

משרד המשפטים
רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 1

מועד קיץ 2022

20.07.2022

הוראות לנבחן:

1. משך הבחינה - שעתיים.
 2. חומר עזר מותר בשימוש:
- א. דיני מתווכים במקרקעין חוקים ותקנות – הניתן בבחינה ע"י רשם 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. איתן ואלינור קנו דירה בקומה השלישית והאחרונה בבניין מגורים בן 3 קומות, מעל קומת עמודים, בעיר פתח תקווה. אחד השכנים של בני הזוג בונה חדר על הגג ומרפסת גג, וזאת על מנת להגדיל את דירתו.

בנסיבות העניין, האם הבנייה על הגג היא חוקית?

- הבנייה לא חוקית; השכן יכול להשתמש רק בגג שמעל דירתו.
- כל עוד הגג מוצמד לשכן והוצא היתר בנייה כדון, אזי הבנייה חוקית.
- הבנייה היא חוקית, כל עוד קיימת הסכמה מצד אלינור ואיתן, בעלי הזכויות בדירה מתחת לגג.
- המדובר ב"שימוש חורג" בגג, ולפיכך יש צורך בהסכמת השכנים.

2. מאיר, הבעלים של דירת מגורים בירושלים, פנה לשמאי המקרקעין מר יצחקי, כדי שזה יעריך את שווי דירתו. שמאי המקרקעין ביקש ממאיר להמציא לו נסח רישום מקרקעין (נסח טאבו) כדי שיוכל לבצע את הערכת שווי דירתו.

ממי מאיר יוכל לקבל מידע ונסח טאבו עבור דירתו, ואילו פרטים יופיעו בנסח? נא לסמן את התשובה הנכונה ביותר.

- מאיר יוכל לקבל מידע ונסח טאבו בלשכת רישום והסדר במקרקעין. בנסח יופיע תיאור הנכס, שם הבעלים של הנכס והגבלת זכות הבעלות, אם יש כזו.
- מאיר יוכל לקבל נסח טאבו בלשכת הוועדה לתכנון ובנייה בירושלים. בנסח יופיע תיאור הנכס, שם הבעלים של הנכס, הגבלת זכות הבעלות, אם יש כזו, הערות אזהרה, משכנתאות, עיקולים או הגבלה אחרת, אם יש כזו.
- מאיר יוכל לקבל נסח טאבו בלשכת רישום והסדר במקרקעין. בנסח יופיע תיאור הנכס, שם בעלי הנכס, הגבלת זכות הבעלות ויתרת זכויות בנייה, אם יש.
- מאיר יוכל לקבל נסח טאבו באגף רישום והסדר נכסים ברשות מקרקעי ישראל בירושלים. בנסח יופיע תיאור הנכס, שם בעלי הנכס, הערות אזהרה, אם יש, מצב היוון הנכס, משכנתאות, עיקולים או כל הגבלה אחרת על הבעלות, אם יש כזו.

3. יהונתן רכש מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) זכויות בקרקע המיועדת לבנייה. יהונתן רוצה לבנות על הקרקע את ביתו. יהונתן חתם עם רמ"י על "חוזה פיתוח" ביחס לקרקע.

על מה התחייב יהונתן בחוזה הפיתוח?

- שלם לרמ"י דמי חכירה בתמורה לשימוש בקרקע.
- לפנות את הקרקע לאחר שרשות מקרקעי ישראל תסיים לפתח את הקרקע. רשות מקרקעי ישראל תפתח את הקרקע.
- להחזיק בנכס לפחות שלוש שנים עד שיורשה למכור אותו.
- לבנות על הקרקע שרכש, לסיים את הבנייה על הקרקע שאותה רכש בתוך פרק זמן נתון, ובתנאים שרמ"י אישרה. לאחר סיום הבנייה כדון, יוכל יהונתן לחתום על חוזה חכירה עם רמ"י בקרקע.

4. שני צדדים לעיסקת מקרקעין קבעו כי התשלום עבור הנכס יבוצע במטבע חוץ, שהשימוש בו נאסר לאחרונה במדינת ישראל.

במקרה זה, האם ניתן לבצע את עיסקת המקרקעין, ואם כן - כיצד?

- ניתן לבצע את עיסקת המקרקעין, אך ורק אם מחיר העיסקה צוין במפורש ונחתם טופס בלעדיות במסמך נפרד.
- לא ניתן לבצע את עיסקת המקרקעין, כי נקבע בחוזה שימוש במטבע חוץ שהשימוש בו אסור, ומשום שהחוק אוסר על כל שינוי שהוא במטבע שבו נכרת חוזה.
- ניתן לבצע את עיסקת המקרקעין; יש לקיים את החיוב בתשלום במטבע ישראלי, וזאת לפי שער החליפין הרשמי ביום התשלום.
- לא ניתן לבצע את העיסקה, כי החוזה נכרת למראית עין בלבד.

5. יעל רכשה דירת פנטהאוז חדשה מקבלן. מועד מסירת הדירה נקבע בהסכם המכר ליום 30.11.21. בעקבות עיכובים שונים בנסיבות התלויות אך ורק בקבלן, הדירה נמסרה ליעל, בסופו של דבר, רק ביום 6.2.22. בחוזה המכר אין התייחסות למקרה של איחור במסירה.
יעל דרשה מהקבלן פיצוי בגין איחור במסירת הדירה. הקבלן סירב לפצותה, בטענה שהחובה ביניהם מתייחס רק לתאריך המסירה של הנכס, אך לא לפיצוי בגין עיכובים במסירה.
בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- יעל לא זכאית לפיצוי בגין איחור במסירה, מכיוון שמדובר באיחור בנסיבות התלויות בקבלן.
- יעל לא זכאית לפיצוי, וזאת משום שהחובה בין הצדדים אינו עוסק כלל בסוגיית האיחור במסירת הנכס.
- יעל זכאית לפיצוי - הפיצוי ישולם החל מהיום ה-61, קדימה בלבד.
- יעל זכאית לפיצוי - הפיצוי ישולם רטרואקטיבית בגין מלוא תקופת האיחור.

6. איתן הוא מתווך נדל"ן. בעלי דירת מגורים חתמו עם איתן על הזמנת תיווך ועל הסכם בלעדיות למשך חצי שנה, למכירת דירת מגורים. מיד עם החתימה על הזמנת התיווך והסכם הבלעדיות, איתן פרסם את הדירה באתרי אינטרנט שונים, והציג את הנכס לחמישה מתווכים שונים. חודשיים וחצי לאחר מכן, צלצלו זוג רוכשים פוטנציאליים בפעמון דלת הדירה, וביקשו לראות את הדירה. בעלי הבית הציגו בפניהם את הדירה ובסופו של דבר, אותם קונים רכשו את הדירה.

בהתאם לפסק הדין בעניין תא 2461/07 דרור בראון ואח' נ' יפה סידרון ואח', ובנסיבות העניין, האם בעלי הבית מחויבים לשלם דמי תיווך לאיתן?

- כן. בהתאם להנחיות שנקבעו בפסק הדין איתן היה יעיל בעבודתו. כמו כן, לפי פסק הדין, תקופת הבלעדיות לעניין דירה תמיד תעמוד על שלושה חודשים מיום ההזמנה, ותקופת הבלעדיות טרם נסתיימה. לפיכך איתן זכאי לדמי תיווך.
- כן. לפי פסק הדין, כאשר קיימת הזמנת תיווך המלווה בהסכם בלעדיות, חזקה שהמתווך ייחשב כגורם היעיל. אך זאת במידה שהמתווך ביצע לפחות שתי פעולות שיווק בשליש הראשון לתקופת הבלעדיות.
- לא. לפי פסק הדין, לא ניתן לערוך את הסכם הבלעדיות במסמך נפרד.
- לא. משום שלפי פסק הדין אולי איתן עמד בתנאי חוק המתווכים, אך הוא לא היה זה שמצא את הרוכשים וקשר עימם את העסקה.

7. ליאור והילה הם זוג נשוי, אשר מתגורר יחדיו בדירת מגורים שבבעלותם. לימים החליטו בני הזוג לרכוש דירת מגורים נוספת, על שם בנם המשותף הקטין, איתמר, ועבורו. זאת כמתנה לרגל יום הולדתו ה-15 של הבן. מדובר בדירה חדשה בשווי 450,000 ש"ח בעיר חדשה הנבנית בנגב.

בנסיבות העניין, האם דירתו של הבן איתמר יכולה להיחשב כדירה 'יחידה' של איתמר לצורך חישוב מס רכישה?

- לא. מאחר ששווי הדירה נמוך מ-1.6 מיליון ש"ח.
- כן. מכיוון שמדובר בדירה יחידה של איתמר.
- לא. קטינים נחשבים לצורכי מיסוי מקרקעין כחלק מהתא המשפחתי של הוריהם. הדירה נחשבת במקרה זה לצורכי מס רכישה כדירה שנייה של ההורים.
- כן. קיים בישראל פטור ממס רכישה ברכישת דירה יחידה בכל סכום שהוא.

8. שלמה רכש דירה מאבנר. בהסכם הרכישה נקבע ששלמה הרוכש ישלם את מס השבח וגם את מס הרכישה בגין העסקה. מנהל מיסוי מקרקעין הוציא שומה שלפיה שווי העסקה ייקבע לפי "גילום מלא".

במקרה המתואר, מהו "גילום מלא"?

- "גילום מלא" הוא קביעה של מחיר עסקה לצורכי מס, לפי השווי הריאלי של הנכס שהיה מקבל המוכר - אילו המוכר היה משלם את המיסים על העסקה, ולא הקונה.
- "גילום מלא" הוא מצב שבו הקונה לוקח על עצמו את תשלום כל מיסי המקרקעין, ומקבל חשבון לתשלום של מס הרכישה ומס השבח לפי המחיר שנקבע לעסקה על ידי הצדדים.
- "גילום מלא" הוא מס הרכישה החל על הקונה, בניכוי הוצאות, כגון דמי תיווך וכד'.
- "גילום מלא" הוא מס השבח החל על המוכר, בניכוי הוצאות, כגון דמי תיווך וכד'.

9. רונית ועמית החליטו "לשפר דיור". כלומר, למכור את דירתם הנוכחית ולעבור לדירה גדולה יותר. לצורך כך הם שכרו את שירותיה של ציפי המתווכת, והתקשרו מול ציפי במסמך הזמנת שירותי תיווך. לאחר שפנתה לשישה מתווכים בעניינם של בני הזוג, ופירסמה את המידע באתר האינטרנט שלה, ציפי מצאה עבור בני הזוג, כעבור 8 חודשים, דירה המתאימה לצורכיהם של בני הזוג. לאחר החלפת טיטות בין עורכי הדין נחתמה בשעה טובה ומוצלחת העסקה. אולם עיסקת הרכישה הופרה באופן בוטה על ידי המוכר, כשהסתבר שהנ"ל פוּשט רגל והחזרה בוטל כדין.

בנסיבות העניין, האם ציפי זכאית לדמי תיווך?

- ציפי לא זכאית לדמי תיווך מהרוכשים, מכיוון שהעסקה הופרה על ידי המוכר.
- ציפי זכאית לדמי תיווך, מכיוון שנחתמה הזמנת תיווך, ציפי הייתה הגורם היעיל בעסקה והחזרה נחתם.
- ציפי לא זכאית לדמי תיווך, מכיוון שחלפו יותר משישה חודשים מרגע חתימת הזמנת התיווך.
- ציפי זכאית לדמי תיווך בשיעור מופחת של אחוז אחד בלבד, כי החזרה בוטל.

10. לפי פסק דין בעניין תפ 1081/06 מדינת ישראל נגד אופז, האם מתווך שהתבקש על ידי לקוח לרשום זיכרון דברים לעסקה רשאי לעשות כן?

- כן; זה חלק מדרישות החוק לפרטי הזמנה בכתב.
- כן; מתווך אמור לערוך זיכרון דברים.
- לא; אבל מותר למתווך לכתוב זיכרון דברים עבור הלקוח.
- לא; למתווך אסור לערוך זיכרון דברים, אפילו לבקשת הלקוח.

11. יניר הוא מתווך מוסמך. בין יניר לבין עדי נחתמה הזמנת תיווך, שבה סוכם שיניר יקבל עמלה של 5% בגין תיווך. האם ניתן לגבות 5% עמלה בגין תיווך, והאם עמלת התיווך מוכרת בניכוי כהוצאה לצורך חישוב מס שבח מקרקעין?

- אסור לגבות יותר מ- 2% כעמלת תיווך בישראל. הוצאות תיווך בכל סכום מהוות תמיד הוצאה מוכרת לצורך חישוב מס שבח.
- מותר לגבות יותר מ- 2% כעמלת תיווך בישראל, אולם רק 2% מתוך העמלה יהיו מוכרים בניכוי כהוצאה לצורכי חישוב מיסוי מקרקעין, בהיעדר אישור מיוחד ממנהל רשות המיסים.
- אסור לגבות יותר מ- 2% כעמלת תיווך בישראל. הוצאות תיווך אינן מוכרות בניכוי לצורך חישוב מס שבח מקרקעין.
- מותר לגבות יותר מ- 2% עמלת תיווך בישראל. הוצאות תיווך אינן מוכרות בניכוי לצורך חישוב מס שבח מקרקעין.

12. במקרה של פטירה של אדם, האם מוסמך מנהל עיזבון להעביר זכויות במקרקעין במשק חקלאי, ללא צורך בקבלת אישור מבית המשפט?

- כן; זהו תפקידו של מנהל עיזבון.
- לא; אלא אם ניתן אישור מבית המשפט לכך.
- כן; אבל רק אם אין חובות על הנכס ומדובר בדירת מגורים של המשפחה.
- לא; אלא אם ניתן לחלק את הנכס בעין.

13. שלושה יורשים מעוניינים לכרות ביניהם הסכם, שיעביר לידיהם חלקים מדירות שירשו מהוריהם ללא תשלום. האם היורשים זכאים לפטור ממס שבח בגין ההעברות שתבוצענה בדירות במסגרת ההסכם הנ"ל?

- כן; מדובר בהסכם חלוקה בין יורשים ללא תמורה.
- כן; הפטור יינתן לפי חוזה שיפרט את הכספים המשולמים בנפרד.
- לא; מכיוון שלמורשים הייתה יותר מדירה אחת.
- לא; העברת זכויות ממוסה תמיד.

14. מוטי מחזיק בבית פרטי במודיעין, הרשום על שמו בבעלות מלאה. הבית מחולק ל- 2 מפלסים - זה מעל זה. מוטי מבקש למכור רק את הבעלות שלו על המפלס התחתון בבית ולהמשיך לגור במפלס העליון, שישאר בבעלותו.

בנסיבות העניין, האם הדבר אפשרי? נא סמנו את התשובה הנכונה ביותר

- א. לא; לא ניתן לבצע עיסקה בחלק ממקרקעין בלבד.
- ב. לא; כי יש איסור על מכירת מפלס תחתון בישראל.
- ג. הדבר אפשרי, כל עוד החוזה מתייחס בצורה ברורה למפלס הנמכר.
- ד. הדבר אפשרי, בכפוף לאישור רמ"י (רשות מקרקעי ישראל).

15. אחרי חיפוש רבים, מצא דוד את דירת חלומותיו. במהלך הפגישה עם המוכר, שלומי, לאחר שלחצו ידיים והרימו כוסית, הם ערכו ביחד מסמך, בו כתבו את המשפט הבא: "זיכרון דברים. דוד קונה משלומי את הדירה בפתח תקוה. המחיר ותנאי התשלום יסוכמו בתוך שבוע". מלבד הכותרת והמשפט הזה לא הופיע במסמך כל משפט נוסף. כעבור יומיים החליט דוד לבטל את רכישת הדירה.

האם המסמך נחשב הסכם מחייב שניתן לבקש את אכיפתו בבית המשפט?

- א. המסמך נחשב כהסכם מחייב, כי היתה בין הצדדים גמירות דעת.
- ב. המסמך לא נחשב כהסכם מחייב, שכן אינו מכיל את הפרטים המהותיים של העיסקה.
- ג. המסמך מחייב באופן חלקי, ולכן דוד יצטרך לשלם לשלומי רק מחצית משווי הדירה.
- ד. המסמך נחשב כהסכם מחייב, כי הוא מכיל את כל הפרטים המהותיים לעיסקה.

16. ערן וצילה הם בעלי 2 דירות בקוטג' דו משפחתי. 2 הדירות (קוטג'ים) רשומות על שם שניהם. בנסח המקרקעין, כל אחד מהקוטג'ים מופיע כדירה נפרדת בבית משותף.

האם ניתן למכור לצד ג' רק אחד מהקוטג'ים?

- א. כן; מכיוון שכל דירה מוגדרת כדירה נפרדת.
- ב. כן; רק מכיוון שהנכס רשום על שם שני בני הזוג.
- ג. לא; מכיוון שהנכס רשום על שם שני בני הזוג.
- ד. לא; מכיוון שלא ניתן למכור חלק ממקרקעין.

17. מקרקעין א', המצויים בבעלות בנימין, משועבדים בזיקת הנאה רשומה כדין למקרקעין ב', המצויים בבעלות שרה. בנימין רכש מידי שרה את מקרקעין ב'.

בנסיבות העניין, האם זיקת הנאה של שרה מתבטלת מרגע הרכישה של בנימין?

- א. לא, זיקת הנאה לא מתבטלת עם המכירה לבנימין.
- ב. כן, זיקת הנאה מתבטלת מכיוון ששרה היא המוכרת.
- ג. כן, זיקת הנאה מתבטלת מרגע שבנימין הפך לבעלים של 2 החלקות.
- ד. לא; לא ניתן לבטל זיקת הנאה הרשומה בטאבו.

18. יניב הוא בעלים של דירת מגורים בת 4 חדרים בעפולה. רויטל מעוניינת לרכוש את הדירה של יניב. שני הצדדים סיכמו ביניהם בעל פה את העיסקה.

האם ניתן לרשום את העיסקה בטאבו?

- א. לא; רשם המקרקעין לא ירשום את העיסקה במקרקעין, כי הצדדים צריכים להתייצב בפני פקיד הטאבו כדי לכתוב חוזה מקרקעין.
- ב. לא; רשם המקרקעין לא ירשום את העיסקה, מכיוון שעיסקת מקרקעין דורשת מסמך בכתב.
- ג. כן; רשם המקרקעין ירשום את העיסקה, כי גם חוזה בעל פה הוא חוזה לכל דבר.
- ד. כן; רשם המקרקעין ירשום את העיסקה בעל פה רק אם יתקבל אישור שר הבינוי והשיכון.

19. משה הוא קבלן בניין מורשה, המבצע פרויקט מגורים של התחדשות עירונית. הפרויקט מבוצע באיזור שבו צפיפות הבנייה מוגדרת כצפיפות של שבע יחידות דיור לדונם לפחות.

האם משה מחויב להקצות במסגרת פרויקט ההתחדשות העירונית דירות קטנות (כפי שהגדיר שר הפנים) במקרה שכזה?

- א. כן; יש חובה להקצות דירות קטנות בפרויקטים של התחדשות עירונית בהיקף של 20% לפחות.
- ב. כן; יש חובה להקצות דירות קטנות בפרויקטים של התחדשות עירונית בהיקף של 20% לפחות, אבל רק אם הפרויקט כולל 100 יחידות דיור ומעלה.
- ג. לא; אין חובה להקצות דירות קטנות בישראל.
- ד. לא; בהתחדשות עירונית אין מגבלות או הוראות על תמהיל הדירות הנבחר.

20. אביב חתם על הסכם לרכישת דירה חדשה מקבלן. בהסכם נכתב שהרוכש מסכים לשלם 30% מהתמורה. זאת ללא שהובטחו כספיו, בתמורה להנחה של 50,000 ש"ח ממחיר הדירה.

האם הקבלן יכול להימנע מהבטחת כספי הקונה בתמורה להנחה במחיר הדירה?

- א. כן; אם החוזה נחתם בנוכחות עו"ד או בהסכמת הבנק המלווה את הפרויקט.
- ב. לא; אין כל תוקף להסכמה לוותר על הבטחת כספי הקונה אם שולמו יותר מ-7% מהמחיר, גם אם הצדדים הסכימו על כך בהסכם המכר.
- ג. כן; אין מניעה להסכים לוותר על הבטחת כספי הקונה מרגע ששולמו יותר מ-7% ממחיר הנכס.
- ד. לא; לא ניתן לכרות חוזה שכזה, ללא הסכמה מראש של הממונה על חוק המכר.

21. רונית הציעה לרון לרכוש את דירתה, השוכנת על חוף הים. בהצעתה ציינה רונית את המחיר אותו היא מבקשת עבור הנכס, וכתבה כי היא מתכוונת לפנות את הנכס רק בעוד שנה. רון שלח לרונית הודעת מייל ובה כתב: "רונית יקירה, אני קונה את הדירה, בתנאי שתשאירי לי בה את פסנתר הכנף הלבן, שלא נכלל בהצעת המכירה. יש לך יומיים לענות לי".

רונית דחתה את ההצעה, ומכרה את הדירה לרינת.

האם רונית הפרה חוזה מול רון?

- א. לא; רון הציע הצעה חדשה ולכן רונית אינה מחויבת לקבלה.
- ב. לא; כי רון לא רשם הערת אזהרה בטאבו.
- ג. כן; רונית כרתה חוזה בכתב מול רון ברגע שרון הסכים לתנאים שלה.
- ד. כן; לא ניתן להפריד מטלטלין מהדירה הנמכרת.

22. מה מבין הבאים נחשב להפעלת השפעה בלתי הוגנת על פי חוק?

- א. שידול צרכן לחתום על חוזה לא כלכלי.
- ב. התקשרות עם צרכן בעיסקה אשר תנאיה גרועים מתנאי השוק.
- ג. שיכנוע צרכן לרכוש נכס או שירות שאין לו בהכרח צורך בו.
- ד. ביצוע פניות חוזרות ונשנות לצרכן כדי לקשור עימו עיסקה, למרות שהצרכן ביקש במפורש שיחדלו מהפניות אליו בנושא.

23. זהבה, דיירת בדמי מפתח של חנות בגדים ותיקה ברחוב אלנבי בתל-אביב, נפטרה בשיבה טובה. ילדיה מבקשים להיות דיירים מוגנים במקומה ולהמשיך לנהל את העסק בדמי מפתח.

האם ילדיה יכולים להיות דיירים מוגנים במקומה?

- א. החוק מאפשר לילדים להיות דייר מוגן של בית העסק במקום הנפטרת, בתנאי שעבדו שישה חודשים בעסק לפני פטירתה.
- ב. החוק לא מאפשר להיות דייר מוגן של בית העסק, מאחר שמדובר בחנות שהיא בית עסק ולא בדירה למגורים.
- ג. החוק מאפשר להיות דייר מוגן של בית העסק, בין אם בכוונתם להמשיך לנהל את החנות בעצמם או על ידי אחרים ובין אם בכוונתם להשכירה לאחרים לכל מטרה אחרת.
- ד. החוק לא מאפשר להם להיות דייר מוגן של בית העסק, מאחר שהנכס חוזר לבעלים תמיד עם פטירת הדייר המוגן.

24. בבית מגורים ברמת גן, הסכימו כל הדיירים על הריסת בניין קיים והקמתו מחדש לצורך חיזוקו מפני רעידות אדמה, זאת בהתאם לתוכנית שתוסיף דירה אחת חדשה לבניין.

למי תהיה שייכת הדירה החדשה?

- א. הדירה החדשה תחולק בין הדיירים לפי החלק של כל אחד מהם ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה, כפי שהיה טרם ביצוע העבודה.
- ב. הדירה החדשה שייכת לקבלן המבצע, אלא אם הוסכם אחרת.
- ג. הדירה החדשה שייכת לרשות המקומית, במקום היטל השבחה.
- ד. הדירה החדשה תחולק בין הדיירים על פי שטח הדירות הישנות שבבעלותם.

25. לפי פסק דין בתל אביב 44919/07 בכר עופר נ' מעוז טל ואח', האם ניתן להאריך את תקופת הבלעדיות בנכס מגורים ליותר מחצי שנה?

- א. לא; הזמנת תיווך יש לערוך בכתב.
- ב. לא; לפי חוק, תקופת הבלעדיות בדירת מגורים לא תעלה על חצי שנה.
- ג. כן; אין כל מגבלה להארכת תקופת הבלעדיות.
- ד. כן; בתנאי שבהזמנת שירותי התיווך נחתמה תוספת להארכת תקופת הבלעדיות לתקופה של לא יותר מ- 6 חודשים נוספים.