1. דינה ירשה דירה. דינה פנתה לרוני המתווך בבקשה כי יעזור לה במכירתה. דינה יודעת כי עליה לשלם מס שבח עקב מכירת הדירה ולכן ביקשה מרוני כי בהסכם המכר יופיע סעיף לפיו ישלם הקונה את המס החל עליה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אסור לרוני לדרוש מהקונה כי בהסכם המכר יופיע סעיף לפיו ישלם הקונה את המס החל על דינה.

ב. אין כל מניעה חוקית לדרוש כי בהסכם המכר יופיע סעיף לפיו ישלם הקונה את המס החל על דינה.

ג. גם אם הקונה יסכים לדרישה, הרי שאין לכך תוקף, מאחר ואסור לדינה לדרוש את תשלום מס השבח מהקונה.

ד. על דינה לפנות קודם לרשויות המס על מנת שיתנו הסכמה כתובה לעיסקה ורק לאחר מכן יהיה תוקף לסעיף בהסכם המכר לפיו ישלם הקונה את המס החל על דינה.

2. איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר ביחס לחלוקת ההוצאות לאחזקה תקינה של הגינה

המשותפת בבית משותף?

א. ברירת המחדל הקבועה בחוק ובתוספות לו היא כי כל יחידת מגורים תשתתף בסכום זהה.

ב. ברירת המחדל הקבועה בחוק ובתוספות לו היא כי שיעור ההשתתפות בהוצאות האחזקה נעשה לפי מספר החדרים בכל דירה.

ג. ברירת המחדל הקבועה בחוק ובתוספות לו היא כי שיעור ההשתתפות בהוצאות האחזקה יהיה בהתאם לחלק היחסי של שטח רצפת הדירה ללא קירות חיצוניים ומרפסות, לשטח רצפת כל הדירות בבית המשותף.

ד. אין בחוק התייחסות לנושא זה ולכן נדרשת בכל מקרה החלטה של אסיפת הדיירים.

3. מה מהבאים אינו בסמכותו של רשם המתווכים?

א. לשלול רישיון של מתווך בתנאים מסוימים.

ב. לתת רישיון לתיווך במקרקעין למי שעומד בתנאים לקבלת רישיון.

ג. להכריע בסכסוכים בין מתווכים.

ד. לנהל פנקס של בעלי רישיונות לתיווך במקרקעין.

4. לטובת גיא רשומה זיקת הנאה המאפשרת לו לעבור בשטח של קרקע הסמוכה לים. גיא רוצה למכור את זיקת ההנאה ופונה לשם כך למשה על מנת שיתווך עבורו במכירה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. משה לא צריך רישיון תיווך על מנת שיוכל לתווך בעיסקה.

ב. משה חייב שיהיה לו רישיון תיווך על מנת שיוכל לתווך בעיסקה.

ג. משה יכול לפנות לרשם המתווכים על מנת שיאשר לו לתווך בעיסקה, גם ללא רישיון תיווך.

ד. אם זיקת ההנאה אינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין, משה לא צריך רישיון תיווך.

5. ירון הוא בעלים של דירה במרכז תל אביב. לדירה צמודות 3 חניות. ירון מעוניין למכור שתיים מהחניות שלו לבעל החנות הנמצאת בהמשך הרחוב.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אסור למכור חניות הצמודות לדירה מבלי למכור גם את הדירה עצמה ולכן העיסקה אינה אפשרית.

ב. אין כל בעיה במכירת שתי חניות.

ג. ירון יוכל למכור רק את כל שלוש החניות ביחד, אפילו אם לא מכר את הדירה עצמה.

ד. אסור למכור חניה של בית מגורים לחנות; אם המכירה הייתה לבעלים של בית מגורים אחר באותו

הרחוב, לא הייתה מניעה לביצוע העיסקה.

6. גילה רכשה בשנת 2010 בית ונעזרה במשכנתא שקיבלה מבנק למשכנתאות לצורך מימון הרכישה. המשכנתא נלקחה ל- 20 שנים. גילה זכתה בלוטו וכעת היא רוצה לפדות את המשכנתא.

בהנחה שעל- פי חוק המשכון אין מניעה לכך, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר בנסיבות העניין?

א. גילה לא רשאית לפדות את המשכנתא לפני סיום תקופת המשכנתא.

ב. גילה תהיה זכאית לפדות את המשכנתא רק לאחר שחלפו 10 שנים ממועד לקיחת המשכנתא.

ג. גילה יכולה לפדות את המשכנתא עכשיו ולבנק אסור למנוע זאת ממנה.

ד. אסור לפדות משכנתא לפני שחלפו לפחות 5 שנים ממועד לקיחתה, אלא אם בחוזה המשכנתא נאמר במפורש אחרת.

7. מי רשאי לדרוש פירוק שיתוף במקרקעין משותפים?

א. שותף במקרקעין משותפים רשאי לדרוש את פירוק השיתוף.

ב. רק שותף או שותפים שיש להם יחדיו יותר מעשרים אחוזים במקרקעין המשותפים רשאים לדרוש את פירוק השיתוף.

ג. רק שותף או שותפים שיש להם יחדיו יותר מחמישים אחוזים במקרקעין המשותפים רשאים לדרוש את פירוק השיתוף.

ד. על מנת לפרק את השיתוף במקרקעין יש צורך בהסכמה של כל השותפים.

8. דליה היא בעלים של פרדס. מחצית מהפרדס הופקעה ע"י המועצה המקומית לצורך סלילת כביש. דליה קיבלה פיצויי הפקעה בסך של מיליון ש"ח עקב ההפקעה.

בנסיבות העניין, מה יהא שווי המכירה לצורכי מס שבח?

א. מיליון ש"ח.

ב. חצי מיליון ש"ח מאחר ורשויות המס מתחשבות בכך שהמכירה לא בוצעה מרצונה של דליה, אלא בכפייה.

ג. לא נדרש תשלום של מס שבח במקרה של הפקעה.

ד. שווי המכירה ייקבע ע"י שמאי מטעם רשויות המס.

9. חיים שקוע בהרבה חובות כספיים. חיים חושש שמא יעקלו לו את הבית ולכן הוא פונה לחברו גיל ומציע לו כי יערכו ביניהם הסכם, לפיו רכש גיל מאת חיים את הבית שלו תמורת מיליון ש"ח בנוסף חתמו ה צדדים על מסמך נפרד, בו הם מצהירים כי החוזה שנחתם אינו בתוקף ויש משאת חיים על מנת להציל את הבית שלו מכל מי שהוא חייב להם כסף.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. החוזה הוא חוזה למראית עין ולכן הוא בטל.

ב. אין כל בעיה בעריכת החוזה ובלבד שישולמו כל המיסים עקב המכירה.

ג. החוזה תקף, אלא אם יורשע חיים בעבירה פלילית על עריכת החוזים.

ד. החוזה תקף, אלא אם יורשע גיל בעבירה פלילית על עריכת החוזים.

10. גליה היא הבעלים של דירת מגורים הרשומה בלשכת רישום המקרקעין. על הדירה רשומה זכות קדימה לטובת גדי. גליה רוצה לתת במתנה את הדירה לבת שלה דינה. גדי טוען כי גליה חייבת להציע לו קודם את הדירה מכוח זכות הקדימה שלו.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. גליה לא הייתה צריכה להציע קודם את הדירה לגדי, מאחר ואין חובה לקיים זכות קדימה כאשר המדובר במתנה.

ב. גליה הייתה צריכה להציע קודם את הדירה לגדי, מאחר ורשומה לטובתו זכות קדימה.

ג. גליה לא הייתה צריכה להציע קודם את הדירה לגדי, מאחר ואסור לרשום זכות קדימה על דירת מגורים, אלא רק על נכס עסקי.

ד. גליה הייתה צריכה להציע קודם את הדירה לגדי, מאחר וזכות קדימה עדיפה על הזכות לתת מתנה.

11. דני שלח הצעה מפורטת בכתב לשלמה לרכישת הדירה שלו. שלמה אישר את ההצעה, חתם עליה והחזיר בדואר רשום את ההצעה החתומה לדני. יום אחד לאחר שדני קיבל את המעטפה הוא נפטר. כעת טוענים היורשים של דני כי אין כל תוקף להסכם, מאחר ודני מת.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. ברגע שדני נפטר - התבטל ההסכם.

ב. עם כל הצער על מותו של דני, הרי שיש להסכם תוקף מחייב.

ג. אי אפשר לחתום על חוזה כאשר שני הצדדים לא חותמים באותו המקום ובאותו הזמן, ולכן החוזה בטל.

ד. מאחר ודני נפטר בטרם חלפו 30 יום מהחתימה על ההסכם - החוזה בטל.

12. שלומי שלח לדינה הצעה כתובה לרכוש את הדירה שלו. שלומי כתב כי על דינה לתת את הסכמתה להצעה בתוך 48 שעות מהמועד בו דינה תקבל את ההצעה לידיה, אחרת ההצעה תפקע. דינה שלחה את הסכמתה להצעה 96 שעות אחרי שקיבלה את ההצעה לידיה, וטוענת כי זהו זמן סביר למתן תשובה לרכישת דירה ולכן יש בין הצדדים חוזה מחייב.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. יש בין הצדדים הסכם מחייב, מאחר וניתן לקבל הצעה בתוך זמן סביר ובמקרה שלפנינו 96 שעות זה זמן סביר.

ב. אין בין הצדדים הסכם מחייב, מאחר והקיבול לא התבצע בתוך הזמן שנקבע לכך בהצעה.

ג. אין בין הצדדים הסכם מחייב, מאחר ואסור להגביל את תקופת קבלת ההצעה לתקופה קצרה מ- 7 ימים.

ד. יש בין הצדדים הסכם מחייב, מאחר ואסור להגביל את תקופת קבלת ההצעה.

13. ליאת היא מתווכת בעלת רישיון. ליאת החתימה את דינה, בעלת דירה, על הסכם למתן שירותי תיווך ודרשה תשלום בסך של 10,000 ש"ח אם תמצא רוכש לדירה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אסור לקבוע דמי תיווך בסכום מוסכם, אלא כאחוז מסוים משווי הדירה שנמכרת.

ב. אין כל מניעה חוקית לקבוע דמי תיווך כסכום מוסכם.

ג. ליאת יכולה לקבוע דמי תיווך של 10,000 ש"ח רק אם שווי הדירה לא עלה על חצי מיליון ש"ח.

ד. על ליאת לקבל את הסכמת הלקוח מראש ובכתב במסמך נפרד לתשלום דמי תיווך בסכום מוסכם.

14. חיים עוסק בייעוץ נדל"ן באנגליה מזה 10 שנים. בשנת 2011 עלה חיים לישראל וכעת הוא חושב כי לאור הוותק שיש לו בתחום התיווך, הוא פטור מהבחינה לצורך קבלת רישיון תיווך.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. חיים פטור מהצורך לעבור בחינה לצורך קבלת רישיון תיווך לאור הוותק הרב שלו.

ב. חיים יהיה פטור מהצורך לעבור בחינה לצורך קבלת רישיון תיווך, אם יקבל אישור לעבוד כמתווך ללא בחינה מרשם המתווכים.

ג. חיים חייב לעבור את הבחינה לצורך קבלת רישיון תיווך.

ד. חיים יהיה פטור מהצורך לעבור את הבחינה לצורך קבלת רישיון תיווך, אם יקבל משר המשפטים אישור לעבוד כמתווך.

15. משה הוא דייר מוגן בבית ישן בירושלים. משה נמצא בקשיים כספיים ולכן הוא מעוניין להשכיר את הבית שלו, על מנת שיוכל לקבל דמי שכירות שיעזרו לו לרכוש תרופות.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אין כל מניעה חוקית לכך שמשה ישכיר את הבית ויקבל את מלוא דמי השכירות ואין כל צורך בהסכמה של בעל הבית.

ב. משה חייב לקבל את הסכמת בעל הבית להשכרה - אחרת אסור לו להשכיר את הבית.

ג. משה אינו חייב לקבל את הסכמת בעל הבית להשכרת הבית, אבל בעל הבית יהיה זכאי לקבל מחצית מדמי השכירות שיקבל משה.

ד. משה אינו חייב לקבל את הסכמת בעל הבית להשכרת הבית, אבל בעל הבית יהיה זכאי להעלות את דמי השכירות שהוא מקבל ממשה.

16. ליאור הוא מתווך בעל רישיון. דנה, שבבעלותה דירה, פנתה לליאור וסיפרה לו כי בכוונתה להתגרש ולכן היא רוצה למכור מהר את הדירה והיא מוכנה למכור אותה גם במחיר הפסד.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. ליאור חייב לספר למתעניינים ברכישת הדירה על כוונתה של דנה להתגרש, מאחר ומדובר במידע מהותי.

ב. ליאור יהיה חייב לספר לרוכש שיחתום על זכרון דברים על כוונתה של דנה להתגרש, מאחר ומדובר במידע מהותי.

ג. אסור לליאור לספר לאף אחד על כוונתה של דנה להתגרש.

ד. אסור לליאור לתווך בעיסקה, מאחר ונודע לו מידע שעלול לפגוע בדנה ויגרום למכירת הדירה במחיר נמוך.

17. חברת "בנייה לתפארת בארץ ישראל" הינה חברה קבלנית ותיקה. החברה חתמה עם משרד התיווך של גיא על הסכמים לתיווך ביחס לפרויקט החדש שלהם במודיעין, הכולל דירות מגורים בלבד. תקופת הבלעדיות שנקבעה בהסכם הבלעדיות נקבעה ל - 20 חודשים, עם אפשרות להארכה של עוד חצי שנה.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. ההסכם בטל, מאחר ואסור לתת תקופת בלעדיות לתיווך עבור דירת מגורים לתקופה העולה על שנה.

ב. אין כל בעיה בתקופת הבלעדיות שנקבעה בהסכם.

ג. ההסכם בטל, מאחר ואסור לתת תקופת בלעדיות ביחס לדירת מגורים לתקופה של מעל חצי שנה.

ד. ההסכם יהיה תקף לחצי שנה בלבד, כי זו התקופה המקסימלית של בלעדיות המותרת עבור דירת מגורים.

18. מהו "בית משותף" כמשמעותו בחוק המקרקעין?

א. בית שיש בו שתי דירות או יותר ונרשם בפנקס הבתים המשותפים.

ב. בית שיש לו שני בעלים או יותר ונרשם בפנקס הבתים המשותפים.

ג. בית שיש בו לא יותר משתי דירות ונרשם בפנקס הבתים המשותפים.

ד. בית שיש בו שתי דירות או יותר, ולא חשוב אם נרשם בפנקס הבתים המשותפים.

19. משה וחיים הינם שותפים במגרש בחיפה. בהסכם השיתוף ביניהם נקבע שאסור לבנות על המגרש בית במשך 5 שנים וכי אסור יהיה לפרק את השיתוף ביניהם במהלך השנתיים הראשונות. חיים מיהר ובמהלך השנה הראשונה סיים לבנות על המגרש בית, וזאת בניגוד לאמור בהסכם. כעת, למרות שעברה רק שנה, רוצה משה לתבוע את פירוק השיתוף ביניהם.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. משה אינו זכאי לתבוע את פירוק השיתוף, מאחר ואין תוקף להסכמה במסגרת הסכם שיתוף, לפיה אסור לבנות על מגרש.

ב. משה אינו זכאי לתבוע את פירוק השיתוף במהלך השנתיים הראשונות.

ג. משה זכאי לתבוע את פירוק השיתוף על אף האמור בהסכם השיתוף.

ד. משה זכאי לתבוע את פירוק השיתוף, מאחר ואסור לקבוע בהסכם שיתוף כי אסור לתבוע את פירוק השיתוף.

20. חיים קיבל דרישה לתשלום היטל השבחה עבור בנייה שהוא עתיד לבצע בבית שלו.

למי צריך לשלם חיים את היטל ההשבחה?

א. לוועדה המקומית.

ב. לרשות המיסים.

ג. למשרד המשפטים.

ד. למשרד האוצר.

21. שולה הציגה עצמה כבעלת דירה בתל אביב. על מנת להוכיח את הבעלות שלה היא הציגה אישור מאת לשכת רישום המקרקעין לפיו היא רשומה כבעלים. בדיקה שנערכה העלתה כי שולה שינתה את מספר תעודת הזהות של הבעלים האמיתיים על גבי האישור.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אין כל עבירה פלילית במעשה, מאחר וחוק העונשין אינו חל על מקרקעין.

ב. אין כל עבירה פלילית, מאחר ובחוק המתווכים אין כל איסור על מעשה זה.

ג. שולה עברה עבירה פלילית של התחזות כבעל תעודה.

ד. שולה עברה עבירה פלילית של זיוף.

22. איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אלא אם הוסכם אחרת, המוכר משלם מס שבח והקונה משלם את מס הרכישה.

ב. אלא אם הוסכם אחרת, הקונה משלם את מס השבח והמוכר משלם את מס הרכישה.

ג. אלא אם הוסכם אחרת, המוכר משלם את מס הרכישה ואת מס השבח.

ד. אלא אם הוסכם אחרת, הקונה משלם את מס הרכישה ואת מס השבח.

23. שרון פתח חנות למכירת נעליים. שרון רוצה לקבל היתר זמני מאת רשות הרישוי לחנות שלו. בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. תוקפו של היתר זמני לא יעלה על חודש במצטבר.

ב. תוקפו של היתר זמני לא יעלה על 3 חודשים במצטבר.

ג. תוקפו של היתר זמני לא יעלה על שנה במצטבר.

ד. אין כל הגבלה בחוק לגבי תקופת תוקפו של היתר זמני.

24. מי רשאי לפטר כונס נכסים שמונה מכוח חוק ההוצאה לפועל על דירת מגורים?

א. לא ניתן לפטר כונס נכסים.

ב. החייב יכול לפטר את כונס הנכסים בהודעה כתובה.

ג. ראש ההוצאה לפועל יכול לפטר את כונס הנכסים.

ד. הזוכה יכול לפטר את כונס הנכסים בהודעה כתובה.

25. דנה רוצה לקנות דירה מאת הקבלן יוסי. בהסכם המכירה נקבע כי על אף האמור בחוק לא יצורף להסכם מפרט טכני.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מותר לקבוע בהסכם המכר כל הוראה שהצדדים מסכימים עליה, כולל ויתור על מפרט.

ב. אסור לקבוע הוראה כזו אם שווי הדירה הוא מעל מיליון ש"ח.

ג. מותר לקבוע בהסכם המכר הוראה כזו, ובלבד שלשכת רישום המקרקעין אישרה זאת מראש ובכתב.

ד. אסור לקבוע כי לא יצורף מפרט טכני להסכם המכר.