merger mechanism with a shell company that was popular in the past, and resulted sometimes in a healthy company to merge with a "sick" shell, sometimes finding itself with a Pandora Box it did not intend to open.

But not everything is rosy. SPAC managers have a desire to maintain their reputation and therefore will work hard to find the correct target company and will usually look for such with the highest value (usually, over \$ 200 million) that may be purchased at a relatively inexpensive price. However, because a SPAC has an expiration date of two years, its managers may be tempted to make less than ideal transactions as the two-year period draws to a close, in order to avoid repaying funds to investors. These managers have no legal liability to investors for the target's forecasts, unlike the liability imposed on underwriters in a normal underwritten IPS, so if the transaction did not yield the desired results the investors may lose their money. However, creating a too high liability will prevent the taking of risk and prevent good companies from enjoying this efficient tool.

It seems that the US Securities and Exchange Commission is also beginning to take a close look at the issue of SPACs. In a directive issued by the SEC at the end of the first quarter of 2021, which justifies a separate article, the SEC regulated the way in which the rights issued to the SPAC investors should be presented, which in fact, until the merger with the target took place are funds that may be required to be repaid. Beyond the accounting implications, one can learn from the very issuance of the directive that the SEC is closely examining SPACs and the need for supervision thereupon, and it may only be assumed that further guidelines will be issued on the subject.

In practice, for the target company, the SPAC transaction is an M&S transaction (only more complex than a regular M&A transaction and with significant continuing consequences). Thus, the merger with the SPAC will commence with a due diligence review by the SPAC and usually the SPAC will seek to receive an external valuation of the target company. A company considering a merger with a SPAC need prepare in advance. To do this, a company should contract a law firm specializing in M&As that is acquainted with the SPAC field, has done such work before and has the right connections, and can prepare the company in advance, even before the initial contact with the SPAC, as well as one that is able to accompany the company throughout the process. Here too, as always, there is no second chance for first impression.

*Tomer Horowitz, Adv. is an attorney in the office of Afik & Co. (www.afiklaw.com). His practice focuses primarily on the commercial and corporate law. Advocate Horowitz holds a major in law and an MBA from the Tel Aviv University and he is of vast and varied business and legal experience, having accumulated most of his experience in the field of business development and mergers and acquisitions as a business development manager in a large company in the automotive industry and then in the development of technological ventures in the fields of legal-tech and blockchain. 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

Articles of Association can not limit or reduce the ability of shareholders to remove oppression of their rights in the company. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/12324>

ב. נושאי משרה בחברה לא אחראים אישית כלפי משקיעים בהעדר תרמית או מצגים אישיים שלהם

מחוזי ב"ש: נושא משרה אחראי אישית במקרה שנהג במרמה או רשלנות; אחריות אישית של נושאי משרה תוכר רק במקרים חריגים. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/12325>

Officers of a company are not personally liable to investor absent fraud or personal representations. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/12326>

ג. ניתן להרים מסך ולייחס חוב של חברה לבעל שליטה בחברה גם אם הוא לא רשום ברשם החברות

השלום חיפה: שימוש לרעה בעקרון האישיות המשפטית הנפרדת מצדיק הרמת מסך; הונאה של חברת חשמל והסתרת זהות האמיתית של בעלי המניות בחברה ופעולות של גניבת חשמל מצדיקה הרמת מסך. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/12327>

A corporate veil may be pierced and a company's debt will be attribute to a controlling shareholder even if it is not registered at the Registrar of Companies. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/12328>

3. עדכוני משפט מסחרי

Commercial Law Updates

א. הענקת נכס לאחר מוות יכולה להיות רק במסגרת צוואה או הסכם ממון

העליון: הסכם ממון אשר אינו מעביר את הזכות להימנות בין היורשים למי שאינו יורש כדון, אינו מדיר יורש קיים מהעזבון ואינו מעניק מתנה עתידית ללא תמורה, לא מהווה הסכם לירושה עתידית ועל כן בעל תוקף מחייב. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/12329>

Granting an asset after death may only be by a will or prenuptial agreement. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/12330>

ב. הסכם פשרה שנכרת בגלל טעות לא יבוטל אם ביטולו לא יהיה צודק בנסיבות העניין

הארצי: כאשר נטען לקיומו של פער בין כוונת הצדדים, כוונת הצדדים תיבחן בהתאם לנסיבות כריתת החוזה, כאשר ביטולו של חוזה שנכרת מחמת טעות עדיין יהיה כפוף לשיקולי צדק. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/12331>

A settlement agreement executed due to a mistake will not be revoked if such revocation does not align with equity considerations. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/12332>

4. עדכוני מקרקעין

Real Estate Law Updates

קרן נדל"ן המגייסת הון ממשקיעים פאסיביים מחויבת בפרסום תשקיף

מחוזי ת"א: השקעה פסיבית ביחידות השתתפות ולא בנכס הבסיס עצמו היא אינדיקציה לכך שמדובר בנייר ערך הדורש פרסום תשקיף. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/12333>

A real estate fund that raises capital from passive investors need publish a prospectus. Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/12334>

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 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 bi-weekly legal and business Israel news bulletin published by Afik & Co. (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 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>

May I offer you some SPAC ? /Tomer Horowitz, Adv.

מאמר בנושא הנפקות חברות באמצעות מיזוג עם SPAC – האופנה החדשה יחסית בבורסות. את המאמר כתב עורך הדין תומר הורוביץ ממשד אפיק ושות'. עו"ד תומר הורוביץ הינו עורך דין במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) המתמקד בדיני חברות וחוזים. עו"ד הורוביץ הינו בוגר אוניברסיטת תל אביב והוא בעל ניסיון עסקי ומשפטי עשיר ומגוון, כאשר את רוב ניסיונו צבר בתחום הפיתוח העסקי והמיזוגים והרכישות כמנהל פיתוח עסקי בחברה גדולה בתחום הרכב ולאחר מכן בפיתוח מיזמים טכנולוגיים בתחומי ה-Legal-tech ו-Blockchain. את המאמר ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a334>

An article on taking a company public by a merger with a SPAC - the relatively new fashion on stock exchanges. The article was written by attorney Tomer Horowitz of Afik & Co. Tomer Horowitz, Adv. is an attorney in the office of Afik & Co. (www.afiklaw.com). His practice focuses primarily on the commercial and corporate law. Advocate Horowitz holds a major in law and an MBA from the Tel Aviv University and he is of vast and varied business and legal experience, having accumulated most of his experience in the field of business development and mergers and acquisitions as a business development manager in a large company in the automotive industry and then in the development of technological ventures in the fields of legal-tech and blockchain. The article in English may be found at the link: <http://www.afiklaw.com/articles/a334>

Corporate, Antitrust and Securities Law Updates

א. הוראות בתקנון לא יכולות למנוע או לצמצם אפשרות להסרת קיפוח חברה

עא 4588/19 ראג'ה אסעד קרדוש סלאם ואח' נ' חברת קרדוש ושות בע"מ ואח' 20.04.2021, בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, כב' הנשיאה אסתר חיות, כב' השופט יוסף אלרון, כב' השופט אלכס שטיין.

חברה נקלעה לקשיים כלכליים בשל ניהול כושר ומשבר אמון בין בעלי המניות אשר הובילו לשיתוק החברה. בעוד שבעלי מניות המיעוט טענו לקיפוח ודרשו שבעלי מניות הרוב ירכשו את מניותיהם, בעלי מניות הרוב טענו שלא התקיים קיפוח ועל כן בעלי מניות המיעוט כפופים להוראות תקנון החברה אשר מעניקות להם זכות סירוב ראשונה בעת מכירת המניות ולדירקטוריון זכות וטו על מכירת מניות לצדדים שלישיים.

בית המשפט העליון קבע, כי התקיים קיפוח ועל כן יש לפעול להסרת הקיפוח באמצעות קביעת מנגנון התמחרות בין הצדדים. קיפוח מתקיים כאשר קיימת פגיעה באינטרס מבוסס או בצפייה לגיטימית של בעל מניות בחברה. ניהול כושל של החברה, אי מתן אפשרות לבעל מניות המיעוט להשתתף בניהול השוטף של החברה ומשבר אמון חריף בין בעלי מניות בחברה פרטית מהווים כולם נסיבות המהוות קיפוח ומקימות את זכותו של בעל מניות לפעול להסרת הקיפוח. הסדר בתקנון החברה הקובע דרך למכירת מניות לא מגביל סעדים להסרת קיפוח ככל שזה מתקיים והתקנון אינו יכול לצמצם או להגביל סמכות זו. כאן, החברה התנהלה באופן כושל במשך שנים, חוסר האמון והנתק שבין בעלי המניות יצרו קיפאון מסחרי ואין כל אפשרות מעשית שבה ציפיתם הלגיטימית של בעלי מניות המיעוט להפקת רווחים מהחברה אכן תתממש. בעוד שקיים מנגנון למכירת מניות בתקנון החברה, הרי שמנגנון זה נועד למהלך עסקים רגיל והוגן ולא למצב של קיפוח המיעוט. על כן, יש להפריד בין הצדדים על ידי שימוש במנגנון התמחרות BMBY המהווה פתרון הוגן פשוט ויעיל במקרה של סכסוכים מסוג זה.

Articles of Association can not limit or reduce the ability of shareholders to remove oppression of their rights in the company

A company ran into financial difficulties due to negligent management and a crisis of confidence between the shareholders which led to the paralysis of the company. While the minority shareholders contended oppression and demanded that the majority shareholders purchase their shares, the majority shareholders contended that there was no oppression and that the minority shareholders are subject to the company's articles of association which give them a right of refusal and grants the board of directors a veto right on the sale of shares to third parties.

The Supreme Court held that the minority shareholders were oppressed and therefore action must be taken to remove the oppression by implementing a bidding mechanism between the parties. Oppression occurs when there is a breach of a well-founded interest or a legitimate expectation of a shareholder in the company. Poor management of the company, failure to allow the minority shareholder to participate in the day-to-day management of the company and an acute crisis or breaking of trust between shareholders in a private company all constitute circumstances that may create oppression and establish the minority shareholder's right to remove such oppression. An arrangement in the company's articles of association which provides for a way to sell shares does not limit remedies for the removal of oppression if such exists and the articles of association cannot limit this. Here, the company has been failing for years, the mistrust and disconnect between the shareholders created a commercial stalemate and there is no practical possibility where the legitimate expectation of the minority shareholders to generate profits from the company will come true. While there is a mechanism for selling shares in the company's articles of association, this mechanism is intended for a normal and fair course of business and not for a situation of oppression. Therefore, the parties should be separated by using the BMBY bidding mechanism which is a simple fair and effective solution in such disputes.

ב. נושאי משרה בחברה לא אחראים אישית כלפי משקיעים בהעדר תרמית או מצגים אישיים שלהם

ת"א 22671-11-16 קונדרין ואח' נ' עזרא 11.03.2021, בית המשפט המחוזי בבאר שבע, כב' השופטת גאולה לוי

משקיעים השקיעו בחברה באמצעות הסכם קצר בן שני עמודים אשר בתחילתו נרשם כי הוא נעשה ללא מצגים, כי המניות מוצעות רק למי שיכול לשאת הפסד מלא של השקעתו, ורק למי שיש לו הידע והניסיון להעריך את ההשקעה וסיכונה וכי מניות החברה הן ספקולטיביות ויש בהן רמה גבוהה של סיכון. למרות זאת ולמרות שהסכם ההשקעה היה מול החברה ולא מול המייסד, לאחר שהחברה לא צלחה דרשו המשקיעים ממייסד החברה פיצוי.

בית המשפט דחה את התביעה. העובדה שאדם הוא אורגן או נושא משרה בחברה אינה מקנה לו חסינות בפני תביעה נזיקית והוא יימצא חייב באופן אישי למעשה או מחדל שעשה כאורגן, ככל שיתברר שנהג במרמה או ברשלנות, אך זו תוכר במקרים חריגים שכן הטלת אחריות אישית חותרת תחת עיקרון האישיות המשפטית הנפרדת של החברה, בעיקר כאשר מדובר בנושים שהתקשרו עם החברה מרצון. כך גם באשר לאחריותו החוזית של נושא משרה לפעילות החברה, שכן נקודת המוצא היא שהאחריות לחוזים היא על החברה. כאן, המשקיעים התקשרו עם החברה תוך נטילת סיכון מרצון, כאשר הסכם ההשקעה קבע מפורשות כי המניות מוצעות רק למי שמוכן לשאת בהפסד השקעתו ותוך התבססות על המצגים בהסכם בלבד, והכל כאשר לא הייתה כאן תרמית מצד המייסד או מצגי שווא. לפיכך, המשקיעים אינם יכולים לתבוע את המייסד בגין הפסד השקעתם.

Officers of a company are not personally liable to investor absent fraud or personal representations

Investors invested in a company by a short two-page agreement which included at its beginning a statement that it is made without representations, that the shares are offered only to those who can bear a full loss of their investment, and only to those who have the knowledge and experience to assess the investment and its risks and that the shares are speculative and at a high risk. Despite this and despite the fact that the investment agreement was with the company and not with its founder, after the company was unsuccessful the investors demanded compensation from the founder.

The Court dismissed the claim. The fact that a person is an organ or officer in a company does not give such person immunity from a tort claim and he will be found personally liable for an act or omission he committed as an organ, if acted fraudulently or negligently, but this will be recognized in exceptional cases only because personal liability undermines the company's separate legal personality, especially when it comes to creditors who have voluntarily contracted with the company. The same applies to the contractual responsibility of an officer for company activities, because the starting point is that the responsibility for the contracts lies with the company. Here, the investors contracted with the company while taking a voluntary risk, with the investment agreement explicitly stating that the shares are offered only to those who are willing to bear the loss of their investment and based on the representations in the agreement only, all with no fraud or misrepresentation on the side of the founder. Thus, the investors can not sue the founder for the loss of their investment.

ג. ניתן להרים מסך ולייחס חוב של חברה לבעל שליטה בחברה גם אם הוא לא רשום ברשם החברות

ת"א 31547-12-18 חברת חשמל לישראל בע"מ נ' א. עטרה יזמות והשקעות בע"מ, 06.04.2021, בית משפט השלום בחיפה, כב' השופטת רוטל באום

חברת החשמל דרשה לייחס באופן אישי חוב של חברה בגובה של מעל 250,000 ש"ח שנוצר בגין צריכת חשמל בלתי חוקית לבעלת המניות היחידה בחברה וגם לבן זוגה, שאינו רשום כבעל מניות ברשם החברות אך היה הרוח החיה בה וניהל בפועל את החברה.

בית המשפט קיבל את התביעה וייחס את חוב החברה לבעלי השליטה, הרשומים והלא רשומים, באופן אישי. הרמת מסך ההתאגדות תוך ייחוס חוב של חברה לבעל מניה בה אינה פעולה הנעשית בשגרה, אלא רק במקרים חריגים בהם נעשה שימוש לרעה בעקרון האישיות המשפטית הנפרדת כמו, למשל, שימוש שיש בו כדי להונות אדם או לקפח נושה של החברה. כאן הוסתרה זהות בעליה האמיתיים של החברה במטרה להתחמק מהתחייבויות החברה וכדי להונות את חברת החשמל. בעלת המניות הייתה היחידה שרשומה פורמלית כבעלת מניות ודירקטורית, אך בן זוגה היה בעליה האמיתיים של החברה, הרוח החיה בה והמנהל בפועל. מכיוון ששניהם ידעו על החבלה במתקן החשמל, נהנו באופן ישיר מתוצאות החבלה והצריכה הבלתי חוקית ומשום שניסו להונות את חברת החשמל יש מקום להרמת מסך וייחוס של חוב החברה לשניהם.

A corporate veil may be pierced and a company's debt will be attribute to a controlling shareholder even if it is not registered at the Registrar of Companies

The Israeli Electric Company demanded to attribute a company debt of over ILS 250,000 created due to illegal electricity consumption to the sole shareholder of the company and also to her spouse, who is not registered as a shareholder at the Companies Registrar but was the living spirit in the company and was the one who actually managed the company.

The Court accepted the claim and attributed the company's debt to the registered and unregistered controlling shareholders. Piercing the corporate veil and attributing a company debt to a shareholder is not a routine action and may happen only in exceptional cases where the principle of separate legal entity is abused, such as, for example, use that can deceive a person or deprive a creditor of the company. Here, the identity of the company's real owners was hidden in order to evade the company's obligations and to defraud the Israeli Electric Company.

Despite the fact only one shareholder was formally registered as a shareholder and director, her life partner was the real owner of the company and the actual living spirit in the company and the real manager. Because they both knew about the sabotage of the electricity meter, directly benefited from the results of the sabotage and illegal electricity consumption and because they tried to deceive the Israeli Electric Company, the corporate veil is to be lifted and the company debt attributed to them both.

3. עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה

Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates

א. הענקת נכס לאחר מוות יכולה להיות רק במסגרת צוואה או הסכם ממון

בעמ 1811/20, פלוני נ' פלונית, 13.04.2021, בית המשפט העליון, כב' הנשיאה אסתר חיות, כב' השופט מני מזוז, כב' השופט ג'ורג' קרא

זוג נשוי אשר היו שותפים, יחדיו עם אחרים, בבעלות בבניין מסחרי, חתמו על הסכם ממון לפיו במקרה של פטירת הבעל תהא האישה זכאית לכל תמורה שתתקבל מהשכרת הנכס למשך שארית חייה. לאחר מות הבעל ביקשו ילדיו של הבעל לבטל את הסכם הממון בטענה כי הוא מהווה הענקת מתנה שתוענק רק לאחר מותו של הנותן ועל כן אינו בר תוקף כיוון שלא נעשה במסגרת צוואה.

בית המשפט העליון קבע, כי הסכם הממון בין בני הזוג הינו בעל תוקף והאישה זכאית לקבל את דמי השכירות מהנכס למשך שארית חייה. חוק הירושה אוסר על עריכת הסכם בדבר ירושתו של אדם או ויתור עליה, או על הענקת מתנה המיועדת להיות מוקנית רק לאחר מות הנותן שלא במסגרת צוואה רשמית וזאת מתוך כוונה לאפשר למוריש לשנות את הסדרי הירושה בהתאם לרצונו עד ליום מותו. אולם, הסכם ממון בין בני זוג, אשר נעשה בהתאם להוראות החוק אינו כפוף לאיסור זה. כאן, הסכם הממון נערך בהתאם להוראות החוק, אושר על ידי בית המשפט פעמיים, אינו מעביר את הזכות להימנות בין הירושים למי שאינו יורש כדין או מדיר יורש קיים מירושתו ואף אינו מקנה לאישה מתנה עתידית. כך, למעשה, בעוד שההסכם הינו בעל השלכה על העזבון, הרי שהוא אינו הסכם לירושה עתידית, ועל כן אינו בא בסתירה לחוק הירושה, אלא יכול להתקיים בהרמוניה עימו. משאין סתירה בין ההסכם ובין החוק, הרי שאין עילה לביטול הסכם הממון והאישה זכאית לתמורה שתתקבל מהשכרת הנכס.

Granting an asset after death may only be by a will or prenuptial agreement

A married couple who were co-owners, together with others, of a commercial building, signed a prenuptial agreement according to which in the event of the husband's death, the wife will be entitled to any consideration received from renting the property for the rest of her life. After the husband's demise, the husband's children sought to cancel the prenuptial agreement contending that it constituted a grant that would be executed only after the grantor's demise and therefore invalid as it was not made by a will.

The Supreme Court held that the prenuptial agreement between the spouses is valid and the woman is entitled to receive the rent from the property for the rest of her life. The Israeli Inheritance Law prohibits the making of an agreement regarding a person's inheritance or a waiver thereof, or a grant intended to be made only after the demise of the grantor, outside a formal will, with the intention of allowing the testator to change the inheritance arrangements at will until the day of his demise. However, a duly made prenuptial agreement is not affected by this prohibition. Here, the prenuptial agreement was duly made, was approved by the Court twice, does not transfer the right to be among the heirs to anyone who is not a lawful heir or excludes an existing heir from his inheritance and does not even grant the woman a future gift. Thus, in fact, while the agreement has an impact on the estate, it is not an agreement for future inheritance, does not contradict the provisions of the Inheritance Law and can exist in harmony therewith. Thus, as there is no conflict between the agreement and the law, there is no reason to invalidate the prenuptial agreement and the woman shall be entitled to any compensation received from renting the property.

ב. הסכם פשרה בגלל טעות לא יבוטל אם ביטולו לא יהיה צודק בנסיבות העניין

ע"ע (ארצי) 54327-12-18 יגאל בוזגלו - חברת נמל אשדוד בע"מ, 18.04.2021, בית הדין הארצי לעבודה, כב' השופטים לאה גליקסמן, רועי פוליאר, מיכאל שפיצר, נציגת ציבור (עובדים) גברת רחל בנימין ונציג ציבור (מעסיקים) מר מרדכי כהן

עובד בנמל אשדוד והנמל הגיעו לפשרה במסגרתה נקבע כי הנמל ישלם לעובד 20,000 ש"ח בגין הפרשי שכר בתמורה לסילוק מלא ומוחלט של כל התביעות כנגד הנמל. כ-4 חודשים לאחר מכן, העובד ביקש לבטל את הסכם הפשרה בטענה כי לא התכוון לוותר על דרישתו להפרשות לקרנות הפנסיה שהוגשה לפני כריתת הסכם הפשרה.

בית הדין קבע, כי יש לדחות את התביעה הואיל והעובד לא רשאי לבטל את הסכם הפשרה. תנאי יסודי ליצירת חוזה הוא גמירות דעתם של הצדדים להתקשר בחוזה המסוים. אולם, לא כל פער בין כוונת הצדדים מביא לתוצאה לפיה לא הושגה גמירות דעת וכאשר נטען לקיומו של פער בין כוונת הצדדים, כוונת הצדדים תיבחן בהתאם לנסיבות כריתת החוזה, כאשר ביטולו של חוזה שנכרת מחמת טעות עדיין יהיה כפוף לשיקולי צדק. כאן, מדובר בהסכם פשרה שנכרת במעמד עורכי הדין וקיבל תוקף של פסק דין. בנוסף, ההסכם, שביטולו התבקש רק כ-4 חודשים לאחר כריתתו, כלל סעיף מפורש של סילוק מלא ומוחלט של כל תביעות העובד, כאשר העובד לא ביקש להסתייג ממנו. לפיכך, פרשנות ההסכם כמו גם שיקולי צדק אינם מצדיקים ביטול ההסכם.

A settlement agreement executed due to a mistake will not be revoked if such revocation does not align with equity considerations

An employee of the Ashdod Port and the Port reached a settlement under which it was determined that the Port will pay the employee ILS 20,000 for wage differences in exchange for full and complete waiver of all claims against the Port. About 4 months later, the employee requested to revoke the settlement agreement on the grounds that he did not intend to waive his demand for payment of pension which was submitted before the entry into the settlement agreement.

The Labor Court dismissed the claim and held that the employee may not revoke the settlement agreement. A fundamental condition for the creation of a contract is the intent to enter into a specific contract. However, not every discrepancy means that the parties lacked such intent. Therefore, when one contends to such discrepancy, the parties' intent will be examined according to the circumstances of the specific contract, when the revocation of a contract which was executed due to a mistake may still be subject to equity considerations. Here, the parties entered into the settlement agreement escorted by attorneys and it was given validity by the Court. In addition, the agreement, which was requested to be revoked only about 4 months after its execution, included an explicit clause of full and complete waiver of all employee claims and the employee did not object to its wording. Thus, the interpretation of the agreement as well as equity considerations do not justify the revocation of the settlement agreement.

עדכוני מקרקעין	4.
Real Estate Law Updates	
ק"ן נדל"ן המגייסת הון ממשקיעים פאסיביים מחויבת בפרסום תשקיף	
ת"צ 59659-02-20 רי"ס ואח' נ' ק"ן הגשמה בע"מ ואח', 20.04.2021, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, כב' השופטת רות רוני	
<p>חברה ישראלית מבצעת מזה שנים השקעות במיזמי נדל"ן באמצעות הקמת שותפויות מוגבלות (כ-250 מיזמים שונים) נפרדות ביחס לכל מיזם ושיווק של יחידות השתתפות באותן שותפויות לקהל. מספר משקיעים דרשו לבטל את ההסכמים ולהשיב להם את כספי ההשקעה בטענה כי היחידות שווקו ללא תשקיף.</p> <p>בית המשפט קבע, כי פעילות החברה מחייבת אותה בפרסום תשקיף. הצעה לציבור של ניירות ערך דורשת פרסום תשקיף. המטרה של דיני ניירות ערך היא לאפשר לתאגידים לגייס הון מהציבור והינו בעל חשיבות למשק, אך גם מאופייין בפערי כוחות הנובעים בעיקר מפערי ידע בין התאגידים והמשקיעים. לפיכך, פרסום תשקיף מאפשר לציבור המשקיעים לקבל החלטות רציונליות, מונע פערי מידע ובעצם פרסומו מפחית את החשש ממעשי תרמית והטעיה לצד חיזוק אמון ציבור המשקיעים בשוק ההון. לצורך קביעה האם מדובר בהצעה לציבור של נייר ערך, יש לבחון האם החלת הכללים הקבועים בחוק ניירות ערך, יקדמו את תכלית החוק בהגנה על משקיעים פסיביים תוך כדי עידוד ההשקעה. הקריטריונים לצורך הבחינה האם מדובר בנייר ערך אינם מהווים רשימה סגורה. בין השאר ייבדק האם מדובר בהשקעה פסיבית שכל תכליתה בהשאת רווחים על ידי גורם אחר, קיומו של דיווח שוטף לאורך חיי ההשקעה, העדר רגולציה חלופית המשמשת לפיקוח. משום שלמשקיעים לא היה אינטרס בנכסים עצמם, אלא הם חיפשו רווחים עבור תוך סיכון כספים בדרך השקעה פסיבית, יש לראות בהשקעה כהשקעה בניירות ערך ולא בנכס נדל"ן בלבד, המחייבת בפרסום תשקיף.</p>	
A real estate fund that raises capital from passive investors need publish a prospectus	
<p>An Israeli company has been investing in real estate ventures for years through the establishment of limited partnerships (about 250 different ventures) for each venture and by marketing participation units in such partnerships. Several investors demanded the cancellation of the agreements and repayment of the investment funds contending that the units were marketed without a prospectus.</p> <p>The Court held that the company's activities required it to publish a prospectus. A public offering of securities requires a prospectus. The purpose of securities law is to enable corporations to raise capital from the public, which is important to the capital market but is also characterized by power gaps resulting mainly from knowledge gaps between corporations and investors. Thus, the publication of a prospectus allows the investing public to make rational decisions, prevents information gaps and, in fact, its publication reduces the fear of fraud and deception along with strengthening the public investors confidence in the capital market. In order to determine whether it is a public offering of securities one need examine whether the application of the securities rules will advance the purpose of the law in protecting passive investors while encouraging investment. The criteria for examining whether it is a security are not a closed list. Inter alia, it will be examined whether this is a passive investment which entire purpose is to carry profits by another entity, the existence of ongoing reporting throughout the life of the investment, and the lack of alternative regulation used for supervision. Because investors had no interest in the assets themselves, rather they were looking for profits while risking their money through passive investment, the investment should be seen as an investment in securities and not just in a real estate asset, thus requiring the publication of a prospectus.</p>	