



Isaac Asimov (January 02, 1920 - April 06, 1992)  
 אייזק אסימוב (02 ינואר, 1920 - 06 אפריל, 1992)

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

גיליון 358: 06 אפריל, 2022  
 Issue 358: 06 April 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

אפיק ושות' מציינת את יום פטירתו של הסופר האמריקאי אייזק אסימוב (2 ינואר, 1920 - 6 אפריל, 1992), אשר כתב וערך מעל 500 ספרים אך ידוע בעיקר בז'אנר המדע הבדיוני.

Afik & Co. marks the date of demise of American author Isaac Asimov (January 2, 1920 - April 6, 1992) wrote or edited more than 500 books but is most beknown for his science fiction works.

**1. בלוקצ'יין ובדיקת נאותות / עו"ד יואב שגי**

**Blockchain and Due Diligence / Yoav Sagi, Adv.**



מאמר העוסק בסוגיות הקשורות לטכנולוגיית הבלוקצ'יין ואשר יש לשקול במסגרת בדיקת נאותות של חברה. את המאמר כתב עו"ד יואב שגי ממשרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריונים. את המאמר בשפה העברית ניתן למצוא בקישור: <http://he.afiklaw.com/articles/a358>

An article dealing with blockchain related issues that should be considered in conducting a due diligence review of a company. The article was written by Yoav Sagi, Adv. of Afik & Co., Attorneys and Notary. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a358>

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

**Corporate, Antitrust and Securities Law Update**

**א. מנהל המציג מצגים כאילו החברה סולבנטית כדי לאפשר פריסת חוב עשוי לחוב אישית לחובות החברה**

מחוזי ת"א: חתימה על הסכם בידיעה כי החברה לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה היא חוסר תום לב; בעל מניות שניהל משא ומתן לפריסת תשלומי חוב בידיעה שהחברה לא סולבנטית יחויב באופן אישי בחוב החברה. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13616>

**A manager who makes false solvency representation to enable delay of debt payments of a company may be personally liable for company debts.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13617>

**ב. דירקטור אינו רשאי לקבל החלטות המעדיפות אינטרס פרטי שלו על אינטרס החברה**  
 שלום חיפה: גם אם חברה חייבת כסף לדירקטור אין הדירקטור רשאי לקבל החלטות הנוגעות להחזר כספים אליו הואיל וזו הפרה של חובת האמון שלו. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13618>

**A director may not make decisions that prefer his interest over the company's interest.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13619>

## Commercial Law Updates

## א. לא ניתן להכשיר תצהיר כוזב שהוגש על ידי מציע במכרז ויש לפסול ההצעה

מינהלי ת"א: מציע המגיש תצהיר כוזב כדי לזכות בניקוד נוסף להצעה פוגע בעקרון השוויון; לא ניתן לרפות הפגם על ידי הפחתה של הניקוד, מאחר שיש להקפיד על הכללים בנקודת ההתחלה ולא בנקודת הסוף. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13620>

**A false affidavit submitted by a bidder in a tender cannot be remedied and the bid need be disqualified.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13622>

## ב. איסור עבודה מהבית לא בהכרח מהווה אפליה בתנאי עבודה

אזורי ת"א: מעסיק לא יפלה בתנאי עבודה בין עובדים באותה קבוצה; כאשר הדבר נובע מאינטרס לגיטימי, מעסיק יכול לקבוע תנאים שונים לעובדים המבצעים את אותה משרה. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13623>

**Prohibition of work from home does not necessarily constitute discrimination in working conditions.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13625>

## ג. הגנת "אמת בפרסום" כנגד טענה של לשון הרע עשויה לחול גם אם לא כל שנאמר בפרסום הוא אמת

שלום בית שמש: פרסום לא ייחשב ללשון הרע אם הוא אמיתי מהבחינה העובדתית ואם קיים עניין ציבורי בפרסום; ההגנה לא תישלל אם פרט שולי שאין בו פגיעה של ממש הוא לא בטוח אמת. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/13626>

**The "truthful publication" defense against defamation may apply even if not everything stated in the publication is true.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13627>

## 4. עדכוני מקרקעין

## Real Estate Law Updates

## כאשר מתווך אינו מצליח לסגור עסקה רשאי הרוכש לפנות למתווך אחר והוא פטור מדמי תיווך לראשון

שלום אשקלון: אדם הפועל בחוסר תום לב כדי להימנע מתשלום דמי תיווך יחויב בדמי תיווך. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13628>

**When a realtor fails to close a transaction, the purchaser may turn to another realtor and is exempt from finders fees for the first realtor.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13629>

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.	בלוקצ'יין ובדיקת נאותות / עו"ד יואב שגי
Blockchain and Due Diligence / Yoav Sagi, Adv.	
<p>מאמר העוסק בסוגיות הקשורות לטכנולוגיית הבלוקצ'יין ואשר יש לשקול במסגרת בדיקת נאותות של חברה. את המאמר כתב עו"ד יואב שגי ממשרד אפיק ושות'. עו"ד יואב שגי. הינו עורך דין במשרד אפיק ושות' (<a href="http://www.afiklaw.com">www.afiklaw.com</a>) המתמקד במשפט מסחרי, דיני חברות, ועסקאות בינלאומיות. עו"ד שגי הינו בוגר הפקולטה למשפטים ומנהל עסקים מאוניברסיטת רייכמן. את המאמר ניתן למצוא בקישור: <a href="http://he.afiklaw.com/articles/a358">http://he.afiklaw.com/articles/a358</a></p>	
<p>An article dealing with blockchain related issues that should be considered in conducting a due diligence review of a company. The article was written by Yoav Sagi, Adv. of Afik &amp; Co., Attorneys and Notary. Yoav Sagi, Adv. is an attorney in the office of Afik &amp; Co. (<a href="http://www.afiklaw.com">www.afiklaw.com</a>), who focuses on commercial law, corporate law, and international transactions. Adv. Sagi is a graduate of the Faculty of Law and Business Administration at Reichman University. The article in English may be found at the link: <a href="https://www.afiklaw.com/articles/a358">https://www.afiklaw.com/articles/a358</a></p>	
2.	עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך
Corporate, Antitrust and Securities Law Updates	
א.	מנהל המציג מצגים כאילו החברה סולבנטית כדי לאפשר פריסת חוב עשוי לחוב אישית לחובות החברה
<p>ע"א 1318-03-21 יוסף דן נ' נרקיס פתרונות אריזה בע"מ, 22.03.2022, בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים, כב' השופטת עמיתה שרה דותן</p>	
<p>הסכם פשרה לתשלום חוב במאות אלפי שקלים שנחתם בין חברה לספק שלה לא כובד על ידי החברה. הספק דרש את תשלום החוב באופן אישי ממי ששימש כבעל המניות והמנהל בחברה, למרות שלא חתם על ההסכם באופן אישי ולא היה ערב באופן אישי לקיומו.</p> <p>בית המשפט קבע, כי בעל המניות והמנהל של החברה חב בחובות החברה הן מכוח עקרון הרמת מסך והן מכוח אחריות אישית. לפי החוק ניתן לייחס חוב חברה לבעל מניות במקרים חריגים בהם נעשה שימוש באישיות המשפטית הנפרדת באופן שיש בו כדי להונות אדם או לקפח נושה של החברה, או באופן הפוגע בתכלית החברה ותוך נטילת סיכון בלתי סביר באשר ליכולתה לפרוע את חובותיה. כמו כן, ניתן גם להטיל אחריות אישית על אורגן של החברה גם במקרים בהם ניהל משא ומתן בשם החברה בחוסר תום לב. במקרה זה, התנהלו נגד החברה הליכי גבייה בהוצאה לפועל בגין החוב. בעל המניות ומנהל החברה ניהל משא ומתן לפשרה שבו התחייבה החברה לפרוע את החוב בתשלומים כאשר סוכם כי בכפוף לתשלום הראשון יעוכבו ההליכים בתיק, אך לאחר התשלום הראשון ועיכוב ההליכים לא שולמו תשלומים נוספים. בעת ניהול המשא ומתן בעל המניות ידע, כי החברה מצויה בקשיים כלכליים ואין באפשרותה לעמוד בהתחייבותיה, אך למרות זאת הציג מצג שווא כי החוב ייפרע בתשלומים. בכך, פעל בעל המניות בתכסיסנות ובחוסר תום לב כדי לנסות ולזכות ביתרון כלכלי - חילוץ החברה מהליכי הוצאה לפועל - באופן המצדיק הרמת מסך וחיובו האישי בחוב החברה.</p>	
A manager who makes false solvency representation to enable delay of debt payments of a company may be personally liable for company debts	
<p>A settlement agreement, signed between a company and its supplier, regarding payment of a debt of hundreds of thousands of shekels, was not honored by the company. The supplier demanded that the shareholder and manager of the company personally pay the debt in person, although he is not a party to the agreement and was not a guarantor to the company's undertakings.</p> <p>The Court held that the shareholder and manager is personally liable for company's debts both by virtue of the principle of piercing the corporate veil and by virtue of direct liability. Under Israeli law, a company debt can be attributed to a shareholder in exceptional cases where the separate legal entity is used in a manner that deceives a person or deprives a creditor of the company, or in a manner that harms the purpose of the company and while taking an unreasonable risk of repaying its debts. It is also possible to impose direct liability on a company organ in cases where such organ conducted negotiations on behalf of the company in bad faith. In this case, debt enforcement proceedings were held against the company in respect of the debt. The shareholder and director of the company negotiated a settlement agreement in which the company undertook to repay the debt in installments when it was agreed that subject to the first installment the collection proceedings would be delayed. Once first payment was made and proceedings were delayed, no further payments were made. During negotiations the shareholder knew that the company was in financial difficulties and could not meet its obligations, but nevertheless made a false representation that the debt would be repaid in installments. By doing so, the shareholder acted deceptively and in bad faith in order to gain an economic advantage - rescuing the company from debt collection proceedings - in a manner that justifies piercing the corporate veil and also direct liability to the company debt.</p>	
ב.	דירקטור אינו רשאי לקבל החלטות המעדיפות אינטרס פרטי שלו על אינטרס החברה
<p>תא (חי') 54354-10-18 נכסי גורה בע"מ נ' זאב גורה, 20.03.2022, בית משפט השלום בחיפה, כב' השופט אבישי קאופמן</p>	
<p>במסגרת סכסוך בעלי מניות בין שני אחים התברר כי האח האחד, אשר שימש כדירקטור יחיד בחברה, חתם על החלטת דירקטוריון בה המחה לחברה בבעלותו את הזכות לקבל כספים מהליך משפטי בו זכתה החברה כשיפוי חלקי על הוצאות שהוציא בעצמו לשם ניהול ההליך בשם החברה.</p>	

בית המשפט קבע, כי החלטת הדירקטוריון על המחאת הזכות חסרת תוקף ואינה מחייבת את החברה. דירקטור של חברה חב לה חובת אמונים, שמשמעותה היא שהדירקטור חייב לפעול כאשר לנגד עיניו עומד האינטרס של החברה ולא אינטרס אישי, לפעול בתום לב, בהגינות, ולמען טובת הגשמת תפקידו. כאן, המדובר בפעולת דירקטור אשר בוודאי אינה לטובת החברה מתוך דאגה לאינטרס שלה, אלא נטילה מהחברה של נכס לטובתו האישית. גם אם אכן החברה הייתה חייבת לדירקטור כספים באותה עת, עדיין כדירקטור בחברה הוא פעל בניגוד לאינטרס שלה והחלטת הדירקטוריון דרשה אישור של האסיפה הכללית שלא התקבל. לכן, המדובר בפעולה תוך חריגה מהרשאה שאינה מחייבת את החברה והמחאת החוב בטלה.

**A director may not make decisions that prefer his interest over the company's interest**

In a shareholder dispute between two brothers, it was discovered that one brother, who served as sole director of the company, signed a board decision in which he granted his company a right to receive funds from a legal proceeding in which the company won, as partial indemnification for company expenses that he personally incurred.

The Court found that the board's decision on the assignment of the debt is invalid and does not bind the company. A director of a company has a fiduciary duty, which means that the director must act when he has the interest of the company before him and not a personal interest, and is required to act in good faith, fairly, and for the benefit of fulfilling his role. Here, it is an action of a director which is certainly not in the best interest of the company out of concern for the company's interest, but a taking from the company of an asset for the director's personal benefit. Even if the company did owe the director funds at the time, as a director of the company he acted against its interest and the decision of the board of directors required the approval of the general meeting which was not retrieved. Therefore, this is an action exceeding authorization that does not obligate the company and the debt assignment is void.

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

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

**א. לא ניתן להכשיר תצהיר כוזב שהוגש על ידי מציע במכרז ויש לפסול ההצעה**

עת"מ 60324-01-22 י.ר.א.ב. שרותי נוי 1985 בע"מ ל' עיריית רמת גן, 20.03.2022, בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, כב' השופטת הבכירה רחל ברקאי

עיריית רמת גן הכשירה הצעת זוכה במכרז, למרות שהוכח כי ההצעה כללה תצהיר כוזב ואחרי שקיבלה את עמדת המציע כי מדובר בטעות בתום לב.

בית המשפט קבע, כי לא ניתן לרפא פגם של הגשת תצהיר כוזב במכרז והורה על פסילת הצעת המציע. פגמים טכניים אשר גלויים על פני הדברים ושאינם פוגעים בעקרון השוויון לא יביאו בדרך כלל לפסילת ההצעה. גם פגמים הנושאים אופי מהותי, שנובעים מטעות בתום לב או שלא גורמים להפרת עקרון השוויון, לא יביאו לפסילה אוטומטית של ההצעה ונהוג לבחון כל מקרה לגופו. כאן, לצורך משקל ההצעות ומתן ניקוד נדרשו המציעים לצרף תצהיר חתום ומאומת על ידי עורך דין כי המציע לא מנהל הליכים משפטיים נגד רשויות מקומיות. עמידה בתנאי זה זיכתה את המציע 2 נקודות להצעתו. המציע הזוכה הגיש תצהיר שאינו נכון. לא מדובר בפגם טכני הנגלה בבירור לעין אלא בפגם מהותי שפוגע בעקרון השוויון בין המציעים. לא ניתן לקבל ריפוי הפגם על ידי הפחתה של הניקוד כפי שעשתה ועדת המכרזים, מאחר שיש להקפיד על הכללים בנקודת ההתחלה ולא בנקודת הסוף. הכשרת תצהיר כוזב עלולה להוות פתח מסוכן, שכן היא מאפשרת למציע שנתפס בקלקלתו לטעון כי פעל בתום לב תוך פגיעה קשה בעקרון השוויון ובוודאות הנדרשת בהליכי מכרז. לכן, הצעת המציע הזוכה נפסלה והדין הוחזר לוועדת המכרזים לצורך קביעת הזוכה במכרז.

**A false affidavit submitted by a bidder in a tender cannot be remedied and the bid need be disqualified**

The Ramat Gan municipality accepted a winning bid in a tender despite the fact it was proven that the bid included a false affidavit, after accepting the bidder's position that it was a mistake in good faith.

The Court held that a defect of submitting a false affidavit in the tender could not be remedied and the bidder's bid is to be disqualified. Technical defects that are visible on the surface and that do not violate the principle of equality will not usually lead to the disqualification of a proposal. Defects of a material nature, which result from errors in good faith or do not cause a breach of the principle of equality, will also not lead to the automatic disqualification of the proposal and each case should be reviewed on its own merits. Here, for the purpose of evaluating bids scoring, the bidders were required to attach an affidavit signed and verified by a lawyer that the bidder is not conducting legal proceedings against local authorities. Meeting this condition earned the bidder 2 points for its bid. The winning bidder submitted a false affidavit. This is not a technical defect that is clearly visible to the eye, but a material defect that violates the principle of equality between the bidders. It is not possible to obtain a remedy for the defect by reducing the score as the Tenders Committee did, because the rules must be respected at the starting point and not at the end point. Ignoring a false affidavit can lead to a slippery slope, as it allows a bidder caught in the act to claim that it acted in good faith while severely violating the principle of equality and the certainty required in tender procedures. Therefore, the winning bid is disqualified and the discussion was returned to the Tenders Committee for the purpose of determining the new winner of the tender.

<b>ב. איסור עבודה מהבית לא בהכרח מהווה אפליה בתנאי עבודה</b>	
סע"ש 51290-09-20 בית הדין האזורי לעבודה תל אביב, 04.03.2022, כב' השופטת דורון יפת, נציגת ציבור (עובדים) גב' אורלי מלי ונציגת ציבור (מעסיקים) גב' אידה שפירא	
<p>במהלך תקופת העסקתה ביקשה עובדת לעבוד מהבית והמעסיק סירב. בית הדין דחה את התביעה וקבע, כי העובדה שהעובדת סורבה לעבוד מהבית, אינה מהווה אפליה בנסיבות העניין. החוק קובע, כי מעסיק לא יפלה בתנאי עבודה בין עובדים באותה קבוצה. אולם, אין מניעה שמעסיק יקבע תנאי עבודה שונים לעובדים המבצעים את אותה משרה, כאשר הדבר נעשה ממניעים לגיטימיים. כאן, העובדת לא ביצעה את עבודתה באופן מספק. בנוסף, במחלקה הספציפית בה עבדה העובדת, קבע המעסיק הנחיה גורפת לפיה העובדים יעבדו מהמשרד. לפיכך, בנסיבות העניין המעסיק הפעיל שיקול דעת לגיטימי, וסירובו שהעובדת תעבוד מהבית, אינו עולה כדי אפליה.</p>	
<b>Prohibition of work from home does not necessarily constitute discrimination in working conditions</b>	
<p>During the period of her employment an employee requested to work from home and the employer refused. The Court dismissed the lawsuit and held that the fact that the employee was refused work from home did not discriminate under the circumstances of the case. The law stipulates that an employer may not discriminate in working conditions between employees in the same group. However, there is no impediment for an employer to set different working conditions for employees performing the same job when done for legitimate reasons. Here, the employee did not perform her job in a satisfactory manner. In addition, in the specific department in which she worked, the employer issued a sweeping directive according to which employees would work from the office. Thus, under the circumstances of the case, the employer exercised legitimate discretion and its refusal to allow the employee to work from home does not amount to discrimination.</p>	
<b>ג. הגנת "אמת בפרסום" כנגד טענה של לשון הרע עשויה לחול גם אם לא כל שנאמר בפרסום הוא אמת</b>	
ת"א 54748-08-20 גילה נ' חג'ל, 08.03.2022, בית משפט השלום בבית שמש, כב' השופטת מאיה אב-גנים ויינשטיין	
<p>אדם שהתקשר בעסקה לקבלת מוצר, פרסם פוסט בפייסבוק במסגרתו התלונן על שירות שלא סופק לו על ידי המוכר, וטען, כי המוכר העדיף לקוחות אחרים על פניו. בית המשפט דחה את רוב התביעה וקבע, כי הפוסט חוסה תחת הגנת "אמת בפרסום". לשון הרע היא דבר שבאופן אובייקטיבי פרסומו עלול להשפיל, לעשותו מטרה לשנאה, לבוז או ללעג או לבזות בשל מעשים, התנהגות או תכונות המיוחסים לו. אולם, פרסום כאמור לא ייחשב ללשון הרע אם הוא חוסה תחת הגנת "אמת בפרסום". על מנת לחסות תחת הגנה זו, יש לעמוד בשני תנאים מצטברים: אמיתות הפרסום מהבחינה העובדתית, כאשר ההגנה לא תישלל רק בגלל שלא ברור אם פרט לוואי שאין בו פגיעה של ממש הוא אכן אמת, וקיומו של עניין ציבורי בפרסום. כאן, החלק הארי של הפרסום נאמן למציאות, כאשר החלק היחיד שלא הוכח הוא שהמוכר העדיף לקוחות אחרים על פני הרוכש. בנוסף, מתקיים אינטרס חברתי המצדיק פרסום המביא לידיעת לקוחות את רמת השירות ועמידת בית עסק בהתחייבויותיו. לפיכך, מתקיימת הגנת "אמת בפרסום" לגבי רוב הפרסום.</p>	
<b>The "truthful publication" defense against defamation may apply even if not everything stated in the publication is true</b>	
<p>A person who purchased a product posted on Facebook a complaint about service not provided to him by the seller and contended that the seller preferred other customers over him. The Court rejected most of the claim and held that the post was protected under the "truthful publication" defense. Defamation is something that, objectively, its publication may humiliate, make its target a target for hatred, contempt or ridicule or demeanor due to acts, behavior or traits attributed to such target. However, such publication may not be considered defamation if it is protected under the "truthful publication" defense. In order to be covered under this defense, two cumulative conditions must be met: The publication must be true from a factual point of view, where the defense will not be denied simply due to the fact that it is unclear whether a negligible part which does not impose any actual harm is indeed true, and the existence of public interest in the publication. Here, the major part of the publication was true, with the only unproven part being that the seller preferred other customers over the purchaser. In addition, there is a social interest that justifies publications that informs customers of the level of service and a business' compliance with its obligations. Thus, the "truthful publication" defense exists in this case as to most of the publication.</p>	
<b>4. עדכוני מקרקעין</b>	
<b>Real Estate Law Updates</b>	
<b>כאשר מתווך אינו מצליח לסגור עסקה רשאי הרוכש לפנות למתווך אחר והוא פטור מדמי תיווך לראשון</b>	
תא (אש') 41746-12-19 חן אוהיון נ' ליאורה אלישע, 27.03.2022, בית משפט השלום באשקלון, כב' השופט עידו כפכפי	
מתווך הציג לרוכשת פוטנציאלית בית. לאחר שהרוכשת הבינה כי המתווך לא מסוגל לגרום למוכר להתגמש במחיר המבוקש, פנתה למתווך אחר ובסיועו נסגרה העסקה.	

בית המשפט דחה תביעת המתווך הראשון וקבע שאינו זכאי לדמי תיווך. כדי שמתווך יהיה זכאי לדמי תיווך אי די בכך שהוא הציג את הנכס לרוכש אלא שנדרשת פעילות מצד המתווך שיש בה כדי לשמש גורם "יעיל" למימוש העיסקה. ככל פעילות מצד גורם נוסף המתרחשת לאחר שנתבצעה פעולת התיווך הראשוני, עשויה לחדש משא ומתן שנפסק ולנתק את הקשר בין פעילות המתווך הראשון לבין מימוש העיסקה עד שלא ניתן לזקוף עוד את התוצאה לפועלו של המתווך הראשון. עם זאת, על מנת שהקשר יתנתק נדרשת התנהלות בתום לב וצד המסכל את מאמציו של המתווך על-ידי ניצול המידע שנתקבל ממנו לצורך פנייה ישירה לצד האחר לעיסקה תוך עקיפתו של המתווך, או כאשר הוא פועל בדרך אחרת כדי להימנע מדמי תיווך, למשל על ידי העסקת "מתווך קש" מפר את חובת תום-הלב המוטלת עליו ויהיה חייב בדמי התיווך למתווך הראשון. כאן, הרוכשת פעלה בתום לב ופנתה למתווך אחר אחרי שהבינה שהמתווך הראשון אינו מצליח לסגור את העסקה ולכן המתווך הראשון, אשר לא היה הגורם היעיל לסגירת העסקה, אינו זכאי לדמי תיווך.

**When a realtor fails to close a transaction, the purchaser may turn to another realtor and is exempt from finders fees for the first realtor**

A realtor presented a house to a potential purchaser. After the purchaser realized that the realtor was unable to make the seller flexible at the asking price, she turned to another realtor, who closed the deal.

The Court dismissed the first realtor's claim and held that the realtor is not entitled to the fee. In order for a realtor to be entitled to a fee, it is not enough that he presented the property to the purchaser, but actual activity is required on the part of the realtor who need to be an "effective" factor in the closing of the transaction. Any activity by another party that occurs after the initial brokerage activity has taken place, may resume discontinued negotiations and sever the connection between the first brokerage activity and the closing of the transaction until the result can no longer be attributed to the first realtor. However, in order for the relationship to be severed, good faith is required and if a party thwarts the realtor's efforts and uses the information obtained from the first realtor for direct contact with the other party while the realtor is bypassed, or when he acts in another way to avoid brokerage fees, such as by employing a "straw realtor," this will be deemed breach of the duty of to act in good faith and brokerage fee will be owed to the first realtor. Here, the purchaser acted in good faith and turned to another realtor after realizing that the first realtor was unable to close the deal and therefore the first realtor, who was not the effective factor of closing the deal, is not entitled to a fee.

## בלוקצ'יין ובדיקת נאותות / עו"ד יואב שגיא\*

בשנת 2009 פרצה לחיינו טכנולוגיה חדשה – בלוקצ'יין. אחד היתרונות הגדולים ביותר של הבלוקצ'יין היא שהיא מאפשרת מערכת ניהול עסקאות ישירה (P2P) ללא צורך בגורם מוסדי מתווך, מה שמשנה לחלוטין את כל עולם העסקאות ויוצר יתרונות אדירים אך גם, כמובן, אתגרים חדשים. ככל תחום חדש, הדבר מעלה שאלות משפטיות מורכבות הנוגעות לזכויות קניין, כמו גם לסיכונים הנוגעים לטכנולוגיה זו – סוגיות שחשוב שכל גורם המבצע עסקאות מול חברה בתחום הבלוקצ'יין יידע לבדוק.

טכנולוגיית הבלוקצ'יין למעשה מאפשרת לכל גורם לבזר את המידע המצוי ברשותו על מספר בלוקים מקושרים, אשר כל אחד מהם מחזיק מידע. בלוקים אלה, ביחד, יוצרים שרשרת נתונים (ומכאן השם בלוקצ'יין) אשר רמת האבטחה בה גבוהה משמעותית מעצם היותה מבוזרת, הואיל ולא ניתן לפרוץ למאגר מידע מסוים ולשנות אותו, הואיל והנתונים מוחזקים במקומות רבים בו זמנית. עם זאת, במקביל, השימוש בטכנולוגיה זו ויצירת נכסים חדשים המבוססים על טכנולוגיה זו, מעלה שאלות משפטיות כבדות משקל שחשוב לבדוק אותם בעת בדיקת נאותות לא רק של חברה העוסקת בתחום אלא גם של חברה המחזיקה נכסים באמצעות טכנולוגיה זו.

כך, למשל, קיימת שאלות משפטיות שחשוב לבדוק בעת בדיקת נאותות של חברה, למשל שאלות הנוגעות לבעלות בנכסי NFT. אחת הסיבות לפופולריות העולה של נכסי NFT היא האמונה של אנשים ביכולתם להוכיח את הבעלות שלהם בשל אמינות טכנולוגיית הבלוקצ'יין, אולם יש לזכור שרישום הבלוקצ'יין מבטיח אמנם שלא יהיו זיופים מרגע הרישום, אולם עולה שאלה לגבי נכס הבסיס עצמו.<sup>1</sup> יכול וכאשר קיימים נכסים משמעותיים המוגנים בטכנולוגיית בלוקצ'יין (או שהחברה משתמשת במטבעות קריפטוגרפיים המבוססים על טכנולוגיה זו) יש מקום לבחון את מקום אחסונם, היסטוריית המירשמים (Ledgers) המקושרים להם, יכולת הוכחת הבעלות וסוגיות מיסוי ייחודיות הקשורות לנכסי קריפטו, כמו גם עמידה ברגולציה מקומית ועולמית. במקרה שנדון בבית המשפט המחוזי מרכז במאי, 2019,<sup>2</sup> דובר באדם שמכר ביטקוין ברווח של כשמונה מיליון ש"ח. רשות המיסים חייבה אותו במס רווח הון על הרווח למרות טענתו, כי מדובר ברכישה ומכירה של מטבע חוץ. בית המשפט קבע קריפטוקארנסי, גם אם מהווה תחליף לכסף, אינו נחשב למטבע רשמי ולכן לצורכי מיסוי הוא נכס שדורש תשלום מס רווחי הון בעת מכירתו.

כאשר חברה מחזיקה נכסים באמצעות ארנקי מטבעות קריפטוגרפיים עולות גם שאלות של ניהול סיכונים, למשל האם החברה מנהלת את הסיכון לגבי אבטחת מפתחות ההצפנה של הארנקים וגיבויים או כיצד היא ערוכה למקרה של אובדן יכולת הכניסה לארנק. בנוסף, קיימות שאלות מהותיות הנוגעות לתחום הלבנת ההון. האם החברה מבצעת הליך הכר את הלקוח לגורמים איתם היא פועלת, או שהיא עלולה למצוא את עצמה יום אחד מעורבת בפרשיות של הלבנת הון מבלי כלל להתכוון לכך. יתרה מכך, גם קיום הליך הלבנת הון תקין לכאורה לא פותר בהכרח את סוגיית הכנסת הכסף מאוחר יותר לישראל ונדרשת הקמת מארג שלם של קניין רוחני, רגולציה ותכנון מס. לעניין זה יצוין, כי בנקים נוקטים בהירות מרבית ככל שמדובר בחברות בתחום הקריפטו-קארנסי. כך, למשל, במקרה שנדון בבית המשפט המחוזי בתל אביב במרץ, 2019,<sup>3</sup> איפשר בית המשפט סגירת חשבון של חברת קריפטו על ידי הבנק, לאחר שהתברר שהחברה לא דיווחה לבנק על פעילותה האמיתית. בית המשפט גם ציין, כי על הבנקים מוטלות חובות זיהוי רחבות למניעת הלבנת הון ולכן קיים קושי לבנק לקבל כסף מלקוח שאינו יכול לזהות את נתיב מטבע הקריפטו אותו הוא מעוניין להמיר למזומן (FIAT).

אין ספק שהבלוקצ'יין, ה-NFT ותחום ה-Web3 כאן כדי להישאר והם עומדים, בדרך זו או אחרת, להפוך לחלק בלתי נפרד מהפעילות של עסקים רבים. יש לבלוקצ'יין יתרונות רבים של אבטחה ויעילות, אולם כפי שקורה ברוב הטכנולוגיות החדשות, הטכנולוגיה מחייבת התאמה של מודל בדיקת הסיכונים לבחינה של חברות הפועלות בתחום וחשוב להיעזר לכך בעורכי דין בעלי הכרות עם תחום זה.

\* עו"ד יואב שגיא. הינו עורך דין במשרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) המתמקד במשפט מסחרי, דיני חברות, ועסקאות בינלאומיות. עו"ד שגיא הינו בוגר הפקולטה למשפטים ומנהל עסקים מאוניברסיטת רייכמן. 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> ראו מאמרה של עו"ד עדי מרכוס: "על לופטגאשפט ו-NFT" – אפיק משפטי 357 23.03.2022 - <https://he.afiklaw.com/articles/a357>

<sup>2</sup> ע"מ 16-05-11503 קופל נ' פקיד שומה רחובות (19.05.2019) בית המשפט המחוזי מרכז-לוד, כב' השופט שמואל בורנשטיין - <https://he.afiklaw.com/caselaw/9197>

<sup>3</sup> ת"א 18-04-14643 ישראלמינירס בע"מ נ' בנק אגוד הרצליה סניף איזור התעשייה 13079 (17.03.2019) בית המשפט המחוזי בתל אביב – יפו, כב' השופטת לימור ביבי - <https://he.afiklaw.com/caselaw/8967>

## Blockchain and Due Diligence / Yoav Sagi, Adv.<sup>\*</sup>

In 2009 a new and disruptive technology burst into our lives: Blockchain. One of the biggest advantages of Blockchain is that it enables a direct transactional managing system (P2P) without the need for an institutional middleman, which changes completely the whole transactional world and creates huge advantages but, of course, also new challenges. As any new field, this also raises complex legal issues regarding property rights, as well as risks related to this technology – issues that are vital to be acquainted with by any person transacting with a company in the blockchain field.

The blockchain technology allows each entity to distribute the information in its possession on a number of linked “blocks”, each of which holds information. These blocks, together, form a data chain (hence the name “blockchain”) in which the level of security is significantly higher by virtue of being distributed, as it is not possible to break into each particular database and change it because the data is held in many locations simultaneously. However, at the same time, the use of this technology and the creation of new assets based on this technology raise legal issues that are important to review in a due diligence process, not only of a company engaged in the field but also of a company holding assets using this technology.

Thus, for example, there are legal questions that need answering while conducting a due diligence review, such as questions regarding ownership of NFT assets. One of the reason for the rising popularity of NFT assets is the security is the trust of people in their ability to show ownership due to the credibility of the blockchain technology, but one must keep in mind that the blockchain records ensures that there will be no tempering from the moment of recording, but a question may arise as to the original asset itself.<sup>1</sup> It might well be, that when there are significant assets protected by blockchain technology (or the company uses cryptocurrencies based on this technology) there is a need to examine their storage location, the history of the ledgers associated with such, the ability to prove ownership and unique taxation issues related to crypto assets, as well as compliance locally and globally. A case heard at the Israeli Central District Court in May, 2019<sup>2</sup>, dealt with a person who sold Bitcoin at a profit of about ILS 8 million. The Tax Authority demanded capital gains tax despite his contention that it should be treated as foreign currency. The Court held that cryptocurrency, even if a substitute for money, is not considered an official currency and thus, for tax purposes, is an asset subject to capital gains tax at the time of sale.

When a company holds assets using cryptocurrency wallets, risk management questions also arise, such as whether the company manages the risk regarding loss of the encryption keys of the wallets and its backups or how it is prepared for cases of inability to access the wallet. In addition, there are significant questions regarding the field of money laundering. Is the company conducting a KYC procedure for the entities it operates with, or may it one day find itself involved in money laundering, without intent on its behalf. Moreover, even a proper KYC may not solve the issue of bringing the money into Israel later and a whole fabric of IP, regulation and tax planning. In this regard, it should be noted that banks take the utmost care when it comes to crypto-currency companies. For example, in a case heard at the Tel Aviv District Court in March, 2019<sup>3</sup>, the Court allowed the closing of an account of a crypto company by the bank, after it became clear that the company did not report its actual activities to the bank. The Court noted that banks have extensive identification obligations to prevent money laundering and therefore there is a difficulty for the bank to receive money from a customer who cannot identify the cryptocurrency path sought to be converted to cash (FIAT).

Undoubtedly blockchain, NFT and Web3 are here to stay and they are about to, in one way or another, become an integral part of the activities of many businesses. Blockchain has many benefits of security and efficiency, but as with most new technologies, one needs to adapt the risk review model to the review of companies operating in the field and it is important to be accompanied by lawyers familiar with this field.

---

**Yoav Sagi, Adv.** is an attorney in the office of Afik & Co. ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)), who focuses on commercial law, corporate law, and international transactions. Adv. Sagi is a graduate of the Faculty of Law and Business Administration at Reichman University. 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).

<sup>1</sup>See an article by Adv. Adi Marcus: "On LuftGesheft and NFT" – Afik Legal 357 23.03.2022 - <https://en.afiklaw.com/articles/a357>

<sup>2</sup>See <https://www.afiklaw.com/updates/9235>

<sup>3</sup>See <https://www.afiklaw.com/updates/8992>