



בדמ (ירושלים) 19/23 - ועדת האתיקה המחוזית נ' עו"ד אהרן אגטי

בבית הדין המשמעתי המחוזי של לשכת עורכי הדין בירושלים
בדמ 19/23

בפני :

עו"ד חייא גרינבוים - אב"ד

עו"ד טליה דוד - חב"ד

עו"ד אריה לית - חב"ד

הקובלת:

ועדת האתיקה המחוזית - מחוז ירושלים

ע"י ב"כ

נגד

הנקבל:

עו"ד אהרן אגטי

ע"י ב"כ עו"ד יוסף ויצמן ואח'

הכרעת דין

1. ביום 28.5.2023, הוגשה קובלנה נגד הנקבל. בקובלנה הואשם הנקבל בהפרת כלל 16 (א) (1 לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), התשמ"ו

1986 - (להלן: "הכללים"), כלל זה קובע:

עמוד 1



עורך דין לא יטפל נגד לקות בעניין או בקשר לעניין שטיפל בו למען אותו לקוח"

2. כן הואשם הנקבל בסעיף הקל"י של התנהגות שאינה הולמת עורך דין, לפי סעיף 61 (3) לחוק לשכת עורכי הדין, התשכ"א-1961.

3. למעשה, לא היו עובדות המקרה שנויות במחלוקת. המחלוקת היא משפטית והשאלה העומדת להכרעתינו היא האם במערכת העובדות של המקרה הזה, עבר הנקבל על העבירה המיוחסת לו. ההסכמה על העובדות אפשרה לצדדים לוותר על שלב ההוכחות, ולהסתפק בהגשת מספר מסמכים מכל צד. בישיבת בית הדין מיום 10.2.2015, השמיעו שני הצדדים סיכומים בעל פה, ומכאן הכרעתינו.

העובדות המוטלמות

4. להלן תמצית העובדות המפורטות בכתב הקובלנה,

א.ד.

הנקבל, עורך דין מירושלים, קבל על עצמו את הייצוג של קבוצת בעלי דירות בשדי נה יעקב 53, כנגד יזם אשר תכנן לבצע פרוייקט תמ"א 38 בבניין שלהם.

בעלי הדירות בבניין חתמו על הסכם ייצוג ושכר טירחי ומסמך את הנקבל לייצג אותם. הייצוג מוגבל לעניין אחד והוא:

הכנת חוזה/הסכם תמ"א 38 לרבות כל הנספחים הרלוונטיים..."

ההסכם צורף לתשובה לכותב הקובלנה.

ההסכם אינו נושא תאריך, אך ברור שמדובר במועד כלשהו לפני

5.11.2015, שכן במועד האמור כבר חתמו הדיירים על הסכם המייא עצמו (ואילו חתימת היום על הסכם המייא נושא תאריך 5.11.2017). התמורה שהתחייב כל דייר לשלם היא **2,000** עם + מע"מ, בשני

תשלומים.

נציין כי גם אם המועד הרשום 5.11.2015 הוא טעות, כטענת בייב הקובלת, ואמור להיות המועד 5.11.2017, אין זה משנה את המסקנה שלנו בתיק זה.



הפרוייקט הוקדם במשך שנים. בשנת 27.7.2022, הוציא הנקבל מכתב לעו"ד אשר ברק, המייצג את משפחת ראקוב, מדיירי הבניין. במכתב הציג את עצמו הנקבל כמי שמייצג את היום באותו פרויקט ובו דרש כי הלקוחות של עוין ברק לא יבצעו עבודות בדירתם המפריעות להמשך עבודות היום.

5. הקובלת סבורה שבכך שייצג הנקבל את היום ב- **2022** כנגד דיירים אשר ייצג ב- 2017, עבר הנקבל את העבירות המפורטות בסעיף 1 ו- 2 לעיל לדעת הקובלת, אין כל משמעות לתקופה שחלפה (כחמש שנים או יותר) בין שני הארועים (סיכומי בייל הקובלת, פרוטוקול מיום 10.2.205, ביים הנקבל טען כי במסגרת ההסכם שלו עם הדיירים, הנקבל קבל על עצמו רק לעזור לדיירים בנישות סופי של הסכם, לאחר שהם הגיעו לבד לעקרונות ההסכם במניים עם חלום, ולפיכך גם גבה רק סכום סמלי מהדיירים; כי אכן ליצג את היזם לאחר השלמת החוזה, לבקשת היזם, אבל בעיקר בפרוייקטים אחרים; כי המכתבים שהוציא לדיירים באמצעות עוין אשר ברק, נציג הדיירים החדש, לא היו נגד הדיירים אלא נועדו לסייע לדיירים להשלים את פעולת הרישום של דירותיהם לאחר שהיה חשש פעולות הדיירים עלולות לטרפד את הרישום; וכי חלוף השנים מאז החוזה ועד להוצאת המכתבים מבטל כל חשש לניגוד עניינים.

דיון והכרעה

ל. הפכנו והפכנו בתיק, ולא מצאנו שהנקבל עבר עבירות משמעת כלשהי.
וכפרט:

8. בהסכם שכר הטירחה שצרף הנקבל לכתב תשובתו, נאמר "ברחל בתך הקטנה כי ייצוג הדיירים החתומים על ההסכם הוא עבור ייכנת חוזה הסכם תמ"א 38 לרבות כל הספרים הרלוונטיים.

9. אם לא די בכך, יש בהסכם גם הוראות מפורשות למנוע כל אפשרות לבלבול מה כלול בייצוג: הלקוח מאשר כי הוא רשם בפניו כי לא הבטחת ואינך מקבל על עצמך כל לוויו ו/או טיפול שוטף ו/או הצלחה בהוצאת מיזם תמ"א

"...38. כן נכתב בהסכם כי במקרה של צורך בהגשת תביעה ו/או ליווי... ייקבע בינינו שכר טרחה נוסף - ופירושו של בייב הקובלת לסעיף זה
סעיף 3 לכתב הקובלנה (אינו תואם את הכתוב במסמך.

10. נאמר בזהירות שגם הוראות אלה לא היו מסייעות לנקבל, לו הנקבל היה פועל נגד לקוחותיו לשעבר זמן קצר לאחר השלמת ניסוח החוזה; וזאת מאחר וסעיף 16(א) (1) (לכללים הוא רחב מאד



והוא אוסר על עורך דין ילטפל נגד לקוח בעניין או בקשר לעניין שטיפל בו למען אותו לקוחין

11. ואולם, במקרה שפנינו, שני נימוקים משולבים באים לטובת הנקבל.

א. חלוף השנים מאז הטיפול,

ב. כי אינו פועל נגד הלקוח.

12. ביום הקובלת הגיש שני מכתבים לראיות להוכחת האישום: מכתב של הנקבל לעויד אשר ברק מיום 2.8.2022 שבו פנה הנקבל בשם מרשל היום בדרישה שהדיירים שיוצגו על ידי ערייד ברק (ישראל וציפי ראקוב) ישלמו חוב שקיבלו על עצמם לקבלן; ומכתב שני מיום 9.8.2022 שבו עושה הנקבל נסיון נוסף להגיע להסכמות, בשם היזם, עם ערייד ברק, נציג משפחת ראקוב.

13. לבקשת בית הדין ובהסכמת בייל הקובלת, הגיש הנקבל לאחר הדיון את מכתבים מהצד השני - ערייד ברק, על מנת שתהיה בפנינו תמונה שלמה בעניין חילופי המכתבים.

14. ב"כ הנקבל טען בפנינו שלא היה בדרישות הנקבל בשם היזם - שנים לאחר סיום הייצוג של הדיירים - כל פגיעה בדיירים, להיפך: כל רצונו של הנקבל היה לאפשר להשלים את פעולת רישום הבית המשותף עבור הדיירים, ביום נקבל אף אמר בסיכומיו כי במקרה הרגיל, היה הנקבל פונה ישירות לדיירים שאותם ייצג בעבר על מנת להגיע למצב שניתן לקיים עבורם את הרישום; ורק משום שקבל פנייה מעניין אחר בשם אחת ממשפחות הדיירים השיב לעורך הדין המייצג, כמצוות כללי האתיקה.

-

15. טענות אלה מקובלות עלינו. נראה לנו שייצוג היזם לפחות חמש שנים לאחר סיום ייצוג הדיירים, במקרה שבו הייצוג של הדיירים היה לצורך ניסות הסכם תמורת סכום קטן, ובעניין שאינו נגד הדיירים אלא דרישה מדייר לאפשר להשלים את הרישום לכל הדיירים זה אינו טיפול נגד לקוחי! כלשון כלל 16 (א) אלא טיפול בעד לקוח.

16. אם לא די בכך, התעורר אצלנו ספק אם מדובר בילקותי של הנקבל, שכן מכתבי הנקבל נכתבו לעו"ד ברקן. עויד ברקן פנה לעויד אגסי בשם לקוח מאד מסויים ישראל וציפי ראקוב (מכתבו של



עו"ד ברק מיום 4.8.2022 אשר הוגש במסגרת השלמת המסמכים). לא מצאנו במכתבו של עו"ד ברק את השם ירחמים ניסנובי או כל שם אחר שהוא מייצג, מלבד השמות ישראל וציפי ראקוב. את השמות האלה (ישראל וציפי ראקוב) לא מצאנו ברשימת הלקוחות אשר חתמו על הסכם שכר הטירה של הנקבל, ההסכם נייל נחתם עם 16 משפחות - כ - 30 דיירים ומשפחת ראקוב איננה ביניהם, אנחנו פוגשים לראשונה את השמות שלהם כתוספת בכתב יד להסכם התמיה גופן (צורף על ידי ביל הנקבל לכתב תשובתו). האם הם רכשו את אחת הדירות בבנין לאחר חתימת הסכם שכר הטירה? אולי, מכל מקום, די בספק אם משפחות ראקוב בכלל היתה "לקוחי של הנקבל כדי לחזק את המסקנה שלנו בתיק זה.

סיום ומסקנות

17, לאור כל האמור לעיל, די אם נאמר שהקובלת לא לצאת ידי חובה בהוכחת אשמתו של הנקבל. לפיכך אנו מזכים אותו מהעבירות בהן הואשם, שכן אם הנקבל לא הפר את כללי האתיקה, המשמעות היא שהוא גם לא התנהג בהתנהגות שאיננה הולמת עורך דין כפי שהואשם בכתב הקובלנה.

18. ובהערת שוליים ברצוננו להוסיף: אין אנו באים לקבוע כללים לכל יתר המקרים של חשש ייצוג עוייד נגד לקוח. במקרה שבפנינו, חלוף הזמן היה קיצוני (שנים ארוכות), הלקוח - ספק אם היה בכלל לקוח, והטיפול - ספק אם היה טיפול נגד לקוחות. ואולם, במקרים אחרים, התנאים שונים, התקופה קצרה יותר, הלקוח הוא לקוח, והטיפול הוא באמת נגד הלקוח. לכן אנו ממליצים מאד שבכל מקרה של ספק, ננהג - אנו חברי הלשכה - לחומרא.

דהיינו - במקרים של ספק, נבקש להעביר את הטיפול לערייד אחר אשר לא ייצג בעבר את הצד הרלוונטי.

19 סוף דבר: הנקבל זכאי. מזכירות בית הדין תשלח את הכרעת הדין לצדדים במייל ובדואר רשום ותוודא שהצדדים קיבלו אותה.

14.07.2025