

משרד המשפטים רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 2

מועד אביב 2015

28.4.2015

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 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. דודו הוא דייר מוגן בנכס מסחרי, בו הוא מפעיל מוסך. דודו החליט שברצונו לעזוב את הנכס, והוא מחפש דייר שיחליף אותו. חברת "אפולו מוסכים" בע"מ, שהיא גוף מאוגד לפי חוק החברות, אשר מעוניינת בנכס מזה זמן רב, פנתה אל דודו וביקשה להיכנס כדיירת מוגנת במקומו ולהמשיך להפעיל את המוסך במקום. בעל הנכס, מר ירושלמי, מסרב לקבל את חברת "אפולו מוסכים" בע"מ כדיירת במקום דודו, וטוען שאינו מוכן לקבל חברה בע"מ כדייר מוגן בנכס שלו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- לבעל הנכס אין כלל זכות על פי החוק לסרב להחלפת דיירים, כל עוד הוא מקבל את חלקו בדמי המפתח.
- מר ירושלמי רשאי להתנגד להחלפת הדיירים אך ורק מטעם סביר, ואילו הסירוב לקבל חברה בע"מ כדייר מוגן הוא שרירותי ואינו סביר.
- על מר ירושלמי לאפשר את החלפת הדיירים, שכן גם הדייר היוצא וגם הדייר המוצע עוסקים בתחום המוסכים.
- בנסיבות העניין, סירובו של בעל הנכס הוא מטעם סביר.

2. לפרויקט בנייה בגבעתיים ניתן ליווי פיננסי מטעם "בנק העסקים לישראל". הקבלן נקלע לקשיים, ועל מנת לסיים את הפרויקט מהר ככל שאפשר החליט להוציא לרוכשים שוברים לתשלום שבהם נרשם מספר חשבון בנק אחר המצוי בבעלותו, במקום מספר חשבון הליווי של הפרויקט. הקבלן מסר את השוברים לרוכשי הדירות, אך טרם שולמו בפועל כספים לחשבון.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- הקבלן ביצע עבירה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), אך לא לפי חוק העונשין.
- הקבלן ביצע, בין היתר, עבירות של זיוף מסמך בכוונה לקבל באמצעותו דבר ושימוש במסמך מזויף לפי חוק העונשין.
- מאחר שטרם שולמו בפועל כספים, לא בוצעה כל עבירה.
- הקבלן ביצע, בין היתר, עבירה של קשירת קשר להונות לפי חוק העונשין.

3. חיים לקח משכנתא בגובה 200,000 ש"ח לשם רכישת דירה. בטרם החזיר את מלוא ההלוואה לבנק, מבקש חיים למכור את הדירה, לקנות דירה חדשה ולגרור את המשכנתא לדירה החדשה שירכוש.

בנסיבות העניין, איזה מן המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- ניתן לבצע גרירת משכנתא לנכס החדש, בתנאי שהבנק המלווה יסכים לכך.
- ניתן לבצע גרירת משכנתא לנכס החדש וכל שנדרש הוא שמוכר הדירה החדשה מסכים לכך.
- חיים צריך להחזיר לבנק את מלוא יתרת החוב, ולקחת משכנתא חדשה על הנכס החדש שיקנה.
- לא ניתן כלל לבצע פעולה כזו.

4. בבית משותף גרים 5 דיירים. הזכויות בגג הבניין מוצמדות לדירה שבקומה העליונה. כעת מבקשים הדיירים לבצע חיזוק של הבניין כנגד רעידות אדמה. אחד מבעלי הדירות האחרות בבניין הוא קבלן בניין אשר קיבל בהסכמת כלל הדיירים את האחריות לביצוע העבודות. לשם ביצוע הבנייה, יש להעביר את הבעלות בגג לקבלן כדי שהוא יוכל לבנות דירות על הגג. בעלי הדירה שאליה מוצמד הגג מבקשים להעביר את הגג בלבד, כך שיירשם על שם הקבלן.

האם הדבר אפשרי? מדוע?

- לא, יש צורך לכנס אסיפת דיירים נוספת ולהחליט ברוב רגיל על הצמדה מחדש של הגג.
- לא, משהוצמד הגג הרי שהוא מהווה חלק מהדירה, ולא ניתן לעשות עיסקאות רק בחלק מהדירה.
- כן, בתנאי שהזכויות בגג יועברו ללא תמורה ובעלי הגג הקודמים לא יקבלו זכויות עדיפות במהלך אישור הפרויקט.
- כן, בתנאי שיתוקן צו הרישום ושיועדו על כך לשאר בעלי הדירות בבניין ויאפשרו להם לטעון את טענותיהם.

5. **ליאת המתווכת הועמדה לדין משמעתי על פי חוק המתווכים לאחר שלקוח התלונן נגדה. ועדת המשמעת קבעה שליאת ביצעה עבירת משמעת והחליטה להתלות את רישיונה לתקופה של חצי שנה. ליאת מעוניינת לערער על ההחלטה.**

בפני מי יכולה ליאת לערער?

- א. בפני רשם המתווכים במשרד המשפטים.
- ב. בפני בית המשפט המחוזי.
- ג. בפני בית משפט השלום.
- ד. בפני הממונה על הגנת הצרכן.

6. **יואלה שוקלת לרכוש חלקה, אשר עובר בה שביל המוביל לחלקה סמוכה ורשומה ביחס אליו זיקת הנאה לטובת החלקה האחרת. יואלה, שרואה שהשביל במצב מוזנח, חוששת שתידרש להוציא כספים לתיקונו.**

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. לבעל הקרקע תמיד זכות מוחלטת להחליט האם לתקן את השביל.
- ב. לא ניתן בזיקת הנאה לכפות על בעל הקרקע לתקן את השביל, אך ניתן לקבוע שאסור יהיה לבעל הקרקע הכפופה למנוע מבעל זיקת ההנאה לתקן את השביל, בתנאי שיישא בכל העלויות.
- ג. זיקת הנאה יכולה לקבוע שבעל הקרקע חייב לתקן את השביל רק אם זיקת ההנאה היא לטובת כלל הציבור ולא לטובת אדם או אנשים מסוימים.
- ד. זיקת ההנאה שבה חלקה מסוימת הינה מקרקעין כפופים עשויה לקבוע שבעל הקרקע חייב לתקן את השביל המוביל לחלקה האחרת.

7. **עורך הדין מנשה מונה ככונס נכסים מטעם בית המשפט לשם מכירת נכס של קבלן שפשט רגל. לאחר שהנכס נמכר, גילה הקונה כי קיימים בדירה ליקויי בנייה חמורים, וברצונו לתבוע את כונס הנכסים בגין אי גילוי מידע, על פי סעיף 4 לחוק הגנת הצרכן.**

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. לא ניתן לתבוע את כונס הנכסים בשום מקרה, שכן עומדת לו הגנה על פי דין, בשל היותו כונס נכסים הפועל במינני בית המשפט.
- ב. הקונה יכול לתבוע את כונס הנכסים רק אם יקבל את אישור בית המשפט שמינה את הכונס להגיש תביעה.
- ג. הקונה יכול לתבוע את כונס הנכסים, ולא תעמוד לכונס כל הגנה על-פי דין.
- ד. לכונס הנכסים עומדת הגנה על פי דין, בהיותו כונס נכסים, כל עוד לא ידע על ליקויי הבנייה ובתנאי שציין בהצעה למכירת הדירה, כי אין לו ידיעה על מצב הנכס וכי לא יישא באחריות.

8. **ועדה מחוזית אישרה תוכנית מיתאר מחוזית אשר חלה על שטח שיפוט של מספר ועדות מקומיות, ודרשה מן הוועדות המקומיות להפקיע בתוך שנה קרקעות שונות, בהתאם לתוכנית המיתאר החדשה. אחרי שנה, נוכחה הוועדה המחוזית שוועדה מקומית מסוימת לא ביצעה את ההפקעות כנדרש.**

בנסיבות העניין, מה מוסמכת הוועדה המחוזית לעשות?

- א. הוועדה המחוזית יכולה רק לפנות לבית המשפט ולבקש לאכוף על הוועדה המקומית לבצע את ההפקעה.
- ב. הוועדה המחוזית יכולה לפנות למועצה הארצית לתכנון ובנייה על מנת שתוציא צווי קיום לוועדה המקומית.
- ג. הוועדה המחוזית יכולה לקנוס את הוועדה המקומית, ולהמשיך לקנוס אותה כל עוד לא תקיים את דרישותיה.
- ד. הוועדה המחוזית רשאית להפעיל את סמכויות הוועדה המקומית ולהפקיע במקומה את הקרקע.

9. עיריית ויוסי כרתו חוזה למראית עין בלבד, לפיו עיריית מוכרת ליוסי את דירתה. אורנה, שלא ידעה שמדובר בחוזה למראית עין, חתמה עם יוסי על הסכם לשכירת הדירה לשנתיים.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. אם אורנה שכרה את הדירה מיוסי בתום לב ובהסתמך על החוזה בין עיריית ויוסי, לא ניתן לפגוע בזכויותיה.
- ב. גם חוזה למראית עין הוא חוזה תקף. לכן, יוסי יכול להשכיר את הדירה לאורנה.
- ג. חוזה למראית עין הוא חוזה בטל. לכן, יוסי אינו יכול להשכיר לאורנה דירה שאינה שלו ואין כל תוקף להסכם שחתם עם אורנה.
- ד. אורנה תוכל לשכור את הדירה בהתאם לחוזה עם יוסי אך ורק אם עיריית תסכים לכך.

10. משה חתם על חוזה פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל, במסגרתו הוקצתה לו קרקע והוא התחייב לבנות עליה בתוך שנתיים בניין מגורים.

מתי יוכל משה לחתום על חוזה החכירה עם מינהל מקרקעי ישראל?

- א. משה יוכל לחתום על חוזה החכירה בתום השנתיים שנקבעו בחוזה הפיתוח, או כאשר המבנה חובר למים וחשמל, לפי המוקדם.
- ב. משה יוכל לחתום על חוזה החכירה אחרי שיתחיל בבנייה.
- ג. משה יוכל לחתום על חוזה החכירה בכל עת שירצה, אחרי חתימת חוזה הפיתוח.
- ד. משה יוכל לחתום על חוזה החכירה אחרי שיסיים את הבנייה ויעמוד בכל תנאי חוזה הפיתוח.

11. יעל ורפי התקשרו בעסקת מקרקעין, בה יעל תמכור לרפי דירת מגורים שלאחרונה חלה עליה תוכנית מיתאר חדשה, ולכן במימוש הנכס ייתכן שתהיה חבות לשלם היטל השבחה. יעל מעוניינת שרפי ישלם את כל ההיטלים והמיסים בעסקה, ורפי מסכים לכך.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. ניתן לקבוע שרפי ישלם את כל המיסים רק אם יעל היא עצמאית הרשומה כעוסק אצל רשויות המס.
- ב. היטל השבחה הוא מס עקיף ולכן מותר "לגלגל" אותו על הרוכש, אבל מס שבח הוא מס אישי ולכן על יעל לשלמו.
- ג. אין מניעה לקבוע שרפי ישלם את כל ההיטלים והמיסים, אולם הדבר עשוי לשנות את מחיר הרכישה לצורכי חישוב המס.
- ד. לגבי היטל השבחה הדבר אסור, אבל מותר לגבי מס שבח.

12. ירון ושלומית הם בני זוג ובעלים משותפים של בית יוקרתי בקיסריה, שבו הם גרים. השניים החליטו להתגרש, וירון מעוניין למכור את חלקו בבית לחברו אביב. שלומית מעוניינת לקנות את חלקו של ירון ולהמשיך להתגורר בבית לבדה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. ירון חייב למכור את הדירה לשלומית במחיר שיקבע שמאי מוסמך. רק אם שלומית תסרב לשלם מחיר זה, רשאי ירון למכור את הדירה לאביב בכל מחיר שירצה.
- ב. ירון אינו יכול למכור את זכויותיו כלל עד שיושלמו הליכי הגירושין, ואז יוכל למכור את חלקו למי שירצה.
- ג. ירון יכול למכור את הדירה למי שירצה, ללא כל הגבלה.
- ד. ירון חייב להציע את חלקו בדירה לשלומית במחיר שיקבע, אך אם שלומית תסרב לשלם סכום זה, יוכל למכור את חלקו לאביב במחיר המבוקש או במחיר גבוה יותר.

13. יעל, מיכל ויאיר הם מתווכים מורשים במקרקעין. הם מעוניינים לעבוד יחדיו בתיווך מקרקעין במסגרת חברה שיקימו.

בנסיבות העניין, איזה מן המשפטים הבאים נכון?

- א. מתווכי מקרקעין רשאים לעבוד במסגרת חברה, אך החברה נדרשת לקבל רישיון עסק מרשם המתווכים במקרקעין.
- ב. מתווכי מקרקעין כלל אינם רשאים לעבוד במסגרת חברה, משום שחברה אינה יכולה לקבל רישיון תיווך.
- ג. מתווכי מקרקעין רשאים לעבוד במסגרת חברה, אך החברה נדרשת לקבל רישיון עסק מהרשות המקומית שבה היא מפעילה את העסק.
- ד. מתווכי מקרקעין רשאים לעבוד במסגרת חברה, ולא נדרשים לקבל רישיון עסק.

14. אם אדם שוכר מקבלן דירה חדשה לתקופה של 20 שנים, האם חייב הקבלן לצרף מפרט?

- א. לא.
- ב. יש לצרף מפרט, אלא אם הוסכם אחרת בחוזה השכירות.
- ג. כן, יש לצרף מפרט בכל עיסקת שכירות של דירה חדשה מקבלן לתקופה של יותר מ- 10 שנים.
- ד. כן, בכל עיסקת שכירות של דירה חדשה מקבלן, המשכיר חייב לצרף מפרט.

15. מתן הוא הבעלים של דירת סטודיו המשמשת למגורים, והיא הדירה היחידה שבבעלותו. הוא חתם על הזמנה לקבלת שירותי תיווך למכירת דירתו מרבקה המתווכת. ההזמנה כללה את כלל הפרטים הנדרשים כקבוע בתקנות. מתן החליט לתת לרבקה בלעדיות וחתם על כך במסמך נפרד, שבו נקבעה תקופת בלעדיות של 14 חודשים.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. תקופת הבלעדיות במכירת דירת מגורים לא תעלה על שנה מיום החתימה על ההזמנה.
- ב. הצדדים רשאים להסכים ביניהם על כל תקופת בלעדיות שירצו.
- ג. לא ניתן לתת בלעדיות למכירת דירות סטודיו.
- ד. תקופת בלעדיות למכירת דירת מגורים היא עד 6 חודשים מיום ההזמנה.

16. משה רכש דירה בבית דירות בחיפה אשר נבנה על ידי הקבלן "תלים" בע"מ, וכן לקח משכנתא מבנק "המשכן". אחרי שנה, ולפני שהזכויות בדירה נרשמו בפנקסי המקרקעין, מבקש משה למכור את הדירה לדגנית.

היכן יכולה דגנית לבדוק את הזכויות בדירה והאם נלקחו משכנתאות על הנכס?

- א. את הזכויות בדירה ניתן לבדוק במינהל מקרקעי ישראל בלבד, ומשכנתאות יש לבדוק אצל רשם המקרקעין.
- ב. את הזכויות בדירה ניתן לבדוק בוועדה המקומית לתכנון ובנייה, ומשכנתאות ניתן לבדוק בחברה המשכנת.
- ג. את הזכויות בדירה ניתן לבדוק אצל רשם המקרקעין, ומשכנתאות ניתן לבדוק בחברה המשכנת.
- ד. את הזכויות בדירה ניתן לבדוק בחברה המשכנת או במינהל מקרקעי ישראל, ומשכנתאות ניתן לבדוק אצל רשם המשכונות.

17. שי, שהוא מתווך חדש באזור ראשון לציון, פנה אל שירה, שהיא מתווכת ידועה בראשון לציון, והציע לה לשתף פעולה במכירת וילה אשר לקוחות של שי ביקשו ממנו למכור. שי ושירה הסכימו בעל פה על תנאי שיתוף הפעולה ביניהם אבל לא חתמו הסכם בכתב. אחרי כחודש מצאה שירה קונה לדירה וגבתה את דמי התיווך מהמוכר ומהקונה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. שי היה גורם יעיל בעסקה, אבל מאחר שלא נחתם מולו הסכם בכתב, הוא לא זכאי לקבל את חלקו בדמי התיווך שניגבו על ידי שירה.
- ב. שי אינו זכאי לדמי תיווך משירה, אך הוא יכול לתבוע את הקונה והמוכר שישלמו לו את חלקו.
- ג. שי לא היה גורם יעיל בעסקה, ולכן הוא לא זכאי לקבל חלק מדמי התיווך.
- ד. אין דרישה בחוק כי הסכם שיתוף פעולה בין מתווכים ייערך בכתב ולכן שי זכאי לקבל את חלקו בדמי התיווך ששירה גבתה.

18. שרגא מעוניין לשפץ את דירתו ולשנות את החלוקה הפנימית בדירה, מבלי לבצע שינוי בשלד הבניין.

באילו נסיבות יידרש שרגא להוציא היתר בנייה לשיפוץ?

- א. יש צורך בהיתר בנייה אם לצורך ביצוע העבודות יידרשו הפועלים לעבור ברכוש המשותף של הבניין.
- ב. יש צורך בהיתר בנייה רק להקמת בניין חדש.
- ג. יש צורך בהיתר בנייה רק אם העבודות דורשות שינוי בקיר חיצוני של הבניין.
- ד. יש צורך בהיתר בנייה אם השיפוץ כולל שינוי בקיר חיצוני של הבניין או של הדירה.

19. דיירים בבית משותף מעוניינים להתקין מעלית ברכוש המשותף.

אם לא נקבע אחרת בתקנון הבית המשותף, מהו הרוב הדרוש להחלטה כזו באסיפה הכללית?

- א. נדרשת הסכמתם של כל בעלי הדירות בבית המשותף.
- ב. נדרשת הסכמתם של הבעלים של לפחות 75% מהדירות בבית המשותף.
- ג. נדרש רוב בעלי דירות שבבעלותם למעלה מ- 50% מהדירות בבית המשותף.
- ד. נדרשת הסכמתם של הבעלים של לפחות שני שלישים מהדירות בבית המשותף.

20. יקיר ותמי מבקשים לרכוש דירה בבית משותף. השניים הבחינו כי בנסח רישום המקרקעין (טאבו) של הדירה הנרכשת מצוין כי קיים תקנון מוסכם בבניין זה.

האם עובדה זו עשויה להיות רלוונטית לבירור זכויותיהם?

- א. כן, מאחר שייתכן ומדובר במסמך מהותי המשפיע על זכויות הבעלים בדירה וברכוש המשותף.
- ב. לא, מאחר שמה שחשוב לבדוק בנסח הרישום הוא האם יש שיעבודים ואת זהות המוכר בלבד.
- ג. כן, כי אם יש תקנון מוסכם אז המוכר לא יכול למכור את זכויותיו בדירה מבלי לקבל את הסכמת כל דיירי הבית המשותף.
- ד. לא, מאחר שמדובר על מסמך פנימי של ועד הבית שבשום מקרה אינו רלוונטי לרוכשי דירה.

21. בהסכם למכירת חנות נקבע פיצוי מוסכם למקרה של הפרה בגובה של 150,000 ש"ח. כתוצאה מהפרה יסודית של ההסכם על ידי הקונה, נגרמו למוכר נזקים בשיעור של 250,000 ש"ח.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. אפשר לתבוע סכום פיצוי הגבוה מהפיצוי המוסכם רק אם הפיצוי המוסכם עומד על פחות מעשרה אחוזים משווי העסקה.
- ב. אפשר לתבוע סכום פיצוי הגבוה מהפיצוי המוסכם רק אם הצדדים קבעו כך מראש בהסכם ביניהם.
- ג. אפשר לתבוע סכום פיצוי הגבוה מהפיצוי המוסכם.
- ד. אי אפשר לתבוע סכום פיצוי הגבוה מסכום הפיצוי המוסכם שנקבע בהסכם.

22. שמעון חקר חלקת קרקע ממינהל מקרקעי ישראל, לבניית וילה פרטית ביישוב כפרי. בהתאם לתוכנית שחלה על הקרקע בזמן כריתת החוזה, הוגדר בחוזה במפורש שמותרת בנייה בשטח של עד 140 מ"ר. במהלך הבנייה אושרה תוכנית חדשה, המאפשרת הגדלה של זכויות הבנייה בחלקה עד לשטח של 190 מ"ר.

איזה תשלום יצטרך שמעון לשלם למינהל מקרקעי ישראל, על מנת שהמינהל יאשר לו לבנות בהתאם לתוכנית החדשה?

- א. כדי לקבל את הסכמת מינהל מקרקעי ישראל להגדלת הבנייה, על שמעון לשלם למינהל דמי הסכמה.
- ב. כדי לקבל את הסכמת מינהל מקרקעי ישראל להגדלת הבנייה, על שמעון לשלם למינהל היטל השבחה.
- ג. שמעון לא יידרש לשלם תשלום נוסף למינהל.
- ד. כדי לקבל את הסכמת מינהל מקרקעי ישראל להגדלת הבנייה, על שמעון לשלם למינהל דמי היתר.

23. דאוד הוא הבעלים של נכס מקרקעין. הנכס הופקע, ודאוד קיבל תמורתו 2 מיליון ש"ח וכן נכס חלופי.

האם יחול מס שבח על ההפקעה? אם כן, על מה?

- א. זוהי הפקעה ולא מכירה מרצון ולכן לא יחול מס שבח כלל על ההפקעה.
- ב. יחול מס שבח מופחת על התשלום הכספי בלבד.
- ג. יחול מס שבח הן על התשלום הכספי והן על ערך הקרקע החלופית.
- ד. יחול מס שבח מלא על התשלום הכספי בלבד.

24. יואל נפטר, ובצוואתו הוריש שתי דירות שבבעלותו לילדיו, נועם ועומר, ואף קבע שעומר ימונה למנהל העיזבון. אלמנתו של יואל, חנה, מתגוררת באחת הדירות והיא מסוכסכת עם עומר, ועל כן חוששת שאם הוא ימונה למנהל העיזבון הוא יפגע בזכויותיה.

בנסיבות העניין, איזה מן המשפטים הבאים נכון?

- א. בית המשפט או הרשם לא מוסמכים לבטל את רצונו של המוריש, ולכן אם עומר מוכן לקבל על עצמו את תפקיד מנהל העיזבון, חובה על בית המשפט או הרשם למנותו לתפקיד.
- ב. בית המשפט או הרשם לענייני ירושה ימנו את עומר כמנהל עיזבון, אלא אם יוכח שיש סיבות מיוחדות המצדיקות שלא למנותו.
- ג. בנסיבות העניין, כלל אין צורך למנות מנהל עיזבון ולכן אין לחנה ממה לחשוש.
- ד. מנהל עיזבון ממונה תמיד על ידי בית המשפט או הרשם לענייני ירושה, לפי שיקול דעתם המוחלט, ולכן צוואתו של יואל אינה רלוונטית.

25. בבניין מגורים בן 12 דירות ברחובות, הרשום כבית משותף, החליטו תשעה מבעלי הדירות להצמיד את המקלט המשותף של הבניין לדירתם של חיים ורינה, לאור הסכמתם של חיים ורינה לדאוג לתחזוקה השוטפת של המקלט. חדוה, בעלת הדירה בקומה האחרונה, מתנגדת נמרצות וטוענת שהדבר בלתי אפשרי.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. חדוה צודקת, מכיוון שנדרש כי כל בעלי הדירות בבניין יסכימו להצמדת המקלט לדירה.
- ב. ניתן להצמיד מקלט משותף לאחת הדירות רק אם התקנון המוסכם בבניין מאפשר זאת מפורשות.
- ג. חדוה טועה, מכיוון שבעלי יותר משני שליש מהדירות מסכימים להצמיד את המקלט לדירתם של חיים ורינה.
- ד. חדוה צודקת, לא ניתן להצמיד את המקלט לדירה מסוימת.