

PDF להורדה | גרסת 2026

בן זוג חתם על הסכם תיווך

האם השני חייב?

המדריך המקוצר לפני תשלום דמי תיווך

כל מה שחשוב לבדוק לפני שמשלמים דמי תיווך כאשר
רק אחד מבני הזוג חתם על ההסכם.



עו"ד חגית מרדכי

HAGITLAW | REAL ESTATE LAW

מהי המחלוקת?

לא פעם רק אחד מבני הזוג חותם על הזמנת שירותי תיווך, ולאחר השלמת העסקה המתווך דורש דמי תיווך גם מבן הזוג השני.

הדין בישראל אינו נותן תשובה אוטומטית. חתימה של אחד אינה מחייבת תמיד את השני, אך גם אינה פוטרת אותו תמיד. בוחנים את ההתנהלות בפועל.

כלל אצבע: השאלה אינה רק מי חתם, אלא מי הזמין את השירות, מי היה מעורב, מי נהנה ממנו, והאם המתווך היה הגורם היעיל לעסקה.

"חתימה של אחד מבני הזוג לא סוגרת את הסיפור — נסיבות המקרה הן שקובעות."

מה תלמדו ב־5 דקות

✓ מתי חתימה של אחד עלולה להשפיע על השני

✓ אילו ראיות מחזקות דרישת תיווך

✓ מתי בן זוג שלא חתם עשוי להתגונן

✓ מה לבדוק לפני תשלום או סירוב

מתי יש סיכון לחיוב?



סיורים משותפים

שני בני הזוג הגיעו לנכס וקיבלו את שירותי המתווך בפועל.



וואטסאפ משותף

התכתבויות, תיאומים ועדכונים מול שני בני הזוג.



משא ומתן

בן הזוג שלא אחתם השתתף בשיחות, הצעות או תנאי העסקה.



רכישה משותפת

הנכס נרכש ואוּנמכר בפועל על ידי שני בני הזוג.



ידיעה והסכמה

הוכחה ייתרה ידיעה על שירותי התיווך ללא הסתייגות בזמן אמת.



גורם יעיל

המתווך היה גורם משמעותי שהוביל להתקשרות בעסקה.

חשוב לזכור: ככל שיש יותר מעורבות ותיעוד, כך גדל הסיכון לטענה לחיוב גם ללא חתימה פורמלית.

מה חייבים לבדוק?

✓ האם בן הזוג השני ידע על ההתקשרות?	✓ מי בדיוק חתום על הזמנת שירותי התיווך?
✓ האם היו הודעות וואטסאפ משותפות?	✓ האם שני בני הזוג השתתפו בסיוורים?
✓ האם הנכס נרכש או נמכר במשותף?	✓ האם בן הזוג שלא חתם ניהל מו"מ?
✓ האם שיעור דמי התיווך ברור בכתב?	✓ האם המתווך היה הגורם היעיל?
✓ האם נשמר תיעוד מלא של ההתנהלות?	✓ האם קיימת בלעדיות ומה היקפה?

הצ'קליסט נועד לעזור לכם לעצור לפני תשלום או סירוב לדמי תיווך. הוא אינו מחליף ייעוץ משפטי פרטני.

הסימנים המסוכנים ביותר



"כולם חתמו ככה"

אמירה כללית אינה מחליפה הסכם ברור וראיות להתקשרות.



אין תיעוד מסודר

בלי הודעות, טפסים ואפירוט - קשה להבין מי התחייב.



דרישה לאחר העסקה

דרישה שמגיעה רק אחריה שלמת העסקה מחייבת בדיקה זהירה.



בלעדיות לא ברורה

בלעדיות יכולה להשפיע, אך אינה מחייבת אוטומטית בן זוג שלא חתם.

סימנים אלה אינם קובעים לבדם את התוצאה, אבל הם מחייבים בדיקה לפני שמשלמים או מסרבים לשלם.

טעויות נפוצות

1

מניחים שבלי חתימה אין חבות
ההתנהלות בפועל יכולה להיות משמעותית.

2

מניחים שחתימה אחת מחייבת תמיד
אין כלל אוטומטי המחייב את בן הזוג השני.

3

לא שומרים וואטסאפ
הודעות עשויות להיות ראייה מרכזית.

4

לא בודקים רישיון מתווך
רישיון בתוקף הוא חלק מהבדיקה.

5

חותמים בלי להבין בלעדיות
בלעדיות משנה את מערך הסיכונים.

6

מתעלמים מהגורם היעיל
זכאות לתיווך קשורה גם לתרומה לעסקה.

7

לא מגדירים מי הלקוח
הסכם לא ברור יוצר מחלוקות.

8

משלמים בלי בדיקה
לפני תשלום, מבקשים פירוט ואסמכתאות.

9

סומכים על שיחות בעל פה
מה שלא מתועד - קשה להוכיח.

10

לא מתייעצים בזמן
בדיקה מוקדמת יכולה לחסוך מחלוקת.

מתי לעצור ולא לשלם?

האם רק אחד מבני הזוג חתם?



האם בן הזוג השני ידע והיה מעורב?



האם יש ראיות: וואטסאפ, סיורים, מו"מ?



האם המתווך היה הגורם היעיל?

אם אחת התשובות אינה ברורה - עצרו ובקשו בדיקה משפטית לפני תשלום או סירוב.

סיכום



מה למדנו

חתימה שלבןזוג אחד אינה מחייבת אוטומטית את השני, אך גם אינה פוטרת אותו אוטומטית.



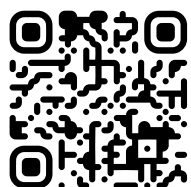
למה חשוב לבדוק

בתי המשפט בוחנים מעורבות, ידיעה, הסתמכות, ראיות ואת שאלת הגורם היעיל.



לפני תשלום

אוספים מסמכים, בודקים את ההסכם וההתכתבויות, ומתייעצים לפני שמקבלים החלטה.



צריכים לבדוק דרישת דמי תיווך?

עו"ד חגית מרדכי
ליווי משפטי בעסקאות מקרקעין
052-287-5604
Hagitlaw.com
סרקו למאמר המלא