משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין

סבב 2

גירסה 3

מועד חורף 2021

22.2.2021

<u>הוראות לנבחן:</u>

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. **<u>בכל שאלה עליך לבחור את התשובה הטובה והנכונה ביותר בהתאם לחומר הבחינה ולסמנה ב"דף תשובות לנבחן" על-ידי סימון X במקום המתאים.</u>**
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. תום, אחיו של יעקב, עוסק בתיווך מזה כעשור. לאחרונה החליט יעקב למכור את דירתו שביישוב ירדן הנרקיסים ולכן פנה אל תום, אחיו, כדי שזה יסייע לו במכירת דירתו לאחד מלקוחותיו לפי שוויה בשוק.

האם לתום מותר לתווך בעיסקה שבין אחד מלקוחותיו לבין אחיו יעקב?

א. כן; אם תום יגלה ללקוחו שהמוכר הוא אחיו ויקבל את הסכמת הלקוח לכך בכתב.
ב. לא; לתום עניין אישי במכירת הדירה של יעקב ומכאן שאינו יכול לתווך בעיסקה בשום מצב.
ג. כן; אם תום ימסור ללקוחו את המידע בדבר זהות המוכר, אין כל מניעה שיתווך בעיסקה.
ד. כן; לתום אין עניין אישי במכירת הדירה ולכן אין מניעה שיתווך בעיסקה.

---

2. מי מהבאים הוא "בר רשות" בהסכם חכירה מול רשות (מינהל) מקרקעי ישראל וקיבוץ או מושב שיתופי?

א. מי שקיבל רשות מהטאבו (לשכת רישום המקרקעין) לבנות לפי תוכנית היתר.
ב. מי שקיבל רשות ממרכז הנדל"ן הישראלי לעשות שימוש בקרקע.
ג. מי שקיבל רשות מהאגודה השיתופית שהיא בעלת הזכויות בקרקע לעשות שימוש בקרקע.
ד. מי שקיבל רשות מהקיבוץ או מהמושב שבו הוא מתגורר לבנות יחידת דיור.

---

3. במסגרת אחת מעיסקאות התיווך שניהל, לא גילה אריאל ללקוחו על עניין אישי שהיה לו באותה העיסקה. בשל כך, הוגשה קובלנה נגד אריאל ונוהל נגדו הליך משמעתי מול ועדת המשמעת.

איזה מבין האמצעים הבאים <u>אין</u> בסמכותה של ועדת המשמעת להטיל על אריאל בגין התנהלותו?

א. להטיל על אריאל קנס כספי על תנאי.
ב. לחייב את אריאל בתשלום הוצאות ההליכים המשמעתיים שהתנהלו נגדו.
ג. לבטל את רישיון התיווך של אריאל.
ד. להתלות את רישיונו לתקופה קצובה של חמש שנים.

---

4. רחל ומיכל כרתו ביניהן הסכם בכתב שלפיו למיכל יש זכות קדימה ברכישת דירתה של רחל, כאשר זו תחליט למכור אותה. לצורך הפחתת הסיכוי שרחל תמכור את דירתה מבלי לשאול קודם את מיכל האם ברצונה לרכוש אותה, פנתה מיכל לרשם המקרקעין והוכיחה לו את דבר קיומה של זכות הקדימה בכדי שזה ירשום הערת אזהרה לטובתה בגין כך על דירתה של רחל.

האם ירשום רשם המקרקעין את הערת האזהרה המבוקשת?

א. לא; לצורך רישום הערת האזהרה יש צורך בבקשה משותפת של רחל ומיכל לכך.
ב. כן, הרשם ירשום את הערת האזהרה ויודיע לרחל על עצם רישומה.
ג. לא; לא ניתן לרשום הערת אזהרה בגין זכות קדימה.
ד. לא; ניתן לרשום הערת אזהרה על סמך בקשתו של הזכאי (מיכל במקרה דנן) אלא רק במקרה של הרשאה בלתי חוזרת.

---

5. לפי פסק הדין בעניין עא 2144/91 מוסקוביץ נגד ביר, מה יהיה גובהם של דמי תיווך במידה ודמי התיווך לא סוכמו במסגרת הזמנת תיווך?

א. לפי פסק הדין, דמי התיווך ישולמו כמקובל במקרה של עיסקת קומבינציה.
ב. דמי התיווך יעמדו על 2% במידה ולא סוכמו.
ג. דמי התיווך יעמדו על 1% במידה ולא סוכמו.
ד. לפי פסק הדין, לא ישולמו דמי תיווך כלל אם לא נכתב הסכום של דמי התיווך כדין בהזמנת תיווך.

---

6. מועדון הלילה "בננה ספליט" הופעל בבאר שבע כדין מזה שנים ארוכות על ידי משה, עד לפטירתו בטרם עת לאחרונה. משה שכר את המועדון בדמי מפתח, ועם פטירתו המשיכה בתו יפעת להפקיד את דמי המפתח לבעל הבית, והשכירה מחצית מהנכס בשכירות משנה לדייר אחר.
בעל הבית של המועדון מבקש להחזיר את הנכס לידיו כדי לגבות שכירות במחיר שוק ולא שכירות מופחתת בדמי מפתח.

האם רשאית יפעת להמשיך את השכירות של העסק בדמי מפתח בתנאים אלה?

א. לא; יפעת אמנם זכאית להמשיך את דמי המפתח כבתו של משה, אולם זכותה בוטלה מכיוון שהשכירה חלק מהעסק בשכירות משנה.
ב. לא; עם פטירתו של דייר בדמי מפתח, חוזר הנכס לבעליו כשהוא נקי מדמי מפתח.
ג. כן; אולם רק כפוף לפינוי דייר המשנה.
ד. כן; יפעת זכאית להמשיך את דמי המפתח כבתו של משה.

---

7. בלובי של בניין "אורות בעיר", הרשום כבית משותף, ישנה רחבה שבה הוקם פסל מפואר. הרחבה מוגדרת כ"הצמדה" לרכוש המשותף בבניין, ולצורך הקמתה ניתן היתר בנייה כדין.
כעת מבקש בעל אחת הדירות, שהינו מיליונר אמיד, להצמיד את הרחבה לדירתו הפרטית, ומוכן לשלם על כך סכום ניכר.

האם הדבר ניתן?

א. ניתן להצמיד הצמדה זאת בבית המשותף לדירתו של בעלים מסוים בלבד, אך זאת בהינתן רוב של 51% מבעלי הדירות.
ב. ניתן להצמיד הצמדה זאת בבית המשותף, מכיוון שיש לפסל היתר בנייה נפרד כדין.
ג. ניתן להצמיד את הרחבה כחלק מהרכוש המשותף לדירתו של בעלים מסוים בבית משותף, אך זאת רק בהינתן רוב של 100% מבעלי הדירות.
ד. מכיוון שמדובר בפסל שהוא יצירת אמנות, ניתן להצמידו לדירתו של בעלים מסוים בבית משותף ללא כל הגבלה.

---

8. לפי פסק הדין עא 2643/97 שלמה גנץ נגד בריטיש קולוניאל חברה בע"מ ואחרים:
לקוח של המתווך לירון קנה נכס, אך לא הספיק לרשום הערת אזהרה בטאבו. הסתבר כי המוכר ועורך דינו היו נוכלים, ומכרו את הנכס באופן מיידי לאדם אחר בתמורה לסכום נמוך יותר. הקונה השני הספיק לרשום הערת אזהרה בטאבו, ולא ידע על קיומו של הלקוח של לירון, אך שילם כבר את הכסף.

לפי פסק הדין בעניין, מי יזכה בנכס בנסיבות שכאלה?

א. לירון, משום שהיה הקונה הראשון.
ב. הקונה החדש, משום שאחרון בזמן תמיד גובר על הראשון בזמן במכירה.
ג. הקונה החדש, משום שהלקוח של לירון לא רשם הערת אזהרה בטאבו ומשום שלא ידע על קיומו של הלקוח של לירון.
ד. לקוחו של לירון, משום שהראשון בזמן תמיד גובר.

---

9. איתן עובד בתור מתווך במקרקעין. במסגרת אחת מעיסקאות התיווך שאיתן ניסה לקדם, הגיע לידיו מידע מסוים שאינו מידע מהותי לעיסקה.

האם על איתן למסור את המידע שהגיע לידיו ללקוחו?

א. כן, על איתן למסור כל מידע ללקוחו תמיד, ללא כל חריג או סייג.
ב. לא, מחובתו של איתן למסור את המידע רק אם הוא מהותי.
ג. לא, על איתן למסור מידע ללקוחו רק אם הוא עלול לסכן את קיום העיסקה.
ד. כן, יש למסור ללקוח גם מידע שאינו מידע מהותי לעיסקה.

---

10. משה המתווך מייצג רוכש פוטנציאלי, המעוניין לקנות נכס של אדם שנפטר זה מכבר בהוצאה לפועל. הנכס נמכר בהוצאה לפועל מכיוון שלאדם שנפטר היו במותו חובות כבדים. בניו של הנפטר אמרו למשה כי הם מבקשים לקבל את הנכס שבו מעוניין הלקוח של משה לידיהם ולגור בו.

מכיוון שהנכס נמכר עקב חובות של המוריש בהוצאה לפועל, האם הלקוח של משה המתווך יוכל לרכוש את הנכס בהוצאה לפועל?

א. מרגע שהנכס נמכר בהוצאה לפועל עקב חובות, אין כל יתרון או עדיפות לבניו של הנפטר על פני כל רוכש אחר בהוצאה לפועל.
ב. מי שיקבל עדיפות ברכישת הנכס על פני הקונה הפוטנציאלי הוא קודם כל מי שהנכס יועד לו בצוואה.
ג. רק ילדיו של הנפטר יוכלו לרכוש את הנכס.
ד. רק לאחר שימוצו שאר נכסי הנפטר תחילה, כגון ביטוחים וכיוצא בזה, לפני שיימכר נכס המקרקעין.

---

11. מרתה רוצה להוסיף מרפסת בדירתה.

לאיזו רשות עליה לפנות בבקשה להיתר?

א. רשם המקרקעין ("טאבו").
ב. החברה המשכנת.
ג. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בעירייה.
ד. מינהל מקרקעי ישראל.

---

12. זוהר הקבלן חתם על חוזה למכירת דירה חדשה למשה במסגרת מכרז "מחיר למשתכן". בחוזה נכתב כי החזקה בדירה תימסר למשה ביום 1 בינואר 2020. לצערו הרב של משה, זוהר לא העביר לו את החזקה בדירה במועד המוסכם.

בהנחה שחוזה המכר לא הסדיר את נושא האיחור במסירת הדירה, בתוך כמה ימים יהיה משה זכאי לפיצוי בגין האיחור, גם בלא הוכחת נזק?

א. משה יהיה זכאי לפיצוי מכוח החוק רק לאחר שחלפו שלושים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר.
ב. משה יהיה זכאי לפיצוי מכוח החוק רק לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר.
ג. משה יהיה זכאי לפיצוי מכוח החוק רק לאחר שחלפו תשעים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר.
ד. משה לא יהיה זכאי לפיצוי בלא הוכחת נזק, שכן פיצוי מסוג זה לא חל על עיסקאות מכר מקרקעין.

---

13. עדנה היא בעלים של חנות במרכז 'לב בבלי'. עם הגעתה של עדנה לגיל פרישה, החליטו היא ובעלה לעבור לליסבון ולבלות שם את יתרת חייהם כפנסיונרים. בעקבות כך, החליטה עדנה למכור את החנות. עדנה שכרה את שירותיו של ירון המתווך, ואף חתמה על הסכם בלעדיות כדין. הסכם הבלעדיות לא כלל, ביודעין, סעיף בקשר למשך תקופתו.

מתי יפוג תוקפו של הסכם הבלעדיות?

א. הצדדים בחרו במודע שלא לציין סעיף בקשר למשך תקופתו של ההסכם, ככל הנראה מכיוון שלא רצו להגביל את תקופת הבלעדיות.
ב. תוקפו של הסכם הבלעדיות יפוג לאחר 30 יום.
ג. תוקפו של הסכם הבלעדיות יפוג לאחר 9 חודשים.
ד. תוקפו של הסכם הבלעדיות יפוג לאחר 6 חודשים.

---

14. מי אחראי לעריכת דוח אפס?

א. מהנדס.
ב. עורך דין.
ג. אדריכל.
ד. שמאי מקרקעין.

---

15. מהו "מדד תשומות הבנייה"?

א. מדד שמפרסם בנק ישראל המשקף את עלות סל המוצרים והשירותים הניתנים בתחום הבנייה.
ב. מדד שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, המשקף את השינויים, בין היתר, במטבע חוץ.
ג. מדד שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, המשקף את השינויים, בין היתר, של מחירי חומרי הגלם שבהם משתמשים קבלנים לצורך בניית דירות.
ד. מדד שמפרסם בנק ישראל המשקף את השינויים בערך הדירות בישראל.

---

16. האם הורשה של מקרקעין והעברה של מקרקעין במסגרת פסק דין לגירושין חייבות במס?

א. הורשה -לא, העברה במסגרת פסק דין לגירושין - כן.
ב. שתי הפעולות חייבות במס.
ג. הורשה - כן, העברה במסגרת פסק דין לגירושין - לא.
ד. שתי הפעולות אינן חייבות במס, מכיוון שאינן נחשבות ל"מכירה" לפי החוק.

---

17. על פי הוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), כיצד יש לאשר הליך של הריסת בניין קיים והקמתו מחדש?

א. ההליך טעון החלטה מראש של רוב בעלי הדירות. אם לא תתקבל הסכמה כאמור, אין כל דרך לבצע את העבודות.
ב. ההליך טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם ארבע חמישיות (4/5) מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעלי דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו.
ג. ההליך טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות. אם לא תתקבל הסכמה כאמור, אין כל דרך לבצע את העבודות.
ד. ההליך טעון החלטה מראש של רוב בעלי הדירות, ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם מחצית מהדירות בבית המשותף ומחצית מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעלי דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו.

---

18. אבנר, בן 38, אזרח מדינת ישראל, השתחרר לפני 4 חודשים מהכלא לאחר שסיים לרצות את עונשו כדין. בזמן שהותו בכלא, הקדיש את מרבית זמנו ללמידה לבחינה לקבלת רישיון תיווך במקרקעין, כדי שיוכל להירשם לבחינה אשר עתידה להתקיים יומיים לאחר שחרורו.

האם אבנר רשאי להירשם ולגשת לבחינת המתווכים?

א. כן ; יש לוודא כי העבירה בה הורשע אבנר אינה עבירה שמפאת מהותה, חומרתה ונסיבותיה הוא אינו ראוי לשמש מתווך מקרקעין.
ב. לא ; אבנר בכל מקרה לא יהיה זכאי כיום לגשת לבחינה ולהגיש בקשה לקבלת רישיון תיווך.
ג. כן ; רק אם אבנר אינו פושט רגל.
ד. לא, גם בתום שנתיים אבנר לא יהיה רשאי לגשת לבחינה.

---

19. עידו הינו אדם פרטי שרכש נכס למגורים בשנת 2000.
בשנת 2015 הורחבו זכויות הבנייה בנכס כתוצאה מאישורה של תב"ע שהופקדה בעיריה.
בשנת 2020 מכר עידו את הנכס לעלמה (גם היא אדם פרטי אשר רכשה את הנכס לצורכי מגוריה).
בחוזה המכר נכתב: "היטלים לרשות המקומית ישולמו על ידי הבעלים".

מה המיסים שעל עלמה לשלם?

א. מס ערך מוסף.
ב. היטל השבחה.
ג. מס שבח מקרקעין.
ד. מס רכישה.

---

20. איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. דמי היוון הם תשלום חד פעמי מראש של התשלומים העתידיים לרשויות המס, עבור זכות חכירה ארוכת טווח של הבעלות במקרקעין.
ב. דמי היוון הם תשלום חד פעמי מראש של התשלומים העתידיים לרשות מקרקעי ישראל, עבור זכות חכירה ארוכת טווח של השכירות במקרקעין.
ג. דמי היוון הם תשלום חד פעמי מראש של התשלומים העתידיים לטאבו, עבור זכות חכירה ארוכת טווח של הבעלות במקרקעין.
ד. דמי היוון הם תשלום חד פעמי מראש של התשלומים העתידיים לרשות המיסים.

---

21. איזו מההתאמות הבאות אינה התאמה הטעונה הסכמה של רוב בעלי הדירות בבית משותף?

א. התאמת דלת כניסה או פתח כניסה לבית המשותף, תוך שינוי מבנה הדלת או הפתח, צורתם או מידותיהם, כגון: הסרת מנעול הדלת, ביטול דלת או הרחבת פתח והתקנת דלת.
ב. שינוי תוואי של שביל גישה קיים, לרבות סלילת שביל חדש.
ג. התאמת פתח או שער כניסה לחצר הבית, תוך שינוי מבנה הפתח או השער, צורתו או מידותיו, כגון: הסרת מנעול השער, ביטול שער, הרחבת פתח והתקנת שער.
ד. התאמה של מקום חניה קיים.

---

22. בנק טפחות מבקש לרשום משכנתא על נכס מקרקעין.
היכן יוכל לרשום את המשכנתא כאשר הנכס אינו רשום עדיין בלשכת המקרקעין ("טאבו")?

א. בחברה המשכנת בלבד.
ב. בכל הגופים המוזכרים בתשובות האחרות.
ג. בממונה על הרישום במינהל האזרחי באיו"ש בלבד.
ד. ברשם המשכונות בלבד.

---

23. מה מבין הבאים עשויה להיחשב כ"תוכנית מפורטת" בסמכות ועדה מקומית לתכנון ובנייה?

א. קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בהם.
ב. ייחוד נכס כ"שמורת טבע" ארצית.
ג. קביעת הוראות בדבר מתקנים לאספקת חשמל לאזור העיר ולאזור של עיר אחרת הנסמכת על מתקני העיר.
ד. קביעת הוראות בדבר אספקת ביוב לאזור העיר ולאזור של עיר אחרת הנסמכת על מתקני העיר.

---

24. כיצד ניתן לרשום צו רישום בפנקס הבתים המשותפים?

א. צו לרישום בית בפנקס יינתן על ידי המפקח, אם ביקשו זאת הבעלים ששטח הרצפה של דירותיהם מהווה למעלה מארבע חמישיות (4/5) משטח הרצפה של כל הדירות שבבית.
ב. צו לרישום בית בפנקס יינתן על ידי בית המשפט, אם ביקשו זאת הבעלים ששטח הרצפה של דירותיהם מהווה למעלה ממחצית שטח הרצפה של כל הדירות שבבית.
ג. כל בעלי דירה בבניין רשאי לפנות לרישום בית בפנקס, על מנת לשמור את זכויותיו בנכס, ואין משמעות לשטח הדירה, שכן כבעלי מקרקעין, הוא רשאי לרשום את זכויותיו אצל המפקח.
ד. צו לרישום בית בפנקס יינתן על ידי המפקח, אם ביקשו זאת הבעלים ששטח הרצפה של דירותיהם מהווה למעלה ממחצית שטח הרצפה של כל הדירות שבבית.

---

25. בשנת 2019 רכשה נוגה דירת מגורים בתל אביב. שווי הדירה הינו 1 מיליון ש״ח בדיוק. נוגה שילמה דמי תיווך של 20,000 ש״ח, ועלות שכ״ט עורך דין של 10,000 ש״ח. מעבר לכך לא היו לנוגה עלויות נוספות בקשר לדירתה. הניחו שנוגה הינה תושבת ישראל, ללא דירות נוספות בבעלותה וזוהי דירתה היחידה.

מה יהיה מס הרכישה שעל נוגה לשלם?

א. מאחר שזו דירתה היחידה של נוגה, נוגה אינה צריכה לשלם מס רכישה.
ב. 3.5% על סכום של 1,030,000 ש״ח, כלומר 36,050 ש״ח.
ג. 3.5% על סכום של 970,000 ש״ח, כלומר 33,950 ש״ח.
ד. 3.5% על סכום של 1 מיליון ש״ח, כלומר סכום של 35,000 ש״ח.
