

משרד המשפטים
רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 2

מועד קיץ 2015
19.07.15

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. חיים הוא מתווך נדל"ן ותיק בירושלים, המציע ללקוחותיו שירות של מתן שומת מקרקעין לנכסים, תמורת 200 ש"ח + מע"מ.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. חיים רשאי לתת שירות שומת מקרקעין בתשלום בתנאי שמדובר בדירות יד שנייה.
- ב. חיים יכול לתת שירות שומת מקרקעין בתנאי שהשומה לא תשמש בבית משפט.
- ג. חיים רשאי לתת שירות שומת מקרקעין בתשלום לאחר התייעצות עם שמאי מקרקעין מוסמך.
- ד. חיים לא רשאי לגבות שכר עבור שירות שומת מקרקעין.

2. מיכאל הוא מתווך בעל רישיון. חדוה, שבבעלותה נכס, פנתה למיכאל וסיפרה לו כי היא זקוקה בדחיפות לכסף לצורך ניתוח בחו"ל, ולכן היא מוכנה למכור את הנכס אפילו במחיר הפסד, ובלבד שיימכר מהר ככל האפשר.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אסור למיכאל לתווך בעיסקה, מאחר שבנסיבות העניין נוצר אצלו עניין אישי.
- ב. מיכאל לא חייב ליידע מתעניינים בדירה במצבה של חדוה, אך חייב ליידע את הרוכש לפני החתימה על חוזה המכר.
- ג. מיכאל חייב לספר למתעניינים ברכישת הדירה על הניתוח של חדוה, מאחר שמדובר במידע מהותי.
- ד. אסור למיכאל לספר לאף אחד על הניתוח של חדוה, אלא בהסכמתה מראש.

3. בשנת 2011 רכש יעקב נכס באילת עם שני שותפים. עם הרכישה, חתמו השותפים על הסכם שיתוף, שבו נקבע במפורש שאין לפרק את השותפות בנכס ב- 10 השנים הראשונות. כעת (בתחילת השנה הרביעית להסכם) נוצרו חילוקי דעות קשים בין השותפים לגבי אופן השימוש בנכס, ויעקב מעוניין לפרק את השיתוף באופן מיידי, אך השותפים האחרים מתנגדים לכך.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. יעקב לא יכול לדרוש כיום את פירוק השיתוף, מאחר שטרם עברו לפחות 5 שנים ממועד החתימה על הסכם השיתוף.
- ב. יעקב יכול לדרוש כיום את פירוק השיתוף, מאחר שאין כל תוקף להגבלה על הזכות לדרוש את פירוק השיתוף לתקופה של יותר משלוש שנים.
- ג. בנסיבות העניין, רק בית משפט יכול לאשר את פירוק השיתוף.
- ד. הסכם השיתוף תקף לכל דבר ועניין, ולכן יעקב לא יוכל לדרוש את פירוק השיתוף עד שיעברו 10 שנים ממועד החתימה על הסכם השיתוף.

4. שרה היא הבעלים של דירת מגורים הרשומה בלשכת רישום המקרקעין. על הדירה רשומה זכות קדימה לטובת אריאל. שרה רוצה לתת במתנה את הדירה לבת שלה, יפעת, שהגיעה כעת לגיל 18. אריאל טוען כי שרה חייבת להציע לו קודם את הדירה מכוח זכות הקדימה שלו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. שרה לא הייתה צריכה להציע קודם את הדירה לאריאל, מאחר שהחוק מאפשר להעביר נכס לבן משפחה קרוב, בתמורה או לא בתמורה, אפילו כאשר רשומה זכות קדימה על הנכס.
- ב. שרה לא הייתה צריכה להציע קודם את הדירה לאריאל, מאחר שאין חובה לקיים זכות קדימה כאשר המדובר במתנה.
- ג. שרה לא הייתה צריכה להציע קודם את הדירה לאריאל, מאחר שלא ניתן לרשום זכות קדימה על דירת מגורים אלא רק על נכס עסקי.
- ד. שרה הייתה צריכה להציע קודם את הדירה לאריאל, מאחר שרשומה לטובתו זכות קדימה.

5. בבית משותף ברמת גן יש 12 דירות. כל הדירות זהות ולכל אחת חלק שווה ברכוש המשותף. קבלן הציע להרוס את הבניין ולהקימו מחדש במסגרת פרויקט חיזוק נגד רעידות אדמה (תמ"א 38), כך שכל דייר יקבל דירה חדשה והפרויקט ימומן מבניית דירות נוספות. 10 מבין הדיירים הסכימו לפרויקט המוצע ושניים מתנגדים לו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. הסכמה של 10 בעלי דירות מתוך 12 מספיקה לשם אישור הפרויקט, והדיירים המתנגדים אינם יכולים לעשות דבר.
- ב. לפרויקט הריסה ובנייה מחדש נדרשת הסכמה של כלל הדיירים, ולכן לא ניתן לממש את הפרויקט.
- ג. הסכמה של 10 בעלי דירות מתוך 12 מספיקה לשם אישור הפרויקט, אך הדיירים המתנגדים רשאים לפנות לבית המשפט, ובית המשפט רשאי לבטל את העבודות, אם ימצא שהתנגדותם מוצדקת.
- ד. לפרויקט הריסה ובנייה מחדש נדרשת הסכמה של כלל הדיירים, אך בנסיבות העניין, הרוב רשאי לפנות לבית משפט על מנת שיאשר את ביצוע העבודות.

6. אפרים מעוניין לרכוש דירת מגורים מהחברה הקבלנית "איכות ושירות" בע"מ. בחוזה המכירה שהוצע לו צוין כי "תשלומי התמורה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה, לפי הגבוה מבין השניים".

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. הקבלן רשאי לבחור מדד אחד בלבד, לפי שיקול דעתו, שאליו יוכל להצמיד את התשלומים עבור הדירה.
- ב. הקבלן רשאי להצמיד את התשלומים למדד המחירים לצרכן בלבד.
- ג. אין כל פגם בסעיף שבחוזה.
- ד. הקבלן רשאי להצמיד את התשלומים למדד תשומות הבנייה בלבד.

7. יעקב מעוניין לרכוש את הזכויות בבית הבנוי על קרקע של מינהל מקרקעי ישראל במושב רקפות.

איזה תשלום ידרוש מינהל מקרקעי ישראל כתנאי לאישור העברת הנכס ליעקב?

- א. מינהל מקרקעי ישראל ידרוש דמי הסכמה, בין אם הנכס מהווה ובין אם הנכס לא מהווה, ואם הנכס לא מהווה - ידרוש גם תשלום דמי היוון.
- ב. אם הנכס לא מהווה, מינהל מקרקעי ישראל ידרוש דמי הסכמה.
- ג. בנסיבות העניין לא יידרש כל תשלום למינהל מקרקעי ישראל.
- ד. מינהל מקרקעי ישראל ידרוש דמי היתר, בין אם הנכס מהווה ובין אם הנכס לא מהווה.

8. יואלה מעוניינת לרכוש זכויות במגרש בגליל העליון. המקרקעין לא מוסדרים ולא רשומים במרשם המקרקעין.

היכן יכולה יואלה לבדוק האם יש שיעבודים על המגרש?

- א. יואלה תוכל לבדוק האם נרשמו שיעבודים באמצעות החברה המשכנת.
- ב. יואלה תוכל לבדוק האם נרשמו שיעבודים אצל רשם המשכונות.
- ג. מאחר שהמקרקעין לא מוסדרים לא יהיה רישום בוועדה המקומית, ולכן על יואלה לפנות לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.
- ד. יואלה תוכל לבדוק האם נרשמו שיעבודים במשרדי רשם המקרקעין (טאבו).

9. דגנית הועסקה בסוכנות התיווך "דירות איציק" שבבעלותו של איציק, שהוא מתווך מורשה. לדגנית עצמה אין רישיון תיווך. במסגרת עבודתה החתימה דגנית את ירחמיאל על הזמנת שירותי תיווך למכירת דירתו, ואף הייתה הגורם היעיל במציאת הקונה שרכש לבסוף את הדירה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. דגנית ואיציק פעלו בניגוד לחוק המתווכים במקרקעין.
- ב. דגנית וגם איציק לא עברו על החוק.
- ג. דגנית לא פעלה בניגוד לחוק המתווכים במקרקעין, מאחר שתפקידה היה מנהלתי בלבד. לעומת זאת, איציק, שהעסיק אותה, פעל בניגוד לחוק.
- ד. דגנית עברה על החוק, בכך שעסקה בתיווך מקרקעין ללא רישיון, אולם איציק לא פעל בניגוד לחוק בכך שהעסיק אותה.

10. אופיר, שהוא מנהל בחברת היי-טק, החליט למכור את הווילה היוקרתית שלו. לקראת המכירה הזמין אופיר חוות דעת משמאי מומחה, ואז התברר לו להפתעתו שהווילה שלו, שאותה רכש לפני 5 שנים, נבנתה בחריגה מהותית מהיתר. זיו רוצה לרכוש את הווילה מאופיר. אופיר לא גילה לזיו על חוות הדעת שקיבל, וזיו רכש את הווילה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אופיר ביצע עבירה לפי חוק הגנת הצרכן ובית משפט יכול לגזור עליו עונש מאסר או קנס.
- ב. אופיר ביצע עבירה לפי חוק הגנת הצרכן ובית משפט יכול לגזור עליו קנס בלבד.
- ג. אופיר לא עבר עבירה על חוק הגנת הצרכן.
- ד. אופיר ביצע עבירה לפי חוק הגנת הצרכן ובית המשפט יכול לגזור עליו עונש מאסר בלבד.

11. יעקב רכש מגרש לבניית בית במושב כרמון במסגרת מכרז של מינהל מקרקעי ישראל. כאשר פנה למינהל, נאמר לו שיצטרך לחתום על שני חוזים מול המינהל.

על אילו חוזים יצטרך יעקב לחתום, ומתי?

- א. עם הזכייה במכרז - על חוזה היוון, ובסיום הבנייה - על חוזה חכירה.
- ב. עם הזכייה במכרז - על חוזה מכר, ובסיום הבנייה - על חוזה פיתוח.
- ג. עם הזכייה במכרז - על חוזה מכר, ובסיום הבנייה - על חוזה חכירה.
- ד. עם הזכייה במכרז - על חוזה פיתוח, ובסיום הבנייה - על חוזה חכירה.

12. לבית משותף יש גינה משותפת, המתוחזקת על ידי כלל הדיירים.

כיצד תיקבע חלוקת הוצאות הגינה?

- א. שיעור ההשתתפות בהוצאות האחזקה יהיה בהתאם לחלק היחסי של שטח רצפת הדירה לשטח רצפת כל הדירות בבית המשותף, אלא אם נקבע אחרת בתקנון או על ידי אסיפת הדיירים.
- ב. אין בחוק התייחסות לנושא זה ולכן נדרשת, בכל מקרה, החלטה של אסיפת הדיירים או קביעה מפורשת בתקנון.
- ג. כל דירה תשתתף בסכום זהה, אלא אם נקבע אחרת בתקנון או על ידי אסיפת הדיירים.
- ד. שיעור ההשתתפות בהוצאות האחזקה ייקבע באופן יחסי לפי מספר החדרים בכל דירה, אלא אם נקבע אחרת בתקנון או על ידי אסיפת הדיירים.

13. ימית היא בעלים של דירה במרכז הכרמל בחיפה. לדירה צמודות שתי חניות. ימית מעוניינת למכור אחת משתי החניות לשכן הגר בבניין ממול ואין לו חניה משלו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. ימית תוכל למכור רק את שתי החניות ביחד, אפילו אם לא מכרה את הדירה עצמה, אך לא ניתן למכור חניה יחידה.
- ב. בנסיבות העניין, אין כל בעיה במכירת חניה יחידה לשכן.
- ג. בנסיבות המתוארות, מכירת החניה אפשרית רק בתנאי שניתנה לימית הסכמת כל בעלי הדירות שבבניין שלה מראש ובכתב.
- ד. אסור למכור חניה הצמודה לדירה מבלי למכור גם את הדירה עצמה, ולכן העיסקה אינה אפשרית.

14. מיכאל גר בבית משותף. לאחרונה סובל מיכאל מבעיה בעיניו והוא מתקשה לראות בחושך, ובידיו אישורים רפואיים על כך. מיכאל רוצה להחליף, על חשבונו, את התאורה בשביל המוביל לבניין, שהוא חלק מהרכוש המשותף, בתאורה חזקה יותר.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. מיכאל צריך לקבל את הסכמת כל הדיירים בבניין להחלפת התאורה בשביל.
- ב. מיכאל צריך לקבל את הסכמת 75% מהדיירים בבניין להחלפת התאורה בשביל.
- ג. מיכאל לא צריך לקבל את הסכמת הדיירים בבניין להחלפת התאורה בשביל.
- ד. מיכאל צריך לקבל את הסכמת מחצית מהדיירים בבניין להחלפת התאורה בשביל.

15. שלומי הוא חוכר לדורות של נכס בנהריה. הנכס רשום בלשכת רישום המקרקעין. שלומי חתם על חוזה למכירת זכויותיו בנכס לגילה. גילה מעוניינת לרשום הערת אזהרה ביחס להתחייבות של שלומי.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אפשר יהיה לרשום הערת אזהרה רק אם הבעלים הרשום של הנכס יסכים בכתב לרישום ההערה.
- ב. מאחר ששלומי הוא לא הבעלים של הנכס, אלא רק חוכר לדורות, לא ניתן לרשום הערת אזהרה על בסיס החוזה.
- ג. אין כל אפשרות למכור זכות במקרקעין שאינה זכות בעלות, ולכן אי אפשר לרשום הערת אזהרה.
- ד. ניתן לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על בסיס החוזה בין שלומי לגילה.

16. יקיר ודינה הם בעלים של דירה בבית משותף. אסיפת הדיירים בבניין קיבלה החלטה כדין ובהתאם לתקנון, לפיה יבוצע שיפוץ בבניין וכל הדיירים יתחלקו באופן שווה בהוצאות השיפוץ. יקיר ודינה מתנגדים להחלטה זו.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. יקיר ודינה יכולים לפנות לבית המשפט המחוזי, אשר יכול, בנסיבות מסוימות, לבטל את החלטת אסיפת הדיירים.
- ב. יקיר ודינה יכולים לפנות למפקח על הבתים המשותפים, אשר יכול, בנסיבות מסוימות, לבטל את החלטת אסיפת הדיירים.
- ג. יקיר ודינה לא יכולים לעשות דבר, מאחר שהחלטת אסיפת הדיירים היא סופית ולא ניתנת לערעור.
- ד. יקיר ודינה יכולים להגיש ערר על ההחלטה ליורר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, אשר יכול, בנסיבות מסוימות, לבטל את החלטת אסיפת הדיירים.

17. חברת "מגדלים" היא חברה קבלנית ותיקה. החברה חתמה עם משרד התיווך של מחמוד על הסכם לתיווך בבלעדיות ביחס לפרויקט החדש שלהם ביפו, הכולל דירות מגורים בלבד. תקופת הבלעדיות בהסכם נקבעה ל- 18 חודשים, עם אפשרות להארכה של עוד שנה, אם הבנייה תיתקל בעיכובים. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

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

18. יהודה, מתווך מורשה, תיווך בעסקת מקרקעין. הצדדים היו מעוניינים לערוך זיכרון דברים ביניהם, וביקשו מיהודה סיוע. יהודה הסביר להם שאסור לו לסייע בעריכת זיכרון הדברים, אך מסר להם נוסח של זיכרון דברים שהוריד מהאינטרנט והציע להם לשנות אותו לפי צורכיהם. בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. יהודה ביצע עבירת משמעת, אבל הדבר לא פוגע בזכותו לקבל דמי תיווך.
- ב. יהודה ביצע עבירה פלילית על פי חוק המתווכים, אבל הדבר לא פוגע בזכותו לקבל דמי תיווך.
- ג. יהודה ביצע עבירת משמעת, והוא לא יהיה זכאי לקבל דמי תיווך בעסקה.
- ד. יהודה פעל כדן, ואין שום מניעה שימסור נוסח סטנדרטי של זיכרון דברים לצדדים.

19. ירדן הוא בעלים של מגרש גדול בכניסה לירוחם. לאחרונה אושרה במקום תוכנית בנייה וירדן החליט למכור את המגרש ליזם, אשר יקים פרויקט בהתאם לתוכנית. על המגרש רשומה משכנתא לטובת בנק בסכום של 2,000,000 ש"ח. ירדן רוצה לדעת כיצד יחושב שווי המכירה שלו לעניין מס שבח. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. שווי המכירה יחושב לפי שווי הנכס פחות סכום המשכנתא והפרשי ההצמדה והריבית עליה.
- ב. שווי המכירה יחושב לפי שווי הנכס בלבד, ללא קשר לגובה המשכנתא.
- ג. שווי המכירה יחושב לפי שווי הנכס פחות מחצית משווי המשכנתא.
- ד. שווי המכירה יחושב לפי שווי הנכס פחות 2,000,000 ש"ח.

20. רמי ורינה הם בני זוג, אשר בבעלותם המשותפת שתי דירות הרשומות בחלקים שווים על שם שניהם. השניים החליטו להתגרש, ופסק הדין חילק את הרכוש כך שכל אחד מבני הזוג קיבל את אחת הדירות לבעלותו הבלעדית. אחת הדירות יקרה במידה משמעותית מן הדירה האחרת. בנסיבות העניין, האם ייתכן חיוב במס שבח בעת העברת הזכויות בדירות בין בני הזוג?

- א. הצד שקיבל את הדירה הזולה לא יחויב במס, אך זה שקיבל את הדירה היקרה עשוי להיות מחויב במס, אם נוצר שבח במסגרת העברת הזכויות.
- ב. לא, אולם אם יעבירו כספים ביניהם בגין ההפרש בשווי הדירות, הפרש זה חייב במס שבח.
- ג. כן, כי כל העברת נכס היא אירוע מס ועשויה להיות מחויבת במס אם נוצר שבח במסגרת העברת הזכויות.
- ד. לא, כי החוק פוטר ממס שבח בנסיבות אלה.

21. ההוצאה לפועל מינתה כונס נכסים לדירת המגורים של ענבל, שהסתבכה בחובות. כונס הנכסים פנה למתווך אשר מצא רוכש פוטנציאלי לדירה. בטרם הושלמה העסקה, פנה עומר לכונס הנכסים וטען שרכש את הדירה מענבל עוד לפני שמונה הכונס, אך הזכויות לא נרשמו על שמו.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. מרגע שמונה כונס הנכסים, עומר לא יכול לטעון כי הדירה שייכת לו.
- ב. עומר רשאי להגיש בקשה לכונס הנכסים של ענבל שיאשר שהבית נמכר לו, ואז מינוי כונס הנכסים מתבטל באופן אוטומטי.
- ג. עומר רשאי לפנות למפקח על הבתים המשותפים כדי שיברר את הזכויות ויכריע האם הבית באמת שייך לעומר.
- ד. עומר רשאי לפנות לראש ההוצאה לפועל על מנת להגן על זכויותיו.

22. יעל פתחה בית קפה, ובכוונתה למכור בו גם משקאות אלכוהוליים. יעל רוצה לקבל היתר זמני מרשות הרישוי לעסק שלה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. תוקפו של היתר זמני לא יעלה על שנה במצטבר.
- ב. אין אפשרות לקבל היתר זמני לעסק שבו נמכרים משקאות אלכוהוליים.
- ג. תוקפו של היתר זמני לא יעלה על 3 חודשים במצטבר.
- ד. אין כל הגבלה לגבי תקופת תוקפו של היתר זמני.

23. חברת "אבן פינה" קיבלה היתר להקים בניין של 10 דירות בנות 5 חדרים. לאור ריבוי הפניות, מעוניינת החברה לשנות את התוכנית, כך שייבנו 15 דירות בנות 3 חדרים במקום התוכנית המקורית, מבלי לשנות את היקף הבנייה הכללי.

בנסיבות העניין, מה נדרשת החברה לעשות?

- א. על החברה להגיש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה תוכנית להגדלת מספר היחידות, וההחלטה תינתן על ידי הוועדה המקומית, אבל חייבת גם באישור של הוועדה המחוזית.
- ב. מאחר שאין שינוי בהיקף הבנייה, ההיתר הקיים עומד בתוקפו והחברה רשאית לבנות על פיו.
- ג. על החברה להגיש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה תוכנית להגדלת מספר היחידות, וההחלטה תינתן על ידי הוועדה המקומית.
- ד. על החברה להגיש לוועדה המקומית בקשה להיתר לשימוש חורג.

24. נעמה היא מתווכת בעלת רישיון. יפית, שהיא חברה של נעמה, ביקשה מנעמה עזרה במציאת חנות מתאימה לעסק הפרחים שלה. נעמה הודיעה מראש ליפית שלא תיגבה ממנה דמי תיווך, והחתימה אותה על טופס הזמנת שירותי תיווך בהתאם. נעמה הציגה ליפית נכס, שנעמה ידעה שנבנה בניגוד להיתר בנייה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. מאחר שיפית לא משלמת לנעמה דמי תיווך, נעמה לא חייבת לספר לה על הבנייה הלא חוקית בנכס.
- ב. נעמה תוכל לספר ליפית על הבנייה הלא חוקית בנכס רק אם בעלי הנכס יאשר לה זאת בכתב ומראש.
- ג. נעמה חייבת לספר ליפית על הבנייה הלא חוקית בנכס, ואם לא תספר לה, היא תבצע עבירת משמעת.
- ד. נעמה חייבת לספר ליפית רק אם ננקטו צעדים משפטיים בשל הבנייה הלא חוקית.

25. נירית מתגוררת בבניין הרשום כבית משותף וחל בו התקנון המצוי. לאחרונה הבחינה נירית בסימני רטיבות בתקרת הדירה שלה, שמקורם בצינור שעובר ברצפת הדירה שמעליה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אם יתברר כי מקור הנזילה בצנרת המשותפת של הבית המשותף, נציגות הבית המשותף אחראית לבצע כל תיקון בדירה של נירית.
 - ב. מאחר שנירית היא בעלת הדירה, האחריות לתיקון הנזקים בדירתה היא עליה בלבד והיא לא זכאית לתבוע את הנזק מנציגות הבית המשותף או מבעלי הדירה שמעליה.
 - ג. בכל מקרה, בעלי הדירה שמעל הדירה של נירית הם האחראים לתקן את הנזקים שנגרמו לדירתה.
 - ד. נציגות הבית המשותף אחראית בכל מקרה לבצע כל תיקון בדירה של נירית כתוצאה מהנזילה.
-