

**אוניברסיטת בר אילן
הפקולטה למשפטים**

**הפקעות ופגיעות תכנוניות במקרקעין
ד"ר יפעת הולצמן-גזית**

מרכיבי הציון ושיטת הבחינה כמפורט בידיעון.
המסומן * רשות
ניתן ליצור קשר באימייל: gazity@mail.biu.ac.il או בטלפון: 03-5318105 / 03-9634053

א. התערבות כפויה בקניין ופיצוי בגין פגיעות שלטוניות: מהות והצדקות

ע"א 5964/03 עזבון המנוח אדוארד ארידור ז"ל נ' עיריית פתח תקווה (פסק דין מיום 16.2.06)
פסקאות 1-25 ו-42 לפסק דינו של השופט חשין; פסקאות 14-10 ו-29-27 לפסק דינה של
השופטת ארבל; פסקאות 5-11 לפסק דינו של השופט גרוניס.
חונך דגן קניין על פרשת דרכים (הוצאת רמות, אוניברסיטת תל-אביב, 2005) עמ' 129-147.

ב. המשטר הקנייני בישראל

חוק יסוד: מקרקעי ישראל, תש"ך - 1960.
דפנה ברק-ארז "מקרקעי ישראל בין ניהול ציבורי להפרטה", **צדק חלוקתי בישראל** (תשס"א)
203-219

ג. הפקעות

כללי

רחל אלתרמן, הפקעות קרקע לצורכי ציבור ללא תמורה לפי חוק התכנון והבניה – לקראת הערכה
מחדש, **משפטים** טו (2) תשמ"ו, 179, 179 – 224.

סמכות שיפוט

חוק בתי משפט לעניינים מנהלים, תש"ס- 2001.
רע"א 5664/04 מ"י נ' יואב בן גרא, תק-על 2005(1) 2931

אישור הפקעה בטרם תוכנית

ע"א 1528/05 רשות הנמלים והרכבות-רכבת ישראל נ' הגב' הדסה אביגדורוב, תק-על 2005 (3)
3297.

הודעה לנפקע

ה"פ (י"ם) 30/50 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נ' רגוב חיבה, (פסק דין מיום 14.8.05,
פסקאות 1-14).

הפקעת מקרקעין בבעלות ציבורית

* עת"מ 30354/97 קק"ל נ' הוועדה המקומית שומרון, תק-מח 2003 (1) 22479 .

היקף השטח המיועד להפקעה, ציבוריות המטרה וחלופת המימוש העצמי

ע"א 119/01 פרץ אקונס נ' מדינת ישראל, פ"ד נז (1) 817 (עובדות + פסקאות 33-41 לפסק הדין השופטת נאור (עיקרון המידתיות); פסק הדין של הנשיא ברק.

דנג"צ 4466/94 נוסיבה נ' שר האוצר, פ"ד מט (4) 68.

* עע"מ 8989/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה נ' מ. זיטמן ובניו בע"מ, תק-על 2005 (3) 1384 .

* ע"א 396/98 מ"י נ' פז, פ"ד נח (3) 145 .

אמנון להבי ואמיר ליכט, "הפקעת מקרקעין לייעודים נושאי רווח: הצעה למודל תאגידי", עיוני משפט כט (1) תשס"ה 99, 113-155.

Kello v. City of New London 2005 U.S. Lexis 5011

* עת"מ 1146/02 בכור איתן ועוד 194 אחרים נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה, תק-מח- (3)2005 .3691

שיהוי

בג"צ 174/88 אמיתי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, פ"ד מב (4) 89.

בג"צ 10784/02 קק"ל נ' אתרים בחוף ת"א, פ"ד נח (3) 757.

עת"מ 1132/01 הרצל בירנבוים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אור-יהודה, תק-מח 2002 (2) 4062.

עע"מ 10398/02 אסתר וייס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון, תק-על (2)2005 1840 (פסק דינה של השופטת ארבל).

עת"מ (תא) 2507/04 מנחם אוברקוביץ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז המרכז, תק-מח 2005 (2) 3620.

שינוי ייעוד ההפקעה

בג"צ 2739/95 סלימן מחול נ' שר האוצר, פ"ד נ(1) 309

בג"צ 2390/96 קרסיק נ' מדינת ישראל, פ"ד נה (2) 625, פסק דינו של השופט חשין, פסקאות 1-11; 19-24; 43-47; 53-54; 58-63; 67-72; 74-75. פסק דינו של השופט זמיר, פסקאות 5-12.

ה"פ 51/94 דוד ארד נ' מ"י, תק-מח 2005 (3) 3612.

* דין וחשבון הוועדה הבינמשרדית לשינוי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 (2004)

עיקרי הדו"ח והמלצותיו באתר האינטרנט של משרד האוצר www.mof.gov.il/karka.htm

* ת"א 1385/00 יהודאי עטרה נ' ממ"י, תק-מח (2)2005 85 (מהפסקה "שיעור הפיצויים").

ד. פיצויים בגין הפקעה

כלל אי-הפיצוי וגילגוליו

פקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ס' 12, 20-21.

חוק לתיקון דרכי הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד - 1964, ס' 1-2, 4, 8.

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, ס' 190-191.

ע"א 5546/97 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית אתא נ' הולצמן, פ"ד נה (4) 629.

תא (ת"א) 3357/98 אמנון כהן שור נ' מע"צ, תק-מח 2003(3), 969 (פסקאות א-ג, ה-ו עד "דין טענה זו להדחות").

ע"א 3819/01 מ"י נ' איריס אסלן, תק-על 2004(4) 2760.

ע"א 8736/04 אורה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה, (פסק דין מיום 24.1.06).

השפעת משקל שווי מקרקעין שנקבע בהתדיינויות קודמות על קביעת פיצוי הפקעה, חובת הקטנת הנזק וחישוב הפרשי הצמדה וריבית

ע"א 7225/03 דואד אלתיאני נ' מדינת ישראל, תק-על 2005 (3) 2155.

ע"א 6581/98 זאבי נ' מדינת ישראל מחלקת עבודות ציבוריות, תק-על 2005(1) 2899 (פסק דינו של השופט ג'ובראן).

ה"פ 1275/04 האפוטרופוס הכללי תל אביב נ' עיריית חולון, (פסק דין מיום 16.11.05).

התיישנות פיצוי הפקעה

ע"א 5964/03 עזבון המנוח אדוארד ארידור ז"ל נ' עיריית פתח תקווה (פסק דין מיום 16.2.06), פסקאות 28-51 לפסק דינו של השופט חשין; פסקאות 27-33 לפסק דינה של השופטת ארבל; פסקאות 1-4 ו-12 לפסק דינו של השופט גרוניס.

ה. סעיף 190(א)(1) סיפא לחוק התכנון והבניה

ד' לוינסון-זמיר "על מותה של ההגנה מפני מפני פגיעה חמורה עקב הפקעה חלקית" משפטים ל(2) (תשנ"ט) 377.

עמ"מ 1975/01 ועדה מקומית לתכנון ובניה כרמיאל נ' שמואל רובינשטיין, פ"ד נו (6) 638 פסק דינה של השופטת בינייש.

ו. מה בין הפקעה לבין הליך איחוד וחלוקה

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, ס' 120-128.

דפנה לוינסון זמיר, על עקיפתה של הזכות להשבת מקרקעין שהופקעו באמצעות תוכנית לחלוקה חדשה, עיוני משפט כו (3) (2003) 985, 985-989, 993-999, 1003-1009.

ז. פיצויים בגין פגיעות תכנוניות שלא על דרך הפקעה

כללי

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, סימן ב'1, סימן ג', ס' 196א - 200, תוספת שלישית, ס' 1-3, 7, 13.

* שלום זינגר, על הזכות לפיצוי בגין פגיעות תכנוניות עקיפות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מקרקעין ג/5 (נובמבר 2004) 24.

עילת התביעה : תוכנית פוגעת

* ע"א 664/02 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' פרופ' נמדד (פסק דין מיום 30.12.02).
ע"מ 203/03 הוועדה המקומית נתניה נ' מרדכי הר, תק-מח 2004(1), 6586.
ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה פ"ד נח (1)
550.

מקרקעין נפגעים – בתחום התוכנית או הגובלים עמו

עמ"מ 2775/01 שרגא ויטר ואח' נק הוועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל, תק-על
2005(3) 2827.

מועד הגשת התביעה

בג"צ 6817/04 חיים ודבורה פרחי ואח' נ' שר הפנים תק-על 2005 (3) 1618 .

סוגיות הקשורות בהערכת הפיצוי

ע"א 974/83 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ נ' עזרא חממי, פ"ד מא (3) 370 פסקאות 1-
7 לפסק דינו של השופט חלימה).
ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי, פ"ד מט (1) 463, 474-484.
ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא נ' חייט, פ"ד נא (2) 286, 290 - 291, 294 -
297, 299-ג, ד, 304 - 305.

סעיף 200

דנ"א 1333/02 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה נ' הורוויץ, פ"ד נח (6) 289.
ע"א 9853/01 חירם עבודות עפר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא, תק-על 2005 (3)
1480 .

ח. חוזים בין הרשות לפרט

שאלת ההסכמה והשלכותיה

ע"א 7075/93 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' יוסף צאיג, תקדין עליון 99 (4),
פסקאות 1, 4, 17-20 לפסק דינו של השופט זמיר.
ע"מ 1366/04 אשר גנין נ' עיריית רמת השרון, תק-מח 2005(1) 3774.
ה"פ (תל-אביב-יפו) 770/00 שפירא נ' המועצה המקומית גבעת שמואל, תק-מח 2002(3), 4708.
ע"מ 1532/05 ד"ר יהודה פרידנברג נ' עיריית רעננה, תק-מח 2005(3) 1848.

חוק התכנון והבניה, סעיפים 195 – 196

ה"פ (י-ם) 186/96 בנייני מידות בע"מ נ' עיריית ירושלים, תק-מח 98 (3) 511.

תכני החוזה

תא (ת"א) 1278/00 אלפלג נ' עיריית הרצליה, תק-מח 2002(3), 3409.

בג"צ 2758/01 התנועה למען איכות השלטון בישראל נ' עיריית ירושלים, פ"ד נח(4) 289.

ט. תנאים בהיתר הבנייה וכתבי שיפוי

בג"צ 6249/96 התאחדות הקבלנים והבונים נ' מרדכי ששון, פ"ד נב(2) 42.

* ע"א 6066/97 עיריית תל-אביב נ' אבן אור פסגת רוממה בע"מ, פ"ד נד(3), 749.

עת"מ (ירושלים) 657/02 סברנסקי צבי נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים, תק-מח 2003(2), 30342 : פסקאות 1-10 לפסק הדין.

* עת"מ 2461/04 חברת פרטנר תקשורת בע"מ נ' ועדה מחוזית לתכנון ובנייה הרצליה תק-מח 2005(1) 5182.

בג"צ 1494/05 ויינברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל-אביב (טרם פורסם).