



מועד חורף 2023

22.01.2023

גירסה 1

שאלון בחינה בדיני מתווכים במקרקעין

הוראות לנבחן/ת:

1. משך הבחינה – שעתיים.
2. בבחינה 25 שאלות. משקלה של כל שאלה 4 נקודות. לכל שאלה ארבע חלופות תשובה. עליך לבחור את התשובה הנכונה ביותר בהתאם לחומר הבחינה ולסמן אותה ב"דף תשובות לנבחן" על-ידי סימון X בריבוע המתאים לחלופה שנבחרה.
3. סימון שני ריבועים באותה שאלה בדף התשובות יגרום לפסילת התשובה. אם ברצונך לשנות תשובה שכבר סימנת, עליך למחוק את הבחירה על ידי מילוי כל הריבוע בצבע כחול או שחור, וסימון ב-X את הבחירה החדשה. אם שינית את דעתך, עליך למלא שוב את הריבוע בעט כחול או שחור ולכתוב בצד שורת הריבועים את התשובה החדשה שבחרת.
4. יש להשתמש בעט כחול או שחור בלבד.
5. ציון עובר - 60 נקודות.
6. חומר עזר המותר בשימוש:
 - א. ספר דיני מתווכים במקרקעין חוקים ותקנות – הניתן ע"י רשם המתווכים ויש להחזירו בסיום הבחינה.
 - ב. מילון או מילוניית אלקטרונית.
7. כללי התנהגות בבחינה ומשמעת:
 - א. יש לכבות טלפונים ניידים, שעונים חכמים וכל מכשיר אלקטרוני אחר ולהניחם בתיק על פי הוראות המשגיחים באולם. חל איסור מוחלט לשאת, להחזיק או להשתמש במכשירים אלה בכל מהלך הבחינה.
 - ב. חל איסור על שימוש באוזניות מכל סוג שהוא, ניתן להשתמש באטמי אוזניים.
 - ג. יש להזהות, לכשיידרש, על ידי הצגת תעודת זהות, דרכון או רישיון נהיגה שהונפקו בישראל והם ברי תוקף.
 - ד. אסור לנבחנים לשוחח ביניהם במהלך הבחינה או להעביר זה לזה חומר עזר, או כל ציוד אחר.
 - ה. אין לעזוב את אולם הבחינה לפני שחלפו 30 דקות מתחילת הבחינה.
 - ו. מי שיבקש לעזוב את הבחינה לפני תום המועד הרשמי, יתבקש להשיב למשגיחים את שאלון הבחינה, ספר הבחינה וכן דף התשובות, והוא ייחשב כמי שנכח בבחינה. מי שעזב במהלך הבחינה לא יורשה לחזור לאולם הבחינה בשום מקרה.
 - ז. היציאה לשירותים אסורה במהלך חצי השעה הראשונה לבחינה ובמהלך חצי השעה האחרונה לבחינה. בשאר הזמן, תותר היציאה לשירותים רק באישור המשגיחים ובליווי משגיח.
 - ח. מי שיש ברשותו בזמן הבחינה רשומה, ספר או כתב אחר שלא הותר השימוש בהם על-ידי הרשם, או שימצא עוזר או מפריע לנבחן אחר, רשאי הרשם או נציגו, לאחר שהמפקח הסב תשומת לבו לדבר, להפסיק בחינתו, להוציאו מחדר הבחינה, ולא ייקבע לו ציון.

בהצלחה!

1. רחלי וינון מכרו את דירת מגוריהם. עורך הדין המייצג את הקונים בעיסקה ביקש לקבל לידיו "אישורי העברה לטאבו" על מנת שיוכל לטפל ברישום הדירה על שם הקונים.

איזה מהמשפטים הבאים מתאר בצורה הנכונה ביותר את המסמכים שעורך הדין של הקונים ביקש מרחלי וינון?

- א. מסמך בחתימת יד של רחלי ושל ינון המאשר שהם מסכימים שהדירה תעבור על שם הקונים.
- ב. אישור מרשות המיסים כי הקונים שילמו את מלוא מס הרכישה המוטל עליהם.
- ג. אישור עירייה המעיד, בין היתר, על היעדר חובות לעירייה וכן אישור מרשות המיסים על היעדר חובות במיסוי מקרקעין.
- ד. אישורי העברה בנקאית על תשלום מלוא תמורת הדירה.

2. רועי הינו הבעלים של דירה בקומה האחרונה בבית משותף. מידי שנה בעונת החורף מי הגשמים מחלחלים וגורמים לרטיבות מאסיבית מגג הבניין לשטח של דירתו של רועי. רועי פנה אל בעלי הדירות בבקשה לתקן את הרטיבות, אך פניו הושבו ריקם.

האם רועי יכול לחייב את הדיירים לתקן את הרטיבות שנגרמה לו?

- א. כן; רועי צריך לפנות לממונה על פניות הציבור ברשות מקרקעי ישראל.
- ב. לא; רועי צריך לתקן את הנזק בעצמו, שכן דירתו מצויה בקומה האחרונה ויתר הדיירים אינם מחויבים לשאת בעלויות התיקון של הגג.
- ג. לא; רועי צריך לשאת בעלות ובתיקון בעצמו ולאחר מכן לדרוש מיתר הדיירים את ההשתתפות בתיקון.
- ד. כן; רועי נדרש להגיש תביעה כנגד בעלי הדירות, שתתנהל בפני המפקח על הבתים המשותפים על מנת שיורה לבעלי הדירות לתקן את הרטיבות שבגג הבניין המשותף.

3. סמדר רכשה דירה מקבלן ולצורך כך נטלה הלוואה מבנק. הבניין בו מצויה הדירה טרם נרשם כבית משותף וזכויותיה של סמדר מתנהלות בספרי החברה המשכנת. הבנק מעוניין לרשום שיעבוד על זכויותיה של סמדר בדירה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. ניתן לרשום משכנתא על הדירה, בתנאי שסמדר שילמה לפחות 65% מהתמורה לקבלן.
- ב. הבנק לא יוכל לרשום שיעבוד על זכויותיה של סמדר אם הדירה אינה רשומה בטאבו.
- ג. הבנק לא יוכל לרשום משכנתא על הדירה, אלא משכון ברשם המשכונות על זכויותיה של סמדר וכן לרשום התחייבות לרישום משכנתא בספרי החברה המשכנת.
- ד. לא ניתן לרשום שיעבוד על הדירה בנסיבות המקרה.

4. אביתר רכש דירה חדשה באזור יהודה ושומרון.

היכן יירשמו זכויותיו?

- א. זכויות בדירה הרשומה באזור יהודה ושומרון נרשמות בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) בירושלים.
- ב. זכויות בדירה באזור יהודה ושומרון נרשמות בפנקס הבתים המשותפים.
- ג. זכויות בדירה באזור יהודה ושומרון נרשמות אצל הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון או במשרדי רישום המקרקעין במינהל האזרחי.
- ד. לא ניתן כלל לרשום זכויות בדירה באזור יהודה ושומרון.

5. אלעד וערן רכשו מגרש וחתמו על הסכם שיתוף המסדיר את היחסים המשפטיים ביניהם ביחס למגרש. לאחר כשנתיים הסתכסכו אלעד וערן ואלעד מעוניין לפרק את השיתוף.

האם רשאי אלעד לדרוש כעת את פירוק השיתוף?

- א. לא; אלעד אינו רשאי לדרוש את פירוק השיתוף כל עוד לא עברו 3 שנים מיום חתימת ההסכם.
- ב. כן; אלעד רשאי לדרוש את פירוק השיתוף אך ורק אם ערן יסכים לכך.
- ג. כן; אלעד רשאי להגיש תביעה לפירוק השיתוף.
- ד. לא; אלעד לא יכול לדרוש את פירוק השיתוף, מכיוון שלא מדובר בבית משותף.

6. בעסקת מקרקעין, האם ניתן לרשום הערת אזהרה לטובת הקונה, גם כאשר המוכר לא חתם על בקשה לרישום להערת אזהרה בטאבו בגין העסקה?

- א. לא; כי העסקה טרם הסתיימה.
- ב. לא; ניתן לרשום הערת אזהרה בגין עסקת מקרקעין רק לאחר השלמת העסקה.
- ג. כן; בתנאי שיצורף מכתב המסביר מדוע המוכר לא חתם על הבקשה לרישום הערת אזהרה.
- ד. כן; בתנאי שיוכח לרשם כי בעל המקרקעין התחייב בכתב לבצע את העסקה.

7. בגין מה מהבאים ניתן לגבות היטל השבחה?

- א. תוכנית חדשה החלה על מקרקעין המקנה זכויות בנייה נוספות.
- ב. עליית מחירים כללית הרלוונטית לנכס.
- ג. שיפור תשתיות לנכס.
- ד. מס שבח מקרקעין.

8. שירן חתמה על טופס הזמנה לשירותי תיווך עם אבנר המתווך על מנת שימכור את דירתה. אבנר הציג את דירתה בפני בנו דניאל, והסכם מכר נחתם בין הצדדים.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. מתווך במקרקעין לא יתווך בעסקת מקרקעין אם יש לו עניין אישי במקרקעין או בעסקה, לרבות לבנו.
- ב. מתווך במקרקעין לא יתווך בעסקת מקרקעין אם יש לו עניין אישי במקרקעין או בעסקה, לרבות עניין אישי של קרובו - אלא אם גילה ללקוחו את עניינו האישי כאמור וקיבל את הסכמת הלקוח לכך בכתב.
- ג. מתווך במקרקעין לא יתווך בעסקת מקרקעין אם יש לו עניין אישי במקרקעין או בעסקה, לרבות עניין אישי של קרובו - אלא אם גילה ללקוחו את עניינו האישי כאמור, קיבל את הסכמת הלקוח לכך בכתב, ולא קיבל תשלום עבור התיווך.
- ד. מתווך במקרקעין רשאי לתווך בעסקת מקרקעין אם יש לו עניין אישי ולא מחויב לעדכן שבנו מעורב בעסקה.

9. שרון וגדעון כרתו חוזה, שבמסגרתו רכש גדעון את דירתה של שרון. סוכם כי התמורה תשולם בחמישה תשלומים. שלושה תשלומים שולמו במועד. כשהגיע מועד התשלום הרביעי הודיע גדעון, כי הוא יאחר בתשלום. חלף חודש וגדעון טרם ביצע את התשלום. בחוזה אין התייחסות לאיחור בתשלום. הניחו כי לא מדובר בהפרה יסודית של החוזה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. שרון לא יכולה לבטל את החוזה מיד - עליה לתת לגדעון אורכה לתיקון ההפרה בתוך זמן סביר.
- ב. שרון לא יכולה לבטל את החוזה, מכיוון שהחוזה הופר. אין צורך במתן אורכה לקיומו.
- ג. שרון יכולה לבטל את החוזה ואין צורך במתן אורכה לקיומו.
- ד. שרון יכולה לבטל את החוזה, מכיוון שחלף חודש ממועד ההפרה.

10. פנינה רכשה מאברהם דירה שרשומה בטאבו, ובין השניים נכרת חוזה כדין. בזמן הרכישה, נסח הטאבו היה נקי מכל חוב ומשכנתא. פנינה רשמה הערת אזהרה לטובתה בטאבו. טרם השלמת העיסקה הוטל עיקול על הדירה על ידי נושה של אברהם.

האם העיקול פוגע בזכויותיה של פנינה?

- א. העיקול לא יפגע בזכויותיה של פנינה - הערת האזהרה מגינה עליה.
- ב. העיקול יפגע בזכויותיה של פנינה, כי הדירה טרם נרשמה על שמה.
- ג. העיקול לא יפגע בזכויותיה של פנינה, אלא אם יוכח כי המעקל ידע כי רכשה את הדירה.
- ד. העיקול יפגע בזכויותיה של פנינה - הערת האזהרה אינה מגינה מפני עיקול מאוחר.

11. גילה רכשה ממשה דירה בבית משותף, שאליה מוצמד מחסן. בחוזה המכר נקבע כי המכירה אינה חלה על המחסן, וכי המחסן יישאר בבעלות משה.

האם בחוזה מכר זה ניתן להפריד את המחסן מהבעלות על הדירה?

- א. לא ניתן להפריד בעסקת המכירה בין הדירה לבין המחסן, אלא אם משה הינו בעל דירה אחרת בבית המשותף.
- ב. אם הצדדים הסכימו על כך, ניתן להשאיר את המחסן בבעלות משה.
- ג. המחסן אינו חלק מהדירה ולכן ניתן להפריד בינו לבין הדירה בעסקת המכירה בכל מקרה.
- ד. לא ניתן להפריד בין המחסן לבין הדירה משום שהמחסן נבנה בצמוד לדירה ללא מרווח.

12. רחל ויעקב הם זוג נשוי שבעלותם דירה המשמשת אותם למגורים. יעקב מכר את חלקו בדירה ליצחק ללא שהציע לרחל קודם לכן לרכוש את חלקו בדירה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. יעקב רשאי לעשות כן, כי רחל תישאר דיירת מוגנת בדירה.
- ב. יעקב חייב להציע את חלקו בדירה לרחל לפני שיציע את חלקו לאחר.
- ג. יעקב חייב להציע את חלקו בדירה לרחל רק במהלך השנתיים הראשונות מעת הרכישה.
- ד. יעקב רשאי לעשות כן, אלא אם בין השניים סוכם אחרת בעל פה.

13. יונה שכר חנות מישעיהו לתקופה של שלוש שנים, עם אופציה להארכה לשנה וחצי נוספות.

האם עסקת השכירות חייבת להיות בכתב?

- א. כן, הסכם השכירות מחייב כתב, בשל האופציה להארכה.
- ב. לא, הסכם השכירות אינו מחייב כתב, שכן מדובר בשכירות קצרה מחמש שנים.
- ג. לא, הסכם השכירות מחייב כתב, כי מדובר בעיסקה במקרקעין.
- ד. לא, הסכמי שכירות אינם מחייבים כתב, לא משנה מה משך השכירות.

14. איציק ואפרת רכשו דירה. שווי הרכישה לפי החוזה היה 1.3 מיליון שקל. על הדירה רובצת משכנתא שיתרתה לסילוק בסך של 300,000 ש"ח. השמאי העריך את הדירה בסך של 900,000 ש"ח.

מהו שווי המכירה לצורכי מיסוי מקרקעין במקרה זה?

- א. 1,000,000 ש"ח - המשכנתא אינה חלק משווי המכירה של הנכס.
- ב. 1,300,000 ש"ח - שווי המכירה כפי שקבעו הצדדים בחוזה.
- ג. 900,000 ש"ח - לפי הערכת השמאי.
- ד. 1,200,000 ש"ח - לפי הערכת השמאי בתוספת המשכנתא.

15. איזו מבין העבירות הבאות תגרור עונש מאסר למתווך במקרקעין?

- א. אי מסירת מידע מהותי ללקוח בעיסקת מקרקעין.
- ב. גילוי ידיעה אישית של לקוח, האסורה בגילוי לצד השני בעיסקת מקרקעין.
- ג. אי גילוי עניין אישי בעיסקת מקרקעין.
- ד. העסקת אדם אחר בתיווך במקרקעין כשהוא אינו בעל רישיון תיווך במקרקעין.

16. יוסי הוא בעלים של נחלה במושב, הכוללת את חלקה א' בה הוא מתגורר, ואת חלקה ב', שבה הוא מגדל מילונים. יוסי מעוניין לבנות צימרים לאירוח כפרי בחלקה ב'.

האם יוסי רשאי לעשות כן?

- א. לא; חלקה ב' מיועדת לעיבוד חקלאי וחל בה איסור בנייה.
- ב. לא; בחלקה ב' ניתן לעשות שימוש למגורים בלבד, ואסור להקים בה מסחר.
- ג. כן; חלקה ב' מיועדת למסחר.
- ד. כן; חלקה ב' שייכת ליוסי, והוא רשאי לעשות בה כל שימוש.

17. בבית משותף המכיל 40 דירות (להלן: "הבניין") הציעה המתווכת חני מספר דירות להשכרה. רז, המחפש לשכור דירת 4 חדרים, פנה לחני, אשר החתימה אותו על טופס הזמנת שירותי תיווך. בטופס ההזמנה נכתב כי קיימות מספר דירות בבניין במחיר וקומה משתנים. רז חתם על הטופס וחני לא מסרה לו עותק של טופס ההזמנה. לאחר התלבטות, רז הישגה את חיפושיו. כעבור כשלושה חודשים שכר דירה אחרת בבניין, אליה הגיע ישירות דרך הבעלים אשר פרסם מודעה בפייסבוק.

עפ"י פסק דין ת"ק 41268-09-12 כהן נ' גולן, האם זכאית חני לעמלת תיווך?

- א. כן; חני זכאית לעמלת תיווך כי רז חתם על טופס כללי לבניין.
- ב. לא; חני אינה זכאית לעמלת תיווך, מכיוון שרז לא קיבל העתק של טופס הזמנת שירותי תיווך, לא פורטו בהזמנה פרטים מלאים, וחני לא הייתה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בחוזה.
- ג. לא; חני אינה זכאית לעמלת תיווך מכיוון שרז הוכיח שבעלי הדירה פרסמו את הדירה באופן עצמאי בפייסבוק.
- ד. כן; לפי פסק הדין חני זכאית למחצית עמלת התיווך בעיסקה זו, כי חני הציגה ללקוח את הבניין.

18. רונית מעוניינת לרכוש דירה. בעת חיפושיה יצרה קשר עם איציק, מתווך במקרקעין. איציק פרסם דירה למכירה. בעת הביקור בדירה חתמה רונית על הסכם הזמנת תיווך עם אפרת, שהיא מתווכת במשרדו של איציק. שמה של אפרת ומספר ת.ז./רישיון תיווך לא הופיעו בהסכם. אפרת הראתה לרונית את הדירה. תוך כדי הביקור טענה אפרת כי המחיר המבוקש בגין הדירה הינו מיליון ש"ח. עוד נטען כי המפתחות לדירה ניתנו בבלעדיות למשרד התיווך. רונית ביקשה מאפרת לדבר עם המוכר ולנסות להוריד את המחיר, אך אפרת סירבה וטענה כי המחיר "קשיח". רונית המשיכה לחפש דירה והקשר בין רונית למשרד התיווך לא התקיים יותר. לאחר כחודש יצרה רונית קשר עם ליאור ממשרד תיווך אחר. ליאור הציג לרונית מספר דירות, ובין היתר גם את הדירה אותה ראתה עם אפרת. לאחר משא ומתן, ובעזרתו הרבה של ליאור, רכשה רונית את הדירה במחיר של 885,000 ש"ח. המוכר מצידו טען כי הדירה לא הייתה מעולם בבלעדיות. רונית שילמה עמלת תיווך לליאור.

בנסיבות העניין ועל פי פסק דין תא"מ מספר 10272/02/11 ב.פ. הנשיא סוכנויות נדלן בע"מ נגד בקרמן ואח', האם זכאים איציק ואפרת לעמלת תיווך?

- א. כן; אפרת החתימה והראתה לראשונה את הדירה לרונית.
- ב. כן; מקובל לשלם מחצית מעמלת התיווך במקרה שכזה לכל אחד מהמתווכים.
- ג. לא; לרונית הזכות לבחור דרך איזה מתווך להתקדם, ולכן איציק ואפרת אינם זכאים לעמלת תיווך.
- ד. לא; אפרת לא ניהלה בשם רונית משא ומתן עם המוכר, ובנסיבות אלה אינה הגורם היעיל בעיסקת התיווך.

19. בעלים של מגרש מעוניין לבנות עליו בניין מעץ.

האם בנייה מעץ יכולה להיכלל תחת הגדרת 'בניין' לעניין תכנון ובנייה?

- א. בהתאם לחוק התכנון והבנייה, כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, ברזל, עץ או כל חומר אחר, ייחשב כבניין.
- ב. בהתאם לחוק התכנון והבנייה, כל מבנה, בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, ברזל, למעט עץ, ייחשב כבניין.
- ג. במרכז עיר אסורה הבנייה בעץ, על כל מרכיביו, ועל כן בנייה כזו לא יכולה להיחשב כבניין לעניין חוק התכנון והבנייה.
- ד. בניין הינו מבנה בבנייה קשיחה בלבד, הכולל לפחות 2 יחידות דיור, ולכן לא ניתן לבנות בניין מעץ.

20. עליזה, אלמנה ואם לשני ילדים, מתגוררת בדמי מפתח בדירת מגורים (להלן: "הדירה"). לפני כשנה הכירה עליזה בן זוג, והוא עבר להתגורר עימה בדירה לפני 3 חודשים. למרבה הצער, נפטרה עליזה.

האם בן הזוג ייחשב כדייר מוגן בדירה?

- א. כן; במקרה של פטירתה של עליזה, בן הזוג יהיה דייר מוגן בדירה בה התגוררו ביחד, שכן השניים היו בני זוג למשך תקופה העולה על שישה חודשים סמוך לפטירתה של עליזה.
- ב. כן; במקרה של פטירתה של עליזה, בן הזוג יהיה דייר מוגן בדירה בה התגוררו, למעט אם היתה לו בזמן פטירתה של עליזה דירה אחרת למגוריו.
- ג. לא; במקרה של פטירתה של עליזה, בן הזוג לא ייחשב כדייר מוגן, שכן, הזכות עוברת לילדיה של עליזה, זאת במקרה שלא היתה להם בזמן פטירתה של עליזה דירה אחרת למגורים.
- ד. לא; במקרה של פטירתה של עליזה, בן הזוג לא ייחשב כדייר מוגן, משום שלא די בכך שהשניים היו בני זוג למשך יותר משישה חודשים לצורך העברת הזכות לבן הזוג במקרה המתואר.

21. משה רכש דירה מקבלן וביקש לתקן את מפרט הדירה.

מה נדרש כדי לתקן מפרט של דירה?

- א. על הצדדים למלא טופס שקבע השר בצו באישור ועדת הכלכלה של הכנסת.
- ב. כל תיקון במפרט טעון חתימת שני הצדדים.
- ג. לא ניתן לתקן את המפרט לאחר חתימתו.
- ד. כל תיקון במפרט טעון חתימת המוכר בלבד.

22. בקרקעות שבבעלות המדינה, מהי ההגדרה של "קרקע עירונית"?

- א. קרקע שהייעוד שלה הוא למגורים או לתעסוקה.
- ב. קרקע שהייעוד שלה הוא למלונאות.
- ג. קרקע שנמצאת בשטח של עיר.
- ד. קרקע שהייעוד שלה הוא לפעילות עירונית בלבד.

23. מהו "שימוש חורג" בקרקע או בבניין?

- א. שימוש השונה מזה שנקבע בתוכנית החלה במקום או בהיתר הבנייה.
- ב. שינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.
- ג. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתוכנית אחת, שהיא תוכנית שאישרה הוועדה המחוזית.
- ד. הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות.

24. משה הוא מתווך במקרקעין. משה צירף מיוזמתו את לקוחותיו למאגר בתשלום הקרוי "פרסום דירות מקומי", ונתן להם הטבה של חודש ראשון רישום חינם למאגר. יוזמת הצירוף למאגר אינה מצוינת בהזמנת התיווך, או בכל חוזה אחר שמשה עורך עם לקוחותיו. החל מהחודש השני נדרשים לקוחותיו של משה לשלם 100 ש"ח לחודש בגין הרישום למאגר. האם משה רשאי לרשום את לקוחותיו למאגר זה בנסיבות המתוארות?

- א. כן; מכיוון שמדובר בהטבה, משה רשאי לנצל בשם לקוחותיו ובעבורם הטבה של חודש ראשון חינם בעניינים הנובעים ישירות מהסכם הזמנת התיווך שנחתם, גם אם ההטבה אינה מצוינת בו במפורש.
- ב. כן; מדובר בפעולת תיווך מותרת.
- ג. לא; משה אינו יכול למסור פרטים לגבי לקוחותיו למתווכים אחרים.
- ד. לא; משה אינו יכול לצרף לקוח לשירות בתשלום ללא הסכמתו המפורשת של הלקוח, גם אם מדובר בהטבה של חודש ראשון חינם שהלקוח נהנה ממנה.

25. לאחר מותה של הגב' לוי מונה לעזבונה מנהל עיזבון. העיזבון כולל דירת מגורים הרשומה במרשם המקרקעין. כעת מנהל העיזבון רוצה למכור את הדירה. מי מהבאים מוסמך למכור את הדירה?

- א. מנהל העיזבון, ללא תנאי.
- ב. מנהל העיזבון, לאחר שבית המשפט אישר את פעולת המכירה.
- ג. המפקח על הבתים המשותפים.
- ד. רשם המקרקעין.
-