



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 14-06-22755 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

לפני כבוד השופטת בכירה רחל ערקובי

התובעת: אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ

נגד

הנתבעת: שרון שפורר

נוכחים:

ב"כ התובעת עו"ד ואן-אמדן ועו"ד גב' שוורץ  
ב"כ הנתבעת עו"ד קידר ועו"ד נווה  
נציג התובעת, מר זהבי  
הנתבעת בעצמה

### פרוטוקול

ב"כ הנתבעת: מסרתי לחברי את רשימת העדים שזימנתי להיום. לבקשת ביהמ"ש, אני מצייין שהנתבעת לא תעיד ראשונה והיא נוכחת באולם. מטעמנו היום עדים: הגב' לירון בן נון, מר גדעון צוקרמן, מר שמואל טימור מלכה, שוטה חובל, שי חובל, מיכאל רחמים, צורי סעדה, יוסי חן, יוסי תורג'מן, דוד טור, זאב מנדלסון, דוד מוראידי, עיזאת חאמד, דרור הררי ודוד זהבי. הזמנו את עדים אלו במסירה אישית.

**בשלב זה, הדיון מתנהל בהקלטה.**

העדים:

1. ע.ה/1, גב' לירון בן נון

2. ע.ה/2, מר דוד זהבי

3. ע.ה/3, מר צורי סעדה

כב' הש' ערקובי: בוקר טוב, חברים. אנחנו פותחים את ישיבת ההוכחות הראשונה, מטעם התובעת עורך דין ואן אמדן ועורכת דין גברת שוורץ, מטעם הנתבעת עורך דין קידר ועורך דין נווה, נציג התובעת מר זהבי והנתבעת בעצמה נוכחים, בהתאם להחלטה הקודמת הנתבעת מתחילה בהבאת הראיות. עורך דין קידר אתה רצית לומר משהו?

עו"ד קידר: חמוש במיקרופון מה שנקרא. אתה שומע אותי? נמצא באולם מר דוד זהבי, מנהל בתובעת, שאנחנו ביקשנו לזמן אותו כעד, ולכן לטעמנו הוא לא צריך להיות



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 באולם, לחילופין אם חברי מתעקש שהוא יישאר באולם בזמן העדויות אני מבקש  
2 שבית המשפט יתיר לי כבר כעת לחקור אותו, אחרי העדים האחרים, אבל שהוא  
3 כבר כעת יאמר את זה, שאני יכול לחקור אותו בחקירה נגדית בהיותו מובהק  
4 מנהל הנתבעת ולכן הוא יושב כאן לא כעד לכאורה.  
5 כב' הש' ערקובי : סליחה, עורך דין ואן אמדן.  
6 עו"ד ואן אמדן : לי אין שום אינטרס נהנה בנוכחותו של מר זהבי, אני גם מלכתחילה אמרתי לו לא  
7 להגיע בכלל אלא להיות בקריאה מוכן לזימונו כעד, מפאת כבוד בית המשפט  
8 סברתי שראוי שכאשר תובעת מתחילה בדיון ראיות שיהיה נציג, אז אם אין שום  
9 בעיה שהוא יילך ויהיה בקריאה של חצי שעה או ברגע שיקראו לו, אז הוא יילך.  
10 כב' הש' ערקובי : הדבר נאמר לפרוטוקול ונעשה בהסכמה ועל ידי התובעת והנתבעת.  
11 עו"ד ואן אמדן : זו זכות שצד יהיה נוכח, לא חובה. אין חובה. הבאתי אותו מפאת הנימוס. אני  
12 בכלל לא רוצה להיכנס לדיון ולויכוח בכל שאלה אחרת, מפני שלא הוא ולא אני  
13 אין לנו אינטרס מיוחד לשבתו באולם. זה הכול. ולכן אני אומר, מאחר ולא בדיוק  
14 ברור מי יעיד וכמה זמן, מר זהבי יילך, יהיה בקריאה של חצי שעה ואני ארים לו  
15 טלפון.  
16 כב' הש' ערקובי : בבקשה, עורך דין קידר, אין לך התנגדות.  
17 עו"ד קידר : לא.  
18 כב' הש' ערקובי : מצוין, מר זהבי אדוני יכול לצאת לפי רצונו מהאולם. אני רושמת לפרוטוקול שמר  
19 זהבי יצא מהאולם. נתחיל ברשותך עורך דין קידר.  
20 עו"ד קידר : עורכת דין גברת לירון בן נון.  
21 כב' הש' ערקובי : בוקר טוב גברתי. גברתי עדת הגנה מספר 1. גברתי מוזהרת שעליה לומר את  
22 האמת אחרת תהיה צפויה לעונשים הקבועים על פי חוק. בבקשה תעני לשאלות.  
23 עו"ד ואן אמדן : לפני זה הערה גברתי, בנימוקים לזימון של גברת עורכת דין בן נון, בבקשה  
24 האחרונה כותבים באי כוח הנתבעת לגבי עורכת דין בן נון בין השאר את הדברים  
25 הבאים, הייתה עובדת של התובעת, ועורכת דין מטעמה. אני רוצה להזכיר שיש  
26 עליה חובת סודיות.  
27 עו"ד קידר : לא, הוא ממש מפריע, מה שהוא עושה זה להלך אימים תוך כדי החקירה  
28 הראשית, גם להגיד לה מה היא צריכה לענות. הזמנו אותה מזמן, הוא היה יכול  
29 להתנגד, הוא בכוונה עושה את זה כאן באמצע החקירה הראשית שכבר התחילה.  
30 זה לא חוקי. אתה לא צריך להסביר לעדה מה החובות שלה ככל שהן קיימות. אם  
31 יש משהו ספציפי תתנגד.  
32 כב' הש' ערקובי : תודה, עורך דין קידר.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 14-06-22755 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד ואן אמדן : אני אשתדל בדיון הזה לכל אורכו, אני מקווה שאצליח, לשמור על טון מתון. אני  
 2 לא התנגדתי, אם היה תצהיר עדות ראשית שלה יכולתי להגיד כאן היא מפרה  
 3 סודיות, כאן היא מפרה חיסיון. אני לא מהלך עליה אימים כי זה הוראות מהדין.  
 4 כלל 19 לכללי האתיקה, סעיף 48 לפקודת הראיות וסעיף 90 לחוק לשכת עורכי  
 5 הדין הם דין. מאחר ואני לא יודע אני אומר לצערי אני מקווה שאני לא אצטרך  
 6 לקפוץ ולהתנגד כל הזמן בתקווה שלא יפגעו בחיסיון, זה הכול.  
 7 כב' הש' ערקובי : עורכת דין גברת בן נון, לירון בן נון.  
 8 עו"ד ואן אמדן : את לא רוצה לשבת? הגברת בהריון, לא הכי מתקדם אבל כבר רואים.  
 9 כב' הש' ערקובי : כמו שאת רואה יש שני עורכי דין נמרצים. אל תעני באינסטינקט טבעי, תקשיבי  
 10 לשאלה של עורך דין קידר, נראה אם יש התנגדות ורק לאחר מכן גברתי תשיב.  
 11 אנא בטובך תעני לשאלות של עורך דין קידר.  
 12

### ע.ה/1, גב' בן נון, לאחר שהוזהרה כחוק, משיבה בחקירה ראשית לעו"ד קידר:

- 13 עו"ד קידר : איך הכרת את דוד דיגני?  
 14 עדה, גב' בן נון : בשנת 2010 דרך מכר משותף. הוא חיפש עורכת דין. אני הייתי פנויה.  
 15 עו"ד קידר : באותה עת איפה עבדת?  
 16 עדה, גב' בן נון : באותה עת סיימתי התמחות.  
 17 עו"ד קידר : מתי התחלת לעבוד איתו?  
 18 עדה, גב' בן נון : בינואר 2010.  
 19 עו"ד קידר : תסבירי איך עבדת איתו, מה זה נקרא שעבדת איתו.  
 20 עדה, גב' בן נון : עבדתי איתו, הייתי יועצת משפטית, אבל עוד פעם על השאלות האלה וכל מה שזה  
 21 קשור באמת חל עליי חיסיון, אני כרגע נמצאת איתם בהליכים משפטיים והם  
 22 יכולים לעשות בזה שימוש נגדי, אז באמת בכל מה שחל כרגע חיסיון עליו ועל  
 23 העבודה שלי ואיך התחלתי ומה עשיתי שם, לצערי אני לא יכולה להשיב על זה.  
 24 כרגע אני נמצאת מולם בהליכים משפטיים מול החברה ומול דוד דיגני אישית.  
 25 עו"ד קידר : מתי הוקמה מיזמים? לפני או אחרי שהתחלת לעבוד?  
 26 עדה, גב' בן נון : סליחה?  
 27 עו"ד קידר : שאלתי מתי הוקמה מיזמים?  
 28 עו"ד ואן אמדן : אני מבקש לא לנקוט בשם,  
 29 כב' הש' ערקובי : אפשר שיהיה יותר קל אם נגיד הגורם או האדון, תבחרו איזה שם שאתם רוצים.  
 30 עדה, גב' בן נון : אני נקטתי בדיגני כי אני הכרתי אותו כדיגני, החוזים שלי מולו זה דוד דיגני אז  
 31 אני רגילה לזה.  
 32





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 כב' הש' ערקובי : אפשר לקרוא לו גם העד מטעם התובעת. אני אגיד לכם למה, מפני שיש החלטה  
2 של בית המשפט העליון שאנחנו לא אמורים לחשוף את הזהות.  
3 עו"ד קידר : השאלה איך העדים מכירים, שיהיה ברור על מי מדובר.  
4 כב' הש' ערקובי : בואו נתחיל כדי שכאן באולם תהיה אווירה נעימה ולא חוסר נוחות, נסכים על  
5 השם שאנחנו רוצים לקרוא לאדון הנכבד, אם העד לא מכיר,  
6 עו"ד קידר : אפשר לקרוא לו דודו.  
7 כב' הש' ערקובי : מוסכם על דודו. עדיף.  
8 עו"ד קידר : בסדר, אוקיי.  
9 כב' הש' ערקובי : עדיף, עדיף. אז אנחנו יודעים.  
10 עו"ד ואן אמדן : גברתי מאחר ואנחנו לא נכנסים לדקויות, אני לא רגיל לזה, אני לא חושב שזה מה  
11 שנאמר בהחלטה, אבל בסדר.  
12 כב' הש' ערקובי : אני רוצה שיהיה נוח פשוט, שלא נצטרך להיזהר בלשוננו, אני מעדיפה שתהיה  
13 יותר גמישות בשיח כדי שלא נצטרך כל מילה לדאוג אם עברנו לא עברנו. כי כשאני  
14 אצטרך לכתוב פסק דין, למרות שתמיד יש לי אמונה שהכול יסתדר אבל זו  
15 אמונתי הפרטית, אז שם אני אצטרך להיות מאוד זהירה. אבל אני רוצה שתהיה  
16 לנו גמישות כי בשפה שמשוחחים זה מאוד קשה לזכור את הקו הנכון ולא לחצות  
17 אותו. מר דודו זה מקובל?  
18 עו"ד קידר : כן. דודו זה מצוין.  
19 כב' הש' ערקובי : אז נכנה את האדון מר דודו וכך גברתי תתייחס אליו.  
20 עו"ד קידר : השאלה הייתה מתי הוקמה המיזמים או אורבן בשמה החדש והאם ההיכרות  
21 שלך הייתה לפני או אחרי זה?  
22 עדה, גב' בן נון : הייתה לפני.  
23 עו"ד קידר : את יודעת מתי היא הוקמה?  
24 עדה, גב' בן נון : מרץ 2010.  
25 עו"ד קידר : אז כשעבדת עם דודו לפני זה, מי שילם לך?  
26 עדה, גב' בן נון : עוד פעם, אני חושבת שדודו. אני לא רוצה לענות.  
27 עו"ד קידר : את לא רוצה לענות או שזה חסוי?  
28 עדה, גב' בן נון : אני לא יכולה עכשיו לחשוב באמצע העדות מה חסוי.  
29 עו"ד קידר : היה לך קשר עם חברת נבר-אברלנד?  
30 עדה, גב' בן נון : זה עוד פעם משהו שקשור לעבודתי, אני לא יכולה לענות ולדבר על זה.  
31 עו"ד קידר : והקשר שלך עם עורך דין יוסי חן גם קשור לקשר מקצועי?  
32 עדה, גב' בן נון : כן.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד קידר : עבודתך במשרד ברוך אדלר הייתה קשורה למיזמים?
- 2 עדה, גב' בן נון : במסגרת ייצוג משפטי, אז כן.
- 3 עו"ד קידר : זאת אומרת, את עבדת אצל ברוך אדלר ונתתם שירותים למיזמים? או שאת עבדת
- 4 במיזמים או הבאת אותם לברוך אדלר?
- 5 עדה, גב' בן נון : הייתי צמודה ליועץ המשפטי.
- 6 עו"ד קידר : ישבת שם.
- 7 עדה, גב' בן נון : כן, בשלב הזה.
- 8 עו"ד קידר : היו לך עוד תפקידים במיזמים חוץ מאשר יועצת משפטית?
- 9 עדה, גב' בן נון : לא יכולה לענות.
- 10 עו"ד קידר : מזכירת חברה, סמנכ"לית שיווק?
- 11 עדה, גב' בן נון : לא.
- 12 עו"ד קידר : לא יודע מה. לא, רק יועצת משפטית.
- 13 עדה, גב' בן נון : רק יועצת משפטית.
- 14 עו"ד קידר : במה דודו התעסק כשהכרת אותו? בנדל"ן?
- 15 עדה, גב' בן נון : כן.
- 16 עו"ד קידר : והיו עוד דברים שאת מכירה?
- 17 עדה, גב' בן נון : אני לא יכולה לדבר על זה.
- 18 עו"ד קידר : לפני שהכרת אותו את ידעת אם הוא עסק בהרבה פרויקטים של נדל"ן?
- 19 עדה, גב' בן נון : לא יודעת.
- 20 עו"ד קידר : לא יודעת. וכשמיזמים הוקמה בעצם כל הביזנס הנדל"ני הזה עבר למיזמים או
- 21 לאורבן?
- 22 עדה, גב' בן נון : אני לא יכולה לענות.
- 23 עו"ד קידר : לא יכולה לענות. את מכירה את יאיר סגל?
- 24 עדה, גב' בן נון : מכירה את יאיר סגל.
- 25 עו"ד קידר : מה תפקידו באורבן את יודעת?
- 26 עדה, גב' בן נון : יאיר סגל את האמת הכרתי אותו לאחר שעבדתי, לאחר שעבודתי בחברה
- 27 הסתיימה.
- 28 עו"ד קידר : מתי זה? מתי עבודתך הסתיימה?
- 29 עדה, גב' בן נון : ב-2013.
- 30 עו"ד קידר : והכרת אותו מתי?
- 31 עדה, גב' בן נון : ב-2014. או סוף 2014 או ראשית 2015. שמעתי את השם שלו לפני כן בהקשר של
- 32 עסקה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד קידר : אוקיי, מה היה התפקיד של דיגני בחברה? של דודו.
- 2 עדה, גב' בן נון : אני לא יכולה לענות על זה.
- 3 עו"ד קידר : אוקיי. ספרי לנו בבקשה למה את תובעת גם את דודו וגם את החברה.
- 4 עדה, גב' בן נון : הגשתי תביעות משפטיות, התקשרתי איתם בחוזים, גם עם דודו אישית וגם עם החברה, שלאחר שמילאתי את מלוא חובותיי החוזיות והעברתי כספים הם פשוט מידרו אותי מהעסקה.
- 5 עו"ד קידר : מילאת חובותייך הכספיות, את השקעת בחברה הזו.
- 6 עדה, גב' בן נון : בפרויקטים.
- 7 עו"ד קידר : אני רוצה להגיש את המרצת הפתיחה שהגשתי.
- 8 עו"ד ואן אמדן : אני מעיר שזה לא גולה מעולם.
- 9 עו"ד קידר : זו בקשה ל, המרצת פתיחה שהגישה העדה נגד דודו ואורבן, ובקשה לביזיון בית משפט של פסק הדין שהגישה נגדם.
- 10 עו"ד קידר : כב' הש' ערקובי : המרצת הפתיחה מוגשת ומסומנת 1/1, והבקשה מוגשת ומסומנת 2/1.
- 11 עו"ד ואן אמדן : אם מותר לי להתנגד, הייתי מבקש שחברי יבהיר את הרלוונטיות של הסכסוך העסקי בין התובעת כאן ודודו לבין העדה, את ההליכים בתיק.
- 12 עו"ד קידר : אני מציע שהעדה תצא.
- 13 עו"ד ואן אמדן : אין שום בעיה.
- 14 עו"ד קידר : בבקשה.
- 15 עו"ד קידר : כב' הש' ערקובי : העדה יוצאת.
- 16 עו"ד קידר : כן גברתי, העדה הזו מכירה היטב חלק מעסקיה של אורבן לא כיועצת משפטית פנימית שאפשר להתחבא מאחורי החיסיון שלה, אלא כמשקיעה ששמה מיליון שקל בפרויקט הרברט סמואל, אחד מפרויקטי הדגל של אורבן, שאת הכסף לא שילמו לה, לא החזירו לה, לא נתנו את האחוזים שהתחייבו לתת לה, א' בסיפור הזה ו-ב' אנחנו מדברים פה ארוכות על מה שקרה בפרויקט הרברט סמואל כמו בפרויקטים אחרים, ומאחר והיא מעורבת בפרויקט הזה כמשקיע היא יכולה להעיד על מה שקרה, בין היתר על מעורבותו של דודו. אז זה לדעתי צריך לשמוע אותה.
- 17 עו"ד קידר : כן.
- 18 עו"ד ואן אמדן : אני לא שמעתי טיעון לקשר בין הסכסוך העסקי לבין התביעה פה. אני לא שמעתי את השם לירון בן נון עד שהגישו את הבקשה, ואז ביקשתי והעבירו לי במייל עשרות כתבי טענות לסכסוכים ביניהם. עכשיו, אם הטענה היא שכל פעם שיש לחברה סכסוך עסקי זה יעלה, שחברי יגיד לי.
- 19 עו"ד קידר : כן.
- 20 עו"ד ואן אמדן : אני לא שמעתי טיעון לקשר בין הסכסוך העסקי לבין התביעה פה. אני לא שמעתי את השם לירון בן נון עד שהגישו את הבקשה, ואז ביקשתי והעבירו לי במייל עשרות כתבי טענות לסכסוכים ביניהם. עכשיו, אם הטענה היא שכל פעם שיש לחברה סכסוך עסקי זה יעלה, שחברי יגיד לי.
- 21 עו"ד קידר : כן.
- 22 עו"ד ואן אמדן : אני לא שמעתי טיעון לקשר בין הסכסוך העסקי לבין התביעה פה. אני לא שמעתי את השם לירון בן נון עד שהגישו את הבקשה, ואז ביקשתי והעבירו לי במייל עשרות כתבי טענות לסכסוכים ביניהם. עכשיו, אם הטענה היא שכל פעם שיש לחברה סכסוך עסקי זה יעלה, שחברי יגיד לי.
- 23 עו"ד קידר : כן.
- 24 עו"ד ואן אמדן : אני לא שמעתי טיעון לקשר בין הסכסוך העסקי לבין התביעה פה. אני לא שמעתי את השם לירון בן נון עד שהגישו את הבקשה, ואז ביקשתי והעבירו לי במייל עשרות כתבי טענות לסכסוכים ביניהם. עכשיו, אם הטענה היא שכל פעם שיש לחברה סכסוך עסקי זה יעלה, שחברי יגיד לי.
- 25 עו"ד קידר : כן.
- 26 עו"ד ואן אמדן : אני לא שמעתי טיעון לקשר בין הסכסוך העסקי לבין התביעה פה. אני לא שמעתי את השם לירון בן נון עד שהגישו את הבקשה, ואז ביקשתי והעבירו לי במייל עשרות כתבי טענות לסכסוכים ביניהם. עכשיו, אם הטענה היא שכל פעם שיש לחברה סכסוך עסקי זה יעלה, שחברי יגיד לי.
- 27 עו"ד קידר : כן.
- 28 עו"ד ואן אמדן : אני לא שמעתי טיעון לקשר בין הסכסוך העסקי לבין התביעה פה. אני לא שמעתי את השם לירון בן נון עד שהגישו את הבקשה, ואז ביקשתי והעבירו לי במייל עשרות כתבי טענות לסכסוכים ביניהם. עכשיו, אם הטענה היא שכל פעם שיש לחברה סכסוך עסקי זה יעלה, שחברי יגיד לי.
- 29 עו"ד קידר : כן.
- 30 עו"ד ואן אמדן : אני לא שמעתי טיעון לקשר בין הסכסוך העסקי לבין התביעה פה. אני לא שמעתי את השם לירון בן נון עד שהגישו את הבקשה, ואז ביקשתי והעבירו לי במייל עשרות כתבי טענות לסכסוכים ביניהם. עכשיו, אם הטענה היא שכל פעם שיש לחברה סכסוך עסקי זה יעלה, שחברי יגיד לי.
- 31 עו"ד קידר : כן.
- 32 עו"ד ואן אמדן : אני לא שמעתי טיעון לקשר בין הסכסוך העסקי לבין התביעה פה. אני לא שמעתי את השם לירון בן נון עד שהגישו את הבקשה, ואז ביקשתי והעבירו לי במייל עשרות כתבי טענות לסכסוכים ביניהם. עכשיו, אם הטענה היא שכל פעם שיש לחברה סכסוך עסקי זה יעלה, שחברי יגיד לי.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 כב' הש' ערקובי : לא, אבל הטענה של עורך דין קידר שהוא רוצה לחקור את הגברת על הסכסוך  
2 העסקי, ובאמצעות זה הוא רוצה להצביע על הקשר של מר דודו לחברה, ויש  
3 דברים שהעדה לא יכולה לומר מכוח עורך דין חיסיון לקוח, עוד מעט הוא ישאל  
4 אותה שאלות בקשר להשקעות. אני הייתי בטוחה שזו עדות של 5 דקות, טעיתי.  
5 אפשר לקרוא לעדה.  
6 עו"ד ואן אמדן : אין בעיה שננהל פה את כל הליך ההוכחות, כל מה שיקרה פה מקובל עליי.  
7 כב' הש' ערקובי : בבקשה עורך דין קידר.  
8 עו"ד קידר : כן, אנחנו רואים בשם של ההליך שהגשת, בצדדים בהליכים שהגשת מופיע דיגני  
9 או לוי, ככה זה מופיע. מדוע כתבת באופן הזה?  
10 עדה, גב' בן נון : לא זכור לי שכתבתי דיגני או לוי, כתבתי דוד לוי ואז הסברתי שזה דוד דיגני כי  
11 החוזים בשמו לשעבר דוד דיגני כי החוזים היו על שם דוד דיגני.  
12 עו"ד קידר : תראי בסעיף 8 להמרצת הפתיחה.  
13 עדה, גב' בן נון : כן, מר דוד לוי, בעברו דוד דיגני. הייתי צריכה לקשר בין שמו כפי שהוא מופיע על  
14 גבי החוזה, לבין שמו כבעל דין.  
15 עו"ד קידר : איזה טענות הצד השני הפנה כלפיך בעניין הזה? אורבן הפנתה כלפיך? על זה  
16 שהשתמשת בשם הזה?  
17 עדה, גב' בן נון : הם לא העלו על זה שום טענה עד למועד שביקשתי לזמן את דודו כעד במסגרת,  
18 שביקשתי חובת התייצבות במסגרת בקשה לביזיון בית משפט, אז קמה טענה  
19 שעשיתי שימוש לא ראוי, רק במסגרת בקשה לזימון, ולאחר שביקשתי להזמין  
20 אותו לעדות.  
21 עו"ד קידר : את ידעת שיש צו איסור פרסום?  
22 עדה, גב' בן נון : לא, לא התעסקתי בזה.  
23 עו"ד קידר : הם ביקשו לחסות את ההליך באיזושהי צורה?  
24 עדה, גב' בן נון : אני גם אגיד לך מעבר לזה, במסגרת ההליך הזה הגשתי, הם הגישו טען ביניים,  
25 ואני שמתתי לב שבפתיחת ההליך הם כינו אותו דוד דיגני, הם פתחו את ההליך,  
26 ורק בשלב מאוחר יותר, אולי הם לא רצו שיעשו קישור, רק בשלב מאוחר יותר  
27 לבקשתי זה תוקן אבל במסמכי פתיחת ההליך זה הוצג דוד דיגני.  
28 עו"ד קידר : כמה תביעות הגשתי?  
29 עדה, גב' בן נון : הגשתי שתיים.  
30 עו"ד קידר : שתיהן על הרברט סמואל?  
31 עדה, גב' בן נון : כן.  
32 עו"ד קידר : השתתפת בעוד פרויקטים?



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עדה, גב' בן נון : כן.
- 2 עו"ד קידר : איפה עוד השקעת?
- 3 עדה, גב' בן נון : השקעתי במספר פרויקטים, כרגע זה לא,
- 4 עו"ד קידר : אין פה חיסיון על זה, למען הסר ספק. בפרויקטים של אורבן.
- 5 עדה, גב' בן נון : אני לא יודעת אם הם של אורבן. אני לא יכולה להגיד.
- 6 עו"ד קידר : את יודעת מי השותפים שלך להשקעות? יש לך בעלות במסגרת ההשקעות האלה?
- 7 עדה, גב' בן נון : הזכויות שלי היו בעיקר חוזיות מטעם עסקת הרברט סמואל כיוון שזו עסקת
- 8 מניות, הוקמה חברה מיוחדת בשביל זה, אז יש לי מניות מוקצות לאחר הליך
- 9 משפטי, אם לזה אתה מתכוון אז כן.
- 10 עו"ד קידר : למה הגשת הליך של ביזיון בית משפט?
- 11 עדה, גב' בן נון : כי כהרגלם הם לא יודעים לכבד חוזים, אז הם לא יודעים לכבד החלטות
- 12 משפטיות, אז נאלצתי. לא השאירו לי ברירה.
- 13 עו"ד קידר : ומה הוכרע בהליך של הביזיון?
- 14 עדה, גב' בן נון : שעליהם להקצות לי, בין היתר.
- 15 עו"ד קידר : באיזו שנה השקעת בפרויקט?
- 16 עדה, גב' בן נון : 2010 ו-2011.
- 17 עו"ד קידר : כמיליון שקל בערך, נכון?
- 18 עדה, גב' בן נון : משהו כזה, נכון.
- 19 עו"ד קידר : זה הרבה כסף, מן הסתם ידעת מי השותפים שלך.
- 20 עדה, גב' בן נון : זה המון כסף. ולאט לאט מידרו אותי מהעסקה, אז גם את זה לא ידעתי.
- 21 עו"ד קידר : אבל כשותפה בפרויקט ידעת ששי שותף בפרויקט הזה?
- 22 עדה, גב' בן נון : ידעתי.
- 23 עו"ד קידר : את יודעת להגיד לי בכמה כסף המשפחה הזו מושקעת בפרויקט?
- 24 עדה, גב' בן נון : לא.
- 25 עו"ד קידר : היה לכם טבלת עזר איזה אחוזים מגיעים למי מהרווחים?
- 26 עדה, גב' בן נון : כל פעם הצטרפו משקיעים, אבל עוד פעם בשלב מסוים זה היה הליך הדרגתי
- 27 ומודרתי מהעסקה ומהמידע.
- 28 עו"ד קידר : השלב הזה היה כשעזבת את החברה?
- 29 עדה, גב' בן נון : כן.
- 30 עו"ד קידר : זאת אומרת את זה שמשפחת חובל בתוך העסקה ידעת לפני 2013.
- 31 עדה, גב' בן נון : כן.







## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד קידר : האם לדעתך יש פער בין מי שמופיעים כבעלי זכויות בפרויקטים או כבעלי מניות,  
2 כמי שמחזיקים, לבין מי שבאמת בעלי המניות או בעלי הזכויות?  
3 עדה, גב' בן נון : אני לא יודעת.  
4 עו"ד קידר : את גם לא יודעת שלא.  
5 עדה, גב' בן נון : לא יודעת, או שכן או שלא. אני יכולה להגיד לך שרב הנסתר על הגלוי, והרבה  
6 מיידע עד היום מוסתר ממני.  
7 עו"ד קידר : את מכירה את חברת דיש גלו סי?  
8 עדה, גב' בן נון : אני מכירה אותה כי היא הייתה שותפה לעסקה מסוימת.  
9 עו"ד קידר : היא רשומה היום כבעלת זכויות בהרברט סמואל בפרויקט.  
10 עדה, גב' בן נון : על פי הנסח? על פי נסח החברה?  
11 עו"ד קידר : זו חברה של המשפחה משפחת חובל, נכון?  
12 עדה, גב' בן נון : למיטב ידיעתי כן.  
13 עו"ד קידר : למה לדעתך משפחת חובל צורפה לעסקה הזו שנים ארוכות מאוד אחרי שהיא  
14 כבר מושקעת בתוך הפרויקט?  
15 עדה, גב' בן נון : גם אני מנסה לברר את זה.  
16 עו"ד קידר : מתי, אם את יודעת, שוטה חובל כיהן כראש מחלקת רישוי ובנייה בעיריית תל  
17 אביב?  
18 עדה, גב' בן נון : לא יודעת.  
19 עו"ד קידר : לא יודעת. האם כבר חולקו רווחים בעסקה של הרברט סמואל?  
20 עדה, גב' בן נון : הטענה שלהם שכן.  
21 עו"ד קידר : את קיבלת כסף?  
22 עדה, גב' בן נון : אני לא קיבלתי, בגלל זה יש הליכים משפטיים.  
23 עו"ד קידר : לך מגיע לכאורה 4 אחוז לפי המרצת הפתיחה מהרווחים?  
24 עדה, גב' בן נון : כן.  
25 עו"ד קידר : ועד היום על חשבון הכסף הזה לא חילקו לך שום דבר.  
26 עדה, גב' בן נון : לי לא. למרות שהעסקה כבר נמכרה לפני שנה וחצי.  
27 עו"ד קידר : בכמה?  
28 עדה, גב' בן נון : 167 מיליון.  
29 עו"ד קידר : שקל. האם ידוע לך שדודו המשיך לקבל כסף בקשר לפרויקט הרברט סמואל  
30 אחרי שהוא כבר עזב את החברה?  
31 עדה, גב' בן נון : במסגרת ההליך המשפטי נחשפתי לזה שכן.  
32 עו"ד קידר : למה נחשפת?



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עדה, גב' בן נון : שהועברו כספים.  
2 עו"ד קידר : כמה?  
3 עדה, גב' בן נון : ממה שראיתי לפחות 4 מיליון.  
4 עו"ד קידר : הכסף הזה למיטב ידיעתך הוא לחלוקת רווחים של הפרויקט או שזה עבור  
5 שירותים?  
6 עדה, גב' בן נון : אני לא יודעת איך להגדיר את זה.  
7 עו"ד קידר : כמה זמן את מכירה את דוד זהבי?  
8 עדה, גב' בן נון : מראשית שנת 2010.  
9 עו"ד קידר : לפני הקמת מיזמים או אחרי הקמת מיזמים?  
10 עדה, גב' בן נון : בערך במועד שהיא הוקמה.  
11 עו"ד קידר : מה, זהבי אמר לך משהו על יאיר סגל, על התפקיד שלו בחברה? אחרי שעזבת את  
12 החברה. בשלב שכבר לא היה יחסים ביניכם.  
13 עדה, גב' בן נון : לא.  
14 עו"ד קידר : האם היית שוקלת להשקיע בפרויקטים של החברה היום?  
15 עדה, גב' בן נון : בחיים לא.  
16 עו"ד קידר : טוב, אין לי יותר שאלות.  
17 כב' הש' ערקובי : תודה רבה, חקירה נגדית.  
18  
19 **ע.ה/1, גב' בן נון, משיבה בחקירה נגדית לעו"ד ואן אמדון:**  
20 עו"ד ואן אמדון : בוקר טוב. מתי קיבלת רישיון עריכת דין?  
21 עדה, גב' בן נון : הוסמכתי במאי 2009, אם אני לא טועה.  
22 עו"ד ואן אמדון : ואחרי שהוסמכת במאי 2009 מה היה מקום העבודה הראשון שלך?  
23 עדה, גב' בן נון : עבדתי במשרד קטן ברמת גן, ולאחר מכן זהו.  
24 עו"ד ואן אמדון : מתי התחלת לעבוד במשרד אדלר שחר?  
25 עדה, גב' בן נון : בראשית 2010.  
26 עו"ד ואן אמדון : אז אנחנו מדברים על כמה חודשים בין סיום עבודתך באותו משרד קטן לבין  
27 עבודתך באדלר שחר? חצי שנה, 4 חודשים?  
28 עדה, גב' בן נון : בערך.  
29 עו"ד ואן אמדון : ובתקופה הזו את אומרת היית יועצת משפטית של דודו, של חברה כלשהי?  
30 עדה, גב' בן נון : בהתחלה של דודו. הועסקתי על ידי דודו, הוא שכר אותי לעבודה, דרך ברוך אדלר.  
31 עו"ד ואן אמדון : היית שכירה?  
32 עדה, גב' בן נון : הייתי שכירה.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד ואן אמדן : מי שילם את משכורתך?  
2 עדה, גב' בן נון : התלוש משכורת יצא מברוך אדלר. אבל דודו שילם.  
3 עו"ד ואן אמדן : אני מבין שמשרד אדלר נתן שירותים משפטיים שונים לחברות שונות שדודו היה  
4 קשור אליהן.  
5 עדה, גב' בן נון : יכול להיות.  
6 עו"ד ואן אמדן : יכול להיות, את לא יודעת.  
7 עדה, גב' בן נון : אני מניחה שכן.  
8 עו"ד ואן אמדן : אוקיי את מניחה שכן, עכשיו האם במסגרת עבודתך במשרד אדלר שחר היו לך  
9 עוד לקוחות פרט לדודו והחברות שקשורות אליו?  
10 עדה, גב' בן נון : לא. מדי פעם אולי תיק אחד, אבל בעיקר התעסקתי בכל מה שקשור לדודו  
11 בפרויקטים שלו.  
12 עו"ד ואן אמדן : הבנתי. עכשיו, את נתת את ההלוואה הנטענת לבדך או עם אחיך?  
13 עדה, גב' בן נון : אני נתתי את ההלוואה לבדי.  
14 עו"ד ואן אמדן : אחיך לא היה קשור?  
15 עדה, גב' בן נון : הטען ביניים נדחה. זה סכסוך משפחתי ולא קשור אליך. לא באנו לפה על ההליך  
16 המשפטי שלי כי יש לי מספיק דיונים.  
17 עו"ד ואן אמדן : את לא רוצה לענות?  
18 עדה, גב' בן נון : לא. אי זה פרטי זה לא קשור, וזה לא שלך.  
19 עו"ד ואן אמדן : הבנתי. זימנו אותך, שאלו אותך, הראו לך מסמכים, וכשאני שואל אותך את לא  
20 רוצה לענות?  
21 עדה, גב' בן נון : אם אתה מתכוון לערב משפחה אני לא אענה.  
22 עו"ד ואן אמדן : את מסרבת לענות.  
23 עדה, גב' בן נון : כן.  
24 עו"ד קידר : אני מתנגד לשאלה, המטרה של הלחץ שהופעל עליה למהו שלא רלוונטי כל כולו  
25 נועד כדי להלך אימים על העדה.  
26 עדה, גב' בן נון : הכול כתוב בהחלטות מנומקות ויש טען ביניים ויש דיונים, הכול אתה יכול למצוא  
27 שם, מעבר לזה גם אין לי מה להוסיף.  
28 עו"ד ואן אמדן : אני אעזוב לרגע את השאלה, אני מבין שאת צירפת,  
29 כב' הש' ערקובי : גברתי אני יכולה לשבת?  
30 עדה, גב' בן נון : כן.  
31 כב' הש' ערקובי : יש פה כיסא. כן.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד ואן אמדן : אוקיי, אני מבין שלבקשה שלך בהמרצת הפתיחה שלך צורפו נספחים רבים.  
2 כעשרה.  
3 עדה, גב' בן נון : כן.  
4 עו"ד ואן אמדן : לרבות החוזה שלך.  
5 עדה, גב' בן נון : לאיזו המרצה?  
6 עו"ד ואן אמדן : הראשונה.  
7 עדה, גב' בן נון : אוקיי.  
8 עו"ד ואן אמדן : צורפו מסמכים רבים.  
9 עדה, גב' בן נון : כן.  
10 עו"ד ואן אמדן : כן, לרבות החוזה המקורי שבו נתת את ההלוואה והוענקו לך הזכויות, עכשיו אני  
11 מבין שמלכתחילה הגשת בקשה לסעד זמני שנדחתה על ידי כבוד השופטת אגמון  
12 ב-17.6,  
13 עדה, גב' בן נון : היא לא נדחתה.  
14 עו"ד ואן אמדן : תעיני בבקשה.  
15 עדה, גב' בן נון : אני מכירה את ההחלטה, היא לא נדחתה. ניתנה להם זכות תגובה. לא ביקשתי  
16 סעד זמני במעמד צד אחד, למה שייתנו לי.  
17 עו"ד ואן אמדן : עכשיו,  
18 עדה, גב' בן נון : לא צריך לעוות, כי היא הוגשה כבקשה דחופה, לא במעמד צד אחד.  
19 עו"ד ואן אמדן : הבנתי. עכשיו, משהתקיים דיון במעמד שני הצדדים הגעתם להסדר בדיון.  
20 עדה, גב' בן נון : הגענו להסדר שלא כובד.  
21 עו"ד ואן אמדן : ואחרי זה את הגשת בקשה לביזיון בית משפט בטענה שלא כל ההסדר כובד, חלק  
22 כובד חלק לא. המניות הועברו אבל לא קיבלת את כל המידע.  
23 עדה, גב' בן נון : אני לא זוכרת את כל הפרטים.  
24 עו"ד ואן אמדן : ואחרי הבקשה הזו הגעתם להסכם, בדיון. יש את הפרוטוקול.  
25 עדה, גב' בן נון : אוקיי אז אם יש לך, יופי.  
26 כב' הש' ערקובי : תרשה לי לראות את המסמך.  
27 עו"ד ואן אמדן : בבקשה.  
28 כב' הש' ערקובי : כן בבקשה.  
29 עו"ד ואן אמדן : אחרי ההסדר בדיון המניות הוקצו לך במלואן וקיבלת את המידע.  
30 עדה, גב' בן נון : לא קיבלתי את כל מה שהייתי אמורה לקבל, מבחינה משפטית היה עדיף לי  
31 להגיש תביעה ולא ללכת לביזיון בית משפט פעם נוספת.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד ואן אמדן : הבנתי. עכשיו, בסופו של דבר היית אמורה לקבל הקצאה תמורת ההלוואה היית  
2 אמורה לקבל הקצאת מניות, נכון?  
3 עדה, גב' בן נון : לא רק.  
4 עו"ד ואן אמדן : מה עוד?  
5 עדה, גב' בן נון : משנת 2011 הייתי אמורה להירשם כבעלת מניות, שנה אחרי שנה דחו אותי  
6 בטענות שונות ומשונות עד שנאלצתי להגיש הליך משפטי, הייתי צריכה להגיש  
7 ביזיון כדי שבית משפט יכפה עליהם מהסנקציות הקבועות בפקודה להקצות לי  
8 את המניות אז 7 שנים אחרי זה קצת הרבה זמן. 6.  
9 עו"ד ואן אמדן : תראי בהחלטה של ד"ר אגמון נאמר שהתשובות שניתנו לך עד שהגשת את  
10 הבקשה סיפקו אותך.  
11 עדה, גב' בן נון : לא, זו הייתה החלטה בבקשה לסעד זמני.  
12 עו"ד ואן אמדן : היא הייתה במעמד צד אחד.  
13 עדה, גב' בן נון : היא לא הייתה במעמד צד אחד, אני חוזרת, הבקשה הוגשה לא במעמד צד אחד,  
14 ומעבר לזה היא הוצאה כדין לנתבעים.  
15 עו"ד ואן אמדן : אני מקריא מההחלטה,  
16 כב' הש' ערקובי : תעזור לי להבין את הקשר. בוא נגיע למהות, לשאלות.  
17 עדה, גב' בן נון : הוא מנסה,  
18 כב' הש' ערקובי : גברתי היקרה, תעני לשאלות. אני רוצה לסיים את החקירה של העדה, זו הייתה  
19 אמורה להיות חקירה קצרה.  
20 עו"ד ואן אמדן : אומרת השופטת בהמרצת פתיחה שהיא מתארת את מה שאת אומרת בבקשה  
21 שהגשת, פנתה בעניין הקצאת המניות אך נענתה כי טרם בשלו התנאים לכך. 5  
22 שנים אמרו לך אי אפשר להקצות לך, ובסוף קיבלת.  
23 כב' הש' ערקובי : מה המספר של התיק?  
24 עו"ד ואן אמדן : זו המרצת הפתיחה 1/1, זה 33852-07-16,  
25 עדה, גב' בן נון : ואז השופטת מוסיפה "ועל כן נראה ולו לכאורה כי לצד שכנגד יש טעמים מדוע  
26 לא הגיע הזמן העת להקצאת המניות", היא נתנה להם סך הכול הזדמנות להגיד  
27 האם הגיעה העת או לא ולמה לא, והיו להם טענות למה הם לא הקצו. היא כתבה  
28 "ולו לכאורה". את זה שכחת לצטט.  
29 עו"ד ואן אמדן : מי פנה למי? הנתבעת פנתה אלייך או את אליה?  
30 עדה, גב' בן נון : אני קיבלתי זימון דרך עורך הדין שלי להגיע.  
31 עו"ד ואן אמדן : לא ביקשו ממך להיפגש קודם?  
32 עדה, גב' בן נון : לפני זה?



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד ואן אמדן : כן.
- 2 עדה, גב' בן נון : ביקשו גם שאני אגיש תצהיר,
- 3 עו"ד ואן אמדן : לא ביקשו ממך להיפגש?
- 4 כב' הש' ערקובי : תעני בקול. את צריכה לדבר, את לא יכולה להנהן גברתי. ביקשו מה? את יכולה
- 5 לשבת, רק תגידי את המילים.
- 6 עדה, גב' בן נון : אני מקווה שזה ייגמר מהר. ביקשו ממני להיפגש ולהגיש תצהיר, במסגרת ההליך
- 7 הזה, וסירבתי.
- 8 כב' הש' ערקובי : סירבת. כן בבקשה.
- 9 עו"ד ואן אמדן : עכשיו, אני ראיתי שבמסגרת ההליכים כאן את הגשת כמה וכמה וכמה תצהירים,
- 10 כל פעם הגשת המרצת פתיחה, סעד זמני, כל פעם הגשת המרצת פתיחה נוספת.
- 11 הגשת כל פעם תצהיר וצירפת אליו מסמכים. מה היה הקושי שלהם לתת תצהיר?
- 12 עדה, גב' בן נון : פה זה תביעה שלי, כשאני תובעת אני צריכה להגיש תצהיר.
- 13 עו"ד ואן אמדן : אבל למה סירבת?
- 14 עדה, גב' בן נון : כי בהליכים משפטיים שלי אני נלחמת את המלחמות שלי.
- 15 עו"ד ואן אמדן : וגם סירבת להיפגש איתם. את עדה שלהם, הם הזמינו אותך, מותר לך להיפגש
- 16 איתם, מותר להם להיפגש איתך.
- 17 עדה, גב' בן נון : אמרתי שאני מעדיפה כרגע לא,
- 18 עו"ד ואן אמדן : אוקיי. את שני המסמכים שהם הגישו את נתת להם? הם הגישו את 1/1-ו-2/2, את
- 19 נתת להם?
- 20 עדה, גב' בן נון : אני יכולה לראות את זה?
- 21 עו"ד ואן אמדן : אין שום בעיה.
- 22 עדה, גב' בן נון : אחד מהם כן. השני לא לדעתי, לא זכור לי.
- 23 עו"ד ואן אמדן : הם ביקשו את כל המסמכים וכתבי הטענות בסכסוך שלך?
- 24 עדה, גב' בן נון : אני יודעת שהם הוציאו את זה כנראה מתיק בית משפט.
- 25 עו"ד ואן אמדן : האם הם הגישו בקשה לעיון בתיקים שאת העדת?
- 26 עדה, גב' בן נון : אני לא יודעת על זה, לא ידוע לי.
- 27 עו"ד ואן אמדן : הצד השני הגיש בקשה לעיון לתוכן התיק, את לא יודעת.
- 28 עדה, גב' בן נון : לא.
- 29 עו"ד ואן אמדן : אז כשאת אומרת שהם קיבלו את החומר מהתיק איך הם עשו את זה?
- 30 עדה, גב' בן נון : אין לי, האמת אני לא מכירה את הפרוצדורה אבל אני יודעת שכן היה להם חומר
- 31 שהיה בתיק אז אני מניחה.
- 32 עו"ד ואן אמדן : איך את יודעת?



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עדה, גב' בן נון : משיחה שהייתה.
- 2 עו"ד ואן אמדן : איזו שיחה, עם מי?
- 3 עדה, גב' בן נון : אני לא זוכרת אם זה היה עם עמוס או שרון. התובעת ובא כוחה.
- 4 עו"ד ואן אמדן : את מכירה את גברת שפורר?
- 5 עדה, גב' בן נון : לא, פעם ראשונה היום שוחחתי איתה.
- 6 עו"ד ואן אמדן : מה היה אורך השיחה?
- 7 עדה, גב' בן נון : מזמן.
- 8 עו"ד ואן אמדן : השם שלך עלה לראשונה החודש בתיק הזה.
- 9 עדה, גב' בן נון : לא, זה היה לפני הרבה זמן.
- 10 עו"ד ואן אמדן : חודש, שנה? כמה זמן זה היה.
- 11 עדה, גב' בן נון : שנה בערך.
- 12 עו"ד ואן אמדן : שנה בערך. הבנתי. אמרו לך שרוצים לזמן אותך לעדות?
- 13 עדה, גב' בן נון : כן.
- 14 עו"ד ואן אמדן : הבנתי.
- 15 עדה, גב' בן נון : אני לא הייתי מעוניינת, ההליכים המשפטיים מול התובעים הם הליכים מאוד
- 16 קשים שמאופיינים בהתשה נפשית וכלכלית, שהם עושים את זה, זה הטקטיקה
- 17 שלהם ואני מכירה אותם. ורציתי לטפל בתיקים שלי ובמלחמות שלי. לצערי הרב
- 18 לא היה לי את הכוחות הנפשיים לעשות את מה שאני עושה היום.
- 19 עו"ד ואן אמדן : אני אגיד לך כך, אני קיבלתי את כל כתבי הטענות בשלושת ההליכים, הם כתבי
- 20 טענות רגילים, אין בהם שום דבר מתיש, שום דבר מיוחד. האפיון שלך,
- 21 כב' הש' ערקובי : האפיון שלה מה?
- 22 עו"ד ואן אמדן : האפיון שלך את ההתנהגות שלהם במסגרת ההליך המשפטי, זו התנהגות סבירה
- 23 לחלוטין, לא ננקטה שום טקטיקה של הגשה, כתבי הטענות סבירים, כל התיקים
- 24 עד עכשיו הסתיימו בהסדרים.
- 25 עדה, גב' בן נון : זה לא נכון. אני אישה צעירה שסובלת מהאנשים האלה הרבה שנים, עד שהגעתי
- 26 למצב שאני יכולה להגיש תביעה משפטית לקח לי המון זמן. זו חוויה אישית שלי,
- 27 לא שלך. יכול להיות שלך יש רצון לראות את זה באופן שונה מהמקום שלך. בתור
- 28 אחת שאלה הזכויות שלה שנגרם לה ועדיין נגרם לה עוול רב, זו הסיבה שפניתי
- 29 לקבלת סעד מבית משפט. אז אתה לא יכול לקבוע לי אם זה כן מעללים, לא
- 30 מעללים, אני יכולה להגיד לך מה אני עוברת ומה אני מרגישה וזו החוויה שלי.
- 31 עו"ד ואן אמדן : את באה וטוענת טענה שלו רצית לאשש אותה בקלות אז היית מוסרת להם את
- 32 כל המסמכים נשוא ההליכים, בית המשפט יכול היה לקבל את החוויה שלך ויכול



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 היה להעריך מה את עוברת. למה לא העברת את המסמכים שבית המשפט  
2 יתרשם?  
3 עדה, גב' בן נון : כי לא התבקשתי.  
4 עו"ד ואן אמדן : הבנתי. תודה גברתי, אין לי יותר שאלות.  
5 כב' הש' ערקובי : חוזרת?  
6 עו"ד קידר : לא.  
7 כב' הש' ערקובי : תודה רבה.  
8 עדה, גב' בן נון : תודה.  
9 כב' הש' ערקובי : תודה לך, אנחנו נצא להפסקה של חצי שעה.  
10 (הפסקה)  
11 כב' הש' ערקובי : אפשר להתחיל. עד הגנה מספר 2 דוד זהבי.  
12 עו"ד קידר : העד צוקרמן שהיה צריך להעיד אמר שנהיה לו מאוחר והוא חייב להיות בעסק  
13 שלו, הוא אמר שהוא יבוא בפעם הבאה, הוא פשוט הלך.  
14 כב' הש' ערקובי : טוב שיש לנו את מר זהבי, אדוני מוזהר לומר את האמת אחרת יהיה צפוי  
15 לעונשים הקבועים בחוק.  
16

### ע.ה/2, מר זהבי, לאחר שהוזהר כחוק, משיב בחקירה נגדית לעו"ד קידר:

- 18 עו"ד קידר : מתי הכרת את דודו?  
19 עד, מר זהבי : 2009 בערך.  
20 עו"ד קידר : איך הכרת אותו?  
21 עד, מר זהבי : דרך עסקת נדל"ן.  
22 עו"ד קידר : לפני שהכרת אותו במה עסקת?  
23 עד, מר זהבי : הייתי מהנדס בחברה לייעוץ עלויות, ועברתי אחר כך עקב היכרותי עם נושא  
24 העלויות זה היה תחום שנוגע לתמ"א 38.  
25 עו"ד קידר : מה ידעת על דודו כשהכרת אותו?  
26 עד, מר זהבי : המרצה שלי באוניברסיטה הכיר בינינו, במקרה הכיר חבר שלו, אנחנו חיפשנו  
27 מישהו שירכוש עסקה של תמ"א 38, והוא עשה איתנו עסקה. עסקה, לא שותפות.  
28 עסקה של פרויקט של תמ"א 38.  
29 עו"ד קידר : איפה?  
30 עד, מר זהבי : ברחוב אריאל בהרצליה.  
31 עו"ד קידר : אז עשית איתנו עסקה ואיך יצא שהמשכתם להיות בקשר?





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 הוא האמין בנושא של תמ"א 38 כנראה, אנחנו המשכנו להתנהל, אני והשותף : עד, מר זהבי :
- 2 באיזשהו שלב נפרדנו, עם העסקה שלו עדיין היינו צריכים לשמור על קשר אז הוא : עד, מר זהבי :
- 3 הציע להיכנס לתחום של תמ"א 38 כי הוא גם נפרד מהשותף שהיה לו לפני כן. : עד, מר זהבי :
- 4 מי זה השותף שלך שנפרדת ממנו? : עד, מר זהבי :
- 5 רועי. : עד, מר זהבי :
- 6 ומי זה השותף של דודו שהוא נפרד ממנו? : עד, מר זהבי :
- 7 אני חושב שהוא היה עורך דין יוסי חן, אני לא בטוח במאה אחוז. : עד, מר זהבי :
- 8 עורך דין יוסי חן הוא האחין של שוטה חובל, נכון? : עד, מר זהבי :
- 9 כן. אני לא יודע איזו קרבת משפחה אבל אני מניח שיש היכרות, אני לא מכיר : עד, מר זהבי :
- 10 אותו אישית.
- 11 אתה לא מכיר את יוסי חן אישית? : עד, מר זהבי :
- 12 מכיר אותו אבל לא אישית ברמה של מה קרבות המשפחה שלו. : עד, מר זהבי :
- 13 אוקיי. אז מה בדיוק התפקיד שלך באורבן? : עד, מר זהבי :
- 14 אני מתעסק עם תחום תמ"א 38 יותר בסוגיות ההנדסה וגיוס פרויקטים. : עד, מר זהבי :
- 15 אתה עושה רק תמ"א 38? : עד, מר זהבי :
- 16 אני אישית כן. : עד, מר זהבי :
- 17 מה ההגדרה הפורמלית שלך בחברה? : עד, מר זהבי :
- 18 סמנכ"ל משותף ומנהל חטיבת תמ"א 38. מנכ"ל משותף, סליחה. : עד, מר זהבי :
- 19 איזה פרויקטים משותפים יש לאורבן עם דודו היום? : עד, מר זהבי :
- 20 נכון להיום אין לאורבן ודודו פרויקטים משותפים, אבל יש לו עדיין התייחסות : עד, מר זהבי :
- 21 לפרויקטים שהיו עד ליום חתימתו.
- 22 יום חתימתו מה זה? : עד, מר זהבי :
- 23 שהוא מכר את העסקה, את השותפות, החזיר אותה לחברה, ויאיר סגל נכנס : עד, מר זהבי :
- 24 בנעליו.
- 25 לא הבנתי מה זה מכר את שותפות החברה. החברה קנתה ממנו את הזכויות שלו : עד, מר זהבי :
- 26 או שיאיר סגל קנה ממנו את הזכויות שלו?
- 27 זה עבר דרך החברה. החברה קנתה את הזכויות ומכרה ליאיר סגל. אני לא כל כך : עד, מר זהבי :
- 28 בקיא בהליך המשפטי אבל אני מתאר את זה פחות או יותר איך שאני מבין את : עד, מר זהבי :
- 29 זה.
- 30 לך יש אחוזים בחברה הזו? : עד, מר זהבי :
- 31 כן.
- 32 כמה? : עד, מר זהבי :



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 50. עד, מר זהבי :  
2 עו"ד קידר : אז בעצם אתה הכנסת כסף לחברה? כשהקמתם אותה?  
3 עד, מר זהבי : לא. מינימליסטי.  
4 עו"ד קידר : זאת אומרת אתה הבאת את הידע, ודודו הביא את ההון.  
5 עד, מר זהבי : הוא גם לא היה צריך להביא את ההון, אני אסביר, עסקאות תמ"א 38 זה עסקאות  
6 שבעצם עושים חיזוק לבניין קיים, אנחנו לא קונים את הקרקע, מה שאנחנו  
7 עושים זה בעצם מייצרים איזושהי מערכת יחסים בעסקה סגורה ואז מתחילים  
8 את התהליך של התכנון ובפועל מתי שמתחילים לבנות אז בעצם נדרש הכסף  
9 בשלב של הבנייה בלבד.  
10 עו"ד קידר : הוא עשה עוד עסקאות.  
11 עד, מר זהבי : נכון.  
12 עו"ד קידר : בעסקאות האלה אתה לא מתעסק.  
13 עד, מר זהבי : לא.  
14 עו"ד קידר : אבל אתה בעלים ב-50 אחוז מהחברה.  
15 עד, מר זהבי : נכון.  
16 עו"ד קידר : אז איזה היקף בערך יש ליזמויות לעומת ה,  
17 עד, מר זהבי : היום?  
18 עו"ד קידר : לעומת התמ"א?  
19 עד, מר זהבי : היום?  
20 עו"ד קידר : כן.  
21 עד, מר זהבי : יש כ-3 פרויקטים של יזמויות מול 40 ומשהו, 50 פרויקטים של התמ"א.  
22 עו"ד קידר : וכמה הון נדרש כדי, רגע, אותה חלוקה של היזמויות והתמ"א מה היא הייתה  
23 נאמר ב-2011 אחרי שהקמתם את החברה?  
24 עד, מר זהבי : מן הסתם זו ההתחלה של התמ"א, פחות או יותר זה היה שווה, התחלנו עם עסקה  
25 אחת כאן עסקה אחת כאן, לקח המון זמן לייצר עסקאות.  
26 עו"ד קידר : מי הביא את ההון לעסקאות האלה?  
27 עד, מר זהבי : בעסקאות, אתה מדבר על היזמויות?  
28 עו"ד קידר : יזמויות.  
29 עד, מר זהבי : יזמויות לרוב הכנסנו שותפים עסקיים, מכיוון שלא היה לנו הון הכנסנו שותפים  
30 עסקיים ואנחנו ישבנו עם אחוזים בתוך העסקה.  
31 עו"ד קידר : בוא נדבר קונקרטי.  
32 עד, מר זהבי : קונקרטי.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד קידר : איזה עסקאות היו לכם ב-2011 יזמויות?  
2 עד, מר זהבי : אני לא יודע ממש להצביע עליהן.  
3 עו"ד קידר : אתה לא יודע? זה לפני 7 שנים בסך הכול.  
4 עד, מר זהבי : 7 שנים זה הרבה זמן, היה מה שאני זוכר אם אני לא טועה מונטיפיורי 39, זו  
5 עסקה שנרכשה כאופציה ונמכרה, אתה יודע מה זה עסקת אופציה?  
6 עו"ד קידר : כן.  
7 עד, מר זהבי : גם לא משלמים את הכסף, מוכרים אותה ומרוויחים את הסיחור של האופציה.  
8 באמת רוב העסקאות, כמעט כל העסקאות, לא כולן, אני לא רוצה להטעות, זו  
9 עסקת אופציה. אנחנו לא שילמנו את ההון בעצם בפועל, למעט העסקה של הרברט  
10 סמואל.  
11 עו"ד קידר : זאת אומרת שלמעט הרברט סמואל לא יזמתם במובן הזה שבניתם בניין או  
12 קניתם מגרש ובניתם בניין אלא יותר קניתם אופציה וסיחרתם אותה.  
13 עד, מר זהבי : נכון, או קבוצות רכישה, בנינו, גלגלנו את העסקה.  
14 עו"ד קידר : על מה בעצם, אני מבין שאתה יודע לבצע עסקאות של תמ"א, על מה בעצם דודו  
15 קיבל 50 אחוז בחברה? איזה ידע הוא הביא?  
16 עד, מר זהבי : קודם כל הידע שלו בבנייה הוא הרבה יותר גדול ממני, אני יש לי ניסיון יותר  
17 בתחום ה, אני מתקשר עם אנשים, יותר התקשורת והתחום ההנדסי, אבל בנייה  
18 בפועל לא עשיתי אף פעם, הוא כן התעסק עם זה, אני באתי כמעט בלי עסקאות  
19 והוא בא עם הנושא של עסקאות קומבינציה שהוא היה מבצע.  
20 עו"ד קידר : זאת אומרת, כשאתה קורא עסקאות קומבינציה אתה מתכוון לסיחורי  
21 האופציות.  
22 עד, מר זהבי : כן.  
23 עו"ד קידר : זה לא אותו דבר, עסקת קומבינציה זה משהו אחר לגמרי.  
24 עד, מר זהבי : סליחה.  
25 עו"ד קידר : אז הוא היה עושה את הבנייה בפועל?  
26 עד, מר זהבי : לא. הוא היה לו ידע בבנייה. היה לו ידע בבנייה, ידענו שבשלב מסוים אנחנו נצטרך  
27 להגיע לבנייה, תמ"א 38 מגיע לבנייה, זה לא סיחור של אופציה.  
28 עו"ד קידר : אורבן היא גם קבלן?  
29 עד, מר זהבי : לא.  
30 עו"ד קידר : זאת אומרת אתם שוכרים קבלן שעושה לכם את העבודה בפרויקט של תמ"א.  
31 עד, מר זהבי : כן, פחות או יותר.  
32 עו"ד קידר : אתם מנהלים את הפרויקט.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 כן, פחות או יותר. : עד, מר זהבי :
- 2 אז מה בדיוק הידע שלו בבנייה רלוונטי? : עו"ד קידר :
- 3 כשאתה מתחיל עסקה כזו, הוא לפני שהכרתי הוא בנה כבר על גגות. אנחנו : עד, מר זהבי :
- 4 בתמ"א 38 כשאני נכנסתי לזה לא היה לי שום ידע בבנייה, לא היה לי ידע בבנייה
- 5 וזה גם התבטא בסוג העסקאות, הידע איך לבנות עסקאות נכון, כי היינו די
- 6 ראשונים בעסקאות האלה, התחלנו את ה, כמעט בין הראשונים בסיפור של תמ"א
- 7 38 גם לבנות את העסקאות נכון לדעת מה צריך לעשות, מה מצריך מאיתנו, אני
- 8 באתי מתחום שאני מבין, מעליות, הנדסה, אלקטרו מכניקה, לא ממש בנייה
- 9 בפועל, אבל השאיפה הייתה להגיע לבנייה, בסופו של דבר הגענו ברוך השם.
- 10 אבל גם כשפגשת את דודו בפעם הראשונה זה היה באמצעות זה שמכרת לו את : עו"ד קידר :
- 11 עסקה תמ"א 38.
- 12 נכון. : עד, מר זהבי :
- 13 זאת אומרת זה לא שהיית רק במעליות קודם. : עו"ד קידר :
- 14 לא לא לא, אמרתי, לפני זה היה רועי, הסברתי את זה בהתחלה. : עד, מר זהבי :
- 15 אז הוא היה מומחה לכל זה, ואתה היית צריך שותף חדש. : עו"ד קידר :
- 16 לא, גם השותף שלי שלפני כן, עורך דין, גם לא היה לו ידע בבנייה. הרבה בתחום : עד, מר זהבי :
- 17 הזה אין להם את הידע בבנייה. בגלל זה הרבה עסקאות לא מתממשות בסופו של
- 18 דבר כי הם לא מכינים את העסקה נכון. אנחנו בנינו, הוא עזר לי לבנות את
- 19 העסקה בצורה נכונה.
- 20 תגיד לי, כדי לייצר את כל העסק הזה שהתפתח למימדים לא קטנים, צריך לא : עו"ד קידר :
- 21 מעט הון חוזר, והפרויקטים האלה לוקחים הרבה זמן. מאיפה היה לכם הון חוזר?
- 22 בפרויקטים הראשונים לבנייה לקחנו קרנות, התלווינו על ידי קרנות, כל : עד, מר זהבי :
- 23 הפרויקטים הראשונים לוו על ידי קרן השקעה, הקרן מימנה את העבודות, יש
- 24 חוק מכר, עבדנו גם לפי חוק המכר, עדיין לא היה לנו ליווי בנקאי, בחוק המכר
- 25 אתה מקבל כסף מרוכשי הדירות על פי שלבים מסוימים וככה היה הון חוזר
- 26 ששימש אותנו.
- 27 מה ידעת על עסקים אחרים של דודו לפני שנכנסת איתו לשותפות? : עו"ד קידר :
- 28 בשלב הראשון ידעתי רק שהוא איש עסקים טוב, ראיתי את זה גם בפגישה איתו, : עד, מר זהבי :
- 29 עם הזמן נגלו לי עוד פרטים, נגלה לי שהוא בעברו היה קצת יותר מורכב, זה היה
- 30 בשלבים אבל זה היה די לאט כי אז לא היה שום פרסום על הדברים האלה. בתור
- 31 איש עסקים קיבלתי עליו ביקורות טובות.
- 32 איזה עוד עסקים יש לך חוץ מאורבן? : עו"ד קידר :



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 אין. : עד, מר זהבי :  
2 זאת אומרת שכל מה שיש לך בחיים כל העבודה שלך, אתה עושה עכשיו 50-50 :  
3 עם הבן אדם הזה שאתה לא בדיוק יודע עליו ואז מתחילות לצאת כל מיני  
4 שמועות, איך אתה מתייחס לזה?  
5 היו לנו מספר שיחות, הרוב הגיע מהכתבות של גברת שפורר. היה עוד ידע בדרך : עד, מר זהבי :  
6 כלל, אמרתי, שם היא פשוט נכנסה לעומק, היא לקחה אותו כפרויקט, אז שם  
7 נחשפו יותר פרטים, אבל היה לי, היה לי ידע, פחות או יותר, ידעתי עליו עם הזמן  
8 מספר דברים, היה לי מספר שיחות איתו.  
9 מה זה עם הזמן? רגע, לא מדובר בזה שנודע לך שהוא יצא מהארון. מדובר על זה : עד"ד קידר :  
10 שבאיזשהו שלב התברר לך שהבן אדם, זה לא איזה פרט שכאילו אין בו שום, לא  
11 מדובר במשהו שאין בו איזשהו משקל מוסרי אבל אולי אתה יכול להגיד יעניין  
12 או אקזוטי או לא יודע איך לקרוא לזה. אבל שאין לו משמעות מוסרית. פה מדובר  
13 בזה שבאיזשהו שלב נודע לך שהבן אדם היה מגדולי סוחרי הנשים בישראל,  
14 באיזה שלב זה קרה שנודע לך הדבר הזה?  
15 עד היום לא נודע לי שהוא היה מגדולי סוחרי הנשים בישראל, זה לפי הגדרתה : עד, מר זהבי :  
16 בכל אופן.  
17 אתה עוצם את העיניים ממש חזק. : עד"ד קידר :  
18 אני ממש לא עוצם את העיניים, אתם הרשות הרביעית, הרשות הרביעית עושה : עד, מר זהבי :  
19 מה שהיא רוצה וכותבת מה שהיא רוצה. בכל אופן, שלב ש, בוא נתחיל, החברה  
20 התחילה כחברה קטנה שלא היה לה בקושי פרויקטים, החברה התחילה לייצר  
21 פרויקטים די בהתחלה, ואז בשלבים שנגלה דברים יצרתי איתו שיחות, אבל  
22 בסופו של דבר החלטתי מי אני שאני אשפוט אותו, הבן אדם עשה תשובה על פי  
23 דרכיו, התעסק בדברים חיוביים.  
24 שאלת אותו, קודם כל לא ענית לי מתי זה קרה, מתי נודע לך. : עד"ד קידר :  
25 אני מעריך שזה התחיל כ-3 או 4 חודשים לאחר מכן. : עד, מר זהבי :  
26 לאחר שנהייתם שותפים. : עד"ד קידר :  
27 כן. : עד, מר זהבי :  
28 הוא לא סיפר לך לפני. : עד"ד קידר :  
29 לא, הוא לא נכנס איתי לעבר שלו. ידעתי דבר אחד שמישהו סיפר לי אני חושב, : עד, מר זהבי :  
30 אני לא רוצה להטעות, שהיה לו מועדון חשפנות פעם.  
31 בדיוק על זה רציתי לשאול אותך, הוא סיפר לך שהוא בעלים של הבייבי דולס? : עד"ד קידר :  
32 כשאתה אומר על העבר שלו, שאלת אותו גם על ההווה שלו?



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 על ההווה שלו? : עד, מר זהבי :  
2 עו"ד קידר : כן, מה הוא עושה במקביל לעיסוקים שלו באורבן.  
3 עד, מר זהבי : יש לו עסקים הרבה יותר גדולים, לא נכנסתי, אני רציתי בסך הכול להתפתח  
4 בתחום התמ"א. הוא איש עסקים הרבה יותר זמן ממני, הייתי שכיר שנה לפני כן.  
5 עו"ד קידר : אבל חוץ מאורבן הוא עושה עוד עסקים.  
6 עד, מר זהבי : הכרתי אותו כאיש עסקים. הלכתי לראות בניינים שהוא עשה.  
7 עו"ד קידר : הכרת את חברת נבר אברלנד?  
8 עד, מר זהבי : שמעתי עליה, לא הכרתי אותה.  
9 עו"ד קידר : אם אני אגיד לך,  
10 עד, מר זהבי : מה זה הכרתי?  
11 עו"ד קידר : מה זה הכרת? אני לא יודע, אני שואל אותך.  
12 עד, מר זהבי : לא הכרתי, לא היה לי היכרות.  
13 עו"ד קידר : אם אני אומר לך שכשהתחלתם בשותפות אז הוזרמו לתוך החברה המשותפת  
14 שלכם פרויקטים שהם לא היו פרויקטים שלך, זה נכון?  
15 עד, מר זהבי : לא.  
16 עו"ד קידר : לא נכון?  
17 עד, מר זהבי : לא שזכור לי דבר כזה.  
18 עו"ד קידר : בהסכם,  
19 עד, מר זהבי : מה זאת אומרת לא פרויקטים שלך?  
20 עו"ד קידר : פרויקטים שלא הכרת אותם.  
21 עד, מר זהבי : פרויקטים קומבינציה שלו ופרויקטים תמ"א שלי.  
22 עו"ד קידר : קומבינציה מה שאתה קורא זה סיחורי אופציה.  
23 עד, מר זהבי : סיחורי אופציה.  
24 עו"ד קידר : אז את הפרויקטים האלה הוא הכניס לחברה ואיך הם נרשמו אצלכם בספרים?  
25 יש בן אדם שיש לו פרויקט, הוא מכניס אותו לתוך החברה, יש פה איזשהו משהו  
26 שקורה, יש נכס שעובר לתוך החברה, איך זה נרשם בספרים, מאיפה זה עבר?  
27 עד, מר זהבי : הנכסים שהיה לפני כן הרווחים מהם לא נכנסו לתוך החברה, רק נכסים חדשים  
28 שייצרנו במהלך התקופה שהכרנו. גם פרויקט תמ"א שהיה לי לפני כן לא נכנס  
29 לתוך החברה, בסופו של דבר עשינו עליו שותפות אבל לא נכנס לתוך החברה כי  
30 כל אחד בא עם העסקים שלו.  
31 עו"ד קידר : כל הפרויקטים של אורבן הם פרויקטים חדשים מיום הקמתם.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 לפי מיטב זיכרוני כן, יכול להיות שהתנהלנו לפני זה על כמה פרויקטים של תמ"א : עד, מר זהבי :
- 2 38 אבל הם לא הגיעו לידי חתימה, זה מה שאני זוכר. : עד, מר זהבי :
- 3 מתי הכרת את משפחת חובל? : עו"ד קידר :
- 4 אני לא ממש מכיר אותם אבל נתקלתי בהם שלוש שנים אחרי זה, פחות או יותר. : עד, מר זהבי :
- 5 זאת אומרת בסביבות 2013. : עו"ד קידר :
- 6 2012 יכול להיות, אני לא זוכר. : עד, מר זהבי :
- 7 יצא לך לבלות איתם בכל מיני, : עו"ד קידר :
- 8 לא. : עד, מר זהבי :
- 9 מועדונים של דיגני, משהו? : עו"ד קידר :
- 10 לא. : עד, מר זהבי :
- 11 של דודו, סליחה. : עו"ד קידר :
- 12 לא. : עד, מר זהבי :
- 13 ובלעדיהם יצא לך לבלות במועדונים שלו? : עו"ד קידר :
- 14 אהה, אתה מדבר על ה, : עד, מר זהבי :
- 15 על עסקים, אתה רוצה שנקרא לזה בתי בושת או מועדוני חשפנות? : עו"ד קידר :
- 16 לא, פעם אחת ביקרתי במועדון חשפנות. : עד, מר זהבי :
- 17 שלו. : עו"ד קידר :
- 18 בבניבי דול. הלכתי לראות אותו, הייתי שם זמן קצר והלכתי. : עד, מר זהבי :
- 19 זה היה לפני שנכנסת איתו לשותפות או אחרי? : עו"ד קידר :
- 20 אחרי. : עד, מר זהבי :
- 21 אחרי. : עו"ד קידר :
- 22 אולי זה לא משהו חיובי אבל אז לא ראיתי בזה משהו מפוקפק, זה קיים בארץ : עד, מר זהבי :
- 23 בכל מקום. : עד, מר זהבי :
- 24 והיום? : עו"ד קידר :
- 25 היום אני מסתכל על זה מבחינה דתית, התחזקתי וחזרתי בתשובה אז אני רואה : עד, מר זהבי :
- 26 את זה קצת אחרת. אבל לא מבחינת פקפוק, מבחינת מראית עין. : עד, מר זהבי :
- 27 טוב. הפרויקט בהרברט סמואל ממתני הוא בחברה, מיום הקמתה? : עו"ד קידר :
- 28 לא. : עד, מר זהבי :
- 29 לא? : עו"ד קידר :
- 30 לא. : עד, מר זהבי :
- 31 אז ממתני? : עו"ד קידר :





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 ממש קשה לי לדעת, אני זוכר את ההתנהלות עליו, אמרתי לך לא התעסקתי : עד, מר זהבי :
- 2 בפרויקטים האלה.
- 3 בהרברט סמואל לא התעסקת? : עו"ד קידר :
- 4 לא. : עד, מר זהבי :
- 5 אוקיי, אתה זוכר מתי הוא התחיל? : עו"ד קידר :
- 6 אני מעריך, אבל שוב זה מהזיכרון, כשנתיים שלוש אחרי התחלת החברה. : עד, מר זהבי :
- 7 אני מסתדר מצוין, תודה. הפרויקט בהרברט סמואל הוא פרויקט גדול ולך יש 50 : עו"ד קידר :
- 8 אחוז, אתה לא מכיר את הפרטים שם?
- 9 אני מכיר, לא אמרתי שאני לא מכיר את הפרטים, אני מכיר אותם אבל לא ממש : עד, מר זהבי :
- 10 בצורה מיודעת. התעסקתי בפרטים של תמ"א 38.
- 11 לדודו יש זכויות בפרויקט הזה מעבר למה שיש לאורבן? : עו"ד קידר :
- 12 לא. : עד, מר זהבי :
- 13 אוקיי. כי הגברת שעמדה כאן לפניך אמרה שהיא השקיעה בפרויקט הזה בשנת : עו"ד קידר :
- 14 2010 כבר, לירון בן נון.
- 15 אני חושב שזה היה לאחר מכן, אני כמעט בטוח. : עד, מר זהבי :
- 16 מי העביר את הפרויקט הזה לחברה? : עו"ד קידר :
- 17 דוד לוי. דוד לוי. : עד, מר זהבי :
- 18 דודו. מי העביר את הפרויקט שלכם ברחוב וושינגטון? : עו"ד קידר :
- 19 דודו. : עד, מר זהבי :
- 20 מי הביא את הפרויקט שלכם בעלייה 53? : עו"ד קידר :
- 21 דודו. : עד, מר זהבי :
- 22 מונטיפיורי 19? : עו"ד קידר :
- 23 דודו. : עד, מר זהבי :
- 24 פרויקט בסלאמה 6? : עו"ד קידר :
- 25 זה פרויקט של אופציות. : עד, מר זהבי :
- 26 מי הביא את הפרויקט בהרצל 108? ואת הרצל 111? : עו"ד קידר :
- 27 אני לא זוכר. : עד, מר זהבי :
- 28 מעניין מאוד. אתה לא מכיר? : עו"ד קידר :
- 29 אני צריך לחבר, אני פשוט לא מחבר. : עד, מר זהבי :
- 30 סלאמה 7 מי הביא? אני שאלתי אותך על סלאמה 6. : עו"ד קידר :
- 31 אני לא מכיר את הפרויקטים, אפילו לא הייתי שם. : עד, מר זהבי :
- 32 אתה זוכר מתי קמה החברה? : עו"ד קידר :





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עד, מר זהבי : 2010.
- 2 עו"ד קידר : אבל היא התחילה, ב-2010 התחילה קטנה בעצם ואז נכנסו, מי בעצם, רק שנייה
- 3 תן לי, אתה מכיר את חברת בי די איי?
- 4 עד, מר זהבי : כן.
- 5 עו"ד קידר : חברת בי די איי מסקרת או סוקרת, אני לא יודע איך לקרוא לזה, את החברה
- 6 שלכם, נכון?
- 7 עד, מר זהבי : היא סוקרת חיצונית.
- 8 עו"ד קידר : סוקרת חיצונית.
- 9 עד, מר זהבי : אני מתאר לעצמי, כן. כמו שאר החברות.
- 10 עו"ד קידר : אתם אבל עשיתם שימוש במה שבי די איי כותבת עליכם כדי לשכנע אנשים לבוא
- 11 אליכם בפרויקטים של תמ"א 38, זאת אומרת השתמשתם בנתונים של בי די איי
- 12 עליכם כדי להגיד אנחנו כאלה וכאלה.
- 13 עד, מר זהבי : אכן. לא לאחרונה.
- 14 עו"ד קידר : לא לאחרונה. המשרד שלכם היה בעבר בדיזינגוף 50 במגדל? נכון. בי די איי אומרת
- 15 שבשנת 2009, כן, לפני שהחברה הוקמה כבר היה לכם מחזור של 110 מיליון שקל.
- 16 עו"ד ואן אמדן : אני מתנגד, אין שום נתון, אין שום ידיעה מאיפה הנתונים נלקחו, מאיפה הוא
- 17 מצטט. צריך לבדוק את הנתונים, אמיתותם וכו' וכו'.
- 18 עו"ד קידר : אני מציג לך מסמך שהוא למעשה, המסמך הזה הוא חוברת שמוכרת לך? אני
- 19 מציג לך עוד חוברת, פרוספקט או ברושור של אורבן, אתה מכיר את המסמכים
- 20 האלה?
- 21 עד, מר זהבי : אוקיי.
- 22 כב' הש' ערקובי : אוקיי זה כן?
- 23 עד, מר זהבי : אני לא זוכר אבל כן, זו חוברת שלהם.
- 24 עו"ד ואן אמדן : יש שני מסמכים שונים.
- 25 עו"ד קידר : במסמך השני שנתתי לך,
- 26 עד, מר זהבי : כן.
- 27 כב' הש' ערקובי : אני רוצה לסמן אותם, אם אתה מגיש אני רוצה לסמן.
- 28 עו"ד קידר : כן כן. נעשה את זה מסודר. זה ברושור של החברה.
- 29 כב' הש' ערקובי : חוברת של החברה. חוברת של אורבן מסומנת 3/1, וברושור של חברת אורבן
- 30 מסומן 4/1.
- 31 עו"ד קידר : כן, בתוך 4/1 כך הצגתם את זה לרוכשים פוטנציאליים,
- 32 עד, מר זהבי : זה לא רוכשים.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד קידר : בניינים שרציתם לעשות איתם תמ"א 38, לקוחות, היה תדפיס בעצם של בי די  
2 איי,  
3 עד, מר זהבי : אה אה.  
4 עו"ד קידר : עם פרטים לגבי החברה שלכם,  
5 עד, מר זהבי : כן.  
6 עו"ד קידר : אוקיי? ושם היו כל מיני פרטים.  
7 עד, מר זהבי : אוקיי.  
8 עו"ד קידר : תסתכל ותגייד לי אם הפרטים האלה נכונים או לא, בבקשה.  
9 עד, מר זהבי : אתה יכול לשאול אותי שאלה ספציפית?  
10 עו"ד קידר : נכון לשנת 2010 החברה עובדת על כ-60 פרויקטים בסכום של כ-350 מיליון ש"ח,  
11 החברה מחזיקה 10 נכסים בסדר גודל של כ-17 אלף מטר. קבוצת מכירות, ב-  
12 2009, 110 מיליון ש"ח,  
13 עד, מר זהבי : איפה? את זה אני לא רואה.  
14 עו"ד קידר : בהערכה 110 מיליון ש"ח. תסתכל בעמודים הבאים.  
15 עד, מר זהבי : אבל כאן מתייחסים גם לחברות האחרות של דודו. זה לגבי זה. לגבי הנושא של  
16 הפרויקטים אתה יודע זה בכל מקרה מהלך שאתה משווק את עצמך, אתה אומר  
17 על איזה פרויקטים אתה עובד, זה לא אומר פרויקטים שנחתמו. זה פרויקטים  
18 שעבדנו עליהם וניסינו לייצר תמ"א 38 ולא הטעינו. אם היינו מייצרים את כולם  
19 היינו במקום אחר היום.  
20 עו"ד קידר : כאן כתוב קבוצת מכירות.  
21 עד, מר זהבי : איפה?  
22 עו"ד קידר : בעמוד השלישי למטה.  
23 עד, מר זהבי : כן.  
24 עו"ד קידר : קבוצת מכירות 2009, 110 מיליון ש"ח, ב-2010 הערכה 110 מיליון, למה בהערכה?  
25 אני אגיד לך למה זה כתוב בהערכה, כי גם אני מאחר וכולנו עורכי דין, בי די איי  
26 עושה דירוגים, על 2009 נתתם להם נתונים וב-2010 הם העריכו.  
27 עד, מר זהבי : 2009 עדיין לא הייתה החברה, אז אני רק מסיק שזה מתייחס לקבוצות פרויקטים  
28 שתחת דוד, תחת דודו, וגם רואים את זה כאן, רואים את החברות שהוא מחזיק  
29 בהן, אז זה לא מתייחס לחברה המשותפת. רשום כאן קבוצת מכירות, ב-2009 לא  
30 הייתה חברה, לחברה קוראים ד.ד מיזמים 2010.  
31 כב' הש' ערקובי : זה, הוא מציג לך מסמך שאתם הפקתם. אתם עשיתם את המסמך.  
32 עו"ד קידר : כן, הם צירפו את זה כחלק מהברושור שלהם.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 כב' הש' ערקובי : תרשה לי. מי שעשה את הברושור זה הם. אם היה מידע לא נכון, לא מדויק, שגוי,  
2 לבי די איי, אתה כבעלים של 50 אחוז בחברה, אותו פקיד מכירות שלך שעורך את  
3 הברושור בטח היה יודע שזה משהו שגוי, משהו מוטעה שלא מציג את הנתונים  
4 בצורה אמינה והיית מתקן. הוא לא אומר לך תקשיב בי די איי במסמכים שלה  
5 כתבה ככה וככה. הוא אומר אתה במסמך שלך כתבת ככה וככה. אתם במסמכים  
6 שלכם הצגתם נתונים שנכתבו לטענתכם אצל בי די איי. אז הוא אומר אתה,  
7 הנתונים אצלך, אתם מוציאים ומפיקים את המסמך, היום אתה מעיד שאתה לא  
8 יודע מה כתוב, על מה זה נסמך. זה ברור לך?  
9 ברור לי מאוד. יש חוסר תקשורת. אמרתי כשאתה מקים חברה חדשה אין לך  
10 פורטפוליו, בפורטפוליו כל אחד מנסה לייצר את הניסיון שלו גם לפני שהוא הגיע,  
11 רואים את זה גם, אין פה הטעיה, רואים את החברות בתוך הפורטפוליו רואים  
12 את החברות של דודו ורשום כאן קבוצת מכירות. החברה שלנו הייתה אז נקרא  
13 לזה רזה מאוד אבל בנתונים כאן הם מראים גם את השרשור של החברות שלו,  
14 רשום כאן קבוצת מכירות. בפרויקטים שלנו נניח והיה 10 אחוז מזה, לא יודע,  
15 אני סתם אומר, הקבוצה שלו זה חלק מהניסיון שהוא צבר וזה אמצעי שיווקי כי  
16 בעצם היה לו ניסיון במספר פרויקטים.  
17 כב' הש' ערקובי : תקרא את המסמך, אני מבקשת. תקרא מה כתוב. בבקשה.  
18 עד, מר זהבי : כבוד השופטת, אני מסתכל על זה.  
19 כב' הש' ערקובי : תקרא.  
20 עד, מר זהבי : אוקיי.  
21 כב' הש' ערקובי : תקרא ותענה. תעבור על המסמך בנחת, תקרא ותענה. תקרא מה שכתוב. כתוב  
22 שזה נמסר על ידי ההנהלה, כתוב רווח צפוי של 24 מיליון, תקרא מה שכתוב, אחר  
23 כך תגיד לי את התשובה. אוקיי?  
24 עד, מר זהבי : אוקיי.  
25 כב' הש' ערקובי : וכדי שלא נתבלבל אדוני יחזור על השאלה, בסדר?  
26 עו"ד קידר : בעמוד השלישי לדוח של בי די איי למטה, פרטים פיננסיים.  
27 עד, מר זהבי : העמוד השלישי?  
28 עו"ד קידר : כן.  
29 עד, מר זהבי : איפה שהמרובעים?  
30 עו"ד קידר : כן, כתוב קבוצת מכירות 110 מיליון ש"ח, השאלה איך אתה מסביר את הנתונים  
31 האלה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 אני טוען וחושב שקבוצת המכירות האלה מתייחסת גם לחברות המשורשרות : עד, מר זהבי :
- 2 אצל דודו, כי לחברה אפשר להוציא דוחות כספיים ולראות שלא היה רווחים
- 3 כאלה, היא גם מראה את השרשור של הקבוצות ורשמו קבוצה. אז היינו רק חברה
- 4 אחת, לא היינו קבוצה.
- 5 בוא נדבר לא על מה שבי די איי כותבת. : עו"ד קידר :
- 6 אוקיי. : עד, מר זהבי :
- 7 אלא, רק שנייה לפני זה עוד, בעמוד הראשון של בי די איי יש שם איזה מן בוקסה : עו"ד קידר :
- 8 כזו, כתוב תקציר, חברה שהוקמה לאחרונה, ייזום ופיתוח נדל"ן, החברה
- 9 מתפקדת כמטריה כנראה אמור להיות כתוב, חברה בתוך כנראה קבוצה אמור
- 10 להיות כתוב פה, של חברות. אתה ידעת שאתה פועל, מתפקדת כמו מטריה, אתה
- 11 ידעת שאתה פועל כחלק מקבוצה של חברות?
- 12 אני אסביר לגבי זה. פרויקטים של תמ"א 38 כל פרויקט חדש שנפתח ועד היום : עד, מר זהבי :
- 13 זה ככה, פרויקט חדש שנחתם ב-2010 נכנס כפרויקט תחת החברה, מה הכוונה,
- 14 נגיד עשינו פרויקט בלוי אשכול אז זה נקרא מיזמים לוי אשכול. מהחברות האלה
- 15 שרשומות כאן אין לי קשר אליהן, אני צריך לעבור על הכול אבל זה חברות
- 16 שרשומות גם, אני לא רשום כאן כבעלים של דודו בקבוצה הזו שהם ציינו.
- 17 הסברתי לגבי המטריה. בעץ הזה אני לא רשום כבעלים.
- 18 אתה לא רשום כבעלים. : כב' הש' ערקובי :
- 19 כן, אני לא רשום כבעלים. : עד, מר זהבי :
- 20 בוא נלך למה שאתם כתבתם, בסדר? אני מפנה אותך לעמוד 4 לחוברת, עמוד 4, : עו"ד קידר :
- 21 אנחנו ב-3/נ או 4/נ? : כב' הש' ערקובי :
- 22 עמוד 4 זה העמוד הזה. 4/נ. 4/נ. : עו"ד קידר :
- 23 כן. : כב' הש' ערקובי :
- 24 אתה יכול להראות לי את העמוד? : עד, מר זהבי :
- 25 העמוד הזה. : עו"ד קידר :
- 26 אוקיי. : עד, מר זהבי :
- 27 אוקיי, כתוב ככה, מיזמים היא החברה המובילה כיום בביצוע פרויקטים בתוכנית : עו"ד קידר :
- 28 השבחה איכותית במסגרת תמ"א 38, זה משהו שאתם כתבתם, זאת אומרת ב-
- 29 2010 שאתם כמו שאתה אומר אנחנו עוד בתחילת הדרך חברה קטנה, כתוב
- 30 מיזמים היא החברה המובילה כיום בביצוע פרויקטים. זה לא נכון, כתבתם את
- 31 זה כמשהו שיווקי.
- 32 זה לא אומר שזה משהו לא נכון. : עד, מר זהבי :



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד קידר : הייתם החברה המובילה ב-2010?
- 2 עד, מר זהבי : לטעמנו, תמיד.
- 3 עו"ד קידר : לטעמכם תמיד. בסדר. תגיד לי, למטה כתוב החברה עוסקת בפרויקטים של פינוי
- 4 בינוי, עסקתם אי פעם בפינוי בינוי?
- 5 עד, מר זהבי : אהה, שאפנו. היום אנחנו מתעסקים, כן, הצלחנו להשיג, זה פרויקטים מאוד
- 6 קשים.
- 7 עו"ד קידר : כשהיה כתוב החברה עוסקת בפינוי בינוי, בעצם לא היה לה שום פרויקטים של
- 8 פינוי בינוי.
- 9 עד, מר זהבי : אבל היא נועדה לעסוק בזה.
- 10 עו"ד קידר : מה המשמעות של המילה עוסקת?
- 11 עד, מר זהבי : אני לא יודע. כשאני רושם עוסקת אז אני מתכוון אני עוסק במחשבים, זה אומר
- 12 שיש לי מחשבים? לא. אני יכול למכור מחשבים. אני עוסק בפינוי בינוי תמ"א 38
- 13 עסקאות,
- 14 עו"ד קידר : אבל לא היה לכם אף פרויקט של פינוי בינוי.
- 15 עד, מר זהבי : אז מה, אני לא יכול להתחיל לעסוק במשהו חדש?
- 16 עו"ד קידר : אפשר לכתוב החברה מתעתדת להתחיל, לא לכתוב החברה עוסקת.
- 17 עד, מר זהבי : זה ברושור שיווקי. אני בטוח שאם אני אכנס לאתר שלך אני אראה הרבה דברים
- 18 ש, שיווקיים.
- 19 עו"ד קידר : בוא נמשיך. השבחת נכסים, עשיתם השבחת נכסים באותה תקופה?
- 20 עד, מר זהבי : לדודו היה ניסיון בהשבחת נכסים אמרתי, לפני זה הוא בנה על גגות.
- 21 עו"ד קידר : כאן כתוב החברה עוסקת בהשבחת נכסים. אז זה דודו.
- 22 עד, מר זהבי : דודו בתוך החברה כבר.
- 23 עו"ד קידר : אוקיי הלאה, עסקאות קומבינציה, בוא נתעכב על הנקודה הזו כי אחרי זה יש
- 24 למטה טור של עסקאות קומבינציה שגם עליהן אנחנו נדבר, אבל כשאתה אומר
- 25 עסקאות קומבינציה זה שאני יש לי אופציה להיכנס לפרויקט או לרכוש קרקע
- 26 ואחרי זה אני מסחר את האופציה הזו למישהו אחר, לזה אתה קורא עסקת
- 27 קומבינציה?
- 28 עו"ד ואן אמדן : גברתי אני מתנגד, חברי בהתלהבותו שכח שהוא בחקירה ראשית ושואל שאלות
- 29 של חקירה נגדית.
- 30 עו"ד קידר : מאחר והעד הוא בעלים ומנהל, יש היום הלכות של בתי משפט שכבר החילו את
- 31 העניין של עד עוין בחקירה במשפט אזרחי בסיטואציה שבה העד הנחקר הוא
- 32 מישהו שהוא בעלים של חצי מהחברה התובעת ובעל תפקיד ניהולי בתובעת זה



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 צריך, to go without saying, אז אני לא מבין, נגיד אני אשאל את השאלה הרי  
2 אין ספק לבית המשפט שהעד הזה לא רוצה לסייע לי בתיק שלי הרי החשש  
3 בחקירה ראשית זה שאני אוביל אותו ואדריך אותו. מישהו מעלה שיש לו  
4 מוטיבציה לעזור לי? זה דברים בטלים. אז מה הוא השיג, הוא משיג את זה שהוא  
5 לא חושף את העדים שלו לחקירה נגדית, עכשיו הוא רוצה שאני גם אשאל יותר  
6 מנומס?  
7 אני אפנה לסעיפים 18 עד 23 למסמך שהגשתי ביום 15.3.17, במסגרת בקשה 64 : עו"ד ואן אמדן  
8 וההלכה היא שעד אפשר להכריז עליו כעוין רק על הדוכן ורק אם התנהגותו מגלה  
9 עוינות, ודרך אגב עוינות זה לא שאתה לא עונה את השאלות שמצופות ממך אם  
10 אתה עונה את האמת. מותר לענות את האמת וצריך לענות את האמת גם אם זה  
11 לא נוח לשואל. עכשיו בתי המשפט כפי שמפורט שם גם התעסקו בשאלה מה קורה  
12 כאשר העד שאתה זימנת הוא הצד השני. וכל בתי המשפט, למעט אחד, ואני גם  
13 ציינתי שם את מראה המקום, כולם אומרים העובדה שמדובר בבעל דין שזימנת  
14 לא הופכת אותו לעוין, כללי ההכרזה על עוינות נשמרים. עכשיו אני חושב שכשיש  
15 דעה של כולם ורק שופט אחד חושב אחרת זה אפילו לא מחלוקת פוסקים.  
16 מחלוקת פוסקים זה שיש קבוצות של שופטים במחוזי שכל אחד חושב אחרת, לא  
17 כאשר כולם חושבים בצורה מסוימת והיא שעוינות נקבעת רק על הדוכן.  
18 כב' הש' ערקובי : לאן כל זה מכוון?  
19 עו"ד ואן אמדן : העד הזה נחקר חקירה ראשית.  
20 כב' הש' ערקובי : עד עכשיו הוא נחקר חקירה ראשית.  
21 עו"ד ואן אמדן : לא, אני נתתי לחברי, בשאלה האחרונה חברי התחיל לחצות את הגבול, כל מה  
22 שביקשתי זה שהוא יחזור לחקירה ראשית.  
23 כב' הש' ערקובי : עורך דין קידר, אמרתי לאדוני, גמישות מסוימת אני אאפשר כי אי אפשר להגביל  
24 בשאלות, אני רוצה שהחקירה תרוץ, אבל אדוני ישתדל לשמור על הכללים  
25 ונתקדם. אז מה השאלה?  
26 עו"ד קידר : איך אתה מגדיר עסקת קומבינציה, זו השאלה. אני לא יודע אם זו שאלה שלא  
27 מתאימה. זה מה ששאלתי בתיכלס. איך אתה מגדיר עסקת קומבינציה?  
28 אני חושב שאפילו עסקת תמ"א 38 היא עסקת קומבינציה כי אתה עושה איזושהי  
29 קומבינציה עם הדיירים, הם מקבלים תוספות בנייה ואתה מקבל את הזכויות על  
30 הגג, זו עסקת קומבינציה.  
31 כב' הש' ערקובי : יש הבדל בין קומבינציה לתמ"א, אתה שם לב, מה דעתך על זה? זה לא אסמכתא  
32 או הכשר להגיד דברים לא נכונים. בוא תסביר לנו מה כתבת שם.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עד, מר זהבי : כבוד השופטת אני קורא את זה שוב, החברה עוסקת בפרויקטים פיננסיים בינוי, עסקאות קומבינציה. זה לא אומר שלא התייחסנו לזה כתמ"א 38.
- 2 עו"ד קידר : ברור שלא מדובר באותם פרויקטים, יש פה שתי רשימות נפרדות.
- 3 כב' הש' ערקובי : זאת אומרת שלדעתך עסקאות קומבינציה זה תמ"א 38.
- 4 עד, מר זהבי : גם.
- 5 כב' הש' ערקובי : גם, ומה עוד?
- 6 עד, מר זהבי : עסקת קומבינציה, אני לא כל כך בקיא במושגים, זה נניח אם אתה בא לבעלי דירות,
- 7 כב' הש' ערקובי : רק מה שאתה יודע.
- 8 עד, מר זהבי : כשאתה בא לבעלי דירות ואתה עושה עסקה כשאתה בעצם לא רוכש את הקרקע. יכול להיות שאני טועה במינוח.
- 9 כב' הש' ערקובי : טוב, תודה.
- 10 עו"ד קידר : תאמר לי, בין ה, יש פה שתי רשימות, ביניהן יש רשימה של עסקאות קומבינציה, כתוב העסקה הראשונה היא מגדל הרברט סמואל תל אביב.
- 11 עד, מר זהבי : כן.
- 12 עו"ד קידר : זו הייתה אחת העסקאות הקטנות או הגדולות שלכם באותה תקופה?
- 13 עד, מר זהבי : הרברט סמואל לפי דעתי זה מתייחס לעסקה הגדולה שלנו.
- 14 עו"ד קידר : העסקה הגדולה. אני גם מפנה אותך בעמוד לפני זה שכתוב בתחתית העמוד רשימה חלקית של פרויקטים בבנייה ובתהליכי היתר מתקדמים.
- 15 עד, מר זהבי : כן.
- 16 עו"ד קידר : ואז מעל כולם מתנשא מגדל הרברט סמואל תל אביב, ומתחתיו יש פרויקטים אחרים.
- 17 עד, מר זהבי : כן.
- 18 עו"ד קידר : אז בעצם היית אומר שזה היה פרויקט הדגל שלכם?
- 19 עד, מר זהבי : זה היה הפרויקט הכי גדול שלנו.
- 20 עו"ד קידר : אנחנו ב-2010, ב-2010 אתה אומר שהרברט סמואל הוא פרויקט הדגל שלכם.
- 21 עו"ד ואן אמדן : הוא אמר גדול.
- 22 עו"ד קידר : הפרויקט הגדול שלכם, אני שואל שוב תנסה להיזכר ממתי אתה מכיר את הפרויקט הזה, ממתי הוא הגיע לאורבן, כי קודם אמרת שזה היה 2012, 2013.
- 23 עד, מר זהבי : ממה שאני זוכר זה התחיל לאחר מכן, אמרתי שאני לא ממש זוכר, זה היה בשלבים הראשונים של החברה. הברושור הזה מאיזה תאריך הוא?
- 24 עו"ד קידר : 2010.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 למה? זה לא מחייב. הוצא דוח בי די איי על 2010 אבל אתה לא רואה את הרברט : עד, מר זהבי :
- 2 סמואל, יכול להיות שהברושור הזה בכלל מ-2013 או 2014, אין כאן התייחסות
- 3 לתאריך. אני שוב, אני לא אומר שאתה טועה או צודק, אני פשוט מנסה להבין.
- 4 אוקיי. הפרויקטים אני חוזר לרשימת עסקאות קומבינציה, תאשר לי בבקשה : עו"ד קידר :
- 5 שכל עסקאות, מה שמופיע כאן תחת הכותרת של עסקאות קומבינציה זה הכול
- 6 פרויקטים שמי שהביא אותם היה דודו.
- 7 רגע, איפה? : עד, מר זהבי :
- 8 בעמוד הבא. : עו"ד קידר :
- 9 כן, אני איתך. : עד, מר זהבי :
- 10 תסתכל עליהם. : עו"ד קידר :
- 11 אני מאשר לך. : עד, מר זהבי :
- 12 מאשר. תאשר לי עוד שהפרויקטים האלה הם לא פרויקטים של החברה. : עו"ד קידר :
- 13 גברתי, תאשר לי שככה או ככה זה חקירה נגדית. : עו"ד ואן אמדן :
- 14 בסדר. אילו מתוך הפרויקטים האלה הם פרויקטים של מיזמים או אורבן, ואיזה
- 15 הם לא? איזה שייכים לאשכול החברות?
- 16 מגדל הרברט סמואל הוא של אורבן. : עד, מר זהבי :
- 17 כן. : עו"ד קידר :
- 18 אני ממש לא זוכר, אבל אני חושב ששדרות וושינגטון ומונטיפיורי, לא אורבן, : עד, מר זהבי :
- 19 מיזמים, אני גם זוכר אותם, גם את ויזל אני זוכר. טרומפלדור ויהודה מרגוזה
- 20 וזה אני לא זוכר.
- 21 החברה עוסקת בפרויקטים של פינוי בינוי, זה הפרויקטים שהחברה עוסקת : עו"ד קידר :
- 22 בברושור שלכם, אתה אומר נכנסתם לפה, שעורך הדין שלך יהיה מרוצה, איך
- 23 אתה מסביר את זה?
- 24 אתה אומר שיש כאן 3 פרויקטים ואתה לא זוכר. : כב' הש' ערקובי :
- 25 אני פשוט לא זוכר. : עד, מר זהבי :
- 26 יש לך 50 אחוז בפרויקטים האלה. : עו"ד קידר :
- 27 באמת. : כב' הש' ערקובי :
- 28 כן אבל זו עסקת אופציה, צריך לזכור, זו לא עסקה של תמ"א 38 שמתמשכת 4 : עד, מר זהבי :
- 29 וחצי שנים. זה עסקאות שחלקן נגמרות אחרי 3 שבועות, זו עסקה של סיחור
- 30 אופציה, אני לא בקיא, זה לא עסקאות שמייצרות רווח גבוה, לא יודע, חלקן, אני
- 31 לא ממש מכיר אותן אבל אני לא בקיא.
- 32 מגדל הרברט סמואל? : עו"ד קידר :





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 לא, עניתי לך לגביו. : עד, מר זהבי :
- 2 אבל הוא לא סיחור אופציה. : עו"ד קידר :
- 3 הוא לא סיחור אופציה. הוא התחיל כסיחור אופציה. הוא התחיל כאופציה. : עד, מר זהבי :
- 4 מי קרא לזה? אמרת הוא קרא לזה, : עו"ד קידר :
- 5 הוא לא אמר. : עו"ד ואן אמדן :
- 6 אה. : עו"ד קידר :
- 7 הוא התחיל כאופציה ובסוף נכנסו משקיעים. : עד, מר זהבי :
- 8 לירון בן נון נכנסה כאופציה, אני אראה לך את החוזה. יש מסמכים. לירון בן נון. : עו"ד ואן אמדן :
- 9 מי השותפים שנכנסו למגדל הרברט סמואל? למה אתה צוחק? : עו"ד קידר :
- 10 לא, כי היה שם המון. המון קטנים וגדולים. אני לא הכרתי את רובם אפשר להגיד, : עד, מר זהבי :
- 11 אני לא מכיר את רובם, אני זוכר את דני גז, לירון בן נון, היה פעם נכנסה בחורה : עו"ד קידר :
- 12 בשם דנית, עוד בחור בשם אהרון. הרבה הרבה. היו הרבה שותפים לעסקה. : עד, מר זהבי :
- 13 החברה לא היה לה כספים כדי לקנות עסקה כזו אז היה צריך להכניס שותפים : עו"ד קידר :
- 14 עסקיים. : עד, מר זהבי :
- 15 אז השותפים האלה, אתה לא זוכר אותם? זה שותפים שלך בפרויקט הזה בהרבה : עו"ד קידר :
- 16 מיליונים, אתה לא זוכר אותם? מה קרה? : עד, מר זהבי :
- 17 אני מתאר לעצמי שחלקם בשלבים כאלה או אחרים יצאו מהעסקה. : עו"ד קידר :
- 18 מישהו קנה אותם? : עד, מר זהבי :
- 19 גם השותפים הגדולים התחלפו. : עו"ד קידר :
- 20 אתה מדבר על חברת אינבנטק שנכנסה, היא הייתה חברה ציבורית ויצאה. : עד, מר זהבי :
- 21 כן. : עו"ד קידר :
- 22 מי עוד שותפים גדולים? אתה שותף גדול, דודו שותף גדול. : עד, מר זהבי :
- 23 באחוזים אני לא שותף גדול כי אנחנו, כשאתה לוקח משקיעים אז אתה בעצם : עד, מר זהבי :
- 24 מדלל מעצמך המון. : עו"ד קידר :
- 25 כמה אחוזים יש לך בפרויקט הזה היום? : עד, מר זהבי :
- 26 בהרברט סמואל לי? כמה היה לי בסופו של דבר, אם אני לא מטעה אותך 6 וחצי : עד, מר זהבי :
- 27 אחוז. : עו"ד קידר :
- 28 היה כי הפרויקט כבר נגמר כי מכרתם הלאה. : עד, מר זהבי :
- 29 אחרי שדיללנו ודיללנו. : עו"ד קידר :
- 30 הבנתי, אז חוץ מאינבנטק אתה לא זוכר עוד משקיעים גדולים. : עד, מר זהבי :
- 31 מי שהחליף אותנו, היו כמה ביחד. יותר קטנים היו אלמוקדעי והיה יאיר סגל שם : עד, מר זהבי :
- 32 הכרנו אותו, שותף שלי כיום.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד קידר : זהו.
- 2 עד, מר זהבי : זה מה שאני זוכר, אין לי מה להסתיר ממך שותפים.
- 3 עו"ד קידר : אני מבין אבל זו עסקה שמענו 170 מיליון שקל בערך. מתי מכרתם את זה?
- 4 עד, מר זהבי : לפני שנתיים פלוס מינוס, אבל הרווח של החברה הוא לא באזור של המספרים
- 5 האלה בכלל.
- 6 עו"ד קידר : לא, עזוב את הרווח אבל הייתם צריכים לחלק את הכסף. מי חילק את הכסף?
- 7 עד, מר זהבי : מנהלת החשבונות לפי ההשקעות לפי המשקיעים, אני לא הייתי מעורה בזה.
- 8 עו"ד קידר : מנהלת החשבונות קיבלה רשימה, ממי היא קיבלה רשימה? או שהיא לבד ידעה?
- 9 עד, מר זהבי : לא, היה רשימה. העורך דין שליווה את הפרויקט הזה היה אצלו רשימה של כל
- 10 המשקיעים למיניהם מחזיקי אופציות שהפכו למניות ולפי החלק שלהם הוחזר
- 11 להם הכסף.
- 12 עו"ד קידר : מי הביא את כל המשקיעים האלה להשקיע?
- 13 עד, מר זהבי : זה חלקם דודו וחלקם הגיעו דרך משקיעים אחרים. חבר מביא אחר.
- 14 עו"ד קידר : מתי דודו עזב את החברה לכאורה כביכול?
- 15 עד, מר זהבי : לפני שנתיים.
- 16 עו"ד קידר : לפני שנתיים. אם הייתי, רגע שנייה, למיטב זיכרוני ממה שאמרת קודם חברת
- 17 נבר אברלנד אתה לא מכיר.
- 18 עד, מר זהבי : מה?
- 19 עו"ד קידר : אתה מכיר את חברת נבר אברלנד?
- 20 עד, מר זהבי : לא.
- 21 עו"ד קידר : אתה לא מכיר?
- 22 עד, מר זהבי : שמעתי את השם הזה, אני יודע שזו חברה בבעלותו או בבעלות עוד מישהו אבל
- 23 לא, אין לי,
- 24 עו"ד קידר : בבעלותו של דודו.
- 25 עד, מר זהבי : אני חושב.
- 26 עו"ד קידר : אבל לא היה לך עסקים איתה.
- 27 עד, מר זהבי : עם נבר אברלנד?
- 28 עו"ד קידר : היו לך עסקים איתה?
- 29 עד, מר זהבי : אם אני לא טועה אני חושב שהעסקה שנקנתה הראשונה של אריאל 68, נבר
- 30 אברלנד רכשה את הפרויקט הזה ושם הכרנו.
- 31 עו"ד קידר : היא רכשה את הפרויקט מכס.
- 32 עד, מר זהבי : כן.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד קידר : שם הכרת את דודו בעצם?
- 2 עד, מר זהבי : כן, אם זו החברה הזו, נתקלתי בשם הזה, בגלל זה אני יודע, כי כמו ששמת לב היו
- 3 כמה חברות.
- 4 עו"ד קידר : תחזור לאותו עמוד שהיינו בו עם הרשימה של עסקאות קומבינציה, יש לנו
- 5 בתחתית העמוד תמונה של אריאל שש שמונה, זה פרויקט לכאורה שאתם בונים
- 6 אותו אבל אתה אומר שזה פרויקט שנמכר לנבר אברלנד.
- 7 עד, מר זהבי : נכון.
- 8 עו"ד קידר : אז מה הוא עושה פה בתמונה?
- 9 עד, מר זהבי : אנחנו כאן הצגנו את הניסיון שלנו בתמ"א 38, החברה הוגדרה חברה צעירה, אבל
- 10 היה ניסיון, אז לא היה כמעט חברות שיש להן ניסיון בתמ"א 38, אנחנו הצגנו כאן
- 11 ניסיון. האם זה בסדר או לא בסדר?
- 12 כב' הש' ערקובי : תחליט על איזו תקופה אתה מדבר, אתה אמרת שהמסמך הזה הוא מ-2013,
- 13 עד, מר זהבי : יכול להיות.
- 14 כב' הש' ערקובי : הוא משנה את המועד של המסמך לפי השאלה. צריך לעשות החלטה, תחליט בינך
- 15 לבין עצמך מתי המסמך הזה, יש כאן 4/1, ואתה צריך להחליט מתי המסמך הזה
- 16 הופק כי עכשיו אתה מדבר כאילו המסמך הזה הופק ב-2010, אבל אם המסמך
- 17 הזה הופק ב-2013, אתה מבין מה אני אומרת?
- 18 עד, מר זהבי : לא אמרתי ש-2010, אמרתי שלחברה יש ניסיון בפרויקטים מהסוג הזה של תמ"א
- 19 38 לחברה, לבעלים של החברה, לא התייחסתי לשנה בכלל.
- 20 כב' הש' ערקובי : הרגע אמרת בשנייה הזו,
- 21 עד, מר זהבי : מה אמרתי?
- 22 כב' הש' ערקובי : הוא שאל אותך האדון למה אתם מציגים את התמונה של אריאל שש שמונה אם
- 23 בכלל לא שלכם הפרויקט הזה, אתם מכרתם אותו,
- 24 עד, מר זהבי : אמרתי שזה פרויקט שלאחד השותפים יש ניסיון בתמ"א 38, שמנו את הניסיון
- 25 של הבעלים של החברה בתמ"א 38. אז באותה תקופה לא היה הרבה פרויקטים
- 26 של תמ"א 38, הצגנו ניסיון כאן במהלך השיווקי הזה שיש לנו ניסיון. היה לנו
- 27 ניסיון. הרבה אנשים לא עשו. אנחנו התחלנו, היה לנו ניסיון כבר ובאמת התקדמנו
- 28 עם פרויקט.
- 29 כב' הש' ערקובי : כן.
- 30 עו"ד קידר : כן בוא נפנה רגע ל-3/1,
- 31 עד, מר זהבי : עמוד 3?
- 32 עו"ד קידר : נ/3. החוברת.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עד, מר זהבי : כן.
- 2 עו"ד קידר : קודם כל, תראה למטה יש שם תאריך, זה עבר בפקס,
- 3 עד, מר זהבי : אצלי זה לא מופיע, בהדפסה זה לא יצא.
- 4 עו"ד קידר : 12 לינואר 2011.
- 5 עד, מר זהבי : אוקיי. אה, בגלל שזה נפל כנראה.
- 6 עו"ד קידר : אבל יש בכל עמוד.
- 7 עד, מר זהבי : כן פשוט לא רואים את זה כאן.
- 8 עו"ד ואן אמדן : יש שאלה?
- 9 עו"ד קידר : כן.
- 10 כב' הש' ערקובי : כן הוא מפנה אותו לתאריך.
- 11 עו"ד ואן אמדן : אני מתנגד.
- 12 כב' הש' ערקובי : למה?
- 13 עו"ד ואן אמדן : אנחנו לא יודעים מי שלח, מתי שלח, זה לא מגלה שום דבר על המועד. בסך הכול
- 14 זה מראה על ההטבעה של מכשיר הפקסימיליה שכל אחד יכול להיכנס ולשנות
- 15 בהגדרות.
- 16 כב' הש' ערקובי : שמענו.
- 17 עו"ד קידר : אתה זוכר ממתי, או יכול להעריך מאיזו תקופה הברושור הזה נ/3?
- 18 עד, מר זהבי : זה עד שהחלפנו את השם של החברה זה כל תאריך יכול להיות. כל הזמן היו
- 19 ברושורים.
- 20 עו"ד קידר : טוב בוא נלך לעמוד 2, כתוב פרויקטי בנייה רבויה בביצוע חברת מיזמים.
- 21 עד, מר זהבי : מגדל הרברט סמואל.
- 22 עו"ד קידר : זה הפתיח.
- 23 עו"ד ואן אמדן : נתת לי את זה לא לפי הסדר?
- 24 עו"ד קידר : גם אצלי זה לא מסודר.
- 25 כב' הש' ערקובי : זה עמוד מספר 3.
- 26 עו"ד קידר : בהטבעה של הפקס זה מופיע עמוד 5.
- 27 עו"ד ואן אמדן : אצלי יש הטבעה חלקית של הפקס בעמוד הראשון בלבד.
- 28 כב' הש' ערקובי : לא משנה, זה מופיע כעמוד 3, פרויקטי בנייה רבויה בביצוע חברת מיזמים, מגדל
- 29 הרברט סמואל.
- 30 עו"ד קידר : כתוב פרויקטי בנייה רבויה.
- 31 עו"ד ואן אמדן : נתת לי מסמך מבולגן. אולי תסדר את זה שנייה ותחזיר.
- 32 עו"ד קידר : גם אצלי זה מבולגן. זה הגיע בפקס, בסדר. טוב, בקיצור הוא רואה את זה,



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפור

- 1 עו"ד ואן אמדן : אבל אני לא רואה.
- 2 עו"ד קידר : חבל על ה,
- 3 כב' הש' ערקובי : אצלי זה כפול. תנו לו בבקשה את המסמך. אז אנחנו מסתכלים ב-3/3 על העמוד
- 4 שמתחיל במילים פרויקטי בנייה רבוייה בביצוע חברת מיזמים מגדל הרברט
- 5 סמואל תל אביב, מצאת את זה אדוני?
- 6 עו"ד ואן אמדן : כן, לדעתי חסר עמוד אחד כי יש לי עמוד אחר פעמיים.
- 7 עו"ד קידר : אני שואל על העמוד הזה.
- 8 עו"ד ואן אמדן : אין בעיה, מאה אחוז.
- 9 עו"ד קידר : שוב, רק שאני אבין מגדל הרברט סמואל זה פרויקט בביצוע חברת מיזמים או
- 10 היה פרויקט בביצוע חברת מיזמים? היא ביצעה אותו?
- 11 עד, מר זהבי : היא לא ביצעה אותו, היא יזמה אותו. ההגדרה לא מדויקת.
- 12 עו"ד קידר : מתי יצא לחברת מיזמים בפעם הראשונה להניח בלוק על בלוק? בוא נשאל את זה
- 13 בצורה הכי פשוטה.
- 14 עד, מר זהבי : אני מעריך שב-2011 או 2012, אם אני לא טועה, אני לא ממש זוכר.
- 15 כב' הש' ערקובי : תתקדם עורך דין קידר.
- 16 עו"ד קידר : אני מתקדם. אני מסתכל על העמוד שבו מופיע פרויקטי קומבינציה בביצוע חברת
- 17 מיזמים.
- 18 עד, מר זהבי : כן.
- 19 עו"ד קידר : הוא מולך?
- 20 עד, מר זהבי : כן.
- 21 עו"ד קידר : יופי, אז כשכתוב בצד ימין עלייה 53 תל אביב תוספת בנייה על הגג, למעשה היה
- 22 למיזמים אופציה והיא סיחרה אותה למישהו אחר.
- 23 עד, מר זהבי : כן.
- 24 עו"ד קידר : זאת אומרת לא בנייתם שום תוספת. הייתה אופציה לתוספת בנייה וסיחרתם
- 25 אותה למישהו אחר.
- 26 עד, מר זהבי : בבר כוכבא אני זוכר את זה בוודאות, בעלייה אני לא ממש זוכר, אבל זה היה בבר
- 27 כוכבא כן.
- 28 עו"ד קידר : זאת אומרת הביטוי פרויקטי קומבינציה בביצוע חברת מיזמים, מה לדעתך הוא
- 29 משקף?
- 30 עד, מר זהבי : אנחנו יצרנו את הקומבינציה עם בעלי הדירות, עסקת קומבינציה, אנחנו בעצם
- 31 ביצענו את העסקה והעברנו אותה בסופו של דבר לגוף שלישי, אז החברה עדיין
- 32 לא ביצעה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 כב' הש' ערקובי : מה זה אז?  
2 עד, מר זהבי : העסקאות האלה והעסקה הזו ספציפית החברה לא ביצעה את העסקה. היא  
3 ביצעה את עסקת הקומבינציה, סגרה מול הדיירים ומכרה בסופו של דבר.  
4 כב' הש' ערקובי : כן עורך דין קידר.  
5 עו"ד קידר : בעצם כשאתה אומר עסקת קומבינציה עכשיו אנחנו מתייחסים לפרויקטים של  
6 תמ"א, נכון? במובן הזה.  
7 עד, מר זהבי : בבר כוכבא זה היה התעסקויות של תמ"א, במקרה אני זוכר את הפרויקט הזה.  
8 עו"ד קידר : אז יש עמוד שכותרתו עסקאות קומבינציה, כמה עמודים קדימה שכותרתו  
9 עסקאות קומבינציה.  
10 עד, מר זהבי : סליחה עוד משהו, לפעמים קומבינציה יכולה להיות גם תמ"א וגם לא תמ"א. אז  
11 זה מורכב יותר קצת. כן, עסקאות תמ"א?  
12 עו"ד קידר : עסקאות קומבינציה.  
13 עד, מר זהבי : זה בראש העמוד? עסקאות קומבינציה, כן.  
14 עו"ד קידר : למטה כתוב,  
15 כב' הש' ערקובי : מצאת?  
16 עו"ד ואן אמדן : אם אני לא מוצא אני מרים קול זעקה, מרי ומחאה.  
17 עו"ד קידר : יש פה הסבר מה זה עסקת קומבינציה על המיזמים, ולמטה כתוב פרויקטים  
18 נוספים ואז כתוב סלאמה 6 תל אביב בצד שמאל למטה.  
19 עד, מר זהבי : כן.  
20 עו"ד קידר : סלאמה 6 תל אביב היה עסקת קומבינציה?  
21 עד, מר זהבי : אני לא זוכר את העסקה, באמת שאני לא זוכר אותה.  
22 עו"ד קידר : טוב. אתה יכול להסביר לי מה התפקיד של דודו בחברה, מה היה התפקיד של  
23 דודו בחברה?  
24 עד, מר זהבי : כמו שאמרתי הוא התעסק עם העסקאות שהן לא תמ"א 38, והוא עזר לי בסוגיה  
25 של מה הולך, למה לצפות, מה לרשום בחוזים מה אנחנו צריכים שיהיה בחוזה על  
26 מנת שעסקאות של תמ"א 38 מהידע שלו בבנייה על גגות מה צריך לעשות כדי  
27 שהעסקה הזו בסופו של דבר תצא לפועל.  
28 עו"ד קידר : הוא היה מנכ"ל, או הוא גם סמנכ"ל משותף?  
29 עד, מר זהבי : אז אני לא זוכר, לרוב אני הייתי המנכ"ל.  
30 עו"ד קידר : לרוב היית המנכ"ל.  
31 עד, מר זהבי : כן. לפי דעתי גם אז נקראתי מנכ"ל, אני לא זוכר איך קראנו לזה, הייתה חברה  
32 מאוד קטנה אז ההגדרות זה רק title.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד קידר : מה זאת אומרת? עד שנכנס השותף החדש אתה מתכוון במקום דודו, סגל. זה ב-  
2 2016.
- 3 עד, מר זהבי : כשהוא נכנס, סגל, אז הגדרנו מנכ"ל משותף אני והוא מנכ"לים משותפים.  
4 עו"ד קידר : 2015. אז, אבל אתה אומר עד אז, אתה אומר זה היה חברה קטנה,  
5 עד, מר זהבי : לא לא,  
6 עו"ד קידר : 2015 זו כבר חברה ענקית, לא?  
7 עד, מר זהבי : בוא נניח שאני הוגדרתי כמנכ"ל, זה מה שהתייחסתי.  
8 עו"ד קידר : אוקיי וב-2015 לפני שסגל נכנס מה היה התפקיד של דודו בחברה? אז אתם כבר  
9 חברה מאוד גדולה. בוא נגיד שלפחות אתם אומרים את זה על עצמכם בריש גלי.  
10 עד, מר זהבי : בהתחדשות עירונית אנחנו התחלנו את זה מוקדם. התפקיד של דודו היה  
11 להתעסק, אני תמיד עסקתי בתמ"א 38 והוא בכל השאר. עד היום זה ככה. גם עם  
12 השותף החדש.  
13 עו"ד קידר : נגיד שהוא היה עוסק בפרויקט שהוא לא תמ"א ועכשיו הוא היה מחליט להכניס  
14 שותף בפרויקט, ההסדר ביניכם היה שהוא צריך לקבל את אישורך, להתייעץ  
15 איתך?  
16 עד, מר זהבי : סמכנו אחד על השני, הייתי מתעדכן לרוב, הוא היה מעדכן אותי.  
17 עו"ד ואן אמדן : אני לא מבין על מה חברי חוקר.  
18 כב' הש' ערקובי : הוא רוצה להראות שלאדון זהבי אין מעמד בחברה, וכל מי שקובע את ההחלטות  
19 זה מר דודו, ודודו שולט. ואומר לנו כאן אדם נחמד אינטליגנטי ישר שאומר שהוא  
20 לא עשה שום דבר בחברה.  
21 עו"ד קידר : אתה מתנגד? אז שהעד ייצא, אני רוצה שהעד ייצא.  
22 כב' הש' ערקובי : אין צורך שהעד ייצא. אנחנו ממשיכים. אדוני תמשיך בנימוס ברשותך.  
23 עו"ד קידר : אני מאוד מנומס לדעתי.  
24 כב' הש' ערקובי : ובנחת וברוגע. אני איתך אדוני היקר.  
25 עו"ד קידר : אוקיי.  
26 כב' הש' ערקובי : מה אתה רוצה לשאול עכשיו? אתה לקראת סיום אני מקווה.  
27 עו"ד קידר : ממש לא, זה עד סופר מרכזי.  
28 כב' הש' ערקובי : אוקיי, מה שאתה רוצה.  
29 עו"ד קידר : בסדר גמור.  
30 כב' הש' ערקובי : יש לנו עוד חקירה נגדית.  
31 עו"ד קידר : אני מעריך שהיא תהיה מאוד נוחה ונעימה.  
32 כב' הש' ערקובי : לא יודעת.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד קידר : תגיד לי, ידעת שבתקופה הזו דודו עוסק גם בפינויים של דיירים מפרויקטים?  
2 דיירים סרבנים שלא רוצים להתפנות בפרויקטים, שהוא גם עוסק בזה.  
3 עד, מר זהבי : לא.  
4 עו"ד קידר : לא ידעת.  
5 עד, מר זהבי : לא. בדיעבד ידעתי על מקרה אחד, לאחר המקרה.  
6 עו"ד ואן אמדן : אפשר גם לקבל עותק?  
7 עו"ד קידר : בוודאי תקבל.  
8 עו"ד ואן אמדן : עותק בשבילי?  
9 כב' הש' ערקובי : תן לו בבקשה לפני.  
10 עו"ד קידר : אפשר לשאול?  
11 כב' הש' ערקובי : כן.  
12 עו"ד קידר : כן, אתה מכיר את הסיפור הזה?  
13 עד, מר זהבי : הרבה פחות טוב ממה שאני קורא כאן.  
14 עו"ד קידר : אני רוצה להפנות אותך לעמוד, לפני זה אני אשאל אותך, עזוב, אני אפנה אותך  
15 בצורה מסודרת, בעמוד גיליון מספר 7 זה נקרא בכותרת.  
16 כב' הש' ערקובי : אני קיבלתי גיליון מספר 1.  
17 עו"ד קידר : כל עמוד הוא גיליון. גיליון מספר 7, תסתכל למטה,  
18 עד, מר זהבי : כן.  
19 עו"ד קידר : הוא אומר שילמתי 300 אלף ש"ח כולל מע"מ, נתתי אותם ביד, בבנק הפועלים  
20 בסניף עזריאלי, אני לא זוכר אם המרובע או העגול, יש לי חשבון בבנק שם, חשבון  
21 של החברה שלי מיזמים או שהוצאתי מהחשבון הפרטי שלי, הוא אמר תביא  
22 מזומן אז הבאתי מזומן. אתה מכיר את התשלום הזה ממיזמים?  
23 עד, מר זהבי : לא.  
24 עו"ד ואן אמדן : אף אחד לא אמר שזה ממיזמים, אל תטעה אותי.  
25 כב' הש' ערקובי : הוא אומר כאן יש חשבון של החברה שלי, אז הוא שואל.  
26 עו"ד קידר : אם זה היה יוצא ממיזמים היית מכיר את התשלום?  
27 עד, מר זהבי : זה תשלום שהתקבל או יצא?  
28 עו"ד קידר : שיצא.  
29 עד, מר זהבי : שיצא?  
30 עו"ד קידר : כן.  
31 עד, מר זהבי : ייתכן שכן, ייתכן שכן. סכום של 300 אלף שקל.  
32 עו"ד קידר : במזומן, יצא, משכו במזומן מהבנק.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 לא מכיר. : עד, מר זהבי :
- 2 אתה לא מכיר. : עו"ד קידר :
- 3 לא. : עד, מר זהבי :
- 4 יש לאורבן חשבון או היה לה חשבון ב-2010? בבנק בעזריאלי? : עו"ד קידר :
- 5 כן. : עד, מר זהבי :
- 6 ב-2010 עדיין החברה הייתה עם איזה מחזור כספי בערך? : עו"ד קידר :
- 7 קשה לי לענות, אני לא ממש זוכר. : עד, מר זהבי :
- 8 סדרי גודל? : עו"ד קידר :
- 9 אין לי מושג. : עד, מר זהבי :
- 10 היה לה כספים, אפשר היה פשוט לבוא ולמשוך 300 אלף שקל מחשבון בנק בלי : עו"ד קידר :
- 11 שתשים לב? היה עד כדי כך הרבה כסף בחשבון בנק שהדבר הזה מושכים 300 : עד, מר זהבי :
- 12 אלף במזומן? : עו"ד קידר :
- 13 אם באותה תקופה היה סיחור של אופציה אז יכול להיות שכן, כי הסכומים האלה : עד, מר זהבי :
- 14 עוברים ויוצאים. : עו"ד קידר :
- 15 וגם לא כל כך הכרת אותם. עכשיו, יצאה חשבונית לטובת מיזמים על הסכום : עד, מר זהבי :
- 16 הזה. אתה מכיר את זה? אתה לא מכיר את זה? אתה יודע את זה? אני שואל אם : עד, מר זהבי :
- 17 אתה מכיר, אם ידוע לך. ידוע לך שיצאה חשבונית על שם מיזמים על הסכום הזה? : עו"ד קידר :
- 18 לא זוכר. : עד, מר זהבי :
- 19 אתה לא זוכר. אתה מכיר את העסקה ברביעיית פלורנטין את הפרויקט שם? : עד, מר זהבי :
- 20 שמעתי על העסקה הזו, לא יותר מדי. לא הייתי שם מעולם, אני לא מכיר. : עו"ד קידר :
- 21 היא קשורה למיזמים או לאורבן? : עד, מר זהבי :
- 22 לא. : עו"ד קידר :
- 23 לא קשורה. אז מה אתה כן מכיר על זה? שלדודו יש שם עסקים? : עד, מר זהבי :
- 24 גם זה אני לא מכיר. : עו"ד קידר :
- 25 אתה לא מכיר. : עד, מר זהבי :
- 26 לא. : עו"ד קידר :
- 27 אז מה אתה כן מכיר? : עד, מר זהבי :
- 28 הוא לא שותף שם למיטב הבנתי. : עו"ד קידר :
- 29 אתה יודע במה הוא כן שותף? : עד, מר זהבי :
- 30 אני חושב שכן, שוב לא נכנסתי לזה. : עו"ד קידר :
- 31 אוקיי, אתה מכיר את, : עד, מר זהבי :
- 32 את פלורנטין לא.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד קידר : אתה מכיר את איזט?  
2 עד, מר זהבי : לא.  
3 עו"ד קידר : לא מכיר. אתה יודע מי זה?  
4 עד, מר זהבי : לא ממש, הבנתי שזה עברייך.  
5 עו"ד קידר : אתה יודע או ידעת שלדודו יש איתו עסקים?  
6 עד, מר זהבי : לא.  
7 עו"ד קידר : גם היום אתה לא יודע?  
8 עד, מר זהבי : לא.  
9 עו"ד ואן אמדן : זו חקירה נגדית.  
10 עו"ד קידר : אל תדאג.  
11 עו"ד ואן אמדן : לא דואג, תנוח דעתך.  
12 עד, מר זהבי : מה אתה יודע על ההרשעה של דודו בסיפור הזה של רביעיית פלורנטין?  
13 כב' הש' ערקובי : הרשעה?  
14 עד, מר זהבי : אני יודע שהייתה עסקת טיעון, שבסופו של דבר הוא הורשע בקנס.  
15 עו"ד קידר : הורשע בקנס.  
16 עד, מר זהבי : זה מה שאני זוכר.  
17 עו"ד קידר : העבירה הייתה קנס.  
18 עד, מר זהבי : קנס כספי.  
19 עו"ד קידר : אתה יודע במה הוא הורשע? מה הוא עשה?  
20 עד, מר זהבי : היה דייר פולש, דייר פולש, שלא מילא צו של בית משפט, זה היה עניין של פינוי,  
21 הוא לא רצה להתפנות והיה סכסוך, זהו.  
22 עו"ד קידר : את זה אתה יודע היום או ידעת בזמן אמיתי?  
23 עד, מר זהבי : לא, זה אני יודע,  
24 עו"ד קידר : בזמן אמיתי.  
25 עד, מר זהבי : לא, הרבה לאחר מכן.  
26 עו"ד קידר : שנים לאחר מכן?  
27 עד, מר זהבי : אני מעריך ששנים אפילו.  
28 עו"ד קידר : אוקיי. אתה יודע למה, טוב אני אמשיך עם זה אחרי זה, איך קרה שדודו יצא  
29 מהחברה, למה הוא יצא מהחברה?  
30 עד, מר זהבי : הסוגייה של הנושא של הפרסומים שהתחילה גברת שפורר עשו נזק די משמעותי  
31 לחברה, התחילו לחבר את הבן אדם לחברה, נוצרו לנו מכשולים משמעותיים,  
32 באיזשהו שלב שזה התמשך והתמשך והתמשך אז הוחלט על פירוק מרצון.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפור

- 1 עו"ד קידר : למה זה יצר לכם מכשולים?
- 2 עד, מר זהבי : כי בעיתונות כל פעם, יש לך מתחרים בשוק וברגע שיש מתחרים בשוק אז ישר
- 3 יכולים לכוון את זה כן אתם יודעים ככה וככה וככה, בעקבות הפרסום שלה. גם
- 4 היה רשום באופן חד משמעי אל תתעסקו עם החברה, חברה מפוקפקת, ואז בתוך
- 5 הטוקבקים דודו דיגני סוחר נשים.
- 6 עו"ד קידר : אבל למה זה צריך להפריע ללקוחות שלכם, הרי לך זה לא מפריע להיות שותף
- 7 שלו, אז למה שזה יפריע ללקוחות?
- 8 עד, מר זהבי : אני לא יכול לדבר בשמו.
- 9 עו"ד ואן אמדן : העד אמר לך שזה יצר בעיה. אני מתנגד. אני חושב, גברתי תחליט, יש סדר.
- 10 כב' הש' ערקובי : תנמק את ההתנגדות שנבין מה השורש.
- 11 עו"ד ואן אמדן : אז אני מסביר, השורש של ההתנגדות במשפט הישראלי חל הכלל שצד שזימן את
- 12 העד לא רשאי לחתור תחת אמינותו, יש ערעור אזרחי עיזבון כהן ל"א, הוא שאל
- 13 אותו שאלה והעד אמר שהפרסומים גרמו להם בעיות והוא מנסה לערער ולהראות
- 14 שהטענה הזו לא,
- 15 עו"ד קידר : זה לא מה ששאלתי.
- 16 עו"ד ואן אמדן : אבל למה אתה מפריע לי בזמן ההתנגדות?
- 17 עו"ד קידר : כי אתה פשוט מדריך אותו. אולי שהעד ייצא. זה בכלל לא קשור לשאלה ששאלתי.
- 18 עו"ד ואן אמדן : אדוני מפריע לי, דרך ארץ טיפה, קדמה לתורה. ועל כן, על כן הניסיון לבוא ולהגיד
- 19 לך זה לא הפריע, למה שלהם זה יפריע, הוא שאלה אסורה וניסיון לחתור תחת
- 20 העד, זו דעתי על פי ההלכה במדינת ישראל.
- 21 עו"ד קידר : אני בסך הכול רוצה להבין מה באופן מדויק הפריע לאנשים, זה מה שאני רוצה
- 22 להבין, זה הכל.
- 23 עו"ד ואן אמדן : לזה אני בוודאי מתנגד.
- 24 כב' הש' ערקובי : הוא יסביר, הוא אמר שזה הפריע, אז אם הוא יודע שזה הפריע לדעתו הוא הבין
- 25 שזה הפריע להם, הוא יספר.
- 26 עו"ד ואן אמדן : כל עוד הוא לא צריך לקרוא מחשבות של אנשים אחרים הכול בסדר.
- 27 עו"ד קידר : אתה הבנת שאנשים לא מתקשרים עם חברת אורבן כי יש משהו שמפריע להם,
- 28 מה הבנת שמפריע להם? אבל תדייק.
- 29 עד, מר זהבי : הרישום היה אל תתעסקו עם אורבן היא חברה מפוקפקת, עצם זה שזה מה
- 30 שנאמר זה באופן כללי אוטומטית מפנה בעיה לחברה, לפי דעתי זה הפרעה לא
- 31 משנית. מעבר לזה בתוך הטוקבקים היו כל מיני כיוונים והתנהלות על החברה
- 32 ובעליה ולא בעליה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד קידר : אתה עונה לי באופן אמורפי, אני באמת מנסה להבין מה, תגדיר לי מה היה הדבר
- 2 שמפריע, לא היו התכתבויות, היו אמירות. מה היה הדבר שהפריע.
- 3 עד, מר זהבי : אל תתעסקו עם החברה, היא חברה מפוקפקת, אני לא יכולה להגיד למה.
- 4 כב' הש' ערקובי : אתה מדבר על צדדי ג' שלהם זה הפריע, שואל אותך עורך דין קידר מה אתה טוען,
- 5 מה לטענתך מה אתה ידעת מה אתה הבנת שהפריע לאותם צדדי ג'.
- 6 עד, מר זהבי : שהגברת שפורר כתבה, זה מה ש, השותפים הקולגות העסקיות עזרו להפנות
- 7 דיירים למתחרים שלנו.
- 8 כב' הש' ערקובי : אז מה הפריע?
- 9 עו"ד קידר : מה נאמר בטוקבקים שהפריע?
- 10 עד, מר זהבי : חברת מיזמים בבעלות שותפות של דוד דיגני, והפנו לכתבות גם.
- 11 עו"ד ואן אמדן : גברתי, אפשר להתנגד?
- 12 עו"ד קידר : הוא כבר ענה.
- 13 עו"ד ואן אמדן : אני מתנגד לקו החקירה.
- 14 כב' הש' ערקובי : נשמע את השאלה הבאה.
- 15 עו"ד קידר : בנושאים אחרים. דיגני, סליחה, דודו בסופו של דבר מכר את מניותיו בחברה?
- 16 עד, מר זהבי : כן.
- 17 עו"ד קידר : ומה היו תנאי העסקה?
- 18 עד, מר זהבי : אני לא זוכר ממש מדויק, אבל שהרווח מהחלק שלו נגזר מאותם רווחים שהיו
- 19 בפרויקטים עד ליום המכירה. זה פחות או יותר.
- 20 עו"ד קידר : בכל חברת יחידים שאני מכיר לפחות ויצא לי להכיר לא מעט כאלה, יש זכות מה
- 21 שנקרא לבעל מניות, יש שני שותפים, 50-50, בדרך כלל, תמיד, יש לבעל ה, לשותף
- 22 יש זכות לקנות את המניות לפני שמוציאים החוצה לצדדים שלישיים, היה
- 23 אצלכם גם הסדר כזה?
- 24 עד, מר זהבי : גם אם היה הסדר כזה לא היה לי את ההון הפיננסי לרכוש את המניות האלה,
- 25 אבל לא, לא התנהלנו, לא העליתי לרגע בקשה להשתלט.
- 26 עו"ד קידר : אתה אומר שלא היה לך את ההון הפיננסי. אבל שנייה, רגע, רגע, מה שכתבתם
- 27 לנו בתשובות לשאלון, ההסדר הפיננסי היה אחר, נכון?
- 28 עד, מר זהבי : נכון. לא היה לי את הרצון. לא חיפשתי להרים חברה כזו לבד, לקחת על עצמי
- 29 אחריות כזו, לא היה התנהלות כזו. כמו שאמרתי אני התעסקתי בהתעסקות של
- 30 תמ"א 38, דרך אגב שאולי אתם מציגים אותן כקטנות אבל נכון להיום זה רוב
- 31 החברה. זה ממש לא פקטור קטן. זה רוב העסקים של החברה.
- 32 עו"ד קידר : דודו הוא איש עסקים חריף ומיומן, נכון?



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 איש עסקים טוב. : עד, מר זהבי :
- 2 בעצם לפי ההסדר שלכם או שתגיד לי מה ההסדר שבו הוא יצא, אני אגיד ואתה : עו"ד קידר :
- 3 יכול לאשר או להכחיש,
- 4 בית המשפט פסל את השאלות האלה בשאלון. : עו"ד ואן אמדן :
- 5 קודם כל אנחנו בחקירה נגדית ולא בשאלון. הוא ענה על זה בשאלון אז תבדוק : עו"ד קידר :
- 6 את העובדות. מה היה ההסדר הפיננסי המדויק שבמסגרתו הוא יצא מהחברה? :
- 7 ענתי על זה. : עד, מר זהבי :
- 8 תסביר. : עו"ד קידר :
- 9 זה לא תהליך קצר. העסקאות, אני לא זוכר בדיוק מדדים כמה ואיך, : עד, מר זהבי :
- 10 הוא נתן 50 אחוז בחברה לסגל? : עו"ד קידר :
- 11 בעסקאות שנחתמו עד אותו יום שבו הוא היה בחברה, בעסקאות האלה נמדד : עד, מר זהבי :
- 12 השווי שלו במניות עד שהסתיימו העסקאות האלה, השווי הכספי הרווח, זאת
- 13 אומרת אם היה באותה תקופה נניח 10 פרויקטים, זה מספר לא נכון כרגע, אבל
- 14 10 פרויקטים, השווי נמדד הרווח נמדד ממה שהם ייצרו.
- 15 אתה מתכוון לרווח שלהם. : עו"ד קידר :
- 16 כן. : עד, מר זהבי :
- 17 מה ההבדל בין הזכות הזו לזכות של בעל מניות? : עו"ד קידר :
- 18 אני מתנגד, הוא לא פרשן משפטי. : עו"ד ואן אמדן :
- 19 זו לא שאלה משפטית. : עו"ד קידר :
- 20 הוא אומר תקשיב, נניח שיש בחברה 3 פרויקטים, יש לכם נניח לצורך הדיאלוג : כב' הש' ערקובי :
- 21 בחברה יש פרויקט אחד, אתה בעלים של 50 אחוז ומישהו אחר הוא בעלים של 50
- 22 אחוז, לפי מה שאתה מסביר לנו הוא נותן את הפרויקט ליאיר סגל, נכון? ומה
- 23 שהוא מקבל זה את החלק היחסי ברווח כשיגיע. נניח אם הפרויקט הגיע ל-70
- 24 אחוז דוגמה התקדמות של 70 אחוז אז בסוף הוא יקבל את החצי את החלק שלו
- 25 במניות רק את ה-70 אחוז, שאל אותך עורך דין קידר מה בתמורת המניות, מה
- 26 שיש פה זה כבר יש לו היום. למה הוא מוותר על ה-30 אחוז, מה הוא מקבל
- 27 בתמורה למניות, מה הייתה העסקה? נתתי לסגל 50 אחוז מהמניות, מה קיבל
- 28 בתמורה?
- 29 הרווח זה או מניות או שאתה קונה היום את העסקה, יש עסקה, אתה יכול לייצר : עד, מר זהבי :
- 30 היום, נניח יש לך איזה משהו ששווה 100 שקלים בעתיד, אתה מוכר אותו היום
- 31 אתה יכול למכור ב-20 שקלים או שאתה יכול להמתים ולהרוויח 50 שקלים עליו



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 כשהוא יתממש כי אתה לא קונה בשווי המלא. כאן נעשתה עסקה עתידית ובגלל  
2 זה הרווח יותר גבוה. יש לך את העסקה עצמה, כתוב.  
3 כב' הש' ערקובי : מה שחשוב זה לא מה שכתוב. מה שאתה יודע.  
4 עו"ד ואן אמדן : הוא לא צד לעסקה עם כל הכבוד, לא הוא עשה את העסקה.  
5 עו"ד קידר : לא קיבלנו את זה.  
6 עד, מר זהבי : טעות שלי.  
7 עו"ד ואן אמדן : אי אפשר לשאול על עסקאות של אחרים, הוא לא צד לעסקה. יגיע מר סגל, תשאל  
8 מה שאתה רוצה.  
9 עו"ד קידר : טוב. כשסגל נכנס לחברה, החברה הקצתה לו מניות או שהוא קיבל את המניות  
10 מדודו?  
11 עד, מר זהבי : אני לא זוכר איך זה בוצע.  
12 עו"ד קידר : בסדר. הוא הכניס כסף לחברה, סגל?  
13 עד, מר זהבי : לא. הוא התחייב לטפל בצד הפיננסי ולייצר משקיעים, לעזור בצד הפיננסי. בשלב  
14 הזה כבר נוצר משבר בגלל הפרסומים, נוצרו קשיים.  
15 עו"ד קידר : הוא התחייב כלפי מי, כלפיך?  
16 עד, מר זהבי : לחברה. הוא נכנס בתור מטרה, אני הייתי צריך מישהו שישלים את החלל שנוצר,  
17 החלל שנוצר יאיר סגל איש עסקים רציני, יודע להשלים. אני לא התעסקתי,  
18 אמרתי שוב, לא התעסקתי עם הזכויות של תמ"א 38, אני לא מי שהתעסק עם  
19 קומבינציה וכל העסקאות האלה. הוא סגר את החלל.  
20 עו"ד קידר : למה אתה צריך את כל העסקאות הנוספות, רוב הביזנס שלך זה תמ"א 38 שאתה  
21 כבר יודע לעשות כי עשית כאלה.  
22 עו"ד ואן אמדן : גברתי אני מתנגד, הוא מנסה לחתור תחת אמינותו של העד.  
23 עו"ד קידר : אני רוצה להבין.  
24 עו"ד ואן אמדן : אתה מנסה לחתור תחת אמינותו של העד שלך, במשפט הישראלי זה אסור, אלא  
25 אם כן מכריזים עד עוין. העד עונה בחפץ לב על כל שאלה, לכן השאלה פסולה.  
26 עו"ד קידר : אני לא מבקש להכריז עליו עד עוין כי הוא עונה לשאלות. אני יכול להכריז על  
27 חברי כעוין אבל אני לא בטוח עד כמה זה מותר במשפט הישראלי. בכל אופן אם  
28 אנחנו רוצים להגיע בכוח לנקודה שצריך לתת לבית משפט להחליט אם עד עוין  
29 או לא אז נגיע, אני אטען את טיעוניי וחברי יטען את טיעוניו אבל השאלה בסך  
30 הכול למה צריך עוד שותף לחברה שרוב העיסוק שלה זה תמ"א. זו השאלה. נראה  
31 לי שאלה מאוד לגיטימית ואם היא חותרת תחת אמינותו זה רק בגלל שאולי קשה  
32 לו לענות עליה, זה הכול.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד ואן אמדן : סליחה, בחקירה ראשית,
- 2 כב' הש' ערקובי : למה זה חותר תחת האמינות שלו?
- 3 עו"ד ואן אמדן : אני אסביר. בחקירה ראשית צד מביא עד שמספר עובדות, נקודה, לא שואלים
- 4 אותן אם העובדות הגיוניות, לא שואלים איך הוא מסביר את העובדות, אלא הוא
- 5 מספר עובדות, שואלים אותו שאלה בחקירה ראשית מהסגנון הישן והוא מספר
- 6 עובדה, העד סיפר עובדה, זהו, בזה מסתיימת חקירה ראשית. מנסים עכשיו לעמת
- 7 אותו, לערער את אמינותו, זה מה שמנסים לעשות לא מסתפקים בעובדה שהוא
- 8 אמר אלא מנסים לערער אותה.
- 9 כב' הש' ערקובי : אני חושבת שנקודת המוצא של אדוני שגויה, העד לא יודע איזו עסקה נעשתה,
- 10 הוא לא יודע בדיוק איזו עסקה, מה אדון מר דודו קיבל, הוא לא יודע מה מר דודו
- 11 נתן בדיוק, הוא לא יודע מה בדיוק היחסים בין מר דודו למר סגל, הוא לא נתן לנו
- 12 תשובות שבסופן אני אוכל להגיד אני קובעת כעובדה כי א' ב' ג' ד', ולכן מנסים
- 13 לברר עם האדון את העובדות שהאדון אומר שהוא חושב, יכול להיות שהוא יגיד
- 14 בסוף שהוא באמת לא יודע, אם היה אומר אני לא יודע היה לנו יותר קל, אבל
- 15 הוא אמר שהוא כן יודע, אז מנסים לברר איתו את העובדה שקשורה למה הייתה
- 16 העסקה בין מר דודו למר סגל.
- 17 עו"ד ואן אמדן : לא, השאלה למה היה צריך להכניס שותף.
- 18 כב' הש' ערקובי : אני לא יושבת לדקדק על כל מילה ומילה של עורך דין קידר. אנחנו מבינים את
- 19 הקו, אני מקווה שאני מבינה, אולי אני לא מבינה את אדוני.
- 20 עו"ד קידר : דווקא די ברור.
- 21 כב' הש' ערקובי : אני מקווה שאני מבינה, אז אני לא יושבת לעשות משקולות על כל מילה. אני
- 22 מבינה את הקו, הוא מנסה להגיע למה הייתה העסקה. הוא חושב שאתה לא מכיר
- 23 באמת את העסקה. אם אתה תגיד באמת אני לא מכיר את העסקה אין לי טענות
- 24 אבל אם אתה מכיר, התיאור שלך באמת לא,
- 25 עד, מר זהבי : רציתי לענות גם לפני כן,
- 26 כב' הש' ערקובי : אני איתך, אני מקשיבה.
- 27 עד, מר זהבי : לשאלתך למה צריך, ראשית תמ"א 38 הוא מוגבל בזמן. אם הוא מסתיים אז
- 28 החברה צריכה ליזום עוד דברים. זה אחד. שתיים, בחברה יש כבר זכויות כאלה,
- 29 אתה לא יכול להגיד בוא נזרוק את הכול, אף אחד לא יטפל בזה כי אני רוצה
- 30 להישאר לבד, זה לא יכול לקרות, צריך מישהו שימלא את החלל שנוצר.
- 31 עו"ד קידר : ובפועל החלל הזה ממולא על ידי מר סגל?
- 32 עד, מר זהבי : יאיר סגל.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד קידר : כדי לטפל בעסקאות כמה עבודה נדרשת מדודו בתוך החברה עדיין? אחרי עזיבתו.
- 2 עד, מר זהבי : זה תלוי בו. הוא דואג לאינטרסים שלו כרגע. תלוי בו, הוא דואג לאינטרסים שלו.
- 3 עו"ד קידר : הוא מקבל 45 אחוז מהרווח העתידי בעסקאות?
- 4 עד, מר זהבי : אני לא זוכר.
- 5 עו"ד קידר : אתה לא זוכר.
- 6 עד, מר זהבי : ייתכן.
- 7 עו"ד קידר : מה, ופרויקטים גם פרויקטים של תמ"א שהיו עד מועד עזיבתו גם מהם הוא זכאי
- 8 לקבל חלק מהרווחים, נכון? אוקיי. מר סגל הביא איתו פרויקטים חדשים
- 9 לחברה?
- 10 עד, מר זהבי : ברגע שהוא נכנס כן. הוא לא הביא, הוא לא בא והביא את זה ישר.
- 11 עו"ד קידר : לא, התכוונתי מהרגע שהוא נכנס.
- 12 עד, מר זהבי : מהרגע שהוא נכנס כן.
- 13 עו"ד קידר : הוא הביא פרויקטים חדשים.
- 14 עד, מר זהבי : הוא הביא מבנים, רחבות של מגדלים, למשל פרויקטים באזור תל אביב.
- 15 עו"ד קידר : פרויקטים של מה?
- 16 עד, מר זהבי : של רכישה, של השבחה, הפרויקטים שאני לא מתעסק בהם.
- 17 עו"ד קידר : של רכישת קרקעות.
- 18 עד, מר זהבי : גם הרברט סמואל, עוד עסקאות.
- 19 עו"ד קידר : כשהוא עכשיו מביא למשל רכישה של מגרש, מגרשים באזור תל אביב זה דבר
- 20 מאוד יקר, מגרש של מאה מיליון שקל, אז הוא בעצם מביא את העסקה והחברה
- 21 מביאה את הכסף או שהוא מביא גם את הכסף?
- 22 עד, מר זהבי : הוא מביא את העסקה והוא מביא את השותפים לעסקה והוא מסדר את
- 23 המימונים לעסקה, הוא עובד מול הבנקים בליוויים, זה התפקיד שלו והוא מנהל
- 24 משא ומתן על אחוזים ועל הכול.
- 25 עו"ד קידר : ובעצם הוא מתחלק איתך 50-50 בעסקאות האלה ואתה מתחלק איתו 50-50 על
- 26 מה שאתה מרוויח מהתמ"א.
- 27 עד, מר זהבי : הכול בתוך החברה, ביחד.
- 28 עו"ד קידר : זה עסקאות שהוא עושה, וזה עסקאות שאתה עושה, בגדול.
- 29 עד, מר זהבי : כן.
- 30 עו"ד קידר : יש חלוקה כזו. אז איך אתם יודעים להעריך שזה שווה בערך 50 אחוז הדבר הזה?
- 31 עכשיו החברה יש לה עסקת קומבינציה, יש לה איזה אופציה, היא עושה איזה
- 32 השבחה של מגרש, פרויקטים של תמ"א, בסוף יש כסף רווח בחברה, מחלקים





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 אותו 50-50, איך אתם יודעים להגיד שבעצם אתה אחראי לערך של בערך 50 אחוז  
2 והוא אחראי לבערך 50 אחוז?  
3 עו"ד ואן אמדן : גברתי, אני באמת,  
4 עו"ד קידר : אני מנסה להבין את ההיגיון הכלכלי בעסקה הזו.  
5 עו"ד ואן אמדן : סליחה, זו העסקה, ואתה אומר אתם כל רגע מודדים?, מה זה משרד עורכי דין?,  
6 עו"ד קידר : אני לא מוכן, אני מבקש שייצא ולא יקשיב, עורך הדין ממש אומר לו מה להגיד  
7 בלי שום קשר להתנגדות בשום צורה שהיא, זה ממש לא בסדר, זה עובר את  
8 הגבול.  
9 עו"ד ואן אמדן : ההתרשמות שלי מהצעקות שלך מצומצמת ביותר.  
10 עו"ד קידר : זה היה ממש להדריך את העד.  
11 עו"ד ואן אמדן : סליחה, עברת את הגבול,  
12 עו"ד ואן אמדן : אני לא מסכים.  
13 עו"ד ואן אמדן : כב' הש' ערקובי : אם אתה רוצה להמשיך את ההתנגדות,  
14 עו"ד ואן אמדן : אני רוצה להמשיך.  
15 עו"ד ואן אמדן : כב' הש' ערקובי : אני מבקשת שהעד ייצא.  
16 עו"ד ואן אמדן : מלכתחילה גברתי אמרה שעדים לא ייצאו.  
17 עו"ד ואן אמדן : כב' הש' ערקובי : לא ציפיתי שאדוני יגיד את הדברים האלה.  
18 עו"ד ואן אמדן : אני לא מצליח להבין את קו החקירה.  
19 עו"ד ואן אמדן : כב' הש' ערקובי : עורך דין ואן אמדן, עורך דין קידר כבר אמרתי את זה יותר מפעם אחת רוצה  
20 להצביע שהאדון שאתם הבאתם כמנכ"ל החברה הוא לא מנכ"ל ולא שום דבר,  
21 והוא רק קישוט, וזה מה שהוא מנסה להראות. אולי זה נכון, אולי הוא מצליח  
22 אולי לא מצליח אבל זה הניסיון שלו, מותר לו לנסות לעשות את זה.  
23 עו"ד ואן אמדן : ואיך זה קשור לתיק?  
24 עו"ד ואן אמדן : כב' הש' ערקובי : זה קשור מי בעצם שולט בחברה.  
25 עו"ד ואן אמדן : עם כל הכבוד,  
26 עו"ד ואן אמדן : כב' הש' ערקובי : אני אסביר לאדוני, אחת השאלות שאנחנו רוצים לברר ואני מבינה שהיא  
27 במחלוקת היא מה עוצמת הקשר בין מר דודו לבין החברה, אם אדון דודו הוא  
28 אחד משותפים שכולם שווים כמו שני עורכי דין שנתת כדוגמה במשרד עורכי דין  
29 שווים, לדוגמה, שותפים בכירים, שניכם מתחלקים שווה בשווה ברווחים, שניכם  
30 מקבלים שווה בשווה את ההחלטות, זו מציאות אחת. ואם מר דודו הוא זה  
31 שבעצם שולט בכל המהלכים של החברה מתחילתם ועד סופם זו מציאות  
32 עובדתית אחת. לעמדת עורך דין קידר אם הוא הצליח להוכיח שהמצב השני הוא



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 הנכון תהיה לזה השלכה על השאלה, נקרא לזה מעין הרמת מסך, השלכה על  
2 השאלה אם אני יכול לייחס את המעשים של מר דודו לחברה, לדעתו, ככה הוא  
3 חושב. לכן הוא מוליד את הקו הזה.
- 4 עו"ד ואן אמדן : הכול בסדר. עכשיו נחזור לעובדות רגע. הפרסומים היו בשנת 2014. מר דיגני עזב  
5 את החברה בסוף 2014.
- 6 כב' הש' ערקובי : זו שאלה. אנחנו לא קבענו את זה כממצא.  
7 עו"ד ואן אמדן : זה נכון.  
8 כב' הש' ערקובי : צריך להחליט.  
9 עו"ד ואן אמדן : נכון.  
10 כב' הש' ערקובי : והוא מנסה להראות שזה לא נכון.  
11 עו"ד ואן אמדן : לא, הוא מנסה לבוא ולשאלו איך מר סגל והוא מתחלקים בכסף, איך הם מודדים  
12 את התרומה של כל אחד, בכל הכבוד איך זה קשור?  
13 כב' הש' ערקובי : בסדר, הכול זה אותה נקודה, זה אותו שורש. זה שהוא מנכ"ל החברה יכול להיות  
14 שהוא המנכ"ל, השאלה לא אם הוא המנכ"ל הפורמלי שחותם על מסמכים.  
15 השאלה אם הוא זה שמקבל את ההחלטות, לדעת עורך דין קידר הוא עושה רק  
16 מה שדודו אומר לו. אז הוא שואל שאלות משהו שייתן לנו שהאדון היקר יגיד אני  
17 זה שלי, משהו, הוא לא אמר בינתיים, בוא נראה, תכף הוא בטח יגיד, נכון או לא?  
18 תכף הוא יגיד. זה הקו.  
19 עו"ד קידר : נכון.  
20 כב' הש' ערקובי : אם הבנתי את התזה, אתה ציירת פה איזה ציור.  
21 עו"ד קידר : נכון, זה מה שאני רוצה להוציא ממנו. אפשר לקרוא לו?  
22 כב' הש' ערקובי : כן אבל עורך דין קידר, בנקודה אחת, אני לא לכל דבר הערתי, אבל בנקודה אחת  
23 עורך הדין ואן אמדן צודק, אתה לא שואל שאלות של חקירה ראשית. אז אני  
24 נותנת לאדוני גמישות, אבל אני מאוד מבקשת, בכל זאת, מר זהבי בוא נשמע את  
25 השאלה שוב מה הייתה השאלה.  
26 עו"ד קידר : השאלה הייתה איך אתם מעריכים את התרומה היחסית שלכם לרווחים של  
27 החברה?  
28 עד, מר זהבי : זה בלתי ניתן להערכה מכיוון שזה פרויקטים עתידיים, אנחנו לא מנסים לחלק  
29 חלוקה של 50-50, החברה הייתה בנויה מלכתחילה על פרויקטים כאלה וכאלה,  
30 יכול להיות שבשלב מסוים ההתחדשות העירונית תהיה יותר גבוהה ויכול להיות  
31 שהתרומה בשלב מסוים בקומבינציה ובאופציות תהיה יותר גבוהה. יאיר גם עוזר  
32 בנושא הכספי של הבנקים. אז אין פה הערכה חד משמעית אם בכלל.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד קידר : אוקיי, תגיד לי, באיזו תדירות דודו נמצא במשרדי החברה מאז עזיבתו?  
2 עד, מר זהבי : זה משתנה, לא הרבה.  
3 עו"ד קידר : כמה זה לא הרבה, פעם בחודש פעם בשבוע?  
4 עד, מר זהבי : לפעמים פעם בשבוע. לפעמים יותר. כל יום הוא נמצא למעט כשהוא בחו"ל, כל  
5 יום הוא נמצא גם בלילה גם בבוקר.  
6 עו"ד קידר : תגיד לי, אתה מכיר את התביעה של לירון בן נוך?  
7 עד, מר זהבי : לא כל כך. לא הייתי שם לא בעדויות לא בתביעה, לא בשום דבר.  
8 עו"ד קידר : אתה מכיר את חברת דיש בלו סי?  
9 כב' הש' ערקובי : מי?  
10 עו"ד קידר : דיש. ד' י' ש'. חברת דיש בלו סי. אתה מכיר?  
11 עד, מר זהבי : אני מתקשה בחברות, קשה לי.  
12 עו"ד קידר : שותפה שלכם בפרויקט הרברט סמואל.  
13 עד, מר זהבי : אה אוקיי.  
14 עו"ד קידר : מכיר?  
15 עד, מר זהבי : את הבעלים אני מכיר כנראה, את השם של החברה הספציפית,  
16 עו"ד קידר : הבעלים זה משפחת חובל.  
17 עד, מר זהבי : חובל?  
18 עו"ד קידר : שלושת הילדים של שוטה חובל.  
19 עד, מר זהבי : אני לא מכיר את החברה.  
20 עו"ד קידר : אתה לא מכיר, אבל את הילדים אתה מכיר.  
21 עד, מר זהבי : מכיר.  
22 עו"ד קידר : אז רגע, נעשה סדר.  
23 עד, מר זהבי : את השם של החברה שאמרת כרגע אני לא מכיר.  
24 עו"ד קידר : אבל את הילדים של שוטה חובל אתה מכיר?  
25 עד, מר זהבי : בן אחד אני מכיר.  
26 עו"ד קידר : שי?  
27 עד, מר זהבי : כן.  
28 עו"ד קידר : את שי אתה מכיר.  
29 עד, מר זהבי : כן.  
30 עו"ד קידר : ממתי שי שותף בהרברט סמואל?  
31 עד, מר זהבי : אני לא יודע להעריך אבל די בהתחלה, נראה לי בהתחלה, נראה לי, אני פשוט לא  
32 נפגש איתו הרבה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד קידר : אתה יודע למה הוא נרשם שותף רק לאחרונה?  
2 לא. : עד, מר זהבי :  
3 עו"ד קידר : לא. אתה מכיר את שוטה חובל? אתה יודע מי זה?  
4 עד, מר זהבי : יודע מי זה.  
5 עו"ד קידר : מי זה?  
6 עד, מר זהבי : הוא היה ברישוי של עיריית תל אביב. אני מכיר אותו מתפקידו יותר, אני לא מכיר  
7 אותו ככה אישית.  
8 עו"ד קידר : כמה, על כמה היתרי בנייה של פרויקטים של אורבן שוטה חובל חתם?  
9 עד, מר זהבי : על אף אחד, שוטה לא חותם על היתרים.  
10 עו"ד קידר : אוקיי.  
11 עד, מר זהבי : הוא בכלל לפי דעתי מתעסק בהתחדשות עירונית.  
12 עו"ד קידר : כמה כסף שילמתם עד היום לדודו על הפרויקט של הרברט סמואל?  
13 עד, מר זהבי : לא יודע.  
14 עו"ד קידר : אתה לא יודע.  
15 עד, מר זהבי : לא.  
16 עו"ד קידר : העידה פה קודם עורכת דין בן נון שבמסגרת התביעה שלה היא נחשפה למסמך  
17 שמראה שעד היום דודו קיבל כ-4 מיליון שקל או לפחות 4 מיליון שקל מאורבן  
18 בגין הפרויקט של הרברט סמואל, אתה לא מכיר את זה?  
19 עד, מר זהבי : חולקו המון כספים במסגרת ההשקעה בפרויקט, אני לא בקיא בפרטים.  
20 עו"ד קידר : חלוקה של תמורת המכירה.  
21 עד, מר זהבי : כן.  
22 עו"ד קידר : כמה אתה קיבלת?  
23 עד, מר זהבי : אני לא משכתי שקל מהחברה. הכספים נכנסים לתוך החברה, להתנהלות.  
24 עו"ד קידר : אתם משתמשים בזה כהון חוזר.  
25 עד, מר זהבי : כן, כמו בכל הפרויקטים.  
26 עו"ד קידר : בעצם את היכולת שלך למשוך את הכסף הזה בחרת להשאיר בחברה כסוג של  
27 השקעה.  
28 עד, מר זהבי : לא מדויק. אתה בתור בעלים בחברה בע"מ אתה שכיר בתוך החברה, ברגע שאתה  
29 רוצה למשוך זה לא שמשכת דיבידנד והחזרת אותו פנימה. מתי שאתה רוצה  
30 למשוך כספים אתה מושך בתור דיבידנד.  
31 עו"ד קידר : אבל רעיונית יכולת למשוך כסף.  
32 עד, מר זהבי : בכל שלב, לאו דווקא מהפרויקט הזה. זה חלק מהעסקאות של החברה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד קידר : כמה כסף השקעת בחברה בתחילת השותפות שלך בחברה?  
2 עד, מר זהבי : כמעט וכלום.  
3 עו"ד קידר : כמה כסף עד היום משכת דיבידנדים מהחברה עד היום?  
4 עד, מר זהבי : גם כמעט ו, לא הרבה.  
5 עו"ד קידר : לא הרבה, סדרי גודל? עשרות מיליונים? לא הרבה מיליונים? לא הרבה עשרות אלפים?  
6 עד, מר זהבי : אהה, דיבידנד בסביבות המאות אלפים.  
7 עו"ד קידר : אז איך יכול להיות שדודו יקבל 4 מיליון ואתה לא תקבל כלום על הרברט סמואל?  
8 עד, מר זהבי : אני לא יודע לענות כרגע.  
9 עו"ד קידר : אתה לא מכיר את זה?  
10 עד, מר זהבי : לא מכיר את זה.  
11 עו"ד קידר : בסדר. כמה כסף משפחת חובל שמו בהרברט סמואל, אתה יודע?  
12 עד, מר זהבי : לא.  
13 עו"ד קידר : אתה יודע עוד פעם סדרי גודל? אתה יודע האם הכסף שהם הכניסו ככל שהם  
14 הכניסו היה הלוואות או equity ?  
15 עד, מר זהבי : תסביר שוב.  
16 עו"ד קידר : האם הכסף שהם הכניסו, הם הכניסו אותנו כהלוואות או equity ?  
17 עד, מר זהבי : מה זה equity? מה הכוונה?  
18 עו"ד קידר : אתה לא יודע מה זה?  
19 עד, מר זהבי : אני לא משתמש במושג הזה.  
20 עו"ד קידר : אתה יכול או לתת הלוואות בעלים או להכניס הון לתוך החברה, שבעצם הופך להיות הון של החברה.  
21 עד, מר זהבי : אבל זה עדיין הלוואות בעלים.  
22 עו"ד קידר : לא, הוא הופך להיות הון, הוא נרשם בספרים. אתה יודע לקרוא דוחות כספיים?  
23 עד, מר זהבי : הבנתי למה אתה מתכוון.  
24 עו"ד קידר : אתה יודע לקרוא דוחות כספיים?  
25 עד, מר זהבי : חלקית מאוד.  
26 עו"ד קידר : אתה יודע מה ההבדל בין הון לבין חבויות?  
27 עד, מר זהבי : עכשיו הבנתי.  
28 עו"ד קידר : אתה לא יודע מה החלוקה.  
29 עד, מר זהבי : לא. אמרתי מההתחלה, עסקתי בהתחדשות עירונית.  
30 עו"ד קידר : אתה יודע איזה אחוזים יש להם בפרויקט?  
31



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- |    |  |               |
|----|--|---------------|
| 1  | לא.  | עד, מר זהבי : |
| 2  | חברת אינבנטק היא חברה ציבורית שנכנסה להשקעה אצלכם?                 | עו"ד קידר :   |
| 3  | כן.  | עד, מר זהבי : |
| 4  | בכמה?  | עו"ד קידר :   |
| 5  | אני לא זוכר.   | עד, מר זהבי : |
| 6  | היא אבל השקיעה בחברה?  | עו"ד קידר :   |
| 7  | היא רכשה מניות.  | עד, מר זהבי : |
| 8  | כמה מניות יש לאורבן בחברת פרויקט? אנחנו מדברים על הרברט סמואל. היא | עו"ד קידר :   |
| 9  | השקיעה רק בהרברט סמואל?  |               |
| 10 | כן.  | עד, מר זהבי : |
| 11 | אז כמה מניות יש לכם בהרברט סמואל?                                  | עו"ד קידר :   |
| 12 | אני לא בטוח, ממש לא בטוח, אני חושב שבסביבות בין 10 ל-15 אחוז.      | עד, מר זהבי : |
| 13 | וכמה לאינבנטק היה?   | עו"ד קידר :   |
| 14 | אם אני לא טועה 45-50 אחוז.   | עד, מר זהבי : |
| 15 | למה היא יצאה מהחברה?   | עו"ד קידר :   |
| 16 | סוגיות של ליווי.   | עד, מר זהבי : |
| 17 | של?  | עו"ד קידר :   |
| 18 | ליווי, ליווי בנקאי.  | עד, מר זהבי : |
| 19 | ליווי בנקאי. היא לא יצאה בגלל הקשר עם אורבן שהיה להם קושי איתו?    | עו"ד קידר :   |
| 20 | לא, לא לפי דעתי.   | עד, מר זהבי : |
| 21 | הם נכנסו עם השקעה וכשהם יצאו מישהו היה צריך להחזיר להם את הכסף או  | עו"ד קידר :   |
| 22 | לקנות את זה מהם.   |               |
| 23 | כן.  | עד, מר זהבי : |
| 24 | מי קנה מהם?  | עו"ד קידר :   |
| 25 | יאיר סגל, אלמוג קדעי, ועוד שותף.                                   | עד, מר זהבי : |
| 26 | אתה יודע בכמה כסף?   | עו"ד קידר :   |
| 27 | לא.  | עד, מר זהבי : |
| 28 | ולמה אתם לא קניתם? אתם שותפים שלהם בפרויקט.                        | עו"ד קידר :   |
| 29 | אנחנו בכספים שאנחנו קנינו השתמשנו במשקיעים. לא היה לנו את הכספים.  | עד, מר זהבי : |
| 30 | אוקיי. מול מי עבדתם באינבנטק?                                      | עו"ד קידר :   |
| 31 | לא התעסקתי בכספים.   | עד, מר זהבי : |
| 32 | אתה מכיר את נמרוד?   | עו"ד קידר :   |



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עד, מר זהבי : השם מוכר לי, כן.
- 2 עו"ד קידר : יכול להיות שמולו עבדתם?
- 3 עד, מר זהבי : יכול להיות.
- 4 עו"ד קידר : מתי הם נכנסו ומתי הם יצאו?
- 5 עד, מר זהבי : מועדים?
- 6 עו"ד קידר : כן.
- 7 עד, מר זהבי : קשה לי להגיד ממש תאריכים, אני זוכר את זה אבל לא יודע להגיד ספציפית על
- 8 תאריך מסוים.
- 9 עו"ד קידר : יכול להיות שהם נכנסו לפני הכתבות ויצאו אחרי הכתבות?
- 10 עד, מר זהבי : הכול יכול להיות, אני לא אמרתי שזה קשור לפרויקט.
- 11 עו"ד קידר : לא, לא אמרת שזה קשור, אני רק אומר יכול להיות שזה היה באותה תקופה?
- 12 עד, מר זהבי : תמיד יכול להיות.
- 13 עו"ד קידר : אתה יודע להגיד את השווי, בוא נשאל ככה, אתה יודע להגיד מה היה ההבדל
- 14 בשווי בין הכניסה של הפרויקט של הרברט סמואל לאורבן לבין המכירה שלו?
- 15 בכמה קניתם את הפרויקט הזה ובכמה מכרתם?
- 16 עד, מר זהבי : הוא לא נקנה כיחידה, קנו את הקרקע, היה חניון, היה עוד מבנה שעשו שם עסקת
- 17 קומבינציה והיה עוד דירות שקנינו, צריך להתעמק בזה כדי לעשות את זה.
- 18 עו"ד קידר : היה לכם ליווי בנקאי לעסקה הזו?
- 19 עד, מר זהבי : כן. הבנק נכנס כמלווה.
- 20 עו"ד קידר : אתה יודע להעריך מה היה הרווח בערך?
- 21 עד, מר זהבי : אני חושב שעד עכשיו לא יודעים להעריך את זה עד הסוף. צריך לבדוק את זה
- 22 בדוחות, אני לא בקיא בפרטים.
- 23 עו"ד קידר : העסקה בהרברט סמואל,
- 24 עד, מר זהבי : הסתיימה כן.
- 25 עו"ד קידר : הסתיימה לפני שנתיים?
- 26 עד, מר זהבי : שנה וחצי.
- 27 עו"ד קידר : ועד היום לא יודעים?
- 28 עד, מר זהבי : זו עסקה רצינית ואני לא יודע להעריך את הרווח, לשאלתך, אני לא יודע להעריך
- 29 את הרווח.
- 30 עו"ד קידר : אתה יודע להגיד לי מה בערך התשואה הממוצעת שהחברה עושה על פרויקטים
- 31 בתמ"א 38?



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עד, מר זהבי : זה מאוד, יש סטיית תקן מאוד גבוהה גם, אבל זה נע בין 20 אחוז ל-25 אחוז 30
- 2 אחוז. יש פרויקטים יותר, פרויקטים פחות.
- 3 עו"ד קידר : איך אתה מודד את ה-20, 25 אחוז האלה?
- 4 עד, מר זהבי : מהכסף שמושקע בפרויקט הרווח על ההון המושקע, על כל ה, נניח עלויות
- 5 הפרויקט 15 מיליון והרווח הוא 3 מיליון, אז יש לנו 20 אחוז.
- 6 עו"ד קידר : זאת אומרת 20 אחוז זה רווח על כל הפרויקט, לא תשואה שנתית.
- 7 עד, מר זהבי : לא.
- 8 עו"ד קידר : כמה זמן אורך בדרך כלל פרויקט של תמ"א 38 אצלכם?
- 9 עד, מר זהבי : תלוי באיזה שלב.
- 10 עו"ד קידר : מהשלב שצריך לשים הון.
- 11 עד, מר זהבי : שנה וחצי שנתיים.
- 12 עו"ד קידר : וכמה מתוך הכסף הזה, בוא נגיד ככה, כשאתה הולך למשקיעים שלך להביא
- 13 אותם לעסקה של תמ"א 38 אתה אומר להם שהתשואה תהיה 20, 25 אחוז?
- 14 עד, מר זהבי : אני מראה להם את הערכת השווי שלנו, צריך לבדוק, בהתאם לזה הם מחליטים.
- 15 בתמ"א 38 אין הרבה משקיעים.
- 16 עו"ד קידר : ומה, מה החברה מקבלת מתוך זה? זאת אומרת יש מישהו ששם את הכסף,
- 17 אוקיי?
- 18 עד, מר זהבי : לאו דווקא, שוב, אתה אומר משקיעים למה אתה מתכוון? הקרנות? כי רוב
- 19 הפרויקטים הם של החברה בלי משקיעים.
- 20 עו"ד קידר : אוקיי אז כשאתה, כשאתה לך משקיעים בפרויקט אז הרווח שלך הוא בסביבות
- 21 20, 25 אחוז על הפרויקט?
- 22 עד, מר זהבי : יש סטיית תקן די גבוהה אבל זו השאיפה.
- 23 עו"ד קידר : אבל מאיפה אתה סופר את ה-25? הרי אתה לא שמת כסף.
- 24 עד, מר זהבי : נכון.
- 25 עו"ד קידר : יש לך הון חוזר, או שלקחת הלוואות, אתה לא מביא כסף מהבית. כשאתה לך
- 26 משקיעים אתה לא מביא כסף מהבית.
- 27 עד, מר זהבי : לא, או בהון חוזר או במכירת דירות או שיש ליווי בנקאי.
- 28 עו"ד קידר : אז איך אתה מחשב את התשואה של 20, 25 אחוז, ממה?
- 29 עד, מר זהבי : הדוחות תמיד עושים משווי העלויות בפועל, לאו דווקא כספים שהכנסת. שווי
- 30 העלויות של הפרויקט.
- 31 עו"ד ואן אמדן : גברתי, אני מתנגד. ככל שהשאלות נגעו למקורות הכספיים הכול בסדר, אבל זה
- 32 כבר לחלוטין חורג מכל קנה מידה למעט חפירה שלא לצורך.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 כב' הש' ערקובי : בוא תתקדם אדוני, באמת.  
2 עו"ד קידר : יש עוד שאלה או שתיים על העניין הזה.  
3 עו"ד ואן אמדן : לא, אני מתנגד, זה לא רלוונטי לתיק, אפילו אני לא מצליח להבין.  
4 עו"ד קידר : אז אני מבקש שהעד ייצא ואני אסביר.  
5 כב' הש' ערקובי : אוקיי, הוא רוצה להסביר למה זה רלוונטי. מה שאני מבינה אני מבינה אבל  
6 כנראה זה נשגב גם מבינתי.  
7 עו"ד ואן אמדן : אני מבין שלא באו לך עדים ולכן אתה מושך את הזמן.  
8 כב' הש' ערקובי : לא, בכל מקרה יש עוד חקירה שלך.  
9 עו"ד ואן אמדן : מה?  
10 כב' הש' ערקובי : חקירה נגדית, לא?  
11 עו"ד קידר : אין לי שום מוטיבציה שהתיק הזה ייגמר, אני רק רוצה לחפור כמה שיותר.  
12 עו"ד ואן אמדן : הבנתי את זה. מרוב שאתה משוכנע שאתה צודק אתה רוצה למשוך את התיק עד  
13 אין סוף.  
14 עו"ד קידר : אני רוצה שהתיק ייגמר מהר, החקירות אני רוצה שיהיו ארוכות.  
15 עו"ד ואן אמדן : יש סתירה פנימית.  
16 עו"ד קידר : אני חושב שהשאלות שלי מצביעות על אי הבנה מאוד בסיסית בצדדים הפיננסיים  
17 של עסקאות תמ"א 38, אני יודע שהדיסוננס הזה לא צף פה כי יכול להיות שבית  
18 המשפט פחות מעורר, זה דברים שנסביר בסיכומים, אבל אני חושב שמה ששמענו  
19 עד עכשיו מצביע שאם זה הביזנס שלו בהיקף של מאות מיליונים פשוט יש פה  
20 דיסוננס מטורף ועל זה אני רוצה לדבר. כל משפט שהוא אומר מוסיף לי עוד בעניין  
21 הזה. אני לא יודע למה חברי רוצה להתנגד, אבל זו האמת, הוא לא יודע מה זה  
22 equity, הוא מנהל בחברה של מאות מיליונים, הוא בעלים.  
23 כב' הש' ערקובי : עורך דין קידר.  
24 עו"ד קידר : זה לא מילים שאני משתמש בהן.  
25 כב' הש' ערקובי : אבל בנקודה זו מיצינו, בוא תתקדם לנושא הבא.  
26 עו"ד קידר : בסדר.  
27 עו"ד ואן אמדן : אני רק רוצה להפיס את דעתו של עורך דין קידר,  
28 עו"ד קידר : אין בסדר.  
29 עו"ד ואן אמדן : שאני בעסקאות מקרקעין מבין משהו, מכיר משהו.  
30 כב' הש' ערקובי : לא, אתה לא הבנת. הוא אומר שאתה בקיא מאוד, העד לא בקיא.  
31 עו"ד ואן אמדן : בסדר, אני מבין.  
32 עו"ד קידר : את הפרויקט בקרית שלום אתה מכיר?



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- |    |  |                 |
|----|--|-----------------|
| 1  | כן.  | עד, מר זהבי :   |
| 2  | ספר לי עליו קצת.   | עו"ד קידר :     |
| 3  | עסקה של בעלי קרקע, שהיו שם זכויות תמ"א ל-57 יחידות אם אני לא טועה, | עד, מר זהבי :   |
| 4  | חברת אורבן שיווקה את הפרויקט הזה.                                  |                 |
| 5  | מה זאת אומרת שיווקה?   | עו"ד קידר :     |
| 6  | עשתה מכירות. זו קבוצת רכישה.                                       | עד, מר זהבי :   |
| 7  | אתם הייתם המארגנים של קבוצת הרכישה?                                | עו"ד קידר :     |
| 8  | כן.  | עד, מר זהבי :   |
| 9  | לא היה יזם בתמונה?   | עו"ד קידר :     |
| 10 | לא. היו בעלי קרקע.   | עד, מר זהבי :   |
| 11 | היו בעלי קרקע, ואתם ארגנתם קבוצת רכישה על הקרקע של הבעלים.         | עו"ד קידר :     |
| 12 | כן.  | עד, מר זהבי :   |
| 13 | ובעצם, אוקיי, אז תסביר לי את מודל הרווחיות שלכם בעסקה הזו.         | עו"ד קידר :     |
| 14 | איך זה קשור?   | עו"ד ואן אמדן : |
| 15 | יש לכם שותפים בפרויקט הזה?   | עו"ד קידר :     |
| 16 | שותפים בפרויקט?  | עד, מר זהבי :   |
| 17 | כן.  | עו"ד קידר :     |
| 18 | לא. לא שזכור לי.   | עד, מר זהבי :   |
| 19 | טוב, אתם עושים הרבה קבוצות רכישה?                                  | עו"ד קידר :     |
| 20 | זה דבר יחסי הרבה, אבל כן עושים.                                    | עד, מר זהבי :   |
| 21 | אוקיי. בערך? כמות, מספר. היקפים כספיים.                            | עו"ד קידר :     |
| 22 | אני מתאר לעצמי שהגענו ל, חמש שש קבוצות רכישה. חמישה שישה פרויקטים. | עד, מר זהבי :   |
| 23 | בערך כמה יחידות דיור, מאות במצטבר?                                 | עו"ד קידר :     |
| 24 | יש פרויקטים מאוד קטנים ויש פרויקטים גדולים.                        | עד, מר זהבי :   |
| 25 | כמה יחידות דיור? כל הפרויקט הזה לבד הוא 57 יחידות דיור.            | עו"ד קידר :     |
| 26 | יחידות דיור?   | עד, מר זהבי :   |
| 27 | כן.  | עו"ד קידר :     |
| 28 | 300 אני מעריך.   | עד, מר זהבי :   |
| 29 | 300?   | עו"ד קידר :     |
| 30 | מעריך.   | עד, מר זהבי :   |
| 31 | באזור תל אביב.   | עו"ד קידר :     |
| 32 | כן.  | עד, מר זהבי :   |



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד קידר : אנחנו מדברים על מחזורי מכירות של בערך מיליארד שקל?
- 2 עד, מר זהבי : לאו דווקא. זה דרום תל אביב, זה לא מחזור מכירות גבוה בכלל.
- 3 עו"ד קידר : חצי מיליון שקל?
- 4 עד, מר זהבי : הדירות עצמן תלוי.
- 5 עו"ד קידר : אוקיי. אתה יודע שהיו בפרויקט, כמה זמן אתם בפרויקט הזה? בקרית שלום?
- 6 מתי הוא נכנס לאורבן?
- 7 עד, מר זהבי : לא בשנה האחרונה.
- 8 עו"ד קידר : אתה יודע שהיו שם דיירים שהיה צריך לפנות אותם מהקרקע?
- 9 עד, מר זהבי : לא בשלב שאורבן נכנסה.
- 10 עו"ד קידר : מתי?
- 11 עד, מר זהבי : אני מתאר לעצמי שלפני כן.
- 12 עו"ד קידר : זה לא פרויקט חדש.
- 13 עד, מר זהבי : זה לא פרויקט חדש. אורבן היא המשווקת, היא לא הבעלים. היא לא מתעסקת עם הבעלים של הקרקע.
- 14 אורבן לא הייתה מעורבת בפינוי דיירים?
- 15 עד, מר זהבי : לא.
- 16 עו"ד קידר : דודו הוא אחד הבעלים?
- 17 עד, מר זהבי : כן.
- 18 עו"ד קידר : דודו הוא אחד הבעלים. דודו הוא אחד הבעלים בקרקע הזו, מי עוד בעלים בקרקע הזו?
- 19 עד, מר זהבי : אני אגיד לך דרך הטלפון, אני חלש בשמות. אפשר?
- 20 עו"ד קידר : מה?
- 21 עד, מר זהבי : אפשר?
- 22 עו"ד קידר : בטח. בוודאי.
- 23 עו"ד ואן אמדן : לגבי סעדה יש חקירה ראשית וחקירה נגדית.
- 24 עו"ד קידר : זו תהיה חקירה קצרה של סעדה. אני תכף אסיים איתו.
- 25 עו"ד קידר : כב' הש' ערקובי : חקירה נגדית של אדון זהבי אפשר לדחות לישיבה הבאה.
- 26 עו"ד ואן אמדן : אני בכל הכבוד עד היום לא יכולתי לדבר איתו על נושא עדותו, אבל מהיום אני כן רוצה לדבר איתו כי הוא סיים את עדותו, ועם כל הכבוד שמר סעדה הגיע עכשיו כשנוח לו אני מנהל את התיק ואני צד ויש לי זכויות.
- 27 עו"ד קידר : אני מוכן שידבר איתו על נושא עדותו.
- 28 עו"ד ואן אמדן : מה?



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד קידר : אני מוכן שהוא ידבר איתו על נושא עדותו, אני מאוד מעריך את זה שהתאפקת  
2 עד עכשיו.
- 3 עו"ד ואן אמדן : לא, יש כללי אתיקה, הם אוסרים עליי.  
4 עו"ד קידר : אני מוכן לוותר, חבל לי פשוט שהעד הזה יבוא עוד פעם.  
5 עו"ד ואן אמדן : מי שיכול להתיר לי זה בית משפט לנהל מגעים. אם אני זוכר נכון את הכלל.  
6 עו"ד קידר : מתי החלפתם את השם לאורבן?  
7 עד, מר זהבי : לאחר שיאיר סגל נכנס.  
8 עו"ד קידר : ולמה החלפתם את השם לאורבן?  
9 עד, מר זהבי : קודם כל מבחינה מיתוגית רצינו לייצר התחלה חדשה אחרי כל הפרסומים, וגם  
10 יאיר סגל דרש דף חדש.  
11 עו"ד קידר : אז זה ב-2015 היה.  
12 עד, מר זהבי : כן.  
13 עו"ד קידר : אז אני מראה לך פרסום שלכם של פרויקט בקרית שלום, שכתוב על השם של  
14 מיזמים.  
15 כב' הש' ערקובי : כן, ממתני?  
16 עו"ד קידר : רשום של מיזמים. אתה מכיר את הפרסום?  
17 עו"ד ואן אמדן : סליחה, גברתי,  
18 יש לך חקירה נגדית תכף. מכיר? בסדר, אין לי יותר שאלות גברתי.  
19 עו"ד ואן אמדן : זהו?  
20 כב' הש' ערקובי : מה הוא ענה?  
21 עו"ד קידר : הוא מכיר את הפרסום. הוא אמר שקרית שלום נכנס מאוחר, תיכלס אנחנו רואים  
22 שזה לא נכנס מאוחר, לא חשוב.  
23 כב' הש' ערקובי : אתה מגיש את המסמך?  
24 עו"ד קידר : מגיש את המסמך.  
25 כב' הש' ערקובי : מוגש ומסומן 5/.  
26 עו"ד קידר : בסיכומים נסביר.  
27 כב' הש' ערקובי : אוקיי, תודה רבה לאדוני עכשיו. אין התנגדות לעורך דין קידר אז אדוני מוכן  
28 לשקול את החקירה הנגדית לעשות בישיבה הבאה?  
29 עו"ד ואן אמדן : גברתי צריכה לתת לי היתר לקיים מגע חופשי עם העד.  
30 כב' הש' ערקובי : אז אני קודם כל שואלת את העמדה לפני. אני רוצה שאדוני יגיד את עמדתו.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד ואן אמדן : כלל 29 אסר עליי לדבר עם העד הזה, אני הלכתי לחומרא, הכלל מתיר לבקש  
2 היתר ואני נמנעתי מהסיבות האלה של מראית עין. בשים לב לבקשת בית המשפט  
3 אני מבקש אם כך שבית המשפט יקבע שמותר לדבר עם העד.  
4 כב' הש' ערקובי : עורך דין קידר רק לפרוטוקול כדי שזה יהיה מוקלט בהקשר הרלוונטי.  
5 עו"ד קידר : מסכים.  
6 כב' הש' ערקובי : אני מסכים. אוקיי. בהינתן שיש עד שאני מקווה שנוכל לשמוע אותו עכשיו אני  
7 מתירה לאדוני לקיים מגע חופשי עם אדון זהבי והחקירה הנגדית שלו  
8 בהסכמתכם תהיה בישיבה הבאה. תודה רבה, עד הגנה מספר 3.  
9 עו"ד קידר : צורי סעדה.  
10 כב' הש' ערקובי : תודה, אדוני יישב, כרגע אתה יכול ללכת, אם אתה רוצה אתה יכול להישאר,  
11 דיברנו על הנושא. שלום, אדוני.  
12 עד, מר סעדה : שלום.  
13 כב' הש' ערקובי : שלום, מר סעדה. סעדה זה שם משפחה, כן? אדוני מר סעדה זה שם המשפחה?  
14 עד, מר סעדה : כן.  
15 כב' הש' ערקובי : מר סעדה, שלום, בבקשה חברים, אין כאן עדים נוספים. שלום אדוני, אדוני  
16 מוזהר שעליו לומר את האמת אחרת צפוי לעונשים הקבועים על פי חוק, תענה  
17 לשאלות של עורך דין קידר בבקשה. זו חקירה קצרה אדוני אמר.  
18 עו"ד קידר : קצרה.  
19  
20 **ע.ה/3, מר סעדה, לאחר שהוזהר כחוק, משיב בחקירה ראשית לעו"ד קידר:**  
21 עו"ד קידר : איך הכרת, סליחה, לדודו דיגני אנחנו קוראים דודו למען הנוחות, איך הכרת את  
22 דודו?  
23 עד, מר סעדה : איך הכרתי אותו? בינואר פברואר 2010.  
24 עו"ד קידר : לא שאלתי מתי, איך.  
25 עד, מר סעדה : הוא הציע לי לקנות ברחוב עלייה בתל אביב.  
26 עו"ד קידר : למה הוא הציע לך עסק?  
27 עד, מר סעדה : למה הוא הציע לי?  
28 עו"ד קידר : כן, אתה עושה עסקים?  
29 עד, מר סעדה : בדרך כלל אני עושה עסקים.  
30 עו"ד קידר : ספר קצת איזה סוג של עסקים אתה עושה.  
31 עד, מר סעדה : עסקים בנדל"ן.  
32 עו"ד קידר : תל אביב?



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 תל אביב. : עד, מר סעדה :  
2 יש סוגים ספציפיים של עסקים שאתה מתמצא בהם? : עו"ד קידר :  
3 אני בעל קבוצה של חברות שנקראת יפו תל אביב, אנחנו עובדים מהירקון עד : עד, מר סעדה :  
4 סלאמה, בונים בתל אביב, כרגע בביצוע 4 בניינים, די פעילים בשוק. :  
5 דודו מבחינתך היה איש עסקים פרטי או שהוא היה חברת אז מיזמים או אורבן? : עו"ד קידר :  
6 תלוי בכובע שהוא רצה לפעול. : עד, מר סעדה :  
7 ואיך, : עו"ד קידר :  
8 כשהוא רצה הוא מיזמים, כשהוא רצה הוא פרטי. : עד, מר סעדה :  
9 אתה ביצעת איתו עסקאות? איזה פרויקטים עשית איתו או עם מיזמים? : עו"ד קידר :  
10 אני לא ביצעתי איתו בפועל עסקאות, בעסקה אחת שהוא היה צריך לבצע הוא : עד, מר סעדה :  
11 ברח, אבל עשיתי איתו במשותף 4 עסקאות. :  
12 העסקאות האלה היו עסקאות שכללו בנייה או שהן היו השקעות? : עו"ד קידר :  
13 באחת מהן הוא היה אמור לבנות והוא ברח. : עד, מר סעדה :  
14 והפרויקטים האחרים היו פרויקטים שבעצם, : עו"ד קידר :  
15 שהוא החזיק נכס והוא מכר. הוא או אנשים שהוא ייצג. הוא קרא לעצמו דנידין. : עד, מר סעדה :  
16 מה? : עו"ד קידר :  
17 הוא קרא לעצמו דנידין. : עד, מר סעדה :  
18 דנידין? : עו"ד קידר :  
19 כן. : עד, מר סעדה :  
20 הרואה ואינו נראה. : עו"ד קידר :  
21 כן. : עד, מר סעדה :  
22 הבנתי. אתה זוכר את הפרויקטים? : עו"ד קידר :  
23 כן. : עד, מר סעדה :  
24 אתה יודע להגיד לי איזה פרויקטים אלה היו? : עו"ד קידר :  
25 כן. : עד, מר סעדה :  
26 אז בבקשה תפרט. : עו"ד קידר :  
27 סלאמה 7, העלייה 51 נדמה לי, : עד, מר סעדה :  
28 כן. : עו"ד קידר :  
29 מונטיפיורי 19, וארלוזורוב 36 ברמת גן. : עד, מר סעדה :  
30 לאיזה מהעסקאות הוא ברח? : עו"ד קידר :



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עד, מר סעדה : ארלוזורוב. את שלושת האחרים קניתי ממנו או מאנשים שזה היה רשום על שמו
- 2 או שזה היה שלו והיה רשום על שמם. את ארלוזורוב הוא היה צריך לעשות את
- 3 הביצוע הפיזי ושם הוא ברח.
- 4 עו"ד קידר : מי היו האנשים שזה היה רשום על שמם וזה בעצם היה הוא?
- 5 עד, מר סעדה : בן נוך, יוסי חן.
- 6 עו"ד קידר : מי זה בן נוך?
- 7 עד, מר סעדה : היו שם שני אחים, אח ואחות, שכחתי את שמם הפרטי.
- 8 עו"ד קידר : לירון בן נוך?
- 9 עד, מר סעדה : לירון בן נוך.
- 10 עו"ד קידר : אוקיי.
- 11 עד, מר סעדה : היא הייתה בעלייה נדמה לי, ואח שלה היה במונטיפיורי, יוסי חן, חנה ישראל, ניר סביליה,
- 12 הכדורגלן.
- 13 עו"ד קידר : זה 7, 8 שנים אחורה.
- 14 עד, מר סעדה : באיזה עוד שנים עשית עסקים?
- 15 עד, מר סעדה : שלושת העסקאות הראשונות היו במהלך 2010, וב-2012 היה רמת גן ושם הוא ברח ונטש את הספינה לבד.
- 16 עו"ד קידר : בסלאמה 7 היו דיירים שהיה צריך לפנות אותם?
- 17 עד, מר סעדה : בסלאמה 7 יש לו התחייבות חתומה להביא לי את הקומה למטה שאני קניתי ממנו גג עם זכויות בנייה. הוא התחייב להביא לי את המכירה של חלק מהחנות בקומת קרקע, במאה אלף דולר, ועד היום הוא לא הביא את זה, ואני תקוע בפרויקט מ-2010 ששילמתי עליו 10 מיליון שקל. אני רץ בבתי משפט ובוועדות.
- 18 עו"ד קידר : חלק מבתי המשפט שאתה רץ בהם זה נגד אורבן או שזה לא קשור?
- 19 עד, מר סעדה : עדיין לא הגענו לשם. זה יגיע, כנראה שזה יגיע. יש לי עוד זמן עד אוקטובר.
- 20 עו"ד קידר : יש לך תביעות נגד אורבן?
- 21 עד, מר סעדה : יש לי תביעה בהכנה נגד אורבן ונגד דודו דיגני על הסיפור הזה של סלאמה 7.
- 22 עו"ד קידר : בכל ההתנהלות שלך מול אורבן כל השנים מי לדעתך בעל הבית בחברה?
- 23 עד, מר סעדה : דודו דיגני.
- 24 עו"ד קידר : איך אתה יודע את זה?
- 25 עד, מר סעדה : איך אני, קודם כל את כל העסקים עשיתי, דודו זהבי אחלה בחור, אני אוהב אותו, גם ראיתם בכניסה פה אין לי שום דבר אישי איתו, לא היה לי איתו אינטרקציה



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 של עסקים, זאת אומרת מה שדודי עשה זה מה שזה, וגם עכשיו כשהוא הגיש נגדי  
2 תביעה לפני חודש היה פסק דין,  
3 על מי אתה מדבר? : כב' הש' ערקובי :  
4 איך? : עד, מר סעדה :  
5 לשניהם קוראים דודו. : כב' הש' ערקובי :  
6 דודו דיגני. : עד, מר סעדה :  
7 אורבן הגישה נגדך תביעה? : עו"ד קידר :  
8 אורבן הגישה נגדי תביעה על 800 אלף שקל שהיא טענה שמגיע ברמת גן, השופט  
9 דחה את התביעה וחייב אותם במאה אלף שקל הוצאות, דודו דיגני הצהיר שם  
10 והעיד שם הוא לבד, לא דוד זהבי לא אף אחד לא היה בתביעה הזו, זו תביעה  
11 שנגמרה לפני חודש והוגשה לפני שנתיים בערך.  
12 זו עסקת תמ"א? : עו"ד קידר :  
13 איפה? : עד, מר סעדה :  
14 בארלוזורוב? : עו"ד קידר :  
15 לא. : עד, מר סעדה :  
16 מה הייתה העסקה? : עו"ד קידר :  
17 שם לקחתי אופציה לבניין שהיה כמעט גמור ולא עשו שם טופס 4 בגלל בעיית  
18 חנייה והיה צריך לבנות מרתף חנייה, משהו מאוד מסובך, הוא קיבל את העבודה  
19 וקיבל כסף על זה ולא ביצע.  
20 תגיד לי, טוב, אני מציג בפניך מסמכים מהתיק של אורבן נגדך. : עו"ד קידר :  
21 אוקיי. : עד, מר סעדה :  
22 בבקשה, זה הוגש וסומן. : כב' הש' ערקובי :  
23 זה חתימה שלי. : עד, מר סעדה :  
24 הוגש וסומן 6/1, בבקשה. : כב' הש' ערקובי :  
25 אוקיי, תגיד לי למה היית צריך להגיש תלונה במשטרה נגד דודו? : עו"ד קידר :  
26 כי איימו עליי. : עד, מר סעדה :  
27 תוכל לפרט את ההקשר? למה איימו עליך? : עו"ד קידר :  
28 כי דודו דיגני חשב שהגיע לו 800 אלף שקל, הוא ניסה ללחוץ עליי, ניסה ללחוץ על  
29 עורך הדין, בהתחלה דרך עורך דין איתן סגל עם כל מיני התכתבויות וכל מיני  
30 בקשות, כשזה לא עזר קיבלנו, הייתי בישיבה, קיבלתי טלפון ממספר חסוי, והבן  
31 שלי ענה לטלפון, הבן שלי בן 36, פתאום הבנתי שהוא מתחיל לדבר עם מישהו  
32 בצורה לא נעימה, לקחתי את הטלפון, היה שם איזה ערבי על הקו שאמר שאם







## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 אני לא נותן לדודו דיגני 800 אלף הוא יחטוף את הנכדים שלי, הוא יאנוס את  
2 אשתי, והוא יפגע בי. יש לי מצלמה בחניון של הבית מאז.  
3 עו"ד קידר : אני רוצה להגיש, תאשר לי בבקשה,  
4 עו"ד ואן אמדן : שליחה גברתי בכל הכבוד.  
5 כב' הש' ערקובי : יש מסמך שהכותרת שלו זה בקשה לקבלת מידע על ידי נפגע עבירה.  
6 עו"ד קידר : בסדר. בוא פשוט ספר לנו מה אמרת למשטרה, זה יהיה יותר פשוט.  
7 כב' הש' ערקובי : בבקשה אדוני.  
8 עד, מר סעדה : מה שהיה במשטרה זה חלם.  
9 כב' הש' ערקובי : חלם?  
10 עד, מר סעדה : אני לא חסיד אומות העולם, אני רחוק מזה, אבל לא ראיתי התנהלות כזו של  
11 משטרה בחיים שלי. באתי להגיש תלונה, לא הסכימו לקבל אותי, נסעתי לכפר  
12 סבא, אני גר ברעננה, נסעתי לכפר סבא, הגשתי תלונה, העלו אותי לקצין, קצין  
13 חקירות, הקצין חקירות שאל אותי אם אני יודע איפה הכתובת, נכנס למחשב,  
14 הצליח לאתר דרך האוטו שלו, הוא הראה לי תמונה שלו, הוא אומר זה הוא?  
15 אמרתי כן זה הוא, הוא אומר שמע אני לא יכול לעשות כלום. אמרתי הוא מאיים  
16 על הנכדים שלי, במילים האלה. הייתי צריך לערב מכרה של המשפחה כדי  
17 שיסכימו לקבל ממני תלונה. אה הלכתי להרצליה, גם כן קיבלתי סירוב. ואז היא  
18 עירבה את מפקד התחנה, נסעתי לשם, הגשתי תלונה, קיבלתי טופס על אישור של  
19 התלונה, רק היה כתוב שאני לא מתלונן על דיגני אלא אני מתלונן נגד הבן שלי.  
20 זה מה שהיה כתוב. שם זה נגמר מבחינתי, הבנתי שכנראה שהמדינה נתנה לו  
21 חיסיון לעשות מה שהוא רוצה.  
22 עו"ד קידר : אני רק רוצה, תגיד לי אם היית משלם בעקבות הדבר הזה 800 אלף שקל למי  
23 היית משלם את זה?  
24 עד, מר סעדה : לדודו דיגני.  
25 עו"ד קידר : התביעה נגדך, התביעה נגדך, אני רוצה לחדד,  
26 עד, מר סעדה : הייתי מקבל חשבונית ממיזמים.  
27 עו"ד קידר : את החשבונית ממיזמים.  
28 עד, מר סעדה : התשלום היה אמור להיות ממיזמים לפי ההסכמים.  
29 עו"ד קידר : כל זה קורה ב-2014?  
30 עד, מר סעדה : 2014, 2015.  
31 עו"ד קידר : זה מה שכתוב למעלה בתלונה, פשוט קשה לקרוא את זה.  
32 עד, מר סעדה : גמרנו את הבניין ב-14 ואז התחיל הבלגאן.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד קידר : אז אני רוצה להגיש את כתב ההגנה שלכם בתיק הזה.
- 2 כב' הש' ערקובי : זהו?
- 3 עו"ד קידר : כן גברתי.
- 4 כב' הש' ערקובי : תודה רבה. רק תאשר שזה כתב ההגנה ונסמן אותו 7/נ. תאשר לפרוטוקול שזה
- 5 כתב ההגנה. זה כתב הגנה שלכם, הוגש ומסומן 7/נ.
- 6 עד, מר סעדה : כן.
- 7 כב' הש' ערקובי : תודה רבה אדוני, תענה בבקשה לשאלות. כן אני איתך עורך דין ואן אמדן. יש
- 8 חקירה?
- 9 עו"ד ואן אמדן : כן.
- 10 כב' הש' ערקובי : בבקשה.
- 11
- 12 **ע.ה/3, מר סעדה, משיב בחקירה נגדית לעו"ד ואן אמדן:**
- 13 עו"ד ואן אמדן : האם נכון שבמסגרת התביעה בתיק אזרחי 22893-09-15 אתם הגשתם תביעה
- 14 שכנגד,
- 15 עד, מר סעדה : נכון.
- 16 עו"ד ואן אמדן : על כ-2 מיליון ו-40 אלף ש"ח.
- 17 עד, מר סעדה : נכון.
- 18 עו"ד ואן אמדן : האם נכון שהשופט קבע שהוא חשב שהתביעה שכנגד הוגשה אך ורק מטעמים
- 19 טקטיים?
- 20 עד, מר סעדה : הוא אמר את זה.
- 21 עו"ד ואן אמדן : הוא כתב את זה בפסק הדין, אני אומר לך.
- 22 עד, מר סעדה : יכול להיות, אני לא אומר שלא.
- 23 עו"ד ואן אמדן : בסדר. הוא גם דחה את התביעה.
- 24 עד, מר סעדה : הוא דחה את התביעה ללא הוצאות.
- 25 עו"ד ואן אמדן : האם נכון,
- 26 עד, מר סעדה : תגיד גם שהוא דחה ללא הוצאות.
- 27 עו"ד ואן אמדן : יש פסק דין, אמרתי שיש פסק דין, הוא פתוח לכולם, מספר התיק ידוע, כל אחד
- 28 יכול להיכנס ולקרוא את פסק הדין. עכשיו האם נכון שאת החוזה עשיתם ב-27
- 29 לדצמבר 2012?
- 30 עד, מר סעדה : הוא לא מולי, אתה רוצה שאני אזכור? תראה לי אותו.
- 31 עו"ד ואן אמדן : אני אראה לך, כי בתצהיר זה מה שכתבת.
- 32 עד, מר סעדה : יכול להיות, אני לא אומר שלא. אם היה הסכם פירוד כן היה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד ואן אמדן : זה גם מה שקובע השופט. הוא קובע בסעיף 16 לפסק הדין כחלק מסיום שיתוף
- 2 הפעולה נפגשו צורי ודיגני ב-27.12 ולאחר שנוהל ביניהם מו"מ סוכמו כל תנאי
- 3 ההיפרדות וחתמו על ההסכם.
- 4 עד, מר סעדה : אוקיי.
- 5 עו"ד ואן אמדן : זה מה שאמר השופט, ממצא עובדתי.
- 6 עד, מר סעדה : אוקיי.
- 7 עו"ד ואן אמדן : וה-800 אלף שקל על פי ההסכם היו תשלום שהיה צריך לשלם.
- 8 עד, מר סעדה : אתה רוצה להגיד את הפעולות?
- 9 עו"ד ואן אמדן : לא, אני שואל אותך האם זה נכון.
- 10 עד, מר סעדה : כן.
- 11 עו"ד ואן אמדן : אוקיי.
- 12 עד, מר סעדה : היה צריך תמורת הבאה של מסמך מסוים ממישהו מסוים.
- 13 עו"ד ואן אמדן : בסדר, אתה טוען שהוא לא הביא, מאוד פשוט.
- 14 עד, מר סעדה : אני לא רק טוען, בית המשפט אישר את זה.
- 15 עו"ד ואן אמדן : יופי. האם יכול להיות שאתה נפגשת עם דודו דיגני ובמסגרת של הפגישה הזו
- 16 אמרת לו בין השאר תשמע אף אחד לא יעשה, אף אחד גם לא יפנה אליך
- 17 מהמטרה ולא ידברו איתך, אני אחראי לזה. יכול להיות שאמרת דבר כזה?
- 18 עד, מר סעדה : מה מה?
- 19 עו"ד ואן אמדן : אני אומר לך,
- 20 עד, מר סעדה : נו.
- 21 עו"ד ואן אמדן : שבפגישה עם דודו,
- 22 עד, מר סעדה : נו.
- 23 עו"ד ואן אמדן : אתה אמרת לו באלה המילים, תשמע תשמע דודו אף אחד, אף אחד גם לא יעשה,
- 24 אף אחד גם לא יפנה אליך מהמטרה ולא ידברו איתך ואני אחראי לכך. אמרת
- 25 את הדברים האלה?
- 26 עד, מר סעדה : אני לא יודע על מה אתה מדבר.
- 27 עו"ד ואן אמדן : אני אמשיך, אנחנו נחזור לזה, האם ייתכן שבאותה פגישה אתה איימת על מר
- 28 דיגני שאתה תתקוף אותו פיזית?
- 29 עד, מר סעדה : שמע, אני לא יודע על איזו פגישה אתה מדבר, אני עם דודו דיגני בין 2010 ל-2013
- 30 נפגשתי אולי 5000 פעם.
- 31 עו"ד ואן אמדן : אוקיי.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 5000 ימים בפרק זמן הזה, אבל נפגשתי איתו יותר מ-5000 : עד, מר סעדה :
- 2 פעם, הוא היה אצלי בבית, ואני יכול להגיד שכמעט היינו חברים, להגיד לך שאני
- 3 איימתי עליו אנחנו כל הזמן איימנו אחד על השני אבל ברמה של צחוק ברמה של
- 4 סלנג של דיבור, לא ברמה של בטח לפגוע אחד בשני, אני ברוך השם לא דקרתי אף
- 5 ברמנים.
- 6 אתה היית באירוע? : עו"ד ואן אמדן :
- 7 לא יודע. : עד, מר סעדה :
- 8 או קראת איפשהו? : עו"ד ואן אמדן :
- 9 אני קורא, אני קורא, אני אוהב לקרוא, יש לי בעיה אני אוהב לקרוא. : עד, מר סעדה :
- 10 בסדר, אם קראת, היית באירוע או אתה מצטט משהו שקראת? : עו"ד ואן אמדן :
- 11 אתה מחפש דברים שלא היו, אני לא יכול לאיים על דודו דיגני, דודו דיגני מסתובב
- 12 עם שומר ראש של 2 מטר גובה, 2 מטר רוחב, שקוראים לו דימה, שהוא מניף את
- 13 היד שלו רק מההנפה של היד כבר מסתובבים, דודו דיגני מסתובב עם טובי
- 14 העבריינים בארץ, הוא הביא אותם אליי והם מוזכרים בתביעה, עם קוני שזה
- 15 אחד העבריינים הכי גדולים במדינת ישראל, עם עוד אחד שם, בוא, אני לא יכול
- 16 לאיים על דודו דיגני וגם אם יישמע משהו זה יכול להיות מהפה ולחוץ, בטח לא
- 17 למעשים.
- 18 עכשיו, אני מבין לכאורה שהאיומים בכלל לא היו כלפיך, הם היו כלפי הילד שלך : עו"ד ואן אמדן :
- 19 מומי שיושב כאן.
- 20 קודם כל אין לי בן שקוראים לו מומי, יש לי בן שקוראים לו קובי. : עד, מר סעדה :
- 21 סליחה. : עו"ד ואן אמדן :
- 22 האיומים התחילו בזה שקובי ענה לטלפון, המשיכו בזה שאני לקחתי ממנו את
- 23 הטלפון כשהוא התחיל לענות להם.
- 24 מה הוא ענה להם? האם הוא איים עליהם? : עו"ד ואן אמדן :
- 25 תקשיב בוא אני אענה לך, אתה נכנס איתי עכשיו לקטע הזה, אני באתי הנה מאוד
- 26 לא בכיף, מאוד לא רוצה להיות בסיטואציה הזו, אבל אם אתה נכנס לזה אני
- 27 אענה לך ובית המשפט ישמע.
- 28 אתה שמעת? : עו"ד ואן אמדן :
- 29 אני שמעתי, אני שמעתי את הצד שדיבר ואחרי כן שמעתי גם את הצד השני כי
- 30 הוא דיבר עליי.
- 31 אז תגיד מה קובי אמר, מה קובי אמר. : עו"ד ואן אמדן :



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 הוא שלח אותו ואמר לו שאני אזיין אותו, שהוא הבן שלי אזיין את זה שמעבר : עד, מר סעדה :
- 2 לקו, קודם כל בוא אני אלמד אותך טיפה עברית, אני למדתי בבית ספר "לזיין"
- 3 זה לא איום, בדרך כלל אצל אנשים נורמטיביים זה סוג של הנאה, אז בוא נתחיל
- 4 עם זה. בוא נמשיך עם זה שאם מישהו יאיים עליי לאנוס את אשתי, לאנוס את
- 5 הילדים שלי, אז אני אומר לך, אני אומר לך כשיבוא בן אדם אחד נורמטיבי ויגיד
- 6 לי לא והוא היה מולי, אני גם הייתי חונק אותו בידיים שלי.
- 7 הבנתי. האם נכון שהבן שלך בשיחה הזו עשה שימוש בפועל שאתה הזכרת גם : עו"ד ואן אמדן :
- 8 כלפי אשתו והילדים?
- 9 אני אענה לך, זאת אומרת שמי שאיים מעבר לקו זה באמת אנשים של דיגני כי : עד, מר סעדה :
- 10 אתה מעורה בתוך השיחה, ובעצם הבן אדם בא ואיים בשביל לנסות לסחוט אותי.
- 11 אתה מתעקש. : עו"ד ואן אמדן :
- 12 אני עונה לך, : עד, מר סעדה :
- 13 אתה מתעקש לא לענות לשאלה. : עו"ד ואן אמדן :
- 14 אתה תשאל מה שאתה רוצה, אני אענה מה שאני רוצה, בית המשפט יחליט מה : עד, מר סעדה :
- 15 שהוא רוצה.
- 16 עכשיו אני שואל אותך האם תוך שימוש בפועל שאתה השתמשת קודם שלאחדים : עו"ד ואן אמדן :
- 17 הוא איום ולאחדים הוא הנאה, האם הוא הפנה את הפועל הזה גם לילדים
- 18 ואשתו?
- 19 כן. גם אליי הוא הפנה את האיום הזה. : עד, מר סעדה :
- 20 לא. אני מדבר על קובי, אני מדבר על קובי כלפי המשוחח לפני שאתה לקחת את : עו"ד ואן אמדן :
- 21 הטלפון.
- 22 אם הוא אמר לו שהוא יזיין אותי? כן, הוא אמר תגיד לי איפה אתה, אני אבוא : עד, מר סעדה :
- 23 אני אזיין אותך.
- 24 למה הבן שלך לא הגיש את התלונה? : עו"ד ואן אמדן :
- 25 למה הבן שלי לא הגיש? : עד, מר סעדה :
- 26 כן, הרי אתה אומר איימו גם עליו וגם עליך. : עו"ד ואן אמדן :
- 27 הבן שלי, : עד, מר סעדה :
- 28 אל תרים את הקול, מר סעדה, הכול בסדר. : עו"ד ואן אמדן :
- 29 אני אסביר. : עד, מר סעדה :
- 30 אתה לא הגשת תלונה, ואל תצעק. : עו"ד ואן אמדן :
- 31 אני אסביר, הוא היה בחדר להגיש את התלונה שלו, אני הייתי בחדר להגיש את : עד, מר סעדה :
- 32 התלונה שלי, החוקר החליט או מי שחתם שם על הזה שאני הגשתי עליו את



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 התלונה. אוקיי? לא ששנינו הגשנו כל אחד תלונה. שאני הגשתי עליו תלונה. זה  
2 הנייר שהוא הביא.
- 3 הגשת תלונה במח"ש על ההתנהגות של המשטרה?  
4 לא. : עד, מר סעדה :  
5 למה? : עו"ד ואן אמדן :  
6 בוא אני אגיד לך מה, ניסים דאוידי זה קצין מודיעין של חקירות סלאמה, אני  
7 מכיר אותו באופן אישי וחבל שאין לי את הטלפון מלפני 4 שנים כי אם הייתי  
8 מראה לך אתה כאזרח שומר חוק היית מזדעזע. אם אתה מקבל מקצין מודיעין  
9 של תחנת משטרה הודעה כזאת מה נשאר לי בכלל כאזרח לבוא למח"ש או לבוא  
10 לבית משפט או לבוא לאנשהו. על מה. אתה לא מבין שאתה, זה מאבד אמון  
11 במערכת?
- 12 אני מבין שאתה בעצם מדבר בובלמייזס, מספר על התנהגות בלתי סבירה  
13 לחלוטין של משטרת ישראל ושל קצין מודיעין.
- 14 אתה רוצה שאני אלך עכשיו ואוציא מהמשטרה? אל תכניס אותי לפינות ואני  
15 אעשה את זה, אני אומר לך שהוגשה תלונה נגד הבן שלי שהפרוטוקול של העדות  
16 בכלל מדבר על משהו אחר.  
17 תעשה מה שאתה רוצה. : עו"ד ואן אמדן :  
18 אז אל תגיד לי בובלמייזס, אין לי עניין בתביעה הזו, אני את שרון רואה פעם  
19 ראשונה בחיים, לא פגשתי אותה, לא יודע מאיפה הגיע הזימון הזה.
- 20 אתה לא מתנהג כמי שאין לו עניין. אני פגשתי את דודו עשרות פעמים, מעולם לא  
21 ראיתי אותו עם שומר ראש.
- 22 אז אני אגיד לך משהו?  
23 כן, תגיד לי משהו. : עו"ד ואן אמדן :  
24 או שיש לך בעיה בראייה, או שיש לך בעיה במה שאתה מספר.
- 25 אוקיי, עכשיו אני אשאל אותך שוב, אתה מתאר התנהגות שערורייתית של  
26 משטרת ישראל.
- 27 נכון. : עד, מר סעדה :  
28 ויש גוף מיוחד שנקרא המחלקה לחקירות שוטרים, ומה שאתה מתאר שלכאורה  
29 איימו עליך, מישהו אלמוני בטלפון, הדבר היחידי שאתה אמרת בלי שאתה יודע  
30 מי שלח את אותו אלמוני אתה מייחס את זה לדודו,  
31 הוא אמר לי. : עד, מר סעדה :  
32 הלכת, הוא לא אמר לך. : עו"ד ואן אמדן :



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עד, מר סעדה : אני אגיד לך,  
2 עו"ד ואן אמדן : הוא הכחיש את זה. הוא הכחיש את זה.  
3 עד, מר סעדה : אתה יודע יותר מדי.  
4 עו"ד ואן אמדן : הוא הכחיש.  
5 עד, מר סעדה : בואנה, אתה יודע מהשיחה הזו יותר מדי.  
6 עו"ד ואן אמדן : הוא הכחיש את זה.  
7 עד, מר סעדה : אולי אתה היית שאימת עליי?  
8 עו"ד ואן אמדן : האמת מר סעדה, אנחנו יכולים להסכים שאני ואתה נפגשים בפעם הראשונה,  
9 נכון? אני ואתה נפגשים בפעם הראשונה.  
10 כב' הש' ערקובי : תתקדם.  
11 עו"ד ואן אמדן : אני מתקדם.  
12 כב' הש' ערקובי : הוא ענה, הסביר, אמר.  
13 עו"ד ואן אמדן : הבנתי. אז אתה בחרת לא להתלונן במח"ש. הבנתי. מכוח מה אמרת למר דיגני  
14 שאתה יודע שהמשטרה לא תחקור? מכוח מה? מה אותו דבר,  
15 לא זכור לי שאמרתי דבר כזה, לא זכור לי שאמרתי דבר כזה. תבין, ההתנהגות  
16 של המשטרה איתו הוא יכול לעשות מה שהוא רוצה.  
17 עו"ד ואן אמדן : זה תיאור שלך.  
18 עד, מר סעדה : כן.  
19 עו"ד ואן אמדן : אני ספק אם מישהו יאמין שככה משטרת ישראל התנהגה, אבל אני לא קובע כאן,  
20 אני רק חוקר.  
21 עד, מר סעדה : אתה יודע שבעניין הזה כן.  
22 עו"ד ואן אמדן : לא, אני לא יודע.  
23 עד, מר סעדה : בסדר. בוא, זה לא מעניין אותי.  
24 עו"ד ואן אמדן : עכשיו, אתה הראית למישהו תיעוד של אותה שיחה לא מזוהה נכנסת במועד  
25 הרלוונטי?  
26 עד, מר סעדה : מה?  
27 עו"ד ואן אמדן : תראה, במועד מסוים לשיטתך פלוני התקשר,  
28 עד, מר סעדה : כן.  
29 עו"ד ואן אמדן : משיחה בלתי מזוהה,  
30 עד, מר סעדה : כן.  
31 עו"ד ואן אמדן : אוקיי? אז ברישומים של חברת הסלולר של הטלפון של הבן שלך,  
32 עד, מר סעדה : לא הראיתי.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד ואן אמדן : לא הראית. למשטרה הראית? למשטרה הראית? סליחה, למשטרה הראית?  
2 עד, מר סעדה : הראיתי להם בשיחות נכנסות.  
3 עו"ד ואן אמדן : הראית בשיחות נכנסות. וזה מופיע בתיק חקירה? אתה בעדות שנתת תראה,  
4 עד, מר סעדה : יש לי שאלה.  
5 עו"ד ואן אמדן : מר סעדה, אני שואל אותך. אני בכל זאת אחדד לך,  
6 עד, מר סעדה : נו.  
7 עו"ד ואן אמדן : אתה באת ונתת עדות,  
8 עד, מר סעדה : כן.  
9 עו"ד ואן אמדן : יפה, בסוף נתנו לך לקרוא את העדות ולחתום עליה?  
10 עד, מר סעדה : חתמתי עליה בוודאות, לקרוא אותה לא בטוח.  
11 עו"ד ואן אמדן : הבנתי. זאת אומרת לא טרחת לקרוא? או שתוך כדי כתיבה השתכנעת, עכשיו שם  
12 צריך להופיע העד מראה לי את הטלפון שלו שבו כתוב שבו אני רואה שיחה לא  
13 מזוהה.  
14 עד, מר סעדה : תגיד לי, אני על תקן של חוקר משטרה פה?  
15 עו"ד ואן אמדן : אני שואל אותך.  
16 עד, מר סעדה : אני לא יודע.  
17 עו"ד ואן אמדן : עכשיו כדי לביים את הדבר הזה כל מה שהיית צריך לעשות זה להתקשר למישהו  
18 שיחה לא מזוהה וללכת להגיד למישהו אתה והבן שלך ככה וככה אמרו. זה נכון?  
19 עד, מר סעדה : לא נכון.  
20 עו"ד ואן אמדן : שתיאורטית כל מה שהיית צריך לעשות בשביל לביים,  
21 עד, מר סעדה : מה שאתה אומר זה בן אדם הזוי וחולה שישאל שאלה כזו.  
22 עו"ד ואן אמדן : שנייה, אז אני אומר עוד פעם, תסכים איתי,  
23 עד, מר סעדה : לא לא, בוא תשאל שאלות הזויות תקבל תשובות הזויות.  
24 (מדברים יחד)  
25 עד, מר סעדה : אם אתה חושב שמישהו יכול לעשות איזושהי הצגה כזו, בשביל מה? למה?  
26 עו"ד ואן אמדן : לא יודע, המניעים שלך.  
27 עד, מר סעדה : הבן אדם לפני כן היה אצלי בבית ישב אכל שתה. שלושה ימים לפני כן מוצאי  
28 שבת היה אצלי בבית.  
29 עו"ד ואן אמדן : המניעים שלך, אני שואל אותך האם,  
30 כב' הש' ערקובי : אז הוא אמר שזה הזוי.  
31 עד, מר סעדה : הזוי. לשאול שאלה כזו זה הזוי.  
32 עו"ד ואן אמדן : הבנתי.







## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 שאני אגיד למישהו שיתקשר מטלפון חסוי ויאיים עליי? : עד, מר סעדה :  
2 הבנתי. : עו"ד ואן אמדן :  
3 אז הייתי הולך עם הקלטה, מסדר את זה שיהיה מוקלט. מה אני בבר נוער, : עד, מר סעדה :  
4 בסיפור של הבר נוער ככה זה. הייתי מקליט, בא למשטרה עם הקלטה, משמיע : עד, מר סעדה :  
5 להם. אם הייתי שולח מישהו שיתקשר אליי הייתי עושה את ההצגה עד הסוף. : עד, מר סעדה :  
6 הבנתי. עכשיו, למה אתה לא התייצבת כאן עם העדות שלך במשטרה? : עו"ד ואן אמדן :  
7 למה לא? : עד, מר סעדה :  
8 כן. : עו"ד ואן אמדן :  
9 אני לא ידעתי על מה אני בא, אני ידעתי שיש תביעה, קיבלתי זימון מבית משפט, : עד, מר סעדה :  
10 ניסיתי להתחמק ממנו כי אני באמצע חוזה כרגע, עזבתי 3 עורכי דין אצלי במשרד : עד, מר סעדה :  
11 בחתימת חוזה, באתי להנה בתקווה שעד 15:00 אני אהיה חזרה בשביל להמשיך : עד, מר סעדה :  
12 לגמור את החתימות. : עד, מר סעדה :  
13 כשקיבלת את הזימון הרמת טלפון למי שזימן? : עד, מר סעדה :  
14 ביקשתי לא להגיע, כן. ביקשתי ושלחתי לו צילום יומן, אתה רוצה אני אראה לך. : עד, מר סעדה :  
15 ביקשת להגיע ב-30.4 ? : עו"ד ואן אמדן :  
16 איך? : עד, מר סעדה :  
17 ביקשת להגיע ב-30.4 במקום היום? : עד, מר סעדה :  
18 מאיפה אני יודע. : עד, מר סעדה :  
19 אני שואל, מר סעדה. : עו"ד ואן אמדן :  
20 אני רואה פה את שרון פעם ראשונה בחיים, ואותך גם כן פעם ראשונה. : עד, מר סעדה :  
21 עכשיו כשדיברת איתם, מר סעדה, כשדיברת איתם עם מי בדיוק דיברת במשרד : עו"ד ואן אמדן :  
22 עורכי הדין אתה זוכר? : עד, מר סעדה :  
23 דיברתי עם מישהו בשם עמוס. : עד, מר סעדה :  
24 אוקיי. עם עורך דין נווה. : עו"ד ואן אמדן :  
25 לא יודע מי משניהם. : עד, מר סעדה :  
26 בסדר. אני עמוס והוא עמוס. עורך דין נווה. שאלת אותו מה נושא עדותי? אמרו : עד, מר סעדה :  
27 לך אולי יש לך מסמכים כאלה ואחרים, משהו? מאיפה הם קיבלו את המסמכים : עד, מר סעדה :  
28 שהם הגישו מתוך התיק שלך? : עד, מר סעדה :  
29 כתבי הטענות מפורסמים בכל העולם, לא? : עו"ד ואן אמדן :  
30 לא, פסק דין כן. כתבי טענות לא. : עד, מר סעדה :  
31 לא ממני. : עד, מר סעדה :  
32 לא ממך. : עו"ד ואן אמדן :



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עד, מר סעדה : לא ממני.
- 2 עו"ד ואן אמדן : הבנתי. בא עורך הדין שלך ואמר, רגע, בא עורך הדין ואמר תראה אני אגלה לך
- 3 משהו, יש פרוצדורה בחוק שמאפשרת לכל אחד לעיין בתיק גם אם הוא לא צד,
- 4 אתה יכול להגיש בקשה, האם עורכי הדין שלך באו ואמרו לך שמע יש פה משרד
- 5 עורכי דין שהגישו בקשה בתיק שלך עם אורבן לעיין בתיק?
- 6 עד, מר סעדה : לא.
- 7 עו"ד ואן אמדן : לא היה דבר כזה?
- 8 עד, מר סעדה : לא היה דבר כזה.
- 9 עו"ד ואן אמדן : לא היה דבר כזה.
- 10 עד, מר סעדה : לא.
- 11 עו"ד ואן אמדן : אוקיי, ואתה לא נתת להם את המסמכים.
- 12 עד, מר סעדה : לא.
- 13 עו"ד ואן אמדן : הבנתי.
- 14 עד, מר סעדה : אני עם עורכי הדין שלי מדבר שלוש פעמים ביום.
- 15 עו"ד ואן אמדן : מערכת יחסים נפלאה.
- 16 עד, מר סעדה : איך?
- 17 עו"ד ואן אמדן : מערכת יחסים נפלאה, אני מקווה שאתה משלם להם על ארבע פעמים ביום.
- 18 עד, מר סעדה : משלם להם יפה.
- 19 עו"ד ואן אמדן : הכול טוב.
- 20 עד, מר סעדה : משלם להם יפה מאוד, כל חודש הם מקבלים צ'ק.
- 21 עו"ד ואן אמדן : עכשיו אני מבין שאת גברת שפורר אתה רואה לראשונה. שוחחת איתה בטלפון
- 22 אי פעם?
- 23 עד, מר סעדה : כן היא התקשרה.
- 24 עו"ד ואן אמדן : מתי?
- 25 עד, מר סעדה : כמה פעמים.
- 26 עו"ד ואן אמדן : מתי?
- 27 עד, מר סעדה : במהלך ה-4 שנים האחרונות איזה שלוש ארבע פעמים.
- 28 עו"ד ואן אמדן : הבנתי, תראה אנחנו היום ב-2018, אז 4 שנים חוזר עד 2014.
- 29 עד, מר סעדה : משהו כזה.
- 30 עו"ד ואן אמדן : ומה תוכן השיחות שלכם מה היא ביקשה ממך?
- 31 עד, מר סעדה : היא ניסתה תמיד לתחקר אותי בעניין הזה, לא קיבלה ממני איזשהו חיבוק ענק,
- 32 לא מעניין אותי. מה שלא מכניס לי כסף לכיס לא מעניין אותי.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

09 אפריל 2018

ת"א 22755-06-14 אורבן נדל"ן י.ד. בע"מ נ' שפורר

- 1 עו"ד ואן אמדן : השקפה. תגיד לי, אמרת לגברת שפורר את לא מעניינת אותי, השיחה הסתיימה?  
2 עד, מר סעדה : לא, הפניתי אותה לעורכי הדין שלי, דיברו עם עורכי הדין ואמר להם אין לי שום  
3 עניין שצורי יעיד בכלל, אם אתם רוצים שהוא יעיד שלחו זימון בית משפט אבל  
4 אני לא מנדב.  
5 עו"ד ואן אמדן : הבנתי, אז אתה בשום צורה לא שיתפת איתם פעולה לאורך כל הדרך.  
6 עד, מר סעדה : לא.  
7 עו"ד ואן אמדן : הבנתי. טוב אין לי יותר שאלות.  
8 כב' הש' ערקובי : תודה רבה. אדון סעדה, תודה רבה. חקירה חוזרת אין? תודה. מר סעדה אתה  
9 מוותר על שכר טרחת העדות שלו?  
10 עד, מר סעדה : כמה?  
11 כב' הש' ערקובי : 150 שקל.  
12 עד, מר סעדה : תתרמי.  
13 כב' הש' ערקובי : אני לא תורמת לאף אחד. תודה רבה אדוני, סיימנו היום. יש לי שאלה אליכם.  
14 שנייה חברים הקשבה דקה, יש לי שאלה אליכם. דקה אחת. התפנה לי מועד ב-  
15 16 לאפריל כלומר יום שני שבוע הבא, השאלה אם זה נוח לכם. אתם לא יכולים?  
16 טוב. זה מצער אותי מאוד. ככה יכולנו אולי להתקדם עוד טיפונת. אבל יש לי  
17 בקשה נוספת מכם, יש אפשרות שתתנו לי תאריכים מתואמים נגיד מעכשיו עד  
18 הפגרה לאיזה מועדים מתואמים שאתם יכולים לשמוע הוכחות? אתם יכולים  
19 לעשות את זה ביום יומיים הקרובים? אני בשבתון אני לא עובדת, אני מנסה פשוט  
20 להיזי משהו אחר.  
21 עו"ד קידר : בסדר, ננסה לתאם במאי וביולי.  
22 כב' הש' ערקובי : ואפריל?  
23 עו"ד קידר : אין סיכוי, אנחנו אחרי פסח, הכול מפוצץ.  
24 כב' הש' ערקובי : אם תוכלו לעשות את זה בימים הקרובים זה ממש יעזור. תודה.  
25  
26  
27  
28

- ההקלטה הסתיימה -

הוקלד על ידי יעלה מושקוביץ

