

משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 1

מועד קיץ 2019
30.7.2019

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!

גירסאת מאסטר

עמוד 1

1. "ערבות הנגב" בע"מ, חברה משכנת, בנתה בניין בבאר שבע ושיכנה בו עשרות דיירים אשר רכשו דירות בבניין במיטב כספם. רישום זכויותיהם של הדיירים בדירות החדשות נעשה ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י) וכן אצל החברה המשכנת. יובל, אחד הדיירים בבניין, ביקש לשעבד את דירתו תמורת קבלת הלוואה מהבנק. הבנק הודיע ליובל כי השיעבוד וההלוואה מאושרים וכי שיעבוד הדירה יירשם אצל רשם המשכונות, שכן זכויותיו בדירה הינן זכויות חוזיות ולא קנייניות.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. הבנק טועה; לא ניתן לשעבד דירה כל עוד זכויות הבעלים בה לא נרשמו כדין בפנקסי המקרקעין.
- ב. הבנק צודק בכך ששיעבוד הדירה יירשם אצל רשם המשכונות, אך טועה בכך שזכויותיו של יובל בדירה אינן קנייניות.
- ג. הבנק צודק; שיעבוד דירה הרשומה בחברה משכנת נרשם אך ורק ברשם המשכונות, שכן זכויות הדייר, כל עוד לא נרשמו בפנקסי המקרקעין, הינן זכויות חוזיות ולא קנייניות.
- ד. הבנק טועה; שיעבוד דירה הרשומה בחברה משכנת נרשם בפנקסי המקרקעין, שכן זכויות הדייר בדירה שרכש הן קנייניות.

2. בין חברת "הבונים" בע"מ לבין רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) נחתם בשעה טובה הסכם חכירה, וזאת לאחר שהחברה עמדה במלוא התחייבויותיה החוזיות לרשות ובנתה בניין מגורים בן 5 קומות על קרקע בנהריה. כעת מבקשת החברה לממש על הקרקע זכויות בנייה נוספות, אשר לא הוענקו לה בהסכם החכירה. כתנאי למתן הסכמתה למימוש הזכויות הנוספות במקרקעין דורשת הרשות מהחברה שתשלם לה דמי היתר.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. הרשות פעלה שלא כדין - לאחר חתימת הסכם החכירה בין הצדדים אין הרשות מוסמכת לאפשר לחוכר לממש זכויות בנייה אשר לא הוענקו לו בהסכם החכירה.
- ב. הרשות פעלה שלא כדין - לצורך מימוש זכויות בנייה במקרקעין אשר לא הוענקו לחוכר בהסכם החכירה על הצדדים לחתום ביניהם על חוזה פיתוח ועל החוכר לשלם דמי היוון לרשות.
- ג. הרשות פעלה כדין - כתנאי למתן הסכמתה למימוש זכויות בנייה במקרקעין אשר לא הוענקו לחוכר בהסכם החכירה, רשאית הרשות לגבות מהחוכר דמי היתר.
- ד. הרשות פעלה כדין, אך בנוסף לדמי ההיתר הרשות מחויבת לגבות מחוכר הקרקע, אגרת בנייה כתנאי למימוש זכויות בנייה נוספות במקרקעין.

3. אפרת ירשה קרקע חקלאית בירושלים ומכרה אותה לגלעד, איש עסקים ידוע בעיר. גלעד שילם לאפרת את מלוא התמורה, אך טרם השלים את העיסקה ברישום בפנקסי המקרקעין. גלעד מכר מיד את הקרקע לבני הזוג רבינוביץ'. גם בגין עיסקה זו התקבלה מלוא התמורה, אך לא הושלם רישום בפנקסי המקרקעין. בני הזוג רבינוביץ' לא רשמו הערת אזהרה לטובתם, על אף שלא היתה להם כל מניעה לעשות זאת. חלפו שנים רבות, וגלעד מכר את הקרקע בשנית ליהודה, אשר פעל בתום לב ותפס חזקה על המקרקעין. יהודה אמנם רשם הערת אזהרה לטובתו בפנקסי המקרקעין, אך העיסקה טרם הושלמה ברישום בפנקסי המקרקעין. בני הזוג רבינוביץ' תובעים כעת מבית המשפט את אכיפת ההסכם עימם ורישום המקרקעין על שמם. יהודה מתנגד לכך, תוך שהוא מבקש כי ההסכם עימו יאכף והקרקע תירשם על שמו.

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בע"א 2643/97 שלמה גנו נ' בריטיש קולוניאל חברה בע"מ ואח"י על שם מי תירשם הקרקע בפנקסי המקרקעין?

- א. הקרקע תירשם על שמו של יהודה בשל היעדר תום ליבם של בני הזוג רבינוביץ' בהימנעותם מלרשום במשך שנים רבות הערת אזהרה לטובתם על המקרקעין.
- ב. הקרקע תירשם על שמם של בני הזוג רבינוביץ', להם תינתן עדיפות בהיותם בעלי העיסקה הראשונה.
- ג. הקרקע תירשם על שמה של אפרת, שכן העיסקה בינה לבין גלעד לא הסתיימה ברישום בפנקסי המקרקעין כמתחייב על פי דין ובידי גלעד זכויות חוזיות ולא קנייניות.
- ד. הקרקע תירשם על שמו של גלעד, שכן העיסקה בינו לבין בני הזוג רבינוביץ' לא הסתיימה ברישום בפנקסי המקרקעין כמתחייב על פי דין.

4. נגד יואב, מתווך מקרקעין מוסמך, הוגשה קובלנה לבית הדין המשמעתי, וזאת לאחר שהורשע בארה"ב בפסק דין סופי שהותר לפרסום. העבירות הפליליות בגין הורשע יואב במסגרת פסק הדין האמור הן עבירות שמפאת מהותן וחומרתן אין הוא ראוי לעסוק בתיווך במקרקעין. ועדת המשמעת החליטה כי הדיון בעניינו של יואב יתנהל בפניה בדלתיים פתוחות. לטענת יואב, ועדת המשמעת פעלה שלא כדין, היפלתה אותו לרעה וחרגה מסמכותה, שכן הכלל הוא כי הדיונים בפני הוועדה מתנהלים בדלתיים סגורות.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. הוועדה פעלה כדין - דיון בקובלנה שהוגשה נגד יואב בגין הרשעתו האמורה בעבירה פלילית חמורה, חובה על - פי החוק לקיים באופן פומבי.
- ב. הוועדה פעלה כדין - הכלל הוא כי כל הדיונים בפני הוועדה בכל סוגי הקובלנות והעבירות המשמעתיות יתנהלו תמיד בפומבי בדלתיים פתוחות.
- ג. הוועדה פעלה שלא כדין - הכלל הוא כי כל הדיונים בפני הוועדה בכל סוגי הקובלנות והעבירות המשמעתיות יתנהלו תמיד בדלתיים סגורות.
- ד. הוועדה פעלה שלא כדין - פסק הדין שבגיניו הוגשה הקובלנה המשמעטית נגד יואב ניתן בארה"ב ולא בישראל, משכך יש לנהל את הדיון בעניינו בדלתיים סגורות.

5. מתי קיימת הזכות לביטול חוזה ללא מתן אורכה לקיומו של החוזה לצד המפר?

- א. כאשר הפרת החוזה היתה לא יסודית.
- ב. כאשר הפרת החוזה היתה יסודית.
- ג. כאשר הפרת החוזה היתה לא יסודית והחוזה לא ניתן להפרדה לחלקים.
- ד. כאשר הפרת החוזה היתה לא יסודית והחוזה ניתן להפרדה לחלקים.

6. יעל, בעלת זכות חכירה לדורות בקרקע חקלאית בזכרון יעקב, העמידה את הקרקע למכירה. לאחרונה החליטה המועצה המקומית זכרון יעקב להפשיר את הקרקע ולייעד אותה לבנייה. עורכי דינה של יעל עידכנו אותה כי בעת המכירה היא עשויה להיות מחוייבת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בתשלום היטל השבחה בשיעור של 50% מערך השבחה שייקבע על-ידי שמאי מטעם הוועדה המקומית.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. עורכי הדין של יעל טועים - החובה לשלם היטל השבחה חלה רק על בעלים של קרקע ולא על בעל זכות חכירה לדורות בקרקע.
- ב. עורכי הדין של יעל טועים - החובה לשלם היטל השבחה חלה על קונה הזכות ולא על מוכר הזכות בקרקע.
- ג. עורכי הדין של יעל טועים - בעת המכירה של קרקע שהופשרה לבנייה רשות המיסים מחייבת את מוכר הקרקע רק בתשלום מס שבח מקרקעין ולא בהיטל השבחה.
- ד. עורכי הדין של יעל צודקים - החובה לשלם היטל השבחה חלה על בעלים של קרקע או על חוכר לדורות בקרקע, בעת מימוש הזכויות בקרקע שהופשרה לבנייה.

7. זהבה, דיירת בדמי מפתח של חנות בגדים ותיקה ברחוב אלנבי בת-אביב, נפטרה בשיבה טובה. יוסף, בעלה של זהבה ושותפה לחיים מזה ארבעים שנה, מבקש עתה להיות לדייר מוגן בחנות ולהמשיך לנהל אותה באמצעות נכדיו. מנחם, הבעלים של החנות שהושכרה לזהבה בדמי מפתח, מתנגד לכך בטענה שהחוק אינו מאפשר ליוסף להיות דייר מוגן של בית העסק האמור.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. החוק מאפשר ליוסף, בן זוגה של זהבה, להיות דייר מוגן של בית העסק, מאחר שהוא ממשיך לנהל את החנות באמצעות נכדיו.
- ב. החוק מאפשר ליוסף, בן זוגה של זהבה, להיות דייר מוגן של בית העסק, בין אם בכוונתו להמשיך לנהל את החנות בעצמו או על ידי אחרים ובין אם בכוונתו להשכירה לאחרים לכל מטרה אחרת.
- ג. החוק לא מאפשר ליוסף, בן זוגה של זהבה, להיות דייר מוגן של בית העסק, מאחר שמדובר בחנות שהיא בית עסק ולא בדירה למגורים.
- ד. החוק לא מאפשר ליוסף, בן זוגה של זהבה, להיות דייר מוגן של בית העסק, מאחר שאין בכוונתו לנהל את החנות בעצמו, אלא באמצעות נכדיו.

8. אפרים בנה על קרקע שבעלותו בניין דירות בן 9 קומות והחל במלאכת שיווק ומכירת הדירות לרוכשים שונים. בחוזה המכר של כל דירה קבע אפרים כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף בבניין שבנה יתבצעו על ידי המתחזק - חברת "בית וגג החזקות" בע"מ. כמו כן, צירף אפרים לחוזה המכר הסכם התקשרות, לפיו המתחזק האמור יעניק באופן בלעדי את שירותיו לבניין במשך שנתיים מיום תחילת הניהול וההחזקה. מהנציגות העתידית של בעלי הדירות נשללה הזכות להביא את הסכם ההתקשרות עם המתחזק לכלל סיום במשך שנתיים.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אפרים פעל שלא כדין; מי שמוכר דירה חדשה בבניין שבנה לא רשאי לקבוע כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף יתבצעו על ידי מתחזק מסוים.
- ב. בהתנהלותו של אפרים לא נפל כל פסול; מי שמוכר דירה חדשה בבניין שבנה רשאי להגביל באופן חד צדדי את הזכות של בעלי הדירות להביא את ההתקשרות עם המתחזק הראשון לידי סיום.
- ג. בהתנהלותו של אפרים לא נפל כל פסול; מי שמוכר דירה חדשה בבניין שבנה רשאי להגביל באופן חד צדדי, לתקופה מירבית של שלוש שנים, את הזכות של בעלי הדירות להביא את ההתקשרות עם המתחזק הראשון לידי סיום.
- ד. אפרים פעל שלא כדין; מי שמוכר דירה חדשה בבניין שבנה רשאי להגביל, רק בהסכמת רוב בעלי הדירות בבניין, את הזכות להביא את ההתקשרות עם המתחזק הראשון לידי סיום.

9. בהזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין, מה מהבאים אין חובה לכלול?

- א. שמות, כתובות ומספרי זיהוי של המתווך ושל הלקוח.
- ב. הסכום המוסכם של דמי התיווך או שיעורם המוסכם מתוך המחיר שבו תבצע העסקה.
- ג. מספר רישיון התיווך.
- ד. המחיר בקירוב של העסקה.

10. חקלאי המפסיק את חברותו באגודה שיתופית החוכרת קרקע מרשות מקרקעי ישראל: -

- א. מאבד את זכותו הקניינית בקרקע שאותה הוא מעבד ולא זאת שהוא מתגורר בה.
- ב. מאבד את זכותו כ"בר רשות" בקרקע עליה הוא מתגורר ואותה הוא מעבד.
- ג. מאבד רק את זכותו להוריש את הקרקע עליה הוא מתגורר ואותה הוא מעבד.
- ד. מאבד רק את זכותו לבצע הרחבות ולהקים משקי עזר בקרקע עליה הוא מתגורר ואותה הוא מעבד.

11. מהי "תמ"א 38"?

- א. תוכנית מיתאר מקומית לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, הכוללת הוראות שנועדו לחזק בניינים שנבנו לפני 01.01.1980.
- ב. תוכנית מיתאר ארצית למיגון וחיזוק מבנים מפני מלחמות, הכוללת הוראות שנועדו לאפשר בניית חדרי ביטחון בבניינים שנבנו לפני 01.01.1980.
- ג. תוכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, הכוללת הוראות שנועדו לחזק בניינים שנבנו לפני 01.01.1980.
- ד. תוכנית מיתאר ארצית המכריזה על מתחמי "פינוי בינוי", שנועדה להרוס בניינים שנבנו לפני 01.01.1980 ולהקים מחדש.

12. אוהד התקשר עם בן-דודו המתווך, ישי, לקבלת שירותיו לסייע במציאת דירה לרכישה באזור רמת גן. על פי ההסכם לביצוע פעולות תיווך במקרקעין שנחתם בין השניים, אוהד לא אמור לשלם לישי דמי תיווך.

בנסיבות המתוארות, האם אוהד הינו לקוחו של ישי?

- א. לא; אוהד אינו לקוחו של ישי, שכן על פי ההסכם שנכרת בין השניים, אוהד לא אמור לשאת בתשלום דמי תיווך.
- ב. לא; במקרה זה החוזה שנחתם בין אוהד לישי אינו חוזה לתיווך במקרקעין ולכן אוהד לא יכול להיחשב כלקוחו של ישי.
- ג. כן; ברגע שאוהד וישי כרתו ביניהם הסכם, אוהד נחשב ללקוחו של ישי גם אם אוהד לא אמור לשאת בתשלום דמי תיווך.
- ד. כן; בשל העובדה שבין ישי ואוהד שוררים יחסים משפחתיים, החוק לא מחייב שאוהד ישלם לישי דמי תיווך על מנת שאוהד ייחשב כלקוחו.

13. התארגן גרעין להקמת ישוב מעורב של יהודים וערבים בגליל העליון. על מנת לקבל הקלות (מס ותכנוניות) הם מעוניינים להיחשב כ"ישוב מיעוטים".

מה צריך להיות אופי היישוב כדי להיחשב "ישוב מיעוטים"?

- א. ישוב ש- 80 אחוז ממנו אינם יהודים.
- ב. ישוב שיותר ממחצית מהתושבים מוגדרים מעוטי יכולת.
- ג. ישוב שמספר הבתים בו מועט (פחות מ- 48).
- ד. ועדת המיעוטים במועצה האזורית גליל עליון היא הקובעת.

14. מה מבין הבאים נחשב להפעלת השפעה בלתי הוגנת על פי חוק?

- א. אספקת נכס או שירות בתשלום ללקוח, ללא בקשה מפורשת ממנו.
- ב. שיכנוע לקוח לרכוש נכס או שירות שאין לו בהכרח צורך בו.
- ג. התקשרות עם לקוח בעיסקה אשר תנאיה גרועים מתנאי השוק.
- ד. שידול לקוח לחתום על חוזה לא כלכלי.

15. שמרית מעוניינת לשכור בית פרטי ביישוב נאות החרמשים למשך 30 שנים רצופות. לצורך כך פנתה שמרית אל יותם, מתווך מוסמך, על מנת שיאתר עבורה בית אותו תוכל לשכור למשך תקופה זו. אם העיסקה האמורה תצא לפועל, כיצד תוגדר שמרית?

- א. שוכרת.
- ב. משכירה.
- ג. חוכרת.
- ד. חוכרת לדורות.

16. אחמד ויוסף מתגוררים בשתי הדירות היחידות בבניין שנמצא ברחוב הקינמון 2 ברמת המירון. מה עליהם לעשות על מנת להפוך את הבניין בו הם מתגוררים לבית משותף?

- א. על אחמד ויוסף לרשום את הבניין בפנקס הוועדה המקומית.
- ב. על אחמד ויוסף לרשום את הבניין בפנקס הבתים המשותפים.
- ג. על אחמד ויוסף לכרות ביניהם הסכם שותפות על הבניין.
- ד. כל בניין בן יותר מדירה אחת הוא בית משותף ולכן על אחמד ויוסף לא לעשות דבר.

17. רוני, אדם בעל מוגבלות, עבר לביתו החדש בבית המשותף שברחוב הירקות 5 בתל אביב. בשל העובדה שרוני מתנייע בעזרת כיסא גלגלים, הוא ביקש מבעלי שאר הדירות בבניין אישור להתאמת שביל הגישה הקיים לבניין על ידי בניית סף צידי לצורך מניעת דרדור כיסא הגלגלים. איזו הסכמה נדרש רוני לקבל משאר בעלי הדירות בבניין אליו עבר?

- א. ביצוע ההתאמה אינו טעון הסכמת בעלי הדירות האחרים בבית המשותף.
- ב. ביצעו ההתאמה טעון הסכמת רוב בעלי הדירות בבית המשותף.
- ג. ביצוע ההתאמה טעון הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות בבית המשותף.
- ד. ביצוע ההתאמה טעון הסכמת בעלי הדירות שבבעלותם שמונים אחוזים מהדירות בבית המשותף.

18. יוסי וקורל ביקשו לרכוש דירה בראשון לציון מקבלן ידוע בעיר. על פי הסדר התשלומים שהוצע על ידי הקבלן, עם החתימה על חוזה הרכישה, על יוסי וקורל היה להעביר 10% ממחיר הדירה לקבלן.

איזו פעולה נדרש הקבלן לבצע עם קבלתו את הסכום ששילמו יוסי וקורל?

- א. להמציא ערבות אישית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילמו לו יוסי וקורל.
- ב. להעביר על שם יוסי וקורל את הבעלות בחלק היחסי על הקרקע שעליה הדירה נבנית כאשר היא נקייה מכל שיעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי.
- ג. לשעבד לטובת יוסי וקורל נכס אחר בבעלותו בשווי התשלום שהעבירו לו.
- ד. הקבלן יכול לקבל מיוסי וקורל סכום העולה על 10% ממחיר הדירה ללא ביצוע כל פעולה להבטחת החזרתם של הכספים ששולמו לו.

19. איציק, מזכיר המושב "שלהבת", פנה לרשות מקרקעי ישראל בבקשה כי תחכיר עוד שטחים למושב (אגודה שיתופית) על מנת לגדל תירס למאכל לתרנגולות שמגדלים במושב.

לאחר שרשות מקרקעי ישראל הסכימה, התבקש איציק לחתום בשם המושב על הסכם "משבצת דו צדדי".

מהו "הסכם משבצת דו צדדי"?

- א. הסכם משבצת דו צדדי הוא הסכם המכיל טופס למילוי פרטי העיסקה.
- ב. הסכם בין רשות מקרקעי ישראל לאגודה שיתופית.
- ג. הסכם בין הסוכנות היהודית לרשות מקרקעי ישראל שמכרה את השטח למושב.
- ד. הסכם בו משבצים את חברי המושב בחלקה דו משפחתית.

20. דינה, סטודנטית לגרפיקה, חיפשה דירה להשכרה. לאחר חיפושים רבים מצאה דירה מתאימה ברחוב ריינס בתל אביב.

אמיר המשכיר שמח שמצא שוכרת לדירה המיושנת שלו והשכיר לה את הדירה לשנה, לכניסה בעוד חודשיים. אחרי שבוע הגיע עידו, יום הייטק, שלא ידע על דינה, וביקש לשכור את הדירה לכניסה מיידידת לתקופה של שנתיים. אמיר קפץ על המציאה להשכיר לו את הדירה, מיהר לחתום איתו על חוזה שכירות ולמסור לו מפתח לכניסה מיידידת.

בנסיבות המתוארות, מי זכאי לגור בדירה המושכרת? מדוע?

- א. דינה, כי היא הייתה הראשונה וחתמה על חוזה שכירות.
- ב. עידו, כי הוא נכנס לדירה ולא ידע על דינה.
- ג. אמיר ודינה צריכים לפנות לגישור שיכריע מי יגור.
- ד. החוזים של שניהם אינם חוקיים ומתבטלים ואף אחד לא זכאי לדירה.

21. בבעלות משה דירת מגורים הכוללת 3 חדרי שינה וחדר מגורים (סה"כ 4 חדרים). בדירה פינת אוכל רחבת ידיים אשר בקלות ניתן לסגור אותה ולהפוך את החלל לחדר נוסף.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. משה יכול לסגור את החלל וליצור חדר נוסף, כי שינוי פנימי בדירה שאינו פוגע בחזיתו או במראהו או בשלד של הבניין או ברכוש משותף או בצנרת, אינו דורש היתר.
- ב. משה יכול להוציא היתר בנייה כחוק. פינת אוכל מהווה שטח שירות אשר בהתאם לתקנות, חובה שיהווה חלק מדירת מגורים.
- ג. משה צריך להשאיר את המצב הקיים בפועל. כל שינוי פנימי ו/או חיצוני בדירה ללא היתר מהווה עבירה פלילית.
- ד. משה יכול לסגור את החלל ובתנאי שהחדר מתאים למגורים ויש בו חלון.

22. לאחר ששושנה קנתה בית ברחוב השושנים 2 ברמת גן, היא קיבלה מעיריית רמת גן מכתב ובו דרישה לתשלום היטל השבחה.

מהו היטל השבחה ומדוע היא צריכה לשלם אותו?

- א. היטל השבחה הינו מס שבח, לפיו נלקח מחצית מההפרש בין מחיר רכישת הדירה ומכירתה. על שושנה לשלם סכום זה לרשויות המס.
- ב. היטל השבחה הינו מס שבח לפיו נלקח אחוז מסוים מההפרש בין מחיר רכישת הדירה ומכירתה. על שושנה לשלם סכום זה לרשויות המס.
- ג. היטל השבחה הינו היטל שגובה הוועדה המקומית, כאשר ערך של קרקע מושבח בעקבות הוספת זכויות בנייה או שינוי ייעוד. החובה לשלם חלה על בעל הקרקע או על החוכר לדורות.
- ד. היטל השבחה הינו היטל שגובה הוועדה המקומית, כאשר ערך של קרקע מושבח בעקבות הוספת זכויות בנייה או שינוי ייעוד. החובה לשלם חלה על הרוכש כי הוא זה שייחנה מהזכויות הלא מנוצלות.

23. רויטל ואודי, זוג רופאים, רכשו בית מגורים במושב ציפורים. מיד לאחר הרכישה הם קיבלו מכתב מהאגודה השיתופית ובו נכתב, בין היתר, כי בית המגורים אותו הם רכשו מוגדר כמשק עזר.

מהו משק עזר?

- א. משק עזר הינו מושג פנימי של האגודה לצורך סיווג ארנונה.
- ב. משק עזר הינו הגדרה לנחלה בקיבוץ.
- ג. משק עזר הינו מגרש במושב אשר מיועד לשימושים שאינם למגורים דוגמת בית מלאכה, תחנת דלק וכל שימוש שנועד לתפעל ולעזור בהתנהלות המושב.
- ד. משק עזר מיועד למלאכה וליחידת מגורים, או לעיבוד חקלאי מצומצם.

24. סילבן, מתווך מקרקעין מוסמך, הורשע בבית משפט השלום בתל-אביב בעבירה שעניינה איסור הטעיה לפי חוק. במסגרת גזר הדין קבע השופט כי בנוסף לקנס על סך 5,000 ש"ח, רישיון התיווך של סילבן יבוטל.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. גזר הדין שגוי - סילבן הורשע בגין עבירה לפי חוק הגנת הצרכן ולא לפי חוק המתווכים במקרקעין, ומשכך לא ניתן לבטל את רישיון התיווך שלו.
- ב. גזר הדין שגוי - עניינו של סילבן נדון בפני בית משפט פלילי לפי חוק הגנת הצרכן ולא בפני ועדת המשמעת שלה הסמכות הייחודית והבלעדית לבטל רישיון תיווך במקרקעין.
- ג. גזר הדין שגוי - עניינו של סילבן נדון בפני בית משפט פלילי לפי חוק הגנת הצרכן, אשר לו נתונה הסמכות אך ורק להתלות את רישיונו של מתווך לתקופה קצובה ולא לבטלו.
- ד. גזר הדין ניתן כדין - סילבן הורשע בעבירה לפי חוק הגנת הצרכן ובית המשפט מוסמך, בנוסף לכל עונש אחר, לצוות כי רישיונו יבוטל או יותלה.

25. משפחת כרמלי ביקשה לרכוש דירה מחברת הבנייה "גלבוע". הקונים פנו לעורך דין שרון על מנת לבדוק את העיסקה. עורך דין שרון ביקש, בין היתר, מחברת הבנייה "גלבוע" את הגרמושקה.

מהי גרמושקה?

- א. גרמושקה הינו הסכם חכירת הקרקע מרשות מקרקעי ישראל לבנייה רוויה.
- ב. גרמושקה הינה לוח הזמנים להתקדמות הבנייה וחלוקת התשלומים שהקבלן חייב לצרף לחוזה מכר.
- ג. גרמושקה הינה מסמך שרטוטים המוגשים לוועדת התכנון כחלק מתוכנית ההגשה, במסגרת בקשה לקבלת היתר בנייה.
- ד. גרמושקה הינו דו"ח רישום חברות בנייה ברשם הקבלנים.