

משרד המשפטים רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 1

מועד קיץ 2016

02.08.2016

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. אביב הוא דייר מוגן. אביב נפטר ונעמי, שהייתה ידועתו בציבור מזה 8 חודשים, גרה איתו בדירה בכל אותם חודשים. כעת בעל הדירה מבקש מנעמי לפנות את הדירה, אך היא מסרבת בטענה שהיא הפכה כעת להיות דיירת מוגנת בדירה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. נעמי טועה; היא ואביב לא היו נשואים ולכן אינם נחשבים 'בני-זוג'.
- ב. נעמי טועה; כדי שתהא זכאית להיות דיירת מוגנת בדירה, היה עליה להיות ידועה בציבור של אביב למשך 9 חודשים לפחות.
- ג. לא ניתן לדעת; השאלה האם נעמי טועה או צודקת תלויה רק בנוסח החוזה שנערך בין אביב לבעל הדירה.
- ד. נעמי צודקת; מכוח החוק, בנסיבות המתוארות היא הפכה להיות דיירת מוגנת.

2. שילה היא מתווכת אשר עברה עבירת משמעת, ולכן הוחלט להעמידה בפני ועדת המשמעת. אחד מחברי הוועדה הוא פרנק. פרנק ושילה היו בעבר בעלי משרד תיווך משותף, אך סכסוך חריף בין השניים הביא את הקשר לסיומו. 3 חודשים לאחר תחילת הדיון החליטה שילה לבקש את פסילתו של פרנק, במטרה לנקום בו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. פרנק ושילה מסוכסכים ויש חשש ממשי למשוא פנים בבירור הקובלנה, על כן פרנק אינו יכול לשמש כחבר ועדת המשמעת בעניינה של שילה.
- ב. אמנם יש חשש ממשי למשוא פנים בבירור הקובלנה, אך שילה ידעה על חשש זה כבר בתחילת הדיון והיה עליה לטעון לפסילתו של פרנק כבר במועד זה.
- ג. לא ניתן לבקש פסילה של חבר ועדת המשמעת אלא בהסכמת התובע.
- ד. ניתן לפסול חבר מדיון בוועדת המשמעת רק בהסכמתו.

3. מה מהבאים מתאר בצורה הנכונה ביותר "הפרה יסודית" של חוזה?

- א. כל מעשה או מחדל שהם בניגוד לחוזה.
- ב. אי ביצוע של תשלום.
- ג. הפרה שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה לו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה, או כזו שהוסכם עליה בחוזה שתיחשב ליסודית.
- ד. כל מעשה או מחדל שהוסכם עליהם בחוזה כי הפרתם תגרור פיצויים מוסכמים.

4. ליאם, הגר כיום בשכירות, קנה משכנתו הקשישה דירה, לאחר שסיפרה לו כי עם פטירתו של בעלה היא מעוניינת במכירת הדירה כדי לעבור לדיור מוגן. ליאם הסתמך על נסח הטאבו של הדירה, בו שכנתו רשומה כבעלים. בהמשך התגלה לליאם כי הרישום בפנקסי המקרקעין היה שגוי וכי שכנתו אינה הבעלים של הדירה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אם המקרקעין אינם מוסדרים, לליאם זכות הבעלות בדירה.
- ב. אם המקרקעין מוסדרים, לליאם זכות הבעלות בדירה.
- ג. אין זה משנה לענייננו האם המקרקעין מוסדרים או לא, כל עוד רכישת הדירה נעשתה בתמורה ובתום לב, לליאם זכות הבעלות באותה דירה.
- ד. אין זה משנה לענייננו אם המקרקעין מוסדרים או לא; מכיוון שהרישום בפנקסי המקרקעין נמצא שגוי, רכישתו של ליאם את הדירה מתבטלת.

5. איזה מבין המשפטים הבאים מתאר בצורה הנכונה ביותר את המונח "תוכנית החיזוק"?

- א. תוכנית שמטרתה לבצע רפורמה בחוק המכר (דירות), כך שלקונים יהיה כוח חזק יותר אל מול הקבלנים החזקים.
- ב. תוכנית שמטרתה חיזוק היסודות של מבנים ישנים.
- ג. תוכנית שמטרתה בניית מבנים חדשים עם יסודות בנייה חזקים יותר.
- ד. תוכנית מיתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה.

6. אלימלך הינו קבלן אשר בנה בניין מגורים חדש. בחוזה המכר קיים סעיף הקובע כי הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף יתבצעו על-ידי חברת התחזוקה 'ב.ה.ר', לתקופה של 24 חודשים, ואין אפשרות לסיים את ההתקשרות עם חברת 'ב.ה.ר' קודם לכן. חוזה התחזוקה צורף כנספח לחוזה המכר.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. סעיף זה בטל, שכן הוא מהווה תנאי מקפח בחוזה אחיד.
- ב. סעיף זה בטל, שכן רק בעלי הדירות בבית המשותף יכולים להחליט על חברת הניהול וההחזקה.
- ג. סעיף זה תקף, אולם רק בהנחה שאלימלך יוכיח כי בחירתו בחברת 'ב.ה.ר' הינה סבירה בנסיבות העניין.
- ד. סעיף זה תקף, שכן מדובר בתקופה שאינה עולה על 3 שנים.

7. יורי רכש דירה מחברת הקבלנים "רופין". "רופין" דרשה מיורי לשלם לה 9% ממחיר הדירה כתשלום ראשון.

באיזה מהמקרים הבאים דרישתה תהיה בניגוד לחוק?

- א. בחוזה לא נקבעו ביטחונות או ערבויות לטובת יורי.
- ב. "רופין" מסרה ליורי ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לה.
- ג. "רופין" ביטחה את עצמה אצל מבטח להבטחת החזרתם של כל הכספים שיורי שילם לה, ויורי צוין כמוטב על-פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש.
- ד. "רופין" רשמה לגבי הדירה הערת אזהרה על מכירת הדירה.

8. לקרן היו מקרקעין במודיעין בבעלותה, אשר הופקעו ללא מתן פיצויים מכוח חוק התכנון והבנייה. בהמשך, יעודם של המקרקעין שונה ליעוד שעבורו אין להפקיע מקרקעין ללא מתן פיצויים.

האם קרן זכאית לקבל פיצויים? אם כן, מטעם מי?

- א. כן. מטעם הוועדה המקומית.
- ב. כן. מטעם הוועדה המחוזית.
- ג. כן. מטעם עיריית מודיעין.
- ד. לא.

9. בתאריך 6 במאי 2013 רכש יובל את דירתו הראשונה והיחידה בסכום של 1,300,000 ש"ח.

מה היה שיעור מס הרכישה ששילם?

- א. על חלק השווי שעד 1,089,350 ש"ח - 5%, על חלק השווי העולה על 1,089,350 ש"ח ועד 3,268,040 ש"ח - 6%.
- ב. יובל לא שילם מס רכישה כלל.
- ג. על חלק השווי שעד 1,139,320 ש"ח - לא שולם מס, על חלק השווי העולה על 1,139,320 ש"ח ועד 1,601,210 ש"ח - 3.5%.
- ד. על חלק השווי שעד 1,470,560 ש"ח - 5%.

10. מיקי קיבל בדואר רשום הודעת עיקול על דירת מגוריו מלשכת הוצאה לפועל, מכיוון שלא שילם חוב. לאחר 10 ימים מיום המצאת ההודעה, ובטרם מיקי שילם את החוב, הגיע לדירתו שמאי מקרקעין מוסמך כדי לערוך שומת מקרקעין. מיקי סירב להכניס את השמאי לדירתו וטען כי הוא מסיג גבול.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. מיקי צדק; שמאי מקרקעין מוסמך רשאי להיכנס לדירה כדי לערוך שומת מקרקעין רק לאחר 30 יום מיום המצאת ההודעה.
- ב. מיקי טעה; בנסיבות העניין רשאי שמאי מקרקעין מוסמך להיכנס לדירה כדי לערוך שומת מקרקעין.
- ג. מיקי צדק; שמאי מקרקעין מוסמך רשאי להיכנס לדירה כדי לערוך שומת מקרקעין רק בהינתן צו בית-משפט המאפשר זאת.
- ד. מיקי טעה; מרגע הטלת צו עיקול, רשאי שמאי מקרקעין מוסמך להיכנס לדירה כדי לערוך שומת מקרקעין.

11. מהם "דמי היוון"?

- א. תשלום אותו גובה מינהל מקרקעי ישראל (רשות מקרקעי ישראל) מהחוכר כתנאי למתן הסכמתו לפיצול החלקה.
- ב. חישוב הערך הכלכלי של התשלומים העתידיים למינהל מקרקעי ישראל (רשות מקרקעי ישראל) עבור תקופת החכירה או יתרתה בתשלום חד-פעמי מראש.
- ג. דרישת תשלום אשר דורש מינהל מקרקעי ישראל (רשות מקרקעי ישראל) מהחוכר, כתנאי למתן הסכמתו להרחבת הבנייה הקיימת בנכס.
- ד. תשלום אותו גובה מינהל מקרקעי ישראל (רשות מקרקעי ישראל) מהחוכר בגין שינוי יעוד הנכס.

12. במשך 36 שנה עובר יהודה עם רכבו במגרשו של יואב כדי להגיע לביתו, בהיעדר דרך אחרת. יואב מכר את מגרשו לרחל. רחל אמרה ליהודה כי הוא אינו יכול עוד להמשיך לעבור עם רכבו בשטחה.

האם ליהודה קיימת זכות מעבר בשטח המגרש, למרות מכירת המגרש לרחל? מדוע?

- א. לא, הואיל וניתן לראות את הנוהג בין יהודה ליואב כחווה לרעת צד שלישי ולכן הוא בטל.
- ב. לא, הואיל ויהודה יודע כי רחל מתנגדת לכך.
- ג. כן, כי הזכות ראויה להוות זיקת הנאה.
- ד. כן, אך בכפוף לכך שישלם פיצוי לרחל.

13. אביב ושירלי כרתו ביניהם חוזה. שירלי הפרה את החוזה הפרה לא-יסודית. כעת מבקש אביב את ביטול החוזה לאלתר ואילו שירלי מבקשת אורכה קצרה נוספת לצורך תיקון ההפרה של החוזה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אביב זכאי לבטל את החוזה; שירלי הפרה את החוזה ולכן אינה זכאית לקבל אורכה של מספר ימים לצורך קיומו.
- ב. אביב נדרש לתת לשירלי אורכה לקיים את החוזה. אם לא יקויים החוזה תוך זמן סביר יהיה אביב זכאי לבטל את החוזה.
- ג. אביב זכאי לבטל את החוזה, אך עליו לפצות את שירלי על הנזקים שנגרמו לה בשל כך.
- ד. לא ניתן בשום מקרה לבטל חוזה כאשר ההפרה אינה יסודית - לכל היותר ניתן לתבוע פיצויים.

14. עליזה חתמה עם משה המתווך על טופס הזמנת שירותי תיווך בנוסח הסטנדרטי הנהוג בחברת התיווך "איבלי" שבה עובד משה. לאחר שרכשה את הדירה, טוענת עליזה כי משה היטעה אותה ביודעין לגבי הנכס שרכשה וכי נגרם לה נזק בשל כך. בטופס הזמנת שירותי התיווך קיים סעיף האוסר עליה לפנות לבית המשפט.

בפני מי רשאית עליזה להעלות את טענותיה בקשר להטעיה?

- א. עליזה אינה יכולה לפנות לבית-המשפט, אך היא יכולה להגיש תלונה לוועדת המשמעת.
- ב. עליזה אינה יכולה לפנות לבית-המשפט ואינה רשאית גם להגיש תלונה לוועדת המשמעת ולרשם המתווכים.
- ג. עליזה אינה יכולה לפנות לבית-המשפט, אך היא יכולה לפנות בתלונה לרשם המתווכים.
- ד. עליזה יכולה לפנות לבית המשפט ואף יכולה לפנות לוועדת המשמעת בתלונה.

15. אסף הוא דייר מוגן בדירת מגורים. כעת הוא מעוניין לצאת מהדירה ומציע במקומו דייר חלופי - חברת "קומרקין" בע"מ. בעל הדירה אינו מעוניין בחילוף זה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. בעל הדירה יכול לטעון כי אין הוא מעוניין להשכיר את דירתו לחברה בע"מ.
- ב. בעל הדירה אינו יכול למנוע את החילוף בכל מקרה.
- ג. בעל הדירה יכול למנוע את החילוף ואינו נדרש לנמק מדוע.
- ד. בעל הדירה אינו יכול למנוע את החילוף, אלא באישור המפקח על הבתים המשותפים.

16. לברכה ולמשה בעלות משותפת על מקרקעין בזיכרון יעקב. השניים ערכו הסכם לפירוק שיתוף ביניהם וקבעו כי חלוקת המקרקעין תהא בעין.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. ההסכם אינו תקף; לא ניתן לעשות חלוקה בעין של מקרקעין.
- ב. ההסכם תקף, אולם רק אם ההסכם אושר על-ידי המפקח.
- ג. ההסכם תקף; לצדדים יש חופש לקבוע את נוסחו של הסכם פירוק השיתוף בהתאם לרצונם.
- ד. ההסכם אינו תקף, אך ניתן לפנות לוועדה המקומית ולבקש אישור חריג.

17. אחרי החורף האחרון החליט צפרייר כי נמאס לו לתקן את הנזילות החוזרות בגג בכל שנה, והוא מעדיף למכור את דירתו ולעבור לדירה בבניין חדש. משכך, פנה לדניאלה המתווכת בבקשה שתסייע לו במכירת דירתו והסביר את הסיבה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. המתווכת חייבת לגלות לקונים הפוטנציאליים את בעיית הנזילות בגג, אולם רק במידה ותישאל על כך במישרין.
- ב. המתווכת חייבת לגלות את בעיית הנזילות בגג לכל קונה אפשרי, מאחר שמדובר בעניין מהותי.
- ג. למתווכת אסור לגלות את המידע, שכן זהו מידע שהובא לידיעת המתווכת על ידי המוכר ואסור לגלותו שלא בהסכמתו.
- ד. אין על המתווכת חובה לגלות או לא לגלות את המידע, שכן חובת הגילוי חלה על המוכר.

18. אגב הליכי הגירושין של אהוד ואלונה, פסק בית המשפט כי על אהוד להעביר את הדירה לאלונה.

האם על אלונה לשלם מס רכישה בעת העברת הדירה על שמה?

- א. כן, הואיל והעברה אגב גירושין היא כפעולת מכירת זכות במקרקעין החייבת במס.
- ב. כן, הואיל ובכל מצב של שינוי בעלות במקרקעין לטובת אדם אחר, על אותו אדם לשלם מס רכישה.
- ג. לא, הואיל והעברה אגב גירושין היא לא פעולת מכירה החייבת במס.
- ד. לא, הואיל ובכל מקרה של העברה בין בני-זוג אין מדובר בפעולת מכירה החייבת במס.

19. איתמר החליט למכור את בית מגוריו בכפר הדר. בתאריך 20.3.2015 הוא פנה לרחל המתווכת ואף חתם על הזמנה בכתב לקבלת שירותי תיווך ובמסמך נפרד חתם על כך כי הוא נותן את העיסקה לטיפול הבלעדי של רחל. בתחילת חודש אוקטובר 2015, לאחר שביתו טרם נמכר, איתמר החליט לפנות למתווך נוסף, מתוך תקווה שהדבר יזרז את המכירה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. בהנחה שבהסכם לא נקבעה תקופת הבלעדיות, איתמר פעל בניגוד לחוק, שכן היה עליו להמתין 9 חודשים מיום ההזמנה.
- ב. לא ניתן לדעת האם איתמר רשאי היה לפנות למתווך נוסף, שכן לא ידועה משך תקופת הבלעדיות אשר ניתנה למתווכת רחל בהסכם הבלעדיות.
- ג. אין זה משנה אם בהסכם נקבעה או לא נקבעה תקופת הבלעדיות, שכן עברו יותר מ-6 חודשים מיום ההזמנה.
- ד. בהנחה שבהסכם לא צוינה תקופת הבלעדיות, על איתמר לקבל את הסכמת רחל המתווכת לפנות למתווך נוסף.

20. רום קיבל רישיון תיווך כדין. תקופה קצרה לאחר מכן הוא פשט את הרגל. לפיכך החליט רשם המתווכים לבטל את רישיונו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אם טרם הביטול נתן הרשם לרום הזדמנות להשמיע את טענותיו ונועץ בוועדה המייעצת - הרשם פעל כדין.
- ב. אך רק אם קיבל הרשם אישור לביטול רישיונו של רום מטעם בית-המשפט - הרשם פעל כדין.
- ג. הרשם פעל שלא כדין; אמנם הוא רשאי לבטל את רישיונו, אך רק אם רום הורשע בנוסף בעבירה פלילית שיש עימה קלון.
- ד. הרשם פעל שלא כדין; אמנם הוא רשאי לבטל את רישיונו, אך היה עליו לתת לרום תקופה של 3 חודשים לביטול הליכי פשיטת רגל טרם ביטול הרישיון.

21. ליואל יש חוזה פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל (מינהל) בתוקף עד סוף שנת 2016. יואל חושש כי הוא לא יספיק לסיים את בניית המבנה על המגרש עד סוף שנת 2016.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. אם יואל לא יסיים את הבנייה עד סוף שנת 2016, חוזה הפיתוח מתבטל אוטומטית והוא יאבד את הזכויות שלו במגרש.
- ב. אם יואל לא יסיים את הבנייה עד סוף שנת 2016 קיימת לרשות מקרקעי ישראל (מינהל) זכות לבטל את הסכם הפיתוח והוא עלול לאבד את זכויותיו במגרש.
- ג. אם יואל לא יסיים את הבנייה עד סוף שנת 2016, הוא יאלץ לשלם דמי היתר על מנת להמשיך ולהחזיק את הזכויות שלו במגרש.
- ד. אם יואל לא יסיים את הבנייה עד סוף שנת 2016, הוא יאלץ לשלם דמי חכירה על מנת להמשיך ולהחזיק את הזכויות שלו במגרש.

22. אמא של שי נפטרה והורישה לו את דירת המגורים שלה. שי חושש כי הורשת הדירה תחייב את העיזבון במס שבח ואותו לשלם מס רכישה עקב קבלתה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. ההורשה היא לא מכירה ולכן לא יחולו מס שבח ומס רכישה.
- ב. העיזבון יידרש לשלם מס שבח מלא ושי יחויב במס רכישה.
- ג. העיזבון ישלם שליש ממס השבח המלא ושי פטור ממס רכישה.
- ד. אם לשי יש יותר מדירת מגורים אחת על שמו, אז העיזבון ישלם מס שבח מלא ושי ישלם מס רכישה כבעל דירה שנייה.

23. גדי וגליה הם זוג נשוי. לגדי יש דירה הרשומה על שמו בלבד. כיום רוצה גליה לרכוש דירה שתירשם על שמה. הצדדים לא ערכו הסכם יחסי ממון ביניהם.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. גליה תשלם מס רכישה לפי חישוב של דירה שנייה.
- ב. גליה תשלם מס רכישה לפי חישוב של דירה יחידה.
- ג. גליה תשלם רק מחצית ממס הרכישה שיחושב לפי חישוב של דירה יחידה.
- ד. גליה תשלם רק שליש ממס הרכישה שיחושב לפי חישוב של דירה שנייה.

24. משה פנה ליונה המתווך וביקש למכור בתיווכו את דירתו. משה גם הביא לידיעת יונה כי בבניין מתגורר מעליו דייר שהינו עבריין ממשפחת פשע ידועה, המהלך אימים על הדיירים. משה דרש מיונה כי יחתום על התחייבות לפיה לא יביא מידע זה לידיעת קונים פוטנציאליים כתנאי לכך שיהיה המתווך בעיסקה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. יונה לא יגלה מידע זה לקונים, כי התחייב על כך.
- ב. יונה לא יגלה מידע זה לקונים, כי על פי החוק אסור לו לגלות לקונים את עניינו האישי של משה.
- ג. יונה לא יגלה מידע זה לקונים, כי המידע אינו רלבנטי לעיסקה.
- ד. יונה לא יסכים לשמש כמתווך בעיסקה, אלא אם משה יסכים שהמידע כן יימסר לקונים.

25. מאיה ואסף הם זוג נשוי. מאיה פנתה למתווך לואי וחתמה עימו על הסכם לקבלת שירותי תיווך. לואי הראה למאיה דירה ברחוב טאגור בתל אביב, שהוצעה למכירה תמורת 4 מיליון ש"ח. מאיה ביררה פרטים על הדירה, ביקרה במקום שוב עם הוריה ועם אדריכל מטעמה, ואף הגיעה להסכמה עם המוכרים על מחיר של 3.9 מיליון ש"ח, וכן על מועדים מוסכמים לפינוי. עם זאת, מאיה אמרה כי עליה לקבל את הסכמתו של בעלה השוהה בחו"ל והמו"מ בינה לבין בעלי הנכס הופסק.

לאחר מספר ימים, עם שובו של בעלה אסף מחו"ל, פנה אסף למתווכת נוספת בשם פאני, אשר הציגה בפניו את אותה הדירה. לאחר שעשה בירורים וקיים שיחות עם המוכרים, הגיע אסף להסכמה איתם על מחיר של 3.85 מיליון ש"ח ורכש את הדירה. לואי טוען כי על בני הזוג לשלם לו את דמי התיווך, ובני הזוג טוענים כי מאיה לא רכשה את הדירה, אלא אסף, שלא חתם על הסכם עם לואי וכי הם שילמו דמי תיווך לפאני ועל כן אין הם חייבים לשלם ללואי דמי תיווך.

בנסיבות העניין, איזה מבין המשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. לאור מעורבותה של המתווכת פאני, לואי אינו הגורם היעיל, ועל כן הוא אינו זכאי לדמי תיווך.
- ב. התחייבותו של אסף לפאני גוברת על התחייבותה של מאיה ללואי, מאחר שפאני סגרה את העיסקה.
- ג. בין אסף ולואי לא נחתמה הזמנת תיווך, מאחר שאסף הוא הקונה ולא מאיה, ולכן לואי לא זכאי לדמי תיווך בשל עיסקה זו.
- ד. מאחר שמדובר בזוג נשוי הפועל כיחידה כלכלית אחת, לא עבר זמן רב בין המקרים והמחיר דומה, פעילותה של פאני אינה גורעת מזכותו של לואי לדמי תיווך.