משרד המשפטים
רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 1

מועד אביב 2013

12.5.2013

<u>הוראות לנבחן:</u>

1. **משך הבחינה - שעה וחצי.**
2. **חומר עזר מותר בשימוש:**
   - **א. דיני מתווכים במקרקעין חוקים ותקנות - הניתן בבחינה ע"י רשם המתווכים ויש להחזירו בסיום הבחינה.**
   - **ב. מילון או מילונית אלקטרונית.**
3. **אין לקפל, להדק במכונת הידוק או לחורר את "דף התשובות לנבחן".**
4. **<u>בכל שאלה עליך לבחור את התשובה הנכונה ביותר בהתאם לחומר הבחינה ולסמנה ב"דף תשובות לנבחן" על-ידי סימון X במקום המתאים בדף התשובות.</u>**
5. **ציון עובר - 60 נקודות.**
6. **סימון שתי תשובות נכונות - התשובה תיפסל.**
7. **בדף התשובות יש להשתמש <u>בעט כחול/שחור בלבד.</u> עליך לסמן ב- X את המקום המתאים לתשובה שבחרת. אם ברצונך לשנות תשובה שכבר סימנת, עליך למחוק את התשובה על-ידי מילוי <u>כל הריבוע</u> בצבע כחול/שחור, ולסמן ב- X את התשובה החדשה. אם שינית את דעתך שנית, עליך למלא שוב את הריבוע <u>בעט כחול/שחור</u> ולכתוב בצד שורת הריבועים את התשובה החדשה שבחרת.**

בהצלחה!

1. דני ואבי הם בעלים במשותף של מגרש מוסדר הרשום בלשכת רישום מקרקעין. בין הצדדים אין הסכם שיתוף.

בנסיבות העניין, האם באפשרותו של דני לפרק את השותפות במגרש?

א. רק אם אבי מסכים לכך.
ב. כן, כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף.
ג. לא, לעולם לא ניתן לפרק שותפות במקרקעין מוסדרים.
ד. כן, בתנאי שעברו יותר משלוש שנים ממועד רכישת המגרש.

---

2. טל הוא הבעלים של דירת מגורים הרשומה כתת חלקה בבית משותף בלשכת רישום המקרקעין בחיפה. טל מעוניין להשכיר את דירתו לשנה אחת בלבד וללא אופציה להארכה, לגלית הסטודנטית.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. שכירות לשנה מחייבת חוזה בכתב, אבל לא חייבת ברישום בלשכת המקרקעין.
ב. שכירות לשנה לא מחייבת חוזה בכתב, אבל חייבת רישום בלשכת המקרקעין.
ג. שכירות לשנה לא מחייבת הסכם בכתב, ולא מחייבת רישום בלשכת המקרקעין.
ד. שכירות לשנה מחייבת גם הסכם בכתב וגם רישום בלשכת המקרקעין.

---

3. סמי הוא הבעלים של חלקת קרקע בנתניה, ובצמוד אליה ממוקמת חלקתו של חזי. על מנת להגיע לחלקתו, חזי נוהג לעבור דרך חלקתו של סמי, למרות שניתן להגיע לחלקה שלו גם מבלי לעבור דרך החלקה של סמי. בין סמי וחזי שוררים יחסי שכנות טובים, וברצונם להסדיר את זכות המעבר של חזי.

בנסיבות העניין, האם הדבר אפשרי? אם כן - כיצד?

א. כן, בדרך של זיקת הנאה, שתינתן לחזי או לחלקתו, או לכלל הציבור, וזיקת ההנאה יכולה להינתן על חלק מסוים מחלקתו של סמי.
ב. מאחר שניתן להגיע לחלקה גם ללא מעבר דרך חלקתו של סמי, לא ניתן לרשום זיקת הנאה, אבל ניתן לרשום הערת אזהרה שבה יצוין שלחזי זכות מעבר בשטח.
ג. לא, בנסיבות העניין אין אפשרות חוקית להסדיר את זכות המעבר והיא תלויה תמיד בשיקול דעתו של בעל הקרקע.
ד. ניתן להסדיר את המעבר בחוזה בין סמי וחזי, אבל אין אפשרות לרשום את ההסכמה במרשם המקרקעין.

---

4. עמי ותמי הם בני זוג, ובבעלותם דירה משותפת המשמשת למגוריהם, הרשומה על שם שניהם בלשכת רישום המקרקעין בירושלים. עמי, שנקלע לקשיים כלכליים, רוצה למכור את חלקו בדירה לאחיו יוסף. תמי טוענת כי עמי לא יכול למכור את חלקו בדירה ליוסף, וכי עליו תחילה להציע לה את חלקו בדירה.

בנסיבות העניין, האם צודקת תמי בטענתה? מדוע?

א. כן, מאחר שהחוק דורש זאת.
ב. לא, עמי יכול למכור את חלקו למי שהוא חפץ, מבלי להציע זאת תחילה לתמי בת זוגו.
ג. לא, מאחר שעמי ויוסף הם אחים.
ד. כן, אבל רק אם יש לעמי ותמי ילדים מתחת לגיל 18 הגרים בדירה המשותפת.

---

5. שחר רכש לפני שנה דירה ולקח הלוואת משכנתא של מיליון שקל. לפני חודש פוטר שחר והוא חושש כי כעת הוא לא יוכל לעמוד בתשלומי המשכנתא.

בנסיבות העניין, מה יכול שחר לעשות?

א. שחר יכול לבקש מהבנק לגרור את המשכנתא שלו.
ב. שחר יכול לבקש מהבנק להקפיא את המשכנתא שלו לתקופה קצובה.
ג. שחר לא יכול לעשות דבר, מאחר שטרם חלפו 5 שנים ממועד לקיחת המשכנתא.
ד. שחר לא יכול לעשות דבר, מאחר שטרם חלפו 3 שנים ממועד לקיחת המשכנתא.

---

6. דינה רוצה לרכוש דירה בפרויקט החדש של חברת "מוצלחים בנייה" בע"מ. כאשר דינה קיבלה את חוזה הרכישה היא שמה לב כי לפרויקט יש ליווי פיננסי. דינה רוצה לקחת הלוואת משכנתא לצורך רכישת הדירה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אי אפשר לקבל משכנתא לצורך רכישת דירה כאשר יש ליווי פיננסי.
ב. אפשר לקבל משכנתא לצורך רכישת דירה כאשר יש ליווי פיננסי.
ג. אפשר לקבל משכנתא לצורך רכישת דירה כאשר יש ליווי פיננסי רק מהבנק המלווה עצמו.
ד. כאשר יש ליווי פיננסי, ניתן לקבל משכנתא לצורך רכישת דירה רק אם המשכנתא היא בשיעור של עד מחצית משווי הדירה.

---

7. רמי רוצה לרכוש דירה שבנייתה טרם הושלמה מהקבלן "שלמה ובניו". הקבלן הציע לרמי לרשום הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין אשר תהיה לה עדיפות על כל רישום שיהיה בלשכת רישום המקרקעין. רמי רוצה לקבל ערבות בנקאית מהקבלן.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אסור לקבלן להציע רישום הערת אזהרה כבטוחה לקונה דירה.
ב. הבחירה בין הבטוחות שמציע הקבלן היא אך ורק של הקונה ואסור לקבלן לקבוע מראש איזה בטוחה הוא נותן.
ג. מותר לקבלן להציע לרשום הערת אזהרה העומדת בתנאים המתוארים כבטוחה לקונה דירה.
ד. קבלן יכול להציע אך ורק ערבות בנקאית כבטוחה לקונה דירה.

---

8. שלומי רוצה לרכוש דירת מגורים במסגרת קבוצת רכישה. שלומי רוצה לדעת כיצד יחושב מס הרכישה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מס הרכישה יחושב לפי ערך החלק בקרקע שירכוש שלומי.
ב. מס הרכישה יחושב לפי שווי המכירה של הנכס הבנוי שהוא דירה המיועדת למגורים.
ג. מאחר שהמדובר בקבוצת רכישה, הרי שאין תשלום של מס רכישה.
ד. מס הרכישה יחושב לפי ערך החלק בקרקע שירכוש שלומי, אך שלומי יהיה זכאי להפחתה של מחצית מהמס מאחר שהמדובר ברכישה במסגרת קבוצת רכישה.

---

9. דנה, מתווכת מורשית, מנהלת משרד תיווך ומעסיקה בו מספר מתווכים שכירים, שלכולם רישיון תיווך בתוקף. אדם, אחד מהמתווכים השכירים, הסתיר מלקוח מידע מהותי בקשר לנכס אותו הציג בפניו. בעקבות המקרה הוגש כתב אישום נגד אדם המתווך ונגד דנה המנהלת מכוח חוק הגנת הצרכן.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. ניתן להרשיע את אדם בעבירה אך לא את דנה, כי לא ניתן להאשים אדם בעבירה על פעולה שביצע אדם אחר.
ב. ניתן להרשיע את דנה בעבירה אך לא את אדם, כי היא כבעלת המשרד אחראית בלעדית לכל פעולות התיווך המתבצעות במשרד.
ג. ניתן להרשיע את אדם בעבירה אך לא את דנה, אלא אם יוכח שדנה ידעה שאדם מסתיר מידע מהלקוח.
ד. ניתן להרשיע את אדם בעבירה, ואף את דנה, אלא אם תוכיח שעשתה כל שאפשר כדי למנוע את הטעיית הלקוח.

---

10. גיא מחזיק באישור שדירתו, אותה הוא מעוניין למכור, רשומה בלשכת רישום המקרקעין. גיא טוען כי עקב כך הוא אינו חייב בתשלום מס שבח על מכירת הדירה.

בנסיבות העניין, האם גיא צודק? מדוע?

א. גיא צודק, מאחר שהמקרקעין שלו רשומים בלשכת רישום המקרקעין הרי שאכן אין הוא חייב בתשלום מס שבח עקב מכירתם.
ב. גיא טועה; גיא יצטרך לשלם שיעור מס שבח מופחת עקב מכירת מקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין.
ג. גיא טועה; אין חשיבות לשאלה האם המקרקעין רשומים בלשכת רישום המקרקעין כאשר בודקים את נושא החיוב במס השבח.
ד. גיא 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.

---

11. מוטי הוא הבעלים של מגרש ברחובות הרשום בלשכת רישום המקרקעין. על המגרש רשומה זכות קדימה לטובת דינה. שלומי מעוניין לרכוש את המגרש וסיכם עם מוטי על מחיר של מיליון ש"ח.

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 הסך של מיליון ש"ח, יוכל שלומי לרכוש את המגרש במחיר זה.
ג. דינה יכולה לרכוש את המגרש בסכום הנמוך ממיליון השי"ח שהציע שלומי, מאחר שרשומה לטובתה זכות קדימה.
ד. שלומי יוכל לרכוש את המגרש ללא קשר לסירוב של דינה, בתנאי שיפקיד בלשכת רישום המקרקעין את הסכום של מיליון ש"ח.

---

12. חלקתה של ציפורה הופקעה. בתביעתה לקבלת פיצויי הפקעה טענה ציפורה כי שווי חלקתה הוא 1,000,000 ש"ח. בסופו של דבר נקבעו פיצויי ההפקעה על סך של 800,000 ש"ח.

בנסיבות העניין, מהו הסכום אשר ייקבע כשווי המכירה לעניין מס שבח?

א. השווי לו טענה ציפורה בתביעתה, כלומר 1,000,000 ש"ח.
ב. השווי שנקבע לעניין פיצויי ההפקעה, כלומר 800,000 ש"ח.
ג. שווי המכירה ייקבע בכל מקרה ע"י שמאי שימונה למטרה זו.
ד. שווי המכירה יהיה שווי בדרך של גילום מלא.

---

13. בבעלות שמעון נמצא משק חקלאי במושב הבונים. שמעון משכיר את המשק.

האם חוק הגנת הדייר עשוי לחול על שכירות זו?

א. חוק הגנת הדייר חל תמיד על משק חקלאי.
ב. חוק הגנת הדייר לא חל על משק חקלאי.
ג. תחולת החוק תלויה במועד חתימת חוזה השכירות.
ד. החוק חל רק על בניין שהוא חלק ממשק חקלאי.

---

14. דינה היא הבעלים של עשירית מדירה בחולון. אין לדינה עוד זכויות בנכסי נדל"ן. כיום רוצה דינה לרכוש דירה עבור עצמה והיא לא יודעת מה גובה מס הרכישה שהיא תצטרך לשלם בגין רכישת הדירה השנייה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. דינה תשלם מס רכישה לפי חישוב של דירה שנייה.
ב. דינה תשלם מס רכישה לפי חישוב של דירה יחידה.
ג. דינה תשלם מס רכישה מופחת בשיעור של שליש ממס רכישה רגיל.
ד. דינה תשלם מס רכישה מופחת בשיעור של עשירית ממס הרכישה הרגיל.

---

15. רוני גר ליד משה. רוני שמע כי משה מעוניין למכור את הדירה שלו והסתקרן לדעת כמה שווה הדירה. רוני הגיע לדירה וניהל משא ומתן עם משה ואחרי מספר פגישות הוא הגיע לסיכום עם משה על רכישת הדירה תמורת שני מיליון ש"ח. כאשר הגיעו הצדדים לחתום על הסכם אשר נוסח על ידי עורכי דין, הודיע רוני למשה כי מעולם הוא לא התכוון לרכוש את הדירה ורק רצה לראות באיזה מחיר הוא יהיה מוכן למכור אותה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מאחר שהייתה הסכמה בעל פה על מכירת הדירה, יוכל משה לתבוע את אכיפת חוזה המכר גם ללא הסכם בכתב.
ב. משה עשוי להיות זכאי לפיצוי מרוני גם אם לא נחתם הסכם בכתב בין הצדדים.
ג. התנהגותו של רוני מהווה הטעיה לפי חוק הגנת הצרכן.
ד. זכותו של רוני להתחרט בכל שלב עד לחתימה על הסכם בכתב ולכן משה לא יכול לעשות דבר כנגדו.

---

16. בהסכם למכירת דירה נקבע פיצוי מוסכם בשיעור של מאה אלף שקל. כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם על ידי המוכר נגרמו לקונה נזקים בשיעור של מאה וחמישים אלף שקל.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אי אפשר לתבוע סכום פיצוי הגבוה מהפיצוי המוסכם שנקבע בהסכם.
ב. אפשר לתבוע סכום פיצוי הגבוה מהפיצוי המוסכם רק אם הצדדים קבעו כך מראש בהסכם ביניהם.
ג. אפשר לתבוע סכום פיצוי הגבוה מהפיצוי המוסכם.
ד. אפשר לתבוע סכום פיצוי הגבוה מהפיצוי המוסכם ובתנאי שהפיצוי המוסכם לא נמוך מעשרה אחוזים משווי ההסכם.

---

17. ברק המתווך התחתן לפני כחמש שנים עם יהודית. חיים, בנה של יהודית מנישואיה הקודמים, מעוניין למכור את דירתו. חיים פנה אל ברק שיתווך עבורו בעיסקה זו.

בנסיבות העניין, האם יכול ברק המתווך לעשות זאת? מדוע?

א. כן, ללא כל הגבלה, מכיוון שחיים הוא לא הבן הביולוגי שלו, ולכן לא מתקיימת קירבה משפחתית האוסרת זאת.
ב. לא, מכיוון שחיים הוא הבן החורג של ברק המתווך.
ג. כן, רק אם ברק יגלה לקונה הפוטנציאלי את הקשר המשפחתי שלו עם חיים המוכר ויקבל את הסכמת הקונה בכתב לכך שברק יתווך עבורו.
ד. לא, מכיוון שתיווך עבור אדם הקרוב למתווך מהווה ניגוד עניינים.

---

18. בין שולמית המוכרת לשאול הקונה נחתם הסכם למכירת בית פרטי ברמת השרון בפני עורך הדין צדקיהו. מספר חודשים לפני החתימה הזמינה שולמית את יצחק, מהנדס הבניין, כדי שיבדוק את מצב הבית. המהנדס קבע כי יש להרוס את המבנה מיידית כי יש סכנה שיתמוטט, אך שולמית לא סיפרה על כך לשאול. יומיים לאחר חתימת הסכם המכר פגש שאול במקרה את יצחק המהנדס וסיפר לו על הבית שרכש, ואז לתדהמתו סיפר לו יצחק המהנדס על הבדיקה שערך לבית לפני מספר חודשים ועדכן אותו כי המבנה עלול להתמוטט ויש להרוס אותו מיידית. כעת שאול רוצה לבטל את החוזה.

בנסיבות העניין, האם רשאי שאול לבטל את החוזה? מדוע?

א. כן, מאחר שמדובר בהטעיה.
ב. לא, מכיוון שלא ניתן לבטל חוזה שנחתם אצל עורך דין.
ג. לא, מכיוון ששולמית היא זו שהזמינה את יצחק המהנדס לערוך את הבדיקה עבורה בלבד.
ד. כן, אך רק בתנאי ששולמית תסכים לביטול החוזה.

---

19. למי יש לשלם דמי הסכמה, ובאילו נסיבות?

א. למינהל מקרקעי ישראל, במכירה של זכויות בנכס מהוון.
ב. למינהל מקרקעי ישראל, במכירה של זכויות בנכס לא מהוון.
ג. לוועדה המקומית לתכנון ובנייה, במכירה של זכויות בנכס מהוון.
ד. לוועדה המקומית לתכנון ובנייה, במכירה של זכויות בנכס לא מהוון.

---

20. ענת פנתה למתווכת סופיה ממשרד "נכסים - סוף" כדי שתסייע לה ברכישת דירה. ענת ציינה שהיא מבקשת לרכוש דירת מגורים בת 4.5-5 חדרים בשטח של כ- 120 מ"ר במחיר עד 1,600,000 ש"ח, ומאחר שהיא לא מבינה בנושאים אלה היא מבקשת שלא יהיו בדירה בעיות מיוחדות. סופיה ערכה מסמך הזמנה לשירותי תיווך, מילאה את פרטיו, רשמה את המחיר המבוקש, ובחלק המוקדש לתיאור הנכס רשמה "דירת מגורים". לאחר שסופיה הציגה לענת מספר דירות רכשה ענת ממשה דירה בשטח בנוי של 125 מ"ר. הרכישה התבצעה ונחתם הסכם אצל עורך דין יעלי. כאשר התחילה ענת בהליכים לקבלת הלוואת המשכנתא התברר כי בדירה בוצעה עבירת בנייה וכי אחד האגפים של הדירה בשטח 25 מטר נבנה ללא היתר וקיים צו להריסתו, וגם אין אפשרות לקבל היתר עבור חלק זה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. לא נפל כל פגם בהתנהלותה של סופיה, כי האחריות לבדיקת הנכס מוטלת בכל מקרה על הקונה בלבד.
ב. לא נפל כל פגם בהתנהלותה של סופיה, כי כאשר העיסקה נערכת אצל עורך דין, בכל מקרה האחריות לבדיקת הנכס מוטלת על עורך הדין בלבד.
ג. סופיה לא עמדה בחובת ההגינות והזהירות המוטלת עליה כמתווכת.
ד. סופיה עמדה בחובותיה לפי חוק המתווכים, אך עשויה להיות אחראית לפי חוק הגנת הצרכן.

---

21. בבניין מגורים בן עשר דירות בעפולה, הרשום כבית משותף, החליטו שבעה מבעלי הדירות להצמיד את המקלט של הבניין לדירתו של יחזקאל, יו"ר ועד הבית, כהוקרה על תרומתו להחזקתו של הבניין. שולה, בעלת הדירה בקומה האחרונה, מתנגדת נמרצות וטוענת שהדבר בלתי אפשרי.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. לא ניתן להצמיד את המקלט לדירה מסויימת.
ב. שולה טועה, מכיוון שיותר משני שלישים מסכימים להצמיד את המקלט התת קרקעי.
ג. שולה צודקת, רק מכיוון שנדרש כי כל בעלי הדירות בבניין יסכימו להצמדת המקלט לדירה.
ד. שולה צודקת, מכיוון שקיים ניגוד עניינים בין הצמדת המקלט לבין תפקידו של יוסף כיו"ר הוועד.

---

22. **אברהם רכש מגרש ריק בירושלים, והקים עליו בניין הכולל חמש דירות. את הבניין רשם כבית משותף, ערך את התקנון וקבע בו הוראות כאשר כל הדירות היו בבעלותו המלאה. לאחר מכן רשם את התקנון בפנקס הבתים המשותפים. כעבור שנה מכר אברהם ליצחק את הדירה בקומת הקרקע.**

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. התקנון יחול גם על יצחק.
ב. התקנון לא יחול על יצחק.
ג. התקנון ייכנס לתוקף רק לאחר שאברהם ימכור את כל הדירות שבבעלותו.
ד. התקנון יחול על יצחק רק אם לפחות שליש מהרכוש המשותף צמוד לדירתו.

---

23. **האם יש הבדל בין קרקע מוסדרת הרשומה בפנקסים, לבין קרקע לא מוסדרת הרשומה בפנקסים?**

א. רישום בפנקסים לגבי קרקע מוסדרת מהווה ראיה חותכת לתוכנו, ואילו לגבי קרקע לא מוסדרת הרישום מהווה ראיה לכאורה לתוכנו.
ב. אין רלוונטיות מבחינה ראייתית לשאלה אם הקרקע מוסדרת או לא מוסדרת, כל עוד היא רשומה בפנקסים.
ג. ההבדל היחיד בין קרקע מוסדרת ללא מוסדרת הוא בצורתה הגיאומטרית.
ד. רישום בפנקסים לגבי קרקע מוסדרת מהווה ראיה חותכת לתוכנו, ולגבי קרקע לא מוסדרת הרישום לא מהווה ראיה לתוכנו, אלא נועד לנוחות בלבד.

---

24. **לחיים מגרש ריק בשכונת קרית יובל בירושלים. לפני כשנה נכנסה לתוקף תוכנית מפורטת המשנה את יעוד החלקה למוסדות ציבור ומייעדת את החלקה להפקעה. כעת מעוניינת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "ירושלים" להפקיע את המגרש לשם הקמת בית ספר.**

האם באפשרותה לעשות זאת?

א. לא, לוועדה מקומית סמכות להפקיע קרקע מכוח תוכנית מיתאר מקומית בלבד.
ב. כן, אם חיים ייתן את הסכמתו לכך מראש ובכתב.
ג. כן, מכיוון שהפקעה זו בסמכותה של הוועדה המקומית.
ד. לא, הסמכות להפקיע מקרקעין נתונה בכל מקרה אך ורק לוועדה המחוזית שבתחומה נמצאים המקרקעין.

---

25. **עזריאל וגבריאל הם תאומים זהים. לעזריאל רישיון לתיווך במקרקעין, אך לגבריאל אין רישיון כזה. עזריאל החל לתווך בעיסקת מקרקעין גדולה, אך נאלץ להפסיק בשל בעיה בריאותית, ועל כן מסר את רישיון התיווך לגבריאל אחיו התאום, שהמשיך בתיווך בעיסקה. במהלך המשא ומתן חשף הרוכש כי גבריאל אינו בעל רישיון לעסוק בתיווך והסתלק מיד מן העיסקה.**

בנסיבות העניין, על מי מהאחים (אם בכלל) חלה אחריות פלילית?

א. האחריות הפלילית חלה רק על גבריאל אשר הציג את עצמו בכזב כעזריאל בעל רישיון התיווך.
ב. האחריות הפלילית חלה רק על עזריאל אשר השאיל לגבריאל את רישיון התיווך בכוונה שיוכל להציג את עצמו בכזב כבעל רשיון התיווך.
ג. האחריות הפלילית חלה גם על עזריאל וגם על גבריאל.
ד. מאחר שהעיסקה לא הושלמה, לא חלה אחריות פלילית על אף אחד מהאחים, אך רשם המתווכים יכול לבטל את רישיונו של עזריאל בשל הפרת חובת הנאמנות והזהירות.

משרד המשפטים
רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 1

מועד אביב 2013

12.5.2013

<u>הוראות לנבחן:</u>

1. **משך הבחינה - שעה וחצי.**
2. **חומר עזר מותר בשימוש:**
   - **א. דיני מתווכים במקרקעין חוקים ותקנות - הניתן בבחינה ע"י רשם המתווכים ויש להחזירו בסיום הבחינה.**
   - **ב. מילון או מילונית אלקטרונית.**
3. **אין לקפל, להדק במכונת הידוק או לחורר את "דף התשובות לנבחן".**
4. **<u>בכל שאלה עליך לבחור את התשובה הנכונה ביותר בהתאם לחומר הבחינה ולסמנה ב"דף תשובות לנבחן" על-ידי סימון X במקום המתאים בדף התשובות.</u>**
5. **ציון עובר - 60 נקודות.**
6. **סימון שתי תשובות נכונות - התשובה תיפסל.**
7. **בדף התשובות יש להשתמש <u>בעט כחול/שחור בלבד.</u> עליך לסמן ב- X את המקום המתאים לתשובה שבחרת. אם ברצונך לשנות תשובה שכבר סימנת, עליך למחוק את התשובה על-ידי מילוי <u>כל הריבוע</u> בצבע כחול/שחור, ולסמן ב- X את התשובה החדשה. אם שינית את דעתך שנית, עליך למלא שוב את הריבוע <u>בעט כחול/שחור</u> ולכתוב בצד שורת הריבועים את התשובה החדשה שבחרת.**

בהצלחה!

1. דני ואבי הם בעלים במשותף של מגרש מוסדר הרשום בלשכת רישום מקרקעין. בין הצדדים אין הסכם שיתוף.

בנסיבות העניין, האם באפשרותו של דני לפרק את השותפות במגרש?

א. רק אם אבי מסכים לכך.
ב. כן, כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש פירוק השיתוף.
ג. לא, לעולם לא ניתן לפרק שותפות במקרקעין מוסדרים.
ד. כן, בתנאי שעברו יותר משלוש שנים ממועד רכישת המגרש.

---

2. טל הוא הבעלים של דירת מגורים הרשומה כתת חלקה בבית משותף בלשכת רישום המקרקעין בחיפה. טל מעוניין להשכיר את דירתו לשנה אחת בלבד וללא אופציה להארכה, לגלית הסטודנטית.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. שכירות לשנה מחייבת חוזה בכתב, אבל לא חייבת ברישום בלשכת המקרקעין.
ב. שכירות לשנה לא מחייבת חוזה בכתב, אבל חייבת רישום בלשכת המקרקעין.
ג. שכירות לשנה לא מחייבת הסכם בכתב, ולא מחייבת רישום בלשכת המקרקעין.
ד. שכירות לשנה מחייבת גם הסכם בכתב וגם רישום בלשכת המקרקעין.

---

3. סמי הוא הבעלים של חלקת קרקע בנתניה, ובצמוד אליה ממוקמת חלקתו של חזי. על מנת להגיע לחלקתו, חזי נוהג לעבור דרך חלקתו של סמי, למרות שניתן להגיע לחלקה שלו גם מבלי לעבור דרך החלקה של סמי. בין סמי וחזי שוררים יחסי שכנות טובים, וברצונם להסדיר את זכות המעבר של חזי.

בנסיבות העניין, האם הדבר אפשרי? אם כן - כיצד?

א. כן, בדרך של זיקת הנאה, שתינתן לחזי או לחלקתו, או לכלל הציבור, וזיקת ההנאה יכולה להינתן על חלק מסוים מחלקתו של סמי.
ב. מאחר שניתן להגיע לחלקה גם ללא מעבר דרך חלקתו של סמי, לא ניתן לרשום זיקת הנאה, אבל ניתן לרשום הערת אזהרה שבה יצוין שלחזי זכות מעבר בשטח.
ג. לא, בנסיבות העניין אין אפשרות חוקית להסדיר את זכות המעבר והיא תלויה תמיד בשיקול דעתו של בעל הקרקע.
ד. ניתן להסדיר את המעבר בחוזה בין סמי וחזי, אבל אין אפשרות לרשום את ההסכמה במרשם המקרקעין.

---

4. עמי ותמי הם בני זוג, ובבעלותם דירה משותפת המשמשת למגוריהם, הרשומה על שם שניהם בלשכת רישום המקרקעין בירושלים. עמי, שנקלע לקשיים כלכליים, רוצה למכור את חלקו בדירה לאחיו יוסף. תמי טוענת כי עמי לא יכול למכור את חלקו בדירה ליוסף, וכי עליו תחילה להציע לה את חלקו בדירה.

בנסיבות העניין, האם צודקת תמי בטענתה? מדוע?

א. כן, מאחר שהחוק דורש זאת.
ב. לא, עמי יכול למכור את חלקו למי שהוא חפץ, מבלי להציע זאת תחילה לתמי בת זוגו.
ג. לא, מאחר שעמי ויוסף הם אחים.
ד. כן, אבל רק אם יש לעמי ותמי ילדים מתחת לגיל 18 הגרים בדירה המשותפת.

---

5. שחר רכש לפני שנה דירה ולקח הלוואת משכנתא של מיליון שקל. לפני חודש פוטר שחר והוא חושש כי כעת הוא לא יוכל לעמוד בתשלומי המשכנתא.

בנסיבות העניין, מה יכול שחר לעשות?

א. שחר יכול לבקש מהבנק לגרור את המשכנתא שלו.
ב. שחר יכול לבקש מהבנק להקפיא את המשכנתא שלו לתקופה קצובה.
ג. שחר לא יכול לעשות דבר, מאחר שטרם חלפו 5 שנים ממועד לקיחת המשכנתא.
ד. שחר לא יכול לעשות דבר, מאחר שטרם חלפו 3 שנים ממועד לקיחת המשכנתא.

---

6. דינה רוצה לרכוש דירה בפרויקט החדש של חברת "מוצלחים בנייה" בע"מ. כאשר דינה קיבלה את חוזה הרכישה היא שמה לב כי לפרויקט יש ליווי פיננסי. דינה רוצה לקחת הלוואת משכנתא לצורך רכישת הדירה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אי אפשר לקבל משכנתא לצורך רכישת דירה כאשר יש ליווי פיננסי.
ב. אפשר לקבל משכנתא לצורך רכישת דירה כאשר יש ליווי פיננסי.
ג. אפשר לקבל משכנתא לצורך רכישת דירה כאשר יש ליווי פיננסי רק מהבנק המלווה עצמו.
ד. כאשר יש ליווי פיננסי, ניתן לקבל משכנתא לצורך רכישת דירה רק אם המשכנתא היא בשיעור של עד מחצית משווי הדירה.

---

7. רמי רוצה לרכוש דירה שבנייתה טרם הושלמה מהקבלן "שלמה ובניו". הקבלן הציע לרמי לרשום הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין אשר תהיה לה עדיפות על כל רישום שיהיה בלשכת רישום המקרקעין. רמי רוצה לקבל ערבות בנקאית מהקבלן.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אסור לקבלן להציע רישום הערת אזהרה כבטוחה לקונה דירה.
ב. הבחירה בין הבטוחות שמציע הקבלן היא אך ורק של הקונה ואסור לקבלן לקבוע מראש איזה בטוחה הוא נותן.
ג. מותר לקבלן להציע לרשום הערת אזהרה העומדת בתנאים המתוארים כבטוחה לקונה דירה.
ד. קבלן יכול להציע אך ורק ערבות בנקאית כבטוחה לקונה דירה.

---

8. שלומי רוצה לרכוש דירת מגורים במסגרת קבוצת רכישה. שלומי רוצה לדעת כיצד יחושב מס הרכישה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מס הרכישה יחושב לפי ערך החלק בקרקע שירכוש שלומי.
ב. מס הרכישה יחושב לפי שווי המכירה של הנכס הבנוי שהוא דירה המיועדת למגורים.
ג. מאחר שהמדובר בקבוצת רכישה, הרי שאין תשלום של מס רכישה.
ד. מס הרכישה יחושב לפי ערך החלק בקרקע שירכוש שלומי, אך שלומי יהיה זכאי להפחתה של מחצית מהמס מאחר שהמדובר ברכישה במסגרת קבוצת רכישה.

---

9. דנה, מתווכת מורשית, מנהלת משרד תיווך ומעסיקה בו מספר מתווכים שכירים, שלכולם רישיון תיווך בתוקף. אדם, אחד מהמתווכים השכירים, הסתיר מלקוח מידע מהותי בקשר לנכס אותו הציג בפניו. בעקבות המקרה הוגש כתב אישום נגד אדם המתווך ונגד דנה המנהלת מכוח חוק הגנת הצרכן.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. ניתן להרשיע את אדם בעבירה אך לא את דנה, כי לא ניתן להאשים אדם בעבירה על פעולה שביצע אדם אחר.
ב. ניתן להרשיע את דנה בעבירה אך לא את אדם, כי היא כבעלת המשרד אחראית בלעדית לכל פעולות התיווך המתבצעות במשרד.
ג. ניתן להרשיע את אדם בעבירה אך לא את דנה, אלא אם יוכח שדנה ידעה שאדם מסתיר מידע מהלקוח.
ד. ניתן להרשיע את אדם בעבירה, ואף את דנה, אלא אם תוכיח שעשתה כל שאפשר כדי למנוע את הטעיית הלקוח.

---

10. גיא מחזיק באישור שדירתו, אותה הוא מעוניין למכור, רשומה בלשכת רישום המקרקעין. גיא טוען כי עקב כך הוא אינו חייב בתשלום מס שבח על מכירת הדירה.

בנסיבות העניין, האם גיא צודק? מדוע?

א. גיא צודק, מאחר שהמקרקעין שלו רשומים בלשכת רישום המקרקעין הרי שאכן אין הוא חייב בתשלום מס שבח עקב מכירתם.
ב. גיא טועה; גיא יצטרך לשלם שיעור מס שבח מופחת עקב מכירת מקרקעין הרשומים בלשכת רישום המקרקעין.
ג. גיא טועה; אין חשיבות לשאלה האם המקרקעין רשומים בלשכת רישום המקרקעין כאשר בודקים את נושא החיוב במס השבח.
ד. גיא 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.

---

11. מוטי הוא הבעלים של מגרש ברחובות הרשום בלשכת רישום המקרקעין. על המגרש רשומה זכות קדימה לטובת דינה. שלומי מעוניין לרכוש את המגרש וסיכם עם מוטי על מחיר של מיליון ש"ח.

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 הסך של מיליון ש"ח, יוכל שלומי לרכוש את המגרש במחיר זה.
ג. דינה יכולה לרכוש את המגרש בסכום הנמוך ממיליון השי"ח שהציע שלומי, מאחר שרשומה לטובתה זכות קדימה.
ד. שלומי יוכל לרכוש את המגרש ללא קשר לסירוב של דינה, בתנאי שיפקיד בלשכת רישום המקרקעין את הסכום של מיליון ש"ח.

---

12. חלקתה של ציפורה הופקעה. בתביעתה לקבלת פיצויי הפקעה טענה ציפורה כי שווי חלקתה הוא 1,000,000 ש"ח. בסופו של דבר נקבעו פיצויי ההפקעה על סך של 800,000 ש"ח.

בנסיבות העניין, מהו הסכום אשר ייקבע כשווי המכירה לעניין מס שבח?

א. השווי לו טענה ציפורה בתביעתה, כלומר 1,000,000 ש"ח.
ב. השווי שנקבע לעניין פיצויי ההפקעה, כלומר 800,000 ש"ח.
ג. שווי המכירה ייקבע בכל מקרה ע"י שמאי שימונה למטרה זו.
ד. שווי המכירה יהיה שווי בדרך של גילום מלא.

---

13. בבעלות שמעון נמצא משק חקלאי במושב הבונים. שמעון משכיר את המשק.

האם חוק הגנת הדייר עשוי לחול על שכירות זו?

א. חוק הגנת הדייר חל תמיד על משק חקלאי.
ב. חוק הגנת הדייר לא חל על משק חקלאי.
ג. תחולת החוק תלויה במועד חתימת חוזה השכירות.
ד. החוק חל רק על בניין שהוא חלק ממשק חקלאי.

---

14. דינה היא הבעלים של עשירית מדירה בחולון. אין לדינה עוד זכויות בנכסי נדל"ן. כיום רוצה דינה לרכוש דירה עבור עצמה והיא לא יודעת מה גובה מס הרכישה שהיא תצטרך לשלם בגין רכישת הדירה השנייה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. דינה תשלם מס רכישה לפי חישוב של דירה שנייה.
ב. דינה תשלם מס רכישה לפי חישוב של דירה יחידה.
ג. דינה תשלם מס רכישה מופחת בשיעור של שליש ממס רכישה רגיל.
ד. דינה תשלם מס רכישה מופחת בשיעור של עשירית ממס הרכישה הרגיל.

---

15. רוני גר ליד משה. רוני שמע כי משה מעוניין למכור את הדירה שלו והסתקרן לדעת כמה שווה הדירה. רוני הגיע לדירה וניהל משא ומתן עם משה ואחרי מספר פגישות הוא הגיע לסיכום עם משה על רכישת הדירה תמורת שני מיליון ש"ח. כאשר הגיעו הצדדים לחתום על הסכם אשר נוסח על ידי עורכי דין, הודיע רוני למשה כי מעולם הוא לא התכוון לרכוש את הדירה ורק רצה לראות באיזה מחיר הוא יהיה מוכן למכור אותה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מאחר שהייתה הסכמה בעל פה על מכירת הדירה, יוכל משה לתבוע את אכיפת חוזה המכר גם ללא הסכם בכתב.
ב. משה עשוי להיות זכאי לפיצוי מרוני גם אם לא נחתם הסכם בכתב בין הצדדים.
ג. התנהגותו של רוני מהווה הטעיה לפי חוק הגנת הצרכן.
ד. זכותו של רוני להתחרט בכל שלב עד לחתימה על הסכם בכתב ולכן משה לא יכול לעשות דבר כנגדו.

---

16. בהסכם למכירת דירה נקבע פיצוי מוסכם בשיעור של מאה אלף שקל. כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם על ידי המוכר נגרמו לקונה נזקים בשיעור של מאה וחמישים אלף שקל.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אי אפשר לתבוע סכום פיצוי הגבוה מהפיצוי המוסכם שנקבע בהסכם.
ב. אפשר לתבוע סכום פיצוי הגבוה מהפיצוי המוסכם רק אם הצדדים קבעו כך מראש בהסכם ביניהם.
ג. אפשר לתבוע סכום פיצוי הגבוה מהפיצוי המוסכם.
ד. אפשר לתבוע סכום פיצוי הגבוה מהפיצוי המוסכם ובתנאי שהפיצוי המוסכם לא נמוך מעשרה אחוזים משווי ההסכם.

---

17. ברק המתווך התחתן לפני כחמש שנים עם יהודית. חיים, בנה של יהודית מנישואיה הקודמים, מעוניין למכור את דירתו. חיים פנה אל ברק שיתווך עבורו בעיסקה זו.

בנסיבות העניין, האם יכול ברק המתווך לעשות זאת? מדוע?

א. כן, ללא כל הגבלה, מכיוון שחיים הוא לא הבן הביולוגי שלו, ולכן לא מתקיימת קירבה משפחתית האוסרת זאת.
ב. לא, מכיוון שחיים הוא הבן החורג של ברק המתווך.
ג. כן, רק אם ברק יגלה לקונה הפוטנציאלי את הקשר המשפחתי שלו עם חיים המוכר ויקבל את הסכמת הקונה בכתב לכך שברק יתווך עבורו.
ד. לא, מכיוון שתיווך עבור אדם הקרוב למתווך מהווה ניגוד עניינים.

---

18. בין שולמית המוכרת לשאול הקונה נחתם הסכם למכירת בית פרטי ברמת השרון בפני עורך הדין צדקיהו. מספר חודשים לפני החתימה הזמינה שולמית את יצחק, מהנדס הבניין, כדי שיבדוק את מצב הבית. המהנדס קבע כי יש להרוס את המבנה מיידית כי יש סכנה שיתמוטט, אך שולמית לא סיפרה על כך לשאול. יומיים לאחר חתימת הסכם המכר פגש שאול במקרה את יצחק המהנדס וסיפר לו על הבית שרכש, ואז לתדהמתו סיפר לו יצחק המהנדס על הבדיקה שערך לבית לפני מספר חודשים ועדכן אותו כי המבנה עלול להתמוטט ויש להרוס אותו מיידית. כעת שאול רוצה לבטל את החוזה.

בנסיבות העניין, האם רשאי שאול לבטל את החוזה? מדוע?

א. כן, מאחר שמדובר בהטעיה.
ב. לא, מכיוון שלא ניתן לבטל חוזה שנחתם אצל עורך דין.
ג. לא, מכיוון ששולמית היא זו שהזמינה את יצחק המהנדס לערוך את הבדיקה עבורה בלבד.
ד. כן, אך רק בתנאי ששולמית תסכים לביטול החוזה.

---

19. למי יש לשלם דמי הסכמה, ובאילו נסיבות?

א. למינהל מקרקעי ישראל, במכירה של זכויות בנכס מהוון.
ב. למינהל מקרקעי ישראל, במכירה של זכויות בנכס לא מהוון.
ג. לוועדה המקומית לתכנון ובנייה, במכירה של זכויות בנכס מהוון.
ד. לוועדה המקומית לתכנון ובנייה, במכירה של זכויות בנכס לא מהוון.

---

20. ענת פנתה למתווכת סופיה ממשרד "נכסים - סוף" כדי שתסייע לה ברכישת דירה. ענת ציינה שהיא מבקשת לרכוש דירת מגורים בת 4.5-5 חדרים בשטח של כ- 120 מ"ר במחיר עד 1,600,000 ש"ח, ומאחר שהיא לא מבינה בנושאים אלה היא מבקשת שלא יהיו בדירה בעיות מיוחדות. סופיה ערכה מסמך הזמנה לשירותי תיווך, מילאה את פרטיו, רשמה את המחיר המבוקש, ובחלק המוקדש לתיאור הנכס רשמה "דירת מגורים". לאחר שסופיה הציגה לענת מספר דירות רכשה ענת ממשה דירה בשטח בנוי של 125 מ"ר. הרכישה התבצעה ונחתם הסכם אצל עורך דין יעלי. כאשר התחילה ענת בהליכים לקבלת הלוואת המשכנתא התברר כי בדירה בוצעה עבירת בנייה וכי אחד האגפים של הדירה בשטח 25 מטר נבנה ללא היתר וקיים צו להריסתו, וגם אין אפשרות לקבל היתר עבור חלק זה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. לא נפל כל פגם בהתנהלותה של סופיה, כי האחריות לבדיקת הנכס מוטלת בכל מקרה על הקונה בלבד.
ב. לא נפל כל פגם בהתנהלותה של סופיה, כי כאשר העיסקה נערכת אצל עורך דין, בכל מקרה האחריות לבדיקת הנכס מוטלת על עורך הדין בלבד.
ג. סופיה לא עמדה בחובת ההגינות והזהירות המוטלת עליה כמתווכת.
ד. סופיה עמדה בחובותיה לפי חוק המתווכים, אך עשויה להיות אחראית לפי חוק הגנת הצרכן.

---

21. בבניין מגורים בן עשר דירות בעפולה, הרשום כבית משותף, החליטו שבעה מבעלי הדירות להצמיד את המקלט של הבניין לדירתו של יחזקאל, יו"ר ועד הבית, כהוקרה על תרומתו להחזקתו של הבניין. שולה, בעלת הדירה בקומה האחרונה, מתנגדת נמרצות וטוענת שהדבר בלתי אפשרי.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. לא ניתן להצמיד את המקלט לדירה מסויימת.
ב. שולה טועה, מכיוון שיותר משני שלישים מסכימים להצמיד את המקלט התת קרקעי.
ג. שולה צודקת, רק מכיוון שנדרש כי כל בעלי הדירות בבניין יסכימו להצמדת המקלט לדירה.
ד. שולה צודקת, מכיוון שקיים ניגוד עניינים בין הצמדת המקלט לבין תפקידו של יוסף כיו"ר הוועד.

---

22. **אברהם רכש מגרש ריק בירושלים, והקים עליו בניין הכולל חמש דירות. את הבניין רשם כבית משותף, ערך את התקנון וקבע בו הוראות כאשר כל הדירות היו בבעלותו המלאה. לאחר מכן רשם את התקנון בפנקס הבתים המשותפים. כעבור שנה מכר אברהם ליצחק את הדירה בקומת הקרקע.**

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. התקנון יחול גם על יצחק.
ב. התקנון לא יחול על יצחק.
ג. התקנון ייכנס לתוקף רק לאחר שאברהם ימכור את כל הדירות שבבעלותו.
ד. התקנון יחול על יצחק רק אם לפחות שליש מהרכוש המשותף צמוד לדירתו.

---

23. **האם יש הבדל בין קרקע מוסדרת הרשומה בפנקסים, לבין קרקע לא מוסדרת הרשומה בפנקסים?**

א. רישום בפנקסים לגבי קרקע מוסדרת מהווה ראיה חותכת לתוכנו, ואילו לגבי קרקע לא מוסדרת הרישום מהווה ראיה לכאורה לתוכנו.
ב. אין רלוונטיות מבחינה ראייתית לשאלה אם הקרקע מוסדרת או לא מוסדרת, כל עוד היא רשומה בפנקסים.
ג. ההבדל היחיד בין קרקע מוסדרת ללא מוסדרת הוא בצורתה הגיאומטרית.
ד. רישום בפנקסים לגבי קרקע מוסדרת מהווה ראיה חותכת לתוכנו, ולגבי קרקע לא מוסדרת הרישום לא מהווה ראיה לתוכנו, אלא נועד לנוחות בלבד.

---

24. **לחיים מגרש ריק בשכונת קרית יובל בירושלים. לפני כשנה נכנסה לתוקף תוכנית מפורטת המשנה את יעוד החלקה למוסדות ציבור ומייעדת את החלקה להפקעה. כעת מעוניינת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "ירושלים" להפקיע את המגרש לשם הקמת בית ספר.**

האם באפשרותה לעשות זאת?

א. לא, לוועדה מקומית סמכות להפקיע קרקע מכוח תוכנית מיתאר מקומית בלבד.
ב. כן, אם חיים ייתן את הסכמתו לכך מראש ובכתב.
ג. כן, מכיוון שהפקעה זו בסמכותה של הוועדה המקומית.
ד. לא, הסמכות להפקיע מקרקעין נתונה בכל מקרה אך ורק לוועדה המחוזית שבתחומה נמצאים המקרקעין.

---

25. **עזריאל וגבריאל הם תאומים זהים. לעזריאל רישיון לתיווך במקרקעין, אך לגבריאל אין רישיון כזה. עזריאל החל לתווך בעיסקת מקרקעין גדולה, אך נאלץ להפסיק בשל בעיה בריאותית, ועל כן מסר את רישיון התיווך לגבריאל אחיו התאום, שהמשיך בתיווך בעיסקה. במהלך המשא ומתן חשף הרוכש כי גבריאל אינו בעל רישיון לעסוק בתיווך והסתלק מיד מן העיסקה.**

בנסיבות העניין, על מי מהאחים (אם בכלל) חלה אחריות פלילית?

א. האחריות הפלילית חלה רק על גבריאל אשר הציג את עצמו בכזב כעזריאל בעל רישיון התיווך.
ב. האחריות הפלילית חלה רק על עזריאל אשר השאיל לגבריאל את רישיון התיווך בכוונה שיוכל להציג את עצמו בכזב כבעל רשיון התיווך.
ג. האחריות הפלילית חלה גם על עזריאל וגם על גבריאל.
ד. מאחר שהעיסקה לא הושלמה, לא חלה אחריות פלילית על אף אחד מהאחים, אך רשם המתווכים יכול לבטל את רישיונו של עזריאל בשל הפרת חובת הנאמנות והזהירות.
