

תוכן עניינים

1	פתח דבר
3	שער א': כללי
	פרק א': סקירה כללית של המצב המשפטי עד לחקיקת חוק המתווכים
3	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
	שער ב': חוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996 - מבט עיוני, דין
15	והלכה
15	פרק א': הגדרות - סעיף 1 לחוק המתווכים
15	1. כללי
19	2. עסקת תיווך עליה חל חוק המתווכים - במקרקעין עסקה בתמורה ..
20	3. זכות במקרקעין - על-פי הוראות חוק המתווכים במקרקעין, מהי? ..
21	4. עסקה במניות אך קשורה למקרקעין - תחולת חוק התיווך ..
21	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
22	עובדתית-קונקרטית
24	6. האם נכרת חוזה משפטי מחייב בין הצדדים להמרצת הפתיחה? ..
24	7. האם למשיב קיימת זכאות לדמי תיווך, ואם-כן מהו סך דמי התיווך
25	שפסק בית-המשפט המחוזי? ..
25	8. האם לופו היה הגורם היעיל? ..
29	9. פניה לנתבעת בהצעה להתקשר בעסקה לרכישת נכס מקרקעין ..
30	10. האם התובעים ביצעו פעולת שיווק? ..
31	11. המתווך כ"גורם פעיל" חרף פעילות מצומצמת כמו המצאת כתובת
32	בלבד
32	12. תשלום יתר של דמי תיווך
35	פרק ב': איסור עיסוק ללא רישיון - סעיפים 2-7 לחוק המתווכים
35	1. הדין
38	2. כללי
39	3. הנפקות של אי-תשלום אגרת רישוי
40	4. נטל ההוכחה על קיום רישיון רובץ על התובע דמי תיווך
41	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	41
7.	עיסוק במקצוע התיווך באמצעות תאגיד	43
8.	הסכם התיווך המותנה, בכך שייחתם על-ידי השוכר הסכם שכירות מבנה ייעודי	43
9.	האם המשיב 3 - מתווך או לא?	45
10.	האם מתקיימת תחולת חוק המתווכים במקרקעין על תיווך במקרקעין הנמצאים מחוץ למדינת ישראל?	48
11.	הגשת שיק לביצוע בלשכת ההוצאה לפועל כתשלום עבור דמי יזמות	53
12.	היעדר חתימה על הסכם תיווך	55
13.	דרישה לתשלום עמלה בגין ביצוע פעולות תיווך וסיוע במשא-ומתן לרכישת מקרקעין בצ'כיה וברומניה	55
14.	עסקת אקראי למכירת נכס	59
15.	אי-הרמת הנטל להוכחת תביעה	60
16.	חוזה התיווך אינו בטל בשל היעדר גילוי בכתב של עניין אישי של התובע	61
17.	האם מתקיימים התנאים לקיומו של הסכם תיווך כדין אשר נעשה על-ידי מתווך מורשה?	62
פרק ג': חובת הגינות והירות - סעיף 8 לחוק המתווכים		
1.	הדין	65
2.	כללי	65
3.	אמצעים ראויים ב"נסיבות העניין" - חובת הגילוי	66
4.	חובת יידוע של הצדדים בדבר הייצוג המקביל ועל דמי התיווך המקבילים	66
5.	הסכם מכר למקרקעין עליו עתידה להיות תכנית מיתאר	70
6.	ערעור על פסק-דין שניתן על-פי סעיף 79א לחוק בתי-המשפט - לא נחתם בין הצדדים הסכם	73
7.	תובענה לביטול הסכמי התקשרות	74
8.	החזרת דמי התיווך החלקיים	75
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?	76
10.	המדובר בשירותי תיווך או בתמורה אחרת?	79
11.	גביית סכום גבוה מהמוסכם עבור מכירת הנכס מהווה הפרת חובת מתווך לנהוג באמינות	80
12.	בקשה למתן צו מניעה זמני מטעם כונס נכסים	81
13.	האם הנתבע הוטעה בקשר לגודל השטח?	82
14.	רכישת דירה במודיעין	84

15. זיוף אישורי ייפוי כוח וצווי ירושה.....	85
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 תיקונים.....	87
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.....	93
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.....	99
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.....	108
20. הפחתת דמי התיווך, עד כדי שלילתם המוחלטת, הוכרה גם בנסיבות של הפרת חובות הנאמנות ההגינות והזהירות שחב המתווך כלפי הלקוח מכוח סעיף 8 לחוק המתווכים. בית-המשפט הפחית את גובה דמי התיווך.....	108
21. הנתבע ניצל מחיוב בדמי תיווך מסיבה אחת ויחידה: משום שבכל מועד רלוונטי למגעיו של התובע עימו, פעל התובע ללא הרשאה והסכמה מכהן, בעל המקרקעין הרלוונטיים, להציעם בשמו לאחר ולבצע עבורו פעולת תיווך לגבי זכויותיו בחלקה 8. הדבר אינו ממרק את פגמי התנהלותו של הנתבע ואינו עושה אותו לקונה תמים שנתבע על לא עוול בכפו.....	108
22. אין בחוק אמירה מפורשת לעניין זכאותו של מתווך לדמי תיווך, מקום בו הפר את חובותיו לפי סעיף 8 לחוק, או מקום שבו תיווך בעסקת מקרקעין שמנוע היה מלתווך בה. אולם, כאשר דנו בתי-המשפט במקרים בהם הפר המתווך חובותיו, או פעל כמתווך בעסקה שהיה מנוע מלעשות כן, נפסק בצורה מפורשת כי די בכך שמתווך אינו עומד בחובות הגילוי הקבועות בחוק המתווכים כדי לשלול ממנו זכאות לדמי התיווך ואף לשלול את מעמדו כגורם היעיל בעסקה.....	109
פרק ד': הזמנת שירותי תיווך - סעיף 9 לחוק המתווכים.....	111
1. הדין.....	111
2. המישור הצורני: חוזה בכתב הכולל פרטים כנדרש בחוק.....	112
3. דרישת הכתב.....	115
4. בלעדיות.....	119
5. זכאות לדמי תיווך.....	121
6. דרישת הכתב בחוק המתווכים והשאלות שהתעוררו לגבי פרשנותה.....	123

123.....	6.1 כללי
124.....	6.2 הגישה הקפדנית
124.....	6.3 הגישה הגמישה
125.....	6.4 הגישה הקיצונית בהיעדר מסמך בכתב
125.....	6.5 פסיקת בתי-המשפט השלום והמחוזי
127.....	6.6 היישום הראוי של דרישת הכתב לפי חוק המתווכים
	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.....
130.....	8. גילויים של מסמכים התומכים, לשיטת המבקש, בטענותיו באשר לגודל הדירה אינו מהווה נסיבה המאפשרת פתיחה מחדש של הסוגיה.....
134.....	9. תשלום דמי תיווך למי שאינו מחזיק ברישיון לתיווך במקרקעין....
135.....	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".....
136.....	11. עמלה המותנית במכירת 20 יחידות דיור בפרק זמן של 18 חודשים.....
140.....	12. פעולת תיווך שהובילה להתקשרות בעסקת קומבינציה.....
145.....	13. דמי תיווך עבור דירה שניה.....
148.....	14. ערעור נושה על דחית תביעת חוב - פעולת תיווך במקרקעין.....
150.....	15. עתירה לדחיית מועד העיון בקלטות - תביעה לדמי תיווך.....
152.....	16. צדדים מתוחכמים שלא הגדירו את העסקה כתיווך כעולה מכתב ההתחייבות.....
154.....	17. בקשה להורות על דחיית עיון ב- 38 הקלטות ותמלולן.....
157.....	18. תובענה לתשלום שכר-טרחה בעבור תיווך בעסקה למכירת מניותיה של חברה.....
158.....	19. "אי-דיוקים" במצג שהציג בפניו המשיב, לרבות במודעה שפורסמה על ידו באתר האינטרנט.....
160.....	20. אי-הכנסת כסף לקופה המשותפת - שותפות מתווכים.....
161.....	21. החובה לשלם דמי שיווק ולחילופין דמי תיווך לו היה הפרוייקט יוצא לפועל.....
162.....	22. בקשה למחיקה על-הסף - האם ראוי למחוק על-הסף את התביעה לתשלום דמי תיווך עבור תיווך בעסקת מקרקעין, משום שלא היה הסכם תיווך בכתב?.....
163.....	23. רכישת שטח שעל-פי התב"ע מיועד למלונאות, מגורים ומסחר.....
166.....	24. שימוש בשם לצורך רכישת נכס.....
166.....	25. הפרת התחייבות חוזית לקשירת עסקה לרכישת קרקע.....
168.....	26. מציאת נכסים באמצעות מספר מתווכים.....
170.....	

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?	171
28.	פסק-דין על דרך הפשרה - הסכמה בעל-פה לניהול משא-ומתן לשיווק דירה	172
29.	האם מגיע תשלום על-אף ביצוע פעולות שהכשילו ביצוע העסקה?	174
30.	האם התובע הוא הגורם היעיל בעסקה אשר התגבשה בסופו-של-דבר בין המנהל המיוחד של החברה לבין הנתבע?	176
31.	תביעה לסעדים הצהרתיים וכספיים - הסכמים לרכישת שני נכסי מקרקעין	177
32.	דמי תיווך עבור מכירת דירה לאחר תשלום תיווך עבור השכרתה	178
33.	הסכם לשיתוף פעולה לרכישת והשבחת מקרקעין השוכנים לחוף הים	179
34.	אי-השגת הסכמת הכונ"ר לתשלום דמי תיווך	181
35.	רכישת נכס על-ידי נציג בישראל	182
36.	האם המערער זכאי לקבל דמי תיווך מהמשיבה בגין פעולות תיווך שהוא ביצע לטענתו בין המשיבה לבין קבוצת רכישה?	184
37.	תביעה למתן פסק-דין המצהיר על ביטול הסכם מכר לפיו נמכרו זכויותיו של התובע בדירתו בתל-אביב לנתבע	185
38.	תביעה למתן סעד הצהרתי לפיו זכרון הדברים תקף	187
39.	האם היה מקום לדחות על-הסף תביעה של הפרת התחייבות לתשלום שכר?	188
40.	אי-תשלום עובר מאמצים למכירת בית	189
41.	יפוי כוח למכירת דירה	191
42.	האם יכול מתווך במקרקעין לפעול באמצעות תאגיד?	193
43.	האם הבנק ו/או כונסי הנכסים שמונו מטעמו היו מחוייבים ל"בלעדיות" כלפי התובעת?	195
44.	פרטי הדירה שנרשמו במסמך התיווך שלא בנוכחות המערער - פסק-דין על דרך הפשרה	196
45.	תביעה כספית בין מתווכים	197
46.	האם הנכס הנמכר כלל לא היה חלק מהסכם התיווך אלא הוסף לו בדיעבד?	198
47.	תביעה לדמי תיווך של מתווך שלא החתים את המוכר על הזמנה לקבלת שירותי תיווך	199
48.	האם מילאו התובעים אחר הוראת סעיף 9 לחוק?	200
49.	אחוז הרווח עבור תיווך	202

50.	הפרת התחייבותו לשאת בתמורה עבור שירותי תיווך שהעניקו לו מכוח הסכם שנכרת ביניהם למתן שירותי תיווך במקרקעין, שלא בבלעדיות.....	203
51.	שני הסכמי תיווך - ביטול פסק-דין במעמד צד אחד.....	204
52.	איך לקבל טענה להיעדר חבות בתשלום דמי התיווך, בשל הפגם הגלום בהסכם התיווך של היעדר פירוט המחיר המבוקש.....	205
53.	הודאה והדחה - בקשה להורות כי הנתבעים יפתחו בהבאת הראיות.....	207
54.	איך בכוחו של הסכם התיווך לגבור על הוכחת טענת הנתבעת כי הדירה לא הוצגה לה על-ידי התובע.....	208
55.	אי-הוכחה כי החתימה על טופס ההזמנה הינה חתימתו של הנתבע.....	208
56.	האם פעולות התובעת בעניין עסקת המכר היו פעולות ייזום וטיפול, או פעולות תיווך במקרקעין?.....	210
57.	בקשה לרפא את היעדרו של הסכם תיווך באמצעות עיקרון תום-הלב.....	211
58.	האם קודם לכניסתה של התובעת-המתווכת - לתמונה ביקרו בני הזוג בבית?.....	212
59.	תביעה לתשלום דמי תיווך ופיצויים בטענה להפרת חוזה התיווך.....	215
60.	האם ההסכם בין הצדדים יוצר חזקה לפיה התובע הינו גורם?.....	216
61.	הקפדה על מילוי טופס ההזמנה באופן שתואם את הוראות הדין.....	217
62.	שכר-טרח עבור השבחת 3 מגרשים.....	218
63.	התערבות גורמים בקשר החדש.....	220
64.	חתימה על הסכם הבלעדיות, לפעולות שביצע התובע במהלך תקופת הטיפול בדירה.....	221
65.	הנתבע התחייב כלפי התובע התחייבות מפורשת ומסויימת, והפר התחייבות זו - בלא שנתן כל הסבר מניח את הדעת.....	222
66.	האם הוסכם על שיעור דמי תיווך אחר והאם הסכים הלקוח כי המתווך יזכה בתשלום דמי תיווך גם עבור מכירת הנכס של הלקוח?.....	223
67.	התחייבות למתן שירות הנוגע לשיווק הדירות אשר נועדו להיבנות במגרש לאחר רכישתו.....	224
68.	חתימה על מספר הסכמי בלעדיות.....	225
69.	הפרת הסכם תיווך ובקשה לתשלום דמי תיווך עבור עסקאות מכירת ביתם של הנתבעים ועסקת רכישת דירה על ידם.....	226
70.	לא הוכח כי הסכם המכר נחתם עקב לחץ או השפעה בלתי-הוגנת.....	228

71. תביעה לתשלום דמי תיווך בגין עסקת רכש מחצית מגרש.....	230
72. חתימה על טופס התחייבות לתשלום דמי התיווך עם ההגעה לארץ.....	230
73. הסכם שנכרת בין הצדדים ואשר לטענת הנתבע נחתם תחת כפייה.....	231
74. האם זכאי התובע לקבלת דמי תיווך גם אם אין בנמצא הסכם תיווך, גם לא ניסיון כלשהו לכריתת הסכם כזה עובר להשלמת העסקה?.....	232
75. האם זכאית התובעת לדמי תיווך חרף כך שלא היתה מעורבת במכירת הדירה?.....	233
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.....	234
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".....	238
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.....	246
79. כאשר אין ספק בזהותם של המתווך והלקוח, לא יהיה בחיסרון הטכני שבאי-פירוט מספרי הזיהוי שלהם כדי לאיין את הסכם התיווך.....	246
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.....	256
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.....	257
82. דרישה זו של ה"גורם היעיל" הינה פרי הפסיקה שקדמה לחוק המתווכים.....	262
83. עוד לפני הלכת מזרחי וגם לאחריה, בתי-משפט מסלקים על-הסף תביעה לדמי תיווך החסרה לחלוטין מסמך בכתב.....	263
84. אמות-המידה להכרעה האם הורם הנטל לסתירת החזקה הקבועה בסעיף 14(ב) לחוק.....	263
85. ככלל, מתווך ייחשב כ"גורם יעיל" לקשירת העסקה, כאשר קיים קשר סיבתי בין פעילותו שלו לבין מימוש העסקה.....	264

86. מקום בו מונע מקבל השירות מאת המתווך להיות ה"גורם היעיל" בעסקה, בדרך של נתק עם המתווך ו/או פניה ישירה לצד השני לעסקה, הרי שאין בכך כדי לפטור אותו מתשלום עמלת התיווך למתווך264

87. סעיף 9 לחוק המתווכים קובע דרישה להזמנת שירותי תיווך בכתב, תוך שנקבע כי ללא הסכם כתוב - לא זכאי המתווך לקבלת שכרו264

88. לענין חוזה תיווך בכתב שחסרים בו פרטים, ניתן לאמץ באופן זהיר את הגישה המאפשרת הגמשה של דרישת הכתב במקרים מסויימים ובהתאם לכך, השלמה של פרטים חסרים265

89. מבחינת דרישות החוק, ועל-פי הראיות שהובאו, נראה כי התובע הוכיח כי הוא עומד בתנאי החוק: התובע הציג הזמנה בכתב חתומה על-ידי הנתבע, הכוללת את כל הפרטים הנדרשים בהתאם לסעיף 14 לחוק; התובע היה ועודנו בעל רישיון בתוקף בהתאם לסעיף 14(א) לחוק - בית-המשפט שוכנע כי התובע היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב265

90. התובעת התנדפה על דלתם של הנתבעים, העלתה מיוזמתה את ענין שירותי התיווך שהציעה והציגה להם טופס חוזה אחיד בשפה העברית, ביודעה כי אינם יכולים לקרוא את הטופס. בנסיבות אלה אין מתקיים הכלל לפיו אדם מוחזק כמבין וכמסכים למסמך שעליו חתם, ולכל הפחות, על התובעת מוטל הנטל להראות כי הסבירה לתובעים את מהות ההתקשרות, לפרטיה - התביעה נדחתה265

91. כדי להגן על קהל הצרכנים, נדרש המתווך בסעיף 9(א) לחוק המתווכים, להחתיים את לקוחו על הזמנה לביצוע פעולת תיווך במקרקעין266

92. דרישת היעילות היא דרישה מחמירה לפיה לא די בכך שהמתווך התובע הינו גורם בשרשרת הנסיבות, אלא נדרש קיומו של גורם יעיל התורם ומקדם את ההתקשרות בין הצדדים267

93. הוכח, איפוא, שהנתבעים לא עדכנו את התובעים אודות קיומו של הרוכש ואודות מכירת הדירה. הדבר מלמד על חוסר תום-לב ועל נסיון להתחמק מתשלום דמי התיווך267

94. נותק הקשר הסיבתי המתחייב, הצגת הנכס מתוך מגוון נכסים שהוצגו לא יצרה קשר סיבתי יעיל דיו לשם קביעת זכאות לדמי תיווך, המדובר בעסקה שונה מבחינות רבות ללא כל הסתמכות על מגעים מוקדמים, ולא רק שאין המדובר ב"הרמת החבל מקום בו הושאר" או בסגירת קצוות, אלא עסקינן בעסקה מסחרית חדשה שלא קדמה לה "הצעה מקורית", ופער הזמנים - כשלוש שנים, מעלה את מידת ההסתברות לכך שכריתת החוזה נובעת מנסיבות אחרות שונות וחדשות מפעולתו של התובע בתחילת הדרך אשר כאמור הוכח כי הסתכמה בהצגת הנכס ללא התקדמות מכך267

95. התובע טוען כי שני המתווכים יצגו אותו יחד בהליך הרכישה ולכן שניהם מעלו באמונו, הונו ורימו אותו, תוך שהוא מתייחס אל שניהם כמקשה אחת. סעיף 10 לחוק המתווכים, מטיל חובת גילוי בעניין קיומו של אינטרס אישי של המתווך, כלפי הלקוח. בענייננו, התובע אינו הלקוח של הנתבע 2 ולכן לא קמה חובת גילוי של הנתבע 2 כלפיו. התביעה נדחתה.....	268
פרק ה': גילוי עניין אישי - סעיף 10 לחוק המתווכים.....	269
1. כללי.....	269
2. חובת המתווך לפעול בנאמנות.....	269
3. דמי תיווך בגין עסקת שכירות של חנות.....	270
4. האם הוסתר זיהום בקרקע?.....	271
5. האם חייב מתווך מקרקעין לגלות ללקוחו, מוכר המקרקעין, כי הוא מקבל עמלה גם מהקונה?.....	274
6. האיסור בסעיף 10 לחוק חל על מתווך.....	275
פרק ו': איסור גילוי ידיעה - סעיף 11 לחוק המתווכים.....	279
פרק ז': איסור פעולות משפטיות - סעיף 12 לחוק המתווכים.....	283
1. הדין.....	283
2. כללי.....	283
3. נפקותו של הסכם שנערך על-ידי מתווך.....	284
4. על בית-המשפט היה לשמוע בפירוט את גרסת המבקש, תוך קבלת התייחסותו לנשמע בהקלטה ורק לאחר מכן יקבע את התשתית העובדתית.....	285
5. תובענה לאכיפת מסמך אשר השתכלל לכדי הסכם למכר מקרקעין.....	287
6. ניהול משא-ומתן שלא בתום-לב.....	289
7. מסירת נכס הרוס וחבול.....	290
8. תביעה לביצוע בעין של ההסכם.....	292
9. בעצם החתימה ההסכם על הסכם יש משום ויתור מכללא על דרישת החוק להיותו של המבקש הגורם היעיל.....	294
10. היעדר מסמך היוצר קשר ישיר בין המתווך לבין המוכרת.....	295
11. זיכרון הדברים איננו הסכם מחייב.....	297
12. הפרת הסכם בלעדיות.....	298
13. עסקה סופית למכירת מגרש בלבד.....	299
14. פעילות בניגוד לסעיף 12 לחוק.....	300
פרק ח': איסור העסקה - סעיף 13 לחוק המתווכים.....	301
פרק ט': דמי תיווך - סעיף 14 לחוק המתווכים.....	305
1. הדין.....	305
2. כללי.....	305
3. ה"גורם היעיל".....	307

4.	היעדר רישיון - תנאי מהותי בלעדיו-אין	308
5.	היעדר רישיון והשתתות תביעה על עקרונות משפטיים מכוח דיני חוזים ועשיית עושר ולא במשפט	310
6.	יישומו של עיקרון תום-הלב במקרים בהם התובע אינו בעל רישיון תיווך	312
7.	ערעור על דחיית בקשת רשות ערעור - המבקש לא הצליח להראות שהוא המשיך לייצג את הרוכש החדש ברכישת החנות שסמוכה לחנותו	313
8.	בקשת רשות ערעור - האם יש מקום להעניק רשות ערעור כדי לדון בסוגיה של מהות דרישת הכתב בחוק המתווכים במקרקעין?	314
9.	ערעור על דחיית תביעה לאכיפת חוזה	314
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	319
11.	חתימה על זכרון דברים בלבד	320
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?	321
13.	האם נחשב המערער ל"גורם היעיל", להתגבשות עסקת מכר במקרקעין בין המשיב ובין כונס הנכסים?	324
14.	האם היתה התערבות ללא הצדקה בקביעות עובדה של בית-המשפט קמא בבטלו פסק-דינו של בית-המשפט השלום?	327
15.	דמי התיווך בגין העסקה יוכנסו אל "קופה משותפת" ויחולקו שווה בשווה	329
16.	זכאותו של מתווך לדמי תיווך בעקבות מכירת דירתו של המבקש - הגיעה למבקש כתוצאה מפעולות השיווק בהן נקטה המשיבה	330
17.	דמי תיווך - עיכוב ביצוע - ערעור על דחיית בקשה להפקדת ערבויות	332
18.	שאלת היותו של המשיב בעל רישיון לעסוק בתיווך לא עמדה, כך נראה, במרכז מעייניה של המבקשת בעת ההתקשרות	333
19.	האם העסקה בה תיווכו המבקשים היא "עסקה בזכות במקרקעין"?	333
20.	ראיית נכס עוד לפני תקופת בלעדיות בהסכם	335
21.	פניה ישירה לבעל העסק ועקיפת המתווך	338
22.	תביעה לדמי תיווך - בקשה לחיוב בהפקדת ערובה להבטחת תשלום הוצאות	338
23.	קבלת בונוס עבור מכירת מגרש	340
24.	תביעה לדמי תיווך - בקשה לביטול צווי עיקול	342

25.	האם מתווך הינו צד להסכם מכירת דירה?	343
26.	תשלום עבור תיווך וסיוע בעסקת רכישת מניות	345
27.	העמדת תמורה התמורה לפי סעד כספי של אובדן רווח והפסד כלכלי, בגובה דמי תיווך בשיעור של 4%	347
28.	אי-חתימה על הזמנה בכתב לעריכת פעולות תיווך	349
29.	תשלום תיווך המותנה בכך שהמוכרות תרכושנה דירה נוספת	351
30.	תביעה כספית כנגד המבקש בעילה שטרית, וזאת על בסיס 5 שיקים	352
31.	הסכם תיווך שנערך בשני חלקים	353
32.	תביעה לדמי תיווך - הבאת ראיות חדשות לסתור	354
33.	עסקה שבוטלה ומעבר לזכרון דברים לא נחתם עבורה הסכם	355
34.	חתימה על טופס הצטרפות לאחר הפעלת לחץ	356
35.	יש לפטור לקוח מתשלום עמלת תיווך למתווך בלעדי אם הגורם היעיל לעסקה היה לטענת הלקוח מתווך אחר	357
36.	תביעה לתשלום דמי עמלה לתובעים בשל טענתם לתיווך בין קבוצת רוכשים-לבין הנתבעת	359
37.	אי-ביצוע שתי פעולות פרסום	362
38.	מכירת אולם בתרגיל עוקץ	364
39.	לשכר המגיע למערערת, בגין עבודות ייזום	367
40.	עצירת עסקה לאחר חתימה על הסכם	368
41.	על-פי הסכם הבלעדיות ונוכח הוראות סעיף 14 לחוק, המשיב זכאי לשכר טרחתו, חרף העובדה שהדירה נמכרה שלא באמצעותו	369
42.	חתימה על טופס ריק	370
43.	רכישת דירה לאחר ניהול משא-ומתן מאחורי גב המתווך	370
44.	בקשה לעיכוב ביצוע - תשלום עבור עמלת תיווך	372
45.	דחיית ערעור לתשלום דמי תיווך עבור רכישת מלון	373
46.	תביעה לתשלום דמי תיווך בגין עסקת מכר, שניה במספר, של ארבעה מרכזים מסחריים בפולין ושל הזכויות בחברת הניהול שלהם	374
47.	הצעת דירה במחיר גבוה מזה שהמשיבה ביקשה לקבל עבורה	378
48.	דמי תיווך עבור השכרת דירה תביעה על-ידי מיופת כוח	379
49.	האם צדקה הערכאה הדיונית עת סילקה את תביעת המערערת על-הסף, מחמת היעדר עילה?	381
50.	חיוב בתשלום דמי תיווך לאחר מתן הצעה אטרקטיבית לרכישת נדל"ן בגרמניה	383
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	384
52.	תביעה לחיוב בתשלום עבור תיווך בעסקת נדל"ן בקפריסין	385
53.	תיווך לרכישת בניין	387

54. תביעה לפיצוי מוסכם הנובע מביטול או הפסקת מתן שירות שהתמורה בגינה מותנה בתוצאה.....	388
55. דמי תיווך עבור עסקת רכישת בית החלופי	389
56. מכירת דירה ארבעה ימים לפני תום הסכם הבלעדיות.....	390
57. העברת חובת תשלום דמי תיווך עם רכישת מניות החברה	391
58. הסכם למתן שירותי תיווך של 4 דירות אותן התחייב התובע להראות לנתבעת	392
59. מכירת דירה בתקופת בלעדיות ללא עזרת המתווך.....	393
60. תביעה בסכום קצוב לביצוע בלשכת ההוצאה לפועל ביחס לחוב בגין דמי תיווך	393
61. האם התובעת 2 היתה הגורם היעיל שהביא לכריתת הסכם המכר בין הצדדים?	394
62. למוכר יש אפשרות למכור את הנכס לאחד המכרים מעבודה ללא תשלום למתווך.....	396
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?	397
64. הסכם שיווק ביחס לפרוייקט בניה בעפולה.....	400
65. תיעוד ביקורים על פני טופס הזמנת השירות.....	400
66. האם הסכם התיווך מתייחס לדירה 8 או רק לדירה 9?	401
67. חברה שהזמינה שירותי תיווך, אך לא שילמה עבורם, וחברה שהפירה הסכם עת מסרה לנתבעת הראשונה מידע שקיבלה ממנו וזאת בניגוד להסכם ביניהם.....	402
68. מעשיו של התובע כמתווך היוו את הגורם שיצר את הקשר שנכרת לבסוף בין הצדדים לעסקה	404
69. אי-ביצוע פעולות שיווק למכירת המגרש	405
70. בקשה לסילוק תביעה לתשלום דמי תיווך - על-הסף	407
71. בקשת רשות להגן מפני תביעה לתשלום דמי תיווך	407
72. הסכם תיווך - התנגדות לביצוע שטר.....	408
73. עסקת מכר בשלושה חלקים.....	411
74. אי-הוכחת הבטחת תשלום לדמי תיווך.....	413
75. האם התובע זכאי לדמי תיווך עבור רכישת מגרש?	414
76. מכירת דירה יומיים לאחר תום תקופת הבלעדיות.....	415
77. אי-הצגת טופס בו פורטו פעולות השיווק	417
78. האם תפקיד הנתבעים היה רק לשווק את הבית?	418
79. האם חייבים רוכש הדירה והמתווך שהתקשר עם השוכר לפצות את התובע בגין אבדן דמי שכירות, עלות פינוי השוכר ועגמת נפש?	419

80.	פעילות דלה של הגורם היעיל	421.....
81.	פרטי העסקה עם הרוכשים בפועל לא סוכמו עובר לחתימה על הסכם הבלעדיות	421.....
82.	חתימה מזויפת לכאורה על טופס הזמנת שירותי תיווך	422.....
83.	בקשה לצירוף ראייה לאחר הגשת הסיכומים	423.....
84.	בקשה לסילוק על-הסף של תביעת המשיב מתווך נדל"ן	424.....
85.	הודעת התובע או מי מעובדיו שהדירה אינה אקטואלית יותר מביאה לסיום ההתקשרות	425.....
86.	עצם העובדה שמתווך הציג לפני לקוחו נכס, אין פירושו של דבר שכל עיסקה בנוגע לאותו נכס תזכה את המתווך לעולם בדמי תיווך	425.....
87.	הזמנת שירותי תיווך באשר לרכישת נכסים בעיר שוהם	427.....
88.	שאלת זכאותה של התובעת, לדמי תיווך מאחר שדירת הנתבע נמכרה בתקופה בה חל הסכם בלעדיות	427.....
89.	בקשה לסילוק על-הסף של תביעה שלישית בגין אותה עסקת תיווך	428.....
90.	תובענה לתשלום דמי תיווך, הנוגעים לעסקת רכישת מקרקעין בנשר	429.....
91.	תביעה לתשלום דמי תיווך במקרקעין בהתאם להסכם שנכרת בין הצדדים	430.....
92.	עמידת התובעת ב"דרישה להזמנה בכתב"	431.....
93.	האם הסכם הכולל בתוכו זכות לביטול, מהווה הסכם מחייב כמשמעות המונח בסעיף 14?	432.....
94.	תביעה לדמי תיווך - פסק-דין על דרך הפשרה	433.....
95.	תביעת דמי תיווך - בקשת רשות להתגונן	433.....
96.	ראיית הדירה בתקופת הבלעדיות אך רכשה את הדירה לאחר תקופת הבלעדיות	434.....
97.	תביעה לתשלום דמי תיווך בנוגע לנכס בזכרון יעקב	434.....
98.	בקשה לסילוק על-הסף - הנייר עליו נכתב ההסכם	436.....
99.	הגשת תביעה בסדר דין מקוצר בהיעדר מסמך בכתב	436.....
100.	לא היתה מחלוקת בין הצדדים בזמן אמת שנכרת הסכם מחייב ביניהם	437.....
101.	זכאותו של מתווך לקבלת עמלת התיווך מותנית בקיומם של שלושה תנאים כמפורט בסעיף 14(א) לחוק המתווכים	438.....
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	438.....

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 438.

104. משמעות התנאי הקבוע בסעיף 14 לחוק היא כי על-מנת לזכות 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 היו את הגורם היעיל לכריתתו של ההסכם בסופו-של-דבר 438.

105. ניתן לזהות בפסיקה גישה גמישה יותר אשר נכונה להכיר בחיוב בדמי התיווך אף כאשר לא קויימו כל דרישות החוק הצורניות. הודגשה ההצדקה להחלטה 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 439.

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 439.

107. כאשר המתווך מבצע פעולות התיווך נעדר רישיון תקף, אין אפשרות לתבוע מן הלקוח דמי תיווך 448.

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 448.

109. סעיף 14(א)(1) לחוק המתווכים קובע כי על העוסק בפעולות תיווך להיות בעל רישיון תיווך כדין 456.

110. בענייננו השתכלל בין הצדדים הסכם תיווך כדין, ביחס לדירה. בית-המשפט האמין לתובע, כי הוספת פרטי הדירה, בטופס הזמנת שירותי התיווך מיום 10.08.17, התבצעה בהסכמת הנתבעת, ובמקום המיועד לכך בטופס. לטעמו של בית-המשפט אם היה בהתנהלות התובע טעם לפגם, היה על הנתבעת להלין על כך בזמן אמת, ולא בדיעבד, והימנעותה מלעשות כן, מעידה, כי לטענת זיוף המסמך בידי התובע אין כל בסיס 457.

111. מן התכתובות עולה, כי הנתבעת בשלבים מסויימים פעלה תחת ההנחה כי היא מחוייבת על-פי ההסכם לשלם דמי תיווך. ואולם, אין בכך כדי לסייע לתובעת מקום בו על-פי הדין אין היא זכאית לדמי תיווך משלא היתה הגורם היעיל בעסקה. העובדה, שבטרם נחשפה להוראות חוק המתווכים היתה נתבעת תחת הרושם כי בהתאם להסכם הבלעדיות היא מחוייבת בכל מקרה בתשלום דמי תיווך, לא תושיע את התובעת, אשר כללה בהסכם הבלעדיות תניות אשר סותרות הוראות חוק קוגנטיות 457.

112. קיים פער זמנים ניכר בין מועד יצירת הקשר ובין מועד חתימת ההסכם וגם בעניין זה הנתבעים ניסו להיתלות כדי להשתחרר מההתחייבות על-פי ההסכם. אולם, בית-המשפט קבע כי העלאת הטענה על-ידי הנתבעים בעניין זה לוקה בחוסר תום-לב. מהראיות שהובאו, התברר שלאחר שהושגה הסכמה על המחיר, הנתבעים הודיעו למוכרות כי עליה להתין עד לכריתת הסכם שכן תחילה עליהם למכור דירתם, לצורך מימון הרכישה 458.	
113. כאשר מתעוררת שאלה של זהות "הגורם היעיל" בנסיבות שבהן מתגלע פער בין פעולות התיווך הראשוניות לבין העסקה שנרקמה בסופו-של-יום (כגון פער זמנים או פער במהות העסקה ובמאפייניה) מוטל על בית-המשפט לבחון את מכלול נסיבות העניין, ולהכריע בהתבסס על מערכת העובדות הקונקרטית, האם מוצדק לזקוף את ההתקשרות לפועלו של המתווך הראשון אם לא 458.	
114. הסכם תיווך נתון ככל הסכם, לחובה לנהוג בדרך מקובלת ובתום-לב. לכן, צד המסכל את מאמציו של המתווך על-ידי ניצול המידע שנתקבל ממנו ופועל על-מנת להתחמק מתשלום דמי התיווך, מפר את חובת תום-הלב המוטלת עליו 458.	
115. ההקפדה על עריכתו של חוזה תיווך בכתב הכולל את הפרטים הקבועים בחוק ובתקנות היא הכלל 459.	
116. התובע, שהוא מתווך מיומן ומנוסה, ושהצהיר בדיון "אני במקצוע הזה כ- 45 שנה, ואני מכיר את כל הניואנסים, הפסיקה בהסכם תיווך היא פסיקה שהיא ברזל", היה מודע היטב לסיכון שנטל עת היה מוכן לשווק את דירתה הישנה של הנתבעת, ללא בלעדיות, ומכאן שהיה מודע גם לאפשרות שהנתבעת תמכור את דירתה בעצמה, וללא עזרתו, ואף במהירות, לנוכח העובדה שהיא עצמה רכשה דירה במחיר גבוה 459.	
פרק י': הליכים משמעותיים - סעיפים 14א עד 14ל לחוק המתווכים 461	
1. הדין 461.	
2. כללי 470.	
3. הימנעות מהרשעה - הרשעה ועבירת משמעת על-פי חוק התיווך 471.	
פרק י"א: עונשין - סעיף 15 לחוק המתווכים 473	
פרק י"ב: שלילת או התליית רישיון - סעיף 16 לחוק המתווכים 475	
פרק י"ג: סמכויות הממונה על הגנת הצרכן והסחר ההוגן - התליית רישיון מרצון - אגרות - ביצוע ותקנות - סעיפים 17-19 לחוק המתווכים 477	
1. הדין 477.	
2. אמירת לשון הרע ואי-תשלום דמי תיווך 478.	
3. העותרת לקבלת תשלום דמי התיווך לא החזיקה ברישיון תיווך כדין 479.	
פרק י"ד: הוראות מעבר - סעיף 20 לחוק המתווכים 481	
פרק ט"ו: תחילה 483	

485	שער ג': חקיקה
485.....	1. חוק המתווכים במקרקעין במקרקעין, התשנ"ו-1996
501.....	2. תקנות המתווכים במקרקעין, התשנ"ז-1997
506.....	3. תקנות המתווכים במקרקעין (נושאי בחינה), התשנ"ז-1997
509..	4. תקנות המתווכים במקרקעין (פרטי הזמנה בכתב), התשנ"ז-1997
510.....	5. חוקים שונים לרבות אלה לצורכי בחינות הרישוי למתווכים
	6. תקנות המתווכים במקרקעין (סדרי דין בדיון לפני ועדת המשמעת ובערעור לבית-משפט), התשע"ד-2014
511.....	7. תקנות המתווכים במקרקעין (תשלום גמול לחבר ועדת המשמעת שאינו עובד המדינה), התשע"ד-2014
516.....	8. תקנות המתווכים במקרקעין (פעולות שיווק), התשס"ה-2004
517.....	