

הפקולטה למשפטים אוניברסיטת בר – אילן

**מבחן בדיני ניירות ערך – תואר ראשון**

**סמסטר ב' – תשס"ט**

מועד א' – יולי 2009

99-959-01

מרצה: ד"ר לאה פסרמן-יוזפוב, עו"ד

**הוראות לנבחנים:**

1. משך המבחן הינו שעתיים וחצי. על פי הוראות מדור מבחנים, המבחן אינו ניתן להארכה. אנא ענו רק על מה שנשאלתם.
2. יש לכתוב בעט, בכתב יד ברור וקריא, על צד אחד של הדף בלבד, תוך השארת שוליים משני צידי העמוד.
3. המבחן בספרים פתוחים – ניתן להשתמש בכל חומר עזר.
4. יש לענות בקצרה, באופן תמציתי ומנומק תוך ציון הוראות חוק ופסיקה רלבנטיים.
5. במידה והתשובה תלויה בנתונים שאינם מצוינים במפורש בשאלה, עליכם להתייחס לאפשרויות השונות אשר תיתכנה.
6. בתשובתכם התייחסו אך ורק לדיני ניירות ערך.

**אירועון (100 נקודות)**

מוטי ואלי (להלן: "היזמים") עוסקים שנים רבות בתחום הנדל"ן בישראל וחברות בשליטתם הקימו אלפי יחידות דיור למגורים. היזמים סבורים כי "הדבר הבא" בתחום הנדל"ן העולמי הוא הקמת פרויקטים של דירות נופש באנטרקטיקה. הם הקימו בישראל חברה חדשה בשם הגשמת חלום בע"מ (להלן: "החברה") ומינו את עצמם לדירקטורים בחברה. עוד לפני שהיזמים נסעו לאנטרקטיקה, החליטה החברה להתחיל בשיווק הפרויקט עליו חלמו היזמים. החברה פרסמה במספר עיתונים מודעות המודיעות על כך שביום 1 ביולי 2006 ייערך במלון מכובד אירוע יוקרתי שבו יוצג הרעיון לפרויקט החדשני לרוכשים פוטנציאליים ויוצעו מבצעים אטרקטיביים לחותמים על חוזה עוד באותו ערב. במודעה בעיתון נכתב כי כל מי שירכוש באותו ערב דירת נופש שמחיר המחירון שלה 1,000,000 ₪ יהיה זכאי לקבל החזר של 40,000 ₪ הראשונים שישלם (ובהם תשתמש החברה למימון רכישת הקרקע). החזר ישולם בתשלומים שווים במשך 4 השנים הראשונות לאחר הרכישה.

דוד, מתווך מקרקעין ראה את המודעה בעיתון, התקשר ליזמים והציע את עזרתו בשיווק דירות הנופש בפרויקט לרוכשים פוטנציאליים. סוכם כי דוד ינסה לשווק עבור החברה 10 דירות תמורת 2% מתמורת הדירות שתימכרנה באמצעותו (כמובן שההסדר לגבי החזר התשלום הראשוני יחול גם על הדירות שימכור דוד) וכי במידה ולא יצליח למכור את הדירות בתוך שנתיים הוא ירכוש אותן עבור עצמו.

לרוע המזל, אף שהגיעו לאירוע מאות אנשים, החברה הצליחה למכור רק 60 דירות ל – 20 רוכשים שונים.

א) האם היה על החברה לנקוט בצעדים נוספים מלבד פרסום המודעה בעיתון? (15 נקודות)

ב) האם הסיכום בין דוד לחברה היה כדין? (10 נקודות)

מוטי ואלי החליטו כי הדרך הטובה ביותר להרחבת עסקי החברה היא לרכוש מניות של חברת גולדליין בע"מ (להלן: "גולדליין"), חברה פרטית שהינה חברה כלולה של חברת גולדשטיין בע"מ, חברת נדל"ן ותיקה אשר בשנת 1998 הציעה את מניותיה ל - 100 מהעובדים שלה.  
ג) היכן יכולים מוטי ואלי למצוא מידע על גולדליין? (בתשובתכם התייחסו אך ורק למקורות חוקיים הנוגעים לדיני ניירות ערך). (15 נקודות)

החברה רכשה מניות של גולדליין המהוות 20% מההון המוקצה והנפרע של גולדליין ומוטי ואלי מונו לדירקטורים בגולדליין ולמנהלי הפעילות של גולדליין באנטרטיקה. הם טסו לאנטרטיקה על מנת לאתר קרקעות מתאימות לפרויקט דירות הנופש. במסעם באנטרטיקה פגשו מוטי ואלי את ולדימיר שהציג את עצמו כנציג חברה המפיצה קרקעות בכל רחבי היבשת. ולדימיר הציע לגולדליין לרכוש קרקע באזור מרכזי הקרוב לאתרי הסקי המובילים ובה בעת מאפשר נוף לים בכל הדירות בפרוייקט. מוטי ואלי התלהבו ובו ביום חתמו בשם גולדליין על הסכם לרכישת הקרקע תמורת סך של 30 מיליון דולר ארה"ב אותו התחייבה גולדליין להעביר לולדימיר תוך לא יאוחר מאשר תוך שלושה חודשים ממועד חתימת ההסכם. מוטי ואלי שבו לישראל וגולדליין פרסמה תשקיף הנפקה לציבור שעל פיו הציעה לציבור לרכוש 40% ממניותיה תמורת סך של בש"ח השווה ל - 100 מיליון דולר ארה"ב.

בתשקיף ההנפקה לציבור אשר פורסם בדצמבר 2006 נכתב כי החברה רכשה באנטרטיקה קרקעה לבניית פרויקט של יחידות נופש וכי היא צופה שבשל האופנה העכשווית שלפיה אנשים אוהבים לנפש ביעדים אקזוטיים, היא מאמינה כי רבים מכל רחבי העולם ירצו לרכוש דירות נופש בפרוייקט של החברה וכי היא צופה כי עד לסוף דצמבר 2008, יהיו לה רווחים בסך של 15 מיליון דולר ארה"ב. ברם, מאחר שיעדי נופש הם בסופו של דבר עניין של אופנה, ותמיד ייתכן כי טעמים של תיירים ישתנה וכי הם יעדיפו לנפש ביעדים קרובים יותר, תמיד יתכנו שיבושים בתוכניותיה.

מיד לאחר גיוס הכספים מן הציבור החלה גולדליין בבניית הפרוייקט באנטרטיקה. להפתעתך ב - 20 בינואר 2009 הגיעה לגולדליין פניה מפתיעה מתושב אנטרטיקה אשר אותו גולדליין כלל לא הכירה. בפניה צוין כי הקרקע עליה נבנה הפרוייקט של גולדליין הנה קרקע הרשומה על שמו שלשכת רישום המקרקעין של אנטרטיקה, כי גולדליין הנה משיגת גבול ועליה לעזוב את השטח בתוך 7 ימים. ביום 27 בינואר הגיע לשטח השריף, סילק את עובדי גולדליין והבניה הופסקה. כתבה נרחבת על הסיפור המוזר התפרסמה בישראל באתר האינטרנט של חברת "למטייל" ב - 1 בפברואר 2009. ב - 3 בפברואר, ירד מחיר המניות של גולדליין ב - 20%. ב - 8 בפברואר פרסמה החברה דו"ח מיידי שבו אשרה את אשר נכתב באתר האינטרנט של "למטייל".

9 יואב, אשר רכש מניות של גולדליין במסגרת ההנפקה לציבור רוצה לתבוע בגין הנזק אשר נגרם לו. מיהם הנתבעים הפוטנציאליים? מהן עילות התביעה הפוטנציאליות? מהן טענות ההגנה האפשריות של הנתבעים הפוטנציאליים? (50 נקודות)

2009

(ה) שפרה, אשר רכשה מניות של גולדליין ב-4 בפברואר רוצה אף היא לתבוע. האם עילות התביעה שלה, והנתבעים הפוטנציאליים בתביעתה יהיו זהים לאלו של יואב? (10 נקודות)

בהצלחה!