

## משרד המשפטים רשם המתווכים במקרקעין

### גירסה 1

סתיו 2012  
(11.11.2012)

#### שאלון בחינה

הוראות לנבחן:

1. משך הבחינה - שעה וחצי.
2. חומר עזר מותר בשימוש:
  - א. דיני מתווכים במקרקעין חוקים ותקנות - חלק ראשון צבע בורדו / ורוד.
  - 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. סימון שתי תשובות נכונות יביא 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 שנית, עליך למלא שוב את הריבוע בעט כחול/שחור ולכתוב בצד שורת הריבועים את התשובה החדשה שבחרת.

**בהצלחה!**



1. בין משה לדניאל נחתם חוזה מכר לדירת מגורים. באותו יום, דניאל הרוכש רשם הערת אזהרה כדין. כעבור חודש החליטו משה ודניאל בהסכמה לבטל את חוזה המכר, אך הם לא התייחסו לנושא ביטול הערת האזהרה. משה מעוניין לבטל את רישום הערת האזהרה, ואילו דניאל מתנגד בתוקף לביטול רישום הערת האזהרה.

**בנסיבות המתוארות, האם משה יכול לבטל את רישום הערת האזהרה?**

- א. משה יכול למחוק את ההערה אם יש בידי צו בית משפט המורה למחוק את ההערה.
- ב. הערת אזהרה שנרשמה כדין לא ניתנת לעולם למחיקה.
- ג. כל עוד דניאל הרוכש מתנגד למחיקה, לא יהיה ניתן לעולם למחוק את רישום הערת האזהרה.
- ד. ביטול החוזה בהסכמה בין הצדדים מבטל באופן אוטומטי את רישום הערת האזהרה ואין צורך להציג את הסכמת הביטול בפני רשם המקרקעין.

2. בתאריך 01.01.2009 אמיר נתן לגלית הלוואה, וזאת לאחר שגלית מישכנה את הדירה אשר בבעלותה כבטוחה להלוואה. בהסכם המשכנתא אשר נערך בין הצדדים יש סעיף בו נאמר כי "המשכנתא תיפדה אך ורק ביום 01.01.2013 ולא יהיה ניתן לפדותה במלואה ו/או בחלקה לפני מועד זה". שלושה חודשים אחרי קבלת הלוואה זכתה גלית בלוטו והיא מעוניינת לפרוע את מלוא המשכנתא.

**בנסיבות המתוארות, האם גלית יכולה לעשות זאת?**

- א. על פי החוק, הגבלה שכזו תקפה לשנה אחת בלבד, ורק לאחר 01.01.2010 תוכל גלית לפדות את המשכנתא.
- ב. מכיוון שיש סעיף מפורש בחוזה לעניין מועד הפירעון, אין באפשרותה לפרוע את המשכנתא לפני 01.01.2013.
- ג. כן, ובהתאם להוראות סעי' 13 ב לחוק המישכון תשכ"ז.
- ד. רק מחצית מסכום המשכנתא ניתן לפרוע לפני מועד הפירעון שנקבע בין הצדדים.

3. דוד הוא בעלים של חלקת קרקע ריקה ופנויה בעיר גדרה.

**האם זיקת הנאה שבה חלקתו של דוד הינה המקרקעין הכפופים יכולה לקבוע שהוא חייב לתקן שביל העובר בחלקה?**

- א. כן.
- ב. לא, מכיוון שדוד הוא הבעלים של המקרקעין.
- ג. לא, מכיוון שחלקתו של דוד הינה המקרקעין הכפופים.
- ד. לא, מכיוון שזיקת הנאה מאפשרת רק זכות מעבר במקרקעין.

4. אילן הוא בעלים של דירת פנטהאוז מפוארת. דניאל, חברו הטוב, אשר מעוניין מאד בדירה זו, רוצה להיות הראשון אשר לו תוצע הדירה כאשר אילן יהיה מעוניין למכור אותה.

**כיצד בנסיבות העניין יכול דניאל להבטיח כי אכן הוא יהיה הראשון שלו תוצע הדירה לקנייה?**

- א. אין דרך להבטיח זאת.
- ב. על דניאל לרשום זיקת הנאה לטובתו.
- ג. על דניאל לרשום משכנתא לטובתו.
- ד. על אילן לרשום זכות קדימה לגבי הדירה לטובת דניאל.

5. יוסף הוא הבעלים של דירה בבניין בן שש דירות בעיר תל אביב, שלא רשום כבית משותף. יוסף רוצה לרשום את הבניין כבית משותף, אך השכנים מתנגדים לכך.

**בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. כדי לרשום את הבניין כבית משותף על יוסף להגיש תביעה לבית המשפט, שבה יבקש פירוק שיתוף; בתביעתו יבקש יוסף כי הפירוק ייעשה בדרך של רישום הבניין כבית משותף.
- ב. מכיוון שמדובר בבניין בן 6 דירות בלבד, לא ניתן לרשום אותו כבית משותף.
- ג. כדי לרשום את הבניין כבית משותף, על יוסף לפנות לרשם המקרקעין, המחויב לרשום את הבניין כבית משותף לפי בקשתו, מכיוון שיוסף הוא בעלים של דירה ואין כל צורך בהסכמת מי מבעלי הדירות לרישום הבניין כבית משותף.
- ד. יוסף לא יוכל לרשום את הבניין כבית משותף כל עוד אין לו הסכמה של כל בעלי הדירות בבניין.

6. בסכסוך בין יעקב ויצחק בדבר שווי דירת מגורים, פונה יעקב לראובני, שהוא מתווך מקרקעין ותיק וידוע, אשר החל את עבודתו בתיווך עוד בטרם כניסתו לתוקף של חוק המתווכים במקרקעין 1996, ומבקש ממנו כי יכין עבורו שומת מקרקעין בדבר שווי הדירה, על מנת להגישה לבית המשפט בתביעתו כנגד יצחק.

**בנסיבות המתוארות, האם הדבר אפשרי?**

- א. לא.
- ב. כן, מכיוון שראובני עוסק בתיווך מקרקעין עוד בטרם כניסתו לתוקף של חוק המתווכים במקרקעין 1996.
- ג. כן, במידה ולא קיים ניגוד עניינים בין הכנת שומת המקרקעין לבין הטיפול של ראובני כמתווך בדירה האמורה.
- ד. לא, מכיוון שראובני לא מונה ע"י בית המשפט להכין את שומת המקרקעין.

7. מהי "תוכנית לשיכון ציבורי"?

- א. תוכנית מיתאר מקומית או תוכנית מפורטת המייעדת מגרשים ריקים ופנויים לבניית מבני מגורים עבור הציבור הרחב.
- ב. תוכנית מיתאר מקומית או תוכנית מפורטת החלה על תחומו של שיכון ציבורי וכוללת הוראות הדרושות כדי שניתן יהיה לאפשר רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה למגרשים או חלוקה חדשה של הקרקע שנבנה עליה שיכון ציבורי.
- ג. תוכנית מיתאר החלה על מקבץ בנייני מגורים של חברת עמידר.
- ד. תוכנית מיתאר ארצית הידועה כתמ"א 38.

8. חיים הוא הבעלים של חלקת קרקע מוסדרת בעיר רחובות, אשר יעודה למגורים. לאחרונה אושרה תוכנית מיתאר מחוזית אשר, שינתה את יעוד החלקה לדרך, וכתוצאה מכך ערך החלקה נפגע. חיים מעוניין לתבוע פיצויים בגין ירידת ערך.

**למי עליו להגיש את התביעה?**

- א. לוועדה המחוזית.
- ב. לוועדה המקומית.
- ג. למע"צ.
- ד. למשרד התחבורה.

9. דניאל מעוניין לרכוש לראשונה בחייו דירת מגורים בעיר ירושלים.

**מהן מדרגות מס הרכישה החלות עליו היום?**

- א. היום קיים פטור מלא ממס רכישה ברכישת דירת מגורים.
- ב. 0%, 3.5%, 5%.
- ג. 0.5%, 3.5%, 4.5%.
- ד. 2% משווי הרכישה.

10. יעקב המתווך קיבל לידיו מסמכים מזוייפים ביחס לבעלות בדירת המגורים של אברהם. יעקב הגיש את המסמכים בידועו שהם מזוייפים ליצחק, אשר התעניין ברכישת הדירה.

**בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. ליעקב המתווך אין כל אחריות, מכיוון שלא הוא זייף את המסמכים.
- ב. דינו של יעקב המתווך כדין מזייף המסמכים.
- ג. האחריות היא של מזייף המסמכים בלבד.
- ד. האחריות היא של אברהם בלבד, מכיוון שהוא הבעלים של הדירה.

11. מה מהבאים לא נכלל בהגדרת "מקרקעי ישראל"?

- א. קרקעות של המדינה.
- ב. קרקעות של הסוכנות היהודית לארץ ישראל.
- ג. קרקעות של רשות הפיתוח.
- ד. קרקעות של הקרן הקיימת לישראל.

12. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים רוצה להפקיע את חלקתו של דניאל לצורך הקמת בית ספר מקיף.

**בנסיבות המתוארות, האם יש לוועדה סמכות להפקיע?**

- א. לא, רק הוועדה המחוזית רשאית להפקיע קרקעות.
- ב. כן.
- ג. לא, מכיוון שמדובר בהפקעה לצורך הקמת בית ספר, שאינה בסמכות הוועדה המקומית.
- ד. כן, רק אם דניאל נותן את הסכמתו להפקעה בכתב.

13. איזה מסמך מהמפורטים להלן אינו מהווה הוכחה לבעלות או זכות חכירה על דירה?

- א. נסח רישום מקרקעין.
- ב. אישור זכויות מאת מינהל מקרקעי ישראל.
- ג. אישור זכויות מאת חברה משכנת.
- ד. אישור זכויות מאת המועצה המקומית.

14. שאול רוצה לרכוש דירה במעלה אדומים אשר נמצאת באזור יהודה ושומרון.

**בנסיבות המתוארות, ממי צריך שאול לקבל אישור על הבעלות בדירה?**

- א. מלשכת רישום המקרקעין בירושלים.
- ב. ממינהל מקרקעי ישראל.
- ג. ממשרדי רישום המקרקעין במינהל האזרחי.
- ד. מעיריית מעלה אדומים.

15. גילה רוצה לרכוש בית בודד המשקיף לים בהרצליה. גילה רוצה לבנות על הגג של הבית מרפסת רחבה.

**בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. על גילה לפנות ללשכת רישום המקרקעין לצורך קבלת היתר בנייה.
- ב. על גילה לפנות לוועדה המקומית לצורך קבלת היתר בנייה.
- ג. על גילה לפנות למשרדי מס שבח לצורך קבלת היתר בנייה.
- ד. כיוון שמדובר בבית בודד, הרי שגילה יכולה לבנות על הגג ללא צורך בקבלת הסכמה מצד רשות כלשהי.

16. שי חתם על הסכם למכירת דירה לרוני תמורת מיליון וחצי שקלים. בהסכם המכר נקבע כי צד שיפר את ההסכם הפרה יסודית ישלם פיצוי מוסכם בסכום של 300,000 ש"ח. רוני הפר הפרה יסודית את הסכם המכר וכעת דורש ממנו שי לשלם לו את הפיצוי המוסכם.

**בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. רוני חייב לשלם לשי את הפיצוי המוסכם והוא לא יכול לעשות דבר כדי להפחית את גובה הפיצוי.
- ב. רוני יכול לפנות לבית המשפט אשר יכול במקרים מסוימים להפחית את הפיצוי המוסכם.
- ג. מאחר שסכום הפיצוי המוסכם הוא מוגזם, הרי שרוני לא צריך לשלם לשי פיצוי כלשהו.
- ד. אסור שפיצוי מוסכם יהיה יותר מעשרה אחוזים מסכום העסקה ולכן רוני ישלם פיצוי מוסכם של עשרה אחוזים מהעסקה בלבד.

17. שלומית רוצה לרכוש משרד במרכז ירושלים. שלומית מצאה דירה אשר בעלת הבית שלה אמרה לה כי היא יכולה להפוך אותה למשרד. בדיקה שערכה שלומית העלתה כי הייעוד של הדירה הוא למגורים בלבד.

**בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. על שלומית להגיש בקשה לקבלת היתר בנייה לצורך הפיכת הדירה למשרד.
- ב. על שלומית להגיש בקשה לשימוש חורג לצורך הפיכת הדירה למשרד.
- ג. על שלומית להגיש בקשה לקבלת רישיון עסק לצורך הפיכת הדירה למשרד.
- ד. האפשרות היחידה היא ששלומית תגיש תוכנית מיתאר חדשה לצורך הפיכת הדירה למשרד.

18. דינה, מתווכת מקרקעין, החתימה את ליאורה על טופס הזמנת שירותי תיווך בבלעדיות למכירת דירתה, למשך 4 חודשים. דינה לא החתימה את ליאורה על טופס נפרד ביחס לבלעדיות. לאחר 3 חודשים מצאה דינה קונה אשר רכש בסופו של דבר את הדירה מליאורה. ליאורה טוענת כעת כי היא אינה צריכה לשלם לדינה דמי תיווך מאחר ולא נחתם טופס נפרד.

**בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. ליאורה צודקת; הסכם התיווך בין הצדדים בטל ולכן אין היא צריכה לשלם לדינה דמי תיווך.
- ב. ליאורה טועה; אמנם אין תוקף לבלעדיות, אבל מאחר שדינה הייתה הגורם היעיל בעסקה, על ליאורה לשלם לה דמי תיווך.
- ג. ליאורה טועה; מאחר שהעסקה בוצעה במהלך תקופת הבלעדיות, עליה לשלם דמי תיווך.
- ד. ליאורה צודקת; מאחר שדינה ביצעה עבירה פלילית בכך שלא החתימה אותה על טופס בלעדיות ניפרד, היא לא זכאית לקבל דמי תיווך.

19. חיים ושמעון נפגשו במשרדה של ליאת המתווכת כדי לסכם ביניהם את נושא רכישת הדירה של חיים על ידי שמעון. הצדדים ביקשו מליאת עזרה, וליאת אמרה להם כי אסור לה לעזור להם לנסח את זיכרון הדברים, אבל הם יכולים להיעזר בטופס מוכן של זיכרון דברים הנמצא במשרדה, וכי הם נדרשים להשלים את הפרטים בעצמם. הצדדים שמעו בעצתה של ליאת.

**בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. מסירת טופס זיכרון הדברים מהווה מתן סיוע לעריכת מסמך משפטי ולכן ליאת לא זכאית לתשלום דמי תיווך.
- ב. מאחר שליאת לא ערכה בעצמה את טופס זיכרון הדברים שנתנה לצדדים, היא זכאית לתשלום דמי תיווך.
- ג. מאחר שליאת לא כתבה בעצמה את זיכרון הדברים בין הצדדים, היא זכאית לתשלום דמי תיווך.
- ד. מאחר שהמדובר בזיכרון דברים אשר אינו מחייב את הצדדים, ליאת זכאית לתשלום דמי תיווך.

20. שי, שהוא מתווך חדש באזור ראשון לציון, פנה אל שירה, שהיא מתווכת ידועה בראשון לציון, והציע לה לשתף פעולה במכירת וילה אשר לקוחות של שי ביקשו ממנו למכור. שי ושירה לא חתמו הסכם בכתב. שירה שמחה לשתף פעולה ואכן בתוך כחודש היא מצאה קונה לדירה וקיבלה את דמי התיווך מהמוכר ומהקונה.

**בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. מאחר שלא נחתם הסכם שיתוף בכתב, שי לא זכאי לקבל את חלקו בדמי התיווך שניגבו על ידי שירה.
- ב. על שי לפנות לרשם המתווכים על מנת שיכריע במחלוקת עם שירה המתווכת.
- ג. אין דרישה בחוק כי הסכם שיתוף פעולה בין מתווכים ייערך בכתב, ולכן שי זכאי לקבל את חלקו בדמי התיווך ששירה גבתה.
- ד. שי אינו זכאי לדמי תיווך מאת שירה, אך הוא יכול לתבוע את הקונה והמוכר שישלמו לו את חלקו.

21. גילה רכשה וילה בסביון. גילה הייתה המומה מהצעות המחיר שקיבלה לשיפוץ הווילה שלה ולכן החליטה כי היא מעדיפה להרוס את הווילה ולבנות וילה חדשה במקומה, בדיוק באותו הגודל והצורה של הווילה הקיימת.

**בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. מאחר שהווילה החדשה תיבנה בדיוק באותו הגודל והשטח של הווילה הקיימת, גילה לא צריכה לקבל את הסכמת הרשויות לבנייה.
- ב. גילה צריכה לקבל היתר בנייה לצורך ההריסה, אבל היא לא צריכה לקבל היתר בנייה לבנייה מחדש של הווילה.
- ג. גילה לא צריכה לקבל היתר להריסה של הווילה, ורק אחרי ההריסה היא תצטרך להגיש בקשה לקבלת היתר לבנייה מחדש של הווילה.
- ד. גילה חייבת לקבל היתר בנייה גם להריסה וגם לבנייה מחדש.

22. אריאל חתם על חוזה עם גדי הקבלן על מנת שיבנה את הבית שלו. בהסכם שנחתם בין הצדדים לא נכתב סוג חומרי הבניין שבהם על גדי להשתמש.

**בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. על גדי לספק חומרי בניין ברמה מעולה.
- ב. על גדי לספק חומרי בניין באיזו רמה שהוא ירצה.
- ג. על גדי לספק חומרי בניין ברמה בינונית לפחות.
- ד. לגדי שיקול דעת מוחלט, כל עוד החומרים עומדים בתקן.

23. על איזו מהעיסקות הבאות לא יחול מע"מ?

- א. מכירה של מקרקעין מעוסק במהלך עסקיו לעוסק במהלך עסקיו.
- ב. מכירה של דירה מאדם פרטי שלא במהלך עסקיו לאדם פרטי שלא במהלך עסקיו.
- ג. מכירה של דירה מעוסק במהלך עסקיו לאדם פרטי שלא במהלך עסקיו.
- ד. מכירה של דירה מאדם פרטי שלא במהלך עסקיו לעוסק במהלך עסקיו.

24. רמי רוצה לחתום על הסכם של רכישת דירה מיד שניה מגלית, רופאת השיניים שלו. גלית רכשה את הדירה בשנת 2004 מהחברה הקבלנית "נפלאות הבנייה". כאשר רמי עיין בחוזה המכירה שהכין עורך דינה של גלית, הוא הופתע לגלות שלא צורף מיפרט טכני להסכם. רמי טוען כי זוהי עבירה על החוק.

**בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. רמי צודק - יש חובה חוקית לצרף מיפרט טכני לכל הסכם מכירה של דירה.
- ב. רמי צודק - ובלבד שלא חלפו 10 שנים ממועד רכישת הדירה מהקבלן.
- ג. רמי טועה - במכירת דירה מיד שניה אין חובה לצרף מיפרט טכני להסכם.
- ד. רמי טועה - מאחר שחלפו יותר משבע שנים ממועד רכישת הדירה מהקבלן.

25. שלמה הקבלן מעוניין לשכור את שירותיה של אורית המתווכת למכירת 20 דירות מגורים בפרויקט חדש שהקים בנתניה. אורית הסכימה לעבוד עם שלמה ולתווך עבורו, אבל דרשה לקבל בלעדיות על תיווך הדירות בפרויקט למשך שנתיים.

**בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. אסור לתת בלעדיות לתיווך דירות מגורים לתקופה העולה על שישה חודשים.
  - ב. אסור לתת בלעדיות לתיווך דירות מגורים לתקופה העולה על שנה.
  - ג. אסור לתת בלעדיות לתיווך דירות מגורים לתקופה העולה על תשעה חודשים.
  - ד. אין כל בעיה עם מתן בלעדיות למשך שנתיים.
-