



מועד סתיו 2024

24.11.2024

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.
 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 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. יסמין ויפעת חתמו על הסכם למכירת דירתה של יסמין ליפעת. אחד הנספחים בהסכם עוסק ב-"מיזוג מרכזי". לאחר שנמסרה הדירה, התברר שהמזגן המרכזי נהרס ולא ניתן לתקנו. יסמין, המוכרת, הודיעה כי היא עומדת על קיום החוזה, אך מוכנה לבטל בחוזה את ההוראות הנוגעות למחיר המזגן שסוכם, ולהפחית מהמחיר הכולל את עלות ההחלפה, הרכישה וההתקנה של מזגן מרכזי חדש - מזגן שיהיה מאותו סוג בדיוק. יפעת הקונה, מצידה, דורשת לבטל את ההסכם כולו, בטענה שהיא לא מסוגלת לגור בחום של ישראל בדירה ללא מזגן אפילו רגע אחד.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. יפעת רשאית לבטל את החלק הנוגע למזגן בלבד, אך היא תוכל לבטל את ההסכם כולו אך ורק אם תוכיח כי היא לא הייתה חותמת על ההסכם אילו ידעה שהמזגן לא תקין ודורש החלפה.
- ב. יפעת לא רשאית לבטל את ההסכם, כי המזגן הוא חלק מנספח לחוזה ולא חלק מהחוזה עצמו. זאת ללא קשר לשאלה האם הייתה קונה דירה ללא מזגן תקין.
- ג. יפעת לא רשאית לבטל את ההסכם, כי המוכרת מוכנה להחליף את המזגן ולא ניתן להפריד הסכם לחלקים ולקיים רק את חלקו.
- ד. יפעת רשאית לבטל את ההסכם, אך עליה לבטל את ההסכם כולו, מכיוון שלא ניתן להפריד הסכם לחלקים, אלא ניתן לבטל את כולו, או לקיים את כולו.

2. יהונתן מכר להילה דירת מגורים שבה בנה תוספת של חדר נוסף כדין. מדובר בדירתו השנייה של יהונתן, והדירה נמכרה ברווח גדול. לאחר שיהונתן הצהיר על העיסקה לרשות המיסים, הוא חויב בשומת מס שבח בסך 500,000 ש"ח. הוועדה המקומית שבשטחה מצוי הנכס דרשה ממנו לשלם לה היטל השבחה (שהוא תשלום חובה המכונה גם 'מס השבחה'), בסך של 200,000 ש"ח.

בנסיבות המתוארות, האם יהונתן יכול לנכות את היטל השבחה ממס שבח מקרקעין?

- א. לא; יש לשלם מס שבח מקרקעין והיטל השבחה, כי שניהם מחושבים לפי עליית הערך של המקרקעין.
- ב. כן; היטל השבחה הוא הוצאה מוכרת לצורך חישוב מס שבח מקרקעין.
- ג. לא; היטל השבחה הוא לא הוצאה מוכרת לצורך חישוב מס שבח מקרקעין, כי מדובר במיסים נפרדים.
- ד. כן, ובלבד ששיעור הניכוי לא יעלה על 15% מעליית הערך.

3. יעקב מתחתן בשעה טובה והוריו רוכשים לו דירה. מאחר שמשפחתו של יעקב עשירה, הוריו החליטו לרכוש את שירותיו של מעצב הדירות הנודע תומר עדש, אשר ידוע בכך שהוא מתאים באופן אישי את העיצוב של הנכס באופן מרגש ועל בסיס היכרות עם בני הזוג. סוכם בין הצדדים מועד לעיצוב הנכס והתאריך שוריינן. שבועיים לפני החתונה התקשר המנהל של המעצב ואמר: "אני מצטער, אבל איש עסקים ידוע מחתן את בתו בדיוק ביום החתונה שלך ומבקש את העיצוב שלו בדירה של בני הזוג, והוא הציע לתומר סכום כפול ממה שסיכמנו איתך. לכן תומר לא מעוניין לבצע את העיצוב אצלך. אבל נשמח לשלוח לך מעצב אחר".

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. הוריו של יעקב לא יכולים לאכוף על המעצב המצליח תומר את החוזה כי לא מדובר בהפרת חוזה, שכן החוזה לא נערך בכתב.
- ב. הוריו של יעקב לא יכולים לאכוף על המעצב המצליח תומר את החוזה ולחייב אותו להופיע באופן אישי, אך הם יכולים לתבוע מתומר המעצב פיצויים.
- ג. הוריו של יעקב יכולים לתבוע מתומר אכיפה של החוזה, וגם פיצויים.
- ד. הוריו של יעקב יכולים לאכוף על המעצב המצליח תומר את החוזה, אבל הם יצטרכו לבחור האם לתבוע אכיפה של החוזה שהופר או פיצוי.

4. ברכישת דירה חדשה מקבלן, כאשר מקבל הקבלן מרוכש הדירה סכום העולה על 7% מהמחיר, איזו מהחלופות הבאות איננה קבילה כערוכה לטובת הקונים?

- א. ערבות בנקאית.
- ב. פוליסת ביטוח.
- ג. צ'ק לפקודת הקונה.
- ד. הערת אזהרה.

5. גיא הוא מתווך במקרקעין. אביתר מבקש מגיא למצוא לו בית להשכרה בדמי מפתח, והוא מבקש ליהנות מזכויות של דייר מוגן במבנה, הנמצא בתוך משק חקלאי באחד המושבים שבאזור מגוריו כיום.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אין מניעה לשכור בדמי מפתח במקרה זה, מדובר בשכירות משנה מול רשות מקרקעי ישראל (מינהל מקרקעי ישראל).
- ב. יש מניעה לשכור בדמי מפתח במקרה זה, משום שאביתר הוא לא קרוב משפחה של בעלי החלקה.
- ג. אין מניעה לשכור בדמי מפתח במקרה זה, משום ששכירות בדמי מפתח מותרת למטרות מגורים ומסחר.
- ד. יש מניעה להחלת חוק הגנת הדייר במקרה זה, שכן חוק הגנת הדייר לא חל על מבנים שהם חלק ממשק חקלאי.

6. עורך דין יצחקי מונה ע"י רשם ההוצאה לפועל ככונס נכסים על דירתו של החייב אמנון, במסגרת תיק הוצאה לפועל שנפתח כנגד אמנון. אחרי שהדירה נמכרה, התברר, למרבה הצער, כי עורך דין יצחקי התרשל במילוי תפקידו וגרם נזקים לדירה טרם מסירתה לרוכש.

בנסיבות המתוארות, מה יכול אמנון לעשות על מנת לקבל פיצוי מכונס הנכסים?

- א. להגיש תביעה בבית משפט נגד כונס הנכסים, מכיוון שבהוצאה לפועל לא ניתן לחייב כונס נכסים בפיצוי. חילוט הכספים ייעשה לאחר מכן בהוצאה לפועל.
- ב. להגיש בקשה לרשם ההוצאה לפועל לחיוב כונס הנכסים בפיצוי, וחילוט הערובה שהפקיד.
- ג. להגיש בבית המשפט השלום בקשה לביטול הליכי הכינוס ולביטול מכירת הדירה ע"י הכונס.
- ד. להגיש בקשה להתמנות ככונס נכסים על המשרד של כונס הנכסים בהוצאה לפועל.

7. יזם פנה לבנק בבקשה לליווי בנקאי לפרויקט בנייה חדש. הבנק פנה לשמאי מקרקעין בבקשה לערוך דו"ח כללי המפרט את העלויות המשוערות בפרויקט הבנייה ואת פוטנציאל הרווח שלו.

בנסיבות המתוארות, כיצד נקרא הדו"ח אותו ביקש הבנק מהשמאי?

- א. דו"ח פוטנציאל.
- ב. דו"ח בנק מלווה לזים.
- ג. דו"ח רווח פרויקט משוער.
- ד. דו"ח אפס.

8. איתי, ספרן שעובד בספרייה העירונית, חתם על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך ועל הסכם בלעדיות למתווך המוסמך חן. במסגרת ההסכם בין השניים, התחייב חן לקבל לטיפולו עסקת מכירה של חנות שירש איתי מסבו. השניים הסכימו כי חן יקבל בלעדיות על העסקה ולא קבעו את משך תקופת הבלעדיות.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. תקופת הבלעדיות תסתיים בתום 9 חודשים מיום ההזמנה.
- ב. תקופת הבלעדיות תסתיים בתום שנה מיום ההזמנה.
- ג. תקופת הבלעדיות תסתיים בתום 6 חודשים מיום ההזמנה.
- ד. בהיעדר קביעה בנוגע למשך הבלעדיות, לא תהיה לחן בלעדיות על המכירה.

9. יעריית רכשה דירת יד שנייה בת 90 מטר בקומה השלישית בבית משותף. יעריית מתכוונת לשפץ את הדירה באופן יסודי לצורך השכרתה.

בנסיבות המתוארות, ביחס לאיזו מהעבודות הבאות יעריית לא נדרשת לקבל היתר בנייה?

- א. הוספת מרפסת שמש 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 3 חדרים.
- ד. פיצול הדירה ל- 2 דירות קטנות בנות כ- 45 מטרים כל אחת, עם דלת כניסה נפרדת לכל דירה ומחדר המדרגות.

10. עדן מעוניין למכור את ביתו ולצורך כך חתם על הסכם להזמנת שירותי תיווך ועל הסכם בלעדיות עם אורי המתווך. אורי פרסם את הבית למכירה ומצא רוכשים פוטנציאליים. לאחר כשבוע אכן נחתם הסכם מכר אצל עורכי הדין. כעת עדן מסרב לשלם את דמי התיווך, בטענה שהופרו תקנות המתווכים הנוגעות להזמנת התיווך. הטענה להפרה הייתה בכך שמספרי תעודות הזהות של עדן ואורי לא היו כתובות על הזמנת שירותי התיווך והסכם הבלעדיות.

בהתאם לפסק הדין עא 08/4582 אהרון גופר נ' יהודית קאופמן ובנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. אורי לא זכאי לדמי תיווך, מאחר שהפר את התקנות המחייבות בהזמנת התיווך, בכך שמספרי תעודות הזהות של הרוכש והמתווך לא היו כתובות בהסכם התיווך.
- ב. אורי זכאי לדמי התיווך, על אף אי מילוי הדרישה לכתיבת מספרי הזיהוי, מאחר שאין ספק ביחס לזהותם של המתווך והלקוח.
- ג. אורי לא זכאי לדמי תיווך, מאחר שלא נחתם זיכרון דברים במעמד המשא ומתן.
- ד. אורי זכאי לדמי תיווך, אך מאחר שלא מילא באופן מדויק אחרי הוראות החוק, הוא יהיה זכאי רק למחצית מדמי התיווך הכתובים בהסכם.

11. חברת הבנייה "דירה נאה" בנתה דירה חדשה והדירה נמכרה לדנה. לחוזה המכר לא צורף מפרט. חודשיים אחרי איכלוס הדירה החדשה גילתה דנה כי המרצפות בדירה הן ברמת איכות בינונית ומטה. דנה חוששת שהמרצפות ייסדקו לאחר זמן קצר ומבקשת מהחברה להחליף אותן במרצפות באיכות גבוהה יותר.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. החברה לא מחויבת לעשות דבר בנוגע למרצפות, כי החברה לא מחויבת לצרף מפרט לחוזה.
- ב. החוזה בטל; מאחר שהמפרט חייב להיות חלק בלתי נפרד מן החוזה, דנה יכולה לבקש שיחזירו לה את כל הכסף ששילמה עבור רכישת הדירה.
- ג. החברה רשאית למסור לדנה מפרט גם לאחר מסירת החזקה בדירה ובלבד שכל דבר שהיה צריך לפרט במפרט יהיה לפי התקן או תקנות הבנייה.
- ד. החברה מחויבת למסור את הדירה לדנה כשכל פרט שהיה צריך לפרט במפרט הוא באיכות גבוהה.

12. למוטי נודע כי לאחרונה אושרה תוכנית בניין עיר מיטיבה, החלה גם לגבי הנכס שלו. התוכנית תעניק תוספת זכויות המאפשרת למוטי לבנות קומה בנויה נוספת לגג הבית בשטח של 200 מ"ר. מוטי לא מעוניין כרגע לנצל את זכויות הבנייה הנוספות ולהוסיף עוד קומה לנכס שלו, אלא למכור את הנכס.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. מוטי יצטרך לשלם היטל השבחה בגובה 50% מערך הנכס אך ורק אם הוא בונה בפועל לפי התוכנית, וכך גם לגבי מי שיקנה ממנו.
- ב. מוטי יחויב בהיטל השבחה מלא בגובה של עד 50% מערך השבחה שנקבע, אותו יחויב לשלם באופן מיידי במועד בו נודע לו על אישור התוכנית, גם אם הוא לא מעוניין לנצל את הזכויות הנוספות.
- ג. מוטי יחויב בהיטל השבחה לפי התוכנית אך ורק אם הוא מנצל אישית את זכויות הבנייה.
- ד. מוטי יחויב בהיטל השבחה בגובה 50% מערך השבחה, אך רק כאשר ימכור את זכויותיו בנכס, או כאשר יחליט לבנות לפי זכויות הבנייה הנוספות.

13. בחודש ינואר 2018 רכשה ריקי דירה למגוריה והתגוררה בה במשך שנתיים. בחודש ינואר 2020 החליטה ריקי לגור בשכירות במקום אחר, ולהפעיל בדירה שרכשה מכון ספא יוקרתי. בחודש דצמבר 2023 החליטה ריקי לסגור את הספא ולמכור את הדירה. בנסיבות העניין, האם תוכל ריקי למכור את הדירה כדירת מגורים מזכה לצורך קבלת פטור ממס שבח? מדוע?

- א. כן; כל עוד הדירה שימשה למגוריה בחלק מהתקופה, ניתן למכור אותה כדירת מגורים מזכה.
- ב. כן; הדירה בבעלות פרטית ולכן אין מניעה שתיחשב כדירת מגורים מזכה, גם אם הופעל בה עסק.
- ג. לא; משום שהדירה לא שימשה למגורים ב-4 שנים שלפני המכירה, וגם לא שימשה למגורים במרבית תקופת השבח.
- ד. לא; אם חלפו יותר מ-4 שנים מאז מועד הרכישה, לא ניתן למכור דירה כדירת מגורים מזכה לצורך קבלת פטור ממס שבח.

14. מאיר חתם על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין "בעניין שכירת דירה במגדל ברח' ההסתדרות 8 בפתח-תקווה", שבו מאיר מעוניין לגור. מיד לאחר החתימה הוצגו בפניו מספר דירות במגדל המבוקש. הפרטים של אותן הדירות לא צוינו במפורש בטופס ההזמנה, למעט כתובת המגדל. עוד באותו היום, הודיע מאיר למתווך שהוא לא מעוניין בדירות שהוצגו בפניו, ודרכיהם של השניים נפרדו. מאיר מעוניין להיפגש עם בעליה של דירה אחרת בבניין המשותף, וחושש שמא יהיה חייב לשלם את עמלת התיווך עליה התחייב בהזמנה.

בנסיבות המתוארות ובהתייחס לפסק הדין בעניין ת"ק 41268-09-12 כהן נ' גולן, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. פירוט הנכסים לא מהווה חלק מדרישות התקנות בכל הקשור לטופס ההזמנה, ולכן מאיר לא יהיה חייב בדמי תיווך במקרה זה.
- ב. פעולת התיווך לא מתייחסת לדירה הנוספת שמאיר מצא בעצמו באותו בניין, ולכן מאיר לא יהיה חייב בדמי תיווך.
- ג. המתווך זכאי לדמי תיווך גם בגין עיסקה המתייחסת לדירה באותו בניין, וזאת מכוח עיקרון תום הלב.
- ד. המתווך זכאי לדמי תיווך במקרה זה בכל נכס שימצא מאיר באותו הבניין, כי זה בדיוק מה שכתוב בטופס הזמנת שירותי התיווך.

15. דנה וליאור פנו למתווך חגי בבקשה למציאת רוכש לביתם.

המתווך החתים את בני הזוג על הסכם הזמנת שירותי תיווך והסכם בלעדיות למשך שישה חודשים, אך לא ביצע פעולות לשיווק הנכס. לאחר ארבעה חודשים בני הזוג מכרו את ביתם ללא התערבותו של חגי.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. לחגי יש בלעדיות על מכירת הנכס עד 6 חודשים, וכל עוד הדירה נמכרת בזמן הבלעדיות, הוא ייחשב כיגורם יעילי ובכל מקרה דנה וליאור יהיו חייבים לשלם לו דמי תיווך.
- ב. חגי לא ביצע פעולות שיווק ולכן תקופת הבלעדיות הסתיימה לאחר 1/3 מהתקופה המנויה בהסכם התיווך, כלומר לאחר חודשיים, וחגי אינו נחשב עוד כיגורם יעילי. דנה וליאור לא צריכים להוכיח כי חגי לא היה גורם יעיל.
- ג. בתקופת הבלעדיות מתווך זכאי לדמי תיווך ואין צורך להזדקק לשאלה אם הוא יגורם יעילי.
- ד. תקופת הבלעדיות ביחס לדירה היא שלושה חודשים לכל היותר. גם אם הצדדים כתבו בהסכם תקופה העולה על 3 חודשים.

16. מיכאל מבקש למכור את הזכויות בבית המגורים שלו, אך לדבריו "צריך לשלם דמי הסכמה למינהל" (רשות מקרקעי ישראל).

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. הנכס הוא נכס מהוון ולכן יש לשלם דמי הסכמה לרשות מקרקעי ישראל.
- ב. מינהל ההנדסה של הוועדה המקומית דורש תשלום בגין הסכמתו למכירת הנכס.
- ג. הנכס לא מהוון ולכן יש לשלם דמי הסכמה לרשות מקרקעי ישראל.
- ד. תשלום דמי הסכמה למיכאל הוא תנאי הכרחי להעברת זכויות החכירה בנכס לצד ג'.

17. ראובן הוא בעלים של הזכויות במשק חקלאי במושב יוקרתי. את המשק ראובן מעבד במסגרת האגודה השיתופית של המושב. בצוואה שלו ביקש ראובן להוריש את הנחלה לילדיו בחלקים שווים.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. ראובן יכול להוריש את הנחלה לילדיו בחלקים שווים, כי הוא מוגדר כ-"בר רשות" בהסכם המשבצת החל על הקרקע.
- ב. ראובן יכול להוריש את הנחלה לילדיו בחלקים שווים, אבל עליו להפקיד את הצוואה אצל הרשם לענייני ירושה ו/או אצל האפוטרופוס הכללי.
- ג. קביעת הבן הממשיך נעשית מראש ומחייבת אישור של האגודה השיתופית ושל רמ"י.
- ד. לא ניתן להוריש את הנחלה, מכיוון שלחקלאים באגודה שיתופית אין זכות קניינית בקרקע.

18. צחי ודלית רכשו דירה חדשה מקבלן. לצורך רכישת הדירה הם לקחו הלוואה לדיור מהבנק. כאשר ביקשו לרשום את שיעבוד ההלוואה, הקבלן הודיע להם שהרישום אודות השיעבוד בגין לקיחת ההלוואה מהבנק ייעשה ברשם המשכונות וכן במינהל מקרקעי ישראל, וגם בחברה המשכנת. בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. חברה משכנת פועלת מטעם הבנק לרישום המשכנתא, שכן לזוג אין זכויות בעלות על הדירה, אלא הבעלות על הדירה היא של הבנק עד לסילוק המשכנתא.
- ב. חברה משכנת בונה את הבניין, משכנת בו את הדיירים ומנהלת את רישום הבעלויות בו. החברה המשכנת תרשום ברישומיה את השיעבוד לבנק בגין ההלוואה ואת צחי ודלית כבעלים של הנכס.
- ג. חברה משכנת מנהלת את הרישום בפנקסי המקרקעין (טאבו).
- ד. חברה משכנת בונה את הבניין ומשכנת בו את הדיירים.

19. ליאור רכש דירה מקבלן בקומה השלישית בפרויקט יוקרה. למרבה הצער, לאחר שהתגורר בדירה כ- 3.5 שנים בלבד, הריצוף בדירה החל לשקוע והתגלו ליקויים נוספים בריצוף, שמקורם בתכנון לקוי. הקבלן סירב לתקן את הליקויים מאחר שלטענתו, בתום תקופת הבדק בגין ליקויים אלו אין לו כל אחריות לביצוע תיקונים בדירה.

בנסיבות המתוארות, האם על הקבלן קיימת חובה חובה לבצע תיקונים לליקויים שבנכס זה? מדוע?

- א. לא; לפי הדין תקופת הבדק בגין ליקויים אלו היא שנתיים בלבד, ולכן לאחר תקופה זו אין לקבלן אחריות לביצוע תיקונים.
- ב. כן; מאחר שמדובר בפרויקט ששווק לציבור כפרויקט יוקרה, חובה על הקבלן לדאוג לתיקון ליקויים שהתגלו בדירה בתוך תקופה של 20 שנה מתום תקופת הבדק.
- ג. כן; על הקבלן לתקן את הליקויים, מאחר שחלה כאן תקופת האחריות שבתום תקופת הבדק.
- ד. לא; אם הליקויים לא צוינו בפרוטוקול מסירת הדירה ולא התגלו גם ב- 3 חודשים שלאחר המסירה, הקבלן אינו נושא באחריות בגינם.

20. ביום 15.6.2024 מכרה ורד לשמואל דירת מגורים בסכום של 2 מיליון ש"ח (להלן – הדירה הנמכרת). ורד רכשה את הדירה הנמכרת בשנת 1995. במועד המכירה לשמואל היו בבעלות ורד דירות נוספות, אותן רכשה בשנים קודמות. סוכם בין ורד לשמואל כי במעמד חתימת ההסכם ישלם שמואל לורד 40% מהתמורה, ואת היתרה בתוך 6 חודשים.

האם שמואל וורד חייבים בתשלום מקדמת מס שבח?

- א. שמואל וורד לא חייבים בתשלום מקדמת מס שבח, כי ורד רכשה את הדירה בשנת 1995.
- ב. שמואל וורד חייבים בתשלום מקדמת מס שבח; ורד תהיה חייבת בתשלום מקדמת מס שבח בשיעור 7.5% מהתמורה.
- ג. שמואל וורד לא חייבים בתשלום מקדמת מס שבח, כי מס שבח חל על הקונה.
- ד. שמואל וורד חייבים בתשלום מקדמת מס שבח בשיעור 15% מהתמורה.

21. יוסף גר בדירת גג בבית משותף ברח' ז'בוטינסקי בבני ברק. הבית רשום בפנקס הבתים המשותפים וחל עליו התקנון המצוי. כל דייר בבית המשותף משלם עבור הוצאות אחזקת הבית דמי ועד בית בסך 100 ש"ח לחודש. יו"ר וועד הבית דרש מיוסף לשלם דמי ועד בית בסך 200 ש"ח לחודש, הואיל ודירתו של יוסף גדולה פי שתיים מכל שאר הדירות בבניין. יוסף סירב, בטענה שאסור לחייב אותו לשלם יותר מדיירים אחרים בבניין.

בנסיבות המתוארות, האם יוסף צודק בטענתו? מדוע?

- א. כן; כל דייר בבית משותף משלם ועד בית בסכום שווה.
- ב. לא; בעל דירה חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף.
- ג. לא; בעל דירה חייב לשלם לוועד הבית לפי החלטת ועד הבית ואין התייחסות בחוק לנושא.
- ד. כן; אלא אם יוסף מקבל שירות נוסף מהוועד בגין התשלום הנוסף, ששאר הדיירים אינם מקבלים.

22. בית מגורים צמוד קרקע מוצע למכירה. יעל המתווכת מצאה כי קיימת הערת אזהרה לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בדבר תוכנית להפקעת שטח המיועד לדרך המתוכננת לעבור בחלקה עליה בנוי הבית. בתגובה, בעל הנכס עדכן את יעל כי הוועדה המקומית הציעה קרקע חלופית הממוקמת בצידו האחר של המגרש.

בנסיבות המתוארות, האם אכן הוועדה המקומית רשאית לכרות הסכם עם בעלי מקרקעין פרטיים לצורך הפקעה?

- א. הוועדה המקומית רשאית לבוא לידי הסכם עם בעל מקרקעין שהופקעו על ידיה, כי במקום תשלום יועברו לו מקרקעין אחרים רק אם התקבל אישור מאת רשות מקרקעי ישראל להסכם.
- ב. בהתאם לחוק, הוועדה המקומית רשאית לשלם פיצויים כספיים בלבד לטובת שטח ההפקעה ולא לתת שטח חלופי.
- ג. הוועדה המקומית לא רשאית לכרות הסכמים עם בעל קרקע פרטי; אם מתקיימת הפקעה, נקבע תשלום זהה ואחיד לכל בעלי הקרקעות בגין ההפקעה.
- ד. הוועדה המקומית רשאית, בתנאים מסוימים, לבוא לידי הסכם עם בעל מקרקעין שהופקעו על ידיה, כי במקום תשלום יועברו לו מקרקעין אחרים.

23. יואל הוא בעל תואר שני במשפטים ועוסק בתחום הנדל"ן מזה שנים רבות. יואל פעיל במיוחד בעיר הרצליה, בה הוא מתגורר. בעברו היה יואל יזם מקרקעין ובנה מספר בניינים בהרצליה. בנוסף לכך אף עסק בשיווק פרויקטים. כיום יואל מלווה משקיעים ואנשים אשר מעוניינים לייצר הכנסה פאסיבית ולהגיע לחופש כלכלי. לאחרונה התבקש יואל לבצע הערכת שווי תמורת תשלום לדירת מגורים בבניין בו שיווק מספר דירות בעבר.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. יואל יכול לבצע הערכת שווי בתנאי שקיבל היתר לכך מלשכת שמאי המקרקעין.
- ב. יואל לא יכול לבצע הערכת שווי בתשלום, אלא אם הוא בעל רישיון שמאי מקרקעין.
- ג. כמשפטן וכיזם נדל"ן יואל יכול לבצע הערכת שווי בתשלום באזור בו הוא מתמחה.
- ד. יואל יכול לבצע הערכת שווי בתשלום במקרה זה אם הוא בעל רישיון לתיווך במקרקעין.

24. נמרוד הוא מתווך מקרקעין מזה 15 שנים. בינואר 2023 החתים נמרוד את משה על טופס הזמנת שירותי תיווך בנוגע לרכישת דירה בקומה חמישית ואחרונה בבניין בפתח תקווה ששווייה הועמד על סך 2 מיליון ש"ח. משה התחייב לשלם דמי תיווך בשיעור 2% משווי העסקה, אולם היתנה את רכישת הדירה בכך שניתן יהיה לבנות תוספת של 2 חדרים מעל הדירה. נמרוד הבטיח למשה שאכן יש היתר לבנות את התוספת מעל הדירה, אך ידע, ולא טרח לציין בפניו כי ההיתר בתוקף רק עד חודש מרץ 2023. בחודש מרץ 2023 נחתם הסכם מכר, ומשה שילם לנמרוד את דמי התיווך במלואם. מבדיקה שערך משה מול העירייה התברר לו כי נמרוד לא אמר לו שההיתר הוגבל בזמן, וכעת ההיתר לא רלוונטי. משה טוען כי נמרוד הפר את חובותיו המקצועיות כלפיו.

בנסיבות המתוארות, האם משה צודק? מדוע?

- א. לא; היה על משה לבצע את כל הבדיקות הרלוונטיות בקשר לדירה ולא לסמוך על נמרוד בעניין.
- ב. לא; נמרוד לא מוסמך לייעץ בנושאים של תכנון ובנייה בנכס שהוא מתווך.
- ג. כן; ההגבלה בזמן היא פרט מהותי שהיה ידוע לנמרוד והיה עליו לגלותו למשה במסגרת חובת הנאמנות והגילוי שלו ללקוח כמתווך.
- ד. כן; אבל רק אם נמרוד מייצג את משה בלבד ולא גם את הצד השני.

25. ניב מעוניין למכור חנות ברחוב דיזנגוף בתל אביב בסכום של 4 מיליון ש"ח. החנות היא הנכס היחיד שבבעלות ניב, לא היה בבעלותו כל נכס אחר ב- 4 השנים האחרונות, והוא לא מכר כל נכס בפטור ממס שבח בארבע השנים האחרונות.

בנסיבות המתוארות, האם ניב זכאי לפטור ממס שבח?

- א. כן; החנות היא הנכס היחיד של ניב ולכן הוא זכאי לפטור מלא ממס שבח.
 - ב. כן; ניב מעולם לא השתמש בפטור ממס שבח ולכן הוא זכאי לפטור מלא.
 - ג. לא; מכירת נכס במחיר של 4 מיליון ש"ח אינה מזכה בפטור ממס שבח.
 - ד. לא; חנות לא פטורה ממס שבח במכירתה.
-