

משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 1

מועד חורף 2018

21.01.2018

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. מיכאל הוא הבעלים של דירה בקומה רביעית, בבית משותף בן 4 קומות ובו 8 דירות. בכל קומה יש 2 דירות. מידי שנה בימי החורף חודרים מי גשמים מגג הבניין לדירתו. מאחר שאין נציגות לבית המשותף, הוא פנה מספר פעמים לכל בעלי הדירות בכתב ובעל פה בדבר הצורך לתקן את הגג, אך נענה בסירוב בטענה שתיקון הגג אינו נוגע להם.

מה האפשרות הנכונה ביותר העומדת בפני מיכאל?

- א. על מיכאל לתקן את הגג באופן עצמאי ולדרוש משאר בעלי הדירות להשתתף בתיקון.
- ב. על מיכאל לתקן את הגג באופן עצמאי ולדרוש משכנו בקומה רביעית מחצית מהוצאות התיקון.
- ג. על מיכאל לפנות לאגודה לתרבות הדיור להסדרת העניין מול שאר דיירי הבית ולקבלת סיוע לתיקון הגג שמעליו.
- ד. על מיכאל לפנות ולהגיש תביעה נגד בעלי הדירות בפני המפקח על הבתים המשותפים כדי שיוורה להם לשאת בעלות תיקון הגג.

2. יוסף, קשיש וחולה בן 80, מתגורר בשכירות מוגנת בדירה בת 5 חדרים בתל אביב. יוסף ביקש מבנו ראובן ובני משפחתו, המתגוררים בדירתם בבאר שבע, לבוא להתגורר עימו בדירתו המרווחת וכן לסייע לו בעת הצורך. ראובן ובני משפחתו קיבלו את הצעת האב ועברו לגור עימו, וזאת לאחר שהשכירו את דירתם בבאר שבע. לאחר שנה נפטר האב הקשיש. לאחר תום ימי השבעה פנה בעל הבית, מר גרשוני, לראובן, ודרש ממנו את פינוי הדירה והשבתה לידיהם.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. בעל הבית אינו צודק, מאחר שראובן התגורר ביחד עם אביו בדירה יותר מ-6 חודשים בסמוך לפטירת אביו.
- ב. בעל הבית צודק, מאחר שראובן הייתה דירה אחרת למגורים בעת פטירת אביו.
- ג. בעל הבית אינו צודק, מאחר שזכותם של ילדי הדייר להיות יורשים בעת פטירת האב.
- ד. בעל הבית צודק, מאחר שראובן לא קיבל את הסכמת בעל הבית להתגורר בדירה ביחד עם אביו.

3. פס"ד עא107/86 אהרון חסין נ' דוד בלס ואח', עוסק בערעורו של מתווך הטוען כנגד הסכום שנפסק לטובתו. העיסקה הייתה פרי תיווכו של המתווך, בה נחתם זכרון דברים בין הצדדים, אך בסופו של דבר לא יצאה לפועל, כי הקונה הודיע למוכר שאינו מעוניין בה.

בהתאם לפסק הדין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. המתווך אינו זכאי לשכרו, מאחר שבסופו של דבר ההסכם לא מומש ולא קיים.
- ב. המתווך זכאי לשכר, כי הוא מי שהביא את הצדדים לידי הסכם מחייב, גם אם הצדדים לא מימשו את ההסכם או לא קיימו אותו.
- ג. זכרון דברים עליו חתמו הצדדים אינו מהווה חוזה מחייב ולכן המתווך אינו זכאי לדמי תיווך.
- ד. המתווך זכאי לדמי תיווך בשיעור 2% מהצד שהפר את ההסכם.

4. מהו הסכם משבצת זו צדדי ?

- א. הסכם חכירה שנחתם בין הסוכנות היהודית לאגודה שיתופית.
- ב. הסכם חכירה שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל לסוכנות היהודית.
- ג. הסכם חכירה שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל לאגודה השיתופית.
- ד. הסכם חכירה שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל לקרן קיימת לישראל.

5. בע"א 77/158 חוה רבינאי נ' חברת "מן השקד" בע"מ (בפירוק) בו דן כב' השופט ברק המערערת, (גב' רבינאי), טענה, בין היתר, כי זכרון הדברים עליו חתמה אינו הסכם מחייב, שכן נחתם ע"י המשיבה (חברת "מן השקד") לאחר שהמערערת חזרה בה מהצעתה.

בנסיבות העניין ובהתאם לפסק הדין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר ?

- א. המערערת חתמה על זכרון הדברים וקיבלה צ'ק כמקדמה. למרות שהמשיבה לא חתמה באותו מועד על זכרון הדברים, נקבע כי בנסיבות אלה מדובר בהסכם מחייב.
- ב. זכרון הדברים שנחתם רק ע"י המערערת אינו הסכם מחייב, מאחר שהמשיבה חתמה עליו לאחר שהמערערת חזרה בה מההצעה.
- ג. כל עת שהחובה שנערך ולא נחתם בכתב, הצדדים לא יראו עצמם קשורים בו.
- ד. זכרון הדברים הינו הצעה בלבד ואינו עומד בדרישות סעיף 8 לחוק המקרקעין, דהיינו מסמך בכתב. רק עם חתימת חוזה, הצדדים יראו עצמם קשורים בו.

6. ארנון שכר חנות בשטח 120 מ"ר מדן למשך 6 שנים והשקיע בשיפוץ 200,000 ש"ח. כדי להבטיח את זכויותיו בחנות, ארנון מיהר לרשם המקרקעין לרשום הערת אזהרה על הנכס לטובתו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר ?

- א. ארנון זכאי לרשום הערת אזהרה כבעל זכות שכירות ובלבד שהרשם יודיע מיד על הרישום לדן, בעל הנכס.
 - ב. ארנון אינו זכאי לרשום הערת אזהרה על זכות השכירות בחנות.
 - ג. רק דן, בעל הנכס, רשאי להורות על רישום הערת אזהרה לטובת השוכר.
 - ד. רק ארנון זכאי לרשום הערת אזהרה כבעל זכות בשכירות בחנות.
-

7. אילן רכש דירת מגורים בת 5 חדרים מהקבלן גרשון הלוי שבנה בית דו משפחתי (הדירה שאילן רכש הינה אחת מתוך 2 הדירות בבית הדו משפחתי). לחוזה המכר גרשון לא צירף מפרט, מאחר שלטענתו מדובר בבית דו משפחתי, שאינו מחייב מפרט. לאחר שנה מקבלת הנכס אילן נוכח לדעת כי המרצפות מוגדרות כסוג ב', חלקן פגומות וחלקן שקעו והעבודה לא נעשתה באופן מקצועי. אילן דרש להחליף את כל הריצוף בבית שרכש מהקבלן גרשון ועל חשבונו של הקבלן.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. גרשון הקבלן אינו חייב להחליף את המרצפות כי הן אינן מהוות אי התאמה והן באיכות טובה, ובכך הוא קיים את חיוביו כלפי אילן.
- ב. על גרשון הקבלן לבצע תיקון והחלפת המרצפות בדירת אילן, מאחר שהיה עליו למסור את הדירה לאילן מחומרים באיכות גבוהה.
- ג. גרשון הקבלן אינו חייב להחליף את המרצפות, מאחר שהרוכש אילן היה צריך להיעזר במפקח בנייה ולהפנות את תשומת ליבו של הקבלן לכך שהמרצפות אינן תקינות.
- ד. על גרשון הקבלן לבצע את תיקון המרצפות בחלקים בהם הריצוף שקע בלבד.

8. לד"ר ברנע פלסטיקאי ידוע, בית עסק המשמש מזה 8 שנים כקליניקה רפואית בעלת שם לטיפולים קוסמטיים, ונקראת בשם המסחרי "מדיקל ברנע". ד"ר ברנע הינו דייר מוגן לפי חוק הגנת הדייר. לימים, ד"ר ברנע החליט למכור את בית העסק לד"ר שנקר הפלסטיקאי.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. בחלוקת דמי המפתח שיתקבלו בתמורה למכירת הקליניקה עם בעל הבית, ד"ר ברנע רשאי לנכות שני שלישים עבור המוניטין של בית העסק מהסכום הכללי של דמי המפתח שיקבל מד"ר שנקר.
 - ב. בחלוקת דמי המפתח שיתקבלו בתמורה מהקליניקה עם בעל הבית, ד"ר ברנע לא יוכל לנכות עבור המוניטין של בית העסק מהסכום הכללי של דמי המפתח שיקבל מד"ר שנקר.
 - ג. בחלוקת דמי המפתח שיתקבלו בתמורה מהקליניקה עם בעל הבית, ד"ר ברנע רשאי לנכות עבור המוניטין של בית העסק מהסכום הכללי של דמי המפתח שיקבל מד"ר שנקר, וזאת בתנאי שהשם המסחרי "מדיקל ברנע" לא ישתנה.
 - ד. בחלוקת דמי המפתח שיתקבלו בתמורה מהקליניקה עם בעל הבית, ד"ר ברנע יוכל לנכות סכום שיקבל מד"ר שנקר עבור המוניטין של בית העסק מהסכום הכללי של דמי המפתח שיקבל. ד"ר שנקר יוכל לשנות את השם המסחרי של בית העסק ל"מדיקל שנקר".
-

9. בבית משותף בבת - ים יש 8 דירות מגורים; 4 דירות בנות 3 חדרים בשטח של 80 מ"ר כל אחת, ו- 4 דירות נוספות בנות 3 חדרים בשטח 65 מ"ר ועוד 15 מ"ר גזוזטרה (מרפסת) לכל אחת. ועד הבית החליט לבצע שיפוצים ברכוש המשותף, שמטרתם איטום הגג וצביעת הבניין, ועל כל בעל דירה לשלם לפי חלקו ברכוש המשותף.

בנסיבות העניין, מהו המשפט הנכון ביותר בהתייחס לאופן חלוקת התשלום בין הדיירים עבור השיפוץ?

- מאחר שכל הדירות בבניין הינן בגודל זהה של 3 חדרים, התשלום יתחלק באופן זהה בין כל הדיירים.
- מאחר שכל הדירות בבניין הינן בשטח זהה של 80 מ"ר, התשלום יתחלק באופן זהה בין כל הדיירים.
- ארבעה בעלי דירות בבניין ששטח דירתם 65 מ"ר ישלמו פחות, מאחר ששטח הגזוזטרה לא יובא בחשבון.
- בשיפוץ הבניין אין קשר לחלקם של בעלי הדירות ברכוש המשותף ועל כל דייר לשלם שמינית מהסכום.

10. ליוחנן יתרת הלוואה מובטחת במשכנתא ע"ס 75,000 ש"ח. הוא הגיע להסדר עם בנק "משכנתאות לעם" כי אם יפרע את יתרת המשכנתא בתוך שבוע, הבנק לא יגבה ממנו עמלה בסך 2,000 ש"ח בגין פירעון מוקדם. יוחנן אירגן את הסכום לפירעון, אך לפתע פרצה שביתה כללית בסניפי הבנק ללא מועד סיום. יוחנן חשש כי יפסיד את ההטבה בגין הפירעון המוקדם ובכל מקרה הוא רצה לפדות את המשכנתא.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- בפירעון של יתרת משכנתא הבנק אינו רשאי לוותר על עמלת פירעון מוקדם.
- יוחנן יוכל לפנות למפקח על הבנקים בבנק ישראל, האחראי על תפקוד הבנקים, ולהפקיד בידיו את יתרת המשכנתא.
- יוחנן יוכל לפנות לרשם המקרקעין ולהפקיד את יתרת המשכנתא בידיו.
- במקרה של שביתה אין אפשרות לפרוע את המשכנתא.

11. בקופת ועד הבית בבית משותף שבו 24 דירות יש יתרת זכות של 40,000 ש"ח. באסיפת דיירים שהתקיימה כדון, ביקש ועד הבית להעלות הצעה לביצוע תיקונים בסכום של 5,000 ש"ח לצרכים הבאים: התקנת מאחז יד בשביל הגישה, התקנת תאורה בשביל הגישה לבית המשותף, חיספוס המדרגות וריצוף שביל הגישה למניעת החלקה. חלק ניכר מבעלי הדירות התנגד להצעה לתיקונים שהועד העלה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר בהתייחס לביצוע העבודות בבית המשותף?

- הוועד רשאי לבצע את התיקונים ללא הסכמת בעלי הדירות, אם הדרישה לביצוע היא מבעלי דירה בעל מוגבלות, המוכן לשלם עבורן.
- הוועד מנוע מלבצע את התיקונים שהעלה, אלא אם יקבל אישור של 60% מבעלי הדירות בבניין.
- הוועד מנוע מלבצע את התיקונים שהעלה, אלא אם יקבל אישור של 50% מבעלי הדירות בבניין.
- הוועד רשאי לבצע את התיקונים שהעלה רק לאחר שקיבל אישור והיתר מהעירייה.

12. על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969, איזה מהמשפטים הבאים אינו נכון?

- א. ניתן להצמיד לדירת מגורים חלק מחדר המדרגות בבית המשותף וזאת בקבלת הסכמת רוב הדיירים.
- ב. הרוב הדרוש לצורך הרחבת דירת מגורים בבית משותף לשם בניית מרחב מוגן דירתי הוא מי שבבעלותם 60% מהדירות.
- ג. התחייבות לעשות עיסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב.
- ד. הורשה על פי צוואה אינה נחשבת לעיסקה במקרקעין.

13. לדורון יש שתי דירות בחולון, שרכש בשנת 2010. עתה הוא מוכר את אחת מהן. על מנת לקבל פטור ממס שבח הוא מילא בקשה לפטור במסגרת הדיווח על מכירת הדירה, וציין בה את ההוצאות לעניין חישוב מס שבח שהיו לו. להלן ההוצאות אותן דרש ושלגביהם צירף אסמכתאות: שכ"ט עו"ד, שכ"ט שמאי מקרקעין, דמי תיווך, הוצאות לשיפוץ הדירה, דמי עמילות לבעל המשכנתא להסכמה על המכירה והיטל מס השבחה ששילם לעיריית חולון. בתחשיב רשות המיסים לא אושרו לדורון דמי העמילות והיטל השבחה ששילם.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר בהתייחס להחלטת רשות המיסים?

- א. מאחר שלדורון יש שתי דירות, הוא אינו זכאי לפטורים בתשלום מס שבח בגין הוצאותיו.
- ב. רשות המיסים הייתה צריכה לאשר לדורון את הוצאותיו עבור דמי העמילות לבעל המשכנתא, למעט היטל השבחה ששילם לעיריית חולון שהוא מס העומד בפני עצמו.
- ג. רשות המיסים הייתה צריכה לאשר לדורון את הוצאותיו עבור היטל מס השבחה ששילם, למעט עבור דמי העמילות לבעל המשכנתא.
- ד. רשות המיסים הייתה צריכה לאשר לדורון את הוצאותיו כפי שהגיש, כולל עבור דמי העמילות והיטל מס השבחה ששילם, וזאת בתנאי שצירף לכך אסמכתאות.

14. האגודה השיתופית שנמצאת בבעלות חברי היישוב (לרוב מושב או קיבוץ) חוכרת את הקרקע מרשות מקרקעי ישראל. האגודה השיתופית מקצה לחבריה שטחים, הנקראים "נחלות". נחלה חקלאית מורכבת ממספר חלקות משנה: חלקה א', חלקה ב', חלקה ג'.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. חלקה א' בנחלה מיועדת למגורים בלבד. חלקה ב' וחלקה ג' מיועדות לעיבוד חקלאי.
- ב. חלקה א' בנחלה מיועדת למגורים, למבני משק ולעיבוד חקלאי. חלקה ב' לעיבוד חקלאי וחלקה ג' מיועדת לעיבוד חקלאי כרכוש משותף.
- ג. חלקה א' בנחלה מיועדת למגורים, למבני משק ולעיבוד חקלאי. חלקה ב' מיועדת למגורים ולעיבוד חקלאי וחלקה ג' מיועדת לעיבוד חקלאי בלבד.
- ד. חלקה א' בנחלה מיועדת למגורים ולעיבוד חקלאי, חלקה ב' מיועדת למבני משק ולעיבוד חקלאי וחלקה ג' מיועדת לעיבוד חקלאי בלבד.

15. מיכאל הוא הבעלים של שתי דירות בבית משותף במגדלי השקמה ברחובות. לכל אחת מהדירות מוצמדת חניה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין (טאבו). מיכאל החליט כי הוא מסתפק בחניה אחת בבניין ופנה למתווך מקרקעין מוסמך, כדי שזה יסייע לו במציאת רוכש לאחת מהחניות.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. לבעלי הדירות האחרים בבית המשותף קיימת זכות קדימה ברכישת החניה האמורה ומיכאל רשאי למכור את החניה רק לאחר שהציע אותה תחילה לבעלי הדירות בבניין.
- ב. מאחר שמיכאל הוא הבעלים של החניה המוצמדת לדירתו הוא רשאי למכור את החניה לכל אדם, בין אם הוא בעל דירה בבניין ובין אם לאו.
- ג. מיכאל אינו רשאי למכור את החניה בבניין לאף אדם, בין אם הוא בעל דירה בבניין ובין אם לאו, מאחר שהחניה צמודה לדירה ולא ניתן למכור את החניה בנפרד מהדירה.
- ד. מיכאל רשאי למכור את החניה המוצמדת לדירתו אך ורק לאחד מבעלי הדירות בבניין.

16. יוגב רכש דירת מגורים בבית משותף ביישוב קהילתי בשומרון. עם תום הליך הרכישה פנה יוגב לעורך דינו וביקש ממנו לרשום את זכויותיו הקנייניות בדירה. עורך הדין מתלבט כיצד לפעול בעניין זה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. זכויות בנכס הבנוי באזור יהודה ושומרון נרשמות אצל רשם המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין באזור יהודה ושומרון (טאבו).
- ב. זכויות בנכס הבנוי באזור יהודה ושומרון נרשמות אצל הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון או במשרדי רישום המקרקעין במינהל האזרחי.
- ג. זכויות בנכס הבנוי באזור יהודה ושומרון לא ניתנות לרישום.
- ד. זכויות בנכס הבנוי באזור יהודה ושומרון נרשמות אצל הממונה על המרשם במינהל מקרקעי ישראל או אצל הממונה על המרשם בקרן קיימת לישראל.

17. ציון ז"ל, חקלאי אשר עיבד את נחלתו במושב השיתופי עמיעד, נפטר בשיבה טובה. ציון הותיר אחריו ארבעה בנים ובת. לחמשת ילדיו ציווה ציון בצוואתו את כל רכושו בחלקים שווים. כמו כן, כשנה לפני עריכת הצוואה החליט ציון, באישור האגודה השיתופית ורשות מקרקעי ישראל, כי בתו תזכה בנחלה במושב והיא זו שתמשיך לעבד את הקרקע במקומו. ארבעת הבנים דורשים כעת שגם הנחלה תחולק ביניהם ובין אחותם בחלקים שווים, כפי שנכתב בצוואה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. צוואתו המאוחרת של ציון גוברת ויש לחלק את הנחלה במקרה זה באופן שווה בין חמשת ילדיו.
- ב. ציון לא יכול להוריש בצוואה את הנחלה ולחלקה בין חמשת ילדיו, ונכון עשה כאשר קבע מראש מי מחמשת ילדיו יהיה "בן ממשיך".
- ג. ציון אמנם לא יכול להוריש את הנחלה ולחלקה בין חמשת ילדיו על ידי צוואה, אך היה עליו לקבוע מראש מי מארבעת בניו יקבל את הנחלה, שכן בת לא יכולה להיחשב "בן ממשיך".
- ד. לחקלאי אין זכות קניינית בקרקע, לכן לאחר מותו הנחלה חוזרת לרשותה ועיבודה של רשות מקרקעי ישראל ולא ניתן לחלקה בין היורשים.

18. נתן ומרים הם בני זוג אשר התקשרו עם סמדר, מתווכת מקרקעין, בהסכם להענקת שירותי תיווך למכירת משרד בבעלותם בראשון לציון. סמדר פעלה נמרצות כדי למצוא רוכש למשרד ועניינה את יואב, לקוחה מזה מספר שנים, בנכס האמור. בשעה טובה נחתם חוזה בין הצדדים ונשתכללה העיסקה למכירת המשרד. כעבור מספר שבועות התברר כי יואב הפר באופן בוטה תנאים מהותיים בחוזה המכר. במצב דברים זה הודיעו נתן ומרים למתווכת סמדר כי הם פטורים מתשלום עמלת התיווך.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. בכך שיואב הפר באופן בוטה תנאים מהותיים בחוזה המכר יש כדי לפטור את נתן ומרים מתשלום עמלת התיווך.
- ב. בכך שחוזה המכר הופר ע"י יואב, אין כדי לפטור את נתן ומרים מתשלום עמלת התיווך, שכן הם התחייבו לשלם דמי תיווך במסגרת היחסים בינם לבין סמדר ועיסקת המכר נשתכללה.
- ג. בכך שחוזה המכר הופר ע"י יואב יש כדי לפטור את נתן ומרים מתשלום עמלת התיווך ובלבד שנתקבל אישור לפטור האמור מרשם המתווכים.
- ד. חובת התשלום של דמי תיווך קמה על יסוד מערכת היחסים החוזיים בין נתן ומרים לבין יואב. לפיכך כל הפרה, ולו הקלה ביותר, של חוזה המכר ע"י מי מהצדדים יש בה כדי לפטור אותם מתשלום עמלת תיווך.

19. עזריאל, מתווך מקרקעין מוסמך מזה 20 שנה, החליט משיקולי מס לנהל את שירותי התיווך שלו ולהעסיק עובדים שכירים במסגרת התאגדות בחברה בע"מ. לאחרונה קיבל עזריאל את מרדכי, סטודנט למשפטים, כעובד מן המניין בחברה אשר בבעלותו. מרדכי החליט להתלות מרצון את רישיון התיווך שלו עת נרשם ללימודים באוניברסיטה. כבר בשבוע הראשון לעבודתו בחברה הצליח מרדכי לתווך בעיסקת מקרקעין גדולה. לתדהמתו של עזריאל, הצדדים לעיסקה סירבו לשלם את עמלת התיווך והוא החליט להגיש נגדם תביעה לבית המשפט.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. התביעה לתשלום עמלת תיווך תתקבל – עזריאל הוא מתווך מוסמך מזה 20 שנה אשר מעניק שירותי תיווך באמצעות תאגיד; מרדכי, המועסק כשכיר בחברה, היה הגורם היעיל בעיסקה.
- ב. התביעה לתשלום עמלת תיווך תידחה – הדין מטיל איסור מפורש על מתווך מקרקעין להעניק שירותי תיווך באמצעות חברה בע"מ.
- ג. התביעה לתשלום עמלת תיווך תידחה - אין מניעה ששירותי תיווך יינתנו באמצעות תאגיד, ובלבד שפעולת התיווך תינתן על ידי מי שמחזיק ברישיון תיווך בתוקף.
- ד. התביעה לתשלום עמלת תיווך תתקבל - אין מניעה ששירותי תיווך יינתנו באמצעות תאגיד, ובלבד שפעולת התיווך תינתן על ידי מי שמחזיק ברישיון תיווך או החזיק בעברו ברישיון כאמור שהותלה מרצון.

20. המועצה האזורית עמק חפר החליטה על הפשרת והשבחת קרקע המצויה בבעלותו של אפרים. המועצה קבעה כי קרקע זו תעבור שינוי יעוד מקרקע חקלאית לקרקע המיועדת לבנייה. בעקבות החלטה זו מכר אפרים את הקרקע שבבעלותו ל"שגב נדל"ן" בע"מ, חברה קבלנית בעלת מוניטין בעמק חפר. בעקבות המכירה חויב אפרים בתשלום היטל מס השבחה. אפרים טוען כי חויב שלא כדין בהיטל המס האמור.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אפרים צודק - הוועדה המקומית רשאית לגבות היטל מס השבחה רק במקרים של הוספת זכויות בנייה ולא במקרים של שינוי יעוד והפשרה לבנייה.
- ב. אפרים צודק – הוועדה המקומית לא רשאית לחייב בעלי קרקע בתשלומי היטל מס אלא רק בתשלומי מס שבח מקרקעין.
- ג. אפרים טועה – הוועדה המקומית גובה היטל מס השבחה מבעלי הקרקע כאשר ערך הקרקע שבבעלותו מושבח, בין היתר, בעקבות שינוי יעוד מקרקע חקלאית לקרקע לבנייה.
- ד. אפרים טועה - כאשר ערך הקרקע מושבח, בין היתר, בעקבות הפשרה ושינוי יעוד מקרקע חקלאית לקרקע לבנייה, הוועדה המקומית גובה היטל השבחה הן ממוכר הזכות בקרקע והן מרוכש הזכות האמורה.

21. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בחיפה החליטה להפקיע מקרקעין בבעלות פרטית לצורכי ציבור - לנופש ולספורט. הוועדה המקומית, בהסכמת הוועדה המחוזית, ביקשה להגיע להסכם עם בעלי המקרקעין שהופקעו על ידיה, במטרה להעביר לו מקרקעין אחרים לסילוק מלא או חלקי של תביעותיו הנובעות מההפקעה, וזאת במקום תשלום פיצויים כספיים תמורת המקרקעין האמורים.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. הסמכות לבצע הפקעה של מקרקעין בבעלות פרטית נתונה אך ורק למועצה הארצית לתכנון ובנייה ולא לוועדה המקומית.
 - ב. לוועדה המקומית לתכנון ובנייה סמכות לבצע הפקעה של מקרקעין בבעלות פרטית אך ורק לצורכי חינוך, דת, בריאות וביטחון ולא לצורכי נופש וספורט.
 - ג. לוועדה המקומית לתכנון ובנייה סמכות לבצע הפקעה של מקרקעין בבעלות פרטית לצורכי נופש וספורט, אך אין זה בסמכותה להסכים, אף באישור ובהסכמת הוועדה המחוזית, על חילופי קרקע.
 - ד. לוועדה המקומית לתכנון ובנייה סמכות לבצע הפקעה של מקרקעין בבעלות פרטית לצורכי נופש וספורט והיא רשאית, בהסכמת הוועדה המחוזית, לבוא לידי הסכם עם בעלי מקרקעין שהופקעו על חילופי קרקע.
-

22. מתנאל, בעליה של חברה קבלנית, הקים בניין מגורים על קרקע שבבעלותו, והחל לשווק ולמכור דירות בבניין. רחל, אשר התעניינה ברכישת דירה חדשה בבניין האמור, קיבלה לידיה את חוזה המכר. בחוזה נקבע, בין היתר, כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף יתבצעו על ידי מתחזק שייבחר ע"י הקבלן. בחוזה המכר לא נכללו פרטים הנוגעים למתחזק, לרבות זהותו. יחד עם זאת, נקבעו תנאי התקשרות עם המתחזק באופן המגביל את הזכות של בעלי הדירות להביא את הסכם ההתקשרות לסיום במשך עשר שנים.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. מי שמוכר דירה, בבניין שבנה, רשאי לקבוע כי ניהול הבניין יתבצע ע"י מתחזק, וזאת מבלי לכלול בחוזה המכר פרטים הנוגעים לאותו מתחזק, לרבות זהותו, וכן רשאי הוא לקבוע, באופן חד צדדי, תנאים המגבילים את הזכות של בעלי הדירות להביא את ההתקשרות עם המתחזק לידי סיום.
- ב. מי שמוכר דירה חדשה, בבניין שבנה, לא רשאי לקבוע כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף יתבצעו על ידי מתחזק בשום מקרה, מאחר שעניין זה הוא בסמכותו הבלעדית של המפקח על המקרקעין.
- ג. מי שמוכר דירה חדשה, בבניין שבנה, רשאי לקבוע כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף יתבצעו על ידי מתחזק, ובלבד שמדובר במתחזק בעל ניסיון של עשר שנים ויותר בניהול בתים משותפים.
- ד. מי שמוכר דירה חדשה, בבניין שבנה, רשאי לקבוע כי החזקת הרכוש המשותף תתבצע על ידי מתחזק, ובלבד שחוזה המכר יכלול פרטים הנוגעים לזהות המתחזק ולתנאי ההתקשרות עימו. למוכר מותר להגביל באופן חד צדדי לתקופה מירבית של שלוש שנים את הזכות של בעלי הדירות להביא את ההתקשרות עם המתחזק לידי סיום.

23. לאחר שעמד בהצלחה יתרה בבחינה הרלוונטית, קיבל אביתר את רישיון התיווך המיוחל. כעבור מספר חודשים נקלע אביתר לתסבוכת כלכלית, אשר אינה קשורה לעסקי התיווך שלו, בעקבותיה הוכרז פושט רגל. רשם המתווכים ביטל לאלתר, וללא שימוע, את רישיונו של אביתר לעסוק בתיווך במקרקעין.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. רשם המתווכים נהג כדין – הכרזה על פשיטת רגל מחייבת ביטול מיידי של רישיון התיווך במקרקעין.
 - ב. רשם המתווכים נהג כדין - כל הסתבכות כלכלית של מתווך מחייבת ביטול מיידי של רישיון התיווך במקרקעין.
 - ג. רשם המתווכים נהג שלא כדין – ביטול הרישיון במקרה של פשיטת רגל אפשרי רק לאחר מתן הזדמנות למתווך להשמיע את טענותיו, ולאחר היוועצות בוועדה המייעצת.
 - ד. רשם המתווכים נהג שלא כדין – אביתר עבר בהצלחה יתרה את הבחינה לקראת קבלת רישיון תיווך במקרקעין ופשיטת הרגל שאירעה לאחר מכן אינה קשורה לעסקי התיווך שלו.
-

24. אילו מהתנאים הבאים צריכים להתקיים על מנת שמתווך במקרקעין יהיה זכאי לדמי תיווך מאת לקוח, בעיסקה רגילה שאינה בבלעדיות?

- א. המתווך בעל רישיון בתוקף, הוא אינו פושט רגל והוא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב.
- ב. המתווך בעל רישיון בתוקף, הוא חתם עם הלקוח על הזמנה מפורטת בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין והוא היה הגורם היעיל בעיסקה.
- ג. המתווך בעל רישיון בתוקף, מלאו לו 18 שנה והוא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב.
- ד. המתווך בעל רישיון בתוקף, הוא פעל בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת והיה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב.

25. נגד משולם, מתווך מקרקעין, הוגשה לוועדת משמעת קובלנה משמעתית בגין עבירה של התנהגות שאינה הולמת את עיסוקו. לאחר בירור הקובלנה ודיון מעמיק בה זוכה משולם, פה אחד, ע"י כל חברי הוועדה. כעבור חודש הוגש נגד משולם כתב אישום בבית משפט השלום בתל אביב, בשל אותו מעשה אשר ממנו זוכה ע"י ועדת המשמעת. בא כוחו של משולם הגיש לבית המשפט בקשה לביטול כתב האישום בטענת "כבר זוכיתי".

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. בקשתו של משולם תתקבל - זיכוי על ידי ועדת משמעת מונע נקיטת הליכים פליליים נגד המתווך בשל אותו מעשה אשר ממנו זוכה.
- ב. בקשתו של משולם תתקבל - עצם נקיטת אמצעים משמעתיים על ידי ועדת משמעת נגד המתווך מונעת נקיטת הליכים פליליים נגדו.
- ג. בקשתו של משולם תידחה - לוועדת משמעת אין סמכות לזכות מתווך אלא רק סמכות לקבוע כי לא עבר עבירה.
- ד. בקשתו של משולם תידחה - זיכוי על ידי ועדת משמעת אינו מונע נקיטת הליכים פליליים נגד המתווך בשל אותו מעשה אשר ממנו זוכה.