העברת הזכויות במשק

עמרם שושן פעיל בתנועת המושבים, לשעבר

סוגיית "הבן הממשיך" במשק המשפחתי, מעסיקה מאוד את ההורים והבנים במושב. ללא דור המשך ברפת, ברור גורלה של הרפת המשפחתית לטווח ארוך. יש לפעול שבנים ברפת המשפחתית יחזרו למשק וייקחו את ההובלה בהעברה בין דורית. עמרם שושן - מומחה בתחום המקרקעין ובמיוחד של המגזר המושבי, מנתח בפירוט את ההעברה הבין דורית במושב.

ב מרבית המקרים, מינהל מקרקעי ישראל הוא הבעלים של הנחלות במושבים והוא משכיר את הנחלה, בדרך כלל, לאגודת המושב או ישירות דרך הסוכנות היהודית לא"י, וזאת בחוזה שכירות תלת שנתי מתחדש.

חבר המושב הוא ברוב המקרים בר-רשות בנחלתו, במקרה הטוב הוא חתום על חוזה חכירה כלפי המינהל, על חלקה א' בלבד.

במקרים בהם הסוכנות היא צד לחוזה, חתומים המתיישבים על חוזה מיוחד עם הסוכנות ולחוזה זה אנו קוראים חוזה משולש, ממ"י - סוכנות - אגודה.

העברת הזכויות בנחלה למישהו אחר, ניתנת לביצוע באופנים הבאים:

מכירה, צוואה, ירושה, העברה מלאה (מכירה ללא תמורה) לבן משפחה בחיי ההורים, מינוי "בן ממשיך" בחיי ההורים.

במקום בו ההורים בוחרים בדרך של "בן ממשיך", אלה הם בד"כ משקים פעילים, יש ניצול כמעט מלא של הקרקע ולכן נדרשות ידיים עובדות, מנהלות ומסייעות וזהו מצב של מעין שותפות בנכסים.

"הבן הממשיך" בהסכימו לכך, משקיע מאונו, הונו, מוותר על כיוון התפתחות אחר, בונה את ביתו על חשבונו - אך על שם ההורים ובעצם אין לו, ולא כלום, חוץ מן הידיעה "שאחרי מאה ועשרים" יהיה הוא בעל המשק.

כאשר המשקים אינם פעילים, נמנעים בדרך כלל, ההורים מלהחליט על העברה מלאה או על "בן ממשיך", כדי לא לעשות העדפה, ופותרים העניין ע"י צוואה או "אחרי המבול", כלומר מעדיפים לא לעשות מאומה וכך מזדקנים וחלק מן המשקים, אף סובלים ולא פעילים.

כל עוד לא עוגנו זכויותינו בחוק ובחוזה לדורות, תוך היוון של כל הנחלה או חלקים ממנה, ימשיכו לראות בנו - הממשל והמשפט, כשוכרים או כברי-רשות ולא בעלי זכויות קניין

מלבד הבעייתיות, בעצם מצב זכויותינו בנחלה וכן עקב התפיסה של המינהל, שאנחנו ברי- רשות של ברי-רשות ולכן צריך הסכמה לכל פעולה הנעשית בנחלה

מגורים ורפת במושב פרזון, בחבל תענך

וכמו-כן, בעקבות פסיקת בתי המשפט, מתברר לחלוטין שיש לנו בעיה של הורשה, כי הטענה היא, שאין לנו זכות קניין.
בגלל כל אלה, רבים המקרים בהם מגיעים הורים וילדים לבתי המשפט או נמנעים מלנקוט עמדה ואין הסדרים מניחים את הדעת.

מה פירוש זכויות בנחלה?

אדם האומר מכרתי את המשק שלי, מתכוון בעצם, נכון להיום, שהוא קיבל תמורה ועושה מאמץ ש"הבא בנעליו" יתקבל ע"י המושב, הסוכנות ויירשם במינהל, כבעל הזכויות בנחלה פלונית.
כל עוד לא עוגנו זכויותינו בחוק ובחוזה לדורות, תוך היוון של כל הנחלה או חלקים ממנה, ימשיכו לראות בנו - הממשל והמשפט, כשוכרים או כברי-רשות ולא בעלי זכויות קניין.
המושב חתום על חוזה תלת שנתי (דו צדדי עם המינהל או משולש עם הסוכנות והמינהל).
בדרך כלל, כל משבצת המושב, הקרקע, רשומה בחוזה ע"ש האגודה של המושב.
נכון שבחלק מהמושבים יש חוזים לדורות על חלקות א', ע"ש המתיישב, אבל כל יתרת הקרקע, ע"ש האגודה ורק במעט מאד מושבים יש חוזה לפרט, על כל הקרקע המגעת.
לא זכור לי מקרה אחד בו התקבל חבר לכפר והמינהל, הסוכנות והמושב, הראו לו, או החתימו אותו על מפה של נחלתו. כלומר, מפה המראה במדויק את השטחים והנחלות.
אשר על כן, הזכויות שיש לחבר בנחלתו, הן הזכויות שיש לאגודת המושב על המשבצת, חלקי מספר הנחלות במושב. כלומר, בעת הרישום לדורות וכפוף להחלטה 823 של המינהל, יירשמו ע"ש החבר אותם שטחים, שהם חלק מהמשבצת ועד לתקן, כפי שקבע השר.
בתחום "הצהוב" של הנחלה, זהו השטח עליו בנויים מבני המגורים והמשק. הזכויות הן ל-3 יחידות מגורים ב-3 בתים, 160 מ"ר +160 מ"ר +55 מ"ר.
היחידה השלישית (55 מ"ר), תתכן רק עם ההוכחה שיש דור שלישי למחזיקי הזכות בנחלה. זאת, עד לאישור החלטת מועצת מקרקעי ישראל 979, אשר תשנה במעט הנ"ל.
כמובן, זכותו של כל חבר בכל הנכסים הציבוריים, הן הקהילתיים והן הסחירים שבידי המושב עבור חבריו.
המושג "בן ממשיך" קבוע בתקנה 3א של תקנות האגודות השיתופיות (חברות).
אנו משתמשים במושג זה עבור הבן אשר קיבל בירושה, אם ע"י צוואה או מכוח הסדר בין יורשים וכן עבור הבן אשר קיבל את הנחלה בחיי הוריו כמכירה ללא תמורה, וכמובן ה"בן הממשיך", אשר גר במשק, משקיע וטורח ואין לו ולא כלום, אלא לאחר מות הוריו.
לכן, ה"בן הממשיך" מתקבל באופן מהיר ושונה, לעניין החברות באגודה.

מי בעצם רשאי להעביר המשק לאחר?
"בעל משק" - מי שמחזיק בדין, בעצמו או יחד עם אחרים, במשק חקלאי כבעל, כחוכר, או כחוכר משנה, או כבר-רשות לתקופה בלתי קצובה או לשנה לפחות, של מוסד מיישב או האגודה שלו, כשאין מוסד מיישב. כל העברה כזו, דורשת הסכמת האגודה והסכמת המינהל.

נקודות מיוחדות שיש לשים אליהן לב:
מעניין יהיה להתייחס לכל נושא ההעברה מבחינתו של המקבל הצעיר - "בן ממשיך", העברה ללא תמורה בחיים, יורש מכוח צוואה או יורש מכוח הסדר בין יורשים.

צוואה או הסדר בין יורשים?
מרגע שהמשק נרשם על שמו, רשאי הבן לפעול בנחלה כבתוך שלו, בהתאם לחוזה החכירה ולחוקים. החובות והזכויות, הנובעות מהמשק ומהחברות באגודה, מופנות ישירות אליו, ורק אליו.

מכירה ללא תמורה - העברה בחיי ההורים
מרגע שהמשק הועבר אליו, נרשם על שמו ונתקבל לחברות, יהיה המקבל בעל המשק, לזכויות ולחובות. נשארת לו מחויבות נוספת

בית וחלקה א' במושב אביגדור

כלפי הוריו, המעבירים, בדבר הטיפול בהם – עניינים כלכליים, סיעוד וכו'. הכל בהתאם להסכם שנעשה ביניהם, בטרם היתה ההעברה של המשק.

אין מצב של שותפות במשק (ההורים והמקבלים) כי זה אומר פיצול הנחלה.

קיים מצב בו ההורים ממשיכים לעבוד, להשקיע ולהתפרנס עם המקבלים, מן המשק עפ"י הסכם, אבל להורים אין זכות בקרקע ובמחוברים אליה.

"בן ממשיך"

ה"בן הממשיך" בונה את ביתו במשק על שם ההורים, אף אם כל ההוצאה הכספית היתה שלו. ה"בן הממשיך" עובד במשק, משקיע, סועד את ההורים ומטפל בהם בהתאם להסכם – אך בעצם אין לו ולא כלום, אלא אחרי הסתלקות האחרון מן ההורים, מן העולם ואז, מלאים ידי בתי המשפט, בדרישות של בני משפחה להכריז על "בן ממשיך" זה, כעל אחד היורשים, ללא זכויות יתר.

ה"בן הממשיך" במקרה זה, יצטרך להוכיח במסמכים, כי הוא ה"בן הממשיך" כמשמעו – השקיע, עבד, טיפל וכו'.

בחיי ההורים, הם ממשיכים להיות בעלי המשק, עד יום מותם.

לסיכום:

העברת הנחלה, אשר נחשבת לצערי, כלא שלנו אלא של המינהל, מחייבת הסכמת האגודה והמינהל ולא כדרך שמעבירים מכונית או דירה בעיר.

על ההורים אשר רוצים לקבל החלטה מה לעשות וכיצד לפעול, לבצע חשיבה מוקדמת והם יעשו טוב באם יראו את החסרונות והיתרונות ויקבעו את עמדתם.

לצעירים אשר מעוניינים לקבל, או מוצע להם לקבל את המשק, אני ממליץ שיבדקו את כל ההיבטים, עם אנשי מקצוע, לפני ששמים את כספם ואונם, על קרן הצבי. ■