

## שבת אחים ואחיות? לא תמיד בנחלות

בעלי נחלות רבים, רוצים לנצל את שטח הנחלה ולבנות כמה בתי מגורים על מנת לאפשר לילדיהם ולבני משפחתם להתגורר בשטח הנחלה או להשתמש בה לצורך חקלאי (בהווה ובעתיד). ברוב המקרים של המקרים הדבר נעשה תוך הבטחות והסכמות בעל פה בין בני המשפחה, אשר יכולות להיות בתוקף במשך שנים רבות.

על פי נוהל של רשות מקרקעי ישראל, מגורים של שני אחים או יותר בשטח נחלה חקלאית לאחר פטירת הוריהם, מהווה הפרה של הסכם החכירה. קיים נוהל שניתן לבצע אשר כרוך בבירוקרטיה ועלויות גבוהות על מנת להכשיר את המגורים המשותפים. בנוסף, על מנת לבנות יותר מבית מגורים אחד בשטח נחלה, יש לבצע חלוקה של השטח (פרצלציה) או לרכוש הקרקע מרשות מקרקעי ישראל, הליך שגם הוא מגיע לעלויות של מיליוני שקלים.

אנו שומעים על סכסוכים רבים בין אחים אשר מגיעים לבית המשפט בהקשר זה בנושאים מגוונים- החל מסכסוכים על אופן חלוקת תשלומי ההיטלים והמיסים בין האחים ועד לסכסוכים בבקשה להורות לבן משפחה להתפנות משטח הנחלה. המשותף לכל הסכסוכים האלה הוא שמכולם כל משפחה רוצה להימנע ושמרובם ניתן להימנע בפשטות.

בכתבה זו, יוצגו שני מקרים דומים אשר בכל אחד מהם, הכריע בית המשפט באופן שונה, בין היתר בגלל הפרקטיקה של הסכמות בעל פה ואי הסדרת היחסים בכתב.

בנוסף, יוסברו הדרכים בהם ניתן למנוע, או לפחות לצמצם את הסכסוכים בין אחים ובני משפחה וזאת, מבלי להידרש לפנייה לבית המשפט.

בפסק דין שהתקבל לאחרונה, דובר על סכסוך בין שני אחים על רקע מגורים בנחלה. במקרה זה, אחד התגורר בנחלה כ-40 שנה ובנה את ביתו שם באישור הוריו אך, הזכויות בנחלה הועברו לאח השני. האח בעל הזכויות רצה לפנות את אחיו מביתו בנחלה ונוצר בניהם סכסוך אשר הגיע לפסים אלימים.

האח בעל הזכויות, תבע את פינויו של אחיו מהנחלה. האח השני, התנגד לכך וטען בבית המשפט שגם הוא בעל זכויות בנחלה משום שקיבל מהוריו רשות בלתי הדירה שאינה מוגבלת בזמן להתגורר בנחלה.

בית המשפט בערכאה הראשונה קבע כי ניתן לפנות את האח המתגורר בנחלה וזאת בכפוף לפיצוי כספי מהאח בעל הזכויות.

בית המשפט אכן קבע כי לאח המתגורר הנחלה יש זכות בלתי הדירה אך, בכל זאת קבעו כי יש לפנותו:

**"כך נקבע בפסק הדין כי על אף שמדובר ברשות בלתי הדירה אשר אינה מוגבלת בזמן, אין פירושו של דבר כי לא ניתן לפנות את בר הרשות בכפוף לתשלום פיצויים, וכי בהתאם לפסיקה,**

**נוכח הסכסוך הקשה בין הצדדים אין מנוס מפינוי המערער כנגד**

**פיצוי הולם.** (עמ"ש 9507-10-21 ס. נ' ס. בעמוד 2)

על פסק הדין הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי. המערער (האח שהורו על פינוי מהנחלה) טען כי לא היה מקום להורות על פינוי וכי יש לבטל את פסק הדין שניתן. הוא טען כי הזכות שקיבל היא רשות בלתי הדירה שלא ניתן להמירה בפיצויים בגלל הזמן הרב בו גר בנחלה, היקף השקעותיו בנכס, תשלום תמורה בעבור הנכס בדרך של עבודה אצל הוריו וכי. מנגד, המשיב טען כי יש להשאיר את הפסיקה על קנה לעניין הפינוי כי הוא זה שהשקיע במשק מהונו וכי עד כה התחשב באחיו ונתן לו להמשיך לגור בביתו.

בית המשפט קבע כי כדי שתהיה רשות בלתי הדירה צריך שתהיה הסכמה מפורשת מבעל המקרקעין (ובמקרה שלנו, של ההורים). במקרה הזה לא התקיימה הסכמה מפורשת בצורת הסכם אד, התקיימו נסיבות שיכולות להראות כי ניתנה רשות שכזו. ולכן בית המשפט קבע כי:

**"קביעה של רשות בלתי הדירה מכללא, מכח הנסיבות בלבד, היא מהלך חריג שיש להיזהר בו ולעשות בו שימוש לעיתים נדירות, שכן משמעותה שלילת אפשרותם של בעלי המקרקעין לממש את זכותם הקניינית. עפ"י הפסיקה, ניתן במקרים חריגים להכיר ברישיון כבלתי הדיר, וזאת כאשר עקרונות הצדק ותום הלב דורשים זאת, וכאשר עולה כי הנסיבות יצרו הסתמכות צפויה, הגיונית ולגיטימית של מקבל הרשות, לפיה הרשות שניתנה לו היא לצמיתות..."** (עמ"ש 9507-10-21 ס. נ' ס. עמוד 6)

**"השיקולים אותם יבחן בית המשפט לצורך קביעה האם מדובר ברישיון בלתי הדיר הם, בין השאר, כוונת הצדדים ליצירת רישיון, תנאי הרישיון, משך הזמן בו החזיק בעל הרישיון בקרקע בלי שפעל בעליה לסילוקו. כמו כן תבחן השאלה האם בהסתמך על ציפייה זו השקיע בעל הרישיון השקעות בנכס, כגון הקמת מבנה או שיפור מבנה קיים, ומה היקף ההשקעות, האם ההשקעות היו על דעת בעל המקרקעין ובשיתוף פעולה עמו וכיו"ב"** (עמ"ש 9507-10-21 ס. נ' ס. עמ' 6-7)

למרות זאת, ציין בית המשפט כי גם במקרים בהם נקבע כי ניתנה רשות בלתי הדירה, יהיה ראוי במקרים מסוימים להורות על פינוי של בעל הרשות בכפוף לתשלום פיצויים, במיוחד במצבים בהם קיים סכסוך מתמשך בין בעל הזכויות לבין בעל הרשות.

לבסוף, קבע בית המשפט כי צדק בית המשפט קמא שקבע שהרשות שניתנה לאח המתגורר בנחלה ניתנה לצמיתות. אך, לא מצאו מקום להתערב בקביעה שטיב הסכסוך בין האחים לא מותיר ברירה אלא לפנות את האח בעל הרשות מביתו בנחלה ולכן, קבעו כי סביר לפנותו בתמורה לפיצוי הולם.

מכאן ניתן ללמוד כי גם אם אדם חושב שעצם העובדה כי נתן את רשותו לבנו לבנות את ביתו בנחלה ובכך מסייע לו, זה לא מספיק כשלעצמו ואם יהיו סכסוכים עתידיים בית המשפט יכול להורות על פינוי מביתו.

מקרה נוסף שהגיע לבית המשפט, הנו סכסוך של שני אחים אשר רכשו יחד משק חקלאי ורשמו את הזכויות רק על שם אח אחד (עקב ההגבלה של רמ"י על רישום שני אחים כבעלים במשותף של הנחלה). האח אשר הזכויות נרשמו על שמו, פנה לבית המשפט בבקשה לפינוי אחיו מהנכס ובבקשה שאותו האח יפסיק את השימוש בחממות אשר קיימות במשק.

בערכאה הדיונית, נפסק כי בעל הזכויות הבלעדי בנכס הנו האח שעל שמו נרשמו הזכויות ואסר על האח השני להמשיך ולהשתמש בחממות הנמצאות במשק.

על פסיקה זו הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי. המערער (האח שהזכויות לא נרשמו על שמו) טען כי הנחלה נרכשה במשותף עם אחיו במטרה שבית המגורים ישמש את אחיו ואילו השטח החקלאי ישמש אותו לצורך גידולים חקלאיים בחממות. המערער טען בנוסף כי במועד הרכישה הוסכם בניהם על רכישה משותפת ואף נלקחו שתי הלוואות, אך מפאת המגבלות של רשות מקרקעי ישראל אשר מאפשרת רישום של בעלים אחד בלבד על משקים (מלבד אם מדובר בבני זוג), הם החליטו לרשום את הזכויות על שם אחיו בלבד.

המשיב (האח שעל שמו רשומות הזכויות במשק) טען כי אין ממש בטענת אחיו וכי הוא רכש לבדו את המשק נשוא התביעה באמצעות הלוואות שנטל בעצמו. הוא טען בנוסף כי הוא השכיר את החממות לחברה בבעלות המערער ל-10 שנים בלבד בתמורה לדמי שכירות חודשיים.

בית המשפט המחוזי, בצעד חריג, התערב בקביעות עובדתיות אשר קבעה הערכאה הקודמת ואף ציינו זאת:

**"אלא שכל כלל וחריגו בצדו - כך הם הדברים כאשר טענתה של  
הערכאה הדיונית בולטת ויורדת לשורשו של עניין או כאשר  
ערכאת הערעור יכולה לבחון ראיות שהן אובייקטיביות באופיין  
באותה מידה כשם שהדברים נבדקו ע"י הערכאה הדיונית"  
(עמ"ש 64391-12-18 נ. נ. ואח' עמוד 9)**

לבסוף, קבע בית המשפט כי המערער הוכיח כי המשק נרכש ביחד ונרשם רק על שם אחיו בגלל נהלי רמ"י. לכן, קבעו כי האחים שותפים במשק בחלקים שווים ושהשימוש של כל אח במשק ימשיך להיות כפי שהיה עד כה- למשיבים זכות מגורים ולמערער זכות עיבוד באותם שטחים חקלאיים בהם השתמש עד כה.

זוהי פסיקה מהפכנית של בית המשפט המחוזי שכן, כפי שהוזכר לעיל, ערכאת הערעור התערבה בקביעות עובדתיות אותם קבע בית המשפט קמא. בנוסף, כידוע רישום במרשם המקרקעין מהווה הוכחה חותכת לקיומה של הזכות אשר לא ניתן לסתור אותה. לכן, קביעה כי אדם אשר לא רשום כבעל זכויות במרשם יהיה בעל זכויות שווה לאדם אשר כן רשום כבעל הזכות זוהי קביעה לא רגילה.

שתי הדוגמאות שהובאו כאן, מראות לנו כי בית המשפט פוסק באופן שונה בכל מקרה, גם אם המקרים נראים לנו דומים. אך, מה המשותף לשני המקרים? המשותף הוא שבשני המקרים לא הייתה הסדרה בכתב, כל הקביעות וההבטחות נעשו בעל פה ולכן נוצר חוסר שפוחת פתח לפרשנות.

השופטים אף ציינו את זה במפורש בשני פסקי הדין וטענו כי לא ניתן להתעלם מן העובדה שלא נעשה הסכם בכתב וכי כל ההסכמות נעשו בעל פה ולכן, למדו על כוונת הצדדים מן הנסיבות. דבר כזה עלול להוביל לפרשנות לא נכונה ולעיוות דין כלפי אחד הצדדים.

משכך, הפתרון המוצע הנו הסדרה של ההסכמות בכתב- עריכת הסכמים בכתב אשר מסדירים למי עוברות הזכויות בנחלה, מי זכאי לגור בנחלה, מי זכאי להשתמש במשק לצורך עיבוד חקלאי. בנוסף, ניתן להסדיר באמצעות הסכמים בכתב גם מצבים של שני אחים הגרים ביחד- להגדיר איך תתבצע החלוקה של הנחלה ומי יישא בתשלומים הנובעים מהחלוקה.

גם מצבים בהם הזכויות עוברות לאח אחד בכפוף לכך שהאח השני יוכל לגור בנחלה ללא הגבלת זמן זהו דבר שכדאי להסדיר באמצעות הסכם בכתב.

הסכם בכתב, גם אם מעמדו אינו חזק כמו רישום זכויות במרשם המקרקעין, מעיד רבות על כוונת הצדדים, מאגד בתוכו את כל ההבנות וההסכמות וחוסך במקרים רבים סכסוכים ופנייה לבתי משפט אשר כרוכה בהוצאות רבות ובהשקעת זמן לא מבוטל.

גם אם בסוף הסכסוך יגיע לבית המשפט, ההסכם שנחתם יהיה ראייה להסכמות הצדדים וממנו יוכלו ללמוד על הכוונות ולתת פסק דין אשר תואם הסכמות אלה.

לסיכום:

ראינו כי בתחום של אחים או בני משפחה אשר גרים יחד בנחלה או שותפים לה, ישנם סכסוכים רבים אשר בעיקר נובעים מחוסר הסדרה של היחסים טרם קרה המקרה אשר הוביל לסכסוך. מקרים רבים מגיעים לבית המשפט אשר נדרש לפסוק בהתאם לנסיבות ולכן, כל מקרה נפסק בצורה שונה אשר יכולה לגרום לעיוות דין או לשינוי המצב הקיים אשר אחד הצדדים הסתמך עליו במשך שנים רבות. לכן, מוצע הפתרון של פנייה ליעוץ משפטי פרטני והסדרת היחסים בהסכם בכתב אשר תואם את ההסכמות בין הצדדים בכל מקרה לגופו. בפעולה פשוטה זו, תוכלו למנוע או לפחות לצמצם את האפשרות לסכסוך משפחתי עתידי, לדאוג לעתיד ילדכם ולתרום ליחסי משפחה טובים יותר.

\*\*\* מטרתה של כתבה זו הינה לתת לקורא מידע כללי בלבד. אין לראות באמור חוות דעת או ייעוץ משפטי.