



מועד אביב 2024

09.05.2024

## 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.
  - ג. 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 שביקש 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. מתווך שלח הזמנה לביצוע פעולת תיווך ללקוח באמצעות דואר אלקטרוני, הכוללת את כל הפרטים הנדרשים ואת חתימתו. הלקוח לא חתם על ההזמנה, אולם שלח הודעת דואר אלקטרוני כי הוא מאשר את ההתקשרות.

האם נכרת הסכם תיווך מחייב בין המתווך והלקוח? מדוע?

- א. לא; אם הלקוח לא חתם על ההזמנה במקום המיועד לכך, לא נכרת הסכם מחייב.
- ב. כן; ההסכם מחייב רק בתנאי שבמסמך ההזמנה מצוין כי אישור באמצעות שליחת דואר אלקטרוני יהווה תחליף לחתימה.
- ג. כן; נכרת הסכם מחייב, משום שהתמלאו כל התנאים לכריתת חוזה כדין.
- ד. לא; ההסכם מחייב רק אם המתווך מאשר לאחר מכן באמצעות דואר אלקטרוני כי הוא מאשר את העיסקה.

---

2. אדם נדרש לשלם דמי היוון עבור שימוש בקרקע שבבעלות המדינה. למי מהבאים עליו לשלם את דמי היוון?

- א. רשות מקרקעי ישראל.
- ב. מיסוי מקרקעין.
- ג. מועצה מקומית.
- ד. לשכת רישום המקרקעין.

---

3. שותפים רכשו ביחד קרקע מוסדרת (להלן: "המגרש"). בשנת 2015 חתמו השותפים על הסכם שיתוף בקשר למגרש. השותפים מעוניינים לברר כעת מה מעמדו של הסכם השיתוף. ההסכם קבע הוראה אחת ויחידה, לפיה שותף אינו רשאי לעשות בחלקו במגרש עיסקה אחרת ללא הסכמת השותפים האחרים.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. ההסכם לא תקף כלפי צדדים שלישיים.
- ב. ההסכם תקף, בתנאי שנרשמה זכות קדימה על פי ההסכם.
- ג. ההסכם תקף, בתנאי שנרשמה זכות קדימה בין יורשים.
- ד. ההסכם בין הצדדים אינו תקף.

---

4. האם ניתן לרשום דירה בבית משותף כחלקה תלת-מימדית?

- א. לא; דירה בבית משותף יש לרשום בפנקס הבתים המשותפים, ואין תוקף לעיסקה בחלק מסוים במקרקעין.
- ב. כן, ניתן לרשום דירה בבית משותף כחלקה תלת-מימדית.
- ג. לא ניתן לרשום דירה בבית משותף כחלקה תלת-מימדית, אולם ניתן לרשום כחלקה תלת-מימדית את כל הבית המשותף.
- ד. כן, משום שכל דירה היא תלת מימדית.

5. זוג נשוי הינו בעלים משותפים של נכס מקרקעין בו הם מנהלים במשותף עסק מסחרי. לאחרונה נקלעו יחסיהם למשבר, והבעל רוצה להעביר את חלקו בנכס, ללא תמורה, לחברו. האישה טוענת כי על הבעל להציע לה תחילה לרכוש את חלקו.

**בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. האישה צודקת; יש לה זכות קדימה לגבי חלקו של הבעל בנכס.
- ב. האישה צודקת; בן זוג לא יכול להעביר נכס המשמש לעסק משותף עם בן הזוג השני, אלא באישור בית המשפט.
- ג. האישה טועה; אין לה זכות קדימה בעסק, אלא רק בדירת מגורים משותפת.
- ד. האישה טועה, מכיוון שלא רשמה הערת אזהרה לגבי זכותה.

6. דוד פנה ליזם אשר משווק פרויקט חדש למגורים. דוד התקשר בהסכם מכר עם היזם לרכישת דירה "על הנייר" בפרויקט. דוד החליט לשלם כבר עכשיו, ביום חתימת ההסכם, 100% ממחיר התמורה. הערובה בהסכם המכר הינה ערבות בנקאית של בנק מלווה לאחר תשלום מלוא התמורה. לפני הבנייה מבקש היזם לרשום הערת אזהרה לטובת דוד במקום ערבות של הבנק.

**בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. בקשת היזם הינה בניגוד לחוק. הערת אזהרה אינה ערובה מותרת לפי החוק. היזם נדרש היה להמציא ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח לטובת דוד.
- ב. בקשת היזם הינה בניגוד לחוק. הערת אזהרה היא אמנם ערובה מותרת לפי החוק, אך במקרה כזה, יש להשלים את הבנייה כדין ולמסור חזקה בנכס תחילה.
- ג. בקשת היזם הינה בהתאם לחוק. הערת אזהרה הינה ערובה מקובלת לפי החוק.
- ד. בקשת היזם הינה בהתאם לחוק, אך במקרה שבו התמורה משולמת במלואה במעמד חתימת ההסכם, נדרש לקבל אישור מהממונה על חוק המכר.

7. עידו רכש דירה בסיוע מתווך. בהתאם לסיכום בין עידו למתווך, שילם עידו דמי תיווך בשיעור של 3% מסכום העיסקה. עידו מבקש למכור היום את הדירה ומבקש לנכות את סכום דמי התיווך ששילם בעת הרכישה, וזאת על מנת להפחית את החבות במס שבת.

**האם רשאי עידו לעשות כך?**

- א. עידו רשאי לנכות את דמי התיווך במלואם.
- ב. עידו רשאי לנכות עד 2% מסכום התמורה של רכישת הדירה.
- ג. עידו אינו רשאי לנכות דמי תיווך במקרה המתואר.
- ד. עידו רשאי לנכות את דמי התיווך במלואם, בכפוף לכך שפקיד רשות המיסים שוכנע שנסיבות העיסקה המיוחדות שהוסברו לו, הצדיקו תשלום דמי תיווך גבוהים יותר.

8. משה פנה ליוסי, מתווך מקרקעין מוסמך, וביקש ממנו לפעול למכירת דירתו. יוסי החתים את משה על הסכם להזמנת שירותי תיווך, במסגרתו נקבעה תקופת בלעדיות, וכן נקבע כי יוסי יהיה זכאי לקבלת דמי תיווך במהלך תקופה זו, בין אם הדירה נמכרה באמצעותו ובין אם לאו. הדירה נמכרה במהלך תקופת הבלעדיות שלא באמצעות יוסי. משה סירב לשלם את דמי התיווך, לאחר שיוסי ביצע פעולות שיווק כדין.

לפי פסק הדין: ברע (ת"א) 2285/05 אבנר שמואלי נ' דורון סמוכה, האם יוסי זכאי לדמי תיווך?

- א. קיים הסכם מחייב בין הצדדים - יוסי זכאי לקבלת דמי תיווך ללא סייג.
- ב. קיים הסכם מחייב בין הצדדים - יוסי זכאי לדמי תיווך, מכיוון שביצע את פעולות השיווק לצורך קידום המכירה.
- ג. ההסכם אינו חוקי - יוסי לא יכול היה לקבוע בהסכם, כי יקבל דמי תיווך בין אם הדירה תימכר באמצעותו ובין אם לאו.
- ד. ההסכם אינו חוקי - יוסי יכול היה לקבוע בהסכם כי יקבל דמי תיווך גם אם הדירה תימכר שלא באמצעותו, אולם היה צריך לקבוע דמי תיווך מופחתים במקרה כזה.

9. דוד רכש דירה חדשה מיזם. לאחר שנה וחצי מיום קבלת החזקה בדירה, נתגלו בעיות וליקויים בדירה. דוד פנה אל היזם בדרישה לתיקון הליקויים.

האם היזם עדיין מחויב לתיקון הליקויים בדירה?

- א. תקופת הבדק היא שנה מיום מסירת הדירה, לכן אין חובה על היזם לתקן את הליקויים.
- ב. תקופת הבדק היא עד שנתיים מיום מסירת הדירה, לכן קיימת חובה על היזם לתקן את הליקויים.
- ג. תקופת הבדק משתנה בין ליקוי לליקוי ולכן יש לבחון את סוג הליקויים.
- ד. תקופת הבדק היא עד שבע שנים מיום חתימת הסכם המכר. לכן, יש לבחון מתי נחתם הסכם המכר והאם חלפה תקופת הבדק.

10. יערית רכשה דירה בבית משותף. יערית מעוניינת לשפץ את הדירה באופן יסודי.

בגין אילו מהעבודות הבאות יערית לא נדרשת לקבל היתר בנייה?

- א. הוספת מרפסת בצד המזרחי של הדירה, שאינו צד חזיתי בבניין.
- ב. הרחבת פתחי החלונות בדירה בחזית הפונה לרחוב.
- ג. שינוי בחלוקת החדרים בדירה, כך שבמקום דירת 4 חדרים הדירה תשמש כדירת 5 חדרים.
- ד. פיצול הדירה ל- 2 דירות קטנות בנות כ- 45 מ"ר כל אחת, עם דלת כניסה נפרדת לכל דירה מחדר המדרגות.

11. דביר שוחח עם חברו נדב, וסיפר לו כי הוא מחפש לרכוש דירה בנתניה. נדב נזכר כי יש לו חבר אשר מעוניין למכור דירה בנתניה. נדב הציע לדביר ולחברו (בעלי הדירה בנתניה), כי יקשר ביניהם תמורת דמי תיווך בשיעור 1% מהעסקה. לנדב אין רישיון לעסוק בתיווך.

לפי פסק הדין ת.פ. 1224/06 מ"י נ' דוידסון דניאל, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. העיסוק בתיווך ללא רישיון הוא עבירה פלילית.
- ב. כל אדם רשאי לעסוק בתיווך במקרקעין, אך אם אין לו רישיון תיווך עליו לעדכן את הצדדים.
- ג. כל אדם רשאי לעסוק בתיווך במקרקעין, בתנאי שהוא בעל רישיון תיווך או שהוא עובד אצל מתווך בעל רישיון.
- ד. כל אדם רשאי לעסוק בתיווך במקרקעין, אף ללא רישיון תיווך, אך לא יהיה זכאי לדמי תיווך במקרה המתואר.

12. זוג קשישים הינם בעלי קרקע חקלאית מזה שנים רבות. לאחרונה פנה אל בני הזוג מתווך והציע לרכוש מהם את הקרקע. המתווך לא סיפר לבני הזוג כי באותו מועד פורסמה כתבה בעיתון המקומי, לפיה הופקדה תוכנית מיתאר בוועדה המחוזית, שמשמעותה קידום הליך של שינוי יעוד הקרקע מייעוד חקלאי לייעוד למגורים. יש לציין כי המידע על כך היה נגיש לכול. זוג הקשישים, שלא היו מודעים לכך, חתמו על הסכם המכר עם המתווך, אולם יום למחרת החתימה על ההסכם גילו את המידע, ובהתאם לכך דורשים לבטל את החוזה.

לפי פסק דין ע"א 2469/06 רונן סויסה ואח' נגד חברת זאגה ואח', מה הדין?

- א. בני הזוג זכאים לבטל את החוזה בשל הטעיה.
- ב. בני הזוג זכאים לבטל את החוזה, משום שכל פרט לא נכון שנמסר בעסקה מקנה זכות לביטול החוזה.
- ג. בני הזוג אינם זכאים לבטל את החוזה, כי לא הקונה היטעה אותם.
- ד. בני הזוג אינם זכאים לבטל את החוזה עקב הטעיה; המידע היה גלוי לכול והם היו יכולים לבדוק בעצמם את המצב התכנוני טרם המכירה.

13. בחוזה שכירות דירה שנכרת בין משה לבין גילה, השוכרת, נקבע כי איחור במסירת הדירה לשוכרת יזכה אותה בסך של 100 ש"ח לכל יום איחור. משה איחר למסור את הדירה לגילה במשך חודשיים ולגילה נגרמו בשל האיחור נזקים כספיים גדולים וכן עוגמת נפש רבה. בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. גילה רשאית לוותר על הפיצוי המוסכם ולתבוע את נזקה הממוניים הריאליים.
- ב. גילה זכאית לקבל את הפיצוי המוסכם בלבד ולא מעבר לכך.
- ג. גילה זכאית לקבל את הפיצוי המוסכם וגם לתבוע כל נזק נוסף.
- ד. גילה לא זכאית לוותר על הפיצוי המוסכם ולתבוע את נזקה הממוניים הריאליים.

14. יעקב מכר את דירת המגורים שלו ללא, וזאת באמצעות זיכרון דברים מחייב, המהווה חוזה לכל דבר. הצדדים לא ציינו בזיכרון הדברים מה יהיה מועד מסירת הדירה. הצדדים פנו לבית המשפט בעניין הפרט החסר בזיכרון הדברים.

על פי מה ישלים בית המשפט את הפרט החסר של מועד מסירת הדירה?

- א. בית משפט לא משלים פרטים חסרים בחוזה.
- ב. בית משפט ישלים את הפרטים החסרים בהתאם לשיקול דעתו.
- ג. בית משפט ישלים פרטים לפי הנוהג הקיים בין הצדדים, או לפי הנוהג המקובל בחוזים מאותו סוג.
- ד. בית המשפט יאלץ לבטל את החוזה, כי אין אפשרות להשלים פרט מהותי כזה שלא סוכם במפורש בחוזה מקרקעין.

15. משה, המתווך, החתים את יגאל על הזמנה לביצוע פעולת תיווך, למכירת דירתו. בנוסח ההזמנה, שהוכן מראש על ידי המתווך, נקבע כי הסכם המכר עם הרוכשים ייערך אך ורק על ידי עורך דין לוי.

בהנחה שנוסח ההזמנה עונה להגדרת "חוזה אחיד", האם הסעיף שקבע כי עריכת הסכם המכר תיערך רק ע"י עו"ד לוי הוא סעיף תקף?

- א. חזקה שמדובר בתנאי מקפח בחוזה אחיד ולכן יתכן שבית המשפט יבטל את הסעיף.
- ב. מדובר בתנאי מקובל הנוגע לשיתוף פעולה בין מתווך לעורך דין ולכן הסעיף תקף.
- ג. מדובר בתנאי מקפח רק אם המתווך מקבל עמלה מעורך הדין.
- ד. מדובר בסעיף שיגאל היה מודע לקיומו ולכן הסעיף תקף.

16. בין כפיר, בעל מגרש, לבין אריאל, נכרת חוזה המעניק לאריאל זכות מעבר במגרש של כפיר (להלן: "הזכות"). אריאל מעוניין למכור את הזכות לשחר.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. בהיעדר הוראה אחרת בחוזה, על אריאל לקבל את הסכמתו של כפיר למכירה.
- ב. אריאל רשאי למכור את הזכות לשחר, שכן הוא בעל הזכות.
- ג. אריאל אינו רשאי למכור את הזכות, אלא אם השתמש בה בעצמו לפחות 30 שנה.
- ד. אריאל רשאי למכור את הזכות רק באישור בית המשפט.

17. דני התחייב להשכיר לדינה את דירתו למשך שנה. דינה שילמה לו את שכר הדירה לשנה מראש. כעבור יום, ובטרם קיבלה דינה את החזקה בדירה, התחייב דני להשכיר את הדירה ליפית. יפית שילמה לדני שכר דירה לשנה מראש ואף קיבלה חזקה בדירה.

מה הדין?

- א. אם יפית לא ידעה על ההתחייבות הקודמת לדינה, זכותה של יפית תגבר על זכותה של דינה.
- ב. זכותה של דינה גוברת, שכן היא בעלת התחייבות קודמת לזו של יפית.
- ג. זכותה של יפית גוברת, רק אם רשמה הערת אזהרה.
- ד. זכותה של יפית גוברת, כי כבר שילמה מראש את מלוא דמי השכירות.

18. רוני מתגורר בבית משותף ומעוניין להתקין על גג הבית המשותף, המהווה רכוש משותף, דוד לחימום מים על ידי השמש. הגג לא משמש את הדיירים לשום מטרה. רוני קיבל היתר להתקנה לפי חוק התכנון והבנייה. גג הבניין קטן ורק מחצית מהדיירים יוכלו להתקין דודים בדומה לרוני.

**בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. על רוני לקבל את הסכמת כל בעלי הדירות האחרים, טרם התקנת הדוד.
- ב. על רוני לקבל את הסכמת רוב בעלי הדירות, טרם התקנת הדוד.
- ג. רוני רשאי לבצע את ההתקנה ללא הסכמת כל בעלי הדירות, כי ממילא הגג לא שימש לכל מטרה אחרת ומכיוון שקיבל לכך היתר.
- ד. רוני רשאי לבצע את ההתקנה בהסכמת נציגות הבית המשותף בלבד.

19. בחוזה המכר בין קבלן לבין רוכשי הדירות בבית משותף נקבע כי הניהול וההחזקה של הרכוש המשותף יתבצעו למשך שש שנים מיום איכלוס הבניין על ידי חברת הניהול וההחזקה "דינדין" בע"מ.

**בהתאם לתנאים הנ"ל, האם ניתן להחליף את חברת ההחזקה כעבור שנתיים מאכלוס הבניין?**

- א. לא ניתן להחליף את חברת ההחזקה עד שלוש שנים מיום תחילת הניהול וההחזקה.
- ב. ניתן להחליף את חברת ההחזקה, מכיוון שמדובר בתנייה מקפחת בחוזה אחיד.
- ג. ניתן להחליף את חברת ההחזקה בהחלטה של רוב בעלי הדירות שיש להם 2/3 מהרכוש המשותף הצמוד לבתיים.
- ד. לא ניתן להחליף את חברת ההחזקה, כי החלפת החברה תהווה הפרת חוזה שתקף לשש שנים מול הקבלן.

20. מנחם, בעלים של דירה, חתם על זיכרון דברים למכירת דירתו לקונה. הקונה שילם למנחם באותו מעמד מקדמה על חשבון העיסקה.

**בזיכרון הדברים הופיעו עיקרי העיסקה ונכתב בו כי "חוזה מפורט ייערך בעוד שבוע".**

**בהתאם לפסק דין ע"א 158/77 חוה רבינאי נ' חברת מן השקד בע"מ (בפירוק), האם רשאי הקונה לבקש רישום הערת אזהרה על סמך זיכרון הדברים?**

- א. הקונה זכאי לכך, מכיוון שזיכרון הדברים עומד בדרישת הכתב שבסעיף 8 לחוק המקרקעין ומהווה התחייבות לעשות עיסקה.
- ב. הקונה זכאי לרישום הערת אזהרה, מכיוון ששילם מקדמה על חשבון התמורה.
- ג. הקונה אינו זכאי לרישום הערת אזהרה ללא הסכמת המוכר.
- ד. הקונה אינו זכאי לרישום הערת אזהרה, שכן בין השניים נכרת זיכרון דברים בלבד ולא נכרת חוזה מחייב.

21. שלמה שכר דירת מגורים כדייר מוגן בדמי מפתח, ונפטר. לשלמה בת זוג, אשר התגוררה עימו במשך 5 חודשים בסמוך לפטירתו. בנוסף, הוא הותיר שלושה ילדים. דני, אחד מילדיו, התגורר עימו בדירה במשך שנה בסמוך לפטירתו. בת הזוג ושלושת הילדים מעוניינים להמשיך בשכירות המוגנת. מי מהם זכאי להמשיך את הזכות לשכירות המוגנת?

- א. עם פטירתו של שלמה אף אחד מהם לא זכאי לכך; הזכות כדייר מוגן בדמי מפתח היא אישית, ולכן פוקעת עם פטירתו.
- ב. בת הזוג לא זכאית, משום שהיה עליה להיות בת זוגו ולהתגורר עימו לפחות 6 חודשים בסמוך לפטירתו על מנת שתהפוך לדיירת. שלושת הילדים זכאים לכך.
- ג. בת הזוג זכאית ראשונה, ואם היא מוותרת על זכות הדיוור, אזי שלושת הילדים יהיו לדיירים. במקרה כזה, לילדים תינתן זכות הבחירה האם להתגורר יחדיו או למכור את זכות השכירות.
- ד. רק דני זכאי להמשיך את הזכות לשכירות המוגנת.

22. דניאלה רכשה דירה מקבלן "על הנייר". הדירה תיבנה בעוד מספר שנים ותימסר לדניאלה לאחר סיום הבנייה וקבלת טופס 4.

האם דניאלה נדרשת לשלם מס רכישה לפי רכישת זכות במקרקעין או לפי רכישת דירת מגורים?

- א. דניאלה תשלם מס רכישה לפי ערך הקרקע, מכיוון שהדירה עדיין לא בנויה.
- ב. דניאלה תשלם מס רכישה לפי דירת מגורים, משום שמדובר בדירה שבנייתה טרם נסתיימה, ויש עימה התחייבות מצד המוכר לסיים את הבנייה.
- ג. דניאלה תשלם מס רכישה לפי ערך הקרקע; הגדרת דירת מגורים היא שהדירה משמשת למגורים בפועל כעת או שימשה בעבר במשך 18 חודשים לפחות. מאחר שהדירה עדיין לא נבנתה, היא לא עונה להגדרת דירת מגורים.
- ד. דניאלה תשלם מס רכישה לפי דירת מגורים; תמיד מחשבים את ערך הקרקע כשהיא בנויה.

23. דניאל חתם על הסכם לרכישת דירה. למוכר הדירה יש חבות במס שבח בגין מכירת הדירה. בהסכם המכר נקבע כי דניאל ישלם סך של 35% מהתמורה במעמד חתימת ההסכם וסך של 65% הנותרים בתוך 3 חודשים, בעת קבלת החזקה בדירה. עוד נקבע, כי המוכר ישלם את מס השבח, בהתאם לשומה עצמית שדיווחו לרשות המיסים באותו רגע. דניאל שילם למוכר את מלוא התמורה. האם היה על דניאל לשלם מקדמה על חשבון תשלום מס שבח?

- א. לא; מכיוון שתשלום מס שבח חל תמיד על המוכר.
- ב. כן; דניאל צריך היה לשלם תשלום מקדמת מס שבח על חשבון התמורה בתוך 30 ימים.
- ג. לא; המוכר צריך היה לשלם תשלום מקדמת מס שבח על חשבון התמורה בתוך 60 ימים.
- ד. כן; דניאל צריך היה לשלם תשלום מקדמת מס שבח מתוך התשלום השני.

24. מהי גרירת משכנתה?

- א. החלפת ההלוואה לנכס כנגד הלוואה מבנק אחר.
- ב. החלפת זהות הלווה בנכס המשועבד ללווה אחר.
- ג. החלפת ההלוואה לנכס כנגד הלוואה ממוסד חוץ בנקאי.
- ד. החלפת הנכס המשועבד לבנק כבטוחה כנגד הלוואה, בנכס אחר.



**25. מהו הסכם "משבצת דו צדדי"?**

- א. הסכם חכירה אשר נחתם בין רשות מקומית לאגודה שיתופית.
  - ב. הסכם חכירה אשר נחתם בין הסוכנות היהודית לאגודה שיתופית.
  - ג. הסכם חכירה אשר נחתם בין רשות מקרקעי ישראל לסוכנות היהודית.
  - ד. הסכם חכירה אשר נחתם בין רשות מקרקעי ישראל לאגודה שיתופית.
-