משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין
גירסה 2

מועד חורף 2019

29.1.2019

<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. יוכבד, חקלאית אשר התגוררה ועיבדה את נחלתה במושב זרועה, נפטרה בשיבה טובה. בצוואתה הורישה את הנחלה, בחלקים שווים, לחמש בנותיה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. יוכבד לא יכולה להוריש את הנחלה באמצעות צוואה והיה עליה לקבוע מראש מי מחמש בנותיה תהיה "בת ממשיכה".
ב. במקרה פטירה הקרקע עוברת רק ל"בן /בת בכור/ה כבן/ת ממשיך/כה".
ג. במקרה פטירה הקרקע חוזרת תמיד לרשותה ועיבודה של רשות מקרקעי ישראל.
ד. יוכבד לא יכולה להוריש את הנחלה לחמש בנותיה באמצעות צוואה.

---

2. כתוצאה מאישור תוכנית חדשה בעיר עפולה חויבו בעליה של קרקע לייעוד מסחרי המצויה בתחום התוכנית, להתקין בה מקום לחניית שני כלי רכב. בעלי המקרקעין הגישו לוועדה המקומית בעירם תביעת פיצויים בגין פגיעה כתוצאה מתוכנית. הוועדה המקומית קבעה שבעלי המקרקעין אינם זכאים לפיצויים ודחתה את תביעתם.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. שגתה הוועדה המקומית בהחלטתה - בעלי המקרקעין זכאים לפיצויים בגין פגיעה והפקעה כתוצאה מאישור תוכנית מיוחדת.
ב. צדקה הוועדה המקומית בהחלטתה - במקרה בו חויב בעל מקרקעין על פי תוכנית להתקין בבניין המיועד לעסק מקום לחניית כלי רכב, פטורה הוועדה מתשלום פיצויים, ובלבד שהפגיעה סבירה ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים.
ג. שגתה הוועדה המקומית בהחלטתה - מי שביום תחילתה של התוכנית היו בעלי מקרקעין שנפגעו כתוצאה מהוראותיה של התוכנית זכאי לפיצויים מאת הוועדה המקומית.
ד. צדקה הוועדה המקומית בהחלטתה - רק מי שביום תחילתה של התוכנית היו בעלי מקרקעין למגורים שנפגעו כתוצאה מהוראותיה של התוכנית זכאי לפיצויים מאת הוועדה המקומית.

---

3. אושרי ותמי הקימו יחדיו בית מלון משגשג על מגרש המצוי בבעלות משותפת של שניהם (30% מהמגרש בבעלות אושרי ו- 70% מהמגרש בבעלות תמי). ביום 20.7.2017, עת תמי שהתה בחו"ל, נתגלתה במרתף בית המלון נזילה חריפה שאף החלה להביא לשקיעתם של חלק מעמודי התמך של המלון. אושרי לא הצליח לעדכן את תמי באשר לנזילה בשל קשיי תקשורת.

האם הדין מתיר לאושרי לתקן את נזקי הנזילה על דעת עצמו ומבלי לקבל את אישורה של תמי?

א. על אושרי לפנות לבית המשפט על מנת שזה יאפשר לו לפעול ללא אישורה של תמי.
ב. הדין לא מתיר לאושרי לתקן את נזקי הנזילה על דעת עצמו, שהרי הוא מחזיק רק ב- 30% מזכויות הבעלות בית המלון.
ג. במצב מעין זה הדין מחייב את הסכמת כלל השותפים לתיקון הנזקים.
ד. לאושרי מותר לתקן את נזקי הנזילה על דעת עצמו.

---

4. ניסים העניק לשושנה ייפוי-כוח בלתי חוזר לתקופה של 12 חודשים על מנת שזו תמכור את דירתו לשחר.

האם ייפוי הכוח האמור יהיה פטור ממס? מדוע?

א. לא, בשל העובדה שמדובר בייפוי כוח.
ב. כן, בשל העבודה שייפוי הכוח עוסק במכירת דירתו של ניסים לאדם שלישי.
ג. כן, בשל העובדה שמדובר בייפוי כוח בלתי חוזר.
ד. לא, בשל העובדה שמדובר בייפוי כוח לתקופה העולה על 6 חודשים.

---

5. מעיין היא בעלת נכסים רבים וביניהם בניין משרדים בתל-אביב. בשנת 2016 מכרה מעיין לירדן, בן-אחותה, את אחת מדירותיה במחיר הנמוך ב- 10% משווי השוק שלה. ירדן לא רשם את העיסקה בלשכת רישום המקרקעין ואף לא רשם לטובתו הערת אזהרה. לאחר כשנתיים, מעיין מכרה בטעות לאילון את אותה הדירה שמכרה לירדן. זאת, מבלי שאילון בדק את הדירה או את מרשם המקרקעין, ומבלי שרשם הערת אזהרה.
בסיטואציה המתוארת לעיל, ובהנחה שאילון טרם הספיק לרשום את הדירה על שמו, מי צפוי לזכות בבעלות על הדירה לפי הפסיקה שנקבעה בע"א 2643/97 שלמה גנז נ' בריטיש קולוניאל חברה בע"מ ואח' - ירדן או אילון? מדוע?

א. אילון, בשל העובדה שירדן לא פעל לרישום העיסקה בלשכת רישום המקרקעין.
ב. אילון, בשל העובדה שירדן רכש את הדירה במחיר נמוך משווי השוק שלה.
ג. ירדן, בשל העובדה שמעיין מכרה לאילון את הדירה בטעות.
ד. ירדן, בשל העבודה שהוא הרוכש הראשון ושאילון לא בדק את מרשם המקרקעין.

---

6. ארי ושלמה גרים בשכנות זה לזה. לשלמה יש בגינתו עץ קלמנטינות שופע, אשר שלמה משקיע בו את מירב זמנו. חלק מהקלמנטינות המובחרות ביותר בעץ נשרו לתחום גינתו הפרטית המגודרת של ארי. דרצ'י, הגנן אשר מטפח אחת לשבוע את גינתו של ארי, נתקל בקלמנטינות המובחרות ונטל אותן לעצמו. כל אחד מהשלושה טוען כעת לבעלות על הקלמנטינות.
בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. הקלמנטינות שייכות לארי, שכן הן נשרו לתחום גינתו.
ב. הקלמנטינות שייכות לדרצ'י, מכיוון שמתוקף עבודתו כגנן הייתה לו גישה חוקית לגינתו של ארי.
ג. הקלמנטינות שייכות לשלמה, שכן העץ גדל בגינתו ובזכות השקעתו הרבה.
ד. הקלמנטינות שייכות באופן שווה לכל השלושה.

---

7. בבית משותף באשדוד בו שמונה דירות מגורים ושני משרדים, על פי היתר לשימוש חורג, הותקנו שתי מעליות. יוגב, בעליה של אחת מדירות המגורים, דורש כי באחת המעליות יותקן "מנגנון פיקוד שבת" וכי המעלית תופעל כ"מעלית שבת". כל בעלי הנכסים בבניין מסכימים לדרישתו של יוגב, אך מסרבים לדרישתו לשאת בהוצאות התקנת המנגנון האמור ובהוצאות ההחזקה וההפעלה הנובעות מהפעלת המעלית כמעלית שבת.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מאחר שבבניין שני משרדים על פי היתר לשימוש חורג - רק בעלי הדירות למגורים בבניין חייבים לשאת בהוצאה החד פעמית של התקנת "מנגנון פיקוד שבת" בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, ואילו על יוגב לשאת בהוצאות ההחזקה וההפעלה הנובעות מהפעלת המעלית כמעלית שבת.
ב. בבית משותף שבו רק חלק מהדירות משמשות למגורים לא רשאים רוב בעלי הדירות להחליט על התקנת מנגנון פיקוד שבת, וכן על הפעלת אחת המעליות כמעלית שבת.
ג. רק יוגב, בעל הדירה אשר דורש את התקנתו של מנגנון פיקוד השבת והפעלת המעלית כמעלית שבת, יישא בהוצאת התקנת המנגנון האמור ובהוצאות ההחזקה וההפעלה הנובעות מהפעלת המעלית כמעלית שבת.
ד. מאחר שכל בעלי הנכסים מסכימים לדרישתו של יוגב בנוגע להתקנת המנגנון והפעלת המעלית כמעלית שבת - על כל בעלי הנכסים בבניין לשאת במשותף בכל ההוצאות הכרוכות בכך בשיעור של 20% ויוגב יישא ב- 80% הנותרים.

---

8. יונתן והדר החליטו לטוס לחופשה בזנזיבר לרגל אירוסיהם. מיד כששבו מחופשתם גילו להפתעתם כי אל דירתם, אשר מצויה בבעלותם, פלש אבנר - שכנם משכבר הימים. אבנר נמצא בדירה 14 ימים.

כיצד יוכלו יונתן והדר לפעול?

א. יונתן והדר חייבים לפנות למשטרה ולמועצה המקומית הרלוונטית על מנת להוציא את אבנר ממנה.
ב. יונתן והדר לא יוכלו לעשות דבר מלבד לפנות לבית המשפט.
ג. יונתן והדר יוכלו להוציא את אבנר ממנה מבלי לעשות שימוש בכוח לצורך כך.
ד. יונתן והדר יוכלו להוציא את אבנר ממנה ואף לעשות שימוש בכוח לצורך כך.

---

9. פסק-דין רעא 394/88 אנגל שושני ואח' נ' אברון את פורת בע"מ עסק בשאלה האם מתווך זכאי לקבל את התשלום שלכאורה מגיע לו מן הקונה/המוכר שהיו לקוחותיו גם אם חוזה המכר הופר לבסוף על ידי מי שלא היה לקוחו של המתווך.

מה נקבע בפסק-הדין האמור?

א. המתווך אינו זכאי לתשלום מלקוחו, אך יש בכוחו לתבוע תשלום זה מן הצד שהפר את הסכם המכר.
ב. המתווך זכאי לתשלום מלקוחו ויש בכוחו של לקוחו לתבוע מן הצד שהפר את הסכם המכר החזר על סכום זה.
ג. המתווך אינו זכאי לתשלום מלקוחו וגם אין בכוחו לתבוע תשלום מן הצד שהפר את הסכם המכר, שכן הסכם זה לבסוף לא יצא אל הפועל.
ד. המתווך זכאי לתשלום חצי מסכום עמלת התיווך אותו יש בכוחו לתבוע הן מלקוחו והן מן הצד שהפר את הסכם המכר.

---

10. היכן מוסדרות זכויותיו וחובותיו של חקלאי שהוא "בר רשות" בקרקע שהוחכרה לאגודה השיתופית ע"י רשות מקרקעי ישראל (מינהל מקרקעי ישראל לשעבר)?

א. זכויותיו וחובותיו של חקלאי "בר רשות" מוסדרים בהיתרי הבנייה ובתוכניות המיתאר החלות על הקרקע.
ב. זכויותיו וחובותיו של חקלאי "בר רשות" מוסדרים ורשומים במשרדי הרשות המקומית.
ג. זכויותיו וחובותיו של חקלאי "בר רשות" מוסדרים בהסכמי "משקי העזר" ובקריטריונים שקבע שר החקלאות.
ד. זכויותיו וחובותיו של חקלאי "בר רשות" מוסדרים בהסכם המשבצת ובהחלטות רשות מקרקעי ישראל.

---

11. חברת בז"ה, העוסקת במתן שירותי תיווך וניהול לבתים משותפים, שכרה את שירותיה של נועה, מעצבת גרפית מדופלמת, לצורך עיצובו של החוזה האחיד המיועד לקהל לקוחותיה.
נועה מעוניינת שהחוזה יעוצב באלמנטים הבאים:
I דף הנייר יהיה בצבע לבן והאותיות בצבע שחור.
II האותיות תהיינה נטויות.
III האותיות תהיינה בגודל של 4 מילימטרים.
IV הרווח בין השורות יהיה בגודל של 1 מילימטר.

איזה/אילו מבין האלמנטים לעיל סותרים את הוראות הדין?

א. II ו- IV.
ב. II.
ג. III ו- IV.
ד. I ו- III.

---

12. עם פטירתו בשיבה טובה של זכריה, מונתה, לבקשתו על פי צוואתו, סתווית שכנתו משכבר הימים, למנהלת העיזבון של כל נכסיו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. למנהל עיזבון יכול להתמנות גם אדם יחיד אותו קבע המוריש בצוואתו, שינהל את עזבונו באישור בית משפט.
ב. למנהל עיזבון יכול להתמנות רק בן משפחה מדרגה ראשונה של המוריש או האפוטרופוס הכללי.
ג. למנהל עיזבון יכול להתמנות רק עו"ד או האפוטרופוס הכללי.
ד. מוריש אינו יכול לקבוע בצוואתו אדם שינהל את עזבונו, שכן סמכות זו מסורה לבית המשפט לענייני משפחה.

---

13. לאחרונה עלו יחסי הנישואין של עירית ויוסי על שרטון והשניים החליטו להתגרש. חלוקת הרכוש המשותף נעשתה בפסק הדין שניתן בהליך הגירושין. יוסי קיבל את כל המיטלטלין של השניים ואילו עירית קיבלה את המגרש בכפר אדר, אשר היה רשום על שמם (במהלך הנישואין גרו השניים בדירת מגוריהם בתל-אביב).
האם העברת הזכויות במגרש בכפר אדר מיוסי לעירית חייבת במס שבח? מדוע?

א. כן; הואיל ויוסי קיבל תמורה כנגד המגרש (המיטלטלין).
ב. לא; העברת זכויות במקרקעין נעשתה בהליך גירושין ולכן אינה חייבת במס שבח.
ג. כן; לאור הגירושין עירית ויוסי אינם בגדר "קרובים" ולכן חלוקת הזכויות חייבת במס.
ד. כן; חלוקת רכוש בגירושין פטורה ממס רק ביחס לדירת המגורים בה התגוררו המתגרשים טרם הגירושים.

---

14. פנינה ויגאל הינם בעלים של קרקע חקלאית בתלמי מנשה. לאחרונה, שונה יעוד הקרקע מקרקע חקלאית לקרקע לבנייה. גיא, שמאי שמונה מטעם הוועדה המקומית, קבע כי ערך הקרקע עלה ב- 200,000 ש"ח כתוצאה משינוי הייעוד. פנינה ויגאל החליטו לנצל הזדמנות נדל"נית זו, והתקשרו בחוזה למכירת הקרקע לרוני.
בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. על רוני לשלם היטל השבחה בגובה 200,000 ש"ח.
ב. על פנינה ויגאל לשלם היטל השבחה בגובה 200,000 ש"ח.
ג. על רוני לשלם היטל השבחה בגובה 100,000 ש"ח.
ד. על פנינה ויגאל לשלם היטל השבחה בגובה 100,000 ש"ח.

---

15. יותם ורעות רכשו במשותף מגרש ביישוב 'הוד והדר' שבגליל התחתון. על מנת להסדיר את היחסים המשפטיים ביניהם, חתמו השניים ביום 25.10.2010 על הסכם שיתוף שכלל מספר סעיפים, ובין השאר, תניה האוסרת על מי מהם למכור את חלקו לאדם אחר מבלי שקיבל לכך את הסכמת השותף השני, וזאת למשך תקופה של 10 שנים מיום חתימת ההסכם. ביום 17.8.2018 חתמה רעות על הסכם למכירת חלקה בשותפות לאדם אחר מבלי שקיבלה לכך את אישורו של יותם.
בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. לתניה האוסרת מכירה היה תוקף בעת המכירה ולכן פעולתה של רעות היא כדין.
ב. פעולתה של רעות אינה כדין, שהרי היא נוגדת את התניה האוסרת מכירה.
ג. לתניה בהסכם מעולם לא היה תוקף עקב פגיעתה בזכות הקניין של רעות, ומכאן שפעולתה היא כדין.
ד. פעולתה של רעות אינה כדין, שהרי ליותם זכות ראשונים על חלקה במגרש.

---

16. איזה מהמשפטים הבאים משקף באופן הנכון ביותר את המונח "אחוזי בנייה"?

א. סך הקצאת השטחים וגודלן של הנחלות אשר מקצה האגודה השיתופית לחבריה.
ב. אחוז עלות הבנייה מתוך עלות הפרוייקט (עלות הקרקע ועלות בנייה).
ג. היקף השטח הבנוי המותר במגרש מסוים, הנקבע בתוכניות המיתאר החלות על המגרש.
ד. אופן החישוב והחלוקה של קרקע חקלאית באגודה שיתופית בין מספר יורשים.

---

17. עירית ויוסי חוכרים את ביתם בהר אדר מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לתקופה של 99 שנים. השניים החליטו לעבור להזדקן ביחד בתל-אביב, ומשכך החליטו להשכיר את ביתם בהר אדר להארי, נוצרי בעל אזרחות אמריקאית בלבד, לתקופה של 10 שנים.
בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. עירית ויוסי יכולים להשכיר את ביתם להארי בלי אישור מאף אחד.
ב. עירית ויוסי אינם יכולים, בשום מצב, להשכיר את ביתם להארי, מכיוון שאינו ישראלי.
ג. עירית ויוסי יכולים להגיש בקשה להשכיר את ביתם להארי, ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל.
ד. עירית ויוסי יכולים להגיש בקשה להשכיר את ביתם להארי לרשם המקרקעין.

---

18. היכן רושמים זיקת הנאה לטובת דירה הרשומה בחברה משכנת, ואשר טרם נרשמה בפנקסי המקרקעין?

א. הגם שהדירה טרם נרשמה בפנקסי המקרקעין, זיקת ההנאה עצמה תירשם בפנקסי המקרקעין.
ב. זיקת ההנאה תירשם במינהל מקרקעי ישראל.
ג. זיקת ההנאה תירשם אצל החברה המשכנת, שכן הדירה טרם נרשמה בפנקסי המקרקעין.
ד. זיקת ההנאה תירשם אצל רשם המשכונות, שכן מדובר בזכות חוזית ולא קניינית.

---

19. פלג מעוניינת למשכן מקרקעין אשר אינם רשומים במרשם המקרקעין. בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. פלג יכולה לרשום את השיעבוד אצל רשות מקרקעי ישראל.
ב. פלג אינה יכולה כלל לרשום את השיעבוד, הואיל ומדובר במקרקעין שאינם רשומים במרשם המקרקעין.
ג. פלג יכולה לרשום את השיעבוד בפנקסי המקרקעין.
ד. פלג יכולה לרשום את השיעבוד אצל רשם המשכונות.

---

20. עמרי ושרון חתמו על מסמך והעניקו לו את הכותרת "זיכרון דברים". באותו המסמך, אשר ביטא את רצון הצדדים, נכתב כי שרון מתחייבת למכור לעמרי את דירתה, כי חוזה בין הצדדים ייחתם בתוך שבוע ימים וכי מכירת הדירה תתבצע בתמורה לסכום של 1,650,000 ש"ח, אשר יועבר לשרון בעת העברת הבעלות משרון לעמרי במרשם המקרקעין.

בהנחה שהמסמך האמור מקיים את תנאי המסוימות, האם בנסיבות העניין ועל-פי הפסיקה שנקבע בע"א 158/77 חוה רבינאי נ' חברת מן השקד בע"מ (בפירוק), נכרת חוזה מחייב בין השניים?

א. עמרי ושרון העניקו למסמך את הכותרת "זיכרון דברים" ומכאן שאינו יכול להיחשב כחוזה מחייב.
ב. עמרי ושרון התכוונו ליצור קשר חוזי מחייב ומכאן שזיכרון הדברים הוא חוזה מחייב.
ג. עמרי ושרון לא כתבו שזיכרון הדברים מחייב ומכאן שלא נכרת ביניהם חוזה מחייב.
ד. בשל העובדה שזיכרון הדברים מתייחס לפעולות עתידיות של עמרי ושרון - לא ניתן לראות בו חוזה מחייב.

---

21. לכל דירה בבית משותף בקרית שמונה מוצמד, בהתאם לרישום בטאבו, שטח חניה לכלי רכב אחד. שאול, בעל דירה בבית המשותף, מחנה באופן קבוע את רכבו בחניה של שכנו אמיר, שהוא שוכר דירה בבית המשותף. הסכם השכירות של אמיר כולל חניה. אמיר החליט להגיש למפקח על המקרקעין תביעה נגד שאול בגין הסגת גבול. המפקח על המקרקעין דחה את תביעתו של אמיר בנימוק של היעדר סמכות לדון בסכסוך בין הצדדים.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. המפקח על המקרקעין צודק בהחלטתו - על אמיר להגיש את התביעה לרשות המקומית המוסמכת להכריע בסכסוך בין הצדדים בהתאם להיתר הבניה.
ב. המפקח על המקרקעין שוגה בהחלטתו – אמיר, על אף היותו שוכר, רשאי להגיש תביעה, לפי בחירתו, למפקח על המקרקעין או לבית משפט השלום, המוסמכים להכריע בסכסוך בין הצדדים.
ג. המפקח על המקרקעין צודק בהחלטתו - מאחר שאמיר הוא שוכר ולא בעל דירה בבניין, המפקח אינו מוסמך להכריע בסכסוך בין הצדדים ועל אמיר להגיש את התביעה לבית משפט השלום.
ד. המפקח על המקרקעין שוגה בהחלטתו - המפקח הוא בעל הסמכות הייחודית והבלעדית להכריע בסכסוך שנתגלע בין הצדדים.

---

22. דנה, מתווכת מקרקעין מוסמכת בעלת ותק רב במקצוע, נסעה לשליחות בארה"ב לתקופה של שלוש שנים. בתקופת השליחות לא שילמה דנה אגרה שנתית לחידוש רישיון תיווך. עם שובה לישראל המשיכה דנה לתווך במספר עיסקאות נדל"ן.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. דנה רשאית לשמש כמתווכת מקרקעין, הן בשל הוותק הרב שצברה במקצוע והן מאחר שלא הודיעה על התלית רישיונה מרצון.
ב. מתווכת מקרקעין שאינה מודיעה על התלית רישיונה לתקופה של שלוש שנים אינה רשאית לשוב ולתווך בעיסקאות מקרקעין, ועליה לעבור שוב את בחינת רשם המתווכים.
ג. דנה רשאית לשמש כמתווכת מקרקעין, מאחר שוועדת המשמעת לא החליטה על התלית רישיונה.
ד. דנה אינה רשאית לשמש כמתווכת מקרקעין כל עוד לא שילמה את האגרה.

---

23. לאחר שנעמי חתמה עם לב על הסכם תיווך, לפיו לב יהיה זכאי לתשלום בגובה 1.5% מסכום רכישת הדירה של נעמי אם הקונה יימצא באמצעותו, החליט לב להעתיק את חתימתה של נעמי ולהדביקה על חוזה אחר, שלפיו הוא זכאי יהיה לקבל 2% מסכום רכישת הדירה של נעמי אם הקונה יימצא באמצעותו.

בנסיבות המתוארות, מה דינו של לב בגין מעשיו?

א. מאסר שנה.
ב. מאסר חצי שנה.
ג. מאסר שלוש שנים לפחות.
ד. קנס בסכום כפול מזה שלב היה צפוי להרוויח מביצוע העבירה אותה ביצע.

---

24. אלי הינו מתווך דירות בקריית אונו, אשר לאחרונה חש בירידה בהיקף העבודה. משכך, החליט אלי לשלוח מסרונים (הודעות SMS) ללקוחותיו מהעבר והציע את שירותי התיווך שלו עבור עמלה מופחתת של 0.5% במשך החודש הקרוב. דקות אחדות לאחר משלוח ההודעה, חזרה אליו במסרון טליה, אחת מלקוחות העבר שלו, והודיעה לו כי היא מקבלת את הצעתו בשמחה. בעקבות זאת הבין אלי כי עמלת התיווך שהציע נמוכה מידי. הוא שלח מיד מסרון נוסף לכל לקוחותיו, כולל לטליה, ובו כתב כי הוא חוזר בו מן ההצעה שנשלחה וכי הוא יעביר למחרת מסרון עם הצעה מתוקנת. לאחר מכן שלח גם דודו, לקוח ותיק מסרון והודיע גם הוא כי הוא מקבל את הצעתו.
בנסיבות העניין, האם אלי יכול לחזור בו מהצעתו למתן שירותי תיווך בעמלה מופחתת של 0.5%?

א. אלי אינו יכול לחזור בו ביחס לטליה, אך יכול לחזור בו ביחס לדודו.
ב. אלי יכול לחזור בו מהצעתו - הן ביחס לטליה והן ביחס לדודו.
ג. אלי אינו יכול לחזור בו מהצעתו ביחס לטליה. באשר לדודו - אם דודו ראה את המסרון השני של אלי לפני ששלח את המסרון שלו, אלי יכול לחזור בו מהצעתו ; אם דודו לא ראה את המסרון השני לפני ששלח מסרון לאלי, אלי אינו יכול לחזור בו מהצעתו.
ד. אלי אינו יכול לחזור בו מהצעתו, הן ביחס לטליה והן ביחס לדודו.

---

25. ורד וישראל כרתו חוזה לפיו ורד תשכור את דירת 3 החדרים בראש-העין, אשר בבעלותו של ישראל. לפי החוזה, הדירה תהא מוכנה לכניסתה של ורד ביום 1.1.2019. הצדדים סיכמו על פיצוי מוסכם בסך 1,000 ש"ח אם הדירה לא תעמוד לרשותה של ורד בזמן. כשבועיים לפני שהייתה אמורה להיכנס ורד לדירה, התקשר אליה ישראל והודיעה לה כי הוא נאלץ לדחות את כניסתה לדירה בחודש ימים. ורד הסבירה לישראל כי אם היא תיאלץ להישאר בדירתה הנוכחית חודש נוסף, הדבר יעלה לה 3,000 ש"ח. משכך, הציע ישראל כי ורד תקטין את הנזק שעלול להיגרם לה כתוצאה מהאיחור, ותעבור לדירה דומה אחרת באותו בניין אשר בבעלותו לחודש זה, כאשר הוא יישא בעלויות המעבר. ורד סירבה להצעה ובשל כך נאלצה לשלם 3,000 ש"ח לבעל הדירה הנוכחי על-מנת להישאר חודש נוסף בדירה.
בנסיבות העניין, מה גובה הפיצויים שורד צפויה לקבל בשל הפרת החוזה ללא הוכחת נזק?

א. ככל הנראה לא פחות מ- 1,000 ש"ח.
ב. ורד אינה צפויה לקבל פיצוי כלל, מאחר שסירבה להצעתו של ישראל.
ג. ככל הנראה לא פחות מ - 4,000 ש"ח.
ד. ככל הנראה לא פחות מ - 3,000 ש"ח.
