1. צדדים חתמו על חוזה למכירת נכס צמוד קרקע. החוזה פירט שהמכירה היא של המגרש והבית שעליו ולא הייתה התייחסות בחוזה לעצי הזית. לאחר חודשיים הודיע המוכר שהעיסקה אינה כוללת 5 עצי זית הנטועים במגרש וכי הוא דורש תשלום נפרד בעבורם, אחרת ימכור אותם בנפרד.

בנסיבות המתוארות, האם המוכר צודק בדרישתו? מדוע?

א. כן, מאחר ועצי הזית לא פורטו בחוזה החתום, ברור שכוונת הצדדים הייתה להותירם מחוץ למסגרת החוזה.

ב. לא, הגדרת הבעלות במקרקעין כוללת את הבנוי והנטוע, ולכן עצי הזית הם חלק מהממכר.

ג. כן, אך רק אם השווי של עצי הזית הוא לפחות 25% מן הסכום הנקוב בחוזה, והיה ברור שעצי הזית לא נכללו בעיסקה ודרישת הקונה לכלול אותם בעיסקה בדיעבד עולה כדי חוסר תום לב.

ד. כן, אך רק אם עצי הזית ניטעו במגרש לפני פחות משנה ולכן הם בגדר מחוברים הניתנים להפרדה, מכיוון שהם טרם שלחו שורשים לעומק הקרקע.

2. תיווכת במכירת יחידת מגורים אחת הנמצאת על מגרש. בבדיקה התברר שעל המגרש בנויות ארבע יחידות מגורים הרשומות בטאבו כחלקה אחת.

איזו מהאפשרויות הבאות אינה מבטיחה את זכויות הקונה?

א. קיים הסכם שיתוף.

ב. קיים הסכם שיתוף שנרשם בטאבו.

ג. רישום הבתים כבית משותף.

ד. קיום הסכם חכירה לכל בית עם השותפות, ביחס לשטח שבחזקתו.

3. בעת תיווך במכירת נכס מקרקעין נודע למתווך שעומדים לאשר תוכנית שתפגע בערך הנכס.

בנסיבות המתוארות, מה על המתווך לעשות? מדוע?

א. על המתווך להפנות את תשומת לב הקונה לתוכנית ולעובדה שהוא יהיה זכאי לפיצוי אחרי אישורה.

ב. על המתווך להפנות את תשומת לב הקונה לתוכנית וליידע אותו שהמוכר הוא שזכאי לפיצוי.

ג. אין פיצויים בגין תוכנית לגבי מבנה קיים ולכן אין צורך להפנות את תשומת לב הקונה.

ד. הקונה יוכל לתבוע פיצויים מן המוכר בכל מקרה ולכן אין המתווך צריך להפנות את תשומת לב הקונה.

4. האם מותר לדייר מוגן לשנות את מטרת ההשכרה הרשומה בחוזה השכירות בלי לקבל את הסכמת המשכיר?

א. כן, מותר.

ב. אסור בתכלית האיסור.

ג. כן, אך רק באישור בית הדין.

ד. כן, אך רק באישור המפקח על המקרקעין.

5. אורנה זכתה בתביעה שהגישה כנגד יורם, וניתן פסק דין לפיו על יורם למכור את הדירה שבבעלותו ולהעביר את תמורת המכירה לידי אורנה. שווי הדירה הוא 400,000 (ארבע מאות אלף) ש"ח. יורם אינו ממלא את הוראות פסק הדין, ועל כן פתחה אורנה תיק בלשכת ההוצאה לפועל. אורנה מבקשת מראש ההוצאה לפועל למנות כונס נכסים לדירה של יורם.

בנסיבות העניין, האם אורנה פועלת נכון? מדוע?

א. לא, ראש ההוצאה לפועל אינו רשאי למנות כונס נכסים לצורך מימוש פסק דין אלא רק לצורך מימוש משכנתא.

ב. כן, ראש ההוצאה לפועל רשאי למנות במקרה כזה כונס נכסים.

ג. כן, ראש ההוצאה לפועל רשאי למנות כונס נכסים למכירת נכס רק אם שוויו פחות ממיליון ש"ח.

ד. לא, ראש ההוצאה לפועל אינו רשאי למנות כונס נכסים, והסמכות לכך נתונה רק לבית המשפט המחוזי.

6. חברת בנייה פרטית החלה לשווק יחידות דיור שבנייתן תחל בעוד כשנה על קרקע בבעלות פרטית. כל קונה מקבל הבטחת השקעה באופן של רישום אזהרה לזכותו בלשכת רשם המקרקעין באופן מיידי, ממש יום לאחר חתימת ההסכם. החברה מבטיחה בונוס נכבד למשווק הדירות אם יצליח לגבות מהרוכשים מקדמה בשיעור של מעל 45% ממחיר הדירה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. במקרה זה החברה לא חייבת להוציא ערבות בנקאית, שכן הערת אזהרה מבטיחה את ההשקעה של הרוכש לפי החוק.

ב. החברה אכן רשאית לרשום הערת אזהרה להבטחת כספי הרוכשים ואולם אין אפשרות לגבות מקדמה של 45% אלא עד 5% בלבד והמשך התשלומים ישולמו בהתאם להוראות הקבועות בתקנות.

ג. בנייה על קרקע בבעלות פרטית פוטרת את החברה ממתן ערובה על פי חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה - 1974.

ד. על החברה לתת ערבויות בנקאיות, שכן כל העלויות שלהן חלות על הקונה, אלא אם נקבע אחרת.

7. יעקב רוצה לקדם את השיוויון החברתי בשכונה שלו. הוא החליט לעסוק בתיווך במחיר סמלי של 500 ש"ח בלבד מכל צד. הוא שוכר משרד ותולה שלט מאיר עיניים בקידמת החנות: "תיווך מקרקעין". יעקב הצליח מאוד וסגר מספר רב של עיסקאות. ליעקב אין רישיון לעסוק בתיווך.

בנסיבות המתוארות, האם יעקב פועל בניגוד לחוק המתווכים? מדוע?

א. יעקב פועל בניגוד לחוק המתווכים, מאחר ואסור לגבות דמי תיווך בשיעור הנמוך משני אחוז.

ב. יעקב אינו פועל בניגוד לחוק המתווכים, מאחר ומותר למתווך לגבות דמי תיווך בכל סכום שהוא.

ג. יעקב אינו פועל בניגוד לחוק, מאחר ונושא קידום השיוויון החברתי חשוב יותר מהצורך בקבלת רישיון תיווך.

ד. יעקב פועל בניגוד לחוק המתווכים, מאחר והוא עוסק בתיווך ללא רישיון.

8. חיים הסכים למכור את דירתו ליניב. השניים סיכמו את הפרטים בעל- פה, לחצו ידיים ושתו לחיים. ליתר בטחון, יניב שילם לחיים מקדמה בסך 10,000 ש"ח, והשניים תיעדו את פגישתם במלואה במצלמת וידיאו. למחרת פנה לחיים קונה שהיה מוכן לשלם מחיר גבוה יותר.

בנסיבות העניין, האם חיים מחוייב למסור את הדירה ליניב? מדוע?

א. חיים לא מחוייב למכור את הדירה ליניב, מאחר ולא נערך ביניהם הסכם בכתב.

ב. חיים מחוייב למכור את הדירה ליניב, מאחר והסכם בעל-פה הינו כריתת חוזה לכל דבר ועניין.

ג. חיים מחוייב למכור את הדירה ליניב, מאחר והם צילמו את פגישתם במצלמת וידיאו ואין צורך בהסכם בכתב בעיסקה כזו.

ד. חיים לא מחוייב למכור את הדירה ליניב, מאחר ובפגישה ביניהם לא נכח עורך דין.

9. ששון ביקש למכור את דירתו הרשומה בטאבו. בנסח הטאבו של הדירה הופיעו המילים: "תקנון מוסכם". לקונה ששאל למשמעות המילים הסביר ששון כי משמעות הביטוי היא הסכמה בין בעלי הדירות בבניין רק לגבי עניינים לא מהותיים, כגון ניקוי חדר המדרגות ואיסור להרעיש בשעות אחה"צ.

האם ששון מסר מידע נכון לקונה? מדוע?

א. כן, אכן בתקנון מוסכם ניתן לקבוע הסכמות רק בעניינים לא מהותיים.

ב. לא, מאחר ותקנון מוסכם יכול להתייחס גם לזכויות בנייה ולנושאים מהותיים ביותר.

ג. לא, מאחר ותקנון מוסכם מופיע בכל הבתים המשותפים.

ד. כן, מאחר ורק בתקנון המצוי ניתן לקבוע הוראות בעניינים מהותיים.

10. משה ביקש לתת במתנה לדן חברו הטוב ביותר, דירה קטנה, כאות הערכה לחברותם רבת השנים.

בנסיבות המתוארות, האם קבלת מתנה זו מחוייבת בתשלום מיסים מצד מי מהם?

א. משה לא צריך לשלם מס כי הוא נותן מתנה, אך דן צריך לשלם מס.

ב. משה צריך לשלם מס והוא זכאי לעשות שימוש בפטור, במידה ויש לו, ואילו דן לא צריך לשלם מס.

ג. היות וזו מתנה ואין תשלום כספים, משה ודן אינם צריכים לשלם מס כלשהו.

ד. משה ודן צריכים לשלם מיסים לפי שווי הנכס, ומשה יכול לעשות שימוש בפטור, אם יש לו.

11. אברהם רוצה לשכור מבנה לעשר שנים, והבעלים מבקש לרשום שתקופת השכירות תהיה לתשע שנים ותשעה חודשים, על מנת שלא לשלם מס רכישה ומס שבח.

בנסיבות המתוארות, האם צודק הבעלים? מדוע?

א. לא, מאחר והשכרה לתקופה של עד 25 שנה אינה מחוייבת במיסי מקרקעין.

ב. כן, מאחר ויש לדווח על השכרה לתקופה של עשר שנים ומעלה לרשויות מיסוי מקרקעין ולשלם מיסים.

ג. לא, מאחר ואין חובת דיווח לרשויות מיסוי מקרקעין על חוזה שכירות, אלא רק על חוזה מכירה.

ד. לא, כי אין חובת דיווח לרשויות מיסוי מקרקעין על חוזה שכירות עד חמש שנים בלבד.

12. לאה הינה אלמנה והיא הבעלים ומתגוררת בדירה בת שלוש קומות. מזה כשש שנים היא משכירה את שתי הקומות התחתונות למשרד אדריכלים.

האם כיום הדירה של לאה הינה "דירת מגורים מזכה"? מדוע?

א. הדירה היא דירה מזכה אם לאה ובעלה השתמשו בכל הדירה למגורים עד למות הבעל.

ב. הדירה אינה דירה מזכה, מאחר והיא לא שימשה כולה למגורים בלבד.

ג. הדירה היא דירה מזכה, מאחר ומספיק שרק חלק כלשהו מהדירה משמש כדירת מגורים.

ד. הדירה היא דירה מזכה, מאחר והשכרה למשרד אדריכלים אינה פוגעת בזכויות הקניין של לאה.

13. ריקי, מתווכת דירות בחיפה, רוצה "לסגור עיסקה", אולם המוכרים הבהירו לה שטרם עברו ארבע שנים ממכירת דירתם הקודמת והם צפויים לשלם מס שבח. ריקי טענה כי אם רק יתנו ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת הקונים, הדבר לא ייחשב מכירה וכך לא יפסידו את המחיר המוצע על ידי הקונה.

בנסיבות העניין, האם הדבר אפשרי? מדוע?

א. אכן הדבר אפשרי מאחר ומסירת ייפוי כוח אינה נחשבת כמכירה.

ב. הדבר אפשרי רק אם ייפוי הכוח נחתם בפני עורך דין.

ג. הדבר לא אפשרי; מתן ייפוי כוח בלתי חוזר נחשב למכירה על פי חוקי המס.

ד. אכן הדבר אפשרי ובתנאי שייפוי הכוח הוא בלתי חוזר ותקף לשנים עשר חודשים בלבד.

14. סמי, מתווך ותיק ביפו, הפגיש בין מוכר לקונה. בסיום הפגישה, ועל מנת לנצל את המעמד, המליץ סמי לצדדים להעלות את פרטי הסכמתם על הכתב, וסייע להם בעל פה לנסח את המסמך. סמי הבהיר להם כי מדובר רק בזכרון דברים המתייחס לעיקרי ההסכמות ולא על הסכם מפורט, כך שלא יכולה להיווצר כל בעיה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. זכרון דברים מפורט יכול להפוך לחוזה מחייב, ובכל מקרה לסמי אסור לסייע לערוך מסמכים בעלי אופי משפטי.

ב. לסמי אסור לכתוב הסכם משפטי, אולם הוא בהחלט יכול לייעץ לצדדים מה לכתוב.

ג. זכרון דברים מחייב תמיד את הצדדים - לא משנה אם הוא מפורט או תמציתי.

ד. לסמי אסור לערוך הסכם משפטי מחייב, אולם מותר לו לערוך זכרון דברים שאינו מחייב.

15. ג'רי המתווך קיבל לידיו דירה לתקופת בלעדיות של שלושה חודשים. במהלך החודש הראשון פירסם ג'רי על חשבונו, בעיתון מעריב את הדירה בהבלטה רבה, אך ללא הועיל. לא הגיע כל לקוח רציני לדירה. ג'רי לא עשה כל פעולת פירסום אחרת. לאחר כחודשיים מחתימת הסכם הבלעדיות, הודיע הבעלים לג'רי כי שכנו החליט לרכוש ממנו את הדירה, ומכיוון שהקונה לא הגיע באמצעותו של המתווך, אין הוא חייב לשלם לו דבר.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. כל עיסקה שהתרחשה בתקופת בלעדיות, חזקה שהמתווך היה הגורם היעיל, ולכן ג'רי זכאי לדמי תיווך.

ב. ג'רי לא זכאי לדמי תיווך, למרות שהבלעדיות שלו הייתה בתוקף, כי הדירה נמכרה לשכן ולא למישהו זר.

ג. ג'רי זכאי לדמי תיווך, מאחר והוא השקיע מאמץ ופרסום ביחס לדירה.

ד. ג'רי לא זכאי לדמי תיווך, מאחר ותקופת הבלעדיות לא היתה בתוקף.

16. משה מנהל משרד תיווך ומחזיק חמישה עובדים - כולם בעלי רישיון תיווך. אחד מן העובדים הטעה את אחד הלקוחות. כתב אישום מכוח חוק הגנת הצרכן הוגש כנגד משה המנהל. משה טען להגנתו כי לא הוא ביצע את העבירה, וכי עשה כל שביכולתו למנוע מקרים כגון אלה, ולכן יש לזכותו.

בנסיבות העניין, האם ניתן להרשיע את משה? מדוע?

א. לא ניתן להרשיע אדם על עבירה של אדם אחר.

ב. ניתן להרשיע את משה, כי המנהל תמיד יהיה אחראי לפעולה של עובד שלו.

ג. לא ניתן להרשיע את משה, במידה ויוכיח כי הוא אכן עשה כל שאפשר למנוע את הטעיית הלקוח.

ד. לא ניתן להרשיע את משה, מאחר ועבירה על פי חוק הגנת הצרכן הינה אישית ואין אחריות למנהלים.

17. שמעון הביע נכונות לרכוש דירה שהוצגה בפניו בירושלים. שמעון הביא מומחה מטעמו לבדוק את הדירה ואף נפגש עם הבעלים מספר פעמים למשא ומתן על המחיר הסופי. לאחר מספר ימים השיבו לו הבעלים שלאמיתו של דבר הדירה אינה למכירה כלל, שכן מדובר על דירת שני שותפים אשר החליטו לבדוק מהו מחיר השוק של הדירה על ידי הצגתה למכירה, וכך לפי מחיר זה הם ירכשו האחד את מחציתו של השותף השני. שמעון זועם על תשובה זו ומבקש לתבוע את השותפים.

בנסיבות העניין, האם יש לשמעון עילה כנגד הבעלים? מדוע?

א. אין עילה; כל עוד לא נחתם הסכם מכר, הבעלים אינם חייבים דבר לשמעון.

ב. יש עילה; רק אם שמעון יוכל להציג חשבונית מס של המומחה.

ג. יש עילה; הבעלים חייבים לנהוג בתום לב כלפי הקונים גם לפני חתימת הסכם.

ד. אין עילה, כי הבעלים חייבים לנהוג בתום לב רק לאחר חתימת הסכם.

18. אורי הסייד התחייב בכתב כלפי נורית לסייד את ביתה לפני חג הפסח, אולם הוא נאלץ להפר את התחייבותו זו, שכן קיבל עבודה אחרת גדולה מאד והוא לא היה פנוי. נורית רוצה שאורי יסייד באופן אישי את הבית שלה מאחר והוא סייד מקצועי והיא סומכת רק עליו.

בנסיבות העניין, האם נורית יכולה לחייב את אורי לסייד עבורה את הדירה? מדוע?

א. נורית יכולה לחייב את אורי לסייד עבורה את הדירה, מאחר ואורי התחייב בכתב כלפי נורית.

ב. נורית לא יכולה לחייב את אורי לסייד עבורה את הדירה, כי ייגרם לאורי הפסד כספי וזה לא הגיוני שאורי יפסיד עבודה גדולה בגלל עבודה קטנה.

ג. נורית לא יכולה לחייב את אורי לסייד עבורה את הדירה, כי לא ניתן לבקש אכיפה על עבודה אישית.

ד. נורית יכולה לחייב את אורי לסייד עבורה את הדירה, ובלבד שנורית תשלם לאורי פיצוי על ההפסד שייגרם לו.

20. סמי מכר את דירתו לקונה א' וקיבל מקדמה על החשבון. הקונה לא רשם הערת אזהרה לטובתו בטאבו. למחרת מכר סמי שוב את דירתו במרמה לקונה ב'. קונה ב' כלל לא ידע על קונה א', שילם את כל התשלום לסמי ואף רשם בטאבו את הדירה על שמו. כאשר רצה קונה א' לרשום משכנתא על הדירה הוא גילה את התרמית.

בנסיבות העניין, למי מבין הקונים תהיה עדיפות בקבלת הדירה? מדוע?

א. לקונה הראשון תהא עדיפות, כי תמיד יש עדיפות לקונה הראשון.

ב. לקונה השני תהא עדיפות, כי הוא פעל בתום לב והעיסקה הושלמה בעת הרישום בטאבו.

ג. לקונה הראשון תהא עדיפות, כי הוא שילם מקדמה.

ד. לקונה ששילם לסמי יותר כסף תהיה עדיפות בקבלת הדירה.

21. רינה הציעה למכירה דירת שני חדרים בקומת קרקע. לקונה הסבירה רינה כי עשתה שיפוץ בדירה שהייתה דירת חדר והרחיבה אותה לתוך מחסן צמוד שהיה בבעלותה, ומאז היא משלמת ארנונה גם עבור המחסן ולכן ברור שהעירייה אישרה את הרחבת הדירה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. תשלום ארנונה למגורים מהווה הסכמת העירייה לשימוש במחסן למגורים.

ב. תשלום ארנונה למגורים אינו מעיד על קבלת היתר בנייה מהעירייה ויש לדאוג להוצאת היתר שכזה כדי שהשיפוץ יהיה חוקי.

ג. אין צורך לקבל את הסכמת העירייה לשימוש במחסן כדירה.

ד. אין צורך להוציא היתר בנייה, כי המחסן והדירה נבנו כבר בעבר עם היתר בנייה.

22. בבניין בו משה מתגורר יש בקומת המרתף בור מים ישן וריק. משה הגיע להסכמה בכתב עם כל השכנים כי ירכוש מהם את בור המים ואת המרתף, יאטום את הבור ויהפוך אותו למשרד.

בנסיבות העניין, האם מותר למשה להשתמש במרתף כמשרד?

א. אסור למשה לעשות שימוש במרתף כמשרד, מאחר ובנוסף לרכישה מהשכנים יש לקבל אישור מהוועדה המקומית לשימוש כמשרד.

ב. מותר למשה לעשות שימוש במרתף כמשרד; מספיק שהשכנים מסכימים לשימוש המרתף כמשרד.

ג. אסור למשה לעשות שימוש במרתף כמשרד, מאחר והשכנים יכולים לאשר לו רק להשתמש במרתף למגורים, אך לא למשרד.

ד. אסור למשה לעשות שימוש במרתף כמשרד, מאחר ואסור היה לו לאטום את בור המים לאור המשבר במשק המים במדינת ישראל.

23. אפרים יצא לחופשה בת שבוע ימים. עם חזרתו גילה כי מישהו מתגורר בביתו וטוען בחוצפה שדווקא אפרים הוא הפולש לדירה, ואף מאיים להזמין משטרה.

בנסיבות העניין, האם לאפרים מותר על פי החוק להשתמש בכוח על מנת לסלק את הפולש?

א. אסור בשום פנים להשתמש בכוח ועל אפרים לפנות לבית המשפט.

ב. מותר לאפרים לעשות שימוש בכוח סביר כדי לסלק את הפולש.

ג. אסור בכל מצב להשתמש בכוח, אלא שאפרים הוא זה שצריך להזמין משטרה.

ד. מותר לעשות שימוש בכוח, אבל רק עם נוכחות משטרתית.

24. רמי הוא הבעלים של גינה שבה עצי פרי רבים. ענפיו של אחד מן העצים עברו את הגדר לחלקה של השכן משה, איתו הוא לא מדבר כבר עשרים שנה. הפירות מענפים אלה נשרו לגינתו של משה.

בנסיבות העניין, האם מותר למשה לקחת את הפירות לעצמו? מדוע?

א. אסור למשה לקחת את הפירות לעצמו; הפירות של רמי שייכים רק לרמי כי הם צמחו על העצים שלו.

ב. מותר למשה לקחת את הפירות לעצמו, אבל רק אם הפירות נשרו מעצמם.

ג. מותר למשה לקחת את הפירות שנמצאים מעל השטח שלו.

ד. מותר למשה לקחת את הפירות, ובתנאי שהוא ישלם את תמורתם לרמי לפי המחיר שלהם בשוק.

25. רחמים רכש דירה במרכז העיר וביקש להתקין דוד שמש על גג הבניין. השכנה מתנגדת בטענה שאין מספיק מקום על הגג לדודי שמש עבור כל הדיירים ולכן הוא לא יוכל להתקין. רחמים טוען שבארץ חמה כמו ישראל לכל דייר יש זכות להתקין דוד שמש וקולטים על הגג.

בנסיבות העניין, מה יכול רחמים לעשות?

א. רחמים לא יכול לעשות דבר, מאחר ואין מקום על הגג לכל דודי השמש של הדיירים.

ב. רחמים יכול להתקין דוד שמש על הגג, כי החוק קובע כי כאשר אין מספיק מקום על הגג עבור כל הדיירים, הרי ש"כל הקודם זוכה".

ג. רחמים יכול לפנות למפקח על הבתים המשותפים, אשר יבדוק האם רחמים קיים את כל התנאים הקבועים בחוק והאם הסירוב של השכנה הוא סביר או לא.

ד. רחמים יכול לפנות לוועדה המקומית ולבקש ממנה כי תחייב את השכנה לאפשר לו להתקין דוד שמש על הגג.