



מועד קיץ 2023

31.07.2023

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.
 - ט. ניתן לכתוב רישום עזר כטייטה על שאלון הבחינה בלבד. חל איסור מוחלט על אחזקת כל רישום אחר.

בהצלחה!

1. ביום 1.1.2015 רכש ראובן דירת מגורים בסכום של 1,000,000 ש"ח. ביום 1.1.2022 מכר ראובן את הדירה לשמעון בסכום של 1,500,000 ש"ח. הדירה לא הייתה דירתו היחידה של ראובן, והוא לא זכאי לפטור ממס שבת. בהסכם המכר נקבע כי במועד החתימה על הסכם המכר יקבל ראובן 50% מהתמורה, ואת היתרה יקבל בתוך 8 חודשים.

בנסיבות העניין, מתי חייב ראובן לשלם מס שבת?

- ראובן חייב לשלם מס שבת בתוך 6 חודשים מיום חתימת ההסכם.
- ראובן חייב לשלם מס שבת בתוך 8 חודשים מיום קבלת התשלום הראשון.
- ראובן חייב לשלם מס שבת במועד קבלת התשלום הראשון.
- ראובן חייב לשלם מס שבת רק עם קבלת התשלום המלא.

2. שמואל הוא בעלים של דירת מגורים יחידה ברמת גן, אותה רכש לפני 10 שנים (להלן – "הדירה הראשונה"). ביום 1.1.2023 רכש שמואל מקבלן דירת מגורים נוספת, בפתח תקווה (להלן – "הדירה הנוספת"). את החזקה בדירה הנוספת שמואל יקבל לפני 31.12.2023. שמואל מכר את הדירה הראשונה בתוך 10 חודשים מקבלת החזקה בדירה הנוספת.

האם תיחשב הדירה הנוספת כ"דירה יחידה" לצורך מס רכישה? מדוע?

- כן; הואיל ובסופו של דבר נותרה לשמואל דירה אחת, הוא חייב במס רכישה בשיעורים של דירה יחידה.
- לא; בעת רכישת הדירה הנוספת מהקבלן הפכה דירה זו לדירה נוספת ולכן לא מדובר בדירה יחידה.
- כן; הואיל ושמואל מכר את הדירה הראשונה בתוך פחות משנה מהרגע שקיבל את החזקה בדירה הנוספת.
- לא; דירה שנרכשת מקבלן לא נחשבת כדירה יחידה, והרוכש חייב במס רכישה מלא.

3. האחיות גילה ולילי ירשו מאימן דירת מגורים ברמת גן. לכל אחת מהן יש 2 דירות נוספות. בהתאם לצו ירושת אימן, היו זכאיות גילה ולילי להירשם כבעלות הדירה באופן הבא: גילה - מחצית; לילי - מחצית. מאחר שהעניזבון טרם חולק, גילה ולילי הסכימו לחלק ביניהן בהסכם את הדירה באופן שונה מכפי שמופיע בצו הירושה: גילה - $\frac{2}{5}$; לילי - $\frac{3}{5}$. גילה ולילי לא שילמו זו לזו כספים בגין החלוקה עליה הסכימו.

האם גילה ולילי חייבות במס שבת בגין רישום הדירה על שמן בלשכת רישום המקרקעין על פי החלוקה עליה הסכימו?

- כל העברה בלשכת רישום מקרקעין, בגין ירושה, תמיד חייבת במס שבת ולכן האחיות חייבות במס.
- כל העברה במקרקעין חייבת במס שבת, ולכן האחיות חייבות במס.
- אין חובה לשלם מס שבת במקרה זה, מכיוון שבנסיבות המתוארות לא רואים כמכירה חלוקת נכסי עניזבון בין יורשים.
- רק לילי חייבת במס שבת במקרה זה, מכיוון שהיא קיבלה חלק גדול יותר מגילה ולכן מדובר בעסקת מקרקעין לכל דבר ועניין.

4. משה הוא בעלים של דירת מגורים (להלן – "הדירה"). יוסי מעוניין לרכוש את הדירה. ביום 1.1.2021, לאחר שיוסי בדק את הדירה, נפגשו משה ויוסי במשרדו של עו"ד ישראלי וחתמו על זכרון דברים, לפיו התחייב משה למכור ליוסי את הדירה בסכום של 1,500,000 ש"ח. כן נקבעו מועדי מסירת החזקה, מועדי התשלומים, אילו מיסים חייב כל צד לשלם ומתי, וכל יתר התנאים הרלוונטיים להשלמת העסקה. בעת החתימה על זכרון הדברים, שילם יוסי למשה מקדמה על חשבון הדירה בסך של 100,000 ש"ח. הצדדים קבעו ביניהם כי ייפגשו עד ליום 11.1.2021 אצל עו"ד ישראלי כדי לחתום על הסכם מכר רשמי. ביום 11.1.2021 הגיע יוסי למשרדו של עו"ד ישראלי כדי לחתום על הסכם המכר, אולם משה לא הגיע לפגישה. בשיחת טלפון שערך עו"ד ישראלי עם משה, הודיע משה כי הציעו לו סכום גבוה יותר מהסכום שנקבע בזכרון הדברים, ולכן הוא לא רוצה למכור ליוסי את הדירה בסכום שהציע.

לפי פסק דין רבינאי נ' מן שקד, ובהתאם לנסיבות המתוארות לעיל, האם משה יכול לחזור בו מההסכם?

- מאחר שלא נחתם הסכם מכר רשמי, משה לא חייב למכור את הדירה ליוסי.
- מדובר בהסכם מחייב, הואיל ובזכרון הדברים הסדירו הצדדים את כל הפרטים המהותיים לעסקה, וגם קבעו כי זכרון הדברים מחייב.
- מאחר שיש קונה המוכן לשלם סכום גבוה יותר, משה רשאי לחזור בו מן העסקה.
- הואיל והצדדים עדיין לא דיווחו על העסקה לרשויות המס, העסקה לא מחייבת אותם.

רשם המתווכים במקרקעין - 31.07.2023 11:00 - חלק יחיד

5. ביום 1.1.2021 הציע ראובן למכירה את דירתו בכתב לשמעון בסכום של 1,600,000 ש"ח ונתן לשמעון 14 ימים להודיע לו האם הוא מקבל את ההצעה. לאחר 10 ימים, בטרם ניתנה תשובתו של שמעון, הודיע ראובן לשמעון כי אינו מעוניין עוד למכור לו את הדירה.

מהו הדין ביחס לאפשרות של ראובן לחזור בו מן ההצעה?

- ההצעה ניתנה בכתב, ולכן לא ניתן לבטלה יותר.
- ראובן אינו יכול לחזור בו מהצעתו למכור את הדירה לשמעון, כי נתן מועד לקיבולה.
- ראובן רשאי לחזור בו מן ההצעה בכל עת.
- ראובן רשאי לחזור בו מן ההצעה בכל עת, ובלבד שמסר לשמעון הודעה בכתב על כך.

6. ביום 1.1.2021 הציעה לאה למשה לקנות את דירתה בקרית-אנונו במחיר של 1,600,000 ש"ח. באותו יום נפגשו משה ולאה והיא הראתה לו את הדירה. בו במקום הודיע משה ללאה כי הוא מעוניין לרכוש את דירתה בסכום שהוצע. שבוע לאחר מכן, נפגשו לאה ומשה במשרדו של עו"ד ישראלי וחתמו על הסכם מכר. באותו מעמד שילם משה ללאה 10% מהתמורה (160,000 ש"ח) על חשבון הרכישה. באותו יום רשם עו"ד ישראלי הערת אזהרה לטובת משה. יום למחרת, נפגשה לאה עם חברתה, ליאורה, וסיפרה לה על העיסקה. ליאורה, אשר אהבה מאוד את דירתה של לאה, הציעה ללאה עבורה סכום של 1,800,000 ש"ח (200,000 ש"ח יותר ממשה), ואף אמרה לה שתוכל לשלם את הכסף בתוך שבוע ימים בלבד. לאה שמחה על ההצעה של ליאורה ושתייהן חתמו בו במקום על הסכם מכר לדירה.

זכותו של מי עדיפה לקבלת הדירה, ואיזה הסכם מבין ההסכמים מחייב?

- מאחר שלאה וליאורה חתמו על הסכם מכר מאוחר בזמן ובתמורה גבוהה יותר, זכותה של ליאורה עדיפה.
- הואיל ומשה עדיין לא שילם ללאה את מלוא התמורה על פי הסכם המכר, לאה היא עדיין הבעלים של הדירה ולכן היא יכולה למכור את הדירה למי שהיא רוצה.
- הסכם המכר בין לאה לבין משה מחייב את הצדדים, מכיוון שנחתם מוקדם יותר ונרשמה הערת אזהרה לפיו ולכן זכותו של משה עדיפה.
- הואיל והבעלות עדיין לא נרשמה על שם משה בטאבו, אין כל מניעה למכור את הדירה לליאורה, וההסכם עימה מחייב.

7. חנה, מתווכת מקרקעין בעלת רישיון תיווך, חתמה על הסכם תיווך עם ראובן, אשר הציע בית למכירה בהרצליה, בסכום של 7 מיליון ש"ח. בדרכה לפגישה עם הקונה שמעון, התקשר אליה עו"ד ישראלי והוכיח לה כי הבעלים האמיתי של הבית הוא יהודה ולא ראובן. חנה המשיכה בדרכה לפגישה עם שמעון, החתימה גם אותו על הסכם תיווך, אך לא שיתפה את שמעון בשיחת הטלפון עם עו"ד ישראלי.

האם חלה חובה על חנה לגלות לשמעון הקונה את המידע שנתגלה לה? מדוע?

- כן; מאחר שיהודה הוא לא הלקוח של המתווכת.
- לא; חנה מחויבת בסודיות ללקוח שלה, ראובן.
- לא; מדובר בייעוץ משפטי שאינו בסמכותה של המתווכת.
- כן; אם לא תגלה את המידע, חנה תיתן מידע שגוי באופן מהותי ותפר את חובת תום הלב וההתנהלות בדרך המקובלת כלפי שמעון.

8. האם מתווכת חייבת לגלות ללקוחו ברכישת נכס שבעלי הנכס נמצא בפשיטת רגל? מדוע?

- כן; מדובר בעניין מהותי, ולכן יש לגלותו ללקוח.
- כן; בתנאי שגם המוכר הוא הלקוח של המתווכת.
- לא; מדובר בעניין משפטי סודי וחסוי.
- לא; כי גילוי פשיטת רגל יפגע במוכר ובמחיר שניתן לקבל על הנכס.

9. ועד הבית החליט לערוך תקנון חדש בבית משותף, ולקבוע בו הוראה כי חלק מסוים מהרכוש המשותף יוצמד לדירת הגן בבניין.

האם הדבר אפשרי?

- א. הדבר אפשרי, בהחלטה של כל בעלי הדירות.
- ב. הדבר לא אפשרי; אסור בכל מקרה להצמיד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירה מסוימת.
- ג. הדבר אפשרי, ברוב של בעלי הדירות ששני שלישי מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.
- ד. הדבר אפשרי, ברוב של שני שלישי מכלל בעלי הדירות.

10. מי יכול להגיש בקשה לתיקון צו רישום בית משותף, ולמי מוגשת הבקשה?

- א. אחד מבעלי הדירות או בעל זכות בדירה יכול להגיש את הבקשה לבית משפט השלום.
- ב. כל אחד מבעלי הדירות או בעל זכות בדירה יכול להגיש את הבקשה למפקח על הבתים המשותפים.
- ג. בעלי הדירות שלפחות שני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם יכולים להגיש את הבקשה לבית משפט השלום או למפקח על הבתים המשותפים.
- ד. בעלי הדירות שלפחות שני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם יכולים להגיש את הבקשה למפקח על הבתים המשותפים.

11. ועד הבית של בית משותף ברחוב ויטק 9 בתל אביב, החליט להתקשר עם קבלן לשם ביצוע פרויקט של חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה. במסגרת הפרויקט, ייבנו דירות חדשות לבניין (וזאת מבלי להרוס ולבנות מחדש את הבניין). כל דיירי הבניין חתמו על הסכמתם לביצוע הפרויקט, למעט חנה. חנה הינה קשישה ונכה המרותקת לביתה באופן קבוע. הקבלן לא מעוניין להציע לה דיור חלופי.

האם ניתן לאשר את הפרויקט חרף התנגדותה של חנה?

- א. לא ניתן לאשר את הפרויקט, מכיוון שקיומו טעון הסכמת כל בעלי הדירות.
- ב. המפקח על הבתים המשותפים יכול לאשר ביצוע הפרויקט ברוב של 2/3 מבעלי הבתים.
- ג. למפקח על הבתים המשותפים אין סמכות לאשר את ביצוע העבודות, אלא אם הוצעו לחנה מגורים חלופיים לתקופת ביצוע העבודות.
- ד. המפקח על הבתים המשותפים חייב במקרה זה לאשר את הפרויקט.

12. מוכרים חתמו על הזמנה לשירותי תיווך ובלעדיות למשך חצי שנה למתווך א', אשר ביצע פעולות תיווך כדין. במהלך תקופת הבלעדיות הגיע למוכר מתווך ב' שמצא קונה לנכס. המוכר חתם גם למתווך ב' על טופס הזמנה לשירותי תיווך, ונחתמה עסקה בזכותו.

על פי פסק דין אל הנכס נ' שמלצר, מי מהמתווכים זכאי לדמי תיווך?

- א. רק מתווך א', שכן המוכרים חתמו על הסכמה לבלעדיות.
- ב. רק מתווך ב', שהיה הגורם היעיל בעסקה.
- ג. שני המתווכים, וכל אחד מהם יקבל דמי תיווך כפי שסוכם עימו ללא הפחתה.
- ד. שני המתווכים, אבל עליהם לחלוק בדמי התיווך.

13. משכיר חתם למתווך על הסכם בלעדיות בלתי מוגבל בזמן להשכרת חנות. לאחר חודשיים ביקש המשכיר לבטל את הבלעדיות.

לפי הדין, האם רשאי המשכיר לבטל הסכמתו לבלעדיות להשכרת החנות? מדוע?

- א. כן, בלעדיות לתקופה בלתי מוגבלת בזמן היא חסרת תוקף.
- ב. המשכיר יוכל לבטל את הסכם הבלעדיות אך ורק בתום 9 חודשים.
- ג. המשכיר יוכל לבטל את הסכם הבלעדיות לאחר חודשיים.
- ד. אם בוצעו 2 פעולות שיווק כדין, לא ניתן לבטל את הסכם הבלעדיות.

14. לפי פסק דין שמעון נ' סמיקון, האם קיימת חובה על מתווך להציג לקונה נסח של הנכס שהוא מציע ללקוח?

- א. כן, כחלק מחובתו של המתווך לנהוג בהגינות ובזהירות ובכלל זה למסור מידע מהותי על הנכס.
- ב. לא, נסח הוא מסמך משפטי ואסור למתווך לעסוק בו.
- ג. כן, אבל רק אם יש עיקולים על הנכס.
- ד. לא, זה אינו חלק מתפקידו של מתווך.

15. על חלקתה של ליאת רשומה זיקת הנאה לטובת חלקתה של דנה, ואולם לא נקבעה תקופה בתנאיה. מה תוקף זיקת הנאה?

- א. זיקת הנאה תקפה כל עוד לא נמחקה.
- ב. זיקת הנאה תקפה לזמן סביר.
- ג. זיקת הנאה תקפה עד שדנה תמכור את חלקתה.
- ד. זיקת הנאה לא תקפה שכן יש לרשום זיקת הנאה על שם בן אדם.

16. מה ההבדל בין משכנתא למשכון?

- א. משכנתא היא שעבוד על נכס מקרקעין ומשכון הוא שעבוד זכויות.
- ב. משכנתא היא הלוואה לרכישת דירה ומשכון זו הלוואה לרכישת רכב.
- ג. משכנתא ניתן לרשום רק אם הנכס לא רשום בטאבו, ומשכון ניתן לרשום רק אם הנכס רשום בטאבו.
- ד. אין הבדל בין משכנתא למשכון.

17. מה מבין הבאים אינו עשוי להיכלל בתוכנית בניין עיר (תב"ע)?

- א. תקנון.
- ב. תשריט.
- ג. נספח שמירה על הסביבה.
- ד. גרמושקה של בקשה לקבלת היתר בנייה.

18. האם חקלאי שמעמדו הוא "בר רשות" יכול להגדיל את שטח יחידת המגורים שלו?

- א. לא; "בר רשות" לא יכול להגדיל את שטח יחידת המגורים שלו.
- ב. כן; "ל"בר רשות" יש רשות להגדיל את שטח יחידת המגורים שלו ללא תנאי.
- ג. לא; "בר רשות" משמעותו שניתן לפנותו מהקרקע בכל רגע.
- ד. כן; "בר רשות" יכול להגדיל את שטח מגוריו לפי הזכויות וההסכמים החלים על הקרקע.

19. צביקה הוא בעלים של בית מלון ומעוניין למכור את בית המלון. לצורך כך, צביקה התקשר בהזמנת תיווך עם יוסי המתווך.

יוסי המתווך ניהל משא ומתן שלא צלח עם חברת "איתמר" בע"מ לגבי רכישת המלון. לאחר כשנה פנה נציג הבעלים אל מתווך (מתווך אחר) אשר הצליח לסגור את העסקה עם חברת "איתמר" בע"מ במחיר חדש.

יוסי המתווך לא היה מעורב במשא ומתן בשלב זה, וכן לא התבקש לסייע. בסופו של דבר נחתם חוזה רכישה בין הצדדים.

בנסיבות המתוארות לעיל ולפי פסק דין ע"א 2144/91 מוסקוביץ נ' ביר, האם זכאי יוסי המתווך לדמי תיווך?

- א. יוסי לא זכאי לדמי תיווך, מכיוון שלא טיפל בעסקה עד תומה.
- ב. יוסי לא זכאי לדמי תיווך, מכיוון שלא סיים את המשא ומתן על המחיר בעסקה.
- ג. יוסי זכאי לדמי תיווך בעסקה מכיוון שהזמנת תיווך כדין תקפה למשך שנה.
- ד. יוסי זכאי לדמי תיווך, מכיוון שנציג הבעלים הוא "גורם מתערב" במשא ומתן, שאינו שולל את זכאותו של יוסי

לדמי תיורן.

רשם המתווכים במקרקעין - 31.07.2023 11:00 - חלק יחיד

20. תמ"א 38 היא תוכנית המיתאר הארצית לחיזוק מבנים נגד רעידת אדמה. התמ"א כוללת הוראות שנועדו לחזק מבנים שנבנו לפני 1.1.1980 מפני רעידות אדמה, ומאפשרת הוספת שטחי בנייה לבניינים קיימים העוברים חיזוק באמצעות התמ"א. לערן בעלות מלאה על מבנה שנבנה בשנות ה-60, שחציו משמש למגורים וחציו משמש לעסקים ולחנויות. המבנה רשום כבית משותף. ערן מעוניין לדעת האם תמ"א 38/2 יכולה לחול על המבנה שברשותו.

איזה מבין התנאים הבאים הוא תנאי מחייב להכנסת הבניין לתמ"א 38/2?

- א. התנאי המחייב הוא שאין התנגדויות לתוכנית.
- ב. התנאי המחייב הוא שעל ערן להסב את השימושים בנכס לשימוש מגורים לפני שיוכל להחיל את הוראות תמ"א 38/2 על המבנה שברשותו.
- ג. התנאי המחייב הוא שתמ"א 38/2 תחול על מבנה ציבור בלבד.
- ד. התנאי המחייב הוא שהאישור שניתן לחיזוק המבוקש משתלב בתשתית הקיימת.

21. לראובן משק חקלאי אותו הוא מעבד באגודה השיתופית "שדה מנגו" שבגליל. בצוואתו ביקש ראובן להוריש את הנחלה לילדיו דנה ושמעון, כדי שימשיכו לעבד את הקרקע לאחר מותו.

האם ניתן להוריש נחלה חקלאית ל- 2 ילדים בצוואה? מדוע?

- א. לא; יש לקבוע את היורשים כבנים ממשיכים ולחלק את הקרקע ביניהם בצוואה.
- ב. כן; בתנאי שימונה מנהל עיזבון שיחלק את הרכוש בין האחים.
- ג. לא; לא ניתן להוריש נחלה לשני ילדים, אלא יש לקבוע בן ממשיך אחד לנחלה.
- ד. כן; ניתן להוריש חלק בלתי מסוים במקרקעין בצוואה לשני ילדים.

22. נדב רכש דירה חדשה מקבלן. אל חוזה המכר צורפו מפרט והוראות תחזוקה ושימוש, כשהן חתומות על ידי הקבלן. הצדדים סיכמו בנספח מיוחד לקצר בשנה אחת את תקופת הבדק לאי-התאמה יסודית, משנתיים לשנה בעניין שקיעה של ריצוף.

האם ניתן לקצר את תקופת הבדק לאי התאמה יסודית?

- א. ניתן לקצר את תקופת הבדק רק בהסכמה בכתב ובנספח נפרד, ולכן הצדדים פעלו כדן.
- ב. ניתן לקצר את תקופת הבדק אך ורק בנושא שקיעה של הריצוף.
- ג. תקופת הבדק היא תקופה מקסימלית בחוק ומותר לקצר אותה גם בעל פה.
- ד. לא ניתן לקצר את תקופת הבדק לאי-התאמה יסודית.

23. מהו "שימוש חורג" בקרקע או בבניין?

- א. שימוש בנכס מקרקעין השונה מזה שנקבע בתוכנית החלה במקום או בהיתר הבנייה.
- ב. שימוש בנכס לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים החורג מקו הבניין.
- ג. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתוכנית אחת, שהיא תוכנית שאישרה הוועדה המחוזית.
- ד. הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות.

24. האם חוק הגנת הדייר חל על בניינים שהם חלק ממשק חקלאי?

- א. כן; אין הגבלה על השכרה בדמי מפתח.
- ב. לא; שכירות בדמי מפתח מותרת רק בתוך יישובים עירוניים.
- ג. כן; שכירות בדמי מפתח מותרת רק למטרות מגורים ומסחר.
- ד. לא; חוק הגנת הדייר לא חל על בניינים שהם חלק ממשק חקלאי.

רשם המתווכים במקרקעין - 31.07.2023 11:00 - חלק יחיד

25. יחיעם הוא מתווך מוסמך. יחיעם לקח לטיפולו בהתנדבות תיווך לזוג עולים חדשים. יחיעם לא תרגם את החוזה לשפה שהעולים מבינים ולא גילה להם על חריגת בנייה בנכס שמצא להם.

בנסיבות המתוארות, האם יחיעם הפר את חוק המתווכים?

- א. כן; אלא אם הצדדים הסכימו מראש ובכתב שהקונה לא ייחשב לקוח.
- ב. לא; מתווך לא יכול לתת שירותי תיווך בהתנדבות.
- ג. לא; לקוח של מתווך ייחשב רק מי שמשלם עבור התיווך.
- ד. כן; בני הזוג מהווים לקוחות לכל דבר ועניין, גם כשהתיווך נעשה ללא תמורה.