

31.7.2025

## גירסה 1

### שאלון בחינה בדיני מתווכים במקרקעין

#### הוראות לנבחן/ת:

1. משך הבחינה – שעתיים.
2. בבחינה 25 שאלות. משקלה של כל שאלה 4 נקודות. לכל שאלה ארבע חלופות תשובה.  
עליך לבחור את התשובה הנכונה ביותר בהתאם לחומר הבחינה ולסמן אותה ב"דף תשובות לנבחן" על-ידי סימון X בריבוע המתאים לחלופה שנבחרה.
3. סימון שני ריבועים באותה שאלה בדף התשובות יגרום לפסילת התשובה. אם ברצונך לשנות תשובה שכבר סימנת, עליך למחוק את הבחירה על ידי מילוי כל הריבוע בצבע כחול או שחור, וסימון ב- X את הבחירה החדשה. אם שינית את דעתך, עליך למלא שוב את הריבוע בעט כחול או שחור ולכתוב בצד שורת הריבועים את התשובה החדשה שבחרת.
4. יש להשתמש בעט כחול או שחור בלבד.
5. ציון עובר - 60 נקודות.
6. חומר עזר המותר בשימוש:
  - א. ספר דיני מתווכים במקרקעין חוקים ותקנות – הניתן ע"י רשם המתווכים ויש להחזירו בסיום הבחינה.
  - ב. מילון או מילונית אלקטרונית.
  - כללי התנהגות בבחינה ומשמעת:
7.
  - א. יש לכבות טלפונים ניידים, שעונים חכמים וכל מכשיר אלקטרוני אחר ולהניחם בתיק על פי הוראות המשגיחים באולם. חל איסור מוחלט לשאת, להחזיק או להשתמש במכשירים אלה בכל מהלך הבחינה.
  - ב. חל איסור על שימוש באוזניות מכל סוג שהוא, ניתן להשתמש באטמי אוזניים.
  - ג. יש להזדהות, לכשיידרש, על ידי הצגת תעודת זהות, דרכון או רישיון נהיגה שהונפקו בישראל והם ברי תוקף.
  - ד. אסור לנבחנים לשוחח ביניהם במהלך הבחינה או להעביר זה לזה חומר עזר, או כל ציוד אחר.
  - ה. אין לעזוב את אולם הבחינה לפני שחלפו 30 דקות מתחילת הבחינה.
  - ו. מי שיבקש לעזוב את הבחינה לפני תום המועד הרשמי, יתבקש להשיב למשגיחים את שאלון הבחינה, ספר הבחינה וכן דף התשובות, והוא ייחשב כמי שנכח בבחינה. מי שעזב במהלך הבחינה לא יורשה לחזור לאולם הבחינה בשום מקרה.
  - ז. היציאה לשירותים אסורה במהלך חצי השעה הראשונה לבחינה ובמהלך חצי השעה האחרונה לבחינה. בשאר הזמן, תותר היציאה לשירותים רק באישור המשגיחים ובליוי משגיח.
  - ח. מי שיש ברשותו בזמן הבחינה רשומה, ספר או כתב אחר שלא הותר השימוש בהם על-ידי הרשם, או שימצא עוזר או מפריע לנבחן אחר, רשאי הרשם או נציגו, לאחר שהמפקח הסב תשומת לבו לדבר, להפסיק בחינתו, להוציאו מחדר הבחינה, ולא ייקבע לו ציון.
  - ט. ניתן לכתוב רישום עזר כטייטה על שאלון הבחינה בלבד. חל איסור מוחלט על אחזקת כל רישום אחר.

בהצלחה!

1. שוש היא מתווכת במקרקעין. נמרוד פנה לשוש, וביקש ממנה שתמצא קונה לדירתו. נמרוד היתנה את חתימתו על טופס הזמנת שירותי תיווך בכך, שבהסכם המכר יירשם סכום נמוך באופן משמעותי מסכום המכירה בפועל, וזאת במטרה לחסוך במס שבח, דבר שהינו בניגוד לחוק. שוש הסכימה לכך, ונמרוד חתם על טופס הזמנת שירותי תיווך בהתאם. שוש פנתה לקונה וסיכמה עימו שמחיר הנכס יעמוד על 1,300,000 ש"ח, אך הצדדים ירשמו בחוזה שהמחיר הוא 1,000,000 ש"ח בלבד.

**בנסיבות אלה, האם המתווכת שוש פעלה כדין? מדוע?**

- א. כן; שוש פעלה בנאמנות ובמסירות עבור הלקוח, ותוכן הסכם המכר אינו בסמכותו של המתווך.
  - ב. כן; משום שטופס הזמנת שירותי התיווך כולל מחיר משוער של נכסים בלבד.
  - ג. לא; אסור היה לשוש כמתווכת לקבוע מחיר עם הצד השני לעיסקה.
  - ד. לא; אסור היה לשוש כמתווכת לשתף פעולה עם הסכם למראית עין בלבד.
-

2. ראובן פנה לגילה, מתווכת במקרקעין, בבקשה שתסייע לו למצוא רוכש לנכס מסחרי שבבעלותו. בהתאם לכך, חתם ראובן על טופס הזמנת שירותי תיווך, ללא בלעדיות, לפיו התחייב לשלם דמי תיווך בשיעור 1% משווי העסקה. שבועיים לאחר מכן פגש ראובן רוכש פוטנציאלי בשם יוסף, ומסר לו את כל פרטי הנכס, כולל את גובה דמי השכירות המשולמים לו עבור הנכס. יוסף דחה את ההצעה משום שלדעתו דמי השכירות היו נמוכים מידי. לאחר כשבועיים פנה יוסף לגילה והתעניין ברכישת נכס מסחרי. גילה הציגה בפני יוסף את הנכס שבבעלות ראובן. יוסף הודיע לגילה מיד, כי הוא מכיר את הנכס וכי קיבל כבר הצעה מראובן, אלא שלאור דמי השכירות הנמוכים, דחה אותה. גילה הבטיחה ליוסף, כי יש לה שוכרים אחרים שמוכנים לשלם דמי שכירות גבוהים יותר, ואף הציגה לו אותם. יוסף התרצה, וחתם על טופס הזמנת שירותי תיווך. גילה הודיעה לראובן, כי יש לה רוכש חדש, אותו ראובן אינו מכיר, ודרשה מראובן לחתום על טופס הזמנת שירותי תיווך חדש, לפיו נדרש ראובן לשלם דמי תיווך בשיעור 2% משווי העסקה. כשבועיים לאחר מכן, במעמד חתימת הסכם המכר, הופתע ראובן לגלות כי הרוכש "החדש" הוא לא אחר מאשר יוסף, אותו הכיר. ראובן הודיע לגילה על ביטול ההסכם השני, וסירב לשלם לה דמי התיווך בשיעור 2%, בטענה כי גילה הטעתה אותו.

האם ראובן צודק? מדוע?

- א. לא; מאחר שראובן חתם על טופס הזמנת שירותי תיווך וגילה הייתה הגורם היעיל בעסקה, הוא חייב לקיימו.
- ב. כן; גילה לא הייתה הגורם היעיל לעסקה.
- ג. כן; גילה הטעתה את ראובן, הן לעניין זהות הרוכש והן בכך שלא גילתה לראובן עובדות מהותיות בקשר לאותו רוכש.
- ד. לא; גילה אינה חייבת לגלות לראובן כל מידע בקשר לרוכש לפני חתימתו על הסכם להזמנת שירותי תיווך.

3. דיירים בבית משותף ברחוב הציונות 19 בעפולה, קיימו אסיפת דיירים. באסיפה עלתה הצעה להצמיד מקלט לאחת הדירות בלבד, בתמורה לתשלום כספי לקופת הבית המשותף המדולדלת. בהצבעה תמכו בהצעה מאה אחוז מהדיירים.

האם ניתן להצמיד את המקלט לאחת הדירות בבית המשותף? אם כן, באיזה רוב של דיירי הבית המשותף ניתן לעשות כן?

- א. ניתן לבצע הצמדה כאמור והרוב הדרוש לכך הוא של 2/3 מבעלי הדירות בבית המשותף.
- ב. ניתן לבצע הצמדה כאמור, אך נדרש לכך רוב של 100 אחוז מבעלי הדירות בבית המשותף.
- ג. ניתן לבצע הצמדה כאמור, אך נדרש לשם כך רוב רגיל של בעלי הדירות בבית המשותף.
- ד. לא ניתן להצמיד מקלט לדירה מסוימת בבית משותף, גם לא בהסכמה של כל בעלי הדירות בבית המשותף.

4. יוסף רכש דירה חדשה מקבלן. הקבלן לא צירף לחוזה המכר את המפרט של הדירה, ובין הצדדים התגלע סכסוך בנושא איכות הגימור שעל הקבלן לספק ליוסף בדירה החדשה.

**בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. על הקבלן למסור את הדירה כשכל פרט שהיה אמור להיכלל במפרט הוא באיכות גבוהה.
- ב. על הקבלן למסור את הדירה כשכל פרט שהיה אמור להיכלל במפרט הוא באיכות סבירה.
- ג. הקבלן רשאי למסור גימור בכל איכות שהיא, אלא אם החוזה בין הצדדים מחייב אותו במפורש אחרת.
- ד. מדובר בעניין שבין הצדדים לחוזה, הדין אינו מתייחס כלל לאיכות הגימור של דירה חדשה.

5. שלומי חיפש חנות לקנייה, ופנה למתווכת מירי שתסייע לו בעניין. שבועיים לאחר מכן התקשרה מירי לשלומי ועידכנה אותו כי מצאה חנות עבורו, במחיר של 1.2 מיליון ש"ח. אין בבעלותו של שלומי כל דירת מגורים.

**האם שלומי יהיה זכאי לסיווג של "דירה יחידה" לצורכי מס רכישה בגין רכישת החנות? מדוע?**

- א. כן; הואיל ואין בבעלות שלומי כל דירת מגורים, הוא פטור לחלוטין ממס רכישה.
- ב. כן; הואיל ושווי החנות הוא מתחת לתקרת דירה יחידה, שלומי יהיה פטור ממס רכישה.
- ג. לא; שלומי לא יהיה פטור ממס רכישה, אולם הוא יהיה פטור ממס שבח בעת מכירת החנות.
- ד. לא; מדרגות מס רכישה ל"דירה יחידה" אינן תקפות לגבי מקרקעין שאינם דירת מגורים.

6. אילו אישורים דורש רשם המקרקעין (טאבו) מצדדים לעיסקה, כתנאי לרשום את זכויותיו של רוכש דירת מגורים שבבעלות המוכר?

- א. אישור מס רכישה, אישור מס שבח, אישור מס הכנסה ואישור מהרשות המקומית.
- ב. אישור מס רכישה, אישור מס שבח, אישור מהרשות המקומית על היעדר חובות, אישור אדריכל על היעדר חריגות בנייה.
- ג. אישור מס רכישה, אישור מס שבח, אישור הרשות המקומית על היעדר חובות.
- ד. אישור מס רכישה, אישור מס שבח, אישור הרשות המקומית על היעדר חובות ואישור רשות מקרקעי ישראל.

7. אורלי ואורן כרתו ביניהם חוזה מכר של דירה; אורלי המוכרת ואורן הוא הרוכש. אורן הפר את אחד מסעיפי החוזה, הפרה לא יסודית.

**בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. אורלי זכאית לבטל את החוזה באופן מיידי.
- ב. אורלי אינה זכאית לבטל את החוזה במקרה של הפרה לא יסודית.
- ג. אורלי זכאית לבטל את החוזה רק לאחר שנתנה לאורן אורכה לקיום החוזה והחוזה לא קיים בתוך זמן סביר לאחר מתן האורכה.
- ד. אורלי אינה זכאית לביטול החוזה, אלא אם נתנה לאורן 3 ימי עסקים לתיקון ההפרה.

8. נעמי ירשה מהוריה בית פרטי בנהריה, אשר מבחינה תכנונית אינו ניתן לחלוקה. הבית הוא בשטח של 250 מ"ר ומחולק לשתי קומות. נעמי מעוניינת לפצל את הנכס לשתי דירות, אחת בכל קומה, ולמכור אחת מהן.

**בנסיבות המתוארות, האם נעמי תוכל למכור רק את אחת הקומות בבית שירשה? מדוע?**

- א. כן; החוק אינו עוסק בפיצול של נכס לשתי יחידות.
- ב. כן; אולם רק אם אף אחת מהדירות אינה עולה בשוויה על מיליון ש"ח.
- ג. לא; משום שלא ניתן למכור רק חלק ממקרקעין.
- ד. לא; משום שלא שולם היטל השבחה בגין הפיצול.

9. מה מבין הבאים לא יכול להיות מוכר כ"דירת מגורים יחידה" לצורכי מס שבח?

- א. דירה המיועדת למגורים שבנייתה נסתיימה.
- ב. דירה המיועדת למגורים שבנייתה טרם נסתיימה.
- ג. חלק מדירת מגורים.
- ד. דירה בבעלותו של יחיד.

10. רועי מעוניין למכור את דירתו למרדכי. רועי ומרדכי הגיעו ביחד לרשם המקרקעין והודיעו לו שהם סיכמו ביניהם בעל פה על עיסקת מכר בנוגע לדירה.

**האם רשם המקרקעין יבצע רישום בטאבו של העיסקה בין הצדדים כאמור? מדוע?**

- א. כן; אם מתקיימים היסודות הנדרשים בחוק החוזים לחוזה.
- ב. כן; אם הונחה דעתו של הרשם שמדובר בעיסקה שאינה פיקטיבית.
- ג. לא; מכיוון שעיסקת מקרקעין טעונה מסמך בכתב.
- ד. לא; מכיוון שרשם המקרקעין אינו הסמכות לרישום עיסקת מקרקעין.

11. נוי ועמית רכשו חלקת קרקע. נוי ועמית חתמו על הסכם שיתוף המסדיר את היחסים המשפטיים ביניהם בקשר לקרקע. אחד מהסעיפים בהסכם השיתוף קובע כי נוי ועמית אינן רשאיות לפרק את השיתוף ביניהן. תוקפו של הסעיף ל- 10 שנים מיום חתימת ההסכם. לאחר 5 שנים ממועד חתימת ההסכם, נוי ועמית הסתכסכו, ועמית מעוניינת לפרק את השיתוף.

**בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. עמית אינה רשאית לדרוש את פירוק השיתוף כל עוד לא עברו 10 שנים מיום חתימת ההסכם.
- ב. עמית רשאית לדרוש את פירוק השיתוף רק אם נוי תסכים לכך.
- ג. בית משפט רשאי לפרק את השיתוף אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות העניין.
- ד. עמית יכולה לפנות לרשם המקרקעין (טאבו) ולפרק את השיתוף.

12. מהו "הסכם משבצת" במושג חקלאי?

- א. הסכם שכירות של עד 10 שנים בין אגודה שיתופית לרשות מקרקעי ישראל.
- ב. הסכם מכר בין אגודה שיתופית לסוכנות היהודית.
- ג. הסכם חכירה בין אגודה שיתופית לרשות מקרקעי ישראל.
- ד. הסכם מכר בין אגודה שיתופית לרשות מקרקעי ישראל.

---

13. כפיר הוא בעלים של דירה. לכפיר יש אח תאום בשם אופיר. אופיר הצליח להשיג את תעודת הזהות של כפיר, פרסם למכירה את הדירה של כפיר, ומכר אותה, תוך שהוא מתחזה לכפיר, הבעלים האמיתי של הנכס.

מה העונש הצפוי לאופיר על התחזות זו?

- א. עבודות שירות של עד 24 חודשים.
- ב. מאסר על תנאי של עד 12 חודשים.
- ג. מאסר של עד 3 שנים.
- ד. מאסר בית של עד 6 חודשים.

---

14. שאול עבר בהצלחה את המבחן האחרון שהתקיים להסמכת מתווכים וקיבל את רישיון התיווך. שאול התחיל לעבוד כמתווך והגיע להסכמה עם ציפורה, בעלת דירה, כי יפרסם את דירתה למכירה, אך לא קיבל בלעדיות. לאחר כשלושה שבועות הודיעה ציפורה לשאול כי מכרה את הדירה בעצמה. שאול השאיר את המודעה שפירסם בקשר לדירתה, למשך חצי שנה נוספת, וענה לשלושה מתעניינים בפרק הזמן הזה.

האם שאול פעל כדין בנסיבות אלה? מדוע?

- א. כן; מותר לפרסם מודעות באזור הפעילות של מתווך ובכלל זה נכס לדוגמה שכבר נמכר.
- ב. כן; אין למתווך כל מניעה להמשיך ולפרסם נכס שכבר נמכר.
- ג. לא; על שאול חלה החובה להסיר פרסום של נכס שנמכר בתוך 3 ימי עסקים ממועד ההודעה על כך.
- ד. לא; על שאול חלה החובה להסיר בהקדם האפשרי פרסום של נכס שנמכר.

---

15. תומר הוא מתווך מקרקעין. תומר מתמחה בליווי משקיעים לרכישת דירות להשקעה. לקוחותיו של תומר משלמים לו דמי רצינות כמקדמה על סך 5,000 ש"ח וסכום זה מקוזז מדמי התיווך כאשר נחתמת עסקה.

האם תומר פועל כדין? מדוע?

- א. כן; כל עוד תומר מצהיר לרשויות המס על הכנסתו מדמי התיווך.
- ב. לא; על תומר חל איסור מוחלט לגבות דמי רצינות בגין עסקת תיווך.
- ג. כן; כל עוד דמי התיווך ייגבו בנוסף ובנפרד מדמי הרצינות.
- ד. לא; אלא אם הלקוח אישר זאת בכתב מראש ולא בדיעבד.

16. יוסף נפטר, והותיר מספר בתים בעזבונו. בצוואתו ציווה יוסף שחברת "ארטיקים לכל כיס" תהיה מנהלת העיזבון, ואם לא יתאפשר, אזי ימונה בנו הבגיר למנהל העיזבון.

**בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?**

- א. לא ניתן למנות חברה כמנהלת עיזבון, אלא רק אדם מעל גיל 18 יכול להיות מנהל עיזבון.
- ב. ניתן למנות חברה כמנהלת עיזבון אך ורק אם לא יתאפשר לבנו של הנפטר להיות מנהל עיזבון, כגון עקב מחלה.
- ג. ניתן למנות חברה כמנהלת עיזבון.
- ד. בית המשפט לא רשאי להתערב בבקשתו של נפטר בקשר למינוי מנהל עיזבון, וימנה רק את מי שהנפטר ציין בצוואתו כמנהל עיזבון.

17. מה ההבדל בין "שימוש חורג" ל"הקלה"?

- א. הקלה היא מתן רשות לעשות שימוש חורג בנכס, שימוש חורג הוא שימוש בנכס בניגוד לרישיון העסק.
- ב. הקלה היא שימוש השונה מזה שנקבע בתוכנית החלה על הנכס או בהיתר הבנייה, שימוש חורג הוא בנייה בשינוי קל מהוראות התוכנית החלה על הנכס.
- ג. הקלה היא בנייה בשינוי קל מהוראות התוכנית החלה על הנכס, שימוש חורג הוא שימוש השונה מזה שנקבע בתוכנית החלה על הנכס או בהיתר הבנייה.
- ד. הקלה היא בנייה בשינוי קל מהוראות התוכנית החלה על הנכס, שימוש חורג הוא הוא בנייה בשינוי גדול מהוראות התוכנית החלה על הנכס.

18. יובל הוא מתווך רשום, וגם מעצב פנים. יובל החתים רוכש פוטנציאלי על הסכם להזמנת שירותי תיווך בסך 2% מסכום העיסקה והציג בפניו בית לרכישה. הרוכש מעוניין ברכישת הבית, אך מבקש להפחית את דמי התיווך ל- 1% מסכום העיסקה. יובל מספר לו שהוא עוסק גם כמעצב פנים. הם מגיעים לידי הסכמה שהרוכש ישלם 2% דמי תיווך, כפי שכתוב בהסכם, אך יובל גם יעצב את הבית מחדש בעבור אותו תשלום.

**האם יובל פעל כדין? מדוע?**

- א. כן; כל עוד דמי התיווך אינם גבוהים מ- 2% אין מניעה להוסיף שירות במסגרת אותו התשלום.
- ב. לא; על המתווך להבחין במפורש ובכתב בין סכום דמי התיווך לבין סכום נוסף בעבור כל שירות נוסף.
- ג. כן; מאחר שעיצוב הבית הוא עיסוק שמסייע למתווכים למכור את הבית, מתווכים רשאים להציע את שירותיהם כמעצבים במסגרת התשלום על התיווך.
- ד. לא; בכל מקרה על המתווך נאסר לעסוק עם לקוחו בכל עיסוק אחר שאינו תיווך.

19. גלית שכרה דירה באמצעות מתווך. השכירות עומדת להסתיים, וגלית שכחה להודיע לבעל הבית על רצונה להמשיך את השכירות. כחודש לפני תום השכירות, בעל הנכס חתם על בלעדיות לאותו המתווך, אשר יצר קשר עם גלית והסביר לה כי הוא מבקש לקבוע עם שוכרים פוטנציאליים. המתווך סיפר לגלית שהוא פרסם את הנכס, ועבד שעות רבות על מנת להביא שוכרים לנכס.

גלית המופתעת מבקשת להישאר בדירה, אך המתווך מבהיר לה כי במידה שהיא מעוניינת להישאר בדירה, המדובר בחוזה חדש, ולכן עליה לשלם לו דמי תיווך בסך דמי השכירות החודשיים, וזאת על מנת לפצות אותו על דמי התיווך שהוא היה מקבל לו היה מוצא שוכר חדש.

**בנסיבות המתוארות, האם המתווך רשאי לגבות דמי תיווך מגלית? מדוע?**

- א. כן; למתווך יש בלעדיות, הוא ביצע פעולות שיווק והשקיע מאמצים בשיווק, ולכן חזקה שהוא צריך לקבל דמי תיווך בגין חידוש החוזה.
- ב. לא; למתווך אסור לגבות דמי תיווך בגין חידוש השכירות.
- ג. כן; המתווך פעל כדין, מכיוון שקיבל את רשותו של בעל הנכס לאתר שוכר חדש.
- ד. כן; אך המתווך רשאי לגבות מגלית דמי חידוש רק בסך מחצית מסכום השכירות החודשי.

20. לפי פסק הדין בעניין מדינת ישראל נגד אופז, האם מותר למתווך לערוך זיכרון דברים עבור צדדים לעיסקה שלגביה מחזיק המתווך הזמנת תיווך חתומה כדין? האם המתווך זכאי במקרה כזה לדמי תיווך?

- א. לא; מדובר באיסור פלילי והמתווך לא זכאי לדמי תיווך.
- ב. לא; מדובר בהפרת כללי אתיקה בלבד, אך המתווך זכאי לדמי תיווך אם היה בעל רישיון בתוקף והיווה גורם יעיל בעיסקה.
- ג. כן; מותר למתווך לכתוב זיכרון דברים לבקשת הלקוחות, והמסמך יועבר לעורך דין להמשך טיפול.
- ד. כן; מכיוון שזה תפקידו של המתווך להעלות על הכתב את הפרטים המהותיים שהוסכמו בין הצדדים לעיסקה.

21. דן רוצה לשכור חנות ולכן התקשר למתווך וביקש שיאתר עבורו חנות מתאימה. עם סיום השיחה שלח המתווך לדן הודעת וואטסאפ, כדלקמן: "בהמשך לשיחתנו, תשלום דמי תיווך למציאת חנות להשכרה יהיה בסך חודש אחד של דמי שכירות". לאחר בדיקה של מספר חנויות שאת פרטיהן דן לא עיזבן בהסכם הזמנת התיווך, המתווך מצא חנות שהתאימה לדן ודן אכן שכר את החנות.

לפי פסק הדין בעניין תא 6577/98 טרנס גלובל נגד נתנאל, האם זכאי המתווך לדמי תיווך מהשוכר בנסיבות אלה? מדוע?

- א. כן; לפי פסק הדין הודעת הוואטסאפ של דן המתווך מחליפה טופס הזמנת שירותי תיווך כנדרש עפ"י החוק ודן היה הגורם היעיל בעיסקה.
- ב. לא; הודעת הוואטסאפ אינה כוללת את הפרטים הנדרשים בהזמנת תיווך, ולכן דן המתווך לא זכאי לדמי תיווך.
- ג. כן; משום שדן המתווך היה הגורם היעיל בעיסקה.
- ד. דן המתווך אינו זכאי לדמי תיווך, כי לא היה הגורם היעיל בעיסקה.

22. חווה ויוסי מבקשים למכור את דירתם. הם פנו לאביגיל המתווכת על מנת שאביגיל תשווק עבורם את הדירה. חווה ויוסי ביצעו בדיקות באופן עצמאי והגיעו למסקנה כי שווי דירתם הינו 2.5 מיליון ש"ח. בהתאם לכך הינחו את אביגיל לפרסם את הדירה במחיר זה. בשיחתם עם אביגיל ציינו חווה ויוסי כי מצבם הכלכלי אינו טוב וכי הם מעוניינים למכור את הדירה כמה שיותר מהר. אביגיל פרסמה את הדירה בסכום של 2 מיליון ש"ח, ובתוך שבוע יצר עימה קשר קונה וחתם עימה על טופס הזמנת שירותי תיווך. אביגיל המתינה כשבועיים ואז עדכנה את חווה ויוסי כי יש לה קונה שמוכן לשלם רק 2 מיליון ש"ח. בלית ברירה הסכימו חווה ויוסי למחיר, אלא שבמועד החתימה על הסכם המכר התברר לחווה ויוסי כי הקונה כלל לא ידע שהם דרשו 2.5 מיליון ש"ח.

האם נפל פגם בפעולותיה של אביגיל? מדוע?

- א. לא; אביגיל היוותה גורם יעיל בעיסקה והפעילה שיקול דעת לגבי מחיר הדירה.
- ב. לא; מכיוון שאביגיל מייצגת את שני הצדדים היא רשאית להציע לצדדים מחיר מתאים לנכס.
- ג. כן; אסור היה לאביגיל לפעול בניגוד להוראה שקיבלה מחווה ויוסי, והיה עליה לפעול בשקיפות לגבי המחיר שהיא מפרסמת עבורם.
- ד. כן; אסור היה לאביגיל לייצג את שני הצדדים.

23. משה טייל ברחוב וראה על אחד הבתים שלט "דירה למכירה" עם מספר הטלפון של המתווך חזי. משה התקשר לחזי, וחזי עדכן אותו שהדירה נמכרת במחיר מציאה של 1.2 מיליון ש"ח מכיוון שיש בדירה שוכר. משה התלהב, ניגש מייד למשרדו של חזי וחתם על טופס הזמנת שירותי תיווך. לאחר כשבוע נפגשו המוכר ומשה במשרדו של חזי וחתמו על הסכם מכר. לתדהמת משה התברר לו, כי הדירה מושכרת כדין לדייר מוגן בשכירות מוגנת. משה ביטל מייד את הסכם התיווך, וסירב לחתום על הסכם המכר. חזי כעס ודרש ממשה את דמי התיווך, כפי שהתחייב בטופס הזמנת שירותי התיווך.

האם חזי פעל כדין? מדוע?

- א. כן; משה חתם על טופס הזמנת שירותי תיווך והתחייב לשלם לחזי דמי תיווך.
- ב. כן; חזי גילה למשה כי הדירה מושכרת, ובכך יצא ידי חובתו.
- ג. לא; חזי היה חייב למסור למשה כל מידע מהותי בקשר לדירה, והעובדה שהדירה מושכרת לדייר מוגן היא מידע מהותי, משום שדייר מוגן זוכה להגנות ששוכר רגיל אינו זכאי להן.
- ד. לא; לפי הדין בישראל כל דייר שמתגורר בדירה בשכירות נחשב כדייר מוגן בה ולכן לא מדובר במידע מהותי מבחינת הלקוח.

24. משה הוא מתווך מקרקעין. משה החתים את יעל, המעוניינת למכור את דירתה, על טופס הזמנת שירותי תיווך, אך שכח להביא עימו את טופס הבלעדיות הרגיל שלו, ולכן הוסיף בכתב יד כי יזכה לבלעדיות למשך שישה חודשים במכירת דירת המגורים של יעל. בסופו של דבר הדירה נמכרה על ידי מתווך אחר בתוך תקופת הבלעדיות.

לפי פסק הדין בתא 2461/07 בראון נ' סידרון, האם העובדה שהבלעדיות לא נחתמה במסמך נפרד, פוסלת את הבלעדיות של משה? מדוע?

- א. כן; הוראת החוק דורשת החתמה על בלעדיות במסמך נפרד מטופס הזמנת שירותי התיווך, ולא ניתן להתנות ולהסכים אחרת בין הצדדים.
- ב. כן; מכיוון שהדירה נמכרה על ידי מתווך אחר.
- ג. לא; ובלבד שיש הסכמה של הלקוחה לכך שהדבר לא ייעשה במסמך נפרד.
- ד. לא; מדובר בדרישה טכנית של החוק והלקוחה חתמה על בלעדיות כדין.

---

25. גבריאל רכש בית צמוד קרקע עם חלקה חקלאית צמודה, הרשום ברשות מקרקעי ישראל (מנהל מקרקעי ישראל) (להלן: "רמ"י").

בנסיבות אלה, מהם דמי הסכמה בהקשר זה, והאם גבריאל חייב בתשלום דמי הסכמה לרמ"י?

- א. דמי הסכמה משולמים לרמ"י על מנת לקבל את הסכמת רמ"י לתוספות בנייה, ויש לשלם במקרה של בקשה לתוספות בנייה בלבד.
- ב. דמי הסכמה הם תשלום לרמ"י המשולם כתנאי להעברת זכויות חכירה. יש לשלם במקרה שהחכירה על הנכס אינה מהוונת.
- ג. דמי הסכמה הם תשלום לרמ"י שיש לשלם בכל מקרה של העברת זכויות ברמ"י.
- ד. דמי הסכמה הם תשלום לרמ"י עבור הסכמת רמ"י לתוכנית בנייה בנכס ויש לשלם עם אישור תוכנית בנייה על ידי רמ"י בנכס בבעלות המדינה.