

## משרד המשפטים

### רשם המתווכים במקרקעין

# גירסה 1

מועד חורף 2020

28.1.2020

#### הוראות לנבחן:

1. משך הבחינה - שעתיים.
  2. חומר עזר מותר בשימוש:
- א. דיני מתווכים במקרקעין חוקים ותקנות – הניתן בבחינה ע"י רשמת המתווכים ויש להחזירו בסיום הבחינה.
- ב. מילון או מילונית אלקטרונית.
3. אין לקפל, להדק במכונת הידוק או לחורר את "דף התשובות לנבחן".
  4. ציון עובר - 60 נקודות.
  5. בכל שאלה עליך לבחור את התשובה הטובה והנכונה ביותר בהתאם לחומר הבחינה ולסמנה ב"דף תשובות לנבחן" על-ידי סימון X במקום המתאים.
  6. סימון שתי תשובות יגרום לפסילת התשובה.
  7. בדף התשובות יש להשתמש בעט כחול/שחור בלבד. עליך לסמן ב- X את המקום המתאים לתשובה שבחרת. אם ברצונך לשנות תשובה שכבר סימנת, עליך למחוק את התשובה על-ידי מילוי כל הריבוע בצבע כחול/שחור, ולסמן ב- X את התשובה החדשה. אם שינית את דעתך, עליך למלא שוב את הריבוע בעט כחול/שחור ולכתוב בצד שורת הריבועים את התשובה החדשה שבחרת.

בהצלחה!

1. עוזי מבקש למכור דירת מגורים המהווה חלק מבניין טורי הכולל 6 דירות מגורים חד קומתיות. דירתו של עוזי הינה פינתית ובשטח כ- 60 מ"ר. הבניין כולו בנוי על חלקה בשטח כולל של דונם אחד. לבניין חצר שהבעלות בה היא במושע. ברבות השנים, כל אחד מבעלי הזכויות בדירות המגורים שבבניין, גידר לעצמו חלק מהחצר לשימוש בלעדי כחצר דירתו.

האם החצר שעוזי גידר לדירתו שייכת באופן בלעדי לדירה?

- א. כן; החצר מהווה חלק מהחלקה, כאשר בפועל בוצעה חלוקה של החצר בין השכנים.
- ב. לא; החצר אינה שייכת לדירה, שכן החצר מהווה חלק מהרכוש המשותף של הבניין.
- ג. לא; החצר אינה שייכת לדירה, שכן יש לבקש היתר בנייה להצמדת החצר.
- ד. כן; כל עוד בוצעה חלוקה בפועל על פי החלק היחסי בבניין.

2. קובי הינו בעל זכויות חכירה מהוונות ל- 99 שנים בבית מגורים חד קומתי ובו 3 חדרים (להלן: "הדירה"). בעלת הקרקע היא מדינת ישראל. הדירה הושכרה לניר לתקופה של 15 שנים. בהתאם לתנאי חוזה השכירות, דמי השכירות בדירה יופחתו באופן משמעותי ויעמדו על כחמישים אחוז מדמי שכירות ראויים, כשבתמורה לכך סוכם כי ניר ישפץ את הדירה על חשבון, לרבות הוספת חדר לדירה (כך שבסופו של דבר יהיו בדירה 4 חדרים). על מנת לקבל היתר בנייה קיימת דרישה לתשלום היטל השבחה.

על מי חלה החבות בהיטל השבחה?

- א. על בעלי הקרקע – כלומר, על מדינת ישראל.
- ב. על מדינת ישראל 84% ועל חוכר לדורות 15%.
- ג. על החוכר לדורות או על בעלי הקרקע.
- ד. על ניר שהינו בפועל חוכר את הדירה (ליותר מ- 5 שנים).

3. בתל אביב נבנה בשנות ה- 50 בניין מגורים בן ארבע קומות מעל קומת מרתף. קומת המרתף נבנתה כחלל אשר סומן בתשריט המצורף להיתר הבנייה כמחסן. המרתף (להלן: "היחידה") נבנה ברובו מעל פני הקרקע וכולל חלונות. לאחרונה החליט הבעלים של היחידה לשפצה ולהסב אותה בפועל לדירת מגורים. ליחידה חלונות, חדר שינה, מטבח, חדר רחצה וחדר שירותים.

כיצד על הבעלים לפעול על מנת לשנות את השימוש החוקי של היחידה לשימוש למגורים?

- א. אם היחידה רשומה בטאבו בבעלות פרטית - אין מניעה להסב אותה לדירת מגורים.
- ב. יש לבדוק מבחינה תכנונית האם זכויות הבנייה מאפשרות את שינוי השימוש ביחידה ממחסן למגורים. אם כן, יש לקבל את הסכמת השכנים, ואם קיים רוב - ניתן לבצע רישום של היחידה כדירת מגורים.
- ג. יש לבדוק מבחינה תכנונית האם זכויות הבנייה מאפשרות את שינוי השימוש ביחידה ממחסן למגורים. אם כן, יש להוציא היתר בנייה כדין.
- ד. יש לתקן את רישום הבית המשותף ולרשום את היחידה כדירת מגורים, תוך קבלת הסכמת כלל בעלי הזכויות בבניין בתקנון המוסכם.

4. גיא ואמו המבוגרת רכשו 2 דירות יד שנייה הסמוכות זו לזו בבית משותף. גיא בן 40, נשוי פלוס 4 ילדים, החליט ביחד עם אמו כי יצרפו חדר מדירת האם לדירתו של גיא, כך שדירתו של גיא תגדל ב- 15 מ"ר על חשבון שטח הדירה של אמו. כל האמור יבוצע ללא כל שינוי בקירות החיצוניים של הדירות, בשלד הבניין ובאינסטלציה של הבניין.

האם השינוי האמור בדירות שמבקשים גיא ואמו לבצע מצריך היתר בנייה?

- א. לא; שינוי שאינו בשטח הקומה, בקירות החיצוניים של הבניין ואינו פוגע בחזיתו או במראהו - אינו דורש היתר.
- ב. לא; כל עוד השינוי אינו ברכוש המשותף או בצנרת.
- ג. כן; שינוי תכנוני כלשהו מחייב קבלת היתר בנייה.
- ד. כן; השינוי משנה את שטחה של כל אחת מהדירות ולכן נדרש היתר.

5. יונתן רכש דירה בגודל 105 מ"ר מהקבלן נחמיה. לפני שנכנס לדירה, בדק יונתן את הגרמושקה ומצא כי ישנם שינויים במיקום החלונות של הדירה, בין מה שנבנה בפועל לבין התיאור שבגרמושקה. יונתן פנה לקבלן לבירור העניין והקבלן השיב כי אין עם זה בעיה, מכיוון ששטח הדירה נותר 105 מ"ר.

**בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. כאשר ניתן היתר בנייה הוא מחייב לבנות בשטח המצוין בגרמושקה וניתן לעשות שינויים כל עוד אין חריגה בשטחים.
- ב. המצב אינו תקין ויש לתקן את רישום הבית המשותף ואת הגרמושקה, המהווה חלק מתשריט ורישום הבית המשותף.
- ג. המצב תקין; שטח הדירה הינו כפי שעולה מהיתר הבנייה ומנסח הרישום, לרבות תשריט הבית המשותף.
- ד. המצב אינו תקין; כאשר ניתן היתר בנייה, הוא מחייב את המבקש לבנות בהתאם לגרמושקה וכל בנייה שאינה תואמת את הגרמושקה המאושרת מהווה חריגת בנייה.

6. שמוליק הוא חקלאי ותיק אשר מגדל מטעי אבוקדו. כעת מבקש שמוליק לבנות בית מגורים על חלק קטן מהקרקע המשמשת את המטעים. לצורך כך, שכר שמוליק את שירותיו של אדריכל וזה הכין לו תוכנית אדריכלית וקידם עבורו תוכנית בניין עיר נקודתית, לפיה משתנה יעוד הקרקע מיעוד חקלאי ליעוד למגורים למטרת בנייה צמודת קרקע.

**בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. הפעולה מצריכה תשלום היטל השבחה לוועדה מקומית.
- ב. במקרה זה לא יחול היטל השבחה, אבל יחול מס שבח.
- ג. אם שטח הקרקע אשר שונה הייעוד לגביו קטן מ-9% משטח הקרקע החקלאית כולה, לא קיימת חבות בהיטל השבחה.
- ד. במצב דברים זה הקרקע הינה במסגרת מגורי החקלאי.
- ד. על דירת מגורים יחידה יש פטור מהיטל השבחה.

7. לסוזן דירת מגורים בה היא מתגוררת כל חייה הבוגרים. שווי הדירה 3 מיליון ש"ח. לסוזן בן יחיד בשם דויד וגם בבעלותו דירת מגורים.

**דויד מבקש לדעת האם קבלת דירת אמו בירושה לאחר פטירתה מהווה מכירה לצורך מס?**

- א. לא; דירה בשווי של 3 מיליון ש"ח אינה נחשבת למכירה - מעל סכום זה יש לשלם מס באופן יחסי.
- ב. כן; מתקיימת כאן מכירה שלא בתמורה.
- ג. כן; החוק קובע כי רישום דירה על שם אדם בגיר מהווה, לצורך מס שבח ורכישה, פעולה במקרקעין, הנחשבת למכירה.
- ד. לא; הורשה איננה מכירה.

8. יוסף הינו דייר מוגן בחנות בגדים ברחוב סוקולוב בהרצליה. יוסף עובד בחנות החל משנת 1965. יוסף מבקש להעביר את זכויותיו לבנימין, שמעוניין להמשיך ולהפעיל את חנות הבגדים באותו שם. צבי - שהינו בעל הבית - מתנגד.

**בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. יוסף הינו הדייר היוצא. בנימין הינו הדייר המוצע. יוסף רשאי בהחלט לקבל תמורה גם בעד המוניטין של העסק. צבי רשאי להודיע שהוא מבקש להחזיר את המושכר לעצמו.
- ב. יוסף הינו הדייר היוצא. בנימין הינו הדייר המוצע. יוסף אינו רשאי לקבל תמורה בעד המוניטין, מאחר שהוא חדל להחזיק בעסק. צבי רשאי להודיע שהוא מבקש להחזיר את המושכר לעצמו.
- ג. יוסף הינו הדייר המוצע. בנימין הינו הדייר היוצא. יוסף רשאי לקבל תמורה בעד המוניטין והנכס, וצבי אינו רשאי להודיע שהוא מבקש להחזיר את המושכר לעצמו.
- ד. יוסף הינו הדייר היוצא. בנימין הינו הדייר המוצע. יוסף רשאי לקבל תמורה, אך אינו רשאי לקבל תמורה בעד מוניטין. צבי רשאי להודיע שהוא מבקש להחזיר את המושכר לעצמו.

9. פס"ד ע"א 107/86 אהרון חסין נ' דוד בלס ואח', עוסק בערעורו של מתווך הטוען כנגד הסכום שנפסק לטובתו. העיסקה הייתה פרי תיווכו של המתווך ונחתם זיכרון דברים בין הצדדים. יום לאחר החתימה הודיע הקונה למוכר שאינו מעוניין בעיסקה, שלא יצאה לפועל.

בנסיבות העניין ובהתאם לפסק הדין, האם המתווך זכאי לדמי תיווך? מדוע?

- א. המתווך אינו זכאי לדמי תיווך, מאחר שזיכרון הדברים אינו מהווה חוזה מחייב.
- ב. המתווך זכאי לדמי תיווך, כי הוא מי שהביא את העיסקה.
- ג. המתווך אינו זכאי לדמי תיווך, מאחר שההסכם לא מומש בין הצדדים.
- ד. המתווך זכאי לדמי תיווך כמי שהביא את הצדדים לידי הסכם מחייב.

10. אלדד הינו בעלים של דירה ברמת גן, הנמצאת בקומת קרקע בבית משותף (להלן: "הדירה"). אלדד החליט להסב את חלון אחד החדרים, הפונה לחצר המשותפת של הבניין, לדלת יציאה לגינה המשותפת, ואף גידר חלק מהגינה, במטרה לטפחה ולהשתמש בה באופן אישי. בעלי דירות בבניין כעסו על הצעד שאלדד עשה.

בנסיבות העניין, אל מי אמורים לפנות בעלי הדירות בבניין כדי למנוע מאלדד את השימוש הפרטי שעשה בחצר הבניין ולחייבו להשיב את המצב לקדמותו?

- א. על בעלי הדירות לפנות לוועד הבית של הבניין, אשר בסמכותו להורות לאלדד להחזיר את המצב לקדמותו.
- ב. על בעלי הדירות לפנות למפקח על רישום המקרקעין, שבסמכותו להורות לאלדד להחזיר את המצב לקדמותו.
- ג. על בעלי הדירות לפנות לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, שבסמכותה להורות לאלדד להחזיר את המצב לקדמותו.
- ד. על בעלי הדירות לפנות לממונה על רישום בתים משותפים, שבסמכותו להורות לאלדד להחזיר את המצב לקדמותו.

11. בלה ויוחאי הינם זוג קשישים, המוגדרים כדיירים מוגנים ומתגוררים בתל אביב משנת 1960 ברחוב מאד מבוקש, בקומה רביעית בבניין ללא מעלית. כיום החליטו למכור את זכויותיהם בדירה, וזאת עקב התיישנות הבית והקושי לעלות מזרקות רבות.

בנסיבות המתוארות, מה יהיה חלקם של בני הזוג מדמי המפתח שיתקבלו?

- א. חלקם של בני הזוג מדמי המפתח שיתקבלו יהיה שישים ושישה אחוזים (66%).
- ב. חלקם של בני הזוג מדמי המפתח שיתקבלו יהיה חמישים אחוזים (50%).
- ג. חלקם של בני הזוג מדמי המפתח שיתקבלו יהיה שישים אחוזים (60%).
- ד. חלקם של בני הזוג מדמי המפתח שיתקבלו יהיה עשרים ושתים וחצי אחוזים (22.5%).

12. דורון הינו בעלים של דירת מגורים בבית משותף בן 6 קומות ובו 24 דירות. לדירתו בבניין צמודים חניה לרכב ומחסן. לדורון אין רכב בבעלותו ולכן החליט להשכיר את החניה לאדם אחר, וכן החליט לשפץ את המחסן למטרת מגורים ולהשכירו למטרת מגורים.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. לדורון מותר להשכיר את החניה ואת המחסן רק לדיר המתגורר בבניין המשותף.
- ב. לדורון מותר להשכיר את החניה לאדם אחר, אך אינו רשאי להשכיר את המחסן למטרת מגורים.
- ג. לדורון אסור להשכיר את החניה או את המחסן ששיפץ למגורים בנפרד, כי יחידת מגורים מחייבת חניה צמודה.
- ד. לדורון מותר להשכיר את החניה ואת המחסן ששיפץ למגורים לאדם אחר, ובלבד שקיבל את הסכמת רוב בעלי הדירות בבניין.

13. יואב מעוניין לרכוש בית פרטי למגורים (להלן: "הנכס") בעיר אריאל שבשומרון. יואב מעוניין לאתר מידע על הנכס ולברר פרטים בדבר הזכויות הקנייניות הרשומות בנכס.

בנסיבות המתוארות, כיצד יואב אמור לפעול?

- על יואב לפנות ללשכת רישום המקרקעין באריאל.
- על יואב לפנות למשרדי רשות מקרקעי ישראל כדי לקבל את המידע הנדרש.
- על יואב לפנות לממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון או למשרדי רישום המקרקעין במינהל האזרחי, או אל החברה המשכנת.
- על יואב לפנות למשרד המשפטים.

14. עופר רכש בשנת 2006 חנות ברח' דיזנגוף בתל אביב ששטחה 80 מ"ר. עופר לא שילם דמי מפתח. לאחר 10 שנים, בשנת 2016, החליט עופר למכור את זכויותיו בחנות.

מה יהיה חלקו של עופר בדמי המפתח כדייר יוצא?

- עופר אינו זכאי לדמי מפתח, מאחר שהוא מחזיק בנכס יותר מ-5 שנים.
- עופר זכאי לשישים אחוזים מדמי המפתח, מאחר שהוא החזיק בנכס יותר מ-5 שנים.
- עופר זכאי לחמישים אחוזים מדמי המפתח, מאחר שהוא מחזיק בנכס יותר מ-5 שנים.
- עופר אינו זכאי לדמי מפתח.

15. כיצד בעלי מקרקעין שרשומים בטאבו יכול לפרוע מה שמגיע ממנו על פי המשכנתא אם בעלי המשכנתא מסרב לקבל את המגיע לו?

- ניתן לפנות לבנק ישראל, לממונה על הבנקים למשכנתאות, ולהפקיד בידיו את יתרת המשכנתא.
- ניתן לפנות לרשם המשכונות במשרד המשפטים ולהפקיד בידיו את יתרת המשכנתא.
- לא ניתן לפרוע את יתרת המשכנתא, אלא רק באמצעות הבנק למשכנתאות בו בוצעה החלואה.
- ניתן לפנות לרשם המקרקעין ולהפקיד בידיו את המגיע ממנו.

16. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "הראל", בתחומה נמצאות מספר רשויות מקומיות, וביניהן: מבשרת ציון, אבו גוש וקריית יערים (להלן: "הוועדה"), מעוניינת להפקיע את חלקתו של יורם - מגרש הגובל בסמוך לכביש מספר 1 במבשרת ציון, וזאת לצורך הקמת חניון "חנה וסע". יורם מתנגד לכוונת הוועדה להפקיע את המגרש.

בנסיבות המתוארות, האם פעולתה של הוועדה חוקית והאם מותר לה להפקיע את חלקתו של יורם?

- לוועדה אין סמכות להפקיע קרקעות לצורך חניון "חנה וסע".
- מותר לוועדה להפקיע את המקרקעין, בתנאי שיורם יקבל חלקה חלופית.
- מותר לוועדה להפקיע מקרקעין שנועדו בתוכנית לצורכי ציבור.
- על הוועדה להעביר המלצתה להפקעת הקרקע לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים, שבסמכותה להפקיע את החלקה לצורכי ציבור.

17. דבורה היא בעלת דירת מגורים מרווחת עם גינה צמודה (להלן: "הדירה"), אשר השתמשה בה במשך שש השנים האחרונות כפעוטון פרטי ברישיון. עתה דבורה הגיעה לגיל פרישה ובדעתה למכור את הדירה.

האם בעת מכירת הנכס הדירה תיחשב כדירת מגורים מזכה?

- "דירת מגורים מזכה" היא דירה ששימשה בעיקר למגורים לפחות בארבע שנים שקדמו למכירתה. מאחר שהדירה שימשה כפעוטון, שהוא עסק לכל דבר, היא אינה דירה מזכה.
- דירתה של דבורה תיחשב כדירת מגורים מזכה, למרות ששימשה כפעוטון יותר מארבע שנים בטרם מכירתה.
- דירתה של דבורה לא תיחשב כדירת מגורים מזכה, מאחר שדבורה השתמשה בדירה כעסק לפרנסתה.
- דירתה של דבורה תיחשב כדירת מגורים מזכה, אך רק אם הדירה מיועדת לשמש למגורים לאחר מכירתה.

18. דרור מכר את ביתו המפואר, הנמצא בהרצליה, בתאריך 1.1.2017 בסכום של 5 מיליון ש"ח ומסר את החזקה בבית לקונה בחודש יוני 2018 - עם קבלת התשלום האחרון. חודש לאחר המסירה קיבל מרשות המיסים דרישת תשלום מס שבח בגין מכירת הבית שמכר, כאשר רשות המיסים ציינה כי קבעה שווי מכירה בסך 5.5 מיליון ש"ח נכון ליוני 2018, וזאת עקב זינוק במחירי הדירות באזור.

**בנסיבות העניין, האם הדרישה של רשות המיסים לתשלום מוצדקת?**

- א. הדרישה של רשות המיסים לתשלום אינה מוצדקת, שכן חישוב המס שמוטל יחול לפי שווי המכירה ביום המכירה ולא במועד מסירת החזקה.
- ב. הדרישה של רשות המיסים לתשלום מוצדקת, שכן המס יחול על התמורה שנתקבלה בעת קבלת החזקה בנכס.
- ג. הדרישה של רשות המיסים לתשלום מוצדקת, שכן המס מוטל על הנכס שנמכר בהתאם לשווי בעת בדיקת שומת המס על ידי רשות המיסים.
- ד. הדרישה של רשות המיסים לתשלום אינה מוצדקת, שכן חישוב המס יהא על התמורה שנתקבלה בעת מכירת הזכות בתוספת מדד מחירים לצרכן, נכון ליום ביצוע כל אחד מהתשלומים.

19. יוסף הוציא נסח רישום מקרקעין (נסח טאבו) בהתאם לגוש והחלקה בה נמצא מגרש שאותו הוא מעוניין לרכוש. איזה מידע לא מופיע בנסח הטאבו שהופק עבורו?

- א. תיאור הנכס, זכות הבעלות אם יש כזו, שם הבעלים.
- ב. קיומן של זכויות בנייה בנכס, הכוללות את סך כל הבנייה המותרת במגרש ושיעורן.
- ג. קיומה של זיקת הנאה לטובת אחרים ו/או הערות אזהרה.
- ד. קיומה של משכנתא, עיקולים, או צווי בית משפט על הנכס.

20. אמיר קיבל רישיון תיווך במקרקעין בישראל, והחליט לפתוח משרד תיווך במקרקעין, בו יעבוד עם 3 סוכנים בתוך חנות של 45 מ"ר ברחוב ראשי בראשון לציון. מכיוון שאמיר בחור יסודי ורציני, פנה וביקש להוציא רישיון עסק למשרד התיווך.

**האם משרד תיווך צריך רישיון עסק?**

- א. אם שטח המשרד הוא יותר מ- 30 מ"ר ועובדים בו יותר מ- 3 אנשים, דרוש רישיון עסק.
- ב. לעסק העוסק בתיווך במקרקעין אין צורך ברישיון עסק.
- ג. יש לקבל רישיון עסק מרשם המתוכים במשרד המשפטים.
- ד. יש לפנות לרשות המקומית או למשרד הפנים - תלוי היכן העסק.

21. הנהלת עמותת "המקושש" הינה מלכ"ר, המסייעת לקשישים במזון, בארוחות ובמגורים, החליטה על רכישת 2 דירות מגורים בנות 3 חדרים כל אחת וכן על רכישת אולם עם מטבח בשטח של 180 מ"ר, שימש כחדר אוכל וכמקום להכנת תבשילים לקשישים. דוד הציע למכור לעמותה את הנכסים המבוקשים.

**האם יוטל מס ערך מוסף על עיסקה זו?**

- א. לא יוטל מס ערך מוסף, מכיוון שמדובר במוכר פרטי.
- ב. על עיסקה במקרקעין יוטל מס ערך מוסף אם נערכה בידי "עוסק מורשה" המוכר מקרקעין.
- ג. בעיסקה שלפנינו יוטל מס ערך מוסף, למעט על דירות המגורים.
- ד. בעיסקה שלפנינו יוטל מס ערך מוסף, למעט על אולם חדר האוכל.

22. פסק הדין תא"מ 10272-02-11 ב.פ. הנשיא סוכנויות נדל"ן בע"מ נגד בקרמן ואחרים עסק במקרה בו חברה לתיווך נדל"ן שולחת נציג מטעמה להציג נכס. המוכרים נתנו את המפתח לחברת התיווך המסוימת, ולה בלבד. המתווך הציג לקונים שתי דירות של המוכרים, והקונים קנו את אחת הדירות. הקונים סירבו לשלם את דמי התיווך.

מדוע דחה בית המשפט את התביעה לתשלום דמי תיווך לחברת הנדל"ן?

- לא מחייבים בתשלום דמי תיווך ליותר ממתווך אחד.
- המתווך מסר ללקוח העתק מהזמנת תיווך שאינה חתומה על ידי המתווך.
- המתווך לא הוכיח כי היה בעל רישיון תיווך בתוקף בזמן העסקה.
- חברת הנדל"ן היא הגורם היעיל בביצוע העסקה ולא המתווך.

23. על פי פסק הדין תא 2461/07 דרור בראון נגד יפה סידרון ואח': במקרה זה דובר על הסכם להזמנת שירותי תיווך בבלעדיות שנחתם בין מתווך למוכרים. המתווך הוכיח כי פרסם בעיתון ובאינטרנט, ובתוך הזמנת התיווך נכתב כי הנכס יהיה בבלעדיות המתווך למשך תקופה בהתאם לתקנות המתווכים. הנכס נמכר באמצעות מתווכת אחרת.

מדוע נדחתה תביעת המתווכים לדמי תיווך?

- מרגע שמסתיימת תקופת הבלעדיות, אין אפשרות לחייב את המוכרים בדמי תיווך.
- המתווך לא ביצע שתי פעולות שיווק, ולכן אין למתווך של המוכרים אפשרות לקבל דמי תיווך.
- המתווך לא הוכיח את מועדי הפרסומים וכי הם מתייחסים לנכס זה, ולא ניסח את הסכם הבלעדיות במסמך נפרד.
- עיסקת המכר נעשתה על ידי מתווכת אחרת, אשר תיווכה בין המוכר לקונה והנתבעים כבר שילמו את דמי התיווך.

24. עמית פנה ליובל המתווך על מנת לרכוש דירה להשקעה לצורך שיפוצה ומכירתה ברווח. יובל הציע לעמית דירה שנמכרת ב- 15% מתחת למחיר השוק (עקב חובות המוכרים), ודרש תמורת דמי תיווך בגובה 3%. עמית הסכים וחתם על טופס הזמנת תיווך.

לאחר שמונה חודשים מכר עמית את הדירה ברווח וקיבל חיוב במס שבח. על מנת להקטין את המס, הגיש הוצאות שהוציא בקשר לדירה, וביניהן עלות השיפוץ, שכר טרחת עו"ד ודמי התיווך.

בנסיבות המתוארות, האם דמי התיווך מוכרים לצורך מס שבח?

- דמי התיווך ששולמו בפועל מוכרים לצורך מס שבח.
- דמי התיווך אינם מוכרים לצורך מס שבח.
- דמי התיווך בגובה 3% מוכרים לצורך מס שבח, אם נסיבות העסקה מצדיקות זאת והמינהל שוכנע בכך.
- דמי התיווך מוכרים רק עד 2% בכל מקרה - גם אם שולם יותר.

25. מי משלם דמי היוון ועבור מה?

- דמי היוון משולמים על ידי בעלי הון בתשלום חד פעמי ובהתאם להצהרת ההון האחרונה שמסרו בעלי ההון שברשותם יותר משלושה נכסים בשווי מצטבר של 10 מיליון ש"ח ומעלה.
- דמי היוון משולמים על ידי מינהל (רשות) מקרקעי ישראל לחוכרים ששילמו תשלום חד פעמי מראש של דמי הסכמה או דמי היתר.
- החוכר משלם למינהל (רשות) מקרקעי ישראל תשלום חד פעמי מראש עבור תקופת החכירה או יתרתה.
- תשלום למינהל (רשות) מקרקעי ישראל שישולם על ידי החוכר בתשלום חד פעמי מראש עבור ההפרש בין דמי הסכמה לדמי היתר.