בעניין:

פלוני אלמוני ת.ז 111111111

על-ידי ב"כ עוה"ד מאור גרצנשטיין מ.ר 87995 ו/או

עוה"ד דוד רואס מ.ר 104754 ואח'

משרד עורכי דין

(להלן: "התובע")

-נ ג ד-

ובעניין: **אלמוני פלוני ת.ז 222222222**

(להלן: "הנתבעים")

<u>תצהיר עדות ראשית</u>

אני הח"מ, פלוני אלמוני, נושא ת"ז מס' 111111111, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני אביו של התובע, **פלוני אלמוני** הבן (להלן: "בני" או "התובע").
2. תצהירי זה ניתן בתמיכה לכתב התביעה של בני כנגד הנתבע. כל העובדות המפורטות להלן ידועות לי מידיעתי האישית והישירה, שכן ליוויתי את בני באופן צמוד החל משלב איתור הדירה, הביקורים בה, המשא ומתן הממושך, החתימה על ההסכם כערב, קבלת המפתחות, וכן הייתי עד להתנהלות הנתבעים ולנזקים הכבדים שנגרמו לבני.
3. לקראת מעבר מגוריו של בני, חיפשנו עבורו דירה שתתאים לצרכיו הייחודיים. הפרמטר המרכזי והמהותי ביותר בחיפוש היה דירת גן עם חצר פרטית, סגורה ונעולה לחלוטין, וזאת הן לצורך גידול כלבתו (סקאיי) בסביבה בטוחה, והן לשם שמירה על פרטיות, ביטחון אישי ושקט.
4. נחשפתי למודעה שפרסם הנתבע באתר "יד 2". המודעה הציגה את הנכס בצורה מפורשת, מודגשת וחד-משמעית כ"דירת גן". בשום מקום בפרסום לא נרמז, ולו ברמז קל, כי החצר הינה רכוש משותף של הבניין, כי מותקנים בה מתקנים ציבוריים, או כי לשכנים קיימת זכות כניסה או מעבר בה.
5. הגעתי לראות את הנכס יחד עם רעייתי, **פלונית אלמונית האמה.** הנתבע הוא שפתח בפנינו את שער הכניסה לחצר, אשר היה סגור פיזית בבריח.
6. המראה שנגלה לעינינו יצר מצג עובדתי מובהק של חצר פרטית ובלעדית לדירה, ללא כל סממן לשיתוף:

- החצר הייתה מגודרת ומתוחמת מכל עבריה, מטופחת, מרוצפת בחלקה בדשא סינתטי, ובה עציצים, עצי פרי, סככה בנויה ומחסן.
- מתחת לסככה אחסן הנתבע ציוד פרטי שלהם, לרבות מקרר, טלוויזיה, ריהוט וציוד אישי רב דבר שהעיד בעליל כי החצר משמשת אותם באופן בלעדי כחלק בלתי נפרד מביתו, ולא כשטח מעבר ציבורי.

- הכניסה היחידה והבלעדית לדירה הייתה אך ורק מתוך החצר: הכניסה התבצעה דרך שער החצר, עלייה במדרגות אל מרפסת הדירה, ומשם כניסה לפנים הבית.

7. הנתבע חיזק מצג זה באמירות מפורשות. הוא התגאה בחצר, הציג אותה כחצר הדירה, ואף הציע לבני ברוחב לב להקדים ולהכניס חפצים וארגזים למחסן שבחצר עוד בטרם מסירת החזקה הרשמית.
8. בשום שלב, לא במודעה, לא בביקורים, ולא במהלך שיחות המשא ומתן, לא גילה הנתבע כי מדובר בשטח משותף שבו ממוקמים שעוני המים והתשתיות של כלל דיירי הבניין, או כי קיימת מניעה כלשהי לנעול את השער.
9. יתרה מזאת, במעמד מסירת החזקה בדירה, נפגשתי אישית עם הנתבע על מנת לקבל את המפתחות. במעמד זה מסר לי הנתבע, יחד עם מפתחות הבית, גם את מפתח שער החצר. מסירת מפתח לשער החצר היוותה אישור וחותמת סופית לכך שמדובר במתחם פרטי ונעול.
10. כבר מן הפגישה הראשונה בנכס, ובכל שיחה עוקבת, הובהר לנתבע באופן הגלוי והשקוף ביותר כי בני מנהל עסק עצמאי בתחום היופי, האיפור והסדנאות, וכי לצורך כך יגיעו לדירה לקוחות.
11. הדבר הועלה על ידינו כשאלה ישירה: שאלנו במפורש האם קבלת לקוחות בדירה עשויה להוות בעיה מבחינתו של הנתבע. הנתבע השיב מיד ובאופן נחרץ כי הדבר אינו מהווה כל בעיה, הביע תמיכה, התלהבות רבה ואיחל לבני הצלחה רבה בעסק.
12. מעורבותו בנושא העסק הייתה כה מפורטת, עד כי במהלך אחד הביקורים, הנתבע אף ייעץ לבני מיוזמתו היכן בדיוק למקם את חדר הקליניקה/סטודיו בדירה: הוא המליץ לו במפורש לייעד לכך את חדר הממ"ד, בנימוק שמדובר בחדר הסמוך לדלת הכניסה ולסלון, וכך הלקוחות לא יצטרכו להיכנס לעומק הבית ולפגוע בפרטיותו.
13. הטענה המאוחרת שהעלו הנתבע במכתב ההתראה, לפיה כביכול "הופתע" לגלות שמתנהל עסק בדירה, היא טענה כוזבת, הנתבע ידע על העסק, אישר אותו, עודד אותו, ורק בדיעבד, כשהתעוררו חיכוכים מול השכנים בשל מחדליו שלו הוא ניסו לגלגל את האשמה על בני.
14. מתוך הסתמכות מוחלטת על מצגי הנתבע כי הנכס ישמש את בני למגורים ולעסק לתקופה ארוכה ויציבה, השקיע בני סכומי כסף משמעותיים בהתאמת הדירה ובריהוטה.
15. בפרט, מבנה הסלון בדירה התאפיין בזוויות ומידות ייחודיות ובלתי שגרתיות. לצורך כך, הזמין בני בהתאמה אישית ובייצור מיוחד מערכת ישיבה (סלון פינתי בתצורת "ר"), שנמדדה ותוכננה במדויק כדי להתאים לזווית הקירות הספציפית של אותו סלון.
16. עקב הפרת ההסכם מצד הנתבעים ומסכת ההתנכלויות שנכפתה על בני, אשר אילצה אותו לעזוב את המושכר בטרם עת ולעבור לדירה חלופית, הפכה ספה יקרה זו לחסרת התאמה לחלוטין: בדירתו החדשה כיוון הזווית ("שזלונג") הפוך לחלוטין, והספה חוסמת את המעבר ואינה מתאימה לחלל. כתוצאה מכך נגרם לבני הפסד כספי ישיר בגין ריהוט שהוזמן ויוצר במיוחד עבור דירת הנתבע.
17. בנוסף, בני רכש עציצים, שתילים, צמחים, גופי תאורה ואביזרים שונים לצורך שדרוג החצר והקליניקה, בהסתמך על הבטחת הנתבע למגורים שלווים לטווח ארוך, השקעות שירדו ברובן לטמיון בעקבות סיום השכירות הכפוי.
18. לאורך כל התקופה, וביתר שאת לאחר שהנתבע הפך עורו והחל להתנכל לו, הייתי עד ראייה מקרוב להתמוטטות ולמשבר נפשי עמוק ומטלטל שחווה בני.

19. בני, שהוא אדם רגיש, חרוץ ועצמאי, אשר השקיע את כל מרצו, כספו וחלומותיו בהקמת הקליניקה ובבניית שמו המקצועי, מצא את עצמו בתוך סיוט מתמשך. חוסר היכולת לנעול את שער החצר, החשש התמידי מכניסת זרים ושכנים עוינים לשטח הנכס, והפחד היומיומי מכך שכלבתו (סקאיי) תברח או תיפגע, ערערו לחלוטין את תחושת הביטחון הבסיסית והפרטיות שלו בתוך ביתו שלו.
20. האירוע שבו התייצב הנתבע בנכס ומסר לו מכתב התראה מעורך דין, תוך דרישה דורסנית לסגירת העסק לאלתר, ועוד לאחר שהנתבע אישר ועודד את פתיחת העסק מלכתחילה, הכה את בני בהלם מוחלט והכניס אותו למצב של שוק וחרדה.
21. ראיתי את בני מתפרק לנגד עיניי: הוא לא הצליח להירדם בלילות, סבל ממועקה נפשית כבדה, מחרדות אשר הנבעו ממתח קיצוני. מצב רוחו היה ירוד ביותר, ותחושת חוסר האונים שבה היה שרוי שיתקה אותו.
22. הפגיעה הזו גלשה ישירות גם לעבודתו ולמטה לחמו: החרדה שחווה, יחד עם חוסר היכולת להבטיח ללקוחותיו פרטיות, שקט וסביבה נעימה ובטוחה (דבר שהוא בנפשו של תחום הטיפוח והאיפור), פגעו קשות ביכולתו לתפקד ולקבל קהל, והוא נאלץ לבטל פגישות ולספוג פגיעה תדמיתית וכלכלית קשה.
23. אני מצהיר כי כל המפורט לעיל הינו אמת, הצהרתי זו ניתנת מרצוני החופשי, וזהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

_____

פלוני אלמוני האבא

<u>אישור עורך דין</u>

אני הח"מ, מאור גרצנשטיין, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום, 01/01/1990 הופיע בפני מר פלוני אלמוני האבא, אשר זיהה עצמו באמצעות תעודת זהות מס' 333333333, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, חתם על תצהירו דלעיל בפני.

_____

מאור גרצנשטיין, עו"ד

ב"כ התובע

משרד עו"ד מאור גרצנשטיין