



26.10.2020

חוזר משרד 38/20 (מקרקעי ישראל, אגודות שיתופיות): מגורי אחים בנחלה

מגורי אחים ואחיות בנחלה – זה אפשרי!

שנים רבות בנו הילדים את בתיהם בצמוד לבית ההורים בנחלה במושב והתגוררו יחדיו. כל עוד ההורים היו בחיים הם יכלו לחיות בנחלה מבלי שהדבר יהווה הפרה של מדיניות רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). עם פטירת האחרון ההורים התגוררות האחים/אחיות יחדיו בנחלה הפכה להפרה! מצב אבסורדי לכל הדעות!

בשעה טובה מדיניות זו השתנתה עם החלטת הנהלת רמ"י אשר מספר 4814 וכותרתה "התגוררות שני אחים בנחלה" (להלן: "החלטת ההנהלה").

ביום 29.7.2020 פרסמה רמ"י, בהתאם, עדכון לנוהל עבודה : 38.04B - "קביעת הזכויות למגורים בחלקת המגורים במושב עובדים, כפר שיתופי או אגודה חקלאית שיתופית" המתייחס ליישומו של פרק משנה 8.3 סימן ז' לקובץ החלטות המועצה : "עיון זכויות למגורים בחלקת המגורים בנחלה", הנשען על ההסדר ההיסטורי של החלטה 979 (להלן: "ההסדר").

להלן תמצית החלטת ההנהלה :

1. החלטת ההנהלה מבחינה בין התגוררת האחים בנחלה עקב פטירת הורים לבין התגוררות האחים בנחלה שלא עקב פטירת ההורים כפי שיפורט להלן :

א. התגוררת האחים בנחלה עקב פטירת ההורים :

1. התגוררות של שני אחים שנעשתה כדין ועקב פטירת ההורים הפכה להפרה – אין מניעה מהמשך מגורי האחים ביחד בנחלה.

ב. התגוררות אחים בנחלה שלא עקב פטירת ההורים :

1. התגוררות של שני אחים בהפרה – הרשות תאפשר את המשך המגורים בכפוף להצטרפות להסדר בתוך 12 חודשים ובכפוף להפקדת ערבות בנקאית – וזאת מבלי לדרוש את פינוי אחד האחים. ההסדרה אפשרית לפי אחד המסלולים :

א. הצטרפות להסדר בתשלום של 3.75% וביצוע פיצול של מגרש מהנחלה. פיצול יכול להיעשות בהתאם לשורה של תנאים, בהם תשלומים כדמי פיצול הנגזרים משווי סך הזכויות המגרש שיפוצל (סך של 33%), היטל השבחה, מע"מ ובכפוף לקיומה של תכנית מאושרת כדין המאפשרת הזאת.

ב. תשלום דמי רכישה עבור כל זכויות הבנייה לרבות הזכויות הפוטנציאליות - **הצטרפות למסלול זה מאפשרת לשכן כל אדם בנחלה**. צריך לזכור, שזכויות החכירה בנחלה יכולות להיות רק של אחד מהאחים, והאח השני יהיה בעל זכויות במגרש המפוצל, או יגור בנחלה בבית נפרד אבל ללא שהזכויות רשומות על שמו...

ויודגש- על מנת להצטרף להסדר יש לעמוד בתנאי הסף כפי שהם מפורטים בקובץ ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל ונהליה כפי שיפורטו להלן:

- א. חלקה א' של הנחלה רשומה ברשם המקרקעין בשלמות, כיחידת רישום נפרדת.
במקרה של העדר רישום – המצאת בצוע תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) פרטנית בתיאום עם האגודה ובידיעה של כל בעלי הזכויות הגובלים. לחילופין, המצאת אישור על קיומו של הליך להכנה ולרישום תצ"ר לכל הנחלות במושב.
- ב. הסדרת כל השימושים החורגים בחלקה א' ובחלקה ב' אם הם מיוחדים לחוכר.
- ג. הסדרת חובות דמי חכירה ו/או דמי שימוש ככל שקיימים.
- ד. 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.

להלן לינקים להחלטת הנהלת רמ"י מס' 4814 ולנוהל 38.04B :

https://land.gov.il/land_policy/managementauthority/managedec/hanhala-4814.pdf

<https://land.gov.il/doclib2/38.04b/38.04b.pdf>

*האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג שהוא.

עו"ד שמרית גיגי, מנהלת מחלקת לקוחות פרטיים במשרד עוה"ד חגי שבתאי, שפירא ועוסקת בין היתר בעריכת הסדרי חכירה לחלקות א', היוון חלקת המגורים ופיצול מגרש מנחלה.