



25.7x11.7	1	עמוד 50	הארץ - the marker week	02/12/2016	56189734-3
דורון טיקוצקי קנטור גוטמן צדבובים משרד עורכי הדין - 224350					

# נדל"ן מלים בקבלנות

תיווך נדל"ן ירון טיקוצקי

## חוק המתווכים: העליון עושה סדר בשאלת דמי התיווך הכפולים

בערעור עקרוני שגרון באחרונה בבית המשפט העליון, נדונו השלכותיו של הסכם בלעדיות לתיווך במקרקעין עין: האם מדובר בהסכם שבהכרח יזכה את המתווך שעמו נכרת ברמי תיווך, לרבות במקרה שבו יאלץ מקבל השירות לשלם דמי תיווך כפולים?

מדובר בשאלה שבה טרם עסק העליון, לאחר חקיי קתו של החוק המסדיר את פעילותם של מתווכים במקרקעין – שאלה שלה עשויות להיות השלכות על עסקות רבות במקרקעין: האם ייתכן שבעל נכס ישלם דמי תיווך כפולים, כשנחתמת עסקה בתקופת הבלעי דיות באמצעות מתווך אחר?

הסכם הבלעדיות בתיווך הוא חוזה בין בעליו של הנכס לבין מתווך, שבמסגרתו מוסכם כי על המתווך לעשות את כל המאמצים האפשריים למכירת הנכס, ועל בעל הנכס להימנע מהתקשרות עם מתווך אחר בתקופת הבלעדיות המוסכמת. אם נמכר הנכס בתקופת הבלעדיות המוסכמת, זכאי המתווך לדמי התיווך בשיעור שעליו הוסכם. במקרים רבים אף מצוין מפורשות בהסכם כי זכותו של המתווך הבלעדי לדמי תיווך תקום בין אם רוכש המקרקעין הגיע באמצעות המתווך הבלעדי ובין אם לאו.

ביולי 2016 הגיעה לסימומה מחלוקת בין בעל מקרקעין לבין מתווך, וזאת במסגרת פסק דין שניתן בבית המשפט העליון (רע"א 4036/16 קבוצת בראל נכסים

תקשרה בהסכם תיווך בלעדי עם בעל דירה מאזור עתלית. הדירה נרכשה לבסוף על ידי רוכשים שהגיעו באמצעות מתווך אחר, שלו שילם בעל המקרקעין דמי תיווך. בשל התנגיית הבלעדיות, דרשה חברת התיווך שעירערה לעליון את דמי התיווך, שלדבריה, מגיעים גם לה לאור הוראותיו של הסכם הבלעדיות בו היתה קשורה עם בעל המקרקעין.

שתי הערכאות הנמוכות יותר (בית משפט הש"ל, ולאחריו המחוזי) קבעו כי חברת התיווך לא היתה זכאית לדמי התיווך חרף הוראות הסכם הבילעדיות שנחתם, שכן היא לא היתה "הגורם היעיל שהביא להתקשרות בין בעל הנכס לרוכשיו" (בהתאם לסעיף 14 לחוק המתווכים במקרקעין).

לאחר שבחן את ההוראות הרלוונטיות בחוק המתווכים והשלכותיו על המקרה, החליט בית המשפט

בע"מ ואח"נ' בנימין). פסק הדין המרכזי שניתן על ידי השופטת דפנה ברק-ארזו מעניק בראשונה כלים מנחים פסיקטיים להכרעה בסכסוכים בין מתווך למוכר מקרקעין, הנוגעים להסכמי תיווך בלעדיים.

יש לציין כי מדובר בהסכמים שאינם נפוצים במיוחד בישראל, וזאת בעיקר משום שבעלי מקרקעין אינם ממהרים להתחייב לתקופת בלעדיות שבה יגבילו את ניסיונותיהם למכור את המקרקעין שלהם באמצעות מתווך אחד בלבד באופן בלעדי. נראה כי רווקא כדי לעודד סוג זה של הסכמים, דנים כיום בתיקון חוק המתווכים באופן שיגביל את תקופת הבלעדיות. ייתכן שהרעיון העומד בבסיס תיקון זה הוא כי רווקא הגבלת תקופת הבלעדיות תביא להקטנת חששם של בעלי מקרקעין מהתקשרות בהסכם כזה עם מתווך מסוים.

המקרה שגרון בפסק הדין עסק בחברת תיווך, שהי

העליון לקבל את הערעור, וקבע כי ככלל, יש לכבד את הסכם הבלעדיות. עם זאת, נוכח בעיות ראייתיות, נקבע כי התיק יוחזר לדיון מחדש בבית משפט השלום. העליון עמד על כך שסעיף 9 ב' לחוק המתווכים מגדיר את שני התנאים לזכאותו של המתווך הפעיל לדמי תיווך במסגרת הסכם באמצעות חתימת הלקוח, על המתווך לאשר את ההסכם באמצעות חתימת הלקוח, ושנית על המתווך לפעול למען שיווק הנכס ומכירתו. סעיף 14 ב' לחוק קובע חזקה, שלפיה אם ברי צעו שני התנאים האמורים לעיל על ידי המתווך, הרי שהמתווך אכן היה הגורם היעיל שהוביל לביצוע עסקת המכירה ובעל זכאות לדמי התיווך. עם זאת, מדובר בחזקה הניתנת לסתירה. בית המשפט העליון עמד על כך שאחת התכליות החוקיות שעמדו בבסיסו של חוק המתווכים, היתה להגן על צרכני שירות בשוק התיווך, ולמנוע מצב שבו ינוצלו על ידי מתווך רשלו, שיגרופ דמי תיווך בעסקה שלא היתה לו נגיעה ממשית בגיבושה.

בעניין זה, קובע בית המשפט, חשוב לזכור כי מרבית הצרכנים של שירותי התיווך הם "שחקנים חד-פעמיים" בתחום, ולרוב נעדי הבנה והיכרות מעמיקה עם שוק הנדל"ן.

הכותב הוא עו"ד ורדיח, שותף מייסד במשרד דורון טיקוצקי קנטור גוטמן צדבובים ושות'