1

הצדדים לפנייה:

רוב דיירי רח' XXXXX, XXXXX (להלן: "**הדיירים**")
באמצעות עו"ד XXXXXX

מר XXXXXXX (להלן: "**המארגן**")
באמצעות עו"ד XXXXXXX

החלטה

1. בהחלטתי מיום 16.9.2018 ו' תשרי, תשע"ט, ציינתי שלפנייתו של עו"ד XXXXX בשם דיירים מרח' XXXXXXXX, לא צורפו ייפוי כוח אשר מסמיכים את עו"ד XXXXXX לביצוע הפנייה לממונה. זאת, כפי שהסברתי באותה החלטה, משום שייפויי כוח אלה כוללים הסמכה לביצוע 5 פעולות המנויות בהם ואלה אינן כוללות הסמכה לפנייה לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית או לממונה על פניות דיירים בכלל, ולגבי העניין נשוא הפנייה – בחינת תוקפם של ייפויי הכוח (הסכמי הארגון) – בפרט.

עם זאת, הואיל ועו"ד XXXXX טען לקיומו של מסמך קודם המפרט את מהות השירות אותו הוא הוסמך לתת לדיירים ואף הודיע שככל שהרשות תבקש הוא ימציא עותק של מסמך זה, אפשרתי לעו"ד XXXXX להמציא את אותו מסמך "קודם".

2. בתגובה להחלטה זו, המציא לי עו"ד XXXXX במצורף למכתבו מיום 17.9.2018 מסמך הנושא את הכותרת "כתב הסכמה לייצוג משפטי – תמ"א 38" (להלן: "**כתב הסכמה**"), שהוא בעצם מכתב שכתב עו"ד XXXXX לדיירי הבית המשותף ברח' XXXXXXX בחודש נובמבר 2017, בו הוא מפרט את השירות המשפטי שיינתן על ידו לדיירים (סעיף 1 למכתב) ואת שכר הטרחה הנדרש על ידו. כן צירף עו"ד XXXXX למכתבו מסמכים הנושאים את הכותרת "ייפוי כח לייצוג משפטי – תמ"א 38", שהם אותם ייפויי הכוח עליהם חתומים הדיירים, אשר צורפו לפנייתו הראשונה של עו"ד XXXXX (להלן: "**ייפויי הכוח**"). בייפויי כוח אלה מביעים הדיירים החתומים עליהם את הסכמתם לאמור בכתב ההסכמה ו"מסמיכים בזאת את עו"ד XXXXXX לפעול בשמנו להוצאה לפועל של פרויקט התחדשות עירונית (תמ"א 38 תיקון 3)". לשם ביצוע האמור לעיל, נכתב בייפויי כוח אלה, "יהיו מיופי כוחנו רשאים לעשות את הפעולות המפורטות להלן". כאן בא בייפויי הכוח פירוט של 5 פעולות, ביניהן הפעולה המפורטת בסעיף 3, בה הדיירים מסמיכים את עו"ד XXXXX

"ליזום בקשות ופניות לגופים שונים, לרשויות השונות לרבות למינהל מקרקעי ישראל, לעמידר, לרשם האגודות ולגורמי התכנון הרלוונטים בעיריית XXXXX וזאת לצורך קבלת מידע, וניהול משא ומתן לשם ייזום וביצוע הפרויקט".

3. הפעולות המפורטות בכתב ההסכמה אינן כוללות פנייה לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. הן גם אינן מסמיכות את עו"ד XXXXX לפעול לביטול הסכם הארגון הנושא את הכותרת "הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין לביצוע פרויקט", שנערך בין הדיירים או חלקם לבין מר XXXXXXX (להלן: "**הסכם הארגון**"), גם לא לפנות לממונה לשם בירור תוקפו של אותו הסכם.

4. במכתבו מיום 17.9.2018 הנזכר לעיל, הפנה אותי עו"ד XXXX לסעיף 3 לייפויי הכוח שצוטטו לעיל כמקור להסמכתו. לגבי ייפויי כוח אלה כבר קבעתי בהחלטתי מיום 16.9.2018, שאלה אינם מקנים לעו"ד XXXXX את הסמכות הנדרשת. אשר לסעיף 3 הנ"ל שבייפויי הכוח, אציין שגם אם בהסמכה "ליזום בקשות ופניות לגופים שונים, לרשויות השונות..." הנכללת בו ניתן לראות כהסמכה לפנות גם לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, בכלל זה לממונה על פניות דיירים, הסמכה זו אינה הסמכה "פתוחה" שכוחה יפה לכל פנייה ולכל נושא. זאת, משום שההסמכה לביצוע אותן פניות סויגה, מבחינת נושא הפניות, "לצורך קבלת מידע, וניהול משא ומתן לשם ייזום וביצוע הפרויקט".

במקרה זה, פנייתו של עו"ד XXXXX לא נעשתה לצורך קבלת מידע, גם לא לצורך ניהול משא ומתן לשם ייזום וביצוע הפרויקט, וממילא היא אינה מכוסה בייפויי הכוח.

5. בנוסף, כתב ההסכמה כולל הבהרה מפורשת לפיה הטיפול המשפטי (ותשלומי שכר הטרחה) אינו כולל ייצוג בהליכים משפטיים פרטניים כלשהם לרבות בפני גורם בעל סמכות שיפוטית או מעין שיפוטית. כך, לפי סעיף 2(ד) לכתב ההסכמה, תחת הכותרת "שכר הטרחה", נקבע כי "תשלומי שכר הטרחה והטיפול המשפטי המפורטים לעיל הם עבור ייצוג כלל בעלי היחידות בעסקה של התחדשות עירונית ובליווי העסקה בעניינים המפורטים לעיל והם אינם כוללים טיפול ותשלום עבור ייצוג בעלי היחידות בהליכים משפטיים פרטניים כלשהם לרבות בתי משפט, לשכת הוצל"פ, בוררות, ועדות תכנון ובניה או בפני כל גורם אחר בעל סמכות שיפוטית או מעין שיפוטית. כל ייצוג כאמור, אם יידרש, יוסדר נושא התשלום עבורו בנפרד ובנוסף".

עיון בפעולות המפורטות בסעיף 1(א)-(ז) לפרק "השירות המשפטי" אשר בכתב ההסכמה, אליו מפנה הציטוט לעיל ("... והטיפול המשפטי המפורטים לעיל...") מעלה שאף פעולות אלו, כמו גם 5 הפעולות הספציפיות המפורטות בייפויי הכוח, אינן כוללות הסמכה לפנייה לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית או לממונה על פניות דיירים בכלל, ולגבי העניין נשוא הפנייה – בחינת תוקפם של ייפוי הכוח (הסכמי הארגון) – בפרט.

6. לאור האמור ובהיעדר ייפויי כוח מטעם הדיירים אשר מסמיכים את עו"ד XXXXX לפנות אליי בשם הדיירים, לא אוכל להמשיך ולברר את הפנייה.

7. עו"ד XXXXX מציין במכתבו, ש"ככל שתשובתי זו לא תניח את דעת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הרי שניתן לראות בתצהירים שהוגשו מטעם הנציגות ככאלה המדברים בעד עצמם נוכח התנהלות הנילון, כך שהם למעשה מבקשים להשתחרר ממנו ולא להיות כבולים אליו".

8. משעורך דין XXXXX אינו מייצג את הדיירים לא אוכל לקבל ממנו פנייה עקיפה מעין זו. מכל מקום, ככל שהדיירים יבקשו לפנות אליי ישירות ללא ייצוג משפטי, הדרך לעשות כן פתוחה בפניהם. בתצהירים שצורפו לפנייתו של עו"ד XXXXX ונועדו לתמוך באותה פנייה, לא אוכל לראות כפניות עצמאיות.

14 אוקטובר, 2018
ה' חשון תשע"ט

תמר עדיאל זכאי, עו"ד
ממונה על פניות דיירים