

## משרד המשפטים

### רשם המתווכים במקרקעין

# גירסה 1

מועד סתיו 2017

23.10.2017

#### 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. 6 בעלי דירות בבית משותף בנהריה פנו וקיבלו היתר בנייה לביצוע עבודה ברכוש המשותף, על פי תוכנית חיזוק (תמ"א 38). ההיתר ניתן לעבודה ברכוש המשותף, שמטרתה חיזוק ושינוי ברכוש המשותף שאינו הרחבת דירה או בניית דירה חדשה. בבניין 10 דירות זהות בשטחן. 4 בעלי דירות מתנגדים לביצוע עבודת החיזוק האמורה.

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

- א. ההתנגדות תתקבל - ביצוע עבודת חיזוק ברכוש המשותף, שמטרתה שינוי ברכוש המשותף שאינו הרחבת דירה או בניית דירה חדשה, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף.
- ב. ההתנגדות תידחה - ביצוע עבודת חיזוק ברכוש המשותף, שמטרתה שינוי ברכוש המשותף שאינו הרחבת דירה או בניית דירה חדשה, טעון החלטה מראש של רוב בעלי הדירות בבית המשותף.
- ג. ביצוע עבודת חיזוק ברכוש המשותף, שמטרתה שינוי ברכוש המשותף שאינו הרחבת דירה או בניית דירה חדשה, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, ואולם רשאי המפקח על המקרקעין לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של שני שלישים מבעלי הדירות.
- ד. ביצוע עבודת חיזוק ברכוש המשותף, שמטרתה שינוי ברכוש המשותף שאינו הרחבת דירה או בניית דירה חדשה, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, ואולם רשאי המפקח על המקרקעין לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של ארבע חמישיות מבעלי הדירות.

2. הזוג יוסף וחנה רכשו דירה בת 4 חדרים מהקבלן י. כהן בפרויקט "רננים" שבחדרה. בחוזה המכר נקבע כי תאריך מסירת הדירה לרוכשים יהיה 1.5.2016. בשל עיכוב בבנייה, הדירה נמסרה בפועל לרוכשים באיחור, בתאריך 15.7.2016.

**בנסיבות העניין, האם בני הזוג יוסף וחנה זכאים לפיצוי מהקבלן?**

- א. לא, מכיוון שבחוזה המכר לא סוכם על פיצוי בשל איחור במסירת הדירה.
- ב. לא, מכיוון שלא עברו שלושה חודשים מהמועד שנקבע בחוזה למסירת הדירה.
- ג. כן, גם ללא הוכחת נזק.
- ד. כן, אולם רק אם הרוכשים יוכיחו את הנזק שנגרם להם בשל האיחור.

3. רחל בעלת דירת מגורים הרשומה בלשכת רישום המקרקעין. על הדירה רשומה זכות קדימה לטובת אחיינה דוד. לימים הבת של רחל נישאה ורחל מעוניינת לתת במתנה את הדירה לבת שלה. דוד טען בפני רחל כי עליה להציע לו קודם את הדירה בשל זכות הקדימה שלו.

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

- א. רחל צריכה להציע קודם את הדירה לדוד, מאחר שרשומה לטובתו זכות קדימה.
- ב. רחל לא צריכה להציע קודם את הדירה לדוד, מאחר שזכות קדימה לא תחול על העברה ללא תמורה.
- ג. רחל לא צריכה להציע קודם את הדירה לדוד, מאחר שזכותה להעביר נכס לבן משפחה קרוב, בתמורה או לא בתמורה, גם אם רשומה זכות קדימה על הנכס.
- ד. רחל לא צריכה להציע קודם את הדירה לדוד, בעל זכות הקדימה, ותוכל להעביר לבת שלה את הדירה רק לאחר קבלת אישור מהמפקח על המקרקעין.

4. זכויותיו של איתמר בדירה בעפולה, שנבנתה ע"י עמידר, רשומות ברשות (במינהל) מקרקעי ישראל ואצל עמידר - החברה המשכנת. זכויותיו בדירה טרם נרשמו בפנקסי המקרקעין. איתמר מבקש לשעבד את זירתו לצורך קבלת הלוואה מהבנק. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. לא ניתן לשעבד דירה שנבנתה על ידי חברה משכנת כל עוד זכויות הדייר בדירה לא נרשמו בפנקסי המקרקעין.
- ב. לא ניתן לשעבד דירה שנבנתה על ידי חברה משכנת, שכן זכויות הדייר בדירה הינן זכויות חוזיות ולא קנייניות.
- ג. ניתן לשעבד את הדירה - שיעבוד הדירה הרשומה בחברה משכנת יירשם ברשם המשכונות.
- ד. ניתן לשעבד את הדירה - שיעבוד הדירה הרשומה בחברה משכנת יירשם באגף רישום והסדר מקרקעין (טאבו).

5. סמדר ואביתר החליטו למכור את דירתם הישנה, בה הם מתגוררים מזה 8 שנים, ולקנות במקומה דירה חדשה מקבלן. על דירתם הישנה רובצת משכנתא לטובת בנק "משכן". מאחר שאין באפשרותם של סמדר ואביתר לסלק את ההלוואה שנטלו מהבנק לצורך רכישת דירתם הישנה, הם מבקשים להעביר את המשכנתא לדירה החדשה. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. עם מכירת דירתם הישנה על סמדר ואביתר חלה החובה לפרוע את מלוא יתרת ההלוואה, אותה נטלו מהבנק לצורך מימון דירתם, ולאחר מכן באפשרותם ליטול משכנתא חדשה למימון הדירה החדשה שבכוונתם לרכוש.
- ב. עם מכירת דירתם הישנה באפשרותם של סמדר ואביתר לבצע, בהסכמת הבנק, גרירת משכנתא, ולהחליף את דירתם הישנה המשועבדת לבנק כבטוחה כנגד ההלוואה, בדירה החדשה.
- ג. עם מכירת דירתם הישנה חובה על סמדר ואביתר לפנות לבנק ולבצע הקפאת משכנתא לתקופה קצובה עד למועד רכישת הדירה החדשה.
- ד. עם מכירת דירתם הישנה סמדר ואביתר רשאים להודיע לבנק, באופן חד צדדי, כי בכוונתם להעביר את השיעבוד לדירה החדשה.

6. בתוכנית המיתאר החלה על מגרש ביבנה, נקבעו אחוזי בנייה בסך 85% והם כוללים את סך כל הבנייה המותרת. בעלי המגרש ניצלו 75% מזכויות הבנייה המותרות, לצורך בניית בית רחב מידות על המגרש. כעבור 10 שנים מגמר בניית הבית ואיכלוסו, הגישו בעלי המקרקעין בקשה להיתר בנייה להגדלת השטח הבנוי, תוך שהם מבקשים הפעם לנצל את כל אחוזי הבנייה המותרים על המגרש.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אין מניעה להגשת הבקשה להגדלת השטח הבנוי - כאשר לא כל אחוזי הבנייה במקרקעין מנוצלים; ניתן לבקש היתר בנייה להגדלת השטח הבנוי, במסגרת זכויות הבנייה המותרות.
- ב. לא ניתן להגיש בקשה להגדלת השטח הבנוי; עם גמר הבנייה, קבלת טופס 4 ואיכלוסו של הבית אין באפשרות בעלי המקרקעין לבקש לנצל את יתרת אחוזי הבנייה המותרים על המגרש.
- ג. אין מניעה להגשת הבקשה להגדלת השטח הבנוי ובלבד שבעלי המקרקעין יכללו בה בקשה ל"הקלה" לניצול כל אחוזי הבנייה המותרים על המגרש.
- ד. אין מניעה להגשת הבקשה להגדלת השטח הבנוי ובלבד שבעלי המקרקעין יכללו בה בקשה ל"סטייה ניכרת מתוכנית" לניצול כל אחוזי הבנייה המותרים על המגרש.

7. יפעת פנתה לסיגלית, מתווכת מקרקעין מוסמכת, בבקשה כי תסייע לה למצוא רוכש למגרש שבבעלותה. סיגלית, המתווכת, נענתה בשמחה לבקשתה של יפעת והשתיים חתמו על מסמך אחד הנושא את הכותרת 'הסכם להזמנת שירותי תיווך במקרקעין בבלעדיות לתקופה של שישה חודשים', בו לא פורטו פעולות השיווק שתבצע סיגלית. בטרם הספיקה סיגלית לפרסם את המגרש למכירה בלוחות המודעות הרלוונטיים, היא גילתה לתדהמתה כי בתוך תקופת הבלעדיות נמכר המגרש לזוג רוכשים, שהובאו ע"י מתווך אחר אשר גבה מיפעת עמלת תיווך. סיגלית עומדת על כך כי ישולמו לה דמי תיווך תמורת העיסקה.

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

- א. סיגלית זכאית למלוא דמי התיווך שכן בינה לבין יפעת נכרת הסכם מחייב להזמנת שירותי תיווך במקרקעין בבלעדיות.
- ב. סיגלית זכאית למלוא דמי התיווך, מאחר שחלה בעניינה חזקת "הגורם היעיל" לגבי העיסקה, שנכרתה בתוך תקופת הבלעדיות.
- ג. סיגלית אינה זכאית לתשלום דמי תיווך, מאחר שיפעת כבר שילמה עמלת תיווך למתווך אחר.
- ד. סיגלית אינה זכאית לתשלום דמי תיווך, מאחר שההסכם עליו חתמה עם יפעת אינו עומד בדרישות החוק והתקנות.

---

8. בבית משותף בערד, בו 17 דירות שוות בשטחן, הותקנה, עם הקמתו לפני 12 שנים, מערכת גז מרכזית, ע"י ספק הגז "גז הדרום", אליה חוברו כל הדירות בבניין. עתה החליטו 9 בעלי דירות לסיים את ההתקשרות החוזית עם "גז הדרום" ולהתקשר בחוזה חדש עם ספק הגז "ערד בגז". 8 בעלי דירות המתנגדים למהלך החלפת הספק החליטו להתקין מיתקן נפרד להספקת גז לדירותיהם.

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

- א. אין כל מניעה כי שמונת בעלי הדירות בבניין, המתנגדים להחלפת ספק הגז הקיים יתקינו מיתקן גז נפרד להספקת גז לדירותיהם.
- ב. מאחר ששמונת בעלי דירות בבית המשותף מתנגדים להחלפת ספק הגז הקיים לא ניתן להחליפו בספק גז חדש ויש להשאיר את המצב כמו שהוא.
- ג. יותר ממחצית מבעלי הדירות בבניין רשאים להסכים בכתב לסיים את ההתקשרות עם ספק הגז הקיים ולהחליפו באחר, ובעלי הדירות המתנגדים לא רשאים להתקין מיתקן גז נפרד.
- ד. מאחר שמערכת הגז המרכזית בבית המשותף הותקנה ע"י "גז הדרום" עם הקמתו של הבניין לפני 12 שנים, לא ניתן כעת להתקשר עם ספק גז חדש.

9. עדה, בעלת דירה בבית משותף, השכירה את דירתה לשמעון, המתנייד, באישור רפואי, באמצעות כיסא גלגלים. עדה פנתה לנציגות הבית המשותף וביקשה לבטל את המדרגות המובילות לשביל הגישה לבניין. הנציגות נענתה מיד וללא כל היסוס לבקשתה, עדה הזמינה פועלים אשר ביטלו את המדרגות וסללו דרך גישה נוחה לבניין. עדה שילמה לפועלים 5,000 ש"ח תמורת העבודה האמורה. בעלי הדירות בבניין זועמים וטוענים כי הנציגות פעלה בהיעדר סמכות ללא הסכמת רוב בעלי הדירות בבניין, עת אישרה לבטל את המדרגות המובילות לשביל הגישה בבית המשותף.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. נציגות הבית המשותף פעלה בסמכות, מאחר שמדובר בפעולה שעניינה התאמה שאינה טעונה הסכמה של בעלי הדירות והיא בוצעה על חשבונה של עדה - בעלת דירה בבניין.
- ב. נציגות הבית המשותף פעלה בסמכות, מאחר שמותר לנציגות לבצע כל פעולה אשר לפי ראות עיניה משפרת את איכות חיי הדיירים עם מוגבלות, המתגוררים 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 שעדה, בעלת הדירה, אינה "אדם עם מוגבלות" - כהגדרתו בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998.

10. מהו "הסדר מקרקעין" (פרצלציה)?

- א. הסדר חכירה בין אגודה שיתופית (לרוב מושב או קיבוץ) לבין רשות מקרקעי ישראל.
- ב. התהליך שבו לוקחים קרקע שאינה מוסדרת וקובעים מי הבעלים, ומחלקים את החלקות ביניהם.
- ג. הסדר בין רשות מקרקעי ישראל ורוכש זכויות בקרקע, המסדיר ומייעד קרקע לבנייה רוויה לגובה.
- ד. הסדר המאשר הרחבות והיתרים לשימוש שונה מהיעוד המקורי של הקרקע.

11. אבשלום, בעל בית פרטי בסביון, פנה למרדכי, מתווך מורשה במקרקעין, וביקש ממנו למצוא רוכש לבית. אבשלום ומרדכי הם מכרים ותיקים ובאחת השיחות האישיות ביניהם גילה אבשלום למרדכי כי הוא נתון בחובות כבדים המעיקים עליו מאד. מרדכי פעל בנמרצות כדי למצוא רוכש לנכס של אבשלום ולשמחתו הגיע למשרדו לקוח אשר הביע התעניינות רבה בעיסקת המכר האמורה. על מנת לקדם את העיסקה פעל מרדכי על דעת עצמו וגילה לרוכש הפוטנציאלי כי אבשלום נתון בחובות ומצבו הכלכלי בכי רע. הרוכש הציע לרכוש את הנכס במחיר מופחת, אבשלום קיבל את הצעתו ועיסקת המכר הושלמה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. מרדכי נהג כשורה, עת מסר לרוכש פרטים אודות מצבו הכלכלי של אבשלום, שכן על מתווך חלה חובה למסור ללקוחו כל מידע שיש בידו בעניין הנוגע לעיסקת התיווך.
- ב. מרדכי נהג כשורה ולטובתו של אבשלום. מרדכי היה הגורם היעיל בעיסקה וגילוי המידע שהיה בידו אודות מצבו הכלכלי של אבשלום, הוא שהביא לתוצאה המצופה.
- ג. מרדכי נהג שלא כדין כאשר מסר פרטים אודות מצבו הכלכלי של אבשלום, שכן למתווך אסור לגלות, שלא בהסכמת הלקוח, מידע שהובא לידיעתו, זולת אם הוא חייב לגלותו לפי דין.
- ד. מרדכי נהג שלא כדין ועבר עבירה משמעתית של 'אי גילוי עניין אישי' בכך שלא גילה לרוכש כי הוא ואבשלום מכרים ותיקים.

12. שמעון הוא בעל דירה בבית משותף, המתוחזק ע"י חברת ניהול. חברת הניהול נבחרה על ידי בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם. שמעון אינו מרוצה מהדרך בה חברת הניהול מתחזקת את הבניין, וכמחאה הפסיק לשאת בהוצאות הבניין השוטפות. חברת הניהול החליטה להגיש נגד שמעון תביעה למפקח על המקרקעין, בגין אי תשלום ההוצאות האמורות. לטענת שמעון רק נציגות הבית המשותף, ובעלי הדירות בו, הם שרשאים לתבוע אותו בפני המפקח על המקרקעין.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. שמעון טועה; למפקח על המקרקעין ניתנה הסמכות להכריע בסכסוך האמור גם במקרה שהמתחזק הוא צד לסכסוך והוא מגיש התביעה.
- ב. שמעון צודק; כאשר המתחזק הוא מגיש התביעה - למפקח על המקרקעין ניתנה הסמכות להכריע בעניינים הנוגעים אך ורק לסכסוכים בין בעלי דירות בבית משותף בדבר הסגת גבול מצד בעל דירה לגבי דירה אחרת.
- ג. שמעון טועה; למפקח על המקרקעין ניתנה הסמכות להכריע בכל הסכסוכים המתגלעים בין בעלי דירות בבית המשותף לבין צדדים שלישיים באשר הם.
- ד. שמעון צודק; למפקח על המקרקעין לא ניתנה הסמכות להכריע בסכסוכים, אם מגיש התביעה הוא המתחזק.

13. פסק דין ת"ק 41268-09-12 נועם יואל כהן נ' אנדרי גולן דן בזכאות לקבלת תשלום דמי תיווך מלקוח, שהוצגה לו דירה מדגמית להשכרה, מתוך כוונה שהצגת הדירה המדגמית תזכה את המתווך בדמי תיווך וזאת לאחר כריתת הסכם שכירות ביחס לכל דירה אחרת בבית המשותף. בית המשפט דחה את תביעת המתווך לקבלת דמי תיווך.

על בסיס מה החליט השופט על דחיית התביעה?

- א. המתווך לא מסר ללקוח העתק מההזמנה לביצוע פעולות תיווך, המתווך לא ציין בהזמנה פרטים מלאים ופירוט הדירות אותן הציג, והמתווך לא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות בין המשכיר לבעלי הדירה.
- ב. המתווך נמנע מלמסור לידי הלקוח עותק חתום מהסכם התיווך, המתווך לא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות בין הלקוח לבעלי הדירה, והמתווך נמנע מלהציג בפני השוכר רישיון תיווך בר תוקף.
- ג. בהזמנת התיווך היו פרטים חסרים, המתווך לא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות בין הלקוח לבעלי הדירה, והמתווך נמנע מלהציג בפני השוכר רישיון תיווך בר תוקף.
- ד. המתווך נמנע מלמסור ללקוח העתק מההזמנה, המתווך נמנע מלהציג בפני השוכר רישיון תיווך בר תוקף ובהזמנת התיווך היו פרטים חסרים.



14. בני הזוג שרה ודוד רכשו בית פרטי ישן מאד בכפר סבא, בשטח 200 מ"ר על מגרש בשטח של 410 מ"ר. לימים החליטו בני הזוג להרוס את המבנה הישן ולבנות במקומו בית חדש, מודרני, בשטח ובצורה זהה לבית המקורי.

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

- א. בני הזוג יידרשו לקבל היתר בנייה מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה להריסת הבית הישן והקמתו מחדש.
- ב. בני הזוג אינם חייבים לקבל היתר בנייה מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה להריסת הבית הישן, או להקמתו מחדש, מכיוון שייבנה בשטח זהה למקורי ואינו מהווה סטייה מהתוכנית.
- ג. בני הזוג יידרשו לקבל היתר בנייה מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה לבניית הבית החדש בלבד.
- ד. בני הזוג יידרשו לקבל היתר בנייה מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה וממהנדס העיר להריסת הבית הישן, אך לא יידרש היתר בנייה נוסף להקמתו מחדש.

15. בעלי הדירות ברח' רופין 36 בחיפה, שבו אין תקנון מוסכם, החליטו לקיים אסיפה כללית בה יחליטו בדבר צביעת חדרי המדרגות בבניין. שלמה שהגיע לאסיפה הכללית, טען שהוא שוכר דירה מס' 12 בבניין והוא בא כוח של יונתן שפירא, בעלי הדירה.

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

- א. בא כוח של בעלי דירה רשאי להשתתף באסיפה כללית בבניין ובלבד שהציג כתב מינוי חתום בידי בעל הדירה שמינה אותו.
- ב. באסיפה כללית רק בעלי דירות רשאים להשתתף ולהצביע בנושאי החלטות על הוצאה כספית.
- ג. כל בא כוח של בעלי דירה רשאי להשתתף באסיפה כללית בבניין ובלבד שבעל הדירה שמינה אותו הודיע על כך בעל פה ליו"ר נציגות הבית.
- ד. שוכר דירה בבניין אינו רשאי לייצג בעלי דירה באסיפה כללית שמטרתה קביעת ניהול הרכוש המשותף בבניין.

16. יוסף הוא הבעלים של מגרש לבניית 16 יח"ד ב- 2 קומות בסמוך לפארק ברמת גן. לימים, הוועדה המקומית אישרה לחברת "הדר על הפארק", בעלי מגרשים הגובלים עימו, בניית 128 יח"ד ב- 4 מגדלי מגורים בני 8 קומות כל אחד. יוסף התמהמה ורק לאחר שנתיים וחצי מיום תחילת תוקפה של התוכנית הגיש לוועדה המקומית דרישה לפיצויים בשל ירידת ערך ופגיעה במקרקעין שלו הגובלים בתוכנית ובסביבתה.

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

- א. יוסף אינו זכאי להגיש תביעת פיצויים מהוועדה מקומית, מאחר שהיה עליו להגיש תביעה בתוך שנתיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית.
- ב. יוסף רשאי להגיש תביעת פיצויים מהוועדה מקומית בשל פגיעה במקרקעין שלו הגובלים בתוכנית ובסביבתה.
- ג. יוסף היה צריך להגיש תביעה לפיצויים מהוועדה המחוזית, שהיא המוסמכת למתן פיצויים בגין פגיעה במקרקעין, וזאת בתוך שנתיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית.
- ד. זכות התביעה לפיצויים עומדת ליוסף רק לאחר קבלת היתרי בנייה, ואז יוסף יוכל לתבוע את חברת "הדר על הפארק" על פגיעה במקרקעין שלו.

17. אפרת, יזמית נדל"ן, חתמה על הסכם חכירה עם רשות (מינהל) מקרקעי ישראל בקשר לבניין משרדים אותו הקימה. כעת מבקשת אפרת לשנות את יעודו של הנכס למגורים כדי להעלות את שווי.

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

- א. כתנאי למתן הסכמת המינהל לשינוי הייעוד אפרת אינה מחויבת בתשלום לרשות (מינהל) מקרקעי ישראל.
- ב. כתנאי למתן הסכמת המינהל לשינוי הייעוד על אפרת לשלם לרשות (מינהל) מקרקעי ישראל דמי היטל השבחה.
- ג. כתנאי למתן הסכמת המינהל לשינוי הייעוד על אפרת לשלם לרשות (מינהל) מקרקעי ישראל דמי היתר.
- ד. כתנאי למתן הסכמת המינהל לשינוי הייעוד על אפרת לשלם לרשות (מינהל) מקרקעי ישראל דמי חכירה.

18. יעל ואביתר הם בני זוג אשר בבעלותם דירה בבאר שבע. נישואיהם של השניים עלו על שרטון והם מצויים בהליכי גירושין, שבמסגרתם פסק בית המשפט כי יעל תרכוש את חלקו של אביתר בדירה.

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

- א. חלוקת רכוש כאמור, אגב הסכם גירושין, תיחשב כמכירה היוצרת חיוב במס שבח ובמס רכישה.
- ב. חלוקת רכוש כאמור, אגב הסכם גירושין, לא תיחשב כמכירה ועל כן במקרה זה לא נוצר כלל אירוע מס.
- ג. חלוקת רכוש כאמור, אגב הסכם גירושין, לא תיחשב כמכירה לצורכי מס, ובלבד שרכישת חלקו של אביתר בדירה על ידי יעל תתבצע ממקורות מימון חיצוניים.
- ד. חלוקת רכוש כאמור, אגב הסכם גירושין, לא תיחשב כמכירה לצורכי מס, ובלבד שרכישת חלקו של אביתר בדירה על ידי יעל תתבצע ממקורות מימון פנימיים – מתוך הנכסים המשותפים של בני הזוג.

19. שמרית רכשה דירה בת 3 חדרים ששטחה 125 מ"ר, ביצעה בה שיפוץ פנימי נרחב (שברה והוסיפה קירות פנימיים בלבד, ללא פגיעה בחיצוניות, בשלד ובחזית הבניין) והפכה אותה לדירה בת 5 חדרים. שטחה של הדירה נותר כשהיה. עתה מבקשת שמרית למכור את דירתה, באמצעות יוסף, מתווך מקרקעין מורשה, אשר נשאל ע"י לקוחותיו האם שמרית אוזנת בידה היתר בנייה לשינויים שבוצעו בדירה.

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

- א. העבודות שביצעה שמרית, הגדלת מספר החדרים בדירה, טעונות היתר בנייה מטעם רשות הרישוי המקומית.
- ב. העבודות שביצעה שמרית בדירה הן בגדר שינוי פנימי שאינו טעון היתר בנייה.
- ג. עבודות בנייה, מכל סוג שהוא, שמבצע בעל דירה ברכושו הפרטי, אינן טעונות היתר מטעם רשות הרישוי המקומית.
- ד. עבודות בנייה, מכל סוג שהוא, שמבצע בעל דירה ברכושו הפרטי, טעונות הרשאה להקלה.

20. בית המשפט חייב בפסק הדין בתאריך 1.1.2017 את בנימין, מתווך במקרקעין, לשלם לרועי סך של 1,000,000 ש"ח.  
בנימין, שחשש כי רועי יעקל את דירתו (האמצעי היחיד שברשותו לתשלום החוב), העביר את דירתו על שם בנו במתנה.

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

- א. בנימין עבר עבירה פלילית שהעונש בגינה הוא מאסר בפועל.
- ב. בנימין לא עבר עבירה פלילית.
- ג. בנימין הפר את חובת ההגינות והזהירות לפי חוק המתווכים.
- ד. רשם המתווכים רשאי לבטל את רישיון התיווך של בנימין.

21. דני הוא מנהל עיזבון של הדירה של שאול ז"ל שהוריש אותה לילדיו אמנון ותמר. דני מתכוון למכור את דירת המגורים של שאול וכעת הוא רוצה לדעת האם העיסקה תחויב במס שבח.

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

- א. הורשה אינה מכירה ולכן אין חבות במס שבח.
- ב. מכירת הדירה עשויה להיות מחוייבת במס שבח.
- ג. מכירה על ידי מנהל עיזבון פטורה ממס שבח.
- ד. מכירה של נכסי עיזבון מחוייבת במס שבח, אבל בשיעור מופחת של שליש מהמס הרגיל.

22. חיים, המארגן קבוצת רכישה, איתר מגרש בחולון שעליו תב"ע לבניין משרדים. הוא אירגן קבוצה של 24 רוכשים.

**כיצד יחושב מס הרכישה לחברי הקבוצה?**

- א. מס הרכישה יחושב לפי ערך החלק בקרקע שרוכש כל אחד מהקבוצה.
- ב. מס הרכישה יחושב לפי השווי של הנכס הבנוי.
- ג. מאחר שמדובר בקבוצת רכישה, אין תשלום של מס רכישה.
- ד. מס הרכישה יחושב מעלות הקרקע וממחצית מעלות הבנייה.

23. אמיר המתווך שכר דירה מאלעד והוא חייב לו 20,000 ש"ח עבור שכר דירה. אלעד שכר את שירותיו של אמיר לצורך מציאת דירה להשקעה. אמיר מצא עבור אלעד דירה להשקעה וכעת חייב אלעד לאמיר סך של 30,000 ש"ח עבור דמי תיווך. אלעד מסרב לשלם לאמיר את דמי התיווך ודורש ממנו לשלם את שכר הדירה, אחרת הוא ידרוש את פינויו מהדירה.

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

- א. רק אחרי שאלעד ישלם לאמיר את דמי התיווך יצטרך אמיר לשלם לו את שכר הדירה ולאמיר אסור לקזז את שכר הדירה מדמי התיווך.
- ב. אמיר זכאי לקזז את החוב שלו לשכר דירה מדמי התיווך להם הוא זכאי ולדרוש רק את היתרה בסך של 10,000 ש"ח.
- ג. אמיר לא זכאי לקזז את החוב שלו לשכר הדירה מדמי התיווך ולכן הוא חייב לשלם את שכר הדירה והוא יכול לתבוע את אלעד עבור דמי התיווך.
- ד. מאחר שאמיר שוכר דירה מאלעד, הוא אינו רשאי בכל מקרה לתת לו שירותי תיווך ולכן אינו זכאי לתשלום דמי תיווך.

24. אודליה, ידועתו בציבור של יניב, עברה להתגורר עימו בדירה אותה שכר כדייר מוגן בדמי מפתח. לאחר כחמש שנים בהן התגוררו יחדיו בדירה, נפטר יניב.

בנסיבות העניין, האם אודליה תיהפך לדיירת מוגנת בדמי מפתח בדירה? מדוע?

- א. לא; אודליה לא עונה על ההגדרה של "בן-זוג", ומשכך לא תיהפך לדיירת מוגנת בדמי מפתח בדירה.
- ב. לא; לאחר מותו של יניב זכויותיו בדירה עוברות לבעליה.
- ג. כן; אודליה התגוררה עם יניב יותר משישה חודשים לפני מותו, ונחשבת לבת-זוג.
- ד. לא; רק ילדיו של יניב יכולים להיהפך לדיירים בדירה.

---

25. ליאור חתם על הסכם לרכישת דירה מקבלן. בהסכם רשום שהקונה מסכים לשלם 20% מהתמורה ללא קבלת ערבות בנקאית או ביטוח, וזאת תמורת הנחה בשיעור של 20,000 ש"ח ממחיר הדירה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אין כל בעיה להסכים לוותר על ערבות בנקאית או ביטוח.
- ב. אין כל תוקף להסכמה לוותר על ערבות בנקאית או ביטוח, גם אם הצדדים הסכימו על כך בהסכם המכר.
- ג. אם החוזה נחתם בנוכחות עורך דין ובהסכמת הבנק המלווה, אז אין איתו כל בעיה.
- ד. אין כל בעיה להסכים על ויתור על ערבות בנקאית, ובלבד ששיעור ההנחה לא יעלה על 7% ממחיר הדירה.