משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 4

מועד קיץ 2014
27.07.2014

<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. יגאל המתווך תיווך בעיסקת מכר דירה בין שחר המוכר לקרן הקונה. לאחר שקרן השלימה את חובותיה במסגרת ההסכם וקיבלה את הדירה, פנה אליה דוד השכן, ודרש שתטפל בבעיית הנזילה החמורה מהדירה שרכשה והציג בפניה חוות דעת מומחה שערך בדיקות לבקשתו של שחר ובידיעתו של יגאל, אשר הצביעה על הנזילה החמורה בדירה. קרן הופתעה מפנייתו של דוד, מאחר ששחר ויגאל מעולם לא סיפרו לה על חוות הדעת ולא על הנזילות. היא פנתה בתלונה כנגד יגאל. יגאל היה גם הוא המום, מאחר ששחר הבטיח לו שהנזילות תוקנו בדיוק לפי חוות הדעת ולפני מכירת הדירה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. יגאל אחראי כלפי קרן, מאחר שהוא לא בדק שיש הסכם שיפוצים.
ב. יגאל אחראי כלפי קרן, מאחר שהוא היה צריך לספר לקרן על הנזילות ולתת לה את חוות הדעת.
ג. על פי הכלל "ייזהר הקונה" היה על קרן להזמין מומחה שיבדוק את הדירה, ולכן יגאל לא אחראי כלפיה.
ד. לפי החוק יש ליגאל הגנה, מאחר שלא ידע ולא היה עליו לדעת כי היה בממכר משום הפרה של ההוראות הקבועות בחוק.

---

2. האם ניתן לבצע חיזוק נגד רעידות אדמה (תמ"א 38) גם בבתים שאינם רשומים כבתים משותפים?

א. לא.
ב. לא, אלא אם ניתן אישור מיוחד מהוועדה המקומית.
ג. כן, ובלבד שהבניין לא נרשם כבית משותף כי טרם עברו 18 חודשים מסיום בנייתו.
ד. כן.

---

3. בבניין שבו גר דני הושג הרוב הדרוש לצורך ביצוע תמ"א 38. במסגרת התוכנית, רצה דני שחדר המדרגות יורחב.

בנסיבות העניין, כמה מבעלי הדירות צריכים להסכים להרחבת חדר המדרגות כדי שהתוכנית תוכל לצאת לפועל?

א. נדרשת הסכמה של 100% מבעלי הדירות.
ב. רוב בעלי הדירות.
ג. 70% ויותר מבעלי הדירות.
ד. 80% ויותר מבעלי הדירות.

---

4. אבי הוא הבעלים של דירה בבניין דירות מאוכלס. הדירה שמתחתיו מושכרת לעמותה המשכנת בדירה ארבעה חוסים שמשרד העבודה והרווחה אישר להם לגור בדירה המשמשת כמעון. העמותה מעוניינת לשכור דירה נוספת בבניין ולשכן גם בה ארבעה חוסים נוספים. בתוכנית המיתאר הרלוונטית, הוועדה המקומית לא התייחסה למספר החוסים המותר. אבי מעוניין למנוע את המהלך.

בנסיבות העניין, איזו מהטענות הבאות יכולה לעזור לאבי להשיג את מטרתו?

א. בבניין יהיו יותר חוסים מהמותר בחוק.
ב. אבי לא יכול לעשות דבר כנגד החלטת הוועדה.
ג. המהלך מפר את חוק רישוי עסקים.
ד. המהלך מפר את חוק המקרקעין.

---

5. לפני מספר שנים עבר אריאל לגור בדירה המורכבת משני מחסנים צמודים. כיום רוצה אריאל למכור את המחסנים ופנה ליותם המתווך. יותם החתים אותו על הסכם תיווך ועל מסמך בלעדיות נפרד, ואולם הם שכחו לרשום סעיף המגדיר את תקופת הבלעדיות. לאחר חודשיים ושבוע התחרט אריאל על כי נתן בלעדיות למתווך.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אריאל לא יכול להשתחרר מהסכם הבלעדיות; אם יותם המתווך ביצע פעולות שיווק וכל עוד הוא ממשיך לבצע אותן, יותם הוא מתווך בלעדי של הנכס.
ב. אריאל יכול להשתחרר מהסכם הבלעדיות, כיוון שממילא אין תוקף לבלעדיות בכל הנוגע למחסנים.
ג. אריאל יכול להשתחרר מהסכם הבלעדיות, כיוון שבמקרה זה מדובר על דירה כהגדרתה בחוק ותקופת הבלעדיות מסתיימת לאחר חודש.
ד. אריאל יכול להשתחרר מהסכם הבלעדיות, רק אם יותם המתווך לא ביצע כל פעולת שיווק במהלך החודשיים הראשונים.

---

6. ההורים של דינה רוצים לתת לה דירה במתנה. ההורים חוששים כי דינה תמכור את הדירה מיד לאחר שתקבל אותה ורוצים לוודא שדינה לא תוכל למכור את הדירה ללא הסכמתם. במסגרת הסכם המתנה, הסכימה דינה לא למכור את הדירה ללא הסכמת ההורים.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. ההורים יכולים לרשום לטובתם הערה על צורך בהסכמה בלשכת רישום המקרקעין.
ב. ההורים לא יכולים לעשות דבר, מאחר שהדירה תהיה בבעלותה של דינה.
ג. ההורים יכולים רק לפנות לבית המשפט על מנת שיחייב את רשם המקרקעין לרשום הערה, לפיה דרושה הסכמת ההורים למכירת הדירה.
ד. ההורים יכולים לרשום לטובתם זיקת הנאה.

---

7. תשלום דמי היתר ישולם למינהל כאשר: -

א. החוכר מבקש אישור ממינהל מקרקעי ישראל לבנות תוספת בנייה לבית הקיים.
ב. החוכר מבקש מהמינהל שיתיר לו למכור חלק מזכויותיו לצד שלישי.
ג. החוכר מבקש לחתום על חוזה חכירה חדש עם המינהל.
ד. החוכר מבקש למכור את כל זכויותיו לצד שלישי.

---

8. היכן ניתן לקבל מידע בדבר עיקול על זכויותיו הקנייניות של בעל קרקע?

א. ברשות המקומית.
ב. בלשכת רישום המקרקעין.
ג. בוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
ד. במשרדי מיסוי המקרקעין.

---

9. צינור מרכזי העובר מתחת לדירה של אלון התפוצץ, ומים רבים החלו לזרום לכיוון חדר המדרגות של הבניין. אלון מסרב לאפשר את ביצוע התיקונים מדירתו, בטענה שייגרמו לו נזקים כתוצאה מהעבודות, וכי בכל מקרה הצינור לא שייך לו, אלא שייך לכל הדיירים בבניין. הבניין רשום כבית משותף וחל עליו התקנון המצוי.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. במידה ואלון יוכיח כי אכן מדובר בצינור השייך לכל הבניין, הוא לא חייב לאפשר את תיקון הצינור מהדירה שלו.
ב. אלון חייב לאפשר את ביצוע העבודות ההכרחיות לתיקון הצינור מהדירה שלו.
ג. רק אם יותר משני שליש הדיירים בבניין ידרשו בכתב מאלון לאפשר את ביצוע התיקונים, הוא יהיה חייב לאפשר את ביצוע התיקונים מהדירה שלו.
ד. רק אם יותר ממחצית הדיירים בבניין ידרשו בכתב מאלון לאפשר את ביצוע התיקונים, הוא יהיה חייב לאפשר את ביצוע התיקונים מהדירה שלו.

---

10. דני מחנה את רכבו מזה 35 שנים בשטחו של מוטי. בלשכת רישום המקרקעין לא רשומה כל הערה בעניין זה. כעת מוטי מתכוון למכור את השטח. הרוכש של השטח אמר לדני: "ימי החניה שלך בשטח נגמרו, שכן המכירה יוצאת לפועל מחר".

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. דני לא יכול להמשיך ולחנות בשטח של מוטי, משום שהוא כבר יודע על התנגדות הצפויה ורישום זיקת הנאה בטאבו יהיה בחוסר תום לב.
ב. דני יכול להמשיך ולחנות בשטח של מוטי והוא יכול לדרוש לרשום לטובתו זיקת הנאה בטאבו.
ג. דני יכול להמשיך לחנות בשטח של מוטי ובלבד שמוטי יסכים לרשום זיקת הנאה.
ד. דני לא יכול להמשיך ולחנות בשטח של מוטי, מפני שגם אם ירשום זיקת הנאה, הרי שהרישום "מתבטל" עם מכירת השטח לצד שלישי.

---

11. שני צדדים לעיסקה הצהירו בעל-פה בפני רשם המקרקעין כי הם מתקשרים בעיסקת מכר מקרקעין. לא נעשה מסמך בכתב.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. הרשם רשאי לרשום את העיסקה רק אם יהיה נוכח עורך דין במעמד ההצהרה.
ב. הרשם רשאי לרשום את העיסקה.
ג. הרשם לא רשאי לרשום את העיסקה, אך הוא רשאי לרשום הערת אזהרה על סמך ההצהרה.
ד. הרשם לא רשאי לרשום את העיסקה.

---

12. רן רוצה לקנות דירה במושב חגור ופנה למתן, שהוא מתווך במקרקעין. מתן הכין הזמנה בכתב כנדרש בחוק והחתים עליה את רן. ארוסתו של מתן המתווך, יעל, המתגוררת במושב חגור, החליטה למכור את דירתה, לאור חתונתם הקרבה ומעברם לבית משותף. מתן הציע את דירתה של יעל לרן, מבלי ליידע את רן שזו דירת ארוסתו. הדירה נמכרה במחיר השוק.

בנסיבות העניין, האם על מתן לספר לרן שהדירה היא של ארוסתו?

א. על מתן לגלות לרן שזוהי דירת ארוסתו, ולקבל את הסכמתו לכך בכתב.
ב. מאחר שהדירה נמכרה במחיר השוק - מתן לא צריך לגלות לרן על כך.
ג. הואיל ומתן ידע על רצונה של יעל למכור את דירתה רק לאחר שהזמנת שירותי התיווך נכתבה, הוא אינו נדרש לספר על כך לרן.
ד. הואיל ומדובר בדירת ארוסתו ולא בדירתו שלו, מתן לא נדרש לספר על כך לרן.

---

13. משה המתווך נפגש עם חן לצורך מילוי הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין, כאשר לפתע שם לב שהדיו בעט שלו עומד להיגמר. השניים הבינו כי לא יישאר מספיק דיו ולכן ייאלצו לוותר על רישום חלק מן הפרטים שתכננו לכתוב בהזמנה.

בנסיבות העניין, על אילו פרטים יכולים הצדדים לוותר, מבלי לפגוע בתקינותו של הסכם התיווך?

א. אופן ביצוע העברת התשלום עבור התיווך וכן מועד העברת התשלום.
ב. מחיר העיסקה המבוקשת, בקירוב.
ג. תיאור הנכס נשוא פעולת התיווך.
ד. שמות, כתובות ומספרי זיהוי של המתווך ושל הלקוח.

---

14. עדי רוצה לרכוש דירה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין. עדי רוצה לבדוק בלשכת רישום המקרקעין את זכויות המוכר בדירה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. רק אם בעל הדירה יתן הסכמה בכתב, עדי יוכל לעיין ברישום בלשכת רישום המקרקעין.
ב. רק בעל הדירה יכול לעיין ברישום בלשכת רישום המקרקעין.
ג. עדי יכול לעיין ברישום בלשכת רישום המקרקעין ללא צורך בקבלת הסכמת בעל הדירה.
ד. עדי צריך להגיש בקשה מנומקת מדוע הוא רוצה לעיין, ורק אם רשם לשכת המקרקעין יאשר את בקשתו, אז הוא יהיה רשאי לעיין ברישום בלשכת רישום המקרקעין.

---

15. קרן היא מעצבת פנים מצליחה, בעלת משרד בתחום, אך ללא רישיון תיווך. קרן סיפרה לתמר חברתה, המעוניינת לקנות דירה, שחברה אחרת שלה, שחר, רוצה למכור דירה. קרן תיאמה פגישה בין השתיים ואכן תמר ושחר נפגשו וחתמו על חוזה למכירת הדירה. קרן שלחה להן מכתב ברכה ובו ציינה כי היא לא מתווכת ולכן אין לה דרישות לקבל מהן דמי תיווך.

בנסיבות העניין, האם הפרה קרן את חוק המתווכים?

א. לא; קרן לא הפרה את חוק המתווכים.
ב. כן; הואיל ורק מתווך בעל רישיון לפי חוק המתווכים רשאי לעסוק בתיווך, הפרה קרן את חוק המתווכים.
ג. כן; קרן הפרה את חוק המתווכים.
ד. כן; הואיל וקרן היתה הגורם היעיל בעיסקה מבלי שהיא מתווכת מורשה, היא הפרה את חוק המתווכים.

---

16. אלי מעוניין להפעיל קניון בתחומי הרשות המקומית "גני גרדנר".

בנסיבות העניין, למי צריך אלי לפנות על-מנת לקבל רישיון להפעלת העסק?

א. קניון אינו עסק הטעון רישוי ולכן לא נדרש לקבל רישיון להפעלתו.
ב. לראש הרשות המקומית "גני גרדנר", או לאחר שהוסמך לכך על-ידו.
ג. לאדם ששר הפנים הסמיכו לכך.
ד. לשר הבינוי והשיכון, או לאחר שהוסמך לכך על-ידו.

---

17. גיא הגיע לראות דירה באמצעות המתווכת לאה. גיא סיפר ללאה כי הוא רוצה לרכוש דירה ללא חריגות בנייה. לשאלתו של גיא, השיבה לאה כי הדירה במצב מצוין וכי אין לה כל בעיה מיוחדת או חריגות בנייה. גיא רכש הדירה ונעזר בשירותיו של עורך הדין מטעמו. לאחר החתימה על החוזה התברר כי 2 חדרים בדירה נבנו ללא היתר, ולכן שווי הדירה נמוך בהרבה ממה שגיא שילם.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. גיא לא יכול לתבוע את המתווכת, מאחר שזה לא מתפקידו של מתווך לבדוק היתר בנייה.
ב. גיא יכול לתבוע את המתווכת על מנת שתפצה אותו בנזקים שנגרמו לו.
ג. גיא לא יכול לתבוע את המתווכת, מאחר שהוא נעזר בשירותיו של עורך דין מטעמו.
ד. גיא יכול לתבוע את המתווכת רק אם יתבע גם את עורך הדין שלו.

---

18. משכיר ושוכר סיכמו ביניהם על השכרת קרקע השייכת למשכיר לתקופה של 9 שנים. השניים נפגשו במשרדו של המתווך שתיווך בעיסקה, אשר הסביר להם ששכירות לתקופה כזו חייבת להיות בכתב. עד לחתימת חוזה בכתב, הציע להם המתווך לחתום על זיכרון דברים. המשכיר והשוכר לא ידעו מה יש לכתוב בזיכרון הדברים ולפיכך הציע להם המתווך נוסח שהיה במשרדו מעיסקה קודמת, אך הוא לא היה מעורב בעריכתו. המשכיר והשוכר ערכו זיכרון דברים בעצמם, בהתבסס על המסמך שנתן להם המתווך, ובהמשך חתמו על חוזה שכירות שנערך בידי עורך דין.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מאחר שהמתווך לא הכין בעצמו את זיכרון הדברים, אין כל פגם בהתנהלותו.
ב. בנסיבות העניין המתווך ביצע עבירת משמעת, וכמו כן הוא לא זכאי לדמי תיווך.
ג. המתווך סייע לעריכת מסמך משפטי ולפיכך הוא ביצע עבירה פלילית, אולם מאחר שבהמשך נחתם חוזה שכירות חוקי והמתווך היה הגורם היעיל בעיסקה, הוא זכאי לדמי תיווך.
ד. המתווך לא ביצע עבירת משמעת בנסיבות העניין, אך מאחר שסייע לעריכת מסמך משפטי הוא לא זכאי לדמי תיווך.

---

19. חברת עמידר היא חברה בבעלות מלאה של מדינת ישראל. החברה בנתה בניין דירות על קרקע אשר בוצעו בה איחוד וחלוקה. בחלוף 3 שנים ממועד מסירת הדירות, האיחוד והחלוקה, פנו הדיירים לחברה ודרשו ממנה לרשום את הדירות ואת חלוקתן בין הדיירים בפנקס הבתים המשותפים. החברה טענה כי:

(1) טרם חלף הזמן המחייב רישום.

(2) מאחר שעמידר חברה בבעלות המדינה, אין לה חובה לרשום את הדירות בפנקס הבתים המשותפים.

בנסיבות העניין, האם צודקת החברה בטענותיה? מדוע?

א. לגבי טענה (1) - החברה צודקת ובלבד שהחברה המשכנת שבבעלות המדינה גובה דמי רישום כאמור ב"צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחיר מירבי לשירותי נותן שירות בהיעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין), תש"ס- 1999". לגבי טענה (2) -לחברה מעמד מיוחד עקב היותה חברה ממשלתית.

ב. לגבי טענה (1) - החברה צודקת, מאחר שלא עברו 7 שנים מהמסירה. לגבי טענה (2) - דין המדינה כמו דין כל מוכר אחר.

ג. לגבי טענה (1) - החברה טועה, שכן עברו יותר משישה חודשים מהמסירה. לגבי טענה (2) - דין המדינה כמו דין כל מוכר אחר.

ד. לגבי טענה (1) - החברה טועה, מאחר שעברו יותר משמונה עשר חודשים מהמסירה ומהאיחוד והחלוקה. לגבי טענה (2) - דין המדינה כמו דין כל מוכר אחר.

---

20. קבלן בנה בניין בן 10 דירות, מתוכן חמש דירות המיועדות למכירה וחמש דירות המיועדות להשכרה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אין חיוב במע"מ בעיסקאות עם קבלן.

ב. מכירה או השכרה לעוסק חייבת במע"מ, אך מכירה או השכרה לאדם פרטי לא חייבת במע"מ.

ג. מכירות הדירה חייבות במע"מ אך ההשכרות לא חייבות במע"מ.

ד. כל המכירות וההשכרות חייבות במע"מ.

---

21. שמעון נפטר והוריש דירת מגורים ללילך בתו. לאור חובות של שמעון לנושים, בית המשפט הורה על מינוי מנהל עיזבון. לילך מעוניינת לקבל את הדירה לחזקתה מהר ככל האפשר.

בהיעדר החלטה אחרת של בית המשפט ובנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מנהל העיזבון חייב להזמין את נושי המוריש שיודיעו לו בכתב את תביעותיהם וחייב לאפשר לנושים לפחות 3 חודשים מיום הפרסום להגיש את תביעותיהם.

ב. מנהל העיזבון חייב להזמין את נושי המוריש שיודיעו לו בכתב את תביעותיהם ורשאי לקבוע לפי שיקול דעתו המוחלט את התקופה בה הנושים רשאים להגיש הודעה.

ג. מנהל העיזבון יעריך מה גובה חובותיו של שמעון, ואם יש מספיק כספים נזילים כדי לכסות את החובות המשוערים, הוא יכול לאשר את העברת הדירה ללילך עוד לפני כיסוי חובות הנושים.

ד. מנהל העיזבון חייב להזמין את נושי המוריש שיודיעו לו על תביעותיהם, אך הודעה יכולה להיות בעל פה או בכתב ובתוך פרק זמן שיקבע מנהל העיזבון.

---

22. מור ובר חתמו על חוזה לרכישת דירה. בר הפרה את החוזה הפרה לא יסודית, ומור החליטה לתבוע את בר בגין ההפרה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מור לא יכולה לתבוע את ביטול החוזה מיידית.

ב. מור לא יכולה בשום מקרה לדרוש את ביטול החוזה כאשר מדובר בהפרה לא יסודית.

ג. מור לא יכולה לתבוע פיצויים בעד הנזק שנגרם לה בשל ההפרה.

ד. מור לא יכולה לתבוע את אכיפת החוזה.

---

23. רמי שוכר מבנה המצוי במשק חקלאי במושב אורה ליד ירושלים. רמי שוכר את המבנה משנת 1965 ולטענתו הוא דייר מוגן.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. רמי הוא דייר מוגן, ובלבד שבעל המשק החקלאי לא שלח לו מכתב במהלך 7 השנים האחרונות שבו הוא מכחיש את הדיירות המוגנת.
ב. רמי הוא דייר מוגן.
ג. רמי הוא לא דייר מוגן.
ד. רמי הוא דייר מוגן, אלא אם כתוב בחוזה השכירות שחוק הגנת הדייר לא יחול עליו.

---

24. מאיה קנתה מגרש במחיר של מיליון ש"ח. גובה המשכנתא שלקחה מאיה לרכישת המגרש הוא 400,000 ש"ח. מאיה מכרה את המגרש לאסף תמורת 2 מיליון ש"ח. הוצאות התיווך של אסף בגין העיסקה הסתכמו ב- 100,000 ש"ח.

מה מחיר המכירה של מאיה לצורך מס שבח?

א. מיליון ותשע מאות אלף ש"ח.
ב. שני מיליון ש"ח.
ג. מיליון ושש מאות אלף ש"ח.
ד. מיליון ש"ח.

---

25. אסף מונה על ידי בית המשפט לנהל את עזבונו של נדב ז"ל. במסגרת תפקידו כמנהל עיזבון, התקשר אסף בחוזה למכירת דירתו של נדב.

בנסיבות העניין, האם אסף פעל בהתאם לסמכותו? מדוע?

א. כן; מתוקף סמכותו, מנהל עיזבון רשאי לבצע כל פעולה הדרושה למילוי תפקידו ללא צורך בקבלת אישור כלשהו.
ב. כן, ובתנאי שאסף קיבל אישור של בית המשפט שמינה אותו כמנהל עיזבון לביצוע בפעולה זו.
ג. לא; רק היורשים של נדב יכולים להתקשר בחוזה למכירת הדירה.
ד. לא; מנהל עיזבון לא מוסמך להתקשר בחוזה למכירת דירה.
