

עיסקי מ'שכחת עופר: האב, כאונכ"ל „שיכון עובדים", נתן ביטחונות ללקוחות של בנו



שרהשיכון עופר

אחד מעורביהדין המצליחים ביותר במדינה כיום, הוא דן עופר, בנו של שרהשיכון אברהם עופר. בתוך תקופה של חמש שנים, מאז זכה לקבל את רשיון עורכהדין שלו, הפך דן עופר אדם עתיר-נכסים. למרות גילו הצעיר וחוסר-הניסיון היחסי שלו, לא היה מאזנהכנסות של עורכהדין דן עופר מבייש גם משרדי פרקליטים ותיקים ומבוססים ביותר.

אין בכך פלא. כי ברשימת הלקוחות של עורכהדין עופר ניתן למצוא כמה מחבי רות-הבנייה הגדולות וכמה מקבלני-הבנייה הגדולים במדינה. העובדה שאנשים וחברות אלה קשורים בקישורי עבודה וכספים עם משרדי-השיכון, שאביו של דן עומד בראשו, אינה מפריעה לבן לייצג אותם בעסקים שונים. להיפך. יש רגליים לסברה שהיא דווקא מסייעת לו בכך.

כי גם בימים שאברהם עופר עדיין לא היה שרהשיכון, וכיהן בסך-הכל כמנכ"ל חברת-הבנייה הציבורית הגדולה ביותר במדינה, לא הפריע הדבר לבנו לייצג כמה מלקוחות החברה. לא אברהם עופר ולא דן עופר מצאו בכך כל פסול ומגם, ומי כיוון שאיש לא התערב במצב-עניינים זה — לא מבקרה-הסתדרות ולא לישכת עורכיהדין — יכלו האב והבן לשתף פעולה באופן פורה והדוק ביותר.

אברהם עופר האב היה מחליט החלטות ונותן אישורים, בתוקף תפקידו הציבורי הנכבד — ודן עופר הבן היה גורף את הכסף, כפרקליט פרטי הפועל לפי כל כללי האתיקה המיקצועית. הגנה מיקרה אחד, לדוגמה, כיצד יכול היה עורכהדין הצעיר דן עופר לגרוף

כסף רב מבלי להתאמץ, כבר בתחילת הקאריירה שלו כעורכהדין, בסיועה של החברה הציבורית שבראשה עמד אביו.

החאלטורה

הרווחית

בתהיית שנות השיכעים ניבנת באשדוד בית-מלון קטן, שהכיל כ-40 חדרים ונשא את השם גליאשדודיים. המלון היה בבעלות משקיעים מקומיים וזרים. כחמישים אחוז מהמניות היו בבעלותו של מרדכי חביב, יהודי אמיד מצרפת, שרצה להשקיע מעט מכספו גם בעיר מתפתחת בארץ-הקודש. יתר המניות היו בבעלות בעלי-מניות קטנים, חלקם יש-ראלים וחלקם יהודים מצרפת. את אלה ייצג יהודה ונציה, בנו של שלמה ונציה, מי שהיה אחד מנכבדי הקהילה הספרדית של תל-אביב.

ברשותם של מיפעלי שלמה ונציה בע"מ, המפעלים עד היום חנות גדולה למוצרי פירזול ברחוב הגדוד העיברי בתל-אביב, ליד כיכר-המושבות, היו כחמישה אחוזים מהמניות.

לרשות החברה עמד שטח של 28 דונם, ליד האיוור התעשייתי של אשדוד, כשר המלון עצמו היה בנוי רק על שטח של

כשישה דונם. פרשת הקמתו של בית-המלון הקטן באשדוד היא סיפור בפני עצמו. קרנות ההשקעה הראשונות להקמתו היו בעיקר כספים מוברים, כשמיניעי המשקיעים ה-זרים, שהשקיעו את כספם בדולרים, היו בעיקר מניעים ציוניים. המלון פעל במשך כשנה וחצי, עד שהמשקיעים נוכחו כי השקעתם אינה נושאת רווחים, כפי שציפו. הם החליטו להציע את המלון למכירה.

במשך תקופה ארוכה לא נמצאו למלון קונים, למרות שלא נדרש תמורתו מחיר גבוה. אולם לבסוף, בשנת 1973, שבועות מעטים לפני שפרצה מלחמת יום-הכיפורים, נמצאו קונים למלון.

הקונה היתה חברה קבלנית אשדודית הנושאת את השם אצ"מ בע"מ. בעלי מלון גליאשדודיים הסכימו למכור לחברה אצ"מ את מיבנה המלון, ושישה דונמים נוספים מהשטח החקור בידיהם ל-999 שנים, תמורת סכום של שני מיליון וארבע מאות שיעים-רוחמישה אלף ל"י.

כ-850 אלף לירות מסכום זה עדיין היו בעלי המלון חייבים לבנק אפותיקאי, כיתרת הלוואת-הפיתוח שניתנה להם. ה-קונים התחייבו לשלם סכום זה לבנק, את שארית הסכום התחייבה החברה הקונה לשלם בתשלומים לשיעורין, שעמדו להס-



הארכה ובידור

שלט של חברת גליאשדודיים, שאינה קיימת עוד, מתנוסס על מישדה של חברת אצ"מ. שרכשה מידה את המלון החברה „לבתי-מלון, הארכה, ובידור" נאלצה להתחסל, נרכשה עלידי קבלני בניין אשדודים, בסיועו של שרהשיכון אברהם עופר.



אשדודיים. המיבנה הקיצוני מימין בשורת המיבנים בחלק הקדמי של התמונה, היה מלון גליים. אחרי שנרכש עלידי הקבלנים הם הפכו אותו לבית-דירות, הקימו מסביבו עוד מיבני מגורים.

זהו השטח של ש-שה הדונם (בחלקה 98, גוש 2061) אותו רכשה חברת אצ"מ, מידה חברת גליי

המלון שהפך שיכון



עורכהדין דן עופר

תיים תוך שנה אחת מיום חתימת ההסכם. אלא שאז התעוררה בעייה. המתעוררת תמיד בעסקים מסוג זה, המוכרים ביקשו מהקונים ביטחונות שאומנם יעמדו בהתחייבותיהם, וישלמו את התשלומים ה-מגיעים מהם.

בדרך מיקרה היו שני עורכיהדין שייצגו את שתי החברות שביצעו את העיסקה, בניהם של מי שהיה שר בממשלת ישראל ומי שעתיד היה להיות שר בממ"שלה. את חברת גליאשדודיים, המוכרת, ייצג עורכהדין מיכאל שיטריט, בנו של בכור שיטריט, מי שהיה שרהמישטרה הראשון בממשלת-ישראל. את חברת אצ"מ בע"מ, רוכשת המלון, ייצג עורכהדין הצעיר דן עופר, בנו של מי שעתיד היה להתמנות כשנה לאחר-מכן כשרהשיכון בממשלת-ישראל.

אלא שבאותה עת עדיין כיהן אברהם עופר כמנכ"ל חברת שיכון-עובדים. בנו דן, שרק כשנה וחצי קודם-לכן קיבל את רשיון עורכהדין שלו, כבר היה מסודר בחיים ובעסקים. הוא הועסק כעורכהדין של חברת ישראלום, חברה המוכרת דירות שבונה שיכון-עובדים לחיירים, תמורת מטבע-זר. העובדה שיש-בראש מועצת-המנהלים של ישראלום היה אברהם עופר, האב, לא הטרידה איש. איש מחברי מור עצת-המנהלים לא מצא בכך פגם אתי כלשהו. גם לא בעובדה שיש-ראלום, ששיל-מה משכורת לדן עופר, התירה לו לעשות עיסקות נוספות, כמו זו של רכישת מלון גליאשדודיים עבור לקוחות פרטיים.

וכן, בעוד שעורכיהדין צעירים אחרים מן החוזר שלו עדיין עשו את ראשית צעדיהם בעולם העסקים המישפטיים ה-אכזרי, כבר יכול דן עופר לקבל כ"חאל-טורה", ביצוע עיסקות בסדר-גודל של שניים וחצי מיליון ל"י, ששכרה-טריחה המינימאלי עבורן הוא 25 אלף ל"י — סכום נכבד, לכל הדיעות, בשנת 1973.

התחייבות

ציבורית

ךכאן יביה הקורא התמים לשאול: מה פסול בכך שדן עופר הצעיר יקבל על עצמו עיסקות בסדר-גודל כזה? אולי כישרונו המישפטי בעריכת הסכמי רכישה וקנייה היה כה גדול, עד שהלקוחות צבאו על פתח משרדו?

אולם, סביר יותר להניח שמה שמשך את הלקוחות אל עורכהדין עופר היו דווקא תפקידו ומעמדו של אביו. הנה, למשל, כאשר התעוררה בעיית הביטחונות שדרשו בעלי מלון גליאשדודיים מרוכשי המלון, הועלתה הצעה כי הקונים יפקידו ערבויות בנקאיות בידי המוכרים. אלא שאז בא פתאום דן עופר עם רעיון חדש.

ערבות בנקאית עולה בכסף. צריך לשלם עבורה לבנק. ואילו הוא יוכל להמציא עבור לקוחותיו ערבות, שהיא טובה לא פחות מערבות בנקאית, ושתחסוך ללקוחותיו את תשלום העמלה בבנק עבור הערבות הבנקאית.

מכרי המלון לא התנגדו, כיוון שהער-בות שבה דובר לא היתה אלא ערבות