

משרד המשפטים רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 1

חורף 2013
19.02.2013

שאלון בחינה

הוראות לנבחן:

1. משך הבחינה - שעה וחצי.
 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 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. איזה מידע לא מופיע בנסח רישום מקרקעין (נסח טאבו) המופק ע"י לשכת רישום המקרקעין?

- א. זהות הבעלים של הנכס.
- ב. קיומן של זכויות בנייה בנכס.
- ג. קיומה של זיקת הנאה לטובת מגרש סמוך לנכס.
- ד. קיומה של משכנתא על הנכס.

2. בני רכש בית לפני 5 שנים. בימים אלה התקבלה תוכנית בניין ערים חדשה, המאפשרת בנייה של קומה נוספת, ובני מעוניין לבנות את הקומה הנוספת. הבית רשום במינהל מקרקעי ישראל ולא בלשכת רישום המקרקעין. כשקנה בני את הדירה מיוסף, שילם יוסף דמי היוון למינהל.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. בני יידרש לשלם למינהל דמי הסכמה רק כאשר ימכור את הבית.
- ב. בני לא יצטרך לשלם למינהל דמי הסכמה, אך יתכן שהוא יידרש לשלם למינהל דמי היתר עבור הבנייה הנוספת.
- ג. בני יצטרך לשלם למינהל דמי הסכמה למרות שהקרקע מהוונת.
- ד. בני לא יצטרך לשלם למינהל כל תשלום שהוא, לרבות דמי הסכמה ודמי היתר.

3. נחום ביקש ממאיר המתווך שיעזור לו לרכוש 10 דירות בבניין באור עקיבא, וחתם על הזמנת שירותי התיווך. מאיר הצליח לקשר בין נחום לשבעה מוכרים שהחזיקו ב-7 דירות מתוך 10 באותו בניין. בתוך ימים ספורים נחתם הסכם בין נחום לבין כל השבעה. אולם, כמה ימים אחרי כן, לפני שנרשמה הערת אזהרה ולפני ששולם סכום כסף, התברר שהבנק לא מוכן לתת לנחום הלוואה לרכישה של חלק מהדירות בבניין ולא של הבניין כולו, מכיוון שהבניין לא רשום כבית משותף. למרות שהדבר לא הוזכר בחוזה, הסכימו נחום והמוכרים על ביטול העיסקה ללא פיצוי. בהתאם לכך, הודיע נחום למאיר כי העיסקה בוטלה וכי הוא לא זכאי לדמי תיווך.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. מאיר אינו זכאי לדמי תיווך, כי הצדדים לעיסקה הם שקובעים אם העיסקה תקפה או מבוטלת והמתווך כפוף להחלטתם.
- ב. מאיר אינו זכאי לדמי תיווך, כי היה עליו ליידע את נחום ואת המוכרים בעובדה שבנקים לפעמים לא נותנים מימון לקרקע משותפת כאשר הבית אינו רשום כבית משותף.
- ג. מאיר זכאי לדמי תיווך, מאחר וביטול ההסכם לאחר חתימתו לא משפיע על זכויותיו.
- ד. מאיר זכאי לדמי תיווך. מאחר והסירוב של הבנק לתת משכנתא הוא חלק מהסיכונים שלקחו הצדדים בעיסקה, ולכן אין לקונה זכות ביטול גם אם המוכר מסכים לכך.

4. ירון יזם שינוי בתוכנית מיתאר מקומית, המגדיל את מספר יחידות הדיור שניתן לבנות על חלקה השייכת לו, מבלי להגדיל את שטח הבנייה הכללי המותר. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה דחתה את התוכנית שהגיש, ועכשיו ירון מעוניין לערער על החלטתה.

בנסיבות העניין, מה ביכולתו של ירון לעשות?

- א. לא ניתן לערער על החלטת הוועדה המקומית, וירון לא יכול לעשות דבר.
- ב. ירון יכול להגיש ערר לוועדת ערר במחוז.
- ג. ירון יכול להגיש ערר לממונה על המחוז במשרד הפנים.
- ד. ירון יכול להגיש ערר לוועדת המשנה להתנגדויות במחוז.

5. ריקי רכשה מיוסף דירה שבנייתה הסתיימה לפני שלושה חודשים. יוסף רכש את הדירה מקבלן. כיוון שהדירה לא נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, נערך הרישום בחברה המשכנת, "פלוס בע"מ", אשר בנתה את הדירה. בעת העברת הזכויות נדרשה ריקי לחתום על סעיף ויתור, לפיו לא יהיו לה כל טענה, תביעה, או דרישה כנגד החברה בקשר לליקויים בדירה. ריקי ניסתה להתנגד לחתימה, אך נציג החברה עמד על התנאי ולבסוף הסכימה ריקי לחתום. מספר ימים לאחר העברת הזכויות התברר לריקי כי חברת "פלוס בע"מ" בנתה בניגוד לתקן.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. ריקי לא זכאית לדרוש תיקונים מהחברה, כיוון שהיא חתומה על סעיף ויתור.
- ב. לריקי זכות לפנות לחברה ולדרוש תיקונים במשך התקופות הקבועות בחוק, למרות סעיף הויתור עליו חתמה.
- ג. ריקי יכולה לתבוע רק את האדריכל שתכנן את הדירה, מאחר והבנייה נמצאת בתחום אחריותו.
- ד. ריקי יכולה לתבוע רק את המהנדס שפיקח על בניית הדירה, מאחר והבנייה נמצאת בתחום אחריותו.

6. היזם רני כסיף בנה בניין ובו 8 דירות בשטח 80 מ"ר כל אחת ופנטהאוז בגודל 160 מ"ר. בעת רישום הבית המשותף, ביקש רני מעורך דינו יעקב לקבוע כי כל דירה תשתתף בעלויות האחזקה בשיעור של 1/9 מההוצאות. יעקב בדק את הסכמי המכר של כל הרוכשים ואת המפרטים ולא מצא בהם כל הוראה שמתייחסת לחלוקת הוצאות האחזקה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. כיוון שעורך הדין מחזיק בייפוי כוח מטעם כל הדיירים, הוא רשאי לפי שיקול דעתו להחליט האם להיענות לבקשתו של כסיף ולקבוע כי כל דירה תשתתף בשיעור 1/9 מההוצאות.
- ב. הכלל הוא שכל דירה משלמת חלק יחסי בהוצאות בהתחשב בשטח הדירות בבניין ואסור בשום פנים ואופן לסטות מכלל זה, אפילו בהסכמת כל הדיירים.
- ג. מכיוון שלא נרשם דבר מראש בהסכמי המכר ובמפרטים, אסור ליעקב להיענות לבקשה של כסיף.
- ד. הכלל הוא שכל דירה נושאת בחלק היחסי מההוצאות לפי מספר הדירות, ולכן אין כל בעיה להיענות לבקשה.

7. ועד הבית ברחוב "השבר הסורי אפריקאי" מספר 4 החליט להזמין עבודות הנדסיות לחיזוק הבית מפני רעידות אדמה. הוצע על ידי אחד הדיירים לבצע רק את החיזוקים הדרושים אשר משמעותם בפועל ביטול מספר חדרי שירות המשמשים כשטח משותף בבניין. באסיפת הדיירים הצביעו 11 דיירים בעד השיפוץ ושאר 9 הדיירים הצביעו נגד.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אסיפת דיירים לא מוסמכת לקבל החלטות הקשורות לניהול הבית המשותף; רק המפקח על בתים משותפים רשאי לקבל החלטות כאלה.
- ב. בכל מקרה, אסיפת דיירים לא מוסמכת לקבל החלטות על שיפוץ לפי תוכנית החיזוק ברוב נמוך מ-60%.
- ג. אסיפת הדיירים מוסמכת לקבל החלטות על שיפוץ לפי ההצעה, ואף החלטות בדבר הרחבת דירות, בהחלטה של רוב בעלי הדירות.
- ד. ניתן לאשר בהחלטה של רוב בעלי הדירות, תוכנית חיזוק הדורשת רק שינויים ברכוש המשותף, אך להגדלת הדירות נדרש רוב גדול יותר.

8. נועה רכשה דירה שלא רשומה בלשכת רישום המקרקעין ורישומיה מתנהלים בחברה משכנת. לצורך רכישת הדירה קיבלה נועה הלוואה מהוריה והתחייבה לרשום לטובתם שיעבוד. נועה דרשה מעורך הדין שייצג אותה ברכישת הדירה שירשום משכנתא לטובת הוריה. עורך הדין אמר לה שהוא לא יכול לרשום משכנתא, אלא רק משכון בפנקס רשם המשכונות.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אין כל צורך ברישום משכנתא או שיעבוד על מנת להבטיח את הזכויות של הוריה של נועה.
- ב. כאשר הזכויות מנוהלות בחברה משכנת, רישום משכון הוא הדרך להבטחת הזכויות של הוריה של נועה.
- ג. על עורך הדין לרשום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין על מנת להבטיח את הזכויות של הוריה של נועה.
- ד. עורך הדין יכול לרשום משכנתא, אך בנסיבות העניין עליו לקבל אישור לכך מבית המשפט.

9. שחר רכש בית באמצעות גדי המתווך. לשאלתו של שחר, השיב גדי כי אין כל בעיות מיוחדות בבית שרכש. להפתעתו של שחר הוא גילה לאחר שנכנס לגור בבית כי קומת המרתף של הבית נבנתה ללא היתר.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא נכון ביותר?

- א. גדי המתווך עשוי להיות אחראי כלפי שחר ביחס לנזקים שנגרמו לשחר, אפילו אם שחר יוצג ע"י עו"ד.
- ב. גדי המתווך לא אחראי לבדוק את ההיתר של הבית, מאחר וזה תפקידו של עורך הדין של הקונה.
- ג. גדי המתווך עשוי להיות אחראי לנזקי של שחר רק אם שחר לא נעזר בעורך דין מטעמו.
- ד. גדי לא יהיה זכאי לקבל דמי תיווך ביחס לעיסקה, אבל הוא לא יהיה אחראי כלפי שחר לנזקים שנגרמו לו.

10. כלנית רוצה לרכוש דירה הנמצאת בבנייה מהחברה הקבלנית "קבלנים מוצלחים בע"מ". החברה הקבלנית מציעה לכלנית שתי אפשרויות: הראשונה, לשלם מיליון ש"ח תמורת הדירה, כאשר כלנית תקבל ערבות בנקאית בהתאם להוראות החוק, והשנייה, לקבל הנחה של חמישים אלף ש"ח ולוותר על הערבות הבנקאית, כי "חבל שהבנק סתם ירוויח עלינו כסף".

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. הקבלן רשאי להציע לכלנית את שתי ההצעות הנ"ל מאחר ואין בהן כל פסול.
- ב. אסור לקבלן להפלות בין רוכשים שונים ולכן עליו לקבוע רק אפשרות אחת לגבי כל הרוכשים באותו הבניין.
- ג. אסור לקבלן להציע לרוכש דירה לוותר על הערבות.
- ד. רק אם כלנית תיוצג על ידי עורך דין מטעמה אשר יסביר לה את הסיכונים ביחס להצעה השנייה, תוכל כלנית לבחור את ההצעה השנייה.

11. יוסי הוא מתווך במקרקעין. יוסי ראה מודעה בעיתון לפיה עורך דין חיים מונה להיות כונס נכסים לדירה בתל אביב. יוסי רוצה להביא לקוחות אשר ירכשו את הדירה.

האם יוכל יוסי לקבל דמי תיווך מהקונים אם וכאשר הם ירכשו את הדירה מכונס הנכסים?

- א. אסור לגבות דמי תיווך מרוכשים של דירה שנמכרת בכינוס נכסים.
- ב. בהנחה שיוסי החתים את הקונים על הסכם הזמנת שירותי תיווך כדן, הוא יהיה זכאי לקבל מהקונים דמי תיווך במידה וירכשו את הדירה מהכונס.
- ג. יוסי יוכל לקבל את דמי התיווך מהקונים רק אם כונס הנכסים יסכים שהקונים ישלמו דמי תיווך.
- ד. יוסי יוכל לקבל את דמי התיווך מהקונים רק אם ראש הוצאה לפועל יאשר את התשלום ואת גובה התשלום.

12. שוקי עוסק ביזמות בתחום הנדל"ן שנים רבות וידוע כמומחה נדל"ן. לשוקי אין רישיון לתיווך במקרקעין. שוקי תלה על דלת משרדו שלט ענק: "שוקי נדל"ן - המומחה שמחבר בין מוכר לקונה".

בנסיבות העניין, האם מותר לשוקי לתלות שלט כזה? מדוע?

- א. כן, מכיוון ששוקי עוסק בתחום יזמות הנדל"ן כבר שנים רבות וידוע כמומחה נדל"ן.
- ב. לא, מכיוון שהשילוט יוצר רושם ששוקי מתווך במקרקעין.
- ג. כן, מכיוון שהשילוט הוא על דלת משרדו של שוקי ולא פרסום בעיתונות.
- ד. לא, מכיוון שהשילוט לא עונה על דרישות פעולת שיווק כנדרש על פי החוק.

13. ליצחק חלקת קרקע מוסדרת בבעלות פרטית ברחובות. יצחק מכר ליעקב את בעלותו בחלקה זו, ובין השניים נערך חוזה מכר. יעקב מעוניין להביא את העיסקה לגמר.

מה עליו לעשות?

- א. ברגע שנכרת החוזה בין הצדדים הסתיימה העיסקה.
- ב. גמר תהליך העיסקה הוא ברגע מסירת העתק חוזה המכר למינהל מקרקעי ישראל.
- ג. גמר תהליך העיסקה הוא ברישומה בפנקסי המקרקעין.
- ד. גמר תהליך העיסקה הוא ברישומה ברשם המשכונות.

14. לראובן דירת מגורים בבעלותו. חיים פלש לדירתו של ראובן. שבוע אחרי הפלישה נודע לראובן שחיים פלש לדירתו.

מה באפשרותו של ראובן לעשות על מנת לפנות את חיים?

- א. באפשרותו של ראובן אך ורק לפנות ללשכת ההוצאה לפועל על מנת לפנות את חיים מדירתו.
- ב. ראובן יכול לפנות את חיים מדירתו אך ורק באמצעות צו בית משפט.
- ג. במצב דברים כזה ראובן רשאי לעשות שימוש בכוח במידה סבירה כדי לפנות את חיים בתנאי שלא עברו יותר מ-30 יום מיום הפלישה.
- ד. מכיוון שראובן הוא הבעלים, הוא רשאי לפנות את חיים תוך שימוש בכוח סביר ללא הגבלת זמן.

15. לעזריאל וגבריאל יש דירת מגורים בבעלות משותפת בבת ים. אין בין הצדדים הסכם שיתוף. גבריאל מעוניין לפרק את השיתוף.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. גבריאל יכול לפרק את השיתוף רק אם עברו שלוש שנים של בעלות משותפת בדירה.
- ב. גבריאל לא יכול לפרק את השיתוף מכיוון שהבעלות המשותפת נרשמה בלשכת רישום המקרקעין.
- ג. גבריאל זכאי בכל עת לדרוש את פירוק השיתוף.
- ד. גבריאל יכול לפרק את השיתוף רק אם עברו חמש שנים של בעלות משותפת בדירה.

16. בבניין מגורים הרשום כבית משותף בעפולה וחל בו התקנון המצוי, שרה, בעלת הדירה מהקומה השנייה, מסרבת להשתתף בהוצאות השוטפות של החזקת הרכוש המשותף, בטענה שרוב הזמן דירתה ריקה והיא מתגוררת אצל בנה יוסי בחיפה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. שרה יכולה לסרב לתשלום ההוצאות השוטפות במידה ותוכיח כי רוב הזמן היא לא שוהה בדירתה.
- ב. שרה לא יכולה לסרב לתשלום ההוצאות השוטפות אבל היא תוכל לשלם את חלקה ביחס לזמן שהותה בפועל בדירתה.
- ג. שרה לא יכולה לסרב לתשלום העליות להשתתף בהוצאות השוטפות של החזקת הרכוש המשותף.
- ד. שרה יכולה לסרב לתשלום ההוצאות השוטפות במידה ובנה יוסי יגיש תצהיר החתום ע"י נוטריון כי אמו שרה שוהה רוב הזמן בביתו.

17. בעלי הדירות בבניין מגורים הרשום כבית משותף החליטו להצמיד את הגינה, שהיא רכוש משותף, לדירתו של יושב ראש ועד הבניין, המתגורר בקומה השלישית, כאות הוקרה על פעילותו למען הבניין. נורית, הבעלים של דירת הקרקע, מסוכסכת עם יושב ראש ועד הבניין, והיא המתנגדת היחידה להצמדה זו.

בנסיבות העניין, האם יכולים בעלי הדירות להצמיד שטח גינה זו, למרות התנגדותה של נורית? מדוע?

- א. כן, מכיוון שיותר ממחצית מבעלי הדירות בבניין הסכימו להצמדה זו.
- ב. לא, ניתן להצמיד גינה רק לדירה בקומת הקרקע, ולכן אי אפשר בשום מקרה להצמיד אותה לדירתו של יו"ר הוועד.
- ג. לא, מכיוון שנדרשת הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
- ד. כן, רק במידה והצמדת הגינה לא תגרום מטרד לדירתה של נורית שבקומת הקרקע.

18. אביגדור הוא מתווך במקרקעין ידוע מתל אביב. לפני כחודש פנה אליו שמעוני וביקש ממנו להכין עבורו שומת מקרקעין על שווי דירת מגורים ברחוב דיזנגוף עבור תביעתו נגד יחזקאל המתווך.

בנסיבות העניין, האם יכול אביגדור להכין שומת מקרקעין שכזו?

- א. כן, ובלבד שאביגדור לא תיווך בעיסקה הקשורה לתביעה.
- ב. לא, מכיוון שיש צורך בקבלת הסכמה של רשם המתווכים לצורך הוצאת שומה על ידי מתווך.
- ג. לא, מאחר ואסור למתווך לערוך שומת מקרקעין.
- ד. כן, ובלבד שלא קיימים קשרי עבודה בין אביגדור המתווך ליחזקאל המתווך.

19. בתאריך 01.03.2012 נחתם חוזה שכירות לשנה בין דורית לדנה. הצדדים התכוונו שתחילת השכירות תהיה מיידי, אבל בחוזה נפלה טעות סופר בעניין מועד תחילת השכירות, ונכתב שמועד תחילת השכירות הוא 1.3.2013. דורית טענה כי בגלל טעות זו החוזה הינו בטל ומבוטל.

בנסיבות העניין, האם דורית צודקת? מדוע?

- א. כן, טעות ברישום המועדים היא עילה לביטול חוזה.
- ב. לא, מאחר ומועד תחילת תקופת השכירות הוא לא מידע מהותי בחוזה שכירות.
- ג. לא, מאחר ומדובר בטעות סופר בלבד.
- ד. כן, מכיוון שזה חוזה שכירות.

20. מהו שבח לעניין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)?

- א. השבח הוא היטל ההשבחה החל במכירת מקרקעין.
- ב. השבח הוא הסכום שבו עולה שווי המכירה על יתרת שווי הרכישה.
- ג. השבח הוא ההשבחה הנוצרת כתוצאה מאישורה של תוכנית מיתאר.
- ד. השבח הוא שיעור מס המקרקעין שגובהו 17%, וחל בכל סוג של מכירת מקרקעין.

21. יאיר הוא מתווך מורשה. יאיר סיכם בעל פה עם גיורא המוכר שימצא קונה לדירתו. כעבור חודש מצא יאיר קונה לדירתו של גיורא. לאחר משא ומתן נחתם במשרדו של עורך דין שמוליק הסכם מכר בין גיורא לקונה. יאיר פנה לגיורא ודרש את שכר טירחתו, אך גיורא סירב, בטענה שהוא לא חייב בתשלום כי בינו לבין יאיר לא נערך הסכם בכתב.

בנסיבות העניין, האם צודק גיורא? מדוע?

- א. לא, מכיוון שיאיר הוא בעל רישיון תיווך כנדרש בחוק והיה הגורם היעיל שהביא להתקשרות.
- ב. כן, מאחר והחוק דורש כי הסכם תיווך ייערך בכתב.
- ג. לא, מכיוון שחוזה יכול להיות גם בעל פה, ועל גיורא לעמוד בהתחייבותו לפי החוזה.
- ד. כן, מכיוון שההסכם נחתם במשרדו של עו"ד שמוליק, ולא במשרדו של יאיר המתווך.

22. עמוס הוא דייר יוצא לפי חוק הגנת הדייר, אשר החזיק במושכר 8 שנים, החל משנת 2004.

בנסיבות העניין, מה יהיה חלקו בדמי המפתח?

- א. עמוס לא זכאי כלל לחלק מדמי המפתח.
- ב. שישים אחוזים.
- ג. שבעים וחמישה אחוזים.
- ד. לפי קביעת בית המשפט המוסמך.

23. זיאד מעוניין לרכוש מארקדי דירה בבניין ביפו. הוא בדק את נסח הטאבו ומצא שהקרקע היא בבעלות המדינה ובניהול מינהל מקרקעי ישראל, והיא מוחכרת לארקדי המוכר. זיאד מעוניין להשלים את העסקה, אבל מתלבט האם עליו לבדוק מתי מסתיים הסכם החכירה בין ארקדי למינהל.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. זיאד לא צריך לבדוק מתי מסתיים הסכם החכירה, כי בכל מקרה של העברת זכויות מוארכת זכות החכירה אוטומטית.
- ב. זיאד צריך לבדוק מתי מסתיים הסכם החכירה, כי אם ההסכם הסתיים ולא הוארך אין לארקדי זכויות בדירה.
- ג. זיאד צריך לבדוק מתי מסתיים הסכם החכירה, כי אם ההסכם הסתיים ולא הוארך, המינהל ידרוש שישולמו דמי הסכמה כתנאי להעברת הזכויות.
- ד. זיאד צריך לבדוק מתי מסתיים הסכם החכירה, כי אם ההסכם הסתיים ולא הוארך, המינהל ידרוש שישולמו דמי היתר כתנאי להעברת הזכויות.

24. חיים ודינה נמצאים בהליכי גירושים. לבני הזוג יש וילה בהרצליה המוערכת בשווי של 5 מיליון ש"ח ומשכנתא בשיעור של 2 מיליון ש"ח. במסגרת הסכם הגירושים של בני הזוג (אשר קיבל תוקף של פסק דין) הוסכם שדינה תקבל את חלקו של חיים בוילה ובתמורה היא תשלם בעצמה את המשכנתא.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. חיים ישלם מס שבח מלא עבור העברת חלקו בוילה לדינה.
- ב. חיים ישלם מס שבח מופחת עבור העברת חלקו בוילה לדינה מאחר ויש על הנכס משכנתא.
- ג. אין צורך לשלם מס שבח משום שהנכס מועבר ללא שהועברו כספים בין הצדדים.
- ד. לא יהיה חיוב במס שבח.

25. גדי עובד כשכיר בחברת החשמל והוא בעלים של דירה. שי, חברו של גדי, רוצה לרכוש את הדירה עבור החברה שלו בשם "דודי שמש בע"מ", העוסקת בייצור דודי שמש. גדי חושש שהעסקה תחויב במע"מ.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. העסקה חייבת במע"מ, מאחר והמדובר במכירה מאדם פרטי לעוסק במהלך עסקיו.
- ב. העסקה לא חייבת במע"מ, מאחר וגדי הוא אדם פרטי המוכר דירה.
- ג. מאחר והעסקה נעשתה ביחס לדירה ולא לחנות, בכל מקרה לא נדרש תשלום מע"מ.
- ד. גדי יוכל לבחור האם לשלם מע"מ או מס שבח ביחס לעסקה.