



**ת"פ 14565/09/11 - מדינת ישראל נגד פרדי אלגמיל, זאב טננבאום -  
עניינו הסתיים, עדיה בן משה - עניינו הסתיים, מרדכי נתנאל - ההליכים  
נגדו הותלו, אודי הררי - עניינו הסתיים, רוני בי...**

בית המשפט המחוזי בירושלים  
לפני כב' השופט אהרן פרקש, סגן נשיא

ת"פ 14565-09-11 מדינת ישראל נ'  
אלגמיל ואח'

**המאשימה**

**מדינת ישראל**  
באמצעות ב"כ עו"ד סטיב בוארון ואח'

**נגד**

**הנאשמים**

- 1. פרדי אלגמיל**  
ע"י ב"כ עו"ד צבי קלנג
- 2. זאב טננבאום - עניינו הסתיים**  
ע"י ב"כ עו"ד אייל בסרגליק
- 3. עדיה בן משה - עניינו הסתיים**  
ע"י ב"כ עו"ד דרור מתיתיהו
- 4. מרדכי נתנאל - ההליכים נגדו הותלו**
- 5. אודי הררי - עניינו הסתיים**  
ע"י ב"כ עו"ד ינון סרטל
- 6. רוני ביבי - ההליכים נגדו הותלו**  
ע"י ב"כ עו"ד רודנקו
- 7. דליה מזרחי - עניינה הסתיים**  
ע"י ב"כ עו"ד ארז בר-צבי
- 8. חנה דוד נפתלי - עניינה הסתיים**  
ע"י ב"כ עו"ד ד"ר גיל עשת

**גזר דין בעניינו של נאשם 1 - פרדי אלגמיל**

נגד שמונת הנאשמים הוגש כתב אישום, אשר מהווה את הפן הפלילי לאשר הוגדר בתקשורת כ"התמוטטות חברות הבנייה של חפציבה", שאירעה במחצית השנייה של שנת 2007. שמונת הנאשמים היו בעלי תפקידים מרכזיים ועובדים של חברות הבנייה.

ביום 21.1.14, לאחר שהעידו 19 עדי תביעה, הודיעו ב"כ המאשימה וב"כ הנאשם 1 - פרדי אלגמיל (להלן: "**הנאשם**" או "**אלגמיל**") - כי הגיעו להסדר טיעון, שעל פיו יוגש נגד הנאשם כתב אישום מתוקן, הנאשם יודה ויורשע בו. הצדדים

עמוד 1

יכלו להביא ראיות לעניין העונש, אשר אין בהם כדי לסתור את אחריותו של הנאשם לביצוע העבירות המיוחסות לו בכתב האישום המתוקן, או את העובדות המפורטות בו. כן הוסכם, כי הצדדים יעתרו במשותף כי יוטל על הנאשם עונש של שישה חודשים של מאסר בפועל, אשר ירוצו בדרך של עבודות שירות, אם ימצא הנאשם מתאים לכך, וכן עונש של מאסר מותנה לשיקול דעת בית המשפט. עוד הסכימו הצדדים כי הנאשם יפצה את נפגעי העבירה בסך של 400,000 ₪.

יצוין, כי הנאשמים 2, 3, 5, 7, ו-8 הגיעו להסדרי טיעון שונים עם המאשימה בטרם שמיעת עדויות ועונשם נגזר.

להלן יובא כתב האישום המתוקן בעניינו של הנאשם, ובו נסקרות בהרחבה חלק מהפעולות שבוצעו והביאו לקריסה האמורה, וכן פירוט של העובדות שבוצעו על ידי הנאשם והעבירות המיוחסות לו.

## החלק הכללי

1. במהלך שנות ה - 60, הונח הבסיס לפעילות עסקית בתחום הנדל"ן, אשר לימים התפתחה למספר חברות הנושאות את השם "חפציבה".

2. במהלך שלושת העשורים שלאחר מכן, התרחב היקף הפעילות העסקית של חברות אלה, והן הפכו לאחד הגורמים הקבלניים הגדולים והמוכרים בישראל (להלן: "החברות" או "חפציבה", לפי העניין). החברות עסקו, בעיקר, בייזום ובבניית פרויקטים למגורים ולמסחר (להלן: "פרויקטים" או "הפרויקטים" לפי העניין), ובפיתוח והפעלה של נכסים מניבים, בישראל ובחו"ל.

3. בשנים 2000 - 2007 (להלן: "התקופה הרלוונטית"), כללו החברות, תחת ניהולו של בועז יונה, בין היתר את החברות הבאות:

א. מספר רב של **חברות פרטיות** שהעיקריות שבהן הן "חפציבה, שיכון ופיתוח בע"מ", "חפציבה בניה פיתוח והשקעות בע"מ", "חפציבה, דיור ואחזקות בע"מ" (להלן: "חפציבה אחזקות"), "א.ב. עומר נדל"ן בע"מ", "חפציבה (תמרבו) הולדינג" ו"חפציבה אחזקות בע"מ". המדובר בחברות פרטיות שונות בעלות שמות דומים.

ב. "חפציבה ג'רוזלם גולד בע"מ" (להלן: "ג'רוזלם") ו"חפציבה גלובל בע"מ" (להלן: "גלובל") שהינן חברות ציבוריות, כמשמעותן בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ואשר מניותיהן הוצעו לציבור על פי תשקיף, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). חברות אלו נשלטו על ידי חפציבה אחזקות (שהחזיקה למעלה מ - 70% ממניותיהן), נסחרו בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן: "הבורסה"), ומניותיהן הוחזקו גם בידי הציבור.

ג. "חפציבה חופים בע"מ" (להלן: "חופים") וחברת "צמרות בני הארץ" (להלן: "צמרות"), שהינן

תאגידיים מדווחים, כמשמעותם בחוק ניירות ערך.

החברות הפרטיות בחפציבה יקראו להלן "**חברות חפציבה**" או "**החברות הפרטיות בחפציבה**" (לפי העניין); והחברות ג'רוזלם, גלובל וחופים יקראו להלן "**החברות הציבוריות**".

#### **בעלי התפקידים המרכזיים בחפציבה**

4. הבעלים והמנהל הכללי של החברה בה הועסקו הנאשמים היה בועז יונה, שנגדו הוגש כתב אישום נפרד. עם קריסת החברות עזב בועז יונה את הארץ, נעצר בחו"ל, והובא ארצה, הורשע במסגרת הסדר טיעון, ונדון לשבע שנות מאסר בפועל (ת"פ מחוזי - ים) 209/08 **מדינת ישראל נ' בועז יונה** (19.11.08).

5. הנאשמים נמנו על בעלי התפקידים המרכזיים בחפציבה, כדלקמן:

**רו"ח פרדי אלגמיל** (נאשם מס' 1) - שימש כמשנה למנכ"ל של חברות חפציבה החל מסוף שנת 2000, צמצם בהדרגה את מעורבותו בניהול החברה במהלך שנת 2003, עד סיום תפקידו בשנת 2004. בנוסף, כיהן הנאשם כמנכ"ל צמרות בה שימש כמנכ"ל בין אוקטובר 2003 ועד יוני 2004, וכדירקטור בחופים בין המועדים 28 בפברואר 2006 - 2 ביולי 2006; בתקופה בה שימש כמשנה למנכ"ל פעל אלגמיל לקידום פיתוח עסקי של חברות חפציבה, הבאת עסקאות חדשות והשגת המימון לפרוייקטים חדשים לפעילות החברות ובכלל זה להסדרת תנאי הליווי הבנקאי.

**זאב טננבאום** - מנהל הכספים של חברות חפציבה הפרטיות משנת 1979 וכן כיהן בתקופה הרלוונטית (להלן: "**טננבאום**"). במסגרת תפקידו היה טננבאום אחראי, בין היתר, על ניתוב הכספים שנתקבלו מרוכשי הדירות והפקדתם בחשבונות חברות חפציבה. בנוסף, במסגרת תפקידו במחלקת הכספים, היה טננבאום אחראי על ההיבט הפיננסי של חלק מהפרוייקטים, בעיקר בכל הקשור להתנהלות מול הבנקים המממנים אותם. לטננבאום היו כפופים מספר עובדים, ובכללם עובדי מחלקת הכספים בחברות חפציבה.

**עדיה בן משה** - כלכלן במחלקת הכספים החל משנת 2003 (להלן: "**בן משה**"). במסגרת תפקידו זה היה בן משה אחראי על ההיבט הפיננסי של חלק מהפרוייקטים, בעיקר בכל הקשור להתנהלות מול הבנקים המממנים אותם. בנוסף, כיהן בן משה כדירקטור בחופים, בתקופה שבין יולי 2006 - אוגוסט 2007.

**רו"ח מרדכי נתנאל** - מנהל הכספים של צמרות החל משנת 2003 ומנכ"ל צמרות החל משנת 2005 (להלן: "**נתנאל**"). במסגרת תפקידו, היה נתנאל אחראי על ההיבט הפיננסי של חלק מהפרוייקטים, בעיקר בכל הקשור להתנהלות מול הבנקים המממנים אותם. בנוסף, שימש נתנאל כמנהל הכספים של ג'רוזלם ומזכיר החברה. מתוקף תפקידו זה ניהל נתנאל את כספי ג'רוזלם, נטל חלק בעריכת הדוחות הכספיים, והיה אמון על הטיפול השוטף בנושא הכספים מול הבנקים ומול טננבאום. כמו כן היה נתנאל ממונה על הדיווחים המידיים של ג'רוזלם לבורסה ולרשות ניירות ערך.

**אודי הררי** - עובד מחלקת המכירות בחפציבה החל משנת 1992, מנהל מחלקת מכירות בתקופה הרלוונטית, וסמנכ"ל השיווק בחפציבה החל משנת 2002 (להלן: "**הררי**"). להררי היו כפופים מספר עובדים ובהם **דליה מזרחי**, עובדת מחלקת המכירות בחפציבה החל משנת 1995, אשר עבדה תחתיו במשך כל התקופה הרלוונטית (להלן: "**מזרחי**" - נאשמת מס' 7).

**רוני ביבי** - עובד מחלקת הגביה בחפציבה החל משנת 1997 ומנהל מחלקת הגביה בתקופה הרלוונטית (להלן: "**ביבי**"). לביבי היו כפופים מספר עובדים, ובהם **חני דוד נפתלי**, עובדת חפציבה החל משנת 1997, אשר עבדה תחתיו החל משנת 2002 (להלן: "**דוד**" - נאשמת מס' 8).

## הפעילות בחברות חפציבה

6. במהלך התקופה הרלוונטית, פעלו חברות חפציבה לייזום ולבניית עשרות פרויקטים בתחום הנדל"ן, אשר כללו אלפי דירות.

7. לצורך מימון הפרויקטים השתמשו חברות חפציבה בשירותים בנקאיים, שכללו קבלת אשראי מסוגים שונים, הנפקת ערבויות בנקאיות כבטוחה לרוכשי הדירות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974 (להלן: "**חוק המכר**") וכיוצ"ב. שירותים אלה ניתנו במסגרת ליווי בנקאי שהוסדר באמצעות הסכמים בין החברה הקבלנית לבין המחלקה העוסקת בכך בבנק המלווה (להלן: "**הבנקים המלווים**" ו"**הסכמי הליווי**", בהתאמה, ביחיד או ברבים - לפי העניין).

8. בהסכמי הליווי נקבעו ההתחייבויות ההדדיות בין החברה הרלוונטית מחברות חפציבה לבין הבנק המלווה, שכללו, בין היתר, התחייבות של הבנק להעמיד מסגרת אשראי לצורך מימון ביצוע פרויקט מסוים על ידי אותה חברה. מנגד, התחייבה החברה הרלוונטית להפקיד את כל תקבולי רוכשי הדירות שרכשו דירה באותו פרויקט (להלן: "**הרוכשים**", או "**רוכשי הדירות**"), בחשבון עו"ש משועבד ומפוקח על ידי הבנק המלווה, שנפתח ויועד לצורך הפרויקט (להלן: "**חשבון הליווי**" או "**חשבון הפרויקט**"). כן התחייבה החברה להשתמש בכספים שהופקדו בחשבון זה אך ורק לצורך ביצוע הפרויקט המסוים. והכל, כאמור, בפיקוח הבנק המלווה.

9. בהסכמי הליווי גם נקבע מנגנון פיקוח על הכנסות הפרויקט ועל הוצאותיו. מנגנון זה נגזר, בין היתר, מקצב התקדמות הבנייה ומהיקף מכירת הדירות וגביית התקבולים מהרוכשים. בהתאם להתחייבות בהסכמים אלו, נדרשו חברות חפציבה למסור לבנקים המלווים ולמפקחים מטעמם דו"חות עיתיים באשר לנתונים אלו.

10. הבנקים המלווים, מצדם, הסכימו להנפיק לרוכשים בטוחה בהתאם לדרישת חוק המכר, כנגד כספים ששילמו הרוכשים על חשבון מחיר הדירה, על פי רוב בדמות ערבות (להלן: "**ערבות מכר**"), וזאת אך ורק בגין כספים כאמור אשר הופקדו בחשבון הליווי.

11. פעילות החברות כמתואר לעיל ולהלן, נוהלה והוכוונה, בין היתר, בישיבות הנהלה עיתיות, בהשתתפות הררי, ביבי, טננבאום, בן משה, נתנאל והנאשם בחלק מהישיבות. במהלך ישיבות אלה נמסרו הנחיות באשר לאופן הפעלת המערכת העסקית של חברות חפציבה והדרכים להשגת מימון לפעילות החברות.

## **עובדות החלק הכללי מהוות חלק בלתי נפרד מהאישומים נשוא כתב אישום זה.**

### **אישום 1 - עבירות בקשר עם מכירת דירות בפרויקטים**

#### **א. העובדות**

#### **עסקת המכר ושליחת היד בכספי הרוכשים**

12. ככלל, עסקת מכירת דירה התבצעה כך שרוכש הדירה התקשר עם חפציבה באמצעות נציג מטעם מחלקת המכירות שבניהולו של הררי. הרוכש שילם דמי קדימה ולאחר מכן חתם על הסכם רכישת דירה עם החברה הרלוונטית מחפציבה המקימה את הפרויקט (להלן: "**הסכם המכר**"). יתר התשלומים על חשבון מחיר הדירה בוצעו, על פי רוב, מול אנשי מחלקת הגביה, שבניהולו של ביבי.

13. בנספח להסכם המכר נקבע, כי יש להפקיד את כל התשלומים על חשבון מחיר הדירה, בחשבון הליווי של הפרויקט. זאת, תוך שמודגש כי רק כספים שיופקדו בחשבון הליווי יחשבו כתשלום ששולם בפועל עבור הדירה שנרכשה, וכי אך ורק תמורתם תונפק בטוחה לרוכש.

14. על פי הסכמי המכר, הסכמי הליווי וחוק המכר, זכאים הרוכשים לקבל בטוחה בגין כספים ששילמו על חשבון מחיר הדירה. בהסכמי המכר ובהסכמי הליווי הותנתה הפקת הבטוחה - הן הבטוחה מסוג ערבות בנקאית והן הבטוחה מסוג פוליסת ביטוח שהונפקה על ידי חברת ביטוח - בהפקדת הכספים תמורת הדירה בחשבון הליווי.

15. רוכשי הדירות הפקידו בידי עובדי חברות חפציבה את תמורת הדירה שביקשו לרכוש - בין אם בשיקים, בין אם במזומן ובין אם בהעברות בנקאיות - בהרשאה ובמטרה כי כספים אלו ישמשו עבור הדירה שרכשו בפרויקט בו נרכשה ויחשבו כתשלום על חשבון מחיר הדירה.

#### **הפקדת כספים בחשבונות שאינם חשבונות הליווי**

16. כספי הרוכשים, התקבלו על ידי אנשי מחלקת גבייה והמכירות באופן שניתן להפקידם לחשבונות שאינם חשבונות הליווי, הופקדו, בהנחיית טננבאום, דרך כלל, לחשבונות שאינם חשבונות הליווי הרלוונטיים.

17. כתוצאה מהתנהלות זו, לא ניתן היה להפיק ערבויות ונושא הערבויות עלה בחלק מישיבות ההנהלה.

18. בנסיבות אלה, התקבלה בחברות חפציבה, גם בתקופה בה הנאשם כיהן כמשנה למנכ"ל, תמורת הדירות או חלקים ממנה, מבלי שתינתן ערבות או חלופה אחרת, כנדרש בסעיף 2 לחוק המכר. הנאשם לא וידא כי בגין כל תמורת המכירות הוצאה ערבות כנ"ל.

### **הסתרת הגניבה והפקת דוחות כוזבים לבנקים ולמפקחים מטעמים**

19. כחלק ממנגנון הליווי הבנקאי, הפיקוח והקצאת האשראי על ידי הבנקים המלווים לחפציבה, נדרשו החברות לספק דיווחים עיתיים, בין היתר, בדבר התקדמות הפרויקט, נתוני המכירות והיקף הכספים שנתקבלו מהרוכשים בכל פרויקט (להלן: "הדיווחים העיתיים").

20. בכדי להסוות את שליחת היד השיטתית בכספי הרוכשים ולהמשיך בה, הוצגו באופן שוטף דוחות כוזבים לבנקים המלווים ולמפקחים על הפרויקטים מטעמים. זאת, באמצעות רישום כפול של נתונים במערכת ממוחשבת לניהול פרויקטים נדל"ניים, בשם "משכנת" אשר שימשה את החברות בתקופה הרלוונטית (להלן: "המשכנת"). במערכת זו נרשמו בין היתר, המכירות שבוצעו בכל פרויקט, תקבולים בפועל וצפי לתקבולים נוספים לפי רוכש, היקף ערבויות שהונפקו, פרטים מתוך הסכמי המכר וכיו"ב. טננבאום, בן משה ונתנאל, פעלו באמצעות מערכת "כפולה" של המשכנת, כדלקמן:

א. בתחילת כל פרויקט קבלני, במקביל לפתיחת הקובץ הרגיל, פתח טננבאום, או עובד אחר מטעמו, במשכנת קובץ שני, "כפול", עבור הפרויקט (להלן: "המשכנת הכפולה", להבדיל מ"המשכנת").

ב. בקובץ זה שבמשכנת הכפולה הזינו טננבאום, בן משה ונתנאל, בעצמם או באמצעות עובדים מטעמם, נתונים כוזבים, בין היתר, ביחס למספר הדירות שנמכרו בפרויקט, למחירי הדירות עליהם סוכם עם הרוכשים, לפרטי הסכם המכר ולהיקף הכספים שהתקבלו מהרוכשים תמורת הדירה. נתונים אלה הותאמו לשקף את הסכומים שהופקדו בפועל בחשבונות הליווי והיו נמוכים מהיקף התקבולים האמיתיים.

ג. הדיווחים העיתיים שהעבירו חברות חפציבה לבנקים ולגורמים המפקחים כאמור, במסגרת ליווי הפרויקטים, התבססו על הנתונים הכוזבים שבמשכנת הכפולה.

21. במספר הזדמנויות, במהלך התקופה הרלוונטית, התעורר חשדם של עובדים בחלק מהבנקים המלווים, באשר לתוכן הדיווחים העיתיים של חברות חפציבה בפרויקטים מסוימים. במקרים אלה, נדרשו חברות חפציבה על ידי הבנק המלווה להעביר הבהרות ונתונים מתוקנים.

22. במענה לדרישת הבנק המלווה העביר הנאשם דיווח חדש, בהתבסס על הנתונים שקיבל מהחברה (להלן: "הדיווח המתוקן"). זאת, אף כי חשד שהדיווח המתוקן, אשר נמסר לו והועבר לבנק המלווה בהתאם לדרישתם, יתכן וכלל נתונים חסרים שלא שיקפו את התמונה המלאה והאמיתית ביחס

לפרויקט.

23. בעשותו את המתואר לעיל, סייע הנאשם לרישומם של פרטים כוזבים במסמכים של תאגיד, בכוונה לרמות.

24. בעשותו את המתואר לעיל, גרם אלגמיל לכך שלמרות שהתקבלה תמורה העולה על 15% מגובה מחיר הדירה, לא ניתנה לרוכשי הדירות ערבות או בטוחה אחרת בגין מלוא הכספים ששילמו תמורת הדירה שרכשו, כנדרש בחוק המכר.

### **ב. הוראות החיקוק לפיהן מואשם הנאשם**

25. קבלת למעלה מ- 15% ממחיר הדירה, מבלי שתינתן לקונה ערבות - עבירה לפי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, כנוסחו בתקופה הרלוונטית לכתב האישום.

26. רישום כוזב במסמכי תאגיד - עבירה לפי סעיף 423 לחוק העונשין, התשל"ז - 1977 (להלן: "**חוק העונשין**"), יחד עם סעיף 31 לחוק זה.

### **אישום 2: עבירות בחופים**

#### **א. העובדות**

27. כמפורט בחלק הכללי, הנאשם שימש במהלך החודשים פברואר 2006 עד יום 2 יולי 2006, כדירקטור בחופים. ביולי 2006 התפטר מתפקידו ותחתיו מונה בן משה, ששימש דירקטור בחופים בתקופה שבין יולי 2006 - סוף יולי 2007, וזאת בנוסף לתפקידו כאיש כספים בחברות הפרטיות בחפציבה, כמפורט לעיל.

28. ביום 4.8.05 התאגדה חופים כחברה פרטית בעירבון מוגבל. עם פרסום התשקיף, הנפקת אגרות חוב לציבור וגיוס הון מהציבור, כמפורט להלן, הפכה לתאגיד מדווח על פי חוק ניירות ערך.

29. עיקר פעילותה של חופים הינה הקמת פרויקט בן 1,100 יחידות דיור ומסחר בסמוך לחדרה (להלן: "**פרויקט חופים**"). בנובמבר 2005 או בסמוך לכך, רכשה חופים בעלות מלאה בחברת "בו-נה בע"מ", חברה פרטית, שהחזיקה בזכויות במקרקעין של הפרויקט.

30. חופים פעלה ביחד ובאמצעות חברת "חפציבה (תמרבו) הולדינגז בע"מ" (להלן: "**תמרבו**"), שהינה

חברה פרטית מבין חברות חפציבה, עד שרכשה במהלך חודש ספטמבר 2005, את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של תמרבו בפרויקט חופים.

31. במהלך אוגוסט 2005 רכש ניסים סגרון (להלן: "סגרון"), 50% ממניות תמרבו ו - 50% ממניות חופים, כשיתרת הון המניות של החברות הללו נותרה בידי בועז יונה.

32. החל מאוגוסט 2005 עד לדצמבר 2006 ניהלו בועז יונה וסגרון בצוותא, וכמנכ"לים משותפים, את חופים, על חברותיה בגלגוליה השונים, כמפורט לעיל. בנוסף, שימש בועז יונה מאז כיו"ר הדירקטוריון, ובעל זכות חתימה יחיד לחיוב החברה.

33. בתוקף מעמדו ותפקידו היה בועז מורשה מטעם חופים לפעול לשם הגשמת מטרות החברה ולטובתה, כמפורט בתשקיפה.

## ההנפקה

34. בחודש פברואר 2006 פרסמה חופים, על פי היתר רשות ניירות ערך, תשקיף בו הציעה לציבור לרכוש אגרות חוב סדרה א' בערך נקוב של 150 מיליון ₪ (להלן: "התשקיף"). פרעון ריבית אג"ח אמור היה להתבצע בשבעה תשלומים חצי שנתיים, בשיעורים שווים, בתאריכים 28 בפברואר ו - 31 באוגוסט, כל שנה, עד ליום 28.2.12 כאשר התשלום הראשון של הריבית אמור היה להתבצע ביום 31.8.06, והאחרון - ביום 28.2.12.

35. בפרק ה(1) לתשקיף צוין יעוד התמורה מההנפקה, ולפיו ההון המגויס ישמש למטרות הבאות:

א. הוצאות פיתוח מתחם חופים, ובכלל זה הסכם הפיתוח עם עיריית חדרה.

ב. תשלום לסולל בונה בעבור השלמת רכישת חלקה של סולל בונה בעסקה המשותפת.

ג. תשלום מס רכישה בגין רכישת פרויקט חופים.

ד. תשלומי מיסים והתחייבויות בגין רכישת המרכז המסחרי בפרויקט חופים.

ה. פיקדון אצל הנאמן בעבור תשלום ריבית למחזיקי אגרות החוב בשלוש השנים הראשונות ממועד ההנפקה.

ו. רכישת קרקעות בחופים.

ז. פרעון הלוואות הבעלים שהועמדו לחברה, וזאת לאחר מכירת 50% מהדירות בבניינים צדף ואלמוג.



ח. יתרת תמורת ההנפקה תשמש את החברה לפי שיקול דעתה של הנהלת החברה, והיא עשויה להשתמש בחלק מיתרת התמורה האמורה לצורך השקעה נוספת בפרויקט חופים, ככל שיידרש, או להשקעה בפרויקטים חדשים על פי החלטת החברה, כאשר הפרויקטים החדשים צריכים לעמוד בקריטריונים של זמינות הקרקעות והיותן מאושרות לבנייה, קיום ליווי בנקאי והעדר שעבודים לצדדים שלישיים.

36. במהלך חודש פברואר 2006, במסגרת הנפקת איגרות החוב לציבור, גייסה חופים כ - 138 מיליון ₪.

37. במסגרת הנחיה כללית, הורה בועז יונה לטננבאום, כי בעת הצורך, ועל פי שיקול דעתו של טננבאום, רשאי טננבאום להתייחס לסכומי כסף המצויים בחשבון חופים כחלק ממאגר חשבונות הבנק בקבוצת חברות חפציבה, למשך מהם סכומי כסף, להעבירם לחשבונות החברות הפרטיות שבקבוצה, ולהשתמש בכספים אלה במסגרת החברות הפרטיות ולשימושן. וזאת, על אף שטננבאום ידע כי משיכות אלה מנוגדות לאמור בתשקיף בדבר יעוד התמורה.

38. לאור האמור לעיל, ועל סמך הנחייתו של בועז יונה, מאז ההנפקה ועד יולי 2006, מעת לעת, ובאופן שיטתי ועל פי שיקול דעתו, שלח טננבאום ידו והעביר, בין אם בהעברות בנקאיות ואם בצ'קים, סכומי כסף שונים מחשבון חופים (להלן: "**העברה**"). כאשר טננבאום הוא שקבע אילו סכומים ימשכו, את מועד ביצוען של המשיכות ואת חשבונות היעד בהם יופקדו סכומי הכסף (להלן: "**משיכות הכספים**"). היקף משיכות הכספים הסתכם בסך של כ - 38 מיליון ₪.

39. בתוקף תפקידו כדירקטור בחופים היה על הנאשם לוודא כי החברה מתנהלת כדוין.

40. ביום 17.7.06, בעקבות חוזה שנחתם בין חפציבה אחזקות לבין חברת אלקטרה מכוחו הוזרם הון בסך כ - 11 מיליון דולר ארה"ב לחברות חפציבה, העביר טננבאום, בהוראת בועז יונה, כ - 38 מיליון ₪ לחופים, לכיסוי מלוא יתרת החובה שבחופים, אשר נוצרה בעקבות משיכות הכספים.

#### **אי דיווח על משיכות הכספים מחופים**

41. משיכות הכספים מחופים, היוו עסקאות חריגות בין תאגיד מדווח לבעל שליטה בו, בין היתר בשל העובדה שגרמו להפרת התחייבות תשקיפית לעניין יעוד תמורת ההנפקה, אשר עשויה להיות לה השפעה מהותית על התאגיד (להלן: "**העסקאות החריגות**"). ככאלה היה עליהן לעמוד הן בתנאים הנקובים בסעיף 275 לחוק החברות והן בתנאי תקנות בעלי שליטה לשם אישור עסקאות מסוג זה, לרבות אישור כל עסקה בדירקטוריון התאגיד המדווח, הגשת דו"ח מידי על פרטי העסקאות והליכי אישורן במוסדות החברה, אישור העסקאות באסיפה הכללית של החברה והגשת דו"ח מידי על תוצאות האסיפה הכללית. אישור העסקה החריגה בתהליך המפורט לעיל מותנה בכך שהעסקאות אינן פוגעות בטובת החברה.

42. בנוסף, נדרש כי העסקאות החריגות תדווחנה בדוחות מידיים בשל היותן חורגות מעסקי התאגיד הרגילים לפי תקנות דוחות מידיים.

43. מחודש פברואר 2006 ועד לחודש יולי 2006, שימש הנאשם דירקטור בחופים בתקופה בה לא הובאו העסקאות החריגות לאישור הדירקטוריון ולא דווחו לפי תקנות דוחות מידיים. אלגמיל, כדירקטור, לא נקט הליכים בפני מוסדות החברה השונים כדי לוודא עמידה בדרישות הדיווח על פי חוק ניירות ערך ולא מנע הפרה של הוראות סעיף 36 לחוק ניירות ערך ואת תקנות בעלי השליטה ותקנות דוחות מידיים.

## **ב. הוראות החיקוק לפיהן מואשם הנאשם**

44. אי קיום הוראות סעיף 36 לחוק ניירות ערך - עבירות לפי סעיף 53(ב)(א) ביחד עם תקנות בעלי שליטה ותקנות דו"חות מידיים וסעיף 29 לחוק העונשין.

## **ההסכם בדבר הסדר הטיעון וההרשעה**

45. כאמור, הגיעו המאשימה והנאשם להסדר טיעון, שפורט בראש גזר הדין.

46. ביום 21.1.14 הורשע הנאשם על פי הודאתו בביצוע העבירות הבאות:

א. קבלת למעלה מ - 15% ממחיר הדירה, מבלי שתנתן לקונה ערבות - עבירה לפי סעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה - 1974, כנוסחו בתקופה הרלבנטית לכתב האישום.

ב. סיוע לרישום כוזב במסמכי תאגיד, עבירה לפי סעיף 423 לחוק העונשין, יחד עם סעיף 31 לחוק זה.

ג. אי קיום הוראות סעיף 36 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968 - עבירות לפי סעיף 53(ב)(א) ביחד עם תקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), תשס"א - 2001, ותקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970 וסעיף 29 לחוק העונשין.

## **ראיות לעונש**

47. ב"כ הנאשם הגיש לעיון בית המשפט ארבעה מסמכים בדבר מצבה הרפואי של רעייתו של הנאשם.

## **עיקרי טענות הצדדים**

48. ב"כ המאשימה עו"ד פנינה סורין-גונן, פירטה את השיקולים שהביאו את הצדדים להגיע להסדר הטיעון. נטען, כי הנאשם שימש בתפקיד ניהולי בכיר, שנלווית אליו אחריות. הנאשם שימש כמשנה למנכ"ל, אשר היווה תפקיד בכיר בחברה, השתתף בישיבות הנהלה, בהן נוהלה והוכוונו פעילות החברה ובכך נוכח בצומת מרכזית בפעילות העבריינית. הנאשם פעל להסדרת תנאי הליווי הבנקאי, כך שהבין את החובה להעביר את כספי הרוכשים לחשבונות הליווי, ולדאוג להנפקת ערבות על פי חוק המכר, והיה ער להשלכות של הימנעות מלעשות כן. לנאשם היה תפקיד רשמי בכיר בחברות הציבוריות, שימש גם כמנכ"ל חברת צמרות וכדירקטור בחברת חופים, שהם תאגידים מדווחים. לנאשם היתה תרומה לעובדה שחברות חפציבה התנהלו כפי שהתנהלו לאורך זמן, מבלי שיוצאו ערבויות חוק המכר לרוכשי הדירות. המאשימה סבורה כי קיימת חשיבות להרתעת הרבים מפני הישנות מקרים כגון אלו. על פי הנטען, הסדר הטיעון בין הצדדים מביא לסיימה פרשה מורכבת מאוד, ובהסדר זה, כמו גם בהסדרים שנערכו עם הנאשמים האחרים, היתה התחשבות בהיקף התיק ובחסכון בזמנם של בית המשפט והצדדים.

ב"כ המאשימה ציינה, כי הנאשם כיהן בתפקיד משנה למנכ"ל החל מסוף שנת 2000, כאשר בשנת 2003 צומצמה בהדרגה פעילותו בחברה, וסיים את תפקידו כמשנה למנכ"ל זמן ניכר לפני קריסת החברות במחצית שנת 2007. עובדה זו מקשה על אמידת הנזק שלנאשם היתה אחריות ישירה, זאת בניגוד לנאשמים אחרים שניהנו בתפקידים עד לקריסת החברות ממש. התוצאה מכך היא שהנאשם לא היה בתפקיד בזמן קריסת החברות. ב"כ המאשימה הדגישה, כי לנאשם לא היה קשר עם הרוכשים, ופעילותו התמקדה במישור הקשר מול הבנקים, בניגוד לנאשמים אחרים. המעשים שבהם הורשע הנאשם הם למעשה מעשים שמטרתם היתה להסוות את עבירות החברות והנאשמים לאחר ביצועם. אומנם הנאשם נמנה עם בכירי החברה, אך לא מדובר בבעלים ואף לא הואשם כי נהנה באופן ישיר מפירות הפעילות העבריינית, ולכך יש משמעות לגובה הפיצוי אשר עליו הוסכם בהסדר הטיעון. עוד צוין כי לנאשם אין עבר פלילי.

אשר לעבירת ניירות הערך שבאישום השני, נטען, כי אין ספק שתפקיד הדירקטור הוא תפקיד משמעותי שאלי נלווים אמון ואחריות רבה, המתעצמים במיוחד שעה שמדובר בחברה שמנפיקה איגרות חוב לציבור, ויש ליתן לכך ביטוי בענישה. עם זאת, להבדיל מנאשם 3, עדיה בן משה, שאף הוא הורשע בעבירות דומות שעה שפעל באופן אקטיבי כאשר חתם על דוחות כספיים ונאשם 2 אשר ביצע משיכות בפועל מחשבונות החברה, התנהגותו של הנאשם לא היתה אקטיבית, אלא בכך שלא וידא כדירקטור בחברת חופים שהחברה מתנהלת כדן. לאור מכלול הנסיבות, ביקשה ב"כ המאשימה לכבד את הסדר הטיעון אליו הגיעו הצדדים.

49. ב"כ הנאשם, עו"ד צבי קלנג, ביקש אף הוא לכבד את הסדר הטיעון והדגיש את הגינותה של המאשימה כאשר דאגה לציין במדויק את המועד שבו חדל הנאשם לשמש כמשנה למנכ"ל, בשנת 2004. אשר להשתתפותו של הנאשם בישיבות הנהלה, טען ב"כ הנאשם כי עצם ההשתתפות בישיבות אלה איננה בבחינת פעילות עבריינית. ב"כ הנאשם הפנה לשוני המשמעותי בין כתב האישום המקורי שהוגש נגד הנאשם, לבין כתב האישום המתוקן אשר ממנו עולה הפחתה ממשית בייחוס פעילות לנאשם ובחומרת מעשיו. עוד צוין פרק הזמן הארוך שחלף ממועד תחילת החקירה ועד להגשת כתב האישום, כאשר חרב המשפט הפלילי מעל לראש המשפחה, אשר תצטרך מכאן ואילך להמשיך ולהיאבק גם במסגרת תובענה אזרחית שהוגשה נגד הנאשם. ב"כ הנאשם אזכר, כי הדמות המרכזית שסביבה נסבה

כל הפעילות העבריינית היה בועז יונה, ועל פי רצונו נעשו המעשים והעבירות.

### דברי הנאשם

50. הנאשם הביע צער וחרטה עמוקה על המעשים שיוחסו לו בכתב האישום המתוקן, וטען כי הוא מבין את הטעויות ומיצר על כך מאוד. לדבריו, מבחינה כלכלית נאלץ להתמודד עם מצבים קשים מאוד, שהביאו את עסקיו לקריסה, ולא יכול היה להשתלב בכל עבודה אחרת. עקב הלחץ הנפשי שהיה על המשפחה, חלתה אשתו ועברה טיפולים, כפי שעולה מהמסמכים שהוגשו. הנאשם הביע תקווה כי המשפחה תוכל לאסוף את השברים, להתמודד ולרפא את הפצעים שהותירה תקופה זו בחייהם, ותוכל לצאת לדרך חדשה.

### דין והכרעה

51. בגזרי הדין של נאשמים אחרים (טננבאום ובן משה), סקרתי בהרחבה את המסגרת הנורמטיבית ומתחמי הענישה הראויים בעבירות שבהן הורשע גם הנאשם. כיוון שהצדדים כאן הגיעו להסדר טיעון "סגור", איני רואה צורך לשוב על כך.

52. נתתי את דעתי לשיקולים שהביאו את הצדדים להגיע להסדר הטיעון שהוצג, ובמכלול השיקולים שפורטו, כמו גם בהשוואה להסדרי הטיעון עם הנאשמים האחרים, ובשים לב למעמדו ולחלקו של הנאשם כפי שצוין, סבורני כי העונש עליו הוסכם בין הצדדים הינו סביר ומידתי. לכך יש להוסיף כי בדרך כלל יכבד בית המשפט הסדר טיעון אליו מגיעים הצדדים (ראו ע"פ 1958/98 פלוני נ' מדינת ישראל, פ"ד נ"ז(1) 577(2002); ע"פ 3068/10 פלוני נ' מדינת ישראל (1/11/10)).

### העונש

53. על יסוד כל האמור לעיל, ובשים לב להסדר הטיעון אליו הגיעו הצדדים, אני גוזר על הנאשם את העונשים הבאים:

1. **שישה (6) חודשים של מאסר בפועל, אשר ירוצו בעבודות שירות**, בבית אבות "משען", ברח' מצולות ים 9, גבעתיים.

הנאשם יועסק חמישה ימים בשבוע, 8.5 שעות עבודה יומיות.

**כמוסכם, הנאשם יחל בריצוי עבודות השירות ביום ו' אלול תשע"ד (1.9.14).**

על הנאשם להתייצב לתחילת ריצוי עונשו אצל הממונה על עבודות השירות במחוז מרכז ברמלה במועד

עמוד 12

האמור, או במקום ריצוי העונש לאחר תיאום עם המפקחת האחראית רב כלאי מדין רפאלה, טלפון 050-6278915.

מובהר בזאת לנאשם, כי על פי הוראות חוק העונשין, אם לא יבצע את עבודות השירות על פי ההוראות האמורות, יהא רשאי הממונה על עבודות השירות לבטלן ולהורות על ריצוי יתרת העונש במאסר בפועל ממש.

עוד מובהר, כי הממונה על עבודות השירות רשאי לשנות את מקום ההשמה או את שעות העבודה.

2. **שישה (6) חודשים של מאסר על תנאי**, והתנאי הוא שהנאשם לא יעבור במשך שלוש שנים מהיום על עבירה בה הורשע בתיק זה.

3. **הנאשם יפצה את נפגעי העבירה בסך של 400,000 ₪.** סכום זה ישמש את האפוטרופוס הכללי, באמצעות המנהל המיוחד, לפיצוי רוכשי הדירות שנפגעו באופן הקשה ביותר מהעבירות.

הפיצוי ישולם עד ליום 15.8.14, ויועבר לקופת הכינוס.

**המזכירות תשלח העתק מגזר הדין לממונה על עבודות השירות בשירות בתי הסוהר.**

**זכות ערעור לבית המשפט העליון בתוך 45 ימים מהיום.**

ניתן היום, כה אדר ב' תשע"ד, 27 מרץ 2014, במעמד ב"כ הצדדים והנאשם.