



דצמבר 2022

התנהלות מול עורכי דין המייצגים בעלי דירות

בהתחדשות עירונית

מורכבותו של תהליך 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 מחויבותו של עורך דין המייצג בעלי דירות בתהליכי התחדשות עירונית (להלן – עורך דין) כלפי בעלי הדירות, והמלצות לעניין אופן ההתנהלות בין הצדדים¹:



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", שהיא פעולה האסורה על עורך דין.
- **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 לבחור בעצמם או באמצעות נציגות בעלי הדירות את עורך הדין, ולהימנע מהתקשרות עם עורך דין אך ורק על פי המלצה של מארגן², יזם או כל גורם אחר (כיוון שעורך הדין צפוי לייצג את הדיירים מול גורמים אלו).
- לאחר בחירת עורך הדין, **על בעלי הדירות להתקשר עמו בהסכם למתן שירותים** אשר יפרט את מלוא התחייבויותיו כלפיהם, לרבות השירותים שיינתנו על ידו ושכר הטרחה שישולם לעורך הדין עבור שירותיו. ניתן להסמיך את נציגות בעלי הדירות לחתום על הסכם השירותים מול עורך הדין, והדבר מומלץ במיוחד כאשר מדובר במתחמים גדולים.

¹ 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** ובהחלטות ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין המתעדכנות מעת לעת.

² הגדרת "מארגן" בחוק – מי שמתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית, או מבצע פעולות לקראת התקשרות עם בעל דירה בהסכם כאמור.



- 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**. ניתן לחתום על ייפוי הכוח במסגרת ההתקשרות עם עורך הדין בהסכם למתן שירותים, או במסגרת החתימה על העסקה עם היזם.
 - מומלץ שלא להסכים לסעיף כללי המאפשר לעורך הדין להעביר את ייצוג בעלי הדירות לעורך דין אחר ללא הסכמתם או הסכמת הנציגות.
 - עורך הדין **חייב לפעול לטובת לקוחותיו**³ **בנאמנות ובמסירות ולשמור על זכויותיהם** **קבוצה המבקשת לקדם עסקת התחדשות עירונית**. חובה זו היא אך ורק כלפי בעלי הדירות אשר חתמו על הסכם או ייפוי כוח המאפשר לו לייצגם.
 - עורך הדין יימנע מייצוג בעלי הדירות בתביעה שתוגש מטעמם כנגד בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לעסקת התחדשות עירונית ("דייר סרבן"). ייצוג בתביעה נגד "דייר סרבן" יעשה על ידי עורך דין אשר אינו מייצג את בעלי הדירות או את היזם (לרבות עו"ד ממשרדם) בפרויקט⁴.
 - עורך הדין **יספק שירותים אך ורק לבעלי דירות בפרויקט**, והיזם רשאי להעביר לעורך הדין תשלום אך ורק בגין שירותים אלו שניתנים לבעלי הדירות. הסדר זה של תשלום מהיזם ישירות לעורך הדין, ולא דרך בעלי הדירות עצמם, נעשה מטעמי נוחות בלבד. למען הסר ספק, **אסור לעורך הדין לספק לזים**, שהתקשר עם בעלי הדירות בפרויקט או מבקש להתקשר עמם בהסכם התחדשות עירונית, שירותים מכל מין וסוג או לקבל ממנו תשלום אחר מעבר לשכר הטרחה המשולם לו בגין ייצוג בעלי הדירות.
 - בעלי הדירות **רשאים להפסיק את ההתקשרות עם עורך הדין** ולהעביר את הטיפול בעניינם לעורך דין אחר, ובלבד שהוסדר התשלום המגיע לו.

2. בחירת עורך הדין באמצעות נציגות:

ככלל, מומלץ כי בעלי הדירות יתארגנו ויבחרו נציגות קודם לבחירת עורך הדין⁵, כאשר ניתן להסמיך את הנציגות לבחור עורך דין ולהתקשר עמו בהסכם בשם בעלי הדירות, וזאת בפרט כאשר מדובר במתחמים גדולים. מומלץ כי נציגות שבחרה עורך דין תקיים כנס לכלל בעלי הדירות, בו תציג את ההליך שביצעה ואת עורך הדין שבחרה, ועורך הדין הנבחר יציג את משרדו ואת עיקרי השירותים שיספק.

³ 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.

⁴ בהתאם לחוות דעת ועדת האתיקה את/135/21

⁵ למעבר למסמך [עקרונות לבניית נציגות דיירים לארגון תהליך התחדשות עירונית ולקידומו](#)



מאידך, יכולים בעלי הדירות לבחור תחילה עורך דין, ולהסתייע בו בארגון הליך בחירת הנציגות והסמכתה, ובלבד שהנציגות תיבחר בהחלטה שתתקבל על ידי בעלי הדירות, ולא על ידי עורך הדין.

3. 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, ובמיוחד החלטה את/67/21, **עורך דין לא יוכל לייצג בעלי דירות בהתחדשות עירונית 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 גילה זאת באופן שקוף ומלא לבעלי הדירות טרם ההתקשרות עמם.
- עורך דין **לא יוכל לפעול באותו פרויקט הן כמייצג את בעלי הדירות והן כמארגן**.
- מומלץ כי עורך דין שהוא 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 בהתאם להחלטת ועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין את/67/21, **ההוראות לעניין ניגודי עניינים יחולו על כל עורכי הדין במשרד אליו שייך עורך הדין**.

4. שכר טרחת עורך דין המייצג את בעלי הדירות:

- נהוג כי היזם משלם את שכר טרחתו של עורך הדין המייצג את בעלי הדירות, כחלק מתשלום הוצאות העסקה של בעלי הדירות, והתחייבותו לתשלום זה תהיה אך ורק כלפי בעלי הדירות, מכוח העסקה שנחתמה בין היזם ובינם.
- ככלל, **מומלץ לקבוע את שכר הטרחה של עורך הדין כנגזרת של מספר יחידות הדיור הקיימות ו/או של שווי דירות התמורה לבעלי הדירות**. יובהר כי היזם לוקח בחשבון את שכר טרחת עורך הדין של בעלי הדירות כחלק מעלויות הפרויקט המוטלות עליו, וככל שהעלות המושתת על היזם כבדה יותר, הדבר מצמצם את יכולתו להעניק תמורות לבעלי הדירות. על כן, על אף שאינם נושאים באופן ישיר בשכר טרחת עורך הדין, מומלץ לבעלי הדירות לוודא שמדובר בשכר טרחה המקובל בשוק.



- מומלץ לקבוע אבני דרך לתשלום שכר הטרחה של עורך הדין, לפי קצב התקדמות הפרויקט, כאשר אבני דרך מרכזיות הן שלב חתימת העסקה 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 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 את הסכמתו לתשלום שכר הטרחה של עורך הדין ואת שלבי התשלום, בחתימתו על גבי ההסכם שנחתם בין בעלי הדירות ועורך הדין. ככל שינוהל משא ומתן לגבי שכר הטרחה, הוא יתקיים בין נציגות בעלי הדירות לבין היזם.
- היזם ישלם לעורך הדין תשלום כחלק משכר טרחתו רק לאחר 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 פינוי בינוי), ניתן לקבוע כי היזם יהיה רשאי לשלם את התשלום המגיע לעורך הדין לפי אבן דרך זו במישרין, ולהודיע על כך לבעלי הדירות. ככל שאבן הדרך לתשלום תלויה ביזם, ישלם היזם לעורך הדין רק לאחר שנציגות בעלי הדירות אישרה את התשלום.

5. מעורבות עורך הדין בבחירת יזם:

מומלץ כי עורך הדין יסייע לבעלי הדירות בבחירת יזם, בין היתר באמצעות הליך תחרותי במסגרת פנייה למספר יזמים⁶ תוך השוואה ביניהם ובין הצעותיהם, ואולם הבחירה הסופית ביזם שיבצע את הפרויקט 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.

⁶ ניתן להסתייע בפניות לדוגמה לקבלת הצעות לבחירת יזם שפורסמו על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, [לעסקת פינוי-בינוי](#) או [לעסקת חיזוק ועיבוי \(תמ"א 38/1\)](#).



7. חתימת בעלי הדירות על הסכם עם היזם:

- בהתאם לקבוע בחוק, חובה על היזם לקיים כינוס לכלל בעלי הדירות, וכמו כן ולפחות שבועיים לפני חתימת העסקה, חובה על היזם למסור לכל בעלי הדירות מסמך ובו עיקרי ההצעה.⁷
- **על עורך הדין להסביר לבעלי הדירות את משמעויות העסקה באופן מפורט לפני החתימה.**
- **על כל אחד מבעלי הדירות לחתום בעצמו על העסקה לאחר שהוסברו לו כלל התנאים על ידי עורך הדין בשפתו.** במקרים מסוימים ניתן להסתייע בייפוי כוח לשם חתימה על העסקה, אולם הדבר אינו מומלץ.
- **במסגרת החתימה על העסקה עם היזם, נהוג לחתום על ייפוי כח המייפה את כוחו של עורך הדין לבצע את השלבים השונים בעסקה.**

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

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

** מסמך זה הוכן בשיתוף ובתיאום עם לשכת עורכי הדין.

⁷ הכל בהתאם לתקנות פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), התשפ"ב-2022.