



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/517/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ

| | | |
|----------|----|----------------------|
| התובעים: | 1 | מאורר נורית |
| | 2 | מורנו סמדר |
| | 3 | אביקסיס ברק |
| | 4 | רזי עפרה |
| | 5 | רזי אל עד |
| | 6 | רזי שירה חנה |
| | 7 | מאורר אוהד |
| | 8 | אביב מאיר |
| | 9 | אביב איריס |
| | 10 | שקד מוניקה רות |
| | 11 | אלקבץ אליס |
| | 12 | אלקבץ רפאל |
| | 13 | אשכנזי תומר |
| | 14 | לייבוויץ אשכנזי אדית |
| | 15 | גרינברג דניס |
| | 16 | גרינברג ליודמילה |
| | 17 | מורנו אברהם |
| | 18 | שמאי סמדר |
| | 19 | אביקסיס מעיין |
| | 20 | אגאג'אני אשקאן |
| | 21 | בר נטלי |
| | 22 | בר סימון |
| | 23 | יטיב תומר |
| | 24 | כהן הלנה עליזה |

באמצעות ב"כ: עו"ד יניב עומר
ולנברג ראול 6, תל אביב - יפו
טל': 054-778-7445 פקס: 077-525-9595,
עו"ד יריב נדב
ולנברג ראול 6, תל אביב - יפו
טל': 0547787432 פקס: 0773180232

נגד

לוי ברכית יעל

הנתבעת:

באמצעות ב"כ: עו"ד דיין אברהם
שרון אריאל 3, אור יהודה
טל': 054-771-6789 פקס: 03-752-2588



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/517/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

החלטה

לפניי בקשה לפי תקנה 66 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן: "התקנות") להורות על היפוך סדר הבאת הראיות, כך שהנתבעת תפתח בהבאת ראיותיה, ולאחריה יובאו ראיות התובעים, ככל שיידרש. לאחר עיון בטענות הצדדים ובחינת נסיבות המקרה, מצאתי כי דין הבקשה להתקבל.

הרקע לבקשה

- ביום 12.12.2024 הגישו התובעים, בעלי דירות בבית המשותף שכתובתו רחוב קרל נטר 20, ראשון לציון (להלן: "הבית המשותף"), את התביעה שלפניי נגד הנתבעת ונגד שלושה נתבעים נוספים, שמאז נמחקו. בתמצית, התביעה הוגשה בהתאם להוראות סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"), במסגרתה עותרים התובעים לאשר את ביצוע העבודות בהתאם להסכם שנכרת עם יזם (להלן: "ההסכם"), ולהורות לנתבעת לחתום על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע ההסכם. התובעים ביקשו כסעד חלופי למנות את בא כוח הדיירים או מי מטעמו לחתום בשם הנתבעת על מסמכי ההסכם.
- בכתב ההגנה נטען, לענייננו, כי התכנון שמוצע במסגרת ההסכם פוגע יתר על המידה בזכויות הנתבעת, ונעשה כך שהפגיעה שנגרמת בדירת הנתבעת חמורה מאשר הפגיעה שנגרמת לבעלי דירות אחרים. כן נטען כי ישנו תכנון חלופי עדיף, אשר תוכנן בפועל בבניין סמוך.
- בכתב התשובה טענו הנתבעים כי הנטל להוכחת חלופה תכנונית טובה יותר מוטל על הנתבעת. למעלה מהצורך נטען כי התכנון שנבחר הוא התכנון האופטימלי.
- להשלמת התמונה ייאמר כי בכתב התביעה ובכתב ההגנה התייחסו הצדדים לכך שהנתבעת היא יורשת של בעלי הדירה הקודמים, הוריה, אשר חתמו על ההסכם. בפתח הדיון שנערך בפניי ביום 2.4.2025 הבהירו התובעים כי הם אינם טוענים כל טענה בנוגע להסכם שנחתם עם הוריה של הנתבעת. בפרט, הם אינם טוענים שהוא תקף ואינם מבקשים את אכיפתו. הסעד המבוקש על-ידם הוא להורות על הנתבעת לחתום על ההסכם המקורי ועל התוספות לו, בהתאם להוראות חוק החיזוק. כן אציין כי ביום 3.4.2025 ניתנה על-ידי החלטה אשר דחתה את בקשת הנתבעת למחיקת התביעה בשל חוסר סמכות.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/517/2024

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

5. המחלוקת המרכזית בין הצדדים נוגעת לשאלת קיומה של חלופה תכנונית, אשר לשיטת הנתבעת תפחית את הפגיעה בזכות הקניין שלה, מבלי לפגוע במימוש הפרויקט בהתאם להסכם. במהלך הדיון שנערך בפניי הצעתי לצדדים שנושא זה ייבחן על-ידי מומחה שימונה על-ידי, אולם ביום 10.4.2025 הודיעו התובעים כי הם אינם מסכימים להצעה זו. בהמשך לכך הוריתי על קביעת התיק להוכחות, וניתנו הוראות בעניין הגשת הראיות.

הבקשה שלפניי

6. ביום 24.4.2025 הגישו התובעים בקשה להיפוך סדר הבאת הראיות ולחילופין לשינוי מועדים, כך שבמידת הצורך יתאפשר להם להגיש חוות דעת לאחר הגשת הראיות מטעם הנתבעת. נטען כי בהתאם לפסיקה במקרים בהם התובעים בתביעה לפי סעיף 5 לחוק החיזוק הוכיחו כי הם עומדים בתנאי הסף להגשת תביעה, והדבר אינו שנוי במחלוקת בענייננו, נטל הראייה ונטל השכנוע עובר לכתפיו של הנתבע, אשר עליו להוכיח את התנגדותו להסכם. נטען כי די בכך שנטל השכנוע עבר לכתפי הנתבעת על מנת להצדיק את השינוי בסדר הבאת הראיות.

7. התובעים המשיכו וטענו כי הטענה לפיה ישנה חלופה תכנונית עדיפה נטענה בעלמא, ללא כל הוכחה. בנסיבות אלה ישנו קושי בשלב זה, בטרם נטענה טענת הנתבעת באופן מבורר, להציג ראיות שמפריכות את הטענה.

8. לבסוף, נטען כי תקנה 66 לתקנות מרחיבה את שיקול דעתו של בית המשפט, כך שניתן היום להורות על שינוי סדר הבאת הראיות בכל מקרה שבו הדבר "מתחייב מנסיבות העניין", ולא רק במקרים של הודאה והדחה. כן נטען, כי בכל מקרה מתקיים בענייננו "הודאה והדחה", משעה שהנתבעת הסכימה לכך שמתקיימים התנאים להגשת התביעה לפי חוק החיזוק.

9. ביום 15.5.2025 הגישה הנתבעת את תגובתה לבקשה. נטען כי המקרה שלפנינו אינו מקרה של "הודאה והדחה", שכן הנתבעת אינה מודה בזכותם של התובעים לפגוע בקניינה באופן שמבוקש על-ידם, ומשכך אין להורות על היפוך סדר הבאת הראיות. נטען כי טענת התובעים הינה כי בכל מקרה בו ישנה טענת הגנה מנומקת בתביעה לפי חוק החיזוק, הנטל יעבור לכתפי הנתבע, אולם קביעה זו הייתה צריכה להיקבע בצורה ברורה בחוק.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/517/2024

**מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין**

דיון והכרעה

10. תקנה 158 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 (להלן: "**התקנות הישנות**") קבעה כי במקרה בו "לא הודה הנתבע בעובדות שטען להן התובע... התובע רשאי לפתוח בהרצאת פרשתו ויביא ראיותיו, לרבות ראיות שבכתב, אחריו רשאי הנתבע להרצות את פרשתו ויביא ראיותיו הוא".

11. תקנה 159 לתקנות הישנות קבעה כי: "הודה הנתבע בעובדות שטען להן התובע וטוען כי על פי דין, או מחמת עובדות שטען להן הנתבע, אין התובע זכאי לסעד המבוקש – יהיה הנתבע הפותח, וסדר הטיעון יהיה בהיפוך לסדר האמור בתקנה 158".

12. בהתאם להוראות תקנות 158-159 לתקנות הישנות נקבע כי ברירת המחדל היא שהתובע מציג את ראיותיו, אולם במקרה של טענת "הודאה והדחה" סדר הראיות מתהפך כך שהנתבע יפתח בהבאת ראיותיו (ראו, בין היתר: רע"א 1530/13 **גדלוב נ' הארגז - מפעל תחבורה בע"מ**, פסקה 10 והאסמכתאות שם (5.5.2013)). בהתאם לכך נקבע כי אין ליצור האחדה בין נטל הבאת הראיות לסדר הבאת הראיות, שכן בעוד שנטל הבאת הראיות נקבע בהתאם לדין המהותי, סדר הבאת הראיות נקבע בהתאם להוראות התקנות, אשר קבעו כי ניתן לשנות את סדר הבאת הראיות רק במקרה של הודאה והדחה (ראו: שם, פסקאות 12-9).

13. הוראות תקנות 158-159 לתקנות הישנות מצאו את מקומן בתקנות 66-67 לתקנות, בשינויים מסוימים. כך, ולענייננו, תקנה 66 לתקנות קובעת כדלקמן:

"באין קביעה אחרת המתחייבת מנסיבות העניין, בתחילה תבוא פרשת התביעה ולאחריה פרשת ההגנה; הבאת ראיות מפריכות טעונה רשות מבית המשפט." (ההדגשה הוספה – ב.ל.)

14. תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 אינן מתנות עוד את היפוך סדר הבאת הראיות בקיומה של "הודאה והדחה". בעניין זה קובעת תקנה 66 כי "באין קביעה אחרת המתחייבת מנסיבות העניין". כלומר, במסגרת התיקון ביקש מחוקק המשנה להותיר לבית המשפט שיקול דעת לקבוע את סדר הבאת הראיות בכל מקרה לגופו, בהתאם לנסיבותיו. זאת מבלי לוותר על ברירת המחדל שהיא שהתובע מציג ראיותיו ראשון.

15. בנסיבות העניין איני נדרש להכריע אם מדובר בטענת "הודאה והודחה" במובנה הקלאסי. זאת, שכן מצאתי שקיים שיקול ענייני ומבוסס שמצדיק את היפוך סדר הבאת הראיות. אסביר את החלטתי.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/517/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

16. בעניין עש"א (מחוזי ת"א) 50506-09-19 **יעל נ' באומלשפינר** (15.1.2020) נקבע מפי כב' השופטת ל. **ביבי** כי על בעלי הדירות התובעים בתביעה לפי חוק החיזוק מוטל הנטל להוכיח את התקיימות התנאים שקבועים בחוק החיזוק להגשת תביעתם. במידה והתובעים עמדו בנטל זה, הנטל הראשוני להבאת ראיה הוא על בעל הדירה שמתנגד, שנדרש להוכיח את הטעם להתנגדותו. בעקבות האמור נקבע שם כי בעל הדירה המתנגד "**הוא זה הטוען ראשונה**" (ראו: פסקה 16 לפסק הדין). משמעות הדברים היא שבהליך לפי חוק החיזוק סדר שמיעת הטענות מתהפך, וממילא מתהפך גם סדר הבאת הראיות.

17. נוסף על האמור בפסק דינה של כב' השופטת **ביבי**, אשר הצדיקה את קביעתה מהפך הפרשני של הוראות חוק החיזוק, אני סבור כי יש לכך גם הצדקה נוספת. תובעים לפי חוק החיזוק אינם צריכים לנמק את הסיבה בגינה הם מבקשים לקדם את ביצוע העבודות בבית המשותף. לעומת זאת, על המתנגד להצדיק את התנגדותו. בהינתן האמור, יהיה זה יעיל יותר שהנתבע יפתח בהשמעת טענותיו, ויאפשר לתובעים להגיב להן ולהסביר מדוע הם סבורים שיש לדחות את הטענות. בעניין זה יצוין כי פעמים רבות התובעים מגלים את הטעם להתנגדות רק בכתב התביעה, ולמצער הטעם להתנגדות בכתב התביעה שונה מהטעם שהוצג להתנגדות בטרם הוגשה התביעה. קביעה אחרת תוביל לכך שבמסגרת כתב התביעה יצטרכו התובעים לטעון ביחס להתנגדותו של הנתבע בשמו, ואף יצטרכו להוכיח את הסיבה לדחיית ההתנגדות, עוד בטרם הוא טען בבית המשפט את התנגדותו, או בטרם הוא הציג ראיות שתומכות בהתנגדותו.

18. והמקרה שלנו יוכיח. התובעים לא טענו בכתב התביעה כי התכנון שמוצע בהסכם הוא התכנון האופטימלי, והם גם לא נדרשים להוכיח זאת במסגרת תביעה לפי חוק החיזוק. הנתבעת אינה כופרת בכך שהתובעים עומדים בתנאים הקבועים בסעיף 5 לחוק החיזוק, ומשכך אין בפניה טענות כנגד עצם הגשת התביעה. עם זאת, במסגרת כתב ההגנה היא טענה, באופן כללי יחסית, כי התכנון שמוצע במסגרת ההסכם פוגע בקניינה במידה שעולה על הנדרש, וישנו תכנון עדיף, באופן שמצדיק את הימנעותה מלחתום על ההסכם.

19. בנסיבות האמורות קביעה שלפיה התובעים יפתחו בהצגת ראיותיהם תאלץ את התובעים להתמודד עם התנגדות כללית ולא מבוררת, או לחלופין להמתין לבירור טענות הנתבעת ולאחר מכן, במידת הצורך, להגיש בקשה לצירוף ראיה מפריכה. כל אחת מהחלופות תפגע ביעילות בירור ההליך ועלולה לפגוע בזכויותיהם הדיוניות של התובעים. לעומת זאת, קביעה לפיה על הנתבעת להגיש את ראיותיה תחילה תחייב את הנתבעת להוכיח את טענתה הכללית בכתב ההגנה, ובמידה ויעלה בידה לעשות כן, התובעים יבחרו האם לקבל את הדברים, או להגיש ראיות מפריכות. האפשרות השנייה היא האפשרות העדיפה, שכן היא



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/517/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

תקדם את בירורו של ההליך בצורה מהירה יותר, ותאפשר לכל צד לפעול כשהוא יודע ומבין את טענותיו של הצד השני.

20. נמצא אפוא, כי במקרים בהם מוגשת תביעה לפי חוק החיזוק, והנתבע אינו חולק על התקיימות התנאים להגשת התביעה אולם מציג התנגדות להסכמתו לביצוע העבודות, יש לאפשר לנתבע לפתוח ולהגיש את ראיותיו תחילה, כך שיתאפשר לתובעים להציג את עמדתם המנומקת ביחס להתנגדות, כפי שנטענה במסגרת ההליך המשפטי. כך יש לנהוג גם בענייננו.

21. עמדתי האמורה נשענת, כאמור, על הוראות תקנה 66 לתקנות, שמשאירות שיקול דעת לבית המשפט, ועל פסק הדין בעניין **באומלשיפנר**, בו נקבע שבתביעה לפי חוק החיזוק הנתבע הוא שטוען ראשון. עם זאת, בהינתן הטעמים עליהם עמדתי, ככל והייתי מגיע למסקנה לפיה בהתאם לסדרי הדין על התובעים להגיש ראיותיהם ראשונים, הייתי משתמש בסמכותי שבסעיף 75 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, שמתיר למפקח על רישום מקרקעין לסטות מדיני הראיות ומסדרי הדין אם שוכנע שהדבר יועיל לגילוי האמת ולעשיית צדק. השינוי בסדר הבאת הראיות יאפשר התמודדות עניינית, תכליתית וצודקת עם המחלוקת, ויבטיח שכל צד יוכל להציג את טענותיו במלואן לאור גרסתו של הצד שכנגד.

22. כללם של דברים, הבקשה להיפוך סדר הראיות מתקבלת. החלטתי מיום 10.4.2025 תעמוד על כנה, כאשר האמור בסעיף 2 ייוחס לנתבעת והאמור בסעיף 3 ייוחס לתובעים. ככל שהזמן שנותר לנתבעת להגיש את ראיותיה אינו מספק עבורה, היא רשאית להגיש בקשה לשינוי מועדים.

23. בהתאם להוראות תקנה 53 לתקנות אני קובע כי הנתבעת תישא בהוצאות התובעים בקשר עם בקשה זו בסך של 1,000 ש"ח. סכום זה ישולם לתובעים בתוך 30 ימים מיום המצאת ההחלטה לנתבעת, שאם לא כן ישא ריבית שיקלית מיום מתן ההחלטה ועד מועד הפירעון.

ניתנה היום 18.05.2025, כ' אייר תשפ"ה, בהיעדר הצדדים.

ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין