

תחילת מסמך

126/25

23

גיליון מס': 1 מתוך: 23

נسخة رقم من



תיק: 264105/12
מס' תיק מסוף:
מעורב:
ת.ז. 025480229

הודעה מס': 5
اعلان رقم

הודעת חשוד אפאדה משתבחה

הודעתו של: האعلان ען

Table with personal and identification details including name, date of birth, gender, and address.

ראיתי את הנ"ל ואמרתי לו: 04.03.15 תאריך לידה
ראית המזכור אעלה וקלט לה: 10:39 שעה האעה
יאלי"כ-להב 433 מקום המكان

אני איש משטרה: 1136118 מס' אישי الرقم الشخصي
טליה סוסן רסר דרגה الرتبة
שם ומשפחה الاسم

מודיעך כי הנך חשוד ב: (اعلمك انك مشتبه ب-) שוחד, קבלת דבר במרמה והפרת אמונים בפרוייקט וייט בראשון לציון בכך שאתה במסגרת עבודתך וכשותף במשרד עורכי דין "אברהם בר" שימשתם כיועצים משפטיים של עיריית רחובות וראשלי"צ ובמהלך עבודתכם ביצעתם את העבירות האלו. (فصل العمل المنسوب للمشتبه به):
זכותך לא לומר דבר, דברידך יתועדו ועשויים לשמש כראיה בבית משפט, ואולם דע כי בית משפט יוכל להביא בחשבון את שתיקתך.
זכותך להיוועץ בעורך דין לפני חקירתך, בכפוף למגבלות הקבועות בחוק וזכותך להיוועץ בסניגור ציבורי אם אתה זכאי לכך על פי החוק.

انك لست ملزمًا ان تقول اية كلمة اذا كان في رغبتك ذلك, لكن كل ما ستقوله ساسجله وسيكون عرضة لاستعماله كدليل. امتناعك عن الاجابة يمكن ان يعزز الادلة ضدك.
לאחר שקראתי בפני הנ"ל את הכתוב לעיל, הוא/היא אישרה בחתימתו/ה כי הבין/ה את החשד נגדו/ה ואת תוכן האזהרה.
بعد ان قرأت المكتوب اعلاه على المذکور اعلاه صادق/صادقت بامضاء/بامضاءها انه/انها فهم/فهمت الشبهه الموجهة ضدها/ها ومضمون التحذير

ולאחר מכן אמרה وبعد ذلك قال/قالت:

- 1 ש: אתה מבין את החשדות נגדך?
ת: כן
- 2 ש: מה יש לך להגיז על החשדות נגדך?
ת: כופר בהם מכל וכל
- 3 ש: האם אתה מעוניין בעורך דין?
ת: לא

חתימת החשוד: امضاء المشبوه/المشبوحة
חתימת גובה ההודעה: امضاء متسلم الافادة



ישראל
إسرائيل

משטרת
شرطة

7 ש: בחקירתך הקודמת נתבקשת להביא עימך להיום את כלל הרישומים החשבונאיים של הוצאות והכנסות
8 בגין התיק שנוהל אצל משרד עו"ד ורד שפרן. האם הבאת אותם עימך?

9 ת: כן הבאתי.

10 הערת חוקר- מוסר לידי את המסמכים. תופסת אותם מידי ומסמנת אותם טליה סוסן 2 1 עמודים 04.03.15
11 , טליה סוסן 2 2 עמודים , טליה סוסן 2 5 עמודים , טליה סוסן 4 04.03.15 עמוד
12 אחד.

13 ש: הסבר לי בבקשה את המסמכים שהבאת עמך .

14 ת: במסמך המסומן טליה סוסן 1 זה אסמכתא לתשלום של 9240 ₪ כולל מע"מ בגין שלב א של טיפול רינה
15 שוסטר לדעתי זה עבור הכנת כתב הגנה. בצירוף עמוד נוסף תיעוד הנהלת חשבונות אצלנו . טליה סוסן 2 שני
16 עמודים, אסמכתא לתשלום בין היתר של 4000 ₪ + מעמ בגין שלב הסיכומים לאותו תיק , דף שני חשבונת
17 מס של ורד שפרן על אותו תשלום . טליה סוסן 5 חשבון העסקה שורד שפרן הוציאה לנו בגין שלב ג של התיק ,
18 שלב הסיכומים של התיק 4000 ₪ פלוס מעמ. דף שני נספח לחשבון העסקה שרואים שה4000 ₪ זה טיפול
19 בגין אותו תיק , מסומן בחץ . טליה סוסן 3 חשבונת מס על 8000 ₪ פלוס מעמ של ורד שפרן בגים הבונוס
20 ששולם לרינה שוסטר בגין מועד סיום הטיפול בתיק ועמוד שני אותו דבר, אחת חתומה ואחת לא. טליה סוסן 4
21 חשבונת מס שאנחנו הוצאנו לורד שפרן בגין הוצאות שנפסקו באותו תיק בניכוי הבונוס ששולם לרינה שוסטר
22 , 40,600 ₪ פחות 9280 ₪ , שווה 31,320 ש"ח.

23 ש: והיכן הניירת עבור תשלום "שלב ב' ? ומהו שלב ב'?

24 ת: לא איתרתי אסמכתא עבור תשלום שלב ב, שלב התצהירים אם אני זוכר נכון . זה אומר אחת משתיים או
25 שהתשלום הזה לא תועד או שבגלל שלא נוהלו הוכחות בתיק התשלום הזה לא נדרש ולא הייתי ער לכך כאשר
26 ביצעתי את האיזון בין ההכנסה להוצאה לסיום הטיפול בתיק . בתקופה ההיא אני הייתי עושה את זה לפני
27 שהגיע חשב למשרד. כנראה סמכתי על הזיכרון שלי .

28 ש: אז לפי מה שאני רואה משרד בר גזר קופון עבור זה שהעביר את הטיפול לרינה שוסטר בסך 31,320 ₪?

29 ת: לא. הוא לא גזר קופון אני מתנגד לביטוי הזה , אמרתי בחקירה הקודמת בדיוק מה ביצע. בוצע איזון בין
30 ההוצאה שביצענו מתוך הריטיינר שקיבלנו מהעירייה ומתוכם שילמנו לרינה שוסטר את שכרה ובין ההוצאות
31 שנפסקו בסיום הטיפול בתיק .

32 ש: האם על משרד בר מותר ע"פ חוק לייעץ, לנסח , לעזור למשרד חיצוני שמטפל בתיק, דהיינו משרד עו"ד
33 ורד שפרן כאשר הוא מצוי בניגוד עניינים?

34 ת: משרד בר לא ייעץ , מה שהיה מלבד שרינה שוסטר היא העו"ד שטיפלה בתיק ,חברה אישית שלי, כאשר
35 היא יזמה התייעצויות חבריות עימי בקשר לטיפול בתיק , נענית לבקשותיה , ייעצתי לה ונתתי לה משובים .
36 ההחלטה להעביר לטיפול את התיק הייתה שלנו , מבחינת העירייה הם רצו שנטפל בתיק .

37 ש: אז החברות ביניכם היא זאת שנותנת לך את האישור להשיב לשאלותיה של רינה שוסטר, לייעץ לה , אף
38 על פי שאתה מנוע כי אמסלם הינו לקוח פרטי שלכם, והסיבה כביכול שהעברתם את התיק לטיפול חיצוני
39 היה ניגוד עניינים?

40 ת: אני שוב חוזר, השאלה אם היה ניגוד עניינים היא גבולית בעיני , אמסלם לא היה לקוח בתחום המיסים ,
41 העירייה רצתה שנטפל בתיק , אנחנו כמו שאמרתי פעם שעברה כדי למנוע לזות שפתיים אם התיק לא יצליח
42 מבחינת העירייה, כלומר שהעירייה תפסיד , ויטענו שההפסד נובע מזה שלא התאמצנו מספיק, אז בחרנו

43 להעביר את התיק לרינה שוסטר. רינה שוסטר פנתה אללי כחברה, אני לא יזמתי את הפנייה אליה. העצות

44 שנתתי לה נעשו להצלחתה לטיפול בתיק, ובסופו של דבר השיקול הסופי בתיק היה תמיד שלה.

45 ש: מציגה לך מסמך המסומן א.צ. 1 29.10.14 3 עמודים הסבר.

46 ת: המסמך הראשון זה כמו שהבאתי לך מסמכים 2-3 מתוך מערכת ניהול התיקים של ורד שפרן, אני לא מכיר

47 את זה. רואים פה את התשלום האחרון 9280 ₪, רואים פה את ה 31,320, יש פה 4000 מה 15.08.10 הגשת

48 סיכומים ואת התשלום הראשון של ה 9280 אני לא רואה פה אבל הוא אכן שולם, אולי לא תיעדו אותו אצלם.

49 ש: מחומר החקירה עולה כי לאחר שכר הטרחה שקיבל משרד ורד שפרן, את היתרה קיבל משרד בר. אתה

50 קבעת את סכום שכר הטרחה?

51 ת: כן. אחרי התייעצות עם השותפים רועי בר, אייל קושינסקי, אחיקם וגלית. הרעיון היה לאזן את ההוצאה

52 שנגרמה למול ההכנסה שהתקבלה.

53 ש: מדוע משרד בר לוקח את יתרת הכסף כאשר הוא מצוי בניגוד עניינים ולא הוא כביכול מטפל בתיק של

54 לקוח פרטי שלו?

55 ת: לאזן בין ההוצאה שנגרמה שאנחנו נשאנו בה, אנחנו הפרשנו בתיק מתוך כספי הריטיינר שלנו, העיריה לא

56 נדרשה לשלם מאומה בתיק מעבר לתשלום הקבוע בתיק. כאשר נפסקו ההוצאות והייתה אפשרות לאזן את

57 ההוצאה שנגרמה לנו עם ההכנסה, אז ביצענו שיפוי, כי זה לא הוצאה שנגרמה לעירייה, אלא לנו.

58 ש: לא מן המקובל שהכסף יעבור ללקוח, כלומר לעירייה?

59 ת: לפי ההסכם שכר טרחה שלנו עם העירייה, ההוצאות שנפסקות הם למשרד כבונוס.

60 ש: בעמוד 3 שמסומן רז חורש 2 29.10.14 בקובץ א.צ. 1 29.10.14, בתחתית המסמך תחת כותר "יומן

61 פעילות" מופיע כי בתאריך 01.02.11 תקבול פיקדון - תשלום הוצאות לפי פסק דין אלמוג נגד עיריית

62 ראשל"צ. הסבר מזה הסכום הזה 40,600 ש"ח?

63 ת: סכום שבית משפט פסק.

64 ש: מציגה לך מסמך המסומן א.צ. 17 09.12.14 (מסמך המסומן א.צ. 18 09.12.14) הסבר

65 ת: פיקדון שהוציאה ורד שפרן החזר הוצאות שקיבלה ורד שפרן ע"פ פסה"ד.

66 ש: אז איך אתה מסביר את זה טענתך שהסכום עמד על אפס " כמה שקלים לפה כמה שקלים לשם" לאור

67 המסמכים שהצגתי לך עד כה?

68 ת: היה 40 אלף שהתקבלו כהוצאות כולל מעמ, אנחנו במחשבה שלי כשעשיתי את האיזון שילמנו לרינה

69 שוסטר 23,000 כולל מעמ, ככה חשבתי באותו זמן. הרעיון היה שהוספנו לה 9200 ₪ כדי שתקבל 32,000 אלף,

70 ואלינו 40,000 ₪ פחות ה 9280 ₪. שזה 31,000 ₪. היה יוצא שהיא קיבלה כמה מאות שקלים יותר ממה

71 שנשאר אצלנו. הדבר היחיד שעשיתי טעות ולא שמתי לב, ששלב ב' לא שולם, לא הצלחתי למצוא לו תיעוד. זה

72 ההסבר.

73 ש: בין אלו שנים לאלו שנים משרד בר ייצג את אמסלם איציק מחברת אלמוג כדאי בפרויקטים שונים?

74 ת: התחיל ב 2006 פרוייקט וויט, אחרי כן בסיום מכירת דירות ווייט ב 2009 בערך, היה תוך כדי פרוייקט קאסה

75 בבאר יעקב שהתחיל בשנת 2007 או 2008, לא יודע מתי נגמר, ויש פרוייקט קטן נמדר בבאר יעקב לא זוכר

76 מתי התחיל 2012 או 2013 משהו כזה.

77 ש: מבין הפרוייקטים שהאמרת לעיל ייצגתם את אמסלם?

78 ת: וויט הייתי מעורב אישית, בקאסה ונמדר אני יודע שמשרד בר מכר את הדירות, לא בקיא איזה עוד פעילות

79 הייתה שם, באלמוג כדאי. אלו עסקאות שרועי הביא.

- 80 ש. באילו מבין הפרויקטים של אמסלם מכרתם את הדירות וקיבלתם שכר טרחה של 1.5% מהדיירים?
- 81 ת: בכלום מכרנו את הדירות, שכר טרחה בוויט היה 1.5%, בקאסה היה פחות כי הייתה חלוקה עם משרדי
- 82 עו"ד דין נוספים שוב ומשרד קנטור. בנמדד התחלקנו גם עם משרד שוב, אבל אני לא בטוח.
- 83 ש. עו"ד דניאל זרימאני טוען בעדותו, שמכירת הדירות בפרויקט white הסתיימה במרץ 2011 כאשר הוא
- 84 ביצע את חוזה המכירה של הפנטאוז, האם אתה מאשר דבריו?
- 85 ת. אני זוכר שהייתה דירה אחת ויחידה פנטהוז, שהיה פער בזמנים שהיא נמכרה הרבה יותר מאוחר לעומת
- 86 שאר הדירות, אני לא זוכר תאריך מדויק.
- 87 ש: אז באילו שנים בדיקת החלו לעבוד על פרוייקט קאסה בבאר יעקב?
- 88 ת: 2007, קשה לי לזכור אפשר לבדוק את זה.
- 89 ש: ספר לי פרוייקט קאסה באר יעקב? כמה דירות?
- 90 ת: אני לא זוכר פרטים ברזולוציה חדה, למיטב זכרוני בעלי קרקע שרועי שידך בינם לבין אלמוג ושחלקם היו
- 91 מיוצגים על ידי משרד עו"ד שוב ומשרד קנטור. זה היה לדעתי 2 בניינים אבל אני לא בטוח, לא זוכר כמה
- 92 דירות. שכר הטרחה התחלק בינו לבין משרד שוב וקנטור. קנטור קיבל הכי פחות, אנחנו קיבלנו את הסכום
- 93 הגבוה מבין כולם.
- 94 ש: כמה דירות מכר רועי?
- 95 ת: לא זוכר.
- 96 ש: מה היו תפקידי משרדי העוד דין שייצגו את אמסלם בפרויקט קאסה?
- 97 ת: אנחנו במכירות. והשאר לא יודע.
- 98 ש. מציגה בפניך מסמך המסומן ד.ב. 20.7.14 86. מתאריך 8.12.2009 בנדון: עסקת מכר, באר יעקב מגרש 104.
- 99 כתוב: עו"ד העסקה - עו"ד רועי בר משרד "אברהם בר". האם רועי ליווה באופן אישי את הפרויקט?
- 100 ת: זה מתאים יותר לנמדד לא לקאסה כי זה מחצית זכויות. אם זה נמדד אז אני מאמין שכן, לא הייתי מעורב
- 101 בעסקה. אולי את העסקה היסודית רועי ליווה, אני לא יודע. זה נראה מאוחר בתאריך לקאסה.
- 102 ש. האם היית מעורב?
- 103 ת: לא. נמדד לא, ובעסקה הזאת לא. הייתי מעורב בוויט.
- 104 ש: חוץ מוויט?
- 105 ת: בקאסה הייתי מעורב בהתחלה שדובר שגינדי ייכנס שותף, עירבו אותי באפשרות שתהיה שותפות ביניהם,
- 106 אבל לא ברכישה מהבעלים, זה רועי עשה עם משרד קנטור ושוב, לא התעסקתי בליווי בנקאי, לא יודע מי
- 107 התעסק בליווי בנקאי בקאסה, לא זוכר. אני לא זוכר, אולי דניאל זרימאני היה מעורב, אולי שירי ורמירן
- 108 הספיקה לטפל. אני לא הייתי מעורב במכירת דירות בקאסה.
- 109 ש. האם מוכרים לך הפרטים שיקי מזכיר?
- 110 ת: המסמך מצלצל לי, מוכר, לא ראיתי אותו לפני התשאולים פה.
- 111 ש. רשום: עו"ד העסקה-עו"ד רועי בר משרד "אברהם בר". האם רועי טיפל בכך באופן בלעדי?
- 112 ת: בלעדי בטוח שלא, כי אני מניח שהיו לו עוזרים במשרד. לדעתי אם זה נמדד יש משרד נוסף שמטפל בעסקה
- 113, אבל אם משרד בר אז יש רפרנט במשרד בר שעוסק בזה, אם זה נמדד אז זה שמואל גרינברג. בקאסה רועי
- 114 היה המטפל האחראי.
- 115 ש. מתי הוחלט שתייצגו את אמסלם במקרה זה?
- 116 ת. לא יודע, זה לא החלטה שמתקבלת בישיבה, רועי מביא את העסקה הזאת.

- 117 ש. האם הסכם המכר הזה יצא לפועל?
- 118 ת. קאסה היה פרוייקט שיצא לפועל, אם זה לפי המסמך הזה אני לא יודע.
- 119 ש. על איזה פרויקט מדובר במגרש 104?
- 120 ת. לא יודע לשייך אותו
- 121 ש: משרדכם ליווה את אמסלם בפרוייקט קאסה באר יעקב כלקוח פרטי ?
- 122 ת: כן. אנחנו ייצגנו את אמסלם במכירת הדירות של פרוייקט קאסה.
- 123 ש: מציגה בפניך מסמך המסומן רביב מרגלית 1 3.3.15. זוהי אסופת מסמכים. העמוד הראשון הנו חשבונית
- 124 מס ע"ש אלמוג כדאי וגינדי השקעות ע"ס 2,854,872 ₪. מתאריך ה- 20.9.06. מה ידוע לך על כך ?
- 125 ת: זו אותה עסקה של שוב ונקטור, מה שלא מסתדר לי אני רואה טיוטה של חוזה מ-2006. זו אותה עסקה של
- 126 בעלי קרקע שיוצגו ע"י משרד שוב ונקטור. הייתה לי מעורבות מאוד נקודתית בשלב שאלמוג וגינדי נפרדו, רצו
- 127 להיות שותפים ובסוף זה לא צלח, אלמוג נשאר לבד. בקטע הזה של הגישור ביניהם השתתפתי באיזה ישיבה,
- 128 אני מכיר את הפרוייקט הזה מהתשלומים לשוב ונקטור כי הייתי מכין את השיקים למשרד שוב ונקטור.
- 129 בעסקה היסודית לא הייתי מעורב.
- 130 הערת חוקר- החשוד מקבל סנדוויץ'. (יש לו בקבוק מיים שהביא עימו טרם החקירה) שעה 12:00
- 131 ש. מי אלו, כרמי יוגב, פרידה בנימין וגביש שרה?
- 132 ת. אלו הם בעלי הקרקע בבאר יעקב שרועי שידך בינם לבין אלמוג.
- 133 ש. בעמוד השלישי ישנה המחאה בנקאית ע"ס 2,471,751 ₪. האם המחאה זו עברה דרכך ואו דרך
- 134 משרדכם?
- 135 ת. לדעתי לא. אני לא מכיר אותה והיא גם לא לפקודתנו.
- 136 ש. עבור מה התשלום בהמחאה זו?
- 137 ת: אני לא יודע
- 138 ש. בעמוד הרביעי מופיע חוזה מכר. האם משרדך ניסח חוזה זה?
- 139 ת: אני חושב שלא, אני חושב שעורכי דין של המוכרים ניסחו, זה לא הוורד שלנו ואין סימוכין שלנו, לפי דעתי
- 140, השערה, העורכי דין של המוכרים ניסחו ורועי העיר הערות.
- 141 ש. אנא אשר את חותמת משרדכם מתאריך ה- 19.9.2006 בעמוד הראשון לחוזה זה.
- 142 ת: כן. מאשר שזוהי חותמת משרדנו.
- 143 ש. מה אומר החוזה?
- 144 ת: זו עסקת מכר שמכרו את הזכויות בקרקע.
- 145 ש. האם עיינת בו בעבר?
- 146 ת: אני מאמין שעיינתי בו בעבר בהקשר לחלוקת שכר טרחה, כשעשיתי את הנהלת החשבונות.
- 147 ש. זה היה חלקך היחידי בעסקה זו ?
- 148 ת: הנהלת חשבונות, חלק השותפות ביניהם שלא צלחה, לא אני מכרתי את הדירות היה רפרנט, ליווי בנקאי אני
- 149 מאמין שלא אני עשיתי, אני לא זוכר שעשיתי. מה שיכול להיות שאם לרפרנט היו שאלות היה מתייעץ איתי או
- 150 עם רועי.
- 151 ש. מטעם מי קיבלתם לידיכם את חוזה מכר זה? אלמוג? גינדי?
- 152 ת: אני כבר לא זוכר. זה הסכם שרועי התעסק איתו. לא הייתי מעורב בשלבים של התגבשות העסקה היסודית.
- 153 מה שאני יודע זה הסכם שרועי שידך בין הבעלים לקבלן.



- 154 ש. רשום בחוזה: כתובתן של אלמוג וגינדי לצרכי הסכם זה תהא אצל עו"ד רועי בר ברחוב עין הקורא 10,
- 155 ראשל"צ. האם רועי טיפל בחוזה זה באופן אישי?
- 156 ת. אני חושב שכן.
- 157 ש. האם נעשו פגישות בנושא?
- 158 ת. מאמין שכן.
- 159 ש. מי היה נוכח בהן?
- 160 ת. לא אני. אני מאמין שרועי.
- 161 ש. כמה פגישות היו?
- 162 ת. לא יודע.
- 163 ש. כמה זמן טיפלתם בחוזה זה ובעניין זה?
- 164 ת. לא יודע, לא התעסקתי בזה.
- 165 ש. מתי הוחלט שתייצגו את אמסלם במקרה זה?
- 166 ת. לא יודע, זו לא החלטה רשמית שהתקבלה במשרד, אני ראיתי את זה כתוצר מוגמר, לא זוכר מתי, נראה לי ב-2007, לא יודע אם סוף 2006, או 2007.
- 168 ש. חברת אלמוג כדאי רכשה ארבעה מגרשים במטרה להקים 4 בנייני מגורים במתחם צוריאל בראשלצ
- 169 שנקראו KASA 1 ו-KASA 2. ספר לי כל מה שידוע לך על כך. המעורבות שלך בפרט והמעורבות של המשטרה בכלל. אנא אל תחסיר ולו פרט אחד.
- 170 ת. אני יודע שיש פרויקט צוריאל בראשל"צ ומשרד גינדי כספי טיפל בעניין. לא היינו מעורבים בפרוייקט זה ... או ייצגנו את אלמוג...
- 171 ש. מתי נרכשו המגרשים?
- 172 ת. לא יודע.
- 173 ש. מי הביא את העסקה בצוריאל לאמסלם?
- 174 ת. לא יודע.
- 175 ש. האם אתה יושבת בדיונים בעיריית ראשל"צ שדנו בבקשות של אמסלם לבניית 4 בנייני מגורים במתחם צוריאל?
- 176 ת. לא שאני זוכר. אני לא יודע מי אם לא אני.
- 177 ש. האם רועי בר יושבת בדיונים בעיריית ראשל"צ שדנו בבקשות של אמסלם לבניית 4 בנייני מגורים במתחם צוריאל?
- 178 ת. לא יודע לי.
- 179 ש. האם מישו אחר ממשרד בר יושב בדיונים בעיריית ראשל"צ שדנו בבקשות של אמסלם לבניית 4 בנייני מגורים במתחם צוריאל?
- 180 ת. לא יודע לי.
- 181 ש. ספר לי סוגיית היטלי הפיתוח שהייתה במתחם צוריאל בראשון?
- 182 ת. לא התעסקתי בעצמי אבל יש הסכם פיתוח, לא מכיר אותו בדיוק, אני חושב שזה סטייל הסכם הגג, שהיזמים משלמים הוצאות פיתוח במקום היטלי פיתוח, לדעתי, אני לא משוכנע.
- 183 ש. מי היה עורך הדין שליווה את הפרוייקט במתחם צוריאל וסוגיית היטלי השבחה?
- 184 ת. אני חושב שגינדי כספי ליווה אותו, אני לא זוכר סוגייה של היטלי פיתוח בצוריאל.
- 185
- 186
- 187
- 188
- 189
- 190



- ש: מי דאג לדווח לרשות מס שבה, טיפול בפן הבנקאי, שעבוד בצוריאל ? 191
- ת: בטוח לא אנחנו כי לא טיפלנו בעסקה, אין לי מושג מי. אם אני זוכר נכון שגינדי כספי מלווים אותו אז כנראה גינדי כספי. 192
- ש: מי היה מעורב בשלב התכנון בפרוייקט קאסה צוריאל ? 194
- ת: לא יודע 195
- ש: האם רועי היה מעורב בשלב התכנון? 196
- ת: לא יודע. אם זה תבע של עיריית ראשון שהתעסקה, אז אני מאמין שרועי. 197
- ש: אז מדוע אם כספי היה העורך דין המלווה, מדוע לא היה מעורב בנושא התכנון ? 198
- ת: אני לא יודע אם הוא לא היה מעורב בנושא התכנון. את התבע מקדמים גם יזם וגם וועדה מקומית, בדר"כ לכל אחד יש את המתכננים שלו, השמאים שלו ... אולי גם זיו היה מעורב אין לי מושג. 199
- ש: ספר לי על המחלוקת של אמסלם בגין היטלי השבחה בפרוייקט צוריאל כנגד העירייה. 200
- ת: לא מכיר. 201
- ש: ומה היה תפקידו של רועי בר ? 203
- ת: אין לי מושג. 204
- ש: האם רועי נטל חלק בדיונים מטעם העירייה על פערי האגרות הקשורות למתחם צוריאל ? 205
- ת: אני לא יודע אם רועי נטל חלק בדיונים כלשהם שקשורות להיטלי פיתוח.. הוצאות פיתוח. אין אגרות אלא למיטב ידיעתי למתחם צוריאל יש הסכם פיתוח שבמסגרתו משלמים הוצאות פיתוח ולא היטלי פיתוח, ההוצאות משולמות מכוח ההסכם ולא לפי חוקי עזר, בסכומים הרבה יותר גבוהים מחוקי העזר, זו שיטה שהייתה נהוגה נכון עד שנת 2011 ואז יצא פס"ד "דירות יוקרה" שאמר שצריך לעבוד לפי חוקי עזר. 207
- ש: מה הייתה מעורבותך בפרוייקט זה בהסכמי פיתוח, השבחה, ובכלל ? 210
- ת: לא בהסכמי פיתוח, השבחה ובכלל. לא שאני זוכר. 211
- ש: מחומר החקירה עולה כי אכן הייתה מחלוקת בגין היטלי השבחה. האם נראה לך סביר שעו"ד שמייצג את אמסלם ישב בוועדה/פגישה שבה אמסלם מגיש תביעה כנגד עירייה ובפגישה הזו העו"ד הופך כובעו והופך ליועמ"ש מטעם העירייה? 212
- ת: אני לא יודע על איזה נסיבות את מדברת, אני לא פרשן צריך לשאול את מי שתפקידו לנתח את הסיטואציה. 213
- ש: זה לא ניגוד עניינים? 214
- ת: אני לא יודע מה הנסיבות הקונקרטיות. 215
- ש: האם גזבר העירייה ידע שעו"ד בר הוא עו"ד של אמסלם בפרוייקט קאסה באר יעקב ובמקביל מדבר עימו על סוגיות שקשורות בפרוייקט צוריאל ? 216
- ת: אני לא יודע. הגזבר ידע שאנחנו עורכי הדין של אלמוג בוויט, לגבי קאסה אני לא יודע. 217
- ש: האם אי פעם רועי בר ציין באחד מהאירועים הללו שהוא מייצג את הפרוייקטים קאסה וויט ולכן הוא בניגוד עניינים? 218
- ת: אני לא יודע שהוא השתתף בהם ואני לא יודע אם הודיע. 219
- ש: בשנים 2008-2009 מגישה חברת אלמוג כדאי בקשות להיתרי בנייה ולהקלות בנייה לוועדת תכנון ובנייה בנוגע לארבעת המגרשים בצוריאל. במהלך תקופה זו, מייצג עו"ד בר את אמסלם בפרוייקט KASa צוריאל. מחומר החקירה עולה כי המשיך רועי בר להשתתף בישיבות שקשורות לפרוייקט קאסה בצוריאל, להתערב ולתת את דעתו. מדוע? 220



- ת: אני לא יודע שהוא השתתף. שהוא יסביר את זה. 228
- ש: במסגרת הדיונים בהקלות והיתרים לאלמוג כדאי בפרוייקט צוריאל. כל דיון וכל פרוטוקול של וועדה זו מצריך אישור היועץ המשפטי של הוועדה נכון? 229
- ת: כן. 231
- ש: מציגה בפניך מסמך המסומן א.פ. 30 29.12.14 2 מסמכים. אנא חתום על המסמך. סעיף 36. בנדון: סדר יום לרשות רישוי מקומית 28.7.2009. בקשה להיתר. מה ידוע לך על כך? 233
- ת: לא מכיר את המסמך הזה. פעם ראשונה שאני רואה אותו. 234
- ש: באיזה פרויקט מדובר? 235
- ת: רביבים לפי המסמך. 236
- ש: מדובר על שכונת רביבים בפרוייקט קאסה. 237
- ת: לא ידוע לי מה היחס בין צוריאל לרביבים. 238
- ש: מי היזם? 240
- ת: אלמוג כדאי. 240
- ש: בהערות לבקשה רשום: "לפי חו"ד של עו"ד רועי בר היועץ המשפטי של העיריה ניתן לאשר בבניין דירות לופט (דירה עם גלריה) בקומה אחרונה על חשבון חדרים על הגג שמותרים בת.ב.ע...". האם בשלב זה היה לך קשר לחו"ד הזו? 241
- ת: לא. 244
- ש: מי ניסח אותה? 245
- ת: לא מכיר אותה. לא יודע. 246
- ש: מי ביקש מרועי בר לכתוב חו"ד זו? 247
- ת: אין לי מושג. 248
- ש: מפנה אותך לעמוד השני, אנא הסבר את ההשלמה 4 מהסוף. 249
- ת: אין לי מושג. לא יודע. 250
- ש: מציגה בפניך מסמך המסומן א.פ. 31 29.12.14 2 מסמכים. אנא חתום על המסמך. סעיף 37. בנדון: סדר יום לרשות רישוי מקומית 28.7.2009. בקשה להיתר. מה ידוע לך על כך? 251
- ת: לא מכיר. לא ראיתי את זה אף פעם. לא ידעתי שהגישו בקשות לא הייתי מעורב ברישוי. 253
- ש: מה ההבדל בין סעיף 36 ל- 37? 254
- ת: זה שתי בקשות עוקבות, רביבים, שני מגרשים שונים, יש הבדלים קטנים בשטחי הבנייה המבוקשים. סעיף 36 זה 4008 מטר עיקרי, 25991 שטחי שירות. בסעיף 37 זה 3960 מטר עיקרי ו25091 שטחי שירות. 255
- ש: מציגה בפניך מסמך המסומן ר.ה 7 25.12.14. אנא חתום על המסמך. 19.7.09 מכתב ממנהל הנדסה. מי חתום על המכתב? 256
- ת: נראה כמו חתימה של רועי. 258
- ש: עבור מי המכתב? 259
- ת: שלומי סהר. 261
- ש: מה נדון במכתב? 262
- ת: רצ 1/ 93 מגרשים 2017, 2019. לדעתי זה אותה חו"ד שכתובה בפרוטוקולים של הוועדה לרשות רישוי, שזה קשור ללופט. 263



- ש. האם ראית מסמך זה קודם לכן? 265
- ת: פעם ראשונה אני רואה את המסמך הזה. 266
- ש. לאיזה צורך נכתב מכתב זה? 267
- ת: לא יודע. 268
- ש. כמו שאמרת, זוהי חוו"ד שרועי בר נתן עבור אישור הלופט בפרויקט קאסה צוריאל של אמסלם. 269
- הסבר לי, באיזה כובע רועי נותן ייעוץ משפטי זה? כעו"ד של אמסלם או כיועמ"ש? 270
- ת. אני מניח שהוא היה יועמש העירייה, אבל צריך לשאול אותו. 271
- ש. אני אומרת לך שבשלב זה משרד בר נמצא בניגוד עניינים מובהק כיוון שמצד אחד אתם מייצגים את אמסלם כלקוח פרטי ומצד שני אתם בתפקידכם כיועמ"שים של עיריית ראש"צ. תגובתך. 272
- ת: אני לא ידעתי שום דבר ממעורבות רועי בר במסמכים שאת מראה לי, לא נכון לדבר על משרד בר ברבים, ולגבי מעורבות רועי צריך לשאול אותו. 273
- ש. מציגה בפניך מסמך המסומן א.פ. 29.12.14. אנא חתום על המסמך. בנדון: סדר יום לישיבה רשות רישוי מקומית 28.7.2009. מה ידוע לך על כך? 274
- ת: שום דבר. 275
- ש. מי נכח? למה? 276
- ת: זה רשות רישוי, וועדת 2. זה מתנהל לא כפגישה אלא כסבב חתימות, הכוונה שלוקחים את הפרוטוקול המהנדס עובר עליו ראשון וחותרם עליו, ואז זה עובר ליועץ משפטי שעושה אותו תהליך ומשם זה הולך ליו"ר רשות רישוי, כלומר ראש העיר והוא משלים את החתימות. אין פגישה ממה שאני יודע. 277
- ש. נראה כי רועי בר מופיע כסגל-יועץ משפטי לעירייה. למה צריך יועמ"ש בישיבת רשות רישוי? 278
- ת: זה נוהל עבודה של העירייה מאז שאני במשרד בר זה קיים ככה. 18 שנה שאני עובד עם העירייה זה ככה מתקיים שהיועמ"ש מלווה את וועדת 2. 279
- ש. מציגה בפניך מסמך המסומן ר.ה. 10.11.15. אנא חתום על המסמך. פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית 6.8.2009. מה ידוע לך על כך? 280
- ת: שום דבר. 281
- ש. נראה כי רועי בר מופיע כסגל-יועץ משפטי לעירייה. לשם מה? 282
- ת: כן רועי או אייל מופיעים על כל פרוטוקול כזה. 283
- ש. האם יידעו אותך לגבי ישיבה זו? 284
- ת: לא. 285
- ש. מציגה בפניך מסמך המסומן א.צ. 10.5.2.14. אנא חתום על המסמך. מתאריך 19.10.2009 בנדון: דרישה לתשלום היטל השבחה בגין בקשה להיתר בניה לפי שומת מקרקעין בגוש 3940 בחלקה 17 במגרש 2019. מה ידוע לך על כך? 286
- ת: לא יודע. 287
- ש. עבור מי המסמך? 288
- ת: רשום אלמוג כדאי 289
- ש. למה הנפיקו מסמך זה? 290
- ת: שאלה מצויינת. אני יכול ללמוד מהמסמך. תוספת שטח לשטחי הדירות ועל העברת שטחים, ככה כתוב במסמך. 291

חתימת גובה ההודעה | מضاء متسلم الافادة

חתימת החשד | مضاء المشبوه/المشبوحة



- ש. על המסמך חתום חנוך אופיר, על סמך מה הוא הגיע להיטל ההשבחה של 360,108.03? 302
- ת: אין לי מושג. 303
- ש. מציגה בפניך מסמך המסומן א.צ. 14.5.2.14. אנא חתום על המסמך. מתאריך 12.11.2009 בנדון: דרישה לתשלום היטל השבחה בגין בקשה להיתר בניה לפי שומת מקרקעין. מה ידוע לך על כך? 304
- ת: לא ידוע כלום. 305
- ש: בעקבות הבקשות להקלה בארבעת המגרשים ערך השמאי חנוך אופיר, שומת השבחה עבור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חישובי היטל השבחה בגין ארבעת המגרשים, וחייב את אלמוג כדאי בתשלום היטל השבחה בסך מיליון וחצי שח. מה ידוע לך על כך? 306
- ת: שום דבר. 307
- ש. על המסמך חתום חנוך אופיר, על סמך מה הוא הגיע להיטל ההשבחה של 264,557 ₪ במגרש 2024? 308
- ת: אין לי מושג 309
- ש: ביום 02.09.10 נערכת ישיבת וועדת משנה לתכנון ובניה בה מבקשים אלמוג כדאי הקלות לבניה במגרשים 2021 ו-2024. במהלך הדיון בישיבה מיום 02.09.10 ניתן היתר לאלמוג כדאי בדיון מתומצת בלי להיכנס כלל לפרטיו וללא הערות מצד היועץ המשפטי שישב בישיבה זו, אייל קוצ'ינסקי. איך אתה מסביר את זה שאייל קוצ'ינסקי נוכח בישיבה כאשר אלמוג כדאי הוא לקוח שלו? 310
- ת: אני לא יודע שאייל ישב בכזאת ישיבה, צריך לשאול אותו. 311
- ש: ביום 14.10.10 נערך דיון של וועדת המשנה בו אושרו כלל ההקלות אותן ביקשו אלמוג כדאי ואייל קוצ'ינסקי השתתף. מדוע אתם משרד בר, ממשיכים לקחת חלק מישיבות דיונים וועדת משנה כאשר אמסלם הינו לקוח פרטי שלכם ולא באמת אתם יושבים בכובע של יועמ"ם העירייה? 312
- ת: אני לא ידעתי שאייל השתתף ואם כן אז צריך לשאול אותו למה. לא ידוע לי שלקחנו חלק. 313
- ש: מדוע לקראת סוף שנת 2010 מחליטים חברת אלמוג כדאי לערוך שומה נגדית לזו שקיבלו מהעירייה? 314
- ת: אין לי מושג. 315
- ש: מי העו"ד שליווה אותם בהחלטה זו? 316
- ת: לא. 317
- ש: לשם כך שכרו אלמוג כדאי, את שירותיו של דן אורמן, שמאי מקרקעין, כדי שיערוך שומה "נגדית" לשומה שערך השמאי מטעם העירייה, במטרה להפחית מהיטל ההשבחה שנקבע על די הוועדה המקומית ראשל"צ. מה ידוע לך על כך? 318
- ת: מאומה. חוץ מהמסמך שאת מציגה לי א.צ. 14.05.02.14. 319
- ש: מציגה לך מסמך המסומן ד. ק. 1.23.07.14. הסבר. 320
- ת: זה דין ודברים בין אמסלם לדן אורמן על שכר טרחתו. לא מכיר את זה. 321
- ש: על פי השומה שערך השמאי אורמן, שומתו קבעה שיש להפחית משומת העירייה כ-1,400,963 ₪ וכי מה שנשאר לשלם זה 116,385 ₪. איך ייתכן דבר כזה? 322
- ת: כמעט כל שומה נגדית שמתרחשת בהיטל השבחה מגלה פערים עצומים בין הדרישה של הוועדה המקומית לעמדת שמאי הבעלים אז הם ככה.. זו המציאות בהיטל השבחה. זה תחום שמאי ולא תחום מדויק. זו סיטואציה שכיחה. 323
- ש: כיצד דן אורמן הגיע לסכום זה? על מה התבססו טענותיו? 324
- ת: אין לי שמץ של מושג. 325



ש: מציגה לך מסמך המסומן א.צ. 05.02.14 1, א.צ. 05.02.14 4, הסבר תוכן המסמכים? מה אתה יודע על כך

339

340

ת: ישנם שני מזכרים מאלמוג לךן אורמן שמעבירים לו לטיפול דרישות היטל השבחה, חמש דרישות יחד

341

לוועדה מקומית ראשלצ. בראשונה זה 4 דרישות ובמסמך השני א.צ. 05.02.14 14 עוד דרישה של היטל השבחה

342

נוספת. הסכומים לא זהים אבל חופפים בחלקם. כנראה במסמך א.צ. 05.02.14 1 זה אומדן של חנוך אופיר

343

ובא.צ. 14 זה אומדן אחרי שמאות של אורי כהן. אני לא יודע על כך דבר.

344

ש: תחילת 2011, מונו בהסכמת הצדדים השמאים המכריעים, שאול אושרת ושושי שרביט שפירא. מציגה לך

345

מסמך המסומן א.צ. 05.02.14 15. מה ידוע לך על כך?

346

ת: לא מכיר, לא שמעתי.

347

ש: מציגה לך מסמך המסומן א.צ. 05.02.14 7. האם מכיר את המסמך? מה היה סיכומו של דבר?

348

ת: לא מכיר. לא מלווה את היטל תחום ההשבחה בכלל ובפרט צוריאל. כתוב שומת השבחה למגרש 2021

349

שקובעת היטל השבחה בגין 3 סעיפים. אני לא יודע מה סיכומו של דבר, לא עוסק בהיטלי השבחה.

350

ש: איזה סכום נקבע כי על אמסלם לשלם?

351

ת: בדף האחרון כתוב שלושה מספרים. יוצא בערך 259,000 ש"ח בערך פלוס הצמדות.

352

ש: איך ייתכן כי אתה ומשרדך מעורבים בסוגיה, כאשר אתם באותו הזמן מייצגים את אמסלם

353

בפרוייקטים אחרים?

354

ת: לא יודע שאנחנו מעורבים בסוגייה.

355

ש: למי הסמכות בעירייה להגיש ערר על היטלי השבחה?

356

ת: לרוב אפי רחמני או הגזבר, אנחנו יועצים, יכולים להגיד שצריך להגיש או לא, ואני מניח שיתנו משקל

357

לעצה שלנו, הגורם למיטב הבנתי שמחליט זה הממונה להיטל השבחה

358

ש: כלומר אני מבינה ממך שהסמכות על העירייה, משמע אתם אלו שמחליטים האם יש מקום להגיש ערר?

359

ת: אמרתי אנחנו ממליצים על הגשת ערר, והעירייה נותנת לזה משקל מאוד משמעותי אם להגיש או לא.

360

ש: מחומר החקירה עולה כי העירייה רצתה להגיש ערר בשלב זה. מה אתה יודע על כך?

361

ת: לא ידעתי. יש דבר אחד שאני יודע אחרי שנפתחה החקירה שלכם שיש ערר קולקטיבי בצוריאל על מרפסות

362

שאלמוג היה אחד מהם ועוד כמה יזמים. אני ערכתי את הבדיקה כשביקשתם מאהובה שנדווח לה על תיקים

363

שקשורים לנושאים שנחקרים, בבדיקה שעשיתי במחשב משרד בר על אלמוג ראיתי שיש תיק ערר. לא בדקתי

364

לעומק כדי שלא תגידו שיבושים, רק ראיתי שזה קיים.

365

ש: מי מהעירייה פנה אל מי ממשרד בר?

366

ת: אין לי מושג.

367

ש: מציגה לך מסמך המסומן א.פ. 29.12.14 16. הסבר.

368

ת: יש פה שני מיילים אחד משאול אשרת לךן אורמן ואפי רחמני, שאליו מצורפת שומה מכרעת והשני מאפי

369

לאייל קושניסקי ומיטל המזכירה של רועי באותו נושא.

370

הערת חוקר- הפסקה 13: 20. חקירה מתחדשת 13: 50. החשוד אכל סנדויץ.

371

ש: אז תאמר לי בבקשה כיצד ייתכן הדבר שמחד אתם מלווים ומייצגים את אמסלם בפרוייקטים אחרים

372

ומנגד לאחר שפונה רחמני לאייל קושניסקי הממונה להיטל השבחה מטעם משרד בר, ורועי בר, בבקשה

373

להגיש ערר על השמאים המכריעים אתם נותנים מענה? הרי זה ניגוד עניינים מובהק?

374



- ת: אחד אני לא רואה את התשובה של אייל למענה, אני יודע שהוגש ערר אמרתי לך, לא ידעתי בזמן אמת. 375
- צריך לשאול את אייל את השאלה הזאת. אני מאמין שזה תיק בעוסק בסוגיית רוחב, אולי זה היה השיקול. 376
- ש: האם אייל או מי ממשרד בר הודיע לרחמני כי אתם מנועים מלטפל בערר שביקש היות ואתם מייצגים את אמסלם? 377
- ת: אין לי ידיעה. 378
- ש: סמוך לאחר פנייתו של אפי רחמני לאייל קוצ'ינסקי, ותוך כדי הטיפול בהכנת הערר העביר אייל קוצ'ינסקי את הטיפול באופן אישי לעו"ד רועי בר. אשר לי זאת. 380
- ת: לא יודע מזה. 382
- ש: עו"ד בר, שהיה מצוי בניגוד עניינים והיה אמור לטפל בהכנת הערר במסגרת תפקידו כיועמ"ש העירייה, מייצג את לקוחו הפרטי. הכיצד זה ייתכן? 383
- ת: אני לא יודע על זה, לפי מה שבדקתי אז במחשב היה כתוב שאייל והילל גלקופ מטפלים, ערר קולקטיבי של היטל השבחה. איחוד עררים. 385
- ש: מחומר החקירה עולה כי אמסלם פנה לעו"ד בר שייצג אותו באופן פרטי וביקש ממנו שכיועץ המשפטי לעירייה ראשון לציון יתערב לטובתו במטרה להפחית את גובה חיוב היטלי פיתוח ואגרת עריכת תכניות שמבקשת ממנו עריית ראש"צ בסך 427,000 ש"ח. מה ידוע לך כך? 387
- ת: לא ידוע לי דבר. 389
- ש: אבל אתה ממונה על היטלי /הסכמי פיתוח? 391
- ת: היטלי פיתוח זה התחום שלי, הסכמי /הוצאות פיתוח לא התחום שלי, מי שטיפל בהסכמי פיתוח זה אחיקם שוסטר ורועי בר. אייל קושינסקי לעיתים עושה הסכמי פיתוח בערים אחרות. לא ידעתי על זה. 392
- ש: מציגה בפניך מסמך המסומן א.צ. 2.05.02.14. הסבר תוכן המסמך? 393
- ת: לפי מה שאני רואה זה עוסק בהוצאות עריכת תכנית בצוריאל. 394
- ש: מי ממונה על עריכת תכניות ממשרדכם? 395
- ת: רועי ואחיקם ממשרדנו ממונים על הוצאות עריכת תכניות. תלוי. 396
- ש: כיצד ייתכן כי הסכומים לתשלום שונים וזאת לאחר שרועי בר פונה לגזבר העירייה הרצל ומשכנע אותו לשנות את הסכומים. איך ייתכן מ 427,000 ש"ח הגיעו ל 134,200 ש"ח? 398
- ת: אין לי מושג. הסכום פה מתייחס להוצאות עריכת תכנית בלבד, 134,200 ש"ח. אני לא יודע למה התייחסו 400
- 427,000 ש"ח. 401
- ש: ספר לי ע"פ מה מחשבים היטלי פיתוח לקבלן? 402
- ת: לפי חוקי עזר עירוניים, לפי תעריף קבוע לפי שטח הבנייה שלו ושטח הקרקע. לדוגמא אם למישהו יש מגרש חצי דונם ובונה עליו בית 200 מטר ותעריף היטלי הפיתוח נגיד 100 שח לכל 1 מטר בנייה, 201 שח לכל 1 מטר קרקע. אז עושים 500 מטר קרקע כפול 20 ועוד 200 מטר בנייה כפול 100. מה שמתקבל זה התשלום עבור היטלי פיתוח. התעריף צמוד למדד, כל חודש משתנה. יכול להשתנות מתקופה לתקופה אם העירייה מתקנת את חוקי העזר שלה. הוא שונה לפעמים מסוג הבנייה, יש תעריף לתעשייה, מגורים, מסחר. יש תעריף לחניונים, יש פטור לקרקע חקלאית. יש מיליון ואחת הסתעפויות בתחום. 403
- ש: בפרוייקט צוריאל, ספר לי מה הייתה טענת אמסלם בנוגע לסכום היטלי הפיתוח שדרשה העירייה ממנו לשלם? 404
- ת: הוצאות פיתוח לא היטלי פיתוח. אני לא מכיר שם את הטענה שלו בעניין זה. 405



ש: מדוע טען אמסלם כי הוא צריך לשלם סכום נמוך מדרישת העירייה? 412

ת: אין לי מושג, לא הייתי מעורב בזה. 413

ש: אתה יודע כיצד נפתרה המחלוקת של אמסלם למול העירייה בנוגע להיטלי הפיתוח שנדרש לשלם? 414

ת: לא יודע. 415

ש: מחומר החקירה עולה כי אמסלם זוכה בסכום נכבד מהיטלי הפיתוח ששילם, על סמך מה הוחלט כי יזכה 416

? ומדוע חוייב מלכתחילה בסכום גבוהה יותר? מה קרה? 417

ת: למיטב ידיעתי היו שם הוצאות פיתוח, התשלומים שלפיהם הוכן הסכם הפיתוח של המקרקעין של כל 418

המתחם, לא היטלי פיתוח. אני לא מכיר את הנושא לא הייתי מעורב בזה. 419

ש: מה היה הסכום הראשוני שחויב אמסלם וכמה בסופו של דבר שילם בפועל? 420

ת: אין לי מושג. לא הייתה לי מעורבות בנושא, לא שאני זוכר. 421

ש: מציגה לך מסמך המסומן א.צ. 05.02.14 20. הסבר תוכנו. 422

ת: זהו פקס מאמסלם לרועי בנושא השבחה ופיתוח בצוריאל. אמסלם מאשר את הצעת רועי שהיא הצעת 423

העירייה. לגבי היטלי פיתוח, מרתפים 50% יוחזרו לאלמוג. אני כבר אומר לך שהוא התבלבל בין הוצאות 424

פיתוח להיטלי פיתוח, חכ"ר גובה הוצאות פיתוח והעירייה גובה היטלי פיתוח. גם העירייה גובה איזה מרכיב 425

בהוצאות פיתוח אבל החכ"ר גובה כי היא זאת שמפתחת את השטח בפועל לפי ההסכם. 426

ש: מה הייתה מעורבותך? 427

ת: לא. זה גם לא ממוען אליי. 428

ש: איך ייתכן שרועי מתערב פה כאשר הוא היועץ המשפטי לעירייה? 429

ת: לפי מה שכתוב פה הוא ייצג את העירייה. לא יודע ולא הייתי מעורב בדברים האלו בזמן אמת. 430

ש: מחומר החקירה עולה כי נושא היטלי פיתוח נסגר בפשרה שכללה את היטלי השבחה, והיטלי עריכת 431

תכניות כפי שהוצג בפניך במסמך א.צ. 20. הסבר הסדר זה? האם מקובל? 432

ת: זה יכול לקרות. יש לפעמים סכסוכים או מחלוקות בין יזמים לעירייה ובסוף עושים איזה פשרה כוללת 433

וסוגרים את זה בבת אחת. 434

ש: הסבר לי תיקון 84 לחוק. 435

ת: זה תיקון שמדבר על שמאי מכריע בהיטל השבחה, עד התיקון היה אפשר לעשות שמאות מוסכמת כבורר 436

בין הוועדה המקומית לבעלים, ואחרי תיקון 84 הלכו למסלול שומה נגדית וועדת ערר עם שמאי מכריע. 437

ש: יש מקום לפשרה ע"פ התיקון? 438

ת: ממה שאני שומע מאייל קושינסקי כן היו עושים כל מיני פשרות בליווי וועדת ערר, הוא סיפר לי שיש יו"ר 439

חדשה שהולכת להפסיק את הנוהל הזה. אני לא ה... מה שאני מספר לך זה ממה שאני שומע מאנשים ששומעים 440

בתחום, אני לא המוסמך לכך. 441

ש: החוק מסדר את הליך שמאי מכריע וערר ואין בתוכו אפשרות לפשרה. מדוע ע"פ מסמך זה לא נהגתם 442

כחוק? 443

ת: שוב פעם אני לא יודע לא הייתי מעורב, ולא מכיר את הנסיבות להיטל השבחה וכמה כן היה אפשר להתפשר 444

. תשאלו את מי שעסק בזה. 445

ש: האם בשנת 2011 כאשר הוחלט על הסדר זה, בזמן שהחוק נכנס לתוקף בשנת 2009, קיימת אפשרות 446

להמשיך לערוך הסדר מסוג זה כמו שראינו במסמך? 447



- 448 ת: אני לא מלווה את התחום וקשה לי להגיד, אני יודע שהיו פשרות גם אחרי תיקון 84 וזה תלוי אם זה שומות
- 449 שהתחילו אחרי התיקון או לפני התיקון. צריך לשאול את מי שעוסק בתחום.
- 450 ש: הרי זה לא חוקי, מה לקחתם את החוק לידיים והחלטתם לבצע שינויים כראות עיניכם ?
- 451 ת: לא לקחתי שום חוק, תפנו את השאלה למי שעסק בזה.
- 452 ש: באיזה כובע מנחה רועי בר את אמסלם לרשום ההבנות?
- 453 ת: מה שאני רואה, רשום שאמסלם מאשר הצעה שהוגשה לו בשם העירייה ע"י רועי. אני לא חושב שהוא
- 454 מנחה, לפי מה שאני רואה יש פה בהמשך לפגישה שלהם אישור שרועי בר הגיש לו כיועמי"ש עיריית ראשלי"צ,
- 455 לא יודע מה היה בפועל. אני אפילו לא יודע אם זה מה שאמר לו רועי כי זה אמסלם כותב. צריך לשאול את
- 456 רועי.
- 457 ש: מציגה לך מסמך המסומן ניר אדרי 4 02.03.15. הסבר תוכנו.
- 458 ת: יש פה מכתב של רועי לראש העיר שעוסק בשורה של נושאים כספיים שהיו מחלוקות בין אלמוג לעירייה
- 459 בקשר לצוריאל. לפי מה שרועי כותב היה סיכום בלשכה של ראש העיר, ולפי מה שאני רואה בכתב יד של ראש
- 460 העיר אני רואה שהוא מאשר את ההסדר.
- 461 ש: מדוע רועי כותב בסעיף 1 להחזיר לאמסלם כסף בסך 950,000 ₪?
- 462 ת: לא יודע. צריך לשאול אותו. יש לי השערה לא נובעת מידיעה שלי, אני מניח שקשור לפסק דין שאמרתי לך
- 463 על דירות יוקרה אבל לא בטוח.
- 464 ש: מדוע רועי כותב "לפנים משורת הדין", כלומר לא מגיע לאמסלם ובכל זאת מחזירים לו את הכסף. מדוע?
- 465 ת: לא יודע, תשאלו את רועי. השערה שרועי כתב את זה כדי שבכתובים לא יהיה רשום שהעירייה מודה שפסק
- 466 דין דירות יוקרה מחייב אותה להחזיר את כל הכסף של הוצאות הפיתוח. אני מתאר לעצמי שזה קשור לזה.
- 467 הסוגיה של דירות יוקרה קלעה את העירייה למצב לא נוח, מצד אחד הם גבו הוצאות פיתוח גבוהות מההיטלים
- 468 ומצד שני הפסק הדין, הם לא ידעו איך לאכול אותו כי הם היו צריכים כביכול להחזיר את כל הוצאות הפיתוח
- 469 שגבו ובמקומן לגבות היטלים בסכומים נמוכים יותר, למרות שכל הפיתוח נעשה, ואז נוצר הצורך לתמרן בתוך
- 470 הסיטואציה, והתמרון הזה זה כל הפשרות פה שאת רואה. זו ההשערה שלי.
- 471 ש: מה הייתה מעורבותך פה, הרי אתה הרפרנט להיטלי פיתוח. תגובתך.
- 472 ת: שוב זה הוצאות פיתוח ולא היטלי פיתוח ולכן לא הייתה לי מעורבות. את רואה שרועי כותב העמסת
- 473 פיתוח ולא היטלים. הכוונה להוצאות פיתוח ושהוא מציג שהחכ"ר תשלם, כמו שאמרתי קודם העירייה
- 474 מתעסקת בהיטלי פיתוח והחכ"ר בהוצאות פיתוח.
- 475 ש. מציגה בפניך אסופת מסמכים מסומנים ניר אדרי 12+11+10+9+8+7+6 מתאריך 2.3.15. המסמכים
- 476 מסודרים לפי סדר כתיבתם, אבקש ממך להתייחס לכל אחד מהם ולהסביר לי את סוגיית הפיתוח בפרוייקט
- 477 צוריאל. מה נתבקש ע"י אמסלם ומה העירייה עשתה או לא עשתה למענו?
- 478 ת. במסמך המסומן ניר אדרי 11 זהו מכתב מחשב חברה כלכלית לרועי שמדבר על זה שגובים בצוריאל
- 479 הוצאות פיתוח בגין כל מטר בנייה ו50% בגין מרתפים. הוא כותב להבדיל בנחלת התיכונה לא לוקחים על
- 480 מרתפי חנייה, ושלפי תחזיות הגבייה אפשר לוותר על גבייה על חניות תת קרקעיות ושזה יעשה את הפערים
- 481 בעלויות להיות שיווניים בין השכונות. מסמך ניר אדרי 7 מסמך שאני לא יודע מי הכין, תחזית הכנסות
- 482 והוצאות שנשלחה לגזבר העירייה, קשה לדעת ממי יש למטה כתב יד ממילה ברשף, אבל קשה לדעת אם זה
- 483 ממנו. מסמך ניר אדרי 9 מכתב מאמסלם לחכ"ר עם העתקים לרועי ולמילה ברשף, מבקש אומדן הוצאות
- 484 פיתוח של צוריאל. מסמך ניר אדרי 8, מכתב ממילה ברשף לאמסלם שנותן לו את אותן אומדן הוצאות וגבייה.



- 485 מסמך ניר אדרי 10 מזכר מאמסלם לגזבר העירייה, עם העתק לרועי וברשף שבו הוא מפרט על מרתפי החנייה
- 486 שיש לו בפרוייקט ומבקש ממנו לשקול את... הוא קורא לזה היטלים אבל זה הוצאות פיתוח למרתף. ויש
- 487 התכתבויות ידניות שהגזבר שואל את מילה מה הסכום שיהיה צריך להחזיר על 2500 מטר, ומילה כותב בכתב
- 488 יד שהחזר יהיה בערך 1 מיליון. מסמך ניר אדרי 12 מילה כותב לגזבר עוד פעם על המרתפים שהחזרים הם
- 489 מיליון עשרים וחמש. מסמך ניר אדרי 6 מסמך מרועי לגזבר העירייה, שהוא מבקש ממנו לצרף לו מכתב של
- 490 אמסלם, רועי מבקש מהגזבר פגישה בלשכתו עם מילה ברשף. בכתב יד הגזבר כותב לראש העיר "נא לקבוע
- 491 ישיבה אצלך עם מילה ועם עו"ד בר". ויש פה כנראה כתב של ראש העיר שאומר: "לקבוע דיון כמבוקש". אני
- 492 לא יודע מה הייתה סוגיית הפיתוח, אני רואה את המסמכים האלה פעם ראשונה. בגלל השכונה נחלת התיכונה
- 493 צריך להפחית את הוצאות הפיתוח בצוריאל כי הם מוגזמות כי יש עודפים גבוהים בין הכנסות להוצאות, ככה
- 494 זה נראה בהתכתבויות.
- 495 ש. מפנה אותך למסמך 11, מילה ברשף כותב תשובה לרועי בר בתאריך 13/4/10 לגבי שיטת החישוב בצוריאל.
- 496 ראשית למה רועי בר מפנה שאלה לחשב החכ"ר לגבי לקוח שהוא מייצג באותו זמן בפרוייקט אחר בבאר
- 497 יעקב?
- 498 ת: אני לא רואה שום דבר שקשור לאלמוג. אני לא יודע אם המכתב נכתב לאלמוג, לא כתוב פה. אין מילה על
- 499 אלמוג.
- 500 ש: שאר המסמכים כן מופיע אלמוג ואתה מבין שמדובר בנושא של אלמוג כדאי?
- 501 ת: כן. אין לי ידיעה אישית ובמסמך הזה ניר אדרי 11 אין מילה על אלמוג.
- 502 ש. מה הייתה הסוגייה המשפטית שישנה כאן? האם זה לא עניין לחשבים ושמאים ושאר גובים?
- 503 ת: סוגייה כבדה מאוד, זה קשור לפסק דין דירות יוקרה. העניין הוא שבמשך שנים רשויות מקומיות בכל
- 504 הארץ, גם ראשון, לא היו מסוגלות לפתח כמו שצריך שכונות כשהן עובדות לפי חוקי העזר שלהם, מנגנון שלא
- 505 עבד טוב, ואז המציאו את שיטת הסכמי הפיתוח, השיטה עבדה נפלא, עובדה שיאיר לפיד אימץ אותה, אמנם
- 506 העיריות קיבלו יותר כסף והתזרים לביצוע פיתוח היה מידי, לא היה צריך כמו בהיטלים לחכות להיתרי בנייה
- 507 כדי לקבל את הכסף, הקבלנים שילמו יותר לעיריות ופחות לבנקים וממלא הם גלגלו את העלויות האלה לתוך
- 508 מחיר הדירה. ואז הגיע פס"ד דירות יוקרה. חוץ מזה את רואה פה אפליה בין שכונות, זה הסכם לא לפי חוקי
- 509 עזר. דבר שני, העודפים, ישנה פסיקה שאומרת שעירייה לא אמורה להתעשר מפיתוח, עירייה אמורה כמה
- 510 שעולה לה לקחת מבעלי הקרקע, פה במסמכים זה יצר עודפים גדולים, כנראה שפחדו שמהטענה שהעירייה
- 511 התעשרה מהפרוייקט. אלו ההיבטים המשפטיים שמקריאה אני יכול לאבחן.
- 512 ת. ש. האם משרד בר היה מעורב בכתיבת הסכם הפיתוח של צוריאל?
- 513 ת: אני לא יודע, מאמין שכן אין לי ידיעה אישית.
- 514 ש: מדוע שיטת החישוב בצוריאל הייתה שונה מנחלת?
- 515 ת: לא יודע, כל מקרה לגופו. לא הייתי מעורב בהסכמים אלו.
- 516 ש. מפנה אותך למסמך 7, מילה ברשף כותב לגזבר העירייה הרצל יוספיה ריכוז נתונים בתאריך 23.12.10. על
- 517 פי הכתוב הוא מציג נתון של גביה עודפת הזויה. מדוע העירייה גובה בגביה עודפת? האם זה נכון על פי חוק?
- 518 ת. שאלה מצוינת. הסברתי לך קודם זה סוג של אלכימיה שמוציאה את העירייה והבעלים מרוצים למרות
- 519 שהעירייה גובה יותר, הקבלן משלם פחות לבנקים, מממש את הקרקע, ונפגש עם הרווח הקבלני יותר מהר וחוץ
- 520 מזה, להגנת העירייה צריך להגיד כמו שפה יש עודפים, יכולות להיות שכונות ותיקות יותר בעיר ששם אין



- 521 הרבה הכנסות מהיטלים כי רוב השכונה בנויה ועדיין העירייה מוציאה כסף על פיתוח, ולמעשה השכונה
- 522 הותיקה היא גרעונית ואז כשמחברים את כל השכונות ביחד המאזנים האלו אמורים להתאזן לטווח ארוך.
- 523 ש. מפנה אותך למסמך 9 בו כותב יצחק אמסלם לניצן פלג שהיה מ.מ מנכ"ל החכ"ר באותה עת ב 16/1/11.
- 524 וכאן כותב איציק אמסלם שהוא מבקש מניצן את אומדן הוצאות הפיתוח בצוריאל ורוצה להגיש את הנתונים
- 525 לראש העיר כדי לקבל החזר, מדוע איציק מבקש את הנתונים בעצמו ולא מגיש את בקשתו לפי המקובל ונותן
- 526 לראש העיר להנחות את אנשיו להגיש לו את הנתונים?
- 527 ת. אין לי מושג.
- 528 ש. מדוע איציק אמסלם שהוא גורם פרטי צריך לעשות כזאת עבודה עבור ראש העיר ולקבץ נתוני פיתוח
- 529 שחלקם לא אצלו בפרייקט בכלל ולהגיש אותם בפני ראש העיר כדי לקבל החזר?
- 530 ת. לא יודע, מניח שהיה לו ... שהוא רצה החזרים על המרתפים אז הוא רצה לקדם את זה. זה רק השערה שלי
- 531 אין לי מושג.
- 532 ש. במהלך הליווי שמשדך בר לתחום היטלי הפיתוח בעיריית ראש"צ האם נעשו דברים בצורה לא חוקית?
- 533 ת: זה הוצאות פיתוח לא היטלי פיתוח. על ידי בוודאי לא כי לא הייתי מעורב. לפי מה שאני רואה פה לא חושב
- 534 שנעשה פה משהו בלתי חוקי ע"י רועי בר.
- 535 ש. אם כן איך איציק אמסלם מצליח להביא נתונים נמוכים משמעותית משכונות מקבילות נחלת וכד' לראש
- 536 העיר ולהוכיח את טענותיו בצורה שיקבל הנחה כה משמעותית של 50% בלי לפנות אפילו לערכאות?
- 537 ת: הוא קיבל את הנתונים מהחכ"ר לפי מסמך ניר אדרי 8. אני לא יודע איך הוא קיבל הפחתה בפועל, תשאלו
- 538 את ראש העיר, גזבר, חברה כלכלית.
- 539 ש. מדוע משדך בר מעורב בסוגיה זו למרות שמייצג באותו זמן את אמסלם באופן פרטי ולכן נמצא בניגוד
- 540 עניינים?
- 541 ת: משדך בר לא מעורב, יש את רועי בר מעורב, ולמה הוא מעורב תשאלו אותו באילו נסיבות הוא מעורב, אני
- 542 בטוח שיש לו תשובות טובות. אני רואה לפי החומר שהראית לי זה הסכם פיתוח, זה משהו אחר, הסכם לפי
- 543 כללי האתיקה מותר לייצג שני צדדים, צריך לשאול אותו.
- 544 ש. מפנה אותך למסמך 12 האם ע"פ החישוב שמילה עושה כאן להרצל יוספיה צריך להחזיר כסף לאמסלם?
- 545 ת: כן צריך.
- 546 ש. מפנה אותך למסמך 6 בתאריך 4.5.11 רועי כותב לגזבר יוספיה לזמן דיון בנושא על מנת שלא להגיע לבית
- 547 משפט, מדוע רועי מעורב בנושא?
- 548 ת: לא יודע. תשאלו אותו.
- 549 ש. מאיזה תביעה רועי חושש?
- 550 ת: אני מתאר לעצמי שזה התביעה ש... אני לא יודע צריך לשאול אותו, אני מניח שזה הטענות שהסברתי לך
- 551 קודם, אפליה, התעשרות שלא במשפט של העירייה ואי חוקיות של הסכמי פיתוח.
- 552 ש: מחזירה אותך למסמך ניר אדרי 4 מדובר במכתב של רועי בר לדב צור בתאריך 11.08.2011, מכתב
- 553 שנכתב לאחר מסמך המסומן א.צ. 20 שנכתב ביום 01.08.11. רועי מדבר על הפגישה בלשכת דב ורושם כי: "
- 554 מר אמסלם ביקש השתתפות העירייה בשכ"ט השמאי מטעמו... " מדוע רועי מתערב פה?
- 555 ת: לא יודע. אין לי מושג. לא מכיר את נושא. הוא לא מתערב הוא מדווח שאמסלם ביקש השתתפות.
- 556 ש: האם רועי מפעיל פה לחץ לא ראוי כדי לסגור את ההסדר כפי שהוא כותב: "שכן יש בהסדר כדי לסגור
- 557 סיכון לא מבוטל לעירייה וחכ"ר...?"



- ת: על פניו מבלי שאני יודע מה היה שם, אני רואה שהוא דואג לטובת העירייה, חכ"ר. זה ההתרשמות שלי. 558
- ש: במסמך למעלה רשום בכתב ידו של ראש העיר דב צור "... הסדר כזה יחול על כל מבקש בצוריאל". מדוע הוא כותב זאת? 559
- ת: שלא תהיה אפליה מן הסתם. 561
- ש: מי הממונה להיטל השבחה מטעם משרדכם בעירייה? 562
- ת: היום אייל קושינסקי וגלית שיצר. גלית נכנסה להיות רפרנטית לפני שנה, קצת פחות. 563
- ש: האם ישנם עוד עורכי דין המטפלים בהיטלי השבחה למעט אייל קושינסקי וגלית? 564
- ת: כן לא בשוטף בעיקר בלטיגציה, בתיקים שמגיעים לעררים, כמו מישאל שרעבי, דניאל זרימאני, הלל גלקופ, אדווה זגון. 565
- ש: מי טיפל ממשרד בר במחלוקת היטלי השבחה בפרוייקט צוריאל למול העירייה? 567
- ת: יש את ערר המרפסות שאייל והילל מטפלים בו. זהו, זה מה שאני יודע. 568
- ש: מחומר החקירה עולה כי בשלב מסויים הטיפול בנושא היטל השבחה עובר מידי של אייל קושינסקי לטיפולו האישי של רועי בר ולא נשאר בידי הממונה להיטלי השבחה שזהו אייל קושינסקי. מדוע? 570
- ת: לא יודע על זה. 571
- ש: מחומר החקירה עולה כי נתקיימה שיחת מסדרון בעירייה, שבה פנה רועי בר לאפי רחמני וניסה לשכנע אותו לסגת מהגשת הערר בנושאי היטלי השבחה, ולערוך פשרה עם אמסלם שתכלול גם את החזרי היטלי הפיתוח והיטלי עריכת תכניות. הרי מקודם הובהר שתיקון לחוק 84 לא מאפשר את הצעתו של רועי. כיצד בכלל הוא פונה אליו בנושא כאשר החוק אומר אחרת? 572
- ת: אין לי מושג, לא יודע, לא הייתי שותף. תשאלו אותו מה היה שם. 573
- ש: באיזה כובע רועי בר פונה לאפי רחמני? 574
- ת: לא יודע 575
- ש: האם רועי במהלך שיחה זו מעדכן את אפי רחמני כי הינו שרוי בניגוד עניינים? 576
- ת: אין לי מושג, לא יודע על שיחה כזאתי. 577
- ש: האם זה תקין שמשרדך יטפל בפשרה שכזו למול העירייה כאשר הלקוח הינו לקוח פרטי? 578
- ת: לא משרדי, אלא רועי בר, כמו שאמרתי אני לא בקיא בנסיבות לחוות דיעה בנושא, ולא מתפקידי, כל נושא ניגוד עניינים בהסכמים שונה מתביעות ודיוני וועדה מקומית ודברים אחרים. שני הצדדים יכולים להחליט שאותו עו"ד יעשה הסכם. 579
- ש: מחומר החקירה עולה כי התקיימו מספר דיונים בנוכחות דב צור, ז'אק מוסרי, אפי רחמני, ועו"ד בר או עו"ד אחיקם שוסטר ממשרדו בהם הוחלט שלא להוריד את שיעור גובה החיוב שיחויב בו אמסלם בגין היטלי פיתוח ואגרת עריכת תכניות. מה אתה יודע על כך? מדוע הוחלט כך? מה היו הסיבות לכך? 581
- ת: אין לי מושג, לא היו היטלי פיתוח אלא הוצאות פיתוח. לא הייתי מעורב בזה. 582
- ש: רועי בר מכתוב לאמסלם את סיכום הישיבה, לפיה יקבל אמסלם כספים רבים, כשאינטרס חברת אלמוג כדאי עומד לנגד עיניו ולא אינטרס העירייה?! תגובתך. 583
- ת: לא יודע שרועי הכתיב לו, זה לא נראה ככה מהמסמכים שהראית לי, לא הייתי מעורב ומהמסמכים שאני קורא ההתרשמות שלי שרועי ניסה לדאוג לאינטרס העירייה, יותר מאשר האינטרסים של אמסלם. 584
- ש: מציגה לפניך מסמך המסומן ניר אדרי 16.03.02. הסבר מסמך זה. 585
- ת: אני רואה לראשונה את המסמך. נראה כמו תיעוד שעורך אמסלם לפגישה שלו עם ראש העיר. 586



ישראל
إسرائيل

משרת
شرطة

- ש: על איזה תאריך מדובר? 595
- ת: 08.07 לא יודע איזה שנה, אבל כנראה 08.07.2010 לפי מה שהוא כותב. 596
- ש: מי זאת ורד? 597
- ת: לא יודע מי זאת ורד. לפי מה שהוא כותב "פגישה נינוחה" כנראה מדובר על ורד מנהלת לשכת ראש העיר. 598
- ש: אמסלם מסכם פגישה שנערכה אצל דב צור מיום 02.07.10. אתה יודע על איזה פגישה מדובר? מי נכח? 599
- ת: לא יודע, אין לי מושג. 600
- ש: במכתבו הוא מודיע כי אין בכוונתו לוותר על הפרשי הגבייה של שני המתחמים וכי הגבייה לא שיוויונית. על איזה רעיון הוא ממתין לדבריו, מהעולה בכתוב? 601
- ת: שדב אמר לו שיש לו רעיון בנושא והוא ממתין להחלטתו, אני לא יודע מה היה הרעיון של דב, אם בכלל היה לו, אני קורא מהכתוב, אין לי מושג. 602
- ש: האם הוא מתכוון לפשרה כלשהי? 603
- ת: לא יודע. 604
- ש: ספר לי את כל מה שאתה יודע על פרויקט קאסה 3 במתחם צוריאל. מי הבעלים? יש שותפים? באיזה שנים מדובר? כמה דירות? 605
- ת: אין לי מושג מזה קאסה 3. לא יודע באיזה שנים. לא יודע מי הבעלים והשותפים. לא יודע כמה דירות מדובר. 606
- ש: איזה עו"ד ליווה את הפרוייקט קאסה 3 במתחם צוריאל? 607
- ת: אין לי מושג, אולי גינדי כספי לא בטוח. 608
- ש: האם הייתה לך מעורבות בפרוייקט קאסה 3 בצוריאל? 609
- ת: לא שאני זוכר. 610
- ש: מי ליווה את מכירת הדירות בפרוייקט זה? 611
- ת: לא אנחנו, לא יודע מי כן. 612
- ש: האם בזמן הזה משרדכם מלווה גם את הפרוייקט קאסה באר יעקב? 613
- ת: לא יודע. לא... אין לי מושג מתי היה קאסה 3. 614
- ש: אילו הקלות אושרו לפרוייקט קאסה 3 שבעקבותיהם קיבלה חברת אלמוג כדאי בקשה לתשלום היטל השבחה ביום 05 במרץ 2012? 615
- ת: לא מכיר. 616
- ש: מציגה בפניך מסמך המסומן א.פ. 79 29.12.14. הסבר תוכנו. 617
- ת: דרישה לתשלום היטל השבחה מהוועדה המקומית לאלמוג ועוד נישומים שאני לא מכיר על 379,631 ₪. 618
- ש: האם נכחת בישיבה זו בנוגע להקלות? 619
- ת: לא. ולא מכיר את המסמך שהראית לי מקודם. 620
- ש: היית קשור בכלל לפרוייקט זה? 621
- ת: לא שאני זוכר. 622
- ש: מחומר החקירה עולה כי אתה התערבת ביולי 2012 ופנית לעירייה על מנת להחזיר לבעלי הקרקע, ביניהם אלמוג כדאי כספים אותם גבתה העירייה במסגרת שומות השבחה. הסבר. 623
- ת: לא שאני זוכר. השבחה? אני? אני לא זוכר. 624
- ש: מי ביקש את מעורבותך? 625
- ת: לא שאני זוכר. 626



- ת: לא יודע, אני מנסה לחפור אחורה בזיכרון. השבחה אני? יכול להיות שהיה משהו עם המהנדס של אלמוג 632
- ישראל בן ישראל... אולי הוא פנה אלי? אבל לא על השבחה. לא זוכר על השבחה. 633
- ש: מציגה לך מסמך המסומן א.פ. 77.14.12.29 3 עמודים. הסבר תוכן המסמך. 634
- ת: זה מה שישראל בן ישראל פנה אליי. היה משהו כזה... זה לא קשור להשבחה, לפי דעתי אני מנסה להיזכר 635
- אחורה, היה שלב שישראל בן ישראל, מהנדס העיר רחובות ואדריכל העיר ראשון ועבד באלמוג באותו זמן, היה 636
- מיוודד איתי, הופיע אצלי במשרד, ו... אמר לי שהוא א...ב...נו... בהתלבטות עם... אותו יבגני שום מהעירייה 637
- לגבי ה... חישוב שטחים של חניות ומרפסות גג לא מקורות אם אני לא טועה, בגלל שמדובר בהסכם פיתוח ולא 638
- היטלי פיתוח והם לא יודעים להתייחס אז הם ביקשו הנחיות משהו כזה... עמוד שלישי זה סימון של חניות 639
- שביקשתי מישראל לסמן בתכנית שלו כי זה הוצאות פיתוח והוא צריך לשלם, העברתי את זה כמו שקיבלתי את 640
- זה לגיטימי. זה לא השבחה והחזרי כספים. 641
- ש: אמרת קודם שאתה לא מבין ומתמחה בהוצאות פיתוח, רק היטלי פיתוח, אז מה פתאום הוא פונה אליך 642
- ואתה גם מנחה אותו ומבקש ממנו לסמן בתכניות שלו חניות כי מדובר בהוצאות פיתוח? מדוע אתה מעורב? 643
- ת: נכון.. נכון.. אבל פה הוא נחת אצלי ויש בינינו היכרות אישית, אמר לי שזה על דעתו של גיניה, 644
- תחשיבן שטחים בעירייה, ו... השאלה היה טכנית לחלוטין לסמן שטחי חנייה כדי שיהיה אפשר להוציא חיוב של 645
- הוצאות פיתוח ובמקום להתחיל לגלגל מישהו שהוא חבר שלי ממשרד למשרד אז עזרתי לו. סתם שני טכנאים 646
- באו להתייעץ איתי. עזרתי להם זה הכול לא קשור לאמסלם. 647
- ש: והתשריט בעמוד השלישי למי מתייחס? לאיזה פרויקט? 648
- ת: צוריאל קאסה 3. 649
- ש: אז כן קשור לאמסלם. 650
- ת: התכוונתי שלא אמסלם פנה אליי בנושא. 651
- ש: מזה משנה מי פנה אליך, עצם העובדה שמדובר על פרויקט שהבעלים לקוח פרטי שלכם ואתם מייצגים 652
- אותו, משמע אתה פועל בניגוד עניינים. 653
- ת: לא חושב שזה ניגוד עניינים, זה טכני לגמרי, זה זוטי הדברים, זו בקשה טכנית לחלוטין, המטריה היא של 654
- הסכם, גם במשקפיים של אתיקה. זה הוצאות פיתוח זה בדיוק 3 דקות בשבילי וגם זה... הוא הציק לי פעם 655
- ועוד פעם ובמקום לטרטר אותו אז טיפלתי בזה. לא חושב שפעלתי בניגוד עניינים. 656
- ש: למה אתה מטפל בהוצאות פיתוח? מי הממונה? 657
- ת: רועי ואחיקם. כי הוא היה חבר שלי והוא פנה, רק כדי לא לטרטר אותו. 658
- ש: או רק בגלל שהוא מדבר על פרויקט שאתה מכיר עזרת לו? 659
- ת: אני לא מכיר את קאסה 3. 660
- ש: זהו מסמך מיום 19.07.2012 על איזה בקשה שלך מדברת נועה איתי? 661
- ת: מזכירה של רועי ושלי, הייתה. 662
- ש: באיזה שנים עבדה? 663
- ת: הייתה הרבה שנים במשרד בהתחלה הייתה מזכירה רק של רועי 3 שנים ואחכ גם שלי. הייתה מזכירה של 664
- שנינו עד 2013. 665
- ש: מדוע הכנתם תשריט? לבקשת מי? 666
- ת: ישראל הכין את התשריט, הפנייה של גניה וישראל לסמן את החניות לצורך חיוב בהוצאות פיתוח. 667
- ש: האם עדכנת בעירייה שהנך נמצא בניגוד עניינים בפרוייקט זה וכי מנוע מלטפל? 668



- ת: מבחינתי בשלב זה 2012 העירייה ידעה מזמן שאלמוג לקוחות שלנו. אני לא יודע אם היה להם פרויקט פתוח אצלנו, ובכל מקרה התייחסתי לזה בקשה של שני אנשים טכניים שביקשו שאעזור לפרש הסכם, לא ראיתי בזה פעולה של ניגוד עניינים. 679
- ש: אז תסביר לי מזה ניגוד עניינים מבחינתך? 672
- ת: שאלמוג מקבל עיקול מעיריית ראשלי"צ ומבקש ממני ומרועי לעזור לבטל אותו זה ניגוד עניינים. 673
- ש: אתה לא אמור בכלל לעשות שום עבודה ולו חצי עבודה, ייעוץ, עזרה קטנה או גדולה ולא משנה אם זה טכני או לא וגם לא לפרש הסכמים, כל עוד מדובר בלקוח שלך. תגובתך. 674
- ת: אני חולק על מה שאת אומרת. יש בניגוד עניינים טווח עצום של מידה בין מהותי לטכני לבין פעולה במישור חוזי לפעולה במישור המנהלי ויש דברים שהם מהותיים ויש זוטי דברים. 676
- ש: אז דרך המשקפיים שלך אתה מחליט במה תטפל במה לא תטפל? יש חוק והחוק הוא חד משמעי, זה לא נתון לפרשנות דרך עיני המתבונן. תגובתך. 677
- ת: החוק לא חד משמעי ויש על זה אלף פסיקות, לניגוד עניינים שהוא אמורפי. מה שאת מראה לי עכשיו זה סוגיה זוטא שבזוטות, טכנית לחלוטין ומתעסקת במטריה הסכמית ולא מנהלית. 678
- ש: מציגה לך מסמך המסומן א.פ. 78.12.14 הסבר. 681
- ת: זה מזכר של גינה שיצא בעקבות אותו טיפול בפנייה שלו ושל ישראל בן ישראל. לא מכיר את המסמך הזה. נראה לי שזה קשור לזה. מדבר על החזר כספים בגין מרפסות גג ושטחים שאינם משמשים לחנייה ע"פ חוות דעתי. 683
- ש: על סמך אילו נתונים הסתמכת בכתיבת חוות דעתך והחלטת שיש להחזיר כספים לאמסלם? הערת חוקר- החשוד חושב... 685
- ת: א. לא חושב.. לא ידעתי שמדובר על החזר כספים, אלא חיוב שטחים לצורך חיוב בהוצאות פיתוח. ב. מרפסות גג הם לא שטח שאפשר לחייב אותו לא בהיטלי פיתוח ולא בהוצאות פיתוח כי לא מדובר בשטחים מקורים. זה כתוב בחוקי עזר וגם לפי הסכמי פיתוח הכי מחמירים אי אפשר לחייב על שטחים לא מקורים. כנל לגבי שטחים שהם לא שטחי חנייה. 688
- ש: אז זה מצדיק את מעורבותך? 690
- ת: פשוט הפניתי אותם למה שמתחייב ע"פ חוק וההסכם. 693
- ש: גם החוק אומר שמי שבניגוד עניינים לא אמור לפעול כפי שפעלת. 694
- ת: יש פה הסכם, 2 טכנאים ביקשו לפרש להם את ההסכם, סה"כ נתתי עיצה נכונה, 30 שניות של עבודה, גם כי ישראל בן ישראל ישב לי על הראש. לא יזמתי זאת. 695
- ש: האם התייעצת עם רועי בר בנושא? 697
- ת: לא. 698
- ש: האם התייעצת עם אייל קושינסקי או מי ממשרד בר בנושא? 699
- ת: לא. 700
- ש: אבל אמרת רועי הוא הממונה להוצאות פיתוח, למה לא העברת לו את הטיפול או לאחיקם? 701
- ת: כי זה נשמע לי זוטות לחלוטין ולא היה לי נעים לטרטר את ישראל ממשרד למשרד. 702
- ש: איך אתה כמייצג את אמסלם בבאר יעקב בוויט נתון חוות דעת לאמסלם בהחזר כספים? 703
- ת: זה לא חוות דעת לאמסלם. 704
- ש: זה מדובר עליו מזה לא אמסלם? 705



- 706 ת: זה מדובר עליו אבל לא חוות דעת עבורו. וויט היה מזמן גמור. אני אפילו לא יודע אם הפרוייקט האחרון של
- 707 באר יעקב היה פתוח בשלב זה וגם אם כן בגלל שהיה מדובר בבנייה משותפת שלהם שעסקה בנושא טכני
- 708 לחלוטין אז הרשיתי לעצמי לסייע להם.
- 709 ש: אז אתה מרשה לעצמך דרך המשקפיים שלך מחליט למי לסייע ומתי, החוק אצלך הוא בגדר המלצה ?
- 710 הערת חוקר - החשוד שותק.
- 711 ת: אני לא חושב שהפרתי פה שום חוק ואין לי מה להוסיף למעבר לתשובות משאלות קודמות.
- 712 ש: מציגה לך מסמך המסומן א.פ. 29.12.14 19. ספר לי את כל מה שאתה יודע בנוגע לערער לנושא רצ
- 713 3/1/1.
- 714 ת: לא יודע, אם זה הערר מרפסות, אחרי שנפתחה חקירה ראיתי שהתיק קיים. אם זה זה. אם זה לא זה אני
- 715 לא מכיר.
- 716 ש: מחזירה אותך למסמך א.פ. 29.12.11 16 מדוע נשלח מייל בנושא למיטל כוכבי האייל קושינסקי כאשר הם
- 717 בניגוד עניינים?
- 718 ת: לא יודע.
- 719 ש: מדוע מיטל ואייל ממשיכים לטפל בנושא שהם מנועים ?
- 720 ת: כמו שאמרתי קודם לא מכיר את התיק הזה, לא יכול לתת תשובה. תשאלו את מי שמטפל בתיק, רק יודע
- 721 שמדובר בתיק רוחב, אז כנראה זו הסיבה שטיפלו.
- 722 ת: במהלך יוני 2011 שלח אפי רחמני לאייל קוצ'ינסקי ומיטל כוכבי המזכירה של עו"ד בר את השומה שערך
- 723 השמאי המכריע ומציע לערער על סוגית המרפסות. מה ידוע לך על כך?
- 724 ת: מאומה. חוץ מזה שאמרתי לך שיש ערר כזה.
- 725 ש: ספר לי על הסכסוך שהיה בין אמסלם לשמאי פרטי דן אורמן.
- 726 ת: אין לי שמץ של מושג חוץ ממסמך כתב יד של אמסלם שהראית לי במסמך שנשקף ביניהם סכסוך. זה פעם
- 727 ראשונה שאני שומע את זה היום.
- 728 ש: מה הייתה מעורבותו של רועי בר ?
- 729 ת: אין לי מושג.
- 730 ש: מציגה בפניך שוב את מסמך ד.ק. 1 23.07.14. ע"פ הכתוב במסמך רועי בר מייעץ לאמסלם כי השמאי דן
- 731 אורמן מבקש דבר שאינו חוקי. מדוע רועי בר מייעץ לאמסלם בנושא ?
- 732 ת: לא יודע.
- 733 ש: כמה היה אמור לשלם אמסלם לדן אורמן בגין חוות דעתו לבסוף?
- 734 ת: אין לי מושג.
- 735 ש: מציגה לך מסמך המסומן ד.ק. 4 23.07.14 וד.ק. 3 23.07.14. הסבר תכנם.
- 736 ת: הסכם שכר טרחה בין אלמוג לאורמן ותשלום 5000 שח שלפי אותו הסכם זה מקדמה. יש התכתבות בין
- 737 אורמן ליקי אמסלם בקשר לשכר טרחה. לא ידוע לי כלום ממסמכים אלו, רואה אותם לראשונה וגם לא
- 738 שמעתי עליהם.
- 739 ש: מציגה לך שוב את המסמך א.צ. 20. תאמר לי כמה נקבע כי על העירייה לשלם עבור הוצאות השמאי של
- 740 אמסלם?



- 741 ת: א.צ. 20 אמסלם כותב יזוכה 150 אלף שח וראיתי מסמך שהראית לי שרועי אומר שלא צריך לשלם, אני לא
- 742 יודע מה היה הסיכום. אמסלם כותב בד.ק. 1 תשלום של 55,000 יהיה יותר מהוגן, לא יודע מתי הוא כתב ואיך
- 743 זה נגמר.
- 744 ש: אז נוצר פה פער של כמה? כמה בסופו של דבר שילם בפועל אמסלם לשמאי אורמן?
- 745 ת: את לא צריכה אותי בתור מחשבוני. ממסמך ניר אדרי 4 רועי אומר שלא צריך לשלם שמאי מכריע, אני לא
- 746 יודע אם זיכו אותו ולכן לא יודע אם הפער בים 150 ל55 או בין 0 ל55. לא יודע כמה שילם בפועל.
- 747 ש: מציגה בפניך מסמך המסומן ש.ש. 1.03.15. הסבר.
- 748 ת: חשבונית מס של דן אורמן על שם אלמוג.
- 749 ש: מזה אומר?
- 750 ת: זה אומר שהם שילמו לו את הסכום שכתוב בחשבונית. 116000 כולל מעמ.
- 751 ש: אז אם הם שילמו 116,000 ₪ אז מדוע הוא מקבל מהעירייה 150,000 ₪?
- 752 ת: מהמסמכים שאת מראה לי אי אפשר לדעת כמה אורמן קיבל בפועל, כל מספר יכול להיות, אני לא מכיר
- 753 ולא יודע דבר בעניין הזה. לא יודע אם העירייה או החכ"ר זיכו אותו על הוצאות השמאי. המסמך הרלוונטי
- 754 היחידי מבחינתי הוא ניר אדרי 4 שבו רועי אומר שהוא לא צריך לקבל החזר הוצאות שמאי, אין לי מושג בפועל
- 755 אם הוא קיבל או לא.
- 756 ש: עפ מסמך זה אנו רואים כי אמסלם שילם לבסוף לדן אורמן 100,000 ₪ בלבד ולא כמו שראינו במסמך
- 757 הקודם שנתנה לו העירייה 150,000 ₪. הסבר כיצד זה ייתכן.
- 758 ת: המסמך א.צ. 20 הוא לא אסמכתא לזה שהעירייה או חכ"ר נתנה לאמסלם זיכוי של 150,000 ₪. אדרבא
- 759 במסמך של רועי נראה כי לא נתנה לו כלום, ושוב אין לי ידיעה בנושא.
- 760 ש: מציגה לך מסמך המסומן ניר אדרי 17.03.02. הסבר תוכנו.
- 761 ת: מכתב של רועי לאגף תכנוני שבו מבקש להביא עדכון לטבלת הקצאות בגלל שינוי בעלויות הרשומות בזמן
- 762 שחלף.
- 763 ש: מה הייתה מעורבות רועי בר בנושא?
- 764 ת: אין לי מושג.
- 765 ש: מה הייתה מעורבותך?
- 766 ת: לא הייתה לי מעורבות.
- 767 ש: מדובר על רישום פרצלציה מתחם צוריאל, רועי כותב בפסקה האחרונה: "אודה לך באם תביאי העדכון
- 768 הנ"ל לאישור ועדת המשנה הקרובה ללא חליך הפקדה על מנת שאוכל לסיים את רישום התכנית..." מדוע
- 769 רועי מפעיל לחץ על גברת גרין?
- 770 ת: הוא פונה אליה בנימוס, הוא פונה אליה כי תפקידו לרשום את הפרצלציה.
- 771 ש: מי ממונה משרד בר על פרצלציה?
- 772 ת: רועי.
- 773 ש: מציגה לך מסמך המסומן ניר אדרי 3.03.02 מכתב מיום ה21.08.11 של רועי בר למילה ברשף. הסבר
- 774 תוכנו.
- 775 ת: מסמך שממשיך את ניר אדרי 4 אז רועי מוציא את ההנחיות לביצוע בהתאם לאישור ראש העיר.
- 776 ש: מדוע רועי בר מתערב בנושאים הכתובים במסמך? מזה עניינו?



777 ת: זה המשך הטבעי של ניר אדרי 4, תשאלו אותו. לא יודע. אני מעריך שזה בגלל שמדובר בנושא הסכמי ששני
778 הצדדים הסמיכו אותו לטפל בו.
779 ש: מאיפה את היודע ששני הצדדים הסמיכו אותו ?
780 ת: נראה ככה מהמסמכים, שאמסלם פונה אליו כיועמש העירייה, כולם מתייחסים אליו כפיבוט של העניין.
781 אין לי ידיעה אישית אם זאת השאלה.
782 ש: לאור מה שהצגתי בפניך ומחומר החקירה אנו רואים התערבות של רועי בר בנושא שכר הטרחה למרות
783 שישנו הסכם שחור על גבי לבן בינם. מדוע בסופו של דבר שולם שכר טרחה לדן אורמן כ-50,000 ₪ פחות
784 ממה שהוסכם מלכתחילה ?
785 ת: אין לי שמץ של מושג, לא מכיר את הסוגייה של דן אורמן.
786 ש: מדוע רועי בר מתערב בנושא פרטי בין אמסלם לשמאי דן אורמן כאשר הוא יועמש העירייה ?
787 ת: אין לי מושג.
788 אני אומרת לך שאסור לך לדבר עם המעורבים בפרשה בנוגע לתוכן הדברים שנאמרו בחקירה וכי מעשה שכזה
789 עלול להוות שיבוש מהלכי חקירה, עבירה בגינה נקבעו עונשים בחוק.
790
791 זו הודעתי שהוקראה בפני ואושרה בחתימתי.

סיום גביית ההודעה: 17:10

15/3/15
 (הוצא חוקר) - שעה 64 לפתח באסוף אסרון
 (היחסים) א.ז. 17.12.14 9/12/14 . רואי נאיתק
 'נניח' א.ז. 'ני' ו'אין' ש'א' א'ל' 13
 (א'י'ז'י'ע'ר)

חתימת גובה ההודעה | امضاء متسلم الافادة

חתימת החשוד | امضاء المشبوه/المشبوحة



יחידה: זרוע חקירות יאכב
 תאריך: 02/03/2015
 מספר תיק: פ.א. 254105 / 2012
 מס' תיק מסוף: 400 - 459 - 12 - 0

טופס ידוע חשוד בדבר זכויותיו- בטרם חקירה

זכותך לא לומר דבר, דברייך יתועדו ועשויים לשמש כראיה בבית משפט, ואולם דע כי בית משפט יוכל להביא בחשבון את שתיקתך.
 זכותך להיוועץ בעורך דין לפני חקירתך, בכפוף למגבלות הקבועות בחוק וזכותך להיוועץ בסניגור ציבורי אם אתה זכאי לכך על פי חוק.

You have the right to say nothing. what ever you do say will be documented and may be used as evidence in court, but know that a court might take your silence under consideration.

You have the right to counsel before your investigation, subject to the limitations dictated by law and you have the right to consult a public defender if you are entitled to it by law.

من حقك ان لا تقول شي, كل ما تقول سوف يوثق وقد يستعمل كدليل في المحكمة. لكن يجب ان تعرف ان المحكمة قد تأخذ بعين الاعتبار. من حقك الاستشارة بمحامي قبل التحقيق وذلك حسب ما ينصه القانون. ومن حقك الاستشارة بمحامي العام لانه يحق لك ذلك حسب القانون.

הריני מאשר בחתימת ידי קבלת מסמך זה

פרטי החשוד:

שם פרטי	שם האב	שם הסב	שם משפחה	ת"ז	כתובת	חתימה
אופיר	צבי		ארגמן	025768375	תל אביב -יפו. רחוב אוארבך 2	

פרטי החוקר:

מס' אישי	שם פרטי	שם משפחה	תפקיד	תאריך	חתימה
1136118	טליה	סוסן	חוקר	02/03/2015	



משרד המשפטים

מסמך זה הינו העתק שנסרק בשלמותו ביום ובשעה המצוינים,
בסריקה ממוחשבת מהימנה מהמסמך המצוי בתיק,
בהתאם לנוהל הבדיקות במשרד המשפטים.
על החתום

משרד המשפטים (חתימה מוסדית).