

משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין – סבב 1

גירסה 1

מועד חורף 2022

20.02.2022

הוראות לנבחן:

1. משך הבחינה - שעתיים.
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. צחי והדר הינם בעלי חלקות קרקע סמוכות. צחי מוכן לרשום זיקת הנאה לצורך מעבר בחלקתו, אך כזאת שתהיה תקפה כלפי שכנתו הדר באופן אישי בלבד, ולא כלפי גורמים אחרים (כגון מי שיקנה את חלקתה של הדר בעתיד).
האם הדבר אפשרי? מדוע?

- א. לא; זיקת הנאה לטובת הדר כמוה כזיקת הנאה לחלקתה של הדר, לכן כוחה יפה גם לרוכש החלקה בעתיד.
- ב. לא; זיקת הנאה לטובת הדר כמוה כזיקת הנאה לטובת כל אדם, לכן כוחה יפה לכל מי שייחשב לבעל חלקתה של הדר בעתיד.
- ג. לא, לא ניתן לרשום זיקת הנאה לטובת הדר בלבד, לכן זיקת ההנאה היא לטובת הציבור בכללותו.
- ד. כן; ניתן לרשום את זיקת ההנאה לטובת הדר בלבד.

2. שאול, מתווך מוסמך, קיבל לידיו את הטיפול במכירת אולם שמחות. שאול פנה לעמיתו יואל, מתווך מוסמך, והציע לו לשתף פעולה במכירת האולם. שני המתווכים סיכמו בעל פה את דבר שיתוף הפעולה ביניהם וסיכמו כי יתחלקו שווה בשווה בדמי התיווך שיתקבלו מהמוכר.
האם חוזה לשיתוף פעולה בין מתווכים יכול להיות בעל פה?

- א. לא; כל חוזה העוסק במקרקעין חייב להיות בכתב.
- ב. לא; פרטים של הזמנת תיווך, גם בין מתווכים, חייבים להיות בכתב.
- ג. כן; חוזה מסוג זה יכול שייעשה בעל פה.
- ד. כן; אבל רק באופן חלקי. ניתן לסכם את האחוזים שמתחלקים בין המתווכים בעל פה בלבד. שאר החוזה בין המתווכים חייב להיות בכתב.

3. ראובן הוא בעל מגרש, שעליו בנה יחידת מגורים על פי היתר בשטח המקסימלי שהותר לו (160 מ"ר). לימים, ראובן הגיש בקשה לשינוי תב"ע לוועדה המקומית לתכנון ובנייה, וביקש הוספת זכויות בנייה של 60 מ"ר למגורים מעבר לקיים. בקשתו אושרה ע"י הוועדה.
האם יחול על ראובן היטל כלשהו? אם כן, למי עליו לשלמו ומתי?

- א. על ראובן לא יחול היטל השבחה, מאחר שזכויות בנייה על המגרש לצורך בנייה עצמית פטורות מתשלום.
- ב. על ראובן לא יחול היטל השבחה, מכיוון שמדובר בדירה ששימשה למגורים ברצף במשך כל השנים.
- ג. על ראובן יחול היטל השבחה, אותו ישלם לוועדה המקומית לתכנון ובנייה כאשר יממש את זכויות הבנייה שהוענקו לו, או כאשר ימכור את זכויותיו בנכס.
- ד. על ראובן יחול היטל השבחה, אותו ישלם לרשות המיסים כאשר יממש את זכויות הבנייה שהוענקו לו או כאשר ימכור את זכויותיו בנכס.

4. חברה מסחרית מבקשת להשתמש בדירות פרטיות המיועדות למגורים לצורך מסחרי.
האם הדבר אפשרי?

- א. כן, אין מניעה להסב את דירות המגורים למסחר, אך לא ניתן לעשות בהן שימוש למשרדים.
- ב. כן, אם הדבר נעשה במסגרת היתר לשימוש חורג.
- ג. לא, הסבת דירת מגורים למסחר מהווה סטייה מהשימוש המותר ולפיכך היא אינה אפשרית.
- ד. לא, בעלי הנכס יכולים לעשות שימוש בנכס המיועד למגורים לצורך מסחר רק אם קיימת הסכמת מלוא השכנים לכך.

5. ראובן הוא 'בן ממשיך' בנחלה במושב בבעלות המדינה. כשנפטר, עברו הזכויות בנחלה לאשתו אשר המשיכה לגדל גידולים חקלאיים בחלקה 'ב'. לימים ביקשה אשתו להעביר לביתה את הזכויות בנחלה, לרבות חלקה 'ב', המהווה כאמור את השטח החקלאי. ביתה מעוניינת לשנות את סוג הגידולים החקלאיים הגדלים בחלקה 'ב'. האם ניתן להוריש לבת את הנחלה והאם נדרש שינוי יעוד לצורך שינוי הגידול החקלאי בחלקה 'ב'?

- לא ניתן להוריש את החלקה לבת, אלא יש למנות אותה כבת ממשיכה בחוזה מול רמ"י (רשות מקרקעי ישראל) והאגודה השיתופית. אין צורך בשינוי יעוד במקרה זה.
- ניתן להוריש את החלקה לבת. אין צורך בשינוי יעוד במקרה זה.
- לא ניתן להוריש את החלקה לבת, אלא רק למנות אותה כבת ממשיכה בחוזה מול רמ"י (רשות מקרקעי ישראל) והאגודה השיתופית. יש לשנות יעוד בקרקע במקרה זה.
- ניתן להוריש את החלקה לבת, אך יש לשנות את יעוד הקרקע במקרה זה.

6. יפית היא מתווכת מוסמכת במקרקעין, יפית משווקת משרד. המשרד נמצא בבעלות חברה בע"מ השייכת לאחותה של יפית ונשלטת על ידה. יפית לא שיתפה במידע זה לקוח שלה, המעוניין ברכישת המשרד. האם יפית נהגה כחוק?

- יפית נהגה כחוק, בהנחה שיפית מגלה את כל הבעיות בנכס.
- יפית נהגה שלא כחוק; על יפית לגלות ללקוח שהיא בעלת עניין בנכס ולקבל את הסכמתו של הלקוח בכתב לביצוע העסקה כשהוא מודע לקירבה.
- יפית נהגה כחוק; היא לא צריכה לגלות ללקוח שמדובר בחברה בשליטת אחותה.
- יפית נהגה שלא כחוק חובה עליה לגלות לצד השני שהיא בעלת עניין בנכס.

7. שמעון הוא מתווך במקרקעין. מוכר דירה, שהתקשר עם שמעון בהסכם תיווך, סיפר לשמעון, במסגרת עבודתו כמתווך, כי הוא ואשתו נמצאים בתהליך גירושין וביקש משמעון שלא לספר זאת לקונים. הקונים פנו לשמעון ושאלו אותו באופן ישיר: "האם המוכרים נמצאים בתהליך גירושין?". האם שמעון צריך לגלות לקונים הפוטנציאליים עובדה זאת?

- שמעון חייב לספר מה קורה בדירה, מכיוון שיש קונים שזה ממש יפריע להם, ולכן מדובר בנושא מהותי לפי חוק החוזים.
- שמעון חייב לענות על השאלה, אך ורק אם נשאל שאלה ישירה בנושא.
- שמעון לא יכול לענות על השאלה, עקב איסור גילוי הידיעה החל עליו כמתווך.
- שמעון לא יכול לענות על השאלה, מכיוון שמדובר בנושא מהותי לפי חוק החוזים.

8. מיכל המתווכת מתבקשת על ידי הצדדים להסכם מקרקעין לסייע בעריכת זיכרון דברים בין קונה למוכר. בהקשר זה, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

- לפי הוראות החוק, מותר למתווך לסייע רק בזיכרון דברים, אבל לא בעריכת חוזה.
- לפי הוראות החוק, מותר למתווך לסייע גם בזיכרון דברים וגם בעריכת חוזה.
- לפי הוראות החוק, אסור למתווך לסייע בעריכת זיכרון דברים, אבל מותר לו לסייע בעריכת חוזה.
- לפי הוראות החוק, אסור למתווך לסייע בעריכת זיכרון דברים, ואף לא בעריכת חוזה.

9. בטופס הזמנת שירותי התיווך שהזמינה לקוחה לא נרשם באיזה סוג עסקת תיווך מדובר (כגון 'שכירות' או 'מכירה'), וגם לא נרשם מספר תעודת זהות של הלקוחה. בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- אין חובה לרשום סוג עסקה ואין חובה לרשום מספר תעודת זהות של הלקוחה.
- יש חובה לרשום סוג עסקה, ואין חובה לרשום מספר תעודת זהות של הלקוחה.
- יש חובה לרשום סוג עסקה, ויש חובה לרשום מספר תעודת זהות של הלקוחה.
- ת.ז. וסוג עסקה יש חובה לרשום בהסכם בלעדיות בלבד, ולא בהזמנת שירותי תיווך.

10. באיזו דרך נכרת חוזה?

- א. בדרך של מכירה וקנייה.
- ב. בדרך של הצעה וקיבול.
- ג. בדרך של התרשמות והסכמה.
- ד. בדרך של חברות וחתימה.

11. דוד רוצה להיפרד מהשותפות שלו במקרקעין עם משה.

מה ההליך שעל דוד לנקוט כדי לפרק את השותפות במקרקעין?

- א. בקשה לסילוק יד.
- ב. דוד לא יכול לפרק את השיתוף עם משה אם משה לא מסכים לכך.
- ג. תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין.
- ד. בקשה להפרת חוזה.

12. דוד הינו אלמן, המתגורר עם בת זוגו בדירה בדמי מפתח. בנו היחיד מתגורר בסמוך לו, ושוהה בדירה של דוד יותר מ- 4 שעות מידי יום, וזאת על מנת לטפל בו.

אם דוד יילך לעולמו, מי יהיה זכאי להיות דייר מוגן במקומו?

- א. קרוביו האחרים, של דוד (שאינם בת זוגו או בנו).
- ב. בת זוגו של דוד תהא הדיירת המוגנת אחריו, אך זאת בתנאי שהתגוררה בבית עם דוד שישה חודשים לפחות.
- ג. בהתאם לחוק הגנת הדייר אין אפשרות לצאצאים או לבני זוג לרשת דיירות מוגנת. החזקה בדירה חוזרת לבעל הבית.
- ד. בהתאם לחוק הגנת הדייר, בנו יירש את הזכות.

13. ארנון הצטרף לקבוצת רכישה המתארגנת לרכישת זכות במקרקעין ולבניית בניין משרדים על הקרקע.

לפי מה יחושב מס הרכישה של ארנון?

- א. ארנון, כרוכש הנמנה עם קבוצת הרכישה, יהא חייב במס רכישה אשר יחושב לפי שווי המכירה של הנכס הבנוי.
- ב. ארנון, כרוכש הנמנה עם קבוצת הרכישה, לא יהא חייב במס רכישה.
- ג. ארנון, כרוכש הנמנה עם קבוצת הרכישה, יהא חייב במס רכישה רק על שווי חלקו היחסי בקרקע.
- ד. ארנון, כרוכש הנמנה עם קבוצת הרכישה, יהא חייב במס רכישה מופחת, כפי שיקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת, לפי שווי חלקו היחסי בבניין.

14. בני זוג רכשו דירה חדשה מקבלן. הקבלן מאחר במסירת הדירה לקונים ללא נימוק מוצדק. החוזה אינו מתייחס למצב של איחור במסירת הדירה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. הרוכשים יהיו זכאים לפיצויים בגין איחור במסירה, החל משלושה חודשים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה.
- ב. הרוכשים יהיו זכאים לפיצויים בגין איחור במסירה, החל מתום המועד הקבוע לכך בחוזה.
- ג. הרוכשים יהיו זכאים לפיצויים בגין איחור במסירה, לאחר שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה.
- ד. הרוכשים לא יהיו זכאים לפיצויים בגין איחור במסירה.

15. בני זוג חתמו על זיכרון דברים עם קבלן, לרכישת דירת מגורים. במעמד החתימה, הקבלן ביקש מבני הזוג שישלמו לו 10% ממחיר הדירה כמקדמה. סכום זה יהווה "מקדמה ודמי רצינות" לחתימה על חוזה הרכישה.

בנסיבות המתוארות, האם הקבלן פעל כדין?

- הקבלן לא פעל באופן חוקי, זאת מכיוון שאסור לגבות מקדמה כספית בעת עריכת זיכרון דברים, אלא רק בעת חתימה על חוזה מחייב.
- הקבלן לא פעל באופן חוקי, זאת מכיוון שדרש מחיר שעולה על 7% ממחיר הדירה.
- הקבלן פעל באופן חוקי, זאת מכיוון שבכל עיסקת רכישת דירה משלמים 10% מהמחיר כמקדמה.
- הקבלן פעל באופן חוקי, זאת מכיוון שזיכרון דברים הוא חוזה לכל דבר ואפשר לגבות בו מקדמה על חשבון הדירה החדשה.

16. בבית משותף קיימות 12 דירות. בעלי הדירות מעוניינים להסדיר בתקנון מוסכם, הצמדה של חלק מהרכוש המשותף לטובת חניה לדירה הנמצאת בקומת הקרקע.

האם בעלי הדירות יכולים לבצע מהלך זה? אם כן, כיצד?

- בעלי הדירות אינם יכולים לבצע מהלך שכזה; מדובר בעיסקת מקרקעין לרכישת חלק מהרכוש המשותף. לכן לא ניתן להצמיד חלק מהרכוש המשותף לדירה מסוימת בתקנון.
- בעלי הדירות אינם יכולים לבצע מהלך שכזה; תקנון מוסכם עוסק אך ורק בניהול הרכוש ולא בחלוקת שטחים.
- בעלי הדירות יכולים לבצע מהלך שכזה, זאת בתנאי שהמהלך בוצע ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.
- בעלי הדירות יכולים לבצע מהלך שכזה, אך זאת בתנאי שהמהלך בוצע בהסכמת כל בעלי הדירות.

17. לאה חתמה על הזמנה בכתב לביצוע פעולות תיווך לצורך מכירת משרד. וכן חתמה לאה על חוזה בלעדיות נפרד. תקופת הבלעדיות לא צוינה על גבי חוזה הבלעדיות.

האם ומתי תסתיים תקופת הבלעדיות במקרה זה?

- תקופת הבלעדיות תסתיים בתום תשעה חודשים מיום החתימה על הסכם הבלעדיות.
- תקופת הבלעדיות תסתיים בתום 30 ימים מיום החתימה על הסכם הבלעדיות.
- תקופת הבלעדיות תימשך כל עוד לא נאמר אחרת.
- תקופת הבלעדיות תסתיים בתום שישה חודשים מיום החתימה על הסכם הבלעדיות.

18. בני זוג הינם בעלי דירה. בני הזוג התקשרו עם מתווך בהסכם להזמנת שירותי תיווך ובהסכם בלעדיות. בהסכם הבלעדיות סוכמה תקופת בלעדיות בת 90 יום. במהלך תקופת הבלעדיות, ביצע המתווך פעולות תיווך רבות ופעל בשקידה רבה. הדירה נמכרה במהלך תקופת הבלעדיות, אך לא באמצעות המתווך.

בנסיבות העניין, ובהתייחס לפסק הדין ברע 05/2285 אבנר שמואלי ואח' נ' דורון סמוכה ואח', האם במקרה כזה זכאי המתווך לדמי תיווך?

- המתווך זכאי לדמי תיווך, גם אם הדירה לא נמכרה באמצעותו, שכן ברור שהדירה נמכרה בגלל פרסומו.
- המתווך זכאי לדמי תיווך; בזכות שילוב של ביצוע פעולות תיווך בשקידה כדי למצוא קונים טובים לפי הסכם בלעדיות, יש לראות במתווך כ"גורם היעיל" בביצוע העסקה.
- המתווך לא זכאי לדמי תיווך; המשמעות של "בלעדיות" היא שלא תהיה פנייה למתווך אחר בתקופה של הבלעדיות, אבל ניתן למכור את הדירה ללא מעורבותו.
- המתווך לא זכאי לדמי תיווך, זאת משום שלא היה הגורם היעיל בביצוע העסקה.

19. אמנון מתגורר בדירה בשכירות מוגנת ("דמי מפתח"). אמנון מבקש להכניס במקומו דייר חלופי שמצא בדמי מפתח, ולעבור לגור אצל בנו.

במידה שלא יגיע להסכמה עם בעל הנכס לגבי פינוי המושכר, האם אמנון יכול להציע לבעל הנכס דייר בדמי מפתח במקומו?

- כן, אמנון יכול לעשות כן בתנאי שישלח בדואר רשום הצהרה בכתב על מועד הפינוי, פרטי הדייר המוצע, והסכום המוצע.
- כן, אמנון יכול לעשות כן, אולם עליו להמתין להתחלת הפינוי של הדירה על ידו לפחות חצי שנה ממועד הצעת הדייר החלופי.
- לא, הנכס תמיד חוזר לבעל הבית בסיום הדיירות המוגנת להשכרה במחיר מלא.
- לא, אין אפשרות כזו בחוק הגנת הדייר.

20. על פי פסק הדין בעניין ת"א 6577/98 טרנס גלובל סוכנות לנכסים בע"מ נגד נתנאל בע"מ, מה דינו של נכס שהמתווך מטעם סוכנות טרנס גלובל לנכסים מראה ללקוח, אבל שלט שתלוי על הנכס מלמד כי הנכס מטופל על ידי סוכנות תיווך אחרת. פרטי הנכס לא נכתבו באופן מפורש בהזמנת התיווך. האם יש חובה לשלם ל"טרנס גלובל" דמי תיווך במקרה זה?

- אין חובה לשלם דמי תיווך במצב כזה. זאת משום שסוכנות התיווך לא מילאה את הדרישות הקיימות בחוק, והנכס ופרטיו לא פורטו במפורש בהזמנת התיווך (בין השאר).
- אין חובה לשלם דמי תיווך במצב כזה. תמיד משלמים רק לסוכנות התיווך שהשלט בנכס שייך לה.
- חובה לשלם דמי תיווך במצב כזה. גם אם הנכס שייך לסוכנות תיווך אחרת בבלעדיות, המתווך במקרה כזה הוא הגורם היעיל בביצוע העסקה.
- חובה לשלם דמי תיווך במצב כזה. אין צורך לכתוב במפורש בהזמנת התיווך כל נכס שמתווך מראה.

21. האם שמירה ופיתוח של מקומות חשובים מבחינת הטבע והימנעות ככל האפשר מפגיעה בצמחיה, הן חלק ממטרותיה של תוכנית מיתאר מקומית?

- כן; שמירה ופיתוח של מקומות חשובים מבחינת הטבע והימנעות ככל האפשר מפגיעה בצמחיה היא חלק ממטרותיה של תוכנית מיתאר מקומית.
- כן; לא ניתן לאשר תוכנית בנייה שפוגעת במקומות חשובים מבחינת הטבע.
- לא; תוכנית מיתאר מקומית עוסקת אך ורק בבנייה, אדריכלות והנדסה ולא בנושאים של איכות הסביבה.
- לא; לשם עיסוק בנושא זה נדרשת תוכנית מיתאר ארצית בשיתוף המשרד לאיכות הסביבה ותוכניות מקומיות אינן עוסקות בנושא זה.

22. לפי החוק, על ידי מי מוטל 'מס שבח', ומי מחויב לשלמו?

- מס שבח מוטל על ידי הרשות המקומית ומשולם על ידי הקונה בעסקת מקרקעין.
- מס שבח מוטל על ידי מדינת ישראל ומשולם על ידי הקונה בעסקת מקרקעין.
- מס שבח מוטל על ידי הרשות המקומית ומשולם על ידי המוכר בעסקת מקרקעין.
- מס שבח מוטל על ידי מדינת ישראל ומשולם על ידי המוכר בעסקת מקרקעין.

23. באיזה מהחוקים הבאים נדון המושג 'פרטת עיזבון'?

- חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג – 1963.
- חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג – 1973.
- חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו – 1996.
- חוק הירושה, התשכ"א – 1965.

24. יעל ונמרוד חוכרים מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י), בחכירה מהוונת לדורות לתקופה של 99 שנים, בית מגורים צמוד קרקע במושב (להלן: "הנכס"). אל יעל ונמרוד פנתה כנסיה יוונית שנמצאת בסמוך, בהצעה לקנות את זכותם לחכירה לדורות על מנת שיוכלו צליינים נוצרים זרים, שאינם תושבי ישראל ואינם אזרחי ישראל, להתארח בנכס כשהם נמצאים בישראל.

לפי החוק, האם מדובר בעיסקה הניתנת לביצוע?

- א. כן; אולם אך ורק כפוף לאישור בקשה מיוחדת ליו"ר מועצת רשות מקרקעי ישראל.
- ב. כן; חכירה לדורות כמוה כבעלות מבחינת השוק וניתן להעביר בעלות פרטית לכל גורם.
- ג. לא; החוק אוסר על העברת מקרקעי ישראל לאדם זר או לתאגיד זר.
- ד. לא; מי שחוכר בית צמוד קרקע במושב, הבנוי על קרקע השייכת למדינה, חייב להיות בעל זכות החכירה באופן אישי.

25. אסף, מתווך מוסמך במקרקעין, תיווך בעיסקת מקרקעין עם זוג עולים חדשים. זוג העולים לא שלט בשפה העברית. הזוג הסביר לאסף המתווך במפורש שהם רוצים לקנות בישראל נכס בבעלות. אסף מצא לזוג העולים בית ב"חכירה לדורות", והסביר להם ש"זה בסדר", "חכירה" בעברית זה "בעלות". העולים חכרו לדורות את הדירה ללא שהסתייעו בעורך דין, ושילמו לאסף את שכרו. למרבה הצער, בדיעבד הבינו העולים כי אסף ניצל לרעה את העובדה שלא שלטו בשפה העברית, והשפיע עליהם בצורה בלתי הוגנת לעשות עיסקה שלא רצו בה. האם אסף המתווך פעל באופן תקין?

- א. כן. זוג העולים צריך היה לבדוק את התרגום של אסף בעצמו, ואין לאסף כל חובה בנושא זה.
- ב. כן. זוג העולים צריך היה לקחת לעצמו מתורגמן ואין לאסף כל חובה בנושא זה.
- ג. לא. זאת משום שלפי החוק אסף חייב להיות דובר שפתו של הלקוח כדי לתווך את העסקה עבור הלקוחות.
- ד. לא. זאת משום שקיים איסור בחוק לנצל לרעה את אי ידיעת השפה העברית של לקוח.