16.11.2025

גירסה 1

שאלון בחינה בדיני מתווכים במקרקעין

הוראות לנבחן/ת:

1. **משך הבחינה – שעתיים.**
2. **בבחינה 25 שאלות. משקלה של כל שאלה 4 נקודות. לכל שאלה ארבע חלופות תשובה.**
   עליך לבחור את התשובה הנכונה ביותר בהתאם לחומר הבחינה ולסמן אותה ב"דף תשובות לנבחן" על-ידי סימון X בריבוע המתאים לחלופה שנבחרה.
3. **סימון שני ריבועים באותה שאלה בדף התשובות יגרום לפסילת התשובה. אם ברצונך לשנות תשובה שכבר סימנת, עליך למחוק את הבחירה על ידי מילוי כל הריבוע בצבע כחול או שחור, וסימון ב- X את הבחירה החדשה. אם שינית את דעתך, עליך למלא שוב את הריבוע בעט כחול או שחור ולכתוב בצד שורת הריבועים את התשובה החדשה שבחרת.**
4. **יש להשתמש בעט כחול או שחור בלבד.**
5. **ציון עובר - 60 נקודות.**
6. **חומר עזר המותר בשימוש:**
   א. **ספר דיני מתווכים במקרקעין חוקים ותקנות – הניתן ע"י רשם המתווכים ויש להחזירו בסיום הבחינה.**
   ב. **מילון או מילונית אלקטרונית.**
7. **כללי התנהגות בבחינה ומשמעת:**
   א. **יש לכבות טלפונים ניידים, שעונים חכמים וכל מכשיר אלקטרוני אחר ולהניחם בתיק על פי הוראות המשגיחים באולם. חל איסור מוחלט לשאת, להחזיק או להשתמש במכשירים אלה בכל מהלך הבחינה.**
   ב. **חל איסור על שימוש באוזניות מכל סוג שהוא, ניתן להשתמש באטמי אוזניים.**
   ג. **יש להזדהות, לכשיידרש, על ידי הצגת תעודת זהות, דרכון או רישיון נהיגה שהונפקו בישראל והם בתוקף.**
   ד. **אסור לנבחנים לשוחח ביניהם במהלך הבחינה או להעביר זה לזה חומר עזר, או כל ציוד אחר.**
   ה. **אין לעזוב את אולם הבחינה לפני שחלפו 30 דקות מתחילת הבחינה.**
   ו. **מי שיבקש לעזוב את הבחינה לפני תום המועד הרשמי, יתבקש להשיב למשגיחים את שאלון הבחינה, ספר הבחינה וכן דף התשובות, והוא ייחשב כמי שנכח בבחינה. מי שעזב במהלך הבחינה לא יורשה לחזור לאולם הבחינה בשום מקרה.**
   ז. **היציאה לשירותים אסורה במהלך חצי השעה הראשונה לבחינה ובמהלך חצי השעה האחרונה לבחינה. בשאר הזמן, תותר היציאה לשירותים רק באישור המשגיחים ובליווי משגיח.**
   ח. **מי שיש ברשותו בזמן הבחינה רשומה, ספר או כתב אחר שלא הותר השימוש בהם על-ידי הרשם, או שימצא עוזר או מפריע לנבחן אחר, רשאי הרשם או נציגו, לאחר שהמפקח הסב תשומת לבו לדבר, להפסיק בחינתו, להוציאו מחדר הבחינה, ולא ייקבע לו ציון.**
   ט. **ניתן לכתוב רישום עזר כטיוטה על שאלון הבחינה בלבד. חל איסור מוחלט על אחזקת כל רישום אחר.**

בהצלחה!

1. **שמעון המתווך ראה מודעה באתר אינטרנט המשמש לפרסום מודעות נדל"ן, שבה פרסם איציק דירה למכירה בבני-ברק, במחיר של 1.9 מיליון ש"ח. באותו היום שמעון יזם פגישה עם איציק - מוכר הדירה. למחרת הציג שמעון את הדירה ללקוח שלו. הלקוח התרשם מהנכס ובתוך שבועיים קנה את הדירה של איציק במחיר המבוקש. זאת לאחר השתדלות גדולה מצד שמעון המתווך. שמעון כעת מבקש מאיציק דמי תיווך בשיעור 2% משווי העיסקה, בטענה כי הוא טרח והוציא לפועל את העיסקה: הוא יצר קשר בין הצדדים כשהביא את הקונה לדירה, הוא הראה לקונה את הדירה, ואף שיכנע את הקונה לשלם את המחיר המבוקש. איציק מסרב לשלם דמי תיווך לשמעון המתווך, מכיוון שאיציק לא חתם על טופס הזמנה לקבלת שירותי תיווך, והוא זה שפירסם את הדירה למכירה.**

בנסיבות המתוארות, האם איציק צריך לשלם דמי תיווך לשמעון המתווך? מדוע?

א. כן, מאחר ששמעון הוא בעל רישיון תיווך בתוקף והוא היה הגורם היעיל בעיסקה, חייב איציק לשלם לו דמי תיווך.
ב. כן; איציק חייב לשלם לשמעון דמי תיווך, כי הוא סירב לחתום על הזמנת התיווך.
ג. לא, מאחר שאיציק לא הסכים מראש לשלם לשמעון דמי תיווך ולא חתם על הסכם להזמנת שירותי תיווך.
ד. לא, משום שהמתווך כבר מייצג לקוח מטעמו, אך ניתן לייצג את שני הצדדים לעיסקה בנסיבות אלה.

---

2. **גיל פנה ליואב המתווך, וביקש מיואב שיאתר עבורו נכס חדש לקנייה מקבלן בלוד, עד לסכום של 1.5 מיליון ש"ח. בהסכם המכר מול הקבלן היה תנאי לחוזה: "ככל שלא יינתן היתר בנייה לפרויקט בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר, יהיה רשאי הקונה לבטל את ההסכם בהודעה בכתב שישלח הקונה לקבלן 14 יום מראש." חלפו 12 חודשים, והיתר הבנייה לא ניתן. מכיוון שחלפו 12 חודשים מאז שנחתם הסכם המכר והיתר בנייה לא התקבל, בוטל הסכם המכר בהתאם לחוזה. בהסכם התיווך שנחתם אין התייחסות למצב זה.**

לפי פסק הדין ע"א 3455/06 דה כהן נ' זר גוטמן, האם זכאי המתווך לדמי תיווך? מדוע?

א. כן; הואיל והעיסקה עם המתווך הושלמה והמתווך היה הגורם היעיל בעיסקה, המתווך זכאי לדמי תיווך.
ב. לא; משום שהתנאי שבהסכם הרכישה לא התקיים.
ג. כן; מאחר שההסכם להזמנת שירותי התיווך לא בוטל על ידי הלקוח.
ד. לא; לפי פסק הדין, לקוח של מתווך רשאי בכל שלב של עיסקת מקרקעין לבטל את העיסקה ולקבל בחזרה את דמי התיווך.

---

3. מתן ביקש למכור את דירתו בסכום של 1.3 מיליון ש"ח. מתן פנה לאיגור המתווך וביקש ממנו שיפעל עבורו בעניין. איגור החתים את מתן על טופס להזמנת שירותי תיווך. לאחר החתימה פירסם איגור את הדירה של מתן בפורום שבו חברים עשרות מתווכים וגם תלה שלט מחוץ לנכס. לאחר כשבועיים יצרה עימו קשר אולגה, ביקשה לראות את הנכס וחתמה לאיגור על טופס הזמנת שירותי תיווך. לאחר שאולגה ראתה כי הדירה מוזנחת ודרוש בה שיפוץ מסיבי, היא ביקשה מאיגור שיאפשר לה לדבר עם המוכר ולנסות להגיע עימו להסכמות. איגור סירב לקיום קשר ישיר בין אולגה לבין מתן, בטענה שהוא הגורם המקצועי שיכול להביא את הצדדים להבנות, ובטענה שהוא חושש שהעיסקה לא תצא אל הפועל, אם מתן ואולגה יקיימו מו"מ ישיר ביניהם שלא דרכו.

האם איגור רשאי לפעול כפי שפעל? מדוע?

א. כן; מדובר בשיקול מקצועי של המתווך, ולכן איגור לא חייב לאפשר קשר ישיר בין הצדדים לעיסקה.
ב. כן; לפי הדין, הקשר בין הצדדים מתנהל דרך המתווך ולא באופן ישיר.
ג. לא; אסור לאיגור למנוע מאולגה לקיים קשר ישיר עם מתן או להקשות על כך, אלא אם מתן אינו מעוניין לקיים עם אולגה קשר ישיר.
ד. לא; לפי הדין, איגור מחויב להפגיש את הצדדים לעיסקה גם אם שני הצדדים לה הם לקוחותיו, כך שיהיה קשר ישיר ביניהם.

---

4. שושנה היא מתווכת מקרקעין במקצועה. עקב עליית המחירים במשק, שושנה ואחותה החליטו למכור את הדירה בחדרה שירשו מאמם ז"ל בחלקים שווים. שושנה פירסמה מודעה למכירת הדירה. אבישי התקשר לשושנה בקשר למודעה. שושנה הבהירה לאבישי כי היא מתווכת במקרקעין, וכי אם אבישי מעוניין לרכוש את הדירה, הדבר כרוך בדמי תיווך בשיעור 2% משווי החלק של אחותה בדירה. אבישי התמקח והצליח להוריד את דמי התיווך ל- 1.5% משווי החלק של אחותה של שושנה בדירה, חתם על הסכם להזמנת שירותי התיווך ששלחה לו שושנה, ולאחר כשבועיים נחתם הסכם המכר בין כל הצדדים.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. לא נפל פגם בהתנהלות של שושנה; שושנה היא בעלת רישיון תיווך בתוקף, היא החתימה את אבישי על טופס הזמנת שירותי תיווך והיא היתה הגורם היעיל בעיסקה.
ב. לא נפל פגם בהתנהלות של שושנה, מכיוון ששושנה גילתה לאבישי את הפרטים המהותיים המתחייבים: שהיא עצמה בעלים של חלק מהנכס ושאחותה היא בעלים של חלק מהנכס.
ג. נפל פגם בהתנהלות של שושנה; אסור היה לשושנה לגבות דמי תיווך כלל בעיסקה זו, משום שקיימת לה זכות במקרקעין האלה.
ד. נפל פגם בהתנהלות של שושנה, משום ששושנה לא החתימה את אבישי ואת אחותה על טופס הסכמה מרצון בעיסקה של קרוב משפחה מדרגה ראשונה על נכס זה.

---

5. **אבנר פנה למתווכת נילי בבקשה שתאתר עבורו נכס "בשווי של 5 מיליון ש"ח בת"א". אבנר חתם מול נילי על טופס הזמנת שירותי תיווך, שלפיו, במידה שהיא תאתר עבורו דירה במחיר המבוקש, הוא מתחייב לשלם לה דמי תיווך בשווי 2% משווי העיסקה, בתוספת מע"מ. לאחר כחודשיים, שבהם נילי פירסמה מודעות באתרים ומודעות פיזיות באזור המבוקש, איתרה נילי דירה מתאימה בגודל ובמיקום, והציגה אותה לאבנר. אבנר אמר לנילי שהוא "רוצה לחשוב קצת". בינתיים, פנה אבנר ישירות למוכרים ובמשך כחודש ימים התמקח איתם על המחיר, בניסיון להוריד את המחיר המבוקש. המוכרים מצידם המשיכו לחפש קונה רלוונטי. בסופו של דבר קיבלו המוכרים הצעת רכישה בסכום של 5.4 מיליון ש"ח. או-אז, נבהל אבנר והסכים גם הוא לשלם סכום זה. אבנר כעת מסרב לשלם לנילי דמי תיווך, בטענה שהיא לא השיגה עבורו את המחיר שביקש.**

האם אבנר צודק? מדוע?

א. כן; העיסקה נסגרה בסכום גבוה מהמסוכם בין המתווכת לבין אבנר, ולכן אבנר לא חייב לשלם דמי תיווך.
ב. לא; מכיוון שנילי הייתה הגורם היעיל בעיסקה ונחתם הסכם תיווך כדין.
ג. כן; משום שנילי לא הייתה הגורם היעיל בעיסקה.
ד. לא; מאחר שנילי איתרה עבורו את הנכס.

---

6. **שלמה פנה אל דן, מתווך מקרקעין, וביקש מדן למצוא נכס באזור מגוריו עבור אחד מילדיו, כדי שבנו יגור קרוב אליו. הסכם להזמנת שירותי תיווך נחתם בין שלמה ודן בהתאם, ובו סוכם על עמלת תיווך בשיעור של 1%. בהמשך דן פנה לבן של שלמה, החתים אותו על טופס חדש להזמנת שירותי תיווך כדין, והביא לידי עיסקת רכישה של נכס מתאים, וזאת בתמורה לעמלה של 2% מבנו של שלמה. לאחר סיום העיסקה, דן דורש לקבל דמי תיווך משלמה וגם מבנו (הקונה בפועל).**

האם דן פעל כדין? מדוע?

א. כן; דן רשאי לגבות תשלום ללא מגבלה מכל מי שחתם מולו על טופס להזמנת שירותי תיווך כדין.
ב. לא; דן לא פעל כדין, אלא אם גילה מראש ובכתב לשלמה ולבנו על כך שהוא מקבל תשלום מגורם נוסף בעיסקה זו.
ג. כן; אין איסור על ייצוג קרובי משפחה בעיסקת מקרקעין.
ד. כן; מאחר ששלמה אינו הקונה בפועל – אין כל מניעה לגבות ממנו תשלום נפרד ונוסף בעיסקה.

---

7. **ראובן ושמעון הם אחים ובעלים במשותף של דירת מגורים בתל אביב, בחלקים שווים. האחים לא חתמו ביניהם על הסכם שיתוף. ראובן זקוק לכסף, והציע לאחיו שמעון לרכוש את חלקו של ראובן בדירה בשווי שוק, אשר ייקבע ע"י שמאי מקרקעין נייטרלי. שמעון סירב להצעתו של ראובן ואף הודיע לו כי הוא מתנגד למכירת חלקו של ראובן למישהו אחר, מאחר שהוא לא מוכן שמישהו אחר יהיה בעלים ביחד איתו בדירה.**

בנסיבות המתוארות, האם שמעון יכול למנוע מראובן את המכירה? מדוע?

א. לא; כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש את פירוק השיתוף.
ב. כן; שמעון רשאי לבחור את שותפו לדירה.
ג. כן; דירה היא מקרקעין שלמים, ועל פי חוק אין תוקף לעיסקה בחלק מסוים במקרקעין. לכן ראובן אינו יכול למכור את חלקו בדירה למישהו אחר.
ד. לא; משום שאין תוקף להסכם המגביל את זכותו של שותף במקרקעין לפרק את השיתוף בכל עת.

---

8. בבניין ישן ברחוב ארלוזורוב 12 בתל אביב החליטו בעלי דירות, שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבניין, להתקין מעלית חדשה ברכוש המשותף, וזאת לאחר שקיימו אסיפה כללית של הדיירים וקיימו הצבעה בעניין. הדיירים אף פנו לעירייה וקיבלו היתר להתקנת המעלית בבניין. שמעון, שהתגורר בקומת הקרקע, הודיע כי הוא לא מתנגד להתקנת המעלית בבניין, אך מאחר שהוא גר בקומת הקרקע הוא לא ישתתף בהוצאות התקנת המעלית, אך הוא מסכים להשתתף בהוצאות החזקתה והפעלתה של המעלית.
האם עמדתו של שמעון מוצדקת? מדוע?

א. לא; בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף, כך גם לגבי המעלית, לכן שמעון חייב להשתתף גם בעלות התקנת המעלית.
ב. לא; מאחר ששמעון לא התנגד להקמת המעלית, הוא חייב לשאת בחלק מהעלות של הקמת המעלית.
ג. כן; בעלי הדירות בקומת הקרקע לא חייבים לשאת בהוצאות התקנת המעלית, אפילו אם הם נמנים עם המחליטים להתקינה.
ד. כן; כדי לחייב את שמעון להשתתף בעלות התקנת המעלית דרוש רוב של 80% מהדיירים.

---

9. במכירת זכות במקרקעין של בית פרטי בעל שלוש קומות של רוכש הנמנה על קבוצת רכישה, כשחלק מהזכות מיועד לשמש למגורים וחלק מהזכות מיועד למסחר בעתיד, האם הגדרת 'דירה יחידה' תחול על מלוא הנכס, או רק על חלקו?

א. הפטור חל על מלוא הנכס, שכן מדובר בדירה יחידה.
ב. על הנכס כלל לא חלה הגדרה של 'דירה יחידה', שכן מדובר בבית פרטי ולא בדירה.
ג. תיתכן זכאות לפטור רק לגבי בית המגורים ולא לגבי זכויות הבנייה הנוספות.
ד. אין כלל זכאות לפטור 'דירה יחידה' על הזכויות במקרה זה, הואיל ולמוכר ישנן זכויות בנייה נוספות.

---

10. חווה וירון החליטו להתגרש. על מנת למנוע ויכוחים בנוגע לדירה שבבעלותם המשותפת, הם החליטו במהלך משפט הגירושין להעביר את הדירה לבנם יוסי, על אף שליוסי כבר היתה דירה קטנה שהוא רכש בעצמו. להסכמות בין הצדדים ניתן תוקף של פסק דין.

בנסיבות המתוארות, האם העברת הנכס מחווה וירון ליוסי חייבת במס? מדוע?

א. כן; אמנם העברה מהורה לילד, ללא תמורה, פטורה ממס שבח, אולם היא אינה פטורה ממס רכישה מצידו של יוסי.
ב. כן; הואיל וליוסי יש כבר דירה, ההעברה ליוסי חייבת גם במס שבח מצידם של חווה וירון וגם במס רכישה מצידו של יוסי.
ג. לא; העברת זכות במקרקעין אגב גירושין אינה מוגדרת כמכירה, ולכן אינה חייבת במס.
ד. לא; כל העברה של נכס מהורים לילדם פטורה ממס, גם ממס שבח וגם ממס רכישה.

---

11. רותי רכשה ממירי דירה שנקנתה על ידי מירי בשנת 2010. סוכם בין השתיים כי במועד החתימה על הסכם המכר, תשלם רותי למירי מחצית מהתמורה, ואת המחצית השנייה היא תשלם כנגד מסירת החזקה. השתיים חתמו על הסכם המכר ודיווחו על העיסקה לרשויות מיסוי מקרקעין. מירי לא זכאית לפטור ממס שבח.
בנסיבות המתוארות, האם רותי חייבת בתשלום מקדמת מס שבח? מדוע?

א. כן; רותי חייבת בתשלום מקדמה על חשבון מס השבח בשיעור של 7.5% מהתמורה.
ב. כן; תמיד קיימת חובה על הרוכשים לשלם מקדמה על חשבון מס שבח, והיא חלה מרגע החתימה על חוזה הרכישה.
ג. לא; אין חובה לשלם מקדמה למס שבח, אלא אם הרוכש מעוניין בכך.
ד. לא; הרוכש לא צריך לשלם מס שבח, אלא המוכר הוא שמשלם את מס השבח במלואו.

---

12. עד מתי מציע בחוזה מקרקעין יכול לחזור בו מהצעה מפורטת בכתב שנתן לרכישת נכס?

א. מציע בחוזה רשאי לחזור בו מהצעתו בכל זמן סביר.
ב. מציע בחוזה רשאי לחזור בו מהצעתו עד שהצד השני מקבל את מסמך טיוטת החוזה.
ג. מציע בחוזה רשאי לחזור בו מהצעתו עד לחתימה על זיכרון דברים בין הצדדים.
ד. מציע בחוזה רשאי לחזור בו מהצעתו אם עשה כן לפני שהצד השני נתן הודעה על קיבול.

---

13. לנכסיו של אהרון מונה כונס נכסים. בין הנכסים של אהרון היה בית פרטי בדרום תל אביב. כונס הנכסים מבקש מאהרון הבעלים, שימסור לו פרטים על הנכס: האם נבנו תוספות בנייה לא חוקיות? האם שולמו דמי היוון? האם קיימת רטיבות בנכס אשר תוקנה לאחרונה? אהרון לא מעוניין להעביר את המידע לכונס.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. ברגע שנכס עובר לכונס נכסים, לכונס יש ייפוי כוח לכל פעולה בנכס, ולאהרון אין כל זכות או חובה בקשר לנכס ולכן הוא לא מחויב למסור לכונס מידע או מסמכים.
ב. בעל הנכס מחויב למסור לכונס נכסים כל מסמך וידיעה שיש לו על הנכס.
ג. בעל הנכס מחויב למסור לכונס רק את המידע והמסמכים שהכונס לא יכול להשיג ברשויות, כמו המידע לגבי רטיבות בבית.
ד. ברגע שנכס עובר לכונס נכסים, לכונס הנכסים יש סמכות לכל פעולה בנכס, אך אסור לכונס לפנות אל החייב על מנת לקבל ממנו מידע או מסמכים.

---

14. מה זאת 'פרטת עיזבון'?

א. פירוט הנכסים אשר נותרו בעיזבון לאחר תשלום החובות של הנפטר - המסמך מוגש על ידי היורשים או מנהל העיזבון לאפוטרופוס הכללי.
ב. פירוט החוב שנותר בעיזבון לאחר שימוש בכל נכסי העיזבון - המסמך מוגש על ידי היורשים או מנהל העיזבון לאפוטרופוס הכללי.
ג. פירוט בתצהיר מאומת כדין של נכסי העיזבון וחובותיו - המוגש לאפוטרופוס הכללי.
ד. מסמך משפטי שעורך אדם בחייו ומהווה נספח לצוואה, ובו הוראות מפורטות המיועדות למנהל העיזבון ומבהירות כיצד לנהוג בעיזבון, עד הגיע היורשים לגיל 18.

---

15. מהו 'חוזה פיתוח'?

א. הסכם בין רשות מקרקעי ישראל (מינהל מקרקעי ישראל) למועצה מקומית, לפיו מתחייבת המועצה המקומית לפתח אזור מסוים, ותמורתו היא מקבלת את אותו אזור לבעלותה ורשאית לבנות שם גם בתי מגורים.
ב. הסכם שיתוף בין בעלי דירות בבית משותף, לפיו יבנו תוספות בנייה ברכוש המשותף.
ג. הסכם בין רשות מקרקעי ישראל (מינהל מקרקעי ישראל) לרוכש זכויות במקרקעין של המדינה, המייעד קרקע לבנייה ולפיו מתחייב הרוכש לבנות מבנה על הקרקע בתוך פרק זמן מסוים ובתנאים שהרשות אישרה.
ד. הסכם בין מועצה מקומית לבין רוכש זכויות בקרקע, לפיו היזם רוכש את הזכויות, אך מתחייב לפתח את האזור ולבנות שם תשתיות, בתי ספר ושכונות מגורים.

---

16. חואן רוכש דירה ממרסלו - שניהם ישראלים ממוצא ארגנטינאי. מאחר ששניהם מקבלים משכורות מארגנטינה, חואן ומרסלו מעוניינים להצמיד את העיסקה לפסו הארגנטינאי.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אסור להצמיד עיסקה בישראל למטבע חוץ.
ב. ניתן להצמיד עיסקה בישראל לדולר או ליורו בלבד.
ג. ניתן להצמיד עיסקה בישראל לכל מטבע חוץ שהצדדים לעיסקה מבקשים לעשות כן לגביו.
ד. ניתן להצמיד עיסקה בישראל לכל מטבע חוץ אשר נמצא ברשימת נגיד בנק ישראל לעניין עיסקאות מכר בישראל.

---

17. יניב המתווך שמע שרינה מוכרת את הבית שלה, ומעוניינת לרכוש בית אחר ולערוך בו שיפוץ יסודי. יניב ניגש לרינה והציע לה שירותי תיווך ללא תשלום בעבור המכירה, אך דרש ממנה להתחייב שאת השיפוץ בדירה תבצע באמצעות אשתו הקבלנית.

בנסיבות המתוארות, האם יניב פעל כדין? מדוע?

א. כן; יניב הציע לרינה שירות בעיסקת חבילה, דבר אשר נפוץ ומקובל בקרב המתווכים, ואין בו כל פסול בהתאם לתקנות ולחוק.
ב. לא; מדובר בהתניה אסורה של שירות בשירות.
ג. כן; כל עוד יניב לא גובה תשלום על מכירת הנכס, מותר לו לקבוע תנאים לקבלת עמלת תיווך בגין המכירה.
ד. לא, מתווך אינו רשאי לגבות תשלום אם הוא מוותר מראש על חלק מהשירותים.

---

18. יוכבד, בעלת דירה פרטית באזור מבוקש, מעוניינת למכור את הדירה שלה. כדי לעשות כן, יוכבד יצרה קשר עם חברת תיווך בע"מ מובילה באזור מגוריה, וחתמה מול החברה על טופס להזמנת שירותי תיווך. בהזמנת התיווך הופיעו פרטי הנכס, פרטי המוכרת, המחיר המבוקש ומספר החברה. בגלל כמות המתעניינים בדירה של יוכבד, היה צריך לשלוח מספר אנשי צוות מהחברה, חלקם מתווכים מוסמכים וחלקם עובדים בחברה עד שייגשו לבחינת רשם המתווכים. ביניהם בלט אחד, משה, שטרם ניגש לבחינה, אך היה איש מכירות נמרץ, הראה את הנכס לקונה שמצא, ענה על כל השאלות לגבי הנכס - קטנות כגדולות, והיה הגורם היעיל לחוזה מכירה שלבסוף נחתם במחיר המבוקש. כאשר הגיע החשבון לתשלום דמי התיווך, יוכבד הודיעה לחברה כי היא לא מתכוונת לשלם דמי תיווך בגין העיסקה, מכיוון שהעיסקה בוצעה על ידי חברה בע"מ.

לפי פסק הדין עא 3455/06 דה כהן נגד עמרם, האם יוכבד חייבת לשלם דמי תיווך בנסיבות אלה? מדוע?

א. כן; חברה בערבון מוגבל יכולה להיות צד להסכם להזמנת שירותי תיווך, ללא כל מגבלה.
ב. כן; מכיוון שמשה היה הגורם היעיל ונחתמה הזמנת תיווך כדין.
ג. לא; חברה בערבון מוגבל אינה רשאית לעסוק בתיווך כלל, אלא אך ורק מתווך בעל רישיון מוסמך.
ד. לא; שירותי תיווך יכולים להינתן באמצעות תאגיד, אך פעולות התיווך המהותיות עצמן חייבות להיעשות בידי מתווך שמחזיק ברישיון תיווך בתוקף בזמן הפעולות.

---

19. האם מוטל מס ערך מוסף על עיסקה במקרקעין?

א. לא, בכל מקרה לא מוטל מע"מ על עיסקה במקרקעין.
ב. כן, תמיד מוטל מע"מ בעיסקה במקרקעין, אך הוא לא ניתן לקיזוז.
ג. לא, תמיד מוטל מע"מ על עיסקה במקרקעין, למעט בעיסקה של דירת מגורים.
ד. כן, מוטל מע"מ על עיסקה במקרקעין כאשר צד אחד לעיסקה הוא עוסק והעיסקה היא במהלך עיסוקו.

---

20. מהו הסכם לפי 'תמ"א 38'?

א. הסכם שבמסגרתו יזם מקבל שטח מרשות מקרקעי ישראל (מינהל מקרקעי ישראל) ובונה בשטח האמור בית מחוזק מפני רעידות אדמה.
ב. הסכם לבנייה של עד 38 דירות חדשות על גבי בניין שנבנה לפני שנת 1980.
ג. הסכם לחיזוק דירות מפני רעידות אדמה, בדרך של חיזוק המבנה או הריסתו ובנייתו מחדש.
ד. הסכם שיפוץ בניין שמאפשר רק בניית ממ"דים בדירות מגורים קיימות לפי תוכנית מיתאר ארצית העוסקת בנושא.

---

21. דן המתווך מחזיק בהזמנת תיווך ובהסכם בלעדיות כדין למכירת הבית של יהודה. דן העביר ליהודה שאלון פרטים על הנכס. יהודה מסרב לחתום או לענות על השאלון.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. על מתווך חלה החובה למסור למוכר את השאלון על הנכס, וחל עליו איסור לעסוק בתיווך של מכירת הנכס כאשר המוכר מסרב לענות על השאלון. סירוב כזה מצביע על הסתרת מידע, ולכן העיסוק בתיווך במקרה זה ייחשב כחוסר תום לב.
ב. לא חלה חובה על מתווך להגיש שאלון על הנכס, זו אמנם יוזמה ברוכה בתחום התיווך, אך זו לא חובה.
ג. כאשר מוכר מסרב למלא את השאלון, על המתווך להשלים את התשובות בעצמו לפי מיטב שיקול דעתו והיכרותו עם הנכס, ורק אם אינו מצליח בכך – עליו לוותר על העיסקה.
ד. על מתווך חלה החובה למסור למוכר את השאלון על הנכס. אם המוכר מסרב למלאו, לאחר שהמתווך עשה מאמץ סביר לקבל את התשובות לשאלון מהמוכר, הוא יכול להמשיך לעסוק בתיווך הנכס, אך חייב לציין את הסירוב בפני הרוכש.

---

22. בשכונת התקווה עמד בניין ובו 8 דירות. הבניין היה רעוע והתמוטט. לבניין אין ביטוח. 6 מתוך בעלי הדירות (שהם 3/4 מתוך בעלי הדירות) החליטו להקים את הבניין מחדש, אך נתקלו בשתי בעיות:

א. שני בעלי דירות מסרבים להשתתף בהוצאות.

ב. הדיירים כולם לא יודעים כיצד לחלק את ההוצאות ביניהם.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. כל בעל דירה ישא בהוצאות הבנייה מחדש בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף; במקרה של סירוב - המפקח רשאי לצוות על מי שמסרב מבין בעלי הדירות להעביר את זכויותיהם בדירות לצד שלישי שייבחר על ידם ויישא בחובות הבנייה במקומם.
ב. כל בעל דירה יישא בהוצאות הבנייה מחדש בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף; במקרה של סירוב - המפקח רשאי לצוות על מכירת כל הקרקע ליזם ולחלוקת התמורה בין הדיירים.
ג. כל בעלי הדירות יחלקו שווה בשווה בהוצאות הבנייה; ובמקרה של סירוב - המפקח רשאי לצוות על הסרבנים להעביר את זכויותיהם בדירות לצד שלישי שייבחר על ידם ויישא בחובות הבנייה במקומם.
ד. אי אפשר להכריח את בעלי הדירות הסרבנים להשתתף בהוצאות. לצערם של בעלי הדירות האחרים, הם לא יוכלו לבנות את הבניין עד שיצליחו לשכנע את בעלי הדירות הסרבנים לעשות כן.

---

23. עידן, מתווך נדל"ן, מחזיק רשימת מתעניינים שנאספה לאורך השנים מאנשים שהתעניינו בעבר בנכסים שפירסם. חברו דניאל, גם הוא מתווך, קיבל לאחרונה בלעדיות על בית חדש למכירה. עידן מעוניין להעביר לדניאל את מספרי הטלפון של המתעניינים מרשימתו, במטרה שיפנה אליהם ויציע להם את הנכס.

האם מותר לעידן להעביר את פרטי לקוחותיו לדניאל? מדוע?

א. כן; אין כל פסול בשיתוף פעולה בין מתווכים, ואפשר להעביר פרטי מתעניינים ללא צורך באישורם של המתעניינים.
ב. כן; כל עוד המתעניינים לא ביקשו להסיר את פרטיהם מהרשימה, מותר לעשות בהם שימוש גם בהקשר לנכסים של מתווך אחר.
ג. לא; עידן אינו רשאי להעביר פרטים של לקוחות שלו למתווכים אחרים לצורך שיווק נכסים.
ד. כן; ניתן להעביר פרטים כאמור, אך בתנאי שעידן קיבל את אישור המתעניינים להעברת פרטיהם.

---

24. רועי, בעל סוכנות פרסום, מעוניין למצוא נכס בשכירות בדמי מפתח במיקום מרכזי לצורך פרסומות וראווה. הוא מבקש לשכור את הנכס בדמי מפתח, שכן הוא אינו בטוח כמה פרסומות יצליח למכור.

האם הדין מתיר מטרה זאת לצורך שכירות בדמי מפתח בנסיבות אלה?

א. לא; מכיוון שועדות מקומיות אינן מוסמכות לאשר שכירות בדמי מפתח של נכסים המשמשים לצורך פרסומת או ראווה.
ב. לא; אין אפשרות כיום לשכור נכסים בדמי מפתח בישראל.
ג. כן; ניתן לשכור בדמי מפתח נכס לצורך פרסומת או ראווה, ללא כל הגבלה.
ד. כן; אך שימוש לפרסומת וראווה חייב להיעשות במסגרת השימוש בנכס, ולא כשימוש יחיד בנכס.

---

25. בתכנון ובנייה, איזה מבין הבניינים הבאים מוגדר כ'בניין חורג'?

א. בניין שנבנה באופן בלתי חוקי – כלומר ללא רישיון מלכתחילה.
ב. בית משותף שיותר ממחצית הדירות בו בנויות בניגוד להיתר המקורי של הדירות והיתר זה טרם הוסדר.
ג. בניין שמתקיימת בו כל חריגת בנייה שהיא, שלא הוסדרה כדין.
ד. בניין שנמצא בשטח או באזור מיוחד, ולכן לא מתקיימת בו הוראה של תוכנית לפי חוק התכנון והבנייה.
