

משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 1

מועד חורף 2019

3.11.2019

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. ליהי ורונון הם זוג צעיר שרכש בית מגורים דו משפחתי בחלקה משותפת בשטח 600 מ"ר. בהסכם הרכישה נכתב, בין היתר, כי המגרש הכולל את בית המגורים הינו כמחצית משטח החלקה במושע.
מה זה מושע?

- א. מושע הוא מונח מהמשפט העותמני (תורכי) לפיו הבעלות הינה בעלות פרטית בחלק מסוים במקרקעין.
- ב. מושע הוא מונח המתאר שיתוף במקרקעין, שבו לכל שותף במקרקעין יש חלק בלתי מסוים במקרקעין.
- ג. מושע הוא מונח תכנוני לפיו לרונון וליהי בעלות משותפת ביחד ולחוד על בית המגורים.
- ד. מושע הוא מונח משפטי לפיו בית המגורים מושעה ואינו ניתן לתוספת בנייה בתמ"א 38.

2. נחלה העומדת למכירה. במסגרת אישור הזכויות נכתב ע"י מזכירות המושב: "הרינו לאשר בזה כי בעלי הזכויות כ"בר רשות" בנחלה מספר 27 בגוש 6259 חלקה 2,3,4 הינם שלומית וראובן יעקובי. נחלה במושב היא כ- 5 דונם חלקה א' ליד הבית ועוד כ- 10 דונם חלקה ב' בעיבוד משותף.
בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. חלקה א' הינה חלקה לעיבוד חקלאי בלבד הסמוכה לחלקה בה ממוקם בית המגורים.
- ב. חלקה א' הינה חלק מנחלה המיועד למגורים ולמבני משק של המחזיק בנחלה וכן לעיבוד חקלאי.
- ג. חלקה א' הינה החלק העיקרי של הנחלה, המשמש לעיבוד חקלאי בלבד. חל איסור לבנות בחלקה זו.
- ד. חלקה א' הינה החלקה הראשונה במושב.

3. על פי פס"ד ע"א 107/86 אהרון חסין נ' דוד בלס, שדן בעיסקת קומבינציה בין יזם לבעל קרקע, מה מהבאים משקף באופן הנכון ביותר את הבסיס לחישוב דמי התיווך בעיסקה במקרקעין?

- א. התמורה המבוקשת המצוינת בהזמנת התיווך.
- ב. שווי הנכס בהתאם לקביעת שמאי מקרקעין.
- ג. התמורה המוסכמת בחוזה המכר.
- ד. שמאות הנכס על ידי שמאי מקרקעין או עובד מס הכנסה ומיסוי מקרקעין.

4. מושב שזור באזור הצפון ליד כרמיאל בבקעת בית כרם, השייך למועצה אזורית מרום הגליל הוקם בשנת 1953, וזאת לאחר שהסוכנות היהודית לא"י, כמוסד מיישב, שכרה את הקרקע להקמתו ממינהל מקרקעי ישראל (רמ"י) והיקנתה זכות "בר רשות" לאגודה ולמתיישבים במושב שזור.
מהו סוג חוזה השכירות בנחלה של המתיישבים בשזור?

- א. חוזה חכירה דו צדדי בין מינהל מקרקעי ישראל (רמ"י) לאגודה או בין החבר למינהל מקרקעי ישראל (רמ"י).
- ב. חוזה משבצת דו צדדי שנחתם ל- 3 שנים ומוארך באופן אוטומטי.
- ג. חוזה משבצת משולש.
- ד. חוזה משבצת דו צדדי שנחתם ל- 5 שנים הנכרת בין האגודה לבין מינהל מקרקעי ישראל (רמ"י) המקנה לחבר זכות של בר רשות.

5. ברחוב החשמונאים 36 ורחוב הנבטים 53 באילת קיימים שני בניינים בני 15 קומות, בהם 90 דירות בכל בניין. הבניין בחשמונאים 36 נמצא בגוש 40093, חלקה 30, והבניין בנבטים 53 נמצא בחלקה אחרת - מס' 29. בבניין ברח' החשמונאים קיימת בריכת שחיה המשותפת לשני הבניינים.

האם ניתן לרשום את שני הבניינים כבית משותף אחד בפנקס הבתים המשותפים?

- ניתן לרשום בפנקס הבתים המשותפים את שני הבניינים כבית משותף אחד.
- לא ניתן לרשום בפנקס הבתים המשותפים את שני הבניינים כבית משותף אחד, מאחר שהבניינים נמצאים ברחובות שונים.
- ניתן לרשום בפנקס הבתים המשותפים את שני הבניינים כבית משותף אחד, רק באישור החברה הקבלנית שהתחייבה לבצע את הרישום.
- לא ניתן לרשום בפנקס הבתים המשותפים את שני הבתים כבית משותף אחד, מאחר שהבניינים עומדים על חלקות שונות.

6. מתי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) גובה מחוכר נכס דמי הסכמה?

- רשות מקרקעי ישראל גובה מחוכר נכס לא מהוון דמי הסכמה כתשלום למתן הסכמה למימוש זכויות בנייה במקרקעין.
- רשות מקרקעי ישראל גובה מחוכר נכס דמי הסכמה כתשלום חד פעמי מראש עבור כל תקופת החכירה לרישום הנכס בטאבו.
- רשות מקרקעי ישראל גובה מחוכר נכס לא מהוון דמי הסכמה כתשלום למתן הסכמה להעברת זכויות חכירה בנכס לצד ג'.
- רשות מקרקעי ישראל גובה מחוכר נכס לא מהוון דמי הסכמה כתשלום למתן הסכמתה לשינוי יעוד בנכס.

7. כאשר מדובר בבית משותף, מה מהבאים מכיל, בין היתר, פנקס בתים משותפים?

- תקנון מצוי או מוסכם, חלק כל דירה ברכוש המשותף הצמוד אליה, חלקים מסוימים מהרכוש המשותף הצמודים לדירה פלונית, שטח ריצפת כל דירה, רישום משכנתא, עיקול או זכאים בזיקת הנאה - אם קיימים על הדירה.
- שטח ריצפת כל דירה, כולל גזוזטראות וקירות חיצוניים, חלק כל דירה ברכוש המשותף הצמוד אליה, חלקים מסוימים מהרכוש המשותף הצמודים לדירה פלונית, רישום משכנתא או עיקול, אם קיימים על הדירה, שיעור השתתפות בעלי כל דירה בהוצאות אחזקה.
- שטח ריצפת כל דירה, כולל גזוזטראות וקירות חיצוניים, חלק כל דירה ברכוש המשותף הצמוד אליה, רישום משכנתא, עיקול או זיקת הנאה - אם קיימים על הדירה.
- שטח ריצפת כל דירה, חלק כל דירה ברכוש המשותף הצמוד אליה, רישום משכנתא או עיקול - אם קיימים על הדירה, זכויות בנייה נותרות בבניין, מתקני הגז וספק הגז בבניין.

8. בבעלות רוברט בניין בן 6 דירות בבאר שבע, המושכר בדמי מפתח. אחד הדיירים, סילבן, שגר לבדו בדירה, נפטר כעת בשיבה טובה.

נכדו של סילבן, יוני, שגר בעכו, התחיל ללמוד בבאר שבע והחליט לעבור לדירה של סבו סילבן ז"ל בטענה שהוא "בן ממשיך" וזכאי לגור בדירה כ"דייר מוגן" אחרי סבו.

רוברט גילה זאת והחליט לפנות את יוני מן הדירה. הוא פנה ליוני שבוע ימים לאחר שזה נכנס לדירה, בדרישה לפנות את הנכס באופן מיידי, אחרת יפנה אותו בכוח בתוך 3 ימים.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- לרוברט אין עילה לפנות את יוני, מכיוון שהוא דייר מוגן במקום סבו.
- רוברט יכול להפעיל מאבטחים שיפנו מהדירה את יוני בכוח סביר.
- רוברט יכול לפנות את יוני רק בשיתוף פעולה עם משטרת ישראל וצו בית משפט.
- רוברט יכול לפנות בכוח את יוני בכוח סביר רק לאחר שנתן התראה והמתין 45 יום.

9. בפס"ד אנגל שושני ואח' נ' אברון את פורת בע"מ נדונה בפני ביהמ"ש הסוגיה של חובת תשלום דמי תיווך. המבקשים מערערים על חיובם בתשלום דמי התיווך בטענה שחוזה המכר הופר על ידי הצד השני.

מה הייתה החלטת בית המשפט?

- א. בקשת הערעור התקבלה ע"י ביהמ"ש, אשר חייב את הצד המפר את חוזה המכר לשלם למתווך את דמי התיווך.
- ב. בקשת הערעור התקבלה ע"י ביהמ"ש, מאחר שהעסקה התבטלה - המתווך יהיה רשאי לתבוע מידי המפר את דמי התיווך המגיעים לו.
- ג. בקשת הערעור נדחתה ע"י ביהמ"ש, מאחר שהפרת החוזה אינה מבטלת התחייבות חוזית עם צד שלישי.
- ד. בקשת הערעור נדחתה ע"י ביהמ"ש, מאחר שדמי התיווך שולמו למתווך כדין לא ניתן להחזיר את דמי התיווך.

10. פסק דין ע"א 3455/06 דה כהן בע"מ נ' אלון עמרם עסק, בין היתר, בסוגיה האם יכול מתווך במקרקעין לפעול באמצעות תאגיד. המערערת, שנתנה שירותי תיווך למשיב, הגישה נגד המשיב תביעה לתשלום דמי תיווך. המשיב העלה טענות שונות של התביעה ובנוסף עתר לדחייתה על הסף, מאחר שהמערערת היא חברה בע"מ, וככזו אינה בעלת רישיון לעסוק בתיווך במקרקעין. ביהמ"ש החליט לדחות את הערעור, ולחייב את המערערת לשלם למשיב הוצאות.

מהם שלושת השיקולים המרכזיים של ביהמ"ש בהכרעתו בערעור?

- א. מתווך במקרקעין אינו רשאי לפעול באמצעות תאגיד; לא פורטו שמו ופרטיו של המתווך שעשה את עיסקת התיווך; לא פורט הסכום המוסכם של דמי התיווך.
- ב. אין מניעה שמתווך ינהל את עסקיו באמצעות תאגיד; לא פורטו שמו ופרטיו של המתווך שעשה את עיסקת התיווך; הסכם התיווך לא עומד בהוראות התקנות מכיוון שאינו מפרט את כל הפרטים הנדרשים.
- ג. מתווך במקרקעין אינו רשאי לפעול באמצעות תאגיד; הסכם התיווך לא עומד בהוראות התקנות ולא מפרט את כל הפרטים הנדרשים; בהזמנה לא פורט תיאור הנכס שלגביו נעשית פעולת התיווך.
- ד. מתווך במקרקעין אינו רשאי לפעול באמצעות תאגיד; טופס הזמנת התיווך לא נחתם כדין; חוסר תום לב בפעולות המתווך שזיף את חתימת המשיב על טופס ההזמנה.

11. ברחוב יערה בשדרות נפגע בניין מפגיעת טיל וחלקו נהרס ונסדק. באסיפה כללית של בעלי הדירות, 9 בעלי דירות החליטו להרוס את הבניין ולהקימו מחדש או לתקנו. 3 בעלי דירות מסרבים להריסת הבית ולהקמתו מחדש, אך מוכנים לתיקונו.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. צודקים 3 בעלי הדירות בסירובם להריסת הבית והקמתו מחדש, כי לשם הריסתו יש צורך בהסכמת כל בעלי הדירות בבניין, ולתיקונו נדרש רוב של שלושה רבעים מבעלי הדירות.
- ב. צודקים 9 בעלי הדירות המצדדים בהריסת הבית והקמתו מחדש או בתיקונו, אם שלושה רבעים לפחות מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.
- ג. צודקים 3 בעלי הדירות בסירובם להריסת הבית והקמתו מחדש, כי לשם כך יש צורך בהסכמת כל בעלי הדירות בבניין ולאישור המפקח על המקרקעין.
- ד. צודקים 9 בעלי הדירות המצדדים בהריסת הבית והקמתו מחדש או בתיקונו, מאחר שהם מהווים רוב של שלושה רבעים מבעלי הדירות.

12. ספיר ועידן רכשו בינואר 2015 מחברת "משכן צורי" דירת 5 חדרים ברמת בית שמש. באוגוסט 2018 נתקבל בחברה אישור על הרישום בפנקס המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה. ביוני 2018 הזוג המאושר קיבל את הדירה ועבר להתגורר בה.

בנסיבות העניין, עד מתי על חב' "משכן צורי" לרשום את הבית בפנקס בתים משותפים ולגרום לרישום הזכויות של הזוג בדירה בפנקס הבתים המשותפים?

א. בתוך שנה מיום מסירת הדירה.

ב. בתוך שנה מיום אישור הרישום בפנקס המקרקעין של חלוקה ואיחוד הקרקע שבה נמצאת הדירה לרשום את הבית בפנקס בתים משותפים ובתוך שישה חודשים מתאריך הרישום לגרום לרישום הזכויות של הזוג בדירה בפנקס הבתים המשותפים.

ג. בתוך שנה מיום מסירת הדירה (עד יוני 2019) לרשום את הבית בפנקס בתים משותפים ובתוך שישה חודשים מתאריך הרישום לגרום לרישום הזכויות של הזוג בדירה בפנקס הבתים המשותפים.

ד. בתוך שנה מתום הבנייה.

13. אריאל רכש דירה מהקבלן "הגאון לבניין" וקיבל ערבות להבטחת כספי הרכישה. לימים הקבלן נקלע לקשיים ומעוניין לבטל את חוזה המכר ולהחזיר לאריאל את כספו. בחוזה המכר לא הוזכרה הדרך להחזרת הכספים. הקבלן הודיע לאריאל כי יחזיר לו את כספו, צמוד למדד תשומות הבנייה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. הקבלן פעל כנדרש בהצעתו לאריאל להחזרת כספו, צמוד למדד תשומות הבנייה.

ב. הקבלן לא פעל כנדרש בהצעתו לאריאל להחזרת כספו, ועליו להצמידו למדד המחירים לצרכן.

ג. הקבלן לא פעל כנדרש בהצעתו לאריאל להחזרת כספו ועליו להצמידו למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה - הגבוה מבין שניהם.

ד. הקבלן פעל כנדרש בהצעתו לאריאל להחזרת כספו, כי באפשרותו להחליט להצמיד את הכספים למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה.

14. פסק דין ת"א קשתות הנשיא יעוף ושיווק נדל"ן בע"מ נגד דוד שמעון ואח', עוסק בתביעה של מתווך לדמי תיווך עבור מכירת דירת הנתבע ברח' חנה 5 בחיפה. התובעת הציגה את הדירה בפני מספר קונים פוטנציאליים, ובכללם לצד ג' (הרוכש). התנהל מו"מ ממושך בין הנתבע לצד ג', ובסיומו נחתם זיכרון דברים. בפסק הדין ביהמ"ש דחה את התביעה.

מה היה שיקולו העיקרי של ביהמ"ש לדחיית התביעה?

א. רישיון התיווך של התובעת לא היה בתוקף בעת ביצוע העסקה.

ב. התובעת סייעה לערוך מסמכים בעלי אופי משפטי הנוגעים לעסקה.

ג. התובעת הפעילה לחצים ושתדלנות והיפנתה את הנתבע וצד ג' לחתום על חוזה באמצעות עו"ד שאותו התובעת מכירה.

ד. עיסקת מכירת הדירה לצד ג' לא יצאה בסופו של דבר אל הפועל, מכיוון שנחתם רק זיכרון דברים ובהתאם לכך לתובעת לא הייתה זכות לדמי תיווך.

15. פינטו ישראל שוכר לול תרנגולות מארגוב ברוך, בעל משק חקלאי במושב נס הרים שבהרי יהודה, הנמצא במועצה אזורית מטה יהודה. ישראל שוכר ומטפל בלול המטילות כ- 50 שנים, החל משנת 1969. ארגוב, בעל המשק, מבקש מישראל השוכר לפנות את הלול בתוך חודשיים (שזה הזמן להחלפת להקת המטילות), וזאת מאחר שקיבל אישור לשימוש חורג להפעלת אולם וגן אירועים במקום. פינטו מסרב לפנות את הנכס בטענה שהוא דייר מוגן.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. ישראל אינו דייר מוגן, מאחר שהנכס אותו הוא שוכר מתאריך מאוחר משנת 1955 ובמשך יותר מארבע-עשרה שנה אינו משמש למגורים.

ב. ישראל ייחשב כדייר מוגן, מאחר ששכירות הנכס החלה אחרי שנת 1955 והנכס משמש כדייר כמקור פרנסה, ולכן יחול עליו חוק הגנת הדייר.

ג. ישראל, השוכר את הנכס כ- 50 שנים, ייחשב כדייר מוגן כל עוד בעל המשק החקלאי, ארגוב, לא הודיע לו בכתב כי אינו דייר מוגן.

ד. ישראל אינו דייר מוגן, מאחר שהנכס אותו הוא שוכר משמש חלק של משק חקלאי.

16. פסק דין ע"א 4582/08 אהרון גופר נ' יהודית קאופמן עוסק בערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בכפר סבא, שדחה תביעה שהגיש המערער, מתווך מורשה, נגד המשיבה לתשלום דמי תיווך עבור מכירת דירתה בתל מונד, שנמכרה בתקופת הבלעדיות, שלא באמצעות המערער. ביהמ"ש החליט לקבל את הערעור, לבטל את פסק דינו של ביהמ"ש השלום ולחייב את המשיבה לשלם למערער סכום נכבד והוצאות משפט.

מה היה שיקולו העיקרי של ביהמ"ש לקבל את הערעור?

- המוכרת שילמה דמי תיווך למתווך השני.
- התנהגות המוכרת מעידה על חוסר תום לב; המוכרת הסתירה את המכירה מהמתווך.
- התנהגות המוכרת אינה מעידה על תום לב, כיוון שהמוכרת דחתה את חתימת החוזה עד לאחר תום תקופת הבלעדיות.
- התנהגות המוכרת מעידה על חוסר תום לב; הוכח לביהמ"ש מעל לכל ספק כי מחיר העיסקה המבוקש הופיע כנדרש בהסכם התיווך.

17. היכן נעשה רישום זכויות הדיירים שרכשו דירות הנמצאות בתהליך בנייה?

- ברשות מקרקעי ישראל ואצל רשם המקרקעין.
- אצל רשם המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל ובחברה המשכנת, והשיעבוד נרשם בבנק משכנתאות.
- ברשות מקרקעי ישראל ו/או בחברה הבונה המשכנת.
- ברשות מקרקעי ישראל, ברשם המשכונות, בפנקס זכויות המקרקעין ובוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

18. הקבלן עזריאל בנה בניין בן 2 קומות ובו 8 דירות בשטח של 80 מ"ר כל אחת, ברחוב הראל במבשרת ציון. לאחר סיום הבנייה וקבלת טופס 4 מסר הקבלן את הדירות לדיירים וביצע רישום בית משותף. משפחת יקיר בדקה במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, ועדת הראל, והסתבר כי נותרו לבניין זכויות בנייה של 30 מ"ר שלא נוצלו. משפ' יקיר מעוניינת לנצל את יתרת זכויות הבנייה ולהגדיל את שטח דירתה, בהסכמת השכנים.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- משפחת יקיר יכולה להגיש לוועדת הראל בקשה להיתר בנייה להגדלת השטח הבנוי, במסגרת זכויות הבנייה המותרות, אך תהא חייבת בהיטל השבחה לרשות המקומית בהתאם לזכויות הנוספות שיוענקו לה.
- על משפחת יקיר להגיש לוועדת הראל ולרשות מקרקעי ישראל בקשה להיתר בנייה להגדלת השטח הבנוי, במסגרת זכויות הבנייה המותרות.
- על משפחת יקיר להגיש לוועדת הראל בקשה להיתר בנייה להגדלת דירתה, במסגרת זכויות הבנייה המותרות.
- רק הקבלן עזריאל זכאי לנצל את יתרת זכויות הבנייה בהתאם להיתר הבנייה המקורי - בכל מקרה עליו לפנות בבקשה לוועדת הראל.

19. אופיר מעוניין למכור את דירתו בשכונת הדר בחיפה. הוא פנה לרון אגוזי, מתווך מקרקעין, המכיר ומתמחה באזור. רון המתווך החתים את אופיר על "הזמנה לביצוע פעולת התיווך", בה נכללו פרטי המתווך והמוכר, פרטי הנכס למכירה, מחירו, שעור דמי התיווך בגובה 2% ותקופת בלעדיות של 6 חודשים.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- ההזמנה בכתב לביצוע פעולת התיווך אינה חוקית, כי המתווך לא ציין בהזמנה את מספר הרישיון שלו כאמצעי זהוי.
- ההזמנה בכתב לביצוע פעולת התיווך חוקית ותקינה.
- ההזמנה בכתב לביצוע פעולת התיווך אינה חוקית ואינה תקינה.
- ההזמנה בכתב לביצוע פעולת התיווך חוקית ותקינה, כי נכללו בה כל הפרטים הנדרשים לביצוע ההזמנה.

20. יותם קנה דירה בת 4 חדרים, בגודל 104 מ"ר, ב"מגדלי הבירה". כשבאו למדוד את הדירה לצורך קביעת הארנונה, התברר ליותם כי הדירה שקיבל היא בשטח של 100 מ"ר. יותם כעס מאד והגיש תביעה נגד הקבלן. הקבלן טען שהבנייה בהתאם לחוק. בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. החוק מאפשר סטייה של עד 2% מהמפרט.
- ב. החוק אינו מאפשר כל סטייה מהמפרט.
- ג. החוק מאפשר סטייה של 4% מהמפרט בגלל אילוצי המגרש.
- ד. החוק מאפשר סטייה של עד 5% מהמפרט, בלי לקבל את אישור הקונים.

21. משה מבקש לבצע שיפוץ פנימי בדירתו, הנמצאת בבניין מגורים בן 2 קומות. השיפוץ כולל, בין היתר, החלפת ריצוף, מטבח חדש, חידוש חדר הרחצה לרבות מיקום חדש לאסלה, צביעה כללית. במסגרת השיפוץ משה פירק את הריצוף הקיים, פירק את ארונות המטבח הישנים, ניתק את צנרת הביוב של הבניין ושינה את מיקומה. בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. משה רשאי לבצע את השיפוץ ללא היתר בנייה כל עוד אין שינוי בקירותיו החיצוניים.
- ב. משה רשאי לבצע את השיפוץ, אך עליו להוציא היתר בנייה כחוק.
- ג. משה רשאי לבצע את השיפוץ ללא היתר בנייה אם דירתו ממוקמת בקומה העליונה.
- ד. משה רשאי לבצע את השיפוץ ובתנאי שיגיש בקשה למחלקת המים בוועדה המקומית.

22. דויד, בעל חנות בגדים, נקלע לאחרונה למשבר כלכלי בעקבות המשבר שעובר כל ענף הטקסטיל בארץ. לדויד דירת מגורים, בה הוא מתגורר ביחד עם אישתו וילדיו. דוד מעוניין להפחית באופן משמעותי את החזרי הלוואה (משכנתא) אשר לקח לצורך רכישת הדירה מבנק למשכנתאות. בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. דויד הינו עצמאי ולפיכך עליו לפעול בהליך של כינוס נכסים, במסגרתו כונס הנכסים יכפה על הבנק להפחית ו/או למחוק חלק מחובותיו.
- ב. דויד יכול לפנות לרשם המשכונות שיעכב את תשלומי המשכנתא בשל מצבו הכלכלי.
- ג. בשל מצבו הכלכלי יכול דויד לבקש מהבנק הקפאת החזרי הלוואה לתקופה מוגבלת, תוך תשלום הריבית בלבד.
- ד. בשל מצבו הכלכלי דויד זכאי לקבל מהבנק הקפאת החזרי הלוואה לתקופה מוגבלת, תוך תשלום הריבית בלבד.

23. מרים מכרה את ביתה ביישוב כפר נטר. לאחר המכירה התבקשה מרים לשלם היטל השבחה לרשות המקומית. גובה ההיטל, נכון לתאריך 4/9/2007, הינו 194,000 ש"ח. גובה היטל השבחה נכון למועד התשלום הינו 231,646 ש"ח. הפער בסכומים נובע, בין היתר, מהעובדה כי היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה - הנמוך מבין השניים. מהו מדד המחירים לצרכן?

- א. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה קבעה סל מוצרים ושירותים אשר שיקלולו יכול להעיד על השתנות רמת המחירים במשק.
- ב. מדד מיוחד לענף הבנייה המבוסס על סל של חומרים, מוצרים ושירותים המשמשים לבניית מגורים ומייצג את ההוצאות של הקבלנים וקבלני המשנה.
- ג. מדד מחירי דירות בממוצע שקובעת הרשות להגנת הצרכן.
- ד. מדד שהינו סל של מטבעות חוץ וממוצע של שערים שונים לאותו מטבע.

24. שלומית ואהרון החליטו להתגרש. אהרון מעוניין למכור את דירת המגורים בה הם חיים ואילו שלומית מעוניינת להמשיך ולהתגורר בדירה. אהרון פנה למתווך המתמחה באזור הנכס וביקש ממנו לבצע הערכת שווי לדירה, אשר תשמש, בין היתר, כמסמך לבית משפט.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אין מניעה להכין מסמך כזה, כל עוד מדובר במקרה חד פעמי.
- ב. המתווך המתמחה באזור, רשאי לבצע הערכת שווי, כל עוד אינו מתווך בעסקה.
- ג. אסור למתווך לבצע שומת מקרקעין, אלא אם הוא מתמחה בשמאות מקרקעין.
- ד. אסור למתווך לבצע שומת מקרקעין, אלא אם הוא שמאי מקרקעין.

25. אמנון ותמר חוכרים את ביתם בטבריה מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לתקופה של 99 שנים. השניים החליטו לעבור לאוסטרליה בשליחות המדינה, ומשכך החליטו להשכיר את ביתם בטבריה לתקופה של 5 שנים, עם אופציה להאריך ל- 5 שנים נוספות, לחוסיין, אזרח תורכי שמגיע מידי פעם לישראל לצורך עסקים.

כיצד על אמנון ותמר לפעול?

- א. אמנון ותמר אינם יכולים, בשום מצב, להשכיר את ביתם לחוסיין, מכיוון שהוא אזרח תורכי.
- ב. אמנון ותמר יכולים להשכיר את ביתם לחוסיין בלי אישור מאף אחד.
- ג. אמנון ותמר יכולים להגיש בקשה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל להשכיר את ביתם לחוסיין.
- ד. אמנון ותמר יכולים להגיש בקשה לרשם המקרקעין ורשות ההגירה להשכיר את ביתם לחוסיין.