

## משרד המשפטים רשם המתווכים במקרקעין

### גירסה 1

מועד אביב 2016

08.05.16

#### 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. **שי פנה למשה המתווך וביקש ממנו למכור את הדירה שלו. שי מציג בפני משה בגאווה אישור כי הדירה רשומה בלשכת רישום המקרקעין וטוען כי עקב כך הוא אינו חייב בתשלום מס שבח בעת מכירת הדירה.**

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

- א. שי צודק; מאחר שהמקרקעין שלו רשומים בלשכת רישום המקרקעין אין הוא חייב בתשלום מס שבח בעת המכירה.
- ב. שי טועה; שי יצטרך לשלם מס שבח מופחת כי המקרקעין רשומים בלשכת רישום המקרקעין.
- ג. שי טועה; אין חשיבות לשאלה האם המקרקעין רשומים בלשכת רישום המקרקעין כאשר בודקים את נושא החיוב במס שבח.
- ד. שי צודק; על מנת שמקרקעין יהיו רשומים בלשכת רישום המקרקעין יש צורך לשלם עבורם מס שבח במועד הרישום ולכן אין צורך בתשלום מס שבח במועד המכירה.

2. **למי משלמים היטל השבחה?**

- א. ללשכת רישום המקרקעין.
- ב. לוועדה המקומית.
- ג. לרשות המיסים.
- ד. למשרד הבינוי והשיכון.

3. **מוטי הוא הבעלים של מגרש ברחובות, הרשום בלשכת רישום המקרקעין. בלשכת רישום המקרקעין רשומה זכות קדימה על המגרש לטובת דינה. שלומי מעוניין לרכוש את המגרש תמורת סך של מיליון ש"ח. מוטי שלח מכתב בדואר רשום לדינה עם ההצעה של שלומי לרכישת המגרש.**

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

- א. לא ניתן לרכוש מגרש אשר רשומה עליו זכות קדימה.
- ב. רק אם דינה תסרב לרכוש את המגרש תמורת סכום של מיליון ש"ח, יוכל שלומי לרכוש את המגרש, אבל רק לאחר 14 יום מיום הסירוב של דינה.
- ג. לדינה יש זכות לרכוש את המגרש במחיר הנמוך ממיליון ש"ח שהציע שלומי, מאחר שרשומה לטובתה זכות קדימה.
- ד. אם דינה תסרב לרכוש את המגרש בסכום שהוצע, יוכל שלומי לרכוש את המגרש.

4. **דני עיין בנסח רישום המקרקעין לנכס שנבנה בשנת 1985 וחיפש אישור לגבי זכויות הבנייה בנכס. דני לא מצא אישור לקיומן של זכויות בנייה.**

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

- א. לא ניתן למצוא אישור לגבי קיומן של זכויות בנייה בנסח רישום.
- ב. נסח רישום אמור לכלול אישור לגבי קיומן של זכויות בנייה ולכן אם דני לא מצא את האישור לזכויות הבנייה, הרי שאין לנכס זכויות בנייה.
- ג. רק נסח רישום של נכסים שנבנו לאחר שנת 1990 כולל את קיומן של זכויות בנייה.
- ד. אם זכויות הבנייה שייכות רק לדירה העליונה בנכס, אזי בנסח הרישום לא יהיה אישור לקיומן של זכויות הבנייה.

5. **זהבה רצתה לרכוש דירה מגיא. זהבה קיבלה אישור זכויות מאת החברה המשכנת ביחס לדירה של גיא. זהבה ראתה כי לא רשום באישור הזכויות כי קיימת משכנתא על הדירה.**

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

- א. על זהבה לבדוק ברשם המשכונות אם קיים שיעבוד על הדירה.
- ב. אם באישור הזכויות לא רשומה משכנתא, ברור כי אין שיעבוד על הדירה.
- ג. לא ניתן לשעבד דירה הרשומה בחברה משכנת.
- ד. על זהבה לבדוק בבנקים למשכנתאות האם גיא קיבל אצלם משכנתא.

6. **שאל רוצה לקנות דירה במרכז תל אביב לשימוש כמשרד. המוכר אמר לו כי עליו להגיש בקשה לשימוש חורג על מנת שיוכל להשתמש בדירה כמשרד.**

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

- א. על שאל לשאול לפנות לרשויות המס כדי שיכירו בדירה כמשרד.
- ב. על שאל לפנות לוועדה המחוזית על מנת שתתיר לו לעשות שימוש השונה מזה שנקבע בתוכנית החלה במקום או בהיתר הבנייה.
- ג. על שאל לפנות לוועדה המקומית על מנת שתתיר לו לעשות שימוש השונה מזה שנקבע בתוכנית החלה במקום או בהיתר הבנייה.
- ד. על שאל לפנות למשרד השיכון על מנת שיתיר לו לעשות שימוש השונה מזה שנקבע בתוכנית החלה במקום או בהיתר הבנייה.

7. **שחר רכש לפני מספר שנים דירה וקיבל משכנתא בריבית נמוכה מאד. כרגע רוצה שחר לרכוש במקומה דירה גדולה יותר ויקרה יותר, אך הוא חושש שיצטרך לפרוע את המשכנתא הטובה שיש לו ולקחת משכנתא בתנאים פחות טובים.**

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

- א. שחר יכול לפנות לבנק ישראל על מנת שיאשר לו לקבל משכנתא חדשה בתנאים הקיימים.
- ב. כדי למכור דירה חייבים שהמשכנתא עליה תסולק לחלוטין ולכן שחר יאלץ לפרוע את המשכנתא עם מכירת הדירה הישנה ולקחת משכנתא חדשה.
- ג. שחר יכול לבקש מהבנק לגרור את המשכנתא שלו לדירה החדשה באותם תנאים.
- ד. שחר לא יכול לגרור משכנתא קיימת לדירה חדשה באותם תנאים.

8. **דני מעוניין לרכוש מגרש המיועד לבנייה בירושלים. דני בירר ומצא כי משה, המחזיק במגרש, חתום על חוזה פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל בתוקף עד שנת 2018.**

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

- א. המשמעות של חוזה הפיתוח היא שמשה, המחזיק במגרש, זכאי להירשם כבעלים של זכות חכירה לדורות.
- ב. משה, המחזיק במגרש, יוכל למכור את המגרש לדני, אם ישלם דמי היתר.
- ג. המשמעות של חוזה הפיתוח היא שהמחזיק במגרש התחייב לסיים את הבנייה על הקרקע עד שנת 2018 ואז יוכל לחתום על הסכם חכירה עם רשות מקרקעי ישראל.
- ד. בכל מקרה משה לא יכול למכור את המגרש.

9. דינה וחיים נמצאים בהליכי גירושין. במסגרת הסכם הגירושין שלהם, אשר ניתן לו תוקף של פסק דין, דינה אמורה לקבל את חלקו של חיים בדירת המגורים שלהם, תמורת מיליון ש"ח, ושוקלת לקחת משכנתא.

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

- א. אם דינה תיקח משכנתא לצורך התשלום לחיים, אזי חיים יצטרך לשלם מס שבח.
- ב. חיים לא יצטרך לשלם מס שבח, בין אם דינה תיקח משכנתא או לא.
- ג. אם דינה תיקח משכנתא לצורך התשלום לחיים, היא תצטרך לשלם מס רכישה.
- ד. אם דינה תצרך חוות דעת של שמאי, לפיה הדירה שווה פחות ממיליון וחצי ש"ח, היא לא תצטרך לשלם מס רכישה.

10. זאב המתווך מעוניין למכור את דירת המגורים שלו. יובל, שהוא יזם בחברת הי טק, פנה לזאב והציע לרכוש את דירת המגורים שלו.

**בנסיבות העניין, האם העיסקה חייבת בתשלום מס ערך מוסף?**

- א. מאחר שזאב הוא מתווך, יחול מס ערך מוסף על העיסקה.
- ב. יובל יהיה חייב לשלם מס ערך מוסף על רכישת הדירה, מאחר שהוא יזם הי טק.
- ג. העיסקה פטורה ממס ערך מוסף.
- ד. אם הדירה הייתה מושכרת יותר מארבע שנים, לא יהיה פטור ממס ערך מוסף.

11. משה המתווך שכר דירה מאלעד והוא חייב לאלעד 5,000 ש"ח עבור שכר דירה. אלעד שכר את שירותיו של משה לצורך מציאת דירה להשקעה. משה מצא עבור אלעד דירה להשקעה, וכעת חייב אלעד למשה סך של 9,000 ש"ח עבור דמי תיווך. אלעד מסרב לשלם למשה את מלוא דמי התיווך ודורש ממנו לשלם את שכר הדירה, אחרת הוא ידרוש את פיניו מהדירה.

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

- א. רק אחרי שאלעד ישלם למשה את דמי התיווך יצטרך משה לשלם לו את שכר הדירה ולמשה אסור לקזז את שכר הדירה מדמי התיווך.
- ב. משה זכאי לקזז את החוב שלו לשכר דירה מדמי התיווך, להם הוא זכאי, ולדרוש רק את היתרה בסך של 4,000 ש"ח.
- ג. משה לא זכאי לקזז את החוב שלו לשכר דירה מדמי התיווך ולכן הוא חייב לשלם את שכר הדירה והוא יכול לתבוע את אלעד עבור דמי התיווך.
- ד. מאחר שמשה שוכר דירה מאלעד, הוא לא רשאי בכל מקרה לתת לו שירותי תיווך ולכן אינו זכאי לתשלום דמי תיווך.

12. ענבל היא הבעלים של קרקע בתל אביב, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין (טאבו). על הקרקע רשומה זיקת הנאה לטובת מלכה, המאפשרת לה זכות מעבר בקרקע. מאחר שהמדובר בקרקע בשטח גדול, מלכה רוצה להתקין ספסל באמצע הדרך, כדי שתוכל לנוח כאשר היא עוברת בקרקע. ענבל מתנגדת לבקשתה של מלכה.

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

- א. ענבל היא הבעלים של הקרקע ותמיד רצונו של הבעלים גובר על רצונו של מי שרשומה זיקת הנאה לטובתו.
- ב. ענבל צודקת, מאחר שזיקת הנאה אינה מאפשרת למלכה להחזיק בקרקע.
- ג. מלכה צודקת, מאחר שזיקת הנאה נועדה לאפשר לה לבנות בקרקע כדי לממש את זכות המעבר שלה.
- ד. מלכה צודקת, מאחר שרצונו של בעל זיקת הנאה גובר תמיד על רצון הבעלים של הקרקע.

13. שוקי רכש דירה מאילנה ובהתאם להסכם המכר צריך היה לשלם סכום של מיליון שקל תמורת הדירה. בשיחת טלפון שניהל עם אילנה, אמרה לו שהיא מתחרטת על העיסקה בגלל שמחירי הדירות עלו מאוד ואין בכוונתה למסור לו את הדירה. אילנה מעוניינת לבטל את העיסקה ולשלם לשוקי את הפיצוי המוסכם שנרשם בהסכם. בהסכם מופיע סעיף הקובע כי: "צד שיפר את ההסכם ישלם לצד השני פיצוי מוסכם של 10% מסכום התמורה והצדדים רואים בסכום זה כסכום סביר בנסיבות העיסקה".

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

- א. שוקי רשאי לפנות לבית המשפט ולתבוע מאילנה שתקיים את העיסקה, ובנוסף הוא זכאי לתבוע מאילנה פיצויים.
- ב. שוקי יכול לדרוש את הפיצוי המוסכם רק אם יסכים לביטול ההסכם.
- ג. שוקי רשאי לפנות לבית המשפט ולתבוע סעד אחד מבין שניים: אכיפת ההסכם או קבלת הפיצוי המוסכם - לא ניתן לתבוע גם אכיפה וגם פיצוי מוסכם.
- ד. שוקי לא זכאי לתבוע מאילנה מאומה, מכיוון שהיא ממילא הציעה לו לקבל את הפיצוי המוסכם וזה הדבר היחיד שהוא זכאי לבקש.

14. נועה מעוניינת לרכוש מעקיבא את דירת מגוריו. עקיבא נעזר במתווך נמרץ בשם דוד, אשר קידם את ההליכים למכירה. מכיוון שלא היתה הסכמה על המחיר, הוחלט להתייעץ עם שמאי מקרקעין. לאחר שקיבלו את חוות דעתו, הסכימו הצדדים על מחיר קרוב להמלצת השמאי. במשך כל המשא ומתן נועה שמה לב שעקיבא מתנהל בצורה מעט מוזרה; עקיבא עצוב ואינו מרבה לחייך. כשהגיע זמן מסירת החזקה בדירה נדהמה נועה לקבל הודעה על ביטול ההסכם מעורך דין ששכר עקיבא. עורך הדין טען בשם עקיבא כי עקיבא היה בדיכאון בשל פטירתה של אמו ובכלל לא התכוון למכור את הדירה, ולכן העיסקה היא בבחינת ניצול מצוקתו הזמנית והוא זכאי לבטל את העיסקה בטענה של עושק.

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

- א. ההתנהלות של עקיבא מעידה על חוסר גמירות דעת, ולכן אין תוקף להסכם.
- ב. רק אם מחיר הדירה נמוך ביותר מעשרים אחוז מחוות הדעת של השמאי אפשר יהיה לבטל את ההסכם.
- ג. אין אפשרות לבטל את ההסכם בנסיבות המפורטות.
- ד. אין אפשרות לבטל הסכם במקרקעין שנערך בכתב לאחר חתימתו.

15. יוני מנסה למכור את הדירה שלו במשך מספר חודשים. יוני רוצה לטוס לטיול בן 3 חודשים, אך חושש כי במהלך שהותו בחופשה הוא יחמיץ קונה אשר ירצה לקנות את הדירה. יוני מעוניין להשאיר ייפוי כוח לאחיו, שיאפשר לאחיו לחתום בשמו על חוזה מכירה בתקופת שהותו בחו"ל.

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

- א. מתן ייפוי הכוח עלול לחייב את יוני בתשלום מס שבח.
- ב. מתן ייפוי הכוח יחייב את יוני בתשלום מס שבח מופחת של מחצית מהמס הרגיל.
- ג. מתן ייפוי הכוח פטור ממס שבח.
- ד. מתן ייפוי הכוח יחוייב במס מאחר שהאח של יוני הוא לא עורך דין.

16. שולה רוצה לרכוש דירה מקבלן. נציג המכירות של הקבלן אמר לשולה כי בנק לאומי נותן "ליווי פיננסי" לפרוייקט.

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

- א. אם שולה תרצה לרכוש דירה מהקבלן, היא תהיה חייבת לקחת משכנתא מבנק לאומי.
- ב. לא ניתן לקחת משכנתא לרכישת דירה מקבלן אם יש לו ליווי פיננסי.
- ג. אין חובה לקחת משכנתא דווקא מהבנק המלווה לצורך רכישת דירה מהקבלן.
- ד. יהיה אפשר לקבל משכנתא מבנק אחר רק אם בנק לאומי יסכים להעמיד ערבות בנקאית לצורך קבלת המשכנתא.

17. ליאור חתם על הסכם לרכישת דירה מקבלן. בהסכם רשום כי על אף האמור בהוראות החוק, הרי שהקונה מסכים לשלם 20% מהתמורה ללא קבלת ערבות בנקאית, וזאת תמורת הנחה בשיעור של 20,000 ש"ח ממחיר הדירה.

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

- א. אין לקונה כל בעיה להסכים על ויתור לקבלת ערבות בנקאית.
- ב. אין כל תוקף להסכמה לוותר על ערבות בנקאית, גם אם הצדדים הסכימו על כך בהסכם המכר.
- ג. אם החוזה נחתם בנוכחות עורך דין, הוויתור על הערבות תקף.
- ד. אין כל בעיה להסכים על ויתור על ערבות בנקאית, ובלבד ששיעור ההנחה לא יעלה על 7% ממחיר הדירה.

18. רינה היא מתווכת בעלת רישיון. תרצה, שכנה של רינה, ביקשה מרינה כי תאתר עבורה קונה לדירתה תמורת 2 מיליון ש"ח. לאור יחסי החברות ביניהן, הן סיכמו שרינה לא תקבל דמי תיווך מתרצה. רינה איתרה קונה, אשר היה מוכן לשלם 2.1 מיליון ש"ח עבור הדירה. רינה אמרה לקונה כי הוא ישלם לתרצה סך של 2 מיליון ש"ח ואת היתרה בסך של 100,000 ש"ח הוא ישלם לה.

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

- א. מאחר שתרצה לא משלמת לרינה המתווכת דמי תיווך, אז אין כל בעיה עם ההתנהגות של רינה.
- ב. אסור לרינה לנהוג בצורה המתוארת.
- ג. מותר למתווך לגבות מהקונה דמי תיווך ואין למוכר זכות להתערב בעניין.
- ד. אסור למתווך לקחת מקונה דמי תיווך בשיעור הגבוה מ- 2% + מע"מ.

19. שי ורוני חתמו על זכרון דברים למכירת הדירה של רוני.

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

- א. זכרון דברים לא מחייב את הצדדים במידה ולא נחתם חוזה מחייב בפני עורך דין בתוך 7 ימים מהמועד שחתמו על זכרון הדברים.
- ב. זכרון הדברים מחייב את הצדדים אם נערך בנוכחות עורך דין.
- ג. זכרון הדברים מחייב את הצדדים כמו כל חוזה, אם הוא כולל את הפרטים המהותיים והחיוניים של העסקה.
- ד. זכרון הדברים לא מחייב את הצדדים אם נערך בנוכחות מתווך.

20. שי פנה לקבלן הבונה כרגע דירות בפתח תקווה. הקבלן הציע לשי להשכיר לו דירה בפרויקט למשך 30 שנה תמורת מיליון ש"ח. הקבלן טוען כי מאחר שמדובר בשכירת דירה, אז הוא לא צריך לתת בטוחה לשי עבור מיליון השקלים.

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

- א. אין צורך בהעמדת ערבות בנקאית כבטוחה תמורת התשלום, מאחר שמדובר בשכירות של דירה מקבלן ולא בקנייה של דירה.
- ב. כאשר שוכרים דירה מקבלן חייבים בכל מקרה לקבל כבטוחה ערבות בנקאית.
- ג. הקבלן חייב לתת בטוחה לכסף ששי ישלם לו, כאשר אחת הבטוחות האפשריות היא ערבות בנקאית.
- ד. אסור לקבלן להשכיר דירה לתקופה כל כך ארוכה ולכן העיסקה היא לא חוקית.

21. רונית שכרה דירה מאופיר לתקופה של שנתיים. כעבור שנתיים, עם סיום החוזה, סירבה רונית לפנות את הדירה והמשיכה לגור בה. אופיר הודיע לה שהוא מתכוון לפנות אותה בכוח מן הדירה ולסלק משם את חפציה.

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

- א. מדובר בקניין של אופיר, ובחלוף תקופת השכירות זכותו לפנות את רונית תוך שימוש בכוח.
- ב. בישראל אסור לפנות מסיגי גבול בכוח.
- ג. רונית נכנסה לדירה בהסכמה ולכן אופיר אינו רשאי לפנותה מהדירה בכוח.
- ד. אופיר הוא הבעלים של המקרקעין ולכן זכותו לפנות את רונית בכוח, אך רונית תוכל לתבוע אותו על נזקיה.

22. מה המשמעות לעניין מס שבח כשצדדים לעיסקה קובעים כי המוכר יקבל לידי סכום של 2,000,000 ש"ח "נטו", כלומר שהמס של המוכר, ככל שיהיה, יחול על הקונה?

- א. במקרה כזה אין חיוב במס שבח, מכיוון שהנכס נמכר במחיר "נטו" שהוא נמוך מהמחיר "ברוטו".
- ב. במקרה כזה רשות המיסים חייבת לבצע "גילום מלא", כלומר הוספת המס המגולם למחיר העיסקה.
- ג. רשות המיסים רשאית לקבוע את שווי המכירה בדרך של "גילום מלא".
- ד. המוכר חייב לשלם מס שבח תמיד. במקרה כזה הוא ישלם את המס מתוך הסכום נטו שיקבל.

23. דני שומר שבת. דני רכש דירה בבניין רב קומות, והוא מעוניין להתקין בחדר המדרגות מנגנון המאפשר הפעלה אוטומטית של תאורה בלא חילול שבת, על חשבונו.

**בנסיבות העניין, איזה רוב מהדיירים צריך להסכים להתקנת המנגנון?**

- א. רוב רגיל של יותר ממחצית הדיירים.
- ב. רוב של לפחות שני שלישי מהדיירים.
- ג. אין צורך בהסכמה של אף אחד מהדיירים לבקשתו של דני.
- ד. חייבים הסכמה של כל הדיירים.

24. רמי רוצה לרכוש דירה מהקבלן "שלמה ובניו" לכניסה מיידית. הקבלן הציע לרמי לשעבד את הדירה בשיעבוד ראשון לטובת רמי בלשכת רישום המקרקעין, אשר תהיה לה עדיפות על כל רישום אחר שיהיה בלשכת רישום המקרקעין. רמי רוצה לקבל ערבות בנקאית מהקבלן.

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

- א. אסור לקבלן להציע את שיעבוד הדירה כבטוחה לקונה.
- ב. הבחירה בין הבטוחות שמציע הקבלן היא אך ורק של הקונה ואסור לקבלן לקבוע מראש איזו בטוחה הוא נותן.
- ג. מותר לקבלן להציע שיעבוד הדירה כבטוחה לקונה.
- ד. קבלן יכול להציע אך ורק ערבות בנקאית כבטוחה לקונה דירה.

25. דליה היא הבעלים של עשירית מדירה בחולון. אין לדליה עוד זכויות בנדל"ן. כיום רוצה דליה לרכוש דירה בקבוצת רכישה והיא לא יודעת איזה מס רכישה היא תצטרך לשלם עבור רכישת הדירה החדשה.

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

- א. דליה לא תשלם מס רכישה, מאחר שהיא רוכשת דירה בקבוצת רכישה.
- ב. דליה תשלם מס רכישה לפי חישוב של דירה יחידה.
- ג. דליה תשלם מס רכישה מופחת בשיעור של שלישי ממס רכישה רגיל.
- ד. דליה תשלם מס רכישה לפי חישוב של דירה שנייה.