

בפני: מאיה צברי, עו"ד
אורית דרור הראל, עו"ד
רינת חנוך לוי, עו"ד
אב"ד
חב"ד
חב"ד

הקובלת: ועדת האתיקה הארצית של לשכת עורכי הדין בישראל

נגד

הנקבלת: עו"ד רות סיני וכולדר מ"ר 20735

הכרעת דין

1. מונחת בפנינו קובלנה העוסקת בפעילותה של הנקבלת כעורכת דין בתחום ההתחדשות העירונית, ואשר במסגרתה נכללים 2 אישומים בקשר לשני בניינים שונים, בהם נטען, בתמצית, שהנקבלת פעלה בניגוד אינטרסים, פגעה בכבוד המקצוע והתנהלה בצורה שאינה הולמת עורכי דין.
2. יצויין כבר עתה כי הקובלת **חזרה בסיכומיה** מטענותיה כאמור בסעיפי העובדות 2(א)-2(ג) לאישום הראשון בקובלנה, ולכן יש לזכות את הנקבלת מהעבירות הבאות לידי ביטוי בסעיפים אלה, וכי כמובהר להלן, לעמדתנו ראוי לזכות את הנקבלת מהאישום השני במלואו.
3. אשר לאישום הראשון, לעמדתנו ראוי להרשיע את הנקבלת באישום הראשון, כמפורט להלן.
4. הקובלנה סבה בשני אישומים שעניינם בשני בניינים שהם:
 - 4.1. בניין ברח' המעיין 8 בגבעתיים, שהנקבלת נבחרה לכהן כעורכת הדין של הדיירים בו, לצורך פרויקט ההתחדשות העירונית (האישום הראשון);
 - 4.2. בניין באשדוד, שהנקבלת התמודדה במסגרתו, אך לבסוף לא נבחרה (האישום השני).
5. האישום הראשון עוסק בעיקרו במערכת היחסים בין הנקבלת לגבי שרצר, שהיא אחת הדיירות בבניין, ובמסגרתו טענה הקובלת, בתמצית:
 - 5.1. שהנקבלת התנהלה "...בניגוד להוראות והכללים ותוך ניגוד עניינים חמור..." אשר באו לידי ביטוי ב- 4 עניינים שהם: [1] טענה לפיה הנקבלת לא אפשרה לדיירים לבחור בעצמם ומתוך רשימה את היזם, ולא ערכה כל מכרז בענין; [2] טענה לפיה הנקבלת בחרה בעצמה את נציגות הדיירים; [3] טענה לפיה הנקבלת החתימה את הדיירים על כתב הסכמה שכולל את זהות היזם, פרטי הצעתו והתחייבות הדיירים לחתום מולו על הסכם (עמ' 9-10 ב - [נספח לק/1] - להלן - "כתב ההסכמה")¹; ו - [4] טענה

¹ כתב ההסכמה הוגש במסגרת כמה מוצגים. הנוסח המופיע בעמ' 9-10 ב - [ק/1] הוא הנוסח הברור ביותר.

לפיה הנקבלת החתימה את הדיירים על תנאי לפיו כל דייר אשר יפר את חובתו לחתום על ההסכם מול היזם ישלם לה באופן אישי סך של 20,000 ש"ח בצירוף מע"מ כפיצוי (סעי' 2 לקובלנה).

5.2. עוד טענה הקובלת, במסגרת האישום הראשון, שבלוגו מכתב ההתראה ששלחה הנקבל לגבי שרצר, כמובהר להלן, נכלל שמו של מר אוהד (בקובלנה נכתב בשגגה אהרון) אלון, שאיננו עו"ד והוא מתאם מנהלת דיירים.

6. בגין אישום זה ביקשה הקובלת להרשיע את הנקבלת בעבירה של ניגוד אינטרסים בהתאם לכלל 14 לכללי לשכת עורכי הדין (אתיקה מקצועית), התשמ"ו - 1986 (להלן - "**כללי האתיקה**") יחד עם סעי' 61(2) לחוק לשכת עורכי הדין, תשכ"א-1961 (להלן - "**החוק**"); פגיעה בכבוד מקצוע עריכת הדין, בהתאם לסעי' 53 לחוק; והתנהגות שאינה הולמת את מקצוע עריכת הדין, בהתאם לסעי' 61(3) לחוק.

7. האישום השני עוסק בפרוייקט באשדוד, והקובלת טוענת במסגרתו שהנקבלת "...ניסתה...לסכם עם יזם תנאי הסכם המנוגדים לכללים והעומדים בניגוד עניינים...התבטאה באופן שאינו הולם את מקצוע עריכת הדין ואשר מנוגד לכללים החלים על פרוייקט התחדשות עירונית, פגעה בכבוד מקצוע עריכת הדין והתנהגה באופן שאינו הולם את מקצוע עריכת הדין" (סעי' 8 לקובלנה).

8. בגין אישום זה ביקשה הקובלת להרשיע את הנקבלת בעבירות של ניסיון לניגוד אינטרסים, בהתאם לסעי' 14 לכללי האתיקה; פגיעה בכבוד מקצוע עריכת הדין, בהתאם לסעי' 53 לחוק והתנהגות שאינה הולמת את מקצוע עריכת הדין, בהתאם לסעי' 61(3) לחוק.

9. הנקבלת הגישה תשובה לקובלנה, במסגרתה היא הכחישה את העבירות המיוחסות לה. בפתח התשובה טענה שהקובלנה הוגשה בעקבות תלונה שהוגשה ע"י הרשות להתחדשות עירונית, מטעמים זרים שתכליתם לפגוע בנקבלת ה"עומדת כצור איתן כנגד התנהלות הרשות שיש בה לקפח ולפגוע בבעלי זכויות" (סעי' 1 לתשובה).

10. אשר לאישומים טענה הנקבלת, בתמצית, כדלקמן:

10.1. אשר לאישום הראשון - טענה הנקבלת, בתמצית, שהיא לא היתה מעורבת בבחירת היזם, אשר נבחר ע"י הדיירים עוד טרם כניסתה לפרוייקט, במועד שבו הדיירים היו מיוצגים ע"י עו"ד אחר; שהתנאים שנכללו בכתב ההסכמה היו "סבירים וראויים"; שהגבי שרצר הפרה את ההתחייבות כלפיה ולפיכך לא היה כל פסול בהגשת התביעה כנגד הגב' שרצר.

10.2. עוד טענה הנקבלת, שאכן בלוגו מכתב ההתראה שנשלח לגבי שרצר (עמ' 5-4 ב - [ק1]) נכלל שמו של מתאם הדיירים, אולם מדובר היה "במקרה חד פעמי אשר תוקן מיד עם דרישה ובהתאם אף ניתנה הודעה מפורשת לפיה המעשה נמחל, וזאת בתגובה מיום 15.1.23, וממועד זה ועד הגשת הקובלנה חלפו יותר מתשעים ימים כך שלא ניתן להגיש קובלנה לענין זה, מה גם שלא נתבקשה כלל תשובה או תגובה לטענה כלשהי בענין זה" (סעי' 8 לתשובה).

10.3. ואשר לאישום השני טענה הנקבלת, כטענה מקדמית, ש"אין בנמצא עבירה של "ניסיון לניגוד אינטרסים" וכן טענה, בתמצית, שהעובדות המפורטות בקובלנה אינן מקימות עבירה כלשהי, ושכל האמירות שנאמרו על ידה במערכת היחסים מול היזם, "...היו בבחינת ניהול מו"מ מקדים....(ו)הובאו במלואם לאלה שהציגו עצמם כנציגי הדיירים" (סעי' 3 לתשובה).

דיון המוקד

11. ביום 15.1.2024 התקיים דיון מוקד בפני ההרכב אב"ד עדי לנקרי, חב"ד רן בראייר וחב"ד מיטל בסלי דובדבני. בדיון המוקד נערכה הקראה של הקובלנה, במסגרתה השיבה הנקבלת לכל אחד ואחד מסעיפי הקובלנה תוך הכחשתם, כאמור לעיל, למעט לענין "לוגו" המשרד - **ענין בו הודתה הנקבלת**, אלא שלטענתה, וועדת האתיקה מחלה על ההפרה.
12. אשר לטענות המקדמיות:
 - 12.1. הנקבלת הסכימה שטענתה ל"טעמים זרים" בגינם הוגשה לטענת הנקבלת הקובלנה תוכרע במסגרת ההליך גופו (עמ' 24 לפרוטוקול);
 - 12.2. הנקבלת עמדה על כך שתנתן הכרעה בטענתה לפיה אין בנמצא עבירה של ניסיון לניגוד עניינים.
13. בסיום דיון המוקד הורה הרכב המוקד על הגשת טיעונים ממוקדים בטענת "העדר עבירה של ניסיון", וכן קבע את ההליך להוכחות. טיעונים הוגשו על ידי הצדדים בימים 24.1.2024, 31.1.2024 ו- 7.2.2024 בהתאמה.
14. בהמשך לכך ניתנה החלטת הרכב המוקד בטענתה המקדמית של הנקבלת, לפיה אין בנמצא עבירה של ניסיון לניגוד עניינים, במסגרתה דחה ההרכב את הטענה כטענה מקדמית, בקובעו בין היתר, שהטענה טעונה בחינה עובדתית, ושטענת הנקבלת לפיה עבירת הניסיון אינה חלה באופן גורף על עבירות אתיקה, אינה יכולה לעמוד, בין היתר בשים לב לב"פ 51/18 לשכת עורכי הדין נ' סלימן מוחמד סעיד, בו הורשע הנקבל שם בעבירה של "ניסיון הטעיה". עוד קבע ההרכב שטענות הנקבלת בענין זה תשמרנה לה, "הן בהיבט הכרעת הדין והן בהיבט שיקולי ענישה".

ההוכחות, טענת "אין להשיב לאשמה", העובדות שאין עליהן מחלוקת וסיכומי הצדדים

15. ביום 1.12.2024 נשמעה פרשת הקבילה במהלכה העידו מטעם הקובלת:
 - 15.1. הגב' קולין רונן - מנהלת תחום מדיניות ברשות להתחדשות עירונית - אשר העידה על הגשת התלונה כנגד הנקבלת בעקבות תלונות של דיירים שהגיעו לטענתה לרשות;
 - 15.2. מר עמית פוני - מנהל תוכנית התחדשות עירונית בחברת "דונה", אשר השיחה עימו עומדת בבסיס טענותיה של הקובלת באישום השני;
 - 15.3. הגב' חדווה שרצר.
16. במהלך החקירות הוגשו ע"י הקבילה המוצגים הבאים:
 - 16.1. [ק/1] - שהוא מכתב שנשלח לוועדת האתיקה, ביום 30.6.2022 ע"י הרשות להתחדשות עירונית, אשר כותרתו הינה "התנהלות לקויה של עורכי דין בהליכי התחדשות עירונית", ובו נכללה תלונה כנגד הנקבלת אליה צורפו שלל מסמכים לרבות - מסמך ההסכמה וההתכתבויות בין הנקבלת לגב' שרצר;
 - 16.2. [ק/2] - שהוא מכתב מיום 3.4.2023 שכותרתו "השלמה לתלונה בדבר התנהלות לקויה של עו"ד רות סניני - אתיקה 155/2022", אשר נשלח ע"י הגב' קולין רונן מהרשות להתחדשות עירונית, ובו נכלל תמלול חופשי של חלק משיחה שנערכה בין הנקבלת למר פוני;

- 16.3. [ק/3] - שהוא הקלטת השיחה בין הנקבלת למר פוני;²
- 16.4. [ק/4] - שהוא קובץ התכתבויות בין וועדת האתיקה לנקבלת, בענין פניית הרשות להתחדשות עירונית, על אסמכותיהן.
17. לאחר שהסתיימה פרשת הקבילה ביקשה הנקבלת להעלות טענת "אין להשיב לאשמה" (no case to answer), ובהתאם לכך נקבעו מועדים להגשת טיעונים.
18. בהמשך לכך הגישה הנקבלת ביום 31.12.2024 "בקשה על פי סעיף 36א' לכללי לשכת עורכי הדין (סדרי הדין בבתי הדין המשמעתיים"; הגישה הקובלת ביום 21.1.2025, תשובה לבקשה; והנקבלת הגישה ביום 7.2.2024 תשובה לטענותיה של הקובלת.
19. ביום 18.3.2025 התקיים דיון, אשר בתחילתו עמד ההרכב על הקושי בקבלת טענת הנקבלת בדבר "אין להשיב לאשמה" בשלב זה, **ובמהלכו הסכימה הנקבלת שטענותיה ישמרו להמשך ההליך והקובלת אף היא הסכימה לכך** (עמ' 5 לפרוטוקול), ובהמשך לכך נשמעה עדותה של הנקבלת.
20. ביום 26.11.2025 נערך דיון נוסף במהלכו העידו מטעם הנקבלת:
- 20.1. מר עופר אנגל - נציג היזם של הפרויקט ברח' המעיין 8;
- 20.2. ומר אדם דנאל - דייר ברח' המעיין 8 הנמנה על הנציגות שנבחרה ע"י הדיירים.
21. במהלך החקירות הוגשו מטעם הנקבלת המוצגים כדלקמן:
- 21.1. [נ/1] - בקשה מוסכמת למחיקת התביעה שהגישה הנקבלת כנגד הגב' שרצר - ת.א. 21038-02-21;
- 21.2. [נ/2] - כתב ההסכמה החתום ע"י הגב' שרצר מיום 30.3.2020;
- 21.3. [נ/3] - עמ' ראשון להסכם התקשרות בין הנקבלת לבין דיירי בניין בגבעתיים, מחודש פברואר 2020 (אשר נכלל במלואו כעמ' 20-23 ב - [ק/1] וקישרו להליך לא הובהר במלואו);
- 21.4. [נ/4] - חשבונית מס ע"ס של 10,000 ש"ח, ממשרד ליבליך מוזר גליק, עורכי דין, הממוענת לחב' אנגלאינוסט התחדשות עירונית (לא מצויין בגין איזה ענין/הליך);
- 21.5. [נ/5] - הסכם בין הנקבלת לבין בעלי הדירות ברח' המעיין 8 ולבין היזם - אנגל - אינווסט התחדשות עירונית מיום 13.2.2020;
- 21.6. [נ/6] - העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים בגין הנכס הידוע כגוש 6161 חלקה 311.
22. ככלות שלב ההוכחות וסיכומי הצדדים, התברר שתמצית העובדות **שאינן עומדות במחלוקת** בשלב זה, בקשר לאישום הראשון, היא כדלקמן:
- 22.1. דיירי הבית ברח' המעיין 8 התקשרו עם הנקבלת לאחר שעוד קודם לכן, בשעה שהיו מיוצגים ע"י עו"ד אחר, הם בחרו יזם לפרויקט.

² יצויין כי מלכתחילה הכחישה הנקבלת את השיחה כאמור, ולאחר מכן הודיעה שבכוונתה להגיש תמלול של ההקלטה - [ק/3], כאמור בעמ' 4 לפרוטוקול מיום 1.12.2024 ובעמ' 112 לפרוטוקול מיום 18.3.2025, אולם בסופו של יום לא הוגש תמלול מלא של ההקלטה.



22.2. בתחילת שנת 2020 החתימה הנקבלת חלק מהדיירים על כתב הסכמה (עמ' 9-10 ב - [ק/1]), אשר בחלקיו הרלוונטים לענייננו קובע, כי החותמים מתחייבים לאשר את ההתקשרות עם היזם, ככל שהיא תעמוד בתנאים שנקבעו בכתב ההסכמה; כי שכר טרחת הנקבלת ישולם במלואו ע"י היזם; וכי ככל שהחותם על כתב ההסכמה יסרב לחתום על הסכם עם היזם חרף התאמת ההסכם לתנאים שנקבעו בכתב ההסכמה, הוא ישלם לנקבלת פיצוי (סעיפי הפיצוי עומדים במרכז האישום הראשון כמפורט להלן).

22.3. הגב' שרצר חתמה על כתב הסכמה ביום 30.3.2020 [נ/2];

22.4. ביום 9.11.2020 שלחה הנקבלת לגב' שרצר התראה בפני תביעה, במסגרתה היא התריאה בפניה, בין היתר, כי סירובה לחתום על ההסכם מול היזם מהווה הפרה של כתב ההסכמה עליו היא חתמה, ולפיכך, ככל שהגב' שרצר לא תחתום על ההסכם עם היזם, תוגש כנגדה תביעה לפיצוי מוסכם בסך של 20 אלש"ח, וזאת בנוסף לתביעה פוטנציאלית של הדיירים (עמ' 4-5 ב - [ק/1]).

22.5. מכתב זה נשלח ע"י הנקבלת כשבראשו (בלוגו המכתב), מופיע בין עובדי משרדה, שמו של מר אוהד אלון, שאיננו עו"ד והוא מתאם מנהלת דיירים.

22.6. הגב' שרצר לא חתמה על ההסכם עם היזם, ובחודש פברואר 2021 הגישה הנקבלת תביעה כנגד הגב' שרצר **בסך של כ - 730 אלש"ח** - ת.א. 21038-02-21. התביעה לא הוצגה בפנינו, אולם אין מחלוקת על עצם הגשתה ועל הסכום שנתבע במסגרתה.

22.7. הגב' שרצר פנתה לעורך דין, אשר ניהל מו"מ מול ב"כ הנקבלת במסגרתו הוסכם על מחיקת התביעה, ובהמשך לכך התביעה נמחקה בהסכמה ביום 14.4.2021 [נ/1], והגב' שרצר חתמה על ההסכם עם היזם.

23. עובדה מוסכמת נוספת היא שבמועד כלשהו במהלך שנת 2020, נחתם בין הנקבלת, דיירי הבנין ברח' המעיין 8 וחברת אנגל אינווסט התחדשות עירונית בע"מ (היזם), הסכם התקשרות לקבלת שירותים משפטיים בקשר עם פרויקט התחדשות עירונית של הבנין, במסגרתו נקבעו, בין היתר, היקף השירותים שינתנו על ידי הנקבלת ושכר הטרחה לו תהיה זכאית, בסך כולל של 625 אלף ש"ח בתוספת מע"מ, שישולמו בכמה פעימות (השאלות העולות בענין מועד חתימת ההסכם תובאנה להלן, אם כי, נקדים ונאמר, שאין בהן כדי לשנות את מסקנותינו).

24. אשר לאישום השני, תמצית העובדות **שאינן שנויות במחלוקת** לענייננו היא:

24.1. הנקבלת התמודדה על האפשרות להבחר כעורכת הדין של דיירים בפרוייקט התחדשות עירונית בעיר אשדוד;

24.2. במסגרת זו התנהלה בינה לבין מר פוני שיחה שהוקלטה ע"י מר פוני כאמור ב - [ק/3] שתמלול חופשי וחלקי שלה הוצג ב - [ק/2].

25. ביום 2.3.2026 הגישה הקובלת את סיכומיה במסגרתם, בין היתר:

25.1. הודיעה הקובלת שלא עלה בידה להוכיח את העובדות כאמור בסעי' 2[א] - 2[ג] לקובלנה (כמתואר בסעי' 1[5]-1[5]3 לעיל), ולפיכך ובשים לב לעיתוי בו חזרה בה הקובלת מטענותיה בענין זה, ובהתאם



לסעי' 19(ב) לכללי לשכת עורכי הדין (סדרי הדין בבתי הדין המשמעתיים), תשע"ה-2015, **הנקבלת מזוכה מסע' אלה לכתב האישום** (זיכוי שאין בו זיכוי מלא בגין האישום הראשון).

25.2. הקובלת חזרה על יתר טענותיה לענין האישום הראשון וכן חזרה על טענותיה לענין האישום השני, תוך תמיכת טיעוניה בציטוטים מפרוטוקולי הדיונים וכן אסמכתאות שונות.

26. ביום 24.5.2026 הגישה הנקבלת את סיכומיה במסגרתם עמדה על טענותיה לפיהן הקובלנה אינה מגלה עבירה, תוך תמיכתם בציטוטים שונים מהדיונים ומהדין, כמפורט גם להלן.

דיון והכרעה

טענת הנקבלת בענין המניעים להגשת התלונה ע"י הרשות להתחדשות עירונית

27. בפתח הדברים נתייחס לטענתה "המקדמית" של הנקבלת בענין מניעי הגשת התלונה. הנקבלת טוענת שהגשה זו נעשתה ממניעים זרים של הרשות להתחדשות עירונית, המאיינים את הקובלנה.

28. **אין בידינו לקבל את טענת הנקבלת בענין זה**, ולו רק מן הטעם הפשוט - שטעמיה של הרשות להתחדשות עירונית אינם מעלים או מורידים מאומה, שכן **ההחלטה בדבר הגשת קובלנה לא נתונה בידי הרשות להתחדשות עירונית, אלא בידי וועדת האתיקה של לשכת עורכי הדין**, וחזקה על הוועדה שבחנה ושקלה את כל השיקולים הרלוונטים עת החליטה על הגשת הקובלנה (סעי' 3 לכללי לשכת עורכי הדין (סדרי הדין בבתי הדין המשמעתיים), תשע"ה-2015 - להלן - "כללי סדרי הדין").

29. כך הדבר בכלל וכך הדבר בפרט משעה שבעולה מ - [4/ק], הנקבלת העלתה בפני וועדת האתיקה את טענותיה כנגד הרשות ומניעיה הנטענים בהגשת התלונה, וממילא **ברי שבהחלטתה על הגשת קובלנה שקללה הוועדה גם שיקול זה**.

30. אם סברה הנקבלת שראוי להתערב בהחלטת וועדת האתיקה, שומה היה עליה לפעול בהתאם להוראות הדין, באמצעות הגשת עתירה. כזאת לא עשתה הנקבלת - ובצדק - וממילא טענותיה כנגד המניע שעמד בבסיס הגשת התלונה, **אינן משנות מאומה בשלב זה, לאחר שוועדת האתיקה החליטה על הגשת הקובלנה**.

31. מבלי לגרוע מהאמור, והרבה מעבר לדרוש, נציין, כי אנו סבורות, שהגם שאין כל פסול בהגשת תלונה על ידי רשות מרשויות המדינה, משעה שהתלונה נסובה בעיקרה בעניינה של הגב' שרצר, יתכן שטוב היתה עושה הרשות אילו היתה מפנה את הגב' שרצר להגשת התלונה במישרין.

32. אולם לגופו של ענין, מניעי הרשות אינן מעלים או מורידים, לאחר שוועדת האתיקה החליטה כפי שהחליטה (שבית הדין אינו יושב "כערכאת ערעור" על החלטותיה).

33. בנסיבות אלה נדון באישומים כאמור בקובלנה, וכמפורט להלן:

אישום ראשון - כתב ההסכמה והתביעה כנגד הגב' שרצר

34. הסכמי התחדשות עירונית הם הסכמים בעלי מאפיינים מיוחדים ובהם:

34.1. העובדה ששכר הטרחה משולם על ידי היזם ולא על ידי הדיירים - הם הלקוחות;

34.2. הסיכון שלוקח על עצמו עו"ד אשר על פי רוב נבחר על ידי הדיירים עוד טרם נמצא יזם שישא בשכר טרחתו.

35. השיקולים העומדים מאחורי מאפיינים ייחודיים אלה רבים, וחובקים תחומי משפט שונים שאינם נדרשים לענייננו, אולם יצוין, כי מאפיינים מיוחדים אלה יוצרים מתח בין הצורך להגן על הלקוחות, מולו ניצב הסיכון אותו לוקח עורך הדין על עצמו בפרוייקט מעין זה.
36. בענייננו, כאמור לעיל, הגב' שרצר חתמה ביום 30.3.2020 על כתב ההסכמה [עמ' 13-14 ב - [ק/1] וכן [2/נ]], במסגרתו נקבע כי:

3" מובהר כי כל התשלומים בגין הייצוג המשפטי ואנשי המקצוע מטעמנו, ישולמו על ידי היזם בלבד ואנו לא נישא בכל עלות ו/או תשלום לקידום וביצוע הפרוייקט.

4. למרות זאת, ידוע לנו כי עורכת הדין תקדיש זמן רב ומשאבים לצורך קידום הפרוייקט וכי בשלב זה אינה מקבלת שכר בגין עבודתה, עד אשר תקבל שכר מהיזם בהתאם להסכם שכ"ט שיאושר על ידי הנציגות. לפיכך אנו מתחייבים לעמוד בהתחייבות זו, היה ולא נקיים הוראה זו עורכת הדין תהיה זכאית להשבת שכר הטרחה והוצאותיה עד למועד ביטול ההתחייבות.

5. כל בעל דירה שיחזור בו מהתחייבותיו במסגרת כתב הסכמה זה, ולא יסכים לחתום על ההסכם המשפטי מול היזם שתואם את האמור בכתב הסכמה זה, ישלם לעוה"ד סך של 20,000 ש"ח + מע"מ פיצוי בגין עבודתה".

37. ביום 9.11.2020 ולאחר שהגב' שרצר לא חתמה על ההסכם עם היזם, שלחה אליה הנקבלת מכתב התראה (עמ' 11-12 ב - [ק/1], בו ציינה, בין היתר, כי:

9" על פי כתב ההסכמה התחייבת לחתום על החוזה מול היזם בכפוף לתנאים הכתובים בו שכולם הוכנסו להסכם המשפטי.

10. על פי סעיף 4 בכתב ההסכמה שעליו חתמת, היית מודעת שהתשלום לעבודה ולהוצאות ישולם ע"י היזם לאחר החתימה של הדיירים על ההסכם.

...

12. הושקעו מעל 1000 שעות עבודה ומשאבים רבים עד לרגע חתימת ההסכם.

13. במידה ולא תגיעי עד יום חמישי 12.11.202 לחתום על ההסכם, אאלץ להגיש נגדך תביעה בגין תשלום מיידי בסך של 20,000 ש"ח בתוספת מע"מ והוצאות משפטיות, בנוסף אגיש נגדך תביעה ללשון הרע על ההשמצות שאת מפזרת לכל הדיירים בנוגע לשקיפות ולאמינות שלי ושל חברי הנציגות.

14. במידה ועקב סירובך לחתום לא יהיו לנו 80% נגיש תביעה על הנוק שאת גורמת לכל אחד מהדיירים שכן מעוניינים בפרוייקט, בגין ההשבחה שבגללך לא תקרה" (ההדגשה לא במקור).

38. אלא שבפועל: הנקבלת הגישה כנגד הגב' שרצר תביעה בסך של כ 730 אלף ש"ח, תביעה שהנקבלת הודתה שנועדה להביא את הגב' שרצר לחתום על ההסכם עם היזם, כאמור בעמ' 44 וכדלקמן (ההדגשות לא במקור):
- "עו"ד טורקלטה רון: אוקי. אז מה עשית עם הגברת שרצר, במהלך, באופן אישי איתה?

עו"ד סיני וכולדר רות: אחרי מכתב ההתראה, הבנתי שאין דרך אחרת, והכתב הסכמה הזה שעליו אני עובדת לא מעט זמן, בדיוק נועד למצב כזה שדקה שאנחנו כבר סוף סוף רוצים להתחיל את הפרוייקט, כי רק ב - 80 אחוז אפשר להתחיל את הפרוייקט, יש בעיה עם אחד הדיירים שחוזר בו. עכשיו ניסיתי להבין מה הבעיה? למה? הרי אני פה בשביל הדיירים, אני אין מצב שמישהו מתקשר אלי ואני לא עונה, או אין מצב שמישהו רוצה לדבר איתי ואני לא מדברת. אז ניסיתי להבין, לא הצלחתי להבין, ורק אחרי שהגשתי את התביעה

עו"ד טורקלטאוב רון: רגע שניה, לאור האמור, מה החלטת לעשות?

עו"ד סיני וכולדר רות: **הבנתי שאין ברירה, גם הדיירים לחצו עליי... אותו זמן אני זוכרת את זה. שנפל פיל בבית שלהם. (כך במקור. צ.ל. "טיל")**

עו"ד טורקלטאוב רון: מה החלטת לעשות? מה החלטת לעשות בקשר עם הזכויות שלך?

עו"ד סיני וכולדר רות: **והבנתי שאני חייבת לנצל את העובדה שבכתב ההסכמה, חדווה התחייבה כלפיי והתחייבה כלפי הדיירים, הגשתי תביעה".**

וראו גם בעמ' 101, לשון:

"אני רוצה להגיד, לנעול יש לו משמעות לכל הכיוונים. אתה אמרת שרק אני דואגת לשכר הטרחה שלי, בגלל זה אני משתמשת במילה לנעול. אז הסברתי, שהחשיבות היא גם בין הדיירים עצמם. למשל, בדוגמה של חדווה שרצר, העובדה שהיא לא חתמה, היא דיירים גרמה ל-59 דיירים אחרים, למנוע מהם את הזכות".

39. לאמור: הנקבלת הודתה שמטרת התביעה היתה להביא את הגב' שרצר לחתום על ההסכם עם היזם, לרווחת הנקבלת ושאר דיירי הבניין, וזאת בהתאם לטענתה לפיה סעי' 4-5 לכתב ההסכמה נועדו להבטיח גם את מערכת היחסים בין הדיירים לבין עצמם (ראו למשל עמ' 20-22 לפרוטוקול 18.3.2025).

40. אמנם התביעה נמחקה בהסכמה זמן קצר לאחר הגשתה (בעקבות מו"מ בין באי כח הצדדים, לאחר שהגב' שרצר נטלה יצוג לצורך זה), ואמנם הגב' שרצר לא הצליחה להשיב לשאלה הפשוטה מה בדיוק הפריע לה בהסכם עם היזם וכיצד הוא עמד בסתירה או לא התיישב עם כתב ההסכמה (עמ' 69-71 לפרוטוקול מיום 1.12.2024), וגם תשובתה לפיה היא נשאה בעלויות בא כוחה ממושרד ליבליך מוזר, בגין התביעה, כאמור בעמ' 106-107 לפרוטוקול מיום 1.12.2024 התבררה כלא מדויקת, לשון המעטה (שכן התברר שהיזם הוא זה שנשא בשכר הטרחה, כפי שהעיד מר אנגל מטעם הנקבלת בעמ' 7-8 לפרוטוקול מיום 26.11.2025 וב - [4/]) - אולם התנהלותה של הגב' שרצר כשלעצמה, לא מצדיקה את התנהלותה של הנקבלת.

41. הנקבלת היא עורכת דין שכללי האתיקה חלים עליה, ושימוש טקטי בסעיף פיצוי שנקבע לצורך הבטחת שכר טרחתה, כדי לקדם את ענייני הדיירים האחרים, אינו עולה בקנה אחד עם התנהלות ראויה של עורך דין, ומגלה כשלעצמו, ניגוד עניינים בין הדיירים לבין עצמם.

כולם כאחד לקוחותיה של הנקבלת ואם התגלע ביניהם סכסוך הנקבלת אינה יכולה "לקחת צד", ומקל וחומר שכך הדבר כאשר אותו צד מועדף יבטיח את שכר טרחתה.

42. יתרה מכך; לא יעלה על הדעת לאפשר לנקבלת לייצג אינטרס של חלק מהדיירים כנגד דייר אחר, בשעה שכל הדיירים היו לקוחותיה של הנקבלת, והעובדה שהנקבלת התפטרה מייצוגה של הגב' שרצר עוד טרם הגשת התביעה, כאמור במכתבה מיום 12.2.2023 (עמ' 10-11 ב - [4/ק]), אינה משנה מסקנה זו (ראו לענין זה באנלוגיה את האיסור החל על עו"ד שמייצג חברה לייצג בסכסוך בעלי מניות חלק מאותם בעלים כפי שבא לידי ביטוי, למשל, באת/199/11 עתיקה מקצועית 44 עמ' 2).
43. בהקשר זה נתייחס לגרסתה של הנקבלת לפיה כתב ההסכמה בכלל וסעי' 4-5 הימנו בפרט, משקפים גם התחייבות הדדית בין הדיירים לבין עצמם. יתכן שכך הדבר, אולם עובדה מוסכמת היא שהתביעה הוגשה ע"י הנקבלת בשמה בלבד, ולא בשם הדיירים, ושהסעד היחיד שהתבקש במסגרתה הוא שכר טרחתה של הנקבלת (כאמור לעיל - התביעה לא הוגשה בהליך שלפנינו ולפיכך לא ניתן לדעת מה נטען בה).
44. בין כך ובין כך, גם הנקבלת לא טענה שהיא קיבלה הסכמה, אי מתי, להגיש תביעה כנגד הגב' שרצר שהיתה לקוחתה - בשם הלקוחות האחרים או עבורם, וממילא אין בכך כדי לאיין את העבירה האתית הכרוכה בכך, כאמור לעיל.
45. תוצאה זו מתחדדת מסכום התביעה שהוגשה, בסך של כ-730 אלש"ח, כאמור לעיל, סכום שאין מחלוקת על כך שאמור היה לשקף את הפסד שכר הטרחה לו טענה הנקבלת בלבד - ענין המחזק את המסקנה לפיה התביעה הוגשה מטעמים טקטיים, ומקל וחומר שכך הדבר לנוכח עדותה של הנקבלת בענייננו.
46. בענין זה העידה הנקבלת, כי סכום התביעה שיקף את "הפעילה הראשונה" בשכר הטרחה לו ציפתה, כאמור בעמ' 26-27, בעמ' 47 ובעמ' 89 לפרוטוקול מיום 18.3.2025.
47. אלא שבעולה מהסכם שכר הטרחה ([5/נ] ומעמ' 20 ב - [4/ק]):
- 47.1. הפעילה הראשונה הסתכמה לסך של כ-31 אלש"ח או לכל היותר, כ-162 אלש"ח, כאמור בסעי' 26 ב - [5/נ];
- 47.2. וסכום התביעה שהוגשה משקף את מלוא שכר הטרחה לו ציפתה הנקבלת בגין הפרוייקט - היינו 625,000 ש"ח בתוספת מע"מ, ובסה"כ כ-731 אלף ש"ח.
48. ויודגש: הנקבלת נשאלה מספר פעמים במהלך חקירתה, מהו הסכום שהלקוח יכול להבין שניתן יהיה לדרוש ממנו בהתאם לסעי' 4-5 לכתב ההסכמה כאמור, למשל, בעמ' 21-27 לפרוטוקול מיום 18.3.2025. הנקבלת ענתה את שערותה, אך בשום מקום ובשום שלב לא אמרה שהפיצוי שהלקוח יהיה צפוי לשלם הוא מלוא שכר הטרחה בגין הפרוייקט בשלמותו, כפי שנטען בתביעה (ההפך הוא הנכון כמוסבר להלן).
49. חרף זאת, עיקר טענותיה של הנקבלת בסיכומיה, נסובות על כך שהתביעה הוגשה בגין מלוא השכר לו צפויה היתה לקבל בהתאם להסכם שכר הטרחה, שהיה ידוע לגב' שרצר לנוכח הסכם שכר הטרחה שנחתם עוד קודם לחתימת הכתב ההסכמה.
50. שאלת עיתוי חתימתו של הסכם שכר הטרחה לא הובררה די צורכה (כמפורט להלן), אך בין כך ובין כך, לא עלה בידינו להבין כיצד טוענת הנקבלת כדבר הזה, שעה שהיא העידה במפורש את היפוכם של דבריה, היינו, שהלקוח צריך היה להניח תשלום חלקי בלבד של הפעילה הראשונה, כאמור, בין היתר, בעמ' 47 ש' 13-4 לפרוטוקול מיום 18.5.2025, וכדלקמן:

"עו"ד סיני וכולדר רוית: נאלצתי לעשות. פניתי אליה באמצעות מכתב התראה. ואז נדמה לי שהיו תחליפי מיילים וראינו, לא הצלחתי להבין, לא הצלחתי, הבנתי שזה לא הולך לכיוון שהיא הולכת לחתום. והיא רחוקה מאוד מהכיוון שהיא חתמה על כתב ההסכמה.

...

והייתי צריכה לקבל את ההחלטה שבשביל הסכום שהיא מגיע לי אילו היא היתה עומדת בהתחייבות שלה, אני מגיע לי את הכסף כי עבדתי ועשיתי את מה שנדרש ממני.

עו"ד צברי מאיה: זאת היתה הפעימה הראשונה.

עו"ד סיני וכולדר רוית: בול. רק הפעימה הראשונה.

ולמטה מהדברים בש' 17-20:

"עו"ד ממון כפיר: אם לא, אני גם תובעת אותם. אני, על כל השכר טרחה שאני מאבדת.

עו"ד סיני וכולדר רוית: אתה מטעה. כי זה לא כל שכר הטרחה, זה פעימה ראשונה.

ההדגשות לא במקור.

51. **איננו מקבלות את השינוי החד החל בענין זה בסיכומי הנקבלת**, שממילא נדחה מחמת **דוקטרינת ההשתק השיפוטי**, ומעדותה של הנקבלת אין לנו אלא לקבוע שהנקבלת לא האמינה במועד הגשת התביעה שהיא זכאית למלוא שכר הטרחה מכוח סעי' 4-5 לכתב ההסכמה; שחרף זאת התביעה הוגשה בגין מלוא שכר הטרחה לו היתה זכאית הנקבלת; ולכן **התביעה אכן הוגשה מטעמים טקטים**, שאינם נוגעים ל"זכות היסוד" של הנקבלת לקבלת שכר טרחה כנטען בסיכומי הנקבלת, **טעמים המקיימים**, בעניינו, **הן את יסודותיה של עבירת ההתנהגות שאינה הולמת עורך דין והן את יסודותיה של עבירת ניגוד העניינים**.

52. בהקשר זה יצוין, שאין באמור לעיל כדי לקבוע שכתב ההסכמה כשלעצמו פסול. איננו נדרשות להכריע בכך בענין זה בהליך שבפנינו, ואנו סבורות שיש פנים לכאן ולכאן בענין זה, לנוכח ייחודיותם של הסכמי התחדשות עירונית, וכאמור לעיל.

53. זאת ועוד; **איננו סבורות שיש פסול בעצם קביעת פיצוי מוסכם בהתקשרות בין עורך דין ללקוחו, וגם הקובלת אישרה שהיא אינה רואה איסור בקביעת פיצוי מוסכם בהסכם שכר טרחה**, כאמור בעמ' 93 לפרוטוקול מיום 1.12.2024 וכדלקמן:

"עו"ד צברי מאיה: האם הקובלת טוענת שסעיף פיצוי מוסכם שכזה בהסכם הוא עשוי, הוא ישתכלל לשיטת הקובלת לעבירה?

עו"ד כפיר ממון: לא, אני אסביר."

54. זאת ועוד; **איננו** עוסקות בשאלות החוזיות הנוגעות לענין זה, ואיננו מכריעות דבר לעניינן. בית הדין אינו עוסק בשאלות כאלה הנתונות לסמכותם של בתי המשפט, אולם יצוין, שצודקת הנקבלת בטיעונה בסעי' 8-9 לסיכומיה, לפיהם במקרים מסויימים אין פסול עקרוני בדרישה לפיצוי קיום.

55. אלא שלא זו השאלה העומדת בפנינו. השאלה היחידה הרלוונטית מבחינת הקובלנה המצויה בפנינו, היא האם השימוש שעשתה הנקבלת בסעי' 4-5 לכתב ההסכמה בסיטואציה הפרטיקולרית הנוגעת לפרוייקט ברח' המעיין 8 והגב' שרצר, עולה כדי עבירה אתית.
56. כאמור לעיל, לעמדתנו התשובה לשאלה זו היא בחיוב - היינו: שהגשת התביעה מהווה שימוש בלתי ראוי מבחינה אתית בסעי' 4-5 לכתב ההסכמה, שימוש המשתכלל הן לכדי עבירה של התנהגות שאינה הולמת את מקצוע עריכת הדין, בהתאם לסעי' 61(3) לחוק והן לכדי עבירה של ניגוד אינטרסים בהתאם לכלל 14 לכללי האתיקה, כמוסבר לעיל.
57. בטרם חתימת פרק זה נוסף שלוש הערות:
- 57.1. **הערה ראשונה** נוגעת לעדותו של מר אדם דנאל מטעמה של הנקבלת בדיון שהתקיים ביום 26.11.2025, ולהודעת הקובלת בסיכומיה, על חזרתה מסעי' 2(א)-2(ג) לקובלנה.
- 57.2. מר דראל הוא אחד הדיירים בבניין ברח' המעיין 8 ונמנה על נציגות הדיירים, ועדותו היתה מהימנה בעינינו מתחילתה ועד סופה.
- 57.3. מר דראל, פירט בפשטות ובבהירות, שהיזם נבחר על ידי הדיירים זמן רב בטרם ההתקשרות עם הנקבלת, בעת שהדיירים יוצגו ע"י עו"ד אחר - עו"ד ברטלר (למשל בעמ' 38 ש' 9-4 ו- 21 ואילך ובעמ' 63-64 ובעמ' 76-77 לפרוטוקול), ועדותו תאמה אחד לאחד הן את האמור במכתב הנציגות מיום 16.10.2022 והן את פרוטוקול ישיבת הדיירים מחודש דצמבר 2019 (ראו, בהתאמה - עמ' 7 ו- 14 ב - [4/ק]).
- 57.4. **מדובר בעובדות פשוטות, שנקל היה לברר עוד בטרם הגשת הקובלנה, אך חרף זאת עמדה הקובלת על סעיפים אלה עד למועד הגשת הסיכומים, ענין שיובא לידי ביטוי בשאלת ההוצאות.**
- 57.5. **הערה שניה** נוגעת לשאלת עיתוי החתימה על הסכם שכר הטרחה עם הנקבלת. כאמור לעיל, אין מחלוקת בין הצדדים כי במועד כלשהו בשנת 2020 נחתם בין הנקבלת, הדיירים והיזם הסכם לקבלת שירותים משפטיים.
- 57.6. אלא **שבועוד** שבהתאם למוצגי הקובלת ההסכם הנ"ל נחתם ביום 1.9.2020 (עמ' 20 ב - [4/ק]), **הרי** שבהתאם למסמך שהוגש ע"י הנקבלת לראשונה וכלאחר יד, בדיון האחרון שהתקיים ביום 26.11.2025, וסומן כ - [5/נ], ההסכם נחתם **למעלה מחצי שנה קודם לכן**, ביום 13.2.2020.
- 57.7. הפער בין המועדים התגלה לראשונה ונדון בדיון שהתקיים ביום 26.11.2025, ונדון בהרחבה בעמ' 51 ואילך לפרוטוקול, שם התברר כי הנוסח של שני המסמכים זהה, אם כי החתימות אינן זהות, וכי הנקבלת היא זו ששלחה לוועדת האתיקה את ההסכם מיום 1.9.2020.
- הטעם לכפל ההסכמים לא הובהר, אולם הנקבלת ציינה, שמה שחשוב בעיניה הוא העובדה שיש הסכם חתום הנושא תאריך 13.2.2020, שכן הוא מוקדם למועד בו חתמה הגב' שרצר על כתב ההסכמה.
- 57.8. חרף סימני השאלה המתעוררים בענין זה (בעיקר לנוכח מועד הגשת [5/נ] ועדותה של הנקבלת בעמ' 91-93 לפרוטוקול מיום 18.3.2025, שם ציינה ששכר הטרחה נחשף בכנס ולא ציינה שעוד קודם לחתימת כתב ההסכמה נחתם הסכם שכר הטרחה, חרף השאלות שנשאלה ע"י בית הדין); וחרף

העובדה שהצדדים לא התייחסו לדבר בסיכומיהם הגם שהם התבקשו לעשות כן, **איננו נדרשות להכריע בשאלה זו**, לצורך הליך זה, שכן מסקנותינו **אינן** נוגעות לשאלת ידיעתה של הגב' שרצר את היקף החשיפה, כאמור לעיל.

57.9. **הערה שלישית** נוגעת לטענת הקובלת "להתנהלות שיטתית" של הנקבלת. **נבהיר ונדגיש: איננו** מקבלות את הטענה שלא הוכחה בפנינו ולו גם במקצתה. אנו סבורות שהניסיון ל"חבר" בין האישום הראשון לשני על מנת לייצר טענה ל"שיטה" אינו ראוי, ואם סבורה הקובלת שמדובר בשיטה היה עליה לתמוך את טענותיה בראיות מוצקות, ולא באמצעות ניסיון לייצר תימוכין בין אישומים בלתי קשורים בעליל (כאשר כמובהר להלן, לעמדתנו לא עלה בידי הקובלת להוכיח עבירה כלשהי בקשר עם האישום השני, ובוודאי שלא ברף הנדרש להרשעה).

57.10. בענין זה נתייחס למחלוקת שהתעוררה בין הצדדים בשאלה, על מי הנטל להוכיח או להפריך את טענת השיטה, כשהקובלת טוענת שהנטל הוא על הנקבלת, מכוח הכלל לפיו צד שנמנע מלהציג ראיה שברשותו מוחזק כמי שהראיה משמשת כנגדו.

57.11. **אין בידינו לקבל את טענת הקובלת בענין זה שמוטב היה אלמלא הועלתה**. הליכי אתיקה הם הליכים מעין עונשיים הנושאים בחובם השלכות משמעותיות על חופש העיסוק. **לכן חובתה של הקובלת - היא המאשימה - לערוך את מלוא הבירורים הנדרשים עוד טרם הגשת הקובלנה, והיא אינה יכולה להסתמך על הכלל הראייתי הנ"ל על מנת לרפא את מחדליה, ולבסס בדיעבד את האישום שהוגש על ידה.**

57.12. בענייננו הקובלת לא העמידה תשתית לטענת "השיטה", והכרעתנו כאמור לעיל מתייחסת למקרה הספציפי הנוגע לבנין ברח' המעיין 8 בגבעתיים, ולתביעה שהוגשה ע"י הנקבלת כנגד הגב' שרצר. לא פחות ולא יותר.

אישום ראשון - הכללת שמו של מי שאינו עורך דין בלוגו משרדה של הנקבלת

58. הנושא השני המצוי תחת האישום הראשון בקובלנה, סב בהכללת שמו של מר אוהד (בשגה בקובלנה נכתב אהרון) אלון בלוגו משרדה של הנקבלת, כעולה ממכתב ההתראה שנשלח לגב' שרצר ביום 9.11.2020 (ראו סעי' 4-7 לקובלה ועמ' 4-5 ב - [ק/1]).

59. בענין זה **הודתה הנקבלת** כבר במסגרת תשובתה, אלא שלטענתה, מדובר היה "במקרה חד פעמי אשר תוקן מיד עם דרישה ובהתאם אף ניתנה הודעה מפורשת לפיה המעשה נמחל וזאת בתגובה מיום 15.1.23 וממועד זה ועד הגשת הקובלנה חלפו יותר מתשעים ימים כך שלא ניתן להגיש קובלנה לענין זה מה גם שלא נתבקשה כלל תשובה או תגובה לטענה כלשהי בענין זה" (סעי' 8 לתשובה).

60. במהלך דיון המוקד חזרה הנקבלת על גרסה זו, וב"כ הנקבלת ציין בעמ' 9-10 לפרוטוקול מיום 26.11.2026, שלעמדת הנקבלת, הקובלת הסכימה לזנוח את האישום בענין זה.

61. אלא שחרף העובדה שהקובלת התייחסה לאישום זה במפורש בסעי' 40-43 לסיכומיה, הנקבלת לא חזרה על טענה זו בסיכומיה, ומילא ברי שהיא ויתרה עליה כמצוות ההלכה הפסוקה (ראו דוגמא אחת מיני רבות - רע"א 2265/24 אליל 2000 שיווק וניהול בע"מ נ' די.בי.אס שירותי לוויין (1998) בע"מ (נבו 15.4.2024)).

62. יחד עם זאת, והרבה מעבר לדרוש, אציין שאיננו רואות עין בעין עם טענת הזניחה שהועלתה על ידי הנקבלת, ומשורה של טעמים מצטברים:

62.1. ראשית, לא ברור בעינינו כיצד טוענת הנקבלת שמדובר ב"מקרה חד פעמי" כאשר מדובר בלוגו של משרדה. האם הנקבלת מייצרת לוגו לכל מכתב שיוצא ממשרדה? תמהנו.

62.2. שנית, טענת הנקבלת לפיה מנין 90 הימים כאמור בסעי' 7 לכללי לשכת עורכי הדין (סדרי הדין בבתי הדין המשמעתיים), תשע"ה-2015 (להלן - "כללי סדרי הדין"), מבוססת על תשתית שגויה, לפיה, כביכול, מנין 90 הימים החל להמנות ביום 15.1.2023, בו נשלח לנקבלת ע"י רכזת וועדת האתיקה מכתב (עמ' 8 ב - [ק/4]).

62.3. לא כך הדבר, ולו רק מהטעם הפשוט, שכמצוות סעי' 3 לכללי סדרי הדין, הגוף היחיד המוסמך על פי דין לדון בתלונות הוא וועדת האתיקה, ובמכתב הנ"ל נאמר במפורש שוועדת האתיקה טרם התכנסה לדון בעניין התלונה שהוגשה כנגד הנקבלת (כאמור בפתח המכתב לשון - "בטרם תדון הוועדה בענין...").

63. בנסיבות שכאלה, ובשים לב לסעי' 20 לכללי סדרי הדין, יש להרשיע את הנקבלת בהתאם להודאתה (הודאה שנעשתה בהזדמנות הראשונה), והשאלה היא - באיזו עבירה.

64. בענין זה הפנתה הקובלת במסגרת הקובלנה לסעיפי הסל, וכעת בסיכומיה היא מפנה בעבירה של הפרת כללי לשכת עורכי הדין (פרסומת), תשס"א-2001.

65. הגם שהנקבלת לא העלתה בענין זה כל טענה, איננו סבורות שהקובלת רשאית להוסיף לקובלנה במסגרת סיכומיה, וללא נטילת רשות, הוראות דין שלא נכללו בה מלכתחילה.

66. יחד עם זאת, בשים לב לסמכות הנתונה לבית הדין בהתאם להוראות סעי' 43 לכללי סדרי הדין, ולכלל המורה כי דין כללי נסוג בפני דין ספציפי, ובשים לב לכך שהרשעה בעילת סל חושפת את הנקבלת למשמעויות רחבות יותר, אנו סבורות שראוי להרשיע את הנקבלת בעבירה על סעי' 3 לכללי הפרסומת, וכי אין מקום להרשיע את הנקבלת בענין זה בסעיפי הסל.

אישום שני

67. שונים הדברים באופן מוחלט לענין האישום השני, אשר כעולה מסיכומי הקובלת, סב בעיקרו, בטענה לניסיון "לנעילת" הדיירים, ואשר הקובלת עושה בו שימוש גם על מנת לנסות ולבסס את טענתה להתנהלות שיטתית, שתכליתה להרע עם לקוחותיה - הדיירים.

68. לעמדתנו לא עלה בידי הקובלת להוכיח את שנטען על ידה באישום השני, והיפוכם המוחלט של הדברים הוכח, במסגרת עדותו של מר אדם דנאל, שהוא כאמור, חבר הנציגות בבנין ברח' המעיין 8.

69. מר דנאל העיד, כי הוא היה ער לשיטתה של הנקבלת, שדווקא בגללה הוא חשב שנכון יהיה להתקשר עימה, כאמור, למשל, בעמ' 37-36 לפרוטוקול וכדלקמן:

"מר דנאל אדם: עם עורכת דין סיני, מה שאני הבנתי ביחס לעורכת דין סיני, וזה אחד הדברים שגרמו לי לחשוב שכדאי לבוא אליה, זה שהיא עובדת בשיטה של מיטב הבנתי ואני אינני מומחה בתחומים הללו, היא אפקטיבית יותר

עם בעלי דירות, במציאות שבה ישנם או עלולים לפחות להיות, בעלי דירות שהם בהתחלה הולכים לכיוון, משתפים פעולה ואחר כך אולי מסרבים לשתף פעולה וכיוצא בכך, היא הולכת על, היא גם מפרסמת את זה, ככה לפחות מהדברים שאני קראתי באינטרנט לפני כן.

עו"ד טורקלטאוב רון : לפני שהתקשרתם

מר דנאל אדם : בדיוק. על זה שהיא נתנה שיטת עבודה שהיא מחתימה את הדיירים, על כך שהם מקבלים תמורות מסויימות פחות או יותר, יש שם הסכמות מראש, ושם התמורות הללו, אם אמנם הן מתקבלות, אז הדיירים שחתמו לה חייבים לזרום עם זה, הם לא יכולים אחר כך לומר, אנחנו משום מה.

עו"ד טורקלטאוב רון : ואם אומרים אחר כך לא, מה קורה? מה יכול לקרות?

מר דנאל אדם : היא יכולה לתבוע אותם, את זה היא הבהירה לנו.

עו"ד טורקלטאוב רון : מתי היא הבהירה לכם את זה?

מר דנאל אדם : הבהירה לנו את זה, אני חושב כבר כשיצרנו איתה קשר.

70. כאמור לעיל, עדותו היתה אמינה בעינינו ואנו סבורות שהיא כשלעצמה מאיינת את טענת הקובלת לשיטתיות בענין זה, שכן ברור ונגלה ממנה שהתנהלותה של הנקבלת הוצגה לדיירים בשקיפות מלאה, ונראתה בעיניהם עדיפה לשם קידום ענייניהם, ובנסיבות שכאלה לא סביר בעינינו לטעון, שהנקבלת פועלת באופן שיטתי מאחורי גבם של הלקוחות או על מנת להרע להם, כנטען ע"י הקובלת.

71. זאת ועוד; הסבריה של הנקבלת לפיהם מהלך השיחה ודבריה שנאמרו במסגרת מו"מ, סבירים בעינינו מבחינה מסחרית, וודאי עולים כדי ספק סביר בנסיבות הענין, בהן אין מחלוקת על כך שהנקבלת לא התמנתה כעורכת הדין של הפרוייקט באשדוד. לעמדתנו, לא מדובר בדברים המגלים חריגה מניהול מו"מ בתום לב, והסבריה של הנקבלת, לפיהם היא ביקשה למקסם את התמורה עבור הדיירים, וכי הדברים נאמרו על דעתם, כאמור בעמ' 71-73 לפרוטוקול, לא נסתרו.

72. שאלה אחרת מתעוררת למקרא סעי' 31 ו - 66-70 לסיכומי הנקבלת שם מסבירה הנקבלת שכל שההקלטה מגלה הוא מו"מ לגיטימי על שכר טרחתה.

73. בהקשר זה נקבע בהחלטת וועדת האתיקה הארצית את/67/21 מיום 12.4.2021, ולפניה החלטה את/4/14 מיום 1011.2014, כי "...אסור לעורך דין המייצג את הבעלים לכוות הסכם עצמאי עם היזם בו יוסדר שכר טרחתו" (ראו בענין זה - בד"מ 37/24 וועדת האתיקה נ' כביר ששון מיום 6.11.2025).

74. אלא שהקובלת לא העלתה טענה ישירה בענין זה וממילא אין מחלוקת על כך שלא נחתם הסכם שכר טרחה עצמאי בקשר עם הפרוייקט באשדוד, והקובלת לא העמידה תשתית לטענה לפיה הסכם עצמאי עם היזם בקשר עם שכ"ט הנקבלת, עמד על הפרק אימתי.

75. על כל פנים, משמצאנו שהקובלת לא עמדה בנטל השכנוע בענין האישום השני, איננו רואות צורך להכריע בשאלה המשפטית של היתכנות עבירת "ניסיון", שהצדדים הרחיבו בה בסיכומיהם, ולפיכך לעמדתנו יש לזכות את הנקבלת מאישום זה.

סיכום

76. הוחלט פה אחד :

- 76.1. לזכות את הנקבלת מהעבירות המתייחסות לסעיפי העובדות 2(א)-(ג) באישום הראשון לקובלנה - לנוכח חזרתה של הקובלת מהאישום בעניינן ;
 - 76.2. לזכות את הנקבלת מהאישום השני ;
 - 76.3. להרשיע את הנקבלת בעבירה של ניגוד אינטרסים בהתאם לכלל 14 לכללי האתיקה ובעבירה של התנהגות שאינה הולמת את מקצוע עריכת הדין, בהתאם לסעי' 61(3) לחוק ;
 - 76.4. להרשיע את הנקבלת בעבירה על כלל 3 לכללי הפרסומות ;
 - 76.5. אשר לעבירות הסל, איננו סבורות שראוי להרשיע מכוחן במקרה זה, בו הסב בהפרה אתית נקודתית, בפרוייקט ספציפי עם דיירת ספציפית.
77. הצדדים יגישו בתוך 7 ימים מועדים מתואמים ביניהם לשמיעת טיעונים לעונש במהלך חודש ספטמבר ש"ז.

ניתן היום 16 באוגוסט 2026.


עו"ד רינת חנוך לוי, חב"ד


עו"ד מאיה צברי, אב"ד


עו"ד אורית דרור הרצל, חב"ד