

הת (ראשון לציון) 34930-12-24 - מדינת ישראל נ' רפאל רלף רוקח ליליאנה רוקח

ה"ת (ראשון-לציון) 34930-12-24 - מדינת ישראל נ' רפאל רלף רוקח ליליאנה רוקח ע"שלום ראשון-לציון
ה"ת (ראשון-לציון) 34930-12-24
מדינת ישראל

נ ג ד

רפאל רלף רוקח ליליאנה רוקח ע"י
ב"כ עו"ד דקלה סירקיס ועו"ד ספיר גמפל
בית משפט השלום בראשון-לציון
[29.01.2026]

כבוד השופט יובל קדר

החלטה

1. בפניי בקשה להארכת החזקת תפוסים - הערת אזהרה במקרקעין האוסרת על ביצוע כל פעולה בנכס ברחוב האר"י 9 בעיר תל אביב (גוש 6915, חלקה 60).
2. הצו ניתן ביום 10.8.24 וביום 19.8.24 נרשם בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו.
3. ביום 4.1.25, לאחר דיון בבקשת המשיב, דחיתי בקשה לביטול צו המניעה. בהמשך בהסכמת הצדדים, לצורכי הידברות, הוארך תוקפו של הצו עד החלטה אחרת, וכך שוב ושוב עד לעת הזו בה ביקשו הצדדים את הכרעת בית המשפט.
4. המשיב הוא הבעלים של הנכס הנ"ל, יחד עם אימו, המחזיקה ב-10% מהנכס. אך לדברי האם הנכס שייך למשיב והיא מסייעת לו כדי שלא יאבד את הנכס בשל עסקאות לא נכונות.
5. נגד המשיב מתנהלת חקירה בחשד לעבירות מרמה (קבלת דבר מרמה, רישום כוזב במסמכי תאגיד, זיוף, שיבוש מהלכי משפט, קשירת קשר לפשע ו-הלבנת הון, לפי סעיף 4 לחוק איסור הלבנת הון, תש"ס-2000 (להלן: החוק)).
6. החשד הוא כי המשיב שיקן מפונים במהלך תקופת מלחמת חרבות ברזל הן במקומות לגיטימיים ומאושרים על ידי משרד התיירות והן במקומות אחרים שלא אושרו. נטען כי המשיב רשם באופן כוזב משתכנים שלא השתכנו במתקן מאושר כאילו השתכנו במתקן מאושר. בנוסף נטען לביצוע רישומים כפולים ורישום בסיווג גבוה מזה שהתקיים בפועל.

7. טענת המדינה היא כי המשיב העביר דיווח כוזב בגובה כולל של 9.4 מיליון ₪ מתוכם קיבל בפועל 4.2 מיליון ₪ וכספים אלו התקבלו בחשבון הבנק של המשיב ובכך בוצעה בהם פעולות הלבנה, העומדת בתנאי סעיף 4 לחוק - באשר המשיב מודע לעצם הפעולה ברכוש אסור, גם אם אין כוונה להסתירו. עוד ניסה המשיב לקבל במרמה כ-5.1 מיליון ₪ אך כספים אלו לא הועברו למשיב.
8. המשיב טוען כי מדובר במחלוקת אזרחית בלבד. המשיב שיכן את אותם מפונים ונאלץ לרשום רישומים לא מדויקים בשל העדר קטגוריות מתאימות במערכת הדיווח; עוד נטען כי אף לשיטת המדינה הסכום שהתקבל במרמה עומד על 1.7 מיליון בלבד. בנוסף נטען כי מוצעת חלופת תפיסה בנכס אחר ברח' הכובשים בתל אביב, אך המדינה אינה מסכימה לחלופה בשל הערת אזהרה לא מוגבלת הקיימת על הנכס, זאת הגם שההלוואה שביסוד הבטוחה היא בגובה נמוך בהרבה משווי הנכס.
9. דנתי בסוגית החשד הסביר, ההצדקה לתפיסה וחלופת תפיסה לפני כשנה (החלטה מיום 4.1.25), ואני שב וקובע כי קיים חשד סביר לעבירות המיוחסות למשיב ובכלל זה עבירה של הלבנת הון המקימה הצדקה לתפיסת הנכס לשם אפשרות פירעון עתידי. עוד מצאתי כי גם בחלוף הזמן ובשים לב להתקדמות החקירה ולנוכח מעורבות התביעה ובמכלול האיזונים, יש לקבל את הבקשה ולהאריך את התפיסה, להלן נימוקי:
10. החשד הסביר לעבירת קבלת דבר במרמה (עבירת המקור), נעוץ בדיווח על מפונים שהתגוררו ב"דירות אירוח" שלא היו ידועות כלל למשרד התיירות ולא היו חלק מהסדר מקומות האירוח של המשיב. עוד עולה, על פי החשד, כי המשיב הוסיף ודיווח אודות המשכנתים ב"דירות האירוח" כמי ששוכנו בהתקנים מלונאים ברמת סיווג גבוהה. בדרך האמורה, כך לפי החשד, המשיב ביקש (וקיבל) תשלום עבור משכנים שלא הותר לו לשכן, וברמת שיכון גבוהה מזו שהייתה בפועל [ראו, בנוסף לדו"ח הסודי, במסמך המסומן במ/2 וגרסת המשיב באשר לעשיית דין עצמי - במ/5].
11. הודעות שנגבו במהלך שנת 2024, מאנשי משרד התיירות, מהמשיב ועוזריו, ובעיקר מהמשתכנים, כמפורט בדו"ח הסודי, מקימים את החשד למרמה המתוארת. אליהם מצטרפות עדויות המשתכנים, שנגבו בעיקר בחודש ספטמבר 2025, וכולן מבססות את החשד למרמה, כמו גם את הניסיון לפעול מול המשכנים כדי להסתיר את המרמה. [כמפורט בהרחבה בדו"ח הסודי, עוד ראו בהקשר זה מסמכים מסומנים במ/3 ו-4 ובהחלטתי הקודמת מיום 4.1.25 (סעיף 10)].
12. באשר להליך האזרחי המתנהל בבית המשפט המחוזי בירושלים (ת"א 10899-07-24), התצהיר מטעם המדינה, המוזכר בטענות המשיב, מצא כי היקף התקבולים ביתר שקיבל המשיב עומד על לפחות 1.7 מיליון ₪. אלא שתצהיר זה אינו דן כלל במי שהשתכנו ב"דירות אירוח", אותם ביקש המשיב להוסיף להתחשבנות מול משרד התיירות.



13. בהמשך להחלטה מיום 4.1.25 ולאחר שקיים חשד סביר לעבירת קבלת דבר במרמה, וגם סכום המרמה מבוסס דיו, ומשעה שהכנסת כספי המרמה, יחד עם הכספים הלגיטימיים שהתקבלו ממשרד התיירות, לחשבון הבנק, מקים, לכאורה, עבירה של הלבנת הון לפי סעיף 4 לחוק - כשהמשיב מודע להתנהלותו הלא תקינה (ואף התנצל עליה בפני אנשי משרד התיירות), הרי שיש תשתית להיקף המרמה וקיימת תכלית לתפיסת הנכס לשם מימוש פוטנציאל החילוט.
14. לאור האמור, ובהתאם להוראות לסעיפים 32 ו-35 לפקודת סדר הדין הפלילי (מעצר וחיפוש) [נוסח חדש], התשכ"ט-1969, יחד עם סעיף 26 לחוק, מתקיימים התנאים להורות על המשך החזקת הנכס.
15. אזכיר על בית המשפט לאזן בין תכליות התפיסה - מניעת רווח לחוטא - "הוצאת בלעו של גזלן מפיו" ופגיעה בכדאיות עשיית המעשה, למול זכות הקניין של היחיד (בש"פ 6817/7 מדינת ישראל נ' סיטבון (31/10/2007)).
16. יש לבחון אם הפגיעה נעשתה לתכלית ראויה ואם המשך החזקת הנכס בידי המשטרה אינו פוגע בבעל הזכות בנכס במידה העולה על הנדרש" (בש"פ 6686/99 עובדיה נ' מדינת ישראל (22.5.2000)). כמו כן נבחן האם גם בחלוף הזמן, ובשים לב לטיבו של התפוס, נדרשת התפיסה או האם ניתן יהיה להשיג את התכלית בדרך פוגענית פחות (בש"פ 302/06 חברת לרגו עבודות עפר בע"מ נ' מדינת ישראל (12.3.2006)).
17. נכון להזכיר כעת כי סעיף 21 לחוק קובע כברירת מחדל, כי אם אדם מורשע בעבירה לפי סעיף 3 או 4 לחוק, על בית המשפט להורות על חילוט רכושו בשווי העבירה, זולת אם סבר בית המשפט שלא לעשות כן, מנימוקים מיוחדים שיפרט.
18. הנה כי כן החזקת הנכס התפוס נעשתה כדין ויש לה תכלית ראויה להיפרע ולהשיב כספים שהתקבלו במרמה והוטמעו, יחד עם כספים לגיטימיים, תוך שימוש במערכת הפיננסית.
19. היחידה החוקרת פעלה בשליש האחרון של שנת 2025 להביא את החקירה לקו סיום. מהמסמכים המסומנים במ/6 ו-במ/7 עולה כי החקירה הועברה לבחינת גורמי התביעה, ניתנו השלמות ובמקביל תוצרי החקירה נמצאים תחת בחינה. בנסיבות אלה, אין בחלוף הזמן כדי לשנות את נקודות האיזון ולהביא לשחרור הנכס התפוס, ונזכיר מדובר בתפיסה רישומית בלבד.
20. עוד מצאתי לציין בהמשך להתייחסותי בהחלטה קודמת (סעיפים 7, 8 ו-14), גם כעת לא הוצגה כל התקדמות ממשית בנוגע לנכס המדובר. קרי המשיב אינו מצוי על סף עסקה בנכס וזו מסוכלת על ידי התפיסה - מסמך "הזמנה להציע הצעה לשירותי בניה" נערך בחודש יוני 2023; היתר הבניה הזמני אינו בתוקף מחודש נובמבר 2023; המסמך מבנק מזרחי טפחות הוא הצעה למתן אשראי מחודש ינואר 2025. מכל אלה לא עולה כי הפגיעה במשיב הינה בלתי מידתית או בלתי סבירה.
21. מצאתי להוסיף כי הצעת החלופה בדמות העברת הערת האזהרה על נכס אחר ברחוב הכובשים בתל-אביב, נבחנה על ידי המבקשת ונמצא כי נכס זה לא יוכל לשמש כבטוחה ראויה הן בשל חלקם של השותפים עם המשיב בנכס, הן בשל ההלוואה המשועבדת לבנק ללא הגבלה. לא מצאתי כי מדובר בטענת נוחות גרידא של המדינה, אלא, כי יש ממש בחשש כי המדינה לא תוכל להיפרע באמצעות חלקו של המשיב בנכס החלופי בבוא היום.
22. בנתון לכל האמור לעיל, אני מקבל את הבקשה ומורה על הארכת החזקת התפוס (הערת האזהרה) עד ליום 1.7.26.
- ניתנה היום, י"א שבט תשפ"ו, 29 ינואר 2026, בהעדר הצדדים.