אוקטובר 2011.

1.כנגד רחל ניתן פסק דין המחייב אותה לשלם 500,000 ₪.לאחר קבלת פסק הדין רשמה רחל משכנתא על וילה שבבעלותה לטובת הוריה,כדי להקשות על עיקול זכויותיה בווילה.
האם ביצעה רחל עבירה פלילית?

א.לא,מאחר ואין המדובר במכירת הנכס אלא במשכון בלבד.
ב.כן,עבירה על קשר להונות.
ג.כן,עבירה של תחבולה.
ד.כן,עבירה של הונאת נושים.

2.דני קנה מחנה דירה שהיא רכשה לפני עשר שנים מאת חברת הבנייה "בנייה מעולה".חנה גרה בדירה במשך עשר השנים שחלפו.דני התעקש כי יש לצרף להסכם המכירה מפרט טכני.
בנסיבות המתוארות,איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א.אי אפשר לדעת,והדבר תלוי בשאלה האם שר השיכון קבע שבאזור של הדירה יש או אין צורך בצירוף מפרט טכני להסכם המכירה.
ב.דני צודק, רק אם שווי הדירה הוא מעל מיליון ₪
ג.דני טועה,בנסיבות העניין אין צורך לצרף מפרט טכני להסכם המכר.
ד.דני צודק,לכל הסכם המכירה יש לצרף מפרט טכני.

3.אלון,מתווך מקרקעין במקצועו, החתים אץ אלה על טופס הזמנת שירותי תיווך כנדרש,ובנפרד החתים אותה גם על טופס בלעדיות לתקופה של 3 חודשים.אלון פירסם את הדירה בעיתון המקומי,תלה שלט על הדירה ואף הביא לו פחות מ8 לקוחות לראות את הדירה.חודשיים לאחר שפנתה לאלון מכרה אלה את דירתה ישירות לעולה חדש,שהגיע אליה שלא דרך אלון.
בנסיבות העניין,איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א.אלה חייב בדמי תיווך רק אם אלון יוכיח שהעולה החדש פנה אליה בעקבות פעולות השיווק הנמרצות של אלון.
ב.אלה חייב בתשלום דמי תיווך לאלון.
ג.אלה לא חייב לשלם דמי תיווך,מאחר ואלון לא היה גורם יעיל בעיסקה כנדרש בסעיף 14 (א) לחוק מתווכים במקרקעין.

ד.אלה לא חייב לשלם דמי תיווך,מאחר והעולה החדש שרכש את הדירה לא חתם על טופס הזמנת שירותי תיווך מאלון-כנדרש בסעיף 9 לחוק מתווכים במקרקעין.

4.עמי הוא מתווך בעל רישיון.דודה של עמי ביקשה ממנו לתווך עבורה במכירת הדירה שלה.
בנסיבות העניין,איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א.מותר לעמי לתווך בעיסקה זו,אם קיבל את הסכמתו בעל פה של הלקוח.
ב.עמי יכול לתווך בעיסקה זו,אם קיבל את הסכמתו של הלקוח מראש ובכתב.
ג.משה אין כל בעיה שעמי יתווך בעיסקה זו,מאחר ואין מדבור בעניין אישי.
ד.אסור לעמי לתווך בעיסקה זו,מאחר והיא שייכת לדודה שלו.

5.מי מהבאים לא ייהנה מזכות קדימה בהתאם לחוק המקרקעין?

א.שותף במפעל,ביחס לחלקו במבנה המפעל בעת פירוק השיתוף.
ב.מי שנרשם לטובתו זכות קדימה במבנה תעשייה.
ג.בן זוג ביחס לדירת המגורים המשותפת.
ד.יורש במשק חקלאי,במשך שנתיים ממעוד פטירת המוריש.

6.גידי הוא הבעלים של מגרש עליו נבנה בימים אלה בניין מפואר.גידי חתם הסכם לתיווך לתקופה של 4 חודשים עם גלית המתווכת עבור חנות הנבנית בבניין.לאחר 45 יום ראה גדי כי גלית לא עשתה דבר בכדי לשווק את החנות וכלן הודיע לה על ביטול הסכם הבלעדיות ביניהם.
בנסיבות העניין,איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א.מאחר ולא מדובר בדירת מגורים,אסור לבטל את הסכם הבלעדיות במהלך תקופת הבלעדיות.
ב.אין כל חשיבות לשאלה האם מדובר בדירה או לא,בכל מקרה אסור לבטל את הסכם הבלעדיות במהלך תקופה הבלעדיות.
ג.בנסיבות המתוארות,תקופת הבלעדיות הסתיימה מעצמה אם המתווכת לא ביצעה את פעולות השיווק הנדרשות.
ד.מאחר ומדובר בנכס עסקי,מותר לבטל את הסכם הבלעדיות לאחר שחלפו 30 יום מהחתימה עליו.

7.מה מהבאים הוא לא "מקרקעי ישראל" כהגדרתם בחוק?

א.יער הנטוע על מקרקעין השייכים לקרן הקיימת לישראל.
ב.שמורת טבע במקרקעין השייכים למדינת ישראל.
ג.עשרה קרוואנים שהוצבו על שטח השייך לרשות הפיתוח.
ד.ספינה שחוברה באופן קבוע לקרקע בנמל שבבעלות מדינת ישראל.

8.אריאל התחייב בהסכם חתום למכור לדליה את הדירה שלו.דליה רוצה להבטיח שאריאל לא ימכור את הדירה למישהו אחר.
בנסיבות העניין,איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א.עד לרישום הבעלות על שמה לא יכולה דליה לעשות דבר כדי למנוע מאריאל למכור את הדירה שלו למישהו אחר.
ב.דליה יכולה להגיש את ההסכם ללשכת רישום המקרקעין ולרשום הערת אזהרה לטובתה.
ג.דליה יכולה לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובנייה ולרשום הערת אזהרה.
ד.דליה צריכה להחתים את אריאל על מסמך נפרד בו הוא מתחייב שלא למכור את הדריה שלו למישהו אחר ורק על בסיס התחייבות כזו ניתן לרשום הערת אזהרה.

9.ששון וגבי הם הבעלים המשותפים בחלקים שווים של דירת מגורים שרכשו כהשקעה.לאור יחסי החברות ביניהם,הם לא ערכו הסכם המסדיר את יחסי השיתוף ביניהם.ששון מטפל בגבייה של שכר הדירה מן הדיירים וכן מסייע בתיקונים השוטפים בדירה,ואילו גבי לא מטפל ככל בענייני הדירה.ששון טוען שהוא עובד קשה יותר ולכן זכאי לקבל 60% מדמי השכירות.ואילו גבי טוען שהם זכאים לחלקים שווים בדמי השכירות.
בנסיבות העניין,איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א.במצב שבו שותף אחד עובד קשה יותר מהשותף השני ואין הסכם שיתוף המתיר זאת,הם חייבים לפנות לבית המשפט על מנת לפרק את השיתוף ביניהם.
ב.בהיעדר הסכמה כתובה מראש בין השותפים,חזקה שכל שותף זכאי לחלק מדמי השכירות בהתאם לחלקו בדירה.
ג.ששון שכאי לפי חוק לשכר עבור עבודתו ולכן רשאי לקחת לעצמו 60% מדמי השכירות מבלי שנדרש אישור מגורם כלשהו.
ד.על ששון לפנות לפקח על הבתים המשותפים על מנת שיערוך הסכם שיתוף הסכם שיתוף הוגן שיחייב את הצדדים.

10.משה הוא הבעלים של מגרש א' ודני הוא הבעלים של מגרש ב'-שני מגרשים נפרדים אך סמוכים.מגרש א' משועבד בזיקת הנאה לטובת מגרש ב' (כלומר,מותר מעבר דרך מגרש א' כדי להגיע למגרש ב').כעת רוצה משה לרכוש אץ מגרש ב'. המגרשים אינם מאוחדים.
בנסיבות העניין,איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א.זיקת ההנאה תוקפא עד ליום שבו משה ימכור את אחד מהמגרשים.
ב.לפי הוראות החוק,אסור שיהיה אותם בעלים לשני המגרשים.
ג.ברגע שמשה יהיה הבעלים של שני המגרשים תפקע זיקת ההנאה.
ד.רכישת מגרש ב' על ידי משה לא תשפיע על זיקת ההנאה

11.שמעון התחייב בחוזה למכור לדני את הדירה שלו.שמכון מסרב לקיים את ההסכם.דני רוצה לקיים את ההסכם ולרכוש את הדירה.
בנסיבות העניין,מה צריך דני לעשות?

א.דני צריך לפנות לבית המשפט המוסמך ולדרוש את ביטול ההסכם.
ב.דני צריך לפנות ללכת רישום המקרקעין ולדרוש את אכיפת החוזה.
ג.דני צריך לפנות לבית המשפט המוסמך ולדרוש את אכיפת ההסכם.
ד.דני יכול רק לתבוע פיצויים מאחר ושמעון מסרב להבכם ולא ניתן להכריח איד למכור את דירתו.

12.למוניר חנות לכי כתיבה במרכז יפו,אליה צמודות בטאבו שלוש חניות.דב,אשר מפעיל מסעדה הסמוכה לחנותו של מוניר,מעוניין לשכור ממנו את החניות בשעות הערב,בהן הסעדה של פעילה וחנות של מוניר סגור.
האם הדבר אפשרי?

א.החוק אינו מאפשר לבצע עיסקה רק בחלק מסוים במקרקעין,ועל כן לא ניתן להשכיר את החניות ללא החנות אליה הן צמודות
ב.אין מניעה לבצע את העיסקה המוצעת.
ג.ניתן לבצע את העיסקה רק באישור של רשם המקרקעין או של בית המשפט.
ד.החוק אינו מאפשר לבצע עיסקת השכרה המוגבלת לשעות מסוימות בלבד,ועל כן מוניר ובד צריכים להחליט האם החניות יושכרו למשך כל היום או לא יושכרו כלל.

13.מה מהבאים אינו בבחינת "הצעה" על-פי חוק החוזים (חלק כללי)?

א.בעיתון פורסם "מכונית חדשה במחיר מציאה של 85,000 ₪.ההצעה תקפה לשבוע בלבד".
ב.מיכל ראתה בחלון ראווה מגפים ירוקות עליהן נכתב:"בהזדמנות-זוג אחרון-רק 300 ₪.מכיל נכנסה לחנות ואמרה כי היא מעוניינת לרכוש מגפיים כאלה במחיר הנ"ל אך בצבע כחול.
ג.מאיר המתווך דורש ממיכל 2% דמי תיווך,ומיכל משיבה שהיא מוכנה לשלם 1.5% דמי תיווך בלבד
ד.בפתח המספרה נתלה שלט" תספורת מבוגר ב- 30 ₪ בלבד.מיכל נכנסה לחנות,התיישבה על הכיסא וביקשה מהספר להתחיל לספרה.

14.מי מהבאים יחשב "כאיגוד מקרקעין" לצורכי מיסוי מקרקעין?

א.מפעל תעשייתי יצרני,המחזיק בבעלותו 8 בנייני תעשייה לצורך פעילות הייצור שלט.
ב.חברה שרכושה הוא 3 מגרשים וכן מלאי מזומנים שלא משמש לייצור הכנסות.
ג.כל חברה אשר מלאי המקרקעין שבבעלותה עולה על 50% מסך רכושה.
ד.חברה הנסחרת בבורסה,אך כל נכסיה הם אך ורק מקרקעין

15.איזה וטל רכשו בחלקים שווים מגרש בחיפה על מנת להרים עליו בית דו משפחתי.השתיים לא ערכו הסכם שיתוף בינהם.בבנייה הסתכסכו איה וטל,וכעת טל רוצה לבנות בעצמה בית על חצי מהמגרש.איזה מתנגדת וטועמת שטל אינה רשאית לעשות זאת ללא הסכמתה.
בנסיבות העניין,איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א.טל צודקת,לא ניתן להגביל בנייה במגרש ללא הסכם שיתוף המגביל מפורשות את זכות של שותף לבנות.
ב.איזה צודקת,אסור לבצע שום פעולה שהיא במקרקעין משותפים ללא הסכמת כל השותפים,אלא אם יש הסכם שיתוף המאפשר זאת.
ג.איה צודקת,מאחר שלא נחתם הסכם שיתוף אין לאף שותף חלק מסוים במגרש.
ד.טל צודקת,מאחר והיא הבעלים של מחצית המגרש,היא יכולה לעשות כל שתרצה במחצית שלה.

16.זיוה עוברת בכל יום במדרכה לעבודה,במשך 50 שנה,בשביל העובר דרך גינה פרטית השייכת לדני.דני מעולם לא הביא התנגדות כלשהי למעבר של זיוה דרך הגינה שלו.

בנסיבות העניין,מה יכולה זיוה לעשות על מנת להבטיח את זכות המעבר שלה בשטח גם בעתיד?

א.זיוה זכאית לרשום את עצמה כבעלים משותפים ביחס לשביל בלבד.
ב.זיוה אינה יכולה לעשות דבר ללא הסכמתו המפורשת של דני.
ג.זיוה זכאית לרשום זיקת הנאה לטובתה.
ד.זיוה זכאית לרשום זכות קדימה לטובתה.

17.שלמה מעוניין לבדוק מהן זכויות הבנייה הקיימות במגרש השייך לו.
למי עליו לפנות?

א.לוועדה מקומית לתכנון ולבנייה-הקיימת רק בשלוש הערים הגדולות.
ב.שלמה צריך לגשת ללשכת רישום מקרקעין.
ג.לוועדה מקומית לתכנון ובנייה בכל מרחב תכנון מקומי.
ד.ועדה מקומית לתכנון ובנייה אינה מוסמכת לדון ולאשר תוכניות משום סוג אלא רק לתת היתרי בנייה,ולכן עליו לפנות לוועדה המחוזית במחוז בו מצוי המגרש.

18.ליאת היא מתווכת בעלת רישיון.מאיר אשר הינו אדם נכה,פנה אל ליאת על מנת שתאתר עבורו דירה בחיפה-בקומה ראשונה ועם גישה נוחה.ליאת איתרה דירה מתאימה עם שביל גישה מתאים העובר בחצר המשותפת.בנוסף גילתה ליאת כי בעוד כשנה עתיד להיהרס השביל המוביל לבית ולמעשה יתקשה מאיר להגיע לדירה שירכוש.
בנסיבות העניין,איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א.ליאת חייבת לגלות למאיר את שגילתה,רק או הוא ישאל אותה על כך.
ב.ליאת לא חייבת לגלות למאיר את שגילתה,מאחר והמדובר במידע הקשור לרכוש המשותף ולא לדירה עצמה.
ד.ליאת חייבת לגלות מיוזמתה למאיר את שגילתה.

19.האם ניתן לסלק פולש מקרקעין?

א.כן-בתוך 12 חודש מיום הפלישה ע"י שימוש בכוח סביר.
ב.בכל מקרה ניתן לסלק פולש רק באמצעות פנייה לבית המשפט.
ג.כן-בתוך 30 יום מיום הפלישה ובאמצעות המשטרה בלבד.
ד.כן-בתוך 30 יום מיום הפלישה ע"י שימוש בכוח סביר.

20.יעקב מנהל משרד תיווך ומעסיק מספר מתווכים שכירים-כולם בעלי רישיון.אחד מן המתווכים השכירים היטעה את אחד הלקוחות. כתב אישום מכוח הגנת הצרכן מוגש כנגד יעקב המנהל,ויעקב טען להגנתו כי לא הוא ביצע את העבירה,וכי עשה כל שביכולתו למנוע מקרים כגון אלה-וכלן יש לזכותו. בנסיבות העניין,האם ניתן להרשיע את יעקב?מדוע?

א.ניתן להרשיע את יערב,כי מנהל תמיד אחראי לפעולה של עובד שלו
ב.לא ניתן להרשיע את יעקב,מאחר ועבירה על פי חוק הגנת הצרכן היא תמיד אישית ואין אחריות למנהלים.
ג.לא ניתן לאשים אדם על עבירה שביצע אדם אחר.
ד.לא ניתן להרשיע את יעקב אם יוכיח כי הוא עשה כל שאפשר למנוע הטעיית לקוח.

21מה ההבדל בהגדרת "דירת מגורים" בין מס שבח מקרקעין ובין מס רכישה?

א.שני המיסים מפורטים בחוק מיסוי מקרקעין תשכ"ג-1963 וממילא אין הבדל בהגדרות.
ב.לעניין מס שבח-דירת מגורים היא דירה שבנייתה הושלמה,ולעניין מס רכישה גם דירה שבנייתה עדיין לא הסתיימה עשויה לעיתים להיחשב כדירת מגורים.
ג.לעניין מס רכישה-דירת מגורים היא דירה שבנייתה הושלמה,ולעניין מס שבח-גם דריה שבנייתה עדיין לא הסתיימה עשויה לעיתים להיחשב כדירת מגורים.
ד.מס רכישה אינו מבדיל בין דירת מגורים לנכסים אחרים ולכן כלל אין הגדרה לדירה ביחס למס רכישה.

22. שלמה הוא הבעלים של נגרש עליו נבנה בימים אלה בית מגורים מפואר.שלמה חתם על הסכם לתיווך ועל הסכם בלעדיות לתקופה של 4 חודשים עם רינה המתווכת. לאחר 45 יום ראה שלמה כי רינה לא עשתה דבר כדי לשווק את הדירה שלו,ולכן הודיע לה על ביטול הסכם בלעדיות ביניהם. בנסיבות המתוארות איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א.הבלעדיות תתבטל רק אם יודיע שלמה לרינה על ביטול בכתב.
ב.אסור לבטל הסכם בלעדיות במהלך תקופת הבלעדיות
ג.בכל מקרה מותר לבטל את הסכם הבלעדיות לאחר שחלפו 30 יום מהחתימה עליו.

ד.תקופת הבלעדיות תסתיים מעצמה עם המתווכת לא ביצעה את פעולות השיווק הנדרשות.

23.גילה היא מתווכת ותיקה.על מנת להדגיש בפני לקוחותיה כי היא מתווכת ותיקה החליטה גילה עי תציין על הסכם הזמנת שירותי התיווך שלה את מספר רישיון התיווך שלה.
בנסיבות העניין,איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א.מספר רישיון התיווך של המתווך הוא סודי אסור למתווך לגלות אותו ללקוח שלו.
ב.נוסח הסכם הזמנת שירותי התיווך קובע בתקנות ואסור להוסיף או להפחית פרטים ממנו.
ג.אין כל מניעה חוקית לציין את מספר רישיון התיווך על גבי הסכם הזמנת שירותי התיווך
ד.רק אם רשם המתווכים יאשר את נוסח הסכם הזמנת שירותי התיווך תוכל גילה לפרסם את מספר הרישיון התיווך שלה.

24.ראובן הסתבך בחובות ומונה כונס נכסים על הבית שלו.ראובן אינו מרוצה מעבודתו של כונס הנכסים שמונה בתיק ההוצאה לפועל ומעוניין הורות לכונס לפועל בדרך אחרת..
בנסיבות העניין המתוארות,אזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א.ראובן יכול לפנות לראש ההוצאה לפועל ולבקש שיורה לכונס לפועל בהתאם לדבר שראובן רצה.
ב.ראובן לא יכול לעשות דבר מאחר ולכונס הנכסים שי שיקול דעת מוחלט מרגע שמינו אותו.
ג.ראובן צריך לפנות לכונס הנכסים בכתב עם דרישותיו וכונס הנכסים חייב לפעול לפי דרישותיו של ראובן,כיוון שהוא בעל הנכס.
ד.ראובן צריך לפנות לזוכה בתיק ההוצאה לפועל ולבקש את הסכמתו לבקשה שלו ורק אז יוכל לפנות לראש ההוצאה לפועל.

25.ציונה הינה מתווכת בעלת רישיון.ציונה חתמה על הסכם תיווך ועל הסכם נפרד עליו צוין כי תקופת הבלעדיות מוגבלת לתקופה של 3 חודשים למכירת הדירה של שרה.לאחר 4חודשים הצליחה ציונה למצוא קונה לדירה של שרה ואכן נחתם הסכם מחייב למכירת הדירה לקונה שהביאה ציונה.
בנסיבות המתוארות,איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א.על ציונה לפנות לרשם המתווכים על מנת שיאשר את שתלום דמי התיווך.
ב.ציונה זכאית רק למחצית דמי התיווך מאחר והתיווך בוצע לאחר תום תקופת הבלעדיות.
ג. ציונה זכאית לתשלום דמי התיווך מאחר והיא הייתה גורם היעיל בעיסקה.
ד.ציונה איזה זכאית לתשלום דמי תיווך מאחר והתיווך תוצע לאחר תום תקופת הבלעדיות

תשובות
1.ד
2.ג
3.ב
4.ב
5.א
6.ג
7.ג
8.ב
9.ב
10.ד
11.ב
12.ב
13.א
14.ב
15.ג
16.ג
17.ג
18.ד
19.ד
20.ד
21.א
22.ד
23.ג
24.א
25.ג