

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 31360-06-10 אלדן ואח' נ' מחלקת עבודות ציבוריות מע"צ

בפני כב' השופט יעקב שינמן

- תובעים
1. אביגדור אלדן
 2. לימור אלדן
 3. שאול צמח
 4. ניסים גולן
 5. יעקב גדעון
 6. עובדיה כלסי
 7. יעקב פרי
 8. יהודה סייג
 9. עינב שוהם
 10. דן יוסף וינברג
 11. דפנה גרובר
 12. משה וינברג
 13. תמר ריינר
 14. הניה וינברג
 15. זלה וינברג
 16. יעקב וינברג
 17. מאיר רחמן
 18. בן ציון רחמן
 19. מרים טנר
 20. משה טנר
 21. אבי אבני
 22. משה לוי
 23. יוסף סיוון
 24. יפה סיוון
 25. אהרון שמייסר
 26. נעמי רומי
 27. אהרן דואק
 28. דוד אסודרי
 29. זהר כהן
 30. יוסי כהן

- 31. אברהם כהן
- 32. נסים דויק
- 33. משה דואק
- 34. יחזקאל פנחס
- 35. יצחק יעקב טופרובסקי
- 36. רבקה טופרובסקי
- 37. יחזקאל שהרבני
- 38. אילן שהרבני
- 39. משה קורגי
- 40. ארז בן עמי
- 41. לואיז לוי
- 42. אורה סייג
- 43. מ.ו. השקעות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד תמר מדר

נגד

מחלקת עבודות ציבוריות מע"צ
ע"י ב"כ עו"ד רעות רינצקי וזאב זייטמן

נתבעים

חקיקה שאוזכרה:

[פקודת הדרכים ומסילות הברזל \(הגנה ופיתוח\)](#), 1943: סע' 2, 8(3), 9

[פקודת הקרקעות \(רכישה לצרכי ציבור\)](#), 1943: סע' 2, 9

[פקודת העיריות \[נוסח חדש\]](#)

[חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו](#)

[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965](#)

[חוק המים, תשי"ט-1959](#): סע' 2, 4, 6, 23, 28, 30

[חוק הפיקוח על קידוחי מים, תשט"ו-1955](#): סע' 1

[תקנות הפיקוח על קידוחי מים \(רישום בארות\)](#), תשי"ח-1958: סע' 2

מיני-רציו:

* בית המשפט הורה על דחיית תביעתם הכספית של התובעים שהוגשה בגין הפקעת מבנה באר. נפסק, בין השאר, כי במקרה דנא, הסתבר שהתובעים אינם מעוניינים ולא היו מעוניינים להעביר ולבנות את הבאר מחדש ולכן הם אינם זכאים לפיצוי בגין באר שלא פעלה בעת שנהרסה על ידי הנתבעת ו/או בגין באר שאין בכוונתם לבנותה במקום אחר.

* מקרקעין – הפקעה – פיצויים

התובעים הגישו כנגד הנתבעת תביעה כספית במסגרתה טענו, כי הם תובעים את תביעת הפיצויים בגין שלילת זכויותיהם, במבנה באר מלבני ובאר פעילה שהיו מצויים על מקרקעין אשר הופקעו ע"י הנתבעת והמצויים בראשון לציון.

בית המשפט פסק כלהלן:

במועד תפיסת החזקה או בעת הריסת הבאר, הבאר לא הייתה פעילה והתובעים לא עשו בה שימוש. הריסת הבאר נעשתה על ידי מע"צ שהחזיקה בקרקע בעת ההריסה, בזכות וכדין מכוח ההפקעה. לתובעים לא הייתה ואין כל כוונה לבנות או להעתיק את הבאר למקום אחר והם לא עשו זאת למרות שחלפו כעשר שנים מאז שהקרקע נתפסה והבאר נהרסה על ידי מע"צ.

התובעים לא הוכיחו שהם היו בעלי הזכויות בבאר עצמה ולא הוכיחו כי היה להם רישיון להפיק מים מהבאר במועדים הרלבנטיים, ובכלל. גם אם היה מוכח כי לכל התובעים היו זכויות במקרקעין במועד הרלוונטי, אין קשר בין הזכויות הרשומות במקרקעין לזכויות שבבאר.

התובעים לא הוכיחו כי הבאר נרשמה כדין וכי היה לה רישיון במועדים הרלוונטיים. כמו כן התובעים לא הוכיחו מה הייתה כמות המים שהופקה ולא הוכיחו איזה הפסד נגרם להם עקב הפסקת השימוש בבאר לעומת רכישת מים מחברת מקורות לצרכיהם החקלאיים, ככל שיש להם בכלל צרכים כאלו. התובעים טענו כי הבאר הינה בגדר "מחוברים" והם זכאים לפיצוי בגין המחוברים שנהרסו.

לא ברור מדוע המתינו התובעים עם תביעת הפיצוי בגין הבאר למועד בו נהרסה ולא ברור כיצד הריסתה קשורה לזכאותם לפיצוי. החזקה במקרקעין ובבאר הייתה בידי מע"צ הרבה לפני הריסתה של הבאר ואם התובעים היו זכאים לפיצוי בגין הבאר כ"מחוברים" וזכאותם קמה במועד תפיסת החזקה בבאר ללא קשר להריסתה.

בהתאם לדין, הנפקע זכאי לפיצוי בגין שווי הקרקע שניטלה ממנו בעל כורחו ובגין המחוברים שהיו על הקרקע ובכלל זה בגין הוצאות העברה של המחוברים ושל העסק שהתנהל במקרקעין. ברור מאליו כי פיצוי בגין המחוברים והעברתם, אמור להינתן ביד רחבה והכול כאמור כדי שהאזרח שהקרקע הופקעה ממנו, יפגע מעט ככל האפשר.

יישום העיקרון, לפיו יש להעמיד את בעל הזכויות בקרקע במצב בו היה עומד אלמלא הייתה מתבצעת ההפקעה בהכרח, טומן בחובו את הכלל, לפיו יש לפצות את בעל המקרקעין גם בגין הוצאות העברה של עסקו החקלאי ושל המחוברים למקום החדש חלף זה שהופקע, ככל שיוכח שהעברה זו היא ממשית ויש וודאות שתבוצע או שבוצעה בפועל.

במקרה דנא, הסתבר שהתובעים אינם מעוניינים ולא היו מעוניינים להעביר ולבנות את הבאר מחדש ולכן הם אינם זכאים לפיצוי בגין באר שלא פעלה בעת שנהרסה על ידי הנתבעת ו/או בגין באר שאין בכוונתם לבנותה במקום אחר.

בנסיבות הוכח, כי התובעים ידוע ידעו, כי בעת שנהרסה הבאר - 9.07.04, החזקה במקרקעין ובבאר, הייתה ביד הנתבעת כדין ובזכות, והיא הייתה זכאית ואף חייבת לבצע את ההריסה. אם לתובעים מגיע פיצוי בגין הבאר הוא הגיע להם בעת ההפקעה או בעת תפיסת החזקה ללא קשר להריסת הבאר.

לו רצו התובעים כי מע"צ תפסיק את הליכי תפיסת החזקה היה עליהם לפנות לבית המשפט ולבקש הוצאת צו מניעה זמני. משלא עשו כן ובסופו של יום כל תביעותיהם ו/או עתירתם נדחו או נמחקו, הרי שהתוצאה הינה שההפקעה ותפיסת החזקה נעשו כדין ובסמכות. לתובעים אין אלא להלין על עצמם שלא

נקטו קודם להריסה בהליך למניעת ההריסה כנגד מע"צ ו/או נגד העירייה להשהיית ההודעה וצו הכרזתו של המבנה כמבנה מסוכן.

ניסיון התובעים להפריד בין הבאר למבנה שאולי היה קיים בסמוך למבנה ושבו הייתה המשאבה, וככל שזה לא נהרס בשנת 95 על ידי העירייה ו/או ככזה שהתובעים לא קיבלו פיצוי בגינו, הרי שמדובר בניסיון מלאכותי של התובעים לעשות הפרדה בין הבאר לאותו מבנה כדי להתגבר על בעיות הוכחת הנזק וזכותם לפיצוי בגין הבאר שלא הייתה פעילה.

בנסיבות העניין, היה על התובעים ראשית להוכיח כי ניתן להם רישוי מתאים לבאר והם קיבלו זכויות להפקת מים ממנה וזאת מבלי לגרוע מהשאלה שנדונה כבר לעיל האם הבאר הייתה פעילה או לא פעילה לצורך קבלת הפיצוי.

גם אם התובעים היו מוכיחים כי היו להם זכויות בבאר והיו בבאר זכויות להפקת מים, עדיין היה עליהם להוכיח כי היה בידם רישיון להפקת מים מן הבאר במועד הרלוונטי.

לא הוכח שהרישיון להפקת מים עבר לתובעים בכלל ובפרט ברור כי לא עבר אליהם כדין. ללא רישיון, כאמור, לא יכלו התובעים להפיק מים במועד הרלוונטי, וגם מטעם זה, דין תביעתם להידחות.

פסק דין

הרקע:

1. לפני תובענה שהוגשה בתחילה בבית משפט השלום בראשון לציון, בה תבעו התובעים מהנתבעת (להלן: "הנתבעת" או "מע"צ") תביעה כספית בסך של 438,852 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום 2.8.09.
2. התובעים טענו בתביעתם, כי הם תובעים את תביעת הפיצויים "בגין שלילת זכויותיהם, במבנה באר מלבני ובאר פעילה (להלן: "המחוברים") שהיו מצויים על המקרקעין הידועים כחלקה 101 בגוש 3923 (להלן: "המקרקעין") אשר הופקעו ע"י הנתבעת והמצויים בראשון לציון".
3. הנתבעת הגישה בקשה לסילוק על הסף ולחילופין בקשה להעברת התיק לבית המשפט המוסמך, שכן בית משפט השלום אינו בעל הסמכות העניינית לדון בתובענה שעניינה בפיצויים בגין הפקעת מקרקעין ובהתאם [לסעיף 2 ו-3\(8\)](#) [לפקודת הדרכים ומסילות הברזל \(הגנה ופיתוח\) 1943](#) (להלן: "פקודת הדרכים") [וסעיפים 2 ו-9](#) [לפקודת הקרקעות \(רכישה לצורכי ציבור\)](#), 1943 (להלן: "פקודת הקרקעות") תביעה לפיצויי הפקעה הינה תביעה המצויה בסמכות בלעדית של בית המשפט המחוזי שהמקרקעין מצויים בתחום שיפוטו.
4. בדיון שהתקיים בבית משפט השלום הגיעו הצדדים להסכמה לפיה התיק יועבר לבית המשפט המחוזי מרכז ובית המשפט נתן תוקף של החלטה להסכמה זו ומכאן הדיון שלפניי.

טענות התובעים:

5. התובעים, כאמור, תבעו תביעה כספית בטענה כי הם לא זכו לפיצוי בגין מבנה באר ובאר פעילה, שהיו על המקרקעין (להלן: "הבאר" או "המחוברים") ונהרסו על ידי הנתבעת.
6. התובעים הינם בעלי הזכויות של 2/3 מהבאר אשר היו מושכרים, עד לחודש יולי שנת 2004, לחקלאי אשר עיבד את המקרקעין - מר יוסף ג'ערני.
7. ביום 26.9.00 פורסמה הפקעה המתייחסת למקרקעין אשר היו דרושים לצורך סלילת כביש רוחב ארצי 431. הצו פורסם מכוח [פקודת הדרכים](#) והכיל בתוכו רשימת גושים וחלקות ובין היתר המקרקעין, דהיינו גוש 3923 חלקה 101 (להלן: "ההפקעה"). ביום 5.10.00 נרשמה הערת אזהרה על המקרקעין וביום 10.2.03 נתקבלה הודעה אצל התובעים בדבר כוונת הנתבעת לגדר קרקעות המיועדות להפקעה ביום 19.2.03.
8. ביום 13.5.04 שלחה עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה"), מתוקף סמכותה לפי **חוק עזר לראשון לציון (מבנים מסוכנים), תשל"ט - 1978**, הודעה "למחזיק או לציבור" בדבר מבנה מסוכן למחזיק או לציבור ברח' 274 מס' 3 בראשון לציון, גוש 3923 חלקה 101,102. בהודעה נדרשו התובעים לפעול תוך 30 יום מיום מתן ההודעה, להרוס את המבנים, לסתום את הבאר ולנקות את השטח, הכל לפי דין וחשבון שערך מנהל מחלקת מבנים מסוכנים (להלן: "הודעה בדבר מבנה מסוכן").
9. בעקבות ההודעה, שלחו התובעים לעירייה ביום 4.7.04 חוות דעת של מהנדסת בשם ורה נוישטיין וכן מפרט עבודה לתיקון הבאר ולאישורה של מחלקת מבנים מסוכנים בעירייה. ביום 5.7.04 השיבה העירייה, כי חיזוק המבנים יכול להתבצע רק לאחר הוצאת היתר בנייה מטעם הוועדה המקומית.
10. ביום 9.7.04 נהרס המבנה על ידי הנתבעת וזאת למדו התובעים, לטענתם, מהודעה ששלח להם החקלאי שעיבד את הקרקע - מר יוסף ג'ערני ביום 11.7.04. התובעים שלחו מכתב לעיריית ראשון לציון לברר מכוח איזה צו בוצעה ההריסה, העירייה הודיעה, כי אינה יודעת על ההריסה ואינה יודעת על סמך מה ביצעה הנתבעת את ההריסה. הנתבעת הודיעה במכתב לתובעים ביום 16.8.04 כי היא זו שביצעה את ההריסה וזאת בהתאם להודעת העירייה בדבר מבנה מסוכן מיום 13.5.04 וזאת מאחר שהחזקה בקרקע נתפסה זה מכבר בחודש פברואר 2003.
- התובעים שלחו מכתב לנתבעת וביקשו לברר את מקור סמכותה של הנתבעת להרוס את הבאר. כמו כן, ציינו התובעים שנכון לאותו מועד, היה הליך תלוי ועומד בתביעה שהגישו התובעים כנגד הנתבעת בבית משפט השלום בראשון לציון (ת"א 1354-03 אלדן אביגדור ואח' נ' מע"צ) [פורסם בנבו].
- ביום 1.9.04 הודיעה חברת החשמל על פירוק חיבור החשמל שנעשה על הבאר לאור פנייה של הנתבעת וההודעה בדבר מבנה מסוכן של העירייה, אשר הינה בבחינת צו הריסה מנהלי בהתאם ל**פקודת העיריות**.

לטענת התובעים, התנהלות זו של הנתבעת הייתה התנהלות שלא בתום לב, שכן באותה עת הייתה תלויה ועומדת התביעה בבית משפט השלום (ת"א 1354-03) [פורסם בנבו] בשאלה האם יש לנתבעת זכויות במקרקעין והאם היא זכאית להרוס מבנים ללא הודעה מוקדמת וללא צו מנהלי וכי התנהגות זו הינה מהווה חריגה מכללי המנהל התקין.

11.

א. ביום 10.11.04 נמחקה התביעה בת"א 1354-03 [פורסם בנבו] על הסף, מבלי שנדונו טענות התובעים נגד הנתבעת לגופן, וזאת היות ובית המשפט קבע כי אינו בעל הסמכות העניינית לדון בתביעה (להלן: "ההחלטה על מחיקת התביעה הראשונה").

ב. ביום 12.12.04 הגישו התובעים תביעה נגד הנתבעת לצו עשה בבית משפט השלום בראשון לציון (ת"א 8311-04), [פורסם בנבו] בו התבקש בית המשפט לחייב את הנתבעת לבנות מחדש את הבאר שהרסה שלא כדין.

ביום 15.1.06 ניתן פסק דין בתביעה זו, בו הורה בית המשפט על מחיקת התביעה על הסף בשל חוסר סמכות עניינית.

ביום 5.3.06 הגישו התובעים לבית המשפט המחוזי ערעור על פסק הדין שמחק את תביעתם על הסף (ע"א 1527-06) [פורסם בנבו].

ביום 18.9.08 הגישו הצדדים בקשה מוסכמת למחיקת הערעור והסכמה זו קיבלה תוקף של פסק דין.

ג. ביום 16.10.05 עתרו התובעים לבג"ץ בקשר לחוקיות ההפקעה של המקרקעין (בג"ץ 976-05) [פורסם בנבו]. ביום 11.3.08 דחה בית המשפט הגבוה לצדק את העתירה.

21. ביום 20.10.08 שלחו התובעים מכתב דרישה לנתבעת בה דרשו תשלום פיצויים בגין "המחברים" שהופקעו.

הנתבעת השיבה, כי על התובעים להמציא מידע מרשיות המים וביום 24.4.09 שלחו התובעים מכתב תשובה לנתבעת, לו צירפו חוות דעת (של חברת ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ, חתומה על ידי השמאי יעקב כהן וצחי טנא) הכוללת את המידע המבוקש.

ביום 3.5.09 ו - 9.6.09 השיבה הנתבעת לפניות התובעים, כי העניין נמצא בבדיקה, אך עד ליום הגשת תובענה זו לא התקבלה תשובה ולפיכך הוגשה התובענה.

31. בתביעתם טענו התובעים, כי עקב הריסת הבאר "הם זכאים לפיצוי מלא וממצה, באופן שיעמידם במקום בו היו ניצבים אלמלא היו נשללות זכויותיהם בקשר עם המחברים" (סעיף 31 לכתב התביעה) וכן טענו, כי על פי חוות הדעת, שווי באר חלופית הינו סך 162,900 דולר, אשר שוויה ליום פרסום הצו הינו 658,278 ₪ וחלקם של התובעים (2/3) הינו 438,852 ₪.

טענות הנתבעת:

41. לטענת הנתבעת, יש לדחות את התביעה על הסף בהעדר עילה והעדר יריבות, שכן מדובר בפיצויי הפקעה באובדן זכויות בבאר מים שאינה בבעלות התובעים אלא בבעלות חברת "אביבה בע"מ ושות"מ" (להלן: "**אביבה בע"מ**").

בכתב התביעה נטען, כי התובעים שותפים ב-2/3 מהזכויות של המחוברים ולא נטען כי הם בעלי הבאר. זכויות המחוברים אינן מקנות זכויות בבאר המים שתפעולה והפקת המים ממנה מחייבים רישיונות כדין ולכן לא עומדת לתובעים כל עילה לתבוע פיצויים בגין אובדן זכויות אלו שלא היו שלהם.

51. צו ההפקעה פורסם כדין ביום 26.9.2000.

ביום 5.2.03 שלחה מע"צ הודעה על כוונת לתפוס את החזקה במקרקעין, וביום 19.3.03 נתפסה החזקה בפועל "**וממועד זה עברו המקרקעין והמחוברים שבהם לבעלות המדינה כקבוע בסעיף 5 לפקודת הדרכים... במקרה זנן במקרקעין היה מבנה באר מים**" (ס' 12 לכתב ההגנה).

61. ללא קשר להפקעה ולתפיסת החזקה, ביום 13.5.04 דרשה העירייה את הריסת מבנה באר המים בטענה כי מדובר במבנה מסוכן ובהתאם להודעת העירייה "היה דינו של מבנה באר המים להיחרס, ללא קשר למיהות בעליו או מחזיקו - בין אם החברה הלאומית הייתה תופסת חזקה ובין אם לאו".
בחודש יולי 2004 (או במועד סמוך לכך) נהרסה הבאר על ידי הנתבעת.

71. הפיצוי היחיד בגין באר מים הינו בגין אובדן זכויות הפקת המים מן הבאר, היינו פיצוי המשקף את ההפרש הכספי בין עלות המים בהפקה עצמית ובין רכישה של כמויות מים דומה מחברת "מקורות בע"מ". פיצוי, כאמור, נקבע בהתחשב לכמות המים שניתן להפיק מן הבאר בהתאם לרישיון ההפקה, בכמות המים שהופקה בפועל ובכמות שנתרה להפקה. מחוות דעת השמאי שצורפה לכתב התביעה, עולה כי בשנת 2000, הרבה לפני תפיסת החזקה והריסת המבנה, הבאר לא הייתה פעילה, התובעים לא יכלו להפיק ממנה מים בעלות זולה יותר מאשר רכישת מים ממקורות ולכן לא נגרם להם כל נזק מאובדן הבאר.

81. הדרישה הראשונה לפיצויים נשלחה באוקטובר 2008, משמע, 5 שנים לאחר שהמקרקעין נתפסו. מדובר בשיהוי בלתי מוסבר וארוך, בין היתר, בגלל הליכי סרק שנטלו התובעים. משפנו התובעים בדרישה לפיצויים, הם נדרשו להמציא מסמכים כדי שיהיה ניתן להעריך את זכויותיהם, אך הם לא עשו זאת. בין היתר, הם נדרשו להעביר אישורים מנציבות המים אודות כמות המים שהותרה להפקה ואודות כמות המים שנצרכה בפועל ב-3 שנים שקדמו להפקעה.
לאור כל האמור לעיל, דין התביעה להידחות על הסף או לגופה.

עדויות:

91. התובעים הגישו תצהיר עדות ראשית של מר יהודה סייג, שהינו התובע 8 (להלן: "מר סייג") וכן חוות דעת של המומחה צחי טנא ויעקב כהן (להלן: "השמאי כהן") מיום 5.4.09 (להלן: "חו"ד התובעים" או "חו"ד השמאי כהן").
הנתבעים הגישו חוות דעת של המומחה חבקין דורון מיום 19.2.12 (להלן: "חו"ד הנתבעים").
ביום 1.4.12 נחקר המצהיר מר סייג בחקירה נגדית וגם השמאי יעקב כהן מטעם התובעים.
ביום 4.7.12 נחקר השמאי מר חבקין דורון מטעם הנתבעים.
הצדדים הגישו סיכומים בכתב ומכאן הכרעה.

דיון והכרעה:

1. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים, בעדות של מר סייג, בחוות הדעת של המומחים מטעם שני הצדדים, בראיות שצורפו לתצהירים ואלה שהוגשו ובסיכומי הצדדים, הגעתי למסקנה, כי תביעה זו דינה להידחות.

תובענה זו הינה חוליה נוספת בשרשרת ארוכה של תביעות, שהוגשו על ידי התובעים נגד הנתבעת בקשר להפקעה נשוא התובענה דנא או בעניין הבאר (בית משפט השלום, המחוזי ובג"צ), ואשר נדחו או נמחקו כולן על הסף.

2. ביום 26.9.00 פורסם צו הפקעה לטובת סלילת כביש רוחב ארצי – כביש 431 ונרשמה הערת אזהרה על המקרקעין ש - 2/3 מהם בבעלות התובעים. במקרקעין הייתה הבאר.
ביום 3.4.03 (כפי שיפורט בהמשך) נתפסה החזקה כדין על ידי הנתבעת במקרקעין ובלאו הכי בבאר.

ביום 13.5.04 שלחה העירייה מתוקף סמכותה לפי חוק עזר לראשון לציון (מבנים מסוכנים), תשל"ט - 1978, הודעה בדבר מבנה מסוכן למחזיק או לציבור בקשר למבנה הבאר. בהודעה נדרשו התובעים לפעול תוך 30 יום מיום מתן ההודעה, להרוס את המבנים, לסתום את הבאר ולנקות את השטח.
ביום 9.7.04 נהרסה הבאר ע"י מע"צ.

3. בתיק זה נתבעים פיצויי הפקעה בגין הבאר (ולא בגין המקרקעין שהופקעו). התובעים תבעו לקבל פיצויים בטענה כי: "הנתבעת, בפעולותיה החד צדדיות, הרסה באר, וכפועל יוצא מפעולותיה של הנתבעת, לא ניתן לעשות כל שימוש בבאר. התובעים יטענו כי הם זכאים לפיצויי מלא וממצה, באופן שיעמידם במקום בו היו ניצבים אלמלא היו נשללות זכויותיהם בקשר עם המחוברים" (ס' 31 לכתב התביעה, ס' 66 לתצהירו של מר סייג).

מהראיות שהובאו לפני עלו בעיקר המסקנות הבאות, שכל אחת מהן יש בה כדי להביא לדחיית התביעה:

- א. במועד תפיסת החזקה או בעת הריסת הבאר, הבאר לא הייתה פעילה והתובעים לא עשו בה שימוש.
- ב. הריסת הבאר נעשתה על ידי מע"צ שהחזיקה בקרקע בעת ההריסה, בזכות וכדין מכח ההפקעה.
- ג. לתובעים לא הייתה ואין כל כוונה לבנות או להעתיק את הבאר למקום אחר והם לא עשו זאת למרות שחלפו כעשר שנים מאז שהקרקע נתפסה והבאר נהרסה על ידי מע"צ.
- ד. התובעים לא הוכיחו שהם היו בעלי הזכויות בבאר עצמה ולא הוכיחו כי היה להם רישיון להפיק מים מהבאר במועדים הרלבנטיים, ובכלל. גם אם היה מוכח כי לכל התובעים היו זכויות במקרקעין במועד הרלוונטי, אין קשר בין הזכויות הרשומות במקרקעין לזכויות שבבאר.
- ה. התובעים לא הוכיחו כי הבאר נרשמה כדין וכי היה לה רישיון במועדים הרלוונטיים. כמו כן התובעים לא הוכיחו מה הייתה כמות המים שהופקה ולא הוכיחו איזה הפסד נגרם להם עקב הפסקת השימוש בבאר לעומת רכישת מים מחברת מקורות לצרכיהם החקלאיים, ככל שיש להם בכלל צרכים כאלו.
- ו. התובעים טענו כי הבאר הינה בגדר "מחוברים" והם זכאים לפיצוי בגין המחוברים שנהרסו. לא ברור מדוע המתינו התובעים עם תביעת הפיצוי בגין הבאר למועד בו נהרסה ולא ברור כיצד הריסתה קשורה לזכאותם לפיצוי.
- החזקה במקרקעין ובבאר הייתה בידי מע"צ הרבה לפני הריסתה של הבאר ואם התובעים היו זכאים לפיצוי בגין הבאר כ"מחוברים" זכאותם קמה במועד תפיסת החזקה בבאר ללא קשר להריסתה. התובעים בטעות התמודדו דרך התכתבות עם העירייה במקום לנסות לקבל את הפיצוי ממע"צ במועד הרלבנטי, עקב תפיסת החזקה במחוברים לאחר תפיסת החזקה במקרקעין, ככל שהיו זכאים לפיצוי כזה.
4. בהתאם לדין, הניפקע זכאי לפיצוי בגין שווי הקרקע שניטלה ממנו בעל כורחו ובגין המחוברים שהיו על הקרקע ובכלל זה בגין הוצאות העברה של המחוברים ושל העסק שהתנהל במקרקעין.
- כאמור, בתובענה זו, אין אני נדרש לשאלת זכאות הניפקעים לפיצוי בגין המקרקעין שהופקעו, אלא לשאלת זכאותם לפיצוי בגין המחוברים שהיו עליהם – דהיינו, הבאר.
- בסעיף 9 לפק' הדרכים**, נקבעה הדרך לקביעת שווי הפיצוי שישולם לניפקע בהתייחס לנכס המופקע (המקרקעים והמחוברים). בסעיפים אלו אין הוראה לעניין הוצאות העברת המחוברים, להן זכאי הניפקע בעת שיצטרך לרכוש קרקע לעיבוד חקלאי חלף זו שהופקעה ולהעביר אליה את המחוברים או להציב מחוברים חדשים זהים לאלו שהיו על המקרקעין המופקעים. בהתבסס על העיקרון כי הניפקע אינו צריך להימצא בחסרון כיס עקב ההפקעה, יצאו בתי המשפט מתוך הנחה, כי **ס' 9** אינו מהווה רשימה סגורה, ולכן זיכו ניפקעים גם

בפיצוי בגין הוצאות העברה של המחוברים בין אם מדובר בהעברה פיזית של המחוברים, ובין אם מדובר על הקמתם במקום החדש, כדי להעמיד את הניפקע במצב בו היה ערב ההפקעה.

מחוברים נפוצים, שנדונו בפסיקות פיצויי הפקעה בקרקע חקלאית, הם מערכות השקיה, חממות, מערכות דישון, סככות וכל ציוד אחר ששימש את החקלאי בעבודתו לעיבוד הקרקע שהופקעה.

במקרים אלו יש הגיון רב שלא לומר צדק, לכך שהניפקע מקבל פיצוי כדי שיוכל להעתיק את המחוברים למקום החדש או לבנייתם בו מחדש.

ברור מאליו כי פיצוי בגין המחוברים והעברתם, אמור להינתן ביד רחבה והכל כאמור כדי שהאזרח שהקרקע הופקעה ממנו, יפגע מעט ככל האפשר וכפי שכבר פסקתי בעבר לא אחת:

"נקבע לא אחת בפסיקה ומפי מלומדים, כי ההפקעה היא כורח המציאות, ולכן יש לעשות הכל במסגרת החוק, על מנת שזכויות הניפקע לא תפגענה ולטעמי יש לנהוג כלפי הניפקעים כ"בית הילל"...., כך שככל שניתן להקטין את סיבלם ואת השינוי שעל הניפקע לעבור, לעומת מצבו בערבו של יום לפני" (ראה: [רע"א \(מרכז\) 40365-08-11 שרה בסרבי נ' רכבת ישראל בע"מ](#) (פורסם בנבו, 10.03.2012); [ה"פ \(מרכז\) 5064-03-08 "גרנד האוז" בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה זמורה](#) (פורסם בנבו, 02.05.2011)).

מאידך, ברור שמי שהייתה בבעלותו/חכירתו קרקע חקלאית, שהוא החליט להפסיק לעבדה שנים קודם להפקעה ללא קשר להפקעה, והמחוברים שהיו על המקרקעין היו נטושים, קרועים, מוזנחים ולא מתפקדים, אין כל מקום להעניק בגינם פיצוי, שכן הענקת הפיצוי תעמיד את הניפקע במצב טוב יותר מזה שהיה ערב ההפקעה. במקרה בו הפגיעה במחוברים אינה קשורה להפקעה, קיים חשש ממשי כי הניפקע מנסה להתעשר שלא כדין.

מיום חקיקת [פקודת הדרכים ופקודת הקרקעות](#) שעסקו בפיצויי הפקעה ועד היום, עדים אנו להתפתחויות משמעותיות בפרשנויות שניתנו לפקודת אלו, ושנקראו לתוכן בהלכה הפסוקה. תהליך זה משקף הלכה למעשה את התמורות שחלו במרוצת השנים, עם התמורות בחיינו, התמורות הכלכליות שאירעו, החשיבות והמעמד שקנתה לה הקרקע בחברה הישראלית, והחשוב מכל, תמורות רבות חלו בשאלת זכות הניפקע לפיצויים, מעת חקיקתו של [חוק יסוד כבוד האדם וחירותו](#).

כבר בפסק הדין בעניין [ע"א 740/75 דוידוביץ נ' אתרים בחוף ת"א, חברה לפיתוח אתרי תירות פ"ד לא\(3\) 3, ובע"א 6581/98 זאב זאבי נ' מדינת ישראל](#) (פורסם בנבו, 7.3.05), נמצאו למדים, כי חובת הפיצוי בגין הנזק הנובע במישרין מן ההפקעה, חלה לא רק על הקרקע עצמה והמחוברים, אלא גם על כל ההוצאות הממשיות הכרוכות בהעברת העסק ממקומו. כלל זה נובע כאמור מהעיקרון האמור, לפיו יש להעמיד את בעל המקרקעין במצב בו היה עומד אלמלא הייתה מתבצעת ההפקעה.

כך גם בפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין [ע"א 2991/06 רות מנשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון](#) (פורסם בנבו 19.11.07) שם יושם הכלל, אומנם לעניין הוצאות העברה של עסק, אך לטעמי וכפי שכבר פסקתי, אין כל סיבה שאותו העיקרון לא יחול גם על הוצאות העברה של עסק חקלאי, וכך נפסק בפסק דין רות מנשה הנ"ל:

"הזכות להוצאות העברה צריכה לעמוד למי שהרשות המפקיעה או בית המשפט ישתכנעו לגביהם, כי הם מתכוונים בתום לב לסידור מחדש במקום אחר, אף אם טרם העבירו את עסקיהם". (ההדגשה בקו אינה במקור י.ש.).

אם כן, יישום העיקרון, לפיו יש להעמיד את בעל הזכויות בקרקע במצב בו היה עומד אלמלא היתה מתבצעת ההפקעה בהכרח, טומן בחובו את הכלל, לפיו יש לפצות את בעל המקרקעין גם בגין הוצאות ההעברה של עסקו החקלאי ושל המחוברים למקום החדש חלף זה שהופקע, ככל שיוכח שהעברה זו היא ממשיית ויש וודאות שתבוצע או שבוצעה בפועל.

אלא, שבמקרה דנא, הסתבר שהתובעים אינם מעוניינים ולא היו מעוניינים להעביר ולבנות את הבאר מחדש ולכן איני סבור כי הם זכאים לפיצוי בגין באר שלא פעלה בעת שנהרסה על ידי הנתבעת ו/או בגין באר שאין בכוונתם לבנותה במקום אחר.

5. כפי שיפורט בהמשך, שאלת החזקה במקרקעין במועד הריסת הבאר - ביום 9.7.04 הייתה שאלה שהייתה לה משמעות רבה בתיק זה, שכן התובעים טענו כי הריסת הבאר נעשתה שלא כדין וללא סמכות על ידי הנתבעת וכפועל יוצא מההריסה "לא ניתן לעשות שימוש בבאר" (ס' 31 לכתב התביעה וס' 66 לתצהיר מר סבג).

מאידך, אם מסתבר כי הנתבעת החזיקה במקרקעין ובבאר כדין מכוח ההפקעה, הרי שברור שהייתה לה הסמכות לעשות כרצונה בשטח שהופקע ובפרט יכלה לבצע את ההריסה, על פי הודעה בדבר מבנה מסוכן של העירייה מיום 13.5.04 (כשנה לאחר תפיסת החזקה).

מטעמים אלו ביקשו, התובעים לפחות שלא להאיר את העובדה הברורה והחד משמעית, כי **החזקה במקרקעין ובבאר הייתה בידי הנתבעת כדין ממרץ 2003, משמע קרוב לשנה וחצי לפני ההריסה.**

עובדה זו הייתה כאמור ידועה לתובעים והם בחרו שלא להאירה בכתב התביעה ולא בתצהירו של מר סייג. עובדה זו נקבעה גם בפסק דינו החלוט של כב' השופט אורנשטיין בתביעה שהגישו התובעים נגד הנתבעת בבית משפט השלום בראשל"צ ב [ת.א. 1354/03](#) [פורסם בנבו] (להלן: "התביעה לסילוק יד").

התובעים בתביעת אומנם ציינו כי הוגשה תביעה לבית משפט השלום בראשל"צ ([1354/03](#)) אלא שבחינת תביעה זו מעלה, כי **התובעים ידעו בוודאות כבר במרץ 2003 שהמקרקעין ובהם הבאר, נתפסו על ידי מע"צ מכח צו ההפקעה.**

ביום 4.3.03 **בו נתפסה החזקה** הגישו התובעים את התביעה לסילוק יד של המבקשת

מהמקרקעין בטענה שנתפסו על ידי מע"צ שלא כדין. משמע כבר ביום 4.3.03 ידעו התובעים שהחזקה במקרקעין ובלאו הכי בבאר, נתפסה בפועל על ידי מע"צ, שאחרת לא היו מגישים "תביעה לסילוק ידה מהמקרקעין".

בהתייחסם לגורלה של תביעה זו, בכתב התביעה הסתפקו התובעים באמירה לקונית כי תביעה זו נמחקה על הסף: "מבלי שנדונו טענות התובעים כנגד הנתבעת לגופן כי ביהמ"ש סבר, שאינו בעל סמכות עניינית לדון בתובענה" (ס' 18 לכתב התביעה וס' 22 לתצהיר מר סייג). עובדה זו נכונה אך היא אינה מציגה תמונה מלאה. התביעה שהוגשה לבית משפט השלום בראש"צ לא נמחקה בהחלטה טכנית, אלא במסגרת החלטה [בבש"א 881/04](#) [פורסם בבנו] מפי כב' השופט אורנשטיין מיום 10.11.04 (שלאור תוצאתה הייתה פסק דין). המדובר בהחלטה ארוכה ומנומקת המחזיקה 10 עמודים והחשוב לענייננו הינה הקביעה בסעיף 2.4 בפרק שכותרתו "תמצית העובדות הרלוונטיות", כי גם לטענת התובעים התפיסה והגידור של השטח החלו על ידי עובדי מע"צ כבר ביום 26.5.03 וכי התובעים משתיתים את עילת תביעתם על כך: "שהפקעת המקרקעין ותפיסתם בטלה מאחר שהצו של שר התחבורה הוצא לפי פקודת הדרכים מסילות ברזל (הגנה ופיתוח), 1943 (להלן "הפקודה") בעוד שהסמכות לעשות כן אם בכלל, היא מכח [חוק התכנון והבניה](#), התשכ"ה-1956 עוד נטען להפרת הסכס". (ההדגשה בקו אינה במקור י.ש.).

ייתר על כן, עיון ובחינת הנספחים שצורפו לכתב התביעה מעלה כי גם שמאי התובעים בחוות דעתו מיום 5.04.09 מציין בפתיח בעמוד הראשון כי: "השטח המיועד להפקעה כולל חלקת הבאר, נתפס וגודר בחודש פברואר 2003 ובהמשך הוא מוסיף כי: "בשנת 2000 חדלה הבאר לספק מים וזאת בין השאר, על רקע הפקעת שטחים מהחלקה והריסת חלק מהמבנים ותפיסת השטח בשנת 2003...". (ההדגשה בקו אינה במקור י.ש.).

עיננו הרואות, כי התובעים ידוע ידעו, כי בעת שנהרסה הבאר- 9.07.04, החזקה במקרקעין ובבאר, הייתה ביד הנתבעת כדין ובזכות, והיא הייתה זכאית ואף חייבת לבצע את ההריסה.

אם לתובעים מגיע פיצוי בגין הבאר הוא הגיע להם בעת ההפקעה או בעת תפיסת החזקה ללא קשר להריסת הבאר.

לו רצו התובעים כי מע"צ תפסיק את הליכי תפיסת החזקה היה עליהם לפנות לבית המשפט ולבקש הוצאת צו מניעה זמני. משלא עשו כן ובסופו של יום כל תביעותיהם ו/או עתירתם נדחו או נמחקו, הרי שהתוצאה הינה שההפקעה ותפיסת החזקה נעשו כדין ובסמכות. לתובעים אין אלא להלין על עצמם שלא נקטו קודם להריסה בהליך למניעת ההריסה כנגד מע"צ ו/או נגד העירייה להשהיית ההודעה וצו הכרזתו של המבנה כמבנה מסוכן.

6. לא יכול להיות חולק כי התובעים תובעים תביעת פיצויים בגין הפקעה בקשר להריסת הבאר בחלקה 101 בגוש 3923. התובעים מתייחסים לבאר בכל הזדמנות אפשרית כ"מחברים" ולטענתם, הם זכאים לפיצויי הפקעה בהתאם לעלות הקמתה של באר חלופית לזו שהופקעה.

כבר עתה יש להעיר ולהאיר, כי התובעים בסיכומיהם (בפרק ב') ניסו להרחיב חזית שלא כדין, בכך שהעלו עילת פיצוי חדשה, כאילו הריסת הבאר נעשתה שלא כדין ובכך קמה להם עילה של "היפר חובה חקוקה".

יש לדחות טענה זו גם מפאת העובדה שהינה הרחבת חזית אסורה והועלתה לראשונה בסיכומי התובעים. גם בעת הדיון מיום 20/9/10 הצהיר ב"כ התובעים כי התביעה עניינה בפיצוי הפקעה בלבד ולא נאמר דבר וחצי דבר לענין הטענה או העילה של היפר חובה חקוקה.

גם לגופה של טענה דינה להידחות. כאמור, הבאר הוכרזה כמבנה מסוכן והכרזה שכזו מחייבת את הריסת המבנה על ידי המחזיק (שהוא הנמען אליו שלחה העירייה את ההודעה כשהנדון בהודעה מציין כי היא מיועדת: "למחזיק או לציבור"), ללא קשר לשאלה מי הבעלים של הקרקע עליה מצוי המבנה ומי מחזיק בה.

כאמור לעיל, באותה עת בה התקבלה ההודעה בדבר מבנה מסוכן מהעירייה, החזיקה הנתבעת בקרקע אחרי תפיסתה בפועל כדין ולכן, כאמור כבר לעיל, לא רק שהייתה זכאית לעשות כן, אלא זו הייתה חובתה שלא להותיר מבנה שהוכרז כמבנה מסוכן המסכן חיי אדם ואת שלום הציבור.

7. התובעים תובעים את הפיצוי הנתבע בגין המחברים - הבאר שנהרסה.

אני סבור כי הדין בעניין זה הינו ברור.

דינה של באר מים אינו כדין כל מבנה שהוא מחובר אחר.

לא דומה באר מים, למערכות השקיה, לחממות, לעצי פרי או לגידולים, או לכל מחובר אחר, שנהוג למוצאם בקרקע חקלאית שהופקעה, בגינם המפקיע חייב בפיצוי הניפקע.

לבאר מים, מכוח הדין, כללים מיוחדים והזכות הנובעת מהבאר (תרתי משמע) היא זכות של מי שרשום כדין כבעלים של הבאר, שניתן לו רישיון להפקת מים מאותה באר, הכל כפי שיפורט בהמשך.

הזכות לקבלת פיצוי הינה בלאו הכי, רק בגין באר שהייתה פעילה והופעלה כדין, במועד הפקעה.

התובעים, בידעם את המגבלות הללו וביודעם כי אינם יכולים להוכיח את זכויותיהם בבאר, המקנות להם פיצוי כדין, העלו רעיון יצירתי, בדמותו של פיצוי המבוסס על עלות הקמת באר חלופית גם אם מדובר בבאר שלא פעלה ו/או כזו שאין כל כוונה להפעילה.

8. כפי שקבעתי כבר לא אחת בעבר וכאמור לעיל, אני סבור כי יש להקל עם הנפגעים במקום בו קיים ספק, ספק זה אמור לפעול לטובתם, אך באותה עת קבעתי גם, כי אין מקום לאפשר לניפקעים, להתעשר שלא כדין מקום שאינם זכאים לכך.

יש להעמיד את הניפקע במצב בו היה ערב ההפקעה ובשום פנים ואופן, לא להרע את מצבו, אך גם מאידך, אין מקום להיטיב את מצבו לעומת המצב שהיה ערב ההפקעה ולהעניק לו זכויות שלא היו בידיו, ובין היתר בגין כאלו שהיו בידיו והוא לא מימש אותן או זנח אותן ערב ההפקעה וללא קשר להפקעה.

מהראיות שהוצגו בפניי, עולה כי התובעים מזה שנים (מאז שנת 2000) לא עשו כל שימוש בבאר ובכל מקרה הם לא הוכיחו כי הבאר ("מחוברים" כטענתם) הייתה פעילה ערב תפיסת החזקה עקב ההפקעה ו/או ערב הריסתה.

ברור כי אם המסקנה הינה שבערב תפיסת החזקה או ההריסה הייתה הבאר נטושה, ובייחוד ברור כי אין כוונה ממשית להקימה במקום חדש, הרי שלא יעלה על הדעת כי התובעים יהיו זכאים לפיצוי בגין מחובר שכזה.

בחוות דעת השמאי מטעם התובעים שצורפה לכתב התביעה (נספח י"ב לכתב התביעה) וזו שצורפה במסגרת הגשת תצהירי העדות הראשית, נטען במפורש, כי הבאר הפסיקה לפעול בשנת 2000, משמע כ-4 שנים בטרם נהרסה וכ-3 שנים מאז תפיסת החזקה וכדברי השמאי כהן: **"בשנת 2000 חדלה הבאר לספק מים וזאת בין השאר, על רקע פקעת שטחים מהחלקה והריסת חלק מהמבנים ותפיסת השטח בשנת 2003, שלאחריה נהרסה הבאר כאמור בשנת 2004"** (פרק תיאור הנכס בחוו"ד כהן בעמ' 2).

עובדה זו קיבלה את האישור והחיזוק גם בכתב התשובה שהגישו התובעים, כשהנתבעת העלתה את הטענה שהבאר הפסיקה לפעול בשנת 2000 ללא קשר להפקעה, השיבו התובעים בס' 8 לכתב התשובה: **"לטענת התובעים, אין כל חשיבות, לכך שהופסק השימוש בבאר כבר בשנת 2000...."**

בדיון שהתקיים בבית המשפט ביום 20.9.10 נרשם במפורש מפי ב"כ הצדדים עצמם: **"אנו מבקשים להפנות תשומת לב ביהמ"ש לכך שהבאר עצמה כבר לא קיימת. פעילותה הופסקה בשנת 2000 ובינתיים אף נסלל כביש 431 על המקרקעין אשר הבאר נמצאת בגבולותיהם בעת ההפקעה. גם הפרדס אשר הבאר שירתה אותו כבר לא קיים הואיל ועובר שם כביש"**.

באותו דיון ביקש ב"כ התובעים להדגיש כי גם אם הבאר עצמה לא פעלה מאז שנת 2000, עדיין תביעת התובעים כוללת גם דרישה לפיצוי בגין שני מבנים אשר נבנו בסמוך לבאר ושירתו אותה - מדובר במבנה מרובע ומבנה עגול, שם הייתה מותקנת המשאבה ושם הפיקו את המים.

ב"כ הנתבעת לא חלק על כך שבעבר היו שני מבנים, אלא שטען שחלק ממבנים אלה נהרס על ידי עיריית ראשון לציון עוד בשנת 1995 ובגין המבנה השני, בהתאם לנספח ח' שצורף לכתב התביעה, שולמו פיצויים בגין המחוברים.

ב"כ התובעים לא ידע באותה עת להשיב לטענות הנתבעת וביקשה לברר: " **בגין אילו מחוברים שולם הפיצוי ולא ברור לי מי קיבל את הפיצוי**".

העובדה שחלק מהמבנים נהרסו שנים רבות קודם לכן קיבלה תימוכין בחו"ד כהן (נספח י"ב לכתב התביעה), המאשר בפרק "תיאור הנכס" כי חלק מהמבנים היו הרוסים כבר בשנת 2003 כשנתפסה החזקה במקרקעין.

בישיבת בית המשפט הבאה הודיעה ב"כ התובעים, כי הם עשו בדיקה ולא מצאו שום מסמכים המעידים על כך שקיבלו פיצויים. לטענתה, המכתב אליו הפנה ב"כ התובעים אינו מעיד כי ניתן פיצוי (ראה דיון מיום 30.6.11, שורות 19-20, עמ' 8) ובכל מקרה כשנוכחה כי קרוב לוודאי שלא קימת לה עילת פיצוי בגין המבנים היא חזרה לטענה, כי התובעים זכאים לפיצוי בגין הריסת הבאר עצמה ועלות הקידוח וכדבריה: " **אנחנו רוצים לקבל את הפיצוי בגין הריסת הבאר, שהיא עלות קידוח באר חדשה**" (עמ' 7, שורה 19).

מהאמור עולה בבירור, כי התובעים בכל שלבי הדיון, יצאו מתוך נקודת הנחה כי הבאר הפסיקה לפעול קודם, לפני מועד תפיסת החזקה או הריסתה. בכל מקרה, גם אם קיים ספק מתי היה מועד הפסקת פעילותה, הרי לא הוכח על ידי התובעים במישרין או בעקיפין, כי הבאר הייתה פעילה בעת תפיסת החזקה או בעת ההריסה, וגם בשל כך ביססו התובעים את תביעתם על עלות בניית באר חדשה ולא על ההפסדים שנבעו מהפסקת פעילותה או מהעסקת הבאר - המחוברים, שכן איש מהתובעים לא רצה להעתיקה ולא נגרם כל הפסד בפועל לתובעים עקב הריסתה של באר שלא הייתה פעילה מטעמים אחרים.

היתרון בקיומה של באר הינו המחיר הזול בו יכול החקלאי לצרוך מים לעומת המחיר שהוא אמור לשלם למקורות בגין אותה צריכה של כמות מים, במקרה שאין לו באר עצמאית המשמשת אותו. לא הוכח ולא ניתנה כל אינדיקציה לגבי החיסכון בעלות צריכת המים בבאר שתוקם לעומת אספקת מים מחברת מקורות. בכל מקרה, גם לא הוכחה כמות המים שנשאבה מן הבאר בכלל ובפרט בעת תפיסת החזקה ולפיכך, גם לא הוכח שנגרם הפסד לתובעים. התובעים כזכור אינם רוצים בפועל, להקים באר חדשה ואינם עושים שימוש במים המופקים מן הבאר לצורכי חקלאות ולכן המסקנה היא שלא נגרם ולא יגרם להם כל נזק עקב הריסת הבאר.

העובדה כי הבאר הפסיקה לעבוד בשנת 2000 לא רק שצוינה בכתב התשובה ובחוות דעת שמאי מטעם התובעים וב"כ התובעים אישר אותה בישיבת בית המשפט כאמור, אלא שביום 16.8.04 "בשעת אמת", כתבה מע"צ לב"כ התובעים מכתב ובו הודיעה, כי העובדה שהבאר אינה פועלת זמן רב, נמסרה לנתבעת גם מפי מי שעובד בפועל את הקרקע, מר יוסף ג'ערני (המכתב נספח ח' לתצהיר סייג, סעיף 2). במכתב התשובה ששלחו התובעים ביום 29.8.04 באמצעות ב"כ לא הגיבו התובעים לטענה זו למעט אמירה כללית כי הם "כופרים בטענות מרשיך הנתבעת המפורטות במכתב ה"ה ויקטור" (המכתב נספח ט' לתצהיר סייג, סעיף 6).

העובדה כי הבאר לא הייתה פעילה, מתיישבת גם היטב עם חוות דעת השמאי מטעם הנתבעת, כי בסביבת המקרקעין לא היו כמעט פרדסים ושליחין חקלאיים מאז שנת 1999 ולכן גם לא היה למי לספק מים מאותה באר (ראה עדותו של השמאי חבקין, עמ' 36, שורות 8-10).

לראשונה, בעת דיון ההוכחות ביום 1.4.12, בטרם החקירה הנגדית של שמאי התובעים - כהן (לאחר תום עדותו של עד התביעה היחיד מר סייג), ביקש השמאי כהן להודיע לראשונה כי בסעיף 5 לתצהירו שנכתב לפיו הבאר חדלה לספק מים בשנת 2000 הכוונה לשנות ה - 2000 וכי הוא ביקר במקום בשנת 2004 והמשאבה של הבאר עדיין עבדה.

שינוי הגרסה, לא רק שהיה שינוי מפתיע אלא שמדובר בהרחבת חזית אסורה שכן טענה זו נטענה כאמור בכתב התביעה (חוות דעת השמאי צורפה לתביעה כנספח י"ב), בכתב התשובה, ובדברי באי כוח התובעים בבית המשפט.

אילו רצו התובעים לתקן את כתב תביעתם היה עליהם להגיש בקשה מסודרת בנושא זה. לא ניתן להשתחרר מהרושם שהתובעים הבינו את הבעייתיות בטענתם כי הבאר הפסיקה לעבוד בשנת 2000, החליטו לשנות את הגרסה ולטעון כי כוונתם הייתה לשנות ה - 2000.

הסבר זה אינו מקובל עלי ואיננו סביר בעיני.

התובעים ידעו לפחות מאז יום 16.11.09 עת הוגש כתב ההגנה (ס' 16 לכתב ההגנה), כי הנתבעת טוענת, שהתובעים אינם זכאים לפיצוי שכן הבאר פסקה לעבוד משנת 2000 גם על פי חו"ד השמאי כהן שצורפה לכתב התביעה.

עד ליום 1.04.12 ובכלל, לא ביקשו התובעים לתקן את כתב תביעתם. רק בהערת אגב, בתחילת עדותו של השמאי כהן, בקשו לשנות טיעון מהותי זה בדרך של הבהרה. זו אינה הדרך. הפלוגתאות נקבעות בכתבי הטענות, וסטייה מהן מהווה הרחבת חזית אסורה ופסולה.

לא רק שמדובר בהרחבת חזית אסורה ופסולה, אלא שמדובר בשינוי גרסה המעורר ספק לגבי מהימנותה, ויש "רגליים" לטענת הנתבעים כי מדובר בעדות "כבושה ומעושה". עדות שכזאת אינה יכולה לעלות לראשונה בעל פה מעל דוכן העדים בניגוד לנאמר מפורשות בכתבי הטענות של התובעים ובחוות דעתו של העד שביקש לשנות את אשר כתב במפורש בחוות דעת שהוגשה לבית המשפט.

גם לגופה של טענה, עולות תמיהות רבות בעניין גרסתו החדשה של השמאי כהן בעניין זה. במהלך חקירתו הנגדית התברר, כי השמאי כהן כלל לא ביקר במקרקעין ולא בדק את הבאר לצורך עריכת חוות דעתו.

כל שהשמאי הוסיף במהלך עדותו, כי בשנת 2004 - שמונה שנים קודם לכן, הוא התבקש להתלוות למהנדסת מבנים שביקרה במקרקעין ובעת שהתבקש לערוך את חוות הדעת שלו בשנת 2009 הוא התבסס על זכרונו מאותו אירוע שבו ליווה את המהנדסת וציין שהבאר לא

הייתה פעילה מאז שנת 2000 (עמוד 29 שורות 7-8, עמוד 30 שורות 22-25). שלוש שנים מאוחר יותר, בעת עדותו בבית המשפט בשנת 2012, הסתבר לפתע שזכרונו לגבי הביקור טוב יותר עתה - כשמונה שנים מאז הביקור, לעומת זכרונו בעת כתיבת חוות הדעת – ארבע שנים לאחר הביקור.

מצאתי, כי לא ניתן להשתית שינוי זה על עדותו של השמאי כהן, המעיד בניגוד לחוות דעת שנתן, בניגוד לכתבי הטענות של התובעים ובניגוד לנאמר על ידי ב"כ התובעים בעת דיון בבית המשפט. לפיכך אני קובע כי הבאר הפסיקה לפעול בשנת 2000.

9. כפי שכבר נאמר לעיל, לבאר מים כללים מיוחדים בדין ואינה דומה למחבורים אחרים הנמצאים בדרך כלל בקרקע חקלאית;

בהתאם [לסעיף 2 לחוק המים](#), תשי"ט – 1959 (להלן "חוק המים"), באר מים הינה "מקור מים" ולכן חלים לגביה הוראות [חוק הפיקוח על קידוחי מים](#), תשט"ו – 1955 (להלן: "חוק הפיקוח") והתקנות שהוצאו מכוח חוקים אלו הקובעות שזכות בבאר כפופה לרישוי. [בסעיף 4 לחוק המים](#) נקבע כי: "זכותו של אדם בקרקע אינה מקנה לו זכות במקור מים הנמצא באותה קרקע או העובר בה או בגבולה, אולם אין הוראות סעיף זה גורעות מזכות של אדם לפי סעיף 3". משמע, הבעלות בקרקע איננה מקנה זכות למקור המים הנמצא באותה קרקע ועל מנת להוכיח זכות בבאר יש צורך להוכיח שניים: כי ניתן רישוי לבאר וכי ניתנו זכויות להפקת מים ממנה.

בהתאם [לתקנה 2 לתקנות הפיקוח על קידוחי מים \(רישום בארות\) תשי"ט – 1958](#) (להלן: "תקנות הרישום") נקבע כי: "לא יפעיל אדם ולא ירשה להפעיל באר אלא אם הבאר נרשמה בהתאם לתקנות אלה". בהתאם [לסעיף 23 לחוק המים](#) העוסק בהפקת מים ממקור מים נקבע כי: "לא יפיק אדם מים ממקור מים... בין לצריכה עצמית ובין להספקה לאחרים... אלא על פי רישיון מאת מנהל הרשות הממשלתית ובהתאם לתנאי הרישיון (להלן – רישיון הפקה), מתן רישיון הפקה וקביעת התנאים בו יעסקו על פי כללים שקבעה מועצת הרשות הממשלתית".

מהאמור עולה, כי לא יתכן כי לתובעים מגיע פיצוי בגין מבנה הבאר כמחובר רגיל, שאינו חלק מהבאר ובלאו הכי ככזה שאינו מחויב ברישוי לצורך הפעלתו. גם אם היה ספק כזה הרי [שסעיף 1 לחוק הפיקוח](#) מבהיר בצורה שאינה משתמעת לשתי פנים כי: "באר" – לרבות כל חפירה, קדיחה או מבנה המיועדים להעלאת מים תת קרקעיים על פני הקרקע, בין שהושלמו ובין שלא הושלמו".

מהאמור לעיל ברור בעיני, כי ניסיון התובעים להפריד בין הבאר למבנה שאולי היה קיים בסמוך למבנה ושבזו הייתה המשאבה, וככל שזה לא נהרס בשנת 95 על ידי העירייה ו/או ככזה שהתובעים לא קיבלו פיצוי בגינו, הרי שמדובר בניסיון מלאכותי של התובעים לעשות הפרדה בין הבאר לאותו מבנה כדי להתגבר על בעיות הוכחת הנזק וזכותם לפיצוי בגין הבאר שלא הייתה פעילה.

למבנה כזה ששימש את הבאר אין כל חיות עצמאית, לא ברור כלל אם הוא נבנה ברישיון וברור מכל העדויות, כי לכל היותר, הוא שימש את הבאר עצמה ולכן גם מכוח הדין הוא היווה חלק מהבאר ואין להעניק בגינו כל פיצוי שהוא עצמאי ללא הבאר.

לאור כל האמור, היה על התובעים ראשית להוכיח כי ניתן להם רישוי מתאים לבאר והם קיבלו זכויות להפקת מים ממנה וזאת מבלי לגרוע מהשאלה שנדונה כבר לעיל האם הבאר הייתה פעילה או לא פעילה לצורך קבלת הפיצוי.

01. התובעים, שידעו כי כתנאי סף להוכחת תביעתם, עליהם להוכיח כי הבאר היא בעלת רישיון עשו ניסיונות להוכיח טענה זו, אלא שהם כשלו בכך.

התובעים צירפו לראיותיהם בקשה לרישום הבאר אשר הוגשה ונחתמה על ידי מר זלה וינברג, התובע מספר 15 מיום 25/10/59 (להלן: "**הבקשה לרישום**") וטענו כי זאת תעודת הרישום של הבאר נשוא התובענה.

עיון בבקשה העלה כי מדובר בבאר **שבחלקה 12** ולא בבאר שבחלקה 101 שהיא החלקה נשוא הדיון. עיון בתעודת רישום הבאר מיום 9/3/60 מס' 1080 (להלן: "**תעודת הרישום**") שהציגו התובעים, כראיה לכך שהבאר נרשמה, מעלה כי **גם תעודה זו עוסקת בחלקה 12** ולא בחלקה נשוא הדיון.

יתר על כן, בהתאם לבקשה לרישום ותעודת הרישום, הבאר שייכת ל**חברת אביבה בע"מ**, **נחמיה בע"מ**, **ישחן בע"מ**, והמחזיקה בבאר היא חברה בשם "**אביבה חברה חקלאית בע"מ**".

התובעים שהיו ערים לכך, כי מדובר באישורים לגבי חלקה 12, ולא בחלקה 101, פנו רבות לרשות המים לקבל תעודת רישום של הבאר שבמקרקעין אלא שתעודה שכזו לא נמצאה, לא ניתנה להם ולא הוצגה כראיה.

כשנוכחו התובעים שהם כשלו בהוכחת הקשר בין הבקשה ותעודת הרישום של הבאר לבאר נשוא הדיון, הם העלו גרסה חדשה כי התעודות הללו מתייחסות לרישום בחלקה 101 ולא בחלקה 12 שכן לטענתם, בחלקה 12 יש באר אחת ואותרו לגבי חלקה זאת שתי תעודות שונות לרישום באר ולכן מכך יש להסיק כי באחת מהן מדובר בחלקה 101 ולא בחלקה 12.

אני סבור כי מדובר בסברה והשערה שלא הוכחה כלל ועיקר, והסברי התובעים כי מר זלה וינברג שלא הובא לעדות הינו אדם מבוגר, אין בה, כל הסבר מספק לאי הבאתו לעדות ואין בהסבר זה כדי להכשיר סברת התובעים כראיה. המדובר בסברה בלבד שניתן היה להוכיחה או באמצעות רשות המים או באמצעות מר זלה וינברג שלגבי שניהם, בחרו התובעים שלא להביא עדים.

תעודת רישום הבאר הינה מסמך רשמי של מדינת ישראל ואם התובעים רצו לסתור תעודה רשמית שכזו, הרי שעליהם הנטל לסתור את האמור בה. יתר על כן, התובעים ביקשו לבסס את הוכחת טענתם בעניין זה על עדותו של מר סייג אלא שמר סייג עצמו מעיד, כי הוא נכנס לתמונה רק בשנת 92, הרבה שנים לאחר הוצאת תעודת הרישום של הבאר וברור כי לא הייתה לו כל ידיעה או אפשרות לסתור את האמור בתעודה הרשמית ולהעיד לגבי כל שאירע לפני שנת 92.

התובעים עצמם, במכתב שכתבו ביום 12/6/11 לרשות המיס בישראל (נספח ל"ז 8 לתצהיר מר סייג), מודים כי רשות המיס לא אישרה את הסברה שלהם כי הייתה באר יחידה בחלקה 12. גם מר סייג בעדותו, אישר כי המכתב הנ"ל וכל ההתכתבות הקודמת עם רשות המיס אינה מאשרת ומבססת את גרסת התובעים כי מדובר ברישום שלמרות שנאמר בו שהוא מתייחס לחלקה 12 הכוונה בו הוא לחלקה 101 (ראה עמוד 9 שורות 25-26 לפרוטוקול).

בצר להם, ניסו התובעים, להציג לרשות המיס גרסה נוספת שגם היא לא אושרה ובלאו הכי לא הוכחה בדיון שהיה לפני, כי: **"ישנה אפשרות בשתי הבארות הנ"ל התנהלו במשותף תחת "אביבה חברה חקלאית בע"מ" שהייתה בעלים משותף בחלקה 101 יחד עם הלל, אשר מצויה בגוש 3923 וכן הייתה בעלים משותף בחלקה 12 יחד עם רחל בקר אשר מצויה בגוש 3922, ולפיכך גם הקצאת המיס הייתה מאוחדת"** (סעיף 5 למכתב מיום 12/6/11). גם סברה זו לא אושרה על ידי רשות המיס וכל שנתר בפני הינה בקשה ותעודת הרישום המתייחסים לחלקה 12 ולא לחלקה 101.

התובעים לא עמדו בנטל ולפיכך דין הסברה להידחות מפני הראיה המפורטת בתעודת הרישום, לפיה הבאר המצוינת בה הינה הבאר שבחלקה 12 ולא בחלקה 101 נשוא הדיון ובלאו הכי המסקנה הינה כי לא הוכח שהבאר בחלקה 101 נרשמה ולא הובאה ראיה כי לתובעים היו זכויות בבאר הזו.

11. כאמור, לא די בתעודת רישום, יש צורך גם להוכיח, לצורך תביעת הפיצויים כי לתובעים זכויות להפקת מים מהבאר.

בבקשה לרישום של הבאר שבחלקה 12 (וגם בהנחה שהייתי מקבל את טענתם כי מדובר בחלקה 10), מפורטים 3 בעלים: **אביבה בע"מ, נחמיה בע"מ וישחן בע"מ** (להלן: **"הבעלים של הבאר"**) והמחזיקה נרשמה כ**"אביבה חברה חקלאית בע"מ"** (להלן: **"המחזיקה"**) והיחסים, שכן הבעלים למחזיקה, הם יחסי שותפות.

התובעים ניסו להוכיח את שרשור הזכויות מהמחזיקה אליהם, אולם לא הציגו כל נתון לגבי שרשור הזכויות מהבעלים של הבאר אליהם, שכן, לטענתם, אין צורך להוכיח את שרשור הזכויות שבין חברת "אביבה בע"מ" וחברת "אביבה חברה חקלאית", מאחר שמדובר בחברה אחת. בסיכומי התשובה התרעמו התובעים על הטענה של הנתבעת כי הם כשלו בהוכחת השרשור כדן, וטענו כי השם "אביבה בע"מ" היווה שם קיצור ל"אביבה חברה חקלאית בע"מ".

איני סבור כי טענה זו של "כינוי" או "קיצור" הוכחה. המדובר בשתי חברות שונות, בעלות מספר ח.פ שונה, אחת "אביבה בע"מ" (ח.פ 510249519) ואחת "אביבה חברה חקלאית בע"מ" (ח.פ 510305402). טענת התובעים כי המידע מרשם החברות שצורף לסיכומי הנתבעים, יש לפסלו, היא טענה שטוב היה לו לא הייתה נטענת כלל. המדובר במסמך רשמי מרשם החברות, מאתר של משרד המשפטים ואין כל פסול להציגו כדי להוכיח שמדובר בשתי חברות ובשתי אישיות משפטיות שונות, דבר המאין את טענות התובעים כי מדובר בשמות קיצור ו/או בסברות אחרות שאין להן כל בסיס.

בשולי הדברים, בעניין זה, יש להעיר כי התובעים מתעלמים מכך, שבבקשה לרישום קיימות שתי חברות נוספות - "ישחן בע"מ" ו"נחמיה בע"מ", שהן לפחות בעלים משותף ל"אביבה בע"מ" ולא ברור כיצד התובעים מנכסים לעצמם את הזכויות של שתי החברות הללו שהן לכאורה בעלות של 2/3 מהבאר.

21. גם אם התובעים היו מוכיחים כי היו להם זכויות בבאר והיו בבאר זכויות להפקת מים, עדיין היה עליהם להוכיח כי היה בידם רישיון להפקת מים מן הבאר **במועד הרלוונטי**.

בסעיף 23 לחוק המים נאסר על הפקת מים, אלא על פי רישיון כדין.

התובעים עותרים בתביעתם (במישרין או בעקיפין) לקבלת פיצוי עבור הפסקת פעילותה של הבאר ולכן, היה עליהם להוכיח כי היו להם זכויות הפקת מים במועד תפיסת החזקה או ההריסה וכי הם מבקשים לבנות באר חדשה ולהעביר לה את זכויות הפקת המים.

התובעים, בידועם את הנטל המוטל עליהם בעניין זה, ביקשו לטעון כי רישיון ההפקה שניתן לחברת "אביבה בע"מ" בתור בעלים ולחברת "אביבה חקלאית בע"מ" בתור מחזיקה, הועבר אליהם.

אני סבור כי גם בכך כשלו התובעים.

העברת רישיון בכלל, ובפרט אם הדבר מצוין במפורש בחוק הרלוונטי, אם היא אפשרית, כרוכה תמיד באישור נותן הרישיון. כך, כאמור בדרך כלל, וכך גם בענייננו, שכן **סעיף 28 לחוק המים** קובע "רשאי בעל רישיון הפקה להעבירו לזולתו ובלבד שיודיע על כך למנהל הרשות הממשלתית".

התובעים טענו, כי שתי החברות הנ"ל התפרקו ולכן, זכויות הפקת המים עברו אליהם באופן אוטומטי ובלי שנתנו כל הסבר ואפילו מינימליסטי, מדוע לא פנו והודיעו למנהל הרשות הממשלתית על כך שהרישיון עבר אליהם.

למנהל הרשות הממשלתית העוסק בעניין זה - במועד הרלוונטי לנציבות המים - עניין רב לדעת מי הוא בעל הרישיון על מנת להבטיח כי משאב טבע ציבורי, נעשה בו שימוש למטרות שלשמן המדינה נותנת רישיונות לשימוש בהם ומי הגורם שעושה את השימוש. רישיון בהתאם לדין ניתן בתנאים **(סעיף 30 לחוק המים)** שיש לבדוק אם בעל הרישיון החדש ממלא אותם.

מהאמור לעיל, עולה המסקנה המתבקשת כי לא הוכח שהרישיון להפקת מים עבר לתובעים בכלל ובפרט ברור כי לא עבר אליהם כדין. ללא רישיון, כאמור, לא יכלו התובעים להפיק מים במועד הרלוונטי, וגם מטעם זה, דין תביעתם להידחות. גם טענת התובעים בסיכומי התשובה, כי מדובר בהליך פרוצדורלי, דינה להידחות, שכן, גם חידוש רישיון לנהיגה ברכב, חידושו הוא פרוצדורלי, אך מי שנוהג ברכב מבלי שיהיה בידו רישיון למשך שנים, מוחזק על פי הדין כמי שנוהג ללא רישיון ומבצע עבירה פלילית.

31. כזכור, טענו התובעים כי הבאר הינה חלק מהמחוברים במקרקעין.

הגם שבשאלת הפיצוי בגין הבאר אין כל רלוונטיות לשאלת הזכויות של התובעים במקרקעין, הרי שגם בעניין זה התובעים, כשלו.

התובעים 17-41 ו-43 לא היו רשומים כבעלי זכויות במקרקעין במועד הקבוע. לטענת התובעים, התובעים 17-41 רכשו את הזכויות בקרקע בשנת 1997, אלא שהסכם הרכישה לא צורף על ידי התובעים כראייה ועל פי הרשום בנסח הטאבו, רק חלק מהתובעים נרשמו בכלל ואלו שנרשמו לאחר הריסת הבאר.

באשר לתובעת 43, ברור כי היא רכשה את הקרקע בשנת 2006, שנים רבות לאחר תפיסת החזקה ולאחר הריסת הבאר ולא ברור כיצד עומדת לה הזכות לתבוע פיצוי כאשר לא הוצג כל הסכם או מסמך המאשר כי נעשתה לה המחאת הזכות מהבעלים הרשום.

41. גם אם היו עומדים התובעים בהוכחת כל הנדרש לצורך הקמת זכותם להגשת תביעת פיצויים בגין הבאר, עדיין נשאלת השאלה מה היה שוויה של הבאר במועד הקובע, מתוך הנחה אותה קבעתי כבר לעיל, כי הבאר לא הייתה פעילה במועד הרלוונטי.

כפי שכבר פורט לעיל, שמאי התובעים ביקר פעם יחידה בקרקע בשנת 2004 - חמש שנים לפני שהגיש חוות דעתו, וגם ביקור זה לא נעשה לשם עריכת חוות דעת לפיצוי אלא לשם ליווי מהנדסת שנשכרה על ידי התובעים לצורך עריכת חוות דעת הנדסית בקשר להודעת העירייה בנוגע להיות הבאר מבנה מסוכן.

מהאמור עולה, כי גם בביקורו לא ביצע השמאי כל בדיקה הקשורה לחוות הדעת שנתן לצורך הגשתה לבית המשפט וכפי שפורט לעיל, גם לא נערכה כל תרשומת בעת הביקור בשנת 2004, המתחייב על פי הדין ועל פי השכל הישר. לתרשומת כזו חשיבות מכרעת בייחוד כשמדובר בחוות דעת הניתנת חמש שנים לאחר הביקור במקום.

למול עדותו של השמאי מטעם התובעים, הציגו הנתבעים חוות דעת שמאי שהעריך את הבאר בהתאם לשווי השוק שלה. שווי הבאר מתבטא בתועלת הכלכלית באספקת המים באמצעותה וכך יעריך אותה כל קונה פוטנציאלי (ככל שניתן להעביר הזכויות בה לצד ג' במקום אחר). אם למשל מחירי הפקת המים מהבאר עולים על מחירי הרכישה ממקורות,

אין זה הגיוני שקונה בשוק חופשי יהיה מוכן לתת לה ערך כלשהו ואפילו ייתכן ויהיה לה ערך שלילי במקרה שכזה.

51. שומת התובעים מבוססת על שווי נכס חלופי לפיצוי הצופה פני עתיד.

כפי שכבר אמרתי לעיל, פיצוי הצופה פני עתיד איננו בסיס להתעשרות אלא הוא פיצוי שמטרתו להעניק לנפגע פיצוי הולם למקרה שיצטרך באמת לרכוש מחוברים חילופיים. גם אם ננסה להכניס את טענת התובעים לגדר "הוצאות העברה" להם זכאי הניפקע בעת ההפקעה בגין העתקת מקום עסקו, הרי שכפי שקבעתי בעבר ובין היתר בהחלטתי בתיק [ה"פ \(מחוזי נרכז\) 6574-07-08 עמיר מנדל ואח' נ' מע"צ](#) (פורסם בנבו 3.03.11), הוצאות העברה להן זכאי הניפקע הן הוצאות שהוא הוציא או שאמור להוציא בוודאות לצורך ביצוע העברה בפועל ולא העברה תאורטית.

בענייננו, לא הובאה כל ראייה שיש כוונה לבצע העברה וההתרשמות היא הפוכה לחלוטין. לא הוכח שמי מהתובעים עוסק בחקלאות עוד וגם אם יש כאלו שעיסוקם בכך, איש מהם לא ניסה להעביר בפועל את הבאר למרות שחלפו שמונה שנים מאז הריסתה.

על פי עדות השמאי חבקיין ועל פי מכתב עומר ורדי מרשות הממשלתית למים ולביוב, בוטלו הקצבות המים להפקה מהבאר שבחלקה 12 מהסיבה שהשטחים בסביבתה של הבאר אינם משמשים עוד לחקלאות ואין צורך בהם. לא הובאה כל ראייה שגידולים שהיו על המקרקעין הועתקו למקום אחר ו/או כי אם חלקם הועתקו ויש צורך ורצון בהקמתה של באר כזו לצורך גידולים אלו.

[בסעיף 6 לחוק המים](#) נקבע, כי כל זכות למים ניתנת למטרה מנויה וככל שהמטרה בטלה, "פקעה הזכות למים". משהפסיקו החקלאים לגדל את הגידולים אותם שירתה הבאר, הרי שלכאורה גם מכוח הדין, פקעה הזכות.

בכל המקרים שהגיש שמאי התובעים דוגמאות לכך שניתן פיצוי על הקמת באר חדשה, נותרו בידי הניפקעים שטחים חקלאיים והיה צורך בפתרון להשקיה באותם השטחים. דווקא מעובדה זו, ניתן ללמוד כי בענייננו, משהופסק השימוש החקלאי במקרקעין ובסביבתם, התובעים הבינו כי אין טעם לבקש רישיון להקמת באר אחרת, שכן הם לא היו נענים גם אם היו מבקשים.

סוף דבר

61. מכל הטעמים האמורים לעיל, דין התביעה להידחות.

71. הגם שסברתי כי דין התביעה להידחות מפאת העובדה שהיא לא הוכחה, אני סבור כי במקרה זה אין מקום להשית הוצאות על התובעים לטובת הנתבעת. הריסת הבאר, כשהליך היה תלוי ועומד בבית המשפט בשאלת תפיסת החזקה בקרקע, מעוררת שאלות ותהיות לעניין התנהלות הנתבעת. התובעים כשלו בכך שהם לא הוציאו צו

המבטל את הודעת העירייה בדבר היות המבנה מבנה מסוכן ולא פנו לבית המשפט להוצאת צו מניעה זמני ולפיכך הייתה רשאית הנתבעת כמי שהחזיקה בקרקע, להרוס את המבנה. מצד שני, אני סבור כי מינהל תקין חייב את הנתבעת ליתן הודעה הן לעירייה (שבהתאם לראיות שהיו בפני הודיעה שלא ידעה מכוח מה הנתבעת ביצעה את ההריסה) והן לתובעים על הכוונה לבצע את ההריסה בטרם ביצועה. אין בכך כדי לשנות את מסקנתי בדבר גורל התביעה אך יש בכך להשפיע על עניין קביעת ההוצאות. יתר על כן, לעניין זה יש לזכור כי התובעים זכו שלא לשלם פיצויים בגין הבאר בגלל כשל של התובעים בהוכחת זכויותיהם או גובה הפיצוי המגיע להם וגם עובדה זו נלקחת בחשבון לצורך קביעת ההוצאות.

לאור כל האמור לעיל אני קובע כי כל צד יישא בהוצאותיו ובשכ"ט עורך דינו.

ניתן היום, כ"ט אב תשע"ג, 05 אוגוסט 2013, בהעדר הצדדים.

יעקב שינמן 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן