

1. נחום וצילה פנו לפנינה, מתווכת מקרקעין בעלת רישיון תיווך, וחתמו על הזמנה בכתב לביצוע פעולות תיווך במקרקעין; הם ביקשו מפנינה שתמצא להם שוכר לחנות שבבעלותם. לאחר מספר ימים התקשרה פנינה לנחום וצילה וביקשה מהם להגיע למשרדה, כי יושב אצלה לקוח המעוניין לשכור את החנות.

נחום וצילה הגיעו במהירות למשרד של פנינה, ולאחר משא ומתן קצר חתמו על הסכם שכירות שפנינה הוציאה מהמחשב שלה, ומילאה בו את פרטי העסקה.

נחום וצילה חזרו הביתה ולאחר שחשבו שוב הגיעו למסקנה שבשלב זה לא ישכירו את החנות ויפתחו בה עסק משלהם. הם פנו לשוכר והודיעו לו שהם התחרטו, והם מבטלים את ההסכם. השוכר הסכים לביטול והעסקה בוטלה.

כשהודיעו לפנינה כי העסקה בוטלה, הודיעה להם פנינה כי היא תעמוד על כך שדמי התיווך ישולמו לה.

נחום וצילה, לאחר שהתייעצו עם עו"ד, הודיעו לפנינה כי היא לא זכאית לדמי התיווך.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. פנינה זכאית לדמי תיווך, משום שהיא החתימה את נחום וצילה על דמי תיווך, היא הייתה הגורם היעיל בעסקה, והעסקה נחתמה - ועל כן היא עמדה בכל דרישות חוק המתווכים במקרקעין התשנ"ו-1996.
- ב. פנינה זכאית לדמי תיווך מן הסיבות המוזכרות בתשובה א', ובנוסף לכך נחום וצילה פועלים בחוסר תום לב, בניגוד לסעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.
- ג. פנינה לא זכאית לדמי תיווך רק בגלל שהעסקה בוטלה מייד, אחרי יום.
- ד. פנינה הייתה זכאית לדמי תיווך מכל הסיבות המוזכרות בתשובה א', אבל מכיוון שהיא ביצעה פעולה משפטית, לא מגיעים לה דמי תיווך.

2. רונית מתווכת במקרקעין, בעלת רישיון תיווך, חתמה עם סער על הסכם בלעדיות למכירת דירת מגורים שבבעלותו, בעיר חשמונאים. רונית החתימה את סער על טופס הזמנה בכתב לביצוע פעולות תיווך במקרקעין וכן על טופס בלעדיות, וציינה במפורש בהזמנה כי תשווק את הנכס באמצעות שלט שתציב במרפסת הדירה ובאמצעות שלט שיוצב במרכז הקהילתי של היישוב.

בנסיבות המתוארות, האם רונית קיימה את דרישות החוק לעניין הבלעדיות? מדוע?

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

3. אברהם היה דייר מוגן בדירת מגורים על פי הסכם שכירות (מוגנת) שחתם לפני 25 שנה. אברהם נפטר באופן פתאומי. לאברהם היו אישה ושלושה ילדים.

מי רשאי לגור כדייר מוגן בדירה של אברהם לאחר פטירתו?

- א. עם פטירתו של אברהם הדירה עוברת לבעלות המשכיר.
- ב. אם בת הזוג של אברהם גרה עימו לפחות שישה חודשים סמוך לפטירתו, היא תיחשב לדיירת מוגנת בדירה, ואם בת הזוג נפטרה לפני אברהם, אז ילדיו ייחשבו כדיירים, אם התגוררו עימו לפחות שישה חודשים סמוך לפטירתו, ולא הייתה להם דירה אחרת בזמן הפטירה.
- ג. יורשיו של אברהם על פי דין יהיו דיירים במקומו.
- ד. אי אפשר לדעת לפני שבוחנים את הוראות הסכם השכירות (המוגנת) שאברהם חתם עליו; בכל מקרה, מי שרשאי לגור בדירה לאחר פטירת אברהם הוא מי שכתוב במפורש בחוזה שלאחר פטירת אברהם הוא ייחשב כדייר בדירה.

4. על הנכס של יורם רשומה משנת 2002 משכנתא בסך 200,000 ש"ח לטובת בנק למשכנתאות (להלן: "הבנק"). יורם זכה בטוטו בסכום כסף נכבד. הוא הגיע למשרדי הבנק, וביקש לפרוע את המשכנתא. הפקיד בבנק הסביר ליורם כי מכיוון שיורם הגיש תביעה כנגד הבנק על גובה ביטוח החיים שהבנק גבה מיורם במסגרת המשכנתא, יורם יוכל לפרוע את המשכנתא רק לאחר סיום ההליך המשפטי.

בנסיבות המתוארות, האם הבנק צודק ומה יורם יכול לעשות?

- א. הבנק לא צודק; יורם יוכל להפקיד את המגיע ממנו בידי רשם המקרקעין ולבקש מהרשם כי יפקיע את המשכנתא.
- ב. הבנק לא צודק; מאחר והבנק מסרב לקבל את הכסף. יורם לא צריך להפקיד את כספי המשכנתא והוא יכול לבקש מרשם המקרקעין שימחק את המשכנתא הרשומה.
- ג. הבנק לא צודק; יורם יכול לפנות לוועדה הבין משרדית במשרד הפנים ולבקש ממנה להורות לבנק שיאפשר ליורם לפרוע את המשכנתא.
- ד. הבנק צודק; כל עוד יש הליכים משפטיים הקשורים למשכנתא הוא רשאי לסרב לפירעון; יורם יוכל להפקיד את הסכום בחשבון הבנק וכשההליך המשפטי יסתיים הבנק יפרע את המשכנתא.

5. יצחק, מתווך מקרקעין, גילה כי דירה הסמוכה למשרדו רשומה על שם אדם שנפטר לפני שנתיים. יצחק הכין מסמכים, על-פיהם נחזה להיות בעל המקרקעין של דירה זו, ולאחר שהזדהה כך בפני לקוחות פוטנציאליים חתם עימם על הסכם למכירת הדירה.

בנסיבות המתוארות, באילו עבירות ניתן להרשיע את יצחק? מדוע?

- א. ניתן להרשיעו בזיוף, אך לא בהתחזות, שכן בעל הנכס נפטר זה מזמן.
- ב. ניתן להרשיעו בהתחזות, אך לא בזיוף, שכן החוזה שערך יצחק הינו חוזה, ואיננו בבחינת "נחזה להיות אשר אינו".
- ג. ניתן להרשיעו בזיוף ובהתחזות, שכן הוא גם זייף חוזה וגם "נחזה להיות אשר אינו".
- ד. לא ניתן להרשיעו בהתחזות (שכן בעל הנכס נפטר) או בזיוף (שכן החוזה "לא נחזה להיות אשר אינו").

6. שלמה ביקש למכור את חלקו במקרקעין משותפים. אין כל הסכם שיתוף בין השותפים לנכס. הוא פנה לעורך דינו בשאלה האם הוא חייב לקבל את הסכמת שותפיו למכירה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא נכון?

- א. כל שותף רשאי למכור את חלקו בלי הסכמת יתר השותפים.
- ב. כל שותף חייב לקבל את אישור יתר השותפים למכירת חלקו.
- ג. כל שותף חייב לקבל את אישור רוב השותפים למכירת חלקו.
- ד. מאחר שלא נרשם הסכם בין השותפים בפנקסי המקרקעין, חייבים להגיש לרשם המקרקעין את הסכמת השותפים בכתב לפני המכירה.

7. שי ביקשה לרכוש זירה בתמורה מלאה מידידתה שחר. הידידות נפגשו ולחצו ידיים בדבר תנאי העיסקה. שי אף שילמה לשחר סכום של 1,000 ש"ח דמי רצינות. מכיוון שלא היה ברור לשחר אם הדירה רשומה במינהל מקרקעי ישראל או בלשכת רישום המקרקעין, הוסכם כי תיערך פגישה ביום שלמחרת אצל עורך הדין של הצדדים. בעקבות יעוץ שקיבלה שי וכדי לחסוך זמן ביקשה שי כי ייגשו לרשום הערת אזהרה בדבר ההתחייבות לבצע עיסקה, לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לפני המפגש אצל עורך הדין.

בנסיבות המתוארות, איזו מהקביעות הבאות נכונה?

- א. ניתן לרשום הערת אזהרה לפני החתימה על מסמך בכתב ובלבד ששני הצדדים חתמו על הבקשה. בנוסף, ניתן לרשום הערת אזהרה גם על נכס שאינו רשום בפנקסי המקרקעין המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין.
- ב. לא ניתן לרשום הערת אזהרה לפני החתימה על מסמך בכתב. עם זאת ניתן לרשום הערת אזהרה גם על נכס שאינו רשום בפנקסי המקרקעין המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין.
- ג. ניתן לרשום הערת אזהרה לפני החתימה על מסמך בכתב, ואולם לא ניתן לרשום הערת אזהרה על נכס שאינו רשום בפנקסי המקרקעין המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין.
- ד. לא ניתן לרשום הערת אזהרה לפני החתימה על מסמך בכתב. כמו כן לא ניתן לרשום הערת אזהרה על נכס שאינו רשום בפנקסי המקרקעין המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין.

8. שירה רכשה זירה בבניין בן 4 קומות. הבית לא נרשם כבית משותף ולא נרשם הסכם שיתוף כלשהו בין הדיירים. שבוע לאחר מכן ביקשה שירה לערוך מסיבת חברים בגינת הבניין - אשר מהווה חלק מהרכוש המשותף של הבניין. כאשר התחילה להתארגן בגינה ניגש אליה ראובן, השכן מקומת הקרקע, ומסר שלא יסכים לשימוש בגינה. ראובן הציג בפני שירה הסכם בכתב לפיו הבעלים הקודמים של הדירה הסכימו שדיירי קומת הקרקע יעשו שימוש בלעדי בגינה.

בנסיבות המתוארות, האם השכן צודק? מדוע?

- א. השכן טועה; שותפים במקרקעין לא רשאים להחליט על חלוקת השימוש בגינות הבית באופן שימנע שימוש סביר מדיירי הקומה השנייה.
- ב. השכן טועה; שותפים במקרקעין לא רשאים לחייב שותפים עתידיים (או כל אדם אחר), שלא לעשות שימוש סביר בגינות הבית.
- ג. השכן טועה; שותפים במקרקעין אשר מעוניינים כי קונים עתידיים יהיו מחויבים להסכם ביניהם, חייבים לדאוג לכך שיירשם הסכם שיתוף בלשכת רישום המקרקעין.
- ד. השכן צודק, הסכמת הדיירים הקודמים מחייבת את שירה.

9. איזה קביעה מהמשפטים הבאים נכונה בכל הקשור למס שבח, מס רכישה?

- א. מס שבח מוטל על השבח, המוגדר בחוק, שיש למי שמוכר זכות מקרקעין; מס רכישה מוטל על הקונה בהתאם לשווי המכירה.
- ב. מס שבח מחושב אך ורק לפי מחיר המכירה כפי שנקבע בהסכם; מס רכישה מחושב גם הוא לפי שווי המכירה בלבד.
- ג. מס שבח מחושב לפי שווי המכירה; מס רכישה מחושב מהרווח שיש למוכר זכויות מקרקעין.
- ד. בהעברת זכות בירושה יש מס שבח ומס רכישה, כיוון שמתקבלת תמורה בגין העיסקה.

10. הקרן לטיפול בחסויים הוציאה למכרז שלוש דירות שונות ברחוב קיש באותו המועד. יוסי הגיש הצעה ובה רשם: "אני מתחייב לרכוש את הדירה ברחוב קיש במחיר 128,000 דולרים, אשר ישולם בשלושה תשלומים שווים". כאשר פתחו אנשי הקרן לטיפול בחסויים את מעטפת המכתב הם היו מעט נבוכים, שכן שלוש הדירות היו ברחוב קיש.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. אנשי הקרן יכולים לקבל את ההצעה כמו שהיא והקיבול יגרום לכך שייכרת הסכם.
- ב. ההצעה אינה מסוימת ולכן אינה מאפשרת קיבול וכריתת הסכם.
- ג. אנשי הקרן יכולים לקבל את ההצעה, תוך שינוי, בהתאם לסעיף 11 לחוק החוזים (חלק כללי) התשל"ד 1973, ולקבוע איזו דירה תימכר במחיר 128,000 דולרים, ובמקרה כזה ייכרת ההסכם באופן מיידי.
- ד. יוסי לא קבע מועד לקיבול ההצעה ולכן ההצעה היא בלתי חוזרת.

11. מהו הדין כאשר מפרסמים תכנית לפי חוק התכנון והבנייה על מקרקעין ומתברר שיש במקום בנייני מגורים בהם נעשה שימוש שאינו מתאים לשימושים על פי התכנית?

- א. תכנית אינה משנה מצב קיים והעושים שימוש חורג בבניינים שניצבו במקום ערב פרסום התכנית רשאים להמשיך ולעשות כן.
- ב. הוועדה המקומית חייבת, בכל מצב, לערוך רשימת בניינים בהם נעשה שימוש חורג ולפתוח בתהליך לקביעת תקופת מקסימום לחריגה.
- ג. לא ניתן להפסיק שימוש חורג בזכות חוקית או בזכות שביושר בבניין המשמש למגורים, אלא אם מקבלים את הסכמת הדיירים לאחר ששולמו לדיירים פיצויים כדי השגת שיכון חלוף סביר או אם מספקים להם דיור חלוף סביר.
- ד. על הדיירים בבנייני המגורים לפנות את הדירות שלהם עד 24 חודש לאחר מועד פרסום התוכנית.

12. יצחק חתם על חוזה לרכישת דירה מחברת "הבית המעולה" בע"מ. יצחק לא עמד בלוח התשלומים עליו התחייב, ולמעשה מיד לאחר התשלום הראשון הפסיק לשלם, ולא העביר אף לא אחד מיתר התשלומים עליהם התחייב, וזאת חרף התראות החברה.

בנסיבות המתוארות, מה לא יכולה החברה לעשות כנגד יצחק?

- א. החברה יכולה להודיע ליצחק על ביטול החוזה, ובמקביל לפנות לבית המשפט בתביעת פיצויים.
- ב. החברה יכולה להודיע ליצחק על ביטול החוזה, ובמקביל לפנות לבית המשפט בדרישה לאוכפו.
- ג. החברה יכולה לפנות לבית המשפט בתביעת פיצויים נגד יצחק ובדרישה לאכיפת החוזה.
- ד. החברה יכולה לפנות לבית המשפט בתביעת פיצויים אשר נקבעו בחוזה כפיצויים מוסכמים, בד בבד עם דרישה לפיצויים נוספים כנגד נזקים אשר נגרמו לה.

13. דני מתגורר בבית משותף המתנהל על פי התקנון המצוי הקבוע בתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969. למרות פניותיו אל בעלי הדירות האחרים בבניין לקיים אסיפה כללית, ולמרות שהציע לקיים את האסיפה בדירתו, לא כונסה אסיפה כללית רגילה של הדיירים מזה למעלה משלוש שנים.

האם הדרישה לכינוס אסיפה כללית רגילה הינה חוקית? מדוע?

- א. לא, משום שעל פי התקנון המצוי ניתן לכנס אסיפה כללית רגילה של בעלי הדירות רק בהסכמת לפחות שלושה רבעים מבעלי הדירות.
- ב. כן, משום שעל פי התקנון המצוי יש לכנס אסיפה כללית רגילה של בעלי הדירות אחת לשנה.
- ג. כן, משום שעל פי התקנון המצוי יש לכנס אסיפה כללית רגילה של בעלי הדירות אחת לשלוש שנים.
- ד. כן, משום שעל פי התקנון המצוי כל בעל דירה יכול בכל עת לזמן אסיפה כללית של בעלי הדירות, ובלבד שהסכים לקיימה בדירתו.

14. בעלי הדירות בבניין ברמת גן, אשר נהרס, כינסו אסיפה לצורך קביעת דרכי הפעולה. בבניין 20 דירות באותו גודל ועם חלקים שווים ברכוש המשותף. לאחר הצבעה התברר כי 16 בעלי דירות מוכנים לביצוע שיפוץ ובנייה מחדש של הבניין ואילו 4 בעלי הדירות בקומת הכניסה אינם מוכנים לכך. האדריכל הממונה הבהיר כי ללא בנייה של 4 הדירות, לא ניתן להמשיך בשיפוץ ובנייה של כל הבניין שנהרס.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. לא ניתן לעשות דבר. הבניין לא יוקם עד שלא יסכימו כל הדיירים.
- ב. ניתן לפנות לבית המשפט השלום ולבקש כי יורה לחייב את בעלי הדירות הסרבנים בתשלום חלקם.
- ג. ניתן לפנות למפקח על הבתים המשותפים שיורה על חיובם של בעלי הדירות הסרבנים בתשלום חלקם.
- ד. ניתן לפנות למפקח על הבתים המשותפים שיורה על העברת הזכויות בדירות הסרבנים לאדם אחר בתנאים הכתובים בחוק.

15. רמי הוא בעלים של חברת שליחויות גדולה, בעלת צי רכבים; קטנועים ומשאיות. בשנת 2001 רכשה החברה את המבנה שממנו התנהלה הפעילות של חברת השליחויות. בשנת 2006 פנה רמי אל דני, המתווך. דני, אשר הכיר את הפוטנציאל של המבנה, שכנע בקלות את מאיר, אשר היה מוכן לרכוש את כל החברה של רמי לרבות המבנה.

בנסיבות המתוארות, האם על מאיר לשלם מס רכישה? מדוע?

- א. מאיר חייב לשלם מס רכישה בכל מקרה, היות ולחברה יש נכס מקרקעין.
- ב. מאיר אינו חייב לשלם מס רכישה, היות והחברה אינה איגוד מקרקעין.
- ג. מאיר חייב לשלם מס רכישה, היות והחברה היא איגוד מקרקעין.
- ד. מאיר אינו חייב לשלם מס רכישה, היות ומס רכישה חל רק על דירות.

16. משה, מתווך מקרקעין, קיבל לידיו את התיווך בעיסקה למכירת דירה בירושלים. משה קיבל מהבעלים מסמכים המעידים על כך שמדובר בדירה עם גינה צמודה. הרוכשים, תושבי ארה"ב, לא ראו את הנכס טרם רכישתו והסתמכו על המסמכים שהעביר להם המוכר, באמצעות משה. משה, שהוא מתווך חרוץ, ביקר בנכס בעצמו וגילה כי למעשה יש טעות במסמכים שהבעלים הציגו בפניו, וכי אין מדובר בגינה צמודה, אלא בגינה של הבית המשותף שבעל הדירה פתח אליה פתח לא מורשה מדירתו. משה לא ציין עובדה זו באוזני הרוכשים.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. תפקידו של מתווך הוא לקשר בין המוכר לקונה ואין הוא אחראי למצגי שווא שמציג המוכר, גם אם הם מתבצעים באמצעות המתווך.
- ב. משה פעל כדין והקונים הם אלה שהתרשלו בכך שהם לא טרחו כלל לראות את הנכס.
- ג. משה פעל שלא כדין והוא אחראי להטעיה של הקונים ביחד עם בעליו.
- ד. משה פעל שלא כדין ולכן בכל מקרה רק הוא אחראי להטעיה של הקונים.

17. נפתלי הוא קבלן העוסק בבניית דירות למגורים. נפתלי מקים פרויקט בן 100 יחידות דיור. יוחאי הוא מתווך במקרקעין בעל 8 שנות ותק במקצוע. נפתלי מבקש למסור ליוחאי את התיווך הבלעדי במציאת רוכשים לדירות בפרויקט. יוחאי מסכים, אך דורש לקבל בלעדיות בתיווך למשך תקופה של שנתיים.

האם מותר לקבוע תנאי זה בהסכם הבלעדיות? מדוע?

- א. אסור לקבוע תנאי זה בהסכם הבלעדיות. הדרישה אינה חוקית שכן תקופת הבלעדיות לעניין דירות אסור שתעלה על שנה מהיום בו יחתום נפתלי על הסכם התיווך.
- ב. מותר לקבוע תנאי זה בהסכם הבלעדיות, שכן נפתלי מוכר את הדירות במהלך עסקיו, ועל כן רשאי יוחאי לקבל בלעדיות לתקופה של שנתיים.
- ג. מותר לקבוע תנאי זה בהסכם הבלעדיות, שכן מדובר בדירה למגורים. במידה והיה מדובר במגרש ריק, אסור היה ליוחאי לקבל בלעדיות, שכן בלעדיות בתיווך בעיסקאות מכר של מגרשים - אסורה.
- ד. מותר לקבוע תנאי זה בהסכם הבלעדיות, שכן יוחאי הוא מתווך בעל יותר מ-5 שנות ותק. במידה ויוחאי היה בעל ותק נמוך יותר אסור היה לו לקבל בלעדיות בתיווך בעיסקה לתקופה העולה על שלושה חודשים.

18. נחמן מבקר את ידידו שלמה, ומספר לו כי בכוונתו למכור מגרש השייך לו. שלמה, השוקד על לימודיו לקראת הבחינה לקבלת רישיון מתווך במקרקעין, מציע לו מייד את שירותיו, ומחתיים את נחמן על הזמנה לביצוע פעולת תיווך הקובעת כי ישולמו לשלמה דמי תיווך אם יאתר רוכש למגרש. עוד באותו יום מאתר שלמה קונה אשר רוכש את המגרש. כעבור חודש ימים, לאחר שהסתיימה עיסקת רכישת המגרש, עובר שלמה בהצלחה את הבחינה ומקבל רישיון מתווך במקרקעין.

האם שלמה זכאי לדמי תיווך בגין עיסקת המגרש? מדוע?

- א. שלמה זכאי לדמי תיווך, אך רשאי לגבותם רק לאחר שיקבל את רישיון התיווך במקרקעין.
- ב. שלמה זכאי לדמי תיווך, שכן ההזמנה לביצוע פעולת תיווך מחייבת את הצדדים וכיום הוא מתווך במקרקעין.
- ג. שלמה זכאי לדמי תיווך, שכן הוא היה הגורם היעיל שתיווך בעיסקה.
- ד. שלמה אינו זכאי לדמי תיווך, שכן בעת שהוא ביצע את פעולת התיווך לא היה ברשותו רישיון מתווך במקרקעין.

19. נטע, רופאת שיניים, פונה לחיים, מתווך במקרקעין, על מנת שיאתר עבורה דירה אותה תוכל לשכור בסמוך למקום בו מצויה המרפאה שבבעלותה. חיים מאתר דירה מתאימה, ומפגיש בין בעל הדירה לנטע. בעל הדירה מוסר לנטע נוסח של חוזה שכירות, ומציע לחתום עליו מייד. הוא מודיע לנטע כי אם היא תחליט לא לחתום על החוזה, בכוונתו להשכיר את הדירה למתעניין נוסף, עימו קבע פגישה שאמורה להתקיים בתוך שעתיים. נטע מעוניינת מאוד בדירה, ועל כן היא מבקשת מחיים שינצל את ניסיונו בתיווך בעיסקאות מקרקעין כדי לעבור על החוזה, ולבצע בו תיקונים. חיים עובר על החוזה, מכניס בו מספר תיקונים ונטע ובעל הדירה חותמים על החוזה.

בנסיבות המתוארות, איזו מהאמירות הבאות נכונה?

- א. חיים פעל כמתווך מיומן ומקצועי אשר איתר דירה ולאחר מכן סייע לצדדים לנסח את חוזה השכירות ובכך הביא לביצוע העיסקה. בשל כך חיים זכאי לקבל דמי תיווך מלאים, כפי שסוכמו בינו לבין נטע.
- ב. חיים שגה בכך שערך תיקונים בחוזה, שכן מתווך מיומן היה מנסח חוזה חדש המתאים בדיוק לדירה ולצרכיהם של הצדדים לעיסקה. בשל כך חיים אינו זכאי לקבל מנטע דמי תיווך.
- ג. חיים שגה בכך שערך תיקונים בחוזה, שכן למתווך במקרקעין אסור לערוך או לסייע בעריכת מסמכים בעלי אופי משפטי הנוגעים לעיסקה במקרקעין. בשל כך חיים אינו זכאי לקבל מנטע דמי תיווך.
- ד. חיים שגה בכך שערך תיקונים בחוזה, שכן למתווך במקרקעין מותר לסייע בעריכת מסמכים משפטיים רק במשרדו, ואסור לו לעשות זאת כאשר הוא נמצא עם הלקוח בנכס הנוגע לעיסקה. בשל כך חיים אינו זכאי לקבל מנטע דמי תיווך.

20. יובל הינו בעלים של בניין מגורים יוקרתי בצפון ת"א. יובל פנה למתווך איציק בהצעה שיתווך במכירת דירות המגורים ויגבה דמי תיווך מהקונים בלבד. מאחר ומדובר בדירות יוקרה, אשר דמי התיווך מהקונים עשויים להגיע לסכומים נכבדים, הסכים איציק שיובל לא ישלם דמי תיווך כלל והצדדים חתמו על הזמנה בכתב.

האם יובל הינו לקוחו של איציק? מדוע?

- א. לא, מאחר שהוסכם שיובל לא ישלם דמי תיווך, אין הוא לקוחו של איציק.
- ב. לא, מאחר שיובל לא חתם על הסכם בלעדיות, לא ניתן לראות בו כלקוחו של איציק.
- ג. כן, ובתנאי שבפועל יימכרו כלל הנכסים בתוך 12 חודשים, ובסכום שלא יפחת מ- 80% מהמחיר המבוקש.
- ד. כן, מאחר שיובל הינו צד להסכם עם איציק לקבלת שירותיו, אף אם ללא תשלום.

21. שרית קנתה דירת מגורים מחברת בנייה קבלנית בשם "אחריות ללא מתחרים" בע"מ. מה אורכה של תקופת האחריות אשר הקבלן יהא חייב לתת לה בהתאם לחוק המכר (דירות)?

- א. תקופה משתנה הקבועה בתוספת הראשונה לחוק.
- ב. תקופה של שלוש שנים שמתחילה בתום תקופת הבדק.
- ג. תקופה של שלוש שנים מיום העמדת הדירה לרשותה.
- ד. תקופה של שנה אחת.

22. שקד ושני חתמו על הסכם למכירת דירתו של שקד לשני. במסגרת הסכם המכר קבעו הצדדים לוח תשלומים מפורט, כאשר בהסכם לא נקבעה תניה לעניין הקדמת תשלומים. שני, אשר קיבלה לפתע ירושה, מבקשת להקדים ולבצע את התשלומים.

בנסיבות המתוארות, האם הדבר אפשרי? מדוע?

- א. כן, ובלבד שניתנה לשקד הודעה זמן סביר מראש, והדבר לא יפגע בו.
- ב. כן, אין כל מניעה להקדים תשלומים ואין צורך להודיע לשקד על הקדמת התשלום.
- ג. לא. לאחר חתימה על החוזה לא ניתן לשנות תנאיו, גם לא תנאי בדבר הקדמת תשלום.
- ד. לא. הקדמת תשלום תיחשב כהפרת חוזה שתזכה את שקד בפיצויים מוסכמים.

23. דודו של ינאי הוריש לו בצוואתו דירת 3 חדרים בדרום תל אביב.

האם יהיה חיוב במס שבח כתוצאה מההורשה? מדוע?

- א. לא, הורשה איננה מכירה לעניין חוק מיסוי מקרקעין.
- ב. כן, הורשה בצוואה מחויבת במס כמכירה, בניגוד לירושה עפ"י דין אשר איננה מוגדרת כמכירה לעניין חוק מיסוי מקרקעין.
- ג. כן, כל העברת בעלות, לרבות הורשה בצוואה, מוגדרת כמכירה לעניין חוק מיסוי מקרקעין.
- ד. כן, הורשה בין הורים וילדים אינה מכירה לעניין חוק מיסוי מקרקעין. מאחר שינאי ירש את דודו, ההורשה מחויבת כמכירה.

24. רונן, מתווך במקרקעין, שולח מכתבים אישיים לעובדים במפעל גדול בו עובדת אשתו. במסגרת המכתבים מציע רונן לעובדים לקבל שירותי תיווך למכירת דירות. רונן מציין כי עשרת הפונים הראשונים יקבלו הנחה מיוחדת וישלמו דמי תיווך של חצי אחוז בלבד, וכי מדובר בהצעה בלתי חוזרת.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. רונן לא יכול לשלוח את המכתבים, משום שמציע הצעה יכול תמיד לסרב להתקשר בחוזה, ולכן אין לכתוב כי ההצעה היא בלתי חוזרת.
- ב. רונן לא יכול לשלוח את המכתבים, משום שאסור למתווך להציע הצעה בלתי חוזרת הנוגעת לשיעור דמי התיווך שייגבו על ידו.
- ג. רונן יכול לשלוח את המכתבים, אולם רונן לא יוכל לחזור בו מההצעה, ויהיה חייב להעניק את ההנחה לעשרת הפונים הראשונים.
- ד. רונן יכול לשלוח את המכתבים, אולם רונן רשאי לשנות את תנאי ההצעה בכל עת ולא להעניק את ההנחה גם לעשרת הפונים הראשונים או לחלק מהם.

25. רונן מסר לאליהו, מתווך במקרקעין, את הטיפול בתיווך במכירת דירתו. אליהו הראה את הדירה לשתיים מלקוחותיו, יהודית ושרה, אשר שתיהן מעוניינות לרכוש את הדירה. יהודית מוכנה לשלם לרונן עבור הדירה 10,000 ש"ח יותר מאשר שרה. בהזמנה לביצוע פעולת התיווך שחתם אליהו עם שרה מגיעים לו דמי תיווך בשיעור גבוה יותר מאשר דמי התיווך המגיעים לו מיהודית. אליהו מעוניין לקבל את דמי התיווך הגבוהים ולכן מחליט להפגיש את רונן עם שרה ולא עם יהודית.

בנסיבות המתוארות, מה צריך אליהו לעשות? מדוע?

- א. להפגיש את רונן רק עם שרה, שכן מתווך אינו מתנדב והוא רשאי במקרה זה לפעול כדי לקבל דמי תיווך גבוהים ככל האפשר.
- ב. להפגיש את רונן רק עם שרה, שכן חובתו של אליהו כלפי רונן הינה רק לאתר קונה, ואין לו שום חובה לאתר דווקא את הקונה שישלם את הסכום הגבוה יותר.
- ג. להפגיש את רונן עם שתיהן, ולאפשר לרונן לבחור עם מי להתקשר בעסקה, שכן על אליהו לנהוג בנאמנות ובהגינות, הן כלפי רונן והן כלפי שרה ויהודית.
- ד. להפגיש את רונן רק עם יהודית, שכן חובת הנאמנות של מתווך הינה לתת את שירותיו כנגד תשלום דמי תיווך נמוכים ככל האפשר, באופן שיחסוך כסף ללקוח.