1.3.2026

גירסה 1

שאלון בחינה בדיני מתווכים במקרקעין

הוראות לנבחן/ת:

1. **משך הבחינה – שעתיים.**
2. **בבחינה 25 שאלות. משקלה של כל שאלה הוא 4 נקודות. לכל שאלה ארבע חלופות תשובה.**

   עליך לבחור את התשובה הנכונה ביותר מהן 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, ולסמן 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. **על מנת לקבל ציון, יש למלא את מספר תעודת הזהות במקום המיועד לכך בדף התשובות לנבחן, ואת מספר הגרסה המתאים לשאלון שקיבלתם.**
5. **יש להשתמש בעט, בצבע כחול או שחור בלבד.**
6. **ציון עובר - 60 נקודות.**
7. **חומר עזר המותר בשימוש:**

   א. **ספר דיני מתווכים במקרקעין חוקים ותקנות – הניתן ע"י רשם המתווכים, ויש להחזירו בסיום הבחינה.**

   ב. **תקנות המתווכים (אתיקה וחובות מקצועיות), התשפ"ד-2024 – אף הוא ניתנות ע"י רשם המתווכים, ויש להחזירן בסיום הבחינה ואין לכתוב עליו.**

   ג. **מילון או מילונית אלקטרונית שאושרו.**

<u>כללי התנהגות בבחינה, ומשמעת:</u>

1. **יש לכבות טלפונים ניידים, שעונים חכמים וכל מכשיר אלקטרוני אחר, ולהניחם בתיק מתחת לשולחן או בסוף הכיתה, ולהישמע להוראות המשגיחים באולם. <u>חל איסור מוחלט</u> לשאת, להחזיק או להשתמש במכשירים אלה בכל מהלך הבחינה.**
2. **חל איסור על שימוש באוזניות מכל סוג שהוא. ניתן להשתמש באטמי אוזניים.**
3. **יש להזדהות, על ידי הצגת תעודת זהות, דרכון או רישיון נהיגה שהונפקו בישראל, והם בתוקף.**
4. **אסור לנבחנים לשוחח ביניהם במהלך הבחינה, או להעביר זה לזה חומר עזר, או כל ציוד אחר.**
5. **אין לעזוב את אולם הבחינה, לפני שחלפו 30 דקות מתחילת הבחינה.**
6. **מי שיבקש לעזוב את הבחינה לפני שחלפו 30 דקות כאמור, 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.**
7. **היציאה לשירותים אסורה במהלך חצי השעה הראשונה לבחינה, ובמהלך חצי השעה האחרונה לבחינה. בשאר הזמן, תותר היציאה לשירותים רק באישור המשגיחים ובליווי משגיח. אין לצאת לשירותים עם כל חומר כתוב שהוא או כל אמצעי תקשורת ואין לנהל כל שיחה שהיא בנושאי הבחינה.**
8. **מי שיש ברשותו בזמן הבחינה רשומה, ספר או כתב אחר שלא הותר השימוש בהם על-ידי הרשם, או שיימצא עוזר או מפריע לנבחן אחר, רשאי הרשם או נציגו, לאחר שהמפקח הסב תשומת ליבו, להפסיק את בחינתו, להוציאו מחדר הבחינה, ולא ייקבע לו ציון.**
9. **ניתן לכתוב רישום עזר כטיוטה <u>על שאלון הבחינה בלבד</u>. חל איסור מוחלט על כתיבה על התקנות המצורפות למבחן.**

בהצלחה!

1. **ראובן רצה לקנות דירת 3 חדרים בראשון לציון, במחיר של 1.5 מיליון שקל. לצורך כך, פנה ראובן לשמעון, שהוא מתווך במקרקעין, וחתם לשמעון על הזמנת תיווך בכתב כדין. שמעון הביא את ראובן לסיור בדירה ברחוב ביאליק, שעבורה המוכרים דרשו 1.9 מיליון ש"ח. ראובן ביקש כי שמעון ינהל בשמו מו"מ ויוריד את המחיר מ-1.9 מיליון, לסכום שראובן יוכל לעמוד בו.**
שמעון אמר לראובן: "חבל על הזמן, המוכרים האלה הם בונקר, אין טעם אפילו לפנות במטרה להוריד את המחיר, כי הם לא יורידו את המחיר לעולם", והמשיך להראות לראובן דירות נוספות. שמעון לא דיבר יותר עם ראובן על הדירה ברחוב ביאליק.
לאחר שחלפו חודשיים מחתימת ההסכם בין ראובן לשמעון, ראובן שכר את שירותיה של גילה המתווכת, שהראתה לו את אותה דירה ברחוב ביאליק וחתם מולה על הסכם להזמנת שירותי תיווך כדין. גילה ניהלה משא ומתן והצליחה, במאמץ רב, להוריד את המחיר ל- 1.65 מיליון שקל, וראובן חתם על הסכם רכישה של הדירה.

בנסיבות המתוארות לעיל ולפי פסק הדין תא"מ 10272-02-11 ב.פ. הנשיא סוכנויות נדל"ן בע"מ נ' בקרמן, האם קיימת חובה לשלם לשמעון דמי תיווך? מדוע?

א. לא; מאחר ששמעון לא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב, שכן אחרי שהראה את הנכס לא עשה מאומה כדי שהעיסקה תצא אל הפועל.
ב. כן; החלפת המתווך במקרה כזה היא פעולה בחוסר תום לב, מאחר ששמעון הכיר לראובן את הנכס ובלעדיו לא תיתכן עיסקה.
ג. לא; בשום מקרה לא משלמים כפל דמי תיווך ליותר ממתווך אחד.
ד. כן; ראובן יצטרך לשלם דמי תיווך לשני המתווכים, מכיוון ששניהם היוו גורם יעיל בעיסקה ובלעדיהם לא הייתה עיסקה.

---

2. **יוסף נפטר, והוריש בצוואתו שתי דירות מגורים שהיו בבעלותו לשני אחייניו, בחלקים שווים ביניהם (כל אחד מהאחיינים קיבל 1/2 מכל דירה). דירה אחת היא נכס יקר באופן משמעותי מהשנייה - דירה יוקרתית ליד כיכר המדינה בתל אביב, ודירה שנייה היא דירת 3 חדרים בירושלים. לאור האמור, שני האחיינים החליטו לחלק ביניהם, בהסכם בין יורשים שנערך אצל עורך דין, את הירושה באופן שונה מהחלוקה שצוינה בצוואה, כך שבבעלות כל אחד מהם תהיה דירה שלמה, ולא 1/2 מכל דירה. האחיין שיקבל את הנכס היקר יותר ישלם לאחיין השני כסף. התמורה שולמה מפדיון קופת גמל, האחיין שקנה את חלקו של האחיין השני וזאת לאחר שניתן צו ירושה.**

בנסיבות המתוארות, האם האחיינים יחויבו בתשלום מיסים (מס רכישה ומס שבח לפי העניין)?

א. האחיינים יהיו חייבים במס שבח בלבד, אך בשיעור מופחת של שליש, מאחר שמדובר בעיסקה בין קרובי משפחה.
ב. האחיינים לא יהיו חייבים בתשלום מיסי מקרקעין כל אחד לפי חלקו, משום שירושה בישראל תמיד פטורה ממס.
ג. עשויה להיות חבות במיסוי מקרקעין במקרה זה, משום שניתנה למי מהיורשים תמורה בכסף או בשווה כסף, שלא מנכסי הירושה.
ד. האחיינים יהיו חייבים בתשלום מיסי מקרקעין כל אחד לפי חלקו כבר בעת קבלת הירושה, וזאת מכיוון שלא מדובר בירושה של קרוב משפחה מדרגה ראשונה.

---

3. **במשך 24 החודשים האחרונים אלכס הוא הבעלים של מגרש בתל מונד בשטח של 300 מ״ר. חוץ ממגרש זה אין בבעלותו של אלכס נכס מקרקעין אחר.**

בנסיבות המתוארות, האם אלכס זכאי לפטור ממס שבח כאשר ימכור את המגרש? מדוע?

א. כן; אך רק אם לא מכר נכס מקרקעין אחר במהלך 24 החודשים הקודמים.
ב. לא; פטור ממס שבח לא חל על מכירת זכויות במקרקעין שהם לא דירת מגורים מזכה.
ג. לא; מאחר שהוא לא הבעלים של המגרש יותר מ- 4 שנים.
ד. כן; אלכס לא חייב במס שבח, מכיוון שבכל מקרה אין מס שבח על מכירת מגרשים, אלא רק על דירות מגורים.

---

4. **בניין מסוים בקרית חיים לא רשום כבית משותף. בבניין מערכת מרכזית לחימום מים. יואב, שגר בקומה הראשונה, החליט להתנתק מהמערכת המרכזית לחימום מים. הוא פנה ליתר הדיירים והודיע להם על כוונתו להתנתק מהמערכת. יואב אף התחייב בפני שאר הדיירים בבניין, כי התנתקותו מהמערכת המרכזית לחימום מים לא תפגע ברכוש המשותף, או בכל דירה אחרת בבניין. יתר בעלי הדירות בבניין התנגדו, בטענה כי מדובר במערכת מרכזית וכי לא ניתן להתנתק ממנה.**

בנסיבות העניין, האם יואב רשאי להתנתק מהמערכת המרכזית לחימום מים? מדוע?

א. כן; בעל דירה רשאי להתנתק על חשבונו מהמערכת המרכזית לחימום מים, ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים.
ב. לא; מי שמחובר למערכת מרכזית לחימום מים לא יכול להתנתק ממנה מבלי לקבל את הסכמת כל בעלי הדירות לכך.
ג. לא; מכיוון שמערכת המים מהווה רכוש משותף של כל בעלי הדירות והתנתקות מהמערכת תגדיל את ההוצאות של כל יתר בעלי הדירות.
ד. כן; משום שהבניין לא רשום כבית משותף.

---

5. **שלום, דייר מוגן השוכר בדמי מפתח נכס כדין, השקיע בשנת 2025 20,000 ש״ח בשיפוץ יסודי של הנכס. כעת רוצה שלום למכור את זכות הדיירות המוגנת שלו, אך להפחית מחלקו של בעל הבית את עלות השיפוץ. שלום בדק בהסכם דמי המפתח שלו ולא מצא כל התייחסות לנושא הקיזוז.**

בנסיבות אלה, האם שלום, הדייר המוגן, יכול לקזז את הסכום שהשקיע בשיפוץ מהתשלום שהוא מעביר לבעל הבית במסגרת החלפת דיירים בדמי מפתח?

א. לא; משום שדמי מפתח הם סכום קבוע, והם לא ניתנים לניכוי או שינוי.
ב. לא; משום שאין לדייר זכות כלשהי בשיפוץ שהוא עורך בדירה בדמי מפתח.
ג. כן; אך רק בתנאי שבעל הנכס מסכים לכך במפורש.
ד. כן; מאחר שאין התייחסות לכך בהסכם דמי המפתח.

---

6. **חברת ההייטק הישראלית "אין-וידאו" בע"מ החליטה להקים מרכז פיתוח גדול בנוף הגליל, ולשם כך היא מבקשת מרשות מקרקעי ישראל (מינהל מקרקעי ישראל) למכור לה את הזכויות על 30 דונם של מקרקעי ישראל שבבעלות המדינה.**

בנסיבות המתוארות, האם ניתן לבצע עסקת מקרקעין מול הרשות בנסיבות אלה? מדוע?

א. לא ניתן לבצע עסקה במקרה זה, משום שרשות מקרקעי ישראל לא יכולה לבצע עסקאות מול חברות מסחריות.
ב. ניתן לבצע עסקה מול רשות מקרקעי ישראל, וזאת על ידי חתימה על חוזה חכירה ארוך טווח.
ג. לא ניתן לבצע עסקה מול רשות מקרקעי ישראל במקרה זה, משום שמדובר בחברת הייטק, ולא באגודה או עמותה שמטרתם חקלאות.
ד. במקרה זה, ניתן אך ורק לבצע הסכם חכירה משולש: בין היישוב, המועצה והתאגיד.

---

7. **יעקב הזמין ריהוט מחברת הרהיטים "לאה" בע"מ מתוך קטלוג של החברה.**

בטופס הזמנת הריהוט לא צוינה איכות הריהוט שצריך להגיע.

כשהגיע הריהוט, הופתע יעקב לגלות כי הריהוט שהגיע היה ברמה בינונית ולא יותר.

יעקב טוען כי שילם מחיר גבוה, וכי הוא ציפה לקבל ריהוט ברמה גבוהה מאד.

בנסיבות המתוארות, האם יעקב יוכל לחייב את חברת הרהיטים להחליף את הריהוט לריהוט ברמה גבוהה?

א. כן; בהיעדר הסכמה אחרת היה על לאה בע"מ לספק ליעקב ריהוט ברמה גבוהה.
ב. לא; בחוק אין כל התייחסות לנושא זה ולכן יעקב היה חייב לציין את איכות הריהוט על גבי טופס ההזמנה.
ג. לא; בהיעדר הסכמה אחרת, על לאה בע"מ למסור ליעקב ריהוט ברמה בינונית.
ד. כן; אך רק בתנאי שיעקב לא עשה שימוש בריהוט.

---

8. **אביתר גר בבניין ישן ובו 16 דירות. הוא מעוניין להרחיב את דירתו ולהוסיף לה מרחב מוגן דירתי (ממ"ד). התברר כי אחד הדיירים, המקורב ליזם נדל"ן, שיכנע 30 אחוז מהדיירים להתנגד לבקשתו, כדי שהיזם המקורב אליו יקים בבניין פרוייקט תמ"א 38. יתר הדיירים הודיעו לאביתר כי הם מסכימים לבקשתו.**

בנסיבות המתוארות, האם אביתר יוכל לקבל היתר בנייה להקמת הממ"ד? מדוע?

א. לא, מכיוון שיש צורך בהסכמת רוב של מי שבבעלותם שלושה רבעים מהדירות.
ב. כן, אין צורך בהסכמת דיירים בבית משותף אם מבוקשת תוספת של בניית ממ"ד.
ג. לא, מכיוון שעל אביתר לקבל הסכמה של 100% מהדיירים לצורך בנייה של תוספת ממ"ד.
ד. כן, מכיוון שלהקמת ממ"ד יש צורך בקבלת הסכמה של מי שבבעלותם שישים אחוזים מהדירות.

---

9. **לתומר, מתווך במקרקעין, יש לקוח שמבקש לרכוש דירה. הלקוח חתם על הזמנה לקבלת שירותי תיווך כדין. תומר הציג בפני הלקוח שלו דירה, ושבוע לאחר מכן רכש הלקוח את הדירה. חודש אחרי החתימה התברר שתומר ידע שבדירה נמצא שוכר סרבן שלא משלם דמי שכירות ולא מפנה את הדירה מזה כחצי שנה.**

בנסיבות העניין, האם תומר היה צריך לגלות ללקוח שלו על הימצאות השוכר הסרבן בדירה? מדוע?

א. תומר פטור מכל אחריות שהיא לגבי המחזיקים בנכס, שכן הימצאותו של דייר בדירה ותאריך הפינוי של הנכס נקבעים במסגרת חוזה הרכישה על ידי עורכי דין בלבד. זוהי אחריות בלעדית של עורכי הדין בעסקה.

ב. תומר פטור מכל אחריות שהיא לגבי הרוכש משום שהרוכש היה חייב לברר מי נמצא בדירה לפני שחתם על החוזה ולכן הלקוח לא פעל בתום לב במהלך הרכישה.

ג. תומר חייב לגלות ללקוחו כל פרט לגבי הדייר בדירה, שכן הרוכש פעל בתמורה ובתום לב ברכישת הנכס.

ד. על תומר מוטלת חובה לגלות ללקוח שבנכס ישנו מחזיק שהוא לא הבעלים, ושהוא מסרב לסכם על תאריך יציאה מהנכס.

---

10. **יותם החתים את שולמית על הסכם להזמנת שירותי תיווך, מול חברת "אלופי הנדל"ן של נתניה" בע"מ, שבעל המניות היחיד שלה הוא מתווך בעל רישיון כחוק. פרטיו של יותם לא הופיעו על הטופס, ויותם הוא לא מתווך מורשה. יותם הציג בפני שולמית דירה ששולמית לא הכירה, סייע לשולמית מול בעל הנכס בהגעה לעמק השווה לגבי המחיר, ושולמית רכשה את הנכס.**

לאחר ששולמית רכשה את הדירה פנה אליה נציג מטעם החברה וביקש ממנה לשלם את דמי התיווך המוסכמים בסך 2% בתוספת מע"מ, אך שולמית סירבה לשלם את דמי התיווך.

בנסיבות המתוארות לעיל ולפי פסק הדין ע"א 3455/06 דה כהן בע"מ נ' אלון עמרם, האם שולמית חייבת לשלם דמי תיווך לחברה בגין העסקה? ואם כן - למי?

א. חברה בע"מ יכולה לתת שירותי תיווך, ולכן ברגע ששולמית חתמה על הסכם הזמנת שירותי תיווך מול החברה, היא חייבת בתשלום דמי תיווך.

ב. שולמית לא חייבת בתשלום דמי תיווך לחברה, משום שלא חתמה על בלעדיות.

ג. מותר למתווך לפעול באמצעות חברה, אבל מאחר שהגורם היעיל בעסקה, שהוא יותם, פעל ללא רישיון כחוק, שולמית פטורה מלשלם דמי תיווך בגין העסקה.

ד. שולמית חייבת בדמי תיווך ליותם, משום שיותם היה הגורם היעיל בעסקה. יותם סייע לה במו"מ לגבי המחיר והכיר לה את הנכס, וזאת לאחר שחתמה על הסכם להזמנת שירותי תיווך כדין.

---

11. שני אנשי עסקים, חברי ילדות, יעקב ואברהם, נפגשו בבית קפה בתל אביב, והחליטו כי יעקב ירכוש את בית המלון של אברהם, ששמו "שבע-טון". אברהם הפליג בסיפורים לגבי כדאיות העסקה ליעקב. לאחר שהגיעו להסכמות, הניח יעקב מפית על השולחן וכתב עליה בכתב ידו את התנאים הבאים:

"יעקב ירכוש מאברהם את המלון "שבע-טון" בתמורה למיליון ש"ח.

התשלום יבוצע בעשרה תשלומים שווים של מאה אלף ש"ח כל אחד, שיבוצעו בכל חודש החל מהחודש שלאחר החתימה. הרוכש יהיה רשאי להקדים את התשלומים.

הרוכש יקבל את החזקה במלון לאחר השלמת התשלומים."

בתחתית המפית כתבו הצדדים את התאריך והוסיפו את חתימותיהם.

בערב, לאחר שסיפר יעקב לאשתו על העסקה, היא כעסה עליו על כך שרכש את המלון במחיר גבוה מידי לטעמה. יעקב בירר מייד עם רואה החשבון שלו, וגילה לתדהמתו שהעסקה לא כדאית עבורו כלל וכלל. למחרת בבוקר, לאחר לילה של נדודי שינה, התקשר לאברהם וביקש לבטל את העיסקה, בנימוק שהסכום שהציע גבוה מידי, וכי למרות שהפרטים היו נכונים, הוא הוטעה על ידי אברהם באופן מהותי לגבי הכדאיות הכלכלית של העסקה עבורו. אברהם מצידו סירב לבטל את החוזה.

בנסיבות העניין, האם ההסכם ניתן לביטול עקב טעות? מדוע?

א. ההסכם ניתן לביטול, משום שמדובר במצג שווא מהותי לעסקה.
ב. ההסכם לא ניתן לביטול, משום שטעות בכדאיות העסקה בלבד לא מהווה עילה לביטול ההסכם.
ג . ההסכם ניתן לביטול, מכיוון שרק עורכי דין מוסמכים לערוך חוזה לרכישת מקרקעין.
ד. ההסכם ניתן לביטול, משום שטעות שעוסקת אך ורק בכדאיות העסקה היא עילה לביטול ההסכם.

---

12. מהו "שימוש חורג" במקרקעין, והאם על מתווך במקרקעין לגלות ללקוח שלו שמתעניין ברכישת המקרקעין, שנעשה במקרקעין שימוש חורג, כאשר הדבר מובא לידיעתו?

א. מדובר בשימוש במקרקעין השונה מהשימוש המותר בהיתר הבנייה. לא חלה על מתווך חובה לגלותו ללקוח בכתב, מכיוון שרק שמאי מקרקעין מוסמך לקבוע שיש שימוש חורג.
ב. מדובר בשימוש החורג מהתקופה של חוזה התקשרות מול רשות מקרקעי ישראל. אין חובה לגלותו ללקוח, משום שהנושא הוא טיפול משפטי שרק עורך דין צריך לטפל בו.
ג . מדובר בשימוש במקרקעין השונה מהשימוש שנקבע בהיתר הבנייה. חלה על מתווך חובה לגלותו ללקוח בכתב, ביחד עם האסמכתא למסקנה של שימוש חורג.
ד. מדובר בשימוש במקרקעין השונה מהשימוש שנקבע בהיתר הבנייה. מתווך במקרקעין לא ימסור מידע על מצב תכנוני ואפשרויות תכנוניות של נכס בכל מקרה, כי זו פעולה שרק לשמאי או לעורך דין מותר לבצע.

---

13. מהו "הסכם משבצת"?

א. הסכם חכירה בין אגודה שיתופית לבין רשות מקרקעי ישראל ובו הגדרת ה"משבצת", כלומר שטח הקרקע והנחלות באגודה השיתופית המסוימת.
ב. הסכם שיתוף במקרקעין המגדיר את חלקו של כל שותף במקרקעין.
ג . הסכם חכירה משולש בין חוכר, מושב או קיבוץ, וחקלאי, המגדיר את ה"משבצת" של חקלאי פרטי מסוים.
ד. הסכם במסגרת תקנון מוסכם בבית משותף, המגדיר את חלקו של כל בעל דירה ברכוש המשותף.

---

14. עליזה נפטרה והותירה אחריה צוואה. בצוואתה הורישה עליזה את בית מגוריה לבתה אפרת, אשר התגוררה עימה. בנוסף ציוותה כי המזומנים שהיו לה ועוד שתי דירות שהיו בבעלותה, יחולקו בחלקים שווים בין חמשת ילדיה, ובהם אפרת.
עליזה מינתה מנהל עיזבון לצורך טיפול בנכסים ובחלוקה, ובית המשפט אישר כדין את המינוי.
בטרם חולק העיזבון התברר למנהל העיזבון כי לעיזבון ישנו חוב בסך 350,000 ש"ח לבית האבות שבו שהתה המנוחה לפני פטירתה.

בנסיבות המתוארות, כיצד על מנהל העיזבון לפעול?

א. מנהל העיזבון ירשום את הנכסים על שם היורשים, ולאחר מכן על הנושים להפנות את דרישותיהם ליורשים באופן אישי לאחר חלוקת העיזבון, וכל אחד יהיה חייב חמישית מהחוב.
ב. חובות העיזבון יסולקו מתוך נכסי העיזבון, תחילה מתוך המזומנים ונכסים נזילים המצויים בעיזבון, ואם לא יהיה בכך די, מנהל העיזבון יממש נכסים נוספים לצורך פירעון היתרה. דירתה של אפרת תהיה אחרונה בסדר המימוש לכיסוי החובות.
ג. מנהל העיזבון ישלם את חובות העיזבון רק מתוך חלקם של חמשת הילדים (המזומנים ושתי הדירות), משום שבית המגורים הועבר בצוואה לאפרת בלבד.
ד. מנהל העיזבון יסלק את חובות העיזבון תחילה מתוך החלק של היורש אשר קיבל את החלק הגדול יותר מהעיזבון, וזאת לאור עיקרון השוויון וההגינות.

---

15. מהם "מקרקעין מוסדרים"?

א. יחידות בבתים משותפים או בהסכמי שותפות במקרקעין שנרשמו ברשם המקרקעין.
ב. מקרקעין שעברו חלוקה לגושים וחלקות, וזכויות הבעלות רשומות בכל חלקה.
ג. מקרקעין שהזכות בגינם מוסדרת מול רשות מקרקעי ישראל בחוזה חכירה.
ד. מקרקעין שהוסדר בהם היתר בנייה כדין וניתן בהם טופס איכלוס כדין.

---

16. שלומית ואריאל הם בני זוג נשואים ללא ילדים. בני הזוג לא חתמו ביניהם על הסכם יחסי ממון. בני הזוג מתגוררים בנפרד עקב אילוצי עבודה: שלומית היא מנהלת מחלקה בבית חולים בצפון, ואילו אריאל הוא פרופסור לספרות באוניברסיטת באר שבע. לאחר הנישואין רכשה שלומית דירת מגורים ורשמה אותה על שמה בלבד. כעת אריאל רוכש דירת מגורים ומתכנן לרשום אותה על שמו בלבד. ידוע כי לפי חוק מיסוי מקרקעין, ברכישת דירת מגורים יחידה (כלומר כאשר לרוכש אין דירה נוספת), עשוי לחול שיעור מס רכישה מופחת/הטבה בהתאם להגדרת "דירה יחידה". אריאל רושם את הדירה בטאבו אך ורק על שמו.

בנסיבות המתוארות, האם ההטבה של מס רכישה לפי מדרגות של דירה יחידה תחול על אריאל? מדוע?

א. כן, משום שזו דירתו היחידה של אריאל.
ב. לא, משום שלעניין מס רכישה בני זוג נחשבים כרוכש אחד וכבר יש בידיהם את הדירה של שלומית.
ג. כן, בגלל הרישום בטאבו והמגורים בנפרד של בני הזוג.
ד. לא, בגלל שבני הזוג לא חתמו על הסכם ממון הם נחשבים כתא משפחתי אחד לעניין מס רכישה.

---

17. יאיר לקח משכנתה מהבנק לטובת נכס מקרקעין שבבעלותו. לאחר שיאיר פוטר הוא לא הצליח במשך 6 החודשים האחרונים לשלם את המשכנתה. הבנק, שלטובתו נרשמה המשכנתה, שלח ליאיר מכתבי התראה ופניות באמצעות עו"ד, ולאחר מכן פנה ללשכת ההוצאה לפועל למימוש המשכנתה.

בנסיבות המתוארות, האם ניתן לממש את המשכנתה של יאיר בהוצאה לפועל? מדוע?

א. כן; הבנק רשאי להגיש להוצאה לפועל בקשה למימוש משכנתה, ורשם הוצאה לפועל מוסמך להוציא צו מכירה לאחר המצאה ואזהרה לחייב.
ב. לא; על הבנק להגיש תביעה לבית משפט מוסמך בלבד למימוש המשכנתה, והוא רשאי לממש בהוצאה לפועל אך ורק פסק דין סופי.
ג. כן; הבנק רשאי להגיש להוצאה לפועל בקשה למימוש משכנתה, ובתנאי שקיבל את הסכמת משרד האוצר לביצוע פעולת הכינוס.
ד. לא; מאחר שטרם חלפה שנה מהמועד בו יאיר הפסיק לשלם את תשלומי המשכנתה.

---

18. בשנות השבעים נטלה שולמית משכנתה בבנק משפחתי קטן, "שמחה לישראל" בע"מ, אשר לא נותן עוד שירות או מקבל עוד כספים. יתרת החוב שלה לבנק היא 5,000 ש"ח. שולמית מעוניינת למחוק את המשכנתה באופן מיידי מנסח הרישום של דירתה.

בנסיבות המתוארות, מה שולמית יכולה לעשות על מנת למחוק את רישום המשכנתה שלה בלשכת רישום המקרקעין?

א. שולמית תוכל להפקיד את סכום החוב אצל רשם המקרקעין, והרשם ימחק את המשכנתה מנסח הרישום.
ב. שולמית יכולה למחוק את המשכנתה אך ורק באמצעות צו שיפוטי של בית משפט.
ג. שולמית פטורה מהמשכנתה ורשם המקרקעין ימחק את המשכנתה באופן אוטומטי.
ד. שולמית יכולה למחוק את המשכנתה אך ורק באמצעות תשלום לתאגיד המקורי שלו היא חייבת את הכסף.

---

19. יובל רכש את הזכויות למחסן מערן, אשר חתם על חוזה חכירה לא מהוון של 49 שנים מול קק"ל (קרן קיימת לישראל) ביחס למחסן. כעת יובל ביקש להגדיל את זכויות הבנייה בנכס ולשנות את יעודו, ובהתאם לכך הגיש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה בקשה לשנות את יעוד הנכס מאחסנה למגורים ולהגדילו, במטרה למכור אותו ברווח לאחר שינוי הייעוד.

במידה שתאושר בקשתו של יובל, אילו תשלומים יידרש יובל לשלם לקק"ל?

א. דמי היתר עבור המכירה, דמי היוון עבור שינוי הייעוד.
ב. דמי היתר עבור שינוי הייעוד, דמי הסכמה עבור העברת הזכויות.
ג. דמי היוון עבור המכירה, דמי הסכמה בגין שינוי הייעוד.
ד. דמי חכירה עבור הרכישה, דמי היתר עבור שינוי הייעוד.

---

20. לביא פרסם את דירתו למכירה. משה, מתווך מנוסה, יצר קשר עם לביא וביקש לדעת פרטים על הדירה, כדי שיידע מה להציג ללקוחות פוטנציאליים ואף תיאם ביקור בדירה. משה לא אמר ללביא שהוא מתווך.

האם משה פעל כדין? מדוע?

א. משה פעל כדין, משום שהוא יכול לעדכן את לביא שהוא מתווך בהזדמנות הראשונה ולאחר דרישה מצד לביא.
ב. משה פעל כדין, משום שהוא לא חייב לעדכן את לביא שהוא מתווך, ויכול לגשת לראות דירה מפרסום.
ג. משה פעל שלא כדין, שכן היה עליו לציין את עצם היותו מתווך בפנייתו הראשונה ללביא.
ד. משה פעל שלא כדין, שכן אסור היה לו לתאם פגישה או ביקור בדירה, מבלי לציין את עובדת היותו מתווך, אך הוא היה רשאי לשוחח עם לביא מבלי לציין את היותו מתווך.

---

21. רונית, בעלת דירה, חתמה עם המתווך המורשה אורי על טופס הזמנה לקבלת שירותי תיווך, ועל הסכם בלעדיות ל־ 6 חודשים למכירת דירתה. בהסכם הבלעדיות צוינו פעולות שיווק שעל אורי לבצע לצורך הבלעדיות, ואורי אכן ביצע כדין מספר פעולות שיווק הכרוכות בעלויות (פרסום ממומן, צילום מקצועי ושילוט).
כעבור חודשיים הודיעה רונית לאורי בשיחת טלפון כי היא "מפסיקה את הבלעדיות" וממשיכה למכור את הנכס שלה בעצמה. רונית לא שלחה הודעה בכתב על ביטול הבלעדיות, ולא תיעדה את עובדת הביטול. לאחר חמישה חודשים מיום החתימה על הבלעדיות מכרה רונית את הדירה לקונה שמצאה בעצמה, ללא מעורבותו של אורי.
אורי כעת תובע דמי תיווך.

לפי פסק הדין בעניין ת"א 945-12-11 סיטי נ' פרי, האם ניתן לבטל את הבלעדיות בנסיבות אלה?

א. ביטול בעל־פה של בלעדיות תקף תמיד, משום שדיני התיווך אינם מחייבים הודעת ביטול בכתב.
ב. בלעדיות לא ניתנת לביטול כלל לפני תום התקופה - לא בעל פה ולא בכתב.
ג. לפי פסק הדין אין חובה לקבל באופן אישי שירות ממתווך מסוים, ולכן אין מניעה לשלוח הודעת ביטול בכל עת.
ד. ביטול של התחייבות לבלעדיות צריך להיעשות בכתב, במיוחד כאשר נעשו על ידי המתווך פעולות הדורשות הוצאות כספיות על פי חוזה הבלעדיות.

---

22. חן, מתווכת במקרקעין, היא בעלת 15% מקרקע בגדרה, וקרובי משפחתה של חן הם בעלי שאר הקרקע האמורה. במשפחתה של חן החליטו למכור את הקרקע ופירסמו אותה למכירה. רוכשים פוטנציאליים, אשר הביעו התעניינות, פנו אל חן בקשר לקרקע. חן החתימה את המתעניינים על טופס הזמנה בכתב לקבלת שירותי תיווך ותשלום דמי תיווך, ותיאמה איתם ביקור בנכס.

האם חן רשאית לנהוג כפי שנהגה? מדוע?

א. כן, בתנאי שחן גילתה בכתב ללקוחותיה את הקירבה המשפחתית וקיבלה את הסכמתם של המתעניינים בכתב לשלם לה דמי תיווך.
ב. לא, חן לא רשאית לשווק את הקרקע למכירה עקב ניגוד העניינים הנובע מקרבת משפחה.
ג. לא, חן לא רשאית לגבות דמי תיווך בגין הקרקע.
ד. כן, בתנאי שחן גילתה למתעניינים בכתב את דבר בעלותה בחלק מהקרקע, את קירבת המשפחה שלה, וקיבלה את הסכמת הלקוחות בכתב לשלם לה דמי תיווך.

---

23. ליאת ירשה עם אחיה יובל ואחיה שמעון נכס מקרקעין ב'מושע'. מאז שקיבלו את הקרקע בירושה, שמעון, אחד האחים, משתמש בקרקע כולה לצורכיו הפרטיים, ללא שאי פעם נערך הסכם בין האחים.

בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. ליאת ושמעון יכולים לדרוש תשלום מיובל, אבל רק מרגע שהם ביקשו זאת, ואך ורק אם לא יפנה את הקרקע.
ב. מאחר שאין הסכם שקובע במפורש מה חלקו של כל שותף, שמעון יכול לעשות שימוש בקרקע, ובלבד שלא יפריע לליאת ויובל לעשות גם שימוש בקרקע.
ג. שותף במקרקעין לא חייב לשלם דמי שימוש ראויים עבור השימוש שהוא עושה בקרקע, מאחר שהוא חלק מהבעלים.
ד. שמעון חייב לליאת ויובל דמי שימוש ראויים בגין השימוש בקרקע.

---

24. מהו שווי המכירה של זכות במקרקעין שהופקעה לצורך חישוב מס?

א. שווי השוק של המקרקעין שהופקעו בניכוי ירידת ערך של 20%.
ב. השווי שנקבע לעניין הפיצויים בשל ההפקעה.
ג. שווי הקרקע והבניה הפוטנציאלית שעליה.
ד. גילום מלא של ערך הקרקע ביום פרסום הודעת ההפקעה.

---

25. כנגד יצחק החייב הוגשה להוצאה לפועל בקשה למימוש של פסק דין כספי שלא שולם. במסגרת תיק ההוצאה לפועל מונָה כונס נכסים לדירת המגורים של יצחק. יעל טוענת שיש לה זכות בנכס בגין הסכם שכירות שעליו שילמה מראש, והיא מבקשת לעצור את ההליכים.

בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. יעל לא יכולה להתערב בהליכים כנגד יצחק, אך יצחק רשאי לבקש לעצור את ההליך, מכיוון שהשכיר את הנכס ליעל.
ב. יעל תוכל להתערב בהליך רק אם רשמה הערת אזהרה בגין שכירות של יותר מחמש שנים.
ג. יעל יכולה לפנות לרשם ההוצאה לפועל ולבקש השהייה של ההליך כדי שתוכל לפנות לבית המשפט או לפנות בבקשה ליתן הוראות לכונס הנכסים.
ד. יעל ויצחק לא יכולים לעשות דבר כדי לעצור פעולות של כונס נכסים, מכיוון שהוא עצמאי בפעולות שלו.
