

תיקון חוק
בתי דין רבניים
(קיום פסקי דין
של גירושין)
(הוראת שעה) -
מס' 2

33. בחוק בתי דין רבניים (קיום פסקי דין של גירושין) (הוראת שעה), התשנ"ה-1995, בסעיף 2, במקום פסקה (6) יבוא:

"(6) לפתוח או להחזיק חשבון בנק או למשוך שיקים מחשבון בנק בדרך של קביעה כי הוא לקוח מוגבל מיוחד, כמשמעותו בחוק שיקים ללא כיסוי, התשמ"א-1981";

34. בחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967, במקום סעיף 69ד(ב) יבוא:

"(ב) חייב מוגבל באמצעים לא ייסד תאגיד ולא יהיה בעל ענין בתאגיד, במישרין או בעקיפין, לרבות יחד עם אחר או באמצעות אחר, אלא אם כן אישר זאת ראש ההוצאה לפועל מראש; לענין סעיף זה, "בעל ענין" - כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ולגבי תאגיד שאין לו הון מניות - מי שהינו חבר בתאגיד או חבר הועד או המנהלה של אותו תאגיד.

(ג) השתתף חייב מוגבל באמצעים בייסוד תאגיד או היה בעל ענין בתאגיד, רשאי ראש ההוצאה לפועל ליתן הוראות לענין הפסקת כהונתו או חברותו של החייב בתאגיד; ואולם אין בהוראות לפי סעיף קטן זה או בהפדת הוראות סעיף קטן (ב) כדי לגרוע מתוקפה של התאגדות או מתוקפה של פעולה משפטית של תאגיד שבהם היה החייב מייסד או בעל ענין כאמור."

35. תחילתו של חוק זה בתום ארבעים וחמישה ימים מיום פרסומו.

תחילה

דוד ליבאי
שר המשפטים

שמעון פרס
ראש הממשלה

שבת וייס
יושב ראש הכנסת

עזר ויצמן
נשיא המדינה

חוק המתוכים במקרקעין, התשנ"ו-1996*

1. בחוק זה -

הגדרות

"תיווך במקרקעין" - הפגשה בתמורה בין שני צדדים או יותר, לשם התקשרותם בעסקה בזכות במקרקעין;

"מקרקעין" - כהגדרתם בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969;

"זכות במקרקעין" - כמשמעותה בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, בין אם היא רשומה ובין אם לאו, בין מכוח חוזה ובין מכוח חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972¹, וכן זכות באיגוד מקרקעין, כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963²;

"לקוח" - צד להסכם עם מתווך במקרקעין לקבלת שירותיו, בין אם הוא משלם דמי תיווך ובין אם לאו;

"השר" - שר המשפטים;

"הרשם" - מי שנתמנה כאמור בסעיף 3.

* נתקבל בכנסת ביום ח' בשבט התשנ"ו (29 בינואר 1996); הצעת החוק ורובי חסבר פורסמו בהצעות חוק 2136, מיום י"ב באדר ב' התשנ"ב (17 במרס 1992), עמ' 388.

¹ ס"ח התשכ"ט, עמ' 259; התשנ"ה, עמ' 486.

² ס"ח התשל"ב, עמ' 176; התשמ"ג, עמ' 21.

³ ס"ח התשכ"ג, עמ' 156; התשנ"ה, עמ' 189.

2. (א) לא יעסוק אדם בתיווך במקרקעין, אלא אם כן הוא בעל רשיון ובהתאם להוראות חוק זה.
- (ב) לא יפרסם אדם ברבים הודעה כי הוא מתווך במקרקעין, לא יציג עצמו כמתווך במקרקעין ולא ישתמש בכל תואר או כינוי העשויים ליצור רושם שהוא מתווך במקרקעין בישראל, אלא אם כן הוא בעל רשיון לפי חוק זה.
- (ג) האמור בחוק זה לא יחול על מי שמפרסם בטלוויזיה, ברדיו, בעיתון או בכל דרך אחרת מידע ופרטים על מעוניינים בביצוע עסקאות בזכויות במקרקעין, ובלבד שאינו מציג עצמו כמתווך במקרקעין.
3. (א) השר ימנה רשם שתפקידו:
- (1) ליתן רשיונות לתיווך במקרקעין למי שעומד בתנאים לקבלת רשיון לפי חוק זה;
- (2) לנהל פנקס של בעלי רשיונות לתיווך במקרקעין.
- (ב) הודעה על מינוי הרשם תפורסם ברשומות.
4. (א) השר ימנה ועדה מייעצת שתפקידה לייעץ לרשם בכל הנוגע לתוכן הבחינה לקראת קבלת רשיון תיווך במקרקעין כאמור בסעיף 5, ובכל ענין אחר שהרשם ימצא לנכון להתייעץ עמה.
- (ב) בוועדה יהיו שלושה חברים לפחות ובהם מתווך במקרקעין, נציג צרכנים, ועורך דין נציג לשכת עורכי הדין בישראל.
5. (א) מי שנתקיימו בו התנאים המפורטים להלן, רשאי לקבל רשיון של מתווך במקרקעין:
- (1) הוא אזרח או תושב של מדינת ישראל או שהוא תושב חוץ שניתן לו היתר כדין לעבוד בישראל;
- (2) מלאו לו 18 שנים;
- (3) הוא אינו פושט רגל;
- (4) הוא לא הורשע בביצוע עבירה שיש עמה קלון בחמש השנים שקדמו להגשת הבקשה;
- (5) אם הוטל עליו מאסר, לרבות בעבירה שאין עמה קלון, הוא סיים לרצותו לפחות שלוש שנים לפני הגשת הבקשה כאמור;
- (6) הוא עמד בהצלחה בבחינה לקראת קבלת רשיון תיווך במקרקעין (להלן – הבחינה).
- (ב) מי שקיבל רשיון לפי חוק זה, וחדלו להתקיים לגביו התנאים הקבועים בפסקאות (1), (3), (4) או (5) שבסעיף קטן (א), רשאי הרשם, לאחר שניתנה הזדמנות לאותו אדם להשמיע את טענותיו בפניו, ולאחר שנועץ בוועדה, לשלול את רשיונו לעסוק בתיווך במקרקעין.
6. (א) השר יקבע, לאחר התייעצות עם הרשם והוועדה, את נושאייה של הבחינה ואת סדריה; בבחינה ייכללו בין השאר התחומים הבאים: דיני חוזים, דיני מקרקעין, דיני תכנון

ובניה, דיני מיסוי מקרקעין וסימנים ו' ו'ז' לפרק י"א לחוק העונשין, התשל"ז-1977⁴; הבחינה תיערך לפחות פעמיים בשנה.

(ב) מועמד שנכשל בבחינה רשאי לשוב ולהיבחן.

7. סירב הרשם ליתן למבקש רשיון או שלל את רשיונו יודיע לו את נימוקיו בכתב והמבקש יהיה רשאי לערער על הסירוב או השלילה בפני בית משפט השלום תוך 30 ימים מיום קבלת ההודעה.

ערעור

8. (א) מתווך במקרקעין יפעל בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, וימסור ללקוחו כל מידע שיש בידו בענין מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת התיווך.

חובת הגינות
זהירות

(ב) במילוי תפקידו יפעל מתווך במקרקעין במיומנות ובסבירות וינקוט אמצעים הראויים בנסיבות הענין, לקבלת מידע מהותי הנוגע לנכס נשוא עסקת התיווך.

9. (א) מתווך במקרקעין לא יהא זכאי לדמי תיווך, אלא אם כן חתם הלקוח על הזמנה בכתב לביצוע פעולת תיווך במקרקעין, שבה נכללו כל הפרטים שקבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת.

דרישה להזמנה
בכתב

(ב) מתווך במקרקעין רשאי להסכים עם לקוח בדבר מתן עסקה מסוימת לטיפולו הבלעדי (להלן – בלעדיות), ובלבד שמתן הבלעדיות ותקופתה יאשרו בחתימת הלקוח.

(ג) ניתנה למתווך במקרקעין בלעדיות כאמור בסעיף קטן (ב) לענין דירה, ולא נקבעה בה תקופת הבלעדיות, תסתיים תקופת הבלעדיות לאותו מתווך בתום 30 ימים מן היום שבו חתם הלקוח על ההזמנה. בסעיף קטן זה, "דירה" – חדר, מבנה או מערכת חדרים שנועדו למגורים או המשמשים בפועל למגורים, ולרבות חדר, מבנה או מערכת חדרים כאמור שיוקמו או ייבנו בעתיד.

10. מתווך במקרקעין לא יתווך בעסקת מקרקעין אם יש לו ענין אישי במקרקעין או בעסקה, אלא אם כן גילה ללקוחו את ענינו האישי כאמור וקיבל את הסכמת הלקוח לכך בכתב.

גילוי ענין אישי

11. מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים 8 ו-10, מתווך במקרקעין או המועסק על ידיו לא יגלה לאיש, שלא בהסכמת הלקוח, כל ידיעה שהובאה לידיעתו על ידי הלקוח או מטעמו, זולת אם הוא חייב לגלותה לפי כל דין.

איסור גילוי
ידיעה

12. מתווך במקרקעין לא יערוך ולא יסייע לערוך מסמכים בעלי אופי משפטי הנוגעים לעסקה במקרקעין ולא ייצג לקוח במשא-ומתן משפטי לקראת עריכת מסמך כזה; מתווך המפר הוראת סעיף זה לא יהיה זכאי לדמי תיווך. הוראה זו אינה באה לפגוע בחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א-1961⁵.

איסור פעולות
משפטיות

13. אדם לא יעסיק אדם אחר בתיווך במקרקעין אלא אם כן המועסק הוא בעל רשיון לפי חוק זה; סעיף זה לא יחול לגבי העסקת אדם בתפקיד מינהלתי.

איסור העסקה

14. מתווך במקרקעין יהיה זכאי לדמי תיווך מאת לקוח אם נתקיימו כל אלה:

דמי תיווך

(1) הוא היה בעל רשיון לפי חוק זה בעת שעסק בתיווך או שחל עליו, באותה עת, פטור זמני בהתאם לאמור בסעיף 20;

⁴ ס"ח התשל"ז, עמ' 226; התשנ"ו, עמ' 42.
⁵ ס"ח התשכ"א, עמ' 178; התשנ"ה, עמ' 189.

(2) הוא מילא אחר הוראות סעיף 9;

(3) הוא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב.

15. המפר הוראה מהוראות הסעיפים 2 או 10 עד 13, דינו – מאסר שנה וקנס פי ארבעה עונשין מהשיעור הקבוע בסעיף 61(א4) לחוק העונשין, התשל"ז-1977.
16. הורשע מתווך במקרקעין בעבירה לפי חוק זה, או לפי חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981⁶, או בעבירה לפי סימן ו' או ז' לפרק י"א לחוק העונשין, התשל"ז-1977, רשאי בית המשפט, בנוסף לכל עונש אחר, לצוות כי רשיונו של המתווך במקרקעין יישלל או יותלה לתקופה שיקבע; ורשאי בית המשפט לשלול או להתלות את הרשיון על תנאי שהמתווך לא יעבור עבירות שיקבע בית המשפט תוך תקופה שלא תעלה על 3 שנים.
17. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 15, יראו עבירה לפי חוק זה גם כעבירה לפי חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, ולממונה על הגנת הצרכן לפי החוק האמור יהיו נתונות, לענין עבירות לפי חוק זה, כל הסמכויות שיש לו לפי פרקים ה' ו' לאותו חוק.
18. (א) השר יקבע, באישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת –
- (1) אגרה לבחינה הנדרשת לצורך קבלת רשיון לפי חוק זה;
- (2) אגרת רשיון חד פעמית;
- (3) אגרה דו שנתית.
- (ב) לא שילם בעל רשיון את האגרה במועדה, לא יהא רשאי לשמש כמתווך במקרקעין כל עוד לא שילם את האגרה בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כאמור בחוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961⁷.
19. השר ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי באישור ועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות בכל ענין הנוגע לביצועו.
20. (א) על אף האמור בסעיף 2, אורח או תושב ישראל שערב קבלתו של חוק זה עסק בתיווך במקרקעין, רשאי להמשיך ולעסוק בתיווך במקרקעין – גם ללא רשיון – במשך שנתיים נוספות מיום קבלתו של חוק זה.
- (ב) מי שיגילו מעל 60 שנה או שהינו בעל השכלה אקדמית מלאה והוכיח, להנחת דעתו של הרשם, כי עסק בתיווך במקרקעין בשלוש השנים שקדמו לקבלתו של חוק זה, רשאי הרשם לפטור אותו מן הבחינה.
21. תחילתו של חוק זה בתום ששה חודשים מיום פרסומו.

דוד ליבאי
שר המשפטים

שמעון פרס
ראש הממשלה

שבת וייס
יושב ראש הכנסת

עזר ויצמן
נשיא המדינה

⁶ ס"ח התשמ"א, עמ' 248; התשנ"ה, עמ' 158.
⁷ ס"ח התשכ"א, עמ' 192; התשמ"ט, עמ' 52.

