

משרד המשפטים רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 1

מועד קיץ 2017

17.7.2017

הוראות לנבחן:

1. משך הבחינה - שעה וחצי.
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. אסף הינו דייר מוגן בדירה בדמי מפתח בתל אביב משנת 1955, וכעת החליט למכור את זכויותו בדירה.

מה יהיה חלקו בדמי המפתח?

- א. 66%
- ב. 66.67%
- ג. 60%
- ד. 75%

2. ליאון הוא דייר מוגן בנכס המשמש אותו כמספרה לפי חוזה השכירות. לימים הוא פנה לבעל הבית מנחם וביקש להשתמש במושכר כבית קפה. מנחם הבעלים סירב לבקשת ליאון, ללא כל סיבה סבירה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. על ליאון לפנות לבית משפט השלום ולבקש לשנות את מטרת המושכר.
- ב. על ליאון לפנות לבית הדין לשכירות בבקשה לשנות את מטרת המושכר.
- ג. על ליאון לפנות למפקח על המקרקעין ולבקש לשנות את מטרת המושכר.
- ד. ליאון יכול לפנות ישירות לעירייה לקבלת רישיון עסק ולשינוי ממספרה לבית קפה.

3. משנת 1985 מתגורר פנחס בבית פרטי, אליו קיימת גישה ראשית בחזית וגישה אחורית דרך שביל העובר בגינתו של שכנו צבי ומקצר את דרכו של פנחס הביתה. פנחס קיבל את הסכמתו בעל פה של צבי למעבר מאז שהוא מתגורר בבית.

לפני מספר ימים ביקש צבי מפנחס לא לעבור יותר בשביל האחורי.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. צבי צודק, כי זכותו למנוע מפנחס לעבור בשטחו.
- ב. דרישת פנחס הינה למעשה להחזיק בשביל האחורי ולכן צבי יכול למנוע ממנו להשתמש בשביל האחורי.
- ג. זכותו של פנחס להשתמש בשביל הגישה האחורי העובר בשטחו של צבי והוא זכאי לדרוש לרשום את הנאתו בשביל האחורי.
- ד. מכיוון שההסכמה לשימוש של פנחס בשביל האחורי לא ניתנה בכתב, רשאי צבי להפסיק את השימוש של פנחס בשביל האחורי.

4. יעקב ורחל (בני זוג) הם בעלי חנות בתל אביב המנוהלת על ידם במשותף. לימים, מאס יעקב בעבודתו בחנות והחליט למכור את חלקו לאחר. הוא הציע לרחל בכתב לרכוש את חלקו בסכום של 500,000 ש"ח. רחל סירבה, בטענה שזה סכום גבוה עבורה. לאחר 5 חודשים הציע יעקב לשמעון לרכוש את חלקו בסכום זהה לזה שהציע לרחל.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. זכותו של יעקב למכור את חלקו לשמעון בעקבות סירובה של רחל.
- ב. אסור ליעקב למכור את חלקו כל זמן שרחל היא בת זוגו.
- ג. אסור ליעקב למכור את חלקו, אלא אם עברו 4 חודשים מיום הסירוב של רחל.
- ד. יעקב אינו רשאי למכור את חלקו, אלא רק לאחר שיציע שוב לרחל לרכוש את חלקו והיא תסרב.

5. באסיפת דיירים בבית משותף בן 4 קומות ובו 8 דירות, הוחלט על התקנת מעלית ברוב של 6 בעלי דירות. דיירי קומת הקרקע התנגדו, בטענה כי המעלית אינה שימושית עבורם.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. החלטה שהתקבלה ברוב של שני שלישים מבעלי הדירות בבית המשותף להקמת מעלית מחייבת את כל בעלי הדירות בבניין להשתתף בהוצאות התקנת המעלית.
- ב. החלטה שהתקבלה ברוב של שני שלישים מבעלי הדירות אינה מחייבת את דירות הקרקע בתשלום ההתקנה והאחזקה של המעלית.
- ג. בעלי הדירות בקומת הקרקע פטורים מהוצאות להתקנת המעלית, אך חייבים להשתתף בהוצאות החזקתה כיתר בעלי הדירות.
- ד. רק בעלי הדירות שהחליטו על התקנת המעלית ישאו בהוצאות התקנתה ורק הם יהיו חייבים בהוצאות החזקתה והפעלתה.

6. תא 2461/07 דרור בראון ואח' נ' יפה סידרון ואח' הינה תביעה כספית, בגין הפרת הסכם להזמנת שירותי תיווך בבלעדיות. בית המשפט דחה את התביעה לתשלום דמי תיווך בשל שתי טענות עיקריות.

מה היו שתי הטענות על פיהן ביהמ"ש דחה את התביעה?

- א. המתווך לא ביצע ולא פירט את פעולות השיווק בהתקשרות להזמנת שירותי תיווך בבלעדיות וכן המתווך לא היה הגורם היעיל בעיסקה.
- ב. המתווך לא החתים את הנתבעת על הסכם בלעדיות כקבוע בחוק, לכן המתווך פעל בחוסר תום לב.
- ג. למתווך לא היה רישיון תיווך במקרקעין בתוקף בתקופת ביצוע ההסכם למכירת הדירה, וכן המתווך פעל בחוסר תום לב.
- ד. המתווך לא היה הגורם היעיל בעיסקה, וכן המתווך פעל בחוסר תום לב.

7. בבית משותף בן 10 דירות הוחלט על ידי בעלי 5 דירות, המהווים בעלים של 62.5% משטח הדירות בבניין, לבצע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הרחבת אחת הדירות עפ"י תוכנית חיזוק.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. ההחלטה תקינה, מאחר שקיים רוב של בעלי דירות המחזיקים יותר מ- 60% משטחי הדירות בבניין.
- ב. ההחלטה אינה תקינה, מאחר שיש צורך ברוב של 60% מבעלי הדירות בבניין.
- ג. ההחלטה תקינה, מאחר שמספיק שמחצית מבעלי הדירות קיבלו החלטה על ביצוע עבודות ברכוש המשותף.
- ד. ההחלטה אינה תקינה, מאחר שאישור עבודה ברכוש משותף במטרה להרחיב דירה הינה בסמכות המפקח על המקרקעין.

8. בשנת 2014 העניקה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה היתר ל"חברה העירונית להתחדשות" לבנות מגדל מגורים חדש בראשל"צ. בשנת 2017 השלימה החברה, בשעה טובה, את בנייתו של המגדל והתחילה באיכלוסו. החברה טרם סיימה את כל עבודות הפיתוח והגינון בחצרים סביב המגדל. כמו כן, הוועדה המקומית לא חתמה על "טופס 4" לבניין.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. מאחר שהבנייה הושלמה והדירות מוכנות למגורים, אין כל מניעה להתחיל באיכלוסו.
- ב. הוועדה המקומית העניקה היתר לבנייתו של מגדל המגורים, לפיכך אין כל מניעה להתחיל באיכלוסו 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 באיכלוסו.

9. צאלה מכרה את דירת מגוריה לאלכסנדר. העיסקה הושלמה, פרט לרישומה בפנקסי המקרקעין על שם אלכסנדר. אלכסנדר מכר את הדירה שרכש לחברה קבלנית בע"מ; בעיסקה זו שולמה התמורה במלואה והיא לא הסתיימה ברישום. החברה הקבלנית לא רשמה הערת אזהרה לטובתה, ללא הצדקה. חלפו שנים רבות. אלכסנדר מכר את הדירה בשנית ליהודה, אשר השלים את העיסקה בתמורה, פעל בתום לב ורשם מיד הערת אזהרה לטובתו. החברה הקבלנית תובעת אכיפת ההסכם עם אלכסנדר ורישום הדירה על שמה. אלכסנדר ויהודה מתנגדים לכך, תוך שיהודה מבקש כי ההסכם עימו ייאכף.

בנסיבות העניין ועל פי פסק דין שלמה גנץ נגד בריטיש קולניאל חברה בע"מ ואחרים, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. החברה הקבלנית הכשילה את יהודה כאשר נמנעה מלרשום הערת אזהרה לטובתה במשך תקופה ארוכה, לכן לא תעמוד לה הזכות לאכיפת הסכם המכר עם אלכסנדר וזכותו של יהודה גוברת.
- ב. החברה הקבלנית היא הרוכשת הראשונה בזמן אשר השלימה את העיסקה בתמורה, לפיכך זכותה לאכיפת הסכם המכר, על אף שלא רשמה הערת אזהרה לטובתה, גוברת על זכותו של יהודה, הרוכש השני בזמן.
- ג. אלכסנדר לא רשאי היה למכור את הדירה כל עוד זו לא נרשמה על שמו בפנקסי המקרקעין, לפיכך הן החברה הקבלנית והן יהודה לא זכאים לתבוע את אכיפת ההסכם עימם.
- ד. אלכסנדר פעל בחוסר תום לב כאשר מכר פעמיים את אותה הדירה, לכן עיסקת המכר בינו לבין צאלה בטלה ויש להחזיר את המצב לקדמותו ולרשום את הזכויות בדירה על שמה של צאלה.

10. תמי, בעלת זכויות החכירה בדירת מגוריה, שילמה למינהל מקרקעי ישראל (רשות מקרקעי ישראל) דמי היוון עבור כל תקופת החכירה. כעת ברצונה להעביר את מלוא זכויותיה בדירה לצד ג'. מינהל מקרקעי ישראל (רשות מקרקעי ישראל) מתנה את העברת הזכויות לצד ג' בתשלום דמי הסכמה. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. תמי מחויבת בתשלום, שכן דמי הסכמה הינם דרישת תשלום אשר דורש מינהל מקרקעי ישראל (רשות מקרקעי ישראל) מחוכר, כתנאי למתן הסכמתו להעברת זכויות החכירה בנכס לצד ג'.
- ב. תמי לא יכולה לממש את זכויותיה בדירה, מאחר שחוכר נכס מאת מינהל מקרקעי ישראל (רשות מקרקעי ישראל) אינו רשאי כלל להעביר את זכויותיו בנכס לצד ג'.
- ג. תמי פטורה מהתשלום, שכן ההיוון פוטר את חוכר הנכס מאת מינהל מקרקעי ישראל (רשות מקרקעי ישראל) מתשלום דמי הסכמה.
- ד. תמי רשאית להשכיר את הנכס לתקופה קצובה אך לא להעביר את מלוא זכויות החכירה שלה בנכס לצד ג'.

11. בפס"ד תא"מ 10272-02-11 ב.פ הנשיא סוכנויות נדלן בע"מ נ' בקרמן ואח', נדונה תביעה לתשלום דמי תיווך בגין רכישת דירה. בית המשפט דחה את התביעה לתשלום דמי תיווך בשל שתי טענות עיקריות שהופנו כנגד המתווך.

מה היו שתי הטענות על פיהן ביהמ"ש דחה את התביעה?

- א. המתווך לא פעל בנאמנות ובהגינות לטובת לקוחו. בהזמנת שירותי התיווך היו פרטים חסרים.
- ב. המתווך לא פירט את פעולות השיווק "בהזמנת שירותי תיווך" כחוק. המתווך לא היה הגורם היעיל בעיסקה.
- ג. המתווך לא חתם ולא החתים את הנתבע על הסכם בלעדיות לפי החוק. המתווך פעל בחוסר תום לב.
- ד. למתווך לא היה רישיון תיווך במקרקעין בתוקף בתקופת ביצוע ההסכם למכירת הדירה. המתווך פעל בחוסר תום לב.

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

מה הייתה עמדת ביהמ"ש לעניין הסכם שיתוף הפעולה בין מתווכים?

- א. בהתאם לנוהג, הסכמי שיתוף פעולה נעשים בכתב, ולכן אין זה סביר שמתווך יסכים לשתף פעולה עם מתווך אחר מבלי שנחתם הסכם על כך.
- ב. בשיתוף פעולה בין משרדי תיווך נפרדים, אין הכרח כי ההסכמים ייעשו בכתב, אלא רק בעסקאות מסחריות.
- ג. על פי חוק, הסכמי שיתוף פעולה בין מתווכים לבין עצמם ייערכו בכתב.
- ד. קיימים הסכמי שיתוף פעולה בין מתווכים במקרקעין בכתב, אך אין בכך כדי לסתור את העובדה שהסכמים כאלה נעשים גם בעל פה.

13. דוד רכש דירה מחברת הבנייה "יד ברמה". להפתעתו גילה כי בחוזה המכר מחיר הדירה הוצמד למדד המחירים לצרכן המתפרסם מידי חודש.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. חברת הבנייה רשאית להצמיד את מחיר הדירה למדד המחירים לצרכן המתפרסם מידי חודש.
- ב. חברת הבנייה רשאית להצמיד את מחיר הדירה רק למדד תשומות הבנייה המתפרסם מידי חודש.
- ג. חברת הבנייה רשאית להצמיד את מחיר הדירה למדד המחירים לצרכן רק באישור הממונה על שוק ההון.
- ד. חברת הבנייה חייבת לאפשר לרוכש לבחור לאיזה מדד להצמיד את מחיר הדירה.

14. אברהם מעוניין לשכור משרד ברמת גן מחברת "הבונים המעולים". הקבלן הציע לאברהם משרד משודרג ומפואר להשכרה בפרויקט למשך 26 שנים תמורת 1.5 מיליון ש"ח. לטענת הקבלן, מאחר שמדובר בשכירת משרד ולא ברכישה וכדי לחסוך ולהימנע מהוצאות מיותרות, הוא אינו צריך לתת ערבות או בטוחה תמורת התשלום.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. הקבלן חייב לתת בטוחה לכסף שאברהם ישלם לו.
- ב. אין צורך בהעמדת בטוחה תמורת התשלום, מאחר שמדובר בשכירות.
- ג. כאשר רוכשים מקבלן משרד או שוכרים לתקופה של יותר מ-10 שנים על הקבלן לתת בטוחה או ערבות בנקאית.
- ד. אסור לקבלן להשכיר את המשרד לתקופה העולה על 10 שנים ולכן העיסקה אינה חוקית.

15. יוגב, קבלן מאיזור השרון, חתם על חוזה פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל בו התחייב לבנות בתוך ארבע שנים בניין מגורים בן 7 קומות ו-28 דירות בהרצליה. בשל עיכובים שונים לא הצליח יוגב להשלים במועד את בניית הבניין. רשות מקרקעי ישראל פנתה אל יוגב בדרישה לבטל את החוזה שנחתם בין הצדדים.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. בניית הבניין כבר כמעט הושלמה לחלוטין, לפיכך רשות מקרקעי ישראל אינה זכאית לבטל את החוזה שנחתם בין הצדדים.
- ב. ליוגב זכות חכירה בקרקע עליה הקים את בניין המגורים, לפיכך רשות מקרקעי ישראל אינה זכאית לבטל את החוזה שנחתם בין הצדדים.
- ג. יוגב לא השלים את בניית הבניין במועד שנקבע, לפיכך לרשות מקרקעי ישראל הזכות לבטל את החוזה שנחתם בין הצדדים.
- ד. הקרקע שייכת לרשות מקרקעי ישראל, לפיכך לה הזכות, בכל מקרה, לבטל את החוזה שנחתם בין הצדדים תוך מתן פיצוי הולם לקבלן.

16. עדה רכשה דירת מגורים בבית משותף וגילתה כי הדירה אינה מחוברת לדוד שמש. היא פנתה לחברת "אור השמש", הזמינה דוד שמש ואף קיבלה היתר כדין להתקנתו במקום סביר על גג הבית המשותף, אשר שטחו מספיק לכל דודי השמש בבניין. בעלי הדירות האחרים בבית המשותף מתנגדים להתקנה האמורה, הגם ששטח הגג אינו משמש אותם למטרה מיוחדת אחרת.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. בעל דירה, אשר קיבל היתר להתקנת דוד שמש ומילא אחר תנאיו, רשאי להתקין, בנסיבות האמורות, דוד שמש על גג הבית המשותף, ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים.
- ב. גם אם ניתן היתר להתקנת דוד שמש ובעל הדירה מילא אחר כל תנאיו - התקנת דוד שמש על גג הבית המשותף מחייבת, בנסיבות האמורות, הסכמה מראש ובכתב של כל בעלי הדירות בבית המשותף.
- ג. בעל דירה, אשר קיבל היתר להתקנת דוד שמש ומילא אחר תנאיו, רשאי להתקין, בנסיבות האמורות, דוד שמש על גג הבית המשותף, ובלבד שכל בעלי הדירות בבניין אישרו לו להתנתק ממערכת החימום המרכזית.
- ד. גם אם ניתן היתר להתקנת דוד שמש ובעל הדירה מילא אחר כל תנאיו - התקנת דוד שמש על גג הבית המשותף מחייבת, בנסיבות האמורות, הסכמה מראש ובכתב של 80% מבעלי הדירות בבית המשותף.

17. בית משותף באשדוד, בן 8 קומות ו- 32 דירות ששטחן זהה, נהרס בחלקו משריפה. 24 בעלי דירות בבניין החליטו לתקנו ולשקמו; 8 מבעלי הדירות בבניין מתנגדים למהלך שיקום הבניין והדירות ומסרבים לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך, הגם שאין אפשרות מעשית לשקם את הבית המשותף לגבי חלק מהדירות בלבד.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. בעלי הדירות המתנגדים אינם מחויבים לשאת בהוצאות, שכן ההחלטה על שיקום הבניין לא התקבלה פה אחד על ידי כל בעלי הדירות בבית המשותף.
- ב. בעלי הדירות המתנגדים אינם מחויבים לשאת בהוצאות, שכן יש לשקם את הבניין במסגרת תמ"א 38 ולדרוש מהיזם לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בבנייה.
- ג. החלטה של שלושה רבעים מבעלי הדירות, במקרה זה, לשקם את הבניין והדירות, מחייבת את כל בעלי הדירות, וניתן להגיש תביעה נגד המתנגדים למפקח על המקרקעין.
- ד. במקרה בו בית משותף שנהרס, כולו או מקצתו, אפילו מיעוט מהדיירים החליט להקימו מחדש או לתקנו, יישא כל בעל דירה בהוצאות הכרוכות בכך לגבי דירתו וישתתף, לפי חלקו, בהוצאות הכרוכות ברכוש המשותף.

18. רמי בן ה- 19, אזרח ותושב ארה"ב בעל היתר כדין לעבודה בישראל ורישיון לתיווך בארה"ב, הגיש ביום 01.02.2017 בקשה לקבלת רישיון תיווך במקרקעין, וזאת לאחר שעמד בהצלחה בבחינה לקבלת רישיון תיווך במקרקעין בישראל. הגם שמצבו הכלכלי של רמי איתן והוא חסר כל עבר פלילי, החליט רשם המתווכים, בהתבסס על הנתונים האמורים, לדחות את בקשתו של רמי ולא העניק לו רישיון.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. החלטת רשם המתווכים נכונה - רמי אינו אזרח או תושב של מדינת ישראל, לכן הוא לא רשאי לקבל רישיון של מתווך במקרקעין.
- ב. החלטת רשם המתווכים נכונה - לרמי טרם מלאו 21 שנים, לכן הוא לא רשאי לקבל רישיון של מתווך במקרקעין.
- ג. החלטת רשם המתווכים שגויה - רמי עומד בתנאים הבסיסיים לקבלת רישיון של מתווך במקרקעין.
- ד. החלטת רשם המתווכים שגויה - מאחר שרמי הוא תושב חוץ המחזיק ברישיון לתיווך בארה"ב, הוא רשאי לקבל רישיון של מתווך במקרקעין בישראל, ללא צורך בבחינת הרישוי בישראל.

19. אילן, בעלים של דירת מגורים, חתם לשחר, מתווך מקרקעין במקצועו, על הזמנת שירותי תיווך והתחייבות לבלעדיות; שחר המתווך לא חתם מצידו על טופס ההזמנה ועל ההתחייבות לבלעדיות, אך עשה מספר פעולות שיווק. אילן מכר את דירת המגורים ללא ידיעת שחר ומסרב לשלם דמי תיווך. שחר הגיש תביעה כספית כנגד אילן לתשלום דמי התיווך.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. תביעתו של שחר תידחה - העובדה ששחר המתווך לא חתם על הסכם הבלעדיות מביאה למסקנה שלא נכרת חוזה בלעדיות בינו לבין אילן.
- ב. תביעתו של שחר תידחה – אילן מכר את דירת המגורים שלא באמצעות שחר, לפיכך שחר לא זכאי לדמי תיווך.
- ג. תביעתו של שחר תתקבל – הסכם בלעדיות יכול להיכרת בין הצדדים גם בעל-פה.
- ד. תביעתו של שחר תתקבל – על טופס הזמנת שירותי תיווך ועל התחייבות לבלעדיות יש צורך בחתימת מזמין שירותי התיווך בלבד.

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

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אין כל מניעה שיערי תעשה שימוש בלעדי בחצר הבניין, אך עליה לקבל הסכמה בכתב מרוב בעלי הדירות לפתיחת גן ילדים בבית המשותף.
- ב. על יערי 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 שיערי תרכוש את הנכס, תפתח בו גן ילדים ותעשה שימוש בלעדי בחצר, ובלבד שהגן יפעל עד השעה 14.00.

21. יורם, בעלי דירה בבית משותף, המתנייד באמצעות כיסא גלגלים, פנה לנציגות הבית וביקש להתקין תאורת חירום בשביל הגישה ובכניסה לבית המשותף. הנציגות נענתה מייד לבקשתו, הזמינה התקנת תאורת חירום מחברת "אור השחר". יורם פרע את מלוא החשבון. בעלי הדירות בבניין זועמים על הנציגות וטוענים כי פעלה בהיעדר סמכות עת התקינה את התאורה האמורה ללא הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. נציגות הבית המשותף פעלה בסמכות, מאחר שמדובר בפעולה שעניינה התאמה שאינה טעונה הסכמה והיא בוצעה על חשבונו של יורם.
- ב. נציגות הבית המשותף פעלה בסמכות, מאחר שמותר לנציגות לבצע כל פעולה אשר לפי ראות עיניה משפרת את איכות החיים בבית המשותף.
- ג. נציגות הבית המשותף פעלה בהיעדר סמכות, מאחר שמדובר בפעולה שעניינה התאמה אשר טעונה הסכמה של רוב בעלי הדירות בבית המשותף.
- ד. נציגות הבית המשותף פעלה בהיעדר סמכות, מאחר שמדובר בפעולה שעניינה התאמה אשר טעונה הסכמה של בעלי הדירות שבבעלותם שישים אחוזים מן הדירות בבניין.

22. מהו "הסכם משבצת"?

- א. הסכם חכירה בין אגודה שיתופית (לרוב מושב או קיבוץ) לבין רשות מקרקעי ישראל.
- ב. הסכם הקצאת "נחלות" למגורים ולחקלאות, אשר נחתם בין אגודה שיתופית לבין חברי האגודה.
- ג. הסכם הקצאת "משקי עזר" למלאכה ולעיבוד חקלאי מצומצם, אשר נחתם בין אגודה שיתופית לבין חברי האגודה.
- ד. הסכם המאשר הרחבות והיתרים לשימוש שונה מהיעוד של הקרקע במושבים ובקיבוצים.

23. קיבוץ "עין להבים", שהוא אגודה שיתופית, חוכר מזה עשרות שנים קרקע למגורים ולחקלאות מרשות מקרקעי ישראל. אפרים, חבר "עין להבים", מתגורר ומעבד את משקו החקלאי בקיבוץ מזה 30 שנה. כאשר מלאו לאפרים 75 שנים הוא החליט להפסיק את חברותו בקיבוץ "עין להבים", לעבור להתגורר בבאר שבע, להשכיר את ביתו בקיבוץ ולהמשיך לעבד את המשק החקלאי הצמוד אליו. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אפרים מתגורר ומעבד את משקו החקלאי בקיבוץ מזה 30 שנה, לפיכך יש לו זכות קניינית בקרקע, המאפשרת לו להשכיר את ביתו בקיבוץ ולהמשיך לעבד את המשק החקלאי.
- ב. אפרים הפסיק את חברותו בקיבוץ, לפיכך הוא איבד את זכותו כ"בר רשות" ואין באפשרותו להשכיר את ביתו בקיבוץ ולהמשיך לעבד את המשק החקלאי.
- ג. אפרים יכול להמשיך ולעבד את משקו החקלאי, אך אין באפשרותו להשכיר את ביתו בקיבוץ.
- ד. אפרים יכול להשכיר את ביתו בקיבוץ, אך אין באפשרותו להמשיך ולעבד את המשק החקלאי.

24. איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. נפגע כתוצאה מהפרת חוזה אינו נדרש להוכיח נזק כאשר הוא תובע פיצוי מוסכם.
- ב. נפגע כתוצאה מהפרת חוזה אינו רשאי לתבוע אכיפת חוזה ובנוסף פיצויים.
- ג. חובת הקטנת הנזק אינה חלה על נפגע כתוצאה מהפרת חוזה.
- ד. נפגע כתוצאה מהפרת חוזה רשאי לתבוע את אכיפת החוזה, בנוסף לביטולו.

25. איזה מהמשפטים הבאים אינו נכון?

- א. ניתן להצמיד לדירת מגורים חלק מחדר המדרגות בבית משותף, וזאת בקבלת הסכמת רוב הדיירים.
 - ב. הרוב הדרוש לצורך הרחבת דירת מגורים בבית משותף הוא מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים מהרכוש המשותף.
 - ג. התחייבות לעשות עיסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב.
 - ד. הורשה על פי צוואה אינה נחשבת לעיסקה במקרקעין.
-