



עיריית יבנה המינהלת להתחדשות עירונית

יום ראשון 26 יוני 2022

פרסום לשכת עורכי הדין בישראל בנושא:

התנהלות עורכי דין בפרויקט התחדשות עירונית (את/21/67)

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. החלטה זו מרכזת את כל החלטות האתיקה בתחום התחדשות עירונית¹.

החלטה זו מרכזת את כל החלטות האתיקה הנוגעות לעורכי דין העוסקים בתחום ההתחדשות העירונית ולהלן עיקריה:

1. אסור לאותו משרד עורכי דין לייצג את היזם ואת התושבים באותו הפרויקט, לרבות "החלפת צד" החל מתחילת שלב הייצוג.
2. לא ניתן לייצג לקוח קבוע (יזם) יחד עם לקוח חד פעמי (הדיירים).
3. כאשר אותו משרד עורכי דין מייצג בו זמנית את הדיירים ואת היזם בפרויקטים שונים, עורך הדין המייצג את היזם בפרויקט אחר לא יכול לייצג את הדיירים בפרויקט אחר כנגד היזם.
4. לגבי ייצוג שהסתיים של הדיירים או של היזם וכעת אותו משרד מבקש לייצג את הדיירים או היזם בפרויקט אחר – יש לבחון כל מקרה ומקרה לפי כלל 16 החל על הייצוג בעבר.
5. במקרה בו עו"ד ייצג בעבר את קבוצת הדיירים הוא לא יכול לייצג חלק מהם בסכסוך מול דיירים האחרים, שכן הייצוג הינו בעניין או בקשר לעניין שטיפל בו למען אותו לקוח (כלל 19(1)).
6. בפרויקטים של התחדשות עירונית לא ניתן לאשר "חומות סיניות" – הפרדה בין עורכי הדין העוסקים בתיקים שונים בתוך אותו משרד עורכי הדין. כל ניסיון להפרדה מלאכותית יותר את איסור ניגוד העניינים, הבא להגן על הדיירים ולשמור על תדמית המקצוע, ככלי ריק.
7. משרד עורכי דין המייצג את הדיירים לא יכול להיות "המארגן" של פרויקט ההתחדשות העירונית.
8. המארגן של הדיירים לא יכול להיות עובד במשרד עורכי דין.
9. אין מניעה כי היזם ישלם את שכר הטרחה לעורכי הדין בגין ייצוג הדיירים.
10. אולם, 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

¹ יובהר כי החלטה זו מאגדת את החלטות שלהלן – 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/193/17 "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.



עיריית יבנה המינהלת להתחדשות עירונית

- ורק בין עורך הדין לבין לקוחותיו (הדיירים ו/או נציגות הדיירים) והיזם לא יהיה מעורב בו. אולם אין מניעה כי היזם יחתום על התחייבות לדיירים על חבותו בתשלום שכר הטרחה, ובלבד שיהיו בהסכם שכר הטרחה אבני דרך לתשלום אשר לא תלויות ביזם. כמו כן אין מניעה שעורך הדין מייצג הדיירים יקבל את שכרו כנגזרת של מספר הדירות הקיימות בפרויקט או משווין.
11. עורך הדין ועובדי משרדו רשאים לרכוש דירות בפרויקט בו הם מייצגים את הדיירים.
 12. עורך דין בעל דירה בפרויקט רשאי להיות מייצג הדיירים אך ההמלצה היא שלא לעשות כן.
 13. אין מניעה שעורך הדין המייצג דיירים ישתתף במכרז למציאת יזם לפרויקט.
 14. החלטה זו, בהיותה מאגדת את ההחלטות הקודמות, חלה גם על פרויקטים קיימים.

יבנה-קהילה
מעולה בשפה

