

תוכן עניינים מפורט

א	תוכן עניינים מקוצר
ג	תוכן עניינים מפורט
1	מבוא
כו	הקדמה
11	פרק ראשון: התיווך במשפט העברי
11	1.1 רקו
12	1.2 "הסדרור" ו"השדכן" במשפט העברי
15	1.3 ההלכות העיקריות הדנות במתווך – סדרור במשפט העברי וזיקתן לחוק המתווכים
15	1.3.1 "דיןא דמלוכתא דיןא"
17	1.3.2 שני הכללים המנחים בדייני התיווך – "היווך לשדה חברו" ו"המנהג"
17	1.3.2.1 "היווך לשדה חברו ונטעה"
20	1.4 משקלם של נוהג ומנהג
22	1.5 סוגיות בדייני תיווך במשפט העברי
22	1.5.1 מעורבותם של כמה מתווכים בעסקת תיווך אחת
26	1.5.2 עבודה או מתנה
28	1.5.3 יוזמת המתווך או יוזמת הלקוח
32	1.5.4 פעולות תיווך בידי מי שאינו זה מקצועו
33	1.5.5 הזיקה בין מידת הטרחה והמאזן שהשקיע המתווך לשכרו
34	1.5.6 שכר מתווך בגין מיזום עסקיו לאחר שעסקת התיווך לא יצא אל הפועל
35	1.5.7 נכס שהוא ידוע ברבים

35	1.5.8 דמי תיוקן בהיעדר הסכם כתוב	
36	1.5.9 שכר גבוה מהמקובל	
37	1.5.10 אחריות המתווך	
38	1.5.11 דמי תיוקן אם העסקה לא השתכלה או בוטלה	
40	1.5.12 המועד לתשלום שכרו של המתווך	
42	1.5.13 תיוקן בגין לא מוגדר	
42	1.5.14 תמורה העולה על זו שדרש המוכר	
42	סיכום 1.6	
פרק שני: מאפייני תיוקן מקרקעין במדינות שונות וה דין הור		
45	רקע 2.1	
46	התיוקן בארצות הברית 2.2	
46	2.2.1 סוגים המתווכים ותפקידיהם	
49	2.2.2 סוגים הסכמי תיוקן שבאמצעותם פועל המתווך מטעם המוכר	
50	ה-M.L.S. (Multiple Listing Service) 2.2.3	
51	מתווך המציג שני צדדים באותה עסקה 2.2.4	
52	תפקידיו של המתווך 2.2.5	
54	عملת תיוקן 2.2.6	
55	”הגולם לרכישה“ – המבחן המשפטי ופטרון המחלקות באמצעות הליכי גישור ובוררות 2.2.7	
57	תיוקן מקרקעין בארה"ב נתוניים ומאפיינים 2.2.8	
59	מגמות לעתיד 2.2.9	
59	2.2.9.1 השפעת האינטרנט	
60	2.2.9.2 האם האינטרנט והטכנולוגיות המתקדמות ישפיעו גם על עלות דמי התיוקן?	
62	2.2.9.3 מגמות חדשות	

תוכן עניינים מפורט

63	2.2.9.4	
64	2.2.10	
69	2.2.11	
71	2.2.12	
73	2.2.12.1	
78	2.2.12.2	
80	2.2.12.3	
82	קנדה	2.3
83	אירופה	2.4
84	2.4.1	
91	התיווך בכמה מדינות מרכזיות באירופה	2.5
91	בריטניה	2.5.1
93	ספרד	2.5.2
94	צרפת	2.5.3
95	גרמניה	2.5.4
96	איטליה	2.5.5
97	שבדיה	2.5.6
98	שווייץ	2.5.7
98	דרום אפריקה	2.6
100	אוסטרליה	2.7
101	יפן	2.8
102	סינסום	2.9
107	פרק שלישי: חוק המתווכים – הרקע לחקיקתו ותכליתו	
107	מהות התיווך ומקורות הפסיקה	3.1
116	חוק המתווכים והגנת הצרכן	3.2

123	חוק המתווכים ודיני החזויים	3.3
124	3.3.1 מהו חזזה מחייב?	
125	3.3.2 חוק המתווכים ומסגרת דיני ממונות	
126	3.3.3 תכלית החקיקה ומצב שוק התיוך	
127	3.4 חוק המתווכים קוגנטי או דיספוזיטיבי	3.4
127	3.4.1 האם אפשר להתנות על הוראות חוק המתווכים?	
129	3.4.2 חוק המתווכים קוגנטי במהותו	
130	3.4.3 הגישה המשולבת הנגזרת ממטרות החוק	
134	3.4.4 האם אפשר לתבוע דמי תיוך בעילות מכוח חוק אחר?	
 פרק רביעי: תיוך במרקעין – מתווך ולקוח		
141	מבוא	4.1
141	מי נכנס לטרקלינו של חוק המתווכים?	4.2
149	מי הוא מתווך במרקעין ומה הן סמכויותיו?	4.3
155	תאגיד "כמתווך במרקעין"	4.4
161	פרשלה להן נ' עדלים	4.5
170	פרסום הקשור בתיוך במרקעין	4.6
170	4.6.1 תנאי לפרסום הודעה	
172	4.6.2 פרסומים הנעשים בידי מתווכים ללא ציון העובדה כי המפרסם הוא מתווך	
172	4.6.3 האם תוכנת מחשב יכולה להחליף מתווך במרקעין?	
173	4.6.4 האם עורכי דין או שמא ימרקעין יכולים לעסוק בתיוך ממרקעין?	
173	היעדר תמורה ועסקת אקראי	4.7
175	מה הדין אם הלקוות הוא גוף עסקי	4.8
178	היכן עובר הגבול בין תיוך עסקית ויזמות, לבין תיוך במרקעין?	4.9

183	המושג "מרקעין" בקשר לחוק המתווכים	4.10
187	מה הדין במרקעין המצוים מעבר לקו הירוק?	4.11
189	חולות חוק המתווכים על מרקעין המצוים מחוץ לגבולות ישראל	4.12
192	סיכום	4.13
פרק חמישי: רישיון לתיווך מרקעין תקף – התניות עסקן וזכאות לדמי תיווך		
195	הדרישה לרישיון תיווך תקף	5.1
196	מתווך מקצועני ורישיון תיווך – רקע היסטורי	5.2
197	מדוע נדרש למතווך רישיון?	5.3
202	עסקן בתיווך או עסקת אקראי	5.4
204	המגמה לאפשר "עסקת אקראי" בתיווך במרקעין	5.5
215	האם תאגיד יכול לעסוק בתיווך? והאם רשיית התאגיד לتبוע דמי תיווך?	5.6
215	היעדר רישיון בתוקף מאיין את זכות המתווך לדמי תיווך	5.7
223	סוגיות נספנות שבוחן צפה ועלתה שאלת היעדר רישיון בתוקף	5.8
5.8.1	שני מתווכים שפעלו יחדיו מה הדין אם אחד מהם לא היה רישיון תקף	5.8.1
223	שירותי ייעוץ או תיווך? רכישת עסק ועסקת שכירות	5.8.2
225	5.8.3 מרבית פעולות התיווך בוצעו לאחר שהמתווך אחז בידו ברישיון בתוקף	5.8.3
226	רישיון תיווך והוראות מעבר	5.9
228	סיכום	5.10
פרק שישי: רשם המתווכים, הוועדה המיעצת והבחינה		
229	רשם המתווכים	6.1
229	מינוי ורישונות תיווך	6.2
230	פנקס בעלי הרישונות	6.3

232	6.3.1 הוצאות לערעור	
232	6.3.2 מתווך שתיווך ללא רישיון	
234	האם רשאי רשם המתווכים להנתנות, במקרים מיוחדים, תנאים נוספים ברישיון?	6.4
234	סמכות הרשם להטלות רישיון באופן זמני בלבד	6.5
235	מתן מידע	6.6
235	הוועדה המיעצת	6.7
235	6.7.1 מבוא	
237	6.7.2 תפקידיה הוועדה המיעצת	
239	6.7.3 מינוי לתפקיד ומישר המינוי	
239	6.7.4 סיגים למינויו חבר ועדה, קיזור תקופת כהונתה והעברה מתפקיד	
240	6.7.5 מניעת ניגוד עניינים	
241	הבחינה	6.8
241	6.8.1 סעיף 6 לחוק המתווכים – הבדיקה	
242	242 תוכן הבדיקה ונושאייה	
244	6.8.3 סדרי הבדיקה ונהליה	
245	פרסומים נוספים והשתלמות	6.9
245	6.9.1 פרסומים נוספים באתר רשם המתווכים	
246	6.9.2 התמחות והשתלמות	
249	פרק שני: רישיון תיווך – קבלתו, התלייתו, ביטולו ואגרות	
249	7.1 רקע	
249	7.2 קבלת רישיון	
251	7.2.1 התנאים לקבלת רישיון תיווך	
251	7.2.1.1 התנאי הראשוני: אזרח או תושב מדינת ישראל או תושב חו"ץ שניtan לו היה כדין לעבוד בישראל	

252	7.2.1.2 התנאי השני: מלאו לבקשת 18 שנים	
252	7.2.1.3 התנאי השלישי: המבקש אינו פושט רgel	
	7.2.1.4 התנאי הרביעי: המבקש לא הורשע בעבירה פלילית שמפאת מהותה, חומרתה ונסיבותיה אין הוא ראוי	
254	לשם מתוקן במרקען	
	7.2.1.5 התנאי החמישי: אם המבקש נידון לעונש מאסר בפועל, הוא סימן לשאת את עונשו שישה חודשים לפחות לפני	
258	הגשת הבקשה לרישיון	
	7.2.1.6 התנאי השישי: המבקש עומד בהצלחה בבחינה לקרأت	
258	קבלת רישיון תיווך במרקען	
259	7.2.2 סמכות הרשם שלא ליתן רישיון מכוח סעיף 5(ב) לחוק	
262	ביטול רישיון תיווך מכוח סעיף 5(ב) לחוק	7.3
264	זכות הטיעון של מבקש הרישיון וחובת הרשם לנמק החלטתו	7.4
	7.4.1 נימוקים בכתב במקרה של סירוב ליתן רישיון או החלטתה על	
265	שלילתו ופרוסוםם	
266	7.4.2 הזכות לערעור	
	7.4.3 האם רשאי רשם המתואימים לה坦נות, במקרים מיוחדים, תנאים נוספים ברישיון?	
267	7.4.4 סמכות הרשם להטלות רישיון באופן זמני בלבד	
268	התליית רישיון מרצון	7.5
270	270 אגרות	7.6
	7.6.1 סוגים אגרות	
272	7.6.2 אי-תשלום אגרה במועד משמעotta היעדר תוקף לרישיון	
274	7.6.3 הפקחתה בתשלום אגרות למשרתים במילואים	
275	סיכום	7.7

277	פרק שני: נורמות התחנכות החולות על המתווך	
277	8.1 סעיף 8 לחוק המתווכים – חובת הגינות והירות	8.1
277	חובת הנאמנות הchèלה על המתווך טרם הקמת המדינה – הנאמנות בדיון העות'מאני ובדין האנגלי	8.2
279	נורמות התחנכות החולות על מתווך – טרם חקיקת חוק המתווכים.	8.3
284	המתווך הישראלי טרם כניסה חוק המתווכים לתוקף – נאמנותו וחובותיו המקצועית	8.4
288	נורמות התחנכות החולות על המתווך לאחר כניסה לתוקף חוק המתווכים	8.5
288	8.5.1 שינוי מגמה	8.5.1
294	8.5.2 יחס אמון וחובת גילוי	8.5.2
300	8.5.3 האם המתווך אחראי לאמדן שווי הנכס ולאמדן שווי ליקויי בניה וחריגות בניה?	8.5.3
306	8.5.4 היכן נכון ורצוי להציב את גדרות האחריות?	8.5.4
312	8.5.5 חובותיו של המתווך הפועל עבר או מטעם יום או קבלן	8.5.5
313	8.5.6 האם על מתווך לידע את לקוחו על שיתוף פעולה בין מתווכים אחרים?	8.5.6
314	8.5.7 חובת גילוי קיומו של מתווך נוסף	8.5.7
316	8.5.8 הטעית לקוחות ותרמית שלולות את היהות המתווך ה"גורם הייעיל"	8.5.8
318	8.5.9 מתווך שאין בידו הרשות מהבעליים לשוק את הנכס	8.5.9
319	8.5.10 המתווך מתחלק עם בעלי הנכס בסכום התמורה מעלה רף מוסכם	8.5.10
320	8.5.11 המתווך המסתיר מהליך כי הסכם בלעדיות בין לモכר בוטל	8.5.11
320	8.5.12 הסתרת עובדות מלוקוח והטעיה	8.5.12
321	8.5.13 העתק מההזמנה בכתב יש למסור ללקוח	8.5.13
322	8.5.14 האם על מתווך לדעת ולידע את לקוחו על קיום תביעה מצד המוכרים?	8.5.14

www.bursi.co.il

322	חובת הנאמנות והקיפה	8.5.15
	8.5.16 משמעות הפרט הוראות סעיף 8 לחוק המתווכים – האם הפרט	
325	חובה חוקקה או תרמית?	
	8.5.17 הפרט הוראות סעיף 8 לחוק המתווכים – האם הפרט חובה חוקקה או תרמית?	
325	8.5.18 חובת מתווך להעביר את כל הצעות בין הצדדים	
332	8.5.19 הפעלת לחץ פסול מצד המתווך על לקוחו	
333	סיכום	8.6
341	פרק תשיעי: התקשרות מתווך ולקוח	9.1
341	הגדרת החוק	9.1
341	המצב ערב חקיקת חוק המתווכים	9.2
351	הסכם בין מתווך לבין לקוח לאחר כניסה חוק המתווכים לתוקף	9.3
351	9.3.1 מהי הזמנה בכתב	
354	9.3.2 התקשרות חוזית בין מתווך ללקוח	
	9.3.2.1 אין פירושה של היעדר זכות לדמי תיווך כי לא קיימת התקשרות בין המתווך ללקוח	
354	9.3.2.2 היעדר יRibות ותוצאותיה	
357	9.3.2.3 נורמות מחייבות מכוח דיני החוץ	
358	9.3.2.4 פרשנות	
359	9.4 האם דרישת סעיף 9(א) לחוק המתווכים דוקנית ובהיעדר הזמנה שבה הפרטים הנדרשים מאבד המתווך את זכותו לדמי תיווך?	9.4
361	9.4.1 היעדר פסק דין מנהה של בית המשפט העליון	
361	9.4.2 הגישה הדוקנית והמחמירה	
376	9.5 הגישה "המקלה" – פרטי הזמנה בכתב והזיקה לעיקרון תום הלב	9.5
392	9.6 הגישה המקלה והגמישה קונה שביתה ומתרחבת	

394	היעדר הסכם להזמנת שירות תיווך והנטיה לחיבת בדמי תיווך אף בהיעדרו	9.7
409	האם רשיי הרצן בדיעד ליותר על זכויות הנובעות מהוראה קוגנטית?	9.8
410	היבטים נוספים בהתקשרות בין מתווך לבין לקוחותו	9.9
410	9.9.1 כאשר הזמנה בכתב כוללת תנאי לא שגרתי, חובת המתווך להפנות את תשומת ליבו של לקוח ולהחתינו כדי למנוע ספקות ואי-הבנות	9.9.1
411	9.9.2 הזמנה בכתב – מועד סיומה וחובבים הסותרים את הוראות החוק	9.9.2
413	9.9.3 הסכם התיווך וחוק החוזים אחידים	9.9.3
417	9.9.4 היקף המידע שיש לכלול בהזמנת שירות תיווך – תיאור הנכס נושא פעולות התיווך	9.9.4
419	9.9.5 שינויים בתנאי הזמנה בכתב, האם חובה שייעלו אף הם על הכתב?	9.9.5
420	9.9.6 הסכם ההתקשרות בין מתווך לבין לקוחותו לאחר חתימת הסכם המכר	9.9.6
421	9.9.7 ביטול הסכם הזמנת שירות תיווך או סיומו	9.9.7
425	9.9.9 בקשה למחיקה על הסף בהיעדר הזמנה בכתב	9.9.9
426	9.10 סוגיות בהיעדר ירידות	9.10
426	9.10.1 מה דינה של חתימה הזמנת שירות תיווך בשם אחרים	9.10.1
427	9.10.2 "מתמחה" או אדם אחר במשרד המתווך שאינו מתווך מורשה, חתום על הזמנת שירות תיווך	9.10.2
428	9.11 תביעת חברת תיווך אף שהמתווך פועל עצמאית	9.11
429	9.12 הדרישה לקיום הפרטים שנקבעו בתקנות המתווכים במקרעין (פרטי הזמנה בכתב), התשכ"ז-1997 כדרישה ראייתית	9.12
429	9.13 היעדר הזמנה בכתב האם חווה בלתי חוקי?	9.13
429	9.14 האם נכון ורוכשת לשלם דמי תיווך באמצעות הפקחת המאה שボטלה בשלב מאוחר יותר גוברת על דרישת הכתב?	9.14
430	9.15 סיכום	9.15

435	פרק עשירי: הגורם הייעיל
435	10.1 הגדרת החוק
435	10.2 רקע
440	10.3 ה"גורם הייעיל", טרם חקיקת חוק המתווכים
440	10.3.1 "הגורם הייעיל" – עקרונות על דרכם החיוב ועל דרכם של השלילה
447	10.3.2 מבחן "הגורם הייעיל" על פי פרשנת מוסקוביץ נ' ביר
453	10.4 מבחן "הגורם הייעיל" לאחר כניסה לחוק המתווכים לתוקף
454	10.4.1 מתן בלעדיות והגורם הייעיל טרם תיקון מס' 4
457	10.4.2 קץ המחלוקת בשאלת קוגנטיות הדרישת מהמתווך להיות הגורם הייעיל.
460	10.4.3 הגורם הייעיל וחשיבותה המכראעת של המסכת העובדתית
464	10.4.4 "הגורם הייעיל" ו מבחני המשנה העיקריים
464.1	פרק זהמן שחלף ממועד ההתקשרות עם המתווך ועד לכריית הסכם המכור
468	10.4.4.2 השוני במגוון העסקה ובתמורה
471	10.4.4.3 הסתמכות הצדדים על ידיעה קודמת ו מבחן: "הרמת החבל במקום שבו הושאר"
473	10.4.4.4 הפגשה בין המוכר לבין קונה ונקיות יומה מצדיו של המתווך
475	10.4.5 הגורם הייעיל ומניות שמקורה בחוסר תום ליבו של הלוקוח או בהתרשלותו
475	10.4.5.1 הגורם הייעיל וחוסר תום ליבו של הלוקוח
479	10.4.5.2 התרשלות הלוקוח והגורם הייעיל
479	10.4.6 כמה מתווכים והגורם הייעיל, מי מקבל את דמי התיווך?
483	10.4.7 מבחן "גורם הרכישה" "Procuring Cause"
483	10.4.7.1 מדוע מתועורת שאלת "גורם הרכישה?"
487	10.4.8 ריבוי טענות מצד הלוקוחות כי המתווך לא שימוש כגורם הייעיל

489	10.4.9 הפרת חובת הנאמנות מצד המתווך, האם המתווך שimes גורם יעיל או גורם מכשיל?	10.4.9
491	10.4.10 האם מתווך שהתרשל איבד את מעמדו כ"גורם הייעיל"?	10.4.10
492	10.4.11 האם המתווך חדל לשמש הגורם הייעיל בנכס שנמכר באמצעות כונס נכסים?	10.4.11
494	10.4.12 הגורם הייעיל משהסתימנה הבלעדיות	10.4.12
495	495 סיכום 10.5	10.5
499	פרק אחד-עשר: הסכם מהייב – התנאים המוצאים את המתווך בדמי תיווך	פרק אחד-עשר: הסכם מהייב – התנאים המוצאים את המתווך בדמי תיווך
499	11.1 מבוא	11.1 מבוא
502	11.2 המצב המשפטי טרם חקיקת חוק המתווכים	11.2 המצב המשפטי טרם חקיקת חוק המתווכים
509	11.3 הסכם שבוטל	11.3 הסכם שבוטל
510	11.4 חוזה עם תנאי מתלה	11.4 חוזה עם תנאי מתלה
515	11.5 המצב המשפטי לאחר חקיקת חוק המתווכים	11.5 המצב המשפטי לאחר חקיקת חוק המתווכים
516	11.5.1 חוזה ובו תנאי מתלה	11.5.1 חוזה ובו תנאי מתלה
519	11.5.2 חוזה על תנאי מפסיק	11.5.2 חוזה על תנאי מפסיק
520	11.5.3 חוזה שנפל פגם בכיריתמו	11.5.3 חוזה שנפל פגם בכיריתמו
522	11.5.4 חוזה שנחתם והתברר כי ייפוי הכוח מצד המוכר זויף	11.5.4 חוזה שנחתם והתברר כי ייפוי הכוח מצד המוכר זויף
524	11.5.5 חוזה המותנה על פי דין באישור בית משפט	11.5.5 חוזה המותנה על פי דין באישור בית משפט
525	11.5.6 חוזה שהופר על ידי אחד או שני הצדדים לאחר כריתתו	11.5.6 חוזה שהופר על ידי אחד או שני הצדדים לאחר כריתתו
525	11.5.7 חוזה ובו תנאי מתלה וסיכון	11.5.7 חוזה ובו תנאי מתלה וסיכון
526	11.5.8 חוזה שבוטל בהסכם	11.5.8 חוזה שבוטל בהסכם
526	11.6 זכרון דברים	11.6 זכרון דברים
533	11.7 זכרון דברים או חוזה ובו אופציה – האם המתווך זכאי לדמי תיווך?	11.7 זכרון דברים או חוזה ובו אופציה – האם המתווך זכאי לדמי תיווך?
536	11.8 האם רשאי מתווך לציין בהסכם תיווך כי הוא זכאי לדמי תיווך גם אם נחתם חוזה מותנה?	11.8 האם רשאי מתווך לציין בהסכם תיווך כי הוא זכאי לדמי תיווך גם אם נחתם חוזה מותנה?
537	11.9 חוזה פסול	11.9 חוזה פסול

www.bursi.co.il

11.10 סיכום

538

פרק שניים-עשר: הזכות לבלעדיות ומשמעותה

543

12.1 הזכות לבלעדיות – כללי

545

12.2 מהי הזכות לבלעדיות

547

12.3 זכותו של המתווך לבלעדיות טרם חקיקת חוק המתווכים

12.4 המצב המשפטי לאחר כניסה לתוקף של חוק המתווכים ולפני תיקון 4
לחוק

549

12.5 הצעת החוק המתווכים במרקען (תיקון מס' 4) (הגבלת תקופת
البلعدיות), התשס"ד-2004

557

12.6 התקון לחוק

559

12.7 פעולות שיווק – התקנת התקנות מכוח סעיף 9(ב)(2) לחוק המתווכים

563

12.8 בעקבות תיקון מס' 4 לחוק המתווכים – בלעדיות וחיקת הגורם הייעיל

570

12.9 היעדר מסמך נפרד המגדיר את תנאי הסכם הבלעדיות

576

12.10 עסקת המכר נחתמה לאחר תום תקופת הבלעדיות – האם זכאי המתווך
לדמי תיווך?

579

12.11 האם אפשר להאריך את הסכם הבלעדיות?

581

12.12 ל Koh שבקופת הבלעדיות הסתר מהמתווך עסקה עליה חתום וטען כי
המתווך לא היה הגורם הייעיל

582

12.13 מסירת מפתחות(bl עדויות למתווך אינה עולה כדי תיווך(bl עדויות

582

12.14 תוספת של שלושים ימים לתקופת הבלעדיות

584

12.15 ל Koh שביטול את הסכם הבלעדיות טרם התקשרו עם קונה

585

12.16 מוכר החותם על הסכם(bl עדויות אין פרשו של דבר שאף הקונה מוחיב
בתשלום דמי תיווך

586

12.17 דמי תיווך בגין רכישת דירה ארבע שנים לאחר שכירתה

586

12.18 הסכם המכר נחתם טרם חלוף שליש מתקופת(bl עדויות ועד למועד זה
המתווך לא ביצع זה את פעולות השיווק שהתחייב לבצע

12.19	האם רשיי מתווך לכלול בהסכם הבלעדיות תנאי שלפיו על הלוות לנהל משא ומתן עם כל רוכש פוטנציאלי רק באמצעות המתווך?	587
12.20	סיכום	588
593	פרק שלושה-עשר: גילוי עניין אישי וניגוד אינטרסים	
593	13.1 מבוא	
594	13.2 רקע	
596	13.3 מתווך אינו נאמן של לקוחו – רקע היסטורי	
598	13.4 "צוג כפול" ו"عنيין אישי" המצב המשפטי לאחר חקיקת חוק המתווכים	
599	13.5 עניין אישי של המתווך ויחסו מתווך לקוח	
601	13.6 מתווך הנוטל לכיסו, ללא ידיעת המוכר, כספים שישלים הקונה מעבר לתרמורה שדרש המוכר מפר את הוראות סעיף 10 לחוק	
605	13.7 הרצינגל מהורי הוראות סעיף 10 לחוק המתווכים	
606	13.8 אין די בהפרת הוראות סעיף 10 כדי לזכות בפיצוי, יש להראות גם גרים נזק בפועל	
606	13.9 הפרת הוראות סעיף 10 – עילות התביעה	
606	13.9.1 האם הפרת חובות נאמנות מכוח חוק הנאמנות?	
608	13.9.2 הפרת חובות חוקה מכוח פקודת הנזיקין [נוסח חדש]	
610	13.9.3 האם עוללת תרמיות?	
613	13.9.4 האם קיימת עילית תביעה מכוח דיני עשיית עושר?	
614	13.9.5 הפרת חובות חוקה – האם בהכרח שלילת מלאה דמי התיווך?	
616	13.9.6 עילות נוספות – מצג שווה רשלני חוסר תום לב במשא ומתן	
616	13.10 עניין אישי במקראקיין או בעסקה	
617	13.11 חוק המבצע עסקאות רבות עם מתווך המייצג את שני הצדדים	
618	13.12 סיכום	

621	פרק ארבעה-עשר: איסור גילוי מידע שמסר הלקוח או מי מטעמו	
621	כללי	14.1
621	כוונת החוק בחקיקת סעיף 11 לחוק	14.2
623	אם המתווך עלול להיקלע במצב שבו חלות עליו הוראות סותרות?	14.3
628	איסור גילוי הידיעה גם לאחר חתימת הסכם המכור או אם העסקה נכשלה או בוטלה	14.4
628	סעיף 11 לחוק המתווכים כתענת הגנה	14.5
630	סיכום	14.6
633	פרק חמישה-עשר: איסור עVICת מסמכים בעלי אופי משפטי ואיסור ייצוג לקוח במשא ומתן משפטי	
633	כללי	15.1
633	המקורות המשפטיים לפסיקת בתיה המשפט טרם חקיקת חוק המתווכים	15.2
633	חקיקת חוק המתווכים – איסור על עVICת מסמכים ועל ייצוג בעלי אופי משפטי	15.3
637	הגישה המוחמירה	15.4
640	הגישה המקללה	15.5
648	נטל ההוכחה כי המתווך הפר את הוראת סעיף 12 לחוק המתווכים	15.6
653	סיכום	15.7
659	פרק שישה-עשר: איסור העסקת אדם ללא רישיון או שריישיוונו אינו תקף	
659	החוק	16.1
659	מבוא	16.2
660	איסור עסקה – פרשנות מרחביה	16.3
660	מה דין של שני מתווכים אשר פעלו יחדיו אם אותה עת לאחד מהם לא היה רישיון תקף?	16.4
663	העסקת אדם בתפקיד מינהלי	16.5
667		

676	16.6 העסקה בניגוד להוראות סעיף 13 לחוק – האם שלילת דמי התיווך במלואם?
676	16.7 סיכום
פרק שבעה-עשר: עבירות משמעת, ועדת משמעת, סדרי הדין וענישה	
679	17.1 רקע
682	17.2 עבירות משמעת – כללי
683	17.3 עבירות משמעת – סעיפי החוק
683	17.3.1 סעיף 14א לחוק המתווכים – מהי עבירה משמעת
683	17.3.1.1 התנהga בדרכן שאינה הולמת את עיסוקו
684	17.3.1.2 עבר על הוראה מההוראות סעיפים 8-10 עד 12 לחוק המתווכים
684	17.3.1.3 עבר על כלל מהכללים שקבע השר לפי סעיף 14נ' כת או על הוראות כל דין אחר המטיל חובה או איסור
685	על המתווך במרקעין
690	17.3.1.4 מי שהשיג את רישיונו במצב שווה
690	17.3.1.5 מי שהורשע בפסק דין סופי בין בישראל ובין מחוץ
691	ליישראלי בעבירה שמאטה מהותה חמורתה או נסיבותיה אין הוא ראוי לעסוק בתיווך במרקעין
692	17.3.1.6 גיליה חוסר אחידות או רשלנות חמורה במהלך עיסוקו בתיווך מקרעין
692	17.3.2 ועדת משמעת
692	17.3.2.1 מינוי חברי הוועדה
694	17.3.2.2 סייגים למנות חבר ועדת משמעת
694	17.3.2.3 פסילת חבר ועדת משמעת
695	17.3.2.4 תקופת הכהונה
696	17.3.2.5 הפסקת כהונה

tocן עניינים מפורט

697	17.3.2.6	סמכות לסיים דין
698	17.3.2.7	השעה מכהונה
698	17.3.2.8	אי-תלות
699	17.3.2.9	גמול לחבר ועדת המשמעת שאינו עובד מדינה
699	17.4	ההליך המשפטי וסדרי הדין בפני הוועדה
699	17.4.1	תובע וחוקר ותפקידיהם
700	17.4.2	זכות עיון
701	17.4.3	הדין בועדת המשמעת
703	17.4.4	זכות טיעון לנקלב
703	17.4.5	סדרי דין ודיני ראיות
704	17.4.6	מותב חסר
704	17.4.7	מותב קטוע
705	17.4.8	סמכויות עוזר של ועדת המשמעת
706	17.4.9	ועדת משמעת שנחלה נבה דעות
707	17.5	תקנות המתוכים – סדרי הדין בפני ועדת המשמעת
708	17.6	התליית רישון זמנית
710	17.7	דין משמעתי ודין פלילי
711	17.8	אמצעים ממשמעתיים, קביעתם על תנאי וחיבור בהוצאות
711	17.8.1	האמצעים ממשמעתיים
713	17.8.2	אמצעי משמעת על-תנאי
714	17.8.3	חייב בהוצאות
715	17.9	ערעור והליכים נלוויים
715	17.9.1	ערעור על החלטת ועדת המשמעת
716	17.9.2	ערעור על החלטת בית משפט מחוזי
717	17.10	העמדת החלטות לעיון הציבור
718	17.11	הודעה למוטלון

719	17.12 כפיפות לשיפוט משמעתי לאחר ביטול רישון או התלייתו
719	17.13 סיכום
721	פרק שמונה-עשרה: עבירות לפי חוק העונשין, חוק הגנת הצרכן וחוקים אחרים
721	18.1 החוק
722	18.2 כללי
723	18.3 הרשותות בגין עבירות מכוח סעיף 15 לחוקטרם כניסה לתוקף של תיקון מס' 7 לחוק
724	18.4 עבירות פליליות לאחר כניסה לתוקף של תיקון מס' 7 לחוק
726	18.5 ביטול רישון או התלייתו
727	18.6 עבירות הקבועות בחוקים אחרים
727	18.6.1 עבירות מכוח חוק הגנת הצרכן
729	18.6.2 עבירות מכוח הוראות חוקים אחרים
729	18.6.2.1 עבירה על חוק שמאו המקרעין
730	18.6.2.2 עבירה על חוק לשכת עורכי הדין
731	18.7 עבירות מתווך במקרעין מכוח חקיקה אחרת
732	18.8 סמכויות הממונה על הגנת הצרכן והסחר ההוגן
733	18.9 סיכום
735	פרק תשעה-עשרה: דמי תיווך
735	19.1 רקע
735	19.2 המקור לקביעת דמי התיווך טרם חקיקת חוק המתובוכים
743	19.3 המצב המשפטי לאחר חקיקת חוק המתובוכים
743	19.4 תשלום שכר טרחה למתווך אינו מהו פטור מתשלום למתווך אחר
747	19.5 הזכאי לדמי התיווך על פי חוק המתובוכים
748	19.5.1 הצדדים סיכמו בעל פה על דמי תיווך שונים מהסכום שנקבע בהזמנת שירות תיווך

748	19.6	מתי יש לשלול ממתווך את דמי התיווך?
750	19.7	האם מתווך חייב לכלול בהסכם תמורה נוספת כבונוס וכחזר הוצאות?
751	19.8	האם אפשר לפ██וק פיצוי למתווך אף על פי שאינו זכאי לדמי תיווך?
752	19.9	שיעור ריבית בהסכם הזמנת שירות תיווך
753	19.10	הצעת חוק להגבלת שיעור דמי התיווך – היכן גבולות ההגבלה?
755	19.11	הצעת חוק לחייב את שני הצדדים לעסקה לשלם דמי תיווך באופן שווה או להטיל תשלום זה על המ██יר בלבד
759	19.12	סיכום

761	פרק עשרים: הסעדים המוקנים לצרכן	
761	20.1	מבוא
762	20.2	דרכי פעולה אפשריות של הצרכן
762	20.2.1	המתווך פותח בהליך משפטי – הגשת בקשה לדוחית התביעה או למחיקתה על הסוף
767	20.3	תביעה להשבת דמי תיווך בגין הפרת הוראות חוק המתווכים.
768	20.4	האם אפשר לבטל את הסכם התיווך ואם כן מתי וכייד?
770	20.5	תביעה באמצעות "הודעה לצד שלישי"
771	20.6	תביעה להחזר דמי תיווך ולפיצוי בגין נזקים
772	20.7	תביעה בגין הפרת התחייבות מתווך
773	20.8	מתווך המבטיח ללקוח לטפל בתביעה אם תוגש נגדו מצד מתווך אחר
775	20.9	שני מתווכים טובעים מהnocר או מהקונה דמי תיווך
776	20.10	בקשה למחיקת כתורת "בסדר דין מקוצר" ולחלופין הגשת בקשה רשות להtagנון
776	20.11	תביעות קטנות
777	20.12	סיכום

779	פרק עשרים ואחד: הסעדים המוקנים למתווך בהפרת הסכם תיווך
779	21.1 מבוא
780	21.2 עילות התביעה טרם חקיקת חוק המתווכים
783	21.3 פגיעה בזכויות המתווכים לאחר חקיקת חוק המתווכים
783	21.3.1 הפרת התcheinיות שלא למסור מידע לצד ג'
786	21.3.2 תביעה בגין מכירת נכס בידי הלוקוח בתקופת הבעלות או מכירתו בסמוך לאחר תום תקופת הבעלות כדי להמלט מתשלום דמי תיווך
787	21.3.3 תביעה בגין אי-תשלום דמי התיווך במועד ופיצוי בגובה כפל דמי תיווך או בצירוף ריבית פיגורים
789	21.3.4 מתווך שזכה בתביעתו, האם זכאי גם לפיצוי בגין עגמת נפש?
791	21.3.5 הסכם בלעדיות ופיצוי מוסכם
794	21.3.6 האם אפשר לתבוע דמי תיווך בגין עסקה שהביא המתווך אם הלוקוח מכר ביתו לאחר בסכם נמור אחר?
794	21.3.7 האם לקוח שהציע למתווך תשלום מינימלי כמחווה של רצון טוב חל עליו הכלל "המודה במקצת מודה בהכל"?
796	21.3.8 מתווך רשאי לתבוע דמי תיווך רק מהлокוח עמו התקשר בהסכם הזמנת שירות תיווך
796	21.3.9 האם זכאי המתווך לפיצוי בגין מידע מטעה שמסר לו לקוחו הפרת הסכם תיווך – האם להגיש תביעה בסדר דין וגיל, מהירות, מוקוצר
797	21.4 בבית המשפט לتبיעות קטנות או בקשה לביצוע בהוצאה לפועל?
800	21.5 תביעת מתווך נגד צד שלישי
801	21.6 תביעת מתווך נגד מוכר ונגד קונה
801	21.7 הוראות החלטות על המתווך מכוח חוק הגנת הצרכן
802	21.8 סיכום

805	פרק עשרים ושניים: המתווך ועmittelיו למקצוע
805	22.1 רקו
806	22.2 שיתוף פעולה בין מתועכים
808	22.3 האם חוק המתווכים חל על הסכמים בין מתועכים כאשר אחד מהמתועוכים הואצד לעסקת המכՐ?
810	22.4 האם חוק המתווכים משפייע על הסכמי שיתוף הפעולה?
812	22.5 האם חובות המתווך משתרעות גם על מי שאינו לקוחו?
812	22.6 השלכות חוק המתווכים על היחסים שבין סוכניות תיווך למשרדי תיווך ובין סוכניות למתווכים שפعلו עבורו
812	22.7 האם מתווך יכול לטעון את לקוח של עmittelו בטענה כי הוא לא שילם דמי תיווך?
818	22.8 שני מתווכים פעלו יחדיו, מה הדין כשלאחד אין רישיון בתוקף?
821	22.9 היכול מתווך לטעון דמי תיווך ממתווך אחר?
822	22.10 מתווך הפועל לעקבות מתווך שקיבל בלעדיות
823	22.11 פיצויים למשרד תיווך בשל נזק שנגרם מהשימוש במאגר לקוחות של המשרד
824	22.12 מתווך המקנה הגנה ללקוח מפני תביעת מתווך אחר
825	22.13 היחס בין תקנון ארגון מתווכים לבין חוק המתווכים
826	22.14 סיכום

מפתחות

831	מפתח חקיקה
831	חקיקה ישראלית
831	חוקי-יסוד
831	חקיקה ראשית
849	חקיקת משנה

854	הצעות חוק
856	חקיקה מנדטורית
856	חקיקה עות'מאנית
857	חקיקה זורה
857	ארצות הברית
858	בריטניה
858	גרמניה
858	צרפת
858	קנדה
859	פתח פסיקה
859	פסיקה ישראלית
859	פסקי דין של בית המשפט העליון
870	פסקי דין של בתי המשפט המוחזקים
880	פסקי דין של בתי משפט השלום
900	פסקי דין של בתי הדין הארץ לעבודה
901	פסקי דין של בתי משפט לתביעות קטנות
905	פסקי דין ארץ-ישראלים
905	פסקי דין רבניים
907	פסיקה זורה
907	אוסטרליה
907	דרום אפריקה
907	ארצות-הברית
908	בריטניה
909	קנדה
911	פתח ספרות
911	ספרות ישראלית

www.bursil.co.il

תוכן עניינים מפורט

911	ספרים
914	מאמרם ישראליים
918	ספרות רבנית
919	תנ"ך
919	מקורות המשפט העברי
921	ספרות זורה
921	ספרים
921	מאמרם
923	מפתח שונות
923	דוחות
923	הודעות
923	החלטות הממשלה
923	הנחיות
924	הרצאות
924	ניירות עמדה
924	פרוטוקולים
925	ראיונות
925	תקנוןים

www.bursi.co.il