

השגה על שומות רמ"י - החלטת מועצה 1304 - סקירה מקצועית

להלן החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304 המבטלת את החלטת מועצה 1181 ותחתיה ממצבת את מעמדה של ועדת ההשגות על שומות רמ"י, הזכאות להגשתה של השגה בסיטואציות השונות, נוהלי ההתדיינות מול ועדת ההשגות, הרכבה וסמכויותיה.

במקביל מקודמת הצעת חוק חדשה שמטרתה לעגן את מעמד ועדת ההשגות בחוק ראשי.

שאלה למחשבה:

מדוע צריך לחוקק חוק ראשי כאשר זה מקרוב הותקנה החלטת מועצה בנושא על פי סמכות המועצה שפועלת מכח הוראת חוק מפורשת?

התשובה:

מדובר במגמה חדשה. ביקורת רבה נמתחה על העובדה שהסדרים ראשוניים שאמורים להיות מוסדרים בחקיקה ראשית, מוסדרים במקרה של החלטות מועצת ממ"י במסגרת מה שנחשב כהנחיות פנימיות.

בפס"ד הקשת המזרחית (שיח חדש) נאמר:

"לשון החוק בעניין זה היא "מפורשת וחד־משמעית". על רקע זה, על־אף הביקורת הרבה שבפני מחברים מלומדים על המצב של היעדר הסדרים ראשוניים" בחוק בכל הנוגע לניהול מקרקעי ישראל, אף לא אחד מהמבקרים העלה את האפשרות שאין למועצת מקרקעי ישראל סמכות לקבוע הסדרים כאלה (ראו במאמריה של ד' ברק־ארז "דונם פה ודונם שם" [45]; "מקרקעי ישראל בין ניהול ציבורי להפרטה: צדק חלוקתי בהליך המינהלי" (להלן – ברק־ארז "צדק חלוקתי בהליך המינהלי" [47]); זמיר בספרו הנ"ל [44], בעמ' 236; דותן בספרו הנ"ל [43], בעמ' 315-316; שני המחברים האחרונים אף מביאים את הוראות החוק שבחוק המינהל, כדוגמה לחקיקה מפורשת המעבירה את הסמכות לקבוע הסדרים מינהליים ראשוניים לגוף מינהלי. ראו בעניין זה גם את פסק־דינה של השופטת שטרסברג־כהן בע"א 5042/96 כהן נ' מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים [16], בעמ' 757-758; ויתקון דיני המינהל [39], בעמ' 44; י' ויסמן "מקרקעי ישראל" [48], בעמ' 1286."

וכך נוצרה אנומליה שכן מצד אחד הנחיות פנימיות אינן בנות תוקף תחיקתי (כזכור - כניסה לתוקף של תקנה בת פועל תחיקתי מותנית בפרסומה ברשומות), ומאידך מעמדן זהה באשר סעיף 4יג' לחוק מינהל מקרקעי ישראל, קובע כי תוקפן אינו מותנה בפרסומן שאינו אקט מחייב.

לפיכך – הגישה היום היא לנסות ולהעביר, אט אט, את כל הנחיות המועצה למעמד של חקיקה ראשית.

בפרט הדברים מקבלים משנה תוקף בכל הקשור במעמדה של השגה על שומת מינהל.

לא פעם נדונו בפסיקה, תיקים שבהם הוגשה תביעה להשבת כספים ששולמו ביתר (דמי היתר למשל), וטעות ההגנה היותר בעייתית שהעלינו, היתה כי היתה זכות השגה לא נוצלה ע"י הזים/החוכר ולכן השומה הפכה סופית, או שהגיש השגה זו נדחתה ולכן, גם כאן, הפכה סופית. כל זאת במסגרת הטענה כי אל לו לביהמ"ש להתערב בהליך המינהלי ולמנות שמאי מטעמו על פי בקשת תובע.

במקרים מסוימים עמדתנו התקבלה ובמקרים אחרים קבע ביהמ"ש כי הוא בהחלט מוסמך למנות שמאי מטעמו כדי לבחון את **סבירות השומה**, באשר ביהמ"ש אינו כבול להכרעת השמאי הממשלתי.

כעת, מעבר לרצינות המוגברת שיש לתת להחלטה 1304 ומעמדה של ועדת ההשגות (שכוללת לא רק את השמאי הממשלתי אלא גם שמאי מן הציבור ופרקליט בדרגה של שופט שלום), אשר אמורות לנטרל חששות עבר של בית המשפט – הרי שככל והחקיקה תאושר, שוב לא יהיה ספק במעמד הסופי של החלטת ועדת ההשגות ובתי המשפט לא יידרשו לשאלות מקצועיות שכבר הוכרעו כאמור.