

משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 1

מועד אביב 2018

24.04.2018

הוראות לנבחן:

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. 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. כיצד מוגדר שיעור עליית המדד בתקופה מסוימת?

- ההפרש בין המדד שהתפרסם לאחרונה לפני סוף התקופה לבין המדד שפורסם לאחרונה לפני תחילת התקופה, מחולק במדד שפורסם לאחרונה לפני תחילת התקופה.
- חיבור בין המדד שהתפרסם לפני סוף התקופה עם המדד שפורסם לאחרונה לפני התקופה, מחולק במדד שפורסם לפני תחילת התקופה.
- המדד שהתפרסם לפני סוף התקופה מחולק במדד שפורסם לפני תחילת התקופה.
- המדד שפורסם לאחרונה לפני התקופה מחולק במדד שהתפרסם לפני סוף התקופה.

2. משה מעוניין למכור את דירתו. לצורך כך, הוא התקשר עם שי המתווך בחוזה להזמנת שירותי תיווך. במקביל, משה פרסם את דירתו בלוח המודעות המקומי, מתוך תקווה שאולי יצליח למכור את דירתו בעצמו, ולא יצטרך לשלם לשי דמי תיווך. שי, אשר חשק מאוד לקבל את דמי התיווך, הציב שלט "למכירה" על דירתו של משה, אך טרם הצליח למכור את הדירה. משה המאוכזב פנה לשי ודרש ממנו לשווק את דירתו בעוד דרך אחת לפחות.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- שי מחויב לפי דין לנקוט לכל הפחות בשתי דרכים כדי לשווק את דירתו של משה.
- שי מחויב לפי דין לנקוט לכל הפחות בשלוש דרכים כדי לשווק את דירתו של משה.
- שי אינו מחויב לפי דין לנקוט בפעולת שיווק נוספת, אלא אם הוסכם על כך במפורש בחוזה.
- העובדה שמשה פרסם את הדירה בלוח המודעות המקומי, הסירה משי את החובה לנקוט בעצמו בדרך שיווק נוספת.

3. רוני מעוניין לקנות דירה באזור יהודה ושומרון. לפני שהוא מחליט לעשות כן, הוא מעוניין לקבל מידע על הנכס.

למי על רוני לפנות לצורך קבלת המידע?

- לממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון, או למשרדי רישום המקרקעין במינהל האזרחי.
- למשרד המשפטים, או למשרד הבינוי והשיכון.
- למפקח הבנייה, או לחברה המשכנת העוסקת בשיווק והכנת רישום הנכס.
- למועצה המקומית.

4. יעל הציעה לחיים לשכור את דירתה, בתנאי שיחזיר לה תשובה בתוך 3 ימים בלבד.

באיזה מהמקרים הבאים הצעתה של יעל לא תפקע?

- חיים דחה את הצעתה של יעל.
- חיים הודיע ליעל בתוך יומיים כי הוא מקבל את ההצעה, השניים חתמו על חוזה, ומספר ימים לאחר מכן יעל נפטרה.
- לפני שחיים הספיק להתקשר ליעל ולהגיד לה שהוא מקבל את הצעתה, ניתן כנגד יעל צו לקבלת נכסים.
- עברו 4 ימים ממועד ההצעה של יעל.

5. נעמי ושחר כרתו חוזה למראית עין, לפיו נעמי מוכרת לשחר את דירתה, וזאת על-מנת ששחר יקבל הלוואה ללא ריבית והצמדה מאביו משה, ויוכל למשכן את הדירה לטובת משה. שחר פנה למשה עם החוזה ועל סמך החוזה קיבל הלוואה מאביו משה, לכאורה לצורך השלמת העסקה. עסקיו של שחר קרסו, ומשה רצה לגבות את סכום הלוואה על ידי מכירת הדירה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. חוזה למראית עין הינו חוזה ככל החוזים ולכן משה יכול להסתמך על החוזה.
- ב. החוזה שכרתו שחר ונעמי בטל; משה יכול להסתמך על החוזה אם עשה זאת בתום לב ולהיפרע מהדירה.
- ג. החוזה שכרתו שחר ונעמי בטל, מכיוון שמדובר בחוזה למראית עין ומשה הפסיד את סכום הלוואה.
- ד. משה בכל מקרה לא יכול להעניק הלוואה לשחר, מכיוון שאינו בנק מוכר.

6. נתן חתם על טופס הזמנת שירותי תיווך אחיד וסטנדרטי במשרדו של יואב המתווך, אשר כלל תניה לפיה הוא אינו יכול לפנות לערכאות משפטיות בקשר לטופס זה. נתן מסרב לשלם דמי תיווך ליואב ומעוניין לפנות כעת לבית-המשפט, מפני שהוא סבור כי יואב לא מסר לו מידע מהותי בקשר לדירה שרכש.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. נתן חתם על הטופס בדעה צלולה, ולכן אין באפשרותו לפנות כעת לבית המשפט בקשר לטופס זה.
- ב. הטופס כולו בטל על פי דין בגלל תניה זו בטופס.
- ג. התניה בחוזה לפיה נתן אינו יכול לפנות לערכאות משפטיות - בטלה. לכן, נתן רשאי לפנות לבית המשפט.
- ד. נתן אינו יכול לפנות לבית המשפט, אך יש באפשרותו לפנות בתביעה לרשם המתווכים.

7. יוני הציע למכור לנוגה את המקרקעין המוסדרים שברשותו. נוגה, אשר ידועה כאישה אחראית ורצינית, בדקה בפנקסי המקרקעין וראתה כי הדירה אכן בבעלותו של יוני. משכך, חתמה עם יוני על חוזה ובהתאם שילמה נוגה ליוני את מלוא התמורה, אך טרם נכנסה לגור בדירה. מספר חודשים לאחר מכן התגלה כי חלה טעות במרשם, ויוני אינו בעל הזכויות בדירה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. זכותה של נוגה בדירה אינה תקפה, מכיוון שהיה עליה להיכנס לגור בדירה.
- ב. זכותה של נוגה בדירה תקפה, שכן היא העבירה ליוני תמורה מלאה והסתמכה בתום לב על הרישום.
- ג. זכותה של נוגה בדירה אינה תקפה בשום מצב, מכיוון שהייתה טעות במרשם והדירה מעולם לא הייתה של יוני.
- ד. השאלה האם זכותה של נוגה בדירה תקפה תלויה בהחלטתו של הממונה על המרשם, שיכריע בהתאם לנסיבות המקרה.

8. ירדן, אלון ואבינועם הם בעלים משותפים של מקרקעין. במסגרת הסכם השיתוף, הסכימו כל השלושה להוסיף תניה לפיה לא ניתן יהיה לדרוש את פירוק השיתוף ב- 6 השנים הקרובות. כעבור 4 שנים ירדן מאסה בשותפות ופנתה לאלון ואבינועם בבקשה לפרק את השותפות. השניים סירבו ואמרו לירדן כי אין לה ברירה, אלא להמתין עוד שנתיים.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. בהנחה שירדן חתמה על ההסכם בדעה צלולה, היא מחויבת להמתין שנתיים עד שתוכל לדרוש את פירוק השותפות.
- ב. ירדן יכולה לפרק את השותפות על סמך דעתה בלבד, אך תהא מחויבת בתשלום פיצויים אשר ייקבעו על-ידי בית-המשפט.
- ג. ירדן יכולה לפנות לבית-המשפט, אשר יכריע האם בנסיבות העניין נראה לו צודק להורות על פירוק השיתוף.
- ד. התניה לפיה לא ניתן יהא לדרוש את פירוק השיתוף במשך 6 שנים אינה חוקית, ולכן דין הסכם השותפות כולו - בטלות.

9. פאר שוכר את דירתו של טסי לתקופה של 10 שנים. פאר מעוניין לשעבד את הדירה במשכנתא.

כיצד על פאר לפעול?

- א. פאר לא יכול בשום מצב לשעבד במשכנתא את הדירה, הואיל ומדובר בדירה שכורה.
- ב. בכפוף למוסכם בחוזה השכירות ולהסכמתו של טסי, פאר יכול לשעבד במשכנתא את הדירה.
- ג. בכפוף למוסכם בחוזה השכירות ומבלי להידרש להסכמתו של טסי, פאר יכול לשעבד במשכנתא את הדירה, וזאת בתנאי שהשכירות נרשמה.
- ד. פאר יכול לשעבד במשכנתא את הדירה, וזאת גם אם הדבר סותר את המוסכם בחוזה השכירות.

10. ליאב, מנכ"ל חברת היי-טק מצליחה, מכר את מחסנו הפרטי שברחוב ויצמן ל'אגודה להגנת החתולים' המהווה מוסד ללא כוונת רווח (מלכ"ר). אותה אגודה רכשה את מחסנו של ליאב לצורך אחסון מנות מזון המיועד לחלק מחתולי הרחוב הרבים הפוקדים את תל-אביב.

האם עיסקת המכר המתוארת חייבת במס ערך מוסף (מע"מ)? מדוע?

- א. לא; עיסקת מכר מקרקעין אינה חייבת במס ערך מוסף.
- ב. כן; מכירת נכס מקרקעין שאינו דירת מגורים למלכ"ר חייבת במס ערך מוסף.
- ג. לא; מכירת מקרקעין שלא במהלך העסקים הרגיל אינה חייבת במס ערך מוסף.
- ד. כן; מכירת מקרקעין על ידי מי שאינו עוסק במכר מקרקעין חייבת במס ערך מוסף.

11. נוי, מתווכת מוסמכת, תיווכה בין רוכש למוכר בעיסקה למכר דירה. הסכם המכר נחתם, אולם בשל העובדה שהרוכש לא העביר למוכר חלק מסכום הרכישה במועד עליו הסכימו הצדדים, טען המוכר כי אין זו חובתו לשלם לנוי את דמי התיווך עליהם הסכים מראש. האם טענתו של המוכר נכונה?

- א. כן, המוכר רשאי לעכב את תשלום דמי התיווך אם עיסקת המכר לא הסתיימה.
- ב. לא, המוכר חייב בתשלום דמי התיווך לנוי.
- ג. כן, חובת תשלום דמי התיווך במקרה של הפרת חוזה מקרקעין מוטלת על המפר.
- ד. לא, על המוכר לשלם חלק יחסי מדמי התיווך בהתאם לסכום שכן הועבר לידיו.

12. מיהו "קונה משנה"?

- א. "קונה משנה" הוא מי שרוכש דירה ממוכר או קונה.
- ב. "קונה משנה" הוא מי שרוכש דירה מקונה וכן חליפיו וחליפי הקונה.
- ג. "קונה משנה" הוא מי שרוכש דירה ממוכר.
- ד. "קונה משנה" הוא מי שרוכש דירה מקונה.

13. יובל קנה דירה מהקבלן "אלמוגית". ביום בו נכנס לדירה הופתע לגלות שבדירה ישנן 15 נקודות חשמל בלבד, וזאת למרות שלפי המפרט הקבלן התחייב ל- 25 נקודות חשמל. יובל פנה מייד לקבלן, אשר הבטיח להתקין את נקודות החשמל החסרות בימים הקרובים. יובל, אשר ידוע במזגו החם, סירב לכך והחליט לתבוע אותו. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. יובל פעל שלא כדין, שכן היה עליו לתת לקבלן הזדמנות להתקין את נקודות החשמל הנוספות, שעה שהבטיח לעשות זאת בתוך זמן סביר.
- ב. יובל פעל כדין, הקבלן לא קיים את חיוביו כלפי יובל ואין הוא מחויב לתת לו הזדמנות לתקן את טעותו. הקבלן מחויב לפצות את יובל בהתאם לסכום שיקבע בית-המשפט.
- ג. ליובל אין בשום מצב עילת תביעה כלפי הקבלן.
- ד. יובל פעל כדין והוא רשאי לבטל את החוזה כולו.

14. באיזו מהנסיבות הבאות מכירת דירת מגורים הינה עיסקה חייבת במע"מ?

- א. המוכר הינו עוסק כהגדרתו בחוק מע"מ ומכירת המקרקעין הינה במהלך עסקו ללא קשר לזהותו של הקונה.
- ב. המוכר והקונה הינם עוסק כהגדרתו בחוק מע"מ.
- ג. המוכר הינו מוסד כספי או מלכ"ר.
- ד. דירת מגורים לעולם אינה חייבת במע"מ.

15. רינה היא מתווכת ותיקה ומנוסה ובמשרדה עובד בחור צעיר בשם משה - בחור מוכשר וחרוץ. משה שוקד בימים אלה על לימוד דיני המתווכים, שכן ברצונו לעבור את הבחינה, לעסוק בתיווך ולהשתלב כעובד מן המניין במשרדה של רינה. בשל כך ועל מנת שמשה ילמד גם את ההיבטים המעשיים של עבודת המתווך, הטילה עליו רינה לפעול למציאת רוכשים לדירה אשר משרדה אמור לשווק במסגרת בלעדיות שקיבלה מהמוכרים. על מנת שמשה יתנסה כראוי בעבודת התיווך הבהירה לו רינה כי יצירת הקשר בין הקונים למוכרים תיעשה באמצעותו וכנ"ל הצגת הדירה וניהול המו"מ בין הצדדים, תוך הדגשה כי כל הפעולות הנ"ל ייעשו על ידו תחת הדרכתה והנחייתה באופן שוטף. ואכן, משה פעל בנחרצות כמצופה ממנו, הצליח להשיג קונים לדירה, החתים אותם בהתאם להנחיותיה של רינה על הסכם תיווך בו התחייבו לשלם 2% + מע"מ משווי הדירה, הצליח במו"מ והצדדים חתמו בשעה טובה ומוצלחת על חוזה. המוכרים שילמו לרינה את דמי התיווך כפי שסוכם איתם, אך הקונים, אותם טרם פגשה רינה עד כה, טרם שילמו את דמי התיווך, למרות התחייבותם בכתב לעשות כן. כאשר התקשרה רינה לראשונה לקונים על מנת לזמנם למשרדה לצורך תשלום דמי התיווך, שמעה מהם לראשונה כי הם מסרבים לשלם את דמי התיווך בטענה כי משה אינו מתווך מורשה ולפיכך לדעתם אין עליהם לשלם דמי תיווך.

האם תתקבל טענת הקונים בבית המשפט בהסתמך על פסק דין תא"מ 56881-11-12 שבט אפרים בע"מ ואחרים נגד בר-שדה, אם תחליט רינה להגיש נגדם תביעה?

- א. טענת הקונים תידחה על הסף, הואיל והם חתמו בידועין על הסכם והתחייבות לשלם דמי תיווך.
- ב. טענת הקונים תידחה, הואיל ומשה עבד תחת פיקוחה ושליטתה המלאים של רינה ולא ביצע כל פעולה ללא הנחייתה והדרכתה.
- ג. טענת הקונים תתקבל, מכיוון שהפעולות שעשה משה אינן מנהלתיות.
- ד. טענת הקונים תתקבל מכיוון שמשה אינו הגורם היעיל בעסקה.

16. מהן שלוש זכויות הקדימה המוכרות עפ"י חוק?

- א. זכות קדימה עפ"י הסכם, זכות קדימה בין יורשים, זכות קדימה בין בני זוג.
- ב. זכות קדימה בין שותפים, זכות קדימה בין יורשים, זכות קדימה בין בני זוג.
- ג. זכות קדימה עפ"י הסכם, זכות קדימה בין יורשים, זכות קדימה בין שותפים.
- ד. זכות קדימה בין בני זוג, זכות קדימה בין שותפים, זכות קדימה עפ"י הסכם.

17. אלו 3 פעולות אינן נחשבות כמכירה עפ"י חוק?

- א. הורשה, העברה אגב גירושין, מתנה בין קרובים.
 - ב. הורשה, העברה אגב גירושין, חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים.
 - ג. הורשה, חכירה, העברה בין בני זוג.
 - ד. הורשה, העברת מניות באיגוד מקרקעין, חלוקת נכסי עיזבון בין יורשים.
-

18. לפני 30 שנה רכש מיכאל זכות בעלות במושע במגרש בחולון. במהלך השנים בחן מיכאל אפשרות עקרונית למכירת המגרש, ולצורך כך בירר באמצעות חנן, מתווך מקרקעין מוסמך, את שווי של המגרש ואת מצבו התכנוני. לאחרונה יזם חנן פנייה אל מיכאל, וזאת מטעמו של יובל, רוכש פוטנציאלי למגרש. חנן, המתווך, הסתיר ממיכאל את מצבו התכנוני האמיתי של המקרקעין ואף הדגיש באוזניו של מיכאל כי נוכח מצבו התכנוני העגום של המגרש, העיסקה המוצעת ע"י יובל כדאית ביותר. בין הצדדים התנהל משא ומתן, בסיומו נחתם ביניהם הסכם למכירת המגרש האמור. יום לאחר חתימת ההסכם, נודע למיכאל כי ימים ספורים לפני שחתם על ההסכם פורסמה בעיתון המקומי כתבה ובה צוין כי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה החליטה להפקיד תוכנית מיתאר מפורטת להקמת רובע מגורים על המקרקעין בו מצוי גם המגרש שבבעלותו. מיד עם היוודע למיכאל הדבר הוא התקשר אל יובל, הודיעו על ביטול ההסכם ואף שלח לו על כך הודעה בכתב.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. ההסכם בוטל שלא כדין - מבחינת מיכאל מדובר בטעות בכדאיות העיסקה אשר אינה ממין הטעויות המקימות לטועה זכות לביטול החוזה.
- ב. ההסכם בוטל כדין - מיכאל התקשר בהסכם עקב טעות שהיא תוצאה של הטעיה שהיטעה אותו המתווך בכל הנוגע למצבו התכנוני של המגרש.
- ג. ההסכם בוטל שלא כדין - טעות המקימה זכות לביטול חוזה מתקיימת רק כאשר המוכר הוא זה שמטעה את הרוכש ולא להיפך.
- ד. ההסכם בוטל כדין - לשני הצדדים להסכם עומדת הזכות לביטול החוזה בתוך 30 ימים מיום כריתתו ובלבד ששלחו הודעה על כך בכתב.

19. בהתאם לחוק, בעל דירה בבית משותף חייב להשתתף בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף ולהבטחת השירותים המחוייבים על פי דין או המקובלים על פי הנוהג: -

- א. לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור השתתפות אחר.
- ב. בחלקים שווים ביחד עם שאר בעלי הדירות, בהתאם למספר הדירות בבניין.
- ג. לפי שטחי הרכוש המשותף שהוצמדו לדירתו, לרבות חלקים חיצוניים לדירה, המהווים חלק מהדירה לפי רישומה.
- ד. לפי מספר הנפשות המתגוררות דרך קבע בדירה ומספר החדרים בדירה.

20. מה פירוש המושג "גרמושקה"?

- א. מסמך בו פרטים ונתוני נכסים הכוללים את מספר "הגוש", מספר "חלקה" ובבית משותף גם מספר חלקת משנה, לרבות פרטים בדבר הגבלת זכות הבעלות בדרך של הודעות על הפקעה ו/או הערות אזהרה.
- ב. מסמך שרטוטים המוגשים לוועדת תכנון כחלק מתוכנית הגשה, במסגרת בקשה לקבלת היתר בנייה.
- ג. מסמך משפטי מילולי המפרט סוגי שימושים שונים המותרים בשטח שעליו חלה התב"ע, ומה ההגבלות אשר יחולו עליהם מבחינת בנייה.
- ד. מסמך המוגש לטאבו, המכיל תרשים סכמטי של השטח שעליו חלה התב"ע, בו צבועים בצבעים שונים סוגי השימושים השונים שהתקנון מתיר בשטח הגיאוגרפי שהתב"ע חלה עליו.

21. יניב, קבלן בניין, חתם על הסכם חכירה עם מינהל מקרקעי ישראל בקשר לבניין מגורים אותו הקים. כעת מבקש יניב להעביר את זכויות החכירה בנכס, שאינו מהוון, לצדדים שלישיים.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. יניב אינו צריך לשלם למינהל מקרקעי ישראל תשלום כלשהו כתנאי למתן הסכמת המינהל להעברת זכויות החכירה לצד ג'.
- ב. כתנאי למתן הסכמת המינהל להעברת זכויות החכירה לצד ג' על יניב לשלם למינהל מקרקעי ישראל דמי הסכמה.
- ג. כתנאי למתן הסכמת המינהל להעברת זכויות החכירה לצד ג' על יניב לשלם למינהל מקרקעי ישראל דמי היתר.
- ד. כתנאי למתן הסכמת המינהל להעברת זכויות החכירה לצד ג' על יניב לשלם למינהל מקרקעי ישראל דמי מפתח.

22. שמרית, אשר רכשה דירת 2 חדרים בשטח של 50 מ"ר, ביצעה בה שיפוץ ניכר והרחיבה את שטח הדירה לשטח של 75 מ"ר, כך שמדובר בדירת 3 חדרים, מבקשת כעת למכור את דירתה, באמצעות יוסף, מתווך מקרקעין מורשה. יוסף נשאל ע"י אחת מלקוחותיו האם השינויים שבוצעו בדירה טעונים היתר בנייה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. השינויים שבוצעו בדירה אינם טעונים היתר בנייה, שכן אין מדובר בהקמת בניין חדש, הריסתו או הקמתו מחדש.
- ב. השינויים שבוצעו בדירה אינם טעונים היתר בנייה, שכן מדובר בשינוי פנימי של הדירה.
- ג. השינויים שבוצעו בדירה טעונים היתר בנייה, שכן אין מדובר בשינוי פנימי של הדירה.
- ד. השינויים שבוצעו בדירה טעונים היתר בנייה, שכן כל שינוי בדירה, פנימי או חיצוני, טעון היתר כאמור.

23. מהי "קרקע שאינה מוסדרת"?

- א. קרקע של בית משותף שהיא מושע.
- ב. קרקע שעברה פרצלציה.
- ג. קרקע שטרם נקבעו בה קווי גבול בין החלקות והבעלות בהן.
- ד. קרקע שטרם קיבלה היתר בנייה מהוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

24. שמעון הציע למכירה דירה בבניין שהוא עתיד לבנות על קרקע אשר בבעלותו. ביום חתימת הסכם המכר דרש שמעון לקבל מהקונה מקדמה בסך 10% ממחירה הסופי של הדירה. לצורך הבטחת כספי הקונה שיעבד שמעון חלק יחסי מהקרקע שעליה נבנית הדירה, במשכנתה ראשונה לטובת הקונה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. שמעון פעל שלא כדין - למוכר דירה בבניין שהוא עתיד לבנות על קרקע אשר בבעלותו אסור לקבל מקדמה בסכום העולה על 7% ממחירה הסופי של הדירה.
- ב. שמעון פעל שלא כדין - מוכר דירה בבניין שהוא עתיד לבנות על קרקע אשר בבעלותו חייב למסור לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר.
- ג. שמעון פעל כדין - מוכר דירה בבניין שהוא עתיד לבנות על קרקע בבעלותו רשאי לקבל מקדמה בסך 10% מהמחיר אם שיעבד חלק יחסי מהקרקע האמורה במשכנתה ראשונה לטובת הקונה.
- ד. שמעון פעל כדין - מוכר דירה בבניין שהוא עתיד לבנות על קרקע אשר בבעלותו רשאי לקבל כל סכום על חשבון מחיר הדירה, בהתאם לתנאים עליהם הסכימו הצדדים בהסכם המכר.

25. נגד משה, מתווך מקרקעין מוסמך, הוגשה לוועדת משמעת קובלנה משמעתית בגין עבירה של התנהגות שאינה הולמת את עיסוקו. לאחר בירור הקובלנה ודיון מעמיק בה זוכה משה, פה אחד, ע"י כל חברי הוועדה. כעבור חודש הוגש נגד משה כתב אישום בבית משפט השלום בתל אביב בשל אותו מעשה אשר ממנו זוכה ע"י ועדת המשמעת. עורך דינו של משה הגיש לבית המשפט בקשה לביטול כתב האישום בטענת "כבר זוכיתי".

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. בקשתו של משה תתקבל - זיכוי על ידי ועדת משמעת מונע נקיטת הליכים פליליים נגד המתווך בשל אותו מעשה אשר ממנו זוכה.
- ב. בקשתו של משה תתקבל - עצם נקיטת אמצעים משמעתיים על ידי ועדת משמעת נגד המתווך מונעת נקיטת הליכים פליליים נגדו.
- ג. בקשתו של משה תידחה - לוועדת משמעת אין סמכות לזכות מתווך אלא רק סמכות לקבוע כי לא עבר עבירה.
- ד. בקשתו של משה תידחה - זיכוי על ידי ועדת משמעת אינו מונע נקיטת הליכים פליליים נגד המתווך בשל אותו מעשה אשר ממנו זוכה.