

תוכן עניינים

1	פתח דבר
3	שער א': כללי
3	פרק א': סקירה כללית של המצב המשפטי עד לחקיקת חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996
3	1. כללי
5	2. שיעור דמי התיווך
6	3. דמי התיווך - נוהג בעסקאות גדולות
9	פרק ב': הצעת חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996
13	פרק ג': חוק המתווכים במקרקעין והלכות ישנות טרם חקיקתו
15	שער ב': חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996 - מבט עיוני, דין והלכה
15	פרק א': הגדרות - סעיף 1 לחוק המתווכים
15	1. כללי
17	2. עסקת תיווך עליה חל חוק המתווכים - במקרקעין עסקה בתמורה ..
18	3. זכות במקרקעין - על-פי הוראות חוק המתווכים במקרקעין, מהי? ..
19	4. עסקה במניות אך קשורה למקרקעין - תחולת חוק התיווך ..
19	5. תחולת סעיף 1 לחוק - דחיית בקשה למחיקה על-הסף משום שאין זה ראוי כי בית-המשפט העליון יאמר את דברו בסוגיה זו ללא תשתית עובדתית-קונקרטית
20	6. האם נכרת חוזה משפטי מחייב בין הצדדים להמרצת הפתיחה? ..
22	7. האם למשיב קיימת זכאות לדמי תיווך, ואם-כן מהו סך דמי התיווך שפסק בית-המשפט המחוזי? ..
23	8. האם לופו היה הגורם היעיל? ..
27	9. פניה לנתבעת בהצעה להתקשר בעסקה לרכישת נכס מקרקעין ..
28	10. האם התובעים ביצעו פעולת שיווק? ..
28	11. המתווך כ"גורם פעיל" חרף פעילות מצומצמת כמו המצאת כתובת בלבד
29	12. תשלום יתר של דמי תיווך
29	פרק ב': איסור עיסוק ללא רישיון - סעיפים 2-7 לחוק המתווכים
31	1. הדין
34	2. כללי
35	3. הנפקות של אי-תשלום אגרת רישוי
36	4. נטל ההוכחה על קיום רישיון רובץ על התובע דמי תיווך
37	5. עיסקת תיווך "אקראית" שאיננה חוסה תחת הוראות חוק התיווך ..

6.	אין תחולה לחוק המתווכים על פעולות תיווך במקרקעין המצויים מחוץ לישראל, לא כל שכן מקום שגם המתווך אינו ישראלי	37
7.	עיסוק במקצוע התיווך באמצעות תאגיד	39
8.	הסכם התיווך המותנה, בכך שייחתם על-ידי השוכר הסכם שכירות מבנה ייעודי	40
9.	האם המשיב 3 - מתווך או לא?	41
10.	האם מתקיימת תחולת חוק המתווכים במקרקעין על תיווך במקרקעין הנמצאים מחוץ למדינת ישראל?	44
11.	הגשת שיק לבצוע בלשכת ההוצאה לפועל כתשלום עבור דמי יזמות	49
12.	היעדר חתימה על הסכם תיווך	51
13.	דרישה לתשלום עמלה בגין ביצוע פעולות תיווך וסיוע במשא-ומתן לרכישת מקרקעין בצ'כיה וברומניה	51
14.	עסקת אקראי למכירת נכס	54
15.	אי-הרמת הנטל להוכחת תביעה	55
16.	חוזה התיווך אינו בטל בשל היעדר גילוי בכתב של עניין אישי של התובע	56
17.	האם מתקיימים התנאים לקיומו של הסכם תיווך כדין אשר נעשה על-ידי מתווך מורשה?	57
פרק ג': חובת הגינות וזהירות - סעיף 8 לחוק המתווכים	61	
1.	הדין	61
2.	כללי	61
3.	אמצעים ראויים ב"נסיבות העניין" - חובת הגילוי	62
4.	חובת יידוע של הצדדים בדבר הייצוג המקביל ועל דמי התיווך המקבילים	62
5.	הסכם מכר למקרקעין עליו עתידה להיות תכנית מיתאר	66
6.	ערעור על פסק-דין שניתן על-פי סעיף 79א לחוק בתי-המשפט - לא נחתם בין הצדדים הסכם	68
7.	תובענה לביטול הסכמי התקשרות	69
8.	החזרת דמי התיווך החלקיים	70
9.	מהו היחס בין מינוי מתווך בלעדי מטעם המוכר לבין תרומתו של מתווך אחר, הפועל מטעם הרוכשים, ובאילו נסיבות קמה למתווך האחר זכות לדמי תיווך?	71
10.	המדובר בשירותי תיווך או בתמורה אחרת?	74
11.	גביית סכום גבוה מהמוסכם עבור מכירת הנכס מהווה הפרת חובת מתווך לנהוג באמינות	75
12.	בקשה למתן צו מניעה זמני מטעם כונס נכסים	76
13.	האם הנתבע הוטעה בקשר לגודל השטח?	77
14.	רכישת דירה במודיעין	79

15.	זיוף אישורי ייפוי כוח וצווי ירושה	80
16.	האם במסגרת חובת המתווך למסור ללקוח "כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לנכס" נכלל גם מידע בנוגע לכל הליקויים והקלקולים הקיימים בנכס, לרבות מתן הערכה כספית מקצועית ביחס לעלות תיקונם	82
17.	על הנתבעים לעמוד בנטל להוכיח שהיו לתובעת אינטרסים זרים העולים כדי הפרת חובות ההגינות והזהירות המוטלות עליה בהתאם לסעיף 8 ולסעיף 10 לחוק המתווכים	87
18.	העובדה שתוכן שיפוץ בבניין, במסגרתו היו צפויים להיות מוצבים פיגומים בסמוך לדירה ובשטח המושכר, היא עובדה מהותית שהיה על הנתבעת לנקוט באמצעים הראויים על-מנת לגלותה ולהביאה לידיעת התובעת	93
19.	דיני התיווך הם ענף מדיני החוזים. משכך, הוחלה עליהם חובת תום-הלב, בין אם מכוח הוראות סעיפים 12 ו-39 לחוק החוזים (חלק כללי) ובין אם מכוח הוראות מפורשות בחוק המתווכים	101
	פרק ד': הזמנת שירותי תיווך - סעיף 9 לחוק המתווכים	103
1.	הדין	103
2.	המישור הצורני: חוזה בכתב הכולל פרטים כנדרש בחוק	104
3.	דרישת הכתב	107
4.	בלעדיות	111
5.	זכאות לדמי תיווך	113
6.	דרישת הכתב בחוק המתווכים והשאלות שהתעוררו לגבי פרשנותה	115
6.1.	כללי	115
6.2.	הגישה הקפדנית	116
6.3.	הגישה הגמישה	116
6.4.	הגישה הקיצונית בהיעדר מסמך בכתב	117
6.5.	פסיקת בתי-המשפט השלום והמחוזי	117
6.6.	היישום הראוי של דרישת הכתב לפי חוק המתווכים	119
7.	מהו היקף הזכאות לדמי תיווך של המתווך שהיה מעורב במשא-ומתן שקדם לעסקת המקרקעין? העובדה שמתווך לא ניהל את המשא-ומתן בין הרוכשים-לבין המוכר אינה גורעת מהיותו הגורם היעיל בהתגבשות העסקה	122
8.	גילויים של מסמכים התומכים, לשיטת המבקש, בטענותיו באשר לגודל הדירה אינו מהווה נסיבה המאפשרת פתיחה מחדש של הסוגיה	125
9.	תשלום דמי תיווך למי שאינו מחזיק ברישיון לתיווך במקרקעין	126
10.	דחיית תביעה לדמי תיווך - העובדה שבית-משפט השלום ובית-המשפט המחוזי הגיעו לאותה תוצאה מנימוקים שונים אינה מצדיקה כשלעצמה מתן רשות ערעור ב"גלגול שלישי"	127

11. עמלה המותנית במכירת 20 יחידות דיור בפרק זמן של 18 חודשים.....	131
12. פעולת תיווך שהובילה להתקשרות בעסקת קומבינציה.....	136
13. דמי תיווך עבור דירה שניה.....	139
14. ערעור נושה על דחית תביעת חוב - פעולת תיווך במקרקעין.....	140
15. עתירה לדחיית מועד העיון בקלטות - תביעה לדמי תיווך.....	143
16. צדדים מתוחכמים שלא הגדירו את העסקה כתיווך כעולה מכתב ההתחייבות.....	144
17. בקשה להורות על דחיית עיון ב- 38 הקלטות ותמלולן.....	147
18. תובענה לתשלום שכר-טרחה בעבור תיווך בעסקה למכירת מניותיה של חברה.....	149
19. "אי-דיוקים" במצג שהציג בפניו המשיב, לרבות במודעה שפורסמה על ידו באתר האינטרנט.....	150
20. אי-הכנסת כסף לקופה המשותפת - שותפות מתווכים.....	151
21. החובה לשלם דמי שיווק ולחילופין דמי תיווך לו היה הפרוייקט יוצא לפועל.....	153
22. בקשה למחיקה על-הסף - האם ראוי למחוק על-הסף את התביעה לתשלום דמי תיווך עבור תיווך בעיסקת מקרקעין, משום שלא היה הסכם תיווך בכתב?.....	154
23. רכישת שטח שעל-פי התב"ע מיועד למלונאות, מגורים ומסחר.....	156
24. שימוש בשם לצורך רכישת נכס.....	156
25. הפרת התחייבות חוזית לקשירת עסקה לרכישת קרקע.....	158
26. מציאת נכסים באמצעות מספר מתווכים.....	160
27. האם התחייבות לתשלום דמי תיווך מספקת דרישת הכתב בהתאם לחוק המתווכים במקרקעין והאם היא רלוונטית לעסקה לביצוע פרויקט על-פי תכנית תמ"א 38?.....	161
28. פסק-דין על דרך הפשרה - הסכמה בעל-פה לניהול משא-ומתן לשיווק דירה.....	162
29. האם מגיע תשלום על-אף ביצוע פעולות שהכשילו ביצוע העסקה?.....	164
30. האם התובע הוא הגורם היעיל בעסקה אשר התגבשה בסופו-של-דבר בין המנהל המיוחד של החברה לבין הנתבע?.....	166
31. תביעה לסעדים הצהרתיים וכספיים - הסכמים לרכישת שני נכסי מקרקעין.....	167
32. דמי תיווך עבור מכירת דירה לאחר תשלום תיווך עבור השכרתה.....	168
33. הסכם לשיתוף פעולה לרכישת והשבחת מקרקעין השוכנים לחוף הים.....	169
34. אי-השגת הסכמת הכונ"ר לתשלום דמי תיווך.....	171
35. רכישת נכס על-ידי נציג בישראל.....	171

36.	האם המערער זכאי לקבל דמי תיווך מהמשיבה בגין פעולות תיווך שהוא ביצע לטענתו בין המשיבה לבין קבוצת רכישה? 173.....
37.	תביעה למתן פסק-דין המצהיר על ביטול הסכם מכר לפיו נמכרו זכויותיו של התובע בדירתו בתל-אביב לנתבע 174.....
38.	תביעה למתן סעד הצהרתי לפיו זכרון הדברים תקף 176.....
39.	האם היה מקום לדחות על-הסף תביעה של הפרת התחייבות לתשלום שכר? 177.....
40.	אי-תשלום עובר מאמצים למכירת בית 178.....
41.	יפוי כוח למכירת דירה 180.....
42.	האם יכול מתווך במקרקעין לפעול באמצעות תאגיד? 182.....
43.	האם הבנק ו/או כונסי הנכסים שמונו מטעמו היו מחוייבים ל"בלעדיות" כלפי התובעת? 184.....
44.	פרטי הדירה שנרשמו במסמך התיווך שלא בנוכחות המערער - פסק-דין על דרך הפשרה 185.....
45.	תביעה כספית בין מתווכים 186.....
46.	האם הנכס הנמכר כלל לא היה חלק מהסכם התיווך אלא הוסף לו בדיעבד? 187.....
47.	תביעה לדמי תיווך של מתווך שלא החתים את המוכר על הזמנה לקבלת שירותי תיווך 188.....
48.	האם מילאו התובעים אחר הוראת סעיף 9 לחוק? 189.....
49.	אחוז הרווח עבור תיווך 190.....
50.	הפרת התחייבותו לשאת בתמורה עבור שירותי תיווך שהעניקו לו מכוח הסכם שנכרת ביניהם למתן שירותי תיווך במקרקעין, שלא בבלעדיות 191.....
51.	שני הסכמי תיווך - ביטול פסק-דין במעמד צד אחד 192.....
52.	אין לקבל טענה להיעדר חבות בתשלום דמי התיווך, בשל הפגם הגלום בהסכם התיווך של היעדר פירוט המחיר המבוקש 193.....
53.	הודאה והדחה - בקשה להורות כי הנתבעים יפתחו בהבאת הראיות 195.....
54.	אין בכוחו של הסכם התיווך לגבור על הוכחת טענת הנתבעת כי הדירה לא הוצגה לה על-ידי התובע 196.....
55.	אי-הוכחה כי החתימה על טופס ההזמנה הינה חתימתו של הנתבע 197.....
56.	האם פעולות התובעת בעניין עסקת המכר היו פעולות ייזום וטיפול, או פעולות תיווך במקרקעין? 198.....
57.	בקשה לרפא את היעדרו של הסכם תיווך באמצעות עיקרון תום-הלב 200.....
58.	האם קודם לכניסתה של התובעת-המתווכת - לתמונה ביקרו בני הזוג בבית? 200.....

59. תביעה לתשלום דמי תיווך ופיצויים בטענה להפרת חוזה התיווך.....	203
60. האם ההסכם בין הצדדים יוצר חזקה לפיה התובע הינו גורם?.....	204
61. הקפדה על מילוי טופס ההזמנה באופן שתואם את הוראות הדין.....	205
62. שכר-טרוחה עבור השבחת 3 מגרשים.....	206
63. התערבות גורמים בקשר החדש.....	208
64. חתימה על הסכם הבלעדיות, לפעולות שביצע התובע במהלך תקופת הטיפול בדירה.....	209
65. הנתבע התחייב כלפי התובע התחייבות מפורשת ומסויימת, והפר התחייבות זו - בלא שנתן כל הסבר מניח את הדעת.....	210
66. האם הוסכם על שיעור דמי תיווך אחר והאם הסכים הלקוח כי המתווך יזכה בתשלום דמי תיווך גם עבור מכירת הנכס של הלקוח?..	211
67. התחייבות למתן שירות הנוגע לשיווק הדירות אשר נועדו להיבנות במגרש לאחר רכישתו.....	212
68. חתימה על מספר הסכמי בלעדיות.....	213
69. הפרת הסכם תיווך ובקשה לתשלום דמי תיווך עבור עסקאות מכירת ביתם של הנתבעים ועסקת רכישת דירה על ידם.....	214
70. לא הוכח כי הסכם המכר נחתם עקב לחץ או השפעה בלתי-הוגנת.....	216
71. תביעה לתשלום דמי תיווך בגין עסקת רכש מחצית מגרש.....	217
72. חתימה על טופס התחייבות לתשלום דמי התיווך עם ההגעה לארץ.....	218
73. הסכם שנכרת בין הצדדים ואשר לטענת הנתבע נחתם תחת כפייה.....	219
74. האם זכאי התובע לקבלת דמי תיווך גם אם אין בנמצא הסכם תיווך, גם לא ניסיון כלשהו לכריתת הסכם כזה עובר להשלמת העסקה?.....	219
75. האם זכאית התובעת לדמי תיווך חרף כך שלא היתה מעורבת במכירת הדירה?.....	220
76. שלא כחוק המקרקעין, חוק המתווכים אינו מסתפק בקביעה כי נדרש חוזה "בכתב", אלא מוסיף ומונה את הפרטים שצריכים להופיע באותו חוזה כתוב. דרישות סטטוטוריות נוספות אלה נועדו להגשים את תכליתו הצרכנית של חוק המתווכים.....	222
77. לא די בכך כי ייחתם הסכם תיווך, בכתב, אלא כי לצורך הסכם תיווך בבלעדיות, ייחתם מסמך נפרד וכי "במהלך תקופת הבלעדיות יבצע המתווך פעולות שמטרתן תיווך במקרקעין".....	226
78. על מתווך העותר לקבלת דמי תיווך להוכיח שלושה; האחד, כי הינו בעל רישיון בתוקף לעסוק בתיווך במקרקעין; השני, כי נחתמה הזמנה בכתב בהתאם לסעיף 9 לחוק המתווכים ולתקנות המתווכים; והשלישי, כי הוא היה "הגורם היעיל" לביצוע העסקה.....	233

79. כאשר אין ספק בזהותם של המתווך והלקוח, לא יהיה בחיסרון הטכני שבאי-פירוט מספרי הזיהוי שלהם כדי לאיין את הסכם התיווך.....	233
80. על-מנת לראות במתווך גורם יעיל בביצוע עסקה לצורך קבלת דמי התיווך שהובטחו לו במקרה זה, אין הכרח כי הוא יטול חלק בכל הפגישות, בכל התקשורת המתנהלת בין המוכר לקונה ובכל מהלכי המשא-ומתן ביניהם.....	243
81. דרישת הכתב שבסעיף 9 לחוק המתווכים לא התקיימה במקרה הנדון. גם הדרישה שבסעיף 14 לחוק, בדבר היות המתווך הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב, במקרה דנא הסכם עם רפאל - לא התקיימה.....	243
פרק ה': גילוי עניין אישי - סעיף 10 לחוק המתווכים.....	249
1. כללי.....	249
2. חובת המתווך לפעול בנאמנות.....	249
3. דמי תיווך בגין עסקת שכירות של חנות.....	250
4. האם הוסתר זיהום בקרקע?.....	251
5. האם חייב מתווך מקרקעין לגלות ללקוחו, מוכר המקרקעין, כי הוא מקבל עמלה גם מהקונה?.....	254
6. האיסור בסעיף 10 לחוק חל על מתווך.....	256
פרק ו': איסור גילוי ידיעה - סעיף 11 לחוק המתווכים.....	259
פרק ז': איסור פעולות משפטיות - סעיף 12 לחוק המתווכים.....	263
1. הדין.....	263
2. כללי.....	263
3. נפקותו של הסכם שנערך על-ידי מתווך.....	264
4. על בית-המשפט היה לשמוע בפירוט את גרסת המבקש, תוך קבלת התייחסותו לנשמע בהקלטה ורק לאחר מכן יקבע את התשתית העובדתית.....	265
5. תובענה לאכיפת מסמך אשר השתכלל לכדי הסכם למכר מקרקעין.....	267
6. ניהול משא-ומתן שלא בתום-לב.....	269
7. מסירת נכס הרוס וחבול.....	270
8. תביעה לביצוע בעין של ההסכם.....	272
9. בעצם החתימה ההסכם על הסכם יש משום ויתור מכללא על דרישת החוק להיותו של המבקש הגורם היעיל.....	274
10. היעדר מסמך היוצר קשר ישיר בין המתווך לבין המוכרת.....	275
11. זיכרון הדברים איננו הסכם מחייב.....	277
12. הפרת הסכם בלעדיות.....	277
13. עסקה סופית למכירת מגרש בלבד.....	279
14. פעילות בניגוד לסעיף 12 לחוק.....	280

281.....	פרק ח': איסור העסקה - סעיף 13 לחוק המתווכים
285.....	פרק ט': דמי תיווך - סעיף 14 לחוק המתווכים
285.....	1. הדין
285.....	2. כללי
287.....	3. ה"גורם היעיל"
288.....	4. היעדר רישיון - תנאי מהותי בלעדיו-אין
290.....	5. היעדר רישיון והשתתות תביעה על עקרונות משפטיים מכוח דיני חוזים ועשיית עושר ולא במשפט
291.....	6. יישומו של עיקרון תום-הלב במקרים בהם התובע אינו בעל רישיון תיווך
292.....	7. ערעור על דחיית בקשת רשות ערעור - המבקש לא הצליח להראות שהוא המשיך לייצג את הרוכש החדש ברכישת החנות שסמוכה לחנותו
293.....	8. בקשת רשות ערעור - האם יש מקום להעניק רשות ערעור כדי לדון בסוגיה של מהות דרישת הכתב בחוק המתווכים במקרקעין?
294.....	9. ערעור על דחיית תביעה לאכיפת חוזה
298.....	10. ערעור על דחיית זכאותם של המשיבים, לקבל דמי תיווך מהמבקש - הערות שונות שהעלה המבקש עובר לחתימה הוספו על החוזה בכתב יד, ומנגד לא נכתבה כל הערה ביחס להחרגתה של עסקה עתידית עם הרוכשים
299.....	11. חתימה על זכרון דברים בלבד
300.....	12. מהם הכללים החלים על חוזה תיווך במקרקעין שכולל תניית בלעדיות? האם ייתכן שבעל נכס שהתקשר עם מתווך בחוזה מסוג זה יחוייב בתשלום של דמי תיווך כפולים, כאשר נחתמת עסקה בתקופת הבלעדיות באמצעות מתווך אחר?
303.....	13. האם נחשב המערער ל"גורם היעיל", להתגבשות עסקת מכר מקרקעין בין המשיב ובין כונס הנכסים?
306.....	14. האם היתה התערבות ללא הצדקה בקביעות עובדה של בית-המשפט קמא בבטלו פסק-דינו של בית-המשפט השלום?
307.....	15. דמי התיווך בגין העסקה יוכנסו אל "קופה משותפת" ויחולקו שווה בשווה
308.....	16. זכאותו של מתווך לדמי תיווך בעקבות מכירת דירתו של המבקש - הגיעה למבקש כתוצאה מפעולות השיווק בהן נקטה המשיבה
310.....	17. דמי תיווך - עיכוב ביצוע - ערעור על דחיית בקשה להפקדת ערבויות
311.....	18. שאלת היותו של המשיב בעל רישיון לעסוק בתיווך לא עמדה, כך נראה, במרכז מעייניה של המבקשת בעת ההתקשרות
312.....	19. האם העסקה בה תיווכו המבקשים היא "עסקה בזכות במקרקעין"?

20.	ראיית נכס עוד לפני תקופת בלעדיות בהסכם	313
21.	פניה ישירה לבעל העסק ועקיפת המתווך	316
22.	תביעה לדמי תיווך - בקשה לחיוב בהפקדת ערובה להבטחת תשלום הוצאות	317
23.	קבלת בונוס עבור מכירת מגרש	318
24.	תביעה לדמי תיווך - בקשה לביטול צווי עיקול	320
25.	האם מתווך הינו צד להסכם מכירת דירה?	322
26.	תשלום עבור תיווך וסיוע בעיסקת רכישת מניות	323
27.	העמדת תמורה התמורה לפי סעד כספי של אובדן רווח והפסד כלכלי, בגובה דמי תיווך בשיעור של 4%	325
28.	אי-חתימה על הזמנה בכתב לעריכת פעולות תיווך	327
29.	תשלום תיווך המותנה בכך שהמוכרות תרכושנה דירה נוספת	329
30.	תביעה כספית כנגד המבקש בעילה שטרית, וזאת על בסיס 5 שיקים	330
31.	הסכם תיווך שנערך בשני חלקים	331
32.	תביעה לדמי תיווך - הבאת ראיות חדשות לסתור	332
33.	עסקה שבוטלה ומעבר לזכרון דברים לא נחתם עבורה הסכם	333
34.	חתימה על טופס הצטרפות לאחר הפעלת לחץ	334
35.	יש לפטור לקוח מתשלום עמלת תיווך למתווך בלעדי אם הגורם היעיל לעסקה היה לטענת הלקוח מתווך אחר	335
36.	תביעה לתשלום דמי עמלה לתובעים בשל טענתם לתיווך בין קבוצת רוכשים-לבין הנתבעת	336
37.	אי-ביצוע שתי פעולות פרסום	339
38.	מכירת אולם בתרגיל עוקץ	341
39.	לשכר המגיע למערערת, בגין עבודות ייזום	344
40.	עצירת עסקה לאחר חתימה על הסכם	345
41.	על-פי הסכם הבלעדיות ונוכח הוראות סעיף 14 לחוק, המשלב זכאי לשכר טרחתו, חרף העובדה שהדירה נמכרה שלא באמצעותו	346
42.	חתימה על טופס ריק	347
43.	רכישת דירה לאחר ניהול משא-ומתן מאחורי גב המתווך	348
44.	בקשה לעיכוב ביצוע - תשלום עבור עמלת תיווך	349
45.	דחיית ערעור לתשלום דמי תיווך עבור רכישת מלון	350
46.	תביעה לתשלום דמי תיווך בגין עסקת מכר, שניה במספר, של ארבעה מרכזים מסחריים בפולין ושל הזכויות בחברת הניהול שלהם	352
47.	הצעת דירה במחיר גבוה מזה שהמשיבה ביקשה לקבל עבורה	355
48.	דמי תיווך עבור השכרת דירה תביעה על-ידי מיופת כוח	356
49.	האם צדקה הערכאה הדיונית עת סילקה את תביעת המערערת על-הסף, מחמת היעדר עילה?	358

50. חיוב בתשלום דמי תיווך לאחר מתן הצעה אטרקטיבית לרכישת נדל"ן בגרמניה.....	360
51. תביעה למתן פסק-דין הצהרתי שיצהיר על זכאותו של התובע לקבל מאת הנתבעת שכר מוסכם, ולחילופין שכר ראוי, בהיותו הגורם היעיל אשר הביא להתקשרותה עם חברה יפנית.....	361
52. תביעה לחיוב בתשלום עבור תיווך בעסקת נדל"ן בקפריסין.....	362
53. תיווך לרכישת בניין.....	364
54. תביעה לפיצוי מוסכם הנובע מביטול או הפסקת מתן שירות שהתמורה בגינה מותנה בתוצאה.....	365
55. דמי תיווך עבור עסקת רכישת בית החלופי.....	366
56. מכירת דירה ארבעה ימים לפני תום הסכם הבלעדיות.....	367
57. העברת חובת תשלום דמי תיווך עם רכישת מניות החברה.....	368
58. הסכם למתן שירותי תיווך של 4 דירות אותן התחייב התובע להראות לנתבעת.....	369
59. מכירת דירה בתקופת בלעדיות ללא עזרת המתווך.....	370
60. תביעה בסכום קצוב לביצוע בלשכת ההוצאה לפועל ביחס לחוב בגין דמי תיווך.....	370
61. האם התובעת 2 היתה הגורם היעיל שהביא לכריתת הסכם המכר בין הצדדים?.....	371
62. למוכר יש אפשרות למכור את הנכס לאחד המכרים מעבודה ללא תשלום למתווך.....	373
63. האם ההסכם שנחתם בין הצדדים חוסה תחת חוק המתווכים, כי אז מדובר בשכר תיווך ועל התובע לעמוד בתנאי הוראות חוק המתווכים או שמדובר בהסכם החוסה תחת דיני החוזים הרגילים ומשמעות הדבר היא שמדובר בשכר חוזי שהוסכם בין הצדדים, בהתאם לתנאיו של החוזה שנחתם?.....	374
64. הסכם שיווק ביחס לפרוייקט בניה בעפולה.....	376
65. תיעוד ביקורים על פני טופס הזמנת השירות.....	377
66. האם הסכם התיווך מתייחס לדירה 8 או רק לדירה 9?.....	378
67. חברה שהזמינה שירותי תיווך, אך לא שילמה עבורם, וחברה שהפירה הסכם עת מסרה לנתבעת הראשונה מידע שקיבלה ממנו וזאת בניגוד להסכם ביניהם.....	379
68. מעשיו של התובע כמתווך היוו את הגורם שיצר את הקשר שנכרת לבסוף בין הצדדים לעסקה.....	381
69. אי-ביצוע פעולות שיווק למכירת המגרש.....	382
70. בקשה לסילוק תביעה לתשלום דמי תיווך - על-הסף.....	383
71. בקשת רשות להגן מפני תביעה לתשלום דמי תיווך.....	384
72. הסכם תיווך - התנגדות לביצוע שטר.....	385
73. עסקת מכר בשלושה חלקים.....	387

74.	אי-הוכחת הבטחת תשלום לדמי תיווך.....	390
75.	האם התובע זכאי לדמי תיווך עבור רכישת מגרש?.....	390
76.	מכירת דירה יומיים לאחר תום תקופת הבלעדיות.....	392
77.	אי-הצגת טופס בו פורטו פעולות השיווק.....	393
78.	האם תפקיד הנתבעים היה רק לשווק את הבית?.....	394
79.	האם חייבים רוכש הדירה והמתווך שהתקשר עם השוכר לפצות את התובע בגין אבדן דמי שכירות, עלות פינוי השוכר ועגמת נפש?.....	396
80.	פעילות דלה של הגורם היעיל.....	397
81.	פרטי העסקה עם הרוכשים בפועל לא סוכמו עובר לחתימה על הסכם הבלעדיות.....	397
82.	חתימה מזויפת לכאורה על טופס הזמנת שירותי תיווך.....	398
83.	בקשה לצירוף ראייה לאחר הגשת הסיכומים.....	399
84.	בקשה לסילוק על-הסף של תביעת המשיב מתווך נדל"ן.....	400
85.	הודעת התובע או מי מעובדיו שהדירה אינה אקטואלית יותר מביאה לסיום ההתקשרות.....	401
86.	עצם העובדה שמתווך הציג לפני לקוחו נכס, אין פירושו של דבר שכל עיסקה בנוגע לאותו נכס תזכה את המתווך לעולם בדמי תיווך.....	402
87.	הזמנת שירותי תיווך באשר לרכישת נכסים בעיר שוהם.....	403
88.	שאלת זכאותה של התובעת, לדמי תיווך מאחר שדירת הנתבע נמכרה בתקופה בה חל הסכם בלעדיות.....	403
89.	בקשה לסילוק על-הסף של תביעה שלישית בגין אותה עסקת תיווך.....	404
90.	תובענה לתשלום דמי תיווך, הנוגעים לעסקת רכישת מקרקעין בנשר.....	405
91.	תביעה לתשלום דמי תיווך במקרקעין בהתאם להסכם שנכרת בין הצדדים.....	406
92.	עמידת התובעת ב"דרישה להזמנה בכתב".....	407
93.	האם הסכם הכולל בתוכו זכות לביטול, מהווה הסכם מחייב כמשמעות המונח בסעיף 14?.....	408
94.	תביעה לדמי תיווך - פסק-דין על דרך הפשרה.....	409
95.	תביעת דמי תיווך - בקשת רשות להתגונן.....	409
96.	ראיית הדירה בתקופת הבלעדיות אך רכשה את הדירה לאחר תקופת הבלעדיות.....	410
97.	תביעה לתשלום דמי תיווך בנוגע לנכס בזכרון יעקב.....	410
98.	בקשה לסילוק על-הסף - הנייר עליו נכתב ההסכם.....	412
99.	הגשת תביעה בסדר דין מקוצר בהיעדר מסמך בכתב.....	412
100.	לא היתה מחלוקת בין הצדדים בזמן אמת שנכרת הסכם מחייב ביניהם.....	413

101. זכאותו של מתווך לקבלת עמלת התיווך מותנית בקיומם של שלושה תנאים כמפורט בסעיף 14(א) לחוק המתווכים.....	414
102. סעיף 14 לחוק המתווכים מתנה תשלום דמי תיווך בקיומם של שלושה תנאים ושעה שאין מחלוקת עובדתית כי במקרה דנן לא נעשה בין הצדדים הסכם תיווך בכתב, לא זכאי המשיב לדמי התיווך אותם משיב.....	421
103. בפסיקה נקבע כי הדרישה בהתאם לסעיף 14(א)(3) לחוק כי התשלום למתווך יהיה מותנה בכך שהיה הגורם היעיל ביסוד העסקה הינה תנאי קוגנטי וזאת גם בהסכם בלעדיות.....	421
104. משמעות התנאי הקבוע בסעיף 14 לחוק היא כי על-מנת ליזכות בתשלום דמי תיווך, לא די בכך שהמתווך יוכיח כי קיימת סיבתיות עובדתית, בבחינת סיבה-בלעדיה-אין, בין פעולותיו ובין ההסכם שנכרת; עליו להוכיח כי פעולותיו היו אלה אשר היוו את הגורם היעיל לכריתתו של ההסכם בסופו-של-דבר.....	427
105. ניתן לזהות בפסיקה גישה גמישה יותר אשר נכונה להכיר בחיוב בדמי התיווך אף כאשר לא קויימו כל דרישות החוק הצורניות. הודגשה ההצדקה להחלתה של גישה זו מקום שבו בית-המשפט התרשם שהלקוח מבקש לחמוק מתשלום דמי תיווך בחוסר תום-לב, או כאשר אי-החיוב בדמי התיווך היה מוביל לתוצאה מקוממת.....	427
106. תביעה לתשלום עמלת תיווך בגין שירותי תיווך שסיפקה לכאורה התובעת לנתבעת. עיקר המחלוקת בשאלה אם עמדה התובעת בתנאי סעיף 14 לחוק המתווכים במקרקעין, בהינתן כי לא נחתמה הזמנה לביצוע פעולת תיווך במקרקעין.....	427
107. כאשר המתווך מבצע פעולות התיווך נעדר רישיון תקף, אין אפשרות לתבוע מן הלקוח דמי תיווך.....	436
108. האם זכאי מתווך לקבלת דמי תיווך על בסיס זיכרון דברים שלא הבשיל להסכם בין הצדדים, לאחר שהקונים שראו את הנכס באמצעותו חתמו על זיכרון דברים לרכישת הבית, אשר כלל תנאים מתלים אשר לטענתם לא התקיימו.....	436
פרק י': הליכים משמעותיים - סעיפים 14א עד 14ל לחוק המתווכים....	445
1. הדין.....	445
2. כללי.....	454
3. הימנעות מהרשעה - הרשעה ועבירת משמעת על-פי חוק התיווך.....	455
פרק י"א: עונשין - סעיף 15 לחוק המתווכים.....	457
פרק י"ב: שלילת או התליית רישיון - סעיף 16 לחוק המתווכים.....	459
פרק י"ג: סמכויות הממונה על הגנת הצרכן והסחר ההוגן - התליית רישיון מרצון - אגרות - ביצוע ותקנות - סעיפים 17-19 לחוק המתווכים.....	461
1. הדין.....	461

463.....	2. אמירת לשון הרע ואי-תשלום דמי תיווך
464.....	3. העותרת לקבלת תשלום דמי התיווך לא החזיקה ברישיון תיווך כדין
465.....	פרק י"ד: הוראות מעבר - סעיף 20 לחוק המתווכים
467.....	פרק ט"ו: תחילה
469.....	שער ג': חקיקה
469.....	1. חוק המתווכים במקרקעין במקרקעין, התשנ"ו-1996
485.....	2. תקנות המתווכים במקרקעין, התשנ"ז-1997
490.....	3. תקנות המתווכים במקרקעין (נושאי בחינה), התשנ"ז-1997
494.....	4. תקנות המתווכים במקרקעין (פרטי הזמנה בכתב), התשנ"ז-1997
494.....	5. חוקים שונים לרבות אלה לצורכי בחינות הרישוי למתווכים
495.....	6. תקנות המתווכים במקרקעין (סדרי דין בדיון לפני ועדת המשמעת ובערעור לבית-משפט), התשע"ד-2014
501.....	7. תקנות המתווכים במקרקעין (תשלום גמול לחבר ועדת המשמעת שאינו עובד המדינה), התשע"ד-2014
502.....	8. תקנות המתווכים במקרקעין (פעולות שיווק), התשס"ה-2004