

משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין

אביב 2012
(30.04.2012)

שאלון בחינה

גירסה 1

הוראות לנבחן:

1. משך הבחינה - שעה וחצי.
חומר עזר מותר בשימוש:
- א. דיני מתווכים במקרקעין (החוברת בצבע בורדו, או לחילופין: "אוסף דיני מתווכים במקרקעין" שפורסם באתר האינטרנט).
- 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 בדף התשובות.
6. בדף התשובות יש להשתמש בעט כחול/שחור בלבד.
7. סימון שתי תשובות נכונות - התשובה תיפסל.
8. 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 שנית, עליך למלא שוב את הריבוע בעט ולכתוב בצד שורת הריבועים את התשובה החדשה שבחרת.

בהצלחה!

1. לצורך בניית בית מגורים חד משפחתי חכר ראובן חלקת קרקע ממינהל מקרקעי ישראל. בחוזה הוגדרה במפורש קיבולת בנייה בשטח של 155 מ"ר. לאחר השלמת הבנייה, אושרה בשכונה תוכנית חדשה המאפשרת הגדלה של זכויות הבנייה בחלקה עד לשטח של 180 מ"ר. איזה תשלום יצטרך ראובן לשלם למינהל מקרקעי ישראל, על מנת שהמינהל יאשר לו לבנות בהתאם לתוכנית החדשה?

- א. כדי לקבל את הסכמת מינהל מקרקעי ישראל להגדלת הבנייה, על ראובן לשלם למינהל "דמי היתר".
- ב. כדי לקבל את הסכמת מינהל מקרקעי ישראל להגדלת הבנייה, על ראובן לשלם למינהל "דמי הסכמה".
- ג. כדי לקבל את הסכמת מינהל מקרקעי ישראל להגדלת הבנייה, על ראובן לשלם למינהל "דמי היוון" בהתאם ליחס שבין שווי זכויות בנייה בשיעור 155 מ"ר לבין שווי זכויות בנייה בשיעור 180 מ"ר.
- ד. כדי לקבל את הסכמת מינהל מקרקעי ישראל להגדלת הבנייה, על ראובן לשלם למינהל "היטל השבחה".

2. מהו חוזה פיתוח במינהל מקרקעי ישראל?

- א. חוזה פיתוח תשתיות - חוזה שנחתם בין רוכש זכויות בקרקע ובין החברה המפתחת, על-פיו מתחייבת החברה למתוח קווי תשתית עד לראש מגרש החוכר.
- ב. חוזה פיתוח תשתיות - חוזה שנחתם בין רוכש זכויות בקרקע ובין מינהל מקרקעי ישראל, על-פיו מתחייב הרוכש לשלם למינהל עבור הוצאות פיתוח הסביבה.
- ג. "חוזה פיתוח" הינו שם נרדף להסכם חכירה, הנחתם בין רוכש הזכויות בקרקע ובין מינהל מקרקעי ישראל לחכירת קרקע לבנייה.
- ד. חוזה פיתוח - חוזה שנחתם בין רוכש זכויות בקרקע ובין מינהל מקרקעי ישראל, במסגרתו מתחייב הרוכש להשלים את הבנייה בתוך פרק זמן נתון. עם השלמת הבנייה ייחתם במקומו הסכם חכירה.

3. בחיפושיה אחר דירת חלומותיה, פנתה שלומית לחברת "א.א. המתווך". יוסי, מתווך נדל"ן ובעליה של חברת "א.א. המתווך" החתים את שלומית על טופס הזמנת שירותי תיווך, ומיד לקח את שלומית לראות מספר דירות, תוך שהוא מציג בפניה את הדירות ובעליהן. שלומית הביעה עניין בדירת משפחת ליבוביץ ברחוב הבוסתן, אך סברה כי המחיר המבוקש גבוה מידי. בתשובה, ענה לה יוסי כי המחיר המבוקש גמיש, וניתן למשא ומתן. שלומית התעלמה מדברי יוסי. לאחר חודשיים, רכשה שלומית את דירת משפ' ליבוביץ, במחיר הנמוך ב- 10% מהמחיר המבוקש, וזאת באמצעותו של המתווך יורם, מחברת "ב.ב. יופי של דירות".

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. מאחר ויוסי הציע את הדירה במחיר גבוה ממחיר הסגירה, בשום מקרה הוא לא היווה גורם יעיל ולא יהיה זכאי לדמי תיווך.
- ב. מאחר והגורם היעיל בסופו של יום היה יורם, יוסי לא יהיה זכאי לדמי תיווך בכל מקרה.
- ג. בהתאם לכלל "אין המלאכה נקראת אלא על שם גומרה" - יוסי לא ייחשב כגורם יעיל ולא יהיה זכאי לדמי תיווך.
- ד. יוסי עשוי להיחשב כגורם יעיל ולהיות זכאי לדמי תיווך.

4. איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר ביחס לזכרון דברים?

- א. זכרון דברים מהווה רק "הצעה" כמשמעותה בחוק החוזים (חלק כללי).
- ב. זכרון דברים מקבל את תוקפו אך ורק אם שני הצדדים חותמים עליו יחדיו באותו מעמד.
- ג. זכרון דברים עשוי להיחשב כחוזה לכל דבר ועניין, אולם לא יינתן צו אכיפה בגינו.
- ד. זכרון דברים עשוי להיחשב כחוזה לכל דבר ועניין, ואף עשוי להינתן צו אכיפה בגינו.

5. מושיקו הנגר הוא דייר מוגן בבית מלאכה. מאחר ומושיקו כבר בן 75 ובריאותו לקויה, החליט מושיקו להפסיק את עבודתו, והוא מחפש דייר מוגן שיחליף אותו בנכס. לאחרונה, פנתה אל מושיקו חברת "הנגריה - חרשי עץ בע"מ" שהינה תאגיד בהתאם לחוק החברות, הרוצה להפעיל במקום נגריה. בעל הבית של מושיקו, מר כהן, מסרב לקבל את חברת "הנגריה - חרשי עץ בע"מ" כדייר במקום מושיקו וטוען שאינו מוכן לקבל חברה בע"מ כדייר מוגן בנכס שלו.
- בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. על מר כהן לאפשר את החלפת הדיירים, שכן גם הדייר היוצא וגם הדייר המוצע עוסקים בתחום הנגרות.
- ב. מר כהן רשאי להתנגד להחלפת הדיירים, אך רק מטעם סביר, ואילו הסיור לקבל חברה בע"מ כדייר מוגן הוא שרירותי ואינו סביר.
- ג. בנסיבות העניין, סירובו של בעל הבית הוא מטעם סביר.
- ד. לבעל הבית אין כלל זכות על פי החוק לסרב להחלפת דיירים, כל עוד הוא מקבל את חלקו בדמי המפתח.

-
6. עורכת הדין מזל מונתה בלשכת ההוצאה לפועל ככונסת נכסים, לשם מכירת דירה. לאחר שהדירה נמכרה במכרז, מצא הקונה כי בדירה קיימת רטיבות, וברצונו לתבוע את כונסת הנכסים בגין אי גילוי מידע, על פי סעיף 4 לחוק הגנת הצרכן.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. הקונה יכול לתבוע את כונסת הנכסים ולא תעמוד לה כל הגנה על-פי דין.
- ב. הקונה יוכל לתבוע את כונסת הנכסים רק אם יקבל את אישור ראש ההוצאה לפועל להגשת התביעה.
- ג. לכונסת הנכסים עומדת הגנה על פי דין, בהיותה כונסת נכסים, ללא קשר לשאלה האם היא ידעה על הרטיבות האמורה.
- ד. לכונסת הנכסים עומדת הגנה על-פי דין, בהיותה כונסת נכסים, כל עוד לא ידעה על הרטיבות האמורה, בתנאי שציינה בהצעה למכירת הדירה, כי אין לה ידיעה בנושא וכי לא תישא באחריות.

-
7. גרשון וחווה החליטו להתגרש. במסגרת פסק הדין של הגירושין נקבע כי גרשון יקבל את החנות אשר הייתה שייכת בחלקים שווים לבני הזוג, ואילו חווה תקבל את דירת המגורים. המדובר בדירת מגורים שאינה מזכה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. היות ומדובר במכירה, הרי שחווה תהיה חייבת במס שבח מקרקעין בגין מחצית החנות שמכרה לגרשון, וגרשון יהיה חייב במס בגין מחצית החנות שמכר לחווה.
- ב. חווה תהיה חייבת במס, אך העברת הדירה אינה מהווה אירוע מס.
- ג. גרשון יהיה חייב במס, אך העברת הדירה אינה מהווה אירוע מס.
- ד. אין מדובר באירוע מס ולא יחול מס שבח כלל, כיוון שמדובר בחלוקה אגב פסק דין לגירושין.

8. **מהי פרטת עיזבון?**

- א. רשימת היורשים והנהנים מעיזבון מנוח שנפטר.
- ב. רשימת הנכסים הכלולים בעיזבון מנוח שנפטר.
- ג. רשימת החובות הכלולים בעיזבון מנוח שנפטר.
- ד. רשימת הנכסים והחובות בעיזבון מנוח שנפטר.

נתונים לשאלות 9-10:

יצחק כהן השכיר את דירתו למשה לתקופה של שנה, החל מיום 1.6.2012. יום לאחר מכן חתם יצחק על השכרת אותה הדירה לאהרון לתקופה של שנתיים, החל מיום 1.5.2012. הדירה טרם נמסרה למי מהשוכרים.

9. **בנסיבות העניין, זכותו של מי מהשוכרים עדיפה?**

- א. זכותו של משה עדיפה, שכן הוא חתם ראשון על הסכם השכירות.
- ב. זכותו של אהרון עדיפה, שכן תקופת השכירות שלו אמורה להתחיל קודם.
- ג. זכותו של משה עדיפה, אבל אם אהרון פעל בתום לב, על משה לפצותו.
- ד. זכותו של אהרון עדיפה, אבל אם משה פעל בתום לב, על אהרון לפצותו.

10. **בנסיבות השאלה הקודמת הניחו שאהרון חתם על הסכם השכירות ושילם את שכר הדירה, הוא קיבל חזקה בנכס - כל זאת מבלי שידע כלל על ההסכם שנחתם קודם עם משה.**

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. זכותו של משה עדיפה, שכן הוא חתם ראשון על הסכם השכירות.
- ב. זכותו של אהרון עדיפה, שכן הוא שכר את הנכס וקיבל חזקה בתום לב.
- ג. זכותו של משה עדיפה, אבל אם אהרון פעל בתום לב, משה יצטרך לפצותו.
- ד. זכותו של אהרון עדיפה, אבל אם משה פעל בתום לב, אהרון יצטרך לפצותו.

11. **אבי נוהג לעבור בקביעות בשביל המצוי בחלקתה של תמי כבר למעלה מ- 35 שנים. אבי הודיע לתמי שברצונו לרשום זיקת הנאה על חלקתה על מנת להבטיח את זכותו לעבור בשביל גם בעתיד. תמי, המתגוררת בחלקה רק 10 שנים, ביררה עם הבעלים הקודמים והתברר לה כי 15 שנים קודם לכן פירסמו הודעה בעיתון המקומי, על פיה הם מתנגדים למעבר בשטח חלקתם ודורשים מכל העושים כך לחדל.**

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אין בהודעה בעיתון מלפני 15 שנים לשנות דבר ואבי זכאי לרשום זיקת הנאה.
- ב. מחאה בפני מי שעושה שימוש במקרקעין צריכה להינתן לו אישית, ואין די בפרסום בעיתון - ולכן אבי זכאי לרשום זיקת הנאה.
- ג. פרסום מודעה בעיתון עוצרת את התקופה הנספרת לצורך רכישת זיקה מכוח שנים, ולכן כעת אבי אינו זכאי לרשום את זיקת הנאה.
- ד. בכל מקרה אבי אינו זכאי לרשום זיקת הנאה, שכן מדובר בפלישה למקרקעין ולא היה צורך בפרסום המודעה.

12. **אלי וסמדר מבקשים לרכוש דירה בבניין משותף. בעת הוצאת נסח רישום מקרקעין (טאבו) של הדירה הנרכשת, הבחינו השניים בנסח הרישום כי קיים תקנון מוסכם בבניין זה.**

האם מסמך זה יכול להיות רלוונטי לבירור זכויותיהם?

- א. לא, מאחר ומדובר על מסמך פנימי של ועד הבית שבכל מקרה אינו רלוונטי לרכישת דירה.
- ב. כן, מאחר וייתכן ומדובר על מסמך מהותי הנוגע לזכויות המוכר בדירה.
- ג. לא, מאחר ומה שחשוב לבדוק הוא האם יש שיעבודים ומהו שם המוכר בנסח הרישום.
- ד. כן, כי אם יש תקנון מוסכם, אז המוכר לא יכול למכור את זכויותיו בדירה בלי הסכמת כל דיירי הבית המשותף.

13. באחריות מי נמצאת אכיפת חוקי התכנון והבנייה בתחומי רשות מקומית?

- א. המפקח על הבתים המשותפים ביחס לבתים משותפים, ורשם המקרקעין על נכסים אחרים.
 - ב. רשם המקרקעין וועדת המשנה לתכנון ובנייה.
 - ג. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, ואם אין וועדה מקומית - הרשות המקומית.
 - ד. הוועדה המקומית והרשויות המקומיות במרחב התכנון, ואם קיימת גם וועדת משנה לתכנון ובנייה - גם היא תהיה אחראית.
-

14. מהי "חכירה לדורות"?

- א. שכירות לתקופה של יותר מ- 3 שנים.
 - ב. שכירות לתקופה של יותר מ- 7 שנים.
 - ג. שכירות לתקופה של יותר מ- 30 שנים.
 - ד. שכירות לתקופה של יותר מ- 25 שנים.
-

15. היכן רושמים שיעבוד על דירה הרשומה בחברה המשכנת?

- א. ברשם המשכונות.
 - ב. בפנקסי המקרקעין בלשכת רישום מקרקעין (טאבו).
 - ג. בספרי הרשות המקומית.
 - ד. במשרדי מיסוי מקרקעין.
-

16. מהו מס שבח מקרקעין?

- א. מס המשולם על שבח המקרקעין כתוצאה מהגדלת אחוזי הבנייה.
 - ב. מס המשולם על שבח המקרקעין כתוצאה משינוי יעוד הקרקע שעליה נמצא הנכס.
 - ג. מס המשולם על הסכום שבו עולה שווי המכירה של נכס מקרקעין על יתרת שווי הרכישה שלו.
 - ד. מס המשולם על מלוא מחיר נכס המקרקעין הנמכר, ללא קשר למחיר הרכישה שלו.
-

17. מהם "דמי הסכמה"?

- א. הסכום אותו משלם מתווך על מנת לקבל אישור לשווק דירה מטעם כונס נכסים או מנהל עיזבון.
 - ב. הסכום אותו משלם דייר מוגן לבעל הנכס תמורת הסכמתו להעביר את זכויות הדיירות המוגנת לאחר.
 - ג. דרישת תשלום אשר דורש מינהל מקרקעי ישראל מחוכר בקרקע לא מהוונת, כתנאי להסכמתו להעברת זכויות החכירה לצד ג'.
 - ד. דרישת תשלום אשר דורשת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בעקבות אישור של תוכנית משביחה על הקרקע.
-

18. לאיזו מהעבודות הבאות לא נדרש היתר בנייה?

- א. הריסת מבנה קיים ששטחו אינו עולה על הגודל הקבוע בתוספת.
 - ב. תוספת לבניין קיים שאינה דורשת הגבהה של הגג.
 - ג. סלילת דרך, ובלבד שאין מדובר בדרך בין עירונית.
 - ד. שינוי פנימי בדירה שאינו נוגע לצד החיצוני של הבניין ואינו פוגע בשלד, ברכוש המשותף או בדירה אחרת.
-

19. דני וגדי הם שותפים במגרש בתל אביב, אותו רכשו ביחד בשנת 2010. הם לא חתמו ביניהם על הסכם שיתוף. לאחרונה רבו השותפים, וכעת דני מעוניין למכור את חלקו למוטי תמורת מיליון ש"ח.

בנסיבות העניין, איזה מן המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אסור לשותף למכור את חלקו במגרש ללא הסכמת כל השותפים האחרים.
- ב. אסור לשותף למכור את חלקו במגרש לפני שעברו 5 שנים ממועד רכישת המגרש.
- ג. אסור לשותף למכור את חלקו במגרש לפני שהציע קודם לשותף השני לרכוש ממנו את החלק אותו הוא רוצה למכור.
- ד. אין כל מניעה למכור את המגרש למוטי.

20. לאחמד המתווך ניתנה בלעדיות למשך שלושה חודשים למכירת קרקע המשמשת לחניון. כחודשיים לאחר תחילת הבלעדיות מצא בעל הקרקע בעצמו קונה, ומכר לו את הקרקע ללא ידיעתו של אחמד.

בנסיבות המתוארות, האם אחמד זכאי לדמי תיווך?

- א. בכל מקרה אחמד לא זכאי לדמי תיווך, מאחר ולא ידע על המכירה ולא היה הגורם היעיל.
- ב. אחמד יהיה זכאי לדמי תיווך רק אם יוכיח שהמכירה נעשתה בזכות פעולות השיווק שלו.
- ג. אם יוכיח אחמד שביצע את פעולות השיווק הנדרשות בתקופת הבלעדיות, הוא ייחשב כגורם היעיל בעיסקה ויהיה זכאי לדמי תיווך.
- ד. מאחר שטרם עברה תקופת הבלעדיות, עדיין לא נדרש מאחמד לבצע את כל פעולות השיווק, ועל כן הוא ייחשב כגורם היעיל, אפילו אם לא ביצע עדיין את כל פעולות השיווק אלא רק התכוון לבצען.

21. איזה רוב נדרש על מנת להתקין מעלית בבית משותף?

- א. רוב של בעלי הדירות (כולל דיירי קומת הקרקע).
- ב. רוב של בעלי הדירות, כאשר אין מתחשבים בדעתם של דיירי קומת הקרקע.
- ג. בעלי דירות שבבעלותם יותר מ- 50% מן הרכוש המשותף.
- ד. בעלי דירות שבבעלותם לפחות 2/3 מהדירות בבית משותף.

22. האם מותר למתווך לעבוד באמצעות תאגיד?

- א. אין מניעה ששירותי תיווך יינתנו באמצעות תאגיד, אם מי שנותן את השירות מטעם התאגיד הוא מתווך מורשה.
- ב. רק אם התאגיד קיבל רישיון תיווך.
- ג. רק אם הבעלים של התאגיד והמנהל שלו הם בעלי רישיון תיווך.
- ד. לא ניתן כלל לבצע פעולות תיווך באמצעות תאגיד, ואסור למתווך מורשה לפעול באמצעות תאגיד.

23. רינה פנתה לתהל המתווכת וביקשה ממנה למצוא עבורה משרד. תהל החתימה את רינה על טופס הזמנת שירותי תיווך, אך לא מילאה בו את סוג העיסקה ופרטי הנכסים שהראתה לרינה. אחרי שהראתה לרינה מספר משרדים שתואמים את צרכיה, חתמה רינה על חוזה לקניית משרד, ואין מחלוקת על כך שתהל הייתה הגורם היעיל בהתקשרות.

בנסיבות העניין, האם תהיה תהל זכאית לדמי תיווך?

- א. תהל לא תהיה זכאית לדמי תיווך למרות שהייתה הגורם היעיל, משום שחוק המתווכים מחייב את מילוי כל הפרטים הנדרשים בטופס הזמנת שירותי התיווך.
- ב. תהל תהיה זכאית לדמי תיווך למרות הפגם הטכני שנפל, משום שמבחינה מהותית היא הייתה הגורם היעיל בקשירת העיסקה.
- ג. חוק המתווכים הוא חוק שמותר להתנות עליו (כלומר, להסכים בחוזה שהוראותיו או חלקן לא יחולו). לפיכך, אם הצדדים הסכימו ביניהם שהמתווך יציג ללקוח מספר נכסים מבלי לציין את פרטיהם בטופס הזמנת שירותי תיווך, תהל תהיה זכאית לדמי תיווך.
- ד. תהל לא תהיה זכאית לדמי תיווך אם רינה פנתה אליה כלקוחה פרטית, אך אם רינה היא נציגה של עסק מקצועי שבקיא בתחום, היא לא תוכל להתנער מהחובה לשלם דמי תיווך בשל פגם טכני כזה.

24. אריה שכר משרד לתקופה ארוכה, וכשתמה תקופת השכירות גילה להפתעתו שהבעלים של המשרד נפטר שנתיים קודם לכן ואין לו יורשים. אריה הכין מסמכים על פיהם הוא הבעלים של המשרד, ולאחר שהזדהה כבעלים בפני לקוחות פוטנציאליים, חתם על הסכם למכירת הנכס. בנסיבות העניין, באילו עבירות ניתן להרשיע את אריה?

- א. ניתן להרשיעו בזיוף, אך לא בהתחזות, משום שבעל הנכס נפטר מזמן.
- ב. ניתן להרשיעו בהתחזות, אך לא בזיוף, משום שהחזזה שנערך הינו חוזה מכר תקין ולא "נחזה להיות אשר איננו".
- ג. ניתן להרשיעו הן בזיוף והן בהתחזות.
- ד. לא ניתן להרשיעו בהתחזות (שכן בעל הנכס נפטר) ולא בזיוף (שכן המסמך אינו "נחזה להיות אשר איננו"). אך ניתן להרשיעו בעבירות לפי חוק הגנת הצרכן.

25. רינה רכשה דירה חדשה מחברת "הבנייה הטובה" בע"מ. לאחר תקופה מסוימת גילתה רינה שקיים כשל במערכות הבידוד בדירה.

בנסיבות המתוארות, מהו המצב המשפטי?

- א. אם הכשל התגלה בתוך 3 שנים מהיום שהדירה הועמדה לרשות הקונה (תקופת הבדק), תיחשב חברת "הבנייה הטובה" בע"מ כמי שלא קיימה את חיוביה כלפי הקונה, אלא אם תוכיח כי הכשל הינו עקב מעשה או מחדל של רינה.
- ב. אם הכשל התגלה בתוך שנתיים מהיום שהדירה הועמדה לרשות הקונה (תקופת האחריות) תיחשב חברת "הבנייה הטובה" בע"מ כמי שלא קיימה את חיוביה כלפי הקונה, אלא אם תוכיח כי הכשל הינו עקב מעשה או מחדל של רינה.
- ג. אם הכשל התגלה בתוך 20 שנים מהיום שהדירה הועמדה לרשות הקונה, תיחשב חברת "הבנייה הטובה" בע"מ כמי שלא קיימה את חיוביה כלפי הקונה, אלא אם תוכיח שמקור הכשל הינו בתכנון, בעבודה או בחומרים.
- ד. כשל במערכת הבידוד נובע תמיד מאי התאמה יסודית כמשמעותה בחוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 ועל כן חברת "הבנייה הטובה" בע"מ תיחשב כמי שלא קיימה את חיוביה כלפי הקונה גם בחלוף תקופת הבדק והאחריות.