

תצהיר

אני הח"מ פובונזק ישראל נושא ת.ז. 4112758, 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 בהנדסה אזרחית ועוסק כמהנדס אזרחי למן שנת 1975.
3. בתקופה הרלבנטית לכתב התביעה שימשתי כיועץ הנדסי לפרוייקט שיקום והתחדשות עגימי ולב יפו (להלן - "פרוייקט השיקום", "הפרוייקט").
4. כל האמור להלן ידוע לי מידיעה אישית אלא אם נאמר מפורשות אחרת.
5. 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.

פרוייקט השיקום - כללי

6. בשלהי שנות ה-80 יזם משרד הבינוי והשיכון פרוייקט שיקום והתחדשות עגימי 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" לה סיפקתי שירותי הנדסה.
7. מטרתו של פרוייקט השיקום הייתה לשקם את שכונת עגימי מבחינה חברתית ופיזית, מתוך שאיפה שהשיקום הפיזי יוביל להעלאת ערכה העצמי של האוכלוסיה המתגוררת באותן שכונות וממילא ישמש כמנוף לשיקומה החברתי.
8. אחת מדרכי השיקום במסגרת הפרוייקט, הייתה השתתפות של חלמיש בעלות שיפוץ בניינים בשכונת עגימי, ובכלל זה בשיפוצו של הבנין באסף הרופא 6 (להלן - "הבנין").

חוות הדעת האדריכלית

9. לאחר שנתקבלה החלטה עקרונית בפרוייקט, להשתתף ולסייע לדירי הבנין לשקם את ביתם (בכפוף כמובן להחלטת הדיירים לעשות כן), הזמין הפרוייקט חוות דעת אדריכלית מאת משרד גונן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ (להלן - "חוות הדעת האדריכלית", "חוות הדעת").

חוות הדעת האדריכלית מצ"ב כמוצג נ/1 בתיק המוצגים.

10. חוות הדעת האמורה, נועדה לתת לי ולפרוייקט בסיס ראשוני להערכת טיב וכמות העבודות הדרושות לצורך שיקומו של הבניין, בבחינת המלצה אדריכלית בקשר עם היקף העבודות אותן יש לבצע ובסיס לצורך הערכתן הכספית של אותן עבודות. כאשר עיקר ההתייחסות הייתה למעטפת הבנין ולרכוש המשותף ולא לדירה כזאת או אחרת.

11. לאחר שנערכה חוות הדעת כאמור ולאחר שבירור ראשוני עם דיירי הבנין, 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 שכונות.

12. כך צומצמה ההצעה שבחוות הדעת אך ורק לאלמנטים ההכרחיים ונערכו תכניות שיפוץ על ידי מהנדס חיצוני אשר תרגם את התכניות למפרט ולכתב כמויות. יתרה מזאת, לאחר עריכת המפרט וכתב הכמויות כאמור, בחנה מינהלת הפרוייקט את מידת ההתאמה שבין העבודות הנזכרות במפרט לבין תקציבו ומטרותיו של הפרוייקט, כך שרק העבודות אשר תאמו את אותם קריטריונים אושרו להכלל במסגרת המפרט המאושר שהפרוייקט הסכים להשתתף בעלות ביצוע העבודות המפורטות במסגרתו.

המגעים עם התובעים אשר קדמו לכריתת החוזה הקבלני

13. לאחר שנערך המפרט המאושר כאמור, נערכו מספר פגישות בין הדיירים לבין נציגי הפרוייקט, ואני בכללם, במהלכן הוסברו לדיירי הבנין מטרות הפרוייקט, היקף הסיוע שיינתן להם, האחריות שמוטלת עליהם בקשר עם ביצוע העבודות בפועל וכיובי פרטים בקשר עם הפרוייקט.

במאמר מוסגר ברצוני לציין, כי התובעים - שלא כמו מרבית האוכלוסיה שזכתה לסיוע מצד הפרוייקט - דאגו לברר ולבחון כל פרט ופרט בקשר עם היקף העבודות שהפרוייקט ישתתף בעלותן, בקשר עם מידת מעורבותו של הפרוייקט בביצוע העבודות ובקשר לכל מסמך ומסמך עליו חתמו. ודוק: למרות שהסיוע שהעניק הפרוייקט היה לנציגות דיירי הבנין כגוף אחד, דאגו התובעים להפגש עמי ועם יתר נציגי הפרוייקט באופן אישי בכדי לברר כל פרט ופרט שראו בו חשיבות כלשהיא.

14. לאור טענות התובעים ברצוני להבהיר, כי לתובעים הוסבר כבר בראשית המגעים כי העבודות שהפרוייקט ישא בביצוען הן אך ורק העבודות המפורטות במפרט הטכני וכי חוות הדעת האדריכלית איננה אלא מסגרת בלתי מחייבת אשר איננה מלמדת על היקף ו/או דרך ביצוע עבודות השיפוץ.

15. זאת ועוד, במסגרת הפגישות האמורות הובהר לדיירים (והתובעים בכללם) לא אחת, כי האחריות לביצוע העבודות ולהתקשרות עם קבלן לצורך זה מוטלת על שכמם ועל אחריותם.

בחירת הקבלן על ידי דיירי הבנין

16. משהביעו הדיירים הביעו את רצונם לקבל את הסיוע הכספי שהעניק הפרוייקט לצורך ביצוע העבודות המפורטות במפרט, דאגנו לקבל מספר הצעות מחיר לביצוע העבודות המפורטות

במפרט מקבלנים שונים. 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. אבהיר, כי לא רק שהדיירים הם שבחרו את הקבלן א. כפרי אלא שאני באופן אישי, הבעתי בפניהם את הסתייגותי מבחירה זאת, לאור המחירים הנמוכים שהציע הקבלן כפרי אשר נראו על פניהם כבלתי סבירים.

וידגש, כי על פי מטרת הפרוייקט ונוהלי עבודתו, הצטמצם תפקידו של הפרוייקט בסיוע תקציבי וליווי הפרוייקט מבחינה הנדסית (כפי שעוד אפרט להלן). הפרוייקט לא היה אחראי על בחירת הקבלן ו/או על עבודתו. יחד עם זאת, מאחר וראיתי את תפקידי ואת תפקיד הפרוייקט לסייע לדיירים ככל שניתן ולשמור על זכויותיהם, מצאתי לנכון להסתייג מבחירתם של הדיירים כאמור.

18. בהקשר זה יצויין, כי מאחר ורמת המחירים שדרש הקבלן א. כפרי בגין ביצוע סעיפים שונים במפרט לא נראתה לי סבירה לביצוע, ולאחר שהבהרתי את הסתייגותי זאת לתובע (אשר היה הדומיננטי מבין הדיירים), דאגתי שייערך נספח לחוזה הקבלני שנכרת בין נציגות הדיירים לבין הקבלן, אשר יכלול התחייבות מפורשת וברורה של הקבלן לבצע את הסעיפים המפורטים במפרט הטכני בהתאם למחיר שנקב בהצעתו (מוצג נ/4 בתיק המוצגים).

חתימת החוזה בין דיירי הבנין לקבלן וחתמת החוזה בין דיירי הבנין לבין חלמיש

19. בשים לב לאמור לעיל, נחתם בין ועד הבנין, מצד אחד, לבין הקבלן אשר נבחר על ידי הדיירים, מצד שני, חוזה לביצוע עבודות שיפוץ הבניין (להלן: "החוזה הקבלני"). וידגש, 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.

ודוק היטב: לחוזה הקבלני צורפו מפרט טכני וכתב כמויות אשר הם ורק הם פירטו את העבודות שעל הקבלן היה לבצע. דהיינו, לחוות הדעת האדריכלית לא היה כל תוקף מחייב אלא המלצה בלבד ומסגרת בלתי מחייבת לעבודות שהפרוייקט הסכים להשתתף בעלות ביצוען כמפורט במפרט הטכני.

20. לאחר חתימת החוזה הקבלני כאמור, נכרת הסכם בין חלמיש לבין ועד הבניין, אשר מסדיר וקובע את טיב היחסים שבין הצדדים ואת השתתפותה של חלמיש בעלויות שיפוץ הבנין (להלן - "ההסכם"). וידגש, התובעים שבכאן כלל אינם צד להסכם האמור אלא ועד הבניין.

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

21. זאת ועוד, על פי החוזה הקבלני וההסכם האמורים, נקבע כי לפרוייקט תהיה זכות לפקח על ביצוע העבודות. ויובהר, כי זכות הפיקוח של הפרוייקט כאמור נבעה מן העובדה שהפרוייקט הוא שנשא במרבית עלויות השיפוץ ונועדה לוודא שכספי הציבור אכן יגיעו ליעדם וכדי למנוע חלילה מעשי תרמית מצד הדיירים והקבלן. ברם, לכל אורך הדרך הובהר הן לדיירים

והן לקבלן, כי לאור מטרתו של הפיקוח כאמור אין צו כדי להטיל אחריות על חלמיש בגין מעשי הקבלן ו/או הדיירים.

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

22. בהתאם להסדר זה ובכפוף לו, מוניתי כמפקח על ביצוע העבודות בבנין.

דרישת התובעים ליציקת גג ביתם

23. בסמוך לאחר תחילת עבודות השיפוץ, פנו התובעים אליי ואל הקבלן ודרשו לצקת מחדש את גג ביתם. ודוק: המפרט הטכני אשר נערך, בין היתר, על סמך חוות דעתו של מהנדס קונסטרוקציה ממשרד ב.ס.ר מהנדסים לא אזכר עבודה זאת כחלק מן העבודות אשר על הקבלן לבצע ואשר הפרוייקט ישתתף בעלותן.

24. לפיכך, לא נותר לי אלא לדחות את דרישת התובעים כאמור ולציין בפניהם, כי העבודות שיבוצעו הן אך ורק העבודות הנכללות במסגרת החוזה הקבלני ואשר הפרוייקט הסכים להשתתף בעלותן כמפורט בהסכם שנכרת בין חלמיש לבין ועד הבנין.

25. יחד עם זאת, חזרתי והבהרתי לתובעים כי במידה וברצונם לבצע עבודה נוספת כלשהיא, הרי שהם רשאים לעשות כן על חשבונם ולפרוייקט אין כל התנגדות ו/או עמדה אחרת בענין.

העתק מכתבי, מיום 27.7.89, לתובעים במסגרתו נדחתה דרישתם של התובעים מצ"ב כמוצג 15/2.

26. בהקשר זה ולאור תצהירו של התובע, ברצוני לציין את הדברים הבאים:

26.1 במסגרת פגישה שנערכה בין התובעים לבין נציגי הפרוייקט, ביום 29.6.89, ואשר סיכומה צורף כנספח ת/9 לתצהיר התובע, מעולם לא הובטח לתובעים כי הפרוייקט יישא בעלויות יציקת גג מחדש.

26.2 שנית, הפרוייקט לא ביקש מן התובעים חוות דעת של מהנדס קונסטרוקציה וממילא שלא התחייב לשאת בעלותה של חוות דעת כאמור.

26.3 מהנדס הקונסטרוקציה אשר מסיכום הפגישה האמור, עולה כאילו הסכים ליציקת הגג מחדש חזר בו מקביעתו זאת והדברים הובהרו במסגרת מכתבי (נ/15 הני"ל). בכל מקרה, אין ולא היה בקביעותיו של מהנדס הקונסטרוקציה כדי להוסיף או לגרוע מן העובדה, לפיה העבודות שהפרוייקט התחייב להשתתף בעלותן הינן אך ורק העבודות שנזכרו בגדר המפרט הטכני.

27. לא זאת אף זאת, כאשר ביצעו התובעים את יציקת הגג בעצמם הם עשו זאת ללא קבלת היתר, באמצעות קבלן שאינו קבלן רשום ובאופן שפגע ביכולתו של הקבלן א. כפרי לבצע את עבודות שיפוץ הבית.

העתק מכתב ששלחתי בענין לעיריית תל אביב מצ"ב כמוצג נ/16. העתק מכתב ששלח הקבלן א. כפרי לחלמיש בגין ההפרעות שנגרמו לו עקב ביצוע העבודות על ידי התובעים מצ"ב כמוצג נ/10.

שחזור עמודים דקוראטיבים

28. זאת ועוד, בנוסף לאמור לעיל דרשו התובעים לשחזר את העמודים הדקוראטיבים התומכים בבנין. ברם, מאחר ובמסגרת המפרט הטכני לא דובר על שחזור העמודים בדרך שנדרשה על ידי התובעים, מאחר ומטרותיו של פרוייקט השיקום היו מוגדרות ותקציבו מוגבל, נדחתה על ידי גם דרישה זאת.

29. יחד עם זאת ומאחר והפרוייקט לא הביע כל התנגדות לשחזור העמודים על ידי דיירי הבנין, הסכמנו שהתובעים יבצעו שחזור של העמודים על חשבונם.

אלא שהתובעים לא עמדו בלוח הזמנים עליו התחייבו והם גרמו לעיכובים רבים להמשך ביצוע העבודות על ידי הקבלן א. כפרי. ודוק: עיכובים אלו הסבו עגמת נפש רבה לדיירי הבנין אשר המשיכו להתגורר בו גם במהלך ביצוע עבודות השיפוץ ואף העלו חשש להגשת תביעה מצד הקבלן.

העתק מכתב שנשלח מטעמי אל דיירי הבנין, ביום 8.11.89 מצ"ב כמוצג נ/11 לתיק המוצגים.

טענות התובעים בדבר טיב הפיקוח על עבודות הקבלן

30. עוד בטרם שאתייחס לטענות התובעים בענין טיב הפיקוח, ברצוני לחזור על האמור בסעיף 21 דלעיל ועל האמור בסעיף 10 להסכם שנכרת בין חלמיש לבין ועד הבנין (נ/5 הנ"ל), לפיו:

"מוסכם בין הצדדים, כי המקור הכספי להשתתפות החברה הוא מתקציב ממשלתי במסגרת התוכנית לשיקום שכונות, כי החברה פועלת ככ"כ ונציגת משרד הבינוי והשיכון בכל הנוגע לפיקוחה על עבודות השיפוץ והשתתפותה במחירן, וכי לפיכך החברה תהיה פטורה מכל אחריות כלפי המזמין בכל הנוגע לחוזה, או הנובע ממנו, או הקשור עמו."

דהיינו, שלתובעים הובהר כי חלמיש ו/או הפרוייקט אינם אחראים בכל צורה שהיא לטיב העבודות שיבצע הקבלן, והדברים הובהרו להם במיוחד בעת שבחרו להתקשר עם הקבלן א. כפרי דווקא.

31. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יובהר כי טענות התובעים בדבר העדר פיקוח משולות כל יסוד וכי דאגתי לפקח באופן יומיומי על טיב העבודות שביצע הקבלן א. כפרי. בענין זה די בהפנייה למקצת המכתבים ששלחתי ואשר מצ"ב כמוצגים נ/17 - נ/18 לתיק המוצגים.

32. יודגש בהקשר זה, כי למעט משלוח התראות לקבלן ובדיקת החשבונות שהוגשו מטעמו, לא הייתה לי כל סמכות להפסיק את עבודתו של הקבלן, אפילו במקרה שלא הייתי מרוצה מטיב עבודתו. שכן, חלמיש כלל לא הייתה צד לחוזה הקבלני וממילא שלא הייתה רשאית לתבוע

את ביטולו ו/או צמצומו וכל שיכלה היה לבחון את ביצוע העבודות עובר להעברת הכספים לקבלן (כפי שאכן עשתה).

כן יודגש, כי ועד הבנין אשר היה צד לחוזה הקבלני מעולם לא דרש את ביטול החוזה הקבלני ו/או את צמצום העבודות.

צמצום העבודות

33. 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.

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

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

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

34.3 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.

35. 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.

36. ברצוני לציין, כי לפי מיטב זכרוני העבודות אשר נזכרות בתצהירו של התובע בוצעו על ידי הקבלן א. כפרי. בכל מקרה, הכספים ששולמו על ידי התובעים בצירוף כספי ציבור ששולמו באמצעות הנתבעת הוצאו כולם בעבודות השיפוץ של הרכוש הפרטי והמשותף בבנין בו יש לתובעים דירה. חלמיש לא שמרה לעצמה ולוא אגורה שחוקה מן הכספים ששולמו על ידי דיירי הבנין - בכלל, 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 הבנין.

37. במאמר מוסגר יוער, כי הסך ששולם על ידי הנתבעים היה נמוך ב-3,000 ש"ח מן הסך שהיה עליהם לשלם בפועל. והדברים הובהרו לתובעים במסגרת מכתבי נ/15 הנ"ל.

19-FEB-98 THU 17:17

BARAK, ZAMIR-ADV.

FAX NO. 972 3 5311565

P. 3

38. בשולי הדברים ברצוני להעיר, כי הנני כופר גם באמור בתז.הירה של הגבי גרציה עטייה. ברם, מפאת קוצר היריעה, מאחר וטענותיה מתייחסות לארועים שאינם נשוא התביעה דן ואשר אינם נוגעים בכל צורה שהיא לבנין נשוא התביעה, אצנע מלהתייחס בשלב זה לכל אחת ואחת הטענותיה של גרציה עטייה.

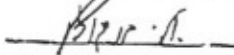
יחד עם זאת יובהר, כי דיירי הקבלן ברחוב אסף הרופא 1 חוז שבחרו להתקשר עם הקבלן א.כפרי וזאת למרות הסתייגותי מוכך. כן יובהר, כי חגבי גרציה עטייה הגישה בעבר תביעה כנגד חלמיש בגין אותן טענות שנוכרו בתצהירה, ותביעה זאת נדחתה על ידי בית משפט חשלים שבתל אביב.

39. הנני מצהיר, כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן התצהיר לעיל - אמת.



ישראל פובנזק

אני הח"מ אלי דוידוביץ, עו"ד, מאשר בזו כי ביום 2.1.98 חופע בפני ^{כנס} מר ישראל פובנזק נושא ת. 412758 ואחרי שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צבוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דל.יל וחתימ עליה בפני.



אלי דוידוביץ, עו"ד