

תוכן העניינים

כרך ראשון

פרק ראשון: מהות ההפקעה

23	מבוא	.1
27	הגדotta הפקעה	.2
29	א. רכישה	
30	ב. כפואה	
37	ג. של זכויות במרקעין	
37	ד. על-ידי המדינה או מטעמה	
45	ה. למטרת ציבורית	
60	ו. כנגד תשלום פיצויים	

פרק שני: הסמכות להפקיע לפי חוקים שונים

224-77	1. חוקים המקומיים סמכויות הפקעה	
	2. היחס בין חוקי הפקעה השונים	
	3. פקודת הקראעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943	
79	א. מבוא	
79	ב. סמכות הפקעה הנתונה לשר האוצר	
81	ג. סמכות הפקעה הנתונה לשר התחבורה והבטיחות בדרכים	
81	ד. הפקעה עבור אדם אחר	
87	ה. הפקעה בידי מורשת	
94	ו. תשלום פיצויים	
95	7. פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943	
98	א. מבוא	
104	ב. הליכי הפקעה	
106	111 (1) "דרך"	
106	116 (2) "להגנת הארץ או לפיתוחה"	

117	ג. הסמכות לחתוף את ההחזקה	
117	ד. הסמכות להשתמש במרקען גובלין	
118	ה. תשלום פיצויים	
120	5. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	
121	א. הפקעה לפי פרק ח' לחוק	
122	(1) הסמכות להפקיע	
122	(אא) הפקעה בידי ועדת מקומית	
128	(ביב) הפקעה בידי ועדת מחוזית	
129	(2) לצרכי ציבור	
134	(3) ביצוע הפקעה	
138	(4) תשלום פיצויים	
144	ב. רכישה כפואה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק (איחוד וחלוקת)	
147	ג. העברה לרשות ב"מכר ללא תמורה"	
151	ה. מכירה לרשות	
154	ה. החכירה לרשות	
155	ו. הפקעה לפי התוספת הריבית לחוק	
157	פ. פקודת המכרות .6	
157	חוק להסדר תפיסת מקרקעים בשעת חירום, התש"י-1949 .7	
	חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולה ופיצויים) .8	
158	התשי"ג-1953 .9	
165	חוק הרשויות המקומיות (הקניית רכוש ציבורי), התשי"ח-1958 .10	
170	חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות, התשי"ח-1957 .11	
174	חוק המים, התשי"ט-1959 .12	
180	חוק הרשויות המקומיות (ቢוב), התשכ"ב-1962 .13	
181	חוק רישום שכוננים ציבוריים (הוראת שעה), התשכ"ד-1964 .14	
182	חוק בניו ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965 .15	
188	חוק רשותות נחלים ומעינות, התשכ"ה-1965 .16	
189	חוק הבחירות לכנסת [נוסח משולב], התשכ"ט-1969 .17	
189	חוק הטיס (בטחון בתעופה האזרחית), התשל"ז-1977 .18	
191	חוק רשות נאות רפואי, התשל"ג-1973	

תוכן העניינים

192	חוק העתיקות, התשל"ח-1978	.19
193	חוק התקשרות (בזק ושיירות), התשמ"ב-1982	.20
194	חוק רשות הדואר, התשנ"ו-1986	.21
	חוק הרשותות המקומיות (שימוש ארעי בmgrשים ריקים), התשמ"ז-1987	.22
194	חוק אזרחים חופשיים לייצור בישראל, התשנ"ד-1994	.23
203	חוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994	.24
204	חוק משק החשמל, התשנ"ו-1996	.25
208	חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002	.26
213	חוק מזון הכנסת, התש"ע-2010	.27
221		
240-225	פרק שלישי: מה ניתן להפקיע	
227	הגדרת "קרוע"	.1
229	הוכחות שניתן להפקיען	.2
235	א. בעלות	
235	ב. החזקה ושימוש	
238	ג. זיקות-הנאה	
260-241	פרק רביעי: הליבים מיקדמים להפקעה	
243	ועדה מייצצת לענייני הפקעות	.1
246	נוהל הגשת בקשה להפקעה והטיפול בה	.2
247	בדיקת המקרען לפני הפקעה	.3
251	החלטה בדבר הפקעת מקרען מסויימים	.4
259	רכישת המקרען ללא הליכי הפקעה	.5
320-261	פרק חמישי: הלि�בי ההפקעה	
263	נקיטת אקט של הפקעה	.1
263	א. פקודת הקראעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943	
263	(1) מבוא	
267	(2) תוכן הודעתה הפקעה	

- (3) פורסום ברשותה של הודעת ההפקעה
276
- (4) מסירה אישית של הודעת ההפקעה
279
- (5) הצבת הודעת ההפקעה על המקרקעין
282
- (6) רישום הערת אזהרה בדבר הודעת ההפקעה
284
- ב. חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965
286
- (1) מבוא
286
- (2) תוכן הודעת ההפקעה
287
- ג. פקודת הדרכים וمسילות הכביש (הגנה ופיתוח), 1943
288
- .2. שמייעת התנגדויות להפקעה
293
- א. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
293
- (1) מבוא
293
- (2) היקף חובת השמייעת של טענות נגד הפקעה
294
- (3) חריגים לחובת השמייעת של טענות נגד הפקעה
295
- (4) התנגדות למתן הרשות
297
- (5) אופן הגשת ההתנגדויות והודיען בהן
298
- ב. חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965
303
- .3. הפקעת חלק מהקרקעין
304
- א. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
305
- ב. חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965
308
- .4. העברת המקרקעין מרצון
316
- .5. העברת זכויות במקרקעין לאחר הודעת ההפקעה
319

פרק שישי: הלויי תפיסת ההחזקה

- .1. הודעה למשירות ההחזקה
323
- א. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
323
- (1) הודעה למשירות ההחזקה
323
- (2) פורסום ברשותה
329
- (3) מסירה אישית והצבה על המקרקעין
330
- ב. פקודת הדרכים ומסילות הכביש (הגנה ופיתוח), 1943
333

תוכן העניינים

333	מימוש הזכות לנטילת החזקה	.2
333	א. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943	
334	(1) הילכים לפי סעיף 8(א) לפקודה	
350	(2) הילכים לסלילוק-יד	
352	(3) פניה להוצאה לפועל	
353	(4) פטור מפניה לבית המשפט ולהוצאה לפועל	
357	פקודת הדרכים וمسילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943	ב.
362	חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965	ג.
369	חוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994	ד.
371	חוק משק החשמל, התשנ"ו-1996	ה.
372	חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002	ו.
374	עיקוב ביצוע	.3
375	סמכות השיפוט	.4
375	א. בהילכים לפי סעיף 8(א) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943	
375	ב. בהילכים לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943	
379	ג. בהילכים לפי חוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994	
380	דיוור חלוף כתנאי לנטילת החזקה	.5
384	תפיסת החזקה כהפקעה מכללא	.6
386	השפעת תפיסת החזקה על חוזי שכירות	.7
386	זכויות וחובות במרקען עד למסירת החזקה	.8
387	סנקציה פלילתית	.9
400-391	פרק שבעième: הליבי ההקניתה	
394	פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943	.1
397	חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965	.2
397	פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943	.3
399	חוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994	.4
399	חוקים אחרים	.5

פרק שמיני: שינוי מטרת ההפקעה	
412-401	
403	.1. החלפת מטרת ההפקעה במטרה ציבורית אחרת
406	.2. החלפת מטרת ההפקעה במטרה פרטית
408	.3. הוראות מעבר לגבי הפקעות ישנות
פרק תשיעי: ביטול ההפקעה והחזרת המקרקעין	
490-413	
415	.1. ביטול ההפקעה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
415	.א. מבוא
416	.ב. ביטול ההפקעה לפני תפיסת ההחזקה במקרקעין
416	.(1) סמכות רשות
419	.(2) סמכות חובה
421	.ג. ביטול ההפקעה לאחר תפיסת ההחזקה במקרקעין
423	.ד. פרסום ומסירה של הודעת הביטול
424	.ה. ההסדרים הכלכליים הנוגעים לביטול ההפקעה רכישה מחדש לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
428	.2. השתירות ביצוע ההפקעה או במימוש מטרתה בהפקעות לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965
434	.3. סעיפים (2) ו-196 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965
459	.4. א. סעיף 195 לחוק ב. סעיף 196 לחוק
463	.5. מקרים מיוחדים שאינם נכנים בגדר סעיפים (2) ו-196 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965
478	
489	
פרק עשריו: חוקיות ההפקעה	
538-491	
493	.1. בדיקת החוקיות בתקיפה ישירה ועקיפה
498	.2. שיחוי בפנייה לבית המשפט
501	.3. בחירת המקרקעין
508	.4. חריגת מסמכות

תוכן העניינים

509	הפקת רוחחים	.5
512	הגשת תביעה לפיצויים יוצרת מניעות	.6
513	התחייבות להימנע מהפקעה	.7
517	הכשרה פועלות הפקעה באופן רטראקטיבי	.8
521	ביטול מכללא של הפקעה	.9
526	הפקעת זכויות במרקען של הרשות המפקעה	.10
529	אייחור בפרסום הודעתה הפקעה	.11
529	פגמים בהודעתה הפקעה	12
529	א. סטייה מנוסח הטופס	
531	ב. אי-בהירות לגבי השטח המופקע	
533	מחדר במתן הודעות	.13
534	אי-עריכת הסכם לפי סעיף 22(3) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943	.14
535	סירובה של הרשות המפקעה לנחל משא-ומתן	.15
536	העדר תקציב לפיצויים או אי-תשלום הפיצויים	.16

פרק אחד-עשר: הפקעה ללא תשלום פיצויים

541	חוקים המגנים סמכות להפקע ללא תשלום פיצויים	.1
544	פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943	
550	פקודת הדרכים וمسילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943	
551	חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965	
554	חוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994	
555	חישוב השטח המותר להפקעה ללא פיצויים	.2
555	א. לפני החוק לתקן דין הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964	
555	ב. בעקבות החוק לתקן דין הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964	
567	חריג - תשלום פיצויים	.3
571	קריטריונים לחסלום פיצויים מכוח סעיף 7 לפקודת הdroיכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943	.4

678-575

פרק שנים-עשר: תביעה לפיצויים

- | | |
|-----|----------------------------------------------------|
| 577 | 1. תביעה לפיצויים |
| | הגוף המוסמך לדון בתביעה הפיצויים בהפקעה לפי |
| 579 | 2. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 |
| 579 | א. הגוף המוסמך לדון בתביעה הפיצויים |
| 580 | (1) בית המשפט המחוזי |
| 583 | (2) שMAIL מכריע |
| 594 | (3) ועדת ההשגות |
| 602 | ב. ערעור |
| 604 | ג. הוצאה לפועל |
| 604 | מי זכאים לठבוע פיצויים |
| 617 | 4. חזקת זכותם של בעלי רשותם ושל מחזיקים |
| 618 | 5. מי חב בתשלום הפיצויים |
| 621 | 6. מאימתי קמה הזכות לקבל פיצויים |
| 627 | 7. צורתה של התובענה |
| 627 | א. המרצת-فتיחה |
| 629 | ב. כתב-תביעה |
| 629 | ג. תביעה בסדר-דין-מקוצר |
| 629 | 8. סמכות השיפוט |
| 629 | א. בתביעה הפיצויים בעד הזכות שהופקעה |
| 634 | ב. בתביעה לדמי-שימוש במרקען גובלין |
| | ג. בתביעה לפי סעיפים 195(2)-196 לחוק |
| 635 | התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 |
| 635 | ד. בתביעה לפיצוי בגין הפרת חובה חוקה |
| 636 | ה. בתביעה לפיצוי בגין ביטול ההפקעה |
| 636 | 9. פיצוי בגין הפרת חובה חוקה |
| 640 | 10. פגיעה במרקען על-ידי תוכנית והפקעה נלוית |
| 652 | 11. פסק-דין חלק |
| 653 | 12. חסימת תביעות |
| 654 | 13. התישנות התביעה לפיצויים |
| 655 | 14. חוות-דעת של שמאים מטעם הצדדים |

תוכן העניינים

664	15.	מומחה מטעם בית המשפט
674	16.	עיכוב ביצוע פסק-הדין
676	17.	ערעור
677	18.	אגרות ותשומות

פרק שני

פרק שלושה-עשר: שומת הפלציום - עקרונות משלטיים 820-679

681	1.	מטרת הפיצויים
685	2.	חלוקת הפיצויים בין בעלי הרכויות השונות
689	3.	מועדים אפשריים לשומת הפיצויים
690	a.	מועד כלשהו לפני פרסום הודעה הפקעה
690	b.	מועד פרסום ברשותם של הודעה בדבר הכוונה להפקיע
691	c.	מועד כלשהו לאחר פרסום הודעה של הודעה
691	d.	מועד מסירת ההודעה בדבר הכוונה להפקיע לידי הבעלים
692	e.	המועד בו יכולה הרשות המפקעה לחתוף החזקה במרקעין
692	f.	מועד תפיסת החזקה בפועל על-ידי הרשות המפקעה
693	g.	מועד הגשת התביעה לפיצויים בבית המשפט
693	h.	מועד קביעת הפיצויים על-ידי בית המשפט
694	i.	מועד תשלום הפיצויים בפועל
694	j.	המועד לשומת הפיצויים
694	a.	לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
697	b.	לפי פקודת הדרכים ומוסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
697	c.	לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965
698	d.	לפי חוק בגין ופינוי של אורי שיקום, התשכ"ה-1965
698	e.	שינויים בשווי המקרקעין לאחר המועד לשומת הפיצויים
699	f.	עלית שווי
701	g.	ירידת שווי
704	h.	כללי השומה אינם רשותה סגורה
705	i.	מבחנים להערכת השווי
705	j.	שווי המקרקעין לרשות המפקעה

706	ב. שווי המקרקעין לבעלייהם
707	ג. שווי המקרקעין בשוק החופשי
712	8. מהותו של מבחן השוק החופשי
713	א. במשפט האנגלי
714	ב. במשפט האמריקאי
716	ג. במשפט הישראלי
723	9. שומת השווי לאור ציפיות הצדדים במועד הקובלע
724	10. מבנים שנבנו בידי המדינה קודם להפקעה
724	11. שינויים בשווי המקרקעין עקב תוכנית ההפקעה
726	א. לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.
727	ב. לפי פקודת הדרכים ומוסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
728	ג. לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965
728	(1) מקרקעין המועדים בתוכנית לצרכי ציבור
732	(2) מקרקעין המועדים בתוכנית לצרכי ציבור
733	12. ההתאמנה המוחדרת של המקרקעין
736	13. נכס המועד לתוכלית מיוחדת
741	14. השבחת מקרקעין שלא הופקו
746	15. ניתוק
750	16. השפעה מזיקה
758	17. אובדן דמי חכירה
763	18. מבנים ומחוברים
766	19. מבנה בלתי-חוקי
770	20. שימוש בלתי-חוקי
773	21. מקרקעין בבעלות משותפת
775	22. תת-הקרקע
776	23. הפקעת ההחזקה לתקופה קצרה
780	24. שכירות וחכירה
786	25. חכירה של מקרקעי ישראל
786	א. מבוא
788	ב. קרקע עירונית

תוכן העניינים

790	ג. קרקע חקלאית
793	ד. נחלות
796	.26 דירות מוגנת
799	.27 זיקת-הנהה
801	.28 משכנתה
804	.29 זכות ברירה (אופציה)
804	.30 הפסד רוחחים ומוניטין
808	.31 הוצאות נלוות
811	א. מס שבך מקרקעין ומס רוחחי הון
812	ב. מס רכישה
813	ג. הוצאות רכישה
813	ד. הוצאות העברה
818	.32 הקטנת הנפק

www.bursi.co.il

פרק ארבעה-עשר: עניינים הקשורים בשומות הפיצויים

848-821	1. שומות הפיצויים - העורות מקידימות
	2. שיטות לשומות המקרקעין
823	א. שיטת ההשוואה הישירה
824	ב. שיטת ההוצאות (שיטת השיוורית)
824	ג. שיטת היון ההכנות
828	ד. שיטת עליית המחרירים הכללית
829	3. מקרקעין הצריכים לעבור הלכתי חלוקה
830	4. שטחים גדרלים
830	5. מחירי שפל זמני בשוק המקרקעין
832	6. מחירים מעותיים הנוצרים עקב הקפאה
833	7. תמורה ששולמה ברכישת מקרקעין מופקעים
835	8. עסקאות עם הרשות המפקעה כראיה לשווי
837	9. הצעות לביצוע עסקאות
837	10. פסקי-דין כראיה לשווי
839	11. התחשבות בדו"חות ובהערכות שנעשו לצרכי מיסים

פרק חמישה-עשר: עניינים הקשורים בתשלום הפיצויים 918-849

1. תשלום הסכום שאינו שני בחלוקת
2. הפקדה אצל האפוטרופוס הכללי או אצל החשב הכללי
3. הפקדה בקופת בית המשפט
4. תשלום הפיצויים בכיסף
5. דירור חלוף
6. תשלום מיסים כתנאי למתן הפיצויים
7. תנאי לתשלום הפיצויים - ויתור על תביעות נוספת
8. הפרשי הצמדה וריבית
 - א. ירידת ערך הכיסף והשפעתה על שיעור הפיצויים
 - ב. הצמדה וריבית מכוח החוק
 - (1) לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964
 - (2) לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961
- ג. חישוב שיעורם של הפרשי הצמדה וריבית
 - (1) כללי
 - (2) בהפקעה לפי חוק התקנון והבנייה, התשכ"ה-1965
 - (3) בהפקעה בהרשות לפי פקודת המקראין
 - (רכישה לצרכי ציבור), 1943
 - (4) מס הכנסה
9. דמי השתתפות וארכוננות שבח
 - א. לפי פקודת המקראין (רכישה לצרכי ציבור), 1943
 - ב. לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
 - ג. לפי חוק בגיןו ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965
10. ארנונה
11. מס רכוש
12. מס שבח מקראין
 - א. כללי
 - ב. שוויי הרכישה
 - ג. יום הרכישה

תוכן העניינים

908	ד. שווי המכירה
909	ה. יום המכירה
910	ו. חילופי זכויות במרקעין
912	ז. זיכויים מיוחדים
913	ח. החובה ליתן הצהרה - אימתי
914	מס רוחבי הון .13
916	מס הכנסה .14
916	מס רכישה .15
916	מס ערך מוסף .16

www.bursi.co.il