1. ממתי חלה על צדדים המנהלים משא ומתן לכריתת חוזה חובת "תום לב"?

א. מתחילת המשא ומתן לקראת כריתת החוזה.

ב. רק מכריתת החוזה ואילך, מאחר ולפני כריתת החוזה לא נוצרו בין הצדדים יחסים משפטיים מחייבים.

ג. רק ממועד תחילת הביצוע של חיובי הצדדים בהתאם למוסכם בחוזה, כי עד למועד זה אין הצדדים מחויבים זה לזה.

ד. חובת "תום לב" חלה על צדדים רק אם הוסכם על כך בכתב בין הצדדים.

2. דני הוא נכה קטוע רגליים, המתנייד אך ורק בעזרת כסא גלגלים ומתגורר באופן קבוע עם אביו. לאחרונה רכש שלמה, אביו של דני, דירה בקומת קרקע. כאשר ניסה דני להיכנס לבניין החדש, מצא כי פתח הכניסה לחדר המדרגות המשותף צר מדי, ועל מנת שדני יוכל להיכנס עם כסא הגלגלים יש להרחיבו בכ- 2 ס"מ. לדני אישור מרופא, כי ההתאמה דרושה לצרכיו. פעולת ההרחבה אינה טעונה היתר בנייה. שלמה הודיע לנציגות הבית המשותף כי בדעתו לבצע על חשבונו את ההתאמה בעוד חודשיים.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. כיוון שהדירה רשומה על שם שלמה ולא על שם דני עצמו, הרי שללא הסכמת נציגות הבית המשותף מנוע שלמה מלבצע את ההתאמה.

ב. שלמה יהיה רשאי לבצע את ההתאמה אך ורק אם היא תאושר ע"י לפחות שלושה רבעים מבעלי הדירות, להם צמודים לפחות שני שלישים מהרכוש המשותף.

ג. לביצוע השינוי נדרשת הסכמת רוב בעלי הדירות בבניין.

ד. שלמה רשאי לבצע את ההתאמה ללא קבלת הסכמה כלשהי.

נתונים לשאלות 3-4

מתווכת המקרקעין, דנה, החתימה את גב' כהן על טופס הזמנת שירותי תיווך ועל טופס בלעדיות נפרד למכירת דירתה. הטופס לא כלל סעיף בו נקבע אורך תקופת הבלעדיות.

3. בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. בהתאם להוראות החוק, טופס הזמנת שירותי התיווך וגם טופס הבלעדיות בטלים ואינם תקפים.

ב. בהתאם להוראות החוק, טופס הזמנת שירותי התיווך תקף, אולם טופס הבלעדיות בטל ואינו תקף.

ג. הסכם התיווך תקף והבלעדיות תסתיים בתום 30 יום מעת חתימת הסכם הבלעדיות ע"י גב' כהן.

ד. הסכם התיווך תקף והבלעדיות תסתיים בתום 9 חודשים מיום ההזמנה.

4. באותן הנסיבות שתוארו לעיל, אך בהנחה שלא היה מדובר בדירתה של הגב' כהן, אלא בחנותו של מר לוי, אשר חתם על הסכם הזמנת שירותי התיווך והבלעדיות.

איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. בהתאם להוראות החוק, טופס הזמנת שירותי התיווך וגם טופס הבלעדיות בטלים ואינם תקפים.

ב. בהתאם להוראות החוק, טופס הזמנת שירותי התיווך תקף, אולם טופס הבלעדיות בטל ואינו תקף.

ג. הסכם התיווך תקף, והבלעדיות תסתיים בתום 30 יום מעת חתימת הסכם הבלעדיות ע"י מר לוי.

ד. הסכם התיווך תקף והבלעדיות תסתיים בתום 9 חודשים מיום ההזמנה.

5. חברת הקבלנים "בונים הכל ובזול", שעיקר עסקיה הוא בנייה ומכירה של דירות מגורים, מעוניינת לחתום עם המתווך חיים על הסכם להזמנת שירותי תיווך במקרקעין למכירת דירות המגורים בפרויקט החדש שהיא מקימה, וזאת במסגרת עסקיה הרגילים.

בנסיבות המתוארות, על מה צריך חיים להקפיד כדי שהסכם הבלעדיות יהיה תקף לכל תקופת המכירה?

א. על חיים להקפיד שטופס הזמנת שירותי התיווך יכלול סעיף בלעדיות, וכן להקפיד לבצע בתקופת הבלעדיות פעולות שיווק כהגדרתן בחוק.

ב. על חיים להקפיד שטופס הבלעדיות ייחתם כטופס נפרד מטופס הזמנת שירותי התיווך, וכן להקפיד לבצע בזמן תקופת הבלעדיות פעולות שיווק כהגדרתן בחוק.

ג. על חיים להקפיד שטופס הבלעדיות ייחתם כטופס נפרד מטופס הזמנת שירותי התיווך, וכן להקפיד לבצע בזמן תקופת הבלעדיות פעולות שיווק כהגדרתן בחוק, וכן שתקופת הבלעדיות לא תעלה על (שנה המועד המקסימלי הקבוע בחוק לעניין קבלנים).

ד. על חיים להקפיד שטופס הבלעדיות ייחתם כטופס נפרד מטופס הזמנת שירותי התיווך, וכן להקפיד בזמן תקופת הבלעדיות לבצע פעולות שיווק כהגדרתן בחוק, וכן שתקופת הבלעדיות לא תעלה על 9 חודשים (המועד המקסימלי הקבוע בחוק לעניין דירות מגורים).

6. בשעה טובה, עברת בהצלחה את בחינות הרישוי של רשם המתווכים.

בנסיבות העניין, מה עליך לעשות?

א. לפעול לקבלת רישיון מתווך במקרקעין בתוך 12 חודשים, אחרת יש לשוב ולהיבחן.

ב. לפעול לקבלת רישיון מתווך במקרקעין בתוך 3 שנים, אחרת יש לשוב ולהיבחן.

ג. לפעול לקבלת רישיון מתווך במקרקעין בתוך 5 שנים, אחרת יש לשוב ולהיבחן.

ד. לאחר ההצלחה בבחינה, תוצאותיה תקפות, ואין מגבלת זמן לתקופה בה יש פעול לקבלת רישיון.

7. איזו מהפעולות הבאות היא אינה "פעולות שיווק" על פי חוק המתווכים במקרקעין ותקנותיו?

א. הצבת שלט על גבי לוח מודעות ציבורי.

ב. תליית שלט במתנ"ס האזורי.

ג. שליחת דוא"ל (מייל) לכל לקוחותיו של המתווך.

ד. צילום מקצועי של הנכס.

נתונים לשאלות 8-9

שלמה רכש חנות בפרויקט בנייה מחברת "מרכזי מסחר בע"מ. 5 חודשים לפני מועד המסירה של החנות גילה שלמה כי החברה לא מתכוונת לעמוד בהתחייבותה למסור את החנות; לשלמה נודע ממנכ"ל החברה כי החברה מכרה את כל הפרויקט לחברה המתעתדת לפתוח במקום בית אבות וכי בוודאות לא יהיו בפרויקט חנויות.

8. בנסיבות המתוארות, מה יכול שלמה לעשות?

א. שלמה רשאי רק לתבוע אכיפת חוזה מחברת "מרכזי מסחר, בע"מ" אך הוא אינו זכאי לתבוע ביטול.

ב. שלמה רשאי רק להודיע על ביטול החוזה לחברת "מרכזי מסחר בע"מ".

ג. שלמה יכול לבחור בין דרישה לאכיפת חוזה לבין הודעה על ביטול החוזה.

ד. היות והחוזה טרם הופר - על שלמה להמתין עד למועד המסירה החוזית (בעוד 5 חודשים) ורק אז יוכל לתבוע את ביטול ההסכם בלבד.

9. לאחר 5 חודשים, משהגיע מועד המסירה של החנות, הודיעה חברת "מרכזי מסחר בע"מ" כי אין בדעתה למסור את החנות לשלמה.

בנסיבות המתוארות, מה יכול שלמה לעשות?

א. שלמה יכול לתבוע ביטול החוזה וגם פיצויים.

ב. שלמה יכול לתבוע אכיפת חוזה וגם להודיע במקביל על ביטול החוזה.

ג. שלמה אינו יכול לתבוע אכיפת חוזה, שכן המדובר בשירות אישי, אך הוא יכול להודיע על ביטול וכן לתבוע פיצויים.

ד. על שלמה לבחור אחת מבין שלוש האפשרויות הבאות בלבד: אכיפה, ביטול, או פיצויים.

10. אילו מהקרקעות המנויות מטה אינן "מקרקעי ישראל"?

א. מקרקעי הקרן הקיימת לישראל.

ב. מקרקעין הנמצאים בבעלות של אזרח ישראלי.

ג. מקרקעי רשות הפיתוח.

ד. מקרקעי מדינת ישראל.

11. גיל רכש דירה בבית משותף הרשום בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין. גיל בדק ומצא, כי לבית המשותף לא נקבע תקנון מוסכם המסדיר את דרך ניהולו.

בנסיבות העניין, כיצד מתנהל הבית?

א. כאשר אין תקנון מוסכם, אין מערכת חוקית המסדירה את ניהול הבית המשותף וכל בעיה צריכה להיפתר באסיפת הדיירים של הבניין.

ב. כאשר אין תקנון מוסכם, רשאי כל אחד מבעלי הדירות לפנות למפקח על הבתים המשותפים בדרישה כי יסדיר את דרך ניהולו של הבית המשותף.

ג. כאשר אין תקנון מוסכם, רשאים לפחות 3/4 מבעלי הדירות אשר לדירותיהם צמודים לפחות 2/3 מהחלקים ברכוש המשותף לפנות למפקח על הבתים המשותפים בדרישה כי יסדיר את דרך ניהולו של הבית המשותף.

ד. על הבית חל התקנון המצוי.

12. איזה מה משפטים הבאים הוא הנכון ביותר לעניין הערת אזהרה, כמשמעותה בסעיף 126 לחוק המקרקעין?

א. משנרשמה הערת אזהרה לטובת רוכש הדירה, מובטח לו כי זכויות הבעלות יירשמו על שמו.

ב. הערת האזהרה מונעת רישום של עיסקה נוגדת, אלא בהסכמת הזכאי או באישור בית המשפט.

ג. ניתן לבטל הערת אזהרה רק על ידי צו של בית המשפט.

ד. לא ניתן לרשום הערת אזהרה לפי בקשת צד אחד.

13. חביבה חתמה על הסכם חכירה להחכרת שטח מסחרי, מרותי. בהתאם להסכם החכירה, תקופת החכירה נקבעה ל- 20 שנים, ובנוסף ניתנה לחביבה אופציה להארכת תקופת החכירה של 10 שנים נוספות.

בנסיבות העניין, איזו תקופת חכירה תחושב בעת חישוב מיסוי המקרקעין על עיסקה זו?

א. על העיסקה לא יחול מיסוי מקרקעין, שכן תקופת החכירה הינה 20 שנה בלבד.

ב. על העיסקה יחול מיסוי מקרקעין אשר יחושב לפי תקופת חכירה של 20 שנה.

ג. על העיסקה יחול מיסוי מקרקעין אשר יחושב לפי תקופת חכירה של 30 שנה.

ד. על העיסקה יחול מיסוי מקרקעין אשר יחושב לפי תקופת חכירה של 20 , שנה אולם תירשם הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין, שעניינה אפשרות של מיסוי נוסף, באם תמומש תקופת האופציה.

14. לרגל נישואיו של גיא, הרשתה דודתו עליזה לגיא ולרעייתו להשתמש בדירה השייכת לה במשך 4 שנות לימודיו באוניברסיטה, ללא כל תשלום.

בנסיבות המתוארות, מהי הזכות שנתנה עליזה לגיא?

א. שכירות.

ב. זיקת הנאה.

ג. זכות קדימה.

ד. השאלה.

15. הוצעה לאושרית זכות חכירה לדורות למשך 999 שנים, הרשומה ברשם המקרקעין, על דירת חדר בשכונת גאולה בירושלים.

בנסיבות העניין, האם תוכל אושרית לשעבד את זכות החכירה?

א. כן, זו זכות קניינית לכל דבר.

ב. לא, מאחר וזו זכות חכירה לדורות, אך לא זכות קניינית.

ג. לא, מאחר ואסור לשעבד דירת מגורים.

ד. לא, מאחר וניתן לשעבד רק זכות בעלות.

16. מוטי מבקש למכור את זכויות הבעלות בדירתו, לה צמודה בנסח הרישום חצר בשטח של 100 מ"ר. יעקב מתגורר בסמוך למוטי כארבעים שנה, ועובר דרך חצרו של מוטי מדי יום, מבלי

שמוטי התנגד לכך. עתה פנה יעקב לבית המשפט וביקש לרשום לטובתו את המעבר כזיקת הנאה רשומה.

האם האדם שיקנה ממוטי את זכויותיו צריך לחשוש שתירשם זיקת הנאה לטובת יעקב ביחס לחצר הצמודה לדירה? מדוע?

א. לא, מאחר וכאשר רכש את הדירה לא הייתה זיקת ההנאה רשומה בלשכת רישום המקרקעין.

ב. כן, מאחר ובנסיבות המתוארות יעקב השכן צודק בתביעתו ויתכן כי זיקת ההנאה תירשם בלשכת רישום המקרקעין.

ג. לא, כי החצר רשומה על שם מוטי אצל רשם המקרקעין ואין לו מה לחשוש לרישום כזה, שהוא עיסקה נוגדת.

ד. לא, ובתנאי שימהר וירשום את הדירה על שמו לפני שיעקב יקבל פסק דין לטובתו וירשום את זיקת ההנאה אצל רשם המקרקעין.

17. יוכבד היא מתווכת בעלת רישיון תיווך במקרקעין. בעיסקה האחרונה הגישה לצדדים נוסח של זכרון דברים ביניהם, שיש למלא בו רק את מחיר הנכס.

האם פעולה זו עלולה לגרום לכך שיוכבד לא תהא זכאית לדמי תיווך?

א. פעולה זו עלולה לגרום לכך שיוכבד לא תהא זכאית לדמי תיווך, כי החוק אוסר לערוך או לסייע בעריכת מסמכים משפטיים.

ב. הגשת נוסח זכרון דברים שאינו מלא אינה סיוע, מאחר והצדדים יכולים להוריד טופס כזה מן האינטרנט, ולכן יוכבד פעלה כדין וזכאית לדמי תיווך.

ג. רק עריכת הסכם מלא עלולה לגרום לאי זכאות לדמי תיווך, ולכן יוכבד זכאית לדמי תיווך.

ד. זכרון דברים אינו הסכם מחייב ועל כן אינו הסכם משפטי האסור בעריכה או בסיוע.

18. משה תיווך בעיסקה של מכירת פרדס ובו עצי פרי. לאחר חתימת ההסכם, טען המוכר שהואיל והוא התחייב לשלם דמי תיווך על המקרקעין כהגדרתם בחוק המקרקעין, הרי שעליו לשלם מחצית בלבד, הואיל ומחצית מן התמורה שולמה בגין העצים ולא בגין הקרקע. אין בהסכם התיווך התייחסות לנושא זה.

בנסיבות המתוארות, האם משה זכאי למלוא דמי התיווך?

א. אם חצי מהתמורה שולמה עבור העצים, משה לא זכאי למלוא דמי התיווך.

ב. משה זכאי למלוא דמי התיווך מאחר והעצים נטועים באדמה ובנסיבות העניין נחשבים כחלק בלתי ניפרד מהמקרקעין.

ג. משה זכאי למלוא דמי התיווך, מאחר ואין הסכמה כתובה לגבי שווי העצים שנמכרו.

ד. משה זכאי למלוא דמי התיווך רק אם נושא זה צוין במפורש במסמך ניפרד.

19.יואל ערך זכרון דברים מפורט עם משה ואף שילם מחצית מן התמורה. בבעלותו של משה רק 1/9 מן הנכס.

האם יואל זכאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בהסתמך על זכרון הדברים?

א. כן, דינו של זכרון דברים כדינו של כל הסכם, וההתחייבויות המפורטות בו ייבדקו כמו שבודקים כל הסכם לפני רישום הערת אזהרה.

ב. לא, כי זכרון דברים לא מהווה הסכם מחייב אלא רק הצהרת כוונות.

ג. כן, ובלבד שכל שאר בעלי הזכויות בנכס לא יתנגדו.

ד. לא, כי לא ניתן לרשום הערת אזהרה רק על 1/9 מהנכס.

20. שמונה יורשים מכרו את דירתם בירושלים. בבדיקה מקדימה התברר כי חל עליהם חיוב בגין היטל השבחה, ומכיוון שהצדדים להסכם לא ידעו מהו גובה החיוב כתב עורך הדין תנאי בהסכם על פיו אם יתברר שהחיוב בהיטל השבחה יעלה על 30,000 ש"ח יוכלו הצדדים לבטל את ההסכם.

האם סעיף שכזה תקף? מדוע?

א. כן, חוק החוזים מאפשר גמישות רבה, ואינו מגביל תנאי כזה.

ב. לא, כי הצדדים אינם יודעים בוודאות האם ההסכם סופי או לא.

ג. כן, ובלבד שקיבלו מראש את הסכמת הוועדה המקומית לתנאי זה.

ד. לא, כי לא ניתן להתנות תנאים שכאלה; הסכם מחייב חייב להיות פשוט וללא תנאים ומורכבויות.

21. שמעון עסק בתיווך כשרישיון התיווך שלו אינו בתוקף.

בנסיבות העניין, האם ניתן לשלול את רישיון התיווך של שמעון?

א. בית המשפט רשאי לשלול את רישיון התיווך.

ב. רק רשם המתווכים יכול לשלול את רישיון התיווך.

ג. לא ניתן לשלול רישיון תיווך ממי שקיבל את רישיון התיווך כחוק.

ד. הוועדה המייעצת לרשם המתווכים רשאית לשלול את רישיון התיווך.

22. דני, מתווך ותיק, מעוניין להפסיק לעבוד כשכיר והחליט להקים משרד תיווך חדש, עצמאי.

בנסיבות העניין, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. פתיחת משרד תיווך דורשת קבלת רישיון עסק.

ב. פתיחת משרד תיווך דורשת קבלת רישיון עסק רק אם במשרד התיווך יועסקו יותר מחמישה מתווכים.

ג. פתיחת משרד תיווך דורשת קבלת רישיון עסק רק אם במשרד התיווך יועסקו יותר משני מתווכים.

ד. פתיחת משרד תיווך לא דורשת קבלת רישיון עסק.

23. שחר ואריאל ביקשו לרכוש דירה ברעננה. המתווך שלומי הציג בפניהם דירה מרהיבה, אך ציין כי בתקנון של הבית המשותף נקבע כי בעל הדירה הנ"ל אחראי לבדו על הוצאות אחזקת הגינה המשותפת בכניסה לבניין. שחר ואריאל רוצים מאוד את הדירה, אך אינם מוכנים לממן מכיסם את עלות אחזקת הגינה המשותפת.

בנסיבות העניין, מה יכולים שחר ואריאל לעשות אם יקנו את הדירה?

א. משנקבעו הוראות בתקנון - לא ניתן לעשות דבר.

ב. שחר ואריאל אינם חייבים למלא אחר הוראת התקנון משום שההוראה לא הגיונית ובטלה מאליה.

ג. שחר ואריאל יכולים לפנות לעיריית רעננה כדי שתורה על ביטול ההוראה בתקנון.

ד. שחר ואריאל יכולים לפנות למפקח על הבתים המשותפים.

24.שרון ויצחק ביקשו לקנות שטח חקלאי בסמוך לעיר לוד. לאחר חיפושים מצא עבורם המתווך זוהר קרקע השייכת לכנסיה האנגליקנית. זוהר הפגיש בין הצדדים ובפגישה סוכם כי מחיר הקרקע יהיה 3,000 $ לדונם וכן סוכמו תנאי התשלום. ראש הכנסייה רשם את הפרטים על גבי נייר רשמי של הכנסייה וכן רשם את שמו. לאחר שבועיים קרא ראש הכנסייה לזוהר וביקש ממנו למסור לשרון וליצחק כי הוא מבקש שלא לעשות את העיסקה. כאשר שמעו זאת שרון ויצחק הם מיהרו ללשכת רישום המקרקעין וביקשו לרשום הערת אזהרה. רשם המקרקעין רשם הערת אזהרה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

א. הרשם לא היה מוסמך לרשום הערת אזהרה, משום שהדף שרשם ראש הכנסייה אינו מהווה חוזה.

ב. הרשם לא היה מוסמך לרשום הערת אזהרה, משום שמדובר בקרקע של כנסייה.

ג. הכנסייה יכולה לפנות אל רשם המקרקעין ולבקש את ביטול הרישום של הערת האזהרה ורשם המקרקעין יהיה חייב לבטל את הערת האזהרה.

ד. הכנסייה יכולה לפנות לבית המשפט ולבקש את ביטול הרישום של הערת האזהרה.

25. שלמה המתווך קיבל דירה למכירה, בבלעדיות לשישה חודשים. הוא החתים את הלקוח על הסכם תיווך וכן על טופס בלעדיות. באותו היום, עוד לפני שהספיק לפרסם את הדירה, נזכר שלמה שבעבר פנה אליו אביגדור וחיפש דירה באותו האזור. שלמה הציג בפניו את הדירה, ולשמחתו נחתמה עיסקה עוד באותו היום.

בנסיבות המתוארות, האם שלמה זכאי לתשלום דמי תיווך?

א. שלמה אינו זכאי כלל לדמי תיווך היות ולא ביצע שתי פעולות שיווק כנדרש.

ב. שלמה זכאי לקבל דמי תיווך מהצדדים.

ג. שלמה אינו זכאי כלל לדמי תיווך היות ולא היה הגורם היעיל בהתקשרות.

ד. שלמה זכאי רק למחצית מדמי התיווך היות ולא עשה פעולות הנדרשות בתקופת הבלעדיות.