



Antoine de Saint-Exupéry (29 juin 1900 - 31 juillet 1944)  
(1944, 31 יולי, 1900 - 29 יוני, 1944)

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

גיליון 364 : 29 יוני, 2022  
Issue 364: 29 June 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. marque la date de naissance de l'écrivain français Antoine Jean-Baptiste Marie Roger de Saint-Exupéry (29 juin 1900 - 31 juillet 1944), surtout connu pour sa nouvelle "Le Petit Prince".

אפיק ושות' מציינת את יום הולדתו של הסופר הצרפתי אנטואן מארי רוז'ה דה סנט-אכזופרי (29 יוני, 1900 - 31 יולי, 1944), המוכר בעיקר בזכות ספרו "הנסיך הקטן".

Afik & Co. marks the birth date of French author Antoine Marie Jean-Baptiste Roger, comte de Saint-Exupéry (29 June 1900 - 31 July 1944), best remembered for his novella "The Little Prince".

### 1. תן לי אחד NFT, חצי דירה ושני קוטג' בבקשה / עו"ד דורון אפיק

#### Give me one NFT, half an apartment and two cottage cheese please ! / Doron Afik, Esq



מאמר העוסק בכלי ה-NFT והיישומים החדשים שלו, לרבות לעסקאות פקטורינג ועסקאות הקשורות לנדל"ן. 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/a364>

An article dealing with NFT and its new applications including for factoring transactions and real estate related transactions. The article was written by Doron Afik, Esq. of Afik & Co., lawyers and notaries. The article in English may be found at the link: <https://www.afiklaw.com/articles/a364>

### 2. עדכוני פסיקה

#### Legal Updates

#### א. לא כל פעולה של דילול אחזקותיהם של בעלי המניות הקיימים של חברה מעידה על קיפוח

כלכלי ת"א: לא כל הנפקת זכויות אשר יש בה לכאורה להביא לדילולן של בעלי המניות הקיימים, יש בה כדי לקפח. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13840>

**Not every action of diluting company existing shareholders' holdings indicates oppression.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13841>

#### ב. בהעדר נסיבות מיוחדות לא ניתן להגביל עובד משימוש בהזדמנות עסקית של החברה לאחר שסירבה לה

מחוזי ת"א: כאשר קיים חשש לניגוד עניינים או הפרת חובת אמונים מצד נושא משרה קיימת חשיבות יתרה לקבלת ההחלטות בחברה באופן מסודר, מתועד וממוסמך, אולם אין מדובר בחובה כללית ולא ניתן לפסול החלטות שנתקבלו בחברה כדין רק בגין היותן לא ממוסמכות כראוי. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13842>

**Absent special circumstances an employee may not be restricted from using a company business opportunity after the company refused it.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13843>

### ג. מעורבות בניהול החברה אינה מקנה לבעל מניות זכות לכפות על בעל מניות אחר את מכירת מניותיו

העליון: במקרה של אובדן אמון, דרך המלך היא מנגנון שמעניק לכל צד הזדמנות שווה לרכישת מניותיו של האחר; בחברות משפחתיות כשלשני הצדדים זיקה לחברה, יש להעדיף היפרדות באמצעות מכרז ולא באמצעות מכר כפוי. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13844>

**Involvement in the management of a company does not give one shareholder the right to force another shareholder to sell its shares.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13845>

### ד. לאחר פתיחת ההצעות לא ניתן לוותר על השלב הראשון במכרז דו שלבי

מינהלי מכרז: פתיחת הצעות כספיות במכרז דו-שלבי בו טרם הסתיים הליך בדיקת תנאי הסף, בניגוד להוראות המכרז, פוגעת בעקרון השוויון הן כלפי מציעים שהשתתפו במכרז והן כלפי מציעים פוטנציאליים. לקריאה נוספת: <http://he.afiklaw.com/updates/13846>

**After the bids were opened one cannot waive the first stage in a two-stages tender.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13847>

### ה. ייפוי כוח לעסקת מקרקעין נדרש להיות מאומת נוטריונית אך גם ללא האימות מחייב את מייפה הכוח

שלום ירושלים: כשטענה לחוסר תוקף ייפוי כוח באה מצד מייפה הכוח, אשר התכוון לתת ייפוי כוח ומעולם לא סבר שאין לו תוקף, המדובר בטענה בחוסר תום לב שאינה עולה בקנה אחד עם עקרון השליחות. לקריאה נוספת: <http://www.afiklaw.com/updates/13848>

**A power of attorney for a real estate transaction need be notarized but even without notarization obligated the grantor.** Read more at: <http://www.afiklaw.com/updates/13849>

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 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](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 align="center"><b>תן לי אחד NFT, חצי דירה ושני קוטג' בבקשה / עו"ד דורון אפיק</b></p>
	<p align="center"><b>Give me one NFT, half an apartment and two cottage cheese please ! / Doron Afik, Esq.</b></p>
	<p>מאמר העוסק בכלי ה-NFT והיישומים החדשים שלו, לרבות לעסקאות פקטורינג ועסקאות הקשורות לנדל"ן. את המאמר כתב עו"ד דורון אפיק ממשרד אפיק ושות', עורכי דין ונוטריונים. עו"ד דורון אפיק הינו נוטריון ועורך דין המוסמך בישראל ובניו יורק והוא השותף המנהל של משרד אפיק ושות' (<a href="http://www.afiklaw.com">www.afiklaw.com</a>) המתמקד בהנפקות באוסטרליה ובניו יורק, דיני חברות, דיני מקרקעין, עסקאות בינלאומיות ופיננסיות, לרבות עסקאות מיזוג ורכישה, מימון ומשפט ימי ואף הרצה בתחומי מומחיותו, לרבות במסגרת תואר מנהל עסקים Executive MBA באוניברסיטה העברית בירושלים. עו"ד אפיק בוגר הכשרה של האיחוד האירופי ביישוב סכסוכים בינלאומיים מחוץ לכותלי בית המשפט (גישור ובוררות) ומשמש גם כבורר וכנאמן בנאמנויות ישראליות ובינלאומיות. את המאמר ניתן למצוא בקישור: <a href="http://he.afiklaw.com/articles/a364">http://he.afiklaw.com/articles/a364</a></p>
	<p>An article dealing with NFT and its new applications including for factoring transactions and real estate related transactions. The article was written by Doron Afik, Esq. of Afik &amp; Co., lawyers and notaries. Doron Afik, Esq. is a notary public and an attorney admitted to practice in Israel and New York and is the managing partner of Afik &amp; Co., Attorneys and Notaries (<a href="http://www.afiklaw.com">www.afiklaw.com</a>). Doron served an adjunct professor at Hebrew University Doron teaches Mergers and Acquisitions as part of the EMBA program. Doron's practice focuses primarily on Australian and New York IPO's, international transactions, including mergers and acquisitions, dispute resolution and issues of public law. He is a graduate of a European Union alternative disputes resolution course and the ICC Master Class for arbitrators and also serves as arbitrator. The article in English may be found at the link: <a href="https://www.afiklaw.com/articles/a364">https://www.afiklaw.com/articles/a364</a></p>
2.	<p align="center"><b>עדכוני פסיקה</b></p>
	<p align="center"><b>Legal Updates</b></p>
א.	<p align="center"><b>לא כל פעולה של דילול אחזקותיהם של בעלי המניות הקיימים של חברה מעידה על קיפוח</b></p>
	<p>ת"א 32154-09-17 חדד יועצים פיננסים בע"מ נ' אורות פיננסים בע"מ, 08.04.2022, המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו, כב' השופט מגן אלטוביה</p>
	<p>בעל מניות בחברה טען לקיפוח מאחר שהחברה קיבלה החלטה על גיוס הון בניגוד לעמדתו, דבר אשר גרם לדילול אחזקותיו. בית המשפט קבע, כי בעל המניות לא קופח. לא כל הנפקת זכויות אשר יש בה לכאורה להביא לדילולם של בעלי המניות הקיימים, יש בה כדי לקפח, מאחר שההנחה היא שהזרמת ההון לחברה תעלה את שווייה של החברה, ולצד זאת, ערכן של המניות שנותרו בידיו של בעל המניות שדולל יעלה גם היא. יתר על כן, ייתכן כי החלטה לגיוס הון תהיה מוצדקת נוכח נסיבותיה, שעה שהנפקת הזכויות נזקקת לחברה על מנת להמשיך להתקיים ולפעול. כאן, הזרמת ההון הייתה נחוצה לצורך עמידת החברה ברגולציה, וההחלטה עליה התקבלה תוך שקיפות מלאה בנוגע למצבה הכספי של החברה ותוך מתן אפשרות לבעל המניות להביע את עמדתו. לפיכך, עצם קבלת ההחלטה על גיוס הון בניגוד לדעת בעל מניות מסוים אין בה כדי להעיד על קיפוח.</p>
	<p align="center"><b>Not every action of diluting company existing shareholders' holdings indicates oppression</b></p>
	<p>A company shareholder contended that he was oppressed because the company took a decision to raise capital contrary to his position, which caused a dilution of his holdings. The Court held that the shareholder was not oppressed. Not every issuance of rights which may allegedly lead to the dilution of existing shareholders is deemed oppression, because the assumption is that the capital injection into the company will increase the value of the company, and at the same time, the value of the remaining shares held by the diluted shareholders will also increase. Moreover, a decision to raise capital may be justified in light of its circumstances if the issuance of the rights is necessary for the company to continue to exist and operate. Here, the capital injection was necessary for the purpose of complying with regulatory demands and the decision was taken in full transparency regarding the company's financial situation and while giving the shareholder the opportunity to express his opinion. Thus, the mere decision to raise capital does not indicate oppression.</p>
ב.	<p align="center"><b>בהעדר נסיבות מיוחדות לא ניתן להגביל עובד משימוש בהזדמנות עסקית של החברה לאחר סירבה לה</b></p>
	<p>תא (ת"א) 48086-05-16, ליאב בכרך נ' זיקה תעשיות בע"מ, 31.05.2022, בית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו, כב' השופט גרשון גונטובניק</p>
	<p>מנכ"ל בחברה, לאחר שסיים את תפקידו, חתם מול החברה על הסכם תיווך לשם הבאת עסקאות. החברה סירבה לשלם דמי תיווך על עסקה שהביא המנכ"ל בטענה שהמנכ"ל מחויב היה להביא את העסקה לחברה עוד כשעבד בה בהתאם לחובתו להביא כל הזדמנות עסקית לחברה. בית המשפט קבע שההזדמנות העסקית אינה של החברה וכי המנכ"ל זכאי לדמי התיווך. כאשר מדובר בהזדמנות עסקית אשר הגיעה למנכ"ל בעודו עובד עבור החברה, הרי שמתוקף חובת האמונים המוטלת עליו, הוא מחויב להביא את ההזדמנות בפני החברה שכן היא, הלכה למעשה, שייכת לחברה. בעוד שרצוי כי דיון כאמור ייעשה באופן מסודר ומתועד, הרי שבחברה פרטית עם שדרת ניהול דקה, וכל עוד המנכ"ל אינו נגוע בניגוד עניינים כלשהו, לא קיימת חובה חוקית לעשות כן. ככול שאין שימוש במידע סודי של החברה או היחשפות להזדמנות מיוחדת של החברה אגב</p>

עבודתו, אין הצדקה להטיל מגבלות על יכולתו של מנהל לעשות שימוש בהזדמנות העסקית לאחר סיום העסקתו. כאן, המנכ"ל הביא את ההזדמנות העסקית, שהייתה אז כללית ובלתי מוגדרת, בפני החברה בתקופת העסקתו והחברה דחתה אותה, כאשר הדיון בנושא נערך מול האורגנים המתאימים בחברה, גם אם באופן בלתי ממוסמך ורשמי. כך, בהיעדר ניגוד עניינים, שימוש במידע סודי או היחשפות להזדמנות מיוחדת של החברה, אין הצדקה למנוע מהמנכ"ל את היכולת לעשות שימוש בהזדמנות לאחר סיום העסקתו והוא זכאי לדמי התינוך.

### Absent special circumstances an employee may not be restricted from using a company business opportunity after the company refused it

The CEO of a company, after his resignation, signed a brokerage agreement with the company to bring it potential transactions. The company refused to pay fees on a transaction that the CEO brought contending that he was obligated to bring it to the company while he worked there under his obligation to to forth any business opportunity of the company.

The Court held that the business opportunity does not belong to the company and the CEO is entitled to the brokerage fee. A business opportunity that comes to a CEO while working for a company belongs to the company and the CEO is obligated, under his fiduciary duty, to present it to the company. While it is desirable that such a discussion be conducted in an orderly and documented manner, in a private company with a thin management backbone, and as long as the CEO is not in conflict of interest, there is no legal obligation to do so. As long as there is no use of confidential information or a specific business opportunity of the company, there is no justification for imposing restrictions on the ability of a manager to make use of a business opportunity after termination of employment. Here, the CEO brought the business opportunity, which was then general and undefined, to the company during the term of his employment and the company rejected it, with the discussion on the issue being brought before the appropriate organs of the company, even if in an informal manner. Thus, in the absence of a conflict of interest, use of confidential information or exposure to a special opportunity of the company, there is no justification to deprive the CEO of the ability to make use of the opportunity after termination of employment and he is entitled to the brokerage fee.

### ג. מעורבות בניהול החברה אינה מקנה לבעל מניות אחד זכות לכפות על בעל מניות אחר את מכירת מניותיו

ע"א 6069/21 מיכה לוי נ' יצחק לוי, 21.06.2022, בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים, כב' השופטים יצחק עמית, נעם סולברג ואלכס שטיין

בעל מניות דרש לכפות על אחיו, המחזיק במחצית המניות החברות המשפחתיות, למכור לו את מניותיו לאור משבר אמון ביניהם ומאחר שזיקתו לחברות חזקה יותר משל אחיו נוכח מעורבותו בניהול החברה במשך שנים ארוכות. בית המשפט העליון קבע, כי אין להעניק לצד עדיפות על פני האחר ויש להורות על היפרדות שוויונית באמצעות מכרז. במצב של קיפוח או 'מבוי סתום' בין בעלי מניות, רשאי בית המשפט לקבוע את אופן ההיפרדות בין הצדדים על פי שיקול דעתו, בין אם בדרך של מתן הוראה כי בעל מניות אחד ירכוש את האחר, ובין בדרך של קביעת מנגנון אחר לביצוע המכירה. כשקיים אובדן אמון מוחלט בין הצדדים דרך המלך להיפרדות הוא באמצעות מנגנון שמעניק לכל אחד מן הצדדים הזדמנות שווה, ככל הניתן, לרכוש את מניות הצד האחר, במחיר הוגן. כאן, בעל המניות שביקש לכפות את המכירה, שימש כמנכ"ל במשך שנים ארוכות והחזיק במניות המקנות לו זכויות אישיות לניהול החברה. למרות זאת, יתרון מסוים זה אינו מקנה עדיפות מאחר שמדובר בחברות משפחתיות שיוסדו על ידי אביהם של שני הצדדים והועברו בירושה כאשר לשני הצדדים שיעור אחזקות שווה וזיקה שהיא מעבר לכלכלית גרידא. לכן, נוכח אובדן האמון יש לערוך את ההיפרדות באמצעות מכרז שבו הצדדים יגישו את הצעותיהם באופן סימולטני, והצד שיציע את ההצעה הגבוהה הוא שירכוש את חלקו של השני, אך הרכישה תתבצע לפי המחיר שהציע השני (קרי, על פי המחיר הנמוך מבין שתי ההצעות), כך שלכל אחד הזדמנות שווה לרכוש את מניותיו של האחר.

### Involvement in the management of a company does not give one shareholder the right to force another shareholder to sell its shares

A shareholder sought to force his brother, who owns half of the family company shares, to sell him his shares in light of loss of trust between them, contending that his connection to the companies is stronger than his brother's due to his involvement in managing the company for many years.

The Supreme Court held that there is no place to give one party priority over the other and an equal rights separation should be done by way of a merger. In the event of oppression of a shareholder or a 'dead lock' situation between the shareholders, the Court may settle the manner by separation between the parties at its discretion, whether by forcing one shareholder to purchase the other or by determining another mechanism for making the sale. When there is a complete loss of trust between the parties, the conventional solution is through a mechanism that gives each of the parties an equal opportunity, as far as possible, to purchase the shares of the other party, at a fair price. Here, the shareholder who sought to force the sale served as a CEO for many years and held management shares that gave him personal rights to run the company. However, this minor advantage does not give priority as these are family companies founded by their father and were inherited to them in equal holdings and the connection of each party to the companies is not purely economic. Therefore, in view of the loss of trust, the separation must be conducted by a tender in which the parties will submit their bids simultaneously, and the party bidding the highest bid will purchase the other's share, but the purchase will be made according to the second bid (i.e., the lower of the two bids) and by doing so, each has an equal opportunity to acquire the other's shares.



<p><b>ד. לאחר פתיחת ההצעות לא ניתן לוותר על השלב הראשון במכרז דו שלבי</b></p>	<p><b>ד.</b></p>
<p>עת"מ (מרכז) 39471-03-22 א.א. יבוא ושינוק בע"מ נ' הרשות הארצית לכבאות והצלה, 03.06.2022, בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, כב' השופט רמי אמיר</p>	
<p>הרשות הארצית לכבאות והצלה פרסמה מכרז לאספקה והתקנה של מערכות התראה, הכולל הליך דו-שלבי לבחירת ההצעה הזוכה. וועדת המכרזים פתחה את ההצעה הכספית והכריזה על הזוכה במכרז בטרם הושלם שלב תנאי הסף. בית המשפט הורה על פסילת ההצעה הזוכה וביטול המכרז בשל פגיעה בעקרון השוויון. שינוי תנאי סף לאחר פתיחת הצעות המחיר פוגע בעקרון השוויון הן כלפי המשתתפים במכרז והן כלפי משתתפים פוטנציאליים. במקרה זה, המכרז קבע הליך דו-שלבי של בדיקת תנאי סף (בדיקה של הצהרת המציע, ובדיקה של דוגמאות המוצר ומידת התאמת המוצר לדרישות המקצועיות והאפיונים הטכניים שהוגדרו במכרז), שרק לאחר השלמתו במלואו ניתן לעבור לשלב השני במכרז של פתיחת המעטפות הכספיות. למכרז ניגשו שתי מציעות, מציעה אחת נפסלה בשלב בדיקת תנאי הסף ואילו המציעה השנייה סיפקה דוגמה של מוצר שלא תאם את הדרישות המקצועיות והטכניות שהוגדרו במכרז. למרות זאת, וועדת המכרזים החליטה להעביר את המציעה לשלב הבא ופתחה את ההצעה הכספית. לאחר שהתרשמה וועדת המכרזים מההצעה הכספית איפשרה למציעה שנותרה לספק דוגמה אחרת בדיעבד, תוך סטייה מהוראות המכרז. מרגע שנפתחה הצעת המחיר הייתה מצויה ועדת המכרזים במצב של ניגוד עניינים, שכן היה לה אינטרס מובהק לאשר את ההצעה היחידה שנותרה. התנהלות זו פוגעת בעקרון השוויון הן כלפי מציעים שהשתתפו במכרז והן במציעים פוטנציאליים, שיתכן שהיו מגישים הצעות לו היו יודעים שניתן להסתפק מלכתחילה בהצעה בלבד לצורך עמידה בתנאי הסף ויידרשו לספק דוגמאות מתאימות רק בכפוף לזכייה במכרז. לכן יש לפסול את ההצעה הזוכה ובהיעדר כל הצעה קבילה אחרת לבטל את המכרז.</p>	
<p><b>After the bids were opened one cannot waive the first stage in a two-stages tender</b></p>	
<p>The Israeli National Fire and Rescue Authority has issued a tender for the supply and installation of warning systems, which included a two-stages procedure for selecting the winning bid. The Tenders Committee opened the financial bid and announced the winner of the tender before the threshold conditions phase was completed. The Court held that the winning bid is to be disqualified and tender canceled due to a violation of the principle of equality. Changing the threshold conditions after opening the bids violates the principle of equality both towards the participants in the tender and towards potential participants. In this case, the tender established a two-stages procedure of checking threshold conditions (checking the bidder's statements and checking the product samples and the degree of suitability of the product to the professional requirements and technical characteristics defined in the tender), which only after completion this part in full the Tenders Committee will move on to the second stage in the tender of opening the financial bid. Two bidders participated in the tender, one bidder was disqualified during the first threshold conditions check while the other bidder provided a sample of a product that did not meet the professional and technical requirements defined in the tender. Despite this, the Tenders Committee decided to move the bidder to the next stage and opened its financial bid. After being impressed by the financial bid, the Tenders Committee allowed the remaining bidder to provide another sample, while deviating from the tender provisions. From the moment the bid was revealed, the Tenders Committee was in a state of conflict of interest, as it had a clear interest in approving the only bid remaining. Such conduct is violates the principle of equality both for bidders who participated in the tender and also for potential bidders, who might have submitted their bids had they known that a statement could be sufficient to meet the threshold and would be required to provide suitable samples only subject to winning the tender. Under these circumstances, the winning bid should be disqualified and in the absence of other bid the tender is canceled.</p>	
<p><b>ה. ייפוי כוח לעסקת מקרקעין נדרש להיות מאומת נטריונית אך גם ללא האימות מחייב את מייפה הכוח</b></p>	
<p>תא (י-ם) 4698-12-17, דוד מלול נ' בנק לאומי לישראל בע"מ, 12.06.2022, בית משפט השלום בירושלים, כב' השופטת הבכירה מרים קלסי</p>	
<p>אחיינו של בעל נכס טיפל עבור בעל הנכס מול הבנק בהעברת הסכומים שנתקבלו ממכירת הנכס לאחר מימוש משכנתא. לאחר סיום העסקה, והעברת הסכומים לצדדים שלישיים, דרש בעל הנכס פיצוי בטענה כי מעולם אישר את מכירת הנכס או הסמך את אחיינו לטפל בנושא מול הבנק. בית המשפט קבע כי ניתן ייפוי כוח לאחיין לטפל מול הבנק בנושא מכירת הנכס ועל כן אין בעל הנכס יכול לבטלו לאחר מעשה. ייפוי כוח לביצוע עסקאות במקרקעין הדורשות רישום במרשם המקרקעין דורש אישור נטריון. אולם, כאשר מייפה הכוח טוען לאחר מעשה נגד נפקותו של ייפוי הכוח בשל כשל טכני, כאילו מעולם לא היה לו תוקף, על אף שהוא עצמו נתן אותו, מדובר בטענה חסרת תום לב, הפוגעת בעקרון השליחות ומהווה ניסיון לבטל בדיעבד פעולה שבוצעה על ידי השלוח בתום לב ומתוך אמונה כי הוא פועל בהתאם לרצון מייפה כוחו. כאן, ייפוי הכוח ניתן על ידי בעל הנכס, וטענותיו כנגדו הועלו רק לאחר שנשתיימה העסקה. במועד מאוחר כזה בעל הנכס מנוע מלטעון כלפי אחיינו כי אין תוקף לייפוי הכוח עקב העדר האימות הנוטריוני והמדובר בטענה חסרת תום לב הפוגעת באחיין אשר מילא את חובותיו בהתאם לייפוי הכוח ולא קיבל כל טובת הנאה או גרם כל נזק לבעל הנכס בהיותו שלוחו.</p>	
<p><b>A power of attorney for a real estate transaction need be notarized but even without notarization obligated the grantor</b></p>	
<p>The nephew of a property owner negotiated with the bank on his behalf for the transfer of monies received from the sale of the property after the execution of a mortgage. After the transaction was completed and</p>	

the amounts transferred to third parties, the property owner demanded compensation contending that he never approved the sale of the property or authorized his nephew to handle the matter with the bank.

The Court held that a valid power of attorney was given to the nephew to deal with the bank regarding the sale of the property and therefore the owner of the property cannot void it after the fact. A power of attorney to execute real estate transactions that require recording with the real estate registry must be notarized. However, when the grantor of the power of attorney contends after the fact against the issuance of the power of attorney due to a technical failure, as if it had never been valid, even though he himself granted it, it is a bad faith contention that violates the principle of agency and is an attempt to retroactively cancel an action made in good faith and out of a belief that the agent is acting in accordance with the will of the grantor. Here, the power of attorney was given by the property owner and his contentions against it were raised only after the transaction was completed. At such a late date the property owner is prevented from contending against his nephew that the power of attorney is invalid due to the lack of notarization because such a contention is made in a bad faith and is causing harm to the nephew who fulfilled his obligations under the power of attorney and did not receive any undue personal benefit or caused damage to the property owner in the course of his agency.

## תן לי אחד NFT, חצי דירה ושני קוטג' בבקשה / עו"ד דורון אפיק

אמנם עוד לא הגענו לשלב שנכנסים לסופרמרקט ומבקשים לקנות בו נכסים דיגיטליים לצד מוצרי מזון, אולם תחום ה-NFT המתפתח פורץ כעת לתחומים שונים ומשמש כיום ככלי לעסקאות פקטורינג ומגיע כעת גם לשוק הנדל"ן. ננסה להסביר.

הרעיון של יצירת זכויות סינטטיות בנכסים אמיתיים אינו חדש. כך, למשל, כאשר חברת תעופה רוצה לרכוש מטוס, היא מבצעת בדרך כלל עסקת פקטורינג – מכירה כנגד קבלת כסף מידי של זכויות בהכנסות העתידיות מהפעלת המטוס. באופן דומה ייצגת בעבר חברת מימון אוסטרית שביצעה עסקת פקטורינג עם חברת ספנות ישראלית ידועה, בה החברה הישראלית רכשה קונטיינרים במימון החברה האוסטרית בעסקת פקטורינג תמורת מכירה של חלק מההכנסות העתידיות מהפעלת הקונטיינרים.

בשנים האחרונות פרץ לחיינו שוק ה-NFT – טכנולוגיה חדישה המאפשרת יצירה של נכסים דיגיטליים מסוג חדש, עליו כבר כתבנו מספר מאמרים\*\*. בפועל, אין הרבה הבדל רעיוני בין NFT לבין מניה בחברה – שניהם מהווים בפועל אגד של זכויות, הניתן לאיפיון על ידי מנפיק האגד. במקרה של מניה – חברה המנפיקה את המניה ומקבעת את זכויותיה בתקנון החברה ובמקרה של NFT – היוצר של הטוקן הוא הגורם המנפיק את אגד הזכויות ומקבע את זכויותיו בחוזה חכם.

אנשים רבים רכשו בשנים האחרונות נכסים דיגיטליים המיוצגים על ידי NFT, כ"נשרים" "קופים" ומיצגים דיגיטליים אחרים, אשר בסופו של דבר השווי שלהם תלוי בהמשך עבודת השיווק של יוצר המיצג ובמקרה רבים, ברגע שהיוצר הפסיק לבצע פעולות קידום, אף אחד אינו סוחר עוד בנכס ושווי יורד. כך, העיתונים מלאים בהספדים מרגשים על מותו של עולם ה-NFT ובצדק – מי שרכש מיצג דיגיטלי לפני מספר חודשים בכסף רב, "נהנה" כעת גם מהוולטיליות של המטבעות הדיגיטליים וגם, במקרים רבים, מאובדן השווי הכמעט מלא של הנכס כתוצאה מכך שאיש אינו משווק אותו עוד.

אך הדעיכה (לכאורה) של המיצגים הדיגיטליים המיוצגים על ידי NFT (וגם כאן לא היינו ממחרים להספיד) אינה מייצגת בהכרח דעיכה של הכלי העוצמתי הנקרא NFT ובכל עת נפתחות הזדמנויות אחרות המשתמשות בכלי זה, וכאלה ימשיכו להתפתח גם בעתיד. בין הפרויקטים שהתפתחו ניתן למצוא פרויקטים העוסקים בניהול של נכסים ומסחר של זכויות של אומנים ביצירות אומנות (כלומר לא מכירה של היצירה עצמה, כבעבר, אלא מסחר של חלק מהזכויות, למשל זכות לחלק מהתמלוגים מהשמעה של שיר), כאשר בפועל מדובר בסוג של עסקת פקטורינג לכל דבר – האומן מגייס כיום כספים שיאפשרו מימון של קידום השיר (או כל מטרה אחרת) תמורת מכירת זכויות עתידיות של תמלוגים מהשיר. כך, למשל, משרדנו מלווה בימים אלה פרויקט NFT ייחודי הקשור לפרויקט נדל"ן באירופה, הנבנה בימים אלה, ואשר רוכשי יחידות ה-NFT יקבלו בעתיד נתח מרווחיו – בפועל, סוג של עסקת פקטורינג לגיוס מימון כרגע תמורת זכויות מהפרויקט שיוקם. כמובן שקיימות סוגיות משפטיות וחשבונאיות מורכבות ביותר בבניית עסקה כזו, על מנת לוודא שמצד אחד נשמרים היתרונות האדירים של ה-NFT והשימוש בחוזים חכמים, אך מצד שני העסקה גם עומדת בדרישות הרגולציה המקומית והמיסוי המקומי הקשורים לעסקאות נדל"ן, ועל כן חשוב שעסקאות אלה נבנות על ידי עורכי דין העוסקים בתחום ה-NFT\*\*\*.

לסיכום, אין ספק כי שוק ה-NFT משתנה מיום ויוצר הזדמנויות חדשות ועוד מוקדם להספיד את הטכנולוגיה החדשה. כמובן שחשוב לבחון היטב את הנכס הנרכש ולוודא שמדובר בהתקשרות ישירה מול בעל הזכויות האמיתי ולוודא שב"עולם האמיתי" קיים קישור בין הזכויות הדיגיטליות לזכויות הפיזיות (למשל, במקרה פרויקט הבניה, שיעבוד של הנכס לטובת בעלי ה-NFT) ולוודא שמי שבנה את המערך אינו אנשי דיגיטל אלא עורכי דין אשר וידאו את ההגנה המתאימה על רוכשי ה-NFT.

[התמונה באדיבות סיברס, יזמית ומבצעת פרויקט ה-NFT המדובר]

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

\*\* ראו, למשל, המאמר: על לופטג'אפט ו-NFT / עו"ד עדי מרכוס - <https://he.afiklaw.com/articles/a357>

\*\*\* ראו גם המאמר: דבר ראשון, בואו נעשה חוזה חכם שיהרוג את כל עורכי הדין / עו"ד עדי מרכוס - <https://he.afiklaw.com/articles/a363>



## **Give me one NFT, half an apartment and two cottage cheese please ! / Doron Afik, Esq.:**

Although we have not yet reached the stage where you enter a supermarket and seek to purchase digital assets alongside food products, the developing NFT field is now enhancing into various fields and is currently used as a tool for factoring transactions and is now also reaching the real estate market.

The idea of creating synthetic rights in real assets is not new. For example, when an airline wishes to purchase an aircraft, it usually enters a factoring transaction - a sale of future revenues from operating the aircraft against the immediate receipt of funds. Similarly, I previously represented an Austrian financing company that entered into a factoring transaction with a well-known Israeli shipping company, in which the Israeli company purchased containers financed by the Austrian company in a factoring transaction in exchange for selling some of the future revenues from operating the containers.

In recent years, the NFT market has burst into our lives - a new technology that enables the creation of a new type of digital asset, about which we have already written a number of articles.\*\* In practice, there is not much conceptual difference between an NFT unit and a share in a company - both are in fact a bundle of rights, which can be characterized by the bundle issuer. In the case of a share - a company that issues the share and establishes its rights in the company's articles of association and in the case of NFT - the creator of the token is the entity that issues the bundle of rights and establishes its rights in a smart contract.

Many people have purchased digital assets represented by NFT in recent years, such as "eagles", "monkeys" and other digital exhibits, which value ultimately depends on the continuation of the exhibitor's marketing work and in many cases, once the creator has stopped promoting, no one trades in the property any more and its value decreases. Thus, the newspapers are full of moving obituaries about the death of the NFT world and rightly so - those who purchased a digital presentation several months ago paying a small fortune for it, now "benefit" both the volatility of digital currencies and, in many cases, the near-full loss of value of the property as a result of the fact that nobody continues to promote such.

But the (apparent) decline of digital representations represented by NFT (and here too we would not be in a hurry to eulogize) does not necessarily represent a decline of the powerful tool called NFT and at any time new opportunities open up using this tool, and such will continue to develop in the future. Among the new prospects one may find projects dealing with the management of assets and commercialization of artists' rights in works of art (i.e. not the sale of the work itself, as in the past, but the commercialization of some rights, such as rights to part of the royalties to be due for a song), which in fact is a factoring transaction - The artist is currently raising funds that will allow funding for the promotion of the song (or any other purpose) in exchange for the sale of future royalties from the song. For example, our firm is currently accompanying a unique NFT project related to a real estate project in Europe, which is currently under construction, and under which purchasers of NFT units will receive a share of its profits in the future - in practice, a type of factoring transaction for currently raising funding against right from the built project. Naturally, there are complex legal and accounting issues in structuring such a transaction, in order to ensure on the one hand the tremendous benefits of NFT and the use of smart contracts, but on the other hand ensuring that the transaction also meets local regulatory and local taxation requirements related to real estate transactions. Thus, it is vital that such transactions are built by lawyers dealing in the NFT field.\*\*\*

In conclusion, there is no doubt that the NFT market is changing on daily basis and creating new opportunities and it is too early to eulogize this new technology. Naturally, it is important to carefully examine the purchased property and ensure that it is a direct contract with the real rights holder and that in the "real world" there is a link between the digital rights and the physical rights (e.g., in the case of construction project, a mortgage for the benefit of the NFT holders) as well as to ensure that the structure was built by lawyers and not digital experts to create appropriate protection for the NFT holders.

[Image courtesy of CVERSE, entrepreneur and manager of the said NFT project]

---

**Doron Afik, Esq.** is a notary public and an attorney admitted to practice in Israel and New York and is the managing partner of Afik & Co., Attorneys and Notaries ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)). Doron served an adjunct professor at Hebrew University Doron teaches Mergers and Acquisitions as part of the EMBA program. Doron's practice focuses primarily on Australian and New York IPO's, international transactions, including mergers and acquisitions, dispute resolution and issues of public law. He is a graduate of a European Union alternative disputes resolution course and the ICC Master Class for arbitrators and also serves as arbitrator. 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)

\*\*See, for example, "On LuftGesheft and NFT" by advocate <https://www.afiklaw.com/articles/a357>

\*\*\*See also the article: "First, let's do a smart contract that will kill all the lawyers" by Adi Marcus - <https://www.afiklaw.com/articles/a363>