

משרד המשפטים רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 1

מועד חורף 2014

26.1.2014

הוראות לנבחן:

1. משך הבחינה - שעה וחצי.
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 נכונות 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 שנית, עליך למלא שוב את הריבוע בעט כחול/שחור ולכתוב בצד שורת הריבועים את התשובה החדשה שבחרת.

בהצלחה!

1. עליזה היא אישה מבוגרת, המעוניינת למכור את דירתה מאחר שעברה להתגורר בבית אבות. היא ביקשה עזרה משכנה הצעיר אפרים. אפרים פרסם את הדירה למכירה באתר האינטרנט "יד משומשת" ואף הציע להראות את הדירה לקונים פוטנציאליים, על מנת להקל על עליזה. אפרים מבצע את העבודה בהתנדבות.

בנסיבות העניין, איזה מן המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. מותר לאפרים לעשות זאת רק אם ברשותו רישיון תיווך במקרקעין.
- ב. מותר לאפרים לפרסם את הדירה אף ללא רישיון תיווך, אך אסור לו להראות את הדירה לקונים, אלא אם כן יש לו רישיון תיווך.
- ג. בנסיבות העניין אין כל בעיה שאפרים יפרסם את הדירה ויראה אותה לקונים, כל עוד הוא לא מציג עצמו כמתווך.
- ד. אפרים לא רשאי לפרסם את הדירה באינטרנט, אך הוא יכול להראות את הדירה עבור עליזה כל עוד לא יציג עצמו כמתווך.

2. לדניאל בית פרטי בהרצליה פיתוח הרשום על שמו בבעלות מלאה. כיום דניאל זקוק בדחיפות לכסף, וברצונו למכור את בעלותו במבנה בלבד, כך שהקרקע תישאר בבעלותו.

בנסיבות העניין, האם הדבר אפשרי? מדוע?

- א. לא, מכיוון שהבעלות בקרקע חלה גם על המבנה.
- ב. כן, ניתן לעשות הסכם מכר למבנה בלבד, ולאחר מכן לרשום את הבעלות על המבנה בלשכת רישום המקרקעין.
- ג. לא, אולם ניתן לפנות לוועדה המקומית ולבקש לפצל את הרישום של המבנה מרישום הקרקע שעליה הוא בנוי, ובמידה והבקשה תאושר, הוא יוכל למכור את המבנה בלבד.
- ד. כן, אך רק באישור מינהל מקרקעי ישראל.

3. קרן ואוהד רכשו לפני כשש שנים מגרש ריק ופנוי בנס ציונה. כשבוע לאחר רכישת המגרש ערכו ביניהם הסכם שיתוף במשרדו של עורך דין שרגא, ובאותו היום נרשם ההסכם בלשכת רישום המקרקעין. בהסכם היה סעיף שבו נרשם: "למען הסר ספק, אף אחד מהבעלים לא רשאי למכור את חלקו במגרש בעשרים השנים הבאות". קרן מעוניינת עכשיו למכור את חלקה לחיה, חברתה הטובה.

בנסיבות העניין, האם הדבר אפשרי?

- א. כן.
- ב. לא, מכיוון שהסכם השיתוף נרשם בלשכת רישום המקרקעין.
- ג. לא, מכיוון שחלפו רק שש שנים מחתימת החוזה; על קרן להמתין שיחלפו שבע שנים ואז תחול התיישנות על האמור בסעיף.
- ד. כן, אולם על קרן להציע את החלקה לאוהד תחילה, ורק אם הוא יסרב לקנותה, תוכל למכור את המגרש לצד שלישי.

4. גדי רכש דירה מאת החברה הקבלנית "בנייה מעולה". מיד כאשר גדי קיבל את הדירה מאת החברה הקבלנית, הוא מכר אותה לשולה. החברה הקבלנית דורשת מגדי כתנאי להעברת הזכויות בדירה, שגדי יחתום על כתב ויתור תביעות כנגדה ויצהיר כי אין לו כל טענה ביחס לאי התאמה בדירה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. זכותה של החברה לדרוש חתימה על כתב ויתור וגדי חייב לחתום עליו.
- ב. רק אם חלפה יותר משנה ממועד מסירת החזקה יכולה החברה לדרוש חתימה על כתב הויתור וגדי חייב לחתום עליו.
- ג. אסור לחברה לדרוש חתימה על כתב ויתור כזה כתנאי למתן הסכמתה להעברה ואין כל תוקף לחתימה על כתב ויתור כזה.
- ד. גדי לא חייב לחתום על כתב הויתור, אבל אם הוא יחתום הוא לא יוכל לטעון כי כתב הויתור בטל.

5. שמוליק הוא הבעלים של דירה בבניין הרשום כבית משותף וחל בו התקנון המצוי. שמוליק מעוניין להתנתק מהמערכת המרכזית לחימום המים בגלל ריבוי התקלות בה והעלות הכספית שהוא נדרש לשלם בכל פעם. המערכת לא משולבת חימום והסקה. שולה, יושבת ראש ועד הבית, הודיעה לשמוליק כי הוועד מסרב לאפשר לו להתנתק.

בנסיבות העניין, האם צריך שמוליק את הסכמת בעלי הדירות האחרים בכדי להתנתק מהמערכת המרכזית?

- א. שמוליק יכול להתנתק ללא קבלת הסכמת השכנים.
- ב. שמוליק צריך את הסכמתם של שני שלישי מבעלי הדירות בבניין.
- ג. מכיוון שמדובר ברכוש משותף נדרשת לשמוליק הסכמתם של כל בעלי הדירות בבניין.
- ד. שמוליק לא יכול להתנתק מאחר שהוועד סירב לכך, אך אסיפת הדיירים יכולה לבטל את החלטת הוועד ברוב רגיל.

6. רוב בעלי הדירות בבניין מגורים הרשום כבית משותף בפתח תקווה החליטו להצמיד חלק מהגינה לדירה בקומת הקרקע שהיא בבעלותה של זהבה, וזאת כדי שזהבה תוכל לנטוע בגינה עצי פרי. משה, הבעלים של הדירה בקומה שמעל זהבה, מתנגד להחלטה עקב סכסוך אישי שיש לו עם זהבה.

בנסיבות העניין, האם ניתן לבצע את ההצמדה? מדוע?

- א. לא ניתן, מכיוון שנדרשת הסכמת כל בעלי הדירות.
- ב. ניתן להצמיד חלק מהגינה לדירתה של זהבה, מכיוון שישנה הסכמה של רוב בעלי הדירות.
- ג. ניתן להצמיד חלק מהגינה, מכיוון שדירתה של זהבה נמצאת בקומת הקרקע והיא סמוכה לגינה.
- ד. סכסוך אישי הוא לא סיבה סבירה להתנגדות, ולכן התנגדותו של משה לא רלוונטית.

7. רונן גר בדירה עבודה שילם דמי מפתח. רונן מעוניין לצאת מהדירה, ומציע במקומו דייר חלופי - העמותה לשיקום הקשיש - המבקשת להפעיל במקום משרד. בעל הבית מעוניין לעצור את חילוף הדיירים.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. בעל הבית רשאי לסרב לדייר החלופי המוצע על פי שיקול דעתו המלא.
- ב. התנגדות בעל הבית תיחשב כסבירה בנסיבות העניין, משום שהדייר החלופי הוא גוף מאוגד.
- ג. סירובו של בעל הבית ייחשב סביר, אם לפי יעוד הדירה אסור לעשות בה שימוש כמשרד, אך אם לפי הייעוד זהו שימוש מותר, התנגדותו לא תיחשב סבירה.
- ד. כל התנגדות של בעל הבית לדייר חלופי בנסיבות העניין תיחשב כבלתי סבירה.

8. מאיה ואסף הם זוג נשוי. בני הזוג פנו יחדיו למתווך לואי, אשר החתים אותם על הסכם תיווך, וראו באמצעותו מספר נכסים. באחד מהימים, כאשר אסף שהה בחו"ל, פנתה מאיה למתווך לואי, שהחתים אותה על הסכם למתן שירותי תיווך ביחס לנכס ברחוב טאגור בתל אביב, וסיפר לה שמחיר הנכס עומד על כ- 4 מיליון ש"ח. מאיה ראתה את הנכס, אך שאלה על גמישות במחיר ולואי הבטיח שיבדוק זאת. מאיה מצידה אמרה שהיא צריכה להתייעץ עם אסף השוהה בחו"ל. לואי אכן בדק ואף ציין בפני בעלי הנכס שמדובר בקונה רצינית. בעלי הנכס התרשמו ואמרו ללואי כי הם מתכוונים לקדם את העסקה. מאיה דיברה עם בעלי הנכס בטלפון והם קבעו מועד לחתימת חוזה כשאסף יחזור מחו"ל. לאחר 5 ימים, ולפני המועד הקבוע לחתימת החוזה, התקשר אסף עם מתווכת אחרת - גילה. גילה הראתה לאסף את אותו הנכס. אסף הסכים לקנות את הנכס במחיר 4.1 מיליון ש"ח. בהסכם הרכישה נרשם כי אסף הוא הרוכש, והוא ומאיה עברו לגור בנכס מיד עם השלמת העסקה. כעת לואי תובע את דמי התיווך. הזוג טוען כי לואי לא יכול להיות הגורם היעיל לעסקה מאחר שגילה היא זו שהפגישה בין הקונה למוכר, ולכן לואי לא זכאי לדמי תיווך.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- מאחר שגילה היא זו שהפגישה בין אסף למוכר, לואי הוא לא גורם שבלעדיו העסקה לא הייתה מתקיימת, ולכן הוא לא הגורם היעיל, והוא לא זכאי לדמי תיווך.
- לואי היה זכאי לדמי תיווך רק אם מאיה הייתה רוכשת בעצמה את הדירה, ולא אסף.
- בין אסף ללואי לא נחתם הסכם תיווך עבור הנכס ברחוב טאגור, ולפיכך לואי לא זכאי לדמי תיווך עבור עסקה זו.
- מאחר שמדובר בזוג נשוי הפועל כיחידה כלכלית אחת, לא עבר זמן רב בין המקרים, וכן המחיר דומה, הרי שהעובדה שגילה נכנסה לתמונה לא פגעה בזכותו של לואי לדמי תיווך.

9. חיים הוא מתווך מקרקעין עם קשרים רבים בעולם הנדל"ן הישראלי. יום אחד פנה אליו היזם גיל וסיפר לו כי הוא מעוניין להקים מלון בוטיק על שטח שבבעלות משפחתו. חיים וגיל חתמו על הסכם תיווך כדין, בו נרשם כי המתווך יהיה זכאי לתשלום 2% מהתמורה במידה ויצליח למצוא משקיע לפרויקט. לאחר מספר ימים הפגיש חיים את גיל עם היזם ארקדי. הצדדים חתמו על זיכרון דברים שזה לשונו:

"בתוך 30 ימים מיום חתימת זיכרון דברים זה הקרקע המזוהה ע"פ תשריט מצורף תירשם על שם ארקדי. בתמורה לשינוי הרישום ישלם ארקדי לגיל 4 מיליון ש"ח במזומן וכן תינתן לו זכות לגור בסוויטה העליונה של המלון שייבנה, או להשכירה לאורחים. המיסים יחולו על הצדדים לפי החבות בחוק, והיטלי ההשבחה ישולמו על ידי ארקדי. הצדדים יקבעו תאריך סופי שבו ידונו עורכי הדין שלהם על הפרטים הנותרים." הצדדים חתמו על המסמך והתשריט, אולם לא לחצו ידיים. לאחר כשבוע, ובטרם נחתם חוזה בפני עורך דין, הסתכסכו גיל וארקדי והחליטו לעצור את ההתקדמות. חיים שמע על כך ומיהר לדרוש מגיל את דמי התיווך בגובה 2%.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- חיים לא זכאי לדמי תיווך, מאחר שכל מה שנחתם הוא זיכרון דברים ולא חוזה מחייב.
- בעיקרון, זיכרון דברים עשוי להיות מחייב, אבל במקרה זה נקבע דיון נוסף בנוכחות עורכי דין ולכן המסמך הוא רק שלב במשא ומתן. לפיכך, לא נחתם חוזה מחייב וחיים לא זכאי לדמי תיווך.
- בזיכרון הדברים שנחתם נמצאים כל הפרטים המהותיים ולכן זה חוזה מחייב, אולם חיים יהיה זכאי לדמי תיווך רק כאשר ייחתם החוזה בפני עורכי הדין, כפי שהוסכם בזיכרון הדברים.
- בזיכרון הדברים נמצאים כל הפרטים המהותיים ולכן זה חוזה מחייב וחיים זכאי לדמי תיווך, אפילו אם העסקה לא תצא לפועל.

10. יעל תיווכה בעסקת מכר דירה. המוכר והקונה חתמו על הסכמי תיווך, שבהם התחייבו לשלם כל אחד 1% מגובה העסקה. בחוזה המכר שנחתם בין הצדדים נקבע כי הקונה ישלם למוכר 1.5 מיליון ש"ח, ובנוסף יעביר למוכר מגרש שבבעלותו.

בנסיבות העניין, מה גובה דמי התיווך להם זכאית יעל?

- אין מספיק נתונים להשיב על כך.
- כל אחד מהצדדים ישלם 1% מהסכום ששולם בפועל (1.5 מיליון ש"ח).
- כל אחד מהצדדים ישלם 1% משווי העסקה (1.5 מיליון ש"ח + שווי המגרש לפי הערכת שמאי).
- כל אחד מהצדדים ישלם 2% מן הסכום ששולם בפועל (1.5 מיליון ש"ח), שכן זה ההסדר שנקבע בחוק ביחס למקרים כאלה.

11. ג'ון רכש דירת יוקרה בישראל בשווי 6 מיליון ש"ח, באמצעות שירי המתווכת. מכיוון שלא התכוון לעשות שימוש בדירה בשנה הקרובה, הציע לשירי לגור בדירה למשך שנה במקום לשלם לה דמי תיווך. שירי התייעצה עם רואה החשבון שלה, שאמר לה שאם היא תוציא חשבונית כדין על שווי העיסקה - אין מניעה לכך מבחינת דיני המס. האם שירי יכולה לקבל את הצעתו של ג'ון?

- א. לא, החוק דורש שדמי תיווך יהיו במזומן בלבד.
- ב. כן, אך ורק בתנאי שייחתם חוזה שכירות בכתב בין ג'ון לשירי.
- ג. כן.
- ד. כן, בתנאי שייחתם חוזה שכירות בכתב בין ג'ון לשירי, והוא יירשם בלשכת רישום המקרקעין.

12. מאיר תיווך בעיסקה יזמית להקמת פרויקט מגורים גדול. בחוזה העיסקה נכתב במפורש שההסכם כולו מותנה בשינוי יעוד הקרקע מקרקע חקלאית לקרקע לבנייה. עוד נאמר שהצדדים יפעלו בשיתוף פעולה מול גורמי התכנון לצורך שינוי יעוד הקרקע. בסופו של דבר, דחו הוועדה המקומית וכן ועדת הערר את הבקשות.

בנסיבות העניין, האם זכאי מאיר לדמי תיווך?

- א. כן, בין הצדדים נחתם הסכם מחייב.
- ב. לא, רק בעת התממשות התנאי הייתה מתגבשת זכותו של מאיר לדמי תיווך.
- ג. כן, מדובר בחוזה עם תנאי מפסיק; התקיימות התנאי המפסיק לא שוללת את הזכאות לדמי תיווך.
- ד. כן, מדובר בחוזה שנחתם והופר; ההפרה נגרמה על ידי צד חיצוני לחוזה (הוועדה המקומית), ואינה שוללת את הזכות לדמי תיווך.

13. מאיה היא אדריכלית מצליחה ובעלת דירה בתל אביב. מאיה קיבלה הצעת עבודה ממשךד באוסטרליה. מאיה לחוצה לקבל את ההצעה, לפיכך פנתה למתווך שימצא קונה לדירתה בתל-אביב.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. המתווך חייב לגלות את עניין הדחיפות לכל קונה פוטנציאלי, מאחר שזהו מידע מהותי.
- ב. המתווך חייב לגלות את עניין הדחיפות רק אם הקונה ישאל אותו, מאחר שחובת הנאמנות לקונה מחייבת אותו לכך.
- ג. למתווך מותר לספר את המידע או לא לספרו, לפי שיקול דעתו, מאחר שהמידע לא קשור לנכס.
- ד. למתווך אסור לגלות את המידע.

14. בנימין ושרה הם זוג נשוי. השניים חיים בדירה משותפת במרכז העיר כבר 5 שנים. השניים החליטו להיפרד אך בחרו שלא להתגרש, ולחלק את הרכוש ביניהם ללא פנייה לבית המשפט. הם סיכמו שהדירה תירשם רק על שמו של בנימין ואילו שרה תקבל את כל יתרת הרכוש.

בנסיבות העניין, האם תיתכן חבות במס בעת חלוקת הרכוש?

- א. לא, העברה בין בני זוג פטורה מתשלום מיסים.
- ב. כן, רק אם לא יתגרשו בתוך שלוש שנים ממועד חלוקת הרכוש.
- ג. כן, משום שמדובר במכירה.
- ד. בכל מקרה יחול רק מס רכישה.

15. שמשון הוא הבעלים של משרד תיווך, ויובל הוא מנהל חשבונות העובד במשרד. שמשון זייף את פרטי נסח רישום המקרקעין ("נסח טאבו") של דירה בחולון וביקש מיובל כי ימסור מסמך זה לגבריאל, המעוניין לרכוש את הדירה.
מהי אחריותו של יובל לעניין הזיוף?

- האחריות לעניין זיוף המסמך חלה על שמשון בלבד.
- יובל הינו מנהל חשבונות בלבד ולכן לא חלה עליו כל אחריות בעניין זיוף המסמך.
- אם יובל היה מודע לכך שהמסמך מזויף - דינו כדין המזייף שמשון.
- דינו של יובל בכל מקרה כדין המזייף שמשון.

16. בבעלותו של זאב חלקת קרקע מוסדרת בחיפה. לפני כשנתיים אושרה תוכנית המיתאר המקומית חיפה/1000, וחלקתו של זאב ממוקמת במרכז של תוכנית זו. כתוצאה מאישורה של התוכנית נפגע ערך החלקה.

מהו פרק הזמן העומד לרשותו של זאב על מנת להגיש תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך?

- במקרקעין מוסדרים לא חלה התיישנות, ועל כן התביעה לפיצויים יכולה להיות מוגשת בכל עת.
- התביעה לפיצויים תוגש בתוך שבע שנים מיום תחילת תוקפה של התוכנית.
- התביעה לפיצויים תוגש בתוך שלוש שנים מיום תחילת תוקפה של התוכנית.
- זאב יוכל להגיש את התביעה רק כאשר ימכור את הקרקע ולאחר שהיקף הנזק יתברר.

17. מוטי מבקש למכור את זכויות הבעלות בדירתו, לה צמודה בנסח הרישום חצר בשטח של 100 מ"ר. יעקב מתגורר בסמוך למוטי כארבעים שנה, ועובר דרך חצרו של מוטי מידי יום מבלי שמוטי התנגד לכך. יעקב הגיש תביעה לבית המשפט לרשום לטובתו את זכות המעבר כזיקת הנאה רשומה.

בנסיבות המתוארות, האם האדם שיקנה ממוטי את זכויותיו צריך לחשוש מהאפשרות שתירשם זיקת הנאה לטובת יעקב ביחס לחצר הצמודה לדירה? מדוע?

- לא, מאחר שכאשר רכש את הדירה לא הייתה זיקת הנאה רשומה בלשכת רישום המקרקעין.
- כן, כי בנסיבות המתוארות רשאי יעקב לדרוש רישום של זיקת הנאה לטובתו.
- לא, כי החצר רשומה על שם מוטי ברשם המקרקעין ואין אפשרות לרשום זיקת הנאה ללא הסכמתו.
- לא, ובתנאי שימחר וירשום את הדירה על שמו לפני שיינתן פסק דין בתביעה של יעקב, מאחר שאז תפקע זיקת הנאה של יעקב.

18. יוכבד עוסקת בתיווך ובעיסקה האחרונה הגישה לצדדים זיכרון דברים שיש למלאו בפרטים החסרים.

האם פעולה זו עלולה לגרום לכך שיוכבד לא תהא זכאית לדמי תיווך?

- פעולה זו עלולה לגרום לכך שיוכבד לא תהיה זכאית לדמי תיווך, כי החוק אוסר על מתווך לערוך או לסייע בעריכת מסמכים משפטיים.
- הגשת זיכרון דברים ריק היא לא סיוע משפטי, מאחר שהצדדים יכולים להוריד טופס כזה מהאינטרנט.
- רק סיוע להשלמת פרטים בהסכם עלול לגרום לאי זכאות לדמי תיווך.
- זיכרון דברים הוא לא הסכם מחייב, ועל כן הוא לא מסמך משפטי שאסור למתווך להיות מעורב בעריכתו.

19. אברהם נפטר ובצוואתו הוריש את דירתו לבנו ולבתו.

האם על היורשים לשלם מס רכישה בעת העברת הדירה על שמם?

- לא, משום שהורשה היא לא פעולת מכירה החייבת במס.
- כן, כי הורשה היא פעולת מכירה החייבת במס.
- לא, כי לא ידוע מה שווי הדירה.
- כן, כי צריך לשלם על כל נכס מקרקעין הנרשם על שמו של אדם.

20. שי עוסק במכירה של דירות. כיום רוצה שי למכור את דירת המגורים הפרטית שלו למלכ"ר (מוסד ללא כוונת רווח).

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. על העיסקה יחול מע"מ מלא.
- ב. על העיסקה יחול מע"מ בשיעור מופחת של 10%.
- ג. העיסקה פטורה מתשלום מע"מ.
- ד. שי רשאי לבחור אם לשלם מע"מ או מס שבח ביחס למכירה.

21. שמונה יורשים מכרו את דירתם בירושלים. בבדיקה מקדימה התברר כי חל עליהם חיוב בגין היטל השבחה. מכיוון שהצדדים להסכם לא ידעו מהו גובה החיוב, הוסיף עורך הדין תנאי בהסכם שבו נאמר שאם יתברר שהחיוב עולה על 100,000 ש"ח יוכלו הצדדים לבטל את ההסכם.

בנסיבות העניין, האם ניתן לכתוב סעיף כזה? מדוע?

- א. כן, חוק החוזים מאפשר גמישות רבה, ולא מגביל חוזה כזה.
- ב. לא, כי הצדדים לא יודעים בוודאות האם ההסכם סופי או לא.
- ג. כן, בתנאי שקיבלו מראש את הסכמת רשויות המס לתנאי זה.
- ד. כן, בתנאי שקיבלו מראש את הסכמת הוועדה המקומית לתנאי זה.

22. ששון ביקש למכור את דירתו הרשומה בלשכת רישום המקרקעין ("טאבו"). בנסח הטאבו של הדירה הופיעו המילים "תקנון מוסכם". ששון הסביר לקונה כי משמעות הביטוי הוא הסכמה בין בעלי הדירות בבניין רק לגבי עניינים לא מהותיים, כגון ניקוי חדר המדרגות ואיסור להרעיש בשעות אחה"צ.

בנסיבות העניין, איזה מן המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. ששון צודק; אכן בתקנון מוסכם ניתן לקבוע הסכמות רק בעניינים לא מהותיים.
- ב. ששון לא צודק, מאחר שתקנון מוסכם יכול להתייחס גם לזכויות בנייה ולנושאים מהותיים נוספים.
- ג. ששון לא צודק, מאחר שתקנון מוסכם קיים בכל הבתים המשותפים.
- ד. ששון צודק, מאחר שרק בתקנון המצוי ניתן לקבוע הוראות בעניינים מהותיים.

23. אברהם שוכר מבנה עבור מכללה שבבעלותו. הוא ביקש לחדש את חוזה השכירות לעשר שנים נוספות, אך הבעלים ביקש שהחידוש יהיה לתשע שנים ואחד עשר חודשים, על מנת שלא לשלם מס רכישה ומס שבח.

בנסיבות המתוארות, האם צודק הבעלים? מדוע?

- א. הבעלים לא צודק, מאחר שהשכרה לתקופה של עד 25 שנה לא מחויבת במיסי מקרקעין.
- ב. הבעלים צודק, מאחר שיש לדווח על השכרה לתקופה של עשר שנים ויותר לרשויות מיסוי מקרקעין ולשלם עליהן מיסים.
- ג. הבעלים לא צודק, כי מדובר בהשכרה ל-10 שנים ולא בחכירה ל-10 שנים המחויבת במס.
- ד. הבעלים לא צודק, כי בכל מקרה יש לדווח לרשויות המס ולשלם מס על חוזה שכירות שאורכו יותר מחמש שנים.

24. יעקב מנהל משרד תיווך ומעסיק מספר מתווכים שכירים - כולם בעלי רישיון. אחד מן המתווכים השכירים היטעה את אחד הלקוחות. כתב אישום מכוח חוק הגנת הצרכן הוגש כנגד המתווך וכנגד יעקב המנהל.

בנסיבות העניין, האם ניתן להרשיע את יעקב? מדוע?

- א. לא; לא ניתן להאשים אדם על עבירה שביצע אדם אחר.
- ב. ניתן להרשיע את יעקב כי מנהל תמיד אחראי לפעולה של עובד שלו.
- ג. לא ניתן להרשיע את יעקב אם יוכיח כי הוא עשה ככל שאפשר למנוע את הטעיית הלקוח.
- ד. לא ניתן להרשיע את יעקב, מאחר שעבירה על פי חוק הגנת הצרכן היא אישית ואין אחריות למנהלים.

25. שלמה רכש דירה מחברה קבלנית לפני כשנתיים. הדירה טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. כיום רוצה שלמה לברר היכן רשומות הזכויות שלו בדירה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. הזכויות בדירה יכולות להיות רשומות רק במינהל מקרקעי ישראל.
 - ב. הזכויות בדירה יכולות להיות רשומות במינהל מקרקעי ישראל ו/או בחברה המשכנת.
 - ג. מאחר שהדירה לא רשומה בלשכת רישום המקרקעין הרי ששלמה לא יכול לקבל אישור על רישום הזכויות שלו בדירה.
 - ד. הזכויות בדירה יכולות להיות רשומות רק במשרדי מיסוי המקרקעין.
-