

חברים, משקיעים ופושטי עור

מעשה במשקיע שהתפתה להזרים למעלה מ־10 מיליון ליש"ט לפרויקטים בתימור המרכזית. רק בדיעבד התברר, כי שותפיו הנאמנים ועורך הדין עליו סמך, היו חלק מהונאה מתוחכמת שגזלה את כספו < יהודה ברלב

למעשי הונאה מצד השותפים כלפי פרנדלי. התברר, כי אדיסון וגרברוביץ, בצוותא עם אספירן, ניפחו את מחירי הקרקעות אשר נרכשו לפרויקטים השונים בטימור המרכזית, ניפחו את עלויות הבנייה, וכן העבירו מצגי שווא באשר להיתכנות הפרויקטים והת-שואה הצפויה מהם, לפני השקעתו של פרנ-דלי בפרויקטים וגם במהלכם.

במסגרת הפעילות המשותפת, נטלו לעצמם השותפים אדיסון וגרברוביץ כספים אשר היו מיועדים להשקעה בפרויקטים השונים, ללא אישור ותוך שימוש בחברות שונות, לרבות הפקדת כספים בחברות הרשומות במדינות המוגדרות כמקלטי מס (offshore), ואשר מנעו אפשרות למעקב אחר הכספים והמוטב להעברה. בנוסף, קיבלו השניים אחוז משמעותי מהאחזקה בקרקעות של הפרויקטים.

היקף ההשקעות ואחוזי הבעלות בפרויקטים השונים, נגזרו ממחירי הרכישה של הקרקעות. כך יצא שבעצם, העביר פרנ-דלי סכומי עתק לרכישת קרקעות בטימור המרכזית, כאשר שווי הקרקעות שנרכשו ואף התשלומים שהועברו בגינם למוכרים היו בפועל נמוכים בעשרות אחוזים מהמחיר-ים שהתבקש לשלם.

כמו כן, השותפים האחרים כלל לא השקיעו מכספם במיזמים. הכספים ששולמו ביתר, אשר העביר פרנדלי לאורך התקופה ובפרויקטים שונים, מצאו את דרכם לכיסם של השותפים האחרים ובראשם אדיסון וגרברוביץ.

תכתובות מפלילות

במסגרת הביקורת החקירתית, נבחנו מחירי הקרקעות שנרכשו, כפי שהופיעו בשטרי המכר, למול המצגים שהעבירו אדי-

בעלי המניות היחידים. אספירן מונה למנהל החברה, בעל זכות לפתיחת חשבונות בנק ומורשה חתימה בהם.

הוחלט, כי לכל פרויקט ייזום בטימור המרכזית תוקם חברה נפרדת, אשר בעלי המניות בה יהיו חברת אוקסאט והשותפים הנוספים. אכן, לכל פרויקט הוקמה חברה ייעודית, בבעלות משותפת של חברת אוק-סאט והשותפים פרנדלי, אדיסון וגרברוביץ. שיווק הפרויקטים התבצע תחת השם "Prince Diamond", שאינו מהווה ישות משפטית. הניהול והפיקוח על הפרויקטים הופקדו בידי אספירן.

בכל הפרויקטים דרש פרנדלי לשמור על שיעור בעלות של 50% לפחות, אשר מקנה לו שליטה בפרויקטים אלו. כמו כן, החל מתחילת הפעילות משותפת ולאורך התקופה הודיע פרנדלי לאספירן ולשותפים, כי הוא מעוניין ברישום נאות ומלא של ההשקעות והכספים בכל אחד מהפרויקטים. בשנים 2007-2011 הקימו וניהלו פרנדלי ושותפיו 15 פרויקטים בתימור המרכזית, בהשקעה כוללת של 11.5 מיליון ליש"ט.

מחירי הקרקעות נופחו

ביקורת חקירתית שנערכה עבור פרנ-דלי בשנת 2012 גילתה, כי סכומי הרכישה אשר דווחו לו על ידי השותפים ואספירן בגין רכישת הקרקעות בפרויקטים השונים, גבוהים במאות אחוזים מהמחירים ששולמו בפועל. הביקורת גילתה מעשי מירמה ב־12 פרויקטים, בהם השקיע פרנדלי סכום כולל של 9.35 מיליון ליש"ט.

הביקורת החקירתית נעזרה במשרד עורכי דין אחר בטימור המרכזית, שהע-ביר לידיה מסמכים שונים אשר הופקו מתוך מאגרי מידע ציבוריים, המציגים אסמכתאות

שנת 2007 פנה שלמה אדיסון לג'ון פרנדלי והציג עצמו כאיש עסקים, המשקיע בשנים האחרונות בדרום-מזרח אסיה, בעיקר בטימור המרכזית. אדיסון פרש בפניו רעיונות להש-קעה בפרויקטים יזמיים, שעיקרם עסקאות רכישה ופיתוח של נדל"ן בטימור המרכזית, יחד עם שותפו מזה מספר שנים, חיים גרב-רוביץ. אדיסון הוסיף, כי השקעותיו בטימור המרכזית מנוהלות באמצעות עו"ד אספירן, בן המקום, אשר ביצע עבורו מספר עסקאות מקרקעין בעבר.

לאחר פגישה שנערכה בטימור המרכזית, בה הוצג בפניו אספירן ע"י אדיסון, החליט פרנדלי להשתמש בשירותיו של אספירן. לאחר תקופה קצרה, בהמלצתו החמה של אדיסון, איפשר לו לנהל את עסקיו.

לפני תחילת הפעילות סיכם פרנדלי עם אדיסון וגרברוביץ, כי שיעורי האחזקה והבעלות בפרויקטים יחייבו השקעה כספית ראשונית והיחס בחלוקת ההשקעה בפרויקט יישמר לאורך התקופה. כמו כן סוכם, כי על פי שיעורים אלו יחולקו בעתיד פירות ההשקעה, בקיזוז שכר טרחתו של אספירן, אשר על פי הסיכום עימו זכה לתמורה הנגזרת מהיקף ותוצאות הפרויקט, לרוב בשיעור של 5%.

חברה ייעודית לכל פרויקט

לצורך ניהול עסקיו ובהמלצתו של אספירן, פתח פרנדלי חברה פרטית בטימור המרכזית, בשם אוקסאט, בה הוא ואשתו אליזבת היו

רו"ח יהודה ברלב, משרד ברלב ושות' - ביקורת חקירתית. המאמר מבוסס על פרק בדוח ביקורת חקירתית שהוגש לבית משפט מחוז לישראל. השמות, המקומות והאירועים שונו



**אנשי הביקורת החקירתית
נפגשו עם ראשיטה אדיסון,
אשר היתה נשואה לשלמה
אדיסון עד שנת 2011.
גב' אדיסון העבירה מסמכים,
הדפסי תרשומות דוא"ל
ותרשומות אישיות, שניהל מר
אדיסון לעצמו. בכל אלו היה
כדי להעיד על פעולות מירמה
שתוכננו על ידיו ושבוצעו
על ידי השותפים באמצעות
אספירן כלפי פרנדלי**

סון ואספירן לפרנדלי באמצעות תכתובות דואר אלקטרוני, ואשר בגינם העביר פרנדי דלי תשלומים לצורך השלמת חלקו בעסקאות ביחס לשותפים ועל פי שיעורי האחזקה. מבדיקה זו עלה, כי מחירי המכירה אשר הוצגו לפרנדלי גבוהים במאות אחוזים מהמחירים אשר נקובים בשטרי המכר ואשר נחתמו על ידי חברות הפרויקט אשר רכשו את הקרקעות. לדוגמא:

< בפרויקט PEARL22, המתייחס לרכישת קרקע בעיר הבריה של טימור המרכזית, עלות הקרקע כפי שנרשמה בשטר המכר היתה 25 אלף אירו. לעומת זאת, עלות הקרקע שהוצגה לפרנדלי עמדה על 1.2 מיליון אירו.

< בפרויקט CRYSTAL 2, גם הוא בעיר

הבריה, עלות הקרקע כפי שעולה מתוך שטרי המכר היתה 450 אלף אירו. לעומת זאת, עלות הקרקע שהוצגה לפרנדלי עמדה על 1.7 מיליון אירו.

אנשי הביקורת החקירתית נפגשו עם ראשיטה אדיסון, אשר היתה נשואה לשלמה אדיסון עד שנת 2011. גב' אדיסון העבירה מסמכים, הדפסי תרשומות דוא"ל ותרשומות אישיות, שניהל מר אדיסון לעצמו. בכל אלו היה כדי להעיד על פעולות מירמה שתוכננו על ידיו ושבוצעו על ידי השותפים באמצעות אספירן כלפי פרנדלי.

בין היתר נמצאו רישומים של אדיסון בנוגע לעלות הפרויקטים, לצד מחירי המכירה כפי שהוצגו לפרנדלי במהלך התקופה. התרשומת הידנית תואמת גם את המצגים שהועברו לפרנדלי בהתייחס לפרויקטים, וגם את שיעורי ההשתתפות והתשלומים אשר העביר הלה במהלך התקופה בגין הפרויקטים.

בתרשומת על הצגת התוצאות הצפויות ניתן היה לראות, כי אדיסון נטל חלק פעיל בתיאור המצגים המטעים, ובעצם הינחה את מנהל החברות, אספירן. כמו כן עולה, כי אדיסון עצמו עמד מאחורי פעולותיו של אספירן, נטל חלק פעיל בביצוע התרמית ואף תכנן וניהל הלכה ולמעשה את ההונאה.

בהודעת דוא"ל ששלח אספירן באפריל 2008, לאדיסון לכתובת בה נהג להשתמש בתקופה זו, ניתן להבחין במחיקות ותוספות בכתב יד על גבי התכתובת, שמשמע עותן הצגה כוזבת של השקעותיו של פרנדי דלי בשבעת הפרויקטים המתוארים באותה הודעה.

מסריקת תרשומת דוא"ל, אשר נשלחה מאספירן לפרנדלי בספטמבר 2008, כפי שהופקה מתוך תיבת הדוא"ל של פרנדלי עצמו, ניתן להבחין, כי השינויים, התיקונים והתוספות אשר בוצעו בכתב יד, הופיעו במלואם בתכתובת הדוא"ל אשר נשלחה לבסוף על ידי אספירן לפרנדלי. אדיסון תיקן ואף שינה את נוסח ההודעה והנתונים על גבי התכתובת, כך שנוצר מצג מטעה בפני פרנדי דלי לגבי התוצאות העתידיות של הפרויקט והיתכנותו הכלכלית.

מדוגמא זו עולה, כי אספירן נהג להעביר את תכתובת הדוא"ל לאדיסון בטרם הועברו אל פרנדלי. בכך יש כדי להעיד, כי מי שעמד מאחורי התרמית לכאורה, הוא אדיסון אשר עשה שימוש באספירן. כמו כן, מדוגמא זו ומתכתובות נוספות עולה, כי אספירן פעל על פי הנחיותיו הישירות של אדיסון, אשר תכנן, ניהל, ואף ניצח על ההונאות השונות בפרויקטים. ●