

1. שלמה רכש דירה מחברה קבלנית אשר זכתה במכרז של מנהל מקרקעי ישראל. במסגרת עיסקת הרכישה סוכמו תנאי התשלום, לפיהם שילם שלמה 85% ממחיר הדירה במזומן והיתרה נקבעה למועד מסירת הדירה. בהסכם המכר אין התייחסות לנושא החזרת הערבות. במועד התשלום הראשון קיבל שלמה ערבות בנקאית מבנק טפחות. במעמד מסירת החזקה בדירה נדרש שלמה לשלם את יתרת הסכום (15%) וכמו כן להחזיר את הערבות הבנקאית שקיבל. שלמה מסרב להחזיר את הערבות הבנקאית.

בנסיבות המתוארות, האם שלמה חייב להחזיר את הערבות הבנקאית? מדוע?

- א. שלמה חייב להחזיר את הערבות הבנקאית, מאחר ובכל מקרה היא אינה מגנה על התשלום של 15% ששילם במעמד מסירת החזקה.
- ב. שלמה חייב להחזיר את הערבות הבנקאית, משום שבניית הבניין הסתיימה והוא קיבל את החזקה בדירה.
- ג. שלמה אינו חייב להחזיר את הערבות הבנקאית, משום שהדירה טרם נרשמה בפנקס הבתים המשותפים.
- ד. שלמה אינו חייב להחזיר את הערבות הבנקאית, משום שטרם קיבל חוזה חכירה ממינהל מקרקעי ישראל.

2. רווית מפעילה בית קפה לאחר שקיבלה רישיון עסק להפעלתו. למרות שברישיון העסק נקבע כי הפעלת בית הקפה מותרת עד לשעה 20:00 בלבד, רווית משאירה את בית הקפה פתוח עד לשעה 24:00, דבר שגורם לרעש ולמטרד לדיירי הבתים הסמוכים לבית הקפה. בעקבות תלונת הדיירים מעוניינת רשות הרישוי לבטל את רישיון העסק.

בנסיבות המתוארות, כיצד יכולה רשות הרישוי לפעול?

- א. רשות הרישוי אינה יכולה לעשות דבר, שכן לא ניתן לבטל רישיון עסק לאחר שהוא כבר הונפק, אלא רק היתר זמני.
- ב. רשות הרישוי תוכל לבטל את רישיון העסק בהתקיים התנאים הכתובים בחוק.
- ג. רשות הרישוי אינה צריכה לעשות דבר, שכן רישיון עסק שתנאיו הופרו מתבטל מאליו.
- ד. רשות הרישוי רשאית לבטל את רישיון העסק מיד, אף מבלי לתת לרווית אפשרות להשמיע את טענותיה.

3. גילה, מתווכת במקרקעין, קיבלה לתיווך שטח מקרקעין יוקרתי. בטרם מציאת קונה התגלה לה בוודאות שהלקוח זייף את המסמכים, ובפועל אין הוא בעל זכויות במקרקעין. גילה, אשר חוששת לאבד את דמי התיווך הגבוהים, מציגה את המסמכים המזויפים בפני קונה פוטנציאלי, ולא מגלה לו כי המדובר בזיוף.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הוא הנכון?

- א. דינו של אדם העושה שימוש במסמך בדיעה שהוא מזויף, כדינו של מזייף המסמך.
- ב. כיוון שגילה לא זייפה את המסמכים בעצמה, היא לא ביצעה עבירה פלילית.
- ג. כיוון שלא נאמר לגילה מפורשות כי מדובר בזיוף, אין מניעה שהיא תעשה שימוש במסמך.
- ד. רק זיוף של מסמכים רשמיים המופקים ע"י המדינה ייחשב כעבירה פלילית.

4. ארנון פגש את אלונה, ידידתו משכבר הימים. אלונה סיפרה לארנון כי היא מעוניינת לקנות דירה בשכונת "הכוכבים". ארנון, שרצה לחסוך לאלונה תשלום דמי תיווך, נסע למחרת לשכונת "הכוכבים", התקשר לבעלי דירות שתלו על בתייהם שלטים "למכירה", ותיאם איתם ביקור בדירה. ארנון לקח את אלונה לסיור בין הדירות, ובסופו של דבר היא רכשה את אחת הדירות וחסכה לעצמה את תשלום דמי התיווך. ארנון סיפר על כך לחברו שמוליק, מתווך במקרקעין, אשר הזהיר אותו מיד שלא לספר על כך לאיש, שכן ארנון ביצע פעולה אסורה של תיווך במקרקעין על ידי אדם שאינו בעל רישיון מתווך במקרקעין.

ארנון לא נראה מודאג מאזהרתו של שמוליק. מדוע?

- א. משום שתיווך במקרקעין בלא רישיון מתווך במקרקעין אינו עבירה על החוק.
- ב. משום שכל אדם רשאי לעסוק בתיווך במקרקעין, כאשר אחד הצדדים לעסקה הוא קרוב משפחה או דייד שלו.
- ג. משום שארנון לא ביקש ולא קיבל כל תמורה עבור השירות שביצע בשביל אלונה, ולכן מעשיו אינם נחשבים לפעולת תיווך במקרקעין המחייבת רישיון.
- ד. משום שתיווך במקרקעין בלא רישיון מתווך במקרקעין הוא אמנם עבירה על החוק, אבל העונש בגינה הוא לכל היותר קנס כספי נמוך.

5. שרית רכשה דירה מקבלן ולפני כניסתה לדירה ביקשה לרכוש לדירתה מערכת מיזוג חדשה. שרית פנתה לחנות של עוסק במכירת מזגנים ומוצרי חשמל ורכשה מערכת מיזוג עם שנת אחריות. שרית לא שאלה ולא נאמר לה האם מדובר במערכת חדשה או משופצת. במועד התקנת המערכת גילתה שרית, כי המדובר בדגם מחדש ובמערכת משופצת.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון?

- א. הטעייה יכולה להיות אך ורק במעשה אקטיבי (לא במחדל). כיוון שהמוכר היטעה את שרית במחדל, אין מדובר בהטעייה לעניין חוק הגנת הצרכן.
- ב. כיוון ששרית קיבלה מערכת תקינה ואף תקופת אחריות בגינה, אין כל משמעות לעובדה שהמערכת משופצת. אין המדובר בעניין מהותי בעסקה, ולא חלה על המוכר חובה ליידע את שרית בכך.
- ג. המוכר היטעה את שרית; המדובר בעניין מהותי בעסקה, ועל המוכר היה ליידע את שרית שהמדובר במערכת משופצת.
- ד. כיוון ששרית לא התעניינה האם מדובר במערכת חדשה או משופצת, יש בכך כדי להעיד על כך שמבחינתה לא מדובר בעניין מהותי.

6. מהו "היטל השבחה"?

- א. מס שגובה רשות המיסים בגין מכירת דירות מגורים.
 - ב. היטל שגובה ועדה מקומית לתכנון ולבנייה, בהתאם לתוספת השלישית לחוק התיכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965.
 - ג. היטל שגובה הרשות המקומית בגין עליית ערכי דירות עקב שיפור תשתיות באזורי מגורים.
 - ד. מס המוטל על מי שרוכש דירה שאינה הדירה היחידה שלו.
-

7. משה, דייר מוגן, הציע לבעל הבית לעזוב את הנכס ולהכניס במקומו את דוד כדייר. כמו כן, הציע דוד לשלם דמי מפתח בסך של 200,000 ש"ח. בעל הבית מסכים לכך שדוד ייכנס לגור בנכס, אך דורש תשלום דמי מפתח בסך של 450,000 ש"ח.
בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. לבעל הבית אין זכות להתנגד לסכום דמי המפתח, אלא רק להתנגד לזהות הדייר החדש.
- ב. המחלוקת תוכרע בבית הדין, אולם זאת בכפוף לכך שמשה יגיש בקשה לא יאוחזר מחמישה עשר יום מן המועד שבו נשלחה אליו תשובת בעל הבית.
- ג. מרגע שבעל הבית דחה את ההצעה, בעל הבית יוכל להציע שוכר חלופי, כבחירתו, ולסכם עם שוכר זה את דמי המפתח, בלי לקבל את הסכמת משה למהלך זה.
- ד. מרגע שבעל הבית דחה את ההצעה, על משה לפנות את הנכס, להחזיר את החזקה לבעל הבית ולשלם דמי מפתח בסכום שדרש הבעלים.

8. שמואל, חבר לעבודה של עידו, סיפר לעידו כי חברת "גז זיל הזול" מספקת גז לדירות מגורים במחיר נמוך במיוחד. עידו, המתגורר בבית משותף בן עשר דירות, אשר מותקנת בו מערכת גז מרכזית, מעוניין להחליף את ספק הגז לדירתו, ולקבל את אספקת הגז מחברת "גז זיל הזול".
כיצד יכול עידו להחליף את ספק הגז של הבית המשותף?

- א. החלפת ספק הגז יכולה להיעשות רק אם תינתן הסכמה בכתב של כל בעלי הדירות המחוברות למערכת הגז המרכזית.
- ב. החלפת ספק הגז יכולה להיעשות רק אם תינתן הסכמה בכתב של יותר ממחצית מבעלי הדירות המחוברות למערכת הגז המרכזית.
- ג. החלפת ספק הגז יכולה להיעשות רק אם תינתן הסכמה בכתב של רוב חברי נציגות הבית המשותף בו מותקנת מערכת הגז המרכזית.
- ד. לא ניתן להחליף ספק גז למערכת גז מרכזית.

נתונים לשאלות 9-11

קרא בעיון את הטקסט לפני שתענה על השאלות הבאות:

משפחת אבקני ניהלה מו"מ למכירת דירתם למשפחת פשוש. בסופו של משא ומתן לחצו הצדדים ידיים וחתמו על זיכרון דברים מפורט בכתב אצל עורך דין, ואולם ביום שלאחר החתימה התקשר מר אבקני לגברת פשוש והודיע לה שהם לא הצליחו לישון בלילה וכי הם מעולם לא באמת הסכימו ולא גמרו בדעתם למכור את הדירה. לכן, הודיע אבקני, הם החליטו שלא להמשיך בתהליך מכירת הדירה ומבחינתם זיכרון הדברים ביניהם בטל.

9. האם אכן יכולים בני הזוג אבקני להפסיק את מהלך החוזה? מדוע?

- א. כן, הזוג אבקני לא הבין שהוא למעשה לא רוצה למכור. כיוון שלא גמר בדעתו למכור, לא הייתה הסכמה מעולם, בהיעדר הסכמה ניתן לקבוע שהחוזה כלל אינו תקף.
- ב. כן, מהסיפור ברור שאבקני בעצם מתחרט על המחיר של הדירה ולכן מדובר בטעות שבכדאיות העיסקה. בשל טעות כזו יש אפשרות לבטל הסכם.
- ג. כן, עיסקה במקרקעין מחייבת רישום. העיסקה לא נגמרת עד לרישום ולכן מאחר והעיסקה לא נרשמה, ניתן להפסיקה בשלב זה.
- ד. לא, דרישת חוק החוזים היא דרישה לכך שהצדדים, המציע והמקבל, יעידו על גמירות הדעת והרצון שלהם להתקשר בחוזה. החתימה על ההסכם מספיקה לכן לשם כריתת החוזה. לכן נכרת חוזה תקף ולזוג אבקני אין אפשרות להפסיקו על דעתם.

10. בהנחה (שאינה משפיעה על התשובה הקודמת) שלמשפחת אבקני אסור להתחרט, אך היא עומדת על דעתה ואינה מוכנה לקיים את זיכרון הדברים, מהן התרופות האפשריות של משפחת פשוש?

- א. משפחת פשוש יכולה לדרוש פיצוי כספי וכן לעמוד על אכיפת ההסכם.
- ב. משפחת פשוש יכולה לדרוש פיצוי כספי בלבד, שכן אין מוציאים אנשים מדירתם בניגוד לסעיף 3 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א 1970.
- ג. משפחת פשוש יכולה לדרוש פיצוי כספי בלבד, שכן זיכרון דברים אינו חוזה.
- ד. משפחת פשוש יכולה לדרוש פיצוי כספי או אכיפה, אך לא את שניהם יחדיו.

11. בהנחה (שאינה משפיעה על התשובות הקודמות) שבין הצדדים נחתם רק זיכרון דברים, האם אז מותר למשפחת אבקני להתחרט?

- א. כן, ידוע שזיכרון דברים אינו מסמך מחייב אלא מעין התחייבות לחתום על הסכם בעתיד.
- ב. לא, גם אם הצדדים היו לוחצים ידיים בלבד אין אפשרות להתחרט.
- ג. כן, חוק המקרקעין תשכ"ט 1969 דורש הסכם בכתב וזיכרון דברים אינו הסכם.
- ד. לא, אלא אם נרשמה זכות ביטול בזיכרון הדברים.

12. עו"ד כהן מונה ככונס נכסים על ידי ראש הוצאה לפועל. לאחר שבוע התברר לו שעליו לצאת לחו"ל לתקופה של מספר חודשים, והוא לא יוכל לבצע את התפקיד. עו"ד כהן פונה לראש הוצאה לפועל ומודיע על התפטרותו מתפקידו ככונס נכסים.

בנסיבות המתוארות, מה יכול לעשות ראש הוצאה לפועל?

- א. ראש הוצאה לפועל יעביר את הבקשה לאישור לשכת עורכי הדין.
- ב. ראש הוצאה לפועל חייב לקבל את ההתפטרות, שכן ההתפטרות של עו"ד כהן תופסת גם ללא אישור ראש הוצאה לפועל.
- ג. ראש הוצאה לפועל צריך לפנות לבית המשפט כדי לקבל את אישורו להתפטרות של עו"ד כהן.
- ד. ראש הוצאה לפועל רשאי לאשר את התפטרותו של עו"ד כהן, ולקבוע באישור את היום שבו תהא ההתפטרות בת תוקף.

13. רונית, מתווכת במקרקעין, הורשעה בבית משפט בכך שהיטעתה רוכשי דירות וטענה בפניהם כי הדירות שרכשו ניבנו בסטנדרט בנייה גבוה העומד בתקנים המחמירים, כאשר בפועל הדירות לא היו ראויות למגורי אדם ואף הוצאו צווים להריסתן.

האם רשאי בית המשפט לצוות כי רישיונה לתיווך במקרקעין יבוטל?

- א. לא. מאחר ורונית עמדה בהצלחה בבחינת רשם המתווכים ושילמה אגרה שנתית כנדרש, לא ניתן לשלול את רישיונה בשום מצב.
- ב. כן, ובלבד שנוהל הליך נפרד במסגרתו הגיש היועץ המשפטי לממשלה בקשה לבית המשפט לבטל הרישיון. בית המשפט אינו מוסמך לבטל את הרישיון ללא בקשה מפורשת מטעם היועץ המשפטי לממשלה.
- ג. כן. בית משפט רשאי לצוות על ביטול רישיונה.
- ד. לא. בית המשפט רשאי לצוות אך ורק על מאסר או קנס.

14. רוני הוא קבלן בנייה שבנה בית דירות ומכר לשלמה את הדירה בקומה השנייה בבניין. רוני מסר הדירה לידי שלמה, כאשר מערכת האינסטלציה בדירה הורכבה מחומרים שאינם עומדים בתקן הרשמי ובתקנות הבנייה, תוך תכנון לקוי, באופן שלא ניתן היה לגלות את אי ההתאמה בבדיקה סבירה בעת מסירת הדירה לרשותו.

האם שלמה היה זכאי להסתמך על אי-ההתאמה לצורך הגשת תביעת ליקוי בנייה?

- א. כן, רק אם הדירה שרכש שלמה מיועדת למגורים ולא לעסק.
- ב. כן, אם הודיע שלמה על אי ההתאמה לרוני תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.
- ג. כן, רק אם שלמה הצליח לגלות את אי ההתאמה תוך שנה מיום שקיבל לידי את הדירה.
- ד. לא. אין משמעות משפטית לאי ההתאמה ושלמה לא זכאי להסתמך עליה.

15. שמעון פגש בדרכו הביתה את חברו אליהו, העובד כשען. שמעון סיפר לאליהו כי הוא רכש חנות להשקעה, ובכוונתו להשכיר חלק ממנה, שכן היא גדולה מידי לצרכיו. אליהו הציע מיד לשמעון לשכור ממנו חלק מסוים מהחנות לצורך עיסקו. השניים חתמו על הסכם שכירות לשלוש שנים ביחס לחלק מסוים מהחנות.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. אליהו טעה בכך שחתם על הסכם לשכירת חלק מסוים מהחנות, משום שלא ניתן לשכור חלק מסוים מחנות אלא רק את החנות בשלמותה.
- ב. אליהו טעה בכך שחתם על הסכם שכירות בכתב, שכן הסכם בכתב נעשה רק בעת מכירה של מקרקעין או השכרתם לתקופה העולה על חמש שנים.
- ג. אליהו טעה בכך שלא רשם את עיסקת השכירות בלשכת רישום המקרקעין, ולכן העיסקה אינה תקפה.
- ד. אליהו לא טעה, מכיוון שאין מניעה לשכור חלק מסוים בחנות.

16. גלית, מתווכת במקרקעין, הורשעה כי עשתה במסגרת עבודתה כמתווכת, מעשה העלול להטעות צרכן, בניגוד להוראת סעיף 2 לחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981.

באיזה מהמקרים הבאים תיחשב העבירה שביצעה גלית כעבירה בנסיבות מחמירות?

- א. המעשה נעשה בנוגע לתיווך בעיסקת שכירות.
- ב. המעשה נעשה במסגרת מסמך בכתב שנחתם על ידי גלית.
- ג. המעשה נעשה בהתייחס לשטח חקלאי.
- ד. המעשה גרם נזק חמור במיוחד לצרכן או לקבוצת צרכנים.

17. גבריאלה היא הבעלים של חלקת אדמה עליה הוצב קרוואן, שאינו מחובר לקרקע חיבור של קבע. גבריאלה מעוניינת למכור את חלקת האדמה ואת הקרוואן. גבריאלה פנתה לשלמה, שאינו בעל רישיון מתווך במקרקעין, על מנת שיטפל במציאת קונה לחלקת האדמה וכן במציאת קונה לקרוואן.

בנסיבות העניין, מה רשאי שלמה לעשות? מדוע?

- א. שלמה רשאי לתווך רק במכירת הקרוואן, שכן הקרוואן אינו מחובר לקרקע חיבור של קבע, ולפיכך אינו מקרקעין. שלמה אינו רשאי לתווך במכירת חלקת האדמה בשל היותה מקרקעין.
- ב. שלמה אינו רשאי לתווך במכירת חלקת האדמה ואף לא במכירת הקרוואן, שכן כל דבר המוצב על חלקת אדמה נחשב תמיד כמקרקעין.
- ג. שלמה רשאי לתווך רק במכירת חלקת האדמה, שכן חלקת אדמה פנויה אינה נחשבת כמקרקעין.
- ד. שלמה רשאי לתווך הן במכירת הקרוואן והן במכירת חלקת האדמה, כל עוד הם נמכרים לאותו קונה.

18. רענן, מתווך במקרקעין, קיבל בלעדיות על התיווך בעיסוקת מכירת מגרש השייך לשכנתו אורנה. רענן רוצה מאוד להצליח בתיווך, ולכן הוא הציב שלט אחד בשולי המגרש, שלט אחד על גבי לוח מודעות ציבורי הסמוך למגרש, ושלט אחד במרכז הקהילתי של היישוב בו מצוי המגרש. להפתעתו, אורנה אינה מרוצה וטוענת כי רענן לא עשה את הנדרש ממתווך המקבל בלעדיות בתיווך בעיסוקה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. אורנה צודקת, מאחר ולמעשה רענן לא ביצע אף פעולת שיווק, מאחר שהצבת שלטים אינה נחשבת לפעולת שיווק.
- ב. אורנה טועה, מאחר ופרסום שלושה שלטים נחשבים כשלוש פעולות שיווק, כאשר לפי החוק הוא מחויב רק בביצוע שתי פעולות שיווק.
- ג. אורנה צודקת, כיוון שפרסום שלטים נחשב כפעולת שיווק אחת ולפי החוק רענן חייב לבצע לפחות שתי פעולות שיווק.
- ד. אורנה טועה, מאחר ופרסום שלושה שלטים נחשב כשלוש פעולות שיווק, כאשר לפי החוק יש לבצע יותר משתי פעולות שיווק.

19. ויקטור פונה לשמעון, מתווך במקרקעין, ומבקש ממנו לאתר עבורו נכס בשכירות, אשר ישמש כמעון למגורי עשרה חוסים שמשרד העבודה והרווחה אישר להם לגור במעון.

איזה מהנכסים הבאים עשוי להתאים לויקטור, ללא צורך בהגשת בקשה לשינוי יעוד?

- א. נכס בבניין בלתי מאוכלס הבנוי על קרקע ששיעודה מגורים.
- ב. נכס בבניין מאוכלס הבנוי על קרקע ששיעודה תעשייה.
- ג. נכס בבניין בלתי מאוכלס הבנוי על קרקע ששיעודה מסחר, אשר קווי הבניין שלו מרוחקים לפחות 15 מטרים מהבניין המאוכלס הקרוב.
- ד. נכס בבניין מאוכלס הבנוי על קרקע ששיעודה מגורים.

20. דירתה של ישראלה שימשה לפעוטון החל מיום 1.1.2000. לעניין חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), האם הדירה תוגדר "כדירת מגורים מזכה"? מדוע?

- א. כן. לעניין חוק מיסוי מקרקעין יראו תקופה שבה שימשה הדירה לפעולות חינוך, כתקופה שבה שימשה הדירה למגורים.
- ב. לא, מאחר והדירה לא שימשה בעיקרה למגורים בפועל אלא לפעוטון, אין מדובר ב"דירת מגורים מזכה".
- ג. לא, מאחר והדירה לא שימשה לפעוטון במשך 10 שנים לפחות, אין מדובר ב"דירת מגורים מזכה".
- ד. לא. בחוק ההסדרים לשנת 2005 בוטלה ההגדרה "דירת מגורים מזכה".

21. שרה התקשרה עם שמואל בעיסוקה לרכישת דירתו. בחוזה המכר נכתב מפורשות כי איחור במסירת החזקה בדירה לאחר 1/10/07 יהווה הפרה יסודית של החוזה. ביום 15/11/07 שמואל עדיין לא מסר את החזקה בדירה לשרה, מכיוון שלא הספיק למצוא לעצמו דירה אחרת.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון?

- א. מאחר ומדובר בהפרה יסודית, אין לשרה זכות ביטול, אלא עומדת לה זכות לקבל פיצויים מוגדלים בשיעור הקבוע בתקנות שהתקין שר התמ"ת.
- ב. שרה זכאית לפיצוי בשיעור של 1% מערך העיסוקה לכל יום איחור, וזאת בהתאם לקבוע בתקנות שהתקין שר התמ"ת.
- ג. שרה אינה זכאית לבטל את העיסוקה. מועד מסירת החזקה אינו מהווה עילת ביטול.
- ד. לשרה זכות לבטל את החוזה, שכן המדובר בהפרה יסודית.

22. דודו של ינאי הוריש לו בצוואתו דירת 3 חדרים בדרום תל אביב.

האם יהיה חיוב במס שבח כתוצאה מההורשה? מדוע?

- א. כן, הורשה בצוואה מחויבת במס כמכירה, בניגוד לירושה עפ"י דין אשר איננה מוגדרת כמכירה לעניין חוק מיסוי מקרקעין.
- ב. כן, הורשה בין הורים וילדים אינה מכירה לעניין חוק מיסוי מקרקעין. כיוון שינאי ירש את דודו, ההורשה מחויבת כמכירה.
- ג. לא, הורשה איננה מכירה לעניין חוק מיסוי מקרקעין.
- ד. כן, כל העברת בעלות, לרבות הורשה בצוואה, מוגדרת כמכירה לעניין חוק מיסוי מקרקעין.

23. שלמה המתווך קיבל דירה למכירה בבלעדיות לשישה חודשים. הוא החתים את הלקוח על הסכם תיווך וכן על טופס בלעדיות. באותו היום, עוד לפני שהספיק לפרסם את הדירה, שלמה נזכר שבעבר פנה אליו אביגדור וחיפש דירה באותו האזור. שלמה הציג בפניו את הדירה ולשמחתו נחתמה עיסקה באותו היום.

בנסיבות המתוארות, האם שלמה זכאי לתשלום דמי תיווך?

- א. שלמה אינו זכאי לדמי תיווך היות ולא פרסם את הדירה בעיתון.
- ב. שלמה זכאי לקבל את עמלת התיווך מהצדדים.
- ג. שלמה זכאי רק למחצית מדמי התיווך, היות שלא עשה את הפעולות הנדרשות בתקופת הבלעדיות.
- ד. שלמה אינו זכאי לדמי תיווך היות שלא שם שלט "למכירה" על הדירה.

24. היכן נרשמת "הערת אזהרה" ומה משמעות הרישום?

- א. הערת אזהרה נרשמת בספרי רשם המקרקעין ומשמעותה היא כי יש חוב בהיטל השבחה אשר חייבים לסלקו כדי שניתן יהיה למכור את הנכס.
- ב. הערת אזהרה נרשמת בספרי הרשות המקומית ומשמעותה היא כי קיים חוב ארנונה על נכס אשר מונע את מכירתו.
- ג. הערת אזהרה נרשמת בספרי רשות המיסים ומשמעותה היא כי קיים חוב מס שבח בקשר עם הנכס.
- ד. הערת אזהרה נרשמת בספרי רשם המקרקעין ומשמעותה היא כי קיימת, בקשר לנכס, התחייבות בכתב לעשות עיסקה או להימנע מלעשות עיסקה.

25. רביב מעוניין למכור את דירתו. לצורך כך הוא מבקש לשכור את שירותיו של דניאל, מתווך במקרקעין, הנחשב למתווך המצליח ביותר בכל העיר. דניאל מוכן לקחת לידיו את התיווך במכירת דירתו של רביב, אולם מתנה זאת בכך שרביב יחתום על מסמך נפרד המעניק לדניאל בלעדיות בטיפול בעיסקה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. מתווך במקרקעין אינו רשאי להסכים עם לקוח כי עיסקת תיווך בדירה תימסר לטיפולו הבלעדי.
- ב. מתווך במקרקעין רשאי להסכים עם לקוח כי עיסקת תיווך בדירה תימסר לטיפולו הבלעדי, בתנאי שייקבע בהסכם התיווך כי ללקוח ניתנת בשל כך הנחה בדמי התיווך.
- ג. מתווך במקרקעין רשאי להסכים עם לקוח כי עיסקת תיווך בדירה תימסר לטיפולו הבלעדי, בכפוף למספר תנאים, ובהם התנאי שמתן הבלעדיות ותקופתה יאושרו בחתימת הלקוח במסמך נפרד.
- ד. מתווך במקרקעין רשאי להסכים עם לקוח כי עיסקת תיווך בדירה תימסר לטיפולו הבלעדי, בתנאי שאין ביישוב בו הוא פועל משרד תיווך נוסף.