משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 1

מועד קיץ 2021

21.07.2021

<u>הוראות לנבחן:</u>

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. **<u>בכל שאלה עליך לבחור את התשובה הטובה והנכונה ביותר בהתאם לחומר הבחינה ולסמנה ב"דף תשובות לנבחן" על-ידי סימון X במקום המתאים.</u>**
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. האם מותר לנכות הוצאות לצורך קביעת סכום השבח בעת מכירת מקרקעין? אם כן, אילו? אנא סמנו את התשובה הנכונה ביותר.

א. ניתן לנכות כל הוצאה הכלולה בשווי המכירה.
ב. לא ניתן לנכות הוצאות, למעט היוון.
ג. ניתן לנכות את דמי התיווך ברכישת הזכות, אך לא יותר מ- 2% מהתמורה, שכ"ט עו"ד, ושכ"ט שמאי מקרקעין, כל זאת אם אינם כלולים בשווי המכירה.
ד. אין אפשרות לנכות הוצאות מהחיוב של מס שבח מקרקעין.

---

2. רן התקשר עם מתווך בהזמנת תיווך, לפיו המתווך יפעל למכירת דירתו בבלעדיות. בהסכם הבלעדיות לא פורטו פעולות השיווק שעל המתווך לבצע.

בנסיבות המתוארות, כמה פעולות שיווק על המתווך לבצע לצורך קיום תנאי הבלעדיות?

א. המתווך לא חייב לבצע פעולות שיווק, אם אלו לא סוכמו לצורך בלעדיות.
ב. על המתווך לבצע שתי פעולות שיווק לפחות.
ג. על המתווך לבצע את כל פעולות השיווק המנויות בתקנות המתווכים (פעולות שיווק).
ד. פעולות השיווק יפורטו בהזמנת התיווך.

---

3. בבית משותף, בעלי דירות רשאים לערוך תקנון ולשנות את הוראותיו.

מהו שיעור הבעלות ברכוש המשותף הצמוד לדירותיהם של רוב בעלי הדירות הדרוש לצורך שינוי התקנון?

א. 66.66% (שני שליש).
ב. 75% (שלושה רבעים).
ג. 51% (חמישים ואחד אחוז).
ד. 60% (שישים אחוז).

---

4. מר ברגמן, אלמן, התגורר בגפו בדירה בדמי מפתח. לימים, מר ברגמן הפך מרותק לדירתו. בנו המסור אלעזר, המתגורר בדירה שבבעלותו, עבר לגור עם אביו כדי לסעוד אותו במחלתו. לאחר מספר חודשים נפטר מר ברגמן.

בנסיבות העניין, האם אלעזר יהיה לדייר הבא ויוכל להחזיק בדירה? נא לסמן את התשובה הנכונה ביותר.

א. אלעזר יהיה לדייר הבא ויוכל להחזיק בדירה, ובלבד שהתגורר בדירה ביחד עם אביו לפחות שישה חודשים סמוך לפטירתו.
ב. אלעזר יהיה לדייר הבא ויוכל להחזיק בדירה, ובלבד שהתגורר בדירה ביחד עם אביו לפחות שישה חדשים סמוך לפטירתו ושהודיע מראש על מגוריו עם אביו לבעל הבית.
ג. אלעזר לא יהיה לדייר הבא ולא יוכל להחזיק בדירה, מאחר שבבעלותו דירת מגורים אחרת.
ד. אלעזר יהיה לדייר הבא ויוכל להחזיק בדירה, ובלבד שהתגורר בדירה ביחד עם אביו לפחות שנה סמוך לפטירתו.

---

5. עמוס, בעלים של דירת מגורים, פנה למתווך דוד לצורך מכירת דירתו.
דוד המתווך החתים את עמוס על טופס הזמנה לשירותי תיווך.

איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר בהתייחס לתוכן הזמנת תיווך במקרקעין על פי התקנות?

א. אין צורך לכלול מע"מ בדמי התיווך המוסכמים.
ב. אין צורך לכתוב את סוג העיסקה (כגון בעלות, שכירות וכו').
ג. אין צורך לכלול את לוח התשלומים של התמורה שסיכמו הצדדים בעד הנכס.
ד. אין צורך לכלול את כתובת הלקוח וכתובת המתווך.

---

6. שמעון, מתווך במקרקעין, סיכם עם גונן על מכירת דירתו. הצדדים חתמו ביניהם על הזמנה לשירותי תיווך, וכן חתמו על מסמך נפרד, שבו ניתנה למתווך בלעדיות לעניין מכירת הדירה. בהסכם הבלעדיות סוכם שהמתווך יפרסם את הדירה אך ורק בעיתון של מועדון גולף יוקרתי בחו"ל, ללא כל פעולת שיווק נוספת. שמעון ביצע את הפרסום כאמור.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. על שמעון לבצע שלוש פעולות שיווק לפחות.
ב. על שמעון לבצע שתי פעולות שיווק לפחות.
ג. על שמעון לבצע פעולת שיווק אחת נוספת.
ד. שמעון אינו מחויב בפעולת שיווק נוספת מעבר לפרסום שביצע.

---

7. ירוחם מבקש להורות בצוואתו כי חברה בע"מ תנהל את עזבונו.

האם הוא רשאי לעשות כן?

א. לא, למנהל עיזבון ניתן למנות רק אדם.
ב. לא, למנהל עיזבון ניתן למנות רק אדם או חברה ללא כוונת רווח.
ג. לא, במקרה כזה האפוטרופוס הכללי ימונה למנהל העיזבון.
ד. כן, ניתן למנות חברה בע"מ כמנהלת עיזבון.

---

8. מהי "פרטה"?

א. צו מינוי מנהל עיזבון הניתן ע"י בית המשפט.
ב. הזמנת נושים הנעשית ע"י מנהל עיזבון.
ג. דו"ח שמוסר מנהל עיזבון לאפוטרופוס הכללי לעניין נכסי העיזבון וחובותיו.
ד. סדר עדיפות החובות הנקבע ע"י מנהל עיזבון.

---

9. יוני מונה ע"י ההוצאה לפועל ככונס נכסים על חנות, לצורך מימושה. בהמשך התברר ליוני שכונסת נכסים אחרת מונתה לצורך מימוש אותה חנות בהליכים קודמים.

כיצד על יוני לפעול?

א. על יוני להפסיק את פעולותיו ככונס נכסים, משום שהמינוי המוקדם גובר על המאוחר.
ב. המינוי המאוחר גובר על המוקדם, ולכן על יוני לפטר את כונסת הנכסים הקודמת.
ג. על יוני להודיע על כך לרשם ההוצאה לפועל ולבקש הוראות.
ד. שני כונסי הנכסים יכולים לפעול במקביל למימוש החנות, ולכן אין צורך בפעולה נוספת של יוני במצב כזה.

---

10. דוד הוא מתווך במקרקעין בעל משרד תיווך, המעסיק במשרדו 4 מתווכים. דוד מעוניין למכור את הדירה של הוריו באמצעות משרדו. דוד ביקש מיורם, אחד המתווכים במשרדו, לטפל בתיווך ובמכירת הדירה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. משרד התיווך של דוד אינו רשאי לתווך בעיסקת מקרקעין כשיש לו עניין אישי במקרקעין.
ב. משרד התיווך של דוד רשאי לתווך בעיסקת מקרקעין, מכיוון שדוד אינו מטפל אישית בעיסקה.
ג. יורם, המתווך מהמשרד של דוד, יכול לתווך בעיסקה - אך עליו לגלות ללקוח את עניינו האישי של דוד בנכס, ולקבל את הסכמת הלקוח לכך בכתב.
ד. יורם, המתווך העובד במשרדו של דוד, אינו רשאי לתווך בעיסקה. זאת מאחר שלדוד, בעלי משרד התיווך, יש עניין אישי בנכס.

---

11. למשפחת הלפרין חלקה בת 6 דונם בגבעת שמואל. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה של גבעת שמואל החליטה להפקיע לצורכי ציבור 2.5 דונם מהחלקה לצורך סלילת כביש. בגין ההפקעה קיבלה משפחת הלפרין פיצוי בסך של 2 מיליון ש"ח. (שזהו השווי שנקבע לעניין הפיצויים בשל ההפקעה).

מה יהא שווי המכירה של זכות המקרקעין שהופקעה לצורכי מס?

א. הפקעה אינה נחשבת כזכות מקרקעין לצורכי מס. לכן לא ישולם מס בגין הפיצוי.
ב. שווי המכירה של זכות המקרקעין שהופקעה לצורכי מס תהא מיליון ש"ח, מחצית מהפיצוי שהתקבל.
ג. שווי המכירה של זכות המקרקעין שהופקעה לצורכי מס יהא 2 מיליון ש"ח.
ד. שווי המכירה של זכות המקרקעין שהופקעה ייקבע לפי הערכת שמאי.

---

12. מני זכה במגרש לבניה למגורים בהרחבה ביישוב שבגליל המערבי מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י/מינהל מקרקעי ישראל). לאחר קבלת התוצאות בדבר זכייתו במגרש, קיבל הודעה כי עליו לחתום על חוזים עם רמ"י למימוש זכייתו.

בנסיבות העניין, על אילו חוזים נדרש מני לחתום? נא לסמן את התשובה הנכונה ביותר.

א. על מני לחתום עם רמ"י על חוזה פיתוח ובסיום הבנייה על חוזה חכירה.
ב. על מני לחתום עם רמ"י על הסכם רכישה ובסיום הבנייה על חוזה פיתוח.
ג. על מני לחתום עם רמ"י על חוזה רכישה ולאחר תשלום דמי הסכמה על חוזה חכירה.
ד. על מני לחתום עם רמ"י על חוזה פיתוח בלבד.

---

13. יעקב, בעל דירה, חתם על הסכם תיווך למכירת דירתו עם המתווך יצחק. המתווך יצחק לא החזיק ברישיון בתוקף במועד ביצוע העיסקה. המתווך ביצע באופן יעיל ובזריזות את עבודת התיווך והעיסקה יצאה לפועל. המתווך יצחק הגיש ליעקב דרישה לתשלום דמי תיווך, כפי שסוכם. יעקב סירב לשלם את דמי התיווך.

בנסיבות העניין, ובהתאם לפס"ד של ביהמ"ש: תא 06/50812 זילברברג מיכאל נ' סגל משה, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. על יעקב לשלם את דמי התיווך למתווך שביצע את עבודתו באופן יעיל וכנדרש.
ב. על יעקב לשלם את דמי התיווך למתווך שביצע את עבודתו, למרות היעדר רישיון תיווך בתוקף בתקופה הרלבנטית.
ג. יעקב פטור מתשלום עמלת התיווך ליצחק, מכיוון שיצחק לא החזיק ברישיון בתוקף במועד העיסקה.
ד. יעקב פטור מתשלום עמלת התיווך למתווך, משזה לא הראה נאמנות למוכר בעת עבודת התיווך.

---

14. בעלי דירה התקשרו עם מתווך בהסכם תיווך בבלעדיות. המתווך ביצע פעולות שיווק כדין, אך לבסוף, הדירה נמכרה בתקופת הבלעדיות רק בסיועו של מתווך אחר, וזאת שבועיים לפני תום הסכם הבלעדיות.

לפי פסק הדין בעניין ת"א 44919/07 בכר עופר ואחרים נגד מעוז טל ואחרים, האם המתווך הראשון, שעימו נחתם הסכם בלעדיות בתוקף בזמן המכירה, זכאי לעמלת התיווך בבלעדיות - גם אם הדירה נמכרה על ידי מתווך אחר?

א. לא. תמיד כאשר קיים הסכם בלעדיות והדירה נמכרת על ידי אחר, תהיה זכאות לדמי תיווך על ידי המתווך בעל הבלעדיות.
ב. כן. קיימת חזקה שהמתווך הראשון שקיבל בלעדיות וביצע את פעולות השיווק הנדרשות נחשב "הגורם היעיל" במכירה ולכן הוא יהיה זכאי לדמי תיווך.
ג. לא. לא סביר שהמוכר יצטרך לשלם דמי תיווך פעמיים.
ד. לא. אם מתווך אחר הצליח למכור את הדירה בתקופת הבלעדיות, דמי התיווך מגיעים לו.

---

15. יקיר הינו מתווך מורשה ומנוסה. יקיר תיווך בעיסקה לרכישת דירה בקרית אונו. הצדדים לעיסקה, המוכר והקונה, פנו למתווך יקיר שיסייע להם לערוך זיכרון דברים, זאת בטרם חתימה על הסכם מכר. יקיר הודיע לצדדים כי אינו יכול לסייע להם בעריכת זיכרון דברים, והיפנה אותם לעורך דין לביצוע העיסקה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. המתווך יקיר פעל כשורה ויהא זכאי לדמי תיווך, למרות שיכול היה למסור לצדדים נוסח סטנדרטי של זיכרון דברים.
ב. המתווך יקיר פעל כשורה ויהא זכאי לדמי תיווך.
ג. המתווך יקיר ביצע עבירת משמעת ע"פ חוק המתווכים, ולכן לא יהא זכאי לקבל דמי תיווך.
ד. המתווך יקיר לא זכאי לקבל דמי תיווך, מכיוון שמתווך לא יכול לקבל תמורה משני צדדים לעיסקה.

---

16. נעמה מכרה בית פרטי לאופירה. ביום שבו מכרה את הבית, שווי הנכס, לפי שמאות שנערכה, עמד על 4.2 מיליון ש"ח.
לאור עליית מחירי הנדל"ן, עלה שווי הנכס ל- 5 מיליון ש"ח, זאת לפי שמאות שנערכה במועד מסירת החזקה בנכס בפועל.

לפי מה יחושבו מיסי המקרקעין?

א. מיסי המקרקעין יחושבו לפי שווי הנכס ביום המסירה.
ב. מיסי המקרקעין יחושבו לפי שווי הנכס ביום המכירה.
ג. שווי הנכס ייקבע לפי שמאות ממשלתית אחרונה.
ד. שווי הנכס ייקבע לפי שווי הנכס במועד השלמת העברת הבעלות לרוכשים.

---

17. קרן הינה מתווכת ותיקה. כתוצאה מלחץ רב ביצעה קרן עבירת משמעת. כתוצאה מכך הוגשה כנגד קרן קובלנה ובעקבות זאת החליטה ועדת המשמעת במשרד המשפטים להרשיע את קרן ולגזור עליה עונש משמעותי. קרן מעוניינת לערער על החלטת ועדת המשמעת.

היכן יש להגיש את הערעור ובתוך כמה זמן?

א. לבית משפט שלום, בתוך 30 יום.
ב. לוועדת הערעורים, בתוך 14 יום.
ג. לרשם המתווכים, בתוך 20 יום.
ד. לבית משפט מחוזי, בתוך 45 יום.

---

18. איזה מהמסמכים הבאים חייב קבלן שמוכר דירה חדשה לצרף לחוזה המכר?

א. נסח טאבו.
ב. נסח טאבו, תשריט, והוראות תחזוקה ושימוש.
ג. מפרט והוראות תחזוקה ושימוש.
ד. מפרט ותשריט.

---

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

א. ברשות/מינהל מקרקעי ישראל (רמ"י) ואצל רשם המקרקעין.
ב. אצל רשם המקרקעין, ברשות/מינהל מקרקעי ישראל (רמ"י) ובחברה המשכנת, והשיעבוד נרשם בבנק למשכנתאות.
ג. ברשות/מינהל מקרקעי ישראל (רמ"י) ו/או בחברה הבונה המשכנת.
ד. ברשות/מינהל מקרקעי ישראל(רמ"י), ברשם המשכונות, בפנקס זכויות המקרקעין ובוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

---

20. מהו "הסכם משבצת דו צדדי"?

א. הסכם חכירה שנחתם בין הסוכנות היהודית לאגודה שיתופית.
ב. הסכם חכירה שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לסוכנות היהודית.
ג. הסכם חכירה שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לאגודה השיתופית.
ד. הסכם חכירה שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לקרן קיימת לישראל (קק"ל).

---

21. יעל חתמה עם נמרוד על הסכם תיווך, לפיו נמרוד יהיה זכאי לדמי תיווך בגובה 1.5% מסכום רכישת הדירה של יעל. בהמשך, החליט נמרוד לזייף את חתימתה של יעל כדי להגדיל את עמלת התיווך שלו.

אם יורשע, מה יהיה דינו של נמרוד ?

א. מאסר שנה.
ב. מאסר שלוש שנים.
ג. מאסר חצי שנה.
ד. קנס בסכום כפול מזה שנמרוד היה צפוי להרוויח מביצוע העבירה אותה ביצע.

---

22. זיו ירש מסבו דירת מגורים. האם זיו צריך לדווח לרשות המיסים על הירושה, והאם עליו לשלם מס על הירושה?

א. הורשה אינה מכירה, ולכן זיו אינו חייב בדיווח או בתשלום לרשות המיסים.
ב. זיו חייב לדווח לשלטונות המס על הירושה ולשלם מס כדין.
ג. הורשה נחשבת כמכירה ללא תמורה, ולכן זיו חייב לדווח לשלטונות המס על הירושה, אך לא יידרש לשלם מס.
ד. הורשה נחשבת כמכירה, ולכן זיו חייב לדווח לשלטונות המס על הירושה, אך הוא יכול לבקש פטור ממס אם הוא זכאי לכך.

---

23. מנשה ביקש מדינה, מתווכת מוסמכת, כי תסייע לו במכירת דירתו. מנשה סיפר לדינה כי לדירה אושרו זכויות בנייה נוספות.

למה מהמתואר במשפטים הבאים על דינה להסב את תשומת ליבו של מנשה?

א. מנשה עשוי להיות מחויב בדמי מפתח.
ב. מנשה עשוי להיות מחויב בתוספת היטל השבחה המשולמת לרשות מקרקעי ישראל.
ג. מנשה עשוי להיות מחויב בתוספת היטל השבחה המשולמת לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
ד. על מנשה לבקש אישור לשימוש חורג קודם למכירה.

---

24. 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 המתוארות, 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' מיועדות לעיבוד חקלאי משותף בידי האגודה השיתופית.
ג. חלקה א' בנחלה מיועדת למגורים, למבני משק ועיבוד חקלאי. חלקה ב' מיועדת למגורים ולעיבוד חקלאי, חלקה ג' מיועדות לעיבוד חקלאי בלבד.
ד. חלקה א' בנחלה מיועדת למגורים ועיבוד חקלאי, חלקה ב' מיועדת למבני משק ועיבוד חקלאי וחלקה ג' מיועדות לעיבוד חקלאי בלבד.

---

25. יובל רכש כדין דירה משושי. שושי הודיעה ליובל שהיא מפרה את הסכם הרכישה, ולא מתכוונת למסור לו את הדירה, אלא שהיא מתכוונת אך ורק לשלם ליובל פיצוי בגין הפרת החוזה.
בחוזה שבין יובל לשושי נכתב שצד שיפר את החוזה ישלם לצד השני פיצוי מוסכם כדין.

האם יובל זכאי לתבוע משושי גם את הפיצוי המוסכם בחוזה בגין הפרתו, וגם את אכיפת החוזה במסירת הדירה לידיו? אנא סמנו את התשובה הנכונה ביותר.

א. יובל יכול לפנות לבית המשפט ולתבוע משושי את אכיפת ההסכם, ובנוסף הוא זכאי לתבוע משושי פיצוי בגין הפרת ההסכם.
ב. יובל יכול לדרוש את הפיצוי המוסכם רק אם יסכים לביטול ההסכם.
ג. יובל יכול לפנות לבית המשפט ולתבוע סעד אחד מבין שניים: או אכיפת ההסכם או את הפיצוי המוסכם, לא ניתן לתבוע גם אכיפה וגם פיצוי מוסכם.
ד. יובל לא זכאי לתבוע משושי דבר, מכיוון שהיא ממילא הציעה לו לקבל את הפיצוי המוסכם וזה הדבר היחיד שהוא זכאי לבקש.
