הבית עדיין על שם סבא — ירושה בין דורות

כאשר דירה עדיין רשומה על שם סבא או סבתא, מתחילים בסדר הפטירות, בצווים ובמסמכי הזכויות. הספר מלווה את המשפחה בבדיקת כל חוליה בדרך לרישום.

תוכן העניינים

פרק 1 · הדירה על שם סבתא. מאיזו פטירה מתחילים?

פרק 2 · מה עושים כשהצווים הישנים והצוואות התפזרו בין בני המשפחה

פרק 3 · הנכד מקבל רבע או שמינית? מחשבים ענף משפחתי בלי לספור זכות פעמיים

פרק 4 · שם ישן, דרכון שנעלם וחלקה שמספרה השתנה

פרק 5 · אחד הנכדים בחו״ל, אחת היורשות קטינה ואיש לא יודע איפה הדוד

פרק 6 · מי מחזיק בדירה ומי גבה את שכר הדירה במשך השנים

פרק 7 · דירה לנכדה וכסף לנכד. מאיזה עיזבון בא הכסף?

פרק 8 · מה מגישים לטאבו, ומה נשאר לעשות לפני שמוכרים את הדירה

דף עבודה למילוי ולהדפסה

לפרופיל המקצועי ולאסמכתאות לתפקידי המשרד

הדירה על שם סבתא. מאיזו פטירה מתחילים?

הביקור הראשון בדירה המשפחתית מעלה בדרך כלל שלוש שאלות: של מי המפתח, מי משלם את החשבונות ומי רשאי למכור. כדי להשיב על השלישית מתחילים דווקא בשאלה אחרת: מה היה לסבתא ביום מותה, ומי היה בחיים באותו יום? התשובה קובעת אילו עיזבונות יש לברר ואילו בני משפחה כלל אינם צד לפעולה.

שני קווי זמן לדירה אחת

שרטטו על דף אחד את קו הזמן של הנכס. סמנו את מועד הרכישה, רישום הבעלות או החכירה, הסכם מאוחר, הערת אזהרה, פיצול החלקה וכל העברה הידועה למשפחה. על דף אחר שרטטו את קו הזמן המשפחתי. לכל אדם רשמו מועד פטירה מדויק, קיומה של צוואה ומספר תיק ירושה אם נמצא. אל תסדרו את הרשימה לפי הגיל של בני המשפחה או לפי השנה שבה התקבלו הצווים. ילד עשוי למות לפני הורה, וצו שניתן לפני שנה יכול לעסוק במי שנפטר לפני שלושים שנה.

סעיף 1 לחוק הירושה קובע שבמות אדם עובר עיזבונו ליורשיו. לפיכך מועד הפטירה קובע את נקודת המוצא למעבר הזכות, אף שהרישום בטאבו עשוי להתבצע שנים אחר כך. המסמך העדכני ביותר בתיק עשוי להיות צו של הנכדה. הוא יסביר מי ירש אותה, אבל לא יסביר כיצד הגיע אליה חלק בדירת הסבתא. לשם כך צריך לחבר בין שני קווי הזמן.

מה בודקים במקור הזכות

הוציאו נסח עדכני ליחידה המדויקת או אישור זכויות מתאים אם הדירה מתנהלת מחוץ לטאבו. בדקו מי מופיע כבעל זכות ובאיזה שיעור. כיתוב בצוואה שלפיו "הדירה שלי תעבור לילדיי" אינו פותר את השאלה מה היה שייך למצווה. אם רשומה על שם הסבתא מחצית, החישוב הראשוני מתחיל במחצית. אם מוצג הסכם שלפיו המחצית האחרת נרכשה גם היא, נותנים לטענה שורה נפרדת ומחפשים את החוזה, נספחיו והמסמכים על ביצועו.

נסח עכשווי יכול לשקף שינויים אחרי הפטירה. אם הועברה זכות סמוך לפניה או לאחריה, רשמו גם את תאריך המסמך וגם את מועד הרישום. פער בין התאריכים מצדיק בירור של העסקה. גם שותף רשום בעל אותו שם משפחה אינו הופך ליורש מכוח היותו שותף. צריך לזהות בנפרד את חלקו מלכתחילה ואת מה שקיבל, אם בכלל, בירושה.

בונים רשומת עבודה שאפשר לעדכן

תנו לדירה מזהה אחד, למשל "הדירה ברחוב הגפן, תת־חלקה 3". תחתיו פתחו שורה לכל אדם שהחזיק בה במועד הרלוונטי. רשמו את החלק בדירה כולה ואחריו את האסמכתה. אם המידע נמסר בשיחה, ציינו מי סיפר ומה בדיוק ראה. המשפט "אבא אמר שהסבתא נתנה לו את הדירה" מצדיק חיפוש אחר הסכם מתנה; אין בו תאריך, זיהוי של החלק שניתן או מידע על רישום.

הוסיפו עמודה שכותרתה "מה ישנה את המסקנה". כאשר שורה מתייחסת לרבע דירה ולצדה רשום "העתק צו בידי הדוד", הצעד הבא הוא השגת העתק קריא ושלם. כאשר ברור מי ירש אך לא ברור אם מחסן מסוים

הוצמד לדירה, הצעד הוא איתור תשריט הבית. בדרך זו אפשר לחלק משימות בין בני המשפחה בלי להפוך גרסאות סותרות לעובדות.

דוגמה: שתי מחציות שאינן הולכות יחד

בדוגמה להמחשה, סבא וסבתא נרשמו כבעלים בחלקים שווים. סבא נפטר בשנת 2001. אחד משני ילדיהם נפטר בשנת 2008, וסבתא בשנת 2016. הבת שנותרה בחיים מציגה צוואה של האם שבה קיבלה את "כל רכושי". האחיינים חושבים שקיבלו אוטומטית את מחצית הדירה של אביהם. שתי המסקנות מוקדמות.

מתחילים במחצית של סבא ומבררים מה נקבע בצו שלו. אם בנו קיבל ממנו חלק, אותו חלק נכנס לעיזבון הבן בשנת 2008 וצריך לברר מי ירש את הבן. כעת מחשבים בנפרד מה היה לסבתא בעת פטירתה: מחציתה המקורית, בצירוף מה שקיבלה מסבא אם אכן קיבלה. צוואתה עשויה לחול על הסכום הזה. לעומת זאת, ככל שהבן ירש מסבא, צוואת הסבתא לא תעביר את חלקו לאחרים.

מה יוצאים איתו מהפגישה הראשונה

לפני שמבקשים הצעת מחיר לטיפול ברישום, ודאו שאפשר למסור תיאור קונקרטי של הפערים:

- ראינו מסמך עדכני שמזהה את הדירה ואת הזכות הרשומה.
- רשמנו את סדר הפטירות, ולצד כל מועד את המקור שממנו הוא לקוח.
- לכל עיזבון יש שורה לצו, לצוואה ולהליכים קודמים, גם אם טרם נמצא דבר.
- ידוע איזו מחצית או איזה שבר בדירה דורשים בירור, ומי אוסף את המסמך החסר.

מתחילים בבעל הזכות ובפטירה הראשונה שהשפיעה על הנכס. הבירור בדור האחרון נהיה פשוט יותר כשידוע מה באמת הגיע אליו.

מקורות ושירותים לפרק

חוק הירושה, לרבות סעיפים 1, 14, 49, 66–72, 77, 110–115 ו־136–140

רשות רישום המקרקעין – רישום הורשה

הפקת נסח רישום מקרקעין

אישור זכויות והודעה על רישום זכויות מרמ"י

מה עושים כשהצוואים הישנים והצוואות התפזרו בין בני המשפחה

הסבתא נפטרה מזמן, הדוד זוכר שהיה דיון בבית משפט, ובארון נמצא צילום מטושטש שכותרתו ״בקשה לצו ירושה״. לפני שמגישים בקשה חדשה כדאי לברר אם כבר הוכרע מי ירש. מסמך חלקי יכול לשמש מפתח לארכיון גם כשאי אפשר לבצע באמצעותו רישום.

מזהים אם נמצא צו, בקשה או צוואה

בקשה לצו מספרת מה ביקש הפונה. צו מספר מה נקבע. צוואה מספרת מה הורה המצווה, ובשביל לפעול מכוחה דרוש צו קיום. סדרו את המסמכים בשלוש מעטפות נפרדות, פיזיות או דיגיטליות. על צילום ישן חפשו את שם המוריש, מספר התיק, שם הערכאה, תאריך והעמוד שבו ההכרעה. מסמך בן שני עמודים שמתחיל באמצע משפט או עמוד בודד המפנה לנספח חסר הוא רמז טוב, אך אינו בסיס לחישוב סופי.

בצו קיום שניתן לגבי צוואה, דרוש גם נוסח הצוואה שאליו הצו מתייחס. לצוואות שונות של אותו אדם יכול להיות דמיון כמעט מלא, פרט להוראה אחת על זהות מקבל הדירה. השוו את התאריך המופיע בצו לעמוד הראשון והאחרון של הצוואה ובדקו אם צו הקיום מסייג הוראה, מתייחס לנספח או רק לחלק מהמסמך. קובץ ששמו ״צוואה סופית״ אינו תחליף להתאמה הזאת.

מחפשים בכל פעם אחר אדם אחד

התחילו במערכת הרשם לענייני ירושה ובדקו אם קיים הליך ביחס לאותו מוריש. השתמשו במספר הזיהוי שבמסמך הרשמי. שמרו את מספר ההליך והערכאה כפי שהופיעו. אם הצו ניתן על ידי הרשם, שירות העתק צו מאפשר לבקש עותק דיגיטלי חתום. בקשת עיון בתיק נועדה לקבלת מסמכים המצויים בתיק, בכפוף לזכאות ולאישור. אין צורך להגיש אותה רק כדי לקבל העתק מן הצו עצמו.

אם המסמך הישן נושא חותמת של בית משפט או בית דין, פנו למזכירות הגוף הנקוב במסמך כדי לברר מה נדרש להעתק או לאיתור תיק בארכיון. מסרו מספר תיק מלא אם ידוע, שמות ותאריכים כפי שנרשמו אז, קרבת המבקש והמסמך שמבסס את זיקתו. מענה שלפיו לא נמצא צו במערכת אחת אינו קובע שמעולם לא ניתן צו, בפרט כשיש אזכור להליך ישן בערכאה אחרת.

אם אין צו, בודקים מה נדרש מכל עיזבון

לגבי כל מנוח בררו אם הותיר צוואה. לרשם שירות לבירור צוואה שהופקדה לאחר מות המצווה. תשובה שלילית מתייחסת להפקדה אצל הרשם; ייתכן מקור בין מסמכי המשפחה או בידי מי ששמר אותו. שמרו את מסמך המקור במצבו ותעדו מי מסר אותו ומתי. אם אין מקור, ציינו זאת במפורש ובדקו את המסלול הנדרש להוכחת צוואה בהעתק. עצם מציאת צילום אינה פותרת את שאלת קיומו של המקור או הסיבה להיעדרו.

כשאין צוואה, המסלול הרגיל הוא בקשה לצו ירושה. כשיש צוואה, פונים לקיומה. ייתכן שילוב כאשר הצוואה אינה חלה על כל הרכוש. כשמבקשים לפעול בחלקו של יורש שנפטר אחרי המוריש, צריך להוכיח

גם את שרשרת הזכויות של אותו יורש. הכינו מראש את פרטי הצו של כל דור במקום לשלוח שוב את אותו צו ביחס לשני אנשים שונים.

מתי דרוש תיקון לצו קיים

אם הצו של סבא כולל שני יורשים והמשפחה סבורה שנשמט יורש שלישי, השאלה אינה נפתרת ברישום של "כל מי שמוכן לחתום". בדקו אם מדובר בשיבוש כתיב, במספר זיהוי שגוי או במחלוקת מהותית על זכאות. לפי סעיף 72 לחוק הירושה קיים הליך לתיקון או לביטול צו בנסיבות המתאימות, ובין השיקולים גם מה הוצג בעת מתן הצו ומתי ניתן היה להעלות את העובדה החדשה. תעדו את מועד גילוי המסמך ואת הפניות שכבר נעשו.

דוגמה: המספר שעל קבלת האגרה

לשני אחים יש קבלה ישנה על תשלום אגרה בשם האם, אך אין צו בעיזבון הסב. שם בית המשפט ומספר תיק חלקי מופיעים על הקבלה. במקום להגיש בקשה בשם האם המנוחה, האחים מבקשים מהמזכירות לאתר את תיק הסב. בארכיון נמצא צו הקובע שאמם ירשה שליש. כעת הם פונים לקבלת הצו בעיזבון האם ובודקים כיצד חולק השליש. אילו התברר שההליך הישן נמחק ללא הכרעה, מסלול ההמשך היה שונה אף שהקבלה אותה קבלה.

איך מסיימים את תיק המסמכים

- לכל מוריש קובץ נפרד שנשמר בשמו ובמספר הזהות המתאים, עם תאריך הצו והגוף שנתן אותו.
- צו קיום הוצמד לצוואה המדויקת שקוימה והעמודים נקראים בשלמותם.
- תועדו גם תוצאות איתור שליליות והמאגר שבו נערך כל חיפוש.
- במקרה של שתי גרסאות או צו שתוקן, נשמרו הקודם והמאוחר ותואר מה השתנה.

בקשו העתק כשדרוש צו שכבר ניתן, ועיון כשחסר מסמך מתיק קיים. בירור שיטתי חוסך בקשות כפולות ומונע הסתמכות על צוואה שלא קוימה.

מקורות ושירותים לפרק

מערכת הרשם לענייני ירושה – בירור קיום בקשה

הרשם לענייני ירושה – העתק דיגיטלי של צו

מה נדרש לעיון במסמכים מתיק ירושה

בירור אם הופקדה צוואה לאחר מות המצווה

הרשם לענייני ירושה – בקשה לצו ירושה

הרשם לענייני ירושה – בקשה לצו קיום צוואה

חוק הירושה, לרבות סעיפים 1, 14, 49, 66–72, 77, 110–115 ו־136–140

הנכד מקבל רבע או שמינית? מחשבים ענף משפחתי בלי לספור זכות פעמיים

במשפחה של שלושה דורות הביטוי ״קיבלתי חצי״ יכול לתאר חצי מהדירה, חצי מעיזבון האב או חצי מחלק שהאב ירש מסבתא. לפני שנותנים תשובה מספרית צריך לשאול: חצי ממה? בפרק הזה החלקים נתונים בדוגמאות לצורך ההמחשה. במשפחה אמיתית מוציאים אותם מן הצווים ומהצוואות שקוימו.

מי נפטר ראשון משנה את זהות היורשים

כאשר הבן נפטר אחרי אמו, והיה בין יורשיה, החלק שירש נכנס לעיזבונו גם אם הטאבו לא עודכן בחייו. את מקבלי החלק מזהים לפי צו הירושה או צו קיום הצוואה של הבן. בין היורשים שלו עשוי להיות אדם שאינו צאצא של האם, למשל בן זוג. אין לדלג ישירות מהסבתא לנכדים מפני שהם הדור הצעיר הזמין לטפל ברישום.

כאשר הבן נפטר לפני אמו, אין מניחים שחלק עתידי בעיזבונה עבר לעיזבונו קודם פטירתה. בירושה על פי דין בודקים את מנגנון החליפים שבסעיף 14 לחוק הירושה, לרבות תנאיו והחריגים התלויים בהרכב המשפחה. כשיש צוואה בודקים בראש ובראשונה מה הורתה לגבי זוכה שמת לפניה, ואם אין הוראה מתאימה בודקים את סעיף 49 לחוק. שימו לב שהוראה על מי שיקבל במקום זוכה שלא זכה שונה מהוראה על מי שיקבל את מה שנשאר אחרי שזוכה ראשון כבר ירש.

מחשבים תחילה לפי נתיב אחד

נניח שסבתא הייתה בעלת מחצית דירה. לפי הצו בעיזבונה בתה ובנה קיבלו כל אחד מחצית מעיזבונה. כל אחד קיבל אפוא רבע מהדירה כולה. הבן היה בחיים בפטירת אמו ונפטר לאחר מכן. לפי צוואתו שקוימה שני ילדיו זכאים בחלקים שווים לכל רכושו. כל נכד מקבל מחצית מהרבע של הבן, דהיינו שמינית מהדירה כולה. שלוש התוצאות הן רבע לבת ושמינית לכל נכד. סכומן מחצית, בדיוק הזכות הרשומה שהייתה לסבתא.

מי מחזיק במחצית האחרת של הדירה? לצורך הדוגמה מדובר בשותף חיצוני. לא משלימים את התוצאה למאה אחוז על ידי הגדלת חלקי היורשים. שומרים שורה לשותף המקורי. אם במקום שני ילדים הייתה צוואת הבן משאירה נכסים מסוימים לבת זוגו ואת השאר לילדיו, היה צריך לבדוק אם חלק הדירה נכלל בהוראה מסוימת או בשארית. הנוסחה החשבונית נכונה רק כשזיהינו את ההוראה החלה על הנכס.

אותו אדם מופיע בשני נתיבים

כאשר סבא וסבתא החזיקו לפני הפטירות בנכס משותף, ילד יכול לקבל זכויות דרך שניהם. בדוגמה נוספת סבא בעל מחצית ונפטר ראשון. בצו שלו נקבע שסבתא קיבלה מחצית מעיזבונו וילדתם קיבלה את היתרה. סבתא החזיקה כעת בשלושה רבעים מהנכס, מהם חצי שרכשה בעצמה ורבע שירשה. הילדה קיבלה רבע. אם לאחר מכן הורישה הסבתא את מלוא רכושה לאותה ילדה, הילדה עשויה להגיע לבעלות מלאה, בהנחה שלא אירעו עסקאות נוספות. הרישום ייראה פשוט בסוף, אבל הוא נשען על שני מקורות שונים.

טעות שכיחה כאן היא לרשום לסבתא מחצית מקורית ועוד ״חצי בירושה״ ולייחס לה דירה שלמה. בדף העבודה רשמו ליד שבר הירושה את בסיס החישוב, כלומר ״מחצית מתוך מחצית של סבא״. עדיף להשאיר את המספרים כשברים מדויקים. שלושה ילדים שיורשים כל אחד שליש מחמישית מחזיקים כל אחד בחלק של 1/15. עיגול מוקדם לאחוזים מקשה לאתר שיור לא מוסבר.

אם ימים ספורים מפרידים בין הפטירות

בני משפחה עשויים לזכור ששני קרובים ״נפטרו באותו חורף״ אך להתקשות לקבוע מי היה בחיים במועד הרלוונטי. בקשו מסמכי פטירה לשניהם, ובמקרה הצורך תיעוד מדויק יותר ממקור מוסמך. אם סדר הפטירות נותר בלתי ידוע ויש לכך תוצאה משפטית, מציגים את שני המסלולים האפשריים ומבררים את תחולת ההסדר שבסעיף 9 לחוק הירושה. אין בוחרים בסדר הנוח יותר מפני שהסכמי החלוקה שהוכנו כבר מניחים אותו.

מחלוקת חשבונית לפעמים חושפת מחלוקת מהותית: בן משפחה הוסיף את ילדיו לטבלה במקום את עצמו בעודו בחיים. שאלו על איזה מסמך נשענת ההחלפה. רצון עתידי לתת מתנה לילדים, הסכם חלוקה שנחתם, הסתלקות כדין והוראה בצוואה הם אירועים שונים. כל עוד לא הוברר מה אירע ובאיזה עיזבון, השאירו את הזכויות במודל המקורי וסמנו את השינוי המוצע בנפרד.

בדיקה חשבונאית לפני הגשת בקשה

- ליד כל מכפלה כתבו את שם המוריש, השבר שהיה לו בנכס והשבר שקיבל ממנו היורש.
- בדקו שסך היוצא מכל עיזבון תואם את החלק שנכנס אליו ושאף שותף חיצוני לא הושמט.
- אם הגיעו לאדם חלקים דרך שני קרובים, שמרו את שני החישובים גם לאחר שחיברתם אותם.
- בקשו מאדם נוסף לשחזר את התוצאה מהצווים בלבד. פער ביניכם מצביע על שורה שדורשת הסבר.

מסלול ההורשה נקבע לפי סדר הפטירות והוראות הצווים. מכפילים את השברים בכל מסלול ורק בסוף מחברים זכויות שהגיעו אל אותו יורש.

מקורות ושירותים לפרק

חוק הירושה, לרבות סעיפים 1, 14, 49, 66–72, 77, 110–115 ו־136–140

הרשם לענייני ירושה – בקשה לצו ירושה

הרשם לענייני ירושה – בקשה לצו קיום צוואה

רשות רישום המקרקעין – רישום הורשה

שם ישן, דרכון שנעלם וחלקה שמספרה השתנה

צו הירושה נושא מספר זהות ישראלי. בנסח מקרקעין משנות החמישים מופיעים שם דומה ושם אב, ללא מספר זהות. אפשר להוכיח מי ירש ועדיין להיתקל בקושי אחר: האם המנוח שבצו הוא אותו אדם שרשום בפנקס? כאן בונים רצף מסמכים שמקשר בין האדם, השם והנכס.

מגדירים מה בדיוק חסר

רשמו זה לצד זה את שורת הרישום המקורית ואת פרטי המנוח בצו. הקיפו את המידע הזהה ואת המידע השונה: חילוף אות אחת, שם פרטי נוסף, סדר שמות הפוך, מספר דרכון זר, או היעדר מספר כלשהו. לאחר מכן הגדירו את השאלה במשפט אחד. ״חסר מסמך הקושר את מספר הדרכון האיטלקי הישן למספר הזהות הישראלי״ היא שאלה שאפשר לברר. ״הטאבו לא מכיר בנו״ אינה מסבירה מה נדרש.

הפרידו בין שני פערים שמופיעים לעיתים יחד. פער זיהוי אישי עוסק בשאלה מי היה בעל הזכות. פער זיהוי מקרקעין עוסק בשאלה באיזה נכס מדובר. תעודת שינוי שם יכולה לעזור בפער הראשון; תשריט חלוקה או מסמך של לשכת הרישום עשויים לעזור בשני. כאשר מבקשים בירור משני גופים, מסרו לכל אחד את השאלה המתאימה לסמכותו.

איך מחזקים את הקשר בין הרישום לבין האדם

חפשו שטר קנייה ישן, תעודת רישום, עותק חוזה עם שם המוכר ותאריך העסקה, מסמכי שינוי שם או התאזרחות והתכתבות עם הגוף שרשם את העסקה. רשמו לגבי כל מסמך מי הנפיק אותו, מתי ואילו שני פרטים הוא מחבר. הסכם המכיל מספר דרכון בלבד מחבר את הדרכון לעסקה. מסמך רשמי המציין הן את מספר הדרכון והן את הזהות הישראלית מחבר בין אמצעי הזיהוי. יחד הם עשויים להיות משכנעים יותר מכל אחד בנפרד.

חשבון מס או ארנונה ישן יכול לתמוך ברצף היסטורי כאשר יש בו כתובת, שנה ופרטים הניתנים לאימות. אל תציגו אותו כאילו העירייה הכריעה בשאלת בעלות. בדומה, ניתן להזמין נסח מקרקעין פומבי גם בלי כל קשר לנכס. בהחלטת ערר 340-2021 הבהירה הנהלת הרשות שעצם החזקת נסח כזה אינה מוכיחה את הקשר בין מי שמחזיק בו לבין הבעלים הרשום. ההיגיון פשוט: גם השכן יכול היה להפיק את אותו נסח.

כשיש תצהיר, מספרים מה העד יודע בעצמו

עד שהכיר את המנוח בשם הקודם וראה אותו מטפל בדירה מסוימת עשוי לתאר מתי הכירו, מה ראה, כיצד הוא מזהה את הדירה ואיזה שם היה בשימוש. עד שנולד עשרים שנה אחרי הרכישה יכול למסור מה מצא ומה שמע, אך אינו יכול להעיד שראה את החתימה. סדרו כל טענה לפי המקור שלה והניחו לרשם לשקול אותה לצד המסמכים. הרשות מפרסמת מסלול להוכחת זהות ולעדכון פרטי רישום; בדקו בו את הדרישות המתאימות לנסיבות.

אם השטר אינו ברשותכם, אתרו את מספר השטר ושנת העסקה בנסח ובקשו עיון או העתק מתיק הרישום. הסבירו את זיקתכם למסמך ואת התכלית והציגו את שרשרת הצווים. הזכאות לעיון במסמכי העסקה אינה זהה לאפשרות להפיק נסח פומבי. אם הבקשה נדחתה, שמרו את ההחלטה המנומקת ואת

תאריך קבלתה. בדקו אם חסר מסמך שאפשר להשלים או שנדרשת בחינה של החלטת הרשם בדרך המתאימה.

דוגמה: שתי נשים בעלות שם דומה

בדוגמה להמחשה, חוזה רכישה מציין "רחל לוי, בת יעקב". לפי מסמכי המשפחה שם הסבתא אחרי הנישואין היה רחל כהן. באותו רחוב גרה באותן שנים גם רחל לוי אחרת. בני המשפחה השיגו תעודה המקשרת בין שני שמות המשפחה, אולם זו לבדה אינה מוכיחה איזו רחל רכשה את הדירה.

הם בודקים את תאריך החוזה ומשווים את שם המוכר ומספר השטר לנסח ההיסטורי. בתיק המשפחתי קיימת קבלה מאותו מוכר הנושאת את מספר הדרכון הקודם ואת זיהוי החלקה. עתה אפשר להציג קישור בין המסמך המזהה, הרוכשת הרשומה והעסקה הספציפית. אם המספרים עדיין אינם תואמים, מציגים גם את הסתירה; הימנעות מהזכרת הרוכשת האפשרית השנייה עלולה ליצור תיק שנראה שלם רק למי שמכיר צד אחד של הסיפור.

אל תתקנו את המסמך הלא נכון

- כשהפרטים נכונים בצו אך חסרים בפנקס, בדקו מול לשכת הרישום את מסלול הוכחת הזהות.
- כשהטעות בצו עצמו, חזרו לגוף שנתן אותו וברררו אם מדובר בתיקון טכני או מהותי.
- כשעברו מכתובת ישנה לחדשה, בדקו רצף מזהי מקרקעין ולא רק תצלום של הבניין.
- שמרו את המקורות ואת התרגומים בנפרד, ואל תניחו שהעתק מצולם מספק לכל פעולה.

המסמך המועיל ביותר הוא זה שמחבר שני פרטים שהיו מנותקים: שם ודרכון, דרכון ושטר, או חלקה ישנה וחלקה חדשה.

מקורות ושירותים לפרק

עדכון פרטי זיהוי והוכחת זהות בעל זכות

החלטה בערר 340-2021 בעניין הוכחת זהות בעלים רשום

הפקת נסח רישום מקרקעין

הזמנת מסמכים מתיקי רישום והסדר

רשות רישום המקרקעין – רישום הורשה

אחד הנכדים בחו״ל, אחת היורשות קטינה ואיש לא יודע איפה הדוד

בענף משפחתי אחד כל המסמכים מוכנים. בענף אחר יש קטינה, יורש שעבר לחו״ל ודוד שאין למשפחה קשר עמו. אלה שלוש שאלות שונות: מי זכאי לרשת, מי רשאי לייצג אותו, והאם הפעולה המסוימת טעונה אישור. עצם היעדרו של אדם מהפגישה המשפחתית אינו מסלק את חלקו.

להפריד בין מקום המגורים של היורש לבין מקום המושב של המוריש

נכדה המתגוררת בפריז עשויה לרשת אדם שחי בישראל כל ימיו. במקרה כזה האתגר בדרך כלל הוא להודיע לה, לזהות אותה במדויק ולקבל מסמך או חתימה המתאימים לפעולה בישראל. לעומת זאת, כאשר האב הוא שחי בקנדה בעת פטירתו והחזיק בזכות בדירה בישראל, מתעוררות גם שאלות של סמכות והדין החל על ירושתו. לפי חוק הירושה יש סמכות בישראל כאשר התקיימו התנאים שבסעיף 136, ובהם הותרת נכסים בישראל; ברירת הדין בסעיף 137 מתייחסת ככלל למקום מושב המוריש בעת פטירתו, בכפוף לחריגים. אזרחות ישראלית או תעודת פטירה ישראלית כשלעצמן אינן מכריעות את שאלת מקום המושב.

הכינו מסמכי פטירה, פרטי נכס ישראלי ומסמכים המעידים על מקום החיים בעת הפטירה כאשר הדבר שנוי במחלוקת. אם ניתן צו במדינה אחרת, בררו מה תוקפו ומה נדרש לשימוש בו כאן. מסמך שממנה מנהל עיזבון בחו״ל עשוי לתאר סמכויות ניהול בלי לקבוע את מלוא זהות הנהנים. הוספת אפוסטיל כשהוא נדרש מאמתת חתימה או תפקיד ציבורי לפי ההסדר הרלוונטי; היא אינה הופכת צו זר, מעצמה, לצו הניתן לרישום בישראל.

מנסחים בקשה שאפשר לחתום עליה גם מרחוק

לפני שבני משפחה טסים לקונסוליה או פונים לנוטריון מקומי, בקשו מהגורם שיקבל את המסמך את דרישות האימות והתרגום המדויקות למדינת החתימה ולפעולה הרצויה. חתימה לצורך קבלת עותק אינה בהכרח חתימה המסמיכה למכירת חלק בדירה. בייפוי כוח ציינו את זהות המייצג, המסמך או הפעולה, הנכס במידת הצורך ומגבלות שהיורש מבקש לשמור לעצמו. הימנעו משימוש אוטומטי בייפוי כוח שלפיו ״כל האחים מייצגים זה את זה״ בלי לברר מה באמת התאשר.

בקשו מהיורש לבדוק תחילה את הכתיב והמספרים. דרכון שחודש עשוי לשאת מספר שונה מזה שבצו קודם. אם קיימים שני איותים לועזיים, תעדו אותם לפני החתימה והכינו מסמך מקשר. כשנחוצה חוות דעת על הדין הזר שאלו מראש לאיזו נקודה עליה להתייחס: כשירות, זהות הנהנים, סמכות מנהל העיזבון או היקף הצו. כך יימנע תרגום רחב של מסמך שאינו עונה על שאלת הרשם.

קטין ופעולה במקרקעין

נכדה בת שש־עשרה יכולה להיות בעלת חלק בירושה. שאלת ייצוגה בפעולה הנוגעת לנכס שונה מהזכאות עצמה. כאשר מבקשים למכור את חלקה או לערוך עסקה המשפיעה על רכושה, בודקים לפי חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות ונוהלי האפוטרופוס הכללי אם נדרש אישור מראש ומהו מסלול האישור. רשות

האפוטרופוס הכללי מפעילה שירות ייעודי לבקשת הורים ואפוטרופסים לאישור פעולה כלכלית. ייתכנו גם מצבים שיובאו בפני בית המשפט.

אם אביה של הקטינה מבקש לרכוש בעצמו את חלקה, חשפו את העובדה כבר בתחילת הבירור. הציגו שווי מבוסס, אופן תשלום, היכן יוחזק הכסף ומה צפוי להיות חלקה אחרי הפעולה. יש לבדוק ניגוד עניינים וזהות מי שרשאי לייצג אותה. הסכמה של בני הדודים הבגירים לגבי מחיר שנראה להם משפחתי והוגן אינה מספיקה כדי להבטיח את זכויותיה.

יורש שלא אותר אינו יורש שהסתלק

רשמו את הכתובת הידועה האחרונה, המסמכים שנשלחו, המענים שחזרו והפניות למקורות מידע מותרים. לפני הגשת בקשה, בדקו אצל הערכאה מה נדרש לעניין הודעה למעוניינים או בקשת הוראות כאשר המען אינו ידוע. אם יש ספק אם הדוד בחיים, הבירור הוא תחילה על מעמדו, ולא על השאלה מי מילדיו יסכים לחתום במקומו. לא מייצגים אותו על סמך היכרות משפחתית ולא מייחסים שתיקה לוויתור על נכס.

דוגמה: שלושה חסרים, שלושה פתרונות

נניח שהסבתא התגוררה בישראל והשאירה דירה כאן. בתה גרה בבלגיה, בן אחר נפטר והוריש חלק לבתו הקטינה, ואח שלישי לא אותר. הבת בבלגיה יכולה למסור מסמכי זיהוי ולברר אימות מתאים. בעניין הקטינה משיגים את צו האב ומבררים מי מוסמך לפעול בשמה ומה נדרש למכירה. לגבי האח שלא אותר אוספים תיעוד לפנייה לערכאה המתאימה. אין סיבה לעכב את איסוף מסמכי הסבתא עד שתיפתר שאלת האיתור, אך גם אין בסיס להבטיח לקונה חתימות של כל המשפחה.

- קבעו אם הזיקה הזרה נובעת ממקום מושבו של המוריש או רק ממקום מגוריו של יורש.
- הפרידו בכתב בין קבלת מידע, חתימה על בקשת רישום והסכמה לעסקה.
- ציינו מי קטין או מיוצג, מי מבקש להתקשר עמו ומהם האישורים החסרים.
- תעדו למי נמסרה הודעה ומי עדיין לא אותר.

פתחו בירור נפרד לכל אדם שחסר. מסמך זר, נציג לקטין ואיתור יורש דורשים שלושה פתרונות שונים, גם כאשר המטרה הסופית היא אותה מכירה.

מקורות ושירותים לפרק

חוק הירושה, לרבות סעיפים 1, 14, 49, 66–72, 77, 110–115 ו־136–140

הרשם לענייני ירושה – בקשה לצו ירושה

הרשם לענייני ירושה – בקשה לצו קיום צוואה

שירות האפוטרופוס הכללי לאישור פעולה כלכלית

נוהל האפוטרופוס הכללי: אישורים לפעולות כלכליות

מי מחזיק בדירה ומי גבה את שכר הדירה במשך השנים

כשדירה נשארת על שם סבא עשרים שנה, החיים סביבה ממשיכים. דודה עוברת לגור בה, אח משכיר חניה, בן דוד משלם על רטיבות והשוכר מפקיד כסף לאותו חשבון מאז ילדותם. כדי שההתחשבנות לא תבלע את תיק הירושה כולו, צריך לברר על מה יש הסכמה, מה מוכח ומי מוסמך לשנות את המצב.

מתחילים בטבלת תקופות

חלקו את השנים לפי אירועים ולא לפי מועד הפגישה עם עורך הדין. תקופה ראשונה יכולה להיות שנות חיי הסב, כשהוא עצמו התקשר עם השוכר. תקופה שנייה מתחילה בפטירתו ומסתיימת בהסכם משפחתי כתוב. תקופה שלישית מתחילה כשהשוכר עזב ויורש עבר לגור בדירה. בכל שורה רשמו מי החזיק, מי נתן רשות, אם שולמה תמורה ולמי. אותו אדם יכול לשמש בתקופות שונות שוכר, מטפל במשפחה או יורש, בלי שכל מעמד יחול על כל השנים.

אספו חוזים, דפי חשבון שהגיעו כדין לידי המבקש, קבלות, הודעות על תיקונים ומכתבים על מסירת מפתח. צילום של הפקדה מוכיח סכום ומועד, אבל צריך לזהות לאיזה נכס היא מתייחסת. חשבון חשמל על שם הדודה מסייע להבין ממתי התגוררה שם. הוא אינו משיב אם היה הסכם מגורים ללא תמורה או מה היקף זכויותיה בדירה.

כדין שמקבלים כסף כך מסבירים אותו

בנו גיליון הכנסות לפי חודש, סכום חוזי, סכום ששולם בפועל, יעד התשלום ואישור תומך. הפרידו בין שכר דירה לבין פיקדון שהופקד להבטחת חיובי שוכר. בדקו אם שולמו ישירות לנציגות הבית כספים שהצדדים ראו כחלק מן התמורה או כהוצאה נפרדת. בקשו הסבר לחודשים החסרים, בלי להתחיל מהנחה שכולם שולמו ונשמרו בידי מי שהחזיק במפתח.

הוצאות מתעדים בשורה נפרדת: מי שילם, עבור מה, האם ניתנה הסכמה, מה המסמך המעיד והאם קיבל החזר. החלפת חלון שנשבר בסערה שונה משיפוץ עיצובי שאחד הנכדים יזם כדי לשפר את דירת מגוריו. אין לקזז כל הוצאה משפחתית אוטומטית מדמי השכירות. מנגד, כשאדם מימן תיקון דחוף מחשבונו, שמרו את הראיות גם אם טרם הוסכם כיצד לשאת בהוצאה.

מגורי קרוב משפחה והזכות להשתמש בדירה

העובדה שיורש אחד גר בנכס לבדו עשויה לעורר שאלת תשלום בעד השימוש, אך אינה יוצרת תעריף אוטומטי לכל התקופה. יש לברר בין השאר את מקור הרשות, מי ביקש להשתמש בנכס, אם נמנע ממנו שימוש, האם הייתה הסכמה ומתי השתנו הנסיבות. אם בן משפחה גר עם המוריש ערב מותו, בדקו גם את תחולת סעיף 115 לחוק הירושה ככל שהוא רלוונטי, לרבות זהות הקרוב והסדר המגורים. חשוב לבדוק זכויות עצמאיות מכוח הסכם או דין לפני שמניחים שמספיק לשלוח דרישת פינוי.

פנו תחילה בשאלות ענייניות: האם יש הסכם, מה הוסכם על הוצאות, מי מחזיק רשימת תשלומים ומי רשאי לבדוק את מצב הנכס בתיאום. אל תחליפו מנעולים או תדרשו משוכר להעביר את דמי השכירות לחשבון חדש רק מפני שגיליתם שאתם יורשים. על שינוי כזה להתבסס על סמכות מתאימה ועל בדיקת החוזה הקיים, ולקחת בחשבון גם את חלקם של בעלי הזכויות האחרים.

מי מטפל בנזילה כשהיורשים חלוקים

קיימת הבחנה בין פעולה דחופה לשמירת הנכס לבין החלטה ארוכת טווח. לצורך טיפול בנזילה אפשר לאסוף צילומים, להזמין בדיקה בתיאום עם המחזיק, לקבל הצעת מחיר ולתעד את עמדות המעורבים. מכירת הדירה, השכרתה לתקופה חדשה או ויתור על תביעה כספית מחייבים בירור סמכות רחב יותר. כשקיים סיכון ממשי לעיזבון ואין מי שיוכל לפעול בהסכמה, חוק הירושה מאפשר לבקש אמצעי שמירה מתאימים, ובנסיבות המצדיקות זאת גם מינוי מנהל עיזבון זמני.

בבקשה לסעד ציינו את הפעולה הדרושה ואת הסיכון הקונקרטי: פוליסה העומדת לפקוע, נזק מים מתועד או תשלום שהשוכר מבקש לדעת למי להעביר. אפשר להסביר מדוע פתרון צר, כגון הוראות בדבר החזקת הכסף, עשוי להספיק. מינוי מנהל עיזבון כרוך בסמכויות ובאחריות ויש להתאימו לבעיה שנותרה, במקום לבקשו תמיד כברירת מחדל.

דוגמה: מה נותר משנת שכירות אחת

נניח שחוזה מציין 4,000 ש״ח בחודש. בתקופה שנבדקה נמצאו עשר העברות בסכום זה, פיקדון נפרד של 8,000 ש״ח וקבלה על תיקון צנרת בסך 3,200 ש״ח ששולמה מחשבון אחת היורשות. ידועים תקבולי שכר דירה של 40,000 ש״ח. שני חודשי התמורה האחרים טעונים בירור. הפיקדון כפוף לתנאי ההסכם. הקבלה על הצנרת נכנסת לחשבון ההוצאות על שם מי ששילמה. אין בשלב זה בסיס לחלק 48,000 ש״ח או לקבוע יתרה סופית.

- השלימו בהסכמה רשימת מסמכים, בעלי זכות גישה ומועד לעדכון.
- סמנו כל סכום כתקבול, פיקדון, הוצאה, דרישה או החזר.
- במקרה של שימוש משפחתי השאירו מקום להסכמות בעל פה ולמחלוקות על מועד סיומן.
- קבעו מי ידאג לביטוח, בטיחות וטיפול דחוף עד שיוחלט על חלוקה או מכירה.

כדאי להגיע לדיון המשפחתי עם תזרים שניתן לשחזור. כך אפשר להסכים על העובדות ולהותיר להכרעה רק את שאלת הזכאות והסכומים השנויים במחלוקת.

מקורות ושירותים לפרק

חוק הירושה, לרבות סעיפים 1, 14, 49, 66–72, 77, 110–115 ו־136–140

בקשה למינוי מנהל עיזבון, לרבות מנהל זמני

עמ״ש 12641-03-20 – חלוקת נכס שטרם חולק בעיזבון

דירה לנכדה וכסף לנכד. מאיזה עיזבון בא הכסף?

המשפחה הגיעה להסכמה שמשמחת את כולם. אחות אחת רוצה לגור בדירה, האח מעדיף כסף, ויש די חסכונות כדי להגיע להסדר. לפני שמעבירים כסף בודקים שלוש שאלות שונות. מי זכאי לכל נכס, האם העיזבון כבר חולק, ומה מקורו של הכסף שאמור לעבור. אותה תוצאה משפחתית יכולה להיווצר בדרכים שונות, ולכל אחת תוצאות מס משלה.

מה ירשו ומה מבקשים להעביר עכשיו

הורשה כשלעצמה אינה מכירה לפי חוק מיסוי מקרקעין. בהמשך עשויים היורשים לחלק ביניהם את נכסי העיזבון בהסכם לפי חוק הירושה. לצורכי מס, סעיף 5(ג)(4) עוסק בחלוקה הראשונה של נכסי העיזבון בין היורשים. אם במסגרת החלוקה ניתנת תמורה בכסף או בשווה כסף שאינו מנכסי העיזבון, החלק שבשלו ניתנה אותה תמורה נחשב כאילו נמכר. לכן כותבים ליד כל סכום מי הבעלים בחשבון שממנו הוא מגיע. השם שהמשפחה נתנה להעברה, למשל ״עזרה לאחי״, אינו פותר את שאלת המקור.

האם זו עדיין חלוקה ראשונה אחרי שלושים שנה

פותחים יומן אירועים קצר. מתי חולקו החסכונות, האם מישהו קיבל חנות והחל לנהוג בה כבעלים יחיד, למי שולמו דמי השכירות מהדירה ומתי נחתם הסכם קודם. הוראת ביצוע 7/2010 מבחינה בין מצבים על פי העובדות. רישום זכויות לפי צו אינו מכריע כשלעצמו שכבר הסתיימה חלוקת העיזבון. גם העובדה שהדירה נותרה על שם הסב אינה מוכיחה שהחלוקה עודנה פתוחה. אם שני אחים נהגו לאורך שנים כאילו כל נכס יוחד לאחד מהם, שומרים את ההסכם, חשבונות הבנק וההתכתבויות שמסבירים כיצד נוצר המצב.

בעיזבון של מי נמצא הפיקדון

חשבון של האם שנפטרה אינו מצטרף אוטומטית לדירת הסב. בסעיף נקבעו נסיבות שבהן רואים שני עיזבונות כאחד. בין התנאים מצויים הקשר בין המורישים, שהיו בני זוג או ילד והורהו, והעובדה שחלוקת שני העיזבונות טרם הסתיימה. בתיק של שלושה דורות כותבים מי הם שני המורישים המסוימים שמבקשים לחבר ולמה, ומבררים אם הכסף היה שלהם. קרבת המשפחה בין מקבלי הכספים כיום אינה מספיקה. הלוואת בנק אישית שהנכדה לוקחת אינה הופכת לנכס עיזבון משום שהבנק העמיד אותה כנגד הדירה.

דוגמה עם שני סכומים שונים

נניח שלפי צו תקף יש שני יורשים בחלקים שווים. העיזבון שטרם חולק כולל דירה ששווייה לצורך הדוגמה 1.2 מיליון ש״ח ופיקדון השייך כולו לעיזבון בסכום זהה. אין חובות בדוגמה. הם יכולים לשקול הסכם שמקצה את הדירה לאחות ואת הפיקדון לאח. כעת משנים פרט אחד בלבד. בפיקדון יש 600 אלף ש״ח. כל מחצית שווה 900 אלף ש״ח. אם האחות מקבלת את כל הדירה ומשלמת לאח 300 אלף ש״ח מחסכונותיה, הושג שוויון כלכלי, אך נכנסה תמורה שמקורה מחוץ לעיזבון.

לפני התחייבות מחייבת, מבקשים הערכת שווי ובדיקת מס ביחס לחלק שבעדו ניתנת התמורה. רושמים גם מה יקרה אם הבנק ישחרר פיקדון קטן מהצפוי או אם יתברר שחלקו שייך לבן זוג. אפשר לבחון מכירה

וחלוקת התמורה, או חלוקה מוסכמת בשווי שונה, תוך גילוי מלא של כל תשלום. אין לתאר העברה צדדית כמתנה רק כדי להעלימה מההסכם.

מה מניחים על השולחן לפני החתימה

מציגים לכל יורש תמונה אחת הכוללת גם חובות והוצאות. מי שנדרש לפנות לרשות המסים יוכל להסביר במסמכים איך הגיעו לדירה, לסכום ולזהות המשלם. כשהתוצאה המיסויית תלויה בשאלה עובדתית ישנה, מבררים אותה לפני שקובעים בהסכם מי יישא במס וכמה כסף יישאר לכל יורש.

- רשימת נכסים נפרדת לכל מוריש ולכל תאריך פטירה, כולל אסמכתאות לבעלות בכספים.
- ציר זמן של הסכמים, תשלומים, מכירות קודמות וקבלת הכנסות.
- טבלת הקצאות לפני ההסכם ואחריו, עם שווי משוער ומקור כל תשלום.
- בדיקת זהות כל היורשים, הסכמתם, האישורים הדרושים ושאלות המס שנותרו פתוחות.

לפני שמחשבים כמה כסף יעבור בין האחים, מציינים ליד כל שקל אם הוא שייך לעיזבון המסוים, לעיזבון אחר או ליורש עצמו.

מקורות ושירותים לפרק

הוראת ביצוע מיסוי מקרקעין 7/2010 – חלוקת נכסי עיזבון

מדריך רשות המסים למוכר ולרוכש זכות במקרקעין

חוק הירושה, לרבות סעיפים 1, 14, 49, 66–72, 77, 110–115 ו־136–140

עמ״ש 12641-03-20 – חלוקת נכס שטרם חולק בעיזבון

מה מגישים לטאבו, ומה נשאר לעשות לפני שמוכרים את הדירה

הגיע הצו האחרון. חלק מהמשפחה רוצה למכור מיד, ויתר היורשים מבקשים שהדירה תירשם תחילה בשמותיהם. חוזרים למטרה שעליה אפשר להסכים היום. רישום הירושה, חלוקת נכסי העיזבון ומכירה לקונה הן פעולות שונות. לכל אחת דרושים מסמכים ואנשים המוסמכים לפעול, ובכל שלב אפשר לבדוק מה הושלם.

תיק רישום שאדם זר יכול לקרוא

מניחים בראש התיק נסח ובו הפרטים המזהים של הבית. אחריו מניחים את הצו של הבעלים הרשום ואת הצווים של יורשיו שנפטרו אחריו. ליד כל צו רושמים את הזכות שהגיעה למוריש ואת האנשים שאליהם היא עוברת. אם יש הסכם חלוקת עיזבון שמבקשים לפעול לפיו, מקומו בתיק לצד הצווים והאישורים הנוגעים לו. כאשר דרושה הוכחת זהות מצרפים את החומר שמקשר בין פרטי הנרשם לבין המנוח. בודקים בדף השירות של הרשות מי רשאי להגיש, באיזה אופן ולפי איזה מסמך. בקשת רישום הורשה לפי צו יכולה להיות מוגשת גם בידי יורש אחד. מכאן אין ללמוד שהוא רשאי למכור את זכויות האחרים.

מה עושים כשהרישום חוזר להשלמה

שומרים את מספר בקשת הרישום ואת הודעת הלשכה במלואה. אם נכתב שחסרה זיקה בין יורשת בצו ישן לבין מורישה בצו מאוחר, נסח נוסף של אותה דירה לא יענה על השאלה. מאתרים את המסמך המזהה שהשתנה, למשל רישום נישואים או מסמך רשמי על שינוי שם. אם ההערה מתייחסת לשיעור הבעלות, חוזרים לשבר שהיה בידי המנוח ולא רק לרשימת שמות הילדים. גם אחרי קבלת הודעה שהפעולה הושלמה מפיקים נסח חדש, משווים את המספרים והשמות ובודקים אילו הערות ושעבודים מופיעים כעת.

כשיש הסכמה למכור, מי יושב מול הקונה

לפני קביעת מועד מסירה בודקים מי מתגורר בדירה, איזה הסכם שכירות קיים, האם נדרשת הסכמת בעל זכות נוסף ומי רשאי לחתום עבור קטין או מיופה כוח. לגבי מוכר בחו״ל מוודאים שהמסמך שבידיו מתאים לפעולה המדויקת. מפרידים בהסכם בין מועד החתימה, התנאים להשלמת הרישום, מועד קבלת החזקה והמועד שבו אפשר לשחרר כסף. אם עוד תלויה בקשה לתיקון צו, מציגים זאת לקונה ולמייצגים לפני שמתחייבים למועד. הטיפול המשפטי במכירת דירה אינו מסתיים כשכל בני הדודים חתמו על אותו קובץ.

ואם אחד היורשים מתנגד

תחילה מבררים אם הדירה עודנה נכס עיזבון שטרם חולק או שהיא כבר הוקצתה לכמה אנשים בבעלות משותפת. בשלב חלוקת העיזבון קיימים כללים מיוחדים בדבר נכס שאינו ניתן לחלוקה ובדבר האפשרות שאחד היורשים ירכוש אותו. לאחר שזכויות הוקנו במסגרת חלוקה עשוי להתאים הליך לפירוק שיתוף. הפסיקה המובאת במקורות ממחישה למה יש לברר באיזה שלב מצויים לפני שבוחרים את ההליך. אם

אחד מבני המשפחה גר בדירה עם המוריש בעת הפטירה, בודקים גם אם חלות הוראות סעיף 115 לחוק הירושה. רוב של שלושה בני דודים מתוך ארבעה אינו ייפוי כוח לחתום בשמו של הרביעי.

דוגמה לסיום תיק בשלושה דורות

המשפחה השלימה את שרשרת הצווים מהסב דרך שתי בנותיו. לפני הצגת הדירה למכירה התברר שבאחת מתתי־החלקות יש משכנתה ישנה, ואחד הנכדים מחזיק בחוזה שכירות שלא הוצג ליתר בני המשפחה. בשלב הראשון משווים את תיאור הנכס הממושכן לדירה המוצעת ומבררים עם בעל המשכנתה מה נדרש לסילוקה אם היא חלה עליה. במקביל קוראים את חוזה השכירות ואת כל הארכותיו ומבררים אם הובטח לקונה פינוי שניתן לקיים. רק לאחר מכן משלימים את תנאי העסקה ומתעדים מי אחראי למסמך החסר ומתי יש להציגו.

שאלה נפרדת היא המס במכירה. במסלול הפטור לדירת מגורים מזכה שהתקבלה בירושה, סעיף 49ב(5) מתייחס בין השאר לקרבת המוכר למוריש, לבעלות המוריש בדירת מגורים אחת בלבד לפני פטירתו ולזכאותו לפטור אילו מכר בעצמו. מציינים לגבי כל מוכר ממי קיבל את חלקו ומה ידוע על אותו מוריש. בתיק שבו ילד ירש מהורה ואחר כך נפטר, אין להניח שבדיקת נכסיו של הסב מספיקה לכל המכירות בידי הנכדים.

מה משאירים בידי המשפחה

- נסח לפני ואחרי הרישום, הצווים, החלטות ההשלמה והסבר לחלקו של כל אחד.
- מסמך המראה מה הוסכם בדבר הדירה, הכספים, התכולה ומועד מסירת החזקה.
- אם נמכר הנכס, ההסכם המחייב, אסמכתאות לדיווח ולתשלום, אישורי סילוק וקבלות על תשלומים לכל בעל זכות.
- שם איש הקשר למשימה שנותרה פתוחה, תאריך לטיפול והמסמך שבאמצעותו אפשר יהיה לוודא שסיימו.

סיום הטיפול נמדד במסמכים שאפשר לבדוק. הנסח מאשר מה נרשם, חוזה המכירה קובע מה הובטח, ואסמכתאות התשלום מראות מי קיבל מה.

מקורות ושירותים לפרק

רשות רישום המקרקעין – רישום הורשה

הפקת נסח רישום מקרקעין

רשות רישום המקרקעין – בקשה לרישום מכר

חוק הירושה, לרבות סעיפים 1, 14, 49, 66–72, 77, 110–115 ו־136–140

עמ״ש 12641-03-20 – חלוקת נכס שטרם חולק בעיזבון

מדריך רשות המסים למוכר ולרוכש זכות במקרקעין

רשות המסים – תנאי הפטור במכירת דירה שהתקבלה בירושה ויישומם בהתחדשות עירונית

מפת המשפחה, הצווים והזכויות

מלאו כרטיס נפרד לכל אדם בשרשרת. רשמו בנפרד את תאריך הפטירה, תאריך הצו ותאריך הרישום. ליד כל תאריך ציינו מאיזה מסמך נלקח. אם טרם נרשמה זכות, ציינו זאת.

הזכות בנכס

כתובת או תיאור הנכס _____

מי רשום כיום ובאיזה שיעור? _____

מועד הנסח או אישור הזכויות _____

מה נשאר לברר מול הגוף הרושם? _____

הדור הראשון

שם או כינוי משפחתי ותאריך הפטירה _____

מספר הצו, תאריך והערכאה _____

אילו יורשים וחלקים רשומים בצו? _____

איזו זכות הייתה רשומה על שמו ובאיזה תאריך נרשמה? _____

הדור הבא

מיהו היורש שנפטר ומתי? _____

איזה צו ניתן בעניינו, באיזה תאריך ובאיזו ערכאה? _____

מי נכנס לשרשרת מכוח הצו הזה? _____

מתי נרשמה זכותו ומאיזה מסמך עולה הקשר לדור הקודם? _____

לקראת הרישום

שמות שנכתבו אחרת במסמכים _____

מסמכים שצריך לאתר, לתרגם או לאמת _____

מחלוקת בין בני משפחה שיש לברר _____

למי פונים ומהו מועד המעקב הבא? _____