

זכאותו של מתווך לדמי תיווך בעסקת מקרקעין / אוהד גביש, עו"ד¹

נראה כי קיימת תמימות דעים בקרב צדדים לעסקאות מכר ושכירות של מקרקעין, בכל הנוגע לתרומתם הרבה של מתווכים בעסקאות אלו, בין אם מדובר בנכסים פרטיים ובין אם בנכסים מסחריים. למרות זאת, לא פעם קורה שצדדים מנסים לעקוף את המתווך ובכך "לחסוך" תשלום דמי תיווך אשר מגיעים לסכומים מהותיים ולעיתים יש בהם בכדי להכריע את גורל העסקה. כך, לאחרונה אנו עדים למקרים רבים שהגיעו לפתחו של בית הבית המשפט במסגרתם נתבקש בית המשפט לקבוע האם זכאי מתווך כלשהו לדמי תיווך?

החוק קובע כי בעסקת מקרקעין מתווך יהיה זכאי לדמי תיווך בשלושה תנאים: האחד, שהוא היה בעל רישיון בתוקף במועד הרלוונטי; השני, שהלקוח חתם בכתב על הזמנת שירותי תיווך; והשלישי, שהוא היה הגורם היעיל שהביא להתקשרות הצדדים בהסכם מחייב.

במקרה אחד שהוכרע לאחרונה בבית המשפט סירבה רוכשת דירה לשלם למתווך דמי תיווך בטענה כי לאחר שנחתם הסכם המכר ההסכם בוטל ובסופו של דבר היא לא רכשה את הנכס. בית המשפט הורה לרוכשת לשלם למתווך דמי תיווך וחזר שם על ההלכה לפיה ככלל, אין בביטולו של חוזה מכר בכדי לפטור צד מקיום מלוא חובותיו על פי הסכם תיווך.

במקרה אחר דובר במתווכת שהפגישה בין מוכר וקונה של נכס מקרקעין אשר לימים נרקמה ביניהם עסקת מקרקעין אך הם סרבו לשלם למתווכת דמי תיווך בטענה שהכירו אחד את השני וגם את הנכס נשוא העסקה עוד בטרם המתווכת הפגישה ביניהם. בית המשפט הפעיל את "מבחן הגורם היעיל" לפיו אם המתווך הינו "הגורם היעיל" לעסקת המקרקעין ושהוא זה שהפגיש בין הצדדים ויצר בכך את הקשר הראשוני לאפשרות ביצוע עסקה ביניהם אזי הוא יהיה זכאי לדמי תיווך וזאת אף אם המתווך לא נטל חלק במשא ומתן למכירת ואף אם הוא הפגיש בין צדדים אך הוא "הוצא מהתמונה" במכוון, במטרה לחסוך את דמי התיווך. יצוין כי באותו מקרה בית המשפט קבע כי המתווכת אינה זכאית לדמי התיווך היות והלקוחה נפגשה עם המוכרים עוד הטרם נחתמה הזמנת התיווך ומכאן שאין לראות במתווך "הגורם היעיל" בביצוע עסקת המקרקעין.

במקרה שנפסק לאחרונה נדונה השאלה האם מתווך זכאי לקבל דמי תיווך גם בהיעדר הסכם בכתב בינו לבין הלקוח. בית המשפט קבע באותו מקרה כי הוראות החוק בעניין זה מחייבות ואין להתנות עליהן ומשכך, בהיעדר הסכם תיווך בכתב, המתווך אינו זכאי לדמי תיווך. יצוין כי פסק הדין לא עסק כלל בשאלת זכאותו של המתווך לדמי תיווך מכוח עקרון תום הלב שהינו עקרון על בשיטת המשפט הישראלית ואם יש בכוחו בכדי לגבור על דרישת הכתב כאמור ויכול שעקרון זה עשוי לייצר זכאות של המתווך.

ככל סוגיה אחרת בנושא מקרקעין, חשוב להיות מלווה על ידי עורך דין המתמחה בתחום כבר מהשלב הראשון שכן, נושא הזכאות לדמי תיווך צריך להיות ברור כבר באותו שלב באשר עשויה להיות לו משמעות כספית מהותית.

¹ עו"ד אוהד גביש הינו עורך דין במשרד אפיק ושות', העוסק בין היתר בדיני מקרקעין, משפט מסחרי, מיזוגים ורכישות דיני חברות. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו.