

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 מטרת 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
37	פרק ב': השיטה השווייטית
39	פרק ג': שיטת החילוץ
41	פרק ד': השיטה השוואתית
43	פרק ה': שיטת העלות
47	פרק ו': שיטת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות

פרק ז': היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין 51

פרק ח': הערכת שווי מקרקעין כשמדובר בנכס המשמש עסק חי וקיים 53

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..... 61

שער א': פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 61

פרק א': הדין 61

פרק ב': פירוש מושגים - סעיף 2 לפקודה 85

1. "בית-המשפט" 85

2. "קרקע" 85

3. "צורך ציבורי" 85

פרק ג': סמכויות שר האוצר - סעיף 3 לפקודה 91

1. כללי 91

2. הגבלת הסמכות מכוח סעיף 3 לפקודת הקרקעות 93

3. העובדה שיש בהפקעה פגיעה קשה בזכות האדם לקניינו צריכה להיות לנגד עיני בית-המשפט בבואו לפרש את סעיף 3 לפקודת הקרקעות 94

4. קיום הצדקה להפקעה - מימוש מטרה ציבורית 94

5. אישור תקציב הוצאה עבור תשלום פיצויי הפקעה 96

6. חוקיות הפעלתה של סמכות ההפקעה המסורה לשר האוצר על-פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 96

7. כאשר השימוש בכוח ההפקעה נעשה לטובת מטרה ציבורית, ההפקעה שמתבצעת איננה פסולה 98

8. שימוש בקרקע שהופקעה על-ידי הרשות הציבורית לצורך מטרה אחרת מזו שלשמה בוצעה ההפקעה 100

9. עתירה לביטול עסקת "מכר ללא תמורה" הנועדה לצרכי ציבור בשל שיהוי במימוש מטרתה 103

10. הפקעת קרקע על-פי סעיף 3 לפקודת הקרקעות מידי מי שמחזיק בקרקע 104

פרק ד': חקירה מוקדמת - סעיף 4 לפקודה 107

פרק ה': הודעות - סעיף 5 לפקודה 109

1. כללי 109

2. אי-מסירת הודעה ומשמעותה 110

3. סטייה מנוסח ההודעה כפי שמופיע בטפסים אשר בתוספת לפקודה 112

4. לא כל פעולה ופעולה מוכרחה להיעשות על-ידי שר האוצר עצמו
ובלבד שעצם ההחלטה על ההפקעה תתקבל על ידו.....113

5. הליכים שקדמו לפרסום - האם יש צורך בפירוטם?114

6. מה דין פרסומו של צו הפקעה שעה ששר האוצר חדל מלכהן כשר
וזאת בחלוף תשעה חודשים מנתינתו - האם בנסיבות אלו ההפקעה
בטלה מעיקרא?114

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 נגועה.....115

8. אין לפסול הפקעה על-פי הפקודה רק משום שבעת ההכרזה עליה
טרם הופקדה תכנית בניין עיר המאפשרת הגשמתה.....117

9. טענות בדבר זניחת מטרת ההפקעה וכן בדבר אפשרות של "מימוש
עצמי" של מטרת ההפקעה על-ידי בעל המקרקעין.....117

10. רישום הערת אזהרה - ביצוע עסקאות לאחר פרסום הודעה.....120

11. זכותו של בעל רשום לתבוע סילוק-יד, משפורסמה הודעה לפי
סעיפים 5 ו-7 לפקודה.....120

12. תשלום מס הכנסה על הפרשי הצמדה - החובה לשלם פיצויים בגין
הפקעה משתכללת רק במועד בו נוטל המפקיע את החזקה
בקרקע.....122

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 רשומה.....123

14. טענה בדבר פגמים בהודעת ההפקעה, כמו גם היעדר התשריט או
שימוש במילה "חלק מחלקות", אינה אלא בגדר פגם שאיננו עיקרי
ושאין בו כדי להטעות.....123

15. העירייה לא פעלה בשקידה ראויה משך עשרות שנים על-מנת לממש
את מטרת ההפקעה. למעשה, היא לא פעלה כלל.....124

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 המקרקעין.....125

פרק ו': טענות נגד הרכישה - סעיף 5א לפקודה.....127

פרק ז': סמכות להעביר קרקע - סעיף 6 לפקודה.....129

פרק ח': סמכות לקנות החזקה - סעיף 7 לפקודה.....131

1. כללי.....131

2. פרק הזמן שבו ניתן להפעיל את סעיף 7 - כל עוד לא נסתיימו הליכי
ההפקעה בהודעת הקנייה לפי סעיף 19 לפקודה.....131

3. איחוד ההודעות.....132

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.....	132
5.	מחדל במסירת ההודעה אינו פוגע בתוקף ההפקעה; כן, אי-מתן הודעה אישית על הפקעה אינו מאיין את עצם ההפקעה.....	133
6.	כל עוד ההפקעה קיימת, צמודה אליה הזכות להיכנס למקרקעין המופקעים.....	136
7.	לא תהיה הודאה או מניעות בהודעה לפי סעיף 5 או 7 לפקודת הקרקעות (סעיף 7 לפקודת הקרקעות, תיקון 1946).....	136
פרק ט': הפרוצידורה שיש לנקוט בה במקרה שאין מוסרים חזקה - סעיף 8 לפקודה 139		
1.	כללי.....	139
2.	לצורך קבלת חזקה, על-פי סעיף 8 לפקודה, די בפרסום ההודעה ברשומות ואין צורך במסירה ממש של ההודעה.....	145
3.	מטרת הפניה לבית-המשפט.....	145
4.	פרק הזמן בו ניתן להפעיל את סעיף 8 לפקודה.....	146
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.....	146
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.....	146
7.	בעלות רשות הפיתוח אינה בעלות המדינה - זכויותיו של אריס מוגן.....	148
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.....	148
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.....	149
10.	פינוי דייר והפקעה לפי סעיף 8 לפקודה.....	149
11.	צו למסירת חזקה לפי סעיף 8 לפקודת הרכישה ודייר מוגן.....	150
12.	צו למסירת חזקה לפי סעיף 8 לפקודת הרכישה בנסיבות בהן שונה ייעוד הקרקע ולא ניתנה זכות שימוע.....	151
13.	תפיסת חזקה על-פי סעיף 8 לפקודת הקרקעות הפקעה לצרכי ציבור.....	153
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.....	155

15.	לבית-המשפט המחוזי נתונה הסמכות העניינית לדון בתובענה למסירת החזקה במקרקעין, כאשר מתבקש סעד של הפקעה.....	157
16.	עיכוב ביצוע הליכי פינוי מטעמים הומניטריים.....	158
17.	מסירת חזקה.....	160
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.....	161
פרק י': סכסוכים בדבר פיצויים וזכות קניין יושבו על-ידי בית-המשפט		
- סעיף 9 לפקודה 163.....		
1.	כללי.....	163
2.	סמכות בית-המשפט מחוזי ובית-המשפט שלום בהחלטות על-פי סעיף 9 לפקודת הקרקעות.....	165
3.	בקשה להערכת פיצויים לפי סעיף 9 לפקודה אינה בבחינת תובענה לקיום זכות או טובת הנאה בקרקע אלא תובענה כספית.....	166
4.	תובענה, המבוססת על סעיף 9 לפקודה איננה תובענה לקיום זכות בקרקע כי אם תביעה לתשלום חוב כספי, שמקורה בעסקת רכישה שנעשתה בקרקע.....	166
5.	תביעת פיצויים ותחילת חוק ההתיישנות.....	166
6.	מי זכאי לתבוע פיצויים מן הרשות המפקיעה?.....	167
7.	זכות אישית ותביעת פיצויים.....	168
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.....	168
9.	תנאים לתשלום פיצויים.....	172
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.....	172
11.	בר-רשות הדירה שאינו זכאי לקבל פיצויי הפקעה מכוח חוק או ההלכה הפסוקה, לא יהיה זכאי לקבלם מכוח חוקי היסוד.....	173
12.	אינטרסים כלכליים שיש לסוכנות במקרקעי משבצת - האם מזכים בפיצויי השבחה.....	174
פרק י"א: החלטה בהיעדרם של הצדדים - סעיף 10 לפקודה.....		
פרק י"ב: אין להכריח את הצד למכור או להעביר חלק מבית - סעיף 11 לפקודה.....		
פרק י"ג: תקנון בעניין הערכת הפיצויים - סעיף 12 לפקודה.....		
1.	כללי.....	181

2. השיטות להערכת שווי של נכס במובן סעיף 12 של פקודת הקרקעות - השיטה השיורית והשיטה ההשוואתית - עקרונות לשומת הפיצויים - השיטה ההשוואתית ושיטת החילוץ.....	181
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.....	181
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.....	186
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.....	187
6. אופן קביעת גובה הפיצויים בגין הפקעת מקרקעין.....	187
7. סעיף 12(ג) לפקודת הקרקעות קובע כי לצורך הערכת פיצויים אין להתחשב בהתאמתה המיוחדת של הקרקע לצרכיו או למטרותו של אדם, שהיה מוכן לשלם עבורה מחיר הגבוה ממחירה הרגיל; מחיר זה אינו מחיר השוק.....	188
8. סעיף 12(ג) - בסיס הערכת הפיצויים.....	191
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.....	192
10. פיצוי בגין הפקעת בית עסק - פיצוי בגין הפקעת זכות דיירות מוגנת - פיצוי על-פי ערך "סידור חלוף".....	193
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.....	194
12. תביעה לפיצויים, שהגיש דייר מוגן, בגין הפקעה - מבחן השוק החופשי.....	194
13. הפרשי הצמדה המתווספים לפיצויי הפקעה - תשלום מס רווח הון.....	196
14. סעיף 12(ה) קובע שיטה לקביעת הפיצויים בגין הפקעת החזקה לתקופה מסויימת.....	197
15. חזקה זמנית בקרקע - ההערכות אותן יש לבצע כדי להגיע לקביעת השווי המדוייק של הפיצויים.....	197
16. קבלת פיצוי כתוצאה מהפקעה ו/או השעיית ביצועה היא אחת מההגנות החלות על בעל המקרקעין.....	199

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.....	199
18. בהפקעת חלק מקרקע על בית-המשפט להביא בחשבון, בעת הערכת הפיצויים, כל עליה בערכו של אותו חלק מן המקרקעין שלא הופקע.....	200
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.....	200
20. בחינת נזק שנגרם לחלקת הקרקע הנותרת לאחר ביצוע ההפקעה.....	201
21. גובה הפיצוי בגין הפקעת בניין.....	202
22. הפקעת חלק ממבנה כאשר ביתרה אין כל שימוש - סכום הפיצוי המגיע ופסיקת פיצויים בגין שיפוצים במבנה.....	203
23. קביעת מעמדה של חלקה לצורך חישוב סכום הפיצויים.....	203
24. פיצויים - כאשר באים להעריך קרקע למועד בעבר אין לוקחים בחשבון הערכה עכשווית של הקרקע.....	205
25. קביעת פיצוי כאשר קיימות שתי הוראות חוק סותרות.....	206
26. הערכת שווי קרקע לצורך פיצויים נבחנת לא רק על-פי ייעודה הפורמלי אלא על-פי השימוש שנעשה בפועל.....	209
28. הטעמים המחייבים את ההכרה בהגנת האשם התורם, שמקורה בדיני הנזיקין ובדיני החוזים, עומדים גם כאשר מדובר בהפקעה... 211.	211
29. קביעת שווי הפיצוי המגיע בגין הפקעה ובחינת שיקולי השמאי.....	212
30. זכותו של בר-רשות לפיצויים בגין הפקעת המקרקעין.....	212
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.....	221
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.....	222
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.....	222
34. הוספת תוספת לפיצוי.....	224
35. הפקעה שלא נעשתה לצורך ציבורי או שנעשתה לכך וגרמה לסבל - אין היא פטורה מנתינת פיצוי.....	224

36. פיצויים בגין הפקעה לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), התשי"ג-1953..... 225

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 227

38. סוגיית פיצויי ההפקעה והמסלולים השונים לפיצויים והיחס ביניהם 227

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? 232

40. קרקע חליפית בגין הקרקע שהופקעה או פיצויים 237

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 252

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..... 252

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 253

44. פיצוי 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 253

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 254

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 255

47. ההערכות בוצעו נכון למועד הקובע (25/12/58) על-פי סעיף 12 לפקודת הקרקעות, תוך הסתייעות בשיטת ההשוואה, הנקראת גם "שיטת שווי שוק" 255

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 255

פרק י"ד: פיצויים על אובדן דמי חכירה - סעיף 13 לפקודה 259

1. כללי 259

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 260

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 261

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 272

5. לצורך הערכת שווי המקרקעין, בהתאם לסעיף 13(1) לפקודת הקרקעות, יש לבחון את מצב המקרקעין במועד ההפקעה 272

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 272

פרק ט"ו: סמכותו של שר האוצר לחזור בו מרכישת הקרקע - ביטול ההפקעה - סעיף 14 לפקודה 273

1. כללי 273

2. סעיף 27(ב) להוראת המעבר - תיקון מס 3 חוק לתיקון פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) (מס' 3), התשי"ע-2010	277
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	278
4. סעיף 27 לתיקון לפקודת הרכישה לצרכי ציבור	278
5. חובת ההשבה מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט בהיעדר תחולת התיקון	280
6. הפסיקה שלפני התיקון	282
6.1 הזכות לחזור מן ההפקעה מוגבלת לתנאים המפורשים בסעיף 14	282
6.2 אין שר האוצר זכאי לחזור בו מההפקעה, כשניתן צו הקניה לפי סעיף 19	282
6.3 הודעה על ביטול הפקעה ותביעת פיצויים בגין נזק - מהו ה"נזק"?	282
6.4 תביעה לביטול הפקעה כתוצאה מהשתנות או שינוי מטרת ההפקעה	284
7. סעיף 14א לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943	286
8. סעיף 14ב לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943	287
9. סעיף 14ג לפקודת הקרקעות	289
10. סעיף 14ד לפקודת הקרקעות	290
פרק ט"ז: הוראות בנידון תשלום הוצאות - סעיף 15 לפקודה	293
פרק י"ז: דחיית תשלום הפיצויים - תשלום על-ידי שר האוצר כוחו יפה כסילוק מלא של פיצויים - סעיף 16 לחוק	295
1. כללי	295
2. הוראת התיישנות לגבי בקשה להערכת פיצויים	296
3. תביעה לתשלום פיצויים בגין הפקעת מקרקעין אינה כפופה לחוק ההתיישנות הכללי, אלא אך ורק להוראות ההתיישנות שנקבעו בפקודת הקרקעות	297
4. מהו המועד הקובע בו מתיישנת תביעת הפיצויים בגין הפקעת מקרקעין?	297
5. דחיית תביעה לפיצויי הפקעה בשל התיישנות (טרם תוקפו של תיקון מס' 3 לפקודת הקרקעות)	298
פרק י"ח: בעלים רשומים או צדדים המחזיקים בקרקע כבעלים דינם כזכאים בקרקע - סעיף 17 לפקודה	301
פרק י"ט: מששילם שר האוצר הריהו פטור מאחריות	303
פרק כ': הקניה ורישום - סעיף 19 לפקודה	305
פרק כ"א: פיצויים על קרקע שנלקחה להרחבתן או לסלילתן של דרכים וכ' - סעיף 20 לפקודה	307

1. כללי	307
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	309
3. הפקעה חוזרת של מקרקעין - מתי נגרם סבל לצורך הענקת פיצויים - שיקול-דעת השר	311
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	312
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	314
6. אופן חישוב הפיצויים בשל הפקעת קרקע - השטח הניתן להפקעה בלא פיצוי, לפי סעיף 20(2) לפקודת הקרקעות	314
7. על הרשות לפצות את בעלי הזכויות במקרקעין המופקעים באופן שיעמידם באותו מצב בו נמצאו קודם להפקעה	315
פרק כ"ב: תשלום בעד השבחה כשלוקחים קרקע לסלילת דרכים או להרחבתם - סעיף 21 לפקודה	317
פרק כ"ג: רכישה בידי בני-אדם זולת שר האוצר, או מטעמם - סעיף 22 לפקודה	319
1. כללי	319
2. הצמדת פיצויים	321
פרק כ"ד: עונשו של המפריע לקבלת החזקה - סעיף 23 לפקודה	323
1. כללי	323
2. סמכות בית-המשפט - משמעות ההוראה העונשית	323
3. קבלת חזקה - מהי?	324
פרק כ"ה: הטלת הפקודה על קרקעות הווקף ועל שאר קרקעות דומות - סעיף 24 לפקודה	325
פרק כ"ו: תקנות, ביטול - סעיפים 25-26 לפקודה	327
פרק כ"ז: תמציות ההלכה הפסוקה - כולל אזכורי פסיקה, ספרות ומאמרים	353
1. קרקע הופקעה לצורך ציבורי, אך הצורך שלשמה בוצעה ההפקעה טרם מומש, הגם שחלפו בינתיים שנים רבות	353
2. המחלוקת העובדתית שהתגלעה בין הצדדים לגבי שטח החלקה מושא המחלוקת מלמדת על כך שהבחנה בין החלקות השונות בשטח המופקע היא הבחנה מלאכותית	356
3. המערערת עצמה לא טענה כי השיהוי של הרשות בנקיטת הליכי ההפקעה גרמה לה לנזק כלשהו	358
4. עתירה למתן צו על-תנאי - התיישנות העתירה	362

5. בקשות לדיון נוסף - בית-המשפט לא מצא כי נפסקו בפסקי-הדין דבאח ואסדי הלכות העומדות בסתירה להלכה קודמת.....	362
6. פיצוי בגין הפקעה שביצעה המשיבה בהרשאתו של שר האוצר, וזאת מכוח זכויות הבעלות שהיו רשומות לטובתן בלשכת רישום המקרקעין.....	366
7. הצורך הציבורי שהוצג אינו מבוסס דיו על-מנת להותיר את ההפקעה.....	368
8. הוכחת ארבעת התנאים המצטברים לשם קבלת צו לפי סעיף 8 לפקודת הקרקעות.....	371
9. דחיית בקשת רשות ערעור - פינוי בר-רשות במקרקעין מבלי לפצותו.....	372
10. ערעור על זכאות לקבל מהמדינה תוספת פיצוי בגין מקרקעין שהופקעו בשנת 1962.....	373
11. ערעור על החלטה בתביעה לקבלת קרקע חלופית או פיצויים בגין הפקעת מקרקעין.....	377
12. בקשה להורות על קיומו של דיון נוסף בפסק-דינו בו נדחתה עתירה לביטול הודעות על הפקעת מקרקעין שפורסמו על-ידי המשיב 1.....	378
13. ערעור על שומת פיצויים בגין דמי חכירה אבודים.....	379
14. אל לבית-המשפט להמליץ לגורם המינהלי המוסמך הכיצד לפסוק. יש לשמור על עצמאות הגורם המינהלי.....	380
15. ערעור על שטחים שהופקעו וגובה הפיצויים ששולם בגינם.....	382
16. דחיה על-הסף של עתירה על הודעות על הפקעת מקרקעין שפורסמו על-ידי שר האוצר.....	385
17. שומת פיצויים מעודכנת התואמת את המצב התכנוני המקורי בחלקות במועד ההפקעה.....	386
18. שאלת סכום פיצויי ההפקעה בקרקע שהופקעה והוקפאה משנות ה-50.....	388
19. המשיבים הם יורשי מי שהיו זכאים לפיצוי במועד פרסום התכנית - יש לדון בהרכב מורחב בשאלות המהותיות שבמוקד הערעור.....	390
פרק כ"ח: תמציות הלכה - שנים 2024-2025..... 395	
1. המשיבים אינם זכאים לקרקע חלופית בגין הפקעת המקרקעין שבבעלותם. לצד זאת התיק יוחזר לבית-המשפט המחוזי על-מנת שיקבע את גובה הפיצוי הכספי שלו זכאים המשיבים בגין הפקעת הקרקע.....	395
2. תביעה לפיצויי הפקעה - התיישנה.....	395

3. בקשה שהוגשה על-ידי מי שלא היה צד להליך, בטענה כי הסדר פשרה חלקי שקיבל את אישור בית-המשפט על-דרך החלטה שיפוטית הוא מקפח. כך, לגישת הוועד המקומי, מדובר במחדל מכוון שנועד ליטול ממנו את זכויותיו במקרקעין שהופקעו לזכותו במסגרת הפקעה מס' 2..... 397	
4. התביעה התיישנה, הוגשה בשיהוי ניכר, ללא כל הצדקה אובייקטיבית זולת התנהלותו של התובע עצמו..... 397	
5. הזכאות לקבלת פיצויים צריכה להתברר בהליך נפרד ואין בטענות אלה כדי לעכב את מועד מסירת החזקה בקרקע המופקעת..... 398	
6. פיצוי המגיע בגין "דמי חכירה אבודים" ביחס לכל שטח חלקה 137..... 399	
7. שאלת שווי המקרקעין היא שאלה שבתחום מומחיותו המובהקת של השמאי המכריע..... 401	
8. הבקשה נעדרת סיכויי תביעה ולו לכאוריים, הן משום שהבעלות במקרקעין עודנה של המשיבה, והן משום הצורך בעמידה בדרישות הדין במישור המנהלי בכל הנוגע להפקעה ותכליותיה, לא כל שכן הפקעה שתכליתה, לכאורה, לשמר פלישה למקרקעי ציבור..... 402	
9. אי-מיצוי הליכים. הלכה היא כי בטרם תוגש עתירה לבית-משפט זה, מוטלת על העותר החובה להקדים ולפנות לרשות המוסמכת על-מנת לאפשר לה להגיב לטענותיו..... 402	
10. סוגיית ההשבה במקרה של תשלום ביתר..... 403	
11. הוצאות משפט בהליכים בנוגע להפקעה אשר חלה עליהם הלכת טבר..... 404	
12. ממותי החזיק המנוח במקרקעין, מהן הזכויות שהיו לו בהן, והאם קמה לו זכות לתשלום פיצויי הפקעה..... 404	
13. שלילת תוקפה של ההתחייבות של הנתבעת לפצות את התובע..... 405	
14. ההפקעה נשוא התביעה בוצעה על-ידי חברת מקורות בהרשאת שר האוצר ולאחר שזה האציל לה את סמכויותיו בעניין..... 406	
15. המפקיעה שלא השלימה את הליכי ההפקעה כדין ותפסה חזקה בטרם עת אינה יכולה ליהנות מפירות פעולתה בדרך של אכיפה של שלילת הזכויות הקנייניות על בעל המקרקעין..... 407	
16. פיצוי בגין הפקעת יתר..... 408	
17. הטענה לתפיסת החזקה במקרקעין בסמוך לפרסום ההודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה..... 409	
18. פרשנותה הנכונה של ההוראה, שלפיה על המשיבה לשלם למבקשים את פיצויי ההפקעה "לפי חלקם היחסי במקרקעין"..... 410	
19. ביטול הפקעת מקרקעין מחמת "הגנת היתרה"..... 411	

20. שאלת תקינותו המינהלית של מהלך הפקעת חלק משטח
 חצרותיהם האחוריות של העותרים לצורכי דרך..... 412

21. בקשה לעכב ולהתלות צו לסילוק יד ופינוי מקרקעי ציבור..... 412

22. חישוב הפיצויים בגין הפקעת זכויותיו של המנוח..... 413

23. ככל שהמבקשים טוענים לזכויות כספיות ביחס לחלקה, אזי כפי
 שטענו התובעים ניתן יהיה לדון בטענות אלו במסגרת תביעה כספית בין
 המבקשים לתובעים ביחס לפיצויי ההפקעה שנפסקו לטובת
 התובעים..... 414

**שער ב': חוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור,
 התשכ"ד-1964..... 415**

פרק א': הדין..... 415

פרק ב': כללי..... 421

פרק ג': הגבלת הרכישה ללא תשלום פיצויים - הוראות החוק לתיקון
 דיני הרכישה לצרכי ציבור..... 423

פרק ד': הפקעת יתר ללא תשלום פיצויים..... 427

**שער ג': חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים),
 התשי"ג-1953..... 437**

פרק א': הדין..... 437

פרק ב': מהותו של חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים),
 התשי"ג-1953..... 441

פרק ג': חישוב הפיצוי על-פי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות
 ופיצויים), התשי"ג-1953..... 445

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..... 447

**חלק ג': הפקעה מכוח חוק התכנון והבניה,
 התשכ"ה-1965..... 467**

שער א': סמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה..... 467

פרק א': מבוא..... 467

פרק ב': הגשמת מטרה תכנונית ציבורית על קרקע פרטית..... 469

פרק ג': הגשמת המטרה הציבורית וסמכות הוועדה המקומית..... 473

פרק ד': ההלכה הפסוקה..... 479

1. מתי רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין?..... 479

2. פעולת ההפקעה במסגרת תכנית מאושרת היא בגדר סמכותה של
 הוועדה המקומית..... 479

3. זכות העמידה של בעלי מקרקעין בדרישתם לבחון מחדש את נושא
 הפקעת המקרקעין..... 479

480.....	פיצויי הפקעה
485.....	שער ב': ביצוע ההפקעה ופיצויים
485.....	פרק א': מהותו של סעיף 190 לחוק התכנון והבניה
485.....	1. כללי
487.....	2. תכלית פקודת הרכישה לצורכי ציבור
489.....	פרק ב': זכותו של הנפגע לפיצוי
495.....	פרק ג': הפחתת הפיצוי
499.....	פרק ד': חוקיות ההפקעה
(1).....	פרק ה': הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי - סעיף 190(א)
501.....	לחוק
501.....	1. כללי
505.....	2. פרשנותו של סיפת סעיף 190(א) לחוק התכנון והבניה
505.....	2.1 כללי
505.....	2.2 פרשנות לשונית
506.....	2.3 פרשנות תכליתית
509.....	2.4 השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי על פרשנות סיפת סעיף 190(א) לחוק התכנון והבניה
512.....	2.5 פרשנות הוראת סעיף 190(א) לחוק התכנון והבניה
515.....	פרק ו': ההלכה הפסוקה
515.....	1. חוק התכנון והבניה קבע את מנגנון "השמאי המכריע", כאמצעי עזר אובייקטיבי שמטרתו לבחון בצורה מקצועית, נקיה מאינטרסים וניטראלית מהשפעות את המחלוקות שבין הצדדים
515.....	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
517.....	3. האם זכאי רוכש זכויות בנכס שהופקע לפיצויים לאחר ביטול חוזה הרכישה על-ידי?
518.....	4. בשומת הפיצויים אין מביאים בחשבון עליה בשווי המקרקעין קודם ההפקעה, בשל תכנית העומדת ביסוד ההפקעה
518.....	5. בין הפקעה לבין חלוקה מחדש, טבלאות איזון וקביעת ערך הזכויות הנכנסות של הקרקעות
519.....	6. פיצויים בגין הפקעה - התחשבות בזכויות הפרט לצד השיקול הציבורי בחוק התכנון והבניה
520.....	7. בעת הערכת שוויה של יתרת מגרש, יש להוציא מן החישוב כל ירידת ערך

8. פיצויים בשל הפקעת קרקע לצורך הרחבת דרך - ייעודו של שטח שבין קו הדרך וקו הבניין.....	522
9. התיישנות תביעה לפיצויי הפקעה.....	523
10. פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה על-פי ההלכה הפסוקה.....	524
שער ג': ביטול ההפקעה.....	529
פרק א': זניחת הצורך הציבורי שביסוד מטרת ההפקעה.....	529
פרק ב': אין קשר הכרחי בין ביטול ההפקעה לבין שינוי ייעוד המקרקעין במישור התכנוני.....	531
פרק ג': מהותו של השיהוי.....	533
פרק ד': אימתי שיהוי לא יביא לביטול הפקעה.....	535
פרק ה': ביטול הפקעה - הלכות בתי-המשפט.....	537
שער ד': חילופי קרקע - הסכם אינו היתר לחריגה - סעיפים 191 ו-192 לחוק התכנון והבניה.....	551
פרק א': הדין.....	551
פרק ב': כללי.....	553
שער ה': שיכון חלוף - דין רכוש שהופקע - סעיפים 193 ו-194 לחוק התכנון והבניה.....	555
פרק א': הדין.....	555
פרק ב': כללי.....	557
שער ו': השימוש במקרקעין שהופקעו.....	559
פרק א': כללי.....	559
פרק ב': זכות בעלים להשבת קרקע - תתברר רק במסגרת סעיף 195 לחוק ולא בדרך של החלה מושגית של פקודת הקרקעות הפקעה לצרכי ציבור.....	563
פרק ג': תביעת פיצויים - שינוי ייעוד - סעיף 196 לחוק.....	569
פרק ד': תביעה לקבלת סעד לפי סעיף 196 לחוק התכנון והבניה או לחילופין על-פי סעיף 195 לחוק הנ"ל.....	571
שער ז': תביעת פיצויים לפי סעיפים 197 ו-198 לחוק התכנון והבניה.....	587
פרק א': כללי.....	587
פרק ב': תהליכי קבלת פיצויי הפקעה או פיצוי בגין פגיעה מתכנית.....	593
פרק ג': שיקולי יסוד עומדים ברקע חובת הפיצוי על פגיעה מתכנית.....	595
פרק ד': מהות הפגיעה במקרקעין.....	599
פרק ה': זכותו של בעל הסכם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.....	601

פרק ו': זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון
והבניה..... 605

פרק ז': ההגנה על זכות הקניין של רשות ציבורית 607