

## התנהלות מול עורכי דין דיירים בהתחדשות עירונית

מורכבותו של הליך התחדשות עירונית מביא עימו החלטות חשובות ומהותיות בחייו של בעל דירה, ובשל כך מומלץ שבעלי הדירות יהיו מיוצגים על ידי עורך דין שיגן על האינטרסים שלהם. להלן מובאים דגשים לעניין מחויבותם של עורכי דין המייצגים בעלי דירות בתהליכי התחדשות עירונית כלפי בעלי הדירות ואופן ההתנהלות הראוי בין הצדדים<sup>1</sup>:



### 1. איתור ובחירת עורך הדין המייצג את בעלי הדירות ומחויבותו כלפיהם:

- אסור לעורך דין, בעצמו או על ידי אחר, לפנות לבעל דירה ולשכנע אותו לשכור את שירותיו. פנייה אישית ויזומה כזו של עורך דין לבעל דירה, גם אם היא נעשית באמצעות גורם אחר, מכונה "שידול".
- בעלי הדירות הם הבוחרים בעצמם את עורך הדין שייצג אותם. מומלץ כי בעלי הדירות יבחרו בעורך דין לאחר פנייה למספר עורכי דין ובחינת הניסיון והשירותים המוצעים על ידם. מומלץ לבעלי הדירות לא להסכים למינוי עורך דין על ידי מארגן, יזם או כל גורם אחר או וכן מומלץ לא לבחור עורך דין לפי הצעתם.
- לאחר בחירת עורך הדין, יש להתקשר עמו בהסכם למתן שירותים אשר יפרט את מלוא התחייבויותיו כלפי בעלי הדירות, לרבות השירותים שיינתנו על ידו ושכר הטרחה שיגבה. מומלץ לעשות שימוש בהסכם לדוגמה למתן שירותים משפטיים, אותו ניתן למצוא [באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית](#). יודגש כי אין לחתום על "הסכם בלתי חוזר".
- על בעלי הדירות להסמיך את עורך הדין לפעול בשמם באמצעות חתימה על ייפוי כוח.
- עורך הדין חייב לפעול לטובת לקוחותיו<sup>2</sup> בנאמנות ובמסירות ולשמור על זכויותיהם. חובה זו היא אך ורק כלפי בעלי הדירות אשר חתמו על הסכם או ייפוי כוח המאפשר לו לייצגם.
- עורך דין המייצג בעלי דירות יספק שירותים אך ורק לבעלי דירות בפרויקט, והוא רשאי לקבל מהיזם תשלום אך ורק בגין שירותים אלו. למען הסר ספק, אסור לעורך הדין לספק שירותים מכל מין וסוג ליזם או לקבל ממנו תשלום אחר.
- בעלי הדירות רשאים להפסיק את ההתקשרות עם עורך הדין ולהעביר את הטיפול בעניינם לאחר, ובלבד שהוסדר התשלום עבור השירותים שניתנו עד אותו שלב. עורך הדין אינו

<sup>1</sup> האמור הינו בהסתמך על כללי האתיקה של עורכי הדין, הקבועים [בחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א – 1961](#), כללי [לשכת עורכי הדין \(אתיקה מקצועית\)](#), התשמ"ו – 1986 [והחלטות ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין](#)

<sup>2</sup> יובהר, כי בעלי הדירות הם לקוחותיו של עורך הדין, לא היזם. זאת, גם אם, כפי שמקובל, היזם הוא שמשלם את שכר טרחתו של עורך הדין, ולא בעלי הדירות בעצמם.

רשאי להפסיק את הטיפול ביוזמתו, אלא אם נתגלעו חילוקי דעות בינו לבין הלקוח בנוגע לאופן הטיפול, או בשל אי תשלום שכר טרחה.

## 2. מניעת חשש לניגוד עניינים:

אסור לעורך דין לייצג לקוח, אם קיים חשש שהוא ימצא במצב של ניגוד עניינים. בהתאם להנחיות ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין, עורך דין המייצג בעלי דירות בהתחדשות עירונית לא יוכל לייצגם כאשר הוא נמצא במצב של ניגוד עניינים, למשל במקרים הבאים:

- עורך דין לא ייצג את בעלי הדירות ואת היזם באותו פרויקט;
- עורך דין לא ייצג במקביל בעלי דירות ויזם בפרויקטים שונים המתנהלים באותה עת;
- עורך דין לא ייצג בעלי דירות מול יזם המיוצג על ידו באופן קבוע;
- עורך דין לא ייצג בעלי דירות אל מול יזם שייצג בעבר, אלא אם אין קשר בין שני הפרויקטים (אין חשש לעשיית שימוש במידע מפרויקט אחד במסגרת הפרויקט השני) ועורך הדין הציג זאת לבעלי הדירות טרם ההתקשרות עמם.
- עורך דין לא יוכל לפעול באותו פרויקט כמייצג את בעלי הדירות וכמארגן.
- מומלץ כי עורך דין בעל דירה בפרויקט, או עורך דין שהוא קרוב משפחה של בעל דירה בפרויקט, לא ייצג את בעלי הדירות בפרויקט (אף כי אין איסור חוקי על כך). עורך הדין ועובדי משרדו רשאים לרכוש דירה בפרויקט בו הם מייצגים את בעלי הדירות. במקרה זה, על עורך הדין לדווח לבעלי הדירות אודות הרכישה מיד לאחר ביצועה.

יודגש כי ההוראות לעניין ניגודי עניינים יחולו על כל עורכי הדין במשרד אליו שייך עורך הדין.

## 3. שכר טרחת עורך דין בעלי הדירות:

- נהוג כי היזם משלם את שכר טרחתו של עורך הדין כחלק מתשלום הוצאות העסקה של בעלי הדירות, והתחייבותו לתשלום זה תהיה אך ורק כלפי בעלי הדירות.
- ככלל, מומלץ לקבוע את שכר הטרחה כנגזרת של מספר יחידות הדיור הקיימות ו/או משווי דירות התמורה לבעלי הדירות. אולם, יש הקובעים את שכר הטרחה גם בהתחשב בשווי הדירות החדשות שימכור היזם. יובהר כי היזם לוקח בחשבון את שכר טרחת עורך דין בעלי הדירות כחלק מעלויות הפרויקט ועשויה להיות לכך השפעה מסוימת על התמורות.
- מומלץ לקבוע אבני דרך לתשלום שכר הטרחה של עורך הדין, לפי קצב התקדמות הפרויקט, כאשר אבני דרך מרכזיות הן שלב חתימת הסכם עם היזם על ידי הרוב הנדרש, החלטת מוסד התכנון על הפקדת התכנית המפורטת, אישור התכנית, קבלת היתר בנייה, מועד פינוי הדירות ועוד. גם בהקשר זה מומלץ להסתייע [בהסכם לדוגמה למתן שירותים משפטיים](#).
- עורך הדין המייצג בעלי הדירות יתקשר בהסכם שכר טרחה אך ורק עם בעלי הדירות. אסור לעורך הדין לנהל משא ומתן עם היזם על שכר טרחתו בשם בעלי הדירות או לחתום עימו על הסכם שכר טרחה עצמאי. היזם נושא בשכר הטרחה שהוסכם בין עורך הדין ובעלי

הדירות במסגרת התחייבותו לשאת בכל עלויות העסקה שלהם. לכן, נהוג לכלול את ההסכם שנחתם בין בעלי הדירות לעורך דינם כחלק ממסמכי העסקה עם היזם, כאשר היזם מאשר בחתימה על גבי ההסכם כי שכר הטרחה ושלבי התשלום מקובלים עליו.

- היזם ישלם לעורך הדין תשלום כחלק משכר טרחתו רק לאחר שנציגות הדיירים אישרה את התשלום או שהתקיימה אבן דרך לתשלום לפי ההסכם שנכרת בין עורך הדין לבעלי הדירות. ככל שהסכם שכר הטרחה כולל אבני דרך התלויות במצב הפרויקט ולא ביזם (כגון אישור תכנית פינני בינוי), ניתן לקבוע כי היזם יהיה רשאי לשלם את התשלום המגיע לעורך הדין לפי אבן דרך זו במישרין, ולהודיע על כך לבעלי הדירות.

#### 4. בחירת עורך הדין באמצעות נציגות:

ככלל, מומלץ כי בעלי הדירות יתארגנו ויבחרו נציגות קודם לבחירת עורך הדין, כאשר ניתן להסמיק את הנציגות לבחור עורך דין. במקרה זה, מומלץ לקיים כנס עבור כלל בעלי הדירות בו הנציגות תציג את ההליך שביצעה ואת עורך הדין שבחרה, אשר יציג את המשרד ואת עיקרי השירותים שיספק.

מאידך, ניתן לבחור תחילה עורך דין ולהסתייע בו בארגון הליך בחירת הנציגות והסמכתה. אולם יובהר, כי עורך הדין אינו זה שמקיים או בוחר את הנציגות.

#### 5. מעורבות עורך הדין בבחירת יזם:

מומלץ כי עורך הדין יסייע לבעלי הדירות בבחירת יזם, בין היתר באמצעות הליך תחרותי במסגרת פנייה למספר יזמים<sup>3</sup> תוך השוואה ביניהם ובין הצעותיהם, ואולם הבחירה תתבצע על ידי בעלי הדירות עצמם ולא על ידי עורך הדין.

#### 6. ניהול משא ומתן בשם בעלי הדירות עם היזם:

עורך הדין ינהל עם היזם משא ומתן בשם בעלי הדירות, בהתאם לעקרונות שייקבעו על ידם, יעדכן אותם על ההתקדמות במשא ומתן ועל ההסכמות שיושגו עם היזם בנוגע לתנאי העסקה.

#### 7. חתימת בעלי הדירות על הסכם עם היזם:

- בהתאם לקבוע בחוק, לפחות שבועיים לפני חתימת העסקה, חובה על היזם למסור לכל בעלי הדירות מסמך ובו עיקרי הצעה.
- על עורך הדין להסביר לבעלי הדירות את משמעויות העסקה באופן מפורט לפני החתימה.
- מומלץ כי כל אחד מבעלי הדירות יחתום באופן אישי על העסקה עם היזם ולא ייעשה שימוש בייפוי כוח לצורך החתימה.

<sup>3</sup> ניתן להסתייע בפניות לדוגמא לקבלת הצעות לבחירת יזם שפורסמו על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, [לעסקת פינני-בינוי](#) או [לעסקת חיזוק ועיבוי \(תמ"א 38/1\)](#).

\*\* בעל דירה שסבור כי הופרו זכויותיו יוכל לפנות בעניין לממונה על פניות הדיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ואם הוא סבור שעורך הדין פעל בניגוד לכללים המפורטים יוכל לפנות לוועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין.

לא בטוחים? לקריאה נוספת בקרו באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית או התייעצו עם המנהלת העירונית הפועלת בעיר שלכם.

טווחים