

משרד המשפטים
רשם המתווכים במקרקעין

סבב 2

גירסה 4

מועד חורף 2021

22.2.2021

הוראות לנבחן:

1. משך הבחינה - שתיים.
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.
6. סימון שתי תשובות יגרום 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, עליך למלא שוב את הריבוע בעט כחול/שחור ולכתוב בצד שורת הריבועים את התשובה החדשה שבחרת.

בהצלחה!

1. על פי הוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), כיצד יש לאשר הליך של הריסת בניין קיים והקמתו מחדש?

- א. ההליך טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות. אם לא תתקבל הסכמה כאמור, אין כל דרך לבצע את העבודות.
- ב. ההליך טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם ארבע חמישיות (4/5) מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעלי דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו.
- ג. ההליך טעון החלטה מראש של רוב בעלי הדירות. אם לא תתקבל הסכמה כאמור, אין כל דרך לבצע את העבודות.
- ד. ההליך טעון החלטה מראש של רוב בעלי הדירות, ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם מחצית מהדירות בבית המשותף ומחצית מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעלי דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו.

2. איזו מההתאמות הבאות אינה התאמה הטעונה הסכמה של רוב בעלי הדירות בבית משותף?

- א. התאמת פתח או שער כניסה לחצר הבית, תוך שינוי מבנה הפתח או השער, צורתו או מידותיו, כגון: הסרת מנעול השער, ביטול שער, הרחבת פתח והתקנת שער.
- ב. שינוי תוואי של שביל גישה קיים, לרבות סלילת שביל חדש.
- ג. התאמת דלת כניסה או פתח כניסה לבית המשותף, תוך שינוי מבנה הדלת או הפתח, צורתם או מידותיהם, כגון: הסרת מנעול הדלת, ביטול דלת או הרחבת פתח והתקנת דלת.
- ד. התאמה של מקום חניה קיים.

3. רחל ומיכל כרתו ביניהן הסכם בכתב שלפיו למיכל יש זכות קדימה ברכישת דירתה של רחל, כאשר זו תחליט למכור אותה. לצורך הפחתת הסיכוי שרחל תמכור את דירתה מבלי לשאול קודם את מיכל האם ברצונה לרכוש אותה, פנתה מיכל לרשם המקרקעין והוכיחה לו את דבר קיומה של זכות הקדימה בכדי שזה ירשום הערת אזהרה לטובתה בגין כך על דירתה של רחל.

האם ירשום רשם המקרקעין את הערת האזהרה המבוקשת?

- א. לא; ניתן לרשום הערת אזהרה על סמך בקשתו של הזכאי (מיכל במקרה דנן) אלא רק במקרה של הרשאה בלתי חוזרת.
- ב. כן, הרשם ירשום את הערת האזהרה ויודיע לרחל על עצם רישומה.
- ג. לא; לא ניתן לרשום הערת אזהרה בגין זכות קדימה.
- ד. לא; לצורך רישום הערת האזהרה יש צורך בבקשה משותפת של רחל ומיכל לכך.

4. בשנת 2019 רכשה נוגה דירת מגורים בתל אביב. שווי הדירה הינו 1 מיליון ש"ח בדיוק. נוגה שילמה דמי תיווך של 20,000 ש"ח, ועלות שכ"ט עורך דין של 10,000 ש"ח. מעבר לכך לא היו לנוגה עלויות נוספות בקשר לדירתה. הניחו שנוגה הינה תושבת ישראל, ללא דירות נוספות בבעלותה וזוהי דירתה היחידה.

מה יהיה מס הרכישה שעל נוגה לשלם?

- א. 3.5% על סכום של 1,030,000 ש"ח, כלומר 36,050 ש"ח.
- ב. 3.5% על סכום של 970,000 ש"ח, כלומר 33,950 ש"ח.
- ג. 3.5% על סכום של 1 מיליון ש"ח, כלומר סכום של 35,000 ש"ח.
- ד. מאחר שזו דירתה היחידה של נוגה, נוגה אינה צריכה לשלם מס רכישה.

5. מרתה רוצה להוסיף מרפסת בדירתה.
לאיזו רשות עליה לפנות בבקשה להיתר?

- א. מינהל מקרקעי ישראל.
- ב. רשם המקרקעין ("טאבו").
- ג. החברה המשכנת.
- ד. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בעירייה.

6. לפי פסק הדין עא 2643/97 שלמה גנץ נגד בריטיש קולוניאל חברה בע"מ ואחרים:
לקוח של המתווך לירון קנה נכס, אך לא הספיק לרשום הערת אזהרה בטאבו. הסתבר כי המוכר ועורך דינו היו נוכלים, ומכרו את הנכס באופן מיידי לאדם אחר בתמורה לסכום נמוך יותר. הקונה השני הספיק לרשום הערת אזהרה בטאבו, ולא ידע על קיומו של הלקוח של לירון, אך שילם כבר את הכסף.
לפי פסק הדין בעניין, מי יזכה בנכס בנסיבות שכאלה?

- א. לקוחו של לירון, משום שהראשון בזמן תמיד גובר.
- ב. הקונה החדש, משום שהלקוח של לירון לא רשם הערת אזהרה בטאבו ומשום שלא ידע על קיומו של הלקוח של לירון.
- ג. לירון, משום שהיה הקונה הראשון.
- ד. הקונה החדש, משום שאחרון בזמן תמיד גובר על הראשון בזמן במכירה.

7. עידו הינו אדם פרטי שרכש נכס למגורים בשנת 2000.
בשנת 2015 הורחבו זכויות הבנייה בנכס כתוצאה מאישורה של תב"ע שהופקדה בעיריה.
בשנת 2020 מכר עידו את הנכס לעלמה (גם היא אדם פרטי אשר רכשה את הנכס לצורכי מגורים).
בחוזה המכר נכתב: "היטלים לרשות המקומית ישולמו על ידי הבעלים".
מה המיסים שעל עלמה לשלם?

- א. היטל השבחה.
- ב. מס ערך מוסף.
- ג. מס רכישה.
- ד. מס שבח מקרקעין.

8. כיצד ניתן לרשום צו רישום בפנקס הבתים המשותפים?

- א. כל בעלי דירה בבניין רשאי לפנות לרישום בית בפנקס, על מנת לשמור את זכויותיו בנכס, ואין משמעות לשטח הדירה, שכן כבעלי מקרקעין, הוא רשאי לרשום את זכויותיו אצל המפקח.
- ב. צו לרישום בית בפנקס יינתן על ידי המפקח, אם ביקשו זאת הבעלים ששטח הרצפה של דירותיהם מהווה למעלה מארבע חמישיות (4/5) משטח הרצפה של כל הדירות שבבית.
- ג. צו לרישום בית בפנקס יינתן על ידי בית המשפט, אם ביקשו זאת הבעלים ששטח הרצפה של דירותיהם מהווה למעלה ממחצית שטח הרצפה של כל הדירות שבבית.
- ד. צו לרישום בית בפנקס יינתן על ידי המפקח, אם ביקשו זאת הבעלים ששטח הרצפה של דירותיהם מהווה למעלה ממחצית שטח הרצפה של כל הדירות שבבית.

9. אבנר, בן 38, אזרח מדינת ישראל, השתחרר לפני 4 חודשים מהכלא לאחר שסיים לרצות את עונשו כדין. בזמן שהותו בכלא, הקדיש את מרבית זמנו ללמידה לבחינה לקבלת רישיון תיווך במקרקעין, כדי שיוכל להירשם לבחינה אשר עתידה להתקיים יומיים לאחר שחרורו.
האם אבנר רשאי להירשם ולגשת לבחינת המתווכים?

- א. לא; אבנר בכל מקרה לא יהיה זכאי כיום לגשת לבחינה ולהגיש בקשה לקבלת רישיון תיווך.
- ב. לא, גם בתום שנתיים אבנר לא יהיה רשאי לגשת לבחינה.
- ג. כן; יש לוודא כי העבירה בה הורשע אבנר אינה עבירה שמפאת מהותה, חומרתה ונסיבותיה הוא אינו ראוי לשמש מתווך במקרקעין.
- ד. כן; רק אם אבנר אינו פושט רגל.

10. בנק טפחות מבקש לרשום משכנתא על נכס מקרקעין.
היכן יוכל לרשום את המשכנתא כאשר הנכס אינו רשום עדיין בלשכת המקרקעין ("טאבו")?

- א. בחברה המשכנת בלבד.
- ב. בממונה על הרישום במינהל האזרחי באיו"ש בלבד.
- ג. בכל הגופים המוזכרים בתשובות האחרות.
- ד. ברשם המשכונות בלבד.

11. איתן עובד בתור מתווך במקרקעין. במסגרת אחת מעסקאות התיווך שאיתן ניסה לקדם, הגיע לידיו מידע מסוים שאינו מידע מהותי לעסקה.
האם על איתן למסור את המידע שהגיע לידיו ללקוחו?

- א. כן, על איתן למסור כל מידע ללקוחו תמיד, ללא כל חריג או סייג.
- ב. לא, מחובתו של איתן למסור את המידע רק אם הוא מהותי.
- ג. לא, על איתן למסור מידע ללקוחו רק אם הוא עלול לסכן את קיום העסקה.
- ד. כן, יש למסור ללקוח גם מידע שאינו מידע מהותי לעסקה.

12. משה המתווך מייצג רוכש פוטנציאלי, המעוניין לקנות נכס של אדם שנפטר זה מכבר בהוצאה לפועל. הנכס נמכר בהוצאה לפועל מכיוון שלאדם שנפטר היו במותו חובות כבדים. בניו של הנפטר אמרו למשה כי הם מבקשים לקבל את הנכס שבו מעוניין הלקוח של משה לידיהם ולגור בו.
מכיוון שהנכס נמכר עקב חובות של המוריש בהוצאה לפועל, האם הלקוח של משה המתווך יוכל לרכוש את הנכס בהוצאה לפועל?

- א. רק ילדיו של הנפטר יוכלו לרכוש את הנכס.
- ב. מי שיקבל עדיפות ברכישת הנכס על פני הקונה הפוטנציאלי הוא קודם כל מי שהנכס יועד לו בצוואה.
- ג. רק לאחר שימוצו שאר נכסי הנפטר תחילה, כגון ביטוחים וכיוצא בזה, לפני שיימכר נכס המקרקעין.
- ד. מרגע שהנכס נמכר בהוצאה לפועל עקב חובות, אין כל יתרון או עדיפות לבניו של הנפטר על פני כל רוכש אחר בהוצאה לפועל.

13. האם הורשה של מקרקעין והעברה של מקרקעין במסגרת פסק דין לגירושין חייבות במס?

- א. הורשה - כן, העברה במסגרת פסק דין לגירושין - לא.
- ב. הורשה - לא, העברה במסגרת פסק דין לגירושין - כן.
- ג. שתי הפעולות אינן חייבות במס, מכיוון שאינן נחשבות ל"מכירה" לפי החוק.
- ד. שתי הפעולות חייבות במס.

14. זוהר הקבלן חתם על חוזה למכירת דירה חדשה למשה במסגרת מכרז "מחיר למשתכן". בחוזה נכתב כי החזקה בדירה תימסר למשה ביום 1 בינואר 2020. לצערו הרב של משה, זוהר לא העביר לו את החזקה בדירה במועד המוסכם.

בהנחה שחוזה המכר לא הסדיר את נושא האיחור במסירת הדירה, בתוך כמה ימים יהיה משה זכאי לפיצוי בגין האיחור, גם בלא הוכחת נזק?

- משה יהיה זכאי לפיצוי מכוח החוק רק לאחר שחלפו שלושים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר.
- משה יהיה זכאי לפיצוי מכוח החוק רק לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר.
- משה יהיה זכאי לפיצוי מכוח החוק רק לאחר שחלפו תשעים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר.
- משה לא יהיה זכאי לפיצוי בלא הוכחת נזק, שכן פיצוי מסוג זה לא חל על עיסקאות מכר מקרקעין.

15. עדנה היא בעלים של חנות במרכז 'לב בבלי'. עם הגעתה של עדנה לגיל פרישה, החליטו היא ובעלה לעבור לליסבון ולבלות שם את יתרת חייהם כפנסיונרים. בעקבות כך, החליטה עדנה למכור את החנות. עדנה שכרה את שירותיו של ירון המתווך, ואף חתמה על הסכם בלעדיות כדין. הסכם הבלעדיות לא כלל, ביוזעין, סעיף בקשר למשך תקופתו. מתי יפוג תוקפו של הסכם הבלעדיות?

- תוקפו של הסכם הבלעדיות יפוג לאחר 30 יום.
- הצדדים בחרו במודע שלא לציין סעיף בקשר למשך תקופתו של ההסכם, ככל הנראה מכיוון שלא רצו להגביל את תקופת הבלעדיות.
- תוקפו של הסכם הבלעדיות יפוג לאחר 9 חודשים.
- תוקפו של הסכם הבלעדיות יפוג לאחר 6 חודשים.

16. בלובי של בניין "אורות בעיר", הרשום כבית משותף, ישנה רחבה שבה הוקם פסל מפואר. הרחבה מוגדרת כ"הצמדה" לרכוש המשותף בבניין, ולצורך הקמתה ניתן היתר בנייה כדין. כעת מבקש בעל אחת הדירות, שהינו מיליונר אמיד, להצמיד את הרחבה לדירתו הפרטית, ומוכן לשלם על כך סכום ניכר. האם הדבר ניתן?

- ניתן להצמיד הצמדה זאת בבית המשותף לדירתו של בעלים מסוים בלבד, אך זאת בהיתן רוב של 51% מבעלי הדירות.
- ניתן להצמיד את הרחבה כחלק מהרכוש המשותף לדירתו של בעלים מסוים בבית משותף, אך זאת רק בהיתן רוב של 100% מבעלי הדירות.
- מכיוון שמדובר בפסל שהוא יצירת אמנות, ניתן להצמידו לדירתו של בעלים מסוים בבית משותף ללא כל הגבלה.
- ניתן להצמיד הצמדה זאת בבית המשותף, מכיוון שיש לפסל היתר בנייה נפרד כדין.

17. מה מבין הבאים עשויה להיחשב כ"תוכנית מפורטת" בסמכות ועדה מקומית לתכנון ובנייה?

- קביעת הוראות בדבר אספקת ביוב לאזור העיר ולאזור של עיר אחרת הנסמכת על מתקני העיר.
- ייחוד נכס כ"שמורת טבע" ארצית.
- קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בהם.
- קביעת הוראות בדבר מתקנים לאספקת חשמל לאזור העיר ולאזור של עיר אחרת הנסמכת על מתקני העיר.

18. תום, אחיו של יעקב, עוסק בתיווך מזה כעשור. לאחרונה החליט יעקב למכור את דירתו שביישוב ירדן הנרקיסים ולכן פנה אל תום, אחיו, כדי שזה יסייע לו במכירת דירתו לאחד מלקוחותיו לפי שוויה בשוק. האם לתום מותר לתווך בעיסקה שבין אחד מלקוחותיו לבין אחיו יעקב?

- לא; לתום עניין אישי במכירת הדירה של יעקב ומכאן שאינו יכול לתווך בעיסקה בשום מצב.
- כן; אם תום יגלה ללקוחו שהמוכר הוא אחיו ויקבל את הסכמת הלקוח לכך בכתב.
- כן; לתום אין עניין אישי במכירת הדירה ולכן אין מניעה שיתווך בעיסקה.
- כן; אם תום ימסור ללקוחו את המידע בדבר זהות המוכר, אין כל מניעה שיתווך בעיסקה.

19. מועדון הלילה "בננה ספליט" הופעל בבאר שבע כדין מזה שנים ארוכות על ידי משה, עד לפטירתו בטרם עת לאחרונה. משה שכר את המועדון בדמי מפתח, ועם פטירתו המשיכה בתו יפעת להפקיד את דמי המפתח לבעל הבית, והשכירה מחצית מהנכס בשכירות משנה לדייר אחר. בעל הבית של המועדון מבקש להחזיר את הנכס לידיו כדי לגבות שכירות במחיר שוק ולא שכירות מופחתת בדמי מפתח.

האם רשאית יפעת להמשיך את השכירות של העסק בדמי מפתח בתנאים אלה?

- א. לא; עם פטירתו של דייר בדמי מפתח, חוזר הנכס לבעליו כשהוא נקי מדמי מפתח.
- ב. לא; יפעת אמנם זכאית להמשיך את דמי המפתח כבתו של משה, אולם זכותה בוטלה מכיוון שהשכירה חלק מהעסק בשכירות משנה.
- ג. כן; יפעת זכאית להמשיך את דמי המפתח כבתו של משה.
- ד. כן; אולם רק כפוף לפינוי דייר המשנה.

20. איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. דמי היוון הם תשלום חד פעמי מראש של התשלומים העתידיים לרשות המיסים.
- ב. דמי היוון הם תשלום חד פעמי מראש של התשלומים העתידיים לרשות מקרקעי ישראל, עבור זכות חכירה ארוכת טווח של השכירות במקרקעין.
- ג. דמי היוון הם תשלום חד פעמי מראש של התשלומים העתידיים לטאבו, עבור זכות חכירה ארוכת טווח של הבעלות במקרקעין.
- ד. דמי היוון הם תשלום חד פעמי מראש של התשלומים העתידיים לרשויות המס, עבור זכות חכירה ארוכת טווח של הבעלות במקרקעין.

21. מהו "מדד תשומות הבנייה"?

- א. מדד שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, המשקף את השינויים, בין היתר, של מחירי חומרי הגלם שבהם משתמשים קבלנים לצורך בניית דירות.
- ב. מדד שמפרסם בנק ישראל המשקף את השינויים בערך הדירות בישראל.
- ג. מדד שמפרסם בנק ישראל המשקף את עלות סל המוצרים והשירותים הניתנים בתחום הבנייה.
- ד. מדד שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, המשקף את השינויים, בין היתר, במטבע חוץ.

22. מי מהבאים הוא "בר רשות" בהסכם חכירה מול רשות (מינהל) מקרקעי ישראל וקיבוץ או מושב שיתופי?

- א. מי שקיבל רשות מהאגודה השיתופית שהיא בעלת הזכויות בקרקע לעשות שימוש בקרקע.
- ב. מי שקיבל רשות מהקיבוץ או מהמושב שבו הוא מתגורר לבנות יחידת דיור.
- ג. מי שקיבל רשות ממרכז הנדל"ן הישראלי לעשות שימוש בקרקע.
- ד. מי שקיבל רשות מהטאבו (לשכת רישום המקרקעין) לבנות לפי תוכנית היתר.

23. לפי פסק הדין בעניין עא 2144/91 מוסקוביץ נגד ביר, מה יהיה גובהם של דמי תיווך במידה ודמי התיווך לא סוכמו במסגרת הזמנת תיווך?

- א. לפי פסק הדין, דמי התיווך ישולמו כמקובל במקרה של עיסקת קומבינציה.
- ב. לפי פסק הדין, לא ישולמו דמי תיווך כלל אם לא נכתב הסכום של דמי התיווך כדין בהזמנת תיווך.
- ג. דמי התיווך יעמדו על 1% במידה ולא סוכמו.
- ד. דמי התיווך יעמדו על 2% במידה ולא סוכמו.

24. מי אחראי לעריכת דוח אפס?

- א. מהנדס.
- ב. עורך דין.
- ג. שמאי מקרקעין.
- ד. אדריכל.

25. במסגרת אחת מעיסקאות התיווך שניהל, לא גילה אריאל ללקוחו על עניין אישי שהיה לו באותה העיסקה. בשל כך, הוגשה קובלנה נגד אריאל ונוהל נגדו הליך משמעותי מול ועדת המשמעת.

איזה מבין האמצעים הבאים אין בסמכותה של ועדת המשמעת להטיל על אריאל בגין התנהלותו?

- א. להתלות את רישיונו לתקופה קצובה של חמש שנים.
 - ב. לבטל את רישיון התיווך של אריאל.
 - ג. להטיל על אריאל קנס כספי על תנאי.
 - ד. לחייב את אריאל בתשלום הוצאות ההליכים המשמעתיים שהתנהלו נגדו.
-