

שיעור הריבית על פיצויי הפקעה

עו"ד משה י' קמר

לפני ימים אחדים פסק בית המשפט העליון, כי על הפיצויים בעד הפקעת מקרקעין יחול מנגנון ההצמדה והריבית הקבוע בסעיף 8 לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, התשכ"ד-1964, ולא ההסדר הכללי הקבוע בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961. עם זאת קבע בית המשפט העליון, שהפיצוי שנפסק בבית המשפט המחוזי וטרם שולם ישא ממועד פסק-דינו של בית המשפט המחוזי ועד לתשלום בפועל ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה (ע"א 7225/03 אלפתיאני נ. מדינת ישראל).

קביעתו זו של בית המשפט העליון באשר לתשלום ההצמדה והריבית מיום מתן פסק-דינה של הערכאה הראשונה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה ולא לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור מהווה התקדמות נוספת במגמה ההולכת ומתגברת בשנים האחרונות בבתי המשפט לתיקון העיוותים הנגרמים לבעלי המקרקעין בחוקי ההפקעה השונים. משמעותה של ההלכה שנפסקה היא, שבמקום שהרשות המפקיעה תשלם לבעל הזכויות במקרקעין שהופקעו ריבית שנתית בשיעור של 1.5% לשנה מיום מתן פסק הדין בערכאה הראשונה, יעמוד שיעור הריבית על שיעור גבוה יותר. שיעורה של ריבית זו עד ליום 31.3.2003 היה 4% לשנה ריבית צמודה ומצטברת, ומיום 1.4.2003 ואילך שיעורה משתנה מדי שלושה חודשים על יסוד תקנות פסיקת ריבית והצמדה (קביעת שיעור הריבית ודרך חישובה), התשס"ג-2003. קביעת הריבית נעשית מדי רבעון על-ידי החשב הכללי והיא בשיעור ממוצע של תשואה צמודה יומית משוקללת ברבעון הקודם, כשהוא מעוגל לעשירית האחוז הקרובה, בתוספת 1 נקודה אחוז. כך, לדוגמה, ברבעון השני של שנת 2003 היה שיעור הריבית השנתית 12.8%, ברבעון השלישי - 12%, וברבעון הרביעי - 11.7%. היום שיעור הריבית הינו 9.7%.

קביעתו הנוספת של בית המשפט העליון באותו פסק-דין, לפיה עד למועד מתן פסק-הדין בערכאה הראשונה ישולמו הפרשי ההצמדה והריבית לפי החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, ולא לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, אכן נכונה מבחינה משפטית, ברם היא גורמת פגיעה כלכלית גדולה לבעלי הזכויות במקרקעין שהופקעו, ומפלה אותם לרעה לעומת כל תובע שזכה בתביעה כספית, הן נגד פרטיים והן נגד רשויות המדינה, הזכאי לקבל על הכספים שנפסקו לטובתו ריבית על יסוד הוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה. אין ספק, כי ההוראה הנוכחית בסעיף 8(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, בדבר ריבית שנתית צמודה בשיעור של 1.5%, הינה בלתי-סבירה. יסוד מוסד בהפקעות הוא שהפיצוי בעד הפקעת מקרקעיו של אדם צריך להיות מלא, נאות והוגן (ע"א 5546/97; ע"א 3964/97; בג"ץ 840/97; אריה קמר, דיני הפקעת מקרקעין, מהדורה שישית, בעמ' 28-33). חקיקה הקובעת פיצוי חלקי פוגעת בזכות הקניין, אינה סבירה ואינה מידתית (ע"א 5546/97). בהתחשב בכך, שבין מועד ההפקעה לבין מועד תשלום הפיצויים חולף פרק-זמן ניכר, לעיתים - בן שנים, יש הכרח שלפיצויים יתוספו הפרשי הצמדה וריבית מלאים. יתר על כן; גם תשלום הפרשי הצמדה וריבית מלאים אינו בהכרח נותן פיצוי מלא לבעל המקרקעין, כיוון שהמועד לשומת פיצויי ההפקעה הינו מועד רחוק בעבר, וחלוף הזמן בין מועד ההפקעה והמועד לשומת הפיצויים לבין מועד התשלום אינו בהכרח נותן פיצוי בגין העלייה הריאלית במחירי המקרקעין, עלייה שאינה בהכרח זהה להפרשי ההצמדה והריבית על קרן הפיצויים באותה תקופה.

זאת ועוד; יש לזכור, כי הפקעה הינה מהלך שנכפה על בעל המקרקעין בידי הרשות המפקיעה. על-פי רוב, בעל המקרקעין אינו חפץ שמקרקעיו יופקעו, אפילו כנגד תשלום פיצויים. בכך נבדל טיב היחסים בין בעל המקרקעין לבין הרשות המפקיעה מעיסקה חוזית. ואם בגין כל תביעה אזרחית זכאי אדם לקבל מרעהו או מרשויות המדינה כספים צמודים ונושאי ריבית מלאה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, נכון הדבר שבעתיים לגבי הפיצויים בגין הפקעת המקרקעין. יצוין, כי בנוסף על הוראתו הכללית של חוק פסיקת ריבית והצמדה, מצויות בעשרות חוקים ותקנות הוראות המחייבות אזרחים לשלם לרשויות, וכן מצויות הוראות המחייבות רשויות להחזיר לאזרחים, תשלומים הנושאים הפרשי הצמדה וריבית כהגדרתם בחוק פסיקת ריבית והצמדה. רק הוראתו של סעיף 8(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור חורגת באופן תמוה מהכלל האמור.

לאור מצב דברים זה, שומה על המחוקק לתקן את הוראת סעיף 8(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור ולהשוות את הוראות הריבית שבו להוראות הריבית שבחוק פסיקת ריבית והצמדה. ואכן, בדין וחשבון של הוועדה הבינמשרדית לשינוי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, שהתמנתה על-ידי שר האוצר בשנת 2001, ואשר הגישה המלצותיה באוקטובר 2004, הומלץ להשוות את הוראות החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור להוראותיו של חוק פסיקת ריבית והצמדה. בתזכיר הצעת החוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור, שנערך על יסוד המלצותיה של הוועדה, מוצע להגביל את הוראת סעיף 8(א) לחוק לתיקון דיני הרכישה לצרכי ציבור עד לתאריך מסוים, ולאחריו להעמיד את הריבית בשיעור הקבוע בחוק פסיקת ריבית והצמדה.

הכותב מתמחה בדיני הפקעת מקרקעין