

בית הדין הרבני הגדול ירושלים

ת"ז 051922599

המערערים: יורם גריידי

עמותה 920001357

הוועד הכללי לעדת התימנים

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

בירושלים

נגד

המשיבים: המנהל המיוחד להקדש 'אלשיך' – נדף' עו"ד דעואל הכהן פלאי

הממונה על ההקדשות – הנהלת בתי הדין הרבניים

הנדון תיקונים מהותיים בפרוטוקול הדיון ועוד הערות והארות בנושא המכירה**א. בקשה לתיקון פרוטוקול הדיון.**

בפרוטוקול הדיון כתובים שמות אלו שנכחו באולם. אני לא מופיע ברשימה. כמו כן למרות שאני התובע, אני מופיע בגוף הפרוטוקול כ- יורם גריידי ולא התובע הרב יורם גריידי. אני מבקש לדעת אם הדבר נעשה במכוון בהוראת בית הדין. אם זוהי טעות סופר אני מבקש לתקן. בנוסף לכך יש פגמים בכתיבה. הרבה מילים צמודות. אני מבקש לתקן את הפרוטוקול.

ב. גילויים חדשים בנושא מכירת הנכס

1. ישבתי עם שמאי מומחה שעוסק גם בהקדשות והתחדשו לי דברים. המנהל המיוחד אמר בדיון שהקבלן בעצם משלם 19 מיליון אך 5 מיליון הולכים להיטל השבחה. נכתב בשומה "כל המסים וההיטלים בעסקה יחולו על הקבלן". היות שיש להקדש פטור ממסים המשמעות היא שהקבלן ייהנה שלא כדין מפטור על המסים שיש להקדש. המכירה אינה קשורה לעסקת הקומבינציה. יש לדרוש שהקבלן לשלם 19 מיליון וההקדש ישלם את היטל השבחה אם יצטרך או יהיה פטור. בכך ההקדש לא יאבד 5 מיליון שם שמגיע לו. כמו כן צריך לעשות במס שבח ואולי אף במע"מ ובכך להציל את ההקדש מאומדן ממון. אם ימכרו את הנכס, על הנאמנים יהיה מוטל לפעול מול הרשויות כדי לממש את הפטורים האלו. שלשת הפטורים הנ"ל הם זכות ההקדש, על כן יש לדאוג שההקדש ייהנה מהפטור ולא הקבלן. אם יטען המנהל שזה בהתאם לעסקת הקומבינציה, נאמר לו שלפי ההסכם הקבלן התחייב למסור דירות גמורות לכן לפי העסקה יש לחשב 40% מהמבנה הגמור.

2. בדיון שנערך אמרתי שיש פגמים בשומה. כבוד הדיין שאל אותי מדוע לא פניתי לשמאי שכתב את השומה.

בעקבות כך פניתי לשמאי עורך השומה. כתבתי לו את הפגמים בשומה וביקשתי שומה מתקנת או משלימה. אמרתי שאני מוכן לשלם על העבודה. הוא אמר לי שיעביר את המכתב למנהל המיוחד ואמר שבכל מקרה כדי לעשות שומה משלימה, הוא צריך אישור של בית הדין.

3. תאריך השומה 4 ינואר 2022. בסיס השומה שהגיש המנהל הוא המחיר למטר מרובע בנוי. בשומה נקבע מחיר למ"ר הינו 30,000 שקל.

זה היה מחיר נמוך גם לגבי אותו תאריך. בנוסף לכך נכון להיום עלו מחירי הדירות בכ- 18 אחוז ובירושלים עלו יותר. לדוגמה נמסר לי כי ברחוב רבנו גרשום 30 נמכרו דירות מורחבות ומשופצות לפי 38-40 אלף ש"ח למטר מרובע, תוספת של כ- 30% מהמחיר בשומה שלנו.

אם תהיה החלטה של נאמנים שיש לשקול אפשרות מכירה, יש לעשות שומה חדשה שלא על ידי המנהל המיוחד. יש לערוך את השומה באופן שונה עם יותר פרטים בהתאם למחיר השוק. כדי שיעמוד לפני הנאמנים ובית הדין ולפנינו הנתון האמיתי של שווי הנכס, כדי להינצל מהחלטה שגויה שתהיה ח"ו בכייה לדורות לעדת התימנים.

4. כאשר ביה"ד יחליטו שלא מוכרים את הנכס, על הנאמנים יהיה לדרוש מהקבלן את 40% המגיע להקדש מהדירות הגמורות. לא יתכן שהוא מאכלס ומשכיר ומוכר דירות שמגיעות לנו ולוקח את הכסף אליו.

טבלה מתוך השמאות החתומה.

סיכום שטחים מאושרים בתכנית 645366				
קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ	מהות
חניה		532.73	532.73	חניות
מרתף	66.20	449.69	515.89	מחסנים, חניות ודירת מגורים (מסומנת 19)
כניסה	457.92	55.64	513.56	5 דירות (מסומנות 5-1)
קומה א'	405.00	123.00	528.00	5 דירות (מסומנות 10-6)
קומה ב'	362.00	123.00	485.00	5 דירות דופלקס (מסומנות 15-10)
קומה ג'	292.60	22.50	315.10	
סה"כ	1,583.72	1,306.56	2,890.28	

על פי ניתוח הנתונים הנ"ל אפשר להאריך בדיבורים מדוע יש חובה לבטל את העסקה ואם יש כאן חשד לטובת הנאה. אבל מה שכתבנו מספיק ותן לחכם ויחכם עוד.

5. **תיקון הליקויים והסכנות.**

המנהל המיוחד חרד על הסכנות והצליח על ידי הסכנות לגרום למכירה בדחיפות, על כן אינו ממהר לתקן את הליקויים. העלות להוריד את הפיגומים היא 10,000 לפני מע"ם אך הוא חוסך כסף להקדש.

יש לכפות על הקבלן את החלטת בית המשפט המחייבת אותו לתקן. אם לא יתקן, שווה להקדש – לנאמנים, לשלם מאות אלפי שקלים או מיליון כדי לתקן. כאפשרות אחרונה, אפשר למכור דירה בדמי מפתח כדי לממן.

ג. כאשר בית הדין להקדשות וכן בית הדין הגדול ירצו לשקול אם למכור את הנכס לקבלן או לגורם אחר, חייב שיעמדו לפנייהם הנתונים הבאים:

1. כמה יעלה לנו תיקון ליקויי הבטיחות והאם אפשר להוציא את הכסף מהקבלן. מדוע המנהל לא מצליח לכפות על הקבלן את החלטת בית המשפט לתקן את ליקויי הבטיחות.
2. מה הסיכויים שכל החלק הבנוי יקבל אישור וטופס 4 ומה יהיה השווי שלו המכסימלי.
3. מה נדרש כדי להוציא את הקבלן מהנכס, זמן וכסף ומה הסיכוי ומה התוצאה בסוף ואז לשקול אם ההמתנה משתלמת.
4. מה הצפי כאשר מתקנים את ליקויי הבטיחות וזורמים עם יוזמות וחריגות הקבלן, רק דואגים לקבל את חלק ההקדש. לדוגמא, אם כיום בנוי כ-15 דירות, מגיע להקדש 6 דירות. הדירות יושכרו ויממנו את המאבק.
5. בדיקת האפשרות להשאיר את 2 הדירות הקיימות ביד ההקדש ולמכור לו את יתר חלק ההקדש, או את יתר הזכויות.
6. איך אפשר וכמה יעלה לקנות את חלק הקבלן. לכאורה אם כל הנכס שווה לפי השומה 30 מיליון, חלק הקבלן 18 מיליון.
7. מה שכר המנהל המיוחד במכירה.
8. נדרשת שומה מתוקנת עם כל הפרטים כולל התייחסות להתחייבות הקבלן לסיום הבנייה, ההיטלים והמסים ומי משלם אותם ומה הפטורים ומה הדרך הטובה ביותר להקדש.
9. שומה למכירה לצד שלישי. כל השומות יוזמנו על ידי גורם שאינו נגוע ואין לו טובת הנאה מהמכירה או מאי המכירה.
10. אם מוכרים לקבלן או לגורם שלישי, כמה כסף יישאר ביד להקדש ומה עלות קניית נכס אחר.
11. מה האפשרויות בשוק לקניית נכס חליפי. כדי שלא לעמוד אחר המכירה עם שארית הכסף ולומר אנא אני בא.
12. לקבל הסברים מקצועיים ממומחים ניטרלים בכל נושא.
13. לשתף ולשמוע את כל הנוגעים בדבר. כולל נאמנים ונהנים.

הרשימה אמנם ארוכה, אך אם הנכס היה שלנו היינו מקפידים על כל הרשימה. מי שמחליט על מכירה בלי הנתונים הנדרשים, קרוב להיות נכנס בהגדרת חז"ל: פושע בשמירה.

בית הדין להקדשות, בתמימותו סמך על המנהל המיוחד והמפקחת, הוציאו אותי מהתיק כדי שלא אפריע, לא מינו נאמנים, כדי שלא יעמדו מול המנהל המיוחד ויתנגדו למכירה ולמחדלי השכר.

לסיכום.

דיה העובדה שמחירי השוק עלו ב-20% וזוהי תוספת של 2.8 מיליון על המחיר 14 מיליון. או 3.8 מיליון על 19 מיליון (שזהו המחיר האמיתי של המכירה הכולל היטל השבחה), כדי לעצור את המכירה.

בנוסף לכך 5 מיליון היטל השבחה לזכות ההקדש ומס שבח ועוד שאר הפרטים שכתבנו, מחייבים לבטל את המכירה בשלב זה, עד למינוי נאמנים מתאימים, שיבדקו ללא נגיעות ובאחריות מלאה וימליצו על פעולה זו או אחרת.

אני מניח שאני מעמיס על כבוד בית הדין בהרבה פרטים וחשבונות ואפשרויות וזהו טורח גדול, אבל אין ברירה. אם מוכרים נכס מורכב לקבלן מומחה וממולח ובעל מעוף, החשבונות מסתבכים ויש הרבה מכשולים ופחים וחייבים לדקדק בכל הפרטים והספקולציות ולשאול מומחים, כי כל טעות ואי תשומת לב לפרטים יכולה להפסיד את ההקדש מיליוני שקלים.

כמה שפחות עסקים עם הקבלן עדיף. לא לעשות איתו עסקה חדשה אפילו שנראה הכל בסדר דיינו ההסתבכות איתו בקומבינציה. אם הוא מסכים לקנות סימן שיש פה משהו חשוד. יעקב אבינו חשב שיצליח להינצל מרמאות של לבן ע"י סימנים שנתן לרחל, אך לא עזר לו.

אדם יכול לסמוך על ה' שיציל אותו כמו שהציל את יעקוב, אך רק בכספו שלו ולא בכספי הקדש.

אני שמח כי עצם העיכוב של המכירה על ידי ערעור שהגשתי, מנע הפסד של מיליוני שקלים להקדש גם בגלל עליית המחירים. וגם בגלל השומה הלא משקפת אמת ושאר השיבושים. אני כתבתי דברים חמורים אבל בלשון עדינה ואתם מבינים שלא אוותר.

בשם העמותה מבשר טוב. ת"ת לבני תימן



הרב יורם גריידי