

1. גבריאלה, מתווכת במקרקעין, היא אמה של נורית, תלמידת תיכון בת 16. נורית משתעממת בחופשת הקיץ, ומחליטה לבקר את אמה במשרד. נורית מוצאת עניין רב בעבודתה של אמה כמתווכת, ומבקרת במשרד כמעט מידי יום. כעבור חודשיים, עם תום חופשת הקיץ, נורית מחזיקה בידע רב מאוד בתחום התיווך במקרקעין, והיא מעוניינת לקבל רישיון מתווך במקרקעין.
מה עליה לעשות?

- א. היא אינה זקוקה לרישיון מתווך במקרקעין כדי לעסוק בתיווך במקרקעין, משום שאמה בעלת רישיון מתווך במקרקעין ורשאית לגבות במקום נורית את דמי התיווך.
- ב. עליה לשלם אגרה, לעבור בהצלחה את הבחינה של רישיון התיווך ואז היא תקבל רישיון מתווך במקרקעין.
- ג. היא אינה יכולה לקבל רישיון מתווך במקרקעין משום שטרם מלאו לה 18 שנים.
- ד. היא יכולה לקבל רישיון מתווך במקרקעין אף לפני שתגיע לגיל 18, אך הרישיון שיינתן לה יהיה מוגבל לתיווך בעסקאות שכירות בלבד.

2. כמה משתתפים נדרשים לצורך קיום אסיפה כללית חוקית בבית משותף בו קיים תקנון מצוי?

- א. כל דיירי הבניין בעצמם, או על ידי באי-כוחם.
- ב. כל בעלי הדירות בבניין בעצמם, או על ידי באי-כוחם.
- ג. מחצית מבעלי הדירות בבניין בעצמם, או על ידי באי-כוחם.
- ד. מחצית מדיירי הבניין בעצמם, או על ידי באי-כוחם.

3. לאירנה קרקע חקלאית בבעלות פרטית הצמודה לשדה תעופה צבאי ליד מזכרת בתיה. הקרקע הופקעה לטובת הגדלת מסלולי המראה. אירנה הגיעה להסכמה עם מינהל מקרקעי ישראל, כי בתמורה לקרקע שהופקעה, היא תקבל קרקע חלופית, הנמצאת כ- 5 ק"מ משדה התעופה. הקרקע החלופית היא קרקע חקלאית הרשומה על שם הרשות לפיתוח, ומאחר שבקרקע שבעלותה ואשר הופקעה הייתה באר מים, הוסכם עם מינהל מקרקעי ישראל כי אירנה תקבל קרקע חקלאית נוספת כפיצוי, מאחר ובקרקע שהוצעה לה יש צורך בהקמת תשתיות להובלת מים לקרקע.
אירנה ביקשה כי במסגרת הסכם החליפין והסכם הפיצויים שעליה לחתום עם מינהל מקרקעי ישראל, יירשם כי מינהל מקרקעי ישראל ירשום את הקרקע על שמה - כאשר מבחינתה זהו תנאי לחתימתה.
בנסיבות המתוארות, האם מינהל מקרקעי ישראל יכול לרשום את הזכויות בקרקע על שם אירנה? מדוע?

- א. ניתן להעביר בעלות על המקרקעין שניתנו לאירנה ולרשום את המקרקעין על שמה, הן במסגרת הסכם החליפין והן במסגרת הסכם הפיצויים.
- ב. לא, חוק יסוד מקרקעי ישראל אוסר באופן מוחלט על העברת בעלות של מקרקעין הרשומים על שם הרשות לפיתוח.
- ג. לא, לא ניתן להעביר בעלות על מקרקעין שניתנו בתמורה למקרקעין שהופקעו, מאחר והמקרקעין שהופקעו היו בבעלות פרטית ולא בבעלות הרשות לפיתוח.
- ד. ניתן להעביר בעלות על המקרקעין שניתנו לאירנה ולרשום אותם על שמה במסגרת הסכם החליפין, אבל לא ניתן להעביר את המקרקעין שניתנו לאירנה במסגרת הסכם הפיצויים.

4. אברהם, מתווך במקרקעין מורשה, הפגיש בשעת לילה מאוחרת מוכר וקונה. הקונה חושש שהמוכר עשוי להתחרט בבוקר, אם יקבל הצעה גבוהה יותר ומבקש מאברהם שינסח עבורם בזריזות זיכרון דברים.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. אברהם רשאי לנסח זיכרון דברים רק אם הוא יקבל את הסכמת שני הצדדים מראש ובכתב.
- ב. אברהם אינו רשאי לנסח לצדדים זיכרון דברים.
- ג. אברהם אינו רשאי לנסח עבורם זיכרון דברים אולם אין מניעה שייתן להם עותק מנוסח סטנדרטי של זיכרון דברים ששמור אצלו.
- ד. אין מניעה שאברהם ינסח עבורם זיכרון דברים, מאחר וסוכם שלאחר מכן יחתם חוזה משפטי שינוסח ע"י עורך דין.

5. שמואל קיבל הלוואה מבנק "הידידים". לצורך כך רשם בלשכת רישום מקרקעין משכנתה על דירתו לטובת הבנק. כעבור מספר שנים הוא נזקק לסכום כסף גדול, אותו הסכים להלוות לו בנק "המשקיעים", כנגד רישום משכנתה נוספת על הדירה. בנק "הידידים" הסכים לכך שתירשם משכנתה נוספת לטובת בנק "המשקיעים", בתנאי שהמשכנתה החדשה תהיה בדרגה נמוכה יותר.

בנסיבות המתוארות, האם ניתן לרשום בלשכת רישום מקרקעין את המשכנתה הנוספת? מדוע?

- א. לא, משום שלא ניתן לרשום משכנתאות בדרגות שונות על אותו נכס.
- ב. לא, משום שניתן לרשום שתי משכנתאות רק על קרקע פנויה ולא על נכס בנוי.
- ג. כן. מאחר ואין הגבלה בחוק לגבי מספר המשכנתאות שניתן לרשום על נכס מסוים.
- ד. לא, משום שלא ניתן לרשום שתי משכנתאות על אותו נכס.

6. מנחם הוא קבלן, והוא מוכר דירה בפרויקט שבנה. על הבית המשותף חל תקנון שנעשה על ידי הדיירים והחליף את התקנון המצוי. בין שאר סעיפי התקנון מוסדרים העניינים הבאים:

1. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף.
2. הוצאת חלק מהרכוש המשותף.
3. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו.
4. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.

האם מנחם חייב לכלול במפרט, או לצרף לחוזה המכר, חלק מהעניינים שהוסדרו בתקנון הבית המשותף, או את כולם (1-4 לעיל)? מדוע?

- א. על מנחם לכלול בהסכם המכר רק את עניין 4 - שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה, וזאת כיוון שמדובר בפרט שעלול לפגוע בשווי הדירה.
- ב. כן, על מנחם לכלול את כל העניינים 1-4 במפרט, או לצרף אותם לחוזה המכר.
- ג. לא, מנחם לא חייב; מדובר בתקנון בית משותף שכל קונה רשאי לעיין בו והוא נמצא בלשכת רישום המקרקעין.
- ד. לא, מספיק שמנחם הודיע לקונה בעל פה כי ישנו תקנון בית משותף – ואז לקונה קיימת חובה לבדוק בדיקת קונה סביר, הכוללת גם את תקנון הבית המשותף.

7. שרית, מתווכת במקרקעין, קיבלה לטיפול את תיווך במכירת דירה וחנות השייכות למיכל. שרית חתמה עם מיכל על הזמנה לביצוע פעולת תיווך ביחס לדירה. השתיים לא חתמו על הזמנה לביצוע פעולת תיווך ביחס לחנות, בשל מחלוקת בדבר גובה דמי התיווך שתקבל שרית. הן החליטו כי עניין זה ייפתר ביניהן בשלב מאוחר יותר. שרית איתרה קונה אשר רכש ממיכל את החנות, אך לא הצליחה למצוא קונה לדירה.

האם זכאית שרית לדמי תיווך? מדוע?

- א. לא, משום שמכירת החנות אינה מהווה עיסקה בזכות במקרקעין.
- ב. כן, משום שהיא כבר חתמה עם שרית על הזמנה לביצוע פעולת תיווך ביחס לדירה, ולכן אינה צריכה לחתום על הזמנה נוספת ביחס לחנות.
- ג. לא, משום שלא נחתמה בין שרית למיכל הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין בנוגע לחנות.
- ד. כן, משום שהיא הייתה הגורם היעיל והיא זו שהפגישה בין מיכל לקונה החנות, לשם התקשרות בעיסקה בזכות במקרקעין.

8. ישראלה מנהלת שנים רבות את לשכת רישום המקרקעין בעיר גבעת החוף. ראש העיר מעריך מאוד את היכרותה המעמיקה את תושבי העיר ואת המקרקעין בעיר, ומחליט למנות אותה כאחראית מטעמו על מתן רישיונות לעיסוק בתיווך מקרקעין בעיר.

בנסיבות המתוארות, איזה מההיגדים הבאים נכון?

- א. ישראלה רשאית להנפיק רישיונות מתווך במקרקעין ללא כל הגבלה, רק אם היא עצמה בעלת רישיון מתווך במקרקעין. היא רשאית לקבוע את גובה האגרה עבור הרישיונות.
- ב. ישראלה אינה רשאית להנפיק רישיונות מתווך במקרקעין, שכן זוהי סמכותו של רשם המתווכים בלבד. גובה האגרה עבור הרישיונות ייקבע על ידי שר המשפטים באישור ועדת חוקה, חוק ומשפט של הכנסת.
- ג. ישראלה רשאית להנפיק רישיונות מתווך במקרקעין ללא כל הגבלה, אולם גובה האגרה עבורם ייקבע על ידי שר המשפטים באישור ועדת חוקה, חוק ומשפט של הכנסת.
- ד. ישראלה רשאית להנפיק רישיונות מתווך במקרקעין אשר יהיו תקפים רק בגבעת החוף, ורשאית לקבוע את גובה האגרה עבורם.

9. האם ראוי ירחמיאל, מתווך מקרקעין מורשה, להציע את דירת אמו למכירה ולגבות דמי תיווך מהרוכש?

- א. כן, אך בכפוף לכך שירחמיאל לא יגבה דמי תיווך מאמו.
- ב. כן, ובלבד שניתן לכך אישור מיוחד של רשם המתווכים.
- ג. לא, זהו ניגוד עניינים אסור.
- ד. כן, ובלבד שירחמיאל גילה לרוכש, מראש, כי יש לו עניין אישי בעסקה וקיבל לכך את הסכמת הרוכש בכתב.

10. רן הגנן שתל פרחים בסמוך לגדר המפרידה בין משפחת אגמון למשפחת צבר. שבוע לאחר מכן, כשהגיע לטפל בגינה, התברר לו כי משפחת צבר שתלה מעבר לאותה הגדר שיח מטפס אשר ענפיו כבר צמחו אל שטחה של משפחת אגמון והם מאיימים לחסום את כל האור לשתילי הפרחים.

בנסיבות המתוארות, מה בכוחה של משפחת אגמון לעשות?

- א. אם יש בהפרעה של השיח המטפס הפרעה בלתי סבירה להנאה של משפחת אגמון מהמקרקעין, רשאית משפחת אגמון לדרוש סילוק ענפי המטפס - ובהיעדר שיתוף פעולה ממשפחת צבר בתוך זמן סביר - הם רשאים לגזום את הענפים על חשבון משפחת צבר.
- ב. הנושא היחיד המוסדר בחוק הוא כי שתי המשפחות צריכות להשתתף בהוצאות החזקת הגדר המשותפת בחלקים שווים.
- ג. רן צריך לפנות לעירייה על מנת שזו תגזום את הענפים ותסלק את המטרד.
- ד. בעל המקרקעין ששכנו שתל צמחים והם צומחים אל שטחו אינו רשאי לדרוש לסלקם.

11. איך ניתן למחוק הערת אזהרה שנרשמה בלשכת רישום מקרקעין?

- א. רק כאשר הוגשה בקשה בכתב של בעל המקרקעין.
- ב. לא ניתן למחוק הערת אזהרה לאחר שנרשמה.
- ג. כאשר הצדדים המעוניינים הסכימו ביניהם בכתב למחוק את ההערה והגישו בקשה ללשכת רישום מקרקעין.
- ד. כאשר עילת ההערה בטלה ואחד הצדדים מבקש למחוק את ההערה, ואין צורך להודיע על כך לרשם המקרקעין.

12. במסגרת שיפור השירות החליטה סוכנות התיווך "הכול עלינו" לספק ללקוחות חוזים סטנדרטיים למכירת דירות, ובכך לסייע להם לחסוך את שכר הטרחה של עורכי הדין.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- אין כל פסול בפעולה, אך על הצדדים להיזהר מלהשתמש בחוזים סטנדרטיים ומומלץ להם לשכור את שירותיו של עורך דין.
- אין כל פסול בפעולה ובלבד שהמוכר והקונה יחתמו מראש ובכתב על הסכמתם.
- אין כל פסול בפעולה, שכן מדובר ביוזמה ברוכה, כנדרש ממתווך אשר דואג באמת ללקוחותיו.
- הפעולה פסולה מבחינה חוקית, שכן מדובר בעבירה פלילית שדינה מאסר וקנס.

13. משה, דייר מוגן, סיפר לידידו דוד כי הוא מעוניין לעזוב את הנכס. דוד אינו מתווך מקרקעין מורשה. דוד פנה לידידו יהושע, וסיפר לו על כוונותיו של משה. יהושע שאל אם יוכל להחליף את משה כדייר מוגן. דוד פנה אל משה ואל בעל הבית, סיפר שביכולתו להציע דייר חלופי וביקש דמי תיווך בסך של 4% משווי דמי המפתח שיוסכמו על הצדדים. בעל הבית סירב לשלם ואף טען כי דרישתו של דוד מהווה עבירה פלילית שדינה מאסר שנה אחת.

בנסיבות המתוארות, האם צודק בעל הבית? מדוע?

- לא, גם אם דוד תיווך, הרי שאין המדובר בעבירה פלילית.
- לא, אין מדובר כאן בעיסקה ב"זכות במקרקעין", שכן מדובר בדיירות מוגנת.
- כן, זכות של דיירות מוגנת הינה "זכות במקרקעין" כהגדרתה בחוק המתווכים במקרקעין, תשנ"ו - 1996, ולפיכך אסור לדוד לתווך בעיסקה, בקשר לזכות זו.
- כן, הואיל וסכום דמי התיווך שדרש דוד עולה על התקרה הקבועה בחוק.

14. דוד הגיש לממונה על הגנת הצרכן תלונה נגד מומי המתווך, בגין עבירה שביצע לפי סעיף 10 לחוק המתווכים במקרקעין.

בנסיבות המתוארות, מה רשאי לעשות הממונה על הגנת הצרכן?

- הואיל ולממונה על הגנת הצרכן אין סמכות לדון בתלונה נגד מתווך, חובתו להפנותה אל רשם המתווכים להמשך טיפול.
- להודיע למתלונן שהוא אינו מוסמך לדון בתלונה.
- הממונה על הגנת הצרכן יכול לפנות לרשם המתווכים ולקבל את אישורו לנקוט הליכים כנגד המתווך.
- להפעיל את סמכויותיו בהתאם לפרקים ה' ו-ו' לחוק הגנת הצרכן, תשמ"א - 1981.

15. נעמה מסרה את הטיפול במכירת דירתה לשני מתווכים - ירון ואהוד, וחתמה עם כל אחד מהם על הזמנה לביצוע פעולת תיווך בתמורה, ללא בלעדיות. ירון פירסם מודעה במקומון וכן בעיתון יומי נפוץ. אהוד הסתפק בתליית שלט במרכז הקהילתי. שמרית, אשר ביקרה במרכז הקהילתי, ראתה רק את השלט שהציב אהוד, פנתה אליו ובעקבות זאת רכשה את הדירה.

מי זכאי לקבל מנעמה דמי תיווך? מדוע?

- נעמה תשלם דמי תיווך מלאים רק לאהוד, אשר היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות בהסכם למכירת הדירה לשמרית. ירון אינו זכאי לדמי תיווך, שכן הוא לא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות בעיסקה.
- נעמה תשלם כפל דמי תיווך, גם לירון וגם לאהוד, שכן היא חתמה עם שניהם על הזמנה לביצוע פעולת תיווך ושניהם ביצעו פעולות שיווק של הדירה.
- נעמה תשלם מחצית מדמי התיווך לירון ואת המחצית השנייה לאהוד, שכן היא חתמה עם שניהם על הזמנה לביצוע פעולת תיווך ושניהם ביצעו פעולות שיווק של הדירה.
- נעמה תשלם דמי תיווך מלאים לאהוד, אשר היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות בהסכם למכירת הדירה לשמרית. כמו כן נעמה תשלם לירון רבע מדמי התיווך שסוכמו ביניהם, שכן ירון ביצע פעולות שיווק של הדירה.

16. מה מהבאים יכולה לקבוע "זיקת הנאה"?

- א. זכאות של מי שזיקת ההנאה ניתנה לטובתו לשימוש מסוים במקרקעין הכפופות.
- ב. לתת זכות של בעל דירה בבית משותף ליהנות משימוש ברכוש המשותף.
- ג. זכות של דייר בבית משותף לעשות שימוש בחלקו בזכויות הבנייה.
- ד. לתת זכות של יורשים ליהנות מפטור ממס שניתן למוריש.

17. דוד פנה למתווך וחתם בפניו על הזמנה לביצוע פעולות במקרקעין. במסגרת ההזמנה לא פורט הסכום המוסכם של דמי התיווך או שיעור דמי התיווך ממחיר העיסקה.

בהנחה שפרטי הצדדים מולאו כנדרש, סוג העיסקה, תיאור הנכס והמחיר המבוקש בקירוב מולאו אף הם, איזה מהמשפטים שלהלן הוא הנכון ביותר?

- א. במידה ודוד חתם על הזמנה בכתב שבמסגרתה לא נכלל שיעור דמי התיווך או הסכום המוסכם לדמי תיווך, הוא לא יהיה זכאי לדמי תיווך אלא אם בית המשפט יקבע כי ניתן להשלים את הפרטים החסרים.
- ב. במצב בו לא פורטו דמי התיווך, רשם המתווכים הוא שיקבע את דמי התיווך להם זכאי המתווך, תוך בחינת פעולות התיווך שביצע בפועל.
- ג. ההזמנה עומדת בדרישות החוק, והמתווך יהיה זכאי לדמי תיווך בשיעור שיקבע שר התמ"ת.
- ד. אין כל דרישה כי במסגרת ההזמנה יפורט שיעור דמי התיווך או שיעורו מתוך מחיר העיסקה; עם סיום העיסקה ישולמו למתווך דמי תיווך בהתאם לפעולות התיווך שביצע בפועל, בכפוף לתעריפים הקבועים במחירון המתווכים שנקבע ע"י שר הפנים מעת לעת.

18. איזה מהמעשים הבאים לא נחשב לעניין מהותי בעיסקה לפי חוק הגנת הצרכן?

- א. המחיר אותו שילם המוכר עבור הנכס הנמכר.
- ב. מועד מתן השירות.
- ג. הטיב והסוג של הנכס הנמכר.
- ד. מועד ההספקה של הנכס הנמכר.

19. תמיר מעוניין לתת ייפוי כוח לעופר, על מנת שייצג אותו וימכור עבורו דירה שבבעלותו.

מה צריך תמיר לעשות כדי שמתן ייפוי הכוח לא יחייב אותו בתשלום מס על מכירת נכס במקרקעין?

- א. לציין במפורש כי תמיר יכול לבטל את ייפוי הכוח בכל עת.
- ב. לציין במפורש כי ייפוי הכוח יתבטל לאחר 7 חודשים.
- ג. לאמת את ייפוי הכוח על ידי עורך-דין, ולציין כי ייפוי הכוח תקף ל- 7 חודשים בלבד ולאחר 7 חודשים הוא יתבטל מאליו, ולא ניתן יהיה להשתמש בו כלל.
- ד. לציין במפורש כי ייפוי הכוח מיועד למכירת נכס במקרקעין והוא ניתן להעברה.

20. רום פנה ליוחאי - מתווך מקרקעין בעל רישיון תיווך, כדי שימכור עבורו את דירתו. יוחאי החתים את רום על טופס הזמנת עבודה, ובה התחייב לשלם ליוחאי דמי תיווך בשיעור של 0.5% מהמחיר בו תימכר הדירה. רום התחייב עוד בזו הלשון: "במידה והדירה תימכר במחיר שמעל 930,000 ש"ח, ישלם המוכר תוספת של 2% מהתמורה שתתקבל מעל המחיר הנקוב בהסכם". רום מכר בעזרת יוחאי את הדירה ב- 950,000 ש"ח, והופתע לקבל דרישת תשלום מיוחאי ובו מבקש יוחאי דמי תיווך בשיעור 2% מסכום התמורה. רום, אשר לא מצא את העתק הזמנת העבודה, ביקש עותק מיוחאי והופתע לגלות כי במסמך נעשו שינויים/מחיקות ללא הסכמתו וללא ידיעתו בזו הלשון: "במידה והדירה תימכר במחיר שמעל 930,000 ש"ח, ישלם המוכר תוספת של 2% מהתמורה שתתקבל. מעל המחיר הנקוב בהסכם". (המחיקה נעשתה ע"י מתיחת קו על המילים) ויוחאי טען כי זה מה שסוכם ביניהם.

בנסיבות המתוארות, מה יכול רום לעשות?

- א. רק אחרי שרום יגיש תלונה לרשם המתווכים, הוא יוכל להגיש תלונה למשטרה על זיוף הטופס.
- ב. להגיש תלונה לרשם המתווכים המוסמך במקרים של זיוף ומרמה לבטל את רישיון התיווך.
- ג. להגיש תלונה למשטרת ישראל כנגד יוחאי על זיוף הזמנת העבודה.
- ד. רום לא יכול לעשות דבר, מאחר ולמתווך מותר לשנות הסכם תיווך כל עוד הדירה לא נמכרה.

21. ראובן הינו בעל עסק לממכר חומרי חילוף לרכב. לפני מספר ימים מונה לעסק שלו כונס נכסים אשר מעוניין להחליף את ראובן בניהול העסק. לטענתו של ראובן, כונס הנכסים לא יודע כיצד לנהל את העסק ומתנגד לניהול העסק על ידי ראובן.

האם כונס נכסים יכול לנהל עסק של החייב?

- א. לא, כונס נכסים יכול רק למכור נכס של החייב אך לא לנהל אותו.
- ב. כן, ללא צורך בקבלת הסכמת החייב.
- ג. לא, כונס נכסים יכול להתמנות רק על דירה ולא על עסק.
- ד. כן, ובתנאי שהחייב יסכים לניהול.

22. חיים לוי הוא מתווך רשום ובעל רישיון שהונפק לו על ידי רשם המתווכים. בן דודו שנקרא גם הוא חיים לוי, ניגש כבר לבחינה כדי לקבל רישיון והוא ממתין לתוצאות. כדי לאפשר לו בתקופת ההמתנה לגבות שכר תיווך, משאיל חיים את הרישיון לבן דודו, כדי שזו תיתלה על קיר משרדו של בן הדוד וכך יגבה בן הדוד שכר טרחה עבור תיווך בתקופת הביניים.

בנסיבות המתוארות, האם נעשתה עבירה פלילית במעשה האמור? מדוע?

- א. כן, משום שהשאלת רישיון ממקבלו לאדם אחר, כדי שאותו אדם יוכל להציג עצמו כמי שהינו בעל הרישיון, הינה עבירה פלילית.
- ב. לא, מכיוון שבן הדוד כבר ממתין לתוצאות הבחינה והשלים את הפרוצדורה הכרוכה בכך.
- ג. לא, משום שלא בטוח שבן הדוד אכן יבצע עיסקה של תיווך בתקופת הביניים.
- ד. לא, מאחר ובן הדוד לא שילם לחיים עבור קבלת הרישיון.

23. איזה מהנושאים הבאים יכול להיכלל בתוכנית המצויה בסמכות ועדה מקומית לתכנון ולבנייה?

- א. הוראות בדבר שמירה על חוף הים.
- ב. שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית.
- ג. התוויית רשת הדרכים הארצית.
- ד. רשת מחוזית לבזק, לתחבורה ולדרכים.

24. ולדימיר חתם על הסכם רכישה של דירה בפרויקט הפיצויה באשקלון. בהסכם הרכישה נקבע כי הקונים יקבלו ערבות בנקאית על כל סכום שישלמו לקבלן. את הפרויקט מלווה בנק המכבים בישראל, (להלן: "הבנק המלווה") המתמחה בליווי פרויקטים. הקבלן ממנו רכש ולדימיר את הדירה המציא לולדימיר שובר לתשלום בגין התשלום הראשון, כך שעל ולדימיר לשלם ישירות לבנק המלווה. ולדימיר דורש כי הבנק ימציא לו ערבות בנקאית כנגד התשלום.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. הבנק המלווה ימציא לולדימיר ערבות בנקאית לאחר 20 ימי עסקים מיום התשלום.
- ב. ולדימיר זכאי לקבל ערבות בנקאית מאת הבנק המלווה, החל מהתשלום השני, היות והתשלום הראשון מיועד בדרך כלל להוצאות הקבלן.
- ג. ולדימיר אינו זכאי לקבל ערבות מהבנק המלווה; הקבלן צריך להמציא את הערבות הבנקאית מייד עם קבלת התשלום מולדימיר מאחר וולדימיר חתם הסכם עם הקבלן.
- ד. הבנק המלווה ימציא לולדימיר ערבות בנקאית בתוך 14 ימי עסקים מהיום בו ישלם ולדימיר את התשלום.

25. דורית רכשה דירה ונעזרה לשם כך בכספי משכנתה שקיבלה מבנק "הידידים". לאחר שדורית לא שילמה את תשלומי המשכנתה, דורש הבנק כי המשכנתא תמומש.

כיצד ניתן לפעול כדי לממש את המשכנתה?

- א. חייבים לפנות בתביעה לבימ"ש מחוזי.
 - ב. חייבים להגיש תביעה לבימ"ש אזרחי מוסמך בהתאם לסכום החוב.
 - ג. חייבים לנקוט בהליכים בלשכת ההוצאה לפועל.
 - ד. ניתן לבחור בין הגשת תביעה לבית משפט אזרחי לבין נקיטה בהליכים בלשכת הוצאה לפועל.
-