משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 4

מועד חורף 2016

6.11.2016

<u>הוראות לנבחן:</u>

1. **משך הבחינה - שעתיים.**
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. 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 לקיוסק של אבי, וזאת בהתאם לחוק. אבי התאכזב מאוד מההחלטה, והבין שעליו לסגור את הקיוסק בתוך חצי שנה.

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 ניתן לתקופה של שנה ולכן יש לאבי עוד חצי שנה להפעיל את הקיוסק, טרם סגירתו.
ג. קיוסק אינו עסק הטעון רישוי, ולכן אין כל רלוונטיות להחלטת רשות הרישוי.
ד. היתר מזורז עומד בתוקפו לשנה ממועד נתינתו או עד להחלטת רשות הרישוי לעניין מתן הרישיון, לפי המוקדם. לכן על אבי לסגור את העסק מיד.

---

2. אורי נאלץ למכור את דירתו בשל הצורך במימון ניתוח יקר ודחוף שעליו לעבור בארה"ב. אורי פנה לרינה המתווכת ושיתף אותה בסיבה זו וכן אמר שהוא מוכן למכור את דירתו במחיר זול יותר משווייה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. רינה חייבת לגלות מידע זה למתעניינים, שכן אורי מחוייב לגלותו לקונה על פי דין.
ב. רינה חייבת למסור מידע מהותי זה למתעניינים בדירה.
ג. רינה יכולה לגלות מידע זה רק בהסכמת אורי.
ד. רינה יכולה לגלות מידע זה, אך לא חייבת.

---

3. מהי משכנתא?

א. משכנתא היא שיעבוד נכס כבטוחה להחזרת הלוואה ומחייבת רישום אצל רשם המשכונות ובנק ישראל.
ב. משכנתא היא שיעבוד נכס מקרקעין כבטוחה ואינה כלולה ברשימת הזכויות במקרקעין עפ"י חוק המקרקעין, אך יש לרשום אותה אצל רשם המשכונות.
ג. משכנתא היא הלוואה הניתנת ע"י בנק למשכנתאות, עליה יהיו חתומים 2 ערבים כבטוחה להחזרת ההלוואה.
ד. משכנתא היא משכון של מקרקעין כבטוחה להחזרת הלוואה והיא אחת הזכויות במקרקעין על פי חוק המקרקעין, ומחייבת רישום בלשכת רישום המקרקעין.

---

4. צפריר שוקל לרכוש דירה מקבלן בפרויקט חדש שבנייתו הסתיימה לא מזמן. הסתבר שהבניין טרם נרשם כבית משותף והדירה לא רשומה בלשכת רישום המקרקעין (טאבו). הקבלן הודיע לצפריר כי עליו לטפל ברישום.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. צפריר יכול לפנות ישירות ללשכת רישום המקרקעין באזור הפרויקט ולבצע את הרישום באופן עצמאי. הרישום יתבצע מיידית ע"י לשכת הרישום ולאחר תשלום אגרת הרישום.
ב. צפריר יכול לבצע את פעולות הרישום דרך אתר האינטרנט של האגף לרישום והסדר מקרקעין ולשלם גם את אגרת הרישום.
ג. החברה הקבלנית חייבת לרשום את הבניין כבית משותף ואחר כך לרשום את הדירה על שם הקונה בטאבו.
ד. רישום הזכויות בטאבו על שם הרוכש ייעשה תוך פרק זמן של שנה מיום תשלום מס הרכישה ולאחר תשלום האגרה הנדרשת. רשות המיסים מעבירה ישירות ללשכת רישום המקרקעין את כל הפרטים הנדרשים לרישום הנכס.

---

5. על פי החוק והתקנות, מה גובה דמי התיווך אותם רשאי מתווך מקרקעין לגבות בעת מכירה/קנייה של מגרש?

א. החוק והתקנות אינם קובעים את גובה דמי התיווך, שהינם עניין שיסוכם בין המתווך ללקוחו.
ב. על פי החוק והתקנות ניתן לגבות עד 2 אחוזים ממחיר המכירה/הקנייה של הנכס, כולל מע"מ.
ג. על פי החוק והתקנות ניתן לגבות אחוז אחד מכל צד ממחיר המכירה/הקנייה של הנכס, ובסה"כ 2 אחוזים בתוספת מע"מ.
ד. על פי החוק והתקנות ניתן לגבות 2 אחוזים ממחיר המכירה/הקנייה של הנכס בתוספת מע"מ.

---

6. ירדנה גרה בבית משותף בתל אביב. באסיפת דיירים הוחלט ברוב של 60% מהדירות לבנות ממ"ד בבניין. ירדנה אינה מעוניינת בממ"ד ולא בבנייה.

לאור החלטת הדיירים, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. בהתאם לחוק המקרקעין, אסיפת דיירים שהחליטה ברוב קולות של דיירי הבניין מחייבת את כל הדיירים בהחלטה.
ב. אסיפת הדיירים מוסמכת להחליט על הקמת ממ"ד ברוב של 60% .
ג. על פי חוק התכנון והבנייה, בניין בו אין אמצעי מיגון כגון ממ"ד, דיירי הבניין מחויבים לפעול להקמת ממ"ד כנדרש, ולכן על ירדנה להשתתף בתשלום הנדרש להקמתו.
ד. החלטת 60% מהדיירים לבניית ממ"ד אינה מחייבת את הדיירים שלא הסכימו לכך, מכיוון שיש צורך ברוב קולות של 75% של הדיירים.

---

7. יוחאי התחייב למכור לראובן את דירתו בהסכם עליו הם חתמו. העיסקה טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין (טאבו). כעבור שבוע התחייב יוחאי בהסכם חתום עם בנימין למכור לו את דירתו. בנימין פעל בתום לב ושילם ליוחאי את התמורה והעיסקה נרשמה על שם בנימין בלשכת רישום המקרקעין.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. זכותו של ראובן לקבל את הדירה, מכיוון שהיה הראשון לחתום על ההסכם לרכישת הדירה.
ב. על יוחאי וראובן לפנות למגשר כדי להגיע להסכמה וליישוב המחלוקת ביניהם.
ג. על יוחאי וראובן לפנות להכרעת ביהמ"ש שיחליט מי יקבל את הדירה.
ד. זכותו של בנימין לקבל את הדירה, למרות שהיה שני לחתום על הסכם הרכישה.

---

8. דיקן האוניברסיטה העברית בירושלים החליט להקים בהקדם האפשרי מכון כושר חדש ומשוכלל באוניברסיטה, ולכן רוצה להימנע מהתהליכים הכרוכים בקבלת הרישיון לעסק.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מכון כושר אינו מחייב רישיון בלאו הכי, ולכן אינו נדרש לבצע דבר.
ב. אם מכון הכושר יהא מוחזק ומופעל בידי האוניברסיטה, וישמש את הסטודנטים מן המניין הרשומים למוסד בלבד, יהא המכון פטור מדרישת הרישוי.
ג. הדיקן יכול לשים שלט בכניסה לחדר הכושר, המציין כי לחדר כושר זה לא ניתן רישיון מטעם רשות הרישוי ובכך יהא פטור מדרישת הרישוי מבלי להפר את החוק.
ד. מכון כושר הוא עסק המחייב רישיון תמיד, ולכן אם יקים הדיקן מכון כושר ללא רישוי הוא יפר את החוק.

---

9. יוסף מעוניין לרכוש בירושלים דירה עם מרפסת. לצורך כך הוא התקשר עם המתווך דוד בהסכם תיווך. דוד הוא מתווך יעיל וזריז והוא הציע ליוסף דירה. דוד ידע כי המרפסת הקיימת נבנתה ללא היתר וכי היא נמצאת בשלבי היתר סופיים. יוסף רכש את הדירה ושילם תמורתה כנדרש. לימים התברר ליוסף כי טרם ניתן היתר בנייה למרפסת, ויתרה מכך, הוא נדרש לשלם סכום נכבד כקנס על החריגה וכתנאי לקבלת ההיתר.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. יוסף אינו צריך לבוא בטענות לדוד המתווך או לעורך דינו, מאחר שעליו מוטלת החובה לבדיקת הנכס.
ב. יוסף צריך לתבוע את המוכר ולא את דוד המתווך.
ג. יוסף צריך לתבוע את דוד המתווך, רק אם יתבע גם את המוכר.
ד. יוסף יכול לתבוע את דוד המתווך, שיפצה אותו בגין הנזקים שנגרמו לו.

---

10. מר שמריהו מכר וילה בסביון וחל עליו מס שבח.
מר שמריהו רוצה לנכות מהמס גם את דמי התיווך בגובה 2% ששילם בעת רכישת הנכס לפני 15 שנה ואת דמי התיווך בגובה 2% ששילם בעת מכירת הנכס.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. המוכר יכול לנכות רק את עמלת התיווך על קניית הנכס בעבר.
ב. המוכר יכול לנכות רק 2% מעמלת המכירה או מעמלת הקנייה.
ג. המוכר אינו יכול לנכות את עמלת התיווך מסכום מס השבח.
ד. המוכר יכול לנכות את כל עמלות התיווך ששילם.

---

11. אילן פירסם את דירתו למכירה. שמוליק ראה את הדירה, התלהב ממנה, ובתוך שבוע נערך הסכם מכר בין הצדדים. במעמד חתימת הסכם המכר שילם שמוליק את מלוא המחיר עבור הדירה. למחרת בבוקר התחרט אילן, החליט להפר את החוזה והחזיר באותו יום לשמוליק את כל הכסף ששולם עבור הדירה, וזאת בניגוד לרצונו של שמוליק.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. לא ניתן לעשות דבר מכיוון שאילן החזיר את כל הכסף אשר שולם לו.
ב. קיום החוזה נתון לשיקול דעתו של אילן בלבד, לכן על שמוליק לשכנע אותו לחזור בו.
ג. שמוליק זכאי לתבוע את אכיפת החוזה.
ד. שמוליק זכאי לתבוע את אכיפת החוזה בתנאי שישלם קודם את מלוא התמורה לידי אילן.

---

12. מהם "מקרקעין כפופים"?

א. קרקע משופעת מעל 21% ושלא ניתן לבנות עליה מבנה מגורים.
ב. מקרקעין שהוכרזו בצו ע"י הרשות המקומית כמסוכנים וכפופים לאישור מהנדס הרשות להסרת הצו.
ג. מקרקעין שניתנה בהם זיקת הנאה.
ד. מקרקעין שלא ניתן להפיק מהם הנאה בשל מגבלות השטח.

---

13. אלי מעוניין למכור את בית המלון שברשותו באמצעות מתווך מקרקעין. המתווך החתים את אלי על הזמנת שירותי תיווך בבלעדיות למכירת הנכס. בהזמנה נקבעה תקופת בלעדיות של שנה אחת. לאחר 4 חודשים נוכח אלי, בעל הנכס, כי המתווך לא ביצע עד לאותו מועד את פעולות השיווק שסוכמו ביניהם והוא מעוניין לבטל את הבלעדיות.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. רק לאחר שניתנה למתווך אורכה של 14 יום לבצע את פעולות השיווק והוא לא ביצע את הנדרש, ניתן לסיים את הבלעדיות.
ב. מאחר שעברו 3 חודשים מיום החתימה על הזמנת הבלעדיות - ניתן לסיימה.
ג. מאחר שעברו 4 חודשים מיום החתימה על הזמנת הבלעדיות - היא הסתיימה.
ד. מאחר שעברו 4 חודשים מיום החתימה על הזמנת הבלעדיות - ניתן לסיימה.

---

14. עקיבא שוכר מראובן לול במשק במושב מרגליות בגליל העליון, בהסכם שכירות במשך 20 שנים. לימים הוא התבקש לפנות את הלול בהתראה של 6 חודשים. עקיבא מתנגד לפינויו וטוען כי הוא מתפעל שנים רבות את הלול, ולכן הוא דייר מוגן.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. עקיבא אינו צודק ואינו דייר מוגן, מאחר שהוא נמצא בנכס פחות מ- 25 שנים.
ב. עקיבא אינו צודק ואינו דייר מוגן על פי החוק.
ג. עקיבא צודק; הוא דייר מוגן מאחר שהוא נמצא בנכס יותר מ- 20 שנים.
ד. עקיבא צודק, מאחר שחוק הגנת הדייר חל על שכירות לול של יותר מ- 7 שנים.

---

15. אסף מעוניין למכור את דירתו; הוא התקשר עם המתווכת אורנה בהסכם בלעדיות למשך 6 חודשים למכירת הדירה. אורנה המתווכת הייתה פעילה והביאה להתקשרות ולמכירת הדירה. בדיעבד הסתבר כי מפאת שיכחה רישיונה של אורנה לא חודש עד מועד ההתקשרות עם אסף.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. למרות שרישיונה של המתווכת לא חודש מפאת שיכחה, על אסף לשלם דמי תיווך לאורנה, שהביאה לביצוע העיסקה כמוסכם.
ב. אורנה לא תהיה זכאית לדמי תיווך, מכיוון שלא הייתה בעלת רישיון בתוקף.
ג. מה שקובע הוא הסכם הבלעדיות עליו אסף חתם ועליו לשלם דמי תיווך לאורנה.
ד. אורנה לא תהיה זכאית לדמי תיווך, מכיוון שהחתימה את אסף על בלעדיות ארוכה מהמותר בחוק.

---

16. מהן זכויות במקרקעין עפ"י חוק המקרקעין?

א. בעלות, שכירות, חכירה, חכירה לדורות, זיקת הנאה, הערת אזהרה, משכנתא.
ב. בעלות, שכירות, חכירה, חכירה לדורות, חזקה, משכנתא, הערת אזהרה, זיקת הנאה, ירושה.
ג. בעלות, שכירות, שכירות משנה, חכירה, חכירה לדורות, משכנתא, זיקת הנאה, ירושה.
ד. בעלות, שכירות, חכירה, חכירה לדורות, זיקת הנאה, זכות קדימה, משכנתא.

---

17. אמיר הוא הבעלים של דירה אחת בבית משותף בתל אביב. לדירה צמודות 2 חניות לרכב. אמיר מעוניין למכור את דירתו וחניה אחת, ולהשכיר את החניה השנייה בנפרד.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אמיר יכול למכור את דירתו ביחד עם חניה אחת לקונה אחד, ואת החניה השנייה הוא יכול להשאיר לשימושו האישי.
ב. אמיר יכול למכור את דירתו וחניה אחת לקונה אחד, ואת החניה השניה הוא יכול להשכיר לבעלים של אחת הדירות בבניין.
ג. אמיר יכול למכור את דירתו לקונה אחד ואת 2 החניות להשכיר לאחר.
ד. אמיר חייב למכור את הדירה ביחד עם שתי החניות לקונה הדירה.

---

18. מהי חכירה על פי החוק?

א. חכירה היא שכירות מקרקעין לתקופה של עד 5 שנים.
ב. חכירה היא שכירות מקרקעין לתקופה של יותר מ- 5 שנים אך פחות מ- 25 שנים.
ג. חכירה היא שכירות מקרקעין לתקופה של יותר מ- 7 שנים.
ד. חכירה היא שכירות מקרקעין לתקופה של יותר מ- 25 שנים.

---

19. יוסף מתגורר בדירה בתל אביב כדייר מוגן. לימים הכיר את רחל והם חיו בדירה כבני זוג "ידועים בציבור". לאחר 3 שנים של מגורים משותפים, יוסף נפטר.

בנסיבות העניין, מי יהא זכאי להיות דייר מוגן לאחר פטירתו של יוסף?

א. חוק הגנת הדייר אינו מכיר בזכויות "ידועים בציבור", לכן הזכויות בדירה עוברות לילדיו של יוסף, שהם היורשים החוקיים לאחר פטירתו.
ב. בהתאם לחוק הירושה, מחצית מהזכויות בנכס המוגן יעברו לבת זוגו של יוסף ומחצית מהזכויות לילדיו.
ג. לאחר פטירת יוסף הזכויות בדירה עוברות לרחל, בת זוגו של יוסף שהתגוררה עימו בדירה יותר מחצי שנה לפני לפטירתו.
ד. על פי חוק הגנת הדייר הזכויות בדירה חוזרות לבעלים עם פטירת הדייר המוגן.

---

20. מתווכת העוסקת בתיווך מקרקעין הציעה לחברה להתקשר בפרויקט להקמת בניין על מגרש שהיה בבעלות חברה אחרת שחיפשה משקיע. לאחר שהחברה גילתה עניין בפרויקט, היפנתה אותה המתווכת לעורך-הדין שייצג את בעלת הקרקע וזה מסר לחברה פרטים נוספים. בסופו של דבר לא יצאה העיסקה אל הפועל, אולם לאחר חודשים מספר התקשרו החברות בעיסקה. המתווכת תבעה דמי תיווך, אולם החברה הסכימה לשלם לה פיצוי מוגבל לפנים משורת הדין בטענה שעורך דינה של בעלת הקרקע היה הגורם היעיל.

ע"פ פסק הדין בעניין של כוכבה יצחקוב נ' מרדכי אביב מפעלי בנייה בע"מ: -

א. המתווכת או העו"ד יכולים להיות "הגורם היעיל" בביצוע העיסקה, ולא שניהם.
ב. קיימת אפשרות שבמקרה זה קיימים 2 גורמים (המתווכת והעו"ד) אשר הניעו את העיסקה ושניהם ביחד מהווים את הגורם היעיל.
ג. עורך הדין שנכנס מאוחר יותר לעניין יהיה בהכרח הגורם היעיל.
ד. המתווכת זכאית לדמי תיווך רק כאשר פעלה לבדה, בלי סיוע של עורך הדין.

---

21. מתווך תיווך בעיסקת מקרקעין שנחתמה בחוזה. צד אחד לחוזה המכר חולק על חובתו לשלם למתווך דמי תיווך וזאת על יסוד הטענה שחוזה המכר הופר ע"י הצד השני.

ע"פ פסק הדין בעניין של אנגל שושני ואח' נ' אברון את פורת בע"מ, האם במקרה של הפרת חוזה מתבטלת ההתחייבות לשלם דמי תיווך?

א. אם דמי התיווך שולמו לפני שהעיסקה התבטלה, על המתווך להחזיר את דמי התיווך.
ב. הצד המפר יהיה חייב לשלם למתווך את דמי התיווך.
ג. אם העיסקה התבטלה, המתווך לא זכאי לדמי תיווך.
ד. עצם הפרת החוזה אינה מבטלת התחייבות חוזית עם צד שלישי, שהוא כאן המתווך. אם ההפרה היא מעשהו של הצד השני לחוזה המכר, יוכל הצד המשלם למתווך לתבוע מידי המפר את מה ששילם למתווך.

---

22. דוד הוא הבעלים של דירה והוא מעוניין למכור אותה. דוד התקשר עם מתווך המקרקעין מר כהן. בהסכם להזמנת שירותי תיווך נקבעה תקופת בלעדיות למשך 90 יום. מר כהן פירסם את הדירה באינטרנט ובדירה ביקרו ביחד איתו 5 קונים פוטנציאליים. בסופו של דבר, הדירה נמכרה לקונים שפנו לא באמצעות המתווך. בשל כך סירב דוד לשלם דמי תיווך למר כהן.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון בייתר?

א. דוד צודק; אין עליו לשלם למר כהן דמי תיווך, כי הוא אישית דאג להביא לקוח לרכישת הדירה, ומר כהן לא היה הגורם היעיל במכירה.
ב. על דוד לשלם למר כהן רק מחצית מדמי התיווך שסוכמו, מכיוון שלשניהם הייתה יד במאמצים למציאת קונה.
ג. על דוד לשלם למתווך דמי תיווך, מאחר שהמתווך היה הגורם היעיל ופעל במשך תקופת הבלעדיות למכור את הדירה.
ד. על דוד ומר כהן לפנות למגשר כדי שיביא ליישוב המחלוקת ביניהם.

---

23. יוסף הוא הבעלים של חלקה מספר 6. לאסתר אחותו בעלות על חלקה מס' 7. שתי החלקות צמודות זו לזו. חלקה 6 משועבדת בזיקת הנאה, בזכות מעבר כדי להגיע לחלקה 7. לימים אסתר הלכה לעולמה ויוסף ירש את חלקה 7.
יוסף איחד את חלקה 6 וחלקה 7 לחלקה אחת.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. ברגע ששתי החלקות אוחדו לחלקה אחת - זיקת ההנאה מתבטלת מאליה.
ב. לפי החוק, מיזוג הבעלות של חלקה 6 וחלקה 7 לבעלות אחת מבטלת את זיקת ההנאה.
ג. לפי החוק, אסור ליורש לאחד את שתי החלקות לחלקה אחת.
ד. ירושת חלקה 7 ע"י יוסף מבטלת את זיקת ההנאה.

---

24. גילה רוצה למכור את הדירה הישנה שלה ולקנות דירה חדשה מקבלן, אשר נמצאת כרגע בתהליך בנייה. לגילה יש משכנתא על הדירה הישנה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. גילה יכולה לגרור את המשכנתא הישנה שלה לרכישת הדירה החדשה.
ב. לא ניתן לגרור משכנתא לדירה חדשה מקבלן.
ג. גילה צריכה להקפיא את המשכנתא שלה עד שבניית הדירה החדשה תסתיים ורק אז תוכל לגרור אותה לדירה החדשה.
ד. גילה לא יכולה לגרור את המשכנתא הישנה שלה, מאחר שבניית הדירה החדשה טרם הסתיימה.

---

25. בנימין מתגורר בדירה בת 3 חדרים בקומת קרקע ועורך בה עבודות שיפוץ כלהלן: צביעת הדירה, החלפת צנרת המים והדלוחין, החלפת הריצוף, שיפוץ ואיחוד חדר האמבטיה עם השירותים והרחבת חלון חדר השירותים הפונה לרחוב. במהלך העבודות קיבל בנימין צו הפסקת עבודה מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה, בטענה כי הוא מבצע שינויים בדירתו ללא קבלת היתר כנדרש.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. בנימין יכול להמשיך בעבודות השיפוץ, כי לא ביצע כל עבירת בנייה.
ב. על בנימין להפריד את חדר האמבטיה מהשירותים ולהקטין את חלון חדר השירותים הפונה לרחוב לפי ההיתר המקורי.
ג. על בנימין להקטין את חלון חדר השירותים הפונה לרחוב לפי ההיתר המקורי.
ד. על בנימין להפריד את חדר האמבטיה מהשירותים לפי ההיתר המקורי של הבניין ובהתאם לתקנות משנת 1998 המחייבות להפריד את חדר האמבטיה מהשירותים.
