

1. מנחם ויוסי הם שכנים, בעלי חלקות אדמה בשטח של 3 דונם כל אחת. בשנת 1970 קרתה למנחם תאונה, שבעקבותיה נאלץ להשתמש בכיסא גלגלים. מנחם ביקש מיוסי בשנת 1970 לאפשר לו להגיע אל החלק האחורי של השטח שלו דרך החלקה של יוסי. יוסי הסכים. בשנת 1995 פרץ סכסוך בין מנחם ויוסי. בפגישה ביניהם הודיע יוסי למנחם בעל פה כי הוא לא מוכן לאפשר לו להשתמש יותר במעבר דרך החלקה שלו. למרות הסכסוך, מנחם המשיך להשתמש במעבר דרך החלקה של יוסי, בידיעתו של יוסי. בשנת 1999 נפטר יוסי. בשנת 2001 התקבל אישור לפיצול החלקות ומנחם הגיש תוכנית לבנייה של בית על חלק המגרש שלו, כאשר הוא קובע את הגישה דרך המגרש של יוסי. יורשיו של יוסי מתנגדים ואומרים שמנחם לא יכול להשתמש במעבר. מנחם טוען כי המעבר דרך החלקה של יוסי הוא הדרך היחידה להיכנס ומבקש לרשום את זכותו למעבר דרך החלקה של יוסי.

בנסיבות המתוארות, מי צודק ומדוע?

- א. יורשיו של יוסי צודקים - זכות המעבר בטלה עם מותו של יוסי.
- ב. יורשיו של יוסי צודקים - יוסי ביטל את ההרשאה למעבר דרך החלקה.
- ג. מנחם צודק - קמה לו זכות לרשום את זכות המעבר דרך החלקה של יוסי.
- ד. מנחם צודק - כל שכן חייב לאפשר מעבר דרך החלקה שלו.

2. ציפי וחיים היו בעליה של דירת מגורים. בשנת 2004 הם נפטרו. ילדיהם - אבי ורמה - פנו לבית המשפט וקיבלו צו ירושה, לפיו הם היורשים היחידים של הדירה. לאבי יש שותפות בחברה לייצור גבינות. עקב סכסוך בינו לבין שותפו, פנו השניים בשנת 2006 לבוררות. ביום 1.6.2007 ניתן פסק בורות, לפיו הוסכם כי אבי יעביר לשותפו את חלקו בדירה שירש. השותף העביר לאבי את התמורה. כאשר ביקש השותף לקבל את חלקו בדירה, התנגדה רמה.

האם רמה צודקת? מדוע?

- א. רמה טועה - פסק הבוררות גובר על כל זכות קדימה.
- ב. רמה צודקת - אסור למכור דירה למי שהוא לא יורש של הדירה.
- ג. רמה צודקת - יש לה זכות קדימה לרכישת חלקו של אבי.
- ד. רמה טועה - אין לה זכות קדימה.

3. חיים גר בבית אשר אפשרות הגישה אליו היא באמצעות מעבר במגרש הסמוך. הבעלים של המגרש הסמוך מסכים לכך שחיים יעבור במגרש שלו. הבית והמגרש רשומים בלשכת רישום המקרקעין. חיים חושש כי בעתיד יימכר המגרש לבעלים חדשים, אשר יסרבו לאפשר לו לעבור במגרש. חיים רוצה להבטיח את זכות המעבר שלו במגרש ומעוניין לדעת מה עליו לעשות.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. על חיים לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ולהזהיר את הבעלים החדשים.
- ב. על חיים לרשום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין ולהזהיר את הבעלים החדשים.
- ג. על חיים לרשום זיקת הנאה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין.
- ד. אין כל דרך להבטיח את זכותו של חיים כלפי הבעלים החדשים.

4. מה ההבדל בין מס שבח להיטל השבחה?

- א. מס שבח מוטל על השבח במכירת זכות במקרקעין ואילו היטל השבחה מוטל על ידי הוועדה המקומית בשיעור ובדרכים שנקבעו בחוק התכנון והבנייה.
- ב. מס שבח מוטל כאחוז משווי המכירה ואילו היטל השבחה מוטל על ידי הוועדה המקומית בשיעור ובדרכים שנקבעו בחוק התכנון והבנייה.
- ג. מס שבח מוטל תמיד על המוכר ואילו היטל השבחה מוטל תמיד על הקונה.
- ד. אין הבדל - למעשה מדובר בשני שמות שונים לאותו מס.

---

5. יעקב ולוי סיכמו ביניהם בעל פה כי לוי ירכוש את דירתו של יעקב תמורת סך של מיליון ש"ח. השניים סיכמו עוד כי בתוך מספר ימים ייפגשו אצל עורך דין כדי לערוך חוזה בכתב. לוי שילם ליעקב "דמי רצינות" בסך של 1,000 ש"ח. למחרת הודיע יעקב כי הוא אינו מעוניין לבצע את העסקה וביקש להשיב ללוי את המקדמה ששילם. בנסיבות המתוארות, האם זכאי לוי לדרוש את אכיפת ההסכם? מדוע?

- א. לא, כיוון שלא נערך מסמך בכתב.
- ב. כן, גם חוזה בעל פה הוא חוזה.
- ג. לא, כיוון שהמקדמה הייתה נמוכה מידי.
- ד. כן, רק אם יעקב לא ערך קודם לכן הסכם נוסף בקשר לדירה.

---

6. על פי צו של ראש ההוצאה לפועל התמנה עו"ד יהושפט ככונס נכסים על זכויותיו של חייב בדירת מגורים. יהושפט פונה לגבי, מתווך במקרקעין, ומבקש ממנו שירותי תיווך לצורך מכירת הדירה.

בנסיבות המתוארות, האם גבי יכול לתווך בעסקה?

- א. לא, אסור לתווך במכר דירה על ידי כונס הנכסים.
- ב. כן, בתנאי שכונס הנכסים קיבל את אישור ראש ההוצאה לפועל לשכור שירותי תיווך.
- ג. לא, גבי יוכל לתווך רק אם יקבל מראש את האישור של החייב אשר דירתו נמכרה.
- ד. מותר, רק אם מדובר בכונס נכסים מטעם בנק למשכנתאות הרשום בישראל.

---

7. מתי רשאי רשם המקרקעין למחוק הערת אזהרה שנרשמה על פי סעיף 129 לחוק המקרקעין?

- א. רק כאשר הצדדים המעוניינים הסכימו למחיקה.
- ב. רק כאשר עילת ההערה בטלה והרשם הודיע מראש לצדדים המעוניינים על כוונתו למחוק את ההערה, ונתן להם זמן סביר לפנות לבית המשפט.
- ג. רק כאשר ניתן צו בית משפט למחיקת ההערה.
- ד. רשם המקרקעין רשאי למחוק הערת אזהרה בכל אחת מהנסיבות המוזכרות בתשובות האחרות.

8. ראובן הינו הבעלים של דירה אחת בבית משותף, בו קיימות שלוש דירות קוטג' הבנויות בצורה טורית. שמעון הינו הבעלים של הדירה האמצעית ולוי הינו הבעלים של הדירה השלישית. גג הבניין הוא רכוש משותף. על החלקה בה בנוי הבית המשותף קיימות זכויות בנייה נוספות בשיעור של 10% השייכות במשותף ובחלוקה שווה לשלושת הבעלים הנ"ל. ראובן מעוניין לממש את חלקו היחסי בזכויות הבנייה הנ"ל ומבקש לבנות תוספת לדירתו על גג הרכוש המשותף הנ"ל ולהצמיד את התוספת לדירתו.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- ראובן יכול לממש את זכותו גם ללא קבלת הסכמת שמעון ולוי.
- ראובן יכול לממש את זכותו רק אם קיבל את הסכמת שמעון ולוי בכתב, ואין צורך בקבלת היתר בנייה.
- ראובן יכול לממש את זכותו רק אם קיבל את הסכמת שמעון ולוי בכתב, וזאת בנוסף לקבלת היתר בנייה.
- ראובן יכול לממש את זכותו רק בהתאם לתקנון הבית המשותף ואין צורך בקבלת היתר בנייה.

9. בבניין בית משותף קיימת דירת פנטהאוז השייכת למשפחת כהן, אשר גג הבניין הוצמד לדירתה ונרשם בהתאם לתשריט בפנקס הבתים המשותפים של לשכת רישום המקרקעין. בני משפחת כהן הגישו בקשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה וביקשו לבנות פרגולה בשטח של 15 מ"ר על הגג.

בנסיבות המתוארות, ובהנחה שלבעלי הדירות אין התנגדות מבחינה תכנונית לבניית הפרגולה, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- יש צורך בהסכמה של כל בעלי הדירות לצורך בניית הפרגולה.
- יש צורך בהסכמה של 75% מכלל בעלי הדירות בבניין לצורך בניית הפרגולה.
- יש צורך בהסכמה של 75% מכלל בעלי הדירות ושל שני שלישים מבעלי הרכוש הצמוד לדירתם לצורך בניית הפרגולה.
- אין צורך בהסכמה של בעלי הדירות למימוש זכות הבנייה לצורך בניית הפרגולה.

10. שלמה ויעקב הם אחים, אשר ירשו מהוריהם דירה וחנות, והזכויות של האחים נרשמו בחלקים שווים בהתאם לצו ירושה. יעקב ממשיך לנהל את החנות לאחר מות הוריו ולהתפרנס ממנה. שלמה ביקש מאחיו יעקב לפרק את השיתוף, הן בדירה והן בחנות. יעקב מסכים לפירוק השיתוף בדירה, אך מתנגד לפירוק השיתוף בחנות, מאחר ולטענתו הוא ממשיך לנהל ולהתפרנס מהחנות.

בנסיבות המתוארות, האם יעקב יכול להתנגד ולמנוע את פירוק השיתוף בחנות? מדוע?

- כן, כי הוא ממשיך לנהל ולהתפרנס מהחנות במשך מספר שנים.
- כן, אי אפשר לדרוש פירוק שיתוף בחנות, אלא רק בדירת מגורים.
- לא, הוא אינו יכול להתנגד ולמנוע את פירוק השיתוף שיעשה על-ידי בית המשפט, אם תוגש תביעה לפירוק השיתוף על-ידי שלמה.
- לא, מאחר וניתן לפרק שיתוף בחנות, אבל לא ניתן לפרק שיתוף בדירה.

11. שני מתווכים שניהלו משרד תיווך החליטו לרשום את העסק שלהם כחברה בע"מ בשם: "תיווך השרון" בע"מ. המתווכים הם בעלי רישיון כדין והם העסיקו עובד בשם יוסף, שעדיין לא היה בידיו רישיון תיווך. יוסף הציג בפני לקוח בשם ראובן מגרש המיועד למכירה, כאשר במהלך הנסיעה למיקום המגרש, עצר יוסף את רכבו והחתיים את ראובן על חוזה התחייבות לתשלום דמי תיווך בשיעור של 2% + מע"מ, וזאת על טופס שהודפס והוכן ע"י המשרד ונושא את שם המשרד כחברה בע"מ, ובו מוצגת החברה כנותנת השירות.

בנסיבות המתוארות, האם החברה זכאית לקבל דמי תיווך אם העיסקה תצא לפועל? מדוע?

- כן, כי החברה היא צד להסכם ויש בידה רישיון כדין.
- לא, כי יוסף אינו בעל רישיון תיווך.
- לא, כי יוסף אינו צד להסכם.
- כן, כי ראובן ידע שליוסף אין רישיון תיווך והסכים לשלם דמי תיווך למשרד.

## 12. הורשת מקרקעין: -

- נחשבת "מכירה" פטורה ממס שבח.
- אינה מהווה מכירה לצורך חיוב במס שבח.
- פטורה ממס שבח במקרה של הורשה בין בני משפחה.
- פטורה ממס שבח, אך הפטור מותנה בתקופת צינון.

13. אודי רכש דירה וגילה לאחר הרכישה שבסמוך לה מצוי בית מלאכה הגורם למטרדי רעש משמעותיים.

בהנחה שהמתווך ידע על המטרד לפני הרכישה, האם יש לקונה עילה לתבוע פיצויים מהמתווך עקב היעדר גילוי נאות? מדוע?

- לא, על הקונה הסביר לבדוק את הממכר טרם רכישה, במיוחד בעיסקה מהותית כמו קניית דירה ("יזיזהר הקונה").
- כן, כשהמתווך לא סיפר לו על המטרד הוא נהג בחוסר תום לב ובניגוד להוראות חוק המתווכים במקרקעין התשנ"ו - 1996 ולכן הקונה זכאי לפיצוי.
- כן, ובלבד שאודי שאל את המתווך לפני הרכישה אם יש מטרד.
- לא, למתווך אין חובה חוקית לגלות לקונה עניין זה.

14. מוכרת וקונה חתמו על חוזה למכירת דירה. החוזה כלל סעיף לפיו ישולם פיצוי מוסכם בסך 250,000 ש"ח על-ידי צד שיפר הפרה יסודית את תנאי החוזה. עקב נסיבות אישיות, הודיעה המוכרת על ביטול החוזה וסירבה לקבל את התשלומים המוסכמים מן הקונה. הקונה שמח על ההזדמנות שנפלה בחלקו עקב הפיצוי המוסכם הגבוה ותבע מן המוכרת את הפיצוי המוסכם.

בנסיבות המתוארות, האם המוכרת חייבת לשלם את מלוא הפיצוי? מדוע?

- כן, לבית משפט אין סמכות להתערב בפיצויים מוסכמים, שכן הם משקפים את אומד דעתם של הצדדים במועד כריתת החוזה.
- לא, הקונה חייב להוכיח לבית המשפט שנגרם לו נזק בגובה לפחות מחצית הפיצוי המוסכם.
- לא, אין כל משמעות לסעיף המחייב תשלום של סכום סתמי שאיננו מנומק ואיננו מלווה בתחשיב של הנזק.
- לא, המוכרת יכולה להוכיח לבית המשפט שסכום הפיצויים הוא ללא כל יחס סביר לנזק שניתן היה לצפות שההפרה תגרום במועד חתימת החוזה, ואז בית המשפט מוסמך להפחית את סכום הפיצוי.

15. מיקי רצה לרכוש דירה ופנה למתווך. כתוצאה מפעולות התיווך של המתווך רכש מיקי את הדירה. מיקי סירב לשלם דמי תיווך, ללא מתן נימוק.

**בנסיבות המתוארות, באיזה מן המקרים הבאים מיקי חייב לשלם דמי תיווך?**

- א. מיקי חייב לשלם, גם אם אין הסכם תיווך כתוב, כלומר אין דרישת כתב בהסכם תיווך - לפי חוק החוזים (חלק כללי) קיבול יכול להיות בעל-פה ואף בדרך התנהגות.
- ב. כאשר המתווך הראה למיקי בפגישתם הראשונה מסמך מפורט המסכם את פרטי ההתקשרות ביניהם, אך מיקי לא חתם על המסמך.
- ג. כאשר המתווך החתים את מיקי על הסכם תיווך שכלל את כל הפרטים שקבע יו"ר הכנסת באישור ועדת הכספים.
- ד. כאשר המתווך החתים את מיקי על הסכם תיווך שכלל את כל הפרטים שקבע שר המשפטים באישור ועדת חוקה, חוק ומשפט, של הכנסת.

---

16. ריקי רצתה למכור את דירתה וסיכמה עם מתווכת על מתן בלעדיות במכירה.

**איזה מבין התנאים הבאים איננו תנאי הכרחי (לא חייב להתקיים) כדי שהבלעדיות תתקיים לתקופה שסוכמה?**

- א. המתווכת החתימה את ריקי על מסמך נפרד מהסכם התיווך ובו סיכום על מתן הבלעדיות.
- ב. המתווכת ביצעה בתקופת הבלעדיות פעולות שיווק בהתאם לקבוע בתקנות.
- ג. תקופת הבלעדיות לא עלתה על חצי שנה מיום ההזמנה.
- ד. המתווכת נתנה עדיפות לנכסים אשר בהם ניתנה לה בלעדיות על-פני נכסים אחרים.

---

17. מהו הדין כאשר ועדה מקומית לתכנון ולבנייה אינה ממלאת אחר הוראות הוועדה המחוזית להכנת תוכנית מיתאר מקומית?

- א. ועדה מקומית אינה חייבת למלא אחר הוראות הוועדה המחוזית להכנת תוכנית; הוועדה המחוזית משמשת כביקורת על תוכנית שהוועדה המקומית יוזמת ויש לה זכות להתערב רק בתוכניות המוגשות לה.
- ב. זהו מצב שאינו אפשרי, מאחר והוועדה המקומית תמלא תמיד אחר הוראות הוועדה המחוזית, כיוון שיושב ראש הוועדה המקומית הוא נציג הוועדה המחוזית בכל מקרה.
- ג. במקרים חריגים כאלה, הוועדה המחוזית יכולה להדיח את הוועדה המקומית.
- ד. לוועדה המחוזית סמכות לבצע בעצמה את פעולות הוועדה המקומית וזאת במקרים חריגים בהם הוועדה המקומית אינה נשמעת לדרישות הוועדה המחוזית.

---

18. יוסף תיווך בהצלחה בעסקת מכר מקרקעין. הצדדים מעוניינים לערוך זיכרון דברים ביניהם, ומבקשים מיוסף סיוע.

**בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון?**

- א. יוסף יכול לסייע ולהדריך את הצדדים כיצד לערוך זיכרון דברים, אך אסור לו לערוך את המסמך בעצמו.
- ב. אין כל מניעה שיוסף ינסח עבור הצדדים זיכרון דברים, מאחר שאין מדובר בחוזה מחייב.
- ג. על יוסף לסרב לסייע, וכמו כן, אם יסייע, הוא לא יהיה זכאי לדמי תיווך.
- ד. יוסף רשאי לסייע בעריכת זיכרון הדברים, שכן המדובר בהשלמת פעולת התיווך.

19. שמוליק, מתווך במקרקעין, ניהל משא ומתן למכירת שטח מקרקעין. כדי להביא להשלמת העסקה, סיפר בעל פה לקונה פוטנציאלי שבסמוך לשטח מתוכננת בניית בית קולנוע, זאת למרות שידע שהמידע אינו נכון אך הוא קריטי לקונה. הקונה, המעוניין להקים על השטח בית קפה, התלהב מדבריו של שמוליק לגבי בניית בית קולנוע והתקשר בעסקה לרכישת הקרקע.

בנסיבות המתוארות, האם שמוליק ביצע עבירה פלילית? מדוע?

- א. כן. טענת עובדה בידיעה שאינה אמת מהווה מירמה.
- ב. כן. טענת עובדה בידיעה שאינה אמת מהווה זיוף.
- ג. לא. מאחר והטענה נטענה בעל-פה ולא הועלתה על הכתב, לא בוצעה עבירה פלילית.
- ד. לא. המדובר באמצעי מוכר לקידום מכירות; לקונה עילה לתביעה אזרחית, אך לא בוצעה כל עבירה פלילית.

20. לירון נודע כי מונה כונס נכסים על ידי ראש ההוצאה לפועל לחנות הירקות של אלברט. כונס הנכסים מונה לאחר שלאברט נוצר חוב שלא פרע. על החנות רשומה משכנתא לטובת ירון בלשכת רישום המקרקעין, מאחר ועל פי הסכם המשכנתא לירון זכות קדימה במידה והנכס יוצע למכירה, הרשומה אף היא אצל רשם המקרקעין. ירון פנה לכונס הנכסים וביקש ממנו לעכב את מכירת החנות. הכונס מסרב להמתין וטוען שזכותו למכור את הנכס ללא שהות.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון?

- א. ירון אינו יכול לעשות דבר כדי למנוע את המכירה.
- ב. ירון יכול להיכנס בכוח לחנות ולא לאפשר לכונס הנכסים לפעול.
- ג. ירון יכול לפנות לכונס הנכסים הרשמי שיוורה לכונס הנכסים למכור לו את הנכס.
- ד. ירון יכול לפנות לראש ההוצאה לפועל ולבקש ממנו להשהות את המכירה עד שיפנה לבית המשפט.

21. דן ודינה נשואים 18 שנה. החל משנת 2005 הם מנהלים עסק לממכר פיצוחים הנמצא בחנות שבבעלותם ואשר רשומה על שמם באופן שווה (50% לכל אחד) ברחוב דניאלה פרישמן. לאחרונה נקלעו חיי הנישואין של דן ודינה למשבר. יועצת הנישואין שלהם המליצה לדן לחפש מקום עבודה אחר ולהשאיר את דינה לנהל את העסק בעצמה. דן ודינה שמעו לעצת היועצת, ודן החל לעבוד יומיים בשבוע במפעל המייצר אריזות נייר, ובשאר הימים המשיך לנהל ביחד עם דינה אשתו את העסק. דן התחבר עם בעל המפעל, ונוצרו ביניהם יחסי חברות. באחד הימים הציע בעל המפעל לדן להיכנס כשותף במפעל בתמורה לכך שדן ימכור לו את חלקו בחנות (50%), כדי שיוכל להביא את בנו לנהל את החנות ביחד עם דינה. דן הסכים מיידי ונחתם הסכם מכר, בו מכר דן את חלקו בנכס לבעל המפעל. כאשר סיפר לדינה (לאחר שחתם על ההסכם) כי מכר את חלקו בנכס, הודיעה לו דינה כי החליטה להגיש כנגדו תביעה בגין מכירת חלקו בנכס.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים נכון?

- א. דן זכאי למכור את החלק בחנות הרשום על שמו, במיוחד לאור המשבר בחיי הנישואין שפקד את בני הזוג.
- ב. דן לא זכאי למכור את החלק בחנות הרשום על שמו, לאור המשבר בחיי הנישואין שפקד את בני הזוג.
- ג. דן זכאי למכור את החלק בחנות הרשום על שמו, כי אין לדינה זכות קדימה לגבי החנות.
- ד. דן לא זכאי למכור את החלק בחנות הרשום על שמו; כיוון שהחנות מנוהלת על ידי דן ודינה והיא בבעלותם המשותפת, היה צריך דן לפנות תחילה לדינה ולהציע לה לרכוש את חלקו בחנות.

22. למדלן ואהרון בית פרטי בשווי 2.5 מיליון ש"ח. בשנת 2001 לקחו בני הזוג משכנתא על סך 1 מיליון ש"ח מבנק "שערי שמיים למשכנתאות". המשכנתא נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. עתה מבקשים בני הזוג לקחת הלוואה לצורך רכישת דירה נוספת, ולצורך כך הם פנו לחברת "ניסים ובניו", העוסקת בהלוואות חוץ בנקאיות, וביקשו לקחת הלוואה בסך 200,000 ש"ח. החברה דורשת לרשום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין כנגד מתן ההלוואה.

בנסיבות המתוארות, האם חברת "ניסים ובניו" יכולה לרשום משכנתא נוספת על זו שנרשמה לטובת "בנק שערי שמיים"? מדוע?

- א. כן, אין כל מניעה חוקית לרישום משכנתא נוספת, וזאת בכפוף לתנאי ההסכם של המשכנתא הראשונה.
- ב. כן, אין כל מניעה לרישום משכנתא נוספת על הבית, ובלבד שרשם המקרקעין יאשר בקשה בכתב שתוגש לו.
- ג. לא. לא ניתן לרשום משכנתא נוספת היות ורשומה כבר משכנתא על הנכס.
- ד. לא. מבחינת החוק לא ניתן לרשום משכנתא נוספת, מאחר והמשכנתא הראשונה שנלקחה הייתה מבנק למשכנתאות ואפשר לקחת משכנתא נוספת ולרשום אותה רק מאותו הבנק.

---

23. מאיר גר בבית משותף ושוכר את הדירה על פי הסכם שכירות ל- 30 שנה. שכנו יוחאי פלש לרכוש המשותף של הבית.

האם מאיר רשאי לתבוע את יוחאי ובפני מי?

- א. מאיר רשאי לתבוע את יוחאי בבית המשפט המוסמך, או בפני המפקח על המקרקעין.
- ב. מאיר רשאי לתבוע את יוחאי בפני רשם המקרקעין.
- ג. מאיר אינו רשאי לתבוע את יוחאי כי הוא לא בעל הדירה.
- ד. מאיר רשאי לתבוע רק אם בעל הבית יסכים לכך בכתב, ובפני בית המשפט המוסמך או בפני המפקח על המקרקעין.

---

24. מהו ההבדל בין "חכירה" לבין "חכירה לדורות"?

- א. חכירה היא שכירות ליותר מ- 5 שנים וחכירה לדורות היא שכירות ליותר מ- 20 שנים.
- ב. עיסקת חכירה לדורות מחייבת דיווח לרשות מיסוי מקרקעין, שכן היא נחשבת לזכות במקרקעין לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) התשכ"ב - 1963 ואילו עיסקת חכירה אינה מחייבת תמיד דיווח.
- ג. חכירה הינה שכירות הניתנת לביטול בכל עת ואילו חכירה לדורות היא שכירות אשר ניתן לבטל אותה רק לאחר 25 שנים.
- ד. מדובר במושגים זהים בהם משתמשים לתאר עיסקה עם מינהל מקרקעי ישראל.

25. דליה חזרה מחופשה וגילתה כי סלון דירתה הוצף במים. דליה הזמינה בעל מקצוע אשר גילה כי מקור ההצפה בתקלה בצנרת הדירה. דליה מתכוונת להתקשר לקבלן ממנו רכשה את הדירה ולדרוש כי ישלח צוות לתיקון הצנרת.

מהו ההבדל בין חובות הקבלן כלפי דליה בתקופת הבדק, לעומת חובותיו כלפיה בתקופת האחריות?

- א. ליקוי בצנרת מהווה אי התאמה שאינה יסודית, ולכן הקבלן חייב לבצע תיקון רק בתקופת הבדק, ואינו חייב לבצע תיקון בתקופת האחריות.
  - ב. בתקופת הבדק על הקבלן לתקן את הליקוי, אלא אם הוכיח שאי ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה. בתקופת האחריות על הקבלן לתקן את הליקוי רק אם הקונה הוכיח שמקור הליקוי בתכנון, בעבודה או בחומרים.
  - ג. ליקוי בצנרת אינו נמצא באחריותו של הקבלן בכל מקרה.
  - ד. בתקופת הבדק על הקבלן לתקן את הליקוי, אלא אם הוכיח שאי ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה. בתקופת האחריות על הקבלן לתקן את הליקוי גם כאשר אי ההתאמה נבעה ממעשה או ממחדל של הקונה.
-