

תיק 1223079/1

בבית הדין הרבני האזורי ירושלים

תיק 1175096/2

לפני כבוד הדיינים: הרב יצחק אושינסקי- אב"ד

תיק 666828/2

בענין: הקדש הוועד הכללי לקהילת התימנים

באמצעות עו"ד רויטל ואו משה לוברבוים

מרח' עמק רפאים 43, ירושלים

טל: 02-6234775 פקס: 02-6259470

ההקדש

ובענין: הממונה על ההקדשות

מיחידת הפיקוח על ההקדשות הדתיים

רחוב עם ועולמו 4, ירושלים

טלפון 076-8894818; פקס 073-2629385

יחידת הרישום והפיקוח

דוא"ל rachels@rbc.gov.il

ובענין: אהרון בלוס ת"ז 024615429

מנהל חברת בלגר השקעות 2001 בע"מ

באמצעות עו"ד יצחק דהן מ.ר. 13569

רח' יפו 33 (בית יואל) ירושלים

המבקש

טל: 02-6236972

תשובת יחידת הרישום והפיקוח על ההקדשות הדתיים

לתגובת הוועד הכללי לקהילת התימנים לבקשה למינוי מנהל מיוחד

בהתאם להחלטת בית הדין מיום 21.08.20 להלן תגובת יחידת הרישום והפיקוח על ההקדשות הדתיים (להלן: **יחידת הפיקוח**) לתגובת נאמני ההקדש מיום זה לבקשה מיום 21.07.20 למינוי מנהל מיוחד להקדשות ועד התימנים (להלן: **התגובה**; **הבקשה**). בהתאם לאמור בהחלטה הנ"ל, תגובה זו תבהיר בתמצית מדוע לא נמצאה עילה לשינוי הבקשה, אלא אף חודד הצורך במינוי כאמור.

1. לטענת עמותת הוועד הכללי לקהילת התימנים (להלן: **העמותה**), ניתן היה לייתר את הצעד הקיצוני שבבקשה למינוי מנהל מיוחד באמצעות פנייה פשוטה לעמותה למסור את המסמכים החסרים- "תמוה הוא שבמקום לנקוט בפנייה פשוטה לעמותה בבקשה לקבלת המסמכים הנ"ל כהשלמה לביקורת העומק, העדיפה ב"כ יחידת הפיקוח מטעמים

השמורים עימה, לנקוט בצעד הקיצוני של בקשה למינוי מנהל מיוחד לצורך המצאת מידע ומסמכים שקיימים בידי העמותה" (ס' 9 לתגובה) וכן "חשוב לציין כי יחידת הפיקוח לאט (צ"ל לא) נכנסה לעובי הקורה, לא ביקשה את כל המסמכים המפורטים מעלה, והתחושה היא שהיא באה עם דעה קבועה מראש ולא ניסתה ללמוד את המצב לעומקו" (סעיף 67 לתגובה).

2. העלאת טענות ממין זה מוקשית ביותר, לאור העובדה שיחידת הפיקוח פנתה פעמים רבות לעמותה בבקשה לקבל את כל המסמכים המצויים בידה, ושחלקם לא התקבל עד יום זה. תמיהה זו התגברה עשרות מונים בשעה שהסתבר כי לתגובה צורפה כבדרך אגב תוספת להסכם הקומביניציה מיום 03.03.20 (נספח 73), תוספת שלא הובאה לידיעתה של יחידת הפיקוח ולא נתבקש אישורו של בית הדין לגביה. פעולה משמעותית כזו בנכס ההקדש, לכאורה מאחורי גבה של יחידת הפיקוח, תוך שבאותם ימים מתנהלים בבית הדין הליכים הנוגעים לאותה עסקת קומביניציה ממש ולאחר בקשות חוזרות ונשנות של יחידת הפיקוח לקבל את כל המסמכים הרלוונטיים, מעלה תהיות קשות אף יותר ביחס לשמירת חובות הנאמנות של העמותה כלפי בית הדין, אביהן של ההקדשות.

3. כאמור בבקשה, העמותה החליטה על דעת עצמה על שינוי מטרות הקדשות ועל העברת פירות הקדשות מהקדש אחד למשנהו, מבלי לקבל את אישורו של בית הדין ובניגוד לדיני ההקדשות.

עפ"י הנטען בתגובת העמותה, בין השנים 2013-2017 חולקו צדקות "קמחא דפסחא" מפירות הקדש שעוד לא התקבלו, כך שלהקדש חיי אדם נוצר "חוב חשבונאי" כלפי העמותה וכלפי הקדשות אחרים- "היות שבשנים בהם בוצעו תשלומי הקמחא דפסחא הנ"ל, טרם נפרע החוב שבלגר לעמותה והיות שההכנסות בשנים אלו משכר דירה המיועד לפעילות של צדקה או שאיננו מיועד למטרה מיוחדת אחרת לפי שטר ההקדש לא הגיעו לכדי הסכום של 150,000 ₪ שיועד לקמחא דפסחא, שולם הפרש בכל שנה מתוך ה'קופה' שצברה העמותה במשך השנים מעודפי הכנסות משכר דירה שאיננו מיועד למטרה מסוימת ומעודפי הכנסות של החברה קדישא אשר אינן מיועדות לקרן הפיתוח ואשר לא הוצאו לצורך פעילויות העמותה בשנים קודמות, ואשר נמצאת בחשבון הבנק של העמותה... סיכומם של דברים עד כאן- 'ההלוואה החשבונאית' לגביה תהתה ב"כ יחידת הפיקוח- בכדי לממן את פעילותה במשך השנים בהן טרם שילמה בלגר לעמותה את המגיע לה, משכה העמותה כספים שהצטברו 'בקופת' העמותה במשך השנים מהכנסותיה השונות, כדי לממן את הפרש בין ההכנסה בפועל מנכסי העמותה בשנים אלו לבין עלות פעילויות התמיכה של העמותה בפועל, על חשבון הכספים שהעמותה ציפתה לקבל מבלגר. משהתקבלו הכספים הצפויים מבלגר, השיבה העמותה את הסכומים שמשכה ל'קופת העמותה' (סעיפים 37.6-37.11 לתגובה).

כידוע, קרן ההקדש קיימת לעד ואילו פירות ההקדש- הם ורק הם- מחולקים בהתאם למטרות הנקובות בשטרות ההקדש השונים. לפיכך, החירות שנטלה לעצמה העמותה לביצוע העברות כספים שונות על סמך כספים שעוד לא התקבלו ויצירתו של 'חוב חשבונאי' להקדש ללא קבלת אישור בית הדין (חוב שעלול היה ביום מן הימים להוביל לפגיעה בקרן

ההקדש במידה שמסיבה כלשהי לא היו מתקבלים הפיצויים או חברת בלגר הייתה הופכת לחדלת פירעון), אינה מתקבלת על הדעת.

מאחר שלא ניתן אישורו של בית הדין ל'הלוואה' זו והיא ניטלה על דעת העמותה עצמה, יש לפטור את ההקדש מהחובה להעביר את כספי הפיצויים שנועדו לטענת העמותה לצורך השבת ההלוואה, ולנהל את ההליכים הנדרשים לשם השבת סכום הכסף שנלקח לידי ההקדש. ברי, כי ניהול הליכים כגון אלו לא יכול להיעשות על ידי מי שמשמש כבעל תפקיד בעמותה עצמה.

4. כאמור בבקשה, בין ממצאי של דו"ח הביקורת נזכר כי "ככל הנראה העמותה לא מטפלת בתחזוקת ושיפוץ המבנים; ישנם הקדשות שלא אותר שטר ההקדש שלהם ולכן לא ניתן לקבוע את המטרות הייחודיות שלהם". למרבה הצער, תגובת הוועד מאששת את האמור-כך למשל, הנכס ברח' עבוד 11 הרוס ואינו ראוי למגורים כבר למעלה מ-25 שנים; לשני נכסים בהקדש אסתר מכלופי אין בנמצא שטר הקדש, וכך גם לנכסים המצוי ברח' אבלועפיה 31, 33. (סעיף 38 לתגובה).

5. לטענת ב"כ הוועד, "השימוש השגוי החוזר ונשנה של ב"כ יחידת הפיקוח בסכום של 600,000 ₪ תוך התעלמות מהמידע שנמסר לה מטעם העמותה על ידי הח"מ בעניין זה, מקורו ככל הנראה במידע שהועבר אליה על ידי הרב גריידי, שכידוע איננו מזייק במידע המוטעה ובחלקי אמיתות שהוא מפיץ לגבי העמותה כדי לקדם את מטרותיו." (ס' 37.3 לתגובה). טענה זו מתעלמת לחלוטין מדיווחי העמותה עצמם בהם נכתב בפירוש ע"י העמותה כי זהו סכום הפיצוי שנקבע ע"י בית המשפט עבור העיכוב במסירת הדירות (נספח 20 לתגובה, סעיף 5).

6. לעניין התנגדותה של יחידת הפיקוח לרישומן של הערות אזהרה חדשות והחשש לפגיעה בלתי הפיכה בזכויות ההקדש, נטען בתגובה כי טענה זו "פשוט אינה נכונה!!... עיון בהסכם לצורך רישום הערות אזהרה.. מבהיר כי כל רוכש שתירשם לטובתו הערת אזהרה מחויב לחתום במקביל על ייפוי כח לביטול הערת האזהרה, וכי אם היזם אינו עומד בהתחייבויותיו ובהתקיים התנאים הרשומים בהסכם, הערת האזהרה לטובת הרוכשים תימחק!!"

מבלי להתייחס לשאלות המשפטיות הסבוכות הנוגעות למחיקות הערות אזהרה שנועדו לשמירת זכויותיהם של צדדי ג' שונים, עמדת העמותה עומדת בסתירה מוחלטת לעמדתו של ב"כ היזם שכתב במפורש ליחידת הפיקוח- "בהמשך לטיפולך בנדון הגשתי בקשה להעברת הערות אזהרה מצד ג לצד ד ואילך. מדובר בדירות שנמכרו כבר ולהקדש אין בהן כל זכויות. כאשר ניתן פסק דין שחוזים של מכירות אלו שנעשו, לא יבוטלו בכל מקרה" (עפ"י מייל מיום 05.12.19 שנשלח ליחידת הפיקוח ע"י עו"ד יצחק דהן ב"כ חברת בלגר).

מכל מקום, בין אם תתקבל עמדת העמותה לעניין זה ובין אם תתקבל עמדתו של היזם, כאמור בהרחבה בבקשה, סוגיית רישומן של הערות אזהרה חדשות בשעה שלא נודע באופן סופי האם ההקדש קיבל את חלקו בהתאם להסכם הקומבינציה, דורשת בירור וליבון

מעמיקים שכפי הנראה לא בוצעו מבעוד מועד ע"י הגורמים שהיו אמונים על נכסי ההקדשות. כך למשל, ההחלטה על אופן חלוקת הדירות בין היזם להקדש בוצעה מבלי לתמוך אותה בחוות דעת שמאית כלשהי¹. ברי, כי שוויה של כל דירה נקבע על סמך רכיבים רבים לבד משטח הדירה (הקומה בה נבנתה הדירה, מיקומה, כיווני האוויר, הצמודות וכו'), וממילא, לטבלת חלוקת הדירות הפשטנית שצורפה כנספח 69 לתגובה אין כל משמעות לצורך בחינת השאלה האם נשמרו זכויותיו של ההקדש; על אחת כמה וכמה, כשחלק מן הבניין נבנה בחריגה מהיתר ועוד לא אושר באופן סופי. **קבלת החלטה משמעותית כל כך מבלי לבצע את הבדיקות הנדרשות, עלולה לגרום נזק שאין לו תקנה ואינה עולה בקנה אחד עם חובת הזהירות הכרוכה בניהול ההקדשות.**

7. לאור האמור לעיל וכמפורט בהרחבה בבקשה, יחידת הפיקוח תבקש מבית הדין להורות על מינויו של גורם מקצועי ואובייקטיבי לתקופה קצובה, להסדרת וניהול הקדשות ועד התימנים, לרבות הסדרת הבנייה והרישום של הקדש חיי אדם. מוצע, כי לתפקיד זה ימונה עו"ד דעואל פלאי, שותף במשרד אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות'. כאמור בהחלטות אחרות של בית הדין, מינוי מנהל מיוחד אינו בגדר עונש אלא מעשה שנועד לשמור על ההקדשות ולסייע בהסדרת זכויותיהם ומצבם. מובן כי אין כל מניעה כי ככל שיש לעמותה הסברים שיוכלו להניח את הדעת, ימשך השיח והבירור גם מול המנהל המיוחד. מבוקש להורות, כי עו"ד פלאי יפעל לבדיקת מצבם המשפטי, התכנוני והפיזי של נכסי הקדשות ועד התימנים, לאיתור שטרות הקדשות חסרים, לבחינת ההליכים המשפטיים בהם מעורב ההקדש ולפוטנציאל ההשבחה של נכסי ההקדשות, וינקוט בהליכים הנדרשים לצורך הבטחת זכויות הקדשות ועד התימנים והשאת רווחיהם, תוך מעורבות מדוקדקת של בית הדין.

היום, כ"ו אלול תש"ף

15 ספטמבר 2020



עו"ד שושנה שפיגלמן הלפרין

ממונה (הקדשות דתיים)

יחידת הרישום והפיקוח על ההקדשות הדתיים

¹ ככל שהייתה חוות דעת כזו, היא לא הועברה לעיונם של יחידת הפיקוח או של בית הדין.