

נתתם לילד דירה במתנה? לא בטוח שהשופט יאשר

קורה שהורים מעבירים לילד דירה, אם כדי "לסדר" אותו כלכלית ואם כדי להימנע מתשלומי מס שונים. כך או כך בית המשפט עלול לא להכיר במתנה, אם יגיע למסקנה שזו "לא הושלמה", כלומר שהכוונה האמיתית היתה לתת את הדירה לאחר מות ההורים

ניתוח כלכליסט

משה גורלי

עבור רבים בישראל רכישה של דירה היא בגדר חלום רחוק, אולם יש גם לא מעט סיום המחזיקים בבעלותם יותר מדירה אחת, ואלה מתחבטים בסוגיות המאפיינות בעלי נכס, למשל נתינת מתנות לדור המשך. לא פעם קורה שבעלי דירות מבקשים להי עניק לילדיהם דירה במתנה. לנדיבות זו ייתכנו מספר סיבות, למשל הרצון "לסדר" כלכלית את הילד או למנוע מאבק ירושה על הנכס לאחר מות ההורה, ולחלופין להי ציל נכס מהליך של פשיטת רגל או להת גונן מפני גזירות מס. בעניין זה ניתן לציין כדוגמה את היוזמה של שר האוצר משה כחלון להטיל מס על דירה שלישית. כמו כן אחת לכמה זמן עולה על הפרק היוזמה להחיל מס עיבוק, והעברה של הנכס בעוד המוריש בחיים תמנע תשלום של מס כזה. פעמים רבות מעניק המתנה שומר לעצמו זכויות על הדירה, למשל את האפשרות להמשיך ולגור בדירה או את היכולת למי כור אותה לאחר שנתינה במתנה.

תוקפן של מתנות כאלה נבחן במי קרה שנותן המתנה מתחרט או נפטר, כלומר בית המשפט מתערב רק בריע בר, דבר שמקשה על עורכי הדין לייעץ ללקוחותיהם מה עליהם לעשות כדי שהעברת הנכס תוכר בבית המשפט. בית המשפט יכיר בהעברה אם "המתנה הושלמה" והדירה אכן של הילד, ולא יכיר בה אם מדובר ב"מתנה מחמת מיתה", כלומר מתנה שהועברה רק באופן טכני, אך בפועל נותרה בידי ההורה, והדירה עוברת לרשות הילד רק עם מות ההורה, בהתאם לחוק הירושה.

מי שולט בנכס?

חוק הירושה מאפשר הענקה לאחר המוות רק בדרך של צוואה. הסיבה: לשמור למוריש את האפשרות לחזור בו מהצוואה עד יום מותו, כדי שלא יישאר מחוסר כל לאחר שמסר בחייו את כל רכושו לידי אחר. הסעיף בחוק הירושה שמבטל את ההענקה מטיל מגי

מימין: עורכי הדין גור יהודה סביר ואבירם הנדל. קשה לייעץ ללקוחות



צילום: אהוד צויגנברג



השופטים ענת ברון ויצחק עמית. המתנה תקפה או לא?

יש הסוברים שראוי לשרטט קו גבול ברור בין "מתנה לאלתר" ובין "מתנה מחמת מיתה", אולם ביהמ"ש מעדיף ללמוד על כוונת הצדדים מתוך שורה של תנאים ונסיבות, כגון נסיבות כריתת ההסכם והתנהגות הצדדים

נותרה זכות הבעלות בידי האם, וזו הוענקה להם רק עם מותה, אף שהם נרשמו כבעלים במרשם המקרקעין (טאבו), ולפיכך המתנה בטלה.

מלבד מגבלות קניינות, ישנן מגבלות קלות אובליגטוריות, הנחשבות קלות יותר, ועניינן חיובים שנותן המתנה מטיל על המקבל כתנאי לקבלת הדירה: למשל לאפשר לו להתגורר בדירה או להעביר לו את שכר הדירה. יש גם מקרים שההורה מתנה את העברת הדירה לילדו בתנאי שלא ירשום את מחציתה על שם בן או בת הווג שלו.

נמנעים מניסוח כללים

עורכי הדין גור יהודה סביר ואבירם הנדל ממשרד גורניצקי, העורכים הראשיים של כתב העת 'הזן משפחתי', תורמכים בהבהרת המצב המשפטי באמצעות קביעת כללים ברורים שישרטטו את קו הגבול שבין מתנה לאלתר, שמגיעה עם מגבלות שנותן המתנה מטיל על המקבל, ובין מתנה מחמת מיתה, שהמעניק התכוון לתת רק לאחר מותו, שמקבלת תוקף רק עם מות המוריש.

הסוגיה הגיעה לאחרונה לבית המשפט העליון בפסק דין נחשון נגד נחשון. השופטים עוזי פוגלמן, יצחק עמית וענת ברון החליטו להימנע מניסוח כללים ברורים. לשיטתם, יש ללמוד על כוונת הצדדים מתוך שורה של תנאים ונסיבות, כגון לשון הסכם המתנה ונסיבות כריתתו, התנהגות הצדדים לפני ולאחר ההתקשרות ביניהם ואופיין וטיבן של המגבלות המוטלות על

בלה משמעותית על חופש החוזים ופוגע בזכות הפרט להתחייב לעשות עסקאות בקניינו. פגיעה כזו מוצדקת כשכוונת הצדדים היא שהמתנה תועבר למקבל רק לאחר מות הנותן. זאת להבדיל ממצב שבו התכוונו הצדדים שהמתנה תועבר למקבל באופן מיידי, ושהנותן יותיר בידו שליטה מסוימת בנכס, ויטיל על מקבל המתנה מגבלות מסוימות.

מגבלות קנייניות משמרות את זכותו של נותן המתנה להמשיך ולעשות עסקאות ברכוש שנתן במתנה, למשל להחזיק בידו ייפוי כוח למכירת הדירה. במקרים אלו עולה התהייה אם בכלל הועברה המי תנה. פרשת פילובסקי למשל עסקה באדם שרכש דירה באמצעות כספים שקיבל מאמו, יחד עם שניים מאחייניו. הדירה נרשמה על שמה. במקביל לרישום זה חתמו הבן והאחיינים על מסמך בו התחייבו כלפי האם כי יאפשרו לה לגור בדירה כל חייה, ואם תחפוץ למכור את הדירה – יחתמו על כל מסמך שיידרש, ויעבירו את מלוא התמורה לידיה. בית המשפט קבע כי בהי תאם למסמך שעליו חתמו מקבלי המתנה,



מקבל המתנה. על פי דעת הרוב (פוגלמן וברון), כוונת הצדדים היתה להעניק מתנה לאלתר, חרף ההגבלות שהוטלו על מקבל המתנה ושמירת חלק מהזכויות לנותן המי תנה. על פי דעת המיעוט (עמית), הנסיבות מלמדות על כוונת מעניק המתנה לשמר את המתנה בשליטתו עד לאריכות ימיו, ולכן המתנה פסולה.

המשמעות המעשית של פסק הדין היא שבמקרים כאלה בית המשפט הוא שיקבע ככל מקרה לגופו אם המתנה "הושלמה" או לא. מדיניות שיפוטית זו ממשיכה את קו 'אפורים' המפורסם, המעדיף להתחייב קות אחרי כוונת העסקה ותכליתיה, במקום לדבוק בלשון ובמבנה הגלויים והפורמי ליים שלה. מצב זה משקף את הפער בין עורכי הדין, שמעדיפים כללים ברורים שיקלו עליהם לייעץ ללקוחות, ובין השופטים, שתומכים בגמישות פרישנית כדי להגיע לפסקי דין ההולמים את נסיבותיו של התיק המובא בפניהם.