



ענת ברק גילת, עו"ד

## צוואות בנחלות – איך מתירים את הפלונטר?

דיני ההורשה בנחלות היו מאז ומתמיד עולם סבוך ומורכב וכעת נוסף נדבך חדש בעקבות ההחלטות על עיגון זכויות בחלקת המגורים. איך יוצאים מהסבך? ולמה צריך לשים לב כאשר מצטרפים להסדרי ההיוון בנחלות? על כך, במאמר זה.

### דיני ההורשה בנחלות

המורכבות של דיני ההורשה בנחלות נובעת מקיומן של כמה מערכות דינים החלות על בעל הזכויות בו זמנית: הוראות מועצת מקרקעי ישראל, הוראות חוזה המשבצת והסכם החכירה והוראות הדין.

כבר **בהחלטה מס' 1** של מועצת מקרקעי ישראל משנת 1965 נקבעו עקרונות הבסיס למדיניות מסירת הקרקע החקלאית. שם נקבע בין היתר כי הנחלה הינה קרקע ה"מיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או שיפותח בה" וכפועל יוצא נקבע גם העקרון כי הנחלה היא יחידה משקית אחת שאינה ניתנת לפיצול.

בנוגע להורשת הזכויות בנחלה נקבע בסעיף 9(א) להחלטה כי בפטירתו של בעל נחלה לא תפוצל הזכות בין היורשים והנחלה תוחזר לרמ"י, אלא אם ימצא הסדר בין היורשים מי מהם יקבל את הנחלה, והוא גם יהיה בעל האמצעים והיכולת להמשיך לקיים את המשק.

**בחוזה המשבצת** של האגודה, מכוחו יונק בעל הנחלה את זכויותיו, נכתב מפורשות כי זכויותיו של המתישב בנחלה הינן זכויות של בר רשות וכי הן **אינן מהוות חלק מעזבונו**. בנוסף נקבע, כי אם נפטר בעל נחלה והניח אחריו בן זוג - יעברו זכויותיו לבן הזוג אפילו אם הותיר אחריו צאצאים. אם לא הניח אחריו בן זוג אך הניח ילד אחד, יעברו זכויותיו לילד האחד (ובלבד שהוא מוכן ומסוגל לקיים את המשק), ואם הניח אחריו מספר ילדים יעברו זכויותיו לזה שמוכן ומסוגל לקיים את המשק. בהעדר הסכמה בין היורשים יחליט על כך בית המשפט.

כלומר, זכותו של בן הזוג (או בת הזוג) קודמת לכל יורש אחר, וגם אם נרשם אחרת בצוואה, לא יהא בה כדי לשלול את זכותו האוטומטית של בן הזוג ולא ניתן יהי למסור את הזכויות ליותר מאדם אחד. במאמר מוסגר נציין כי במושבי סוכנות מאפשר ההסכם המשולש לקבוע "בן ממשיך" וכי ישנם חוזים פרטניים עם הוראות שונות בנוגע להורשה, אך באלו לא נדון במאמר זה וכל מקרה מחייב בדיקה פרטנית של המצב המשפטי והחוזי.

נדבך נוסף הוא **סעיף 114 לחוק הירושה** הקובע כי משק חקלאי "יימסר ליורש המוכן ומסוגל לקיימו" כלומר ליורש אחד בלבד. באין הסכמה בין היורשים בשאלה מי מהם מוכן ומסוגל לקיים את המשק, יחליט בכך בית המשפט "לפי הנסיבות". עוד קובע הסעיף כלל בדבר פיצוי היורשים האחרים עניין שזכה בפסיקה לפרשנויות שונות ולא סייע ביצירת ודאות, והנה לכם קרקע פוריה לסכסוכים משפחתיים ארוכי שנים ורווי יצרים.



צילום: ענת ברק

### **הפער בין החופש לצוות לבין היכולת לממש את רצון המצווה**

לאורך השנים, שילוב ההוראות הנ"ל, והמורכבות המשפטית (המשפחתית...), יצרו בלבול ואי ודאות רבה בדבר יכולת ההורשה בנחלה. שכן, יכול אדם שיצווה בצוואתו למי ברצונו להעביר את זכויותיו במשק בו חי ועבד עשרות שנים, אך רצונו לא יכובד וצוואתו לא תמומש.

העקרונות שנקבעו, כי הנחלה אינה חלק מעזבונו של אדם, כי היא לא תפוצל וכי הזכויות בה ימסרו ליורש אחד בלבד – יוצרים קושי גדול בהתנהלות המשפחתית.

כך למשל, הוראה בצוואה הקובעת כי במותו של המצווה תועבר הנחלה "לילדיו בחלקים שווים ביניהם" – אינה בת ביצוע. בעלי נחלות רבים מתקשים לקבל החלטות כיצד להוריש את רכושם. הקונפליקט בין החופש לצוות ועקרון העל של כיבוד רצון המצווה, לבין היכולת לממש אותו בפועל- גדול ומתסכל מאד.

### **עיגון הזכויות בחלקת המגורים- מה בין כללי ההיוון ודיני הירושה בנחלות?**

אך לא הכל אבוד. בשנים האחרונות ישנה התפתחות חיובית המאפשרת יותר מרחב פעולה לבעלי הנחלה.

כידוע, המגזר הכפרי עובר שינוי של ממש, עם היכנסן לתוקף של החלטות רמ"י החדשות, המאפשרות להוון את הזכויות בנחלה, באופן מלא או חלקי.

בהחלטות רמ"י (979 על גלגוליה השונים, ופרק 8.3 סימן ז' לקודקס ההחלטות של מועצת מקרקעי ישראל) ניתנת האפשרות לבעל נחלה לעגן את זכויותיו בחלקת המגורים ולהצטרף להסדרי היוון שונים - היוון מלא בשיעור 33% משווי חלקת המגורים או "כניסה" להסדר בלבד בתשלום 3.75% משווי חלקת המגורים.

**הסדרים אלו מקנים לבעל הנחלה יתרונות רבים**, כגון ביטול דרישת הרצף הבינדורי, אפשרות לפיצול מגרש מנחלה, גמישות בניצול סל זכויות הבניה ועוד. ההצטרפות מותנית בתנאים שקבועים בהחלטה (כגון: העדר שימושים חורגים או הסדרתם, הכנת תשריט לצרכי רישום ועוד).

### **משמעות כללי ההיוון החדשים בנוגע להורשה**

אחד היתרונות שלא מרבים לדבר אודותיו, הוא משמעות ההחלטה בנוגע לזכות ההורשה.

במסגרת היוון הזכויות, חותם בעל הנחלה על חוזה חכירה חדש, אשר קובע במפורש כי: **"במקרה של פטירת החוכר יועברו כל זכויותיו בנחלה ליורש על פי דין**. היו מספר יורשים לנחלה כי אז תעבורנה הזכויות לאחד היורשים שהוסכם ע"י שאר היורשים או שאושר ע"י בית המשפט כאמור בסעיף 114 לחוק הירושה"

כלומר – הנחלה כלולה כעת בעזבונו של בעל הנחלה, והוא רשאי לצוות (בכפוף לכללי רמ"י) כיצד לנהוג בה. שינוי זה אינו זוכה לתשומת הלב הראויה והוא שינוי חשוב.

#### **המשמעות:**

**ראשית, אין העברה אוטומטית של הזכויות בנחלה לבן/בת הזוג.**

**שנית, אם ערך בעל הזכויות צוואה- יחולו הוראות הצוואה** (בתנאי שהיורש עומד בדרישות ונהלי רמ"י). בהעדר צוואה יחולו הוראות סעיף 114 לחוק הירושה.

כעת, משנכנסה הנחלה ל"סל הנכסים" של בעל הנחלה, ניתן לערוך צוואה שתהא ברת מימוש.

בעקבות הסדרי ההיוון שמאפשרים לפצל מגרשים מהנחלה, לבטל את דרישת הרצף הבינדורי ולהרשות ליותר מבן משפחה אחד לגור בשטח הנחלה, יכול בעל הנחלה לקבוע למשל מי יקבל את הנחלה אחרי מאה ועשרים, לתת הוראות בנוגע לפיצול עתידי של מגרשים מהנחלה, לקבוע כיצד יחולקו הזכויות בין יורשיו, אלו איזונים כספיים ייעשו בין היורשים ועוד.

הכל כמובן צריך להיעשות בהתאמה לכללי רמ"י. בנוסף, חשוב לזכור כי לכל משפחה יש לתפור חליפה משלה, המתאימה למידותיה, ליכולותיה ולרצונותיה. אך הרשות נתונה: **נפתחה הדלת לעשיית סדר בין בני המשפחה ולמניעת סכסוכים מרים בעתיד**.

### **תמרור אזהרה: זכויותיו של בן הזוג הנותר בחיים**

כפי שציינו בפתח, לפי חוזה המשבצת שמורה לבן הזוג הנותר בחיים זכות אוטומטית לקבלת הזכויות בנחלה, אך משנחתם חוזה חכירה חדש - חוזה ישיר בין בעל הנחלה לבין רמ"י בעקבות הסדרי ההיוון של חלקת המגורים - יש לשים לב לשינוי.

במקרה ובני זוג חפצים כי במות אחד מהם יעברו הזכויות בנחלה לבן הזוג הנותר בחיים – **חובה עליהם כעת לדאוג לצוואה המורה זאת, שכן זכותו האוטומטית של בן הזוג כבר אינה חלה.** אם לא יערכו צוואה ויקבעו בה הוראה כזו – ימסרו הזכויות ליורש על פי דין ובהתאם לסעיף 114 לחוק הירושה. חשוב לשים לב לעניין זה ולהיערך בהתאם.

## לסיכום

ההתפתחות בכללי המרחב הכפרי והאפשרות להוון את הזכויות בחלקת המגורים ולחתום על חוזה חכירה חדש, פותחת גם את הפתח להורשה שלא התאפשרה בעבר. כך למשל, ההיוון יאפשר ליותר מצאצא אחד להתגורר בנחלה, והיכולת לפצל מגרשים מנחלה תאפשר להותיר זכויות מן העזבון בידי יותר מיורש אחד.

שנים ארוכות היתה זו שאיפתם של רבים, לחפש כל דרך למנוע סכסוכי ירושה מרים לאחר מאה ועשרים, לבצע חלוקה צודקת ככל הניתן בין בני המשפחה ולהסדיר את הנושא בעודם בחיים. באמצעות יישומן של ההחלטות החדשות להיוון הזכויות בחלקת המגורים, ועם תכנון נכון, כיום זה אפשרי. הדלת פתוחה וניתן להגיע אל המנוחה, בנחלה.

- האמור לעיל אינו מהווה חוות דעת או יעוץ משפטי אלא מידע כללי בלבד ואינו מחליף בדיקה פרטנית לנכס כזה או אחר.
- הח"מ מתמחה ביעוץ בנושאי מקרקעין, רשות מקרקעי ישראל בכלל ומושבים בפרט, שימשה בעבר כיועצת משפטית ברמ"י וכן כסגנית מנהלת מרחב ת"א. משרדה בעמק חפר 050-6218256