



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

גיליון 355: 23 פברואר, 2022  
Issue 355: 23 February 2022

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 Kinderliteraturautors Emil Erich Kästner (23. Februar 1899 - 29. Juli 1974), bekannt unter anderem durch seine Bücher Emil und die Detektive, Pünktchen und Anton sowie Das doppelte Lottchen.

אפיק ושות' מציינת את יום הולדתו של סופר הילדים הגרמני אמיל אריך קסטנר (23 פברואר, 1899 - 29 יולי, 1974) הידוע, בין היתר בספריו "אמיל והבלשים", "פצפונת ואנטון" ו"אורה הכפולה".

Afik & Co. marks the birth date of children literature author Emil Erich Kästner (23 February 1899 - 29 July 1974), known, inter alia, by his books Emil and the Detectives, Anna Louise and Anton and Lottie and Lisa.

**1. אסור להטעות, אבל מה אם טעיתי ו"מצג השווא" שנתתי דווקא היה נכון? / יאיר אלוני, עו"ד**

**What if the fraudulent representation I made was actually correct? / Yair Aloni, Adv.**



מאמר העוסק במצגים במסגרת הסכמי מכר והיכולת של צד להסתמך על מצגי הצד השני. את המאמר כתב עו"ד דורון אפיק ממשרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריונים. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a355>

An article that deals with representations within the framework of sales agreements and the ability of a party to rely on the other party's representations. The article was written by Yair Aloni, Adv. of Afik & Co., Attorneys and Notary. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a355>

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

**Corporate, Antitrust and Securities Law Update**

**א. החלטה של כל בעלי המניות בחברה מחייבת את החברה באופן מוחלט**

העליון: מתווך זכאי לדמי תיווך מהחברה על איתור רוכש למניות שלה אם החברה התחייבה מולו; אם הסכם התיווך פקע אך נציג כל בעלי המניות מבקש להמשיך לפעול לאיתור רוכש הדבר מהווה הארכה של ההסכם. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13460>

**A decision of all shareholders obligates the company in all respects.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13461>

**ב. עסקה בין חברות אחיות לא תיחשב לניגוד עניינים רק משום שנערכה על ידי מי שהוא נושא משרה בשתייהן**  
כלכלי ת"א: עסקאות בעלי עניין בחברה דורשות אישורים מיוחדים; לא יראו בנושא משרה בחברות קשורות כבעל עניין אישי רק בשל עצם היותו נושא משרה בשתייהן. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13462>

**A transaction between sister companies will not be considered a conflict of interest merely because it was conducted by an officer appointed in both.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13463>

### 3. עדכוני משפט מסחרי

#### Commercial Law Updates

**א. פייסבוק עשויה להידרש למסור מידע האם פרופיל מסוים מקושר לאדם מסוים אך לא פרטי בעל פרופיל שלום כ"ס: גילוי מסמכים נעשה בין הצדדים להליך בלבד, או כאשר הצד השלישי מצוי בשליטה ממש של אחד מבעלי הדין; ככלל, אין לחייב צדדים שלישיים להליך גלגול מידע המצוי ברשותם, אלא אם הוא מהותי או נחוץ לניהול ההליך; בכל מקרה, יש להגן על צדדים העלולים להיפגע ממסירת המידע.** לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13464>

**When data regarding a fictitious profile is essential for conducting legal proceedings Facebook may be required to disclose it.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13465>

### ב. גוף פרטי שאינו מונופול רשאי לסרב לתת שירות ללקוח

שלום ת"א: גוף פרטי ואף גופים ציבוריים לעיתים, רשאים לסרב להעניק שירות ובתנאי שהחלטה כאמור מתקבלת כדין, באופן מידתי ובלתי שרירותי ובמיוחד כאשר יש חשש להמשך הפרות מצד המשתמש ולפגיעה בנותן השירות ולקוחותיו. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13466>

**A private entity which is not a monopoly may refuse to provide a service to a client.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13467>

### ג. ניצול רשימת לקוחות בעלת ערך מוסף שמקנה יתרון תחרותי תיחשב לגזל סוד מסחרי

מחוזי מרכז: רשימת לקוחות עשויה להיחשב לסוג מסחרי, ככל שיש בה "ערך מוסף" מלבד קיבוץ שמות הלקוחות, וכי נדרש מאמץ מיוחד לשם גיבושה, כך שיש יתרון בניצולה; הפרה של זכות הסודיות ביחס לסודי מסחרי. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/13468>

**Exploiting a customer list which entails an added-value conferring a competitive advantage will be deemed misappropriation of a trade secret.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13469>

### 4. עדכוני מקרקעין

#### Real Estate Law Updates

**צד עסקי שהוא היחיד המשקיע כסף בפרויקט ומסתמך ללא בדיקה על מצגי השני לא יוכל לטעון להטעיה מחוזי ת"א: טעות בכדאיות עסקה לא מקנה לטועה סעדים בגין הפרת הסכם; צד עסקי להסכם שלא מבצע בדיקה עצמאית לא יכול להלין אלא על עצמו אם המצגים אינם נכונים.** לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13470>

**A business party which is the only one investing funds in a project and relies without due diligence review on presentation of the other can not later contend fraud.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13471>

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 הסיירו/צרפו אותי לרשימת התפוצה". מגזין זה כפוף לזכויות יוצרים אך ניתן להעבירו לכל אדם ובלבד שיעבר 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](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.	<p><b>אסור להטעות, אבל מה אם טעיתי ו"מצג השווא" שנתתי דווקא היה נכון? / יאיר אלוני, עו"ד</b></p>
	<p><b>What if the fraudulent representation I made was actually correct? / Yair Aloni, Adv.</b></p>
	<p>מאמר העוסק במצגים במסגרת הסכמי מכר והיכולת של צד להסתמך על מצגי הצד השני. את המאמר כתב עו"ד יאיר אלוני ממשרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריונים. עו"ד יאיר אלוני הינו שותף במשרד אפיק ושות' (<a href="http://www.afiklaw.com">www.afiklaw.com</a>) ועיקר 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: <a href="http://he.afiklaw.com/articles/a355">http://he.afiklaw.com/articles/a355</a></p>
	<p>An article that deals with representations within the framework of sales agreements and the ability of a party to rely on the other party's representations. The article was written by Yair Aloni, Adv. of Afik &amp; Co., Attorneys and Notary. Yair Aloni is a partner at Afik &amp; Co., Attorneys and Notaries (<a href="http://www.afiklaw.com">www.afiklaw.com</a>), emphasizing on commercial and civil law, including real estate, litigation, tenders and administrative law. He is certified in Israel for the execution of lasting powers of attorney. The article in English may be found at the link: <a href="https://www.afiklaw.com/articles/a355">https://www.afiklaw.com/articles/a355</a></p>
2.	<p><b>עדכוני תאגידיים, הגבלים עסקיים וניירות ערך</b></p>
	<p><b>Corporate, Antitrust and Securities Law Updates</b></p>
א.	<p><b>החלטה של כל בעלי המניות בחברה מחייבת את החברה באופן מוחלט</b></p>
	<p>ע"א 6879/19 זאפ גרופ בע"מ נ' ווליו ביס בע"מ, 17.02.2021, בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, כב' השופטים דוד מינץ, אלכס שטיין, שאול שוחט</p>
	<p>חברה חתמה על הסכם תיווך מול גורם שאיתר רוכש למניות החברה והתחייבה לוודא שמתוך התמורה שתשולם לבעלי המניות תקוזז עמלת התיווך ותועבר למתווך. כל בעלי המניות אישרו את ההסכם. לאחר סיום העסקה סירבה החברה, תחת הבעלות החדשה במניות, לשלם את העמלה מהחברה, בין היתר לאור העובדה שהסכם התיווך פקע ולא חודש, אף שבעלי המניות ביקשו מהמתווך להמשיך ולפעול לאיתור רוכש למניות. בית המשפט העליון קבע שהחברה מחויבת בתשלום העמלה. החלטת פה-אחד אשר מתקבלת על ידי כלל בעלי מניותיה של חברה מחייבת את החברה בכל דבר ועניין. תוקף הסכם התיווך אמנם פקע, אולם זכאי המתווך להיבנות מהכלל בדבר עליונותם של בעלי המניות בפועלם בצוותא חדא כגוף אחד וכאשר נציגים המורשה של כל בעלי המניות הודיע למתווך שהסכם התיווך מוארך וביקש ממנו לאתר משקיע, זכאי המתווך לעמלה. בנוסף, גם אילולי היה הסכם בתוקף, מתווך זכאי לקבל שכר ראוי ואין שכר ראוי מזה ששיעורו מעוגן בהסכמה קודמת של אותם צדדים. ככל שבעלי המניות החדשים בחברה אינם מעוניינים לשאת בדמי התיווך, הם רשאים לדרוש אותם מבעלי המניות הקודמים אך לא מהמתווך.</p>
	<p><b>A decision of all shareholders obligates the company in all respects</b></p>
	<p>A company signed a middleman agreement with an entity that located a purchaser for the company's shares and undertook to ensure that out of the consideration paid to the shareholders, the commission would be deducted and transferred to the middleman. All shareholders approved the agreement. Following the completion of the transaction, the company, under the new shareholders, refused to pay the commission from the company, partly in light of the fact that the middleman agreement expired and was not renewed, even though the shareholders requested the middleman to continue finding a purchase for the shares. The Supreme Court found that the company is obligated to pay the commission. A unanimous decision made by all the shareholders of a company obliges the company in all respects. Although the middleman agreement has expired, the middleman is entitled to count on the rule regarding the superiority of the shareholders acting together as one body and when the authorized representative of all shareholders informed the middleman that the agreement was extended and requested him to find an investor, the middleman is entitled to the commission. In addition, even had there not been an agreement in force, a middleman is entitled to receive a reasonable consideration and there is no more reasonable amount than that which rate is anchored in the prior agreement of the same parties. To the extent that the new shareholders of the company are not interested in bearing the middleman commission, they may demand it from the selling shareholders but not from the middleman.</p>
ב.	<p><b>עסקה בין חברות אחיות לא תיחשב לניגוד עניינים רק משום שנערכה על ידי מי שהוא נושא משרה בשתייהן</b></p>
	<p>ה"פ 43162-10-19 מקמיל נ' נאוה אופיר נכסים בע"מ ואח', 20.01.2022, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו, כב' השופט מגן אלטוביה</p>
	<p>בעל מניות שהחזיק במניות בשתי חברות אחיות ביקש לבטל עסקאות בין החברות בטענה שמדובר בעסקאות שנערכו בניגוד עניינים בהיות מאשר העסקה נושא משרה בשתי החברות. בית המשפט קבע, כי העסקאות נעשו כדין. החוק קובע מנגנון אישור מיוחד לעסקאות לגבייהן קיים חשש שנושאי המשרה או בעלי השליטה בחברה ינצלו את שליטתם בה כדי להפיק לעצמם או לאחרים טובות הנאה. בנוסף, על העסקה להיות לטובת החברה. אף על פי כן, לא יראו בנושא משרה בחברות קשורות כבעל עניין אישי רק בשל עצם היותו נושא משרה בשתייהן. כאן, העובדה שנושאי המשרה מכהנים בשתי החברות לא די בה כדי להסיק קיומו של "עניין אישי", בפרט כאשר מדובר בחברות אחיות שמתנהלות באופן שאינו נפרד. לפיכך, העסקאות נעשו כדין.</p>

<p><b>A transaction between sister companies will not be considered a conflict of interest merely because it was conducted by an officer appointed in both</b></p>	
<p>A shareholder who held shares in two sister companies, sought to cancel transactions executed between the companies on the grounds that they are transactions in conflict of interest as they were conducted by the same officer which appointed for companies.</p> <p>The Court held that the transactions were lawfully executed. Israeli law requires a special approval mechanism for transactions under which the officers or controlling shareholders of the company may use their control over it to generate benefits for themselves or others. In addition, the transaction must be for the benefit of the company. Nevertheless, an officer in two affiliated companies will not be deemed one of a personal interest merely due to the fact that such officer serves in both. Here, the fact that the officers were appointed in the two companies does not suggest the existence of a "personal interest", especially when the two companies are sisters which are managed in an inseparable manner. Thus, the transactions were lawfully executed.</p>	
<p><b>עדכוני משפט מסחרי, זכויות יוצרים ועבודה</b></p>	<p><b>3.</b></p>
<p><b>Commercial, Intellectual Property and Labor Law Updates</b></p>	
<p><b>פייסבוק עשויה להידרש למסור מידע האם פרופיל מסוים מקושר לאדם מסוים אך לא פרטי בעל פרופיל</b></p>	<p><b>א.</b></p>
<p>תא (כ"ס) 20419-03-21 פלונית נ' אלמוני, Meta Platforms Inc., Facebook Ireland Limited, פייסבוק ישראל בע"מ 05.01.2022, בית משפט השלום בכפר סבא, כב' השופט שרון דניאלי</p>	
<p>אדם השתמש בפרופיל פייסבוק פיקטיבי לצורך הפצת מידע כוזב אודות משתמשי פייסבוק אחרים. האנשים עליהם הופץ המידע ביקשו לקבל מפייסבוק מידע אודות פרטיו של בעל הפרופיל הפיקטיבי.</p> <p>בית המשפט קבע, כי על פייסבוק למסור רק פרטים בסיסיים כדי לבחון האם בעל הפרופיל הפיקטיבי הוא האדם שנחשד כמי שהפיץ את המידע. לא ניתן לחייב ספקית שירות באינטרנט לחשוף את זהותו של אדם, גם אם אותו אדם ביצע עוולה, לרבות הפרת זכויות יוצרים. כאשר אותו אדם ביצע פרסום החוסה תחת חופש הביטוי, למשל בתביעות לשון הרע, יש להגן הגנה יתרה על האנונימיות של המפרסם. להבדיל, ניתן לחייב ספק שירות למסור מידע שמטרתו אישור כי פרטיו של הגולש הינם פרטיו של אדם שהוא צד להליך משפטי, בפרט כאשר אותו אדם שהוא צד להליך אינו מתנגד למתן הצו. לכן, יש מקום לתת צו למסירת הפרטים הבסיסיים המצויים בידי פייסבוק, שהם כתובת URL מקוצרת; תאריך סגירת חשבון, ככל שקיים; שם וכתובת (או כתובות) דוא"ל ו/או מספרי טלפון של החשבון נכון ליום ההפקה; תאריך, שעה וכתובת IP במועד הרישום; תאריך, שעה וכתובת IP של כניסות ויציאות אחרונות. עם זאת, מידע זה יסופק רק בהקשר של בחינה האם אלה קושרים בין חשבון הפייסבוק הפיקטיבי לבין האדם שהוא צד להליך המשפטי אולם לא על מנת לחשוף פרטיו של משתמש אחר בפייסבוק וככל שיש בגילוי המידע האמור על מנת להביא לחשיפת פרטיו של אדם אחר, פייסבוק לא תמסור את המידע.</p>	
<p><b>When data regarding a fictitious profile is essential for conducting legal proceedings Facebook may be required to disclose it</b></p>	
<p>A person used a fictitious Facebook profile to spread false information about other Facebook users. The people about whom the information was spread requested information from Facebook about the details of the fictitious profile holder.</p>	
<p>The Court held that Facebook is provide only basic information to see whether the person with the fictitious profile is the person suspected of spreading the information. An Internet service provider may not be required to disclose a person's identity, even if that person has committed a tort, including copyright infringement. When that person made a publication that is under the freedom of expression, as is the case in defamation lawsuits, excessive protection of the anonymity should be used. In contrast, a service provider may be required to provide information for the purpose of certifying that the surfer's details are the details of a person who is a party to a legal proceeding, particularly when that person who is a party to the proceeding does not object to the issuance of the order. Therefore, there is room to issue an order for the provision of the User Basic Subscriber Information (BSI) held by Facebook, which are an abbreviated URL; Account Closing Date, if any; Name and address (or addresses) Email and/or telephone numbers of the account as at the date of creation; Date, time and IP address at the time of registration; Date, time and IP address of recent entries and exits. However, this information will be provided only in the context of examining whether these link the fictitious Facebook account to the person who is a party to the legal proceedings, but not in order to reveal the details of another Facebook user and to the extent that the said information exposes another person's details, Facebook will not provide the information.</p>	
<p><b>גוף פרטי שאינו מונופול רשאי לסרב לתת שירות ללקוח</b></p>	<p><b>ב.</b></p>
<p>ת"א 54935-09-19 חיון נ' Google Ireland ואח', 06.02.2022, בית המשפט השלום בתל אביב יפו, כב' השופט עדי הדר</p>	
<p>בלוגר העוסק בתחום חדשות הבידור בישראל התקשר עם רשת הפרסום המופעלת על ידי גוגל המאפשרת לבעלי אתרים למכור שטחי פרסום. לאחר שרשת הפרסום הקפידה את חשבונו של הבלוגר וביטלה את ההסכם בין הצדדים באופן חד צדדי, טען הבלוגר כי ביטול ההסכם מהווה פגיעה בחופש העיסוק שלו.</p> <p>בית המשפט קבע, כי לא ניתן להורות לגוף אזרחי לתת שירות למשתמש ועל כן לא ניתן להורות על החזרת את</p>	

החשבון לפעילות. בבחינת השאלה הם נפגעה זכותו של אדם לחופש העיסוק יש להבחין בין החלטה של גוף ציבורי או גוף פרטי, ובין החלטה להפסיק להעניק שירות מסוים והחלטה של גוף כאמור שלא להתקשר עם אדם גם בעתיד. החלטה של גוף ציבורי, או גוף פרטי המהווה מונופול, או שהינו חסר מתחרים, יכול ותצדיק חיובם כנותני "שירות ציבורי" לתת את השירות. גוף פרטי ואף גופים ציבוריים לעיתים, רשאים לסרב להעניק שירות ובתנאי שהחלטה כאמור מתקבלת כדון, באופן מידתי ובלתי שרירותי ובמיוחד כאשר יש חשש להמשך הפרות מצד המשתמש ולפגיעה בנותן השירות ולקוחותיו. כאן, רשת הפרסום, שהינה גוף פרטי, שעל אף כוחו הרב, קיימים לו מתחרים ואינה מהווה "נותן שירות ציבורי", ביטלה את החוזה בין הצדדים כדון, בשל הפרות חוזרות ונשנות מצד הבלוגר של תנאי השירות, ועל כן היא אינה מחויבת להעניק לו שירות, או לחזור ולהעניק לו שירות בעתיד.

**A private entity which is not a monopoly may refuse to provide a service to a client**

A blogger in the field of entertainment news in Israel engaged with an advertising network operated by Google which allows site owners to sell advertising space on their sites. After the advertising network froze the blogger's account and unilaterally terminated the agreement between the parties, the blogger contended that the termination of the agreement constitutes a violation of his freedom of occupation.

The Court held that a civilian entity could not be ordered to provide a service to the user and therefore it will not be ordered that the account be returned to activity. In examining the question of whether a person's freedom of occupation was violated, a distinction must be made between a decision of a public body or a private body, and a decision to stop providing a certain service and a decision of such a body not to engage with that person in the future. A decision of a public body, or a private body that constitutes a monopoly, or that is unrivaled, may justify their classification as "public service" providers which may entail obligating them to provide the service. A private party, and sometimes even a public body, may refuse to provide service if the decision is duly made, is reasonable and non-arbitrary, and especially when there is an apprehension of further violations by the user and harm to the service provider and its customers. Here, the advertising network, which is a private entity, which despite its great power, has competitors and does not constitute a "public service provider", has duly terminated the agreement between the parties due to repeated violations by the blogger, and therefore is not obligated to provide service, or to re-commit to providing the service in the future.

**ג. ניצול רשימת לקוחות בעלת ערך מוסף שמקנה יתרון תחרותי תיחשב לגזל סוד מסחרי**

תא (מרכז) 34442-03-20 שטראוס מים בע"מ נ' נתנאל שמואל מלכה, 04.02.2022, בית המשפט המחוזי לוד-מרכז, כב' השופט יעקב שפסטר, סגן נשיאה

בעל עסק לברי מים עשה שימוש ברשימת הלקוחות של שטראוס, שכללה את המחיר ששטראוס הציעה לאותם לקוחות, על מנת להציע להם הצעות אטרקטיביות יותר מאלה שהציעה שטראוס.

בית המשפט קבע, כי רשימת הלקוחות היא בגדר סוד מסחרי, וכי פעולות בעל העסק עולות כדי גזל סוד מסחרי. החוק מגדיר סוד מסחרי כמידע עסקי, מכל סוג, שאינו נחלת הרבים ושאינו ניתן לגילוי כדון בנקל על ידי אחרים, אשר סודיותו מקנה לבעליו יתרון עסקי על פני מתחריו, ובלבד שבעליו נוקט אמצעים סבירים לשמור על סודיותו. עם זאת, ההגדרה עשויה להשתנות ממקרה למקרה. רשימת לקוחות עשויה להיחשב לסוד מסחרי, ככל שיש בה "ערך מוסף" מלבד קיבוץ שמות הלקוחות, וכאשר נדרש מאמץ מיוחד לשם גיבושה, כך שיש יתרון בניצולה. הפרה של זכות הסודיות ביחס לסוד מסחרי יכולה להתבצע בארבעה מישורים חליפיים: נטילה בלתי מורשית של המידע באופן פסול; העברה פסולה של המידע לצד שלישי; שימוש בסוד המסחרי- ניצול המידע; קבלת המידע באופן בלתי מורשה. כאן, רשימת הלקוחות כללה מעבר לשמות הלקוחות ומספרי הטלפון שלהם, גם נתונים נוספים לרבות המחיר אותו התחייבו לשלם לשטראוס, באופן המקנה לה מעמד של "סוד מסחרי", ומאחר ובעל העסק ניצל את המידע על מנת להציע ללקוחות פוטנציאליים הצעות מחיר אטרקטיביות יותר, פעולותיו עולות כדי גזל סוד מסחרי.

**Exploiting a customer list which entails an added-value conferring a competitive advantage will be deemed misappropriation of a trade secret**

A water dispensers' businessowner used Strauss' customer list, which included the price Strauss offered to its customers, in order to offer them more attractive offers than those offered by Strauss.

The Court held that the customer list is deemed a trade secret, and that the business owner's actions amount to misappropriation of a trade secret. The law defines a trade secret as business information, of any kind, which is not in the public domain and cannot be legally found by others, which confidentiality gives its owner a business advantage over its competitors, provided its owner takes reasonable measures to maintain its confidentiality. However, the definition may vary from case to case. A customer list may be considered a trade secret insofar as it has an "added value" other than the mere names therein, and that a special effort is required to formulate it, so that there is an advantage in its exploitation. The right to confidentiality in relation to trade secrets may be breached by four alternative levels: Unauthorized taking of the information; Improper transfer of information to a third party; Use of a trade secret - exploitation of information; Unauthorized receipt of the information. Here, the customer list entailed information beyond customers' names and phone numbers, such as the price they undertook to pay Strauss, in a way that gives the list the status of a "trade secret", and because the businessowner exploited the information to offer potential customers more attractive quotes, his actions amount to misappropriation of a trade secret.

<p style="text-align: right;"><b>עדכוני מקרקעין</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>4.</b></p>
<p><b>Real Estate Law Updates</b></p>	
<p style="text-align: center;"><b>צד עסקי שהוא היחיד המשקיע כסף בפרויקט ומסתמך ללא בדיקה על מצגי השני לא יוכל לטעון להטעיה</b></p>	
<p style="text-align: right; font-size: small;">ת"א 6846-09-17 משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ ואח' נ' התחדשות אורבנית - ייזום ונדלן בע"מ ואח', 29.01.2022, בית המשפט המחוזי תל אביב יפו, כב' השופט ארז יקואל</p>	
<p>שני גורמים יזמיים התקשרו ביניהן בהסכם להקמת פרויקט לחיזוק שני מבני מגורים במסגרת תמ"א 38. לאחר שהפרויקט לא צלח, טען האחד שהשני אחראית לנזקים מחמת הצגת מצגי שווא בקשר לרווחיות הפרויקט והיתכנותו. בית המשפט דחה את הטענות וקבע כי לא קיימת אחראיות לכשלון הפרויקט. מצגים מחייבים במסגרת הסכם הם אלה העוסקים בתיאור של עובדות בעבר או בהווה או הצהרות לגבי נתונים קיימים. לעומתם, אמירות ומצגים שהם בגדר חיזוי העתיד, הערכה או הבטחה לעתיד, לרבות תוכנית עסקית עתידית, אינם בגדר מצג שווא שכן מדובר בתחזית עתידית, הערכה או סברה. צד עסקי הנכנס להסכם לא יכול לסמוך בעיניים עצומות על מצגים של הצד שיכול והיו אופטימיות, ונדרש לבצע בדיקות עצמאיות אובייקטיביות לגבי היתכנותו של פרויקט, הן מבחינה תכנונית והן מבחינה כלכלית, ביחוד כאשר הוא היחיד שנושא בעלויות הכספיות. כאן, המצגים אשר נטען כי היו מצגי שווא הינם מצגים עתידיים, אשר לא ניתן לראותם כמחייבים. בנוסף, נראה כי הייתה הסתמכות באופן עיוור על המצגים ללא ביצוע בדיקות עצמאיות אובייקטיביות לגבי נכונותם למרות שהגורם שטוען לנזק היה היחיד שהשקיע כספים בפרויקט. הטעות שנעשתה היא טעות בנוגע לכדאיות העסקה, שהיא טעות ביחס לסיכון שצד להסכם נטל על עצמו - ועל כן מעת שנטל על עצמו את הסיכון, אינו יכול להתנער ממנו ואין מקום לחייב את השני בנזקים שנגרמו עם התממשות הסיכון כאמור.</p>	
<p><b>A business party which is the only one investing funds in a project and relies without due diligence review on presentation of the other can not later contend fraud</b></p>	
<p>Two entrepreneurial entities entered into an agreement to collaborate on a project to reenforce two residential buildings as part of a TAMA38 project. After the project failed, the one contended that the other is responsible for its damages due to misrepresentations regarding the project's profitability and feasibility. The Court rejected the contentions and held that there is no liability for damages caused due to the failure of the project. Binding representations in an agreement are those that deal with a description of past or present facts or statements about existing data. In contrast, statements and representations that are of the nature of future forecasts, assessments or future promises, including future business plans, are not a misrepresentation as they represent a future estimate, assessment or belief. A business party entering into an agreement cannot blindly trust the representations of the other party, which may be optimistic, and is required to conduct independent and objective due diligence as to the probability of the project, both on planning side and on the economic side, especially when it is the only one bearing the financial costs. Here, the representations alleged to have been false representations are future presentations, and therefore cannot be regarded as binding. In addition, it appears that there have been a blind reliance on the representations without conducting objective independent checks as to their correctness despite the fact that the party contending damage was the only one who invested funds in the project. The mistake made is a mistake regarding the viability of the transaction, which is a mistake in relation to the risk that the party took upon itself and therefore cannot deny and obligate the other for the damages caused, once such risk materialized.</p>	

## אסור להטעות, אבל מה אם טעיתי ו"מצג השווא" שנתתי דווקא היה נכון? / יאיר אלוני, עו"ד\*

כולם יודעים שמוכר לא רשאי להטעות רוכש. אבל מה קורה אם המוכר מתכוון להטעות אבל בלי כוונה (בשל טעות שלו) אומר את האמת? האם הוא עדיין נחשב כמי שהיטעה?

הדין הישראלי קובע כי על צד המנחל משא ומתן לקראת כריתתו של חוזה לנהוג "בדרך מקובלת ובתום לב" ובתוך כך, קיימת חובה על המוכר לגלות לרוכש כל מידע הרלבנטי לעסקה. ככל שלא בוצע גילוי לרוכש, המוכר עלול להיות אחראי לנזקים שנגרמו לרוכש מאי מסירתו של המידע. עם זאת, אחריות המוכר תחול רק כאשר הרוכש הסתמך על מצג מוטעה או שגוי ביחס לעסקה שנכרתה בסופו של דבר. כך למשל, ככל שהמוכר מסתיר ליקוי בדירה הפוגם בשוויו האמיתי של הנכס, זכאי הרוכש לתבוע את המוכר בגין הנזק שנגרם לו כתוצאה מביצוע העסקה. עם זאת, ככל ש'המצג השגוי' מתברר כשגוי בעצמו, מה המשמעות של זה?

נושא כזה עלה לדין בינואר, 2022, בבית המשפט השלום בקרית<sup>1</sup>, שם מוכר דירה "שכח" לספר לרוכש שמהנדס קבע שהבניין מסוכן למגורים. הרוכש למד על חוות הדעת ולכן "נפטר" מהדירה במחיר נמוך אך בדיעבד התגלה כי חוות הדעת הייתה שגויה. בית המשפט קבע כי בעסקה הראשונה, על אף העובדה שהוסתרה חוות הדעת, בפועל לא נפלה כל טעות, שכן מאחר שחוות הדעת נתגלתה כמוטעית הרי שהמחיר שנקבע באותה עסקה אכן משקף את מחיר המקרקעין כפי שהעריכו אותו הצדדים בהנחה שאין בדירה פגמים. באשר לעסקה השנייה, בה נמכרה הדירה במחיר מופחת משווה האמיתי, לא ניתן לייחס אשמה למוכרים. המוכרים לא מסרו כל מצג בכלל ומצג מטעה בפרט, אלא הקונים בחרו להסתמך על חוות הדעת המוטעית שגילו עליה בעצמם ואשר כלל לא נמסרה להם על ידי המוכרים. הקונים במקרה זה, בחרו להסתמך על חוות דעת מוטעית מבלי לבצע בדיקה יסודית יותר על ידי מומחה אחר ולכן אין הם יכולים לבוא בטענות למוכרים.

יצוין, כי הצגת חוות דעת ובה מידע שאינו בדוק, שהתקבל מצד שלישי ושבידיעבד מסתבר כי אינה נכונה, היא זו שיכולה, על פניו, להקים אחריות כלפי צד שהסתמך על כך ונגרם לו נזק בשל כך. כך למשל, במקרה שנדון בבית המשפט העליון במרץ, 1990<sup>2</sup>, חברה קבלנית נאלצה לפצות קונים שהסתמכו על מידע ספקולטיבי שנמסר לחברה הקבלנית מצד פקידי עיריית ירושלים בנוגע לאפשרות לקבל רישיון עסק לחנות שהיו מעוניינים בה. כתוצאה מכך הקונים, בחרו לרכוש חנות אחרת. שם נקבע שכאשר מעבירים מידע לצד מסוים שאמור לפעול על פיו, יש לנהוג משנה זהירות. לעומת זאת, קיימים מקרים בהם הצגת הערכות לא יחשבו כמצג שווא. כך למשל, מקרה אחר שנדון בינואר, 2022 בתל אביב<sup>3</sup>, נפסק כי תחזית עסקית שלימים לא הוגשמה ואף התבדתה איננה בגדר "מצג שווא", שכן מצג שווא עוסק בתיאור של עובדות בעבר או בהווה או הצהרה לגבי נתון קיים ולכן אמירה שהיא בגדר חיזוי העתיד, הערכה או סברה אינה מהווה מצג שכזה.

מכל מקום, בטרם ביצוע עסקה מוצע להבחין בין מידע המהווה הערכה בלבד לבין מידע בדוק המחייב גילוי ושגילוי רלבנטי לרוכש לצורך התקשרות בעסקה הספציפית שעל הפרק. כך למשל, קיים הבדל בין קביעה של מחלקת הנדסה ברשות מקומית כי הדירה מצויה ב"מבנה מסוכן" לבין חוות דעת המתבססת על מידע שאינו בדוק ומהווה הערכה בלבד. באופן דומה, יש להבחין בין הערכת שמאי ובו קביעות עובדתיות ביחס למצב התכנוני או הפיזי של הנכס, לבין הערכה בדבר שווי הנכס או הפוטנציאל הכלכלי בו. על אף שהערכה או חיזוי דעה אינם בגדר מידע שעל מוכר חלה חובה למוסרם לצד שכנגד בהליכי משא ומתן לכריתת חוזה, מוצע תמיד להפעיל שיקול דעת ולהיוועץ בעורך דין המתמחה בעסקאות מכר על מנת שיבחן את המידע לגופו של עניין וייתן המלצתו בדבר היקף הראוי לעמידה בחובת הגילוי בהתאם להוראות הדין. בנוסף, תמיד מומלץ גם לבצע הערכת מומחה עצמאית של הנכס (כגון: שמאי, בדק בית) ולא להסתמך על חוות דעת שהוכנו לאחרים, על מנת שמומחה מטעמך יבדוק היטב את כל הגורמים שעשויים להשפיע על שווי הנכס.

\* 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)

<sup>1</sup> ת"א (קרית) 36889-12-19 תמוז ר"ד נ' סמדר שנהב (14.01.2022)

<sup>2</sup> ת"א 590/88 אברתם רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' פישר, פ"ד מ"ד (1) 730 (1990)

<sup>3</sup> ת"א (ת"א) 6846-09-17 משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנית בע"מ נ' התחדשות אורבנית - יזום ונדלו בע"מ (29.01.2022)

## **What if the fraudulent representation I made was actually correct? / Yair Aloni, Adv.\***

Everybody knows that a seller may not mislead a purchaser. But what happens if the seller intends to mislead but unintentionally (due to its own mistake) tells the truth? Is it still considered to be a fraudulent misrepresentation?

Israeli law sets that a negotiating party is required to act "in an acceptable manner and in good faith" and, out of such general obligation, a seller is obliged to disclose to a purchaser all information relevant to the transaction. If full disclosure was not made to the purchaser, the seller may be liable for damages caused due to the failure to provide the information. However, the seller's liability will only apply when the purchaser relied on a misrepresentation or other false data given in relation to the transaction. For example, if the seller does not disclose the fact that there is a defect in the apartment that impairs the true value of the property, the purchaser is entitled to sue for the damage caused as a result of the transaction. But, if the 'misrepresentation' turns out to be wrong by itself, what does that mean?

Such an issue arose in a case heard in the Krayot Magistrate's Court in January, 2022, where a seller of an apartment "neglected" to tell the purchaser that an engineer gave a professional opinion stating that the building is a dangerous uninhabitable structure. The purchaser learnt about the opinion and therefore disposed of the apartment at a low price, but in retrospect it was discovered that the opinion was incorrect. The Court held that in the first transaction, despite the fact that the opinion was not disclosed, in fact no error of the side of the purchaser was made, as the opinion was found to be erroneous and thus the price set in that transaction did reflect the value of the property as assessed by the parties. As for the second transaction, in which the apartment was sold at a reduced price, no liability can be attributed to the sellers. The sellers did not give any representation, accurate or misleading, but the purchasers chose to rely on the erroneous opinion they discovered by themselves and which was not given to them by the sellers. The purchasers chose to rely on a false opinion without conducting a thorough examination by another expert and therefore can not blame the sellers for their loss.

Note, that presenting an opinion based on unverified information, obtained from a third party and which in retrospect turns out to be incorrect, may in fact establish liability towards a party who relied on it and was harmed as a result. For example, in a case heard in the Supreme Court in March, 1990, a contractor was ordered to compensate purchasers who relied on speculative information provided to the contractor by the Jerusalem municipality officials regarding the possibility of obtaining a business license for the store they were interested in. As a result, the purchasers chose to purchase another store. It was held that when transferring information to a particular party that is supposed to act upon it, extra care must be taken. In contrast, there are cases where presenting estimates was not considered a misrepresentation. For example, in a case decided in January, 2022, at the Tel Aviv Court, it was found that a business forecast that later did not materialize is not a "misrepresentation," because a misrepresentation deals with a description of past or present facts or a statement about an existing fact and therefore a statement that is a prediction, an assessment or an opinion does not constitute such a representation.

In any case, before entering into a transaction, it is recommended to distinguish between assessments and verified information that requires disclosure due to its relevance to the purchaser for the purpose of entering into the specific transaction. For example, there is a difference between a determination by the engineering department of a local authority that the apartment is in a "dangerous structure" and an opinion based on information that is not verified and is only an assessment. Similarly, a distinction must be made between an appraiser's assessment with factual determinations in relation to the planning or physical condition of the property and an assessment regarding the value of the property or its economic potential. Although an assessment or opinion is not information that a seller has an obligation to provide to the other party in contract negotiation proceedings, it is always suggested to exercise discretion and consult a lawyer specializing in sale transactions in order to review the information on the merits and recommend on the scope of disclosure under law. In addition, it is always advisable to also carry out an independent expert assessment of the property (such as: an appraiser or home inspector) and not rely on opinions prepared for others, so that the appraiser who is an expert on ones behalf will thoroughly examine all factors that may affect the value of the property.

---

\*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, litigation, tenders and administrative law. He is certified in Israel for the execution of lasting powers of attorney. 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](mailto:afiklaw@afiklaw.com)