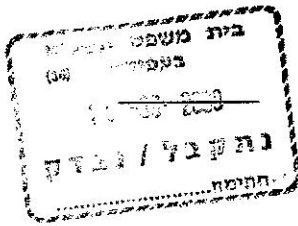


1/13/17-0609

בבית המשפט השלום בעפולה

אגיס קבלנות בניין ופיתוח בע"מ ח.מ. 511419053

ע"י בי"כ עו"ד חנאן אגיס
 מניסת אום אל פחם- דרך מיעאמי שכונת עין גראר
 ת.ד. 749 אום אל פחם 30010
 טל: 04/6111970 פקס: 04/6113529 נייד 0524/853488

התובעת

- נ ג ד -

דבורה מילשטיין - בסרי - ת"ז 059019877
 גלילי ישראל 17
 רמת השרון 47224

הנתבעת

מהות התביעה: תביעת פינוי מושכר

תביעה לפינוי מושכר

1. התובעת, הינה חברה רשומה כדין בישראל והיא תהיה מיוצגת ע"י עו"ד חנאן אגיס וכתובתה לצורך המצאת כתבי דין תהא אף היא במען משרדה של עוה"ד הנ"ל כאמור בכותרת התביעה לעיל.
2. הנתבעת היתה בכל הזמנים הרלוונטים לתביעה זו, המשכירה של דירה שבבעלות התובעת והנמצאת ברמת השרון, בכתובת גלילי ישראל 17, גוש 6599 חלקה 682.
3. בתאריך 10/11/08 נערך ונחתם חוזה שכירות (להלן: "החוזה") בין התובעת והנתבעת בקשר לדירה הנמצאת בבעלות התובעת ברמת השרון (להלן: "המושכר"), הסכם שחודש עם הנתבעת כהמשך לחוזה שנחתם עם הנתבעת ובעלה עבור השנה שקדמה לתקופת שכירות זו.
- דצ"ב: הסכם שכירות מיום 10/11/08, מסומן באות א' ומהווה חלק בלתי נפרד מכתב התביעה. הסכם שכירות שנחתם עם הנתבעת ובעלה הקודם, מסומן באות ב', ומהווה חלק בלתי נפרד מכתב התביעה.
4. בהתאם לסעיף 2 א לחוזה, תקופת השכירות הינה 12 חודשים המתחילה בתאריך 1/12/08 ומסתיימת בתאריך 31/11/09.
5. בהתאם לסעיף 4 לחוזה, השוכרת תשלם למשכירה דמי שכירות בסך 180,000 ₪ עבור כל התקופה, תשלום שישולם לתובעת מראש.
6. הנתבעת הפקידה בידי התובעת שיק על סך 180,000 ₪ לתשלום השכירות, המשודך מחשבון הנתבעת בבנק מזרחי טפחות, שיק אשר בהגיע מועד פרעונו, לא כובד בבנק מהסיבה שאין כיסוי מספיק.

- ז. עם מקיעת השכירות או פינוי המושכר על פי הסכם זה, לפנות את המושכר ולהחזיר את החזקה בו למשכיר כשהמושכר במצב טוב והסמך כמי שהיה בשל תחילת תקופת השכירות, בכפוף לבלאי רגיל וסביר ובכפוף לכעף ז.
 - ח. המוכר לא יחיה אחראי כלפי המשכיר בגין נזקיו ולוקחים למשכיר הנובעים מבלאי סביר ו/או מהוצאות מלקוחי בניה ו/או מפגמים נסויים.
 - ט. המוכר ומקדי ביד המושכר שיק בטחון לכיסוי מקום פעולתם לחיטום, נזקים אחרים מהנזורים בסעיף ה' לעיל.
8. **היסים והחובות:**

- א. מס רכוש, מיסי השבחה, ארנוט ומסלום שונים, צירונים ו/או במשלוחים אם יחול יוסל על המושכר, וכן כל מס ראו היסל ראו תשלום שיוחל מכה הזתו על המושכר בעל המושכר, ישולמו ע"י המושכר.
 - ב. ארנוטה כללית לרשות המקומית וכן כל מס, היסל ואגרות אחרות יחולו על המוכר וישולמו על ידו ישירות לקרנית.
 - ג. החובות היסל, מיס, סלפון ותשלומים שוטפים בכל תקופת השכירות יחולו על המוכר וישולמו על ידו ישירות לרשות.
 - ד. למצן הסד סמך, המושכר אחראי בואת לתשלומים של כל המיסים והחובות תחלים על המושכר בגין התקופת שקבחה לתחילת תקופת השכירות. המושכר מתחייב למסור את המושכר בתום תקופת השכירות כשהמושכר תומסו ככל חיב שבהוד חזכי הייב לישלמו.
9. **מקיעת השכירות:**

השכירות יל כי הסכם זה תיפקע ותסתיים בתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות כמוראתו במפורט בסעיף ז לעיל.

- 10. **מבצעים**
- א. אם לא ימנה המוכר את המושכר מיד עם מקיעת השכירות ככל אחד מהמקרים בהסכם זה, יהח עליו לשלם למשכיר פיצויים כותבמים מראש בסך בשיח השווה ל- _____ בענין כל יום של אחזור במיני המושכר.
- ב. על חצרה הסכם זה יחולו תוראות חוק התווים (תוספות בשל הפרת חוזק) תשל"א שזו.

- 11. **טענות:**
- איתוד של 14 יום במועדים הקבועים בהסכם זה ייושבו להסרתו.
- 12. **מחובות והתענות:**
- כל התענה קפישילה ע"י אחד הצדדים לשנתו בהדאי רשום התשב כאילו טקבלה ע"י הצד השני עם חום 72 שעות מעת שנמסרה למשלוח בבית הרואר.

ולראיה כמי המודים על התחום.

Milstein
חשבו

אני מודיע
בכין ופתיחה
סל: 067211921

הגנת הדיור, לרבות חוקי הגנת הדיור (נוסח משולב חס"ב 1972) ו/או כל בעל דין שיבוא
במקומו בהקשר לזיכרון מוגנת.

4. דמי שכירות:

הוסכם בין הצדדים כי השוכר ישלם למשכיר דמי שכירות בסך \$ 1,000.00 חודשי. ל-12 חודשים
דמי שכירות ישולמו שנה מראש, עבור כל שנה, קרי, ביום קבלת החזקה בחדר ישולם
עבור שנת שכירות שהקופתה מ- 1/12/04 ועד 30/11/05 ובתאריך 1/12/05 ישולם עבור
שנת שכירות שהקופתה מ- 1/12/05 ועד 30/11/06.

דמי השכירות ישולמו ביום קבלת החזקה במושכר כשהמושכר מושלם וראוי למגורים
לשביעות רצון השוכר.

5. שיפוצים במושכר:

- א. מוסכם בזאת כי השוכר רשאי לבצע שיפוצים ו/או שינויים במושכר לפי שיקול
דעתו, וכל ההוצאות הכרוכות בביצוע השינויים הליל יחולו על השוכר וישולמו
על ידו.
- ב. כל ציוד בין קבוע ובין נייד שיכניס השוכר למושכר, למעט דלתות וחלונות
ישארו רכושו הבלעדף של השוכר ובתום תקופת השכירות יהיה השוכר רשאי
להוציאו מן המושכר.

6. התחייבויות המשכיר:

המשכיר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

א. להעמיד את המושכר לרשות השוכר, ביום 1/12/04 כשהמושכר מושלם וראוי למגורים,
כאשר כל עבודות הבנייה הסתיימו לשביעות רצון השוכר.

ב. למסור את החזקה במושכר, כאשר המושכר פנוי מכל אדם וחפץ וחופשי מכל חוב לרבות
בגין חשבונית סלפון, חשכל מים ארנונה מסיט וכל השלום אחר.

ג. לבטח את המושכר בגן נזקי אש, נזקי מים וצנרת ורעידת אדמה לרבות בביטוח אבדן דמי
שכירות כאשר השוכר מוטב בפוליסה.

ד. המשכיר יתקן על חשבונו נזקי צנרת, דוד שמש, מערכות המושכר, לרבות תשתית חשמל,
ביוב ותקשורת וכן ליקויי בנייה מכל סוג שהוא. לא תיקן המשכיר נזק כאמור בזמן סביר מיד
לאחר קבלת הודעת, יהיה השוכר רשאי לבצע את התיקון והמשכיר יהיה חייב לשפות את
השוכר בגין הוצאותיו בתוך 7 ימים למן קבלת דרישת השוכר לעשות כן. מבלי לגרוע מהאמור
לעיל, יהיה השוכר רשאי לקזז את הוצאותיו כאמור מדמי השכירות.

7. התחייבויות השוכר:

השוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

א. לזקק על חשבונו ותוך זמן סביר כל נזק וקילקול שייגרם למושכר כתוצאה ממעשה זדון
ו/או רשלנות של השוכר ו/או מי מטעמו.

ב. להשתמש במושכר באופן זהיר והוגן, לשמור עליו ולדאוג לנקיון המושכר באופן שוטף
ונאות.

ג. לאפשר למשכיר או למי שיקבע על ידו להיכנס למושכר במומנם סבירים ובתאום עימו
מראש, על מנת לבדוק את המושכר לבוד אם המושכר ממלא אחד הוראות הסכם זה.

אניש קבלנות
סניף ומתח בע"מ
טל. 06-312186

J.M

18

מזרחי טפחות ∞

מס' דברות: 017 דמות השרון
 גלילי ישראל 059019877
 מ"ו 054-5444859 טל'

בנק ערבי ישראלי בערבונו מונחבג
 סניף חצרות יפו רח' סלמה 4 - חצרות יפו
 הפקד: 21.08.08
 2380087

למטרת: דמי שכר

סכום: 7 אלפים שקלים ועוד 7 שקלים
 7,007.00

מס' חשבון: 188,000

חתימה: [Signature] תאריך: 16.11.08

SIGNATURE DATE

אין לבצע שיתוי כשיום
 לאחר שנכתב למעט
 שיתוי תאריך או סכום.

حنان أنيس – مكتب محاماه

HANAN ANEES

חנואן אניס

Law Office

משרד עורכי-דין

Hanan anees, Adv.

حنان أنيس – محاميه

חנואן אניס, עו"ד

أم الفحم – عين جزار ص.ب.749 تل: 04-6111970 فاكس 04-6113529

שכונת עין ג'יראר אום אל פחם ***** Um-El-Fahem

טל 04-6111970, פקס 04-6113529, 0524853488

Um-El-fahem

המען למכתבים 749 : אום אלפחם – 30010 - Send Letters To:

תאריך: 22/12/08
בפקס ובדואר

לכבוד:
משרד עו"ד גולדשלגר ושות'
רח' תחילון 3, רמת גן
פקס: 03-5755390

ח.ג.

הנדון: דבורה ואלון מילשטיין- שכירות בית ברח' ישראל גילי 17 רמת השרון
בקשה לפינוי מושכר
תראה לתשלום חוב בגין הסכם שכירות

בשם מרשתי אניס קבלנות בניין ומיתוח בע"מ, הריני לפנות אליכם כדלקמן:

1. מרשיך התמו על הסכם שכירות עם מרשתי לשכירת בית שבבעלותה – ברחוב ישראל גילי 17 ברמת השרון – להלן "המושכר" וסוכם לשלם דמי שכירות שנה מראש.
2. בניגוד למוסכם בין מרשיך ומרשתי ולמרות הבטחותיהם הרבות לעשות כן טרם שילמו הסכום כמוסכם ביניהם ..
3. מחדלי מרשיך חוזכרים לעיל מהווים הפרה יסודית של הווסכם השכירות שנכרת ביניהם המזכה את מרשתי לתרופות הקבועים בחוק החוזים בשל הפרת חוזה.
4. עד היום טרם שילמו מרשיך את חובם למרשתי ואו כל חלק ממנו וכן טרם פינו את המושכר.

5. מרשיך נדרשים בזאת, וזאת באופן מיידי וללא כל דיחוי, לפנות את המושכר, ולשלם את חובם למרשתי בגין הסכם השכירות לרבות המסים הארנונה והמסים ולשלם חוצאות פנייתי זו בסך 1500 ₪.

6. במידה ופנייתי זו לא תיענה ו/או תיענה בשלילה, איאלץ עפ"י בקשת מרשתי, לפנות לעירכאות המשפטיות ונקיטת כל האמצעים האפשריים העומדים לרשותה דבר הכרוך בחוצאות כספיות מיותרות וכן דבר שיטב למרשיך אי נעימות.

לטיפולכם המיידי אני מודה...

בכבוד רב,
עו"ד חנאן אניס

9183
9

HANAN ANEES
Law Office

حنان انيس - مكتب محاميه

חנואן אניס
משרד עורכי-דין

Hanan anees, Adv.

حنان انيس - محاميه

חנואן אניס, עו"ד

أم الفحم - عين جزار ص.ب.749 تل: 04-6111970 פאקס 04-6113529
שכנת עין ג'דאר אום אל פחם ***** Um-El-Fahem

טל 04-6111970, פקס 04-6113529, טל 0524853488
המען למכתבים 749: אום אלפחם - 30020 - Send Letters To: Um-El-fahem

תאריך: 27/12/08

לכבוד:
משרד עו"ד גולדשילר ושות'
רח' החילון 3, רמת גן
פקס: 03-5755390

ח.ג.

הנדון: דבורה ואלון מילשטיין - שכירות בית ברח' ישראל גלילי 17 רמת השרון

בשם מרשתי אניס קבלנות בגיין ופיתוח בע"מ, ובתגובה למכתבכם מיום 24/12/08 הריני לפנות אליכם כדלקמן:

1. מרשיך חתמו על הסכם שכירות עם מרשתי לשכירת בית שבבעלותה - ברחוב ישראל גלילי 17 ברמת השרון - להלן "המושכר" וסוכם לשלם דמי שכירות שנה מראש.

2. מרשך מסר שיק לתשלום השכירות אך השיק לא כובד בהגיע זמן פרעונו בחודש 11/08 ומאז לא שילם למרשתי בגין השכירות.

3. בניגוד למצויין במכתבך מרשתי תיטען כי מרשך לא קבע מועד כלשהו לתשלום השכירות למרשתי לאחר ששיק שמסר למרשתי לא כובד, והוא מתחמק מתשלום.

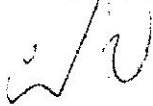
4. בנוסף ובניגוד למצויין במכתבכם מיום 24/12/08, תיטען מרשתי כי לא איימה היא או מיישהו מטעמה על מרשיך.

5. הינכם נדרשים בזאת להעביר את החוב הנדרש בגין השכירות ללא כל דיחוי, ביום 28/12/08 לחשבון הח"מ עו"ד חנאן אניס:
חשבון 7052/43 בבנק ערבי ישראלי (34) סניף אום אל פחם (018).

6. במידה ופנייתי זו לא תיענה איאלץ על פי הוראות מרשתי לפנות לעורכאות המשפטיות המתאימות ונקיטת הליכים בהתאם.

לטיפולכם המיידני אני מודה..

בכבוד רב,
עו"ד חנאן אניס



אני החתום מטה א.נ.א. אג' 31676 **ייפוי כח** 31676 א.נ.א. אג' 31676
 ממנה בזה את ערבי הדין חנאן אניס ואו (כולם יחד וכל אחד)
 מהם (אחד) להיות באי כחי, בעניין _____

- מבלי לפגוע בכלליות המגויי הנ"ל והיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות האבות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל חטבע ממנו כדלקמן:
1. לתתם על ולתניש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, וראו כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, חוזעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל חליץ אחר הנוגע או הנובע מהחליץ הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ובמבלי לפגוע באמור לעיל גם לתודות ראו לכפור בשמי במשפטים פלילים.
 2. לתתם על וראו לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש חכרות משיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
 3. לבקש ולקבל כל חוות דעת רפואית וראו כל מסמך רפואי אחר מכל רופא או מוסד שבדק אותי וראו כל חוות דעת אחרת הנוגעת לענין הנ"ל.
 4. לייצגני ולחזופע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניחם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות וראו כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונות, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
 5. לנקוט בכל הפעולות והכרחיות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיחיו קיימים לעתיד וכלכלם הזמנת עדים ומינוי טומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
 6. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
 7. להתפטר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על משרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
 8. לחוציא לפועל כל פטיד או החלטת או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק החוציא לפועל ותקנותיו.
 9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב כלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנוגע וראו הנוגע לעניין הנ"ל.
 10. לגבות את סכום חתיביה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בית המשפט ושכר טרחת עויד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים.
 11. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשתי חנוגע לעניין הנ"ל.
 12. לחופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, כלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, חצתרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
 13. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לתתם בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
 14. לטפל בשמי בכל הקשור לרשום בטנטיס, סימני מסחר וכל זכות אחרת המוכרת בדין.
 15. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעויד אחר עם זכות העברת לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניי ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל וחרוני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

ולראיה באתי על החתום, היום 10.6.07

חנני מאשר את חתימת מרשי הנ"ל.


 חתימה

 חתימת חנונית עורץ דין

 חנאן אניס-עויד
 מ.ר. 31676
 א.א.מחש