

תוכן עניינים

שער א': מהותה של משכנתה - הלקוח והבנק - נוהלי רישום	
ועוד	1
פרק א': מבוא	1
פרק ב': מהותה של משכנתה	3
פרק ג': תוקפה של עסקה במקרקעין ורישום	7
1. הדין	7
2. כללי	7
3. הסייגים לעליונות המרשם	8
4. מיגבלת הרישום - סעיף 13 לחוק המקרקעין	8
5. עסקה במקרקעין טעונה רישום	10
6. אבחנה בין הפן הרישומי לזכאות הקניינית	10
פרק ד': דרישת הכתב בעסקאות מקרקעין	13
1. כללי	13
2. הגישה השמרנית	14
3. הגישה "המרכזת"	15
4. "גישת" "זעקת ההגירות"	16
פרק ה': הצגת תעודה על תשלום היטל השבחה כתנאי לרישומה של	
משכנתה	19
שער ב': משכנתה - יחסי בנק-לקוח ורשלנות בנק	21
פרק א': הפרת חובות הנאמנות והזהירות החלות על בנק	21
פרק ב': חובת הגילוי	23
פרק ג': התנהגות בנק סביר	25
פרק ד': חובת תום-הלב	27
פרק ה': דרישות מוגברות של תום-לב	29
פרק ו': כריכת תום-הלב בשאלת הרשלנות	31
1. כללי	31
2. היקפן של חובות האמון	33
3. היקפה של חובת הזהירות והנאמנות	34
4. חובת הזהירות ודיני הנזיקין	35
5. הבנק כנאמן	35
6. יישום נכון של חובות הנאמנות תוך שמירה גם על אינטרס הבנק	37
7. חובות הבנק כלפי צד ג'	39
8. מתן אינפורמציה	42
9. טענת בנק כי הנתבעים הציגו בפניו מצג שווא רשלני של בעל	
מקצוע	43

10.	פירעון שיקים מזוייפים/ביטול חיוב בחשבון	44
11.	הנפקת ערבות פגומה	47
שער ג': דברי חקיקה הנוגעים לדיני משכנתאות והליכי מימוש משכנתה		
49	פרק א': חוקי הבנקאות	49
1.	כללי	49
2.	חוק הבנקאות (שירות ללקוח), התשמ"א-1981	50
2.1.	כללי	50
2.2.	משכון נכס על-ידי מי שנכפה עליו להיות לקוח של בנק	51
2.3.	איסור פגיעה בנסיבות מיוחדות - סעיף 4 לחוק הבנקאות	52
3.	כללי הבנקאות (שירות ללקוח) (גילוי נאות ומסירת מסמכים), התשנ"ב-1992	53
3.1.	כללי	53
3.2.	שינוי מעמד לקוח מלווה לערב	54
3.3.	חובת הגילוי כלפי ערב כמשתמע מן הכללים	54
4.	התניית שירות בשירות - סעיף 7 לחוק הבנקאות	54
5.	מכוח זכויותיהם של הבנקים במקרקעין שבתחום התכנית הפוגעת, הם אינם נמנים על מי שזכאים להגיש תביעה לפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק	57
59	פרק ב': חוק המשכון, התשכ"ז-1967	59
1.	כללי	59
2.	המחאת חיובים ודיני משכונות	60
3.	המחאה על דרך שעבוד	61
4.	סיכום	62
5.	הדרכים למימוש של משכון בנכסי מקרקעין	62
5.1.	כללי	62
5.2.	משולש היחסים בין מוכר, קונה ומלווה	63
6.	יישומו של חוק המשכון בהליכי המימוש - הלכה למעשה	68
6.1.	מהותה של התחייבות ונכס שאינו רשום במשרדי רישום המקרקעין	68
6.2.	"תחליף" הערת אזהרה	72
6.3.	פדיון המשכון - המשכנתה	73
6.3.1.	כללי	73
6.3.2.	פדיון המשכון תוך כדי או בסיום הליכי המכירה במסגרת ההוצאה לפועל	74
6.3.3.	זכותו של בעל השעבוד לתבוע החוב שנותר לאחר מימוש הנכס	75
6.3.4.	הזכות לפדיון - סקירת הלכות	75
6.4.	זכות התחלופ של הערב והבנק	83

6.5	מחיקת רישום משכון בסמכות בית-משפט של פש"ר כשהחייבת פושטת רגל.....	85
פרק ג': חוק הערבות, התשכ"ז-1967		87
1.	כללי.....	87
2.	הערבות הבנקאית האוטונומית.....	87
3.	דרכי האבחנה בין ערבות רגילה לערבות בנקאית.....	87
4.	התיישנות תביעה נגד ערב וטענת שיהוי.....	89
5.	חובת הגילוי.....	95
6.	הסכם הערבות - סוגי הערבים - וחובות הבנק כלפי ערבים.....	95
6.1	כללי.....	95
6.2	איסור הטעיית לקוח/ערב.....	97
6.3	אי-גילוי פרטי העסקה לערב.....	97
6.4	הערב המוגן.....	99
7.	ויתור של בנק על תביעה נגד ערב.....	107
8.	הוראות בנק ישראל וערבים.....	109
9.	משכון להבטחת חיובו של אחר.....	111
10.	השתתפות בין חייבים, השתתפות בין ערבים ומה שביניהם.....	111
11.	מבט לפסיקת בתי-המשפט בסוגיית הערבות ואחריות הערב.....	112
11.1	יחס חוק הערבות לבן זוג של חייב ולצאצא שלו.....	112
11.2	סעיף 15 לחוק הערבות.....	112
11.3	ערבות, ערבות חינם בלבד, ערבות מתמדת, חובת הגילוי והיקף חובות האמון של הבנק.....	113
11.4	אימתי יש להחיל את ההגנות המוענקות ל"ערב יחיד" גם על "ערב ממשכן", עילות פטור חיצוניות לחוק הערבות.....	113
11.5	תביעה נגד ערבה - חוב לאחר שהנכס מומש.....	118
11.6	דחיית תביעה נגד ערבה.....	119
11.7	ערבות מאוחרת.....	120
11.8	גרסת הערבות בלתי-הגיונית.....	124
11.9	בקשה לעיכוב ביצוע - מחיקת משכנתה.....	126
פרק ד': חוק השליחות, התשכ"ה-1965		127
1.	כללי.....	127
2.	הבחנה בין שליחות רגילה ושליחות בלתי-חוזרת.....	128
3.	יפוי-כוח לעורך-דין.....	129
4.	הבעל כשלוח של אשתו.....	130
5.	חובת הנאמנות של השליח.....	132
6.	ידיעת הצד השלישי על תום השליחות.....	133
7.	שלוח וחתימה של הודעת מישכון.....	134
8.	מהותו של יפוי-כוח בלתי-חוזר.....	135
9.	מהותם של סעיפים 6 ו-7 של חוק השליחות.....	136

10.	יפוי כוח נוטריוני	137
11.	חריגה מהרשאה	137
12.	סיום השליחות	137
139.	פרק ה': חוקי החוזים הכלליים	
1.	מבוא	139
2.	חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973	139
2.1	ההתקשרות - התנאים הנדרשים ליצירת חוזה מחייב כדין -	
	"גמירת-דעת" ו"מסויימות"	139
2.1.1	הדרישה ל"גמירת-דעת"	139
2.1.2	הדרישה ל"מסויימות"	141
2.1.3	דרישת הצורה - על-פי חוק החוזים	142
2.2	דרישת הכתב	143
2.3	חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, התשכ"ב-1962	144
2.4	חובת ניהול משא-ומתן בתום-לב בדרך מקובלת	145
2.5	חובת תום-הלב כוללת חובה לגלות לצד השני לפני כריתת החוזה עובדות חשובות, ואפילו עובדות שהצד השני היה יכול לגלותן בעצמו, כאשר גילוי זה מתחייב ממהות העסקה ומנסיבות המקרה	150
2.6	פגמים בהתקשרות	150
2.7	עושק	151
2.8	ביטול החוזה בשל פגם בהתקשרות	152
2.9	טענת "לא נעשה דבר"	152
2.10	תוכן ההסכם - פירוש והשלמת ההסכם	152
2.11	תנאים בהסכם - תנאי מתלה ותנאי מפסיק	153
2.12	המועד לקיום חיובי הצדדים	155
2.12.1	"זמן סביר" לקיום החיוב - מהו?	155
2.12.2	"זמן סביר" למסירת ההודעה מצד הנושה לפי סעיף 41	158
2.12.3	קיום מוקדם	158
2.12.4	דחיית מועד הקיום	158
2.13	חיובים שלובים בהסכם	159
2.14	מבט לפסיקת בתי-המשפט - חוק החוזים ומשכנתה	160
2.14.1	סעיף 12 לחוק החוזים	160
2.14.2	סעיפים 1, 4, 5 ו-12 לחוק החוזים	161
2.14.3	סעיף 20 לחוק החוזים - ביטולו של חוזה	161
2.14.4	סעיפים 17 ו-18 לחוק החוזים	161
3.	חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971	165
3.1	אפשרות הצדדים להתנות על התרופות הקבועות בחוק	165
3.2	הפרה צפויה	165
3.3	תום-לב בתביעת הסעדים	168

168.....	3.4 אכיפה.....
168.....	3.4.1 הזכות לאכיפה.....
172.....	3.4.2 דרכי האכיפה.....
173.....	3.4.3 סייגים לאכיפה.....
182.....	3.4.4 תנאים באכיפה.....
185.....	3.5 ביטול.....
185.....	3.5.1 הזכות לביטול.....
185.....	3.5.2 הפרה "יסודית" מול הפרה "לא יסודית".....
186.....	3.5.3 מתן ארכה לקיום החוזה.....
186.....	3.5.4 סייג הצדק.....
187.....	3.5.5 ביטול חלקי.....
187.....	3.5.6 דרך הביטול.....
189.....	3.6 פיצויים.....
189.....	3.6.1 הזכות לסעד ומטרתו.....
189.....	3.6.2 פיצויים בגין נזק שנגרם בפועל, לפי סעיף 10 לחוק.....
191.....	פרק ו': חוק החוזים האחדים.....
197.....	פרק ז': חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981.....
199.....	פרק ח': דיני הנזיקין - עוולת הרשלנות.....
199.....	1. כללי.....
200.....	2. סדר בחינת רכיבי עוולת הרשלנות ואופן הבחינה של חובת הזהירות.....
221.....	פרק ט': שטר המשכנתה - הלכה פסוקה.....
221.....	1. תוקפו של שטר המשכנתה והיקפו.....
227.....	2. האם יכול הבנק לממש את המשכנתה על דירת המגורים של בני הזוג? אם התשובה הינה חיובית, עולה השאלה מה ההשפעה של הלכת השיתוף בנכסים בין בני הזוג על יכולתו של הבנק לממש את המשכנתה?.....
240.....	3. מקום בו לשון החוזה ברורה, חזקה עליה כי היא משקפת את אומד דעת הצדדים ולכן יש להעניק לה משקל מכריע בפרשנותו ולתת לחוזה את המשמעות הפשוטה והברורה העולה מלשונו.....
240.....	4. מימוש זכות שמושכנה.....
250.....	5. חובת הגילוי והשפעתו על תוקפו של שטר המשכנתה.....
252.....	6. פומביות לקיומו של משכון.....
253.....	7. עסקאות "מכר חוזר" הוגדרו כמשכון.....
253.....	8. ישנן נסיבות בהן הפרת חובת הגילוי תביא לביטולו של שטר המשכנתה.....
255.....	שער ד': יועץ המשכנתאות והלקוח - מורה דרך ליחסי היועץ עם הלקוח.....
255.....	פרק א': מבוא.....
259.....	פרק ב': עריכת הסכם בכתב.....

פרק ג': החובה והאחריות לעריכת הסכם שכר-טרחה בכתב מונחת לפתחו של יועץ המשכנתאות.....	263
1. כללי.....	263
2. האחריות לעריכת הסכם שכר-טרחה מוטלת, בראש ובראשונה, על שכמו של עורך-הדין, ומחדלו בעניין זה אף כי אינו שולל ממנו את עצם הזכאות לשכר ראוי, הרי עשוי הוא לבוא בחשבון גובה השכר.....	263
3. משנמנע עורך-הדין מעריכת הסכם שכר-טרחה בכתב יש לזקוף כל עמימות או אי-בהירות בעניין הסכם שכר-הטרחה - לחובתו של עורך-הדין.....	265
4. החובה להסדיר מראש את נושא שכר-הטרחה מוטלת על עורך-הדין ולא על הלקוח וראוי שהסדר כזה יועלה על הכתב.....	265
5. נטל הראיה וההוכחה לקיומן של הסכמות בין הצדדים מוטל על שכמו של יועץ המשכנתאות, ומשלא השכיל לנסח הסכם שכר-טרחה סדור כדבעי - ייזקף עניין זה לחובתו.....	268
פרק ד': הסכם שכר-טרחה מותנה.....	269
1. מהותו של "הסכם מותנה".....	269
2. הסכם תלוי תוצאה - עילתה של הפסקת ההתקשרות על-ידי הלקוח, בעיתוי ובאופן בו הסתיימו היחסים המשפטיים ותום-הלב.....	270
3. סירוב להגשת עתירה יש ותחייב בכל זאת תשלום שכר-הטרחה או חלקו משנקבע שכר-טרחתו של התובע באחוזים מתוך התוצאה הסופית, יכול וצריך היה הנתבע לצפות, כי סירובו להגיש את העתירה לבג"צ, לאחר שכבר הוכנה, תסב לתובע נזק ותשלול ממנו, את אפשרות קבלתו של שכר-הטרחה הנגזר ממנה - התביעה התקבלה בחלקה.....	273
4. שכר-טרחה מותנה ופטירת עורך-הדין שטיפל בתביעה.....	274
5. שכר מותנה בגובה של 25% מכספים שיתקבלו - דחיית התביעה.....	275
6. האם הסכם שכר-הטרחה שלל את תחולתו של סעיף 46 לחוק החוזים. התשובה תלוייה בכוונת הצדדים, אמיתית או משוערת.....	275
7. שכר-טרחה מותנה והתפטרות עורך-דין.....	281
פרק ה': חשיבות הגדרת מהות הטיפול בניסוח הסכם שכר-הטרחה....	285
פרק ו': פרשנות הסכם.....	289
פרק ז': אי-בהירות הסכם שכר-הטרחה פועלת לרעת יועץ המשכנתאות.....	297
פרק ח': עילות תביעה ביחסי לקוח-יועץ משכנתאות.....	301
פרק ט': מעורבות יועץ המשכנתה בעניינים שונים - תמצית ההלכה הפסוקה.....	303
1. ההשלכות של סיום ההתקשרות על חובות הצדדים מתקופת ההתמחות.....	303
2. האם ההלוואה ניתנה ליחיד או לחברה?.....	303

3. חובת השבה למבקשת לאור התחייבות בכתב של המבקשת כלפיהם.....	304
4. מעמדו של זכרון דברים.....	305
5. משהתובעת חתמה על מסמכי ההלוואה והשעבוד ואף קיבלה כספים וביצעה בהם שימוש אין לקבל גם טענה להיעדר גמירות דעת או כאילו כי לא ידעה על מה חתמה ועל מה התחייבה.....	305
6. אינטרס ההסתמכות של הרוכשים.....	306
7. לא די בכך שהפקדת הערובה תכביד על המבקש מבחינה כלכלית, אלא עליו לפרוס תשתית ראייתית כי אין באפשרותו לגייס את סכום העירבון.....	307
8. השפעת האיחור במכתב הכוונות על אי עמידת התובע בהתחייבותו.....	307
9. ההסכמים הופרו והתובעים לא קיבלו את התמורה שהיו זכאים לקבל בהתאם להסכמים - אחריות הצדדים.....	308
10. התובע לא הצליח להשיג מימון דרך משכנתה שיאפשר לו לחתום על החוזה.....	308
11. חתימה על חוזה אחיד, מורכב וארוך, ללא הסברים. המשיב לא קיבל בסופו של התהליך שביצע עם המבקשת הלוואה מהבנק.....	309
12. הודעות sms פרסומיות, שמקורן במשיבה ואשר נשלחו למבקש, למרות שהמבקש לא יצר קשר עם המשיבה, לא נרשם לרשימת התפוצה של המשיבה ולא אישר למשיבה לשלוח לו דברי פרסומת.....	310
13. הטעתה את לקוחותיה ועשקה אותם בכך שהיא גבתה מהם שכ"ט שלא כדין ובניגוד למצגים שהציגה להם.....	310
14. סתירות בין הצהרותיו של החייב בטופס הבקשה לבין אלה שבתצהיר.....	311
15. תביעת פיצוי גם על 6 המסרים שנשלחו עובר למתן פסק-הדין בתביעה הראשונה.....	312
16. הסכם יעוץ שלא בוטל.....	312
17. זיוף וחתימה על מסמכים.....	313
18. האם הסכמי ההלוואה שנכרתו בין התובע לנתבעת עומדים בהוראות החוק, כנוסחו ביום כריתת ההסכמים?.....	313
19. תנאי הזכאות לשכר-טרחה וסכום שכר-הטרחה נכתבו באופן ברור ביותר, שלא ניתנים לפרשנות.....	314
20. תום-לב בקיום הסכם.....	315
21. בני זוג אשר פנו למשיבה על-מנת לקבל ייעוץ כלכלי ופיננסי לקבלת משכנתה ברכישת דירת עמידר במחיר מוזל.....	315
22. החזר בגין אי-עמידה של הנתבעת בהבטחה להוזיל את המשכנתה.....	316

23.	הערכים המוגנים שנפגעו כתוצאה ממעשיו של הנאשם הם ההגנה על מרקם החיים הכלכלי, ההגנה על חופש הפעולה והבחירה של הבנק, מניעת סיכון למלווה שמא הלווה אינו מסוגל לעמוד בהחזרי הלוואה שנטל, והשמירה על האמון המתחייב בין מוסדות פיננסיים ובין הציבור.....	316
24.	התביעה במהותה הינה כספית ונובעת ממחלוקת חוזית.....	317
25.	התנהגות הנתבעים מנעה מהתובעת למלא התחייבותה העיקרית בהתאם להסכם.....	318
26.	טיפול במחזור המשכנתה - השבה.....	318
27.	התובעת לא הוכיחה כי מחזור המשכנתה היווה תנאי להסכם שכר-הטרח.....	319
28.	הוכחת זכאות לשכר בגין שירותיה בלא קשר לאישור הבנק את מחזור המשכנתה.....	321
29.	מחויבות הנתבעת מכוח ההסכם.....	322
30.	הנתבעים לא עמדו בנטל להוכיח שהתובע הפר את הוראות ההסכם באופן כלשהו, הרי שהחלטת הנתבעים שלא לעשות שימוש בהלוואות שהתובע השיג עבורם מהווה הפסקת ההתקשרות עימו.....	322
31.	נדחתה טענת הנתבעת בדבר כישלון תמורה מלא.....	322
32.	המחאת זכות שטרית במהותה, אשר ממחאה את זכויותיה של החברה בבקשה לביצוע שטר בהוצאה לפועל.....	323
33.	תשדירים שעניינם ייעוץ בנושא משכנתאות - תובענה כספית.....	324
34.	תביעה לשכר-טרח עבור ייעוץ כלכלי ועסקי שנתן התובע לנתבע.....	324
35.	ההתבטאות של הנתבע כלפי התובע במישור המקצועי, ולפיה אמר שהתובע אינו מקצועי.....	325
36.	במסגרת האתר של הנתבע, עושה הלה שימוש בסימן המסחר של התובעת לקידום עסקו - צמד המילים "הבית הפיננסי".....	326
37.	עבירות שנעברו במשך 11 שנה. בכל אותה תקופה ניהל הנאשם עסק עצמאי כיועץ משכנתאות שבמסגרתו ייעץ ללקוחותיו כיצד להוזיל את עלויות המשכנתה לרכישת דירתם.....	326
38.	אין ספק בכך שהנאשם פעל לאחר תכנון מראש. הנאשם פעל כיועץ משכנתאות, ביקש מלקוחותיו מסמכים שונים, זייף אותם, הגיש אותם לבנק ולאחר מכן ניהל משא-ומתן עם הבנק עד לאישור ההלוואה.....	327
39.	לא היתה התרשלות מצד הנתבעים המחייבת בפיצוי התובעים בגרימת נזק כלשהו נטען.....	328
40.	הרשלנות המיוחסת לנתבע נעוצה באופן ייצוגה של הקבוצה מול בעל המגרש ובשימוש שעשה בכספי הנאמנות.....	328
331.	פרק י': לסיכום	
	שער ה': מסלולים משפטיים לגיבוש האחריות המקצועית של יועצי משכנתאות	
333.		

333	פרק א': מבוא
335	פרק ב': הנזק הכלכלי
337	פרק ג': פוליסת האחריות המקצועית - משטרי ביטוח אחריות מקצועית
341	פרק ד': תוס-הלב וחובת ההגנות
341	1. מבוא
348	2. "תוס-לב" - עיקרון על
350	3. תוס-לב סובייקטיבי - תוס-לב אובייקטיבי
352	4. נגזרותיו של עיקרון תוס-הלב
352	4.1 מבוא
352	4.2 דיני השתק
352	4.2.1 כללי
354	4.2.2 השתק שבהבטחה
354	4.2.3 השתק שיפוטי
355	5. הכלל בדבר איסור על ניגוד עניינים
357	6. הפרת חובת תוס-הלב כעילת תביעה עצמאית
363	שער ו': האחריות המקצועית בעין עוולות פקודת הנזיקין
363	פרק א': רשלנות
363	1. כללי
364	2. העוולה - גווניה ומרכיביה
366	2.1 יעילות תחילה
367	2.2 חובת זהירות כללית
368	2.3 שיקולי מדיניות
369	2.4 צפיות
370	2.5 הבחנה בין סוגי הצפיות
371	2.6 הגישה המסורתית והאלטרנטיבה
373	פרק ב': היצג רשלני
377	פרק ג': תרמית
379	פרק ד': היפר חובה חקוקה
391	שער ז': חובות וסמכויות מכוח חוק הנאמנות, התשל"ט-1979
391	פרק א': כללי
393	פרק ב': חובות וסמכויות - סעיף 10 לחוק
393	1. הדין
393	2. אבחנה בין שליחות לנאמנות
395	3. משמעויותיה של הפרת חובת הנאמנות
397	4. נדחתה בקשת המבקש לאשר לו ייצוג בא-כוח במימון קופת הנאמנות עליה הוא מופקד

5.	חיוב נאמן בפיצוי עונשי בגין הפרת חובה בלא הוכחת נזק	398
6.	יחסי שליחות ונאמנות מכוח הסכם השיתוף	401
7.	הפרת חוק הנאמנות	402
8.	הפרת חובות הנאמן	403
	פרק ג': כפיפות לתנאי הנאמנות - סעיף 11 לחוק	405
1.	כללי	405
2.	הזכות לקבלת חשבונות כאשר בין הצדדים מתקיימת מערכת יחסים של שליחות, הרשאה, שותפות או נאמנות	406
3.	האם המערערת זכאית ליתרת התמורה מכוח יחסי הנאמנות בין הצדדים?	408
4.	הפרת חובות הנאמנות	409
	פרק ד': אחריות - סעיף 12 לחוק	413
1.	הדין	413
2.	כללי	413
3.	החובה בין נאמן לנהנה שהפקיד אצלו נכנס בנאמנות	414
4.	הפרת חובות הנאמנות והשלכותיה	416
5.	הפרת חובות הנאמן לשמור על נכסי הנאמנות	417
6.	תשלומים שנטל עו"ד מכספי העזבון כנושה של העזבון	418
7.	גדר סמכותו של בית-המשפט בהליך למתן הוראות	419
8.	שטר הנאמנות - "ניטרול" זכות ההצבעה	421
9.	מחלוקת בין צדדים לחוזה לגבי השימוש בכספים המצויים בידי נאמן	422
10.	עתירה לבית-המשפט להורות כיצד עליו לפעול בנוגע לשטרות להעברת מניות שהופקדו בנאמנות כעורך-דינה של החברה	423
11.	כספי הלוואה בנאמנות	425
12.	פרשנות שטר הנאמנות	427
13.	הנאמן חייב לשמור על נכסי הנאמנות ולנהלם, אך אין לו זכות מוקנית להצביע או לכנס אסיפות מכוחן של המניות שבמחלוקת	428
14.	תפקידיו וחובותיו של הנאמן	430
15.	האם יכולים התובעים להגיש את התביעה במעמדם ובתפקידם כנאמנים עבור קבוצת רכישה?	431
16.	אין חוזה נאמנות בין התובעת לבין הנתבע ואין כל תשתית עובדתית לטענה כי התובעת מסרה את הרכב בנאמנות לנתבע על-מנת שימסור אותו לחברה	432
17.	שכר-טרחא ראוי בגין החזקת הכספים בנאמנות	435
18.	חיובו של הנתבע כנאמן על כספי המנוח	439
19.	הפרת הסכמי נאמנות	441
20.	טענה להפרת יחסי נאמנות בין התובעים לבורסה ליהלומים	442
21.	תשלום ריבית חובה בגין עיכוב בתשלום דיבידנדים	444

פרק ה': איסור טובת הנאה - סעיף 13 לחוק	447
1. כללי	447
2. הענקת טובת הנאה לנאמן מתוך נכסי הנאמנות	448
3. הפרת חובת הנאמנות במכירת מקרקעין משותפים	449
4. איסור על נאמנים להפיק לעצמם טובת הנאה מנכס הנאמנות	450
5. חשיבותה, משקלה ועוצמתה של חובת האמון	452
6. הסכם פשרה בתביעה ייצוגית שעיקרו בהשבת זיכויים ללקוחות וכי זיכויים המגיעים ללקוחות שלא ניתן לאתר יועברו לחשבון נאמנות ויתרמו בחלוקה שווה	453
7. היעדר עילה - אישור להסכמים מיוחדים בלבד כגון הסכמים לפי סעיף 13 לחוק	454
8. יצירת מנגנון מלאכותי ומיותר של משיכת הכספים לחשבון נאמנות שלא היה בו צורך או תועלת מלבד תועלת לנתבעים עצמם	455
פרק ו': ביטול פעולות - סעיף 14 לחוק	457
1. כללי	457
2. יחסי נאמנות מכוח הסכם והפרת ההסכם	457
3. התרופה להפרת חובת האמונים	459
4. הפעלת סמכות בית-משפט לביטול עסקת מכר מכוח סעיף 13 לחוק	460
5. חובת הנאמנות הנוגעת לכספים	462
6. תביעת חוב להשבת כספים מכוח חוק הנאמנות	464
7. אין חובה לצרף את רוכש המקרקעין כצד להליך פירוק השיתוף	465
פרק ז': דין ריווח אסור - סעיף 15 לחוק	469
1. הדין	469
2. שכר המגיע בגין נאמנות שהופרה	469
3. מכירת בית על-ידי הנאמן לעצמו	469
4. משיכת הוצאות מקופת כינוס ללא אישור	469
פרק ח': סיכום	471
שער ח': תמצית ההלכה הפסוקה	473
1. המבקש התקשר עם המשיב ביום 14.08.22 בהסכם למתן שירות ייעוץ למשכנתאות במטרה שיתווך בינו לבין מוסד בנקאי לקבל משכנתא. המבקש חתם על הסכם בכתב ובמסגרתו הוסכם ששכר-טרחת המשיב הוא בסך של 20,000 ש"ח בתוספת מע"מ. עוד הוסכם כי שכר-הטרחה ישולם לאחר קבלת האישור העקרוני מהבנק, אך במידה והלקוח בחר להפסיק את השירות מהבנק טרם קבלת האישור העקרוני מהבנק ישולם מחצית משכר-הטרחה המוסכם. עוד הוסכם כי במידה ויבחר הלקוח לפסיק את השירות לאחר אישור ההלוואה או הפרה של ההסכם, יחוייב בשכר-הטרחה. עוד הוסכם כי המשיב הוא המייצג הבלעדי של המבקש - דין בקשת רשות הערעור להידחות	473

2. קורס יעוץ משכנתות - החזר כספי - בית-המשפט קבע כי ההוכחה של מספר כניסות למערכת הלימודים, אשר לדברי המשיב נעשו לצרכי בירורים בתקופה האחרונה לפני התביעה, אינה מלמדת כי המשיב צרך תכנים לימודיים בפועל. בית-המשפט ציין כי למשיב מספר עילות ביטול מצטברות, מדיני החוזים הכלליים ומדיני הגנת הצרכן, וכי הוא רשאי לקבל את כספו חזרה 473.
3. תביעת שכר-טרחה בגין מתן שירותי ייעוץ - התקשרות הנתבע 1 בהסכם ההלוואה הקימה לתובעת זכות לקבלת שכר-הטרחה. עם-זאת, בהתאם להוראות ההסכם, זכאות התובעת לשכר-טרחה כפופה לכך שאי-העמדת ההלוואה בסופו-של-דבר לא נבעה ממחדלי התובעת או מהחלטה של הגורם המממן משיקוליו שאינם קשורים במקבל ההלוואה 473.
4. דחיית תביעה לדמי ייעוץ בעניין משכנתא - התובעות אינן זכאיות לקבלת שכר-הטרחה כפי הנטען על ידן. אין מחלוקת כי הכספים לא הועברו לחשבוננו של הנתבע, אולם התובעות גם לא המציאו מסמך כלשהו ממנו עולה כי התקבל אישור עקרוני, או כי ההלוואה אושרה במלואה על-ידי גורם מממן. עוד נקבע, כי אישור עקרוני לא הוצג, תמהיל לא הוצג, ולא הוצג מסמך אחר המלמד כי ההלוואה למעשה כבר אושרה על-ידי גורם מממן 474.
5. כיצד יש לגזור את שכר-הטרחה של חברה המעניקה ייעוץ משכנתאות: האם לפי הסכום שהתבקש לקבל בגינו אישור למשכנתא או מהסכום אשר ניטל בסופו-של-דבר? על-פי התכלית האובייקטיבית של החוזה יש לגזור את שיעורו של שכר-הטרחה המגיע לתובעת מן האשראי הכולל ואותו עלה בידה לגייס לטובת הנתבע. אין נפקא מינה כלום הוא נטל בסופו-של-דבר את מלוא הסכום שאושר או אף אם לא נטל משכנתא כלל 474.
6. לא מצאתי ממש בטענות הנתבעת לפגמים ברצון החופשי שלה בעת ההתקשרות עם התובעת, או כי הוטעתה על-ידי התובעת לגבי מהות העיסקה ומיחות הגוף שיתן את ההלוואה המגובה ב"משכנתא הפוכה", היינו משכנתא המוחזרת רק אחרי פטירת הלווה, באמצעות מכירת הנכס, וזאת מאחר שהנתבעת לא היתה מסוגלת לממן החזרים חודשיים שוטפים 474.
7. האם הלוואת משכנתא שניתנה לנתבע על-ידי כלל חברה לביטוח בע"מ מזכה את התובע בעמלת ייעוץ בהתאם להסכם שנחתם בין הצדדים אם לא? בשל מצבם הכלכלי של הנתבע ורעייתו, יכולת ההחזר וגילם המבוגר, נטילת משכנתא רגילה לא הייתה אפשרית או שהייתה כרוכה בעלויות גבוהות ולכן ביקש הנתבע להסתייע בתובע לקבלת משכנתא בתנאים נוחים יותר. הנתבע קיבל את המלצת התובע, לנטילת משכנתא מחברת כלל. התובע פעל במשך חודשים רבים לקבלת המשכנתא והכספים התקבלו בידי הנתבע - התביעה התקבלה 475.

8. התובע הוא יועץ משכנתאות שהעניק לנתבע שירות. התובע טוען שהוא זכאי לקבל מאת הנתבע שכר-טרחה בסך 31,590 ש"ח. מקור התביעה הוא בשטר ביטחון שהוגש לביצוע בתיק הוצאה לפועל - בעניינו, זמן מה לאחר קבלת אישור עקרוני ראשוני מקרדיטו התחרט הנתבע והחליט שאינו מעוניין בהמשך ההתקשרות עם התובע וזאת משני טעמים עיקריים. האחד, התנגדות בנו יגאל ורעיית הנתבע להמשך התהליך. והשני, אי-יכולתו לשלם שכר-טרחה "מופרז" - הנתבע התחרט לביצוע המשך התהליך.....475.	
9. התביעה דנה בטענות התובעת, יועצת משכנתאות, להפרת הסכם ייעוץ משכנתאות על-ידי הנתבעת, לקוחה, אשר לא שילמה את שכר-טרחתה של התובעת, בגין השירות שזו סיפקה לה, בהתאם להסכם בין השתיים - דינה של התביעה להתקבל במלואה: התובעת ביצעה את עבודתה בהתאם להסכם שלעניין והמציאה אישורים משלושה גורמים שונים בדבר אישור עקרוני למתן הלוואה המגובה במשכנתא. הנתבעת באמצעות בא-כוחה דאז אף עשתה שימוש באישורים העקרוניים הללו והציגה אותם במסגרת ההליך בבית-המשפט לענייני משפחה.....475.	