

משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין

קיץ 2010
(21.7.2010)

שאלון בחינה

גירסה 1

הוראות לנבחן:

1. משך הבחינה - שעה וחצי.
2. חומר עזר מותר בשימוש:
 - א. דיני מתווכים במקרקעין (החוברת בצבע תכלת או לחלופין 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 ולסמנה
ב"דף תשובות לנבחן" על-ידי סימון X במקום המתאים בדף התשובות.
 6. 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!

נתונים לשאלות 1-2

צחי, צבי וצדוק רכשו מגרש, ובכוונתם לבנות עליו בית מגורים. לאחר שהבית ייבנה, בכוונת השלושה לרשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים.

1. בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים יאפשר לרשום בעלות נפרדת על כל אחת מהדירות הנבנות.
- ב. רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים יביא בהכרח לניהול הבית על-פי התקנון המצוי אשר יסדיר את מערכת היחסים בין בעלי הדירות.
- ג. רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים יחייב את השותפים להכין בעצמם תקנון אשר יסדיר את מערכת היחסים בין בעלי הדירות.
- ד. רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים לא ישנה את מצבם.

2. לאחר הקמת הבניין, אכן רשמו אותו השותפים בפנקס הבתים המשותפים. כעת מבקש צחי להתקין דוד שמש על גג הבניין. צדוק וצבי מתנגדים.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. צחי אינו זקוק להסכמת חבריו ובתנאי שיקבל היתר להתקנה בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, שהגג פנוי ואינו משמש דירות אחרות, ובתנאי שיש בגג מקום להתקנת דודים לכל הדירות.
- ב. צחי אינו זקוק להסכמת חבריו ואף אינו זקוק להיתר להתקנה לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, היות ומדובר ב"עבודה קטנה". יחד עם זאת, יש לוודא כי הגג פנוי ואינו משמש דירות אחרות ויש מקום בגג להתקנת דודים לכל הדירות.
- ג. צחי אינו זקוק להסכמת חבריו, ובכל מקרה, התקנת דוד שמש כלל אינה טעונה היתר על-פי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.
- ד. בהתאם להוראות חוק המקרקעין, שימוש בגג הבית המשותף ייקבע בתיאום עם כל בעלי הדירות, ועל כן צחי זקוק להסכמה של לפחות שני שלישי מבעלי הדירות אשר להם צמודים לפחות שני שלישי חלקים ברכוש המשותף.

3. משה נקלע לקשיים כספיים והוא חייב הרבה כסף לאנשים שונים. משה מעוניין להעניק במתנה לאחיו יניב את הדירה שלו, כדי שלא יעקלו לו את הדירה. יניב לא יודע על החובות של משה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. אין כל בעיה חוקית בעיסקה זאת.
- ב. שני הצדדים לא יכולים להיות מעורבים בעיסקה זו.
- ג. יניב יכול לקבל את המתנה, אך משה עובר עבירה פלילית.
- ד. יניב יעבור עבירה פלילית אם הוא יקבל את הדירה.

4. דני מעוניין לשכור מאת הקבלן גיורא דירה בפרוייקט החדש ל- 30 השנים הבאות. דני ישלם סכום התחלתי של 150,000 ש"ח ואת היתרה ב- 10 תשלומים שווים של 50,000 ש"ח.

בהנחה שהעיסקה תירשם במרשם המקרקעין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. אין כל בעיה עם העיסקה המתוארת ואין כל צורך בקבלת בטוחות.
- ב. אין כל בעיה לבצע את העיסקה ובלבד שהיא תועלה על הכתב ואין כל צורך בקבלת בטוחות.
- ג. אין בעיה לבצע את העיסקה ובלבד שהיא תועלה על הכתב ויינתנו בטוחות על פי החוק.
- ד. העיסקה פסולה מאחר ולא ניתן לשכור דירה מיד ראשונה מאת קבלן לתקופה העולה על 25 שנים.

נתונים לשאלות 5-6

דוד רשום כבעל הזכויות בדירה במקרקעין לא מוסדרים, הרשומה במינהל מקרקעי ישראל. יצחק פנה לדוד ורכש ממנו את הדירה. לאחר המכירה התברר כי הרישום במינהל היה שגוי וכי דוד אינו הבעלים של הדירה, אלא חיים. יצחק רשם את הדירה על שמו במינהל מקרקעי ישראל בתמורה ובתום לב, מבלי שידע על הטעות.

5. בנסיבות העניין, זכותו של מי עדיפה ומדוע?

- זכותו של יצחק עדיפה, כיוון שהדירה נרשמה על שמו במינהל מקרקעי ישראל בתמורה ובתום לב.
- זכותו של חיים עדיפה, כיוון שהדירה הייתה שייכת לו ולא לדוד.
- זכותו של יצחק עדיפה, מאחר והוא לא ידע על הטעות.
- זכותו של חיים עדיפה, בתנאי שהוא ישלם ליצחק מחצית מהתמורה ששילם.

6. האם התשובה לשאלה הקודמת תשתנה אם הדירה רשומה בלשכת רישום המקרקעין? מדוע?

- התשובה לא תשתנה, מאחר ואין חשיבות לשאלה האם הנכס רשום בלשכת רישום המקרקעין או במינהל.
- התשובה תשתנה לכך שזכותו של יצחק תגבר, כיוון שהדירה נרשמה על שמו בטאבו בתמורה ובתום לב.
- התשובה לא תשתנה, מאחר ובשני המקרים זכותו של יצחק תגבר.
- התשובה לא תשתנה, מאחר ובשני המקרים זכותו של חיים תגבר.

7. גברת לוי החליטה למכור את דירתה ולעבור לבית אבות. היא פנתה למתווך השכונתי, מר יעקובי, והוא החתים אותה על טופס בלעדיות ללא הגבלת זמן הבלעדיות.

בנסיבות המתוארות, האם סעיף הבלעדיות תקף? ואם כן, לכמה זמן?

- כן, אך הבלעדיות תסתיים לאחר שישים יום.
- כן, אך הבלעדיות תסתיים לאחר תשעים יום.
- כן, אך הבלעדיות תסתיים לאחר שלושים יום.
- לא, מאחר ויש חובה לציין את תקופת הבלעדיות; אם לא צוינה התקופה, הרי שאין לסעיף הבלעדיות תוקף.

8. ניסים המתווך החליט למכור את דירתו והחל לשווק את הדירה בשוק הנדל"ן המקומי. לקונה שהגיע הוא לא סיפר כי מדובר על דירתו הפרטית, ושיבח את הדירה ואת יתרונותיה.

בנסיבות המתוארות, האם ניסים חייב לגלות כי מדובר בדירתו הפרטית לקונה? מדוע?

- לא, זה לא משנה מי הבעלים הרשום של הדירה.
- כן, כי בחוזה הוא יצטרך לגלות זאת ולכן מוטב מוקדם ממאוחר.
- לא, כי בסופו של דבר הקונה מחליט בעצמו ולא על סמך דיבורים.
- כן, כי החוק מחייב לדווח.

9. יעקב מבקש להעניק במתנה לבנו דירת שני חדרים.

האם המתנה מחוייבת במס רכישה?

- א. לא, אך יש מס לנוותן המתנה.
- ב. לא, מתנה שלא משלמים בעבורה בכסף אינה מחוייבת במיסים.
- ג. כן, גם מתנה נחשבת למכירה.
- ד. לא, מתנה מחוייבת במס רכוש בלבד.

10. משה הקבלן מנהל משא ומתן עם זוג קונים - יוסי ואורלי. בלוח התשלומים נאמר שהתשלום הראשון יהיה בשיעור של 5% מסכום התמורה.

האם לאחר תשלום זה משה חייב להמציא לקונים בטוחה על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974? מדוע?

- א. כן, 5% הינם סכום נכבד ברכישת דירה וצריך להגן גם על סכום זה.
- ב. לא, תמיד התשלום הראשון משולם ללא בטוחה כלשהי - לא משנה מה גובה התשלום.
- ג. כן, כי כך החוק קובע.
- ד. לא, כי כך החוק קובע.

11. דינה וצחי החליטו לרכוש דירה בקומה השניה מיצחק הקבלן. בתיאור הבניין שבחווה הרכישה הוזכר חדר האופניים בקומת הכניסה כרכוש משותף של כל הדיירים. כחודשיים לאחר החתימה על ההסכם, מבקש יצחק הקבלן למכור את חדר האופניים לדירת הקרקע ולהצמיד לה חדר זה.

האם יכול יצחק לעשות זאת? מדוע?

- א. כן, הקבלן מחליט מה יהיה רכוש משותף ומה לא.
- ב. לא, מאחר ובהסכם המכירה לדינה וצחי צויין כי חדר האופניים ייחשב כרכוש משותף.
- ג. כן, כי כל עוד לא נמכרו כל הדירות בבניין - פרטי הרכוש המשותף לא סופיים.
- ד. כן, כל עוד יצחק מקבל את אישור העירייה למהלך זה.

12. מי מהבאים לא זכאי לבקש רישום הערת אזהרה על זכויות של פלוני בדירה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין?

- א. מי שהתחייב לבצע עיסקה במקרקעין.
- ב. מי שזכאי לפי ההתחייבות.
- ג. מי שהתחייב להימנע מלעשות עיסקה במקרקעין.
- ד. שכן של אותו פלוני, אשר רוצה להבטיח שפלוני לא יעשה רעש.

13. היכן ניתן לבדוק אילו זכויות בנייה יש לדירת גג?

- א. בלשכת רישום המקרקעין.
- ב. בוועדת התיכנון המקומית.
- ג. במינהל מקרקעי ישראל.
- ד. במשרדי מיסוי מקרקעין.

14. כיצד ניתן לדעת מיהו הבעלים של נכס במקרקעין?

- א. באמצעות בדיקה בלשכת רישום המקרקעין.
- ב. באמצעות בדיקה בבנק למשכנתאות.
- ג. באמצעות בדיקה בוועדה המקומית ביישוב בו נמצא הנכס.
- ד. רק עורך דין יכול לדעת מיהו הבעלים של נכס מקרקעין.

15. שלמה הינו מתווך. דליה שכרה את שירותיו לצורך מכירת הדירה שלה. דליה הבטיחה לשלמה כי אם יצליח למכור את הדירה שלה במחיר של יותר משני מיליון ש"ח, אזי היא תשלם לו עמלת תיווך בשיעור של שלושה אחוזים משווי המכירה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. אסור למתווך לקבל עמלת תיווך בשיעור העולה על שני אחוזים.
- ב. שלמה יכול לקבל עמלת תיווך בשיעור של שלושה אחוזים.
- ג. שלמה יכול לקבל עמלת תיווך בשיעור של שלושה אחוזים רק אם החתים את דליה על מסמך נפרד מהסכם התיווך לפיו היא מאשרת לו לקבל עמלה בשיעור זה.
- ד. אסור למתווך לקבל עמלת תיווך בשיעור העולה על שני אחוז, אלא אם קיבל אישור לכך בכתב מאת רשם המתווכים.

16. ציפי מכרה לדני חלקת קרקע. בחוזה לא הייתה התייחסות לבניין הבנוי על החלקה. לאחר שהחלקה נרשמה על שמו של דני, טוענת ציפי כי היא מכרה את הקרקע ולא את הבניין שעליו, ולכן הבניין שייך לה.

בנסיבות העניין, למי שייכות הזכויות בבניין? מדוע?

- א. לדני, משום שכל עוד הצדדים לא מסכימים אחרת, הבעלות בבניין עוברת ביחד עם הבעלות בקרקע.
- ב. לדני, משום שהבעלות בקרקע חלה גם על הבנוי עליה, בין אם הוסכם על כך בין בצדדים ובין אם לאו.
- ג. לציפי, משום שבחוזה הוזכרה רק הקרקע.
- ד. לציפי, משום שרק הקרקע רשומה על שמה של ציפי ולא הבניין.

17. דינה חתמה על זכרון דברים למכירת הדירה שלה לשולה. בזכרון הדברים כלולים כל הפרטים המהותיים של העסקה. למחרת התחרטה דינה והודיעה לשולה שאין ברצונה למכור לה את הדירה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. מאחר ונחתם רק זכרון דברים ולא הסכם, אזי דינה יכולה לא למכור את הדירה לשולה.
 - ב. דינה חייבת למכור את הדירה לשולה, מאחר וזכרון הדברים שנחתם הינו הסכם לכל דבר.
 - ג. דינה לא חייבת למכור את הדירה שלה לשולה רק אם לא נכח עורך דין בשעת עריכת זכרון הדברים.
 - ד. דינה חייבת למכור את הדירה שלה לשולה רק אם לא נעזרה במתווך לצורך עריכת זכרון הדברים.
-

18. שלומי שוכר דירה מאת דני. בין שלומי לשכנה שלו, לאה, התעוררה מחלוקת לגבי אופן ניהול ועד הבית. שלומי מעוניין לפנות למפקח על הבתים המשותפים בתביעה כנגד לאה.

האם יכול שלומי השוכר להגיש תביעה אצל המפקח על הבתים המשותפים?

- א. שלומי יכול להגיש תביעה אצל המפקח על הבתים המשותפים, מאחר ושוכר נחשב למחזיק בקרקע, ועל כן המפקח מכריע גם בסכסוכים בין שוכרים לבעלי נכסים.
- ב. שלומי יכול להגיש תביעה רק אם הוא יקבל הסכמה מאת דני, מאחר והוא לא הבעלים של הדירה.
- ג. שלומי לא יכול להגיש תביעה אצל המפקח על הבתים המשותפים, מאחר והמפקח מכריע רק בסכסוכים בין בעלי בתים.
- ד. שלומי חייב לקבל את הסכמת ועד הבית בכדי שיוכל להגיש תביעה אצל המפקח על הבתים המשותפים.

19. שירה וחיים מתגרשים. לבני הזוג שתי דירות והם הסכימו ביניהם שכל אחד מבני הזוג יקבל לרשותו ולבעלותו דירה אחת. ההסכמה בין בני הזוג קיבלה תוקף של פסק דין.

בנסיבות העניין, האם יהיה חיוב במס שבח? מדוע?

- א. לא יהיה חיוב במס שבח - העברת נכס מקרקעין אגב גירושין אינה מהווה אירוע מס.
- ב. יהיה חיוב במס שבח מאחר ולבני הזוג יותר מדירה אחת.
- ג. יהיה חיוב במס שבח, אך בשיעור מופחת של מחצית מהמס הרגיל.
- ד. לא יהיה חיוב במס שבח ובתנאי שהשווי של שתי הדירות ביחד לא יעלה על סך של שני מיליון ש"ח.

20. יוסף פנה למתווך אביגדור על מנת שיעזור לו למכור דירה בשטח של 150 מ"ר בשכונת טלביה בירושלים. אביגדור הגיע לבית של יוסף, סייר בדירה ואמר ליוסף כי ניתן להשיג עבור דירתו לכל היותר מחיר של \$ 150,000, וזאת למרות שידע כי זהו מחיר הנמוך באופן משמעותי מהמחיר הנכון. לאחר מספר ימים הביא אביגדור את אמנון והציג בפניו את הדירה. אמנון, שהכיר את האזור, קפץ על המציאה ושילם את מלוא תמורתה. העברת הרישום משמו של יוסף לשמו של אמנון בלשכת רישום המקרקעין טרם הושלמה. לאחר 3 חודשים התברר ליוסף, באקראי, כי מכר את הדירה במחיר זול מאד וכי המחיר המקובל באזור הוא \$ 200,000.

בנסיבות המתוארות, מה יכול יוסף לעשות?

- א. יוסף יכול לחזור בו מן העסקה משום שלא עברה שנה ממועד חתימתה.
- ב. יוסף יכול להודיע על ביטול העסקה משום שטרם הושלם רישום ההעברה.
- ג. יוסף יכול להודיע על ביטול העסקה משום שהסתמך על חוות הדעת של אביגדור שאינו שמאי מקרקעין.
- ד. יוסף אינו יכול לבטל את העסקה, אבל יכול לתבוע את המתווך לפי הוראות חוק הגנת הצרכן, משום שהיטעה אותו ביחס למחיר.

21. שלמה המתווך קיבל דירה למכירה בבלעדיות לשישה חודשים. הוא החתים את הלקוח על הטופס כמקובל. באותו היום הוא נזכר שאביגדור פנה אליו וחיפש דירה. שלמה הציג בפניו את הדירה ונחתמה עסקה באותו היום.

בנסיבות המתוארות, האם זכאי שלמה לדמי תיווך? מדוע?

- א. שלמה אינו זכאי לדמי תיווך היות ולא פרסם את הדירה בעיתון.
- ב. שלמה אינו זכאי לדמי תיווך היות ולא תלה שלט "למכירה" על הדירה.
- ג. שלמה זכאי רק למחצית מדמי התיווך היות ולא עשה פעולות הנדרשות בתקופת הבלעדיות.
- ד. לשלמה מגיעה עמלת תיווך מהמוכר.

22. לאבי ושרונה דירה בקריית שמונה. הדירה נקנתה בתאריך 1.1.2006 והושכרה באותו היום בשכירות חופשית למנחם. מנחם משתמש בדירה כמשרד הראשי של העסק שלו. ביום 31.12.2009 מנחם פינה את המשרד והחל להתגורר בדירה עם משפחתו. מנחם מבקש כעת, בשנת 2010, לרכוש את הדירה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. כיום הדירה של אבי ושרונה אינה דירה מזכה, אך בתחילת שנת 2014 היא תהיה דירה מזכה.
- ב. כבר כיום הדירה של אבי ושרונה היא דירה מזכה.
- ג. הדירה של אבי ושרונה לא תוכל להיות אף פעם דירה מזכה, משום שהדירה שימשה כמשרד.
- ד. כיום הדירה של אבי ושרונה היא דירה מזכה, אך הם יצטרכו לשלם מס בשיעור כפול, מאחר ובחלק מהתקופה שימש הבית כמשרד.

23. דני - מתווך מורשה, פנה אל רמי, מתווך העובד בסוכנות ידועה בשרון, על מנת שימכור עבור דני את דירת מגוריו, בהוד השרון. לאחר זמן קצר הצליח רמי למצוא קונה לדירתו של דני, אשר שילם לדני את מלוא התמורה שביקש. כאשר רמי דרש את עמלתו בשיעור של 2% בתוספת מע"מ מערך הדירה, סירב דני לשלם, בטענה שאסור למתווך לדרוש דמי תיווך ממתווך אחר.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. רק אם רמי ידע שדני הוא מתווך בעל רישיון, אזי הוא לא יהיה זכאי לדמי התיווך.
- ב. דני חייב בתשלום של מחצית העמלה בלבד, משום שהעביר עסקה למתווך אחר ואין זה משנה כי זהו ביתו הפרטי.
- ג. דני חייב בתשלום מלוא העמלה.
- ד. דני אינו חייב בתשלום, משום שאין עמלה על מכר דירה של מתווך.

24. האם ניתן לקבוע בהסכם מכר שהקונה ישלם את מס השבח במקום המוכר? מדוע?

- א. לא, כי הקונה משלם מס רכישה.
- ב. לא, מאחר והחוק קובע כי רק המוכר ישלם את מס השבח.
- ג. הדבר אפשרי, אך במקרה זה רשאי מנהל מס שבח לגלם את סכום המס כחלק ממחיר המכירה.
- ד. לא, מאחר ואסור לקונה לשלם מס שבח.

25. גדי הוא מתווך. גדי ראה מודעה בעיתון לפיה מונה כונס נכסים על דירת המגורים של חיים. גדי רוצה להביא קונה אשר יראה את הדירה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. גדי צריך לקבל את הסכמת כונס הנכסים לשכירת שירותיו כמתווך על מנת שיהיה זכאי לקבל עמלת תיווך מכונס הנכסים.
- ב. גדי צריך לקבל את ההסכמה של חיים, הבעלים של הדירה, לשכירת שירותיו כמתווך, על מנת שיהיה זכאי לקבל עמלת תיווך מכונס הנכסים.
- ג. גדי צריך לקבל את אישור בית המשפט על מנת שיהיה זכאי לקבל את עמלת התיווך מכונס הנכסים.
- ד. גדי לא צריך לעשות דבר, מאחר ולפי החוק כונס נכסים חייב לשלם דמי תיווך למתווך אשר מצא קונה לנכס.