



## בבית המשפט העליון

רע"א 6240/22

לפני: כבוד השופט י' כשר

המבקשים: 1. אודי חיות  
2. אודרי נענה

נגד

המשיבים: יעקב עטר ואח'

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופטת ל' ביבי), מיום 2.6.2022, ב-עש"א 37151-01-22

בשם המבקשים: עו"ד תמר בר זוהר

### החלטה

לפניי בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (השופטת ל' ביבי), מיום 2.6.2022, ב-עש"א 37151-01-22. בפסק הדין מושא הבקשה נדחה ערעור המבקשים על פסק דינו של המפקח על רישום מקרקעין בתל אביב (מר א' שלומאי), (להלן: המפקח), בתיק מספר 4/550/2020, מיום 5.12.2021, בו ניתן צו לביצוע עבודות הריסה והקמה מחדש של הבית המשותף בו מתגוררים המבקשים.

רקע

1. המבקשים הם בעליה של דירה אחת מתוך 11 הדירות בבית המשותף שכתובתו רחוב שדרות העצמאות 7, בת ים, והוא בנוי על מקרקעין הידועים כגוש 7143, חלקה 31 (להלן: הבית המשותף). יתר הדירות בבית המשותף נמצאות בבעלותם של המשיבים.

2. ביום 24.7.2016 התקשרו כלל בעלי היחידות בבית המשותף, למעט המבקשים, בהסכם עם חברת אלברטו גבסו ובניו בע"מ (להלן: היזם), לביצוע עבודות הריסה והקמה מחדש של בניין הבית המשותף (להלן: הבניין), בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה – תמ"א 38, ובהתאם לסעיף 5א לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן, בהתאמה: תמ"א 38, חוק החיזוק, ההסכם ו-הפרויקט). על פי ההסכם, במקום הבניין הקיים ייבנה

מבנה מגורים חדש בן 14 קומות (מתוכן 3 קומות מרתף לצורך חניה), אשר יכלול חזית מסחרית ובית כנסת בקומת הקרקע.

3. לנוכח סירובם של המבקשים להתקשר בהסכם, הגישו נגדם המשיבים תביעה למפקח, מכוח סעיף 5א לחוק החיזוק, על מנת שיעשה שימוש בסמכותו ויאכוף את ביצוע ההסכם, חרף התנגדות המבקשים.

4. במקביל לקידום הפרויקט, מקדם היזם פרויקט דומה בבניין הממוקם סמוך לבית המשותף, ברחוב שדרות העצמאות 9, בבית ים (להלן: הבניין השכן). היזם, אשר היה מעוניין בקידום תכנית משותפת לביצוע העבודות בבניין ובבניין השכן, הגיש בקשה לאישור תב"ע נקודתית – בי/711 (להלן: תכנית בי/711), אשר תאפשר את פינויים של שני הבניינים, ואת בינויים המשותף. הבקשה אושרה.

5. למען שלמות התמונה יצוין כי במקביל להליך דנן, מתנהל הליך משפטי נוסף, עת"מ 59368-12-20 (להלן: ההליך המקביל). עניינו של ההליך המקביל בעתירה שהגישו המבקשים נגד היזם ואחרים, בטענה כי הבקשה שהגיש היזם לצורך אישור תכנית בי/711 אינה מהווה בקשה להיתר לפי הוראות תמ"א 38 (ומשכך גם אינה חוסה תחת חוק החיזוק), ומכאן שאין לאפשר את אכיפת ההסכם בהיעדר חתימת המבקשים. העתירה נדחתה על ידי בית המשפט המחוזי (השופטת ל' ביבי), ביום 23.6.2021. בעקבות כך, הוגש ערעור לבית המשפט העליון אשר עודנו תלוי ועומד (נכון להיום, הדיון בערעור נקבע ליום 18.5.2023). בהחלטתו מיום 3.11.2021, קבע המפקח כי אין לעכב את המשך בירור התביעה עד להכרעה בהליך המקביל.

פסק דינו של המפקח

6. בתביעת המשיבים למפקח, נטען כי סירובם של המבקשים להתקשר בהסכם נובע מטעמים שאינם ענייניים, וכי הוא מעמיד את בעלי הדירות בסיכון פלילי וכספי, לאור מצבו הרעוע של הבניין, המחייב, לגישתם, את הריסתו ובנייתו מחדש.

7. מנגד, עיקר טענות המבקשים, כפי שהועלו בפני המפקח, עסקו בשלושה מישורים, כמפורט להלן בתמצית:

במישור הפגיעה הקניינית, נטען כי שטח הדירה שהמבקשים צפויים לקבל לפי ההסכם, קטן משטח דירתם הנוכחית. המבקשים טענו כי הדבר נובע מכך שחלוקת השטחים בהסכם מתבססת על רישום השטחים בנסח הטאבו, בעוד שרישום זה אינו משקף את שטח הדירות בפועל (וזאת משום שאינו כולל שטחים מסוימים כגון שטחי

מרפסות סגורות). בהקשר זה הלינו המבקשים על כך שהיזם התבסס על רישום זה ביודעין, ואף נמנע מלמדוד את השטחים בעצמו. בנוסף, טענו המבקשים כי ההסכם כולל סעיפים שעניינם עירוב שימושים והעברת זכויות בין הפרויקט לבין פרויקט הבניין השכן. סעיפים אלה, לטענת המבקשים, מחייבים הסכמה של כלל הדיירים, ואינם מאפשרים את אכיפת ההסכם מכוח חוק החיזוק.

במישור אי-השוויון בתמורות, נטען כי ההסכם מקפח את המבקשים ביחס לבעלי הדירות האחרים, ובפרט ביחס למשיב 1, אשר קיבל לטענת המבקשים שטח עודף ביחס ליתר בעלי הדירות (וזאת, לטענת המבקשים, מאחר שביתו שימשה כבאת-כוח המשיבים בהליך מול היזם). כמו כן, נטען כי ההסכם מקנה רווחיות עודפת לטובת היזם. זאת, בין היתר, משום תניה הקיימת בהסכם, המקנה ליזם זכויות בנייה עתידיות שיתווספו למקרקעי הבית המשותף, אשר בהתבסס עליה, שינה היזם את תכנית בי/711, כך שאושרה ליזם תוספת בנייה בשיעור של כ-10%. משכך, נטען כי היזם מחויב להציע לבעלי הדירות בבית המשותף תמורות גבוהות יותר מאלה שהוצעו להם.

המבקשים ביססו את עיקר טענותיהם במישור זה על חוות דעת של שמאי מטעמם – מר עודד לנדאו (להלן: השמאי). חוות הדעת הוגשה כחלק מתיק המוצגים שהגישו המבקשים. יצוין כי תיק המוצגים הוגש שלא על פי סדרי הדין, הן בשל מועד הגשתו המאוחר, והן משום שחוות דעת השמאי הוגשה מבלי שנגבתה עדות מהשמאי. לפנים משורת הדין, מצא המפקח לקבל את תיק המוצגים ולאפשר למבקשים לגבות עדות מהשמאי לאחר מכן.

במישור ההסכם לגופו, נטען כי התנאי המתלה הקבוע בהסכם, אשר לפיו באם לא יתקבל היתר בנייה תוך 38 חודשים (וכך היה), יוכלו הצדדים להסכם להורות על ביטולו, לא התקיים – ומשכך ההסכם בטל.

8. ביום 5.12.2021 ניתן פסק דינו של המפקח אשר קיבל את תביעת המשיבים. המפקח קבע כי המבקשים לא הוכיחו את טענותיהם לעניין הפער בין שטח דירתם בפועל לבין שטח הדירה שנלקח בחשבון בהסכם. בפרט, התייחס המפקח למסמכים שלשיטת המבקשים מוכיחים טענות אלה, בהם: חשבון הארנונה של דירתם, ומפת מדידה (המכונה בהמשך גם כ- "חוות דעת") המאושרת על ידי מודד – מר אבו חבלה מוחמד (להלן: המודד).

כבר בשלב זה יוער כי מסמכים אלה לא צורפו על ידי המבקשים כמסמכים עצמאיים במסגרת תיק המוצגים שהגישו למפקח: חשבון הארנונה צורף כנספח לסיכומי

המבקשים שהוגשו במהלך ההליך, ומפת המדידה צורפה תחילה כנספח לחוות דעת השמאי, ובהמשך צורפה שוב כנספח לתשובה לסיכומים שהגישו המבקשים. עוד יצוין כי חוות דעת המודד הוגשה מבלי שהמודד נתבקש להעיד מטעם המבקשים.

המפקח זקף לרעתם של המבקשים את האופן בו הגישו מסמכים אלה, וציין כי: "...הנתבעים, אשר גם טענו כי שטח הדירה בפועל אינו עולה בקנה אחד עם חשבון הארנונה, לא טרחו לצרף את חשבון הארנונה לתיק המוצגים שהגישו, ואף לא צירפו לו חוות דעת מודד (מסמכים אלו צורפו, אגב אורחא, במסגרת כתבי הטענות שהוגשו בהליכי ביניים בתביעה). עוד יצוין כי על אף שהצהירו הנתבעים על כוונתם לגבות עדות מהמודד..., בסופו של יום נמנעו מלעשות כן" (ראו פסקה 23 לפסק הדין). יתרה מכך, המפקח ציין כי המבקשים סירבו להצעתו למנות מודד בלתי תלוי שימדוד את דירתם.

9. בהמשך, דחה המפקח גם את יתר טענות המבקשים, מן הטעם שטענות אלה לא הוכחו: באשר לטענה לעירוב זכויות בין הפרויקטים, קבע המפקח כי העדות שהובאה מטעם המשיבים לעניין זה, לפיה השימוש היחיד המשותף של דיירי הבית המשותף עם דיירי הבניין השכן הוא ברמפה המיועדת לצורכי חניה (אשר מצויה בחלקת הבניין השכן), היא עדות מהימנה, וכי המבקשים לא הציגו כל ראיה הסותרת אותה ומוכיחה את טענתם.

לעניין טענות המבקשים באשר לפער בתמורות, נקבע כי המבקשים לא הביאו ראיות התומכות בטענות אלה. בפרט, נקבע כי קיים קושי בהתבססות המבקשים על חוות דעת השמאי להוכחת טענות אלה, הנובע מכך שהשמאי כלל לא נכח בבניין ומדד את שטחי הדירות בעצמו, אלא הסתמך על מדידה גרפית (אשר המבקשים עצמם ציינו כי קיים קושי בהתבססות על מדידה מסוג זה), ומכך שרק חלק זניח בחוות הדעת עוסק בסוגיית התמורות. כמו כן, נקבע כי המשיבים סיפקו הסבר מניח את הדעת לכך שהמשיב 1 קיבל שטח עודף. בנוסף, נקבע כי המבקשים לא הוכיחו טענתם באשר לרווחיות עודפת ליזם, שכן חוות דעת השמאי נשענת בהקשר זה על אומדן ספקולטיבי לרווחיות הפרויקט, ועל כן אינה מספיקה לצורך הוכחת הטענה.

לבסוף, דחה המפקח את טענת המבקשים לעניין התנאי המתלה, וזאת מן הטעם שהתנאי המתלה לא קובע כי ההסכם יבוטל באופן אוטומטי. על כן, נקבע כי ההסכם נותר בתוקפו כל זמן שלא בוטל על ידי מי מהצדדים, ומכל מקום, מאחר שהמחדל בהוצאת היתר הבנייה רופא קודם למועד הדיון מול המפקח, דין הטענה להידחות.

10. על בסיס האמור לעיל, קיבל המפקח את תביעת המשיבים ונתן כאמור צו עשה המורה למבקשים לחתום על ההסכם.

פסק דינו של בית המשפט המחוזי

11. המבקשים סירבו להשלים עם פסק דינו של המפקח והגישו ערעור לבית המשפט המחוזי. בערעורם, שבו וטענו המבקשים כי אין מקום לאכוף את ההסכם לפי חוק החיזוק, בשל הגריעה משטח דירתם, ובשל עירוב הזכויות בין הבניינים השכנים. עוד נטען כי המבקשים עמדו בנטל ההוכחה, לעניין טענתם בדבר היקף שטח דירתם, וזאת בהסתמך על ארבע ראיות עיקריות: מפת המדידה; חשבון הארנונה; מדידה גרפית של הדירה מתשריט הבית המשותף (אשר צורפה כנספח לחוות דעת השמאי); והעובדה כי היזם הציע למבקשים פיצוי כספי, במסגרת דיון שהתקיים ביום 5.4.2021, המלמדת לטענתם על הודאה מצדו בפגיעה הקניינית שנגרמת להם. כמו כן, נטען כי שגה המפקח בכך שדחה את יתר טענות המבקשים.

מנגד, המשיבים סמכו ידיהם על פסק דינו של המפקח, הדגישו כי המבקשים הציגו בהליך שהתנהל בפני המפקח מוצג יחיד – חוות דעתו של השמאי – ומעבר לכך, יתר המוצגים המרכזיים עליהם מתבססים המשיבים הוגשו שלא כדין וללא רשותו של המפקח, ומשכך, יש להורות על דחייתם.

12. ביום 8.5.2022 קוים הדיון בערעור. עשרה ימים לאחר מכן, ביום 18.5.2022, הגישו המבקשים לבית המשפט המחוזי, מבלי שנתבקשו לעשות כן, מסמך שכותרתו "הודעה והבהרה מטעם המערערים" (להלן: מסמך ההבהרה), במסגרתו נטען, בין היתר, כי היה על המפקח להתייחס לראיות שהיו בפניו, גם אם חלקן התווספו במועד מאוחר ולא כחלק מתיק המוצגים. עוד נטען כי היה על המפקח להפעיל את סמכותו הקבועה בסעיף 75 לחוק המקרקעין, ולסטות מדיני הראיות במקרה דנן, וזאת לשם גילוי האמת ועשיית צדק, או לחלופין, למנות מומחה מטעמו שיבצע מדידות בבניין כולו. בנוסף, באשר לטענה שעניינה רווחיות עודפת של היזם, נטען כי קיימת הודאה של נציג היזם בשיעור תוספת הזכויות שקיבל על החלקה דנן, המוצאת ביטוייה בפסק הדין שניתן בהליך המקביל, ומשפסק דין זה יצא מידי אותו המותב הדן בעניין דנן, חזקה עליו שהטענות והקביעות שבו ידועות לו.

13. ביום 2.6.2022 ניתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי (השופטת ל' ביבי) ב- עש"א 37151-01-22, ובו נדחה ערעור המבקשים. תחילה קבע בית המשפט המחוזי כי מסמך ההבהרה הוגש בלא רשותו של בית המשפט, וכי בניגוד לכותרתו הוא כלל טיעונים

חדשים שלא נטענו קודם לכן (לא בפני המפקח ולא במסגרת הערעור). משכך, קבע בית המשפט המחוזי כי אין להידרש לטיעונים אלה.

14. לגופו של הערעור, בית המשפט המחוזי לא מצא מקום להתערב בפסק דינו של המפקח, והסביר זאת בכך שמרבית טענות המבקשים מכוונות כלפי קביעות עובדתיות. בנוסף, נקבע כי גם לגישת בית המשפט המחוזי, המבקשים לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם לצורך דחיית תביעתם של המשיבים, וזאת בין היתר משום שלא צירפו את חשבון הארנונה ואת מפת המדידה לתיק המוצגים כנדרש, ומשום שלא הגישו תצהירי עדות ראשית.

15. בית המשפט המחוזי הוסיף וקבע כי אין ממש בטענת המבקשים לפיה שטח הדירה נתמך בחוות דעת השמאי. זאת שכן, נמצא כי חוות הדעת נסמכה על מדידה גרפית באשר לשטחי כלל הדירות בה, למעט דירתם של המבקשים, בהקשרה חוות הדעת הסתמכה על מדידת המודד. מכאן, קבע בית המשפט המחוזי כי חוות דעת השמאי "נסמכת על עדות מפיי שמועה". יתר על כן, חזר וציין בית המשפט המחוזי כי המבקשים לא גבו עדות מהמודד, הגם שהצהירו כי יעשו כן. עוד הוסיף בית המשפט כי סירוב המבקשים להצעת המפקח למינוי מודד בלתי תלוי, פועל לרעתם.

בית המשפט קמא הוסיף והתייחס באופן פרטני לטענות המבקשים, תוך שאימץ את קביעותיו של המפקח. בפרט, דחה בית המשפט קמא את טענת המבקשים לעניין הודאתו של היזם בדיון מיום 5.4.2021 בדבר גודל הדירה, וזאת משלא מצא כל תימוכין לטענה זו בפרוטוקול הדיון. בנוסף, באשר לטענה שעניינה עירוב שימושים עם הבניין השכן, קבע בית המשפט המחוזי כי המבקשים יוצאים נשכרים מתוכנית בי/711, וזאת משום שרמפת החניה המשותפת מתוכננת להיבנות בשטח הבניין השכן, ובצד זאת עתידה להירשם זיקת הנאה לטובת בעלי הדירות בבית המשותף.

כמו כן, באשר לטענת המבקשים לעניין הרווחיות העודפת ליזם, נקבע כי המבקשים לא הביאו כל ראיה באשר להיקף הזכויות אשר נוסף לטענתם במסגרת תכנית בי/711, ובאשר לחובתו של היזם להתחלק בזכויות אלה עם בעלי הדירות בבית המשותף.

16. על רקע כל האמור לעיל, קבע בית המשפט קמא כי דין הערעור להידחות, וכי המבקשים יישאו בהוצאות המשיבים בסך של 10,000 ש"ח.

17. המבקשים לא השלימו עם פסק דינו של בית המשפט קמא, ומכאן בקשת רשות הערעור שלפניי.

18. לטענת המבקשים, יש לקבל את הבקשה, ולתת למבקשים רשות לערער ב- "גלגול שלישי", מאחר שפסק דינו של בית המשפט קמא קובע הלכות חדשות ומשנה הלכות קיימות, ומכאן שהינו בעל חשיבות עקרונית רחבה. כך, נטען כי המקרה דנן מעלה שאלה עקרונית בדבר סמכותו של המפקח לכפות הסכם תכנית תמ"א 38, מכוח סעיף 52 לחוק החיזוק, כאשר ההסכם מקנה לדייר הסרבן דירה הקטנה בשטחה מזו שבבעלותו בפועל. בנוסף, נטען כי עצם "התעלמותו" של המפקח ממסמכים שהוגשו לו (כאשר לגישת המבקשים, מדובר במסמכים המוכיחים את טענתם), אינה מהווה קביעה עובדתית, אלא קביעה משפטית בתחום דיני הראיות.

לחלופין, טוענים המבקשים כי יש לקבל את הבקשה על מנת למנוע עיוות דין, וזאת בשל שגיאות מהותיות שנפלו לטענתם בפסק דינו של בית המשפט המחוזי. בהקשר זה טוענים המבקשים, בין היתר, כי בית המשפט המחוזי שגה עת שקבע כי האמור במסמך ההבהרה מיום 18.5.2022 הוא בגדר "טענות חדשות". זאת, מאחר שלטענת המבקשים, טענות אלה נטענו במלואן עוד קודם לכן, הן במסגרת נספחים שהוגשו למפקח, והן במסגרת הערעור.

יצוין כי יתר טענות המבקשים הן למעשה חזרה על טענותיהם בערעור בפני בית המשפט החוזי, כך שלא ראיתי מקום לפרטן.

דיון והכרעה

19. לאחר שעיינתי בבקשת רשות הערעור ובנספחיה הגעתי לכלל מסקנה כי דינה להידחות בהתאם לתקנה 148א לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, אף מבלי להידרש לתשובת המשיבים.

20. בבקשה שלפניי טוענים המבקשים לקיומן של שתי קביעות עקרוניות אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט המחוזי, ואשר יש בהן, לשיטתם, כדי לצלוח את המשוכה לקבלת רשות לערער ב- "גלגול שלישי".

21. באשר לקביעה הראשונה, טוענים המבקשים, כלדקמן: "...מדובר בפסק דין תקדימי שמשנה לחלוטין את דיני הראיות וכן את כל ההלכות שנקבעו לגבי פגיעה במקרקעין באשר הוא הכשיר הקטנת דירה. שכן המערערים קיבלו דירה קטנה מהדירה הקיימת וזאת ללא הסכמה ובמיוחד כאשר יתר הדיירים קיבלו תוספת לשטח הדירה חלק של עשרות מ"ר".

טענה זו מנותקת מקביעותיו של בית המשפט המחוזי, ומשכך אין לקבלה.

כזכור, בפסק דינו קבע המפקח כי: "הנתבעים לא הוכיחו טענתם ואף לא הסבירו מה מקור שיטת החישוב שנהגו על פיה ולא הציגו כל אסמכתא המוכיחה ששטח הדירה שלהם בפועל הוא 140 מ"ר, כנטען" (ראו פסקה 22 לפסק הדין). בהמשך, הוסיף המפקח וקבע כי: "...אני סבור שהנתבעים לא עמדו בנטל להוכיח פגיעה קניינית בשל שטח דירתם בפועל, בגינו יהיו זכאים לדירה חדשה גדולה יותר מזו שהוצעה להם במסגרת ההסכם" (ראו פסקה 25 לפסק הדין).

קביעה עובדתית זו אומצה על ידי בית המשפט קמא אשר קבע כי: "לא מצאתי כי נפלה שגגה כלשהי בקביעת המפקח בכל הנוגע להוכחת שטח דירתם של המערערים ובוודאי שלא נפלה בפסק דינו שגגה המצדיקה התערבות של ערכאות ערעור" (ראו פסקה 30 לפסק הדין).

עינינו הרואות, כי הן הערכאה הדיונית, והן ערכאת הערעור, בענייננו, סברו כי המבקשים לא הוכיחו את טענתם לפיה שטח דירתם בפועל גדול משטח הדירה המוקנה להם בהסכם. מכאן, אנו למדים כי בניגוד לטענת המבקשים, פסק דינו של בית המשפט המחוזי אינו כולל קביעה עובדתית לפיה ההסכם גורע משטח דירתם.

משאלה הם הדברים, ברי כי הסוגיה העקרונית שלה טוענים המבקשים, לעניין אכיפת הסכם המכשיר גריעה משטח דירה מכוח חוק החיזוק, כלל לא התעוררה, ובוודאי שלא הוכרעה, במסגרת פסקי הדין דנן (והשוו לרע"א 4443/22 פרץ נ' שוחט, פסקה 18 (7.8.2022)).

22. באשר לקביעה השנייה, טוענים המבקשים כי: "מדובר בפסק דין ובתיק שמתנהל לצד הראיות כאילו שהם(ו) אינם(ו) קיימות בתיק ואף נקבע שהם(ו) מעולם לא הוגשו ולא הוכחו. מדובר בחוסר צדק ועיוות הדין שצוּעק לשמיים, מדובר בתקדים בדיני ראיות שתחת הכסות של אי התערבות בממצאים עובדתיים בית משפט קמא התעלם מהעובדות, משל לא (משלא) היו קיימות". טענה זו מכוונת למעשה נגד החלטת המפקח שלא לקבל את המסמכים הנוספים שהוגשו לו (חשבון הארנונה ומפת המדידה מטעם המודד), ונגד החלטת בית המשפט המחוזי שלא להתערב בהחלטת המפקח.

גם ביחס לטענה זו סבורני כי המבקשים מפרשים באופן שגוי את קביעותיו של בית המשפט המחוזי, ולו משום כך אין לקבלה.

כאמור, המבקשים הגישו את ראיותיהם שלא כדין. תחילה, הגישו המבקשים את חוות דעת השמאי במסגרת תיק המוצגים שהוגש באיחור, ומבלי שהועד השמאי. חרף



זאת, ולפנים משורת הדין, התיר המפקח את קבלת תיק המוצגים באיחור ואת העדת השמאי. רק בשלב מאוחר יותר, במסגרת נספחים לסיכומים שהגישו, המציאו המבקשים את חשבון הארנונה ואת חוות הדעת מטעם המודד. מסמכים אלה הוגשו גם הם באיחור, שלא במסגרת סדר דין תקין, מבלי שהוגשה בקשה להתיר צירופם באיחור, ומבלי שניתנה רשות כאמור. יתר על כן, גם מסמכים אלה הוגשו שלא באמצעות עדים. כפי שציינ לעניין זה בית המשפט המחוזי בפסק דינו: "לא מדובר במסמך (חשבון הארנונה – י' כ') העומד בפני עצמו, אלא במסמך שיש להגישו באמצעות עד (או לחילופין באמצעות תעודת עובד ציבור, שלא התבקשה וקל וחומר שלא ניתנה). הדברים נכונים גם באשר לחוות דעת המודד – אשר לא הוגשה כחוות דעת באמצעות העדת עורכה, אלא כנספח לחוות דעתו של השמאי" (ראו פסקה 30 לפסק הדין). אף בשלב מאוחר זה, לאחר שחזרו המבקשים על שגיאותיהם בהגשת הראיות, הסכים המפקח, שוב, לפנים משורת הדין, לאפשר למבקשים לגבות עדות מן המודד לאחר שהוגשה חוות הדעת. ואולם, המבקשים נמנעו מלעשות כן, וזאת חרף הצהרתם בדבר כוונתם לעשות כן. משכך, דחה המפקח את חשבון הארנונה ואת חוות דעת המודד.

בהתאם לכך, קבע בית המשפט המחוזי כי, בנסיבות שפורטו לעיל, לא נפלה שגגה בהחלטתו של המפקח לדחות את הראיות, ומכאן שאינו מוצא לנכון להתערב בה. קביעה זו של בית המשפט המחוזי אינה כוללת כל קביעה עקרונית בדיני ראיות, ואינה מצדיקה מתן רשות ערעור ב-"גלגול שלישי".

23. בנוסף, לא מצאתי בנסיבות העניין כי מתן רשות ערעור ב-"גלגול שלישי" דרוש על מנת למנוע עיוות דין.

כידוע, לערכאה הדיונית מסור שיקול דעת נרחב בענייני ניהול המשפט ודרכי הדיון בו, ומקובל כי ערכאת הערעור תיטה שלא להתערב בשיקול דעת זה (והשוו לרע"א 252/15 פטרוטק בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל, פסקה י"ג (18.1.2015)). לא מצאתי כי נפל פגם מהותי בקביעותיהם הדיוניות של המפקח ושל בית המשפט המחוזי, המצדיק סטייה מדרך הכלל באופן של התערבות בית משפט זה בעניינים אלה. הדבר נכון הן ביחס לשיקול הדעת שהפעיל המפקח בהחלטתו לדחות את הראיות שהוגשו שלא כדין; והן ביחס לשיקול הדעת שהפעיל בית המשפט המחוזי בהחלטתו לדחות את מסמך ההבהרה, משמסמך זה הוגש ללא רשות, וכלל טענות חדשות שלא נטענו קודם.

יתרה מכך, דומני כי בטענתם זו, מלינים למעשה המבקשים על השלכותיה של התנהלותם הדיונית הבלתי תקינה, כפי שפורטה בהרחבה לעיל, וכי בנסיבות העניין, אין להם להלין אלא על עצמם.

24. יתר טענות המבקשים, לפיהן בית המשפט קמא לא נתן משקל מספק לטענות מסוימות שהועלו בערעור, הן טענות ערעוריות מובהקות אשר אין בהן כדי להצדיק מתן רשות ערעור ב- "גלגול שלישי" (בע"מ 3909/22 פלוני נ' פלונית, פסקה 10 (16.6.2022)).

25. הערה לפני סיום: פסק דינו של בית המשפט המחוזי, בדומה לפסק דינו של המפקח, התייחס לסירוב המבקשים להצעת המפקח למינוי מודד בלתי תלוי, וקבע לגביו כי: "סירובם זה מלמד חזקה ראייתית שלילית הפועלת כנגד גרסתם, בדומה לזו המוקמת כנגד צד הנמנע מהבאת ראיות או עדויות המצויות תחת ידו (ראו - ע"א 548/78, שרון נ' לוי פד"י לה (1) 736, 760; ע"א 55/89 קופל (נהיגה עצמית בע"מ) נ' טלקר חברה בע"מ פד"י מ"ד(4) 595 (602) (ראו פסקה 30 לפסק הדין).

סבורני כי קיים קושי באנלוגיה שערך בית המשפט המחוזי בין מצב בו נמנע בעל דין מהבאת ראיות או עדויות המצויות תחת ידו, לבין מצב בו מסרב בעל דין להצעה דיונית-ראייתית של בית המשפט. אסביר.

אכן, כאשר נמנע בעל דין מהבאת ראיות רלוונטיות, הנתונות בהישג ידו, ללא הסבר סביר לכך, ניתן להסיק שאילו הובאה הראיה – היא הייתה פועלת לרעתו (ראו, מיני רבים: ע"א 8222/19 פרץ נ' קוואלטי קרדיט פאנד, פסקה 13 (7.12.2020); ע"א 55/89 קופל (נהיגה עצמית) בע"מ נ' טלקאר חברה בע"מ, פ"ד מד(4) 595, 603 (1990)).

אולם, שונה לדעתי התוצאה כאשר עסקינן בבעל דין המסרב להצעה דיונית של בית המשפט. הצעה, בהגדרתה, מותרת שיקול דעת לניצע האם לקבלה או לסרב לה. אימוץ האנלוגיה שערך בית המשפט המחוזי צפוי להביא למצבים בהם בעל דין שלא מעוניין לקבל הצעה דיונית של בית המשפט, משיקולים השמורים לו כחלק מניהול ההליך המשפטי בעניינו, יאלץ להסכים לה בלתי-ברירה, שכן עצם הסירוב יזקף לרעתו. משמעות הדבר היא שסירוב להצעה דיונית של בית המשפט יהפוך להיות, במקרים רבים, לבלתי מעשי. כך, מה שנועד להיות בגדר הצעה, עלול להפוך לכדי הוראה, וכתוצאה מכך, זכותם הדיונית של בעלי דין תיפגע.

ויובהר: מקובל עלי כי בנסיבות מסוימות, כמו במקרה דנן, יכולה ערכאה דיונית, אשר להצעתה סירב בעל דין, להקפיד עם הצד המסרב באשר להוכחת אותה העובדה שבעניינה הוצעה ההצעה. ברם, מכאן ועד הקמת חזקה ראייתית, הפועלת כנגד גרסתו של בעל הדין, בשל סירובו להצעת בית המשפט – הדרך ארוכה.

משכך, לא מצאתי לנכון לזקוף את סירובם של המבקשים להצעת המפקח למנות מודד בלתי תלוי, לרעתם. עם זאת, אין בדברים אלה כדי לשנות את מסקנתי לעניין דין הבקשה שלפניי.

26. לאור כל האמור לעיל, דין הבקשה להידחות. משלא נתבקשה תשובה, לא יעשה צו להוצאות.

ניתנה היום, ט"ז בחשוון התשפ"ג (10.11.2022).

ש ו פ ט