

## משרד המשפטים רשם המתווכים במקרקעין

### גירסה 1

מועד אביב 2017

26.4.2017

#### הוראות לנבחן:

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. 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!



1. ראובן פנה אל משה המתווך בבקשה למצוא עבורו דירת מגורים בת 4 חדרים בבית משותף. מספר ימים לאחר מכן פנה שמעון למשה המתווך בבקשה כי ימצא רוכש לדירתו אשר הינה בת 4 חדרים. שמעון ציין בפני משה כי כאשר הוא רכש אותה מהקבלן, היא הייתה בת 3 חדרים (שני חדרי שינה וסלון) וכי במסגרת שיפוץ יסודי שעשה בדירה, הוא אף הוסיף לדירה חדר נוסף ללא היתר בנייה כדין. על כן, כעת כוללת הדירה 3 חדרי שינה וסלון. שמעון מבקש ממשה שלא לגלות נתון זה לרוכשים פוטנציאליים.

**בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. לאור חובת הסודיות החלה על משה, משה לא יגלה פרט זה לראובן ו/או לכל רוכש פוטנציאלי אחר, כפי שנתבקש על ידי שמעון.
- ב. חובת הנאמנות שיש למשה כלפי ראובן ו/או כלפי רוכשים פוטנציאליים אחרים, מחייבת את משה לגלות פרט זה לרוכשים מבלי כל קשר לבקשתו של שמעון.
- ג. משה לא צריך לגלות נתון זה לראובן, שכן הדירה כיום הינה בת 4 חדרים וזה מה שראובן ראה ורצה ואין זה רלוונטי כמה חדרים היו לדירה בעת הרכישה מהקבלן או כיצד הורחבה הדירה.
- ד. משה יסביר לשמעון כי אינו יכול לקבל את בקשתו וכי חלה עליו חובת גילוי עניין זה לכל רוכש פוטנציאלי וככל שלא יצליח לשכנע את שמעון כי אין להשאיר נתון זה בסודיות, לא יסכים לקבל על עצמו את הטיפול במכירת הדירה.

2. בבית משותף שבו 28 דירות בהרצליה הותקנו שתי מעליות. מר אליהו, בעליה של דירה אחת בבניין, דורש כי באחת המעליות יותקן "מנגנון פיקוד שבת", כך שהמעלית תופעל במהלך השבת כ"מעלית שבת" וכי כל הוצאות ההתקנה וההפעלה יחולו על כל הדיירים. כל בעלי הדירות בבניין מסכימים לדרישתו של מר אליהו להתקנת "מנגנון פיקוד השבת" אך מסרבים לדרישתו כי יישאו בהוצאות התקנת המנגנון האמור ובהוצאות החזקה וההפעלה הנובעות מהפעלת המעלית כמעלית שבת.

**בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. מאחר שכל בעלי הדירות מסכימים לדרישתו של מר אליהו בנוגע להתקנת המנגנון והפעלת המעלית כמעלית שבת - על כל בעלי הדירות בבניין לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.
- ב. מאחר שכל בעלי הדירות מסכימים לדרישתו של מר אליהו - על כל בעלי הדירות בבניין לשאת בהוצאה החד פעמית של התקנת 'מנגנון פיקוד שבת' בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, ואילו על מר אליהו לשאת בהוצאות החזקה וההפעלה הנובעות מהפעלת המעלית כמעלית שבת.
- ג. רק הדורשים התקנת מנגנון "פיקוד שבת" והפעלת המעלית כמעלית שבת, יישאו בהוצאות התקנת המנגנון האמור ובהוצאות החזקה וההפעלה הנובעות מהפעלת המעלית כמעלית שבת.
- ד. מאחר שכל בעלי הדירות מסכימים לדרישתו של מר אליהו בנוגע להתקנת המנגנון והפעלת המעלית כמעלית שבת - על כל בעלי הדירות בבניין לשאת במשותף בכל ההוצאות הכרוכות בכך, בשיעור של 50% ומר אליהו יישא ב- 50% הנותרים.

3. אביתר, שוכר דירה בבית משותף, מחנה באופן קבוע את רכבו בחניה, שעל-פי הרישום בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "הטאבו"), צמודה לדירתה של אילנה, הגרה באותו בית משותף, וזאת בניגוד לרצונה של אילנה. אילנה החליטה להגיש למפקח על המקרקעין תביעה נגד אביתר בגין הסגת גבול, אך היא מתלבטת בשאלה האם המפקח אכן מוסמך לדון בסכסוך ביניהם.

**בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. אילנה יכולה להגיש את התביעה, לפי בחירתה, למפקח על המקרקעין או לבית המשפט המוסמך להכריע בסכסוך בין הצדדים.
- ב. מאחר שאביתר הוא שוכר ולא בעל דירה בבניין, המפקח על המקרקעין אינו מוסמך להכריע בסכסוך בין הצדדים ועל אילנה להגיש תביעה לבית משפט השלום.
- ג. על אילנה להגיש תביעה לרשות המקומית המוסמכת להכריע בסכסוך בין הצדדים, בהתאם לתוכנית המיתאר המקומית החלה על המקום.
- ד. על אילנה להגיש תביעה למפקח על המקרקעין, שלו הסמכות הבלעדית להכריע בסכסוך בין הצדדים.

4. בני הזוג מוזס ביקשו ממרגלית המתווכת כי תמצא עבורם בית עם גינה, ללא בעיות רישום. מרגלית איתרה עבורם בית צמוד קרקע בגבעתיים ששטחו הבנוי הוא 250 מ"ר. כשבוע לאחר החתימה על הסכם המכר התברר לבני הזוג מוזס כי מתוך 250 מ"ר הבנויים ניתן בעיריית גבעתיים היתר בנייה ל- 150 מ"ר בלבד וכי לא ניתן להכשיר את הבנייה שנבנתה ללא היתר. בתגובה לכך, מסרבים בני הזוג מוזס לשלם למרגלית את דמי התיווך בגין העיסקה ואף ביטלו את הסכם המכר עליו חתמו.

**בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. הצדדים נפגשו בעזרת המתווכת לשם התקשרות בעיסקה במקרקעין וחתמו על התחייבות לתשלום דמי תיווך ועל הסכם מכר. די בפעולה זו מצד מרגלית בנסיבות אלה, כדי לחייב את בני הזוג מוזס בתשלום דמי התיווך.
- ב. הסכם המכר בוטל ע"י בני הזוג מוזס ורק כתוצאה מכך איבדה מרגלית את זכותה לקבלת דמי תיווך.
- ג. בית המשפט רשאי לקבוע כי מרגלית אינה זכאית בנסיבות אלה לדמי תיווך, שכן, לא יידעה את בני הזוג מוזס בנוגע לחריגת הבנייה האמורה. היעדרו של "היתר בנייה" מהווה פרט מהותי שמרגלית אמורה היתה למסור ללקוח במסגרת חובת הזהירות וההגינות המעוגנת בחוק.
- ד. מרגלית זכאית לקבלת דמי תיווך. אין זה מתפקידה לבחון ולבדוק את מצב היתרי הבנייה של הנכס, אלא רק את מיקומו וזהות בעליו - על עורך הדין שמטפל בעיסקה מוטלת החובה לבדוק את כל שאר הפרטים המהותיים.

5. רונית, שזה עתה סיימה את התמחותה ברפואת עיניים, פנתה לשמעון, מתווך במקרקעין, וביקשה ממנו למצוא עבורה נכס בו תוכל לפתוח את מרפאתה החדשה. שמעון הציע לרונית לרכוש דירת מגורים המתאימה בדיוק למטרותיה בקומת הקרקע בבית דירות משותף במרכז עפולה.

**בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. אין כל מניעה שרונית תרכוש את דירת המגורים ותפתח בה מרפאה, ובלבד שלא תטריד את מנוחת השכנים בין השעות 14:00-16:00.
- ב. על רונית לקבל הסכמה בכתב מכל בעלי הדירות לפתיחת מרפאה בבית המשותף, וכן לפצותם על ירידת ערך דירותיהם, בהתאם להערכת שמאי מקרקעין מוסמך.
- ג. על המתווך להפנות את רונית לבדוק אם תוכנית המיתאר (תב"ע) במקום מאפשרת פתיחת מרפאה; ואם כן – להגיש בקשה לשימוש חורג.
- ד. לא ניתן לפתוח מרפאה בדירת מגורים בבית משותף.

6. יואב רכש דירה בבית משותף ועד מהרה התברר לו כי הנציגות בבית המשותף אינה מתפקדת וכי בעלי הדירות, שכינסו אסיפה כללית, לא מצליחים להגיע בינם לבין עצמם להחלטה בדבר בחירת נציגות מוסכמת. יואב מודאג ממצבו המתדרדר והולך של הרכוש המשותף ומתלבט כיצד עליו לפעול.

**בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. אין חובה בדיון כי לכל בית משותף תהיה נציגות לשם ניהול ענייני הבית המשותף - ולכן אין בידיו של יואב לעשות דבר.
- ב. יואב רשאי להכריז על עצמו כנציגות הבית המשותף למען ניהולו התקין והשוטף של הבית.
- ג. יואב רשאי לפנות למפקח על המקרקעין, וזה רשאי למנות נציגות לבית המשותף.
- ד. יואב רשאי לפנות לחברת ניהול ולמנות אותה כנציגות הבית המשותף.

7. עקב אישור שינוי בתוכנית מיתאר (תב"ע) החלה ברובע א' ברמת גן והשבחת ערך הקרקע באזור, החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה על חובת תשלום מיידי של היטל השבחה מכל בעלי הדירות ברובע זה. בעלי הדירות מתנגדים נחרצות לתשלום מיידי של היטל האמור.

**בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. בעקבות השבחת ערך הקרקע בעלי הדירות מחויבים באופן מיידי בתשלום היטל השבחה בכל מקרה.
- ב. בעקבות השבחת ערך הקרקע בעלי הדירות מחויבים בתשלום היטל השבחה רק בעת מכירת זכויותיהם בנכס, או כאשר יבקשו לבנות בהתאם לזכויות הנוספות שהוענקו להם.
- ג. בעקבות השבחת ערך הקרקע החובה לשלם היטל השבחה חלה רק בעת מכירת הזכויות בנכס והיא חלה רק על מי שרוכש זכויות אלה.
- ד. בעקבות השבחת ערך הקרקע החובה לשלם היטל השבחה חלה רק בעת מכירת הזכויות בנכס והיא מוטלת, עפ"י חוק, בשיעורים שווים על המוכר ועל הרוכש.

8. רקפת היא בעלת משרד תיווך. אליעזר ודנית הינם בעלים של דירה בערד, והם בחרו להזמין מרקפת שירותי תיווך לצורך מכירת דירתם. לשם כך הם התקשרו עם רקפת בהסכם תיווך בבלעדיות למשך 6 חודשים. לאחר שתמה תקופת הבלעדיות האמורה, והדירה לא נמכרה, חתמו הצדדים על הסכמה מפורשת להמשיך ולהתקשר בהסכם בלעדיות נוסף לתקופה של 10 חודשים נוספים. הדירה נמכרה חודשיים לפני תום תקופת הבלעדיות השנייה על ידי מתווך אחר, זאת על אף שרקפת נקטה בשתי התקופות בפעולות השיווק הנדרשות בחוק המתוכים. אליעזר ודנית מסרבים לשלם לרקפת את דמי התיווך.

**בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. נוכח הסכם הבלעדיות שנחתם בין הצדדים, זכאית רקפת לדמי התיווך, גם אם הדירה נמכרה על ידי אחר.
- ב. מאחר שרקפת נקטה בשתי התקופות בפעולות השיווק הנדרשות, היא זכאית לדמי תיווך גם אם הדירה נמכרה על ידי אחר.
- ג. מאחר שלא תתאפשר התקשרות נוספת בהסכם בלעדיות מעבר לתקופה הקבועה בחוק, הסכם הבלעדיות ביחס לתקופה השנייה אינו תקף ולכן רקפת אינה זכאית לדמי תיווך.
- ד. הסכם בלעדיות שנחתם למשך 6 חודשים אינו ניתן להארכה, לכן רקפת אינה זכאית לדמי תיווך.

9. אסף רכש דירת מגורים בבניין בן 4 קומות (דירה אחת בכל קומה). לאחר ששילם את מלוא התמורה, החליט אסף לפצל את הדירה ל- 2 יחידות דיור נפרדות, אותן יוכל להשכיר בנפרד ובכך להגדיל את התשואה מן הדירה.

**בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. כל עוד השינוי שביצע אסף בדירה אינו נוגע לצד החיצוני של הבניין ואינו משנה את חזיתו - אין צורך בהיתר בנייה.
- ב. כל עוד השינוי שביצע אסף בדירה אינו נוגע לצד החיצוני של הבניין ואינו משנה את חזיתו, ואסף קיבל את חתימתם של לפחות מחצית מבעלי הדירות - אין צורך בהיתר בנייה.
- ג. כל עוד השינוי שביצע אסף בדירה אינו נוגע לצד החיצוני של הבניין ואינו משנה את חזיתו, ואסף קיבל את חתימתם של לפחות 3/4 מבעלי הדירות - אין צורך בהיתר בנייה.
- ד. אסף מבקש לשנות את מספר יחידות הדיור בבניין ולכן פעולה כזו מצריכה היתר בנייה כדין.

10. שמשון הינו בעלים של דירת מגורים הרשומה כחת חלקה נפרדת בפנקס הבתים המשותפים. הדירה מושכרת לגב' דלילה החל משנת 1986. השכירות מתחדשת בכל שנה בהסכמה טלפונית. לאחרונה טוענת גב' דלילה שהיא דיירת מוגנת, מכיוון שהיא מחזיקה בדירה כ- 30 שנה. בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. דלילה היא דיירת מוגנת לעניין גובה דמי השכירות והגנה מפני פינוי.
- ב. דלילה היא דיירת מוגנת לעניין גובה דמי השכירות בלבד.
- ג. דלילה היא דיירת מוגנת לעניין הגנה מפני פינוי בלבד.
- ד. דלילה אינה דיירת מוגנת.

- 
11. משה הינו עובד מצטיין באגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין, והוא מיועד לצאת ללימודי שמאות מקרקעין על חשבון מקום עבודתו. כחלק ממילוי תפקידו, ומטעם אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין, החל משה לערוך שומות מקרקעין הערוכות וחתומות על ידו כחוות דעת מומחה, אשר יוצגו על ידו בפני בית המשפט. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. חוות הדעת שעורך משה הינן בהתאם לחוק.
- ב. חוות הדעת שעורך משה אינן בהתאם לחוק.
- ג. חוות הדעת חוקיות אם משה ערך אותן בהנחיה ובליווי שמאי מקרקעין מוסמך.
- ד. חוות הדעת חוקיות אם אושרו על ידי מנהל מחלקת מס הכנסה ומיסוי מקרקעין.

- 
12. חיים גר בבית משותף ישן הדורש שיפוץ. חיים הינו דייר ערירי אשר אינו מעוניין בכל שינוי בסביבתו הקרובה. לאחרונה החליט משה, שכנו של חיים, כי הוא מעוניין לשפץ מיוזמתו את הקומה בה שניהם מתגוררים. במסגרת השיפוץ יחול שינוי ברכוש המשותף ולשם כך פונה משה אל חיים לקבל את הסכמתו. חיים מסרב לתת את הסכמתו לעבודות השיפוץ ולדעתו, הדבר אמור למנוע ממשה מלבצע את עבודות השיפוץ. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. חיים צודק; מאחר שמשה מעוניין לבצע את עבודות השיפוץ בקומה בה שניהם גרים, הוא חייב לקבל את הסכמת כל דיירי הקומה לשיפוץ המבוקש.
- ב. חיים צודק; משה חייב לקבל את הסכמת כל דיירי הבניין לביצוע עבודות השיפוץ ומאחר שהוא מתנגד – לא יתקבל אישור כאמור.
- ג. חיים טועה; משה יכול לפנות לכל בעלי הדירות בבניין, ואם יקבל את הסכמת רובם, יוכל לבצע את עבודות השיפוץ גם ללא הסכמתו של חיים.
- ד. חיים טועה; משה יכול לפנות לכל בעלי הדירות בבניין, ואם יקבל את הסכמת לפחות 60% מבעלי הדירות, יוכל לבצע את עבודות השיפוץ גם ללא הסכמתו של חיים.

13. גיא רכש דירת מגורים מגלית. בהסכם המכר סיכמו הצדדים כי גיא ישלם תשלום ראשון בשיעור 25% מערך הדירה במעמד החתימה על הסכם המכר, ואת יתרת התשלום ישלם עם קבלת החזקה בדירה, במועד שנקבע לארבעה חודשים אחרי החתימה. מיד לאחר החתימה על הסכם המכר נרשמה לטובת גיא הערת אזהרה על זכויותיה של גלית בדירה. חודש לאחר החתימה, גלית נקלעה לקשיים כלכליים והוטל עיקול על כל נכסיה, וביניהם גם על דירתה. גיא שמע על המקרה והוא דואג מאוד, שכן שילם לגלית תשלום ראשון עבור הדירה ואינו יודע האם יצליח בנסיבות אלה להשלים את העסקה ולקבל את הדירה. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- העיקול הוטל על זכויותיה של גלית בדירה לאחר שנרשמה הערת האזהרה לטובת גיא, ולכן על גיא לפנות לרשם המשכונות ולשלם את כל חובותיה של גלית. רק לאחר מכן יימחק העיקול אשר הוטל על הדירה.
- העיקול שנרשם על זכויותיה של גלית בדירה לא פוגע בזכותו של גיא, הנובעת מההתחייבויות נשוא הערת האזהרה.
- גיא איבד את זכותו לרכוש את הדירה, ואף איבד את כספו. רק לאחר מכירת הדירה על ידי כונס נכסים, יוכל גיא לדרוש את הסכום ששילם, ובכפוף להחלטת בית משפט בנושא.
- זכותו של גיא היתה נשמרת בכל מקרה, גם אם לא היתה נרשמת הערת אזהרה לטובתו.

14. במה עוסק ערעור אזרחי (ע"א) דה כהן בע"מ נ' אלון עמרם ומה הייתה עמדת ביהמ"ש לעניין עבודת מתווך במקרקעין באמצעות תאגיד?

- הערעור עוסק בשאלה האם יכול מתווך במקרקעין לפעול באמצעות תאגיד. עמדת ביהמ"ש היא כי מתווך במקרקעין אינו רשאי לפעול באמצעות תאגיד.
- הערעור עוסק בשאלה האם יכול מתווך במקרקעין לפעול באמצעות תאגיד. עמדת ביהמ"ש בעניין היא כי אין מניעה ששירותי תיווך יינתנו באמצעות תאגיד, ובלבד שפעולת התיווך תיעשה ע"י מתווך בעל רישיון.
- הערעור עוסק בשאלה האם טופס ההזמנה לבלעדיות נחתם כדין. עמדת ביהמ"ש בעניין היתה כי הטופס לא נחתם כדין.
- הערעור עוסק בשאלת גובה דמי התיווך לה זכאית המערערת. עמדת ביהמ"ש לעניין הייתה כי יש מגבלה לגובה דמי התיווך שזכאי לדרוש מתווך במקרקעין.

15. ליוסף הוצא צו עיקול על זכויותיו בחנות הרשומה על שמו בלשכת רישום המקרקעין (הטאבו), בשל אי תשלום חובות.

רשם ההוצאה לפועל הורה על מכירת החנות של יוסף בשל אי תשלום החוב האמור. שמאי מקרקעין ערך דו"ח שומה לשווי החנות. העתק מדו"ח השומה נשלח גם ליוסף. יוסף אינו מקבל את האמור בשומה ולכן הגיש שומה של שמאי מקרקעין אחר, הסותרת את השומה שקיבל.

להחלטת מי תועבר המחלוקת לקביעת השומה לצורך מכירת החנות?

- קביעת השומה תועבר להחלטת השמאי הממשלתי הראשי.
- קביעת השומה תועבר להחלטת שמאי מקרקעין מכריע.
- קביעת השומה תועבר להחלטת רשם ההוצאה לפועל.
- השומה תיקבע על ידי בית משפט על פי ממוצע בין שתי שומות המקרקעין שנערכו.

16. יוסף מתגורר בבית פרטי שמפלסו נמוך מזה של שכנו דוד. בין שני הבתים קיים קיר הפרדה/תמך בגובה של כ- 2 מטרים. כתוצאה מהגשמים האחרונים הקיר נסדק ומהווה סכנה. עקב כך יש להרסו ולבנותו מחדש.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- מכיוון שמדובר במחויבים שבמיצר - התיקון יחול על דוד, המתגורר במפלס העליון.
- הוצאות תיקון קיר הפרדה יחולו בחלקים שווים על יוסף ודוד.
- הוצאות תיקון קיר הפרדה יחולו על דוד, מאחר שהקיר משמש אותו גם כקיר תמך.
- הוצאות תיקון קיר הפרדה יחולו על יוסף, מאחר שהקיר מגן על ביתו הנמוך.

17. **בבעלות ברוך ואשתו שתי דירות מגורים ברמת גן. בתם חנה התחתנה והם שוקלים להעביר לה דירה אחת במתנה, בתנאי שלא תמכור אותה, אלא רק בהסכמתם.**

**כיצד על ברוך ואשתו לפעול כדי להבטיח את רצונם?**

- א. עם העברת הדירה לחנה, לא תהיה לברוך ולאשתו כל אפשרות למנוע את מכירת הדירה ע"י חנה בעתיד.
- ב. עם העברת הדירה לחנה, על ברוך ואישתו לרשום הערת אזהרה לטובתם בלשכת רישום המקרקעין, על הצורך בהסכמתם למכירה בעתיד.
- ג. ההורים אינם אמורים לעשות דבר בעניין, מאחר שברגע שחנה תרצה למכור את הדירה, נדרש רשם המקרקעין לפנות קודם אל נותני המתנה, כלומר, להורים, כדי לקבל את אישורם למכירה.
- ד. עם העברת הזכויות לחנה ע"י ברוך ואשתו, עליהם להבהיר בעל פה התנייתם זו לחנה ובעלה ובכך יבטיחו את רצונם.

18. **חברת "זוהר הבית - קבלני בניין" בנתה בניין מגורים בחיפה ובו 3 דירות. כל הדירות נמכרו לרוכשים פרטיים.**

**בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. על החברה הקבלנית מוטלת החובה לרשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים.
- ב. אין חובה שהחברה הקבלנית תרשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים, מאחר שמדובר בבניין שבו פחות מ-4 דירות.
- ג. על פי חוק המכר (דירות) רישום זכויות (תיקון מס' 5) תשע"א-2011, לאחר שנת הבדק על נציגות הבניין לדאוג לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים.
- ד. החובה לרשום את הבניין בפנקס הבתים המשותפים מוטלת על עורכי הדין של רוכשי הדירות.

19. **דוד רכש מקבלן דירה בת 4 חדרים בשטח של 110 מ"ר, וזאת על פי תשריט הדירה והמפרט שלה שצורפו לחוזה המכר.**

**לאחר קבלת הדירה ביצע דוד מדידה באמצעות מודד מומחה והסתבר כי שטח הדירה הוא 105 מ"ר - משמע מדובר בסטייה של כ- 4.5% בין השטח שהופיע במפרט שצורף לחוזה המכר לבין השטח למעשה (השטח הקיים בפועל). דוד החליט לתבוע פיצוי מהקבלן על שטח הדירה החסר.**

**בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. דוד זכאי לפיצוי, מאחר שסטייה קבילה הינה בשיעור של עד 2% בין השטח המופיע במפרט לשטח למעשה.
- ב. דוד אינו זכאי לפיצוי, שכן קיימת אפשרות לסטייה קבילה בשיעור של עד 3% בין השטח המופיע במפרט לשטח למעשה.
- ג. דוד אינו זכאי לפיצוי, שכן קיימת אפשרות לסטייה קבילה בשיעור של עד 5% בין השטח המופיע במפרט לשטח למעשה.
- ד. דוד זכאי לפיצוי, מאחר שסטייה קבילה הינה בשיעור של עד 1.5% בין השטח המופיע במפרט לשטח למעשה.



20. הילה מעוניינת להשכיר את דירתה לתקופה ארוכה באמצעות ויקטור, מתווך מקרקעין, עימו חתמה על הסכם בלעדיות. המתווך מצא שוכר לדירה, המעוניין לשכור אותה למשך 5 שנים והוא מוכן לשלם את דמי השכירות לכל התקופה מראש. הילה הודיעה לויקטור המתווך כי תשלם לו דמי תיווך בסכום של חודש שכירות בלבד. ויקטור טוען כי מגיע לו 5% מסכום העיסקה, מאחר שזו שכירות ארוכה.

**בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. הילה צודקת; על פי החוק בעסקאות של שכירות ניתן לגבות דמי תיווך של עד חודש שכירות בתוספת מע"מ.
- ב. ויקטור צודק; על פי החוק, רשאי המתווך לגבות דמי תיווך של עד 5% מהעיסקה בתוספת מע"מ בעסקת "שכירות ארוכה".
- ג. על פי החוק, המתווך זכאי ל- 2% כדמי תיווך מסכום העיסקה.
- ד. חוק המתווכים במקרקעין לא קובע באופן מפורש מה גובה דמי התיווך והם עניין שיסוכם מראש ובכתב בין המתווך ללקוח.

21. ניסים, בעל חנות, סיכם על השכרת חנותו לסימה לתקופה של שנתיים. העיסקה סוכמה בלחיצת יד, כאשר דמי השכירות החודשיים יעמדו על 5,000 ש"ח. בהתאם לכך שילמה סימה לניסים את דמי השכירות עבור החודש הראשון. עוד בטרם קיבלה סימה את החזקה בחנות, השכיר ניסים את החנות לעלי, בחוזה לתקופה של 3 שנים, וזאת לאחר שעלי הציע לשלם לניסים 5,500 ש"ח לחודש ובתוספת חד פעמית של 1,000 ש"ח, וזאת כדי שיקבל עדיפות על סימה.

**בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. זכותו של עלי עדיפה על זכותה של סימה.
- ב. זכותה של סימה עדיפה על זכותו של עלי.
- ג. ניסים היה רשאי להתעלם מהסיכום עם סימה ולהחליט למי להשכיר את החנות בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.
- ד. על כל הצדדים (ניסים, סימה ועלי) לפנות למפקח על המקרקעין או למגשר כדי שיחליט זכותו של מי עדיפה.

22. בפסק דין תא 1966/05 קשתות הנשיא יעוף ושווק נדל"ן בע"מ נגד דוד שמעון ואח', התובעת מבקשת לחייב את הנתבע בתשלום דמי תיווך עבור מכירת דירתו בחיפה. הנתבע לא שילם לתובעת את דמי התיווך הנדרשים.

**מה הייתה טענתו העיקרית של הנתבע לסירובו לשלם דמי תיווך לתובעת?**

- א. לטענת הנתבע, התובעת הפרה את הוראות חוק המתווכים במקרקעין, האוסר על מתווך לערוך או לסייע בעריכת מסמכים בעלי אופי משפטי בקשר עם עיסקת המקרקעין.
- ב. לטענת הנתבע, התובעת הפרה את הוראות חוק המתווכים במקרקעין, האוסר על מתווך לעסוק בתיווך במקרקעין, אלא אם הוא בעל רישיון בתוקף.
- ג. לטענת הנתבע, התובעת הפרה את הוראות חוק המתווכים במקרקעין ואינה זכאית לדמי תיווך כי לא החתימה אותו על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך.
- ד. לטענת הנתבע, התובעת אינה זכאית לדמי תיווך, מכיוון שחלפו יותר משישה חודשים מיום ההזמנה ותקופת הבלעדיות תמה.

23. עומרי החליט לשכור דירה. הוא מצא דירה שמתאימה בדיוק לצורכיו והחליט לשכור אותה למשך 5 שנים. הוא אף ביקש וקיבל מהמשכיר אופציה להמשך השכירות, למשך 6 שנים נוספות.

**בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

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

**24. איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר בהקשר של "משכנתא" ו"משכון"?**

- א. אין הבדל מהותי בין השניים - ההבדל הוא טכני בלבד וניתן לרשום "משכנתא" או "משכון", לפי הנוחות.
- ב. "משכנתא" היא שיעבוד הנרשם בלשכת רישום המקרקעין (הטאבו) על נכס מקרקעין, לשם הבטחת הלוואה ואילו "משכון" מתייחס לשיעבוד זכויות ונרשם ברשם המשכונות.
- ג. "משכנתא" היא שיעבוד הנרשם בלשכת רישום המקרקעין (הטאבו) על נכס מקרקעין, לשם הבטחת הלוואה לרכישת דירה בלבד.
- ד. "משכון" הוא שיעבוד זכויות במקרקעין ורישומן בלשכת רישום המקרקעין.

---

**25. איזה מהמשפטים הבאים מתאר בצורה הנכונה ביותר את המונח "בעלות במושע"?**

- א. "בעלות במושע" - שיתוף במקרקעין שבו לכל שותף במקרקעין יש 50% בלתי מסוימים במקרקעין.
  - ב. "בעלות במושע" הינה בעלות משותפת במקרקעין של מספר בעלים, אשר בעלותו של כל אחד מהם, לפי חלקו, מתפשטת בכל אתר ואתר.
  - ג. "בעלות במושע" מתייחסת להסכם שיתוף במקרקעין המייחד לכל שותף חלק מסוים במקרקעין.
  - ד. "בעלות במושע" - בעלות משותפת בדירות מגורים לפי חוק המקרקעין.
-