

משרד המשפטים רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 1

מועד חורף 2017

17.01.2017

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. איתמר התחייב בחוזה למכור לניצן את דירתו בתמורה למיליון ש"ח. איתמר הפר את החוזה ולא מסר את הנכס לניצן, ובשל כך החזיר לה את כספה והחוזה בוטל. מיד לאחר ביטול החוזה, מכר איתמר את דירתו לברוך תמורת מיליון וחצי ש"ח, כשווייה בשוק.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. רק אם ניצן תוכיח כי נגרם לה נזק כתוצאה מהפרת החוזה, היא תהיה זכאית לפיצוי בגובה חצי מיליון ש"ח.
- ב. אם ניצן תוכיח כי נגרם לה נזק כתוצאה מהפרת החוזה, היא תהיה זכאית לפיצוי בגובה מיליון וחצי ש"ח.
- ג. ניצן אינה נדרשת להוכיח כי נגרם לה נזק כתוצאה מהפרת החוזה, והיא זכאית לפיצוי בגובה מיליון וחצי ש"ח.
- ד. ניצן אינה נדרשת להוכיח כי נגרם לה נזק כתוצאה מהפרת החוזה, והיא זכאית לפיצוי בגובה חצי מיליון ש"ח.

2. מור ורותם כרתו ביניהם חוזה, לפיו מור תמכור את דירתה לרותם. החוזה נחתם על-ידי שני הצדדים, אך העיסקה לא נרשמה בפנקסי המקרקעין.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. העיסקה הושלמה במלואה.
- ב. העיסקה הינה בגדר התחייבות לעשות עיסקה.
- ג. עיסקה במקרקעין שאינה נגמרה ברישום מבוטלת מעיקרה.
- ד. העיסקה הושלמה במלואה, בכפוף לכך שהצדדים הסכימו ביניהם כי העיסקה אינה טעונה רישום.

3. דנה ועידן סיכמו ביניהם, בעל-פה, כי דנה תשכור את דירתו של עידן לתקופה של שנתיים.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אין תוקף לסיכום בין דנה לעידן, שכן עיסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב.
- ב. ככלל, עיסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב, אך לא כך במקרה זה של עיסקת שכירות שאינה עולה על תקופה של חמש שנים.
- ג. ניתן תמיד להתחייב לעשות עיסקת שכירות בעל-פה.
- ד. ניתן להתחייב לעשות עיסקה במקרקעין בעל-פה, אך רק במקרה של עיסקאות מסוג מכר ולא בעיסקאות מסוג שכירות.

4. בין אלון לבין אנה נחתם "זכרון דברים" למכירת דירה בתל אביב, בו גם נקבע מועד לעריכת חוזה סופי בין השניים. מיד עם חתימת הצדדים על "זכרון הדברים" העביר אלון לאנה מקדמה בסך 20,000 ש"ח.

האם "זכרון הדברים" יכול להיחשב לחוזה מחייב טרם עריכת החוזה הסופי?

- א. לא, אם הצדדים קבעו שיחתמו על חוזה מכר בעתיד.
- ב. לא, אם הצדדים לא היו מיוצגים על ידי עורכי דין במעמד עריכת "זכרון הדברים".
- ג. כן, מכוח פסיקת בית המשפט, חוק החוזים כללי וחוק המקרקעין.
- ד. לא, זכרון דברים לעולם אינו יכול להיחשב כחוזה מחייב.

5. **עמרי חתם על הסכם לרכישת מגרש בתיווכה של נחמה. ההסכם החתום הופר מצד המוכר והעיסקה בוטלה.**

האם על עמרי לשלם לנחמה המתווכת את דמי התיווך שהתחייב לשלם לה למרות ההפרה מצד המוכר?

- א. לא, מכיוון שהעיסקה לבסוף לא יצאה לפועל.
- ב. לא, על עמרי לשלם רק 50% מדמי התיווך המקוריים להם התחייב.
- ג. לנחמה לא מגיעים דמי תיווך מעמרי, שקיים את חלקו בהסכם.
- ד. נחמה זכאית לעמלה בהתאם להסכמי שירותי התיווך שנחתמו עימה.

6. **אביב החליט למכור את דירתו. לצורך כך הוא התקשר עם חן, מתווכת במקרקעין, בהסכם שירותי תיווך עם תקופת בלעדיות של 60 יום. ההסכם ותקופת הבלעדיות נחתמו כדין. למרות שחן פעלה לשיווק הדירה כנדרש בדין, היא נרכשה במהלך תקופת הבלעדיות על-ידי אורנה, שלא שוחחה או נפגשה עם חן מעולם.**

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. חן לא הייתה "הגורם היעיל" בעיסקה, שהרי הדירה נמכרה שלא באמצעותה ולכן אינה זכאית לדמי תיווך מאביב.
- ב. הדירה נמכרה בתקופת הבלעדיות וחזקה שחן הייתה "הגורם היעיל" בעיסקה ולכן היא זכאית לדמי תיווך מאביב.
- ג. רק אם יוכח שלאורנה נודע על מכירת הדירה מפעולות השיווק שנקטה חן, תהיה חן זכאית לדמי תיווך מאביב.
- ד. תקופת בלעדיות מוגבלת ל- 30 יום, וכל קביעה אחרת בטלה ומבוטלת, ולכן חן אינה זכאית לדמי תיווך מאביב.

7. **מהי חברה משכנת?**

- א. חברה לניהול בתים משותפים/ שיכונים.
- ב. חברה לבניית בתי מגורים עבור משרד השיכון והבינוי.
- ג. חברה בע"מ המופיעה ברישומי רשם החברות כחברה לשיווק נדל"ן.
- ד. חברה הבונה את הבניין ומשכנת את הדיירים בו.

8. **איזה מהמשפטים הבאים מתאר בצורה הנכונה ביותר את המונח "הקלה"?**

- א. צורת בנייה העושה שימוש בחומרי גלם בעלי משקל קל יחסית.
- ב. בנייה בשינוי קל מהוראות התוכנית החלה במקום הבנייה.
- ג. רישיון הניתן לבעל עסק באופן מקל, עוד בטרם קיבל אישור רשמי מגורמי הרשות, היינו – היתר מזורז.
- ד. הקלה בעונשו של עוסק, אשר הפר את חובת הגילוי לצרכן, אם הוכיח כי הפגמים בנכס היו ידועים לצרכן.

9. **מור שכרה את שירותיו של עמרי, מתווך במקרקעין, כדי שיסייע לה למצוא את דירת חלומותיה. יותר משנתיים פעל עמרי ללא הרף במטרה למצוא למור את הדירה המושלמת עבורה. מאמציו הרבים של עמרי נשאו לבסוף פרי, וביום 13.4.2016 קנתה מור דירה. להפתעתה, גילתה מור כי ב-1.4.2016 פג תוקף רישיון התיווך של עמרי בשל אי-תשלום אגרה שנתית.**

האם מור מחויבת לשלם לעמרי דמי תיווך?

- א. לא; אין זכאות לדמי תיווך בהיעדר רישיון בתוקף.
- ב. מור מחויבת לשלם לעמרי דמי תיווך יחסיים, היינו - רק ביחס לתקופה בה החזיק ברישיון כדין.
- ג. כן, עמרי היה "הגורם היעיל" בעיסקה ויש לעשות הבחנה בין היעדר זכאות לרישיון לבין מצב זמני של היעדר תוקף לרישיון מחמת אי-תשלום אגרה בלבד.
- ד. כן, אך לאחר-מכן תוכל לתבוע את עמרי בטענה של הפרת חובת הגינות ולדרוש פיצויים.

10. חנה ומתן הינם מתוכים במקרקעין אשר סיכמו בעל-פה לשתף ביניהם פעולה לצורך מכירת דירה. השניים סיכמו כי דמי התיווך שיתקבלו ממכירת הדירה יחולקו באופן שווה ביניהם. חנה מצאה רוכשים לדירה וגבתה את דמי התיווך. כעת, מתן דורש את חלקו בדמי התיווך ואילו חנה מסרבת לכך.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. הסכם שיתוף פעולה בין מתוכים במקרקעין חייב להיערך בכתב, ומשנערך בעל-פה אין הוא תקף. משכך, מתן אינו זכאי לקבל חלק מדמי התיווך.
- ב. הסכם שיתוף פעולה בין מתוכים במקרקעין יכול שיהא הן בכתב והן בעל-פה, אך תוקפו כפוף להסכמתם של המוכר והקונה לעצם קיומו של שיתוף הפעולה. משכך, בהנחה שהצדדים בעיסקה זו הסכימו לשיתוף הפעולה בין מתן לחנה, זכאי מתן לחלקו בדמי התיווך.
- ג. אין הכרח כי הסכם שיתוף פעולה בין מתוכים במקרקעין ייערך בכתב וככל שיוכח כי אכן נערך הסכם בעל-פה, זכאי מתן לקבל את חלקו בדמי התיווך.
- ד. לאור הסכם שיתוף הפעולה בין חנה למתן, זכאי מתן לקבל חלק מדמי התיווך. אולם, הואיל וחנה היוותה הגורם היעיל בעיסקה, דרישתו של מתן לקבל 50% מדמי התיווך היא עמידה על זכות שלא בתום-לב, ומגיעה לו עמלה מופחתת של 25%.

11. עדי ואופיר שותפים בבעלות על מגרש בפתח תקווה. כיצד תתחלק בעלותו של כל אחד מהם במגרש?

- א. לכל אחד בעלות בשטח מוגדר שגודלו חצי משטח המגרש.
- ב. לכל אחד בעלות בשטח מסוים שגודלו לפי חלקו בבעלות על המגרש כולו.
- ג. הבעלות של כל אחד מהם מתפשטת בכל אתר ואתר שבמגרש לפי חלקו בבעלות.
- ד. הבעלות תתחלק בין השניים רק על פי סיכום מראש ביניהם.

12. טיליה היא בעלים של מגרש המיועד למגורים. טיליה אוהבת מרחבים, ולכן כאשר בנתה את ביתה היא ניצלה את כל השטח אשר הותר לבנייה על-ידי הוועדה המקומית. כעת, בנה הבכור בישר לה כי אישתו עתידה ללדת תאומים. טיליה הנרגשת מעוניינת לבנות לנכדיה חדר נוסף.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. על טיליה לפנות לוועדה המחוזית על-מנת שזו תתיר לה להגדיל את השטח המותר לבנייה.
- ב. על טיליה לפנות לוועדה המקומית על-מנת שזו תתיר לה להגדיל את השטח המותר לבנייה.
- ג. על טיליה לפנות לרשות מקרקעי ישראל על-מנת שזו תתיר לה להגדיל את השטח המותר לבנייה.
- ד. טיליה אינה יכולה בשום מצב להגדיל את השטח המותר לבנייה.

13. ענבל רכשה דירה מדנה הקבלנית. דנה דורשת כי ענבל תעביר לה את כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספיה של ענבל.

בנסיבות העניין, איזה מבין המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספיה של ענבל חלים על דנה.
- ב. תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספיה של ענבל חלים על ענבל.
- ג. תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספיה של ענבל חלים על התאגיד הבנקאי המלווה.
- ד. תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספיה של ענבל חלים על ענבל. אולם, אם ענבל לא תקבל את דירתה יהא על דנה לפצות את ענבל, בין היתר, גם על תשלומים אלה.

14. גלי רכשה דירה בפרויקט "מגדל" מגיא הקבלן. גיא לא צירף לחוזה המכר מפרט והוראות תחזוקה ושימוש.

בנסיבות העניין, איזה מבין המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אין על גיא חובה חוקית לצרף לחוזה המכר מפרט והוראות תחזוקה ושימוש, אלא אם סוכם אחרת.
- ב. על גיא מוטלת חובה חוקית לצרף לחוזה המכר מפרט והוראות תחזוקה ושימוש. משלא עשה כן, יראוהו כמי שהתחייב למסור את הדירה לגלי כשכל דבר שצריך היה לפרט במפרט הוא באיכות שקבעו הצדדים ביניהם בחוזה המכר.
- ג. על גיא מוטלת חובה חוקית לצרף לחוזה המכר מפרט והוראות תחזוקה ושימוש. משלא עשה כן, יראוהו כמי שהתחייב למסור את הדירה לגלי כשכל דבר שצריך היה לפרט במפרט הוא באיכות סבירה בהתחשב בנסיבות העניין.
- ד. על גיא מוטלת חובה חוקית לצרף לחוזה המכר מפרט והוראות תחזוקה ושימוש. משלא עשה כן, יראוהו כמי שהתחייב למסור את הדירה לגלי כשכל דבר שצריך היה לפרט במפרט הוא באיכות גבוהה בהתחשב בנסיבות העניין.

15. אלי רכש לפני שנתיים מגרש של דונם ל- 2 יחידות בהרצליה פיתוח על קרקע של רשות מקרקעי ישראל. הרכישה נעשתה באמצעות מתווך במחיר של 8,000,000 ש"ח. כחלק מהקנייה שילם אלי דמי היוון על הקרקע לרשות מקרקעי ישראל. כיום החליט אלי למכור מחצית מהמגרש לאחיו דן כדי שיבנו ביחד בית דו משפחתי.

בנסיבות העניין, איזה מבין המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אלי ודן יצטרכו לשלם דמי הסכמה.
- ב. מכיוון שהמגרש מהווה, לא ישולמו דמי הסכמה.
- ג. אלי ודן ישלמו דמי היוון ודמי הסכמה, כל אחד על מחצית המגרש.
- ד. אלי ודן ישלמו רק מחצית מדמי ההסכמה.

16. אביתר, בעל דירה בבית משותף, מסרב להשתתף בעלויות תחזוקת החצר המשותפת. יתר בעלי הדירות החליטו להגיש תביעה נגד אביתר, בשל סירובו, אך אינם יודעים לאיזו ערכאה משפטית עליהם לפנות כדי שתכריע בסכסוך.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. על בעלי הדירות להגיש תביעה לבית המשפט המחוזי, המוסמך להכריע בסכסוך בין הצדדים.
- ב. על בעלי הדירות להגיש תביעה לרשם ההוצאה לפועל, המוסמך להכריע בסכסוך בין הצדדים.
- ג. על בעלי הדירות להגיש תביעה לרשות המקומית המוסמכת להכריע בסכסוך בין הצדדים בהתאם לתוכנית המיתאר המקומית החלה על המקום.
- ד. על בעלי הדירות להגיש תביעה למפקח על המקרקעין המוסמך להכריע בסכסוך בין הצדדים.

17. בדירת שלושה חדרים מתגוררים בני הזוג זילברמן עם שני ילדיהם הקטינים. בית המשפט החליט על פירוק השותפות בדירתם המשותפת, וזאת ע"י מכירתה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. החלטת בית המשפט שגויה, מאחר שאינו מוסמך לפרק שותפות של דירה המשמשת למגורים של בני זוג בדרך של מכירתה.
- ב. בית המשפט מוסמך לפרק שותפות של דירה בה מתגוררים בני זוג ולמוכרה למרבה במחיר ללא כל תנאי נוסף.
- ג. בית המשפט מוסמך להחליט על פירוק שותפות של דירה בה מתגוררים בני הזוג רק באישור גורמי הרווחה המוסמכים.
- ד. בית המשפט מוסמך להחליט על פירוק שותפות של בני הזוג בכפוף למציאת הסדר מגורים אחר המתאים לילדיהם ולבן הזוג המחזיק בהם.

18. רון, מתווך מקרקעין מוסמך, נוכח לדעת כי אינו מצליח להעניק שירות יעיל וזריז ללקוחותיו הרבים. כדי להתמודד עם עומס הפניות אל משרדו החליט רון להרחיב את פעילותו המקצועית באמצעות הקמת חברה לתיווך מקרקעין בה יועסקו שלושה עובדים שיסייעו לו בפעולות התיווך. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. לרון אין אפשרות חוקית להעניק שירותי תיווך באמצעות חברה בבעלותו, אלא אם יש לחברה רישיון תיווך.
- ב. ניתן להעניק שירותי תיווך באמצעות חברת תיווך ובלבד שבחברה מועסקים לפחות ארבעה עובדים.
- ג. ניתן להעניק שירותי תיווך באמצעות חברה על ידי כל העובדים בחברה, גם אם אינם בעלי רישיון לעסוק בתחום ובלבד שרון מחזיק ברישיון תיווך.
- ד. ניתן להעניק שירותי תיווך באמצעות חברה, ובלבד שפעולות התיווך תיעשה רק על ידי עובדים המחזיקים ברישיון תיווך.

19. ניצה, מתווכת מקרקעין מוסמכת, החתימה את יונת, המעוניינת למכור את דירתה, על הזמנת שירותי תיווך ועל טופס בלעדיות לתקופה של 4 חודשים מיום ההזמנה. ניצה ביצעה את פעולות שיווק הדירה כהגדרתן בחוק, ואולם כבר לאחר חמישה ימים נמכרה הדירה ישירות על ידי יונת לרוכש עצמאי, שלא נעזר בשירותי התיווך של ניצה. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. ניצה אינה זכאית לקבל דמי תיווך מיונית, מאחר שלא הייתה הגורם היעיל במציאת הקונה שרכש לבסוף את דירתה של יונת.
- ב. ניצה אינה זכאית לקבל דמי תיווך מאחר שחלפו רק 5 ימים מיום תחילת שיווק דירתה של יונת ועד למכירתה.
- ג. ניצה זכאית לקבל דמי תיווך משני הצדדים לעסקה.
- ד. ניצה זכאית לקבל את דמי התיווך מיונית בהתאם להסכם הבלעדיות שנחתם בין השתיים.

20. עמיר, בעל דירה בבית משותף, מתנייד בכיסא גלגלים ומוגדר "אדם עם מוגבלות" כהגדרתו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות. עמיר מבקש לבצע שתי התאמות בבניין: ביטול מדרגות הכניסה והרחבת פתח הכניסה לבית המשותף. בבניין יש 8 דירות שוות בשטחן. רק אחד מבעלי הדירות מתנגד לביצוע שתי ההתאמות המבוקשות על ידי עמיר. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. ביצוע ההתאמות המבוקשות על ידי עמיר אינו טעון הסכמת בעלי הדירות האחרים בבית המשותף.
- ב. ביצוע ההתאמות המבוקשות על ידי עמיר טעון הסכמת רוב בעלי הדירות בבית המשותף.
- ג. ביצוע ההתאמות המבוקשות על ידי עמיר טעון הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם שישים אחוזים מן הדירות בבית המשותף.
- ד. עמיר לא יוכל לבצע את ההתאמות המבוקשות על ידו מאחר שנדרשת הסכמת כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם כך.

21. ירון, שהינו בעלים של בית צמוד קרקע, רשם זכות קדימה לגבי הנכס לטובת מרדכי, שכנו המתגורר בצמידות אליו. כשנה לאחר מכן העביר ירון את הנכס שבבעלותו, ללא תמורה, לבנו יהונתן, ללא שהציע אותם תחילה למרדכי. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. ירון לא היה זכאי להעביר את הנכס ליהונתן, מאחר שלא הציע אותם תחילה למרדכי.
- ב. ירון זכאי להעביר את הנכס ליהונתן, מאחר שהחובה להציע מקרקעין לבעל זכות קדימה אינה חלה על העברה ללא תמורה.
- ג. ירון זכאי להעביר את הנכס ליהונתן, מאחר שהעברה ללא תמורה מבטלת את זכות הקדימה.
- ד. ירון זכאי להעביר את הנכס ליהונתן, מאחר שזכות קדימה ניתן לרשום רק לטובת בן/בת זוג או קרוב משפחה מדרגה ראשונה ולא לטובת שכן.

22. יעל החליטה למכור את דירתה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין ("טאבו") למיכל. מיכל הוציאה נסח טאבו של הדירה והבחינה כי הוא אינו כולל הערה בדבר תקנון מוסכם. מיכל פנתה ליעל ושאלה אותה למשמעות הדבר. יעל הסבירה למיכל כי בעלי הדירות לא הסכימו ביניהם על תקנון מוסכם וכי על הבניין חל התקנון המצוי, המסדיר את היחסים בין בעלי הדירות ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. ההסבר של יעל אינו נכון, מאחר שהתקנון המצוי מסדיר רק את הסכומים המשולמים לוועד הבית כדמי אחזקה.
- ב. ההסבר של יעל אינו נכון – ייתכן שעל הבניין יחול הן התקנון המצוי והן תקנון מוסכם הקובע עניינים מהותיים הנוגעים לזכויותיהם הקנייניות של בעלי הדירות.
- ג. ההסבר של יעל נכון, מאחר שבבניין בו בעלי הדירות לא קבעו תקנון מוסכם, יחול התקנון המצוי הנותן מענה לנושאים הנוגעים למערכת היחסים בין בעלי הדירות ולאחזקת הרכוש המשותף בבניין.
- ד. ההסבר של יעל אינו נכון – התקנון מצוי בידי ועד הבית המתמנה על ידי המפקח על הבתים המשותפים.

23. אברהם מתעניין ברכישת נכס מקרקעין באזור יהודה ושומרון ולשם כך הוא מבקש לקבל מידע בדבר הזכויות הקנייניות בנכס.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אברהם צריך לפנות לרשם המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין הרלוונטית ("טאבו").
- ב. לא ניתן לקבל מידע בדבר הזכויות הקנייניות של מקרקעין המצויים ביהודה ושומרון.
- ג. אברהם יפנה לממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון או למשרדי רישום המקרקעין במינהל האזרחי, או אל החברה המשכנת העוסקת בשיווק והכנת רישום הנכס.
- ד. אברהם יפנה למשרדי רשות מקרקעי ישראל בירושלים.

24. בבית משותף בהוד השרון קיימות 10 דירות זהות בשטחן וכל אחת חלק שווה ברכוש המשותף. 7 בעלי דירות מעוניינים להרוס את הבניין ולהקימו מחדש במסגרת תמ"א 38. שלושה בעלי דירות מתנגדים לתוכנית המוצעת. נציגות הבית המשותף הודיעה לבעלי הדירות כי הרוב הקיים (70%) מספיק כדי לקבוע שהתוכנית יכולה לצאת לדרך.

בנסיבות העניין, איזה מן המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. נציגות הבית המשותף צודקת - הסכמתם של 7 בעלי דירות מתוך 10 מספיקה לשם קבלת החלטה על הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתוכנית החיזוק, בכפוף לקבלת אישור מבית משפט השלום.
- ב. נציגות הבית המשותף טועה - ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתוכנית החיזוק, טעונה הסכמה מראש של כל בעלי הדירות בבניין ואולם בהיעדר הסכמה של כל בעלי הדירות רשאים 8 בעלי דירות בבית המשותף האמור לפנות למפקח על המקרקעין לאישור התוכנית.
- ג. נציגות הבית המשותף טועה - בעלי הדירות לא יכולים לקבל החלטה על הריסת בניין במסגרת תוכנית החיזוק, מאחר שבמסגרת תוכנית תמ"א 38 ניתן רק לחזק בניין קיים מבלי להורסו.
- ד. נציגות הבית המשותף צודקת, מספיק רוב של 2/3 מבעלי הדירות והרכוש המשותף.

25. משה הוא בעל מגרש אחד בלבד המעוניין למוכרו לקבלן הבניין מר שמואל רחמים, כדי שהוא יקים עליו בית דירות וקומת מסחר, ולדבריו העיסקה אינה חייבת במע"מ.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. העיסקה חייבת במע"מ.
- ב. העיסקה חייבת במע"מ, רק אם הקבלן רחמים יבנה על המגרש בניין משרדים.
- ג. העיסקה חייבת במע"מ רק אם הקבלן רחמים יבנה בניין למגורים.
- ד. אין חובת תשלום מע"מ בעיסקת מקרקעין.