

משרד המשפטים
רשם המתווכים במקרקעין
גירסה 1

מועד קיץ 2018

23.07.2018

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!

1. היכן יש לרשום שיעבוד על זכויות במקרקעין אשר רשומים במרשם המקרקעין והיכן יש לרשום שיעבוד על זכויות במקרקעין שאינם רשומים במרשם המקרקעין?

- א. שיעבוד זכויות על מקרקעין רשומים – יש לרשום בפנקסי המקרקעין; שיעבוד זכויות על מקרקעין שאינם רשומים – יש לרשום ברשם המשכונות.
- ב. שיעבוד זכויות על מקרקעין רשומים – יש לרשום ברשם הקבלנים; שיעבוד זכויות על מקרקעין שאינם רשומים – יש לרשום בפנקסי המקרקעין.
- ג. שיעבוד זכויות על מקרקעין רשומים – יש לרשום ברשם המשכונות; שיעבוד זכויות על מקרקעין שאינם רשומים – יש לרשום בפנקסי המקרקעין.
- ד. שיעבוד זכויות על מקרקעין רשומים – יש לרשום בפנקסי המקרקעין; שיעבוד זכויות על מקרקעין שאינם רשומים – יש לרשום במשרד הבינוי והשיכון.

2. אילו שני מבחנים עיקריים שהוזכרו בפרשת חוה רבינאי נ' חברת מן השקד בע"מ (ע"א 158/77) אשר באמצעותם זיכרון דברים עשוי להתפרש כבעל תוקף משפטי של הסכם מחייב?

- א. מבחן קבילות הראיות ומבחן תום הלב.
- ב. מבחן מתן התמורה ומבחן רישום המקרקעין.
- ג. מבחן כוונת הצדדים לקשר חוזי מחייב ומבחן קיום הסכמה על הפרטים המהותיים.
- ד. מבחן ה"סיבה בלעדיה אין" ומבחן העיסקאות הנוגדות.

3. 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 המתוארות, איזה מבין המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

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

4. רן וטליה הם זוג צעיר שזה עתה נישא. לרגל נישואיהם החליטו השניים לקנות דירה חדשה מהקבלן הינדי. הם העבירו להינדי 80% ממחיר הדירה והוא מסר להם ערבות בנקאית לצורך הבטחת כספם. הינדי מבקש מהם שישלמו את עלות הפקת הערבות הבנקאית.

בנסיבות העניין, איזה מבין מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. הינדי צודק; הערבות הבנקאית נועדה להבטיח את כספם של רן וטליה, ולכן עליהם לשאת בהוצאות הפקתה.
- ב. הינדי טועה באופן חלקי; רן וטליה צריכים לשאת במחצית מעלות הפקת הערבות הבנקאית.
- ג. הינדי טועה; ההוצאות הכרוכות בהבטחת כספם של רן וטליה חלות עליו.
- ד. הינדי צודק באופן חלקי; רן וטליה צריכים לשאת רק ב-80% מעלות הפקת הערבות הבנקאית.

5. מה יהיה חלקו בדמי המפתח של "דייר יוצא" שהחל להחזיק במושכר אחרי שנת התשי"ח (1958) והחזיק בו לתקופה של 10 חודשים?

- א. חמישים אחוזים.
- ב. שישים ושישה ושני שלישי אחוזים.
- ג. שבעים וחמישה אחוזים.
- ד. שמונים וחמישה אחוזים.

6. צביקה הוא בעלים של קרקע המיועדת לחקלאות הנמצאת בעיר לוד. לאחרונה צץ במוחו של צביקה רעיון להקים על הקרקע תחנת דלק.

בנסיבות העניין, איזה מבין מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. צביקה צריך לפנות לוועדה המחוזית בבקשה לשנות את יעוד הקרקע בהליך לשימוש חורג.
- ב. צביקה צריך לפנות לוועדה הארצית בבקשה לקבלת הקלה.
- ג. צביקה צריך לפנות לוועדה המקומית בבקשה לשנות את יעוד הקרקע.
- ד. צביקה אינו צריך לפעול למען שינוי יעוד הקרקע, והוא יכול להתחיל מיד בהקמת תחנת הדלק.

7. דני הוא בעלים של מקרקעין אשר הופקעו כדין לצורך הקמת תחנת רכבת. הוועדה המקומית הציעה לדני כי במקום לשלם לו עבור המקרקעין שהופקעו, יועברו לרשותו מקרקעין אחרים. דני קיבל את ההצעה ונחתם בין הצדדים חוזה, ללא אישור ועדה מחוזית או ארצית.

בנסיבות העניין, איזה מבין מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. הוועדה המקומית פעלה שלא כדין, שכן לא ניתן להציע לבעל המקרקעין מקרקעין אחרים במקום תשלום.
- ב. הוועדה המקומית פעלה שלא כדין, שכן היה עליה לקבל את הסכמת הוועדה המחוזית.
- ג. הוועדה המקומית פעלה שלא כדין, שכן היה עליה לקבל את הסכמת הוועדה הארצית.
- ד. הוועדה המקומית פעלה כדין.

8. באמצעות ביצוע איזו פעולה מהבאות יכול קבלן, שבנה דירה על מנת למוכרה, לקבל מהרוכש סכום העולה על שבעה אחוזים ממחיר הדירה הנמכרת?

- א. העברת הבעלות בדירה על שם הרוכש.
- ב. סיום בניית הבניין.
- ג. החתמת הרוכש על הסכם מכר בו מופיעה זכאותו של המוכר לקבלת סכום זה.
- ד. הטלת שיעבוד צף על נכסיו, כך שתשלומו של הרוכש יובטח.

9. עידן ומאיה כרתו ביניהם חוזה, לפיו עידן ימכור את דירתו למאיה. עידן הפר את החוזה, לאחר שהחליט שהמראה החיצוני של מאיה לא לרוחו. מאיה, אשר נפגעה מכך מאוד, תבעה פיצויים מעידן בגין נזק שאינו ממוני (לא נגרם למאיה כל נזק כלכלי כתוצאה מההפרה של עידן).

בנסיבות העניין, איזה מבין המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. בית המשפט לא רשאי בשום מצב לפסוק למאיה פיצויים, שכן לא נגרם לה כל נזק כלכלי.
- ב. בית המשפט רשאי לפסוק למאיה פיצויים בעד כל נזק שהוא מוצא לנכון, גם אם מאיה לא תבעה בגינו.
- ג. בית המשפט רשאי לפסוק למאיה פיצויים בעד נזק זה, בשיעור שייראה לו.
- ד. בית המשפט רשאי לפסוק למאיה פיצויים בעד נזק זה, כל עוד הפיצויים אינם עולים על 5% מגובה העיסקה כולה.

10. מה מהבאים חייבים להיכלל ב"תוכנית בניין עיר" (תב"ע)?

- א. תקנון ונספח תחבורה.
- ב. נספח תחבורה ונספח שמירה על הסביבה.
- ג. נספח שמירה על הסביבה ותשריט.
- ד. תקנון ותשריט.

11. "מישון – קבלנות" הינה חברה קבלנית אשר עתידה להתחיל בהליך של תמ"א 38/1, בבית משותף ברחוב רייך בתל-אביב. במסגרת התוכניות מתכוונת "מישון – קבלנות" להוסיף לבניין עוד 3 קומות מגורים.

בנסיבות המתוארות, איזה מבין המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. "מישון – קבלנות" יכולה להוסיף 4 קומות מגורים.
- ב. "מישון – קבלנות" יכולה להוסיף לכל היותר 3 קומות מגורים.
- ג. "מישון – קבלנות" יכולה להוסיף לכל היותר 2.5 קומות מגורים.
- ד. "מישון – קבלנות" יכולה להוסיף לכל היותר 2 קומות מגורים.

12. מתי חלה החובה לשלם היטל השבחה?

- א. החובה לתשלום היטל השבחה חלה מייד עם קבלת זכויות בנייה נוספות שהוענקו לבעל הנכס עפ"י תוכנית.
- ב. החובה לתשלום היטל השבחה חלה עם מכירת הנכס וחלה על הרוכש.
- ג. החובה לתשלום היטל השבחה חלה כאשר בעל הזכויות מבקש לממש את זכויות הבנייה או כאשר הוא מוכר את זכויותיו בנכס.
- ד. החובה לתשלום היטל השבחה חלה על בעל הזכויות בנכס רק כאשר יעוד קרקע חקלאית משתנה לקרקע לבנייה.

13. ביום 20.4.2001 רכשה שחר דירת מגורים במחיר של 1,400,000 ש"ח. עוד באותו היום החליטה שחר כי במקום להשתמש בדירה לצורך מגורים, היא תשכיר את הדירה לאסף, כדי שיוכל להשתמש בה כמשרד תיווך. ביום 20.4.2006 אסף פנה לשחר וביקש לקנות ממנה את הדירה בסכום של 1.8 מיליון ש"ח.

האם שחר פטורה ממס שבח בגין מכירת הדירה?

- א. לא; מכיוון שאסף השתמש בדירה כמשרד תיווך ולא למטרת מגורים.
- ב. כן; אך רק אם מדובר בדירת המגורים היחידה בבעלותה.
- ג. לא, אלא אם שחר לא מכרה דירת מגורים אחרת בארבע השנים האחרונות בפטור ממס.
- ד. כן, מכיוון ששחר מחזיקה בדירה יותר מ- 4 שנים.

14. יואב ולאה הינם אחים שירשו את דירת הוריהם. בהתאם לצו הירושה שהוצא, חלקו של יואב בדירה הוא 25% וחלקה של לאה 75%. שלוש שנים לאחר הוצאת צו הירושה נזקק יואב לכסף, ולכן ביקש למכור באופן מיידי את חלקו בדירה לבן דודו עידו, ובסכום שנראה לו כגבוה במיוחד.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. יואב אינו רשאי למכור את חלקו בדירה לבן דודו עידו, אלא רק לאחותו לאה, משום שלאה הינה בעלת זכות קדימה מכוח היותה יורשתו.
- ב. יואב רשאי למכור את חלקו לבן דודו עידו, מאחר שאחותו אינה בעלת זכות קדימה.
- ג. יואב רשאי למכור את חלקו לבן דודו עידו רק לאחר שיודיע תחילה לאחותו לאה על המכירה, וזאת מכוח היותה יורשתו.
- ד. יואב אינו רשאי למכור את חלקו לבן דודו עידו, אלא רק לאחותו לאה, וזאת מכוח היותה בעלת רוב הזכויות בדירה.

15. מגי הינה מתווכת. גלן חיפש לשכור דירה לתקופה של שנתיים. גלן הזמין ממגי, בכתב, שירותי תיווך במקרקעין, בכל הקשור להשכרת דירה בקומה 2 ברחוב אלכסנדריה 7, באילת. מגי הציגה לגלן דירה בקומה 2 בבית המשותף. גלן לא היה מעוניין בדירה. לאחר מספר חודשים, ביקרה מגי בבית המשותף ונדהמה לגלות כי גלן שכר דירה בקומה 3, לתקופה של שנה, כשמדובר בדירה הזוהה לזו שהראתה לו, וזאת מבלי ששילם לה את עמלת התיווך, כפי שהתחייב בהזמנה.

בנסיבות העניין, על פי פסק דין ת"ק 41268-09-12 נועם יואל כהן נ' אנדרי גולן, איזה מבין מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אם ממכתב ההזמנה ניתן להבין בבירור כי פעולות התיווך מתייחסות גם לדירות אחרות זהות בבית המשותף (וצוינו מספרי הדירות או הקומות), אין מניעה כי מגי תהא זכאית לדמי תיווך, למרות שהיא לא הראתה לגלן את הדירה הספציפית ששכר.
- ב. מגי אינה זכאית לדמי תיווך, מכיוון שגלן שכר את הדירה רק לשנה ולא לשנתיים, ולכן במקרה זה אין כל חשיבות לתוכנו של כתב ההזמנה.
- ג. מגי זכאית לדמי התיווך גם אם בכתב ההזמנה לא נאמר דבר לגבי דירות אחרות, שכן מדובר בדירות אשר נמצאות באותו בית משותף.
- ד. מגי תהא זכאית לדמי תיווך אך ורק אם תוכיח כי מסרה לגלן העתק מכתב ההזמנה.

16. מי ממנה את השמאי המכריע לצורך הכרעה במחלוקת על סכום הפיצוי לתובע בשל פגיעה במקרקעין?

- א. הוועדה המקומית אשר החליטה כי התובע זכאי לפיצוי תמנה שמאי מכריע מתוך רשימת השמאים המכריעים.
- ב. יו"ר ועדת הערר לפיצויים ימנה את השמאי המכריע מתוך רשימת השמאים המכריעים.
- ג. הוועדה המקומית אשר החליטה כי התובע זכאי לפיצוי, ביחד עם התובע והמשיב, יחליטו על השמאי המכריע מתוך רשימת השמאים המכריעים.
- ד. יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין ימנה שמאי מכריע מתוך רשימת השמאים המכריעים.

17. רועי רכש מהקבלן פרץ דירת 3 חדרים בשטח של 85 מ"ר, כפי שצויין בחוזה ובמפרט שצורף לו. לאחר קבלתה ביצע רועי מדידה של הדירה באמצעות מודד מוסמך, שקבע כי שטח הדירה הוא 82.5 מ"ר בלבד.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. רועי אינו זכאי לפיצוי בגין הסטייה מהמפרט, מאחר שקיימת אפשרות לסטייה קבילה בשיעור של עד 3% משטח הדירה כמפורט בהסכם ובין השטח למעשה.
- ב. רועי זכאי לפיצוי בגין הסטייה מהמפרט, שהיא גדולה מ- 2.5% משטח הדירה כמפורט בהסכם ובין השטח למעשה.
- ג. רועי אינו זכאי לפיצוי בגין הסטייה מהמפרט, מאחר שקיימת אפשרות לסטייה קבילה בשיעור של עד 5% משטח הדירה כמפורט בהסכם ובין השטח למעשה.
- ד. רועי זכאי לפיצוי בגין הסטייה מהמפרט, שהיא גדולה מ- 2% משטח הדירה כמפורט בהסכם ובין השטח למעשה.

18. חנן ונועה הינם בעלים משותפים של שתי דירות. חלקו של חנן 40% בכל דירה וחלקה של נועה 60% בכל דירה. לאחר מספר שנים החליטו חנן ונועה על פירוק השיתוף ביניהם ורצו לייחד דירה לכל אחד, תוך העברת תשלומי איזון משותף לשותף. שווי כל דירה שכל אחד מהשותפים יקבל הוא 2,000,000 ש"ח.

איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר לעניין התקבול?

- א. נועה זכאית לתקבול בסך 400,000 ש"ח מחנן.
- ב. נועה אינה זכאית לתקבול מחנן, כי היתה חלוקה שווה של הדירות ביניהם.
- ג. נועה זכאית לתקבול בסך 200,000 ש"ח מחנן.
- ד. נועה זכאית לתקבול בסך 800,000 ש"ח מחנן.

19. עניינה של התובענה הכספית בפס"ד תא 35922/07 מרדכי עוז נ' משה עזרא הוא שיתוף פעולה בין מתווכים בקשר למכירת דירה וחלוקת דמי התיווך שהתקבלו.

בנסיבות העניין ובהתאם לפסק הדין, מה היו העקרונות הבסיסיים שהובילו את כב' השופט בהחלטתו לקבל את גירסת התובע במלואה?

- א. על המתווך חלה חובה לנהוג בנאמנות, בהגינות ונקיטת אמצעים לקבלת מידע מהותי בנוגע לנכס שבטיפולו ואף לדאוג להוציא נסח רישום. הסכמים בין מתווכים יכולים להיעשות גם בעל פה.
- ב. על המתווך חלה חובה לנהוג בנאמנות, בהגינות ונקיטת אמצעים לקבלת מידע מהותי בנוגע לנכס שבטיפולו ועל עורך הדין המטפל בעסקה לברר מי הבעלים של הנכס ולדאוג להוציא נסח רישום. הסכמים בין מתווכים יהיו בכתב.
- ג. על המתווך חלה חובה לנהוג בנאמנות, בהגינות ונקיטת אמצעים לקבלת מידע מהותי בנוגע לנכס שבטיפולו. על המוכר להוציא נסח רישום לגבי הנכס שבעלותו ולהראותו לרוכש. הסכמים בין מתווכים יהיו בכתב.
- ד. על המתווך חלה חובה לנהוג בנאמנות, בהגינות ונקיטת אמצעים לקבלת מידע מהותי בנוגע לנכס שבטיפולו על רוכש הנכס ולברר מי הבעלים של הנכס שאותו הוא מעוניין לרכוש. הסכמים בין מתווכים יהיו בכתב.

20. בני הזוג ברלב חיפשו דירה לרכישה באזור המרכז. בעקבות מודעה שפורסמה בעיתון הם יצרו קשר עם אבשלום המתווך, אשר החתים אותם על טופס להזמנת שירותי תיווך והראה להם דירה ברחוב היוגב ברמת-גן. בעת הביקור בדירה הבחינו בני הזוג כי נדרש שיפוץ יסודי בדירה וכי המחיר שהוצג להם אינו ריאלי, ועל כן ביקשו לבדוק אפשרות להוריד את המחיר. אבשלום מסר להם כי מפתחות הדירה מוחזקים בבלעדיות אצלו, כי "אין על מה לדבר... אלו המחירים באזור" ונתן להם להבין כי המחיר אינו ניתן לוויכוח. אבשלום אף סירב להתקשר לבעלת הדירה במטרה לנסות להוריד את המחיר. כשבועיים לאחר מכן ראו בני הזוג את הדירה במקרה באמצעות מתווך אחר ובנוכחות בעלת הדירה. כשאמרו למתווך האחר שהמחיר המבוקש אינו ריאלי, הבטיח המתווך לעשות מאמצים במטרה להוריד את המחיר ואכן הצליח בכך. בני הזוג ניהלו מו"מ עם בעלת הדירה, שנמשך מספר שבועות, עד שלבסוף הוסכם כי ירכשו את הדירה במחיר שהיה לשביעות רצונם. הצדדים חתמו על הסכם מכר ושילמו דמי תיווך למתווך האחר. עתה תובע אבשלום מבני הזוג את דמי התיווך בגין העיסקה.

בנסיבות העניין, עפ"י פס"ד ת"א 10272-02-11 ב.פ הנשיא סוכנויות נדל"ן בע"מ נ' בקרמן ואח', איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אבשלום זכאי לדמי תיווך; הוא היה הגורם היעיל בעיסקה, הוא זה שהציג בפני בני הזוג את הדירה לראשונה, הוא השקיע בפרסומה ואף דאג להחתים את לקוחותיו על טופס להזמנת שירותי תיווך.
- ב. אבשלום הפר את חובתו כלפי לקוחותיו בכך שלא פנה לבעלת הדירה, לא העביר לה הצעת רכישה ולא פעל להורדת המחיר המבוקש - משכך הוא לא זכאי לדמי תיווך.
- ג. אבשלום זכאי לדמי תיווך; הדירה נמכרה לרוכשים שהוא הראה להם את הדירה ואשר חתמו לו על הזמנת תיווך, וכן הציג להם את עמדת המוכרים לא לרדת במחיר.
- ד. אבשלום והמתווך האחר, שניהם היו הגורמים היעילים בעיסקה, ומשכך עליהם לחלוק ביניהם בדמי התיווך ששולמו ע"י בני הזוג ברלב.

21. לוועדת המשמעת הוגשה קובלנה נגד מתווך מקרקעין בגין עבירה של התנהגות שאינה הולמת את עיסוקו. במהלך הדיון התגלו והוכחו עובדות, שלא נטענו בקובלנה, המגבשות נגד המתווך גם עבירה של אי גילוי עניין אישי. בתום הדיון, לאחר שניתנה לו הזדמנות סבירה להתגונן, קבעה ועדת המשמעת כי המתווך עבר גם עבירה של אי גילוי כאמור, וזאת בנוסף לעבירה שיוחסה לו מלכתחילה בקובלנה שהוגשה נגדו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. על המתווך לבקש כי חברי ועדת המשמעת יפסלו את עצמם מלדון בעניינו, מאחר שקיימות נסיבות שיש בהן כדי ליצור חשש ממשי למשוא פנים בבירור הקובלנה.
- ב. ועדת המשמעת רשאית לקבוע כי המתווך עבר כל עבירה פלילית או משמעתית שהתגלתה מן העובדות שהוכחו לפניו, ובלבד שניתנה לו הזדמנות להתגונן והוא מיוצג ע"י סניגור פלילי.
- ג. ועדת המשמעת רשאית, ללא תנאי, לקבוע כי המתווך עבר כל עבירה שהתגלתה מן העובדות שהוכחו לפניו, לרבות עובדות שלא נטענו בקובלנה.
- ד. ועדת המשמעת רשאית לקבוע כי המתווך עבר כל עבירת משמעת שהתגלתה מן העובדות שהוכחו לפניו, לרבות עובדות שלא נטענו בקובלנה, ובלבד שניתנה לו הזדמנות סבירה להתגונן.

22. ערו, קבלן ותיק, הקים בניין חדש על מגרש שבבעלותו ביבניאל. ערן רשם את הבניין בפנקס הבתים המשותפים, למרות שכל הדירות בבניין הן בבעלותו. עתה, עוד בטרם נמכרו הדירות לאחרים, מבקש ערן לרשום תקנון מוסכם אשר יסדיר את היחסים בין בעלי הדירות העתידיים ואת זכויותיהם וחובותיהם בקשר לבית המשותף. המפקח על המקרקעין מסרב לבצע, בשלב זה, רישום של תקנון מוסכם.
בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. המפקח צודק; תקנון מוסכם לא ניתן לרישום בשעה שהבית המשותף על כל דירותיו הוא בבעלותו של אדם אחד.
- ב. המפקח טועה; בשעה שהבית המשותף על כל דירותיו הוא בבעלותו של אדם אחד ניתן לרשום רק תקנון מצוי כתקנון שנרשם על ידי בעלי הדירות.
- ג. המפקח טועה; תקנון מוסכם ניתן לרישום אף בשעה שהבית המשותף על כל דירותיו הוא בבעלותו של אדם אחד.
- ד. המפקח צודק; רק הבעלים העתידיים של הדירות ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם רשאים לערוך תקנון מוסכם, לרשום אותו ולשנות את הוראותיו.

23. איזה מבין המשפטים הבאים אינו נכון?

- א. העברת זכויות בזכות במקרקעין הנעשית על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין, לא יראוה כמכירה לעניין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה).
- ב. במכירת זכות במקרקעין יהא הרוכש חייב במס רכישה.
- ג. בפעולה באיגוד מקרקעין יהא הרוכש חייב במס רכישה.
- ד. הורשה מהווה מכירה או פעולה באיגוד לעניין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה).

24. איזה מבין המשפטים הבאים מגדיר באופן הנכון ביותר את המושג "שיכון חלוף" הקבוע בחוק?

- א. בהליכי חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה, לא יינתן היתר לתמ"א 38 אלא לאחר שהועמד שיכון חלוף סביר למי שהיה דר בבית מכוח זכות שבדין או זכות שביושר במועד פרסום ההודעה על הכוונה לחזק את הבניין.
- ב. בהליכי הפקעה, לא יפונה בית מגורים שנועד בתוכנית להריסה, אלא לאחר שהועמד שיכון חלוף סביר למי שהיה דר בבית מכוח זכות שבדין או זכות שביושר במועד פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין.
- ג. בית משותף שנהרס, כולו או מקצתו, מכל סיבה שהיא, ובעלי הדירות ששלושה רבעים לפחות מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם החליטו להקים את הבית מחדש או לתקנו - יורה המפקח על המקרקעין, בטרם מתן היתר, על שיכון חלוף לדייריו.
- ד. בהליכי ערר לפיצויים ולהיטל השבחה, לא תכריע ועדת הערר בעניינו של אדם, אלא לאחר שניתנה לו ערבות מתאימה והועמד לו מראש שיכון חלוף סביר למקרה שיחויב בתשלום השבחה.

25. מושב שורש הוא אגודה שיתופית חקלאית, אשר חוכרת קרקע מרשות מקרקעי ישראל. המושב היקצה שטחי קרקע לחברי האגודה החקלאים למטרות מגורים ועיבוד חקלאי. נדב הוא חבר באגודה השיתופית, והוא מתגורר במושב שורש, על אף שמקור פרנסתו העיקרי הוא בנגרות ולא בחקלאות. בתחילת השנה פנה נדב להנהלת המושב וביקש להקצות לו משק עזר לנגריה ולמגורים.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

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