

משרד המשפטים
רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 1

מועד אביב 2022

10.04.2022

הוראות לנבחן:

1. משך הבחינה - שתיים.
 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. יונתן חתם על חוזה לרכישת דירה חדשה מחברת בנייה. זכויות הבעלות של רוכשי הדירות טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ("טאבו"). יונתן מעוניין לדעת היכן רשומות זכויותיו בדירה בשלב זה.
לאן עליו לפנות כדי לקבל המידע? נא לסמן את התשובה הנכונה ביותר.

- א. זכויותיו של יונתן אמורות להיות רשומות בשלב זה בלשכת רישום והסדר מקרקעין ("טאבו").
- ב. זכויותיו של יונתן אמורות להיות רשומות בשלב זה בחברה המשכנת הקבלנית שבנתה את הבניין.
- ג. זכויותיו של יונתן אמורות להיות רשומות בשלב זה ברשות מקרקעי ישראל.
- ד. זכויותיו של יונתן אמורות להיות רשומות בשלב זה ברשם המשכונות.

2. שמרית מבקשת למכור דירה שבבעלותה. חוזה המכר אינו מתייחס לפריטים בדירה בצורה מפורשת. בדירה יש מזגן חדש המחובר למערכת חשמל ייחודית בתוך קיר גבס, כיור המחובר למערכת גריסה בהתקן בתוך המטבח, ופסנתר כנף.

איזה מפריטים אלה תוכל שמרית לקחת איתה, אם לא הגיעה להסכמה אחרת עם הקונים?

- א. שמרית לא יכולה להוציא מהדירה דבר; כל הפריטים יישארו בדירה כפי שהקונים ראו אותה.
- ב. שמרית יכולה לקחת איתה את המזגן בלבד, מכיוון שהוא חדש.
- ג. שמרית יכולה לקחת איתה את הפסנתר בלבד.
- ד. שמרית יכולה לקחת איתה את כל הפריטים שתוארו בשאלה.

3. מה פירוש המושג "חכירה"? אנה סמנו את התשובה הנכונה ביותר.

- א. שכירות משנה.
- ב. שכירות לתקופה של יותר מ- 25 שנים.
- ג. זכות שהוקנתה בתמורה להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם שלא לצמיתות.
- ד. שכירות לתקופה של יותר מחמש שנים.

4. האם ניתן להגיע לסיכום עם ועד הבית של בניין מסוים, שלא יוטל חיוב בגין הוצאות אחזקת הרכוש המשותף על בעל דירה מסוים?

- א. לא, אלא אם נקבע אחרת בתקנון הבית המשותף.
- ב. כן; אפשר לסכם עם ועד הבית שלא לשלם הוצאות עבור אחזקת הרכוש המשותף, אבל לתקופה שלא תעלה על שנה.
- ג. לא, אלא אם עבודות האחזקה אינן מבוצעות בסמוך לדירה הרלוונטית.
- ד. כן; ועד הבית רשאי לתת פטור מהוצאות הרכוש המשותף.

5. יוסף הינו בעלים של נחלה חקלאית במושב. לימים, יוסף נפטר. ילדיו: אהרון, תמי ואתי, ירשו את הנחלה על פי צוואתו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. לא ניתן להוריש את הנחלה בדרך הרגילה של עריכת צוואה. יש לקבוע מי יהיה או תהיה "בן ממשיך" או "בת ממשיכה" בחוזה מול רשות מקרקעי ישראל (לשעבר "מינהל מקרקעי ישראל").
- ב. ניתן להוריש את הנחלה דרך צוואה, לטובת כל ילדיו של יוסף.
- ג. ניתן להוריש את הנחלה דרך צוואה, לטובת צאצא/ית יחיד/ה בלבד.
- ד. לא ניתן להוריש את הנחלה בדרך הרגילה של עריכת צוואה, שלושת מקבלי הזכות יירשו את החוזה מול רשות מקרקעי ישראל (לשעבר "מינהל מקרקעי ישראל") בחלקים שווים בלתי מסוימים.

6. ליאור הוא רופא שיניים, עוסק מורשה. ליאור הוא בעלים של דירת מגורים המשמשת כקליניקה לטיפולי שיניים. ליאור פרסם את הדירה למכירה. ד"ר אור, רופאת שיניים ועוסקת מורשית אף היא, פנתה אל ליאור וביקשה לרכוש את הדירה.

בנסיבות העניין, האם המכירה לד"ר אור חייבת בתשלום מס ערך מוסף בגין מכירת הדירה? נא לסמן את התשובה הנכונה ביותר.

- א. מכירת הדירה לד"ר אור חייבת בתשלום מס ערך מוסף, מכיוון שמדובר בדירת מגורים.
- ב. מכירת הדירה לד"ר אור אינה חייבת בתשלום מס ערך מוסף, מאחר שהעיסקה נעשית בדירה ששימשה למגורים.
- ג. מכירת הקליניקה לד"ר אור אינה חייבת בתשלום מס ערך מוסף, מאחר שייעוד הדירה הוא למגורים.
- ד. מכירת הדירה לד"ר אור חייבת בתשלום מס ערך מוסף, מכיוון שזוהי עיסקה המתבצעת מול עוסקת מורשית.

7. חוזה מכר נכרת בין מוכר לקונה, זאת לאחר שהמתווך החתים את המוכר על הזמנת תיווך, ובה כל פרטי התיווך הנדרשים בחוק. הקונה רכש את הנכס המדובר דרך המתווך והעיסקה יצאה אל הפועל. בהמשך, ביטל הקונה את חוזה המכר.

האם יש חובה לשלם דמי תיווך בנסיבות העניין, ובהתאם לפסק הדין רעא 394/88 אנגל שושני ואח' נ' אברון את פורת בע"מ?, נא לסמן את התשובה הנכונה ביותר.

- א. לא; אין לקונה חובה לשלם דמי תיווך למתווך, כי העיסקה לא יצאה אל הפועל.
- ב. כן; על הקונה לשלם דמי תיווך למתווך. מרגע שנחתם זכרון דברים המתווך זכאי לדמי תיווך גם אם החוזה בוטל בדיעבד.
- ג. לא; אין למוכר חובה לשלם למתווך דמי תיווך בנסיבות אלה, כי העיסקה לא הסתיימה.
- ד. כן; על המוכר לשלם דמי תיווך למתווך. מרגע שנחתם הסכם מחייב המתווך זכאי לדמי תיווך, גם אם החוזה בוטל בדיעבד.

8. בני זוג חתמו על הזמנת תיווך כדין עם מתווך, אשר מצא להם דירה לפי בקשתם. בחוזה הרכישה של הדירה המדוברת צוין כי קיים צו הריסה ביחס לחלק מהדירה, עקב חריגת בנייה. בין המוכרים והקונים נחתם זכרון דברים עם תנאי מתלה, לפיו זכרון הדברים ייכנס לתוקף רק לאחר המצאת אישור ממהנדס העיר והוועדה המקומית לתכנון ובניה כי צו ההריסה בוטל וזאת להנחת דעת הקונים. למרבה הצער, לא עלה בידי המוכרים להציג אישור ביטול צו ההריסה החלקי במועד שנקבע, וזכרון הדברים בוטל בדיעבד.

לפי פסק הדין ת"א 4350/08 דה-כהן נ' זר-גוטמן ואח', האם במקרה כזה קיימת חובת תשלום דמי תיווך?

- א. כן; מרגע שנחתם זכרון דברים, המתווך זכאי לדמי תיווך גם אם זכרון הדברים בוטל בדיעבד.
- ב. כן; מרגע שנחתם זכרון דברים מחייב, המתווך זכאי לדמי תיווך גם אם זכרון הדברים בוטל בדיעבד.
- ג. לא; זאת מכיוון שזכרון הדברים היה על תנאי מתלה ולא נכנס לתוקף.
- ד. לא; זאת מכיוון שהמוכרים פעלו בחוסר תום לב.

9. מיטל הקימה אתר אינטרנט, שבו היא מפרסמת דירות יד שנייה, ובאמצעותו מפגישה בין קונים למוכרים, וזאת לאחר שמיטל מוסרת הסבר מעמיק על הדירות. מיטל דורשת עבור פעולותיה עמלה מופחתת של אחוז אחד מערך הדירה, בתוספת מע"מ כחוק.

האם הפעולות של מיטל דורשות רישיון תיווך?

- א. כן; מיטל מבצעת תיווך בין מוכר לקונה לשם התקשרותם במקרקעין ובתמורה, ולפיכך עליה להיות בעלת רישיון בתוקף לעיסוק בתיווך במקרקעין.
- ב. לא; מיטל יכולה לפרסם דירות למכירה.
- ג. לא; מיטל יכולה לפרסם דירות למכירה, אבל היא חייבת להיות עובדת של סוכנות תיווך לצורך כך.
- ד. כן; פרסום של נכס מקרקעין דורש רישיון תיווך, וזאת משום שבעצם הפרסום ישנה פעולה מהותית של הצגה של נכס.

10. בעל זכויות חכירה לדורות של דירת גן נפטר (להלן: "המנוח"). הדירה בבעלות קרן קיימת לישראל.

האם יורשיו של המנוח יידרשו לשלם תשלומי מס שבח או מס רכישה מעצם פעולת ההורשה?

- לא; הדירה הינה בחכירה (שכירות ארוכת טווח) ולפיכך מס השבח ומס הרכישה חלים על הבעלים בלבד.
- כן; "מכירה" של נכס הינה בין בתמורה ובין שלא בתמורה. מכאן שיש לשלם מס שבח ומס רכישה בכל העברה לקרובים.
- לא; העברת זכויות במקרקעין במסגרת הורשה איננה "מכירה" לעניין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה).
- כן; יתכן שהיורשים יידרשו לשלם מס רכישה בשיעור של 1/3 ממדרגות המס.

11. יצחק הוא בעלים של מספר דירות. יצחק מעוניין למכור את אחת מדירותיו, שלאורך השנים שחלפו מאז שרכש אותה, עלה ערכה בשוק החופשי במיליון שקלים חדשים. חלק מעליית השווי נובע מזכויות בנייה נוספות שאושרו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

האם יחול מס שבח בעיסקה זו? אלא סמנו את התשובה הנכונה ביותר.

- כן; מס השבח יוטל על השבח במכירת זכות במקרקעין, שהוא ההפרש בין שווי המכירה לרכישה, ובניכויים על פי חוק.
- כן, אך מס השבח יחול אך ורק כאשר ערך הדירה מושבח בעקבות הוספת זכויות בנייה או שינוי יעוד. מס השבח יחול אך ורק בעת בנייה או מכירה.
- לא, למעט על מרכיב ההשבחה, קרי על זכויות הבנייה הנוספות. מס השבח יחול אך ורק בעת הבנייה או המכירה.
- לא; יצחק פטור ממס שבח מכיוון שמדובר בדירת מגורים ויש פטור לדירת מגורים.

12. אוהד מכר נכס מקרקעין החייב במס שבח ושילם למתווכת דמי תיווך בשיעור 5% מערך הנכס. המדובר בנכס ייחודי, שהתיווך בו היה מורכב במיוחד. זאת משום שמדובר בנכס לשימור הדורש עמידה בתשלומי תחזוקה יקרים.

האם אוהד יכול לנכות מסכום מס השבח את דמי התיווך ששילם? אם כן, כמה? אלא סמנו את התשובה הנכונה ביותר.

- לא ניתן לנכות יותר מ- 2% ממס השבח בגין דמי תיווך.
- לא ניתן לנכות סכום כלשהו ממיסוי מקרקעין.
- ניתן לנכות ממס השבח כל סכום, ללא תנאי. מדובר בהוצאה מוכרת.
- ניתן לנכות ממס השבח את מלוא דמי התיווך ששולמו, אך זאת רק במידה ששוכנע מנהל מיסוי מקרקעין שמדובר בנסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.

13. בהתאם לערעור אזרחי 4582/08 אהרון גופר נגד יהודית קאופמן, אם הזמנת תיווך אינה כוללת את המחיר המבוקש לעיסקת המקרקעין, האם יש בכך כדי למנוע מהמתווכת דמי תיווך?

- כן; לפי פסק הדין מחיר העיסקה הוא עניין מהותי שלא ניתן להתעלם ממנו.
- כן; לפי פסק הדין מתווך זכאי לדמי תיווך אך ורק אם נחתמה הזמנת תיווך כדין ובמסגרת זו יש לציין, לפי החוק, את מחיר העיסקה.
- לא; לפי פסק הדין מדובר בפרט לא מהותי מתוך דרישות החוק להזמנת תיווך כדין. פרט שאינו שולל זכאות כשלעצמו לדמי תיווך, אם המתווכת עמדה בשאר דרישות החוק.
- לא; לפי פסק הדין, אם ישנה בלעדיות בנכס אז אין צורך לרשום את מחיר העיסקה המבוקש. זאת מכיוון שהוא ממילא מסוכם בין הצדדים בפועל.

14. יצחק רכש דירה חדשה מקבלן. לאחר שקיבל חזקה בדירה הזמין חברה לביצוע "בדק בית". המודד שהזמין יצחק מטעם החברה מצא כי ישנה סטייה בשטח הגינה הצמודה לדירה, כך שהגינה שקיבל יצחק קטנה ב- 4.5% מכפי שאמורה הייתה להיות ע"פ המפרט שצורף לחוזה הרכישה.

האם מדובר בסטייה מותרת לפי החוק?

- א. כן; שטח הגינה כולל את שטחי הקירות התומכים בהיקפה, ומותרת סטייה של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.
- ב. כן; משום שמדובר ב"קיר חוץ".
- ג. לא; סטייה קבילה היא סטייה של עד 2% מהשטח המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.
- ד. לא; על שטח הגינה במפרט שמצורף לחוזה המכר להיות תואם לחלוטין לשטח למעשה, ללא הבדלים כלשהם.

15. לצורך הערכת שווי בשומת נכסים של עיזבון, האם ניתן להגיש לבית המשפט חוות דעת מומחה מאת פרופסור להיסטוריה, המומחה בהערכות מחיר של נכסים היסטוריים, אך אינו שמאי מוסמך?

- א. כן; בית משפט רשאי למנות כל אדם שאינו שמאי לצורך הערכת שווי נכס של עיזבון.
- ב. כן; היסטוריונים מומחים רשאים להגיש חוות דעת שמאית בנכסים היסטוריים.
- ג. לא; רק שמאי מוסמך יכול להגיש חוות דעת שמאית להערכת שווי נכס בבית משפט.
- ד. לא; רק מתווך או שמאי מוסמך להגיש חוות דעת לגבי הערכת שווי של נכס.

16. בחלוקת דמי מפתח של עסק, האם ינוכה מהסכום המועבר לבעל הנכס התשלום עבור המוניטין של העסק, שאותו משלם הדייר המוצע? אנה סמנו את התשובה הנכונה ביותר.

- א. כן; מכיוון שהמוניטין שייך לשוכר.
- ב. כן; כל עוד הדייר המוצע ממשיך את אותו עסק בדמי מפתח באותו שם, או מפעיל פרקטיקה של מקצוע הדורש רישוי, כגון רופא/ה בשם אחר.
- ג. לא; משום שתשלום בגין מוניטין המשולם על ידי דייר מוצע חדש בעסק בדמי מפתח שייך לעסק, ולא לבעלי הנכס.
- ד. לא; משום שתשלום בגין מוניטין שייך לבעלי הנכס.

17. מי מהבאים אינו נחשב כ"בעל עניין" בקרקע, לעניין הגשת תוכנית מפורטת לוועדה מקומית או מחוזית לתכנון ובניה? אנה סמנו את התשובה הנכונה ביותר.

- א. חברה ממשלתית שעיקר עיסוקה הוא בפיתוח מבנים ותשתיות.
- ב. בעלי הקרקע.
- ג. חברה בעלת רישיון להקמת מתקן להתפלת מי ים.
- ד. עמותה למען איכות הסביבה שאינה בעלת זכויות בקרקע.

18. חברה קבלנית משווקת דירות חדשות בפרויקט בנייה. בחוזה האחיד לפרויקט, נקבע באחד מהסעיפים כי מחיר הדירה צמוד למדד תשומות הבנייה (להלן: "המדד"), באופן שרק אם המדד עולה, המחיר של הדירות יעלה, אולם מחיר הדירה לא יירד במקרה בו המדד יירד.

האם הסעיף הנ"ל תקף? אנה סמנו את התשובה הנכונה ביותר.

- א. לא; תניה בחוזה שבו רק הקבלן ייהנה מעלייה במדד ואילו הרוכשים לא יוכלו ליהנות מירידה במדד, חזקה שהיא תנאי מקפח.
- ב. לא; חל איסור בחוק להצמיד חוזה דירה למדד תשומות הבנייה.
- ג. כן; צדדים לחוזה רשאים לקבוע את תנאי העיסקה כרצונם.
- ד. כן; משום שלא מדובר בחוזה אחיד.

19. בחוזה מכר של דירה חדשה מקבלן נכתב כי הדירה תהיה מדגם "נוף לפארק" יוקרתי. דירות מדגם "נוף לפארק" תומחרו בתוספת 15% למחיר הדירה. למרבה הצער, הסתבר בדיעבד שבשל סיבות תכנוניות אדריכליות, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תגרום לחסימה של הנוף הנשקף לפארק ממרפסות הדירות הנ"ל. מרגע שהקבלן יקבל הודעה על כך, האם הקבלן מחויב לגלות לרוכשים על השינוי התכנוני?

- א. לא; אין חובה לגלות לרוכשים על שינויים תכנוניים.
- ב. לא; הקבלן חייב לגלות לרוכשים על שינויים המשפיעים על ערך הנכס עד לחתימת החוזה בלבד.
- ג. כן; יש חובה לגלות לרוכשים על כל שינוי תכנוני.
- ד. כן; חובה על הקבלן לגלות לרוכשים מידע על כל פעולה הצפויה לגרום להפחתה משמעותית מערך הנכס.

20. באילו מן הדרכים הבאות ניתן לפרק שיתוף במקרקעין?

- א. רק בדרך של חלוקה בעין.
- ב. רק בדרך של מכירה.
- ג. רק בדרך של רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים.
- ד. כל התשובות נכונות.

21. אור, מתווך במקרקעין, ביקש לייסד חברה. אור זייף היתרי בנייה במטרה להציגם ללקוחות בשם החברה שבכוונתו לייסד. בסופו של דבר, אור לא הספיק לייסד את החברה.

האם ניתן להאשים את אור בעבירה של זיוף בשם החברה שטרם נוסדה?

- א. כן; העובדה שהחברה טרם נוסדה אינה מונעת את האשמתו של אור בזיוף מסמך.
- ב. כן; כל עריכת חוזה על ידי מתווך במקרקעין מהווה זיוף, אפילו אם המתווך לא מציג עצמו כעורך דין.
- ג. לא; כדי להאשים את אור בזיוף של עיסקה עם מסמכי חברה, צריכה להיות חברה שהיא צד לעיסקה.
- ד. לא; לא מדובר בזיוף, אלא בהיתר בנייה שטרם יצא אל הפועל.

22. יצחק הינו בעל עסק לגידול ומכירת בעלי חיים.

האם באפשרותו של יצחק לקבל רישיון עסק על סמך תצהיר בסוג זה של פעילות עסקית?

- א. כן; כל עוד מדובר בעופות והנכס אינו עולה בשטחו על 500 מטר.
- ב. כן; רישיון עסק לגידול והחזקת בעלי חיים ניתן על סמך תצהיר, כל עוד בעלי החיים המדוברים אינם עופות.
- ג. לא; אין בישראל אפשרות לקבל רישיון עסק על יסוד תצהיר.
- ד. לא; אלא אם מדובר בעסק שנמצא בקניון.

23. האם ניתן להעביר בעלות ללא תמורה במקרקעין השייכים למדינת ישראל?

- א. כן, לצורך יישור גבולות והשלמת נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על 100 דונם בכל פעם ובכפוף לאישור של ועדת הכספים של הכנסת.
- ב. כן; החוק קובע שבעלות במקרקעין השייכים למדינת ישראל תועבר לאזרחי מדינת ישראל ללא תמורה.
- ג. לא; לא ניתן להעביר בעלות ללא תמורה במקרקעין השייכים למדינת ישראל.
- ד. לא; אלא אם מחליפים קרקע עירונית בקרקע חקלאית.

24. איזו מהפעולות הבאות רשאי מנהל עיזבון לבצע ללא אישור מבית המשפט?

- א. רישום הערת אזהרה בנכס מקרקעין.
- ב. מכירת נכס מקרקעין.
- ג. איסוף דמי שכירות משוכרים של נכסים אשר היו בבעלות המנוח/ה.
- ד. השכרה בשכירות מוגנת של נכס מקרקעין.

25. מושיקו ויונתן מנהלים מסעדה בשכירות מוגנת. מדובר בשותפות רשומה כדין, הרשומה כדייר בשכירות מוגנת, כאשר מושיקו מצוין בחוזה כאחראי על תשלום השכירות המוגנת. מושיקו יצא מן השותפות ויונתן הכניס שותף אחר לשותפות הרשומה במקום מושיקו.

האם נפגע קשר השכירות המוגנת באופן שהנכס חוזר לבעליו של הנכס? אנא סמנו את התשובה הנכונה ביותר בנסיבות העניין.

- א. כן; שכירות לפי חוק הגנת הדייר היא כלפי דייר מסוים בלבד, ולכן מרגע שמושיקו יצא מהחוזה, פג החוזה בדיירות מוגנת והנכס חוזר לבעליו.
- ב. כן; אלא אם בחוזה השכירות נרשם אחרת.
- ג. לא; אלא אם בחוזה השכירות נרשם אחרת.
- ד. לא; מרגע ששותפות רשומה נרשמה כדייר בבית עסק, אין הגבלות על החלפה של שוכרים בשכירות מוגנת, וניתן להחליף את השותפות בכל שוכר אחר.
-