



עו"ד אריה חייקין ממשרד עוה"ד מאור - חייקין

התגוררות אחים בנחלה – החלטה רמ"י חדשה 4814

בתאריך ה- 13.5.2020 רשות מקרקעי ישראל (להלן רמ"י) קיבלה את החלטה 4814: המוסיפה תנאי סף להצטרפות להסדר בעניין התגוררות שני אחים בנחלה ואפשרויות הסדרה. ההחלטה מאשרת את המשך התגוררות של האחים בנחלה, כאשר התגוררותם נעשתה כדין, עם פטירת ההורים הופכת ההתגוררות להפרה.

עידן הנחלה המהוונת, המאפשר בנייה של בית שלישי בנחלה, העניק את ההזדמנות לכמה אחים להתגורר בנחלת הוריהם. עם זאת, לפי הוראות רמ"י שקדמו להחלטה, בעת פטירת ההורים לא ניתן להרשות את המשך מגוריהם של כל האחים פרט ליורש הזכויות בנחלה. בטרם קבלת ההחלטה, אחים יכלו להתגורר יחד בנחלה כדין באם בתי המגורים נבנו בהיתר בחיי ההורים. אולם עם פטירת ההורים והורשת הזכויות בנחלה לאחד מצאצאיהם, מגוריהם של האח או האחים המתגוררים עימו בנחלה נחשבים כהפרה. זאת גם במידה וההורים הותירו צוואה לפיה יחידות המגורים מועברות לילדים.

לפי החלטה, אחים שמתגוררים יחד בנחלה בעקבות פטירת ההורים מהווה הפרה. בכדי לבטל את ההפרה על האחים להצטרף להסדר המוצע תוך פרק זמן של שנה ובתוספת של הפקדת ערבות בנקאית. בפני האחים עומדות שתי האפשרויות הבאות:

1. ככל שקיימת תכנית תקפה המאפשרת הפרדת מגרש מנחלה – הצטרפות בתשלום דמי חכירה

(3.75%) וביצוע עסקת פיצול מגרש (בשיעור תשלום של 33% משווי המגרש המפוצל).

2. תשלום דמי רכישה עבור כל זכויות הבנייה בנחלה, במצב כזה ניתן לשכן כל אדם בנחלה.

בהתאם לכך, בנוהל 38.04B - קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושבי עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית עודכנו התנאים להצטרפות להסדר: ii:

- חלקה א' של הנחלה רשומה ברשם המקרקעין בשלמות, כיחידת רישום נפרדת.

- כל השימושים בחלקה א' של הנחלה ובחלקה ב', אם הם מיוחסים לחוכר- מוסדרים (מיוחס למגורים ולפלי"ח לא למבנים חקלאיים).
- הסדרת חובות דמי חכירה ו/או דמי שימוש, אם קיימים.
- לא הוגשה תביעת בעלות או תביעה להכרה בזכויות היסטוריות ע"י האגודה או ע"י חבריה, גם אם שמו של החוכר אינו מופיע ברשימת התובעים.

פירושו של דבר היא כי פטירתם של ההורים, המחזיקים בזכויות בנחלה, הופכת את מגוריהם של ילדיהם בנחלה להפרה, ומחייבת אותם לרכוש את זכויות החכירה למגורים. בפני האחים נותרת האפשרות להסדיר את ההפרה באמצעות בחירה באחת האפשרויות המוצעות לעיל – פיצול המגרש או רכישת זכויות, מבלי שנדרש אחד האחים לפנות קודם את הנחלה. זאת בתנאי שההסדר מתבצע תוך שנה בתוספת הפקדת ערבות בנקאית.

לאתר משרדנו:

עו"ד אריה חייקין: www.haikinlaw.com

עו"ד שרון מאור: www.sharonmaor.co.il

המשרד הינו משרד בוטיק עם ניסיון רב המספק מכלול שירותים ומומחיות בתחום המרחב הכפרי, דיני תכנון ובניה ועסקאות מקרקעין.

ⁱ החלטה 4914 רשות מקרקעי ישראל – התגוררות שני אחים בנחלה

ⁱⁱ נוהל 38.04B - קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים עובדים, כפר שיתופי, או אגודה חקלאית שיתופית
https://drive.google.com/file/d/1_mLuLu2Isilid7DFIQWZbWlJ0kYyH9fl/view?usp=sharing