



רוית טוב-לי  
משרד עורכי דין ונוטריון

# הלוואות ומתנות במסגרת המשפחתית

עו"ד רוית טוב-לי

בית הספר לפרקטיקה משפטית  
28.6.2022/5.7.2022

# מבנה הסדנה

28.6.2022 ■

- מבוא (עו"ד רוית טוב-לי)
- מתנה והסכמי מתנה (עו"ד אורי צפת)

5.7.2022 ■

- הלוואה והסכמי הלוואה (עו"ד רוית טוב-לי)
- שיקולי מס ותאונות מס (עו"ד ורו"ח שי עינת)

# מפגש 1: מבוא

# נקודת המוצא 1



## נקודת המוצא 2



## סוגי "עזרה" שכיחים:

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



## שיקולי מס:

- רצון להימנע מתשלום מס רכישה
- רצון להימנע מתשלום מס משכירים



# שיקולי מס:

ליבנת אברהם יפרח  
9 ביוני ב-8:35

הידעתם שמי שיש לו דירה ומשכיר אותה יותר מ-5000 ש"ח חייב לדווח לרשות, כמובן שהמון בעלי דירות לא מדווחים הגיע הזמן שאנחנו נדווח ואז נראה אם שווה לעלות את מחיר השכירות, בת"א השוכרים כבר התחילו לדווח על בעלי הדירות למלשינון של מס הכנסה

161 תגובות

לייק לייק שליח תגובה

כל התגובות


הציגי תגובות קודמות

Stefani Bendavid  
הכול היצע וביקוש ומצהירים על 10% באהבה ששוק הדירות מתייקר ב 30%. אני חושבת באמת שאולי אתם לא מעורבים.. אבל רובם מצהירים.  
לייק השיבי 2 שבועות

אורטל סעדה  
כמה צרות עין ורוע.. השם 'שמור אותך'  
לייק השיבי 2 שבועות

Eden Turgeman  
אורטל סעדה זה דווקא לא צרות עין, זה אולי יחזיר את בעלי הדירות לקרקע וישימו מחירים שפויים לזוגות צעירים שבקושי סוגרים את החודש.  
לייק השיבי 5 ימים

Eden Turgeman



# העברות ככלי לעקיפת הנחיות רמ"י:

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



# העברות ככלי לתכנון העברה בינדורית:

- מה זה העברה בינדורית?
- המסמכים המשפטיים בשירות המעביר הבינדורי:



- צוואה
- ייפוי כוח מתמשך
- הסכם ממון
- כתב נאמנות
- תקנון חברה
- אמנה משפחתית

# העברות כאסטרטגיית הורשה:

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



## העברות ככלי לצמצום מעורבות המדינה:

- מהפיכת הכשירות והמעבר מ"טובת האדם" ל"רצון האדם"
- הגנה על קטין / ממנה בייפוי כוח מתמשך / אדם שמונה לו אפוטרופוס
- סעיף 20 לחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, 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 לצמצום מעורבות המדינה:

11. לעניין מימון ביניים מידי בסך 10,000 ₪ לצורך רכישת משקפי 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 משקפיים וכן אסמכתא מקופת החולים ביחס להשתתפותה בעלות בדיקת ראייה ורכישת משקפי 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 למשוך באופן חד פעמי 3500 ₪ מחשבון הבנק של הקטינה, אשר ישמשו לצרכיה של הקטינה בלבד.

## המוקשים השכיחים:

- התכחשות הנעבר 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 הנעבר
  - 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 / מצגים בע"פ
- מפחית התדיינויות יקרות וכאובות
- מגביר וודאות
- משמש כמגן מפני רשויות המס
- מסייע בהגנה על צוואה / ייפוי כוח מתמשך



# החלופות הניצבות בפני ה"עוזר":

## • 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 מייל/ווטסאפ
- 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 בפני ה"עוזר":

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

### • הסכם מתנה:

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

# החלופות הניצבות בפני ה"עוזר":

## • מתן הלוואה כספית לבן/בת, המיועדת לשמש 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 הצמדה
- 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 ההורה
- אפשרות לרשום את זכויות בני הזוג בנכס על פי יחס ההשקעה של משפחות המוצא
- אפשרות לרשום הערת אזהרה על הצורך בהסכמה של ההורה למימוש
- אפשרות לרשום את ההורה 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 חיסכון במס, כפי שנהוג לסבור בטעות)

# סיכום ביניים: אז מה עדיף?



## מפגש 2: הלוואה והסכם הלוואה

# 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 **רוזנמן נ' קריגר**, פ"ד מו(3) 254;

ע"א 180/51 **ארנולד גולדקורן נ' סילביה ויסוצקי**, ח 262 (1954);

ע"א 7051/93 **האפוטרופוס הכללי נ' גולדברג** (20.7.95);

## נקודת המוצא: חזקת המתנה

• [ע"א 7051/93](#) האפוטרופוס הכללי נ' גולדברג [פורסם בנבו] (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 ביחסי 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 משיתה  
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 הלוואה - 1

- הצדדים

- מי המלווה
- מי הלווה

- סכום ההלוואה

- מועד נתינתה
- אופן העברתה

- ריבית / הצמדה

- גובה הריבית / פטור מריבית
- הפרשי הצמדה

## תוכן הסכם הלוואה - 2

- מועד הפירעון

- מועד קלנדרי
- בהתקיים תנאי: גירושין / מכירת הדירה

- סנקציה קשה למקרה של הפרה

- כפל ריבית
- מימוש הנכס

- בטוחה לפרעון

- רישום הערת אזהרה
- צ'ק ביטחון

# מעבר על דוגמת הסכם הלוואה

# 3 מקרי בוחן מהפסיקה

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

- הסבא רבא העניק מחצית דירה לנינתו ומחצית לנין אחר, וחתם על תצהיר מתנה, ייפוי כוח בלתי חוזר ובקשה לרישום הערת אזהרה, שנרשמה.
- 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 שייכת 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 במחצית הדירה.

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

## נקבע:

- לא הובאה ראיה שהסבא חזר בו מהמתנה.
- היעדר האישור ע"י בית המשפט יכול להיות טענת "מגן ולא חרב".
- היעדר 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 ₪ שנתנה לנכדה – מקורו באב.
- הסבתא הודתה בחקירתה 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 ושילה, 16.2.2020

בסעיף 12:

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

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

- תביעה כספית בסך 2,543,219 ש"ח נגד הבן והכלה להחזר הלוואות
- 13 שנות נישואים ו-2 בנות
- סיוע ארוך שנים במתנה (מימון החתונה, מגורים בחינם בדירת האב, מימון לימודים אקדמאיים לכלה, תמיכה בסך 3,000-6,000 ש"ח לחודש)
- פלוגתא לעניין כספים שנתן התובע לרכישה, שיפוץ וסילוק המשכנתא עבור בית בצוקי ים
- גרסת הבן – הצדדים חבים לאביו 1,000,000 ש"ח 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) 8498-12-17 יי' ני' חי' ואח', כב' השופטת עידית בן-דב ג'וליאן, 15.5.2022

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

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

סעיף 21:

"אין זה סביר כי התובע יטול 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 ₪ לכיסוי החזר המשכנתא של הנתבעים על הבית בצוקי 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 חדד, 19.5.2022

- תביעה כספית בין התובע לבין בת הזוג לשעבר של בנו להשבת כספים ששילם על פי ערבותו להלוואה שנטלה.
- שני הצדדים 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 זוג" 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.



רוית 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 פריש 3, תל  
אביב, קומה 15