יולי 2010

1.יוסף פנה למתווך אביגדור על מנת שיעזור לו למכור דירה בשטח של 150 מ"ר בשכונת טלביה בירושלים. אביגדור הגיע לבית של יוסף,סייר בדירה ואמר ליוסף כי ניתן להשיג עבור דירתו לכל היותר מחיר של $150,000, וזאת למרות שידע כי זהו מחיר הנמוך באופן משמעותי מהמחיר הנכון.
לאחר מספר ימים הביא אביגדור את אמנון והציג את הדירה.אמנון,שהכיר את האזור, קפץ על המציאה ושילם את מלוא תמורתה.העברת הרישום משמו של יוסף לשמו של אמנון בלשכת רישום המקרקעין טרם הושלמה.לאחר 3 חודשים התברר ליוסף,באקראי,כי מכר את הדירה במחיר זול מאוד וכי המחיר המקובל באזור הוא $200,000.
בנסיבות המתוארות,מה יכול יוסף לעשות?

א.יוסף יכול לחזור בו מן העסקה משום שלא עברה שנה ממועד חתימתה.
ב.יוסף יכול להודיע על ביטול העסקה משום שהסתמך על חוות דעת של אביגדור שאחנה שמאי מקרקעין.
ג.יוסף יכול להודיע על ביטול העסקה משום שטרם הושלם אישום ההעברה.
ד.יוסף אינו יכול לבטל את העסקה,אבל יכול לתבוע את המתווך לפי הוראות חוק הגנת הצרכן,משום הטעיה אותו ביחס למחיר.

2.לאבי ושרונה דירה בקריית שמונה.הדירה נקנתה בתאריך 1.1.2006 והושכרה באותו היום בשכירות חופשית למנחם.מנחן משתמש בדירה כמשרד הראשי של העסק שלו.ביום 31.12.2009 מנחם פינה את המשרד והחל להתגורר בדירה עם משפחתו.מנחם מבקש כעת,בשנת2010,לרכוש את הדירה.
בנסיבות העניין,איזה מהמשפטים הבאים נכון.

א.כיום הדירה של אבי ושרונה אינה דירה מזכה,אך בתחילת שנת 2014 היא תהיה דירה מזכה.
ב.כיום הדירה של אבי ושרונה היא דירה מזכה,אך הם יצטרכו לשלם מס בשיעור כפול,מאחר ובחלק מהתקופה שימש הבית כמשרד.
ג.כבר כיום הדירה של אבי ושרונה היא דירה מזכה.
ד.הדירה של אבי ושרונה לא תוכל להיות אף פעם דירה מזכה,משום שהדירה שימשה כמשרד.

3.גברת לוי החליטה למכור את דירתה ולעבור לבית אבות.היא פנתה למתווך השכונתי,מר יעקובי,והוא החתים אותה על טופס בלעדיות ללא הגבלת זמן הבלעדיות .

בנסיבות המתוארות,האם סעיף הבלעדיות תקף?ואם כן,לכמה זמן?

א.כן,אך הבלעדיות תסתיים לאחר שישים יום.
ב.לא,מאחר ויש חובה לציין את תוקפת הבלעדיות:אם לא צוינה התקופה,הרי שאין לסעיף הבלעדיות תוקף.
ג.כן,אך הבלעדיות תסתיים לאחר שלושים יום.
ד.כן,אך הבלעדיות תסתיים לאחר תשעים יום.

4.דני-מתווך מורשה,פנה אל רמי,מתווך העובד בסוכנות ידועה בשרון,על מנת שימכור עבור דני את דירת מגוריו,בהוד השרון.לאחר זמן קצר הצליח רמי למצור קונה לדירתו של דני,אשר שילם לדני את מלוא התמורה שביקש.כאשר רמי דרש את עמלתו בשיעור של 2% בתוספת מע"מ מערך הדירה,סירב דני לשלם,בטענה שאסור למתווך לדרוש דמי תיווך ממתווך אחר.
בנסיבות העניין,איזה מהמשפטים הבאים נכון??

א.דני אינו חייב בתשלום,משום שאין עמלה על מכר דירה של מתווך.
ב.דני חייב בתשלום מלוא העמלה.
ג.רק אם רמי ידע שני הוא מתווך בעל רישיון,אז הוא לא יהיה זכאי לדמי התיווך.
ד.דני חייב בתשלום של מחצית העמלה בלבד,משום שהעביר עסקה למתווך אחר ואין זה משנה כי זהו ביתו הפרטי.

<u>נתונים לשאלות 5-6</u>
דוד רשום כבעל הזכויות בדירה במקרקעין אלא מוסדרים,הרשומה במינהל מקרקעי ישראל.יצחק פנה לדוד ורכש ממנו את הדירה.לאחר המכירה התברר כי הרישום במינהל היה שגוי וכי דוד אינו הבעלים של הדירה,אלא חיים.
יצחק רשם את הדירה על שמו במינהל מקרקעי ישראל בתמורה ובתום לב,מבלי שידע על הטעות.

5.בנסיבות העניין,זכותו של מי עדיפה ומדוע?

א.זכותו של חיים עדיפה,בתנאי שהוא ישלם ליצחק מחצית מהתמורה ששילם.
ב.זכותו של יצחק עדיפה,כיוון שהדירה נרשמה על שמו במינהל מקרקעי ישראל בתמורה ובתום לב.
ג.זכותו של חיים עדיפה,מאחר והוא לא ידע על הטעות.
ד.זכותו של חיים עדיפה,כיוון שהדריה הייתה שייכת לו ולא לדוד.

6.האם התשובה לשאלה הקודמת תשתנה אם הדירה רשומה בלשכת רישום המקרקעין?מדוע?

א.התשובה לא תשתנה,מאחר ואין חשיבות לשאלה האם הנכס רשום בלשכת המקרקעין או במינהל.
ב.התשובה לא תשתנה,מאחר ובשני המקרים זכותו של חיים תגבר.
ג.התשובה תשתנה לכך שזכותו של יצחק תגבר,כיוון שהדירה נרשמה על שמו בטאבו בתמורה ובתום לב.
ד.התשובה לא תשתנה,מאחר ובשני המקרין זכותו של יצחק תגבר.

7.משה הקבל מנהל משא ומתן עם זוג קונים-יוסי ואורלי.בלוח התשלומים נאמר שהתשלום הראשון יהיה בשיעור של 5% מסכום התמורה.
האם לאחר תשלום זה משה חייב להמציא לקונים בטוחה על פי חוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות)תשל"ה 1974?מדוע?

א.כן,כי כך החוק קובע.
ב.לא,כי כך החוק קובע.
ג.כן 5% סכום נכבד ברכישת דירה וצריך להגן על סכום זה.
ד.לא,,תמיד התשלום הראשון משולם ללא בטוחה כלשהי-לא משנה מה גובה התשלום.

8.שירה וחיים מתגרשים.לבני הזוג שתי דירות והם הסכימו ביניהם שכל אחד מבני הזוג יקבל לרשותו לבעלותו דירה אחת.ההסכמה בין בני הזוג קיבלה תוקף של פסק דין.
בנסיבות העניין,האם יהיה חיוב במס שבח?מדוע?

א.יהיה חיוב במס שבח,אך בשיעור מופחת של מחצית מהמס הרגיל.
ב.לא יהיה חיוב במס שבח ובתנאי שהשווי של שתי הדירות ביחד לא יעלה עח סך של שני מיליון ₪ .
ג.לא יהיה חיוב במס שבח-העברת נכס מקרקעין אגב גירושין אינה מהווה אירוע מס.
ד.יהיה חיוב במס שבח מאחר ולבני הזוג יוצר מדירה אחת.

9.מי מהבאים לא זכאי לבקש רישום הערת אזהרה שח זכויות של פולני בדירה הרשומה בלשכת רישום במקרקעין?

א.מי שהתחייב לבצע עסקה במקרקעין.

ב.מי שהתחייב להימנע מלעשות עסקה במקרקעין.
ג.שכן של אותו פולני,אשר רוצה להביט שפולני לא יעשה רעש.
ד.מי שזכאי לפי התחייבות.

10.כיצד ניתן לדעת מיהו הבעלים של נכס במקרקעין?

א.באמצעות בדיקה בלשכת רישום המקרקעין.
ב.רק עורך דין יכול לדעת מיהו הבעלים של נכס במקרקעין
ג.באמצעות בדיקה בבנק למשכנתאות.
ד.באמצעות בדיקה בוועדה המקומית ביישוב בו נמצא הנכס.

11.היכן ניתן לבדוק אילו זכויות בנייה יש לדירת גג?

א.בוועדה התכנון המקומית .
ב.במינהל מקרקעי ישראל.
ג.במשרד מיסוי מקרקעין.
ד.בלשכת רישום המקרקעין.

12.גדי הוא מתווך,גדי ראה מודעה בעיתון לפינה מונה כונס נכסים על דירת מגורים של חיים.גדי רוצה להביא קונה אשר יראה את הדירה.
בנסיבות המתוארות,איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א.גדי צריך לקבל את אישור בית המשפט על מנת שיהיה זכאי לקבל את עמלת התיווך מכונס הנכסים.
ב.גדי צריך לקבל את הסכמת כונס הנכסים לשכירת שירותיו כמתווך על מנת שיהיה זכאי לקבל עמלת תיווך מכונס הנכסים.
ג.גדי לא צריך לעשות דבר,מאחר ולפי חוק כונס הנכסים חייב לשלם דמי תיווך למתווך אשר מצא קונה לנכס.
ד.גדי צריך לקבל את ההסכמה של חיים,הבעלים של הדירה,לשכירת שירותיו כמתווך,על מנת שיהיה זכאי לקבל עמלת תיווך מכונס הנכסים.

13.ציפי מכרה לדני חלקת קרקע.בחוזה לא הייתה התייחסות לבניין הבנוי על החלקה.לאחר שהחלקה נרשמה על שמו של דני,טוענת כי ציפי מכרה את הקרקע ולא את הבניין שעליו ולכן הבניין שייך לה.
בנסיבות העניין למי שייכות הזכויות בבניין?

א.לדני,משום שכל עוד הצדדים לא מסכימים אחרת,הבעלות בבניין עוברת ביחד עם הבעלות בקרקע
ב.לציפי,משום שבחוזה הוזכרה רק חמי הקרקע
ג.לציפי,משום שרק הקרקע רשומה על שמה של ציפי ולא הבניין
ד.לדני,משום שהבעלות בקרקע חלה גם על הבנוי עליה,בין אן הוסכם על כך בין הצדדים ובין אם לו.

14.שלמה המתווך קיבל דירה למכירה בבלעדיות לשישה חודשים.הוא החתים את הלקוח על הטופס כמקובל.באותו היום הוא נזכר שאביגדור פנה אליו וחיפש דירה.שלמה הציג בפניו את הדירה ונחתמה עסקה באותו היום.
בנסיבות המתוארות,האם זכאי שלמה לדמי תיווך? מדוע?

א.שלמה אינו זכאי לדמי התיווך היות ולא תלה שלט "למכירה" על הדירה.
ב.שלמה אינו זכאי לדמי תיווך היות ולא פרסם את הדירה בעיתון.
ג.שלמה זכאי רק למחצית מדמי התיווך היות ולא עשה פעולות הנדרשות בתקופת בלעדיות.
ד.לשלמה מגיעה עמלת תיווך מהמוכר.

15.שינה חייב למכור את הדירה לשולה,מאחר בזכרון דברים כלולים כל הפרטי המהותיים של העסקה.למחרת התחרטה דינה והודיעה לשולה שאין ברצונה למכור לה את הדירה.
בנסיבות המתוארות.איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א.דינה חייבת למכור את הדירה לשולה,מאחר וזכרון הדברים שנחתם הינו הסכם כל דבר.
ב.מאחר ונחתם רק מזכרון דברים ולא הסכם,אז דינה יכולה לא למכור את הדירה לשולה.
ג.דינה חייבת למכור את הדירה שלה שלולה רק אם לא נעזרה במתווך לצורך עריכת זכרון הדברים.
ד.דינה לא חייבת למכור את הדירה שלה לשולה רק אם לא נכח עורך דין בשעת זכרון הדברים.

16.שלומי שוכר דירה מאת דני.בין שלומי לשכנה שלו,לאה,תעוררה מחלוקת לגבי אופן ניהול ועד הבית.שלומי מעוניין לפנות למפקח על הבתים המשותפים בתביעה כנגד לאה.
האם יכול שלומי השוכר להגיש תביעה אצל המפקח על הבתים המשותפים?

א.שלומי לא יכול להגיש תביעה אצל המפקח על הבתים המשותפים,מאחר והמפקח מכריע רק בסכסוכים בין בעלי בתים.
ב.שלומי יכול להגיש תביעה רק אם הוא יקבל הסכמה מעת דני,מאחר והוא לא הבעלים של הדירה.
ג.שלומי חייב לקבל את הסכמת ועד הבית בכדי שיוכל להגיש תביעה אצל המפקח על הבתים המשותפים.
ד.שלומי יכול להגיש תביעה אצל המפקח על הבתים המשותפים,מאחר ושכור נחשב למחזיק בקרקע,ועל כן מכריע גם בסכסוכים בין שוכרים לבעלי נכסים.

17.דינה וצחי החליטו לרכוש דירה בקומה שנייה מיצחק הקבלן.בתיאור הבניין שבחוזה הרכישה הוזכר חדר אופניים בקומת הכניסה כרכוש משותף של כל הדיירים.כחודשיים לאחר החתימה על ההסכם,מבקש ימחק הקבל למכור את חדר האופניים לדירת הקרקע ולהצמיד לה חדר זה.
האם יוכל יצחק לעשות זאת?מדוע?

א.כן.כי כל עוד לא נמכרו כל הדירות בבניין-פרטי הרכוש המשותף לא סופיים.
ב.כן,הקבלן מחליט מה יהיה רכוש משותף ומה לא.
ג.לא,מאחר ובהסכם המכירה לדניה וצחי צוין כי חדר האופניים ייחשב כרכוש משותף.
ד.כן,כל עוד יצחק מקבל את אישור העירייה למהלך זה

18.האם ניתן לקבוע בהסכם מכר שהקונה ישלם את מס השבח במקום המוכר?מדוע?

א.לא,מאחר והחוק קובע כי רק המוכר ישלם את מס השבח.
ב.לא,מאחר ואסור לקונה לשלם מס שבח.
ג.הדבר אפשרי,אך במקרה זה רשאי מנהל מס שבח לגלם את סכום המס כחלק ממחיר המכירה.
ד.לא.כי הקונה משלם מס רכישה.

19.יעקב מבקש להעניק במתנה לבנו דירת שני חדרים.
האם המתנה מחויבת במס רכישה??

א.לא,מתנה מחויבות במס רכוש בלבד.
ב.לא,מתנה שלא משלמים בעבורה בכסף אינה מחויבת במיסים.
ג.כן,גם מתנה נחשבת למכירה.
ד.לא,אך יש מס לנותן המתנה.

נתונים לשאלות 20-21
צחי וצבי רכשו מגרש,ובכוונתם לבנות עליו בית מגורים.לאחר שהבית ייבנה בכוונת השלושה לרשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים.

20.בנסיבות המתוארות,איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א.רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים לא ישנה את מצבם.
ב.רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים יביא בהכרח לניהול הבית על-פי התקנון המצוי אשר יסדיר את מערכת היחסים בין בעלתי הדירות.
ג. ברישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים יחייב את השותפים להכין בעצמם תקנון אשר יסדיר את מערכת היחסים בין בעלי הדירות.
ד.רישום הבניין בפנקס הבתים המשותפים יאפשר לרשום בעלות נפרדת על כל אחת מהדירות הנבנות

21.לאחר הקמת בניין,אכן רשמו אותו השותפים בפנקס הבתים המשותפים,כעת מבקש צחי להתקין דוד שמש על גג הבניין.צדוק וצבי מתנגדים.
איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א.צחי אינו זקוק להסכמת חבריו ואף אינו זקוק להיתר להתקנה לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1956,היות ומדובר ב"עבודה קטנה" יחד עם זאת,יש לוודא כי הגג פנוי ואינו משמש דירות אחרות ויש מקום בגלל להתקנת דודים שכל הדירות.
ב.צחי אינו זקוק להסכמת חבריו,ובכל מקרה,התקנה דוד שמש כלל אינה טעונה היתר על-פח חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
ג.בהתאם להוראות חוק המקרקעין.שימוש בגג הבית המשותף יקבע בתיאום על כל בעלי הדירות,ועל כן צחי זקוק להסכמה של לפחות שני שליש מבעלי הדירות אשר להם צמודים לפחות שני שליש חלקים ברכוש המשותף.
ד.צחי אינו זקוק להסכמת חבריו ובתנאי שיקבל היתר להתקנה בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 שהגג פנוי ואינו משמש דירות אחרות,ובתנאי שיש בגג מקום להתקנה דודים לכל הדירות

22.דני מעוניין לשכור מאת הקבלן גיורא דירה בפרויקט החדש ל-30 השנים הבאות.דני ישלם סכום התחלתי של 150,000 ₪.בהנחה שהעסקה תירשם במרשם המקרקעין.
איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א.אין כל בעיה לבצע את העסקה ובלבד שהיא תועלה על הכתב ואין כל צורך בקבלת בטוחות.
ב.אין כל בעיה לבצע את העסקה ובלבד שהיא תועלה על הכתב ואין כל צורך בקבלת בטוחות.
ג.העסקה פסולה מאחר ולא ניתן לשכור דירה מיד ראשונה מאת קבלן לתקופה העולה על 25 שנים.
ד.אין בעיה לבצע את העסקה ובלבד שהיא תועלה על הכתב ויינתנו בטוחות על פי החוק.

23.משה נקלע לקשיים כספיים והוא חייב הרבה כסף לאנשים שונים.משה מעוניין להעניק במתנה לאחיו יניב את הדירה שלו,כדי שלא יעקלו לו את הדירה.יניב לא יודע על החובות של משה.
בנסיבות העניין,איזה מהמשפטים הבאים הוא נכון?

א.יניב יכול לקבל את המתנה,אך משה עובר עבירה פלילית.
ב.שני הצדדים לא יכולים להיות מעורבים בעסקה זו
ג.יניב יעבור עבירה פלילית אם הוא יקבל את הדירה.
ד.אין כל בעיה חוקית בעסקה.

24.ניסים המתווך החליט למכור את דירתו והלך לשווק את הדירה בשוק הנדל"ן המקומי לקונה שהגיע הוא לא סיפר כי מדובר על דירתו הפרטית,ושיבח את הדירה ואת יתרונותיה.
בנסיבות המתוארות,האם ניסים חייב לגלות כי מדובר בדירתו הפרטית לקונה?מדוע?.

א.לא,כי בסופו של דבר הקונה מחליט בעצמו ולא על סמך דיבורים.
ב.כן,כי בחוזה הוא יצטרך לגלות זאת ולכן מוטב מוקדם ממאוחר.
ג.כן,כי החוק חייב לדווח.
ד.לא,זה לא משנה מי הבעלים הרשום של הדירה

25.שלמה הינו מתווך.דליה שמכה את שירותיו לצורך מכירת הדירה שלה.דליה הבטיחה לשלמה כי אם יצליח למכור את הדירה שלה במחיר של יותר משני מיליון ₪ .אז היא תשלם לו עמלת תיווך בשיעור של שלושה אחוזים משווי המכירה.
בנסיבות המתוארות,איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א.שלמה יכול לקבל עמלת תיווך בשיעור של שלושה אחוזים רק אם החתים את דליה על מסמך נפרד מהסכם התיווך לפיו היא מאשרת לו לקבל עמלה בשיעור זה.
ב.אסור למתווך לקבל עמלת תיווך בשיעור העולה על שני אחוזים.
ג.שלמה יכול לקבל עמלת תיווך בשיעור של שלושה אחוזים.
ד.אסור למתווך לקבל עמלת תיווך בשיעור העולה על שני אחוז,אלא אם קיבל אישור לכך.