

1. צבי חתם על חוזה בכתב לרכישת חנות במרכז עיר, הנמצאת על קרקע הרשומה בלשכת רישום המקרקעין. מיד לאחר החתימה דאג צבי לרשום הערת אזהרה לטובתו.

מהו מעמד זכויותיו של צבי בחנות?

- א. זכויות זיקת הנאה.
- ב. זכויות חוזיות (התחייבות לעשות עיסקה).
- ג. זכויות חכירה.
- ד. זכויות בעלות.

2. שמוליק, מתווך במקרקעין, ניהל משא ומתן למכירת שטח מקרקעין. קונה פוטנציאלי, המעוניין להקים על השטח בית קפה, סיפר על כך לשמוליק. כדי להביא להשלמת העיסקה, שמוליק סיפר בעל פה לקונה הפוטנציאלי שבסמוך לשטח מתוכננת בניית בית קולנוע, זאת למרות שידע שהמידע אינו נכון. הקונה התלהב מדבריו של שמוליק לגבי בניית בית הקולנוע והתקשר בעיסקה לרכישת הקרקע.

בנסיבות העניין, האם שמוליק ביצע עבירה פלילית? מדוע?

- א. כן. טענת עובדה בידיעה שאינה אמת מהווה מירמה.
- ב. כן. טענת עובדה בידיעה שאינה אמת מהווה זיוף.
- ג. לא. המדובר באמצעי סביר לקידום מכירות; לקונה עילה לתביעה אזרחית, אך לא בוצעה כל עבירה פלילית.
- ד. לא. כיוון שהטענה נטענה בעל-פה ולא הועלתה על הכתב, לא בוצעה עבירה פלילית.

3. איזה מן המיסים ותשלומי החובה הבאים אינו רלוונטי לעיסקת מקרקעין?

- א. היטל השבחה.
- ב. מס רכישה.
- ג. מס קנייה.
- ד. מס שבח.

4. מנחם הקבלן מוכר דירה בפרויקט שבנה. על הבית המשותף חל תקנון מיוחד שהחליף את התקנון המצוי. בין שאר סעיפי התקנון מוסדרים העניינים הבאים:

- (1) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
- (2) הוצאת חלק מהרכוש המשותף.
- (3) שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוייבים בקשר אליו.
- (4) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.

בנסיבות המתוארות, האם מנחם חייב לכלול במפרט, או לצרף לחוזה המכר, חלק, או את כל העניינים (1-4 לעיל) שהוסדרו בתקנון הבית המשותף? מדוע?

- א. לא, מספיק שמנחם הודיע לקונה בעל פה כי ישנו תקנון בית משותף. לקונה קיימת חובה לבדוק בדיקת קונה סביר הכוללת גם את תקנון הבית המשותף.
- ב. על מנחם לכלול בהסכם המכר רק את עניין (4), קרי, שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה, וזאת כיוון שמדובר במפרט העלול לפגוע בשווי הדירה.
- ג. כן, על מנחם לכלול את כל העניינים 1-4 במפרט, או לצרף אותם לחוזה המכר.
- ד. לא, מנחם לא חייב, שכן מדובר בתקנון בית משותף שכל קונה רשאי לעיין בו והוא נמצא בלשכת רישום המקרקעין.

5. דוד ויהונתן התקשרו בהסכם, לפיו יעניק יהונתן המתווך לדוד שירותי תיווך במקרקעין. יהונתן החליט בשלב מסוים להפסיק להעניק את שירותי התיווך לדוד. דוד מבקש לתבוע את יהונתן בבית המשפט כדי לחייבו למלא את חלקו ולספק את שירותיו המקצועיים.

בנסיבות המתוארות, האם יהונתן יחוייב על ידי בית המשפט לספק את שירותי התיווך לדוד? מדוע?

- א. יהונתן יחוייב על ידי בית המשפט, שכן הוא קשור בהסכם מחייב ועליו למלאו.
- ב. יהונתן יחוייב על ידי בית המשפט, רק אם יוכח שיהונתן לא התכוון מלכתחילה לספק את השירות.
- ג. יהונתן לא יחוייב על ידי בית המשפט, אך רשם המתוכים רשאי לשלול ליהונתן את רישיון התיווך.
- ד. יהונתן לא יחוייב על ידי בית המשפט, הואיל ולא ניתן לבקש אכיפה של חוזה למתן שירות אישי, אולם דוד יוכל לתבוע פיצוי כספי בגין נזקים שנגרמו לו.

6. איזה מן הנושאים הבאים לא יכול להופיע כהערה בפנקסי המקרקעין?

- א. הערה לפי צו בית משפט.
- ב. הערה על זכות קדימה.
- ג. הערה על הגבלת כשרות של בעל זכות במקרקעין.
- ד. הערה על הפקדת תוכנית לשינוי זכויות הבנייה בנכס.

7. משה, מתווך מורשה במקרקעין, מסייע לאחותו במציאת קונה לדירתה, וכלל את דירתה במאגר הדירות אותו מפרסם משרד התיווך שלו. בשל המשבר הכלכלי, החליט משה לעודד את המתעניינים בקניית הדירה באמצעות ויתור על דמי תיווך מצד הקונה.

האם משה חייב ליידע את המתעניינים בכך שמדובר בדירה של אחותו? מדוע?

- א. משה חייב לגלות את העובדה שמדובר בדירת אחותו בעל פה, מאחר והקונה לא יצטרך לחתום על טופס הזמנת שירותי תיווך, כי הקונה לא ישלם לו דמי תיווך.
- ב. משה חייב לגלות בכתב למתעניינים את העובדה שמדובר בדירת אחותו.
- ג. משה אינו חייב לגלות את העובדה שמדובר בדירת אחותו, מאחר ואין לו עניין אישי במקרקעין.
- ד. משה אינו חייב לגלות את העובדה שמדובר בדירת אחותו, מאחר והקונה לא ייחשב לקוחו, כי הוא לא ישלם לו דמי תיווך.

8. רשת "מגה" שכרה שטח בקניון, אשר שימש עד לאותו מועד כחנות סופרמרקט "קו אופ". בהנחה שאין התייחסות בחוק הרלוונטי ובתקנות שהותקנו לפיו לסוג עסק זה, האם נכונה הטענה כי על מנהלי החנות החדשה להשיג רישיון עסקים חדש לעסק והאם נכונה הטענה כי אין אפשרות לפתוח את החנות החדשה עד לקבלת הרישיון הקבוע?

- א. כיוון שמדובר בעסקים זהים, אין צורך בחידוש רישיון; המקום נבדק על ידי כל הגורמים המוסמכים וניתן לפתוח חנות דומה ללא ביצוע בדיקות חדשות.
- ב. במקרים מסוימים רשאי שר המשפטים לפטור מקבלת רישיון בעת חילופי עסקים באותו קניון.
- ג. רישיון עסק ניתן לעסק מסויים ובזמן החלפת החנויות יש לבצע את פרוצדורת קבלת הרישיון מחדש. יש אפשרות חוקית לפתוח עסק ולקבל היתר זמני לתקופה של עד שנה.
- ד. רישיון עסק ניתן לעסק מסויים ובזמן החלפת החנויות יש לבצע את פרוצדורת קבלת הרישיון מחדש. כמו כן אין אפשרות חוקית לפתוח עסק ללא רישיון קבוע.

9. ולדימיר חתם על הסכם רכישה של דירה בפרויקט "הפיצויה" באשקלון. בהסכם הרכישה נקבע כי הקונים יקבלו ערבות בנקאית על כל סכום שישלמו לקבלן. את הפרוייקט מלווה בנק "המכבים בישראל" (להלן: "הבנק המלווה") המתמחה בליווי פרויקטים. הקבלן ממנו רכש ולדימיר את הדירה המציא לולדימיר שובר לתשלום בגין התשלום הראשון, כך שעל ולדימיר לשלם ישירות לבנק המלווה. ולדימיר דורש כי הבנק ימציא לו ערבות בנקאית כנגד התשלום.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. ולדימיר זכאי לקבל ערבות בנקאית מאת הבנק המלווה, החל מהתשלום השני, היות והתשלום הראשון מיועד בדרך כלל להוצאות הקבלן.
- ב. הבנק המלווה ימציא לולדימיר ערבות בנקאית לאחר 20 ימי עסקים מיום התשלום.
- ג. ולדימיר אינו זכאי לקבל ערבות מהבנק המלווה, אלא רק מהקבלן. הקבלן צריך להמציא את הערבות הבנקאית מיד עם קבלת התשלום מולדימיר מאחר וולדימיר חתם הסכם עם הקבלן.
- ד. הבנק המלווה ימציא לולדימיר ערבות בנקאית בתוך 14 ימי עסקים מהיום בו ישלם ולדימיר את התשלום.

10. שלומי נבחן ביום ראשון במבחן לקבלת רישיון תיווך. כאשר יצא שלומי מהמבחן הוא בדק את התשובות במבחן וגילה כי הוא עתיד לקבל ציון 90 במבחן. שמח וטוב לב הלך שלומי לביתו. למחרת, עוד בטרם קיבל שלומי את התוצאות הרשמיות של המבחן מרשם המתווכים, הצליח שלומי לתווך בעיסקה הראשונה שלו ונחתם הסכם בין שני לקוחות שלו.

האם זכאי שלומי לקבל דמי תיווך בגין העיסקה הראשונה שלו? מדוע?

- א. מאחר ושלומי יודע כי הוא עבר את הבחינה, אזי הוא נחשב כמתווך בעל רישיון ולכן הוא זכאי לקבל את דמי התיווך.
- ב. שלומי זכאי לקבל את דמי התיווך מאחר והוא היה ה"גורם היעיל" בעיסקה.
- ג. במידה ויתברר כי שלומי אכן עבר את המבחן, אזי הוא יהיה זכאי לקבל את דמי התיווך.
- ד. שלומי אינו זכאי לקבל את דמי התיווך מאחר והוא עדיין לא קיבל את רישיון התיווך.

11. מוכר וקונה חתמו בשעה טובה על חוזה למכירת דירה הרשומה בפנקס הבתים המשותפים. הקונה שילם למוכר 25% מתמורת המכירה. הקונה קיבל יעוץ משפטי לרשום במועד הראשון האפשרי הערת אזהרה.

מה מבין הבאים אינו מהווה יתרון שמקנה רישום הערת האזהרה לקונה?

- א. הסכמת רשם המקרקעין לרישום הערת אזהרה מחייבת את הרשם לרשום את הדירה על-שם הקונה בתום התהליך.
- ב. גם אם למרות הערת האזהרה קונה נוסף רכש את הדירה, הערת האזהרה יכולה למנוע רישום עיסקה נוגדת.
- ג. הערת האזהרה נותנת לקונה הגנה מפני עיקול מאוחר יותר שהוטל על המקרקעין.
- ד. הערת אזהרה מונעת מקונים אחרים ליפול בפח אם המוכר ינסה למכור את הדירה לקונה נוסף, ויכולה לחסוך לקונה הסתבכות עם קונים נוספים.

12. דקלה, מתווכת במקרקעין, היא בעלת משרד תיווך משגשג. דקלה זקוקה לכוח אדם נוסף במשרד, ולכן מציעה לבתה הסטודנטית, נועה, לבוא לעבוד איתה במשרד התיווך. לנועה אין רישיון מתווך במקרקעין.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. אסור לדקלה להעסיק את נועה במשרדה, שכן לנועה אין רישיון מתווכת במקרקעין.
- ב. מותר לדקלה להעסיק את נועה במשרדה, אולם נועה יכולה לבצע תפקיד מנהלתי בלבד.
- ג. מותר לדקלה להעסיק את נועה במשרדה ללא כל הגבלה.
- ד. מותר לדקלה להעסיק את נועה במשרדה, אולם עליה לקבל הסכמה בכתב מכל לקוח אשר עניינו יועבר לטיפול של נועה.

13. את/ה מתווך/ת מקרקעין מורשה/מורשית. קיבלת כמתווך/ת במקרקעין משרד למכירה, בדקת במשרדי הוועדה ומצאת שהייעוד המותר בנכס הוא לתעשייה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. תסרבי לתווך במכירת הנכס בכל מקרה.
- ב. תבדוק/תבדקי מהו השימוש המותר בנכס הרישום.
- ג. תבררי אם לנכס ניתנה הקלה לשמש כמשרד.
- ד. תבררי אם לנכס הותר שימוש חורג כמשרד.

14. אדם רכש דירה וגילה לאחר מעשה שבסמוך לה מצוי בית מלאכה הגורם למטרדי רעש משמעותיים.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. מחיר הדירה אינו מושפע מן הקירבה לבית המלאכה ולכן הקונה אינו יכול בכלל לתבוע את המוכר.
- ב. בכל מקרה, אין חשיבות לשאלה האם המוכר ידע על המטרד ולהתנהגות שלו; על הקונה הסביר לבדוק את הממוכר טרם רכישה, במיוחד בעיסקה מהותית כמו קניית דירה (ייזהר הקונה).
- ג. בהנחה שהמוכר ידע על המטרד, כשהמוכר לא סיפר לו על המטרד יתכן שהוא נהג בחוסר תום לב ולכן הקונה יוכל לקבל פיצוי.
- ד. הקונה זכאי לתבוע פיצויים בכל מקרה, אך ורק מבית המלאכה ולא מן המוכר.

15. היכן מוציאים היתר בנייה?

- א. במשרדי מיסוי מקרקעין.
- ב. בוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- ג. בלשכת רישום המקרקעין.
- ד. במינהל מקרקעי ישראל.

16. דודתה של עינב הורישה לה דירת סטודיו קטנה בנתניה בשווי \$ 78,000.

עינב מבקשת לדעת האם העברת הדירה על שמה מהווה עיסקה במקרקעין? מדוע?

- א. לא. הורשה עפ"י צוואה אינה מהווה עיסקה במקרקעין.
- ב. לא. הקניית בעלות בדירות קטנות השוות פחות מ- \$ 100,000 אינה מהווה עיסקה במקרקעין.
- ג. כן. כל הקניית בעלות מהווה עיסקה במקרקעין.
- ד. כן. אך על הורשה משלמים מס שבח מופחת.

17. גבריאל, המעוניין לרכוש דירה, פונה לדן, מתווך במקרקעין. דן מחתים אותו על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך ולאחר מכן מציג בפניו רשימה של דירות המוצעות למכירה. גבריאל מעיין בו במקום ברשימה, אך אינו מוצא דירה העונה לדרישותיו. גבריאל לא ראה אף אחת מהדירות שהופיעו ברשימה של דן. לאחר מכן פונה גבריאל למתווך נוסף, מנשה, אשר אף הוא מחתים אותו על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך. מנשה לוקח את גבריאל לסיור במספר דירות, ובעקבות הסיור רוכש גבריאל את אחת הדירות ומשלם למנשה דמי תיווך. כשנודע הדבר לדן, הוא פונה לגבריאל ודורש ממנו כי ישלם גם לו דמי תיווך, שכן הדירה שרכש גבריאל מצויה ברשימה שהציג דן לעיונו של גבריאל. גבריאל פעל בתום לב ולא ידע על כך שהדירה שרכש מצויה ברשימה שהציג דן.

האם דן זכאי לדמי תיווך? מדוע?

- א. כן, על גבריאל לשלם דמי תיווך כפולים, הן למנשה והן לדן, שכן לגבריאל היה הסכם עם כל אחד מהם.
- ב. מחצית מדמי התיווך מגיעה למנשה והמחצית השניה מגיעה לדן, שכן לגבריאל היה הסכם עם כל אחד מהם.
- ג. לא, משום שגבריאל התקשר בהסכם עם מנשה לאחר ההסכם עם דן, ולכן ההסכם עם דן נחשב מבוטל.
- ד. לא, משום שדן לא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים לעיסקה בהסכם מחייב.

18. אביבית היא הבעלים של חלקה הכוללת בית חד קומתי הבנוי על מגרש בשטח של 250 מ"ר. אביבית פנתה ללשכת רישום המקרקעין והוציאה נסח רישום של החלקה. בנסח נכתב כי על החלקה קיימת זיקת הנאה לטובת חלקה שכנה, לפיה יש זכות מעבר אל החלקה השכנה דרך החלקה של אביבית.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. זכות מעבר יכולה להירשם אך ורק כמשכנתא ולא כזיקת הנאה.
- ב. זיקת הנאה לא מחייבת את אביבית.
- ג. זיקת הנאה מחייבת את אביבית ועליה לאפשר זכות מעבר אל החלקה השכנה.
- ד. זיקת הנאה יכולה להירשם אך ורק לטובת אדם באופן אישי ולא לטובת חלקה.

19. כאשר ידוע למתווך במכירת נכס מקרקעין כי עומדים לאשר תוכנית שתפגע בערך הנכס, מה עליו לעשות?

- א. עליו להפנות את תשומת לב הקונה לתוכנית ולהודיע לו שמי שבכל מקרה זכאי לפיצוי הוא המוכר.
- ב. עליו להפנות את תשומת לב הקונה לתוכנית ולעובדה שהוא יהיה זכאי לפיצוי אחרי אישורה.
- ג. אין פיצויים בגין תוכנית לגבי מבנה קיים ולכן אין צורך להפנות את תשומת לב הקונה לדבר.
- ד. הקונה יוכל לתבוע פיצויים מן המוכר בכל מקרה, ולכן המתווך אינו צריך להפנות את תשומת לב הקונה לדבר.

20. מיכאל, המעוניין לשכור דירה, מזמין שירותי תיווך מקרקעין מדוד, שהוא מתווך ותיק במקרקעין. דוד מאתר דירה עבור מיכאל, אלא שבעל הדירה דורש לחתום על הסכם השכירות באופן מיידי, מאחר שעליו לטוס לחו"ל בתוך מספר שעות. מיכאל, המעוניין מאוד בדירה, נותן לדוד טיוטא של הסכם שכירות אשר נמסרה לידו בעת שהתעניין בדירה אחרת. מיכאל ובעל הדירה מבקשים מדוד לעיין בהסכם ולבצע בו את התיקונים הדרושים, על מנת שניתן יהיה לחתום עליו באופן מיידי. דוד, החושש כי העיסקה לא תבצע, מתלבט אם להיענות לבקשה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. דוד אינו רשאי לעיין בהסכם ולתקנו, שכן אסור למתווך במקרקעין לסייע בעריכת מסמכים בעלי אופי משפטי הנוגעים לעיסקה במקרקעין.
- ב. דוד רשאי לעיין בהסכם ולתקנו, ובלבד שיגבה עבור שירות זה תשלום נוסף מעבר לדמי התיווך.
- ג. דוד רשאי לעיין בהסכם ולתקנו, שכן הוא עושה זאת לבקשת שני הצדדים לעיסקה.
- ד. דוד רשאי לעיין בהסכם ולתקנו, שכן הוא עושה זאת ללא תמורה.

21. ניסן גר בוילה נפרדת באיזור מבשרת ציון. בעקבות שינוי תוכנית מיתאר מקומית, אשר איפשרה לו לפצל את הווילה למספר יחידות, החל לבנות שלד בקומה העליונה ובו מספר חדרים שנועדו לשמש למגורים כיחידה אחת. רוני המתווך החתים את ניסן על טופס בלעדיות למכירת היחידה, למשך שנה. בניית היחידה הסתיימה שלושה חודשים לאחר החתימה על ההזמנה. ארבעה חודשים ושלושה שבועות לאחר השלמת בניית היחידה קיבל רוני הודעה מניסן כי הוא אינו רואה עצמו קשור בהסכם הבלעדיות.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. ניסן צודק; כיוון שמדובר בדירה, כהגדרתה בחוק, תקופת הבלעדיות המירבית היא שישה חודשים ממועד החתימה על ההזמנה.
- ב. ניסן צודק; כיוון שמדובר בדירה, כהגדרתה בחוק, תקופת הבלעדיות המירבית היא חודש אחד בלבד.
- ג. ניסן טועה; כיוון שמדובר בשלד לא גמור, ואין מדובר בדירה, ולכן תקופת הבלעדיות האפשרית בחוק היא עד שנה. מכל מקום, לא חלפו שישה חודשים מיום השלמת הבנייה.
- ד. ניסן טועה; הצדדים חתמו על חוזה מחייב. בהתאם לחוק המאפשר תשעה חודשי בלעדיות ובהתאם לעקרון העל של "חופש החוזים" מותר לכרות הסכם בלעדיות כפי שכרתו הצדדים.

22. שלומית שלחה מכתב למוטי והציעה לו לרכוש חלקת קרקע חקלאית שבבעלותה. כעבור מספר ימים שמעה שלומית שהחלקה עתידה להיות מופשרת לבנייה, והחליטה שלא למכור אותה. שלומית, אשר לא שמעה ממוטי עד לאותו מועד, מיהרה ושלחה לו מכתב המודיע לו על ביטול הצעתה. בתגובה למכתב הביטול הודיע לה מוטי כי הוא מעוניין לרכוש את חלקת האדמה, וכי על שלומית לעמוד בהצעתה ולמכור לו את החלקה.

בנסיבות העניין, האם שלומית רשאית לחזור בה מההצעה שנתנה? מדוע?

- א. כן, משום שהודעת הביטול של שלומית נמסרה למוטי לפני שהוא הודיע על קבלת ההצעה.
- ב. כן, משום שניתן לבטל הצעה לרכישת מקרקעין גם לאחר קבלת תשובה חיובית מהצד השני.
- ג. לא, משום שלא ניתן לבטל הצעה לרכישת מקרקעין.
- ד. לא, משום ששלומית נתנה הצעה בכתב.

23. קונה ומוכר סיכמו על עיסקה למכירת דירה, חתמו על זיכרון דברים למכירת הדירה וקבעו לחתום על חוזה בנוכחות עורכי דינם בשבוע הבא. לאחר מכן התגלעו חילוקי דיעות ביניהם והמוכר התחרט והחליט לחזור בו מן העיסקה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. זיכרון הדברים מחייב אם הוא כולל את הפרטים המהותיים של העיסקה; זיהוי חד משמעי של הנכס, התמורה ומועדי ביצוע התחייבויות שני הצדדים (העברת הכספים, מועד הפינוי והרישום בפנקס המקרקעין וכיו"ב).
- ב. הקונה יכול לכפות את ביצוע העיסקה, כי בעיסקה במקרקעין יש דרישת כתב וזו מקוימת רק כאשר נחתם חוזה מסודר.
- ג. המוכר והקונה חתמו ללא נוכחות כל אדם נוסף שיכול לאשר את ביצוע העיסקה ולכן זיכרון הדברים אינו מחייב.
- ד. זיכרון הדברים נוסח על-ידי המוכר והקונה ללא נוכחות עורך דין ולכן הוא איננו מחייב.

24. איזו מן הפעולות הבאות רשאי לעשות מתווך מקרקעין?

- א. עריכת מסמכים משפטיים הקשורים לעיסקה.
- ב. גילוי מידע שהגיע אליו בתוקף תפקידו כמתווך.
- ג. תיווך בעיסקה בה למתווך יש עניין אישי, מבלי לקבל את הסכמת הלקוח מראש ובכתב.
- ד. גביית שכר טרחה של יותר מ- 2% מכל צד לעיסקה.

25. שמעון חתם על הסכם שכירות עם יורם לחמש שנים. לאחר שנתיים נודע לשמעון כי לפני חודש מונה כונס נכסים מכוח חוק ההוצאה לפועל על הזכויות של יורם בדירה, עקב חוב כספי שלא שולם במועד. שמעון חושש כי הכונס יתעלם מהזכויות שלו בדירה.

מה על שמעון לעשות כדי להגן על זכויותיו?

- א. שמעון יכול לפנות לראש ההוצאה לפועל רק אם יורם יסכים ויחתום על הסכמתו לכך.
- ב. שמעון חייב לפנות ליורם כדי שיגיע להסדר עם כונס הנכסים ביחס לזכויות של שמעון בדירה.
- ג. שמעון לא יכול לעשות דבר, מאחר וכונס הנכסים לא מייצג אותו והוא אינו צד בתיק ההוצאה לפועל במסגרתו מונה כונס הנכסים.
- ד. שמעון יכול לפנות לראש ההוצאה לפועל על מנת שיורה לכונס הנכסים בדבר מילוי תפקידו לגבי הדירה בהתחשב בזכות של שמעון.