



אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון  
AFIK & CO. ATTORNEYS AND NOTARY

אפיק ושות'

גיליון 106, 18 יולי, 2012



הגיליון המקצועי הדו שבועי של אפיק ושות', עורכי דין ונוטריון  
דניאל פריש 3 תל אביב, קומה 25, טלפון 03-609.0.609 פקס 03-609.1.609

## תוכן עניינים

### 1. מאמר בנושא: ההגנה מפני הפרה עקיפה של זכויות יוצרים.

מאמר מאת עו"ד עומר גילרן אשר הצטרף למשרדנו לאחרונה והעוסק בנושא ההגנה מפני הפרה עקיפה של זכויות יוצרים.

### 2. פרסומים בתקשורת אודות משרדנו

ידיעות אחרונות: ראיון עם עו"ד אלון לוין, מנהל מחלקת הנדל"ן של משרד אפיק תורג'מן, במסגרת כתבה בנושא נדל"ן.  
משפחה: ראיון עם ד"ר מיכל טמיר, יועצת למשרד אפיק תורג'מן, במסגרת כתבה בנושא פרשת אולמרט.

### 3. מאמר בנושא: האופציה השפויה לזוגות צעירים: קניית דירה בחו"ל

מאמר מאת מר שלומי ברנובסקי, מנכ"ל חברת SB Capital, העוסק ברכישת דירות להשקעה בארצות הברית.

### 4. מידעוני המסים של BDO זיו האפט

קישור למידעונים של BDO זיו האפט.

### 5. עדכוני תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך:

#### א. בית המשפט יאכוף תניית אי-תחרות המהווה חלק מהסכם מכר מניות

כלכלי תל אביב: תניית אי-תחרות המהווה חלק מהסכם מכר מניות אינה דומה לתניית אי תחרות עליה מוחתם עובד רגיל של החברה. תניית אי תחרות המהווה חלק מהסכם מכר מניות תיאכף.

#### ב. דיני הצעת הרכש צריכים לחול גם בסיטואציה של ריבוי סוגי מניות בחברה

העליון: התכליות המרכזיות העומדות בבסיס "הצעת רכש מיוחדת" הן חלוקה שוויונית של השליטה ומניעת עסקאות בלתי יעילות. כשיש מעל סוג אחד של מניות יש לבצע הצעת רכש בכל סוגי המניות.

### 6. עדכוני משפט מסחרי, מקרקעין וזכויות יוצרים:

#### א. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תיקון מס' 73, התשע"ב- 2012

השבת תקופת המינימום לפטור ממס שבח ל-4 שנים במקום 8 שנים.

#### ב. לא ניתן לבטל עסקת מכר דירה בשל אי התאמה שהועלתה רק שנים לאחר קבלת החזקה

העליון: לא ניתן לבטל הסכם מכר לרכישת דירה לאחר שעבר זמן רב בין קבלת האחזקה בדירה לבין העלאת הטענה בדבר ביטול הסכם המכר.

#### ג. כדי להוכיח טענת אכיפה בררנית, יש לעמוד ברף גבוהה של נטל הוכחה

העליון: חזקה היא כי הרשות פעלה באופן תקין. טענת אכיפה בררנית יש להוכיח בנטל הוכחה גבוה.

רשימת התפוצה של משרד אפיק ושות' מופצת אחת לשבועיים לקהל של כ-2,300 איש וכוללת פרסומים מקצועיים תמציתיים לקהל הרחב בנושאים משפטיים המעניינים את הקהילה העסקית והינם בתחומים בהם עוסק המשרד. על מנת להיות מוסר מרשימת התפוצה או על מנת להצטרף אליה יש לשלוח מייל לכתובת [newsletter@afiklaw.com](mailto:newsletter@afiklaw.com) ובכותרת לכתוב "אנא הסרו אותי מרשימת התפוצה" או "אנא צרפו אותי לרשימת התפוצה". ניתן להעביר עדכון זה לכל אדם ובלבד שלא נעשה כל שינוי בטקסט. אין האמור בעדכון זה מהווה ייעוץ משפטי ובכל נושא מומלץ לפנות למשרדנו על מנת שהעובדות תיבחנה היטב בטרם תתקבל החלטה כלשהי.

למאגר פרסומים קודמים: <http://www.afiklaw.com>

מצ"ב מאמר העוסק בנושא ההגנה מפני הפרה עקיפה של זכויות יוצרים. את המאמר ניתן למצוא גם בקישור:

<http://www.afiklaw.com/files/articles/a106.pdf>

את המאמר כתב עורך הדין עומר גילרן, אשר הצטרף למשרדנו לאחרונה. - עו"ד גילרן הינו עורך דין במחלקת הליטיגציה של משרד אפיק תורג'מן ועוסק בעיקר בתחום המשפט המסחרי, דיני תאגידים, הגבלים עסקיים, סכסוכים בין בעלי מניות וניירות ערך וכן בייצוג והופעה בבתי משפט בתחום האזרחי והמסחרי. עו"ד גילרן הינו בעל תואר בוגר במשפטים מהמרכז הבינתחומי הרצליה (LL.B., 2010) וכן בעל תואר בוגר בממשל (B.A, 2010).

מצורפת כתבה אשר פורסמה על ידי הכתבים נטלי גרויסמן ועופר פטרסבורג בעיתון ממון של ידיעות אחרונות של יום שישי 13.7.2012 תחת הכותרת: "מצא את ההבדלים, האם יש קשר בין ההדמיה הפרסומית הנוצצת שמציג לכם הקבלן לבין המציאות בשטח? פרויקט מצולם". בכתבה מתראיין, בין היתר, עו"ד אלון לוין, מנהל מחלקת הנדל"ו של משרדנו. את הפרסום ניתן למצוא בקישור:

<http://www.afiklaw.com/files/press/p106.pdf>

מצורפת כתבה אשר פורסמה בעיתון משפחה על ידי הכתב אורי ישראל פז ביום 12 יולי, 2012, וסוקרת את החלטת בית המשפט בעניין אולמרט. בכתבה מרואיינת, בין היתר, ד"ר מיכל טמיר, הפועלת כיועצת במשרד אפיק תורג'מן. ד"ר טמיר היא מומחית למשפט ציבורי, דיני מכרזים, אכיפה וביקורת המדינה, ומרצה בכירה במכללת שערי משפט. מאמריה הרבים בכתבי-עת מקצועיים, בארץ ובחו"ל, צוטטו בעשרות פסקי-דין של בית המשפט העליון ובבתי משפט אחרים. כך גם שני ספריה, על אכיפה סלקטיבית ועל ביקורת המדינה. את הפרסום ניתן למצוא בקישור:

<http://www.afiklaw.com/files/press/p106a.pdf>

לפרסומים אחרים על המשרד:

<http://www.afiklaw.com/index.php/press>

מצ"ב מאמר בנושא האפשרות להשקיע בקניית דירה בארה"ב, כפי שפורסם בYNET ביום 16 יולי, 2012.

המאמר נכתב על ידי מר שלומי ברנובסקי, מנכ"ל חברת SB capital המתמחה בהשקעות וניהול נכסים באזור משיגן, אשר לאחרונה הקים קרן השקעות בנדל"ן למגורים בארה"ב עם עוה"ד שלומי תורג'מן ודורון אפיק, שותפים בכירים במשרד אפיק תורג'מן. את המאמר ניתן למצוא גם בקישור הבא:

<http://www.ynet.co.il/articles/0,7340,L-4256244,00.html>

ביום 15 יולי, 2012, התפרסם גיליון 120 של מידעון המסים של BDO זיו האפט. המידעון עוסק בנושאים: מסלול סיוע לעידוד עסקים קטנים ובינוניים ליצוא לחו"ל - מסלול סיוע ליצואן הבודד, הטלת מע"מ על יבוא כרטיס שחקן זר ושינויים בחוקי המס בקפריסין. את העדכון ניתן למצוא בקישור:

[http://replay2.bdo.co.il/fb\\_web/fb/807CAECAB159EA598652ABEF75F32DB81D11FAC7A837BA1C3677132D70848EEC/show.aspx](http://replay2.bdo.co.il/fb_web/fb/807CAECAB159EA598652ABEF75F32DB81D11FAC7A837BA1C3677132D70848EEC/show.aspx)

ביום 12 יולי, 2012, התפרסם גיליון יולי של מידעון חדשות הטכנולוגיה של BDO זיו האפט: המידעון עוסק בנושאים: על רגולציה, שוק ההון ותנועת המטוטלת, "חוק האנג'לים", הוצאות המו"פ בביומד צמחו ב-33% בטכנולוגיה ב-20%, החתימה היא לא סוף העסקה. את המידעון ניתן למצוא בקישור:

[http://replay2.bdo.co.il/fb\\_web/fb/70F6BE05A922C6EE331E238E1069710224FD5DC8D34F92C6EEF66DDA599BEAD7/show.aspx](http://replay2.bdo.co.il/fb_web/fb/70F6BE05A922C6EE331E238E1069710224FD5DC8D34F92C6EEF66DDA599BEAD7/show.aspx)

BDO זיו האפט, עימה משרדנו מצוי בקשרי שיתוף פעולה הדוקים, הינה פירמת רואי חשבון המהווה חלק מהרשת הבינלאומית BDO הפרושה בלמעלה מ-110 מדינות ומדורגת בין חמש הפירמות הגדולות בישראל.

#### 5. תאגידים, הגבלים עסקיים וניירות ערך

##### א. בית המשפט יאכוף תניית אי-תחרות המהווה חלק מהסכם מכר מניות

[תא (ת"א) 42959-11-11 המילניום השלישי – תיירות ונופש החזקות בע"מ נ' משה הוכמן ואח', המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו, 29.05.2012, כב' השופט דני קרת-מאיר]

כחלק מהסכם מכר מניות צורף הסכם בו נקבע כי המוכרים לא יתחרו נגד החברות בהן מכרו מניות במשך שנתיים מהיום בו יפסיקו לנהל את הפעילות. משהופרה תניית אי תחרות זו, הוגשה תביעה למתן צווי מניעה. בית המשפט קבע, כי יש להתחשב ביתרון האישי למעביד והציבורי-חברתי בהגנה על המעביד מפני תחרות של העובד ושימוש במידע שרכש. שכן, קיים חשש שאם המעביד לא יוכל להגן על אינטרסים אלה – הוא לא ישקיע את ההשקעות הנחוצות ואינטרס הציבור ייפגע. מן העבר השני עומד לעובד חופש העיסוק והתחרות, שנועדו להבטיח הקצאה יעילה של משאבים והגברת היעילות, וכן זכויות העובד עצמו שעבודתו היא קניינו הרוחני והגשמי. במקרה דנן לא מדובר ביחסי עובד ומעביד בבחינת יחסים בלתי שוויוניים בין הצדדים. מדובר באנשי עסקים שמכרו את עסקם וניהלו משא ומתן עצמאי ומפורט באשר לכל תנאי ההתקשרות – הן בעניין מכירת המניות והן בעניין תנאי העסקתם. יוצא אפוא שמייסדי החברה קיבלו תמורה מיוחדת בגין התחייבותם לאי-תחרות, ומשכך הדבר מצדיק את אכיפת תניית אי-התחרות.

##### ב. דיני הצעת הרכש צריכים לחול גם בסיטואציה של ריבוי סוגי מניות בחברה

[ע"א 5105/09 אדיר שפירא נ' Dexia Credit Local, בית המשפט העליון, 17.06.12, כב' כבוד המשנה לנשיא (בדימ') א' ריבלין, כב' השופט חנן מלצר, כב' השופט סלים ג'ובראן]

בית המשפט העליון דן לאחרונה בערעור סביב פרשנותו ותכליתו של המונח "הצעת רכש מיוחדת". מניות היסוד של חברה ציבורית הוחזקו בידי המדינה ושלושה בנקים ואילו המניות הרגילות הוחזקו על-ידי המדינה, הבנקים והציבור. וועדת השרים החליטה להפריט את החברה ונמכרו מניותיה. במסגרת המכירה החזיק "הקונה" ביותר מ-50% מזכויות ההצבעה בחברה. מחזיקי המניות מן הציבור טענו שהפרטה כגון דא צריכה להיעשות בדרך של "הצעת רכש מיוחדת".

בית המשפט העליון קבע שקיימות שתי תכליות מרכזיות בהצעת רכש מיוחדת: חלוקה שוויונית של השליטה ומניעת עסקאות בלתי יעילות. אי לכך אדם המבקש לרכוש שליטה בחברה ציבורית בעלת מספר סוגי מניות מחויב להציע הצעת רכש לכלל בעלי המניות. הקונה רכש רק את המניות שהוחזקו על-ידי המדינה והבנקים, אך לא מניות שהוחזקו בידי הציבור. המטרה הייתה להעלות את ערך המניות שימכרו הבנקים והמדינה, דא עקא שהעלאת ערך זו לא הוצעה לבעלי המניות מקרב הציבור, ומשכך אין להצדיק את ההימנעות מהצעת רכש מיוחדת כלפי כל בעלי המניות.

#### 6. עדכוני משפט מסחרי, מקרקעין וזכויות יוצרים

##### א. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תיקון מס' 73, התשע"ב - 2012

[התקבל בכנסת 16.7.2012. טרם פורסם ברשומות]

בחוק מיסוי מקרקעין (תיקוני חקיקה) (הוראות שעה), תשע"א-2011 ("תיקון 71") נקבע, כי הפטור ממס שבח למוכר דירת מגורים בתקופה שראשיתה ב-1 לינואר 2013 וסיומה ב-1 לינואר 2021, יוקנה רק למי שלא מכר דירת מגורים בשמונה השנים שקדמו למכירה.  
ביום 16 יולי, 2012, חוקקה הכנסת את חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תיקון מס' 73, התשע"ב-2012, (טרם פורסם ברשומות) במסגרתו בוטל למעשה תיקון מס' 71 לחוק מיסוי מקרקעין, שמשמעו, שהתקופה בטרם מכירת דירת מגורים, במהלכה על המוכר להימנע ממכירת דירת מגורים, כתנאי לזכאותו לפטור ממס שבח, חזרה להיות כבעבר, תקופה בת ארבע שנים ודרישת שמונה השנים לא תיכנס לתוקפה.  
אין ספק, כי יש בתיקון החוק משום הקלה משמעותית על בעלי דירות המבקשים למכור את דירותיהם, ובכך להגדיל את היצע דירות המגורים למכירה בשוק הנדל"ן בעתיד.

**ב. לא ניתן לבטל עסקת מכר דירה בשל אי התאמה שהועלתה רק שנים לאחר קבלת החזקה**

[ע"א 1118/10 גולדשטיין רונלד ותמר נ' יעקב גלבוט, בית המשפט העליון, 5.7.2012, כב' השופטים עדנה ארבל, ניל הנדל ודפנה ברק-ארז]

רכשי דירה הגישו תביעה בגין ליקויי בניה. מומחה שמונה על ידי בית המשפט כדי לאמוד את עלות התיקונים גילה כי גודל החדרים בדירה קטן מהמינימום הנדרש על-פי דין. בעקבות זאת ביקשו הרוכשים לתקן את כתב תביעתם ולהוסיף סעד של ביטול הסכם המכר. בית המשפט העליון קבע, כי אמנם שני חדרים נבנו בגודל קטן ממה שמאפשר הדין (8 מ"ר). יחד עם זאת, בשל הזמן הרב שעבר בין קבלת האחזקה בדירה לבין העלאת הטענה בדבר גודל החדרים, אין זה צודק לבטל את הסכם המכר, ולכן פסק לרוכשי הדירה רק פיצויים בגין ירידת ערך.

**ג. כדי להוכיח טענת אכיפה בררנית, יש לעמוד ברף גבוהה של נטל הוכחה**

[בר"ש 4660/12 עו"ד אברהם עזריאלנט נ' לשכת עורכי הדין בישראל, בית המשפט העליון 12.7.2012, כב' השופט אליקים רובינשטיין]

עורך דין אשר הורשע בעבירה אתית טען כי אין להרשיעו נוכח העובדה שננקטה כלפיו אכיפה בררנית של הדין. בית התייחס לעניין האכיפה הבררנית תוך ציטוט הספר "אכיפה סלקטיבית" של ד"ר מיכל טמיר, יועצת במשרד אפיק תורג'מן, והבהיר, כי אכיפה סלקטיבית היא מצב בו מדובר באכיפה הפוגעת בשוויון משום שהיא מפלה בין בני-אדם דומים או בין מצבים דומים לשם השגת מטרה פסולה או על יסוד שיקול זר או מתוך שרירות גרידא. אולם, רשות מינהלית המבקשת לאכוף את החוק נהנית, כמו כל רשות מינהלית, מחזקת החוקיות, והדעת נותנת שלא בנקל ניתן יהיה להפריך חזקה זו. בית המשפט דחה את בקשת הערעור הואיל וקבע כי נדרש נטל הוכחה כבד כדי להראות שמדובר באכיפה בררנית, וזה לא הורם.

## 1 ההגנה מפני הפרה עקיפה של זכויות יוצרים/ עו"ד עומר גילרון

קיימות הצדקות שונות להגנה על זכויות היוצרים, ודרך כלל מחלקים אותן לשתי קבוצות: ההגנה על הזכות הטבעית של היוצר בפרי עמלו, והצדקות כלכליות-תועלתניות: ללא ההגנה לא יהיה תמריץ ליצירה והשקעה. החוק מגן כיום לא רק מפני הפרה ישירה של זכויות היוצרים – למשל, יצירת עותק של יצירה המפר את הזכות – אלא גם על הפרה עקיפה שלהן – מכירה משנית של העותק המפר. סוגיה שנדונה לאחרונה בבית המשפט העליון מלמדת אותנו על האופן בו בית המשפט מפרש את ההגנות במקרה של הפרה עקיפה/משנית של זכויות יוצרים.

סעיף 48 לחוק זכויות יוצרים, תשס"ח-2007 יוצר את ההגנה מפני הפרה עקיפה של זכויות יוצרים וקובע, כי מתקיימת הפרה של זכויות היוצרים גם במקרה בו בוצעה מכירה או השכרה, החזקה למטרה עסקית; הפצה בהיקף מסחרי; הצגה לציבור בדרך מסחרית; או ייבוא לישראל שלא לשימוש עצמי; של עותק מפר של יצירה. החוק אינו דורש דווקא ידיעה בפועל כי העותק מפר, אלא מסתפק בכך שהיה על מבצע הפעולה לדעת זאת.

לאחרונה, דן בית המשפט העליון בעניין שפר נ' תרבות לעם בשאלת היקף ההגנה במקרה של הפרה עקיפה והבהיר, כי הפרה מתבצעת גם במקרה בו הצד השלישי היה במצב של "עצימת עיניים" – כלומר לא טרח לבדוק האם קיימת שמירה על זכויות היוצרים. באותו מקרה דובר על הסכם הוצאה לאור של מילון אבן-שושן אשר בוטל בשל הפרת ההסכם. למרות ביטולו המשיך המוציא לאור להדפיס מילונים והעביר אותם להפצה. בעלי הזכויות במילונים שלחו התראה למפיץ ולאחר שהמפיץ המשיך בהפצת המילונים, הגישו נגדו תביעה. בית המשפט חילק את האירועים לשתי קבוצות: 1. הפצת מילונים שנמכרו בטרם קבלת הודעת ההתראה בדבר ההפרה – לגבי קטגוריה זו נקבע, כי לא הייתה ידיעה על עצם ההפרה ולא הייתה גם נדרשת להיות ידיעה כזו ולכן לא מתקיימת הפרה; לעומת 2. מילונים שנמכרו לאחר קבלת ההתראה בדבר היות המילונים יצירות המפרות את זכויות היוצרים שלהם – במקרה זה התקיים יסוד הידיעה והמדובר בהפרה משנית של זכות היוצרים.

בית המשפט הבחין בין "משתמש קצה", העושה שימוש ביצירה מפרה שרכש בתנאי שוק, והראוי להגנה מפני תביעות מצד בעל הזכות, לבין גורם מסחרי העושה "שימוש מסחרי", לרבות שעתוק, פרסום, ביצוע פומבי, מכירה, שיווק והפצה לצרכי מסחר, וזאת בודעו (או שכשהוא אמור לדעת) כי מדובר ביצירה מפרה – הגורם המסחרי לא ייחנה מחסינות מתביעות.

פסק הדין מבהיר את חשיבותו של טיפול נכון במקרה של הפרת זכויות יוצרים ומדגיש את הצורך בהתערבות משפטית נכונה על ידי מומחה בקניין רוחני כדי למנוע הגנות לצדדים שלישיים ומניעה של הפצה משנית של מוצרים המפרים את זכויות היוצרים.

---

<sup>1</sup> עו"ד עומר גילרון הינו עורך דין במחלקת הליטיגציה המסחרית של משרד אפיק תורג'מן ומתמקד בתחום התאגידים וניירות הערך. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו או יעוץ השקעה ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בעסקאות מסוג זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו.

27.08x35.05	31	8 עמוד	ממון - ידיעות אחרונות	13/07/2012	32858449-3
אלון לוין עורך די - 29490					



## הבטיחוים? אז הבטיחו

החלום שמוכרים לנו הקבלנים בהדמיה הפרסומית הנוצצת רחוק מאוד מהמציאות בשטח. פרויקט מיוחד • "ממון"



# מצא את ההבדלים

האם יש קשר בין ההדמיה הפרסומית הנוצצת שמציג לכם הקבלן לבין המציאות בשטח? פרויקט מצולם

נטלי גרויסמן ויונה פטרסבורגן עמ' 8  
[www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)

26.33x34.46	32	8 עמוד	ממון - ממון	13/07/2012	32858476-3
אלון לוין עורך די - 29490					

בפרוספקט זה נראה נפלא: מגדל מגורים יפהפה בתוך פארק ירוק ושקט ונוף פתוח • רק לאן נעלמו הכביש הסואן, האוטובוסים מעלי העשן והבניין הצמוד שמסתיר את הנוף? • גייסנו את המהנדסים ד"ר אברהם בן עזרא ויואל בן עזרא כדי לפענח את ההבדלים בין החלום שמוכר לנו הקבלן למציאות האפרורית בשטח



### מגדלי ארנה, רחוב יוספטל בתיים

היום בהמשכם של הבניינים הוא אולי אותו יום, אבל מההדמיה נשמטו הבניינים הסמוכים למגדלים, בצדיהם השונים. גם האוטובוס החולף ממחיש את הסביבה העירונית, נית, העומדת בניגוד למראה החוף הטרופי השלו המוצג בהדמיה.

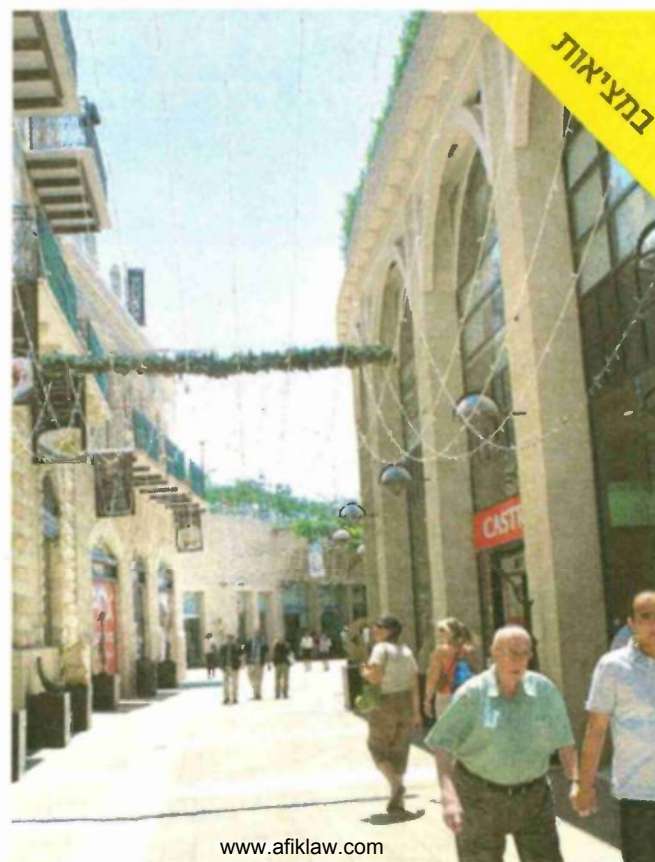
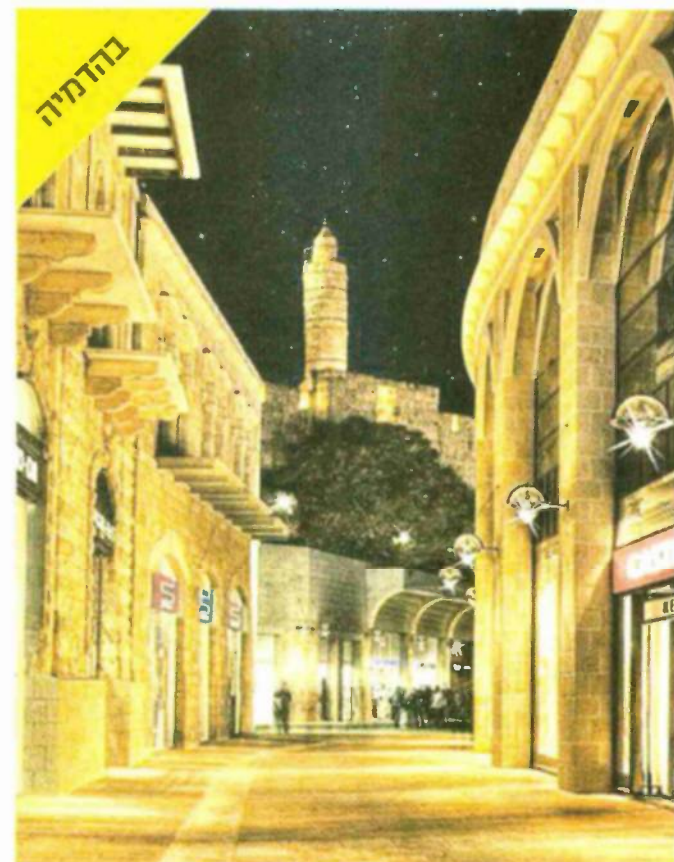
המוזמחים: קיימים הברלים הברורים בין הסביבה הידוקה המוצגת בהדמיה לבין הסביבה העירונית במציאות, שבה יש הרבה אפור ובנייה צפופה. גם בין הבניינים קיימים הברלים: בכניין השמאלי מוצגות מרפסות כפינה המשולשת, כשב-פועל הקירות אטומים. הבניין הימני בהדמיה הוא מרובע עם מרפסות מעוגלות כפינות, כשבפועל הוא עגול. בהדמיה, הכביש בין הבניינים הוא רחב יריים ונראה כמו שדרה פור-חת, שקטה ומוצללת בעצים: המציאות שונה לחלוטין. תגובת כפיר קבלנות בניין: "מגדלי ארנה מגורים הוא פרויקט פורץ דרך בבת ים. מדובר במגדלי יוקרה בקו רא-שון לים, ורוב רובן של הדירות נהנות מנוף פתוח לים גם בקומות הנמוכות. ההדמיה הוכנה טרם אישור התב"ע, ולכן מיקום המגדלים שונה. יתרה מזאת: ההדמיה הנ"ל היא טרום יציאה לשיווק, כאשר לרוכשים הוצגה הדמיה ערכנית."

27.14x24.94	33	עמוד 8	ממון - ידיעות אחרונות	13/07/2012	32858501-2
אלון לוין עורך די - 29490					



## שכונת גנים, גני תקווה

מה הייתם אומרים אם במקום חבורה חניכה של עצים שציפיתם לראות מהמרפסת, בעצם נשקף ממנה גג של מבנה שאמור לשמש כבית-קפה? המומחים: בהדמיה יש צומת T ושטח ירוק, במקום הכיכר והמבנה המעוגל החד-קומתי, שקיימים בפועל. במבנים שבי חזית אמורות להיות 5 קומות ו-8 קומות, כשבפועל יש 7 קומות ו-8 קומות. באגף הימני של הבניין הימני יש בכל קומה רצף של שלושה חלונות זהות עם חיפוי כהה, בעוד שבפועל, המידות אינן זהות והחלונות אינם מוקפים מסגרת כהה. גם באגף השמאלי, לעומת ההדמיה, בפועל חלון פינתי כשתי חזיתות וחלון חדר שירות במקום שני חלונות בחזית אחת, עם מסגרת כהה. האזור המוצג כפארק ירוק עם מפלי מים מעבר לכביש, נמצא בפועל בתהליך בנייה. תגובת חברות אשרד ונווה גר: "מדובר בהדמיה ישנה שהוכנה בשלבים ראשוניים של תכנון הפרויקט, ועודכנה מאז כך שתהיה קרובה ככל שניתן למציאות. עם הקמת מועדון הספורט הוכנסו שדרוגים תוך כרי בנייה. בימים אלה, כשמועדון הספורט בנוי והשכונה ומאוכלסת, היו מים אינם מציגים הדמיות, ומאפשרים ללקוחות להתרשם באופן ישיר מהפרויקט".



## מתחם ממילא, ירושלים

חשבתם לשלב בין רכישת מותגים לבין מבט קצת יותר רוחני לעבר העיר העתיקה? רצוי לא לפתח ציפיות. את מגדל דוה, בכל מקרה, תיאלצו לבקר מקרוב: ממתחם הקניות של ממילא לא רואים אותו. המומחים: ההדמיה נראית כצילום של הרחוב כמות שהוא ולא כ"הדמיה", אלא שברקע "צץ" לא אחר מאשר מגדל דוה, שאיננו חלק מהנוף האמיתי של הרחוב. המרפסות בצד שמאל לא מציגות את מעקות הברזל ואת כל השילוט (מוצג רק השילוט שבמישור התנויות). גם מערכת כבלי החשמל שתלויה לאורך הרחוב ולרחובו נעדרת מההדמיה. לעומת זאת, השי לוט של FOX בצד שמאל של ההדמיה לא קיים במציאות, ויש בהדמיה עורף זוהר במנורות הנוצצות בצד ימין, הורות לנפלאות הגרפיקה הממוחשבת. בקצה המרוחק של ההדמיה יש עץ גדול שכאילו צומח מגג הבניין, אך בפועל יש במקום מספר גדול של עצים קטנים בהרבה. מחברת אלרוב לא נמסרה תגובה.



26.58x18.6	34	8 עמוד	ממון - ידיעות אחרונות	13/07/2012	32858665-3
אלון לוין עורך די - 29490					

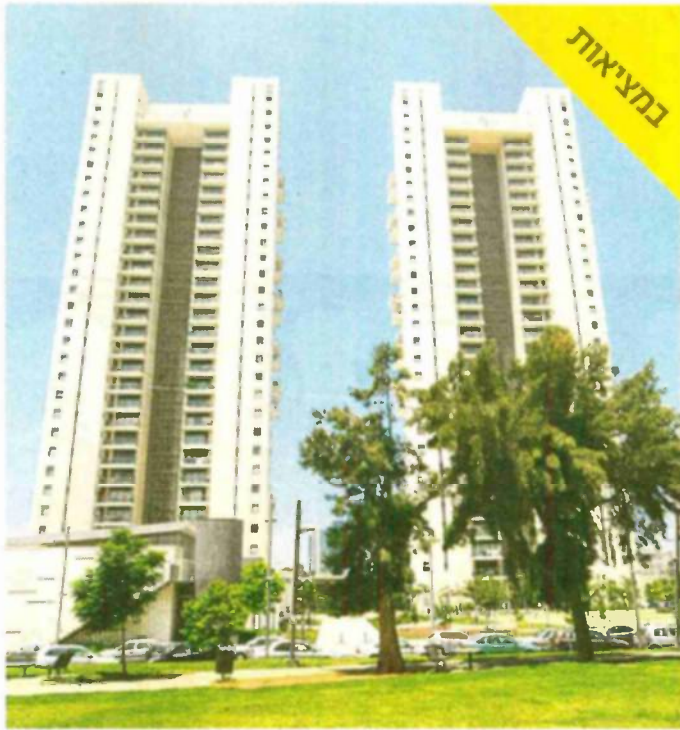
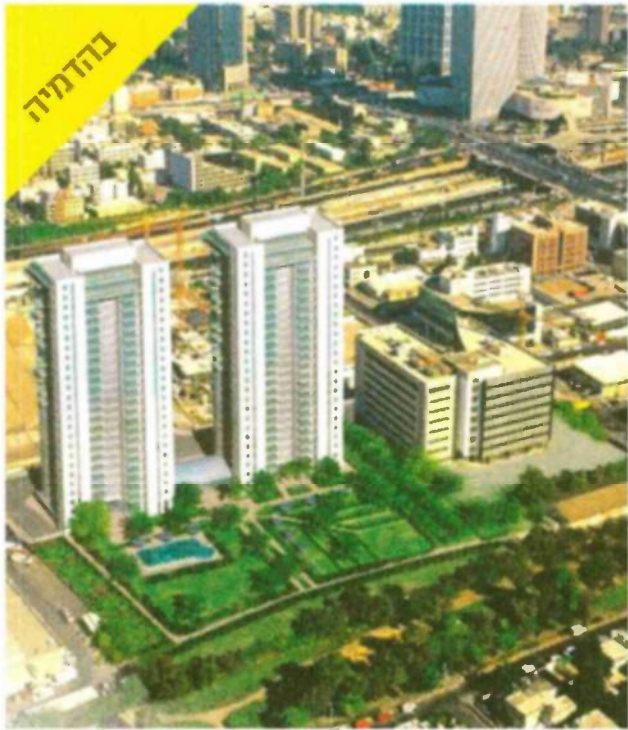


## מגדל רוטשילד 1, תל-אביב

זה לא שאי־פעם חשבנו שרוטשילד פינת הרצל – על גבול הררם השוקק של הכרך התל־אביבי – הוא אי ירוק כים. ובכל זאת, בהרמיה התקשו שלא לספק שום איזכור לעסקים, לבניינים ולפיה שמסביב. המומחים: ההבדל העיקרי בין ההרמיה לבין המצב בפועל הוא בהצגת המגדל בסביבה נקייה ונייטרלית, ואפילו רוגעת במיוחד, ולא בסביבתו האמיתית. מדובר בסביבה עירונית צפופה וסואנת, הכוללת שלל מבנים ותנועה ענפה של כלי רכב. במסגרת ההשוואה, בולט במיוחד היעדרו של המגדל השכן, שצמוד לפרויקט. נוסף לכך, ראשו של המגדל המדומה כולל דירוג בקר רות הלבנות של שלוש הקומות העליונות, כשכפועל הדירוג נבנה רק בקומה העליונה. כמו כן, ראש המגדל כולל הגבהה אנכית לגובה של כשלוש קומות מהבניין, אך אין הגבהה כזאת בפועל. מקבוצת חכס לא נמסרה תגובה.



32858683-3	13/07/2012	ידיעות אחרונות - ממון	עמוד 8	35	27.11x33.93
אלון לוי עורך די - 29490					



## מגדלי סנטרל פארק, תל-אביב

או מה היה לנו? קבוצת רכישה שמורכבת כרוכה מהיי-טקיסטים משוכללים שרצו לגור עם אנשים כמוהם, בשני מגדלים רבי קומות, בפאתיה המזרחיים של העיר הגדולה. וכן, הם גם רצו פארק ובריכה משלהם, למרות ובגלל צירי התנועה המרכזיים שתוחמים אותו. בסוף, יצא לא רע בכלל, אבל ככל זאת עם באג קטן בתוכנה: הבריכה איננה. והפארק? יש ירוק, אבל זה עדיין לא ניו-יורק.

המומחים: בעיקר רואים שבמקום בריכה יש מבנה קטן מצד שמאל. בהרמיה גם יש פחות קומות מאשר 30 הקומות לאורכן מתנוססים המגדלים במציאות. לזכות ההרמיה ייאמר שהיא אינה מתעלמת מהסמנים העירוניים שמסביב, ולא מנתקת את המגדלים מההקשר הריאליסטי שלהם.

תגובת חברת היעור החדשה: "מדובר בפרויקט המגורים שאוכלס, הגדול ביותר בת"א. לכן, הוחלט להקים, בהשקעה גדולה, מבנה ציבור נוסף בן 2 קומות בצמוד לפרויקט, הכולל גני ילדים וחללים שונים לשימוש הריירים בפ"ר ויקט ולרווחתם. בפרויקט אכן הייתה אמורה להיות בריכה, אולם הריירים קיימו הצבעה והחליטו לוותר עליה."

# אל תאמינו להדמיה

עורכי דין מזהירים: בידקו היטב את החוזה, המפרט הטכני של הדירה והתב"ע • נטלי גרויסמן

"כל-כך רצייתי את הדירה הזאת, שכבר הייתי מוכנה שהקבלן יכניס בחוזה סעיף שאומר שהוא לא מבטיח להיצמד לפרטים של הפרוספקט. רק שנסגור עסקה, וזהו", כך מספרת ח', שחודשים ספורים לאחר שהיא ומשפחתה עברו לדירה החדשה שקנו בפרויקט מהורד במרכז הארץ, גילתה שמול החלון שלה נבנה עוד בניין - במקום שבו אמורה הייתה להיות גינה ציבורית.

מהו מעמדן המשפטי של הרמיות של פרויקטים נרדל"ניים, בייחוד לאור העבודה שמצורפת להן אזהרה (בקטן) שהן נועדו להמחשה בלבד? והאם סעיפים בחוזה המכר של הדירה, אשר שוללים את תוקף ההדמיה, שומטים מהקונים את הזכות לדרוש מהקבלן להיצמד למה שהוצג להם לפני ביצוע העסקה? "הנחת היסוד היא שחוזי מכר של דירות, כולל המפרט והתוכניות המצורפות לחוזה, גוברים על מצגים מוקדמים כמו עלוני פרסומת, פרוספקטים או הרמיות", מסביר עו"ד חגי מידן, ממשרד עו"ד הרטבי, בורנשטיין, בסון ושות' העוסק במקרקעין, "ואת, בהנחה שהקבלן אכן מסר לרוכשים את הדירה בהתאם למה שנקבע במפרט הטכני ולתוכניות הבנייה אשר צורפו לחוזה המכירה".

לדברי עו"ד אלון לוי, ראש מחלקת הנדל"ן במשרד עו"ד אפיק-תורג'מן, יש להבחין בין התחייבויות הקבלן לגבי הדירה עצמה לבין התחייבויותיו לגבי הסביבה הרחבה יותר שמקיפה אותה. "לגבי דירות, בית המשפט הולך לקראת הרוכשים במצבים מסוימים. נקבעה הלכה שאם יש פער בין גודל הדירה לפי הפרוספקט לבין הגודל שלה בפועל, יש לראות את הפרוספקט כחלק בלתי-נפרד מהחוזה, כל עוד לא צוין בחוזה משהו אחר לגבי גודל הדירה. כמובן, אם החוזה ציין פרטים אחרים לעומת הפרוספקט, או אם צורף אליו מפרט שמציין את גודל הדירה בפועל, הקונה לא יוכל אחרי זה להסתמך על הפרוספקט. לגבי הסביבה החיצונית, המגמה שהסתמנה במהלך השנים בבתי המשפט היא להטיל נטל כבד יחסית על הרוכש. בית המשפט אמר לרוכשים שעליהם החובה, למשל, לברוק את התב"ע (תוכנית בניין עירונית - ג.ג) ולראות אם התכנון הסביבתי שהוצג בפרוספקט או בהרמיה - הכולל, לדוגמה, שטחים ירוקים נרחבים - אכן תואם את התכנון העירוני".

מה ממליצים עורכי הדין למי שמעוניין לרכוש זכויות בפרויקט ולא רוצה להתאכזב? עו"ד ענת בידן, מומחית למקרקעין ונדל"ן: "מאוד נעים ונוח לקנות לפי הפרוספקט, אבל אסור להסתמך עליו. צריך להבין שהדמיות הן בגדר "הצעת הגשה" בלבד. מדובר ברעיון תכנוני, שלא משקף בהכרח את המציאות. לכן חשוב שהרוכש יבדוק באופן עצמאי מה בדיוק מופיע בתשריטים ובמפרטים של הבניין וגם בתב"ע".

ומה לגבי מי שהעסקה כבר מאחוריו ומרגיש מרומה? עו"ד לוי: "לטעמי, כאשר ההרמיה שהוצגה בפני הרוכשים רחוקה מהמציאות, יש מקום לרוכשים לטעון שמדובר בחוסר תום לב בניהול משא ומתן בשלב שטרם כריתת החוזה. טענה מהסוג הזה היא רלוונטית במיוחד במצב של עסקה למכירת דירה, לאור יחסי הכוחות הבלתי שוויוניים שקיימים מלכתחילה בין הרוכש לבין הקבלן, שמחזיק בהרבה יותר ידע ושליטה על הפרויקט".

גם עו"ד דפנה סירוטה-הולנדר ממשרד עו"ד צני שוב סבורה שיש מקום להעלות טענה של חוסר תום לב מצד הקבלן, כאשר הוצגה לרוכשים הרמיה שאינה נאמנה למציאות בה נתקלו בהמשך, אך מרגישה: "צריך להבין שברוך כלל טענה כזו לא תקנה לרוכש אפשרות לאכוף על ההיצמד להדמיה, אלא לכל היותר הוא יוכל לזכות בפיצוי".



צילום: אלון גרשון



## מגדלי חוף הכרמל, חיפה

במקום בריכה תכלכלה ונוף הרדי מיוער, זכו דוכשי הדי-רות במגדלי הפרויקט המהונדס במיוחד, שממוקם בכניסה הדרומית של העיר עם התחנית, למשהו קצת אחר.

המומחים: הקשר בין ההרמיה לבין המציאות אינו מובן מאליו במקרה זה. הבריכה הגדולה אינה קיימת בפועל, ואילו כניש החוף, הים ורצועת החוף אינם מופיעים בהרמיה, אך בהחלט סמוכים מאוד לפרויקט. במקום שני הבניינים עם הקשתות, בצד המערבי בהרמיה, נבנה בניין אחר נמוך בהרבה, עם סימנת חדה ועם גשר שחוסם את הנוף. הבניין הצפוני לא נבנה כלל. במתחם הדרומי לא קיימים המבנים שבהרמיה ובמקומם יש בניין מלבני, שונה בתכלית. בהרמיה המבנים מתמקדים סביב הבריכה - במציאות הם בקו ישר, מקביל לחוף הים.

תגובת חוף הכרמל: "חברתנו פעלה מאז ומעולם ביושר וכהגנות ובהתאם לחוקי המכר והוראות הדין, וכך גם בשיווק הפרויקט. מדובר בהרמיה מתחילת שנות התשעים, אשר שימשה את החברה לשלבים ראשוניים ביותר של תכנון הפרויקט. מידע זה נאמר לרוכשים בשלבי השיווק ונכתב בחוזים, כנהוג בפרויקטים מסוג זה".

27.32x35.67	31	30	עמוד	מספחה-חדשות של הציבור החרדי	12/07/2012	32850976-0
ד"ר מיכל טמי - 29490						

# מהדורה שבועית

28

## זגזג ביבי, זגזג

הלא-כן?! / משה ג.

לשכת ראש הממשלה זמנה לשיבה דחופה ובהוללה בגין מנה-תקלה מבצעית שטרם הדלפה

- בראיון שנתן לעתון שיחלק בחמישי בחצות הביע ביבי בקול בריטון תמיכה נחרצת בהמלצות

בעוד שלפי מתנה 'אני מאשר - יום כן יום לא' חמישי ומוצ"ש וגם שני הם ימי ה'אני נגד' שלו

אריה ארליך // 5 הערות



# אישם!

זיכוי המפתיע של ראש הממשלה לשעבר אהוד אולמרט, הטיל צל כבד על שיקול דעתו של פרקליט המדינה **משה לדור**. מבקריו מאשימים אותו בשורה ארוכה של החלטות לקויות המונעות משיכרון כח ואובססיה אישית << כך הפכה דמותו של האיש שבא להציל את המערכת המשפטית מעצמה לאיום הגדול על אמינותה

30



מנאשם לתאשים. ראש הממשלה אהוד אולמרט בשלבים השונים של המשפט | צילומים: פלאש 90

# לדור משה הייתה מדינה

אורי ישראל כז

רק בשבוע שעבר נאלץ לדור להתנצל בפני אול-מרט בעקבות ראיון שהעניק לעיתון "הארץ", ובו תקף אותו בחריפות על קבלת הלוואה שלכאורה לא החזיר. את תביעת לשון הרע שהגיש נגדו אול-מרט, הצליח לדור לסגור כשהצהיר: "לא התכוונתי לפגוע". אך לטוב ולרע נחשף לדור כמי שאכן לא בודק את העובדות בטרם הטחת האשמות, הן בכלי התקשורת והן בבתי המשפט.

## פרקליטים חסרי פיקוח

התמיהה הכוללת במסדרונות עולם המשפט הישראלי השבוע הייתה על שר המשפטים פרופ' יעקב נאמן המניח לדור להמשיך לנהל את כלל מערך אכיפת החוק בישראל. אפילו אחד מיריביו הפור-ליטיים המרים של אולמרט ח"כ יריב לוין (ליכוד) כנועק השבוע כשהגיב לזיכוי של אולמרט, ואמר כי "היום התברר שראש ממשלה הודח בידי גורמים במערכת המשפט, שגם בעבר סיכלו מינויים בכירים ללא בסיס משפטי של ממש. היום רבים מבינים את ההכרח בשינוי יסודי במערכת המשפט. יש להעמיד בראש הפרקליטות אדם שצמח במגור הפרטי, אשר יכניס רוח חדשה וסטנדרטים אחרים למערכת". אם זאת הדעות חלוקות בשאלת ההצדקה של הניסיון למנות ליועץ המשפטי לממשלה את עו"ד יהודה וינשטיין, משורות הסגוריה הפרטית הבכירה, שלוין היה חבר בוועדה למינויו.

לאחר שהיה שותף מלא עם היועמ"ש לשעבר, עו"ד מני מזוז, להדחתו של ראש ממשלה מכהן מת-פקידו, נשמעו השבוע יותר ויותר קולות במערכת המשפטית הקודאים לדור ללכת הביתה. "לדור, כדרכו, עשה מהלך לא הוגן, בלי לחשוב יותר מדיי או במכוון, ואכן גרם לראש ממשלה מכהן - שנח-שב אז לראש ממשלה מצוין - להפסיק את כהונתו וללכת הביתה, ובכך שינה את מהלך ההיסטוריה", אומר שופט ביהמ"ש המחוזי בדימוס, שלי טימן. "אם היינו מדינה שבה מתנהלת תרבות שלטונית, אז הוא היה צריך לשים את המפתחות וללכת הביתה, אבל מכיוון שגדולים ממנו לא עשו את זה עד היום -

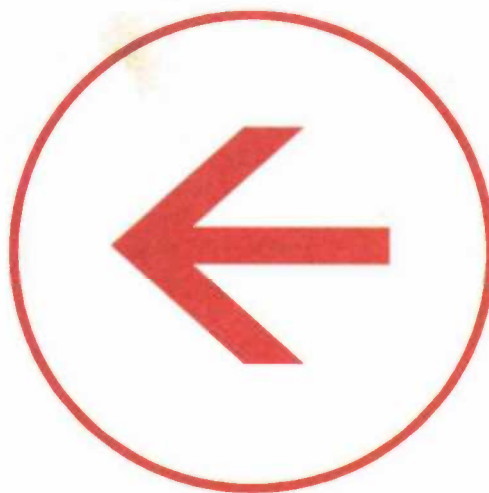
של טיהור השחיתות, אך למעשה מתוך תאוות כוח וציפייה לקידום אישי.

## נאה דורש לא נאה מקיים

אם כל סיום קדנציה בפרקליטות הפך בשנים האחרונות למצגת ראויה של רשימת קרקפות הידור-ענים שנתלו על חגורת הפרקליטות, הרי ששורת הזיכויים האחרונה בפרשת ראשונטורס ופרשת טל-נסקי אמורה ללמד את הפרקליטות להפיק לקחים ולהחליף דיסקט. יש עוד קנים רבים של פשעי רחוב שלא מטופלים כראוי על ידי אוכפי החוק, והציבור סובל ונרתע מלפנות לעזרת המשטרה והפרקלי-טות למיגור הפשע ברחובה של עיר. לפרשיות אלה קדמה שורה של זיכויים מהדהדים בפרשת הלכנת ההון בבנק הפועלים, בפרשת הנגבי, בפרשת קרדן, בפרשת וינרוט ובפרשיות רבות נוספות.

אבל אל תיתנו להכרעות שיפוטיות לכלכל את פרקליט המדינה משה לדור, הזחוח והרהוט, כדרכו. כל מי שהאזין וצפה השבוע לתגובת לדור למהלומה המשפטית של השבוע - זיכוי הדרמטי של ראש ממשלה בפרשות טלנסקי וראשונטורס שבטעיין נאלץ אולמרט להיפרד בחרפה מכיסאו כנבחר צי-בור - גילה ש"הכלבים נובחים והשיירה עוברת". לדור דחה את הטענה שהפרקליטות נכשלה, והודיע שאין כוונתו להתפטר. כאילו לא היה זיכוי, וכאילו שפרקליט המדינה אינו כפוף להכרעות שיפוטיות. עולם כמנהגו נוהג, ובמסדרונות הפרקליטות אין כל הפקת לקחים או עריכת חשבון נפש.

אף על פי שעם פתיחת משפטו של אולמרט הפיץ לדור ב-2008 מכתב פנימי לכל הפרקליטים בפר-רקליטות המדינה ובו פירט מדוע החליט להופיע באופן אישי בעדות המוקדמת של משה טלנסקי, ורמו לאחריות האישית שיקבל, אם המהלך ייכשל השבוע עם חשיפת הכישלון הצורב של הפרקליטות על ידי בית המשפט לדור נסוג כדרכו עם הזנב בין הרגליים, משלל ההצהרות הבומבסטיות ומהלכות האימים שלו בכלי התקשורת ובמסדרונות הפרק-ליטות.



בקול מונוטוני ושקט חוללו השבוע שלושת שופטי בית המשפט המחוזי בירושלים, בתוך 42 דקות, רעידת אדמה פוליטית, ציבורית ובעיקר משפטית בישראל « המערכת המשפטית הפנתה אצבע מאשימה לעברו של פרקליט המדינה משה לדור, וחשפה את האובססיה האישית המניעה את האיש שהביא להדחתו של ראש ממשלה מכהן « מי אתה משה לדור?

157 ישיבות נערכו בבית המשפט, 19,000 עמודי פרוטוקול נרשמו, 102 עדים הועלו על הדוכן, 966 מוצגים הוגשו לשופטים בהיקף של עשרות רבות של קלסרים ואלפי עמודים, ואפילו לניו יורק נש-לחו חוקרים לגביית מספר עדויות, ולבסוף - זיכוי מהדהד של ראש הממשלה לשעבר, אהוד אולמרט. נשיאת בית המשפט המחוזי בירושלים מוסיא ארד, והשופטים יעקב צבן ומשה סובל, החליטו השבוע פה-אחד לזכות את אולמרט מהאשמות החמורות שהוטחו בו בפרשות "ראשונטורס" ו"מעטפות הכסף" - מטלנסקי, שתי פרשיות דגל מרכזיות של הפרקליטות בשנים האחרונות, והרשיעו אותו בפ-רשת "מרכז ההשקעות", בעבירה של הפרת אמונים בלבד.

לימים יעריכו ההיסטוריונים את העלות העצור-מה של ניהול הליכי סרק פלייליים על ידי פרק-ליט המדינה משה לדור נגד נבחרי ציבור ואנשי עסקים. חזקה על ההיסטוריונים שיתווכחו ביניהם כמה חינוך, ביטחון ובריאות היה ניתן לספק לאזר-חי המדינה בכל אותה הנחישות המופרזת ובבזבוז האדיר של כספי משלם המסים הישראלי על ידי פרקליטות המדינה ברדיפתה האובססיבית אחרי נבחרי ציבור ואנשי עסקים, בחסות האידאולוגיה

27.27x34.79	33	30	עמוד	משפחה - חדשות של הציבור החרדי	12/07/2012	32851053-7
ד"ר מיכל טמיר - 29490						



ממאשים למואשם. פרקליט המדינה משה לודור בשלבים השונים של המשפט

**התמיהה הבולטת במסדרונות עולם המשפט הישראלי השבוע הייתה על שר המשפטים פרופ' יעקב נאמן המניח ללודור להמשיך לנהל את כלל מערך אכיפת החוק בישראל**

**"כאילו נעלם מעיניו של פרקליט המדינה כי ערכאת הערעור העליונה לא מתערבת בממצאים העובדתיים שנבדקו לפרוטרוט בהכרעת דין המחזיקה 750 עמודים, איננה שומעת עדים ולא מנהלים בפניה משפט"**



החשש למה שיקרה לפרקליט בסיום המשפט אינה מדינה".

אולם, משפטנים בכירים מזהים, ולא מהיום, כי הנחת העבודה התביעתית הזאת של לודור מופר-כת מיסודה. "הזיכוי של אולמרט כעת, מעיד יותר מכל על מהירות קבלת ההחלטות השגויה בפרשיות, במיוחד אלו שקשורות לאולמרט", אומר בשיחה עם "משפחה" עו"ד אייל בסרגליק, המתמחה במשפט פלילי. "גישתו השגויה של פרקליט המדינה לודור היא שגם אם הראיות חלוקות או לא נכונות במלואן, יש להגיש כתב אישום ושבת המשפט יבחן האם יש סיכוי סביר להרשעה. זאת, ללא קשר להרס של חיי האנשים שמוגשים נגדם כתבי אישום והם חווים את ההליך הפלילי על כשרם. זאת גישה מוטעית מיסודה, שכן הפרקליטות צריכה לבחון את חומר הראיות בטרם הגשת כתב האישום, ורק לאחר שהיא מגיעה למסקנה שיש סיכוי סביר להרשעה, עליה להגיש כתב אישום".

ואילו ד"ר מיכל טמיר, מומחית למשפט ציבורי ופלילי שגם חקרה פרשיות של מינוי בכירים, מבהירה כי הזיכויים מהפרשות העיקריות במשפט אולמרט ראוי שיחזירו אותנו אל מושכלות ראשונים של "חזקת החפות". לדבריה, "יש להרהר שוב בפ-

### בין אריה דרעי לאהוד אולמרט

הטיעונים לעונש בעניינם של אולמרט ומזכירתו שולה זקן - יוצגו בעוד רק בעוד כחודשיים, לאחר פגרת הקיץ של כתי המשפט, אבל לודור כבר יצא בהצהרות כי ככוונת הפרקליטות לערער לבית המשפט העליון.

כאילו נעלם מעיניו של פרקליט המדינה כי ער-כאת הערעור העליונה לא מתערבת בממצאים העובדתיים שנבדקו לפרוטרוט ומתוארים בהכרעת דין בת 750 עמודים, איננה שומעת עדים ולא מנהלים בפניה משפט. "אילו היינו מחליטים לגנוז פרשיות אלו בארכיב הפרקליטות ולא להביאן לביור מכוונת ופומבי בבית המשפט", אמר לודור השבוע בתגובה לזיכוי של אולמרט, "היינו מועלים באמון הציבור". לודור תקף את הקוראים להתפטרותו, ואמר כי קריאות כאלו פוגעות בפעילות התקינה של מערכת המשפט. לדבריו, פרקליט בשירות הציבורי אינו יכול לפעול מחשש כי יפוטרו אם כתב אישום שהוא מגיש יסתיים בזיכוי. "עצם הטענה לפיה זיכוי חלקי או מלא יוביל לגביית מחיר אישי מפרקליט, הפעם ממני, מסוכנת מאוד לתפקודה של התביעה הכללית", הוסיף לודור. "מדינה שבה הפרקליטות חוששת להגיש כתבי אישום נגד אנשי ציבור כגולל

אינני מאמין שלודור יתפטר. לצערי, אי אפשר לדרוש ממנו מה שלא עושים אחרים".

ד"ר אריק כרמון, נשיא המכון הישראלי לדמוקרטיה, מסכים כי "לודור צריך ללכת הביתה", אך לדבריו ההשלכות של הכרעת הדין רחבות יותר מהשפעתן על לודור או על אולמרט. "אנחנו חיים כבר כמה שנים במציאות שהאווירה בה מוגדרת כהיסטוריה מוסרית", הוא מאפיין. "יש מי שמלכה את התחושה של היסטוריה במאבק לשחיתות, כאילו שהיא פושה בכל אתר ובכל עבר. זו מציאות שבה שומרי סף, שהתפקיד שלהם לא יסולא בפז, הפכו לשחקני וטו, והשניים המובילים בעניין זה הם לודור ומבקר המדינה היוצא, מיכה לינדנשטראוס. השילוב בין שניהם הוא קטלני למערכת הדמוקרטית וליכולת המשילות של הפוליטיקאים".

"לודור ומזוזו צריכים לתת הסברים פומביים למה שקרה בתיק הזה", אומר גם פרופ' אמנון רובינשטיין, חתן פרס ישראל לחקר המשפט, "אולי אפילו צריכים להקים ועדת חקירה בעניין". רובינשטיין סבור כי הכרעת הדין צריכה לעודד מחדש את היוזמה להקים גוף פיקוח עצמאי על הפרקליטות. "התיק של אולמרט הוא עוד דוגמה לכך שיש בעיות גדולות מאוד בנוגע לפרקליטות המדינה וצורת התנהגותה. במקום פרקליטות מדינה - יש לנו מדינת פרקליטות".

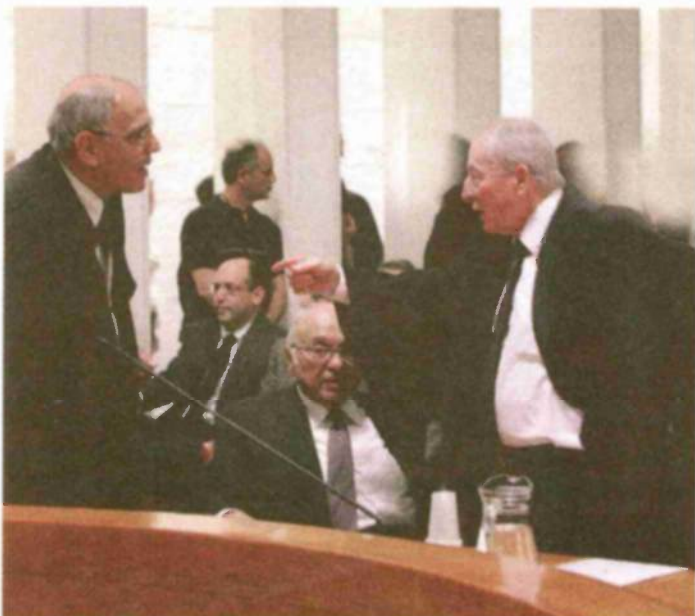


כ"ב בתמוז תשע"ב | 12.7.2012  
מהדורה שבועית

32851062-7	12/07/2012	משפחה - חדשות של הציבור החרדי	עמוד 30	34	27.08x27.7
ד"ר מיכל טמי - 29490					

מוגש כתב אישום, כמו שנפסק במקרים של אריה דרעי ורפאל פנחס. שכחנו את חוקת החפות, ובהחלט צריך לברר פסיקות הדורשות השהייה, מכיוון שאנו מרשיעים אדם לפעמים בעודו נחקר (כמו במקרה של נשיא המדינה משה קצב) ולפעמים עם הגשת כתב האישום (כמו במקרה אולמרט). צריך לזכור שהרשעתו של אדם היא רק לאחר תהליך משפטי שלם וחלוט, ונדמה ששכחנו את זה.

הטעויות של לדור, לפחות בכל הנוגע לאולמרט, התחילו בעצם הבקשה לאישור עדותו המוקדמת של איש העסקים האמריקני משה טלנסקי, צעד תקדימי מבחינה משפטית, לדור הגיש בקשה לעדות מוקדמת, ועמד על הרגליים האחוריות, בעיצומה של החקירה המשטרתית, להעיד את העד טלנסקי. "מדובר בעד, שקיימת סכנה שאם לא יובא בהליך מוקדם של עדות מוקדמת, אזי בשל חששו מאולמרט, הוא עלול שלא להעיד", טען אז לדור



תביעה במבוכה. היועץ המשפטי, (מימין) שר המשפטים ופרקליט המדינה בהתייעצות | צילום פלאש 90

שבמה שנדמה כאובססיה אף חרג ממנהגם של פרקליטי המדינה וחקר את טלנסקי בעצמו בבית המשפט.

אלא שבפועל התברר כי לא היה כל חשש ולא הייתה כל הצדקה להליך של עדות מוקדמת בעניינו, בטרם ערכת שימוע ובאמצע חקירה. הבהילות שבה הוגשה הבקשה והתנהל ההליך, מעוררת תמיהות. השלכות קבלת ההחלטות של הפרקליטות, נגעו גם לעניין ציבורי חשוב מאין כמוהו: החלפת ראש הממשלה, והליכה לבחירות שהובילה לעלויות רבות מהקופה הציבורית. ההשלכות הציבוריות של החלטת הפרקליטות היו אדירות, כי כל המדינה הלכה להליך של בחירות בשל החלטה, דבר שגרר הוצאות וכספים רבים מחשבון משלמי המסים.

"ברור שהלך הרוח היה שגוי", אומר בסרגליק, "כפרט כשמדובר בעניין של חיקור הדין, שכלל לא נדרש בנסיבות של תיק זה. חיקור דין זה נעשה ללא שהסתיימה החקירה, וכאשר הסניגורים לא קיבלו את כל החומר בתיק אלא רק את החומר הרלוונטי לחיקור הדין".

עם זאת, הוא מסביר: "ראוי לזכור למרות כל הספינים והכותרות, ראש ממשלה שכהן הורשע בעבירה של הפרת אמונים, ואבוי לאותה בושה".

<< מהו העונש העלול להיגזר על אולמרט בעוד כחודשיים?

"עבירה של הפרת אמונים, כשלעצמה, לרוב, היא עבירה שניתן עליה מאסר בפועל, שנשיאת העונש מתבצעת בעבודות שירות שהרף המקסימלי שלהן הוא שישה חודשים. רוב עובדי הציבור קיבלו עונש של בין שלושה חודשים לשישה חודשים. הדבר גם קשור למידת הבכירות של עושה המעשה. בפרשת השוחד ברשות המסים, היו עובדי ציבור שגם קיבלו מאסר בפועל ממש, מאחורי סורג ובריח, לתקופה קצרה יחסית, בגין ריבוי עבירות של מרמה והפרת אמונים. אבל אני מעריך, שבשל גילו, עברו המפואר והיעדר עברו הפלילי של אולמרט, יבקשו סנגוריו להשית עליו של"ץ ללא הרשעה (שעות של שירות לתועלת הציבור) וכך תימחק הרשעתו, בהינתן תסקיר חיובי".

## שמעון ברייטקופף

# הוא עוד יחזור

ההציבור החרדי שסבל לא אחת מנחת זרועה של המערכת המשפטית, יכול היה להתרווח בבוקר של יום שלישי האחרון בנינוחות על הכסא, ולצפות בנינוחות בחבטות שספגו בכירי פרקליטות המדינה.

אסור להתבלבל: שורת הדין המהדהדים אינה פחותה מרעידת אדמה משפטית, פוליטית וציבורית. ראש ממשלה בישראל, שהודח, הלכה למעשה, בגלל אישומים על לקיחת שוחד, הסתרת מיליונים, קומבינות נכלוליות ושוד של ארגוני סיוע לניצולי שואה - הוחזר לשורה הראשונה של הזירה הציבורית.

תאמינו או לא, גם נציגי הציבור החרדי מתגעגעים אליו. רק השבוע עמד ח"כ משה גפני, ותיאר כיצד היה מתמודד ראש ממשלת ישראל, אהוד אולמרט, עם סערת הגיוס. גפני שהחליף את מקומו של אולמרט תיאר על דוכן הנואמים, כיצד היה נראה נאומו של אולמרט לנוכח המתקפות של התקשורת על הציבור החרדי: "מה? אתם תגידו לי על שירות צבאי? בקדנציה שלי, אחרי 64 שנה שלא עשו דבר, הכפילו פי שלושה וארבעה חרדים שמשרתים בצבא. בקדנציה שלי, אני, עכשיו, בקדנציה הזאת. שבוע שבעה, לבד, 200 חרדים התגייסו לשירות האזרחי. לא היה דבר כזה מאז קום המדינה.

נכון. הוא הורשע בהפרת אמונים בפרשה שלישית, אך זו הרשעה מינורית שיותר ממה שיש בה קומבינה פלילית - היא הוגדרה כבר כליקוי פרוצדורלי. כך או כך, לא בגלל פרשה זו הודח ראש ממשלה בישראל. לא בגללה הוא התפטר. לא בגללה זועזעה לפני כארבע שנים המערכת הפוליטית. את זה צריך לזכור, ואת המסקנות - מישהו צריך להסיק. כאן ועכשיו.

"אני המנהיג, אני ראש הממשלה. בגלל הפגנה שהייתה, מכיוון שרוצים להוריד אותי מהשלטון, בגלל זה אתם תנהלו פה מסע נגדי? אני ראש הממשלה. יש תהליך. התהליך הזה קיים. ראשי המדינה הכירו בערך לימוד התורה. אפילו קודמי, ראש הממשלה לשעבר שרון, שהשם ישמור אותו ויעשה אותו בריא" - ככה אומר אולמרט - אמר שבלי ישיבות אין עם ישראל. זה אני, אולמרט, אומר את זה. אתם תעשו נגדי הסתה עכשיו? למה, מה קרה? למה הפסקתם עם המחאה החברתית נגדי? בגלל שהטייקונים איימו על כלי התקשורת ואמרו להם: אם תסקרו את המחאה החברתית, אנחנו נפסיק לכם את הפרסומות?

בפרקליטות צריכים להרכין היום ראש. כך גם במשטרה. הרצון לתלות את אולמרט בכיכר העיר דחף אותם אל מעבר לקווים האדומים המקובלים במדינה דמוקרטית. אנשי הפ"רקליטות לא עצרו באדום, לא חשבו פעמיים על ההשלכות החמורות של המילים שכתבו בכתב האישום, לתוכו העמיסו עוד ועוד סעיפים: עטים יקרים, הלוואות, התנהלות של עולם פושע, חשבונות סודיים, ומה לא? הכמיהה הזו להדיח את אולמרט, שינתה כאן סדרי עולם והעלימה את בכיר המערכת הציבורית מן המרחב הלגיטימי.

"ואז, מה עושה התקשורת - ככה אומר אולמרט - לוקחת את מי שאפשר להכות בו ללא רחמים. נעשה הפגנה נגד תלמידי ישיבות. אף אחד לא יקום לשאול. הרי 64 שנה לא היה כלום ואף אחד לא דיבר כלום, ועכשיו, בקדנציה שלי, אהוד אולמרט, אני הכפלתי ושילשתי ופי ארבעה ופי חמישה את תלמידי הישיבות שהתגייסו".

כולנו צריכים להזדעזע מן המחשבה מה יכול לקרות לנו, לאנשים הפשוטים, אנחנו שאין לנו סוללת עורכי הדין של אולמרט, הכח וההממון. לא חייבים לאהוב את אולמרט ואת דעותיו הפוליטיות, אך בשום פנים ואופן אסור לאפשר מצב שהאיש נרדף רק מכיוון שהוא אינו מתאים למערכת המשפטית.

כך גפני בנאום געגועים לאולמרט, ואנן, מה נענה אב-תראי?

תהליך החזרה של אולמרט אל המרחב הציבורי החל השבוע וצפוי להימשך בעתיד הקרוב. הוא לא יהיה קצה, אך אולמרט לא מתכוון לוותר. לא עכשיו, לא כשרוח חזקה בגבו, לא עכשיו כשלא מעט ישראלים ממרכז המפה הפוליטית מדברים בערנה על תקופת כהונתו כראש הממשלה. אולמרט עזב את המערכת הפוליטית בעל כורחו. הוא יצא להילחם על שמו הטוב, והיום הצליח להוכיח שהוא אינו שקרן, אינו רמאי, אינו מושחת ואינו גנב. אולי הוא נהנתן, אולי הוא יהיר ואולי הוא ציני. אלו הבעיות האישיות שלו. אבל הוא לא פושע, וזה מה שצריך להיות חשוב בשיח המתנהל במרחב הציבורי. הוא זכאי משפטית, וכמי שנאלץ להתפטר מן התפקיד הרם ביותר בפוליטיקה, הוא זכאי כעת להזדמנות נוספת.

בקדימה ישנו כיום ואקום ענק. אם הוא יוכל מבחינה משפטית לחזור לחיים פוליטיים, הוא לא יתקשה לכבוש מחדש, וללא מאמץ ניכר, את ראשות המפלגה. שאול מופז לא יעמוד בדרכו. גם לא ציפי לבני שתרה כיום אחר נתיב שבאמצעותו היא תוכל להשתלב בחזרה בחיים הפוליטיים. כאשר חיים רמון, חברו הטוב של אולמרט, החל במגמת עיסוק ראשוניים להקים מפלגת מרכז אלטרנטיבית לקדימה השוקעת, הוא חשב בעיקר על אולמרט כמי שיעמוד בראש מערך של שתי מפלגות מרכז - "יש עתיד" של יאיר לפיד, וזו החדשה של רמון. ברור שכשמדובר באולמרט, לפיד לא יהסס לזוז הצידה ולתת לו את הבכורה. החלום של רמון היה שאולמרט יזכה מרוב האישומים נגדו ויוכל לחזור כבר בבחירות הקרובות, בעוד כשנה. ובכן, חלומות לפעמים מתגשמים. את חצי הדרך בחזרה לזירה אולמרט כבר עשה. אך לפני שממהרים לקשור כתרים פוליטיים לראשו של אולמרט, יש להמתין לגור דינו בפרשת מרכז ההשקעות שבה הוא הורשע היום, ולהתרחשויות הצפויות בתיק הולכי-לנה. ספק גדול אם נראה אותו מתמודד לראשות הממשלה ב-2013. זה מוקדם מדי. ייתכן מאוד שהוא יחזור אלינו ב-2017, או לפני.

## לפעמים חלומות מתגשמים

אם אולמרט יחליץ בדרך זו או אחרת מתיק הולילנד - הוא בוודאי ישקול חזרה לחיים הפוליטיים. אם לא בבחירות הקרובות, אז בבחירות שלאחריהן. הוא נחשב לראש ממשלה טוב, שידע לקבל החלטות חשובות ונועזות, הן בתחום הביטחוני והן בתחום המדיני, מול הפלסטינים בעיקר. הוא מנהל יעיל, קר רוח, שהיטיב לנווט את הקואליציה שלו ואת יחסיה הדיפלומטיים של מדינת ישראל שידעו פרי-

## האופציה השפויה לזוגות צעירים: קניית דירה בחו"ל

שלחו להדפסה

דעה

התחתנתם? רגע לפני שאתם לוקחים על עצמכם את המחויבות הגדולה ביותר, מגרדים הון עצמי מהחסכונות ורוכשים דירה בישראל - שלומי ברנובסקי מציע לכם לבחון את האפשרות להשקיע בקניית דירה בארה"ב ומציג לא מעט יתרונות. דעה שלומי ברנובסקי

מזל טוב לישראל וישראלה ישראלי. עכשיו אחרי שהתחתנתם, אתם יכולים לקחת את המחויבות הגדולה ביותר שלוקחים רוב הזוגות הצעירים בישראל - ההתחייבות לארבע הקירות שלכם.

כתבות נוספות על **ארה"ב בערוץ הנדל"ן** :

- ⌵ [ארה"ב: מכירות בתים חדשים - לשיא של שנתיים](#)
- ⌵ [ארה"ב: 1.25 מיליון בתים מעוקלים למכירה](#)
- ⌵ [ארה"ב: מחירי הבתים יורדים - שכר הדירה מזנק](#)

אחרי ספירת הצ'קים וירח הדבש, מגיעה הטעות הפיננסית העיקרית שרוב הזוגות מהמעמד הבינוני עושים כיום: בגלל לחץ סביבתי, הם לוקחים הון עצמי של כחצי מיליון שקל שהצליחו "לגרד" מחסכונותיהם ומהחסכונות של ההורים, ורוכשים איתו דירה בעלות של 1.5 מיון שקל.

התוצאה המוכרת היא עול של תשלומי משכנתא שיחנקו את ישראל וישראלה ב-30 השנים הבאות, רק כדי שיוכלו לגור בדירה ממוצעת שמרוחקת מרחק ממוצע מההורים או ממקום העבודה.

### אז מה עושים?

האם יש פתרון חלופי? להערכתי כן, אף שהוא נתפס בעיני רבים כבלתי הגיוני ואפילו מסוכן. אני ממליץ לישראל וישראלה לרכוש בית פרטי בארה"ב במקום לרכוש דירה בישראל. היתרונות להשקעה בנדל"ן בארה"ב בתקופה זו הם רבים, להלן חלק מהם.



בית למכירה בארה"ב.  
כדאי לקנות צילום:  
shutterstock

לחצו כאן להגדיל הטקסט

### החלום האמריקאי החדש:

#### לשכור בית במקום לרכוש / סוכנויות הידיעות

בזמן שאצלנו נמשך הקיפאון בשוק הנדל"ן, והאזרחים מתלוננים עד כמה קשה לרכוש דירה, בארה"ב יש פתרון: מתברר שיותר משתלם לאמריקאים לשכור מאשר להיות בעלים של נכס. "מי שאמר שהחלום הוא לרכוש בית - לא עשה את כל החישובים"

[לכתבה המלאה](#)

• **התשואה גבוהה:** התשואה על חלק מהנכסים בארה"ב נאמדת כיום בכ-12%. לצורך השוואה, מדובר בתשואה גבוהה פי שלוש ממוצע התשואה על נכסים בישראל, הנאמדת בכ-4%. חשוב לציין כי התשואה המתקבלת על הנכסים בארה"ב היא לאחר תשלום לחברת ניהול, הוצאות משפטיות וכו'. כך שמדובר בתשואה נטו, שעשויה להוביל להכנסה חודשית נאה בהשקעה לא גדולה יחסית.

#### • חלון ההזדמנויות הולך ונסגר:

[המשבר של שנת 2008](#) היה משבר נדיר שלא היה כמותו מאז השפל הגדול בשנות ה-20 של המאה הקודמת. מחירי הנדל"ן בחלק מהאזורים בארה"ב צנחו עד כדי כך, שעד היום חלק גדול מהבתים הפרטיים בארה"ב נמכרים במחיר שהוא נמוך יותר מערך החומרים שמרכיבים את הבית.

לצורך השוואה, מדובר בצניחה כה חדה, כך שלדוגמא דירת שלושה חדרים במרכז הארץ תימכר בפחות מ-200 אלף שקל (פחות מעלות הבנייה שלה מחדש במקרה של שריפה/רעידת אדמה). חלון ההזדמנויות הזה הולך ונסגר, וכבר עכשיו אנו רואים עלייה במחירי הבתים בסיטונות, שם רוכשות חברות נכסים מעוקלים ישירות מהבנקים. במקביל לעלייה בביקוש, אנו רואים לאחרונה גם ירידה במספר נוטלי המשכנתא שאינם יכולים להחזיר את החוב לבנקים.

• **ניהול נכון של הנכס מעניק ראש שקט:** תשכחו רגע את סיפורי הבלהות על בעלי דירות שמתמודדים עם שוכרים בעייתיים בישראל או תחזוקה של הנכס. חברת ניהול טובה דואגת לכל הבעיות האפשריות שעלולות להתעורר בתחזוקת הנכס.

בנוסף, בניגוד לישראל, לשוכרים בארה"ב יש דירוג אשראי אישי, ומחובת חברת הניהול לבדוק אותו. הסיכוי לצרות עם שוכר בארה"ב הוא נמוך משמעותית מאשר הסיכוי לסיבוך עם שוכר ישראלי שמאכלס את הנכס היקר שלכם, בדרך כלל על סמך הבטחות של "יהיה בסדר" ו"תסמכו עלי".

• **אפשרות לקבלת זכויות אזרחיות בארה"ב:** נכון, אתם בחיים לא תעזבו את ישראל, אבל וזת

עסקים או גרין קארד לא עשו מעולם נזק לאף ישראלי, כמו גם הזכות ללמוד במוסדות להשכלה גבוהה בארה"ב בתנאים של אזרח אמריקאי. רכישת נדל"ן בארה"ב בתמהיל הנכון, עם צוות העובדים הנכון, עשויה להיות פתח להתחלה של יצירת עסק מכניס מאוד בארה"ב, כמו גם כזה שמאפשר לכם להגיע לארה"ב באופן כמעט חופשי על מנת לנהל את העסק שלכם באופן שוטף.

## יש סיכון? קחו אותו

נכון, יש גם לא מעט סיכונים בקניית דירה בחו"ל, אך חשוב לזכור שדירת חדר ברמת גן היא לא השקעה בטוחה יותר מבית פרטי באזור טוב בארה"ב. יסלחו לי רוכשי הדירות בישראל, אך בסופו של יום, דירת ארבעה חדרים במרכז הארץ במחיר של כ-380 אלף דולר ותשואה שנתית של 4%, היא השקעה שאפשר לקרוא לה במקרה הטוב השקעה עם כדאיות בינונית.

ישראל וישראלה יכולים במחיר של כ- 100 אלף דולר לרכוש, לדוגמא, שני

בתים פרטיים במישיגן, שניבו להם מהחודש הראשון תשואה של כ-1,000 דולר בחודש, או בעברית - הכנסה חודשית של כ-3,900 שקל נטו. זהו סכום שיכול להוות נקודת פתיחה מצוינת לשכירת דירה נוחה במרכז הארץ.

בישראל רוב הזוגות הצעירים עובדים בשביל כסף, אך לא נותנים לחלק מהכסף שלהם לעבוד בשבילם. משכנתא ואוברדרפט נחשבים בציבור הישראלי כגזירה משמיים, כמו החום של יולי-אוגוסט או עומס התנועה בדרך לליל הסדר. כפי שצעירים רבים יוצאים לתקופה קצובה לעבוד ולחסוך כסף בחו"ל, כך הם יכולים לקחת חלק מההון העצמי שלהם ולתת לו לעבוד בשבילם בחו"ל.

חשוב לציין שמעבר לתשואה הגבוהה מהשכרת הבתים, בעתיד הרחוק יותר צפוי שווי הנכסים בארה"ב לעלות בצורה משמעותית - ואז יוכלו המשקיעים לעבור משוק של "מחלבות", שבו ניתן להשיג תשואה גבוהה מדמי שכירות, לשוק של "משחטות" - שבו ניתן יהיה לממש את הנכסים ברווח ניכר, אולי אפילו כזה שיאפשר לזוג הצעיר לרכוש בעתיד דירה ללא משכנתא.

אז ייתכן שאבא של ישראל יגיד לזוג הטרי ש"נפל להם בורג", ואמא של ישראל תמות מפחד ודאגה, אך האמת הכואבת היא שבסופו של יום, משכנתא גדולה גורמת לשעבוד כלכלי ולחוסר גמישות פיננסית. אותה גמישות יכולה להוביל לשגשוג, אם משתמשים בה במקביל לקבלת החלטות נכונה. זוגות צעירים צריכים להבין כי הם משקיעים בנדל"ן, גם אם כל מה שהם רוצים זו דירה אחת למגורים ומשכנתא - בסופו של יום כדאי לעשות את ההשקעה הנדל"נית הנכונה על מנת למקסם את פוטנציאל הרווח.

**הכותב הוא מנכ"ל חברת SB capital המתמחה בהשקעות וניהול נכסים באזור מישיגן**

**תגיות:** קניית דירה | חו"ל  
חזרה