משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 4

מועד חורף 2015

1.2.2015

<u>הוראות לנבחן:</u>

1. **משך הבחינה - שעה וחצי.**
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. דייר מוגן בדירה שהייתה מושכרת בשכירות מוגנת עזב את הנכס מיוזמתו. לדירה יש כניסה נפרדת, מטבח נפרד ושירותים נפרדים. בעל הנכס, שהוא אדם פרטי, מעוניין להשכיר את הדירה מחדש.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. כל דייר אשר יהיה מעוניין בדירה זכאי לבחור האם לשלם דמי מפתח ולהיכנס לדירה כדייר מוגן או לשכור אותה בשכירות לא מוגנת, ולבעל הבית אין זכות להתנגד לבחירה של השוכר.
ב. בעל הנכס מחויב להציע את הדירה בשכירות מוגנת למשך תקופה של 3 חודשים, ואם לא יצליח למצוא שוכר, יוכל להשכיר את הדירה בשכירות לא מוגנת.
ג. בעל הנכס חייב להציע את הנכס בדמי מפתח ולשכירות מוגנת בלבד.
ד. בעל הנכס לא מחויב להציע את הדירה בשכירות מוגנת.

---

2. חברה העוסקת במתן שירותי תיווך דרשה מהקונה דמי תיווך בגין רכישת וילה בהתאם להסכם תיווך החתום ביניהם. הקונה טען כי רכש את הווילה באמצעות חברת תיווך אחרת, עימה התקשר הקונה בשלב מאוחר יותר, ולכן הוא פטור מתשלום דמי תיווך למתווך הראשון.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. המתווך הראשון יכול להיות זכאי לדמי תיווך אם בית המשפט יקבע כי הוא שימש כגורם יעיל ליצירת ההתקשרות.
ב. רק המתווך הראשון זכאי לעמלת תיווך.
ג. במצב של מתווך נוסף, תמיד יחלקו המתווכים את שכר הטרחה ביניהם בחלקים שווים.
ד. אם הצטרף מתווך נוסף לעיסקה, המתווך הראשון לא זכאי לדמי תיווך.

---

3. חן, הידועה בציבור של אסף, עברה להתגורר עימו בדירה אותה שכר כדייר מוגן. לאחר כחמש שנים בה התגוררו יחדיו בדירה, נפטר אסף.

האם בנסיבות העניין חן תיהפך ל"דיירת מוגנת" בדירה מכוח חוק הגנת הדייר? מדוע?

א. כן, חן התגוררה עם אסף למעלה משישה חודשים לפני מותו, ונחשבת לבת-זוגו.
ב. לא, חן לא עונה על ההגדרה של "בן-זוג" ולכן לא תיהפך לדיירת מוגנת בדירה.
ג. לא, רק ילדיו של אסף יכולים להיהפך לדיירים מוגנים בדירה עם מותו.
ד. לא, לאחר מותו של אסף זכויותיו בדירה חוזרות אוטומטית לבעליה.

---

4. מירי ונירית הן אחיות, אשר ירשו במשותף שתי דירות זהות, הממוקמות באותו בניין ובאותה קומה. שתי הדירות נרשמו על שם שתי האחיות בחלקים שווים ולא נחתם ביניהן הסכם שיתוף. 5 שנים לאחר שהדירות נרשמו על שמן, רוצה נירית למכור את זכויותיה בשתי הדירות.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. נירית יכולה למכור את חלקה בשתי הדירות ללא הגבלה.
ב. נירית יכולה למכור את חלקה בדירות אך ורק בהסכמתה של מירי או למירי עצמה, משום שאי אפשר לחייב את מירי להיות שותפה בנכס עם אדם זר.
ג. נירית יכולה למכור את חלקה בדירות למי שתרצה, אך למירי תהיה זכות קדימה לרכישת הדירות בכל מחיר אשר עליו יוסכם עם הרוכש.
ד. מאחר ששתי הדירות זהות, נירית יכולה להחליט על דעת עצמה שהיא הבעלים של דירה אחת ומירי תקבל את הדירה השנייה ולכן היא יכולה למכור ללא צורך בקבלת הסכמת מירי.

---

5. לאחר שעדי המתווכת הראתה לאבנר הלקוח דירה להשכרה, אבנר ביקש ממנה לסייע לו בבחינת תנאי חוזה השכירות עליו רצה לחתום. עדי החלה למחוק מהחוזה מספר סעיפים בטענה שאסור לכתוב אותם מבחינה חוקית. אבנר והמשכיר חתמו על החוזה שתוקן על ידי עדי.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. אמנם עדי ביצעה עבירה פלילית, אך היא עדיין זכאית לתשלום דמי התיווך.
ב. עדי הייתה רשאית לתקן את חוזה השכירות ולכן היא זכאית לתשלום דמי תיווך.
ג. עדי תיווכה בין הצדדים ולכן היא זכאית בכל מקרה לדמי התיווך שלה.
ד. עדי ערכה את חוזה השכירות ולכן היא לא זכאית לדמי התיווך.

---

6. איתמר וניצן החליטו לשכור יחידת דיור המהווה חלק מווילה במושב בית-זית.

האם עיסקה זו תקפה?

א. לא, רק זיקת הנאה מקנה זכות בחלק מהמקרקעין.
ב. כן, מכיוון ש"יחידת הדיור" תשמש את בני-הזוג למגורים.
ג. לא, אין תוקף לעיסקה בחלק מסוים במקרקעין.
ד. כן, ניתן לעשות עיסקת שכירות גם בחלק מהמקרקעין.

---

7. מתווכת הבטיחה ללקוחות בהתאם לבקשתם למצוא עבורם בית "ללא פגמים" ו"ללא הפתעות". הלקוחות העידו על עצמם כקונים חסרי ניסיון. המתווכת לא בדקה את מצב הדירה שהציגה בפני הלקוחות, ולאחר חתימת ההסכם התברר כי חלק מהדירה נבנה ללא היתר.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. המתווכת לא זכאית לדמי תיווך אם העיסקה בוטלה, אך אם העיסקה מתקיימת המתווכת תהיה זכאית לדמי תיווך.
ב. המתווכת לא תהיה זכאית לתשלום דמי תיווך רק אם הצדדים לא יוצגו על ידי עורכי דין.
ג. בית המשפט עשוי לשלול את הזכות של המתווכת לדמי תיווך.
ד. לא ניתן אף פעם לצפות ממתווך שיידע שחלק מדירה הוא ללא היתר - נושא זה הוא באחריות הבלעדית של עורכי הדין אשר ייצגו את הצדדים בעיסקה.

---

8. יונית הגישה בקשה להקלה לוועדה מקומית בפרויקט שהיא מבקשת להקים. להפתעתה סירבה הוועדה המקומית לאשר את ההקלה.

בנסיבות העניין, מה יכולה יונית לעשות?

א. מאחר שמדובר בהקלה ולא בתוכנית חדשה, החלטת הוועדה המקומית היא סופית ויונית אינה יכולה לעשות דבר.
ב. יונית יכולה להגיש ערר לוועדת הערר במחוז.
ג. יונית יכולה להגיש התנגדות לוועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית.
ד. יונית יכולה רק לפנות לבית המשפט.

---

9. ליעל דירה ומחסן בבניין המשמש גם למגורים. מאחר שהייעוד של המחסן הוא איחסון בלבד, יעל מבקשת לקבל אישור מגורים גם במחסן.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. יעל צריכה לשלם דמי הסכמה עבור השימוש במחסן ואז לא יידרש אישור נוסף.
ב. יעל צריכה לבקש הקלה מהוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.
ג. יעל צריכה לבקש אישור לשימוש חורג במחסן.
ד. מאחר שהבניין משמש גם למגורים, יעל יכולה להשתמש במחסן לצורכי מגורים ללא צורך באישור נוסף.

---

10. בעל דירה בקומת הקרקע בבית משותף פלש לחצר הפרטית של גיא, שהוא בעלים של דירה נוספת באותו בית משותף. החצר מוצמדת לדירה של גיא. גיא מעוניין לתבוע את בעל הדירה הפולש על הסגת גבול.

בנסיבות העניין, מי מוסמך להכריע בתביעה של גיא כנגד הפולש?

א. רק הממונה על רישום בתים משותפים.
ב. רק המפקח על רישום המקרקעין.
ג. רק ועד הבית של הבניין יכול להכריע בסכסוכי שכנים.
ד. בית משפט השלום או המפקח על רישום המקרקעין.

---

11. יהורם ורונית הם בני זוג נשואים המתגוררים יחדיו בדירה שבבעלותם המשותפת. יהורם החליט להעניק במתנה את זכויותיו בדירה לבת שלו מנישואיו הקודמים.

בנסיבות העניין, האם על יהורם להציע את זכויותיו בדירה לרונית בטרם יעניק אותן לבת שלו?

א. לא, זכות קדימה לא חלה על מתנות.
ב. לא, זכות קדימה חלה רק על משק חקלאי, ואילו בענייננו מדובר בדירת מגורים.
ג. כן, לרונית יש זכות קדימה.
ד. יהורם לא יכול להעניק את הזכויות לבת שלו, מכיוון שאין תוקף לעיסקה בחלק מסוים במקרקעין.

---

12. בעלי דירות בבית משותף החליטו להוציא חלקים מהגינה המהווה רכוש משותף ולהצמידם לדירה מסוימת כחניה.

בנסיבות העניין, האם הדבר אפשרי ואיזה רוב של בעלי הדירות צריך להסכים לכך?

א. אסור להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירה מסוימת.
ב. הדבר אפשרי, ונדרשת הסכמת כל בעלי הדירות.
ג. הדבר אפשרי, ונדרשת הסכמת בעלי הדירות ששני שלישים מהרכוש המשותף מוצמדים לדירותיהם.
ד. הדבר אפשרי, ונדרשת הסכמה של רוב בעלי הדירות.

---

13. חברת "חידוש שכונות" בע"מ מקימה פרויקט בנייה חדש ביבנה. יערה, השוקלת לקנות דירה בפרויקט, ביקשה לדעת האם יוצמדו לדירה חניה מקורה ומחסן. נציג החברה השיב ליערה כי יוצמד לדירה מחסן אבל עדיין לא הוחלט מה יהיה שטחו, ושנכון למועד חתימת החוזה עדיין לא הוחלט האם לדירה אותה היא מבקשת לקנות תוצמד חניה מקורה או חניה לא מקורה, והדבר יוחלט בהמשך.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. החברה לא מחויבת לציין במפרט מה שטח המחסן ולא מחויבת לציין האם תוצמד לדירה חניה מקורה.
ב. החברה מחויבת לציין במפרט מה שטח המחסן והאם תוצמד לדירה חניה מקורה ובאיזה שטח.
ג. החברה לא מחויבת לציין במפרט מה שטח המחסן, אבל מחויבת לציין האם תוצמד לדירה חניה ובאיזה שטח.
ד. החברה מחויבת לציין במפרט מה שטח המחסן, אבל היא לא מחויבת לציין האם תוצמד חניה מקורה.

---

14. לקוח חתם על הזמנה לביצוע פעולות תיווך מול מתווך ובמסמך נפרד חתם על הסכם בלעדיות. המתווך ביצע פעולות שיווק כנדרש בתקופת הבלעדיות, אשר כללו הצבת שלט בקירבת הנכס ופרסום מודעה בעיתון יומי נפוץ. עיסקה למכירת הנכס נכרתה אחרי שהסתיימה תקופת הבלעדיות.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. המתווך זכאי לדמי תיווך גם אם העיסקה נכרתה לאחר תקופת הבלעדיות, מכוח החזקה שהיה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב.
ב. אם העיסקה נכרתה לאחר תקופת הבלעדיות, המתווך יהיה זכאי לדמי תיווך, בתנאי שהוכח שהוא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב.
ג. המתווך זכאי בכל מקרה לדמי תיווך, בין אם העיסקה נכרתה בתקופת הבלעדיות או לאחריה.
ד. המתווך זכאי לדמי תיווך אך ורק אם העיסקה נכרתה בתקופת הבלעדיות, גם אם הוא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות בין הצדדים.

---

15. עלי הוא בעלים של שדה. בעקבות הליכי הסדר במקרקעין אישר מפקח לרשום את הקרקע בפנקסים אצל רשם המקרקעין, אך עלי סבור שהרישום שגוי והשטח השייך לו גדול יותר.

בנסיבות העניין, מה יכול עלי לעשות?

א. עלי יכול להגיש ערר לממונה על המרשם.
ב. עלי יכול להגיש ערר ישירות לבית המשפט המחוזי.
ג. עלי יכול להגיש ערר לשר הפנים.
ד. עלי יכול להגיש ערר לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה.

---

16. שמואל, שהחל ללמוד בחיפה, ביקש לחתום על חוזה שכירות למשך כל שנות לימודיו (ארבע שנים).

בנסיבות העניין, האם עיסקה זו טעונה רישום בלשכת רישום המקרקעין והאם ההתחייבות לביצוע העיסקה טעונה מסמך בכתב?

א. השכירות לא טעונה רישום, וההתחייבות לביצוע העיסקה טעונה מסמך בכתב.
ב. השכירות טעונה רישום, וההתחייבות לביצוע העיסקה טעונה מסמך בכתב.
ג. השכירות טעונה רישום, וההתחייבות לביצוע העיסקה לא טעונה מסמך בכתב.
ד. השכירות לא טעונה רישום, וההתחייבות לביצוע העיסקה לא טעונה מסמך בכתב.

---

17. חברה מכרה נכס למשה שלא רשם הערת אזהרה. הנכס נמכר פעם נוספת לגיל אשר רשם הערת אזהרה, אך הנכס טרם נרשם על שמו, גיל אינו יודע שהנכס נמכר קודם למשה. משה פנה לבית המשפט בבקשה שבית המשפט יצהיר כי הוא בעל הזכות במקרקעין.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. זכותו של משה עדיפה תמיד.
ב. הדירה תהיה שייכת למשה וגיל.
ג. זכותו של משה עדיפה עקרונית, אך בנסיבות מסוימות רשאי בית המשפט לקבוע שאי רישום הערת אזהרה מהווה חוסר תום לב מצד משה ולכן לתת עדיפות לזכותו של גיל.
ד. זכותו של גיל עדיפה תמיד.

---

18. דני כרת חוזה עם רוני הקבלן לרכישת דירה בפרויקט של רוני. בחוזה נקבע שרוני המוכר מתחייב למסור את החזקה בדירה לדני בתאריך 01/01/2014, אולם בפועל החזקה בדירה נמסרה לדני רק ב- 14/05/2014.

בנסיבות העניין, האם דני זכאי לפיצוי?

א. לא, מכיוון שבחוזה המכר לא הוסכם על פיצוי כלשהו בשל איחור במסירת הדירה.
ב. כן, גם ללא הוכחת נזק.
ג. כן, אולם רק אם יוכיח את הנזק שנגרם לו בשל האיחור.
ד. לא, מכיוון שלא עברו שישה חודשים מהמועד שנקבע בחוזה למסירת הדירה.

---

19. לדירה בבית משותף מוצמדת חניה ברישום המקרקעין. בעל הדירה מעוניין למכור את החניה בלבד, ללא הדירה שאליה החניה צמודה.

בנסיבות העניין, האם ניתן למכור את החניה הצמודה בנפרד מהדירה?

א. ניתן למכור את החניה רק לדירה אחרת באותו בית משותף, ובכפוף לזכות הדיירים האחרים להשמיע את טענותיהם ביחס למכירה.
ב. אם רוב של דיירי הבניין יאשרו את המכירה, ניתן יהיה למכור את החניה בלבד לכל צד שלישי.
ג. הדבר לא אפשרי כלל, כיוון שהחנייה מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה.
ד. ניתן למכור את החניה לדירה באותו בניין או בבית משותף סמוך, ולא נדרשת הסכמת הדיירים בבניין.

---

20. בבעלות משה שתי דירות. משה רוצה למכור את הדירה הזולה מבין השתיים.

איזה מס יתכן שמשה יצטרך לשלם בעת המכירה?

א. אין מיסים במכירה של דירת מגורים.
ב. מס מכירה.
ג. מס שבח.
ד. מס רכישה.

---

21. מרינה רוצה למכור נכס שלה. בבדיקה של נסח רישום המקרקעין התברר כי הדירה היא בבעלות קרן קיימת לישראל ומוחכרת דרך מינהל מקרקעי ישראל למרינה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. יתכן שמרינה תצטרך לשלם היטל השבחה למינהל כתנאי לאישור העיסקה.
ב. אין לעניין זה כל חשיבות ומרינה יכולה למכור את הנכס ללא צורך בתשלום כלשהו למינהל.
ג. יתכן שמרינה תצטרך לשלם דמי הסכמה למינהל כתנאי לאישור העיסקה.
ד. יתכן שמרינה תצטרך לשלם מס שבח למינהל כתנאי לאישור העיסקה.

---

22. לקוח חתם על הזמנה לביצוע פעולת תיווך עבור דירת מגורים. בהזמנה נכללו כל הפרטים הנדרשים, כפי שנקבעו בתקנות. הלקוח חתם בנוסף גם על מסמך נפרד המקנה בלעדיות למתווך, אולם תקופת הבלעדיות לא צוינה במסמך.

בנסיבות העניין, מה תהיה תקופת הבלעדיות?

א. תקופת הבלעדיות לא תעלה על שישה חודשים מיום החתימה על ההזמנה.
ב. תקופת הבלעדיות תסתיים בתום 30 ימים מיום החתימה על ההזמנה.
ג. לא ניתן לתת בלעדיות ללא ציון תקופת הבלעדיות, ולכן הבלעדיות בטלה.
ד. תקופת הבלעדיות לא תעלה על שנה מיום החתימה על ההזמנה.

---

23. ועדה מקומית הכינה תוכנית מיתאר מקומית ובמסגרתה היא מבקשת להפקיע מקרקעין לצרכים שונים.

בנסיבות אלה, לאילו צרכים מותר לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין?

א. הוועדה המקומית לא יכולה להפקיע מקרקעין ורק שר הפנים יכול.
ב. הוועדה המקומית יכולה להפקיע מקרקעין לכל מטרה ראויה.
ג. לוועדה המקומית אסור להפקיע מקרקעין, רק לוועדה מחוזית מותר.
ד. הוועדה המקומית יכולה להפקיע מקרקעין לצורכי ציבור.

---

24. שני בתים, שבכל אחד יש מספר דירות, נבנו כך שכל בית עומד על חלקה נפרדת. לשני הבתים יש מתקנים משותפים.

בנסיבות העניין, האם ניתן לרשום את שני הבתים כבית משותף אחד בפנקס הבתים המשותפים?

א. ניתן לרשום את שני הבתים כבית משותף אחד רק באישור של בית המשפט.
ב. ניתן לרשום בפנקס הבתים המשותפים את שני הבתים כבית משותף אחד.
ג. ניתן לרשום בפנקס הבתים המשותפים שני בתים או יותר כבית משותף, רק בתנאי שהם נבנו ע"י אותו יזם.
ד. מאחר שכל בית עומד על חלקה נפרדת, לא ניתן לרשום את שני הבתים כבית משותף אחד.

---

25. טל וגל בעלים במשותף של חלקת מקרקעין. השתיים חתמו על חוזה שותפות. בחוזה הוסכם כי "אין ביכולתו של צד לחוזה זה לפרק את השותפות", וכי "תוקף חוזה זה - 5 שנים". לאחר 4.5 שנים, גל מעוניינת בפירוק השותפות באופן מיידי.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. גל תפרק באופן עצמאי את השותפות מאחר שהיא זכאית לעשות זאת בכל עת, ואין כל תוקף לסעיף הגבלת הפירוק בחוזה.
ב. גל לא יכולה לפרק את השותפות כל זמן שהתניה השוללת זאת עומדת בתוקף.
ג. גל תיאלץ לבקש את אישור המפקח על המקרקעין, שהחלוקה תואמת את חוק התכנון והבנייה, ורק לאחר מכן תוכל לדרוש את פירוק השותפות.
ד. גל תיאלץ לפנות לבית-המשפט כדי שיצווה על פירוק השיתוף, במידה והפירוק ייראה לבית משפט צודק בנסיבות העניין.
