

המאשימה : מדינת ישראל

באמצעות פרקליטות מחוז מרכז (פלילי)
רח' הנרייטה סולד 1 תל אביב-יפו, מיקוד 91010
טלפון : 073-3924444 ; פקס : 03-6959567
דוא"ל DA-Central-criminal@justice.gov.il

- נ ג ד -

הנאשמים : 1. מחמד (בן פאוזי) אבו קטיפאן

יליד 2000

כתובת : לוד

2. סאהר (בן פאוזי) אבו קטיפאן

יליד 1998

כתובת : לוד

כתב - אישום

להלן העובדות:

כללי

1. התקופה הרלוונטית לאישום היא החל מחודש אוגוסט 2021.
2. בתקופה הרלוונטית לכתב האישום, היה ז' (להלן : "ז') הבעלים ומנהלה של חברת מבני תמרה בע"מ, ח.פ. 514080746 (להלן : "מבני תמרה" או "החברה") אשר פעלה בענף הבניה.
3. בתקופה הרלוונטית לכתב האישום מבני תמרה פעלה בפרויקט תמ"א 38 בבניין ברח' א.ס. לוי 38 בעיר רמלה (להלן : "האתר").

4. בין החודשים אוקטובר 2024 עד לפברואר 2025, עקב מצב כלכלי קשה ומתמשך וחובות מצטברים בסכום של כ- 27 מיליון ₪, נפתחו לז' וחברת מבני תמרה הליכי חדלות פירעון.
5. לפני התקופה הרלוונטית לכתב האישום, ובמהלכה, שכר ז' את שירותי השמירה של חברת צודיקר כוח אדם בע"מ, ח.פ. 515610152 (להלן: "**חברת צודיקר**"), אשר הייתה בעלת רישיון שמירה כדין, עבור אתרי בנייה של החברה בין היתר בפתח תקווה, ראשון לציון, רעננה, כפר סבא, רמת גן, ורחובות. עבור שירותי השמירה שסיפקה חברת צודיקר למבני תמרה, שילם ז' לחברת צודיקר תשלום חודשי בסכומים משתנים בסדר גודל של 7,000 ₪.
6. בתאריך 28.03.2017, ז' וזוגתו ג' (להלן: "**ג'**"), רכשו מחברת אלציון עולה בע"מ את הזכויות בדירת גן הכוללת 4 חדרים (להלן: "**דירת הגן**") במסגרת פרויקט "חלום ראשון" תמורת סך של 3,300,300 ₪.
7. נאשמים 1-2 הם אחים ומעולם לא היו בעלי רישיון שמירה כדין.
8. **בשנים האחרונות, פשטה ברחבי הארץ תופעה נרחבת של גרימת נזקים וגניבות מאתרי בנייה במקרים בהם סירבו בעלי אתרי בנייה לשלם עבור שמירה על אתרים, באמתלה של תשלום עבור שמירה (להלן: "פרוטקשן"). פניות אלה לתשלום פרוטקשן נעשות אף באופן מרומז, בהסתמך על זהות הפונה או על המוניטין שרכש באזור.**
9. תופעה רווחת זו של פרוטקשן יוצרת מצוקה אינהרנטית בקרב קבלני הבניין, וחשש מפגיעה ברכושם באתר הבנייה (להלן: "**מצוקה**").
10. תופעת פשיעה זו של **פרוטקשן והמצוקה** אשר לה היא גורמת, מוכרת היטב בקרב הציבור בכלל, ובפרט בקרב קבלני בנייה ואצל העוסקים בענף השמירה, בין ברישיון ובין בלי רישיון שמירה כדין.
11. כפי שיפורט בכתב האישום, החל מאוגוסט 2021 ניצלו הנאשמים את המצוקה של ז' וגבו ממנו כספים רבים בשני אופנים. הראשון, גביית תשלום עבור שמירה, חרף העובדה שלא סיפקו שירות זה. השני, במקביל ובאותה תקופה לתשלום דמי הפרוטקשן, רכש נאשם 1 את דירת הגן מז' וג' וזאת מבלי לשלם את רוב סכום הרכישה, בעוד את החלק האחר מימן באמצעות דמי הפרוטקשן. כמו כן, התגורר נאשם 2 בדירה השייכת לז', וזאת מבלי לשלם לו דמי שכירות, וזאת במשך תקופה של שלוש שנים.

תשלומים מז' לנאשם 1- מחמד אבו קטיפאן

12. סמוך לחודש אוגוסט 2021, במועד שאינו ידוע במדויק, נגרמו נזקים לרכוש באזור האתר, בין היתר של הצתת קרשים.

13. סמוך לחודש אוגוסט 2021 פנה נאשם 1 בעצמו או באמצעות אחר לז', על מנת שז' ישלם סכומי כסף שונים בטענה שיספק לו שירותי שמירה וזאת חרף העובדה שלא עשה כן, ולא היה מורשה לעשות כן.

14. ז', אשר הכיר את המוניטין העברייני של משפחתם של הנאשמים, משפחת אבו קטיפאן, נעתר לדרישותיו של נאשם 1. בהתאם לכך, העסיק ז' את נאשם 1 במבני תמרה, ושילם לו בין חודש נובמבר 2021 לפברואר 2024 סך כולל של **385,100 ₪**, וזאת חרף העובדה שנאשם 1 לא עבד ולא סיפק שום שירות עבור ז' ומבני תמרה.

15. כספים אלו הועברו לסירוגין במהלך התקופה המפורטת לעיל, כאשר בחלק מהחודשים בין השנים 2021-2022 דווחה לרשות המיסים העברת השכר כמשכורת אשר בגינה נוכו לנאשם 1 תשלומי המיסים.

16. בין השנים 2021-2022 דיווח ז' בספרי הנהלת החשבונות של החברה כי נאשם 1 השתכר בשכר חודשי שנע בין 10,000 ₪ ועד 28,660 ₪.

17. בתקופות מסוימות במהלך התקופה, משכורתו של נאשם 1 הייתה הגבוהה ביותר בחברה, ועלתה במידה בלתי סבירה מהמשכורת ששולמה ליתר העובדים שהועסקו על ידי ז' בחברה, ואף הייתה גבוהה יותר מהמשכורת שמשך ז' לעצמו.

18. יתרה מכך, שכרו של נאשם 1 היה גבוה ועלה במידה בלתי סבירה מהתשלומים אשר שילם ז' לחברת צודיקר עבור שירותי השמירה שסיפקה באותה תקופה באתרי בנייה אחרים של מבני תמרה המרוחקים מרמלה ושכונת ג'ואריש.

19. ז' שילם שכר זה חרף העובדה שנאשם 1 לא נתן או סיפק לז' שום שירות או תמורה; ז' שילם את השכר לנאשם 1 בשל המוניטין העברייני של נאשם 1 ורצונו של ז' לרצותו, ותוך שנאשם 1 ניצל את **מצוקתו**, נוכח חששו של ז' מפגיעה ברכושו באתר.

20. כמפורט לעיל, חלק מהתשלומים של ז' וחברת מבני תמרה לנאשם 1 נעשו בין השנים 2023-2024, כאשר לא היה מדובר כעובד בחברת מבני תמרה, ונאשם 1 לא דיווח לפקיד השומה על הכנסות אלו בסך כולל של 288,100 ₪.

תשלומים מז' לנאשם 2- סאהר אבו קטיפאן

21. בחודש ינואר 2022, או עובר לכך, ביקש נאשם 2 לקבל מז' סכומי כסף בתמורה לשירותי שמירה כפי שקיבל אחיו נאשם 1, וזאת חרף העובדה שלא סיפק שום שירותי שמירה ולא היה מורשה לעשות כן. ז' נענה לדרישתו בשל **מצוקתו**.

22. בהתאם לכך, בתקופה שבין ינואר 2022 עד לפברואר 2024, שילם ז' לנאשם 2 שכר חודשי בסך כולל של **298,745 ₪** אותו העביר לחשבון הבנק של נאשם 2, וזאת חרף העובדה שנאשם 2 לא עבד ולא סיפק שום שירות עבור ז' ומבני תמרה. ז' עשה זאת בשל המוניטין העברייני של נאשם 1 ושל נאשם 2, ורצונו לרצותם.

סיכום חלק א' של תשלומי גד"ח ועושק

23. הכספים אשר הופקדו בחשבונותיהם של הנאשמים הם בגדר "רכוש אסור" – דהיינו, רכוש שהושג במישרין או בעקיפין מביצוע עבירות מקור של עושק וגביית דמי חסות (החל מיום 2.8.2023).

24. כספים אלו הופקדו בחשבונות הבנק של הנאשמים תוך הסוואת מקורם ככספים שהושגו מביצוע עבירות, ערבובם עם שאר הרכוש בחשבונות הבנק והטמעתם במערכת הפיננסית.

- סך היקף העושק וגביית דמי החסות בתקופה הרלוונטית של נאשם 1 : 385,100 ₪.
- סך היקף העושק וגביית דמי החסות בתקופה הרלוונטית של נאשם 2 : 298,745 ₪.
- סך עבירת מס הכנסה של נאשם 1 בתקופה הרלוונטית : 288,100 ₪.

חלק ב' – השתלטות על הדירות על ידי הנאשמים

רכישת דירת הגן על ידי נאשם 1 – והלבנת ההון

25. כמפורט לעיל ובחלק הכללי בכתב האישום, במקביל להעברת תשלומי שכר לחשבונות הבנק של הנאשמים 1-2, שהם דמי הפרוטקשן, בתאריך 2.9.2021 או בסמוך לכך, חתם נאשם 1 על חוזה לרכישת הזכויות בדירת הגן מג' וז' תמורת סך של 3,400,000 ₪, אותו ישלם בחמש פעימות עד לתאריך 30.1.2022.

26. עוד צוין בחוזה כי הפרה יסודית של מי מהצדדים, שכללה בין היתר איחור העולה על 14 ימים בתשלום אחד ממועדי התשלומים, תגרור תשלום פיצוי מוסכם של 10% מסכום הרכישה – כלומר, סכום של 340,000 ₪.

27. חרף החוזה המפורט אשר נחתם על ידי הצדדים, נאשם 1 לא עמד במועדי התשלומים, ועד למועד הגשת כתב האישום, למעלה מ- 4 שנים לאחר המועד האחרון לסיום התשלומים עבור רכישת דירת הגן, לא עמד נאשם 1 במועדים ואף לא שילם פיצויים מוסכמים לז' ולג'.
28. על מנת לממן את רכישת דירת הגן, פנה נאשם 1 לבנק בבקשה לקבל משכנתא לרכישת דירת הגן בגובה של 2,040,000 ₪, והציג את נאשם 2 כערב למשכנתא.
29. במועד שאינו ידוע במדויק למאשימה, בין החודשים מאי-אוגוסט 2022, הציג נאשם 1 מצג שווה לנציג הבנק לשם קבלת המשכנתא לפיו עומד בכל הקריטריונים של בנק מזרחי טפחות לקבלת המשכנתא, ובין היתר הציג את המסמכים הבאים :
1. תלושי שכר של הנאשמים בחברת מבני תמרה לחודשים פברואר עד אפריל 2022 .
 2. הצהרה כוזבת כי ברשותו 1,360,000 ₪ הון עצמי אותו קיבל מבני משפחה וכי בכוונתו לעשות בו שימוש לרכישת דירת הגן, וזאת חרף העובדה העביר רק 330,000 ₪ מתוך כלל הסכום שהצהיר כהון עצמי לרכישת דירת הגן.
 3. הצהרה כוזבת חתומה על ידי ג' לפיה קיבלה לידיה סך של 1,360,000 ₪ וזאת חרף העובדה כי הועבר אליה סכום של 330,000 ₪ בלבד מתוך ההון העצמי אשר היה אמור נאשם 1 לשלם ולהעביר לה.
 30. בעקבות מצג השווה ליכולת הפירעון של המשכנתא, מקורות ההון העצמי והעברתם לג', קיבל נאשם 1 במרמה הנחת הדעת של הבנק, ובכך את אישור המשכנתא בסך 2,040,000 ₪.
 31. את כספי המשכנתא בסך כולל של 2,040,000 ₪ אשר קיבל נאשם 1 במרמה מהבנק, העביר נאשם 1 לחשבונוטיה של ג' כמפורט להלן :
 1. בתאריך 15.08.2022 הועברו 1,127,000 ₪.
 2. בתאריך 23.08.2022 הועברו 813,000 ₪.
 3. בתאריך 15.09.2022 הועברו 100,000 ₪.
 32. כיסוי תשלומי המשכנתא נעשו באמצעות תשלומי הפרוטקשן שקיבלו נאשמים 1 ו-2 מז', שהם בגדר "רכוש אסור", ובסכום כולל מצטבר של –455,907 ₪ - אשר שולם בתקופה שבין אוגוסט 2022 ועד פברואר 2026 וזאת מחשבונות הבנק של נאשמים 1 ו-2, באופן הבא-
 1. תשלום חודשי משתנה מחשבון הבנק של נאשם 1 בסכומים משתנים בין 8,000-10,000 ₪.
 2. תשלום חודשי משתנה מחשבון הבנק של נאשם 2 בסכומים משתנים בין 2,000-2,400 ₪.
 33. קבלת תשלומי הפרוטקשן לחשבונוטיהם של הנאשמים, והשימוש בהם לצורך תשלומי המשכנתא נעשו באופן שהסווה את מקור הרכוש האסור והטמיעם במערכת הפיננסית ללא אפשרות התחקות אחר מקורו.

34. במשך למעלה מ-4.5 שנים, עד למועד הגשת כתב האישום, לא שילם נאשם 1 לז' ולג' את סכום ההון העצמי בסכום של 1,030,000 ₪ אשר נדרש לשלם בהתאם לחוזה רכישת דירת הגן (להלן: "ההון העצמי").

35. ההון העצמי אשר לא שילם נאשם 1 לז' נעשה תוך ניצול מצוקתו של ז', כפי שפורט לעיל.
36. היקף ההון העצמי, דהיינו 1,030,000 ₪ הוא בגדר טובת ההנאה אשר קיבל נאשם 1 מז' במחילה על חובו, אשר נאשם 1 לא דיווח עליה כהכנסה לפקיד השומה.
37. באופן האמור, דירת הגן היא בגדר רכוש אסור כפי שיפורט להלן:

1. הושג באמצעות דמי המשכנתא, שהתקבלו בעקבות מצג השווא לבנק על ידי נאשם 1. כספי המשכנתא הם רכוש אסור שהושג במישרין או בעקיפין מביצוע עבירת המקור של קבלת דבר במרמה.

2. הושג במישרין או בעקיפין מהכסף שהועבר לכיסוי המשכנתא מחשבונות הבנק של נאשמים 1-2, אשר יתרות הזכות בחשבונות הבנק שלהם שמימנו את כיסוי המשכנתא הושגו מביצוע עבירות המקור של גביית דמי חסות ועושק.

3. הושג במישרין או בעקיפין מעושק וגביית דמי חסות של "טובת ההנאה" כתוצאה מויתורו של ז' על 1,030,000 ₪ של תשלום ההון העצמי.

4. דירת הגן עצמה שימשה כרכוש שנעברה בו הלבנת ההון ושימשה כאמצעי להלבנת ההון של כל הכספים שהתקבלו מעבירות המקור.

38. כלל הפעולות המפורטות לעיל נעשו במטרה להסתיר את מקור הרכוש האסור, ולשוות לו פעילות חוקית ולגיטימית שאיננה פרי עבירות פליליות.

- סך היקף העושק וגביית דמי החסות בתקופה הרלוונטית של נאשם 1 : 1,030,000 ₪.
- סך עבירת מס הכנסה של נאשם 1 בתקופה הרלוונטית : 1,030,000 ₪.
- היקף הלבנת ההון של נאשם 1 : שווי דירת הגן בסך 3,300,000 ₪.

הצהרה כוזבת למשרד מיסוי מקרקעין

39. בהתאם להוראת סעיף 73(ג)(7) בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, רוכש זכות במקרקעין נדרש להעביר בתוך 30 ימים מיום הרכישה הצהרה ובה פירוט לגבי הפרטים הנדרשים כאמור בסעיף 30 לחוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח-2018, דהיינו פרטים לעניין אמצעי התשלום שבו ניתנת התמורה בצירוף אסמכתאות, והכול כפי שורה המנהל.

40. בתאריך 14.09.2021, או בסמוך לכך, הגיש נאשם 1 הצהרה כוזבת באמצעות בא כוחו בטופס 7000 למשרדי מיסוי מקרקעין, לפיה שילם עבור רכישת דירת הגן בין היתר באמצעות המחאות בסך כולל של 3,070,000 ₪. הנאשם דיווח זאת, חרף העובדה כי סכום התשלום בפועל עמד רק על 330,000 ₪, וכי לא בוצע שום תשלום עבור רכישת הזכויות בדירת הגן באמצעות המחאות.

דירת פנטהאוז - סאהר אבו קטיפאן (נאשם 2)

41. בתאריך 13.01.2021 רכש ז' מחברת אלציון עולה בע"מ את הזכויות ואת החזקה בדירה מס' 16 בקומה הרביעית בבניין, דירת פנטהאוז בת 4.5 חדרים בגודל 126 מ"ר, ומרפסת בגודל 152 מ"ר בקומה העליונה בבניין של דירת הגן (להלן: "הפנטהאוז"). ז' רכש את הפנטהאוז תמורת 3,400,000 ₪.

42. לשם מימון רכישת הפנטהאוז, בתאריך 1.2.2021 לווה ז' מחברת אמפא קפיטל בע"מ (להלן: "אמפא קפיטל"), סך של 2,600,000 ₪, בתנאי הלוואה עם ריבית הכוללים החזר חודשי של כ- 32,500 ₪ בחודש למשך 96 חודשים. כנגד הלוואה זו שיעבד ז' את הפנטהאוז לאמפא קפיטל.

43. במסגרת ניצול מצוקתו של ז' כמפורט לעיל, בין התאריכים 1.7.2022 ועד לתאריך 1.2.2025 החזיק נאשם 2 בפנטהאוז, והתגורר בה לסירוגין, וזאת מבלי לשלם לז' דמי שכירות. חלף תשלום דמי שכירות לז', התחייב נאשם 2 בחוזה השכירות להשלים עבודות שיפוץ בפנטהאוז, אך לא עשה כן.

44. מעשים אלו נעשו תוך ניצול מצוקתו הכלכלית של ז', אשר חרף ההחזר החודשי המכביד שהתחייב ז' לשלם לאמפא קפיטל עבור רכישת הפנטהאוז, לא שילם נאשם 2 לז' דמי שכירות כדי לכסות את חובו לרכישת הפנטהאוז.

45. תפיסת הדירה ללא תמורה על ידי נאשם 2 המשיכה אף לאחר פתיחת הליכי חדלות הפירעון לחברה כמפורט לעיל, ואף לאחר שאמפא קפיטל פנתה כ"נושה מובטח" למימוש הפנטהאוז בהליך חדלות הפירעון בשל חובו המובטח של ז' לאמפא קפיטל.

46. שווי השכירות אשר לא שילם נאשם 2, והימנעותו של נאשם 2 משיפוץ הפנטהאוז, נעשה תוך ניצול מצוקתו של ז' כפי שפורט לעיל, ובסכום של לכל הפחות 300,000 ₪.

47. שווי תשלום דמי השכירות אשר לא שילם נאשם 2, דהיינו לכל הפחות 300,000 ₪, הוא בגדר טובת הנאה אשר קיבל נאשם 2 מז' במחילה על חובו, טובת הנאה עליה נאשם 2 לא דיווח כהכנסה לפקיד השומה.

- סך היקף העושק וגביית דמי החסות בתקופה הרלוונטית של נאשם 2 : 300,000 ₪.
- סך עבירת מס הכנסה של נאשם 2 בתקופה הרלוונטית : 300,000 ₪.

סיכום מעשי הנאשמים

- סך היקף העושק וגביית דמי החסות בתקופה הרלוונטית של נאשם 1 : 1,415,000 ₪.
 - סך היקף העושק וגביית דמי החסות בתקופה הרלוונטית של נאשם 2 : 598,745 ₪.
 - סך עבירת מס הכנסה של נאשם 1 בתקופה הרלוונטית : 1,318,100 ₪.
 - סך עבירת מס הכנסה של נאשם 2 בתקופה הרלוונטית : 300,000 ₪.
 - סכום הלבנת ההון של נאשם 1 : כלל שווי דירת הגן, 3,400,000 ₪.
48. במעשים המתוארים לעיל, ניצלו הנאשמים מצוקה של אדם החושש מפגיעה בגופו או בגוף בן משפחתו או ברכושם, וקיבלו שלא כדין דבר שאינו מגיע להם כדין.
49. במעשים המתוארים לעיל, ניצלו הנאשמים מצוקה של אדם החושש מפגיעה בגופו או בגוף בן משפחתו או ברכושם וקיבלו בעד שירות תמורה העולה במידה בלתי סבירה על התמורה המקובלת.
50. במעשים המתוארים לעיל, קיבל נאשם 1 דבר במרמה.
51. במעשים המתוארים לעיל, עשה נאשם 1 פעולה ברכוש אסור במטרה להסתיר או להסוות את מקורו ואת בעל הזכויות בו.
52. במעשים המתוארים לעיל, מסר נאשם 1 הצהרה אמרה או תרשומת כוזבת.
53. במעשים המתוארים לעיל, הנאשמים בכוונה להתחמק ממס, השתמשו בכל מרמה, ערמה ותחבולה.
54. במעשים המתוארים לעיל, עסקו נאשמים 1-2 כשומרים בלי שיש בידם רישיון לכך מאת הועדה לביטחון לאומי.

הוראות החיקוק לפיהן מואשמים הנאשמים:

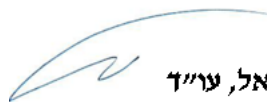
1. גביית דמי חסות- עבירה לפי סעיף 428א(א)(1) ו-(2) בחוק העונשין, תשל"ז-1977 (החל מתאריך 30.7.2023).
2. עושה- עבירה לפי סעיף 431 (1) ו-(2) בחוק העונשין, תשל"ז-1977.
3. קבלת דבר במרמה- עבירה לפי סעיף 415 רישא בחוק העונשין, תשל"ז-1977.
4. הלבנת הון (נאשם 1 בלבד)- עבירה לפי סעיף 3א(א) בחוק איסור הלבנת הון, תש"ס-2000.
5. מרמה, ערמה ותחבולה- עבירה לפי סעיף 220 (5) בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].
6. הצהרה כוזבת (נאשם 1 בלבד)- עבירה לפי סעיף 98ג(ג) בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963.
7. עיסוק בשמירה ללא רישיון- עבירה לפי סעיפים 18ב(ב) יחד עם סעיף 30 בחוק חוקרים פרטיים ושירותי שמירה, תשל"ב-1972.

בקשה לחילוט רכוש

לפי סעיף 21 בחוק איסור הלבנת הון, תש"ס-2000

בית המשפט הנכבד מתבקש להורות בזאת, לאחר הרשעת הנאשמים, על חילוט הרכוש הבא:

כל הזכויות הרשומות והבלתי רשומות של נאשם 1, בדירת גן הכוללת 4 חדרים בפרויקט "חלום ראשון", בניכוי משכנתא לבנק מזרחי טפחות. (שווי מוערך 4,400,000 ₪ בניכוי משכנתא- 2 מיליון ש"ח).



טובי הרצל, עו"ד

סגן בכיר א' בפרקליטות מחוז מרכז (פלילי)

תיק פמ"מ: 2861/26

מספר תיק חקירה (פלי"א): 82852/2023

הודעה לנאשמים

הנאשמים יכולים לבקש שימונה להם סנגור ציבורי אם מתקיימים בהם אחד מהתנאים לזכאות נאשם לייצוג המנויים בסעיף 18(א) לחוק הסנגוריה הציבורית, תשנ"ו – 1995.

הודעה לבית-המשפט

בהתאם להוראת סעיף 15א' (א) לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב] התשמ"ב – 1982 המאשימה מודיעה בזאת, כי קיימת אפשרות לפיה יתבקש בית המשפט להטיל על הנאשמים עונש מאסר בפועל, אם יורשעו בתיק זה.