



# מתנה בטרים עת

**במקרים רבים רוצים הורים להעביר נכסים לילדים בעודם בחיים • מה האפשרויות לעשות זאת, מתי צריך צוואה, ואיך אפשר להבטיח שהילד לא ינשל את ההורה מזכויותיו • מדריך**

הורים רבים רוצים להעביר נכסים שצברו, לרוב בירוה, לילדיהם בעודם בחיים, משלל סיבות. איך אפשר לעשות זאת בצורה מסודרת ובמינימום סיכונים? באמצעות עו"ד פיני אביב, המתמחה בריני משפחה וירושה, ועו"ד גלית שפי צ'רקורן ממשרדו, הכנו מדריך שמו רכז את השאלות המרכזיות בעניין.

## מה הדרכים העיקריות להעביר רכוש לילדים?

הסכמי מתנה נפוצים בתוך המסגרת המשפחתית ומוסדרים באמצעות "חוק המתנה". החוק קובע שעסקת מתנה (הכוללת מקרקעין, מטלטלין או זכויות אחרות) היא הקניה של נכס או התחייבות להקנות נכס, הנעשית עוד בחייו של הנותן וללא תמורה. הפעולה של העברת זכויות ברירה במתנה לילד היא עסקה במקרקעין, לכל דבר ועניין, שעליה חלות גם הוראות חוק המקרקעין. עסקה זו מצריכה מספר פעולות: חתימה של הצדדים על מסמכים משפטיים; חובת ריווח לרשות המס; תשלומי מס ועוד. מומלץ להסתייע בעורך דין מקצועי המתמחה בתחום המקרקעין.

לדברי עו"ד פיני אביב וגלית שפי צ'רקורן, העברת זכויות ברירה במתנה, הנקראת גם "מכר ללא תמורה", יכולה להתבצע באחת ההלופות הבאות:

- א. מתנה של זכויות שנרשמו בפועל ע"ש הילד היא "מתנה לא לתר" (סעיף 2 לחוק המתנה), שיש לראותה כמתנה שהושלמה עם רישום המקרקעין, במינהל מקרקעי ישראל או בחברה משכנת וכו'.
- היכולת של הורה לחזור בו ממתנה כזו מוגבלת ומצומצמת לנסיבות חריגות בלבד.
- התחייבות לתת מתנה (לפי הוראות סעיף 5 לחוק המתנה) היא התחייבות בכתב להעניק מתנה בעתיד. ניתן המתנה יכול לחזור בו מהמתנה כל עוד מקבל המתנה לא שינה את מצבו, בהסתמך על ההתחייבות; או אם החזרה מהמתנה הייתה מוצדקת כתוצאה מהתנהגות מחפירה של המקבל כלפי הנותן, או בשל הרעה ניכרת שחלה במצבו הכלכלי של הנותן, באחד המקרים הותר לאב שנתן התחייבות לתת מתנה זכויות במשק לבנו ("כ"נ משיד") לחזור בו מההתחייבות לאחר שהתברר לו כי בנו התמכר לסמים, הונחית את הטיפול במשק ואף גרם לחובות.



איור: יוא חודר

המגורים של ההורה, יכול ההורה להתנות עם ילדו (מקבל המתנה) שיהיה מנוע מלמכור את הדירה או לשעבד אותה עד סוף חייו של ההורה. באופן דומה, יכול ההורה לקבוע התניות כספיות ואחרות שיגנו עליו מפני ילדו, למקרה בו הילד יתנכר להורה. כל התנאים הללו יכולים להיות מוסדרים באמצעות רישום הערת אזהרה להבטחת זכויות ההורה.

### במה שונה העברה של רכוש בחיים לילדים מעריכת צוואה?

השוני המהותי הוא שהצוואה מעניקה גמישות מרבית מאחר שהיא ניתנת לשינוי בכל עת, לפי שיקול דעתו המוחלט של המצווה; לעומת זאת, המתנה עלולה להיחשב סופית, והנותן עלול למצוא עצמו במצב בו לא יוכל להחזיר את הגל לאחר (למעט במקרים בהם המתנה ניתנה כתנאים או במקרים של התחייבות לתת מתנה). בנוסף, בצוואה ניתן לציין במפורש מה ייעשה בנכסים כאשר היורה הפריטנציאלי לא יהיה בחיים וכך יובטח שלא יועברו לאדם אחר שהמוריש אינו מעוניין שירש אותו בעתיד. לעתים, הורים חוששים להעביר נכס לילד בעל לקות מסוימת או צרכים מיוחדים, או כשהתנהגות הילד בעייתית (נטייה להימורים

וכו'). במקרים כאלה מומלץ להכפיף את ההקניה (במתנה או בהורשה בדרך של צוואה) למנגנוני הגנה ופיקוח של צד שלישי אוניקטיבי, שיהיה מופקד על שמירת הנכס. היבט נוסף קשור למיסוי. מאחר שהעברת נדל"ן במתנה נחשבת לעסקה במקרקעין, היא מחויבת במס, אם כי בהעברה מהורה לילד המס מופחת. לעומת זאת, העברת זכויות ברירה בירושה ע"ש הילד/ים אינה עסקה שחייבת במס.

### מה לגבי הורים שהתחתנו בשנית?

הורים צריכים גם להביא בחשבון מה המטרה של הענקת הנכס במתנה. אם למשל מדובר בריירה היחידה שלהם, המהווה את כל רכושם, מומלץ להימנע מהעברת הדירה במתנה בחיים לילדים ומטב להורשה באמצעות צוואה. לעתים,

ההורה יכול אביב: "במצב בו ההורה תלוי באופן מוחלט בילדו ההמלצה היא שיימנע מלהשלים את הקניית המתנה ברישום על שם ילדו ומוטב שתהיה זו התחייבות לתת מתנה שתאפשר לו (בנסיבות מסוימות) את ביטולה".

ג. מתנה על תנאי (סעיף 4 לחוק המתנה) היא הקניה מסויגת ומונית במסגרתה המקבל מתחייב כלפי נותן המתנה למלא אחר תנאי או תנאים מסוימים, לפני שהמתנה מועברת אליו בפועל. כך למשל, אב המעניק במתנה לילדו את הדירה בה הוא מתגורר יכול להתנות עמו שלמרות הענקת המתנה הוא יוכל להתגורר בדירה, ללא תשלום וללא כל הגבלה, ככל שירצה.

כדי להבטיח מצב שבו הילד לא ימכור את הדירה לצד שלישי באופן שעלול לפגוע בזכות

ההורה יכול אביב: "במצב בו ההורה תלוי באופן מוחלט בילדו ההמלצה היא שיימנע מלהשלים את הקניית המתנה ברישום על שם ילדו ומוטב שתהיה זו התחייבות לתת מתנה שתאפשר לו (בנסיבות מסוימות) את ביטולה".

ג. מתנה על תנאי (סעיף 4 לחוק המתנה) היא הקניה מסויגת ומונית במסגרתה המקבל מתחייב כלפי נותן המתנה למלא אחר תנאי או תנאים מסוימים, לפני שהמתנה מועברת אליו בפועל. כך למשל, אב המעניק במתנה לילדו את הדירה בה הוא מתגורר יכול להתנות עמו שלמרות הענקת המתנה הוא יוכל להתגורר בדירה, ללא תשלום וללא כל הגבלה, ככל שירצה.

כדי להבטיח מצב שבו הילד לא ימכור את הדירה לצד שלישי באופן שעלול לפגוע בזכות

**לדברי עו"ד פיני אביב (בתמונה), אם ההורה בילדו מומלץ שיעניק התחייבות לתת מתנה, שתאפשר לו בנסיבות מסוימות גם את ביטולה**



צילום: יוא חודר

## מה האפשרות שבן/בת הזוג של הילד ומקבל המתנה יטען לזכויות בנכס במקרה של גירושים?

לכאורה, סעיף 5 לחוק יחסי ממון, החל על מרבית הזוגות הנשואים, מחריג נכסים שהתקבלו במתנה או בירושה במהלך הנישואים מהרישום כוש המשותף שיש לחלקו/לאזנו. החרגה זו חלה גם ביחס לנכסים שהיו שייכים לאחד מבני הזוג לפני הנישואים, כאשר כל הנכסים הללו הוגדרו בפסיקה כ"נכסים חיצוניים". עם זאת, בפסיקה התפתחה מריניות ליברלית לפיה ניתן לטעון לכוננת שיתוף ספציפית גם בנכסי סים חיצוניים, במיוחד כשמדובר ברירה המשמשת למגוריהם של בני הזוג לאורך שנים, כך שבפועל במקרים מסוימים, נכסים מסוג זה נמצאים ב"סיכון" של שיתוף ספיציפי, למרות החרגה בחוק יחסי משמשות למגורים אלא כהשקעה וביטחון כלכלי, רמת "הסיכון" פחותה יותר.

האופן המיטבי להגן על זכויות בנכסים חיצוניים הוא באמצעות עריכת חוזה מתנה מסודר, המותיר גיבוי הנותן האפשרות לחזור בו בעתיד מהמתנה (במקרה של גירור שים). בנוסף, ניתן להכניס תנאים מגבילים לחוזה המתנה, לפיהם תנאי מוקדם להעברה הוא החתמתן על חוזה המנון לפניו אין לו כל זכויות ברירה שהתקבלה בכת"נה, כשמצינינים במפורש שגם מגוריים ברירה אינם מקנים כל זכויות. אין בסקירה זו משום ייעוץ משפטי