



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/705/2020
מס' בקשה: 6/205/2022

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

לפני כבוד המפקח על רישום מקרקעין
מאיר פורת

חלמיש קיזלשטין דבורה

התובעת
(המבקשת)

באמצעות ב"כ: עו"ד אסתר לוי

נגד

צסרק אברהם שלום

הנתבע
(המשיב)

באמצעות ב"כ: עו"ד עובד שי

החלטה

לפניי בקשה מטעם התובעת שכותרתה "בקשה להזמנת עדים" (להלן - "הבקשה").
במסגרתה מבקשת התובעת לזמן לעדות שלושה עדים.

העובדות הדרושות לבקשה בתמצית

1. ההליך שבכותרת עניינו בתביעה למתן צו עשה אשר מורה על הריסת בנייה לא חוקית, וכמו כן צו עשה לתשלום תיקון נזקים בדירת התובעת.
הבית המשותף נושא הסכסוך נמצא ברחוב רבי עקיבא 14 בני ברק, הרשום בפנקס הבתים המשותפים מתאריך 27.12.1974, והידוע כחלקה 940 בגוש 6123 (להלן - "הבית המשותף").
2. הבית המשותף מורכב ממבנה אחד בעל חמש קומות ו-26 יחידות בסך הכול. לבית תקנון מוסכם מתאריך 27.12.1974 (להלן - "התקנון המוסכם").
3. התובעת, גב' חלמיש קיזלשטין דבורה (להלן - "התובעת") מחזיקה במחצית מהזכויות של תת חלקה מספר 19, הנמצאת בקומה השנייה בבית המשותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/705/2020
מס' בקשה: 6/205/2022

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

4. הנתבע, מר צסרק אברהם שלום (להלן - "הנתבע") מחזיק במחצית מהזכויות של תת חלקה מספר 24, הנמצאת בקומה השלישית בבית המשותף.

5. בתאריך 9.5.2021 התקיים דיון מקדמי, במסגרתו הסכימו הצדדים למינוי מומחה מוסכם מטעם המפקח על רישום המקרקעין אשר יבדוק האם הבניה שביצע הנתבע או מי מטעמו על הגג בוצע בהתאם לדין ובהתאם להיתרי הבניה.

6. בתאריך 23.1.2022 התקיים דיון במסגרתו נחקר המומחה המוסכם. בסוף הדיון ובמסגרת ההחלטה שבה נקבע התיק להוכחות ונקבעו הוראות לשם כך, נקבע כי בקשה להזמנת עדים שאינם בעלי דין, תוגש בצירוף תיק המוצגים. בבקשה לזימון עדים יפורט מדוע נדרשת הגשת הבקשה לזימוןם וכן לבקשה תצורף תמצית העדות של העד שמתבקש זימונו.

7. בתאריך 21.3.2022 הוגשה הבקשה להזמנת עדים, במסגרתה ביקשה התובעת לזמן שלושה עדים מטעמה ולאחר עיון בבקשה החלטתי להעבירה לתגובת הנתבע, וזה הגיש את תגובתו בתאריך 3.4.2022.

תמצית בקשת התובעת

8. התובעת מבקשת לזמן לעדות שלושה עדים:

9. מר חגי דעוס (להלן – "השליח"), הוא השליח שהתבקש למסור מסירה אישית של כתב התביעה וההזמנה לדיון לנתבע אשר מתגורר ברחוב רבי עקיבא 14 בני ברק. בבקשה נטען כי השליח ראה את הדירות שנבנו ללא היתר בקומת הגג, השליח תיעד וצילם את המקום ויכול להעיד על פיצול הדירות והשכרתם.

10. מר מוטי מינץ, שמאי מקרקעין שנתן חוות דעת מומחה בנושא תשלומי איזון.

11. מר אברהם שלום צסרק, הנתבע.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/705/2020
מס' בקשה: 6/205/2022

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

תמצית טענות הנתבע

12. העדים לא נדרשים כלל ואינם רלוונטיים לשאלות השנויות במחלוקת בין הצדדים ולסעדי כתב התביעה. התובעת לא נימקה לשם מה נחוצה עדותם של שני העדים אותם היא מבקשת לזמן, עדים אלו לא יעידו על המחלוקת הקיימת.

13. בכל הקשור למר דעוס - צילם את בית הנתבע תוך כדי רמיסת פרטיותו בהסגת גבול וללא כל קבלת רשות.

14. מר מינץ - כתב חוות דעת מומחה לאחר שמונה מומחה מטעם בית המשפט ובנוסף חוות דעתו אינה נמצאת בגוף המחלוקת או נחוצה לענייננו.

15. חמור מכל, התובעת צירפה לתוך התיק חוות דעת חדשה במסגרת הגשת תיק המוצגים מטעמה, בטרם קבלת החלטה בבקשה זו, ולכן יש להוציא את תצהירו של העד, מר דעוס ואת חוות הדעת של מר מינץ מהתיק לאלתר ותוך חיוב התובעת בהוצאות.

16. בבקשת התובעת יש משום עיוות סדרי הדין ומשום הרחבת חזית והליכי משפט פסולים וזאת מפני שטענות אלו והראיות החדשות לא נכללו במסגרת התביעה ונולדו לאחר הגשת חוות דעתו של המומחה, בכתב התביעה אין כל סעד לאיזון תשלומים או לתשלום נזקים.

17. בכל הקשור לזימונו - הנתבע סובל מבעיות רפואיות כפי שפורטו בבקשה, וכפי שהן מופיעות במסמך הרפואי שהוגש לתיק.

דיון והכרעה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/705/2020
מס' בקשה: 6/205/2022

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

18. אקדים ואומר כי לאחר שעיינתי בבקשה ובתגובה, החלטתי לקבל את הבקשה בחלקה, וכך התובעת תוכל לזמן רק עד אחד - מר חגי דעוס.

19. הסמכות לזימון עדים באמצעות בית המשפט קבועה בסעיף 1 לפקודת הראיות [נוסח חדש], התשל"א-1971, הקובע כדלקמן:

"סמכות להזמין עדים"

1 (א) מותר להזמין כל אדם ליתן עדות שהיא קבילה ושייכת לענין; והוא, כשאין הוראה אחרת בפקודה זו.

(ב) בית המשפט רשאי, לפי שיקול דעתו, לסרב להוציא הזמנה אם אין בה צורך או אם ראה שנתבקשה למטרה שאיננה גילוי האמת."

20. בעניין זה, כבוד השופט מלצר ציין בדבריו ברע"א 9055/07 שירותי בריאות כללית נ' נאדר נאצר (נבו 22.11.2007) כך: "כאשר מדובר בעדות שהינה בעליל לא רלוונטית רשאי בית המשפט לסרב לבקשה לזימון העד, מכיוון שמדובר בעדות ש'אין בה צורך' כלשון סעיף 1(ב) לפקודה. עם זאת די בכך שעל פני הדברים לא ניתן לשלול את הרלוונטיות של העדות – על מנת לאשרה. בהקשר זה יש גם להעיר שאין לייחד שלב זה של אישור הזימון בידי בית המשפט לבדיקה קפדנית של התועלת העשויה לצמוח לבעל הדין מן העדות (ראו: ע"א 424/62 שמורי פריז בע"מ נ' התאגדות למוצרי הדר ושמורים בע"מ, פ"ד יז(1) 116 (1963); ע"א 207/83 ועד הנאמנים לנכסי ההקדש המוסלמי בתל אביב-יפו נ' יוסי חברה להשקעות בע"מ, פ"ד מב(2) 369, 375 (1988); י' קדמי על הראיות (חלק ראשון, 2003) 386; א' גורן סוגיות בסדר דין אזרחי (מהדורה תשיעית, 2007) 304)".

21. הגישה בפסיקה היא שקיימת סמכות שלא להתיר זימון עד, אך השימוש בה הוא נדיר, וזה צריך להיעשות בזהירות (רע"א 5376/12 אפולו אדקס בע"מ נ' אבי סטבון [פורסם בנבו] (23.10.2012)).

22. עוד נקבע כי בטרם תינתן החלטה, יש לשקול את הרלוונטיות של העדות למחלוקת הדרושה הכרעה. בהיעדר רלוונטיות בידי בית המשפט האפשרות לסרב לזמן עד [רע"א 4868/15 בנק לאומי נ' גלזר בנק לאומי נ' גלזר (נבו 29.7.2015); רע"א 467/21 לומדעת מכשירי כתיבה בע"מ נ' עיריית אילת לומדעת מכשירי כתיבה בע"מ נ' עיריית אילת (נבו 16.2.2021)].



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

**מס' תיק: 6/705/2020
מס' בקשה: 6/205/2022**

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

23. כפי שציינתי לאחרונה בהחלטה בעניין (המפקח על המקרקעין פתח תקוה) 795/20 **באום עדי, ו-44 אח' נ' הופן ויגודה אביה** (נבו 13.12.2021) (להלן: "**ההחלטה בעניין באום**"), תקנה 5 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן: "**התקנות**") מחייבת את הערכאה הדיונית לנהל הליך משפטי ראוי ויעיל, תוך איזון בין אינטרס בעלי הדין לבין האינטרס הציבורי של משאבי הזמן המוגבלים של בית המשפט. לכן, יש לבצע איזון בין זכותו של בעל דין להוכיח את טענותיו במשפט לבין שיקולים נגדיים נוספים ובהם משאבי הזמן המוגבלים בניהול דיוני הוכחות.

24. תקנה 3 (ב) לתקנות, מחייבת את בעלי הדין לסייע לבית המשפט בקיום המוטל עליו, תוך סיוע למימוש התכלית הדיונית ובתוך זה מיקוד הפלוגתאות האמיתיות שבמחלוקת, וכך לא יוזמנו עדים שאינם רלוונטיים להליך.

ובמיושם לענייננו

25. בכל הקשור לזימונו של מר מוטי מינץ, שמאי מקרקעין שלטענת התובעת מטרתו להעיד על דמי איזון-לאחר ששקלתי את מלוא השיקולים בקשר לכך, מקובלת עלי עמדת הנתבע, כי בשעה שבתיק קיימת חוות דעת של מומחה מוסכם אשר מונה בהסכמת הצדדים ואף נחקר על חוות דעתו, לא ניתן להגיש ממילא חוות דעת נוספת שבמומחיות (ראו תקנה 88 (ד)(1) לתקנות).

26. בנוסף לכך, חוות הדעת שהוגשה על ידי השמאי מר מוטי מינץ בעניין דמי איזון אינה חלק מהסעדים שהוזכרו בכתב התביעה.

27. כאמור, הסעדים שלפניי הם בקשה לתשלום תיקוני מקורות רטיבות בסך 10,600 ₪ , וצו עשה אשר מורה על הריסת בנייה לא חוקית בלבד. בהתאם לפסיקה, על הסעדים להיות מפורטים בכתב הטענות באופן מדויק וממוקד, שכן כתב טענות, במיוחד כתב תביעה, אינו כתב סתרים בבחינת "צפנת פענח", ועל התובע לפרט מהו הסעד שאותו הוא תובע (ראו והשוו ע"א 3518/16 **עמוס פוגל נ' עיריית טבריה**, בפסקה 47 (נבו 25.10.2018)). לכך יש להוסיף כי מושכלות יסוד הן שבית המשפט מוגבל לסעד שנתבע בכתב התביעה ופסיקת סעד אחר שלא נתבע מהווה חריגה מסמכות [בע"מ 7847/06 **פלוני נ' פלוני** (נבו, 11.12.2006)], כך שעדותו שעניינה



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

**מס' תיק: 6/705/2020
מס' בקשה: 6/205/2022**

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

בדמי איזון, אינה רלבנטית כלל להליך שלפניי וחוות דעתו, שצורפה על ידי התובעת בתאריך 21.3.2022, ללא מתן רשות, תוצא מהתיק.

28. אשר לעדותו של מר חגי דעוס - בשלב זה, ובטרם נשמעה עדותו, לא אוכל לקבוע כי אין כל רלבנטיות לעדותו. שכן, במצבים שבהם "על פני הדברים לא ניתן לשלול את הרלוונטיות של העדות" הרי שיש לאשרה, ולצורך קביעה זו אין צורך להידרש "לבדיקה קפדנית של התועלת העשויה לצמוח לבעל הדין מן העדות" (עניין **נאצר**, פסקה 5 וההפניות שם), לפיכך מצאתי להיעתר לבקשת התובעת ולהורות על זימונו, תוך ששמורות לנתבע מלוא טענותיו, לרבות לעניין משקל עדותו של מר דעוס [ראו והשוו רע"א 8007/20 **חוצה צפון בע"מ נ' דבורה וענונו**, פסקה 9 (נבו 23.01.2022)].

29. אשר לזימונו של הנתבע, מר צסרקס אברהם שלום לעדות - בהחלטה בעניין רע"א 4197/06 **שירותי בריאות כללית נ' אהרון משה**, סא(1) 834(2006), קבע כב' השופט (כתוארו אז) גרוניס את הכללים לזימונו של בעל דין כעד על ידי בעל הדין שכנגד, וכך נקבע:

"לסיכום, מדיונו עולים הכללים הבאים:

- א. בעל דין רשאי לזמן לעדות את בעל הדין שכנגד;**
- ב. אף על פי כן, אם בעל דין מודיע כי הוא יעיד מטעמו, אין להתיר זימונו כעד על ידי הצד שכנגד;**
- ג. היה ובעל הדין שהודיע כי יתייצב למתן עדות מטעמו אינו עושה כן חרף הודעתו, אין מניעה שיזומן כעד מטעם יריבו."**

30. לכך יש להוסיף, וכפי שצינתי בהחלטה בעניין באום, על בסיס החלטתו של כב' השופט אטדגי, בעניין ת"א (מחוזי ת"א) 1029-09 **קד-קו בניין פיתוח וכבישים (1990) בע"מ נ' מבני גאיה יזום והשקעות בע"מ**, פסקה 9 (נבו 15.01.2013) דרך חקירתו של בעל דין שהוזמן לעדות על ידי הצד השני, תהיה על דרך של חקירה נגדית, כאשר לאחר סיום חקירתו הנגדית, רשאי ב"כ לחקור אותו בדרך של חקירה נגדית (ראו פסקאות 24-25 להחלטה בעניין באום).



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה**

**מס' תיק: 6/705/2020
מס' בקשה: 6/205/2022**

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

31. לפיכך עד לתאריך ל' בניסן תשפ"ב (1.5.2022), יודיע הנתבע האם בכוונתו להעיד מטעמו, וכך ייחקר הנתבע בחקירה ראשית, ולאחר מכן ייחקר על ידי התובעת בחקירה נגדית. ככל שעד לתאריך זה, לא תימסר כל הודעה בעניין זה, ייחקר הנתבע בחקירה נגדית על ידי התובעת, ולאחר מכן יהיה רשאי ב"כ לחוקרו בחקירה נגדית.

32. יודגש כי חובת בעלי הדין להיות נוכחים בדיון בעניינם (תקנה 75 לתקנות), במיוחד כשמדובר בדיון הוכחות, ובמיוחד בשעה ששני בעלי הדין שלפניי, הם בעלי דין יחידים.

33. לפני סיום אציין כי לא נעלמה מעיניי טענת הנתבע, בקשר עם מצבו הרפואי, אולם לא מצאתי כי טענה זו רלבנטית לעניין עצם הבקשה לזימונו. יובהר כי אין בכך כדי למנוע מהנתבע (או מהתובעת) להגיש בקשה מתאימה, בעניין מצבו הרפואי, ככל שיהיה בכך צורך, וזו תישקל על ידי לאחר קבלת עמדת הצד השני.

סוף דבר

34. לאור כל האמור לעיל, הבקשה לזימונו של העד מר חגי דעוס מתקבלת - המזכירות תדאג לזימונו, בהתאם להחלטה נפרדת שבה ייקבע גובה הערובה שעל התובעת לשאת כתנאי לזימונו.

35. הבקשה לזימונו של העד השמאי מר מוטי מינץ נדחית.

36. אשר לזימונו של הנתבע לעדות מטעם התובעת - ככל שעד לתאריך ל' בניסן תשפ"ב (1.5.2022), לא תימסר כל הודעה בעניין זה, ייחקר הנתבע בחקירה נגדית על ידי התובעת, ולאחר מכן יהיה רשאי ב"כ לחוקרו בחקירה נגדית.

37. אשר להוצאות הבקשה - תקנה 53 לתקנות מחייבת דיון בשאלת ההוצאות בתום הדיון בבקשה. לאחר ששקלתי את מלוא השיקולים הרלבנטיים לכך, ובשים לב לכך שהתובעת הגישה חוות דעת של מומחה בלי שקבלה לכך רשות, על התובעת לשלם לנתבע, את הוצאות הבקשה, בסך כולל של 750 ₪, שישולמו לנתבע בתוך 14 ימים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
פתח תקוה

מס' תיק: 6/705/2020
מס' בקשה: 6/205/2022

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

מהיום, ללא קשר לתוצאות ההליך העיקרי, שאם לא כן יישאו ההוצאות הפרשי ריבית והצמדה כדין, מיום מתן ההחלטה, ועד למועד מלוא התשלום בפועל.

המזכירות תמציא העתק ההחלטה לבאי כוח הצדדים / לצדדים בדואר רשום עם אישור מסירה.
ניתן היום, י"א ניסן תשפ"ב, 12 אפריל 2022, בהעדר הצדדים.

מאיר פורת
המפקח על רישום מקרקעין
פתח תקווה