מדריך מטעם משרד עו״ד ונוטריון ציון בהלול

איתור נכסי עיזבון

שמונה פרקים למשפחות וליורשים על איתור זכויות ורכוש, תיעוד הממצאים וההבחנה בין שאלת הבעלות לבין תוקפה של צוואה.

תוכן העניינים

פרק 1 · איך מאתרים דירה או מגרש שהיו למנוח

פרק 2 · כשהדירה אינה רשומה על שם המנוח: רמ״י, חברה משכנת ונחלה

פרק 3 · מי היה בעל העסק? איתור מניות, זכויות בשותפות והלוואות בעלים

פרק 4 · חשבון, קצבה או מוטב? איתור כספים וחובות אחרי פטירה

פרק 5 · איך מזהים, מעריכים ומחלקים תכשיטים, יצירות אמנות ואוספים בעיזבון

פרק 6 · נכסי עיזבון בחו״ל – מה מבקשים מהבנק, מרשם המקרקעין או מהחברה

פרק 7 · תמלוגים, הלוואות ותוכן דיגיטלי – אילו זכויות אפשר לאתר אחרי פטירה

פרק 8 · הנכס התגלה, אבל למי הוא שייך? מחלוקת על העיזבון והתנגדות לצוואה

דף עבודה למילוי ולהדפסה

לפרופיל המקצועי ולאסמכתאות לתפקידי המשרד

איך מאתרים דירה או מגרש שהיו למנוח

אחרי פטירת הורה מוצאים לפעמים חוזה דהוי, דרישה ישנה לארנונה או מפתח עם שם רחוב. כל אחד מהם מצדיק בירור אחר. חשבון ארנונה שולח אותנו לכתובת, חוזה שולח אותנו לעסקה ונסח רישום שולח אותנו לזכות מסוימת בנכס מסוים. המטרה בפרק הזה היא להגיע לתיאור שאפשר לעמוד מאחוריו: מה היה למנוח ביום מותו, באיזה חלק, מכוח איזה מסמך ומה עוד טעון בירור.

הצעד הראשון תלוי בפרט שכבר יש בידכם

יש כתובת? הזינו אותה בשירות איתור גוש וחלקה של המרכז למיפוי ישראל. בערים עם רחובות ששמם השתנה, בדקו גם לפי שם הרחוב הישן כפי שהוא מופיע בחוזה. רשמו את המספרים שהתקבלו ואת תאריך הבדיקה. המפה עוזרת להגיע לפנקס הנכון. את הבעלות ואת השטח הרשום מבררים בלשכת רישום המקרקעין.

יש גוש וחלקה? אפשר לדלג על החיפוש במפה. בבית משותף דרושה בדרך כלל גם תת־חלקה כדי להוציא נסח מלא לדירה. פתק שעליו כתוב ״דירה 8״ מתאר אולי את המספור בחדר המדרגות. אל תזינו 8 כתת־חלקה בלי להשוות לחוזה או לתשריט הבית המשותף.

יש רק שם או מספר זהות? שירות הנסח הציבורי מיועד להפקת מידע על נכס מזוהה. בתשובה רשמית לפנייה על איתור נכסי אב לפי שמו, משרד המשפטים הפנה למסלול איתור לפי צו בית משפט ובתשלום אגרה. לפני שמבקשים צו רחב, בדקו אם מסמך המצוי כדין ברשותכם, כגון חוזה, שומת מס או חשבון של הנכס, כבר נותן כתובת או גוש וחלקה. אפשר לברר זכאות לקבל מידע גם אצל מיסוי מקרקעין, כפי שיוסבר בהמשך.

מה משפחה יכולה ללמוד מנסח אחד

כל אדם יכול להזמין נסח של נכס מזוהה בתשלום. הורידו את הקובץ המקורי ושמרו אותו. התחילו בכותרת: הלשכה, הגוש, החלקה ותת־החלקה. עברו לשורת הזכות ובדקו יחד את שם בעל הזכות, פרטי הזיהוי, סוג הזכות והחלק היחסי. שם משפחה מוכר לבדו אינו פותר הבדל במספר זהות. בנסחים ותיקים עשויים להופיע מספר דרכון ישן או שם ללא מספר מזהה. סמנו את הפער ושמרו מסמכים הקושרים את האדם שבנסח למוריש.

בחלקה בבעלות משותפת, חלקו של המנוח יכול להיות שבר בלתי מסוים בכל החלקה. אם נרשמה שמינית בחלקה בת שמונה דונם, החישוב הוא שטח חשבוני של דונם. הגבולות של ״הדונם מאחורי הבית״ אינם נלמדים מהשבר. לפני שמייחסים לעיזבון מגרש מסוים בודקים אם נרשמה חלוקה או אם קיים הסכם שיתוף עם תשריט מתאים.

קראו גם את המשכנתאות, העיקולים וההערות. רשמו לטובת מי נרשמה כל שורה, על זכותו של מי, תאריך ומספר שטר. משכנתה הרשומה על חלקו של שותף אחר שונה ממשכנתה על חלק המנוח. אפילו רישום על חלק המנוח אינו מגלה מעצמו מהי יתרת ההלוואה היום. בירור היתרה מחייב פנייה לנושה והוכחת הרשאה לפי דרישותיו.

נסח מלא, נסח היסטורי ותיק הבית המשותף

נסח מלא מתאים לבדיקת מצב היחידה במועד ההפקה. נסח מרוכז מאפשר להתמצא בבית משותף כשאינכם יודעים מהי היחידה הנכונה. הוא מרכז פרטים על דירות הבית, אך חסרים בו פרטים הדרושים לבדיקת דירה מסוימת. לאחר הזיהוי הזמינו נסח מלא לאותה תת־חלקה.

נסח היסטורי מתאים לשאלה ממוקדת כגון ״מתי נמחקה הבעלות?״ או ״מתי נרשמה הערת האזהרה?״. הוא עשוי לכלול רישומים שנמחקו מהפנקס. אם הפעולה ישנה מאוד או קדמה למחשוב, בררו בלשכה כיצד להזמין חומר ארכיוני. אם החלקה חולקה או אוחדה, אתרו את הזיקה בין המספר הישן למספר החדש. נסח של החלקה הנוכחית לבדו עלול שלא להציג את כל שרשרת הרישום.

כשמזהים דירה לפי המיקום שלה, בקשו את צו הבית המשותף, התשריט והתקנון ואת תיקוני הצו הרלוונטיים. קראו את סימון תת־החלקה בתשריט והשוו קומה, מיקום והצמדות כמו מחסן או חניה למסמכי היסוד ולנסח. מפתח למחסן או שימוש בחניה במשך שנים אינם קובעים מה הוצמד לדירה.

השם מופיע בהערת אזהרה. מה בודקים בחוזה?

עיינו בנוסח ההערה כדי להבין אם המנוח היה הזכאי על פי התחייבות או בעל הזכות שהתחייב כלפי אחר. יש גם הערות בדבר הימנעות מעסקה או צורך בהסכמה. לפי סעיף 7 לחוק המקרקעין, עסקה שלא הושלמה ברישום היא התחייבות לעשות עסקה. מכאן החשיבות של בדיקת החוזה והפעולות שבוצעו בעקבותיו.

כשהמנוח היה הרוכש, חפשו זיהוי מדויק של הממכר, נספחים, קבלות, אסמכתאות להעברות, אישורי מס, מכתב מסירה ומכתב על יתרת תמורה. כשהמנוח היה המוכר, ייתכן ששם הבעלים הרשום עדיין שלו אך הוא התחייב להעביר את הזכות לקונה. צריך לברר אם העיזבון זכאי ליתרת מחיר, חייב בהשלמת הרישום או שהעסקה בוטלה. אין לספור גם דירה שלמה וגם את כל תמורת מכירתה כנכסי עיזבון נפרדים.

לא נמצא חוזה? רשמו את מספר השטר והשנה מהנסח. בבקשת עיון בתיק הפעולה פרטו כיצד אתם קשורים למסמך, מה דרוש ממנו ולשם מה. בניגוד להפקת נסח פומבי, עיון במסמכי פעולה נבחן בידי הרשם לפי התקנות, לרבות הקשר הישיר למסמך והפגיעה האפשרית באחר. צרפו מסמכי ירושה או מינוי לפי העניין. אפשר לפנות גם לעורך הדין שטיפל בעסקה בבקשה ממוקדת, בכפוף לזכאות לקבלת המידע.

מתי לפנות למיסוי מקרקעין

לרשות המסים מרשמים של דיווחי עסקאות. בטופס 703 אפשר לבקש, בין היתר, פירוט נכסים או עיון בתיק עסקה. לפני הפנייה בדקו מה בדיוק מחפשים: איתור נכס שהיה בבעלות המוריש במותו, עותק של עסקה ידועה או אישור מס לרישום. ציינו את המשרד האזורי הרלוונטי ככל שידוע, את פרטי הנכס או העסקה שכבר ברשותכם ואת מעמד המבקש. המשרד בודק זכאות ויכול לדרוש אגרה.

לפי הוראת הביצוע של רשות המסים, יורש על פי דין יכול לקבל מידע על מצבת נכסי המוריש במועד פטירתו בגדר התנאים הקבועים בהוראה. מי שזכה בצוואה בנכס מסוים מקבל, ככלל, מידע הנוגע לנכס שירש. מינוי מנהל עיזבון והיקף המינוי משפיעים על מי רשאי לפנות, במיוחד לפני מתן צו ירושה או צו קיום. גישה למידע על עסקאות עבר כפופה לתנאים נוספים. יש להציג את הצו המתאים, והטופס לבדו אינו מעניק הרשאה.

תיק המס עשוי לספק חוליה חסרה, כגון תאריך דיווח או זהות החלקה במועד הרכישה. את התוצאה משווים לחוזה ולנסח: דיווח על רכישה מלפני ארבעים שנה אינו קובע אם הנכס נמכר בהמשך, אם העסקה הושלמה או איזה חלק היה למוריש במועד פטירתו.

דוגמה מעשית: הדירה, החניה והערה מתקופה אחרת

דוגמה להמחשה. לאחר מות אם נמצאו הסכם לרכישת ״דירה 6 עם חניה״ וחשבון ארנונה על שמה. בנסח המרוכז של הבניין מופיע שמה פעמיים. במקום להוסיף שתי דירות לרשימת העיזבון, בתה הזמינה את תשריט הבית. התברר שתת־חלקה אחת תואמת לדירת המגורים. היא רשמה את התת־חלקה השנייה לבירור נפרד והוציאה שני נסחים מלאים.

בנסח הדירה מופיע שם האם כבעלת מחצית בלבד, לצד בן זוגה. בשלב זה הרישום ברשימת הנכסים הוא ״מחצית רשומה בדירה״. בנסח השני שם האם מופיע כזכאית לפי הערה בלבד. הפעולה הבאה היא לאתר את החוזה המצוין בהערה ולברר את מעמד הרכישה, ולא להכפיל את שטח הדירה. את החניה בודקים לפי ההצמדה בתשריט. אם החניה בתשריט שונה מהמקום שבו המשפחה חנתה, מתעדים את הפער.

כעת אפשר לפנות בשאלה שעורך הדין או הלשכה יכולים להשיב עליה: ״אנחנו מבקשים את המסמך שביסוד השטר המסוים כדי לזהות מה התחייב המוכר להעביר והאם ההתחייבות נוגעת לחניה״. אם יתברר שהזכויות ביחידה רשומות אצל חברה משכנת, הבירור ממשיך בפרק הבא.

לפני שמסמנים שהנכס אותר

עברו על הרשימה לפני רישום הורשה, הסכם חלוקה או הערכת שווי. כשיש פער, ציינו מי יכול לענות עליו ואיזה מסמך חסר.

- לכל יחידה יש גוש, חלקה ותת־חלקה אם נדרשת, לצד קישור או שם קובץ של הנסח ותאריך ההפקה.
- הפרדנו בין חלק המנוח בנכס לבין חלקו של כל יורש מתוך העיזבון.
- ביררנו על איזו זכות חלים השעבודים ומה ניתן ללמוד מהמסמכים על המצב ביום הפטירה.
- בכל הערת אזהרה ביררנו מי התחייב, כלפי מי ומכוח איזה מסמך.
- אם הוצע לרשום הורשה, וידאנו התאמה בין זהות המנוח, הצו והזכות הרשומה ובדקנו אם היה חוזה קודם שעדיין מחייב את העיזבון.

התוצר של החיפוש הוא תיאור מדויק של הנכס, שיעור הזכות וההתחייבויות הנלוות במועד הרלוונטי. לעיתים התגלית החשובה ביותר היא דווקא תשלום שמגיע לעיזבון או עסקה שעליו להשלים.

מקורות ושירותים לפרק

איתור גוש וחלקה לפי כתובת, המרכז למיפוי ישראל

הפקת נסח רישום וסוגי נסחים, משרד המשפטים

תיק הבית המשותף: צו, תקנון ותשריט

הזמנת מסמכים מתיקי רישום והסדר

החלטת הרשות בערר 311-2024 על תנאי העיון בתיק פעולה

מענה משרד המשפטים בעניין איתור נכסים לפי שם או מספר זיהוי

רישום וביטול הערת אזהרה

רמ״י על רישום עסקה לפי סעיף 7 לחוק המקרקעין

שירותי מיסוי מקרקעין וטופס 703

הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 7/2007, פרק 5 על מסירת מידע ליורשים

בקשה לרישום הורשה במקרקעין

כשהדירה אינה רשומה על שם המנוח: רמ״י, חברה משכנת ונחלה

יורשים פותחים נסח של בניין שבו המנוח גר שנים ומגלים שבשורת הבעלות מופיעה מדינת ישראל או חברה מסחרית. זהו רגע לבחור במסלול בירור אחר. ייתכן שהמנוח היה חוכר רשום, רוכש שזכויותיו מתנהלות אצל חברה משכנת, או בעל זכות מכוח הסכם חקלאי. הגוף שמחזיק במסמך הקובע עשוי להיות שונה בכל אחד מהמקרים.

כיצד מזהים אצל מי מתנהלת הזכות

פתחו את חוזה הרכישה או החכירה בעמוד שבו מזוהים הצדדים והנכס, ואת הנסח העדכני אם ניתן להפיקו. עברו גם על סעיפי החכירות וההערות בנסח. לעיתים המדינה רשומה כבעלים ושם המנוח מופיע כחוכר, כך שהבדיקה יכולה להמשיך בטאבו. אם רשומה רק חלקת הבניין כולו ואין עדיין תת־חלקה לדירה, חפשו בחוזה את שם הגורם שמנהל את רישום הדירות עד השלמתו.

מערכת מצב הרישום של משרד הבינוי והשיכון מאפשרת לברר לגבי פרויקטים שנכללים בה, למשל אם הושלמה חלוקת החלקות, נרשם הבית המשותף או הושלם רישום הדירות. אפשר להגיש בקשת בירור אם התוצאה אינה ברורה. הרשומה מסייעת להבין באיזה שלב נמצא הפרויקט. היא אינה מזהה בהכרח את בעל הזכות הנוכחי.

ערכו שורה נפרדת לכל מקום רישום: לשכת המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל והחברה המשכנת אם קיימת. לצד כל אחד כתבו מה חיפשתם, באיזה מזהה השתמשתם, ומי הפנה אתכם לשם. כך תמנעו מצב שבו הפניה מרמ״י לחברה המשכנת מתועדת בטעות כאילו רמ״י קבעה שאין זכויות.

שלושה מסמכים שונים שאפשר לקבל בבירור מול רמ״י

אישור זכויות. בשירות רמ״י יכול כל אדם או מייצג לבקש אישור או הודעה לגבי נכס מזוהה, גם של אחר. אם הזכויות מנוהלות ברשות במסלול המתאים, האישור מתאר את הנכס, בעלי הזכויות, מהות הזכויות, שעבודים והערות. בדקו את התאריך ושמרו את המסמך האלקטרוני החתום. בהדפסה אין לו אותו מעמד של מקור דיגיטלי.

הודעה על רישום זכויות. אם הנכס מנוהל גם בידי חברה משכנת או גורם מאכלס, רמ״י מפיקה הודעה המפנה לגורם המנהל. לפי הרשות, הודעה כזאת אינה אישור זכויות בעל תוקף משפטי מחייב. גם אם שמו של המנוח מופיע בה, יש לפנות לחברה ולקבל את האישור שלה. אם הנכס רשום בטאבו, רמ״י עצמה מפנה להפקת נסח בלשכת הרישום.

פלט מידע על נכס. מסלול מידע נפרד עשוי להציג, בין היתר, התחייבות לרישום משכנתה, צו שיפוטי או בקשה להעברת זכויות. הכיסוי חלקי, והשירות אינו כולל בין היתר נחלות, משקי עזר, שטחי עיבוד ונכסים ביהודה ושומרון. אל תסיקו מתוצאה ריקה שהמנוח לא החזיק בזכות. גם האפשרות להפיק אישור על נכס מסוים אינה פותחת את תיקו הפרטי המלא של אדם לעיון.

איך פונים לחברה משכנת ומה מבקשים ממנה

רכזו את שם היזם כפי שנרשם בחוזה, שם החברה המשכנת אם צוין בנפרד, מספר הפרויקט, מספר הבניין והדירה לפי החוזה, גוש וחלקה ופרטי הקונה המקורי. בפרויקטים ישנים מספר הדירה בחוזה עשוי להיות שונה מהמספר בבניין היום. אם יש אי־התאמה כתבו את שני המספרים וציינו איזה מסמך משייך כל אחד מהם לדירה.

בקשו אישור זכויות עדכני ליחידה ולחניה או למחסן, פירוט הפעולות וההתחייבויות הרשומות לגביה ככל שאתם זכאים לקבלו, ומידע על המסמכים הנדרשים לעדכון עקב פטירה. הזכות לקבל מידע מתיק העסקה של המנוח נבדקת בנפרד מהאפשרות לבקש אישור על נכס. ציינו אם אתם יורשים מכוח צו, מנהלי עיזבון ממונים או מייצגים, וצרפו את מסמך המעמד וההרשאה הנדרש בערוץ הרשמי.

אם החברה שינתה שם או הפסיקה לפעול, בדקו את מספר החברה בחוזה ואת פרטי התאגיד כדי לזהות אם מדובר באותה ישות בשם חדש. פנו לרמ״י עם מזהי הנכס ובקשו את פרטי הגורם הרשום אצלה. לרמ״י יש מסלול המתייחס לחברה משכנת שהתפרקה ואינה ניתנת לאיתור. בדקו את תחולתו על הנכס ואת מסמכי הזכויות הנדרשים. אי־מענה טלפוני מהקבלן כשלעצמו אינו הוכחה לפירוק ואינו מעביר את ניהול הזכויות לרמ״י.

קוראים חוזה חכירה בעיניים של יורש

התחילו בשאלה ״מה הוחכר בפועל?״. רשמו מי המחכיר ומי החוכר, אילו חלקות או יחידות כלולות, מה חלק המנוח, לאיזו מטרה ניתנה החכירה ומה תקופתה. בדקו את נספח התשריט, הארכות, אישורי היוון ותיקונים מאוחרים. בעלות, חכירה והתחייבות להחכיר מצדיקות רישומים נפרדים ברשימת נכסי העיזבון.

אם מועד סיום החכירה שבחוזה כבר חלף, אספו כל נספח הארכה, דרישת תשלום ואישור מאוחר ובקשו מהגוף המנהל לברר את מצב התיק. בנהלי רמ״י ניתן למצוא מצבים שבהם מופק אישור זכויות עם הערה בדבר פקיעת תקופת ההסכם. נדרש בירור פרטני לפני העברה או פעולה נוספת. תשלום דמי חכירה, פטור מתשלום שוטף או היוון אינם מעידים כשלעצמם שהבעלות נרשמה על שם המנוח.

לפני חישוב שווי, הפרידו בין חוב קיים, דרישה שטרם נבדקה ועלות אפשרית לפעולה עתידית. שאלו את הגוף המנהל בכתב אם חסרים מסמכים או קיימת מגבלה לצורך הפעולה המתוכננת. עלות חידוש חוזה או שינוי שימוש יכולה להיות רלוונטית להערכת שווי; אין לרשום אותה בספר העיזבון כחוב ודאי על סמך השערה.

נחלה במושב: בודקים את ההסכם לפני שמחלקים בין האחים

הכינוי המשפחתי ״המשק של אבא״ יכול לתאר נחלה, משק עזר, שטח עיבוד או בית העומד על מגרש נפרד. התחילו בהעתק ההסכם שבתוקף ובמזהה המשק. בקשו לברר מול רמ״י והאגודה מהו סוג הזכות ומי רשום כבעליה. בהסכם שבו משתתף מוסד מיישב, בררו גם אצלו אם קיימים מסמכי מינוי או אישור. מסרו את פרטי הרישום והוכחת המעמד הדרושים לכל גוף.

בדקו את הסעיף שדן בפטירת בעל הזכויות, מי היה בן הזוג בעת הפטירה, אם נחתם מינוי בן או בת ממשיכים, מי קיבל את ההודעה ומי אישר את המינוי לפי ההסדר. בקשו עותק הנושא תאריכים וחתימות. קבלה על השקעה ברפת, מגורים ארוכים או אמירה משפחתית על המשך העבודה יכולים להסביר את הרקע, אך אינם תחליף למינוי תקף כאשר ההסכם מחייב מינוי ואישור.

לפי דף השירות של רמ״י, העברת זכויות בנחלה מתאפשרת לאדם אחד או לבני זוג, ובמקרה פטירה היא נבחנת לפי נוהל 37.02B. הקריאה מתחילה בסוג ההסכם ובהוראותיו. שאלת זהות המקבל, שאלת זכויות

בני המשפחה האחרים ושאלת פיצוי ככל שהוא מתחייב דורשות בדיקה נפרדת. כשצו הירושה מציין ארבעה ילדים, אין לרשום ברשימת הנכסים ארבע נחלות או להניח שאפשר לחלק את השטח לארבע חלקות.

אספו גם הסכמים המתייחסים לפעילות לא חקלאית, תכתובות על שימושים שלא הוסדרו ודרישות תשלום. רמ״י מפרטת תנאים והסדרים שונים לפי סוג ההעברה והנכס. משק עזר עשוי להיות מוחזק בחוזה חכירה ישיר ולפעולות מסוימות לגביו יש מסלול ייעודי. אי אפשר להעתיק אוטומטית מסלול שמתאים למשק עזר אל נחלה סמוכה.

תכנון ובנייה: מה הייתה הזכות ומה מותר לעשות בשטח

נכס יכול לכלול מרפסת סגורה, מחסן המשמש יחידת מגורים או מבנה חקלאי שהוסב לסדנה. כדי לברר מה יש לעיזבון צריך להשוות שלושה תיאורים: מה הוקנה בחוזה, מה הותר במסמכי התכנון ומה קיים בפועל. אישור זכויות או נסח אינם היתר בנייה, ותשלום ארנונה על סדנה אינו אישור לשימוש מסחרי.

אתרו במערכת המידע התכנוני את התוכניות לפי מספר או לפי מיקום. בדקו אם התוכנית בתוקף או מצויה בשלב מוקדם יותר, מהו הייעוד ומה המשמעות בחלקה המסוימת. לגבי היתר לבניין קיים, פנו לארכיון ההנדסה או לוועדה המקומית המתאימה ובקשו היתר חתום, תשריט מאושר ותיקונים הנוגעים למבנה. אפשרויות העיון ומסירת מסמכים משתנות לפי הרשות והמסמך. מינהל התכנון מציין שנתוני תוכניות מקומיות באתר תלויים במידע שהוועדה העבירה.

אם נמצאה אי־התאמה, תעדו אותה במונחים מדידים: ״בחוזה החכירה מצוין מחסן, בהיתר המצוי בתיק השטח מסומן כמחסן ובביקור נמצאה דירת חדר״. בקשו מבעל מקצוע לבדוק איזה היתר נדרש, האם כבר ניתן ומה המשמעות לשימוש, להעברה ולשווי. עד שהבירור מושלם, אל תבססו הצעת חלוקה בין יורשים על הכנסה צפויה מהשימוש הזה.

דוגמה מעשית: איתור דירה בפרויקט שטרם נרשם כבית משותף

דוגמה להמחשה. משפחה מחזיקה חוזה שלפיו האב רכש דירה בבניין ב׳. הנסח לפי הכתובת מציג חלקה אחת גדולה ואין בו תת־חלקה לדירה. בהודעת רמ״י מופיע שמו של גורם משכן. המשפחה מצרפת לבקשתה לחברה את מספר האתר והדירה מהחוזה, את זיהוי המנוח ואת צו הירושה כדי לברר כיצד נרשמה הזכות.

נניח שהחברה מאשרת שהאב רשום כרוכש מחצית הדירה ומפנה להתחייבות לרישום משכנתה. סדר הפעולות כעת הוא לאמת מה נרכש בחוזה המשלים, לאתר את מי שרשום במחצית האחרת ולפנות לגורם המלווה לבדיקת מצב ההתחייבות ככל שקיימת הרשאה. עד אז מתארים את הממצא כזכות במחצית לפי ספרי החברה המשכנת, עם התחייבות רשומה שסכומה טעון בירור.

ומה אם תשובת החברה מתייחסת לדירה אחרת? משווים את תשריט המכר ומספר הבניין בנספח לשלביות הפרויקט ובודקים אם מספרי השיווק הוחלפו במספרים חדשים. מבקשים אישור קישור בכתב בין המזהים. אין לתקן את הרשומה המשפחתית לפי ניחוש, גם כשהכתובת הדוארית זהה.

דוגמה מעשית: שני אחים מציגים מסמכים שונים לגבי הנחלה

בדוגמה זו אח אחד מציג צו ירושה ואחותו מציגה מכתב שבו הוריהם מבקשים למנותה כבת ממשיכה. השאלה הראשונה היא מהו חוזה הזכויות ובאילו מועדים הוא חל. מבקשים מסמכים על שני ההורים לפי סדר הפטירות ובודקים מי החזיק בזכויות בכל מועד. משווים בין המכתב המשפחתי לרישומי האגודה, רמ״י והמוסד המיישב אם היה צד להסכם.

אם נמצא אישור מהמוסד הנדרש, בודקים את תחולתו על הנחלה המזוהה ואת השפעת כל המסמכים המאוחרים יותר. אם נמצאה רק בקשה שנשלחה אך חסר אישור, משאירים את זהות בעל הזכות לבירור. אם מתברר שיש מגרש מגורים שפוצל ונרשם בנפרד שנים קודם לכן, פותחים לו רשומה נפרדת ובודקים את נסחו. כך נמנעים מהחלת מנגנון הנחלה על נכס שכבר הופרד ממנה.

רשימת ביקורת לפני שמתחייבים בשם העיזבון

לפני חתימה על הסכם חלוקה, השוו בין הרשומות שהפקתם. כשזהות החוכר או המחזיק טרם הוברר, שאלת הערך הכספי עדיין מוקדמת.

- ציינו את הגוף המנהל, המסמך שהנפיק ותאריך הבדיקה לכל דירה, מחסן, חניה או משק.
- רשמו בנפרד מי מופיע כבעל הקרקע, כחוכר, כרוכש או כבעל רשות שימוש.
- בדקו אם התקבלה הודעת רמ״י, פלט מידע או אישור זכויות, ואם נדרשת גם תשובה של חברה משכנת.
- בנחלה צרפו את ההסכם החל ואת ההחלטות או האישורים הנוגעים להעברה עקב פטירה.
- השוו תוכנית בתוקף, היתר ותשריט למצב הקיים; סמנו במפורש שימוש או תוספת שטרם נבדקו.
- לכל אי־התאמה ציינו מסמך שחסר, הגוף שנשאל והשלב הבא.

כשאין רישום פשוט בטאבו, מחברים את חוזה המקור, האישור מהגוף שמנהל את הזכות והמסמכים התכנוניים. לכל מסמך תפקיד אחר, וההתאמה ביניהם קובעת מה אפשר לייחס לעיזבון.

מקורות ושירותים לפרק

רמ״י: אישור זכויות והודעה על רישום זכויות

רמ״י: פלט מידע על נכס והנכסים שאינם כלולים במאגר

משרד הבינוי והשיכון: בדיקת שלבי רישום מקרקעין

רמ״י: נכס בספרי חברה משכנת שהתפרקה ואינה ניתנת לאיתור

נוהל רמ״י 90.30B: הפקת אישורי זכויות והודעות

רמ״י: העברת זכויות בנחלה ובנכסים חקלאיים, כולל קישור לנוהל 37.02B

רמ״י: הליכים הנוגעים למשק עזר

מינהל התכנון: איתור תוכניות, בקשות והחלטות

מערכת המידע התכנוני של מינהל התכנון

מי היה בעל העסק? איתור מניות, זכויות בשותפות והלוואות בעלים

על שולחן האב נמצאו חוזה שכירות של חנות, תעודת מניה ותדפיס בנק שבו העביר כסף לעסק. שלושת המסמכים עשויים לתאר שלוש זכויות שונות. לפני שמבקשים לשום את העסק, בודקים מי חתום על כל מסמך, למי שייך הנכס ומי חייב כסף למי.

השם על השלט והשם על החוזה

התחילו בחשבונית, בהסכם עם לקוח או בדף חשבון שהגיע לידיכם כדין. העתיקו את השם המשפטי ואת מספר הזיהוי המופיע במסמך. ייתכן שמדובר בעסק של יחיד, בחברה בע״מ או בשותפות. שם מסחרי משותף לכמה עסקים עלול לשלוח את הבירור לכתובת הלא נכונה.

אם האב הפעיל את החנות אישית, בדקו על שם מי נחתמו הסכם השכירות, רכישת הציוד וההלוואה. אם חברה היא ששכרה את החנות ורכשה את הציוד, היא אישיות משפטית נפרדת לפי סעיף 4 לחוק החברות. גם אם האב החזיק בכל המניות, מה שמבררים בעיזבונו הוא בין היתר זכותו במניות ובחובות שהחברה חבה לו. מכירה של ציוד החברה ותשלום מקופתה דורשים סמכות לפעול בשם החברה.

איתרתם חברה. כך מרכיבים את תמונת ההחזקות

בקשו מידע בסיסי או נסח לפי מספר החברה. שאלו מה היה המצב ביום הפטירה ומה השתנה מאז. נסח שהופק היום עשוי לשקף דיווח שנמסר בתאריך אחר. כשיש פער בין מסמכים, תיק החברה ברשות התאגידים עשוי להכיל את הדוחות והטפסים שהחברה הגישה לאורך השנים.

לפי סעיפים 127 ו־129 לחוק החברות, החברה מנהלת מרשם בעלי מניות, והוא פתוח לעיון כל אדם. לפי סעיף 133 המרשם הוא ראיה לכאורה לתוכנו. בקשו מהחברה לעיין במרשם ולזהות את הרישום הרלוונטי לפטירה. השוו את מספר המניות, סוגן ומועד השינוי להקצאות, להעברות ולתעודות שבידיכם. אם מקור אחד מציג החזקה שונה, רשמו את התאריכים ובקשו את המסמך שביסוד השינוי.

- מינוי כדירקטור, זכות חתימה ותפקיד ניהולי מצדיקים בירור, אך כשלעצמם אינם מוכיחים בעלות במניות.
- בדקו כמה מניות מאותו סוג הונפקו ומה מקנות הזכויות לפי התקנון. המספר הנקוב בתעודה אינו בהכרח שיעור ההצבעה או השווי הכלכלי.
- לניירות ערך סחירים המוחזקים דרך חשבון השקעות, בקשו אישור יתרות במועד הפטירה מהבנק או מחבר הבורסה. מרשם החברה עשוי להציג חברה לרישומים.

אילו מסמכים אפשר לבקש, ובאיזה מעמד

מרשם בעלי המניות ותיק הרשם הם נקודות מוצא. דפי הבנק של החברה, ספרי הנהלת החשבונות, הסכמים עם לקוחות ותיקים אישיים של עובדים הם עניין אחר. צו ירושה מזהה את היורשים; הוא אינו הופך כל אחד מהם למנהל החברה ואינו מעניק גישה גורפת לספריה. סעיפים 184–187 לחוק החברות מסדירים זכויות מידע של בעל מניה והיקפן תלוי במסמך ובנסיבות.

בפנייה ציינו אם אתם מבקשים עיון ציבורי, פועלים מטעם העיזבון בצו מינוי, או מסתמכים על מעמד כבעלי מניות. בקשו תחילה מסמך מדויק, למשל רישום העברת 30 מניות מסוג מסוים בתאריך נתון. אם נעניתם בשלילה, שמרו את התשובה וברורו מה חסר להוכחת המעמד. אם קיים סכסוך משפטי, אפשר לבחון בקשת גילוי או צו ממוקד המתאים להליך ולצד שמחזיק במסמך.

הלוואת בעלים או השקעה בהון

העברת כסף מחשבון פרטי לחשבון חברה יכולה להיות הלוואה, תשלום תמורת מניות, החזר הוצאה או סילוק חוב. תדפיס העברה מראה שהכסף נע. כדי לברר מה הוסכם, השוו הסכם, כרטסת על שם המוריש, פקודת יומן ותנועות החזר. בקשו שרואה החשבון יסביר מאיזה צד קוראים את הכרטסת ומהי יתרת הפתיחה.

ערכו התאמה בשלושה תאריכים: מועד ההעברה, יום הפטירה ומועד קבלת המידע. בדקו אם הסכום נפרע, הומר להון או הוכפף בתנאים לחוב בנקאי. הפרידו בין קרן, ריבית שנצברה לפי ההסכם ובטוחות. ערבות אישית שהמוריש נתן לבנק היא חשיפה אפשרית שדורשת בדיקת מסמכי הערבות; היא אינה הלוואה שהחברה חייבת לו.

שותפות פעילה אחרי פטירת שותף

סעיף 42 לפקודת השותפויות קובע ברירת מחדל של פירוק במות שותף, בכפוף להסכם בין השותפים. חפשו את הסכם השותפות ואת תיקוניו: האם השותפים הנותרים ממשיכים בעסק, האם נקבעה רכישת חלקו של הנפטר, מי בוחר מעריך שווי ובאיזה מועד? זכות לקבל שווי כספי יכולה להתקיים גם כשהיורש אינו מנהל את העסק.

אם העסק המשיך להשתמש בהון השותפות וטרם נערכה התחשבנות סופית, סעיף 54 עשוי להיות רלוונטי, בהתאם להסכם ולנסיבות. בקשו מאזן למועד הפטירה, כרטסת הון השותף, תשלומים שכבר קיבל העיזבון ובסיס החישוב להצעת הרכישה. הפרידו בין משיכה, החזר הון וחלוקת רווחים.

דוגמה חישובית: מניות לחוד וחוב לחוד

נניח שלמנוח 25 מתוך 100 מניות רגילות זהות. לפי הערכה לצורך הדוגמה בלבד, לחברה נכסים בשווי 2 מיליון ש״ח, חובות בנקאיים בסך 600 אלף ש״ח וחוב מוכר למנוח של 200 אלף ש״ח. השווי הנכסי הנקי לאחר שני החובות הוא 1.2 מיליון ש״ח. רבע ממנו הוא 300 אלף ש״ח. זכות המנוח לפירעון ההלוואה בסך 200 אלף ש״ח נבדקת בנפרד.

אם מחשבים את שווי המניות לפני ניכוי הלוואת הבעלים ואז מוסיפים לעיזבון גם את מלוא ההלוואה, נוצר כפל. הסכום בדוגמה אינו הערכת שוק ואינו מבטיח גבייה: זכויות מיוחדות, תנאי פירעון, נכסים שאינם נזילים וכושר הפירעון עשויים לשנות את התוצאה.

תיק עבודה למסירה לרואה החשבון או לעורך הדין

לכל תאגיד הכינו שורה נפרדת לכל סוג זכות. ציינו מי מחזיק במסמך המקור, מה היה מועדו, מה הוכח ומהו הפער המספרי שעדיין דורש הסבר.

- זהות הגוף ומספרו, המבנה המשפטי, מועד הפטירה ומועד הבירור.
- מספר וסוג המניות או חלק בשותפות, אסמכתה ומסמך סותר אם קיים.
- יתרת הלוואה ומי חייב למי, ערבויות ובטוחות, ותנועות לאחר הפטירה.

- התאמה בין שווי הזכות לבין חישוב יתר העיזבון, לרבות בדיקת כפל.

בסיום הבירור צריכה להיות לעיזבון רשימת זכויות מזוהות: במי מוחזקות מניות, מי חייב למי, ואילו מסמכים מאפשרים לחשב את השווי בלי לספור נכס פעמיים.

מקורות ושירותים לפרק

חוק החברות, סעיפים 4, 127, 129, 133 ו־184–187 | רשות ניירות ערך

מידע בסיסי ונסח חברה | רשות התאגידים

הזמנת תיק חברה או שותפות | רשות התאגידים

פקודת השותפויות, סעיפים 42 ו־54 | רשות ניירות ערך

חשבון, קצבה או מוטב? איתור כספים וחובות אחרי פטירה

מעטפה של בנק, תלוש שכר ישן ותוצאה חיובית ב״הר הכסף״ מובילים לגופים שכדאי לפנות אליהם. הם עדיין אינם אומרים כמה כסף קיים, מי זכאי לקבלו או אם לצד הזכות עומד חוב. לכל גוף פותחים בירור נפרד ולכל מוצר בודקים את כללי הזכאות שלו.

בנקים: מתחילים בשם הגוף ומבקשים שתי תמונות מצב

במסלול לאיתור חשבונות של קרוב שנפטר אפשר לאתר בנקים שדיווחו על חשבונות, לרבות חשבונות ביתרת חובה. תוצאה מציינת בנק; המערכת אינה מוסרת יתרה, מספר חשבון או הכרעה בבעלות. אם נמצא דף חשבון מבנק שאינו מופיע בתוצאה, שמרו אותו ופנו לבנק במישרין. דיווח חסר או פרטי זיהוי שונים יכולים להסביר את הפער.

בקשו מהבנק רשימת המסמכים הדרושים לפי מעמד הפונה. בדרך כלל יידרשו זיהוי וצו ירושה, צו קיום צוואה או צו מינוי רלוונטי. בקשו, ככל שהבנק רשאי למסור, יתרות ביום הפטירה ויתרות עדכניות, פירוט פיקדונות וניירות ערך, הלוואות ושעבודים. כך אפשר להבדיל בין הכסף שהיה במועד הפטירה לבין ריבית, תשלומים ומשיכות מאוחרות. בקשת תדפיסים לתקופה מסוימת ראוי לנמק לפי הפער שנמצא.

חשבון משותף וחשבון השקעות

בחשבון משותף בקשו לזהות בעלי חשבון לעומת מורשי חתימה ולברר אם חל סעיף היוותרות בחיים. הסעיף מסדיר אפשרות לפעילות שוטפת מול הבנק לאחר פטירת שותף, בהתאם לתנאיו. הוא אינו מקנה כשלעצמו לשותף שנותר את חלקו של הנפטר בכספים. לברור הבעלות עשויים לסייע מסמכי פתיחת החשבון, הסכמים, מקור ההפקדות והעדויות על מטרת הצירוף.

בחשבון השקעות רשמו לכל נייר את הכמות, המטבע והשווי במועד הרלוונטי. אם תיק הועבר לגוף אחר, בקשו לזהות את החשבון המקבל ואת תאריך ההעברה. הפרידו בין שינוי במחיר השוק לבין הפקדה או מכירה. מניות שכבר נכללו בדוח תיק ההשקעות עלולות להופיע שוב ברשימה שהכנתם לפי שמות החברות.

פנסיה, ביטוח חיים וקופת גמל: מי רשאי לתבוע?

סעיף 147 לחוק הירושה עוסק בסכומים המשולמים עקב פטירה מכוח חוזה ביטוח, חברות בקופת קצבה, בקופת תגמולים או עילה דומה. נקודת המוצא היא שהם מחוץ לעיזבון, אלא אם נקבע שהם מגיעים לעיזבון. צו ירושה או צו קיום צוואה אינו לבדו תשובה לשאלת הזכאות; קריאת הצוואה צריכה להיעשות לצד מסמכי המוצר והוראות הדין.

בביטוח חיים ובקופת גמל, בקשו מהגוף לזהות את המוצר ואת מסלול הגשת התביעה. אם קיימות הוראות מוטבים או בקשה מאוחרת לשינוין, בדקו מה נמסר, למי ובאיזה תאריך התקבל. בקרן פנסיה עשויה להיות זכאות לקצבת שאירים לפי התקנון החל ונסיבות המשפחה. הגדרת שאיר אינה בהכרח זהה ליורש או למוטב. גוף מוסדי עשוי לבקש מבן זוג, למשל, מסמכים שונים מאלה שהוא דורש מיורש.

חפשו בדוחות השנתיים, בתלושי שכר ובמכתבי המעסיק שמות גופים ומספרי מוצרים. מנוע איתור החסכונות הפנסיוניים של רשות שוק ההון מצביע על אפשרות לקיום חשבון או פוליסה. הגוף המנהל הוא שמברר קיום, יתרה וזכאות. בקשו תשובה בכתב גם אם הבירור מסתיים בהפניה לקרן אחרת.

מה ניתן לקבל ובאיזה מעמד

התחילו בשאלה מצומצמת: אילו מסמכים עליי למסור כדי להגיש תביעה כיורש, כשאיר, כמוטב או כמנהל עיזבון? ייתכן שיותר ממעמד אחד רלוונטי, אבל גוף אינו חייב לחשוף לפונה אחד שמות מוטבים אחרים, יתרות פרטיות של שותף או חומר בנקאי של צד שלישי. בקשו פירוט של ההחלטה ביחס לזכות שאתם תובעים, של המסמך החסר ושל מסלול הבירור.

שמרו תעודת פטירה, צו מתאים ככל שנדרש, אסמכתה לקרבה או תלות אם היא נדרשת לפי התקנון, והתכתבות מתוארכת. השתמשו במסלול של פנייה לגבי נפטר ובהזדהות שלכם; אין צורך להיכנס לחשבון האישי של הנפטר. אם יש סירוב, בקשו את נימוקו ועיינו במנגנון ההשגה המתאים למוצר. תעדו את מועד הפנייה ואל תניחו שפנייה לבירור עוצרת מועד תביעה.

הלוואות, ערבויות והתחייבויות פתוחות

בקשו להפריד בין יתרת עו״ש שלילית, הלוואה אישית, חוב של חברה וערבות שהמנוח חתם לחוב של אחר. ראו את מסמך החיוב, תאריך יתרת החוב, זהות הלווה והערב והבטוחות. אם הופיעה פוליסת ביטוח חיים בקשר למשכנתה, בררו אם הבנק מוטב ובאיזה היקף, האם הוגשה תביעה ומה שולם בפועל.

לפי סעיף 126 לחוק הירושה, לפני החלוקה אחריות היורשים לחובות העיזבון היא בנכסי העיזבון. אחרי חלוקה חלים כללים אחרים, בין היתר לפי סעיפים 127–129, בהתאם להזמנת נושים, ידיעת החובות והיקף הנכסים שהתקבלו. כשסכום שנוי במחלוקת, שמרו אותו ברשומה נפרדת והתייעצו לפני חלוקה. אין להסיק מחוב של החברה חבות אישית של המוריש בלי לבדוק מה מחבר ביניהם.

כסף או רכוש עזוב שמנוהל בידי האפוטרופוס הכללי

שירות איתור נכסים עזובים של האפוטרופוס הכללי הוא ערוץ נוסף, במיוחד כשנמצא שם בעלים ישן או מסמך על נכס שנותר ללא טיפול. הוא עוסק בנכסים שבטיפולו. ציינו שם קודם, כתיב לועזי אם ידוע, מספר זיהוי ופרט שיכול לקשר בין הבעלים לנכס. תוצאה בשם דומה היא בסיס להמשך בירור.

כשהנכס מזוהה, שירות ההשבה דורש ראיות לבעלות ולזיקה שבין הפונה לבעלים. אם מדובר בכמה דורות, ייתכן שיידרשו צווי ירושה או צווי קיום לאורך השרשרת. הכינו רשימת מסמכים חסרים ובקשו מהיחידה להבהיר מה ישלים את החוליה החסרה. תשובה שלילית משירות זה משאירה פתוחים את הבירורים בבנקים, בחברות הביטוח וביתר הגופים.

דוגמה: אותו אדם, שלוש תשובות שונות

נניח שבנק מדווח על חשבון משותף שבו 180 אלף ש״ח ביום הפטירה, חברת ביטוח מאשרת שקיימת פוליסת חיים בסך 250 אלף ש״ח, וקרן פנסיה מבקשת תעודות לצורך תביעת שאירים. בן המנוח מופיע בצוואה כיורש יחיד והוא גם מגיש את הפניות. חיבור המספרים ל־430 אלף ש״ח כ״עיזבון״ יחמיץ שלושה בירורים.

בחשבון המשותף צריך לברר איזה חלק שייך למנוח. בפוליסה יש לברר את המוטב ואת היקף תשלום הביטוח. בקרן מחכים להכרעה בבקשת השאירים לפי התקנון; קצבה חודשית אינה יתרה בנקאית חד־

פעמית. רושמים את שלוש התשובות בשורות שונות ולא מעבירים סכום לעמודת "זכות מוכחת לעיזבון" עד שמתקבלת אסמכתה מתאימה.

רשימת סיום: מתי לסגור בירור

תשובה של גוף חיצוני סוגרת שאלה אחת ולעיתים פותחת אחרת. שמרו את העותק המתוארך ואת מסמכי ההתאמה, כדי שאדם אחר יוכל להבין את מסלול הכסף.

- מי הגוף ומהו המוצר המדויק? מי הגיש את הפנייה ובאיזה מעמד?
- האם אותר רק שם של גוף, או שהתקבל אישור לקיום חשבון, זכות, חוב או תשלום?
- האם היתרה היא למועד הפטירה, למועד אחר או סכום ביטוח מותנה?
- למי אמורה הזכות להשתלם: לעיזבון, למוטב, לשאיר או לנושה בעל בטוחה? מה האסמכתה לכך?
- האם נשאר חוב פתוח, מסמך חסר, זכות של צד שלישי או סכום שרשום כבר במקום אחר?

רשימת גופים היא התחלה; רישום שאפשר להסתמך עליו כולל מסמך מהגוף, תאריך יתרה, זהות הזכאי או החייב וציון השאלה שנותרה פתוחה.

מקורות ושירותים לפרק

איתור חשבונות בנק ופיקדונות, שאלות ותשובות | בנק ישראל

חשבונות משותפים וסעיף היוותרות בחיים, הוראה 434 | בנק ישראל

איתור חסכונות פנסיוניים | רשות שוק ההון

מדריך להיערכות לסוף החיים ולפטירה, פרק מוטבים ושאירים | משרד המשפטים

חוק הירושה, סעיפים 126–129 ו־147 | נוסח באתר הממשלה

איתור נכסים עזובים | האפוטרופוס הכללי

בקשה להשבת רכוש עזוב והוכחת זכאות | האפוטרופוס הכללי

איך מזהים, מעריכים ומחלקים תכשיטים, יצירות אמנות ואוספים בעיזבון

בני המשפחה זוכרים טבעת שאמם ענדה, אבל בכספת נמצאו שתי טבעות דומות. כיצד מזהים את זו שמוזכרת בצוואה? תיאור מדויק של כל חפץ ומסמך שקושר אותו לבעליו יאפשרו להחליט מה שייך לעיזבון, מה ערכו ולמי אפשר למסור אותו.

לפני שמפנים את הבית

בתיאום עם מי שרשאי להיכנס לבית, מצלמים את החפץ במקום שבו נמצא. מקצים לו מספר ומשתמשים באותו מספר בתצלומים, ברשימת החפצים ובאישורי המסירה. אם יש דחיפות להעבירו למקום שמור, מתעדים מי קיבל אותו ומתי. כשיש מחלוקת על הזכות להחזיק בו, אפשר לתאם שמירה זמנית בהסכמה או לבקש הוראות מבית המשפט.

לפי שיטת התיעוד Object ID של מועצת המוזיאונים הבין־לאומית, המידות, החומר והסימנים המייחדים את החפץ עוזרים לזהות אותו גם אחרי שהחליף מקום. בציור מצלמים גם את הגב ואת התוויות. בשעון מצלמים את החריטה או את המספר הסידורי אם הם גלויים. טבעת מצלמים לצד קנה מידה בלי לפרק ממנה את האבן.

- כותבים תאריך, מקום, שם המתעד, תיאור ומידות עם יחידת מידה.
- מציינים מה נצפה בעין ומה נמסר מפי בן משפחה. משאירים זיהוי אמן או אבן כשאלה פתוחה עד לאימות מקצועי.
- שומרים קבצים מקוריים, תצלומי נזק קיים ומעטפות או קופסאות שעליהן כתובות. מגבילים גישה לכתובת האחסון ולפרטי הכספת.

איך בודקים למי שייך החפץ

חשבונית רכישה, רשימת פריטים בפוליסת ביטוח, תמונה משפחתית מתוארכת, תכתובת על מתנה או קבלה מתיקון יכולים לחזק או להחליש טענת בעלות. לכל מסמך תפקיד אחר. קבלת תיקון יכולה להוכיח שאדם מסר שעון מסוים לשען במועד ידוע, אך אינה מכריעה אם קיבל אותו במתנה או שאל אותו.

כשנטען שהחפץ ניתן במתנה בחיים, מבררים מי מסר אותו, באיזה מועד, מה נאמר, מי נכח ואצל מי נשאר. רושמים לצד הטענה גם פרטים שסותרים אותה. עד לבירור, מסמנים ברשימה שקיימת מחלוקת ונמנעים ממכירה שתיצור עובדה שקשה לבטל.

תמונה בגלריה או תכשיט שנמסר למכירה

לעיתים האמן השאיר תמונה למכירה בגלריה. לפעמים דווקא המנוח החזיק בחנותו יצירה של אדם אחר. בשני הכיוונים צריך לקרוא את מסמך המסירה ולברר אם מדובר ברכישה, בהשאלה לתערוכה או במכירה עבור הבעלים תמורת עמלה.

פונים בכתב לגלריה בצירוף פרטי זיהוי של היצירה ואסמכתה להרשאה ככל שנדרשת. מבקשים אישור היכן היא נמצאת, אם נמכרה, באיזה תאריך, מה נוכה מהמחיר ולמי הועברה היתרה. אם היצירה נמכרה

לפני הפטירה, ייתכן שהנכס שמחפשים הוא יתרת התשלום. רישום גם של היצירה וגם של מלוא התמורה עלול להכפיל את שווי העיזבון על הנייר.

איזה שווי מבקשים מהמומחה

לחלוקה בין יורשים רצוי להסכים על מועד הערכה ועל בסיס משותף. הערכת עלות רכישת תכשיט חלופי לצורכי ביטוח יכולה להיות גבוהה מהסכום שיתקבל במכירתו. מבקשים לזהות אם חוות הדעת עוסקת בשווי שוק, בעלות החלפה או בתמורה צפויה לאחר עמלה והוצאות.

כדאי שהמומחה יציין מה בדק פיזית, אילו מסמכי מקור בדק ומה נשאר בספק. באוסף בולים או בסדרת עבודות שואלים גם מה ההשפעה של פיצול האוסף. אם המעריך מעוניין לרכוש את החפץ, מציינים זאת ושוקלים הערכה נוספת לפני אישור מכירה.

דוגמה חישובית לחלוקה בין שני יורשים

נניח ששני יורשים זכאים בחלקים שווים, החובות סולקו והם הסכימו שהציור שווה 30,000 ש״ח. בקופת העיזבון נותרו 10,000 ש״ח. שווי הנכסים יחד הוא 40,000 ש״ח, ולכן חלקו של כל אחד 20,000 ש״ח. אם האחת תקבל את הציור והשני יקבל את המזומן, תשלום איזון מוסכם של 10,000 ש״ח מהראשונה לשני ישווה את חלקיהם.

החישוב מניח שהציור היה כולו בבעלות המנוח ושהצוואה מאפשרת את החלוקה המוסכמת. אם היא מעניקה את הציור לאדם מסוים, או אם התגלו עלויות מכירה משמעותיות, חוזרים להוראות הצוואה ולבסיס השומה לפני חתימה.

מה כדאי לקחת לפגישת חלוקה

מרכזים לכל פריט יקר את המסמכים הבאים. גם לאחר שהושגה הסכמה, אישור מסירה קצר מאפשר לבני המשפחה לדעת מה חולק ומה עדיין נמצא במשמורת.

- רשימת החפצים והתצלומים, תיעוד הבעלות והוראת הצוואה הנוגעת לפריט.
- הסכם גלריה או בית מכירות, דוחות מכירה והתחשבנות, אם הפריט נמסר לצד שלישי.
- הערכת שווי מתוארכת, הסכמה על תשלום איזון ואישור מסירה חתום עם מספר הפריט.

מקורות ושירותים לפרק

מועצת המוזיאונים הבין־לאומית (ICOM) – רשימת Object ID לזיהוי חפצים

חוק הירושה – שמירת העיזבון, כינוס נכסים וחלוקה בעין, סעיפים 77, 98, 112–113

נכסי עיזבון בחו״ל – מה מבקשים מהבנק, מרשם המקרקעין או מהחברה

כאשר אדם שחי בישראל הותיר דירה וחשבון בנק בחו״ל, אפשר לקבל תשובות שונות משני הגופים גם אם הם נמצאים באותה עיר. לכל נכס בודקים מי בעל הזכות, איזו רשות מוסמכת להעביר אותה ואילו מסמכים היא תקבל.

נקודת המוצא בישראל

לפי סעיפים 135–138 לחוק הירושה, המושב נקבע לפי מרכז החיים. לבית משפט בישראל סמכות כאשר מושבו של האדם ביום פטירתו היה בישראל או כשהותיר נכסים בישראל. ברירת הדין היא שאלה נפרדת. ככלל חל דין המושב בשעת המוות, בכפוף לחריגים שבחוק, ובהם נכסים העוברים בירושה לפי דין מקום הימצאם בלבד.

לכן לא די בדרכון ישראלי כדי להכריע מהו הדין החל, ומציאותו של נכס מעבר לים אינה לבדה תשובה. מתעדים היכן המנוח גר ועבד, אילו נכסים הותיר ובאיזו מדינה נפתח הליך. אם נמצאו שתי צוואות ממדינות שונות, בודקים כל הוראת ביטול ואת הנכסים שאליהם התכוונה כל צוואה לחול לפני שפועלים על סמך אחת מהן.

איך בונים תיק לכל נכס

מציינים את המדינה, הרשות או המוסד, הזכות הרשומה, הבעלות המשותפת אם קיימת, איש הקשר ומספר האסמכתה. מסמנים בנפרד נכס ישיר וזכות בתאגיד. אם הדירה רשומה על חברה, ייתכן שבעיזבון יש מניות או הלוואת בעלים. רישום הדירה כולה על שם היורשים יכול להיות הצעד הלא נכון.

לבנק כותבים תחילה ליחידה המטפלת בפטירת לקוחות. מבקשים רשימת מסמכים, דרך מאובטחת להגשתם והבהרה אם דרושים הכרה בצו זר, צו מקומי או כתב מינוי. לאחר הוכחת סמכות מבקשים אישור יתרה למועד הפטירה, פירוט חשבונות משותפים, שעבודים ומגבלות. לבירור דירה פונים למרשם המקומי ומבקשים מסמך זכויות עדכני. לבירור מניות מבקשים מסמכי התאגדות, מרשם בעלי מניות והסכמים המגבילים העברה.

אפוסטיל, תרגום והכרה בצו

שירות רשם הירושה בישראל מאפשר להזמין העתק דיגיטלי של צו ירושה או צו קיום צוואה בחיתום אפוסטיל לשימוש בחו״ל. לפני הזמנה מבקשים מהגוף המקבל לאשר בכתב את סוג המסמך, השפה, צורת ההגשה והצורך בתרגום מוסמך. שומרים את הקובץ החתום המקורי, מפני שלהדפסה אין את מאפייני האימות הדיגיטלי שלו.

אפוסטיל מאמת את מקור המסמך הציבורי, לרבות החתימה והחותם לפי העניין. הגוף במדינת היעד עדיין קובע אם המסמך מקנה סמכות לבצע את הפעולה המבוקשת. בודקים אם אמנת האפוסטיל חלה ביחסים עם מדינת היעד, ואם דרוש מסלול אימות אחר, הכרה מקומית או הליך ירושה באותה מדינה.

דוגמה מעשית – חשבון באנגליה ודירה בחברה

נניח שתושב ישראל הותיר חשבון בנק באנגליה ותיק מסמכים המתאר דירה בלונדון. לפי ההנחיות הרשמיות באנגליה ובוויילס, פונים לגוף הפיננסי כדי לברר אם הוא דורש צו מקומי לניהול העיזבון (grant of probate או מסמך מקביל לפי הנסיבות). בדרישה של בנק אחד אין כדי לקבוע מה ידרוש הבנק האחר.

במקביל מתברר מנסח הרישום שהבעלים של הדירה היא חברה. כעת בודקים אם המנוח היה בעל מניות, דירקטור, נושה של החברה, או שילוב שלהם. אם הוא החזיק ב־40% מהמניות, לא רושמים בעיזבון אוטומטית 40% משווי הדירה. חובות החברה, זכויות מניות שונות והגבלות בהסכם יכולים להשפיע על שווי ההחזקה והיכולת לממשה.

לפני העברה או מכירה

מבקשים מהגורם המקומי להבהיר מי מוסמך לחתום על המכירה, באיזה מועד צריך להגיש דיווח, איזה שווי דרוש לצורכי מס ומה יידרש להעברת התמורה לישראל. אין לוח זמנים אחד לכל המדינות, ולעיתים חובת דיווח מחייבת פעולה עוד לפני קבלת הצו. שומרים קבלות על הוצאות ומסמכי המרת מטבע לצד ההתחשבנות עם היורשים.

- תעודת פטירה, צוואה וצווים קיימים, פרטי מינוי מנהל עיזבון וכל הבדל באיות השמות.
- מסמכי הזכויות במועד הפטירה, פרטי בעלים נוספים, הלוואות, שעבודים ויתרות עדכניות.
- תשובה כתובה מהבנק או מהרשם על הכרה, תרגום, אפוסטיל ותוקף המסמכים.
- תאריכי דיווח ותשלום שאומתו במדינה הרלוונטית, ומי מטפל בכל פעולה.

מקורות ושירותים לפרק

חוק הירושה – סמכות בין־לאומית והדין החל, סעיפים 135–140

רשם הירושה – העתק דיגיטלי של צו, לרבות בחיתום אפוסטיל

ועידת האג למשפט בין־לאומי פרטי – מה מאמת אפוסטיל

ממשלת בריטניה – בירור הצורך בצו לניהול עיזבון באנגליה ובוויילס

תמלוגים, הלוואות ותוכן דיגיטלי – אילו זכויות אפשר לאתר אחרי פטירה

הפקדה קבועה מהוצאה לאור, תשלום שכותרתו "החזר הלוואה" או חשבון שעוסק בהכנסות מאתר עשויים להעיד על זכות שאינה מופיעה בטאבו או בתיק השקעות. כדי לזהות את שוויה מבררים מי חייב לשלם, על סמך איזה הסכם, ולמי מותר לקבל מידע או לפעול.

זכויות יוצרים ותמלוגים

עותק מודפס, קובץ מקור וזכויות היוצרים הם נכסים שונים. מי שירש ציור או קיבל את כתב היד של ספר אינו יכול להסיק מכך שמותר לו להדפיס עותקים למכירה. מחפשים את חוזה ההוצאה או הרישיון ובודקים מי החזיק בזכויות הכלכליות ביום הפטירה. לפי סעיף 37 לחוק זכות יוצרים, אפשר להעביר זכויות או לתת רישיונות בהיקפים שונים, לרבות לפי תקופה, שטח או סוג השימוש.

בישראל תקופת ההגנה הכללית היא חיי היוצר ועוד שבעים שנה, בכפוף לכללים המיוחדים בחוק. גם בתקופה זו ייתכן שהיוצר כבר העביר זכות מסוימת בחייו והותיר אחריו רק זכות לקבל תמלוגים. הזכות המוסרית היא אישית ואינה ניתנת להעברה. כאשר מבקשים לשנות יצירה או לפרסמה בלי ציון שם היוצר, בודקים בנפרד את הכללים החלים על ייחוס ועל שלמות היצירה.

מההוצאה לאור, מגוף התמלוגים או מבעל הרישיון מבקשים לאחר הוכחת סמכות העתק חוזה על נספחיו, פירוט מכירות ודוחות תשלום. משווים את התקופה שהדוח מכסה ליום ההפקדה בפועל. תשלום שהתקבל אחרי הפטירה עשוי להתייחס למכירות שבוצעו לפניה.

הלוואה שהמנוח נתן, או הלוואה שקיבל

רושמים בשתי עמודות נפרדות סכומים שחייבים למנוח וסכומים שהוא חב לאחרים. עברה בנקאית היא ראיה לתנועה של כסף. כדי לסווג אותה בודקים גם הסכם, הודעות שהתקבלו כדין, לוח סילוקין, החזרים ותיאור התשלום. אם העברה יצאה מחשבונה של חברה בבעלות המנוח, נדרש בירור מי המלווה.

משווים בין סכום הקרן ליתרה בפועל, מאתרים ערב או בטוחה, ורושמים מועד פירעון ומועדים שבהם הוכר החוב או התקבל תשלום. במקרה של מחלוקת או חשש להתיישנות בודקים את המועד לפעולה בלי להסתמך על משך הטיפול בצו הירושה. כשמונה מנהל עיזבון, סעיף 98 לחוק הירושה מקנה לו סמכות לדרוש סילוק חובות שהגיעו למוריש. מתעדים תשלום לעיזבון ואישור קבלה כדי למנוע גבייה כפולה.

מה מותר לבקש מספק דיגיטלי

מתחילים בשאלה מה מחפשים. תמונות משפחתיות מצריכות בירור של גישה לתוכן. יתרה כספית של יוצר תוכן מצריכה בירור אצל הגוף המשלם. חידוש כתובת אתר מצריך פנייה לרשם הדומיינים או למחזיק הרשום. לעיתים דרושות שלוש בקשות נפרדות גם כשהכול הופעל מאותו מחשב.

חוק הגישה לתוכן דיגיטלי לאחר פטירתו של אדם מחייב ספקים שבתחולתו לפרסם כללים ולקבוע מנגנון בחירה לגבי גישה לאחר פטירה. בחובת מנגנון הבחירה יש חריג לשירות תקשורת בין־אישית או לרכיב כזה בשירות. חשבון שהוקצה במסגרת עבודה מוחרג מהגדרת התוכן האישי. החוק שומר על תחולת דיני הפרטיות והירושה ואינו מעניק לכל בן משפחה גישה גורפת לתכתובות.

מחפשים הוראה שהמשתמש הותיר אצל הספק. ב־Apple, למשל, איש קשר לקבלת המורשת יכול לבקש גישה לנתונים מסוימים באמצעות מפתח הגישה ותעודת פטירה. Google מפרידה בין בקשה לקבלת תוכן, בקשה לקבלת כספים ובקשה לסגירת חשבון. את בקשת הסגירה משאירים עד להשלמת הבירור, משום שהסגירה עלולה למנוע קבלת תוכן בהמשך.

שמירת מכשירים, חשבונות ונכסים מוצפנים

שומרים את המכשיר, מסמכי הרכישה ופרטי הספק במקום מאובטח. גם אם בן משפחה יודע סיסמה, פונים במסלול המוסמך ונמנעים מכניסה בשם הנפטר, מאיפוס המכשיר או מהעברת כספים ללא סמכות. בקיומו של חשבון עסקי פונים תחילה לבעל התפקיד המוסמך בחברה. שומרים בנפרד חומרים של צדדים שלישיים ומבקשים רק את המידע הנדרש.

בנכסים דיגיטליים מבחינים בין החזקה אצל נותן שירות ובין ארנק עצמאי. מול נותן השירות אפשר לבקש את נוהל הטיפול לאחר פטירה ודרישות הזיהוי. בארנק עצמאי ייתכן שאין גוף שיכול לשחזר גישה. רושמים את עצם קיום אמצעי הגיבוי ואת זהות האחראי לשמירתו, בלי להעתיק מפתחות פרטיים או מילות שחזור לטבלת העיזבון ובלי למסור אותם למי שמציע ״בדיקת יתרה״.

דוגמה מעשית – ספר שהמשיך להימכר

נניח שהסכם הוצאה קובע תמלוג של 10% מבסיס מכירות מוגדר, והדוח מציג 80,000 ש״ח בבסיס זה. התמלוג המחושב הוא 8,000 ש״ח. אם שולמו כבר 3,000 ש״ח על חשבון אותה תקופה, נותרים לכאורה 5,000 ש״ח, לפני בדיקת קיזוזים והתאמות לפי ההסכם. ביומן מסמנים אם התשלום מעוכב רק לצורך רישום מקבל התשלומים החדש, או אם קיימת מחלוקת על עצם החיוב.

אם בן משפחה מבקש להפיק גם ספר שמע, חוזרים לסעיף הפורמטים בהסכם. הזכות לקבל תמלוגי דפוס אינה משיבה על השאלה מי מוסמך לאשר הקלטה. מחפשים הסכם נפרד וזכויות של שותפים ביצירה, ורק אחר כך קובעים מי יכול לתת רישיון.

רשימת הכנה לפי הזכות שמבקשים לממש

מסמך עבודה טוב מאפשר לאדם נוסף להמשיך את הטיפול גם בלי הסיסמה של המנוח.

- לתמלוגים – שם היצירה, מספר קטלוגי אם יש, חוזה ונוסחי תיקון, דוח אחרון ואסמכתאות לתשלומים.
- לחוב – זהות הנושה והחייב, יתרת קרן, מועד פירעון, תשלומי עבר, בטוחות והשאלות שבמחלוקת.
- לחשבון דיגיטלי – שם הספק, כתובת החשבון, מטרת הבקשה, מסמכי סמכות, מספר הפנייה והמענה שהתקבל.
- לדומיין או לעסק מקוון – בעל הרישום, מועד חידוש, זהות מקבל התקבולים ואמצעי למניעת הפסקת שירות בתיאום עם המוסמך.

מקורות ושירותים לפרק

חוק זכות יוצרים – סעיפים 37, 38, 45–46, בתרגום המופיע במאגר WIPO

חוק הירושה – סמכות מנהל עיזבון לגביית חובות, סעיף 98

הכנסת – חוק הגישה לתוכן דיגיטלי לאחר פטירתו של אדם, סעיפים 1–2

Apple ישראל – בקשת גישה לחשבון של אדם שנפטר

Google – הגשת בקשה בנוגע לחשבון של משתמש שנפטר

הנכס התגלה, אבל למי הוא שייך? מחלוקת על העיזבון והתנגדות לצוואה

לפעמים די במכתב אחד כדי להפוך את תמונת הירושה. למשל, יורש מוצא חוזה שלפיו האם רכשה מחצית דירה, בעוד שבצוואתה כתבה שהיא מורישה את כל הדירה. כדי לברר מה יקבל היורש צריך להשיב על שתי שאלות: אילו זכויות היו לאם, ואיזו הוראה תקפה חלה על אותן זכויות. לכל שאלה דרושים מסמכים אחרים.

שלוש שאלות לפני שמתחילים בהליך

התחילו בעובדה שאפשר לעגן במסמך. האם נמצא נכס שלא היה מוכר? האם נטען שזכות יצאה מידי המנוח עוד בחייו? או שמישהו חולק על תוקף הצוואה עצמה? כתבו משפט אחד שמתאר את המחלוקת, ומיד אחריו את התוצאה המבוקשת.

מדריך רשם הירושה מסביר כי צו קיום צוואה אינו קובע את היקף העיזבון. כאשר אדם אחר טוען לבעלות בנכס, ההכרעה הקניינית עשויה לדרוש תביעה נפרדת. גם כאשר שתי המחלוקות מתנהלות באותה משפחה, חשוב לזהות מי מחזיק במידע ומי עלול להיפגע מההכרעה בכל הליך.

מנכס שנמצא אל זכות שניתנת להוכחה

חלקו את תיק המסמכים לפי ארבעה מועדים: רכישת הזכות, כל העברה מאוחרת, עריכת הצוואה והפטירה. ליד כל מועד רשמו מי מופיע במסמך ובאיזה תפקיד. מי ששילם, מי שקיבל דמי שכירות, מי שהחזיק במפתח ומי שרשום כבעלים עשויים להיות אנשים שונים.

אם חוזה מתאר רכישה משותפת, בקשו לברר את שיעורו של כל רוכש. אם יש הערת אזהרה, הבחינו בין בעל הזכות הרשומה לבין מי שלטובתו נרשמה ההערה וחפשו את ההתחייבות שביסודה. כאשר מסמך אחד סותר אחר, שמרו את שניהם ורשמו איזה מקור עצמאי עשוי ליישב ביניהם.

דוגמה: דירת המשפחה, חמישה קלסרים ושני תאריכים

נניח שבצוואה נכתב כי דירה תועבר לבת. בקלסר אחר נמצא הסכם מתנה לבן שנחתם לפני הצוואה, ובדף חשבון יש תקבולי שכר דירה עד הפטירה. בשלב הראשון מתעדים את תיאור הדירה בכל מסמך, את מועדי החתימה והרישום ואת החלק שהמנוח החזיק מלכתחילה. תקבולי שכירות יכולים לסייע בבירור, אך אינם מכריעים לבדם את שאלת הבעלות.

בשלב הבא בודקים מה נטען לגבי המתנה. אם הסכסוך הוא על כשירות בעת חתימת ההסכם, יש לברר את מצבו של החותם במועד העסקה. אם עולה גם טענה נפרדת לגבי כשירות בעת עריכת הצוואה, בונים לה ציר ראיות משלה. רק כאשר מתברר איזו זכות נותרה בעיזבון אפשר לחשב את חלקו של כל זוכה לפי הצוואה שתקוים.

מקרה מתועד: מדוע התחילה המחלוקת במחצית דירה

אתר משרד עו״ד ונוטריון ציון בהלול מתאר את ייצוג אחת היורשות בתמ״ש 41147-09-12. פסק דין פומבי מאוחר בתמ״ש 60375-08-19 מתאר את ההכרעה בתביעה הרכושית: העברת מחצית הדירה של האם

בוטלה על יסוד מצבה בעת ההעברה, ובית המשפט הורה על פירוק שיתוף. בפסק הדין המאוחר רשום עו״ד בהלול כבא כוח אותה יורשת.

הדוגמה ממחישה מדוע יש לרשום בנפרד את חלקו המקורי של כל בעל זכויות ואת החלק שבמחלוקת. ביטול העברת מחצית הדירה לא הכניס לעיזבון את מלוא הדירה. לאחר ההכרעה תוארה חלוקה כוללת של שלושה רבעים ורבע. בערעור הוחזרו שתי שאלות כספיות לדיון. הסכסוך מלמד על בירור היקף הזכויות, גם כשמיקומה של הדירה ידוע היטב.

מתי לפנות למסלול של התנגדות לצוואה

אם הטענה היא שהחתימה אינה של המצווה, או שהצוואה נכתבה בהשפעה בלתי הוגנת, בדקו תחילה איזו בקשת קיום הוגשה ובאיזה שלב היא נמצאת. לפי רשם הירושה, התנגדות למתן צו קיום מוגשת לאחר הגשת בקשת הקיום ולפני מתן הצו. אם כבר ניתן צו, קיים מסלול נפרד לבקשת ביטול, בכפוף לתנאים שבדין.

גילוי של נכס לבדו אינו מבסס טענת זיוף או השפעה בלתי הוגנת. מה שמצדיק בדיקה נוספת הוא קשר שאפשר לתאר: לדוגמה, שתי גרסאות של הצוואה הכוללות הוראות שונות ביחס לנכס, או מסמך בן הזמן שסותר תיאור של עד. בפגישה חשוב להציג גם את המסמכים שאינם מתיישבים עם גרסת הפונה.

כשיש חשש שהנכס או הראיה ייעלמו

רשמו מהו הנכס המדויק, מי מחזיק בו, על סמך מה ידוע על פעולה קרובה ובאיזה מועד צפויה הפעולה. שמרו עותקים שקיבלתם כדין עם תאריך ומקור. אם נדרשת פעולה דחופה, מידע זה מאפשר לבחון בזמן את הסעד המתאים, לרבות הצורך בבקשה שיפוטית או בבירור אפשרות למינוי מנהל עיזבון.

צו ירושה, צו קיום, ייפוי כוח או צו מינוי מנהל עיזבון הם מסמכים שונים. לפני פנייה לגוף שמחזיק חומר, בררו איזה מסמך הוא דורש ומי זכאי לפנות. אם התקבל סירוב, שמרו אותו ובקשו להבין מה חסר. אין להיכנס לחשבון שאינכם מורשים להפעיל.

מה להכין לפגישה על נכס ששנוי במחלוקת

סיכום יעיל לפגישה נכנס לעמוד אחד. הקדישו שורה נפרדת לכל נכס או זכות ושמרו את המקורות בתיקייה מסודרת.

- פרטי הנכס והזכות המדויקת הנטענת, לרבות חלק יחסי אם ידוע.
- המסמך הראשון שהעלה את השאלה, מסמך עדכני, והמסמך החסר שיכול להכריע.
- מועד העסקה, מועד עריכת הצוואה, מועד הפטירה ומצב ההליכים אצל רשם הירושה או בבית המשפט.
- מי טוען מה, מה הוא יודע ממקור ראשון, ומה הפעולה המעשית הנדרשת כעת.

השאלה איזה נכס היה למנוח נבחנת בנפרד מהשאלה מי יורש אותו. מסמך הרישום, מסמכי ההעברה והצוואה ממלאים תפקיד שונה בכל אחד מן הבירורים.

מקורות ושירותים לפרק

רשם הירושה – מדריך לזוכים והיקף העיזבון

התנגדות למתן צו קיום צוואה

בקשה לביטול צו קיום צוואה

בקשה למינוי מנהל עיזבון

פסק הדין בתמ״ש 60375-08-19, במיוחד סעיפים 4–7

פרסום המשרד על הייצוג בתביעה הרכושית