

משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין – סבב ראשון

גירסה 1

מועד אביב 2020

21.07.2020

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!

1. בפסק דין שנתן בית המשפט חויב בצלאל לשלם חובות כספיים שונים. בעקבות זאת הוטל צו עיקול על אולם שמחות הרשום על שמו של בצלאל במשרדי רשם המקרקעין (להלן: "הנכס"). לאחר התראות לתשלום שנשלחו לבצלאל שלא נענו, הורה רשם ההוצאה לפועל על מכירת הנכס לכיסוי החוב הכספי. שמאי מקרקעין מוסמך ערך דוח שומה לשווי הנכס והעתק מהדוח הועבר גם לבצלאל. בצלאל חלק על השומה והמציא שומה של שמאי מקרקעין מוסמך מטעמו הסותרת את השמאות שהוגשה.

בנסיבות העניין, להחלטת מי יועבר העניין לקביעת השומה לצורך המכירה?

- א. ההחלטה לקביעת השומה לצורך מכירת הנכס תועבר לידי רשם ההוצאה לפועל.
- ב. ההחלטה לקביעת השומה לצורך מכירת הנכס תועבר לידי שמאי מקרקעין שלישי, שישמש כבורר.
- ג. ההחלטה לקביעת השומה לצורך מכירת הנכס תועבר לידי השמאי הממשלתי הראשי.
- ד. ההחלטה לקביעת השומה לצורך מכירת הנכס תועבר לידי רשם המקרקעין.

2. בבית משותף בן 3 קומות בקרית אונו, הכולל 6 דירות מגורים, הוחלט באסיפה הכללית של הבניין על הצמדת חדר האופניים המשותף לדירתו של יואל. יואל הוא היחיד בבניין המשתמש בחדר זה ולכן כך הוחלט ע"י 5 מבעלי הדירות שבבעלותם רוב הרכוש המשותף בבניין. צפריר, המתגורר בקומה השלישית, ראה עצמו מקופח בהחלטה זו והתנגד לכך, למרות שמעולם לא השתמש בחדר האופניים.

בנסיבות העניין, מה על צפריר לעשות כדי לשנות את ההחלטה שהתקבלה?

- א. מאחר שההחלטה ניתנה ואושרה באסיפה הכללית ע"י רוב של יותר מ- 80% מבעלי הדירות, לצפריר לא נותר מה לעשות.
- ב. כדי לשנות את החלטת האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבניין, על צפריר לפנות למפקח על המקרקעין או לבית משפט השלום, לפי בחירתו.
- ג. כדי לשנות את החלטת האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבניין, על צפריר לפנות לאגודה לתרבות הדור.
- ד. כדי לשנות את החלטת האסיפה הכללית של בעלי הדירות בבניין, על צפריר למנות בורר בהתאם לתקנון הבית המשותף.

3. במסגרת ההרחבה במושב אבן ספיר, השייך למועצה אזורית מטה יהודה, הזוג אהוד ושרונה חכרו מגרש בשטח של 500 מ"ר לבניית בית צמוד קרקע. בחוזה החכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") צוין כי זכויות הבנייה במגרש יהיו בשיעור של 180 מ"ר ועוד 20 מ"ר עבור שטחי שירות, ויעמוד על סך כולל של 200 מ"ר. במהלך הבנייה אושרה תוכנית חדשה, המאפשרת הגדלה של זכויות הבנייה למגורים בחלקה של עוד 25 מ"ר.

בנסיבות העניין, האם בני הזוג אמורים לשלם לרמ"י עבור הגדלת זכויות הבנייה בהתאם לתוכנית החדשה? איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. על בני הזוג לשלם למועצה אזורית מטה יהודה היטל השבחה ולכן אין תשלום לרמ"י.
- ב. על בני הזוג לשלם דמי הסכמה לרמ"י עבור ההסכמה להגדלת זכויות הבנייה בהתאם לתוכנית החדשה.
- ג. על בני הזוג לשלם מס שבח על הגדלת זכויות הבנייה.
- ד. על בני הזוג לשלם דמי היתר לרמ"י עבור הגדלת זכויות הבנייה בהתאם לתוכנית החדשה.

4. נציגות הבית המשותף ברח' קוגל בחולון החליטה לקיים אסיפה כללית. בבניין לא קיים תקנון מוסכם ולכן חל בבניין התקנון המצוי. חמישה ימים לפני מועד האסיפה תלה מר גדעון שפיר, חבר ועד הבניין, הודעה על קיום אסיפה כללית של בעלי הדירות בבניין, הכוללת את תאריך ושעת הפגישה, מיקומה והנושאים שידונו באסיפה. ההודעה נתלתה בכניסה לבניין בסמוך לתיבות הדואר. האסיפה התקיימה בהשתתפות רוב בעלי הדירות ונתקבלו בה החלטות. נפתלי, בעל דירה בבניין, טוען שהוא היה בחו"ל ולכן לא ראה את ההזמנה לאסיפה, כך שמסיבה זו כינוס האסיפה אינו חוקי ובכלל זה ההחלטות שנתקבלו אינן חוקיות ויש לבטלן, או לחילופין, יש לכנס אסיפה כללית חוקית חדשה של ועד הבית לצורך דיון מחודש בהחלטות.

בנסיבות העניין, האם נפתלי צודק בדרישתו? מדוע?

- א. נפתלי צודק בדרישתו; כינוס האסיפה לא היה חוקי, על נציגות הבניין היה למסור הודעה על קיום האסיפה באופן אישי לכל דיירי הבניין.
- ב. נפתלי צודק בדרישתו; כינוס האסיפה לא היה חוקי, מכיוון שנציגות הבניין הייתה צריכה לפרסם את דבר קיום האסיפה לפחות שבוע ימים לפני מועד קיומה.
- ג. נפתלי אינו צודק בדרישתו; כינוס האסיפה היה כחוק.
- ד. נפתלי אינו צודק בדרישתו; לא ניתן לקיים אסיפה מבלי שרוב בעלי הדירות נוכחים בה.

5. מר חסון קנה דירה בקומת קרקע ברח' ז'בוטינסקי ברמת גן, הכוללת גם קיוסק פעיל בצמוד לחצר ביתו. באוגוסט 2015 החלה הקמת קו הרכבת הקלה הראשון - הקו האדום - שיעבור, בין היתר, ברח' ז'בוטינסקי ברמת גן, צמוד לחצר ביתו של מר חסון. לצורך הקמת המסילה והרחבת הדרך, היה צורך בהפקעת הקיוסק של מר חסון לצורכי ציבור והסתבר למר חסון שהקיוסק נבנה ללא היתר.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. מר חסון לא יפוצה על ההפקעה של הקיוסק, מאחר שהקיוסק הוקם ללא היתר, תוך ביצוע עבירת בנייה.
- ב. מר חסון לא יפוצה על ההפקעה של הקיוסק, אלא אם הוועדה ראתה כי הוא פעל בתום לב וקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות תשלום פיצוי.
- ג. מר חסון יפוצה על הפקעת הקיוסק בהתאם לקביעת שמאי מקרקעין של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- ד. ניתן לפנות את הקיוסק של מר חסון ובלבד שיעמידו לרשותו קיוסק חלופי בדומה לקיים.

6. עידן רכש דירת 5 חדרים ברמת בית שמש מחברת "בוני הארץ". בחוזה נקבע שהחברה מתחייבת למסור את החזקה בדירה לרוכש עד לתאריך מסוים. כיום, חודשיים וחצי לאחר מועד המסירה כמתחייב בהסכם, הדירה טרם נמסרה לעידן.

בנסיבות העניין, האם עידן זכאי לפיצוי? מדוע?

- א. לא, מכיוון שלא עברו שישה חודשים מתום המועד הקבוע בחוזה למסירת הדירה.
- ב. לא, מכיוון שלא עברו שלושה חודשים מתום המועד הקבוע בחוזה למסירת הדירה.
- ג. יתכן שעידן זכאי לפיצוי, מכיוון שעברו שישים יום מתום המועד הקבוע בחוזה למסירת הדירה.
- ד. לעידן מגיע פיצוי רק אם יוכיח כי נגרם לו נזק עקב האיחור במסירת הדירה.

7. שלומית, שזה עתה סיימה את לימודיה בסמינר לגננות, פנתה לדודי, מתווך במקרקעין, וביקשה ממנו למצוא עבורה נכס בו תוכל לפתוח גן ילדים. דודי הציע לשלומית לרכוש נכס בבניין משותף במרכז תל-אביב, שהוא דירת מגורים עם יציאה לחצר. לטענתו, הנכס מתאים בדיוק למטרותיה של שלומית, שכן בהפסקות היא תוכל לעשות שימוש בלעדי בחצר הבניין להנאת ילדי הגן.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אין כל מניעה ששלומית תעשה שימוש בלעדי בחצר הבניין, אך עליה לקבל הסכמה בכתב מרוב בעלי הדירות לפתיחת גן ילדים בבית המשותף.
- ב. על שלומית לבדוק אם תוכנית המיתאר (תב"ע) במקום מאפשרת פתיחת גן ילדים, אם יש לנכס היתר לשימוש חורג לשמש כגן ילדים ואם החצר צמודה לנכס.
- ג. לא ניתן לפתוח גן ילדים בדירת מגורים בבית משותף.
- ד. אין כל מניעה ששלומית תרכוש את הנכס, תפתח בו גן ילדים ותעשה שימוש בלעדי בחצר, ובלבד שלא תטריד את מנוחת השכנים בין השעות 14:00-16:00.

8. אהרון רובין הינו דייר מוגן בדירה בת 4 חדרים ברח' אלנבי בתל אביב, אותה רכש בדמי מפתח בשנת 1960, ומאז הוא מתגורר בה. כיום מר רובין חלה ובנו ביקש ממנו לבוא לגור עימו. בהתאם לסיכום עם הבעלים, עבר מר רובין להתגורר אצל בנו. במקום מר רובין נכנס אבנר צדוק כדייר מוגן לדירה ושילם לבעל הבית דמי מפתח.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. מאחר שמר רובין עזב את הדירה מרצונו החופשי, אין הוא זכאי לקבל חלק מדמי המפתח.
- ב. מאחר שמר רובין התגורר בדירה יותר מ- 5 שנים, הוא זכאי לקבל שישים אחוזים (60%) מדמי המפתח.
- ג. מאחר שמר רובין התגורר בדירה יותר מ- 10 שנים, הוא זכאי לקבל שישים ושישה אחוזים (66.66%) מדמי המפתח.
- ד. מאחר שמר רובין כדייר יוצא החל להחזיק במושכר משנת 1960, יהיה חלקו בדמי המפתח, ללא קשר לתקופת ההחזקה, שישים ושישה אחוזים (66.66%).

9. על פי פסק הדין בר"ע 01/209 זיוה וזאב מאיר נ' טלי שושן ואח':
המבקשים רכשו בית לאחר שהמתווכת סיפרה להם כי "אין בעיות מיוחדות עם הבית".
המתווכת לא מסרה להם את מלוא הפרטים על הבית, שכלל חריגות בנייה. המתווכת מצידה ציינה כי עשתה את עבודתה "על הצד הטוב ביותר" ותפקידה מסתכם במציאת בית לקנייה. אין מחלוקת כי המתווכת הייתה הגורם היעיל שהביא את הצדדים להתקשרות ולהסכם מחייב.

בנסיבות המתוארות ובהתאם לפסק הדין המוזכר לעיל, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. הצדדים הגיעו להסכם מחייב - די בכך כדי לחייב את המבקשים בתשלום דמי התיווך; הגעה להסכם מהווה דרישה מהותית שבהתקיימו זכאית המתווכת לדמי תיווך.
- ב. המתווכת זכאית לדמי התיווך, אין זה מחובתה לתת לרוכשים יעוץ מקצועי או משפטי בעניין פגמים בדירה.
- ג. על המתווכת היה להביא לידי הרוכשים מידע מהותי על הדירה, לרבות מידע על היתרי בנייה שלא ניתנו לנכס, ומשלא פעלה כך, אינה זכאית לדמי התיווך.
- ד. המתווכת לא זכאית לדמי התיווך, כי לא ביצעה מספיק פעולות תיווך.

10. בבית משותף ברחוב ביאליק הותקן גרם מדרגות שהוצב על ידי אומן ידוע מברצלונה, שכל פגיעה או שינוי בו מוערכים בעשרות אלפי שקלים. משפחת נאור מתגוררת בדירת הקרקע והדירה רשומה על שם האב. הבן שחר עבר תאונת דרכים קשה והוא מתנייד בכיסא גלגלים והפך לעיוור. רופאו של שחר אישר כי יש לבצע התאמות בגרם המדרגות ובשבילי הגישה, הכוללות: שילוט בכתב ברייל והתקנת אמצעי הרמה ידני לכיסא הגלגלים, באורך 7 מטר, מתקפל, שאינו מפריע למעבר. דיירי הבניין מתנגדים עקב הפגיעה בגרם המדרגות האומנותי וביופיו של הבניין.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. לביצוע ההתאמות הנדרשות לשחר נדרשת הסכמת רוב בעלי הדירות בבניין.
- ב. ביצוע ההתאמות הנדרשות לשחר אינו טעון הסכמה של בעלי הדירות בבניין.
- ג. מאחר שהדירה רשומה על שם מר נאור, אביו של שחר, ולא על שם שחר הנכה, נדרשת הסכמה של שישים אחוזים (60%) מבעלי הדירות בבניין לביצוע ההתאמות.
- ד. לביצוע ההתאמות הנדרשות לשחר, נדרשת הסכמתם של שישים אחוזים (60%) מבעלי הדירות בבניין.

11. רוני ורחל מזרחי ניהלו את חנות הבגדים "דלידה" במרכז רחוב יפו בירושלים, שהייתה במשך שנים סמל ירושלמי ותיק. בני הזוג רכשו את הנכס בעסקת דמי מפתח בשנת 1962. כיום בני הזוג הגיעו לגיל פרישה ובדעתם להפסיק את עבודתם בחנות הבגדים. לאחרונה הם קיבלו הצעה לרכישת החנות ע"י חברת ביגוד האופנה "זול ובזול" בע"מ, שהינה תאגיד, המעוניינת להפעיל את החנות כאחת מחנויות רשת האופנה שלהם. הזוג מזרחי העבירו לבעל הבית, מר עזרא דולב, את שם הדייר הנכנס המוצע על ידם. בעל הבית דחה את ההצעה לחילופי הדיירים המוצעים והשיב שאינו מסכים להשכיר להם את החנות בשל היותם חברה בע"מ.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. בעל הבית, מר דולב, אינו רשאי לסרב לחילופי הדיירים בחנות הבגדים שהזוג מזרחי הציעו לו.
- ב. בעל הבית, מר דולב, אינו רשאי לסרב לחילופי הדיירים כפי שהזוג מזרחי הציעו לו, מאחר שתחום העיסוק של הדייר היוצא, חנות בגדים, זהה לזה של הדייר הנכנס.
- ג. בעל הבית, מר דולב, רשאי להתנגד לחילופי הדיירים שהזוג מזרחי הציעו לו, בשל הטעם שהדייר הנכנס אמנם יעסוק באותו תחום, חנות בגדים, אך לא תחת אותו השם המסחרי.
- ד. בעל הבית, מר דולב, רשאי להתנגד לחילופי הדיירים שהזוג מזרחי הציעו לו, מכיוון שמדובר בדייר מוצע שהינו גוף מאוגד, דבר המהווה טעם סביר לסירוב.

12. כמתווך באזור דימונה, התבקשת על ידי בעל נכס למכור את הנכס שברשותו שהינו אולם תעשייה הנמצא על קרקע המנוהלת בידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). בהתאם למסמכים המשפטיים אשר הוצגו בפניך נקבע, בין היתר, כי הקרקע בה ממוקם הנכס מסומנת ברמ"י כקרקע עירונית.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. בהתאם לחוק, קרקע עירונית הינה קרקע שייעודה לפי תוכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או תעסוקה.
- ב. בהתאם לחוק, קרקע עירונית הינה קרקע שייעודה לפי תוכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים ומסחר ולא לתעשייה.
- ג. בהתאם לחוק, קרקע עירונית הינה קרקע שייעודה לפי תוכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים, לתעסוקה ולגידול בעלי חיים.
- ד. בהתאם לחוק, קרקע עירונית הינה קרקע שייעודה לפי תוכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים בלבד.

13. מהי חכירה במקרקעין ומהי חכירה לדורות במקרקעין?

- א. חכירה הינה שכירות לתקופה של יותר משנה. חכירה לדורות הינה שכירות לתקופה של יותר משנתיים.
- ב. חכירה הינה שכירות לטווח קצר. חכירה לדורות הינה שכירות לטווח ארוך.
- ג. חכירה הינה שכירות לתקופה של יותר מחמש שנים. חכירה לדורות הינה שכירות לתקופה של יותר מעשרים וחמש שנים.
- ד. חכירה הינה שכירות חופשית בלתי מוגנת. חכירה לדורות הינה שכירות העוברת בירושה.

14. בנהריה קיים מרכז מסחרי בן קומה אחת ובו 10 חנויות. שטח כל חנות 30 מ"ר. החנויות כולן פונות לרחבה מרוצפת, המהווה חלק מהרכוש המשותף ורשומה במושע. אחת החנויות משמשת כבית קפה. לפני כ- 3 שנים החליט בעל בית הקפה, על דעת עצמו, להוציא שולחנות וכיסאות לרחבה הצמודה לחנות ולהשתמש בחלק זה כמקום ישיבה לבאי בית הקפה. בעל בית הקפה אף הסדיר נושא זה אל מול הרשות המקומית ומשלם לעירייה אגרות על השטח בשימוש שהינו כ- 20 מ"ר. שאר הבעלים דורשים תשלום בגין השימוש.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. הרכוש המשותף פתוח תמיד לשימוש לכל הדיירים ללא תשלום.
- ב. הסדרת הנושא אל מול הרשות המקומית אינה מבטלת את הזכות של בעלי הזכויות האחרים לדרוש שכר ראוי בעד השימוש.
- ג. כל עוד הוסדר הנושא אל מול העירייה והוועדה המקומית, זכותו של בעל הנכס להשתמש בשטח הצמוד לו ללא כל תשלום נוסף.
- ד. לצורך שימוש במקרקעין הצמודים לחנות יש להצמידן בטאבו. ללא הצמדה כאמור אסור השימוש במקרקעין במקרה זה.

15. משה, מתווך דירות, החתים את זוהר המוכרת על הסכם בלעדיות בתיווך בטופס נפרד מהזמנת התיווך. לאחר מכן, ביצע שתי פעולות תיווך כנדרש בתקנות.

תקופת הבלעדיות לפי דין הייתה אמורה להסתיים אחרי חצי שנה. למרבה הצער, משה לא הצליח למכור את הדירה, למרות פעולות השיווק, ולכן ביקש להאריך את הבלעדיות לחצי שנה נוספת.

בנסיבות המתוארות ובהתייחס לפסק הדין בעניין ת"א 44919/07 בכר עופר נגד מעוז טל ואחרים, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. מכיוון שלפי החוק, הבלעדיות מוגבלת לחצי שנה בלבד, לא ניתן להאריך תקופה זו - גם לא בהסכמה.
- ב. הצדדים יכולים להסכים בכתב להאריך את תקופת הבלעדיות, ללא הגבלה כלשהי.
- ג. הצדדים יכולים להסכים בכתב להאריך את תקופת הבלעדיות לתקופה סבירה, כגון לא יותר משנה מיום ההזמנה המקורית, ובתנאי שנחתם הסכם בלעדיות חדש.
- ד. אם הדירה נמכרה בעזרת מתווך אחר, לאחר חצי שנה הבלעדיות לא משנה וזוהר לעולם לא תצטרך לשלם למתווך שהחתים אותה על בלעדיות.

16. מוטי וליאורה החליטו להיפרד. ברשותם דירת מגורים בת 5 חדרים בחדרה, שנרכשה על ידם בחלקים שווים ובה הם מתגוררים כיום. מוטי החליט למכור את חלקו בנכס, שהינו 50%, לחברו הטוב שוקי, במחיר השוק. ליאורה שמעה על העיסקה וביקשה ממוטי למכור לה את חלקו.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. למוטי עומדת הזכות למכור את חלקו לכל אדם המרבה במחיר.
- ב. לליאורה עומדת הזכות לרכוש את הדירה במחיר הנמוך באופן משמעותי ממחיר השוק, עקב היותה בעלת מחצית הזכויות בנכס.
- ג. מוטי זכאי למכור את הנכס במסגרת התמחרות בשוק החופשי.
- ד. מוטי אינו זכאי להעביר את חלקו לשוקי, אלא אם הציע אותו תחילה לליאורה.

17. שמואל ותמר מבקשים להוסיף ממ"ד לבית המגורים שבבעלותם, אשר לצורך בנייתו נדרש להרוס מחסן בחצר.

במקרה זה, האם יש צורך בהיתר בנייה?

- א. בגין בניית הממ"ד יש צורך בהיתר בנייה. בגין הריסת המחסן - אין צורך בהיתר.
- ב. יש צורך בהיתר שיפרט הן את תוספת הממ"ד והן את הריסת המחסן.
- ג. מאחר שממ"ד הינו מבנה בטיחותי, אין צורך לקבל היתר בנייה לבנייתו, אך יש צורך לקבל היתר להריסת המחסן.
- ד. מאחר שהממ"ד נבנה על חשבון המחסן - מדובר בשינוי פנימי קל, שאינו טעון היתר.

18. נדב ירש מגרש של 2 דונם שייעודו לבניית משרדים ברמת החייל בתל אביב. מכיוון שלדעתו יש עודף משרדים באזור ואין תחנות דלק, מעוניין נדב לבנות תחנת דלק על הקרקע שירש.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. על נדב לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובנייה, מכיוון שהדבר בסמכותה.
- ב. על נדב לפנות לוועדה הארצית לתכנון ובנייה, מכיוון שתחנות דלק שייכות לתשתית ארצית של כבישים ודלק ולכן הדבר בסמכותה.
- ג. לא ניתן לשנות יעוד קרקע ממשרדים לתחנת דלק.
- ד. לא צריך לשנות את יעוד הקרקע; קרקע ביעוד למשרדים כוללת גם מסחר, תעשייה ותחנות דלק.

19. משפחת חלפון רכשה דירה בירושלים, שנבנתה בשנת 1972 בבניין שבו 30 דירות ומערכת חימום מים והסקה משולבת ומרכזית. משפ' חלפון החליטה להתנתק רק מההסקה, מכיוון שבני המשפחה מעדיפים לחמם את דירתם בעזרת מזגן חסכוני ולהמשיך להשתמש במערכת חימום המים המרכזית.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. משפחת חלפון אינה יכולה להתנתק רק ממערכת ההסקה.
- ב. משפחת חלפון יכולה להתנתק מההסקה ולהישאר מחוברת לחימום המים רק בהסכמת כל הדיירים.
- ג. משפחת חלפון יכולה להתנתק מההסקה ומחימום המים ביחד, ללא הסכמת ועד הבית, אך היא תידרש לשאת בעלות תחזוקת תשתיות המערכת.
- ד. משפחת חלפון יכולה להתנתק מההסקה ומחימום המים ללא הסכמת הדיירים, אך היא תחויב בעלות המערכת המרכזית גם לאחר שתתנתק ממנה ותפסיק ליהנות ממנה.

20. מר כרמלי, יזם נדל"ן, רכש מגרש בגודל של דונם אחד ברחוב הראשי של הרצליה ועליו בניין מגורים של 3 קומות. מר כרמלי בדק ומצא שאחוזי הבנייה אינם מנוצלים במלואם וכעת מבקש להוסיף 2 קומות לבניין.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אם עפ"י זכויות הבנייה מותרת בנייה של 3 קומות בלבד, לא ניתן לקבל אישור לבניית 5 קומות, גם אם יש אחוזי בנייה נוספים שטרם נוצלו.
- ב. אם עפ"י "אחוזי הבנייה" יש אחוזים לא מנוצלים, ניתן לנצלם ולהוסיף קומות לבניין בלי קשר לזכויות הבנייה.
- ג. ניתן להשתמש באחוזי בנייה לא מנוצלים בבניין קיים, רק למי שהוא בעל זכויות הבנייה.
- ד. זכויות הבנייה קובעות רק את השימוש של הבניין, כגון מסחרי, מגורים, ולא כמה קומות או גודל אפשר לבנות.

21. בת"ק 41268-09-12 נועם יואל כהן נ' אנדרי גולן, נדונה תביעה של מתווך לדמי תיווך. המתווך החתים את הלקוח על כתובת הבניין יפת 41, יפו, מבלי לציין באיזו דירה בבניין מדובר. המתווך הראה ללקוח דירה בבניין השייכת לאדם שבעלותו מספר דירות בבניין זה. הלקוח לא אהב את הדירה שהוצעה. לאחר 4 חודשים ראה הלקוח מודעה פרטית של הבעלים על דירה אחרת שלו באותו בניין. הלקוח פנה ישירות לבעלים ושכר אותה. המתווך תבע את הלקוח לדמי תיווך בגין העיסקה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. בית המשפט קיבל את התביעה וחייב את הלקוח לשלם דמי תיווך, מכיוון שהלקוח חתם על הזמנת תיווך לבניין והמתווך הראה לו דירה דומה בבניין, רק בקומה אחרת, ולכן היה "הגורם היעיל".
- ב. בית המשפט דחה את התביעה לתשלום דמי התיווך, משום שהמתווך נמנע מלמסור ללקוח העתק מהזמנת שירותי התיווך, לא ציין בהזמנה פרטים מלאים ולא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות בין בעל הדירה ללקוח.
- ג. בית המשפט קיבל את התביעה ופסק שצריך לשלם דמי תיווך כי הדירה שייכת לאותם בעלים ולכן המתווך הוא הגורם היעיל.
- ד. בית המשפט דחה את התביעה לדמי תיווך, כי המתווך לא ציין במודעה שהוא המתווך והקונה לא התכוון בכלל לפנות למתווך.

22. חברת "מגדלים" בונה בתל אביב בניין משרדים בן 20 קומות ובו 82 משרדים. בחוזה המכירה קבעה החברה כי חברת "המתחזק" בע"מ תתחזק את הבניין למשך 3 שנים, עם אופציה ל- 3 שנים נוספות, וזאת תמורת דמי ניהול שישלמו בעלי המשרדים.

האם יכולה חברת הבנייה שמוכרת את המשרדים לקבוע בחוזה הוראה מסוג זה?

- א. לא. רק ועד הבית שייבחר לאחר שיקבלו את החזקה במשרדים יכול למנות מתחזק/חברת ניהול.
- ב. כן. חברת הבנייה יכולה לקבוע בהסכם המכר או בתקנון מי יהיה המתחזק/חברת ניהול לבניין ללא הגבלה, עם אופציות להארכה.
- ג. לא. חברת הבנייה אינה יכולה להכניס להסכם המכר או התקנון מתחזק/חברת ניהול לבניין, אלא רק ברוב של 60% מבעלי הרכוש המשותף שיביעו הסכמה לכך בכתב.
- ד. לא. חברת הבנייה יכולה לקבוע בחוזה המכר או בתקנון חברת הניהול/המתחזק ל- 3 שנים, בלי יכולת להחליפה ללא הסכמת הרוכשים, אך לא לתקופה ארוכה מזה.

23. רועי ואשתו רכשו מקבלן דירה בבנייה בשכונת המשתלה בתל אביב. הם אמורים לקבל את הדירה בעוד כשנה וחצי, כשתהיה מוכנה. מכיוון שחששו מהעיסקה, ביקשו מהקבלן לקבל ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח על הכסף ששילמו. הקבלן הסכים לכך, אבל טען שיש עמלה גבוהה על הערבות ועליהם לשלם את עמלת הערבות.

האם יכול הקבלן לדרוש את השתתפות הרוכשים בעמלה?

- א. על מי שדורש את הערבות הבנקאית לשלם את סכום עמלת הערבות.
- ב. על הקבלן לשאת בכל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהוצאת ערבות לקונים.
- ג. עמלת הערבות צריכה להתחלק בין הקונים לקבלן שווה בשווה.
- ד. הקבלן והקונים יכולים לקבוע ביניהם מי ישלם את עמלת הערבות.

24. נעמה, מתווכת בתחילת דרכה, קיבלה בבלעדיות דירת מגורים למכירה בשכונת נווה שאנן בחיפה. נעמה עברה לאחרונה בהצלחה את מבחן המתווכים וזכרה היטב את חומר הלימוד. נעמה החליטה לבצע פעולות כדלקמן: היא הציבה שלט על הנכס, הציבה שלט במרכז קהילתי והציבה שלט על גבי לוח מודעות ציבורי.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. נעמה ביצעה כראוי את הוראות התקנות לעניין פעולות השיווק.
- ב. נעמה לא ביצעה כראוי את הוראות התקנות לעניין פעולות השיווק שלא ניתן לקבל בלעדיות בלעדית.
- ג. נעמה לא ביצעה כראוי את הוראות התקנות לעניין פעולות השיווק, אולם תוכל לסכם בכתב עם לקוחותיה על פעולות השיווק.
- ד. נעמה ביצעה כראוי את הוראות התקנות לעניין פעולות השיווק ואף ביצעה פעולת שיווק אחת יותר מהמינימום הנדרש בתקנות.

25. אהרון הינו יזם נדל"ן ובעלותו היו 12 דירות ו- 3 חניות שביקש למכור. הוא פנה לבני המתווך וחתם לו על בלעדיות (במסמך נפרד) לתקופה של 15 חודשים. בני פירסם את הדירות באינטרנט ושלח מיילים לקונים פוטנציאליים, אך טרם הצליח לאתר קונה. לאחר 13 חודשים מכר אהרון את אחת מהדירות לחברו מהצבא וסירב לשלם לבני דמי תיווך בטענה שהבלעדיות אינה בתוקף.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. הבלעדיות על דירה תקפה רק לחצי שנה, ולכן בני לא זכאי לדמי תיווך.
- ב. הבלעדיות תקפה לשנה בלבד בגלל החניות, ולכן בני לא זכאי לדמי תיווך.
- ג. הבלעדיות תקפה ולכן על אהרון לשלם דמי תיווך.
- ד. בני לא היה "הגורם היעיל" ולכן הוא לא זכאי לדמי תיווך.