מועד קיץ 2024

01.08.2024

גירסה 3

שאלון בחינה בדיני מתווכים במקרקעין

הוראות לנבחן/ת:

1. **משך הבחינה – שעתיים.**
2. **בבחינה 25 שאלות. משקלה של כל שאלה 4 נקודות. לכל שאלה ארבע חלופות תשובה. עליך לבחור את התשובה הנכונה ביותר 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, וסימון 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. **יש להשתמש בעט כחול או שחור בלבד.**
5. **ציון עובר - 60 נקודות.**
6. **חומר עזר המותר בשימוש:**
   א. **ספר דיני מתווכים במקרקעין חוקים ותקנות – הניתן ע"י רשם המתווכים ויש להחזירו בסיום הבחינה.**
   ב. **מילון או מילונית אלקטרונית.**
7. **כללי התנהגות בבחינה ומשמעת:**
   א. **יש לכבות טלפונים ניידים, שעונים חכמים וכל מכשיר אלקטרוני אחר ולהניחם בתיק על פי הוראות המשגיחים באולם. חל איסור מוחלט לשאת, להחזיק או להשתמש במכשירים אלה בכל מהלך הבחינה.**
   ב. **חל איסור על שימוש באוזניות מכל סוג שהוא, ניתן להשתמש באטמי אוזניים.**
   ג. **יש להזדהות, לכשיידרש, על ידי הצגת תעודת זהות, דרכון או רישיון נהיגה שהונפקו בישראל והם ברי תוקף.**
   ד. **אסור לנבחנים לשוחח ביניהם במהלך הבחינה או להעביר זה לזה חומר עזר, או כל ציוד אחר.**
   ה. **אין לעזוב את אולם הבחינה לפני שחלפו 30 דקות מתחילת הבחינה.**
   ו. **מי שיבקש לעזוב את הבחינה לפני תום המועד הרשמי, 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.**
   ז. **היציאה לשירותים אסורה במהלך חצי השעה הראשונה לבחינה ובמהלך חצי השעה האחרונה לבחינה. בשאר הזמן, תותר היציאה לשירותים רק באישור המשגיחים ובליווי משגיח.**
   ח. **מי שיש ברשותו בזמן הבחינה רשומה, ספר או כתב אחר שלא הותר השימוש בהם על-ידי הרשם, או שימצא עוזר או מפריע לנבחן אחר, רשאי הרשם או נציגו, לאחר שהמפקח הסב תשומת לבו לדבר, להפסיק בחינתו, להוציאו מחדר הבחינה, ולא ייקבע לו ציון.**
   ט. **ניתן לכתוב רישום עזר כטיוטה על שאלון הבחינה בלבד. חל איסור מוחלט על אחזקת כל רישום אחר.**

בהצלחה!

1. **"מוגנים ונהנים" היא שותפות רשומה, אשר שוכרת בית עסק כדייר מוגן מאז שנות ה- 50 של המאה הקודמת. במהלך שנת 2023 עזב אחד השותפים את השותפות, ולשותפות הצטרף שותף חדש. בעל הנכס גילה זאת והודיע לשותפות כי מדובר בהפרה של כללי הדיירות המוגנת בישראל, ולכן על השותפות לפנות את הנכס.**

האם בעל הנכס צודק? מדוע?

א. לא; עזיבה או הצטרפות של שותף לשותפות רשומה אינה פוגעת כשלעצמה בזכויות הדיירות המוגנת.
ב. לא; דייר מוגן בעסק אינו יכול להחליף דייר מוגן אחר, אלא אם בעל העסק ביקש לרכוש את חלקו תחילה. מכיוון שבעל העסק לא עשה זאת, הוא טועה.
ג. כן; עזיבה של אחד השותפים בשותפות אינה פוגעת בזכויות הדיירות המוגנת. יחד עם זאת, הצטרפות של שותף חדש לשותפות, מבלי לקבל את אישור בעל הנכס, שוללת את זכות הדיירות המוגנת.
ד. כן; פעילות השותפות הינה פעילות עסקית בנכס, ולכן היא שוללת את זכות הדיירות המוגנת. דיירות מוגנת נועדה למגורים בלבד.

---

2. **דויד מכר את דירתו ליונתן, תושב חוץ שהחליט לעלות לישראל. מסיבות שונות טרם עלה יונתן לישראל. המכירה נעשתה כנגד תמורה מלאה, אך מסיבות שונות לא נסתיימה ברישום הבעלות של יונתן בפנקסי המקרקעין, ואף לא ברישום הערת אזהרה לטובת יונתן.**
לאחר שנים רבות, דויד החליט למכור את הדירה לרחל. רחל שילמה את מלוא התמורה שביקש ורשמה הערת אזהרה לטובתה, אך לא הספיקה להשלים את רישום הבעלות בדירה על שמה בפנקסי המקרקעין. דויד לקח את התמורה ונעלם. כעבור זמן עלה יונתן לישראל וגילה לתדהמתו כי רחל נמצאת בדירה שרכש. יצוין כי רחל לא היתה מודעת לעיסקה שביצע דויד עם יונתן.

לפי פסק הדין בע"א 2643/97 שלמה גנז נ' בריטיש קולוניאל בע"מ, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. יונתן לא זכאי לאכיפת ההסכם משום שהוא לא רשם הערת אזהרה לטובתו, אך נשמרת לו הזכות להגיש תביעת פיצויים כנגד דויד.
ב. יונתן פעל בחוסר תום לב כשלא רשם הערת אזהרה על שמו, ולכן רחל זוכה בנכס.
ג. דויד המוכר פעל בחוסר תום לב ובמרמה, לכן רחל תזכה בנכס.
ד. יונתן זכאי לאכיפת ההסכם, משום שהוא הראשון בזמן, ורחל לא השלימה את רישום הבעלות על שמה.

---

3. **פלוני חתם על הסכם מכר ללא עורכי דין, למכירת דירתו לאלמוני. הסכם המכר אינו קובע הוראות לעניין רישום הערת אזהרה על התחייבות לעשיית עיסקה. הדירה רשומה בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין. אלמוני פנה לרשם המקרקעין בבקשה לרישום הערת אזהרה בגין הסכם המכר.**

האם אלמוני יכול לרשום הערת אזהרה?

א. אלמוני צריך להגיש לרשם המקרקעין את הסכמתו של פלוני לצורך רישום הערת האזהרה, שאז יוכל לרשום הערת אזהרה. ללא הסכמה שכזאת, לא תירשם הערת אזהרה.
ב. אין לאלמוני זכות לרשום הערת אזהרה. רק הבעלים הרשום יכול לרשום הערת אזהרה בגין מכירה, וזאת על מנת למנוע נוכלויות במקרקעין.
ג. הרשם אינו מוסמך לרשום הערת אזהרה לטובת אלמוני, ואפשר לרשום הערת אזהרה רק באמצעות בית משפט.
ד. רשם המקרקעין ירשום הערת אזהרה לטובת אלמוני, בכפוף לכך שלהנחת דעתו הוכח שפלוני אכן התחייב בכתב לעשות עיסקה במקרקעין.

---

4. בהתייחס לפסק הדין בעניין ע"א 3455/06 דה כהן נ' עמרם, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. לפי פסק הדין, החוק לא מאפשר מתן שירותי תיווך באמצעות תאגיד, אלא באמצעות מתווכים בלבד.
ב. לפי פסק הדין, אין מניעה שתאגיד יספק שירותי תיווך לציבור, אם הבעלים הרשום של התאגיד הוא מתווך בעל רישיון תיווך.
ג. לפי פסק הדין, תאגיד אינו יכול לתת שירותי תיווך, משום ששם המתווך ופרטיו חייבים להיות כלולים בהזמנת התיווך.
ד. לפי פסק הדין, תאגיד יכול לתת שירותי תיווך לציבור, כל עוד פעולות התיווך נעשות על ידי מתווך בעל רישיון.

---

5. יוחנן וליאור התקשרו ביניהם בחוזה שכירות למשך 4 שנים עם אופציה (ברירה) להארכת השכירות לתקופה נוספת בת 20 שנים. בהסכם נקבע כי הארכת השכירות תבוצע בהתאם להודעה שתימסר בין הצדדים 90 יום לפני תום תקופת השכירות הראשונה.

האם במקרה שכזה נדרש רישום השכירות בפנקסי המקרקעין? מדוע?

א. כן, משום שתקופת האופציה (הברירה) נספרת בחישוב של תקופת השכירות לצורכי רישום השכירות בפנקסי המקרקעין.
ב. לא, משום שאין חובה לרשום שכירות שתוקפה פחות מ- 25 שנה.
ג. לא, משום שההסכם נחתם ל- 4 שנים. תקופת האופציה טרם התממשה, ולכן היא לא נחשבת כחייבת ברישום בפנקסי המקרקעין.
ד. כן, משום שישנה חובה לרשום כל שכירות בפנקסי המקרקעין.

---

6. דוד הינו מתווך בעל רישיון בתוקף. דוד החתים את ליבנת על הזמנת שירותי תיווך כדין וכן על הסכם בלעדיות לתקופה של חצי שנה, אשר הוארך לתקופה של שנה. בנוסף, ביצע דוד שתי פעולות שיווק כדין. כעבור שנתיים מכרה ליבנת את דירתה לקונה שדוד מצא (קונה אשר שינה דעתו מספר פעמים לאורך התקופה).

איזו מהסיבות הבאות יכולה להוות סיבה שבגינה עשוי דוד להיות זכאי לדמי תיווך?

א. ההסכם להזמנת שירותי תיווך שנחתם בין הצדדים, שבו הוארכה תקופת הבלעדיות.
ב. היותו הגורם היעיל בביצוע העיסקה.
ג. קיומו של הסכם הבלעדיות בנכס.
ד. דוד אינו יכול להיות זכאי לדמי תיווך במצב שכזה, משום שהבלעדיות שלו בנכס הסתיימה לפי חוק.

---

7. מהו "הסכם שיתוף במקרקעין"?

א. הסכם שיתוף ברווחי שכירות במקרקעין בין בעלים שונים בנכס.
ב. הסכם שנעשה בין בעלים משותפים באותה חלקה או גוש, לרוב כאשר אין פרצלציה במקרקעין.
ג. הסכם בין דיירים בבית משותף, המתייחס לכלל הנכסים המשותפים, כגון מעליות, מדרגות, קומת הכניסה ועוד.
ד. הסכם בין בני זוג או יורשים במקרקעין.

---

8. מוטי נפטר והשאיר לילדיו, אור ואיריס, עיזבון שכלל דירה בתל אביב ודירה בירושלים. ע"פ צו הירושה יורשים אור ואיריס את העיזבון בחלקים שווים. אור ואיריס מעוניינים לערוך ביניהם הסכם חלוקת עיזבון, לפיו איריס תקבל לבעלותה את הדירה בירושלים וכן מחצית מהדירה בתל אביב, ואילו אור יקבל לבעלותו את מחצית הדירה הנותרת בתל אביב. יודגש כי ההסכם נעשה ללא שניתנה ע"י מי מהיורשים תמורה בכסף או בשווה כסף שהגיע מחוץ לנכסי העיזבון.

האם מדובר בעסקה החייבת במס? מדוע?

א. כן; האחים מעבירים ביניהם נכסים ולכן חייבים במס גם אם הם קרובי משפחה.
ב. לא; התמורה שהצדדים מעבירים ביניהם בהסכם הירושה פטורה ממס.
ג. כן; מדובר במתנה בין קרובים המחויבת בשליש מס רכישה.
ד. לא; מכיוון שמדובר בחלוקה ראשונה של נכסי העיזבון.

---

9. שירה ביקשה למכור את דירתה. המתווך זריזי מצא לשירה קונה. זריזי ניהל את המשא ומתן והצדדים ניסחו בעזרתו זכרון דברים מפורט, שבו הופיעה ההצעה שהציע הקונה ושירה קיבלה, ותנאי העיסקה הבסיסיים: כתובת, מחיר, מועדי תשלום ומועד מסירת החזקה. הצדדים לחצו ידיים ופתחו בקבוק שמפניה, אך סיכמו לערוך תיקון הגהה במועד התשלום האחרון, כך שמועד התשלום האחרון יוקדם בשבוע מהמועד שכתוב בזכרון הדברים. שירה חתמה על זכרון הדברים, אך הקונה לא הספיק לחתום על זכרון הדברים – אלא רק אישר את זכרון הדברים והתיקון בכתב במשפט "מאשר את ההסכם" שנכתב בדואר אלקטרוני, לפני שנסע בדחיפות לחו"ל לתקופה קצרה. כעת שירה מבקשת למכור את דירתה לקונה אחר, שמציע לה סכום גבוה יותר, ומבקשת לדעת האם זכרון הדברים מחייב אותה, מכיוון שהקונה טרם חתם עליו.

לפי פסק הדין בעניין ע"א 158/77 רבינאי נ' מן שקד בע"מ, האם בנסיבות המתוארות זכרון הדברים הוא חוזה מחייב?

א. לפי פסק הדין, זכרון דברים שכזה עומד בקריטריונים לכריתת חוזה לפי חוק החוזים, החתימה של הרוכש אינה חיונית ובין הצדדים נכרת חוזה בתוקף בהתאם לסעיף 2 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.
ב. לפי פסק הדין, זכרון דברים אינו מחייב, משום שחסרה בו גמירת דעת לפי סעיף 2 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, כל עוד לא נחתם.
ג. לפי פסק הדין זכרון הדברים אינו מחייב משום שעיסקה במקרקעין חייבת להיות בכתב לפי סעיף 6 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ודרישה זו כוללת חתימה.
ד. לפי פסק הדין, עריכת זכרון דברים היא פעולה משפטית לפי חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996. מכיוון שלמתווך אסור לסייע בעריכת זכרון דברים, אזי לזכרון הדברים אין תוקף.

---

10. יוסי פנה לחן, שהיא מתווכת במקרקעין, על מנת למצוא דירת מגורים. חן המתווכת הציגה ליוסי דירה, וציינה בפניו כי הדירה מתאימה לדרישותיו. חן ידעה כי בדירה קיימת רטיבות בחדר השינה, אך לא יידעה בכך את יוסי. יוסי רכש את הדירה. בדיעבד (לאחר רכישת הדירה), נודע ליוסי כי יש רטיבות בחדר השינה, וכי חן הייתה מודעת לליקוי. יוסי למד משיחות עם אנשי מקצוע בתחום, כי המדובר בליקוי שלא ניתן לתקן עקב שיפוע בגג, ומשיחה עם שמאי אף למד כי ליקוי שכזה מפחית באופן ניכר את שווי המכירה של הנכס.

לפי דיני הגנת הצרכן, האם חן הפרה את חובת הגילוי כלפי יוסי כצרכן?

א. לא, מכיוון שחן מחויבת לחובת הגילוי ללקוח שבחוק המתווכים בלבד, ויוסי צריך לבדוק את הנכס בעצמו ולשקול בעצמו את כדאיות הרכישה בהתאם לכך.
ב. לא, חוק הגנת הצרכן אינו חל על מתווך מקרקעין.
ג . כן, מכיוון שמדובר בפגם המפחית באופן משמעותי את ערך הנכס.
ד. לא, חובת הגילוי לפי חוק הגנת הצרכן חלה רק על מוצרים, ולא על מתן שירותים כגון שירותי תיווך.

---

11. דניאל השכיר חנות שבבעלותו לחן. תקופת השכירות נקבעה על ידי הצדדים למשך ארבע שנים. בחוזה נכתב כי על חן השוכרת לשלם את דמי השכירות, בין אם היא משתמשת בנכס, ובין אם לאו. כעבור מספר חודשים מתחילת השכירות נקלעה חן לקשיים כלכליים, והפסיקה לשלם את דמי השכירות. חן פינתה את החנות, אך חיפשה ולא מצאה שוכר חלופי. דניאל מצידו נמנע מלהשכיר את החנות עד לתום תקופת השכירות, וזאת על אף שפנו אליו שוכרים רבים מתאימים, אשר רצו לשכור את החנות. אף אחד מהפונים לשכור את הנכס לא הסכים לשלם את אותם דמי שכירות ששילמה חן, או שהדרך שבה התלבשו לא מצאה חן בעיני דניאל. דניאל דורש מחן לשלם לו את דמי השכירות במלואם, לכל התקופה.

בנסיבות המתוארות, האם חן חייבת בתשלום דמי השכירות?

א. חן לא חייבת בתשלום דמי השכירות שדורש דניאל, שכן דניאל יכול היה למנוע את הנזק או להקטינו באמצעים סבירים על ידי השכרת המקום לשוכר חלופי.
ב. חן חייבת בתשלום דמי השכירות עד לתום מחצית מתקופת השכירות.
ג . חן לא חייבת בתשלום דמי שכירות מרגע שפינתה את החנות.
ד. חן חייבת בתשלום דמי השכירות עד לתום תקופת השכירות. חן הייתה רשאית למצוא שוכר חלופי, שייכנס בנעליה ובמחדלה לא עשתה כן, כי לא מצאה שוכר מתאים.

---

12. שמעון רכש דירה חדשה מקבלן. הוראות הסכם המכר בין הצדדים קובעות כי הפרויקט יקבל ליווי בנקאי מטעם בנק גדול בישראל. שמעון שילם את התשלום הראשון באמצעות פנקס שוברים, וקיבל לידיו ערבות בנקאית. להפתעתו, הבחין שמעון שסכום הערבות שקיבל נמוך מהסכום ששילם על חשבון הדירה. שמעון פנה לבנק, ובבנק השיבו לו שסכום הערבות אינו אמור לכלול את רכיב המע"מ המשולם.

האם הבנק צודק? מדוע?

א. כן; הערבות הבנקאית לא אמורה לכלול את רכיב המע"מ בעיסקה.
ב. כן, אך רק בכפוף לכך שהקבלן הנפיק ערבות אישית לידי שמעון בגובה סכום המע"מ.
ג . לא; הערבות הבנקאית אמורה לכלול את כל הסכום ששולם עפ"י פנקס השוברים.
ד. לא; הערבות הבנקאית אמורה לכלול את כל התשלום ששילם שמעון על דירתו ולהבטיח אותה.

---

13. דניאל הוא בעלים רשום כדין בטאבו של קרקע, שעליה התחיל בבנייה של וילה עבור משפחתו. כעת מדינת ישראל מעוניינת לקדם פרויקט 'מטרו', שהוא פרויקט תחבורה תת קרקעי אשר יעבור מתחת לקרקע של דניאל.

האם דניאל הוא הבעלים של השטח שמתחת לחלקה שלו, והאם ניתן לפצל את הבעלות לקרקע ולשטח שמתחתיה?

א. אין כל אפשרות חוקית לקדם פרויקט ציבורי של המדינה בשטח הרשום כשטח פרטי.
ב. הבעלות בשטח של קרקע מתפשטת בכל המימדים, לרבות העומק שמתחת לשטח הקרקע ובחלל הרום שמעליו, ואין לכך חריגים. לכן, לא ניתן לפצל את הבעלות מתחת לקרקע של דניאל ומעליה ברישום בטאבו.
ג. הבעלות בשטח של קרקע מתפשטת בחלל הרום שמעל הקרקע, אך לא בעומק שמתחת לשטח הקרקע. לכן מימד העומק שמתחת לשטח של קרקע אינו שייך לבעלים פרטיים ואינו רשום על שמם.
ד. העומק שמתחת לקרקע של דניאל שייך לו, אך ניתן להפרידו משאר החלקה ולרשום את החלק שמתחת לקרקע של דניאל כחלקה תלת מימדית.

---

14. שמעון ודניאל הינם בעלים בחלקים שווים ב"מושע" בקרקע פנויה. בין הצדדים אין הסכם שיתוף המסדיר את אופן השימוש של הצדדים בקרקע. שמעון לקח יוזמה, והפעיל לבדו במקום חניון, בהתאם לחוק, ברוב החלקה, והחניון הניב רווח נאה. דניאל לא התנגד ליוזמה. לאחר כשנה, דניאל דרש משמעון שישלם לו בעבור השימוש שעשה בקרקע.

האם שמעון צריך לשלם לדניאל תשלום כלשהו בגין השימוש שעשה בחלקה?

א. שמעון לא צריך לשלם כל תשלום, משום שעשה שימוש בשטח משותף והעסק הוא שלו בלבד.
ב. שמעון צריך לשלם אך ורק דמי שימוש ראויים בקרקע, ואין לדניאל זכות ברווחים של השכרת מקומות חניה, כי הוא עסק פרטי של שמעון.
ג. שמעון לא צריך לשלם כל תשלום שהוא; מכיוון שאין בין הצדדים הסכם שיתוף שמגדיר את חלקו של דניאל בקרקע, כל שותף יכול להשתמש בחלק בלתי מסוים בקרקע כרצונו.
ד. שמעון צריך לשלם דמי שימוש ראויים בהתאם לרווחים שהופקו מהשימוש בקרקע לחניון, וזאת בהתאם לחלקו היחסי של דניאל בקרקע.

---

15. דינה רכשה דירת מגורים לפני 17 שנה והתגוררה בה במשך שנתיים. כעבור שנתיים עברה דינה לגור בדירה שכורה, תוך שהשתמשה בדירה שבבעלותה לצורך עסק לבניית ציפורניים. כעת מבקשת דינה למכור את דירתה כדירת מגורים מזכה לצורכי מס שבח.

האם דינה רשאית לעשות כן? מדוע?

א. כן, משום שמדובר בדירת מגורים.
ב. לא, משום שהופעל בדירה עסק, ולכן היא אינה עונה להגדרת דירת מגורים לצורכי מס שבח.
ג. כן, משום שהדירה שימשה למגורים במשך השנתיים האחרונות לפני מכירתה.
ד. לא, משום שהדירה לא שימשה בעיקרה למגורים במרבית תקופת השבח של הדירה, ולא בארבע השנים האחרונות.

---

16. לקוח פנה לעידו, מתווך במקרקעין, לקבלת שירותי תיווך. הצדדים סיכמו שאם עידו יאתר עבור הלקוח דירה מתאימה, ישלם הלקוח דמי תיווך בסך 2% מסכום התמורה. בעקבות האמור, חתם הלקוח על הסכם להזמנת שירותי תיווך במקרקעין מול עידו. בהסכם נפלה טעות סופר ונכתב כי ישולמו דמי תיווך בסך 20%, בתוספת מע"מ. הצדדים לא הבחינו בטעות שנרשמה בסכום. לאחר מאמץ משמעותי של עידו, הוא הצליח לאתר ללקוח דירה מתאימה, והלקוח חתם על הסכם לרכישת הדירה. כעת הגיע הזמן לשלם את דמי התיווך בהתאם להסכם, שמלבד הטעות האמורה לגבי הסכום, לא נפל בו פגם. הלקוח מצידו זועם על הטעות ומסרב לשלם דמי תיווך.

בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. על הלקוח לשלם 2% דמי תיווך. יש לתקן את החוזה לפי אומד דעת הצדדים, ובהתאם לכך הטעות לא מהווה עילה לביטול החוזה.
ב. הלקוח צריך לשלם דמי תיווך בסך 20%, כפי שהועלה על הכתב ונחתם.
ג. הלקוח רשאי לבטל את החוזה כולו עקב הטעות שנפלה בכריתתו, מכיוון שהיא מהותית.
ד. הטעות מהווה סטייה משמעותית מדמי התיווך שסוכמו, ולכן לא ניתן לתקן את הטעות והחוזה בטל ומבוטל בהתאם.

---

17. מהם התנאים המינימליים לפי הדין, לצורך זכאות לדמי תיווך על ידי מתווך?

א. היותו של המתווך הגורם היעיל בהתקשרות של הצדדים, הזמנת תיווך בכתב חתומה כדין, ורישיון תיווך בתוקף במועד ביצוע העסקה.
ב. הזמנת תיווך בכתב חתומה כדין, ורישיון תיווך בתוקף במועד ביצוע העסקה.
ג. הסכם בלעדיות במסמך נפרד, היותו של המתווך הגורם היעיל בהתקשרות בין הצדדים, הזמנת תיווך בכתב חתומה כדין, רישיון תיווך בתוקף במועד ביצוע העסקה.
ד. בלעדיות בתוקף, והיותו של המתווך הגורם היעיל להתקשרות בין הצדדים.

---

18. שני היא מתווכת במקרקעין. לשני לקוחה אשר מעוניינת למכור דירה. שני פנתה ללימור, שהינה מתווכת במקרקעין, והציעה לה לשתף פעולה בתיווך העיסקה, כך ששני ולימור יחלקו בדמי התיווך. שני החתימה את הלקוחה על הזמנת תיווך כדין והוסיפה את לימור להסכם להזמנת שירותי התיווך מהלקוחה, ביצעה פעולות שיווק בנכס, והעבירה את הרוכשים הפוטנציאליים להמשך טיפול אצל לימור. לאחר מספר חודשים גילתה שני לתדהמתה כי לימור תיווכה את אותה עיסקה, קיבלה דמי תיווך, אך לא העבירה לשני כל תשלום. לימור טוענת שלא נעשה הסכם ביניהן, משום שיש לערוך הסכם תיווך בכתב.

לפי פסק הדין בעניין תא 35922/07 מרדכי עוז נ' משה עזרא, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. כאשר יש שני מתווכים באותה עיסקה, רק המתווך שהיה הגורם היעיל בעיסקה ואיתר את הרוכש יהיה זכאי לדמי תיווך. לפיכך שני אינה זכאית לדמי תיווך.
ב. הסכם שיתוף פעולה בין מתווכים במקרקעין חייב להיערך בכתב. לפיכך, משלא נערך הסכם בכתב ונחתם ע"י הצדדים, שני אינה זכאית לדמי תיווך.
ג. הוראות חוק המתווכים במקרקעין אינן מתייחסות להסכמי שיתוף פעולה בין מתווכים, ולכן לא נדרש הסכם בכתב כדי שלימור תהיה חייבת בתשלום לשני.
ד. לפי פסק הדין, שתי המתווכות זכאיות לדמי תיווך, וזאת בתנאי ששני החזיקה הסכם בלעדיות בתוקף ולימור הייתה הגורם היעיל בביצוע העיסקה.

---

19. גלית רכשה דירה בבניין הרשום כבית משותף. בבניין קיימות שלוש מעליות: מעלית ימנית, מעלית אמצעית, ומעלית שמאלית. לאחר שגלית נכנסה להתגורר בדירה, היא קיבלה הודעה מוועד הבית, האוסרת על הדיירים להשתמש במעלית הימנית, משום שהיא הוצמדה לדירת הפנטהאוז אשר בקומה 4. עוד נכתב בהודעה, כי השימוש במעלית השמאלית והאמצעית מותר לכל דיירי הבניין.

האם ניתן להצמיד מעלית לדירה מסוימת בבניין?

א. לא, בעלי הדירות לא רשאים לקבוע בתקנון כי חלק מסוים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה פלונית.
ב. כן, כל עוד ומי שמשתמש במעלית הוא דייר בבניין.
ג. כן; בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון כי חלק מסוים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה פלונית - ובלבד שאם יש עוד מעליות בבניין, ייוותרו רוב המעליות לשימוש כלל הדיירים.
ד. לא, בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון כי חלק מסוים של הרכוש המשותף יהיה צמוד לדירה פלונית - ובלבד שלא קבעו זאת ביחס לחדרי מדרגות, מעליות, מקלטים ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות.

---

20. לוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב הוגשה תוכנית שבסמכות ועדה מחוזית לתכנון ובנייה.

כיצד צריכה הוועדה המקומית לפעול?

א. הוועדה המקומית צריכה לדחות את הבקשה מחוסר סמכות.
ב. הוועדה המקומית צריכה להחזיר את הבקשה למגישים ולהפנות את המגישים לוועדה הנכונה.
ג. הוועדה המקומית צריכה להעביר את התוכנית לוועדה המחוזית.
ד. הוועדה המקומית צריכה לדון בתוכנית ולהעביר את המלצותיה לוועדה המחוזית, בתוך 30 ימים מיום שהוגשה לה התוכנית.

---

21. מאיה מכרה את דירתה לשירה באמצעות מתווך, וחתמה על טופס הזמנת שירותי תיווך כדין. המתווך היה הגורם היעיל בעיסקה, ובעל רישיון תיווך כדין. ההסכם בין מאיה לרוכשת כלל תנאי מתלה, הקובע כי תוקפו של ההסכם כפוף לאישור בית משפט. עוד קבע ההסכם כי עד לאישור בית משפט, יופקד הכסף בנאמנות אצל עורכי דין. בית המשפט אישר את ההסכם (התנאי המתלה התקיים), אך שירה הפרה את ההסכם, וגרמה לביטולו.

לפי פסק הדין רע"א אנג'ל שושני ואח' נ' אברון בע"מ, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אין חובה לשלם דמי תיווך במקרה שכזה, מכיוון שמדובר בהסכם שכפוף לתנאי מתלה.
ב. על מאיה החובה לשלם למתווך את דמי התיווך, משום שהתנאי המתלה התקיים.
ג. על מאיה החובה לשלם למתווך מרגע שנחתם הסכם מחייב בין הצדדים.
ד. מאיה לא חייבת לשלם את דמי התיווך, מאחר שההסכם הופר ובוטל.

---

22. עידו ביקש למכור קרקע שבבעלותו. לצורך כך, התקשר עידו עם יוסי, מתווך במקרקעין, וביקש מיוסי לאתר קונה לקרקע. השניים חתמו על הסכם להזמנת שירותי תיווך. לאחר כשבוע התקשר יוסי לעידו והודיע לו, כי קיים קונה שהציע לרכוש את הזכויות בקרקע בתמורה לסך של 2,000,000 ש"ח. עידו הסכים, ובהתאם לכך נחתם הסכם מכר מקרקעין. עידו ביקש שלא להיות מעורב כלל בנושא, ולבוא רק לחתימה על הסכם המכר. בדיעבד גילה עידו שהקונה שילם בפועל עבור רכישת הזכויות סך כולל של 2,500,000 ש"ח, שמתוכם 500,000 ש"ח הגיעו אל המתווך יוסי ללא ידיעת עידו. עידו תבע את המתווך ודרש לקבל את ההפרש ששילם הקונה עבור הקרקע.

בהתאם לפסק הדין בעניין ע"א 3597/09 יואל נדב נ' עו"ד דוד ינובסקי ואח', מה דין הסכום הנוסף ששילם הרוכש בעבור הקרקע?

א. מדובר בדמי תיווך שהם עניין שבין המתווך לרוכש בלבד ולכן לא יקבל עידו סכום נוסף מהמתווך.
ב. עידו הסכים למכור את זכויות בתמורה לסך של 2 מיליון ש"ח, ולכן אינו זכאי לקבלת תמורה נוספת.
ג. בהתאם לפסיקת בית המשפט, אם ההפרש בין הסכום ששילם הרוכש לבין הסכום ששולם למתווך אינו עולה על 25% מסכום התמורה המקורי, המוכר אינו זכאי לקבלת סכום כלשהו.
ד. המתווך נדרש להשיב לעידו את ההפרש בסך 500,000 ש"ח.

---

23. איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר לגבי זמני "תקופת הבדק", ו"תקופת האחריות" ברכישת דירה חדשה מקבלן לפי חוק?

א. תקופת הבדק נמשכת שנה מרגע מסירת הדירה לקונה, ותקופת האחריות אורכת שלוש שנים מרגע מסירת הדירה.
ב. תקופת הבדק מתחילה ברגע העמדת הדירה לרשות הקונה, ותקופת האחריות היא לתקופה של שלוש שנים, שתחילתה בסיום תקופת הבדק.
ג. תקופת הבדק נמשכת שבע שנים ממועד מסירת הדירה לקונה, ותקופת האחריות נקבעת בהתאם לזמני האחריות לפי סוג הדירה.
ד. תקופת הבדק נמשכת שנה ממועד מסירת הדירה לקונה, ותקופת האחריות נמשכת שנה נוספת אחריה.

---

24. לדנית דירה בבעלותה. כשנולד בנה, רכשה דנית עבורו דירה ורשמה את הבעלות בדירה זו על שמו של הבן. כעת דנית מעוניינת למכור את הדירה שבבעלותה.

בנסיבות המתוארות, האם זכאית דנית לפטור ממס שבח הניתן בגין "דירת מגורים יחידה"? מדוע?

א. כן, אך הפטור יהיה חלקי. רואים בדירת מגורים הרשומה על שם ילד שטרם מלאו לו 18 כחצי דירה, ולכן דנית תהיה פטורה מתשלום מחצית ממס השבח.
ב. כן; לפי החוק, על שמה של דנית רשומה דירת מגורים אחת, והיא מוכרת אותה.
ג. לא; דנית נחשבת לפי חוק כמי שבבעלותה שתי דירות מגורים. זאת משום שילדים שטרם מלאו להם 18 והוריהם, נחשבים כ"מוכר אחד" לעניין מס שבח.
ד. לא; אין פטור ממס שבח בגין 'דירת מגורים יחידה', הפטור של דירת מגורים יחידה הוא פטור ממס רכישה בלבד, ומס שבח מחושב לפי מדרגות בלבד.

---

25. בועז החליט לשפץ את ביתו ולהוסיף שטחי בנייה נוספים (ממ"ד ומרפסת). לצורך כך מבקש בועז לדעת מה אומדן העלויות הנדרשות לצורך תמחור עבודות הבנייה.

באיזה מחירון מקובל להשתמש ככלי עזר בנסיבות אלה?

א. מחירון משרד הבינוי והשיכון.
ב. מחירון דקל.
ג . מחירון מדד תשומות הבנייה.
ד. מחירון יד 2 לחישוב שווי נכס.
