1. ולדימיר הוא בעלים של דירה בת שלושה חדרים. תוכנית המיתאר המקומית החלה על השטח בו מצויה הדירה קובעת כי השטח מיועד למגורים בלבד. ולדימיר מעוניין לעשות שימוש בדירה לצורכי משרד.

בנסיבות המתוארות, מה ולדימיר צריך לעשות?

א. ולדימיר אינו צריך לעשות דבר, שכן הוראות תוכנית מיתאר מקומית היכן המלצה בלבד ואינן מחייבות.

ב. ולדימיר צריך להגיש בקשה למועצה הארצית לתכנון ובנייה.

ג. ולדימיר צריך להגיש בקשה לשימוש חורג.

ד. ולדימיר צריך לפרסם בעיתונות הודעה על כוונתו לפתוח בדירה משרד, ואם לא יוגשו התנגדויות לעיריה בתוך 14 יום מהפרסום, הוא יוכל לפתוח את המשרד.

2. אילו עסקים זקוקים לרישיון לצורך הפעלתם?

א. כל עסק זקוק לרישיון.

ב. רק עסקים אשר עוסקים במתן שירות ציבורי.

ג. עסקים שהוגדרו כעסקים טעוני רישוי בצו שהתקין שר הפנים.

ד. עסקים שהוגדרו כעסקים טעוני רישוי בחוק עזר של הרשות המקומית.

3. ערן, דייר מוגן, ביקש מבעל הבית לאפשר לו להתקין דוד שמש על הגג. בעל הבית סירב - ללא מתן נימוק. ערן פנה לבית הדין המוסמך.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. ערן לא צריך לקבל את הסכמת בעל הבית בכול מקרה.

ב. לבעל הבית שיקול דעת בלעדי לגבי מה שייעשה בדירתו. אם בעל הבית מסרב, גם אם המדובר בסירוב ללא טעם סביר תוך העמדת תנאים בלתי סבירים, אין לבית הדין סמכות להחליט בניגוד לדעתו.

ג. מאחר ובידי ערן חלופות להתקנת דוד השמש, לדוגמא חימום המים באמצעות גז, אין בית הדין מוסמך להתערב בבקשת ערן להתקנת דוד השמש.

ד. בית הדין רשאי להרשות לדייר להתקין על גג הבית בו נמצא המושכר דוד שמש, ובתנאי שיובטח כי בעל הבית יהיה רשאי להוריד את הדוד כדי לאפשר עבודות בנייה על הגג מכוח היתר בנייה, ויהיה חייב להקימו מחדש עם גמר הבנייה.

נתונים לשאלות 4-5

איציק החל להעסיק את דגנית ברקוביץ׳ כסוכנת תיווך במשרדו. דגנית אינה בעלת רישיון לתיווך מקרקעין, אולם היא תלתה על קיר המשרד את רישיון התיווך של אחותה התאומה, פזית ברקוביץ׳, אשר נסעה לחו״ל. דגנית מחקה מתעודת הרישיון של אחותה את השם ״פזית״ והותירה את הכיתוב ״גב' ברקוביץ״.

4. מהו סעיף האישום בו ניתן להאשים את דגנית?

א. "קשר להונות" בלבד.

ב. "זיוף" בלבד .

ג. "גניבה" בלבד.

ד. קשר להונות ו/או זיוף ו/או גניבה.

5. דגנית, אשר כאמור פעלה כסוכנת עבור "דירות איציק" בע"מ ללא רישיון תיווך, החתימה את ירחמיאל על הסכם תיווך למכירת דירתו, ואף הייתה הגורם היעיל למציאת הקונה - אשר רכש לבסוף את דירתו של ירחמיאל.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. דגנית עברה על החוק בעוסקה בתיווך מקרקעין בניגוד להוראות סעיף 2 לחוק מתווכים במקרקעין, אולם איציק לא פעל בניגוד לחוק בהעסיקו את דגנית.

ב. דגנית לא פעלה בניגוד לחוק מתווכים במקרקעין, מאחר וחברת התיווך היא בבעלותו של איציק, ותפקידה הוא מינהלתי בלבד. לעומת זאת, איציק הוא שפעל בניגוד לחוק.

ג. דגנית ואיציק פעלו בניגוד לחוק המתווכים במקרקעין.

ד. דגנית ואיציק לא עברו על החוק.

6. יהודה, מתווך מורשה, תיווך בהצלחה בעיסקת מכר מקרקעין. הצדדים מעוניינים לערוך זכרון דברים ביניהם, ומבקשים מיהודה סיוע.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. יהודה יכול לסייע ולהדריך את הצדדים כיצד לערוך זכרון דברים, אך אסור לו לערוך את המסמך בעצמו.

ב. אין כל מניעה שיהודה ינסח עבורם זכרון דברים, מאחר ובכול מקרה אין מדובר בחוזה מחייב.

ג. על יהודה לסרב לסייע, ובמידה והוא יסייע, הרי שהוא לא יהא זכאי לדמי תיווך.

ד. יהודה רשאי לסייע בעריכת זכרון הדברים, שכן המדובר בהשלמת פעולת תיווך.

7. האם רשם המקרקעין רשאי לסרב לבקשה של בעלים של נכס הרשום בלשכת רישום המקרקעין למחוק הערת אזהרה הרשומה על הנכס שלו? מדוע?

א. הרשם אינו רשאי לסרב, מאחר והבקשה למחיקת הערת אזהרה חתומה על ידי הבעלים של הנכס.

ב. הרשם רשאי לסרב, מאחר והבקשה למחיקת הערת אזהרה צריכה להיות חתומה גם על ידי מי שהערת האזהרה נרשמה לטובתו.

ג. הרשם אינו רשאי לסרב, מאחר ולרשם אין כל סמכות להפעיל שיקול דעת.

ד. הרשם רשאי לסרב, מאחר וניתן למחוק הערת אזהרה רק על פי צו של בית משפט.

8. דני רכש לפני שנה דירה יד ראשונה מקבלן וכעת הוא שם לב כי לחוזה המכר לא צורף מיפרט. הוא מביע חשש ביחס להשלכות של אי הצירוף.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. החוזה בטל; דרישת המיפרט הינה הכרחית לתוקפו של החוזה, ומשלא צורף - החוזה בטל.

ב. דני לא יוכל לטעון לאי התאמה למיפרט.

ג. יראו את המיפרט כמיפרט המתאים למקובל בנסיבות העניין.

ד. דני יצטרך לשלם לקבלן תוספת של עד 5% ממחיר הדירה כדי לקבל מיפרט.

9. שלומי הינו קבלן והוא החל לבנות פרוייקט דירות יוקרתי במודיעין. לגיא אין מספיק כסף כדי לרכוש את הדירה ולכן הוא מציע לשלומי כי הוא ישכור את אחת מהדירות ששלומי יבנה לתקופה של 25 שנים. גיא טוען כי הקבלן חייב לצרף להסכם מיפרט של הדירה ואילו שלומי טוען שהוא לא חייב לצרף מיפרט.

בנסיבות המתוארות, מי צודק? מדוע?

א. שלומי הקבלן צודק, מאחר והדרישה בחוק למתן מיפרט הינה רק במקרה של חכירה לדורות.

ב. גיא צודק; החוק מחייב את הקבלן לצרף להסכם השכירות את המיפרט של הדירה.

ג. שלומי צודק; החוק אינו מחייב אותו לצרף להסכם השכירות את המיפרט של הדירה, אלא אם הסכם השכירות מציין זאת במפורש.

ד. גיא צודק, מאחר והחוק מחייב את הקבלן לצרף את המיפרט של הדירה גם ביחס להסכמי שכירות, ללא קשר לשאלה לכמה זמן השכירות.

10. גדי הוא מתווך ותיק בירושלים. לפני כחודשיים פנה אליו חברו הטוב וביקש ממנו לאתר עבורו דירה בשכונת רחביה. גדי, אשר סמך על חברו הטוב, לא החתים את חברו על הסכם תיווך. כעת, לאחר שגדי איתר עבור החבר דירה והחבר רכש את הדירה, דורש גדי מהחבר שישלם לו דמי תיווך.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. גדי לא יהיה זכאי לקבל עמלת תיווך, מאחר והוא לא החתים את החבר על הסכם תיווך.

ב. גדי לא יהיה זכאי לקבל עמלת תיווך, מאחר ואסור למתווך לתווך בעיסקה של חבר קרוב שלו.

ג. גדי יהיה זכאי לקבל עמלת תיווך, מאחר והוא היה הגורם היעיל בעיסקה.

ד. גדי יהיה זכאי לקבל עמלת תיווך, אך בשיעור מופחת, מאחר והוא לא החתים את החבר על הסכם תיווך.

11. חיים חייב הרבה כסף לבנק. כנגד חיים נפתח תיק הוצאה לפועל ובמסגרתו מונה כונס נכסים על דירת המגורים של חיים. חיים חושב שכונס הנכסים לא מבצע את עבודתו בצורה מיקצועית.

בנסיבות המתוארות, מה יכול חיים לעשות?

א. חיים לא יכול לעשות דבר; מהרגע שמונה כונס נכסים לדירה, יכול כונס הנכסים לעשות בדירה מה שנראה לו, כאילו הוא הבעלים של הדירה.

ב. חיים יכול לפנות לראש ההוצאה לפועל, שיתן, במידת הצורך, הוראות לכונס הנכסים כיצד עליו לבצע את עבודתו.

ג. חיים צריך לקבל את אישור הבנק אשר מטעמו פועל כונס הנכסים כדי שיוכל להגיד לכונס כיצד עליו לבצע את עבודתו.

ד. חיים יכול לפנות רק לבית המשפט המחוזי על מנת שיתן הוראות לכונס הנכסים כיצד עליו לבצע את עבודתו.

12. יעקב הינו שותף מזה כ- 3 שנים בשותפות בקרקע באילת. בהסכם השיתוף צוין במפורש כי אסור לאף אחד מהשותפים למכור את חלקו למישהו אחר במהלך 10 השנים הראשונות לשיתוף. כעת (בתחילת השנה השלישית להסכם), יעקב, אשר נקלע לקשיים כספיים, מעוניין למכור את חלקו במקרקעין המשותפים.

בנסיבות המתוארות, האם יעקב יכול למכור כיום את חלקו? מדוע?

א. יעקב יכול למכור כיום את חלקו, מאחר ומותר להגביל את המכירה של חלק במקרקעין משותפים רק לתקופה של 3 שנים.

ב. יעקב לא יכול למכור כיום את חלקו, מאחר וטרם חלפו 5 שנים ממועד החתימה על הסכם השותפות.

ג. יעקב יכול למכור כיום את חלקו, מאחר ואין כל תוקף להגבלה על מכירת החלק במקרקעין המשותפים.

ד. יעקב לא יכול למכור כיום את חלקו, מאחר וטרם חלפו 10 שנים ממועד החתימה על הסכם השותפות.

13. על הבית של חיים רשומה משכנתא. חיים מעוניין להשכיר כיום את הבית לתקופה של שנתיים. אין בהסכם המשכנתא כל התייחסות לנושא השכרת הבית.

בנסיבות המתוארות, האם יכול חיים להשכיר כיום את הבית? מדוע?

א. חיים לא יכול להשכיר את הבית, מאחר והבית ממושכן.

ב. חיים יכול להשכיר את הבית, רק אם הבנק יסכים לכך כיום ובכתב.

ג. חיים יכול להשכיר את הבית, מאחר והסכם המשכנתא לא אוסר עליו במפורש להשכיר את הבית.

ד. חיים לא יכול להשכיר את הבית, מאחר ובית ממושכן ניתן להשכיר רק לתקופה שלא תעלה על שנה.

14. שיר היא מתווכת חדשה. שיר החליטה לצאת במבצע שיווק, לפיו רק הקונה ישלם לה עמלת תיווך ואילו המוכר לא ישלם לה עמלת תיווך.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. אסור למתווך לקבל עמלת תיווך רק מצד אחד.

ב. אסור למתווך לקבל עמלת תיווך רק מהקונה, אך אם שיר הייתה מקבלת עמלה רק מהמוכר - זה בסדר.

ג. מותר לשיר לקבל עמלת תיווך מהקונה רק אם היא הייתה מקבלת הסכמה מהמוכר במסמך נפרד.

ד. מותר למתווך לקבל עמלת תיווך רק מצד אחד.

15. נחום ודינה פנו לפנינה, מתווכת מקרקעין בעלת רישיון, וחתמו על הזמנה בכתב לביצוע פעולות תיווך במקרקעין. הם ביקשו מפנינה למצוא להם שוכר לחנות שבבעלותם. לאחר מספר ימים התקשרה פנינה לנחום ודינה וביקשה מהם להגיע למשרדה, כי יושב אצלה לקוח המעוניין לשכור את החנות. נחום ודינה הגיעו במהירות למשרד של פנינה, ולאחר מו״מ קצר חתמו על הסכם שכירות שפנינה הוציאה מהמחשב שלה, ומילאה בו את פרטי העיסקה.

נחום ודינה חזרו הביתה, ולאחר שחשבו שוב הגיעו למסקנה שהם אינם מעוניינים בשלב זה להשכיר את החנו ת והם יפתחו בה עסק משלהם. הם פנו לשוכר והודי עולו שהתחרטו, והם מבטלים את ההסכם. השוכר הסכים, בתמורה לפיצוי מוסכם שישולם לו, והעיסקה בוטלה. כשהודיעו לפנינה כי העיסקה בוטלה, הודיעה להם פנינה כי היא תעמוד על כך שדמי התיווך ישולמו לה.

נחום ודינה, לאחר שהתייעצו עם עו״ד הודיעו לפנינה כי היא לא זכאית לדמי התיווך. בנסיבות המתוארות, האם פנינה זכאית לקבל דמי תיווך? מדוע?

א. פנינה זכאית לדמי תיווך, משום שהיא החתימה את נחום ודינה על דמי תיווך, היא הייתה הגורם היעיל בעיסקה, והעיסקה נחתמה כדין.

ב. פנינה זכאית לדמי תיווך; נחום ודינה פועלים בחוסר תום לב בניגוד לסעיף 39 לחוק החוזים (חוק כללי), תשל״ג- 1993.

ג. פנינה לא זכאית לדמי תיווך, משום שהעיסקה בוטלה מייד, לאחר יום.

ד. פנינה לא זכאית לדמי תיווך, מכיוון שפנינה ביצעה פעולה משפטית.

נתונים לשאלות 16-18

קראו בעיון את הטקסט לפני שתענו על שלוש השאלות הבאות:

שלמה המתווך נסע ליריד מכירות. הוא לקח עימו דפי מידע לשם הצגת פרוייקט הדירות ״גני הברון״. ביריד הבחין שלמה כי בדפי המידע נרשם כי בכל דירה 5 חדרים. שלמה ידע כי מדובר על דירות 4 חדרים בלבד. ביום הראשון ליריד החתים שלמה משקיע מקצועי, שהתלהב מהפרוייקט רק על סמך העיון בדפי המידע המפוארים. המשקיע רכש מחצית מהדירות בפרוייקט. לאחר מכן הגיע זוג צעיר, אשר שלמה ריחם עליהם וגילה להם כי המדובר על דירות 4 חדרים, ולא 5, כפי שנרשם בדפי המידע. הזוג הצעיר רכש את הדירה. הזוג הצעיר שילם לשלמה דמי תיווך של 3%. לבסוף, הגיע קשיש שלא הביט בעלונים כלל. הקשיש סיפר כי תמיד רצה לרכוש נכס בפרויקט בו מצויים הגנים שעיצב אדריכל הנוף הנודע ״ברון״. שלמה הבחין שהקשיש לא בדיוק יודע על מה הוא מדבר, אך מכיוון שמעולם לא הציג כל מצג לגבי הגנים בפרוייקט, לא ראה כל מניעה להחתים את הקשיש על בקשת רכישה, למרות שהאדריכל ״ברון״ לא תכנון מאומה בפרוייקט.

16. האם ביצע שלמה כלפי המשקיע ״הטעייה אסורה״, בניגוד לחוק הגנת הצרכן?

א. לא, למשקיע יש כלים לבדוק את הפרוייקט.

ב. כן, משקיע זר אינו בעל המידע הדרוש בכל הנוגע לדרישות החוק בישראל.

ג. לא, החוק אינו חל על המשקיע, שכן הוא אינו צרכן.

ד. לא, בהסכם המכר רשום שהעלון אינו מחייב והמידע בו הוא להתרשמות בלבד.

17. האם ביצע שלמה כלפי הקשיש "פעולה אסורה" בניגוד לחוק הגנת הצרכן?

א. לא, למרות שהקשיש לא ידע על מה מדובר - אין זו חובתו של שלמה להבהיר לו כי הוא טועה.

ב. לא, שלמה לא הציג לקשיש כל מצג וכל פרסום אסור לפי לסעיף 2 לחוק.

ג. כן, חל איסור על מכירת דירות לאנשים שאינם יודעים על מה מדובר.

ד. כן, שלמה ניצל לרעה את חוסר ההבנה של הקשיש.

18. האם שלמה היה רשאי לגבות דמי תיווך בשיעור של 3 אחוזים משווי הנכס?

א. כן, מתווך יכול לגבות דמי תיווך בשיעור עליו יסכימו הצדדים.

ב. לא, אסור למתווך לגבות דמי תיווך בשיעור גבוה יותר מ- 2 אחוזים משווי הנכס.

ג. לא, דמי תיווך בשיעור 3 אחוזים משווי הנכס הינם עושק של הזוג הצעיר.

ד. לא, על המתווך היה לקבל את אישור רשם המתווכים לשיעור דמי התיווך, ומאחר והוא לא קיבל את האישור, הוא לא היה זכאי לגבות את דמי התיווך.

19. מה מהבאים לא מהווה תנאי לקבלת דמי תיווך?

א. יש למתווך רישיון תיווך.

ב. נערך הסכם תיווך בכתב.

ג. המתווך חתם על ההסכם בין הקונה למוכר.

ד. המתווך היה הגורם היעיל בכריתת ההסכם.

20. מנשה הינו מתווך אשר קיבל דירה לטיפולו בימי הקיץ. בעלי הדירה סיפרו לו בסוד שבדירה שהם מוכרים יש נזילות מהגג בימי סערה. מנשה מתלבט אם עליו לספר על כן לקונים שיביא לדירה, או שמא הוא כפוף לאיסור גילוי ידיעה שהובאה לידיעתו על ידי הלקוח, בהתאם לסעיף 11 לחוק.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. מנשה לא חייב להתייחס לנושא כלל.

ב. מנשה לא צריך לספר לקונים - עליהם לבדוק את הדירה עם מהנדס.

ג. מנשה צריך לספר לקונים, כי החוק מחייב אותו כן לספר להם.

ד. מנשה לא צריך לספר לקונים, כי החוק אינו מחייב אותו לספר להם.

21. אברהם הוריש את דירתו לשני בניו.

האם יש מס רכישה בעת העברת הדירה לבנים?

א. לא, כי הורשה אינה פעולת מכירה החייבת במס.

ב. כן, כי הורשה היא פעולת מכירה החייבת במס.

ג. לא, כי לא ידוע מה שווי הדירה.

ד. כן, כי צריך לשלם על כל נכס מקרקעין שמגיע לידיך.

22. מה ההבדל בין הפרת חוזה יסודית להפרת חוזה שאינה יסודית?

א. הפרה יסודית היא הפרה קיצונית והפרה שאינה יסודית אינה מהווה הפרת הסכם.

ב. אין הבדל בין שתי ההפרות - שתיהן מזכות בפיצוי המוסכם.

ג. הפרה יסודית מזכה בביטול ההסכם מיידית (אלא אם סוכם אחרת) והפרה שאינה יסודית מצריכה לתת לצד השני אפשרות לתיקון מעשיו ולקיום ההסכם.

ד. שתי ההפרות אינן מזכות בפיצוי המוסכם.

23. רמי ורינה התגרשו, ופסק הדין לגירושין אף חילק את רכושם בין שני הצדדים. בנסיבות העניין, האם יש חיוב במס בעת חלוקת רכוש זו?

א. כן, כי כל העברת נכס חייבת במס.

ב. לא, כי החוק פוטר העברה שכזו.

ג. לא, אולם אם יעבירו לילדיהם במסגרת פסק הדין יחוייבו במס.

ד. כן, כי משלמים את המס לפי שווי הנכס ולא משנה מהי הדרך בה הנכס הגיע לידיך.

24. איילת נקלעה לקשיים כלכליים ורצתה למכור במהירות דירה בשטח 110 מ״ר ברמת אביב השייכת לה. היא פנתה לברוך, מתווך מורשה, על מנת שיסייע לה למכור את הדירה. ברוך סייר בדירה ואמר לה כי ניתן להשיג עבור הדירה מיליון ש״ח, למרות שידע כי השווי האמיתי של הדירה הוא שני מיליון ש״ח ויותר. לאחר מספר ימים הביא ברוך את אמנון והציג בפניו את הדירה. אמנון שהכיר את האזור ולא ידע על קשייה של איילת קפץ על המציאה ושילם עבורה מיליון ש״ח. העברת הרישום משמה של איילת לשמו של אמנון בלשכת רישום המקרקעין טרם הושלמה. לאחר 3 שבועות נפגשה איילת במקרה עם חבר, שמאי מקרקעין, אשר הסביר לה כי המחיר בו מכרה את הדירה הוא זול מאוד וכי יכלה למכור את הדירה בשני מיליון ש״ח ואף יותר.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון?

א. איילת אינה יכולה לעשות דבר - העיסקה הושלמה כדין עם חתימת החוזה.

ב. איילת יכולה להודיע על ביטול העיסקה, משום שטרם הושלם רישום ההעברה.

ג. איילת יכולה לתבוע את המתווך לפי הוראות חוק הגנת הצרכן, משום שהיטעה אותו לגבי המחיר.

ד. איילת יכולה להודיע על ביטול העיסקה, משום שאמנון ניצל את מצוקתה ועשק אותה.

25. שרון הינה מתווכת במקרקעין אשר ירשה וילה ברמת השרון. שרון מבקשת לתווך במכירת הדירה באמצעות משרדה.

האם רשאית שרון לעשות כן?

א. כן. מתווך במקרקעין רשאי לתווך בכל עיסקה ללא כל מגבלה.

ב. כן, ובלבד ששרון תמכור את הדירה במחיר הוגן.

ג. כן, ובלבד שתגלה ללקוח את עניינה האישי ותקבל הסכמת הלקוח לכך בכתב.

ד. לא. למתווך מקרקעין אסור בשום מקרה לתווך בעיסקה בה יש לו ענין אישי.