



עו"ד נתי אוסטר. צילום: ארי בלטינשטר

אל הנחלה

עו"ד נתי אוסטר, שמכיר את המגזר החקלאי מקרוב, מסביר מהן האפשרויות במקרים של חלוקת נחלה, שעשויות למנוע מחלוקות משפטיות

■ **ניבה שור, בשיתוף עו"ד נתי אוסטר**

ביותר האפשרי, כאשר המטרה היא להקטין כמה שיותר את החיכוך. מה מאפיין את המגזר הכפרי? על המגזר הכפרי נמנים עובדי אדמה שהתחפסו בשמש לאורך שנים ונטוים פחות לדבר על הדברים הללו. לעתים, חושבים על הדברים אבל לא מדברים אותם, דבר שהופך את הנושא של העברה בין-דורית למסוכן אף יותר. לכן, הצפה של הדברים החוצה ולא המתנה של עד 'אחרי המבול' היא קריטית כדי להגיע לפתרון שיהיה כמה שפחות כואב. עו"ד אוסטר מצייין כי לעתים הפתרון הוא מכירת הנחלה, אלא שהוא בעייתי ועלול להותיר את היורשים עם תוצאה בעלת ערך נמוך בהרבה מערכה האמיתית, בין היתר בעקבות חביות מס ודמי רכישה. במקרים אחרים, ניתן לחלק את הנחלה ליחידות קטנות, בהתאם לתקנות רשות מקרקעי ישראל, אולם מדובר בפתרון הדורש מחשבה והשקעה כספית. פתרונות אחרים יכולים לכלול גם נכסים חיצוניים שישמשו כאיוון. כך או כך, עו"ד אוסטר מדגיש כי "חשוב לדעת שלמדינת ישראל ישנם חוקים ותקנות העוסקים בתחום של העברה בין-דורית ספציפית עבור המגזר הכפרי, ולכן מומלץ להיערך לכך מראש עם איש מקצוע המכיר את התחום מקרוב. בנוסף לידע ולניסיון מקצועי חשוב שורך הדין יהיה רגיש ובעל יכולת של הבנה וחיבור ברמה האישית למגזר הכפרי."

nati@oster-law.com 054-4690750

עו"ד נתי אוסטר, בן מושב גן השומרון, מגדיר עצמו כ"חקלאי בכל רמ"ח איבריו". לאחר שנים שבהן עסק בחקלאות בכל רחבי העולם החליט ללמוד משפטים. כיום מתמחה משרדו בהעברה בין-דורית, צוואות וירושות, מקרקעין, עסקים וחברות ובכלל התחום העסקי במגזר החקלאי. בנוסף, משמש עו"ד אוסטר כמגשר בהתנדבות במרכז הגישור של המועצה האזורית מנשה, חבר בוועדה החקלאית במועצה ונציג ציבור בוועדת הליסנקי. "כדור שלישי לחקלאים, אני מבין את המשמעות של מה שעובר עליהם כאשר מגיעה העת לחלק את הנחלה, ואז הפתרון הוא תמיד מורכב ויצירתי", הוא אומר. לדבריו, ביישובים חקלאיים (כפריים ועירוניים) רבים ישנן נחלות הכוללות שטח לעיבוד חקלאי ושטח לבנייה ולמגורים. בחלוף השנים והתבגרות ההורים, עולה צורך להעביר את הזכויות בנחלת המשפחה מדור ההורים לדור הבנים, בהתאם לחוקים ולתקנות החלים על השטח. העברה בין-דורית של חלקו המהותי של רכוש ההורים, עלולה להוביל לעתים קרובות לחלוקות וסכסוכים משפחתיים, לכן מצריכה טיפול משפטי מקצועי. "השאלה המרכזית היא איך מחלקים את העווגה כך שכולם יהיו מרוצים עד כמה שאפשר", אומר עו"ד אוסטר, "פעמים רבות הקושי הוא מול הילדים שלא מתגוררים יותר ביישוב אך רואים בנחלה זכות ערכית. על מנת להתחיל לפתור את הבעיה חשוב להבין שלעולם לא נגיע לחלוקה סימטרית, אלא לפתרון הטוב



ענת קריספין. צילום: שניא מורן

עוקפת ביורוקרטיה

חברת TLV TOP מסייעת ליוזמים, לאדריכלים ולבעלי עסקים בהליכי הרישוי מול עיריית תל אביב. "תחום הרישוי הוא מקצוע בפני עצמו. מי שרוצה לחסוך זמן וכסף - כדאי שיפנה למומחים", אומרת בעלת החברה

■ **שיר-לי גולן, בשיתוף TLV TOP**

"מי שאינו מתמחה בעבודת הרישוי עלול ללכת בקלות לאיבוד בסבך הביורוקרטי. אך מי שרוצה לחסוך לעצמו וללקוח שלו זמן, אנרגיה, כסף ועצבים, חשוב שיבין שלרישוי נדרשת מומחיות ולכן יש לפנות לאנשי מקצוע בתחום ולהפריד את הרישוי מהאדריכלים".

מתיק המידע ועד ההיתר

TLV TOP מתמחה בהוצאת היתרי בנייה למבנים בשלל ייעודים, מתוספות בנייה, מבני מגורים, ת"א 38/1 ותמ"א 38/2 ועד למשרדים, מלונות ושינוי ייעוד מבנים. בנוסף, החברה שבבעלות קריספין משרתת גם עשרות בעלי עסקים, הזקוקים להוצאת היתרי שימוש חורג או רישיונות עסק. "הפאזל שאנחנו מרכיבים בעזרת מומחים מתחומים שונים מבטיח מענה מקיף ללקוחות ומייעל את העבודה", היא מסבירה.

ליווי בדרך להקמת עסק

בתחום רישוי העסקים השירות שמציעה קריספין כולל בדיקות ראשוניות להקמת עסק, הכוללות הערכת עלות הרישוי במקום שנבחר ועלויות נלוות. "למשל, לפתוח בית קפה קטן של 40 מטר עלול להיות בלתי אפשרי לפי מדיניות העירייה בצפון דיזנגוף (תב"ע 2052), אך יתקבל בשמחה במרכז דיזנגוף. נתונים כמו צו רישוי עסקים, דיני תכנון ובנייה, מהות העסק וגודלו במקום ספציפי - הם חלק מהפרמטרים שישפיעו על מחיר ההקמה, וכדאי לקחת אותם בחשבון מראש. הבדיקות שלנו יכולות לחסוך ללקוחות אלפי שקלים", היא מסכמת.

www.tlvtop.co.il | שוקן 23, תל אביב | 03-6197144

ענת קריספין נכנסת לתמונה בנקודה שבה אדריכלים ויוזמים רבים חשים מתוסכלים ואף נכנסים לייאוש. עד כה שירתה החברה שבבעלותה, TLV TOP, עשרות יוזמים, אדריכלים ובעלי עסקים, שנוקקו לסיוע בהליכי רישוי מול עיריית תל אביב. לשם כך היא מגייסת את הניסיון והידע שצברה בתחום הרישוי, היוזמות, ההנדסה והשיווק שלה יחד עם הקשרים שיצרה במשך השנים, ולא פעם מצליחה להפוך את התהליך המורכב והארוך למהיר וקל יותר. "החזון שלנו הוא להוביל את האדריכלים ואת יוזמי הנדל"ן בדרך הקצרה והיעילה ביותר לקבלת היתר בנייה ורישיונות העסק", היא אומרת.

לקריספין ניסיון של כ-14 שנה בתחום הנדל"ן. את דרכה המקצועית החלה בשיווק וביזמות עצמאית ולאחר מכן שימשה כמהנדסת רישוי במנהל הנדסה בעיריית תל אביב-יפו. בנוסף היא מחזיקה בדיפלומה של הנדסאית בניין בהצטיינות, תעודת יועץ מומחה בכיר ברישוי עסקים וברישוי בנייה לפי חוק התכנון והבנייה ובעלת תעודת דירקטור בנוסף לכך זכתה קריספין בתואר תגלית השנה מטעם מגזין הנדל"ן "הבלוק".

הסתייעות בשירותים מקצועיים של מומחים בתחום יכולה לחסוך לא מעט התעסקות ביורוקרטית לאדריכלים ועשויה לקצר תהליכים עבור הלקוחות. "אדריכלים רבים המתמחים בתכנון מתעקשים לקחת על עצמם גם את מלאכת הוצאת היתרי הבנייה, ושם הם חווים לא פעם עיכובים, טרטורים, קבלת מידע שגוי ובקשות להגשה חוזרת ונשנית של מסמכים, וחווים תסכול רב מהתהליך", אומרת קריספין,