

שיעור הריבית על פיצויי הפקעה

שנה פתוח

תאת עו"ד משה קמר

בית המשפט העליון פסק באחד הדונג כי על הפיצויים בגין הפקעת מקרקעין יחול מנגנון ההצמדה והריבית הקבוע בסעיף 8 לחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, התשכ"ד-1964 - ולא ההסדר הכללי הקבוע בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961. עם זאת, קבע העליון כי פיצוי שנפסק בביהמ"ש המחוזי ועדיין לא שולם ישא ממרע פסק דינו של המחוזי ועד לתשלום בפועל ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה (ע"א 7225/03 אלפתיאני נ. מדינת ישראל).

קביעת העליון בנוגע לתשלום ההצמדה והריבית מיום מתן פסק דינה של הערכאה הראשונה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, מהווה התקדמות נוספת במגמה המתגברת בשנים האחרונות בבתי המשפט - תיקון העיוותים הנגרמים לבעלי המקרקעין בחוקי ההפקעה.

משמעותה של החלטה היא שבמקום שהדשות המפקיעה תשלם לבעל הרכישה במקרקעין שהופקע ריבית שנתית כשיעור של 1.5% מיום מתן פסק הדין בערכאה הראשונה, תשלום לריבית גבוהה יותר עד ל-31 במאוס 2003 4% לשנה

ריבית צמודה ומצטברת, והחל ב-2 באפריל שיעור הריבית משתנה מרי שלוש וחודשים על יסוד תקנות פסיקת ריבית והצמדה, התשס"ג-2003.

קביעת הריבית מתבצעת מדי רבעון והיא כשיעור ממוצע של תשואה צמודה יומית משוקללת ברבעון הקודם, כשהוא מעוגל לעשירית האחוז הקרובה, בתוספת נקודת אחוז. כך, ברבעון השני של 2003 היתה הריבית השנתית 12.8%. כיום שיעור הריבית הוא 9.7%.

קביעתו הנוספת של העליון כי עד למועד מתן פסק הדין בערכאה הראשונה ישולמו הפרשי ההצמדה והריבית לפי החוק לתיקון דיני הרכישה, נכונה מבחינה משפטית. האולם הקביעה פוגעת בבעלי הרכישה במקרקעין שהופקעו, ומפי לה אותם לרעה לעומת כל תובע שזכה בתביעה כספית, הזכאי לקבל על הכספים שנפסקו לטובתו ריבית על יסוד הודאות חוק פסיקת ריבית והצמדה. אין ספק כי ההודאה הנוכחית בסעיף 8א לחוק לתיקון דיני הרכישה, בדבר ריבית שנתית צמר זה של 1.5%, היא בלתי סבירה.

יסוד מוסר בהפקעות הוא שהפיר צוי בגין הפקעת מקרקעין צריך להיות מלא, נאות והוגן. חקיקה הקר בעת פיצוי חלקי פוגעת בזכות הקניין, אינה סבירה ואינה מידתית (ע"א 15546/97). בהתחשב בכך שבין מועד ההפקעה למועד תשלום הפיצויים חולף פרק זמן ניכר, לעתים שנים, יש הכרח שלפיצויים ייחוספו

הפרשי הצמדה וריבית מלאים. יתרה מזאת, גם תשלום הפרשי הצמדה וריבית מלאים אינו בהכרח פיצוי מלא. הסיבה - ייתכן שבזמן הממושך שחולף בין מועד ההפקעה ושהמת הפיצויים לבין מועד התשלום חלה עלייה ריאלית משמעותית במחירי המקרקעין, הגבוהה מהפרשי ההצמדה והריבית על קרן הפיצויים באותה תקופה.

בנוסף, על פי רוב בעל המקרקעין אינו חפץ שמקרקעיו יופקעו, אפילו כנגד פיצויים. בכך נבדל סיב היחסים בין בעל המקרקעין לבין הדשות המפקיעה מעסקה חוזית ואם בגין כל תביעה אורזית זכאי אדם לקבל כספים צמודים ונושאי ריבית מלאה, נכון הדבר שבעתיים לגבי פיצוי בגין הפקעת המקרקעין. יצוין כי נוסף על הודאות הכלליות של חוק פסיקת ריבית והצמדה, מצויות בעשרות חוקים ותקנות הודאות המחייבות אורזים לשלם לרשויות, וכן מצויות הודאות המחייבות רשויות להחזיר לאורזים, תשלומים הנושאים הפרשי הצמדה וריבית כהגדרתם בחוק פסיקת ריבית והצמדה. רק הודאות של סעיף 8א לחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור חודגת באופן תמוה מכלל זה.

לאוד מצב רברים זה, על המחזק קק לתקן את הודאות סעיף 8א ולהשוות את הודאות הריבית שבו להודאות הריבית שבחוק פסיקת ריבית והצמדה, ואכן, ברור של הודאה הדין במשרדית לשינוי פקדת

הקרקעות ורכישה לצורכי ציבור, 1943, שמינה שר האוצר ב-2001, ואשר הגישה המלצותיה באוקטובר 2004, והמליץ להשוות את הודאות החוק לתיקון דיני הרכישה להודאה תיו של חוק פסיקת ריבית והצמדה. בתקופת הביניים עד לתיקון החוק המוצע - שתימשך כנראה זמן רב - נראה כי פתרון הבעיה רובץ הן לפתחו של שר האוצר הן לפתחו של בית המשפט. שר האוצר מוסמך בסעיף 12 לחוק לתיקון דיני הרכישה לשנות את שיעור הריבית, באי שוד ועדת הכספים. לאוד המלצתה של הועדה הביקדמשרדית שמינה, ראוי אפוא שהשר יפעל על פי המליצותיה ויתקן את שיעור הריבית.

בנוסף, לבית המשפט מוקנית הסמכות לתקן את הודאות הריבית שבסעיף 8א לחוק לתיקון דיני הרכישה, אם יגיע למסקנה כי אינה עולה בקנה אחד עם הודאותיו של חוק היסוד. כבוד האדם וחירותו.

משגילה המחוקק רעונו ב-1995, בתיקון מס' 8 לחוק לתיקון דיני הרכישה לצורכי ציבור, כי יש להביא ניסויי הן כשיעור הריבית בגין פיצויי ההפקעה הן בדרך חישובה (1.5% לשנה בחישוב צמוד ומצטבר, לעומת 4% לשנה על הקרן בלבד), וכן קבע הודאה בדבר תחילה רטרואקטיוות - מוסמך בית המשפט לתקן את שיעור הריבית ואת פרק הזמן הרטרואקטיווי לתשלומה. וכך ראוי שייעשה, ובהקדם.

הכותב מתמחה
בדיני הפקעת מקרקעין