

תוכן עניינים

1	שער א': דיני הפקעה - כללי
3	פרק א': כללי
3	1. זכות הקניין
6	2. הדין החל
7	פרק ב': חוקיות ההפקעה ותקיפת ההפקעה
9	פרק ג': פיצויי הפקעה
9	1. כללי
10	2. פסקי-דין לגבי שווי מקרקעין באזור סמוך
	3. פרשנות פסק-דין בעניין "ראשד" ופיצוי בגין הפקעה לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964
13	3.1 פרשנות פסק-הדין בעניין "ראשד"
13	3.2 פיצוי בגין הפקעה לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964
18	4. הערכת הפיצוי בגין הפקעה - שאלה עובדתית
20	5. שיטה השוואתית
25	6. חישוב פוטנציאל הבניה - חסר בעסקאות סמוכות
26	7. פיצוי בגין דמי חכירה אבודים ייגזרו משווי הקרקע
28	8. הוצאות נילוות ודיוור חלופי
40	9. שוויה של זכות דיירות מוגנת ופיצוי בגין עוגמת נפש כתוצאה מהפקעת מקרקעין
45	

	10. חישוב שיעור הפיצוי בגין הפקעה של חלק מחלקה הנמצאת בבעלות משותפת. האם יש לחשב את שיעור הפיצוי לפי שוויו של חלק בלתי-מסויים בקרקע או שמא לפי שוויו של חלק מסויים באותה חלקה	47
	11. סיכום שיטות ההערכה השונות וההלכה הפסוקה	63
71	פרק ד': פיצוי מכוח עילת תביעה חוקתית	
	1. חוק יישום תכנית ההתנתקות הסדיר את פינוי הישראלים מהשטח המפונה ואת מנגנוני הפיצויים לזכאים	71
	2. פגיעה בזכות חוקתית כמקימה עילה לתביעת פיצוי	79
	3. האם יש מקום להכיר בעילת תביעה עצמאית בגין פגיעה בזכות חוקתית ללא אשם?	85
91	פרק ה': תום תקופת ההפקעה והשבת הקרקע לבעליה	
	1. כללי	91
	2. הלכת מיכאל סמואל	93
	3. סעיף 27 לתיקון לפקודת הרכישה לצרכי ציבור	97
	4. חובת ההשבה מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט בהעדר תחולת התיקון	99
107	פרק ו': ביטול ההפקעה	
107	1. זניחת הצורך הציבורי שביסוד מטרות 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	108
	3. מהו שיהוי?	112
	4. אימתי שיהוי לא יביא לביטול הפקעה?	113
	פרק ז': העברה רצונית והעברה כפויה של קרקע לרשות הציבורית	117
	פרק ח': הפקעה לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג-1953	125
	1. הדין	125
	2. מהותו של חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג-1953	130
	3. חישוב הפיצוי על-פי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג-1953	133
	שער ב': פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943	137
	פרק א': השם הקצר	139
	פרק ב': פירוש	141
	פרק ג': סמכויות שר האוצר	155
	1. כללי	155

160	2. הגבלת הסמכות מכוח סעיף 3 לפקודת הקרקעות
	3. העובדה שיש בהפקעה פגיעה קשה בזכות האדם לקניינו צריכה להיות לנגד עיני בית-המשפט בבואו לפרש את סעיף 3 לפקודת הקרקעות
162	
163	4. קיום הצדקה להפקעה - מימוש מטרה ציבורית
166	5. אישור תקציב הוצאה עבור תשלום פיצויי הפקעה
	6. חוקיות הפעלתה של סמכות ההפקעה המסורה לשר האוצר על-פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
168	
	7. כאשר השימוש בכוח ההפקעה נעשה לטובת מטרה ציבורית, ההפקעה שמתבצעת איננה פסולה
171	
	8. שימוש בקרקע שהופקעה על-ידי הרשות הציבורית לצורך מטרה אחרת מזו שלשמה בוצעה ההפקעה
175	
	9. עתירה לביטול עסקת "מכר ללא תמורה" הנועדה לצרכי ציבור בשל שיהוי במימוש מטרתה
181	
	10. הפקעת קרקע על-פי סעיף 3 לפקודת הקרקעות מידי מי שמחזיק בקרקע
183	
187	פרק ד': חקירה מוקדמת
191	פרק ה': הודעות
191	1. כללי
195	2. אי-מסירת הודעה ומשמעותה

3. סטיה מנוסח ההודעה כפי שמופיע בטפסים אשר בתוספת לפקודה. העדר הצהרה בהודעה שהקרקע דרושה לצרכי ציבור - פטור למורשה מלחזור על ההצהרה מקום שזו צויינה בהודעת האצלה של שר האוצר על-פי סעיף 22(2) לפקודה
- 200
4. לא כל פעולה ופעולה מוכרחה להיעשות על-ידי שר האוצר עצמו ובלבד שעצם ההחלטה על ההפקעה תתקבל על ידו
- 201
5. הליכים שקדמו לפרסום - האם יש צורך בפירוטם?
- 203
6. מה דין פרסומו של צו הפקעה שעה ששר האוצר חדל מלכהן כשר וזאת בחלוף תשעה חודשים מנתינתו - האם בנסיבות אלו ההפקעה בטלה מעיקרא?
- 203
7. סעיף 5(2) לפקודת הקרקעות מעיד כי שר האוצר אישר את "ציבוריות" המטרה והיא עומדת בחזקת ראיה מכרעת שאינה ניתנת לסתירה. אולם, עצם ההפקעה יכול שתהא נגועה
- 206
8. אין לפסול הפקעה על-פי הפקודה רק משום שבעת ההכרזה עליה טרם הופקדה תכנית בניין עיר המאפשרת הגשמתה
- 210
9. טענות בדבר זניחת מטרת ההפקעה וכן בדבר אפשרות של "מימוש עצמי" של מטרת ההפקעה על-ידי בעל המקרקעין
- 210
10. רישום הערת אזהרה - ביצוע עסקאות לאחר פרסום הודעה
- 215

	11. זכותו של בעל רשום לתבוע סילוק-יד, משפורסמה
217	הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה
	12. תשלום מס הכנסה על הפרשי הצמדה - החובה לשלם
	פיצויים בגין הפקעה משתכללת רק במועד בו נוטל
220	המפקיע את החזקה בקרקע
	13. פקודת הקרקעות אינה מחייבת מסירת הודעה
	אישית למי שזכותו אינה רשומה במרשם המקרקעין -
	גם הנחיות היועץ המשפטי אינן מחייבות מסירת הודעה
222	אישית למי שזכותו אינה רשומה
	14. טענה בדבר פגמים בהודעת ההפקעה, כמו גם העדר
	התשריט או שימוש במילה "חלק מחלקות", אינה אלא
228	בגדר פגם שאיננו עיקרי ושאינן בו כדי להטעות
233	פרק ו': טענות נגד הרכישה
237	פרק ז': סמכות להעביר קרקע
243	פרק ח': סמכות לקנות החזקה
243	1. כללי
	2. פרק הזמן שבו ניתן להפעיל את סעיף 7 - כל עוד לא
	נסתיימו הליכי ההפקעה בהודעת הקנייה לפי סעיף 19
245	לפקודה
246	3. איחוד ההודעות

4. הודעה על-פי סעיף 7 לפקודה, יש למסור רק לאותם אנשים שלהם יש למסור את ההודעה על-פי סעיף 5, היינו לאנשים הרשומים בפנקסי המקרקעין כבעלי זכויות במקרקעין 247
5. מחדל במסירת ההודעה אינו פוגע בתוקף ההפקעה; כן, אי-מתן הודעה אישית על הפקעה אינו מאיין את עצם ההפקעה 248
6. כל עוד ההפקעה קיימת, צמודה אליה הזכות להיכנס למקרקעין המופקעים 254
7. לא תהיה הודאה או מניעות בהודעה לפי סעיף 5 או 7 לפקודת הקרקעות (סעיף 7א לפקודת הקרקעות תיקון 1946) 255

פרק ט': הפרוצדורה שיש לנקוט בה במקרה שאין

- מוסרים חזקה** 259
1. כללי 259
2. לצורך קבלת חזקה, על-פי סעיף 8 לפקודה, די בפרסום ההודעה ברשומות ואין צורך במסירה ממש של ההודעה 266
3. מטרת הפניה לבית-המשפט 267
4. פרק הזמן בו ניתן להפעיל את סעיף 8 לפקודה 269
5. סמכות ועדה מקומית לפנות בבקשה למתן צו למסירת החזקה; על בית-המשפט לבדוק, בבקשה שהוגשה אליו לפי סעיף 8, ששר האוצר זכאי לחזקה לפי סעיף 7 270

6. טענת שיהוי אין מקומה בבית-המשפט בהליכים לפי
 סעיף 8 לפקודת הקרקעות; היחס בין ההליכים למסירת
 272 החזקה והבקשה לקביעת פיצויים לפי סעיף 9 לפקודה
7. בעלות רשות הפיתוח אינה בעלות המדינה - זכויותיו
 274 של אריס מוגן
8. דחיית בקשה למתן צו על-פי סעיף 8 - ההפקעה
 נשארת בעיניה - כל עוד ההפקעה קיימת צמודה אליה
 275 הזכות ליטול חזקה של האדמה אשר הופקעה
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
 277 הרשות לדאוג לסידור חלוף
10. פינוי דייר והפקעה לפי סעיף 8 לפקודה
 279
11. צו למסירת חזקה לפי סעיף 8 לפקודת הרכישה ודייר
 283 מוגן
12. צו למסירת חזקה לפי סעיף 8 לפקודת הרכישה
 285 בנסיבות בהן שונה ייעוד הקרקע ולא ניתנה זכות שימוע
13. תפיסת חזקה על-פי סעיף 8 לפקודת הקרקעות
 289 הפקעה לצרכי ציבור
14. די בכך שטענת התובע היא, שהבעלות בקרקע כבר
 הוקנתה למדינה, לפני שהנתבע תפס חזקה בקרקע, כדי
 "להשמיט את הקרקע" {תרתי משמע} מתחת לתביעה
 292 שעל-פי סעיף 8 לפקודה

15.	לביית-המשפט המחוזי נתונה הסמכות העניינית לדון בתובענה למסירת החזקה במקרקעין, כאשר מתבקש סעד של הפקעה	298
	פרק י': סכסוכים בדבר פיצויים וזכות קניין יושבו על-ידי בית-המשפט	301
1.	כללי	301
2.	סמכות בית-המשפט מחוזי ובית-המשפט שלום בהחלטות על-פי סעיף 9 לפקודת הקרקעות	303
3.	התיישנות - בקשה להערכת פיצויים לפי סעיף 9 לפקודה אינה בבחינת תובענה לקיום זכות או טובת הנאה בקרקע	305
4.	תובענה, המבוססת על סעיף 9 לפקודה איננה תובענה לקיום זכות בקרקע כי אם תביעה לתשלום חוב כספי, שמקורה בעסקת רכישה שנעשתה בקרקע	307
5.	תביעת פיצויים ותחילת חוק ההתיישנות	308
6.	מי זכאי לתבוע פיצויים מן הרשות המפקיעה?	309
7.	זכות אישית ותביעת פיצויים	311
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	312
9.	תנאים לתשלום פיצויים	321

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
- 322
11. בר-רשות-הדירה שאינו זכאי לקבל פיצויי הפקעה מכוח חוק או ההלכה הפסוקה, לא יהיה זכאי לקבלם
- 322 מכוח חוקי-היסוד
- 327 **פרק י"א: החלטה בהיעדרם של הצדדים**
- פרק י"ב: אין להכריח את הצד למכור או להעביר חלק מבית**
- 329
- 331 **פרק י"ג: תקנון בעניין הערכת הפיצויים**
- 331 1. כללי
2. השיטות להערכת שווי של נכס במובן סעיף 12 של פקודת הקרקעות - השיטה השירית והשיטה ההשוואתית; עקרונות לשומת הפיצויים - השיטה ההשוואתית ושיטת החילוץ
- 335
3. סעיף 12(ב) נמנה עם הכללים החיוביים והוא מורה כי, בכפיפות לתנאים המפורטים בו, יקובל כשווי הקרקע, אותו הסכום שהיה מתקבל ממכירת הקרקע אילו נמכרה בשוק על-ידי המוכר מרצונו הטוב
- 342

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 352
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 354
6. אופן קביעת גובה הפיצויים בגין הפקעת מקרקעין 355
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 357
8. סעיף 12(ג) - בסיס הערכת הפיצויים 362
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 365
10. פיצוי בגין הפקעת בית עסק - פיצוי בגין הפקעת זכות דיירות מוגנת - פיצוי על-פי ערך "סידור חלוף" 366
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 370

	12. תביעה לפיצויים, שהגיש דייר מוגן, בגין הפקעה -
372	מבחן השוק החופשי
	13. הפרשי הצמדה המתווספים לפיצויי הפקעה - תשלום
375	מס רווח הון
	14. סעיף 12(ה) קובע שיטה לקביעת הפיצויים בגין
377	הפקעת ההחזקה לתקופה מסויימת
	15. חזקה זמנית בקרקע - ההערכות אותן יש לבצע כדי
377	להגיע לקביעת השווי המדוייק של הפיצויים
	16. קבלת פיצוי כתוצאה מהפקעה ו/או השעיית ביצועה
382	היא אחת מההגנות החלות על בעל המקרקעין
	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
383	בשווי המקרקעין
	18. בהפקעת חלק מקרקע על בית-המשפט להביא
	בחשבון, בעת הערכת הפיצויים, כל עליה בערכו של אותו
385	חלק מן המקרקעין שלא הופקע
	19. כתוצאה מניתוקה של קרקע שהופקעה מקרקע
	אחרת או מחמת כל השפעה מזיקה אחרת, שעשויה
	להיגרם לאותה קרקע אחרת יש להביא בחשבון את הנזק
385	שנגרם לבעל המקרקעין
	20. בחינת נזק שנגרם לחלקת הקרקע הנותרת לאחר
386	ביצוע ההפקעה
389	21. גובה הפיצוי בגין הפקעת בניין

	22. הפקעת חלק ממבנה כאשר ביתרה אין כל שימוש -	
	סכום הפיצוי המגיע ופסיקת פיצויים בגין שיפוצים	
390	במבנה	
	23. קביעת מעמדה של חלקה לצורך חישוב סכום	
391	הפיצויים	
	24. פיצויים - כאשר באים להעריך קרקע למועד בעבר	
396	אין לוקחים בחשבון הערכה עכשווית של הקרקע	
	25. הפקעה חלקית או הפקעה מלאה. אימתי יש להפחית	
	הפיצויים ואימתי לא. קביעת קריטריונים הולמים	
398	באספקלריה של חוקי-יסוד	
	26. קביעת פיצוי כאשר קיימות שתי הוראות חוק	
401	סותרות	
	27. הערכת שווי קרקע לצורך פיצויים נבחנת לא רק על-	
407	פי ייעודה הפורמלי אלא על-פי השימוש שנעשה בפועל	
	28. הטעמים המחייבים את ההכרה בהגנת האשם	
	התורם, שמקורה בדיני הנזיקין ובדיני החוזים, עומדים	
410	גם כאשר מדובר בהפקעה	
	29. קביעת שווי הפיצוי המגיע בגין הפקעה ובחינת	
412	שיקולי השמאי	
414	30. זכותו של בר-רשות לפיצויים בגין הפקעת המקרקעין	
	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-	
432	1964	

	32. לצורך שומת הפיצויים בגין הפקעת חלק קרקע מסויים מבעליו המשותפים, אין לבצע את ההפחתה הנובעת מהבעלות המשותפת בה, ויש לשום את הפיצויים בהתאם לשוויו של חלק מסויים באותה קרקע	434
	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	435
	34. הוספת תוספת לפיצוי	438
	35. הפקעה שלא נעשתה לצורך ציבורי או שנעשתה לכך וגרמה לסבל - אין היא פטורה מנתינת פיצוי	440
	36. פיצויים בגין הפקעה לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג-1953	441
447	פרק י"ד: פיצויים על אובדן דמי חכירה (תיקון 1946)	
	פרק ט"ו: סמכותו של שר האוצר לחזור בו מרכישת הקרקע (תיקון 1946)	449
449	1. כללי	
463	2. הפסיקה שלפני התיקון	
	2.1 הזכות לחזור מן ההפקעה מוגבלת לתנאים המפורשים בסעיף 14	463
	2.3 אין שר האוצר זכאי לחזור בו מההפקעה, כשניתן צו הקנייה לפי סעיף 19	464

466	2.4 סעיף 14(2) קובע את זכותו של האזרח לפיצויים על הפקעה שבוטלה - לא ניתן לאכוף הפקעה על שר האוצר
469	2.5 הודעה על ביטול הפקעה ותביעת פיצויים בגין נזק - מהו ה"נזק"?
473	2.6 חיוב בהוצאות בגין ביטול הודעת הפקעה
475	2.7 הגדרת "בעל" בחוק מס רכוש וקרן פיצויים - חשיבות סיווגה של הזכות המופקעת
477	2.8 תביעה לביטול הפקעה כתוצאה מהשתהות או שינוי מטרת ההפקעה
481	3. סעיף 14א לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
483	4. סעיף 14ב לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
488	5. סעיף 14ג לפקודת הקרקעות
491	6. סעיף 14ד לפקודת הקרקעות
493	פרק ט"ז: הוראות בנידון תשלום הוצאות
497	פרק י"ז: דחיית תשלום הפיצויים - תשלום על-ידי שר האוצר כוחו יפה כסילוק מלא של פיצויים (תיקון 1946)
497	1. כללי
500	2. הוראת התיישנות לגבי בקשה להערכת פיצויים

3. תביעה לתשלום פיצויים בגין הפקעת מקרקעין אינה כפופה לחוק ההתיישנות הכללי, אלא אך ורק להוראות ההתיישנות שנקבעו בפקודת הקרקעות (סעיפים 9, 16) 501
4. מהו המועד הקובע בו מתיישנת תביעת הפיצויים בגין הפקעת מקרקעין? 502
5. דחיית תביעה לפיצויי הפקעה בשל התיישנות {טרם תוקפו של תיקון מס' 3 לפקודת הקרקעות} 503
- פרק י"ח: בעלים רשומים או צדדים המחזיקים בקרקע**
- כבעלים דינם כזכאים בקרקע 507
- פרק י"ט: מששילם שר האוצר הריהו פטור מאחריות** 511
- פרק כ': הקנייה ורישום** 513
- פרק כ"א: פיצויים על קרקע שנלקחה להרחבתן או לסלילתן של דרכים וכו'** 517
1. כללי 517
2. לפי פירושה הנכון של הוראת סעיף 20 לפקודה יש לחשב את הרבע שמותר להפקיע, ללא תשלום פיצוי, לפי השטח הכולל של החלקה בשעת ההפקעה 530
3. הפקעה חוזרת של מקרקעין - מתי נגרם סבל לצורך הענקת פיצויים - שיקול-דעת השר 532

4. הפרשנות הנכונה של החוק לתיקון דיני הרכישה היא
כי הוראות סעיפים 2-4 לחוק חלות רק כאשר בוצעו
535 מכוח חוק הרכישה שתי רכישות ממקרקעין לפחות
5. הפקעה לצורך סלילת כביש, המבוצעת בדרך הקבועה
בסעיף 25 לפקודת בניין ערים ובפרק ח' לחוק התכנון
והבניה, שונה מהפקעה המבוצעת בדרך הקבועה בפקודת
539 הקרקעות
6. אופן חישוב הפיצויים בשל הפקעת קרקע - השטח
הניתן להפקעה בלא פיצוי, לפי סעיף 20(2) לפקודת
541 הקרקעות
7. על הרשות לפצות את בעלי הזכויות במקרקעין
המופקעים באופן שיעמידם באותו מצב בו נמצאו קודם
542 להפקעה
- פרק כ"ב: תשלום בעד השבחה כשלוקחים קרקע**
545 **לסלילת דרכים או להרחבתם (תיקון 1946)**
- פרק כ"ג: רכישה בידי בני אדם זולת שר האוצר, או**
547 **מטעמם**
1. כללי 547
2. הצמדת פיצויים 554
- פרק כ"ד: עונשו של המפריע לקבלת החזקה**
557
1. כללי 557
2. סמכות בית-המשפט - משמעות ההוראה העונשית 558

559	3. קבלת חזקה - מהי?
	פרק כ"ה: הטלת הפקודה על קרקעות הווקף ועל שאר
561	קרקעות דומות
563	פרק כ"ו: תקנות; ביטול
567	שער ג': חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
569	פרק א': ועדה מקומית - תפקידים וסמכויות
569	1. כללי
571	2. מתי רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין?
	3. פעולת ההפקעה במסגרת תכנית מאושרת היא בגדר
571	סמכותה של הוועדה המקומית
	4. זכות העמידה של בעלי מקרקעין בדרישתם לבחון
572	מחדש את נושא הפקעת המקרקעין
575	פרק ב': מטרת ההפקעה
581	פרק ג': ביצוע ההפקעה ופיצויים
581	1. כללי
582	2. הפקעה לפי חוק תכנון ובניה
584	3. זכותו של הנפגע לפיצוי
592	4. הפחתת הפיצוי
598	5. חוקיות ההפקעה

	6. הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי (סעיף 190(א)(1))
602	לחוק)
602	6.1 כללי
603	6.2 איזונים בדיני הפקעות
	6.3 פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון
606	והבניה על-פי ההלכה הפסוקה
	6.4 פרשנותו של סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון
612	והבניה - כללי
613	6.4.1 פרשנות לשונית
614	6.4.2 פרשנות תכליתית
	6.5 השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי
	על פרשנות סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון
619	והבניה
	6.6 פרשנות הוראת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון
625	והבניה
629	7. התיישנות תביעה לפיצויי הפקעה
631	8. ביטול ההפקעה
631	8.1 זניחת הצורך הציבורי שביסוד מטרת ההפקעה
	8.2 אין קשר הכרחי בין ביטול ההפקעה לבין שינוי
632	ייעוד המקרקעין במישור התכנוני.
636	8.3 מהו שיהוי?
637	8.4 אימתי שיהוי לא יביא לביטול הפקעה?
639	9. ההלכה הפסוקה

10. חוק התכנון והבניה קבע את מנגנון "השמאי המכריע", כאמצעי עזר אובייקטיבי שמטרתו לבחון בצורה מקצועית, נקיה מאינטרסים וניטראלית מהשפעות את המחלוקות שבין הצדדים 642
11. 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 643
12. האם זכאי רוכש זכויות בנכס שהופקע לפיצויים לאחר ביטול חוזה הרכישה על ידיו? 646
13. בשומת הפיצויים אין מביאים בחשבון עליה בשווי המקרקעין קודם ההפקעה, בשל תכנית העומדת ביסוד ההפקעה 648
14. בין הפקעה לבין חלוקה מחדש; טבלאות איזון וקביעת ערך הזכויות הנכנסות של הקרקעות 650
15. פיצויים בגין הפקעה - התחשבות בזכויות הפרט לצד השיקול הציבורי בחוק התכנון והבניה 652
16. בעת הערכת שוויה של יתרת מגרש, יש להוציא מן החישוב כל ירידת ערך 654
17. פיצויים בשל הפקעת קרקע לצורך הרחבת דרך - ייעודו של שטח שבין קו הדרך וקו הבניין 657

661	פרק ד': חילופי קרקע - הסכם אינו היתר לחריגה - סעיפים 191, 192 לחוק התכנון והבניה
665	פרק ה': שיכון חלוף - דין רכוש שהופקע - סעיפים 193, 194 לחוק התכנון והבניה
671	פרק ו': השימוש במקרקעין שהופקעו
671	1. כללי
673	2. היקף תחולתם של סעיפים 195 ו- 196 לחוק התכנון והבניה
675	3. סעיפים 195 ו- 196 לחוק התכנון והבניה מתווים את "דרך המלך" להשבת מקרקעין שנרכשו או הופקעו לבעליהם המקוריים, דרך שבה קודם השלב התכנוני לשלב הקנייני
677	4. חוק התכנון והבניה מקנה לבעלי הקרקע הגנות שונות
681	5. האם ניתן לחייב ביטול הפקעה לצרכי ציבור, משבוטל הצורך שלשמו הופקעה הקרקע?
682	6. הפקעת מקרקעין לצרכי ציבור - אי-ניצול המקרקעין המופקעים ואפשרות החזרת הקרקע המופקעת לבעליה המקורי
684	7. אם חולפת תקופת זמן ארוכה ושינוי הייעוד אינו מתמשש תוך זמן סביר, יש מקום לשקול החזרת הייעוד לקדמותו ולחייב ביטול הייעוד החדש

	8. שיהוי - הגשתה של עתירה שעניינה ביטול הפקעת
	מקרקעין, כעשר שנים לאחר שאושרה תכנית המיתאר
685	הקובעת את ההפקעה
	9. הסכם הכולל תניה, לפיה במקרה של קבלת פיצוי או
	דמי נזק נוספים בקשר להפקעה יהיה זכאי הבעלים
687	הקודם בקרקע לרבע מן התשלום
	10. תביעה לתשלום פיצויים בעקבות שינוי ייעוד מגרש
	בהתאם להוראת סעיף 196 לחוק התכנון והבניה ומכוח
690	זכות הקניין
	11. תביעה לקבלת סעד לפי סעיף 196 לחוק התכנון
693	והבניה או לחילופין על-פי סעיף 195 לחוק זה
	פרק ז': תביעת פיצויים לפי סעיפים 197 ו- 198 לחוק
	התכנון והבניה
701	1. כללי
701	2. מהות הפגיעה במקרקעין
719	3. זכותו של בעל הסכם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197
720	לחוק התכנון והבניה
	4. זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197
725	לחוק התכנון והבניה
726	4.1 ההגנה על זכות הקניין של רשות ציבורית
	5. ניגוד עניינים במימוש זכות הרשות המקומית לתבוע
733	פיצוי
	5.1 הפתרון המעשי לניגוד העניינים הפרסונלי בוועדה
739	המקומית

741	6. פיצוי בשל תכניות עתידיות
742	7. תביעת פיצויים - מועד להגשה והתיישנות
	7.1 האם קביעה זו נכונה גם לגבי תכנית מיתאר
746	ארצית?
	8. פגיעה בערכו של מגרש בגין שינוי תכנית בניין עיר -
	הדרך הנאותה לחישוב פיצויים המגיעים לפי סעיף 197
749	לחוק התכנון והבניה
	9. השיקולים המנחים שבבסיס הסעיפים 197 ו- 200
	לחוק התכנון והבניה - נטל השכנוע באשר לפגיעה על-ידי
750	תכנית ושיעורה
	10. מהם המועדים שיקבעו ויכריעו בקביעת היקף
	הפגיעה במקרקעין ובהערכת שיעור הזכות לפיצויים לפי
761	סעיף 197 לחוק התכנון והבניה
	11. על שר הפנים לנמק החלטתו להאריך את המועד
763	להגשת פיצויים. בהיעדר הנמקה תבוטל ההחלטה
767	מפתח ספרים ומאמרים

