משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין

חורף 2012
(22.01.2012)

שאלון בחינה

גירסה 1

הוראות לנבחן:

1. **משך הבחינה - שעה וחצי.**

חומר עזר מותר בשימוש:

א. **דיני מתווכים במקרקעין (החוברת בצבע תכלת, או לחילופין: "אוסף דיני מתווכים במקרקעין" שפורסם באתר האינטרנט).**

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 ולסמנה ב"דף תשובות לנבחן" על-ידי סימון X במקום המתאים בדף התשובות.**

6. **בדף התשובות יש להשתמש בעט כחול/שחור בלבד.**

7. **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 ולכתוב בצד שורת הריבועים את התשובה החדשה שבחרת.**

בהצלחה!

1. בבניין של שלומי התקבלה החלטה כדין ע"י אסיפת הדיירים, לפיה יבוצע שיפוץ בכל הבניין וכל הדיירים יישאו בהוצאות השיפוץ בצורה שווה. שלומי מתנגד להחלטה זו.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. שלומי לא יכול לעשות דבר, מאחר והחלטת אסיפת הדיירים הינה סופית.
ב. הדרך היחידה ששלומי יכול לפעול בה היא לשכנע את דיירי הבניין לשנות את החלטתם.
ג. שלומי יכול לפנות למפקח על הבתים המשותפים, אשר יכול, בנסיבות מסוימות, לבטל את החלטת אסיפת הדיירים.
ד. שלומי יכול לפנות לבית המשפט המחוזי באיזור מגוריו, אשר יכול, בנסיבות מסוימות, לבטל את החלטת אסיפת הדיירים.

---

2. מוטי הוא הבעלים של מגרש ברחובות הרשום בלשכת רישום המקרקעין. בלשכת רישום המקרקעין רשומה זכות קדימה על המגרש לטובת דינה. רוני מעוניין לרכוש את המגרש תמורת סך של מיליון שקלים.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. לא ניתן לרכוש מגרש אשר רשומה עליו זכות קדימה.
ב. רוני יוכל לרכוש את המגרש רק אם דינה תודיע לרשם שהיא מוותרת על זכותה.
ג. דינה יכולה לרכוש את המגרש בסכום הנמוך ממיליון השקלים שהציע רוני, מאחר ורשומה לטובתה זכות קדימה.
ד. רוני יוכל לרכוש את המגרש אם בתוך 30 יום דינה לא תשלם למוטי או תפקיד אצל רשם המקרקעין סכום זהה להצעתו של רוני, בתוספת המיסים על התשלום.

---

3. לאסף יש רישיון תיווך כבר עשר שנים. אסף הוכרז כפושט רגל והוא חושש כי כעת רישיון התיווך שלו יישלל.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. רישיון התיווך פוקע אוטומטית ביום ההכרזה על פשיטת הרגל.
ב. מיום פשיטת הרגל, אסור לאסף לקבל לקוחות חדשים, אך מותר לו להמשיך לטפל בלקוחות בהם טיפל לפני פשיטת הרגל.
ג. רשם המתווכים רשאי לשלול את רישיון התיווך של מתווך אשר הוכרז פושט רגל, וזאת מבלי לתת למתווך הזדמנות להשמיע את טענותיו בפניו.
ד. רשם המתווכים, אחרי התייעצות עם הוועדה המייעצת, רשאי לשלול את רישיון התיווך של מתווך אשר הוכרז פושט רגל, וזאת רק לאחר שנתן למתווך הזדמנות להשמיע את טענותיו בפניו.

---

4. חיים הינו חוכר לדורות של דירה בצפת, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין. חיים התחייב בכתב בפני מוטי כי הוא ימכור לו את זכויותיו בדירה. מוטי מעוניין לרשום הערת אזהרה ביחס להתחייבות של חיים.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אין כל אפשרות למכור זכות במקרקעין שאינה זכות בעלות, ולכן אי אפשר לרשום הערת אזהרה.
ב. מאחר וחיים אינו הבעלים של הדירה אלא רק חוכר לדורות, הרי שלא ניתן לרשום הערת אזהרה ביחס להתחייבות שהוא נתן למוטי.
ג. אין כל בעיה לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ביחס להתחייבות של חיים.
ד. אפשר יהיה לרשום הערת אזהרה רק אם הבעלים הרשום של הדירה יסכים לרישום ההערה.

---

5. מי מהבאים לא רשאי לבקש לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין?

א. בית המשפט.
ב. מי שביצע עיסקה סותרת לתוכן הערה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין.
ג. בעלים של דירה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין.
ד. צד שלישי אשר הסכמתו דרושה לצורך ביצוע עיסקה בהתאם להתחייבות מצד הבעלים.

---

6. רינה היא מתווכת בעלת רישיון. שולי היא בעלת חנות תכשיטים. שולי פנתה לרינה על מנת שתתווך עבורה במכירת החנות. שולי אמרה לרינה כי אם היא תמכור את החנות במחיר של יותר ממיליון ש"ח אז היא תעניק לה, בנוסף על עמלת התיווך, שרשרת יהלומים.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אסור לרינה לקבל את השרשרת, מאחר ומתווך יכול לקבל עמלת תיווך רק בכסף.
ב. מותר לרינה לקבל את השרשרת, רק בתנאי שהשווי שלה לא יעלה על 2% משווי החנות.
ג. מותר לרינה לקבל את השרשרת, ללא קשר לשווי שלה.
ד. אם רינה רוצה לקבל את השרשרת - עליה לקבל אישור מיוחד מרשם המתווכים.

---

7. גילה היא עולה חדשה מברזיל. לגילה יש דירה בברזיל וכעת היא רוצה לרכוש דירה בתל אביב. גילה חוששת כי כאשר היא תמכור את הדירה בברזיל היא תחוייב בתשלום של מס שבח בישראל.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. גילה תחוייב בתשלום מס שבח מלא ביחס למכירת הדירה שלה בברזיל מאחר והיא תושבת ישראל.
ב. גילה תחוייב בתשלום מס שבח ביחס למכירת הדירה בברזיל, אך תזכה לשיעור מס מופחת כי היא עולה חדשה.
ג. גילה לא תחוייב בתשלום מס שבח ביחס למכירת הדירה שלה בברזיל.
ד. גילה לא תחוייב בתשלום מס שבח ביחס למכירת הדירה שלה בברזיל, בתנאי שמדובר בדירת מגורים מזכה.

---

8. שחר הוא בעלים של דירה הנמצאת בירושלים. על הדירה ישנה משכנתא בשיעור של חצי מיליון ש"ח. שחר רוצה לדעת כיצד יחושב שווי המכירה שלו לעניין מס שבח.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. שווי המכירה יחושב לפי שווי הדירה פחות סך של חצי מיליון ש"ח.
ב. שווי המכירה יחושב לפי שווי הדירה בלבד, ללא קשר לשיעור המשכנתא.
ג. שווי המכירה יחושב לפי שווי הדירה בניכוי מחצית משווי המשכנתא.
ד. שווי המכירה יחושב לפי שווי הדירה פחות שיעור המשכנתא ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית.

---

9. טלי היא בוררת בסכסוך בין שני שותפים על הבעלות בחנות בתל אביב. על מנת להבטיח את קיום פסק הבורר, דורשת טלי מהצדדים לתת לה ייפוי כוח לצורך העברת הזכויות על שם הצד הזוכה בבוררות.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מתן ייפוי הכוח הוא אירוע מס אשר יחוייב בתשלום מלא של מס שבח.
ב. מתן ייפוי הכוח הוא אירוע מס אשר יחוייב בתשלום שליש של מס שבח.
ג. מתן ייפוי הכוח פטור ממס שבח.
ד. אסור לבורר לבקש ייפוי כוח כזה.

---

10. משה הוא הבעלים של מגרש בסביון. חברת "נכסים נהדרים" בע"מ שלחה הצעה בכתב לרכישת המגרש בסביון תמורת סך של 20 מיליון ש"ח. משה התלבט אם לקבל את ההצעה, אך כאשר קרא בעיתון כי ניתן צו פירוק כנגד חב' "נכסים נהדרים" בע"מ הוא חשש להפסיד את ההזדמנות ושלח מיד הודעה כי הוא מסכים להצעה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מאחר ומשה קיבל למעשה את ההצעה, הרי שנכרת חוזה מחייב בין הצדדים.
ב. נכרת בין הצדדים חוזה על תנאי ; כאשר התנאי הוא אישור בית המשפט שנתן את צו הפירוק.
ג. חוזה צריך להיחתם במעמד שני הצדדים ולא יתכן לשלוח הצעה ואחרי מספר ימים לקבל אותה ולטעון שנכרת חוזה - לכן לא נכרת חוזה.
ד. ברגע שניתן צו הפירוק כנגד החברה, התבטלה ההצעה - לכן לא נכרת חוזה.

---

11. בשנת 2009 מישכנה אורנה את דירת המגורים שלה, הממוקמת בבית משותף, לטובת איתמר, אשר הילווה לה מיליון ש"ח. כעת רוצה אורנה להחזיר לאיתמר את ההלוואה ולהסיר את המשכנתא. איתמר מסרב להסרת המשכנתא.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. איתמר רשאי לסרב להסיר את המשכנתא.
ב. אורנה יכולה להפקיד את סכום ההלוואה בידי רשם המקרקעין ולבקש שהרשם יסיר את המשכנתא הרשומה בלשכת רישום המקרקעין.
ג. אורנה יכולה לפנות למפקח על הבתים המשותפים על מנת שיסיר את המשכנתא.
ד. איתמר זכאי לעכב את הסרת המשכנתא למשך 90 יום מהמועד שבו אורנה פנתה אליו.

---

12. חיים קיבל דרישה לשלם היטל השבחה.

למי אמור חיים לשלם את היטל ההשבחה?

א. למשרד מס שבח.
ב. למשרד המשפטים.
ג. לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
ד. למשרד האוצר.

---

13. שמואל גר בקומה השלישית בבית משותף. לאחרונה נפצע שמואל וכיום הוא מתקשה לעלות במדרגות. שמואל רוצה להתקין על חשבונו מאחז יד במדרגות על מנת שיקל לו לעלות במדרגות.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. שמואל צריך לקבל את הסכמת מחצית מהדיירים בבניין להתקנת מאחז היד.
ב. שמואל צריך לקבל את הסכמת 75% מהדיירים בבניין להתקנת מאחז היד.
ג. שמואל לא צריך לקבל את הסכמת הדיירים בבניין להתקנת מאחז היד.
ד. שמואל צריך לקבל את הסכמת כל הדיירים בבניין להתקנת מאחז היד.

---

14. בין רינה לשולה נכרת הסכם למכירת דירת המגורים הפרטית של שולה לרינה. 28 ימים אחרי החתימה על ההסכם, התחרטה שולה והודיעה לרינה כי אין בכוונתה למכור לה את הדירה. בהסכם אין התייחסות לזכות הביטול.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. זכותה של שולה לבטל את הסכם המכר בתוך תקופה של 30 יום ממועד החתימה על ההסכם.
ב. זכותה של שולה לבטל את הסכם המכר כל עוד הדירה לא נרשמה על שם רינה.
ג. אין לשולה זכות לבטל את הסכם המכר.
ד. זכותה של שולה לבטל את הסכם המכר כל עוד לא נרשמה הערת אזהרה לטובת רינה.

---

15. צחי הוא מתווך בעל רישיון. מאיר, שהוא חבר של צחי, פנה אליו על מנת שיעזור לו למצוא דירה לרכישה. לאור יחסי החברות ביניהם הודיע צחי כי הוא לא יגבה שכר טרחה ממאיר אלא רק מהמוכר. צחי הציג בפני מאיר דירה, שהוא ידע שהיא בנויה בניגוד להיתר בנייה, אך לא סיפר על כך למאיר.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מאחר ומאיר לא ישלם לצחי דמי תיווך, הרי שצחי לא חייב לספר לו על הבנייה הלא חוקית בדירה.
ב. צחי יוכל לספר למאיר על הבנייה הלא חוקית בדירה רק אם בעל הדירה יאשר לו זאת בכתב.
ג. צחי חייב לספר למאיר על הבנייה הלא חוקית רק אם מאיר יחליט סופית לרכוש את הדירה, אבל לא בשלב המשא ומתן.
ד. צחי חייב לספר למאיר על הבנייה הלא חוקית בדירה.

---

16. אריאל, שהוא צייר במקצועו, מוכר את דירת המגורים שלו. כחודש לפני מכירת הדירה, הזמין אריאל חוות דעת משמאי מקצועי ואז התברר לו להפתעתו כי הדירה שלו נבנתה בחריגה מהותית מההיתר. דליה רוצה לרכוש את הדירה של אריאל. אריאל לא גילה לדליה על חוות הדעת שקיבל והיא רכשה את הדירה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אריאל לא עבר עבירה על חוק הגנת הצרכן.
ב. אריאל ביצע עבירה לפי חוק הגנת הצרכן ובית המשפט יכול לגזור עליו עונש מאסר בלבד.
ג. אריאל ביצע עבירה לפי חוק הגנת הצרכן ובית המשפט יכול לגזור עליו קנס בלבד.
ד. אריאל ביצע עבירה לפי חוק הגנת הצרכן ובית המשפט יכול לגזור עליו עונש מאסר או קנס.

---

17. יגאל מתגורר בבניין הרשום כבית משותף וחל בו התקנון המצוי. לאחרונה הבחין יגאל בנזילה בתקרה של הדירה שלו, שהמקור שלה בצינור העובר ברצפת הדירה שמעליו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. יגאל יכול לדרוש מנציגות הבית המשותף לבצע כל תיקון בדירה או ברכוש המשותף, אם יתברר כי מקור הנזילה בצנרת המשותפת של הבית המשותף.
ב. יגאל יכול לדרוש מנציגות הבית המשותף לבצע כל תיקון בדירה, אם יתברר כי מקור הנזילה הוא בצנרת השייכת לדירה שמעליו.
ג. בכל מקרה יכול יגאל רק לפנות לחברת הביטוח שלו, אם ביטח את הדירה.
ד. יגאל אינו יכול לדרוש תיקון מאף אחד מאחר והאחריות הינה כולה על בעל הדירה בה יש נזילה.

---

18. שמשון רוצה לרכוש דירה מגדי, שטען שקיבל אותה בירושה מלאה ז"ל. גדי הציג אישור כי לאה הייתה הבעלים של הדירה לפני מותה, וכן הציג צוואה מתאימה.

בהנחה שהצוואה אכן אמיתית, אבל גדי הרשום בצוואה אינו גדי שהציג עצמו כיורש, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. גדי ביצע עבירה של התחזות כאדם אחר.
ב. גדי לא ביצע כל עבירה פלילית.
ג. גדי ביצע עבירה של התחזות כבעל תעודה.
ד. גדי ביצע עבירה של קשר להונות.

---

19. גידי הסתבך בחובות ומונה כונס נכסים על דירת המגורים שלו, הנמצאת בבית משותף. כאשר כונס הנכסים פירסם מודעה למכירת הבית, הגיע עמית וטען כי הבית שייך לו מאחר וגידי מכר לו אותו בעבר.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מרגע שמונה כונס הנכסים, עמית לא יכול לטעון כי הבית שייך לו.
ב. עמית רשאי להחתים את גידי על תצהיר המאשר שהבית שייך לעמית, ואז מינוי כונס הנכסים יתבטל.
ג. עמית רשאי לפנות לראש ההוצאה לפועל על מנת להבטיח את זכויותיו.
ד. עמית רשאי לפנות למפקח על הבתים המשותפים כדי שיברר את הזכויות וירשום שהבית אכן שייך לעמית.

---

20. בית משותף נהרס כתוצאה מרעידת אדמה, ובעלי הזכויות החליטו לבנות אותו מחדש.

כיצד תתחלק עלות בנייתו מחדש בין בעלי הדירות?

א. בעלי הדירות יישאו בעלות הכוללת שווה בשווה.
ב. רק בעלי הדירות שיהיו מעוניינים בדירה חדשה יישאו בכלל העלויות שווה בשווה. הדיירים שלא יממנו את הבנייה על פי חלקם לא יורשו להשתמש בנכס.
ג. כל בעל דירה יממן את עלות בניית דירתו. בעלי כל הדירות ישתתפו בהוצאות הכרוכות לבניית הרכוש המשותף - כל אחד לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף.
ד. כל בעל דירה יממן את חלקו היחסי בעלות הכוללת, ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף.

---

21. איזה רוב נדרש על מנת להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירה ספציפית, לצורך הרחבת המטבח בדירה?

א. הסכמה של 100% מבעלי הדירות.
ב. הסכמה של רוב בעלי הדירות.
ג. הסכמת בעלים שבבעלותם שני שלישים מהדירות ושלושה רבעים ברכוש המשותף.
ד. הסכמת בעלים שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות ושני שלישים ברכוש המשותף.

---

22. באיזה מהמצבים הבאים ניתן לרשום זיקת הנאה מכוח שנים?

א. כאשר משתמשים בזכות הראויה להיות זיקת הנאה במשך 30 שנים.
ב. כאשר משתמשים בזכות הראויה להיות זיקת הנאה במשך 25 שנים.
ג. כאשר משתמשים בזכות הראויה להיות זיקת הנאה במשך 30 שנים, בתנאי שבעל המקרקעין לא הודיע בכתב למשתמש בזכות או לציבור כי הוא מתנגד לשימוש בזכות במהלך אותה תקופה.
ד. כאשר משתמשים בזכות הראויה להיות זיקת הנאה במשך 25 שנים, בתנאי שבעל המקרקעין לא הודיע בכתב למשתמש בזכות או לציבור כי הוא מתנגד לשימוש בזכות במהלך אותה תקופה.

---

23. על-פי חוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), מהו השיעור המקסימלי מתוך מחיר הדירה שניתן לגבות מרוכש דירה חדשה מקבלן ללא מתן ערובה כלשהי?

א. חמישה אחוזים.
ב. שבעה אחוזים.
ג. שבעה אחוזים אם הקבלן צירף מפרט טכני, וחמישה אחוזים אם הקבלן לא צירף מפרט טכני.
ד. עשרה אחוזים.

---

24. דיירי שכונה בלוד נדהמו לגלות שאושרה תוכנית חדשה, על פיה יעבור כביש סואן בלב השכונה.

בתוך כמה זמן ניתן להגיש תביעה לפיצויים עקב פגיעה מתוכנית?

א. בתוך 3 שנים ממועד פרסום התוכנית.
ב. בתוך 3 שנים ממועד פרסום התוכנית, ובלבד ששר הפנים לא האריך את המועד להגשת התביעה.
ג. בתוך 3 שנים ממועד תחילת סלילת הכביש.
ד. בתוך 3 שנים ממועד סיום סלילת הכביש.

---

25. מהם התנאים לכך שדירה תיחשב כדירת מגורים מזכה לצורך חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)?

א. לפחות חצי משטח הדירה שימש למגורים במשך כל התקופה מאז נרכשה ועד למכירה.
ב. הדירה שימשה למגורים בלבד במשך יותר מ- 50% מהתקופה מאז נרכשה ועד למכירה.
ג. הדירה שימשה למגורים למשפחה ברוכת ילדים מאז נרכשה ועד למכירתה.
ד. הדירה שימשה בעיקר למגורים במשך 4/5 מהתקופה מאז נרכשה ועד למכירה, או ב- 4 השנים שקדמו למכירה.
