

רשם המתווכים במקרקעין - סבב 2 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. לפי עובדות פסק דין ת.פ. 1224/06 מדינת ישראל נגד דוידסון דניאל, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. לפי תקנות המתווכים (פעולות שיווק, התשס"ה - 2004, תקנה 1(א)(7)) ניתן לבצע "כל פעולת שיווק שאינה מנויה בפיסקאות (1) עד (6) כפי שתסוכם בין הצדדים", ובכלל זאת מותר לצדדים לעיסקה לסכם על פעולת שיווק שבה אדם שאינו בעל רישיון יפרסם מודעה המחפשת שוכרים ויקשר באופן עצמאי בינם לבין משכיר דירה באותה שכונה.
- ב. אדם שאינו בעל רישיון תיווך אינו רשאי להציב מודעה המחפשת שוכרים ולקשר בינם לבין בעלי דירה המחפשים להשכיר אותה אפילו בהסכמת כל הצדדים לעיסקה המסכימים לשלם לו דמי תיווך ואפילו אם הדבר סוכם במפורש בין הצדדים כפעולת שיווק מותרת.
- ג. אדם שאינו בעל רישיון תיווך יכול לבצע באופן עצמאי פעולות תיווך שיוחדו למתווך בחוק, כל עוד הוא מבצע אותן תחת השגחה של מתווך מוסמך.
- ד. באותו פסק דין, כל הצדדים לעיסקה שילמו בהסכמה דמי תיווך לאדם שאינו מתווך, ובמקרה של הסכמה שכזאת המדינה אינה נוהגת להתערב.

2. מהם דמי היוון?

- א. 'דמי היוון' הם תשלום לעירייה בשל עליית ערך המקרקעין בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- ב. 'דמי היוון' הם תשלום לרשות מקרקעי ישראל (בשמו הקודם - מינהל מקרקעי ישראל). תשלום זה משולם מראש עבור כל תקופת החכירה או יתרת תקופת החכירה.
- ג. 'דמי היוון' הם תשלום לרשות מקרקעי ישראל (בשמו הקודם - מינהל מקרקעי ישראל). תשלום זה משולם מראש עבור כל שנה בנפרד.
- ד. דמי היוון הם דמי היתר לרשות מקרקעי ישראל.

3. בידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הזכות להפקיע קרקעות שנועדו בתוכנית לצורכי ציבור.

מה מהבאים לא נכלל תחת ההגדרה של צורכי ציבור?

- א. שטח פרטי פתוח (שפ"פ) ושטחים מסחריים.
- ב. בתי קברות, מבנים לצורכי דת.
- ג. שמורות טבע, עתיקות ושדות תעופה.
- ד. תחנות אוטובוס ותחנות רכבת.

4. חברת הבנייה "אשרמן" בנתה בניין בטבריה ובשל התפרצות וירוס הקורונה נוצר עיכוב בתהליך הבנייה. בעקבות זאת החליטה "אשרמן" להתחיל ולאכלס את הבניין בטרם הסתיימו עבודות הפיתוח והגינון בחצר ובטרם התקבל "טופס 4".

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. מאחר שהבנייה הושלמה והדירות מוכנות למגורים, אין כל מניעה להתחיל באיכלוסן.
- ב. הוועדה המקומית העניקה היתר לבנייתו של הבניין, לפיכך אין כל מניעה להתחיל באיכלוסן של הדירות.
- ג. כל עוד לא חתמה הוועדה המקומית על "טופס 4" לא ניתן לאכלס את הדירות בבניין.
- ד. כל עוד לא סיימה החברה את כל עבודות הפיתוח והגינון בחצרים סביב הבניין, לא ניתן להתחיל באיכלוסן.

5. מר ציפורי הוא בעלים של דירה בקומת קרקע בבית משותף בן 8 דירות. לבניין קיים תקנון מצוי. באסיפה כללית של בעלי הדירות בבניין התקבלה החלטה, לפיה יבוצעו שיפוצים בבניין במסגרת "החזקה תקינה", הכוללים: צביעת חדר המדרגות, תיקון המעלית, איטום וזיפות הגג. בהחלטה נקבע כי כל הדיירים יתחלקו באופן שווה בהוצאות השיפוץ. מר ציפורי מתנגד להחלטה זו, בנימוק ששטח דירתו קטן משטחן של כל אחת מהדירות האחרות.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- מר ציפורי צריך להשתתף בתשלום השיפוצים בבניין ולשלם כפי שנקבע באסיפת בעלי הדירות, מאחר שמדובר ב"החזקה תקינה" וניהולו של הרכוש המשותף בבניין.
- מר ציפורי צודק בהתנגדותו; התשלום עבור השיפוצים צריך להיות בהתאם ליחס בין שטח רצפת דירתו לבין שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף.
- מר ציפורי צריך להשתתף בתשלום השיפוצים כפי שנקבע באסיפת בעלי הדירות בבניין; ההחלטה התקבלה ברוב קולות ולא ניתן לערער עליה.
- מר ציפורי צודק בהתנגדותו, מאחר שהתשלום עבור איטום וזיפות הגג לא צריך לחול עליו כבעל דירה בקומת קרקע.

6. שמואל וגילה הם זוג נשוי, אשר בבעלותם דירה המשמשת למגוריהם. שמואל מעוניין למכור את חלקו בדירה. מכיוון שלגילה קיימת זכות קדימה, הוא הציע למכור לה את חלקו בסכום של 1.4 מיליון ש"ח. גילה סירבה להצעה. 8 חודשים לאחר מכן פנה שמואל לחברו ריצ'י והציע למכור לו את חלקו בסכום של 1.2 מיליון ש"ח.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- שמואל פעל כדין, הוא קודם הציע לגילה את חלקו בדירה ורק לאחר שסירבה הציע אותה לחברו.
- שמואל פעל שלא כדין; היה עליו להמתין לפחות 12 חודשים מהיום בו סירבה גילה להצעה עד ליום בו העביר את חלקו לחברו ריצ'י.
- שמואל פעל שלא כדין, מכיוון שגילה סירבה להצעתו, הוא היה רשאי להציע, בנקודת זמן זו, את חלקו לריצ'י, אך רק בסכום גבוה מהסכום אשר הציע לגילה.
- שמואל פעל שלא כדין, היה עליו להציע את הדירה לגילה פעם נוספת במחיר החדש ורק אם הייתה עומדת בסירובה, יכול היה להציע אותה לחברו ריצ'י.

7. מהי "חברה משכנת"?

- חברה משכנת היא חברה הבונה בניין ומשכנת את הדיירים בו.
- חברה משכנת היא חברה קבלנית, אשר זכתה במכרז להקמת שכונה שלמה בעיר מסוימת.
- חברה משכנת היא חברה יעודית למשכנתאות.
- חברה משכנת היא חברה ממשלתית, אשר בונה בנייני מגורים לאוכלוסיות מוחלשות בלבד.

8. רן הציע לדניאל לרכוש ממנו את דירתו והודיע לו כי הצעתו זו תעמוד בתוקף למשך 20 ימים. לאחר 19 ימים דניאל נתן הצעה נגדית נמוכה יותר.

איזה מהמשפטים הבאים מתאר באופן הנכון ביותר את המצב המשפטי?

- קיבולו של דניאל הוא למעשה הצעה חדשה, אשר על רן חלה החובה לקבלה.
- קיבולו של דניאל הוא קיבול תוך שינוי ומשכך בין רן לדניאל נכרת חוזה מחייב.
- קיבולו של דניאל הוא למעשה הצעה חדשה, אשר רן צריך לקבלה על מנת שייכרת חוזה מחייב בין השניים.
- קיבולו של דניאל הוא קיבול להצעה בלתי חוזרת, ומשכך בין רן לדניאל לא נכרת חוזה מחייב.

9. ראובן הינו בעל בית בדמי מפתח אשר מעוניין להחזיר לעצמו את הנכס. על כן הגיע להסכמה עם אמנון, הדייר, על חלקו בדמי המפתח וביקש מאמנון לפנות את הנכס בתוך 90 ימים. מכיוון שראובן לא שילם לאמנון את חלקו, אמנון לא פינה את הדירה. ראובן פנה לבית המשפט שהוציא פסק דין לפינוי. ראובן פנה להוצאה לפועל לצורך ביצוע הפינוי של אמנון ולא התכוון לשלם לאמנון את הסכום שהוסכם ביניהם עד שיפנה את הנכס.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- ראובן יכול להפעיל כוח סביר כדי לפנות את אמנון מהדירה.
- ראובן לא יכול לבצע את פסק הדין כל עוד לא שילם לאמנון את חלקו.
- ראובן יכול לפנות את אמנון באמצעות המשטרה בתנאי שישלם לו את חלקו בתוך 15 יום מיום שיפונה.
- ראובן לא יכול לפנות את אמנון, מכיוון שהוא דייר מוגן עד שימצא דירה חלופית.

10. יוסף, בן 80, הינו קשיש וחולה ומתגורר בשכירות מוגנת בדירה בת 5 חדרים בתל אביב. יוסף ביקש מבנו ראובן ובני משפחתו המתגוררים בדירתם בבאר שבע, לבוא ולהתגורר עימו בדירתו המרווחת וכן לסייע לו בעת הצורך. ראובן ובני משפחתו קיבלו את הצעת אביו ועברו לגור עימו, וזאת לאחר שהשכירו את דירתם בבאר שבע. לאחר שנה נפטר האב הקשיש. עם תום ימי השבעה פנה בעל הבית, מר גרשוני, לראובן ודרש ממנו את פינוי הדירה והשבתה לידיו.

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

- בעל הבית אינו צודק מאחר שראובן התגורר ביחד עם אביו בדירה יותר מ-6 חודשים בסמוך לפטירת האב.
- בעל הבית צודק מאחר ולראובן הייתה דירה אחרת למגורים בעת פטירת אביו.
- בעל הבית אינו צודק מאחר שזכותם של ילדי הדייר להיות יורשים בעת פטירת האב.
- בעל הבית צודק מאחר שראובן לא קיבל את הסכמת בעל הבית להתגורר בדירה ביחד עם אביו.

11. ארנון שכר מדרן משרד בשטח של 120 מ"ר לתקופה של 6 שנים. ארנון השקיע בשיפוץ המשרד כ-200,000 ש"ח. על מנת להבטיח את זכויותיו במשרד, מיהר ארנון לרשם המקרקעין במטרה לרשום הערת אזהרה לטובתו על המשרד.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- ארנון זכאי לרשום הערת אזהרה כבעל זכות שכירות, ובלבד שהרשם יודיע מיד על הרישום לדן, בעל הנכס.
- ארנון אינו זכאי לרשום הערת אזהרה על זכות השכירות בנכס, אלא רק על קנייה.
- רק דן, בעל הנכס, רשאי להורות על רישום הערת אזהרה לטובת השוכר.
- רק ארנון זכאי לרשום הערת אזהרה כבעל זכות שכירות במשרד.

12. עפ"י חוק מיסוי מקרקעין, אילו 3 פעולות אינן נחשבות כמכירה?

- הורשה, העברה אגב גירושין, מתנה בין קרובים.
- הורשה, העברה אגב גירושין, חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים.
- הורשה, חכירה, העברה בין בני זוג.
- הורשה, העברת מניות באיגוד מקרקעין, חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים.

13. מיכאל הוא הבעלים של שתי דירות בבית משותף במגדלי השקמה ברחובות. לכל אחת מהדירות מוצמד מחסן הרשום בלשכת רישום המקרקעין (טאבו). מיכאל החליט כי הוא מסתפק במחסן אחד בבניין ולכן פנה למתווך מקרקעין מוסמך, כדי שזה יסייע לו במציאת רוכש לאחד מהמחסנים.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- לבעלי הדירות האחרים בבית המשותף קיימת זכות קדימה ברכישת המחסן ומיכאל רשאי למכור את המחסן רק לאחר שהציע אותו תחילה לבעלי הדירות בבניין.
- מאחר שמיכאל הוא הבעלים של המחסן המוצמד לדירתו הוא רשאי למכור את המחסן לכל אדם, בין אם הוא בעל דירה בבניין בין אם לאו.
- מיכאל אינו רשאי למכור את המחסן בבניין לאף אדם, בין אם הוא בעל דירה בבניין בין אם לאו, מאחר שהמחסן צמוד לדירה ולא ניתן למכור מחסן בנפרד מהדירה.
- מיכאל רשאי למכור את המחסן המוצמד לדירתו אך ורק לאחד מבעלי הדירות בבניין.

14. איזה מהמשפטים הבאים, המתייחסים למשקי עזר במושבים חקלאיים, הוא הנכון ביותר?

- במושבים ניתן להקצות אך ורק שטחי קרקע, המכונים "נחלות", וזאת למטרות עיבוד חקלאי בלבד.
- רק במקרים בהם חברי המושב חוכרים את הקרקע ישירות מרשות מקרקעי ישראל, ולא באמצעות אגודה שיתופית, ניתן להקצות משקי עזר למלאכה ולמגורים.
- משק עזר למלאכה מיועד לכל אדם אשר החקלאות היא לא מקור פרנסתו העיקרי, בתנאי שלא יעלה על 85 מ"ר.
- משק עזר מיועד, בין היתר, למגורים ולמלאכה לחברי אגודה המתגוררים ביישוב חקלאי, אבל החקלאות היא לא מקור הפרנסה העיקרי שלהם.

15. אדם ושירי מעוניינים להוסיף עמודי תמך בחדר המדרגות המשותף בבניין בו הם מתגוררים, וזאת במסגרת פרויקט תמ"א 38 שמטרתו לחזק את הבניין בלבד.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- על אדם ושירי לקבל מראש את הסכמתם של 75% מבעלי הדירות בבית המשותף.
- על אדם ושירי לקבל מראש את הסכמתם של רוב בעלי הדירות בבית המשותף.
- על אדם ושירי לקבל מראש את הסכמתם של כל בעלי הדירות בבית המשותף.
- על אדם ושירי לקבל מראש את הסכמתם של 2/3 מבעלי הדירות בבית המשותף.

16. דורון היה בעלים של אולם אירועים, אשר נוכח מגפת הקורונה צבר חובות שלא הצליח לפרוע, ולכן זכויותיו באולם האירועים עוקלו ונפתחו כנגדו הליכי הוצאה לפועל. במסגרת ההליכים פורסם מכרז למכירת האולם והוגשו מספר הצעות רכישה, כשההצעה הגבוהה היתה בסך 2,000,000 ש"ח. ההצעה השנייה היתה בסך 1,800,000 ש"ח וההצעה השלישית היתה בסך 1,700,000 ש"ח. כל אחד מהמציעים צירף ערבות בגובה 10% מהסכום שהציע. מנהל המכירות החליט להזמין את המציעים למכירה פומבית, בניסיון להעלות את המחיר ביניהם, אך דרש תחילה שישלימו את גובה הערבות ל- 200,000 ש"ח.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- לא ניתן להזמין את המציעים להעלות את הצעתם, כי מציע ההצעה הגבוהה זוכה בעיסקה.
- ניתן להזמין את המציעים להשתתף במכירה פומבית, ויוכלו להשתתף בה רק אם יעלו את הערבות לשיעור של 10% מסכום ההצעה הגבוהה ביותר שנתקבלה.
- ניתן להזמין רק את שלושת המציעים הגבוהים ביותר להשתתף במכירה הפומבית, בתנאי שהם מצהירים כי בכוונתם להציע יותר מההצעה הגבוהה ביותר שנתקבלה.
- המציעים רשאים לדרוש ממנהל המכירות להזמין למכירה פומבית, בתנאי שיתנו הצעה משופרת מראש.

17. אבנר הוא מתווך בירוחם, המתמחה במגורים. מכיוון שרוב הדירות שאבנר מציע נמצאות ביישוב ועולות כ- 500,000 ש"ח, נוהג אבנר להחתים את כל הלקוחות על הסכם בלעדיות (אבנר מחתים גם את המוכרים וגם את הקונים) על סכום תיווך קבוע של 20,000 ש"ח (שהם יותר מ- 2%), וזאת בלי קשר למחיר העסקה. אבנר פועל כך כדי שתהיה לו הכנסה סבירה.

ישנם לקוחות שהתלוננו וטענו כי אבנר אינו יכול לגבות סכום כזה והוא מנצל את הבלעדיות שבידיו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- אבנר יכול לגבות בדירות שבבלעדיות עד 2% מסכום העסקה אבל לא יותר.
- אבנר אינו יכול לנקוב בסכום בשקלים לדמי התיווך, אלא רק באחוזים, ללא קשר אם יש לו הסכם בלעדיות או לא.
- אבנר יכול לקבוע סכום מוסכם לדמי התיווך, ללא קשר למחיר העסקה, גם בבלעדיות.
- אבנר יכול לקבוע סכום מוסכם לדמי תיווך, אך שלא יהיו יותר מ- 2% מהמחיר המבוקש בדירות בבלעדיות.

18. רותם, יותם ויובל הינם 3 חברים שרכשו במשותף מגרש בשטח של דונם וחצי (1,500 מ"ר) על מנת לבנות בו בעתיד 3 קוטג'ים למשפחותיהם.

לפיכך חתמו שלושתם על הסכם בדבר זכויותיהם וחובותיהם בכל הנוגע למגרש, לפיו כל אחד יבנה על שטח של חצי דונם בית בשטח של כ- 350 מ"ר. רותם ויותם (ללא יובל ששה בחו"ל), חתמו על הסכם ביניהם בדבר הניהול הרגיל של המקרקעין המשותפים והשימוש בהם. בינתיים החליט יובל, חובב מכונניות עתיקות, להעמיד על שליש מהמגרש את מכוניותיו, וזאת עד שיבנו את הבתים, והוא הודיע על כך לחבריו. רותם ויותם כעסו על יובל, אך הוא טוען שההסכם ביניהם אינו מחייב אותו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- ההסכם לגבי ניהול המקרקעין אינו תקף, שכן ההסכם צריך להיות בין כל הבעלים, ויובל אינו יכול להשתמש במגרש שלא למטרת הבנייה.
- הסכם ניהול בין רוב הבעלים מחייב את כל הבעלים, ויובל יכול לעשות שימוש במגרש להעמדת המכונניות במידה שהודיע להם על כך ושאינו מונע משותפיו לעשות שימוש סביר במגרש.
- יובל יכול להשתמש במגרש רק אם קיבל הסכמה מפורשת של שותפיו, שכן הסכם ניהול המקרקעין הוא על בניית קוטג'ים ולא על העמדת המכונניות.
- יובל יכול להשתמש בשליש מהמגרש ולעשות בו ככל שברצונו מבלי להודיע לשותפיו, וזאת מכיוון שלא שיתפו אותו בהסכם הניהול השוטף.

19. מהי "גרירת משכנתא"?

- הארכת תקופת ההלוואה מעבר לתקופה המקורית.
- צירוף או העברת המשכנתא לאדם/לווה אחר.
- החלפת הנכס המשועבד בנכס כבטוחה להלוואה, בנכס אחר עליו תירשם המשכנתא.
- שהלווה גורר את החוב ולא עומד בתשלומים במועדם.

20. בע"א 2643/97 שלמה גנז נ' בריטיש קולוניאל חברה בע"מ ואח' דובר על הנסיבות הבאות: ראובן מכר מקרקעין לשמעון. העסקה הושלמה, פרט לרישום בפנקסי המקרקעין. שמעון מכר המקרקעין ללוי. עסקה זו הושלמה, פרט לרישום. לוי לא רשם הערת אזהרה לטובתו. חלפו שנים רבות. שמעון מכר את המקרקעין בשנית ליהודה, אשר רשם מיד הערת אזהרה.

לוי תובע אכיפת ההסכם עימו ורישום המקרקעין על שמו. שמעון ויהודה מתנגדים לכך, תוך שיהודה מבקש כי ההסכם עימו ייאכף. ראובן אינו נוקט כל עמדה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- יהודה זכה בנכס, בין השאר מכיוון שלוי לא רשם הערת אזהרה.
- לוי זכה בנכס, כי השלים את העסקה, מלבד רישום.
- שמעון זכה בנכס, כי מכרו ללוי וליהודה את אותה קרקע.
- כל העסקאות בטלות והקרקע תוחזר לראובן.

21. עמית הינו בעל דוכן פיצה בגודל של 25 מ"ר (להלן: "העסק") שקיבל היתר זמני מהעירייה להפעלתו. הדוכן נפתח לפני 3 חודשים. נוכח חובות שצבר עמית במהלך תקופת הקורונה, החליט למכור את העסק.

רון, אשר מתעניין ברכישת העסק, מבקש לדעת עד מתי ההיתר הזמני תקף?

- א. היתר זמני ניתן ללא הגבלת זמן.
- ב. היתר זמני ניתן לתקופה שמבקש בעל העסק.
- ג. היתר זמני ניתן לתקופה של עד שנה.
- ד. לא ניתן כלל לקבל היתר זמני.

22. גלית ודוד גרים בבניין בן 4 דירות והחליטו ליזום, במסגרת תמ"א 38, הריסה ובנייה מחדש של הבניין. במסגרת הפרויקט מתכוונים להוסיף לבניין עוד 6 דירות חדשות, כאשר גודל דירות הבעלים הקיימים יישאר זהה לגודלן כיום.

בבעלות מי תהיינה הדירות החדשות?

- א. הדירות יחולקו בין הדיירים, על פי שטח הדירות הישנות בבעלותן.
- ב. הדירות יחולקו בין הדיירים לפי החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה, כפי שהיה טרם ביצוע העבודה.
- ג. הדירות החדשות תהיינה שייכות לקבלן המבצע בלבד.
- ד. הדירות החדשות הן חלק מהרכוש המשותף וינהלו על ידי ועד הבית.

23. משה חתם על עיסקת קומביניציה עם קבלן בקשר לנכס מקרקעין ברחוב השושנים, וקיבל במסגרת העיסקה בעלות בדירה בבניין שהקים הקבלן. בהמשך מכר משה את הדירה לרועי ומאז עברו כ- 19 שנים. לפני שנה קרס אחד העמודים המחזיקים את המרפסת של הבניין והמרפסת התמוטטה. מהנדס בניין שבדק את ההתמוטטות קבע כי מדובר באי התאמה יסודית של העמודים המחזיקים את הבניין. רועי תבע ממשה את תיקון המרפסת והעמודים.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. משה היה בעל דירה בבניין ולא בנה אותו, ולכן אינו אחראי על איכות הבנייה.
- ב. מכיוון שחלפו שנים רבות, מדובר בבלאי טבעי ולא ניתן לתבוע.
- ג. מכיוון שחלפו 19 שנה יתכן שמשה אחראי בגין אי התאמה יסודית בבניין.
- ד. משה אינו אחראי, מכיוון שעברה תקופת הבדק.

24. בבעלות חיים נמצא מוסך למשאיות הממוקם באזור התעשייה של העיר חולון. למוסך חזית לרחוב הבנאי, המהווה עורק תחבורה ראשי באזור ובעורפו שטח פתוח לא מפותח הכולל חורש טבעי ודיונות. לפני כשנה אושרה תוכנית בניין עיר (תב"ע), לפיה לוועדה המקומית הזכות להפקיע חלק מחזית המגרש בו ממוקם המוסך לטובת הרחבת הכביש. לפני כשבוע קיבל חיים מכתב, לפיו מבקשת הוועדה להפקיע 400 מ"ר מחזית המגרש, המהווים 46% מהמגרש בו ממוקם המוסך. חיים מבקש בתמורה להפקעה לקבל את אותו גודל של שטח הנמצא בעורף מגרשו ושכיום הינו שטח פתוח בבעלות עיריית חולון.

מה הדין בסוגיה זו?

- א. הפקעה לצורך כביש אינה מאפשרת חילופי קרקע.
- ב. ניתן לבצע חילופי קרקע כל עוד אין לחיים תביעות כספיות.
- ג. חיים רשאי לבקש חילופי קרקע מהוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.
- ד. רק לוועדה הארצית לתכנון ובנייה הזכות לאשר חילופי קרקע.

25. מהו מנגנון "בן ממשיך" הנהוג במושבים?

- א. מנגנון המאפשר לבן או בת של חקלאי לעבוד במשק ולהמשיך את העסק המשפחתי.
 - ב. מנגנון המאפשר לחקלאי להעביר את חלקה א' או חלק ממנה, המיועד למגורים, לאחד מילדיו.
 - ג. מנגנון משפטי המאפשר לרשום את ילדיו של החקלאי כחלק מבעלי המשק והמטעים.
 - ד. מנגנון המאפשר לחקלאי להעביר את הנחלה כולה לאחד מילדיו.
-