

1. רמי מעוניין למכור את דירת מגוריו כדי לרכוש דירה גדולה יותר. הוא פונה לגלית, מתווכת במקרקעין, המקבלת על עצמה את התיווך בעיסקה. הצדדים חותמים גם על מסמך בכתב המעניק לגלית בלעדיות בתיווך בעיסקה, אך אינם מציינים את תקופת הבלעדיות. כעבור ארבעה חודשים פוגש רמי את שמשון, מתווך במקרקעין, ומספר לו כי הוא מנסה כבר זמן רב למכור את דירתו. רמי חותם עם שמשון על הסכם תיווך. כשנודע הדבר לגלית, היא דורשת משמשון שלא לתווך בעיסקת מכירת דירתו של רמי, שכן יש לה בלעדיות על העיסקה.

מה צריך שמשון לעשות?

- א. שמשון צריך להפסיק לתווך בעיסקה ולהתנצל, מכיוון שהוענקה בלעדיות בעיסקה לגלית.
- ב. שמשון צריך להמשיך ולתווך בעיסקה, ובמידה ויצליח - לחלוק את דמי התיווך עם גלית.
- ג. שמשון צריך להמשיך ולתווך בעיסקה, ובמידה ויצליח - רמי צריך לשלם דמי תיווך גם לשמשון וגם לגלית.
- ד. שמשון צריך לדחות את דרישתה של גלית, שכן במקרה זה תקופת הבלעדיות שניתנה לגלית הסתיימה לאחר 30 יום ממועד חתימת הסכם הבלעדיות.

2. ולדימיר הוא בעלים של דירה בת שלושה חדרים. תוכנית המיתאר המקומית החלה על השטח בו מצויה הדירה קובעת כי השטח מיועד למגורים בלבד. ולדימיר מעוניין לעשות שימוש בדירה לצורכי משרד.

מה עליו לעשות?

- א. הוא אינו צריך לעשות דבר, שכן הוראות תוכנית מיתאר מקומית הינן המלצה בלבד ואינן מחייבות.
- ב. הוא צריך להגיש בקשה לאישור בניין חורג.
- ג. הוא צריך להגיש בקשה לשימוש חורג.
- ד. הוא צריך לפרסם בעיתונות הודעה על כוונתו לפתוח בדירה משרד, ובמידה ולא יוגשו התנגדויות לעירייה בתוך 14 יום מהפרסום, הוא יוכל לפתוח את המשרד.

3. משה הינו הבעלים של קרקע בתל אביב הרשומה בלשכת רישום המקרקעין (טאבו). על הקרקע רשומה לטובת גילה זיקת הנאה הנותנת לה זכות מעבר בקרקע. מאחר והמדובר בקרקע בשטח גדול, גילה רוצה להתקין ספסלים לאורך הדרך, כדי שתוכל לנוח כאשר היא עוברת בקרקע. משה מתנגד לבקשתה של גילה.

מי משניהם צודק? מדוע?

- א. משה צודק, מאחר והוא הבעלים של הקרקע, ותמיד רצונו גובר על רצונו של מי שרשומה זיקת הנאה לטובתו.
- ב. משה צודק, מאחר וזיקת הנאה אינה מאפשרת לנהנה ממנה להחזיק את הקרקע.
- ג. גילה צודקת, מאחר והתקנת הספסלים נועדה לאפשר לה לממש את זיקת הנאה הרשומה לטובתה.
- ד. גילה צודקת, מאחר ורצונה גובר תמיד על רצון הבעלים של הקרקע.

4. רמי אמור לטוס לאיטליה ולשהות שם במשך 3 שנים, והוא מעוניין למכור את דירתו כאשר הוא ישהה כבר באיטליה. רמי אינו רוצה לבוא לישראל כדי לחתום על הסכם המכר של הדירה. יחד עם זאת, חושש רמי כי במידה והוא ייתן לבת שלו שגרה בארץ ייפוי כוח, הניתן לביטול בכל עת, אז רשויות המס יראו בכך כמכירה של הדירה לבת שלו ויחייבו אותו בתשלום מס שבת.

האם רמי צודק? מדוע?

- א. רמי צודק. בכל מצב, מתן ייפוי כוח למישהו אחר למכור את הדירה מהווה מכירה של הדירה לאותו אדם שניתן לו ייפוי הכוח.
- ב. רמי טועה. אמנם מתן ייפוי כוח למישהו אחר מהווה מכירה, אך לא כאשר המדובר במתן ייפוי כוח לקרוב משפחה.
- ג. רמי צודק, מאחר ורק אם ייפוי הכוח תקף לתקופה של עד חודש, אזי אין המדובר במכירה ומאחר ובמקרה שלפנינו המדובר במתן ייפוי כוח לתקופה של עד 3 שנים, אזי המדובר במכירה.
- ד. רמי טועה, מאחר והוא יכול לבטל את ייפוי הכוח בכל עת.

5. שותפות "עמי ותמי" הינה דיירת מוגנת בחנות הנמצאת ברח' יפו בירושלים. בהסכם השכירות אין הוראה מה קורה כאשר אחד השותפים רוצה לפרוש. לאחר 20 שנה החליטה תמי כי ברצונה לפרוש מהשותפות, אך היא חוששת כי אם תפרוש, אזי תסתיים הדיירות המוגנת של השותפות.

האם תמי צודקת? מדוע?

- א. תמי צודקת, מאחר וכל שינוי בהרכב השותפות מביא לסיום הדיירות המוגנת.
- ב. תמי צודקת, מאחר והשותפות נקראת על שמה, ואז ברגע שתפרוש - תפקע זכות הדיירות המוגנת.
- ג. תמי טועה, מאחר ויציאת שותף מהשותפות אינה פוגעת בזכות הדיירות המוגנת של השותפות.
- ד. תמי טועה, מאחר ורק כאשר מצטרף שותף חדש לשותפות, מסתיימת הדיירות המוגנת.

6. דינה הינה בעלים של חנות לממכר נעלי נשים. לאור ריבוי מקרים בהם דרשו נשים אשר רכשו נעלים בחנות, לקבל בחזרה את כספן, החליטה דינה כי היא תתלה בחנות שלה שלט גדול בנוסח הבא: "בחנות זו אין לצרכן זכות לבטל עיסקה או לקבל בחזרה את כספו".

האם מותר לדינה לתלות שלט זה בחנותה?

- א. אין כל מניעה חוקית לתליית השלט.
- ב. אסור לדינה לתלות את השלט ובמידה והיא תתלה אותו, היא תהיה צפויה לקנס כספי.
- ג. דינה יכולה לתלות את השלט, ובלבד שתתלה לפחות שני שלטים במקומות בולטים בחנות שלה.
- ד. דינה יכולה לתלות את השלט, ובלבד שיהיה בגודל הקבוע בחוק.

7. מוטי הינו עורך דין במקצועו, אשר לאחרונה קיבל גם רישיון תיווך במקרקעין. מוטי הגיע עם רוכשים פוטנציאליים לדירה אותה הוא מנסה למכור מזה זמן רב, ולשמחתו הם הסכימו לרכוש אותה. הצדדים ביקשו ממוטי לערוך זיכרון דברים בין הצדדים, כדי שאף אחד לא יוכל להתחרט.

האם יכול מוטי לערוך זיכרון דברים? מדוע?

- א. כן, ובלבד שהצדדים יחתמו במסמך נפרד על כך שהם מסכימים לכך.
- ב. מוטי יוכל לערוך זיכרון דברים רק במידה וקיבל אישור לכך מראש מאת רשם המתווכים.
- ג. כן, מאחר והוא עורך דין בעל רישיון ישראלי.
- ד. לא, מאחר ולמתווך אסור לערוך מסמכים בעלי אופי משפטי.

8. משה וגילה הסכימו על מחיר דירה של מיליון וחצי ש"ח. ביום ראשון נערך הסכם מכר לפיו רוכש משה מאת גילה את הדירה שלה. לאחר שמשה חזר הביתה, הוא גילה כי בהסכם המכר נכתב בטעות סכום של 1,050,000 ש"ח - מיליון וחמישים אלף ש"ח. משה טוען כי מאחר וההסכם חתום, הרי שהטעות מחייבת את גילה ולכן הוא ישלם לה עבור הדירה רק סך של 1,050,000 ש"ח.
האם משה צודק? מדוע?

- א. משה צודק, נוסח ההסכם החתום הוא המחייב ועל גילה היה לבדוק אותו היטב לפני שחתמה.
- ב. משה טועה, המדובר בטעות סופר ולכן ההסכם יתוקן לפי אומד דעת הצדדים.
- ג. משה צודק. המדובר רק בטעות בכדאיות בעיסקה ולכן אין לגילה זכות לבטל את הסכם המכר.
- ד. משה טועה, מאחר וההסכם לא משקף את הסכמות הצדדים, הרי שהוא בטל והצדדים יצטרכו לחתום על הסכם חדש, אם ירצו בכך.

9. שמשון רכש דירה מאת סימה. בהתאם להסכם, היה על סימה למסור לשמשון את הדירה בתאריך 1 בנובמבר. לתדהמתו של שמשון, הודיעה לו סימה במועד המסירה כי היא התחרטה, ואין בכוונתה לקיים את ההסכם והיא אינה מתכוונת למסור לו את הדירה.
מה יכול שמשון לעשות?

- א. לתבוע את סימה ולדרוש רק פיצויים עבור הנזקים שנגרמים לו כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי סימה, אך הוא אינו זכאי לדרוש את אכיפת ההסכם.
- ב. לתבוע את סימה ולדרוש את אכיפת ההסכם, אך הוא אינו יכול לתבוע פיצויים עבור הנזקים שנגרמים לו כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי סימה.
- ג. לתבוע את סימה ולדרוש את אכיפת ההסכם וגם פיצויים עבור הנזקים שנגרמים לו כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי סימה.
- ד. שמשון לא יכול לעשות דבר, מאחר ועד שהדירה לא נמסרה בפועל לידיו הרי שלסימה יש זכות להתחרט ולבטל את ההסכם.

10. חיים ודני רכשו לפני 10 שנים מגרש בנתניה. במעמד הרכישה הם חתמו על הסכם שותפות, לפיו אסור לאף אחד מהשותפים למכור את חלקו במגרש. כיום רוצה דני למכור את חלקו במגרש למשקיע מחו"ל, אך חיים מתנגד וטוען כי על דני לקיים את ההסכם ביניהם. דני טוען כי הוא דווקא כן יכול למכור את חלקו במגרש למי שהוא רוצה.
מי צודק? מדוע?

- א. חיים צודק. ההסכם בין הצדדים מחייב כל עוד הוא לא בוטל.
- ב. דני צודק. אסור לכתוב בהסכם תנאי שאוסר על שותף למכור את חלקו.
- ג. חיים צודק. דני יכול למכור את חלקו במגרש רק לחיים.
- ד. דני צודק. אין תוקף לתנאי בהסכם האוסר על מכירת חלקו במגרש, מאחר וחלפו 10 שנים ממועד החתימה על ההסכם.

11. אריק רוצה לרכוש דירה יד שניה מאת דורית, אשר רכשה אותה לפני 5 שנים מאת הקבלן "פלוני". אריק דורש מזדורית כי היא תמסור לו ערבות בנקאית עבור כל תשלום שהוא ישלם לה. דורית מסרבת לדרישה זו. אריק טוען כי דורית חייבת למסור לו ערבות בנקאית מכוח הוראות החוק.

מי צודק? מדוע?

- א. דורית צודקת. אומנם דורית חייבת מכח החוק לתת ערבות בנקאית או לשעבד את הדירה לטובת אריק, אך זכות הבחירה בין שתי האפשרויות היא שלה בלבד.
- ב. אריק צודק. מאחר והחוק רוצה להבטיח את הכספים ששילם אריק עבור רכישת הדירה, הרי שדורית חייבת במסירת ערבות בנקאית.
- ג. אריק צודק. אומנם דורית יכולה לבחור בין ערבות בנקאית לשיעבוד הדירה לטובתו, אך אריק הוא זה שיכול לבחור בין האפשרויות.
- ד. דורית צודקת. מאחר והמדובר בדירה יד שניה, דורית אינה חייבת למסור ערבות בנקאית.

12. אורי חתם על חוזה, לפיו רכש מגלית דירה. בנוסף חתמו אורי וגלית על הסכם שכירות בו נקבע כי לאחר העברת הבעלות, תמשיך גלית להתגורר בדירה בשכירות למשך חודש נוסף, כנגד תשלום דמי שכירות לאורי. בחוזה השכירות נקבע כי דמי השכירות ישולמו במועד בו ישלם אורי לגלית את התשלום האחרון עבור הדירה. שבועיים לפני ביצוע התשלום האחרון של אורי לגלית עבור הדירה, הודיע אורי לגלית כי הוא מתכוון לקזז את תשלום זה את תשלום דמי השכירות אותם התחייבה לשלם, ובכך להסדיר את ההתחשבות ביניהם. בחוזה בין הצדדים אין התייחסות לנושא הקיזוז.

האם רשאי אורי לעשות זאת? מדוע?

- א. לא ניתן לבצע קיזוז, כי מדובר בשני חיובים שונים: חיובו של אורי הוא בגין רכישת הדירה וחיובה של גלית הוא בגין שכירת הדירה.
- ב. לא ניתן לבצע קיזוז, שכן קיזוז מותר רק כאשר לעיסקה יש יותר משני צדדים.
- ג. ניתן לבצע קיזוז, שכן מדובר בחיובים קצובים, וניתנה על כך הודעה מאורי לגלית.
- ד. ניתן לבצע קיזוז, שכן צד להסכם רשאי בכל עת וללא מתן הודעה לבצע קיזוז תשלומים, כאשר הוא סבור שיש לכך הצדקה.

13. ארנון, מתווך במקרקעין, מקבל על עצמו לתווך בעיסקה למכירת דירתו של דוד, עולה חדש מצרפת. דוד משתכנע לחתום על הסכם התיווך רק לאחר שארנון מטעה אותו ומספר לו כי הוא מפרסם את כל הנכסים המטופלים על ידו בעיתונות הארצית כאשר בפועל הוא לא מפרסם.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. ארנון היטעה את דוד ביחס לטיב ומהות שירות התיווך הניתן על ידו, תוך עבירה לכאורה על חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981.
- ב. ארנון היטעה את דוד ביחס לטיב ומהות שירות התיווך הניתן על ידו, אך אין בכך משום עבירה לכאורה על חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, שכן ההטעה היתה בעל פה ולא בכתב.
- ג. ארנון היטעה את דוד ביחס לטיב ומהות שירות התיווך הניתן על ידו, אך אין בכך משום עבירה לכאורה על חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, שכן חוק הגנת הצרכן מתייחס רק לעוסק המוכר נכס ולא לעוסק הנותן שירות, דוגמת שירותי תיווך.
- ד. ארנון היטעה את דוד ביחס לטיב ומהות שירות התיווך הניתן על ידו, אך אין בכך משום עבירה לכאורה על חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, שכן טיב ומהות השירות אינם נחשבים לעניינים מהותיים בעיסקה.

14. מהו ההבדל בין "חכירה" לבין "חכירה לדורות"? (בחרו את התשובה הנכונה ביותר)

- 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 בכול עת ואילו חכירה לדורות היא שכירות אשר ניתן לבטל אותה רק לאחר 25 שנים.
- ד. מדובר במושגים זהים בהם משתמשים לשם כינוי עיסקה עם מינהל מקרקעי ישראל.

15. מה דינו של מתווך אשר הורשע על ידי בית המשפט בעבירה לפי חוק המתווכים במקרקעין התשנ"ו-1996?

- א. המתווך עלול לקבל רק קנס כספי.
- ב. המתווך עלול לאבד את רישיון התיווך שלו, אבל אין חשש שהוא יקבל קנס כספי.
- ג. המתווך עלול לאבד את רישיון התיווך שלו וגם לקבל קנס כספי.
- ד. אי אפשר לשלול למתווך את רישיון התיווך לאחר שהמתווך עבר את הבחינה לקראת קבלת רישיון תיווך במקרקעין.

16. 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.

17. שר הפנים מעוניין לנצל את הידע שלו בתחום המקרקעין כדי לקדם תכניות מיתאר ארציות בתחומים שונים, ומבקש להתמנות ליושב ראש המועצה הארצית לתכנון ולבנייה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. המועצה הארצית לתכנון ולבנייה אינה מוסמכת לטפל בתכניות מיתאר ארציות, ולכן אין כל הגיון בבקשתו.
- ב. השר יכול להתמנות לתפקיד, מאחר ויושב ראש המועצה הארצית לתכנון ולבנייה הוא שר הפנים או נציגו.
- ג. השר אינו יכול להתמנות לתפקיד, מאחר ויושב ראש המועצה הארצית לתכנון ולבנייה חייב להיות מי שכהן לפחות שלוש שנים כיושב ראש ועדה מחוזית לתכנון ולבנייה.
- ד. השר אינו יכול להתמנות לתפקיד, מאחר ויושב ראש המועצה הארצית לתכנון ולבנייה הוא ראש עיריית ירושלים, או נציגו.

18. שושנה מציעה לשבתאי, מתווך במקרקעין, לקבל על עצמו את התיווך במכירת דירתה. שבתאי מודיע לשושנה כי הוא דוחה את ההצעה. שושנה ממהרת ומתקשרת בהסכם תיווך עם מתווך אחר, ומעניקה לו בלעדיות. כעבור יומיים נכנס למשרדו של שבתאי לקוח המבקש לרכוש דירה, ושבתאי מחליט להציע לו את דירתה של שושנה. הוא מתקשר לשושנה ומודיע לה כי החליט בכל זאת לקבל את ההצעה.

מה חייבת שושנה לעשות? מדוע?

- א. עליה לבטל את הסכם התיווך והסכם הבלעדיות עם המתווך האחר ולהתקשר בהסכם תיווך עם שבתאי, שכן היא הציעה לו קודם ובסופו של דבר הוא קיבל את ההצעה.
- ב. עליה להשאיר בתוקפו את הסכם התיווך עם המתווך האחר אך לבטל את הסכם הבלעדיות. כמו כן, עליה להתקשר בהסכם תיווך עם שבתאי, שכן בסופו של דבר שבתאי קיבל את ההצעה.
- ג. עליה להודיע לשבתאי כי היא חוזרת בה מהצעתה, ולשלם לו פיצוי, משום שהיא כבר חתמה על הסכם בלעדיות עם מתווך אחר.
- ד. היא אינה חייבת לעשות דבר, משום ששבתאי דחה בתחילה את ההצעה, ועל כן ההצעה פקעה. הודעתו של שבתאי כי הוא החליט בכל זאת לקבל את ההצעה מהווה במקרה זה הצעה חדשה מצידו.

19. שמואל, מתווך במקרקעין, החליט לפרוש לגימלאות. חברו הטוב יצחק, אשר נקלע לקשיים כלכליים, מבקש משמואל את רישיון המתווך שלו, על מנת שיוכל להשתמש בו ולהציג את עצמו כאילו הוא מתווך במקרקעין. שמואל מעוניין לעזור ליצחק ללא תמורה, אך חושש כי העברת הרישיון ליצחק עלולה להוות עבירה פלילית. יצחק מרגיע אותו שהסיכון בעניין זה הוא של יצחק בלבד.

האם יצחק צודק? מדוע?

- א. יצחק צודק, משום שמתן רישיון התיווך לאדם אחר בכוונה שהלה יוכל להציג עצמו כמי ששמו נקוב בתעודה מהווה עבירה על פי חוק העונשין, התשל"ז-1977, רק כאשר מסירת הרישיון נעשית כנגד תשלום לבעל הרישיון.
- ב. יצחק צודק, משום שמתן רישיון התיווך לאדם אחר בכוונה שהלה יוכל להציג עצמו כמי ששמו נקוב בתעודה, אינו עבירה על פי חוק העונשין, התשל"ז-1977. מי שעובר עבירה הוא המשתמש ברישיון בלבד.
- ג. יצחק טועה, משום שמתן רישיון התיווך לאדם אחר בכוונה שהלה יוכל להציג עצמו כמי ששמו נקוב בתעודה, מהווה עבירה על פי חוק העונשין, התשל"ז-1977.
- ד. יצחק טועה, משום שמתווך שפרש לגימלאות נחשב מיד עם פרישתו כמי שוויתר על רישיונו, ועל כן אסור לשמואל לעשות שימוש כלשהו ברישיון שפג תוקפו.

20. מוטי, מתווך במקרקעין, שכח לשלם במועד את האגרה השנתית עבור רישיון המתווך במקרקעין שברשותו. הוא חושש כי ייאלץ לעבור שוב את הבחינה.

האם חששו של מוטי מוצדק? מדוע?

- א. כן. אי תשלום אגרת הרישיון במועד מביא לביטול הרישיון ומחייב את בעליו לעבור שוב את הבחינה, אם ירצה להחזיק שוב ברישיון מתווך במקרקעין.
- ב. לא. משום שמוטי לא יהא רשאי לשמש כמתווך במקרקעין כל עוד לא שילם את האגרה בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כחוק, אך כשיעשה זאת ישוב רישיונו להיות תקף ממועד התשלום.
- ג. לא. מוטי רשאי לשמש כמתווך במקרקעין אף אם לא שילם את האגרה, אך יוכל לגבות דמי תיווך רק לאחר שישלם את האגרה, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה כחוק.
- ד. לא. מוטי רשאי לשמש כמתווך במקרקעין אף אם לא שילם את האגרה, אך יוכל לגבות דמי תיווך רק לאחר שישלם את האגרה, בתוספת קנס בשיעור של 5% מגובה האגרה לכל שבוע של פיגור.

21. אורית, מתווכת במקרקעין, תיווכה בעיסקה למכירת מגרש, כנגד תשלום דמי תיווך בשיעור של 2%. אורית הצליחה לאתר קונה למגרש, שרכש אותו מבעליו. לאחר שנודע לאורית על חתימת הסכם המכר, היא נזכרה ששכחה להחתים את בעל המגרש על הזמנה לביצוע פעולת התיווך במקרקעין שהוכנה על ידה, ואשר כוללת את כל הפרטים כפי שסוכמו ביניהם בעל פה. אורית חוששת שלא תוכל לגבות את דמי התיווך, ועל כן מעתיקה לטופס ההזמנה את חתימתו של בעל המגרש, על מנת שייראה כאילו הוא חתם על הטופס.

האם מדובר בזיוף כמשמעותו בחוק העונשין התשל"ז - 1977?

- א. כן, מדובר בזיוף כמשמעותו בחוק העונשין, התשל"ז-1977.
- ב. אין מדובר בזיוף כמשמעותו בחוק העונשין, התשל"ז-1977, שכן זיוף מוגדר בחוק כשינוי במסמך ולא כהוספה של חתימה בלבד.
- ג. אין מדובר בזיוף כמשמעותו בחוק העונשין, התשל"ז-1977, אולם מדובר בעבירה של העברת תעודה לשם התחזות.
- ד. אין מדובר בזיוף כמשמעותו בחוק העונשין, התשל"ז-1977, שכן על פי חוק העונשין טופס הזמנה לביצוע פעולת תיווך במקרקעין אינו מסמך, ואילו עבירת הזיוף מתייחסת לזיוף מסמכים בלבד.

22. שלמה וגדי הינם אחים. אבא שלהם נפטר לפני חודש והוריש לשניהם בחלקים שווים את המשק החקלאי שלו. גדי מעוניין למכור כעת את חלקו במשק לחברו הטוב מוטי. שלמה מתנגד לכך וטען כי גדי חייב קודם כל להציע לו (לשלמה) לרכוש את חלקו במשק. על המשק לא רשומה זכות קדימה בלשכת רשום המקרקעין.

בנסיבות המתוארות, מי צודק ומדוע?

- א. שלמה צודק. מאחר ולפי חוק המקרקעין התשכ"ט-1969, אסור למכור חלק ממקרקעין אלא יש למכור את כל המשק ביחד.
- ב. גדי צודק. אמנם יש לשלמה זכות קדימה אך מאחר והוא לא רשם אותה בלשכת רשום המקרקעין הרי שהיא לא מחייבת.
- ג. גדי צודק. גדי הוא הבעלים ולכן הוא יכול למכור את חלקו למי שהוא רוצה, ללא כל הגבלה.
- ד. שלמה צודק. יש לו זכות קדימה מכוח החוק ולכן גדי חייב לתת לשלמה אפשרות לרכוש את חלקו במשק, לפני שיציע זאת למוטי.

23. חיים הינו הבעלים של שטח קרקע אשר רשומה עליו זיקת הנאה בלשכת רשום המקרקעין לטובת מגרש שכן. חיים רוצה לרכוש את המגרש השכן, על מנת שיוכל למחוק את זיקת הנאה הרשומה על השטח שלו.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. ברגע שהבעלות של השטח והמגרש השכן תהיה של אותו הבעלים, תתבטל זיקת הנאה.
- ב. ברגע שהבעלות של השטח והמגרש תהיה של אותו הבעלים, תוקפא זיקת הנאה עד למכירת אחד המגרשים לגורם חדש.
- ג. אין די בכך שהבעלות בשטח ובמגרש השכן אוחדה בכדי להביא לביטול זיקת הנאה.
- ד. אסור למי שרשומה על שטח שלו זיקת הנאה לרכוש את השטח שנהנה מזיקת הנאה.

24. משה, מתווך במקרקעין, קיבל בלעדיות בתיווך בעיסקת מכירת דירתו של חננאל. בהסכם הבלעדיות אין התייחסות לפעולות השיווק אותן משה חייב לבצע. משה הציב שלט על מרפסת הדירה וכן פירסם מודעה בעיתון יומי נפוץ. חננאל כועס על משה וטוען כי משה לא עשה את פעולות השיווק שחלה חובה חוקית לעשותן כאשר מדובר בבלעדיות בתיווך בעיסקה.

האם חננאל צודק? מדוע?

- א. חננאל טועה, משום שמשה חייב היה לבצע פעולות שיווק אחת בלבד, והוא עשה יותר מהנדרש כאשר ביצע שתי פעולות שיווק.
- ב. חננאל טועה, משום שמשה היה צריך לבצע שתי פעולות שיווק, והוא ביצע את המוטל עליו כאשר תלה שלט על מרפסת הדירה ופירסם מודעה בעיתון יומי נפוץ.
- ג. חננאל צודק, משום שמשה חייב היה לפרסם מודעה גם בעיתון מקומי לפי בחירת חננאל.
- ד. חננאל צודק, משום שמשה חייב היה לבצע לפחות ארבע פעולות שיווק, והוא ביצע שתיים בלבד.

25. שמעון חתם על הסכם שכירות לחמש שנים עם יורם. לאחר שנתיים נודע לשמעון כי לפני חודש מונה כונס נכסים מכוח חוק ההוצאה לפועל, על הזכויות של יורם בדירה, עקב חוב כספי שלא שולם במועד. שמעון חושש כי הכונס יתעלם מהזכויות שלו בדירה.

מה על שמעון לעשות כדי להגן על עצמו?

- א. שמעון לא יכול לעשות דבר מאחר וכונס הנכסים לא מייצג אותו והוא אינו צד בתיק ההוצאה לפועל במסגרתו מונה כונס הנכסים.
- ב. שמעון חייב לפנות ליורם, כדי שיגיע להסדר עם כונס הנכסים ביחס לזכויות של שמעון בדירה.
- ג. שמעון יכול לפנות לראש ההוצאה לפועל, על מנת שיורה לכונס הנכסים בדבר מילוי תפקידו לגבי הדירה בהתחשב בזכות של שמעון.
- ד. שמעון יכול לפנות לראש ההוצאה לפועל רק אם יורם יסכים ויחתום על הסכמתו לכך.