משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 1

מועד קיץ 2013
30.7.2013

<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 בדף התשובות.</u>**
6. **סימון שתי תשובות נכונות – התשובה תיפסל**
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. **שי רוצה למכור דירה ושדה חקלאי שבבעלותו. גיל מעוניין לקנות משי את הדירה והשדה. שי הציע כי הצדדים יחתמו על הסכם בכתב, אך גיל אמר לו שאין בכך צורך כי לפי הוראות סע' 23 לחוק החוזים אפשר לעשות חוזה גם בעל פה.**

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. הסכם לרכישת מקרקעין תקף גם כשהוא בעל פה, ואין חובה לערוך הסכם בכתב.
ב. יש צורך בהסכם בכתב כדי שהסכם למכירת מקרקעין יהיה תקף.
ג. לא יהיה צורך בעריכת הסכם בכתב רק אם יהיה נוכח עורך דין במעמד הסיכום בעל פה.
ד. מכירת הדירה דורשת הסכם בכתב, אך על מכירת השדה ניתן להסכים בעל פה.

---

2. **דירתה של גלית בשטח בנוי של 100 מ"ר. על פי תוכנית המיתאר ניתן להרחיב את שטח הדירה בעוד 70 מ"ר. ברצונה של גלית לממש את הרחבת הדירה ולשם כך פנתה לחזי האדריכל. מבדיקות שערך חזי האדריכל עולה כי על גלית יהיה לשלם "דמי היתר".**

מהם "דמי ההיתר" שגלית נדרשת לשלם?

א. תשלום אותו יהיה עליה לשלם עבור היתר הבנייה אשר משולם לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
ב. מס החל על הרחבת דירת מגורים במידה וגלית אינה זכאית לפטור.
ג. תשלום אותו יש לשלם למינהל מקרקעי ישראל כתנאי להסכמתו למימוש זכויות הבנייה אשר לא הוענקו לגלית בהסכם החכירה עימה.
ד. אגרת בנייה אותה יש לשלם לרשות המקומית.

---

3. **דלית פירסמה מודעה בעיתון בזו הלשון: "למכירה ברח' בבלי בתל אביב דירת גן משופצת, בהסכם חכירה מהוון". חדווה, המעוניינת לרכוש את הדירה, אינה יודעת מה משמעות המושג "הסכם חכירה מהוון".**

בנסיבות אלה, מהו "הסכם חכירה מהוון"?

א. הסכם חכירה שהוא לא מול מינהל מקרקעי ישראל.
ב. הסכם חכירה המשולם בדמי חכירה שנתיים.
ג. הסכם חכירה אשר דמי החכירה עבורו שולמו בתשלום חד פעמי מראש.
ד. הסכם חכירה הרשום בלשכת רישום המקרקעין.

---

4. **יוסי פנה לרינה המתווכת על מנת שתמצא קונה למגרש שבבעלותו. לאחר בירורים פנתה רינה למוטי בהצעה לרכישת המגרש, תוך כדי מסירת פרטי המגרש והבעלים והחתמתו על הסכם הזמנה בכתב. למחרת בבוקר הודיע מוטי לרינה המתווכת כי הוא לא רוצה לרכוש את המגרש והוא מבטל את הסכם ההזמנה. כעבור מספר שבועות נודע לרינה כי נחתם הסכם מכר למגרש בין יוסי למוטי. רינה פנתה למוטי בדרישה לקבלת דמי התיווך ומוטי מסרב בתוקף לשלם לה, בטענה כי ההסכם ביניהם מבוטל.**

בנסיבות העניין, האם מוטי צריך לשלם לרינה דמי תיווך? מדוע?

א. כן, מאחר שרינה הייתה הגורם היעיל בעיסקה.
ב. לא, מכיוון שביום שלמחרת חתימת ההסכם הודיע מוטי לרינה כי ההסכם ביניהם מבוטל ולכן אין הסכם תיווך בתוקף.
ג. כן, רק אם בהסכם ההזמנה בכתב ניתנה בלעדיות.
ד. לא, מכיוון שרינה לא ביצעה פעולות שיווק.

---

5. בני הזוג אברהם ושרה ישראלי מעוניינים לרכוש דירה, ולשם כך פנו לחזי המתווך. כעבור שבוע חש אברהם ברע ואושפז בבית החולים. אברהם אמר לשרה כי היא יכולה להמשיך לראות דירות בלעדיו. בזמן שהותו של אברהם בבית החולים הראה חזי המתווך לשרה את דירתו של שמואל והחתים אותה על טופס הזמנת שירותי תיווך. לאחר שחרורו מבית החולים פנה אברהם לבן דודו חיים המתווך שימצא עבורו דירה. חיים המתווך הציג לאברהם את דירתו של שמואל וכעבור חודש נערך הסכם מכר שבמעמדו שולמו לחיים דמי התיווך. כשנודע לחזי המתווך על העיסקה דרש את דמי התיווך מהזוג ישראלי, אך הם סירבו לשלם בטענה שחיים המתווך הוא זה אשר תיווך בעיסקה ורק הוא זכאי לדמי התיווך.

בנסיבות העניין, האם חזי זכאי לדמי תיווך? מדוע?

א. לא, מכיוון שחיים הוא האחרון אשר הציג את הנכס לרוכשים.
ב. כן, מכיוון שמתקיימת קירבה משפחתית בין בני הזוג ישראלי לחיים המתווך ולכן חיים לא זכאי לדמי תיווך.
ג. כן, עליהם לשלם לחזי המתווך את דמי התיווך.
ד. לא, מכיוון שבכל מקרה רק מתווך אחד זכאי לדמי תיווך, וחיים כבר קיבל את הכסף, כך שלא ניתן לחייבם לשלם פעמיים.

---

6. במסגרת חיזוק בניין מגורים הרשום כבית משותף מפני רעידות אדמה, מעוניינים שמונה מתוך עשרה בעלי הדירות לבנות מעלית בשטח הגינה, שהיא חלק מהרכוש המשותף של הבניין. שרית, בעלת הדירה שבקומת הקרקע - שלה יש גישה ישירה לגינה - מתנגדת נמרצות.

בנסיבות העניין, האם נדרשת הסכמתה של שרית? מדוע?

א. כן, מכיוון שנדרשת הסכמה של כל בעלי הדירות.
ב. לא, מכיוון שהיא הבעלים של דירה בקומת הקרקע ולכן אין לה זכות הצבעה בכל הנוגע להתקנת מעלית.
ג. לא, מכיוון שלהחלטה יש רוב של בעלי הדירות.
ד. כן, מכיוון שבניית המעלית פוגעת בשטח הגינה המשותפת וכדיירת בקומת הקרקע יש לשרית זכות בלעדית לשימוש בגינה.

---

7. דוד רכש דירה מהחברה הקבלנית "הבונים", אך החברה לא מסרה את הדירה החדשה במועד המופיע בחוזה המכר. בחוזה לא נקבע סעיף כלשהו לעניין פיצוי במידה ויהיה איחור במועד המסירה.

בנסיבות העניין, ממתי יהיה דוד זכאי לפיצוי בגין האיחור במסירת הדירה לידיו?

א. מיד בחלוף המועד שנקבע כמועד המסירה בחוזה המכר.
ב. אם האיחור במסירה הינו כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת חברת הבנייה, דוד לא זכאי לפיצוי.
ג. לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד שנקבע למסירה בחוזה המכר, בעבור האיחור ממועד המסירה בחוזה המכר.
ד. לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד שנקבע למסירה בחוזה המכר, בעבור האיחור מאותו המועד.

---

8. ראובן שוכר מגרש ריק באיזור התעשיה של חדרה, אשר משמש כמגרש גרוטאות ומהווה מקור פרנסתו של ראובן. חוזה השכירות של ראובן נחתם לראשונה בשנת 1982 ומתחדש מידי שנה. כיום, בסוף תקופת השכרה נוספת, בעל המגרש אינו מעוניין להאריך לראובן את החוזה. ראובן טוען כי הוא דייר מוגן.

האם הצדק עם ראובן?

א. לא, מכיוון שהעיר חדרה לא נכללת ברשימת הערים שחוק הגנת הדייר חל עליהן.
ב. כן, מכיוון שזהו מקור פרנסתו.
ג. לא.
ד. כן, מכיוון שהוא שוכר את הקרקע יותר מ- 30 שנה ברצף.

---

9. אתי ירשה מאביה אברהם חנות במרכז תל אביב.

האם יחול מס שבח על ההורשה?

א. אם החנות היא מקור פרנסתה היחיד של אתי, לא יחול עליה מס שבח.
ב. אם שווי החנות ביום הורשתה עולה על השווי בעת רכישתה על ידי אברהם, יהיה על אתי לשלם מס שבח.
ג. לא, מכיוון שהורשה אינה מכירה לעניין החוק.
ד. אם אברהם החזיק בחנות פחות מארבע שנים ברציפות, יהיה על אתי לשלם מס שבח.

---

10. יוסי ודני חברים טובים. לרגל יום הולדתו של דני החליט יוסי להפתיעו ולהעניק לו במתנה חנות השייכת לו במרכז המסחרי בבית שמש.

בנסיבות העניין, האם יחול מס שבח על המתנה?

א. לא, מכיוון שמס שבח אינו חל על מתנות.
ב. אם החנות רשומה בלשכת רישום המקרקעין, אז לא יחול מס שבח.
ג. אם יש שבח בהענקתה של זכות זו, יחול עליה מס שבח.
ד. אם יוסי היה הבעלים של החנות פחות מארבע שנים ברציפות, יחול עליה מס שבח.

---

11. שושנה המתווכת ביצעה עבירת משמעת. לאחר כחודש ביטלה שושנה את רישיון התיווך שלה, וכעבור שלושה חודשים הוגשה כנגדה קובלנה בגין עבירת משמעת זו לוועדת המשמעת. שושנה טוענת כי אין משמעות להגשת הקובלנה מכיוון שבזמן הגשתה רישיונה כבר בוטל על ידה.

בנסיבות העניין, האם שושנה צודקת? מדוע?

א. לא, ועדת המשמעת רשאית לפעול גם כלפי מי שחדל בינתיים להיות מתווך.
ב. לא, מכיוון שהרישיון בוטל מיוזמתה של שושנה.
ג. כן, משום שסמכותה של ועדת המשמעת היא אך ורק כלפי בעלי רישיון תיווך במקרקעין תקף.
ד. כן, משום שניתן להגיש תלונה נגד מי שחדל להיות מתווך רק עד 45 יום אחרי מועד ביטול הרישיון.

---

12. יונית היא בעלת רישיון תיווך. ברצונה של יונית לעשות הסבה מקצועית ולעבוד כנהגת אוטובוס. בבירור בחברת האוטובוסים "המאסף" נמסר ליונית כי מכיוון שהחברה מממנת את עלות הוצאת רישיון הנהיגה באוטובוס, עליה להתחייב לעבוד לפחות שנתיים בחברתם, וכן לא תוכל לעסוק בכל עבודה נוספת אחרת.

בנסיבות העניין, מה באפשרותה של יונית לעשות בעניין תשלום אגרת רישיון התיווך בתקופה שבה לא תוכל לעבוד כמתווכת?

א. באפשרותה להתלות את רישיונה בהודעה שתמסור מראש ובכתב לרשם.
ב. חובת תשלום אגרת רישיון תיווך חלה החל ממועד קבלת הרישיון, ואין אפשרות להימנע מתשלומה.
ג. אם יונית לא עוסקת בפועל בתיווך, לא חלה עליה חובת תשלום אגרת רישיון תיווך, ואין חובה להודיע על כך לרשם המתווכים.
ד. אם יונית אינה עוסקת בפועל בתיווך, אך היא רוצה לשמור את הרישיון ולא לבטלו, חלה עליה חובת תשלום אגרה מופחתת.

---

13. אילנה פירסמה את דירתה למכירה. שמוליק, שראה את הדירה התלהב ממנה, ובתוך שבוע נערך הסכם מכר בין הצדדים. במעמד חתימת הסכם המכר שילם שמוליק את מלוא המחיר עבור הדירה. למחרת בבוקר התחרטה אילנה והחליטה להפר את החוזה, ובאותו יום החזירה לשמוליק את כל הכסף ששולם עבור הדירה בהעברה בנקאית, מבלי ששמוליק הסכים לכך.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. שמוליק זכאי לדרוש את אכיפת החוזה.
ב. שמוליק לא יכול לעשות דבר, מכיוון שאילנה החזירה את כל הכסף אשר שולם לה.
ג. כל עוד עיסקת מכירת מקרקעין לא נרשמה, כל צד רשאי לבטל אותה, אך ייתכן שהצד המבטל יחויב בתשלום פיצויים.
ד. כל עוד עיסקת מכירת מקרקעין לא נרשמה, המוכר בלבד רשאי לבטל אותה, אך ייתכן שהוא יחויב בתשלום פיצויים לקונה.

---

14. ניסים מעוניין לרכוש מגרש ריק ופנוי בראשון לציון. הוא קיבל מיעל המוכרת עותק מנסח רישום המקרקעין של המגרש ("נסח טאבו"). בנסח רשומים כבעלים במגרש: יעל ½, ודניאל ½. בין יעל לדניאל אין הסכם שיתוף. ניסים מעוניין לקנות את חלקה של יעל בלבד.

בנסיבות העניין, מה משמעות הבעלות המשותפת במגרש?

א. בעלותה של יעל מתפשטת בכל המגרש ואין לה חלק מסויים בו.
ב. חציו הדרומי של המגרש בבעלותה של יעל, ואילו חציו הצפוני של המגרש בבעלות דניאל.
ג. לכל אחד מהבעלים חלק מסוים ומוגדר במגרש.
ד. מכיוון שדניאל הוא השותף שיישאר הבעלים במגרש, עומדת לו הזכות לבחור ראשון את חלקו במגרש.

---

15. חיים ויוסי הם בעלים משותפים במגרש ריק ופנוי בפתח תקווה. לפני כעשר שנים ערכו ביניהם הסכם שיתוף בדבר הניהול והשימוש במגרש. לאחר מכן רשמו הסכם זה בלשכת רישום המקרקעין. כיום חיים מעוניין למכור את חלקו לעדינה.

בנסיבות העניין, האם הסכם השיתוף יחייב גם את עדינה?

א. כן.
ב. לא, מכיוון שההסכם נערך בין חיים ליוסי.
ג. לא, מכיוון שחלפו יותר משבע שנים מיום עריכתו ולפיכך חלה עליו התיישנות.
ד. כן, אך רק אם צויין בהסכם במפורש שהוא יחול גם על צדדים שלישיים אשר יקבלו את הזכויות במגרש מן הבעלים המקוריים.

---

16. מירי ועירית הן אחיות שבבעלותן דירת מגורים בראש העין. מירי מתגוררת בדירה וחלקה בבעלות 3/4, ועירית, המתגוררת ברחובות, היא הבעלים של ה- 1/4 הנותר. על הדירה אין הסכם שיתוף. רמי, שהתגרש ממירי לפני מספר שנים, יודע שהאחיות מסוכסכות ביניהן, ולפיכך פנה לעירית וביקש לקנות את חלקה בדירה בסכום גבוה.

בנסיבות העניין, האם יכולה מירי למנוע את המכירה?

א. כן, מאחר שבבעלותה של מירי יותר מ- 50% מהבעלות, לא ניתן להעביר זכויות בחלקים אחרים ללא הסכמתה.
ב. כן, מאחר שמירי מתגוררת בדירה, יש לה זכות קדימה לרכוש את חלקה של עירית במחיר שהציע רמי.
ג. לא.
ד. כן, כי העיסקה בין רמי לעירית נעשית בחוסר תום לב.

---

17. בבניין מגורים בן שלוש דירות בשלוש קומות בהרצליה, הרשום כבית משותף, חל התקנון המצוי. בעלי הדירות מעוניינים לפצל את הבעלות ברכוש המשותף בבניין, כך שלכל דירה יוצמד חלק ספציפי ומוגדר ברכוש המשותף, על פי החלוקה הבאה: לדירה בקומת הקרקע יוצמד המקלט התת קרקעי הסמוך אליה, לדירה בקומה השנייה יוצמד חדר המדרגות שבשימוש בלעדי שלה, ולדירה בקומה האחרונה תוצמד המעלית היחידה. נחתם הסכם בכתב בין כל בעלי הדירות לחלוקה הנ"ל.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אסור לבעלי הדירות לעשות את הפיצול המתואר לעיל ברכוש המשותף.
ב. אין כל בעיה בפיצול הרכוש המשותף המתואר לעיל, מכיוון שישנה הסכמה בכתב חתומה על ידי כל הבעלים של הדירות בבניין.
ג. מכיוון שלכל דירה מוצמד חלק אשר סמוך אליה ומשמש אותה - הפיצול מותר.
ד. מאחר שחלוקת הרכוש המשותף אינה זהה בין כל הדירות, החלוקה המבוקשת אסורה על פי התקנון המצוי.

---

18. ערן הוא הבעלים של חלקת קרקע מוסדרת בערד, שייעודה לתעשייה. לאחרונה אושרה תוכנית מיתאר מחוזית שהגדירה מחדש את גבולות אזור התעשייה ושינתה את יעוד החלקה של ערן לדרך. כתוצאה מכך נפגע ערך החלקה, וערן מעוניין לתבוע פיצויים בגין ירידת הערך.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אין לערן זכות לתבוע על ירידת ערך הקרקע בשל התוכנית החדשה.
ב. ערן זכאי לתבוע את הנזק, ועליו להגיש את התביעה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
ג. ערן זכאי לתבוע את הנזק, ועליו להגיש את התביעה לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.
ד. ערן זכאי לתבוע את הנזק, ועליו להגיש את התביעה למינהל מקרקעי ישראל.

---

19. חיים הוא הבעלים של דירת מגורים בחיפה, הנמצאת בבניין הרשום בפנקס הבתים המשותפים. לדירה צמודה גינה גדולה. רועי, חברו של חיים (שאינו דייר בבניין) נוהג לערוך אירועים משפחתיים גדולים וביקש לעשות שימוש בגינה, אך השכנים התנגדו לכך. לפיכך הציע חיים לרועי למכור לו את חלקו בגינה בלבד, ואילו דירת המגורים תמשיך להיות בבעלותו של חיים, וכך לעקוף את התנגדות השכנים.

בנסיבות העניין, האם יכול חיים למכור לרועי רק את הגינה?

א. לא.
ב. כן, מכיוון שהדירה רשומה בפנקס הבתים המשותפים.
ג. כן, אך רק אם לפחות שני שלישים מהשכנים שבבעלותם לפחות חצי מהרכוש המשותף מסכימים לכך.
ד. כן, ורק אם כל השכנים מסכימים למכירה.

---

20. מר זאב שועלי שוחרר זה עתה מהכלא לאחר שריצה שנת מאסר בגין עבירות שוחד ומירמה. מיד עם שחרורו החליט מר שועלי לפתוח משרד תיווך. כדי לזרז את הליכי קבלת רישיון התיווך, זייף מר זאב שועלי תעודת יושר של משטרת ישראל, על-פיה מעולם לא הורשע בפלילים. הצגת תעודת היושר בפני רשם המתווכים הביאה לכך שמר שועלי הורשה לגשת לבחינות רשם המתווכים, ולאחר שעמד בהן בהצלחה הוענק לו רישיון מתווך במקרקעין.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מר שועלי עשוי להיות מורשע בעבירה פלילית, אך לא ניתן להרשיעו בעבירת משמעת.
ב. מר שועלי עבר עבירת משמעת, אך לא ניתן להעמידו לדין פלילי.
ג. מר שועלי עשוי לעמוד לדין פלילי, אך ניתן יהיה להעמידו לדין משמעתי רק אם יורשע בדין הפלילי.
ד. מר שועלי עשוי לעמוד לדין פלילי, וללא תלות בכך, הוא עשוי להיות מורשע בעבירת משמעת בהתאם לחוק המתווכים במקרקעין.

---

21. דבורה היא מתווכת מקרקעין ותיקה ובעלת מוניטין. במסגרת עבודתה, תיווכה דבורה בעיסקת מכר של שטח מסחרי, הנמצא בבעלות חברת "ציפורי השיר" בע"מ הנמצאת בשליטתו המלאה של יונה עפרוני, שהוא נכד (מנישואים קודמים) של בעלה. דבורה לא הביאה לידיעת הקונה את העובדה שיונה עפרוני מוכר לה בהיותו נכד של בעלה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. כיוון שמוכרת הנכס היא חברה בע"מ, ולא יונה עפרוני במישרין, לא היה על דבורה להודיע לקונה על היכרותה עם מר עפרוני.
ב. כיוון שמר עפרוני הוא לא צאצא של דבורה, אלא נכד של בעלה מנישואים קודמים, לא היה על דבורה להודיע לקונה על היכרותה עם מר עפרוני.
ג. על דבורה היה להודיע לקונה על היכרותה עם מר עפרוני, אך הדבר לא מהווה עבירת משמעת.
ד. דבורה עברה עבירת משמעת בהתאם לחוק המתווכים במקרקעין.

---

22. יוסף הוא מתווך בעל רישיון שעבר עבירת משמעת לפי חוק המתווכים. ועדת המשמעת שדנה בענייני של יוסף הטילה עליו אמצעים משמעתיים כדלקמן: התליית הרישיון לתקופה של 5 שנים, התראה ונזיפה. יוסף טוען כי החלטת הוועדה היא לא בהתאם לחוק.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. ההחלטה היא לא בהתאם לחוק, כי לא ניתן לגזור על יוסף יותר מאשר אמצעי משמעתי אחד.
ב. ההחלטה היא לא בהתאם לחוק, כי לא ניתן לגזור על יוסף יותר מאשר שני אמצעים משמעתיים.
ג. ההחלטה היא לא בהתאם לחוק, כי העונשים שהטילה הוועדה לא עומדים בדרישות החוק.
ד. ההחלטה עומדת בתנאי החוק.

---

23. מהי "גרירת משכנתא"?

א. כאשר הלווה מבקש להחליף את הבנק ממנו נטל את הלוואת המשכנתא (החלפת הגורם המלווה).
ב. כאשר הלווה מבקש להחליף את הנכס המשועבד למלווה כביטחון להחזר הלוואת המשכנתא (החלפת השיעבוד).
ג. כאשר הלווה מבקש להחליף את הערבים אשר חתמו ערבות להחזר הלוואת המשכנתא (החלפת ערבים).
ד. כאשר הלווה מבקש לשנות את סכום ההלוואה.

---

24. דניאל הוא שוכר אשר חתם לפני כחודש ימים על חוזה שכירות לדירת מגורים לתקופה של 25 שנה. אתמול סיים דניאל את רישומה של שכירות זו בלשכת רישום המקרקעין, והיום הוא מעוניין לשעבד שכירות זו במשכנתה, וזאת ללא הסכמת חיים המשכיר. בחוזה השכירות לא צויין דבר לעניין האפשרות למשכן את השכירות.

האם דניאל צריך לקבל את הסכמתו של חיים לשם שיעבוד השכירות במשכנתה?

א. כן, כל חוזה שכירות מחייב הסכמת המשכיר לצורך שיעבוד השכירות במשכנתה.
ב. לא, מכיוון שזהו חוזה שכירות לתקופה של 25 שנים.
ג. לא, מכיוון שהשכירות נרשמה ולא צויין דבר בחוזה לעניין משכנתה.
ד. כן, מכיוון שזהו חוזה שכירות לתקופה של 25 שנים.

---

25. **עורכת הדין מזל, מונתה בלשכת ההוצאה לפועל ככונסת נכסים, למכירת דירה. לאחר שהדירה נמכרה במכרז, מצא הקונה כי בדירה קיימת רטיבות, וברצונו לתבוע את כונסת הנכסים בגין אי גילוי מידע, על פי סעיף 4 לחוק הגנת הצרכן.**

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. הקונה יכול לתבוע את כונסת הנכסים ולא תעמוד לה כל הגנה על-פי דין.
ב. הקונה יוכל לתבוע את כונסת הנכסים, רק אם יקבל את אישור ראש ההוצאה לפועל להגשת התביעה.
ג. לכונסת הנכסים עומדת הגנה על פי דין, בהיותה כונסת נכסים, כל עוד לא ידעה על הרטיבות האמורה.
ד. לכונסת הנכסים עומדת הגנה על פי דין, בהיותה כונסת נכסים, כל עוד לא ידעה על הרטיבות האמורה, ואף ציינה בהצעה למכירת הדירה, כי אין לה ידיעה על מצב הדירה וכי לא תישא באחריות.
