



חגי שבתאי, שפירא | עורכי דין

בית התנועה הקיבוצית רחוב לאונרדו דה וינצ'י 13 תל אביב 6473315  
ט | 03-5259050 פ | 03-5259051 | info@hs-law.org | www.hs-law.org

איציק רביב	לירון רז	חגי שבתאי
מיכל בוסל	אוסנת קולודני-חיים	אריה שפירא
סמדר גל	ענבל זוסמן	גלי פלד
אליעד ישראל	יוני אייזן	אלון וילנר
ליאור ברוכים	כרמל מיכאלי	אופיר לוי
לירז גונן-אללוף	שמרית גיגי	שרית ויור
		ענת סער

18 מרץ 2018  
ב' בניסן התשע"ח

## חוזר משרד 07/18 (רשות מקרקעי ישראל) – ייצוג בעלי זכויות מול רשות מקרקעי ישראל

### מי יכול לייצג בעלי זכויות מול רמ"י בעניינים משפטיים?

שאלה זו הופנתה על ידי יועצת משפטית ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לוועדת האתיקה הארצית של לשכת עורכי הדין אשר ביקשה הנחיות בנושא. העלאת השאלה על ידי רמ"י עצמה הינה כנראה חלק מניסיונותיה של רמ"י להילחם בתופעה של ייצוג אנשים בסוגיות משפטיות מול רמ"י על ידי אנשים שאינם מורשים לכך, לרבות מאכרים (חלקם עובדים לשעבר ברמ"י), שמאים, רואי חשבון ומומחים שונים מטעם עצמם.

הוראות סעיף 20 לחוק לשכת עוה"ד (להלן: "החוק") כוללות רשימה סגורה של פעולות המיועדות לעורכי דין בלבד. הוראות הסעיף קובעות כי כל הפעולות הקבועות בו לא יבוצעו דרך עיסוק או בתמורה שלא דרך עיסוק אלא אך ורק על ידי עורכי דין. ההוראות כוללות רשימה של פעולות שרק עורכי דין יכולים לעשות, לצד רשימה של גופים בפניהם נאסרה פעולה של מי שאינו עורך דין. בין הגופים הללו - לשכת רישום המקרקעין.

פרקליט ועדת האתיקה בחיפה העלה בפני וועדת האתיקה הארצית של לשכת עורכי הדין את הבעייתיות בנוגע לסעיף 20 לחוק בקשר לשאלה האם יש מניעה שמי שאינו עורך דין ייצג בעל זכויות במקרקעין בפנייה אל רמ"י משום שרמ"י אינה נכללת ברשימת הגורמים שרק עורכי דין יכולים לייצג אנשים בפנייה אליהם.

הוועדה להגנת המקצוע סקרה בתשובתה את העקרונות המנחים שלהלן –

א. ביצוע פעולות משפטיות יוחד לעורכי דין מכוח סעיף 20 לחוק לשכת עוה"ד. מאחר שייצוג מול רמ"י נמנה עם העניינים המפורטים בחוק הרי שמדובר בפעולה שיוחדה לעורכי דין.

ב. ייצוג משפטי שמבוצע שלא על ידי עורך דין בעייתי לאור הוראות החוק, כיוון שבין הגופים שבפניהם נאסר הייצוג על ידי מי שאינו עו"ד, מופיעה "לשכת רישום הקרקעות". רשות מקרקעי ישראל מעצם הגדרתה מנהלת את קרקעות המדינה ואחראית על רישומן ולפיכך, עונה על ההגדרה הקבועה בחוק, הן מבחינה לשונית והן מבחינה תכליתית.

ג. הסמכת אדם שאינו עורך דין על ידי בעל זכויות במקרקעין לצורך מתן שירותים משפטיים אסור גם בהתאם לחוק השליחות. חוק השליחות מוציא מתחולתו הליכים בפני בית המשפט כשאין הרשאה מפורשת לכך ואף קובע כי הוא אינו בא לגרוע מהוראות כל דין המסדירות סוג מיוחד של יחסי שליחות, בענייננו, חוק לשכת עוה"ד.

ועדת האתיקה הארצית קבעה כי הוראות החוק מתייחסות לסוגיות הכרוכות בהן פעולות משפטיות כאשר אין מניעה להסמך אדם שאינו עורך דין כשליח לביצוע פעולה שאינה משפטית. בעניין זה, יש לקחת בחשבון כי אומנם אדם שאינו עורך דין יכול לנהל משא ומתן (כי זו אינה פעולה שיוחדה לעורכי דין בלבד) אך **אם במהלך המו"מ עולות טענות משפטיות שונות, כגון זכאות לקבלת כספים, זכויות במקרקעין וכו', הרי שייצוג בעניינים אלה יוחד לעורכי דין בלבד.**

זאת ועוד, בהתאם להוראות סעיף 20 לחוק, ניתן לבצע פעולות שיוחדו לעורכי דין רק אם הן נעשות שלא בתמורה ושלא בדרך עיסוק. הכוונה כנראה למקרים חריגים וחד פעמיים, כדוגמת המקרה שבגינו פנתה רמ"י ללשכת עורכי הדין – קרוב משפחה המייצג ללא תמורה ושלא כדרך עיסוק אדם חולה, מבוגר, חסר השכלה וכו'.



**למעשה, סעיף 20 לחוק לשכת עוה"ד קובע כי מאכרים, לרבות עובדי רשויות ממשלתיות לשעבר ומומחים שונים מטעם עצמם הפועלים מול רמ"י כעיסוק קבוע ובתמורה לתשלום כמו גם אנשים אחרים שאינם עורכי דין, מבצעים פעולה אסורה המנוגדת להוראות החוק.**

חוק לשכת עורכי הדין נועד להגן על הלקוחות מפני שרלטנים ומומחים מטעם עצמם המספקים שירותים משפטיים ללא כל הכשרה. על עורכי הדין חלים חוק לשכת עורכי הדין וכללי אתיקה שונים והם כפופים להכשרה, חובות מקצועיות, שמירה על יושרה, ביצוע בדיקות משפטיות וכדומה, כל אלה, לא חלים על מי שאינו עורך דין ועל כן ביצוע פעולה משפטית על ידי גורם שאינו מקצועי, שלא הוכשר ושלא הוסמך כחוק, עלולה לגרום לנזקים חמורים ובלתי הפיכים.

עו"ד מיכל בוסל - חגי שבתאי, שפירא - משרד עורכי דין

*האמור בחוזר אינו בגדר חוות דעת משפטית אלא מידע כללי שאינו מהווה ייעוץ משפטי מכל סוג.*