משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 2

מועד סתיו 2015

1.11.15

<u>הוראות לנבחן:</u>

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. **<u>בכל שאלה עליך לבחור את התשובה הטובה והנכונה ביותר בהתאם לחומר הבחינה ולסמנה ב"דף תשובות לנבחן" על-ידי סימון X במקום המתאים.</u>**
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. יריב הוא הבעלים של חלקה מס׳ 20 ויפעת היא הבעלים של חלקה מס׳ 21 ביישוב קהילתי בשרון. שתי החלקות צמודות זו לזו. חלקה 20 משועבדת בזיקת הנאה לטובת חלקה 21 כך שמותר מעבר בחלקה 20 כדי להגיע לחלקה 21. יריב רכש מיפעת את חלקה 21, אך לא איחד את החלקות לחלקה אחת.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. לפי החוק, בנסיבות המתוארות בשאלה אסור שיהיה אותם בעלים לשתי החלקות.
ב. זיקת ההנאה תוקפא עד ליום שבו ימכור יריב את אחת החלקות.
ג. רכישת חלקה 21 על ידי יריב לא משפיעה על זיקת ההנאה.
ד. ברגע שיריב יהיה הבעלים של שתי החלקות תפקע זיקת ההנאה באופן אוטומטי.

---

2. יפית ואלון מתעניינים ברכישת דירה בפרויקט שבנתה בהרצליה חברת ״בוני הרצליה״ על קרקע של רשות מקרקעי ישראל (שנקראה בעבר מינהל מקרקעי ישראל). הפרויקט הושלם אבל זכויות הדיירים טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.

בנסיבות העניין, היכן יכולים יפית ואלון לקבל מסמכים המוכיחים את הזכויות בדירה?

א. בחברה המשכנת או ברשות מקרקעי ישראל.
ב. בחברה המשכנת או אצל רשם המשכונות.
ג. בלשכת רישום המקרקעין.
ד. בוועדה המקומית לתכנון ובנייה או ברשות מקרקעי ישראל.

---

3. רוני ורותי הם הבעלים המשותפים בחלקים שווים של נכס מסחרי שרכשו כהשקעה. הם לא ערכו הסכם המסדיר את יחסי השיתוף ביניהם. רוני מטפל בגבייה של שכר הדירה מן השוכרים בנכס ובכל התיקונים הנדרשים, ואילו רותי לא מטפלת כלל בענייני הנכס. רוני טוען שהוא עובד קשה יותר ולכן הוא זכאי לקבל 2/3 מדמי השכירות, ואילו רותי טוענת שהם זכאים לחלקים שווים בדמי השכירות.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. במצב שבו אין הסכמה בין הצדדים על חלוקת שכר הדירה ואין הסכם שיתוף המסדיר זאת, הצדדים חייבים לפנות לבית המשפט על מנת לפרק את השיתוף ביניהם.
ב. רוני זכאי לפי החוק לשכר עבור עבודתו, ולכן החוק מאפשר לו לקחת לעצמו עד 2/3 מדמי השכירות מבלי שנדרש אישור מגורם כלשהו.
ג. אם רוני ורותי הם קרובי משפחה מדרגה ראשונה, שכר הדירה יתחלק תמיד בהתאם לחלק של כל שותף בנכס, אבל אם הם לא קרובי משפחה רוני רשאי לקבל עד 2/3 משכר הדירה.
ד. בהיעדר הסכמה כתובה מראש בין השותפים, חזקה שכל שותף זכאי לחלק מדמי השכירות בהתאם לחלקו בנכס.

---

4. שגיא רכש קרקע בכפר שמריהו, עליה הוא מתכוון להקים וילה על מנת למכור אותה מבלי שיגור בה בעצמו. רבקה הביעה עניין ברכישת הווילה אחרי שבנייתה תסתיים.

בנסיבות העניין, האם שגיא מחויב לצרף לחוזה המכר מפרט טכני?

א. בנסיבות העניין שגיא חייב לצרף להסכם המכר מפרט טכני.
ב. אי אפשר לדעת, והדבר תלוי בשאלה האם שר השיכון קבע שבאזור של הדירה יש או אין צורך בצירוף מפרט טכני להסכם המכירה.
ג. שגיא מחויב לצרף מפרט טכני רק אם הוא קבלן שעיסוקו בבניית דירות.
ד. בנסיבות העניין אין חובה לצרף מפרט טכני להסכם המכר.

---

5. מי מהבאים ייחשב כ"איגוד מקרקעין" לצורכי מיסוי מקרקעין?

א. חברה קבלנית העוסקת ברכישת קרקעות ומכירתן ברווח.
ב. חברה שרכושה הוא נכס מקרקעין אותו היא משכירה, וכן מלאי מזומנים שלא משמש לייצור הכנסות.
ג. חברה ששווי המקרקעין שבבעלותה עולה על 50% מהערך הכללי של החברה.
ד. מושב שהוא אגודה שיתופית, השוכר קרקע מרשות מינהל מקרקעי ישראל (שנקראה בעבר מינהל מקרקעי ישראל) ומשכיר חלקים ממנה לחקלאים שונים שהם חברי האגודה.

---

6. דוד וסמדר ביקשו לרכוש דירה באשקלון. המתווכת נעמה הציגה בפניהם דירת פנטהאוז, אך ציינה שבתקנון הבית המשותף נקבע שבעל הפנטהאוז אחראי לבדו על הוצאות אחזקת הגג המשותף. דוד וסמדר רוצים מאוד את הדירה, אך אינם מעוניינים לממן מכיסם את עלות התחזוקה של הגג.

בנסיבות העניין, בהנחה שדוד וסמדר ירכשו את הדירה, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. משנקבעו הוראות בתקנון –דוד וסמדר לא יכולים לעשות דבר לשינוי המצב.
ב. דוד וסמדר יכולים לפנות לרשם המקרקעין כדי שיורה על ביטול ההוראה בתקנון.
ג. ההוראה בתקנון סותרת את הוראות חוק המקרקעין ולכן אין לה תוקף, ודוד וסמדר לא חייבים לקיים אותה.
ד. דוד וסמדר יכולים לפנות למפקח על הבתים המשותפים ולבקש שיורה על ביטול או שינוי ההוראה בתקנון.

---

7. חברת "ירוק עד" חתמה עם יעל, שהיא בעלת שטח מסחרי, על הסכם חכירה לנכס מסחרי . תקופת החכירה נקבעה ל- 15 שנים עם שתי זכויות ברירה (אופציות) לחוכר להארכה ל- 10 שנים נוספות בכל פעם, במחיר קבוע.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. על העיסקה יחול מיסוי מקרקעין, כי תקופת החכירה בעיסקה לעניין חוק מיסוי מקרקעין היא 35 שנים.
ב. על העיסקה לא יחול מיסוי מקרקעין, כי תקופת החכירה לעניין חוק מיסוי מקרקעין היא 25 שנים.
ג. על העיסקה לא יחול מיסוי מקרקעין, משום שמדובר בנכס מסחרי.
ד. על העיסקה לא יחול מיסוי מקרקעין, כי תקופת החכירה לעניין חוק מיסוי מקרקעין היא 15 שנים בלבד.

---

8. יואב המתווך קיבל דירה למכירה בבלעדיות לתקופה של שישה חודשים. הוא החתים את המוכרת על הזמנת שירותי תיווך וכן על טופס בלעדיות. באותו היום, עוד לפני שהספיק לפרסם את הדירה, נזכר יואב ששרית מחפשת דירה בעלת נתונים דומים. יואב החתים את שרית על הזמנת שירותי תיווך, הציג לה את הדירה והעיסקה נחתמה עוד באותו היום.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. יואב זכאי לקבל דמי תיווך מהקונה בלבד, כי הוא לא ביצע פעולות שיווק כנדרש על פי תנאי הבלעדיות.
ב. יואב זכאי רק למחצית מדמי התיווך מהמוכרת, מכיוון שלא ביצע את פעולות השיווק הנדרשות בתקופת הבלעדיות, אך זכאי לקבל את כל דמי התיווך מהקונה.
ג. יואב זכאי לקבל דמי תיווך משני הצדדים.
ד. יואב לא זכאי כלל לדמי תיווך, כי הוא לא ביצע שתי פעולות שיווק כנדרש.

---

9. ממתי חלה על צדדים המנהלים משא ומתן לכריתת חוזה חובה לנהוג בתום לב?

א. חובת תום לב חלה על צדדים רק אם הוסכם על כך בכתב בין הצדדים.
ב. רק מכריתת החוזה ואילך, כי לפני כריתת החוזה לא נוצרו בין הצדדים יחסים משפטיים מחייבים.
ג. משלב המשא ומתן לקראת כריתת החוזה.
ד. רק ממועד תחילת הביצוע של התחייבויות הצדדים בהתאם למוסכם בחוזה, כי עד למועד זה אין הצדדים מחויבים זה לזה.

---

10. ציון רכש דירה בבית משותף הרשום בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין. להפתעתו של ציון התברר לו שלבית המשותף לא נקבע תקנון מוסכם המסדיר את דרך ניהולו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. כאשר אין תקנון מוסכם, לפחות 3/4 מבעלי הדירות אשר לדירותיהם צמודים לפחות 3/4 מהחלקים ברכוש המשותף מוסמכים לפנות למפקח על הבתים המשותפים בדרישה כי יסדיר את דרך ניהולו של הבית המשותף.
ב. כאשר אין תקנון מוסכם, על הדיירים לפעול על פי התקנון לדוגמה שמפרסמת האגודה לתרבות הדיור.
ג. כאשר אין תקנון מוסכם, הבית יתנהל על פי התקנון המצוי.
ד. כאשר אין תקנון מוסכם, אין מערכת חוקית המסדירה את ניהול הבית המשותף וכל בעיה צריכה להיפתר באסיפת הדיירים של הבניין.

---

11. יהודה, מתווך מקרקעין שקיבל בעבר רישיון, עסק בתיווך כשרישיון התיווך שלו לא בתוקף.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. יהודה ביצע עבירת משמעת, ואם יורשע, ועדת המשמעת רשאית לשלול את רישיון התיווך שלו.
ב. יהודה עבר עבירה פלילית וניתן להעניש אותו, אך לא ניתן לשלול רישיון תיווך שנתקבל כחוק בנסיבות העניין.
ג. יהודה עבר עבירה פלילית, ואם יורשע, רשאי בית המשפט לבטל או להתלות את רישיון התיווך שלו.
ד. רשם המתווכים ישלול את רישיון התיווך של יהודה אף אם לא הועמד לדין משמעתי או פלילי.

---

12. אילו מהקרקעות הבאות אינן "מקרקעי ישראל"?

א. מקרקעי מדינת ישראל.
ב. מקרקעין שבבעלותה של רשות מקומית.
ג. מקרקעי הקרן הקיימת לישראל.
ד. מקרקעי רשות הפיתוח.

---

13. מוניר הוא הבעלים של חנות לחומרי בניין במרכז מסחרי ביפו. ברישום בלשכת רשם מקרקעין (טאבו) צמודות לחנות שתי חניות. העסק הסמוך לחנות של מוניר הוא מועדון העובד רק בשעות הערב. החברה המפעילה את המועדון מעוניינת לשכור ממוניר את החניות בשעות הערב, בהן החנות של מוניר סגורה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אין כל מניעה לבצע את העיסקה אם הצדדים מעוניינים בכך.
ב. החוק אינו מאפשר לבצע עיסקה רק בחלק מסוים במקרקעין ועל כן לא ניתן להשכיר את החניות ללא החנות אליה הן צמודות.
ג. ניתן לבצע את העיסקה רק באישור של רשם המקרקעין או של בית המשפט.
ד. החוק לא מאפשר לבצע עיסקת השכרה המוגבלת לשעות מסוימות בלבד והצדדים צריכים להחליט האם החניות יושכרו למשך כל היום או לא יושכרו כלל.

---

14. אופיר הוא מתווך מקרקעין בעל רישיון. אופיר החתים את חנן על טופס הזמנת שירותי תיווך ועל טופס בלעדיות נפרד למכירת דירתו. בטופס הבלעדיות אין סעיף שבו נקבעה תקופת הבלעדיות.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. טופס הזמנת שירותי התיווך וגם טופס הבלעדיות בטלים ואינם תקפים.
ב. טופס הזמנת שירותי התיווך תקף והבלעדיות תסתיים בתום 30 יום מחתימת ההזמנה ע"י חנן.
ג. טופס הזמנת שירותי התיווך תקף, אולם טופס הבלעדיות בטל ואינו תקף.
ד. טופס הזמנת שירותי התיווך תקף, והבלעדיות תסתיים בתום 3 חודשים מיום ההזמנה.

---

15. ארבל חתמה על הסכם לרכישת דירה, ועורך הדין הסביר לה שיש למהר ולרשום הערת אזהרה. ארבל מתלבטת ותוהה מדוע הדבר נחוץ.

בנסיבות העניין, איזה מן המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. הערת האזהרה מבטיחה שאין עיקולים על הדירה.
ב. אם נרשמה הערת אזהרה לטובת רוכש הדירה מובטח לו כי זכויות הבעלות יירשמו על שמו.
ג. הערת האזהרה מבטיחה שאין הערות נוספות כלשהן הרשומות על הדירה.
ד. הערת האזהרה מונעת רישום של עיסקה סותרת, אלא בהסכמת הזכאי או לפי צו בית המשפט.

---

16. יעקב מנהל משרד תיווך גדול המעסיק מספר מתווכים, כולם בעלי רישיון. ליעקב עצמו אין רישיון תיווך והוא אחראי רק לניהול העסק ולא משתתף בעבודה מול הלקוחות. אחד המתווכים העובדים בעסק היטעה לקוח במסגרת פעולות התיווך שביצע, והוגש כתב אישום נגד המתווך ונגד יעקב מכוח חוק הגנת הצרכן.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. עבירה על פי חוק הגנת הצרכן היא תמיד אישית ואין אחריות למנהלים, ולכן יעקב לא יורשע בכל מקרה.
ב. יעקב הוא לא מתווך, ולכן לא יכול להיות אחראי בשום מקרה להטעיה בפעולת תיווך שביצע עובד שלו, ועל כן יעקב לא יורשע בכל מקרה.
ג. אם העובד של יעקב יורשע, יעקב לא יורשע בעבירה בשל התנהגות העובד, בתנאי שיוכיח שהוא עשה כל שאפשר למנוע הטעיית הלקוח.
ד. אם העובד יורשע בעבירה אז גם יעקב יורשע בהכרח, כי על פי חוק הגנת הצרכן המנהל אחראי לפעולות של עובד שלו.

---

17. משה תיווך בעיסקה של מכירת שטח חקלאי שבו מטע עצי פרי. לאחר חתימת ההסכם, טען המוכר שעליו לשלם דמי תיווך עבור הקרקע בלבד ומשום שחצי מהתמורה שולמה עבור עצי הפרי ולא עבור הקרקע עליו לשלם דמי תיווך רק על חצי מגובה הסכום שקיבל.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. משה זכאי למלוא דמי התיווך רק אם נושא זה צוין במפורש במסמך נפרד.
ב. משה זכאי למלוא דמי התיווך, מאחר שאין הסכמה כתובה לגבי שווי העצים שנמכרו.
ג. אם חצי מהתמורה שולמה עבור עצי הפרי, משה לא זכאי למלוא דמי התיווך.
ד. משה זכאי למלוא דמי התיווך, מאחר שהעצים נטועים באדמה ובנסיבות העניין נחשבים כחלק בלתי נפרד מהמקרקעין.

---

18. החברת הקבלנית "אורנים" בע"מ המתמחה בהקמת קניונים ופרויקטים מסחריים, מקימה פרויקט מסחרי חדש בבית שמש שבו חנויות רבות. החברה מעוניינת להזמין שירותי תיווך ממיכל המתווכת, כדי שתשווק בבלעדיות את החנויות בפרויקט.

בנסיבות המתוארות, על מה צריכה מיכל להקפיד כדי שהסכם הבלעדיות יהיה תקף לכל תקופת השיווק?

א. על מיכל להקפיד שטופס הבלעדיות ייחתם כטופס נפרד מטופס הזמנת שירותי התיווך, להקפיד בתקופת הבלעדיות לבצע פעולות שיווק כהגדרתן בחוק, וכן לוודא שתקופת הבלעדיות לא תעלה על 9 חודשים.
ב. על מיכל להקפיד שטופס הבלעדיות ייחתם כטופס נפרד מטופס הזמנת שירותי התיווך, להקפיד לבצע בתקופת הבלעדיות פעולות שיווק כהגדרתן בחוק, וכן לוודא שתקופת הבלעדיות לא תעלה על שישה חודשים.
ג. על מיכל להקפיד שטופס הבלעדיות ייחתם כטופס נפרד מטופס הזמנת שירותי התיווך, וכן להקפיד לבצע בתקופת הבלעדיות פעולות שיווק כהגדרתן בחוק.
ד. על מיכל להקפיד שטופס הזמנת שירותי התיווך יכלול סעיף בלעדיות, וכן להקפיד לבצע בתקופת הבלעדיות פעולות שיווק כהגדרתן בחוק.

---

19. ברכה היא דיירת מוגנת בדירה, עליה שילמה דמי מפתח, והיא מתגוררת בה מאז שנת 1970. בהסכמת הבעלים עזבה ברכה את הדירה ועברה לדיור מוגן, ובמקומה נכנסה כדיירת מוגנת חברת "אפיקים לעתיד". החברה שילמה דמי מפתח בסכום של מיליון ש"ח.

בנסיבות העניין, איזה סכום זכאית ברכה לקבל?

א. לברכה אין זכות לקבל חלק בדמי המפתח.
ב. 600,000 ש"ח.
ג. 400,000 ש"ח.
ד. ברכה לא זכאית לקבל חלק בדמי המפתח, אך תקבל 40% מדמי השכירות שתשלם החברה בכל חודש.

---

20. מנחם חויב בפסק דין לשלם פיצוי בגובה 700,000 ש"ח. למנחם אין את הסכום, והוא חשש שהדירה שבבעלותו תימכר לצורך כיסוי החוב. לכן, מיד לאחר קבלת פסק הדין חתם מנחם על הסכם הלוואה עם חברה שבבעלותו ורשם משכנתא על הדירה כערבות לטובת החברה, כדי להקשות על עיקול זכויותיו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. מנחם ביצע עבירה של הודאה כוזבת בהתחייבות.
ב. מנחם ביצע עבירה של הונאת נושים.
ג. מנחם לא ביצע עבירה פלילית, כי הוא לא מכר את הנכס אלא רק מישכן אותו.
ד. מנחם ביצע עבירה של תחבולה.

---

21. אביה של נירית נפטר והוריש לה שלושה נכסים - נכס מסחרי ושתי דירות מגורים.

בנסיבות העניין, עבור אילו נכסים תידרש נירית לשלם מס רכישה?

א. נירית תידרש לשלם מס רכישה על הנכס המסחרי ועל דירת מגורים אחת, בהתאם להערכת שווי שיערוך שמאי מקרקעין מוסמך, אך תהיה פטורה ממס רכישה על דירת המגורים השנייה.
ב. נירית לא תידרש לשלם כלל מס רכישה.
ג. כל הנכסים חייבים במס רכישה, שייקבע בהתאם להערכות שווי שיערוך שמאי מקרקעין מוסמך.
ד. נירית תידרש לשלם מס רכישה על הנכס המסחרי, בהתאם להערכת שווי שיערוך שמאי מקרקעין מוסמך, אך תהיה פטורה ממס רכישה על דירות המגורים.

---

22. דפנה, שהיא בעלת דירה בנתניה, טסה לחו"ל לתקופה של שלוש שנים ואישרה לאחותה דנית להשתמש בדירה ללא תשלום עד שתחזור לארץ.

בנסיבות המתוארות, מהי הזכות שנתנה דפנה לדנית?

א. זיקת הנאה.
ב. זכות קדימה.
ג. השאלה.
ד. שכירות.

---

23. מוכר וקונה סיכמו ביניהם את תנאי המכירה של נכס. בבדיקה מקדימה התברר שצפוי חיוב בהיטל השבחה. מכיוון שהצדדים לא ידעו מה יהיה גובה החיוב, נקבע בהסכם המכר תנאי, שאם יתברר שהחיוב בהיטל השבחה החל על המוכר יעלה על 100,000 ש"ח יוכל המוכר לבטל את ההסכם. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קבעה חיוב בהיטל השבחה של 250,000 ש"ח, והמוכר הודיע על ביטול החוזה. הקונה רוצה לקיים את החוזה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. הסעיף בחוזה חוקי, ובנסיבות העניין המוכר רשאי לבטל את החוזה.
ב. הסעיף בחוזה חוקי, אך אם המוכר יבטל את החוזה עליו לשלם פיצוי מוסכם בסכום הקבוע בחוק.
ג. אסור לקבוע בחוזה סעיף המאפשר לבטלו בעתיד, ולכן הסעיף בטל והמוכר לא רשאי לבטל את העיסקה.
ד. אסור לקבוע בחוזה סעיף המאפשר לבטל את החוזה בשל חיוב במס, באגרה או בהיטל, לכן הסעיף בטל, והמוכר לא רשאי לבטל את העיסקה.

---

24. החברה הקבלנית "נטע הבונים" בע"מ הקימה פרויקט בנייה חדש - בניין שבו ארבע דירות. כל הדירות בבניין נמכרו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. יש חובה לרשום את הבניין כבית משותף.
ב. אין חובה לרשום את הבניין כבית משותף.
ג. יש חובה לרשום את הבניין כבית משותף אם הדירות נמכרו לבעלים שונים, אך אין חובה כזו אם נמכרו לאותו הרוכש.
ד. יש חובה לרשום את הבניין כבית משותף רק אם הבניין כולו מיועד למגורים.

---

25. יאיר חוכר קרקע מרשות מקרקעי ישראל (הרשות נקראה בעבר מינהל מקרקעי ישראל). יאיר מעוניין למכור את זכויותיו בנכס ורוצה לברר האם יצטרך לשלם דמי הסכמה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אם המכירה היא של נכס מהוון אין לשלם דמי הסכמה, אך אם הנכס לא מהוון יידרש תשלום דמי הסכמה.
ב. כתנאי להעברת זכויות החכירה יש לשלם דמי הסכמה לרשות מקרקעי ישראל.
ג. אם חוזה החכירה של יאיר נחתם לפני שנת 1979, הוא יהיה פטור מתשלום דמי הסכמה, אך אם החוזה נחתם במועד מאוחר יותר, הוא יהיה חייב בתשלום.
ד. אם המכירה פטורה ממס שבח, יאיר יהיה פטור מתשלום דמי הסכמה.
