משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 4

מועד אביב 2014

1.5.2014

<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 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. צדדים לעיסקה קבעו כי המוכר יקבל לידיו סכום של 2 מיליון ש"ח והקונה ישלם את כל המיסים החלים בעיסקה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. המוכר חייב לשלם מס שבח תמיד ; במקרה כזה הוא ישלם את המס מתוך הסכום נטו שיקבל ואין כל תוקף להסכמה מול הקונה.
ב. במקרה כזה רשות המס חייבת לבצע "גילום מלא".
ג. במקרה כזה רשות המס רשאית, אך לא חייבת, לבצע "גילום מלא" של המס.
ד. במקרה כזה אין חוב במס שבח, כיוון שהנכס נמכר במחיר "נטו" שהוא נמוך מהמחיר "ברוטו".

---

2. אבי החליט להקים קיוסק במרכז "לב רעות". לשם כך, פנה לרשות הרישוי וזו נתנה לו היתר מזורז להפעלת העסק. כעבור חצי שנה החליטה רשות הרישוי שלא לתת רישיון קבוע לקיוסק של אבי.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. היתר מזורז ניתן לתקופה של שנתיים, ולכן יש לאבי עוד שנה וחצי להפעיל את הקיוסק.
ב. היתר מזורז עומד בתוקפו לשנה ממועד נתינתו או עד להחלטת רשות הרישוי בעניין מתן הרישיון, לפי המוקדם. על אבי לסגור את העסק בתוך 7 ימים מקבלת ההחלטה על ביטול ההיתר המזורז.
ג. קיוסק אינו עסק הטעון רישוי, ולכן אין כל משמעות להחלטת רשות הרישוי.
ד. היתר מזורז ניתן לתקופה של שנה, ולכן יש לאבי עוד חצי שנה להפעיל את הקיוסק לפני סגירתו.

---

3. בני הוא מתווך וגם שותף ב- 15% בחברת "הבונה המקומי" אשר רכשה 5 דירות בבית משותף. ברצונו של בני לפנות ליוסף, שהוא בעל דירה נוספת בבניין, ולנסות לשכנע את יוסף למכור את דירתו לחברה. בני שיכנע את יוסף לשכור את שירותיו כמתווך ושמע ממנו כמה הוא מבקש בעבור הדירה. המחיר היה גבוה ממחיר השוק של הדירה.
בני סיפר ליוסף שמצא חברה המוכנה לשלם את המחיר המבוקש. באותו היום חתם יוסף על זיכרון דברים עם מנהל החברה.

בנסיבות העניין, האם פעל בני בהתאם לחוק? מדוע?

א. כן ; בני ייצג את הלקוח היטב והשיג בעבורו את המחיר שביקש.
ב. כן ; לבני אין עניין אישי, מאחר שיש לו רק חלק קטן בחברה.
ג. לא ; בני צריך היה לגלות שיש לו עניין אישי בעיסקה ולקבל את הסכמת יוסף בכתב.
ד. לא ; אסור היה לו לפעול בעיסקה בשום מקרה, כי מדובר בניגוד עניינים.

---

4. דני קרא מודעה בעיתון לפיה נמכרת דירה באמצעות מנהל עיזבון. כאשר דני ביקש לברר פרטים הוא הופתע לגלות כי מנהל העיזבון הוא חברה בשם "ניהול עזבונות" בע"מ.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. חברה לא יכולה להתמנות כמנהלת עיזבון.
ב. חברה יכולה להתמנות כמנהלת עיזבון רק אם קיבלה אישור למינוי מאת רשם התאגידים.
ג. חברה יכולה להתמנות כמנהלת עיזבון.
ד. אי אפשר למכור דירה באמצעות מנהל עיזבון, ויש למנות כונס נכסים.

---

5. דני הוא סטודנט המבקש לשכור דירה במרכז ירושלים. דני הגיע לדירה של שרון והחליט שהוא רוצה לשכור את הדירה. דני ושרון לחצו ידיים וסיכמו בעל פה כי דני ישכור את הדירה למחרת היום לתקופה של שנה, בשכר דירה חודשי של 3,000 ש"ח. הצדדים סיכמו כי למחרת היום הם יעלו את ההסכמות על הכתב. כאשר הגיע דני למחרת לדירה הוא הופתע לשמוע משרון כי היא התחרטה ולא רוצה להשכיר לו את הדירה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. דני לא יכול לאכוף את ההסכם כי לא נחתם מסמך בכתב, אבל הוא יכול לתבוע פיצויים על הפרת ההתחייבות.
ב. דני יכול לתבוע את שרון ולחייב אותה להשכיר לו את הדירה והוא לא היה חייב להעלות על הכתב את הסיכום ביניהם.
ג. דני יכול לתבוע את אכיפת ההסכם רק אם בינתיים לא הושכרה הדירה לשוכר אחר בשכר דירה חודשי זהה.
ד. דני לא יכול לעשות דבר, מאחר שעיסקה במקרקעין מחייבת מסמך בכתב, ולכן אין כל תוקף לסיכום שלהם שנערך בעל פה.

---

6. בית המשפט הרשיע את מנשה המתווך בשל ניצול מצוקתו השכלית של הלקוח משה בהתאם לסעיפים 3 ו- 23 לחוק הגנת הצרכן. במסגרת הטיעונים לעונש שהתקיימו לאחר ההרשעה (אחריהם קובע בית המשפט את עונשו של הנאשם) ביקשה התביעה כי בנוסף לעונש שייפסק, ישלול בית המשפט את רישיון התיווך של מנשה לתקופה של 5 שנים.

בנסיבות העניין, האם הדבר אפשרי? מדוע ?

א. לא; רישיון של מתווך מותנה בתשלום האגרה בלבד, ואין אפשרות לשלול רישיון של מתווך לאחר שעבר את המבחן ועמד בכל התנאים לקבלת רישיון תיווך.
ב. כן; בית המשפט רשאי לשלול רישיון של מתווך במקרה כזה.
ג. לא; אמנם בית המשפט רשאי לשלול רישיון של מתווך, אך הוא לא רשאי לעשות זאת לתקופה העולה על 3 שנים.
ד. לא; הממונה על המתווכים הוא רשם המתווכים ורק לו סמכות לשלול רישיון של מתווך.

---

7. רועי גר בבניין בשכונת רחביה בירושלים. רועי מעוניין להרחיב את הדירות בבניין במסגרת תוכנית לחיזוק בתים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38). רועי מציע כי כל השכנים יפעלו להרחיב את הדירות בבניין על חשבון הרכוש המשותף, ללא בנייה של דירות חדשות בבניין.

בנסיבות העניין, איזה רוב של בעלי הדירות צריך רועי לקבל כדי שיוכל לבצע את התוכנית?

א. על רועי להשיג רוב של 75% בעלי הדירות בבניין.
ב. על רועי להשיג רוב של 60% בעלי הדירות בבניין.
ג. על רועי להשיג הסכמה של כל בעלי הדירות בבניין.
ד. על רועי להשיג רוב של מחצית בעלי הדירות בבניין.

---

8. שירה קנתה בית מרועי ושילמה מקדמה בגובה 21% מהתמורה. הצדדים קבעו בחוזה כי העברת הבעלות תירשם ביום החתימה, ללא קשר לתשלום מלוא התמורה.

בנסיבות העניין, האם רשאי רשם המקרקעין לרשום את העברת הבעלות?

א. כן, מאחר שהנוסח החוזי הוא הקובע.
ב. כן, מאחר ששירה שילמה יותר מ- 20% מהתמורה.
ג. לא, משום שחוק המקרקעין אוסר על רישום בעלות לפני ששולמה מלוא התמורה.
ד. לא, ניתן לרשום רק הערת אזהרה.

---

9. מוטי הוא בעליו של מחסן ברחוב יפת בירושלים, שנבנה על ידו ללא היתר. בשנת 2013 התקבלה החלטה ברשויות התכנון להרחיב את רחוב יפת בעיר ולהוסיף לכביש העובר בו נתיב נוסף. לצורך הרחבה זו, היה צורך בהפקעת מחסנו של מוטי.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מוטי לא יפוצה על ההפקעה של מחסנו בשום מקרה, מאחר שאין לו היתר.
ב. מוטי יפוצה על ההפקעה של מחסנו בסכום שאותו יקבע שמאי.
ג. אין לפנות את מחסנו של מוטי, אלא לאחר שהועמד לרשותו שיכון חלוף סביר.
ד. מוטי לא יפוצה על ההפקעה של מחסנו, אלא אם פעל בתום לב וקיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת.

---

10. לפני מספר שנים רכש אריאל משרד בבניין משרדים. ביום 1.1.2014 החליט אריאל למכור את המשרד ובאותו היום פנה ליותם המתווך. יותם החתים את אריאל על הסכם תיווך ועל מסמך בלעדיות נפרד, בו נקבע שתקופת הבלעדיות תהיה 6 חודשים. ביום 10.3.2014 גילה אריאל שיותם תלה שלט בחלון המשרד, אך לא נקט עד אז בכל אמצעי שיווק אחר.

בנסיבות העניין, האם יכול אריאל להשתחרר מהסכם התיווך? מדוע?

א. אריאל יכול להשתחרר; המתווך לא רשאי להחתים על הסכם בלעדיות למכירת משרד, מכיוון שלא מדובר בדירת מגורים.
ב. אריאל לא יכול להשתחרר; כי תקופת הבלעדיות למשרד היא תשעה חודשים ועוד לא חלף שליש מתקופה זו.
ג. אריאל יכול להשתחרר; כי המתווך לא ביצע את פעולות השיווק כנדרש בשליש הראשון של תקופת הבלעדיות.
ד. אריאל לא יכול להשתחרר; כי סעיף הבלעדיות נחתם כדין והמתווך ביצע את פעולות השיווק כנדרש.

---

11. במסגרת הסכם לרכישת דירה שערך יאיר המוכר עם דליה הקונה, התחייב יאיר להחליף את כל הדלתות בבית מאחר שהדלתות היו ישנות מאוד וחורקות. הצדדים לא רשמו בהסכם אילו דלתות ירכוש יאיר במקום הדלתות הקיימות. דליה הייתה זו שניסחה את ההסכם שבין הצדדים. דליה בדקה מעט וגילתה שיש בשוק שלושה סוגים של דלתות: הזולות ביותר הן דלתות נחותות, הבינוניות הן דלתות מלאות ופשוטות, והיקרות הן דלתות מלאות ומעוצבות בהידור רב. דליה פנתה ליאיר ודרשה בתוקף כי ירכוש את הדלתות היקרות ביותר, מאחר שהיא רגישה מאוד לנושא העיצוב של ביתה ורוצה את הטוב ביותר.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. דליה טועה; כיוון שלא נרשמו פרטיהן של הדלתות, יאיר מחויב לספק דלתות בינוניות ולא את הדלתות הטובות ביותר שקיימות.
ב. דליה טועה; כיוון שלא נרשמו פרטיהן של הדלתות, הסעיף הזה לא ניתן לביצוע והוא מבוטל לחלוטין.
ג. דליה צודקת; יאיר קיבל תמורה בעד הדירה והתחייב להחליף דלתות, ואם לא הוסכם אחרת, דליה זכאית לבחור בטוב ביותר.
ד. דליה צודקת; החוק קובע שכאשר לא מוסכם אחרת, יש לספק מוצר מאיכות מעולה.

---

12. דינה הגיעה הביתה לאחר שהות ממושכת בנפאל. להפתעתה מצאה בביתה משפחה זרה. הסתבר שבמהלך שהותה בנפאל הגיע מתחזה, אשר מכר את הדירה למשפחה הזרה. המתחזה נעזר בנסח מקרקעין מזויף, והמשפחה שילמה לו את מלוא התמורה המוסכמת. המשפחה לא טרחה לבדוק בעצמה ברשם המקרקעין את אמיתות הרישום, וגם לא רשמה את העיסקה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. הדירה תימכר והתמורה תחולק חצי-חצי בין דינה למשפחה הזרה.
ב. הבעלות תישאר של בעלת הדירה דינה.
ג. למשפחה הזרה תהיה זכות החזקה בדירה כדיירים מוגנים, אך הבעלות תישאר של דינה.
ד. הדירה שייכת למשפחה הזרה, מאחר שהיא שילמה את התמורה ופעלה בתום לב.

---

13. שוקי רכש דירה משולה ובהתאם להסכם הרכישה שילם שוקי לשולה סכום של 1,000,000 ש"ח. מספר ימים לפני שהיה אמור לקבל את החזקה בדירה ולהעביר את הזכויות על שמו, התקשרה אליו שולה ואמרה לו שהיא מתחרטת על העיסקה כיוון שמחירי הדירות עלו מאוד ואין בכוונתה למסור לו את הדירה. היא אמרה לו שהיא מוכנה לבטל את העיסקה ולשלם לו את הפיצוי המוסכם שנרשם בהסכם, וחזרה ואמרה שלא תסכים בשום אופן למסור לו את הדירה. שוקי עיין בהסכם וראה שאמנם מופיע בו סעיף קצר הקובע כי: "צד שיפר את ההסכם ישלם לצד השני פיצוי מוסכם של 10% מסכום התמורה והצדדים רואים בסכום זה כסכום סביר בנסיבות העיסקה". שוקי לא מעוניין שהעיסקה תתבטל.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. שוקי לא זכאי לתבוע משולה מאומה, כיוון שהעיסקה טרם הושלמה ולא נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. זכותו של מוכר להתחרט עד לסיום הרישום.
ב. שוקי לא זכאי לתבוע משולה מאומה, כיוון שהיא ממילא הציעה לו לקבל את הפיצוי המוסכם וזה הדבר היחיד שהוא זכאי לקבל.
ג. שוקי רשאי לפנות לבית המשפט ולתבוע סעד אחד מבין שניים: או אכיפת ההסכם או את הפיצוי המוסכם, אבל לא ניתן לתבוע גם אכיפה וגם פיצוי מוסכם.
ד. שוקי רשאי לפנות לבית המשפט ולתבוע משולה שתקיים את העיסקה, ובנוסף הוא זכאי לתבוע משולה פיצוי מוסכם בגין הפרת ההסכם, במידה ולא תמסור החזקה בדירה במועד.

---

14. שגיא הוא מתווך ותיק אשר מייצג את רינה במכירת דירתה כבר תקופה ארוכה. מספר פעמים בעבר הצליח למצוא קונים מתאימים, אבל בכל פעם בוטלה העיסקה לאחר שהתברר שיש חריגות בנייה בדירה. בימים האחרונים ראתה ליאת את הדירה והתלהבה מאוד, והיא מבקשת לרכוש את הדירה. שגיא מתלבט האם הוא צריך לספר לה על הסיבה לביטול העיסקאות הקודמות.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אם רינה אסרה על שגיא לספר על סיבת הביטול, הוא לא צריך לספר לליאת.
ב. שגיא צריך לספר לליאת את הסיבה לביטול העיסקאות בעבר, מאחר שמדובר בעניין מהותי הנוגע לנכס.
ג. אין זה מתפקידו של מתווך להתייחס לעיסקאות קודמות שנכשלו; מדובר במידע לא רלוונטי.
ד. שגיא לא צריך לספר, מאחר שתפקידו של מתווך הוא לקדם עיסקאות ולא להכשיל אותן.

---

15. אריה וליאת גרים זה מול זו בבניין הרשום כבית משותף. אריה הרחיב את דירתו לתוך חדר המדרגות וליאת הגישה נגדו תביעה למפקח על הבתים המשותפים. המפקח קיבל את התביעה והורה לאריה להחזיר את המצב לקדמותו, אך אריה אינו מקיים את פסק הדין.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. ליאת צריכה לרשום את פסק הדין בלשכת הרישום של המקרקעין והרשם יכול לחייב את אריה השכן לבצע את התיקונים.
ב. למפקח על הבתים המשותפים אין סמכות לפסוק בתביעה כזו, ולכן לא ניתן לאכוף את פסק הדין של המפקח.
ג. ליאת יכולה לפנות להוצאה לפועל לצורך אכיפת פסק הדין של המפקח.
ד. למפקח על הבתים המשותפים אומנם יש סמכות לפסוק בתביעה, אך אין דרך לאכוף את פסק הדין אלא רק לתבוע פיצויים על הפרתו.

---

16. בבעלות יצחק קרקע במרכז רמת אביב. שמעון הוא יזם נדל"ן. השניים נפגשו בבית קפה והסכימו לשתף פעולה במטרה לבנות על הקרקע בניין בן 48 דירות שיירשם כבית משותף. בסוף הפגישה אמר שמעון: "יצחק, שים לב, אני תלוי בך, אל תמכור את הקרקע!". יצחק הסכים, והשניים ביקשו מהמלצר מפית וכתבו עליה: "יצחק לא ימכור את הקרקע בגוש 94/09, שמעון יתחיל את הבדיקות בעירייה". השניים חתמו וציינו מספרי תעודת זהות. שמעון מיהר לרשם המקרקעין וביקש לרשום הערת אזהרה בדבר איסור על יצחק למכור את המקרקעין שלו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. בנסיבות המתוארות לעיל, לא ניתן לרשום כל הערה בלי צו של בית משפט.
ב. לא ניתן לרשום את הערת האזהרה בנוסח ששמעון מבקש, משום שלא ניתן לרשום הערת אזהרה על איסור לעשות עיסקה. הערות אזהרה נועדו להזהיר על עיסקאות שכבר נעשו ולא נרשמו כבעלות מלאה.
ג. רשם המקרקעין יכול לרשום הערת אזהרה כמבוקש.
ד. רשם המקרקעין לא ירשום הערת אזהרה, אך הוא יכול לרשום במקום זאת הערה בדבר הצורך בקבלת הסכמת צד שלישי למכירה (כאשר הצד השלישי הוא שמעון).

---

17. ועדת המשמעת החליטה לבטל את רישיון התיווך של גבריאל המתווך, ושלחה לו את החלטתה. גבריאל מעוניין לבטל את ההחלטה.

בנסיבות העניין, כיצד יכול גבריאל לפעול?

א. גבריאל יכול לפנות לבית המשפט המחוזי בתוך 45 יום ולערער על ההחלטה.
ב. לוועדת המשמעת אין סמכות לשלול את רישיונו של גבריאל בשום מקרה, אלא רק לרשם המתווכים, ולכן אין תוקף להחלטה זו.
ג. גבריאל יכול לפנות לוועדה המייעצת לרשם המתווכים בתוך 30 יום ולערער על ההחלטה.
ד. על גבריאל להגיש ערר לשר המשפטים על החלטת ועדת המשמעת.

---

18. גיל לווה מרוני מיליון ש"ח בשנת 2012. להבטחת תשלום ההלוואה מישכן גיל את הדירה שלו לטובת רוני. על פי תנאי ההלוואה, על גיל להחזיר את ההלוואה בתשלום אחד בשנת 2017, המשכנתא נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. כיום רוצה גיל לפדות את המשכנתא ולמחוק את הרישום שלה בלשכת רישום המקרקעין. רוני מסרב לפידיון ההלוואה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. גיל יכול להפקיד את המגיע ממנו בחשבון הבנק של רוני ולבקש מהרשם למחוק את רישום המשכנתא.
ב. גיל יכול להפקיד את המגיע ממנו אצל רשם המשכונות ולבקש מהרשם למחוק את רישום המשכנתא.
ג. גיל יכול להפקיד את המגיע ממנו בידי רשם המקרקעין ולבקש מהרשם למחוק את רישום המשכנתא.
ד. מאחר שרוני מסרב, גיל לא יכול לעשות דבר.

---

19. חברת "הדייר האדיב" עוסקת בהשכרת דירות למגורים לדיירים רבים. החברה נוהגת להחתים את השוכרים שלה על הסכם מוכן ומודפס מראש, אשר הפרטים שמוסיפים בו הם רק הפרטים הבאים: פרטי הדירה המושכרת, תקופת ההסכם ושכר הדירה ההתחלתי. מספר חודשים לאחר חתימת החוזה עם ששון, הודיעה לו נציגת החברה כי החברה מעלה את שכר הדירה ב- 5% בהתאם לסעיף 3.ד.4 להסכם, הקובע כך: "לחברת ה"דייר האדיב" זכות לשנות, על דעתה בלבד, לאחר כריתת ההסכם, את שכר הדירה, וזאת ללא קשר לגורמים חיצוניים כלשהם".

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מכיוון שמדובר בחוזה אחיד ובתנאי שיש לגביו חזקה שהוא מקפח, ששון לא צריך אפילו לפנות לבית המשפט; התנאי בטל מאליו וששון לא צריך לעשות דבר.
ב. ששון לא יכול להתנגד להעלאת שכר הדירה; לא מדובר בחוזה אחיד, מכיוון שבכל הסכם ממלאים פרטים הקשורים לעיסקה ספציפית.
ג. ששון לא יכול להתנגד להעלאת שכר הדירה; הסעיף ברור, וששון צריך היה לקרוא את ההסכם לפני שחתם, ולא יכול לבוא בטענות כיום.
ד. מכיוון שמדובר בחוזה אחיד ובתנאי שחזקה שהוא תנאי מקפח, ששון יכול לפנות לבית המשפט ולדרוש ביטול או שינוי של התנאי המקפח.

---

20. רוני הוא מתווך במקרקעין. יועץ המס של רוני יעץ לו להקים חברה ולהפעיל באמצעותה את עסק התיווך שלו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אין כל בעיה שמתווך יעבוד באמצעות חברה, ובלבד שפעולת התיווך תיעשה על ידי מתווך בעל רישיון.
ב. מותר למתווך לעבוד בתיווך באמצעות חברה רק אם קיבל אישור בכתב ומראש של רשם המתווכים.
ג. אסור למתווך לעבוד בתיווך באמצעות חברה.
ד. מותר למתווך לעבוד בתיווך באמצעות חברה רק אם קיבל אישור בכתב ומראש של שר המשפטים.

---

21. רונית היא מתווכת במקרקעין. רונית חתמה על הסכם בלעדיות עם גיל למכירת הדירה של גיל. רונית פירסמה את הדירה בעיתון יומי נפוץ, וכמו כן תלתה שלט על הדירה. במהלך תקופת הבלעדיות, פגש גיל את השכן שלו וסיפר לו שהוא רוצה למכור את דירתו, והשכן מיד הציע לרכוש את הדירה, ובין הצדדים נחתם הסכם למכירת הדירה.

בנסיבות העניין, האם זכאית רונית לתשלום דמי התיווך?

א. רונית זכאית לתשלום דמי תיווך מלאים.
ב. רונית תהיה זכאית לתשלום דמי תיווך, אלא אם כן גיל יוכיח שהשכן לא ידע על הפרסומים שביצעה רונית.
ג. רונית זכאית למחצית מדמי התיווך, מאחר שהיא לא היתה הגורם היעיל.
ד. רונית לא זכאית לתשלום דמי התיווך, מאחר שהיא לא היתה הגורם היעיל בעיסקה.

---

22. שי רוצה לרכוש דירת גג בתל אביב. לטענת המוכר מותר לבנות עוד שתי קומות בדירה.

היכן יכול שי לבדוק את טענת המוכר?

א. במחלקת הארנונה של עיריית תל אביב.
ב. אצל החברה הקבלנית שבנתה את הדירה.
ג. במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
ד. במשרדי מיסוי מקרקעין.

---

23. שחר ביקשה מאסף המתווך למצוא קונה לדירתה בת"א, וחתמה על הסכם בלעדיות כחוק. אסף הציע לשחר לבחור בין שתי חלופות לשיווק דירתה:
הצבת שלט על דירתה + הצבת שלט במרכז הקהילתי + הצבת שלטים על גבי לוחות מודעות בשכונה, <u>או</u> הצבת שלט על דירתה + פרסום הדירה בעיתון "נדל"ן-ת"א".

איזו מבין החלופות אפשרית?

א. שתי החלופות אפשריות, ואין האחת עדיפה על האחרת. לכן, הדבר נתון לבחירתה של שחר.
ב. שתי החלופות אפשריות, אך החלופה הראשונה עדיפה, מאחר שהיא מאפשרת שלוש דרכי שיווק ואילו החלופה השנייה רק שתיים.
ג. שתי החלופות אינן עומדות בדרישות לפעולות השיווק.
ד. החלופה הראשונה לא עומדת בדרישות לפעולות השיווק, ואילו השנייה כן. לכן, רק השנייה אפשרית.

---

24. יוני הוא במאי צעיר המבקש לביים תוכנית בשם "עיסקאות נדל"ן כדאיות" בערוץ הטלוויזיה המקומי. בכוונתו של יוני להציג בתוכנית מידע ופרטים על עיסקאות כדאיות במקרקעין והוא מקווה שאנשים יצליחו לעשות עיסקאות בעקבות המידע. יוני הוא לא מתווך במקרקעין ואין לו רישיון לכך. הוא גם לא מתכוון להציג עצמו כמתווך במסגרת התוכנית.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. יוני צריך לקבל אישור מראש ובכתב של רשם המתווכים על מנת שיוכל להציג בתוכנית את המידע הנ"ל.
ב. מותר ליוני לפרסם מידע על הנכסים, אבל אם הוא מפרסם בתוכנית מיהם בעלי הזכויות בקרקע - אזי הוא כבר עוסק בתיווך אסור במקרקעין.
ג. יוני מקבל שכר עבור היוזמה שלו ולכן הוא מבצע תיווך אסור במקרקעין.
ד. הפרסום מותר כל עוד יוני לא מציג עצמו כמתווך.

---

25. מהם "דמי הסכמה"?

א. תשלום אותו נדרש בעל נכס לשלם למי שיש לו זכות קדימה על הנכס, בתמורה להסכמתו למכירת הנכס לצד שלישי.
ב. חלק מדמי ההיוון שנדרש לשלם מי שחוכר קרקע ממינהל מקרקעי ישראל.
ג. תשלום ראשון המועבר למוכר או למשכיר של נכס במועד חתימה על זיכרון דברים.
ד. תשלום אותו דורש מינהל מקרקעי ישראל מבעל זכות חכירה מולו כתנאי להעברת זכויות החכירה לצד ג'.
