

משרד המשפטים רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 1

מועד חורף 2016

27.1.16

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. חיים הוא יזם נדל"ן. חיים רכש בניין ישן ומוזנח בן 3 קומות ובו 6 דירות. חיים רוצה להרוס את הבניין ולבנות מחדש, על פי התוכניות של הבניין הישן, ללא שינוי בצורת הבניין, בדירות או בשטח. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. חיים לא צריך לקבל היתר בנייה, מאחר שהוא יבנה בדיוק את אותו בניין שהוא מתכוון להרוס.
- ב. חיים חייב לקבל היתר בנייה לבנייה מחדש.
- ג. חיים צריך לבקש הקלה כדי שיפטרו אותו מהצורך בקבלת היתר בנייה.
- ד. אם אין שימוש חורג באף אחת מהדירות בבניין, חיים לא צריך לקבל היתר בנייה.

2. בנסח הטאבו של דירה רשומה זיקת הנאה לטובת הולכי רגל המאפשרת להם זכות מעבר בחצר של הבניין. זיקת ההנאה נרשמה לפני 32 שנה, לפי דרישת הרשות המקומית. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אי אפשר לרכוש דירה אשר רשומה עליה זיקת הנאה לטובת הולכי רגל.
- ב. זיקת ההנאה מחייבת רק את הבעלים הקודם של הדירה ולא קונה חדש.
- ג. זיקת ההנאה תחייב כל מי שירכוש את הדירה.
- ד. אם רוב דיירי הבניין יחליטו באסיפת דיירים כי הם רוצים לבטל את זיקת ההנאה, ניתן למחוק את זיקת ההנאה מהרישום בלשכת רישום המקרקעין.

3. חגית מעוניינת לרכוש דירה במרכז ירושלים. משה המתווך הציג בפני חגית חנות, שלדברי בעליה ניתן להופכה לדירה במחיר מציאה. מה נדרש מחגית לעשות כדי להפוך את החנות לדירה?

- א. לבקש אישור לשינוי המתוכנן מכל בעלי הדירות בבניין.
- ב. לבדוק את תוכנית המיתאר (תב"ע) ואם ניתן להפוך את החנות לדירה, יהיה עליה להגיש בקשה לשימוש חורג.
- ג. אין צורך בבקשה לשימוש חורג על הדירה.
- ד. על חגית להגיש בקשה לתשלום דמי היתר לצורך אישור השינוי.

4. דינה מעוניינת למכור את הדירה שלה. על הדירה של דינה רשומה כיום משכנתא לטובת בנק משכנתאות. דינה רוצה לקנות דירה חדשה, ומכיוון שהמשכנתא שיש לה כיום היא בתנאים מעולים, היא לא רוצה לפרוע אותה. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אם שווי הדירה החדשה זהה או עולה על שווי הדירה הישנה, אז דינה יכולה לגרור את המשכנתא לדירה החדשה שתרכוש.
- ב. דינה יכולה לגרור את המשכנתא הקיימת לדירה חדשה שתרכוש ללא אישור הבנק.
- ג. דינה יכולה לגרור את המשכנתא שלה לדירה החדשה שתקנה, בכפוף לאישור הבנק.
- ד. כאשר קונים דירה חדשה חייבים לקחת משכנתא חדשה ולא ניתן לעשות שימוש במשכנתא קודמת.

5. רמי הוא מנהל עיזבון של הדירה של שאול ז"ל, שהוריש אותה לילדיו - נטלי ונחום. רמי 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 לעניין חוק מיסוי מקרקעין ולכן לא יחול מס שבח.
- ב. מכירת הדירה עשויה להיות מחוייבת במס שבח.
- ג. מכירה של נכסי עיזבון מחוייבת במס שבח, אבל בשיעור מופחת של חצי מהמס הרגיל.
- ד. מכירה של נכסי עיזבון מחוייבת במס שבח, אבל בשיעור מופחת של שליש מהמס הרגיל.

6. כיצד יחושב מס רכישה כאשר קונים משרד בבניין משרדים בהקמה בקבוצת רכישה?

- א. מס הרכישה יחושב לפי ערך החלק בקרקע שרוכש כל אחד מהקבוצה.
- ב. מס הרכישה יחושב לפי שווי של הנכס הבנוי וחלקו היחסי של כל אחד מחברי הקבוצה בבניין.
- ג. מאחר שמדובר בקבוצת רכישה, הרי שאין תשלום של מס רכישה.
- ד. מס הרכישה יחושב לפי ערך החלק בקרקע שרוכשים, אך הקונה יהיה זכאי להפחתה של מחצית מהמס, מאחר שמדובר ברכישה במסגרת קבוצת רכישה.

7. דני רכש דירה. בהסכם המכר שנחתם נקבע פיצוי מוסכם בשיעור של מאה אלף ש"ח. המוכר הפר את הסכם המכר. התברר לדני כי נגרמו לו נזקים בשיעור של 200,000 ש"ח.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. דני לא יוכל לתבוע פיצוי העולה על 100,000 ש"ח, שכן קביעת פיצוי מוסכם שוללת אפשרות לתבוע פיצוי גדול יותר.
- ב. אפשר לתבוע סכום פיצוי הגבוה מהפיצוי המוסכם רק אם הצדדים קבעו כך מראש בהסכם ביניהם.
- ג. קביעת פיצוי מוסכם כשלעצמה בחוזה אינה מונעת תביעת סכום כספי גבוה יותר.
- ד. אפשר לתבוע סכום פיצוי הגבוה מהפיצוי המוסכם ובלבד שהפיצוי המוסכם לא נמוך מעשרה אחוזים מסכום העסקה.

8. לפי חוק המקרקעין, מהו בית משותף?

- א. מבנה של קבע הכולל שתי דירות או יותר, ובכלל זה הקרקע שעליה נבנה.
- ב. בית שיש בו שתי דירות או יותר והוא נרשם בפנקס הבתים המשותפים.
- ג. בית שיש בו שתי דירות או יותר, שאין חובה לרושמו בפנקס הבתים המשותפים.
- ד. מבנה של קבע שיש בו לפחות שתי דירות ובכלל זה הקרקע שעליה נבנה ויש חובה לרושמו בפנקס הבתים המשותפים.

9. מה מותר להצמיד לדירה פלונית בתקנון הבית המשותף?

- א. חלק מחדר המדרגות המשמש רק את אותה דירה.
- ב. מחסן המשמש את כל דיירי הבניין.
- ג. קרקע שהינה חלק מהרכוש המשותף.
- ד. חלק מסויים מחדר העגלות בבניין.

10. דן פנה לראובן המתווך כדי שיסייע לו להשכיר את המחסן הצמוד לדירתו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. דן יכול להשכיר שני חדרים בהסכמת רוב בעלי הדירות.
- ב. דן יכול להשכיר את המחסן.
- ג. דן יכול להשכיר את המחסן רק עם הדירה.
- ד. דן יכול להשכיר את המחסן לתקופה שאינה עולה על חמש שנים.

11. איזה מידע לא מופיע בנסח רישום מקרקעין (נסח טאבו) המופק על ידי לשכת רישום המקרקעין?

- א. זהות הבעלים של הנכס וחלקו בזכויות.
- ב. זכויות בנייה בנכס.
- ג. קיומה של הערת אזהרה להימנעות מעשיית עסקה.
- ד. קיומה של משכנתא על הנכס.

12. יואב רכש מדני בית לפני 5 שנים. בימים אלה התקבלה תוכנית בניין ערים חדשה, המאפשרת בנייה של קומה נוספת בת 150 מ"ר ויואב מעוניין לבנות את הקומה הנוספת. הבית רשום במינהל מקרקעי ישראל ולא בלשכת רישום המקרקעין. כשקנה יואב את הבית מדני, דני שילם דמי היוון למינהל. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. יואב יידרש לשלם למינהל דמי הסכמה בגין הבנייה הנוספת.
- ב. יואב לא יצטרך לשלם למינהל דמי הסכמה, אך יתכן שהוא יידרש לשלם למינהל דמי היתר עבור הבנייה הנוספת.
- ג. יואב יצטרך לשלם למינהל דמי היוון נוספים על תוספת הבנייה.
- ד. יואב לא יצטרך לשלם למינהל כל תשלום שהוא.

13. יעקב ודן שכנים באותו בניין, והם פנו לראובן המתווך שיתווך ביניהם לעיסקה הבאה: יעקב ירכוש את המחסן הצמוד לדירתו של דן ובתמורה דן ירכוש את החניה הצמודה לדירתו של יעקב.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. יעקב ודן אינם רשאים לעשות את העיסקה.
- ב. רק יעקב רשאי למכור את החניה לדן בהסכמת כל הדיירים.
- ג. רק דן רשאי למכור את המחסן ליעקב בהסכמת 75% מהדיירים.
- ד. יעקב ודן רשאים לעשות את העיסקה בכפוף לתיקון צו רישום הבית המשותף.

14. אבי התמנה למנהל העיזבון של רחל. העיזבון כולל דירת מגורים בטבריה. אבי מעוניין להשכיר את הדירה ליעקב לתקופה של 5 שנים באמצעות המתווך דני.

בנסיבות העניין, איזה מבין המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אבי לא רשאי להשכיר את הדירה, אלא באישור בית המשפט.
- ב. אבי רשאי למכור את הדירה, אך לא להשכירה.
- ג. אבי רשאי להשכיר את הדירה לתקופה שלא תעלה על שנה.
- ד. אבי יכול להשכיר את הדירה ליעקב ל- 5 שנים ללא אישור בית המשפט.

15. במסגרת מילוי תפקידו של עידן כעובד אגף המכס ומע"מ, הגיש לבית המשפט שומת מקרקעין על חנות השייכת לדנה. דנה, אשר לא הייתה שבעת רצון מהערכתו של עידן, ניסתה לטעון להיעדר קבילות השומה. לדבריה, עידן אינו שמאי מקרקעין, בעוד שהחוק קובע כי רק שמאי מקרקעין יכול להגיש שומת מקרקעין לבית המשפט.

בנסיבות העניין, איזה מבין המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. דנה צודקת; לא ניתן להגיש לבית המשפט שומת מקרקעין של עידן.
- ב. דנה טועה; בנוסף לשמאי מקרקעין, כל עובד בכיר במשרד האוצר רשאי להגיש שומת מקרקעין לבית המשפט.
- ג. דנה טועה; כל אדם המעוניין בכך יכול להגיש שומת מקרקעין לבית המשפט, ולבית המשפט הסמכות לדחותה או לקבלה, בהתאם לשיקול דעתו.
- ד. דנה טועה; עידן אמנם אינו שמאי מקרקעין, אך במסגרת מילוי תפקידו כעובד אגף המכס ומע"מ הוא מוסמך להגיש שומת מקרקעין לבית המשפט.

16. בחודש ינואר 2014 קיבלה רותם רישיון תיווך כדן. כשלושה חודשים לאחר מכן נשללה אזרחותה.

בנסיבות העניין, איזה מבין המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. רשם המתווכים רשאי לבטל את רישיונה לאלתר.
- ב. רשם המתווכים רשאי לבטל את רישיונה, אך רק לאחר שניתנה לרותם הזדמנות להשמיע את טענותיה, ולאחר שהרשם נועץ בוועדה המייעצת.
- ג. רשם המתווכים אינו רשאי לבטל את רישיונה, אך הוועדה המייעצת רשאית לעשות כן.
- ד. רישיון התיווך של רותם בטל באופן אוטומטי וככל שתמשיך לעסוק בתיווך תהא כפופה לסנקציה פלילית.

17. אורנה, מתווכת במקרקעין, תיווכה בעיסקה למכירת דירתו של אביב וקנייתה על-ידי שירלי. לבקשת שירלי הקונה, אורנה ניהלה עבורה את המשא ומתן לסגירת העיסקה. אורנה הגיעה להסכמה עם הצדדים לגבי מחיר העיסקה, מועד הפינוי, תנאי התשלום ותכולת הדירה והחתימה אותם על זיכרון דברים בנוסח המצוי במשרדה.

בנסיבות העניין, איזה מבין המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אורנה אינה זכאית לדמי תיווך בעיסקה זו.
- ב. אורנה אינה זכאית לדמי תיווך בעיסקה זו, שכן היא עברה עבירה פלילית, ואם תורשע, רשאי בית המשפט לבטל את רישיונה.
- ג. אורנה זכאית לדמי תיווך משירלי הקונה בלבד.
- ד. אורנה לא חרגה מסמכותה, והיא זכאית לקבל את דמי התיווך.

18. יגאל ופנינה סיכמו ביניהם בלחיצת יד עיסקה לפיה יגאל ירכוש מפנינה את דירתה ב- 4 מיליון ש"ח ב- 4 תשלומים, ומסירת הדירה תתבצע בתוך 4 חודשים, וגם סיכמו לפנות לעו"ד לצורך עריכת החוזה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. ההסכמה בין יגאל ופנינה הינה עיסקה במקרקעין והצדדים אינם יכולים לחזור ממנה.
- ב. ההסכמה מחייבת את יגאל בלבד.
- ג. ההסכמה מחייבת את פנינה בלבד.
- ד. ההסכמה אינה מחייבת, מכיוון שלא נעשתה בכתב.

19. יוסי החליט למכור את ביתו שסמוך לבית הספר היסודי ביישוב "מנשה", ופנה לברוך המתווך שיטפל במכירה. גלי, שחלמה על כך שבנותיה יילכו בביטחה לבית הספר, ראתה שלט ומיהרה להתקשר לברוך. בהתרגשות גדולה היא קבעה עימו פגישה וסיפרה לו וליוסי על הסיבה להתעניינותה בבית, וחתמה עם יוסי על חוזה לרכישת הבית. מספר ימים טרם חתימת החוזה, שמע יוסי המוכר על כך כי התוכנית להעביר את בית-הספר היסודי למבנה החדש בצד השני של היישוב, אושרה. המידע היה בידי המתווך ברוך. יוסי וברוך לא עידכנו את גלי על כך. כעת, לאחר חתימת החוזה, גלי גילתה זאת.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. גלי אינה יכולה לבטל את החוזה, שכן הוא כבר נחתם.
- ב. גלי אינה יכולה לבטל את החוזה, כי היה עליה לבדוק בעצמה.
- ג. גלי יכולה לבטל את החוזה, כי יוסי ידע טרם חתימת החוזה על התוכנית להעביר את בית-הספר, וכן ידע כי גלי מעוניינת בביתו אך ורק בגלל הקירבה לבית-הספר.
- ד. גלי יכולה לבטל את החוזה, אך הדבר כפוף להסכמתו של יוסי.

20. לורן ויוסי כרתו חוזה לפיו לורן תמכור ליוסי את דירתה. בטרם רשם יוסי את הדירה על שמו בפנקסי המקרקעין, לורן כרתה חוזה עם איתמר לפיו היא תמכור לו את דירתה.

בנסיבות העניין, איזה מבין המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. זכותו של איתמר עדיפה, שכן יוסי טרם רשם את הדירה.
- ב. זכותו של יוסי עדיפה, שכן הוא בעל העיסקה הראשונה.
- ג. זכותו של יוסי עדיפה, אך אם איתמר פעל בתום לב ובתמורה והעיסקה נרשמה לטובתו - זכותו של איתמר עדיפה.
- ד. מספיק שאיתמר לא ידע על רכישת הדירה על ידי יוסי כדי שזכותו תגבר.

21. טל טסה לחו"ל לשבועיים. ביום בו עזבה נכנס רועי לשטח הגינה שלה והשתלט עליה. מיד עם חזרתה הוציאה טל את רועי, תוך שימוש בכוח, מהמקרקעין שלה.

בנסיבות העניין, איזה מבין המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. טל פעלה כדין, אך ורק בהנחה שעשתה שימוש בכוח סביר.
- ב. טל לא פעלה כדין, שכן היה עליה לפנות למשטרה.
- ג. טל לא פעלה כדין; היה עליה לפנות לבית-המשפט בבקשה שייתן צו פינוי.
- ד. טל לא פעלה כדין; היה עליה לפנות לעירייה בבקשה שיפנו את רועי.

22. שחר ואסף רכשו ביחד חנות רהיטים. במסגרת הסכם השיתוף, הם קבעו כי אף צד לא רשאי למכור את חלקו במקרקעין המשותפים בלי הסכמת השותף השני. לאחר 7 שנים שחר החליטה להעביר את חלקה לגל, בניגוד לעמדתו של אסף.

בנסיבות העניין, איזה מבין המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. שחר הפרה את ההסכם שנערך עם אסף, ולכן עליה לשלם לו פיצויים ולבטל את ההסכם שערכה עם גל.
- ב. שחר הפרה את ההסכם שנערך עם אסף, ולכן עליה לשלם פיצויים לאסף וגם לגל.
- ג. שחר לא הפרה את ההסכם שנערך עם אסף, שכן התנאי כוחו יפה לעד 5 שנים.
- ד. שחר לא הפרה את ההסכם שנערך עם אסף, שכן לא ניתן לקבוע מגבלה בהסכם שיתוף על אפשרות העברת חלקים במקרקעין משותפים.

23. בבית משותף בירושלים יש 6 דירות. במסגרת אסיפה כללית הוצע להתקין מעלית בבניין. מבירור שערכו הדיירים התברר כי ניתן להתקין את המעלית כך שלא תגרום לפגיעה מהותית בדירות האחרות או בחלקן, ברכוש המשותף או בחזית הבית. 4 בעלי דירות הצביעו בעד התקנת המעלית ו- 2 הצביעו נגד.

בנסיבות העניין, איזה מבין המשפטים הבאים הנכון ביותר?

- א. לא ניתן להתקין את המעלית, שכן זוהי החלטה הדורשת הסכמה של כלל הדיירים.
- ב. לא ניתן להתקין את המעלית, שכן זוהי החלטה הדורשת הסכמה של כלל הדיירים, אולם ניתן לפנות לבית-המשפט בבקשה להכריע בנושא.
- ג. הסכמה של 4 בעלי דירות מתוך 6 מספיקה בכדי לקבל החלטה בנוגע להתקנת מעלית, והדיירים המתנגדים אינם יכולים לעשות דבר בנושא.
- ד. הסכמה של 4 בעלי דירות מתוך 6 מספיקה בכדי לקבל החלטה בנוגע להתקנת מעלית, אך הדיירים המתנגדים יכולים לפנות למפקח על הבתים המשותפים, אשר יכול, בין השאר, לבטל את ההחלטה, אם ימצא את התנגדותם של הדיירים מוצדקת.

24. איציק המתווך הורשע על ידי ועדת המשמעת על כי לא פעל בהגינות ובדרך מקובלת והוועדה גזרה עליו ביטול רישיון התיווך שלו. איציק המתווך החליט לערער.

כיצד יכול איציק לערער על הפסיקה?

- א. איציק רשאי לערער בפני רשם המתווכים.
- ב. איציק רשאי לערער בפני בית משפט, בכפוף לכך שוועדת המשמעת החליטה לפרסם את החלטתה לעיון הציבור באתר האינטרנט של משרד המשפטים.
- ג. איציק רשאי לערער בפני בית המשפט השלום, בכפוף לכך שהתובע הודיע למתלונן על החלטת ועדת המשמעת בקובלנה אם לא נכח בשעת מתן ההחלטה.
- ד. איציק רשאי לערער בפני בית המשפט המחוזי.

25. מהם "דמי הסכמה"?

- א. דמי הסכמה הינם תשלום אשר נערך בהסכמה בין צדדים לחוזה במקרקעין.
- ב. דמי הסכמה הינם תשלום אשר דורשת רשות מקרקעי ישראל (מינהל מקרקעי ישראל) מחוכר, כתנאי להסכמתו להעביר זכויות חכירה בנכס לצד ג'.
- ג. דמי הסכמה הינם תשלום לחברה המשכנת, המתחלק שווה בשווה בין הקונה ליזם כתנאי לקבלת הסכמת החברה להעברה של הזכויות בנכס לצד ג'.

ד . דמי הסכמה הינם פיצויים אשר צדדים לחוזה מסכימים עליהם כפיצוי במקרה של הפרה.
