

1. שרון ויצחק ביקשו לקנות שטח חקלאי בסמוך לעיר לוד. לאחר חיפושים, מצא עבורם המתווך זוהר, קרקע השייכת לכנסייה 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 את שמו. לאחר שבועיים קרא ראש הכנסייה לזוהר וביקש ממנו למסור לשרון וליצחק כי הוא מבקש שלא לבצע את העסקה. 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.

2. תמר פנתה אל המתווך מעוז על מנת שימצא עבורה דירה בעלת שביל מעבר פרטי וכניסה פרטית. מעוז מצא עבורה דירה כאמור בבניין משותף. הדירה מצאה חן בעיני תמר ואולם שביל המעבר היה חשוך מידי לטעמה. תמר ביקשה להתקין תאורה במעבר ותאורת חירום ליד הכניסה ואולם למעוז נודע כי כל השכנים מתנגדים להצבת התאורה, בטענה שהדבר יפגע באווירה של הבניין. תמר בדקה את תקנון הבית המשותף ולא מצאה התייחסות לנושא זה.

בנסיבות העניין, האם תמר צריכה לקבל את הסכמת השכנים כדי שהיא תוכל להציב את התאורה? אם כן - באיזה רוב?

- א. כן, תמר צריכה לקבל הסכמה של 66% מבעלי הדירות.
- ב. כן, תמר צריכה לקבל הסכמה של 75% מבעלי הדירות.
- ג. כן, תמר צריכה לקבל הסכמה של כל בעלי הדירות.
- ד. לא, תמר אינה צריכה לקבל את הסכמת בעלי הדירות להתקנת התאורה.

3. בשנת 2006 רכשו שמעון ומוטי במשותף מגרש הנמצא בנס ציונה. השניים רשמו הסכם שיתוף ביחס למגרש בלשכת רישום המקרקעין. כיום (שנת 2009) מבקש שמעון למכור את חלקו במגרש לשלמה.

בנסיבות המתוארות, האם שמעון יכול למכור את חלקו במגרש לשלמה?

- א. כן, ללא קשר להוראות הסכם השיתוף.
- ב. לא, מאחר ושמעון יכול למכור את חלקו במגרש רק למוטי.
- ג. לא, אי אפשר למכור חלק ממגרש.
- ד. כן, ובלבד שאין הוראה סותרת בהסכם השיתוף.

4. האם ניתן לרשום עיסקה הסותרת את התוכן של הערת האזהרה שנרשמה בלשכת רישום המקרקעין?

- א. לא.
- ב. כן, ורק אם הזכאי לפי הערת האזהרה הסכים לכך ואין אפשרות אחרת לרישום עיסקה אחרת.
- ג. כן, ורק אם בית המשפט נתן צו המורה על רישום העיסקה ואין אפשרות אחרת לרישום עיסקה אחרת.
- ד. כן, אם הזכאי לפי הערת האזהרה הסכים לכך או שבית המשפט נתן צו המורה על רישום העיסקה.

5. שמעון הינו דייר מוגן בחנות. שמעון נשוי כ- 30 שנה ובמשך כל חיי הנישואים גר ביחד עם אישתו. כיום נמצא שמעון בהליכי גירושים מאישתו ומעוניין להעביר את זכות הדיירות המוגנת לאישתו מיד לאחר הגירושים.

בנסיבות המתוארות, האם שמעון יכול להעביר את זכות הדיירות המוגנת לאישתו?

- א. שמעון לא יכול להעביר את זכות הדיירות המוגנת מאחר וזכות זו הינה אישית ובלתי ניתנת להעברה.
- ב. ניתן להעביר את זכות הדיירות המוגנת רק אם בעל הבית מסכים לכך.
- ג. שמעון יכול להעביר את זכות הדיירות המוגנת מכוח הסכם בכתב שנעשה בינו לבין אישתו לרגל הגירושים.
- ד. שמעון יכול למכור את זכות הדיירות המוגנת, אך לא יכול להעביר אותה ללא תמורה.

6. שלמה מעוניין להעניק מתנה לבנו לרגל יום הולדתו ה- 25 ולרכוש עבורו דירה. הוא החתים את בנו על הסכם בכתב, לפיו כאשר הבן ירצה למכור את הדירה, הוא יצטרך לקבל את הסכמתו של שלמה. כעת מעוניין שלמה לרשום הערת אזהרה על פי ההסכם. הבן מסרב לרשום את הערת האזהרה.

בנסיבות המתוארות, האם שלמה יכול לרשום את הערת האזהרה בלשכת רישום המקרקעין? אם כן - באילו תנאים?

- א. שלמה יכול לרשום את הערת האזהרה בלשכת רישום המקרקעין רק אם בנו יסכים לכך.
- ב. שלמה יכול לרשום את הערת האזהרה בלשכת רישום המקרקעין ללא קשר לסירוב של בנו.
- ג. שלמה יכול לרשום את הערת האזהרה בלשכת רישום המקרקעין רק אם בית המשפט יורה על רישום הערת האזהרה.
- ד. לא ניתן לרשום את הערת האזהרה בלשכת רישום המקרקעין ביחס לצורך בקבלת הסכמה של שלמה למכירה.

7. שרית, מתווכת במקרקעין שמשרדה נמצא בחיפה, תיווכה בעסקת מכירת דירתו של שמואל. שמואל חתם על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין, בה צויין במפורש כי שמואל ישלם את דמי התיווך בכסף מזומן, אך לא צויין היכן יתבצע התשלום. לאחר ששמואל מכר את דירתו לקונה שאותר על ידי שרית, מבקשת שרית משמואל לשלם לה את דמי התיווך. שמואל מודיע כי הוא מוכן לשלם, אך מאחר שעבר להתגורר באילת, על שרית להגיע אליו לאילת כדי לקבל את דמי התיווך בכסף מזומן, כפי שסוכם ביניהם.

האם צודק שמואל בדרישתו? מדוע?

- א. כן, משום שדמי תיווך משולמים תמיד במקום מגוריו של הלקוח, אולם על שמואל לשאת בהוצאות הנסיעה של שרית אליו ובחזרה.
- ב. כן, משום שבהיעדר הוראה בהזמנה לביצוע פעולת התיווך באשר למקום ביצוע התשלום, יש לבצע את התשלום במקום מגוריו של החייב, שהוא ביתו של שמואל באילת.
- ג. לא, משום שדמי תיווך משולמים תמיד במשרדו של המתווך, אולם על שרית לשאת בהוצאות הנסיעה של שמואל אליה ובחזרה.
- ד. לא, משום שבהיעדר הוראה בהזמנה לביצוע פעולת התיווך באשר למקום ביצוע התשלום, יש לבצע את התשלום במקום עסקו של הנושה, שהוא משרדה של שרית בחיפה.

8. איזו מהפעולות הבאות שמבצע מתווך מהווה הפרה של הוראות חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996, ועלולה להביא להרשעתו בפלילים?

- א. המתווך לא גילה עניין אישי שיש לו במקרקעין או בעסקה בהם טיפל.
- ב. המתווך קיבל לתיווכו בבלעדיות עסקה, אך ביצע רק שתי פעולות שיווק.
- ג. המתווך חתם על הסכם תיווך למכירת דירה, אך לא הצליח לאתר רוכש לדירה.
- ד. המתווך סירב לערוך הסכם שכירות עבור צדדים לעסקת שכירות שביקשו זאת ממנו, וכתוצאה מכך לא נחתם הסכם השכירות.

9. דקלה, מתווכת במקרקעין, היא בעלת משרד תיווך משגשג. דקלה זקוקה לכוח אדם נוסף במשרד, ולכן מציעה לבתה הסטודנטית נועה, לבוא לעבוד איתה במשרד התיווך. לנועה אין רישיון מתווך במקרקעין.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. אסור לדקלה להעסיק את נועה במשרדה, שכן לנועה אין רישיון מתווכת במקרקעין.
- ב. מותר לדקלה להעסיק את נועה במשרדה, אולם עליה לקבל הסכמה בכתב מכל לקוח אשר עניינו יועבר לטיפול של נועה.
- ג. מותר לדקלה להעסיק את נועה במשרדה, אולם נועה יכולה לבצע תפקיד מנהלי בלבד.
- ד. מותר לדקלה להעסיק את נועה במשרדה ללא כל הגבלה.

10 בית המשפט הרשיע את יוסי, מתווך במקרקעין, בעבירה של העסקה בתיווך במקרקעין של אדם אחר שאינו בעל רישיון מתווך במקרקעין.
בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. רישיונו של יוסי יישלל באופן מיידי על ידי רשם המתווכים.
- ב. בית המשפט רשאי לצוות כי רישיונו של יוסי יישלל או יותלה לתקופה שיקבע בית המשפט.
- ג. רישיונו של יוסי יותלה באופן מיידי לפרק זמן של חצי שנה, ללא צורך בהחלטה של בית המשפט.
- ד. בית המשפט רשאי לצוות כי רישיונו של יוסי יישלל או יותלה, רק במידה וידון את יוסי לתקופת מאסר בפועל העולה על שלוש שנות מאסר.

11 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 מהתשלומים הנוספים עליהם התחייב, וזאת חרף התראות החברה.
איזה מהמשפטים הבאים שגוי?

- 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 לאכוף את החוזה.
- 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 ובמקביל גם להגיש דרישה לפיצויים נוספים כנגד נזקים אשר נגרמו לה.

12 שמעון חתם הסכם שכירות עם יורם לחמש שנים. לאחר שנתיים נודע לשמעון כי חודש קודם מונה כונס נכסים מכוח חוק ההוצאה לפועל, על הזכויות של יורם בדירה, וזאת עקב חוב כספי שלא שולם במועד. שמעון חושש כי הכונס יתעלם מהזכויות שלו בדירה.
בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- 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 ובהתחשב בזכויות של שמעון.
- ד. שמעון יכול לפנות לראש ההוצאה לפועל רק אם יורם יסכים ויחתום על הסכמתו לכך.

13 האם בית משפט רשאי לצוות על אדם שהורשע בעבירה לפי חוק הגנת הצרכן, לסגור את העסק שלו?

- א. כן.
- ב. כן ובתנאי שלא הוטל על הנאשם קנס כספי בגין אותה עבירה.
- ג. לא.
- ד. כן ובתנאי שלא הוטל על הנאשם מאסר בגין אותה עבירה.

14 מירב חתמה על הסכם שכירות לשכירת דירת מגורים. תקופת השכירות נקבעה ל- 48 חודשים ובהסכם נכתב כי למירב ישנן שתי אופציות להארכת תקופת השכירות ב- 48 חודשים לכל אחת מהאופציות.

בנסיבות המתוארות, האם השכירות טעונה רישום בלשכת רישום המקרקעין? מדוע?

- א. השכירות אינה טעונה רישום בלשכת המקרקעין, כי הסכם השכירות הוא ל- 48 חודשים.
- ב. השכירות אינה טעונה רישום בלשכת המקרקעין, כי הסכם השכירות הוא ל- 144 חודשים.
- ג. השכירות טעונה רישום בלשכת המקרקעין, כי תקופת השכירות, ביחד עם האופציות, היא 144 חודשים בסה"כ.
- ד. השכירות טעונה רישום בלשכת המקרקעין, כי תקופת השכירות הראשונה היא 48 חודשים.

15 עמי מתגורר ברחוב הגיבורים בשכונת המפסידים. בכל יום בו נוסע עמי באוטובוס לעבודתו הוא עובר ברגל בשטח מגרש הצמוד לביתו ומפריד בין תחנת האוטובוס לביתו. עמי עשה כך במשך 25 שנה, עד שלפני שש שנים קיבל מכתב מבעלי המגרש הצמוד לביתו, ובו הוא הודיע לעמי כי המגרש רשום על שמו בלשכת רישום המקרקעין וכי על עמי לחדול מלעבור דרך המגרש שבבעלותו, היות והוא מתכוון לבנות על המגרש בתוך כמה חודשים. עמי, שראה כי לא נעשה דבר במגרש המעיד על התחלת בנייה, המשיך לעבור במגרש, כפי שעשה במשך 25 השנים בכל בוקר בדרכו לעבודתו, וכך עשה במשך שש שנים נוספות, עד שיום אחד גידרו את המגרש ובכך נמנע מעמי המעבר לתחנת האוטובוס.

בנסיבות המתוארות, האם עמי יכול לרשום את זיקת ההנאה לטובתו ללא הסכמת בעל המגרש? מדוע?

- א. כן, עמי יכול לרשום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין מבלי שקיבל את הסכמת בעל המגרש לאור הזמן הרב שבו נהג לעבור במגרש.
- ב. לא, עמי אינו יכול לרשום זיקת הנאה מאחר ולא עבר הזמן הנדרש בחוק לרכישת הזכות ומאחר ובעל המגרש מסרב.
- ג. לא, עמי אינו יכול לרשום זיקת הנאה מאחר ולא ניתן לרשום זיקת הנאה לטובת אדם יחיד אלא לטובת מספר רב של אנשים.
- ד. כן, עמי יכול לרשום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין ללא הסכמת הבעלים, כי כל אחד יכול לרשום זיקת הנאה לטובתו אם הוא נוהג לעבור במקרקעין באופן קבוע במשך לפחות 20 שנה.

16 גל חתם עם יורם על הסכם שכירות שבו משכיר גל ליורם משרדים ב"מגדל השושנים".
במסגרת ההסכם התחייב גל ליתן זכות קדימה ליורם, כלומר במידה וירצה למכור את המשרדים, יפנה תחילה ליורם. אחרי שנה החליט גל למכור את המשרדים. הוא פנה ליורם והציע לו לקנות את המשרדים במחיר של 350,000 ש"ח. יורם השיב שהמחיר גבוה מידי. גל פנה למתוכים שימצאו לו קונה מתאים, ולאחר 7 חודשים מכר את המשרדים במחיר של 350,000 ש"ח.

בנסיבות המתוארות, האם רשאי היה גל למכור את המשרדים במחיר 350,000 ש"ח, כפי שדרש מיורם? מדוע?

- א. גל היה רשאי למכור את המשרדים באותו המחיר שדרש מיורם.
- ב. גל לא היה רשאי למכור את המשרדים באותו המחיר שדרש מיורם; הוא היה צריך קודם כל להציע ליורם שוב את המשרדים במחיר שדרש בטרם מכר אותם.
- ג. גל היה רשאי למכור את המשרדים באותו המחיר שדרש מיורם, כי יורם סירב להצעה של גל.
- ד. גל לא היה רשאי למכור את המשרדים באותו המחיר, מאחר ויורם סירב להצעה.

17 איתי, ביחד עם שבעת אחיו, קיבלו דירה בירושה. איתי פנה לרוני המתווך בבקשה כי יעזור לו במכירתה. כמתווך חרוץ ביקש רוני לקבל מידע לגבי כל אחד מן האחים ומיד התברר לו שאסתר, האחות הצעירה, מכרה דירה אחרת בפטור ממס שבה שנה לפני כן. משהבינה אסתר כי עליה לשלם מס שבת, ביקשה מרוני להתחייב כי בהסכם המכר יופיע סעיף לפיו ישלם הקונה את המס החל עליה, ואכן, בזכרון הדברים שערך רוני בין המוכרים לקונים נרשם במפורש כי הקונה ישא במס שיחול על אסתר, אם יחול מס כזה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים נכון?

- א. רוני פעל בשקדנות ובמיומנות לטובת לקוחותיו והוא זכאי להערכתם על כך.
- ב. רוני אינו זכאי לשכר בגין עיסקה זו והוא אף עובר עבירה פלילית.
- ג. לסעיף אין משמעות, שכן אסתר לא יכולה להעביר את מס השבת החל עליה לקונה.
- ד. רוני טעה, שכן אם חל מס שבת על אחד האחים הוא חל על כולם.

18 יצחק, אשר ירש ביחד עם אחיו דירת מגורים של אמם המנוחה, פנה לרפי המתווך על מנת שזה ימצא קונה לדירה. יצחק אמר כי לפי יעוץ שקיבל יהיה מס שבת, אך ביקש להבהיר כי ברצונו לקבל עבור קבוצת היורשים סכום של 200,000 דולר נטו.

בנסיבות המתוארות, איזו מהקביעות הבאות נכונה?

- א. חל איסור חמור על קביעת נטו בעיסקה.
- ב. אין כל בעיה בקביעת סכום נטו בעיסקה.
- ג. מאחר ומדובר בדירה שהתקבלה בירושה, לא ניתן לקבוע מחיר נטו.
- ד. מכירת דירה שהתקבלה בירושה פטורה תמיד מתשלום מס שבת ולכן אין חשיבות לתשלום מס השבת.

19 מתי מושלמת עיסקת מקרקעין של רכישת דירה מקבלן?

- א. בעת רישום זיכרון דברים בכתב במשרדי הקבלן.
- ב. בעת חתימת חוזה רכישה.
- ג. בעת מסירת חזקה וחתימת חוזה חכירה.
- ד. בעת רישום הזכויות בפנקסי המקרקעין.

20 מהו הדין כאשר מפרסמים תכנית בניין עיר חדשה על מקרקעין ומתברר שיש במקום בנייני מגורים בהם נעשה שימוש שאינו מתאים לשימושים על פי התכנית?

- א. תכנית בניין עיר חדשה אינה משנה מצב קיים והעושים שימוש חורג בבניינים שניצבו במקום ערב פרסום התכנית רשאים להמשיך ולעשות כן.
- ב. הוועדה המקומית חייבת, בכל מצב, לערוך את רשימת הבניינים 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 לפיצוי או אם מספקים להם שיכון חלוף סביר.
- ד. הסמכות בעניין זה מוקנית למועצה הארצית לתכנון ובנייה בהתאם לפרק ב' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

21 קונה ומוכר סיכמו על עיסקה למכירת דירה, חתמו על זיכרון דברים למכירת הדירה וקבעו לחתום על חוזה בנוכחות עורכי דינם בשבוע הבא. לאחר מכן התגלעו חילוקי דעות ביניהם והמוכר התחרט והחליט לחזור בו מן העיסקה.

בנסיבות המתוארות, האם הקונה יכול לאכוף את ביצוע העיסקה? מדוע?

- א. לא - הקונה לא יכול לכפות את ביצוע העיסקה, כי בעיסקה במקרקעין יש דרישת כתב וזו מקוימת רק כאשר נחתם חוזה מסודר.
- ב. לא - זיכרון הדברים נוסח על-ידי המוכר והקונה בצורה לא מקצועית, ללא נוכחות עורך דין ולכן הוא איננו מחייב.
- ג. כן - זיכרון הדברים מחייב אם הוא כולל את כל הפרטים המהותיים של העיסקה - זיהוי חד משמעי של הנכס, התמורה ומועדי ביצוע התחייבויות שני הצדדים (העברת הכספים, מועדי הפינוי והרישום בפנקס המקרקעין וכיו"ב).
- ד. כן, ובלבד שנכתב במפורש בזיכרון הדברים כי ניתן לאכוף אותו.

22 מוכר וקונה חתמו על חוזה למכירת דירה הרשומה בפנקס הבתים המשותפים. הקונה שילם למוכר 25% מתמורת המכירה. הקונה קיבל יעוץ משפטי לרשום במועד הראשון האפשרי הערת אזהרה.

בנסיבות המתוארות, מה מבין הדברים הבאים אינו מהווה יתרון שמקנה רישום הערת האזהרה לקונה?

- א. הערת אזהרה מונעת מקונים אחרים ליפול בפח אם המוכר ינסה למכור את הדירה לקונה נוסף ויכולה לחסוך לקונה הסתבכות עם קונים נוספים.
- ב. גם אם למרות הערת האזהרה קונה נוסף רכש את הדירה, הערת אזהרה יכולה למנוע רישום עיסקה נוגדת, כך שהקונה שרשם את ההערה יגבר על קונים אחרים.
- ג. הערת אזהרה נותנת לקונה הגנה מפני עיקול מאוחר יותר שהוטל על הנכס.
- ד. הסכמת רשם המקרקעין לרישום הערת אזהרה מחייבת את הרשם לרשום את הדירה על-שם הקונה בתום התהליך.

23 שלושה אחים ירשו נכס מקרקעין בחלקים שווים. אין ביניהם הסכם שיתוף. דני, אחד האחים, לא רוצה להחזיק בנכס במשותף עם אחיו.

בנסיבות המתוארות, איזו מן האפשרויות הבאות לא נתונה לדני על-פי החוק?

- א. חלוקת הנכס לחלקים שווים (חלוקה בעין) + תשלומי איזון.
- ב. מכירת הנכס וחלוקת התמורה בין שלושת האחים.
- ג. חיוב שני אחיו לרכוש את חלקו או לחילופין חיובם למכור לו את חלקיהם.
- ד. חלוקה על-ידי רישום הנכס כבית משותף + תשלומי איזון.

24 רונית, מתווכת במקרקעין, תיווכה בעיסקה במקרקעין וקיבלה דמי תיווך משני הצדדים. לימים התברר, כי רונית ידעה שלגבי הדירה קיימת חוות דעת מהנדס ולפיה בדירה קיימים ליקויי בנייה מהותיים, העשויים לסכן את דייריה, אך היא לא עידכנה את הרוכש בעניין זה.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

- א. הרוכש הוא לא לקוח של המתווכת, ולכן לא חלה עליה חובה למסור מידע בדבר חוות הדעת.
- ב. החובה למסור מידע חלה רק על המוכר, ולכן המתווכת לא ביצעה הטעיה.
- ג. למרות שעל רונית החובה למסור מידע על כל עניין מהותי בעיסקה, אין בחוות הדעת משום עניין מהותי.
- ד. המתווכת הייתה חייבת למסור לרוכש את המידע בדבר חוות הדעת והיא הפרה את הוראות החוק.

25 דוד הינו מתווך מקרקעין מוסמך, בעל רישיון תיווך. עקב נסיעה לחו"ל בהג הפסח (תקופה עירנית ופעילה בתחום המקרקעין) ביקש דוד מאחיו התאום יהונתן - אשר איננו מתווך - כי יטפל בשני לקוחות אשר פנו למשרד. לצורך כך אף השאיר דוד בידי יהונתן את רישיון המתווך שלו ואת תעודת הזהות שלו.

בנסיבות המתוארות, באיזו עבירה ניתן להרשיע את דוד?

- א. בזיוף מסמך.
 - ב. בהתחזות לבעל תעודה.
 - ג. בהעברת תעודה לשם התחזות.
 - ד. בגניבה.
-