



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"פ 10115-09-19 מדינת ישראל ואח' נ' אור ואח'

לפני כבוד השופטת דנה אמיר

המאשימה מדינת ישראל

נגד

- הנאשמים
1. ענבל אור
 2. דרור גלעדי
 3. אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ
 4. מרום סיטי בע"מ
 5. גריני סיטי בע"מ
 6. אור בקונגרס בע"מ
 7. מציצים נדל"ן בע"מ

נוכחים:

ב"כ המאשימה – עו"ד טפת מויאל רוטשילד, עו"ד טל-יה קליין פרג', עו"ד רוי גורדון ומתמחה מעיין יוחאי
 ב"כ הנאשמות 7-3 – עו"ד אורית חיון

גזר דין בעניין הנאשמות 7-3

תמצית כתב האישום

1. הנאשמות 7-3 (להלן יחדיו: "החברות הנאשמות") הורשעו על יסוד הודאת נציגן, עו"ד איתן ארז, אשר מונה על ידי בית המשפט המחוזי כמנהל מיוחד ומפרק של החברות הנאשמות (להלן: "המפרק"), בביצוע העבירות המיוחסות להן בכתב האישום המתוקן מיום 14.5.2020 (להלן: "כתב האישום") כמפורט להלן:
- הנאשמת 3** (להלן: "הנאשמת 3/אור סיטי"): ארבע עשרה עבירות לפי סעיף 117(ב) לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 (להלן: "חוק מע"מ"), עשרים ושמונה עבירות לפי סעיף 117(ב) לחוק מע"מ, ארבע עשרה עבירות לפי סעיף 117(ב) לחוק מע"מ, ריבוי עבירות לפי סעיף 117(ב) ביחד עם סעיף 117(ב) לחוק מע"מ, ריבוי עבירות לפי סעיף 117(ב) ביחד עם סעיף 117(ב) לחוק מע"מ, שתי עבירות לפי סעיף 220(2) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961 (להלן: "פקודת מס הכנסה"), שלוש עבירות לפי סעיף 220(4) לפקודת מס הכנסה, שלוש עבירות לפי סעיף 220(5) לפקודת מס הכנסה, ריבוי עבירות לפי סעיף 2(א) ביחד עם סעיפים 2(ג), 7(א), 23(א), 23(א) ו-23(ב) הכל ביחד עם סעיף 23(ו) לחוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 (להלן: "חוק הגנת הצרכן").
- הנאשמת 4** (להלן: "הנאשמת 4/מרום סיטי"): בריבוי עבירות לפי סעיף 117(ב) לחוק מע"מ, ריבוי עבירות לפי סעיף 117(ב) לחוק מע"מ, ריבוי עבירות לפי סעיף 117(ב) לחוק מע"מ, וארבע עבירות לפי סעיף 117(א) לחוק מע"מ, אחת עשרה עבירות לפי סעיף 117(א) לחוק מע"מ, שישים וארבע עבירות לפי סעיף 117(א) לחוק מע"מ, שלוש עבירות לפי סעיף 415 סיפה לחוק העונשין, תשל"ז-1977 (להלן: "חוק העונשין") ועבירה לפי סעיף 416 לחוק העונשין.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"פ 10115-09-19 מדינת ישראל ואח' נ' אור ואח'

הנאשמת 5 (להלן: "הנאשמת 5/גריני סיטי"): ריבוי עבירות לפי סעיף 117(ב)(1) לחוק מע"מ, ריבוי עבירות לפי סעיף 117(ב)(6) לחוק מע"מ וריבוי עבירות לפי סעיף 117(ב)(8) לחוק מע"מ.
הנאשמת 6 (להלן: "הנאשמת 6/אור בקונגרס"): ריבוי עבירות לפי סעיף 117(ב)(1) ביחד עם סעיף 117(ב)(2)(3) לחוק מע"מ, ריבוי עבירות לפי סעיף 117(ב)(6) ביחד עם סעיף 117(ב)(2)(3) לחוק מע"מ וריבוי עבירות לפי סעיף 117(ב)(8) ביחד עם סעיף 117(ב)(3).
הנאשמת 7 (להלן: "הנאשמת 7/מציצים"): ריבוי עבירות לפי סעיף 117(ב)(1) ביחד עם סעיף 117(ב)(2)(3) לחוק מע"מ, ריבוי עבירות לפי סעיף 117(ב)(6) ביחד עם סעיף 117(ב)(2)(3) לחוק מע"מ וריבוי עבירות לפי סעיף 117(ב)(8) ביחד עם סעיף 117(ב)(3) לחוק מע"מ.

2. על פי הנטען בחלק הכללי לכתב האישום, הנאשמת 1 (להלן: "ענבל אור"), פעלה בשוק הנדל"ן והמגורים בישראל באמצעות קבוצת חברות בשליטתה, וביניהן החברות הנאשמות 3-7, וניהלה אותן בכל שנות פעילותן. בחלק הכללי נטען כי נאשם 2 (להלן: "דרור גלעדי") הועסק כסמנכ"ל כספים בחברת אור סיטי, ושימש כמנהל כספים בפועל בקבוצת החברות. על פי החלק הכללי הנאשמת 3 **אור סיטי** היא חברה פרטית שפעלה בין השנים 2005-2016, ובתקופה זו הייתה ענבל אור בעלת המניות היחידה בה. הנאשמת 4 **מרום סיטי** היא חברה פרטית שפעלה בין השנים 2008-2016, והחל משנת 2013 הייתה בבעלות אור סיטי. הנאשמת 5 **גריני סיטי** היא חברה פרטית שפעלה בין השנים 2012-2014, והחל מאמצע שנת 2012 הייתה בבעלות אור סיטי. הנאשמת 6 **אור בקונגרס** היא חברה פרטית שפעלה בין השנים 2014-2016, ובכל תקופת פעילותה הייתה בבעלות אור סיטי. הנאשמת 7 **מציצים** היא חברה פרטית שפעלה בין השנים 2008-2016, ובתקופה זו הייתה בבעלות אור סיטי.

3. על פי המפורט בחלק הכללי, החברות הנאשמות, שהיו על פי הנטען בניהולה של ענבל אור, ארגנו קבוצות רכישה לרכישת זכויות במקרקעין לטובת הקמת פרויקטים המיועדים לדור, והיו חלק מקבוצות רכישה בשיעורי החזקה שונים, לעתים לתקופות זמן קצרות, כמפורט באישומים.

4. על פי **האישום הראשון**, בעניין הנאשמת 3 **מרום סיטי**, לאחר שרכשה מרום סיטי במהלך שנת 2014 קרקעות ברחוב חורוגין ברמת גן, קידמה מרום סיטי פרויקט בנייה בדרך של גיבוש קבוצת רכישה עתידית אליה הצטרפו חמישים ושמונה לקוחות (להלן: "פרויקט חורוגין"). בהמשך לכך קיבלה מרום סיטי תקבולים בגין מכירת הקרקע בסך כולל של 30,382,956 ₪ שהמע"מ הנובע מהם הוא בסך 4,634,688 ₪.

5. מרום סיטי הייתה מודעת לכל הפחות לכך שהיה עליה להוציא חשבוניות על שמה על סך 8,525,956 ₪ שהמע"מ הנובע מהן הוא בסך 1,300,570 ₪, אך בפועל הוציאה חשבוניות על סך 5,940,000 ₪ שהמע"מ הנובע מהן הוא בסך 906,102 ₪. כתוצאה מכך לא דיווחה מרום סיטי למנהל מע"מ בדוחותיה התקופתיים, במודע, על מלוא עסקאותיה בסך שאינו נופל מ-2,585,956 ₪ שהמע"מ שהושמט בגינן אינו נופל מ-394,468 ₪. בעשותה כאמור מסרה מרום סיטי דוח הכולל ידיעה כוזבת, ניהלה פנקסי חשבונות כוזבים והשתמשה בכל מרמה ותחבולה במטרה להתחמק מתשלום מס.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"פ 10115-09-19 מדינת ישראל ואח' נ' אור ואח'

6. על פי האישום השני בעניין הנאשמת 5 גריני סיטי, לאחר שרכשה גריני סיטי את מלוא הזכויות בקרקע עליה מבנה להריסה ברחוב ז'בוטינסקי ברמת גן, פעלה לקידום פרויקט בנייה לבניית בניין חדש על דרך של גיבוש קבוצת רכישה עתידית אליה הצטרפו שישים לקוחות (להלן: "פרויקט ז'בוטינסקי 102"). בהמשך לכך קיבלה גריני סיטי תקבולים בגין מכירת הקרקע ודמי תיווך בסך כולל של 24,048,653 ₪ שהמע"מ הנובע מהם הוא בסך 3,317,056 ₪. בגין תקבולים אלה היה על גריני סיטי להוציא חשבוניות, אך בפועל הוציאה גריני סיטי חשבוניות על סך 20,236,134 ₪ בלבד שהמע"מ הנובע מהן הוא בסך 2,791,191 ₪. הגם שגריני סיטי היא זו שתיווכה ומכרה את הזכויות, גם אור סיטי הוציאה חשבוניות על סך 3,457,208 ₪ שהמע"מ הנובע מהן הוא בסך 476,856 ₪ בגין עסקאות פרויקט זה.

7. כתוצאה מכך לא דיווחה גריני סיטי למנהל מע"מ בדוחותיה על מלוא עסקאותיה בסך של 355,311 ₪ שהמע"מ שהושמט בגינן הוא בסך 49,008 ₪, וזאת בקיזוז העסקאות שדווחו באור סיטי בגין הפרויקט. בעשותה כאמור מסרו גריני סיטי ואור סיטי דוח הכולל ידיעה כוזבת, ניהלו פנקסי חשבונות כוזבים והשתמשו בכל מרמה ותחבולה, והכל במטרה שגריני סיטי תתחמק מתשלום מס.

8. על פי האישום השלישי בעניין הנאשמת 3 אור סיטי, בשנת 2009 הקנתה חברה פרטית לאור סיטי אופציה לרכישת זכויות בקרקע תמורת 1,800,000 ₪. בתקופה שבין חתימת הסכם האופציה ועד ליום 9.5.2010 פעלה אור סיטי לקידום פרויקט בנייה במסגרתו עתיד היה להיבנות על הקרקע בניין חדש בדרך של גיבוש קבוצת רכישה ומינוי נאמן לקבוצת הרכישה לטובת רכישת הקרקע על ידה ומימוש הפרויקט (להלן: "פרויקט אור על הפארק"). ביום 9.5.2010 או בסמוך לכך הצליחה אור סיטי לצרף שישים ושישה לקוחות לקבוצת הרכישה העתידית. אור סיטי קיבלה דמי סיחור אופציה בסך 6,017,979 ₪ שהמע"מ הנובע מהם הוא 830,066 ₪. בגין דמי הסיחור הייתה חייבת אור סיטי להוציא לחברי הקבוצה חשבוניות על שמה. לאחר יום 9.5.2010 פעלה אור סיטי להמחאת זכויותיה העתידיות בקרקע, ובתקופה זו קיבלה בגין המחאת הזכויות סך של 23,704,279 ₪ שהמע"מ הנובע מהן הוא 3,269,556 ₪. בגין תקבולים אלה היה על אור סיטי להוציא ללקוחות המצטרפים חשבוניות. במקביל להסכמי סיחור האופציה והמחאת הזכויות חתמו אור סיטי וחברי הקבוצה על הסכמי תיווך במסגרתם התחייב כל אחד מחברי הקבוצה לשלם לאור סיטי תשלום עבור שירותי תיווך כמפורט בהסכמים. אור סיטי קיבלה דמי תיווך בסך 3,723,299 ₪ שהמע"מ הנובע מהם הוא בסך 513,558 ₪, והיה עליה להוציא לחברי הקבוצה חשבוניות.

9. מהמתואר לעיל עולה כי בתקופה הרלוונטית היה על אור סיטי להוציא בגין פרויקט "אור על הפארק" חשבוניות על סך 33,445,557 ₪ שהמע"מ הנובע מהן הוא בסך 4,613,180 ₪, ובפועל הוצאו חשבוניות על סך 13,008,402 ₪ שהמע"מ הנובע מהן הוא 1,794,262 ₪. כתוצאה מכך בדוחות התקופתיים של אור סיטי לא דיווחה אור סיטי על מלוא העסקאות שביצעה בסך 20,437,155 ₪ והמע"מ שהושמט בגינן הוא בסך 2,818,918 ₪. בעשותה כאמור מסרה אור סיטי דוח הכולל ידיעה כוזבת, ניהלה פנקסי חשבונות כוזבים והשתמשה בכל מרמה ותחבולה במטרה להתחמק מתשלום מס.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"פ 10115-09-19 מדינת ישראל ואח' נ' אור ואח'

10. על פי האישום הרביעי, בעניין הנאשמת 7 מציצים, ביום 22.5.2008 הקנו הבעלים של זכויות חכירה ברחוב הירקון וברחוב הושע בתל אביב-יפו למציצים אופציה לרכישת זכויותיהם בקרקע תמורת 2,200,000 ש"ח. על אחת משתי החלקות היה בניין המיועד להריסה. בתקופה שבין חתימת הסכמי האופציה ועד ליום 8.9.2008 פעלה מציצים לקידום פרויקט בנייה במסגרתו עתיד היה להיבנות על הקרקע בניין חדש בדרך של גיבוש קבוצת רכישה עתידית אשר תרכוש חלקים מהקרקע לצורך יזום והקמת הפרויקט. בתקופה זו הצליחה מציצים לצרף עשרים ושלושה לקוחות לקבוצת הרכישה העתידית. ביום 8.9.2008 או בסמוך לכך, נחתמו מספר חוזים לממכר הקרקע וסיחור האופציות. בתקופה הרלוונטית קיבלה מציצים שכר משיווק בסך 14,632,114 ש"ח שהמע"מ הנובע ממנו הוא בסך 1,963,617 ש"ח בגינו היה עליה להוציא חשבונית.

11. בפועל, הוציאה מציצים חשבוניות על סך 6,066,722 ש"ח שהמע"מ הנובע מהן הוא בסך 814,149 ש"ח. כתוצאה מכך בדוחותיה התקופתיים של מציצים לא דיווחה מציצים על מלוא העסקאות שביצעה בסך 8,565,392 ש"ח והמע"מ שהושמט בגינן הוא בסך 1,149,468 ש"ח. בעשותה כאמור מסרה מציצים דוח הכולל ידיעה כוזבת, ניהלה פנקסי חשבונות כוזבים והשתמשה בכל מרמה ותחבולה במטרה להתחמק מתשלום מס.

12. על פי האישום החמישי, בעניין הנאשמת 3 אור סיטי, בסמוך ליום 2.6.2011 הגיעו בעלי קרקע ברחוב ארלוזורוב 13 ברמת גן להסכמה בנוגע לאפשרות שאור סיטי תרכוש מהם את הקרקע וחתמו על הסכם אקסקלוסיביות שלא לנהל משא ומתן על הקרקע למשך 30 יום (להלן: "הסכם האקסקלוסיביות"). בתקופה שבין חתימת הסכם האקסקלוסיביות ועד 29.8.2011 פעלה אור סיטי לשיווק וקידום פרויקט בנייה בדרך של גיבוש קבוצת רכישה עתידית ומינוי נאמן לשם כך, וצרפה עשרים ושישה לקוחות. ביום 29.8.2011 נחתמו מספר חוזים הרלבנטיים לממכר הקרקע ושיווק הזכויות בה. בתקופה הרלבנטית קיבלה אור סיטי שכר משיווק ודמי תיווך בסך 4,513,951 ש"ח שהמע"מ הנובע ממנו בסך 622,614 ש"ח בגינו היה עליה להוציא חשבונית. בנוסף, קיבלה אור סיטי תקבולים בגין המחאת זכויותיה בקרקע ודמי תיווך בסך 11,122,539 ש"ח שהמע"מ הנובע ממנו בסך 1,534,143 ש"ח בגינם היה עליה להוציא חשבונית. בסך הכל, היה על אור סיטי להוציא חשבוניות בסך 15,636,490 ש"ח שהמע"מ הנובע הוא בסך 2,156,757 ש"ח.

13. בפועל, הוציאה אור סיטי חשבוניות בסך 3,270,635 ש"ח שהמע"מ הנובע ממנו הוא בסך 464,593 ש"ח. כתוצאה מכך בדוחותיה התקופתיים אור סיטי לא דיווחה אור סיטי על מלוא העסקאות שביצעה בסך 12,365,855 ש"ח והמע"מ שהושמט בגינן הוא בסך 1,122,539 ש"ח. בעשותה כאמור מסרה אור סיטי דוח הכולל ידיעה כוזבת, ניהלה פנקסי חשבונות כוזבים והשתמשה בכל מרמה ותחבולה במטרה להתחמק מתשלום מס.

14. על פי האישום השישי, בעניין הנאשמת 6 אור בקונגרס, אור בקונגרס פעלה לשיווק וקידום פרויקט בנייה במסגרתו יבנה על הקרקע בניין חדש ובו חמישים יחידות דיור (להלן: "פרויקט אור בקונגרס") בדרך של גיבוש קבוצת רכישה עתידית ומינוי נאמן לקבוצת הרכישה לטובת רכישת הקרקע ומימוש הפרויקט, וצרפו שישה לקוחות. ביום 16.2.2014 או בסמוך לכך נחתמו מספר חוזים הרלבנטיים לממכר הקרקע ושיווק הזכויות בה. התמורה שבעלי הזכויות בקרקע היו זכאיים לקבל



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"פ 10115-09-19 מדינת ישראל ואח' נ' אור ואח'

בגין חלקם של ששת הלקוחות בשלב זה הייתה גבוהה מהתמורה המצטברת מלקוחות אלה ולכן לא נצמח לאור בקונגרס שכר משיווק.

15. לאחר יום 16.2.2014 פעלה אור בקונגרס למכירת זכויותיה העתידיות בקרקע וקיבלה תקבולים בגין המחאת זכויותיה בסך 21,768,471 ₪ שהמע"מ הנובע ממנו בסך 3,320,614 ₪ בגינם היה עליה להוציא חשבונית. הגם שאור בקונגרס שיווקה והמחאתה זכויות בקרקע, גם אור סיטי הוציאה חשבוניות בסך 5,212,293 ₪ שהמע"מ הנובע מהן בסך 789,664 ₪. כתוצאה מכך, בדוחותיה התקופתיים לא דיווחה אור בקונגרס על מלוא העסקאות שביצעה בסך 16,256,735 ₪, והמע"מ שהושמט בגינן הוא בסך 2,484,549 ₪, וזאת בקיזוז העסקאות שדווחו באור סיטי בגין הפרויקט. בעשותה כאמור מסרה אור סיטי דוח הכולל ידיעה כוזבת, ניהלה פנקסי חשבונות כוזבים והשתמשה בכל מרמה ותחבולה במטרה להתחמק מתשלום מס.

16. על פי האישום השביעי, בעניין הנאשמת 3 אור סיטי, אור סיטי פעלה לשיווק וקידום פרויקט בנייה במסגרתו יבנה על הקרקע בניין חדש ובו מאה שלוש ושתיים יחידות דיור (להלן: "פרויקט ז'בוטינסקי 104") בדרך של גיבוש קבוצת רכישה עתידית ומינוי נאמן לקבוצת הרכישה לטובת רכישת הקרקע ומימוש הפרויקט, וצרפה שישים לקוחות. ביום 18.3.2012 או בסמוך לכך נחתמו מספר חוזים הרלבנטיים לממכר הקרקע ושיווק הזכויות בה. בתקופה הרלבנטית קיבלה אור סיטי שכר משיווק בסך 6,683,500 ₪ שהמע"מ הנובע ממנו בסך 921,862 ₪, בגינו עליה להוציא חשבונית. בנוסף, קיבלה אור סיטי תקבולים בגין המחאת זכויותיה בקרקע בסך 27,093,969 ₪ שהמע"מ הנובע ממנו בסך 3,737,099 ₪. בגין תקבולים אלה היה על אור סיטי להוציא חשבונית. בסך הכל, היה על אור סיטי להוציא חשבוניות בסך 33,777,469 ₪ שהמע"מ הנובע הוא בסך 4,658,961 ₪.

17. בפועל, הוציאה אור סיטי חשבוניות בסך 12,652,565 ₪ בלבד שהמע"מ הנובע ממנו הוא בסך 1,745,181 ₪. על אף שאור סיטי מכרה את הזכויות בקרקע גם גריני סיטי הוציאה חשבוניות בסך 355,500 ₪, שהמע"מ הנובע מהן בסך 54,229 ₪. כתוצאה מכך בדוחותיה התקופתיים אור סיטי לא דיווחה אור סיטי על מלוא העסקאות שביצעה בסך 20,769,404 ₪, והמע"מ שהושמט בגינן הוא בסך 2,859,551 ₪. בעשותה כאמור מסרה אור סיטי דוח הכולל ידיעה כוזבת, ניהלה פנקסי חשבונות כוזבים והשתמשה בכל מרמה ותחבולה במטרה להתחמק מתשלום מס.

18. האישום השמיני נוגע רק לעניינה של ענבל אור ולא לחברות הנאשמות.

19. על פי האישום התשיעי בעניין הנאשמת 4 מרום סיטי, ביום 19.6.2014 נשלחה למרום סיטי הודעה מרשות המסים על ביטול רישומה כעוסק במרשמי מע"מ החל מיום 24.7.2014 (להלן: "סגירת תיק החברה"). בתקופה שבין ספטמבר 2014 ועד ספטמבר 2015, למעט חודשים מרץ ואפריל, הוציאה מרום סיטי חשבוניות לחברי קבוצת רכישה בשורת פרויקטים, בסך של 12,149,807 ₪, והמע"מ הנובע מהן בסך 1,853,359 ₪. בעשותה כאמור הוציאה מרום סיטי חשבוניות מבלי שהייתה זכאית לעשות כן וכן לא הגישה במועד למנהל מע"מ אחד עשר דוחות תקופתיים הכוללים את העסקאות בגינן הוצאו החשבוניות ולא שילמה את המע"מ הנובע מהן.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"פ 10115-09-19 מדינת ישראל ואח' נ' אור ואח'

20. על פי האישום העשירי בעניין הנאשמת 3 אור סיטי : בשנים 2014 - 2015 מימנה אור סיטי רכישות פרטיות של ענבל אור בסכום שאינו נופל 934,823 ₪ שהמע"מ הנובע מהן בסך 142,600 ₪. אור סיטי כללה את הרכישות הפרטיות כהוצאה לצרכי מס הכנסה בספריה וכתשומה לצרכי מע"מ, הגם שאין המדובר בהוצאות אשר שימשו בייצור הכנסה של אור סיטי או לצרכי אור סיטי ושימושה. בתקופה הרלבנטית כללה אור סיטי בדיווחיה התקופתיים למנהל מע"מ את מס התשומות הנובע מהחשבוניות שהתקבלו בגין הרכישות הפרטיות. אור סיטי אף כללה בדו"ח השנתי לשנת המס 2014 הוצאות בסך 500,717 ₪ מהרכישות הפרטיות. בעשותה כאמור ניהלה אור סיטי פנקסי חשבונות כוזבים, מסרה תרשומת כוזבת בדו"ח והשתמשה בכל מרמה ותחבולה, במזיד במטרה להתחמק מתשלום מס.

21. על פי אישום אחד עשר בעניין הנאשמת 3 אור סיטי, בפרויקט אור על הפארק נרשמו לזכותה של ענבל אור זכויות אשר הקנו לה זכות עתידיה לקבלת מספר דירות וביניהן דירת פנטהאוז בפרויקט (להלן: "הדירה"). רכישת הזכויות בדירה בסך של לפחות 2,704,820 ₪ מעלות הרכישה בוצעה במימון אור סיטי ומהווה קבלת דיבידנד על ידי ענבל אור, החייב בתשלום מס הכנסה. אור סיטי לא רשמה בספרי הנהלת החשבונות את חלוקת הדיבידנד לענבל אור, ולא דיווחה בדוחותיה השנתיים לשנים 2011-2014 על חלוקת הדיבידנד כאמור. בעשותה כאמור, ניהלה אור סיטי ניהלה אור סיטי פנקסי חשבונות כוזבים, מסרה תרשומת כוזבת בדו"ח והשתמשה בכל מרמה עורמה ותחבולה, במזיד ובכוונה לעזור לאחר להתחמק מתשלום מס.

22. האישום השניים עשר נוגע רק לעניינה של ענבל אור ולא לעניינן של החברות הנאשמות.

23. על פי האישום השלושה עשר בעניין הנאשמת 4 מרום סיטי, ביום 13.4.2015 הקנתה חברה פרטית לחברת מגדלאור אופציה לרכישת קרקע ברחוב הגדוד העברי 20 בתל אביב. נטען כי בתקופה שבין חתימת הסכם האופציה ועד ליום 8.9.2015 פעלו ענבל אור וחברת מגדלור לקידום פרויקט בנייה בדרך של גיבוש קבוצת רכישה ומינוי נאמן לקבוצת הרכישה לטובת רכישת הקרקע ומימוש הפרוייקט. הלקוחות חגי אלון, ירין אמרוסי, ראובן סולימאן וברוך וזהבה גולדהרט (להלן: "הלקוחות") הצטרפו לקבוצת הרכישה, וחתמו על מספר חוזים כמו כלל חברי הקבוצה. על פי מערכת החוזים, תשלומי חברי קבוצת הרכישה היו אמורים להיות משולמים באמצעות המחאות לפקודת הנאמן (למעט דמי הצטרפות), ולהיות מוחזקים בחשבון הנאמנות, כשהסמכות הבלעדית לביצוע תשלומים מחשבון הנאמנות לצורך רכישת הקרקע ומימוש הפרוייקט מצויה בידי הנאמן.

24. באישום נטען כי ענבל אור פנתה לחגי אלון, ירין אמרוסי וראובן סולימאן וביקשה מהם לבצע העברה בנקאית לחשבון מרום סיטי חלף המחאה בסכום זהה שנתנו קודם לנאמן. לקוחות אלה העבירו את הסכומים שהתבקשו לחשבון הבנק של מרום סיטי על סמך מצגים כוזבים שנטען שהציגה להם ענבל אור. חגי אלון העביר סך של 540,000 ₪, ירין אמרוסי העביר סך של 857,686 ₪, ראובן סולימאן סך של 400,000 ₪, הסכום הכולל שהועבר הוא 1,797,868 ₪. בעשותה כאמור, קיבלה מרום סיטי דבר במרמה בנסיבות מחמירות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"פ 10115-09-19 מדינת ישראל ואח' נ' אור ואח'

25. בנוסף, על פי האישום, ביום 27.8.2015 או בסמוך לכך פנו ברוך וזהבה גולדרט לענבל אור בבקשה לא לפדות במועד המחאה בסך 133,193 ₪ שנתנו לפקודת הנאמן עבור רכישת הקרקע ומועד פירעונה היה ליום 27.8.2015, בטענה שאין די כסף בחשבונם. על פי הנטען באישום, ענבל אור הסכימה לבקשה, אך התנתה זאת בכך שיבצעו העברה בנקאית על אותו הסכום לחשבון מרום סיטי, תוך שידעה בעת שהסכימה כי אין לה סמכות להסכים שלא לפדות את המחאה, וניצלה את טעותם של בני הזוג גולדרט על מנת לקבל את הכספים לחשבון הבנק של מרום סיטי. בני הזוג גולדרט פעלו כאמור ביום 1.9.2015. בעשותה כאמור, קיבלה מרום סיטי דבר בתחבולה דבר תוך ניצול מכוון של טעותם של בני הזוג גולדרט. כתוצאה מהאמור, קיבלה מרום סיטי סך של 1,930,879 ₪ בניגוד למערכת החוזים בין חברי קבוצת הרכישה ובינם לבין הנאמן, ללא ידיעתו והסכמתו של הנאמן. כתוצאה מהמעשים לא היו בידי הנאמן מספיק כספים לצורך תשלום לבעלי הקרקע בהתאם להסכם המכר, וחברי קבוצת הרכישה נאלצו לשלם סכומים נוספים מעבר לסכומים אליהם התחייבו מראש.

26. **האישום הארבע עשר** נוגע לעניינם של ענבל אור ודרור גלעדי ולא לעניינן של החברות הנאשמות.

27. על פי **האישום החמישה עשר** בעניין הנאשמת 3 **אור סיטי**, בין התאריכים 9.2.2012 – 9.4.2016 פרסמה אור סיטי מגוון פרסומים במדיה הכתובה ביחס לשבעה אתרים בגוש דן בהם הזמינה ציבור צרכנים לרכוש דירות בנוסח המפורט באישום, תוך שהסתירה כי הפרסומים מתייחסים לארגון קבוצת רכישה לרכישת מקרקעין, פרט מהותי לעסקה. בנסיבות אלה יצרה אור סיטי מצג כוזב בפרסומת לעניין טיב, סוג ומהות העסקה המוצעת, בכך שעסקה הוצגה באופן בלתי נכון לצרכנים כעסקה למכירת דירה באופן רגיל מקבלן. בעשותה כאמור ביצעה אור סיטי מעשים העלולים להטעות צרכן בטיב, סוג ומהות העסקה שהינם עניינים מהותיים בעסקה.

הסדר הטיעון

28. בין החברות הנאשמות 3-7 באמצעות נציגן, המפרק עו"ד איתן ארז, והמאשימה נערך הסדר טיעון. על פי הסדר הטיעון החברות הנאשמות 3-7 מצויות בהליך של פירוק בעקבות צו פירוק שניתן על ידי בית המשפט המחוזי ביום 1.8.2016, ועו"ד איתן ארז מונה כמנהל מיוחד של הנאשמות וכמפרק קבוצת חברות בקבוצת ענבל אור. בהסדר הטיעון הוסכם כי החברות הנאשמות 3-7 יודו בעובדות כתב האישום, יורשעו, והצדדים יעתרו במשותף להשתתף קנס כספי סמלי בסך 1,000 ₪ על כל אחת מהן.

29. הסדר הטיעון (דא/1) הוצג לבית המשפט ביום 28.7.2020. לאחר שמיעת טענות הצדדים, בהחלטתי שבפרוטוקול מיום 4.1.2021 מצאתי לקבל את הודיית החברות הנאשמות באמצעות המפרק בביצוע העבירות המיוחסות להן בכתב האישום, וכן לגזור את דינן כבר עתה, טרם סיום משפטם של הנאשמים 1 ו-2 שלא הודו, בהתאם להוראות סעיף 155 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], תשמ"ב – 1982, לאור נסיבות מיוחדות המתקיימות במקרה דנן, כמפורט בהחלטה.

תמצית טיעוני הצדדים לעונש



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"פ 10115-09-19 מדינת ישראל ואח' נ' אור ואח'

30. **ב"כ המאשימה** עתרה לאימוץ הסדר הטיעון, הגישה פסיקה לתמיכה בטיעוניה וציינה את החשיבות שבהעמדתם לדין וענישתם של תאגידים בראי האינטרס הציבורי. בקשר לקביעת גובה קנס פלילי לתאגיד הפנתה לפסיקה וציינה כי הקנס אמנם משולם על ידי התאגיד, אך הנפגעים מתשלמו הם בעלי המניות וכי קנס בשיעור גבוה אף עלול להביא תאגיד לחדלות פירעון ובכך לפגוע בנושיו, ועל כן נקבע כי בעת קביעת מתחם ענישה לתאגידים אין לשקול באופן מלא את עיקרון ההלימה.

31. לטענת ב"כ המאשימה, חרף חומרת העבירות, במקרה זה מתקיימות נסיבות חריגות המצדיקות את הענישה המוסכמת, וביניהן מצבן של הנאשמות, שהן חברות בפירוק סופי שסופו הוודאי במחיקתן, כשעל פי נתונים מהמפרק מצבת תביעות החוב המאושרות שהוגשו עולה עשרות מונים על מצבת נכסיהן, ואף טרם נבדקו כל תביעות החוב, כך שצפויה פגיעה בנושים הבלתי מובטחים מכל קנס שייגזר. בהקשר זה הפנתה להנחיית פרקליט המדינה ולפסיקה לפיה השלב הרלבנטי לשקילת השפעת הליך פלילי על הנושים הוא בדרך כלל שלב גזר הדין. בנוסף, הפנתה כערך פרשני להוראות חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי תשע"ח - 2018 אשר חוקק לאחרונה (להלן: "**חוק חדלות פירעון**"), לפיו כיום קנס פלילי הוא בגדר חוב נדחה המקנה עדיפות ברורה לנושי החברה.

32. ב"כ המאשימה ציינה את חשיבות מיהות הנושים הלא מובטחים, והפנתה לכך שבמקרה זה מרביתם לא היו מעורבים בביצוע העבירות, הצטרפו לקבוצות הרכישה ונפגעו מקריסת החברות, וחלקם אף נפגעו מביצוען של העבירות. בנוסף ציינה שהנאשמות הן חברות יחיד פרטיות והנאשמת 1, ענבל אור, אשר ניהלה אותן, עומדת גם היא לדין, וטענה שכשקיימת זהות כמעט מוחלטת בין בעלת המניות לחברות בשליטתה, הערך ההרתעתי שבענישת החברות מוגבל. בנוסף הדגישה כי במקרה זה המדובר בפירוק שאינו רצוני, ואין חשש להתנהלות אסטרטגית בפנייה להליכי פירוק כדי לחמוק מענישה פלילית, וכי לדברי המפרק אף אין היתכנות שבסוף ההליך יעברו כספים לנאשמת 1, ענבל אור. ב"כ המאשימה הפנתה לחיסכון הזמן השיפוטי שבהודיית הנאשמות ועתרה לאימוץ הסדר הטיעון.

33. **ב"כ הנאשמות** הצטרפה לטיעוני המאשימה, עתרה לאימוצו של הסדר הטיעון, וטענה ליחודיות המקרה בכך שלנאשמות מאות נושים לא מובטחים שהם נפגעי עבירה אשר יפגעו מכל קנס שייגזר על הנאשמות. ב"כ הנאשמות הבהירה שוב כי הנאשמות הודו בביצוע העבירות, אך הדגישה את היות החברות בבעלות מלאה של נאשמת 1 ענבל אור, והפנתה גם היא לחוק חדלות פירעון המלמד גם לטענתה על הלך רוחו של המחוקק כיום.

דברי המפרק, נציג הנאשמות

34. המפרק הסביר על אודות מצבה של קופת הפירוק, כשלדבריו, בקופת הפירוק נותר סך של כ- 10,000,000 ₪ המיועד לנושים שאינם מובטחים, שהיו דיירים פוטנציאלים ללא הערת אזהרה לטובתם. עוד ציין כי הגיע להסדר עם רשות המסים במסגרתו שילם על חשבון חובן של החברות הנאשמות סך של כ- 5,000,000 ₪ וכי המדובר בהסרת מחדל מלאה. עובדה זו אושרה על ידי ב"כ המאשימה. לדבריו, בנסיבות הקיימות, ככל שייגזר קנס גבוה על הנאשמות, יהיה בכך כדי להקטין



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"פ 10115-09-19 מדינת ישראל ואח' נ' אור ואח'

באופן ממשי את הדיבידנד לנושים שאינם מובטחים, כשכיום תקוותו היא כי יעמוד על כ – 8%. המפרק עתר גם הוא כי אאמץ את הסדר הטיעון, וטען כי הנושים הם אנשים קשי יום וקורבנות.

דיון והכרעה

35. כאמור, הצדדים הגיעו במקרה זה להסדר טיעון ולפיו עתרו במשותף כי יושת על הנאשמות, שהן חברות בפירוק, קנס סמלי בסך 1,000 ₪ על כל אחת. בע"פ 2021/17 מצגר נ' מדינת ישראל (30.4.2017) (להלן: "עניין מצגר") חזר בית המשפט העליון על המדיניות התומכת באימוץ הסדרי טיעון והדגיש את יתרונותיהם, את האינטרס הציבורי אותו הם משרתים ואת תפקידם הראוי במערכת אכיפת החוק. הכלל הוא כי בית המשפט יטה לכבד הסדר טיעון בין הצדדים ויתערב בו רק מטעמים מוצדקים, לאחר בחינתו במבחן האיזון אשר נקבע בע"פ 1958/98 פלוני נ' מדינת ישראל (25.12.2002). על פי מבחן האיזון על בית המשפט לבחון קיומו של "איזון בין טובת ההנאה הצומחת לנאשמים מן ההסדר לעניין העונש לבין אינטרס הציבור כפי שהוא בא לידי ביטוי בעונש שבית המשפט גוזר" (שם, בעמ' 606).

36. נקבע כי בגדר הבחינה, בית המשפט מוסמך לשקול מהו העונש הראוי בשים לב לשיקולי הענישה על פי תיקון 113 לחוק העונשין, התשל"ז – 1977 (להלן: "חוק העונשין"), לצד יתר השיקולים הרלבנטיים לסוגיית אימוצו של הסדר הטיעון. זאת לאור המדיניות המשפטית אשר הייתה נהוגה אף טרם כניסתו של תיקון 113 לחוק העונשין לתוקף, לפיה על בית המשפט לבחון את העונש המוסכם על פי הסדר הטיעון בהתאם לאמות המידה המקובלות. לצד זאת, בעת הבחינה, אין להתעלם מכך שהשיקולים שבבסיס אימוצו של הסדר טיעון אינם זהים בהכרח לאלה הנשקלים לפי תיקון 113 וכוללים שיקולים נוספים ואחרים (ראו גם ע"פ 512/13 פלוני נ' מדינת ישראל (4.12.2013)).

37. בעת בחינת הענישה המוסכמת, נתתי דעתי לערכים המוגנים שנפגעו ממעשי הנאשמות בקשר לעבירות המס שביצעו, ובכללם ערך השוויון ואמון הציבור בשלטון החוק, כמו גם לחשיבותה של הקופה הציבורית לכלכלת המדינה ולרווחת אזרחיה, ובפרט לציבור הנשען על השירותים הציבוריים. אין ספק כי במקרה זה המדובר בפגיעה ממשית וחמורה בערכים המוגנים, בשים לב לסוג העבירות שבביצוען הורשעו הנאשמות, לשיטתיות שבביצוען ולהיקפן. בנוסף, נאשמת 3, אור סיטי אף הורשעה בביצוע עבירות לפי חוק הגנת הצרכן שעניינן הטעיית צרכנים, ונאשמת 4, מרום סיטי בביצוע עבירות מרמה ותחבולה לפי חוק העונשין. הערכים המוגנים בעבירות המרמה והתחבולה נוגעים לשמירה על אוטונומיית הרצון החופשי, חופש הבחירה והפעולה, ועל האמון וההוגנות. גם הערכים המוגנים בעבירות על חוק הגנת הצרכן נוגעים לשמירה על חופש הבחירה והפעולה בכל הנוגע לחופש ההתקשרות של צרכנים, תוך שמירה מפני הטעייה בלתי הוגנת שלהם, ולשמירה על האמון וההוגנות.

38. על פי הסדר הטיעון אליו הגיעו הצדדים הוסכם על השתת קנס סמלי בלבד ששיעורו אחיד (בסך 1,000 ₪) על כל אחת מהנאשמות. הצדדים אף לא עתרו לקביעת מתחם ענישה בטיעוניהם. בנסיבות אלה, ובראי הפסיקה, בעת בחינה באם לאמץ את העונש המוסכם בהסדר הטיעון, יבחנו העונשים המוסכמים לנאשמות במבחן האיזון, בשים לב לשיקולים הצריכים לעניין, אך מבלי



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"פ 10115-09-19 מדינת ישראל ואח' נ' אור ואח'

להידרש לקביעת מתחם ענישה (ע"פ 8109/15 אביטן נ' מדינת ישראל (9.6.2016) פסקה 8, ותפ"ח (מחוזי ת"א) 31343-04-19 מדינת ישראל נ' אברג'יל (5.4.2020)). חשוב להבהיר כנקודת מוצא בעת בחינת סבירות ההסדר כי מובן שהקנס בשיעור המוסכם, אשר אף הוגדר כ"קנס סמלי", אינו עומד בעיקרון ההלימה שבבסיס תיקון 113 לחוק העונשין בשים לב לעבירות בביצוען הורשעו כל אחת מהנאשמות, חומרתן והיקפן כמפורט לעיל. משאלה הם פני הדברים, אף אינני מוצאת סיבה לבחון באופן ספציפי את העבירות שבוצעו על ידי כל אחת מהחברות הנאשמות לשם ההכרעה אם הקנס המוסכם הוא כזה ההולם את חומרת העבירות.

39. השאלה הצריכה לעניין היא מהם השיקולים שיש לשקול בעת קביעת עונשן של חברות בפירוק כמו בענייננו, והאם נסיבות המקרה דנן מצדיקות את קבלת עתירת הצדדים לגזירת קנס סמלי בראי השיקולים הרלבנטיים.

40. כפי שפירטה ב"כ המאשימה בטיעוניה תוך הפנייה לפסיקה, אין חולק כי קיימת חשיבות ראשונה במעלה בהטלת אחריות פלילית על תאגידי במקרים מתאימים, בראי האינטרס הציבורי, מרכזיותם של תאגידי בפעילות הכלכלית והתחזקות מעמדם, ועל מנת שלא ניתן יהיה לחסות מעשי עבירה תחת מסך המבנה התאגידי (ראו את הסקירה המשפטית הנרחבת על ידי כב' השופטת אגמון-גונן בת"פ (ת"א) 59453-07-19 מדינת ישראל נ' אבי מוטולה (22.7.2020) (להלן: "עניין מוטולה") וההפניות שם גם ביחס לענישה לתאגידי). לצד זאת, בעת קביעת שיעור הקנס לתאגידי לא ניתן לתת לעיקרון ההלימה את מלוא משקלו, כאשר בעת קביעתו יש לתת את הדעת גם לפגיעת הקנס בבעלי האינטרסים השונים בתאגידי, ובכלל זה בנושי התאגידי ועובדיו. בפרט נכון הדבר כאשר הטלת הקנס תביא את התאגידי להליך של חדלות פירעון, או כאשר מדובר בתאגידי המצוי בהליך כזה, כל מקרה ונסיבותיו.

41. ברע"פ 9008/01 מדינת ישראל נ' א.מ. תורג'מן (4.8.2003) (להלן: "עניין תורג'מן") נדונה שאלת אישום בפלילים של תאגידי בפירוק. כב' השופטת פרוקצ'יה פסקה כי ניתן לפתוח הליכים פליליים כנגד חברה בפירוק ללא אישור מיוחד מבית המשפט של הפירוק, וכי הדין הפלילי אינו כולל הגנה אוטומטית של חדלות פירעון, ואף לא ראוי שכך יהיה מטעמי אינטרס ציבורי. יחד עם זאת, על פי השופטת פרוקצ'יה, סביר שבעת גזירת הדין יתחשב בית המשפט במצבה הכספי של החברה בפירוק, והשפעת גובה הקנס שייגזר על נושיה והיקף נכסיה:

"הפגיעה הצפויה בנושים הנגזרת מקיום ההליך הפלילי נגד החברה הינה שיקול שאין להתעלם ממנו, אולם כאשר מעמידים שיקול זה, כשהוא לעצמו, כנגד האינטרס הציבורי הכללי בקיומו של הליך פלילי כנגד החברה, אין לייחס לו משקל מכריע. עם זאת סביר להניח כי בבוא בית המשפט לגזור את דינה של חברה בפירוק הוא יתחשב במכלול שיקוליו גם במצבה הכספי ובהשפעה העלולה להיות לגובה הקנס שיוטל על החברה, על ציבור הנושים ועל היקף נכסי החברה העומדים לחלוקה בפירוק."

42. כפי שהפנתה המאשימה, גם חוק חדלות פירעון שחוקק לאחרונה, שאמנם אינו רלבנטי לעניינן של החברות הנאשמות בהקשר הפלילי הנוכחי, מצדד במתן עדיפות לנושי החברה, כשעל פיו, קנסות המוטלים על התאגידי ייגבו כחוב נדחה לאחר תשלום לנושי החברה (סעיף 237 לחוק חדלות פירעון) ומלמד על הלך רוחו של המחוקק בהקשר זה. בנוסף, בעת שקילת השפעת הקנס על נושי תאגידי, יש לתת את הדעת גם לזהות הנושים העלולים להיפגע ולבחון האם היו שותפים לביצוע



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"פ 10115-09-19 מדינת ישראל ואח' נ' אור ואח'

העבירות ועד כמה ראוי להגן עליהם (הע"ז 2230/09 מדינת ישראל נ' א.ר.מ.ס החזקות בע"מ (29.10.2012)). ראו גם ת"פ (ת"א) 23327-09-18 מדינת ישראל נ' כהן (28.1.2019) בעניינן של נאשמות 4 ו-5 (להלן: "עניין כהן").

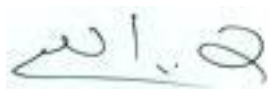
43. בחנתי את עניינן של הנאשמות על פי הקריטריונים שלעיל ואף נתתי דעתי לסוג ואופי התאגידים העומדים לדין במקרה זה. בענייננו החברות הנאשמות כולן הן חברות יחיד פרטיות אשר היו בשליטת ענבל אור, הנאשמת 1, המואשמת יחד עמן בכתב האישום, ואשר נכנסו להליך פירוק לא רצוני, ואין כל חשש כי מדובר במהלך אסטרטגי שנועד להתחמק מעונש ממשי. הנאשמות נמצאות בהליך פירוק סופי שסופו במחיקתן. על פי דברי המפרק לנאשמות מאות נושים, חלקם נושים שאינם מובטחים אשר נפגעו מקריסת החברות, אנשים קשי יום, חלקם צעירים ו/או עולים חדשים, והוא עושה כל מאמץ על מנת שיקבלו ולו 8% מסכום החוב. על פי נתונים שהועברו מהמפרק למאשימה, מרבית הנושים הם כאלה אשר הצטרפו לקבוצות הרכישה ונפגעו מקריסת החברות, נטען כי חלקם אף נפגע מביצוע העבירות, ומצבת תביעות החוב המאושרות שהוגשו על ידם עולה עשרות מונים על מצבת נכסיהן של הנאשמות, אף בטרם נבדקו כל תביעות החוב, כך שצפויה פגיעה בנושים הבלתי מובטחים הרבים מכל קנס שייגזר.

44. בעת בחינת הסדר הטיעון נתתי דעתי גם להודיית הנאשמות וחיסכון הזמן השיפוטי שבכך, גם אם באופן מוגבל, שכן המשפט ממילא עתיד להתקיים ביחס לנאשמים האחרים. בנוסף לכך שהנאשמות אף שילמו סכום שאינו מבוטל בסך של 5,000,000 ₪ במסגרת הסדר עם רשות המסים. אמנם קיימת חשיבות לענישה ממשית לתאגידים כפי שפורט בהרחבה בעניין מוטולה, בפרט כשמדובר במי שביצעו עבירות רבות וחמורות כמפורט בפרטי האישומים, תוך פגיעה ממשית בערכים המוגנים בעבירות. למרות זאת, בנסיבות יוצאות הדופן של המקרה דנן, מהנימוקים המפורטים לעיל, ובראי האינטרס הציבורי הרחב, מצאתי כי נכון לאמץ את הסדר הטיעון שאינו עומד בעיקרון ההלימה וחורג מהענישה הנוהגת, ולגזור על הנאשמות את הקנס הסמלי המוסכם.

45. אשר על כן, אני גוזרת על כל אחת מהנאשמות 3-7 קנס בסך 1,000 ₪ אשר ישולם עד ליום 9.5.2021.

זכות ערעור כחוק תוך 45 יום לבית המשפט המחוזי בתל-אביב.

ניתן היום, כ"ד אדר תשפ"א, 08 מרץ 2021, במעמד הצדדים.


דנה אמיר, שופטת