משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין - סבב 2

גירסה 1

מועד חורף 2022

20.02.2022

<u>הוראות לנבחן:</u>

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

בהצלחה!

1. באיזה מבין המקרים הבאים קיימת בחוק חובה לשלם פיצויים לבעלים של קרקע?

א. במקרה שהפיצוי נוגע להגבלת מספר הבניינים בשטח מסוים.
ב. במקרה של הגבלת דרכי השימוש בבניינים בשטח מסוים.
ג. במקרה של פגיעה על ידי תוכנית שלא בדרך של הפקעה.
ד. במקרה של קביעת המירווח מסביב לבניינים וביניהם בשטח מסוים.

---

2. משה ערך חוזה בכתב עם יצחק, לרכישת נכס מקרקעין, ושילם את המחיר למוכר לפי החוזה. משה מבקש להעביר את הדירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "הטאבו").

אילו מהאישורים הבאים נדרש משה להציג כתנאי לרישום הנכס על שמו בטאבו?

א. רק אישור מהרשות המקומית על היעדר חובות.
ב. רק אישור מרשות המיסים על תשלום מיסי מקרקעין.
ג. אין צורך בהצגת אישורים, מלבד החוזה, בעת העברת בעלות במקרקעין. הטאבו חייב לרשום את הנכס על שם משה ללא תנאים מוקדמים.
ד. אישור מהרשות המקומית על היעדר חובות וגם אישור מרשות המיסים על תשלום מיסי מקרקעין.

---

3. משפחת בנאי זכתה במכרז לרכישת קרקע שתשמש לבניית בית מגורים במושב. הקרקע בבעלות הקרן הקיימת לישראל (קק"ל). בהסכם החכירה המקורי מותר היה לבנות 120 מ"ר. משפחת בנאי קיבלה היתר להרחיב את הנכס ב- 30 מ"ר נוספים.

איזה תשלום נדרשת משפחת בנאי לשלם, ולמי?

א. משפחת בנאי צריכה לשלם דמי היתר לרשות מקרקעי ישראל.
ב. משפחת בנאי צריכה לשלם דמי הסכמה למושב.
ג. משפחת בנאי צריכה לשלם דמי הסכמה לרשות מקרקעי ישראל.
ד. משפחת בנאי צריכה לשלם דמי היתר למושב.

---

4. מה מהבאים <u>הוא איסור שחל</u> על מתווכים במקרקעין?

א. הגינות וזהירות.
ב. גילוי ידיעה לגבי לקוחה של המתווכים לצד השני.
ג. גילוי עניין אישי בעיסקת התיווך.
ד. עריכת הזמנת תיווך בכתב, והסכם בלעדיות במסמך נפרד.

---

5. האם חוק הגנת הדייר חל על משק חקלאי?

א. כן, אבל בתנאי שהשכירות המוגנת תהיה שכירות לדורות מעל 25 שנה.
ב. כן; חוק הגנת הדייר חל במקרה שכזה ללא סייג.
ג. לא; חוק הגנת הדייר אינו חל על משק חקלאי.
ד. לא, אלא אם השכירות המוגנת תהיה לפי חוק הגנת הדייר חכירה לדורות מעל 25 שנה.

---

6. יצחק הוא בעלים של דירה בפרויקט בניה שהושלם בשנת 2020.

האם חוק הגנת הדייר יכול לחול על הדירה של יצחק?

א. כן, אבל בתנאי שהשכירות המוגנת תהיה שכירות לדורות מעל 25 שנה.
ב. כן, חוק הגנת הדייר חל במקרה שכזה ללא כל תנאי או סייג.
ג. לא, דירה שנבנתה אחרי תשכ"ח 1968 נחשבת כדירה חדשה, שעליה לא חל חוק הגנת הדייר.
ד. לא, דירה שנבנתה לפני תשכ"ח 1968 נחשבת כדירה חדשה, שעליה לא חל חוק הגנת הדייר.

---

7. הוריהם של יובל, עדי וגינת נפטרו, והורישו לילדיהם שתי דירות. יובל, עדי וגינת לא היו שבעי רצון מאופן הורשת הדירות וערכו ביניהם הסכם לחלוקת הירושה. בהסכם זה, היורשים חילקו ביניהם את הדירות באופן הבא: דירה קטנה לעדי, ווילה בהרצליה פיתוח בבעלות משותפת של יובל וגינת. מספר שנים לאחר שההסכם בוצע ונרשם בלשכת רישום המקרקעין (הטאבו), יובל מבקש לקנות בתמורה לשלושה מיליון ש"ח את הדירה הקטנה מאחותו עדי.

האם יובל פטור ממס רכישה בגין רכישת החלק של עדי (שהיה חלק מהעיזבון)?

א. כן; מדובר בהורשה, והורשה פטורה ממיסוי מקרקעין.
ב. כן; גם אם מדובר בהורשה, הסכם בין יורשים מהווה עיסקת מקרקעין לכל דבר ועניין כשמעורבת בו תמורה כספית, אך בנסיבות האמורות יהיה פטור ממיסוי מקרקעין.
ג. לא; למרות שמדובר בנכס שהועבר בירושה, החלוקה הפטורה ממס כבר אירעה. לכן מדובר בעיסקת רכישת מקרקעין חדשה והיא תחויב במיסי מקרקעין.
ד. לא; מדובר בהורשה, והורשה תמיד תהיה פטורה ממיסוי מקרקעין.

---

8. בני זוג רכשו נכס ביישוב קטן, שבו ידוע כי בנכסים רבים יש חריגות בנייה. בהזמנת התיווך נכתב שעל טלי המתווכת להקפיד על מציאת נכס "ללא תקלות, ללא הפתעות וללא פגמים". טלי מצאה עבור בני הזוג נכס. לאחר שקנו בני הזוג את הנכס, גילו שהמוכרים סגרו מרפסת והפכו את המרפסת לחדר, ללא היתר. המתווכת טלי ידעה על כך, אך לא ציינה עובדה זו בפני בני הזוג. לטענתה, היא ידעה שניתן להכשיר את חריגת הבנייה בקלות.

לפי פסק הדין ברע 209/01 זיוה וזאב מאיר נגד טלי שושן, האם המתווכת זכאית לדמי תיווך?

א. כן; משום שניתן להכשיר את החריגה בקלות.
ב. כן; משום שבני הזוג היו צריכים לשכור אדריכל ועורך דין.
ג. לא; בהזמנת התיווך היו חסרים פרטים מהותיים ולכן אין זכאות לדמי תיווך.
ד. לא; המתווכת הפרה את חובת ההגינות והזהירות כלפי לקוחותיה באי גילוי חריגת הבנייה הידועה לה.

---

9. לפי פסק הדין בעניין ע"א 2469/06 רונן סויסה ואח' נגד חברת זאגא, במקרה של חברה זרה המוכרת נכס בישראל, שאנשיה אינם דוברי עברית, האם ישנן נסיבות בהן חלה חובה על קונה לגלות למוכר מידע בדבר שינוי יעוד המעלה את ערך הקרקע באופן משמעותי?

א. לא; על המתווך חל איסור גילוי ידיעה והוא אינו יכול לגלות מידע שסותר את האינטרס של הלקוח שלו. אין לעיקרון זה חריגים.
ב. לא; המוכר צריך להיזהר ולבדוק את הקרקע שלו מבחינה משפטית.
ג. כן. בנסיבות המקרה על הקונה לגלות למוכר פרטים מהותיים כדוגמת שינוי יעוד המשנה באופן משמעותי את ערך הקרקע.
ד. כן, אבל רק אם המתווך מייצג את שני הצדדים לעיסקה.

---

10. יצחק הוא מתווך בעל סוכנות תיווך עצמאית. יצחק ערך חוזה למתן שירותי תיווך ובלעדיות עם סמדר, המעוניינת למכור את דירתה, בו נכתב שיצחק הוא המתווך שמטפל באופן אישי במכירת דירתה. משה מבקש לרכוש את דירתה של סמדר, ויכול להגיע לבקר בדירה רק ביום חמישי בשעה 16:00, מועד שבו יצחק עסוק. יצחק הודיע לסמדר שישלח מטעמו מתווך מסוכנות תיווך אחרת, כדי שיציג את הדירה וינהל את המשא ומתן עם הקונים. סמדר עומדת על כך שיצחק ייתן את השירות באופן מלא ואישי, ויקיים את החוזה ביניהם.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. יצחק לא יוכל לשלוח מתווך אחר להחליפו - משום שהחוזה מתייחס אליו בלבד.
ב. יצחק לא יוכל לשלוח מתווך אחר להחליפו - משום שהדבר יהווה הטעייה.
ג. יצחק יוכל לשלוח מתווך אחר בשמו; ניתן לקיים חיוב בחוזה על ידי אדם אחר.
ד. יצחק יוכל לשלוח מתווך אחר בשמו - כך מקובל בענף התיווך.

---

11. איזו מהסיבות הבאות <u>לא מהווה</u> סיבה לביטול חוזה?

א. טעות סופר.
ב. עושק.
ג. חוזה למראית עין.
ד. טעות.

---

12. ישעיהו מתגורר בדירת מגורים בבית משותף הכולל 4 דירות זהות בגודלן. ישעיהו מבקש להרחיב את דירתו באופן שתתווסף לדירתו קומה נוספת על שטחו של כל הגג המשותף. לבקשתו של ישעיהו ניתנה הסכמה של 2 בעלי דירות נוספים. ישעיהו נדרש לשלם תשלומי איזון בעקבות האמור, אולם בעלי הדירות לא הצליחו להגיע להסכמה בנוגע לגובה תשלומי האיזון. לשם כך פנו בעלי הדירות לשמאי מקרקעין שיקבע את גובה תשלומי האיזון. שכרו המבוקש של השמאי עומד על סך של 25,000 ש"ח.

מי צריך לשלם את שכר טרחתו של השמאי?

א. השכנים הטוענים לזכאותם לתשלומי האיזון, בחלקים שווים ביניהם.
ב. ישעיהו, מכיוון שהוא מרחיב את שטח דירתו.
ג. בעלי הדירות בבית המשותף, וזאת בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, לפני החלטת ההרחבה.
ד. בעלי הדירות בבית המשותף, בחלקים יחסיים שייקבעו אחרי חלוקת השטחים לטובת ישעיהו לפי ההסכם.

---

13. שני יורשים של דירת מגורים השכירו בטעות את הדירה לתקופה של שנתיים, כל אחד לשוכרת אחרת. השוכרת הראשונה טרם הספיקה להזמין הובלה ולהעביר לדירה את חפציה. השוכרת השנייה כבר הספיקה להזמין הובלה ולהכניס לדירה את חפציה. השוכרות אינן יודעות האחת על קיומה של השנייה.

מי מבין השוכרות תזכה בדירה?

א. השוכרת הראשונה תזכה בדירה; השוכרת הראשונה ששילמה ראשונה רשאית להיכנס לדירה ראשונה.
ב. השוכרת הראשונה תזכה בדירה; במצב של שכירות נוגדת השוכר הראשון זוכה בנכס אם בעלי הנכס פעלו בחוסר תום לב.
ג. השוכרת השנייה תזכה בדירה, בתנאי שפעלה בתום לב והכניסה בפועל את חפציה לדירה.
ד. השוכרת השנייה תזכה בדירה; במצב של שכירות נוגדת, כשבעלי הבית פעלו בחוסר תום לב, תמיד השוכר השני בזמן זוכה בנכס.

---

14. אדם רכש דירה בקומת קרקע בבית משותף, כאשר בסמוך לה ישנה חצר שנמצאת בשימוש המוכרים מזה מספר שנים. החצר היא חלק מהרכוש המשותף.

האם הקונה רוכש את הזכויות בחצר ביחד עם הדירה?

א. כן, אם השכנים לא התנגדו לשימוש של הבעלים הנוכחי בחצר, הם לא יוכלו להתנגד לשימוש בה לאחר המכירה, וזאת מכוח חזקה במקום של המוכרים.
ב. לא, אלא אם החצר הייתה מגודרת בזמן מכירת הדירה.
ג. לא, החצר שייכת לכלל בעלי הדירות מכוח היותה חלק מהרכוש המשותף.
ד. כן, רק המוכר קובע בחוזה מה צמוד לדירתו.

---

15. מהם התנאים וההגבלות החלים על מתווכים במקרה של הסכם בלעדיות במכירת דירת מגורים של אדם פרטי?

א. יש לערוך מסמך נפרד בכתב לגבי תקופת הבלעדיות ולבצע שתי פעולות שיווק לפחות.
ב. תקופת הבלעדיות לא תעלה על שישה חודשים מיום החתימה על ההזמנה.
ג. תשובות א' ו- ב' נכונות.
ד. תקופת הבלעדיות תסתיים בחלוף 9 חודשים.

---

16. לאיזה/אילו מבין ההסכמים הבאים קיימת חובה לערוך בכתב בלבד, ולא ניתן לערוך בעל פה?

א. הסכם לרכישה של ריהוט משומש.
ב. חוזה מכר מקרקעין.
ג. חוזה לשיתוף פעולה בין מתווכים בעיסקת מקרקעין.
ד. חוזה מכר מקרקעין וגם חוזה לשיתוף פעולה בין מתווכים בעיסקת מקרקעין.

---

17. בני זוג רכשו דירה בפרויקט מגורים חדש. בדירה התגלו ליקויי בנייה הכוללים רטיבות קשה בקירות. בני הזוג הודיעו על הליקויים לקבלן. הקבלן מצידו ניסה לתקן את הליקויים ולא הצליח לתקן את כולם, ובהמשך, לאחר שנתיים וחצי מדיווח הליקויים לקבלן, חלק מהליקויים חזרו והופיעו שוב.

האם בני הזוג יכולים להזמין איש מקצוע מטעמם במחיר סביר לתיקון הליקויים ולחייב את הקבלן בעלות זאת?

א. כן ; קבלן של דירה חדשה תמיד יקבל זכות ראשונים ללא הגבלת זמן לתיקון ליקוי בנייה שנתגלה.
ב. כן, מכיוון שחלפו יותר משנתיים ממועד דיווח הליקויים לקבלן.
ג. לא ; מכיוון שחלפו יותר משנתיים ממועד דיווח הליקויים לקבלן.
ד. לא ; בני הזוג רשאים לשכור בכל עת קבלן שיפוצים לשביעות רצונם ושהם סומכים עליו.

---

18. במקרה שחל חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה -1974, באילו אמצעים ניתן להבטיח את כספי הקונה?

א. ערבות בנקאית או הערת אזהרה או העברת בעלות הנכייה מעיקול או שיעבוד לטובת צד שלישי.
ב. ערבות בנקאית בלבד.
ג. ערבות בנקאית, או ביטוח, או שיעבוד לטובת הקונה, או הערת אזהרה, או העברת בעלות (הנכייה מעיקול או שיעבוד לטובת צד שלישי).
ד. ערבות בנקאית, או עיקול, או הערת אזהרה, או העברת בעלות.

---

19. מה מבין הבאים על מתווך להעלות על מסמך בכתב?

א. זיכרון דברים למכירת מקרקעין בלבד.
ב. מחיר העיסקה המבוקשת בקירוב בלבד.
ג. גובה דמי התיווך בלבד.
ד. מחיר העיסקה המבוקשת בקירוב וגם גובה דמי התיווך.

---

20. האם ניתן להטיל על מתווך עונש משמעתי על תנאי?

א. כן ; לפי חוק המתווכים, ועדת המשמעת יכולה לקבוע כי חלק מהעונש או כולו יכול להיות על תנאי.
ב. כן, אבל רק אם כל העונש יהיה על תנאי.
ג. לא ; לא ניתן להטיל על מתווך עונש משמעתי על תנאי.
ד. לא ; ניתן להטיל על מתווך עונש משמעתי על תנאי אך ורק אם התנאי קצר משנה.

---

21. מהי 'פרטת עיזבון'?

א. חלוקת מניות בחברת "גוש וחלקה" משפחתית.
ב. פירוט נכסי העיזבון וחובותיו של נפטר.
ג. רכוש שנעזב ומהווה רכוש של נפקדים השייך למדינה.
ד. חלוקה של 80% לחקלאות ו- 20% למגורים ומסחר במושבים וקיבוצים.

---

22. אילו מבין הקרקעות הבאות שייכות למדינת ישראל?

א. קרקעות הרשומות על שם רשות הפיתוח בלבד.
ב. קרקעות הרשומות על שם הקרן הקיימת לישראל בלבד.
ג. קרקעות הרשומות על שם מדינת ישראל בלבד.
ד. כל התשובות נכונות.

---

23. יצחק התקשר בעיסקה עם מתווך, ולא זכר מה היה גובה דמי התיווך עליו סוכם. יצחק פנה אל המתווך וביקש העתק מהסכם התיווך, והמתווך השיב כי איבד את ההסכם.

האם קיימת חובה בחוק לתת ללקוח עותק מהסכם התיווך ומהסכם הבלעדיות?

א. לא; אין חובה בחוק למסור ללקוח העתק מהסכם התיווך.
ב. לא; יש חובה לתת ללקוח לקרוא את ההסכם לפני החתימה, אך אין חובה למסור העתק ממנו.
ג. כן; יש חובה בחוק למסור ללקוח העתק מהסכם התיווך עם החתימה על ההסכם, אך ורק אם הלקוח מבקש זאת.
ד. כן; יש חובה בחוק למסור ללקוח העתק מהסכם התיווך עם החתימה על ההסכם, גם אם הלקוח לא ביקש זאת.

---

24. משה הוא בעלים של נכס המיועד למגורים. משה משתמש בנכס במשך שנים רבות לצורכי מסחר, וזאת בהתאם להיתר לשימוש חורג שקיבל מוועדה מקומית, ורישיון עסק שקיבל מוועדת רישוי מקומית. הוועדה המקומית סירבה להאריך את ההיתר שקיבל משה לשימוש חורג. רשות הרישוי מצידה גם היא, סירבה לתת למשה את רישיון העסק שביקש.

מה ביכולתו של משה לעשות?

א. לא ניתן לערער על ההחלטה בעניין שימוש חורג, אך ניתן לערער על ההחלטה בעניין רישוי.
ב. לא ניתן לערער על ההחלטה בעניין רישוי, אך ניתן לערער על ההחלטה בעניין שימוש חורג.
ג. משה יכול לערער על שתי ההחלטות לוועדת ערר מקומית לתכנון ובנייה.
ד. משה יכול לערער על שתי ההחלטות לוועדת ערר, אבל לא קיימת בחוק ועדת ערר מקומית לתכנון ובנייה, אלא קיימת בחוק רק ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה.

---

25. איזו מבין הבאות <u>אינה</u> ממטרותיו <u>המנויות בחוק</u> של צו לרישוי עסק?

א. הבטחה מפני שוד או התפרצות.
ב. מניעת סכנה לשלום הציבור.
ג. קיום תכליות דיני התכנון והבנייה.
ד. פיקוח על כשרות.
