אוקטובר 2010

1.מה ההבדל בין תקנון מצוי לתקנון מוסכם,כמשמעותם בחוק?

א.תקנון מצוי:התקנון הנפוץ ביותר בבתים המשותפים בישראל,תקנון מוסכם:התקנון הנדיר ביותר.
ב.תקנון מצוי כולל נושאים נפוצים ורגילים בעוד שתקנון מוסכם כולל נושאים הדורשים רוב מיוחד.
ג.תקנון מצוי:התקנון המצוי בחוק המקרקעין,תקנון מוסכם:תקנון שונה מן התקנון המצוי,שהוסכם עליו בין הדיירים בבית המשותף.
ד.תקנון מצוי מופיע בתקנות במקרקעין ואילו תקנון מוסכם מופיע בחוק המקרקעין.

2.שלומי הינו מתווך.במשך שנה ניסה שלומי למצוא רוכש עבור הדירה של יניב.לאחר שנה הוא הצליח בשעה טובה,לאתר רוכש עבור הדירה,אך כאשר הוא התקשר ליניב התברר לו כי יניב שוהה בחופה בחו"ל וכי לא ניתן לשוחח איתו.שלומי,החושש לאבד את העיסקה,לא סיפר לרוכש כי יניב לא יודע על העיסקה וחתם בחתימה של יניב על הסכם המכר.
בנסיבות העניין,איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א.אין כל מניעה ששלומי יחתום בשמו של יניב,בכפוף לכך שהמחיר הוא בהתאם לסכום שיניב ביקש משלומי.
ב.התחזות לאדם הינה פסולה ומהווה עבירה פלילית.
ג.אין כל מניעה לכך בחוק,אבל שלומי לא יהיה זכאי לתשלום דמי תיווך מאחר והוא חתם על מסמך מישפטי.
ד.שלומי יכול לחתום על ההסכם ובלבד שהוא לא עזר בכתיבה שלו.

3.יובל רכש את דירתו ביום 1.1.1998 ומכר אותה ביום 31.12.2007 בין השנים 1998-2000 שימשה הדירה את יובל למגוריו.בין השנים 2001-2002 עמדה הדירה ריקה ללא כל שימוש.בין השנים 2003-2007 שימשה הדירה כמשרד.האם דירתו של יובל תוכר כדירת מגורים מזכה?

א.כן,הואיל והתקופה בה שימשה הדירה למגורים (1998-2000) ובה לא נעשה הדירה כל שימוש (2001-2002) עולות כדי 4 שנים.
ב.כן,הואיל והתקופה בה שימשה הדירה כמשרד (2003-2007) ארוכה יותר מ-4 שנים.

ג.כן,הואיל והתקופה בה שימשה הדירה כמשרד (2003-2007) איננה עולה כדי 4/5 מהתקופה ואשר ביחס אליה מחושב השבח.
ד.לא.

4.אבנר,שהייה דייר מוגר בחנות לממכר נעליים,נפטר והלך לעולמו.אלמנתו שלומית מעוניינת כעת להמשיך ולהחזיק בזכויות הדייר המוגן בחנות.בנסיבות העניין,איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א.כיוון ששלומית היא אלמנתו של אבנר,היא זכאית להמשיך ולהחזיק בנכס.
ב.שלומית זכאית להמשיך ולהחזיק בנכס רק אם התגוררה עם אבנר,בדירה משותפת,6 חודשים טרם פטירתו וממשיכה לנהל את אותו העסק.
ג.שלומית זכאית להמשיך ולהחזיק בנכס רק אם עבדה עם אבנר בחנות 6 חודשים טרם פטירתו וממשיכה לנהל את אותו העסק.
ד.שלומית זכאית להמשיך ולהחזיק בנכס רק אם התגוררה עם אבנר 6 חודשים טרם פטירתו ובמקביל עבדה עימו בחנות באותה התקופה.

5.ראובן מכר לשמעון מגרש אותו ירש מסבתו.בהסכם המכר נקבע כי מס השבח עקב המכירה,ככל שיחול,ישולם ע"י שמעון הקונה.בנסיבות המתוארות איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א.כיוון שלפי סעיף 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) "הורשה איננה מכירה",ראובן אינו חייב במס שבח מקרקעין.
ב.כיוון שלפי סעיף 6 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) מס השבח מוטל על המוכר,הרי שהסעיף בהסכם המכר מטיל את חובת התשלום על שמעון הקונה הוא בניגוד לחוק.
ג.כיוון שעל-פי סעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ומכירה) "חובת תשלום המס היא במכירת זכות במקרקעין על המוכר",הרי שהסעיף בהסכם המכר המטיל את חובת התשלום על שמעון הקונה היא בניגוד לחוק.
ד.בנסיבות המתוארות בשאלה רשאי המינהל לחשב את מס השבח בגילום מלא.

6.יצחק לקח הלוואה מבנק "הלוואות לכל דיכפין בע"מ".לאחר תקופה ארוכה שבה לא עמד בתשלומי פירעון ההלוואה,צבר חוב ההלוואה של יצחיק ריבית גבוהה.בנוסף,הבנק החל בהליכי גבייה בנגד יצחק.יום אחד הגיע יצחק לסניף הבנק,וביקש לשלם מחצית מהחוב.בהסכם ההלוואה אין התייחסות לנושא סדר כיסוי החוב.באיזה סדר יכוסו ההוצאות?

א.ראשית יכוסו הוצאות גביית החוב,אח"כ עלויות הריבית ורק היתרה תיזקף לכיסוי קרן הלוואה.
ב.ראשית תכוסה קרן ההלוואה,אח"כ הוצאות הריבית ורק היתרה תיזקף לכיסוי הוצאות הגבייה.
ג.ראשית תכוסה הריבית,אח"כ הוצאות הגבייה ורק היתרה תיזקף לכיסוי קרן ההלוואה.
ד.ראשית תכוסה קרן ההלוואה,אח"כ הוצאות הגבייה ורק היתרה תיזקף לכיסוי הריבית.

7.עיריית ירושלים מבקשת להרחיב את רחוב יפו במרכז העיר,על מנת להעביר בו את תוואי מסילת הברזל של הרכבת הקלה.לצורך זה הפקיעה העירייה את חנותו של מושיקו וזאת על מנת להורסה.
בנסיבות העניין,כיצד ייקבע שווי המכירה לצורך חישוב מס שבח מקרקעין.

א.כיוון שמדובר בהפקעה-כלל אין חיוב במס שבח מקרקעין,שכן הפקעה איננה מכירה.
ב.כיוון שמדובר בהפקעה,יחושב שוויה המכירה כ-"אפס".
ג.כיוון שמדובר בהפקעה ובהיעדר קונה המשלם מחיר שוק,יחושב שווי המכירה בהתאם לשומת שמאי מקרקעין מטעם עיריית ירושלים (הגוף המפקיע).
ד.כיוון שמדובר בהפקעה,שווי המכירה הינו בהתאם לגובה פיצוי ההפקעה שנקבעו למושיקו.

8.מהי רשות הרישוי לעניין היתרי בנייה?

א.הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה-בשבתה כוועדה לעריכת תוכנית מיתאר מחוזית.
ב.הוועדה המקומית לתכנון ובנייה-בשבתה כוועדה לעריכת תוכנית מיתארת מקומית.
ג.ועדת המשנה המקומית לתכנון ובנייה-בשבתה כוועדת התנגדויות להיתרי בנייה.
ד.יו"ר הוועדה המקומית או יו"ר ועדת המשנה של הוועדה המקומית ביחד עם מהנדס הוועדה המקומית.

9.רונית שהיא מתווכת מורשית במקרקעין,חתמה עם סער על הסכם בלעדיות למכירת דירת מגורים שבבעלותו בעיר חשמונאים.רונית החתימה את סער על טופס הזמנה בכתב לביצוע פעולות תיווך במקרקעין וציינה במפורש בהזמנה כי

תשווק את הנכס באמצעות שלט שתציב במפרסת הדירה ובאמצעות שלט שיוצב במרכז הקהילתי של היישוב,כפי שסוכם אם סער.בנסיבות המתוארות,האם רונית קיימה את דרישות הדין לעניין הבלעדיות?

א.רונית קיימה את דרישות הדין היא משווקת את הנכס באמצעות שילוט הן במרפסת הנכס והן במרכז הקהילתי.
ב.רונית קיימה את דרישות הדין היא חתמה על הסכם בלעדיות והיא רשאית לשווק את הנכס בהתאם למוסכם עם סער.
ג.רונית לא קיימה את דרישות הדין היא הייתה צריכה לבצע פעולות שיווק נוספות בהתאם לתקנות.
ד.רונית לא קיימה את דרישות הדין השילוט אינו נחשב פעולת שיווק.

10.משה הינו מתווך.אבא של משה רוצה למכור דירה.על מנת לחסוך בעמלת התיווך מעוניין האב כי משה יתווך בעיסקת מכירת הדירה.האב חושש שאם הרוכשים יידעו שמשה הוא הבן שלו,הם ייבהלו ולא ירכשו ממנו את הדירה,ולכן ביקש ממשה לא לגלות לרוכשים את העובדה כי הוא אבא שלו.בנסיבות המתוארות,איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א.משה חייב לגלות לכל רוכש פוטנציאלי שהמוכר הוא אבא שלו.
ב.משה לא חייב לגלות את העובדה כי המוכר הוא אבא שלו,אלא אם ישאלו אותו על כך,אז הוא חייב לגלות את האמת.
ג.משה לא חייב לגלות את העובדה כי המוכר הוא אבא שלו מאחר ואין המדובר בעניין הנוגע לדירה עצמה.
ד.אסור למשה לתווך הדירה השייכת לקרוב משפחה שלו.

11.דליה היא מתווכת חדשה.על מנת לחדור לשוק היא החליטה כי היא תגבה עמלת שיווק בשיעור של אחוז בלבד מכל צד.בנסיבות המתוארות איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א.אסור למתווך לקבל עמלת תיווך בשיעור הנמוך משני אחוזים.
ב.דליה יכולה לקבל עמלת תיווך בשיעור של אחוז אחד.
ג.דליה יכולה לקבלת עמלת תיווך בשיעור של אחוז אחד רק אם היא מחתימה את הלקוח על מסמך נפרד מהסכם התיווך,לפיו הוא מאשר לה לקבל עמלה בשיעור זה.
ד.אסור למתווך לקבל עמלת תיווך בשיעור הנמוך משני אחוזים,אלא אם קיבל אישור לכך בכתב מאת רשם המתווכים.

12.לפי החוק,איזו מהאפשרויות הבאות מבטיחה את זכויותיו של מי שקונה מקבלן דירה שבנייתה טרם הושלמה?

א.הקבלן יכול לרשום הערת אזהרה לטובת הרוכש על המקרקעין עליהם אמורה להיבנות הדירה.
ב.הקבלן יחתום על הסכם לפיו הוא יחזיר לרוכש הידרה את הכסף ששילם במקרה שהוא יפר את הסכם המכר.
ג.הקבלן יחתום על המחאה לטובת רוכש הדירה אשר תוחזק אצל עורך הדין של הרוכש למקרה שהקבלן יפר את ההסכם.
ד.קבלן לא חייב להבטיח את הכספים של מי שרוכש ממנו דירה על הקונה להיזהר.

13.מהם סוגי השכירויות הקיימים בחוק?

א.שכירות קצרה-לתקופה של עד חמש שנים,חכירה-שכירות לתקופה של בין 5 שנים ל-10 שנים.חכירה ארוכה-שכירות לתקופה של בין 10 שנים ל25 שנה,חכירה לדורות-שכירות לתקופה של למעלה מ-25 שנה.
ב.שכירות קצרה-לתקופה של עד 10 שנים,חכירה-שכירות לתקופה של בין 10 שנים ל-25 שנה,חכירת לדורות-שכירות לתקופה של למעלה מ-25 שנה.
ג.שכירות קצרה לתקופה של עד חמש שנים,חכירה-שכירות לתקופה של בין 5 ל-20 שנה,חכירה לדורת-שכירות לתקופה שמעל 20 שנה.
ד.שכירות קצרה-שכירות עד לתקופה של 5 שנים,חכירה-לתקופה של בין 5 שנים ל-25 שנה,חכירה לדורות-שכירות לתקופה של למעלה מ25 שנה.

14.ראובן פנה אל שמעון מתווך במקרקעין לצורך מכירת דירתו ראובן חתם על הזמנה וכן על מסמך נפרד הנותן לשמעון תקופת בלעדיות למכירת הדירה.במהלך תקופת הבלעדיות הציב שמעון שלט אחד במרכז הקניות האזורי הסמוך לדירה וכן שלח הודעות פרסום בדואר אלקטרוני למאגר הלקוחות הארצי המצוי במשרדו.שבועיים לאחר מכן התקשר ראובן בעיסקת מכר עם אדם אחר ולא דרך שמעון המתווך.לטענת ראובן,שמעון לא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות ולכן הוא לא זכאי לדמי תיווך מראובן.האם ראובן צודק?מדוע?

א.כן,אין די בהצבת שלט ובפרסום באמצעות הדואר האלקטרוני על שמעון היה לפעול באופן אקטיבי יותר לאיתור קונה פוטנציאלי.
ב.כן.על שמעון היה לכל הפחות לפרסם בעיתון יומי אחד.

ג.לא.חזקה ששמעון היה הגורם היעיל שהביא את ראובן להתקשרות בהסכם המחייב.
ד.כן,מאחר ואין כל הוכחה ששמעון היה הגורם היעיל.

15.לימור פנתה אל סוכנות התיווך "מצליח" וחתמה עימה על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין,אשר במסגרתה נכתב:"אני מאשרת בחתימתי מתן בלעדיות לסוכנות התיווך למשך 30 יום".לאחר שבוע,הביא לכריתת הסכם מכר מתווך נוסף אשר אליו פנתה לימור.האם לימור צריכה לשלם דמי תיווך מכוח הסכם הבלעדיות?

א.כן.לימור התחייבה לבלעדיות.
ב.לא.לא נחתם הסכם בלעדיות במסמך נפרד.
ג.לא.סוכנות התיווך לא ביצעה כל פעולת שיווק.
ד.ההתקשרות נערכה בתוך תקופת הבלעדיות.

16.על פי חוק הגנת הצרכן,מהן האפשרויות העומדות בפני רוכשת דירה אשר בוצע כלפיה מעשה הטעייה בעניין מהותי,כהגדרתו בחוק?

א.לבטל את העסקה בכתב בתוך שבועיים מיום עשייתה,או מיום מסירת הממכר-לפי המאוחר מביניהם.
ב.לבטל את העיסקה בכתב בתוך 30 יום מיום עשייתה,או מיום מסירת הממכר-לפי המאוחר מביניהם.
ג.לקבל פיצוי על-פי חוק בגובה 15% מגובה העיסקה,ללא קשר לנזקים שנגרמו בפועל.
ד.חוק הגנת הצרכן לא חל בשום מקרה על נושא עיסקות במקרקעין.

17.מיכאל מונה ככונס נכסים על דירת חייב.למרות מאמציו,לא הצליח מיכאל למכור את הדירה והוא מבקש להתפטר.האם מיכאל רשאי להתפטר מתפקידו ככונס נכסים?מדוע?

א.לא.עם מינויו מחויב הכונס להשלים את התפקיד שעבורו מונה.
ב.כן,לכונס הנכסים הזכות האוטונומית להתפטר מתפקידו.
ג.כן,בהודעה בכתב,ובלבד שקיבל אישור של ראש ההוצאה לפעול.
ד.כן,בהודעה בכתב ובלבד שקיבל את אישר החייב מראש.

18.איזה מהקביעות הבאות נכונה?

א.חוק הגנת הצרכן התשמ"א 1981 אינו חל על השכרת דירה,שכן לא מדובר במכירה של נכס.
ב.חוק הגנת הצרכן התשמ"א 1981 אינו חל על תהלך המשא ומתן למכר דירה,שכן כל עוד לא נכרתה עיסקה לא מדובר במכר.
ג.חוק הגנת הצרכן חל על השכרת דירה מאדם פרטי שאינו עוסק בהשכרת דירות במהלך עיסוקו.
ד.חוק הגנת הצרכן אינו חל על רכישת דירה מאדם פרטי שאינו עוסק במכירת דירות במהלך עיסוקו.

19.האם ניתן לרשום עיסקה הסותרת את התוכן של הערת אזהרה שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין?

א.לא.
ב.כן,ורק אם הזכאי לפי הערת האזהרה הסכים לכך ואין אפשרות אחרת לרישום עיסקה אחרת.
ג.כן,ורק אם בית המשפט נתן צו המורה על רישום העיקה ואין אפשרות אחרת לרישום עיסקה אחרת.
ד.כן,אם הזכאי לפי הערת האזהרה הסכים לכך או שבית המשפט נתן צו המורה על רישום העיסקה.

20.באילו מהמקרים הבאים תהיה הוועדה המקומית פטורה מתשלום פיצויים בגין תוכנית הפוגעת במקרקעין?

א.הגבלת מספר הבניינים בשטח מסוים כשהפגיעה עוברת את גבול הסביר.
ב.הגבלת דרכי השימוש בבניין כשהפגיעה עוברת את גבול הסביר.
ג.הבניין הוקם לאחר שהודעה על הפקדת התוכנית פורסמה ברשומות.
ד.התובע הוא תושב ישראל.

21.שני הצדדים כרתו חוזה למכירת דירה ולאחר חודש,ובעקבות התייעצות עם בני משפחתם,הקונים החליטו לבטל את החוזה.בנסיבות העניין,באיזה תנאי יוכלו הקונים לבטל את החוזה בלי לשלם פיצוי למוכרים?

א.כאשר מחיר הדירה על בינתיים ולכן המוכרים רק מרוויחים מביטול עיסקה.
ב.כאשר בחוזה מופיעים פרטים מהותיים לא נכונים בהתייחס לדירה,שנמסרו בידי המוכרים,העולים כדי הטעייה לפי חוק החוזים.
ג.כאשר לא שולמה יותר ממחצית התמורה לפי ההסכם.
ד.כאשר הקונים לא שילמו דבר למוכרים טרם ההודעה על ביטול ההסכם.

22.מתווך ידע שדירה שתיווך במכירתה מצויה בבניין שנשקפת לו סכנת התמוטטות ולא דיווח זאת לקונה.מה ההשלכה שיכולה להיות לכך לגביו?

א.הוא יכול להיתבע לפיצויים בידי הקונה.
ב.הוא יכול להיתבע בפלילים בגין זיוף.
ג.רישיונו כמתווך עלול להישלל,גם אם לא הורשע בפלילים.
ד.רשם המתווכים יכול לתת צו הפוטר את הקונה מתשלום דמי התיווך.

23.מתווך הפגיש צדדים במכירת דירה.בתום משא ומתן מייגע שארך חודש וחצי,הודיעו המוכרים שהם נסוגים מן העיסקה.בדיעבד התברר שהמוכרים השתמשו בקונים רק כדי ללחוץ על קונים אחרים,עימם ניהלו מו"מ במקביל,להעלות הצעתם.בנסיבות המתוארות,מה יכולים הקונים (באנצעות המתווך) לעשות?

א.לפי כללי חוק החוזים, כל עוד אין קיבול להצעה לא נכרת חוזה ולכן אין לקונים כל תרופה.
ב.הקונים יכולים לתבוע פיצויים בגין ניהול מו"מ שלא בדרך מקובלת ובתום לב.
ג.לפי חוק המקרקעין,קיימת דרישת כתב ולכן הקונים לא יכולים לשנות דבר.
ד.הקונים יכולים לתבוע רק את הקונים אשר קנו בפועל את הדירה.

24.שמעון מתווך מורשה,קיבל בית למכירה בבלעדיות.הוא החתים את המוכר גם על טופס בלעדיות בו נקבעה תקופת הבלעדיות ל-6 חודשים.שמעון פירסם את הדירה בעיתונים,באינטרנט ואף במודעות צבעוניות שתלה בכל השכונה.לאחר 10 חודשים הצליח שמעון להביא קונה לדירה אשר שילם את מחירה המלא.המוכר מסרב לשלם את העמלה.בנסיבות העניין,האם זכאים שמעון לעמלה?מדוע?

א.לשמעון מגיע מלוא העלמה,מאחר והיה הגורם היעיל בביצוע העיסקה.
ב.לשמעון מגיע רק חלק מהעמלה,משום שהצליח להביא קונה אחרי התקופה שנקבע בתקופת הבלעדיות.
ג.לשמעון לא מגיעה עמלה,אולם מגיע לו החזר הוצאות פרסום.
ד.לשמעון מגיעה עמלה רק אם בתום תקופת הבלעדיות המוסכמת שלח מכתב למוכר והודיע לו שהוא מתכוון להמשיך ולשווק את הדירה.

25.משה מנסה למכור את הדירה שלו כבר מספר חודשים,אך ללא הצלחה.מרוב ייאוש משה לטוס לאיטליה לחופשה של חודש.מתוך חשש כי משה יפסיד קונה פוטנציאלי במהלך החופשה,הוא פונה אל שלומי המתווך ומציע להשאיר אצלו ייפוי כוח לצורך מכירת הדירה לקונה פוטנציאלי.בנסיבות העניין,איזה מהמשפטים נכון?

א.מתן ייפוי כוח הינו אירוע מס ולכן בכל מקרה,משה יצטרך לשלם מס שבח בגין מתן ייפוי הכוח.
ב.אם משה אינו יכול לבטל את ייפוי הכוח בכל עת,אז הוא יהיה פטור מתשלום מס שבח בגין מתן ייפוי הכוח.
ג.משה יחויב בתשלום מס שבח במידה וייפוי הכוח תקף לתקופה של עד חצי שנה.
ד.מאחר וייפוי כוח אינו ניתן להעברה ושלומי חייב לפעול לטובת משה,אז משה יהיה פטור מתשלום מס שבח.

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

21.ב.
22.א.
23.ב.
24.א.
25.ד.