

משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין

קיץ 2011
(11.7.2011)

שאלון בחינה

גירסה 4

הוראות לנבחן:

1. משך הבחינה - שעה וחצי.
חומר עזר מותר בשימוש:
- א. דיני מתווכים במקרקעין (החוברת בצבע תכלת, או לחילופין: "אוסף דיני מתווכים במקרקעין" שפורסם באתר האינטרנט).
- 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 ולסמנה ב"דף תשובות לנבחן" על-ידי סימון X במקום המתאים בדף התשובות.
6. בדף התשובות יש להשתמש בעט כחול/שחור בלבד.
7. 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 שנית, עליך למלא שוב את הריבוע בעט ולכתוב בצד שורת הריבועים את התשובה החדשה שבחרת.

בהצלחה!

1. משה וחיים הינם שותפים במגרש בחיפה. בהסכם השיתוף ביניהם נקבע שאסור לבנות על המגרש בית במשך 5 שנים וכי אסור יהיה לפרק את השיתוף ביניהם במהלך השנתיים הראשונות. חיים מיהר ובמהלך השנה הראשונה סיים לבנות על המגרש בית, וזאת בניגוד לאמור בהסכם. כעת, למרות שעברה רק שנה, רוצה משה לתבוע את פירוק השיתוף ביניהם.
בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. משה אינו זכאי לתבוע את פירוק השיתוף, מאחר ואין תוקף להסכמה במסגרת הסכם שיתוף, לפיה אסור לבנות על מגרש.
- ב. משה זכאי לתבוע את פירוק השיתוף, מאחר ואסור לקבוע בהסכם שיתוף כי אסור לתבוע את פירוק השיתוף.
- ג. משה אינו זכאי לתבוע את פירוק השיתוף במהלך השנתיים הראשונות.
- ד. משה זכאי לתבוע את פירוק השיתוף על אף האמור בהסכם השיתוף.

2. חיים עוסק בייעוץ נדל"ן באנגליה מזה 10 שנים. בשנת 2011 עלה חיים לישראל וכעת הוא חושב כי לאור הוותק שיש לו בתחום התיווך, הוא פטור מהבחינה לצורך קבלת רישיון תיווך.
בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. חיים יהיה פטור מהצורך לעבור את הבחינה לצורך קבלת רישיון תיווך, אם יקבל משר המשפטים אישור לעבוד כמתווך.
- ב. חיים פטור מהצורך לעבור בחינה לצורך קבלת רישיון תיווך לאור הוותק הרב שלו.
- ג. חיים יהיה פטור מהצורך לעבור בחינה לצורך קבלת רישיון תיווך, אם יקבל אישור לעבוד כמתווך ללא בחינה מרשם המתווכים.
- ד. חיים חייב לעבור את הבחינה לצורך קבלת רישיון תיווך.

3. מי רשאי לפטר כונס נכסים שמונה מכוח חוק ההוצאה לפועל על דירת מגורים?

- א. לא ניתן לפטר כונס נכסים.
- ב. הזוכה יכול לפטר את כונס הנכסים בהודעה כתובה.
- ג. החייב יכול לפטר את כונס הנכסים בהודעה כתובה.
- ד. ראש ההוצאה לפועל יכול לפטר את כונס הנכסים.

4. דני שלח הצעה מפורטת בכתב לשלמה לרכישת הדירה שלו. שלמה אישר את ההצעה, חתם עליה והחזיר בדואר רשום את ההצעה החתומה לדני. יום אחד לאחר שדני קיבל את המעטפה הוא נפטר. כעת טוענים היוורשים של דני כי אין כל תוקף להסכם, מאחר ודני מת.
בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אי אפשר לחתום על חוזה כאשר שני הצדדים לא חותמים באותו המקום ובאותו הזמן, ולכן החוזה בטל.
- ב. מאחר ודני נפטר בטרם חלפו 30 יום מהחתימה על ההסכם - החוזה בטל.
- ג. ברגע שדני נפטר - התבטל ההסכם.
- ד. עם כל הצער על מותו של דני, הרי שיש להסכם תוקף מחייב.

5. גילה רכשה בשנת 2010 בית ונעזרה במשכנתא שקיבלה מבנק למשכנתאות לצורך מימון הרכישה. המשכנתא נלקחה ל- 20 שנים. גילה זכתה בלוטו וכעת היא רוצה לפדות את המשכנתא. בהנחה שעל-פי חוק המשכון אין מניעה לכך, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר בנסיבות העניין?

- א. גילה יכולה לפדות את המשכנתא עכשיו ולבנק אסור למנוע זאת ממנה.
- ב. גילה תהיה זכאית לפדות את המשכנתא רק לאחר שחלפו 10 שנים ממועד לקיחת המשכנתא.
- ג. גילה לא רשאית לפדות את המשכנתא לפני סיום תקופת המשכנתא.
- ד. אסור לפדות משכנתא לפני שחלפו לפחות 5 שנים ממועד לקיחתה, אלא אם בחוזה המשכנתא נאמר במפורש אחרת.

6. לטובת גיא רשומה זיקת הנאה המאפשרת לו לעבור בשטח של קרקע הסמוכה ליס. גיא רוצה למכור את זיקת ההנאה ופונה לשם כך למשה על מנת שיתווך עבורו במכירה. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. משה לא צריך רישיון תיווך על מנת שיוכל לתווך בעסקה.
- ב. אם זיקת ההנאה אינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין, משה לא צריך רישיון תיווך.
- ג. משה חייב שיהיה לו רישיון תיווך על מנת שיוכל לתווך בעסקה.
- ד. משה יכול לפנות לרשם המתווכים על מנת שיאשר לו לתווך בעסקה, גם ללא רישיון תיווך.

7. ליאור הוא מתווך בעל רישיון. דנה, שבבעלותה דירה, פנתה לליאור וסיפרה לו כי כוונתה להתגרש ולכן היא רוצה למכור מהר את הדירה והיא מוכנה למכור אותה גם במחיר הפסד. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. ליאור יהיה חייב לספר לרוכש שיחתום על זכרון דברים על כוונתה של דנה להתגרש, מאחר ומדובר במידע מהותי.
- ב. אסור לליאור לתווך בעסקה, מאחר ונודע לו מידע שעלול לפגוע בדנה ויגרום למכירת הדירה במחיר נמוך.
- ג. ליאור חייב לספר למתעניינים ברכישת הדירה על כוונתה של דנה להתגרש, מאחר ומדובר במידע מהותי.
- ד. אסור לליאור לספר לאף אחד על כוונתה של דנה להתגרש.

8. שולה הציגה עצמה כבעלת דירה בתל אביב. על מנת להוכיח את הבעלות שלה היא הציגה אישור מאת לשכת רישום המקרקעין לפיו היא רשומה כבעלים. בדיקה שנערכה העלתה כי שולה שינתה את מספר תעודת הזהות של הבעלים האמיתיים על גבי האישור. בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אין כל עבירה פלילית, מאחר ובחוק המתווכים אין כל איסור על מעשה זה.
- ב. שולה עברה עבירה פלילית של זיוף.
- ג. אין כל עבירה פלילית במעשה, מאחר וחוק העונשין אינו חל על מקרקעין.
- ד. שולה עברה עבירה פלילית של התחזות כבעל תעודה.

9. חיים שקוע בהרבה חובות כספיים. חיים חושש שמא יעקלו לו את הבית ולכן הוא פונה לחברו גיל ומציע לו כי יערכו ביניהם הסכם, לפיו רכש גיל מאת חיים את הבית שלו תמורת מיליון ש"ח. בנוסף חתמו הצדדים על מסמך נפרד, בו הם מצהירים כי החוזה שנחתם אינו בתוקף וישמש את חיים על מנת להציל את הבית שלו מכל מי שהוא חייב להם כסף.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. החוזה תקף, אלא אם יורשע גיל בעבירה פלילית על עריכת החוזים.
- ב. החוזה הוא חוזה למראית עין ולכן הוא בטל.
- ג. החוזה תקף, אלא אם יורשע חיים בעבירה פלילית על עריכת החוזים.
- ד. אין כל בעיה בעריכת החוזה ובלבד שישולמו כל המיסים עקב המכירה.

10. חיים קיבל דרישה לתשלום היטל השבחה עבור בנייה שהוא עתיד לבצע בבית שלו.

למי צריך לשלם חיים את היטל השבחה?

- א. למשרד המשפטים.
- ב. למשרד האוצר.
- ג. לרשות המיסים.
- ד. לוועדה המקומית.

11. איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר ביחס לחלוקת ההוצאות לאחזקה תקינה של הגינה המשותפת בבית משותף?

- א. ברירת המחדל הקבועה בחוק ובתוספות לו היא כי שיעור ההשתתפות בהוצאות האחזקה יהיה בהתאם לחלק היחסי של שטח רצפת הדירה ללא קירות חיצוניים ומרפסות, לשטח רצפת כל הדירות בבית המשותף.
- ב. ברירת המחדל הקבועה בחוק ובתוספות לו היא כי שיעור ההשתתפות בהוצאות האחזקה נעשה לפי מספר החדרים בכל דירה.
- ג. אין בחוק התייחסות לנושא זה ולכן נדרשת בכל מקרה החלטה של אסיפת הדיירים.
- ד. ברירת המחדל הקבועה בחוק ובתוספות לו היא כי כל יחידת מגורים תשתתף בסכום זהה.

12. שלומי שלח לדינה הצעה כתובה לרכוש את הדירה שלו. שלומי כתב כי על דינה לתת את הסכמתה להצעה בתוך 48 שעות מהמועד בו דינה תקבל את ההצעה לידיה, אחרת ההצעה תפקע. דינה שלחה את הסכמתה להצעה 96 שעות אחרי שקיבלה את ההצעה לידיה, וטוענת כי זהו זמן סביר למתן תשובה לרכישת דירה ולכן יש בין הצדדים חוזה מחייב.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אין בין הצדדים הסכם מחייב, מאחר והקיבול לא התבצע בתוך הזמן שנקבע לכך בהצעה.
- ב. יש בין הצדדים הסכם מחייב, מאחר וניתן לקבל הצעה בתוך זמן סביר ובמקרה שלפנינו 96 שעות זהו זמן סביר.
- ג. אין בין הצדדים הסכם מחייב, מאחר ואסור להגביל את תקופת קבלת ההצעה לתקופה קצרה מ- 7 ימים.
- ד. יש בין הצדדים הסכם מחייב, מאחר ואסור להגביל את תקופת קבלת ההצעה.

13. שרון פתח חנות למכירת נעליים. שרון רוצה לקבל היתר זמני מאת רשות הרישוי לחנות שלו.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אין כל הגבלה בחוק לגבי תקופת תוקפו של היתר זמני.
- ב. תוקפו של היתר זמני לא יעלה על חודש במצטבר.
- ג. תוקפו של היתר זמני לא יעלה על 3 חודשים במצטבר.
- ד. תוקפו של היתר זמני לא יעלה על שנה במצטבר.

14. ירון הוא בעלים של דירה במרכז תל אביב. לדירה צמודות 3 חניות. ירון מעוניין למכור שתיים מהחניות שלו לבעל החנות הנמצאת בהמשך הרחוב.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אסור למכור חניה של בית מגורים לחנות; אם המכירה הייתה לבעלים של בית מגורים אחר באותו הרחוב, לא הייתה מניעה לביצוע העסקה.
- ב. אין כל בעיה במכירת שתי חניות.
- ג. ירון יוכל למכור רק את כל שלוש החניות ביחד, אפילו אם לא מכר את הדירה עצמה.
- ד. אסור למכור חניות הצמודות לדירה מבלי למכור גם את הדירה עצמה ולכן העסקה אינה אפשרית.

15. דליה היא בעלים של פרדס. מחצית מהפרדס הופקעה ע"י המועצה המקומית לצורך סלילת כביש. דליה קיבלה פיצויי הפקעה בסך של מיליון ש"ח עקב ההפקעה.

בנסיבות העניין, מה יהא שווי המכירה לצורכי מס שבח?

- א. מיליון ש"ח.
- ב. שווי המכירה ייקבע ע"י שמאי מטעם רשויות המס.
- ג. חצי מיליון ש"ח, מאחר ורשויות המס מתחשבות בכך שהמכירה לא בוצעה מרצונה של דליה, אלא בכפייה.
- ד. לא נדרש תשלום של מס שבח במקרה של הפקעה.

16. מי רשאי לדרוש פירוק שיתוף במקרקעין משותפים?

- א. שותף במקרקעין משותפים רשאי לדרוש את פירוק השיתוף.
- ב. רק שותף או שותפים שיש להם יחדיו יותר מחמישים אחוזים במקרקעין המשותפים רשאים לדרוש את פירוק השיתוף.
- ג. על מנת לפרק את השיתוף במקרקעין יש צורך בהסכמה של כל השותפים.
- ד. רק שותף או שותפים שיש להם יחדיו יותר מעשרים אחוזים במקרקעין המשותפים רשאים לדרוש את פירוק השיתוף.

17. איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אלא אם הוסכם אחרת, המוכר משלם את מס הרכישה ואת מס השבח.
- ב. אלא אם הוסכם אחרת, הקונה משלם את מס הרכישה ואת מס השבח.
- ג. אלא אם הוסכם אחרת, המוכר משלם מס שבח והקונה משלם את מס הרכישה.
- ד. אלא אם הוסכם אחרת, הקונה משלם את מס השבח והמוכר משלם את מס הרכישה.

18. ליאת היא מתווכת בעלת רישיון. ליאת החתימה את דינה, בעלת דירה, על הסכם למתן שירותי תיווך ודרשה תשלום בסך של 10,000 ש"ח אם תמצא רוכש לדירה. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אין כל מניעה חוקית לקבוע דמי תיווך כסכום מוסכם.
- ב. אסור לקבוע דמי תיווך בסכום מוסכם, אלא כאחוז מסוים משווי הדירה שנמכרת.
- ג. על ליאת לקבל את הסכמת הלקוח מראש ובכתב במסמך נפרד לתשלום דמי תיווך בסכום מוסכם.
- ד. ליאת יכולה לקבוע דמי תיווך של 10,000 ש"ח רק אם שווי הדירה לא עלה על חצי מיליון ש"ח.

19. גליה היא הבעלים של דירת מגורים הרשומה בלשכת רישום המקרקעין. על הדירה רשומה זכות קדימה לטובת גדי. גליה רוצה לתת במתנה את הדירה לבת שלה דינה. גדי טוען כי גליה חייבת להציע לו קודם את הדירה מכוח זכות הקדימה שלו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. גליה לא הייתה צריכה להציע קודם את הדירה לגדי, מאחר ואין חובה לקיים זכות קדימה כאשר המדובר במתנה.
- ב. גליה הייתה צריכה להציע קודם את הדירה לגדי, מאחר וזכות קדימה עדיפה על הזכות לתת מתנה.
- ג. גליה לא הייתה צריכה להציע קודם את הדירה לגדי, מאחר ואסור לרשום זכות קדימה על דירת מגורים, אלא רק על נכס עסקי.
- ד. גליה הייתה צריכה להציע קודם את הדירה לגדי, מאחר ורשומה לטובתו זכות קדימה.

20. משה הוא דייר מוגן בבית ישן בירושלים. משה נמצא בקשיים כספיים ולכן הוא מעוניין להשכיר את הבית שלו, על מנת שיוכל לקבל דמי שכירות שיעזרו לו לרכוש תרופות.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אין כל מניעה חוקית לכך שמשה ישכיר את הבית ויקבל את מלוא דמי השכירות ואין כל צורך בהסכמה של בעל הבית.
- ב. משה אינו חייב לקבל את הסכמת בעל הבית להשכרת הבית, אבל בעל הבית יהיה זכאי להעלות את דמי השכירות שהוא מקבל ממשה.
- ג. משה חייב לקבל את הסכמת בעל הבית להשכרה - אחרת אסור לו להשכיר את הבית.
- ד. משה אינו חייב לקבל את הסכמת בעל הבית להשכרת הבית, אבל בעל הבית יהיה זכאי לקבל מחצית מדמי השכירות שיקבל משה.

21. חברת "בנייה לתפארת בארץ ישראל" הינה חברה קבלנית ותיקה. החברה חתמה עם משרד התיווך של גיא על הסכמים לתיווך ביחס לפרויקט החדש שלהם במודיעין, הכולל דירות מגורים בלבד. תקופת הבלעדיות שנקבעה בהסכם הבלעדיות נקבעה ל- 20 חודשים, עם אפשרות להארכה של עוד חצי שנה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אין כל בעיה בתקופת הבלעדיות שנקבעה בהסכם.
- ב. ההסכם בטל, מאחר ואסור לתת תקופת בלעדיות ביחס לדירת מגורים לתקופה של מעל חצי שנה.
- ג. ההסכם יהיה תקף לחצי שנה בלבד, כי זו התקופה המקסימלית של בלעדיות המותרת עבור דירת מגורים.
- ד. ההסכם בטל, מאחר ואסור לתת תקופת בלעדיות לתיווך עבור דירת מגורים לתקופה העולה על שנה.

22. מה מהבאים אינו בסמכותו של רשם המתווכים?

- א. לנהל פנקס של בעלי רישיונות לתיווך במקרקעין.
- ב. לתת רישיון לתיווך במקרקעין למי שעומד בתנאים לקבלת רישיון.
- ג. לשלול רישיון של מתווך בתנאים מסוימים.
- ד. להכריע בסכסוכים בין מתווכים.

23. דינה ירשה דירה. דינה פנתה לרוני המתווך בבקשה כי יעזור לה במכירתה. דינה יודעת כי עליה לשלם מס שבח עקב מכירת הדירה ולכן ביקשה מרוני כי בהסכם המכר יופיע סעיף לפיו ישלם הקונה את המס החל עליה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אין כל מניעה חוקית לדרוש כי בהסכם המכר יופיע סעיף לפיו ישלם הקונה את המס החל על דינה.
- ב. גם אם הקונה יסכים לדרישה, הרי שאין לכך תוקף, מאחר ואסור לדינה לדרוש את תשלום מס השבח מהקונה.
- ג. על דינה לפנות קודם לרשויות המס על מנת שיתנו הסכמה כתובה לעיסקה ורק לאחר מכן יהיה תוקף לסעיף בהסכם המכר לפיו ישלם הקונה את המס החל על דינה.
- ד. אסור לרוני לדרוש מהקונה כי בהסכם המכר יופיע סעיף לפיו ישלם הקונה את המס החל על דינה.

24. מהו "בית משותף" כמשמעותו בחוק המקרקעין?

- א. בית שיש בו לא יותר משתי דירות ונרשם בפנקס הבתים המשותפים.
- ב. בית שיש לו שני בעלים או יותר ונרשם בפנקס הבתים המשותפים.
- ג. בית שיש בו שתי דירות או יותר ונרשם בפנקס הבתים המשותפים.
- ד. בית שיש בו שתי דירות או יותר, ולא חשוב אם נרשם בפנקס הבתים המשותפים.

25. דנה רוצה לקנות דירה מאת הקבלן יוסי. בהסכם המכירה נקבע כי על אף האמור בחוק לא יצורף להסכם מפרט טכני.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אסור לקבוע הוראה כזו אם שווי הדירה הוא מעל מיליון ש"ח.
 - ב. מותר לקבוע בהסכם המכר כל הוראה שהצדדים מסכימים עליה, כולל ויתור על מפרט.
 - ג. אסור לקבוע כי לא יצורף מפרט טכני להסכם המכר.
 - ד. מותר לקבוע בהסכם המכר הוראה כזו, ובלבד שלשכת רישום המקרקעין אישרה זאת מראש ובכתב.
-