

לפני כבוד הדיינים:

הרב שלמה שפירא

בעניין: הקדש אלשיך – נדף      הקדש

ובעניין: (1) הועד הכללי לקהילת התימנים בירושלים, ע"ר  
("העמותה")

ע"י ב"כ עוה"ד משה לורברבוים או רויטל לורברבוים  
מרח' עמק רפאים 43א, ירושלים  
טל: 02-6234775, פקס: 02-6259470.  
דוא"ל: [moshe@lorlaw.co.il](mailto:moshe@lorlaw.co.il)

המערערים

(2) מבשר טוב, ע"ר  
באמצעות יורם גריידי, ת"ז 051922599

נגד

(1) עורך דין דעואל פלאי, ת"ז 055348437 ("המנהל  
המיוחד")

ע"י ב"כ אלנתן בדל ואח' ממשרד עוה"ד אגמון ושות',  
רוזנברג הכהן ושות' מרחוב אגודת ספורט הפועל 1,  
ירושלים, טל': 02-5607607;  
דוא"ל: [deuel@agmon-law.co.il](mailto:deuel@agmon-law.co.il)

המשיבים

(2) הממונה על ההקדשות  
מיחידת הרישום והפיקוח על ההקדשות הדתיים -  
הנהלת בתי הדין הרבניים ("יחידת הרישום  
והפיקוח")

תגובה מטעם המנהל המיוחד לערעור העמותה

## תגובה מטעם המנהל המיוחד לערעור העמותה

בהתאם להחלטת בית הדין הנכבד מיום 18.09.2022, מתכבד המנהל המיוחד להגיש תגובה מטעמו לערעור שהוגש מטעם העמותה, בהשלמה לתגובה שהוגשה מטעמו לערעור של המערערת 2 ("גריידי"), כלהלן:

### א. טענות "כבושות"

1. הגשת ערעור על ידי העמותה, והעלאת טענות לראשונה בפני ערכאת הערעור, הינה התנהלות לא ראויה, מנוגדת לסדרי הדין התקינים, ולמעשה טענותיה הן "טענות כבושות", שראוי לדחות על הסף.
2. העמותה הייתה צד בכל ההליכים בבית הדין למטה בקשר להקדש, לרבות אלו בהם נדונו הבקשה וההחלטה לניהול משא-ומתן למכירת הנכס, וכן הבקשה וההחלטה לאישור מכירתו.
3. היה על העמותה לשטוח את טענותיה במסגרת הערכאה הדיונית, דהיינו – בפני בית הדין דלמטה, ולא לכבוש אותן, ולהמתין להעלותן לראשונה רק בערכאת הערעור.
4. העמותה לא השמיעה שום התנגדות בערכאה הדיונית, לא הציגה עמדה נגדית, לא שטחה טענות כלשהן נגד שיקול הדעת של בית הדין דלמטה. היה ניתן לצפות כי אם וכלל שיש לעמותה עמדה בעניין, היה עליו להציג בערכאה הדיונית את הדרך הראויה, לדעתה, שיש לנקוט בקשר עם הנכס, לרבות החלופות השונות למכירתו.
5. יתרה מכך, העמותה לא טרחה להצטרף לטענות גריידי, אשר כאמור הטריד ללא לאות את בית הדין קמא בבקשות וטענות חוזרות ונשנות.
6. יצוין, כי מאז ניתנה ההחלטה לאשר את ניהול המשא-ומתן למכירת הנכס ועד ההחלטה המאשרת את המכירה, חלף זמן רב, אשר במהלכה העמותה הייתה רשאית ומחויבת להביע את עמדתה ולכלל הפחות להגיש בקשות בקשר לניהול המכירה.
7. אולם העמותה בחרה שלא לעשות כן. שמא הסכימה עם שיקול דעת הערכאה הדיונית, ולכלל פחות קיבלה על עצמה את החלטותיו, תהיינה אשר תהיינה.
8. כעת, לאחר חודשים ארוכים בהם לא הביעה התנגדות כלשהי (לרבות בתגובתה לערעור של המערערת 2), מגישה היא טענות שלא נשמעו בבית הדין דלמטה, ואשר אינן נסמכות על עובדות או טענות חדשות שלא היו ידועות בהליך הדיוני.
9. מדובר אפוא בטענות כבושות מצד העמותה, בהתנהלות שאינה ראויה, וערעור המוגש באיחור ושיהוי ומנוגד לסדרי הדין התקינים.
10. אשר על כן, ומסיבה זו בלבד, יש לדחות את הערעור על הסף.

ב. העמותה אחראית העיקרית למצבו הנוכחי של הנכס.

11. צריך לומר בקול צלול: העמותה אחראית למצבו העגום של ההקדש, ולכך שמצבו הלך והידרדר עד שהגיע לסף תהום.
12. מחדלי העמותה בניהול ההקדש "אי אֶפְשָׁר לְפָרְטָם, כִּי רַבִּים הֵם", והם מתפרשים על פני כמעט 20 שנה, מתחילת היחסים עם היזם ועד עתה.
13. התנהלות העמותה, הייתה לא מקצועית ורשלנית, וניתן לסבור כי היא גובלת אפילו ברשלנות פושעת.
14. העמותה ומחדליה, הם הסיבה העיקרית והמרכזית לעצם הצורך במינוי גורם חיצוני (מנהל מיוחד) שנדרש להושיע את ההקדש מידי אפוטרופסיו, כאשר בית הדין הרבני הבין והכיר בכך שהמשך ניהולו על ידי העמותה עוד יביא לירידתו שאולה.
15. לסבר את האוזן, ייאמר כי העמותה (וכפי שבית הדין הנכבד קבע – בהתעלם מהעובדה לגבי מינוי העמותה, ועד מנהל כזה או אחר שלה, או אדם ספציפי, לאפוטרופוסים של ההקדש), היא זו ש:
  - חתמה על הסכם הקומבינציה;
  - אפשרה ואפילו נתנה הסכמה להמשך קיומן של חריגות הבנייה.
  - ישבה בחיבוק ידיים ולא עצרה את התפרעות היזם.
  - לא דאגה לביטוחים מתאימים להקדש ולנכס;
  - לא בחנה ואפשרה עסקאות מפוקפקות בנכס של היזם עם בני משפחתו.
  - הסכימה לרישום הערות אזהרה המסכנות את זכויות ההקדש בנכס;
  - הסכימה לרישום זכויות קנייניות (!) לטובת צד שלישי, (שההקדש כמעט איבד זכויות משמעותיות בנכס, אלמלא פעולות המנהל המיוחד);
  - הסכימה לרישום הערות אזהרה לצדדים רביעיים – הערות בניגוד למקובל ולנוהג בעסקאות קומבינציה, בניגוד להסכם הקומבינציה וללא קבלת הסכמה מפורשת מבית הדין הרבני.
  - לא עמדה על זכויות ההקדש מול היזם;
  - האריכה ליזם את המועדים לקבלת היתר בניה וטופס 4 (אישור אכלוס), כשאלה לא היו באופק.
  - לא התנגדה לבניית הנכס בצמוד לעמוד מתח חשמל עם שני שנאים פעילים;
  - לא בחנה את מצבו הפיזי והמסוכן של הנכס עם אנשי מקצוע;
  - דרשה (!) לקבל חזקה בשתי דירות מגורים ללא היתר בנייה ובלי אישור אכלוס (טופס 4).
  - אכלסה את דירות המגורים המסוכנות, כאשר אחת מהן צמודה לעמוד מתח החשמל הפעיל, במשפחות - ילדים נשים וטף, תוך סיכון חייהם. (הכספים הם בבחינת "מצווה הבאה בעבירה").
  - לא פנתה לרשויות המוסמכות – הרשות המקומית, חברת חשמל, רשות החשמל, משטרת

ישראל וכיו"ב – לפעול נגד היזם ומצב הנכס (למעט פניות לבתי המשפט לגביית כספים מהיזם בלבד, ולא לשם תיקון המחדלים).

- לא פנתה לבית הדין הרבני להציג תמונה מלאה של הנכס לשם קבלת הוראות מתאימות.  
- ועוד.

16. ייתכן והתנהלות זו מצדיקה תביעה אישית נגד העמותה, האפוטרופוסים הקודמים וכל מי שנטל חלק הניהול ההקדש, שהוביל למצבו כאמור. בכך אגב, ניתן לצמצם את אותם נזקים או ההפסדים כתוצאה ממכירת ההקדש, להם טוענת העמותה (וגריידי).

17. הערעור הוא למעשה התגלמות של "הגולם קם על יוצרו", כאשר העמותה, ששיקול דעתה הוא זה שדרדר את ההקדש בכל ההיבטים, טוענת נגד אותם אלו שפועלים להצילו מזוטו של ים - בית הדין דלמטה והמנהל המיוחד.

**ג. העמותה העבירה לעצמה שלא כדין והשתמשה ב-600,000 ₪ מפירות ההקדש, שהמנהל המיוחד דאג שיושבו להקדש.**

18. העמותה, הטוענת שמטרתה להציל את ההקדש, שכחה לציין כי היא עצמה כמעט גזלה ממנו כ- 600,000 ₪ (!), תוך הפרה בוטה של החלטה של בית הדין הרבני האזורי.

19. המנהל המיוחד חשף את העמותה בערוותה, ולאחר מאמצים והליכים לא מבוטלים, שהיו כרוכים בשעות עבודה מרובות, הוכיח בהוכחות חותכות לבית הדין שהעמותה הפרה את החלטת בית הדין. בסופו של דבר בית הדין דלמטה קיבל את עמדת המנהל המיוחד והורה לעמותה להשיב את הכספים להקדש.

20. רק פעולות המנהל המיוחד וניהול מאבק עיקש נגד העמותה השיבו להקדש את כספיו, ומנעו מהעמותה לגזול את ההקדש ולשלשל לכיסה סכומי כסף משמעותיים על חשבון ההקדש.

21. והנה בערעור – הגוזל דואג לנגזל. העמותה, שגזלה את ההקדש ואת בני העדה התימנית בסכום לא מבוטל, מציגה כעת בערעור מצג כאילו היא זו שבאה להציל את ההקדש, את מטרותיו ולעצור את המכירה ה'לא' מוצדקת.

22. יש לדחות גם את ניסיונות העמותה להציגה כמי שפועלת לטובת ההקדש ועבור מטרותיו.

23. נציין, כי בית הדין דלמטה הביע את מורת רוחו מאופן התנהלות העמותה בכל הקשור להשבת כספים אלה, וכן בניסיונה להטלת רפש בשליח בית הדין - המנהל המיוחד באופן לא ענייני. נפנה אפוא להחלטה מיום כ"ט סיוון תשפ"ב (28/06/2022), המצורפת בזה כנספח א.

**ד. ההצעות החלופיות – "כאבק פורח וכחלום יעוף":**

24. הצעות החלופיות בערעור – כגון מכירת דירה אחת לטובת תיקון הליקויים החמורים בנכס – מוכיחות שוב את חוסר ההבנה של מציעיה לגבי מצב ההקדש, ומימושן תהווה המשך ישיר את מחדלי העמותה. למעשה, הצעות מעין אלו מבקשות לתקן עוול בעוול אחר.

25. אין דירה אחת חוקית בנכס. הדירות כולן בנויות ללא או בניגוד להיתר הבנייה, ללא אישור אכלוס (טופס 4), המגורים בהן מסוכנים והאישורים לא נראים כלל באופן. דירות כאלה לא ניתן להציע לשוק.

26. מלבד היות העסקה מכירה של דירה לא חוקית בבניין מסוכן (וממילא עלולה להיות נוגדת את תקנת הציבור), מכירתן תחייב את ההקדש בהתחייבויות וחובות שלא ניתן לעמוד בהם, כגון: מועד מסירת חזקה, מועד קבלת טופס 4 ועוד.

27. מדובר אפוא בעוד הצעה מפס הייצור של העמותה, אשר עלול להטביע עוד יותר את ההקדש עד למצולות ים.

28. עוד נציין כי גם הנתון שהציגה העמותה, כאילו להקדש זכות לקבל 10 דירות מגורים, הוא לא נכון. העמותה נסמכת, כנראה, על המצב הקיים – מצב שהוא לא חוקי וגם לפי בדיקה לא יכול להיות חוקי לפחות בקרוב. לפי התוכנית המאושרת, ניתן לבנות לכל היותר 19 יח"ד (1,840 מ"ר שטח עיקרי ו-1,375 מ"ר שטחי שירות), והחלק היחסי של ההקדש הוא 40% (יודגש- בשווי השטחים).

29. גם הטענה שבערעור כאילו העבירו לעמותה הצעה לרכישת זכויות ההקדש במחיר גבוה יותר ב-2,000,000 ₪, נטענה ללא ביסוס ומבלי שהוצגה אסמכתא.

30. אף אם היא הייתה נכונה, הרי שכנראה מדובר בהצעה שהוצעה "מהפה ולחוק". לאחר שאותו 'מציע' לכאורה, יערוך את הבדיקות המקובלות בעסקאות נדל"ן, יעמיק ויחשף לנתונים וממצאים של הנכס, לרבות מצבו הפיזי, המשפטי, התכנוני, הרישוי, הבטיחותי והביטוחי של הנכס, ספק אם יעמוד מאחורי הצעתו, והיא צפויה לקבל תפנית משמעותית.

31. יצוין, כי מהבדיקות שערך המנהל המיוחד טרם בקשתו מבית הדין דלמטה לנהל משא-ומתן עם היזם, הובהר לו שקשה לתאר יזם שיהיה מוכן להשקיע בפרויקט כושל שכזה, הכולל גם שותפות עם היזם הנוכחי, ולמעשה לשים את כספו על קרן הצבי.

32. כך, שכל הצעות החלופיות לכאורה של העמותה – אינן מסייעות ולא יישמיות בנסיבות העניין.

## ה. הערה לפני סיום

33. במסגרת הערעור מנסה העמותה (וגריידי) לערבב מין (מינוי מנהל המיוחד ושכר טרחתו) בשאינו מינו (ההצדקה למכירת הנכס). בית הדין דלמטה הפעיל את שיקול דעתו, והחליט בפה אחד במושב תלתא, על מכירת זכויות ההקדש. החלטות אחרות לא ערעור את החלטה האמורה, ובית הדין לא חזר בו ממנה. על נושא זה, וזה בלבד, עומד ההליך דנן.

## ו. סוף דבר

34. העמותה כבשה את טענותיה בכל ההליכים בבית הדין דלמטה, וכעת בניגוד לדין בערכאה דערעור מביעה לראשונה התנגדות או עמדה כלשהי למכירת הנכס.

35. בערעורה, מבקשת העמותה להיות כביכול "חומת המגן" עבור ההקדש ובני העדה התימנית, בעוד היא, במעשיה ידיה ובעיקר במחדליה, דרדרה את ההקדש למצבו העגום הנוכחי אשר הוביל לצורך במכירתו.

36. אשר-על-כן, מתבקש בית הדין הנכבד להורות כאמור ברישא לתגובה זו.

ירושלים, היום, ז' בתשרי תשפ"ג (02/10/2022).

  
אלחנן בדל, עורך דין  
בשם המנהל המיוחד

# מדינת ישראל

## בתי הדין הרבניים

תיק 666828/2

ב"ה

### בבית הדין הרבני האזורי ירושלים

לפני כבוד הדיינים:

הרב מנחם האגר

המבקשים: יורם גריידי  
יורם גריידי  
"מבשר טוב" עמותת

עמותה 920002506 .  
ת"ז 051922599 (ע"י ב"כ עו"ד ישראל ענדען)  
עמותה 580236867 (ע"י ב"כ עו"ד אריאל מלאכי)

נגד  
המשיבים: לעדת התימנים ועד הכלל

עמותה 920001357 (ע"י ב"כ עו"ד רויטל לורברבוים  
ועו"ד משה לורברבוים ועו"ד  
ישראל ניסנבוים)

שלמה שרעבי  
עזריאל צדוק

ת"ז 042002741 .  
ת"ז 033486390 .

הנדון: הקדשות

### החלטה

בפנינו תגובת ב"כ העמותה.

לאחר עיון ראשוני מבהיר ביה"ד כדלהלן:

- עבודת המנהל המיוחד וצוותו מרשימה ביותר מורכבת יסודית מקצועית ודקדקנית באופן מעורר השתאות. ברור לכל מבין כי קביעת תעודות הזהות לכל נכס מקדמת ביותר את השבחת נכסי ההקדשות. גם אם שכר הטירחת גבוה וביה"ד השיג על כך, ברור כי ניתן לומר שעבודתו תניב פירות של השבחה לטובת ההקדש ללא ערך לגובה שכר הטירחת. קביעת ביה"ד כי בסוף התהליך ההקדש הרוויח רבות מעבודת המנהל המיוחד.
- האשמה על הזנחת השבחת הנכסים עד כה מוטלת על כתפי הנאמנים לשעבר.
- מכתב ב"כ הנאמנים מעלה עוד כי חסרה להם הבנה בסיסית בחשיבות השבחת הנכסים לטובת המטרות להם הוקדשו הנכסים. כמו כן הנאמנים כנראה לא הפנימו את העוולה שנעשתה על ידיהם בשימוש בכספים נגד החלטות ביה"ד. בעבר, כשביה"ד בהרכבו הנוכחי קבע זאת שוב ושוב חזרו הנאמנים על עמדתם ולמרות כך ביה"ד קיווה להעמיד על חומרת הדבר. כנראה, ללא הצלחת יתר.
- כל הנ"ל בנוסף להטחת הרפש בשליח ביה"ד – המנהל המיוחד – באופן שאיננו עניני ואינו מכבד, מביאה את ביה"ד לשקול מחדש את בחירת הנאמנים המוצעים.

ניתן ביום כ"ט בסיון התשפ"ב (28/06/2022).

# מדינת ישראל

## בתי הדין הרבניים



הרב מנחם האגר

העתק מתאים למקור  
משה ביטון, המזכיר הראשי  
נחתם דיגיטלית ע"י הרב מנחם האגר בתאריך 28/06/2022 10:34