משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 2

מועד סתיו 2014

23.10.2014

<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 שנית, עליך למלא שוב את הריבוע בעט כחול/שחור ולכתוב בצד שורת הריבועים את התשובה החדשה שבחרת.**

-

בהצלחה!

1. קבלן הקים פרויקט של מספר מגדלי משרדים הסמוכים זה לזה. כל מגדל בנוי על חלקה נפרדת הניתנת לרישום בפנקס הבתים המשותפים. הקבלן מבקש לרשום את המגדלים כבית משותף יחיד בפנקס הבתים המשותפים.

בנסיבות העניין, האם הדבר אפשרי?

א. ניתן לרשום את כל המגדלים כבית משותף אחד אם יש להם מתקנים משותפים.
ב. ניתן לרשום כל מגדל כשלעצמו כבית משותף, אך לא ניתן לרשום את כולם כבניין אחד.
ג. אין אפשרות בשום מקרה לרשום מגדל משרדים כבית משותף, משום שהוא לא משמש למגורים.
ד. ניתן לרשום את כל המגדלים כבית משותף אחד אם הם הוקמו על מקרקעין מוסדרים ורק אם כולם בנויים על אותם גוש וחלקה.

---

2. יאיר ונורית שוכרים דירת גג בבית משותף. השכנים פלשו לגג המוצמד לדירה של יאיר ונורית והציבו בו מתקנים שונים המפריעים ליאיר ולנורית. יאיר ונורית עיינו בחוזה השכירות שלהם ולא מצאו כל התייחסות לנושא.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מאחר שיאיר ונורית רק שוכרים את הדירה, הם לא יכולים לתבוע את השכנים אצל המפקח על הבתים המשותפים, אך הם יכולים לתבוע את השכנים בבית משפט השלום.
ב. יאיר ונורית יכולים לתבוע את השכנים אצל המפקח על הבתים המשותפים רק אם יקבלו הסכמה בכתב של בעל הדירה שלהם.
ג. מאחר שיאיר ונורית רק שוכרים את הדירה, הם לא יכולים לתבוע את השכנים.
ד. יאיר ונורית יכולים לתבוע את השכנים אצל המפקח על הבתים המשותפים או בבית משפט השלום.

---

3. דני קנה דירה מקבלן. במפרט הדירה נכתב שכל הקרמיקה בחדר המדרגות של הבניין המשותף תהיה מסוג א'. ביום המסירה גילה דני כי הקרמיקה היא קרמיקה מסוג ב', כלומר, ברמת איכות נמוכה יותר.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אין תוקף להתחייבות במפרט, מאחר שמדובר בחדר המדרגות ואילו מפרט מתייחס רק לדירה.
ב. יש תוקף להתחייבות במפרט, ודני רשאי לדרוש מהקבלן לקיים אותה.
ג. אין תוקף להתחייבות במפרט, מאחר שקרמיקה היא לא בגדר דירה או מערכות חיוניות ולכן המפרט לא חל עליה.
ד. יש תוקף להתחייבות במפרט, רק אם כל הדיירים בבניין ידרשו זאת.

---

4. יגאל זייף מסמכים המציגים כי חברה שיקים בעוד כחודש זכאית להירשם כבעלים של קרקע בזיכרון יעקב. יגאל הציג את המסמכים המזויפים לגיא היזם. על סמך מסמכים אלה נחתמה ביניהם עיסקה. אחרי שבוע התברר כי המסמכים היו מזויפים ולכן העיסקה בוטלה. בסופו של דבר יגאל לא הקים את החברה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. לא ניתן לבצע עבירת זיוף ביחס לחברה שלא הוקמה ולכן יגאל לא יואשם בזיוף.
ב. ניתן להאשים את יגאל בזיוף גם ביחס לחברה שהייתה צריכה להיווסד (גם אם לא נוסדה בסופו של דבר).
ג. לא ניתן לבצע עבירת זיוף ביחס לחברה ולכן יגאל לא יואשם בזיוף.
ד. מאחר שהעיסקה בוטלה, לא ניתן להאשים את יגאל בזיוף.

---

5. מתווך היה הגורם היעיל בעיסקה למכירת דירה. הצדדים חתמו הסכם למכירת הדירה. לאחר מכן הסכם המכירה בוטל.

בנסיבות המתוארות, האם זכאי המתווך לדמי תיווך?

א. בכל מקרה המתווך לא זכאי לדמי תיווך אם ההסכם בוטל.
ב. כן, בכל מקרה ללא קשר לשאלה מתי קיבל המתווך את דמי התיווך.
ג. המתווך זכאי לדמי תיווך, בתנאי שלא הותנה אחרת בהסכם התיווך.
ד. כן, בכל מקרה ובתנאי שהמתווך קיבל את דמי התיווך לפני ביטול ההסכם.

---

6. גיא רכש דירה בבניין הרשום כבית משותף. כעת הוא מעוניין לבטל את רישום הבית כבית משותף.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. ניתן לבטל רישום בית משותף רק אם לפחות 75% מבעלי הדירות ביקשו זאת.
ב. לא ניתן לבטל רישום בית משותף.
ג. ניתן לבטל רישום בית משותף אם ביקשו זאת כל בעלי הדירות או אם המפקח נוכח שהבית לא ראוי עוד לרישום בפנקס ולאחר שניתנה הזדמנות לכל בעל זכות בדירות שבבניין לטעון את טענותיו.
ד. כל בעל דירה שבבניין רשאי לבטל רישום בית משותף, לאחר שניתנה הזדמנות לכל בעל זכות בדירה שבבניין לטעון את טענותיו.

---

7. ניצן ואיתמר הם בעלי דירה במרכז העיר בירושלים. נודע להם כי לצורך עבודתם עליהם לעזוב את ישראל בעוד שבועיים לתקופה ארוכה. הם פנו עוד באותו יום לירדן, מתווכת ידועה ובעלת רישיון תיווך, שתסייע להם למצוא במהירות קונה לדירתם. ירדן סיפרה לגיא, המעוניין לרכוש את הדירה, שהמוכרים לחוצים למכור, מאחר שהם טסים לחוץ לארץ בעוד כשבועיים.

בנסיבות העניין, האם ירדן פעלה כדין?

א. לא; לירדן אסור לגלות לאיש, שלא בהסכמת איתמר וניצן, על עזיבתם לחוץ לארץ.
ב. כן; על ירדן מוטלת החובה לגלות את העניין לקונה פוטנציאלי.
ג. כן, ובלבד שניצן ואיתמר לא אסרו עליה לגלות מידע זה.
ד. כן. המידע לא קשור למהות הנכס וטיבו ולכן ירדן יכלה לספר על כך לצד ג'.

---

8. מתווך התבקש לתווך בעיסקה למכירת בניין בלבד, ללא הקרקע שעליה הוא עומד.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אין מניעה לבצע עיסקה כזו לאור עיקרון חופש החוזים.
ב. ניתן לבצע עיסקה כזו רק אם מדובר בבית משותף.
ג. לא ניתן לבצע עיסקה כזו מאחר שעיסקה במקרקעין חלה על הקרקע והבניין.
ד. ניתן לבצע את העיסקה אם הבניין נבנה ללא אישורו של בעל הקרקע.

---

9. בהסכם מכר של דירה מקבלן ניתנו לקונה שתי אפשרויות: הראשונה - התשלום הראשון יעמוד על 10% ממחיר הדירה והקונה יקבל ערובה, והשנייה - תשלום ראשון של 7% ללא מתן ערובה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. האפשרות הראשונה היא חוקית אך האפשרות השנייה היא לא חוקית.
ב. האפשרות הראשונה היא לא חוקית אך האפשרות השנייה היא חוקית.
ג. שתי האפשרויות הן לא חוקיות.
ד. אין כל בעיה בשתי האפשרויות.

---

10. היכן רושמים שיעבוד על דירה הרשומה בחברה המשכנת?

א. במשרדי מיסוי מקרקעין.
ב. בספרי הרשות המקומית.
ג. ברשם המשכונות.
ד. בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום מקרקעין (טאבו).

---

11. בבית משותף יש 8 דירות. באסיפת דיירים הועלתה האפשרות לערוך בבניין, באמצעות קבלן, פרויקט חיזוק לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008. הקבלן מבקש לבנות דירות נוספות בבניין כחלק מהפרויקט. אחד הדיירים מתנגד להצעה של הקבלן.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. לבניית הדירות הנוספות נדרשת הסכמה של שני שליש של בעלי הדירות ולכן הדיירים יכולים להמשיך ולקדם את הפרויקט.
ב. לבניית הדירות הנוספות נדרשת הסכמה של כל בעלי הדירות אך הדיירים יכולים לפנות למפקח על הבתים המשותפים, אשר רשאי בתנאים מסוימים לאשר את הבנייה לפי הסכמה של בעלי דירות שבבעלותם שני שליש מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף.
ג. לבניית הדירות הנוספות נדרשת הסכמה של 51% מבעלי הדירות בבניין, ולכן הדיירים יכולים להמשיך כדי לקדם את הפרויקט.
ד. לבניית הדירות הנוספות נדרשת הסכמה של כל בעלי הדירות ולכן הדיירים לא יכולים לעשות דבר כדי לקדם את הפרויקט.

---

12. ראובן חכר חלקת קרקע ממינהל מקרקעי ישראל, לבניית בית מגורים חד משפחתי. בחוזה הוגדר במפורש שמותרת בנייה בשטח של 155 מ"ר.
לאחר השלמת הבנייה, אושרה תוכנית חדשה, המאפשרת הגדלה של זכויות הבנייה בחלקה עד לשטח של 180 מ"ר.

איזה תשלום יצטרך ראובן לשלם למינהל מקרקעי ישראל, על מנת שהמינהל יאשר לו לבנות בהתאם לתוכנית החדשה?

א. כדי לקבל את הסכמת מינהל מקרקעי ישראל להגדלת הבנייה, על ראובן לשלם למינהל דמי היוון בהתאם ליחס שבין שווי זכויות בנייה בשיעור 155 מ"ר לבין 180 מ"ר.
ב. כדי לקבל את הסכמת מינהל מקרקעי ישראל להגדלת הבנייה, על ראובן לשלם למינהל דמי הסכמה.
ג. כדי לקבל את הסכמת מינהל מקרקעי ישראל להגדלת הבנייה, על ראובן לשלם למינהל דמי היתר.
ד. כדי לקבל את הסכמת מינהל מקרקעי ישראל להגדלת הבנייה, על ראובן לשלם למינהל היטל השבחה.

---

13. דני חתם על הסכם לשכירת דירה ל- 15 שנים, ונקבע שישלם את מלוא דמי השכירות מראש. הדירה רשומה בלשכת רישום המקרקעין. דני חושש שבעל הבית יתחרט ולכן רוצה לוודא שהעיסקה הושלמה ונגמרה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. העיסקה נגמרה כאשר הצדדים סיימו לחתום על ההסכם.
ב. העיסקה נגמרה כאשר שולמה מלוא התמורה החוזית.
ג. העיסקה נגמרה כאשר התקבל אישור מס שבח על העיסקה.
ד. העיסקה נגמרה כאשר היא נרשמה בלשכת רישום המקרקעין.

---

14. אלעד הוא הבעלים של משרד שבו 5 חדרים. אלעד מכר חדר אחד במשרד למשרד שליחויות, השכיר חדר אחד לדוד מנהל החשבונות לתקופה של 3 שנים והשכיר חדר שלישי לנעמה האדריכלית לתקופה של 15 שנים.

איזו/אילו מהעיסקאות יסכים רשם המקרקעין לרשום בלשכת רישום מקרקעין?

א. חברת השליחויות ונעמה.
ב. חברת השליחויות בלבד.
ג. דוד ונעמה.
ד. נעמה בלבד.

---

15. הקומה העליונה בבניין משרדים גבוה היא בבעלות משרד הביטחון ומשמשת כמשרד. הגג צמוד בטאבו למשרד זה, והוקם עליו מנחת למסוקים. כיום משרד הביטחון מעוניין למכור את המקרקעין. שאול, המתווך המשווק את הנכס, מצא קונה המעוניין לרכוש את המשרד, וקונה אחר המעוניין לרכוש את הגג עם מנחת המסוקים שעליו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. לא ניתן למכור או להשכיר את הגג בנפרד מהמשרד, ועל שאול למצוא קונה שיסכים לקנות את שניהם יחד.
ב. ניתן למכור את המשרד בנפרד ואת הגג בנפרד, ואין כל בעיה בכך.
ג. ניתן למכור את המשרד בנפרד ואת הגג בנפרד אם ניתן לכך אישור של רשם המקרקעין.
ד. לא ניתן למכור את הגג בנפרד מהמשרד, אך קונה המשרד יכול להשכיר את הגג לתקופה ארוכה ללקוח המעוניין בגג.

---

16. יובל הוא הבעלים של נכס מקרקעין ביהוד. יובל שכר את שירותיה של הילה המתווכת לצורך מכירת הנכס. יובל והילה חתמו על הזמנה לשירותי תיווך במקרקעין כדין ואף הסכימו בכתב על מתן בלעדיות להילה במכירה. הסכם הבלעדיות אושר בחתימת יובל במסמך נפרד, אולם לא נקבעה בו משך תקופת הבלעדיות. כעבור חודש וחצי החליט יובל שהוא לא מרוצה מעבודתה של הילה, והוא מבקש להשתחרר מהסכם הבלעדיות.

בנסיבות העניין, איזה מן המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. הלקוח לא רשאי לבטל את ההסכם באופן חד צדדי, אך הבלעדיות הסתיימה בכל מקרה אם הנכס לא מיועד למגורים.
ב. הלקוח לא רשאי לבטל את ההסכם באופן חד צדדי, אך הבלעדיות הסתיימה בכל מקרה אם הנכס לא מיועד למגורים והמתווך לא ביצע שתי פעולות שיווק לפחות.
ג. ללקוח תמיד יש זכות לבטל הסכם בלעדיות שנחתם עם מתווך אם הוא לא מרוצה.
ד. הלקוח לא רשאי לבטל את ההסכם באופן חד צדדי, אך הבלעדיות הסתיימה בכל מקרה אם הנכס מיועד למגורים.

---

17. מיכל הגישה תלונה כנגד טל המתווך, בטענה שלא מסר לה את העתק ההסכם ביניהם לאחר שהחתים אותה בפגישה שקיימו במשרדו של טל.

בנסיבות העניין, איזה מבין העונשים הפליליים הבאים יכול טל לקבל אם אכן יורשע בעניין זה?

א. אפשר להטיל על טל עונש של פי שבעה מהקנס הקבוע בסעיף 61 (א) (2) לחוק העונשין, לסגור את העסק של טל לתקופה מסוימת ולהתלות את רישיונו לתקופה שיקבע בית המשפט.
ב. לא ניתן להרשיע מתווך בעבירה של אי מסירת העתק הסכם.
ג. אפשר להטיל על טל עונש של פי שלושה מהקנס הקבוע בסעיף 61(א) (2) לחוק העונשין, לסגור את העסק של טל לתקופה מסוימת ולהתלות את רישיונו לתקופה שיקבע בית המשפט.
ד. אפשר להטיל על טל עונש של פי שבעה מהקנס הקבוע בסעיף 61 (א) (2) לחוק העונשין, אבל אי אפשר לסגור את העסק של טל לתקופה מסוימת.

---

18. מהו "ליווי פיננסי"?

א. ליווי של רוכש דירה ע"י יועצים פיננסיים המסייעים לו למצוא מימון לרכישת הדירה.
ב. מימון וליווי פיננסי של פרויקט בנייה ע"י המדינה.
ג. מימון לפרויקט בנייה ע"י תאגיד בנקאי במסגרת הסכם ליווי.
ד. מימון פיננסי של הלוואה לקונה דירה.

---

19. מתווכת הציעה לרינה היזמית להתקשר בפרויקט להקמת בניין על מגרש שהיה בבעלות חברה שחיפשה משקיע. לאחר שרינה גילתה עניין בפרויקט הפנתה אותה המתווכת למתווך נוסף שייצג את החברה בעלת הקרקע, וזה מסר לרינה פרטים נוספים. בעקבות זאת התקשרו הצדדים בעיסקה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. כאשר יותר ממתווך אחד טיפל בעיסקה, רק המתווך שביצע את פעולת התיווך האחרונה בזמן, הוא הגורם היעיל הזכאי לדמי תיווך.
ב. כאשר יש מספר מתווכים אשר ביצעו פעולות תיווך בעיסקה הרי שעליהם לחלוק ביניהם את דמי התיווך בחלקים שווים.
ג. כאשר יותר ממתווך אחד טיפל בעיסקה, רק הראשון בזמן הוא הגורם היעיל הזכאי לדמי תיווך.
ד. קיימים מקרים שישנם שני גורמים או יותר אשר הניעו את התהליך וכולם ביחד מהווים את הגורם היעיל הזכאי לדמי תיווך.

---

20. לקוח חתם על הסכם תיווך כאשר על ההסכם מופיע לוגו של סוכנות תיווך הפועלת כחברה בע"מ. חתימת המתווך על ההסכם נעשתה עם חותמת של החברה ובשמה. הסוכנות מעסיקה מתווכים בעלי רישיון.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. לא ניתן כלל לתת שירותי תיווך באמצעות תאגיד, אלא רק באמצעות מתווך שקיבל רישיון תיווך.
ב. אין כל מניעה כי פעולת התיווך תיעשה באמצעות תאגיד ובלבד שהבעלים של התאגיד יהיה בעל רישיון תיווך.
ג. ניתן לבצע את פעולת התיווך רק באמצעות תאגיד שהוא חברה בע"מ.
ד. אין מניעה כי שירותי התיווך יינתנו באמצעות תאגיד ובלבד שפעולת התיווך תיעשה ע"י מתווך בעל רישיון.

---

21. דליה רוצה לרכוש דירה מחברה קבלנית. כאשר קראה דליה את חוזה המכר היא גילתה להפתעתה כי הקבלן מבקש להצמיד את מחיר הדירה למדד המחירים לצרכן.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אסור לקבלן להצמיד את מחיר הדירה למדד המחירים לצרכן, אלא רק למדד תשומות הבנייה.
ב. הקבלן רשאי להצמיד את מחיר הדירה למדד המחירים לצרכן רק אם קיבל אישור מראש מאת שר האוצר.
ג. הקבלן חייב לאפשר לרוכש הדירה לבחור לאיזה מדד הוא רוצה להצמיד את מחיר הדירה.
ד. הקבלן רשאי להצמיד את מחיר הדירה למדד המחירים לצרכן.

---

22. במקרה שאדם שוכר מקבלן דירה חדשה לתקופה של 20 שנים, האם יש צורך לצרף מיפרט לחוזה השכירות?

א. יש לצרף מיפרט, אלא אם הוסכם אחרת בחוזה השכירות.
ב. כן, כי השוכר הוא בגדר קונה משנה.
ג. כן, בכל עיסקה עם קבלן חייב הקבלן לצרף מיפרט.
ד. לא.

---

23. מתווך שהחתים לקוח על הסכם תיווך והיה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב, סייע לערוך מסמכים הנוגעים לעיסקת המקרקעין.

בנסיבות העניין, האם הוא זכאי לדמי תיווך?

א. המתווך זכאי בכל מקרה לדמי תיווך.
ב. המתווך לא זכאי לדמי תיווך.
ג. המתווך זכאי לדמי תיווך אם מדובר במסמכים שהם לא בעלי אופי משפטי.
ד. המתווך לא זכאי לדמי תיווך אם הוא גם ייצג לקוח במשא ומתן.

---

24. שולה, שמכרה דירה לשוקי, הפרה את חוזה מכר הדירה; היא מסרה לשוקי את הדירה באיחור של חודש ימים ושוקי הסכים לקבל את הדירה כאשר הוא מדגיש כי הוא לא מוותר על זכויותיו לפי החוק והחוזה. שוקי פנה לשולה וביקש ממנה לשלם לו את הפיצוי המוסכם. בהסכם המכר נרשם כי הצד המפר ישלם לצד הנפגע פיצויים מוסכמים ללא הוכחת נזק בשיעור של 25% מסכום העיסקה. שולה מודה שאכן הפרה את ההסכם ואין לה סיבה טובה לכך, אך היא לא רוצה לשלם פיצוי גבוה כל כך.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. שוקי לא יכול גם לקבל את הדירה וגם לדרוש פיצוי.
ב. בית המשפט יכול להתערב בסכום הפיצוי רק אם מדובר בפיצוי שנקבע ללא כל יחס סביר לנזק שניתן היה לראותו מראש בעת כריתת ההסכם כתוצאה מסתברת של ההפרה.
ג. שולה חייבת לשלם את הפיצוי המוסכם; מי שמפר הסכם בלי סיבה טובה לא יכול לשנות את הפיצוי המוסכם.
ד. החוק קובע שפיצוי מוסכם לא יעלה בשום מקרה על 15% מסכום העיסקה, ולכן התנאי של 25% בטל ומבוטל.

---

25. גילי רכשה מגדי זכויות בדירה במרכז ירושלים. לאחר השלמת העיסקה, גילי חתמה על חוזה חכירה לדורות עם המינהל.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. לגילי זכות שכירות לתקופה של למעלה ממאה שנים.
ב. לגילי זכות שכירות לתקופה של למעלה מארבע שנים.
ג. לגילי זכות שכירות לתקופה של למעלה מעשרים וחמש שנים.
ד. לגילי זכות שכירות לתקופה של למעלה מעשרים שנים.
