

המאשימה:

מדינת ישראל

באמצעות פרקליטות מחוז מרכז (פלילי)
רח' הנרייטה סולד 1, תל-אביב-יפו, מיקוד 61330
טלפון: 073-3924444; פקס: 02-6467476

- נ ג ד -

הנאשמים:

1. שלמה בן חיים

יליד 1976

בני ברק

2. חיים בוכריס

יליד 1976

לוד

כתב אישום

הנאשמים מואשמים בזאת כדלקמן:

חלק כללי

1. בתקופה הרלוונטית לכתב האישום, היה נכס מקרקעין יקר ערך, הממוקם בכפר סבא ..., (גוש [REDACTED] חלקה [REDACTED] להלן: "הנכס"), בבעלותו הבלעדית של מ.ד. [REDACTED] (להלן: "המתלונן").
2. בתקופה הרלוונטית לכתב האישום, עסק נאשם 1 במקצוע עריכת דין בתחום המקרקעין, והיה "הרוח החיה" מאחורי תכנון וביצוע המרמה. כפי שיפורט להלן, נאשם 1, ניצל את מעמדו המקצועי, את ידיעותיו בתחום דיני המקרקעין, ואת הגישה למאגרי מידע רשמיים, זאת כדי לארוג רשת מורכבת של זיוף מסמכים, התחזות וביצוע פעולות מרמה; והכל במטרה להעביר בעלות על נכס שאינו שלו ולקבל תמורתו כסף (להלן: "תוכנית המרמה").
3. בין הנאשמים היכרות מוקדמת.
4. במועד הרלוונטי לכתב האישום, התבקש נאשם 2 על ידי נאשם 1, לחתום על מסמכים מזויפים ולהצטלם בסרטון בעת שהוא מתחזה למתלונן וזאת תמורת הבטחה לתשלום כספי.
5. על מנת להימנע מהצורך להעביר את הכספים לחשבונו של המתלונן, רשם נאשם 1 משכנתה על עמוד 1 מתוך 5

שם חברת "... (להלן: "החברה") שבבעלות מ.צ.כ (להלן: "מ").

6. ביום 24/02/2025, גילה המתלונן, אשר לא ידע דבר על המתרחש, שנעשה ניסיון למכור את נכסו במרמה; וכי על הנכס נרשמו הערת משכון והערת אזהרה ללא ידיעתו והסכמתו.

א. העובדות (פל"א 89273/2025)

7. עובר ליום 08/10/2024, או ביום זה, זייף נאשם 1, ייפוי כוח בלתי חוזר בכך שמילא בו את פרטיו של המתלונן, וחתם בשמו ללא סמכות כדין ובכוונה לרמות (להלן: "ייפוי הכוח המזויף"). המסמך הנדון נחזה כאילו נחתם בידי המתלונן המייפה את כוחם של נאשם 1, עו"ד א.א ועו"ד נ.ה לפעול בשמו בענייני הנכס.

8. בין התאריכים 08/10/2024 לבין 17/11/2024, העביר נאשם 1, את ייפוי הכוח המזויף, לעו"ד א.א, על מנת שיאמת חתימה של המתלונן, ויגיש בקשה לרישום משכנתה (להלן: "הבקשה") לשכט רישום המקרקעין (להלן: "הטאבו").

9. לבקשת נאשם 1, עו"ד א' אימת חתימות של המתלונן והחברה, וחתם בחותמתו על ייפוי כוח מזויף, על שטר משכנתה, ומסמך שכותרתו "תנאים מיוחדים לשטר המשכנתה". עו"ד א' העביר מסמכים לטאבו; וכל זאת ללא נוכחותו, ידיעתו ו/או הסכמתו של המתלונן.

10. ביום 17/11/2024, לשכת הטאבו דחתה את הבקשה לרישום משכנתה בשל הליקויים הבאים:

- א. צורך בצירוף פרוטוקול בעל המשכנתה;
- ב. תיקון שטח הנכס השגוי;
- ג. צורך בהוספת זהות הגורם החותם בשם החברה בשטרות;
- ד. צורך בצירוף אישור מס רכוש.

11. בין התאריכים 17/11/2024 ועד ליום 09/12/2024, בעקבות דחיית הבקשה, יצר או זייף נאשם 1 מסמכים מזויפים, וזאת על מנת שהבקשה תתקבל (להלן: "המסמכים המזויפים"):

- א. מסמך פרוטוקול של חברת "...;
- ב. מסמך שטר משכנתה אשר מילא את פרטיו;
- ג. מסמך שכותרתו: "תנאים מיוחדים לשטר משכנתה" אשר לכאורה נחתם ביום 08/10/2024 על ידי החברה והמתלונן.

12. עובר ליום 09/12/2024, העביר נאשם 1 את המסמכים המזויפים, לעו"ד ה.א.ז (להלן: "עו"ד ז") על מנת שתאמת חתימה של המתלונן, ותגיש בקשה נוספת לרישום משכנתה לטאבו (להלן: "הבקשה הנוספת").

13. ביום 09/12/2024, הציג נאשם 1 בפני עו"ד ז' את נאשם 2, כאילו מדובר במתלונן וקרוב משפחתו, ונאשם 2 הציג עצמו בשם המתלונן והתחזה לו. נוכח מצג השווא, אימתה עו"ד ז' את חתימת נאשם 2 והגישה לטאבו את המסמכים המזויפים.

14. נוכח מצג השווא ותוכנית המרמה, אושרה הבקשה לרישום משכנתה על ידי הטאבו ובוצעה פעולה בנכס.

15. על מנת לקדם את תוכנית המרמה, פעל נאשם 1 באופן אקטיבי למכירת הנכס, והציע את הנכס לקונים פוטנציאליים.

16. ביום 13/02/2025, נפגש נאשם 1 במשרדו עם קונה פוטנציאלי: מ.ג. ועורך דינו, עו"ד א.ג. במהלך הפגישה העלה עו"ד ג' ספקות ביחס לאמינות העסקה ולפיכך לא חתמו הקונים על חוזה מכר.

17. בסמוך למועד זה, הציע נאשם 1 את הנכס לקונים פוטנציאליים נוספים: נ' וע.ס. ולעורך דינם עו"ד ז.ס. באותן נסיבות, ביקש עו"ד ס' שנאשם 1 יעביר לו סרטון בו יתועד המתלונן חותם על חוזה המכר.

18. נוכח בקשתו של עו"ד ס', ביום 18/02/2025, נפגש נאשם 1 עם נאשם 2, הורה לו להתחזות למתלונן, דאג לאפר אותו, להלביש אותו, על מנת שהצילום יראה אותנטי. באותן נסיבות, צילם נאשם 1 את נאשם 2 כאשר הוא מתחזה למתלונן וחותם לכאורה על חוזה מכר, הכול במטרה לקדם את תוכנית המרמה (להלן: "סרטון ההתחזות").

19. בעבור סרטון ההתחזות, הבטיח נאשם 1 לנאשם 2, תמורה של 20,000 ₪ אך בפועל לא שילם זאת. בהמשך, שלח נאשם 1 את סרטון ההתחזות לעו"ד ס'.

20. בעקבות מצג השווא, המסמכים המזויפים ומעשי המרמה, חתמו נ' וע.ס. על חוזה מכר, כאשר נאשם 1 הורה להם, להעביר את כספי המכר, בסך 2,200,000 ₪ במזומן לחשבון החברה, במקום למתלונן.

21. ביום 18/02/2025, הגיש עו"ד ס' בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת נ' וע.ס. על הנכס. על בקשה זו, ולצורך קידום תוכנית המרמה, חתם נאשם 1 כמי שמייצג את המתלונן וכן אימת חתימה שלו.

22. ביום 20/02/2025 נרשמה הערת אזהרה עבור נ' וע.ס. בטאבו ובוצעה פעולה בנכס.

23. ביום 24/02/2025, פנתה מתווכת, אשר אינה קשורה לעסקה, למתלונן לשאול אותו על אודות מכירת הנכס. בשלב זה, התברר כי המכירה אינה על דעתו של המתלונן והוא הגיש תלונה במשטרה. נוכח זאת, כספי המכר לא הועברו לחברה.

24. במהלך חקירת האירוע, הורה נאשם 1 לנאשם 2 שלא לזהות עצמו בסרטון ההתחזות. במעשה זה, פעל נאשם 1 בכוונה להניע את נאשם 2 שבמסירת הודעתו בחקירה על פי דין ימסור הודעת שקר, או שלא ימסור הודעת אמת, ובכך ביצע הדחה בחקירה.

25. במעשיו המתוארים לעיל, ביצע נאשם 1 עבירות של קבלת דבר במרמה בנסיבות מחמירות, התחזות כאדם אחר במטרה להונות בצוותא חדא, זיוף מסמכים בכוונה לקבל דבר, שימוש במסמכים מזויפים, והדחה בחקירה.

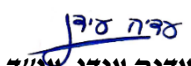
26. במעשיו המתוארים לעיל, נאשם 2 ביצע עבירות של קבלת דבר במרמה בנסיבות מחמירות, התחזות כאדם אחר במטרה להונות בצוותא חדא, זיוף מסמכים בכוונה לקבל דבר, ושימוש במסמכים מזויפים.

27. הנסיבות המחמירות הן העובדה כי המעשים נפרסו על פני תקופה של מספר חודשים, החל מיום 08/10/2024 ועד ליום 24/02/2025, שימוש לרעה במעמדו המקצועי כעורך דין, העובדה שנכס המקרקעין הינו יקר ערך, התכנון מראש של תכנית המרמה תוך תעוזה רבה, התחזות, וזיוף של מסמכים רבים, וכן ביצוע פעולות בנכס והטעיית המרשם הציבורי.

ב. הוראות החיקוק לפיהן מואשמים הנאשמים:

1. **קבלת דבר במרמה בנסיבות מחמירות** – סעיף 415 סיפא לחוק העונשין, התשל"ז-1977 (להלן: "חוק העונשין").
2. **התחזות כאדם אחר בצוותא חדא** – סעיף 441 סיפא יחד עם סעיף 29 לחוק העונשין.
3. **זיוף בכוונה לקבל דבר** – סעיף 418 לחוק העונשין (ריבוי עבירות).
4. **שימוש במסמך מזויף** – סעיף 420 לחוק העונשין (ריבוי עבירות).
5. **הדחה בחקירה** – סעיף 245(א) לחוק העונשין (נאשם 1 בלבד).

ג. עדי התביעה....


עדיה עידן, עו"ד
פרקליטות מחוז מרכז (פלילי)

תיק פל'א: 89273/2025

תיק פמ''מ: 426/25

הודעה לנאשמים

הנאשמים יכולים לבקש שימונה להם סנגור ציבורי אם מתקיים 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.