

עורך דין מייצג דיירים במיזמי התחדשות עירונית

קורס מארגנים, אוניברסיטת ת"א | 27.3.2019

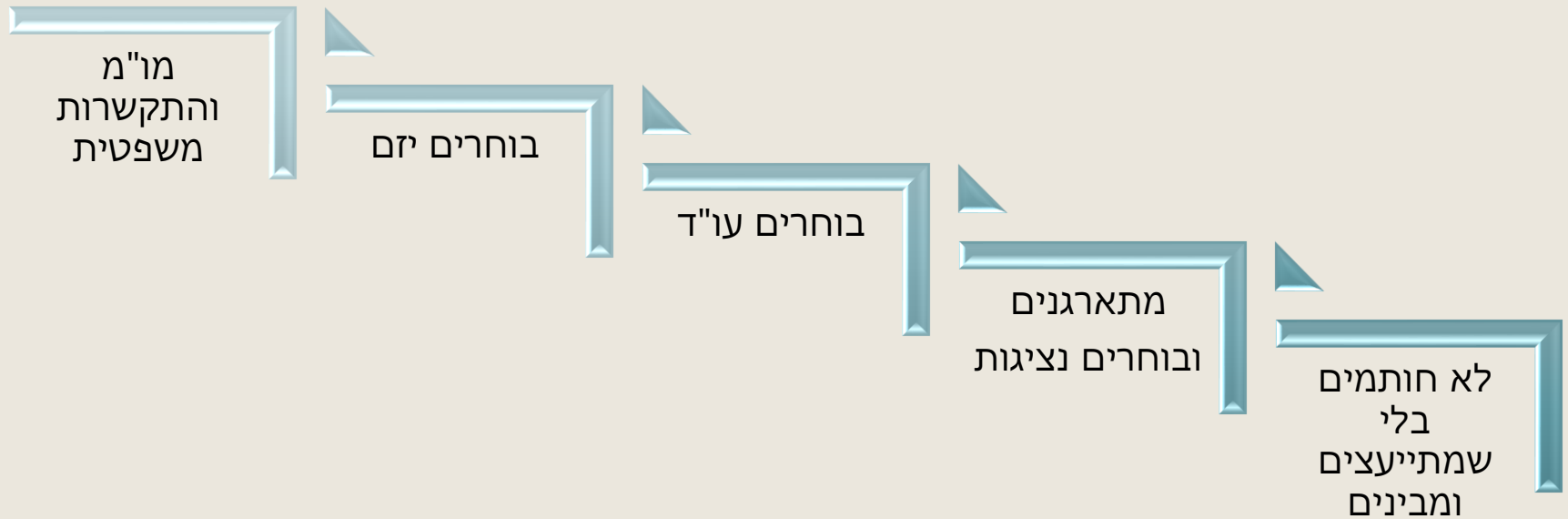
מרצה: עו"ד מתן רבינוביץ

על מה נדבר היום?

- מה תפקידו של עורך הדין?
- עבור מי הוא עובד (או מי הלקוח?)
- מהם החובות שחלות על עו"ד מייצג?
- איך בוחרים עורך דין 'טוב'?
- איך מנסחים פנייה לעו"ד?

הערה: מטרת ההרצאה היא הקניית ידע ואינה תחליף לייעוץ משפטי. האמור במצגת זו מבוסס על מודל שפותח בקליניקה לדיוור באונ' ת"א ועל ידע וניסיון שנצבר במרכז הגר.

מתי בוחרים עו"ד ומי בוחר אותו?



תפקידו של עו"ד בעסקת התחדשות עירונית



מחקר ופיתוח מדיניות דיר חברתי
הסקולטה למשפטים | אוניברסיטת תל אביב



אוניברסיטת תל אביב
TEL AVIV UNIVERSITY

בעל הדירה כצד לעסקת התחדשות עירונית

סעיף 1 לחוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006:

"עסקת פינוי ובינוי" – חוזה בין יזם לבין בעל דירה בבית משותף, אשר על פיו מתחייב בעל הדירה בבית המשותף למכור את זכויותיו בו, כולן או מקצתן, לצורך הריסת הבית המשותף והקמת בית משותף חדש במקומו בהתאם לתכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה ..."

עיסקת תמ"א 38 – הגדרה דומה, בסעיף 1 לחוק המארגנים.



תפקיד עו"ד בעסקת התחדשות עירונית

תפקיד עו"ד בעסקה:

- לנהל בשם בעלי הדירות את עסקת ההתחדשות העירונית מול היזם.

כלומר:

- ייצוג האינטרסים של הדיירים.

- מיקסום התמורה (ע"פ עקרונות מקובלים).

- הגנה מפני מצבי סיכון.

- פיקוח אחר מימוש ההסכם - ערבויות, התקדמות תכנונית, מיסוי וכו'.

- עדכון שומף של נציגות הדיירים והשתתפות באספות דיירים.

- הסבר על המשמעויות המשפטיות של ההסכם, סעיפים בו, חתימה או אי חתימה וכיוב'.

תפקידים נוספים:

- סיוע בבניית ההסכמות בין הדיירים לבין עצמם.

- סיוע בניהול הליך בחירת היזם לפרויקט.

אבל ... מי הלקוח?!?!

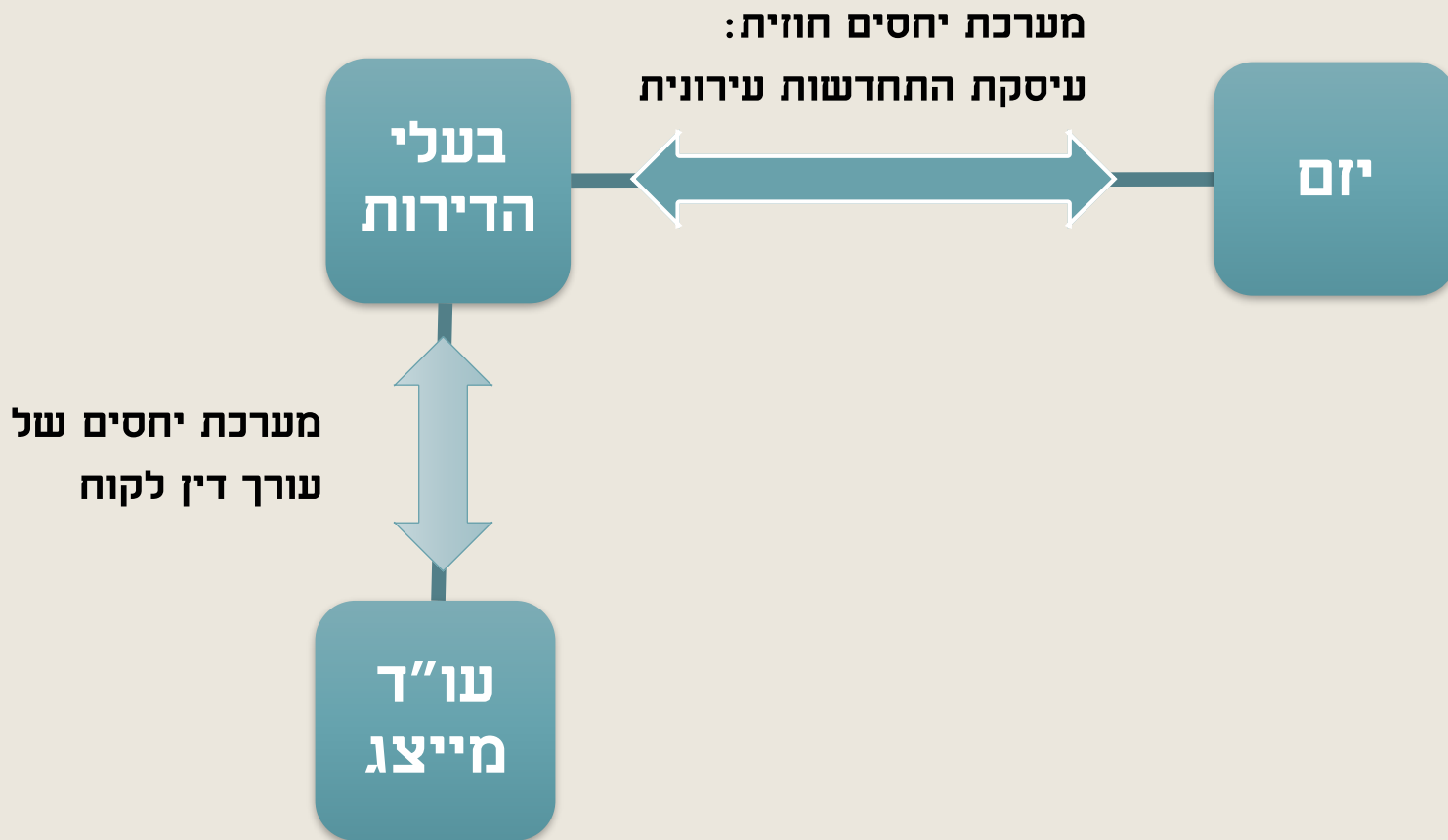


מחקר ופיתוח מדיניות דיר חברתי
הפקולטה למשפטים | אוניברסיטת תל אביב



אוניברסיטת תל אביב
TEL AVIV UNIVERSITY

מי הלקוח של עורך הדין?



מי הלקוח של עורך הדין?

עורך הדין מייצג
את האינטרסים של
בעלי הדירות בלבד

היזם משלם את
שכרו של עורך הדין
מטעם בעלי הדירות

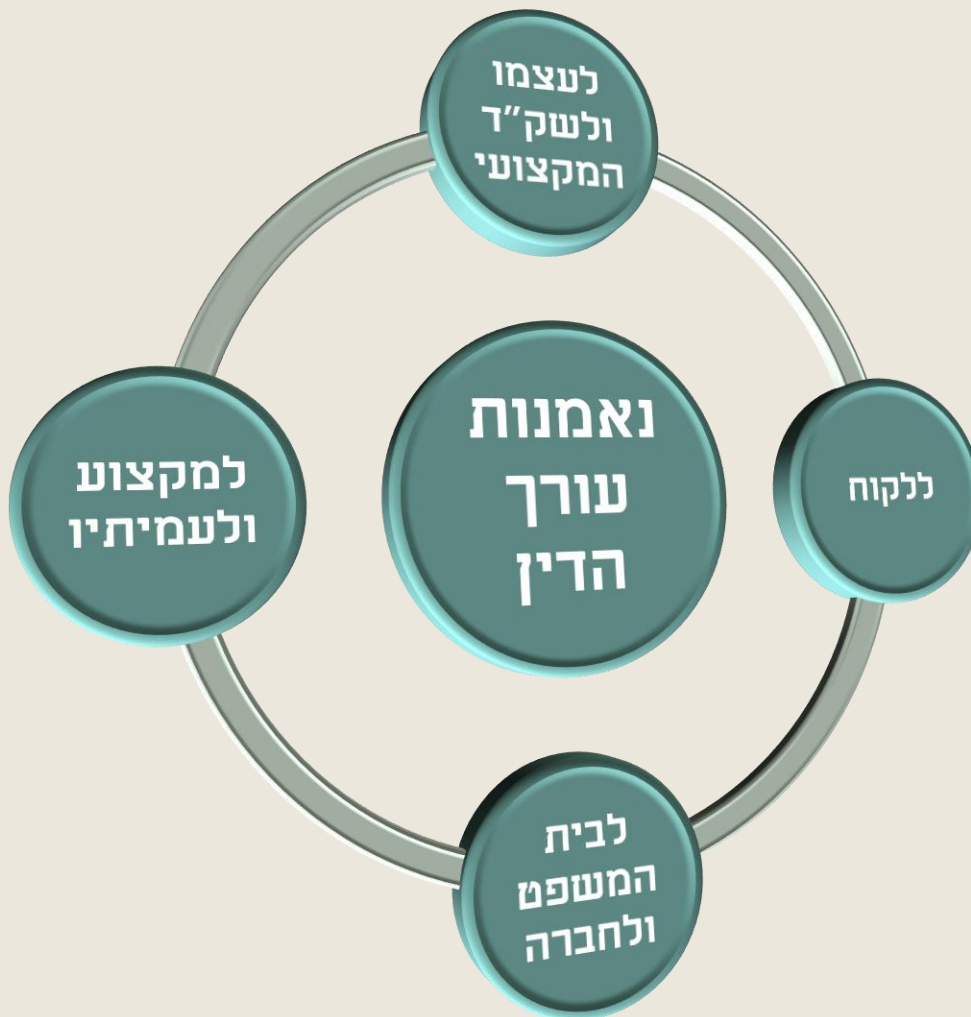
החובות שחלות על עו"ד מייצג דיירים בהתחדשות עירונית



מחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי
הפקולטה למשפטים | אוניברסיטת תל אביב



אוניברסיטת תל אביב
TEL AVIV UNIVERSITY



אתיקה של עו"ד – החובות החלות על עו"ד שמייצג בעלי דירות

כללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986

• עורך דין חב חובת נאמנות ללקוחו (כלל מס' 2):

"עורך דין ייצג את לקוחו בנאמנות, במסירות, ללא מורא, תוך שמירה על הגינות, על כבוד המקצוע ועל יחס כבוד לבית המשפט."

• חובת הנאמנות כוללת בין היתר:

1. חובה להיות מיומן ומקצועי בתחום הייצוג.
2. חובה לפעול במסירות למען עניינו של הלקוח.
3. חובת מיומנות וזהירות (הפעלת שיקול דעת מקצועי).
4. חובה לקבל את הסכמתו של הלקוח בסוגיות מהותיות (לאחר הסבר על ההשלכות).
5. חובה לפעול בגבולות החוק.

מתוך: זר-גוטמן, ל. (2016) הנאמנויות של עורך הדין.

אתיקה של עו"ד – החובות החלות על עו"ד שמייצג בעלי דירות

כללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986

• עורך דין מחויב להימנע או להפסיק ייצוג אם קיים חשש לניגוד עניינים (כלל מס' 14):

"...הכלל האוסר על ניגוד עניינים משמעו איסור על אדם להימצא במצב כזה.

מטרת הכלל היא למנוע את הרע בטרם יארע...

(בד"א 32/11 לשכת עורכי הדין נגד עו"ד מזרחי).

"... אדם החייב לפעול בנאמנות עבור זולתו צריך להימנע מהימצאות במצב שבו

לא יוכל למלא את חובתו זו וישקול שיקול זר הפועל שלא לטובת מי שהוא אמון

על טובתו."

(זיו, נ. ניגוד העניינים של עורכי דין ונגישות למשפט: "עורך הדין האחרון בעיר" – לי או לך?)

אתיקה של עו"ד – החובות החלות על עו"ד שמייצג בעלי דירות

כללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), תשמ"ו-1986

• סעיף 2, כללי לשכת עורכי הדין (ייצוג בעסקאות בדירות),

תשל"ז-1977:

"בעסקה לרכישת דירה מאת קבלן, לרבות רכישת זכויות בה, לא ייצג אותו עורך דין את הקבלן ואת הרוכש".

אתיקה של עו"ד – החובות החלות על עו"ד שמייצג בעלי דירות

החלטת ועדת האתיקה את/4/14

המקרה: עו"ד שייצג דיירים בתמ"א 38 והיה לו הסכם נפרד עם עם היזם, אותו לא גילה לדיירים.

ההחלטה: ועדת האתיקה קבעה שמדובר בניגוד עניינים אסור!

בנוסף, קבעה מספר **כללים מנחים:**

1. אסור לעו"ד שמייצג דיירים לייצג גם את היזם, אפילו לא לצורך רישום.
2. אסור לעו"ד דיירים לכרות הסכם עצמאי עם היזם בנוגע לשכ"ט. מותר לו להתקשר בהסכם שכ"ט רק עם הדיירים.
3. במקרה שבו היזם נושא בשכ"ט – המו"מ על שכ"ט יהיה של היזם מול הבעלים בלבד. עו"ד ינהל את המו"מ מול הבעלים בלבד ולא ינהל עבורם את המו"מ על שכ"ט מול היזם.
4. על עו"ד המייצג חלה חובה לבחון בעצמו האם קיים ניגוד עניינים שמשפיע על תפקידו.

אתיקה של עו"ד – החובות החלות על עו"ד שמייצג בעלי דירות

החלטת ועדת האתיקה את/16/330

המקרה: עו"ד ביקש לאשר מתווה שכ"ט לפיו, בשלב הראשון שערד חתימת הסכם הוא לא יקבל שכ"ט מהיזם כלל ואילו בשלב השני, שלב הבנייה, יקבל שכ"ט עבור ייצוג היזם.

ההחלטה: ועדת האתיקה קבעה שמתווה כזה מנוגד לכללי האתיקה והוא אסור!

אתיקה של עו"ד – החובות החלות על עו"ד שמייצג בעלי דירות

החלטת ועדת האתיקה את/16/330

המקרה: משרד עו"ד התבקש לייצג דיירים בתמ"א 38. הוא גילה מראש לדיירים שיזם הפרויקט הוא לקוח קבוע שלו, אך הוא לא סיפק לו שירות משפטי בנוגע לפרויקט. למרות זאת, כל הדיירים הסכימו לייצוג, פרט לדיירת אחת שהתנגדה לפרויקט כולו.

ההחלטה:

- עורך הדין מצוי בניגוד עניינים בייצוג של המתנגדת אבל גם של הדיירים מסכימים.

- זהו ניגוד עניינים שלא ניתן להכשירו גם במצב בו בעלי הדירות מסכימים.

אתיקה של עו"ד – החובות החלות על עו"ד שמייצג בעלי דירות

החלטת ועדת האתיקה את/17/139

המקרה: שאילתה של עורך דין בנוגע לאופן הגיבוש של מערכת יחסים מול היזם בהתחדשות עירונית.

ההחלטה מבהירה:

- יש להסדיר מראש את מערכת היחסים - כך שעורך הדין מייצג את בעלי הקרקע בלבד.
- הסכומים שמשלם היזם יוגדרו כ'החזר הוצאות' של בעלי הקרקע ולא כשכר טרחה בגין שירות מקצועי שניתן לו על ידי עורך הדין .
- קבלן שלא ישלם כמסוכם – עורך הדין יוכל לתבוע אותו בשם הדיירים.

איך בוחרים עורך דין?



מחקר ופיתוח מדיניות דיוור חברתי
הפקולטה למשפטים | אוניברסיטת תל אביב



אוניברסיטת תל אביב
TEL AVIV UNIVERSITY

קריטריונים מוצעים לבחירת עורך דין

➤ ניסיון ורקורד המקצועי: התמחות בתחום ופרויקטים שעו"ד ליווה. דגש לא רק על כמות אלא גם כמה

מתקדמים וכמה דומים/שונים.

➤ גודל המשרד וזמינות עורך הדין: משרד גדול או קטן? מי עורך הדין שיטפל בפועל?

➤ יכולות בין-אישיות: לעבודה בשיתוף פעולה עם גורמים מגוונים (נציגות, יועצים, יזמים, מינהלות, תכנון)

➤ המלצות: לבקש המלצות ולשוחח ישירות עם דיירים בפרויקטים שהמועמדים ליוו בעבר ושהסתיימו.

➤ יכולות גישור: ניסיון ביישוב מחלוקות בקרב הדיירים. נדרשת מיומנות גבוהה מצד עורך הדין במציאת

פתרונות שיהיו מוסכמים על מספר רב ככל הניתן של דיירים.

מבוסס על מודל לליווי דיירים בתהליכי התחדשות עירונית, הקליניקה לדיוור, אוניברסיטת ת"א

קריטריונים מוצעים לבחירת עורך דין

- אין בישראל מאגר רשמי של עו"ד בעלי התמחות בהתחדשות עירונית.
- אין בישראל דרך אחת לבחירת עו"ד לפרויקט התחדשות, אלא רק מודלים המבוססים על פרקטיקה.
- מעורבות של בעלי הדירות בפגישות עם עו"ד, הקפדה לשוחח ולהיפגש עם ממליצים, לבקר בפרויקטים וכו' – חיונית עבור התאמת עו"ד המתאים למתחם.
- **אמצעים בהם ניתן להסתייע:**

רשימת עו"ד מומלצים לפינוי-בינוי של עזרה ובצרון

דירוג עו"ד בהתחדשות עירונית של דן אנד ברדסטריט

המדד להתחדשות עירונית באתר מדלן

מודל מוצע לבחירת עורך דין לבעלי הדירות

- ניסוח השירותים המשפטיים הנדרשים ושכה"ט המוסכם.
- קביעת כללים פנימיים לתהליך בחירה

- העברת פנייה למספר משרדי עורכי דין
- קבלת הצעות מתאימות מלפחות 3 משרדים

זימון עורכי הדין שנענו להצעה לראיונות נפרדים עם הנציגות
או עם ועדה מצומצמת מנציגות הדיירים.

בחירת עורך הדין
בנציגות גדולה/מס' מתמודדים רב - העלאת 2 מועמדים לבחירת
נציגות הדיירים כולה.

הצגת עורך הדין הנבחר בפני התושבים

מבוסס על [מודל לליווי](#)
[דיירים בתהליכי](#)
[התחדשות עירונית](#),
הקליניקה לדור,
אוניברסיטת ת"א

קביעת כללים לתהליך בחירת עו"ד

➤ לצורך ניהול הליך תקין – מומלץ שחברי הנציגות יקבעו מראש כללים לניהול התהליך.

➤ מומלץ לנהל ישיבה, לדון בכל אחד מהכללים עד לגיבוש הסכמה ולתעד בכתב.

➤ נושאים לדוגמא:

1. קביעה מראש של כל שלבי התהליך (למשל – שלב ראשון בפני 'מיני נציגות', שלב

שני 'הגמר' בפני כל הנציגות).

2. כמה הצעות לקבל? וממי? (האם אפשר להביא קרובים/מכרים?)

3. כמה חברים יהיו בוועדה לבחירת עו"ד או לשם הסינון הראשוני?

• המלצה – לוודא שמדובר במספר אי-זוגי, למניעת מצב של 'תיקו'.

4. קביעת כללי התנהלות (למשל יצירת קשר עם ממליצים? עדכון של יתר הדיירים?)

5. קביעת 'קוורום' – מהו הרוב הדרוש לקבלת החלטה (האם פה אחד, רוב קולות, רוב

מיוחס?)

כיצד מנסחים מסמך פנייה לעורכי דין?



מחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי
הפקולטה למשפטים | אוניברסיטת תל אביב



אוניברסיטת תל אביב
TEL AVIV UNIVERSITY

מסמך הפנייה לעו"ד

- חשוב להגדיר כ- 'הזמנה לקבלת הצעות'.
- חשוב לקבוע מי מקבל את ההצעות ואיך – ולציין זאת במסמך.
- מבנה מסמך הפנייה:

חלק א' – תיאור כללי של הפרויקט והנציגות.

חלק ב' – השירותים המשפטיים.

חלק ג' – שכ"ט.

חלק ד' – דרישות סף מעורך הדין ונושאים נוספים.

❖ חשוב להדגיש: קיימים סוגים שונים של מסמכים כאלו בדרגה שונה של פירוט ובהתאמה לפרויקט הספציפי. האמור בהרצאה זו הוא מבנה כללי ומטבע הדברים אינו מכסה את כל סוגי הנושאים והנוסחים האפשריים.

חלק א' – תיאור כללי

- תיאור כללי של המתחם: כתובות, מס' דירות ובניינים, סוגי מבנים.
- תיאור של הנציגות: שמות, איך ומתי נבחרו (אפשר לציין תאריך או לצרף מסמך הסמכה).
- פרויקט מתוכנן ומצב תכנוני (ככל שידוע).
- תיאור המסמך: הזמנה להציע הצעות.
- פרטים למשלוח הזמנות (מייל של הנציגות).

חלק ב' – השירותים המשפטיים

- ליווי הנציגות וניהול **מו"מ** בשם הדיירים לצורך התקשרות בהסכם פינוי-בינוי.
- עריכת מכרזים והסכמים עם יזם ויועצים נוספים בפרויקט (שמאי, מפקח וכו').
- הבטחת **הגנה** על בעלי דירות מפני מצבי סיכון – ביטוח, ערבויות.
- פיקוח משפטי מטעם בעלי הדירות על **הדיוח לרשויות המס** וטיפול היזם בחבויות המס של בעלי הדירות.
- פיקוח משפטי מטעם בעלי הדירות על **התכנון והרישוי והתאמתו להתחייבויות** היזם בהסכם.
- ביקורת משפטית על **ביצוע ומסירת** דירות, לרבות עמידה **בלוחות הזמנים** הקבועים בהסכם;
- מילוי **תפקידי נאמנות** שונים במהלך הפרויקט ואימות חתימה על מסמכים עבור בעלי הדירות;
- **עדכון שוטף** של נציגות הדיירים והשתתפות באספות דיירים.

מבוסס על [מודל לליווי דיירים בתהליכי התחדשות עירונית](#), הקליניקה לדיור, אוניברסיטת ת"א

חלק ב' – השירותים המשפטיים

- **הסברים לנציגות ולבעלי הדירות** על התהליך ומשמעותיו המשפטיות של ההסכם וסעיפיו השונים, לרבות אבני דרך, תנאים מתלים, סיכונים, חתימה ואי-חתימה.
- טיפול בנושאי **רישום קנייני** הדרוש לביצוע העסקה עבור בעלי הדירות, לרבות הערות אזהרה, ירושות שעבודים ומשכנתאות (לרבות גרירה).
- ליווי וייעוץ משפטי לבעלי הדירות בכל הנוגע ל**ליווי בנקאי** לפרויקט.
- מעקב ווידוא **רישום הבית המשותף**.

נושאים נוספים:

- ייצוג בהתנגדויות ועררים (לא תמיד, לרוב תחת מגבלת שעות מסוימת).
- דיירים סרבנים (לרוב יתומחר בנפרד או יחול על היזם במסגרת הסכם המכר).

מבוסס על [מודל לליווי דיירים בתהליכי התחדשות עירונית](#), הקליניקה לדיוור, אוניברסיטת ת"א
דוגמא : פנייה לקבלת הצעות לייצוג משפטי, מתוך [אתר 'מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ](#)

חלק ג' – שכר טרחה

- מבנה הסכם הייצוג ושכר הטרחה משליך על היקף ניגוד העניינים הפוטנציאלי.
- מבני התקשרויות אפשריים:
- × חתימה מול יזם ללא ייצוג של עו"ד – שיעתוק פערי הכוחות בין דיירים ויזם להסכם
- × יזם ממנה עו"ד דיירים ואז מתחיל מו"מ – חשש גבוה לניגוד עניינים
- ✓ היזם מקצה סכום כסף עבור ייצוג משפטי – נציגות הדיירים מחליטה באופן עצמאי על זהות עו"ד. רצוי באמצעות "מכרז" לשירות משפטי ואף לפני שיש יזם.

חלק ג' – שכר טרחה

מבנה שכר הטרחה

■ המלצה 1:

- פינוי-בינוי: קביעת שכ"ט כאחוז משווי דירות התמורה – כלומר, הדירות שיקבלו הדיירים הוותיקים בפרויקט
- תמ"א 38: מקובל להגדיר סכום קבוע עבור כל דירת תמורה.
- דוג' (לצורך המחשה בלבד):

➤ מתחם פינוי-בינוי עם 100 יח"ד.

➤ שווי מוערך של דירת תמורה לאחר ההתחדשות – 1.5 מיליון.

➤ שכ"ט עו"ד – 1% משווי מוערך של דירות התמורה.

➤ סה"כ שכ"ט עו"ד של בעלי הדירות בפרויקט: 1.5 מיליון ₪.

מבוסס על מודל לליווי דיירים בתהליכי התחדשות עירונית, הקליניקה לדיוור, אוניברסיטת ת"א

חלק ג' – שכר טרחה

מבנה שכר הטרחה

■ המלצה 2:

- תשלום שכר הטרחה יתבצע במספר "תחנות" לאורך הפרויקט.
- הסכם שכר טרחה בו התשלום מבוצע בסוף הפרויקט עלול לתמרץ את עורך הדין להשלים במהרה את החתימה על ההסכם, אפילו במחיר של פגיעה אפשרית בזכויות הדיירים.
- דוג' לתחנות אפשריות (להמחשה בלבד):
מקדמה --- נוסח הסכם --- חתימת 30% --- חתימת 80% ---- בקשה להיתר ---- הנפקת היתר --- מסירת 50% דירות התמורה ---- השלמת המסירה ---- השלמת הרישום.

מבוסס על מודל לליווי דיירים בתהליכי התחדשות עירונית, הקליניקה לדיור, אוניברסיטת ת"א

חלק ג' – שכר טרחה

מבנה שכר הטרחה

■ המלצה 3:

- לציין שהשירות שמספק עורך הדין הוא לבעלי הדירות והקרקע בלבד.
- לציין שהיזם לא משלם את שכר טרחתו של היזם אלא מספק לבעלים החוזר הוצאות.
- לציין שהתחייבות של עורך הדין לכך שבכל מקרה לא ייגבה/ידרוש תשלום מבעלי הדירות.

מבוסס על [החלטת ועדת האתיקה את/139/17](#)

חלק ד' – דרישות סף מעורך הדין ונושאים נוספים.

דוגמאות לדרישות סף מעורך הדין:

- עו"ד שנבחר יתחייב שלא לייצג את היזם ולא לקחת חלק במו"מ על שכ"ט.
- לעו"ד או לקרובו אין עניין אישי בפרויקט.
- עו"ד יכלול בהצעתו פרטים לגבי ניסיונו שלו ועל עובדים רלוונטיים במשרדו.
- עו"ד יכלול פרטים על פרויקטים וגישורים בהם לקח חלק, לרבות כתובות.
- עו"ד יצהיר אודות הליכים משמעתיים שמתנהלים נגדו.
- עו"ד יצהיר על קיומה של פוליסת ביטוח אחריות מקצועית.
- עו"ד יפרט שמות של יזמים וקבלנים אותם הוא מייצג.

חלק ד' – דרישות סף מעורך הדין ונושאים נוספים.

נושאים אפשריים נוספים:

- הזמנה להציע הצעות ולא מכרז, הנציגות לא מחויבת לקבל אף הצעה.
- שכ"ט ישולם במלואו על ידי יזם שייבחר ובכל מקרה בעלי הדירות לא ישלמו לעו"ד על שירותיו, והוא מתחייב שלא לבוא בטענות כלפי הנציגות או בעלי הדירות בשל כך.
- ניתן לקבוע תנאי סף כגון – מס' שנות ניסיון כעו"ד בהתחדשות עירונית, גודל משרד, מס' עובדים במשרד.

מסמכים מסייעים לדוגמה:

- התחדשות עירונית חברתית – מודל לליווי דיירים בתהליכי התחדשות עירונית
- מסמכים לדוגמה מהאתר של 'מוריה חברה לפיתוח ירושלים' – עבור פינוי-בינוי
- ועבור תמ"א 38.
- אתר האינטרנט של 'עזרה ובצרון'.
- מדריך לדיירים באתר משרד הבינוי והשיכון

תודה רבה!