

מכתב

ישראל שפירא, עורך דין
ISRAEL SHAPIRO, ADVOCATE
LL.B. MCL (University of Miami)

102 IBM GVIROL ST. TEL AVIV 64 046

טל. 245664 - 221302
פקסימיליה (3063) 242165 FAX.

רח' אבן גבירול 102, חל אביב 64 046

2

נא ציין סימוכין REF.

תאריך DATE 29.10.89

[3966/יש/פ]

לכבוד
מר אליק בן בטס, מנהל
פרוייקט שיקום עג'מי ולב-יפו
רח' תרשיש 19
יפו 68 142

..J.A

ע"ש לח!

ל ט י פ ו ל ד ח ו פ !
ב ל י ל פ ג ו ע ב ז כ ו י ו ת

נהייתקט שידוח שינויות
עמדת ולייפן
19 תרשיש 812379 טל.

הנדון: שיקום ושיפוץ הבית ברח' אסף הרופא 6, יפו

בשם מרשי, ה"ה זיוה ויורם שדה, הריני לפנות אליך כדלקמן:

1. מרשי, בעלי הדירה בקומת הגג והגג הצמוד לה בבית שבנדון, התקשרו, יחד עם בעלי הדירות האחרות בבנין, בהסכמים, אתכם ועם הקבלן כפרי, לביצוע עבודות שיפוץ ושיקום הבנין.
2. במהלך ביצוע העבודה, התגלעו חילוקי דעות בין מרשי לבינכם, בקשר לצורך בביצוע עבודות מסויימות, לדרך הביצוע ועלותן, כאשר חלקן של מחלוקות אלו, וסיכומים שנעשו בקשר אליהן, מתועד במסמכים.
- נושא שיקום ושיפוץ המרפסת הצמודה לדירת מרשי והגג שמעל דירתם, הוא בעל השלכות כבדות לטווח ארוך, לענין בטיחותו של המבנה ואטימותו.
- לפיכך, חובתם של מרשי לעמוד על כך שעבודות אלה תבוצענה בדרך הטובה ביותר, ובמידת האפשר גם במסגרת התקציב המקורי, שמרשי כבר שילמו בו את חלקם.
4. לאחר שיקול, הכולל גם את מערכת היחסים עם הקבלן כפרי, בדיקת הצרכים, השוואת המחירים, רוצים מרשי לממש את זכותם לפי סעיפים 5 ו-6 לנספח מיום 30.5.89, להסכם עם הקבלן כפרי, המעוגנות גם במכתבו של היועץ ההנדסי של הפרוייקט מיום 31.8.89 ופרטיכל הפרוייקט מיום 18.9.89, ולבצע לאלתר חלק מן העבודות, באמצעות קבלנים שהם יבחרו.
5. העבודה שתפורט להלן תבוצע, כמובן, בפיקוח מלא וצמוד של המפקחים ההנדסיים מטעם הפרוייקט, והתשלום לקבלנים, המבצעים, יעשה ישירות על ידיכם, במסגרת התקציב שמיועד לכך, כאשר בהפרש, במידה ויהיה כזה, ישאו מרשי.
6. העבודות אותן רוצים מרשי לבצע, ללא דיחוי, באמצעות קבלן שלהם, הן כדלקמן:

- (א) חידוק הגג מעל דירתם וחגורות בטון עליונות, ע"י יציקת גג וחגורות חדשים, מעל הקיימים.
- (ב) סעיף 11.1.010 למפרט - טיח חוץ וכו'.
- (ג) סעיף 11.1.020 למפרט - טיח פנים וכו'.
- (ד) סעיף 10.1.030 למפרט - איטום וריצוף מרפסת הגג וכו'.
- (ה) סעיף 10.1.040 למפרט - שיפולי טרצו וכו'.
- (ו) סעיף 06.1.010 למפרט - חלון עץ דו-כנפי וכו'.
- (ז) סעיף 06.1.060 למפרט - שיפוץ חלון עץ.
- (ח) סעיף 06.1.070 למפרט - שיפוץ דלת עץ.
- (ט) תריסים, בהתאם לנספח למפרט הטכני.

את כל התמורה הנוגעת לחלקם של מרשי, הנקובה וד העבודות במפרט המפורטות לעיל (עבודות שטרם בוצעו), עליכם להפנות מהתשלום לקבלן כפרי, ולשלמם ישירות לקבלנים שיבחרו מרשי, לפי יקצב הביצוע.

7. מרשי פנו לקבלן כפרי בענין זה, והנ"ל מבקש לקבל הוראותיכם לענין זה. לפיכך, אבקשכם להודיע לקבלן כי אין עליו לבצע העבודות המפורטות לעיל והוא חייב לאפשר למרשי ו/או לא להפריע להם להביא מיד אנשי מקצוע שהם בחרו לשם ביצוע אותן עבודות, וזאת מבלי להמתין עד סיום עבודתו ויצירתו של הקבלן כפרי מאתר העבודה.

8. כל עבודה מהעבודות הנ"ל, שהקבלן יבצע בדירת מרשי, במרפסת ובגג שמעל הדירה, הוא לא יהיה זכאי לכל תשלום עבורן, ואם יהיה צורך בפירוק והריסה של אותן עבודות, הרי מרשי יראו את הקבלן (ואת מנהלת הפרוייקט, במידה ולא תורה לקבלן מפורשות שלא לבצע) כאחראיים לכל ההוצאות הנוספות שיגרמו.

מאחר ומדובר בעבודות שבחלקן חובה לבצען מוקדם ככל האפשר בשל עונת הגשמים, מצפים מרשי כי חתנו ההנחיות לקבלן מיד.

9. אני מבקש, שכאות להתייחסותכם המיידית והרצינית לאמור במכתבי זה, ולאור החשש כי הקבלן, בהיותו ער לדרישות מרשי, יקבע עובדות בשטח, יקבל הודעה והוראה מכם, שעד למתן תשובתכם לפנייתי, אסור עליו להתחיל בביצוע, או בהכנות לביצוע, של אף אחת מן העבודות המפורטות לעיל.

אם הוראה כזו לא תצא מכם עד יום ג', 31.10.89, אראה זאת כדחייה של פנייתי ואייעץ למרשי לממש זכויותיהם בערכאות.

להסרת ספק, הרי הפניית מרשי לתאום נושא מכתבי זה, עם הקבלן מר כפרי, איננה מהווה תשובה לענייננו, שכן מרשי מנסה לתאם זאת עם הקבלן, מזה למעלה מחודש ימים, וללא הצלחה, כאשר הקבלן "מחזיר את הכדור" אליכם.

10. לאור דחיפותו של הנושא, אבקש טיפולכם המהיר בפנייה, ואני מקווה כי תבחנו את האמור בצורה עניינית ולגופם של דברים, ותענו לבקשה הן בענין הביצוע המיידית והן בענין התשלום למבצעים מטעם מרשי, מתוך התקציב שבידיכם, בגבולות הסכומים המופיעים במפרט.

מכתבי זה נכתב מתוך רצון כן וענייני לפתרון ושמירת הפרופורציות, ואני מקווה כי גישה זו אכן תצדיק את עצמה במקרה הנוכחי, שכן כל מטרתה של הפניה היא לגרום לכן שהעבודה תבוצע באיכות ותוך שמירה על המסגרת התקציבית של מרשי.

בכבוד רב,

ישראל שפירא, ע"ד



תאריך: 1/11/89

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד

ישראל שפירא, עו"ד

אבן גבירול 102

תל-אביב

א.נ.

הנדון: שיקום ושיפוץ הבית ברח' אסף הרופא 6, יפו.

סימוכין: מכתבך למר אליק בן-בסט-מנהל פרויקט שיקום עג'מי
ולב יפו, מתאריך 29/10/89 מס' פ/יש/6693

מכתבך הובא בפני ולמרות שאין כל חובה משפטית מוסרית או אחרת להשיבך בתוך שעות, הנני מוצא לנכון להודיעך כדלקמן:

1. אין למרשיך מעמד כלשהו בנושא הנדון וכל התדיינות שהיא ככל שאפשרית עפ"י תנאי ההסכמים מן ההכרח שתעשה באמצעות ועד הבית שעמו נערך ההסכם.
2. התוספת המצוטטת על ירך אינה חתומה ע"י מרשיך ו/או הועד ועל כן אין לה נפקות.
3. מעמדה של החברה הוגדר מפורשות במסמך מיום 28/5/89 לאמור: "אין לפרש חוזה זה או כל תנאי מתנאיו כיוצר קשר ישיר כלשהו בין החברה ובין הקבלן אלא פקוח מצד החברה על עבודות השיפוץ מחד והשתתפות בעלות עבודות השיפוץ מאידך ואילו כל הזכויות וההתחייבויות ההדדיות עפ"י החוזה העיקרי הם בין המזמין (קרי, הועד) לבין הקבלן בלבד".
4. אין, איפוא, לחברה כל סמכויות שהן - גם לו רצתה ואין היא מוצאת לנכון לעשות זאת להתערב - בנדון - שהוא בלבדי לענינם של המזמין והועד ובמסגרת התקציבית כפי שנקבעה בחוזה המקורי וללא סטיות ממנו.
5. מסמכים אחרים המצוטטים על ירך, אינם מענייניו ואין פרטיכלים או מסמכים פנימיים של חברתנו מצדיקים תביעה או דרישה כלפיה מעבר לאמור ב"מסמך סגור" - החוזה המוזכר לעיל ואף התוספת, לו היינו רואים אותה כתקפה.
6. התערבותה היחידה של החברה יכולה לבוא על דרך הודאות פיקוח במידה והקבלן ירצה לשנות דבר מה בתוכנית המקורית עפ"י בקשת המזמין (הועד) והכרעתה תהיה במסגרת המוטלת על מפקח הבניה ותו - לאו. החברה לא תישא בשום השתתפות או הוצאה מעבר למה שנקבעו מפורשות ובכתב.



7. על מרשיך, איפוא, להיזקק לשיתוף פעולה נאות של הועד ובאמצעותו לסגור את נושא עם הקבלן - במסגרת הוראות החוזה או שהמזמין יטול על עצמו כל תוספת שתידרש - באם תידרש.
8. יש להבהיר חד משמעית שאין החברה מתערבת בהסכם חתום בין גורמים אחרים ואינה יכולה לעשות זאת בהתאם לחוק - כי הדבר יהווה את המכונה בדין "גרם הפרת חוזה".
9. כל עבודה נוספת שתבוצע בין ע"י הקבלן ובין ע"י אחרים (אם החוזה ישונה בהתאם) מן ההכרח שתהיה בהתאם להוראות כל דין ותקנה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965).
10. מובן מאליו שכל גזק שייגרם לצד ג' בשל העבודות הנוספות יהיה על מי מבין השניים לשאת בו - המזמין - קרי הועד או הקבלן ומן הראוי שהדברים ייעשו בהתאמה עם מי שעשוי להיפגע.

בכבוד רב

עמוס רודין
משנה למנכ"ל חלקיש