

דיני משפחה:

תשובה לשאלה ראשונה: הינך רשאית להגיש תביעה למשמורת ולמזונות הילדים ואולי גם עבור מזונותיך, בפרט אם אינך עובדת. כיום משתמשים יותר במושגים כמו זמני שהות. הערכאות המשפטיות ופקידות הסעד מעודדות משמורת משותפת. משמורת על הילדים נבחנת על פי טובת הילדים ויכולת ההורים לטפל בילדים. בעקבות הלכה חדשה שנקבעה בבית המשפט העליון במקרה של משמורת משותפת ושכר שווה בין הצדדים, עלול להיקבע כי כל צד יישא בהוצאות הילדים בזמן שהותם אצלו והוצאות חריגות מיוחדות יחולקו שווה בשווה.

לא ציינת בני כמה הילדים, עד לפני זמן מה ילדים עד גיל 6 היו במשמורת האם אלא אם קיימות נסיבות מיוחדות, שבעטיין האם לא תזכה לקבל משמורת על הילדים. בכל מקרה, שני ההורים נותרים אפורטרופוסים של הילדים ומחליטים יחד החלטות מהותיות לגביהם. ניתן להגיש את התביעות הנ"ל לבית המשפט לענייני משפחה או לבית הדין הרבני. הסמכות לדון בתביעות אלו נקבעת, בין היתר, לפי הערכאה אליה הוגשה התביעה לראשונה.

תשובה לשאלה השנייה: פסיקת המזונות אינה סופית וניתנת לשינוי עם שינוי הנסיבות. על פי המתואר על ידך הנך יכולה להגיש תביעה להגדלת גובה דמי המזונות החודשיים לכל ילד, עקב שינוי הנסיבות כפי שתוארת, ובפרט לאור העובדה כי דמי המזונות שנפסקו עבור ילדיך הינם נמוכים יחסית. בית המשפט יתייחס גם לנושא הסדרי הראייה או זמני שהות של הילדים עם כל אחד מכם.

תשובה לשאלה השלישית: עד לא מזמן, חובת המזונות חלה על האב בתשלום חודשי על פי הדין העברי בהתחשב בגובה השתכרותו החודשית, בכישוריו וביכולתו המקצועית באופן כמעט מוחלט. לאחרונה ההלכה שונתה וכיום מתחשבים בזמני שהות של כל אחד מהילדים עם ההורה. באם האב הינו בעל נכסים, הוא ייאלץ למכור נכסים אשר בבעלותו לשם תשלום המזונות. קיימות דרכים משפטיות להבטיח את תשלום דמי המזונות.

תשובה לשאלה הרביעית: את יכולה לשחזר את הכתובה על ידי פנייה לבית הדין הרבני עם תעודת הנישואין ותעודת זהות. בתי הדין הרבניים אישרו לאחרונה תביעות על פי כתובה, על מנת שהבעל לא יגרש את אשתו בקלות ראש. לאחרונה, במקרים לא מעטים נדרשו בעלים לשלם את סכום הכתובה כתנאי לקבלת הגט, בפרט במקרים בהם הוגשה על ידי האישה תביעה לשלום בית. הינך רשאית לתבוע את בעלך בבית הדין הרבני על פי כתובתך.

תשובה לשאלה החמישית: עליכם לפנות או להיוועץ בעורך דין העוסק בתחום המעמד האישי, על מנת שיכין לכם, או יעזור לכם לנסח הסכם ב"לבוש משפטי", אשר יעמוד בכל הקריטריונים המתאימים על פי החוק והדין. לאחר החתימה על הסכם הגירושין יהא עליכם להגיש בקשה משותפת לבית המשפט לענייני משפחה, או לבית הדין הרבני, על מנת לאשר הסכם זה. הבקשה כרוכה בתשלום אגרה. עליכם להתייצב יחד בבית הדין, או בבית המשפט לענייני משפחה במועד שבו ייקבע לכם דיון לאישור הסכם הגירושין, עם תעודות זהות של כל אחד מכם, על מנת שניתן יהיה לזהות אתכם. לאחר שבית המשפט יקריא בפניכם את ההסכם ויגיע למסקנה כי הנכם מבינים על מה חתמתם, וכי חתמתם על הסכם הגירושין מרצון, יאושר ההסכם. לאחר מכן עליכם להגיש בקשה לסידור גט בבית הדין הרבני.



תשובה לשאלה השישית: ניתן להגיע להסכמה, לפיה יוכל אחד מהצדדים להוציא את הילדים לטיול לחו"ל ועדיף להגביל את תקופת ההיעדרות מהארץ לתקופה קצובה, כמו למשל בתקופת החגים או חופשה מהלימודים. רצוי לקבוע מנגנון שיבטיח את החזרת הילדים לארץ, כמו ערבויות או משהו בדומה לכך.

כמו כן, רצוי לציין במפורש כי אין במתן הרשאה להוציא הילדים לטיול בחו"ל משום הרשאה להגר עם הילדים מהארץ.

דיני מקרקעין:

עסקת מכר במקרקעין:

תשובה לשאלה הראשונה: עליך לפנות למעקל, או לבא כוחו ולהוכיח לו כי רכשת את הדירה בטרם נרשם צו העיקול וכי רכישתך נעשתה בתום לב ובתמורה, וכי אין מדובר בעסקה מלאכותית או עסקה בדויה. במקרה שהמעקל או בא כוחו יסרבו לבטל את העיקול, יהא עלייך ו/או על המוכר לפנות לערכאה שהטילה את העיקול ולבקש את ביטולו או לחילופין להגיש בקשה לבית המשפט לפסק דין הצהרתי, המצהיר כי הדירה שנרכשה הינה שלך והנך קודם למעקל ויש לבטל את צו העיקול. באם טרם שילמת את מלוא תמורת הדירה יוכל המעקל לעקל את יתרת הכספים המגיעים למוכר אשר עדיין בידך, אולם אין בכך כדי לפגוע בזכויותיך.

תשובה לשאלה השנייה: אכן כן. מס הרכישה בגין דירה בגין הדירה הראשונה הינו מס רכישה פרוגרסיבי, עד 1,664,530 ₪ המס הינו 0% בין 1,664,530 ₪ לסכום של 1,974,335 ₪ המס הוא 3.5%. בין 1,974,335 ₪ ל-5,093,535 ₪ המס הוא 5%. ומעל זה 8%. ברכישת דירת מגורים שנייה, מס הרכישה הינו 8% עד לסכום של 5,095,570 ₪. מעל לסכום זה מס הרכישה הינו 10%. קיים דירוג מס מיוחד לנכה ולעולה חדש. מדרגות מס אלה מעודכנות פעם בשנה בינואר.

תשובה לשאלה השלישית: בדרך כלל היטל השבחה שהוטל על הדירה לפני יום המכירה חל על המוכר ונהוג לרשום בחוזה המכר כי כל היטל שנוצר לפני יום מכירת הדירה חל על המוכר ומיום עריכת החוזה ואילך חל על הקונה, אולם גם על כך ניתן לנהל מו"מ בין הצדדים ולקבוע מי יישא במס זה.



תשובה לשאלה רביעית: בבואנו לרכוש נכס מקרקעין, דירה, משרד או קרקע, הננו משקיעים הון גדול ברכישתו, ולעיתים את כל רכושנו ומיטב כספנו מעמל של שנים רבות ועל כן עלינו להיות זהירים ולבדוק מצב רישום הנכס. מטרת בדיקת מצב רישום הנכס, הינה לשם בירור ע"ש מי רשום הנכס ועם מי עליך לערוך העסקה.

באם הנו רשום ע"ש המוכר או אדם אחר. וכן באם קיים חוב כלשהו ובאם הוטלו עיקולים ו/או שעבודים למיניהם על הנכס הנדון. באם נרשמו משכנתאות ו/או נרשמו הערות אזהרה בגין זכותם של אחרים, ו/או צד ג' כלשהו, ו/או באם נעשתה עסקה נוגדת. עוד יש לבדוק את המצב התכנוני של הנכס. ניתן לבדוק את מצב רישום הנכס על ידי הוצאת נסח רישום מלשכת רישום המקרקעין (טאבו).

במידה וקיימת משכנתא על הנכס, יש לבדוק מהו סכום המשכנתא הרשום בכל המקומות בהם רשום הנכס ויש לקבל מכתב כוונות מהבנק הממשכן. בנוסף לכך יש לבדוק כי המוכר אינו חייב בתשלום מס שבח או כל מס אחר בגין מכירת הנכס שאם לא כן יש להבטיח תשלום זה מתוך כספי התמורה. בדיקה נוספת יש לערוך ברשות המקומית באם חל חוב או מס כלשהו על הנכס כגון: מסי ארנונה היטל השבחה, תיעול, ביוב וכו'. כל זאת בנוסף לקבלת מידע על מצבו התכנוני של הנכס ותוכניות עתידיות החלות לגביו.

לאחר חתימה על עסקת המכר יש לוודא כי נרשמה הערת אזהרה ע"ש הקונה וכי ניתן יפוי כוח בלתי חוזר לרישום הנכס ע"ש הקונה. יש לדאוג כי כספי התמורה יכסו תחילה את החובות המוטלים על הנכס, כיסוי המשכנתא של המוכר וכל חוב אחר. באם לא התקבלו כל האישורים להעברת הדירה ע"ש הקונה, יש להפקיד כספים בנאמנות ב"כ המוכר או באי כוח הצדדים להבטחת כל התשלומים והחובות החלים על

המוכר. עסקת המכר במקרקעין חייבת להיות בכתב כדרישת החוק וסיומה טעון רישום בלשכת רישום המקרקעין. עסקה שלא נגמרה ברישום בשלכת רישום המקרקעין רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה.

רכישת נכס מקרקעין:

תשובה לשאלה ראשונה ושאלה רביעית: במקרה זה יש לבדוק מה הסיבה לאי רישומו ע"ש המוכר הנוכחי, ולעתים הסיבה נעוצה בחובות המוטלים על הנכס, כגון: עיקול, משכנתא, חובות מסים (מס רכישה, מס שבח, ארנונה, היטל השבחה וכו') ולעתים אין בידי המוכר ייפוי כוח בלתי חוזר מטעם המוכר הקודם. במקרה כזה יש להימנע מרכישת נכס מעין זה, אלא אם יוסדרו מראש קבלת כל המסמכים לשם העברת הנכס תחילה ע"ש המוכר מהמוכר הקודם. עסקה שלא נגמרה ברישום בלשכת רישום המקרקעין רואים אותה כהתחייבות לעשות עסקה. במידה והנכס אינו רשום בלשכת רישום המקרקעין והנו רשום במנהל מקרקעי ישראל או בחברה משכנת, יש לבדוק מצב רישומו בחברה המשכנת ו/או במנהל מקרקעי ישראל ולדאוג להוציא אישור זכויות נקי ע"ש המוכר בטרם נחתם מסמך כלשהו, אישור אשר יכיל סעיף אשר מצהיר כי הנכס נקי מכל חוב, שיעבוד, עיקול וכו'. יש לבדוק גם ברשם המשכונות באם קיים משכון כלשהו לגבי הנכס הנ"ל.

במקרה זה ניתן לערוך ולחתום על חוזה רכישה לאחר בדיקת מצב הנכס וקבלת אישור זכויות מהחברה המשכנת וממנהל מקרקעי ישראל במידה והנכס רשום במנהל מקרקעי ישראל ואף ברשם המשכונות כי הנכס נקי, אולם יש להפקיד את כל כספי התמורה בנאמנות אצל עו"ד שמייצג אותך עד לרישום הדירה ע"ש המוכר ורישום הערת אזהרה על שמך הקונה בלשכת רישום המקרקעין. לאחר רישום הדירה ע"ש המוכר ורישום הערת אזהרה ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין והצגת נסח טאבו כי הדירה נקייה מכול חוב ושיעבוד או זכויות צד ג' ניתן לשחרר את הכסף לידי המוכר.

תשובה לשאלה השנייה: קיים סעיף 62 (ב) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה, רכישה) תשכ"ג 1963 וכן תקנה 21 לתקנות מס שבח מקרקעין (מס רכישה) תשל"ה 1974 המעניקים פטור ממס לבני זוג המתגוררים יחדיו בדירת מגורים. סעיף זה חל גם על בני זוג חד מיניים. כך הוחלט בפסק דין על ידי בית המשפט העליון.

תשובה לשאלה השלישית: עו"ד מטעם הקבלן מייצג את הקבלן בלבד ואינו מייצג את הקונה. עו"ד מטעם הקבלן מטפל ברישום צו בית משותף ורישום הדירה בטאבו בבוא הזמן. על רוכש הדירה לשכור שירותי עו"ד על מנת שידאג לאינטרסים שלו כקונה ויבדוק את מצבו המשפטי, התכנוני, ייעודו של הנכס ומקרקעין סמוכים, מצבו של הקבלן, סעיפי חוזה הרכישה ונספחיו ומצגים טרום חוזיים. יש לדאוג לבטוחות על פי חוק המכר דירות ובטוחות נוספות להבטחת מועד מסירת החזקה בנכס, רישום הנכס ע"ש הקונה וכו

תשובה לשאלה החמישית: עליך להיעזר בעו"ד אשר מתמחה בנכסי דלא נידיי שיש לו הכישרים המתאימים. בדיקת הנכס מחייבת השכלה משפטית וניסיון. עסקה במקרקעין הינה עסקה קשה אשר יש בה מוקשים רבים ובין היתר שאלות מיסוי רבות. הבדיקות הן רבות ובפרט כאשר סכום הרכישה של כל נכס מקרקעין הינו גבוה. יש להבחין בין דירה אשר רשומה בלשכת רישום המקרקעין לבין דירה שאינה רשומה ויש לבצע כל הבדיקות כפי שפורט לעיל. בכל מקרה תזדקק לעו"ד לשם רישום הערת אזהרה, נטילת משכנתא, דיווח לשלטונות המס ורישום המכר.

ירושה:

תשובה לשאלה השישית: יש להכתיר הנושא בנושא ירושה.

תחילה יש לבדוק באם המוריש מינה בצוואתו מנהל עיזבון. באם לא מונה מנהל עיזבון ובהנחה שיש הסכמת כל היורשים למכירת הבית במחיר מוסכם, ניתן יהיה להתקדם. על ירשי המוריש להוציא תחילה צו קיום צוואה. במקביל יש להוציא גם צו ירושה או צו קיום צוואה ליורש שנפטר. לאחר הוצאת צו ירושה או צו קיום צוואה לטובת ירשי היורש שנפטר יש לרשום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין. לאחר מכן ניתן לערוך ולחתום על הסכם מכר של הבית. ניתן לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה על חלקיהם של היורשים שנרשמו. מומלץ להפקיד את כל כספי התמורה ששילם הקונה בחשבון נאמנות אצל עו"ד על מנת להבטיח את רישום הערת האזהרה לטובת הקונה ועל מנת שעורך הדין ישלם תחילה את כל ההוצאות החלות על הנכס עד לקבלת כל האישורים בגין מכירת הבית, כולל אישורי מס שבח של כל המוכרים, אישור עירייה ואישור מנהל מקרקעי ישראל במידה והבית מצוי על אדמת מנהל, עקב ריבוי מספר המוכרים.

במידה ואין הסכמה בין כל היורשים על מכירת הבית או על שווי הבית העומד להימכר, ניתן לפנות לבית המשפט בבקשה לפירוק שיתוף במקרקעין ובמסגרת זו ניתן לעתור למינוי כונס נכסים אשר ימכור הבית באישור ובהוראות בית המשפט. במסגרת הליך זה יוכל בית המשפט למנות שמאי מטעם בית המשפט אשר יעריך את שווי הבית. כל יורש יוכל לפנות במצב של אי הסכמה לבית המשפט. מומלץ להגיע להסכמה של כל היורשים שכן הגשת תביעה לבית המשפט כרוכה בהוצאות משפט והוצאות עו"ד. כמו כן, לעיתים המחיר המתקבל ממכירת הבית באמצעות כונס הנכסים נמוך יותר. ניתן להגיע להסכם בין היורשים במסגרת הסכם חלוקת עיזבון.

בנקאות:

תשובה לשאלה הראשונה: רצוי מאוד כי תפנו לבנק ממנו לקחתם משכנתא על מנת שיפרוס לכם את התשלומים שבפיגורים ואולי אף תבקשו מהבנק להקטין את ההחזר החודשי בגין המשכנתא באם אינכם יכולים לעמוד בהחזר התשלום החודשי ולפרסו לשנים נוספות.

הנכם יכולים לבקש מהבנק להפחית לכם את ריבית הפיגורים. לא כדאי לחכות שהבנק ינקוט נגדכם בהליכים משפטיים, כי אז תחויבו לשלם לבנק את עלות שכר טרחתו של עורך הדין והוצאות נוספות לפי סוג הפעולות אותן ינקוט נגדכם הבנק. הבנק עלול לפנות גם לערבים אשר ערבו לכם להחזר ההלוואה, דבר אשר גורם לחוסר נעימות ולסכסוכים נוספים.

כאשר הנכם מגיעים לבנק להסדר החוב מיוזמתכם ולא לאחר נקיטת הליך משפטי נגדכם, תוכלו להגיע להסדר טוב ומתחשב יותר עם הבנק. כמו כן, קיימת ועדה מיוחדת אשר ניתן לפנות אליה בעניין אשר נוטה להתחשב במצבים מיוחדים. באם לא תטפלו בעניין, הבנק יוכל להגיש בקשה למימוש משכנתא בלשכת הוצאה לפועל, ובהמשך באם לא תגיעו להסדר עם הבנק יתמנה כונס נכסים אשר שכר טרחתו הינו 6% משווי המכירה ויוצא נגדכם צו פינוי מהדירה.

תשובה לשאלה השנייה: עליך להגיש בקשת רשות להגן תוך 30 יום מיום בו קיבלת את כתב התביעה. עליך לצרף תצהיר ולפרט בו את כל טענותיך באופן מהותי ולאמת האמור בו על ידי עו"ד.

באם הנך סבורה כי חישובי הבנק אינם נכונים, שגויים ו/או במידה והבנק לא עמד בהתחייבות כלפיך, עליך לפרט זאת בתצהירך ואף להגיש חוות דעת של רואה חשבון מטעמך במידת האפשר. באם לא תגיש בקשה לרשות להגן, יינתן נגדך פסק דין על מלוא סכום התביעה. באם חסרים לך מסמכים, יש ביכולתך לדרוש מהבנק את כל המסמכים החסרים כולל תנאי פתיחת חשבון, הסכמים בדבר הריביות, העמלות, מסגרת אשראי, סוג חשבון וכו'. עליך להגיש בקשה לצו גילוי ועיון במסמכים בבית המשפט ובית המשפט יחייב את הבנק ויורה לו להמציא את כל המסמכים הדרושים לשם הוכחת טענותיך. תחילה עליך להביא ראיה לכאורה לטענותיך ולאחר שתקבלי רשות להתגונן תוכלי לנהל את כל ההליך נגד הבנק. במקרה בו הבנק לא ימציא את כל המסמכים הנדרשים תוכלי לעתור למחיקת התביעה נגדך עקב אי ציות לצו גילוי והמצאת המסמכים.

גישור:

גישור משפטי והליך של בוררות הינם הליכים המתקיימים בין צדדים בנושא מחלוקת משפטית על ידי צד ג' אשר הנו צד אובייקטיבי. בתי המשפט נוטים להציע לצדדים ללכת להליך גישור בפרט במריבות משפחתיות ולהליך של בוררות כאשר לפנייהם תיק אשר המחלוקת המשפטית בו מצריכה ניהול הליכים משפטיים ארוכים. הליך הבוררות והליך הגישור הינם הליכים מהירים ומועדי הדיונים בהם מתקיימים בתכיפות רבה, ואין צורך להמתין למועדים ארוכי טווח של בית המשפט. הליך הבוררות הינו הליך המחייב את שני הצדדים לסיימו והבורר מוציא בסוף הליך הבוררות פס"ד אשר מחייב את הצדדים. יש צורך לאשר בבית המשפט את פסק הבוררות. יש לחתום על הסכם בוררות בטרם מתחילים בהליך הבוררות ובהסכם זה לקבוע מה הם הכללים המקובלים על הבורר ועל הצדדים ובפרט באם הבורר והצדדים יהיו כפופים לסדרי הדין או לא. שלא כמו בהליך של גישור, בהליך של בוררות לא ניתן סתם כך להפסיק את הליך הבוררות. מאידך, הליך הגישור מתבצע מרצון על ידי צד ג' אשר הנו צד אובייקטיבי ואשר עבר הכשרה לשמש כמגשר והינו מסייע לצדדים לנהל ביניהם משא ומתן באופן חופשי בכפוף למספר כללים ומגשר על הפערים ביניהם. ניתן בכל שלב להפסיק את הליך הגישור ללא הסכמת הצד השני ולחזור להליך משפטי בבית המשפט בפני שופט, בפרט באם אינך מרוצה מהליך הגישור או מהתנהגות הצד השני לסכסוך בהליך הגישור. דבר זה לא אפשרי בהליך של בוררות, למגשר יש אפשרות להציע לצדדים פתרונות יצירתיים ולא דווקא פתרונות או סעדים שנתבקשו בכתב התביעה. לדוגמא, אם מסתבר כי שני הצדדים בעלי אינטרס משותף בנושא מסוים, הרי שהצדדים יכולים לשתף פעולה ולצאת נשכרים בפתרונות פרי חשיבה יצירתית אשר הצדדים לא חשבו על כך קודם וזאת בנוסף לכל פתרון אחר שהושג בהסכמה בין הצדדים. סיום הליך הגישור הינו בהסכם אשר ניתן לאשרו בבית המשפט לקבלת תוקף משפטי כפסק דין המחייב לכל דבר ועניין. בהליך של בוררות אין זה כך. בהליך הבוררות ניתן הבורר פסק דין לגבי המחלוקת שבין שני הצדדים.

לסיום, מידע זה אינו מהווה ייעוץ פרטי, ו/או תחליף לייעוץ עו"ד. בכל מקרה מומלץ להיוועץ בעו"ד בטרם