משרד המשפטים

רשם המתווכים במקרקעין

גירסה 1

מועד אביב 2021

20.04.2021

<u>הוראות לנבחן:</u>

1. **משך הבחינה - שעתיים.**
2. **חומר עזר מותר בשימוש:**

א. דיני מתווכים במקרקעין חוקים ותקנות – הניתן בבחינה ע"י רשמת המתווכים ויש להחזירו בסיום הבחינה.

ב. מילון או מילונית אלקטרונית.

3. **אין לקפל, להדק במכונת הידוק או לחורר את "דף התשובות לנבחן".**
4. **ציון עובר - 60 נקודות.**
5. **<u>בכל שאלה עליך לבחור את התשובה הטובה והנכונה ביותר בהתאם לחומר הבחינה ולסמנה ב"דף תשובות לנבחן" על-ידי סימון X במקום המתאים.</u>**
6. **סימון שתי תשובות יגרום לפסילת התשובה.**
7. **בדף התשובות יש להשתמש בעט כחול/שחור בלבד. עליך לסמן ב- x את המקום המתאים לתשובה שבחרת. אם ברצונך לשנות תשובה שכבר סימנת, עליך למחוק את התשובה על-ידי מילוי כל הריבוע בצבע כחול/שחור, ולסמן ב- x את התשובה החדשה. אם שינית את דעתך, עליך למלא שוב את הריבוע בעט כחול/שחור ולכתוב בצד שורת הריבועים את התשובה החדשה שבחרת.**

-

בהצלחה!

1. **מתווך התקשר עם בעלי דירה בהסכם בלעדיות שכל תוכנו של ההסכם עסק אך ורק בבלעדיות. המתווך פירסם את הדירה באתר האינטרנט שלו, אולם במקביל פירסמו בעלי הדירה את הדירה בלוח מודעות באינטרנט.**
למחרת, מר ווטסון נתקל במודעה של בעלי הדירה, התקשר לבעלי הדירה, ובמעמד השיחה נקבע שהמחיר יעמוד על 1,000,000 ש"ח. למחרת היום נחתם חוזה המכר בסכום זה, בין בעלי הדירה למר ווטסון.
לאחר זמן מה הגיע המתווך לדירה ופגש שם את מר ווטסון. מר ווטסון סיפר למתווך שהוא הבעלים החדש. בתגובה דרש המתווך ממר ווטסון סכום של 20,000 ש"ח בגין שירותי התיווך.

האם מר ווטסון חייב לשלם דמי תיווך?

א. כן; המתווך הינו הגורם היעיל בעיסקה.
ב. כן; חזקה על המתווך שהינו הגורם היעיל, מאחר שמר ווטסון קנה את הנכס בתוך תקופת הבלעדיות.
ג. כן; אם יוכח שהמוכרים לא שילמו למתווך, הרי שהאחריות הינה של מר ווטסון.
ד. לא.

---

2. **זיוה ודני גרים בהרצליה פיתוח. בבעלותם שתי דירות בשווי 2 מיליון ש"ח כל אחת. בעקבות קשיים כלכליים, נאלצו דני וזיוה למכור את דירות המגורים שלהם ולקנות דירה קטנה יותר.**
דירה אחת נאלצו למכור בתאריך 12.5.2020. במקומה רכשו מזוג צעיר בתאריך 17.5.2020 דירת מגורים קטנה יותר בשווי מיליון ש"ח. שהייתה לטעמם.
את הדירה השנייה שבבעלותם נאלצו למכור בתאריך 30.5.2020, וזאת כאמור לאחר שמכרו את דירתם הראשונה.

האם דני וזיוה יכולים להצהיר לרשויות מיסוי מקרקעין, לצורכי חישוב מס רכישה במקרקעין, כי רכשו את דירת המגורים היחידה שלהם?

א. כן; מכיוון שחישוב מס רכישה הוא חישוב לינארי.
ב. כן; מכיוון שטרם עברו 24 חודשים מרגע מכירת הדירה הראשונה של כל אחד מבני הזוג.
ג. לא; מכיוון שבמועד הרכישה היו בבעלות זיוה ודני שתי דירות ולא דירה יחידה.
ד. לא; אלא אם עברו 24 חודשים מרגע מכירת הדירה הראשונה של דני וזיוה.

---

3. **דוד ויוסי הם אחים ושניהם מתווכים. יוסי עובד כשכיר אצל דוד.**
יוסי אילץ אישה מבוגרת באיומים שתחתום על חוזה להזמנת שירותי תיווך, ומנע מהגברת להתקשר ולהתייעץ עם עורך דינה לגבי החתימה; יוסי דרש מהלקוחה לחתום על המסמך באופן מיידי.
הלקוחה חתמה על הזמנת שירותי התיווך, ודמי התיווך שולמו לאחים בגין העיסקה.
יחד עם זאת, לאחר תקופה קצרה הוגשה תלונה לממונה על חוק הגנת הצרכן כנגד האחים.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אין מניעה למנוע מלקוח התייעצות לגבי התקשרות בעיסקה או תנאיה כשהלקוח מבקש התייעצות שכזו; מדובר בעשיית עסקים לגיטימית.
ב. עורך דינה של הלקוחה אינו חלק מהעיסקה, ולכן אין חובה בחוק לאפשר לה להתייעץ עימו.
ג. רק יוסי, ולא דוד, עשוי להיות אחראי להפרה של חוק הגנת הצרכן.
ד. דוד ויוסי עשויים להיות אחראים להפרה של חוק הגנת הצרכן.

---

4. שמרית קנתה נכס מקרקעין. המוכר החליט להטעות ולרמות את שמרית ואת יפית, והתחייב בעיסקת מקרקעין נוספת בגין אותם מקרקעין גם כלפי יפית.
שמרית, הקונה הראשונה, מיהרה ושילמה במזומן תמורה גבוהה עבור הנכס, כפי שדרש המוכר.
יפית שילמה במזומן תמורה קטנה יותר עבור הנכס, גם זאת בהתאם לדרישת המוכר.
אחד השכנים סיפר ליפית שראה כי הנכס כבר נמכר לשמרית במחיר מפולפל, וכי שמרית הקונה היא במקרה הבת של חברים שלו. יפית בחרה שלא לבדוק את הנושא, והזדרזה לנסות ולרשום את הבעלות בטאבו על שמה, וזאת על מנת שהמוכר לא יתחרט לגבי המחיר הזול שבו מכר לה את הנכס.

בנסיבות המתוארות, האם שמרית או יפית יזכו בבעלות בנכס?

א. שמרית, הקונה הראשונה, תזכה בבעלות על הנכס, משום שהקונה השנייה לא בדקה את דברי השכנים וניסתה לעקוף את הקונה הראשונה.
ב. שמרית, הקונה הראשונה, תזכה בבעלות על הנכס, משום שהקונה הראשון תמיד זוכה במקרה של מכירה כפולה.
ג. אף אחת מהן לא תזכה בבעלות על הנכס.
ד. יפית, הקונה השנייה, תזכה בבעלות על הנכס, משום שהקונה השנייה תמיד תזכה במקרה של מכירה כפולה.

---

5. מהו הרוב המתאים של בעלי הדירות בבית משותף לביצוע התקנת מעלית?

א. שני שלישים.
ב. 75%
ג. 51%
ד. 60%

---

6. קבלן מוכר דירה חדשה. נציג הקבלן דרש מהקונה תשלום מראש של 20% מתמורת הנכס.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. קבלן יכול לקבל במקרה זה רק 14% משווי הדירה מבלי לתת בטוחה בגין העיסקה לקונים.
ב. קבלן יכול לקבל במקרה זה רק 7% או פחות מכך משווי הדירה מבלי לתת בטוחה בגין העיסקה לקונים.
ג. קבלן חייב לתת במקרה זה בטוחה, שהיא ערבות בנקאית, מהשקל הראשון, לקונים בעיסקת מקרקעין.
ד. אין מניעה לדרוש מקונה במקרה זה 20% מהתמורה מראש, ללא ערובה בגין רישום הערת אזהרה לגבי העיסקה.

---

7. שמשון החליט לקנות דירה מהקבלן יובב. יובב הקבלן סיפק לשמשון מפרט של הדירה.
שמשון מצא בדירה סטיות מהמפרט שעליו הקבלן התחייב.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. אין חובה למסור מפרט של דירה לרוכש, אין צורך להחתים את הרוכש על כל שינוי ביחס למפרט, אלא רק על שינויים מהותיים ביחס למפרט.
ב. אין חובה למסור מפרט של דירה לרוכש. יש צורך להחתים את הרוכש על כל שינוי ביחס למפרט.
ג. חובה למסור מפרט של דירה לרוכש ולהחתים את הרוכש על כל שינוי ביחס למפרט.
ד. חובה למסור מפרט של דירה לרוכש. יש צורך להחתים את הרוכש רק על שינוי מהותי ביחס למפרט.

---

8. באיזה/אילו מהמקרים הבאים ניתן לבטל חוזה בישראל?

א. רק במקרה של הטעיה.
ב. רק במקרה של כפייה ועושק.
ג. רק במקרה של טעות.
ד. בכל המקרים המוזכרים בתשובות האחרות.

---

9. עמי ותמי, בני זוג, נכנסו לאתר המכירות של פרויקט בבנייה, וכל אחד מהם קנה מהקבלן דירה לעצמו. הקבלן מכר דירה אחת לעמי במחיר הגבוה מ- 1.5 מיליון ש"ח, ודירה אחרת לבת זוגו תמי במחיר של מיליון ש"ח באותו פרויקט בנייה.
הקבלן איחר במסירת הדירה לעמי ב- 14 יום ולתמי ב- 100 יום.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. הקבלן חייב לפצות רק את תמי, מכיוון שלפי החוק יש חובת פיצוי רק אם יש איחור משמעותי של יותר מ- 90 יום.
ב. אין כפל פיצוי באיחור של מסירת דירה לבני זוג שקנו 2 דירות באותו פרויקט.
ג. הקבלן חייב לפצות את עמי בלבד, מכיוון שמגיע פיצוי רק בעקבות איחור במסירת דירה שנקנתה ביותר מ- 1.5 מיליון ש"ח.
ד. הקבלן חייב לפצות את תמי בלבד, מכיוון שהקבלן איחר במסירת הדירה ביותר מ- 60 יום.

---

10. מה מקנה "טופס 4" לבעל הנכס?

א. "טופס 4" מקנה לבעל הנכס זכאות לחבר את הבניין לתשתיות כמו לרשת החשמל, המים, התקשורת וכו'.
ב. "טופס 4" מקנה לבעל הנכס זכאות לחבר את הבניין לתשתיות, כגון לרשת החשמל, המים, והתקשורת ולאכלס בפועל את הבניין.
ג. "טופס 4" הוא היתר בנייה.
ד. "טופס 4" מקנה לבעל הנכס אפשרות לאכלס בפועל את הנכס גם אם העבודות לא הסתיימו במלואן.

---

11. בפסק דין תא"מ 09-02-4203 שמעון נ' סמיקון, נדונה תביעה בגין דרישה לתשלום דמי תיווך עבור מכירת דירת הנתבעת בהרצליה. מהעובדות עולה כי לאחר חתימת זיכרון הדברים התברר לנתבעת כי רובצים על הנכס עיקולים ושיעבודים.

מה קבע בית המשפט?

א. בית המשפט קבע שהמתווך אינו צריך למסור ללקוחו מידע לגבי עיקולים ושיעבודים הרובצים על הנכס, מכיוון שלא מדובר במידע מהותי.
ב. בית המשפט קבע שהמתווך חייב למסור ללקוחו מידע לגבי עיקולים ושיעבודים הרובצים על הנכס, מכיוון שמדובר במידע מהותי.
ג. בית המשפט קבע שאין פסול בנוכחות של מתווך בזמן עריכת זיכרון דברים.
ד. בית המשפט קבע שמתווך אינו יכול לטפל בעיסקה שבה יש עיקול או שיעבוד הרובצים על הנכס.

---

12. מהו "מחירון דקל"?

א. "מחירון דקל" הוא כלי עזר לתמחור עבודות בנייה.
ב. "מחירון דקל" הינו מחירון לכריתת עצים המתפרסם ע"י פקיד היערות.
ג. "מחירון דקל" הוא מחירון לעצי דקל שונים שבפיקוח, המפורסם ע"י משרד החקלאות.
ד. "מחירון דקל" הוא אמצעי לחיפוש ואיתור נכסים לפי מחיר ואזור ברחבי הארץ.

---

13. בין גב' רבינאי לבין חברת "מן השקד" בע"מ נחתם זיכרון דברים למכירת דירתה של גב' רבינאי בהרצליה, בסכום של 3.5 מיליון ש"ח. נקבע כי בתוך 10 ימים ייחתם חוזה בין הצדדים. הוכן חוזה, אך <u>לא נחתם</u>, שכן גב' רבינאי חזרה בה מהעיסקה בטענה כי מחיר הדירה שנקבע נמוך בהרבה מערכה בשוק.

בנסיבות העניין ועל פי פס"ד של ביהמ"ש העליון: "עא 77/158 חוה רבינאי נ' חברת מן השקד בע"מ (בפירוק)", האם זיכרון הדברים מחייב את הצדדים?

א. לאחר שהמוכרת חזרה בה מהעיסקה, זיכרון דברים לא מחייב את הצדדים. יתרה מכך, הצדדים לא חתמו על חוזה מחייב בתוך 10 ימים כנדרש.
ב. זיכרון הדברים מחייב את הצדדים, אך יש לשערך את שווי הבית להיום.
ג. זיכרון הדברים אינו מחייב, מאחר שלא נוצר קשר חוזי מחייב בין הצדדים, משום שהצדדים ביקשו לראות עצמם קשורים רק עם חתימת חוזה.
ד. זיכרון דברים עשוי לחייב את הצדדים כמו כל חוזה, ובלבד שהוא כולל, בין היתר, פרטים מהותיים וחיוניים של העיסקה.

---

14. זוג מבוגרים פנו למתווכת טלי לקבל שירותי תיווך למציאת דירת מגורים בקומת קרקע בנתניה. מאחר שהזוג חסר ניסיון ואינו מכיר את החוקים, ביקשו בני הזוג שהבית יהא ללא פגמים או הפתעות, כך שיוכלו להתגורר בו מייד עם רכישתו. המתווכת הבטיחה כי תמצא עבורם בית על פי דרישתם. לאחר חתימת ההסכם התברר לרוכשים כי חלק מהדירה נבנה ללא היתר. בני הזוג ביטלו את הסכם הרכישה. למרות זאת, נדרשו ע"י המתווכת לשלם את דמי התיווך.

בנסיבות המתוארות ובהתאם לפסק דין: "ברע 01/209 זיוה וזאב מאיר נ' טלי שושן ואח'", איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. המתווכת תהא זכאית לדמי תיווך ; לא ניתן לצפות שהמתווך יידע שחלק מהדירה הינו ללא היתר, מאחר שבדיקת המצב החוקי של הדירה הינו באחריות עורך הדין.
ב. המתווכת לא זכאית לדמי תיווך מאחר שלא פעלה בנאמנות, בהגינות ובזהירות סבירה במילוי תפקידה.
ג. המתווכת לא תהיה זכאית לתשלום דמי תיווך, מאחר שהסכם הרכישה בוטל.
ד. לאחר שנחתם חוזה בין הצדדים, המתווכת זכאית לתשלום דמי תיווך גם אם הרוכשים ביטלו את הסכם הרכישה.

---

15. מתי פוקעת מישרתו של מנהל עיזבון?

א. מישרת מנהל עיזבון פוקעת ביום שבו בית משפט מאשר כי סיים את תפקידו.
ב. מישרת מנהל עיזבון פוקעת רק לאחר מסירת הודעתו להתפטרות מתפקידו.
ג. מישרת מנהל עיזבון פוקעת לפי בקשת מעוניין בדבר או לבקשת היורשים.
ד. מישרת מנהל עיזבון פוקעת אם ביקשו כך נושי המוריש.

---

16. החברה הקבלנית "הבונים באושר" מקימה בניין דירות חדש ברמת בית שמש. הבניין בן 12 קומות ובו 24 דירות מגורים ו- 4 חנויות בקומת הקרקע. משרד התיווך של איציק חסיד, הידוע ביעילותו בסביבה, חתם בכתב עם החברה על הסכם תיווך, לפיו יקבל חצי אחוז על כל עיסקה שיביא לידי מימוש. בשל דמי התיווך הנמוכים שעליהם סוכם בהסכם התיווך, נקבעה תקופת בלעדיות של שנתיים (24 חודשים) על כלל הנכסים בפרויקט.

בנסיבות העניין ולעניין הסכם הבלעדיות שנקבע, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. תקופת הבלעדיות למכירת הדירות וגם תקופת הבלעדיות למכירת חנויות תקינות.
ב. תקופת הבלעדיות למכירת הדירות וגם תקופת הבלעדיות למכירת חנויות אינן תקינות.
ג. תקופת הבלעדיות לעניין החנויות אינה תקינה מאחר שתקופת הבלעדיות לא יכולה לעלות על תשעה חודשים מהיום שבו חתמה החברה על ההזמנה.
ד. תקופת הבלעדיות שנקבעה בהסכם לגבי דירות המגורים אינה תקינה, אך תקופת הבלעדיות לעניין החנויות תקינה.

---

17. למיכאל אליצור חנות תכשיטים ברחוב המלך ג'ורג' בירושלים, אותה רכש בדמי מפתח בשנת 1965 (תשכ"ה). עתה, לאחר שמיכאל הגיע לגיל 80, הוא מעוניין למכור את החנות בדמי מפתח ולפרוש לגימלאות.

מה יהא חלקו של בעל הבית בדמי מפתח שיתקבלו מהמכירה מאת הדייר הנכנס בשנת 2021?

א. 50%, המהווים את הסכום העודף על חלקו של הדייר היוצא.
ב. 25%, המהווים את הסכום העודף על חלקו של הדייר היוצא.
ג. 33%, המהווים את הסכום העודף על חלקו של הדייר היוצא.
ד. 40%, המהווים את הסכום העודף על חלקו של הדייר היוצא.

---

18. איזו מבין ההחלטות הבאות <u>אינה</u> בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה?

א. הגדלת שטחים שנקבעו בתוכנית בת תוקף לצורכי ציבור.
ב. הוספת שימושים, במגרש המיועד בתוכנית למגורים וששטחו עולה על 3000 מ"ר, למטרת משרדים, מלונאות או מסחר בחזית בניין המיועד למגורים.
ג. קביעה או שינוי בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין.
ד. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למגורים בתוכנית שאישרה הוועדה המחוזית בשיעור עד 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה לפי התוכנית.

---

19. מהי ההגדרה המדויקת ל"זכות במקרקעין" לעניין מיסי המקרקעין בישראל?

א. זכות במקרקעין הינה בעלות או חכירה לתקופה העולה על עשרים וחמש שנים, בין שבדין ובין שביושר.
ב. זכות במקרקעין הינה בעלות או חכירה לתקופה העולה על חמש עשרה שנים, בין שבדין ובין שביושר.
ג. זכות במקרקעין הינה בעלות או חכירה לתקופה העולה על שלושים שנים, בין שבדין ובין שביושר.
ד. זכות במקרקעין הינה בעלות או חכירה לתקופה העולה על עשרים שנים, בין שבדין ובין שביושר והרשומים בפנקס המקרקעין.

---

20. מיטל מבקשת לפתוח חנות אלקטרוניקה ב"קניון האחים", הסמוך למקום מגוריה. ב"קניון האחים" אין חברת ניהול.

האם מיטל נדרשת לרישיון בגין עסק שנפתח בקניון? אם כן, לאיזו תקופה יינתן לה הרישיון ועל ידי איזה גורם?

א. מיטל נדרשת לרישיון בגין עסק שנפתח בקניון. כאשר נדרש רישיון, הרישיון ניתן על ידי משרד הכלכלה התעשייה ל- 15 שנים קדימה.
ב. מיטל נדרשת לרישיון בגין עסק שנפתח בקניון. כאשר נדרש רישיון, הרישיון ניתן על ידי הרשות המקומית ל- 10 שנים קדימה.
ג. אין צורך ברישיון בגין עסק שנפתח בקניון. כאשר נדרש רישיון, הרישיון ניתן על ידי הרשות המקומית ל- 15 שנים קדימה.
ד. אין צורך ברישיון בגין עסק שנפתח בקניון. כאשר נדרש רישיון, הרישיון ניתן על ידי הרשות המקומית ל- 10 שנים קדימה.

---

21. בעלי בית משותף בן 12 דירות ברחוב דרך חברון בירושלים ייאלצו להרוס את הבניין, וזאת בשל שקיעה של יסודות הבניין.
שבעה מבעלי הדירות, המהווים רוב של ¾ (שלושה רבעים) מבעלי הדירות אשר הרכוש המשותף בנכס צמוד לדירותיהם, מעוניינים לשמש כמשקמים, ולבנות את הבית המשותף מחדש.
המשקמים פנו לשאר בעלי הדירות, ודרשו מהם להשתתף בהוצאות הכרוכות בבנייה מחדש, באופן יחסי, לפי חלקם ברכוש המשותף.
קיימת תוכנית אדריכלית והנדסית לנכס, שלפיה ניתן להקים את הבניין מחדש ללא הדירות שבעליהן לא מעוניינים לשלם בגין הבנייה מחדש.

בנסיבות המתוארות, איזה מהמשפטים הבאים הוא הנכון ביותר?

א. מכיוון שיש אפשרות מעשית, לפי תוכנית אדריכלית והנדסית, לבנות את הבניין מחדש, ללא הדירות שלא מעוניינות להשתתף בפרויקט, ניתן לחייב את כל בעלי הדירות להשתתף בהוצאות הכרוכות בבנייה מחדש.
ב. ניתן תמיד לחייב את כלל הדיירים להשתתף בהוצאות הבנייה מחדש לפי חלקם ברכוש המשותף.
ג. יש לבטל את בקשת המשקמים, וזאת מכיוון שלא ניתן להקים מחדש במקרה כזה את הבניין ברוב של 3/4 (שלושה רבעים) מבעלי הדירות שהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.
ד. ישנה אפשרות לצוות על בעלי הדירות המסרבים להשתתף בתוכנית הבנייה מחדש להעביר את זכותם לאדם אחר שיבוא במקומם בכל הנוגע לחובת ההקמה או התיקון של הנכס.

---

22. חני חתמה על הסכם הרשאה עם רמ"י, לתקופה של 3 שנים - הסכם שנהוג לחדשו.

האם חייבת חני בתשלום מס רכישה?

א. לא.
ב. כן.
ג. כן, בשיעור שליש ממס הרכישה הרגיל.
ד. כן, למעט קרקע חקלאית.

---

23. מגרש נמכר במחיר 100,000 ש"ח. הצדדים סיכמו כי הקונה ישלם את מיסיו של המוכר, בסך 30,000 ש"ח.

מהו שווי המכירה לצורך דיווח לרשויות המס על העיסקה?

א. 70,000 ש"ח.
ב. 100,000 ש"ח.
ג. 130,000 ש"ח.
ד. הקונה לא רשאי לשלם את המס של המוכר.

---

24. איציק רכש דירת מגורים נוספת לעצמו לפני שנתיים וחצי. במשך חצי שנה הדירה שימשה לסדנה לתיקון תכשיטים ומכירתם ואיש לא גר בה. כעת, לאחר שבמשך שנתיים הוא השכיר את הדירה למגורים, הוא מבקש למכור אותה.

האם איציק זכאי לפטור ממס שבח?

א. כן, מכיוון שהדירה שימשה למגורים ארבע חמישיות מהתקופה עבורה מחושב השבח.
ב. לא, מכיוון שהדירה לא שימשה למגורים ארבע חמישיות מהתקופה עבורה מחושב השבח.
ג. לא, מכיוון שהדירה שימשה למגורים ארבע שנים לפני מכירתה, למרות ששימשה למגורים ארבע חמישיות מהתקופה עבורה מחושב השבח.
ד. כן, כל דירת מגורים נחשבת כ"דירת מגורים מזכה" לעניין פטור ממס שבח, ללא תלות בתקופה.

---

25. יורם, מתווך מקרקעין, נהג בפזיזות ומתוך התלהבות סיפר ללקוח שלו שהוא "מוכרח לרכוש" דירה מסוימת, בטענה שאושרה באזור הנכס תב"ע - "תוכנית בניין עיר" - שתעלה את ערך הנכס באופן משמעותי. דבריו של יורם היוו שיקול מרכזי מבחינת הלקוח ברכישת הנכס.

האם כאשר יורם נסחף בלשונו הוא עבר עבירת משמעת כמתווך?

א. לא; ישנה חובת זהירות המוטלת על מתווכים בדין, אך הפרתה מהווה הפרה של אתיקה מקצועית בלבד ולא מהווה עבירת משמעת.
ב. כן; ישנה חובת זהירות המוטלת על מתווכים בדין, אשר הפרתה מהווה עבירת משמעת.
ג. לא; לא חלה על מתווכים חובת זהירות בדין.
ד. כן; הפרה של כל חובה שהיא המוטלת על מתווך בחוק המתווכים מהווה עבירת משמעת.
