

כרך ראשון

פרק ראשון: מהות ההפקעה

1. מבוא
2. הגדרת ההפקעה
 - א. רכישה
 - ב. כפוייה
 - ג. של זכויות במקרקעין
 - ד. על-ידי המדינה או מטעמה
 - ה. למטרה ציבורית
 - ו. כנגד תשלום פיצויים

פרק שני: הסמכות להפקיע לפי חוקים שונים

1. חוקים המקנים סמכויות הפקעה
2. היחס בין חוקי ההפקעה השונים
3. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
 - א. מבוא
 - ב. סמכות ההפקעה הנתונה לשר האוצר
 - ג. סמכות ההפקעה הנתונה לשר התחבורה והבטיחות בדרכים
 - ד. הפקעה עבור אדם אחר
 - ה. הפקעה בידי מורשה
 - ו. תשלום פיצויים
4. פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
 - א. מבוא
 - ב. הליכי ההפקעה
 - (1) "דרך"
 - (2) "להגנת הארץ או לפיתוחה"
 - ג. הסמכות לתפוס את ההחזקה
 - ד. הסמכות להשתמש במקרקעין גובלים
 - ה. תשלום פיצויים
5. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
 - א. הפקעה לפי פרק ח' לחוק
 - (1) הסמכות להפקיע
 - (אא) הפקעה בידי ועדה מקומית
 - (בב) הפקעה בידי ועדה מחוזית
 - (2) לצרכי ציבור

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

פרק שלישי: מה ניתן להפקיע

1. הגדרת "קרקע"
2. הזכויות שניתן להפקיען
- א. בעלות
- ב. החזקה ושימוש

פרק רביעי: הליכים מיקדמיים להפקעה

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

פרק חמישי: הליכי ההפקעה

1. נקיטת אקט של הפקעה
- א. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
 - (1) מבוא
 - (2) תוכן הודעת ההפקעה
 - (3) פרסום ברשומות של הודעת ההפקעה
 - (4) מסירה אישית של הודעת ההפקעה
 - (5) הצבת הודעת ההפקעה על המקרקעין
 - (6) רישום הערת אזהרה בדבר הודעת ההפקעה
- ב. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
 - (1) מבוא
 - (2) תוכן הודעת ההפקעה
- ג. פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
2. שמיעת התנגדויות להפקעה
- א. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
 - (1) מבוא
 - (2) היקף חובת השמיעה של טענות נגד ההפקעה
 - (3) חריגים לחובת השמיעה של טענות נגד ההפקעה
 - (4) התנגדות למתן הרשאה
 - (5) אופן הגשת ההתנגדויות והדיון בהן
- ב. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
3. הפקעת חלק מהמקרקעין
- א. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
- ב. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
4. העברת המקרקעין מרצון
5. העברת זכויות במקרקעין לאחר הודעת ההפקעה

פרק שישי: הליכי תפיסת ההחזקה

1. הודעה למסירת ההחזקה

- א. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
- (1) הודעה למסירת ההחזקה
 - (2) פרסום ברשומות
 - (3) מסירה אישית והצבה על המקרקעין
- ב. פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
2. מימוש הזכות לנטילת ההחזקה
- א. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
- (1) הליכים לפי סעיף 8(א) לפקודה
 - (2) הליכים לסילוק-יד
 - (3) פנייה להוצאה לפועל
 - (4) פטור מפנייה לבית המשפט ולהוצאה לפועל
- ב. פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
- ג. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
 - ד. חוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994
 - ה. חוק משק החשמל, התשנ"ו-1996
 - ו. חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002
3. עיכוב ביצוע
4. סמכות השיפוט
- א. בהליכים לפי סעיף 8(א) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
- ב. בהליכים לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
- ג. בהליכים לפי חוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994
5. דיור חלוף כתנאי לנטילת ההחזקה
 6. תפיסת ההחזקה כהפקעה מכללא
 7. השפעת תפיסת ההחזקה על חוזי שכירות
 8. זכויות וחובות במקרקעין עד למסירת ההחזקה
 9. סנקציה פלילית

פרק שביעי: הליכי ההקניה

1. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
2. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
3. פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
4. חוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994
5. חוקים אחרים

פרק שמיני: שינוי מטרת ההפקעה

1. החלפת מטרת ההפקעה במטרה ציבורית אחרת

- 2. החלפת מטרת ההפקעה במטרה פרטית
- 3. הוראות מעבר לגבי הפקעות ישנות

פרק תשיעי: ביטול ההפקעה והחזרת המקרקעין

- 1. ביטול ההפקעה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
 - א. מבוא
 - ב. ביטול ההפקעה לפני תפיסת ההחזקה במקרקעין
 - (1) סמכות רשות
 - (2) סמכות חובה
 - ג. ביטול ההפקעה לאחר תפיסת ההחזקה במקרקעין
 - ד. פרסום ומסירה של הודעת הביטול
 - ה. ההסדרים הכספיים הנוגעים לביטול ההפקעה
- 2. רכישה מחדש לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
- 3. השתוות בביצוע ההפקעה או במימוש מטרתה בהפקעות לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
- 4. סעיפים 195(2) ו-196 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
 - א. סעיף 195 לחוק
 - ב. סעיף 196 לחוק
- 5. מקרים מיוחדים שאינם נכנסים בגדר סעיפים 195(2) ו-196 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

פרק עשירי: חוקיות ההפקעה

- 1. בדיקת החוקיות בתקיפה ישירה ועקיפה
- 2. שיהוי בפנייה לבית המשפט
- 3. בחירת המקרקעין
- 4. חריגה מסמכות
- 5. הפקת רווחים
- 6. הגשת תביעה לפיצויים יוצרת מניעות
- 7. התחייבות להימנע מהפקעה
- 8. הכשרת פעולת הפקעה באופן רטרואקטיבי
- 9. ביטול מכללא של ההפקעה
- 10. הפקעת זכויות במקרקעין של הרשות המפקיעה
- 11. איחור בפרסום הודעת ההפקעה
- 12. פגמים בהודעת ההפקעה
 - א. סטייה מנוסח הטופס
 - ב. אי-בהירות לגבי השטח המופקע

13. מחדל במתן הודעות
14. אי-עריכת הסכם לפי סעיף 22(3) לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
15. סירובה של הרשות המפקיעה לנהל משא-ומתן
16. העדר תקציב לפיצויים או אי-תשלום הפיצויים

פרק אחד-עשר: הפקעה ללא תשלום פיצויים

1. חוקים המקנים סמכות להפקיע ללא תשלום פיצויים
 - א. פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
 - ב. פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
 - ג. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
 - ד. חוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994
2. חישוב השטח המותר להפקעה ללא פיצויים
 - א. לפני החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964
 - ב. בעקבות החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964
3. חריג - תשלום פיצויים
4. קריטריונים לתשלום פיצויים מכוח סעיף 7 לפקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943

פרק שנים-עשר: תביעה לפיצויים

1. תביעה לפיצויים
2. הגוף המוסמך לדון בתביעת הפיצויים בהפקעה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
 - א. הגוף המוסמך לדון בתביעת הפיצויים
 - (1) בית המשפט המחוזי
 - (2) שמאי מכריע
 - (3) ועדת ההשגות
 - ב. ערעור
 - ג. הוצאה לפועל
3. מי זכאים לתבוע פיצויים
4. חזקת זכותם של בעלים רשומים ושל מחזיקים
5. מי חב בתשלום הפיצויים
6. מאימתי קמה הזכות לקבל פיצויים
7. צורתה של התובענה
 - א. המרצת-פתיחה
 - ב. כתב-תביעה
 - ג. תביעה בסדר-דין-מקוצר

8. סמכות השיפוט
- א. בתביעת הפיצויים בעד הזכות שהופקעה
 - ב. בתביעה לדמי-שימוש במקרקעין גובלים
 - ג. בתביעה לפי סעיפים 195(2) ו-196 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
 - ד. בתביעה לפיצוי בגין הפרת חובה חקוקה
 - ה. בתביעה לפיצוי בגין ביטול ההפקעה
9. פיצוי בגין הפרת חובה חקוקה
10. פגיעה במקרקעין על-ידי תוכנית והפקעה נלווית
11. פסק-דין חלקי
12. חסימת תביעות
13. התיישנות התביעה לפיצויים
14. חוות-דעת של שמאים מטעם הצדדים
15. מומחה מטעם בית המשפט
16. עיכוב ביצוע פסק-הדין
17. ערעור
18. אגרות ותשלומים

כרך שני

פרק שלושה-עשר: שומת הפיצויים - עקרונות משפטיים

1. מטרת הפיצויים
2. חלוקת הפיצויים בין בעלי הזכויות השונים
3. מועדים אפשריים לשומת הפיצויים
 - א. מועד כלשהו לפני פרסום הודעת ההפקעה
 - ב. מועד הפרסום ברשומות של ההודעה בדבר הכוונה להפקיע
 - ג. מועד כלשהו לאחר הפרסום ברשומות של ההודעה
 - ד. מועד מסירת ההודעה בדבר הכוונה להפקיע לידי של הבעלים
 - ה. המועד בו יכלה הרשות המפקיעה לתפוס החזקה במקרקעין
 - ו. מועד תפיסת החזקה בפועל על-ידי הרשות המפקיעה
 - ז. מועד הגשת התביעה לפיצויים לבית המשפט
 - ח. מועד קביעת הפיצויים על-ידי בית המשפט
 - ט. מועד תשלום הפיצויים בפועל
4. המועד לשומת הפיצויים
 - א. לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
 - ב. לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
 - ג. לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
 - ד.

- לפי חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965
5. שינויים בשווי המקרקעין לאחר המועד לשומת הפיזיים
 - א. עליית שווי
 - ב. ירידת שווי
 6. כללי השומה אינם רשימה סגורה
 7. מבחנים להערכת השווי
 - א. שווי המקרקעין לרשות המפקיעה
 - ב. שווי המקרקעין לבעליהם
 - ג. שווי המקרקעין בשוק החופשי
 8. מהותו של מבחן השוק החופשי
 - א. במשפט האנגלי
 - ב. במשפט האמריקאי
 - ג. במשפט הישראלי
 9. שומת השווי לאור ציפיות הצדדים במועד הקובע
 10. מבנים שנבנו בידי המדינה קודם להפקעה
 11. שינויים בשווי המקרקעין עקב תוכנית ההפקעה
 - א. לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
 - ב. לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
 - ג. לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
 - (1) מקרקעין המיועדים בתוכנית להפקעה
 - (2) מקרקעין המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור
 12. ההתאמה המיוחדת של המקרקעין
 13. נכס המיועד לתכלית מיוחדת
 14. השבחת מקרקעין שלא הופקעו
 15. ניתוק
 16. השפעה מזיקה
 17. אובדן דמי חכירה
 18. מבנים ומחוזברים
 19. מבנה בלתי-חוקי
 20. שימוש בלתי-חוקי
 21. מקרקעין בבעלות משותפת
 22. תת-הקרקע
 23. הפקעת ההחזקה לתקופה קצובה
 24. שכירות וחכירה
 25. חכירה של מקרקעי ישראל
 - א. מבוא
 - ב. קרקע עירונית

ג.	קרקע חקלאית	
ד.	נחלות	
26.	דיירות מוגנת	
27.	זיקת-הנאה	
28.	משכנתה	
29.	זכות ברירה (אופציה)	
30.	הפסד רווחים ומוניטין	
31.	הוצאות נלוות	
א.	מס שבח מקרקעין ומס רווחי הון	
ב.	מס רכישה	
ג.	הוצאות רכישה	
ד.	הוצאות העברה	
32.	הקטנת הנזק	

פרק ארבעה-עשר: ענינים הקשורים בשומת הפיצויים

1.	שומת הפיצויים - הערות מקדימות
2.	שיטות לשומת המקרקעין
א.	שיטת ההשוואה הישירה
ב.	שיטת ההוצאות (השיטה השיורית)
ג.	שיטת היוון ההכנסות
ד.	שיטת עליית המחירים הכללית
3.	מקרקעין הצריכים לעבור הליכי חלוקה
4.	שטחים גדולים
5.	מחירי שפל זמני בשוק המקרקעין
6.	מחירים מעוותים הנוצרים עקב הקפאה
7.	תמורה ששולמה ברכישת מקרקעין מופקעים
8.	עיסקאות עם הרשות המפקיעה כראיה לשווי
9.	הצעות לביצוע עיסקאות
10.	פסקי-דין כראיה לשווי
11.	התחשבות בדו"חות ובהערכות שנעשו לצרכי מיסים

פרק חמישה-עשר: ענינים הקשורים בתשלום הפיצויים

1.	תשלום הסכום שאינו שנוי במחלוקת
2.	הפקדה אצל האפוטרופוס הכללי או אצל החשב הכללי
3.	הפקדה בקופת בית המשפט
4.	תשלום הפיצויים בכסף
5.	דיוור חלוף

6. תשלום מיסים כתנאי למתן הפיצויים
7. תנאי לתשלום הפיצויים - ויתור על תביעות נוספות
8. הפרשי הצמדה וריבית
- א. ירידת ערך הכסף 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 ההצמדה והריבית
- (1) כללי
- (2) בהפקעה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
- (3) בהפקעה בהרשאה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
- (4) מס הכנסה
9. דמי השתתפות וארנונת שבח
- א. לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
- ב. לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943
- ג. לפי חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965
10. ארנונה
11. מס רכוש
12. מס שבח מקרקעין
- א. כללי
- ב. שווי הרכישה
- ג. יום הרכישה
- ד. שווי המכירה
- ה. יום המכירה
- ו. חילופי זכויות במקרקעין
- ז. זיכויים מיוחדים
- ח. החובה ליתן הצהרה - אימת
13. מס רווחי הון
14. מס הכנסה
15. מס רכישה
16. מס ערך מוסף

נספחים

- פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943
- פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח), 1943

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
חוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964
חוק כביש ארצי לישראל, התשנ"ה-1994
תקנות הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור)
(שימוע בפני הוועדה המייעצת), התשע"א-2010
תקנות הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) (סדרי דין בוועדת
השגות ובבקשה למינוי שמאי מכריע), התשע"א-2011
תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני
שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008

מפתחות

מפתח פסקי-דין ישראליים לפי שמות התובעים, המערערים והעותרים
מפתח פסקי-דין ישראליים לפי שמות הנתבעים והמשיבים
מפתח פסקי-דין ישראליים לפי מספרי התיקים
מפתח פסקי-דין אנגליים
מפתח פסקי-דין אמריקאיים
מפתח ספרות ישראלית
מפתח ספרות זרה
מפתח דברי חקיקה
מפתח ענינים