משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 1

מועד חורף 2013

30.10.2013

<u>הוראות לנבחן:</u>

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. **<u>בכל שאלה עליך לבחור את התשובה הטובה והנכונה ביותר בהתאם לחומר הבחינה ולסמנה ב"דף תשובות לנבחן" על-ידי סימון X במקום המתאים בדף התשובות.</u>**
6. **סימון שתי תשובות נכונות – התשובה תיפסל**
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 שנית, עליך למלא שוב את הריבוע בעט כחול/שחור ולכתוב בצד שורת הריבועים את התשובה החדשה שבחרת.**

-

בהצלחה!

נתונים לשאלות 1-2

גד וראובן חתמו על חוזה לפיו גד ימכור לראובן את ביתו. בעיסקה תיווך בנימין, מתווך מורשה.

1. **ראובן גילה כי גד הסתיר ממנו את העובדה שמרפסת הבית ואחד החדרים נבנו באופן לא חוקי, ולפיכך שווי הבית נמוך באופן מהותי מהמחיר שעליו הסכימו. ראובן מעוניין לקבל את הסכום ששילם בחזרה וכן פיצוי על הוצאות שנגרמו לו, כגון: עורך דין, מהנדס בנייה, אובדן זמן ועוגמת נפש.**

כדי להשיג את מבוקשו, מה מהבאים על ראובן לדרוש? מדוע?

א. לדרוש אכיפה יחד עם פיצויים שנועדו להשיב את המצב לקדמותו.
ב. לדרוש ביטול יחד עם פיצויים שנועדו להשיב את המצב לקדמותו.
ג. לדרוש אכיפה יחד עם פיצויים בגובה עלות הכשרת הבניה הלא החוקית בוועדת התכנון (פיצויי קיום).
ד. זוהי טעות בכדאיות העסקה בלבד ולכן לא ניתן לדרוש כל פיצוי.

---

2. **לאחר שבוע הסתבר לראובן שבנימין המתווך ידע על אי-חוקיות הבנייה כבר בעת שהראה לראובן את הבית לפני הקנייה. ראובן תבע את בנימין ודרש את החזר דמי התיווך. בנימין טען שאמנם העריך ש"משהו לא בסדר" אבל טען שאין זה מתפקידו להבין בחוקי התכנון והבנייה, וכי היה על ראובן להיוועץ בעו"ד.**

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. ראובן לא זכאי לקבל את דמי התיווך בחזרה, מאחר שאין זה מתפקידו של המתווך להבין בחוקי התכנון והבנייה, והאחריות תוטל על עורך הדין של העיסקה.
ב. ראובן זכאי לקבל חזרה את דמי התיווך, מאחר שמרגע שבנימין הפר את חובת ההגינות נשללה זכאותו לדמי התיווך.
ג. ראובן היה צריך להגיש את התביעה להחזר דמי התיווך כנגד גד ולא כנגד בנימין שהוא לא צד לעיסקה.
ד. אם בנימין יטען שחריגות הבנייה הן עניין אישי של גד, ראובן לא יהיה זכאי לקבל את דמי התיווך בחזרה שכן על בנימין חלה חובת חיסיון.

---

3. **לאסף דירת 5 חדרים. אסף מכר את אחד החדרים בדירה לכנרת, השכיר חדר אחר לגולן לתקופה של 4 שנים והשכיר חדר שלישי לירדן לתקופה של 20 שנה.**

איזו/אילו מהעיסקאות יסכים רשם המקרקעין לרשום בלשכת רישום מקרקעין?

א. כנרת וירדן.
ב. גולן וירדן.
ג. כנרת בלבד.
ד. ירדן בלבד.

---

4. **אורי קנה מרועי בית הבנוי על קרקע מוסדרת. אורי שילם רק מחצית מהתמורה ובהתאם לתנאי הסכם המכר הוא לא יכול לבצע העברת בעלות בבית עד שישלם את מלוא התמורה.**

בנסיבות העניין, איך יכול אורי להגן על זכויותיו המשפטיות?

א. למרות האמור בהסכם יכול אורי לרשום בעלות מאחר ששילם את מחצית התמורה.
ב. לרשום הערת אזהרה.
ג. אין לו דרך להגן על עצמו.
ד. לבקש מרשם המקרקעין לרשום עיקול על הבית.

---

5. לגילה יש דירה שהיא חלק מבית משותף במרכז תל אביב. לדירה צמודות 2 חניות בטאבו. מאחר שלגילה יש רק מכונית אחת, היא החליטה להשכיר את החניה השנייה.

בנסיבות העניין, האם מותר לגילה להשכיר את החנייה?

א. כן, בתנאי שתקבל את אישור בעלי כל הדירות.
ב. כן, בתנאי שתקבל את אישור רוב בעלי הדירות.
ג. כן.
ד. לא ניתן לבצע עיסקה רק בחלק מדירה.

---

6. חברת "הבונים" בונה פרויקט מגורים שיכלול 100 דירות מגורים, ללא נכסים מסוגים אחרים. כדי לשווק את הפרויקט פנתה החברה למשרד תיווך גדול. המשרד החתים את נציג החברה על חוזה בלעדיות למשך 24 חודשים.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אין כל פגם בחוזה האמור.
ב. החוזה בטל, מאחר שהנכסים שבהם מדובר הם דירות מגורים.
ג. המצב לא חוקי והחוזה בטל מאחר שתקופת הבלעדיות עולה על התקופה הקבועה בחוק.
ד. הבלעדיות תהיה תקפה ל- 6 חודשים בלבד ואז תתבטל מאליה.

---

7. לניצן דירה ביקנעם. ניצן משכירה את הדירה שבבעלותה לדנה. בחוזה השכירות נכתב שכדי להבטיח את המשך מגוריה של דנה בדירה לתקופה ארוכה, ניצן מתחייבת שלא למכור את הדירה במשך 15 שנה. דנה מעוניינת לרשום את התחייבותה של ניצן כהערה בלשכת רישום המקרקעין.

בנסיבות העניין, האם יכולה דנה לעשות זאת?

א. כן, בתנאי שלא חלפה שנה ממועד החתימה על חוזה השכירות.
ב. לא, מאחר שלא מדובר בחוזה מכר, לא ניתן להגביל העברת בעלות.
ג. לא, לא ניתן לרשום הגבלה של אי העברת זכות מכוח חוזה שכירות.
ד. כן.

---

8. דייר בקומת גג בבית משותף הוא אדם הסובל ממוגבלות כהגדרתה בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח- 1998. הדייר מעוניין, על חשבונו, לחספס בעדינות את המדרגות ואת שביל הגישה על מנת למנוע החלקה, באופן שלא פוגע בחדר המדרגות וביכולת השימוש הסבירה של הדיירים האחרים. הדייר הציע כי הוא יישא בכל העלויות וכן הציג אישור של מרפא בעיסוק במסמך הערוך לפי הטופס שבחלק ד' לתוספת השנייה לחוק, כי ביצוע ההתאמה דרוש לו בשל מוגבלותו, לשם נגישותו הבטוחה והעצמאית. 60% מהדיירים מתנגדים, מאחר שהם טוענים שביצוע עבודות כאלה יכער את הבניין ויפגע בערך רכושם.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. יש צורך בהסכמה פה אחד.
ב. יש צורך בהסכמה של רוב רגיל.
ג. יש צורך בהסכמה של רוב בעלי הדירות ששטח של 2/3 מהרצפה צמוד לדירותיהם.
ד. אין צורך בהסכמה.

---

9. מה ההבדל בין הפרה יסודית של חוזה להפרה שאינה יסודית?

א. הפרה יסודית היא מעשה חמור שעלול לגרור סנקציות פליליות.
ב. הפרה שאינה יסודית היא לא הפרה חמורה של החוזה ולא מעניקה זכות ביטול בכל מקרה. אלא רק בזכות לקבלת פיצויים
ג. בהפרה יסודית צריך להודיע מיידית לצד המפר כי הוא מפר ואילו בהפרה לא יסודית ניתן להודיע לו בתוך זמן סביר.
ד. הפרה יסודית מזכה את הצד הנפגע בזכות ביטול מיידית ואילו בהפרה לא יסודית יש צורך לתת אורכה לצד המפר לתיקון ההפרה.

---

10. אמיר ועופרה הם בני זוג המתגוררים בדירה אופנתית ברחוב שינקין. כמו כן, לעופרה יש משק חקלאי בצפון הארץ, אשר ירשה, ביחד עם אחותה עדנה, מהוריה. המשק נרשם על שם שתי האחיות שנה אחרי מות ההורים. על שטח המשק נמצא צריף בו גר חקלאי המעבד את הקרקע עבור עופרה.

אם עופרה רוצה למכור את חלקה במשק, למי מהבאים יש זכות קדימה?

א. לאמיר - מכוח היותו בן זוגה של עופרה.
ב. לאף אחד אין זכות קדימה.
ג. לחקלאי המעבד את הקרקע - בתנאי שהוא מעבד את הקרקע יותר מ- 3 שנים.
ד. לעדנה - מכוח היותה יורשת משק חקלאי.

---

11. רוני וליטל הם ידידים ותיקים. רוני הוא מתווך מורשה. ליטל פנתה לרוני וביקשה ממנו למצוא לה דירה לקנייה. רוני הסכים, והשניים חתמו על הסכם, לפיו רוני לא ייקח מליטל דמי תיווך. רוני אכן מצא דירה לליטל. ערב החתימה על החוזה נודע לרוני כי בדירה יש בעיית טחב קשה.

האם רוני חייב להודיע על הבעיה לליטל?

א. לא, מאחר שליטל לא משלמת דמי תיווך.
ב. לא, מאחר שליטל היא ידידה ותיקה שלו.
ג. כן, מאחר שרוני הוא מתווך חלה עליו חובת ההגינות גם כלפי לקוח שלא משלם.
ד. כן, ובלבד שנרשם בהסכם התיווך שליטל היא לקוחה שלו.

---

12. מהו "הסדר השוברים"?

א. ההסדר שבין מתווך לבין רוכש דירה מקבלן, לפיו המתווך מקבל את דמי התיווך בהתאם לשוברי התשלום לקבלן.
ב. ההסדר שבין מקרקעין צמודים ההורסים יחד חציצה המפריעה למעבר ולקיום זיקת הנאה בין המגרשים.
ג. שיטת רישום במינהל מקרקעי ישראל, הנקראת כך משום שהיסטורית היו משלמים לפקידים בשוברים ולא במזומן.
ד. ההסדר שבין קבלן לבנק לפיו הבנק מנפיק לקבלן שוברים לתשלום עבור דירות.

---

13. לרוני דירה המיועדת למגורים בקומה התחתונה של בניין ברחוב רוטשילד בת"א. רוני מבקשת לפתוח במקום חנות.

בנסיבות העניין, מה על רוני לעשות?

א. להגיש בקשה להקלה.
ב. להגיש בקשה לשימוש חורג.
ג. אין צורך בהגשת בקשה כלשהי לשימוש בדירה כחנות.
ד. להגיש בקשה להיתר בנייה.

---

14. במקרה שאדם שוכר מקבלן דירה חדשה לתקופה של 20 שנים - האם יש צורך לצרף מיפרט לחוזה המכר?

א. כן, בכל עיסקה עם קבלן צריך הקבלן לצרף מפרט.
ב. לא.
ג. יש לצרף מפרט, אלא אם כן הוסכם אחרת בחוזה השכירות.
ד. כן, כי השוכר הוא בגדר קונה משנה.

---

15. גדי חוכר חלקה ממינהל מקרקעי ישראל, עליה הוא מתעתד לבנות את בית חלומותיו. לאחרונה, עקב קשיים כלכליים, החליט גדי לפצל את החלקה לשתי חלקות בנייה נפרדות. הניחו כי הפיצול אפשרי בהתאם לחוקי התכנון והבנייה והתוכניות החלות על החלקה.

איזה תשלום צריך גדי לשלם על מנת לקבל את הסכמת מינהל מקרקעי ישראל לפיצול המגרש?

א. גדי לא צריך לשלם למינהל כלל, היות ושטחן הכללי של החלקות כלל לא שונה.
ב. על גדי לשלם למינהל מקרקעי ישראל דמי היתר.
ג. על גדי לשלם למינהל מקרקעי ישראל דמי היוון.
ד. על גדי לשלם למינהל מקרקעי ישראל דמי הסכמה.

---

16. חיים ושולה התקשרו בעיסקת מקרקעין בה חיים ימכור לשולה דירת מגורים שבעבר היה בה שינוי תכנוני ולכן במימוש הנכס תהיה חבות לשלם היטל השבחה. חיים מעוניין ששולה תשלם את כל המיסים – היטל השבחה, מס שבח ומס רכישה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. הדבר אסור ביחס להיטל ההשבחה, אבל מותר ביחס למיסי שבח ורכישה.
ב. השבחה ומס רכישה הינם מיסים עקיפים ולכן מותר "לגלגל" אותם על הרוכש, אבל שבח הוא מס אישי ולכן על חיים לשלמו.
ג. אין מניעה לקבוע ששולה תשלם את כל המיסים ובלבד ששולה מגישה דו"חות שנתיים כדין ורשומה כעוסק או כעוסק מורשה ברשות המיסים.
ד. אין מניעה לקבוע ששולה תשלם את כל המיסים, אולם הדבר עשוי לשנות את מחיר הרכישה לצורכי מס.

---

17. דאוד הוא הבעלים של נכס מקרקעין. הנכס הופקע, ודאוד קיבל תמורתו 2 מיליון ש"ח וכן קרקע חלופית.

האם יחול מס שבח על ההפקעה, ואם כן, על מה?

א. יחול מס שבח מלא על התשלום במזומן בלבד.
ב. יחול מס שבח מופחת על התשלום במזומן בלבד.
ג. יחול מס שבח מלא הן על התשלום במזומן והן על ערך הקרקע החלופית.
ד. זוהי הפקעה ולא מכירה מרצון ולכן לא יחול מס שבח על ההפקעה.

---

18. אילן ואבנר חתמו על הסכם לרכישת דירה ברחוב הרצל 18 בירושלים. בטעות נרשם בהסכם: רח' הרצל 24 ירושלים. בינתיים אבנר הקונה גילה כי מחיר הדירות באזור צפוי לרדת בשל מלאי דירות גדול האמור להיות מוצע למכירה. הוא מבקש לבטל את החוזה בגלל הטעות במספר הבית.

בנסיבות העניין, האם הוא רשאי לבטל את ההסכם בנימוק זה? מדוע?

א. כן, כי מדובר בטעות מהותית, שהרי זו דירה אחרת לגמרי.
ב. כן, אבל רק אם יודיע בתוך זמן סביר על ביטול העיסקה.
ג. כן, אבל רק אם מתברר שהדירה ברחוב הרצל 24 לא עומדת למכירה.
ד. לא, כי מדובר בטעות סופר שניתן לתקן לפי אומד דעת הצדדים, שהרי ברור איזו דירה הם ראו לפני החתימה על ההסכם.

---

19. בבית משותף גרים 5 דיירים. גג הבניין מוצמד לדירתה של יונה וכך רשום בצו הרישום. כעת מבקשים הדיירים לבצע חיזוק של הבניין נגד רעידות אדמה. אחד מבעלי הדירות הוא קבלן בניין אשר קיבל בהסכמת כלל הדיירים את האחריות לביצוע העבודות. לשם ביצוע הבנייה, יש להעביר את הבעלות בגג לקבלן כדי שהוא יוכל לבנות דירות על הגג. יונה, המעוניינת בביצוע הפרויקט בהקדם, מבקשת להעביר על שם הקבלן את הגג המוצמד לדירתה בלבד.

בנסיבות העניין, האם הדבר אפשרי?

א. לא, משהוצמד הגג הרי שהוא מהווה חלק מהדירה, ולא ניתן לעשות עיסקאות רק בחלק מהדירה.
ב. לא, יש צורך לכנס אסיפה נוספת ולהחליט ברוב רגיל על הצמדה מחדש.
ג. כן, בתנאי שההעברה ללא תמורה ויונה לא תקבל עודף זכויות במהלך אישור הפרויקט.
ד. כן, בתנאי שיתוקן צו הרישום ושיודיעו על כך לשאר בעלי הדירות בבניין ויאפשרו להם לטעון את טענותיהם.

---

20. גיא רכש דירה באריאל הנמצאת באזור יהודה ושומרון. לצורך קבלת משכנתא התבקש גיא למסור לבנק אישור ביחס לזהות הבעלים של הדירה.

היכן יכול שי לקבל אישור כזה?

א. במשרדי רישום המקרקעין במינהל האזרחי .
ב. בלשכת רישום המקרקעין.
ג. במינהל מקרקעי ישראל.
ד. במשרדי מס שבח באריאל

---

21. היטל השבחה ישולם ל: -

א. וועדה מקומית לתכנון ובנייה.
ב. עירייה/מועצה אזורית מקומית.
ג. המועצה הארצית לתכנון ובנייה.
ד. רשות המיסים (אגף מיסוי מקרקעין).

---

22. יונתן ירש מאביו חנות במרכז בתל אביב. כעת מעונין יונתן למכור את החנות.

האם מכירת החנות תיחשב "מכירת זכות במקרקעין" לצורכי מס שבח?

א. לא, מכיוון שהורשה אינה נחשבת למכירה.
ב. לא, במידה וזוהי החנות היחידה שברשותו.
ג. כן.
ד. כן, רק במידה ותתקבל תמורה בגין מכירת החנות.

---

23. משה נקלע לקשיים כספיים והוא חייב הרבה כסף לאנשים שונים. כדי שלא יעקלו לו את הדירה, מעוניין משה להעניק את דירתו כמתנה לאחיו יניב. יניב לא יודע על החובות של משה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. משה רשאי להעביר את דירתו, אך יניב, כמקבל המתנה, חייב לברר שההעברה לא נועדה למטרה לא כשרה, ואם לא עשה זאת, הוא מבצע עבירה פלילית.
ב. משה מבצע עבירה פלילית, אך אם יניב לא ידע שמטרת ההעברה היא להונות את נושיו של משה, אין עליו אחריות פלילית.
ג. גם משה וגם יניב מבצעים עבירה פלילית, משה בשל הניסיון להונות את נושיו ויניב בכך שלא בדק את כשרות המתנה, למרות שהחוק מחייב אותו בכך.
ד. גם משה וגם יניב לא ביצעו עבירה פלילית, אך בית המשפט יכול לבטל את העיסקה אם ימצא שהמתנה נועדה להונות את נושיו של משה.

---

24. יצחק ראובני חתם על הסכם לרכישת דירה מחברת "המשכן בע"מ". לצורך רכישת הדירה, נטל מר ראובני משכנתא מבנק "המלווה" בע"מ. הבניין טרם נרשם בפנקסי המקרקעין ('טאבו').

היכן תירשם המשכנתא אותה לקח מר ראובני?

א. היות ומדובר בזכויות במקרקעין – המשכנתא תירשם בפנקסי המקרקעין.
ב. היות ומדובר בזכויות במקרקעין ועדיין אין רישום של הבית, המשכנתא תירשם אך ורק במינהל מקרקעי ישראל.
ג. היות ומדובר בזכויות חוזיות בלבד – המשכנתא אינה יכולה להירשם, והיא תירשם בפנקסי המקרקעין רק לאחר רישום הבית.
ד. היות ומדובר בזכויות חוזיות – המשכנתא תירשם ברשם המשכונות.

---

25. לזהבה מגרש באור יהודה שייעודו, לפי תוכנית, לשטח חניה. כיום רוצה הוועדה המקומית להפקיע מידי זהבה את המגרש.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. הסמכות להפקעה נתונה בידי הממשלה בלבד.
ב. לוועדה המקומית אין סמכות להפקיע מקרקעין מאדם פרטי.
ג. הוועדה המקומית יכולה להפקיע מקרקעין מאדם פרטי.
ד. הוועדה יכולה להפקיע רק במידה וזהבה אינה קטינה.
