

תוכן עניינים

1	..... חלק א': כללי
1	..... שער א': עקרונות יסוד בדיני הפקעה
1	..... פרק א': על זכות הקניין
3	..... פרק ב': הפקעת מקרקעין - הגדרה
5	..... פרק ג': היסטוריה חקיקתית
7	..... פרק ד': דרכי תקיפת ההפקעה
9	..... פרק ה': פיצויי הפקעה - מועדים
11	..... פרק ו': תום תקופת ההפקעה והשבת הקרקע לבעליה
11	..... 1. כללי
12	..... 2. הלכת מיכאל סמואל
15	..... פרק ז': ביטול ההפקעה
15	..... 1. זניחת הצורך הציבורי שביסוד מטרת ההפקעה
	..... 2. אין קשר הכרחי בין ביטול ההפקעה לבין שינוי ייעוד המקרקעין במישור התכנוני, אם בית-המשפט הגיע למסקנה כי הרשות זנחה את מטרת ההפקעה, אזי שינוי ייעוד המקרקעין אינו תנאי להשבת המקרקעין לבעליהם המקוריים
15	..... 3. מהו שיהוי?
17	..... 4. אימתי שיהוי לא יביא לביטול הפקעה?
18	..... 5. שיהוי בלתי-סביר במימוש מטרות ההפקעה או שינוי בצורך הציבורי שהוליד את ההפקעה עשויים להצדיק את ביטולה כך שהקרקע תושב לבעליה המקוריים
18	..... 6. דחיית תביעה מחמת שיהוי, תיעשה אך ורק במקרים בהם הוכיח הנתבע כי בנוסף לחלוף הזמן, התקיימו שני תנאים נוספים: סובייקטיבי ואובייקטיבי
20	..... 7. דיני ההתיישנות הרגילים חלים גם על תביעה לפיצויי הפקעה וניתנה אורכה בת 3 שנים להגשת תביעות מסוג זה
24	..... פרק ח': העברה רצונית והעברה כפויה של קרקע לרשות הציבורית
31	..... פרק ט': מומחה בית-המשפט
35	..... שער ב': שיטות ההערכה השונות של שוים של מקרקעין
37	..... פרק א': כללי
39	..... פרק ב': השיטה השיורית
41	..... פרק ג': שיטת החילוץ
43	..... פרק ד': השיטה ההשוואתית
47	..... פרק ה': שיטת העלות

פרק ו': שיטת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות	49
פרק ז': היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין	51
פרק ח': הערכת שווי מקרקעין כשמדובר בנכס המשמש עסק חי	53
וקיים	53
פרק ט': ההלכה הפסוקה - שיטות הערכת מקרקעין	61
1. השיטות השונות לשומת מקרקעין - השיטה ה"השוואתית" למול השיטה ה"שיורית"	61
2. השיטות השונות, הפקעה ותשלום פיצויים	62
3. סכום הפיצויים לקרקע מופקעת נגזר משווי המקרקעין	63
4. לשם קביעת שווי הדירה יש לאמץ את שיטת ההשוואה, אשר מהווה כלי מהימן לקביעת שווי שוק על-פי השוואה לעסקאות דומות	64
5. חוות-דעת שמאי ממשלתי והשיטה ההשוואתית	65
6. הערכת שווי במובן סעיף 12 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943	67
7. פסקי-דין לגבי שווי מקרקעין באזור סמוך	71
8. פרשנות פסק-דין בעניין "ראשד" ופיצוי בגין הפקעה לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964	72
9. פיצוי בגין הפקעה לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964	74
10. הערכת הפיצוי בגין הפקעה - שאלה עובדתית	75
11. שיטה השוואתית	78
12. חישוב פוטנציאל הבניה - חסר בעסקאות סמוכות	78
13. הוצאות נילוות ודיוור חלופי	79
14. שוויה של זכות דיירות מוגנת ופיצוי בגין עוגמת נפש כתוצאה מהפקעת מקרקעין	82
15. חישוב שיעור הפיצוי בגין הפקעה של חלק מחלקה הנמצאת בבעלות משותפת. האם יש לחשב את שיעור הפיצוי לפי שווי של חלק בלתי-מסויים בקרקע או שמא לפי שווי של חלק מסויים באותה חלקה	82
16. סיכום שיטות ההערכה השונות וההלכה הפסוקה	90
17. שוכר בשכירות קצובה בלתי-מוגנת - פיצוי הפקעה בגין מוניטין כפי שבא לידי ביטוי	93
18. בעל עסק שהופקע זכאי לפיצוי בגין אובדן מוניטין	94
19. תשלום פיצוי מוניטין וצו תפיסת חזקה	95
20. הפקעה על-פי חוק התכנון והבניה ותשלום בגין מוניטין	95
21. חוק יישום תכנית ההתנתקות הסדיר את פינוי הישראלים מהשטח המפונה ואת מנגנוני הפיצויים לזכאים	97
22. פגיעה בזכות חוקתית כמקימה עילה לתביעת פיצוי	101

23. האם יש מקום להכיר בעילת תביעה עצמאית בגין פגיעה בזכות חוקתית ללא אשם?.....	103
חלק ב': פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 - חוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964 - חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג-1953.....	107
שער א': פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.....	107
פרק א': הדין.....	107
פרק ב': פירוש מושגים - סעיף 2 לפקודה.....	131
1. "בית-המשפט".....	131
2. "קרקע".....	131
3. "צורך ציבורי".....	131
פרק ג': סמכויות שר האוצר - סעיף 3 לפקודה.....	137
1. כללי.....	137
2. הגבלת הסמכות מכוח סעיף 3 לפקודת הקרקעות.....	139
3. העובדה שיש בהפקעה פגיעה קשה בזכות האדם לקניינו צריכה להיות לנגד עיני בית-המשפט בבואו לפרש את סעיף 3 לפקודת הקרקעות.....	140
4. קיום הצדקה להפקעה - מימוש מטרה ציבורית.....	140
5. אישור תקציב הוצאה עבור תשלום פיצויי הפקעה.....	142
6. חוקיות הפעלתה של סמכות ההפקעה המסורה לשר האוצר על-פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.....	142
7. כאשר השימוש בכוח ההפקעה נעשה לטובת מטרה ציבורית, ההפקעה שמתבצעת איננה פסולה.....	144
8. שימוש בקרקע שהופקעה על-ידי הרשות הציבורית לצורך מטרה אחרת מזו שלשמה בוצעה ההפקעה.....	146
9. עתירה לביטול עסקת "מכר ללא תמורה" הנועדה לצרכי ציבור בשל שיהוי במימוש מטרתה.....	149
10. הפקעת קרקע על-פי סעיף 3 לפקודת הקרקעות מידי מי שמחזיק בקרקע.....	150
פרק ד': חקירה מוקדמת - סעיף 4 לפקודה.....	153
פרק ה': הודעות - סעיף 5 לפקודה.....	155
1. כללי.....	155
2. אי-מסירת הודעה ומשמעותה.....	156
3. סטייה מנוסח ההודעה כפי שמופיע בטפסים אשר בתוספת לפקודה.....	158

4. לא כל פעולה ופעולה מוכרחה להיעשות על-ידי שר האוצר עצמו
ובלבד שעצם ההחלטה על ההפקעה תתקבל על ידו.....159

5. הליכים שקדמו לפרסום - האם יש צורך בפירוטם?160

6. מה דין פרסומו של צו הפקעה שעה ששר האוצר חדל מלכהן כשר
וזאת בחלוף תשעה חודשים מנתינתו - האם בנסיבות אלו ההפקעה
בטלה מעיקרא?160

7. סעיף 25(2) לפקודת הקרקעות מעיד כי שר האוצר אישר את
"ציבוריות" המטרה והיא עומדת בחזקת ראייה מכרעת שאינה ניתנת
לסתירה. אולם, עצם ההפקעה יכול שתהא נגועה161

8. אין לפסול הפקעה על-פי הפקודה רק משום שבעת ההכרזה עליה
טרם הופקדה תכנית בניין עיר המאפשרת הגשמתה163

9. טענות בדבר זניחת מטרת ההפקעה וכן בדבר אפשרות של "מימוש
עצמי" של מטרת ההפקעה על-ידי בעל המקרקעין163

10. רישום הערת אזהרה - ביצוע עסקאות לאחר פרסום הודעה166

11. זכותו של בעל רשום לתבוע סילוק-יד, משפורסמה הודעה לפי
סעיפים 5 ו-7 לפקודה166

12. תשלום מס הכנסה על הפרשי הצמדה - החובה לשלם פיצויים בגין
הפקעה משתכללת רק במועד בו נוטל המפקיע את החזקה
בקרקע168

13. פקודת הקרקעות אינה מחייבת מסירת הודעה אישית למי שזכותו
אינה רשומה במרשם המקרקעין - גם הנחיות היועץ המשפטי אינן
מחייבות מסירת הודעה אישית למי שזכותו אינה רשומה169

14. טענה בדבר פגמים בהודעת ההפקעה, כמו גם היעדר התשריט או
שימוש במילה "חלק מחלקות", אינה אלא בגדר פגם שאיננו עיקרי
ושאין בו כדי להטעות169

15. העירייה לא פעלה בשקידה ראויה משך עשרות שנים על-מנת לממש
את מטרת ההפקעה. למעשה, היא לא פעלה כלל170

16. די ברישום הערה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה
לצרכי ציבור) 1943, כדי להקנות למי שלטובתו נרשמה ההערה את
הזכות להגיש תביעת פינוי לפי סעיף 16 לחוק המקרקעין171

פרק ו': טענות נגד הרכישה - סעיף 5א לפקודה173

פרק ז': סמכות להעביר קרקע - סעיף 6 לפקודה175

פרק ח': סמכות לקנות החזקה - סעיף 7 לפקודה177

1. כללי177

2. פרק הזמן שבו ניתן להפעיל את סעיף 7 - כל עוד לא נסתיימו הליכי
ההפקעה בהודעת הקנייה לפי סעיף 19 לפקודה177

3. איחוד ההודעות178

4. הודעה על-פי סעיף 7 לפקודה, יש למסור רק לאותם אנשים שלהם יש למסור את ההודעה על-פי סעיף 5, היינו לאנשים הרשומים בפקודת המקרקעין כבעלי זכויות במקרקעין.....	178
5. מחדל במסירת ההודעה אינו פוגע בתוקף ההפקעה; כן, אי-מתן הודעה אישית על הפקעה אינו מאיין את עצם ההפקעה.....	179
6. כל עוד ההפקעה קיימת, צמודה אליה הזכות להיכנס למקרקעין המופקעים.....	182
7. לא תהיה הודאה או מניעות בהודעה לפי סעיף 5 או 7 לפקודת הקרקעות (סעיף 7 לפקודת הקרקעות, תיקון 1946).....	182
פרק ט': הפרוצידורה שיש לנקוט בה במקרה שאין מוסרים חזקה - סעיף 8 לפקודה	185
1. כללי.....	185
2. לצורך קבלת חזקה, על-פי סעיף 8 לפקודה, די בפרסום ההודעה ברשומות ואין צורך במסירה ממש של ההודעה.....	191
3. מטרת הפניה לבית-המשפט.....	191
4. פרק הזמן בו ניתן להפעיל את סעיף 8 לפקודה.....	192
5. סמכות וועדה מקומית לפנות בבקשה למתן צו למסירת החזקה; על בית-המשפט לבדוק, בבקשה שהוגשה אליו לפי סעיף 8, ששר האוצר זכאי לחזקה לפי סעיף 7.....	192
6. טענת שיהוי אין מקומה בבית-המשפט בהליכים לפי סעיף 8 לפקודת הקרקעות; היחס בין ההליכים למסירת החזקה והבקשה לקביעת פיצויים לפי סעיף 9 לפקודה.....	192
7. בעלות רשות הפיתוח אינה בעלות המדינה - זכויותיו של אריס מוגן.....	194
8. דחיית בקשה למתן צו על-פי סעיף 8 - ההפקעה נשארת בעיניה - כל עוד ההפקעה קיימת צמודה אליה הזכות ליטול חזקה של האדמה אשר הופקעה.....	194
9. ניתן לשמוע טענות כנגד מעשה הפקעה גם במסגרת תקיפה עקיפה, כדוגמת הדיון בבקשה לסילוק-יד שעל-פי סעיף 8 לפקודת הקרקעות; הפקודה אינה מחייבת את הרשות לדאוג לסידור חלוף.....	195
10. פינוי דייר והפקעה לפי סעיף 8 לפקודה.....	195
11. צו למסירת חזקה לפי סעיף 8 לפקודת הרכישה ודייר מוגן.....	196
12. צו למסירת חזקה לפי סעיף 8 לפקודת הרכישה בנסיבות בהן שונה ייעוד הקרקע ולא ניתנה זכות שימוע.....	197
13. תפיסת חזקה על-פי סעיף 8 לפקודת הקרקעות הפקעה לצרכי ציבור.....	199
14. די בכך שטענת התובע היא, שהבעלות בקרקע כבר הוקנתה למדינה, לפני שהנתבע תפס חזקה בקרקע, כדי "להשמיט את הקרקע" (תרתני משמע) מתחת לתביעה שעל-פי סעיף 8 לפקודה.....	201

15. לבית-המשפט המחוזי נתונה הסמכות העניינית לדון בתובענה למסירת החזקה במקרקעין, כאשר מתבקש סעד של הפקעה	203.....
16. עיכוב ביצוע הליכי פינוי מטעמים הומניטריים	204.....
17. מסירת חזקה	206.....
18. הרשות המפקיעה (התובעת בעניינו) יכולה לבחור, בבואה לדרוש את מסירת החזקה במקרקעין המופקעים, אם לנקוט בהליך לפי סעיף 8 לפקודת הקרקעות או בהליך לפי סעיף 16 לחוק המקרקעין, זאת על-פי שיקול-דעתה	207.....
פרק י': סכסוכים בדבר פיצויים וזכות קניין יושבו על-ידי בית-המשפט	
- סעיף 9 לפקודה	209.....
1. כללי	209.....
2. סמכות בית-המשפט מחוזי ובית-המשפט שלום בהחלטות על-פי סעיף 9 לפקודת הקרקעות	211.....
3. בקשה להערכת פיצויים לפי סעיף 9 לפקודה אינה בבחינת תובענה לקיום זכות או טובת הנאה בקרקע אלא תובענה כספית	212.....
4. תובענה, המבוססת על סעיף 9 לפקודה איננה תובענה לקיום זכות בקרקע כי אם תביעה לתשלום חוב כספי, שמקורה בעסקת רכישה שנעשתה בקרקע	212.....
5. תביעת פיצויים ותחילת חוק ההתיישנות	212.....
6. מי זכאי לתבוע פיצויים מן הרשות המפקיעה?	213.....
7. זכות אישית ותביעת פיצויים	214.....
8. התאריך הקובע לקיומה של כל זכות או טובת הנאה במקרקעין שהופקעו הוא תאריך פרסומה ברשומות של ההודעה לפי סעיף 5 לפקודה; המועד בו קמה הזכות לקבל פיצויים; המחאת הזכות לפיצוי בגין הפקעת הקרקע	214.....
9. תנאים לתשלום פיצויים	218.....
10. אין פקודת הקרקעות מחייבת מתן פיצוי בעין, אלא בכסף בלבד; הזכות לפיצויים קמה רק מיום שקיבל רוכש הזכויות את החזקה בנכס; כדי שהבטחה שלטונית תהווה בסיס להשתית עליה עילת תביעה, היא צריכה להיות "מסויימת" ממש כמו הצעה בחוזה רגיל	218.....
11. בר-רשות הדירה שאינו זכאי לקבל פיצויי הפקעה מכוח חוק או ההלכה הפסוקה, לא יהיה זכאי לקבלם מכוח חוקי היסוד	219.....
12. אינטרסים כלכליים שיש לסוכנות במקרקעי משבצת - האם מזכים בפיצויי השבחה	220.....
פרק י"א: החלטה בהיעדרם של הצדדים - סעיף 10 לפקודה	223.....
פרק י"ב: אין להכריח את הצד למכור או להעביר חלק מבית - סעיף 11 לפקודה	225.....
פרק י"ג: תקנון בעניין הערכת הפיצויים - סעיף 12 לפקודה	227.....
1. כללי	227.....

2. השיטות להערכת שווי של נכס במובן סעיף 12 של פקודת הקרקעות	
- השיטה השיורית והשיטה ההשוואתית - עקרונות לשומת הפיצויים -	
השיטה ההשוואתית ושיטת החילוץ	227
3. סעיף 12(ב) נמנה עם הכללים החיוביים והוא מורה כי, בכפיות	
לתנאים המפורטים בו, יקובל כשווי הקרקע, אותו הסכום שהיה	
מתקבל ממכירת הקרקע אילו נמכרה בשוק על-ידי המוכר מרצונו	
הטוב	227
4. שיעור הפיצויים - השיקול של השומה שהגיש בעל הנכס לצורך	
תשלום מיסים, אינו אלא שיקול אחד בתוך מכלול של שיקולים שצריך	
לקחת בחשבון בקביעת הפיצוי הראוי	232
5. שיעור הפיצויים שיש לשלם בגין הפקעת זכויות בנכס - קיום חוות-	
דעת סותרות בין מומחים - הצמדת פיצויים - תקופה בה מנע בעל	
הזכויות את מסירת החזקה	233
6. אופן קביעת גובה הפיצויים בגין הפקעת מקרקעין	233
7. סעיף 12(ג) לפקודת הקרקעות קובע כי לצורך הערכת פיצויים אין	
להתחשב בהתאמתה המיוחדת של הקרקע לצרכיו או למטרתו של	
אדם, שהיה מוכן לשלם עבורה מחיר הגבוה ממחירה הרגיל; מחיר זה	
אינו מחיר השוק	234
8. סעיף 12(ג) - בסיס הערכת הפיצויים	237
9. עילת הפינוי המצויה בסעיף 36 לחוק הגנת הדייר, תשט"ו-1955 (כיום	
סעיף 131 לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972) ורכישת	
זכות בקרקע לפי פקודת הקרקעות	238
10. פיצוי בגין הפקעת בית עסק - פיצוי בגין הפקעת זכות דיירות מוגנת	
- פיצוי על-פי ערך "סידור חלוף"	239
11. דייר מוגן שזכויותיו הופקעו - בכל האמור בשאלת הפיצוי אין מקום	
להבחנה בין ההסדרים שנקבעו בחוקים השונים העוסקים בכך, ובעיקר	
בין חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 לבין פקודת	
הקרקעות	240
12. תביעה לפיצויים, שהגיש דייר מוגן, בגין הפקעה - מבחן השוק	
החופשי	240
13. הפרשי הצמדה המתווספים לפיצויי הפקעה - תשלום מס רווח	
הון	242
14. סעיף 12(ה) קובע שיטה לקביעת הפיצויים בגין הפקעת החזקה	
לתקופה מסויימת	243
15. חיזקה זמנית בקרקע - ההערכות אותן יש לבצע כדי להגיע לקביעת	
השווי המדוייק של הפיצויים	243
16. קבלת פיצוי כתוצאה מהפקעה ו/או השעיית ביצועה היא אחת	
מההגנות החלות על בעל המקרקעין	245

17. כאשר הרשות מטילה זכות שימוש או כל מניעה אחרת לגבי השימוש במקרקעין יש להעריך את הפיצוי שישולם, בתור דמי נזק, לפי שיעור ההפחתה שחלה בשווי המקרקעין.....	245
18. בהפקעת חלק מקרקע על בית-המשפט להביא בחשבון, בעת הערכת הפיצויים, כל עליה בערכו של אותו חלק מן המקרקעין שלא הופקע.....	246
19. כתוצאה מניתוקה של קרקע שהופקעה מקרקע אחרת או מחמת כל השפעה מזיקה אחרת, שעשויה להיגרם לאותה קרקע אחרת יש להביא בחשבון את הנזק שנגרם לבעל המקרקעין.....	246
20. בחינת נזק שנגרם לחלקת הקרקע הנותרת לאחר ביצוע ההפקעה.....	247
21. גובה הפיצוי בגין הפקעת בניין.....	248
22. הפקעת חלק ממבנה כאשר ביתרה אין כל שימוש - סכום הפיצוי המגיע ופסיקת פיצויים בגין שיפוצים במבנה.....	249
23. קביעת מעמדה של חלקה לצורך חישוב סכום הפיצויים.....	249
24. פיצויים - כאשר באים להעריך קרקע למועד בעבר אין לוקחים בחשבון הערכה עכשווית של הקרקע.....	251
25. קביעת פיצוי כאשר קיימות שתי הוראות חוק סותרות.....	252
26. הערכת שווי קרקע לצורך פיצויים נבחנת לא רק על-פי ייעודה הפורמלי אלא על-פי השימוש שנעשה בפועל.....	255
28. הטעמים המחייבים את ההכרה בהגנת האשם התורם, שמקורה בדיני הנזיקין ובדיני החוזים, עומדים גם כאשר מדובר בהפקעה.....	257
29. קביעת שווי הפיצוי המגיע בגין הפקעה ובחינת שיקולי השמאי.....	258
30. זכותו של בר-רשות לפיצויים בגין הפקעת המקרקעין.....	258
31. מהו שיעור הפרשי ההצמדה והריבית שבו יש לחייב בגין פיצוי ההפקעה. דבר החקיקה הרלוונטי לעניין זה הוא חוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964.....	267
32. לצורך שומת הפיצויים בגין הפקעת חלק קרקע מסויים מבעליו המשותפים, אין לבצע את ההפחתה הנובעת מהבעלות המשותפת בה, ויש לשום את הפיצויים בהתאם לשווי של חלק מסויים באותה קרקע.....	268
33. בהפקעות לפי חוק כביש ארצי לישראל, שקדמו לתיקון 3 לפקודת הקרקעות, מקום שיתרת הקרקע שבידי הנפקע לא הושבחה, מחוייבת ועדת הפיצויים לפסוק פיצוי מהמטר הראשון.....	268
34. הוספת תוספת לפיצוי.....	270
35. הפקעה שלא נעשתה לצורך ציבורי או שנעשתה לכך וגרמה לסבל - אין היא פטורה מנתינת פיצוי.....	270

36. פיצויים בגין הפקעה לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג-1953.....	271
37. השיטה הטובה ביותר להערכת שווי מקרקעין הינה שיטת ההשוואה, דהיינו שווי מקרקעין ייערך על-פי השוואה למחירים שהוסכמו בין צדדים בעסקאות במקרקעין בעלי מאפיינים דומים מבחינת המיקום, זכויות השימוש וכדומה.....	273
38. סוגיית פיצויי ההפקעה והמסלולים השונים לפיצויים והיחס ביניהם.....	273
39. האם לאור הזמן שחלף מאז ביצוע הליכי ההפקעה ותפיסת המקרקעין ועד ליום הגשת התביעה בשנת 2013, נגרם שיהוי שיש בו כדי לדחות את תביעת התובע לפיצויים בגין הפקעות עבר?.....	278
40. קרקע חליפית בגין הקרקע שהופקעה או פיצויים.....	283
41. בפסיקה נרחבת שדנה בסעיף 8 לחוק נקבע פעם אחר פעם כי מדובר בהסדר ייחודי וספיציפי, הגובר על ההסדר הכללי אשר נקבע בחוק פסיקת ריבית והצמדה.....	298
42. כאשר המדינה מפקיעה מקרקעין מכוח הפקודה עליה לשלם לנפקע פיצויים. על-פי סעיף 12 לפקודה, קביעת סכום הפיצוי נעשית על-ידי הערכת שווי המקרקעין בהתאם לשווים בשוק החופשי, במועד ההפקעה, וזאת בהתאם לתמורה שהיתה מתקבלת בעסקה רצונית.....	298
43. לפי סעיף 6(א)(2) לחוק פסיקת ריבית והצמדה אין לפסוק ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה "אם נקבע בחיקוק תשלום ריבית או סעד אחר כפיצוי על-פיגור בתשלום, וכל עוד ניתן להעניק אותו סעד". במקר הנדון, נקבע בסעיף 8(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור שהחל מיום 15.02.10 תשלום בגין הפיגור בתשלום הפיצויים "ריבית צמודה בשיעור שנקבע, לעניין ההגדרה "הפרשי הצמדה וריבית", כלומר ריבית בשיעור שנקבע בתקנה 2 לתקנות.....	299
44. הפיצוי לו זכאי בעל מקרקעין בגין הפקעת זכויותיו על-פי פקודת הקרקעות מורכב משניים: האחד, פיצוי בגין השווי הנומינאלי (לא צמוד) של המקרקעין במועד ההפקעה (ביום פרסום ההודעה על-פי סעיף 15) לפקודת הקרקעות), המכונה לעיתים פיצוי קרן או הון, וזאת בהתאם להוראות סעיף 12(ב) לפקודת הקרקעות; השני, המכונה לעיתים פיצוי פירותי, נועד לשקף את הנזק שנגרם לבעל המקרקעין שהופקעו בתקופה שבין מועד ההפקעה ועד לקבלת הפיצוי בפועל. מטבע הדברים, רכיב זה שמור למצבים בהם לא שולם שווי המקרקעין בסמוך למועד ההפקעה - או אז יש מקום לפצות את בעל המקרקעין שהופקעו גם בגין אובדן ערך הכסף של פיצויי הקרן.....	299

45. כאשר המדינה מפקיעה מקרקעין מכוח הפקודה עליה לשלם לנפקע פיצויים, כך קובע סעיף 12 לפקודה. מטרת הפיצוי היא העמדת הנפקע במצב בו היה אלמלא ההפקעה. הפיצוי לא נועד להטיב את מצב הנפקע מחד, ולא לגרום לו נזק או הפסק מאידך 300

46. התובעת מבקשת לחשב את הפיצוי המגיע לה בהתאם לסכום הפיצויים ששולמו בעבר לבעלת זכויות אחרת במקרקעין. הנתבעת טוענת מנגד כי את הפיצויים יש לחשב אך ורק על-פי אחד המסלולים הקבועים בפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, כפי שפורשו בפסיקה, וכי סכום הפיצוי ששולם לבעלת זכויות אחרת, בנסיבות אחרות, אינו רלבנטי לחישוב הפיצוי 301

47. ההערכות בוצעו נכון למועד הקובע (25/12/58) על-פי סעיף 12 לפקודת הקרקעות, תוך הסתייעות בשיטת ההשוואה, הנקראת גם "שיטת שווי שוק" 301

48. בבקשתה לעיכוב ביצוע פסק-דין, טוענת באת-כוח הנתבעת, כי נפלה טעות באופן חישוב הפיצויים שנעשה בפסק-הדין, וכי טעות זו הובילה לחיוב הנתבעת בפיצוי גבוה משמעותית מהפיצוי לו זכאית התובעת בפועל - הבקשה התקבלה 301

פרק י"ד: פיצויים על אובדן דמי חכירה - סעיף 13 לפקודה 305

1. כללי 305

2. משנתבעו פיצויים מכוח סעיף 13 הרי ממילא מגולם לפיצויים על-פי סעיף זה העיכוב תשלום. על-כן אין לשלם פיצויים כבמקרה בו נתבעו פיצויים על-פי סעיף 12 ובעילה של עיכוב התשלום מכוח כל עילה משפטית שהיא 306

3. שווי דמי החכירה האבודים. פקודת הרכישה קבעה במועד רלבנטי לענייננו שני מסלולי פיצוי, פיצויי קרן לפי סעיף 12(ב) לפקודת הרכישה, ופיצויי פירות לפי סעיף 13(1) לפקודה 307

4. חישוב הפיצוי בדרך של אובדן דמי חכירה (סעיף 13 בפקודת הקרקעות) (רכישה לצורכי הציבור) 1943 (פקודת הקרקעות) שבוטל בשנת 2010) נעשה כאשר המדינה הפקיעה מקרקעין מכוחה של הפקודה הנ"ל, תפסה בהם חזקה ולא שילמה את פיצויי ההפקעה 318

5. לצורך הערכת שווי המקרקעין, בהתאם לסעיף 13(1) לפקודת הקרקעות, יש לבחון את מצב המקרקעין במועד ההפקעה 318

6. כאשר חולף פרק זמן רב בין מועד ההפקעה ותפיסת המקרקעין על-ידי הרשות המפקיעה ועד לתשלום הפיצוי, מתווסף לפיצוי גם מרכיב "פירותי", בהתאם לסעיף 13 לפקודה 318

פרק ט"ו: סמכותו של שר האוצר לחזור בו מרכישת הקרקע - ביטול ההפקעה - סעיף 14 לפקודה 319

1. כללי 319

2. סעיף 27(ב) להוראת המעבר - תיקון מס 3 חוק לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (מס' 3), התשי"ע-2010	323
3. תפיסת החזקה בפועל, מכוח הסכם עם הבעלים, כוחה יפה כמו פרסום הודעה על הקניית החזקה, ויש למנות את תקופת 25 השנים הקבועה בהוראת המעבר מיום העברת החזקה בהסכמה	324
4. סעיף 27 לתיקון לפקודת הרכישה לצרכי ציבור	324
5. חובת ההשבה מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט בהיעדר תחולת התיקון	326
6. הפסיקה שלפני התיקון	328
6.1 הזכות לחזור מן ההפקעה מוגבלת לתנאים המפורשים בסעיף 14	328
6.2 אין שר האוצר זכאי לחזור בו מההפקעה, כשניתן צו הקניה לפי סעיף 19	328
6.3 הודעה על ביטול הפקעה ותביעת פיצויים בגין נזק - מהו ה"נזק"?	328
6.4 תביעה לביטול הפקעה כתוצאה מהשתהות או שינוי מטרת ההפקעה	330
7. סעיף 14א לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943	332
8. סעיף 14ב לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943	333
9. סעיף 14ג לפקודת הקרקעות	335
10. סעיף 14ד לפקודת הקרקעות	336
פרק ט"ז: הוראות בנידון תשלום הוצאות - סעיף 15 לפקודה	339
פרק י"ז: דחיית תשלום הפיצויים - תשלום על-ידי שר האוצר כוחו יפה כסילוק מלא של פיצויים - סעיף 16 לחוק	341
1. כללי	341
2. הוראת התיישנות לגבי בקשה להערכת פיצויים	342
3. תביעה לתשלום פיצויים בגין הפקעת מקרקעין אינה כפופה לחוק ההתיישנות הכללי, אלא אך ורק להוראות ההתיישנות שנקבעו בפקודת הקרקעות	343
4. מהו המועד הקובע בו מתיישנת תביעת הפיצויים בגין הפקעת מקרקעין?	343
5. דחיית תביעה לפיצויי הפקעה בשל התיישנות (טרם תוקפו של תיקון מס' 3 לפקודת הקרקעות)	344
פרק י"ח: בעלים רשומים או צדדים המחזיקים בקרקע כבעלים דינם כזכאים בקרקע - סעיף 17 לפקודה	347
פרק י"ט: מששילם שר האוצר הריהו פטור מאחריות	349
פרק כ': הקניה ורישום - סעיף 19 לפקודה	351
פרק כ"א: פיצויים על קרקע שנלקחה להרחבתן או לסלילתן של דרכים וכו' - סעיף 20 לפקודה	353

1. כללי	353
2. לפי פירושה הנכון של הוראת סעיף 20 לפקודה יש לחשב את הרבע שמוותר להפקיע, ללא תשלום פיצוי, לפי השטח הכולל של החלקה בשעת ההפקעה	355
3. הפקעה חוזרת של מקרקעין - מתי נגרם סבל לצורך הענקת פיצויים - שיקול-דעת השר	357
4. הפרשנות הנכונה של החוק לתיקון דיני הרכישה היא כי הוראות סעיפים 4-2 לחוק חלות רק כאשר בוצעו מכוח חוק הרכישה שתי רכישות ממקרקעין לפחות	358
5. הפקעה לצורך סלילת כביש, המבוצעת בדרך הקבועה בסעיף 25 לפקודת בניין ערים ובפרק ח' לחוק התכנון והבניה, שונה מהפקעה המבוצעת בדרך הקבועה בפקודת הקרקעות	360
6. אופן חישוב הפיצויים בשל הפקעת קרקע - השטח הניתן להפקעה בלא פיצוי, לפי סעיף 20(2) לפקודת הקרקעות	360
7. על הרשות לפצות את בעלי הזכויות במקרקעין המופקעים באופן שיעמידם באותו מצב בו נמצאו קודם להפקעה	361
פרק כ"ב: תשלום בעד השבחה כשלוקחים קרקע לסלילת דרכים או להרחבתם - סעיף 21 לפקודה	363
פרק כ"ג: רכישה בידי בני-אדם זולת שר האוצר, או מטעמם - סעיף 22 לפקודה	365
1. כללי	365
2. הצמדת פיצויים	367
פרק כ"ד: עונשו של המפריע לקבלת החזקה - סעיף 23 לפקודה	369
1. כללי	369
2. סמכות בית-המשפט - משמעות ההוראה העונשית	369
3. קבלת חזקה - מהי?	370
פרק כ"ה: הטלת הפקודה על קרקעות הווקף ועל שאר קרקעות דומות - סעיף 24 לפקודה	371
פרק כ"ו: תקנות, ביטול - סעיפים 25-26 לפקודה	373
פרק כ"ז: תמציות ההלכה הפסוקה - כולל אזכורי פסיקה, ספרות ומאמרים	399
1. קרקע הופקעה לצורך ציבורי, אך הצורך שלשמה בוצעה ההפקעה טרם מומש, הגם שחלפו בינתיים שנים רבות	399
2. המחלוקת העובדתית שהתגלעה בין הצדדים לגבי שטח החלקה מושא המחלוקת מלמדת על כך שהבחנה בין החלקות השונות בשטח המופקע היא הבחנה מלאכותית	402
3. המערערת עצמה לא טענה כי השיהוי של הרשות בנקיטת הליכי ההפקעה גרמה לה לנזק כלשהו	404
4. עתירה למתן צו על-תנאי - התיישנות העתירה	408

5.	בקשות לדיון נוסף - בית-המשפט לא מצא כי נפסקו בפסקי-הדין דבאח ואסדי הלכות העומדות בסתירה להלכה קודמת.....	408
6.	פיצוי בגין הפקעה שביצעה המשיבה בהרשאתו של שר האוצר, וזאת מכוח זכויות הבעלות שהיו רשומות לטובתן בלשכת רישום המקרקעין.....	412
7.	הצורך הציבורי שהוצג אינו מבוסס דיו על-מנת להותיר את ההפקעה.....	414
8.	הוכחת ארבעת התנאים המצטברים לשם קבלת צו לפי סעיף 8 לפקודת הקרקעות.....	417
9.	דחיית בקשת רשות ערעור - פינוי בר-רשות במקרקעין מבלי לפצותו.....	418
10.	ערעור על זכאות לקבל מהמדינה תוספת פיצוי בגין מקרקעין שהופקעו בשנת 1962.....	419
11.	ערעור על החלטה בתביעה לקבלת קרקע חלופית או פיצויים בגין הפקעת מקרקעין.....	423
12.	בקשה להורות על קיומו של דיון נוסף בפסק-דינו בו נדחתה עתירה לביטול הודעות על הפקעת מקרקעין שפורסמו על-ידי המשיב 1....	424
13.	ערעור על שומת פיצויים בגין דמי חכירה אבודים.....	425
14.	אל לבית-המשפט להמליץ לגורם המינהלי המוסמך הכיצד לפסוק. יש לשמור על עצמאות הגורם המינהלי.....	426
15.	ערעור על שטחים שהופקעו וגובה הפיצויים ששולם בגינם.....	428
16.	דחיה על-הסף של עתירה על הודעות על הפקעת מקרקעין שפורסמו על-ידי שר האוצר.....	431
17.	שומת פיצויים מעודכנת התואמת את המצב התכנוני המקורי בחלקות במועד ההפקעה.....	432
18.	שאלת סכום פיצויי ההפקעה בקרקע שהופקעה והוקפאה משנות ה-50.....	434
19.	המשיבים הם יורשי מי שהיו זכאים לפיצוי במועד פרסום התכנית - יש לדון בהרכב מורחב בשאלות המהותיות שבמוקד הערעור.....	436
20.	אם לא יוצא היתר בניה ויוחל בבניה בתוך שנתיים, תבוטל ההפקעה.....	439
21.	מקרקעי העותר נכללים באזור הייעוד הנרחב שהוגדר בתכנית כ"אזור מגורים בבניה מרקמית עם חזית מסחרית" אך אין בכך בכדי לפגוע במטרות ההפקעה.....	440
22.	הקרקע שהופקעה מידי העותרים עומדת עד היום בשיממונה, ולא נראה כי בעתיד הנראה לעין יהיה שינוי במצבה, ומכאן שהנזק הנתען לציבור הוא במידה רבה תיאורטי.....	441
23.	השתהות בהגשת העתירה ואי-פגיעה חמורה בשלטון החוק.....	443

24. משמדובר בריאה ירוקה לא מצופה כי המשיבה תיצור באופן מלאכותי סממנים חיצוניים להדגשת החזקה	444
25. סילוק העתירה על-הסף מן הטעם שאינה מצויה בסמכותו העניינית של בית-המשפט לעניינים מנהליים	445
26. הוועדה המקומית אף פרסמה הודעה בדבר ביטול ההפקעה, דבר המעיד כביכול על ויתור על ההפקעה וזניחת מטרת ההפקעה	446
27. חלוף הזמן במימוש מטרת ההפקעה, אינו מלמד על זניחת מטרת ההפקעה ואינו בלתי-סביר - בניית גני ילדים	447
28. עתירת העותרת להשבת המקרקעין, כמו גם פסק-דין זה, ראוי שיהוו "נורת אזהרה" לעירייה, כי עליה לעשות כל שלאל ידה, להאיץ את הליכי הפיתוח של השכונה המיועדת	448
29. האינטרס הציבורי גובר במקרה זה על האינטרס הפרטי של העותרים בהשבת השטח המופקע לבעלותם	450
30. הראיה הטובה ביותר לכך שההפקעה לא התיישנה, הינה העובדה, שלגבי חלק משטח ההפקעה הושלמה ונרשמה על-שם העירייה	451
31. גם אם לא נעשה כיום בחלק מהמקרקעין - כאשר מדובר בחלק ממגרש גדול יותר שיתר חלקיו משמשים לצרכי ציבור - אין לראות במשיבה כמי שמפרה את חובות האמון וההגינות שלה כלפי הציבור וכלפי העותרת	453
32. ספק כבד ביחס לאותנטיות של הצעת הרכישה	453
33. מינוי שמאי	456
34. פיצויי הפקעה, בגין הפקעת 8 חלקות מקרקעין לצורך הקמת מתקן לצורכי המדינה	456
35. בקשה לדחיית התביעה על-הסף, מחוסר סמכות עניינית	457
36. הכרעה על דרך הפשרה - הפיצוי המגיע למבקשים בגין הפקעת זכויותיהם במקרקעין צריך להיגזר מהשווי שנקבע על-ידי המומחה	458
37. פיצוי בעניין שיעור דמי החכירה על 6% משווי הקרקע מידי שנה	459
38. חישוב דמי חכירה אבודים של סבם של התובעים ומינוי שמאית	459
39. תביעה לפיצויי הפקעה לפי סעיפים 12 ו-13 לפקודה לחלופין פיצוי בדרך של קרקע חלופית	461
40. התובע זכאי לפיצוי לפי סעיף 13 מהיום בו הפסיק לעבד את החלקה	462
41. בתביעה לפיצויי הפקעה על מקרקעין - חלק מן היורשים נפקדים	463

42.	בקשות לסילוק על-הסף - טענות להיעדר זיקה של התובעים למקרקעין, התיישנות ושיהוי	467
43.	בקשה לפסילת השמאי בשל ניגוד עניינים	467
44.	מינוי שמאי לחוות-דעתו בעניין גובה הפיצויים	468
45.	משאין מחלוקת על כך שההפקעה בוצעה על-פי חוק התכנון והבניה, הרי שהתביעה דנן מקומה להתברר כעתירה מינהלית בבית-המשפט לעניינים מינהליים	469
46.	בקשת להורות על דחיית התביעה על-הסף מחמת התיישנותה	469
47.	טענת התיישנות - תשלום סכום שהוא מקצת הזכות	470
48.	האם יש לחשב את פיצויי ההפקעה לפי ייעוד חקלאי או לפי השימוש שנעשה בקרקע במועד הקובע?	471
49.	האם מדובר במקרקעין עליהם חל חוק נכסי נפקדים?	472
50.	כאשר ניתן לבצע הפקעה באחת משתי דרכים: על-פי פקודת הקרקעות ועל-פי פקודת בניין ערים הרי שבמידה שההפקעה בוצעה בהתאם לפקודת הקרקעות הרי שהרשות המפקיעה כפופה להוראות פקודה	474
51.	בקשה לתיקון כתב תביעה - בקשה לצרף שתי חלקות קרקע נוספות שלא שולם בגינן כל פיצוי	475
52.	יש לתת משקל לעובדה שבמועד ההפקעה החלקה נכללה בתחום התכנית ג/424 - דבר אשר יצר צפייה אצל בעל החלקה, שבעתיד קיימת אפשרות שהיא תופשר לבניה לצורך הרחבת העיר	476
53.	הסמכת בית-המשפט לפסוק פיצוי - פיצוי בגין הפקעת המקרקעין נשוא התביעה בסך של 574,000 ש"ח	478
54.	מינוי מומחה להגשת חוות-דעת בשאלות השנויות במחלוקת בין הצדדים בזיקה לפיצויי ההפקעה אותם יש לחשב	478
55.	הבקשות לעדכון חוות-דעתה של השמאית מטעם בית-המשפט, כך שתתייחס לשאלת הפיצוי בהתאם למועד תפיסת החזקה לפי גרסת התובעים וכן לפיצוי לדונם למגורים בהתאם לפסקי דינו של בית-המשפט העליון	479
56.	בקשה לתיקון כתב התביעה, על-פיה יתווסף גם פיצוי לפי סעיף 13 לפקודת באופן שהתובעים יהיו זכאים לקבל את הפיצוי הגבוה מבין השניים	480
57.	מהו שיעור דמי החכירה האבודים שיש לפסוק לזכות התובעים על-פי סעיף 13 לפקודת הקרקעות?	480
58.	בקשה לדחיית התביעה על-הסף - הסיבה להגשת התביעה באיחור נעוצה במצב הבריאותי והיותה התובעת מרותקת למיטה למעלה מעשר שנים	481

59. משהגישה הנתבעת כתב הגנה ובמסגרתו גם בקשה לסילוק הסף ביחס לחלקה 89, תתברר הבקשה על כלל נסיבותיה יחד עם יתר הטענות בפני המותב שיידון בתיק 482

60. בקשה לתיקון טעות סופר - הוספת המילה ואח' 482

61. תביעה למתן פסק-דין הצהרתי, אשר יצהיר כי על-פי הסכם המכר התובע הוא הבעלים של החלקה..... 484

62. לא עלה בידי התובעים להרים את הנטל המוטל על כתפיהם ולהוכיח כי הנתבעת תפסה חזקה בחלקות נשוא התביעה אף שטרם פורסמה הודעה לפי סעיף 19 487

63. האם הלכת ארידור באשר להתיישנות וקציבת המועד להגשת תביעה לפיצויים בגין הפקעה חלה גם על חוק החר"מ, או שההלכה שנקבעה התייחדה לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) בלבד? 489

64. האם הפקעת שלושת שטחי ההפקעה טעונה היתה תשלום פיצויי הפקעה על-ידי המשיבות, כפי טענת המבקשת, אם לאו? 490

65. מאחר והמבקשת הכירה בחובתה לשלם פיצויים בגין ההפקעה הרי שניתן לראות בפעולה זו משום הודאה בזכות המוריש 492

66. בקשה להורות על דחיית התביעה שכנגד על-הסף - חוק ספציפי שחוקק בעקבות החלטת הכנסת להפקיע את בית פרומין מידי החברה 493

67. בקשת התובעים למתן צו מניעה זמני המונע את פינויים מן המקרקעין לצורך סלילת כביש 495

68. התרשלות בבדיקת ואישור תכנית תחנת הדלק 496

69. בקשה לסעד הצהרתי לאור העובדה שעל-אף שהיתה תפיסה חלקית בשיעור זעום לשיטתה של המקרקעין, המשיכו התובעים ועשו שימוש במקרקעין 497

70. האם הפיצוי בגין המקרקעין שולם לנפקע, כאשר שילמה הנתבעת לפי פסק-הדין? 498

71. האם זכאים התובעים לפיצוי נוסף? 499

72. האם יש לשערך את תשלומי הביניים ששילמה הנתבעת? 500

73. מינוי שמאי מטעם בית-המשפט לאור חות דעת סותרות 502

74. האם התובעים זכאים לפיצויי סבל בשל ההפקעה הראשונה? 502

75. האם הלכת רוטמן חלה על המקרה והאם התביעה הוגשה בשיהוי? 503

76. ערעור על החלטה בתביעה לסילוק ידה של המשיבה 505

77. בקשה לסילוק התביעה על-הסף - האם מן הראוי שבית-המשפט יכריע בשאלת זכויותיה של התובעת במקרקעין? 507

78. על מי מוטלת החבות לתשלום פיצויי הפקעת מקרקעין, כאשר ההפקעה נעשתה על-פי חוק רישום שיכונים ציבוריים? 509

79. עתירתם של המבקשים כי בית-המשפט יורה למשיבות לפצות אותם בגובה הפיצוי המגיע להם בגין 25% הראשונים של המקרקעין.....	510
80. במקרקעין בצפון הארץ שהיו בבעלות פרטית והופקעו למשך 98 שנה.....	512
81. תביעה לחיוב הנתבעות בפיצויי הפקעה בעטייה של הפקעה שביצעו הנתבעות בשנת 1994 במקרקעין.....	513
82. בקשה חלופית לאפשר להם פניה אל שר התחבורה.....	514
83. בקשה לעיכוב בירור התובענה עד להשלמת הליך ביטול ההפקעה של המקרקעין.....	515
84. הכשרת פעולת המשיבה בהפקעה חלקית של מגרש המצוי בבעלות המערערת - לצרכי חניה, ללא מתן זכון טיעון כדן - אינה סבירה.....	516
85. תצהירו של המנוח בו נאמר באופן שאינו משתמע לשני פנים כי הסכום ששולם לו הוא סופי והחלטי.....	518
86. בקשה לתיקון כתב תביעה.....	519
87. פיצוי בגין עיכוב בדמי ההפקעה.....	520
88. חוק ההתיישנות חל על תביעה לפיצויי הפקעה לפי חוק הרכישה.....	520
89. מחלוקת לעניין שיעור הפיצוי המגיע לתובעים בעקבות ההפקעה. המחלוקת היא לגבי חישוב הפיצוי בגין אובדן דמי חכירה לפי סעיף 13 לפקודה.....	521
90. שיעור דמי החכירה מהשווי המשתנה של החלקה מידי שנה.....	521
91. הפיצוי לו זכאי התובע בעקבות ההפקעה. המחלוקת היא לגבי האחוז שיש לגזור משווי הקרקע מידי שנה לצורך קביעת הפיצוי לפי סעיף 13 לפקודה.....	522
92. מהו שיעור דמי החכירה שיש לקחת בחשבון?.....	523
93. שיעור דמי החכירה.....	523
94. שומת מומחית בית-המשפט.....	524
95. שיעור הפיצוי בגין אובדן דמי חכירה.....	524
96. דמי החכירה בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין.....	525
97. יש לבחון כל מקרה ומקרה ולנמק שמאית את שיעור דמי החכירה האבודים.....	525
98. שאלת שיעור הפיצויים להם זכאים התובעים, בהתאם לסעיף 13 לפקודת הקרקעות.....	526
99. הוכחת הבעלות על המקרקעין ושאלת שיעור הפיצויים להם זכאי התובע, בהתאם לסעיף 13 לפקודת הקרקעות.....	526
100. אופן חישובם של דמי החכירה הצריכים להשתלם לתובעים.....	527

101.	דמי החכירה לפיו יחושבו הפיצויים לתובעת, יהיה כפי שקבע המומחה מטעם בית-המשפט.....	528
102.	שיעור הפיצוי המגיע לתובעים בעקבות ההפקעה.....	528
103.	המחלוקת בשאלת זהות הבעלים של החלקות.....	529
104.	אופן חישוב הפיצוי בגין אובדן דמי חכירה.....	530
105.	מחלוקת לגבי הפיצוי לו זכאים התובעים בעקבות הפקעת המקרקעין נשוא התובענה. המחלוקת היא לגבי שיעור דמי החכירה.....	530
106.	חוות-דעתו של מומחה בית-המשפט.....	531
107.	האם להעמיד את דמי החכירה על 5% לשנה או 6% לשנה?.....	532
108.	הפיצוי שבמחלוקת הוא פיצוי לפי סעיף 13 לפקודה המתייחס למצב בו חלף זמן רב בין מועד ההפקעה ותפיסת המקרקעין ועד למועד תשלום הפיצוי בפועל.....	532
109.	מהו האחוז שיש לגזור משווייה המשתנה של הקרקע מידי שנה לצורך קביעת הפיצוי לפי סעיף 13 לפקודה?.....	533
110.	הפיצוי לו זכאים התובעים בעקבות הפקעת המקרקעין נשוא התובענה. המחלוקת בין התובעת לנתבעת היא לגבי שיעור דמי החכירה.....	534
111.	הפיצוי שבמחלוקת הוא פיצוי לפי סעיף 13 לפקודה המתייחס למצב בו חלף זמן רב בין מועד ההפקעה ותפיסת המקרקעין ועד למועד תשלום הפיצוי בפועל.....	534
112.	השיטה המקובלת להערכת שווי המקרקעין הינה שיטת ההשוואה/שיטת שווי השוק.....	535
113.	מסלול הפיצוי.....	536
114.	פיצוי לו זכאים התובעים בעקבות הפקעת המקרקעין נשוא התובענה.....	537
115.	הנטל להוכחת שיעור הפיצוי.....	537
116.	אין הפקעה כדין שקולה לפלישה.....	538
117.	שיעור דמי החכירה.....	538
118.	בעל מקרקעין מופקעים זכאי לפיצוי עבור המקרקעין המופקעים. הפיצוי מחושב בהתאם לשווי המקרקעין במועד ההפקעה.....	539
119.	זכות הנתבעת במקרקעין מושא התביעה.....	540
120.	בנסיבות המקרה דנן מתקיים היסוד הסובייקטיבי של השיהוי במלוא עוזו.....	540
121.	התיישנות.....	542
122.	תקיפה ישירה אל מול תקיפה עקיפה - הטענה להיעדר סמכות עניינית לתקיפת ההפקעה ולדיון בסעד של ביטול ההפקעה.....	543
	שער ב': חוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964.....	547

547	פרק א': הדין
553	פרק ב': כללי
	פרק ג': הגבלת הרכישה ללא תשלום פיצויים - הוראות החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור
555	פרק ד': הפקעת יתר ללא תשלום פיצויים
559	שער ג': חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג-1953
569	פרק א': הדין
569	פרק ב': מהותו של חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג-1953
573	פרק ג': חישוב הפיצוי על-פי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג-1953
577	פרק ד': סמכות בית-המשפט המחוזי לדון במסגרת הליכי הסדר מקרקעין בטענות נגד תוקף הפקעת מקרקעין, שהופקעו מכוח חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג-1953
579	חלק ג': הפקעה מכוח חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
599	שער א': סמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה
599	פרק א': מבוא
601	פרק ב': הגשמת מטרה תכנונית ציבורית על קרקע פרטית
605	פרק ג': הגשמת המטרה הציבורית וסמכות הוועדה המקומית
611	פרק ד': ההלכה הפסוקה
611	1. מתי רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין?
611	2. פעולת ההפקעה במסגרת תכנית מאושרת היא בגדר סמכותה של הוועדה המקומית
611	3. זכות העמידה של בעלי מקרקעין בדרישתם לבחון מחדש את נושא הפקעת המקרקעין
611	4. בקשה לדחיה על-הסף בגין היעדר סמכות ועדת ערר לדון בתביעת פיצויי הפקעה
612	שער ב': ביצוע ההפקעה ופיצויים
617	פרק א': מהותו של סעיף 190 לחוק התכנון והבניה
617	1. כללי
619	2. תכלית פקודת הרכישה לצרכי ציבור
621	פרק ב': זכותו של הנפגע לפיצוי
627	פרק ג': הפחתת הפיצוי
631	פרק ד': חוקיות ההפקעה
631	פרק ה': הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי - סעיף 190(א)(1)
633	לחוק

633.....	1. כללי
637.....	2. פרשנותו של סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה
637.....	2.1 כללי
637.....	2.2 פרשנות לשונית
638.....	2.3 פרשנות תכליתית
637.....	2.4 השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי על פרשנות סיפת
641.....	סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה
644.....	2.5 פרשנות הוראת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה
647.....	פרק ו': ההלכה הפסוקה
647.....	1. חוק התכנון והבניה קבע את מנגנון "השמאי המכריע", כאמצעי עזר אובייקטיבי שמטרתו לבחון בצורה מקצועית, נקיה מאינטרסים וניטראלית מהשפעות את המחלוקות שבין הצדדים
647.....	2. בפיצוי בגין פגיעה במקרקעין, על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, צריך לקחת בחשבון את מלוא הנזק הריאלי למקרקעין בגין שינוי הייעוד, ואין לקחת בחשבון את העובדה, שבבוא יום ההפקעה תהא הרשות המקומית פטורה מתשלום פיצויים עד תקרה של 40% משטח המקרקעין
647.....	3. האם זכאי רוכש זכויות בנכס שהופקע לפיצויים לאחר ביטול חוזה הרכישה על-ידי?
649.....	4. בשומת הפיצויים אין מביאים בחשבון עליה בשווי המקרקעין קודם ההפקעה, בשל תכנית העומדת ביסוד ההפקעה
650.....	5. בין הפקעה לבין חלוקה מחדש, טבלאות איזון וקביעת ערך הזכויות הנכנסות של הקרקעות
650.....	6. פיצויים בגין הפקעה - התחשבות בזכויות הפרט לצד השיקול הציבורי בחוק התכנון והבניה
651.....	7. בעת הערכת שוויה של יתרת מגרש, יש להוציא מן החישוב כל ירידת ערך
652.....	8. פיצויים בשל הפקעת קרקע לצורך הרחבת דרך - ייעודו של שטח שבין קו הדרך וקו הבניין
654.....	9. התיישנות תביעה לפיצויי הפקעה
655.....	10. פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה על-פי ההלכה הפסוקה
656.....	שער ג': ביטול ההפקעה
661.....	פרק א': זניחת הצורך הציבורי שביסוד מטרת ההפקעה
661.....	פרק ב': אין קשר הכרחי בין ביטול ההפקעה לבין שינוי ייעוד המקרקעין במישור התכנוני
663.....	פרק ג': מהותו של השיהוי
665.....	פרק ד': אימתי שיהוי לא יביא לביטול הפקעה
667.....	פרק ה': ביטול הפקעה - הלכות בתי-המשפט
669.....	

שער ד': חילופי קרקע - הסכם אינו היתר לחריגה - סעיפים 191 ו-192 לחוק התכנון והבניה	683
פרק א': הדין	683
פרק ב': כללי	685
שער ה': שיכון חלוף - דין רכוש שהופקע - סעיפים 193 ו-194 לחוק התכנון והבניה	687
פרק א': הדין	687
פרק ב': כללי	689
שער ו': השימוש במקרקעין שהופקעו	691
פרק א': כללי	691
פרק ב': זכות בעלים להשבת קרקע - תתברר רק במסגרת סעיף 195 לחוק ולא בדרך של החלה מושגית של פקודת הקרקעות הפקעה לצרכי ציבור	695
פרק ג': תביעת פיצויים - שינוי ייעוד - סעיף 196 לחוק	701
פרק ד': תביעה לקבלת סעד לפי סעיף 196 לחוק התכנון והבניה או לחילופין על-פי סעיף 195 לחוק הנ"ל	703
שער ז': תביעת פיצויים לפי סעיפים 197 ו-198 לחוק התכנון והבניה	719
פרק א': כללי	719
פרק ב': תהליכי קבלת פיצויי הפקעה או פיצוי בגין פגיעה מתכנית	725
פרק ג': שיקולי יסוד עומדים ברקע חובת הפיצוי על פגיעה מתכנית	727
פרק ד': מהות הפגיעה במקרקעין	731
פרק ה': זכותו של בעל הסכם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה	733
פרק ו': זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה	737
פרק ז': ההגנה על זכות הקניין של רשות ציבורית	739