

02.02.2025

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.
 - כללי התנהגות בבחינה ומשמעת:
7.
 - 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 כטייטה על שאלון הבחינה בלבד. חל איסור מוחלט על אחזקת כל רישום אחר.

בהצלחה!

1. ביום 1.1.2020 רכשה גילה דירת מגורים חדשה מקבלן. הקבלן התחייב בהסכם המכר להעמיד לרשות גילה את הדירה בתוך שנה מיום הרכישה. הבנייה התעכבה עקב מחלוקת פנימית בין הקבלן לבין עובדיו, וכתוצאה מכך הקבלן העמיד את הדירה לרשות גילה באיחור של 7 חודשים מהמועד שנקבע בהסכם. בהסכם לא נקבע מנגנון לפיצוי במקרה כזה.

האם זכאית גילה לפיצוי מהקבלן בגין העיכוב במסירת הדירה? מדוע?

- א. לא; שבעה חודשים זו תקופת איחור סבירה, ולא תקופה שבגינה מגיע פיצוי בגין איחור במסירה לפי החוק.
- ב. כן; בכל מקרה מגיע לגילה פיצוי, מכיוון שמדובר בהפרת החוזה. זאת, גם אם העיכוב הוא רק של יום.
- ג. כן; גילה זכאית לפיצוי, אך זאת רק לאחר שחלפו שישים יום מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר.
- ד. לא; אלא אם גילה תצליח להוכיח את נזקה.

2. יוסי עסק בתיווך מקרקעין ב-5 השנים האחרונות לסירוגין. יוסי פגש את גילה במקרה בבית קפה בקניון לב המפרץ, והיא ספרה לו שהיא מעוניינת למכור את הדירה המדהימה שלה בקרית מוצקין בסכום של 2 מיליון שקל. יוסי ענה, שאמנם רישיון התיווך שלו, כפי שהיה באותה עת, אינו בתוקף, אולם הוא יהיה מוכן לסייע בכל זאת עם התיווך במקרה זה. יוסי איתר עבור גילה קונה, אשר רכש מגילה את הדירה במהירות, לפני שיוסי הספיק לחדש את רישיון התיווך שלו, ולפני שהספיק לשלוח לגילה טופס הזמנת תיווך לחתימתה. לאחר כחודש שלח יוסי לגילה דרישת תשלום דמי תיווך בשיעור 2% משווי העסקה. גילה סירבה לשלם ליוסי דמי תיווך, בטענה כי יוסי אינו זכאי לדמי תיווך, הואיל ואינו עומד בתנאי החוק.

בנסיבות אלה, האם לפי החוק גילה חייבת בתשלום דמי התיווך?

- א. כן; יוסי היה הגורם היעיל בעסקה, ולכן עמד בתנאים לזכאות לתשלום דמי תיווך.
- ב. לא; זאת משום שיוסי לא היה הגורם היעיל בעסקה.
- ג. לא; משום שיוסי לא מחזיק בהזמנת תיווך בכתב כדיון, ולא היה בעל רישיון תיווך בתוקף במועד העסקה.
- ד. כן; מכיוון שלפי החוק אם הלקוח יזם את הפניה למתווך הוא חייב לשלם דמי תיווך אזי הוא חייב לשלם דמי תיווך בכל מקרה.

3. מתווך החתים לקוח על טופס הזמנת שירותי תיווך. בהזמנה נכתב כי "דמי התיווך יעמדו על 2% ממחיר העסקה". הלקוח הבין כי מחיר זה כולל מע"מ ואמר זאת, והמתווך מצידו לא תיקן את הלקוח. העסקה בוצעה כדיון, והמתווך כעת זכאי לדמי תיווך. אלא שאז התגלעה מחלוקת בין הצדדים לגבי שאלת המע"מ: המתווך שביצע את העסקה דורש מהלקוח לשלם דמי תיווך של 2% בתוספת מע"מ. הלקוח טוען כי המע"מ לא צוין בהזמנת התיווך ולכן אין להוסיפו.

בנסיבות אלה, האם יש חובה לכתוב במפורש את תוספת המע"מ בהזמנת התיווך?

- א. אין חובה שחלה על המתווך להתייחס למע"מ בהזמנת תיווך.
- ב. קיימת חובה על המתווך להתייחס לשאלה האם דמי התיווך כוללים מע"מ.
- ג. רק כאשר הקונה הינו עוסק מורשה, על המתווך להתייחס למע"מ.
- ד. אין חובה שחלה על המתווך להתייחס למע"מ בהסכם הזמנת תיווך כיוון שהמע"מ נגבה לפי שיעור המע"מ בעת החתימה על ההסכם.

4. מוכר מקרקעין שלח הצעה להסכם מכר בדואר אלקטרוני, הכוללת את כל הפרטים הנדרשים לצורך ההצעה, ואת חתימתו. הקונה לא חתם על ההזמנה אך שלח הודעה בדוא"ל כי גמר אומר בדעתו לאשר את ההסכם.

לפי פסק הדין ע"א 158/77 רבינאי נגד מן שקד, האם בנסיבות אלה נכרת הסכם מכר מחייב בין המוכר והקונה ?

- א. אם הרוכש אינו חותם על החוזה במקום המיועד לכך, אז לא נכרת מצד הרוכש חוזה מחייב.
- ב. נכרת חוזה מחייב בין הצדדים, אך ורק בתנאי שבחוזה מצוין כי אישור באמצעות שליחת דואר אלקטרוני יהווה תחליף לחתימה של הרוכש על המסמך.
- ג. בין הצדדים נכרת חוזה מחייב ללא חתימת הרוכש .
- ד. נכרת חוזה מחייב בין הצדדים אך ורק אם מוכר מאשר לאחר חתימת הרוכש באמצעות דואר אלקטרוני כי הוא מאשר סופית את העסקה.

5. הדיירים בבית משותף ברחוב אלנבי בתל אביב מבקשים לחזק את הבניין מפני רעידות אדמה, ולהוסיף ארבע דירות חדשות. במסגרת הפרויקט מבקשים הדיירים להוציא חלק מהרכוש המשותף ולהצמיד לכל דירה חדשה חניה. זאת מתוך הרכוש המשותף בבית המשותף.

במקרה זה, מהו הרוב הדרוש לשם אישור הצמדת החניות לדירות ספציפיות?

- א. 2/3 של בעלי הדירות ש- 3/4 מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.
- ב. רוב רגיל של בעלי הדירות.
- ג. ניתן לאשר הצמדה של רכוש משותף לרכוש פרטי אך ורק על פי תביעה למפקח על הבתים המשותפים.
- ד. כל בעלי הדירות.

6. אדם ירש מקרקעין מסחריים מכוח צוואה של אביו, וכעת מבקש לרשום את המקרקעין המסחריים על שמו.

האם הירושה מהווה מכירה מהוריו אליו לצורכי מיסוי מקרקעין?

- א. לצורכי מיסוי מקרקעין הורשה אינה נחשבת כמכירה, אך היא נחשבת כרכישה מקרוב משפחה.
- ב. לצורכי מיסוי מקרקעין הורשה אינה נחשבת כרכישה, אלא אם מדובר בנכס מסחרי, אז הירושה מחויבת בשליש מס רכישה.
- ג. הורשה נחשבת כמכירה לצורך מיסוי מקרקעין, והיא מחויבת בשליש מס שבח.
- ד. הורשה אינה נחשבת כמכירה לצורכי מיסוי מקרקעין, גם אם מדובר בנכס מסחרי.

7. מהו 'חוזה פיתוח' שנכרת עם רשות מקרקעי ישראל (מינהל מקרקעי ישראל)?

- א. חוזה שמקנה לרוכש הזכויות בקרקע מסוימת זכויות חכירה בנכס מקרקעין בלבד.
- ב. חוזה שבו רשות מקרקעי ישראל מזמינה שירותי בנייה מקבלן.
- ג. חוזה שלפיו רוכש זכויות בקרקע מתחייב לבנות בפרק זמן נתון נכס, ואחרי הבנייה יתקשר עם הרשות בהסכם חכירה.
- ד. חוזה שלפיו הרשות מפתחת עבור רוכש זכויות בקרקע מסוימת את הקרקע או הנכס.

8. האם דייר מוגן לפי חוק הגנת הדייר רשאי למכור את זכויות הדיירות המוגנת ולהציע דייר אחר במקומו? אם כן, כיצד?

- א. רשאי לעשות כן מבלי לקבל את הסכמת הבעלים של הנכס.
- ב. אינו רשאי למכור את זכות הדיירות המוגנת.
- ג. רשאי לעשות כן רק אם הנכס הינו דירת מגורים ולא נכס מסחרי.
- ד. רשאי לעשות כן באמצעות פנייה תחילה לבעלים בצירוף תצהירים.

9. בדרומה של העיר תל אביב קיים בניין בן 4 קומות, ובו משרדים מעל קומת מסחר. הבניין נבנה בהיתר לפני 50 שנה. יוסי הינו בעל הזכויות במשרד בבניין, בשטח של כ- 50 מ"ר. לאחרונה גילה יוסי כי קיימת תוכנית בניין עיר חדשה למתחם שבו ממוקם הבניין. התוכנית הינה "תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת דיירים", ומטרתה לקדם התחדשות עירונית במתחם, אשר סובל מהזנחה מתמשכת.

בנסיבות אלה, מה המשמעות של תוכנית איחוד וחלוקה (רה-פרצלציה)?

- א. תוכנית איחוד וחלוקה מאפשרת במסגרת התחדשות עירונית לנצל זכויות בנייה בלבד.
- ב. תוכנית שניתן לקדם במגרשים פנויים בלבד, לרבות בשטח משותף, לשינוי יעוד קרקע בלבד.
- ג. תוכנית לאיחוד וחלוקה של מגרשים שאינם סמוכים, וחלוקתם מחדש, כדי לאפשר פיתוח השטח וניצולו המקסימלי.
- ד. תוכנית שבה נקבעות בעלויות וקווי גבול ובסופה הקרקע הופכת להיות מוסדרת.

10. עמי ותמי שותפים בעסק למכירת ממתקים. לאחרונה הקימו מפעל חדש בצפון הארץ, והחליטו לרכוש מכספי החברה בית מגורים בבעלות פרטית בקרית שמונה. בית אשר יותאם כך שימש כחנות למכירת הממתקים שלהם, וזאת באמצעות התקנת מדפים ותשתית מיחשוב. הניחו כי בית המגורים נבנה בהיתר כדין.

בנסיבות אלה, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. עמי ותמי אינם יכולים להשתמש בבית המגורים לשימוש מסחרי.
- ב. עמי ותמי יכולים להשתמש בבית המגורים לשימוש מסחרי, שכן אין איסור בישראל להשתמש בבית מגורים לצורך מסחרי, גם אם לא גרים בו.
- ג. עמי ותמי צריכים להגיש בקשה לוועדה לתכנון ובניה לשינוי יעוד של הבית והסבתו מבית מגורים למסחר.
- ד. עמי ותמי צריכים להגיש בקשה לשינוי יעוד לרשות מקרקעי ישראל ולקבל את הסכמתה לשינוי.

11. דניאל רכש דירת יוקרה ענקית בגודל 750 מ"ר מחברת נדל"ן, שמשווקת פרויקט מגורים בתל אביב. נאמר לדניאל על ידי נציגי הקבלן שעשויים להיות שינויים של עד 13.5 מ"ר בשטח הבנוי שדניאל יקבל בפועל, בהשוואה לתשריט שנחתם בין הצדדים. דניאל חושש שיאבד חדר שלם בדירת היוקרה שלו וייגרעו מדירתו 13.5 מ"ר.

בנסיבות האמורות, האם לדניאל יש זכות לקבלת המטרים המלאים כפי שהיו בתשריט?

- א. סטייה בשטח בשיעור העולה על 2% היא סטייה מהותית (לא סטייה קבילה), לכן דניאל זכאי לקבל את המטרים המדויקים אחד לאחד אל מול התשריט.
- ב. סטייה בשטח בשיעור העולה על 5% היא סטייה מהותית (לא סטייה קבילה), לכן דניאל זכאי לקבל את המטרים המלאים מהתשריט.
- ג. סטייה של עד 2% אינה מהותית ומהווה סטייה קבילה אל מול התשריט ולכן דניאל אינו זכאי לקבל את המטרים המדוברים בנסיבות אלה.
- ד. סטייה בשיעור העולה על 5% היא סטייה לא מהותית (כלומר סטייה קבילה), אך דניאל יהיה זכאי לפיצוי בגין המטרים המופחתים.

12. יוסי, בעל זכויות במקרקעין שלגביהם קיימת הצעה של תוכנית בניין עיר מפורטת, הגיש התנגדות לתוכנית האמורה בפני ועדה מקומית עצמאית לתכנון ובנייה הוד השרון. הוועדה דחתה את התנגדותו.

בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. יוסי רשאי לפנות להליך של ערר בוועדת ערר לתכנון ובנייה.
- ב. אין אפשרות להתערב בהחלטה של ועדה לתכנון ובנייה.
- ג. יוסי יכול להגיש ערר לוועדת ערר לתכנון ובנייה, אך רק אם לא קיבל רשות לבנות כפי שביקש.
- ד. יוסי יכול להגיש ערר לבית משפט בלבד.

13. המתווך יצחק מייצג את סימה ודוד, שמבקשים לרכוש דירה לעצמם, בהתאם לטופס הזמנת שירותי תיווך, שנחתם כדין ביניהם לבין יצחק. יצחק מצא דירה שמתאימה לרצונותיהם של סימה ודוד, שבה משה ופזית אשתו מתגוררים. סימה ודוד ביקרו בנכס ובאותו מועד חתמו עם משה על חוזה לרכישת הדירה. בהמשך הסתבר שמשה הוא בעלים רק של מחצית הדירה, כפי שהיה ידוע למתווך יצחק. מחצית הדירה השנייה שייכת לאשתו, אשר סירבה לחתום על הזמנת התיווך ומתנגדת למכירת הדירה. עקב התנגדותה של פזית, החוזה בוטל על ידי סימה ודוד.

לפי פסק הדין בבר"ע 209/01 זיוה וזאב מאיר נ' טלי שושן, האם המתווך יצחק זכאי לדמי תיווך מהזוג סימה ודוד בנסיבות אלה?

- א. כן; לפי פסק הדין מתווך זכאי לדמי תיווך מרגע שנחתם הסכם ואין לכך סייגים.
- ב. כן; משום שהחוזה בוטל לאחר כריתתו והצדדים כרתו ביניהם את החוזה.
- ג. לפי פסק הדין, המתווך יהיה זכאי למחצית דמי התיווך במצב שכזה.
- ד. לא; המתווך יצחק היה צריך לגלות לרוכשים הפוטנציאליים כי פזית היא בעלים נוסף בנכס, ולכן הוא אינו זכאי לדמי תיווך.

14. המתווך עודד התבקש על ידי דפנה לייצג אותה במכירת דירת המגורים שלה. דפנה חתמה לעודד על הזמנת תיווך כדין והסכם בלעדיות. עודד ביצע שתי פעולות תיווך בנכס כדין, שאחת מהן הייתה לתלות שלט בדירה הנמכרת. דפנה עצמה פירסמה את הדירה בקבוצת וואטסאפ, שבה חבר שלמה הרוכש. שלמה הגיע למקום, הרים טלפון למתווך עודד, ולאור השיחה עם המתווך עודד, שבה עודד נתן לשלמה את כל פרטי הדירה ואת המידע המהותי בקשר לנכס, החליט שלמה לרכוש את הדירה. דפנה טוענת כי היא אינה חייבת בדמי תיווך לעודד, משום שהיא זו שפירסמה את המודעה ומצאה את הקונה.

לפי פסק הדין ת"א 945-12-11 עודד סיטי נ' טל פרי, האם בנסיבות אלה דפנה חייבת בדמי תיווך לעודד? מדוע?

- א. כן; גם במקרה שבו בעל הבית מוצא את הרוכש בעצמו, הבלעדיות מזכה את המתווך בדמי תיווך כ"גורם יעיל".
- ב. לא; מדובר במקרה שבו חזקת הגורם היעיל שבבלעדיות נסתרת על ידי פעולות שמבצע בעל הנכס שמצא את הרוכש בעצמו.
- ג. כן; משום שהרכישה של הדירה נעשתה בעקבות השיחה עם המתווך עודד שהיה הגורם היעיל שהביא לחתימה על חוזה המכר.
- ד. לא; המתווך לא היה הגורם היעיל, שכן דפנה פירסמה את ההודעה בקבוצה ומצאה את הרוכש בעצמה.

15. איתן ובת זוגו נמצאים בזוגיות שנייה, וגרים בנפרד דרך קבע עקב שיקולים הקשורים לעבודתה של בת זוגו. יחד עם זאת, הם בעלים במשותף של דירת מגורים המשמשת למגורים בארבע השנים האחרונות.

האם ייחשבו איתן ובת זוגו, לצורכי הגדרת 'דירה מזכה' למס שבח, כ"מוכר אחד"?

- א. לא; על בני הזוג להתגורר יחדיו בדירת המגורים המזכה כדי להיחשב כ"מוכר אחד" לצורך חישוב 'דירת מגורים מזכה' לשניהם.
- ב. לא; אלא אם דירת המגורים המזכה שימשה למגורים לא רק בארבע השנים האחרונות, אלא גם בארבע חמישיות מהתקופה שבשלה מחושב השבח בדירה עבור שניהם.
- ג. כן; הדירה שימשה למגורים בארבע השנים האחרונות ולכן בני הזוג זכאים לפטור 'דירת מגורים מזכה' ללא כל סייג.
- ד. כן; מסתכלים רק על איתן לצורך בדיקת חישוב 'דירת מגורים מזכה' ואין משמעות לבת זוגו. הזכות להיחשב כ'דירת מגורים מזכה' היא עבור שני בני הזוג.

16. יערה רכשה דירה מקבלן בפרויקט של "תמ"א 38(3)" שבו כלל הדירות נהרסו, ויערה קיבלה לידיה דירה חדשה. יערה ביקשה במהלך תקופת הבדק כי ייערכו מספר תיקונים בדירתה, אך הקבלן הפתיע אותה וטען כי אין לה כל זכאות לכך, משום שמדובר בפרויקט תמ"א 38(3), וכי עליה לשלם עבור ההתאמות והתיקונים בהתאם להצעת מחיר שהעביר לה.

האם בנסיבות אלה הקבלן צודק בטענתו, ודירה חדשה בפרויקט תמ"א 38(3) אינה מזכה בתיקונים בתקופת הבדק לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1974?

- א. כן; לא מדובר בדירה חדשה, אלא בדירה בפרויקט של תמ"א 38(3) ולכן חוק המכר (דירות) אינו חל במקרה זה.
- ב. כן; לרוכשים אין כל זכאות לתיקונים שיבצע הקבלן בדירה בפרויקט תמ"א 38(3), אלא אם הם יממנו את התיקונים.
- ג. לא; אלא אם לא מדובר בדירת מגורים, אלא בדירה שתשמש כמלאי עסקי, שאז לא יחול עליה חוק המכר (דירות).
- ד. לא; חוק המכר (דירות) חל על דירות חדשות, ואין סייג לתחולתו על דירות שנבנו במסגרת פרויקט תמ"א 38(3).

17. מנחם מחנה את רכבו מזה 30 שנה וחודש, בשביל שבכניסה לבית של שכנו יוסף, עימו היה בקשר טוב כל השנים. יוסף מעולם לא ביקש ממנחם שלא להחנות את הרכב במקום זה, והוא אף כתב לו בפתק לפני 30 שנה שהוא מסכים שיחנה במקום, כי אין לו רישיון נהיגה בעצמו. לפני כחודש נפטר יוסף, וכעת מנחם חושש כי בנו וירשו של יוסף ידרוש ממנו להפסיק להחנות את רכבו באותו מקום.

האם מנחם רשאי לרשום הערת אזהרה בגין השימוש בחניה?

- א. כן; אך נדרשת לשם כך הסכמת בעל המקרקעין שבהם נרשמת זיקת ההנאה ברגע הרישום.
- ב. כן; הואיל ומנחם עשה שימוש בשביל הבית של יוסף יותר מ-30 שנה, אזי הוא בעל זכות זיקת הנאה הניתנת לרישום.
- ג. לא; לא ניתן לרשום זיקת הנאה על חניה.
- ד. לא; לא ניתן לרשום זיקת הנאה בחלק ממקרקעין בלבד, כגון רק בשביל שמוביל אל הנכס.

18. למתווך שמחפש נכס לרכישה עבור לקוחו נודע כי בדירה מסוימת, שהוא מבקש להציע ללקוחו, ניתן היתר לשימוש חורג במרתף הדירה לצורך מגורים לעשר השנים הבאות.

האם המתווך חייב לגלות מידע זה ללקוחו?

- א. המתווך אינו חייב לגלות ללקוח מידע זה, שכן חובת הגילוי חלה על המוכר.
- ב. המתווך חייב לגלות מידע זה ללקוחו, שכן קיימת חובת גילוי של מידע מהותי לגבי הנכס, ומדובר במידע מהותי, שכן ההיתר לחריגה עשוי לפוג.
- ג. המתווך חייב לגלות מידע זה ללקוחו רק אם הבעלים של הנכס מתיר זאת, שכן המתווך חייב כלפי הבעלים בחובת סודיות.
- ד. המתווך אינו חייב לגלות מידע זה, שכן ההיתר לחריגה צפוי להתחדש.

19. חברת "אמות" עוסקת בבנייה ובשיווק במקרקעין.

האם מותר לעובד החברה, שאינו בעל רישיון תיווך, להציג בה נכסים ולפרסם מידע ופרטים לגבי זכויות במקרקעין כדי לעניין רוכשים?

- א. כל אדם רשאי לפרסם פרסומים כאמור ובתנאי שהוא התקשר בהסכם בלעדיות עם מתווך בעל רישיון המפקח עליו.
- ב. חל איסור מוחלט על פרסומים כאמור ללא רישיון תיווך.
- ג. מותר לפרסם פרסומים כאמור, ובלבד שהמפרסם אינו מציג עצמו כמתווך במקרקעין.
- ד. מותר לפרסם פרסומים כאמור כל עוד והמשווק לא מציג מידע מהותי לגבי הנכס.

20. ביום 1.1.24 יוסף הציע בכתב לאבנר את דירתו בלוד למכירה בניסוח הבא: "אני מציע לך לרכוש את

דירתי במחיר של 1.9 מיליון ש"ח. ההצעה תעמוד בתוקפה למשך שבעה ימים". ביום 5.1.24 הודיע יוסף לאבנר בעל פה, כי מכיוון שלא הודיע על רצונו לרכוש את הדירה עד אותו זמן, הוא מעלה את המחיר המבוקש על ידו ל- 2.1 מיליון ש"ח.

האם יוסף רשאי היה לנהוג כפי שנהג? מדוע?

- א. כן; כל עוד אבנר לא קיבל את הצעתו של יוסף, יוסף רשאי לחזור בו מן ההצעה ולשנותה.
- ב. לא; מכיוון שהודיע כי הוא חוזר בו מההצעה בעל פה - יוסף היה צריך לשנות את המחיר בכתב לא בעל פה.
- ג. לא; מאחר שהצעתו של יוסף היא הצעה בלתי חוזרת, אסור היה לו לחזור בו מן ההצעה בטרם חלף המועד שנקבע על ידו, במחיר שנקבע לתקופה זאת.
- ד. כן; הצעה בלתי חוזרת היא תמיד לרכישת הנכס בלבד, והמוכר רשאי תמיד להעלות את המחיר במהלך תקופת ההצעה הבלתי חוזרת.

21. מה מהבאים לא ניתן לרשום במרשם המקרקעין (טאבו)?

- א. הערת אזהרה בגין התחייבות בכתב לעשות עיסקת במקרקעין.
- ב. הערת אזהרה בגין התחייבות בכתב לשאילת נכס במקרקעין.
- ג. הערת אזהרה בגין התחייבות בכתב לזכות קדימה במקרקעין.
- ד. עסקה הסותרת הערת אזהרה קיימת.

22. נאווה ויוסי החליטו להתגרש. בבעלות בני הזוג דירת מגורים ברחובות, הרשומה על שם שניהם

בחלקים שווים. בני הזוג הגיעו להסכמה להתגרש, שבמסגרתה יוסי יעביר על שם נאווה את חלקו בדירה המשותפת, אגב הגירושין. חלקו של יוסי בדירה המשותפת שווה מיליון ש"ח. בבעלות נאווה דירה נוספת בראשון לציון, שרכשה לפני שנישאה.

כמה מס רכישה תשלם נאווה בגין קבלת חלקו של יוסי בדירה ברחובות?

- א. הואיל ובעלות נאווה דירה נוספת על דירת בני הזוג, היא תשלם מס רכישה בשיעור 8% משווי הדירה עבור מחצית הדירה שהיא מקבלת מיוסי.
- ב. נאווה לא תשלם מס רכישה, משום שהיא אינה מגיעה למדרגות המס המחייבות תשלום.
- ג. נאווה לא תשלם מס רכישה כלל, הואיל והעברה אגב גירושין אינה מכירה.
- ד. נאווה תשלם מס רכישה לפי דירה ראשונה, הואיל והעברה בין בני הזוג אינה נספרת לצורכי מיסוי במקרקעין.

23. באיזה מהמקרים הבאים אדם שנפגע מהפרת חוזה אינו זכאי לאכיפת החוזה שהופר?

- א. אם החוזה בר ביצוע.
- ב. אם הופר חיוב מחיובי החוזה במשתמע.
- ג. אם הוא זכאי לפיצויים בשל הפרת החוזה.
- ד. אם אכיפת החוזה אינה צודקת בנסיבות העניין.

24. לצורך קבלת בלעדיות בתיווך, האם יש לפרט את כל פעולות השיווק שהדין מתייחס אליהן? אם כן, היכן?

- א. כן; יש לפרט את כל פעולות השיווק שהדין מתייחס אליהן, וכן פעולות נוספות שסוכמו בין הצדדים, ככל שסוכמו, במסמך נפרד מטופס הזמנת שירותי התיווך.
- ב. כן; יש לפרט את כל פעולות השיווק שהדין מתייחס אליהן, וכן פעולות נוספות שסוכמו בין הצדדים, ככל שסוכמו, בטופס הזמנת שירותי התיווך.
- ג. לא; יש לפרט את הפעולות שסוכמו בין הצדדים בלבד לצורך הבלעדיות, בטופס נפרד מטופס הזמנת שירותי התיווך.
- ד. כן; יש לפרט את כלל פעולות השיווק שהדין מתייחס אליהן, בטופס הזמנת שירותי התיווך.

25. בחוזה התיווך המיועד לכלל לקוחות סוכנות התיווך "נוף נאה עוסק מורשה", נכתב הסעיף הבא: "עמלת התיווך ללקוחות המחפשים נכסים דרך הסוכנות תעמוד על 1% ממחיר הנכס. יחד עם זאת, אם מנהל הסוכנות יקבע כי הסוכנות החליטה להוציא מספר לא סביר של שעות עבודה על חיפוש הנכס עבור הלקוח, תועמד העמלה על 2% ממחיר העסקה". משה, לקוח של הסוכנות, טוען שמדובר בתנאי שמקפח אותו. האם משה צודק לפי הדין? מדוע?

- א. לא; לא מדובר בחוזה אחיד אלא בחוזה עם לקוח מסוים.
- ב. לא; דמי התיווך עולים מכיוון שההשקעה בלקוח משמעותית במיוחד.
- ג. כן; מדובר בתנאי מקפח, מכיוון שלא מדובר בחוזה אחיד, אלא בחוזה עם לקוח מסוים.
- ד. כן; חזקה שהתנאי המקנה זכות לשינוי מחיר בדיעבד בחוזה הנו מקפח.