



ת"פ 26065/07/14 - מדינת ישראל נגד דורון אלעד

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"פ 26065-07-14 מדינת ישראל נ' אלעד

בפני כבוד השופטת טלי חיימוביץ

8.10.18

המאשימה

מדינת ישראל

באמצעות ב"כ עו"ד גלבשטיין ואח'

נגד

הנאשם

דורון אלעד

באמצעות ב"כ עו"ד ברון ואח'



החלטה

בענין הטוענים לזכות ברכוש שחילוטו מבוקש

במסגרת הפליין הפלילי תפסה המדינה את הרכוש המפורט בכתב האישום[1], ועתרה בהתאם לסעיף 21 לחוק איסור הלבנת הון, תש"ס - 2000 (להלן: "חוק איסור הלבנת הון") להורות על חילוט, עד לשווי הרכוש הקשור בעבירה. מספר טוענים לזכות הגישו בקשות ביחס לרכוש שחילוטו מבוקש. ביום 2.7.18 נערך דיון והטוענים לזכות (למעט אם הנאשם) נחקרו על תצהיריהם.

אדון הללן בכל אחד מהטוענים לזכות.

בפתח הדברים אציין, כי ענייני של הדירות נשאו בקשתם של הטוענים לזכות גיא אלעד ומרגלית אלעזרוב נדון בהכרעת הדין, ונקבעו ממצאים אשר יהוו בסיס להחלטה זו.

גיא אלעד

בנו של הנאשם, הבעלים הרשום של הדירה בהרצליה ומחצית הדירה 338 ברמת גן.

לטענתו, מקור הכספים לרכישת שני הנכסים, הוא סבו, אשר נתן לנאשם \$ 200,000 כדי לרכוש דירה לנכדיו (המבקש ואחיו). הנאשם רכש בכספים אלה את הדירות ורשם אותם על שם המבקש. מכאן, שאין מדובר בנכס שהועבר אליו מהנאשם או מונו על-ידו, אלא על-ידי הסבא.

ב"כ המבקש מפנה לסעיף 125 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, לפיו הרישום פנקס המקרקעין מהווה ראיה לתוכנו. הנטל להוכיח אחרת מוטל על המאשימה, והיא לא הרימה אותו. היא גם לא הוכיחה כי הנאשם מימן את רכישת הדירות. אין בהכרעת הדין כדי לסייע למאשימה, באשר לא נקבע ממצא שעניינו זכויות במקרקעין, לבד מהקביעה כי אין מדובר בעסקה בדויה שדינה בטלות. בהעדר ראיות חדשות לתמוך בטענה כי מדובר ברכוש של הנאשם, לא ניתן לטעות מממצאי הכרעת הדין. עוד טען, כי במועד רכישת הדירות, בין השנים 2006-2007, נקבע בהכרעת הדין כי הכנסותיו של הנאשם מעמלות היו עזומות, ומכאן שלא יכול היה לרכוש את הדירות מרווחי העסק.

אשר לטענה לפי סעיף 21(ג) לחוק איסור הלבנת הון, לפיה מדובר ברכוש שהנאשם מימן את רכישתו או העבירו למבקש ללא תמורה, גם היא לא הוכחה, וחל גם הסיני, לפיו בית המשפט לא יצווה על חילוט רכוש שנרכש טרם ביצוע העבירות.

גרסת המבקש, לפיה הכספים ששימשו לרכישת זכויותיו בדירות, מקורם בסבו, לא נסתרה בראיות על-ידי המאשימה, וגם בהכרעת הדין לא נקבע כי מימון הדירות נעשה מכספי העבירה או ממקורות כספיים אחרים של הנאשם.

הדירה ברמת גן נרכשה בתחילת שנת 2006, והדירה בהרצליה נרכשה בשנת 2007. טענת המאשימה כי מקור הכספים אינו מהימן מאחר שהסב נפטר בשנת 2006, ואילו הדירה בהרצליה נרכשה בסוף שנת 2007, מהווה השערה בלבד, אל מול רישום כדון, מדובר גם בפרע זמנים סביר לשם רכישת דירה.

אשר לטענה כי הדירות בשליטתו של הנאשם, המאשימה לא הביאה ראיות לכך. בהכרעת הדין נקבע במפורש שהטענה לא הוכחה, וכי הזכות לנהוג מנהג בעלים נותרה של המבקש. טיפול הנאשם בדירה, כולל השכרתה, אינו התנהלות חריגה בין הורה לילד, לרבות רכישת הדירות. יש להבחין בין תקשורת עם שכירים לבין הזכות לבצע פעולות הדרושות רישום, זכות שנותנת בידי המבקש כבעלים של הדירות, כאמור בהכרעת הדין.

הסבת הכנסה מנכס על-ידי בעליו, היא החלטה שראשי בעל נכס לקבל, מבלי שתפגוש במעמדו כבעלים. נקבע גם כי הדירות לא שימשו לביצוע העבירות בהן הורשע הנאשם.

לבסוף, חילוט הרכוש יוביל לפגיעה כלכלית קשה במבקש, אשר אין לו כל זיקה לעבירות בהן הורשע הנאשם, והוא בעל זכות קניינית בו.

המאשימה טוענת מנגד, כי המבקש לא הוכיח כי רכש את זכותו בדירות בתום לב ובתמורה, כנדרש על פי סעיף 36ג(א) לפקודת הסמים. ב"כ המאשימה מפנה לראיות הבאות:

- עדות המבקש במסגרת פרשת ההגנה מיום 28.11.16, התומכת לשיטתה במסקנה לפיה הנאשם הוא הבעלים האמיתי של הדירות, לאחר שהתקשה לספק הסברים מניחים את הדעת ביחס לקשר של הנאשם לדירה.
- דברים שאמר המבקש במסגרת הדיון בחילוט, ביום 2.7.18, כי הנאשם חתם על חוזה הרכישה, של הדירה בהרצליה, כרוכש. בחקירתו הנגדית אישר המבקש כי לא היה מעורב בקניית הדירה בהרצליה, או בהשכרתה ובקבלת דמי השכירות עבורה, למרות שהיה רשומה על שמו. המבקש גם לא הצליח לשכנע כי מקור הכספים לרכישת הדירות היה ירושת סבו, ואף לא שב וטען זאת בתצהירו.
- אשר למחצית הדירה ברמת גן, כאשר נחקר על תצהירו ביום 2.7.18, אישר המבקש כי זו נרכשה בינואר 2006, וכי הוא לא חתם על החוזה כרוכש הדירה. כך גם בחקירתו הנגדית במסגרת פרשת ההגנה. כספי השכירות מדירה זו הופקדו בחשבונם של הנאשם, והמבקש לא היה אחראי כלל לנעשה בה.
- הודעת הנאשם (74/ה), עמוד 7 שורה 173, עמוד 8 שורה 184) לפיה רכש את הדירה בהרצליה.

מהראיות הללו עולה, כי הנאשם הוא הבעלים המהותי של הדירות, והוכח חוסר תום לביו של המבקש. לחילופין, כלל שלא יקבע כי הדירות התפוסות הן רכושן של הנאשם לפי סעיף 21(ב) לחוק איסור הלבנת הון, יש לחלטן מכוח סעיף 21(ג) לחוק, היות ונרכשו בתקופת ביצוע העבירות נשאו ההרשעה.

דין

בענינו של גיא אלעד

בהכרעת הדין קבעתי כי הנאשם החליט על רכישת הדירות, מימן את הרכישה מכספים שמקורותיהם לא הובררו די הצורך[2], נהג בהן מנהג בעלים, קיבל את דמי השכירות ועשה בהם כרצונו[3].

על השאלה האם הרישום על שם אחרים היה מעשה של מרמה ותחבולה, על מנת שלא לשלם מס, והאם מדובר בעסקה בדויה היוצרת את המחשבה הפלילית הנדרשת לצורך הרשעה לפי סעיף 200(5) לפקודת מס הכנסה, עניתי בשלילה, מהטעמים המפורטים שם (עמודים 122-119 להכרעת הדין), אלא שחילוט הוא סוגיה משפטית שונה.

לצורך ההכרעה האם נכס הוא רכושן של הנדון, שוב אין שואלים האם העסקה בדויה, לפי מבחני סעיף 200(5) לפקודת מס הכנסה, אלא האם מתקיימות דרישות סעיף 21(ב) לחוק איסור הלבנת הון. דהיינו, האם הרכוש מצוי "**בחזקתו, בשליטתו או בחשבונו**" של הנדון.

מדובר בסעיף המגדיר את המונח "רכוש" באופן ייחודי לעניין החילוט. ראו דברים שנאמרו על-ידי כב' השופטת חיות (כתוארה אז) בע"א 3343/05 טאהא נ' מדינת ישראל (4.3.08) בנסיבות דומות:

"מכאוסט לעיל, קובע סעיף 21(ב) כי לענין סעיף 21 "רכוש של הנדון" הוא "כל רכוש שנמצא בחזקתו, בשליטתו או בחשבונו". הנדרש זו חורגת בכיבור אמונת המידה ומן הדרישות שמציבים דיני הקניין במקרקעין ובמיטלטלין לענין זה ובכך היא מרחיבה את אפשרויות החילוט גם לגבי רכוש אשר לינדון יש בו חזקה או שליטה (או שהוא מצוי בחשבונו). זאת אפילו רשום אותו הרכוש על שמו של אחר. אכן, תכליתו של החיקוק יכול ותוביל לכך שביטוי מסויים ישא משמעות שונה מזו הניתנת לו על פי דין הכללי משום היותה תואמת את אותה התכלית ומגשימה אותה באופן מיטבי...בענייננו נועדה הנדרה הרחבה למונח "רכוש של הנדון" הקבועה בסעיף 21(ב) להגשים את תכליתו של חוק איסור הלבנת הון ולהבטיחו כי "פירות עץ העבירה לא ייוותרו בחיקו של העבריין"...מובן רחב זה מאפשר לעקוב אחרי רכוש הקשור בעבירה ולחלוט גם מקרים בהם ניסה הנדון להרחיק את "טביעת אצבעותיו" מאותו הרכוש והעבירו לידי צד ג' בעוד שבפועל נותרה השליטה בו בידיו...וקובע למעשה הסדר של "הרמת מסך" מעבר לזכויות קנייניות רשומות...".

לכן, קביעה כי אין מדובר בעסקה בדויה על פי מבחני הדין הפלילי, לא בהכרח שוללת את היות הדירות הללו "רכושן של הנדון", כמשמעות הביטוי בחוק איסור הלבנת הון.

לצורך חוק איסור הלבנת הון, די בקביעות נשוא הכרעת הדין, לפיהן הנאשם מימן את רכישת הדירות (מכספים שמקורם לא הוברר די הצורך, ומכל מקום לא ניתן להתחקות אחרי עקבותיהם), כי רשם את הדירות על שם המבקש ללא תמורה מצדו, ובהמשך, נהג בדירות ובדמי השכירות שצמחו מהן מנהג בעלים, כדי לקבוע כי מדובר ב"רכוש של הנדון".

על כן, אני קובעת כי מדובר ברכושן של הנאשם, כאמור בסעיף 21(ב) לחוק איסור הלבנת הון.

לחילופין, וגם אם לא היה מדובר ברכושן של הנאשם לפי סעיף 21(ב) לחוק איסור הלבנת הון, ניתן לחלט את הדירות מכח סעיף 21(ג) לחוק הקובע:

"לא נמצא רכוש של הנדון למימוש צו החילוט במלואו, רשאי בית המשפט לצוות על מימושו של הצו מתוך רכוש של אדם אחר, שהנידון מימן את רכישתו או שהעבירו לאותו אדם בלא תמורה; לא יצווה בית המשפט כאמור לגבי רכוש שמיון או שהעביר הנדון לאותו אדם לפני ביצוע העבירה שבשלה הורשע, ושללכיה ניתן צו החילוט".

המאשימה הוכיחה להנחת דעתי, כי הנאשם מימן את רכישת הדירות. למעשה, הנאשם לא חלק על כך שהוא שלם את תמורת הדירות למוכרים, ובכל הנוגע למקור הכספים, ככספי אביו המנוח, לא הביא ראיה, למעט טענה בעלמא, כי קיבל מאביו המנוח לפני מותו \$ 200,000 (וגם מצא כספים נוספים לאחר מות האב, בקירות או בבילטות). טענה זו, כשהיא נשמעת מפיו של אדם שקביעות המהימנות לגבי אינן חיוביות, ובהעדר כל ראיה טובה אחרת למקור הכספים, אין לה משקל, ואינה יכולה לבסס ממצא עובדתי כלשהו.

אג נ דוחה את טענת המבקש, לפיה הדירות נרכשו בתחילת תקופת פעילות העסק, והיקף הכנסותיו המצומצם של העסק לא אפשר רכישת נכסים כאלה. סעיף 21(ג) לחוק אינו דורש התאמה בין ההכנסות שהפיק הנדון באותה שנה מעבירות בהן הורשע, לבין הסכומים שהושקעו ברכישת הנכס. די בכך שהנדון מימן את רכישת הנכס בתקופה מאוחרת לביצוע העבירה. הדירה ב"סיטי טאוור" נרכשה בתחילת שנת 2006, והדירה בהרצליה נרכשה באוקטובר 2007. העבירות נשאו האישום בוצעו החל משנת 2005, ודי בכך לצורך תחולת הסעיף.

תחולת הסיני של תמורה ותום לב - סעיף 23 לחוק איסור הלבנת הון מחיל את הוראות סעיפים 36 עד 36 לפקודת הסמים המסוכנים [נוסח חדש], תשל"ג - 1973 (להלן: "פקודת הסמים") על חילוט רכוש לפי חוק איסור הלבנת הון. סעיף 36ג(א) לפקודת הסמים קובע:

"בית המשפט לא יצווה על חילוט רכוש...אם הוכיח מי שטוען לזכות ברכוש כי הרכוש שימש בעבירה ללא ידיעתו או שלא בהסכמתו, או שרכש את זכותו לרכוש בתמורה ובתום לב ובלי שיכול היה לדעת כי הוא שימש או הושג בעבירה".

אין חולק כי מקור הכספים לדירות היה בנאשם. מכאן, שלא הוכח כי המבקש רכש את זכותו בדירות בתמורה, ודי בכך כדי לקבוע כי אין תחולה לסייג.

לבסוף, סעיף 36ג(ב) לפקודת הסמים קובע סייג נוסף לחילוט רכוש, ולפיו, בית המשפט לא יצווה על חילוט כאמור מקום שבעל הרכוש ובני משפחתו הגרים עמו נעדרים מארצו מחייה בפרים ומקום מגורים סביר. המבקש אינו מתגמר בדירות נשאו בהקשה וגם לא נהנה מדמי השכירות בינן. לכן החילוט לא יפגע במקום מגוריו או באמצעי המחיה שלו. בנסיבות אלה, אין תחולה לסייג שבסעיף 36ג(ב) לפקודת הסמים.

על כן, אני דוחה את טענות הזכות של המבקש, וקובעת כי הדירות הרשומות על שמו (דירה בהרצליה ומחצית הדירה ברמת גן (833)), יחולטו כמבוקש.

עמוד 2



מרגלית אלעזרוב

אמו של הנאשם, טוענת לזכות במחצית דירה ברחוב זיסמן 14 (D36) רמת גן. הזכויות בדירה נרכשו על-ידיה ועל-ידי צד ג' (שמוליק כהן בן דודו של הנאשם), ביום 20.3.06, בסך \$456,000, והיא שילמה מחצית מסכום הרכישה.

כיום המבקשת חולה תשושה בת 92 ומרותקת למיטתה. ביום 15.12.15 ניתן צו אפוטרופוס קבוע על גופה. בשל אי כשירותה לחתום על תצהיר, הוגשה בקשה לבית המשפט למנות את בא-כוחה כאפוטרופוס לרכוש (תיק 44759-06-18). עורכי הדין שייצגו את הצדדים בעסקת הרכישה, אישרו כי המבקשת נכחה במעמד חתימת ההסכם וחתמה עליו בעצמה. לא נתקבלה אצל המבקשת הודעה כדין מטעם המאשימה, בדבר רישומו של העיקול הזמני.

נכסים אחרים השייכים למבקשת עוקלו ושוחררו בהסכמת המאשימה, לפיה אין למבקשת קשר למעשיו של הנאשם, ונכסיה נרכשו עת היה הנאשם נעדר יכולת כלכלית לרכשם. היה מקום להחיל אותה הסכמה גם על הדירה נשוא בקשה זו.

לטענת ב"כ המבקשת, המאשימה לא הרימה את הנטל לסתור את זכותה הרשומה כדין בפנקס רישום המקרקעין, המהווה ראיה לתוכנו. לא הוכח כי הנאשם מימן את הרכישה, או העביר את הזכויות בדירה על שם המבקשת. המבקשת רכשה בעצמה את הדירה בתמורה מלאה ובתום לב, ממקורותיה היא, לפני מועד ביצוע העבירות נשוא האישום. אין לעסקת הרכישה כל נגיעה למעשים המיוחסים לנאשם, ולא הוכח אחרת. הטענה המוכחת היחידה של המאשימה באשר לדירה, בהכרעת הדין, היא קבלת דמי השכירות על-ידי הנאשם, אולם אין בכך כדי לגרוע מתוקף היותה הבעלים הרשום.

מהכרעת הדין עולה, כי אין מדובר בעסקת רכישה מלאכותית או בדויה. עוד עולה מהכרעת הדין, כי לא היתה לנאשם יכולת כלכלית לממן את רכישת הדירה במועד רכישתה. בקשת החילוט עלולה לגרום לפגיעה קשה ובלתי צודקת בזכויותיה של המבקשת, בהיותה אזרחית שומרת חוק, ונוכח גילה ומצבה הרפואי.

אשר להגשת תצהיר, המבקשת קשישה סיעודית בת 92, אינה כשירה למסור תצהיר, והאפוטרופוס הממונה על גופה ורכושה אינו מוסמך להעיד במקומה אודות רכישת הדירה לפני שתיים עשרה שנה. המסמכים שצורפו לבקשה מעידים על רישום הזכויות, ומהווים ראיה לבעלות המבקשת בדירה, אשר לא נסתרה על-ידי המאשימה. זכות הקניין של המבקשת גוברת בנסיבות העניין.

אי מתן הסבר מצד המבקשת ואי הצגת אסמכתאות לתשלום עבור רכישת הדירה, אינו פועל לרעתה, כשנטל ההוכחה מוטל על המאשימה, ובפרט כאשר הרכישה נעשתה לפני שנים רבות. בנוסף, אין למבקשת או לדירה מעורבות בעבירות בהן הורשע הנאשם.

לנאשם אין זכות לערוך שינוי בבעלות בנכס, ולכן אינו יכול להיות בעלים מהותי בדירה. ניסיון המאשימה לחלט רכוש שאינו שייך לנאשם פוגע חמורות ובאופן בלתי מידתי במבקשת.

המאשימה מתנגדת לבקשה, וטוענת כי הנטל על המבקשת להוכיח את זכותה הקניינית בנכס ואת תום ליבה. בניגוד לדין, המבקשת לא צירפה תצהיר לבקשה, ובכך יש כדי להעיד על חוסר תום לב. גם בתה של המבקשת ריבה בל, שהיא האפוטרופוס הקבועה על גופה מיום 15.12.15, לא הגישה תצהיר. לבקשה גם לא צורף תצהיר מטעם האפוטרופוס על רכושה. די באי הגשת תצהירים כאמור, כדי להביא למחיקת הבקשה על הסף, ושעה שנטל ההוכחה



מוטל על המבקשת, דין הבקשה להידחות, בעיקר בהיותה רצופת טענות עובדתיות.

לחילופין, דין הבקשה להידחות בשל ממצאי הכרעת הדין, לפיהם הבעלות המהותית בדירה נשוא הבקשה היא של הנאשם ולא של המבקשת. המאשימה הפנתה לראיות לענין בעלותו המהותית של הנאשם בדירה, בין היתר להודעותיו בהן אישר כי דמי השכירות הופקדו בחשבונו, צילומי הסתר וחקירתו הנגדית של הנאשם.

ההגדרה הרחבה שניתנה למונח "רכושו של הנידון" בסעיף 21(ב) לחוק איסור הלבנת הון, נועדה למנוע מצבים של הברחת רכוש באמצעות הסוואת בעלות, תוך הותרת השליטה האפקטיבית בנכס ובפירותיו. לצורך תכלית החילוט יש להתחשב בבעלות המהותית ולא בזו הפורמאלית. לחילופין, ככל שבית המשפט לא יקבל את עמדת המאשימה כי הדירה נשוא הבקשה היא רכושו של הנאשם, ניתן לחלט את הדירה מכוח סעיף 21(ג) לחוק איסור הלבנת הון.

טענת המבקשת כי לא קיבלה הודעה כדין בדבר רישום העיקול על הדירה אינה רלוונטית לעצם חילוט הרכוש. תפיסת הרכוש הינה הליך דיוני שמטרתו הבטחת חילוט עתידי. בשלב התפיסה עתר הנאשם לשחרור שתי דירות נוספות הרשומות על שם הוריו, ודירות אלה אכן שוחררו לאחר שהנאשם הצהיר כי אינן בבעלותו הרשמית או המהותית. ביחס לדירה נשוא הבקשה, אשר נתפסה עם הגשת כתב האישום, נמנע הנאשם מהגשת בקשה ומתן הצהרה דומה.

דין

בעניינה של מרגלית אלעזרוב

הנכס בשליטת הנאשם - כאמור בהחלטתי בעניינו של המבקש גיא אלעד, לשם הכרעה האם נכס הוא רכושו של הנידון, אין שואלים האם העסקה בדויה, לפי מבחני סעיף 200(5) לפקודת מס הכנסה, אלא האם מתקיימות דרישות סעיף 21(ב) לחוק איסור הלבנת הון, דהיינו, האם הרכוש מצוי "**בחזקתו, בשליטתו או בחשבונו**" של הנידון.

בדירת המבקשת מתקיים יסוד השליטה של הנאשם, דהיינו, הנאשם משכיר את הדירה, מקבל את הכסף לכיסו ולא מעביר אותו לחשבון האם. גם אם אצא מתוך הנחה כי המבקשת היתה זקוקה לעזרה בהשכרת הנכס עקב גילה, ולאחר מכן עקב מחלתה, סביר היה להניח כי את דמי השכירות לא יקח הנאשם לעצמו, אלא יעביר לאמו.

הנאשם לא עשה זאת, ורק טען כי אם תזדקק לכסף בעתיד, יעביר לה[4]. יתכן שיעשה כן כדבריו, בעתיד, אך התנהגותו הנוכחית ושמירת דמי השכירות בידיו, מלמדת על שליטתו בנכס ובפירותיו.

סתירת הבעלות - המבקשת, אם הנאשם, לא הביאה ראיות לסתור את הקביעות בהכרעת הדין, ובהקשר זה איני מקבלת את טענת באי כוחה, לפיה די ברישום על שמה כדי לפטור אותה מהבאת ראיות להוכחת זכותה בנכס, באופן שיתגבר על הוראת החילוט.

סעיף 21(ב) לחוק איסור הלבנת הון יוצא מתוך הנחה, כי יכול להיות רכוש שהוא בשליטתו של נדון, אבל רשום בלשכת



רישום המקרקעין על שם צד ג'. לכן, אם הוכחה המאשימה כי הנכס בשליטתו של הנדון, עובר הנטל אל צד ג', להוכיח אחרת, כאמור בסעיף 21(ד) לחוק. הדרך לעשות כן מפורטת בסעיף 3(ב) לתקנות הסמים המסוכנים (סדרי דין לענין חילוט רכוש), תש"ן-1990 המורה לטוען לזכות ברכוש להגיש לבית המשפט תצהיר עם פירוט טענותיו לגבי הרכוש, ולצרף אליו את כל המסמכים התומכים בטענותיו, **כולל מסמכים המעידים על דרך רכישתו של הרכוש** ועל התשלום בעדו. אמנם מדובר באשה חסויה אשר אינה יכולה לתת תצהיר, אולם אם חפצו באי כוחה להראות כי רכשה את הנכס ממקורותיה שלה, כדי להתמודד עם שליטת הנאשם בנכס, יכולים היו לעשות כן באמצעות הצגת דפי חשבון בנק, עובר לרכישת הנכס, או באמצעות תצהיר מטעם האפוטרופה בתה, אחותו של הנאשם, אשר יפרט את נסיבות רכישת הנכס, ויסביר מדוע דמי השכירות אינם נכנסים לחשבונה של האם. דבר מכל אלה לא נעשה, ובהעדרם, נותרת השליטה של הנאשם בנכס כעובדה יחידה, המלמדת על כך שזהו רכושו של הנאשם, כאמור בסעיף 21(ב) לחוק איסור הלבנת הון.

נימוקים מיוחדים - למרות כל האמור לעיל, סברתי כי בנסיבות העניין, ומטעמים מיוחדים שאפרט מיד, אין מקום להורות על חילוט דירת האם, כאמור בסעיף 21(א) לחוק איסור הלבנת הון.

מהראיות בתיק עולה שוני בין מקורות המימון של דירת האם לבין מקורות המימון של דירות הבן.

אשר לדירות הרשומות על שם בנו, הודה הנאשם כי הוא שילם את כספי הרכישה בסך \$ 200,000 (שמקורם לטענתו באביו המנוח). אשר לדירתה של המבקשת, טען הנאשם באותה חקירה, כי היא עצמה שילמה את הכסף, ממקורותיה^[5]. האם לא נחקרה בעניין זה (יתכן שכבר בשנת 2012 היתה חולה, ואין באמירה זו משום קביעה כי היה מחדל חקירתי), אולם אם היתה נחקרת במועד הרלוונטי, דהיינו, בשנת 2012, יתכן והיתה יכולה למסור גרסה שתחזק את זכותה בדירה, תפרש את מקורות המימון לרכישתה, ותשלול את קונסטרוקציית השליטה הקבועה בחוק.

אכן, מימון הנכס אינו אחת מדרישות סעיף 21(ב) לחוק איסור הלבנת הון, כדי לקבוע כי הרכוש רכושו של הנדון, ודי בשליטה, המתקיימת כאן. אולם אם ניתן היה לשמוע את אם הנאשם היום, ולהבין ממנה את נסיבות הרכישה, יתכן והיתה יכולה לשפוך אור על מקורות המימון שלה, וליתן הסבר אחר לשליטתו של הנאשם בנכס, לבד מהעזרה המתבקשת לאם קשישה.

על כן, הגם שקבעתי כי דירת האם בשליטת הנאשם, מהנימוקים דלעיל החלטתי שלא לצרפה לרכוש המיועד לחילוט, ואני מורה על הסרת העיקול מזכויותיה של אם הנאשם בדירה ברחוב זיסמן 14, (D36) רמת גן.

ארזה אלעד

רעיית הנאשם, טוענת לזכויות בדירת המגורים ברחוב צמרות 5 בהרצליה, הרשומה על שם שני בני הזוג, ובמחצית מהרכוש התפוס (ראו ה"ש 1), מכח חזקת השיתוף בנכסים, בהיות נכסים אלה רכוש שצברו בני הזוג במהלך חייהם המשותפים, למעט הכסף המזומן וההילומים שנתפסו בעסק, מאחר ולא הייתה לה כל נגיעה לפעילות העסקית.

דירת המגורים נרכשה בשנת 1993, ומומנה ברובה על-ידי אביה וסבה של המבקשת, אשר שילמו לחברה הקבלנית סכומי כסף נכבדים העולים כדי מאות אלפי ₪, לצד משכנתא שנטלו בני הזוג. המבקשת צרפה לתצהירה אסמכתאות לתשלומים הנטענים. על כן, לטענתה, בכל הנוגע למחצית דירת המגורים, המבקשת אינה במעמד של טוענת לזכות,

שכן אין למאשימה כל זכות לחלט את חלקה בה.

לחילופין, הדירה נרכשה שנים רבות לפני ביצוע העבירות, ולכן אין מדובר בנכס שרכישתו התאפשרה בעקבות העבירות בגין מתבקש החילוט, ולכן חל הסייג האמור בסעיף 21(ג) לחוק איסור הלבנת הון. המבקשת גם תמת לב, לא הייתה שותפה לביצוע העבירות, לא הייתה מודעת להן, ודירת המגורים אף לא שימשה רכיב בביצוען. ב"כ המבקשת טוענים, כי אין לקבל את טענת המאשימה, לפיה תום לב הוא תנאי מצטבר לזכות קניינית על מנת לבסס סייג לחילוט. סעיף 36(א) עוסק בתום לב ביחס לרכישת הזכות ברכוש, וכך הדבר בעניין המבקשת.

בנוסף, לו תחולט הדירה תיוותר המבקשת ללא קורת גג, ובהיות נעדרת כל זיקה לביצוע העבירות, יוביל החילוט לפגיעה קשה בזכויותיה הקנייניות. הפסיקה נטתה לשחרר את חלקה של רעיה, ככל שהוכח כי אין זיקה בינה לבין ביצוע העבירות. טענת המאשימה כי יש לערוך הבחנה בין החילוט למימוש, ביחס לדירת המגורים, סותרת את לשון החוק, המורה כי בית המשפט לא יצווה על חילוט, אלא אם נוכח שלבעל הרכוש שחולט ולבני משפחתו הגרים עמו יהיו אמצעי מחיה ומקום מגורים סבירים.

יתר הרכוש - המבקשת בעלים של מחציתו מכח חזקת השיתוף. היא נישאה לנאשם בשנת 1980, משכך חל בעניינם הסדר איזון משאבים מכוח חוק יחסי ממון בין בני זוג, תשל"ג - 1973 (להלן: "חוק יחסי ממון"). לפיכך, המבקשת טוענת לזכות במחצית הרכוש שחילוטו מתבקש, בהיותו רכוש שנצבר במהלך החיים המשותפים.

המאשימה עומדת על דרישת החילוט, כולל חילוטו של דירת המגורים בשלמותה.

דירת המגורים - המאשימה אינה חולקת על זכות הבעלות של המבקשת במחציתה (הגם שהיא מעלה תהיות באשר למקור הכספים שהגיעו מאביה וסבה של המבקשת), אך טוענת כי זכות הבעלות של המבקשת אינה שוללת את היות הדירה רכוש של הנאשם, בהתאם לפרשנות המרחיבה של המונח "רכושו של הנידון" בסעיף 21(ב) לחוק, הכולל כל רכוש שנמצא בהחזקתו ובשליטתו.

על מנת למנוע את החילוט, על המבקשת להוכיח לפי סעיף 36(א) לפקודת הסמים גם את תום ליבה, דהיינו, כי לא ידעה כי בן זוגה מבצע עבירות, ובכך כשלה. מדובר, לשיטת המאשימה, בחובת תום לב מוגברת, הן מהטעם שמדובר במערכת יחסים קרובה ורבת שנים, והן מהטעם שבן הזוג נהנה מהכנסותיו של בן הזוג השני. זאת במיוחד בענייננו, כאשר למבקשת אין כמעט מקורות הכנסה משל עצמה, והיא תלויה בנאשם לפרנסתה.

בחקירתה של המבקשת נתגלו סתירות, כך למשל בקשר למהות עיסוקו של הנאשם, האם הוא יהלומן או חלפן, ולמערכת היחסים עם מגן. מהאזנות הסתר עולה, שידעה כי לנאשם כספים רבים במשרד, שאינם חוקיים, כך שהיתה מודעת לפעילותו העבריינית, ונהנתה מהכנסות אלה שמימנו את רמת חייה. זאת להבדיל מעניינו של מאיר אוחנה, שחלק מהרכוש שוחרר לידי אשתו בהסכמת המאשימה. באותו מקרה לא היתה מונחת בפני המאשימה תשתית לחוסר תום ליבה ובנוסף היא לא הסתמכה כל חייה על הכנסותיו הלא חוקיות של בעלה.

אשר לטענת המבקשת כי חילוט הדירה במלואה יותיר אותה ללא קורת גג, טוענת ב"כ המאשימה, כי יש להפריד בין חילוט לבין מימוש. החילוט מבטא את שלילת הקניין מעבריינים, אולם בעת מימוש הרכוש המחולט יחולו כלל ההגנות הקיימות בדין, לרבות הגנת דיור חלוף, כך שהמבקשת לא תישאר ללא חלופת מגורים הולמת. מכאן, שלחילוט חשיבות אף כהצהרה שיפוטית, ומניעת מצב בו הדירה, המהווה חלק מההתעשרות הבלתי חוקית של הנאשם, תעבור לדורות



הבאים כחלק מההון המשפחתי.

רכוש נוסף - ב"כ המאשימה מפנה לחקירתה של המבקשת בדיון בבקשה מיום 12.6.18 בעמוד 1937 לפרוטוקול, שם הצהירה כי אינה טוענת לגבי שום רכוש אחר, לבד ממחצית דירת המגורים ששייכת לה. בנוסף, גם בבקשה שהגישה לא העלתה טענה ביחס לרכוש זה.

למעלה מן הצורך, בכל הנוגע לדירות התפוסות הרשומות על שמם של אחרים, יש לבחון את מעמדו של כל נכס בהתאם לנסיבותיו, כנדרש בפסיקה. ככל שייקבע כי דירות אלה מהוות רכוש של הנאשם, אין לקבוע כי למבקשת יש זכות קניינית לגביהן, שעה שהיא לא טענה כלל לזכות זו. לחילופין, גם אם ימצא כי למבקשת זכות קניינית בדירות, אין מניעה לחלט אותן בהתאם לסעיף 21(ג) לחוק איסור הלבנת הון, בהיותן רכוש שהנאשם העביר ללא תמורה לצד ג', במהלך ביצוע העבירות או לאחריהן.

דין

בעניינה של ארזה אלעד

דירת המגורים - אני מקבלת את עמדת המאשימה, לפיה ניתן לראות בדירת המגורים כולה רכוש של הנאשם מכוח חזקתו ושלטתו בה, כאמור בסעיף 21(ב) לחוק איסור הלבנת הון. יחד עם זאת, לא ניתן לחלט את חלקה של המבקשת בדירת המגורים, בגין הסייג שבסעיף 36(א) לפקודת הסמים, לפיו: **"בית המשפט לא יצווה על חילוט רכוש לפי סעיפים 36א או 36ב, אם הוכיח מי שטוען לזכות ברכוש כי...רכוש את זכותו ברכוש בתמורה ובתום לב ובלי שיכול היה לדעת כי הוא שימש או הושג בעבירה"**.

מדובר בדירה שנרכשה שנים רבות לפני מועד ביצוע העבירות נשוא האישום. בתקופת רכישת דירת המגורים הנאשם לא ביצע (ככל הידוע לנו), כל עבירה, ומכאן שאין מדובר ברכוש ששימש או הושג בעבירה. גם תום ליבה של המבקשת צריך להיבחן באותו המועד, דהיינו מועד הרכישה של הרכוש, ולא מועד ביצוע העבירות. על כן, גם אם אצא מהנחה שהמבקשת היתה מודעת לכך שהנאשם מבצע עבירות פליליות, במועד ביצוען, ואפילו היתה מודעת לכך שהוא מבצע עבירות על חוק איסור הלבנת הון, אין בכך די לגבור על הסייג שבסעיף.

על כן אני מקבלת את טענת הזכות של המבקשת במחצית דירת המגורים ברחוב צמרות 4 בהרצליה.

יתר הרכוש המפורט בבקשת החילוט - בפתח חקירתה בבית המשפט הצהירה המבקשת, כי היא טוענת לזכות רק במחצית מדירת מגורים (עמוד 1937, שורות 9-28), ולכן ניתן לסיים את הדיון כאן. למעלה מן הצורך אוסיף, כי גם אם היתה עומדת על זכויותיה ביתר הרכוש התפוס, דין טענתה היה להידחות, מהטעם שהמבקשת לא עמדה בדרישות הסייג לסעיף 36(א) לפקודת הסמים. גם כאן מדובר ברכוש שהוא של הנאשם בהיותו בחזקתו ובשלטתו. מבלי להיכנס לשאלת תום הלב, ברי כי המבקשת לא רכשה את זכויותיה ברכוש בתמורה כלשהי.

ניסים שעשוע

המבקש (להלן: "שעשוע") הוא הבעלים של מגרש בגוש 10136 חלקה 2 (להלן: "המגרש"), עליו רשומה משכנתא



לטובת הנאשם בסך של 510,000 ₪. לטענת ששוע, הוא קיבל הלוואה מהנאשם על מנת לרכוש את המגרש, והלוואות נוספות במהלך השנים. בשנת 1999 ביקש ממנו הנאשם לחתום על הסכם התחייבות להחזר ההלוואה בסכום של \$120,000 עד יום 31.12.2002. מכח ההסכם נרשמה המשכנתא כבטוחה להחזר ההלוואה. ההלוואה סולקה במלואה קודם מועד פירעונה, והמשכנתא אמורה היתה להימחק, על פי מסמכים שהופקדו אצל עו"ד סביון. בשל סכסוך עם עו"ד סביון לא בוצעה פעולה זו עד כה. מסמכי ההלוואה משנת 1999 ושטר המשכנתא צורפו לתצהירו של ששוע.

בסיכומיו טען עו"ד טנבלט ב"כ ששוע, כי על פי ההסכם אמורה היתה ההלוואה נשוא המשכנתא להיפרע עד שנת 2002, ואכן נפרעה, והראיה היא שלא הוגשה תביעה עד היום. מעבר לכך, מדובר בעילה שהתיישנה, באשר הפירעון לא נדרש מאז 2002. מכאן, שאין למאשימה בצע במשכנתא, בהעדר חוב. העסקה גם נערכה לפני ביצוע העבירות נשוא תיק זה.

עוד טען, כי הניסיון לייחס לששוע פריטת שיק בעסק של הנאשם בשנת 2011 אינו רלוונטי לפלוגתא הנידונה, ולא ברור אם מדובר במבקש או באדם אחר. בנוסף, אין לחלוק על טענת ששוע כי קיבל הלוואה מהנאשם, גם אם הסתבך בתשובותיו, שהרי הסכם ההלוואה מדבר בעד עצמו.

המאשימה עותרת לדחיית העתירה על הסף, באשר ששוע אינו בעל זכות ברכוש שחילוטו מבוקש. המאשימה ביקשה לחלט משכנתא - זכות קניינית הרשומה לטובת הנאשם על מגרש בבעלות ששוע, ולא את המגרש עצמו. לששוע אין טענה כי זכות המשכנתא היא שלו ולא של הנאשם, אלא רק כי פרע את ההלוואה נשוא המשכנתא. זוהי טענה המכירה בקיומה של ההלוואה ושל המשכנתא שנרשמה כדין. ככל שתחולט המשכנתא, המאשימה תכנס בנעלי הנאשם ותבקש את מימושה, ואז יוכל ששוע לטעון כנגד המימוש. מכאן, שאין בין ששוע למאשימה פלוגתא הרלוונטית להליך החילוט.

לחילופין טענה המאשימה, כי ככל שטענתו של ששוע היא מהסוג האובליגטורי, דהיינו, טענה לזכות חוזית למחיקת המשכנתא כתוצאה מפירעון ההלוואה (צו עשה למחיקת המשכנתא) סעד כזה אינו חלק מההתנגשות המובנית בין בקשות חילוט לצדדים שלישיים. לחילופי חילופין, מדובר בזכות שאינה מוכרעת ולכן דינה להידחות.

בנוסף, ששוע לא הוכיח את טענת הפירעון, וגרסתו כמו גם גרסת הנאשם בעניין זה, לוקות בסתירות ופירוכות שונות אשר הוצגו על-ידי המאשימה בסיכומיה.

דין

בעניינו של ששוע

אני מקבלת את טענת המאשימה, לפיה דינה של בקשת ששוע להידחות על הסף, באשר כלל אינו במעמד של טוען לזכות.

הנאשם, על פי הנתען, נתן הלוואה לששוע, והבטיח את זכויותיו ברישום משכנתא על הנכס שבנדון, ובכך רכש לעצמו זכות קניינית בו. זכות זו, דהיינו המשכנתא, ולא המגרש שבבעלות ששוע, מבקשת המאשימה לחלט. הזכות אינה זכותו של ששוע, גם לשיטתו, ולכן הוא אינו במעמד של טוען לזכות.



טענתו של שעשוע לפירעון ההלוואה נשוא המשכנתא, היא למעשה טענת הודאה והדחה. הודאה בחוב נשוא המשכנתא ובחוקיות הרישום, וטענה כי נפרע ודין המשכנתא להימחק.

אין מקום לטענה מסוג זה בהליך שבפנינו. מקומה הוא בהליך של מימוש המשכנתא, או בקשה שיגיש שעשוע למחיקתה. בשלב זה, בו לא נבחנת כלל שאלת גובה החוב המובטח במשכנתא, אין רלוונטיות לשאלה האם פרע שעשוע את חובו לנאשם.

על כן אני דוחה את טענות שעשוע, ומורה על חילוט משכנתא לטובת הנאשם על סכום של ₪ 510,000 מיום 25.10.1999, הרשומה על חלקה 10136/12 בבעלות ניסים שעשוע. זכויות הנאשם כנושה בהלוואה לשעשוע, המובטחת במשכנתא יוסבו למאשימה. איני מביעה עמדה ביחס לטענת "פרעתי" שהעלה שעשוע.

ניתנה היום, כ"ט תשרי תשע"ט, 08 אוקטובר 2018, בנוכחות
הצדדים.

[1] נכסי מקרקעין:

1. דירת מגורים ברחוב צמרות 4 הרצליה, חלקה 6546/859 תת חלקה 54 רשומה על שמו של הנאשם ואשתו, ארזה אלעד, ועליה משכנתא.

2. 50% (חלקה של מרגלית אלעזרוב, אמו של הנאשם), מדירה ברחוב זיסמן 14 (D36) רמת גן, חלקה 6207/877, הרשומה על שם מרגלית אלעזרוב ושמוליק כהן, בחלקים שווים (להלן: "דירה D36").

3. 50% (חלקו של גיא אלעד, בנו של הנאשם) מדירה ברחוב זיסמן 14 (B33) רמת גן, חלקה 6207/877, רשומה על שם גיא אלעד ושמוליק כהן, בחלקים שווים (להלן: "דירה B33").

4. דירה ברחוב הרי גולן 26 הרצליה, חלקה 6577/233, תת חלקה 12, רשומה על שם גיא אלעד (להלן: "הדירה בהרצליה").

5. משכנתא לטובת הנאשם בסך ₪ 510,000 מיום 25.10.1999, רשומה על חלקה 10136/12 בבעלות ניסים שעשוע.

כלי רכב - סובארו B4 מספר רישוי 5202961, שנת 2007, רשום על שמו של הנאשם.



יהלומים ואבני חן - שנתפסו ביום 8.1.2012 במשרדיהם של הנאשם ומגן בבורסה לאבני חן (מחצית השווי) ויהלומים שנתפסו בביתו של הנאשם ביום 8.1.12.

כסף מזומן - בשווי 3,544,892 ₪ שנתפס ביום 8.1.12 במשרדיהם של הנאשם ומגן בבורסה לאבני חן (מחצית השווי).

[2] לטענתו, קיבל \$ 200,000 מאביו, שנפטר מספר חודשים קודם לכן, על מנת לקנות נכס לנכדים. האב, לטענתו, לא האמין בבנקים ולכן החביא את הכסף שלו מתחת לבלטות ובקירות הבית:

"...האבא שלי משנת 80, שהוא לא האמין בבנקים, שהמדינה הלאימה את הבנקים... והאבא שלי היה עושה סליקה בבית של, הוא לא האמין בבנקים..." (עמוד 1049, שורה 8).

"כב' השופטת: וכל הכסף לזה (לדירה בהרצליה - ט.ח) קיבלת מההורים שלך.

ת: מהאבא. מהאבא שלי.

עו"ד גלבשטיין: אבל האבא שלך, אמרת שאת הכסף שירשת ממנו ב- 2006 שמת בקופה של מנחם.

ת: אז זה היה לפני.

ש: בכספת של מנחם.

ת: זה לפני, אבל מצאנו כסף ב,

ש: בבלטות?

ת: אני גם אמרתי, בדיוק, בקירות גם כן.

(עמוד 1054, שורות 4-9).

[3] ראה למשל חקירתו של הנאשם במשטרה **ת/74** בשורה 198:

"ש: האם משהו מההכנסות הללו (הכוונה לדמי השכירות מהדירות - ט.ח) נמסר לבנך גיא או הועבר לו?"

ת: בצורה עקיפה, הבאתי כסף לכל הילדים, אבל אני החלטתי איך לחלק להם את זה, הדיירים לא שילמו לגיא ולא לילדים שלי, לגיא לא היתה שום מעורבות בשכירויות של הדירה ולא בקניית הדירות, אני עשיתי בשמו הכל והבהרתי לו שהכל זה של האחים שלו גם ושל המשפחה."

[4] בחקירת הנאשם במשטרה מיום 5.6.12 (**ת/74**) מספר הנאשם, כי הוא דואג להשכרת דירת האם ודמי השכירות בגינה משולמים לו, ואף נשארים בחזקתו:

"לשאלתך, האם כספים של השכירות מהדירה בקומה 36 הועברו לאמא שלי, אני אומר שבאופן שוטף הכסף אצלי, אין לי התחשבות עם אמא שלי, אם היא צריכה או תצטרך כסף, אני אתן לה..." (שורה 201).

ראו גם דברים שאמר הנאשם בחקירתו במשטרה מיום מיום 7.5.14 (**ת/73 ב**):



"אני מנהל את הכסף. אם היא צריכה כסף יהיה לטיפולים, אני כל הזמן שומר, אני דואג מאד מאד שיהיה לה לטיפולים, שיהיה לה סיעודי..." (עמוד 52 שורה 17).

[5] בחקירת הנאשם מיום 5.6.12 (ת/74) בעמוד 7 מספר הנאשם אודות רכישת שתי הדירות בשרתון סיטי טאור. האחת נרכשה ב-\$ 100,000 שנותרו בידו לאחר רכישת הדירה בהרצליה, ואילו השניה נרכשה על ידי אמו, ממקורותיה. ראו בשורה 180:

"...מכיוון שלי היה רק 100 אלף דולר, הכנסתי את הבן שלי גיא לדירה ב-33 ואת הדירה היותר גדולה שלאמא שלי היה כסף היא קנתה חצי מהדירה ב-36 וכך נגמרה העסקה"