

# פינוי – בינוי: עקרונות לבחירת עורך דין מלווה לבעלי הדירות

הרצאה בפני נציגויות מתחם 'שער יוספמל בבת ים' 23.12.18

# על מה נדבר היום?

- מה תפקידו של עורך הדין?
- איך מתמודדים עם ניגוד עניינים?
- מהם החובות שחלים על עו"ד מייצג?
- איך מנסחים פנייה לעו"ד?
- איך מנהלים את הליך הבחירה?

**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.**

# תהליך בחירת עו"ד



מחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי  
הפקולטה למשפטים | אוניברסיטת תל אביב



אוניברסיטת תל אביב  
TEL AVIV UNIVERSITY

# פינוי בינוי כעיסקה – הדייר כצד לעיסקה

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, שמצורף לו ייפוי כוח מבעל הדירה ליזם או לעורך דין מטעמו לביצוע הפעולות הנדרשות למימוש החוזה, ושכולל, בין השאר, את כל אלה:**
- (1) העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל בעל דירה לפי החוזה;**
  - (2) המועדים המרביים לאישור תכנית מפורטת, לקבלת היתר בנייה ולמסירת הדירה החדשה לבעל הדירה בהתאם לחוזה;**
  - (3) פרטים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבנייה בהתאם לחוזה או תנאים לבחירתו של הגורם כאמור, לרבות לעניין ניסיונו בתחום;**
  - (4) התחייבות מטעם היזם להעמיד ערבויות לטובת בעל הדירה לשם הבטחת התחייבויותיו של היזם לפי החוזה;**



# תפקיד עו"ד בעסקת פינוי-בינוי

## תפקיד עו"ד בעסקה:

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

כלומר:

- ייצוג האינטרסים של הדיירים.

- מיקסום התמורה.

- הגנה מפני מצבי סיכון.

- פיקוח אחר מימוש ההסכם.

- 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.

# פוטנציאל מובנה לניגוד עניינים

עורך הדין מייצג  
את האינטרסים של  
בעלי הדירות בלבד

היזם משלם את  
שכרו של עורך הדין  
מטעם בעלי הדירות

# אתיקה של עו"ד – ניגוד עניינים

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

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

14.

(א) לא ייצג עורך דין לקוח, לא יקבל על עצמו לייצגו ולא ימשיך בייצוגו, אם קיים חשש שלא יוכל למלא את חובתו המקצועית כלפיו, בשל ענין אישי שלו, או בשל התחייבות או חובת נאמנות שיש לו כלפי אחר או בשל עומס עבודה או בשל סיבה דומה אחרת.  
(ב) לא ייצג עורך דין צדדים בעלי אינטרסים מנוגדים באותו ענין.  
(ג) בענין שצד בו לקוח קבוע של עורך הדין לא ייצג עורך דין צד אחר, גם אם באותו ענין אין עורך הדין מייצג את הלקוח הקבוע; לענין הוראה זו.

- 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 דירים לכרות הסכם עם היזם בנוגע לשכ"ט. מותר לו להתקשר בהסכם שכ"ט רק עם הדיירים. התחייבות היזם כלפי לתשלום שכ"ט – תהיה כלפי הבעלים.
3. במקרה שבו היזם נועא 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/16/12

**המקרה:** עו"ד ביקש לאשר מתווה שכ"ט לפיו, בשלב הראשון שעד 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 לא כל 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.

# קריטריונים מוצעים לבחירת עורך דין

➤ ניסיון ורקורד המקצועי: דגש על ניהול משא ומתן סביב הפרויקט הספציפי המוצע להתחדשות

העירונית.

➤ יכולות בין־אישיות: נכונות לעבוד בשיתוף פעולה עם נציגות הדיירים ועם הארגון המלווה.

➤ 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 בגישור

ובמציאת פתרונות שיהיו מוסכמים על מספר רב ככל הניתן של דיירים.

*מבוסס על מודל לליווי דיירים בתהליכי התחדשות עירונית, הקליניקה לדור, 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.
- פעולות הנציגות, לרבות בחירת עו"ד, מתבססות על הסמכה ולגיטימציה מטעם התושבים.
- 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

# 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 של יצוג דיירים:
- × חתימה מול יזם ללא יצוג 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 יצוג משפטי – נציגות הדיירים מחליטה באופן עצמאי על זהות עו"ד. רצוי באמצעות "מכרז" לשירות משפטי.

## חלק ג' – שכר טרחה

■ מבנה שכר הטרחה שמתמרץ את עוה"ד לשרת את טובת הדיירים –

ולא אינטרסים זרים.

– *למשל, עו"ד המבקש ששכרו ייגזר משווי הדירות ליזם או משווי*

*הפרויקט בכללותו עלול להמצא בניגוד עניינים שכן שכר טרחתו*

*ייגדל ככל שהפרויקט יכלול יותר דירות.*

– *למשל עו"ד המקבל את מלוא שכ"ט בחתימת הסכם או בנקודות*

*זמן כמו – אישור תכנית, הוצאת היתר, טופס 4 וכד. '*

# חלק ג' – שכר טרחה

## מבנה שכר הטרחה

### ■ המלצה 1:

- קביעת השכר כאחוז משווי דירות התמורה – כלומר, הדירות שיקבלו הדיירים הוותיקים בפרויקט.

- דוג' (לצורך המחשה בלבד):

- מתחם 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 – ולא בסוף הפרויקט. הסכם שכר טרחה בו התשלום מבוצע בסוף הפרויקט מתמרץ 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 של 30% --- חתימה של 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:

- השירות שמספק עורך הדין הוא לבעלי הדירות והקרקע בלבד.
- היזם לא משלם את שכר טרחתו של היזם אלא מספק לבעלים החוזר הוצאות.
- חשוב להגדיר:
  - התחייבות של עורך הדין לכך שבכל מקרה לא ייגבה/ידרוש תשלום מבעלי הדירות.
  - התשלום של היזם לעורך הדין יוגדר כ-'החוזר הוצאות' לבעלים ולא כשכר טרחה לעורך הדין.

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

# חלק ד' – דרישות סף מעורך הדין ונושאים נוספים.

## דוגמאות לדרישות סף אפשריות 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 ושל 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.



# 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?

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)?

## מסמכים מסייעים לדוגמה:

- התחדשות עירונית חברתית – מודל לליווי דיירים בתהליכי התחדשות עירונית
- אתר האינטרנט של 'מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ'.
- אתר האינטרנט של 'עזרה ובצרון'.
- מדריך לדיירים באתר משרד הבינוי והשיכון

**תודה רבה!**