

המאשמה :

מדינת ישראל

באמצעות פרקליטות מחוז תל-אביב (מיסוי וכלכלה)
רח מנחם בגין 154, תל-אביב 6492107
טלפון : 07-33736000, פקס : 03-5163093

- נ ג ד -

הנאשמים :

1. ענבל אור

ילידת 1976, ת.ז. ...
רח ... ראשון לציון

2. דרור גלעדי

יליד 1966, ת.ז. ...
.... תל-אביב

3. אור סיטי נדל"ן מקבוצת ענבל אור בע"מ (בפירוק)

ח.פ. 513708578
באמצעות עו"ד איתן ארז בתפקידו כמפרק קבוע לחברה
משרד עו"ד איתן ש. ארז ושות'
דרך מנחם בגין 23, תל-אביב
טל : 03-5669002, פקס : 03-5669001

4. מרום סיטי בע"מ (בפירוק)

ח.פ. 514144302
באמצעות עו"ד איתן ארז בתפקידו כמפרק קבוע לחברה
משרד עו"ד איתן ש. ארז ושות'
דרך מנחם בגין 23, תל-אביב
טל : 03-5669002, פקס : 03-5669001

5. גריני סיטי בע"מ (בפירוק)

ח.פ. 513955708
באמצעות עו"ד איתן ארז בתפקידו כמפרק קבוע לחברה
משרד עו"ד איתן ש. ארז ושות'
דרך מנחם בגין 23, תל-אביב

טל : 03-5669002, פקס : 03-5669001

6. **אור בקונגרס בע"מ (בפירוק)**
ח.פ. 515008845
באמצעות עו"ד איתן ארז בתפקידו כמפרק קבוע לחברה
משרד עו"ד איתן ש. ארז ושות'
דרך מנחם בגין 23, תל-אביב
טל : 03-5669002, פקס : 03-5669001
7. **מציצים נדל"ן בע"מ (בפירוק)**
ח.פ. 514140722
באמצעות עו"ד איתן ארז בתפקידו כמפרק קבוע לחברה
משרד עו"ד איתן ש. ארז ושות'
דרך מנחם בגין 23, תל-אביב
טל : 03-5669002, פקס : 03-5669001

כתב אישום

חלק כללי

1. נאשמת 1 (להלן: "ענבל אור") פעלה בין השנים 2008-2016 (להלן: "התקופה הרלוונטית לכתב האישום") בשוק הנדל"ן והמגורים בישראל באמצעות קבוצת חברות בשליטתה וביניהן הנאשמות 3-11 וכן באופן עצמאי.
2. ענבל אור הייתה המנהלת של נאשמות 3-7 בכל שנות פעילותן ובכל תחומי פעילותן.
3. נאשם 2 (להלן: "דרור גלעדי") הועסק כסמנכ"ל כספים בנאשמת 3 (להלן: "אור סיטי"), ושימש כמנהל כספים בפועל בקבוצת החברות בשליטת ענבל אור, וזאת החל מחודש מרץ 2014. במסגרת תפקידו דרור גלעדי היה אמון על תחום הנהלת החשבונות והדיווח החשבונאי לרבות הוצאת חשבונות והגשת דיווחים עיתיים למנהל מס ערך מוסף.
4. אור סיטי היא חברה פרטית אשר פעלה בין השנים 2010-2016. בתקופה זו ענבל אור הייתה בעלת המניות היחידה באור סיטי.
5. נאשמת 4 (להלן: "מרום סיטי") היא חברה פרטית אשר פעלה בין השנים 2010-2016. החל מסוף שנת 2012 הייתה מרום סיטי בבעלותה של אור סיטי.
6. נאשמת 5 (להלן: "גריני סיטי") היא חברה פרטית אשר פעלה בין השנים 2012-2014. החל מאמצע שנת 2012 הייתה גריני סיטי בבעלותה של אור סיטי.
7. נאשמת 6 (להלן: "אור בקונגרס") היא חברה פרטית אשר פעלה בין השנים 2014-2016.

- בכל תקופת פעילותה הייתה אור בקונגרס בבעלותה של אור סיטי.
8. נאשמת 7 (להלן: "מציצים") היא חברה פרטית אשר פעלה בין השנים 2008-2016. בתקופה זו מציצים הייתה בבעלותה של אור סיטי.
9. במקביל בין השנים 2010-2016 ענבל אור גם ניהלה באופן פרטי ונפרד עסק לרכישה ומכירה של זכויות במקרקעין (להלן: "ענבל אור כעוסק") בגינו הייתה חייבת ברישום כעוסק במס ערך מוסף ולא עשתה כן.
10. במסגרת פעילותה בעסק זה ניצלה ענבל אור את ניסיונה, מומחיותה והמוניטין שלה בתחום הנדל"ן וכן את מנגנוני הפעילות של החברות הנאשמות, ובמקביל ובדומה לדפוס פעילות החברות, רשמה לזכותה באופן פרטי זכויות במקרקעין בפרויקטים המנויים באישומים 3, 4, 5 ו-8 ומכרה אותן לאחר זמן קצר למצטרפים לקבוצות הרכישה.
11. במסגרת פועלה בשוק הנדל"ן והמגורים בישראל, החברות הנאשמות בניהולה ובהובלתה של ענבל אור ארגנו קבוצות רכישה לרכישת זכויות במקרקעין לטובת הקמת פרויקטים המיועדים לדיוור. החברות הנאשמות או ענבל אור כעוסק היו חלק מקבוצת הרכישה בשיעורי החזקה שונים, ולעיתים לתקופות זמן קצרות, כמפורט באישומים 1-8.
12. כל אישום מן האישומים 1-8 עוסק בפרויקט ששווק על ידי ענבל אור.
13. אישומים 1 ו-2 לכתב האישום עוסקים בפרויקטים בהם בטרם גיבוש קבוצת הרכישה היו לחלק מהחברות הנאשמות, כמפורט באישומים אלה, זכויות במקרקעין עליהם תוכנן להיבנות הפרויקט.
- כמפורט באישומים אלה, החברות הנאשמות המפורטות בהם ביחד עם ענבל אור מכרו את הזכויות במקרקעין שהיו בבעלותן לרוכשים בקבוצת הרכישה שגיבשו.
- החברות הנאשמות ביחד עם ענבל אור לא הוציאו חשבונות ולא דיווחו על מלוא סכום העסקאות כמתחייב בדיון, והשתמשו במרמה ותחבולה וזאת בכוונה להתחמק מתשלום מס ערך מוסף.
14. אישומים 3 ו-4 לכתב האישום עוסקים בפרויקטים בהם בטרם גיבוש קבוצת הרכישה הייתה לחברות הנאשמות אופציה לרכישת זכויות במקרקעין עליהם תוכנן להיבנות הפרויקט.
- כמפורט באישומים אלה, בשלב הראשון של כל פרויקט, שחל לפני יום מימוש האופציה, החברות הנאשמות ביחד עם ענבל אור סיחרו את האופציה לרוכשים בקבוצת הרכישה שגיבשו. כתוצאה מכך ביום מימוש האופציה התחלקו הזכויות במקרקעין בין הרוכשים לבין ענבל אור והחברות הנאשמות. בשלב השני, שחל לאחר יום מימוש האופציה, החברות הנאשמות ביחד עם ענבל אור או ענבל אור כעוסק מכרו או המחו זכויות במקרקעין למצטרפים נוספים לקבוצה.
- הן בשלב הראשון והן בשלב השני, החברות הנאשמות ביחד עם ענבל אור וענבל אור כעוסק לא הוציאו חשבונות ולא דיווחו על מלוא סכום העסקאות כמתחייב בדיון, והשתמשו במרמה ותחבולה וזאת בכוונה להתחמק מתשלום מס ערך מוסף.
15. אישומים 5-8 לכתב האישום עוסקים בפרויקטים בהם בטרם גיבוש קבוצת הרכישה לא היו לחברות הנאשמות זכויות במקרקעין עליהם תוכנן להיבנות הפרויקט וגם לא אופציה לרכישת זכויות במקרקעין אלה.

כמפורט באישומים אלה, בשלב הראשון של כל פרויקט החברות הנאשמות ביחד עם ענבל אור שיווקו את המקרקעין עליהם תוכנן להיבנות הפרויקט לרוכשים בקבוצת הרכישה שגיבשו. בשלב השני, לאחר ההתקשרות לרכישת המקרקעין וחלוקת הזכויות בין הרוכשים שהצטרפו בשלב הראשון ובין ענבל אור והחברות הנאשמות, החברות הנאשמות ביחד עם ענבל אור או ענבל אור כעוסק מכרו או המחזיקים בזכויות במקרקעין למצטרפים נוספים לקבוצה.

הן בשלב הראשון והן בשלב השני, החברות הנאשמות ביחד עם ענבל אור וענבל אור כעוסק לא הוציאו חשבוניות ולא דיווחו על מלוא סכום העסקאות כמתחייב בדין, והשתמשו במרמה ותחבולה וזאת בכוונה להתחמק מתשלום מס ערך מוסף.

16. סכום העסקאות שענבל אור בצוותא עם נאשמות 3-7 לא הוציאו בגינן חשבוניות ולא דיווחו למנהל המכס והמע"מ בכלל הפרויקטים נשוא כתב האישום הגיע ל- **81,335,808** ₪ (מע"מ הנובע על סך **11,448,125** ₪), והכל כמפורט באישומים 1-7 בכתב אישום זה.

17. סכום העסקאות בהן ענבל אור כעוסק לא הוציאה בגינן חשבוניות ולא דיווחה למנהל המכס והמע"מ הגיע ל- **9,075,185** ₪ (מע"מ הנובע על סך **1,252,088** ₪), והכל כמפורט באישומים 3, 4, 5 ו-8 בכתב אישום זה.

18. העבירות המיוחסות לענבל אור על חוק מס ערך מוסף התשל"ו 1995 (להלן: "חוק מע"מ") באישומים 1-8 נעברו בנסיבות מחמירות לנוכח היקף העבירות והאישומים, משך תקופת ביצוע העבירות והיקפי ההתחמקות מתשלום מס ערך מוסף.

19. כמפורט באישומים 2 ו-6 דרור גלעדי ביחד עם ענבל אור והחברות הנאשמות באישומים האמורים לא הוציאו חשבוניות, ולא דיווח למנהל המכס והמע"מ על מלוא סכום העסקאות כמתחייב בדין, והשתמש במרמה ותחבולה וזאת בכוונה שהחברה הנאשמת תתחמק מתשלום מס ערך מוסף.

סכום עסקאות שדרור גלעדי לא הוציאו בגינם חשבוניות ולא דיווח למנהל המכס והמע"מ בצוותא עם ענבל אור ונאשמות נוספים כמפורט באישומים 2 ו-6 הוא **18,842,691** ₪ (מע"מ הנובע על סך **2,879,016** ₪).

20. כמפורט באישום 9, בשנים 2014-2015 ענבל אור, דרור גלעדי ומרום סיטי לא הגישו במועד למנהל המכס והמע"מ דוחות תקופתיים של מרום סיטי ולא שילמו במועד את המס הכלול בחשבוניות שהוציאו, וכן הוציאו חשבוניות של מרום סיטי מבלי שהיו זכאים לעשות כן.

21. כמפורט באישום 10, בשנים 2014-2015 ענבל אור ואור סיטי ניכו מס תשומות שלא כדין בדוחותיה התקופתיים של אור סיטי בגין רכישות לצרכיה האישיים של ענבל בסכום שאינו נופל מ- **934,823** ₪ (מע"מ הנובע על סך **142,600** ₪), וזאת במטרה להתחמק מתשלום מס.

מימון הרכישות הפרטיות של ענבל אור על ידי אור סיטי מהווה חלוקת דיבידנד לענבל אור בסכום האמור. אור סיטי וענבל אור פעלו במרמה עורמה ותחבולה על מנת שענבל אור תתחמק מתשלום מס בגין הכנסתה מדיבידנד מאור סיטי.

22. כמפורט באישום 11, אור סיטי מימנה עבור ענבל אור רכישת זכויות בדירה באחד הפרויקטים בהיקף של לפחות **2,704,820** ₪ - מימון המהווה חלוקת דיבידנד לענבל אור בסכום האמור. בשנים 2011 עד לתום התקופה הרלוונטית לכתב האישום, אור סיטי לא

- רשמה בספריה ולא דיווחה בדוחותיה לפקיד השומה על חלוקת הדיבידנד, וענבל אור לא דיווחה על ההכנסה מדיבידנד, והכל במטרה שענבל אור תתחמק מתשלום מס.
23. כמפורט באישום 12, ענבל אור לא קיימה דרישה של פקיד שומה גוש דן להגיש הצהרת הון ליום 13.12.2013.
24. כמפורט באישום 13, במהלך התקופה שבין יום 14.8.2015 ועד ליום 2.9.2015, פנתה ענבל אור למספר לקוחות שהצטרפו לקבוצת רכישה בפרויקט שכונה "צלנוב" וביקשה מכל אחד מהם לבצע העברה בנקאית לחשבון מרום סיטי חלף המחאה בסכום זהה שנתנו קודם לכן לפקודת נאמן הפרויקט. על מנת לשכנע לקוחות אלה לעשות כן הציגה ענבל אור בפניהם מצגים כוזבים. כתוצאה מכך, התקבל בחשבון מרום סיטי סך של **1,930,879 ₪**.
- בכך ענבל אור ומרום סיטי קיבלו דבר במרמה בנסיבות מחמירות ובתחבולה ותוך ניצול מכוון של טעות הזולת.
25. כמפורט באישום 14, במהלך חודש פברואר 2016 הורתה ענבל אור לדרור גלעדי ולעובדת בשם טלי חיו לזייף מסמך בנקאי בכוונה לקבל ממנהל סניף בנק אישור להמשך פעילות בחשבון בנק של אור סיטי למרות חריגה ממסגרת האשראי בחשבון זה. ענבל אור הציגה את המסמך למנהל הסניף וקיבלה במרמה את האישור להמשך פעילות החשבון ללא החזרת שיקים של אור סיטי.
- בכך ענבל אור ודרור גלעדי זייפו בצוותא עם אחרת מסמך בכוונה לקבל דבר בנסיבות מחמירות; ענבל אור עשתה שימוש במסמך מזויף וקיבלה, בסיועו של דרור גלעדי, דבר במרמה בנסיבות מחמירות.
26. כמפורט באישום 15, בין התאריכים 9.2.2012 – 9.4.2016 פרסמה אור סיטי מגוון רחב של פרסומים במדיה הכתובה, בהם הזמינה את ציבור הצרכנים לרכוש דירות במחירים אטרקטיביים, והכל תוך שהסתירה את העובדה כי הפרסומים מתייחסים לארגון של קבוצות רכישה מקרקעין, פרט אשר הינו עניין מהותי בעסקה.
- בכך, יצרה אור סיטי מצג כוזב בפרסומת לעניין טיב, סוג ומהות העסקה המוצעת כלפי הצרכנים.
- עוד מפורט באישום זה, כי ענבל אור לא התייצבה לחקירה לפני חוקרי הרשות להגנת הצרכן ולסחר הוגן ללא הצדק סביר.
27. החלק הכללי לכתב האישום מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
28. **נספחים א' - כח'** לכתב האישום מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

חלק ראשון – עבירות לפי חוק מס ערך מוסף

מכירת זכויות במקרקעין

אישום ראשון – פרויקט חורגין – ענבל אור, דרור גלעדי ומרום סיטי

א. העובדות:

1. במהלך התקופה שבין יום 18.9.2014 ועד ליום 21.9.2014 רכשה מרום סיטי מבעלי קרקע פרטיים קרקע עליה בניין המיועד להריסה ברחוב חורגין 5 ברמת גן (להלן באישום זה: "חלקה 1").
2. במהלך התקופה שבין יום 22.10.2014 ועד ליום 10.11.2014 רכשה מרום סיטי מבעלי קרקע פרטיים קרקע עליה בניין המיועד להריסה ברחוב חורגין 3 ברמת גן (להלן באישום זה: "חלקה 2").
3. ביום 10.11.2014 השלימה מרום סיטי את רכישת מלוא הזכויות בחלקות 1 ו-2 (להלן: "הקרקע"), זאת בתמורה לסכום כולל של 21,857,000 ₪ (להלן: "הסכמי המכר").
4. התקופה הרלוונטית לאישום זה היא מיום 18.9.2014 ועד ליום 23.2.2016.

הסכמי מכר של מרום סיטי

5. לאחר חתימת הסכם המכר פעלו ענבל אור ומרום סיטי לקידום פרויקט בנייה במסגרתו עתיד היה להבנות על הקרקע בניין חדש בן תשע קומות, ובו חמישים ושמונה יחידות דיור (להלן: "פרויקט חורגין"), בדרך של גיבוש קבוצת רכישה עתידית אשר תרכוש חלקים מהקרקע לצורך ייזום והקמת הפרויקט.
6. בתקופה זו הצליחו ענבל אור ומרום סיטי לצרף חמישים ושמונה לקוחות לקבוצת הרכישה העתידית.
7. במהלך התקופה שבין יום 24.9.2014 ועד ליום 6.1.2016 נחתמו מספר חוזים הרלוונטיים לממכר הקרקע לקבוצת הרכישה (להלן באישום זה: "מערכת החוזים"):
 - א. הסכם שיתוף שנועד לגבש קבוצת רכישה לרכישת הקרקע והסדרת כללי פעולה לקידום המטרות של הקבוצה. על הסכם השיתוף חתמו חמישים ושמונה הלקוחות (להלן: "חברי הקבוצה"). הסכם השיתוף הגדיר את אחוז ההשתתפות בקרקע של כל אחד מחברי הקבוצה.
 - ב. הסכמי מכר בין מרום סיטי לכל אחד מחברי הקבוצה לפיהם כל אחד מחברי הקבוצה ירכוש חלק מהקרקע, זאת במסגרת התארגנות קבוצת רכישה לרכישה

ובניה עצמית של הפרויקט על הקרקע. הסכמי המכר כללו חלוקה רעיונית עתידית של יחידות הדיור שצפויות להיבנות במסגרת פרויקט חורגין.

8. בתקופה הרלוונטית לאישום זה מרום סיטי קיבלה תקבולים בגין מכירת הקרקע בסך כולל של **30,382,956 ₪** (מע"מ הנובע על סך **4,634,688 ₪**). בגין תקבולים אלה היו חייבים ענבל אור, דרור גלעדי ואור סיטי בהוצאת חשבוניות של אור סיטי בהתאם לסעיף 45 לחוק מע"מ.
9. ענבל אור, דרור גלעדי ומרום סיטי היו מודעים לכל הפחות כי היה עליהם להוציא חשבוניות של מרום סיטי על סכום של **8,525,956 ₪** (מע"מ הנובע על סך **1,300,570 ₪**)
10. בפועל ענבל אור, דרור גלעדי ומרום סיטי הוציאו חשבוניות של מרום סיטי בסך של **5,940,000 ₪** בלבד (מע"מ הנובע על סך **906,102 ₪**).
11. כתוצאה מכך, בדוחותיה העיתיים של מרום סיטי למנהל המכס והמע"מ לא דיווחו ענבל אור, דרור גלעדי ומרום סיטי במודע על מלוא העסקאות שביצעו בסכום שאינו נופל מ- **2,585,956 ₪** (המע"מ שהושמט בגין עסקאות אלה הסתכם בסכום שאינו נופל מ- **394,468 ₪**).
12. עסקאות מכירת הזכויות בקרקע שהיו חייבות בהוצאת חשבוניות של מרום סיטי, וכן סכום החשבוניות שענבל אור ומרום סיטי הוציאו בפועל מפורטים ב"נספח א" וב- "נספח ב" המהווים חלק בלתי נפרד מכתב האישום.
13. בעשותן כאמור, מסרו ענבל אור ומרום סיטי דו"ח שכלל ידיעה כוזבת, ניהלו פנקסי חשבוניות כוזבים, והשתמשו בכל מרמה ותחבולה, והכל במטרה שמרום סיטי תתחמק מתשלום מס.

ב. הוראות חיקוק בהן מואשמים ענבל אור, דרור גלעדי ומרום סיטי:

ביחס לענבל אור

14. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(1) ביחד עם סעיף 117(ב1) לחוק מע"מ – מסירת דו"ח הכולל ידיעה כוזבת במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס.
15. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(6) ביחד עם סעיף 117(ב1) לחוק מע"מ - ניהול פנקסי חשבונות כוזבים במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס.
16. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(8) ביחד עם סעיף 117(ב1) לחוק מע"מ – שימוש במרמה ותחבולה במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס.

ביחס לדרור גלעדי

17. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(1) ביחד עם סעיף 117(ב1) לחוק מע"מ – מסירת דו"ח הכולל ידיעה כוזבת במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס.
18. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(6) ביחד עם סעיף 117(ב1) לחוק מע"מ - ניהול פנקסי חשבונות כוזבים במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס.
19. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(8) ביחד עם סעיף 117(ב1) לחוק מע"מ – שימוש במרמה ותחבולה במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס.

ביחס למרום סיטי

20. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)1 לחוק מע"מ – מסירת דו"ח הכולל ידיעה כוזבת במטרה להתחמק מתשלום מס.
21. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)6 לחוק מע"מ - ניהול פנקסי חשבונות כוזבים במטרה להתחמק מתשלום מס.
22. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)8 לחוק מע"מ – שימוש במרמה ותחבולה במטרה להתחמק מתשלום מס.

אישום שני – פרויקט זבוטינסקי 102 – ענבל אור וגריני סיטי

א. העובדות:

1. ביום 18.6.2012 מכרה חברה פרטית (להלן באישום זה: "**החברה**") לגריני סיטי את מלוא זכויותיה בקרקע עליה היה מבנה המיועד להריסה ברחוב זבוטינסקי 102 רמת גן (להלן: "**הקרקע**"), זאת בתמורה לסכום של 6,150,000 ₪ בתוספת מע"מ (להלן: "**הסכום המכר**").
2. התקופה הרלוונטית לאישום זה היא מיום 18.6.2012 ועד ליום 23.2.2016.

הסכמי מכר של גריני סיטי

3. לאחר חתימת הסכם המכר פעלו ענבל אור וגריני סיטי לקידום פרויקט בנייה במסגרתו עתיד היה להבנות על הקרקע בניין חדש בן שתיים עשרה קומות, ובו שישים יחידות דיור (להלן: "**פרויקט ז'בוטינסקי 102**"), בדרך של גיבוש קבוצת רכישה עתידית אשר תרכוש חלקים מהקרקע לצורך ייזום והקמת הפרויקט.
4. במהלך התקופה מיום 25.6.2012 ועד ליום 24.6.2014 (להלן באישום זה: "**תקופת גיבוש הקבוצה**") הצליחו ענבל אור וגריני סיטי לצרף שישים לקוחות לקבוצת הרכישה העתידית.
5. בתקופת גיבוש הקבוצה נחתמו מספר חוזים הרלוונטיים לממכר הקרקע לקבוצת הרכישה (להלן באישום זה: "**מערכת החוזים**"): א. הסכם שיתוף שנועד לגבש קבוצת רכישה לרכישת הקרקע והסדרת כללי פעולה לקידום המטרות של הקבוצה. על הסכם השיתוף חתמו שישים הלקוחות (להלן: "**חברי הקבוצה**"). הסכם השיתוף הגדיר את אחוז ההשתתפות בקרקע של כל אחד מחברי הקבוצה. בנספח להסכם השיתוף חתמו הצדדים לו על חלוקה רעיונית עתידית של שישים יחידות הדיור שצפויות להיבנות במסגרת פרויקט זבוטינסקי 102 והוגדר חלקה היחסי של כל יחידה בקרקע הפרויקט.

- ב. הסכמי מכר בין גריני סיטי לכל אחד מחברי הקבוצה לפיהם כל אחד מחברי הקבוצה ירכוש חלק מהקרקע, זאת במסגרת קבוצת רכישה אשר תיזום תתכנן ותקים את הפרויקט על הקרקע.
- ג. הסכמי תיווך בין גריני סיטי לכל אחד מחברי הקבוצה. במסגרת הסכמי התיווך הסכים כל אחד מחברי הקבוצה לשלם לגריני סיטי תשלום בעבור שירותי תיווך לרכישת חלקים מהקרקע (להלן: "דמי תיווך"). בכל אחד מההסכמים הללו נקבעו דמי תיווך שונים.
6. בתקופה הרלוונטית לאישום זה גריני סיטי קיבלה תקבולים בגין מכירת הקרקע ודמי תיווך בסך של 24,048,653 ₪ (מע"מ הנובע על סך 3,317,056 ₪). בגין תקבולים אלה היו חייבות ענבל אור וגריני סיטי להוציא חשבוניות של גריני סיטי בהתאם לסעיף 45 לחוק ערך מוסף.
7. בפועל, ענבל אור וגריני סיטי הוציאו בתקופה הרלוונטית לאישום זה חשבוניות של גריני סיטי בסך של 20,236,134 ₪ בלבד (מע"מ הנובע על סך 2,791,191 ₪).
8. על אף שגריני סיטי היא זו שתיווכה ומכרה את הזכויות בקרקע, גם אור סיטי הוציאה חשבוניות בסך של 3,457,208 ₪ (מע"מ הנובע על סך 476,856 ₪) בגין עסקאות שנעשו בפרויקט זה.
9. כתוצאה מכך, בדוחותיה העיתיים של גריני סיטי למנהל המכס והמע"מ לא דיווחו ענבל אור וגריני סיטי על מלוא העסקאות שביצעו בסך של 355,311 ₪ (המע"מ שהושמט בגין עסקאות אלה הסתכם ב- 49,008 ₪), וזאת בקיזוז העסקאות שדווחו באור סיטי בגין הפרויקט.
10. עסקאות מכירת הזכויות בקרקע ועסקאות התיווך שהיו חייבות בהוצאת חשבוניות של גריני סיטי, וכן סכום החשבוניות שענבל אור והחברות גריני סיטי ואור סיטי הוציאו בפועל מפורטים ב"נספח ג" וב- "נספח ד" המהווים חלק בלתי נפרד מכתב האישום.
11. בעשותן כאמור, מסרו ענבל אור וגריני סיטי דו"ח שכלל ידיעה כוזבת, ניהול פנקסי חשבוניות כוזבים, והשתמשו בכל מרמה ותחבולה, והכל במטרה שגריני סיטי תתחמק מתשלום מס.

ב. הוראות חיקוק בהן מואשמים ענבל אור וגריני סיטי:

ביחס לענבל אור

12. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)1 (ביחד עם סעיף 117(ב)1 לחוק מע"מ – מסירת דו"ח הכולל ידיעה כוזבת במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס.
13. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)6 (ביחד עם סעיף 117(ב)1 לחוק מע"מ - ניהול פנקסי חשבוניות כוזבים במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס.
14. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)8 (ביחד עם סעיף 117(ב)1 לחוק מע"מ – שימוש במרמה ותחבולה במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס.

ביחס לגריני סיטי

15. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)1 לחוק מע"מ – מסירת דו"ח הכולל ידיעה כוזבת במטרה

להתחמק מתשלום ממס.

16. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)6 לחוק מע"מ - ניהול פנקסי חשבונות כוזבים במטרה להתחמק מתשלום ממס.

17. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)8 לחוק מע"מ – שימוש במרמה ותחבולה במטרה להתחמק מתשלום מס.

סיחור אופציה לרכישת זכויות במקרקעין והמחאת זכויות במקרקעין

אישום שלישי – פרויקט אור על הפארק – ענבל אור ואור סיטי

א. העובדות:

1. ביום 13.12.2009 הקנתה חברה פרטית (להלן באישום זה: "החברה") לאור סיטי אופציה לרכישת כל זכויותיה בקרקע בגוש 6206 חלקות 77, 78 ו-79 ובמגרש 2 בגוש 6141 ברחוב אחד העם ברמת גן (להלן באישום זה: "הקרקע"), זאת בתמורה לסכום כולל של 1,800,000 ₪ (להלן: "הסכם האופציה").
2. התקופה הרלוונטית לאישום זה היא מיום 13.12.2009 ועד ליום 23.2.2016.

הסכמי סיחור אופציה של אור סיטי

3. בתקופה שבין חתימת הסכם האופציה ועד ליום 9.5.2010, פעלו ענבל אור ואור סיטי לקידום פרויקט בנייה במסגרתו עתיד היה להבנות על הקרקע בניין חדש בן עשרים ושבע קומות, ובו מאה יחידות דיור, בדרך של גיבוש קבוצת רכישה עתידית ומינוי נאמן לקבוצת הרכישה לטובת רכישת הקרקע על ידם ומימוש הפרויקט (להלן באישום זה: "הנאמן").
4. בתקופה זו הצליחו ענבל אור ואור סיטי לצרף שישים ושישה לקוחות בלבד לקבוצת הרכישה העתידית.
5. ביום 9.5.2010 או בסמוך לכך נחתמו מספר חוזים הרלוונטיים לממכר הקרקע ולסיחור האופציות בה (להלן באישום זה: "מערכת החוזים"):
 - א. הסכם שיתוף שנועד לגבש קבוצת רכישה לרכישת הקרקע והסדרת כללי פעולה לקידום המטרות של הקבוצה. על הסכם השיתוף חתמו שישים ושישה הלקוחות וכן ענבל אור כעוסק ואור סיטי (להלן: "חברי הקבוצה"). הסכם השיתוף הגדיר את אחוז ההשתתפות בקרקע של כל אחד מחברי הקבוצה.
 - ב. הסכם להסכם השיתוף חתמו הצדדים לו על חלוקה רעיונית עתידית של מאה יחידות הדיור שצפויות להיבנות במסגרת פרויקט אור על הפארק והוגדר חלקה היחסי של כל יחידה בקרקע הפרויקט. בנוסף לשישים ושישה חברי הקבוצה, נרשמו עשרים ושבע יחידות על שם אור סיטי ושבע יחידות דיור על שם ענבל אור כעוסק.
6. הסכמי נאמנות בין הנאמן לכל אחד מחברי הקבוצה לפיהם כל אחד מחברי הקבוצה מסמיך את הנאמן לחתום בשמו, בין היתר, על הסכם סיחור אופציה והסכם מכר לרכישת הקרקע.

- ג. הסכם סיחור אופציה בין אור סיטי לנאמן במסגרתו ירכוש הנאמן את מלוא זכויותיה של אור סיטי על פי הסכם האופציה.
- ל הסכם סיחור האופציה, צורף נספח ב במסגרתו התחייב כל אחד מחברי הקבוצה, זולת אור סיטי וענבל אור כעוסק לשלם עבור רכישת חלק מהזכויות בקרקע תמורה המורכבת מתשלום בגין רכיב הקרקע שהיה מיועד לחברה ומתשלום דמי סיחור האופציה שהיוו הכנסה של אור סיטי.
- ד. הסכם מכר בין הנאמן לחברה, לפיו הנאמן רכש מהחברה את מלוא הזכויות בקרקע במחיר של 65,000,000 ₪ (להלן: **"עלות הקרקע"**) בהתאם להסכם האופציה.
6. בתקופה הרלוונטית לאישום זה, אור סיטי קיבלה דמי סיחור אופציה בסך של **6,017,979** ₪ (מע"מ הנובע על סך **830,066** ₪). בגין דמי סיחור האופציה היו חייבות ענבל אור ואור סיטי להוציא לחברי הקבוצה חשבוניות של אור סיטי בהתאם לסעיף 45 לחוק מע"מ.

המחאות זכות של אור סיטי

7. כאמור בסעיף 4(א) לעיל, לאחר מימוש האופציה ביום 9.5.2010, נרשמו לזכות אור סיטי כ- 26.91% מהזכויות בקרקע שהקנו זכות עתידית לקבלת עשרים ושבע יחידות דיור בפרויקט אור על הפארק (יחידות מס 49, 50, 52-55, 58, 62, 66, 69, 70, 73, 74, 77, 78, 81, 82, 85, 86, 89, 90, ו-93-98).
8. לאחר יום 9.5.2010 פעלו ענבל אור ואור סיטי להמחאת זכויותיה העתידיות של אור סיטי בקרקע.
9. בין יום 9.5.2010 ועד ליום 5.1.2011 המחתה אור סיטי את זכויותיה בקרקע ללקוחות, כאשר הזכויות הנמחות הקנו את מרכיב הקרקע בעשרים ושבע יחידות דיור עתידיות.
10. בתקופה הרלוונטית לאישום זה, אור סיטי קיבלה בגין המחאת הזכויות בקרקע סך של **23,704,279** ₪ (מע"מ הנוסע על סך **3,269,556** ₪). בגין תקבולים אלה היו חייבות ענבל אור ואור סיטי להוציא ללקוחות המצטרפים חשבוניות של אור סיטי בהתאם לסעיף 45 לחוק מע"מ.

המחאות זכות של ענבל אור כעוסק

11. כאמור בסעיף 4(א) לעיל, ענבל אור רשמה לזכותה כ- 10.12% מהזכויות בקרקע שהקנו זכות עתידית לקבלת שבע יחידות דיור בפרויקט אור על הפארק (יחידות מס 59, 64, 68, 72, 84, 88 ו-99).
12. במהלך התקופה שבין יום 11.5.2010 ועד ליום 4.7.2010 המחתה ענבל אור את זכויותיה בקרקע ללקוחות, כאשר הזכויות הנמחות הקנו את מרכיב הקרקע בשש יחידות דיור עתידיות (יחידות מס 59, 64, 68, 72, 84 ו-88).
13. בתקופה הרלוונטית לאישום זה, ענבל אור כעוסק קיבלה תקבולים בגין המחאת הזכויות בקרקע בסך של **5,384,892** ₪ (מע"מ הנוסע על סך **742,744** ₪). בגין תקבולים אלה הייתה חייבת ענבל אור כעוסק להוציא ללקוחות חשבוניות בהתאם לסעיף 45 לחוק מע"מ.

עסקאות תיווך של אור סיטי

14. במקביל להסכמי סיחור האופציה והמחאת הזכויות חתמו אור סיטי וחברי הקבוצה על הסכמי תיווך, במסגרתם התחייב כל אחד מחברי הקבוצה לשלם לאור סיטי תשלום בעבור שירותי תיווך לרכישת זכויות בקרקע (להלן: "דמי תיווך"). בכל אחד מההסכמים הללו נקבעו דמי תיווך שונים.
15. בתקופה הרלוונטית לאישום זה, אור סיטי קיבלה דמי תיווך בסך של **3,723,299** ₪ (מע"מ הנובע על סך **513,558** ₪). בגין דמי התיווך היו חייבות ענבל אור ואור סיטי להוציא לחברי הקבוצה חשבוניות של אור סיטי בהתאם לסעיף 45 לחוק מע"מ..

סך הדיווח מכלל פרויקט אור על הפארק

16. כעולה מהמתואר לעיל, בתקופה הרלוונטית לאישום זה היו חייבות ענבל אור ואור סיטי להוציא בגין פרויקט אור על הפארק חשבוניות של אור סיטי בסך של **33,445,557** ₪ (מע"מ הנובע על סך **4,613,180** ₪) בהתאם לסעיף 45 לחוק מע"מ.
17. בפועל ענבל אור ואור סיטי הוציאו חשבוניות של אור סיטי בסך של **13,008,402** ₪ בלבד (מע"מ הנובע על סך **1,794,262** ₪).
18. כתוצאה מכך, בדוחותיה העיתיים של אור סיטי למנהל המכס והמע"מ לא דיווחו ענבל אור ואור סיטי על מלוא העסקאות שביצעו בסך של **20,437,155** ₪ (המע"מ שהושמט בגין עסקאות אלה הסתכם ב- **2,818,918** ₪).
19. כעולה מהמתואר לעיל, בתקופה הרלוונטית לאישום זה הייתה חייבת ענבל אור כעוסק להוציא בגין המחאת הזכויות חשבוניות בסך של **5,384,892** ₪ (מע"מ הנובע על סך **742,744** ₪) בהתאם לסעיף 45 לחוק מע"מ.
20. בפועל ענבל אור כעוסק לא הוציאה חשבוניות כלל ולא דיווחה על עסקאות אלה למנהל המכס והמע"מ.
21. עסקאות סיחור האופציה, המחאת הזכויות בקרקע ועסקאות התיווך שהיו חייבות בהוצאת חשבוניות של אור סיטי, וכן סכום החשבוניות שענבל אור ואור סיטי הוציאו בפועל מפורטים ב"נספח ה'", "נספח ו'", "נספח ח" וב- "נספח ט" המהווים חלק בלתי נפרד מכתב האישום.
22. עסקאות המחאת הזכויות שענבל אור כעוסק הייתה חייבת בהוצאת חשבוניות בגינן, וכן סכום החשבוניות שענבל אור כעוסק הוציאה בפועל מפורטים ב"נספח ז" וב- "נספח ט" המהווים חלק בלתי נפרד מכתב האישום.
23. בעשותן כאמור, מסרו ענבל אור ואור סיטי דו"ח שכלל ידיעה כוזבת, ניהלו פנקסי חשבוניות כוזבים, והשתמשו בכל מרמה ותחבולה, והכל במטרה להתחמק מתשלום מס או במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס.

ב. הוראות חיקוק בהן מואשמים ענבל אור ואור סיטי:

ביחס לענבל אור

24. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(1) ביחד עם סעיף 117(ב1) ועם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ – מסירת דו"ח הכולל ידיעה כוזבת במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
25. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(6) ביחד עם סעיף 117(ב1) ועם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ - ניהול פנקסי חשבונות כוזבים במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
26. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(8) ביחד עם סעיף 117(ב1) ועם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ – שימוש במרמה ותחבולה במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
27. עבירה על סעיף 117(ב)(8) ביחד עם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ – שימוש במרמה ותחבולה במטרה להתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.

ביחס לאור סיטי

28. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(1) ביחד עם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ – מסירת דו"ח הכולל ידיעה כוזבת במטרה להתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
29. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(6) ביחד עם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ - ניהול פנקסי חשבונות כוזבים במטרה להתחמק מתשלום מס. בנסיבות מחמירות.
30. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(8) ביחד עם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ – שימוש במרמה ותחבולה במטרה להתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.

אישום רביעי – פרויקט מציצים – ענבל אור ומציצים

א. העובדות:

1. ביום 22.5.2008 הבעלים הפרטיים של זכויות חכירה בשתי חלקות סמוכות ברחוב הירקון וברחוב הושע 18 בתל-אביב (להלן בהתאמה: "בעלי הקרקע" ו-"הקרקע") הקנו למציצים אופציה לרכישת זכויותיהם בקרקע, וזאת בתמורה לסכום כולל של 2,200,000 ש"ח (להלן: "הסכמי האופציה"). על אחת משתי החלקות היה בניין המיועד להריסה.
2. התקופה הרלוונטית לאישום זה היא מיום 22.5.2008 ועד ליום 23.2.2016.

הסכמי סיחור אופציה של מציצים

3. לאחר חתימת הסכמי האופציה ענבל אור ביחד עם מציצים שיווקו פרויקט במסגרת שיווק הפרויקט, סיחרו ענבל אור ומציצים את האופציה לרכישת הזכויות בקרקע.
4. בתקופה שבין חתימת הסכמי האופציה ועד ליום 8.9.2008, פעלו ענבל אור ומציצים לקידום פרויקט בנייה במסגרתו עתיד היה להבנות על הקרקע בניין חדש בן אחת עשרה קומות, ובו עשרים ושש יחידות דיור (להלן: "פרויקט מציצים"), בדרך של גיבוש קבוצת רכישה עתידית אשר תרכוש חלקים מהקרקע לצורך ייזום והקמת הפרויקט.

5. בתקופה זו הצליחו ענבל אור ומציצים לצרף עשרים ושלושה לקוחות בלבד לקבוצת הרכישה העתידית.
6. ביום 8.9.2008 או בסמוך לכך נחתמו מספר חוזים הרלוונטיים לממכר הקרקע ולסיחור האופציות בה (להלן באישום זה: "מערכת החוזים"):
- א. הסכם שיתוף שנועד לגבש קבוצת רכישה לרכישת הקרקע והסדרת כללי פעולה לקידום המטרות של הקבוצה. על הסכם השיתוף חתמו עשרים ושלושה הלקוחות וכן ענבל אור כעוסק (להלן: "חברי הקבוצה"). הסכם השיתוף הגדיר את אחוז ההשתתפות בקרקע של כל אחד מחברי הקבוצה.
- בנספח להסכם השיתוף חתמו הצדדים לו על חלוקה רעיונית עתידית של עשרים ושש יחידות הדיור שצפויות להיבנות במסגרת פרויקט מציצים והוגדר חלקה היחסי של כל יחידה בקרקע הפרויקט. בנוסף לעשרים ושלושה חברי הקבוצה, נרשמו שלוש יחידות דיור על שם ענבל אור כעוסק.
- ב. הסכמי משווק בין מציצים לכל אחד מחברי הקבוצה, לרבות ענבל אור כעוסק, במסגרתם מתחייבים לרכוש חברי הקבוצה את מלוא זכויותיה של מציצים בקרקע על פי הסכמי האופציה. במסגרת הסכם המשווק התחייב כל אחד מחברי הקבוצה לשלם עבור קבלת זכויות בקרקע תמורה המורכבת מעלות רכישת הקרקע ומשכר המשווק.
- במסגרת הסכם המשווק הסמיכו חברי הקבוצה את מציצים לממש את האופציה עבורם בנאמנות.
- ג. הסכם מכר בין מציצים לבעלי הקרקע, לפיו מציצים רכשה מבעלי הקרקע את מלוא הזכויות בקרקע במחיר של 44,520,000 ₪ (להלן: "עלות הקרקע") בהתאם להסכם האופציה.
7. בתקופה הרלוונטית לאישום זה, מציצים קיבלה שכר משווק בסך של 14,632,114 ₪ (מע"מ הנובע על סך 1,963,617 ₪). בגין שכר המשווק היו חייבות ענבל אור ומציצים להוציא חשבוניות של מציצים בהתאם לסעיף 45 לחוק מע"מ.

הסכמי מכר של ענבל אור כעוסק

8. כאמור בסעיף 6(א) לעיל, עם השלמת רכישת הקרקע מבעלי הקרקע, נרשמו לזכותה של ענבל אור חלק מהזכויות בקרקע.
- במהלך התקופה שבין יום 1.2.2009 ועד ליום 19.8.2013 חלק מחברי הקבוצה ביקשו לבטל את השתתפותם בקבוצה ומכרו לענבל אור כעוסק את זכויותיהם בקרקע. בין היתר, בדרך זו, רכשה ענבל אור את זכויות הקרקע ביחידה מספר 9.
9. ביום 24.12.2013 מכרה ענבל אור זכויות הקרקע שהקנו זכות ליחידת דיור עתידית מס 9.
10. בתקופה הרלוונטית לאישום זה, ענבל אור כעוסק קיבלה תקבולים בגין מכירת הזכויות בקרקע בסך של 1,000,000 ₪ (מע"מ הנובע על סך 134,199 ₪). בגין תקבולים אלה

הייתה חייבת ענבל אור כעוסק להוציא ללקוחות חשבוניות בהתאם לסעיף 45 לחוק מע"מ

סד הדיווח מכלל פרויקט מציצים

11. כעולה מהמתואר לעיל, בתקופה הרלוונטית לאישום זה היו חייבות ענבל אור ומציצים להוציא בגין שכר המשווך בפרויקט חשבוניות של מציצים בסך של 14,632,114 (מע"מ הנובע על סך 1,963,617 ₪) בהתאם לסעיף 45 לחוק מע"מ.
12. בפועל ענבל אור ומציצים הוציאו חשבוניות של מציצים בסך של 6,066,722 ₪ בלבד (מע"מ הנובע על סך 814,149 ₪).
13. כתוצאה מכך, בדוחותיה העיתיים של מציצים למנהל המכס והמע"מ לא דיווחו ענבל אור ומציצים על מלוא העסקאות שביצעו בסך של 8,565,392 ₪ (המע"מ שהושמט בגין עסקאות אלה הסתכם ב- 1,149,468 ₪).
14. כעולה מהמתואר לעיל, בתקופה הרלוונטית לאישום זה הייתה חייבת ענבל אור כעוסק להוציא בגין מכירת הזכויות בקרקע חשבוניות בסך של 1,000,000 ₪ (מע"מ הנובע על סך 134,199 ₪), בהתאם לסעיף 45 לחוק מע"מ.
15. בפועל ענבל אור כעוסק לא הוציאה חשבונית כלל ולא דיווחה על עסקאות אלה למנהל המכס והמע"מ.
16. עסקאות סיחור האופציה שהיו חייבות בהוצאת חשבוניות של מציצים, וכן סכום החשבוניות שענבל אור ומציצים הוציאו בפועל מפורטים ב"נספח י" וב- "נספח יב" המהווים חלק בלתי נפרד לכתב האישום.
17. עסקאות מכירת הזכויות שענבל אור כעוסק הייתה חייבת בהוצאת חשבוניות בגינה, וכן סכום החשבוניות שענבל אור כעוסק הוציאה בפועל מפורטים ב"נספח יא" וב- "נספח יב" המהווים חלק בלתי נפרד לכתב האישום.
18. בעשותן כאמור, מסרו ענבל אור ומציצים דו"ח שכלל ידיעה כוזבת, ניהלו פנקסי חשבוניות כוזבים, והשתמשו בכל מרמה ותחבולה, והכל במטרה להתחמק מתשלום מס או במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס.

ב. הוראות חיקוק בהן מואשמים ענבל אור ומציצים:

ביחס לענבל אור

19. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(1) ביחד עם סעיף 117(ב1) ועם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ – מסירת דו"ח הכולל ידיעה כוזבת במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
20. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(6) ביחד עם סעיף 117(ב1) ועם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ - ניהול פנקסי חשבוניות כוזבים במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
21. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(8) ביחד עם סעיף 117(ב1) ועם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ – שימוש במרמה ותחבולה במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
22. עבירה על סעיף 117(ב)(8) לחוק מע"מ – שימוש במרמה ותחבולה במטרה להתחמק

מתשלום מס.

ביחס למציצים

23. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(1) ביחד עם סעיף 117(ב)(3) לחוק מע"מ – מסירת דו"ח הכולל ידיעה כוזבת במטרה להתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
24. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(6) ביחד עם סעיף 117(ב)(3) לחוק מע"מ - ניהול פנקסי חשבונות כוזבים במטרה להתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
25. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(8) ביחד עם סעיף 117(ב)(3) לחוק מע"מ – שימוש במרמה ותחבולה במטרה להתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.

שיווק מקרקעין והמחאת זכויות במקרקעין

אישום חמישי – פרויקט "השניים" – ענבל אור ואור סיטי

א. העובדות:

1. במועד שאינו ידוע במדויק למאשימה, בסמוך ליום 2.6.2011, הגיעו בעלי קרקע פרטיים ברחוב ארלוזורוב 13 ברמת גן, עליו מבנים המיועדים להריסה (להלן באישום זה: "הקרקע") להסכמות עם ענבל אור ואור סיטי בכל הנוגע לאפשרות שאור סיטי תרכוש מהם את הקרקע.
2. במסגרת ההסכמות אלה, התחייבו בעלי הקרקע באופן חד צדדי שלא לנהל משא ומתן למכירת הקרקע למשך שלושים יום (להלן: "הסכם האקסקלוסיביות").
3. התקופה הרלוונטית לאישום זה היא מיום 2.6.2011 ועד ליום 23.2.2016.

הסכמי שיווק של אור סיטי

4. בתקופה שבין חתימת הסכם האקסקלוסיביות ועד ליום 29.8.2011, פעלו ענבל אור ואור סיטי לשיווק וקידום פרויקט בנייה במסגרתו עתיד היה להבנות על הקרקע בניין חדש בן תשע קומות, ובו ארבעים וחמש יחידות דיור (להלן: "פרויקט השניים"), בדרך של גיבוש קבוצת רכישה עתידית ומינוי נאמן לקבוצת הרכישה לטובת רכישת הקרקע על ידם ומימוש הפרויקט (להלן באישום זה: "הנאמן").
 5. בתקופה זו הצליחו ענבל אור ואור סיטי לצרף עשרים ושישה לקוחות בלבד לקבוצת הרכישה העתידית.
 6. ביום 29.8.2011 או בסמוך לכך נחתמו מספר חוזים הרלוונטיים לממכר הקרקע ולשיווק הזכויות בה (להלן באישום זה: "מערכת החוזים"):
- א. הסכם שיתוף שנועד לגבש קבוצת רכישה לרכישת הקרקע והסדרת כללי פעולה לקידום המטרות של הקבוצה. על הסכם השיתוף חתמו עשרים ושישה הלקוחות וכן ענבל אור כעוסק ואור סיטי (להלן: "חברי הקבוצה"). הסכם השיתוף הגדיר את אחוז ההשתתפות בקרקע של כל אחד מחברי הקבוצה.

בנספח להסכם השיתוף חתמו הצדדים לו על חלוקה רעיונית עתידית של ארבעים וחמש יחידות הדיור שצפויות להיבנות במסגרת פרויקט השניים והוגדר חלקה היחסי של כל יחידה בקרקע הפרויקט. בנוסף לעשרים ושישה חברי הקבוצה, נרשמו שמונה עשר יחידות דיור על שם אור סיטי, ויחידת דיור אחת על שם ענבל אור כעוסק.

ב. הסכמי משווק בין אור סיטי לכל אחד מחברי הקבוצה זולת אור סיטי עצמה וענבל אור כעוסק. במסגרת הסכם המשווק הסכים כל אחד מחברי הקבוצה לשלם על רכישת חלקים מהקרקע ביחד עם שכר המשווק.

שכר המשווק הוגדר כהפרש בין התמורה המצטברת שתקבל מכל המשתתפים ברכישת הקרקע בהפחתת התמורה שתשולם לבעלי הזכויות בקרקע בגין רכישת המגרש (להלן: "שכר משווק").

ג. הסכמי נאמנות בין הנאמן לכל אחד מחברי הקבוצה לפיו כל אחד מחברי הקבוצה מסמיך את הנאמן לחתום בשמו, בין היתר, על הסכם מכר לרכישת הקרקע.

ד. הסכם מכר בין הנאמן לבעלי הקרקע, לפיו הנאמן רכש מבעלי הקרקע את מלוא הזכויות בקרקע במחיר של 27,500,000 ₪ (להלן: "עלות הקרקע").

7. בתקופה הרלוונטית לאישום זה, אור סיטי קיבלה שכר משווק ודמי תיווך בסך של 4,513,951 ₪ (מע"מ הנובע על סך 622,614 ₪). בגין שכר המשווק היו חייבות ענבל אור ואור סיטי להוציא חשבוניות של אור סיטי בהתאם לסעיף 45 לחוק מע"מ.

המחאות זכות של אור סיטי

8. כאמור בסעיף 5(א) לעיל, עם רכישת הקרקע מבעליה ביום 29.8.2011, נרשמו לזכות אור סיטי 36.68% מהזכויות בקרקע שהקנו זכות עתידית לקבלת שבע עשרה יחידות דיור בפרויקט השניים שיבנה (יחידות מס 1-3, 8, 10, 17-19, 22, 24, 26, 27, 32, 34, 37, 41 ו-45).

9. לאחר יום 1.9.2011 פעלו ענבל אור ואור סיטי להמחאת זכויותיה העתידיות של אור סיטי בקרקע.

10. בין יום 1.9.2011 ועד ליום 28.9.2012 (להלן: "תקופת חוזי המחאת הזכויות") המחתה אור סיטי את זכויותיה בקרקע ללקוחות, כאשר הזכויות הנמחות הקנו לנמחים זכויות במרכיב הקרקע של שש עשרה יחידות דיור עתידיות.

11. בתקופה הרלוונטית לאישום זה, אור סיטי קיבלה תקבולים בגין המחאת הזכויות בקרקע ודמי תיווך בסך של 11,122,539 ₪ (מע"מ הנובע על סך 1,534,143 ₪). בגין תקבולים אלה היו חייבות ענבל אור ואור סיטי להוציא חשבוניות של אור סיטי בהתאם לסעיף 45 לחוק מע"מ.

המחאות זכות של ענבל אור כעוסק

12. כאמור סעיף 5(א) לעיל, ענבל אור כעוסק רשמה לזכותה 2.49% מהזכויות בקרקע שהקנו זכות עתידית לקבלת יחידת דיור אחת בפרויקט השניים.

13. ביום 29.1.2012 וביום 20.3.2014 ענבל אור המחתה את זכויותיה בקרקע וזכויות נוספות של אור סיטי, כאשר הזכויות הנמחות הקנו זכויות במרכיב הקרקע של שתי יחידות דיור עתידיות (יחידות 28 ו-9 בהתאמה), אשר יחד היוו 4.82% מהזכויות בקרקע.
14. בתקופה הרלוונטית לאישום זה, ענבל אור כעוסק קיבלה תקבולים בגין המחאת הזכויות בקרקע ודמי תיווך בסך של 1,590,293 ₪ (מע"מ הנובע על סך 219,351 ₪). בגין תקבולים אלה ענבל אור כעוסק הייתה צריכה להוציא חשבוניות בהתאם לסעיף 45 לחוק מס ערך מוסף.

סך הדיווח מכלל פרויקט השניים

15. כעולה מהמתואר לעיל, בתקופה הרלוונטית לאישום זה היו חייבות ענבל אור ואור סיטי להוציא בגין פרויקט השניים חשבוניות של אור סיטי בסך של 15,636,490 ₪ (מע"מ הנובע על סך 2,156,757 ₪) בהתאם לסעיף 45 לחוק מע"מ.
16. בפועל ענבל אור ואור סיטי הוציאו חשבוניות של אור סיטי בסך של 3,270,635 ₪ בלבד (מע"מ הנובע על סך 464,593 ₪).
17. כתוצאה מכך, בדוחותיה העיתיים של אור סיטי למנהל המכס והמע"מ לא דיווחו ענבל אור ואור סיטי על מלוא העסקאות שביצעו בסך של 12,365,855 ₪ (המע"מ שהושמט בגין עסקאות אלה הסתכם ב- 1,122,539 ₪).
18. כעולה מהמתואר לעיל, בתקופה הרלוונטית לאישום זה הייתה חייבת ענבל אור כעוסק להוציא בגין המחאת הזכויות חשבוניות בסך של 1,590,293 ₪ (מע"מ הנובע על סך 219,351 ₪) בהתאם לסעיף 45 לחוק מע"מ.
19. בפועל, ענבל אור כעוסק לא הוציאה חשבוניות כלל ולא דיווחה על עסקה זו למנהל המכס והמע"מ.
20. עסקאות השייוק והמחאת הזכויות שהיו חייבות בהוצאת חשבוניות של אור סיטי, וכן סכום החשבוניות שענבל אור ואור סיטי הוציאו בפועל מפורטים ב"נספח יג", "נספח יד" וב- "נספח טז" המהווים חלק בלתי נפרד לכתב האישום.
21. עסקאות המחאת הזכויות שענבל אור כעוסק הייתה חייבת בהוצאת חשבוניות, וכן סכום החשבוניות שענבל אור כעוסק הוציאה בפועל מפורטים ב"נספח טו" וב- "נספח טז" המהווים חלק בלתי נפרד לכתב האישום.
22. בעשותן כאמור, מסרו ענבל אור ואור סיטי דו"ח שכלל ידיעה כוזבת, ניהלו פנקסי חשבוניות כוזבים, והשתמשו בכל מרמה ותחבולה, והכל במטרה להתחמק מתשלום מס או במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס.

ב. הוראות החיקוק בהן מואשמים ענבל אור ואור סיטי:

ביחס לענבל אור

23. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(1) ביחד עם סעיף 117(ב1) ועם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ – מסירת דו"ח הכולל ידיעה כוזבת במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס בנסיבות

מחמירות.

24. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)6 ביחד עם סעיף 117(ב)1 ועם סעיף 117(ב)2(3) לחוק מע"מ - ניהול פנקסי חשבונות כוזבים במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
25. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)8 ביחד עם סעיף 117(ב)1 ועם סעיף 117(ב)2(3) לחוק מע"מ - שימוש במרמה ותחבולה במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
26. עבירה על סעיף 117(ב)8 לחוק מע"מ - שימוש במרמה ותחבולה במטרה להתחמק מתשלום מס.

ביחס לאור סיטי

27. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)1 ביחד עם סעיף 117(ב)2(3) לחוק מע"מ - מסירת דו"ח הכולל ידיעה כוזבת במטרה להתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
28. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)6 ביחד עם סעיף 117(ב)2(3) לחוק מע"מ - ניהול פנקסי חשבונות כוזבים במטרה להתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
29. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)8 ביחד עם סעיף 117(ב)2(3) לחוק מע"מ - שימוש במרמה ותחבולה במטרה להתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.

אישום שישי – פרויקט "אור בקונגרס" – ענבל אור דרור גלעדי ואור בקונגרס

א. העובדות:

1. במועד שאינו ידוע במדויק למאשימה אך לא יאוחר מיום 16.2.2014, ענבל אור ואור בקונגרס בחנו את האפשרות להקמת פרויקט על שלוש חלקות סמוכות ופנויות ברחוב הירדן 86 ו-88 ברמת גן שהיו בבעלות פרטית (להלן באישום זה: "הקרקע").
2. התקופה הרלוונטית לאישום זה היא מיום 16.2.2014 ועד ליום 23.2.2016.

הסכמי שיווק של אור בקונגרס

3. ענבל אור ואור בקונגרס פעלו לשיווק וקידום פרויקט בנייה במסגרתו עתיד היה להבנות על הקרקע בניין חדש בן תשע קומות, ובו חמישים יחידות דיור (להלן: "פרויקט אור בקונגרס"), בדרך של גיבוש קבוצת רכישה עתידית ומינוי נאמן לקבוצת הרכישה לטובת רכישת הקרקע על ידם ומימוש הפרויקט (להלן באישום זה: "הנאמן").
 4. בתקופה זו הצליחו ענבל אור ואור בקונגרס לצרף שישה לקוחות בלבד לקבוצת הרכישה העתידית, אשר היו בעלי זכות ב- 13.44% חלקים מהקרקע.
 5. ביום 16.2.2014 או בסמוך לכך נחתמו מספר חוזים הרלוונטיים לממכר הקרקע ולשיווק הזכויות בה (להלן באישום זה: "מערכת החוזים"):
- א. הסכם שיתוף שנועד לגבש קבוצת רכישה לרכישת הקרקע והסדרת כללי פעולה לקידום המטרות של הקבוצה. על הסכם השיתוף חתמו ששת הלקוחות וכן אור

בקונגרס (להלן: "חברי הקבוצה"). הסכם השיתוף הגדיר את אחוז ההשתתפות בקרקע של כל אחד מחברי הקבוצה.

בנספח להסכם השיתוף חתמו הצדדים לו על חלוקה רעיונית עתידית של חמישים יחידות הדיור שצפויות להיבנות במסגרת פרויקט אור בקונגרס והוגדר חלקה היחסי של כל יחידה בקרקע הפרויקט. בנוסף לששת חברי הקבוצה, נרשמו ארבעים וארבע יחידות דיור על שם אור בקונגרס.

ב. הסכמי משווק בין אור בקונגרס לכל אחד מחברי הקבוצה זולת אור בקונגרס. במסגרת הסכם המשווק התחייב כל אחד מחברי הקבוצה לשלם על רכישת חלקים מהקרקע ביחד עם שכר המשווק.

שכר המשווק הוגדר כהפרש בין התמורה המצטברת שתקבל מכל המשתתפים ברכישת הקרקע בהפחתת התמורה שתשולם לבעלי הזכויות בקרקע בגין רכישת המגרש (להלן: "שכר משווק").

ג. הסכמי נאמנות בין הנאמן לכל אחד מחברי הקבוצה לפיו כל אחד מחברי הקבוצה מסמיך את הנאמן לחתום בשמו, בין היתר, על הסכם מכר לרכישת הקרקע.

ד. הסכם מכר בין הנאמן לבעלי הקרקע, לפיו הנאמן רכש מבעלי הקרקע את מלוא הזכויות בקרקע במחיר של 20,000,000 ₪ (להלן: "עלות הקרקע").

6. התמורה שבעלי הזכויות בקרקע היו זכאים לקבל בגין חלקם בקרקע של ששת הלקוחות בשלב זה הייתה גבוהה מהתמורה המצטברת שהתקבלה מלקוחות אלה, ועל כן לא נצמח לענבל אור ואור סיטי שכר משווק.

המחאות זכות של אור בקונגרס

7. כאמור בסעיף 4(א) לעיל, אור בקונגרס רשמה לזכותה 86.56% מהזכויות בקרקע שהקנו זכות עתידית לקבלת ארבעים וארבע יחידות דיור בפרויקט אור בקונגרס שיבנה.

8. לאחר יום 16.2.2014 פעלו ענבל אור ואור בקונגרס למכירת זכויותיה העתידיות של אור בקונגרס בקרקע.

9. במהלך התקופה שבין יום 16.2.2014 ועד ליום 15.1.2016 (להלן: "תקופת חוזי המחאות הזכויות") המחתה אור בקונגרס את זכויותיה בקרקע ללקוחות, כאשר הזכויות הנמחות הקנו את מרכיב הקרקע בארבעים וארבע יחידות דיור עתידיות.

10. בתקופה הרלוונטית לאישום זה, אור בקונגרס קיבלה תקבולים בגין המחאות הזכויות בסך של 21,768,471 ₪ (מע"מ הנובע על סך 3,320,614 ₪). בגין תקבולים אלה היו חייבים ענבל אור, דרור גלעדי ואור בקונגרס להוציא חשבוניות של אור בקונגרס בהתאם לסעיף 45 לחוק מע"מ.

סך הדיווח מכלל פרויקט אור בקונגרס

11. כעולה מהמתואר לעיל, בתקופה הרלוונטית לאישום זה היו חייבים ענבל אור, דרור גלעדי ואור בקונגרס להוציא בגין פרויקט אור בקונגרס חשבוניות של אור בקונגרס בסך של

- 21,768,471 ₪ (מע"מ הנובע על סך 3,320,614 ₪) בהתאם לסעיף 45 לחוק מע"מ.
12. על אף שאור בקונגרס היא זו ששיווקה והמחתה זכויות בקרקע, גם אור סיטי הוציאה חשבוניות בסך של 5,212,293 ₪ (מע"מ הנובע על סך 789,664 ₪) בגין עסקאות שנעשו בפרויקט זה.
13. כתוצאה מכך, בדוחותיה העיתיים של אור בקונגרס למנהל המכס והמע"מ לא דיווחו ענבל אור, דרור גלעדי ואור בקונגרס על מלוא העסקאות שביצעו בסך של 16,256,735 ₪ (המע"מ שהושמט בגין עסקאות אלה הסתכם ב- 2,484,548 ₪), וזאת בקיזוז העסקאות שדווחו באור סיטי בגין הפרויקט.
14. עסקאות השיווק והמחאת הזכויות שהיו חייבות בהוצאת חשבוניות של אור בקונגרס, וכן סכום החשבוניות שענבל אור, דרור גלעדי והחברות אור בקונגרס ואור סיטי הוציאו בפועל מפורטים ב"נספח יז", "נספח יח" וב- "נספח יט" " המהווים חלק בלתי נפרד לכתב האישום.
15. בעשותם כאמור, מסרו ענבל אור, דרור גלעדי ואור בקונגרס דו"ח שכלל ידיעה כוזבת, ניהלו פנקסי חשבוניות כוזבים, והשתמשו בכל מרמה ותחבולה, והכל במטרה שאור בקונגרס תתחמק מתשלום מס.

ב. הוראות חיקוק בהן מואשמים ענבל אור, דרור גלעדי ואור בקונגרס:

ביחס לענבל אור

16. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(1) ביחד עם סעיף 117(ב1) ועם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ – מסירת דו"ח הכולל ידיעה כוזבת במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
17. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(6) ביחד עם סעיף 117(ב1) ועם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ - ניהול פנקסי חשבוניות כוזבים במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
18. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(8) ביחד עם סעיף 117(ב1) ועם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ – שימוש במרמה ותחבולה במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.

ביחס לדרור גלעדי

19. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(1) ביחד עם סעיף 117(ב1) ועם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ – מסירת דו"ח הכולל ידיעה כוזבת במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
20. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(6) ביחד עם סעיף 117(ב1) ועם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ - ניהול פנקסי חשבוניות כוזבים במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
21. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(8) ביחד עם סעיף 117(ב1) ועם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ – שימוש במרמה ותחבולה במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.

ביחס לאור בקונגרס

22. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(1) ביחד עם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ – מסירת דו"ח הכולל ידיעה כוזבת במטרה להתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.

23. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(6) ביחד עם סעיף 117(ב)(3) לחוק מע"מ - ניהול פנקסי חשבונות כוזבים במטרה להתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
24. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(8) ביחד עם סעיף 117(ב)(3) לחוק מע"מ – שימוש במרמה ותחבולה במטרה להתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.

אישום שביעי – פרויקט זבוטינסקי 104 – ענבל אור ואור סיטי

א. העובדות:

1. במועד שאינו ידוע במדויק למאשימה אך לא יאוחר מיום 18.3.2012 (להלן באישום זה: "תקופת השיווק"), ענבל אור ואור סיטי בחנו את האפשרות להקמת פרויקט על קרקע שבבעלות חברה פרטית (להלן באישום זה: "החברה"), עליה בניין המיועד להריסה, ברחוב זבוטינסקי 104 ברמת גן (להלן: "הקרקע").
2. התקופה הרלוונטית לאישום זה היא מיום 18.3.2012 ועד ליום 23.2.2016.

הסכמי שיווק של אור סיטי

3. בתקופת השיווק, פעלו ענבל אור ואור סיטי לשיווק וקידום פרויקט בנייה במסגרתו עתיד היה להבנות על הקרקע בניין חדש בן שלושים וחמש קומות, ובו 132 יחידות דיור (להלן: "פרויקט ז'בוטינסקי 104"), בדרך של גיבוש קבוצת רכישה עתידית ומינוי נאמן לקבוצת הרכישה לטובת רכישת הקרקע על ידם ומימוש הפרויקט (להלן באישום זה: "הנאמן").
4. בתקופה זו הצליחו ענבל אור ואור סיטי לצרף שישים לקוחות בלבד לקבוצת הרכישה העתידית.
5. ביום 18.3.2012 או בסמוך לכך נחתמו מספר חוזים הרלוונטיים לממכר הקרקע ולשיווק הזכויות בה (להלן באישום זה: "מערכת החוזים"):
- א. הסכם שיתוף שנועד לגבש קבוצת רכישה לרכישת הקרקע והסדרת כללי פעולה לקידום המטרות של הקבוצה. על הסכם השיתוף חתמו שישים הלקוחות וכן אור סיטי (להלן: "חברי הקבוצה"). הסכם השיתוף הגדיר את אחוז ההשתתפות בקרקע של כל אחד מחברי הקבוצה.
- בנספח להסכם השיתוף חתמו הצדדים לו על חלוקה רעיונית עתידית של 132 יחידות הדיור שצפויות להיבנות במסגרת פרויקט זבוטינסקי 104 והוגדר חלקה היחסי של כל יחידה בקרקע הפרויקט. בנוסף לשישים חברי הקבוצה, נרשמו שבעים ושתיים יחידות דיור על שם אור סיטי.

- ב. הסכם משווק בין אור סיטי לכל אחד מחברי הקבוצה במסגרתו ירכשו חברי הקבוצה את מלוא זכויותיה של אור סיטי. במסגרת הסכם המשווק הסכים כל אחד מחברי הקבוצה לשלם על רכישת חלקים מהקרקע ביחד עם שכר המשווק.
- ג. שכר המשווק הוגדר כהפרש בין תמורת הזכויות בקרקע שתקבל מכל המשתתפים ברכישת הקרקע בהפחתת מחיר מרכיב רכישת הקרקע (להלן: "שכר משווק").
- ד. הסכמי נאמנות בין הנאמן לכל אחד מחברי הקבוצה לפיו כל אחד מחברי הקבוצה מסמיך את הנאמן לחתום בשמו, בין היתר, על הסכם מכר לרכישת הקרקע.
- ה. הסכם מכר בין הנאמן לחברה, לפיו הנאמן רכש מהחברה את מלוא הזכויות בקרקע במחיר של 31,500,000 ₪ (להלן: "עלות הקרקע").
6. בתקופה הרלוונטית לאישום זה, אור סיטי קיבלה שכר משווק בסך של 6,683,500 ₪ (מע"מ הנובע על סך 921,862 ₪), בגין שכר המשווק היו חייבות ענבל אור ואור סיטי להוציא חשבוניות של אור סיטי בהתאם לסעיף 45 לחוק מע"מ.

המחאות זכות של אור סיטי

7. כאמור בסעיף 4(א) לעיל, אור סיטי רשמה כ- 60% מהזכויות בקרקע שהקנו זכות עתידית לקבלת שבעים ושתיים יחידות דיור בפרויקט ז'בוטינסקי 104.
8. לאחר יום 18.3.2012 פעלו ענבל אור ואור סיטי להמחאת זכויותיה העתידיות של אור סיטי בקרקע.
9. במהלך התקופה שבין יום 18.3.2012 ועד ליום 29.5.2014 (להלן: "תקופת חוזי המחאת הזכויות") המחתה אור סיטי את זכויותיה בקרקע ללקוחות, כאשר הזכויות הנמחות הקנו את מרכיב הקרקע בשבעים ושתיים יחידות דיור עתידיות.
10. בתקופה הרלוונטית לאישום זה, אור סיטי קיבלה תקבולים בגין המחאת הזכויות בקרקע בסך של 27,093,969 ₪ (מע"מ הנובע על סך 3,737,099 ₪). בגין תקבולים אלה היו חייבות ענבל אור ואור סיטי להוציא חשבוניות של אור סיטי בהתאם לסעיף 45 לחוק מע"מ.

סך הדיווח מכלל פרויקט ז'בוטינסקי 104

11. כעולה מהמתואר לעיל, בתקופה הרלוונטית לאישום זה היו חייבות ענבל אור ואור סיטי להוציא בגין פרויקט ז'בוטינסקי 104 חשבוניות של אור סיטי בסך של 33,777,469 ₪ (מע"מ הנובע על סך 4,658,961 ₪) בהתאם לסעיף 45 לחוק מע"מ.
12. בפועל ענבל אור ואור סיטי הוציאו חשבוניות של אור סיטי בסך של 12,652,565 ₪ בלבד (מע"מ הנובע על סך 1,745,181 ₪).
13. על אף שאור סיטי היא זו שמכרה את הזכויות בקרקע, גם גריני סיטי הוציאה חשבוניות בסך של 355,500 ₪ (מע"מ הנובע על סך 54,229 ₪) בגין עסקאות שנעשו בפרויקט זה.
14. כתוצאה מכך, בדוחותיה העיתיים למנהל המכס והמע"מ לא דיווחו ענבל אור ואור סיטי

- על מלוא העסקאות שביצעו בסך של 20,769,404 ₪ (המע"מ שהושמט בגין עסקאות אלה הסתכם ב-2,859,551 ₪), וזאת בקיזוז העסקאות שדווחו בגריני סיטי בגין הפרויקט.
15. עסקאות השיווק, המחאת הזכויות שהיו חייבות בהוצאת חשבוניות של אור סיטי, וכן סכום החשבוניות שענבל אור והחברות אור סיטי וגריני סיטי הוציאו בפועל מפורטים ב"נספח כ", "נספח כא" וב- "נספח כב" המהווים חלק בלתי נפרד לכתב האישום.
16. בעשותן כאמור, מסרו ענבל אור ואור סיטי דו"ח שכלל ידיעה כוזבת, ניהלו פנקסי חשבוניות כוזבים, והשתמשו בכל מרמה ותחבולה, והכל במטרה שאור סיטי תתחמק מתשלום מס.

ב. הוראות חיקוק בהן מואשמים ענבל אור ואור סיטי:

ביחס לענבל אור

17. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(1) ביחד עם סעיף 117(ב1) ועם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ – מסירת דו"ח הכולל ידיעה כוזבת במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
18. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(6) ביחד עם סעיף 117(ב1) ועם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ - ניהול פנקסי חשבוניות כוזבים במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
19. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(8) ביחד עם סעיף 117(ב1) ועם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ – שימוש במרמה ותחבולה במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.

ביחס לאור סיטי

20. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(1) ביחד עם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ – מסירת דו"ח הכולל ידיעה כוזבת במטרה להתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
21. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(6) ביחד עם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ - ניהול פנקסי חשבוניות כוזבים במטרה להתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.
22. ריבוי עבירות על סעיף 117(ב)(8) ביחד עם סעיף 117(ב2)(3) לחוק מע"מ – שימוש במרמה ותחבולה במטרה להתחמק מתשלום מס בנסיבות מחמירות.

אישום שמיני – פרויקט "הל"ה 52" – ענבל אור

א. העובדות:

1. במועד שאינו ידוע במדויק למאשימה אך לא יאוחר מיום 18.8.2009 (להלן באישום זה: "תקופת השיווק"), ענבל אור ואור סיטי בחנו את האפשרות להקמת פרויקט על קרקע בבעלות פרטית שעליה היו בנויים בתי מגורים ושני מחסנים המיועדים להריסה, ברחוב הל"ה 52 בגבעתיים (להלן באישום זה: "הקרקע").
2. התקופה הרלוונטית לאישום זה היא מיום 18.8.2009 ועד ליום 23.2.2016.

3. בתקופת השיווק פעלו ענבל אור ואור סיטי לשיווק וקידום פרויקט בנייה במסגרתו עתידים היו להבנות על הקרקע שני מבנים חדשים (להלן: "פרויקט הל"ה"), בדרך של גיבוש קבוצת רכישה עתידית אשר תרכוש חלקים מהקרקע לצורך ייזום והקמת הפרויקט.
4. ביום 18.8.2009 או בסמוך לכך נחתמו מספר חוזים הרלוונטיים לגיבוש קבוצת הרכישה ולרכישת הזכויות בקרקע על ידי הקבוצה (להלן: "מערכת החוזים").
5. במסגרת מערכת החוזים נחתם הסכם שיתוף שנועד לגבש את קבוצת הרכישה לצורך רכישת הזכויות בקרקע והקמת פרויקט הל"ה.
- בנספח להסכם השיתוף חתמו הצדדים לו על חלוקה רעיונית עתידית של יחידות הדיור שצפויות להיבנות במסגרת פרויקט הל"ה והוגדר חלקה היחסי של כל יחידה בקרקע הפרויקט.
6. במסגרת החלוקה הרעיונית ענבל אור כעוסק רשמה לזכותה 5.63% מהזכויות בקרקע שהקנו לה זכות עתידית לקבלת יחידת דיור אחת בפרויקט הל"ה.
7. ביום 26.1.2010 המחתה ענבל אור כעוסק את זכויותיה בקרקע ללקוח, כאשר הזכויות הנמחות הקנו את מרכיב הקרקע ביחידת דיור עתידית.
8. בתקופה הרלוונטית לאישום זה, ענבל אור כעוסק קיבלה תקבולים בגין המחאת הזכות בסך של 1,100,000 ₪ (מע"מ הנובע על סך 155,794 ₪). בגין תקבולים אלה ענבל אור כעוסק הייתה צריכה להוציא חשבוניות בהתאם לסעיף 45 לחוק מע"מ. אולם, בפועל ענבל אור כעוסק לא הוציאה חשבונית כלל בגין המחאת הזכות ולא דיווחה על עסקה זו למנהל המכס והמע"מ.
9. עסקאות המחאת הזכויות שענבל אור כעוסק הייתה חייבת בהוצאת חשבוניות, וכן סכום החשבוניות שענבל אור כעוסק הוציאה בפועל מפורטים ב"נספח כג" וב- "נספח כד" המהווים חלק בלתי נפרד לכתב האישום.
10. בעשותה כאמור, מסרה ענבל אור כעוסק דו"ח שכלל ידיעה כוזבת, ניהלה פנקסי חשבוניות כוזבים, והשתמשה בכל מרמה ותחבולה, והכל במטרה להתחמק מתשלום מס או שאחר יתחמק מתשלום מס.

ג. הוראות חיקוק בהן מואשמת ענבל אור:

11. עבירה על סעיף 117(ב)(8) לחוק מע"מ – שימוש במרמה ותחבולה במטרה להתחמק מתשלום מס.

חלק שני – עבירות נוספות

אישום תשיעי – אי הגשת דוחות במועד במועד והוצאת חשבוניות של מרום סיטי שלא כדין (ענבל אור, דרור גלעדי ומרום סיטי)

א. העובדות:

1. ביום 19.6.2014 נשלחה למרום סיטי הודעה מטעם רשות המיסים אגף המכס והמע"מ על ביטול רישומה של מרום סיטי כעוסק במרשמי מע"מ החל מיום 24.7.2014 (להלן: "סגירת תיק החברה במע"מ").
2. סגירת תיק החברה במע"מ הובאה לידיעת ענבל אור ודרור גלעדי לכל המאוחר בחודש ינואר 2015.
3. בכל אחד מהחודשים בתקופה שבין חודש ספטמבר 2014 ועד חודש ספטמבר 2015 (להלן באישום זה: "התקופה הרלוונטית"), וזאת להוציא החודשים מרץ ואפריל, הוציאו ענבל אור, דרור גלעדי ומרום סיטי חשבוניות של מרום סיטי לחברי קבוצת הרכישה בשורת פרויקטים וזאת, בסכום כולל של 12,149,807 ₪ (מע"מ הנובע על סך 1,853,359 ₪). פירוט החשבוניות מפורט בנספח כה' לכתב האישום.
4. מתוך סכום זה, ענבל אור ודרור גלעדי או מי מטעמם, הוציאו ביחד עם מרום סיטי חשבוניות של מרום סיטי בסכום כולל של 7,516,406 ₪ (מע"מ הנובע על סך 1,146,569 ₪), בתקופה שחלה מיום 1.2.2015 ועד ליום 27.9.2015, וזאת למרות סגירת תיק החברה במע"מ.
5. בעשותם כאמור, ענבל אור, דרור גלעדי ומרום סיטי הוציאו חשבוניות של מרום סיטי מבלי שהיו זכאים לעשות כן.
6. ענבל אור, דרור גלעדי ומרום סיטי לא הגישו במועד למנהל המכס והמע"מ 11 דוחות תקופתיים של מרום סיטי הכוללים את העסקאות שבגינן הוצאו החשבוניות בתקופה הרלוונטית ולא שילמו במועד את המס הנובע מעסקאות אלה.
7. בעשותם כאמור, ענבל אור, דרור גלעדי ומרום סיטי לא הגישו במועד דו"חות של מרום סיטי שיש להגישם לפי חוק ולא שילמו במועד את המס הכלול בחשבוניות שהוציאו.

ב. הוראות חיקוק בהן מואשמים ענבל אור, דרור גלעדי ומרום סיטי:

8. 64 עבירות על סעיף 117(א)(5) – הוציא חשבונית מס בלי שהיה זכאי לעשות כן או לאחר שנאסר עליו לעשות כן.
9. 11 עבירות על סעיף 117(א)(6) – לא הגיש במועד דו"ח שיש להגישו לפי חוק זה או תקנות לפיו, לרבות דו"ח שהוא חייב להגישו על-פי דרישת המנהל.
10. 64 עבירות על סעיף 117(א)(14) – הוציא חשבונית מס ולא שילם במועד את המס הכלול בה.

אישום עשירי – עבירות מס בגין רכישות פרטיות (ענבל אור ואור סיטי)

א. העובדות:

1. בשנים 2014-2015 (להלן באישום זה: "התקופה הרלוונטית") ענבל אור רכשה ביגוד, תיקים, תכשיטים, מוצרי טיפוח, מוצרי ילדים, ריהוט לבית, אבזור לבריכה פרטית,

- אבזור לבית ושונות לצרכיה האישיים (להלן באישום זה: "הרכישות הפרטיות"), בסכום שאינו נופל מ-934,823 ₪ (מע"מ הנובע על סך 142,600 ₪).
2. אור סיטי מימנה את הרכישות הפרטיות.
 3. בתקופה הרלוונטית ענבל אור כללה ביחד עם אור סיטי בספרי הנהלת החשבונות של אור סיטי, את הרכישות הפרטיות הן כהוצאה לצרכי תשלום מס הכנסה, והן כתשומה לצורך תשלום מע"מ. זאת, על אף שאין מדובר בהוצאות ששימשו בייצור הכנסה של אור סיטי או לצרכי אור סיטי או לשימושה.
 4. בתקופה הרלוונטית ענבל אור כללה ביחד עם אור סיטי, בדו"חות התקופתיים של אור סיטי, שהוגשו למנהל המכס והמע"מ את מס התשומות הנובע מהחשבונות שהתקבלו בגין הרכישות הפרטיות (החשבונות מפורטות בנספח כו לכתב האישום).
 5. ענבל אור, ביחד עם אור סיטי, כללה בדו"ח השנתי של אור סיטי לשנת המס 2014 שהוגש לפקיד השומה, הוצאות בסך של 500,717 ₪ מהרכישות הפרטיות (החשבונות לכל התקופה, לרבות לשנת 2014, מפורטות בנספח כו לכתב האישום).
 6. בנוסף, מימון הרכישות הפרטיות על ידי אור סיטי מהווה קבלת דיבידנד על ידי ענבל אור החייב בתשלום מס הכנסה.
 7. בפועלה כאמור בסעיפים 1-5, ענבל אור השתמשה במרמה, עורמה ותחבולה על מנת להתחמק מתשלום מס בגין הכנסתה מדיבידנד מאור סיטי שעמדה בשנת המס 2014 על סך של 500,717 ₪ ובשנת המס 2015 על סך של 434,106 ₪.
 - באשר לשנת המס 2014 ענבל אור לא כללה את הכנסתה מדיבידנד בסך של 500,717 ₪ מאור סיטי בדוח השנתי האישי שהגישה לפקיד השומה לשנת מס זו, וזאת במזיד ובכוונה להתחמק מתשלום מס.
 8. בעשותן כאמור ענבל אור ואור סיטי ניהלו פנקסי חשבונות ורשומות אחרות כוזבות, מסרו ידיעות כוזבות בדו"חות תקופתיים, והשתמשו בכל מרמה או תחבולה והכל במטרה להתחמק מתשלום מס ערך מוסף של אור סיטי.
 9. בעשותן כאמור ענבל אור ואור סיטי ניהלו פנקסי חשבונות ורשומות אחרות כוזבות, מסרו תרשומת כוזבת בדו"ח והשתמשו בכל מרמה, עורמה או תחבולה והכל במזיד ובכוונה להתחמק מתשלום מס הכנסה של אור סיטי.
 10. בעשותה כאמור השמיטה ענבל אור הכנסה מדוח, השתמשה במרמה, עורמה או תחבולה והכל במזיד ובכוונה להתחמק מתשלום מס הכנסה בגין הכנסת דיבידנד.

ב. הוראות חיקוק בהן מואשמים ענבל אור ואור סיטי:

ביחס לענבל אור

11. 14 עבירות על סעיף 117(ב)(1) ביחד עם סעיף 117(ב1) לחוק מע"מ – מסירת דו"ח הכולל ידיעה כוזבת במטרה להתחמק ממס וכן במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס.
12. 28 עבירות על סעיף 117(ב)(6) ביחד עם סעיף 117(ב1) לחוק מע"מ – ניהול פנקסי חשבונות כוזבים או רשומות אחרות כוזבות במטרה להתחמק ממס וכן במטרה שאחר יתחמק

מתשלום מס.

13. 14 עבירות על סעיף 117(ב)8 ביחד עם סעיף 117(ב)1 לחוק מע"מ – שימוש במרמה ותחבולה במטרה להתחמק מתשלום מס וכן במטרה שאחר יתחמק מתשלום מס.
14. עבירה על סעיף 220(1) לפקודה - השמטה מתוך דו"ח שנערך על-פי הפקודה בכוונה להתחמק ממס.
15. 2 עבירות על סעיף 220(4) לפקודת מס הכנסה – הכנה וקיום של פנקסי חשבונות כוזבים או רשומות אחרות כוזבות, במזיד בכוונה להתחמק ממס וכן בכוונה לעזור לאחר להתחמק ממס.
16. 2 עבירות על סעיף 220(5) לפקודת מס הכנסה – שימוש במרמה עורמה ותחבולה במזיד ובכוונה להתחמק ממס וכן בכוונה לעזור לאחר להתחמק ממס.

ביחס לאור סיטי

17. 14 עבירות על סעיף 117(ב)1 לחוק מע"מ – מסירת דו"ח הכולל ידיעה כוזבת במטרה להתחמק ממס.
18. 28 עבירות על סעיף 117(ב)6 לחוק מע"מ – ניהול פנקסי חשבונות כוזבים או רשומות אחרות כוזבות במטרה להתחמק מתשלום מס.
19. 14 עבירות על סעיף 117(ב)8 לחוק מע"מ – שימוש במרמה ותחבולה במטרה להתחמק מתשלום מס.
20. עבירה על סעיף 220(2) לפקודת מס הכנסה – מסר בדו"ח אמרה או תרשומת כוזבת בכוונה להתחמק מתשלום מס.
21. 2 עבירות על סעיף 220(4) לפקודת מס הכנסה – הכנה וקיום של פנקסי חשבונות כוזבים או רשומות אחרות כוזבות, במזיד ובכוונה להתחמק ממס.
22. 2 עבירות על סעיף 220(5) לפקודת מס הכנסה- שימוש במרמה עורמה ותחבולה במזיד ובכוונה להתחמק ממס.

אישום אחד עשר – עבירות מס בגין אי דיווח על דיבידנד – מימון יחידה 99

בפרויקט אור על הפארק על ידי אור סיטי

א. העובדות:

1. כאמור באישום השלישי, בפרויקט אור על הפארק, נרשמו לזכותה של ענבל אור, זכויות בקרקע שהקנו לה זכות עתידית לקבלת מספר יחידות דיור בפרויקט וביניהן יחידה מס 99 - דירת פנטהאוז בפרויקט (להלן: "הדירה"). ענבל אור לא המחתה את זכויותיה בדירה והן נותרו בבעלותה לכל הפחות עד ליום 23.2.2016.
2. התקופה הרלוונטית לאישום זה הינה החל מראשית שנת 2011 ועד ליום 23.2.2016.
3. אור סיטי מימנה סך של לפחות **2,704,820** ₪ מעלות רכישת הזכויות בדירה:

- א. בחודש ינואר בשנת 2011 סך של 1,852,139 ₪, המהווה את ההון העצמי הנדרש בגין הדירה. סכום זה שולם מתוך דמי הסיחור שהגיעו לחברת אור סיטי מחשבון הנאמנות.
- ב. בשנת 2014 שולם סכום נוסף של לפחות 852,410 ₪ בשלב הביצוע של הפרויקט.
4. מימון רכישת הזכויות בדירה על ידי אור סיטי מהווה קבלת דיבידנד על ידי ענבל אור החייב בתשלום מס הכנסה.
5. בתקופה הרלוונטית לאישום זה אור סיטי וענבל אור לא רשמו בספרי הנהלת החשבונות של אור סיטי על חלוקת הדיבידנד האמור לענבל אור.
6. ענבל אור ואור סיטי לא דיווחו בדוחותיה השנתיים של אור סיטי לשנים 2011-2014, על חלוקת הדיבידנד האמור לענבל אור.
7. ענבל אור לא דיווחה בדוחות השנתיים שהגישה לפקיד השומה לשנים 2011-2014 על הכנסתה מדיבידנד כאמור.
8. בעשותה כאמור, השמיטה ענבל אור הכנסה מדוחותיה האישיים לפקיד השומה, ניהלה פנקסי חשבונות ורשומות כוזבים של אור סיטי, מסרה תרשומת כוזבת בדוחות של אור סיטי והשתמשה במרמה, עורמה ותחבולה וזאת במזיד ובכוונה להתחמק מתשלום מס.
9. בעשותה כאמור אור סיטי ניהלה פנקסי חשבונות ורשומות כוזבים, מסרה תרשומת כוזבת בדו"ח והשתמשה במרמה, עורמה ותחבולה וזאת במזיד ובכוונה לעזור לאחר להתחמק מתשלום מס.

ג. הוראות חיקוק בהן מואשמים ענבל אור ואור סיטי:

ביחס לענבל אור

10. עבירה על סעיף (1)220 לפקודה - השמטה מתוך דו"ח שנערך על-פי הפקודה בכוונה להתחמק ממס.
11. עבירה על סעיף (2)220 לפקודת מס הכנסה – מסר בדו"ח אמרה או תרשומת כוזבת בכוונה להתחמק מתשלום מס.
12. עבירה על סעיף (4)220 לפקודת מס הכנסה – הכנה וקיום של פנקסי חשבונות כוזבים או רשומות אחרות כוזבות, במזיד ובכוונה להתחמק ממס
13. עבירה על סעיף (5)220 לפקודת מס הכנסה – שימוש במרמה עורמה ותחבולה במזיד ובכוונה להתחמק ממס ובכוונה להתחמק ממס.

ביחס לאור סיטי

14. עבירה על סעיף (2)220 לפקודת מס הכנסה – מסר בדו"ח אמרה או תרשומת כוזבת בכוונה לעזור לאחר להתחמק מתשלום מס.
15. עבירה על סעיף (4)220 לפקודת מס הכנסה – הכנה וקיום של פנקסי חשבונות כוזבים או רשומות אחרות כוזבות, במזיד ובכוונה לעזור לאחר להתחמק ממס.
16. עבירה על סעיף (5)220 לפקודת מס הכנסה- שימוש במרמה עורמה ותחבולה במזיד ובכוונה לעזור לאחר להתחמק ממס.

אישום שניים עשר – אי הגשת הצהרת הון (ענבל אור)

א. העובדות:

1. ביום 12.2.2014 התבקשה ענבל אור ע"י פקיד שומה גוש דן להגיש הצהרת הון ליום 13.12.2013 (להלן: "הצהרת ההון"), וזאת מתוקף סמכותו לפי סעיף 135(1) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה").
2. ענבל אור לא הגישה את הצהרת ההון כמתחייב מהדרישה כאמור.
3. בעשותה כאמור, לא קיימה ענבל אור דרישה הכלולה בהודעה שניתנה לה על פי הפקודה.

ב. הוראות החיקוק בהן מואשמת ענבל אור:

4. אי קיום דרישה הכלולה בהודעה שניתנה לפי פקודה- עבירה על סעיף 216(1) לפקודה.

אישום שלושה עשר – עבירות מרמה כלפי לקוחות בפרויקט צלנוב (ענבל אור

ומרום סיטי)

א. העובדות

1. ביום 13.4.2015 הקנתה חברה פרטית לחברת מגדלאור בע"מ (להלן: "מגדלאור") אופציה לרכישת קרקע ברחוב הגדוד העברי 20 בתל-אביב (להלן באישום זה: "הקרקע").
2. בתקופה שבין חתימת הסכם האופציה ועד ליום 8.9.2015, פעלו ענבל אור ומגדלאור לקידום פרויקט בנייה במסגרתו עתיד היה להבנות על הקרקע פרויקט למגורים (להלן באישום זה: "פרויקט צ'לנוב"), בדרך של גיבוש קבוצת רכישה ומינוי נאמן לקבוצת הרכישה לטובת רכישת הקרקע על ידם ומימוש הפרויקט (להלן: "הנאמן").
3. במהלך התקופה שבין יום 14.8.2015 ועד ליום 2.9.2015, הצטרפו לקבוצת הרכישה, בין היתר, הלקוחות: חגי אלון, ירין אמרוסי, ראובן סולימאן וברוך וזהבה גולדרט (בהתאם לחוזים שנחתמו עימם, לקוחות אלה אמורים היו לקבל זכויות קרקע ב יחידות מס 6, 14, 8 ו-20 בהתאמה) (להלן באישום זה: "הלקוחות").
4. הלקוחות, כמו גם כלל חברי קבוצת הרכישה חתמו על מספר חוזים הרלוונטיים לסיחור האופציה בקרקע אליהם, לרכישת הקרקע על ידם מבעלי הקרקע ולמינוי הנאמן (להלן: "מערכת החוזים").
5. בהתאם למערכת החוזים, התשלומים של חברי קבוצת הרכישה לרבות בגין דמי סיחור האופציה אמורים היו להיות משולמים באמצעות המחאות לפקודת הנאמן (למעט דמי ההצטרפות) ולהיות מוחזקים בחשבון נאמנות. בהתאם למערכת החוזים, הסמכות הבלעדית לביצוע תשלומים מחשבון הנאמנות לצורך רכישת הקרקע ומימוש הפרויקט

מצויה בידי הנאמן.

6. בין יום 1.9.2015 ליום 7.9.2015 פנתה ענבל אור ללקוחות חגי אלון, ירין אמרוסי וראובן סולימאן וביקשה מכל אחד מהם לבצע העברה בנקאית לחשבון מרום סיטי חלף המחאה בסכום זהה שנתנו קודם לכן לפקודת הנאמן. הלקוחות האלה העבירו לחשבון מרום סיטי את הסכומים שהתבקשו, וזאת על סמך מצגים כוזבים שענבל אור הציגה להם, כמפורט להלן:

א. מהלקוח חגי אלון ענבל אור ביקשה סכום של **540,000** ₪ על סמך מצג שהיא זקוקה לכסף עוד באותו היום עבור הקרקע בפרויקט צלנוב, אחרת עסקת הרכישה תבטל. הלקוח העביר את הכסף ביום 1.9.2015.

ב. מהלקוח ירין אמרוסי ענבל אור ביקשה סכום של **857,686** ₪ על סמך מצג שהיא זקוקה לכסף באופן מידי כדי לרשום את הלקוח בטאבו, וכי בתמורה היא לא תפקיד את ההמחאה שנתן לפקודת הנאמן ותבטל אותה. הלקוח העביר את הכסף ביום 9.9.2015.

ג. מהלקוח ראובן סולימאן ענבל אור ביקשה סכום של **400,000** ₪ על סמך מצג שהכסף נדרש לה במהירות כדי לשלם עבור רכישת האופציה על הקרקע, ושלאחר ביצוע ההעברה הבנקאית ההמחאה שנתן הלקוח לפקודת הנאמן תוחזר לו. הלקוח העביר את הכסף ביום 1.9.2015.

7. ענבל אור ידעה שהמצגים שאותם הציגה בפני הלקוחות חגי אלון, ירין אמרוסי וראובן סולימאן לצורך קבלת הסכומים המתוארים היו כוזבים, בכך שהתשלומים שהיא ומרום סיטי קיבלו מהם לא ישמשו למטרות שאותן הציגה להם וכי אין לה אפשרות וסמכות לבטל את ההמחאות שניתנו לפקודת הנאמן.

8. על סמך המצג הכוזב שענבל אור הציגה, הלקוחות חגי אלון, ירין אמרוסי וראובן סולימאן ביצעו העברה בנקאית למרום סיטי על סך כולל של **1,797,686** ₪.

9. בעשותן את המעשים האמורים קיבלו ענבל אור ומרום סיטי מהלקוחות חגי אלון, ירין אמרוסי וראובן סולימאן דבר במרמה בנסיבות מחמירות. הנסיבות המחמירות נובעות מהיקף סכומי הכסף שהוצאו במרמה, מריבוי מעשי המרמה, מהסיכון הרב שבו העמידה ענבל אור את הכספים שהתקבלו, מתוצאות המעשה ומניצול מעמדה המיוחד והשפעתה של ענבל אור על לקוחותיה.

10. בנוסף, ביום 27.8.2015 או במועד סמוך פנו הלקוחות ברוך וזהבה גולדרט (להלן: **בני הזוג גולדרט**) לענבל אור בבקשה שלא לפדות במועד המחאה בסך **133,193** ₪ שנתנו לפקודת הנאמן עבור רכישת הקרקע ואשר מועד פרעונה היה ליום 27.8.2015, בטענה שאין די כסף בחשבונם.

ענבל אור הסכימה לבקשה, אך התנתה את הסכמתה בכך שבני הזוג גולדרט יבצעו העברה בנקאית על אותו הסכום למרום סיטי במקום לנאמן.

11. ענבל אור ידעה בעת שהסכימה לבקשתם של בני הזוג גולדרט שאין לה סמכות להסכים שלא לפדות את ההמחאה שנתנו לפקודת הנאמן, אך ניצלה את טעותם של בני הזוג גולדרט על מנת לקבל לחשבון מרום סיטי את הסכום המתואר.

12. על סמך המצג שהציגה ענבל אור ביצעו בני הזוג גולדרט העברה בנקאית על סך **133,193** ₪ לחשבון מרום סיטי ביום 1.9.2015.

13. בעשותן את המעשה האמור, קיבלו ענבל אור ומרום סיטי מבני הזוג גולדרט דבר בתחבולה ותוך ניצול מכוון של טעותם.
14. כתוצאה מכלל המעשים המתוארים, ענבל אור ומרום סיטי קיבלו לחשבון מרום סיטי סכום כולל של **1,930,879** ₪, זאת בניגוד למערכת החוזים בין החברים בקבוצת הרכישה ובינם לבין הנאמן, וללא ידיעתו והסכמתו המוקדמת של הנאמן.
15. לאחר ביצוע העברות הכספיים לחשבון מרום סיטי, ביטלו הלקוחות את ההמחאות באותם הסכומים שהפקידו אצל הנאמן או דרשו מהנאמן להשיב להם המחאות אלו, שבחלקן כבר הופקדו אך חזרו מסיבת אין כיסוי מספיק.
16. לאחר שנודע לנאמן על המעשים המתוארים, הוא דרש מענבל אור לשלם לחשבון הנאמנות את הסכומים שהועברו למרום סיטי, אולם המחאות של קבוצת ענבל אור שהועברו לחשבון הנאמנות בעקבות בקשת הנאמן חזרו מסיבת אין כיסוי מספיק.
17. כתוצאה מהמעשים המתוארים, לא היו בידי הנאמן מספיק כספים לצורך תשלום לבעלי הקרקע בהתאם להסכם המכר, ועל כן חברי קבוצת הרכישה נאלצו לשלם סכומים נוספים מעבר לסכומים אליהם התחייבו מראש.

ב. הוראות חיקוק בהן מואשמות ענבל אור ומרום סיטי:

18. **קבלת דבר במרמה בנסיבות מחמירות** – 3 עבירות לפי סעיף 415 סיפא לחוק העונשין.
19. **קבלת דבר בתחבולה או בניצול מכוון של טעות הזולת שאין בהם מרמה** – עבירה לפי סעיף 416 לחוק העונשין.

אישום ארבעה עשר – זיוף וקבלת דבר במרמה ממנהל סניף בבנק מזרחי (ענבל אור

ודרור גלעד)

א. העובדות

1. בתקופה הרלוונטית לכתב האישום היה לאור סיטי חשבון שמספרו .. בסניף .. בנק מזרחי טפחות (להלן: "חשבון בנק מזרחי").
2. בחודש פברואר 2016 מסגרת האשראי המאושרת בחשבון בנק מזרחי הייתה 5.2 מיליון ₪ (להלן: "מסגרת האשראי").
3. בתאריך 13.1.2016 פתחה ענבל אור חשבון בנק פרטי בבנק UBANK, סניף 275, שמספרו 12963 (להלן: "החשבון ב-UBANK"). ענבל אור נרשמה כמורשת חתימה יחידה בחשבון ב-UBANK.
4. עד ליום 18.2.2016 הפקידה ענבל אור בחשבון ב-UBANK סך של 256,000 ₪ בלבד.
5. במועד שאינו ידוע במדויק למאשימה נצברה בחשבון בנק מזרחי יתרת חובה שחרגה ממסגרת האשראי, כך שבתאריך 17.2.2016 עמדה יתרת החובה על סך של כ- 6,542,000 ₪, דהיינו חריגה של כ- 1,342,000 ₪ מעבר למסגרת האשראי (להלן: "חריגה ממסגרת

האשראי").

6. בשל החריגה ממסגרת האשראי, ועל מנת למנוע מצב של החזרת שיקים מסיבת אין כסוי מספיק (להלן: "א.כ.מ"), החליטה ענבל אור להציג מצג כוזב ליחידא אורבך, מנהל סניף.. בבנק מזרחי טפחות (להלן: "מנהל הסניף"), לפיו יש לה כספים בהיקפים של מיליוני שקלים בפקדונות בחשבונה הפרטי בבנק UBANK, וזאת בכוונה לקבל את הנחת דעתו לפיה יש ביכולתה לפרוע את החוב שנוצר כתוצאה מחריגה ממסגרת האשראי ולמנוע אי כיבוד שיקים של אור סיטי.
7. על מנת להוציא את החלטתה לפועל ביקשה ענבל אור, בסמוך ליום 17.2.2016, מדרור גלעדי ומעוזרת שלה בשם טלי חיו (להלן: "טלי חיו"), לפעול להוצאת מסמך מזויף שישקף באופן כוזב יתרת שערך פקדונות גבוהה בחשבון UBANK. דרור גלעדי וטלי חיו, בצוותא, פעלו בהתאם להנחיות ענבל אור ויצרו מסמך מזויף באופן הבא:
 - א. הפיקו באמצעות האינטרנט מסמך שערך כללי של חשבון UBANK אשר בו הופיעה גם יתרת שערך הפקדונות העדכנית (להלן: "המסמך האמיתי").
 - ב. מחקו באמצעות טיפקס את סכום יתרת שערך הפקדונות שהופיעה במסמך האמיתי.
 - ג. רשמו באמצעות תוכנת המחשב אקסל את המספר 27,985,221.46 ש, הדפסו את הרישום וגזרו ממנו את המספר.
 - ד. הדביקו את המספר 27,985,221.46 ש על גבי המסמך האמיתי במקום המספר המקורי.
 - ה. צילמו במכונת צילום את המסמך שיצרו ובכך שינו את יתרת הפקדונות שהופיעה במסמך האמיתי ליתרה על סך 27,985,221.46 ש (להלן: "המסמך החדש").
8. לאחר שביצעו את האמור צילמו דרור גלעדי וטלי חיו את המסמך החדש בטלפון נייד והעבירו באמצעות תוכנת הווטסאפ לענבל אור לפחות שלוש גרסאות שונות שלו עד אשר ענבל אור אישרה את הגרסה הסופית המצולמת ובה יתרת שערך פקדונות על סך של 27,985,221 ש (להלן: "המסמך המזויף").
9. דרור גלעדי ידע כי ענבל אור מתכוונת להציג את המסמך המזויף למנהל הסניף על מנת לקבל את הנחת דעתו שיש ביכולתה לפרוע את החוב שנוצר כתוצאה מחריגה ממסגרת האשראי ועל מנת שיימנע מאי כיבוד שיקים של אור סיטי.
10. ביום 17.2.2016 הגיעה ענבל אור ביחד עם טלי חיו לפגישה בבנק מזרחי טפחות עם מנהל הסניף. באותה פגישה התבקשה ענבל אור ע"י מנהל הסניף לסגור את החריגה ממסגרת האשראי בחשבון הבנק של אור סיטי, על מנת למנוע מצב של אי כיבוד שיקים של אור סיטי מסיבת א.כ.מ.
11. בתגובה לדברי מנהל הסניף, מסרה לו ענבל אור באותו מעמד שני שיקים שסכומם יחד מגיע לידי סכום החריגה ממסגרת האשראי: האחד, שיק על סך 100,000 ש שקיבלה מאדם פרטי והשני, שיק אישי שלה על סך 1,242,000 ש מחשבון UBANK, מס 19301 משוך לתאריך 17.2.2016 (להלן: "השיק האישי").
12. ענבל אור מסרה את השיק האישי למנהל הסניף על אף שידעה כי אין בחשבון UBANK כסוי לפרעון השיק, והוא לא יכובד.

13. בנוסף לשיק האישי, הראתה ענבל אור למנהל הסניף באמצעות הטלפון הנייד האישי שלה צילום של המסמך המזויף וטענה שיש בחשבון ב-UBANK נכסים בהיקף שיבטיח את פירעון השיק האישי.
14. בעקבות המצג הכוזב שהציגה ענבל אור למנהל הסניף, תוך שימוש במסמך המזויף שזייפה בצוותא עם דרור גלעדי וטלי חיו, קיבלה את הנחת דעתו של מנהל הסניף כי לענבל אור פקדונות במיליוני ₪ בחשבון UBANK ולפיכך ביכולתה לפרוע את השיק האישי ולכסות את החריגה ממסגרת האשראי. בהתאם לכך, אישר מנהל הסניף את המשך פעילות חשבון הבנק בבנק מזרחי ונמנע מאי כיבוד שיקים שהוציאה אור סיטי מסיבת א.כ.מ.
15. ביום 19.2.2016 או בסמוך, לא כובד השיק האישי ע"י בנק UBANK והוחזר מסיבת א.כ.מ.
16. בעשותם את המעשים האמורים ענבל אור ודרור גלעדי זייפו מסמך בצוותא עם אחרת בכך ששינו את המסמך כדי שייחזה להיות את אשר הוא איננו וזאת בכוונה לקבל דבר בנסיבות מחמירות. הנסיבות המחמירות נובעות מהתכנון המקדים, היקף הסכום במסמך המזויף, היקף החריגה ממסגרת האשראי, טיבו של המסמך המזויף, מעמדה המיוחד של ענבל בבנק מזרחי וההשפעה הגלומה במסמך על עסקיה של ענבל אור.
17. בעשותה את המעשים האמורים עשתה ענבל אור שימוש במסמך המזויף.
18. בעשותה את המעשים האמורים קיבלה ענבל אור ממנהל הסניף דבר במרמה בנסיבות מחמירות. הנסיבות המחמירות נובעות מהתכנון המקדים, היקף הסכום במסמך המזויף, היקף החריגה ממסגרת האשראי, טיבו של המסמך המזויף, מעמדה המיוחד של ענבל בבנק מזרחי וההשפעה הגלומה במסמך על עסקיה של ענבל אור.
19. בעשותו את המעשים האמורים סייע דרור גלעדי לענבל אור לקבל דבר במרמה בנסיבות מחמירות.

ב. הוראות חיקוק בהן מואשמים ענבל אור ודרור גלעדי:

ביחס לענבל אור

20. זיוף בכוונה לקבל דבר בנסיבות מחמירות - עבירה לפי סעיף 418 סיפא ביחד עם סעיף 29 לחוק העונשין, התשל"ז-1977 (להלן: "חוק העונשין").
21. קבלת דבר במרמה בנסיבות מחמירות - עבירה לפי סעיף 415 סיפא לחוק העונשין.
22. שימוש במסמך מזויף - עבירה לפי סעיף 420 לחוק העונשין.

ביחס לדרור גלעדי

23. זיוף בכוונה לקבל דבר בנסיבות מחמירות - עבירה לפי סעיף 418 סיפא ביחד עם סעיף 29 לחוק העונשין.
24. סיוע לקבלת דבר במרמה בנסיבות מחמירות - עבירה לפי סעיף 415 סיפא ביחד עם סעיף 31 לחוק העונשין.

אישום חמישה עשר – הרשות להגנת הצרכן (ענבל אור ואור סיטי)

א. העובדות:

1. בין התאריכים 9.2.2012 – 9.4.2016 פרסמה אור סיטי מגוון רחב של פרסומים במדיה הכתובה, שהתייחסו לשבעה אתרים באזור גוש דן (להלן: "האתרים"), בהם הזמינה את ציבור הצרכנים לרכוש דירות במחירים אטרקטיביים בפרויקטים למגורים המוקמים באתרים השונים תוך שימוש בסיסמאות פרסומיות כגון: "דירה במחיר שישאיר אותך במרכז"; "הצטרפו להצלחה החל מ- 1,480,000 ₪ ל-1,890,000 ₪ ויש לך דירה בתל אביב עליה לקרקע דצמבר 2015. משלמים 35% והיתרה באכלוס. ערבות חוק מכר כנדרש"; "כל הדירות בשלב א' אזלו! מכירת שלב ב' בעיצומה! לאור הצלחת הפרויקט המבצע ממשך ל- 48 שעות אחרונות בלבד!"; "נותר פנטהאוז מרהיב ו-3 חנויות אחרונות! במחירים הטובים ביותר בתל אביב ל-24 שעות בלבד, עד גמר המלאי!" (להלן: "הפרסומים"), והכל תוך שהסתירה את העובדה כי הפרסומים למעשה מתייחסים לארגון של קבוצות רכישה לרכישת המקרקעין, פרט אשר הינו עניין מהותי בעסקה.
2. בפרסומים אלו, בנסיבות המתוארות, ובהסתרת מהות, סוג וטיב העסקה האמיתית, יצרה אור סיטי מצג כוזב בפרסומת לעניין טיב, סוג ומהות העסקה המוצעת, בכך שהעסקה הוצגה באופן בלתי נכון לצרכנים כעסקה למכירת דירה באופן הרגיל של רכישה מקבלן, על כל המשתמע מכך. בפועל, סוג טיב ומהות העסקה המוצעת בפרסומת היתה למעשה ארגון של קבוצות רכישה, שהינה שונה בתכלית מעסקת רכישה דירה באופן רגיל מקבלן. פריסת הפרסומים בעיתונים בחלוקה לאתרים השונים מצורפת ומסומנת כנספח כז' לכתב האישום.
3. במעשיה המתוארים, ביצעה אור סיטי מעשים העלולים להטעות צרכן בטיב, סוג ומהות העסקה שהינם עניינים מהותיים בעסקה, בניגוד להוראות סעיפים 2(א) ו-2(ג) לחוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 (להלן באישום זה: "החוק"), וזאת בנסיבות מחמירות, בהיות הפרסומים המתוארים לעיל מתייחסים למספר רב במיוחד של צרכנים.
4. בתקופה המתוארת הייתה ענבל אור אחראית על תחום הפרסום והשיווק באור סיטי ולא פיקחה ולא עשתה כל שניתן על מנת למנוע את ביצוע העבירות המתוארות לעיל, בניגוד להוראות סעיף 25 לחוק.
5. כמו כן, על אף שזומנה מספר פעמים במועדים כפי שמפורט בנספח כח לכתב האישום, סירבה ענבל אור להתייצב, ללא הצדק סביר, לפני חוקרי הרשות להגנת הצרכן ולסחר הוגן, בניגוד להוראות סעיפים 21 ו-22 לחוק.

ב. הוראות חיקוק בהן מואשמות ענבל אור ואור סיטי:

ביחס לענבל אור

6. אי פיקוח ואי עשיית כל שניתן כדי למנוע ביצוע עבירה - עבירה לפי סעיף 25 לחוק (ריבוי עבירות).
7. סירוב להתייצב לחקירה - עבירה לפי סעיף 23(א)(6) לחוק (ריבוי עבירות).

ביחס לאור סיטי

8. עשיית דבר העלול להטעות צרכן בפרט מהותי בעסקה - עבירה לפי סעיף 2(א)(1) לחוק יחד עם סעיף 2(ג) לחוק וסעיף 7(א)(1) לחוק, וכן יחד עם סעיף 23(א)(1) לחוק, וכן סעיפים 23א

ו- 23א(ב)1 לחוק לעניין הנסיבות המחמירות (בנוסחם הקודם לגבי העבירות שבוצעו טרם 1.1.15), הכל יחד עם סעיף 23(ו) לחוק לעניין כפל הקנס בהיות אור סיטי תאגיד (כל האמור - בריבוי עבירות).

הודעה לבית המשפט

בהתאם להוראת סעיף 15א(א)1 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב] התשמ"ב-1982, המאשימה מודיעה בזאת, כי קיימת אפשרות לפיה יתבקש בית המשפט להטיל על הנאשם עונש מאסר בפועל, אם יורשע בתיק זה.

הודעה לנאשמת

ביכולתך לבקש שימונה לך סניגור ציבורי, אם מתקיים בך אחד התנאים לזכאות נאשם לייצוג המנויים בסעיף 18א(א) לחוק הסניגוריה הציבורית, תשנ"ו-1995.

טפת מויאל רוטשילד	פנינית בן-עמי, עו"ד	רוי גורדון, עו"ד
ממונה בפרקליטות מחוז ת"א (מיסוי וכלכלה)	סגנית בכירה בפרקליטות מחוז ת"א (מיסוי וכלכלה)	סגן בפרקליטות מחוז ת"א (מיסוי וכלכלה)

אריאל דיאמנט, עו"ד
הרשות להגנת הצרכן ולסחר הוגן

תל אביב, יום רביעי ד אלול תשע"ט, 04 ספטמבר 2019

עדי התביעה

....