משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין

סבב 1

גירסה 4

מועד חורף 2021

22.2.2021

<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. אולגה רכשה דירה מחברה קבלנית. לאחר חלוף שנה מרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, הנכס של אולגה טרם נרשם בטאבו.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אין כל חובה שבדין על הקבלן לסיים את הבנייה ברישום הנכס - רוב המקרקעין בישראל אינם רשומים בטאבו.
ב. במועד זה טרם קמה חובה לרשום את הנכס בטאבו.
ג. אם העיכוב באשמת אולגה ונגרם על ידה, לא קמה חובה לקבלן לסיים את רישום הנכס במועד הזה.
ד. גם אם העיכוב הוא באשמת אולגה ונגרם על ידה, הקבלן מחויב לסיים את רישום הנכס במועד הזה.

---

2. גיא רכש דירת מגורים מגלית. בהסכם המכר סיכמו הצדדים כי גיא ישלם מקדמה של 10% מערך הדירה "על החשבון", ואת השאר לפי לוח תשלומים שנקבע בחוזה המכר. עורך דין מטעמו של גיא רשם הערת אזהרה מתאימה ברשם המקרקעין (טאבו) ביום שאחרי חתימת החוזה.
למרבה הצער, גלית נקלעה לקשיים כלכליים לאחר כחודש מתחילת העיסקה, והוטל עיקול על כל נכסיה, וביניהם על הדירה שמכרה לגיא.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. לא ניתן להטיל עיקול על נכס מרגע שנרשמה הערת אזהרה.
ב. גיא איבד את זכויותיו על הדירה מול כל צד שלישי וכן גם את כספו.
ג. מכיוון שגיא רשם הערת אזהרה בטאבו על העיסקה שביצועה התחיל, גיא שמר על זכויותיו מול צדדים שלישיים, כפוף לזכויותיו לפי חוק.
ד. עיקול שהוטל על דירתה של גלית מחייב את גיא לשלם את חובה של גלית ברשם המשכונות באופן מיידי.

---

3. איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר לעניין הפקעת קרקע על ידי ועדה לתכנון ובניה?

א. אם מקרקעין הופקעו על פי חוק התכנון והבנייה, ולאחר מכן יעודם שונה לייעוד המחייב בתשלום פיצוי, הוועדה מחויבת לשלם כל פיצוי לבעל הקרקע המקורי, וזאת רק אם בעל הקרקע המקורי פנה אליה בדרישה לקבלת פיצוי בתוך 12 חודשים מיום שינוי הייעוד האמור.
ב. בהליכי הפקעה מכוח חוק התכנון והבנייה לא יפונה בית מגורים שנועד בתוכנית להריסה אלא לאחר שהועמד שיכון חילופי סביר למי שהיה דר בבית מכוח זכות שבדין או זכות שביושר במועד פרסום ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין, או, אם רצה הדייר בכך, לאחר ששולמו לו או לזכותו פיצויים כדי השגת שיכון חילופי סביר.
ג. בהליכי הפקעה מכוח חוק התכנון והבנייה, בית מגורים שנועד בתוכנית להריסה, יכול להיות מפונה, גם ללא העמדת שיכון חילופי לבעל המקרקעין, אם הוא דרש זאת, וזאת בתנאי שהוועדה תעמיד לו פיצוי מוגדל בעבור הפינוי.
ד. אם מקרקעין הופקעו על פי חוק התכנון והבנייה, ולאחר מכן יעודם שונה לייעוד המחייב בתשלום פיצוי, הוועדה לא מחויבת לשלם כל פיצוי לבעלי הקרקע המקורי, וזאת אם חלפו יותר מ- 18 חודשים מיום ההפקעה.

---

4. שרון נתנה לגידי המתווך בלעדיות למכירת דירה המשמשת למגורים. גידי המתווך תלה שלט בדירה.

מתי תסתיים תקופת הבלעדיות, כאשר ההסכם אינו מתייחס במפורש לתקופת הבלעדיות?

א. כעבור חודשיים, וזאת מכיוון שגידי לא ביצע מספיק פעולות שיווק.
ב. תקופת בלעדיות במקרה שכזה יכולה להיות עד חצי שנה.
ג. תקופת בלעדיות במקרה שכזה יכולה להיות עד תשעה חודשים.
ד. לאחר שלושים יום, וזאת מכיוון שלא נקבעה תקופה אחרת בהסכם.

---

5. ליאת ומורן כרתו ביניהן הסכם בכתב שלפיו למורן יש זכות קדימה ברכישת דירתה של ליאת כאשר זו תחליט למכור אותה. לצורך הפחתת הסיכוי שליאת תמכור את דירתה מבלי לשאול קודם את מורן האם ברצונה לרכוש אותה, פנתה מורן לרשם המקרקעין והוכיחה לו את דבר קיומה של זכות הקדימה, כדי שזה ירשום הערת אזהרה לטובתה בגין כך על דירתה של ליאת.

האם ירשום רשם המקרקעין את הערת האזהרה המבוקשת?

א. כן, הרשם ירשום את הערת האזהרה ויודיע לליאת על עצם רישומה.
ב. לא, לא ניתן לרשום הערת אזהרה בגין זכות קדימה.
ג. לא, לצורך רישום הערת האזהרה יש צורך בבקשה משותפת של ליאת ומורן לכך.
ד. לא, ניתן לרשום הערת אזהרה על סמך בקשתו של הזכאי (מורן במקרה דנן) רק במקרה של הרשאה בלתי חוזרת.

---

6. לאון עוסק בתיווך מקרקעין ובמסגרת עבודתו חתם על חוזה למתן שירותי תיווך לטל. באחת מן הפעמים שבהן הראה לאון לטל דירה לרכישה, פרץ בין השניים ויכוח אישי קשה, עד שלבסוף הודיע לאון לטל כי החוזה ביניהם מבוטל, וכי הוא אינו מוכן עוד לספק לו את שירותי התיווך.

טל, אשר התרשם מאוד מיכולותיו של לאון בתור מתווך, מעוניין לאכוף את קיום החוזה – האם הוא זכאי לעשות כן? מדוע?

א. כן; ללאון אין זכות לבטל את החוזה בגין ויכוח שלא קשור לתוכנו.
ב. לא; אכיפת חוזה התיווך היא כפייה על לאון לספק שירות אישי.
ג. לא; ביצוע האכיפה דורש מידה לא סבירה של פיקוח מטעם לשכת ההוצאה לפועל.
ד. כן; חוזה התיווך ניתן לאכיפה, שכן כבר ניתנו חלק מהשירותים מכוח קיומו.

---

7. חיים גר בבניין ישן שבו נדרשים שיפוצי עומק נרחבים ודחופים. חיים הינו דייר עירי אשר אינו מעוניין בכל שינוי בנכס. לאחרונה, שכנו לקומה של חיים, ששמו משה, החליט כי הוא מעוניין לשפץ מיוזמתו את הקומה שבה משה וחיים מתגוררים, במסגרת שיפוץ כולל לחיזוק המבנה הישן מרעידות אדמה. משה פונה אל חיים לקבלת הסכמתו לשיפוץ, אולם חיים מתנגד לשיפוץ, תוך שחיים טוען שמשה אינו יכול לבצע כל שיפוץ שהוא בקומה ללא הסכמתו של חיים.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. חיים טועה; אם משה יוכל לקבל את הסכמת רוב בעלי הדירות בבניין, משה יוכל לבצע את השיפוץ ללא הסכמתו של חיים - זאת במסגרת תוכנית לחיזוק מפני רעידות אדמה של הבניין.
ב. חיים צודק; לצורך שיפוצי עומק נרחבים נדרשת הסכמה של כל דיירי הבניין.
ג. חיים טועה; ניתן לבצע חיזוק מרעידות אדמה ושיפוץ בבניין ללא כל צורך בהסכמת הדיירים האחרים.
ד. חיים צודק; תמיד תידרש הסכמת כל דיירי הקומה לשיפוצי עומק נרחבים.

---

8. חיים, מתווך מורשה, תיווך בעיסקת מקרקעין גדולה. במהלך ביצוע העיסקה, היטעה חיים את הקונים לחשוב שיש מיזוג מרכזי בחדרים, כפי שביקשו ממנו. העיסקה התרחשה בחודש מאי 2020, כאשר בחודש יולי 2020 היתלה חיים מרצונו את רישיון התיווך שלו.

האם מוסמך משרד המשפטים לפעול כנגד חיים למרות שרישיונו אינו בתוקף, בגין תלונה שהוגשה כנגדו לאחר התליית רישיונו? אנא סמנו את התשובה הנכונה ביותר:

א. כן; משרד המשפטים מוסמך לפעול מול חיים באופן משמעתי, למרות שחיים אינו מחזיק ברישיון בר תוקף.
ב. כן, אך ניתן לפעול באופן משמעתי אך ורק כנגד מתווכים שרישיונם הותלה שלא מרצון.
ג. לא; הקונים ייאלצו לחכות לחידוש הרישיון של חיים כדי להגיש כנגדו תלונה, משום שישנה סמכות למשרד המשפטים לפעול בנושאי משמעת אך ורק כנגד מתווכים פעילים ולא כנגד מתווכים שהיו פעילים בעבר ורישיונם הותלה מרצון.
ד. לא; הקונים היו צריכים לבדוק את הנושא בעצמם ואין אפשרות להתלונן בגין הטעייה למשרד המשפטים.

---

9. לפי פסק הדין בעניין 2413-09-07 סמרה ואחרים נגד שמואל, האם ניתן לחייב בתשלום דמי תיווך בגין רכישה של פעילות של עסק, ולא שכירות או רכישת המקרקעין שבהם בית העסק יושב?

א. כן; לעתים המשמעות של העיסקה מבליעה בתוכה הסכם שימוש או קנייה של מקרקעין.
ב. לא, אלא אם הדבר נכתב במפורש בהסכם התיווך.
ג. כן; רישיון התיווך יחול על כל תיווך שהוא ללא הגבלה, לרבות במוצרים, בשירותים ובכל עניין אחר.
ד. לא; ניתן לתווך בעיסקאות במקרקעין בלבד.

---

10. גורן שכר בית בודד על חלקה, אך גילה שרעשי מטוסים שעוברים מעל החלקה מפריע את מנוחתו.

האם גורן יכול להגביל את המרחב האווירי שמעל החלקה?

א. כן; אולם רק אם מדובר בשכירות שנרשמת כדין ברשם המקרקעין (טאבו).
ב. כן; מכיוון ששכירות מקנה לשוכר את כל זכויותיו של הבעלים בחלקה.
ג. לא; הדבר היה אפשרי אך ורק לו גורן היה קונה את החלקה.
ד. לא; זכות במקרקעין בחלקה אינה מקנה, בפני עצמה, את הזכות למנוע מעבר מעל החלקה.

---

11. בשל עומס עבודה רב החליטה רונית המתווכת להעסיק את יפעת כמזכירה במשרד התיווך שאותו פתחה לאחרונה ואשר בכניסה אליו תלוי שלט עם הכיתוב: "אין כמו בבית – יועצי ומתווכי נדל"ן". יצוין כי יפעת יוצרת קשר עם הלקוחות, וזאת למרות שאין לה כל הכשרה בתיווך והיא כמובן לא מחזיקה ברישיון תיווך תקף.

האם דבר העסקתה של יפעת נוגד את הדין? מדוע?

א. כן; כדי לעבוד במשרד תיווך בתור מזכירה על יפעת להחזיק ברישיון תיווך תקף.
ב. לא; אין כל איסור על העסקת אדם בתיווך במקרקעין ללא רישיון תיווך אם למעסיק עצמו יש רישיון תיווך בתוקף בעת ההעסקה, בעת ביצוע כל פעולה שהיא תחת פיקוחו של בעל הרישיון.
ג. לא; יפעת מועסקת בתפקיד מינהלי ולכן אין היא מחויבת בהחזקת רישיון תיווך כדי לפנות ללקוחות.
ד. כן; כדי ליצור קשר עם לקוחות על יפעת להחזיק ברישיון תיווך תקף.

---

12. הקבלן אושרי מכר דירה חדשה לעמרי. בחוזה נכתב כי החזקה בדירה תימסר לעמרי ביום 1 בינואר, 2020. לצערו הרב של עמרי, אושרי לא העביר לו את החזקה בדירה במועד המוסכם.

בהנחה שחוזה המכר לא הסדיר את נושא האיחור במסירת הדירה, בתוך כמה ימים יהיה עמרי זכאי לפיצוי בגין האיחור גם ללא הוכחת נזק?

א. עמרי לא יהיה זכאי לפיצוי בלא הוכחת נזק, שכן פיצוי מסוג זה לא חל על עיסקאות מכר מקרקעין.
ב. עמרי יהיה זכאי לפיצוי מכוח החוק רק לאחר שחלפו תשעים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר.
ג. עמרי יהיה זכאי לפיצוי מכוח החוק רק לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר.
ד. עמרי יהיה זכאי לפיצוי מכוח החוק רק לאחר שחלפו שלושים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר.

---

13. באין קביעה אחרת בתקנון המוסכם, מי יישא בהוצאות התקנת מעלית בבית משותף?

א. כל בעלי הדירות, למעט אלה שבקומת הקרקע.
ב. לא ניתן להתקין מעלית בבניין שבו לא הותקנה מעלית על ידי הקבלן.
ג. רק בעלי הדירות שביקשו את התקנת המעלית.
ד. כל בעלי הדירות.

---

14. איתמר וניצן חוכרים חלקה, המשתרעת על פני 4 דונם, ממינהל מקרקעי ישראל. לפני כשנה בנם, ארי, התחתן עם עומר, בחירת ליבו. כמתנת חתונה, החליטו ניצן ואיתמר לבנות לזוג הטרי בית משלהם בחלקה. מעיון בהסכם החכירה עלה, כי בחלק הספציפי בו הם מעוניינים לבנות את הבית, אין זכויות בנייה.

אם מינהל מקרקעי ישראל יאשר את הבנייה, מה יהיה סוג התשלום אשר יהיה עליהם לשלם לו?

א. דמי הסכמה.
ב. דמי היתר.
ג. דמי פיתוח.
ד. דמי מימוש.

---

15. לפי פסק הדין ת.א. 945-12-11 עודד סיטי נגד טל פרי, האם הסכם בלעדיות יכול לקבוע הוראות ששייכות להזמנת תיווך?

א. כן; לפי פסק הדין אפשר לערבב נושאים בין הזמנת התיווך לבין הסכם הבלעדיות, ובעיקר כשהם נכתבים במפורש.
ב. לא; אך ניתן לחתום על הסכם בלעדיות בלבד שיכלול בתוכו הסכם הזמנת תיווך.
ג. כן; לפי פסק הדין מכוח עיקרון תום הלב אין חובה להקפיד על הסכם נפרד לבלעדיות כלל.
ד. לא; הסכם בלעדיות יש לנסח לפי הדין במסמך נפרד, והוא לא יכול להחליף את הזמנת התיווך, והסכם בלעדיות לא ייכנס לתוקף בלי הזמנת תיווך כדין.

---

16. יוגי קנה נכס מקרקעין. למימון הרכישה לווה יוגי הלוואה לדיור (משכנתא) מבנק א'.

היכן עלולים להופיע רישומים הקשורים להלוואה?

א. ברשם המשכונות וגם בפנקסי המקרקעין הרלוונטיים לסוג הנכס.
ב. רק ברשם המשכונות.
ג. רק בפנקסי המקרקעין הרלוונטיים לסוג הנכס.
ד. רישומי עירייה או מועצה אזורית.

---

17. יצחק, דייר מוגן בדירה יוקרתית במרכז ירושלים, נפטר.
בין אשתו של יצחק, הפרודה ממנו, שהתגוררה עימו בנכס במשך שנים, לבין בת זוגו החדשה, שהתגוררה עימו בדירה בשבעת החודשים שלפני פטירתו, פרץ ויכוח בשאלה מי זכאית להיות הדיירת המוגנת במקום יצחק.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אשתו הפרודה של יצחק היא הדיירת המוגנת; אין כל אפשרות בחוק לזכות במעמד של דיירות מוגנת לאחר שבעה חודשים בלבד של מגורים משותפים.
ב. בת הזוג החדשה היא הדיירת המוגנת, אך זאת בתנאי שהתגוררה בבית שישה חודשים לפחות עם יצחק, ובהתאם להסכם פרידה בין בני הזוג בכתב.
ג. בת הזוג החדשה היא הדיירת המוגנת, ללא כל תנאי או סייג.
ד. דיור מוגן חלף מהעולם, ואין זכאות לדיור מוגן לאחר פטירתו של דייר מוגן.

---

18. כיצד קבלן המוכר דירה חדשה מחויב למסור מפרט לרוכשי הדירה?

א. הקבלן אינו חייב לצרף לחוזה המכר מפרט חתום, שכן מפרט חתום מוגש לרשויות התכנון והבנייה. כל תיקון במפרט מחייב אישור של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בלבד ואין צורך בחתימה של הרוכש על התיקון.
ב. הקבלן חייב לצרף לחוזה המכר מפרט, ולמסור לקונה העתק חתום שלו. כל תיקון במפרט טעון חתימה של שני הצדדים (המוכר והקונה).
ג. הקבלן אינו חייב לצרף לחוזה המכר מפרט, אך חייב להחזיק מפרט חתום בחברה המשכנת. כל תיקון במפרט מחייב חתימה של שני הצדדים (המוכר והקונה).
ד. הקבלן חייב לצרף לחוזה המכר מפרט, ולמסור לקונה העתק חתום שלו. אין כל אפשרות לבצע תיקונים במפרט מרגע שאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

---

19. גילה מנסה למכור את דירתה מזה זמן רב. גילה התקשרה עם דיצה, מתווכת מוסמכת, בהסכם בלעדיות. בהסכם הבלעדיות נכתב כי פעולת התיווך היחידה הנדרשת מדיצה המתווכת, היא לספר על הדירה במכון הכושר היוקרתי שבו היא חברה.

האם בתנאים אלה מתקיימת בלעדיות? מדוע?

א. לא, מכיוון שלא בוצעו לפחות שתי פעולות שיווק.
ב. כן, די בפעולת שיווק זו, אם כך הוסכם בין הצדדים.
ג. כן, מספיק לבצע פעולת שיווק אחת לפי הדין כדי לקבל בלעדיות על נכס.
ד. לא, מכיוון שמדובר בפעולת שיווק שאינה מנויה בדין לצורך בלעדיות.

---

20. איתמר ביקש לרכוש את דירתה של חן ובין השניים התנהל משא ומתן אינטנסיבי בעניין המחיר. לאחר מספר ימים של התדיינות, הודיעה חן לאיתמר כי היא מוכנה להוריד את המחיר המבוקש ב- 5% וכי ניתנות לו 8 שעות לחזור אליה עם תשובה: האם הוא מעוניין לרכוש את הדירה במחיר המופחת? לאחר כ- 4 שעות פנתה חן אל איתמר בשנית ואמרה לו שלאחר מחשבה רבה היא חוזרת בה, ומוכנה להפחית מהמחיר המבוקש רק ב- 3%.

האם רשאית חן לנהוג כפי שנהגה?

א. כן, הצעתה הראשונית של חן היא אינה הצעה ללא חזרה ולכן חן רשאית לחזור בה ממנה.
ב. לא, חן קבעה מועד לקיבולה של הצעתה הראשונית ולכן לא יכולה לחזור בה ממנה לפני המועד שנקבע.
ג. לא, ברגע שחן הסכימה להפחית מהמחיר המבוקש היא לא יכולה לחזור בה עוד.
ד. כן, כל עוד איתמר לא השיב בחיוב על הצעתה הראשונה, חן יכולה לחזור בה ממנה.

---

21. בעלי הדירה שבקומת הקרקע בבית משותף, מבקשים משאר בעלי הדירות להצמיד חלק מסוים מהרכוש המשותף לדירתם, תוך שהם מציינים כי כך יחסכו שאר בעלי הדירות בעלות אחזקת החלק מהרכוש המשותף שיוצמד אל דירתם בתקנון המוסכם.

על מי להסכים להצעה כך שההצעה תתאפשר?

א. רוב בעלי הדירות בבניין, שלהם שני שליש מהרכוש המשותף.
ב. בעלי הדירות בבניין, שלהם שני שליש מהרכוש המשותף בבניין.
ג. כל בעלי הדירות בבניין.
ד. בעלי שני שליש מהדירות בבית המשותף.

---

22. אלון וקרן מתגוררים בפזיטו, מושב חקלאי הממוקם על מקרקעי ישראל. לאחרונה היקצתה להם האגודה השיתופית "משק עזר". אלון מעוניין לבנות שם שתי יחידות מגורים לאיתי ונגה, ילדיהם של בני הזוג, אך קרן סבורה כי הואיל ומדובר ב"משק עזר" ניתן לעשות בשטח שימוש למלאכה או לעיבוד חקלאי בלבד.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. קרן טועה; "משק עזר" מיועד רק לצורכי מלאכה.
ב. קרן טועה; "משק עזר" מיועד רק לצורך עיבוד חקלאי מצומצם.
ג. קרן טועה; "משק עזר" מיועד ליחידת מגורים, מלאכה ועיבוד חקלאי מצומצם.
ד. קרן צודקת; "משק עזר" מיועד רק לצורכי מלאכה ועיבוד חקלאי.

---

23. באיזה/אילו מהמקרים הבאים הצדדים נדרשים לשלם מס שבח?

א. רק בפעולות באיגוד מקרקעין בהתאם לערכן.
ב. רק בני זוג אשר המתגרשים ומחלקים ביניהם רכוש.
ג. רק בהורשה של דירת מגורים.
ד. בכל המקרים המוזכרים בתשובות האחרות.

---

24. ליאל ועינב הינם אחים שירשו את דירת הוריהם.

האם מותר לליאל למכור את חלקו בדירה לליאת, השכנה ממול?

א. לא, מכיוון שלעינב ישנה זיקת הנאה לשימוש בחלקה בנכס.
ב. כן; ליאל יכול לבצע כל עיסקה בחלק המסוים שנרשם על שמו בנכס.
ג. לא; מכיוון שלעינב ישנה זכות קדימה לרכוש את חלקה.
ד. כן; כל עוד עינב מסכימה לעיסקה.

---

25. מועדון צרכנות פנה לחברי המועדון בכתב והציע להם:
"חברת קבלני סיימה לבנות את הפרויקט שלה בנס ציונה. בעקבות הסכם שחתמה הנהלת המועדון עם חברת הקבלנות קבלני, זכאים כל חברי המועדון שירכשו דירה בפרויקט המגורים של קבלני בנס ציונה, להנחה של 17% מהמחיר. קבלני משווק את הדירות גם בשוק החופשי במחיר של 1,170,000 ש"ח, אבל חברי המועדון ישלמו רק 1,000,000 ש"ח. מותנה בהצגת כרטיס חבר".

מה מתואר בהצעת המועדון?

א. קבוצת רכישה כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין - החברות במועדון הינה המסגרת החוזית (כהגדרת המונח בחוק מיסוי מקרקעין).
ב. כל התשובות האחרות שגויות.
ג. קבוצת רכישה כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין - הנהלת המועדון הינה הגורם המארגן.
ד. קבוצת רכישה כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין - הנהלת המועדון איננה הגורם המארגן.
