

תצהיר

אני הח"מ אליק בן בסט נושא ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת, כדלקמן:

מבוא

1. הנני עושה תצהיר זה כעדות ראשית מטעם הנתבעת (להלן - "חלמיש") במסגרת ת.א. 41693/96.
2. הנני בעל תואר בכלכלה, חינוך ומינהל עסקים ומשמש כמנהל פרוייקט שיקום שכונת התקווה מטעם משרד הבינוי והשיכון. בתקופה הרלבנטית להליך דן שימשתי כמנהל פרוייקט שיקום והתחדשות עימי ולב יפו.
3. כל האמור להלן ידוע לי מידיעה אישית אלא אם נאמר מפורשות אחרת.
4. על פי ייעוץ משפטי שקיבלתי, ישנן לחלמיש טענות מקדמיות כנגד התביעה שהגישו התובעים (כדוגמת התיישנות, שיהוי, הרחבת חזית ועוד). מכאן, שעל פי אותו ייעוץ, אין לראות באמור בתצהירי זה משום ויתור של חלמיש על טענות אלו.

כללי - פרוייקט שיקום שכונת עג'מי

5. בשלהי שנות ה-80 יזם משרד הבינוי והשיכון פרוייקט שיקום והתחדשות עימי ולב יפו, אשר מומן על ידי משרד הבינוי והשיכון ועל ידי עיריית תל אביב יפו (להלן - "פרוייקט השיקום", "הפרוייקט").
- לצורך שיקום השכונה כאמור, הוקמה על ידי הגורמים הנזכרים לעיל "מינהלת פרוייקט" אשר נוהלה על ידי. כאשר, תפקידה של חלמיש בפרוייקט השיקום היה לשמש צינור להעברת התקציבים הממשלתיים והעירוניים למינהלת הפרוייקט, ותו לא.
6. מטרתו של פרוייקט השיקום הייתה לשקם את שכונת עימי מבחינה חברתית ופיזית, מתוך שאיפה שהשיקום הפיזי יוביל להעלאת ערכה העצמי של האוכלוסיה המתגוררת באותן שכונות וממילא ישמש כמנוף לשיקומה החברתי. ברצוני להבהיר, כי השיקום החברתי והדאגה לאוכלוסייה מעוטת היכולת המתגוררת בשכונה, הם שעמדו בבסיס הקמת הפרוייקט ותקצובו וכי השיקום הפיזי לא היה אלא נגזרת של אותה מטרה.
7. באשר לשיקומה הפיזי של שכונת עימי, הרי שזה התבצע בשני מישורי פעולה אשר נבדלים זה מזה, בין היתר, בדרך מימונם ובמידת מעורבותו של הפרוייקט בביצועם.
 - 7.1 המישור הראשון, הציבורי, דיבר בפיתוח תשתיות, כבישים, מדרכות, תאורה, מבני ציבור וכיוב' בשכונת עימי. עבודות אלו בוצעו על ידי מינהלת הפרוייקט, מומנו באופן מלא על ידי התקציב הציבורי וההתקשרויות השונות בקשר עם ביצועם נכרתו באופן ישיר בין מינהלת הפרוייקט, מצד אחד, לבין הקבלנים והספקים השונים, מצד שני.

7.2 מישור הפעולה השני, הפרטי, התמקד בסיפוע תקציבי (מוגבל ומסוייג) שהעניקו הרשויות (באמצעות חלמיש) לדיירי השכונה, אשר ביקשו לשפץ את בתיהם. ויובהר כבר עתה, כי סיוע זה אשר עומד ברקע ההליך דנן, ניתן גם הוא מתוך מטרה לסייע לאוכלוסיות מעוטות היכולת ומתוך שאיפה להוביל לשיקומן החברתי בסופו של יום.

8. המחלוקת נשוא התביעה דנן, מתייחסת להשתתפותו של הפרוייקט בעלות שיקום קניינם הפרטי של התובעים ושכניהם (קרי, במישור הפעולה הנזכר בסעיף 7.2 דלעיל) ומכאן המגבלות והסייגים למעורבותו של הפרוייקט בקשר עם ההתרחשות המתוארת בכתב התביעה.

מן הכלל - אל הפרט; התשתית החוזית והעובדתית העומדת בבסיס הארועים נשוא ההליך דנן

9. יוצהר כבר בפתחו של פרק משנה זה, כי פרוייקט השיקום, הקמתו ותקצובו לא נועד להיטיב עם אוכלוסיות מבוססות כדוגמת התובעים שבכאן, אשר בבעלותם, לפי מיטב ידיעתך, מצויים נכסים נוספים ואשר עובר לשיקומו של הבניין שברחוב אסף הרופא 6, יפו (להלן - "הבניין"), כלל לא התגוררו בדירה שנמצאת בבעלותם (להלן - "דירת התובעים", "הדירה").

ברצוני להבהיר ולחדד, כי מאחר ועובר לשיפוץ הבניין התגוררו בו מספר משפחות בתנאים אשר אינם הולמים - לפי מיטב השקפתי והבנתי - מגורי אדם ומאחר והבניין מצוי בשכונת עגימי שביפו בתוך תחום אחריותו של הפרוייקט, זכו התובעים "להנות מן ההפקר" ממצוקת שכניהם ולקבל סיוע מכספי הציבור לצורך שיפוץ קניינם הפרטי. זאת, על אף שהלכה ולמעשה התובעים לכשעצמם אינם ולא היו זכאים - על פי כל קנה מידה, ציבורי, מוסרי או אחר - לקבל כפרטים סיוע ציבורי כאמור וכמפורט להלן.

מכאן גם (לעניות דעתי וכמי שנמצא בקשר יומיומי עם אותן אוכלוסיות נזקקות, אשר התקציבים הציבוריים העומדים לרשותי אינם מאפשרים לי לסייע להם), שעצם הגשת כתב התביעה ודרישת התובעים לקבל סכומי כסף נוספים לכספי הציבור שכבר הוענקו להם, לקויים בעיני בחוסר תום לב הגובל בעזות מצח. לא כל שכן, לאור טיב הטענות שנטענו במסגרת כתב התביעה ולאור מועד הגשתה.

10. כפי שעמדתי על כך לעיל, במסגרת שיקומה החברתי של שכונת עגימי, החליטה מינהלת הפרוייקט להשתתף בעלות שיקומם הפיזי של מספר בניינים בשכונה, והבניין האמור בכלל זה.

11. לצורך זה ולאחר שביקרתי במקום ביחד עם מר אלון בן צור, אשר כיהן כעוזר אכלוס בפרוייקט, וחזינו במצוקתם ובדלותם של דיירי אותו בניין (התובעים לא התגוררו באותה עת בדירה שבעלותם), הזמין הפרוייקט חוות דעת אדריכלית מאת משרד גונן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ (להלן - "חוות הדעת האדריכלית", "חוות הדעת").

12. חוות הדעת האמורה (אשר צורפה כמוצג ת/3 לתצהירו של התובע), נועדה לתת לי ולפרוייקט בסיס ראשוני להערכת טיב וכמות העבודות הדרושות לצורך שיקומו של הבניין, בבחינת המלצה והצעה אדריכלית בלתי מחייבת.

ודוק: נוכח העובדה שמדובר בהצעה ראשונית בלבד, ניתן לאדריכל חופש פעולה מלא לערוך את חוות הדעת מבלי להתחשב בכל מגבלה תקציבית או אחרת. כך מציינת, חוות הדעת עצמה, כי אין היא אלא הצעה ארכיטקטונית ותו לא. ובלשון כותרתה של חוות הדעת, "פתרון ארכיטקטוני מוצע לחידוש המבנה".

העתק חוות הדעת האדריכלית מצ"ב כמוצג נ/1 בתיק המוצגים המוגש במקביל לתצהירי זה (להלן - "תיק המוצגים").

13. לאחר שנערכה חוות הדעת כאמור ולאחר שבירור ראשוני שערכנו עם דיירי הבניין העלה, כי הם מעוניינים לשפץ את הבנין ולקבל לצורך זה סיוע כספי, בחנה מינהלת הפרוייקט, באמצעות בעלי מקצוע, את היקף ועלות ביצוע העבודות המצויינות בחוות הדעת, את מידת התאמתן לתקציבה וכן את מידת התאמתן לקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון בקשר עם שיקום שכונת.

14. כך, צומצמה ההצעה שבחוות הדעת אך ורק לאלמנטים ההכרחיים לקיום המטרות העומדות בבסיס הפרוייקט כמפורט לעיל, ונערכו תכניות שיפוץ על ידי מהנדס חיזוני אשר תרגם את התכניות למפרט ולכתב כמויות (אשר גם להם לא היה כל תוקף מחייב). יתרה מזאת, לאחר עריכת המפרט וכתב הכמויות כאמור, בחנה מינהלת הפרוייקט את מידת ההתאמה שבין העבודות הנזכרות במפרט לבין תקציביו ומטרותיו של הפרוייקט, כך שרק העבודות אשר תאמו את אותם קריטריונים אושרו להכלל במסגרת המפרט המאושר שהפרוייקט הסכים להשתתף בעלות ביצוע העבודות המפורטות במסגרתו.

15. לאחר שנערך המפרט המאושר כאמור, פנינו לדיירי הבניין באמצעות נציגותם (ועד הבנין) ואמרנו להם כי הם רשאים לבצע את העבודות הנזכרות באותו מפרט וכי הפרוייקט יסכים להשתתף בעלות אותן עבודות בשיעור של כ-70%. למותר לציין בהקשר זה, כי דיירי הבניין כמו כל אזרח אחר היו רשאים לשפץ ולשקם את קניינם ככל שחפצה נפשם, אלא שהובהר להם, כי הפרוייקט ישתתף אך ורק באותן עבודות אשר מפורטות במפרט ובכתב הכמויות.

16. זאת ועוד, מאחר ומעורבותו של הפרוייקט בשיפוצו של בניין כזה או אחר הסתכמה בהשתתפותו בעלות ביצוע עבודות השיפוץ, הובהר לדיירים (והתובעים בכללם), כי האחריות לביצוע העבודות ולהתקשרות עם קבלן לצורך זה מוטלת על שכמם. יתרה מזאת, הסכמת הפרוייקט להתחייב להשתתף בעלות העבודות הותנתה בכך שהדיירים יתקשרו עם קבלן, לפי שקול דעתם, ובכך שהפרוייקט לא יהיה אחראי לביצוע העבודות בפועל ואו לטיבן.

יחד עם זאת יצויין, כי מאחר ורוב רובה של האוכלוסיה שזכתה לקבל סיוע כספי מן הפרוייקט נמנית על השכבות החלשות ומאחר והמטרה הייתה להשיג תוצאה אמיתית בשטח ולהביא בסופו של הליך לשיקום חברתי אמיתי (להבדיל מחלוקת כספים ללא כל פיקוח והכוונה), פעלה מינהלת הפרוייקט, הן בדרך כלל והן במקרה דנן, לקבל מקבלנים שונים מספר הצעות מחיר לביצוע העבודות המפורטות במפרט. הצעות אלו הובאו לעיונם של הדיירים ואלו היו רשאים לבחור - על פי שקול דעתם המוחלט והבלעדי - באחת ההצעות או לחילופין בקבלן אחר.

17. במקרה דנן, בחרו דיירי הבניין בהצעתו של הקבלן אליעזר כפרי אשר הייתה ההצעה הזולה ביותר. נוכח טענות התובעים בכתב התביעה ברצוני להבהיר, כי לא רק שהדיירים הם

שבחרו את הקבלן א. כפרי אלא שמינהלת הפרוייקט הביעה בפניהם את הסתייגותה מבחירה זאת, לאור המחירים הנמוכים שהציע הקבלן כפרי אשר נראו על פניהם כבלתי סבירים.

וראה לעניין זה, הפרוטוקול עליו חתמו הדיירים ביום 30.5.89 ואשר מצ"ב כמוצג נ/2 לתיק המוצגים.

18. בחודש מאי 1989, חתמו ועד הבניין, מצד אחד, והקבלן א. כפרי, מצד שני, על חוזה לביצוע עבודות שיפוץ הבניין (להלן: "החוזה הקבלני"). ויודגש, כי חלמיש ו/או מינהלת הפרוייקט כלל לא היו צד לאותו חוזה והוא נחתם באופן ישיר בין הצדדים לחוזה.

העתק החוזה הקבלני אשר נכרת בין נציגות הדיירים לבין הקבלן א. כפרי מצ"ב כמוצג נ/3.

19. ודוק היטב: לחוזה הקבלני צורפו מפרט טכני וכתב כמויות אשר הם ורק הם פירטו את העבודות שעל הקבלן היה לבצע, כך קובע סעיף 4 לחוזה הקבלני, כדלקמן:

"עבודות שיפוץ הבית יהיו בהתאם למפרט הטכני ולכתב הכמויות המצורפים לחוזה זה ומסומנים באות 'א', ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו"

לאמור, טענת התובעים כאילו סברו שחוות הדעת צורפה לחוזה הקבלני כחלק מחייב ובלתי נפרד מהחוזה, משוללת כל בסיס (בלשון המעטה).

20. ראוי לציין, כי להבדיל ממרבית האוכלוסיה אשר זכתה לקבל סיוע מן הפרוייקט ואשר הפרוייקט היה צריך לגלות מעורבות יתר בכדי לשמור על זכויותיה, ידעו התובעים שבכאן - לכל אורך הדרך - לעמוד על זכויותיהם ולבחון, עובר לחתימתם על כל מסמך ומסמך, לרבות החוזה הקבלני, את משמעותו ונפקותו של המסמך עליו חתמו.

זאת ועוד, על אף שהסיוע שהעניק הפרוייקט דיבר אך ורק בשיפוץ הרכוש המשותף של הבניין, על אף שהסיוע מוענק אך ורק לנציגות דיירי הבניין כגוף אחד (להבדיל מסיוע נפרד שניתן לדייר ספציפי) נהגו התובעים להפגש באופן אישי עם נציגי הפרוייקט בכדי לברר כל פרט עובר לחתימתם על מסמך כלשהוא (ויובהר, כי אין לי כל טענה על כך אלא להיפך).

במסגרת פגישות אלו (שפרוטוקול אחת מהם צורף כמוצג ת/6 לתצהיר התובע) הוסבר והובהר לתובעים כי המפרט וכתב הכמויות הם אלו שמציינים את היקף העבודות כאמור וכן כי לא כל העבודות הנזכרות בחוות הדעת האדריכלית יזכו לסיוע הפרוייקט.

21. כאילו לא די בכך כדי ללמד שהתובעים היו מודעים למסמכים עליהם חתמו, מחד גיסא, ועל כך שהמפרט הוא שהגדיר את העבודות שיבוצעו, מאידך גיסא, ברצוני להפנות גם לנספח לחוזה הקבלני אשר נחתם בין התובע, מצד אחד, לבין הקבלן א. כפרי, מצד שני.

הנספח לחוזה הקבלני מצ"ב כמוצג נ/4 לתיק המוצגים.

יוסבר, כי הנספח הנ"ל נחתם לאור הסתייגות הפרוייקט מבחירתם של הדיירים בהצעתו הזולה והבלתי סבירה של הקבלן א. כפרי. לפיכך, ייעץ היועץ ההנדסי של הפרוייקט, אינגי

ישראל פובונזק, לתובע להחתיים את הקבלן על הנספח הנ"ל אשר סעיף 2 שלו קובע, כדלקמן:

"על מנת למנוע כל ספק, הובהר לקבלן באופן ברור ביותר כי המזמין (ועד הבנין - א.ב.) יקפיד על מילוי כל פרטי הביצוע של המפרט הטכני, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מהצעתו . . ."

דהיינו, לא רק שהוסבר לתובע כי המפרט הוא שמגדיר את היקף העבודות, לא רק שהוסבר לתובע כי הפרוייקט מסתייג מהצעתו של הקבלן א. כפרי, אלא שהתובע הבין את הדברים הנ"ל והוא אף דאג באופן אישי להחתיים את הקבלן על נספח לחוזה.

22. בסמוך לאחר חתימת החוזה הקבלני ובהסתמך עליו, נכרת הסכם בין חלמיש לבין ועד הבנין, אשר מסדיר וקובע את טיב היחסים שבין הצדדים ואת שיעור ותנאי השתתפותה של חלמיש בעלויות שיפוץ הבנין (להלן - "ההסכם"). ויודגש, **התובעים שבכאן כלל אינם צד להסכם האמור אלא ועד הבנין והוא בלבד.**

העתק ההסכם שנכרת בין חלמיש לבין ועד הבנין, אשר מדבר בעד עצמו, מצ"ב **כמוצג נ/5** לתיק המוצגים.

23. ודוק: במסגרת אותו הסכם, כמו גם בפגישות שקדמו לו, הובהר באופן ברור וחד משמעי, כדלקמן:

"אין לפרש חוזה זה או כל תנאי מתנאיו כיוצר קשר כלשהו בין החברה לבין הקבלן, אלא פקוח מצד החברה על עבודות השיפוץ מחד, והשתתפות בעלות עבודות השיפוץ מאידך, ואילו כל הזכויות וההתחייבויות ההדדיות על פי החוזה העיקרי, הן בין המזמין לבין הקבלן בלבד." (שם בסעיף 9 להסכם, נ/5 הנ"ל)

24. מבלי לגרוע מן האמור לעיל יובהר, כי מאחר והפרוייקט נשא במרבית עלויות השיפוץ, כדי לוודא שכספי הציבור אכן יגיעו ליעדם וכדי למנוע חלילה מעשי תרמית מצד הדיירים והקבלן, דאג הפרוייקט שתשמר לו הזכות לפקח שעבודות השיפוץ אכן יבוצע בפועל. ברם, לכל אורך הדרך הובהר הן לדיירים והן לקבלן, כי לאור מטרותו של הפיקוח כאמור אין בו כדי להטיל אחריות על חלמיש בגין מעשי הקבלן ו/או הדיירים.

וראה לענין זה, סעיף 10 להסכם (נ/5 הנ"ל) וסעיף 32 לחוזה הקבלני (נ/3 הנ"ל).

25. הנה כי כן, שבין חלמיש לבין התובעים אין ולא הייתה כל התקשרות חוזית או אחרת. יתרה מכך, גם ההתקשרות אשר הייתה בין ועד הבנין לבין חלמיש, אין בה אלא התחייבות של חלמיש להשתתף בעלות העבודות המפורטות במפרט הטכני אשר צורף לחוזה הקבלני בסך אשר לא יעלה על 107,000 ש"ח. למותר לציין, כי חלמיש עמדה בהתחייבות זאת במלואה.

26. להשלמת התמונה ברצוני לציין גם, את השיעור והדרך בה העניק הפרוייקט, באמצעות חלמיש, סיוע כספי לדיירי הבנין.

27. לאחר שנערך מפרט ולאחר שהפרוייקט אישר את העבודות שהוא מוכן להשתתף בעלות ביצוען, נקבע שיעור השתתפותה של חלמיש מתוך עלותן הכוללת של העבודות (בדרך כלל שיעור ההשתתפות עמד על סך של כ-70% בקירוב).

העתק החלטת הפרוייקט בקשר עם שיעור השתתפותה בעלות שיפוץ הבנין מצ"ב כמוצג נ/6 בתיק המוצגים.

כך, במקרה דנן נקבע כי השתתפותו של הפרוייקט בעלות העבודות תעמוד על סך של כ-107,000 ש"ח. סכום זה שולם לאחר סיום העבודות על ידי הקבלן.

באשר לשיעור השתתפותם של כל אחד מן הגופים הציבורים בסך שנשא הפרוייקט, ראה מכתבי למהנדסת חלמיש, הגב' מכאלה רומברג, אשר מצ"ב כמוצג נ/7 בתיק המוצגים.

28. זאת ועוד, לאחר שנקבע הסך בו יישאו כלל הדיירים ובהתאם לקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון נקבע גם הסך בו יישא כל אחד מהם, והודעה על כך נשלחה לדיירים. סך השתתפותם של התובעים בעלות ביצוע העבודות עמד על סך של 24,000 ש"ח.

העתק ההודעה שנשלחה לתובעים בדבר חלקם בעלות העבודות מצ"ב כמוצג נ/8 בתיק המוצגים.

29. ודוק: בנוסף להשתתפות הפרוייקט בעלות ביצוע העבודות כאמור, העניק משרד הבינוי והשיכון הטבה נוספת לדיירים לצורך שיפוץ ביתם. כך הוענקה לדיירים (והתובעים בכלל זה) הלוואה בגובה חלקם בשיפוץ אשר נשאה 0% ריבית ואשר ניתנה לתקופה של 20 שנה בקירוב. דהיינו, לתובעים ניתן מענק של כ-50% מהסך שעליהם היה לשלם והלכה למעשה נדרשו התובעים לשלם סך של כ-12,000 ש"ח בלבד.

דרישות התובעים והפרעותיהם לביצוע העבודות

30. בסמוך לאחר חתימת ההסכמים כאמור ותחילת העבודות בבניין, החלו התובעים להעלות באופן תדיר ויומיומי דרישות שונות ומשונות בקשר עם עבודות השיפוץ. במסגרת זאת, פנו ופעלו התובעים בכל ערוץ אפשרי, החל בפניות לקבלן, למהנדס המפקח, אינג' ישראל פובונק, אליי, אל הנהלת חלמיש וכלה בפניות אל גורמים שונים במשרד הבינוי והשיכון ובעיריית תל אביב.

31. ויודגש, כי דרישות ותלונות התובעים אשר הופנו אליי באמצעות גורמים שונים נעדרו כל בסיס ענייני, עמדו בניגוד גמור להסכם ולחווה הקבלני שנחתמו על ידי ועד הבנין וממילא התעלמו ממטרות הפרוייקט כמתואר לעיל וכפי שהוסבר לתובעים לכל אורך הדרך. יתרה מזאת, הדרישות האמורות והצורך לתת להם מענה מידי, גזלו זמן רב מאנשי הפרוייקט ואף גרמו לעיכובים בשיפוץ הבנין.

שחזור עמודים דקורטיביים

32. כך לדוגמא, דרשו התובעים לשחזר את העמודים הדקורטיביים התומכים בבנין. דא עקא, שחזור כאמור כפי שנדרש על ידי התובעים לא נכלל במסגרת המפרט הטכני אשר צורף

לחווה הקבלני ולא בכדי. כפי שעמדתי על כך לעיל, מטרותיו של פרויקט השיקום היו מוגדרות ותקציבו מוגבל. אמנם, שאיפתו של הפרוייקט הייתה כי במהלך שיפוצו של בניין כזה או אחר ייחשף יופיו הארכיטקטוני, אלא שתקציבי הפרוייקט לא נועדו לתת מענה לשאיפה זאת אלא אך ורק לשפץ את הבניין באופן שיאפשר לדייריו להתגורר בבניין שראוי למגורי אדם ובצורה מכובדת.

דהיינו, דרישת התובעים לא רק שחרגה מן האמור בחוזה הקבלני, ולא רק שהופנתה לפרוייקט על אף שלדיירים לא הייתה כל זכות חוזית לעשות כן, אלא שהיא אף עמדה בניגוד למטרות שעמדו בבסיס הסכמתו של הפרוייקט להשתתף בעלות השיפוץ.

33. למותר לציין, כי התובעים היו רשאים לשפץ ולשקם את הבניין באופן שישמר את ייחודיות עמודיו, אלא שהם לא היו והם אינם זכאים לקבל סיוע מן הפרוייקט לצורך זה. הכללת עבודות לשחזור העמודים בגדר המפרט הטכני ו/או הענות לדרישת התובעים לאחר שנחתם החוזה, היו מנוגדות לסמכויות הפרוייקט, לקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון ולסל העבודות שהוכר על ידו.

כן ראוי לציין, כי הדרישה לשחזור העמודים הופנתה אך ורק מצד התובעים ויתר דיירי הבניין ו/או ועד הבניין לא הביעו כל דרישה מעין זו.

יציקת גג חדש בדירת התובעים

34. זאת ועוד, במהלך ביצוע העבודות דרשו התובעים מן הקבלן לצקת מחדש את גג דירתם. מאחר ועבודה מעין זאת לא נכללה במסגרת המפרט הטכני וממילא במסגרת החוזה הקבלני, סירב הפרוייקט להשתתף בעלות ביצועה של עבודה זאת.

יתרה מזאת, בעלי המקצוע עמם עבד הפרוייקט חיוו את דעתם המקצועית כי אין כל צורך ביציקת גג הדירה מחדש ובכל מקרה הובהר לתובעים, כי במידה והם מעוניינים לעשות כן הרי שהם רשאים לעשות זאת על חשבונם, ככל אדם אחר אשר מבקש לשפץ את ביתו הפרטי.

צמצום העבודות

35. במהלך ביצוע העבודות ומטעמים השמורים עמם, בקשו התובעים לבצע בעצמם עבודות שונות בדירה שבבעלותם. בשים לב לדרישה זאת הובהר להם, כי הם רשאים לבצע כל עבודה שירצו באמצעות כל גורם, וזאת כמובן על חשבונם ועל אחריותם הבלעדית.

36. באשר לטענתם, כי קיימת להם זכות חוזית לצמצם את העבודות ולקבל מחלמיש החזר כספי בשל כך, ברצוני לציין את הדברים הבאים:

36.1 ראשית, "הזכות החוזית" עליה מדבר התובע בסעיף 36(א) לתצהירו הינה במישור היחסים שבין ועד הבניין לבין הקבלן. חוזה שחלמיש כלל איננה צד לו.

36.2 שנית, ההסכם עליו חתמה חלמיש (מ/5 הני"ל), נכרת בינה לבין ועד הבנין. ההסכם האמור איננו מכיר - ולוא ברמז - בזכותו של דייר מסוים (ואף לא בזכותו של ועד הבנין) לצמצם את העבודות ולקבל החזר כספי עבור כך.

36.3 שלישית וחשוב מכל, הסך הכספי שהעבירו הדיירים לצורך ביצוע העבודות לא התייחס אך ורק לעבודות שצויינו בתצהירו של התובע אלא היווה השתתפות של התובעים עבור כלל העבודות הנזכרות במפרט. חלמיש שילמה לקבלן כספים עבור העבודה שביצע בפועל. ויודגש, כי מדובר בעבודה שבוצעה לצורך שיפוץ הבנין אשר שיך בחלקו לתובעים שבכאן.

37. האמור לעיל הוסבר לתובעים מספר פעמים הן בכתב והן בעל פה. לענין זה ראה מכתבו של המשנה למנכ"ל חלמיש, מר עמוס רודין, אשר נשלח לתובעים ביום 1.11.89.

העתק המכתב מצ"ב כמוצג נ/9 בתיק המוצגים.

ההפרעות לקבלן והעיכובים בביצוע העבודות

38. בשים לב לדרישות וטענות התובעים, אשר רק מקצתם מפורט לעיל, פעלו התובעים בעצמם והתקשרו עם קבלן מטעמם באופן שעיקב והפריע לביצוע עבודות השיפוץ על ידי הקבלן א. כפרי ובמידה שלמינהלת הפרוייקט נתקבלו תלויות רבות בקשר לכך.

העתק מכתבו של הקבלן א. כפרי לפרוייקט, מיום 8.12.89, מצ"ב כמוצג נ/10; העתק מכתבו של אינגי ישראל פובונוק אל דיירי הבנין, מיום 8.11.89, מצ"ב כמוצג נ/11.

לענין זה לא למותר יהיה להוסיף, כי בעוד שיתר דיירי הבנין המשיכו להתגורר בבנין במהלך ביצוע העבודות וממילא שנגרמה להם אי נוחות רבה בשל כך, הרי שהתובעים כלל לא התגוררו באותה עת בבנין.

דרישת התובעים לרכוש דירה נוספת בבנין

39. להשלמת התמונה, ברצוני להתייחס גם לדרישה נוספת אשר הופנתה אליי מצד התובעים ואשר לא נזכרה בגדר תצהירו של התובע.

40. אחת מן הדירות בבנין, אשר מצוייה בקומה שלישית מתחת לדירת התובעים, הייתה בבעלותה של חברת עמידר. בסמוך לתחילת עבודות השיפוצים פנתה אליי התובעת וביקשה אותי לפעול אצל עמידר כך שהתובעים יוכלו לרכוש את הדירה.

41. יוסבר, כי הדירות אשר מצויות בבעלותן של חברות הדיור הממשלתיות (כדוגמת הדירה המתוארת שהתובעים ביקשו לרכוש ללא מכרז, או למצער בדרך של מכרז פתוח), נמכרות אך ורק בדרך של מכרז אשר אחד מתנאי הסף שלו הינה זכאות מטעם משרד הבינוי והשיכון. ברי איפוא, כי דרישת התובעים - אשר לא היו זכאים כלל לגשת למכרז כאמור -

ובקשתם לרכוש את הדירה הדהימה אותי בחוצפתה. ודוק: הצעת הדירה במכרו לזכאי משרד הבינוי והשיכון היא בנשמת אפן של החברות המשכנות ושל פרויקט שיקם שכונת.

ואכן לאחר שנסתיימה עבודת שיקום הבניין, הוצעה הדירה (אשר הפרוייקט נשא בחלקה היחסי מעלות שיקום הבניין) למכירה במכרו ונמכרה לעולה חדש אשר עמד בקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון.

42. בעקבות סירובו של הפרוייקט למכור לתובעים את הדירה, החלו התובעים בסדרה של השמצות והכשמות כנגדי וכנגד יתר הגורמים המעורבים בפרוייקט, ששיאן בפרסומה של כתבה בידועות אחרונות, אשר נכתבה על ידי התובעת ואשר היה בה משום הכפשת שמי.

העתק מכתבו של משנה למנכ"ל חלמיש, מיום 31.10.89, לתובעים אשר משקף את השתלשלות העניינים המפורטת לעיל מצ"ב כמוצג 12.

הרווח שהפיקו התובעים משיפוץ הבניין

43. לסיכום התייחסותי לחשתלשלות הארועים נשוא התביעה, ברצוני להבהיר בתמצית גם את הדברים הבאים:

43.1 הכספים ששולמו על ידי התובעים בצירוף כספי ציבור ששולמו באמצעות התביעת הוצאו כולם בעבודות השיפוץ של הרכוש הפרטי והמשותף בבנין בו יש לתובעים דירה. חלמיש לא שמרה לעצמה ולוא אגורה שתוקה מן הכספים ששולמו על ידי דיירי הבנין - ככלל, ועל ידי התובעים - בפרט. ההיפך הוא הנכון, כספי הציבור ששולמו באמצעות חלמיש הם שמושקעים בנכס הנמצא בחלקו בבעלותם המוחלטת של התובעים ובחלקו בבעלות משותפת של התובעים ושל יתר בעלי הבניין.

43.2 התובעים אשר עובר להשקעת חלמיש ובפעולותיה לשיקום הבנין כלל לא התגוררו בו, הפיקו תועלת עצומה מן העבודות שבוצעו על ידי הקבלן א. כפרי והחלו לאחר עבודות השיקום להשכיר את הנכס ולקבל עבורו שכר דירה אשר על פי כתב התביעה עומד על סך של \$1,100 לחודש.

44. בשולי הדברים ברצוני להעיר, כי הנני כופר גם באמור בתצהירה של הגב' גרציה עטייה. ברם, מפאת קוצר היריעה, מאחר וטענותיה מתייחסות לארועים שאינם נשוא התביעה דן ואשר אינם נוגעים בכל צורה שהיא לבנין נשוא התביעה, אמנע מלהתייחס בשלב זה חכל אחתואחת מטענותיה של גרציה עטייה, יחד עם זאת יובהר, כי הגב' גרציה עטייה הגישה בעבר תביעה כנגד חלמיש בגין אותן טענות שנוכרו בתצהירה, ותביעה זאת נדחתה על ידי בית משפט השלום שבתל אביב.

45. הנני מצהיר, כי זה שמי, זו תתימתי ותוכן התצהיר לעיל - אמת.


אליק בן-דוד

אני הח"מ אלי דוידוביץ, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 10.7.57 הופיע בפני מר אליק בן בסט המוכר לי אישית, ואחרי שהזרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

א. דוידוביץ
אלי דוידוביץ, עו"ד