



גילוי דעת את/21/135

התנהלות עורכי דין בפרויקט התחדשות עירונית

בהמשך לפרסומה של החלטה את/21/67 בעניין התנהלות עורכי דין בפרויקט התחדשות עירונית ולאור פניות אשר הגיעו לפתחה של ועדת האתיקה הארצית, ריכזה הוועדה מספר סוגיות נוספות אשר יסייעו לציבור עורכי הדין עת הן יגיעו לפתחם.

1. ייצוג בתביעת דייר סרבן:

ברבים מן הפרויקטים של התחדשות עירונית נתקלים לא פעם בעלי הזכויות בנכס, בדייר המסרב לשתף פעולה ולחתום על הסכם פרויקט ההתחדשות העירונית. נוכח האמור, מוגשת נגד אותו "דייר סרבן" תביעה ע"י בעלי זכויות אשר חתמו על הסכם להתחדשות עירונית.

על כן, סבורה ועדת האתיקה הארצית כי עוה"ד המייצג את הדיירים או עוה"ד ממשרדו ימנעו מלייצג את הבעלים כנגד הדייר הסרבן.

כלל 14 (א) לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), התשמ"ז-1986, (להלן: "כללי האתיקה") קובע כי עורך דין לא יקבל על עצמו ייצוג אם קיים חשש שלא יוכל למלא את חובתו המקצועית, מכאן, כאשר מוגשת תביעה נגד דייר סרבן, טרם חותם הדייר על יפוי כח ולכאורה עוה"ד אינו מייצגו ואולם מדובר במצב זמני בלבד שכן לאחר תום ההליך ב"כ הדיירים יהפוך גם לבא כוחו וקיים חשש כי עוה"ד עלול להימצא בניגוד עניינים וזאת בניגוד לכלל 15 לכללי האתיקה, משכך, הפיצול המלאכותי בין השלב שלפני החתימה על יפוי כח ועל ההסכם ולאחריו - אינו מאפשר ייצוג כנגד אותו דייר סרבן.

נוסף על כן, סבורה הוועדה כי הואיל והתביעה נגד דייר סרבן הנה מטעם בעלי הזכויות (הגם שמדובר באינטרס משותף), ב"כ היזם או עו"ד ממשרדו גם הוא מנוע מלייצג כנגד הדייר הסרבן.

לאור האמור, ייצוג הדייר הסרבן יעשה על ידי עו"ד אשר אינו מייצג את הדיירים או את היזם [לרבות עו"ד ממשרדם] בפרוייקט.

ההחלטה תכנס לתוקפה החל מיום 20.12.2022.

2. מפגש נציגויות/ ועדי בתים עם עורכי הדין:

כלל 3(ב) לכללי האתיקה, קובע כי עורך דין רשאי לפגוש את לקוחותיו במקום אחר זולת משרדו, ובלבד שיעשה כן בתנאים ההולמים את כבוד המקצוע. נוכח האמור סברה הוועדה כי במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית אין לראות במפגשי נציגויות/ ועדי בתים במקום שאינו במשרד עורכי הדין כאסור, אך למען הסדר הטוב תבהיר הוועדה כי על עורך הדין לוודא טרם הגעתו כי המפגש עומד בהתאם לאמור בכלל 3(ב).

3. עורך דין מייצג שהינו נציג הדיירים באותו פרויקט:

החלטה את/67/21 מתירה לעורך דין המייצג להיות בעל דירה אך הוא אינו יכול להיות גם נציג הדיירים ו/או חלק מהנציגות. לעניין זה מבקשת הוועדה להבהיר כי עו"ד שהינו נציג דיירים (גם אם אין לו דירה) אינו יכול להיות גם ב"כ הדיירים.

א. סעיף 14 (א) לכללים 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 סיבה דומה אחרת"

ב. על פניו, נציגות הדיירים פועלת לסייע לעורך הדין המייצג בהליך מו"מ מול היזם, ואולם לא תמיד נוסח ההסכם תואם את עמדת הנציגות.

לא אחת צריך להסביר לנציגות את הבעייתיות במבוקש או את חוסר היכולת לנסח סעיפים מסויימים, וכי לא פעם הנציגות מבקשת לקדם עניינים מסחריים ואף יש מחלוקות בין חברי הנציגות לבין ב"כ הדיירים אשר צריך ליישב. על כן, ישנה בעייתיות כי אותו אדם יחבוש בהליך התחדשות עירונית 2 כובעים- האחד כנציג דיירים והשני כב"כ הדיירים.

לאור האמור, עו"ד שמייצג את הדיירים אינו יכול להיות בכובעו של נציג הדיירים שכן אין מדובר רק בעניין אישי שלו, אלא מדובר בהתערבות של ממש במו"מ ובנסיבות העניין עולה חשש כי מדובר בניגוד עניינים.

4. יפוי-כוח:

להלן נוסח יפוי הכח אשר הובא בפני הוועדה עליו חתמו דיירים בפרויקט התחדשות עירונית לטובת המשרד המייצג אותם:

"להעביר יפוי-כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהם לעוה"ד אחרים עימם יעבוד המשרד בעתיד, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עניינו הנ"ל, ואני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי-כח זה מראש."

מכאן הסוגיה הנדונה היא האם מדובר בנוסח העומד בכללי האתיקה?

בשל מורכבות ההליך וסמכויותיו הרחבות של עו"ד מייצג הדיירים וכן בשל העובדה שהייצוג הנו עבור מספר רב של לקוחות באותו עניין, סברה הוועדה כי הנוסח המפורט לעיל, הנו בניגוד לכלל 18 לכללי האתיקה, שכן לא די בהסכמה כללית המופיעה ביפוי הכח, אלא, יש צורך במקרה של העברת ייצוג, לקבל הסכמה פרטנית מפורשת באותו מועד.

יובהר כי, אין הכוונה על איסור העברת ייצוג או שיתוף בייצוג עם עו"ד ממשרדו של ב"כ הדיירים- שאז הדבר מותר. אלא בהעברת הייצוג לעו"ד במשרד אחר.

5. הסכם ייצוג בלתי חוזר:

בנוסף לאמור לעיל, סברה ועדת האתיקה הארצית כי לא ניתן להחתים על הסכם ייצוג בלתי חוזר. לבעלי הזכויות יש חופש בחירה באשר לייצוג, שכן מדובר בייצוג ארוך ומתמשך של מספר רב של בעלי זכויות בנכס, הבנוי על יחסי אמון בין הצדדים. לאור האמור, ניתן לקבוע מנגנון תשלום שכ"ט במקרה של הפסקת ייצוג במהלך הטיפול ואולם לא ניתן להגביל העברת ייצוג בדרך של חתימה על הסכם ייצוג בלתי חוזר.



מנחם מושקוביץ, עו"ד

יו"ר ועדת האתיקה הארצית