



מועד חורף 2024

14.02.2024

גירסה 1

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 ובליוי 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. שאול הוא מתווך בעל רישיון באזור הקריות. בין שאול ללקוח נחתמה הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין שתבוצע על ידי שאול באופן אישי. שבוע לאחר מכן, פרץ בין שאול ללקוח ויכוח מר, שבמסגרתו צעק הלקוח על שאול שהוא איטי ועצלן. שאול מצידו הודיע ללקוח שאין בכוונתו לקיים את החוזה בין הצדדים והוא מפסיק לשווק את הדירה. הלקוח הודיע לשאול בתגובה שקיים ביניהם חוזה תקף ולכן הוא דורש ממנו את השירות שהתחייב לו בחוזה.

בנסיבות העניין, האם ניתן לחייב את שאול לקיים את החוזה? מדוע?

- א. כן; ניתן לחייב את שאול לקיים את החוזה והוא יחויב בפיצוי בגין ההפרה.
- ב. כן; עלבון כלפי נותן שירות אף פעם לא מהווה הפרה יסודית של החוזה.
- ג. לא; מדובר בכפייה לבצע שירות אישי שלא ניתן לאכוף בבית משפט.
- ד. לא; מאחר שהתנהגות הלקוח אינה סבירה.

2. איזו מעבודות הבנייה המנויות להלן לא מחייבת קבלת היתר בנייה?

- א. איחוד דירות הכולל התאמות צנרת.
- ב. הקמתו מחדש של בניין קיים.
- ג. שינוי פנימי של דירה שאינו נוגע לצד החיצוני של הבניין.
- ד. סגירתה של דרך.

3. מיקה משכירה את דירתה בגבעתיים לדנה לתקופה של 6 שנים.

בנסיבות המתוארות, האם יש חובה לערוך את הסכם השכירות בכתב? האם נדרש לרשום את השכירות במרשם המקרקעין (טאבו)?

- א. העיסקה טעונה מסמך בכתב וגם טעונה רישום.
- ב. העיסקה טעונה מסמך בכתב ולא טעונה רישום.
- ג. העיסקה לא טעונה מסמך בכתב ולא טעונה רישום.
- ד. העיסקה לא טעונה מסמך בכתב, אך טעונה רישום.

4. משה הוא בעלים של דירה הנמצאת בקומה חמישית בבית משותף. משה מעוניין להתקין מעלית בבניין.

מהו הרוב הדרוש להחלטה כדי שניתן יהיה להתקין את המעלית?

- א. בעלי דירות שבבעלותם שליש מהדירות בבית המשותף רשאים להחליט באסיפה הכללית על התקנת מעלית ברכוש המשותף.
- ב. בעלי הדירות שבבעלותם רוב מהדירות ושני שליש מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, רשאים להחליט באסיפה הכללית על התקנת מעלית ברכוש המשותף.
- ג. בעלי הדירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות ושלושה רבעים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, רשאים להחליט באסיפה הכללית על התקנת מעלית ברכוש המשותף.
- ד. בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף רשאים להחליט באסיפה הכללית על התקנת מעלית ברכוש המשותף.

5. דן ואמיר רכשו במשותף חלקת אדמה ובנו עליה בית דו משפחתי. הם חתמו על הסכם שיתוף אשר הסדיר את ניהול המקרקעין המשותפים והשימוש בהם ואת זכויותיהם וחובותיהם בכל הנוגע למקרקעין. ההסכם לא נרשם בלשכת רישום המקרקעין. בין היתר, קבע ההסכם כי אף אחד מהשותפים לא יהיה רשאי למכור את חלקו ללא הסכמת השותף האחר במשך 25 שנים מיום הרכישה. כעבור שש שנים מכר דן את ביתו לגדעון.

בהתייחס להסכם שנחתם בין השותפים, האם אמיר יכול להתנגד למכירה?

- א. אמיר יכול להתנגד למכירה, כי טרם חלפו 25 שנים מאז הרכישה.
- ב. אמיר לא יכול להתנגד למכירה, מאחר שהסכם השיתוף לא נרשם בלשכת רישום המקרקעין.
- ג. אמיר לא יכול להתנגד למכירה, מאחר שחלפו יותר מ-5 שנים ממועד חתימת הסכם השיתוף.
- ד. אמיר יכול להתנגד למכירה רק אם יתברר שדן לא הציע לו לרכוש את חלקו בקרקע לפני שמכר אותה לגדעון.

6. מהו ההבדל בין 'הקלה' לבין 'שימוש חורג' בתכנון ובנייה?

- א. הקלה היא בנייה בשינוי קל מהוראות התוכנית החלה על הנכס; שימוש חורג הוא שימוש שונה מזה שנקבע בתוכנית החלה על המקום או בהיתר הבנייה.
- ב. הקלה היא שימוש שונה מזה שנקבע בתוכנית החלה על המקום או בהיתר הבנייה; שימוש חורג הוא בנייה בשינוי קל מהוראות התוכנית החלה על הנכס.
- ג. שימוש חורג אף פעם לא מוגבל בזמן בעוד שהקלה תמיד מוגבלת בזמן.
- ד. אין הבדל בין הקלה לשימוש חורג - מדובר באותו היתר.

7. ליאל וסתיו הם שותפים בקרקע חקלאית, עליה נטועים עצי פרי הדר. בין השניים לא נכרת הסכם שיתוף. מידי שנה, בעת הבשלת הפרי, מגיעה סתיו לפרדס וקוטפת פירות הדר ואוכלת במקום. ליאל מתנגד לכך.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. סתיו רשאית ליהנות מפירות ההדר לפי חלקה במקרקעין.
- ב. סתיו רשאית ליהנות מפירות ההדר רק בהסכמתו של ליאל.
- ג. סתיו רשאית ליהנות מפירות ההדר, רק אם תשלם לליאל שכר ראוי בעד השימוש.
- ד. סתיו לא רשאית כלל ליהנות מפירות ההדר, שכן אין הסכם המאפשר זאת.

8. בחוזה האחיד בין הקבלן "שוק דירות" בע"מ (להלן: "הקבלן") לבין לקוחותיו נקבע כי התמורה שתשולם לקבלן תהיה לפי מדד בסיס, ויתרת התשלום תהיה צמודה אך ורק לעליית המדד, ולא תתבטא במקרה של ירידת המדד.

בנסיבות המתוארות, האם מדובר בתנאי מקפח?

- א. בנסיבות המתוארות חזקה כי מדובר בתנאי מקפח.
- ב. כן, מאחר שהמדד נקבע על ידי הרשויות.
- ג. לא, כי זכותם של צדדים לחתום על סעיף שמשנה את הוראות החוק.
- ד. לא, מכיוון שששר האוצר אישר בצו מיוחד תנאי זה.

9. בהסכם מכר דירה בין ספיר לאברהם נקבע כי "במקרה של איחור במסירת הדירה לאברהם, ספיר תשלם לאברהם פיצוי בסך של 30,000 ש"ח עבור כל חודש איחור". ספיר איחרה בחודשיים במסירת הדירה. הנזק שנגרם לאברהם בפועל נמוך בהרבה מהכתוב בחוזה, והוא עומד על 10,000 ש"ח לכל התקופה. ספיר מסרבת לשלם את מלוא הפיצוי המוסכם.

בנסיבות המתוארות, איזה המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. ספיר רשאית לבקש מבית המשפט להפחית את הפיצוי המוסכם, אם הפיצויים נקבעו ללא כל יחס סביר לנזק שניתן היה לצפות מראש בעת כריתת החוזה, כתוצאה מסתברת של ההפרה.
- ב. ספיר רשאית לבקש מבית המשפט להפחית את הפיצוי המוסכם, רק אם הפקידה מראש את סכום הפיצויים כערבות.
- ג. ספיר לא רשאית לבקש מבית המשפט להפחית את הפיצוי המוסכם, מאחר שהיא הסכימה לתנאים אלה מראש.
- ד. ספיר לא רשאית לבקש מבית המשפט להפחית את הפיצוי המוסכם, מאחר שמדובר בטעות בכדאיות העיסקה בלבד.

10. עדנה רכשה דירה בפרויקט שבנייתו תושלם על ידי הקבלן בתוך שנתיים מיום כריתת החוזה. בחוזה נקבע כי הכסף שתשלם עדנה מובטח בערבות בנקאית. כעבור שנה, ולאחר תשלום של 20% ממחיר הדירה, כאשר הבנייה טרם הסתיימה, מבקש הקבלן להחליף את הערבות הבנקאית בשיעבוד חלק יחסי מהקרקע, שעליה נבנית הדירה של עדנה. בחוזה אין התייחסות לנושא זה.

בנסיבות המתוארות, האם הקבלן רשאי להחליף את הערבות? אם כן מדוע?

- א. לא, מכיוון שטרם הושלמה בניית הדירה וטרם נמסרה החזקה בה לקונה.
- ב. כן, רק אם נקבע כך בחוזה בין הקבלן לבנק שהנפיק את הערבות הבנקאית.
- ג. לא, שכן לא ניתן לשנות חוזה בדיעבד, גם לא בהסכמת הצדדים.
- ד. כן, ובלבד שהקבלן הודיע על כך בכתב לעדנה וקיבל את הסכמת הבנק שהנפיק את הערבות הבנקאית.

11. שניר מונה זה עתה כמנהל העיזבון של המנוחה אסתר. העיזבון כולל נכס מקרקעין. לאסתר יש שני בנים. כדי לכסות את חובות העיזבון יש להציע את הנכס למכירה. האם יש להציע את הנכס לבנים של אסתר לפני אישור המכירה לאדם אחר?

- א. כן, יש להציע לבנים של אסתר תחילה את הנכס, בזמן סביר ובמחיר שאינו נופל ממחיר השוק.
- ב. לא, אין זכות קדימה ליורשים במכירת נכס עיזבון.
- ג. לא, הרוכשים היו צריכים לסלק את חובות העיזבון לפני שהנכס הוצע למכירה ולכן אין להם זכות קדימה.
- ד. כן, היורשים קובעים את זהות הרוכש.

12. האם דייר מוגן לפי חוק הגנת הדייר, שמבקש למכור את זכויות הדיירות המוגנת, יכול לעשות זאת? כיצד עליו לפעול?

- א. הדייר המוגן רשאי למכור את זכויותיו לכל המרבה במחיר, מבלי לקבל את הסכמת הבעלים של הנכס.
- ב. דייר מוגן לא יכול למכור את זכות הדיירות המוגנת, כי המדובר בזכות אישית.
- ג. דייר מוגן יכול למכור את זכויותיו רק למי שגר איתו בנכס לפחות 6 חודשים.
- ד. דייר מוגן רשאי למכור את זכויותיו, רק אם פנה תחילה לבעלים והציע לו לקבל את החזקה בתמורה לסכום שצד ג' מוכן לשלם, וצירף תצהירים לאימות הדברים.

13. נבו חוכר בית פרטי הרשום ברשות מקרקעי ישראל. נבו שילם דמי היוון בעבור הבית ל- 99 שנים. לאחר 10 שנים נבו מוכר את הבית.

בנסיבות המתוארות האם על נבו לשלם דמי הסכמה בכדי לקבל את הסכמת מנהל מקרקעי ישראל להעברת זכויות החכירה בנכס לצד ג' ומדוע?

- א. נבו צריך לשלם דמי הסכמה, מאחר שבכל העברת זכויות חכירה הרשומות ברשות מקרקעי ישראל תדרוש הרשות דמי הסכמה להעברת הזכויות לצד ג'.
- ב. נבו לא צריך לשלם דמי הסכמה, מאחר שחכירה לדורות דינה כבעלות בנכס לכל דבר ועניין, ולכן אין צורך בקבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל להעברת הזכויות לצד ג'.
- ג. נבו לא צריך לשלם דמי הסכמה, מאחר שדמי הסכמה אינם נגבים מנכס מהוון.
- ד. נבו צריך לשלם דמי הסכמה; יהיה עליו לשלם דמי הסכמה מופחתים ביחס לשנים שעברו מיום ההיוון ועד ליום העברת הזכויות לצד ג'.

14. בבעלות ברוך בית נופש בעיר אילת. מגרש בית הנופש של ברוך גובל עם המגרש של אלי. בשבוע שעבר אושרה במגרש של אלי תוכנית בניין עיר (תב"ע) לבניית מגדל מגורים בן 30 קומות, אשר יחסום לברוך את הנוף לים הנשקף מביתו. ברוך מעוניין לתבוע פיצויים עבור הפגיעה באטרקטיביות של בית הנופש שלו. ברוך רוצה להגיש מייד תביעה. לאיזה מוסד על ברוך להגיש תביעה לפיצויים בגין הפגיעה במקרקעין שלו כתוצאה מהתוכנית שאושרה לאלי?

- א. לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- ב. לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.
- ג. לבית משפט השלום.
- ד. לבית המשפט המחוזי.

15. משה, בעל רישיון תיווך במקרקעין, החתים את יוסף על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין. משה ציין בהזמנה בכתב את הפרטים הבאים: שם הלקוח, ו"דרושה דירה לרכישה ברחובות בסכום של כ- 1.5 מיליון ש"ח". האם הזמנת התיווך ערוכה כדין? מדוע?

- א. כן; הזמנת התיווך בכתב תקינה לפי הדין.
- ב. לא; היה על משה לכתוב סכום מדויק ולא משוער.
- ג. לא; היה על משה לציין גם את הסכום המוסכם של דמי התיווך.
- ד. לא; היה על משה לציין את מספר החדרים של הדירה המבוקשת.

16. רועי הוא אדם פרטי שרכש נכס למגורים בשנת 2005.

בשנת 2015 אושרה תב"ע שהופקדה בעירייה והעלתה את ערך הנכס ב- 70%.
בשנת 2020 מכר רועי את הנכס למיכל (גם היא אדם פרטי, אשר רכשה את הנכס לצורכי מגורים).
בחוזה המכר נכתב: "היטלים לרשות המקומית ישולמו על ידי הבעלים עד למועד המכירה".

איזה מהמיסים או מההיטלים הבאים, על מיכל לשלם?

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

17. לפי פסק הדין בעניין עא 2144/91 מוסקוביץ נגד ביר, מה יהיה גובה דמי תיווך אם דמי התיווך לא סוכמו במסגרת הזמנת תיווך?

- א. 1% .
- ב. 2% .
- ג. 0% .
- ד. 1.5% .

18. משה העניק הלוואה לדוד. ההלוואה נרשמה בטאבו כמשכנתה לדירה. המשכנתה רשומה כדין. משה מבקש לממש את המשכנתה, מאחר שדוד לא עמד בתנאי החזר המשכנתה. בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. משה צריך לפנות לעו"ד מתוך רשימת עוה"ד הממונים ככונסי נכסים מטעם בית המשפט ועורך הדין יפרסם מודעה למכירת הדירה בשלושה עיתונים שונים.
- ב. משה צריך להגיש בקשה למימוש משכנתה לבית המשפט ומיד לאחריה יהיה רשאי לפרסם את הדירה למכירה.
- ג. משה צריך להגיש להוצאה לפועל בקשה למימוש משכנתה. אם דוד לא ישלם את החוב, לאחר שיוזהר כדין, יצווה רשם ההוצאה לפועל על מכירת דירת המגורים.
- ד. משה יכול למכור את הדירה ללא צורך בפניה לגורם כלשהו, אך הוא חייב להשיב לדוד את כל הכספים שיקבל ממכירת הדירה אחרי כיסוי החוב של המשכנתה.

19. מוטי, מתווך מקרקעין בעל רישיון, החתים את רוני על טופס הזמנת שירותי תיווך, לפיו הוא יפעל למכירת הדירה של רוני. הוסכם כי מיד עם החתימה על הסכם מכר, ישלם רוני למוטי 2% מסכום התמורה. לאחר כחודש נמצא רוכש ונחתם הסכם מכר. לאחר החתימה על הסכם המכר, הפר הרוכש את הסכם המכר ולא עמד בלוח התשלומים. רוני ביקש לבטל את הסכם המכר עם הרוכש. מוטי דרש מרוני לשלם לו את דמי התיווך, אך רוני סירב בשים לב לכך שהחווה הופר והוא פנה לבית המשפט לביטולו.

בנסיבות המתוארות, על פי פסק הדין רע"א 394/88 א' שושני ואח' נ' אברון את פורת בע"מ, מהו הדין?

- א. רוני חייב בתשלום דמי התיווך גם במקרה של ביטול ההסכם. רוני לא יוכל לתבוע מהרוכש את דמי התיווך שנאלץ לשלם.
- ב. אם החוזה יבוטל כדין, אזי מוטי לא זכאי לקבלת דמי תיווך.
- ג. אם החוזה יבוטל כדין, מוטי יהיה זכאי למחצית דמי התיווך.
- ד. רוני חייב בתשלום דמי התיווך גם במקרה של ביטול ההסכם. רוני יוכל לתבוע מהרוכש גם את דמי התיווך שנאלץ לשלם.

20. דליה רכשה דירת מגורים חדשה מיזם. לפי המפרט בהסכם המכר, שטח המכר של הדירה הוא 120 מ"ר + 12 מ"ר שטח מרפסת. לאחר מסירת הדירה, שכרה דליה את שירותיו של מודד מוסמך שמדד את הדירה וגילה כי שטח הדירה הוא 118.5 מ"ר בלבד + 12 מ"ר שטח מרפסת.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. מדובר בחריגה מותרת לפי הדין.
- ב. לא ניתן לחרוג מהמפרט שבחוזה, הפיצוי נקבע לפי שווי מ"ר בנוי.
- ג. לא ניתן לחרוג מהמפרט שבחוזה, הפיצוי נקבע לפי עלות בנייה של מ"ר בנוי.
- ד. ניתן לחרוג לפי הדין מהמפרט שבחוזה, אך החריגה במקרה זה עולה על המותר לפי הדין.

21. מתווך חתם עם לקוח על הסכם להזמנת שירותי תיווך, למכירת דירתו של הלקוח. רוכש פוטנציאלי חתם על זכרון דברים, הכולל תנאי מתלה, ושולמה מקדמה על חשבון רכישת הדירה. בסופו של יום התנאי המתלה לא התקיים, וזכרון הדברים בוטל כדין. המתווך דרש מהלקוח את דמי התיווך, שכן הסכם התיווך שנחתם קובע כי גם אם העיסקה לא תצא אל הפועל, ישולמו דמי התיווך.

בנסיבות אלו, על פי פסק הדין ת"א (חי') 4350/08 ארון דה-כהן נ' זר-גוטמן, האם ישנה במקרה זה זכאות לדמי תיווך?

- א. ככל שאכן נקבע כך בהסכם התיווך, המתווך זכאי לקבלת דמי התיווך.
- ב. בשים לב לכך ששולמה מקדמה על חשבון התמורה, המתווך זכאי לקבלת דמי התיווך.
- ג. ככל שהתמורה ששולמה עולה על 10% מסכום התמורה, קמה חובה לתשלום דמי התיווך.
- ד. מתווך זכאי לדמי תיווך רק כשיש הסכם תקף; כשמתברר שהעיסקה לא יצאה אל הפועל משום שהתנאי המתלה לא התקיים, אין חיוב בדמי תיווך.

22. דניאל, מתווך מקרקעין, חתם עם שמעון על הזמנת תיווך כדין ועל הסכם בלעדיות נפרד למשך 4 חודשים. לפי ההסכם, דניאל ישווק את דירתו של שמעון באופן בלעדי. דניאל הציב שלט פרסום בחלון הדירה במשך כל 4 החודשים והמתין לפנייתו של רוכשים פוטנציאליים. האם דניאל השלים את התנאים לזכאותו לבלעדיות?

- א. כן, בתנאי שהסכם הבלעדיות נחתם במסמך נפרד.
- ב. לא, דניאל לא יכול היה להסתפק בהצבת שלט פרסום בנכס.
- ג. כן, מאחר שדניאל פעל כגורם יעיל בפרסום הדירה.
- ד. לא, מאחר שאסור שתקופת הבלעדיות תהיה קצרה מ- 6 חודשים.

23. בתחילת שנת 2018 רכשה ריקי דירה, בה התגוררה כשנתיים. בתחילת שנת 2020 החליטה להפעיל בכל שטח הדירה מכון ספא יוקרתי. בסוף שנת 2023 החליטה ריקי לסגור את הספא ולמכור את הדירה.

בנסיבות המתוארות, האם תוכל ריקי למכור את הדירה כדירת מגורים מזכה לצורך קבלת פטור ממס שבח? מדוע?

- א. כן, כל עוד הדירה שימשה למגוריה בחלק מהתקופה ניתן למכור אותה כדירת מגורים מזכה.
- ב. כן, כל עוד הדירה שימשה אותה למגורים יותר מ- 18 חודשים.
- ג. לא, משום שהדירה לא שימשה למגורים ב- 4 שנים שלפני המכירה, וגם לא שימשה למגורים ארבע חמישיות מתקופת השבח.
- ד. לא, אם חלפו יותר מ- 4 שנים מאז מועד הרכישה, לא ניתן למכור דירה כדירת מגורים מזכה לצורך קבלת פטור ממס שבח.

24. יהונתן רכש דירה וקיבל משכנתה מבנק דיסקונט. לאחר מספר שנים, בעודו ממשיך לשלם את המשכנתה, יהונתן קיבל הודעה לפיה המשכנתה הועברה לבנק לאומי, בכפוף למוסכם בתנאי המשכנתה. יהונתן מסרב לשלם לבנק לאומי, בטענה כי הוא התחייב רק כלפי בנק דיסקונט וכי לא התקבלה הסכמתו להעברה של החוב המשועבד.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. המשכנתה היא של הבנק המלווה בלבד, ולא ניתן להעבירה לאחר.
- ב. ניתן להעביר את המשכנתה רק אם בעלי המקרקעין מסכים לכך בכתב.
- ג. ניתן להעביר את המשכנתה, בתנאי שהמעביר הינו מוסד פיננסי מוכר בישראל והמועבר הינו בנק ישראל.
- ד. ניתן להעביר את המשכנתה ללא הסכמת בעלי המקרקעין, אך יש ליידע את יהונתן על העברת החוב בפועל לבנק אחר.

25. איזה מהמשפטים הבאים לא מוגדר כ"צורכי ציבור" לעניין סמכות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, אשר בסמכותה להפקיע קרקעות שנועדו בתוכנית לצורכי ציבור?

- א. זיקת הנאה למעבר בין חלקות.
- ב. שטח המיועד להקמת מכללה ציבורית.
- ג. שטחי חנייה לחניונים.
- ד. שווקים בהיותם מסחריים.