

תוכן העינים

כרך ראשון

76-21	פרק ראשון: מהות ההפקעה
23	1. מבוא
27	2. הגדרת ההפקעה
29	א. רכישה
30	ב. כפויה
37	ג. של זכויות במקרקעין
37	ד. על-ידי המדינה או מטעמה
45	ה. למטרה ציבורית
60	ו. כנגד תשלום פיצויים
224-77	פרק שני: הסמכות להפקיע לפי חוקים שונים
79	1. חוקים המקנים סמכויות הפקעה
79	2. היחס בין חוקי ההפקעה השונים
81	3. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
81	א. מבוא
87	ב. סמכות ההפקעה הנתונה לשר האוצר
94	ג. סמכות ההפקעה הנתונה לשר התחבורה והבטיחות בדרכים
95	ד. הפקעה עבור אדם אחר
98	ה. הפקעה בידי מורשה
104	ו. תשלום פיצויים
106	4. פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
106	א. מבוא
110	ב. הליכי ההפקעה
111	(1) "דרך"
116	(2) "להגנת הארץ או לפיתוחה"
117	ג. הסמכות לתפוס את ההחזקה
117	ד. הסמכות להשתמש במקרקעין גובלים
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 ועדה מקומית
128	(בב) הפקעה בידי ועדה מחוזית
129	(2) לצרכי ציבור
134	(3) ביצוע ההפקעה
138	(4) תשלום פיצויים

144	ב. רכישה כפויה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק (איחוד וחלוקה)
147	ג. העברה לרשות ב"מכר ללא תמורה"
151	ד. מכירה לרשות
154	ה. החכרה לרשות
155	ו. הפקעה לפי התוספת הרביעית לחוק
157	6. פקודת המכרות
157	7. חוק להסדר תפיסת מקרקעים בשעת חירום, התשי"א-1949
158	8. חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג-1953
165	9. חוק הרשויות המקומיות (הקניית רכוש ציבורי), התשי"ח-1958
170	10. חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות, התשי"ח-1957
174	11. חוק המים, התשי"ט-1959
180	12. חוק הרשויות המקומיות (ביוב), התשכ"ב-1962
181	13. חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), התשכ"ד-1964
182	14. חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965
188	15. חוק רשויות נחלים ומעיינות, התשכ"ה-1965
189	16. חוק הבחירות לכנסת [נוסח משולב], התשכ"ט-1969
189	17. חוק הטיס (בטחון בתעופה האזרחית), התשל"ז-1977
191	18. חוק רשות נאות מרפא, התשל"ג-1973
192	19. חוק העתיקות, התשל"ח-1978
193	20. חוק התקשורת (בזק ושידורים), התשמ"ב-1982
194	21. חוק רשות הדואר, התשמ"ו-1986
194	22. חוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים), התשמ"ז-1987
203	23. חוק אזורים חופשיים לייצור בישראל, התשנ"ד-1994
204	24. חוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994
208	25. חוק משק החשמל, התשנ"ו-1996
213	26. חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002
221	27. חוק מוזאון הכנסת, התש"ע-2010

240-225 פרק שלישי: מה ניתן להפקיע

227	1. הגדרת "קרקע"
229	2. הזכויות שניתן להפקיען
235	א. בעלות
235	ב. החזקה ושימוש
238	ג. זיקות-הנאה

260-241 פרק רביעי: הליכים מיקדמיים להפקעה

243	1. ועדה מייעצת לעניני הפקעות
246	2. נוהל הגשת בקשה להפקעה והטיפול בה
247	3. בדיקת המקרקעין לפני ההפקעה
251	4. החלטה בדבר הפקעת מקרקעין מסויימים
259	5. רכישת המקרקעין ללא הליכי הפקעה

320-261

פרק חמישי: הליכי ההפקעה

- 263 1. נקיטת אקט של הפקעה
- 263 א. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
- 263 (1) מבוא
- 267 (2) תוכן הודעת ההפקעה
- 276 (3) פרסום ברשומות של הודעת ההפקעה
- 279 (4) מסירה אישית של הודעת ההפקעה
- 282 (5) הצבת הודעת ההפקעה על המקרקעין
- 284 (6) רישום הערת אזהרה בדבר הודעת ההפקעה
- 286 ב. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
- 286 (1) מבוא
- 287 (2) תוכן הודעת ההפקעה
- 288 ג. פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
- 293 2. שמיעת התנגדויות להפקעה
- 293 א. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
- 293 (1) מבוא
- 294 (2) היקף חובת השמיעה של טענות נגד ההפקעה
- 295 (3) חריגים לחובת השמיעה של טענות נגד ההפקעה
- 297 (4) התנגדות למתן הרשאה
- 298 (5) אופן הגשת ההתנגדויות והדין בהן
- 303 ב. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
- 304 3. הפקעת חלק מהמקרקעין
- 305 א. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
- 308 ב. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
- 316 4. העברת המקרקעין מרצון
- 319 5. העברת זכויות במקרקעין לאחר הודעת ההפקעה

390-321

פרק שישי: הליכי תפיסת ההחזקה

- 323 1. הודעה למסירת ההחזקה
- 323 א. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
- 323 (1) הודעה למסירת ההחזקה
- 329 (2) פרסום ברשומות
- 330 (3) מסירה אישית והצבה על המקרקעין
- 333 ב. פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
- 333 2. מימוש הזכות לנטילת ההחזקה
- 333 א. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
- 334 (1) הליכים לפי סעיף 8(א) לפקודה
- 350 (2) הליכים לסילוק-יד
- 352 (3) פנייה להוצאה לפועל
- 353 (4) פטור מפנייה לבית המשפט ולהוצאה לפועל
- 357 ב. פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
- 362 ג. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

369	ד. חוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994
371	ה. חוק משק החשמל, התשנ"ו-1996
372	ו. חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002
374	3. עיכוב ביצוע
375	4. סמכות השיפוט
375	א. בהליכים לפי סעיף 8(א) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
379	ב. בהליכים לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
379	ג. בהליכים לפי חוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994
380	5. דיור חלוף כתנאי לנטילת ההחזקה
384	6. תפיסת ההחזקה כהפקעה מכללא
386	7. השפעת תפיסת ההחזקה על חוזי שכירות
386	8. זכויות וחובות במקרקעין עד למסירת ההחזקה
387	9. סנקציה פלילית
400-391	פרק שביעי: הליכי ההקניה
394	1. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
397	2. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
397	3. פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
399	4. חוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994
399	5. חוקים אחרים
412-401	פרק שמיני: שינוי מטרת ההפקעה
403	1. החלפת מטרת ההפקעה במטרה ציבורית אחרת
406	2. החלפת מטרת ההפקעה במטרה פרטית
408	3. הוראות מעבר לגבי הפקעות ישנות
490-413	פרק תשיעי: ביטול ההפקעה והחזרת המקרקעין
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 הכספיים הנוגעים לביטול ההפקעה
428	2. רכישה מחדש לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
434	3. השתתפות בביצוע ההפקעה או במימוש מטרתה בהפקעות לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
459	4. סעיפים 195(2) ו-196 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

463	א. סעיף 195 לחוק
478	ב. סעיף 196 לחוק
538-491	5. מקרים מיוחדים שאינם נכנסים בגדר סעיפים 195(2) ו-196 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
489	
פרק עשירי: חוקיות ההפקעה	
493	1. בדיקת החוקיות בתקיפה ישירה ועקיפה
498	2. שיהוי בפנייה לבית המשפט
501	3. בחירת המקרקעין
508	4. חריגה מסמכות
509	5. הפקת רווחים
512	6. הגשת תביעה לפיצויים יוצרת מניעות
513	7. התחייבות להימנע מהפקעה
517	8. הכשרת פעולת הפקעה באופן רטרואקטיבי
521	9. ביטול מכללא של ההפקעה
526	10. הפקעת זכויות במקרקעין של הרשות המפקיעה
529	11. איחור בפרסום הודעת ההפקעה
529	12. פגמים בהודעת ההפקעה
529	א. סטייה מנוסח הטופס
531	ב. אי-בהירות לגבי השטח המופקע
533	13. מחדל במתן הודעות
534	14. אי-עריכת הסכם לפי סעיף 22(3) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
535	15. סירובה של הרשות המפקיעה לנהל משא-ומתן
536	16. העדר תקציב לפיצויים או אי-תשלום הפיצויים
פרק אחד-עשר: הפקעה ללא פיצויים	
541	1. חוקים המקנים סמכות להפקיע ללא תשלום פיצויים
544	א. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
550	ב. פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
551	ג. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
554	ד. חוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994
555	2. חישוב השטח המותר להפקעה ללא פיצויים
555	א. לפני החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964
555	ב. בעקבות החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964
567	3. חריג - תשלום פיצויים
571	4. קריטריונים לתשלום פיצויים מכוח סעיף 7 לפקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943

1. תביעה לפיצויים 577
2. הגוף המוסמך לדון בתביעת הפיצויים בהפקעה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 579
 - א. הגוף המוסמך לדון בתביעת הפיצויים 579
 - (1) בית המשפט המחוזי 580
 - (2) שמאי מכריע 583
 - (3) ועדת ההשגות 594
 - ב. ערעור 602
 - ג. הוצאה לפועל 604
3. מי זכאים לתבוע פיצויים 604
4. חזקת זכותם של בעלים רשומים ושל מחזיקים 617
5. מי חב בתשלום הפיצויים 618
6. מאימתי קמה הזכות לקבל פיצויים 621
7. צורתה של התובענה 627
 - א. המרצת-פתיחה 627
 - ב. כתב-תביעה 629
 - ג. תביעה בסדר-דין-מקוצר 629
8. סמכות השיפוט 629
 - א. בתביעת הפיצויים בעד הזכות שהופקעה 629
 - ב. בתביעה לדמי-שימוש במקרקעין גובלים 634
 - ג. בתביעה לפי סעיפים 195(2) ו-196 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 635
 - ד. בתביעה לפיצוי בגין הפרת חובה חקוקה 635
 - ה. בתביעה לפיצוי בגין ביטול ההפקעה 636
9. פיצוי בגין הפרת חובה חקוקה 636
10. פגיעה במקרקעין על-ידי תוכנית והפקעה נלווית 640
11. פסק-דין חלקי 652
12. חסימת תביעות 653
13. התיישנות התביעה לפיצויים 654
14. חוות-דעת של שמאים מטעם הצדדים 655
15. מומחה מטעם בית המשפט 664
16. עיכוב ביצוע פסק-הדין 674
17. ערעור 676
18. אגרות ותשלומים 677

1. מטרת הפיצויים 681
2. חלוקת הפיצויים בין בעלי הזכויות השונים 685
3. מועדים אפשריים לשומת הפיצויים 689
 - א. מועד כלשהו לפני פרסום הודעת ההפקעה 690
 - ב. מועד הפרסום ברשומות של ההודעה בדבר הכוונה להפקיע 690
 - ג. מועד כלשהו לאחר הפרסום ברשומות של ההודעה 691
 - ד. מועד מסירת ההודעה בדבר הכוונה להפקיע לידי של הבעלים 691

692	ה. המועד בו יכלה הרשות המפקיעה לתפוס החזקה במקרקעין
692	ו. מועד תפיסת ההחזקה בפועל על-ידי הרשות המפקיעה
693	ז. מועד הגשת התביעה לפיצויים לבית המשפט
693	ח. מועד קביעת הפיצויים על-ידי בית המשפט
694	ט. מועד תשלום הפיצויים בפועל
694	4. המועד לשומת הפיצויים
694	א. לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
697	ב. לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
697	ג. לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
698	ד. לפי חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965
698	5. שינויים בשווי המקרקעין לאחר המועד לשומת הפיצויים
699	א. עליית שווי
701	ב. ירידת שווי
704	6. כללי השומה אינם רשימה סגורה
705	7. מבחנים להערכת השווי
705	א. שווי המקרקעין לרשות המפקיעה
706	ב. שווי המקרקעין לבעליהם
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 הקובע
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 ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
728	ג. לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
728	(1) מקרקעין המיועדים בתוכנית להפקעה
732	(2) מקרקעין המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור
733	12. ההתאמה המיוחדת של המקרקעין
736	13. נכס המיועד לתכלית מיוחדת
741	14. השבחת מקרקעין שלא הופקעו
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 קצובה

780	שכירות וחכירה	.24
786	חכירה של מקרקעי ישראל	.25
786	א. מבוא	
788	ב. קרקע עירונית	
790	ג. קרקע חקלאית	
793	ד. נחלות	
796	דיירות מוגנת	.26
799	זיקת-הנאה	.27
801	משכנתה	.28
804	זכות ברירה (אופציה)	.29
804	הפסד רווחים ומוניטין	.30
808	הוצאות נלוות	.31
811	א. מס שבת מקרקעין ומס רווחי הון	
812	ב. מס רכישה	
813	ג. הוצאות רכישה	
813	ד. הוצאות העברה	
818	הקטנת הנזק	.32

848-821 פרק ארבעה-עשר: ענינים הקשורים בשומת הפיזיים

823	שומת הפיזיים - הערות מקדימות	.1
824	שיטות לשומת המקרקעין	.2
824	א. שיטת ההשוואה הישירה	
828	ב. שיטת ההוצאות (השיטה השירית)	
829	ג. שיטת היוון ההכנסות	
830	ד. שיטת עליית המחירים הכללית	
830	מקרקעין הצריכים לעבור הליכי חלוקה	.3
832	שטחים גדולים	.4
833	מחירי שפל זמני בשוק המקרקעין	.5
835	מחירים מעוותים הנוצרים עקב הקפאה	.6
837	תמורה ששולמה ברכישת מקרקעין מופקעים	.7
837	עסקאות עם הרשות המפקיעה כראיה לשווי	.8
839	הצעות לביצוע עסקאות	.9
840	פסקי-דין כראיה לשווי	.10
842	התחשבות בדרו"חות ובהערכות שנעשו לצרכי מיסים	.11

918-849 פרק חמישה-עשר: ענינים הקשורים בתשלום הפיזיים

851	תשלום הסכום שאינו שנוי במחלוקת	.1
860	הפקדה אצל האפוטרופוס הכללי או אצל החשב הכללי	.2
862	הפקדה בקופת בית המשפט	.3
863	תשלום הפיזיים בכסף	.4
867	דיוור חלוף	.5
874	תשלום מיסים כתנאי למתן הפיזיים	.6
876	תנאי לתשלום הפיזיים - ויתור על תביעות נוספות	.7

877	הפרשי הצמדה וריבית	.8
877	א. ירידת ערך הכסף והשפעתה על שיעור הפיצויים	
879	ב. הצמדה וריבית מכוח החוק	
	(1) לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור,	
879	התשכ"ד-1964	
885	(2) לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961	
885	ג. חישוב שיעורם של הפרשי ההצמדה והריבית	
885	(1) כללי	
891	(2) בהפקעה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965	
	(3) בהפקעה בהרשאה לפי פקודת הקרקעות	
897	(רכישה לצרכי ציבור), 1943	
899	(4) מס הכנסה	
899	דמי השתתפות וארנונת שבח	.9
899	א. לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943	
900	ב. לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943	
902	ג. לפי חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965	
903	ארנונה	.10
904	מס רכוש	.11
905	מס שבח מקרקעין	.12
905	א. כללי	
908	ב. שווי הרכישה	
908	ג. יום הרכישה	
908	ד. שווי המכירה	
909	ה. יום המכירה	
910	ו. חילופי זכויות במקרקעין	
912	ז. זיכויים מיוחדים	
913	ח. החובה ליתן הצהרה - אימתי	
914	מס רווחי הון	.13
916	מס הכנסה	.14
916	מס רכישה	.15
916	מס ערך מוסף	.16

1006-919

נספחים

921	פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
958	פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
965	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
969	חוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964
975	חוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994
	תקנות הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור)
980	(שימוע בפני הוועדה המייעצת), התשע"א-2010
	תקנות הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) (סדרי דין בוועדת
987	השגות ובקשה למינוי שמאי מכריע), התשע"א-2011
	תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני
999	שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008

1350-1007

מפתחות

1009	מפתח פסקי-דין ישראליים לפי שמות התובעים, המערערים והעותרים
1099	מפתח פסקי-דין ישראליים לפי שמות הנתבעים והמשיבים
1188	מפתח פסקי-דין ישראליים לפי מספרי התיקים
1245	מפתח פסקי-דין אנגליים
1249	מפתח פסקי-דין אמריקאיים
1256	מפתח ספרות ישראלית
1260	מפתח ספרות זרה
1270	מפתח דברי חקיקה
1324	מפתח ענינים