16.7.2026

גירסה 4

שאלון בחינה בדיני מתווכים במקרקעין

הוראות לנבחן/ת:

1. **משך הבחינה – שעתיים.**
2. **בבחינה 25 שאלות. משקלה של כל שאלה הוא 4 נקודות. לכל שאלה ארבע חלופות תשובה.**

   עליך לבחור את התשובה הנכונה ביותר מהן 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, ולסמן 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. **על מנת לקבל ציון, יש למלא את מספר תעודת הזהות במקום המיועד לכך בדף התשובות לנבחן, ואת מספר הגרסה המתאים לשאלון שקיבלתם.**
5. **יש להשתמש בעט, בצבע כחול או שחור בלבד.**
6. **ציון עובר - 60 נקודות.**
7. **חומר עזר המותר בשימוש:**

   א. **ספר דיני מתווכים במקרקעין חוקים ותקנות – הניתן ע"י רשם המתווכים, ויש להחזירו בסיום הבחינה.**

   ב. **תקנות המתווכים (אתיקה וחובות מקצועיות), התשפ"ד-2024 – אף הוא ניתנות ע"י רשם המתווכים, ויש להחזירן בסיום הבחינה ואין לכתוב עליו.**

   ג. **מילון או מילונית אלקטרונית שאושרו.**

<u>כללי התנהגות בבחינה, ומשמעת:</u>

1. **יש לכבות טלפונים ניידים, שעונים חכמים וכל מכשיר אלקטרוני אחר, ולהניחם בתיק מתחת לשולחן או בסוף הכיתה, ולהישמע להוראות המשגיחים באולם. <u>חל איסור מוחלט</u> לשאת, להחזיק או להשתמש במכשירים אלה בכל מהלך הבחינה.**
2. **חל איסור על שימוש באוזניות מכל סוג שהוא. ניתן להשתמש באטמי אוזניים.**
3. **יש להזדהות, על ידי הצגת תעודת זהות, דרכון או רישיון נהיגה שהונפקו בישראל, והם בתוקף.**
4. **אסור לנבחנים לשוחח ביניהם במהלך הבחינה, או להעביר זה לזה חומר עזר, או כל ציוד אחר.**
5. **אין לעזוב את אולם הבחינה, לפני שחלפו 30 דקות מתחילת הבחינה.**
6. **מי שיבקש לעזוב את הבחינה לפני שחלפו 30 דקות כאמור, 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.**
7. **היציאה לשירותים אסורה במהלך חצי השעה הראשונה לבחינה, ובמהלך חצי השעה האחרונה לבחינה. בשאר הזמן, תותר היציאה לשירותים רק באישור המשגיחים ובליווי משגיח. אין לצאת לשירותים עם כל חומר כתוב שהוא או כל אמצעי תקשורת ואין לנהל כל שיחה שהיא בנושאי הבחינה.**
8. **מי שיש ברשותו בזמן הבחינה רשומה, ספר או כתב אחר שלא הותר השימוש בהם על-ידי הרשם, או שיימצא עוזר או מפריע לנבחן אחר, רשאי הרשם או נציגו, לאחר שהמפקח הסב תשומת ליבו, להפסיק את בחינתו, להוציאו מחדר הבחינה, ולא ייקבע לו ציון.**
9. **ניתן לכתוב רישום עזר כטיוטה <u>על שאלון הבחינה בלבד</u>. חל איסור מוחלט על כתיבה על התקנות המצורפות למבחן.**

בהצלחה!

1. **יונתן והראל חתמו על הסכם מֶכר אשר לפיו יונתן רוכש דירה מהראל. התשלום הראשון היה אמור להתבצע כשבועיים לאחר החתימה. יום לפני מועד התשלום הודיע יונתן על ביטול ההסכם.**

מהן התרופות העומדות להראל בגין הפרת החוזה?

א. הראל רשאי לדרוש את אכיפת החוזה או לבטלו. בנוסף, הוא רשאי לתבוע פיצויים בנוסף לביטול החוזה או אכיפתו, או במקומם.
ב. אי אפשר לדרוש אכיפת חוזה מֶכר דירה, שכן, מדובר בעניין בשירות אישי. לכן הראל זכאי לפיצוי כספי בלבד.
ג. הראל רשאי לבחור בין אכיפת החוזה לבין פיצויים, אך לא יכול לקבל את שניהם.
ד. מאחר שהתשלום הראשון טרם בוצע, ההסכם טרם נכנס לתוקף. לכן אין להראל זכות לדרוש אכיפה או פיצויים.

---

2. **חברה יזמית, הבונה בנייני מגורים, מממנת את פעילותה באמצעות משקיעים פרטיים. משקיעים אלו שכרו מתווך כדי שיבצע פעולות תיווך בפרויקט שבונה החברה. המתווך התקשר בעסקאות תיווך עם רוכשים פוטנציאליים אך לא גילה להם כי הוא מקבל שכר גם מהמשקיעים.**

האם, בנסיבות העניין, המתווך פעל כדין?

א. המתווך פעל כדין. הוא מחויב לסודיות כלפי המשקיעים, ולכן כל שהוא מחויב לעשות הוא לגלות למשקיעים כי הוא מקבל עמלה גם מהרוכשים.
ב. המתווך פעל כדין. זאת משום שהוא לא מקבל שכר בקשר לעסקת המקרקעין הפרטנית של כל דייר ודייר.
ג. המתווך לא פעל כדין. חוץ מהעובדה שהוא מקבל שכר מהמשקיעים, היה עליו לשתף את רוכשי הדירות גם במידע עסקי שנמסר לו מהמשקיעים.
ד. המתווך לא פעל כדין. במקרה המתואר הוא חייב לגלות לרוכשים כי הוא מקבל שכר מהמשקיעים.

---

3. **שרה מבקשת למכור את דירתה. יוסי, מתווך במקרקעין, הגיע לביתה של שרה על מנת לשכנע אותה לחתום על הסכם בלעדיות במכירת דירתה. שרה סירבה לחתום, ואף הבהירה כי היא לא מעוניינת בשירותי תיווך כלל. לאחר סירובה, יוסי התקשר לשרה פעמים רבות עם הצעות מרוכשים שייצג והגיע לביתה שלוש פעמים נוספות. לבסוף השתכנעה שרה, חתמה על הזמנת שירותי תיווך, ומכרה את הדירה באמצעות תיווכו של יוסי.**

בנסיבות העניין, האם יוסי פעל כדין?

א. יוסי פעל בניגוד לדין. שכן, חל איסור על פניות חוזרות לשם קשירת עסקה.
ב. יוסי פעל בניגוד לדין. מותר למתווך לפנות ללקוח מספר פעמים, אך אסור לו להגיע לביתו.
ג. יוסי פעל כדין. מותר למתווך לפנות ללקוח מספר פעמים עד שהוא משתכנע לבצע עסקה.
ד. יוסי פעל כדין. שכן הוא מייצג את לקוחותיו שמעוניינים לרכוש את דירתה של שרה.

---

4. **רפאל הוא מתווך במקרקעין מוסמך. רפאל נוהג לטייל ברחובות עירו, וכשהוא נתקל במודעה "למכירה" שמפרסם בעל דירה, הוא פונה לבעל הדירה מבלי לספר שהוא מתווך במקרקעין, ומתעניין בפרטי הנכס ובמחיר המבוקש. לאחר מכן, רפאל מציע את הנכסים ללקוחותיו.**

האם רפאל פועל כדין בנסיבות אלה?

א. רפאל פועל כדין משום שהוא לא רשאי לגלות שום מידע הנוגע ללקוחותיו.
ב. רפאל לא פועל כדין, שכן הוא צריך להציג את עצמו כמתווך במקרקעין גם למי שלא לקוח שלו.
ג. רפאל פועל כדין שכן הוא מחויב להציג עצמו כמתווך אך ורק ללקוחות שלו.
ד. רפאל לא פועל כדין, אך ורק אם בעל הדירה מיוצג על ידי מתווך אחר.

---

5. **רופא שיניים מפעיל מרפאה בבניין משרדים. לאחרונה נדרש לבצע שיפוץ יסודי במרפאה, ולכן מעוניין להעביר את מרפאתו באופן זמני למרתף של ביתו הפרטי. היתר הבניה לביתו קבע שימוש למגורים.**

האם רופא השיניים רשאי להעביר את מרפאתו למרתף ביתו באופן זמני?

א. לא. זאת משום שלא ניתן לסטות מהוראות היתר הבניה.
ב. לא, מכיוון שלא ניתן להגיש בקשה להקלה זמנית להפעלת העסק במרתף ביתו.
ג. כן, אך ורק בתנאי שרופא השיניים פנה לוועדה המחוזית לתכנון ובניה לצורך שינוי ייעוד, ושינוי הייעוד אושר באופן קבוע.
ד. כן, בתנאי שהגיש בקשה לשימוש חורג והבקשה אושרה.

---

6. **ארבעה שותפים הם בעלים בחלקים שווים בבניין מגורים ישן בן ארבע דירות שלא רשום כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים. אחד השותפים מגיש תביעה לפירוק השיתוף בבניין, דורש למכור את הבניין כולו לצד שלישי, ולחלק את התמורה הכספית בין השותפים. שלושת השותפים האחרים מתנגדים למכירה, ודורשים לפרק את השיתוף כך שכל אחת מהדירות תירשם על שם אחד מהשותפים.**

בנסיבות אלה, האם ישנה אפשרות עבור השותפים במקרקעין להימנע ממכירת הבניין?

א. כן. ניתן למנוע משותף במקרקעין מלפרק את השותפות במקרקעין.
ב. לא. זאת משום שרישום בית משותף לא מהווה דרך חוקית לפירוק שיתוף לפי חוק המקרקעין, והדרך היחידה לפירוק שותפות בבניין היא מכירתו.
ג. לא, רישום כבית משותף כדרך לפירוק שיתוף אפשרי אך ורק אם כל השותפים מסכימים לכך פה אחד. בהיעדר הסכמה של אחד השותפים, בית המשפט מחויב להורות על מכירת הנכס.
ד. כן. אפשר לבצע פירוק שיתוף בדרך של רישום הנכס כבית משותף והקצאת בעלות לכל אחד מהבעלים על דירה משלו.

---

7. **לאחרונה רכש רועי דירת מגורים. לצורך רכישת הדירה נטל רועי הלוואה מהבנק. בתמורה להלוואה נרשמה לטובת הבנק משכנתה על הדירה. כעת מבקש רועי למכור את דירתו לפנינה, אולם הבנק מסרב לכך, שכן, לטענת הבנק על רועי לעמוד בתנאי ההלוואה עד לסיומה ולא רשאי להביא לפרעונה טרם המועד. רועי מבקש לשלם את יתרת ההלוואה במלואה.**

מה הדין בנסיבות האמורות?

א. הבנק טועה. רועי רשאי בכל עת לפרוע את ההלוואה, אך אם הבנק מסרב לכך, יכולה פנינה לגרור את המשכנתה אליה.
ב. הבנק צודק. המשכנתה מקימה לבנק זכות בלעדית בדירה, ולבנק הזכות למנוע בכל מקרה את מכירת הדירה לפנינה.
ג. הבנק צודק, שכן, רועי לא רשאי למכור את הדירה אלא לאחר שההלוואה תשולם במלואה, במועדה המקורי, ולכן עליו להמתין עד שיגיע מועד ההלוואה לסיומו.
ד. הבנק טועה. הבנק לא רשאי למנוע מרועי לפרוע את יתרת ההלוואה בטרם יגיע מועד סיומה, ולכן רועי רשאי להפקיד את התשלום אצל רשם המקרקעין ולבקש שיפקיע את המשכנתה במידה שנפדתה.

---

8. **יצחק פרסם את דירתו להשכרה לתקופה של שנתיים. ראובן, ביקר בדירה, ניהל עם יצחק משא ומתן, וסיכם עם יצחק, בעל פה, על שכירת הדירה לשנתיים במחיר של 2,500 ש"ח לחודש. ראובן קיבל מיצחק את מפתחות הדירה והעביר חלק מחפציו לדירה באותו יום. למחרת, התקשר ראובן ליצחק במטרה לתאם עימו את מסירת השיקים עבור תשלום דמי השכירות אלא שיצחק מסר לראובן כי הוא מצטער אבל שרה ביקרה בדירה לפני שעה, הותירה עליו רושם טוב, והציעה לשכור את הדירה ב-2,800 ש"ח לחודש.**

בנסיבות העניין, האם יצחק רשאי להשכיר את הנכס לשרה?

א. לא, מכיוון שההפרש בין דמי השכירות שסוכמו עם ראובן לאלו שסוכמו עם שרה, לא מהותי.
ב. לא, מכיוון שהחזקה בדירה נמסרה לראובן והוא כבר הכניס את חפציו לדירה.
ג. כן, משום ששרה לא ידעה על ראובן, ולכן יצחק רשאי לקבל את הצעתה.
ד. כן, זאת משום שלא נחתם חוזה שכירות עם ראובן, וכל חוזה במקרקעין חייב להיעשות בכתב.

---

9. **מירי רוכשת דירה מקבלן ומבקשת לשלם 25% מערך הדירה בתשלום הראשון. מירי פנתה לקבלן בבקשה כי במקום ערבות בנקאית להבטחת התשלום, יעניק לה הקבלן הנחה בשווי 10% ממחיר המחירון של הדירה.**

האם הקבלן רשאי להסכים להצעתה של מירי?

א. כן. כל עוד העסקה מדווחת לרשות המיסים במחיר שנקבע בפועל (לפני ההנחה).
ב. כן. מירי רשאית לוותר על ערבות, שכן, הערבות נועדה להגן עליה, ולכן רשאית לבקש ולקבל הנחה במקומה.
ג. לא. כי הקבלן לא יכול לדווח על העסקה לרשות המיסים במחיר הנמוך ממחיר המחירון של הדירה.
ד. לא. הקבלן לא יכול לקבל תשלום בסך 25% ממחיר הדירה ללא מתן ערבות.

---

10. **אליהו מתווך במקרקעין משנת 2010 ושילם את כל האגרות במועדן. בשנת 2026 הוגשה תלונה במשטרה כנגד אליהו שהובילה לפתיחת חקירה פלילית כנגדו בחשד לביצוע עבירות מין. אליהו מבקש לשלם את האגרה לחידוש רישיון התיווך לשנת 2027.**

מה רשם המתווכים מוסמך לעשות בנסיבות אלו?

א. רשם המתווכים יכול לזמן את המתלוננת למסירת עדות, ואם התרשם שהיא אמינה יכול לבטל את הרישיון של אליהו.
ב. רשם המתווכים יכול להתלות זמנית את רישיון התיווך של אליהו לאחר שנועץ בוועדה המייעצת.
ג. רשם המתווכים יכול לנקוט באמצעים משמעתיים כנגד אליהו: התראה, נזיפה, קנס, התליה או ביטול רישיון.
ד. רשם המתווכים לא יכול למנוע את חידוש הרישיון במקרה זה, אלא רק לאחר ההרשעה.

---

11. ליאורה הציעה את דירתה למכירה באמצעות מתווך, וחתמה עימו על הסכם להזמנת שירותי תיווך במקרקעין. המתווך הראה את הדירה ליוכבד, מבלי שעדכן את ליאורה על הביקור של יוכבד בדירה. בעת הביקור בדירה, הודיעה יוכבד למתווך, כי תסכים לרכוש את הדירה במחיר הנמוך ב- 150,000 ₪ מהמחיר המבוקש. יוכבד מבקשת מהמתווך להעביר לליאורה את הצעת המחיר שלה יחד עם ההסבר כי לדעתה המחיר מופרז מכיוון שהדירה זקוקה לשיפוץ משמעותי. המתווך הודיע ליוכבד שאין בכוונתו להעביר לליאורה הצעות נמוכות מהמחיר המבוקש, וכך עשה. המתווך לחץ על יוכבד להעלות את הצעתה למחיר המבוקש, ובסופו של דבר יוכבד נענתה לדרישתו ורכשה את הדירה במחיר המבוקש.

בנסיבות המתוארות האם המתווך פעל כדין?

א. המתווך לא פעל כדין, משום שהיה עליו להעביר ללקוחה כל הצעה שקיבל.
ב. המתווך לא פעל כדין, הוא לא צריך להיות מעורב במשא ומתן בין הצדדים.
ג. המתווך פעל כדין, לא היה עליו להעביר את ההצעה לליאורה כיוון שההצעה פחותה מהמחיר המבוקש.
ד. המתווך פעל כדין, מכיוון שהשיג עבור ליאורה את המחיר המבוקש.

---

12. חברת בניה (להלן: "החברה") הקימה פרויקט למגורים. החברה לא צירפה להסכמי המכר של הדירות מפרט והוראות שימוש ותחזוקה. בין הקונים לבין החברה התעוררה מחלוקת לגבי טיב המטבח שסופק: החברה טוענת שהיתה צריכה לספק מטבח ברמה ממוצעת, ואילו הקונים טענו שהחברה היתה צריכה לספק מטבח ברמה גבוהה.

בנסיבות העניין, מהי רמת המטבח שהחברה הייתה צריכה לספק לרוכשים?

א. החברה היתה צריכה לספק לרוכשים מטבח ברמה גבוהה.
ב. בנסיבות העניין, החברה צריכה לקיים את החוזה ברמה ממוצעת.
ג. החברה מחויבת להציע לכל רוכש זיכוי לרכישת מטבח, מחברת מטבחים לבחירתו.
ד. על החברה להציע לרוכשים 3 סוגי מטבחים והרוכשים יבחרו מטבח מתוך חלופות אלו.

---

13. שמשון מכר את דירתו לשני אנשים שונים. הוא חתם על חוזה עם הרוכש הראשון וקיבל ממנו תשלום עבור הדירה, ולאחר מכן חתם על חוזה עם הרוכש השני וקיבל גם ממנו תשלום, ואף רשם לטובת הקונה השני הערת אזהרה. שמשון נעלם, וכעת כל אחד מהרוכשים טוען כי זכותו בדירה גוברת.

זכותו של מי מהקונים עדיפה?

א. מכיוון ששני הקונים פעלו בתום לב ושילמו את התמורה, זכאותם לדירה זהה ולכן יחלקו ביניהם את הדירה שווה בשווה.
ב. זכותו של הקונה הראשון גוברת.
ג. הקונה הראשון גובר, אלא אם הקונה השני פעל בתום לב, שילם את התמורה והשלים את הרישום על שמו.
ד. אף אחד מהצדדים לא יכול לזכות בדירה בנסיבות אלה, מכיוון שרישום הערת אזהרה ע"י הקונה השני לא נחשב כהשלמת עסקה מצדו.

---

14. בני זוג חתמו על הסכם גירושין אשר אושר בבית משפט לענייני משפחה. בהסכם נקבע כי הבעל ישלם לאשה מיליון ש"ח ויקבל בתמורה את מלוא הזכויות בדירת המגורים של בני הזוג.

האם העברת הדירה בנסיבות אלה מחייבת את בני הזוג במס רכישה ובמס שבח?

א. העברת הדירה חייבת בשליש מס רכישה כיוון שמדובר בהעברה בין קרובים.
ב. העברת הדירה פטורה ממס כל עוד טרם החלה חלוקת הרכוש ורק אם התשלום שמשלם הבעל לא מגיע ממקורות חיצוניים לנכסי בני הזוג.
ג. העברת הדירה פטורה ממס שבח אך חייבת במס רכישה.
ד. העברת הדירה פטורה ממס שבח וממס רכישה.

---

15. יורם הוא מתווך במקרקעין אשר החליט לפרוש מהמקצוע, ובהתאם לכך הודיע לרשם המתווכים כי הוא מבקש להתלות מרצון את רישיונו.
לאחר שהותלה רישיונו מרצון, הוגשה כנגדו תלונה בגין עבירות משמעת, לפי חוק המתווכים במקרקעין התשנ"ו-1996, שלכאורה ביצע בתקופה שקדמה להתליית הרישיון.

האם ועדת המשמעת מוסמכת לדון בקובלנה בגין המעשים?

א. לא. ועדת המשמעת לא מוסמכת לדון בעניין. אלא אם כן רשיונו של יורם לא היה בתוקף בזמן ביצוע המעשים.
ב. כן. ועדת המשמעת מוסמכת לדון בעניין גם לאחר שיורם פרש מהמקצוע והתלה את רישיונו.
ג. כן. ועדת המשמעת מוסמכת לדון בעניין. אבל אם במועד הדיון רשיונו של יורם לא בתוקף, הוועדה לא רשאית להטיל עונש של התלייה או ביטול רישיון.
ד. לא. ועדת המשמעת לא מוסמכת לדון בעניין בנסיבות הללו. אלא אם מדובר בתלונה הנוגעת לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 או בעבירה לפי חוק העונשין, התשל"ז-1977.

---

16. צילה – בעלת קרקע, התקשרה בהסכם קומבינציה עם יזם. העסקה בוצעה באמצעות מתווך. התמורה לה זכאית צילה מכח ההסכם, כללה תשלום כספי במזומן וכן 4 דירות שיבנו בפרויקט שיקים היזם על הקרקע.

בהתאם לפס"ד עא 107/86 אהרון חסין נ' דוד בלס ואח', מהו הבסיס לחישוב דמי תיווך בעסקה?

א. שווי הדירות בלבד, ללא רכיב המזומן.
ב. שווי כלל התמורה בעסקה, לרבות שווי הדירות בנוסף לרכיב המזומן.
ג. המזומן בלבד.
ד. שווי הקרקע המקורי, ללא התמורה העתידית.

---

17. במסגרת חוזה לרכישת דירה שנכרת ביניהם, דוד היה חייב ליהונתן תשלום אחרון בסך של 200,000 ₪. יתרת החוב העדכנית של דוד ליהונתן עומדת כיום על 250,000 ₪, ומורכבת מקרן בסך 200,000 ₪, ריבית בסך 40,000 ₪ והוצאות שיהונתן התחייב בהן במסגרת החוזה במקרה של חוב, בסך 10,000 ₪. יהונתן הצליח לגבות מדוד רק 100,000 ₪ על חשבון החוב, ואת יתרת החוב, נותר דוד חייב ליהונתן.

בנסיבות העניין, ובהיעדר הסכמה אחרת בין הצדדים, מהו סדר זקיפת התשלומים של החוב של דוד כלפי יהונתן?

א. יש לזקוף תחילה את התשלום להוצאות בסך 10,000 ₪, את היתרה מכך לזקוף לריבית בסך 40,000 ₪, ואת היתרה מכך לזקוף על חשבון קרן החוב.
ב. תחילה יש לזקוף את התשלום לחשבון הקרן. לאחר מכן ניתן לזקוף לחשבון הריבית, ורק לאחר מכן לחשבון ההוצאות שיהונתן התחייב בהן בשל אותו חוב.
ג. יש לזקוף את התשלום לחשבון ההוצאות שהוציא יהונתן תחילה בסך 10,000 ₪, ואת היתרה לזקוף לחשבון קרן החוב. הריבית לא רלוונטית באכיפה של חוזה. היא נושא לתביעה נפרדת ותו לא.
ד. יש לזקוף את התשלום לחשבון הריבית בסך 40,000 ₪ תחילה, ואז את היתרה להקטין מקרן החוב. ההוצאות שיהונתן הוציא לא רלוונטיות באכיפה של חוזה. הן נושא לתביעה נפרדת ותו לא.

---

18. רועי מתגורר בדירת הגג בבית משותף הרשום בפנקס הבתים המשותפים. בבית המשותף קיימות שתי מעליות המיועדות לשרת את כל בעלי הדירות. רועי מעוניין להצמיד לדירתו בלבד את אחת המעליות תוך תשלום הולם לשאר בעלי הדירות.

מה הרוב של בעלי הדירות הדרוש לרועי לשם קביעת הוראה בתקנון אודות ההצמדה בה הוא מעוניין?

א. רוב רגיל מבעלי הדירות בבית המשותף.
ב. הסכמה של כל בעלי הדירות בבית המשותף.
ג. רוב של 75% מבעלי הדירות בבית המשותף.
ד. לא ניתן להצמיד את המעלית לדירה.

---

19. בעקבות קשיים כלכליים מציע מלון חדרים להשכרה לטווח ארוך. לקוח פונה אליכם בשאלה האם יוכל לשכור חדר במלון ולהיחשב לדייר מוגן, שכן, מדובר בנכס בו בכוונתו להתגורר שנים רבות.

האם חוק הגנת הדייר יחול על השכירות בבית המלון, בהנחה שהחוזה בין הלקוח למלון אינו מתייחס במפורש לתחולת חוק הגנת הדייר?

א. לא. הלקוח יוכל להיות מוגדר כדייר מוגן רק אם יקנה את הדירה כדירת נופש.
ב. לא. חוק הגנת הדייר לא חל על שכירות בבתי מלון.
ג. כן. בגלל שלא נקבע בחוזה שחוק הגנת הדייר לא חל על השכירות בין הצדדים, אדם שגר במלון לתקופה ארוכה יכול להיות דייר מוגן.
ד. כן. חוק הגנת הדייר חל בכל נכס שבו אדם גר, והוא מגן עליו מפינוי מדירת המגורים שלו.

---

20. בחוזה המֶכר נקבע תנאי מפורש לפיו הקונה לא יהיה רשאי לבצע כל עסקה במקרקעין הנרכשים, ללא קבלה מראש של הסכמה של המוכר בכתב. המוכר מעוניין להבטיח תנאי זה ברישום בפנקסי המקרקעין.

איזו הערה רשאי הרשם לרשום בפנקס המקרקעין ומה משמעותה?

א. הרשם רשאי לרשום הערת אזהרה רגילה בלבד, אך היא לא מונעת רישום עסקאות סותרות, אלא רק מעניקה למוכר זכות קדימה לקבלת פיצויים כספיים.
ב. ניתן לרשום הערה על הגבלת כשרות משפטית, אשר תוקפה פג באופן אוטומטי בחלוף שנה מיום הרישום, אלא אם כן חודשה בצו של בית משפט.
ג. הרשם רשאי לרשום הערה בדבר הצורך בהסכמה של המוכר. כל עוד ההערה רשומה, לא ניתן לרשום כל עסקה הסותרת את תוכן ההערה.
ד. אין אפשרות לרשום הערה על צורך בהסכמה של צד שלישי. שכן, תניה כזו נחשבת לפגיעה בלתי חוקית בחופש העיסוק ובחופש הקניין של הקונה.

---

21. ציונה ובתה דנה ניהלו יחד חנות נעליים. החנות הושכרה לציונה בדמי מפתח במשך שנים רבות. לאחר פטירתה של ציונה, המשיכה דנה להחזיק בחנות כדיירת ממשיכה. לאחר זמן מה ביקשה דנה לשנות את ייעוד העסק ולהפעיל בַּמקום מסעדה, אולם בעל הנכס סירב לכך.

מה הדין במקרה זה?

א. דייר ממשיך רשאי לשנות את מטרת העסק, ואין צורך באישור בעל הנכס ו/או בית הדין, כל עוד השינוי לא מהווה מטרד לשכנים או לסביבה.
ב. בעל הנכס רשאי לסרב, אך לבית הדין סמכות להתיר שינוי במטרת השימוש במושכר, אם מצא שהשינוי דרוש לקיומו של הדייר.
ג. בעל הנכס רשאי לסרב, שכן, דייר מוגן לא רשאי לשנות את מטרת השימוש במושכר ללא הסכמת בעל הנכס, ולבית הדין אין סמכות להורות אחרת.
ד. דייר ממשיך רשאי לשנות את מטרת העסק, ואין צורך באישור בעל הנכס או בית הדין, כל עוד הדייר לא מבצע שינוי פיזי במושכר.

---

22. יעל ותמר הן בעלים במשותף בדירת מגורים בחלקים שווים. בין השתיים נערך הסכם, לפיו יעל תהיה זכאית לשימוש ייחודי בחדר העבודה בדירה למשך עשר שנים, ותמר לא תעשה בו כל שימוש. ההסכם לא נרשם בפנקסי המקרקעין.

בנסיבות העניין, האם ההסכם מחייב רוכש עתידי (צד ג') שיקנה את חלקה של תמר בדירה מבלי להכיר את ההסכם בין יעל ותמר בכל דרך שהיא, בהסתמך על נוסח הרישום שהופק מפנקסי המקרקעין?

א. ההסכם חסר תוקף, שכן, שותפים במקרקעין הם שותפים בחלק בלתי מסוים מהנכס.
ב. ההסכם מחייב גם צד ג' כאמור, שכן אין חובת רישום של הסכם השיתוף.
ג. ההסכם מחייב, שכן הסכם שיתוף מחייב רוכש עתידי בתנאי שדווח לרשות המקומית ולמיסוי מקרקעין.
ד. כאשר הסכם שיתוף לא נרשם בפנקסי המקרקעין, הוא לא מחייב אדם שנעשה שותף לאחר חתימת ההסכם.

---

23. אילן הוא בעלים של דירת מגורים הרשומה בפנקס הבתים המשותפים. לדירה צמודה חניה. אילן מבקש למכור לסיגל את דירתו, אולם את החניה הצמודה לה הוא מבקש למכור לראובן, שהוא בעלים של משרד בבניין סמוך.

האם אילן רשאי לעשות כן?

א. לא. אין אפשרות חוקית להפריד הצמדה מדירת מגורים ולמכור אותה בנפרד.
ב. כן, וזאת בתנאי שהתקנון בין בעלי הדירות בבית המשותף מאפשר את הפרדת ההצמדה מהדירה.
ג . לא. לא ניתן למכור הצמדה במקרקעין למי שאינו בעל נכס בבניין.
ד. כן. אילן יכול למכור את החניה שלו בנפרד מדירתו לכל מי שיבחר.

---

24. מתווך במקרקעין החתים את לקוחו על הסכם להזמנת שירותי תיווך לצורך שיווק דירתו של הלקוח. באותו הסכם נכתב כי תינתן למתווך בלעדיות למכירת הדירה למשך חצי שנה מיום חתימת החוזה, וכי המתווך מתחייב להציב שלט בדירה, ולפרסם את הדירה בעיתון יומי נפוץ על חשבונו של המתווך. שבועיים לאחר חתימת החוזה, הלקוח מכר את דירתו בעצמו ללא סיועו של המתווך. כעת טוען הלקוח כי המתווך לא זכאי לדמי תיווך משום שמכר את דירתו בעצמו ללא סיוע כלשהו של המתווך. המתווך מצידו, טוען כי כי ביצע כבר את פעולות השיווק שפורטו בהסכם להזמנת שירותי התיווך, בתוך שבוע מיום חתימת החוזה, ולכן זכאי לדמי התיווך.

האם המתווך זכאי לדמי תיווך בנסיבות אלה?

א. המתווך לא זכאי לדמי תיווך, שכן לא נחתם הסכם בלעדיות נפרד.
ב. המתווך זכאי לדמי תיווך, משום שהלקוח אישר את ההסכם להזמנת שירותי תיווך והדירה נמכרה בתוך תקופת הבלעדיות.
ג . המתווך לא זכאי לדמי תיווך, שכן הוא לא יכול להיחשב כ"גורם היעיל" בעסקה אם הוא לא איתר בעצמו את הרוכש.
ד. המתווך זכאי לדמי תיווך בנסיבות אלה, מכוח חזקת "הגורם היעיל" שבבלעדיות.

---

25. ביום 1 ביוני 2026, בעת שאורי שהה בטיול בחו"ל, פרץ ניר לדירתו של אורי והחל להתגורר בה. אורי חזר לישראל ביום 20 ביוני 2026 וגילה את דבר הפלישה. ביום 5 ביולי 2026, פנה אורי לניר ודרש ממנו להתפנות. משסירב ניר, שכר אורי מאבטחים פרטיים אשר נכנסו לדירה, השתמשו בכוח סביר ופינו את ניר ואת חפציו מן הנכס.

האם פעולתו של אורי חוקית?

א. פעולתו של אורי חוקית לחלוטין, שכן הוא פעל בתוך 30 ימים מיום שגילה בפועל את הפלישה לדירתו, וזהו המועד הקובע לצורך הפעלת סעד עצמי.
ב. אורי היה רשאי להשתמש בכוח סביר ללא הגבלת זמן, שכן מדובר במקרקעין פרטיים רשומים, והגבלת 30 הימים חלה אך ורק על מקרקעי ציבור שאינם רשומים.
ג . פעולתו של אורי לא חוקית. היה עליו לפנות לבית משפט. זאת משום שזכות הסעד העצמי מוגבלת לשימוש בכוח סביר תוך 30 ימים מיום התפיסה (הפלישה עצמה), ולא מיום הגילוי.
ד. שימוש בכוח סביר מותר אך ורק למניעת פלישה, ואילו מרגע שהפולש תפס את ההחזקה הפיזית בנכס, חל איסור מוחלט על עשיית דין עצמי ויש לפנות לבית המשפט בלבד לצורך פינויו.
