



מועד קיץ 2023

11.05.2023

## 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 ובליווי 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.

בהצלחה!

1. בנימין הינו הבעלים של דירה וחצר הרשומים על שמו במרשם המקרקעין. ינון, שכנו של בנימין, הבעלים של החלקה הסמוכה, נוהג לעבור בחצר של בנימין כדי לקצר את הדרך לחלקתו. כעבור 30 שנה טוען ינון כי יש לו זיקת הנאה במקרקעין של בנימין. האם זכות מעבר יכולה להירשם כזיקת הנאה? מדוע?

- כן, זכות מעבר יכולה להירשם כזיקת הנאה משום שמדובר בזכות במקרקעין.
- לא, זכות מעבר אינה יכולה להירשם משום שלא מדובר בשיעבוד.
- לא, זכות מעבר אינה יכולה להירשם מכיוון שהרישום לא נעשה בתמורה ובתום לב.
- כן, זכות מעבר יכולה להירשם בתנאי שהשביל מגודר ומסומן למעבר בחלקה.

2. מוטי ורונית הציעו למכירה את דירתם הפרטית, שבה הם מתגוררים. הם הגיעו להסכמה עם קונה, שישלם את המחיר המבוקש על ידם: 1,800,000 ש"ח. הקונה הינו עצמאי, ועוסק במקצוע חופשי. הקונה ביקש לקנות את הדירה למטרת מגורים תוך קיזוז מס ערך מוסף. האם הקונה רשאי לקזז מס ערך מוסף בעסקה זו? אם כן, מדוע?

- כן, מס ערך מוסף חל בשיעור של 17% בכל עסקה בישראל וניתן לקזזו בהתאם.
- לא, מס ערך מוסף אינו חל על דירת המגורים, מכיוון שאינה מלאי עסקי ואינה משמשת לעסק ולפיכך לא ניתן לקזזו.
- כן, יש לשלם מס ערך מוסף בחישוב לינארי, שלפיו יקוזז הסכום בהתאמה.
- לא, מס ערך מוסף אינו חל על דירת המגורים, משום שלא מדובר בעסקת אקראי.

3. מהי "חכירה לדורות"?

- חכירה לדורות היא שכירות להחזקה ושימוש במשק חקלאי.
- חכירה לדורות היא זכות שכירות לדורות הבאים.
- חכירה לדורות היא שכירות לתקופה של עשרים וחמש שנים לכל הפחות.
- חכירה לדורות היא שכירות למשך כל תקופת חייה הדייר, אשר לא ניתן להעבירה בירושה יותר מדור אחד בלבד.

4. דני וימית הם בעלים במשותף במקרקעין (בעלים ב'מושע'), ואין ביניהם הסכם לפירוק שותפות. האם ניתן לרשום חלק מסוים מהמקרקעין על שם דני בלבד? אם כן, מה נדרש על מנת שיירשם חלק מסוים מהמקרקעין על שם דני בלבד?

- אם דני וימית רוצים לרשום חלק מסוים מהמקרקעין על שם דני בלבד, עליהם לנקוט הליך של "פירוק שיתוף" בבית משפט, או לערוך ביניהם הסכם לפירוק שיתוף במושע.
- לדני יש חלק במקרקעין, ולכן אין צורך בנקיטת צעד כלשהו לשם רישום חלק מסוים במרשם המקרקעין. בעלות במושע אינה ניתנת לפירוק.
- משמעות המושע היא שלכל אחד מהשותפים יש חלק מסוים במקרקעין, ולכן נדרש כעת לקבל אישור מרשות המיסים והרשות המקומית לצורך ביצוע הרישום בפועל.

5. באסיפה כללית של בעלי הדירות בבית משותף הרשום בפנקס הבתים המשותפים (להלן: "הבניין"), התעורר ויכוח בקשר לאופן חלוקת תשלום הוצאות החזקה התקינה של הרכוש המשותף. יוסי, בעלי דירה בקומה הראשונה, טען שבעלי הדירות בקומות העליונות צריכים לשלם סכום גבוה יותר מבעלי הדירות בקומות התחתונות עבור הוצאות החזקה, מאחר שהם עושים יותר שימוש ברכוש המשותף (חדר מדרגות, מעליות וכו'). שולי, שהיא בעלת דירת הפנטהאוז בבניין, טענה שתשלום הוצאות צריך להתחלק בין כל בעלי הדירות בהתאם לגודל הדירה של כל אחד מהבעלים, ביחס לשטח של כל הדירות בבניין. בתקנון הבית המשותף אין התייחסות לנושא.

**בנסיבות העניין, לפי מה יחושב חלקה של כל דירה בהוצאות החזקה התקינה של הבניין?**

- א. אופן חלוקת הוצאות החזקה בבניין נקבע בהתאם להחלטת הקבלן שהקים את הבניין.
- ב. לפי החוק, רק דיירי הקומות העליונות שמשתמשים במעלית בפועל נושאים בהוצאות החזקה, ולכן מי שגר בקומות התחתונות בבניין ישלם פחות, בלי קשר לגודל דירתו.
- ג. כל בעלי דירה בבניין חייב לשאת בהוצאות החזקה הרכוש המשותף לפי יחס שטח רצפת דירתו אל מול שטח הרצפה של כל הדירות בבניין.
- ד. בעלי דירה חייב לשאת בהוצאות החזקה הרכוש המשותף לפי יחס שטח רצפת דירתו אל מול שטח הרצפה של הרכוש המשותף בבניין.

6. בן, מתווך במקרקעין, הראה דירה למטרת שכירות ללקוח בבניין מגורים. בן לא ציין את מספר הדירה בטופס הזמנת שירותי התיווך שהחתים עליו את הלקוח, ולא מסר ללקוח העתק מטופס זה. בהמשך הסתבר לבן כי הלקוח שכר דירה אחרת באותו בניין.

**האם על פי פסק דין כהן נ' גולן (ת"ק 12-09-41268), זכאי בן לקבל עמלת תיווך במקרה זה? מדוע?**

- א. כן, משום שהלקוח חתם על טופס הזמנת שירותי תיווך ואין על כך מחלוקת.
- ב. לא, מכיוון שבן המתווך לא מסר ללקוח עותק של טופס הזמנת שירותי תיווך, לא ציין את מספר הדירה הספציפית ולא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות.
- ג. כן, בן היה הגורם היעיל בביצוע העיסקה, מכיוון שהכיר ללקוח את הבניין, והזמנת התיווך נערכה כדין.
- ד. לא, כי בן לא החתים את הלקוח על טופס בלעדיות.

7. ליה, מתווכת מוסמכת ובעלת שליטה בחברה פרטית בע"מ, מעוניינת לטפל במכירת דירה השייכת לאותה חברה.

**האם רשאית ליה לתווך בעסקה זאת?**

- א. לא, ליה אינה רשאית לתווך בעיסקה, מכיוון שיש לה בה עניין אישי.
- ב. כן, אם ליה היא זו שאיתרה את הקונה והראתה לו את הדירה, אין מניעה שתתווך בעסקה זאת.
- ג. כן, במקרה כזה ליה תוכל לתווך בעיסקה, אך תהיה זכאית לקבל מחצית מדמי התיווך המוסכמים בלבד.
- ד. לא, מכיוון שיש לליה עניין אישי בעיסקה. אולם אם ליה עדכנה את הלקוחות וקיבלה את הסכמתם בכתב לגבי העניין האישי שלה בנכס, ליה זכאית לתווך בעיסקה.

8. מהו "הסכם משבצת"?

- א. הסכם הקובע את שיבוצן ומיקומן של הדירות, שיקבלו בעלי המקרקעין בבניין חדש במסגרת עסקת קומבינציה.
- ב. הסכם הקובע את חלוקת האזורים השונים במסגרת תוכנית בניין עיר.
- ג. הסכם לחלוקת שטחים משותפים במקרקעין, שהינו דו צדדי בין הרשות המקומית לבין יזם תמ"א, או הסכם משולש (שאליו מתווספים גם הדיירים כצד להסכם).
- ד. הסכם חכירה שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין אגודה שיתופית ומגדיר את שטח הקרקע המוחכר לאגודה.

9. אודי מעוניין למכור את דירת המגורים שבבעלותו.

אילו הוצאות רשאי אודי לנכות לשם קביעת סכום מס השבח שיהיה עליו לשלם לרשויות המס בגין המכירה?

- א. אודי יכול לנכות מסכום השבח את שכר הטרחה ששילם לעורך דין ברכישה ובמכירה, ואלה לא יהיו יותר מ-2% מערך הנכס.
- ב. אודי יכול לנכות מסכום השבח אגרות ששולמו על ידו לרשם המקרקעין, דמי תיווך ששילם ברכישה בגובה של עד 2% מסכום הנכס, וכן את שכר טרחת שמאי מקרקעין ששולם על ידו בקשר עם מכירת הדירה.
- ג. אודי יוכל לנכות מסכום השבח את שכר הטרחה ששילם לעורך דין ברכישה ובמכירה, וכן את דמי התיווך ששילם עד גובה 3% מערך הנכס במכירה.
- ד. אודי יכול לנכות מסכום השבח את שכר הטרחה ששילם לעורך דין ברכישה בלבד, אך לא במכירה.

10. נילי וגדעון הם בעלי זכות חכירה ל-99 שנים של דירת מגורים בת 5 חדרים, המשמשת למגוריהם. נילי מפעילה מכון יופי באחד מחדרי הדירה, ואילו גדעון מפעיל בחדר אחר בדירה משרד רואי חשבון. כעת הם מעוניינים למכור את הדירה.

האם במקרה הנדון, הדירה תיחשב כ"דירת מגורים מזכה" לעניין מס שבח?

- א. כן, משום שמדובר בדירה ששימשה בעיקרה למגוריהם של נילי וגדעון.
- ב. לא, משום שנעשה שימוש ב-50% מהדירה לצורך פעילות עסקית שאינה מגורים.
- ג. לא, מאחר שלנילי וגדעון זכות חכירה בלבד, הם לא יוכלו למכור את הדירה כדירת מגורים מזכה.
- ד. כן, אבל נילי וגדעון מחזיקים בזכויות בדירה ביחד ולכן, בכל מקרה, לא יכולים להיחשב כ"יחיד" לצורך הגדרת "דירת מגורים".

11. מי מבין הבאים אינו רשאי לקבל רישיון תיווך?

- א. מי שטרם מלאו לו 21 שנה.
- ב. מי שריצה עונש מאסר בפועל בששת חודשים שקדמו להגשת הבקשה לרישיון תיווך.
- ג. מי שנפתחו כנגדו חמישה ויותר תיקי הוצאה לפועל.
- ד. מי שנכשל בבחינה לקראת קבלת רישיון תיווך במקרקעין יותר מארבע פעמים.

12. מתווך מחזיק בהזמנת תיווך ובהסכם בלעדיות שנערכו כדון, ומבצע את פעולות התיווך שסוכמו מול הלקוחות בהסכם הבלעדיות מולו.

לפי פסק הדין בבר"ע 2285/05 אבנר שמואלי ואח' נ' דורון סמוכה ואח', במקרה שהדירה נמכרה לקונים, שלא באמצעות המתווך, במהלך תקופת הבלעדיות, האם המוכר חייב לשלם את דמי התיווך למתווך?

- א. לא, מכיוון שהמתווך לא היה הגורם היעיל בעסקה, הוא לא זכאי לדמי תיווך בגינה.
- ב. כן, אך במקרה כזה המתווך יהיה זכאי לכל היותר לדמי תיווך בשיעור של 70% מדמי התיווך המוסכמים.
- ג. לא, שכן בכל מקרה לא ניתן היה להסכים על תקופת בלעדיות למכירה.
- ד. כן, משום שקיימת חזקה שהמתווך הינו הגורם היעיל במכירה.

13. דינה ירשה מאביה את הזכויות בשטח חקלאי, בבעלות המדינה, ששימש לגידול תותים בפאתי פתח תקווה. דינה מעוניינת "להפשיר" את הקרקע, על ידי שינוי יעודה של הקרקע מחקלאות למגורים. אילו מהתשלומים הבאים יהיה על דינה לשלם, ולאילו רשות, במידה וישונה יעוד הקרקע כאמור?

- דמי הסכמה לרשות מקרקעי ישראל, בגין הסכמתה למהלך של שינוי הייעוד בקרקע.
- דמי היוון לרשות מקרקעי ישראל, המגלמים את הערך הכלכלי של שינוי הייעוד.
- דמי היתר לרשות מקרקעי ישראל והיטל השבחה לועדה המקומית, בשיעור של 50% מערך השבחה שנקבעה בשל שינוי הייעוד.
- מס שבח בשיעור של 25% משווי הקרקע החדש לאחר ההפשרה, לרשות המיסים.

14. במכירת דירה חדשה, אילו מהתנאים הבאים חייבים להתקיים על מנת שחברה קבלנית תהיה רשאית לגבות מרוכש דירה חדשה סכום הגבוה מ- 7% מערך הדירה?

- מסירת ערבות בנקאית, או פוליסת ביטוח, או רישום שיעבוד, או רישום הערת אזהרה על הדירה הנרכשת.
- מסירת המפתח של הדירה הנרכשת.
- מסירת המפתח של הדירה הנרכשת ורישום הערת אזהרה לטובת הקונה.
- מסירת ערבות אישית לטובת הרוכש מטעם הקבלן.

15. בבעלותה של אסתר דירת מגורים יחידה בישראל, שבה היא חיה לבדה. שווי הדירה כ- 2.5 מיליון ש"ח. לאסתר יש בת יחידה בשם יסמין. יסמין חיה בשכירות, ואין לה דירת מגורים. כמה מס יהיה על יסמין לשלם בגין קבלת הדירה בעתיד בירושה?

- הורשה מהווה מכירה ולכן תהיה חבות מלאה הן במס שבח והן במס רכישה.
- הורשה אינה מהווה מכירה, ולכן אין חבות במס בזמן ההורשה.
- החבות במס שבח תיגזר משווי הדירה (2.5 מיליון ש"ח). אין חבות במס רכישה.
- לא ניתן לקבל פטור ממס שבח, היות שמדובר בדירת ירושה.

16. עמית חתם על חוזה למכירת דירתו למנשה בשנת 2010. שווי המכירה היה מיליון ש"ח. מנשה שילם לעמית את מלוא התמורה, אך לא פעל לרישום הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין, ואף השאיר את הדירה ריקה. בשנת 2023 מכר עמית את אותה דירה לחיים. שווי המכירה היה מיליון ושמונה מאות אלף ש"ח. חיים שילם לעמית את מלוא התמורה, לא ידע על עיסקת המכירה למנשה, ורשם הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין.

לפי ע"א 2643/97 שלמה גנץ נ' בריטיש קולוניאל חברה בע"מ ואח', מי מבין השניים (מנשה או חיים) יזכה בדירה?

- מנשה יזכה בדירה, שכן הוא היה הראשון שחתם על חוזה הרכישה.
- חיים יזכה בדירה, מכיוון שהשני בזמן גובר תמיד, אלא אם הקונה הראשון השלים את העברת הבעלות על שמו בתמורה ובתום לב.
- מנשה יזכה בדירה, כל עוד חיים לא השלים רישום מלא של הבעלות על שמו.
- חיים יזכה בדירה, שכן שילם את התמורה, פעל בתום לב והספיק לרשום הערת אזהרה ראשון על הנכס.

17. איזה גוף שלטוני מבין הבאים מוסמך לגבות היטל השבחה?

- רשות המיסים.
- ועדה מקומית לתכנון ובנייה שבשטחה מצויים המקרקעין.
- משרד האוצר.
- עיריית שבשטחן יותר מ- 25,000 תושבים.

18. מתווך התבקש על ידי לקוח להכין לו דו"ח בתשלום, שבו יעריך את שווי דירתו, וזאת לשם הגשת ההערכה לבית המשפט.

האם למתווך מותר לערוך הערכת שווי מקרקעין (שומה), במקרה דנן?

- א. מתווך רשאי לבצע הערכת מקרקעין בתשלום, אך ורק ביחס לדירות המצויות באזור עיסוקו, ושיש לו ידע ומיומנות להעריך את שוויין.
- ב. מתווך רשאי לבצע הערכה בתשלום של מקרקעין כחלק מעבודתו.
- ג. מתווך רשאי לבצע הערכת שווי מקרקעין בתשלום, ובלבד שלא תוגש לבית המשפט.
- ד. למתווך אסור לערוך הערכת שווי מקרקעין בתשלום המוגשת לבית המשפט.

19. האם מתווך במקרקעין (המוגדר "עוסק" עפ"י החוק) מחויב לגלות ללקוח את שמו ומספר הזהות שלו, כשהוא מציע ללקוחו לירות עימו חוזה?

- א. כן, בכל הצעה לכריתת חוזה חייב מתווך לגלות את שמו ומספר הזהות שלו.
- ב. לא, החובה קיימת רק בטופס בלעדיות.
- ג. כן, אלא אם המתווך כתב את מספר רישיון התיווך שלו.
- ד. לא, עוסק אינו מחויב למסור שמו ואת מספר תעודת הזהות שלו.

20. האם מנהל עיזבון נדרש להגיש דו"ח לאפוטרופוס הכללי בגין פעילותו במקרקעין?

- א. כן, מנהל עיזבון נדרש להגיש לאפוטרופוס הכללי דין וחשבון לפחות אחת לשנה, וכן בעת פקיעת משרתו.
- ב. לא, מנהל עיזבון נדרש להגיש דו"ח רק לבית המשפט ולא לאפוטרופוס הכללי.
- ג. כן, מנהל עיזבון נדרש להגיש דו"ח לאפוטרופוס הכללי, אך רק בעת סיום תפקידו במכירת הנכס.
- ד. לא, מנהל עיזבון לא נדרש להגיש לאפוטרופוס הכללי דו"ח, אלא אם חויב לעשות כן על ידי בית המשפט בעת מינויו.

21. תהילה שוכרת חנות בדמי מפתח (לאחר שהחליפה דייר קודם כדין). תהילה לא משלמת דמי מפתח לבעלים של החנות מזה 10 שנים, וזאת ללא כל סיבה. הבעלים פינה את תהילה מהחנות והגיש תביעה כנגדה לתשלום דמי המפתח עבור מלוא התקופה שתהילה נמנעה מלשלם לו דמי מפתח.

עבור איזו תקופה של אי תשלום זכאי הבעלים לקבל מתהילה דמי מפתח?

- א. הבעלים זכאי לדמי מפתח עבור השנה האחרונה בלבד.
- ב. הבעלים זכאי לדמי מפתח עבור שלוש השנים האחרונות בלבד.
- ג. הבעלים זכאי לדמי מפתח עבור שבע השנים האחרונות בלבד.
- ד. הבעלים זכאי לדמי מפתח עבור מלוא התקופה.

22. למי נתונה הסמכות לאשר מקרקעין כ"שיכון ציבורי"?

- א. לשר הבינוי והשיכון.
- ב. לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה.
- ג. לשר האוצר.
- ד. לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

23. בני הזוג מאיר רצו לרכוש דירה "ללא פגמים או הפתעות", ולשם כך שכרו את שירותיה של מתווכת מוסמכת. המתווכת מצאה עבור בני הזוג דירה, ונחתם הסכם לרכישת הדירה. מספר ימים לאחר חתימת ההסכם, קיבלו בני הזוג מידע מהשמאי מטעם הבנק, שלפיו יותר ממחצית מהדירה שרכשו נבנתה ללא היתר, ומייד ביטלו את החוזה. המתווכת לא ידעה על כך, ושמעה על הדברים לראשונה מבני הזוג.

לפי בר"ע 209/01 זיוה וזאב מאיר נ' טלי שושן ואח', האם זכאית המתווכת לדמי תיווך במקרה זה?

- א. כן, המתווכת זכאית לדמי תיווך מרגע שהביאה את הצדדים לידי הסכם מחייב.
- ב. לא, המתווכת אינה זכאית לדמי התיווך, מכיוון שהחוזה בוטל על ידי הרוכש.
- ג. לא, המתווכת אינה זכאית לדמי התיווך, מאחר שמדובר במידע מהותי שהיה עליה לבדוק ולגלות ללקוח.
- ד. כן, המתווכת זכאית לדמי התיווך, מאחר שאין זה באחריותה לבדוק אם הדירה בנויה בהיתר.

---

24. מי מהבאים אינו בעל דעה מייעצת בדיוני ועדה מקומית לתכנון ולבנייה?

- א. נציג רשות מקרקעי ישראל.
- ב. נציג השר לאיכות הסביבה.
- ג. נציג לשכת רישום המקרקעין.
- ד. נציג שר התחבורה.

---

25. בבניין הרשום בפנקס הבתים המשותפים ולו תקנון מצוי, ישנן חניות משותפות.

האם ניתן לייחד או להקצות מקום חנייה קיים לדירה מסוימת שהשוכר המתגורר בה הוא אדם עם מוגבלות? אם כן, מהו הרוב הדרוש מבין בעלי הדירות לאישור הפעולה?

- א. לא ניתן לייחד או להקצות מקום חניה קיים לבעל דירה מסוים, שכן מדובר בשטח משותף.
- ב. ניתן לעשות כן ברוב של 100% מבעלי הדירות.
- ג. ניתן לעשות כן ברוב של 75% מבעלי הדירות.
- ד. ניתן לעשות כן ברוב של 60% מבעלי הדירות.