

משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין - סבב 2

גירסה 1

מועד סתיו 2020

2.12.2020

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. **בבניין המוגדר ברשם המקרקעין ("טאבו") כ"בית משותף" לפי החוק, האם מותר למכור חניה או מרפסת בנפרד מהנכס שאליו הם מוצמדים?**

- א. כן; אין מניעה למכור חניה או מרפסת בנפרד מהנכס שאליו הם מוצמדים.
- ב. כן; אבל רק במקרקעין מוסדרים (כלומר מקרקעין שעברו "פרצלציה").
- ג. לא; אלא אם מדובר במכירה לבעלים של דירה מאותו בניין שיכול להצמיד אותם לדירתו או במכירה כחלק מהגדלת שטח הקרקע של הרכוש המשותף באותו בניין.
- ד. לא; רכוש מוצמד כשמו כן הוא, הוא מוצמד ואפשר למכור אותו אך ורק עם הדירה שאליו הוצמד.

2. **שפרה ורונו הם זוג נשוי המצוי בהליכי גירושין. בבעלותם נכס מקרקעין המשמש לעסק משותף. רונו חתם על הזמנת תיווך למתווך דור, אשר מצא קונה לעסק, לפי מחיר המקרקעין בלבד. הקונה מבקש לחתום על חוזה רכישה של המקרקעין באופן מיידי במחיר של מיליון וארבע מאות אלף ש"ח. שפרה הודיעה למתווך דור שלא יטרח, משום שהיא מעוניינת לרכוש את חלקו של רונו במקרקעין, באותו המחיר שבו הקונה מעוניין.**

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. שפרה אינה רשאית לרכוש את חלקו של רונו במקרקעין באותו מחיר שמציע הקונה שמצא המתווך. אם היא מעוניינת בחלקו של רונו בעסק, עליה להציע מחיר גבוה יותר, כמו כל אדם אחר.
- ב. שפרה אינה רשאית לרכוש את חלקו של רונו במקרקעין, וגם לא רונו. עסק של בני זוג שמתגרשים יימכר תמיד לאדם אחר, וזאת כדי להבטיח את הגינות המכירה ולמנוע סחיטה בין בני זוג.
- ג. לשפרה יש זכות קדימה ברכישת חלקו של רונו במקרקעין. כלומר, שפרה רשאית לרכוש את חלקו של רונו במקרקעין באותו מחיר שמציע הקונה שמצא המתווך דור למקרקעין.
- ד. לשפרה תהיה זכות קדימה ברכישת חלקו של רונו בדירת המגורים המשותפת שלהם בלבד, ולא במקרקעין המשמש לעסק.

3. **האם למתווך מותר לפעול למכירת נכס השייך לאביו ולאמו?**

- א. כן; אולם מכיוון שמדובר בקירבה מדרגה ראשונה, עליו לגלות זאת בכתב בהזמנת התיווך.
- ב. כן; אין כל מגבלה בדין על טיפול במכירת נכס לקרוב מדרגה ראשונה.
- ג. לא; מתווך אינו רשאי לפעול למכירת נכס של קרוב מדרגה ראשונה, משום שמדובר בעניין אישי.
- ד. לא; מתווך אינו רשאי לפעול למכירת נכס של קרוב מדרגה ראשונה, משום שמדובר בניגוד עניינים.

4. **בתקופת הקורונה מתקשה יותם מאוד לעמוד בתשלום החזר הלוואה לבנק בגינה נרשמה על זכויותיו בדירה משכנתא. יותם מאמין כי יוכל להמשיך ולעמוד בתשלומי החזר הלוואה לאחר שישוב לעבודתו עם סיום תקופת הקורונה.**

האם יותם רשאי לדחות את החזר התשלומים החודשי לבנק, במידה ויש בידו בטוחה להציע לבנק?

- א. כן; אך עליו להגיע להסדר עם הבנק על מנת שהנכס לא יימכר בהוצאה לפועל.
- ב. כן; יותם יוכל לבקש לבצע פרוצדורה מוכרת של הקפאת החזרי הלוואה מובטחת במשכנתא, באישור הבנק, השמור לנסיבות מיוחדות.
- ג. לא; לא קיים בשוק המקרקעין הסדר מקובל של הפסקת תשלום החזרי הלוואה המובטחת במשכנתא.
- ד. לא. יותם יצטרך לקחת הלוואה נוספת בתמורה לבטוחה שבידו כדי לכסות את התשלום החסר.

5. **האם אדם שפטור ממס שבח מקרקעין יהיה פטור באופן אוטומטי גם מהיטל השבחה של אותו הנכס?**

- א. כן, משום שמדובר במיסים המוטלים עקב עליית ערך של נכס.
- ב. כן, משום שכל פטור לפי חוק בגין מס שבח, חל באופן אוטומטי גם על היטל השבחה.
- ג. לא; היטל השבחה הוא היטל שגובהו הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ברשות המקומית בגין שינוי יעוד או שינוי תוכנית בנייה המשביחה את הנכס, ומס שבח מקרקעין הוא מס המשולם בגין עליית ערך הנכס לפי חוק מיסוי מקרקעין.
- ד. לא; היטל השבחה הוא מס בגין עליית ערך מקרקעין, ומס שבח מקרקעין הוא היטל בגין עליית ערך הנכס המשולם לרשות המקומית בגין שינוי יעוד או תוכנית בנייה.

6. יצחק המתווך ולאה הקונה סיכמו בעל פה על דמי תיווך שתשלם לאה אם יאתר יצחק דירה מתאימה שתרכוש לאה. יצחק איתר עבור לאה דירה מתאימה ולאה אכן רכשה את הדירה, אולם לאחר הרכישה, התברר כי הייתה בין הצדדים אי הבנה לגבי גובה דמי התיווך שתשלם לאה ליצחק, ולאה הבינה שיצחק אינו מתכוון לגבות ממנה דמי תיווך בגין עיסקה זו, אלא רק בגין נכסים אחרים שבבעלותה, שבהם הוא מטפל טיפול שוטף.
בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. יצחק אינו זכאי לדמי התיווך; מתווך במקרקעין לא יהיה זכאי לדמי תיווך אלא אם חתם הלקוח על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך בהתאם לתקנות.
- ב. יצחק זכאי לדמי התיווך ללא כל סייג; אין מניעה לסכם בעל פה על דמי תיווך, כל עוד ההסכם בעל פה עומד בדרישות חוק החוזים.
- ג. יצחק אינו זכאי לדמי התיווך; מתווך במקרקעין לא יהיה זכאי לדמי תיווך, אלא אם חתם הלקוח על זיכרון דברים בכתב לביצוע פעולת תיווך בהתאם לתקנות.
- ד. יצחק זכאי לדמי התיווך; למתווך מותר להחתיים על זיכרון דברים בהתאם לתקנות.

7. מתמחה, שאינו מתווך, בחברה בערבון מוגבל (בע"מ) העוסקת בתיווך, תלה שלט בנכס מסוים והציג אותו למוכרים ולקונים. הדבר קרה ביום שבו המתווך האחראי על הטיפול בנכס זה לא היה פנוי לכך. בעקבות פעולת המתמחה, ועוד באותו היום, הגיעו קונים לנכס וחתמו על חוזה לרכישתו מהמוכרים, ואף חתמו על הזמנת תיווך מפורטת בהתאם לתקנות.

לפי פסק הדין בעניין ע"א 3455/06 דה כהן בע"מ נ' אלון עמרם, האם החברה זכאית לדמי תיווך?

- א. כן; אין מניעה שמתמחה יסייע בהחתמה על טפסים ובביצוע עבודות טכניות כמתואר.
- ב. כן; החברה היא הגורם היעיל בעיסקה והצדדים חתמו על הסכם והזמנת תיווך מרצונם החופשי.
- ג. לא; אין מניעה שחברה תבצע עבודת תיווך, אך זאת כל עוד מי שמבצע את העבודה הוא מתווך מוסמך.
- ד. לא; לא ניתן לבצע עבודת תיווך, אלא על ידי מתווך מוסמך בלבד.

8. מר רודה, מתווך מוסמך, ראה נכס בבלעדיות של המתווכת הגברת שקלרש. מר רודה הציע את הנכס ללקוחותיו, תוך שהוא יוצר קשר ישירות עם המוכרים שאותם ייצגה הגברת שקלרש, מבלי ליידע את הגברת שקלרש בעיסקה כלל ומבלי שהוא רואה חובה לגלות לקונים שהוא מייצג את דבר הבלעדיות של מתווכת אחרת לגבי הנכס.

לפי פסק הדין בעניין ע"א 25179-07-11 אל הנכס נ' שמלצר, מהי חובתו של מר רודה כלפי לקוחותיו? הניחו לצורך שאלה זאת, כי הבלעדיות של הגב' שקלרש תקפה כדין.

- א. על מר רודה לגלות ללקוחותיו את דבר קיומה של הבלעדיות של הגב' שקלרש על הנכס. המדובר בחלק מחובת הגילוי של מתווך ללקוחותיו במקרה כזה.
- ב. על מר רודה לגלות ללקוחותיו את דבר קיומה של הבלעדיות של הגב' שקלרש על הנכס, והוא אף חייב להציע את הנכס ללקוחותיו, גם אם הבלעדיות על הנכס שייכת למתווך אחר.
- ג. מר רודה אינו חייב לגלות ללקוחותיו את דבר קיומה של הבלעדיות של הגב' שקלרש על הנכס. הבלעדיות של הגב' שקלרש אינה חלק מחובת הגילוי של מתווך ללקוחותיו לפי החוק.
- ד. מר רודה אינו חייב לגלות ללקוחותיו את דבר קיומה של הבלעדיות של הגב' שקלרש על הנכס, בגלל שמדובר בנושא רגיל ויומיומי במסגרת הייצוג של המתווך, ולכן אין בו חובת גילוי מיוחדת לפי החוק.

9. שלושה מתווכים התווכחו על הנושא של עד מתי קיימת חובה להבטחת השקעה של רוכשי דירות על פי חוק. להלן הטענות של כל אחד מהם:

- המתווך שאול: חובה להבטיח השקעה של רוכשי דירות עד להשלמת הבנייה לפי חוזה המכר בין הקבלן לרוכשים.
המתווכת צילה: חובה להבטיח השקעה של רוכשי דירות עד למסירת הדירה לקונים.
המתווכת אירנה: חובה להבטיח השקעה של רוכשי דירות עד לקבלת חוזה מול רשות מקרקעי ישראל (מינהל מקרקעי ישראל), של חכירה לתקופה העולה על 25 שנים לטובת הקונים.

מי מהמתווכים צודק/ים?

- א. רק שאול.
ב. רק צילה.
ג. רק אירנה.
ד. כל השלושה במצטבר.

10. מהן מטרותיה של תוכנית מיתאר מקומית, והאם היא רלוונטית לנכסים בעלי חשיבות אדריכלית והיסטורית?

- א. מטרתה של תוכנית מיתאר מקומית היא, בין היתר, שמירה על בניין שיש לו חשיבות אדריכלית והיסטורית, ולכן היא רלוונטית לנכסים בעלי חשיבות אדריכלית והיסטורית.
ב. מטרתה של תוכנית מיתאר מקומית היא, בין היתר, שמירה על בניין שיש לו חשיבות אדריכלית והיסטורית, ולכן היא לא רלוונטית לנכסים בעלי חשיבות אדריכלית והיסטורית.
ג. מטרתה של תוכנית מיתאר מקומית היא, בין היתר, קביעת שטחים וגבולות לפיתוח עירוני וכפרי, ולכן היא לא רלוונטית לנכסים בעלי חשיבות אדריכלית והיסטורית.
ד. מטרתה של תוכנית מיתאר מקומית היא, בין היתר, יעוד הקרקע ושימושה, תוך שמירה על יעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך, ולכן היא לא רלוונטית לנכסים בעלי חשיבות אדריכלית והיסטורית.

11. משה שוכר נכס. לאור ההגבלות בתקופת הקורונה, הודיע משה לבעל הנכס מראש כי הוא צופה שלא יצליח לשלם את דמי השכירות גם לאחר שיוסרו המגבלות ויחודש המסחר. עם זאת, הודיע משה כי מחוסר ברירה, בכוונתו להמשיך ולהחזיק בנכס מבלי שישלם את דמי השכירות, וזאת עד להודעה חדשה.

מה יכול בעל הנכס לעשות במקרה כזה?

- א. בעל הנכס יוכל לנקוט בהליכים משפטיים כנגד משה בגין הפרה צפויה של החוזה, אך לא רשאי לפעול להקדמת אכיפה של התחייבות שטרם הגיע זמנה לפי החוזה.
ב. בעל הנכס יוכל להוציא למשה אזהרה מההוצאה לפועל.
ג. בעל הנכס יהיה חייב לאפשר למשה להישאר בנכס לתקופה של 3 חודשים לפחות.
ד. אם השכירות רשומה ברשם המקרקעין ("טאבו"), בעל הנכס יהיה חייב למחוק את הרישום בטאבו לפני שיוכל לנקוט בפעולה כלשהי כנגד משה.

12. משה ולאח קיבלו לידיהם דירה חדשה שרכשו מחברה קבלנית. עם כניסתם לדירה, חשדו בני הזוג כי שטח הגינה שהוצמדה לדירתם קטן מזה שנקבע בחוזה ואכן, מודד מקצועי שהזמינו למקום, אישר כי שטח הגינה קטן ב- 4.5% מזה שצוין במפרט שבהסכם הרכישה.

האם שטח הגינה נחשב כתקין, בהשוואה אל מול המפרט במועד המסירה?

- א. שטח הגינה אינו תקין, והוא מהווה הפרה פשוטה של חוזה מכר המקרקעין.
ב. שטח הגינה אינו תקין; חריגה של 4.5% משטח הגינה אינה חריגה סבירה.
ג. שטח הגינה שסופק לזוג – תקין; ניתן לחרוג חריגה סבירה בשטח הגינה בפועל אל מול שטח הגינה לפי חוזה המכר.
ד. שטח הגינה שסופק לזוג – תקין; ניתן לחרוג עד 5% בשטח הגינה בפועל אל מול שטח הגינה לפי חוזה המכר.

13. שמואל הוא מתווך, הפועל להשכיר דירות עבור לקוחותיו המתגוררים בחו"ל ומעביר לידיהם את דמי השכירות בהתאם להוראותיהם.
במהלך השנים התיידד שמואל עם תרצה, אחת מלקוחותיו, עד לפטירתה למרבה הצער. תרצה קבעה בצוואתה כי שמואל ימונה כמנהל עזבונה וימשיך לפעול להשכרת ארבע מדירותיה, ויעביר את הכספים למספר ארגוני צדקה על פי בחירתה של המנוחה. שמואל מונה באופן רשמי כמנהל עזבונה של תרצה המנוחה והוא ימשיך לשמש כמתווך בהתאם להוראות אלה ולכל דין.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- שמואל מחויב להגיש לאפוטרופוס הכללי דוחו"ת כפי שידרש ממנו ולפחות אחת לשנה.
- שמואל מחויב להגיש לאפוטרופוס הכללי ידיעות מלאות לפי דרישתו בלבד, ואינו מחויב להגיש לאפוטרופוס הכללי דוחו"ת שוטפים לגבי ניהול הנכסים שהופקדו בידיו.
- שמואל אינו מחויב להגיש לאפוטרופוס הכללי דוחו"ת לגבי ניהול הנכסים שהופקדו בידיו, אלא אם חויב לכך בחוזה.
- שמואל אינו מחויב להגיש לאפוטרופוס הכללי דוחו"ת לגבי ניהול הנכסים שהופקדו בידיו, אלא אם חויב לכך בצוואה.

14. יצחק חתם על הסכם להזמנת שירותי תיווך בבלעדיות עם משה, מתווך במקרקעין, בעניין מכירת דירת פאר שבבעלותו של יצחק. בהזמנת התיווך הוסכם בין הצדדים כי משה המתווך מחויב לבצע פעולת שיווק אחת בלבד, והיא לרכוש כרטיס כניסה ועל חשבון משרד התיווך שלו וללכת על חשבונו למסיבת קוקטייל יוקרתית ומפוארת, שבה ציפו השניים כי הדירה תימכר.

דירת הפאר אכן נמכרה, אולם יצחק שלח למשה מכתב מעורר דין שבו נטען כי משה רימה את יצחק, וכי לא היה רשאי לבצע פעולת תיווך אחת בלבד, אלא היה חייב לבצע לפחות שתי פעולות תיווך כמתחייב בדין.
בנוסף, נטען במכתב, כי ללכת ולחפש קונים באירוע יוקרתי היא לא דבר שיכול להיחשב כ"פעולת תיווך".

האם בנסיבות האמורות נחשב יצחק כמי שביצע את פעולות התיווך הנדרשות ממתווך לפי הדין?

- כן, מכיוון שמותר למתווך וללקוח להסכים בכתב בטופס על פעולת תיווך אחת בלבד, וגם פעולה זו לא חייבת להיות מהרשימה המוגדרת המנויה בדין.
- כן, מכיוון שיצחק פעל בחוסר תום לב.
- לא, מכיוון שעל מתווך לבצע שתי פעולות תיווך לפחות המנויות בדין ולא ניתן לבצע פעולה אחת בלבד.
- לא, מכיוון שיצחק לא פירסם את הנכס ולא תלה שלט.

15. ליאורה הינה קטינה המתגוררת עם הוריה בדירתם המשותפת. לאחרונה החליטו הוריה של ליאורה להתגרש ובכוונתם שליאורה תעבור להתגורר עם אימה. בינתיים איתר האב קונה לדירתם וחתם עימו על זיכרון דברים למכירת הדירה, אולם אימה של ליאורה טרם מצאה דירה חלופית למגוריה ומגורי ביתה הקטינה.
האם ניתן למכור את הדירה שבה מתגוררת ליאורה בטרם נמצאו לה ולביתה מגורים חליפיים תחילה?

- כן, כי מרגע שנחתם זיכרון דברים, הוא מחייב לכל דבר ועניין.
- כן, כי לקטינה יש הורים המחויבים לדאוג לה עם מכירת הדירה.
- לא, כי למתווך אסור לערוך זיכרון דברים.
- לא, כי הקטינה נחשבת כדיירת מוגנת ולא ניתן למכור נכס שבו מתגוררת הקטינה ללא שנמצאה חלופת מגורים הולמת עבורה.

16. ענבל ונאור החליטו להתגרש. במסגרת הגירושין, הם מבקשים לבצע הפרדת רכוש ביניהם, לרבות ביחס לדירת מגוריהם המשותפת.

האם העברת הדירה אגב הגירושין יוצרת חיוב במס?

- כן; מדובר ב"מכירה" חייבת של מקרקעין בפסק דין לגירושין, אולם החיוב הוא בשליש מס רכישה בהעברה לילדיהם בלבד. בהעברה בין בני הזוג אין חיוב במס.
- כן; חלוקת רכוש בין בני זוג נשואים בפסק דין לגירושין בינם לבין עצמם, או לילדיהם, מחייבת תשלום מס בהיקף של שליש מס רכישה.
- לא; העברת מקרקעין בין בני זוג הנעשית בהסכם המאושר בבית משפט למשפחה אינה נחשבת כמכירה לעניין חוק מיסוי מקרקעין, ואינה יוצרת אירוע מס.
- לא; אין חיוב במס, שכן מדובר בדירת מגורים, ומכיוון שהעברה היא בין בני הזוג ולא לילדיהם.

17. משה נהנה מזיקת הנאה של מעבר בחלקה סמוכה מזה יותר מ- 30 שנה. החלקה הסמוכה, שאינה בבעלותו, משמשת לו כמעבר עם רכבו לחניה שבחלקתו. בעצת מתווך מקומי, פנה משה לבעלים של החלקה הסמוכה הנ"ל, וביקש לרשום את זיקת ההנאה ברשם המקרקעין ("טאבו"). זאת על מנת להעלות את ערך הנכס שלו. להפתעתו של משה, בעלי הקרקע הסמוכה מתנגד לרישום בטאבו.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- הבעלים אינו רשאי להתנגד לרישום; זיקת הנאה מתארת מצב קיים ואין אפשרות להתנגד לה.
- הבעלים אינו רשאי להתנגד לרישום, אולם רק אם חלפו שלושים שנה ללא התנגדות של בעלי הקרקע.
- הבעלים רשאי תמיד להתנגד לרישום הזכות, ולמעשה מרגע שהודיע על התנגדותו לזיקת ההנאה, זיקת ההנאה נפסקת באופן מיידי, וזאת ללא הגבלת זמן.
- הבעלים רשאי להתנגד לרישום, ואף אינו מחויב להודיע על התנגדותו לשימוש בקרקע.

18. איילה מבקשת לקנות חנות הממוקמת בקומת הכניסה של בניין מגורים. מבדיקת תשריט הבית המשותף עולה כי החנות מסומנת כ"דירה" בתשריט.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- סימון החנות כ"דירה" בתשריט הבית המשותף מצביע על כך שהנכס שמבקשת איילה לקנות, בהגדרה, לא יכול לשמש כחנות, אלא כדירת מגורים בלבד.
- סימון החנות כ"דירה" בתשריט הבית המשותף, מצביע על כך שהנכס שמבקשת איילה לקנות, בהגדרה, לא יכול לשמש כחנות, אלא כדירת מגורים בלבד; על איילה החובה לפנות באופן מיידי לוועדה המקומית לתכנון ובניה כדי לקבל היתר מתאים לשימוש בפועל שנעשה בנכס.
- אין מניעה להשתמש כחנות או כעסק ב"דירה" המופיעה בתשריט הבית המשותף כדירה, כפוף לאישורים המתאימים לשימוש בנכס.
- אין מניעה להשתמש כחנות או כעסק ב"דירה" המופיעה בתשריט הבית המשותף, אולם התקנון המצוי שבחוק המקרקעין דורש לכך הסכמה של רוב בעלי הדירות.

19. משה הינו בעלים של קרקע חקלאית מזה שנים רבות. לאחרונה, החליטה הוועדה המרחבית והמחוזית לתכנון ובניה "להפשיר" את הקרקע החקלאית שבבעלותו ולשנות את יעודה למגורים.

היזם זריזי ביקש מיצחק המתווך לפנות אל משה ולהתעניין בקרקע. כאשר יצחק פנה אל משה, הוא הבין מיד שמשה אינו מודע לשינוי התכנון, הצפוי להעלות במאות אחוזים את ערך הקרקע שבבעלותו. משה, שהופתע מההתעניינות בקרקע שבבעלותו, שאל את המתווך האם יש מידע חדש שעליו לדעת לגבי הקרקע.

לאור פסק הדין ע"א 2469/06 רונן סויסה ואחרים נ' חברת זאגא ואחרים, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

- יצחק אינו חייב לגלות למשה, או לאיש, על אודות העלייה הצפויה של ערך קרקע, שכן זאת המשמעות של עשיית עסקים והמדובר בעניין מקצועי רגיל.
- יצחק מחויב להסתיר ממשה את העלייה הצפויה של ערך הקרקע, שכן מתווך מחויב לסודיות ולנאמנות ללקוח לפי החוק.
- יצחק אינו רשאי להסתיר ממשה את העלייה הצפויה של ערך הקרקע.
- מדובר בקרקע שעדיין לא עברה "פרצלציה", ולכן ניתן למכור את הקרקע כקרקע חקלאית בלבד.

20. לאורלי ואבי דירת מגורים בבניין הרשום כבית משותף. דירת המגורים כוללת 4 חדרים, ולה צמוד מקום חניה בחניון הבניין. בסמיכות למקום החניה ישנו שטח קרקע המהווה חלק מהרכוש המשותף של הבניין. שטח זה לא נוצל מעולם, והגישה אליו היא אך ורק דרך החניה הצמודה של אורלי ואבי. אורלי ואבי מעוניינים להצמיד לדירתם גם את חלקת קרקע זו.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- הצמדת חלקת קרקע זו לדירתם טעונה הסכמה של רוב בעלי הדירות.
- הצמדת חלקת קרקע זו לדירתם טעונה הסכמה של 60% (שישים אחוז) מן הדירות.
- הצמדת חלקת קרקע זו לדירתם אינה טעונה הסכמה של בעלי הדירות האחרים, שכן אין גישה לקרקע זו לדיריירם, אלא מהחניה של אורלי ואבי.
- הצמדת חלקת קרקע זו לדירתם טעונה הסכמה של כל בעלי הדירות.

21. ורד המתווכת קיבלה לטיפול בבלעדיות דירת פנטהאוז בבניין בן 5 קומות. במקום קיימת תוכנית בניין עיר (תב"ע) אשר מגדילה את אחוזי הבנייה בחלקה בה בנוי הבניין. אולם זאת, ללא הגדלת מספר הקומות. ורד בדקה את תקנון הבית המשותף ואת הזכויות בנכס, וגילתה כי זכויות הבנייה בגג המשותף צמודות לדירה. עוד עלה מן הבדיקה כי במסגרת תוכנית המיתאר החלה על החלקה בה בנוי הבניין, מותר להקים בחלקה בניין בגובה של "עד חמש קומות".
בנסיבות המתוארות, האם ניתן להגדיל את הדירה ולבנות קומה נוספת על הגג?

- ניתן לבצע בנייה של קומה נוספת אם 100% מהדיירים בעלי 100% מהרכוש מסכימים לכך.
- לא ניתן לבצע בנייה של קומה נוספת, עקב הגבלת הקומות בתוכנית.
- ניתן לבצע בנייה של קומה נוספת, וזאת במסגרת הרחבת הפנטהאוז בלבד.
- לא ניתן לבצע בנייה של קומה נוספת, משום שזכויות הבנייה המותרות בבית משותף גם הן משותפות לכל הדירות, והן כבר נוצלו.

22. מהו "בית מורכב"?

- בניין שלא נתקיימה בו הוראה מהוראותיה של תוכנית, בין שניתנו לסוג מיוחד של בניינים ובין שהן חלות עליו בהיותו נמצא באזור או בשטח מיוחד.
- מקרקעין משותפים שלאף אחד מהבעלים בו אין זכות לחלק מסוים בהם.
- מבנה של קבע המורכב מקרקע ומבנה.
- בית משותף, המורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים, שלכל אחד מהם כניסה נפרדת או מתקנים נפרדים.

23. אבי הוא דייר מוגן בנכס ששימש אותו בעבר כמבנה למכירת מוצרי עור. במהלך הזמן, סגר אבי את עסקו והיסב את הנכס לשימוש לצורך שלט פרסומת ענק ללא שימושים נוספים.

האם חוק הגנת הדייר חל על הנכס האמור?

- חוק הגנת הדייר חל על שכירות שמטרתה להציג דבר פרסום ללא הגבלה.
- חוק הגנת הדייר אינו חל על שכירות מסחרית; החוק חל על דיירים בדירת המגורים שלהם בלבד.
- חוק הגנת הדייר אינו חל על שכירות שמטרתה להציג דבר פרסום.
- חוק הגנת הדייר חל על שכירות שמטרתה להציג דבר פרסום, כל עוד פעילות הפרסום החלה לפני התשי"ח - 1958.

24. ברוריה ביקשה מהמתווכת גילה למצוא לה דירה למגוריה. גילה מצאה דירה המתאימה לברוריה, וסייעה לה להעביר הצעת מחיר שמתאימה לברוריה. למרבה הצער, ברוריה חלתה ומצבה החמיר, עד שבית משפט למשפחה הכריז על ברוריה כפסולת דין.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר בהתייחס למעמד ההצעה שהגישה ברוריה למוכרים?

- אם ההצעה נתקבלה על ידי המוכרים, היא בטלה ומבוטלת לפי החוק מכוח מצבה של ברוריה.
- אם ההצעה טרם נתקבלה על ידי המוכרים, ההצעה של ברוריה לרכישת הנכס עדיין בתוקף. אין קשר בין ההצעה לבין הפיכתה של ברוריה לפסולת דין, והמשך הרכישה יטופל על ידי האפוטרופוס/ית שלה.
- אם ההצעה טרם נתקבלה על ידי המוכרים, ההצעה לרכישת הנכס פקעה עם הפיכתה של ברוריה לפסולת דין.
- ההצעה של ברוריה לרכישת הנכס בתוקף, מכיוון שנעשתה לפני שברוריה חלתה.

25. דוד פנה ליצחק, מתווך מוסמך, בבקשה שיטפל עבורו במכירת דירת מגורים יוקרתית שירש מאימו. יצחק, אשר עיין בנסח הטאבו (נסח מלשכת רישום המקרקעין) וראה כי דוד הינו הבעלים הרישום של הנכס, פעל לאיתור קונה. יצחק המתווך אכן הביא לכך שקונה התקשר עם דוד בחוזה. במסגרת העסקה שילם הקונה לדוד את התמורה המוסכמת ששיקפה את שווי השוק של הנכס. בהמשך אף נרשם הקונה כבעלים של הדירה. כעת, הופתע יצחק לקבל פנייה מראובן, שהינו אחיו של דוד. ראובן טוען כי הוא בעל הזכויות המקורי בדירה וכי דוד נרשם בטאבו שלא כדין. יובהר כי הקונה שרכש את הדירה מדוד כלל לא היה מודע לטעות.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אם הרישום בטאבו לא היה נכון, יש לתקנו והוא אינו קובע, אלא המידע האמיתי והנכון שנודע ליצחק לגבי בעלי הנכס.
- ב. הרישום בטאבו הוא הרישום המחייב, כל עוד הלקוח של יצחק לא ידע על הטעות, שילם ופעל בתום לב לרישום הנכס על שמו.
- ג. הרישום בטאבו מחייב מרגע שהלקוח של יצחק שילם את מלוא המחיר לנכס, אפילו אם הלקוח של יצחק ידע על הטעות.
- ד. הרישום בטאבו אינו מחייב, משום שלא הוצג בטאבו ייפוי כוח מהבעלים האמיתי.