



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/517/2024

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
ברק ליפשיץ

	התובעים:
מאורר נורית	1
מורנו סמדר	2
אבייקסיס ברק	3
רוזי עפרה	4
רוזי אלעד	5
רוזי שירה חנה	6
מאורר אוחז	7
אביב מאיר	8
אביב איריס	9
שקד מוניקה רות	10
אלקבץ אליס	11
אלקבץ רפאל	12
אשכנזי תומר	13
לייבובי אשכנזי אדית	14
גרינברג דניס	15
גרינברג ליודמיליה	16
מורנו אברהם	17
שמעאי סמדר	18
אבייקסיס מעין	19
אגאג'אני אשקלון	20
בר נטלי	21
בר סימונו	22
יטיב תומר	23
כהן הלנה עליזה	24

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

נד'

לויברכית יעל

הנתבעת:

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

מס' תיק: 3/517/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

החלטה

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

הרקע לבקשת

1. ביום 12.12.2024 הגיעו התובעים, בעלי דירות בבית המשותף שכתובו רחוב קרל נטר 20, ראשון לציוון (להלן: "הבית המשותף"), את התביעה שלפניי נגד הננתבעת ונגד שלושה נתבעים נוספים, שماז נמחקו. בתמצית, התביעה הוגשה בהתאם להוראות סעיף 5 לחוק המקרקעין (חיזוק בתנים משותפים מפני ריעדות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"), במסגרת עותרים התובעים לאשר את ביצוע העבודות בהתאם להסכם שנכרת עם יוזם (להלן: "ההסכם"), ולהורות לננתבעת לחתום על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע ההסכם. התובעים ביקשו כسعد חלופי למנוחת את בא כוח הדיריים או מי מטעמו לחתום בשם הננתבעת על מסמכי ההסכם.
2. בכתב ההגנה נטען, לעניינו, כי התקנון שמצוע במסגרת ההסכם פוגע יתר על המידה בזכויות הננתבעת, ונעשה כך שהפגיעה שנגרמת בדירות הננתבעת חמורה מאשר הפגיעה שנגרמת לבניין בעלי דירות אחרים. כן נטען כי ישנו תכנון חלופי עדיף, אשר תוכנן בפועל בבניין סמוך.
3. בכתב התשובה טענו הננתבעים כי הנטול להוכחת חלופה תכוניות טוביה יותר מוטל על הננתבעת. מעלה מהצורך נטען כי התקנון שנבחר הוא התקנון האופטימי.
4. 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 שגעראך בפנוי ביום 2.4.2025 הבהירו התובעים כי הם אינם טוענים כל טענה בנוגע להסכם שנחתם עם הוריה של הננתבעת. בפרט, הם אינם טוענים שהוא תקף ואיינם מבקשים את אכיפתו. הסعد המבוקש על-ידיים הוא להורות על הננתבעת לחתום על ההסכם המקורי ועל התוספות לו, בהתאם להוראות חוק החיזוק. כן אזכיר כי ביום 3.4.2025 ניתנה על-ידי החלטה אשר דחתה את בקשת הננתבעת למחיקת התביעה בשל חוסר סמכות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/517/2024

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

5. המחלוקת המרכזית בין הצדדים נוגעת לשאלת קיומה של חלופה תכנונית, אשר לשיטתה הנتابעת תפichtet את הפגיעה בזכותו הקניין שלה, מבליל לפגוע במימוש הפרויקט בהתאם להסכם. במהלך הדיוון שנערך בפנוי 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 התקיק להוכחות, וניתנו הוראות בעניין הגשת הראיות.

הבקשה שלפנוי

6. ביום 24.4.2025 הגיעו התובעים בקשה להיפוק סדר הבאת הראיות ולהילופין לשינויי מועדים, כך שבמידת הצורך יתאפשר להם להגיש חוות דעת לאחר הגשת הראיות מטעם הנتابעת. נטען כי בהתאם לפסיקה במקרים בהם התובעים בתביעה לפי סעיף 5 לחוק החיזוק הוכיחו כי הם עומדים בתנאי הסף להגשת התביעה, והדבר אינו שינוי בחלוקת בענייננו, נטל הראייה ונטל השכנוע עבור כתפותו של הנtabע, אשר עליו להוכיח את התנגדותו להסכם. נטען כי די בכך שנטל השכנוע עבר לכתפי הנtabעת על מנת להצדיק את השינויי בסדר הבאת הראיות.
7. התובעים המשיכו וטענו כי הטענה לפיה ישנה חלופה תכנונית עדיפה נטעה בעלמא, ללא כל הוכחה. בנסיבות אלה ישנו קושי בשלב זה, בטרם נטעה טענת הנtabעת באופן מבורר, להציג ראיות שמפיריות את הטענה.

8. לבסוף, נטען כי תקנה 66 לתקנות מרחיבת את שיקול דעתו של בית המשפט, כך שניתנו היום להורות על שינוי סדר הבאת הראיות בכל מקרה שבו הדבר "מתחייב מניסיבות העניין", ולא רק במקרים של הודהה והדחה. כן נטען, כי ככל מקרה מתקיים בענייננו "הודהה והדחה", משעה שהнатבעת הסכימה לכך שמתיקיימים התנאים להגשת התביעה לפי חוק החיזוק.

9. ביום 15.5.2025 הגיעה הנtabעת את תגובתה לבקשתה. נטען כי המקרה שלפנינו אינו מקרה של "הודהה והדחה", שכן הנtabעת אינה מודה בזכותם של התובעים לפגוע בקניינה באופן שمبرוק על-ידם, ומכך אין להורות על היפוק סדר הבאת הראיות. נטען כי טענת התובעים הינה כי בכל מקרה בו ישנה טענת הגנה מנומקת בתביעה לפי חוק החיזוק, הנטול יעבור לכתפי הנtabע, אולם קביעה זו הייתה צריכה להיות בזרה ברורה בחוק.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מספר תיק: 3/517/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

דיוון והכרעה

10. תקנה 158 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 (להלן: "התקנות הישנות") קבעה כי במקרה בו "לא הודה הנتبע בעובדות שטען להן התובע... התובע רשאי לפתח בהרצאת פרשו ויביא ראיותיו, לרבות ראיות בכתב, אחוריו רשיין לנتبע להרצאות את פרשו ויביא ראיותיו הוא".

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

12. בהתאם להוראות תקנות 159-158 לתקנות הישנות נקבע כי בירית המחדל היא שהቶבע מציג את ראיותיו, אולם במקרה של טענת "הודה והדחה" סדר הראיות מתהפך כך שהнатבע יפתח בהבאת ראיותיו (ראו, בין היתר: רע"א 13/2013 **גדלוֹב נ' הארגו** – מפעל תחבורה בע"מ, פסקה 10 והאסמכתאות שם (5.5.2013)). בהתאם לכך נקבע כי אין ליצור האחידה בין נטל הבאת הראיות בסדר 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 הודה והדחה (ראו: שם, פסקאות 12-9).

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

"**בain קביעה אחרת המתחייבת מנסיבות העניין**, בתבואה תבואה 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 מנתנות עוד את היפוך סדר הבאת הראיות בקיומה של "הודה והדחה". בענין זה קובעת תקנה 66 כי "בain קביעה אחרת המתחייבת מנסיבות העניין". כמובן, במסגרת התקיון ביקש מוחוקק המשנה להותיר לבית המשפט שיקול דעת לקבוע את סדר הבאת הראיות בכל מקרה לגופו, בהתאם לניסיבותו. זאת מבליל לוותר על בירית המחדל שהיא שהቶוע מציג ראיותיו ראשון.

15. בנסיבות העניין אני נדרש להזכיר אם מדובר בטענת "הודה והדחה" במובנה הקליני. זאת, שכן מצאתי שקיים שיקול ענייני ו邏輯י שמאפשר שדריך את היפוך סדר הבאת הראיות. אסביר את החלטתי.

מס' תיק: 3/517/2024

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

16. בעניין ע"א (מחוזי ת"א) 50506-09-19 יעל נ' באומלשבינר (15.1.2020) נקבע מפי כב' השופטת ל. ביבי כי על בעלי הדירות התובעים בתביעה לפי חוק החיזוק מוטל הנTEL להוכיח את התקיימות התנאים שקבעים בחוק החיזוק להגשת תביעתם. במידה והתובעים עמדו בנTEL זהה, הנTEL הראשוני להבאת ראייה הוא על בעל הדירה שמתנגד, שנדרש להוכיח את הטעם להתנגדותו. בעקבות האמור נקבע שם כי בעל הדירה המתנגד "הוא זה הטעון ראשונה" (ראו: פסקה 16 לפסק הדין). משמעו הדברים היא שבHALIK לפי חוק החיזוק סדר שמיעת הטעונות מותחף, וממילא מותחף גם סדר הבאת הראיות.

17. נוסף על האמור בפסק דין של כב' השופטת ביבי, אשר הצדיקה את קביעתה מהפן הפרשני של הוראות חוק החיזוק, אני סבור כי יש לכך גם הצדקה נוספת. תובעים לפי חוק החיזוק אינם צריכים לנמק את הסיבה בגיןם מבקשיםalready קדום את ביצוע העבודות בבית המשותף. לעומת זאת, על המתנגד להצדיק את התנגדותו. בהינתן האמור, יהיה זהiesel יותר שהנתבע יפתח בהשמעת טענותיו, ויאפשר לתובעים להגיב להן ולהסביר מדוע הם סבורים שיש לדחות את הטעונות. בעניין זה יזכיר כי פעמים רבות התובעים מגלים את הטעם להתנגדות רק בכתב התביעה, ולמצער התבעם להתנגדות בכתב התביעה שונה מהטעם שהוצג להתנגדות לפני הוגש התביעה. קביעה אחרת טוביל לכך שבמסגרת כתב התביעה יctracto התובעים לטוען ביחס להתנגדותו של הנ忝בע בשמו, ואף יctracto להוכיח את הסיבה לדחיתת התנגדות, עוד לפני שהוא טען בבית המשפט את התנגדותו, או לפני שהוא הציג ראיות שתומכות להתנגדותו.

18. והמקרה שלנו יוכיח. התובעים לא טענו בכתב התביעה כי התכנון שמוסע בהסכם הוא התכנון האופטימלי, והם גם לא נדרשים להוכיח זאת במסגרת תביעה לפי חוק החיזוק. הנ忝בעת אינה כופרת בכך שההתובעים עומדים בתנאים הקבועים בסעיף 5 לחוק החיזוק, ומשכך אין בפניה טענות נגד עצם הגשת התביעה. עם זאת, במסגרת כתוב ההגנה היא טענה, באופן כללי יחסית, כי התכנון שמוסע במסגרת ההסכם פוגע בקניינה במידה שעולה על הנדרש, ויישנו תכנון עדיף, באופן שמצויך את הימנעותה מלחתום על ההסכם.

19. בנסיבות האמורות קביעה שלפיה התובעים יפתחו בהציג ראיותיהם תאלץ את התובעים להתמודד עם התנגדות כללית ולא מבוררת, או לחולופין להמתין לבירור טענות הנ忝בעת ולאחר מכן, במידת הצורך, להגיש בקשה לצירוף ראייה מפריפה. כל אחת מהחלופות תפגע ביעילות בירור הHALIK ועלולה פוגע בזכויותיהם הדינומיות של התובעים. לעומת זאת, קביעה לפיה על הנ忝בעת להגשים את ראיותיה תחילת תחייב את הנ忝בעת להוכיח את טענתה הכללית בכתב ההגנה, ובמידה ויעלה בידה לעשות כן, התובעים יבחרו האם לקבל את הדברים, או להגיש ראיות מפריפיות. האפשרות השנייה היא האפשרות העדיפה, שכן היא



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/517/2024

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכota של בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

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

20. נמצא אפוא, כי במקרים בהם מוגשת תביעה לפי חוק החיזוק, והנתבע איינו חולק על התקיימות התנאים להגשת התביעה אולם מציג התנגדות להסכמה לביצוע העבודות, יש לאפשר לנتابע לפתח ולהגיש את ראיותו תחיליה, כך שיתאפשר לתובעים להציג את עמדתם המונומקט ביחס להtanגדות, כפי שנטענה במסגרת ההליך המשפטי. כך יש לנחות גם בעניינו.

21. עמדתי האמורה נשענת, כאמור, על הוראות תקנה 66 לתקנות, שימושariasות שיקול דעת לבית המשפט, ועל פסק הדין בעניין **אומלשיינר**, בו נקבע שבתביעה לפי חוק החיזוק הנتابע הוא שטוע ראשון. עם זאת, בהינתן הטעמים עליהם עמדתי, ככל והייתי מגיע למסקנה לפיה בהתאם לדרכי דין על התובעים להגיש ראיותיהם ראשונים, הייתה משתמש בנסיבות שבסעיף 75 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, שמתיר למפקח על רישום מקרקעין לסתות מדיני הריאות ומסדרי דין אם שכנע שהדבר יועיל לגילוי האמת ולעשיות צדק. השינוי בסדר הבאת הריאות יאפשר התבמודות עניינית, תכליתית וצדקת עם המחלוקת, וביטהח לכך יכול להציג את טענותיו במלואן לאור גרסתו של הצד שכגד.

22. כללים של דברים, הבקשה להיפוך סדר הריאות מתאפשרת. החלטתי מיום 10.4.2025 תעמוד על כנה, כאשר האמור בסעיף 2 יוחס לנتابעת והאמור בסעיף 3 יוחס לתובעים. ככל שהזמן שנותר לנتابעת להציג את ראיותיה איינו מספק עבורה, היא רשאית להגיש בקשה לשינוי מועדים.

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

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

ברק ליפשיץ
מפקח על רישום מקרקעין