משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 3

מועד אביב 2019

5.5.2019

<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. עא 107/86 אהרון חסין נ' דוד בלס ואח' עסק, בין היתר, בשאלה מהו הבסיס לחישוב דמי התיווך שמגיע למתווך מקרקעין.

בנסיבות העניין ועל פי פסק דין של כבוד השופטת נתניהו, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. הבסיס המקובל לחישוב דמי התיווך בעיסקה הינו עפ"י שמאות של הבנק.
ב. הבסיס המקובל לחישוב דמי התיווך בעיסקה הינו עפ"י שווי הנכס לפי קביעת שמאי.
ג. הבסיס המקובל לחישוב דמי התיווך בעיסקה הוא עפ"י התמורה המוסכמת בחוזה (אלא אם הוסכם אחרת).
ד. הבסיס המקובל לחישוב דמי התיווך בעיסקה הינו עפ"י המחיר שצוין בהזמנת התיווך.

---

2. יעל רכשה לאחרונה דירה בבית משותף במטולה, בו מותקנת מערכת הסקה מרכזית ומערכת מרכזית נוספת ונפרדת לחימום מים. לאחר שהתמקמה בדירתה החדשה החליטה יעל להתנתק על חשבונה ממערכת ההסקה המרכזית בלבד, והיא עשתה כן ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים בבניין, אשר זעמו על כך והגישו נגדה תביעה למפקח על המקרקעין.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. יעל פעלה שלא כדין - בעלים של דירה לא רשאי להתנתק על חשבונו ממערכת ההסקה המרכזית, ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים בבניין, אם מערכת ההסקה היא נפרדת מהמערכת המרכזית לחימום מים.
ב. יעל פעלה כדין – בעלים של דירה רשאי להתנתק על חשבונו מהמערכת המרכזית לחימום מים או מההסקה המרכזית, ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים בבניין, גם אם המערכות משולבות זו בזו וגם אם הן נפרדות.
ג. יעל פעלה שלא כדין - לא ניתן להתנתק ממערכת ההסקה המרכזית בבית משותף ללא הסכמת 80% לפחות מבעלי הדירות בבניין.
ד. יעל פעלה כדין - בעלים של דירה רשאי להתנתק על חשבונו ממערכת ההסקה המרכזית, ללא הסכמת בעלי הדירות האחרים בבניין, ובלבד שמערכת ההסקה אינה משולבת עם המערכת לחימום מים.

---

3. אורן ויעל רכשו בית פרטי ישן בהרצליה, המחייב שיפוץ נרחב. מבירור שערכו עם קבלן בנייה הסתבר כי עלות השיפוץ גבוהה מאד ולכן החליטו כי עדיף להרוס אותו ולהקימו מחדש בהתאם לגודלו וצורתו הקיימים.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אורן ויעל לא צריכים לקבל היתר לבניית הבית, אך יהיו חייבים בהוצאת היתר להריסתו.
ב. אורן ויעל לא צריכים לקבל היתר להריסה, אך יהיו חייבים בהוצאת היתר בנייה חדש.
ג. אורן ויעל צריכים לקבל היתר להריסת הבית ולהקמתו מחדש.
ד. מאחר שהבית החדש ייבנה בהתאם לגודלו ולצורתו הקיימים, אורן ויעל לא צריכים לקבל היתר לבנייה.

---

4. מהו "טופס 4"?

א. מסמך המוגש לוועדת תכנון כחלק מתוכנית הגשה, במסגרת בקשה לקבלת היתר בנייה.
ב. מסמך בקשה המוגש לחברת החשמל לצורך קבלת אישור לחיבור בניין שבנייתו הושלמה בחיבור של קבע לרשת החשמל.
ג. מסמך בקשה המוגש לוועדה המקומית לצורך קבלת אישור שהמבנה שבנייתו הושלמה נבנה באופן חוקי והוא ראוי לאיכלוס.
ד. מסמך בקשה המוגש למחלקת הארנונה ברשות המקומית לצורך קבלת אישור לחיבור הבניין לתאגיד המים העירוני.

---

5. באסיפה הכללית של בניין בן 4 קומות עם 2 כניסות ובו 12 דיירים הוחלט כי הגינה המשותפת, המוזנחת, תוצמד לשלושת בעלי הדירות בקומת הקרקע, וזאת בתנאי שיטפלו בה על חשבונם. שני בעלי דירות התנגדו למהלך זה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. בעלי הדירות רשאים לקבוע הצמדה של חלק מסוים מגינה משותפת לדירה פלונית, וזאת רק בהסכמת כל בעלי הדירות.
ב. בעלי הדירות ברוב של 80% לפחות של בעלי הרכוש המשותף הצמוד לדירותיהם, רשאים לקבוע הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף מגינה משותפת לדירה פלונית.
ג. 80% מבעלי הדירות לפחות רשאים לקבוע הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף מגינה משותפת לדירה פלונית.
ד. בעלי הדירות ברוב של שני שלישים לפחות של בעלי הרכוש המשותף הצמוד לדירותיהם, רשאים לקבוע הצמדה של חלק מסוים מגינה משותפת לדירה פלונית.

---

6. חברת עמידר הקצתה לעמותת "פגועים" 4 דירות בבניין מאוכלס באשקלון, שבו 16 דירות. עמותת "פגועים" שיכנה בכל דירה 2 חוסים, ובסה"כ 8 חוסים במסגרת מגורים עצמאית, וזאת בהתאם להפניית משרד העבודה והרווחה. העמותה דאגה לכל הצרכים של החוסים. דיירי הבניין הביעו התנגדות נחרצת כנגד מגורי החוסים בבניין שלהם.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. דיירי הבניין צודקים; אין אפשרות לאכלס 8 חוסים בבניין שלהם.
ב. דיירי הבניין צודקים, כי אישור לגור במסגרת מגורים עצמאית לחוסים או פגועי נפש יינתן רק ע"י משרד הבריאות.
ג. אין לדיירי הבניין כל זכות להתנגד לאיכלוס החוסים כל עוד קיים אישור רשמי לכך ע"י משרד העבודה והרווחה.
ד. לדיירי הבניין אין זכות להתנגד לאיכלוס החוסים בבניין שלהם אם החוסים ישוכנו בדירות שבקומת הקרקע.

---

7. נגד יובל מתנהלים הליכי הוצאה לפועל. במסגרת ההליכים מינה רשם ההוצאה לפועל כונס נכסים לדירתו של יובל בשכונת יד-אליהו בת"א, אשר רשומה בבעלותו המלאה. דנה, אשתו של יובל, פנתה לרשם ההוצאה לפועל בטענה כי 50% מהזכויות בנכס שייכות לה. משכך, הורה הרשם להשהות את הליכי הכינוס לתקופה של 50 ימים, וזאת במטרה לאפשר לדנה לפנות לבית המשפט. רשם ההוצאה לפועל היתנה את ההשהיה בכך שדנה תפקיד ערובה בגובה 5,000 ש"ח.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. רשם ההוצאה לפועל פעל כדין בכל הנוגע להחלטתו להשהות את הליכי הכינוס עקב טענת צד שלישי בדבר זכויות בנכס, אולם פעל שלא כדין בכך שהיתנה זאת במתן ערובה.
ב. רשם ההוצאה לפועל פעל שלא כדין, שכן הוא אינו רשאי להשהות הליכי כינוס נכסים עקב טענת צד שלישי בדבר זכויות בנכס. החלטה מסוג זה נתונה לסמכותו של בית המשפט בלבד.
ג. רשם ההוצאה לפועל פעל שלא כדין בכל הנוגע להחלטתו להשהות את הליכי הכינוס, שכן היה מוסמך להשהות את הליכי הכינוס לכל היותר לתקופה של 30 יום.
ד. רשם ההוצאה לפועל פעל כדין הן ביחס להחלטתו להשהות את הליכי הכינוס והן ביחס להחלטתו להתנות את ההשהיה במתן ערובה.

---

8. נציגות הבניין ברחוב פרץ בתל אביב פנו בשם דיירי הבניין לחברת הבנייה "הראל בנייה" בע"מ, החברה שבנתה את הבניין, וזאת לאחר תקופה מסוימת שבה גילו כי קיים ליקוי בפיתוח חצר הבניין, שקיעות של מרצפות בקומת הקרקע, במדרכות ובשבילים בשטח הבניין. נציגות הבניין פנתה לחברת הבנייה בדרישה לתקן את הליקויים.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אם הליקויים הנ"ל התגלו בתוך 3 שנים מהיום שהבניין הועמד לרשות הרוכשים (תקופת האחריות), תיחשב חב' "הראל בנייה" כמי שלא קיימה את חיוביה כלפי הרוכשים ועליה לתקן את הליקויים, אלא אם תוכיח שהליקויים נוצרו עקב מעשה או מחדל של דיירי הבניין.
ב. אם הליקויים הנ"ל התגלו בתוך 4 שנים מהיום שהבניין הועמד לרשות הרוכשים (תקופת האחריות), תיחשב חב' "הראל בנייה" כמי שלא קיימה את חיוביה כלפי הרוכשים ועליה לתקן את הליקויים, אלא אם תוכיח שהליקויים נוצרו עקב מעשה או מחדל של דיירי הבניין.
ג. אם הליקויים הנ"ל התגלו בתוך שנתיים מהיום שהבניין הועמד לרשות הרוכשים (תקופת האחריות), תיחשב חב' "הראל בנייה" כמי שלא קיימה את חיוביה כלפי הרוכשים ועליה לתקן את הליקויים, אלא אם תוכיח שהליקויים נוצרו עקב מעשה או מחדל של דיירי הבניין.
ד. מאחר שהליקויים נובעים מאי התאמה יסודית שהתגלו לאחר מספר שנים, חב' "הראל בנייה" תיחשב כמי שלא קיימה את חיוביה כלפי הרוכשים, ועליה לתקן את הליקויים, אלא אם תוכיח שהליקויים נוצרו עקב מעשה או מחדל של דיירי הבניין.

---

9. מי מהבאים אינו מוסמך להגיש שומת מקרקעין לבית המשפט?

א. מתווך מקרקעין שהוא גם רואה חשבון בהשכלתו.
ב. שמאי מקרקעין.
ג. עובד אגף המכס והמע"מ במסגרת מילוי תפקידו.
ד. עובד אגף מס הכנסה ומיסוי מקרקעין במסגרת מילוי תפקידו.

---

10. יוסי ושגב רכשו בעלות במושע בקרקע בלתי מוסדרת בשטח של 2 דונם.

בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. יוסי ושגב הם בעלים של קרקע שלא שולם בגינה מס רכוש.
ב. יוסי ושגב הם בעלים של קרקע שלכל אחד מהם יש חלק בלתי מסוים במקרקעין.
ג. לא ייתכן מצב של בעלות במושע בקרקע שאינה מוסדרת.
ד. יוסי ושגב הם בעלים של קרקע שאין בה ולא יהיו בה זכויות בנייה.

---

11. יוסף, מתווך מקרקעין בנהריה, העניק שירותי תיווך בשנת 2017 לבני הזוג בן-עזר. בעקבות כך מכרו דירת מגורים בעיר, וזאת תוך שהוא מסתיר מהם את עניינו האישי בעיסקה. בשנת 2018 החליט יוסף להתלות את רישיונו מרצון ומסר על כך הודעה לרשם כנדרש על פין דין. בשנת 2019, משגילו בני הזוג בן-עזר כי יוסף פעל לכאורה שלא כדין, הביאו את עניינו בפני תובע, אשר החליט להגיש נגד יוסף קובלנה לוועדת המשמעת. בדיון טען יוסף כי ועדת המשמעת נעדרת סמכות לדון בעניינו, שכן הוא אינו עובד במקצוע ואינו עוסק בתחום התיווך מזה תקופה ארוכה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. טענתו של יוסף תתקבל - מתווך שרישיונו הותלה מרצון לא נתון עוד לשיפוט משמעתי לפני ועדת המשמעת.
ב. טענתו של יוסף תידחה - רק מתווך שעבר עבירה משמעתית של 'אי גילוי עניין אישי' או של 'איסור פעולות משפטיות' ורישיונו בוטל, ימשיך להיות נתון לשיפוט משמעתי לפני ועדת המשמעת לגבי מקרים שאירעו לפני הביטול.
ג. טענתו של יוסף תתקבל - רק מתווך שרישיונו הותלה בעקבות הרשעה בעבירת משמעת ימשיך להיות נתון לשיפוט משמעתי לפני ועדת המשמעת לגבי מקרים שאירעו לפני ההתליה.
ד. טענתו של יוסף תידחה - מתווך שרישיונו הותלה מרצון ימשיך להיות נתון לשיפוט משמעתי לפני ועדת המשמעת לגבי מקרים שאירעו לפני ההתליה האמורה.

---

12. יובל ואהוד הם שותפים מזה שנים במקרקעין מסחריים באשדוד. לאחרונה הביע יובל את רצונו בפירוק השיתוף. אהוד, המתנגד למהלך, פנה לעורך דינו וביקש ממנו להודיע ליובל בכתב כי לא ניתן לכפות עליו כשותף את הפירוק ללא הסכמתו המפורשת.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אהוד טועה - כל שותף במקרקעין זכאי בכל עת לדרוש את פירוק השיתוף ובלבד שמדובר במקרקעין מסחריים בלבד.
ב. אהוד טועה - כל שותף במקרקעין משותפים זכאי בכל עת לדרוש את פירוק השיתוף.
ג. אהוד צודק - פירוק השיתוף יכול להתבצע רק בהסכמה מלאה בין השותפים.
ד. אהוד צודק - פירוק השיתוף יכול להתבצע רק בהסכמה מלאה בין השותפים, אלא אם כן היה עיקר המקרקעין המשותפים בית הראוי להירשם כבית משותף.

---

13. בעלי הדירות בבניין מגורים בן 3 קומות ובו 6 דירות, הרשום כבית משותף בחולון, החליטו בהסכמת כולם, להצמיד את הגינות בחזית הבית לשתי הדירות שבקומת הקרקע, את הגג לשתי הדירות בקומה העליונה ואת המקלט לשתי הדירות הנותרות.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. ניתן לבצע רק את ההצמדות של הגינות לדירות שבקומת הקרקע ואת הגג לדירות שבקומה העליונה.
ב. ההצמדות הנ"ל הינן חוקיות, מכיוון שקיימת הסכמה של כל בעלי הדירות לביצוען.
ג. ניתן לבצע את ההצמדות הנ"ל גם ברוב של בעלי הדירות ששני שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.
ד. ניתן לבצע את ההצמדות הנ"ל רק לאחר קבלת אישור פיקוד העורף.

---

14. כיצד יחושב מס הרכישה שיש לשלם עבור רכישת קרקע לבניית דירת מגורים במסגרת קבוצת רכישה? איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מס הרכישה יחושב רק בגין מחיר הקרקע שנרכשה.
ב. מאחר שמדובר בקבוצת רכישה, הרי שאין תשלום של מס רכישה.
ג. מס הרכישה יחושב לפי שווי המכירה כנכס בנוי שהוא דירת מגורים.
ד. מס הרכישה יחושב לפי שווי דירת המגורים הבנויה בהפחתת מחיר הקרקע שנרכשה.

---

15. הדס מכרה לאורי טלפון סלולרי בנסיבות אשר הוברר לגביהן כי מדובר בהטעיה. אורי, אשר כעס מאוד על הדס, גרם לטלפון נזק מכוון.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אורי רשאי לבטל את העיסקה בתוך 14 ימים; על הדס להשיב לאורי את התמורה ששילם בעד הטלפון בתוך זמן סביר; על אורי להשיב להדס את הטלפון; הדס אינה רשאית לתבוע את אורי בגין הנזקים שנגרמו לטלפון.
ב. אורי רשאי לבטל את העיסקה בתוך זמן סביר; על הדס להשיב לאורי את התמורה ששילם בעד הטלפון בתוך שבעה ימים; על אורי להשיב להדס את הטלפון; הדס אינה רשאית לתבוע את אורי בגין הנזקים שנגרמו לטלפון.
ג. אורי רשאי לבטל את העיסקה בתוך זמן סביר; על הדס להשיב לאורי את התמורה ששילם בעד הטלפון בתוך שבעה ימים; על אורי להשיב להדס את הטלפון; הדס רשאית לתבוע את אורי בגין הנזקים שנגרמו לטלפון.
ד. אורי אינו רשאי לבטל את העיסקה.

---

16. בהתייחס למחיקת הערת אזהרה, איזה מהמשפטים הבאים אינו נכון?

א. הערת אזהרה תימחק על פי צו של בית-משפט.
ב. הערת אזהרה תימחק כאשר עילת ההערה בטלה והרשם הודיע לצדדים על כוונתו למחוק אותה ונתן להם זמן סביר לפנות לביהמ"ש.
ג. הערת אזהרה תימחק כאשר הוכח להנחת דעתו של הרשם כי הצדדים המעוניינים הסכימו למחיקה.
ד. רשם המקרקעין רשאי למחוק מיידית הערת אזהרה כאשר עילת ההערה בטלה.

---

17. טלי הייתה דיירת מוגנת בחנות לממכר כובעים בשכונת גאולה בירושלים. טלי נפטרה. בעלה האלמן נחמן, מבקש כעת להמשיך ולהחזיק בזכויות הדייר המוגן בחנות ולהמשיך להפעילה לפרנסתו.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. נחמן זכאי להמשיך ולהחזיק בנכס רק אם התגורר עם טלי טרם פטירתה ובמקביל עבד ביחד איתה בחנות.
ב. נחמן זכאי להמשיך ולהחזיק בחנות רק אם עבד עם טלי בחנות 6 חודשים לפחות טרם פטירתה.
ג. נחמן זכאי להמשיך ולהחזיק בחנות, ובלבד שבני הזוג גרו ביחד לפחות שישה חודשים סמוך לפטירתה.
ד. מכיוון שנחמן הוא אלמן של טלי, הוא זכאי להמשיך להחזיק בנכס ולהפעיל את החנות.

---

18. איזו מן הפעולות הבאות תיחשב כפעולת "מכירה" לצורך חישובי מס?

א. העברת זכויות בזכות במקרקעין או בזכות באיגוד מקרקעין, הנעשית על פי פסק דין שניתן אגב הליכי גירושין.
ב. הורשה של זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין על פי דין או על פי צוואה.
ג. מכירת זכות במקרקעין הנמנית עם נכסי עיזבון, או עשיית פעולה באיגוד מקרקעין הנמנה עם נכסי עיזבון.
ד. חלוקה ראשונה של נכסי המקרקעין שבעיזבון בין היורשים השונים, בין אם נעשתה לפני רישום צו ירושה או צו קיום צוואה ובין אם נעשתה לאחר רישום כאמור.

---

19. היכן מוסדרות זכויותיהם של חקלאים המעוניינים להגדיל את שטח יחידות המגורים שלהם או להוסיף יחידות מגורים בנחלותיהם וכן זכויותיהם להעביר את הקרקע שברשותם לאדם אחר, בתמורה או שלא בתמורה?

א. בהסכמי זכויות הבנייה של המושבים והקיבוצים.
ב. בהסכמי המשבצת ובהחלטות רשות מקרקעי ישראל.
ג. בהסכמי המועצה הארצית לתכנון ובנייה עם רשות מקרקעי ישראל ואיגוד המושבים.
ד. בהסכמי ההרחבות של קרן קיימת לישראל.

---

20. ג'ורג', תושב ארה"ב, אשר עמד בהצלחה יתרה בבחינה וקיבל רישיון תיווך במקרקעין במדינת ניו-יורק, הגיש לאחרונה בקשה להיתר עבודה בישראל. בהמשך לכך, החל ג'ורג' לפרסם בעיתונות הישראלית מודעות לפיהן הוא מתווך מקרקעין בישראל, המתמחה במכירה ורכישה של נכסי נדל"ן בינלאומיים. יובל, בעלים של מלון בוטיק בתל אביב, העמיד את הנכס שבבעלותו למכירה, ולצורך קידום העיסקה הזמין שירותי תיווך מג'ורג', אשר החתים אותו על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין. בזכות קשריו הענפים בארצות הברית, הצליח ג'ורג' למצוא רוכש למלון ועיסקת המכר הושלמה לשביעות רצונו של יובל. כעת מבקש ג'ורג' כי יובל ישלם לו דמי תיווך, כפי שהוסכם ביניהם.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. ג'ורג' זכאי לדמי תיווך מלאים מאחר שהיה הגורם היעיל בעיסקה ומדובר במקרקעין מסחריים.
ב. ג'ורג' זכאי לדמי תיווך מלאים מאחר שהיה הגורם היעיל בעיסקה שהושלמה לשביעות רצון המוכר.
ג. ג'ורג' לא זכאי לדמי תיווך מאחר שאינו בעל רישיון לתיווך בישראל ולכן חל עליו איסור לעסוק בתיווך במקרקעין בישראל ומעשיו מהווים עבירה פלילית שהעונש עליה הוא שנת מאסר וקנס.
ד. ג'ורג' לא זכאי לדמי תיווך מאחר שחל עליו איסור לעסוק בתיווך במקרקעין בישראל ומעשיו מהווים עבירה משמעתית שהעונש עליה נזיפה.

---

21. יואב, אלמן מזה שנים רבות, הוא דייר בדמי מפתח בנכס שהוא בית עסק למכירה ושכפול מפתחות. בעקבות משבר משפחתי שפקד אותו עזב יואב את ילדיו ואת הוריו המבוגרים, היגר לארה"ב, קבע את מקום מושבו בעיר בוסטון והחליט להתחיל את חייו מחדש מעבר לים. ילדיו של יואב מבקשים כעת להפוך לדיירים החדשים של בית העסק ולהמשיך לנהל אותו.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. ילדיו של יואב יכולים להמשיך להחזיק בנכס ולנהל את העסק במקומו, שכן דייר של בית עסק שחדל להחזיק בו בגלל שזנח את ילדיו או הוריו, ולא היה בן זוגו לדייר, יהיו ילדיו לדיירים.
ב. רק מי שהייתה בת זוגו של דייר שזנח את משפחתו יכולה להפוך לדיירת ולהמשיך להחזיק בבית העסק, ומאחר שיואב אלמן - לילדיו אין זכות כאמור.
ג. מאחר שילדיו של יואב לא עבדו ביחד עימו בעסקו לפחות שנה אחת סמוך ליום שחדל להחזיק בבית העסק, הם לא יוכלו להפוך לדיירים בו.
ד. ילדיו של יואב יכולים להמשיך להחזיק בנכס ולנהל את העסק במקומו ובלבד שבין יואב לילדיו נערך הסכם בכתב בעניין זה.

---

22. איזה מהמשפטים הבאים משקף באופן הנכון ביותר את המונח המשפטי "זכרון דברים" במקרקעין, עפ"י פס"ד ע"א חוה רבינאי נ. חברת מן השקד בע"מ?

א. "זכרון דברים" לעולם לא יכול ליצור קשר חוזי מחייב בין צדדים לעיסקת מקרקעין או מטלטלין.
ב. "זכרון דברים" מהווה תמיד הסכם גמור ומוחלט היוצר קשר משפטי מחייב בין הצדדים וזאת אף אם החוזה הפורמלי לא יצא אל הפועל.
ג. "זכרון דברים" מהווה הסכם מחייב אם הצדדים התכוונו בחתימתם ליצור ביניהם קשר משפטי מחייב, והוא מסדיר את הפרטים המהותיים והחיוניים של העיסקה.
ד. "זכרון דברים" אינו מהווה הסכם גמור ומוחלט, מאחר שאינו מקיים את דרישת הכתב המעוגנת בסעיף 8 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

---

23. שיפרה, שהינה אם חד הורית, רכשה לפני שנתיים דירה באור יהודה, וזאת לאחר שלקחה הלוואה מובטחת במשכנתא מבנק למשכנתאות. כיום נקלעה שיפרה לקשיים כלכליים ולעת עתה היא אינה יכולה לעמוד בהחזרי ההלוואה האמורה.

בנסיבות העניין, כיצד על שיפרה לנהוג?

א. שיפרה יכולה לבקש הקפאת החזרי ההלוואה לתקופה קצובה בשל מצבה הכלכלי.
ב. שיפרה זכאית לקבל הקפאה של החזרי ההלוואה עד שמצבה הכלכלי ישתפר.
ג. שיפרה זכאית להקפאת החזרי ההלוואה לתקופה של שנה כאם חד הורית.
ד. שיפרה אינה יכולה לעשות דבר - עליה לשלם את ההלוואה במועד.

---

24. נמרוד המתווך מונה למנהל עיזבון.

איזו מבין הפעולות הבאות כמנהל עיזבון, אינו מוסמך לעשות מבלי שבית המשפט אישר תחילה?

א. השכרת מקרקעין מסחריים שחוקי הגנת הדייר לא חלים עליה.
ב. השכרת מקרקעין למגורים שחוקי הגנת הדייר לא חלים עליה.
ג. העברה של יחידה משקית בחקלאות.
ד. כל פעולה במקרקעין שתוקפה אינו תלוי ברישום בפנקס המתנהל על פי חוק.

---

25. יוסף, בעליה של דירת מגורים בתל אביב, לא עמד מזה חודשיים רצופים בתשלומי ההלוואה המובטחת במשכנתא שנטל מבנק משכן. בעקבות כך, המציא לו הבנק ישירות מכתב רשום ובו דרישה למימוש מיידי של המשכנתה, תוך ציון סכום החוב המגיע לבנק, ללא הבחנה בין קרן, ריבית והוצאות. כמו כן, העניק הבנק ליוסף אורכה של שלושה שבועות לתשלום החוב. משלא פרע יוסף את חובו במועד האמור, העמיד הבנק, בשמו של יוסף, את הדירה למכירה בשוק החופשי.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. הבנק פעל כדין; יוסף לא עמד בתשלומי ההלוואה המובטחת במשכנתה שנטל על עצמו ולא פרע את חובו בתקופת הזמן הנוספת שהבנק העמיד לרשותו כמתחייב על פי החוק.

ב. הבנק פעל כדין; יוסף לא עמד בתשלומי ההלוואה המובטחת במשכנתה שנטל על עצמו ולא פרע את חובו על אף תקופת החסד שניתנה לו, לפנים משורת הדין, לתשלום החוב.

ג. הבנק פעל שלא כדין; הבקשה למימוש משכנתה לא הוגשה כדין וכמתחייב ללשכת ההוצאה לפועל ולא הומצאה ליוסף אזהרה לחייב ע"י מנהל לשכת ההוצאה לפועל.

ד. הבנק פעל שלא כדין רק מן הטעם שחובה עליו היה לפרט את סכום החוב המגיע לו מיוסף, תוך כדי הבחנה בין קרן, ריבית והוצאות.
