

## ביה"ס לפרקטיקה משפטית בע"מ

כנסו לאתר שלנו: [www.practika.co.il](http://www.practika.co.il)  
מרכז עזריאלי – המגדל העגול, קומה 35  
רחוב מנחם בגין 132, תל אביב 67011  
טל. 03-7711770; פקס. 03-7711771  
mail: [practika@bezeqint.net](mailto:practika@bezeqint.net)



# הלוואות ומתנות במסגרת המשפטית

## סילבוס מפגש מס' 2

### חלק א' - עו"ד רווית טוב לי

- מעבר על דוגמת הסכם מתנה נוסף.
- הסכם הלוואה – מעבר על דוגמת הסכם הלוואה בשיטת "צעד אחר צעד" תוך סקירת חלופות מומלצות ותוך התייחסות לפסיקה רלוונטית.
- קביעת בטוחות נכונות לצורך הבטחת ההלוואה ליום סגירה.

### חלק ב' – עו"ד שי עינת

- היבטי מיסוי בהסכמי מתנה והלוואה בתוך המשפחה.
- שיקולי מס שונים במתן דירה במתנה להורים ו/או לילדים וכיצד מנהל מס שבח נלחם בתופעה?
- מתי ביטול מתנה הופכת למכר חוזר?

## סיום וחלוקת תעודות.



רוית טוב-לי  
משרד עורכי דין

הלוואות ומתנות במסגרת המשפחתית - חומר עזר למפגש מס' 2 – 13.7.2022

השלמה לשיעור הקודם :

הגנה מפני נושים

פסק דין מסייע בנושא גבולות הזכות לביטול מתנה :

תמש (ת"א) 4980-01-17, א.ק נ' ד.ק, 17.6.2018 (כב' השופטת ש. גליק).

פסק דין חשוב בנושא מיסוי נאמנויות :

ע"א 7610/19 מנהל מס שבח תל אביב 1 נ' סמואל גליס ואח', 30.6.2022

<file:///C:/Users/User/Downloads/19076100.F11.pdf>

סעיף 4 לחוק המתנה, תשכ"ח-1968 :

1

"מתנה יכול שתהיה על תנאי ויכול שתחייב את המקבל לעשות מעשה בדבר-המתנה או להימנע מעשותו ; נותן המתנה רשאי לדרוש מהמקבל את מילוי החיוב, ורשאי לדרוש זאת מי שהחיוב הוא לזכותו, ואם היה בדבר ענין לציבור – היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו."

הגנות מותרות על הנותן דירה במתנה (מתנה עם חיוב בצידה) :

1. זכות מגורים בדירה עד 120 + הערת אזהרה
2. זכות לקבלת דמי השכירות עד 120
3. זכות לצורך בהסכמה לביצוע כל דיספוזיציה בדירה

**אם החיוב הצמוד למתנה מופר, קיימת לנוותן המתנה לכל היותר זכות לאכוף את החיוב, אך לא קיימת לו זכות לבטל את המתנה (ה"פ (ת"א) 155/94 כספרי נ' יעקובי [פורסם בנבו] תשנ"ה (1) 368).**

הגנות אסורות על הנותן דירה במתנה (איון המתנה) :

4. זכות לבטל את המתנה
5. ייפוי כוח בלתי חוזר המאפשר להעביר את הבעלות בחזרה לנוותן המתנה
6. זכות להחליט על מכירת הדירה
7. זכות לקבל את תמורת הדירה במקרה שתימכר

(ע"א 763/88 פילובסקי נ' בלס, פ"ד מה (4) 521)



רוית טוב-לי  
משרד עורכי דין

הסכמי הלוואה - חלופות לריבית:

1. ללא ריבית, רק עם הצמדה למדד המחירים לצרכן
2. ללא ריבית, רק עם הצמדה למדד תשומות הבניה
3. ריבית משפטית
4. ריבית קבועה (למשל: 8% לשנה)
5. התאמה לעלייה בשווי הדירה

נוסח סעיפים בהסכם הלוואה על פי עליית ערך הדירה:

1. בהגיע מועד הפרעון (מועד כרונולוגי / גירושין / פטירה / קבלת כספי ירושה / מועד מימוש נכס אחר) יחזירו הלווים למלווים את קרן הלוואה היוותה כ-1/3 ממחיר הדירה במועד רכישתה, הרי שהמלווים זכאים לתשלום ריבית בסכום השווה ל-1/3 מעליית הערך של הדירה.
2. הוואיל וקרן הלוואה היוותה כ-1/3 ממחיר הדירה במועד רכישתה, הרי שהמלווים זכאים לתשלום ריבית בסכום השווה ל-1/3 מעליית הערך של הדירה.
3. במועד הפירעון יזמינו הצדדים חוות דעת שמאית, לשומת שווי הדירה ולאומדן סך היטל ההשבחה הצפוי, משמאי מקרקעין מוסכם. ככל שלא יגיעו להסכמה בדבר זהות השמאי, ייבחר השמאי ע"י עורכת ההסכם. השמאי יצהיר שאין לו היכרות מוקדמת עם מי מהצדדים כתנאי לתחילת עבודתו. שכי"ט השמאי ישולם ע"י הצדדים בחלקים שווים.
4. על בסיס חוות הדעת השמאית, יחושב שווי הדירה במועד הפירעון, בערכי נטו, כמקרה של מכירה לצד ג' (קרי: בניכוי מס השבח והיטל ההשבחה הצפויים).
5. המלווים יקבלו ריבית בשיעור 1/3 מעליית ערך הדירה, שהוא ההפרש בין מחיר הדירה במועד רכישתה לבין שווי הדירה במועד הפירעון, בערכי נטו (בנוסף לקרן הלוואה).

2

**הסכם****שנערך ונחתם בתל - אביב ביום**

בין:

ת.ז.

ת.ז.

(להלן ביחד: "המעניקים")

**מצד אחד**

לבין:

ת.ז.

(להלן: "המקבלת")

**מצד שני**

**הואיל:** והמעניקים הינם בעלי הזכויות בבית ברחוב \_\_\_\_\_ בתל אביב, הרשום בלשכת המקרקעין כחלק מחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_, והכולל גם את כל המחובר אליו ותכולתו (להלן: "הבית").

**והואיל:** והמעניקים הינם הוריה של המקבלת ומעוניינים להעניק למקבלת ללא תמורה את כל זכויותיהם בבית (להלן: "הזכויות בבית"), והמקבלת מעוניינת לקבל מהמעניקים את הזכויות בבית, כמפורט להלן בהסכם זה;

**הואיל:** והמעניקים מצהירים שיש לבצע את ההעברה כאמור בלשכת רישום המקרקעין לאלתר.

**אשר על כן הוצהר הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו ותוקפו כתוקף סעיפי ההסכם גופם.
2. המעניקים ביחד וכל אחד מהם לחוד מעניקים בזאת למקבלת ללא תמורה בהעברה גמורה ומוחלטת את מלוא זכויותיהם בבית ואת כל הזכויות שתהיינה להם או למי מהם בבית ו/או הקשורות לבית.

3. ההעברה ללא תמורה תדווח על ידי הצדדים לרשויות המס, ישולם מס רכישה כדין ויוגשו כל האישורים הדרושים לרישום העברת הזכויות.
4. המעניקים יגישו לשלטונות מס שבח מקרקעין הצהרה על העסקה נשוא הסכם זה לשם קבלת פטור ממס שבח בגין העברה ללא תמורה לקרוב.
5. המעניקים יימסרו למקבלת את האישורים הנדרשים להעברת הבית וביניהם האישורים הבאים:
- א. אישור עיריית תל אביב המיועד לרשם המקרקעין לצורך רישום העברת זכויותיהם בבית המעניקים למקבלת.
- ב. אישור מס שבח מקרקעין המיועד לרשם המקרקעין, לצורך רישום ההעברה הנ"ל.
6. במעמד החתימה על הסכם זה חותמים המעניקים על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת המקבלת ו/או במטרה לאפשר למקבלת לבצע את רישום העברת הבעלות בבית וזכויותיהם בבית על שם המקבלת ללא היזקקות למעניקים או לחתימתם. הסכם זה מהווה המחאת הזכויות בנכס של המעניקים לטובתה של המקבלת.
7. ניתנת בזאת למעניקים זכות מגורים בלתי הדירה בבית עד לסוף ימיהם, בלא תשלום דמי שימוש כלשהו. להבטחת זכות המגורים של המעניקים תירשם בד בבד עם העברת הזכויות למקבלת, הערת אזהרה לטובת המעניקים. הוצאות אחזקת הבית יחולו על המעניקים.
8. המעניקים רשאים לבחור להשכיר את הבית ובמקרה כזה מלוא דמי השכירות שיתקבלו בגינו ישולמו למעניקים בלבד.
9. במשך כל ימי חייהם של המעניקים או מי מהם, המקבלת אינה רשאית להמחות או להעביר את זכויותיה בבית למאן דהוא.
10. למען הסר ספק, לאחר פטירת אחרון המעניקים המקבלת תהא רשאית לעשות בבית כרצונה, מבלי שיחולו עליה מגבלות כלשהן.
11. שכ"ט עו"ד ואגרות רישום העברת הזכויות ע"ש המקבלת יחולו על המקבלת.

**ולראיה באו הצדדים על החתום, בפני הנוטריון, ביום: \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_

המקבלת

\_\_\_\_\_

המעניקים



**בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו**

תלה"מ 18150-01-20

בפני כב' השופטת ענת הלר-כריש

התובע

ת"ז  
ע"י ב"כ עו"ד רוית טוב-לי

נגד

הנתבעת

ת"ז  
ע"י ב"כ עו"ד יהונתן קניר

פסק דין

1  
2 תביעה רכושית למתן סעדים לפי הלכת השיתוף בנכסים בין בני זוג שלא נישאו. עיקרה של  
3 המחלוקת בשאלות הבאות: האם על יחסיהם הרכשיים של הצדדים אשר חיו יחד ללא נישואין  
4 חלה הלכת השיתוף בנכסים? האם דירה אשר נרכשה במהלך שנות הזוגיות ואשר הזכויות בה  
5 נרשמו על שם הנתבעת בלבד משותפות לצדדים בחלקים שווים? והאם התובע זכאי לסעד בגין  
6 מוניטין שצברה לטענתו הנתבעת במהלך הקשר הזוגי?  
7

א. רקע עובדתי:

- 8
- 9
- 10 1. התובע והנתבעת הם בני זוג לשעבר. התובע הוא [REDACTED], בעל עסק עצמאי ובנוסף עובד
- 11 כ [REDACTED] הנתבעת היא [REDACTED] ועובדת כשכירה [REDACTED].
- 12
- 13 2. הצדדים הכירו בשנת 2007 בתקופת לימודיהם האקדמיים. בין הצדדים מחלוקת באשר למועד
- 14 בו החלו לחיות יחד כבני זוג, לטענת התובע בשנת 2007 ולטענת הנתבעת בסוף שנת 2009.
- 15 בחודש אוקטובר 2009 הצטרף התובע כשותף לחשבון הבנק שהתנהל על שם הנתבעת.
- 16
- 17 3. ביום [REDACTED] נולדה בתם הבכורה של הצדדים, וכשנה לאחר מכן, ביום [REDACTED] נולדה
- 18 לצדדים בת משותפת נוספת.
- 19
- 20 4. ביום 3.12.2014 חתמה הנתבעת על הסכם לרכישת דירה ברחוב [REDACTED] בתל אביב (להלן:
- 21 **דירת המגורים**). תמורת הרכישה על פי הסכם המכר היתה בסך של 1,495,000 ₪, אולם לטענת
- 22 הנתבעת בפועל שולם סך של 1,483,500 ₪ בלבד נוכח נזקים שהתגלו בדירה אשר הביאו
- 23 להפחתה במחיר.
- 24 מלוא הזכויות בדירת המגורים נרשמו על שם הנתבעת.
- 25 רכישת דירת המגורים ושיפוצה מומנו מכספים שניתנו במתנה מהורי הצדדים כאשר הסכום
- 26 שנתנו הורי הנתבעת גבוה באופן משמעותי מהסכום שנתנו הורי התובע, מהלוואה שנלקחה
- 27 מהורי הנתבעת ואשר החזירה שולמו מהחשבון המשותף ומכספים שהיו ברשות הצדדים.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 20-01-18150

- 1 לטענת התובע, למרות הרישום, מדובר בדירה משותפת לצדדים. לדבריו, הצדדים החליטו כי  
2 הזכויות תרשמה רק על שם הנתבעת "באופן פורמלי בלבד" ו"מטעמי חיסכון במס" (סעיף 22  
3 לכתב התביעה). לעומת זאת, לטענת הנתבעת הרישום משקף את הבעלות האמתית, הוריה הם  
4 שמימנו את עיקר רכישת דירת המגורים ורישום הזכויות על שמה בלבד היה תנאי מצד הוריה  
5 למתן הכספים.
- 6
- 7 5. לאחר רכישת דירת המגורים, במהלך שנת 2015, נערך בה שיפוץ. כל אחד מהצדדים טוען כי  
8 הוא היה הרוח החיה מאחורי השיפוץ.
- 9
- 10 6. ביחס הצדדים ארע משבר, ובשנת 2015 הם נפרדו למספר חודשים שלאחריהם שבו לחיות יחד.  
11 לטענת הנתבעת, המשבר נבע מכך שהתובע ניהל קשר רומנטי עם אישה אחרת, עמה אף עבר  
12 להתגורר בתקופת הפירוד.
- 13
- 14 7. בחודש מאי 2016 עברו הצדדים ובנותיהם להתגורר בדירת המגורים.
- 15
- 16 8. בשנת 2018 הודיעה הנתבעת לתובע שהיא רוצה להיפרד והצדדים פנו להליך גישור. לטענת  
17 התובע, במהלך הגישור המשיכו הצדדים לגור יחד, לבלות יחד ולחלוק את הטיפול בבנותיהם,  
18 אולם במקביל החלו לצאת עם בני זוג אחרים.
- 19
- 20 9. ביום 10.5.2019 עזב התובע את דירת המגורים ועבר להתגורר בדירה שכורה המשמשת את  
21 עסקו.
- 22
- 23 10. ביום 6.10.2019 הגישה הנתבעת בקשה ליישוב סכסוך. ביום 8.1.2020, לאחר שתיק יישוב  
24 הסכסוך נסגר בלא הסכמות, הגיש התובע נגד הנתבעת תביעה רכושית, היא התביעה שלפניי.  
25 בכתב התביעה עתר התובע לפסק דין במסגרתו ייקבע כדלקמן:  
26 כל הזכויות שצברו הצדדים במהלך החיים המשותפים משותפות ללא קשר לאופן רישומן;  
27 התובע הוא בעלים של מחצית הזכויות בדירת המגורים;  
28 כל אחד מהצדדים זכאי ליטול מחצית מתכולת דירת המגורים אשר תחולק ביניהם בשיטת  
29 שתי הרשימות;  
30 הרכב מסוג [REDACTED] שעל שם התובע משותף לצדדים וייקבע פירוק השיתוף בו;  
31 החשבון המשותף יחולק בחלקים שווים בין הצדדים;  
32 הצדדים בעלים בחלקים שווים בחשבון העסקי של התובע נכון ליום הקרע וזכויות הנתבעת  
33 בחשבון יקוזזו כדי לאפשר את המשך הפעילות השוטפת בחשבון;  
34 ימונה מומחה לעריכת חוות דעת בדבר חלוקת הזכויות הסוציאליות של הצדדים;  
35 התובע זכאי למחצית המוניטין ופוטנציאל ההשתכרות של הנתבעת;  
36 יתרת החוב להורי הנתבעת בסך של 331,550 ₪ מהווה חוב כספי משותף של הצדדים.
- 37



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 20-01-18150

11. ביום 15.12.2019 שלחה הנתבעת לתובע מכתב לפיו היא מעבירה לו סך של 358,400 ₪ המהווה לשיטתה סכום השקעתו בדירה לאחר ניכוי חלקה של הנתבעת ברכב הרשום על שם התובע.
12. מלבד ההליך הרכושי בו נקט התובע, ביום 25.2.2020 הגישה הנתבעת נגד התובע תביעה בעניין מזונות הקטינות. תביעה זו הסתיימה לאחר שהצדדים הגיעו להסכמות חלקיות אשר קיבלו תוקף של החלטה וניתן פסק דין על דרך הפשרה ביחס לנושאים שנותרו שנויים במחלוקת.

### ב. טענות הצדדים:

13. לטענת התובע:
- א. הצדדים חיו כידועים בציבור וכל עליהם משטר של שיתוף רכושי לפי הלכת השיתוף. משכך, יש לקבוע כי כל הרכוש שצברו במהלך החיים המשותפים, לרבות דירת המגורים, הוא משותף, ללא קשר לאופן רישומו.

ב. לצורך התביעה, מסתפק התובע בקביעה שהשיתוף החל במועד איחוד חשבונות הבנק של הצדדים בחודש יוני 2009 לשיטתו, והסתיים ביום 10.7.2019.

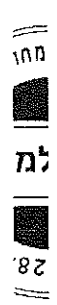
ג. למעלה מהצורך, קיימות אינדיקציות אובייקטיביות רבות לכך שהצדדים סברו, קיבלו, הסכימו ונהגו בדירת המגורים בזמן אמת בדירה בבעלות משותפת, חרף רישומה הפורמלי על שם הנתבעת בלבד. הצדדים החליטו לרשום את הזכויות בדירה על שם הנתבעת בלבד, מטעמי תכנון מס ועל בסיס ייעוץ שקיבלו. הצדדים תכננו לרכוש דירה נוספת, קטנה יותר, לכשירווח להם כלכלית, ולרשום אותה על שם התובע בלבד.

ד. נכסיהם המשותפים של הצדדים הם: דירת המגורים ותכולתה, רכב הרשום על שם התובע, זכויות כספיות לרבות החשבון המשותף, החשבון העסקי של התובע והזכויות הסוציאליות והפנסיוניות, מוניטין מקצועי שצברה הנתבעת במהלך החיים המשותפים בקיזוז שווי המוניטין שצבר התובע, וחוב משותף להורי הנתבעת.

### 14. לטענת הנתבעת:

א. הצדדים חיו חיי זוגיות משותפת מחודש אוקטובר 2009, אז הצטרף התובע לחשבון הבנק של הנתבעת. הצדדים נפרדו באופן סופי בסוף שנת 2018.

ב. הצדדים בחרו לא להינשא זל"ז אף שלא הייתה כל מניעה כי יינשאו. במהלך תקופת החיים המשותפים התובע בגד הנתבעת וניהל קשרים מיניים עם נשים אחרות, נהג בנתבעת באלימות, באובססיביות והקליט אותה ואת בני משפחתה לאורך השנים. בכך





## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 18150-01-20

יש כדי לסתור את טענת התובע לגבי שיתופיות וכוונות משותפות. התובע הצטרף לחשבון הבנק של הנתבעת אך משיקולי נוחות, לצורך ניהול הוצאות החזקת הדירה השכורה ולצורכי הוצאות המחיה. הצדדים לא צברו רכוש וממון ממקורותיהם במהלך כל חייהם המשותפים. ההבנה המפורשת בין הצדדים היתה שלא קיימת ביניהם מחויבות כלכלית אלא לצורכי הבנות ולטובת משק הבית.

ג. דירת המגורים נרכשה מכספי משפחתה של הנתבעת ועל כן ובהתאם לדרישת הוריה, הזכויות בדירה נרשמו על שמה בלבד. הנתבע לא הוכיח מדוע הוא זכאי למחצית הזכויות בדירה, חרף תרומתו המזערית לרכישתה ולאחר שנהנה ממגורים בה. הנתבעת התייעצה עם התובע בעניינים טכניים הקשורים בדירה, משום היותו בן זוגה החי עמה, והואיל והוא עוסק ומבין מקצועית בתחום. התובע מבקש שיתוף חד צדדי בלבד, כשלו אין מה להציע. מדובר בדירה בה חיו הצדדים משך שלוש שנים בלבד, והתובע קיבל את הכספים המועטים שהשקיע ואפילו מעבר לכך.

ד. הנתבעת היא בתחילת חייה המקצועיים, אין לה מוניטין ולא נכסי קריירה. התובע לא הקדיש דבר לטובת הקריירה של הנתבעת, אלא התובעת היא שהייתה אמונה על גידול בנות הצדדים בשנותיהן הרכות תוך עצירת עבודתה, בעוד התובע לא ויתר על הקריירה שלו והתקדם על פי כישוריו ורצונותיו גם כשכיר וגם כעצמאי.

### ג. דיון והכרעה:

15. כאמור, עיקרן של המחלוקות בין הצדדים בהן יש להכריע עוסקות באופי יחסיהם הזוגיים של הצדדים ומשכם, האם חלה על יחסיהם הרכשיים של הצדדים הלכת השיתוף בנכסים, האם דירת המגורים שנרכשה במהלך החיים המשותפים ונרשמה על שם הנתבעת בלבד משותפת לצדדים אם לאו, והאם לתובע חלק במוניטין שצברה הנתבעת לטענתו ובגין כך מגיע לו סעד.

### **אופי יחסי הצדדים ומשכם:**

16. הלכה היא, כי על מנת שבני זוג יוכרו כ"ידועים בציבור", נדרש הטוען לכך להוכיח כי התקיימו שני יסודות מצטברים: קיום חיי משפחה וניהול משק בית משותף. בהקשר לכך יש לתת משקל מכריע וממשי לאופן שבו ראו את עצמם בני הזוג והאם בעיני עצמם ובראי תפיסתם התייחסו הם לעצמם כידועים בציבור אשר קשרו את חייהם זה בזה (ע"א 1966/07 עמליה אריאל נ' קרן הגמלאות של חברי אגד בע"מ (9.8.2010); ע"א 79/83 היועץ המשפטי לממשלה נ' שוקרון, פ"ד לט(2) 690 (1985)). הבאת ילדים משותפים לעולם היא אינדיקציה חזקה, גם אם לא בהכרח מספקת, להכרה בבני זוג כידועים בציבור (בע"מ 7252/14 עזבון המנוח פלוני נ' פלונית (15.12.2014)).



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 18150-01-20

17. הצדדים שלפניי חיו יחד כבני זוג, התגוררו יחד משך כ- 9.5 שנים (כפי שיפורט להלן) ונולדו להם שתי בנות משותפות אותן גידלו יחד במשק בית אחד. הצדדים ניהלו חשבון בנק משותף אליו הפקידו את הכנסותיהם או חלק מהן, וממנו מימנו את הוצאות המשפחה. מכאן שיחסי הצדדים עונים על הגדרת "ידועים בציבור".
18. לעניין משך תקופת הזוגיות, כאמור, בין הצדדים מחלוקת. בכתב התביעה טען התובע כי הצדדים ניהלו חיי זוגיות משך 12 שנים וחיו כידועים בציבור משנת 2007 עד שנת 2019 (סעיפים 5 ו-12). במקום אחר בכתב התביעה טען כי הצדדים התגוררו יחד בדירות שכורות שונות משנת 2008 (סעיף 17). בסיכומיו צמצם התובע את טענתו וטען כי בין הצדדים שרר שיתוף רכושי הממועד בו עברו להתגורר יחד בשנת 2008, אולם לצרכי התביעה הוא מסתפק שייקבע כי השיתוף החל במועד איחוד חשבונות הבנק, לטענתו בחודש יוני 2009. הנתבעת טענה בתחילה כי הצדדים חיו יחד משנת 2010 אז עברו לדבריה להתגורר יחד בדירה שכורה. בסיכומיה טענה כי הצדדים החלו לנהל חיי זוגיות בחודש אוקטובר 2009 אז הצטרף התובע כשותף נוסף בחשבון הבנק שלה. טענת הנתבעת בעניין מועד הצטרפות התובע לחשבון הבנק שהיה רשום על שמה נתמכה באסמפתא (נספת א' לכתב ההגנה). הינה כי כן, אין מחלוקת כי מועד תחילת חייהם הזוגיים המשותפים של הצדדים הוא במועד בו החלו לנהל חשבון בנק משותף, קרי בחודש אוקטובר 2009.
19. אשר לתום חיי הזוגיות, התובע טען כי הצדדים חיו יחד כבני זוג עד ליום 10.7.2019. אין מחלוקת כי בשנת 2018 הודיעה הנתבעת לתובע כי היא רוצה להיפרד ולאחר מכן פנו הצדדים גישור אשר במהלכו המשיכו להתגורר יחד. אולם, בעוד לטענת התובע, במהלך תקופה זו המשיכו הצדדים לנהל חיי זוגיות אף שהם החלו להתראות עם בני זוג אחרים, לטענת הנתבעת הצדדים נפרדו באופן סופי בסוף שנת 2018 והחלטה על המשך מגורים יחד נבעה אך משום שהנתבעת עמדה בפני בחינות. בעניין זה איני מקבלת את גרסתו של אף אחד מהצדדים. מהתנהלות הצדדים עולה כי מועד הפירוד היה בחודש פברואר 2019, אז הפסיקה הנתבעת להפקיד את משכורתיה לחשבון הבנק המשותף (ראו טענת ב"כ התובע בקדם המשפט, עמ' 2 ש' 16). אמנם, עוד תקופה קצרה קודם לכן, בסוף שנת 2018, היה ברור שפניהם של הצדדים לפירוד והם החלו בהליך גישור על מנת לנסות ולהסדיר את הדרוש הסדרה לשם פירוד. אולם לא הרי כוונה להיפרד כהרי פרידה בפועל. אמנם, לאחר מועד הפירוד המשיכו הצדדים להתגורר יחד וזאת עד לעזיבת התובע את הדירה ביום 10.5.2019, אולם במשך אותה תקופה הצדדים, אשר כבר היה ברור כי אינם חפצים להמשיך לחיות יחד, חדלו להתנהל בשיתוף. העובדה שהצדדים המשיכו לגדל יחד את בנותיהם המשותפות, והעובדה שאף לאחר עזיבת התובע את הדירה הוא המשיך לטענתו להגיע אליה, לכבס שם את בגדיו ולקחת ממנה ולהחזיר אליה חפצים, אין בהן כדי ללמד על חיים משותפים כבני זוג. תמיכה נוספת לכך ניתן למצוא בטענת התובע עצמו כי בתקופה זו הסכימו הצדדים כי כל אחד מהם יקיים קשרים זוגיים עם בני זוג אחרים.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 20-01-18150

20. אם כן, הצדדים חיו יחד כבני זוג ידועים בציבור מחודש אוקטובר 2009 עד חודש פברואר 2019, תקופה של כ- 9.5 שנים.

יחסיהם הרכשיים של הצדדים:

21. כאשר בני זוג שלא נישאו מקיימים אורח חיים תקין ומאמץ משותף ברכישת הנכסים או בניהול משק הבית המשותף וגידול הילדים, יש בכך כדי ליצור חזקה בדבר כוונת שיתוף בנכסיהם. אולם גם אם נוצרה חזקת השיתוף, יכול הנתבע לסתור חזקה זו מקום בו על פי ראיות אחרות אין לצדדים גמירות דעת לשיתוף בנכסים. ראו דברי כב' השופט א' ברק בע"א 52/80 שחר נ' פרידמן, פ"ד לח(1) 443, 447 (1984): "אפילו חיים בני הזוג בשלום והרכוש נרכש במאמץ משותף, עדיין תיתכן כוונה להפרדה ברכוש. כוונה שכזו ניתן ללמוד, לעתים, מעצם העובדה, שכל אחד מבני הזוג מנהל את רכושו שלו, תוך הפרדה מרכוש בן הזוג האחר. קו החיתוך שבין יצירת החזקה בדבר שיתוף לבין שלילתה אינו חד וחלק, שכן לעתים קרובות עולות נסיבות העניין בבית המשפט בצוותא, כך שעובדות המעמידות את חזקת השיתוף ועובדות הסותרות אותה קמות זו לצד זו, באופן שאין לדעת, אם חזקת השיתוף קמה ועמדה ולאחר מכן הופלה, או שמא לא קמה החזקה כלל. אכן, הבחינה המכרעת צריכה להיערך בסוף המשפט, תוך שבית המשפט בוחן ובודק את מכלול הנסיבות כולן, בלא להתמיד בפרט זה או אחר דווקא". עוד ראו דברי כב' השופט ג' בך בעמ' 457 לפסק הדין: "אין חולק, כי מהעובדה בלבד, שגבר ואישה חיים ביחד בנסיבות בהן ידועים הם בציבור כבני-זוג נשואים, אין עדיין להסיק, שרכוש, שנרכש על-ידי כל אחד מהם בנפרד, רכוש משותף הוא".

22. בע"א 4385/91 סלם נ' כרמי, פ"ד נא(1) 337, 346 (1997) קבע כב' השופט א' מצא כי: "העובדה שבני-זוג מקיימים חיי צוותא בלי למסד את הקשר שביניהם באקט פורמאלי של נישואין (ובייחוד כשהם נוהגים כך מתוך בחירה ולא בשל היותם מנועים מלהינשא) אינה חסרת משמעות. לעתים עשויה עובדה זו להעיד על ארעיות הקשר שבין בני-זוג או על היותו קשר בלתי מחייב, ובכך לשלול כוונת שיתוף בנכסים". בפסק דין זה נקבע, כי הנטל הרובץ על ידוע בציבור, הטוען לזכות לשיתוף בנכסי בן-זוגו, הוא כבד יותר מן הנטל הרובץ בנסיבות דומות על בן-זוג נשוי. טעמו של השוני נעוץ בהבדל שבין רמת המחויבות ההדדית המאפיינת את קשר הנישואים לבין זו המאפיינת את הקשר שבין ידועים בציבור. העובדה שבני זוג חיים יחד ללא נישואים עשויה להיות בעלת משמעות לא רק לעצם תחולת הלכת השיתוף על בני זוג ידועים בציבור, אלא גם על היקף תחולתה.

חזקת השיתוף שחלה על בני זוג ידועים בציבור מעידה, במקרה הרגיל, על שיתוף בנכסים שנרכשו במשותף או כאלה שמשמשים את בני הזוג בחיי היום יום. לעומת זאת, על מנת להחיל דין שיתוף על נכסים אחרים של מי מבני הזוג, תידרש ראייה נוספת כלשהי שתעיד, אפילו באופן נסיבתי, על כוונת שיתוף בנכס מסוים.



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 18150-01-20

- 1 בתי המשפט חזרו על כך שיש להיזהר מפני החלת הסדר של שיתוף רכושי על ידועים בציבור  
2 מקום בו הצדדים עצמם לא התכוונו להחיל על עצמם שיתוף. ראו דברי כבי' השופטת די' בייניש,  
3 בבג"ץ 4178/04 פלוני נ' בית הדין הרבני לערעורים, פסקה 7 (13.12.2006): "ההלכה לפיה  
4 לשם הוכחת כוונה לשיתוף נכסים בין בני-זוג ידועים-בציבור נדרשות ראיות נוספות מעבר  
5 לעצם החיים המשותפים יחדיו, נובעת מהזהירות שלא לכפות על הצדדים הסדר של שיתוף  
6 רכושי מקום בו בני-הזוג בחרו שלא להחיל על עצמם הסדר כאמור".  
7
- 8 בחינת כוונת הצדדים צריכה להיות הקשרית, בשים לב למכלול הנסיבות בכל מקרה ומקרה,  
9 לרבות הנסיבות בשלן לא מוסד הקשר. נפסק כי אין להחיל דין שונה על זוגות אשר לא נישאו  
10 משום העדר אפשרות להינשא ועל זוגות אשר לא נישאו משום שזו היתה בחירתם. אולם  
11 במסגרת בחינת הנסיבות כולן בעת התחקות אחר כוונת הצדדים, יש להביא בחשבון בין היתר  
12 אף את הטעם בשלו לא נישאו הצדדים (בע"מ 2478/14 פלונית נ' פלונית (20.8.2015)).  
13
- 14 עיקרה של הלכה, על בית המשפט להתחקות אחר כוונת הצדדים העומדים לפניו ולבחון על פי  
15 מכלול נסיבות המקרה האם שררה בין בני הזוג הסכמה לשיתוף בנכסים או בנכס מסוים אם  
16 לא, והכל תוך שקילת שיקולי צדק, יושר, הגינות ושוויון.  
17
- 18 מן הכלל אל הפרט, לאחר בחינת מכלול נסיבות חיי הצדדים כפי שהובאו במסגרת ההליך,  
19 שוכנעתי כי על יחסיהם הרכשיים של הצדדים חלה הלכת השיתוף, וכל זאת מן הטעמים  
20 שיפורטו להלן:  
21
- 22 הצדדים שלפניי חיו כבני זוג ידועים בציבור משך תקופה בת כ- 9.5 שנים. אמנם לא מדובר  
23 בתקופה של עשרות שנים, אולם מדובר בתקופה משמעותית. הצדדים בחרו להביא לעולם יחד  
24 שתי בנות משותפות ולגדלן יחד במשק בית אחד.  
25
- 26 הצדדים ניהלו חשבון בנק משותף, אשר היה במקור חשבון הבנק היחיד של הנתבעת אליו  
27 הצטרף התובע כשותף נוסף בראשית הקשר הזוגי. איני מקבלת את טענת הנתבעת לפיה  
28 הצדדים ניהלו חשבון משותף אך משיקולי נוחות לצורך ניהול החזקת הדירה השכורה בה  
29 התגוררו אותה עת ומימון הוצאות המחייה. לנתבעת לא היה חשבון בנק נוסף, והכנסותיה  
30 הופקדו במלואן לאורך שנות הזוגיות לחשבון הבנק המשותף. על שם התובע היו מלבד חשבון  
31 הבנק המשותף חשבונות בנק עסקיים בבנק [REDACTED] ובבנק [REDACTED] וכן חשבון  
32 [REDACTED] (אותו ניהל משנת 2000 לערך אז התגורר שם שנים לפני המועד בו הכירו הצדדים,  
33 חקירתו הנגדית של הנתבע, עמ' 10 שי 23 - 25). אולם, משכורותיו של התובע [REDACTED] הופקדו  
34 לאורך השנים לחשבון המשותף. חלק מהוצאות המשפחה מומנו מהחשבון העסקי שעל שם  
35 התובע, כך הטיפול הזוגי וקו הטלפון הנייד של הנתבעת. עיון בתדפיסי חשבון הבנק המשותף  
36 אשר צורפו לתצהיר עדותו הראשית של התובע מעלה כי לאורך השנים היו העברות כספים



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 20-01-18150

1 הדדיות בין החשבון המשותף לחשבונות העסקיים של התובע, והיו מספר חודשים בהם  
2 ההפקדות היחידות לחשבון המשותף היו מחשבון הבנק העסקי שעל שם התובע.

3  
4 מעבר להכנסתו מעבודה, התובע הפקיד לחשבון המשותף את דמי הביטוח הלאומי שקיבל עבור  
5 שירות מילואים. עוד הפקיד התובע לחשבון הבנק המשותף דמי שכירות שקיבל מהשכרת משנה  
6 של חלק מהסטודיו ששכר עבור עבודתו.

7  
8 בכך יש כדי ללמד שהצדדים התנהלו כתא כלכלי אחד.

9  
10 29. זאת ועוד, כל אחד מהצדדים עשה לפיתוחו ולקידומו המקצועי במהלך שנות הזוגיות, ותמך  
11 ברעהו ובהתפתחותו המקצועית. כך, התובע העיד כי בשנת 2010, קרי במהלך השנים בהן חיו  
12 הצדדים כידועים בציבור, הוא הקים את עסקו ולצורך כך השקיע שעות עבודה רבות (ראו דברי  
13 התובע בחקירתו הנגדית, עמ' 14 שי 29 - עמ' 15 שי 4: "לאט לאט הוא התפתח. עבדי די הרבה  
14 שעות. שעות של עצמאי, מהבוקר עד הערב ... וכולל גם לילות לבנים ... ש. עובד 7:00 בבוקר  
15 עד 21:00 בערב. לפחות"). הנתבעת מצדה שהתה תקופה ארוכה בתופשת לידה לאחר ששתי  
16 בנותיהם של הצדדים נולדו בהפרש של שנה אחת זו מזו, ובשנותיהם הראשונות של הבנות  
17 היתה המטפלת העיקרית בהן כאשר התובע היה עסוק בעבודתו שעות רבות. בהמשך עשתה אף  
18 הנתבעת לפיתוחה המקצועי, ובתקופת [REDACTED] צמצם התובע במידה מה את שעות עבודתו.  
19 אף התנהלותם זו של הצדדים תומכת במסקנה בדבר שיתוף כלכלי.

20  
21 30. אמנם, הצדדים בחרו שלא להינשא, אולם התובע העיד בעניין זה כי הצדדים לא חשבו שיש  
22 בנישואין צורך הואיל וממילא הם חיו כבני זוג (חקירתו הנגדית, עמ' 9 שי 18) ומעדויות שני  
23 הצדדים עולה כי הרעיון להתחתן מעולם לא עלה באופן רציני. לא מדובר בצדדים אשר בחנו  
24 ברצינות את האפשרות להתחתן, שקלו את יתרונותיה וחסרונותיה, ולאחר מכן בחרו שלא  
25 להתחתן. התנהלות הצדדים תומכת במסקנה כי הם לא ייחסו חשיבות לעצם טקס הנישואין  
26 ומשכך לא נישאו. כאמור, יש להיזהר מהחלת דיני שיתוף על בני זוג אשר בחרו במודע שלא  
27 להחילם עליהם. אולם, ההחלטה שלא להינשא, כשלעצמה, אינה משנה את הדין החל על בני  
28 זוג ידועים בציבור אלא אך יש להביאה בחשבון יחד עם כל הנסיבות.

29  
30 31. בחודש יוני 2015 נפרדו הצדדים לתקופה בת מספר שבועות. הוכח כי הנתבעת ניהל קשר רומנטי  
31 עם אישה אחרת. בחודש אוגוסט 2015 שבו הצדדים לחיות יחד. מדובר בפירוד לתקופה קצרה  
32 בת מספר שבועות אשר לאחריה שבו הצדדים לחיות יחד לתקופה נוספת בת למעלה משלוש  
33 שנים, המשיכו לנהל את ענייניהם הכלכליים יחד והמשיכו להפקיד את משכורותיהם לחשבון  
34 משותף ולעשות בו שימוש למימון צרכי המשפחה שהקימו יחד. זאת ועוד, כפי שיפורט להלן,  
35 לאחר ששבו לחיות יחד עברו הצדדים להתגורר בדירת המגורים, שילמו מחשבון הבנק המשותף  
36 את החזרי ההלוואה שניטלה מהורי הנתבעת לשם מימון הרכישה ועסקו בשיפוץ הדירה.  
37



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 18150-01-20

32. אכן, כטענת הנתבעת, התובע הקליט שיחות שניהל עם הנתבעת לאורך שנות הזוגיות ואף שמר  
אותן ובחלק מהן עשה שימוש בהליך המשפטי. גם אם יש ממש בטענת הנתבעת כי מדובר  
בהתנהלות לא שגרתית המלמדת על מערכת יחסים זוגית לא תקינה, אין בהתנהלות זו כדי  
ללמד על העדר כוונת שיתוף. הצדדים חיו חיי משפחה וניהלו זוגיות, והתנהלותם מלמדת על  
כוונה לשיתוף בנכסים.

33. הנתבעת טענה כי הצדדים לא צברו רכוש וממון ממקורותיהם במהלך כל חייהם המשותפים,  
ובכך יש כדי ללמד על העדר כוונת שיתוף. אכן, על שם הצדדים לא נרשם רכוש משותף מלבד  
הכספים שבחשבון הבנק המשותף. אולם, למעט דירת המגורים, על שם אף אחד מהצדדים לא  
נרשם רכוש נפרד חוץ מזכויות סוציאליות ורכב. קרי, לא מדובר בבני זוג אשר צברו רכוש  
בתקופת החיים המשותפים, אך בחרו להקפיד ולרשום אותו באופן נפרד, ומכאן שאין  
בהתנהלותם כדי ללמד על העדר כוונת שיתוף. הצדדים עשו שימוש שוטף בהכנסותיהם לטובת  
התא המשפחתי וניהלו שגרת חיים תוך שימוש בהכנסות שהפיקו שניהם. הצדדים התנהלו  
מקופה משותפת. בכך יש כדי ללמד על כוונת שיתוף בנכסים. זאת ועוד, יש לזכור כי הצדדים  
עשו שימוש גם במשאביו של כל אחד מהם על מנת לרכוש את הדירה, ושילמו את החזרי  
ההלוואה שניטלה מהורי הנתבעת מהחשבון המשותף אליו הופקדו משכורותיהם. אף לגבי  
הרכב שנרשם על שם התובע בלבד הוכח שהנתבעת ראתה בו רכוש משותף והיא אף הודיעה  
לתובע עת רצתה לשלם לו את הסכום המגיע לו לשיטתה בגין הכספים ששילם לטובת רכישת  
דירת המגורים, כי מסכום זה היא מקיזת את חלקה ברכב הרשום על שמו. בחקירתה הנגדית  
העידה הנתבעת כי הרכב נרכש מחשבון העסקי של התובע, באמצעות כספים שהעביר  
מהחשבון המשותף (עמ' 81). בכך יש כדי לתמוך במסקנה כי הצדדים לא ייחסו חשיבות לרישום  
הרכוש שנרכש במהלך החיים המשותפים, וראו בו רכוש משותף.

### דירת המגורים:

34. דירת המגורים נרכשה בשנת 2014, בתקופה בה חיו הצדדים יחד כבני זוג ידועים בציבור. על  
הסכם הרכישה חתמה רק הנתבעת והזכויות בדירה נרשמו על שמה בלבד.

35. הוכח כי הצדדים הלכו יחד לחפש דירות לפני רכישת דירת המגורים והתובע היה שותף פעיל  
בבחירתה. בתצהיר עדותו הראשית פרט התובע: "החל מסוף שנת 2014 הנתבעת ואנוכי התחלנו  
לחפש ברצינות דירות מגורים לרכישה, וראינו יחד מספר דירות פוטנציאליות לרבות שתי דירות  
בבניין בו רכשנו לבסוף את דירתנו" (סעיף 63). התובע לא נחקר ביחס לטענתו זו והיא לא  
נסתרה. התובע צרף דוא"ל ששלח מתווך הדירות אל הנתבעת יום לאחר שהצדדים ראו את  
דירת המגורים לראשונה, ואשר אותו העבירה הנתבעת לתובע, שלשנו: "תחשבו על זה ובמידה  
ואתם מעוניינים תגידו לי" (צורף כנספח 13). איני מקבלת את טענת הנתבעת כי היא זו אשר  
בחרה לבדה את דירת המגורים והתובע רק ליווה אותה. טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם  
מכלול הראיות שהובאו.





## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 20-01-18150- [REDACTED]

- 1 תומכת במסקנה שהצדדים ראו את הזכויות בדירת המגורים כמשותפות לצדדים. הדעת נותנת  
2 שהוריו של התובע לא יתנו סכום כספי משמעותי במתנה לטובת רכישת דירה בה לבנם אין  
3 חלק. בחקירתה הנגדית נשאלה הנתבעת בעניין זה, והשיבה כי התובע רצה לעזור לה והיא  
4 קיבלה זאת בשמחה ולכן גם השיבה לו את סכום השקעתו לאחר הפירוד (עמ' 88 ש' 4). תשובה  
5 זו אינה הגיונית, הן משום שהסך של 180,000 ₪ ניתן כמתנה מהורי התובע ולא מדובר בכספים  
6 של התובע עצמו, הן משום שמדובר בסכום כסף גבוה והן נוכח שאר נסיבות המקרה התומכות  
7 אף הן במסקנה שהצדדים ראו בדירת המגורים כדירה משותפת. בהמשך השיבה הנתבעת  
8 בחקירתה הנגדית כי הסכום ששילם התובע לטובת רכישת הדירה היה "השקעה" (עמ' 88 ש'  
9 30). דווקא אילו היו הצדדים רואים עצמם כשותפים רגילים אשר כל אחד מהם משקיע סכום  
10 כסף כלשהו ברכישה באופן המקנה לו זכות לקבל חלק יחסי ממנה בהתאם להשקעתו, או  
11 המקנה לתובע זכות לקבל בחזרה את הכספים שהשקיע, מצופה היה כי הסכמות כגון אלה היו  
12 מוצאות עצמן מעוגנות בהסכם כתוב. העדר הסכם יחד עם העובדה שהתובע השקיע כספים  
13 ברכישת הדירה ובשיפוצה, תומך במסקנת כי הצדדים ראו את הדירה כמשותפת לשניהם  
14 בחלקים שווים.  
15
- 16 .40 לטענת הנתבעת, העובדה שלא נרשמה הערת אזהרה על זכויותיה בדירת המגורים לטובת  
17 התובע מלמדת שלא היה שיתוף. איני מקבלת טענה זו. הרי, הצורך להתחקות אחר כוונת  
18 הצדדים נולד מכך שלא ניתן לכוונתם ביטוי כתוב, בדרך של הסכם כתוב או רישום. אולם העדר  
19 הסכם בכתב או רישום, כשלעצמו, אינו שולל את כוונת השיתוף. שהרי, הלכת השיתוף עוסקת  
20 בנכסים אשר אינם רשומים על שם הצדדים. הנתבעת מפנה בסיכומיה לחקירתו הנגדית של  
21 התובע שם נשאל האם בשנת 2014 הנתבעת אמרה לו שחצי מהדירה תהיה שלו, ולכך השיב:  
22 "כמו שאמרתי לא דיברנו על שום דבר שקשור לדירה או לרכוש ב-2014" (עמ' 31 ש' 12 - 14).  
23 תשובתו זו של התובע יש להבין כמתייחסת להסדרת הפירוד ולפך שבשנת 2014 הצדדים לא  
24 דיברו ביניהם באופן מפורש על מה שיעשה ברכושם ככל שייפרדו. בכך אין כדי ללמד שהצדדים  
25 לא הסכימו ביניהם כי הדירה משותפת להם. הרי, לפי גרסת התובע, בשנת 2014 דיברו הצדדים  
26 על כך שירכשו יחד שתי דירות, וכל אחת תרשם על אחד מהם.  
27
- 28 .41 זאת ועוד, ביום 23.12.2014 שלח אביה של הנתבעת דוא"ל לתובע ובו כתב כי העביר לחשבון  
29 המשותף של הצדדים סך של 217,000 ₪ (אשר היווה חלה מהסכום ממנו מומנה הרכישה). הן  
30 העובדה שחלק מהסכום ששילמו ההורים הועבר לחשבון המשותף והן העובדה שאביה של  
31 הנתבעת התכתב בעניין העברת הכספים עם התובע, תומכות במסקנה כי מדובר במתנה לשני  
32 בני הזוג. כמו כן יש בהתכתבות עם התובע כדי ללמד על מעורבותו ברכישת הדירה ועל כך  
33 שהצדדים ראו בה דירה משותפת אשר נרכשת על ידי שניהם יחד.  
34
- 35 .42 התובע צרף אסמכתה לכך שביום 11.3.2015 העביר למוכרים מהחשבון העסקי שעל שמו סך  
36 של 50,000 ₪ עבור "יתרת תשלום" [REDACTED] (נספח 19 לתצהיר עדותו הראשית). סך נוסף



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 20-01-18150

1 של 45,000 ₪ שולם מקופת גמל שהיתה רשומה על שם הנתבעת ואשר נפדתה (חקירתו הנגדית  
2 של התובע, עמ' 19 ש' 9 - 13).

3

4 43. אשר להלוואה שנתנו הורי הנתבעת, בסך של 553,500 ₪ כאמור, לטענת התובע מדובר בהלוואה  
5 משותפת שנטלו הצדדים ואילו לטענת הנתבעת מדובר בהלוואה שנטלה היא לבדה מהוריה.  
6

7 התובע טען כי בטרם נטילת הלוואה מהורי הנתבעת, תכננו הצדדים ליטול יחד הלוואה  
8 מובטחת במשכנתא ולשם כך החלו במגעים עם מספר בנקים. התובע לא נחקר בעניין זה.  
9 הנתבעת בחקירתה הנגדית הכחישה טענה זו נחרצות וטענה כי תכננה לקחת משכנתא לבדה,  
10 כי לצורך בחינת נושא זה הלכה למספר בנקים ורק לאחד מהבנקים הצטרף אליה גם התובע.  
11 לתיק בית המשפט צורפה אסמכתא לכך שהבנק ביקש מסמכים המלמדים על גובה הכנסתו של  
12 הנתבע. עובדה זו מחזקת את גרסת הנתבע לפיה הצדדים תכננו ליטול את הלוואה מהבנק  
13 יחד. בכך יש כדי לתמוך בגרסת התובע כי אף ההלוואה שניטלה מהורי הנתבעת חלף משכנתא  
14 היתה משותפת.  
15

16 זאת ועוד, ביום 28.12.2014 שוחח אביה של הנתבעת עם התובע באמצעות הטלפון והציע לו כי  
17 במקום שהצדדים ייקחו הלוואה מהבנק, הם ייקחו הלוואה ממנו (תמליל השיחה צורף לתיק).  
18 באותו יום שוחחו הצדדים זה עם זה בטלפון על סכום החזר החודשי של ההלוואה ועל השאלה  
19 האם יוכלו לעמוד בו וכן על האפשרות שירצו לסגור את החוב או למכור את הדירה. אף תמליל  
20 שיחה זו צורף לתיק. הנתבעת שלחה באותו יום דוא"ל הן לאביה והן לתובע אליו צורף לוח  
21 הסילוקין של ההלוואה. ביום 26.2.2015 העבירו הורי הנתבעת ישירות למוכרים סכום כסף,  
22 ובמועד זה שלח אבי הנתבעת דוא"ל לשני הצדדים בעניין העברת התשלום. נסיבות אלה  
23 מלמדות, כי ההלוואה מהורי הנתבעת ניטלה על ידי שני הצדדים יחד.  
24

25 איני מקבלת את טענת הנתבעת לפיה השיחות המוקלטות אליהן הפנה התובע מלמדות שהתובע  
26 לא היה חלק במשא ומתן בעניין תנאי ההלוואה, אלא אך יודע בעניין החלטה משפחתית  
27 שהתקבלה. תוכן השיחות מלמד אחרת. כאמור, הצדדים שוחחו ביניהם על תנאי החזר  
28 ההלוואה ובחנו יחד עם יוכלו לעמוד בהחזרים כמו גם היבטים שונים של נטילת ההלוואה.  
29 אביה של הנתבעת היה בקשר באופן ישיר גם עם התובע בעניין ההלוואה. בכך יש כדי לתמוך  
30 בגרסתו של התובע לפיה מדובר בהלוואה משותפת שניתנה לשני הצדדים.  
31

32 לא זו אף זו, בפועל, החזרי ההלוואה להורי הנתבעת בסך של כ- 6,000 ₪ לחודש שולמו  
33 מהחשבון המשותף. אף בכך יש כדי ללמד שמדובר בהלוואה משותפת. אמנם, מספר חודשים  
34 בשנת 2016 לא העביר התובע כספים מחשבוננו העסקי לחשבון המשותף, אולם מדובר בפרק  
35 זמן קצר בלבד מתוך התקופה בה שילמו הצדדים לחזר ההלוואה. כמו כן, את משכורתו  
36 מבצלאל, כספי ביטוח לאומי ששולמו לו וכן דמי שכירות ששולמו לו המשיך להפקיד לחשבון



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 20-01-18150

- 1 המשותף. זאת ועוד, הנתבעת הודתה שבתקופה זו שילם התובע מהחשבון העסקי שלו לטובת  
2 שיפוץ הדירה.
- 3
- 4 .44 הן אמה של הנתבעת והן הנתבעת עצמה אשר נחקרה אחריה ונכחה באולם בית המשפט עת  
5 העידה אמה, השיבו בחקירותיהן הנגדיות כי בין הנתבעת לבין הוריה נחתם בשנת 2016 הסכם  
6 הלוואה כתוב. עדות זו אינה אמינה כלל. ראשית, הסכם כאמור לא הוגש לתיק. שנית, עובר  
7 לחקירתה הנגדית של אם הנתבעת כלל לא נטען כי קיים הסכם כאמור. זאת, הגם שבכתב  
8 ההגנה טען התובע כי "בין הצדדים לבין הורי הנתבעת שרר אמון ואיש מהמעורבים לא הציג  
9 לעורך הספס הלוואה בכתב" (סעיף 85 לכתב התביעה). **הנתבעת לא הכחישה בכתב ההגנה את**  
10 **טענת התובע בעניין העדר הסכם כתוב**. שלישית, הלוואה ניתנה בראשית שנת 2015 ובמהלך  
11 שנת 2015 כבר שנלמו החזירה מכאן שאין היגיון בחתימה על הסכם הלוואה בשנת 2016.  
12 בחקירתה הנגדית העידה הנתבעת לראשונה כי חלק מההלוואה מהוריה ניטלה בשנת 2016  
13 במסגרת השיפוץ. אולם, מדובר בגרסה מתפתחת, שהרי טענה זו לא נטענה לא בכתב ההגנה  
14 ולא בתצהיר עדותה הראשית של הנתבעת. בכך יש כדי לפגום באמינות גרסת הנתבעת. יוער כי  
15 מכל מקום, אף אם היה הסכם כתוב בין הנתבעת לבין הוריה לא היה בכך כדי לשלול את  
16 המסקנה כי מדובר בהלוואה משותפת לצדדים. זאת, נוכח מכלול נסיבות המקרה וכן הואיל  
17 ועל יחסייהם הרכשיים של הצדדים חלה הלכת השיתוף בנכסים לפיה זכויות וחובות שנוצרו  
18 על שם אחד מהם במהלך הנישואין הם משותפים, בפרט שעה שמדובר בחוב שנוצר כתוצאה  
19 מהלוואה שניטלה לרכישת דירת המגורים שהיא נכס משפחתי מובהק.
- 20
- 21 .45 הוכח שהתובע היה שותף בשיפוץ הדירה לאחר רפישתה. לטענת התובע, הוא היה הרוח החיה  
22 מאחורי שיפוץ הדירה, התכנון, הביצוע הפיקוח והתשלום, ואילו לטענת הנתבעת השיפוץ נעשה  
23 על ידה והיא אך התייעצה עם התובע בעניינים טכניים שקשורים בדירה, בהיותו בן זוגה העסוק  
24 ומבין מקצועית בתחום. אמנם, העיסוק בשיפוץ החל על ידי הנתבעת בשבועות בהם היו  
25 הצדדים פרודים. אולם, לאחר שהצדדים שבו לחיות יחד, הם פעלו יחד בשיפוץ הדירה. אין  
26 מחלוקת שחלק מהשיפוץ מומן מכספים שנתנו הוריה של הנתבעת (עמי' 41 לחקירת התובע).  
27 אולם אף הנתבעת הודתה כי גם התובע שילם לטובת השיפוץ, ולדבריה סך של 60,000 ₪ -  
28 65,000 ₪ שולם מחשבונו העסקי של התובע, וסך נוסף של 32,870 ₪ שולם מהחשבון המשותף  
29 של הצדדים (סעיף 35 לתצהיר עדותה הראשית).
- 30
- 31 .46 התובע טען כי הוא היה היוזם ונציג הדיירים בהליכי תמ"א 38, במהלך השנים 2018-2019, הוא  
32 צרף תחלופת דואר אלקטרוני התומכת בטענה זו, לא נחקר עליה, והיא הוכחה. גם אם יש ממש  
33 בטענת הנתבעת כי בפועל יזמתו לא נשאה פרי, ההתנהלות מלמדת על כך שהצדדים ראו בדירת  
34 המגורים כנכס משותף.
- 35
- 36 .47 בנוסף דאג התובע לבטח את הדירה ופוליסת הביטוח נרשמה על שמו.
- 37



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 20-01-18150

48. בבחינת מעבר לדרוש יוזכר כי הואיל ומדובר בדירה אשר נרכשה על מנת שתשמש למגורי משפחת הצדדים ואף בפועל שימשה למגורי משפחתם, מדובר בנכס משפחתי מובהק ורמת כוונת השיתוף שיש להוכיח בקשר לדירת המגורים אינה כפי שיש להוכיח ביחס לנכסים עסקיים. אכן כטענת הנתבעת, בדיעבד דירת המגורים שימשה למגוריהם המשותפים של הצדדים תקופה בת כשלוש שנים ולא מדובר בשנים רבות. אולם, לכתחילה נרכשה הדירה על מנת לשמש כדירת מגורים משותפת ובעת הרכישה לא צפו הצדדים כי יחסייהם יסתיימו בתוך שנים ספורות.

49. כאמור, לטענת התובע, רישום הזכויות בדירה על שם הנתבעת בלבד נעשה "מטעמי תכנון מס, ועל בסיס ייעוץ שקיבלו ממכריו". לדבריו, הצדדים תכננו לרכוש דירה נוספת, קטנה יותר, לכשירווח להם כלכלית, ולרשום אותה על שם התובע בלבד כדי לחסוך תשלום מס רכישה (סעיף 68 לכתב התביעה). התובע לא ידע לפרט מי נתן לצדדים ייעוץ זה ובחקירתו הנגדית השיב תחילה: "אני לא זוכר... יש לי את רואה החשבון [REDACTED] התייעצה איתו, גם עם רואה החשבון שלי וזהו. זה היה בגדר שיחות, שיחות עם חברים" (עמ' 33 ש' 13 - 15). אולם בהמשך לא ידע להשיב מיהם אותם חברים או מכרים עמם שוחחו הצדדים על פי טענתו ומהם קיבלו ייעוץ מס. זאת ועוד, התובע לא ידע להשיב מהם אותם שיקולי מס ומהו החיסכון על פי תכנון הצדדים (חקירתו הנגדית בעמ' 39). עם זאת, הנתבעת עצמה הודתה שבין הצדדים דובר הרעיון שתירכש דירה נוספת אשר הזכויות בה תרשמנה על שם התובע בלבד (ראו תשובת הנתבעת לשאלת בית המשפט בעניין זה בקדם המשפט: "בדיבור לא מציאותי, לא היה לנו שקל. זה תוכנן כתכנון קדימה כמו שתוכנן שנחיה באושר ולא נגוד אחד בשני", עמ' 4 ש' 10 - 11). אמנם התובע לא ידע להצביע על המקור הכלכלי ממנו תכננו הצדדים לרכוש את אותה דירה נוספת מעבר להלוואה מובטחת במשכנתא שתכננו ליטול לדבריו, אולם התובע העיד כי דובר על תכנון עתידי, לתקופה בה ירווח להם כלכלית. התובע אף צרף תכתובות באפליקציית ווטסאפ בין הצדדים לפיהן בחנו אפשרות לרכוש דירה קטנה במהלך שנת 2018 (נספחים 40 - 42 לתצהיר עדותו הראשית). התובע שב על טענתו זו בחקירתו הנגדית, גם אם בפועל אותה עת לא בשלה העסקה בין אם משום שלצדדים לא היתה אפשרות לממן רכישת דירה ובין מכל טעם אחר, יש בעצם התכתובות כדי לחזק את טענת התובע כי רעיון רכישת דירה נוספת שתרשם רק על שמו דובר בין הצדדים, טענה בה כאמור אף הנתבעת הודתה.

50. אמה של הנתבעת טענה בתצהיר עדותה הראשית, כי התובע אמר לה שבכספים שהועברו מצד הורי הנתבעת "הוא לעולם לא יגע או ינסה לדרוש אותם, כי אלו כספים שלנו" (סעיף 14 לתצהיר עדותה הראשית). אולם, אמה של הנתבעת לא פרטה מתי נאמרו אותם דברים ובאיזה הקשר. האם כך דובר לכתחילה עת ניתנו הכספים מהורי הנתבעת או שהדברים נאמרו במסגרת משא ומתן לקראת הסכם כולל כפי טענת התובע. כמו כן, נוכח עדות אמה של הנתבעת בחקירתה הנגדית בעניין קיומו של הסכם הלוואה כתוב עליו חתומים הנתבעת והוריה, עדות אשר נמצאה בלתי אמינה, איני מוצאת לנכון לתת משקל משמעותי לעדות אמה של הנתבעת אף בעניין דברים שאמר לשיטתה התובע המשרתת את אינטרס בתה בהליך המשפטי.

פג  
אמ  
3



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 20-01-18150

51. לסיכום פרק זה, הנסיבות מצביעות על כך שדירת המגורים אשר נרכשה במהלך השנים בהן חיו הצדדים יחד כבני זוג ידועים בציבור, משותפת לצדדים, אף שהזכויות בה נרשמו על שם הנתבעת בלבד.

מוניטין:

52. בפסיקותיו של בית המשפט העליון, הוכרו נכסי קריירה כנכסים שיש להכלילם, במקרים המתאימים, בגדר הלכת השיתוף או הסדר איזון המשאבים. מדובר באותם מקרים בהם במהלך הנישואין נוצר פער כלכלי בין בני הזוג, כתוצאה מכך שאחד מבני הזוג עשה לפיתוח הקריירה שלו והתפתח מבחינה מקצועית, וזאת על חשבון בן הזוג השני, אשר היה "בן הזוג הביתי", שתרומתו לתא המשפחתי היא שאפשרה את התפתחותו המקצועית של בן הזוג הראשון. יש לתת את הדעת למשך תקופת החיים המשותפים, למצבו הכלכלי של כל אחד מהצדדים, לפער שנוצר בנייהם ולעיסוקו של כל אחד מהם.

ראו דברי כבי השופט א' ריבלין בבע"מ 4623/04 פלוני נ' פלונית, פ"ד סב(3) 66, סעיפים 22 - 23 (2007): "נקודת המוצא עשויה להימצא פוטנציאל ההשתכרות של בן-הזוג, המבטא את מימוש נכסי הקריירה שצברו. אולם פוטנציאל זה – יש לזכור ולהדגיש – מורכב לא רק מפרי המאמץ המשותף של בני-הזוג, אלא גם, ולעיתים בעיקר, מכישרון אישי, מיכולת הטבועה באדם וממרכיבים נוספים שאין להם תלות בקשר הזוגי. את אלה, וכן את אותו חלק מנכסי הקריירה שיש לייחס לתקופה שלפני תחילת הקשר הזוגי ולתקופה שלאחר סיומו, יש להוציא מגדר חשבון האיזון. החלק שנותר הוא התוצר של המאמץ המשותף, ואותו יש לחלק ברגיל בין בני-הזוג בחלקים שווים. עם זאת, יש להתחשב גם בנתונים נוספים, ובכללם: משך תקופת הקשר הזוגי, גילם של בני-הזוג ואופק השתכרותם, הפרשי ההשתכרות של בני-הזוג - בין ראשית הקשר הזוגי לבין סופו - נתונים על רכישת השכלה ועל צבירת ניסיון ומוניטין, וכן מרכיב הויתור שעשה כל אחד מבני-הזוג עבור העזר שכנגד – ככל שניתן לאתר מרכיב זה. ... אכן, יש לזכור כי התרומה של בני הזוג לפיתוח כושר ההשתכרות עשויה להיות הדדית. במציאות חיינו התמונה של בני זוג שאחד מהם יושב אהלים שתרומתו פנימה כל כולה והאחר יוצא חוץ כל כולו, היא תמונה ששכיחותה מתמעטת באלבומים המשפחתיים. ממילא, ניתן להניח שהצורך בגישור על פערים בכושר ההשתכרות, שנוצרו בזמן הנישואים ובעטיים, ילך ויקטן. זאת ועוד: החלת חזקת השיתוף על "נכסי הקריירה" לא באה להכניס את בית המשפט לביתם של בעלי-הדין ולערבו יתר-על-המידה בשיקוליהם ובבחירותיהם לאורך חייהם המשותפים. הצורך להיזקק לחלוקה של נכסי הקריירה יתעורר בעיקר במקרים מובהקים שבהם נוצר פער ממשי וברור בין בני הזוג מבחינת כושר ההשתכרות שלהם – פער שנובע מכך שאחד מבני הזוג נטל על עצמו ויתור משמעותי מבחינת ההתפתחות המקצועית והתמקד במרחב הביתי, ובכך אפשר לבן-הזוג האחר להשיא את כושר השתכרותו. במקרים כאלה, העיקר אינו בצורך לשמר את המצב הקיים מבחינת מסלולו המקצועי של בן הזוג האחד

חחו  
למ  
82



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 20-01-18150

1 ומבחינת תנאי חייו של בן הזוג האחר. שימור כזה עלול לחתור תחת רצונם של הצדדים  
2 להיפרד ולפגוע ביכולתם לנתב את חייהם, מכאן והלאה, כראות עיניהם. חלף זאת, על בתי  
3 המשפט, במלאכת השומה, לחתור לכך שעמדת המוצא של "בן הזוג הביתי", בצאתו לחיים  
4 חדשים, תשתפר, כפי שהוא עצמו סייע לשיפור עמדת המוצא של בן זוגו. שיקולים אלה  
5 משליכים גם על דרך התשלום".

6  
7 ראו גם: בע"מ 3664/07 פלוני נ' פלוני (10.12.2007); וכן בע"מ 3151/14 פלונית נ' פלוני  
8 (5.11.2015).

9  
10 53. כפי שיפורט להלן, לא מצאתי כי מקרה זהו הוא ממין המקרים בהם התובע זכאי לסעד בגין  
11 מוניטין שצברה לשיטתו הנתבעת במהלך שנות הזוגיות.

12  
13 54. כאמור, אף התובע עשה לקידומו ולפיתוחו המקצועי במהלך השנים בהן חיו הצדדים כבני זוג.  
14 ראו טענת התובע בכתב התביעה כי בשנת 2010 הקים סטודיו ל [REDACTED] אשר הלך  
15 והתפתח וכי "לאור הצלחתו של התובע, הוא הזמין להרצות [REDACTED]  
16 [REDACTED] (סעיף 18). עוד טען כי במקביל עסקו הלך והתפתח גם לכיוון של ניהול פרויקטים  
17 גדולים ב [REDACTED], אשר דרשו את הפעלת העסק מסביב לשעון. ראו גם עדות התובע  
18 בחקירתו הנגדית אשר הובאה לעיל לפיה עבד שעות רבות מאוד לצורך פיתוח עסקו, אף זאת  
19 במהלך השנים בהן חי עם הנתבעת.

20  
21 55. הנתבעת ילדה את שתי בנותיהם המשותפות של הצדדים, בהפרש של שנה אחת בלבד בין שתי  
22 הלידות, ושהתה בחופשת לידה ממושכת על מנת לטפל בבנות בתקופת חייהן הראשונה.  
23 בתקופה זו עשה התובע לפיתוחו המקצועי ולקידומו.

24  
25 56. לטענת התובע, לאחר תום חופשת הלידה בעקבות לידת בתם השנייה של הצדדים, החלה  
26 הנתבעת [REDACTED] אשר הצריכה ממנה שעות עבודה רבות, ולכן לצורך הטיפול  
27 בבנות, בהתאם להחלטת הצדדים צמצם התובע את עסקיו בהדרגה והחל לעבוד כשכיר במשרה  
28 חלקית. התובע טען כי הוא היה המטפל העיקרי בבנות, היה אחראי על לקיחתן לגן, לחוגים,  
29 גנים ציבוריים, חברים וכו'. לא עלה בידי התובע להוכיח את טענתו כי בתקופת ההתמחות של  
30 הנתבעת הוא צמצם את עבודתו כדי לסייע לה עד כדי כך שנפגעה יכולת הכנסתו. התובע העיד  
31 כי גם בתקופה זו הוא אסף את בנות הצדדים מהגן בשעות אחר הצהריים רק פעמיים בשבוע.  
32 על פי עדותו הצדדים הסתייעו בהוריהם בטיפול בקטינות באופן קבוע. עוד לפי עדותו בתקופת  
33 התמחותה היתה הנתבעת [REDACTED], ובימים בהם לא היתה [REDACTED] שבה  
34 הביתה מהעבודה בערך בשעה 16:30. מכאן שגם בתקופת התמחותה לא היתה מניעה שהנתבעת  
35 תמשיך לקחת חלק פעיל בגידול הקטינות, גם אם פחות מאשר בתקופות אחרות בחיי הצדדים.  
36 אף אם היקף עבודתו של התובע צומצם במידת מה, מדובר בתקופה זמנית ובצמצום מתון, ואין

מס' תל אביב 18150-01-20



## בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלה"מ 20-01-18150

1 בכך כדי להשפיע באופן משמעותי על יכולתו להתקדם מקצועית. הצדדים לא התנהלו בחלוקה  
2 ברורה של "בן זוג ביתי" ו"בן זוג חיצוני".

3  
4 57. עיון בדפי החשבון המשותף שצרף התובע מעלה, כי הוריה של הנתבעת העבירו לחשבון המשותף  
5 של הצדדים כספים ותמכו בהם כלכלית, ואף התובע העיד כי "בתקופה באמת [REDACTED] לא עבדה  
6 ב- 2013, או עבדה במשרה חלקית, סיימה את [REDACTED] ההורים של [REDACTED] תמכו בנו, כמו שהם  
7 תמכו בנו הרבה במהלך, במהלך החיים המשותפים שלנו ואני מודה להם מאוד על זה" (עמ' 13  
8 שי 29 - 32). מכאן, שהתקדמותה המקצועית של הנתבעת ודאי אינה מבוססת כולה על תמיכה  
9 מצד התובע.

10  
11 58. הוכח כי הוצע לנתבעת לנסוע [REDACTED] אולם לבקשת התובע הנתבעת ויתרה על  
12 הצעה זו. לדברי התובע הוא ביקש מהנתבעת לבחון אפשרות לתת [REDACTED] (עמ' 45 שי  
13 30 - עמ' 46 שי 4). קרי, מתוך התחשבות בתובע וברצונותיו מנעה מעצמה הנתבעת להתפתח  
14 מבחינה מקצועית כפי שהיה באפשרותה.

15  
16 59. בפועל, לא הוכח שנוצר בין הצדדים פער ביכולת ההשתכרות. שוכנעתי כי שני הצדדים עשו  
17 לפיתוח הקריירות שלהם, הסתייעו אחד ברעהו, כל אחד מהם עשה לקידומו המקצועי יותר  
18 בתקופה אחרת, ואף אחד מהם לא "הקריב" את קידומו והתפתחותו המקצועית למען רעהו  
19 ולא נותר מאחור מבחינת יכולתו להשתכר.

20  
21 60. מכאן, כי לא מתקיימות במקרה זה נסיבות המזכות את התובע בסעד בגין יכולת השתכרותה  
22 העתידית של הנתבעת. יוער בבחינת למעלה מן הצורך, כי הנתבעת עובדת [REDACTED]  
23 [REDACTED], שכירה [REDACTED], ולא הוכח שיש לה מוניטין.

### ד. לסיכום:

- 24  
25  
26  
27 61. אשר על כן:
- 28 א. ניתן בזה פסק דין הצהרתי לפיו כל הזכויות שצברו הצדדים במהלך חייהם המשותפים,
  - 29 קרי מיום 1.10.2009 עד יום 28.2.2019 – משותפות, ללא קשר לאופן רישומן.
  - 30 ב. ניתן בזה פסק דין הצהרתי לפיו מחצית הזכויות הרשומות על שם הנתבעת בדירת
  - 31 המגורים שייכות לתובע.
  - 32 ג. תכולת דירת המגורים כפי שהיתה ביום 28.2.2019 שייכת לצדדים בחלקים שווים, והיא
  - 33 תחולק בין הצדדים, כעתירת התובע, כך שהנתבעת תכין שתי רשימות שוות בערך אשר
  - 34 יכללו את מלוא תכולת הדירה במועד הרלבנטי והתובע יבחר אחת מבין הרשימות.
  - 35 ד. הרכב הרשום על שם התובע משותף לצדדים ואני מורה כעתירת התובע על פירוק
  - 36 השיתוף בו. הצדדים יפעלו למכירת הרכב לצד שלישי המרבה במחיר וחלוקת התמורה
  - 37 ביניהם בחלקים שווים.







רשות סוב-ל  
משרד עורכי דין ונוטריון

# הלואות ומתנות במסגרת המשפחתית

עו"ד רחית טוב-ל

בית הספר לפרקטיקה משפטית  
28.6.2022/5.7.2022

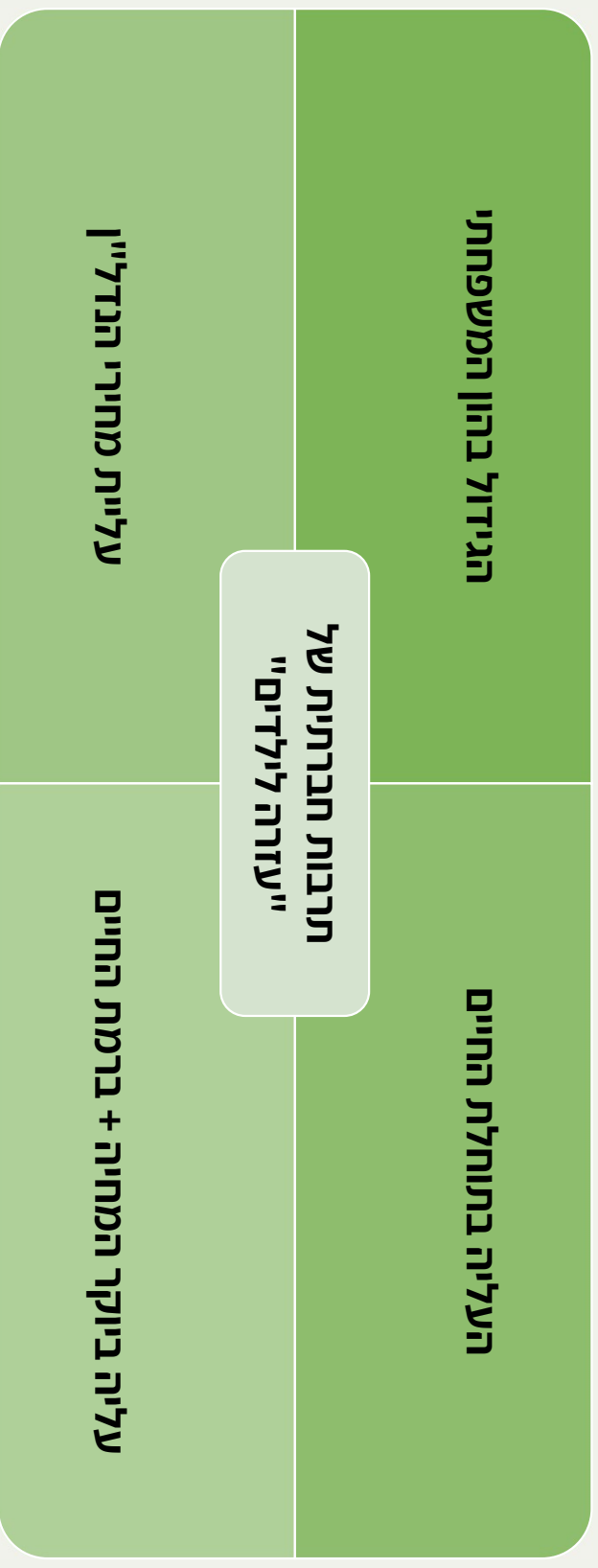
# מבנה הסדנה

- 28.6.2022
  - מבוא (עו"ד רות סוב-לי)
  - מתנה והסכמי מתנה (עו"ד אורי אפת)
- 5.7.2022
  - הלואה והסכמי הלואה (עו"ד רות סוב-לי)
  - שיקולי מס ותאונות מס (עו"ד ור"ח שי עינת)

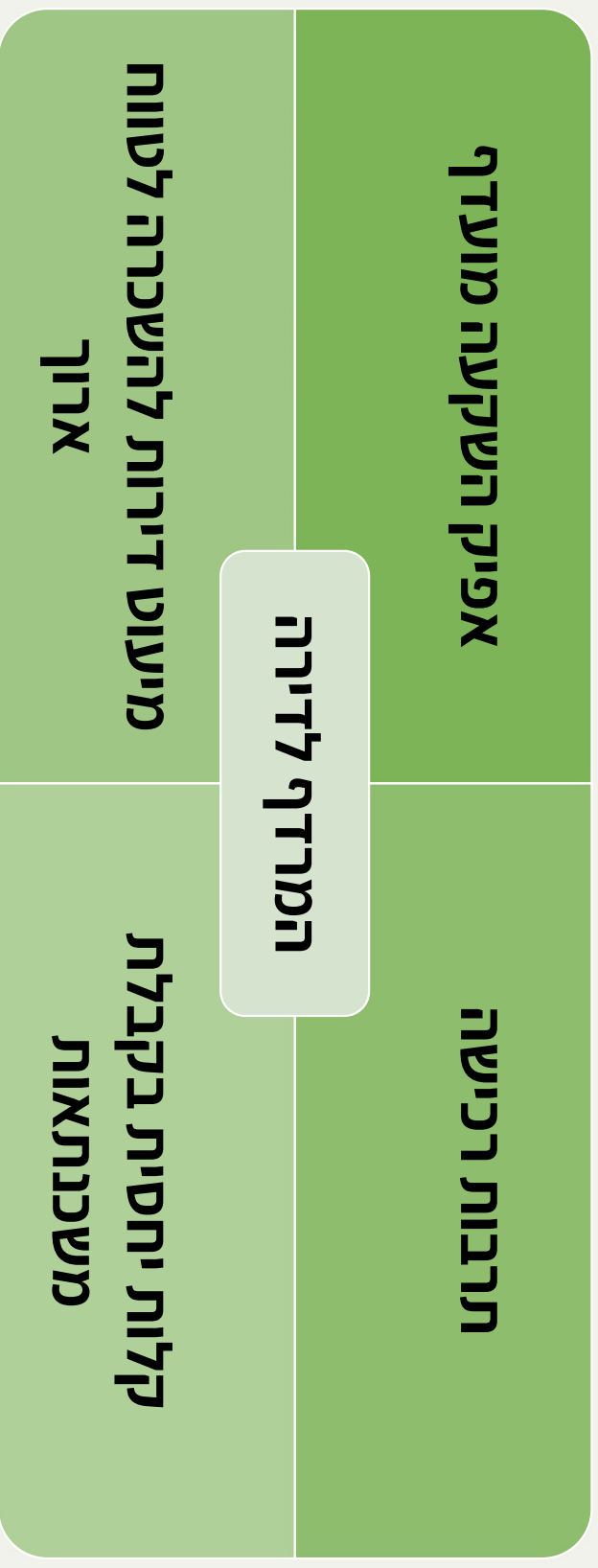
# מפגש 1: אצטא



# נקודת המוצא 1



## נקודת המוצא 2



# סוגי "עזרה" שכוחים:

- עזרה ברכישת הדירה הראשונה
- עזרה בשדרוג דירה קיימת לדירה יקרה יותר
- עזרה בהשבחת דירה קיימת
- עזרה ברכישת נכס להשקעה



# שיקולי מס:

- ראון להימנע מתשלום מס רכישה
- ראון להימנע מתשלום מס משכירים



# שיקולו מס':

ליבת אברהם יפרח  
9 ביוני ב' 8:35 • 📍

הידעתם שמי שיש לו דירה ומשכיר אותה יותר מ5000 ש"ח חייב לדווח לרשות, כמוכן שהמון בעלי דירות לא מדווחים הגיע הזמן שאנחנו נדווח ואז נראה אם שווה לעלות את מחיר השכירות.בתי"א השוכרים כבר התחילו לדווח על בעלי הדירות למלשמן של מס הכנסה

161 📌

193 תגובות

שלחי 📧

תגובה 🗨️

לייק 👍

הציגי תגובות קודמות

**Stefani Bendavid**  
הכול היצע וביקוש ומצוררים על 10% בארבה ששוק הדירות מתייקר ב 30%. אני חושבת באמת שאולי אתם לא מערבים. אבל רובם מצהירים.

לייק 2 שבעות


**אורטל סעדה**  
כמה צרות עין ורוע. השם 'שמור אותך

לייק 2 שבעות

**Eden Turgeman**  
אורטל סעדה זה דווקא לא צרות עין, זה אולי יחזיר את בעלי הדירות לקרקע וישמנו מחורים שפויים לזוגות צעירים שבקושי סוגרים את החודש.

לייק 5 ימים

**Eden Turgeman**



# העברות ככלי לעקיפת הנחיות רמ"י:

- ראון לרכוש נחלה נוספת ע"י מי שכבר מחזיק בנחלה



# העברות ככלי לתכנון העברה בינדורית:

- מה זה העברה בינדורית?
- המסמכים המשפטיים בשירות המעביר הבינדורי:
  - צוואה
  - יופיו כוח מתמשך
  - הסכם ממון
  - כתב נאמנות
  - תקנון חברה
  - אמנה משפחתית



# העברות כאסטרטגיית הורשה:

- העברות לשם עקיפת הוראות צוואה הודדית
- העברות בנוסף / במקום להורשה באוואה
  - רשת ביטחון למקרה שהצוואה תיפסל
  - משוכה גבוהה בתביעות לביטול מתנה



## העברות ככלי לאמצאים מעורבות המדינה:

- מהפיכת הכשירות והמעבר מ"טובת האדם" ל"רצון האדם"
- הגנה על קטין / ממנה ביופיו כוח מתמשך / אדם שמונה לו אפוטרופוס
- סעיף 20 לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופות, תשכ"ב-1962
- תקנות להשקעת כספי קטין / אדם שמונה לו אפוטרופוס
- רצון להימנע מרישום הערת אזהרה בדבר מינוי אפוטרופוס
- רצון לשמירה על מצב קיים - שימוש של בן משפחה בדירה

## העברות ככלי לאמצוא מעורבות המדינה:

11. לעניין מימון ביניים מיידי בסך 10,000 ₪ לצורך רכישת מושקיפי ראייה וביגוד – גם טענה זו הוגשה בעלמא ללא כל אסמכתא לתימוכין וללא כל התייחסות לאפשרות מימון צורך זה באמצעות קופות החולים, ולו באופן חלקי. משכך, יש להגיש הצעת מחיר לרכישת מושקפיים וכן אסמכתא מקופת החולים ביחס להשתתפותה בעלות בדיקת ראייה ורכישת מושקיפי ראייה חדשים לקטינה.

12. נוכח כלל האמור לעיל ובעמדה קודמת מטעם ב"כ היועמ"ש בשלב זה ועד שיתקבלו המסמכים המבוקשים, תוגש עמדה משלימה מטעם ב"כ היועמ"ש או יתקיים דיון במעמד הצדדים, ב"כ היועמ"ש לא תתנגד לכך שהמבקשים יוכלו למשוד באופן חד פעמי 3500 ₪ מחשבון הבנק של הקטינה, אשר ישמשו לצרכיה של הקטינה בלבד.

## המונקים השכיחים:

- התכחשות הנהגבר עצמו להעברה "למראית עין" / ילד מתנכר דוקטרינת ההשתק השיפוטי (בע"מ 8203/17 פלוני נ' פלוני, כב' השופט נ' הנדל (14.6.18))

- טענות מצד בן/בת הזוג של הנהגבר
  - במקרה גירושין
  - במקרה פטירה
- טענות מצד יורשים פוטנציאליים
  - תביעות לביטול מתנה
  - טענות מצד רשות המיסים



# חשיבות עריכת מסמך משפטי תומך בזמן אמת:

- מפחית טענות לסיכומים / מאגים בע"פ
- מפחית התדיינויות יקרות וכאובות
- מגביר וודאות
- משמש כמגן מפני רשויות המס
- מסייע בהגנה על צוואה / יופוי כוח מתמשך



# החלופות הניצבות בפני ה"עודר":

## • מתן רשות מגורים לבן/בת בנכס הרשום ע"ש ההורה

- הסכם מגורים ברשות בין בעל הנכס לבין כל מי שמתגורר בו:
  - הגדרת המגורים מכוח רשות הדירה
  - הגדרת חובת המחזיקים לשאת בהוצאות אחזקת המדור
  - קביעת זכות ליתן הודעת פינוי בהתראה מראש, באמצעות מיייל/וואטסאפ
  - קביעת סנקציה קשה למקרה של הפרה
    - קנס יומי בגין כל יום איחור
    - תשלום דמי שכירות רטרואקטיביים בגין כל תקופת המגורים
  - מומלץ לחתום בפני נוטריון

# החלופות הניצבות לבן/בת, המיועדת לשמשי כהון עצמי מלא או חלקי

## מתן מתנה כספית לבן/בת, המיועדת לשמשי כהון עצמי מלא או חלקי לרכישת הנכס

- הסכם מתנה:
- הגדרת האדדים להסכם – מי המעביר ומי הנעבר
- הגדרת סכום המתנה, מועד נתינתה ואופן העברתה
- זיהרות: אם המתנה תועבר לחשבון בנק משותף עם בן/בת הזוג חזקה שהיא ניתנה לשניהם (ע"א 655/98 מטליון (כץ) נ"כ, פ"ד מה(3) 845).
- הצטיידות באישור רפואי במקרה של מעביר מבוגר / חולה / מוחלש
- מומלץ לחתום בפני נוטריאון

# החלופות הניצבות בפני ה"עוזר":

## • מתן הלוואה כספית לבן/בת, המיועדת לשמשי כהון עצמי מלא או חלקי לרכישת הנכס

### • הסכם הלוואה:

- הגדרת הצדדים להסכם - מי המלווה ומי הלווה
- הגדרת סכום ההלוואה, מועד נתינתה ואופן העברתה
- הגדרת גובה הריבית / פטור מריבית / הפרשי האמדה
- הגדרת מועד הפירעון
  - מועד קלנדרי
  - גירושין
  - מכירת הדירה
- קביעת סנקציה קשה למקרה של הפרה
  - כפל ריבית
- לשקול לרשום הערת אזהרה כבטוחה לטובת המלווה
- מומלץ לחתום בפני נוטריון

# החלופות הניצבות בפני ה"עוזר":

## • העברת נכס קיים או רכישת נכס חדש ע"ש בן/בת

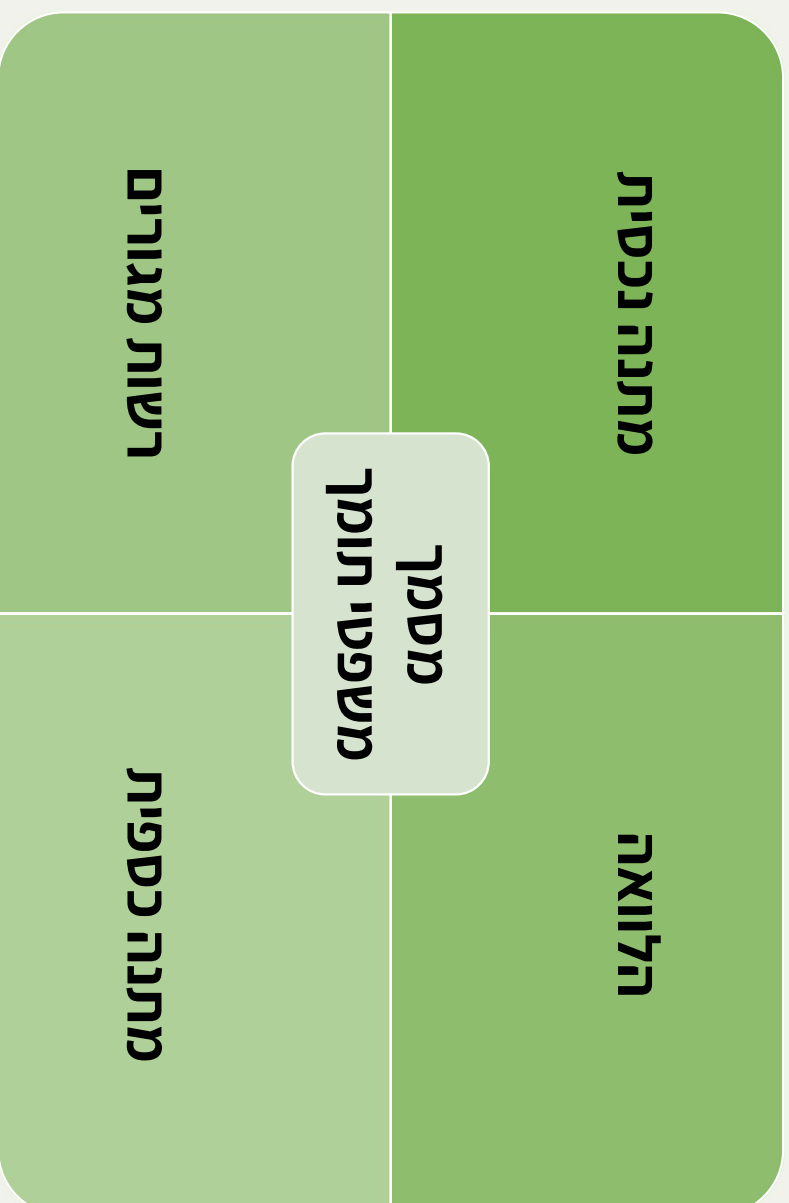
- התניית הרכישה בעריכת הסכם ממון עם בן/בת הזוג
- התניית הרכישה בעריכת הסכם בכתב עם בן/בת הזוג על פי סעיף 5(א)(3)
- התניית הרכישה בעריכת צוואה (חיסרון: ניתנת לשינוי)
- התניית הרכישה בעריכת ביטוח חיים לטובת החורה
- אפשרות לרשום את זכויות בני הזוג בנכס על פי יחס ההשקעה של משפחות המוצא
- אפשרות לרשום הערת אזהרה על האורך בהסכמה של החורה לתימוש
- אפשרות לרשום את החורה כבעלים במשותף בחלק מהנכס
  - הגברת ההגנה מפני צדדי ג'
  - יכולת להגיש תביעה לפירוק שיתוף

# החלופות הניצבות בפני ה"עוזר":

## • רכישת נכס בנאמנות לשימוש הבן/הבת

- הקמת האמנות בחיים על פי כתב נאמנות
- הגדרת הנאמן + הפרוטקטור
- הגדרת הנהנה – הבן/הבת
- הגדרת תקופת הנאמנות
- הגדרת סמכויות הנאמן במקרי קצה: גירושין, אי כשירות, פשיטת רגל, פטירה
- היתרון: הגדלת השליטה של מקים הנאמנות (ולא היסכון במס, כפי שנהוג לסבור בטעות)

# סיכום ביניים: אז מה עדיף?



# מפגש 2: הלואה והסכס הלואה

# נקודת המוצא: חזקת המתנה

- **בהיעדר ראיה לסתור, חזקה שכספים שהועברו מהורים לילדים ניתנו כמתנה**
  - הנטל להוכיח שהכספים ניתנו כהלוואה מוטל על שכם התובע
  - יחסים מיוחדים

ע"א 3829/81 וואלס נ' גת, פ"ד מח(1) 801 (1994);  
ע"א 4396/90 רוזמן נ' קריגר, פ"ד מו(3) 254;  
ע"א 180/51 ארנולד גולדקורן נ' סילביה ויסוצקי, ת 262 (1954);  
ע"א 7051/93 האפטורפוס הכללי נ' גולדברג (20.7.95);

## נקודת המוצא: חזקת המתנה

- ע"א [7051/93](#) האפוטרופוס הכללי נ' גולדברג [פורסם בגבו] (20.7.1995), כב' הנשיא השופט שמגר :

"טיבן של מתנות שהן ניתנות בשעה שקיימת קרבה וחיבה בין המעניק למקבל..  
**הקירבה האמורה יוצרת חזקה - כאשר המדובר ביוחסי משפחה - ולפיה, העברה ללא תמורה נעשית מתוך כוונה להעניק למקבל את הנכס במתנה...**  
חזקת הכוונה, המונחת ביסודה של המתנה, מבוססת על ניסיון החיים ומשתנה בהתאם לנסיבותיו המיוחדות של כל מקרה. פועלה של החזקה בכך שהיא משיימת את הנטל לסתירתה ממקבל המתנה לטוען לבטלותה. נטל זה, אין להרימו בהטלת דופי גרידא, אלא יש להראות כי בנסיבותיו של העניין, הקניית המתנה משוללת כל הגיון."

# תוכן הסכם הלואה - 1

- האדדים
  - מי המלווה
  - מי הלווה
- סכום ההלואה
  - מועד נתינתה
  - אופן העברתה
- ריבית / האמדה
  - גובה הריבית / פסור מריבית
  - הפרשי האמדה

## תוכן הסכמם הלואה - 2

- מועד הפירעון
  - מועד קלנדרי
  - בהתקיים תנאי: גירושין / מכירת הדירה
- סנקציה קשה למקרה של הפרה
  - כפל ריבית
  - מימוש הנכס
- בטוחה לפירעון
  - רישום הערת אזהרה
  - צ'ק ביטחון

# מעבר על דוגמת הסכסם הלואה

# 3 מעקרי בוחן מהפסיקה

# עמ"ש (ת"א) 50195-05-19 פלונית נ' אלמונית, כב' השופטים שוחט, רביד ושילר, 16.2.2020

- הסבא רבא העניק מתצית דירה לנינתו ומתצית לנין אחר, וחתם על תצהיר מתנה, ויפיו כוח בלתי חוזר ובקשה לרישום הערת אזהרה, שגרשמה.
- העיסקה דווחה, הוצא שובר מס רכישה, אך לא הוגשה בקשה לאישור פעולה בשם קטין והזכויות נותרו ע"ש הסבא רבא, שנפטר ב-2006.
- ב-2015 ערכו הסבתא אחיה הסכם חלוקת עיזבון לפיו הדירה שיוכת לסבתא.
- ב-2013 גילתה הנכדה על דבר המתנה וכן גילתה שהסבתא גובה מזה שנים את מלוא דמי השכירות.
- ב-2014 תבעה הנכדה מהסבתא את דמי השכירות, והסבתא הגישה תביעה למתן סעד הצהרתי לפיו היא בעלת מלוא הזכויות בדירה ולמחיקת הערת האזהרה, בטענה שאביה חזר בו מהמתנה, שמעולם לא נכנסה לתוקף, בהיעדר אישור. כן תבעה סך **₪96,867** שלטענתה העניקה לנכדה בהלוואה עקב מצבה הכלכלי הקשה.
- בתגובה הגישה גם הנכדה תביעה לסעד הצהרתי לפיו היא בעלים במתצית הדירה.

# עמ"ש (ת"א) 50195-05-19 פלונית נ' אלמונית, כב' השופטים שוחט, רביד ושילר, 16.2.2020

נקבע:

- לא הובאה ראיה שהסבא חזר בו מהמתנה.
- היעדד האישור ע"י בית המשפט יכול להיות טענת "מגן ולא חרב".
- היעדד האישור לא גרע מתוקף העיסקה, שעה שלאחר שהנכדה בגרה, היא הביעה את רצונה בעיסקה.
- הסבא רבא לא יכול היה לחזור בו מהמתנה, כי חתם על ייפוי כוח בלתי חוזר.
- הסבתא הודתה שסך 50,000 ש' שנתנה לנכדה - מקורו באב.
- הסבתא הודתה בחקיורתה שמעולם לא אמרה לנכדה שמדובר בהלוואה.
- התוצאה: תביעת הנכדה התקבלה ותביעת הסבתא נדחתה, וגם הערעור נדחה.

# עמ"ש (ת"א) 50195-05-19 פלונית נ' אלמונית, כב' השופטים שוחט, רביד ושילר, 16.2.2020

בסעיף 12:

"העובדה שהסבנתא "התעוררה" לדרוש את הכספים שנים רבות לאחר שהעבירה אותם וסמור לאחר התביעה שהגישה הנכדה והיא הודתה שלולי תביעת הנכדה לא ברוו כלל שהיא היתה דורשת את הכספים (עמ' 12 שורות 15-16), מלמדת שלא הוכח כנדרש שמדובר בהלוואה."

# תמ"ש (פ"ת) 7-12-17-8498-י נ' ת' ואח', כב' השופטת עידית בן-דב ג'וליאן, 15.5.2022

- תביעה כספית בסך 2,543,219 ש' נגד הבן והכלה להחזר הלואות
- 13 שנות נישואים ו-2 בנות
- סיוע ארוך שנים במתנה (מימון החתונה, מגורים בחינם בדירת האב, מימון לימודים אקדמאיים לכלה, תמיכה בסך 6,000-3,000 ש' לחודש)
- פלוגתא לעניין כספים שנתן התובע לרכישה, שיפוץ וסילוק המשכנתא עבור בית באוקייים
  - גרסת הבן – הצדדים חבים לאביו 1,000,000 ש' שכן את יתר ההלוואה החזירו
  - גרסת הנתבעת – הכספים שהלווה לצורך רכישת הבית הושבו לו, כספים שנתן לשיפוץ והחזר המשכנתא ניתנו על ידו במתנה.

# תמ"ש (פ"ת) 17-12-18498-י נ"ח' ואח', כב' השופטת עידית בן-דב ג'וליאן, 15.5.2022

- התוצאה: התביעה התקבלה במרביתה (למעט 300,000 ש"ח) תוך חיוב הנתבעים ב-80,000 ש"ח הוצאות.
- השיקולים בבסיס ההכרעה:
  - מצבו הכלכלי של האב
  - הוכחת דפוס תמיכה בבנים לפיו סיוע שוסף הוא מתנה וסיוע ברכישת נדל"ן הוא הלואה
  - חוסר מהימנותה של הנתבעת

# תמ"ש (פ"ת) 17-12-8498-י נ' ח' ואח', כב' השופטת עידית בן-דב ג'וליאן, 15.5.2022

סעיף 14:

"התרשמתי כי הנתבעת (או מי מטעמה) ערכה שינויים במסמכים שלקחה מבית התובע, חלק מהרשום נמתקן, צורפו רק חלק מהדפים שרשם התובע, והוצגו ברצף כרונולוגי שאינו במקור .

מעבר לכך שאמינות המסמכים שהציגה מוטל בספק, הנתבעת לא ביססה את פרשנותה לרשום באותם המסמכים. מנגד, התובע נחקר נגדית ארוכות על הרשום במסמכים, ידע להסביר ולפרט כל שורה ושורה בהם, נסיבות עריכתם ועדותו בכל הנוגע להם מהימנה עלי לחלוטין."

# תמ"ש (פ"ת) 17-12-18498-י נ' ח' ואח', כב' השופטת עידית בן-דב ג'וליאן, 15.5.2022

סעיף 21:

"אין זה סביר כי התובע יסול הלוואה לצורך הענקת מתנה לנתבעים, בשים לב למצבו הכלכלי, לכספים שהעניק לנתבעים ולהלוואות שנתן להם וטרם נפרעו במלואן. אני מקבלת את גרסת התובע בעניין שלא מדובר במתנה.

העובדה כי התובע נטל הלוואה לצורך תשלום סך 264,077 ש' לכיסוי החזר המשכנתא של הנתבעים על הבית באוקי ים בחודש פברואר 2015, אינה מתיישבת עם טענת הנתבעת למתן הסכום כמתנה. בפרט לאחר שהוכח כי הנתבעים לא השיבו את סכומי ההלוואות הקודמות. בפרט לנוכח החרפת היחסים בין הנתבעים לה היה מודע התובע."

# תמ"ש (אשדוד) 18472-09-21 פלוני נ' פלונית, כב' השופטת כרמית חזדד, 19.5.2022

- תביעה כספית בין התובע לבין בת הזוג לשעבר של בנו להשבת כספים ששילם על פי ערבותו להלוואה שנטלה.
- שני האדדים ביקשו לקבוע שהסמכות לדון בתובענה נתונה לבית המשפט לענייני משפחה.
- בעניין בע"מ 164/11 פלונית נ' פלוני (פורסם בנבו, 29.04.2019) נפסק כי אין ליתן להיגד "בן זוגי" שבהוראת ס' 1(2)(ו) ובהוראות סעיפים 1(2)(ב) ו- 1(2)(ג) לחוק בית המשפט לענייני משפחה פרשנות מרחיבה הכוללת גם בן זוג לשעבר. הנה כי כן, הנתבעת שהיא בת זוג לשעבר של בנו של התובע אינה בגדר בן משפחה.
- לא ניתן לעשות שימוש בסמכות בס' 6(ה) לחוק כי ההליך התלוי ועומד הוא תביעה להפחתת מזונות בין הבן לבין הנתבעת כך שאין מדובר באותו העניין.
- לפיכך יועבר הדין לבית משפט השלום.



**רזיית טוב-לי**  
משרד עורכי דין ונוטריון

**תודה!**

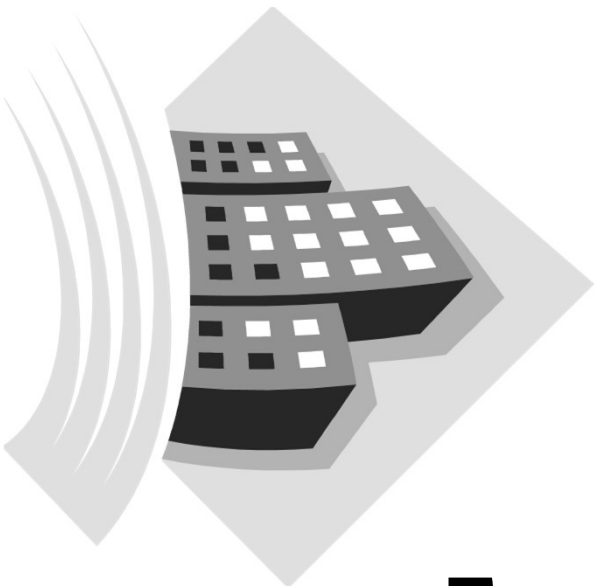
[www.tovly.co.il](http://www.tovly.co.il)

[ravit@tovly.co.il](mailto:ravit@tovly.co.il)

03-6078888

דניאל פרוש 3, תל  
אביב, קומה 15

# השלכות מס בעסקאות מתננה והלוואות



הרצאתו של עו"ד שי עינת, רו"ח  
מגדלי עזריאל (מגדל עגול)  
טל' 03-7711777  
2022

1

עו"ד שי עינת (רו"ח) טל: 03-7711777

# תוכנית ההרצאה

- האם בישראל קיים מס מתנת? העברת נכס מקרקעין במתנה.
- מקרה פרטי של העברת דירה במתנה כחלק מתכנון מס.
- תקופת האינון בהעברת דירה במתנה.
- מקרה פרטי של מתנה לרכישת דירה בכסף.
- מכירת דירה שהתקבלה בירושה ולא במתנה.
- סיווג העברת כספים בין בני משפחה – הלואה או מתנה? העברת דירה במתנה במסגרת המס הלינארי המוטב.
- ביטול מתנה- מתי אפשרי? פרוצדורה.
- מתנות בנכסים אחרים.
- היבטי מע"מ במתן מתנה.
- המס על הכנסות מריבית.



# מתנות לקרובים

- **סעיף 62 לחוק מיסוי מקרקעין:**  
**מתנות לקרובים**  
• **”(א) מכירת זכות במקרקעין והקניית זכות באגוד ללא תמורה מייחיד לקרובו - שאינו אגוד בטליטתו - יהיו פטורים ממס.**

# הגדרת קרוב לעניין סעיף 62 לחוק



לענין זה "קרוב" לאדם פלוני -

(1) בן-זוג;

(2) הורה, הורי הורה, לאלא, לאלאי בן-זוג  
ובני זוגם של כל אחד מאלה;

(3) אח או אחות לגבי זכות שקבלו מהורה  
או מהורי הורה בלא תמורה או בירושה.

# מתנות לקרובים- תקנות מס רכישה

## מכירה לקרוב

20. במכירת זכות במקרקעין ללא תמורה מיחיד לקרובו, יהיה מס הרכישה שליש ממס הרכישה הרגיל.

## • מכירה לבן-זוג

21. על אף האמור בתקנה 20 מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים ללא תמורה לבן-זוג המתגורר יחד איתו בזירה, פטורה ממס רכישה.

# הגדרת קרוב לעניין תקנות מס רכישה

סעיף 1- הגדרות:

”קרוב” – בן-זוג, לרבות מי שהיה בן-זוג במשך ששה חודשים שקדמו למכירת זכות במקרקעין, הורה, צאצא, בן-זוג של צאצא, אח ואחות;



# טבלת השוואה הגדרת "לקרוב"

	תקנות מס רכישה	חוק מס שבח	
	+	+	בן זוג
	+	+	חורה
	-	+	בן הזוג של החורה
	+	+	חורה חורה
	-	+	בן הזוג של החורה חורה
	+	+	צאצא
	+	+	בן הזוג של הצאצא
	+	+	אח/אחות
7	03-7711777 טל: (ר"ח)	עו"ד שי עינת (ר"ח)	חורה של בן הזוג

# תכנון מס לקראת רכישת דירה לאור

## פרשת יעקובוביץ

(וע' 16-08-7999 רחל יעקובוביץ נ' מנהל מס שבח ב"ש)

- לבני זוג דירת מגורים בב"ש.
- בני הזוג רכשו דירה חדשה.
- בני הזוג ביקשו ליהנות ממדרגת מס רכישה לדירה יחידה.
- ביצעו העברת דירת ב"ש לאביה של בת הזוג
- בטרם יחלפו 18 חודשים ממועד רכישת הדירה בתל אביב.

**מחובת דירות נערך לרכישת דירת מגורים**  
**פס"ד נוגה וחיים שמרת וע' 18-09-24989**

- **העובדות:**
- **לבני הזוג בית מגורים בישוב כורזים.**
- **רכשו בית מגורים בישוב טבעון.**
- **לא הצליחו למכור את הבית בכורזים. ביום האחרון של תקופת החפיפה עשו העברה ללא תמורה לאמה של נוגה.**

# עמדת בית המשפט

- בית המשפט התעלם מעסקת המתנה לאם שכן לא ראה בה מתנה אמיתית מן הסיבות הבאות:
- בעדות התברר כי בני הזוג עובר לתום תקופת החפיפה חשבו להעביר במתנה לבן וברגע האחרון החליטו להעביר לאם.
- בית המשפט לא קבל את הטענה שהדירה הועברה לאם כדי שתנהל את הדירה (תחפש שוכר) לאור המרחק וגילה.
- תשלום המשך ההלוואה נעשה על ידי בני הזוג על אף שבעדות הם טענו כי העברה לאם נעשתה מתוך רצון שתסייע בפירעון ההלוואה.
- בני הזוג טענו לקושי כלכלי כאשר מנגד העבירו בית במתנה. דבר והיפוכו.
- דמי השכירות המשיכו להיות משולמים לבני הזוג.
- ראית הזהב – ביום עסקת המתנה האם חתמה על צוואה לפיה בני הזוג ירשו את הבית בכורזים בלכתה לגן עדן.
- בני הזוג התעקשו להמשיך ברישום הבית על שם האם על אף שכבר נפטרה.

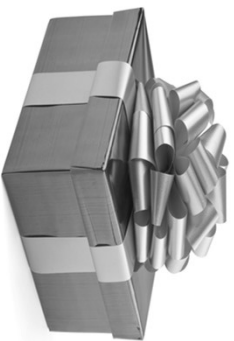
מתנה

≠

מגנון  
הדלת  
המסכתובב

+

המשך  
שליטה  
בדירה





# זהירות בהעברת דירה במתנה!

## • סעיף 149 לחוק מיסוי מקרקעין קובע כד :

- "(א) על אף האמור בהוראות הקודמות של פרק זה, לא ינתן פטור במכירת דירת מגורים שהמוכר קיבל אותה במתנה –
- (1) אם הדירה לא שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר – עד שיחלפו ארבע שנים מיום שנעשה בעלה;
  - (2) אם הדירה שימשה דרך קבע למגוריו של המוכר – עד שיחלפו, מיום שהחל לגור בה דרך קבע בהיותו בעלה – שלוש שנים;
- (ב) מוכר כאמור בסעיף קטן (א) שקיבל את הדירה לפני שמלאו לו 18 שנים, יתחיל לגביו מניין השנים האמורות מיום שמלאו לו 18 שנים."

# מתנה בכסף ובשואו נספ לרכישת דירה - ס'149'ג)

ג) לעניין סעיף זה -

- (ב) יראו קבלת 50% לפחות ממחיר הדיירה במתנה, בתוך שלוש שנים שקדמו לרכישתה, כקבלת מתנה.



# פרשת רזזנבלום

- העובדות בפרשת רזזנבלום (ר' עמ"ש 11/95, 12/95, 1928/94, מלי רזזנבלום ואח' נ' מנהל מס שבח, מיום 27.08.1999):
  - אב העביר חלקים בחלקת קרקע ללא תמורה לשולשת ילדיו.
  - ההעברות זווחו למסמ"ק והוצאו שומות מס וכישה כאל נכס שניתן במתנה.
  - כעבור מס' חודשים חתמו האחים, שהפכו לבעלי החלקה, על הסכם בנייה עם חב' קבלנית (שבשילטתו של אביהם) ממנה הוזמנו שירותי בנייה לבנין בן 6 קומות. הבנייה הסתיימה כעבור שנתיים. לכל אח נבנתה זירה על קומה אחת שלמה.
  - מספר חודשים לאחר הבנייה מכר כל אחד מהאחים את זירתו וביקש פטור ממס כזירות מגוריים.

# דוגמא לרשלנות (?) מקצועית בעסקת מתנה

- משה, בא בימים ונוטה למוות.
- באקט של רצון טוב הוא מבקש להעביר ללא תמורה את זירתו לבנו יחזקאל בעודו בחיים.
- עורך דין זריגי עורך הסכם מתנה, מדווה למס שבח לפי סעיף 62 לחוק, מדווה לטאבו – המתנה הושלמה.
- לאחר מספר ימים מיום הזיווג למס שבח משה נפטר. יורשו היחיד – הבן.
- יחזקאל מבקש למכור את זירת המתנה בפטור.



# מכירת דירות ירושה

- 549ב(5) לחוק – "המכירה היא של דירת מגורים מזכה שקיבל המוכר בירושה, ובלבד שהתקיימו כל אלה:
- (א) המוכר הוא בן זוגו של המוריש, או צאצא של המוריש, או בן זוגו של צאצא של המוריש;
  - (ב) לפני פטירתו היה המוריש בעלה של דירת מגורים אחת בלבד;
  - (ג) אילו היה המוריש עדיין בחיים ומוכר את דירת המגורים, היה פטור ממס בשל המכירה."

# טכניקת העברת זירה במתנה אשר התקבלה בירושה

- בתאריך 1.1.2018 הלך לעולמו מר משה כהן והוריש את זירתו היחידה לשני ילדיו: נועם וטובה.
- נועם פנה אליך על מנת שתעביר את חלקו בדירה במתנה לאחותו טובה.
- מה הדרך הנכונה לעריכת עסקת מתנה זו? לפי איזה סעיף פטור נדווח?

# מה גובר - עסקת מתנה או צוואה? - המשך

- בעניין יוגב שי (ר' וי"ע 1090/06 יוגב שי נ' מנהל מייסוי מקרקעין מרכז, מיום 22.07.2008) ועדת הערר נדרשה לשאלה זו ולשאלה, האם רשאי היה העורר לוותר על זכותו בקבלת הזירה ולהעזיף קבלתה דרך צוואה, והאם עצם רישום הזירה על פי צו צוואה באישור בנימי"ש מהווה הודעה מכללא על ביטול עסקת המתנה?

## • טענות העורר :

- כל עוד לא בוצע רישום בפועל בטאבו ע"ש מקבל המתנה, מקבל המתנה מהזיק בידינו רק התחייבות לקבל מתנה. העורר בחר לרשום את זכויותיו דרך צוואה, ומכאן, עסקת המתנה אבדה את תוקפה.

# מה גובר - עסקת מתנה או צוואה? - המשך

- טענות מס שבת:
  - התחייבות המנוח ליתן מתנה מהווה אירוע מס ובדנן, לא בוטלה העסקה. אי השלמת הרישום – אין לה נפקות, לפחות לא בנוגע לחיוב במס שבת.
  - בית המשפט קובע:
    - בית המשפט קובע כי הגשת התצהירים לרשות המסים מהווים ראיה לכך שבוצעה עסקת מתנה. חוק מס שבת הינו חוק פסקאלאי, אשר חורג מזיני הקניין וחותר לתפיסת התוכן הכלכלי של עסקאות.
    - הגדרת "מכירה" בחוק מס שבת הינה רחבה ואינה צמודה לדין הכללי. מציון חוק המתנה, חוק המקרקעין וחוק מס שבת, עולה, כי אם פלוני התחייב לתת במתנה זכות במקרקעין, הרי שלעניין חוק מס שבת האיורע חייב במס, גם אם לעניין חוק המקרקעין לא מדובר בעסקה.
    - בהיעדר ביטול המתנה על ידי נותן המתנה בחייו, לא מתקבלת טענת העורר.

# הלואה או מתנה?

- כלל א' – כאשר מדובר בהעברת כספים בין אנשים זרים החזקה המשפטית – זו הלואה, אלא אם יונח אחרת.
- כלל ב' – כאשר מדובר בהעברת כספים בין בני משפחה החזקה המשפטית היא כי מדובר במתנה, אלא אם יונח אחרת.

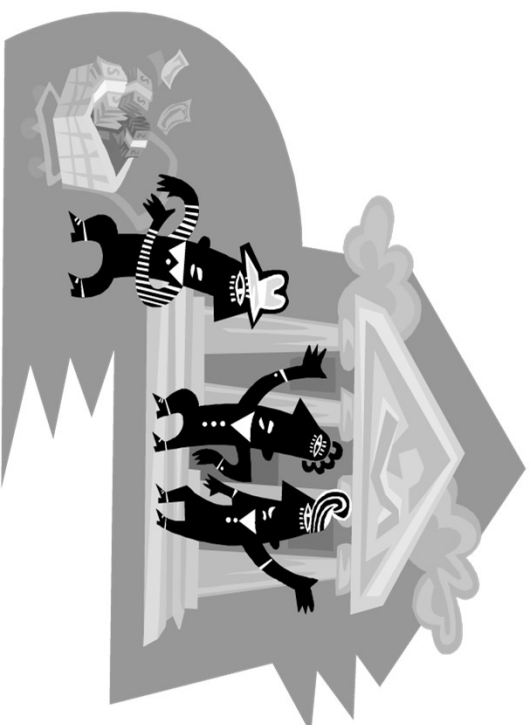
# הלואה או מתנה לאור פרשת דמבו אלה?

---

- העובדות בפרשת דמבו אלה (ר' וי"ע 1131/02 דמבו אלה נ' מס שבח רחובות, מיום 28.07.2004):
  - במרץ 1993 לכשה העוררת מהמינהל זכויות בבית השמונאי.
  - ב-1996 החלה הרוכשת בבניית בית בשטח של 100 מ"ר על המגרש. הבנייה הסתיימה ב-10/2000 והבית נמכר ב-24.6.01 תמורת 205,000\$.
  - בפירוט המקורות צוינו 60,000\$ מתנות מהסבתות, 70,000\$ התקבלו מההורים כהלואה, וכן 20,000\$ הון אישי ו-1,000\$ הלואות.
    - מנהל מס שבח שלל את הפטור.
    - העוררת טוענת, כי תקבל מהקונה בסך 100,000\$ הועבר מיז להוריה, ולכן היא זכאית לפטור, שכן מדובר בהלואה.

# במתן הלואה לצד קשור חשוב להקפיד!

- על חוזה הלואה.
- על החזרים תקופתיים (אפילו קטנים).
- על מתן בטוחות (רישום הערת אזהרה).
- לחילופין, על העברת כספים כעבור זמן מ"הלואה" ל"מלווה".



# **ביטול עסקת מתנה - פרוצדורה**

- בהתאם להלכת עידית זמר עסקת מתנה ניתנת לביטול כל עוד לא הכתה בשורשי המציאות (מנהל מס שבח נ' עידית זמר ע"א 307/85 ינואר 1988).
- מילוי טופס מס' 6130 והגשה למיסוי מקרקעין.
- צרוף הסכם ביטול עסקה – אפשרי אך לא חובה.



# ביטול עסקה באופן חד צדדי! הוראת ביצוע מיסוי מקרקעי/ מספר 8/2008

בתאריך 27.08.2008 פורסמה הוראת ביצוע של רשות המסים, לפיה ניתן יהיה לבטל את העסקה במקרים מסוימים באופן חד צדדי. בטורם הוראת ביצוע הנ"ל ניתן היה לבטל עסקה במקרקעין אך ורק על באופן זן צדדי, באמצעות טופס הצהרה על ביטול עסקה, עליה חתומים 2 הצדדים (טופס 6130). הוראת הביצוע קובעת כי ככלל, ביטול עסקה מחייב הזעת כלל הצדדים לה, כמפורט בהוראת ביצוע/חוזר 26/92. יחד עם זאת, ישנם מקרים בהם המנהל יכול להשתכנע בדבר בטלותה של עסקה על בסיס הודעה חד צדדית.

# ביטול עסקה - הודעה חד צדדית - המשך מקרים היכולים להעיד על בטלות העסקה באופן חד צדדי:



## • פסק דין :

- פסק דין שניתן המורה על בטלות ההסכם יכול להוות ראיה, על פיה ישתכנע מנהל מס שבח כי יש לראות את העסקה כבטלה (לרבות פסי"ד המורה על בטלות ההסכם בשל אי התקיימות תנאי מתלה).



- באם מס שבח צד להליך, פסק הדין שיינתן יחייב את מס שבח לבטל את העסקה.
- במקרים אחרים, כל מקרה ייבחן לגופו.
- פסקי דין שייבחנו במשנה זהירות:  
פסי"ד בהסכמה, פסי"ד לא מנומק, ביטול שתוכנו הכלכלי הוא מכר חוזר.

# ביטול עסקה - הודעה חד צדדית - המשך התייחסות מס שבח להצגה חד צדדית:

- הצהרה חד צדדית (על פי הו"ב 8/2008):
  - כאשר מתקבלת הצהרה חד צדדית על ביטול עסקה יש לפנות לצד השני לעסקה ולבקש התייחסותו. (הבעייתיות: אין שיתוף פעולה מצדו).
  - בהעדר התייחסות הצד השני, או ככל שהמנהל לא יכול להשתכנע שהעסקה בוטלה – לא יתקבל ביטול חד צדדי כאמור.
  - במקרה בו לא בוטלה העסקה בעקבות הצהרה חד צדדית והמוכר זיווח על עסקה חדשה סותרת (בה נמכר אותו נכס ע"י מוכר לצד ג' אחר) יוצאו שומוות נוספות ויופקו אישורי מסים בהתאם להנחיות הרשות הקבועות בהו"ב 95/2333/95 עסקאות סותרות.
  - לגבי זירת מגורים שבשל מכירתה מבוקש הפטור הן בעסקה המקורית (לגביה הוגשה הודעת ביטול חד צדדית) והן בעסקה הסותרת, ינתן הפטור גם בשומת העסקה הסותרת (המאוחרת) ככל שהמוכר יעמוד בכל תנאי הזאות לפטור.

# סעיף 97(א)(5) לפקודת מס הכנסה קובע:

”97. (א) רינוח הון יהיה פטור ממס אם הוא נובע מאחד מאלה:

...

(5) מתנה לקרוב וכן מתנה ליחיד אחר אם שוכנע פקיד השומה כי המתנה ניתנה בתום לב ובלבד שמקבל המתנה אינו תושב חוץ;”

# י"נכסים" מותרים

- רווח הון נוצר ממכירת נכס הון.
- הגדרת "נכס":
- כל רכוש, בין מקרקעין ובין מיטלטליו, וכן כל זכות או טובת הנאה ראויות או מותרות והכל בין שהם בישראל ובין שהם מחוץ לישראל, למעט –
- (1) מיטלטליו של יחיד המוחזקים על ידו לשימוש האישי או לשימושו האישי של בני משפחתו או של בני אדם התלויים בו;
- מלאי עסקיו;
- זכות חזקה במקרקעין – בין שבדיו בין שביושר – המשתמשים לצרכי מגורים ולא לשם השתכרות או רווח;
- זכויות במקרקעין לפי חוק מיסוי מקרקעין...;

# מתנות לקרובים - היבט מע"מ

---

• **"מכל" – "לענין נכס - לרבות השכרתו, מקחו אגב שכירות, הקניית רשות לשימוש בו בתמורה, הקניית זכות בו, שימוש בו לצורך עצמי, ולרבות הפקעתו, חילוטו או החרמתו, בתמורה, וכן נלתנתו לרבות מתנה לעובד, ולענין מקרקעין - גם לרבות פעולה באיגוד מקרקעין כמשמעותה בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963, ורישומם בבוטרה של ניירות ערד שהנפיק אגוד מקרקעין, כאמור בסעיף 8 לחוק האמור, אך למעט פעולה בנייר ערד הנסחר בבוטרה;"**  
**[תיקון מס' 6, תחילה 1.10.86]**

# שיעור המס על הכנסות מריבית

- סעיף 125ג לפקודת מס הכנסה:
  - "יחיד חייב במס על הכנסה מריבית בשיעור שלא יעלה על 25%..."
  - "על אף האמור בסעיף קטן ב, שולמה הריבית על נכס שאינו צמוד למדד, או שהוא צמוד בחלקו לשיעור עלית המדד, כולו או חלקו... תחויב הכנסתו של היחיד מריבית במס בשיעור של 15%"

# AD CAN

## תולדה על ההקטבה!

הרצאתו של עוי"ד שי עינת (ר"ח)  
האמור במצגת זו אינו תחליף ליעוץ פרטני!

