

## משרד המשפטים

### רשם המתווכים במקרקעין

## גירסה 1

מועד סתיו 2018

23.10.2018

### 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. יניב, מתווך מקרקעין מוסמך, החתים את יונת על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין, לשכירת דירה בבית משותף ברחוב הפרחים 58 חולון (ולהלן הבית המשותף). זאת ללא ציון מספר קומה ומספר דירה. לאחר שנחתמה ההזמנה הציג יניב בפני יונת חמש דירות בקומה הרביעית בבית המשותף. יניב לא מסר ליונת העתק של ההזמנה. עוד באותה פגישה הודיעה יונת ליניב שהיא אינה מעוניינת לשכור אף אחת מבין הדירות שהוצגו בפניה. לאחר מספר חודשים, עת ביקר יניב בבית המשותף, נדהם לגלות שיונת שכרה מאדם פרטי דירה בקומה השלישית בבית המשותף, כל זאת מבלי לשלם לו את עמלת התיווך כפי שהיא התחייבה בהזמנה. כעת יניב תובע את יונת בגין אי תשלום דמי תיווך.

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

- א. תביעתו של יניב תתקבל; מתווך זכאי לתשלום דמי תיווך מלקוח, במצב בו הוצגה ללקוח דירה מדגמית בבית המשותף, גם אם בהזמנה לביצוע פעולות תיווך לא נכתב במפורש כי הצגת הדירה המדגמית תזכה את המתווך בתשלום דמי תיווך אגב כריתת הסכם שכירות ביחס לכל דירה בבית המשותף.
- ב. תביעתו של יניב תתקבל; בנסיבות העניין ובהסתמך על פסק דין ת"ק 41268-09-12 נועם יואל כהן נ' אנדרי גולן, יניב היה הגורם היעיל בעסקה.
- ג. תביעתו של יניב תידחה; מאחר שעבר על האיסור המפורש הקבוע בחוק ולפיו אין להציג ללקוח יותר מארבע דירות בבית משותף אחד.
- ד. תביעתו של יניב תידחה; בשל הימנעותו מלמסור ליונת העתק מההזמנה לביצוע פעולות תיווך ובשל הימנעותו מלציין בהזמנה פרטים מלאים אודות הדירות שהוצגו לה בבית המשותף, וזאת בהסתמך על פסק דין ת"ק 41268-09-12 נועם יואל כהן נ' אנדרי גולן.

2. נדב הוא מתווך במקרקעין אשר הוגשה נגדו קובלנה. ועדת המשמעת מצאה כי נדב אכן עבר עבירת משמעת והחליטה לבטל את רישיון התיווך שלו.

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

- א. ועדת המשמעת הייתה רשאית להחליט כך; נדב יוכל להגיש בקשה חדשה לקבלת רישיון תיווך כעבור שבע שנים מיום החלטת הוועדה על ביטול רישיונו.
- ב. ועדת המשמעת לא הייתה רשאית להחליט כך; נדב יוכל להגיש תלונה על פעולת הוועדה לשר המשפטים.
- ג. ועדת המשמעת הייתה רשאית להחליט כך; נדב יוכל להגיש בקשה חדשה לקבלת רישיון תיווך כעבור חמש שנים מיום החלטת הוועדה על ביטול רישיונו.
- ד. ועדת המשמעת לא הייתה רשאית להחליט כך; בסמכותה רק להתלות את רישיונו של נדב לתקופה שלא תעלה על 3 שנים, אך לא לבטלו לחלוטין.

3. האם בנק יתן לרוכש נכס מקרקעין הלוואה לרכישת מקרקעין שאינם רשומים במרשם המקרקעין ואשר הזכויות בהם הינן זכויות על פי חוזה בלבד?

- א. לא, מאחר שעל נכסי מקרקעין אשר אינם רשומים במרשם המקרקעין לא ניתן לרשום שיעבוד כלשהו כנגד מתן הלוואה.
- ב. כן, מאחר שעל נכסי מקרקעין אשר אינם רשומים במרשם המקרקעין ניתן לרשום שיעבוד אצל רשם המשכונות כנגד מתן הלוואה.
- ג. לא, מאחר שעל נכסי מקרקעין אשר אינם רשומים במרשם המקרקעין לא ניתן לרשום משכנתא כנגד מתן הלוואה.
- ד. כן, מאחר שעל נכסי מקרקעין אשר אינם רשומים במרשם המקרקעין ניתן לרשום שיעבוד במשרדי רישום המקרקעין במינהל האזרחי או אצל הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור.

4. זהבה, שוכרת דירה בבית משותף באשקלון, התקינה על חשבונה, בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים, מנגנון המאפשר הפעלה אוטומטית של תאורה כדי למנוע חילול שבת בבניין. עתה היא דורשת שכל הדיירים יישאו בהוצאות החודשיות של החזקת המנגנון והפעלתו. הדיירים מתנגדים לשאת בהוצאות האמורות.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. הדיירים יחויבו לשאת בהוצאות החודשיות של החזקת המנגנון והפעלתו - מחזיק דירה רשאי, בלא הסכמת בעלי הדירות או הדיירים האחרים, להתקין, על חשבונו, מנגנון המאפשר הפעלה אוטומטית של תאורה למניעת חילול שבת.
- ב. רק בעלי הדירות ולא שוכרי הדירות בבניין יחויבו לשאת בהוצאות החודשיות של החזקת המנגנון והפעלתו - מנגנון ההפעלה האוטומטי של התאורה שהותקן על חשבונה של זהבה הוא מעתה רכיב קבוע בבניין.
- ג. הדיירים ובעלי הדירות לא יחויבו לשאת בהוצאות החודשיות של החזקת המנגנון והפעלתו - רק בעל דירה ולא שוכר רשאי, בהתקיים תנאים מסוימים, בלא הסכמת בעלי הדירות האחרים, להתקין מנגנון כאמור על חשבונו והוא זה שישא בהוצאות החזקתו והפעלתו.
- ד. הדיירים ובעלי הדירות לא יחויבו לשאת בהוצאות החודשיות של החזקת המנגנון והפעלתו - החוק לא מאפשר התקנת מנגנון הפעלה אוטומטית של תאורה למניעת חילול שבת בבתים משותפים, אלא רק התקנה של מנגנון פיקוד שבת במעלית.

5. איזה מבין המשפטים הבאים אינו נכון?

- א. המחזיק במקרקעין כדין רשאי להשתמש בכוח במידה סבירה כדי למנוע הסגת גבולו או שלילת שליטתו בהם שלא כדין.
- ב. תפס אדם את המקרקעין שלא כדין, רשאי המחזיק בהם כדין, בתוך שלושים ימים מיום התפיסה, להשתמש בכוח במידה סבירה כדי להוציאו מהם.
- ג. החוק אינו מתיר בכל מקרה שימוש בכוח נגד הסגת גבול ועל הנפגע לפנות אך ורק לבית המשפט להסדרת החזקה במקרקעין.
- ד. בעל מקרקעין ומי שזכאי להחזיק בהם זכאי לדרוש מסירת המקרקעין ממי שמחזיק בהם שלא כדין.

6. מה הם "פיצויים לדוגמה"?

- א. "פיצויים לדוגמה" הינם פיצויים שאינם תלויים בנזק שוועדת משמעת רשאית לפסוק בשל הפרת עיסקה בין עוסק לצרכן, בסכום שלא יעלה על 6,000 ש"ח.
- ב. "פיצויים לדוגמה" הינם פיצויים שאינם תלויים בנזק מוכח שוועדת משמעת רשאית לפסוק בשל הפרת עיסקה או הסכם בין עוסק לצרכן, בסכום שלא יעלה על 10,000 ש"ח.
- ג. "פיצויים לדוגמה" הינם פיצויים שאינם תלויים בנזק מוכח שבית המשפט רשאי לפסוק בשל הפרת עיסקה בין עוסק לצרכן, בסכום שלא יעלה על 10,000 ש"ח.
- ד. "פיצויים לדוגמה" הינם פיצויים שאינם תלויים בנזק מוכח שנעשה, שהשר רשאי לקבוע בשל הפרת עיסקה בין עוסק לצרכן, בסכום שלא יעלה על 6,000 ש"ח.

7. בבניין בן 6 דירות קיימות 2 דירות בשטח של 120 מ"ר כל אחת ו- 4 דירות בשטח של 50 מ"ר כל אחת. הבעלים של שתי הדירות הגדולות ביקשו מהמפקח על המקרקעין לערוך לבניין צו רישום בית משותף בפנקס הבתים המשותפים. 4 בעלי הדירות הקטנות הביעו התנגדות לבקשת הרישום כבית משותף.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. שני בעלי הדירות הגדולות אינם זכאים לדרוש מהמפקח על המקרקעין את רישומו של הבית בפנקס בתים משותפים.
- ב. שני בעלי הדירות הגדולות זכאים לדרוש מהמפקח על המקרקעין את רישומו של הבית בפנקס בתים משותפים.
- ג. בית שיש בו שתי דירות או יותר חייב ברישומו בפנקס המקרקעין.
- ד. ניתן לבצע רישום בפנקס המקרקעין כבית משותף רק אם יותר ממחצית בעלי הדירות בבניין מבקשים זאת.

8. בבית משותף בן ארבע קומות ובו שמונה דירות, הוחלט באסיפה הכללית על הרחבת שתי דירות בקומת הקרקע, לשם הוספת מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) לאותן דירות.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. על הרחבת דירה אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים של הרכוש המשותף בבניין.
- ב. על הרחבת דירה אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) רשאים להחליט על כך רק בהסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
- ג. על הרחבת דירה אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות.
- ד. על הרחבת דירה אחת או יותר לשם בניית מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) רשאים להחליט על כך מי שבבעלותם שבעים וחמישה אחוזים מהדירות.

9. באסיפה כללית של בית משותף בן ארבע קומות הוחלט על הרחבת שתי דירות בקומה העליונה. בעלי הדירות שיורחבו נדרשו לשלם לבעלי הדירות האחרות תשלומי איזון, וזאת בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף. בעלי הדירות לא הגיעו להסכמה באשר לגובה דמי האיזון.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אם בעלי הדירות לא הגיעו להסכמה באשר לגובה דמי האיזון, ייקבעו התשלומים ע"י מתווך מקרקעין מוסכם.
- ב. אם בעלי הדירות לא הגיעו להסכמה באשר לגובה דמי האיזון, ייקבעו התשלומים ע"י בית המשפט השלום שבאזור שיפוטו נמצא הבית המשותף.
- ג. אם בעלי הדירות לא הגיעו להסכמה באשר לגובה דמי האיזון, ייקבעו התשלומים ע"י שמאי מקרקעין מוסכם.
- ד. אם בעלי הדירות לא הגיעו להסכמה באשר לגובה דמי האיזון, ייקבעו התשלומים ע"י המפקח על המקרקעין שבאזור שיפוטו נמצא הבית המשותף.

10. לצורך אישור תוכנית, למי המועצה הארצית תגיש את תוכנית המיתאר הארצית שנערכה ביחד עם הערות הוועדות המחוזיות.

למי תוגש התוכנית ולמי ניתנה הסמכות לאשרה או לדחותה?

- א. המועצה הארצית תגיש לוועדת הפנים והגנת הסביבה בכנסת את התוכנית, שנערכה והוועדה רשאית לאשרה או לדחותה.
- ב. המועצה הארצית תגיש לשר הפנים ולשר הבינוי והשיכון את התוכנית שנערכה והשרים רשאים לאשרה או לדחותה.
- ג. המועצה הארצית תגיש לממשלה את התוכנית שנערכה והממשלה רשאית לאשרה או לדחותה.
- ד. המועצה הארצית תגיש לשר הבינוי והשיכון ולרשות מקרקעי ישראל את התוכנית שנערכה והם רשאים לאשרה או לדחותה.

11. מהי "קרקע משלימה"?

- א. "קרקע משלימה" היא קרקע הגובלת עם קרקע של בעלי קרקע ומתאימה לתנאי התוכנית או לצורת מגרשו.
- ב. "קרקע משלימה" היא קרקע הניתנת לפי דרישת בעלי קרקע בסמוך למגרשו, להשלמת מגרשו לשטח מינימלי של 1000 מ"ר לצורך בנייה למגורים.
- ג. "קרקע משלימה" היא קרקע הניתנת לפי דרישה של בעלי קרקע בסמוך למגרשו, להשלמת מגרשו והגדלתו לצורך בנייה למגורים בלבד.
- ד. "קרקע משלימה" היא קרקע הניתנת לפי דרישת בעלי קרקע בסמוך לקרקע שלו, אשר נמצאה מתאימה. מקבל הקרקע ישלם את שווי הקרקע המשלימה לרשות מקרקעי ישראל.

12. לשכת שמאי המקרקעין פנתה לבית המשפט בבקשה לבטל שומת מקרקעין שהוגשה לבית המשפט בטענה שנערכה ע"י עובד אגף המכס ומע"מ במסגרת מילוי תפקידו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. לשכת שמאי המקרקעין צודקת בטענתה, מכיוון שרק שמאי מקרקעין מוסמך רשאי לערוך שומות מקרקעין לבית המשפט.
- ב. לשכת שמאי המקרקעין טועה בטענתה, מכיוון שעובד אגף המכס ומע"מ רשאי במסגרת מילוי תפקידו להגיש שומת מקרקעין שנערכה על ידו לבית המשפט.
- ג. לשכת שמאי המקרקעין טועה בטענתה, מכיוון שרק שמאי מקרקעין מוסמך רשאי להגיש שומה לבית המשפט.
- ד. לשכת שמאי המקרקעין צודקת בטענתה, מאחר שרק באישור מוקדם של בית המשפט רשאי עובד אגף המכס ומע"מ במסגרת תפקידו לערוך שומות מקרקעין ולהגישן לבית המשפט.

13. בתיק ת"א ע"א 2469/06 רונן סויסה ואח' נ' חב' זאגא ואח' מדובר בערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בת"א, בו נדחתה תביעת המערער כי הסכם מכר מקרקעין שנחתם בין המשיבים לבין המערער הינו מחייב ובר אכיפה ואין לבטל את הסכם המכר.

בנסיבות העניין ועל פי הערעור כאמור, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. בית המשפט דחה את טענת המערער (מתווך) מהסיבה שלא היה מדובר בהסכם מחייב אלא בזיכרון דברים בלתי מחייב הלוקה בחוסר מסוימות.
- ב. בית המשפט דחה את טענת המערער (מתווך) מהסיבה שהמשיבים כלל לא גמרו בדעתם להתקשר עם המערער בהסכם מכר מחייב וחסרים בהסכם פרטים מהותיים, כגון מועדי ותנאי תשלום התמורה ומועד המסירה.
- ג. בית המשפט דחה את טענת המערער (מתווך) מכיוון שישנה סבירות לכך שהוא היה מודע לשינוי המצב התכנוני באזור וחלה עליו חובת הגילוי לפי הנסיבות.
- ד. בית המשפט דחה את טענת המערער (מתווך) מהסיבה שהמשיבים טעו "בכדאיות העיסקה" כמשמעות הדבר בחוק החוזים ולכן, זאת ממין הטעויות המקימות לטועה זכות לביטול החוזה.

14. ברע"א 394/88 אנגל שושני ואח' נ' אברון את פורת בע"מ, חויבו המבקשים בתשלום עמלת תיווך, ומבקשים רשות לערער על חיובם בתשלום דמי תיווך למתווך, על יסוד הטענה שחוזה המכר הופר ע"י הצד השני לחוזה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר בהתייחס לפסק הדין כאמור?

- א. בקשת המערערים נדחתה ע"י ביהמ"ש בנימוק כי קמה להם הזכות לתבוע את הצד השני שהפר את החוזה.
- ב. בקשת המערערים התקבלה ע"י ביהמ"ש בנימוק כי עיסקת המכר נחתמה ויצאה לפועל אך הופרה ע"י הצד השני לחוזה, ולכן חובתו של הצד המפר לשלם למתווך את דמי התיווך.
- ג. בקשת המערערים נדחתה ע"י ביהמ"ש, בנימוק כי הסכם התיווך בין המבקשים למתווך המקרקעין היה תקין והוכח כי המתווך פעל בתום לב ולא היה מודע כלל לכוונת הצד המפר.
- ד. בקשת המערערים התקבלה ע"י ביהמ"ש בנימוק כי הסכם התיווך בינם לבין המתווך היה לקוי ביסודו ולא תקין ולכן חוזה המכר לא נשתכלל.

15. נחמן הינו דייר מוגן בדמי מפתח במשרד בקומת קרקע ברחוב אלנבי בתל אביב, וזאת משנת תשכ"ב (1962). לימים מכר בעל הבית את המשרד בשנת תש"ל (1970) לעו"ד יהושע לבטוב.

בנסיבות העניין, מה היה חלקו של נחמן בתמורה שהתקבלה בגין המכירה, מכוח היותו דייר יוצא בדמי מפתח?

- א. 66%
- ב. 75%
- ג. 80%
- ד. 60%

16. דני נפטר בשיבה טובה והוריש ל- 5 מילדיו מגרש בשטח של 6 דונם ליד פתח תקוה.

הבעלות של הילדים נרשמה "במושע" - מה משמעות הרישום במושע?

- א. לכל אחד מהילדים יש חלק בלתי מסוים במגרש.
- ב. היורשים יעשו במגרש שימוש חקלאי בלבד.
- ג. היורשים יוכלו לבצע רישום זמני של המגרש עד לאישור הירושה על ידי בית המשפט.
- ד. לכל אחד מהילדים יש חלק מוגדר במגרש (שיכול למוכרו) בתנאי שהקרקע מוסדרת.

17. בשנת 1987 חכר אורי ממדינת ישראל מגרש בשטח של 300 מ"ר ועליו בנוי מחסן בשטח של 100 מ"ר (בהסכם החכירה לא הוענקו לחוכר זכויות בנייה נוספות). לאחרונה קיבל אורי אישור להפוך את המחסן לדירת מגורים ולהגדילה לשטח של 200 מ"ר.

איזה מהתשלומים הבאים יידרש אורי לשלם לרשות מקרקעי ישראל?

- א. על אורי לשלם לרשות מקרקעי ישראל היטל השבחה.
- ב. על אורי לשלם לרשות מקרקעי ישראל דמי הסכמה.
- ג. על אורי לשלם לרשות מקרקעי ישראל דמי היתר.
- ד. על אורי לא חלים תשלומים שהוא צריך לשלם לרשות מקרקעי ישראל, משום שהוא משלם דמי חכירה שנתיים.

18. עמרי רכש דירה ובטרם נרשמו זכויותיו בקשר עם הרכישה בפנקסי המקרקעין, נעשה רישומן במרשם מקרקעי ישראל וכן אצל החברה המשכנת.

מהי "חברה משכנת"?

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

19. רן הציע לדניאל לרכוש ממנו את דירתו והודיע לו כי הצעתו זו תעמוד בתוקף למשך 20 ימים. לאחר 25 ימים הודיע דניאל לרן כי הוא מקבל את הצעתו.

איזה מהמשפטים הבאים מתאר נכונה את המצב המשפטי?

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

20. שלמה פרסם ברשת החברתית את המודעה הבאה: "למכירה שטיח פרסי משומש במצב מצוין במחיר של 4,600 ש"ח, לרציניים בלבד - כל הקודם זוכה!". למחרת היום כתבה עליזה לשלמה באמצעות הרשת החברתית את המודעה הבאה: "היי שלמה, אני מעוניינת לרכוש את השטיח שפרסמת. אנא אשר את המכירה בהקדם". שלמה ראה את המודעה של עליזה והודיע לה שהיא הרוכשת וכי הוא מציע שישוחחו בטלפון על מנת לסכם את יתר הפרטים בנוגע למכירה, כגון הובלה, אמצעי התשלום וכו'. לאחר מספר שעות קיימו הצדדים שיחה טלפונית, בה סיכמו את כל הפרטים שנותרו פתוחים. עוד באותו הערב, טרם מסירת השטיח בפועל כנגד ביצוע התשלום, נפטר שלמה במפתיע.

בנסיבות העניין, מהו דינו של החוזה?

- משלא הוסכמו כל הפרטים, אין מדובר בחוזה תקף.
- החוזה בטל, שהרי פטירתו של שלמה מפקיעה את הצעתו בדבר מכירת השטיח הפרסי.
- החוזה תקף.
- החוזה אינו תקף, משום שמדובר בפניה לציבור, ומשכך היא פוקעת בפטירתו של המציע.

21. יוני ורותם הינם זוג נשוי, אשר בבעלותם המשותפת דירה המשמשת למגוריהם. יוני מעוניין למכור את חלקו בדירה. מכיוון שרותם קיימת זכות קדימה, הוא הציע למכור לה את חלקו בסכום של 1.4 מיליון ש"ח. רותם סירבה להצעה. 8 חודשים לאחר מכן פנה יוני לחברו ריצ'י והציע למכור לו את חלקו בסכום של 1.2 ש"ח.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- יוני פעל כדין; הוא קודם הציע לרותם את דירתו ורק לאחר שסירבה הציע אותה לחברו.
- יוני פעל שלא כדין; היה עליו להמתין לכל הפחות 12 חודשים מהיום בו סירבה רותם להצעה עד ליום בו העביר את חלקו לחברו ריצ'י.
- יוני פעל שלא כדין; מכיוון שרותם סירבה להצעתו, הוא היה רשאי להציע, בנקודת זמן זו, את חלקו לריצ'י, אך רק בסכום גבוה מהסכום אשר הציע לרותם.
- יוני פעל שלא כדין; היה עליו להציע את הדירה לרותם פעם נוספת ורק אם הייתה עומדת על סירובה, יכול היה להציע אותה לחברו ריצ'י.

22. עיריית הגישה ללשכת רישום המקרקעין בקשה לרישום צו קיום צוואה במקרקעין ברח' הפינגוין בנהריה. בעת הגיע הרשם לרשום את צו קיום הצוואה על מקרקעי המורשה, הופתע לגלות כי על אותם המקרקעין רשומה הערת אזהרה על התחייבות בעל המקרקעין לעשות בהם עיסקה.

האם יש באפשרותו של הרשם לרשום את צו קיום הצוואה על המקרקעין לבקשת עיריית?

- רק אם יינתן צו של בית משפט, יוכל הרשם לרשום את צו קיום הצוואה.
- ניתן לרשום את צו קיום הצוואה, אך ורק אם עיריית צירפה לבקשתה את הסכמת הזכאי על פי הערת האזהרה.
- ניתן לרשום את צו קיום הצוואה והערת האזהרה תמשיך לחול על המקרקעין.
- לא ניתן לרשום את צו קיום הצוואה כשישנה הערת אזהרה על המקרקעין, ולכן על עיריית להגיש קודם לכן בקשה למחיקת הערת האזהרה.

23. מאיה ואסף הם בעלים משותפים של קרקע חקלאית. השניים החליטו לפרק את השיתוף ביניהם בדרך של חלוקה בעין.

בנסיבות המתוארות, איזה מבין המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- פירוק שיתוף בדרך של חלוקה בעין ייעשה אך ורק בצו של בית משפט.
- פירוק השיתוף לא יבוצע בדרך של חלוקה בעין אם החלוקה אינה תואמת את הוראות חוק התכנון והבניה וכן כל חיקוק אחר רלוונטי.
- בית המשפט רשאי תמיד להורות כי פירוק שיתוף יבוצע על-ידי חלוקה בעין, וזאת בכפוף לכך שישולמו תשלומי איזון בין אסף ומאיה.
- מכיוון שאסף ומאיה הסכימו ביניהם על פירוק השיתוף בדרך של חלוקה בעין, בית המשפט מחויב להורות על הפירוק בדרך זו.



24. שחר הינו הבעלים של חנות למוצרי חשמל ואלקטרוניקה. נעמי קנתה משחר מקרר חדש לדירתה, אך לאחר שהמקרר הגיע, סברה כי הוא אינו משתלב בעיצוב המטבח.

בתוך כמה זמן יכולה נעמי לבטל את עיסקת הרוכלות שעשתה עם שחר?

- א. בתוך 14 יום מיום עשיית ההסכם או מיום קבלת הנכס או הפרטים שנקבעו בתקנות, לפי המאוחר מביניהם.
- ב. בתוך 14 יום מיום עשיית ההסכם או מיום קבלת הנכס או הפרטים שנקבעו בתקנות, לפי המוקדם מביניהם.
- ג. בתוך 21 יום מיום עשיית ההסכם או מיום קבלת הנכס או הפרטים שנקבעו בתקנות, לפי המאוחר מביניהם.
- ד. בתוך 21 יום מיום עשיית ההסכם או מיום קבלת הנכס או הפרטים שנקבעו בתקנות, לפי המוקדם מביניהם.

---

25. חן ואביב ירשו, בחלקים שווים, את זכויותיו של אביהם איציק בקרקע חקלאית מכוח צוואה. עוד בטרם חילקו חן ואביב את עיזבון אביהם, החליטו לחלק באופן שונה את זכויותיהם בקרקע, כך שאביב יקבל 75% ואילו חן תקבל 25% מהקרקע החקלאית, וזאת מבלי שתינתן תמורה בשל החלוקה החדשה.

האם מדובר בעיסקה החייבת במס?

- א. לא. מדובר בחלוקה הראשונה של נכסי העיזבון בין היורשים, וזאת מבלי שניתנה תמורה ולכן העיסקה אינה חייבת במס.
- ב. לא, וגם אם הייתה ניתנת תמורה בשל החלוקה החדשה, העיסקה לא הייתה מחויבת במס, שכן חלוקה של נכסי עיזבון תמיד פטורה ממס.
- ג. כן. חלוקת נכסי עיזבון היא עיסקה במקרקעין החייבת תמיד במס.
- ד. כן. אך מכיוון שמדובר בחלוקת נכסי עיזבון בין יורשים, העיסקה חייבת במס מופחתת שיקבע בית-המשפט.