

תפקיד עו"ד מלווה דיירים והיבטים אתיים



הררי טויסטר ושות'
HARARI TOISTER & CO
LAW OFFICE | 1934

עו"ד שמגר חגי

הרצאה זו מועברת למטרת הקניית ידע וכלים בנושא התחדשות
עירונית והיא אינה מהווה תחליף לחוזים או התקשרויות קנייניות ככל
שישנן.



על מה נדבר?

- תפקיד עוה"ד מלווה דיירים
- דגשים בבחירת עורך דין מלווה
- כללים אתיים





עקרונות יסוד בליווי דיירים

• נאמנות

• שוויון

• שקיפות

• מקצועיות ובקיאות בתחום





תפקידי עורך הדין המלווה דיירים

- סיוע בגיבוש נציגות דיירים והכנת פרוטוקול בחירה שמגן על הנציגים בכפוף לכך שפועלים בתום לב (ככל שטרם נבחרה)
- פנייה למנהלת ההתחדשות העירונית לבדיקת המצב התכנוני
- סיוע בבחירת אנשי מקצוע נוספים מטעם הדיירים: מפקח דיירים, שמאי, יועץ ביטוח וכו' וגיבוש הסכמי מתן שירותים מתאימים
- ניהול מכרז יזמים לבחירת יזם – בכלל זה ניהול מו"מ בין המציעים לשיפור ההצעה והגדלת התמורות בטרם חוזה



תפקידי עורך הדין המלווה דיירים

- בדיקת היזם המוצע – איתנות פיננסית + ניסיון בתחום + ניסיון רלבנטי ברשות המקומית הרלבנטית + תביעות תלויות ועומדות כנגד היזם + בדיקה לגביי פרויקטים אחרים של היזם
- ניהול מו"מ ביחס לתנאים החוזיים למיקסום תמורות והגנה על זכויות הבעלים.
- סיוע בהתאמת סעיפי שכירות רלוונטיים לדיירים בפרויקט
- קיום ישיבות עם הנציגות ובעלי הזכויות ועדכון בכל שלבי הפרויקט, מעקב אחרי לוחות זמנים פתרון בעיות בצמתים חשובים של הפרויקט
- שמירה על זכויות של אוכלוסיות מיוחדות (קשישים ובעלי מוגבלויות)
- שיתוף פעולה וקיום קשר הדוק עם המפקח והשמאי של הפרויקט



תפקידי עורך הדין המלווה דיירים

- גישור ועגון אינטרסים בין בעלי נכסים שונים (מסחר מול דירות, דירות מיוחדות, דירות עם/בלי חניה, דיירים שגרים בבניין מול משכירי דירות) חשוב שיהיה ייצוג לכל קבוצה בנציגות וסיוע בטיפול מול דיירים סרבנים.
- בדיקת מסמכי לוויה בנקאיים והחתמת בעלי הזכויות על מסמכים אלו.
- שמירה בנאמנות של הערבויות הבנקאיות (חוק מכר, שכירות, מיסים, ניהול הליכים משפטיים, בדק ורישום) ומימוש בעת הצורך ומעקב אחרי תוקף הערבויות. (הטיפול נמשך עד רישום הבית המשותף או סוף שנת הבדק לפי המאוחר)
- סיוע בפיתרון מחלוקות בכל שלב בפרויקט



דגשים חשובים בבחירת עו"ד מייצג



- בחירת עו"ד בעל ניסיון בתחום התחדשות עירונית (מומלץ משרד שמתמחה גם בתכנון ובנייה ולא רק בחוזים)
- לשתף את כל הבעלים בבחירת עורך הדין
- חשוב שהדיירים עצמם יבחרו את עורך הדין ולא ישכרו את שירותיו של עורך דין שהיזם מציע להם.
- בדיקת המלצות מדיירים בפרויקטים אחרים (רצוי פרויקטים שנמצאים בשלבים מתקדמים).
- ככל שראיונות לבחירת עורך הדין מתקיימים בשיחות וידאו מומלץ להקליט את השיחות כדי שכל מי שלא היה בשיחה יוכל לשמוע את השיחה גם בשלבים מאוחרים יותר.
- מוצע להגיע לפגישת ההיכרות עם רשימת שאלות



דגשים חשובים בבחירת עוה"ד מייצג

- לא לפצל בחירה בין עורכי דין שונים באותו בניין, אך ניתן לפצל בין עורכי דין בפרויקט של פינוי בינוי.
- לוודא שעורך הדין לא נמצא בניגוד עניינים
- לדרוש שיהיה הסכם שכר טרחה מסודר שמגדיר את השירותים שניתנים על ידי עורך הדין



דגשים חשובים בהסכם שכר טרחה

1. אין מניעה ששכר הטרחה של עורך הדין ישולם על ידי היזם. הפסיקה קבעה שצד שלישי (היזם) שמשלם את שכר הטרחה אינו הלקוח.

2. חובת הנאמנות של עורך הדין היא ללקוח בלבד

3. התשלום צריך להיות משולם בכפוף לשני תנאים:

א- נציגות הדיירים אישרה את התשלום לעורך הדין

ב- התקיימה אבן הדרך לתשלום מבחינת התקדמות הפרויקט

אין מניעה שהתשלום ישולם בשלבי אבן הדרך ובלבד שניתנה הודעה לנציגות





דגשים חשובים בהסכם שכר טרחה

- חישוב שכר טרחת עורך הדין - צריך להיגזר ממספר הדירות הקיימות בבניין או משווין - **דרישה לקבלת שכר טרחה שנגזר מרווח היזם בכלל הפרויקט, מהווה ניגוד עניינים**
- לווודא שבהסכם שכר הטרחה שעורך הדין לא יוכל לדרוש את התשלום מהבעלים אלא רק מהיזם גם במקרה שהפרויקט לא יוצא לפועל.





דגשים חשובים בהסכם שכר טרחה

- הסכם שכר הטרחה צריך להסדיר את השירותים שעורך הדין מספק לדיירים ולהחתים את היזם על הצהרה שאינו צד להסכם שכר הטרחה, מלבד החובה לשלם את שכר הטרחה. **חובת הנאמנות של עורך הדין היא רק לדיירים**

- חל איסור על עורך הדין לנהל מו"מ מול היזם על שכר טרחתו. כל דיון בעניין שכר הטרחה יהיה מול הבעלים





ניגוד עניינים סעיף 14 לכללי האתיקה

בהתאם לסעיף 14 לכללי האתיקה של לשכת עורכי הדין
(אתיקה מקצועית) תשמ"ו 1986 חובה על עורך הדין להמנע
מניגוד עניינים

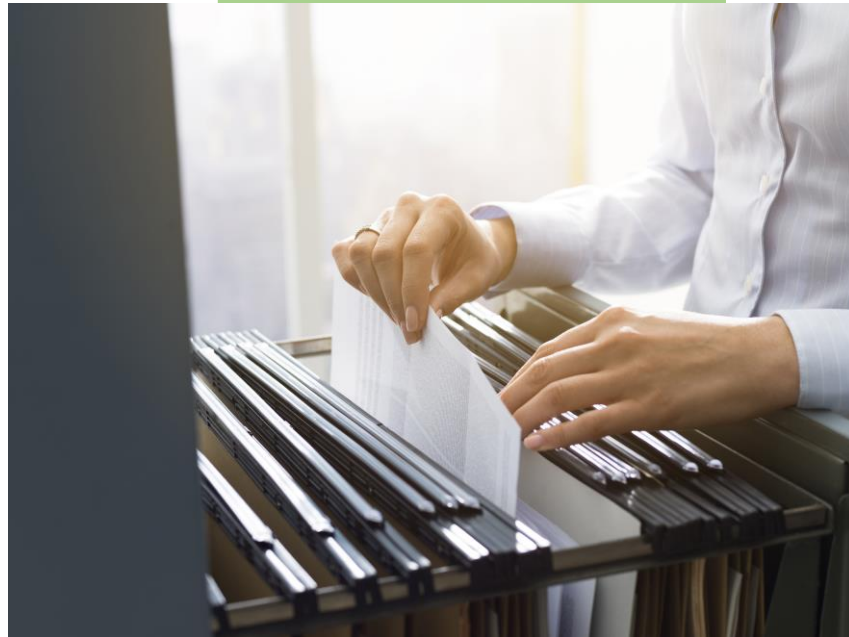
- א. איסור לייצג לקוח אם קיים חשש שלא יוכל למלא חובתו בשל עניין אישי או בשל חובת נאמנות לאחר-
- ב. איסור לייצג צדדים בעלי אינטרסים מנוגדים באותו עניין
- ג. עורך הדין לא ייצג לקוח כאשר בצד השני ניצב לקוח קבוע של עורך הדין גם אם לא מדובר באותה עניין



ניגוד עניינים של עורך דין מול יזם

• אסור למשרד עורכי דין לייצג גם את הבעלים וגם את היזם באותו פרויקט - בכלל זה עורך דין גם לא יכול להחליף צד כלומר להתחיל בייצוג דיירים ולאחר מכן לעבור לייצוג היזם או להיפך.

• לא ניתן לייצג לקוח קבוע (יזם) מול לקוח חד פעמי (דיירים) גם אם מדובר בפרויקטים שונים



הרציונל מאחורי האיסור לייצג יזם ודיירים בפרויקטים שונים

עורך דין שמייצג יזם בפרויקטי התחדשות עירונית נחשף למידע פנים של היזם

- חשיפה לתיעדוף הפרויקטים של היזם
- האם ליזם יש קשיים בקבלת אשראי או מימון בנקאי? (יש כאן קונפליקט בין חובת הגילוי של עורך הדין כלפי הדיירים לבין חובת הסודיות כלפי היזם)

קיים חשש שעורך הדין ייטה לטובת היזם שיכול להציע לו לייצג אותו בפרויקטים נוספים



חריגים

- אם משרד עורך דין ייצג דיירים/יזם בעניין שונה ואין זיקה של ממש למידע, אין מניעה שייצג את הדיירים/יזם לאחר שימסור להם גילוי מלא על עובדה זו- במקרה כזה נדרש לפנות לוועד המחוזי ולבקש את קביעתו שאכן אין זיקה בין שני השירותים בטרם קבלת הייצוג
- אם משרד עורכי דין סיים לייצג דיירים או שהפרויקט הגיע לאכלוס הוא רשאי לייצג את היזם בפרויקט אחר



ניגוד עניינים ביחס לתביעת דייר סרבן



- תביעת דייר סרבן מוגשת בשם הבעלים כנגד מיעוט הבעלים שלא חתם על ההסכם.
- עורך דין הדיירים לא יכול לייצג בתביעה זו כיוון שהוא נמצא בניגוד עניינים כיוון שגם הדיירים הסרבנים הינם בהגדרה לקוחות שלו (שכן הוא מייצג את כל הבעלים)
- גם עורך דין היזם נמצא בניגוד עניינים כיוון שאין לו אפשרות גם לייצג את היזם (בעסקת התחדשות עירונית) וגם את הבעלים (בתביעת דייר סרבן)
- לכן ממנים במקרה זה עורך דין שלא מייצג אף אחד מהצדדים



הפרדה בין מארגן עסקאות לעורך דין דיירים

- עורך דין שמייצג דיירים לא יכול לפעול גם כמארגן עסקאות (מארגן מי שהתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית) – כלל 1 לכללי לשכת עורכי הדין אוסר על עורך דין לטפל באותו עניין גם כעורך דין וגם במסגרת עיסוק אחר
- **מארגן דיירים לא יכול להיות עובד במשרד עורך הדין המייצג דיירים**
- **משרד עורך הדין לא יכול לפעול כמארגן דיירים**



הפרדה בין מארגן עסקאות לעורך דין דיירים

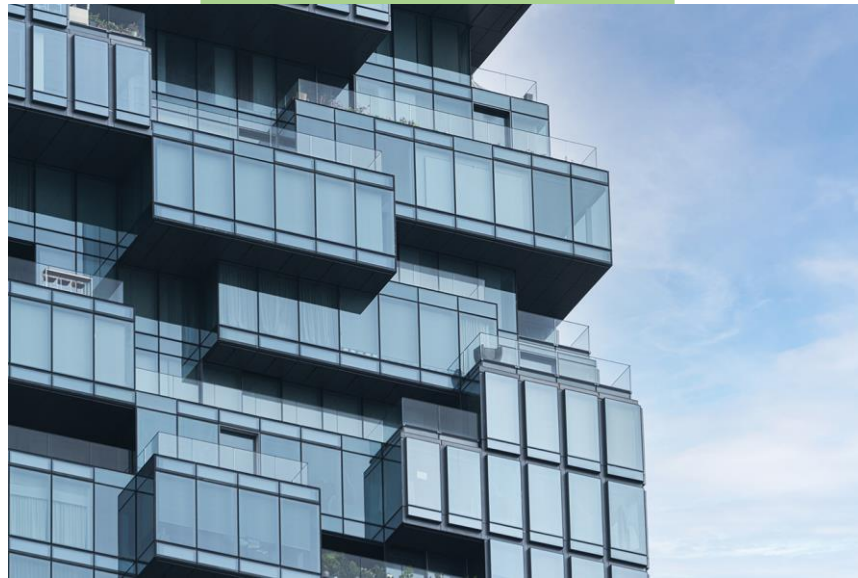
- בניגוד למארגן, עורך דין מנוע מלפנות לבעלים באופן ייזום כדי לשמש כעורך דין במתחם - פנייה כזו מהווה עבירת שידול לפי ס' 56 לחוק לשכת עורכי הדין
- אחד מתפקידיו של המארגן הוא לאתר עורך דין ולנהל איתו משא ומתן עד לחתימת חוזה למתן שירותים משפטיים ולכן לא הגיוני שיהיה מדובר באותו גורם (לעיתים הסדר הוא גם הפוך)



עורך דין שהינו בעל דירה בפרויקט

- אין מניעה שעורך הדין או מי מעובדיו ירכוש דירה בפרויקט בו הוא מייצג לקוח – מומלץ שעורך הדין יעדכן בכך את הבעלים

- עורך דין בעל דירה בפרויקט רשאי להיות מייצג את הדיירים אך ההמלצה היא שלא לעשות כן





עורך דין שהינו בעל דירה בפרויקט

- הרציונל של ההחלטה היא שבין בעלי הדירות לבין עצמם יש ניגוד עניינים שמוביל לאי הסכמות וחילוקי דעות. אם עורך הדין של הדיירים יהיה בעל דירה בפרויקט יכול להיווצר ניגוד עניינים בין האינטרסים עורך הדין כבעל דירה לבין תפקידו כעורך דין

- מנגד לעורך דין שהינו בעל דירה בפרויקט, דווקא מחזק את עמדתו בצד של הבעלים





הררי טויסטר ושות'
HARARI TOISTER & CO
LAW OFFICE | 1934

שאלות ?