

חיי הנישואין - לאן?

		C.L.M-C.L.M	
		MD-MD	
		DD-DD	
עו"ד אורי צפת ©			

פעולות נוספות שהנן "מכירה" [תיקונים: התשכ"ח, התשנ"ג (מס'3), התשנ"ז (מס'4), התשס"ב (מס'3), התשס"ה (מס'2), התשע"ג(מס'2)]

5. (א) מכירת זכות במקרקעין או עשיית פעולה באיגוד מקרקעין שלא על ידי בעליה על פי תביעת חלוקה או לשם פרעון של משכנתה, שעבוד או חוב פסוק, או על ידי הליכי הוצאה לפועל, וכן הפקעת זכות במקרקעין שיש עמה תמורה - יראו בהן לענין חוק זה מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין, ומי שנמכרה זכותו במקרקעין ומי שהוקנתה זכותו באיגוד מקרקעין ומי שזכאי לקבלת פיצויים בשל הפעולה כאמור, יראו אותם כמוכר או כעושה הפעולה, לפי הענין.

(ב) שוכנע פקיד השומה שאדם העביר זכות במקרקעין, או זכות באיגוד מקרקעין, לעסקו כמלאי עסקי, או שהפך זכות במקרקעין, אוזכות באיגוד מקרקעין שהן נכס קבוע בעסקו, למלאי עסקי שבעסקו (בסעיף זה - העברה), יחולו הוראות אלה:

(1) חלפו ארבע שנים מיום הרכישה של הזכות עד יום ההעברה, יראו את ההעברה כמכירה, אולם הנישום לא יחוייב בתשלום המס עליה אלא בעת מכירת המלאי העסקי, כולו או מקצתו; ובלבד שאם מכר מקצתו, לא יהא חייב בתשלום מס העולה על התמורה שקיבל באותה מכירה;

(א1) חלפו ארבע שנים מיום הרכישה של הזכות עד יום ההעברה, ונתקבל לאחר מכן לגבי הזכות אישור של בנין להשכרה כמשמעותו בפרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, יראו, על אף האמור בפסקה (1), את ההעברה כמכירה פטורה ממס, ולצורך חישוב המס לפי סעיף 53גלאותו חוק יראו את עלות המלאי העסקי כיתרת שווי הרכישה של הזכות; (ב1) (נמחקה);

(2) לא חלפו ארבע שנים כאמור, לא יראו את ההעברה כמכירה ויראו את עלות המלאי העסקי כיתר תשווי הרכישה של הזכות;

(3) לענין סעיף קטן זה -

"יום רכישה", "שווי רכישה" - כמשמעותם בפרק השלישי לפי הענין;

"יתרת שווי רכישה" - כהגדרתה בסעיף 47.

(ג) (1) מכירת זכות במקרקעין הנמנית עם נכסי עזבון, או עשיית פעולה באיגוד מקרקעין הנמנה עם נכסי עזבון, יראו אותן כמכירת הזכות או עשיית הפעולה בידי היורשים, על אף האמור בסעיף 47.

(2) במכירה ובעשיית פעולה כאמור בפסקה (1), יום הרכישה ושווי הרכישה ייקבעו בהתאם להוראות סעיפים 26 ו-37.

(3) מנהל העזבון אחראי למילוי החובות הקבועות בסעיפים 73, 76, 90 ו-91 ובלבד שאם לא מונה מנהל לעזבון יחולו החובות האמורות על כל אחד מהיורשים.

(4) לענין סעיף קטן זה, חלוקת נכסי עזבון בין יורשים, לא יראוה כמכירה, ובלבד שאם במסגרת החלוקה ניתנה תמורה בכסף, או בשווה כסף שאינו נכס הנמנה עם נכסי העזבון, יראו אתחלק העזבון שבשלו ניתנה התמורה כאילו נמכר. לענין זה, "חלוקת נכסי עזבון בין יורשים" - החלוקה הראשונה של נכסי העזבון בין היורשים לאחר ההורשה, בין אם נעשתה לפני רישום צו ירושה או צו קיום צוואה, כמשמעותם בחוק הירושה, התשכ"ה-1965, ובין אם נעשתה לאחר רישום כאמור ויראו עזבון של שני מורשים כעזבון אחד אם התקיימו כל אלה:

(א) לפני פטירתם היו המורשים בני זוג או שהיו ילד והורה;

(ב) טרם הסתיימה חלוקת העזבונות.

(ד) (בוטל).

(ה) ביצעה חברה חלוקה מרווחי שערך כאמור בסעיף 100א1 לפקודה, יראו, לענין מס שבח, את הזכות במקרקעין או הזכות באיגוד מקרקעין, שבשלה נרשמו בדוחות הכספיים של החברה המחלקת רווחי השערך, כאילו נמכרה ביום החלוקה ונרכשה מחדש ביום האמור, ויחולו לענין זה הוראות לפי סעיף 100א1 לפקודה, בשינויים המחוייבים.

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכג-1963



Namir Rd. 29 Tel-Aviv Israel 64920 תל-אביב 29, דרך נמיר

טלפון: 03 - 6918356 Tel : 03 - 6950741 פקס: 03-

E-MAIL: uz@netvision.net.il
WWW.ZFAT-LAW.CO.IL

Uri Zfat, Notary & Adv Mediator
Lior Raz, Adv

אורי צפת, עורך דין ונוטריון, מגשר מוסמך
ליאור רז, עורך דין

התמחות בדיני משפחה, ירושה, גישור וניהול מו"מ

05 אוקטובר 2014

הנדון: פרוטוקול

נוכחים:

הגב' _____ המצווה.

עו"ד _____ עורך הצוואה ועד לה.

עו"ד _____ עד לצוואה.

1. המצווה הופיעה בעצמה, היום בשעה _____ . זאת לאחר שקראה את צוואתה בפגישה הקודמת, העירה הערות, ביקשה תיקונים שנעשו לבקשתה.
2. זהותה של המצווה נבדקה על ידי ועל ידי העד על סמך ת.ז. שהגישה לנו.
3. המצווה קראה את הצוואה ואמרה שזו צוואתה.
4. לאחר שהמצווה קראה את הצוואה ואמרה שזו צוואתה, חתמו על הצוואה שני העדים הנ"ל והצהירו שהמצווה שהצהירה בפניהם שזו צוואתה והיא חתמה בפניהם.
5. באם מדובר בצוואה נוטריונית, יירשם כך:
המצווה אמרה את רצונה בע"פ בפני, כפי שנרשמו על ידי, קראתי את דברי הצוואה בפניה והיא הצהירה שזו צוואתה.
או
המצווה הגישה לי את כתב הצוואה. קראתי בפניה את הצוואה והיא הצהירה שזו צוואתה.

6. המצווה שילמה מכספה את שכר הטרחה, במזומן/ שיק/ אשראי.
7. טקס חתימת הצוואה צולם/ לא צולם. יש לצרף את הצילום.
8. אישור רפואי נדרש/ לא נדרש.
9. נכחו מחוץ לחדר _____ / או לא נכחו.
10. יש לציין את האמצעי הידוע לנו בו הגיעה המצווה לחתימת הצוואה, כולל לייעוץ וכן כיצד התפנתה מן המשרד לאחר חתימת הצוואה.
11. יש לציין אם הצוואה נמסרה לה באותו מעמד.
12. יש לרשום הערות שהמצווה ביקשה לא לרשום.
13. יש לציין התנהגויות מיוחדות.
14. יש לציין צוואות קודמות.
15. אם למצווה יש נימוקים לעשיית הצוואה שאינו רוצה לפרטן בצוואה, יש לרשום אותם.
16. רצוי שהפרוטוקול יעשה בד בבד עם עשיית הצוואה, או בסמוך לאחר מכן ובכל מקרה, באותו יום. את הפרוטוקול יש לתייק עם הצוואה.
17. רצוי לשמור טיוטאות של הצוואה וכן פניות בפקס או במיילים של המצווה.
18. אם היו פניות של מי מן הנהנים בצוואה או הנפגעים מן הצוואה, יש לשמור זאת.
19. מסמכים משפטיים כגון נסח טאבו, נסח חברה וכיוצ"ב יש לשמור.
20. תשומת לב מיוחדת יש לכל אמירה בנושא בן הזוג ומעמדו לרבות צוואה הדדית קודמת ומשמעות עשיית צוואה חדשה.

מסמך זה הינו דוגמא בלבד לשם לימוד.

הטעויות בעריכת צוואה

מאת עו"ד אורי צפת

הצוואה הינה מסמך על. בפתק אחד קטן, בכתב יד, יכול אדם להוריש הון עתק. בחינת הצוואה- כשרותה, כשירות המצווה, צורתה ותוכנה עולים לדיון רק לאחר פטירת המנוח. משכך, ניסוח הצוואה חייב להיות מושלם. ללא עוררין, ללא פרשנויות. אסור לעשות טעויות צורניות. טעות צורנית תגרום נזק כבד כמו, להעברת נטל ההוכחה על מבקש קיום הצוואה, או דחיית מתן צו קיום לצוואה למשך שנים רבות, עקב העברת התיק לבית המשפט.

לפני ניסוח הצוואה על עורך הדין לשאול את השאלות הבאות:

1. איזו צוואה עדיפה? בעדים, בכתב יד? נוטריונית?
2. מה בעצם הרכוש של המצווה והאם יש למצווה שותף נכבד לרכוש (בן זוג).
3. מה זכויותיו של בן הזוג, למרות הצוואה? (מגורים, מזונות מן העיזבון).
4. האם יש חובות למצווה ומה גורלם?
5. באם מדובר במצווה יהודי, מה גורל הכתובה? האם היא בנוסף או נכללת?
6. כיצד תמומש הצוואה (מנהל עיזבון, נאמן).
7. **אזהרה:** קופות גמל וביטוחי חיים (סעי' 147 לחוק) אינם עיזבון. האם יש לבן הזוג חלק בהם מכח היותו בן זוג?
8. **אזהרה:** אין לעשות צוואה באמצעות הסכם יחסי ממון. הוראת ירושה בהסכם יחסי ממון, בטלה!

אחרי פתרון כל השאלות הללו, יש להערך פיזית לעשיית הצוואה.

"בבע"מ 3777/12 (עליון 8/07/12) כתב כב' השופט יי דנציגר: **"מוטב יעשו עורכי דין העורכים צוואה בעדים אם יבחנו האם מתעורר חשש שהמצווה אינו כשיר לצוות, במיוחד כאשר מדובר במצווים באים בימים הסובלים מבעיות קוגניטיביות ומבעיות רפואיות שונות. במידה ואכן מתעורר חשש כזה, יפנה עורך הצוואה את המצווה לבדיקה רפואית עצמאית שתיערך כמובן בטרם תיחתם הצוואה. בדיקה כזו תשמש בראש ובראשונה, כדי להבטיח כי הצוואה הנערכת בידי עורך הדין אכן מהווה מימוש של האוטונומיה וחופש הרצון של המצווה".** ביהמ"ש הדגיש כי הפניית המצווה ע"י עוה"ד לבדיקה רפואית מוקדמת שתיערך בזמן אמת ללא מעורבותם של הזוכים ע"פ הצוואה, היא הדרך הנכונה ויש לכך יתרון ראייתי ברור על פי חוות דעת רפואית שתיערך באופן רטרוספקטיבי, שנים לאחר מות המצווה. עוה"ד העושה כך, אף שהבדיקה כרוכה בעלות, מונע נזק עתידי מן המצווה ואת

העלות הכרוכה במשפט ההתנגדות. לכן הומלץ, שעורך הדין עצמו הוא שיפנה את המצווה לבדיקה רפואית עצמאית קודם עשיית הצוואה בלא קשר ליורשים על פי הצוואה. אם הנהנים עצמם מעורבים בכך והם בוחרים את הרופא, יש בכך טעם לפגם. ראייתו זו של ביהמ"ש העליון, הינה אבן דרך חשובה ומונעת את הטענה ההפוכה, שהמצווה נשלח לבדיקה כזו כי לא היה כשיר, לפחות לכאורה. בעבר כבר נאמר ע"י כב' הנשיאה (בדימוס) כב' השופט ד' ביניש כי יש להמליץ על פרקטיקה של הקלטה ואפילו הנצחה באמצעות וידיאו. אלו יכולים להקל במידה רבה על דרכי ההוכחה ולחסוך התדיינות ממושכות וסבוכות בניהול משפט התנגדות לצוואה (ראה ע"א 6198/95 שולמית יעקב ואח' נ' שרה בראשי פד"י נ"ב (2) 603, שם 612. עוד הוסיף כב' השופט א' רובינשטיין בבע"מ 11116/08 (ניתן ביום 05.07.2008, ביהמ"ש העליון) כי עורכי הדין המייעצים ללקוחות בענייני צוואות, ראוי שיסבירו להם היטב כיצד משנים או מבטלים צוואה."

במקרה בו המצווה הינו אדם מבוגר, או חולה או נכה, יש לקבל תעודה רפואית **ליום** עשיית הצוואה, בה יאמר כי המצווה כשיר לעשות צוואה, כי הינו צלול ומבין את מעשיו. את התעודה הרפואית יש להצמיד לצוואה (**נספח א'**).

כל עורך דין חייב לדעת כי הוא עשוי להעיד בעתיד על הצוואה שאותה ניסח וערך. מוצע לו לרשום, תמיד, זיכרון דברים, מפורט, על כל ההתנהלות, מתחילתה ועד סופה. מסמך אותנטי זה, יהפוך לראיה חשובה בעתיד.

יש לזכור כי תוכן השיחה עם המצווה, אף שהוא חוסה תחת ענף החיסיון שבין עו"ד ללקוחו, יצא לאור לאחר פטירתו על פי צו שיפוטי, כך שעורך הדין, עורך הצוואה, יוזמן להעיד לאחר פטירת המצווה, על הדברים שהוחלפו ביניהם כדי שבימ"ש יוכל לקבוע את רצון המצווה (סעי' 54 לחוק הירושה).

ראו לעניין זה המלצת ועדת האתיקה מיום גיליון 49 ינואר 2013 (נספח ב').
ראו לעניין זה עז' 43032/00 כב' השופטת נילי מימון, סגנית נשיא לענייני משפחה ירושלים (נספח ד').

ואחרי כל האמור, הגענו לניסוח הצוואה. להלן העקרונות של ניסוח צוואה:

1. הצוואה חייבת להיות בלשון **הורשה**, ציווי **לאחר פטירה**.
2. יש להתייחס לרכוש הנוכחי והרכוש **העתיד** שיהיה ביום הפטירה.
3. יש להתייחס לאפשרות של יורש **במקום** יורש.
4. וכן ליורש **אחר** יורש.
5. יש להתאים את הניסוח למצווה הספציפי.

6. אין לרשום קיצורים בצוואה! כך למשל לא כל מצווה מכיר את הקיצורים הבאים: אמ"ו, חו"ח, בס"ד, שליט"א, תבדל"א, ק"ו, נ"י, הי"ו, ל"ע.
7. כך גם אין לעשות צוואה על פי דין תורה למי שאינו נוהג על פי דין תורה.
8. על הצוואה להיות **קצרה** ככל האפשר, **אך מדויקת!** עורכי דין נוטים לרשום את הרכוש לפרטי פרטיו אך שוכחים רכוש זה או אחר. בתי משפט החילו על הרכוש הזה ירושה על פי דין.
9. יש להקפיד לרשום במדויק את פרטי הזוכים (שם פרטי, שם משפחה, תעודות זהות/ דרכון/ דרכון זר) וכן את החלק המדויק שהוא יורש במספר ובמילים.
10. זהירות מכפל לשון או חידודי לשון (אחד כתב "לאשתי הנוכחית").
11. אין צורך להצהיר בצוואה על צלילות המצווה ועל רצונו החופשי (כמו שאין צורך לומר שאני אומר תמיד אמת...).
12. אך יש להקפיד שעדי הצוואה **יאשרו** בחתימת ידם על פני הצוואה **שהמצווה הצהיר בפניהם שזו צוואתו וחתם בפניהם**.
13. אם המצווה מдיר את ילדיו או מי מהם אין צורך לכתוב **(ואסור לכתוב)** שמורשים לו שקל אחד בלבד. אך יש צורך לפרט בצוואה למה לא מורשים לו (הסבר נאות ימנע התנגדויות).
14. אפשר להתנות תנאים (סעי' 43) בגין תנאי דוחה "כאשר הבן יינשא" וכד', או תנאי מפסיק (סעי' 44).
15. וכן ראו סעי' 45, המצווה רשאי להורות ליורש דבר שיהיה **חייב לעשותו** או **להימנע מלעשותו** בכס שירש (כגון לא למכור או להשכיר).
16. אבל **אי אפשר למסור** לאחר את קביעת האדם שיזכה בעיזבון או חלקו (סעי' 29) ואי אפשר להתנות את תוקפה של הצוואה ברצונו של אדם אחר (סעי' 28 ב').
17. יש לקבוע מי ירש במקום הזוכה על פי צוואה, במקרה בו הזוכה נפטר לפני המצווה (סעי' 49).
18. **אי אפשר לשלול** מזונות מן העיזבון ולא את הכתובה באמצעות צוואה, אבל אפשר "להתחשבן".
19. גם מינוי מנהל עיזבון תלוי כמובן באישור בימ"ש, כמו גם שכרו.
20. אם מחלקים נכסים ספציפיים יש תמיד לקבוע "סעיף סל", שכל מה שלא פורט ו/ או שיימצא והוא של המצווה יירש אותו יורש מסוים (או יורשים על פי דין).
21. אפשר לציין בצוואה תנית סילוקין (שמי שיתנגד לא ירש על פי הצוואה) ברוב המקרים, או כולם, סעיף זה לא מומש (הפסיקה קבעה שאם להתנגדות היה

בסיס כל שהוא, הזכות להתנגד גוברת) (ראו ע"א 245/85 אנגלמן נ' קליין, פ"ד מג(1) 772).

22. אין צורך לציין שהצוואה הקודמת בטלה, שכן על פי החוק (סעי' 36) הביטול יעשה על ידי עשיית צוואה חדשה (להוציא ביטול חלקי או ספציפי).

23. ביטול צוואה (סעי' 36(א) + סעי' 68(ב)).

24. הצוואה הטלפונית (ראו ע"א 594/99 אוחנה נ' אליעזר, פ"ד נה(3) 355).

25. השתתפות האורגן בעריכת צוואה (ראו ע"מ 8/08 (מח' נצרת) לבנון נ' הרב פרנקל ואח', ניתן ביום 21.3.2010; ת"ע 6071/07 פלוני ואח' נ' אוניברסיטת ת"א, ניתן ביום 14.3.2005).

26. לסיום הצוואה הקלאסית המומלצת:

צוואתי מיום 9/04/2013

1. אני ישראל ישראלי בעל תעודת זהות שמספרה 123456789, מצווה בזאת לאחר פטירתי את כל רכושי, זה שיש לי היום וזה שיהיה לי בעת פטירתי (להלן: "רכושי") לשני ילדי בחלקים שווים:

עופר ישראלי, ת.ז. -----, מחצית (1/2).

אייל ישראלי, ת.ז. -----, מחצית (1/2).

2. אם חלילה לא יהיה מי מהם בחיים בעת פטירתי, יירש הבן הנותר בשלמות ואם לא יהיו שניהם בחיים, בעת פטירתי, אני מצווה את כל רכושי לאחותי יעל ישראלי, ת.ז. -----, בשלמות.

ישראל ישראלי

אנו העדים מאשרים בזאת בחתימותינו על פני הצוואה כי ביום 18/04/2013 חתם המצווה ישראל ישראלי נושא ת.ז. 123456789, לפני שנינו יחד, על צוואה זו, לאחר שהצהיר, לפני שנינו יחד, שזו צוואתו.

היום 9/04/2013

חתימת העד

שם ותעודת זהות: חובה לציין
כתובת העד: חובה לציין
טלפון העד: חובה לציין

חתימת העד

שם ותעודת זהות: חובה לציין
כתובת העד: חובה לציין
טלפון העד: חובה לציין

327
327/14/13

יום ראשון ה- 01.09.14

עֵדוֹת נֶצַח

תיעוד וידאו מקצועי של מעמד הצוואה

לכבוד : שם המצווה: ת.ז.:

שם המצווה: ת.ז.:

עורך הדין: ת.ז.:

עדות נצח היא גוף מסחרי הנותן שרות תיעוד וידאו מקצועי של מעמדים משפטיים. עדות נצח מתמחה בעיקר בתיעוד מקצועי של מעמד עריכת צוואה והחתימה או הקראת צוואה במידה ונחתמה בעבר.

עדות נצח נותנת את שרותי התיעוד שלה לעורכי דין ולקהל הרחב (לקוחות). הלקוחות שוכרים את השרות בתשלום ואין כל קשר בין הצלם לבין המצווה/ים. הצלם תיעד במקצועיות את כל מהלך עריכת הצוואה/החתימה על הצוואה באובייקטיביות, בדיוק כפי שהתרחשה במציאות ותוך מתן תשובות ויזואליות לכל אשר התרחש במעמד. בקובץ המקורי שצולם ונמסר לעורך הדין/ללקוח לא נעשתה כל עריכה ולא נעשו שום שינויים.

עדות נצח והצלם החתום מטה מתחייבים בזאת על דיסקרטיות ושמירת סודיות בכל הנוגע לנאמר ולמצולם במעמד החתימה על צוואה זו.

עדות נצח עושה את מרבית המאמצים לצלם ולתעד את מעמד הצוואה באופן מקצועי וברמה גבוהה אך לא תשא באחריות במידה ויצוצו מתנגדים לצוואה בכוונה לתקוף אותה.

*במידת הצורך, במידה ויוגשו התנגדויות לצוואה ניתן יהיה לזמן את הצלם כעד.

נוכחים במעמד החתימה: 1..... ת.ז.:

2..... ת.ז.:

שם הצלם..... חתימה.....

*הזמנת הצלם כעד יהיה כרוך בתשלום.

הערות:.....

צילום מקצועי

052-2536323 www.videowill.co.il צילום מעמד צוואה בוידאו "עדות נצח"

דואר אלקטרוני : videowill@walla.com

רחוב ידידיה פרנקל 6 תל אביב טלפון 03-6828589