



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

התנהלות עורכי דין בפרויקט התחדשות עירונית – את/21/67

א. פתח דבר

במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית ברחבי הארץ, נדרשים בעלי הדירות/הדיירים המעוניינים להתחיל בתהליך לייצוג וייעוץ משפטי על ידי עורך דין מתאים. בתהליך זה מצוי גורם נוסף ובעל אינטרס והוא היזם. שילוב האינטרסים של בעלי הדירות ושל היזם הוביל לפרקטיקה המקובלת של הסכם בו הדיירים מעניקים זכויות בנייה שבבעלותם ליזם אשר בתמורה משדרג את דירותיהם וכדי וזוכה בתמורה לזכויות בנייה לדירות נוספות אותן הוא מוכר. על מנת לקדם את התהליך וכחלק מהתמורה, מסכים היזם לשלם את שכר טרחת עורך הדין המייצג את הדיירים לכל אורך ההליך, מה שמוביל למספר דילמות אתיות. לאור ריבוי הפרויקטים להתחדשות עירונית בשנים האחרונות, בידי ועדות האתיקה התקבלו תלונות רבות בעניין הנדון כנגד עורכי דין, הקשר שלהם עם היזם, הנאמנות לדיירים, טענות רבות על שידול בתחום ועוד.

ב. נקודות הבסיס לדיון

1. חובת הנאמנות של עורך הדין כלפי הלקוח :

- א. החובה קבועה בסעיף 54 לחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א – 1961 הקובע: "במילוי תפקידו יפעל עורך הדין לטובת שולחו בנאמנות ובמסירות, ויעזור לבית המשפט לעשות משפט". החובה קבועה גם בכלל 2 לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), התשמ"ו – 1986 הקובע: "עורך דין ייצג את לקוחו בנאמנות, במסירות, ללא מורא, תוך שמירה על הגינות, על כבוד המקצוע ועל יחס כבוד לבית המשפט."
- ב. בשורה ארוכה של פסקי דין על חשיבותה של חובת הנאמנות של עורך הדין כלפי הלקוח עמד בית המשפט העליון בעל"ע 1/88 הועד המחוזי נ' פלוני, פ"ד מב(4) 472, 479, בקובעו: "אמון מלא בין עורך דין ללקוחו הוא נשמת אפו של מקצוע עריכת הדין, וקשה להעלות על הדעת כיצד ניתן לקיים יחסי עורך דין ולקוח בלעדיהם. עורכי הדין מצטיירים בעיני הציבור כאנשים בעלי רמה מוסרית גבוהה, שניתן לסמוך עליהם".
- ג. בעל"ע 7/73 עו"ד פלוני נ' הועד המחוזי של לשכת עורכי הדין, פ"ד כח(1) 679, 682-683 נאמר: "החוק הקובע את חובת הנאמנות והמסירות של עורך הדין ללקוח, הוא רק שלד שיש לקרום עליו בשר ולהלבישו עור וגידים, כדי לתת לו דמות ראויה; ואולי אפשר לומר עליו שהוא מעין נוסחה מתמטית שעל בתי הדין של הלשכה לפענחה ולמלאה תוכן ממשי לפי נסיבות החיים והמקרים, מעניין לעניין וממקרה למקרה."



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

- ד. כאשר מדובר בדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית חובת הנאמנות כלפי הלקוח צריכה ללבוש מעטה "עבה" במיוחד וזאת ממספר סיבות.
1. ייצוג דיירים בפרויקט התחדשות עירונית הוא ייצוג מורכב הנמשך לאורך שנים רבות. יעידו על כך הפעולות הרבות שנדרש עורך הדין לבצע עבור הדיירים עד לשלב האכלוס של הדירות.
2. אין מדובר בלקוח בודד אלא בקבוצה של דיירים שבינם יש, בדרך כלל, ניגוד עניינים אינהרנטי המוביל לאי הסכמה וחילוקי דעות בין קבוצת הדיירים-לקוחות. לצורך הפרויקט נדרשת הסכמה אישית של כל דייר להתקשרות עם היזם וגם הסכמה קולקטיבית של כל הדיירים.
3. ככלל, תשלום שכר הטרחה אינו ממומן על-ידי הלקוחות (הדיירים). נוצר מצב כי אף שהיזם אינו הלקוח שכרו של עורך הדין ממומן על ידו, דבר היוצר זיקה וקשר ישיר בינם. יתרה מכך, בעוד שהדיירים הם לקוחות רק בפרויקט בו מדובר לעניין הייצוג, היזם לרוב פועל בעוד פרויקטים, מצב העשוי להבטיח עבודה עתידית לעורך הדין. אך טבעי שמשרד עורכי דין הדואג לעתידו יעדיף להשקיע ביחסים טובים מול היזם. מציאות וציפייה זו עומדת בסתירה מהותית לחובת הנאמנות כלפי הלקוחות ומכן הצורך "לעבות" את החובה.
4. קיימים פערי ידע משמעותיים בין הדיירים ליזם. היזם בקיא במטריה של התחדשות עירונית, פעמים רבות היזם הוא שחקן חוזר המנהל כמה פרויקטים. יש והוא מגיע לפרויקט לאחר שכבר ניהל או מנהל פרויקטים זהים. זו העבודה שלו, בזה הוא והצוות שלו עוסקים כל העת. מנגד, בעלי הדירות הם חסרי כל ידע בתחום, זה הפרויקט היחיד בו הם מעורבים, זו אינה עבודתם ולרוב אין להם זמן להשקיע בכך ולכן הם סומכים לחלוטין על עורך הדין המייצג אותם.

2. ניגוד עניינים:

- א. כלל מרכזי בכללי האתיקה של עורכי דין הוא זה האוסר על עורך דין לייצג לקוח כשהוא נמצא במצב של ניגוד עניינים. האיסור הוא על המצאות מראש במצב של ניגוד עניינים. מטרת הכלל היא למנוע את הרע בטרם יקרה. הכלל צופה פני עתיד ואין זה מעלה או מוריד אם בפועל נגרם נזק או אם אכן העדיף עורך הדין אינטרס אחר על פני זה של הלקוח. המבחן הוא אובייקטיבי כשעצם הכניסה למצב האסור מהווה הפרה של הכלל. ההחלטה האם קיים "חשש" לא מסורה לשיקול דעתו של עורך הדין אלא מסורה למבחן אובייקטיבי. [ראו, א. ברק "ניגוד עניינים במילוי תפקיד" **משפטים** י 11, 14; 9/91 **לשכת עורכי הדין נ' פלוני, עו"ד, פדי"ם** תשנה א 29, 33; בדמ 39/00, פורסם ב **עט ואתיקה** גליון 61 (אפריל 2001) עמ' 5, 6]



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

- ב. המבחן לקיומו של ניגוד עניינים אסור אצל עורכי דין הוא המחמיר ביותר – די בקיומו של חשש לניגוד עניינים כדי שהייצוג ייאסר. יודגש שאין צורך שהחשש יהיה ממשי או שתהייה אפשרות ממשית לפגיעה, די בחשש. ההחמרה נובעת מהחשיבות הרבה שיש לכלל על יחסי עורך דין לקוח. חובת הנאמנות ללקוח הממשיכה גם לאחר הפסקת הייצוג מחייבת את ההחמרה כמו גם הצורך להבטיח באופן מהותי את זכות הייצוג וקיומו של הליך הוגן. ראו, א. בומבך "ניגוד העניינים כעבירת אתית" **עט ואתיקה**, גיליון 62 (יולי 2001); ג. קלינג **אתיקה בעריכת דין** (תשס"א) בע' 163.
- ג. מהחלטות ועדות האתיקה שפורסמו ופסיקה משמעתית בנושא של ניגוד עניינים עולה קו ברור של החמרה. כלל האצבע המנחה את ועדות האתיקה ובתי הדין המשמעתיים הוא איסור ייצוג במצב של חשש לניגוד עניינים.
- ד. הלכה רלוונטית נוספת למקרה שלפנינו מורה שהאיסור להימצא בניגוד עניינים הקבוע בכללים חל לא רק על עורך הדין המעורב ישירות אלא על כל המשרד אליו שייך עורך הדין. ראייה נכונה זו, רואה בכל המשרד כיחידה אחת כאשר די באיסור הדבק בעורך דין אחד כדי "להדביק" את המשרד כולו באיסור. זו ראייה נכונה, שכן מבחינת הלקוח ההדיוט כל המשרד נתפס כיחידה אחת ואין הוא יכול להאמין שניתן לפצל את המשרד ליחידות לא טבעיות כדי למנוע את התפשטות המידע הסודי. הלקוח שם מבטחו בעורך הדין, והוא יתקשה להאמין שאותו עורך דין לא יעביר את המידע הסודי שהפקיד בידיו לידי שותפיו למשרד החדש המיצגים את הצד שכנגד באותו עניין ממש.
- ה. קל וחומר בפרויקטים של התחדשות עירונית בהם אותה מחלקה - מחלקת המקרקעין/נדל"ן – היא המטפלת בכל הפרויקטים, לא משנה איזה צד מיוצג דיירים או את היזם. מסיבה זו גם לא ניתן להתיר חומות סיניות/הפרדה בין קבוצות עורכי דין בינם יש ניגוד עניינים. שכן כולם משתייכים לאותה מחלקה בה קיים שיתוף ידע, מידע, מטרות והכנסות משותפות.
- ו. האיסור על ייצוג בניגוד עניינים, כמו כל הדין המשמעתי, בא להשיג שתי מטרות. הראשון, הגנה על הלקוח. השני, שמירה על תדמית המקצוע וכבודו. ראו, רע"א 9930/17 אל מדאמין בע"מ נ' חנא (ניתן ב- 28.3.18); רע"א 3036/19 רותם אמפרט נגב בע"מ נ' פרופ' טל (ניתן ב- 25.2.2020).



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

ג. החלטות ועדת האתיקה הארצית

החלטה 67/21 שעיקריה יובאו להלן מאגדת את החלטות ועדת האתיקה הארצית הקודמות בנושא [מספרן: החלטה את 4/14 "ניגוד עניינים: בעסקאות לפי תמ"א 38" אתיקה מקצועית 55 (2014); החלטה את 12/16 "ניגוד עניינים – ייצוג בעסקאות תמ"א 38" אתיקה מקצועית 62 (2016); החלטה את 330/16 "עסקאות תמ"א 38: ייצוג הדיירים כאשר היזם הוא לקוח קבוע של עורך הדין" אתיקה מקצועית 65 (2017); החלטה את 139/17 "ניגוד עניינים: ייצוג בעלים בתמ"א" אתיקה מקצועית 66 (2018)], החלטה את 190/18 "ניגוד עניינים: בייצוג בעלי דירות מול יזם בעסקת התחדשות עירונית" אתיקה מקצועית 67 (2019), ובאה במקומן.

החלטה את 67/21

ד. התחדשות עירונית – כללי עשה / אל תעשה:

3. אותו משרד עורכי דין לא יכול לייצג את הדיירים והיזם באותו פרויקט:

- א. כללי לשכת עורכי הדין (ייצוג בעסקאות בדירות), התשל"ז-1977 חלים על פרויקטים של התחדשות עירונית בהם יש יזם שפועל למול הדיירים/בעלי הדירות כי היזם עונה להגדרת "קבלן" בכללים. וזו ההגדרה: "מי שמוכר או מחכיר דירה שבנה או שעתיד לבנות בעצמו או על-ידי אדם אחר, על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למערה או להחכירה לדורות."
- ב. הוראת ניגוד העניינים הרלוונטית למקרה שלפנינו היא כלל 2 לכללי ייצוג בעסקאות בדירות לפיו: "בעסקה לרכישת דירה מאת קבלן, לרבות רכישת זכויות בה, לא ייצג אותו עורך דין את הקבלן ואת הרוכש, אלא לפי הוראות סעיף 5."
- ג. כלל 5 לכללי הייצוג בדירות מתיר לעורך הדין של הקבלן לטפל עבור הקונים בעניין הטכני של הרישום. ולכן לא ניתן על בסיסו להכשיר ייצוג בידי אותו משרד עורכי דין של הדיירים למול היזם שהוא לקוח קבוע של אותו משרד. ייצוג דיירים בפרויקט התחדשות עירונית הוא ייצוג מורכב לאורך שנים רבות והוא רחוק מלהיות בעניינים טכניים. כך שהוא בוודאי לא נכלל בגדר כלל 5 האמור.
- ד. זאת ועוד, אותו משרד עורכי דין לא יכול להחליף צד מיוצג (לדוגמא – החלפה בין הדיירים ליזם) החל מתחילת שלב הייצוג.



4. לא ניתן לייצג לקוח קבוע (יזם) יחד עם לקוח חד פעמי (הדיירים) – ואי תחולת כלל 14(ג):

- א. כלל 14(ג) קובע: "בענין שצד בו לקוח קבוע של עורך הדין לא ייצג עורך דין צד אחר, גם אם באותו ענין אין עורך הדין מייצג את הלקוח הקבוע; לענין הוראה זו, "לקוח קבוע" – לקוח שעורך הדין נותן לו שירותים דרך קבע." החריג לכלל קבוע בכלל 14(ד) לפיו: "הוראות סעיפים קטנים (ב) ו-ג) לא יחולו על עריכת הסכם ועל טיפול בעניין שהצדדים הסכימו, בכתב, כי ייעשה בידי אותו עורך דין."
- ב. ראשית יובהר כי העובדה שמדובר בייצוג בפרויקט ארוך שנים עדין לא הופכת את מי מהצדדים- היזם או הדיירים- ללקוח קבוע. לקוח קבוע הוא מי שעורך הדין מטפל עבורו בעניינים שונים.
- ג. פרשנות תכליתית של כלל 14(ג) מובילה למסקנה שהוא לא חל בפרויקט התחדשות עירונית וזאת ממספר סיבות שיפורטו להלן:
- (1) ראשית, במצב שלפנינו עורך הדין מקבל את שכרו בשני הפרויקטים השונים מאותו לקוח קבוע – היזם. כלל 14(ג) חל על מצבים של לקוח קבוע למול לקוח חד פעמי כאשר כל לקוח משלם או עתיד לשלם לעורך הדין בנפרד. במקרה שלפנינו, מדובר בזיקה כלכלית חזקה ביותר בין עורך הדין לאחד הלקוחות - היזם. גם אם נשים מגבלות ומחיצות בפרויקט א' כך שהיזם יעביר כסף לדיירים ואלו ישלמו ליזם – עדיין ברור למשרד עורכי הדין מאין מגיע שכרו. וכאשר מדובר בשני פרויקטים (ואולי אף יותר) בהם השכר המתקבל הוא מאותו יזם – נוצרת זיקה כלכלית חזקה בין היזם למשרד עורכי הדין.
- מה שעוד מחזק את הזיקה הכלכלית היא העובדה שבעוד שהדיירים הם לקוח רק בפרויקט הנוכחי, היזם עשוי לנהל עוד פרויקטים שגם בהם יכול המשרד לקבל עבודה. אך טבעי שמשרד עורכי דין הדואג לעתידו יעדיף להשקיע ביחסים טובים מול היזם. ועובדה זו עומדת בסתירה מהותית לחובת הנאמנות כלפי הלקוחות ומכאן ניגוד העניינים החזק הנוצר.
- (2) שנית, בהנחה ועורך הדין לא מטפל עבור היזם בעניינים שונים. הפרויקט, ארוך ומורכב ככל שיהיה, יהיה עדין עניין אחד בו מטפל עורך הדין. אם בכל זאת נבקש לראות בהם (ביזם והדיירים) לקוח קבוע הרי שמדובר בשני לקוחות קבועים- וכלל 14(ג) לא חל במצב של שני לקוחות קבועים.
- אם משרד עורכי הדין מייצג את היזם בעוד פרויקטים יתכן והיזם הוא לקוח קבוע אך עדין כלל 14(ג) לא חל מהסיבה הראשונה שצוינה לעיל.



5. אותו משרד עורכי דין אינו יכול לייצג את הדיירים ואת היזם בפרויקטים שונים המתנהלים

באותה עת – תחולת כלל 14(א)

א. כלל 14(א) קובע: "לא ייצג עורך דין לקוח, לא יקבל על עצמו לייצגו ולא ימשיך בייצוגו, אם קיים חשש שלא יוכל למלא את חובתו המקצועית כלפיו, בשל עניין אישי שלו, או בשל התחייבות או חובת נאמנות שיש לו כלפי אחר או בשל עומס עבודה או בשל כל סיבה דומה אחרת".

ב. בבד"מ 56/01 הועד המחוזי של לשכת עורכי הדין בת"א נ' עו"ד פלוני (פורסם בפדאו"ר-אתיקה) בפסקאות 9-10 נאמר:

"נורמת ההתנהגות הנדרשת מאת עורך דין במקרה זה היא מחמירה לאין ערוך מזאת הנדרשת מנושא תפקיד סתם. להבדיל מכל נושא תפקיד אחר, שלגביו צריך שתתקיים אפשרות ממשית לניגוד עניינים (בג"צ 531/79 **סיעת הליכוד בעיריית פ"ת נ. מועצת עיריית פ"ת ואח'**, פד"י ל"ד (2) 566), הרי שלפי סעי' 14 (א) לכללי האתיקה של לשכת עורכי הדין, די בקיומו של חשש בלבד שעוה"ד לא יוכל למלא את חובתו המקצועית, כדי להקים "ניגוד עניינים" דרישה מחמירה זאת כלפי עורכי הדין מקורה בעקרון הכללי של "חובת הנאמנות" כלפי הציבור. חובת הנאמנות של עוה"ד חלה לא רק כלפי לקוחו אלא לעתים קרובות גם כלפי מי שאינו לקוח שלו במובן המקובל."

ג. במקרה שלפנינו קיים חשש כי אותו משרד עורכי דין לא ימלא אחר חובתו המקצועית כלפי הדיירים בשל התחייבות וחובת הנאמנות שיש לו כלפי היזם אותו הוא מייצג בפרויקט אחר. אמנם מדובר בפרויקט אחר מבחינת מיקום ותנאי העסקה הקונקרטיים, אולם בסופו של דבר מיזמי התחדשות עירונית דומים למדי בתכני ההסכם הנחתם בין היזם לדיירים וברכיבים המרכזיים שלהם. ולכן – גם אם מדובר בייצוג בפרויקט התחדשות עירונית אחר, הייצוג של היזם המבצע פרויקט אחד – עשוי להשליך ישירות גם על פרויקטים אחרים. כך, במהלך ייצוג היזם במיזם התחדשות עירונית, משרד עורכי הדין נחשף למצבו ואיתנותו הפיננסית של היזם, ליכולתו להעניק ערבויות בפרויקט, לרשימת המומחים עימם עובד, למצב התקדמות הפרויקט (האם מתקדם כמצופה או שהוא "תקוע" ובכך משפיע על תזרים המזומנים הצפוי של היזם), למצב המימוני של הפרויקט (האם יש קשיים בקבלת אשראי או מימון בנקאי), לדרך התנהלות היזם מול דיירים סרבנים (האם נוהג לנהל עימם משא ומתן או מפעיל הליכים משפטיים של דייר סרבן), לתמורות אותן מוכן היזם לשלם לדיירים מסוימים (זקנים, דיירים שהשקיעו בדירה, דיירים סרבנים מסוגים שונים), ועוד. הכיצד ניתן לומר שמידע זה לא ישליך על הייצוג של הדיירים מול אותו יזם, גם אם בפרויקט אחר? ניתן להעלות על הדעת שלל



- מצבים בהם המידע אליו נחשף משרד עורכי הדין במהלך ייצוג היזם יהיה רלבנטי לייצוג מול אותו יזם – גם אם בפרויקט אחר.
- ד. לחשיפה למידע מהותי הנוגע ליזם יש להוסיף את הזיקה הכלכלית החזקה ליזם ונקבל חשש כמעט ודאי לניגוד עניינים בגלל העדפה של האינטרסים של היזם על פני אלו של הדיירים. יודגש שגם אם נשים מגבלות ומחיצות בפרויקט א' כך שהיזם יעביר כסף לדיירים ואלו ישלמו ליזם – עדין ברור למשרד עורכי הדין מאין מגיע שכרו. ועוד יותר מכך, מנין יגיע שכרו גם בעתיד. כי בעוד שהדיירים הם לקוח רק בפרויקט הנוכחי, היזם עשוי לנהל עד פרויקטים גם בעתיד. וזה בדיוק "החשש שלא יוכל למלא את חובתו המקצועית כלפיו... בשל התחייבות או חובת נאמנות שיש לו כלפי אחר."
- ה. בכלל 14(ה) נקבע: **"עורך דין ולקוחו רשאים להסכים, בכתב, לתחום את השירות המקצועי אשר יתן עורך הדין ללקוח, כדי למנוע התנגשות עם לקוח אחר או עם עניין או חובה אחרת של עורך הדין, בתנאי שצמצום השירות הינו סביר בנסיבות הענין ואינו פוגע בחובת הנאמנות של עורך הדין ללקוחותיו."**
- ו. תיחום שירות בא לאפשר לעורך דין ממשרד אחר (שאינו נמצא בניגוד עניינים) לבצע את הפעולות לגביהם עולה החשש לניגוד עניינים במקום המשרד שנמצא בניגוד העניינים האסור. התיחום חייב לעמוד בשני התנאים המצטברים הקבועים בסייפה. תנאי ראשון, תיחום השירות הינו סביר בנסיבות העניין. תנאי שני, תיחום השירות אינו פוגע בחובת הנאמנות ללקוחות. כך לדוגמה, אם מדובר בייצוג בבית משפט וניגוד העניינים הוא לגבי עד מסוים שיש לו קרבה לעורך הדין. וזו עדות לא מרכזית בתיק - ניתן לבצע תיחום שירות במסגרתו עורך דין ממשרד אחר ינהל עבור הלקוח את העדות הזו. ובכך ניתקנו את עורך הדין מהפעולה לגביה הוא בניגוד עניינים.
- ז. בהתחדשות עירונית, אין דרך לתחום את השירות שינתן לדיירים, או אפילו ליזם (תלוי את מי ייצג קודם) כי כל הפעולות שנדרש לבצע המשרד יש בהם חשש לניגוד עניינים בגלל הנאמנות ליזם.
- ח. ייצוג בפרויקטים של התחדשות עירונית מצריך ביצוע שלל פעולות משפטיות לאורך זמן – אין כל דרך לתחום חלק מהפעולות האלו כך שיבוצעו בידי משרד עורכי דין אחר. תיחום שכזה אינו סביר ובוודאי שיפגע בחובת הנאמנות לדיירים.
- ט. בנוסף, ייצוג יזם בפרויקטים שונים של התחדשות עירונית מחייב אותם דפוסי עבודה. גם אם הפרויקט הוא בעיר אחרת, הייצוג זהה למדיי. כך שאם אותו משרד מייצג את הדיירים והיזם בפרויקטים שונים, יש למשרד ידע רב והיכרות מעמיקה עם היזם וגם מסיבה זו תיחום השירות לא אפשרי ובעיקר לא סביר.
- י. הנחיה זו חלה גם כאשר מדובר בחברת בת (כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968) של חברת האם מולה קיים ניגוד עניינים לכל אורך ההתקשרות ועד לסיומה. כמו כן, חלה



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

ההנחיה גם על שותפות (כהגדרתה בפקודת השותפויות [נוסח חדש], תשל"ה-1975) ו/או עסקאות משותפות – כנגד כל הצדדים ו/או השותפים.

6. תחולת כלל 16 על ייצוג של היזם/דיירים שהסתיים וכעת אותו משרד עורכי דין מבקש לייצג

את הדיירים/יזם

א. כלל 16 קובע: "עורך דין לא יטפל נגד לקוח - (1) בעניין או בקשר לעניין שטיפל בו למען אותו לקוח; (2) בעניין אליו יש זיקה של ממש למידע שקיבל עורך הדין מאותו לקוח או מטעמו".

ב. לאור כלל 16, עמדת ועדת האתיקה הארצית היא כי אם משרד עורכי הדין ייצג בעבר את היזם/דיירים בעניין שונה ואין זיקה של ממש למידע בין שני הפרויקטים - אין מניעה שייצג כעת את הדיירים/יזם לאחר שיימסר להם גילוי מלא על עובדה זו כלומר, אם בעבר ייצג את היזם וכעת מבקש לייצג דיירים מול אותו יזם – חייב המשרד לגלות לדיירים כמה זמן ייצג משרד עורכי הדין את היזם. ושוב, כל זה בתנאי שלא מדובר באותו עניין במובנו הרחב (כי כך זה פורש בפסיקה) ואין זיקה של ממש למידע בין המקרה בעבר למקרה הנוכחי.

ג. כך גם לגבי המקרה השני - אם משרד עורכי הדין סיים לייצג את הדיירים/הפרויקט הגיע לאכלוס – הוא רשאי כעת לייצג את היזם בפרויקט אחר. גם כאן נדרשת חובת גילוי שכן היזם בוודאי יודע שמשרד עורכי הדין ייצג קודם לכן דיירים בפרויקט של היזם שהסתיים.

ה. ד.

חריג היחיד לכלל 16 קבוע בכלל 16(ב) לפיו: "הועד המחוזי, או מי שהוא הסמיכו לכך, רשאי להחליט, לפי פניית עורך הדין, כי מתן חוות הדעת או קיום התייעצות גרידא, או פעולה במקרה פלוני, לא היה בהם משום טיפול בעניין למען לקוח, או כי מידע מסוים אין לו זיקה של ממש לעניין, או כי אין במידע שהתקבל כדי למנוע מעורך הדין לטפל בעניין, ובלבד שהחלטה כאמור תינתן לפני שעורך הדין יקבל על עצמו את הטיפול בעניין האמור."

ה. ל.

פי חריג זה, רשאי משרד עורכי הדין, בטרם יקבל על עצמו את הייצוג, לפנות לוועד המחוזי ולבקש את קביעתו או כי לא מדובר בייצוג באותו עניין או שאין זיקה של ממש למידע בין שני הפרויקטים, ואז יוכל ועד המחוז להתיר את הייצוג.

ה. ב.

נוסף, במקרה בו עו"ד ייצג בעבר את קבוצת הדיירים הוא לא יוכל לייצג חלק מהם בסכסוך מול הדיירים האחרים, שכן הייצוג הינו בעניין או בקשר לעניין שטיפל בו למען אותו לקוח [כלל 16(1)].

7. משרד עורכי דין המייצג את הדיירים לא יכול להיות "המארגן" [חוק התחדשות

עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 וכללי לשכת עורכי הדין (עיסוק אחר),

התשס"ג – 2003]



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

- א. כלל 1 לכללי לשכת עורכי הדין (עיסוק אחר), התשס"ג-2003 קובע: (א) **עורך דין העוסק בעיסוק אחר נוסף על עיסוקו כעורך דין**
(1) **לא יטפל במסגרת עיסוקו האחר בענין שהוא מטפל או טיפל בו כעורך דין, ולא יטפל כעורך דין בענין שהוא מטפל או טיפל בו במסגרת עיסוקו האחר;**
- ב. חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 מגדיר "מארגן" - מי שמתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, או מבצע פעולות לקראת התקשרות עם בעל דירה בהסכם כאמור;
- ג. מהגדרה זו והוראת הכללים המפרטים את הפעולות שהמארגן נדרש לבצע בפרויקט של התחדשות עירונית עולה כי מדובר בעיסוק. ולראיה, החברות שקמו כדי למלא אחר העיסוק של מארגנות פרויקטים.
- ד. לפיכך, לפי הוראת כללי עיסוק אחר- משרד עורכי דין המייצג את הדיירים בפרויקט לא יכול להיות המארגן של אותו פרויקט כי מדובר בעניין שהוא מטפל בו כעורך דין. ולהיפך, אם קודם פעל עורך הדין כמארגן הוא לא יכול לייצג כעורך דין את הדיירים באותו פרויקט כי אסור לטפל כעורך דין בעניין שהוא מטפל או טיפל בו במסגרת עיסוקו האחר.
- ה. הרציונל של כלל 1 אף הוא מעיד שיש להחילו על המקרה שלפנינו. הרציונל הוא שבין העבודה כעורך דין לבין העיסוק האחר קיים חשש לניגוד עניינים כאשר הם מבוצעים באותו עניין. ולכן האיסור. במקרה של עורך דין המייצג דיירים העוסק גם כמארגן באותו פרויקט קיים אף יותר מחשש לניגוד עניינים שכן אחד מתפקידי המארגן הוא לאתר עורך דין ולנהל מולו את המשא ומתן עד לחתימת החוזה למתן שירותים משפטיים. לא הגיוני, שהמארגן שהוא גם עורך דין ינהל עם עצמו משא ומתן.
8. **המארגן של הדיירים לא יכול להיות עובד במשרד עורכי הדין.**
מסקנה זו נובעת משורה של הוראות חוק שיפורטו להלן:
- א. הגישה העקבית של ועדת האתיקה הארצית רואה בכל המשרד כיחידה אחת כאשר די באיסור הדבק בעורך דין אחד כדי "להדביק" את המשרד כולו באיסור. גישה זו חלה גם לגבי כללי עיסוק אחר בהיותם כללי ניגוד עניינים. ולכן, האיסור על עורך הדין להיות מארגן הדיירים ובה בעת גם מייצג הדיירים באותו פרויקט- חל על כל משרד עורכי הדין המייצג את הדיירים. כך שכפי שעורך הדין המייצג את הדיירים לא יכול להיות מארגן הדיירים – כך גם כל עובד מאותו משרד עורכי דין.
- ב. לפי סעיף 59א(א)(2) חברת עורכי דין אינה יכול לעסוק בעבודה שאינה עריכת דין או פעולות עזר לכך. לנוכח האמור בסעיף וכדי שלא תיווצר אבחנה פסולה בין סוגי



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

המשרדים לפי הדרך בה התאגדו- יש להחיל אותו לכל משרד עורכי דין, לא רק כזה המאוגד בצורה של חברת עורכי דין. ולכן עולה מסעיף זה כי העסקת עובד המשרד כמארגן הדיירים אסורה כי זו אינה פעולה של עריכת דין או פעולת עזר לכך.

ג. בנוסף, כלל 4 לכלל לשכת עורכי הדין לפיו "משרדו של עורך הדין, לרבות חדר ההמתנה וחדר המזכירות וכל חלק אחר ממנו, לא ישמש כל מטרה זולת עבודתו המקצועית של עורך הדין." מסעיף זה גם עולה כי משרד עורכי הדין, ובכלל זה עובדיו, לא יכולים לפעול כמארגן הדיירים באשר זו אינה עבודה מקצועית של עורכי דין.

ה. סוגיות נוספות

9. שכר עורך הדין המייצג דיירים:

איך יקבל עורך הדין המייצג את הדיירים את שכרו

א. מצב שבו צד שלישי משלם לעורך דין את שכר הטרחה בגין ייצוג של אדם אחר הוא מצב שמותר לפי החוק וקיים בפרקטיקה. הפסיקה קבעה שהצד השלישי משלם שכר הטרחה אינו הלקוח ועורך הדין אינו חב לו בנאמנות. הלקוח הוא רק האדם המקבל את הייצוג המשפטי מידי עורך הדין. ראו, בג"צ 744/97 **סיגל גוזלן נ' השופט אמינוף ואח'**, פ"ד נא (1) 355; "חובת נאמנות כלפי לקוח כאשר שכר הטרחה משולם על-ידי צד שלישי" **אתיקה מקצועית** 43 עמ' 1 (2011).

ב. כאשר כללי ניגוד העניינים נשמרים ואותו משרד לא מייצג את היזם והדיירים בפרויקטים שונים בו זמנית ובכפוף להנחיות שלהלן אין סיבה להחריג את המקרה שלפנינו לעניין תשלום על ידי צד שלישי.

ג. יחד עם זאת, לאור הנסיבות המיוחדות של ייצוג בפרויקט התחדשות עירונית, יש לקבוע מספר מנגנונים הבאים להבטיח את חובת הנאמנות של עורך הדין כלפי לקוחותיו הדיירים ולא כלפי היזם משלם שכרו. ואלו הם:

".. אסור לעורך דין המייצג את הבעלים לכרות הסכם עצמאי עם היזם בו יוסדר שכר טרחתו. ההתקשרות חייבת להיות אך ורק עם לקוחותיו של עורך הדין המייצג, קרי – הבעלים, כאשר אם יש התחייבות של היזם לשלם את ההוצאות, היא תהיה כלפי הבעלים בלבד ובשום מקרה לא כלפי עורך הדין המייצג אותם. ... אין מניעה לחשוף בפני היזם את שכר טרחתו של עורך הדין, כפי שסוכם על ידי עורך הדין ולקוחותיו, ואולם – עורך הדין לא ינהל עם היזם משא ומתן לגבי שכר טרחתו ולא ייצג את הבעלים במשא ומתן כזה, שתכליתו לדון בשכר טרחת עורך הדין עצמו. כל דיון בשאלת שכר הטרחה יהיה אך ורק בין עורך הדין לבין לקוחותיו והיזם לא יהיה מעורב בו."



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

ד. כדי לעמוד בדרישת רשויות המס ובצורך ליצור הפרדה בין היזם לעורך הדין חובה להקפיד כי התשלום מהיזם לעורך הדין ייעשה אם מתקיים אחד משני התנאים הבאים. הראשון, נציגות הדיירים אישרה את התשלום לעורך הדין. השני, התקיימה אבן הדרך לתשלום לפי הסכם ההתקשרות עם עורך הדין. זאת ועוד, ככל ויקבעו בהסכם שכר הטרחה אבני דרך מוסכמות אשר תלויות במצב הפרויקט ולא ביזם ו/או בגורם אחר, אין מניעה שבהתקיימותם ישולם שכר הטרחה ישירות מהיזם לידי עו"ד ובלבד שניתנה הודעה על כך לנציגות הדיירים.

כאמור, מומלץ שהגדרת אבני הדרך בהסכם תהיה ברורה כדי להימנע ממחלוקות עתידיות. ה. כמו כן, כל עוד הסדר תשלום שכר הטרחה עוגן כך שמדובר בהחזר הוצאות שהיזם משלם לבעלים ולא בשכר שהיזם משלם לעורך הדין בגין ייעוץ שעורך הדין מעניק ליזם ועדת האתיקה לא רואה בעייתיות (ככל שהדבר מותר ואפשרי על פי הנחיות רשות המיסים) בהוצאת חשבונית ישירות ליזם [תוך ציון מהות השרות של ייצוג הדיירים בפרטי החשבונית, ועבור איזה שלב משלבי הפרויקט הוא ניתן].

איך יחושב שכר הטרחה של עורך הדין המייצג את הדיירים

אין מניעה שעורך הדין מייצג הדיירים יקבל את שכרו כנגזרת של מספר הדירות הקיימות בפרויקט, או כשכר טרחה כולל עבור כל דירה ודירה, או משווין. הסיבה לכך היא שהחשש לאינטרס זר של עורך הדין במספר יחידות הדיוור שיהיו בפרויקט מתאיין לאור כך שרק רשויות התכנון המוסמכות הן שקובעות את מספר הדירות בפרויקט. לעורך הדין של הדיירים אין נגיעה לעניין זה ומכאן שלא נוצר חשש לניגוד עניינים או חשש לפגיעה בנאמנות לדיירים.

10. עורך הדין ועובדי משרדו רשאים לרכוש דירות בפרויקט בו הם מייצגים את הדיירים

א. אין כל הוראת חוק האוסרת על עורך הדין לרכוש נכס בפרויקט בו הוא מייצג לקוח.
ב. רצוי כי עורך הדין יחשוף עובדה זו ברגע שהיא קיימת. כלומר, מיד עם רכישת הדירה על-ידי עורך הדין או מי מעובדיו- מומלץ לשלוח הודעה לדיירים לפיה "למען השקיפות, אני מתכבד להודיעכם כי נרכשה דירה על ידי X ממשרדי דירה בפרויקט...".

11. עורך דין בעל דירה בפרויקט רשאי להיות מייצג הדיירים אך ההמלצה היא שלא לעשות כן

א. אין כל הוראת חוק האוסרת על עורך הדין לטפל בעניין בו יש לו נגיעה אישית כמו בעלות על דירה. אלא שכאן וועדת האתיקה הארצית תמליץ לעורכי הדין שלא לעשות כך. זו ההמלצה להתנהגות ראויה אף שאינה אסורה לפי החוק.
ב. בייצוג דיירים בפרויקט של התחדשות עירונית מדובר בקבוצת דיירים שבינם יש, בדרך כלל, ניגוד עניינים אינהרנטי המוביל לאי הסכמה וחילוקי דעות בין קבוצת הדיירים-לקוחות. נוסף לכך את העובדה שעורך הדין עצמו הוא בעל דירה בפרויקט ונגביר את ניגוד העניינים בין הדיירים שכעת עלול לזלוג ולהפוך למשבר אמון מול עורך הדין המייצג.



לשכת עורכי הדין בישראל
ISRAEL BAR ASSOCIATION
نقابة المحامين في إسرائيل

ניתן לחשוב על מצבים בהם "יחשדו" הדיירים בעורך הדין שהוא מבקש לקדם אינטרס אישי שלו כבעל דירה על חשבון אינטרס הדיירים האחרים להם הוא חב חובת נאמנות בעורך דינם.

12. אין מניעה שעורך הדין המייצג דיירים ישתתף במכרז למציאת יזם לפרויקט

- א. כחלק מחובת הנאמנות שחב עורך הדין ללקוחותיו עליו להגן על האינטרסים החוקיים שלהם, בין היתר, בכל הנוגע ליזם. כך שסיוע בבחירת היזם הוא חלק מתפקיד זה. שכן יש בבחירת היזם כדי להשפיע במישרין על האינטרסים של הלקוחות-הדיירים.
- ב. יודגש כי מדובר בסיוע בבחירת יזם ולעולם לא בבחירת היזם. שכן בחירת היזם חייבת להיעשות רק בידי הדיירים. לפי גישת האתיקה המקצועית, זו סוגיה מהותית שבה רק הלקוח מחליט. בדומה להחלטה אם להסכים לפשרה או לעסקת טיעון. (ראו, ע"א 7633/12 קבוצת גיאות בע"מ נ' גולדפרב, לוי ערן מאירי ושות (פורסם בנבו, 16.9.2014) פסקאות 50-61; "חובת הנאמנות ללקוח: רשלנות מקצועית בייצוג בעסקאות טיעון" **אתיקה מקצועית** 50, 8 (2013))
- ג. לפי גישת האתיקה המקצועית, במסגרת עבודתו פועל עורך הדין במתחם של שלוש נאמנויות שוות אך מתנגשות- הנאמנות ללקוח, הנאמנות לחברה והנאמנות לעצמו ולמקצוע. (ראו, לימור זר-גוטמן "הנאמנויות של עורך הדין" **חובות אמון במשפט הישראלי** פרקים א-ג (2016)).
- ד. בפעולה של סיוע בבחירת יזם, עלולות להתנגש שתי הנאמנויות הבאות: ללקוח ולעצמו. במקרה של התנגשות כזו על עורך הדין להעדיף את אינטרס הלקוחות. כלומר, להמליץ לדיירים לבחור ביזם הטוב להם.
- ה.

ה. תחולה

13. החלטה זו, בהיותה מאגדת את ההחלטות הקודמות, חלה גם על פרויקטים קיימים.

מנחם מושקוביץ, עו"ד
יו"ר ועדת האתיקה הארצית
לשכת עורכי הדין בישראל