

**מדינת ישראל**

**הנאשם :**

באמצעות פרקליטות מחוז תל-אביב (מיסוי וכלכלה)  
מבית קרדן, דרך מנחם בגין 154, תל-אביב 6492107  
טלפון : 073-3736000, פקס : 03-5163093

- נ ג ד -

**הנאשם :** 1. **שלמה (בן אליהו) דרעי**

יליד שנת 1960, ת"ז....  
מרח'.... ירושלים

באמצעות ב"כ עו"ד שרון כהנא ועו"ד יונתן בש  
ממשרד עמר רייטר ז'אן שוכטוביץ' ושות' עו"ד  
דרך ששת הימים 30 (מגדל צ'מפיון), בני ברק, 5120261  
טלפון : 03-6019601 ; פקס : 03-6019602

## **כתב אישום במסגרת הסדר טיעון**

### **חלק כללי**

1. הנאשם הוא עו"ד מאז 1987, העוסק בתחום הנדל"ן.
2. חברת "שלמה דרעי עו"ד", הינה חברה פרטית בבעלותו המלאה של הנאשם שלמה דרעי.
3. הנאשם שלמה דרעי ואריה דרעי אחים.
4. אריה דרעי היה בעליה ומורשה החתימה היחיד בחברת דראר (להלן : "דראר"), שעיסוקה היה במתן שירותי ייעוץ בנושאי שיווק תכנון ואסטרטגיה. ביום 11 במרץ 2013, החלה דראר הליך של פירוק מרצון.
5. ביום 22 בינואר 2013 נבחר אריה דרעי לכהונה כחבר כנסת במסגרת הכנסת ה-19.

### **אישום 1 – גבעת שאול**

#### **א. העובדות**

6. ביום 2 בפברואר 2010 רכשו אריה דרעי ורעייתו, באמצעות נאמן, חלק ממגרש בגבעת שאול תמורת מיליון דולר ארה"ב (להלן : "המגרש").
7. אריה דרעי ורעייתו, יחד עם קבוצת רוכשים, רכשו את המגרש כחלק מהסכם שיתוף שעניינו תכנון ובניה משותפים במגרש ובמגרשים סמוכים, לצורך בניית שלושה בנייני מגורים (להלן : "קבוצת הרוכשים").

8. ביום 9 בנובמבר 2011, יוחד לאריה דרעי ולרעייתו חלק במגרש שיועד לבניית בניין מגורים בן 5 דירות, על גבי חלק ממקרקעין הידועים כגוש 30260 חלקות 155, 179 ו-180 (להלן: "הבניין הרלוונטי").
9. ביום 26 בנובמבר 2012 נחתם הסכם בין קבוצת הרוכשים לבין חברת בניה (להלן: "חברת הבניה") במסגרתו התחייבה חברת הבניה לבניית שלושת בנייני המגורים ובהם הבניין הרלוונטי, ליחיד קבוצת הרוכשים (להלן: "הסכם הבניה"). לאחר מספר חודשים, החלה חברת הבניה בבניית הבניינים ובהם הבניין הרלוונטי.
10. במועד שאינו ידוע במדויק למאשימה, סביב אמצע שנת 2013, סיכם אריה דרעי עם הנאשם שלמה דרעי, למכור לו את מלוא זכויותיו הקיימות והעתידיות בבניין הרלוונטי, ובחלקו בקבוצת הרוכשים, תמורת סכום של 1.6 מיליון דולר ארה"ב, ששיקף את כלל העלויות שהוציא בגין הנכס (להלן: "העסקה" ו"תמורת העסקה המלאה" בהתאמה).
11. הנאשם שלמה דרעי הנחה עו"ד ממשרדו לערוך חוזה למכירת הנכס וכן טופס דיווח בדבר העסקה (להלן: "המש"ח") וחתם ביום 1 בספטמבר 2013, בשם הצדדים, על החוזה למכירת הנכס מאריה דרעי ורעייתו לנאשם שלמה דרעי וילדיו וכן חתם על המש"ח בשם הצדדים.
12. החוזה והמש"ח האמורים, הוגשו לרשויות מיסוי מקרקעין הגם שכללו נתונים לא נכונים, כדלקמן:
- ראשית, הנכס הנמכר תואר כ"מגרש" ולא נכתב על גבי המש"ח כי החלו כבר במגרש עבודות בניה (חניון ותחילת שלד) בעת מכירתו. שנית, תמורת העסקה שצוינה ושנקבעה על ידי הנאשם עמדה על 4.25 מיליון ש"ח ולא התמורה עליה סיכם הנאשם עם אריה דרעי, ששוויה באותה עת לא יפחת מ-5.78 מיליון ש"ח (שווים בשקלים חדשים של 1.6 מיליון דולר ארה"ב, על פי השער היציג באותה עת). שלישית, הגם שצוין בחוזה כי במגרש נחתם הסכם שיתוף שעניינו תכנון ובנייה משותפים, במש"ח לא סומן כנדרש, קיומו של הסכם ובו התחייבות לבניית הבניין במגרש. רביעית, צוין כי מועד חתימת החוזה היה 21 ביולי 2013, בעוד שחתימת החוזה הפורמלית הייתה ביום 1 בספטמבר 2013.
13. הנתונים האמורים היו רלוונטיים להפעלת שיקול דעת רשויות מיסוי מקרקעין, שכן הצגת הפרטים הנכונים בחוזה ובמש"ח הייתה עשויה לגרום לרשות מיסוי מקרקעין לקבוע סכום גבוה יותר למס רכישה מאשר הסכום ששולם בפועל.
14. במעשיו המתוארים בסעיף 12 לעיל, הנאשם שלמה דרעי מסר חוזה כוזב, הוא חוזה המכירה ומסר הצהרה כוזבת לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") לרשויות מיסוי מקרקעין. וזאת במזיד ובמטרה להתחמק ממס.

## **ב. הוראות החיקוק**

15. הכנת חוזה כוזב או הרשאה להכין חוזה כוזב ומסירת הצהרה כוזבת – עבירה לפי סעיף 98(ג)(1) לחוק מיסוי מקרקעין ועבירה לפי סעיף 98(ג)(3) לחוק מיסוי מקרקעין.

## **אישום 2 – נכס בגרמניה**

### **א. העובדות**

16. ביום 6 בפברואר 2007 התאגדה בגרמניה חברת "CO UHLAND GMBH" (להלן: "חברת אולנד") כחברה בעלת המלאה של אזרח גרמני.

17. חברת אולנד הוקמה לצורך רכישת בניין מגורים ברחוב אולנד 194 בברלין בירת גרמניה (להלן: "הנכס"). במהלך שנת 2007 רכשה חברת אולנד את הנכס.
18. במועד שאינו ידוע במדויק, סביב שנת 2007, פנה האזרח הגרמני לנאשם בקשר לעסקה אפשרית לרכישת הנכס, באמצעות חברת אולנד. האזרח הגרמני והנאשם שלמה דרעי סיכמו כי הנאשם שלמה דרעי יעביר לחברת אולנד כספים הנדרשים כהון עצמי לצורך רכישת הנכס, וזאת בתמורה לקבלת 50% מהון מניות חברת אולנד.
19. לצורך קבלת המימון הנדרש להשקעה בחברה, פנה הנאשם לאחר, תושב חוץ, על מנת שיעמיד את ההון העצמי לצורך העסקה, ויצטרף לה כשותף. תושב החוץ נענה להצעה, והעמיד את ההון הנדרש, באמצעות קרן שבבעלותו, הן עבור חלקו בגובה 25% והן עבור חלקו של הנאשם בגובה 25%. כעבור מספר חודשים, הנאשם השיב לתושב החוץ כספים שהושקעו עבורו בחברת אולנד.
20. נכון לתום שנת 2007, הסתכמו הכספים שהועברו עבור חלקו של הנאשם בחברת אולנד בסכום העולה על זה שמחויב בדיווח לפי פקודת מס הכנסה והתקנות, כמפורט בסעיף 22 להלן.
21. החל מיום 30 בינואר 2008 הנאשם שלמה דרעי החזיק בחברה במלטה בשם "Y.O.S.H" (להלן: **חברת Y.O.S.H**).
22. על פי סעיף 131 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] התשכ"א-1961 (להלן: "**פקודת מס הכנסה**"), בשילוב סעיף 3(א)6(ב) לתקנות מס הכנסה (פטור מהגשת דין וחשבון), התשמ"ח-1988 (להלן: "**התקנות**"), תושב ישראל נדרש לדווח בדוחותיו השנתיים על דבר היותו בעל זכויות בחבר בני אדם תושב חוץ כמפורט בסעיפים אלו.
23. הנאשם שלמה דרעי לא צירף לדוחותיו בשנים 2007-2014 הצהרה בדבר היותו בעל זכויות בחברת אולנד ובחברת Y.O.S.H בין השנים 2008-2014, שהינן כאמור חבר בני אדם תושבות חוץ שהנאשם חייב בדיווח לגביו.
24. בעשותו את המעשים המתוארים לעיל, לא הצהיר הנאשם שלמה דרעי בדוחות השנתיים שהגיש לשנים 2007-2014 על החזקותיו בחברת אולנד וב-YOSH ובכך מסר לפקיד השומה ידיעות חסרות, ללא הצדק סביר, בנוגע לעניין או דבר המשפיע על חיובו במס.
25. בעשותו את המעשים המתוארים לעיל, לא מסר הנאשם בשנת 2007 על השקעתו באולנד, ובשנים 2008-2014 על החזקתו באולנד וב-YOSH, ובכך רשם דוחות בחסר, ללא הצדק סביר, בנוגע לעניין או דבר המשפיע על חיובו במס.
26. הנאשם שלמה דרעי הגיש לרשויות המס שתי הצהרות הון בדבר רכושו והתחייבויותיו בארץ ובחו"ל. האחת, הצהרת הון ליום 31.12.2007 והשנייה, ליום 31.12.2011 (להלן: "**הצהרות ההון**").
27. בשתי הצהרות ההון לא הצהיר הנאשם שלמה דרעי על החזקותיו בחברת אולנד וכן לא הצהיר בכל דרך אחרת על הכספים שהועברו לחברת אולנד. כמו כן, בהצהרת ההון ליום 31.12.2011 לא הצהיר הנאשם שלמה דרעי על החזקותיו בחברת Y.O.S.H.
28. בעשותו את המתואר לעיל, הנאשם שלמה דרעי הגיש לפקיד השומה דוחות שרשם אותם בחסר, ללא הצדק סביר, בנוגע לעניין או דבר המשפיע על חיובו במס.

## **ב. הוראות החיקוק**

29. דוחות וידיעות לא נכונים – סעיף 217 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] – 10 עבירות.

## **אישום 3 – גרין אושן**

### **א. העובדות**

30. גרין אושן הייתה קרן פיננסית להשקעות בארצות הברית שפעלה בשנים 2011-2016 (להלן: "גרין אושן").

31. גרין אושן גבתה ממשקיעיה עמלה בת שני רכיבים :

31.1 דמי ניהול שנתיים בשווי 2% מהסכום המנוהל המשולמים מדי רבעון ;

31.2 דמי הצלחה בשווי 20% הנגזרים מסכום הרווח, מעבר לסכום ההשקעה המקורי.

(להלן: "עמלת המשקיע").

32. גרין אושן שילמה בגין גיוס משקיעים, עמלה בגובה מחצית עמלת המשקיע (להלן: "עמלת מגייס").

33. בשנת 2011 גרין אושן פנתה לאריה דרעי בבקשה שיסייע לה בגיוס משקיעים בתמורה לעמלת מגייס.

34. אריה דרעי גייס את חברת South Ferry להשקעה באמצעות גרין אושן, והחל מ-14 בנובמבר 2011, גרין אושן שילמה לחברת דראר שבבעלותו של אריה דרעי, עמלת מגייס אשר שולמה מעת לעת, בהתאם להסדר המפורט לעיל, כנגד חשבונות ייעוץ.

35. בסמוך לאחר שאריה דרעי נבחר לכנסת ה-19, ב-22 בינואר 2013, הוא סיכם עם גרין אושן שתגמולים עתידיים בגין עמלת המגייס, לה הייתה דראר זכאית מגרין אושן, יועברו לנאשם שלמה דרעי.

36. בהתאם לסיכום שבין אריה דרעי לחברת גרין אושן, הנאשם באמצעות שלמה דרעי עו"ד בע"מ קיבל מגרין אושן החל מחודש אפריל 2013 ועד מאי 2015 את הסכומים הבאים (כולל מע"מ) :

36.1 בשנת 2013 – שלושה תשלומים, בסך כולל של 101,074 ש"ח.

36.2 בשנת 2014 – שלושה תשלומים, בסך כולל של 497,246 ש"ח.

36.3 בשנת 2015 – שני תשלומים, בסך כולל של 36,622 ש"ח.

37. ההכנסה בסך 101,074 ש"ח נכללה בדו"ח השנתי של חברת שלמה דרעי עורכי דין לשנת 2013, ולא נכללה בדו"ח השנתי של חברת דראר לשנת 2013, וזאת ללא הצדק סביר.

38. ההכנסות בסך 497,246 ש"ח בגין שנת 2014 ובסך 36,622 ש"ח בגין שנת 2015 נכללו בדוחות השנתיים של חברת שלמה דרעי עורכי דין בשנים 2014 ו-2015, ולא נכללו בדוחותיה השנתיים של חברת דראר, שבשנים אלה לא ניהלה פנקסים ולא הגישה את דוחותיה השנתיים, וזאת ללא סיבה מספקת.

## **ב. הוראות החיקוק**

39. סיוע להגשת דוח וידיעות לא נכונים – סעיף 217 לפקודת מס הכנסה – עבירה אחת.

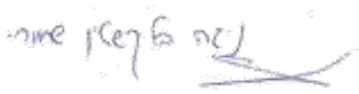
40. סיוע לאי הגשת דו"חות – סעיף 216(4) לפקודת מס הכנסה – עבירה אחת.

41. סיוע לאי ניהול פנקסי חשבונות – סעיף 216(5) לפקודת מס הכנסה – עבירה אחת.

**רשימת עדי התביעה תוגש לבית המשפט הנכבד במידת הצורך.**

**הודעה לבית המשפט הנכבד**

בהתאם להוראות סעיף 15א(א)(1) לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], תשמ"ב-1982, מתכבדת המאשימה להודיע כי קיימת אפשרות שתבקש מבית המשפט הנכבד להטיל על הנאשם עונש מאסר בפועל אם יורשע.



נגה בליקשטיין שחורי, עו"ד  
סגנית בכירה  
בפרקליטות מחוז תל אביב  
(מיסוי וכלכלה)



ירון גולומב, עו"ד  
ראש תחום  
בפרקליטות מחוז תל אביב  
(מיסוי וכלכלה)

פ-18-93

פל"א 178916/2015

חקר 189800139

תל אביב, כ"ד באדר ב תשפ"ב, 27 במרץ 2022.