

בעניין:

עו"ד יששכר בר הלל – כונס נכסים

לפירוק השיתוף בנכס ברח' אבן עזרא 20 בירושלים
 בעצמו ו/או באמצעות ב"כ עוה"ד אלרן ראניה
 ו/או צבי ברימט ו/או מירב בר הלל
 מרח' הרב קוק 8 ירושלים 9422608
 טל': 02-6259234 ; פקס': 02-6253071
 דוא"ל: ibh@barhilel.com

התובע

- נ ג ד -

-

ובעניין:

עיצבון המנוח יהושע דויטש (ז"ל) ת.ז. 000187989
 על ידי יורשיו:

1. יורשי דויטש משה ז"ל ת.ז. 000178806

א. שלום דויטש ת.ז. 015239015

מרח' גבעת פנחס 13 בני ברק

ב. חיה רבינוביץ ת.ז. 17855438

מרח' בן זכאי 6 בני ברק

ג. סיני שרגא דויטש – איננו אזרח ישראלי

בית הכנסת "שאץ" בדרך קילדה 42 סטנפורד היל, לונדון אנגליה

ד. דוד דוחיש - איננו אזרח ישראלי, תושב לונדון

2. דויטש שיינדל ת.ז. 0001880033. פולק פסל (פרדסיה) ת.ז. 001873774. רובינשטיין זיסל לאה ת.ז. 0001873935. פרידמן רחל ת.ז. 0001873856. יורשי רבקה פישר ז"ל ת.ז. 000178798

א. פרוינד משה ת.ז. 036967371

ב. וינגורט בתיה ת.ז. 066000191

ג. בנט שיינדל ת.ז. 051907947

מרח' הרב שך 50 בני ברק

ד. גרין בתיה ת.ז. 059788588

מרח' מרים מזרחי 42 רחובות

הנתבעים

כתב תביעה מתוקן

סוג התביעה ונושאה : תביעה הצהרתית במקרקעין;

הסעד המבוקש: מתן הוראות (צו עשה) למחיקת הערת חכירה הרשומה בפנקס השטרות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בירושלים ביום 17.7.1963 לפי שטר מס' 882/1963 לטובת דויטש יהושע דרכון מס' 160301 על זכויות הבעלים בנכס ברחוב אבן עזרא 20 בירושלים הידועים כגוש 30038 חלקה 78 (ספר ירושלים (ח.מ.) מס' 1015 דף 3039) (להלן: "הנכס").

העתק החלטת בית משפט השלום בירושלים (כב' השופט מוריה צ'רקה) בת"א 63161-05-22 מיום 25.3.25, המורה לכונס הנכסים להגיש תביעה למחיקת הערת החכירה הנ"ל רצ"ב כנספח 1.

סכום האגרה : 1,330 ₪ (תביעה לפי תקנה 3 (1) לתוספת לתקנות בתי המשפט (אגרות), תשס"ז-2007).

רקע ותיאור תמציתי של בעלי הדין :

1. ביום 16.7.24 מינה בית משפט השלום בירושלים (כב' השופטת מ' צ'רקה) את עו"ד יששכר בר הלל ככונס נכסים לביצוע פירוק השיתוף בנכס ברחוב אבן עזרא 20 בירושלים הידועים כגוש 30038 חלקה 78 (ספר ירושלים (ח.מ.) מס' 1015 דף 3039) (להלן: "הנכס") בת"א 63161-05-22. צו פורמאלי נחתם על ידי בית המשפט הנכבד ביום 21.7.24.

העתק החלטת בית משפט השלום בירושלים מיום 16.7.24 בת"א 63161-05-22 רצ"ב **כנספח 2**.
העתק צו פורמאלי מיום 21.7.24 רצ"ב **כנספח 3**.

2. על זכויות הבעלים בנכס רשומה חכירה לטובת דויטש יהושוע דרכון מס' 160301 (להלן: "דויטש"). על פי שטר החכירה מיום 16.7.1963, תקופת החכירה החלה ביום 1.1.1962 והסתיימה ביום 30.6.1969, כאשר לתקופה זו ניתנה אופציית הארכה לתקופה נוספת של 7.5 שנים החל מיום 1.7.1969 ועד ליום 30.12.1975. למיטב ידיעת כונס הנכסים, תקופת החכירה לא הוארכה מעבר לתקופות הנ"ל.

העתק שטר חכירה מיום 16.7.1963 רצ"ב **כנספח 4**.
העתק נסח טאבו רצ"ב **כנספח 5**.

3. עוד יצוין, כי הנכס מושכר בהסכם שכירות חופשית החל מיום 1.10.07 לה"ה יצחק טל, עזרא אסל וטל אליאור, כאשר תקופת השכירות הווארכה מפעם לפעם, בהתאם להסכם שכירות והארכות הסכם שכירות.

רצ"ב הסכם השכירות מתאריך 15.10.07 **כנספח 6**.
רצ"ב הארכת הסכם שכירות מיום 17.12.24 **כנספח 7**.

4. כונס הנכסים פנה למשרד הפנים על מנת לקבל תמצית רישום ביחס לה"ה דויטש יהושוע דרכון מס' 160301 (צו פורמאלי נחתם על ידי בית המשפט הנכבד ביום 21.8.23, בקשה 37), אך במשרד הפנים מסרו לכונס הנכסים כי אין אפשרות לאתר את מר דויטש יהושוע עם הפרטים שסופקו.

5. בנוסף, כונס הנכסים הזמין את השטר נשוא הערת החכירה מלשכת רישום המקרקעין, אך גם במסמכי השטר לא נמצא כל נתון נוסף אודות מר דויטש.

6. ביום 29.10.24 אישר בית המשפט השלום בירושלים לכונס הנכסים להתקשר עם משרד חקירות "דרייגור חקירות" לצורך איתורו של מר יהושוע דויטש (דרכון מס' 160301), אשר לטובתו רשומה הערה בגין חכירה שנרשמה בפנקס השטרות ביום 17.7.1963 לפי שטר מס' 882/1963.

7. על פי ממצאי משרד החקירות, הרב יהושע דויטש כיהן כראש ישיבה הראשון של חסידות "בעלז" וכיהן שנים רבות כרב בית הכנסת הכללי בשכונת קטמון. החוקר איתר כתביו ועליהם חתימתו של הרב דויטש ומצא כי החתימות (החתימה ע"ג חוזה השכירות והחתימה על כתביו), הן חתימות של אותו אדם.

8. בנוסף, על פי ממצאי החקירה, החוכר הינו הרב דויטש יהושע (סימון) ז"ל יליד 1910 נשא ת.ז. 000187989 אשר נפטר בתאריך 27/06/1990, והוגשה בעניינו בקשה לצו ירושה בשנת 1990 בבית משפט המחוזי ירושלים בתיק מס' 835. בנוסף, על פי ממצאי החקירה, הרב דויטש ז"ל היה נשוי לגב' דויטש גיצר ז"ל, שנפטרה, ולהם 6 ילדים, מהם 2 שנפטרו.

העתק תצהיר החוקר יגאל דרייגור מיום 3.11.24 רצ"ב **כנספח 8**.

9. לאחר קבלת ממצאי דו"ח החוקר, ב"כ כונס הנכסים, הח"מ, שוחח טלפונית עם 2 מבנותיו של המנוח: רובינשטיין זיסל לאה ילידת 1944 ת.ז. 000187393 ו- דויטש שיינדל ילידת 1935 ת.ז. 000188003. בנותיו של המנוח מסרו לב"כ כונס הנכסים כי הוריהם, יהושע וגיצר דויטש, התגוררו באותה תקופה (שנת 1963) ברח' חזקיהו המלך 5 בירושלים.

10. על מנת לאשש את ממצאי החוקר, ביקש כונס הנכסים לעיין בתיק הירושה של יהושע דויטש ז"ל ובין היתר על מנת לאמת זהות יורשיו. ביום 4.11.24 ניתנה החלטת בית המשפט השלום המורה כמבוקש.

11. דא עקא, בירור שנערך על ידי כונס הנכסים אל מול בית משפט לענייני משפחה בירושלים העלה כי תיק הירושה לא נמצא בארכיב בית המשפט לענייני משפחה בירושלים.

12. בנוסף, ובהתאם לצווים שניתנו על ידי בית המשפט הנכבד לבקשת כונס הנכסים (בקשות מתאריכים 4.11.24 ו- 22.12.24), קיבל כונס הנכסים ממוסד הפנים תמצית רישום של יעקב דויטש ז"ל וכן מספרי דרכונים שהיו משוייכים ליהושע דויטש ז"ל. כן עלה, כי הדרכונים שהיו משוייכים לרב דויטש ז"ל היו בתוקף בין התאריכים 14.5.1978 – 8.5.1988 וכן 27.5.1987 – 26.5.1992. דהיינו, אין חפיפה בתאריכים שבין הדרכונים הרשומים במשרד הפנים ע"ש מר דויטש ז"ל לבין הדרכון (הזמני) איתו נרשם מר דויטש בלשכת רישום המקרקעין.

תמצית רישום ממוסד הפנים ביחס ליהושע דויטש ז"ל רצ"ב **כנספח 9**.

מכתב ממוסד הפנים מיום 9.1.25 רצ"ב **כנספח 10**.

13. בנוסף לאמור לעיל, כונס הנכסים שלח מכתבים לבנותיו של הרב דויטש ז"ל, על פי כתובותיהם הידועות לכונס הנכסים ובהתאם לממצאי דו"ח החוקר, במסגרתם ביקש כונס הנכסים כי יחתמו על הסכמתם להסרת הערת החכירה שעל שמו של יהושע דויטש ז"ל.

14. ביום 11.3.25 העביר ב"כ של בנותיו של יהושע דויטש ז"ל (פולק פסל, רובינשטיין זיסל לאה ושינדל דויטש), עו"ד שמואל אפל, לידי כונס הנכסים, תצהירים של בנותיו של יהושע דויטש ז"ל. במסגרת התצהיר בנותיו של יהושע דויטש ז"ל מצהירות, כי יהושע דויטש ז"ל נפטר ללא רכוש ועל כן לא הוציאו צו ירושה לאחר פטירתו וכן כי אין להן "כל קשר ועניין בחכירה בגוש חלקה 30038/78 שלפי שטר החכירה מס' 882/963, הסתיימה לכל המאוחר ב- 30/12/1975 ואין לי התנגדות שהיא תימחק". העתק התצהירים רצ"ב **כנספח 11**.

15. כונס הנכסים סבור, כי אין מניעה למחוק את ההערה בגין החכירה הנ"ל, ומחיקתה תאפשר למכור את הנכס כשהוא נקי מכל זכות רשומה.

16. ביום 11.3.25 הגיש כונס הנכסים בקשה למתן הוראות במסגרתה נתבקש בית משפט השלום על ידי כונס הנכסים, להורות לכונס הנכסים להגיש בבית משפט המחוזי בירושלים תביעה לצורך מחיקת הערת החכירה. ביום 12.3.25 ניתנה החלטת בית המשפט השלום והמורה כי "אלא אם עד ליום 19.3.25 תבוא התנגדות, יינתן צו כמבוקש". משלא הוגשו התנגדויות לבקשת כונס הנכסים, ביום 25.3.25 ניתנה החלטת בית משפט השלום המאשרת לכונס הנכסים להגיש תביעה למחיקת הערת החכירה.

העתק בקשת כונס הנכסים מיום 11.3.25 רצ"ב (ללא נספחים) **כנספח 12**.

העתק החלטת בית משפט השלום בירושלים (כב' השופטת מ' צרקה) מיום 25.3.25 רצ"ב **כנספח 1**.

17. לפיכך מוגשת תביעה זו.

הטיעון המשפטי:

18. הערת החכירה שלטובת ה"ה דויטש ז"ל נרשמה בהתאם לשטר חכירה מיום 16.7.1963, תקופת החכירה החלה ביום 1.1.1962 והסתיימה ביום 30.6.1969, כאשר לתקופה זו ניתנה אופציית הארכה לתקופה נוספת של 7.5 שנים החל מיום 1.7.1969 ועד ליום 30.12.1975, כמפורט בסעיף ב' לשטר החכירה:

תקופת השכירות הנה לשבע שנים וחצי (7½) מה-1 ינואר 1962 ותסתיים ב-30 יוני 1969.

מותנה ומוסכם בזה בין "השוכר" ו"המשכירים" כי שנה אחת לפני תום תקופת השכירות הנ"ל זכאי "השוכר" לבקש מאת "המשכירים" ו"המשכירים" מתחייבים בזה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת של שבע שנים וחצי (7½) שתחל מה-1 יולי 1969 ואשר תסתיים בתאריך 30 דצמבר 1975 בחנאי מפורש כי הבקשה הזו תוגש על ידי "השוכר" ל"המשכירים" בכתב לכל הפחות שנה אחת לפני גמר תקופת השכירות הזו היינו שנה לפני ה-30 יוני 1969 ובמקרה ובקשה כזו לא תוגש על ידי "השוכר" ל"המשכירים" כאמור בתקופה ובזמן שהוסכם כנ"ל יראו "המשכירים" את שתיקת "השוכר" לבקשת חדוש תקופת השכירות כויתור על זכותו של "השוכר" (זכות אופציה) לחדוש תקופת השכירות לתקופה נוספת של שבע שנים וחצי (7½) החל מה-1 יולי 1969 ותקופת השכירות תסתיים כפי שהוסכם והותנה לעיל בתאריך 30 יוני 1969.

למיטב ידיעת כונס הנכסים, זכות האופציה לחידוש תקופת השכירות לתקופה נוספת של 7.5 שנים שיחלו מיום 1.7.69 – לא מומשה, ובכל מקרה אין ולא יכולה להיות מחלוקת כי תקופת השכירות כולה, כולל תקופת האופציה, הסתיימה בתאריך 30.12.1975.

19. זאת ועוד, על מנת להאריך את תקופת החכירה יש צורך במסמך בכתב וזאת בהתאם לסעיפים 6 ו-8 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, אך לא הוגש ולא נחתם כל מסמך כאמור, ועל כן יש להורות על ביטול הערת החכירה.

20. יצוין, כי בסעיף י"ג לשטר החכירה הוסכם כי:

בכל מקרה ש"המשכירים" לא ישתמשו מיד בזכויותיהם הנובעות משטר שכירות זה, הרי אצל אי השמוש הזה לא יחשב כויתור, הסכמה או הודאה מצדם, אלא ש"המשכירים" יהיו רשאים להשתמש בזכויות אלו בכל עת שירצו.

21. להשלמת התמונה יצוין, כי בסעיף ט"ו לשטר החכירה נקבע כדלקמן:

"השוכר" מצהיר ומאשר בזה כי לא יהיה מוגן לפי חוק הגנת הדייר וזה בהתאם לסעיף 5 לחוק הגנת הדייר תשט"ו-1955.

22. מהאמור לעיל עולה, כי תקופת השכירות נסתיימה, לכל המאוחר ביום 30.12.1975, הצדדים לא פעלו להאריכה ואף אחד מבעלי הזכויות לא פעל למחיקת ההערה, למרות שהנכס הושכר כאמור בהסכם שכירות בלתי מוגנת ולמצער החל משנת 2007.

23. לא זו אלא אף זו, 3 מיורשי המנוח יהושע דויטש ז"ל אישרו בכתב ובתצהיר, כי אביהן, יהושע דויטש ז"ל נפטר ללא רכוש וכי על כן לא הוציאו צו ירושה בעניינם לאחר פטירתו וכן כי אין להן עניין בחכירה שהייתה רשומה לטובתו ואין להן התנגדות שהערת החכירה תימחק.

העובדות המקנות סמכות לבית המשפט:

24. בהתאם לסעיף 51(א') (3) לחוק בתי המשפט [נוסח חדש], תשמ"ד – 1984 "תביעות בדבר חזקה או שימוש במקרקעין או בדבר חלוקתם או חלוקת השימוש בהם, לרבות תביעות הכרוכות בהן שענינן חזקה או שימוש במיטלטלין, יהיה שוויו של נושא התביעה אשר יהיה; אך בית משפט שלום לא ידון בתביעות בדבר חכירה לדורות ובתביעות אחרות הנוגעות למקרקעין";

25. בהתאם לסעיף 40(1) לחוק בתי המשפט, לבית המשפט המחוזי נתונה הסמכות השיורית, והוא מוסמך לדון בין היתר ב"כל עניין אזרחי או פלילי שאיננו בסמכותו של בית משפט שלום".

26. לבית משפט נכבד זה סמכות עניינית לדון בתביעה זו לאור הסעד המבוקש- להורות על מחיקת הערת החכירה הרשומה לטובת הנתבע, בהתאם להוראת סעיף 51(א') (3) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984, מצוי בסמכותו העניינית של בית המשפט הנכבד.

27. הסמכות המקומית לדון בתביעה זו היא של ביהמ"ש המחוזי בירושלים לפי מיקום הנכס המצוי בירושלים.

28. אשר על-כן, יתבקש בית המשפט הנכבד לקבל את התובענה ולהורות ולהצהיר כמפורט ברישא של התובענה.



עו"ד יששכר בר הלל
כונס הנכסים



צבי ברימט, עו"ד ב"כ
עו"ד יששכר בר הלל
כונס הנכסים