

ת.א. 09 /

בבית משפט השלום
בכפר-סבא

תמיר מטוס, ת.ז. 54035621

התובע:

באמצעות בייכ עות"ד ירון ברנהולץ ואו עמית
הורוביץ ואו ליאור אופריכט ואו חנה פורת
ואו מור סוויל ואו נעם שלו ואו עפר רוזנברג
ואו מאיה אלדורוטי
מרחוב דרך מנחם בגין 12 רמת גן 52700
טל: 03-6122111; פקסי: 03-6122119;



-נגד-

1. אלון מילשטיין, ת.ז. 22063465
2. דבורה מילשטיין, ת.ז. 059019877

הנתבעים:

מרחוב הכינור 4, הוד השרון
(שניהם ביחד ולחוד)

מחות התביעה: פינוי מושכר

תביעה לפינוי מושכר

התובע, שיהא מיוצג ע"י משרד עורכי הדין כמפורט בכותרת, מתכבד בזאת להגיש כתב תביעה זה לבית המשפט הנכבד בהתאם לפרק ט"ז 4 לתקנות סדר הדין האזרחי-התשמ"ד-1984.
אין בהעלאת טענה כלשהי בכתב התביעה משום הסכמה להטלת ואו העברת נטל השכנוע או הראייה על התובע, מקום שהנטל מוטל על הנתבעים.
כל הטענות בכתב תביעה זה נטענות במצטבר ואו לחלופין, הכל על פי הקשר הדברים והדבקים.

בתמצית

1. עסקינן בתובענה לפינוי ממושכר, שחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972 אינו חל עליה, בגין אי תשלום דמי השכירות ויתר התשלומים הנלווים הכרוכים בהשכרת המושכר על ידי הנתבעים, כפי שיפורט להלן.

הצדדים לתביעה

2. התובע הינו הבעלים של דירת הממוקמת ברחוב הכינור 4, בהוד השרון (להלן: "המושכר").

3. הנתבעים שכרו מהתובע את המושכר למטרת מגורים בהתאם להסכם שכירות מיום 29.12.2009, כפי שימרט להלן.

הסכם השכירות

4. **מיום 29.12.2009 נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת בין התובע (המשכיר) לבין הנתבעים (השוכרים) (להלן: "הסכם השכירות" או "ההסכם").**
הענק הסכם השכירות מיום 29.12.2009 מצ"ב לתביעה זו ומסומן **נספח א'.**
5. במסגרת הסכם השכירות נקבע בין היתר כדלקמן:
- 5.1 בסעיף 11א' להסכם מצוין, כי דמי השכירות החודשיים הינם 11,000 ₪ וכי הסכומים הראשונים שישולמו יהיו מופחתים בשל הנוקטת מזגנים ע"י השוכרים (ראו סעיף 5.5).
- 5.2 בסעיף 11ד' להסכם מצוין, כי דמי השכירות עבור חודשים אפריל-יוני עומדים על סך 24,000 ₪ בגין שלושת החודשים גם יחד וישולמו ביום 01.04.2010.
- 5.3 סעיף 12 להסכם קובע, כי במחלך התקופה בה שוחים הנתבעים במושכר, עליהם לשלם בנוסף לדמי השכירות מיסים ותשלומים נוספים כמתחייב על ידם, ביניהם מיסי ארנונה, תשלומי חשמל ומים (להלן: "התוצאות הנלוות").
- 5.4 בהתאם לאמור בסעיף 20א' להסכם, הנתבעים חתהייבו להפקיד בידי התובע שטר חוב על סך 50,000 ₪ בחתימתם של הנתבעים ובחתימת שני ערבים וכן ערבות בנקאית על סך 25,000 ₪.
- 5.5 כמו כן, חתהייבו הנתבעים להתקין במושכר שמונה מזגנים על חשבונם, ובגין התקנת המזגנים תופחתו 3,000 ₪ מדמי השכירות שישולמו לתובע עד כה, כאמור בסעיף 28 להסכם.
- 5.6 סעיף 10א' קובע, כי בכל מקרה בו המשכיר יהיה זכאי לבטל הסכם זה לפני תום תקופת השכירות, על השוכר למנות את הבית ולהחזיר את החזקה הבלעדית בו לידי המשכיר.
- 5.7 סעיף 11 להסכם קובע כי איחור מעבר ל-7 ימים בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם, יהווה הפרה יסודית של ההסכם, ויזכה את המשכיר לבטל הסכם זה ולדרוש את פינוי השוכר מן הדירה לאלתר.
- 5.8 עפ"י סעיף 19ב', בכל מקרה בו יפר השוכר הוראות הסכם זה, רשאי המשכיר לדרוש את פינויו של השוכר מהדירה אף לפני תום תקופת השכירות.

הפרת הסכם השכירות

6. **הנתבעים לא שילמו את דמי השכירות בגין חודשים אפריל-יוני, אשר אמורים היו להיות משולמים ביום 01.04.2010.**
7. לצערו של התובע, הנתבעים הפרו את הסכם השכירות הפרות יסודיות, ובראש ובראשונה לא עמדו בהתחייבותיהם לשלם את דמי השכירות הנקובים בהסכם.

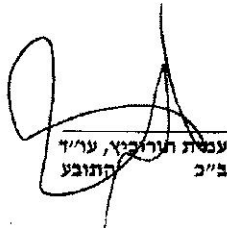
8. כבר בחודשי תשלום השכירות הראשונים היו עיכובים ואיחורים בהעברת דמי השכירות, והתובע מצא עצמו נאלץ בכל חודש לרדוף אחרי הנתבעים בכדי לקבל את דמי השכירות המגיעים לו על פי ההסכם.
9. אם לא די באמור לעיל, הנתבעים גם טרם שילמו מיסי ארענה ואת תשלומי החשמל והמים כמתחייב על ידם לרשויות, והתובע מוצא עצמו מוטרד ע"י הרשויות בגין חובות השוכרים (הנתבעים).
10. נכון ליום הגשת התביעה ועל אף שחלפו חמישה חודשים מיום חתימת ההסכם (!), טרם התקבלו בידי התובע שטר החוב והערבות הבנקאית כפי שחתחייבו לכך הנתבעים בהסכם.
11. גם התקנת המזגנים לה הונחייבו הנתבעים בהסכם טרם בוצעה במלואה.
12. חרף ההסכם הכתוב בין התובע לנתבעים, נראה כי הנתבעים מתחמקים מתשלום דמי השכירות וההוצאות הנלוות בהשכרת המושכר, ומהתחייבויותיהם על פי ההסכם.
13. הנתבעים מפריס בגלל גסה את הסכם השכירות הפרות יסודיות היודדות לשורשו של עניין, וממשיכים להתגודר ו/או לעשות שימוש במושכר, וכל זאת הינם אין כסף.
14. התובע פנה לנתבעים פעמים חוזרות ונשנות, על מנת שיסדירו את חובם, אך ללא הועיל.
15. ביום 11.05.2010, פנה ב"כ התובע בכתב אל הנתבעים בדרישה כי יסדירו את חובם לאלתר, אך עד היום טרם תוקנו ההפרות ולא הגיעה כל תגובה למכתב.
- העתק מכתב ב"כ התובע מיום 11.05.2010, מצויב לתביעה זו ומסומן כנספח ב'.
16. יודגש, התנהגותם זו של הנתבעים עולה עד כדי תוסר תום לב משוע. הרי, הם עושים דין לעצמם עת הם שותים ו/או משתמשים במושכר מבלי לשלם דבר, ומבלי לשלם את ההוצאות הנלוות הכרוכות בשהייה ו/או בשימוש בו.
17. משלא נענו הנתבעים לדרישות התובע להסדיר את חובם לאלתר ולאור העובדה כי עד עתה הנתבעים ו/או מי מטעמם לא שילמו את דמי השכירות וההוצאות הנלוות הכרוכות בהחזקת המושכר ואף לא פעלו לפינוי המושכר, לא נותרה לתובע הבירה אלא להגיש תובענה זו.

פינוי המושכר

18. כמפורט לעיל, הנתבעים חפרו את הוראות הסכם השכירות הפרות יסודיות, כהגדרתן בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.
19. כמפורט לעיל, התנהגותם של הנתבעים עולה עד כדי תוסר תום לב משוע בהתחמקותם הן מתשלום דמי השכירות והן מתשלום ההוצאות הנלוות הכרוכות בהשכרת המושכר, בניגוד לחוראת סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973.
20. לאור הפרות הסכם השכירות על ידי הנתבעים באופן יסודי, חייבים היו הנתבעים לפנות את המושכר לאלתר ולהשיב את החזקה בו לתובע, ומשלא עשו כן עד היום, אזי קמה לתובע הזכות לדרוש את סילוק ידם של הנתבעים ו/או מי מטעמם ופינוים מן המושכר לאלתר, וזאת בנוסף לזכותו לפיצויים הצפויים בגין הפרת ההסכם וכן לזכותו ליתר התשלומים על פי ההסכם.

סוף דבר

21. בהתאם לתקנה 215(ב) לתקנות, תביעה זו לפינוי המושכר אינה כוללת את דרישות התובע לסעדים נוספים, כגון: זמני השכירות וההוצאות הנלוות, פיצוי מוסכם ומלוא נזקיו ואו הפסדיו הנובעים מהפרת הוראות ההסכם על ידי הנתבעים אשר יתבעו בהליך נפרד.
22. בהתאם לתקנה 215ט(א) לתקנות, רצ"ב להלן תצהיר עדות ראשית מטעם התובע.
23. לבית המשפט הנכבד הסמכות העניינית והמקומית לדון בתביעה זו בהתאם לעילות ולסעדים המבוקשים בה.
24. לאור כל האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות לנתבעים לסלק את ידם מן המושכר לאלתר, לפנותו ולהחזיר את החזקה בו לתובע כשהוא פנוי מכל חפץ ואו אדם וכן להורות לנתבעים לשלם לתובע הוצאות משפט בעירוף שכ"ט עו"ד ומע"מ.


עמית תורוביץ, עו"ד
תובע ב"כ

תצהיר עדות ראשית

אני הח"מ, **תמיר מטוס**, נושא ת.ז. מס' 54035621 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה כתצהיר עדות ראשית מטעמי בתמיכה לתביעה לפינוי מושכר שתוגש על ידי כנגד **מר אלון מילשטיין וגב' דבורה מילשטיין (להלן: "הנתבעים" או "השוכרים")** ותנהל בבית המשפט השלום בכפר-סבא.
2. העובדות המפורטות בתצהירי זה ידועות לי מידיעתי האישית.

הצדדים

3. הנני הבעלים של דירה הממוקמת ברחוב הכינור 4, בהוד השרון (להלן: "**המושכר**").
4. הנתבעים שכרו ממני את המושכר למטרת מגורים בהתאם להסכם שכירות מיום 29.12.2009, כפי שיפורט להלן.

הסכם השכירות

5. ביום 29.12.2009 נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת ביני לבין הנתבעים (השוכרים) ולהלן: "**הסכם השכירות**" או "**ההסכם**".

התקף הסכם השכירות מיום 29.12.2009 מצ"ב לתצהירי זה ומסומן **פנספת א'**.

6. במסגרת הסכם השכירות נקבע בין היתר כדלקמן:
 - 6.1 בסעיף 11א' להסכם מצוין, כי דמי השכירות החודשיים הינם 11,000 ₪ וכי הסכומים הראשונים שישולמו יהיו מופחתים בשל התקנת מזגנים ע"י השוכרים (ראו סעיף 5.5).
 - 6.2 בסעיף 11ד' להסכם מצוין, כי דמי השכירות עבור חודשים אפריל-יוני עומדים על סך 24,000 ₪ בגין שלושת החודשים גם יחד וישולמו ביום 01.04.2010.
 - 6.3 סעיף 12 להסכם קובע, כי במהלך התקופה בה שוחים הנתבעים במושכר, עליהם לשלם בגופף לדמי השכירות מיסים ותשלומים נוספים כמתחייב על ידם, ביניהם מיסי ארנונה, תשלומי חשמל ומים (להלן: "**ההוצאות הנלוות**").
 - 6.4 בהתאם לאמור בסעיף 20א' להסכם, הנתבעים התחייבו להפקיד בידי שטר חוב על סך 50,000 ₪ בחתימתם של הנתבעים ובחתימת שני ערבים וכן ערבות בנקאית על סך 25,000 ₪.
 - 6.5 כמו כן, התחייבו הנתבעים להתקין במושכר שמונת מזגנים על חשבונם, ובגין התקנת המזגנים הופחתו 3,000 ₪ מדמי השכירות שישולמו לי עד כה, כאמור בסעיף 28 להסכם.
 - 6.6 סעיף 10א' קובע, כי בכל מקרה בו אחיה זכאי לבטל הסכם זה לפני תום תקופת השכירות, על השוכר לפנות את חבית ולהחזיר את החוקה הבלעדית בו לידי.

6.7. טעיף 11 להסכם קובע כי איחור מעבר ל-7 ימים בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם, יהווה הפרת יסודית של ההסכם, ויזכה אותי בביטול הסכם זה ודרישת פינוי השוכר מן הדינה לאלתר.

6.8. עמ"י טעיף 19, בכל מקרה בו יפר השוכר הוראות הסכם זה, אתיה רשאי לדרוש את פינויו של השוכר מהדירה אף לפני תום תקופת השכירות.

הפרת הסכם השכירות

7. הנתבעים לא שילמו את דמי השכירות בגין חודשים אפריל-יוני, אשר אמורים היו להיות משולמים ביום 01.04.2010.

8. לצערי, הנתבעים הפרו את הסכם השכירות הפרות יסודיות, ובראש ובראשונה לא עמדו בהתחייבויותיהם לשלם את דמי השכירות הנקובים בהסכם.

9. כבר בחודשי תשלום השכירות הראשונים היו עיכובים ואיחורים בהעברת דמי השכירות, ומצאתי עצמי נאלץ בכל חודש לדרוף אחרי הנתבעים בכדי לקבל את דמי השכירות המגיעים לי על פי החסכם.

10. אם לא די באמור לעיל, הנתבעים גם טרם שילמו מיסי ארנונה ואת תשלומי החשמל וחמים כמתחייב על ידם לרשויות, ואני מוצא עצמי מוטרד ע"י הרשויות בגין חובות השוכרים (הנתבעים).

11. נכון ליום הגשת התביעה ועל אף שחלפו חמישה חודשים מיום חתימת ההסכם (1), טרם התקבלו בידי שטר החוב וחערבות הבנקאית כפי שחתייבו לכך הנתבעים בהסכם.

12. גם התקנת המזגנים לח התחייבו הנתבעים בהסכם טרם בוצעה במלואה.

13. חרף החסכם הכתוב ביני לבין הנתבעים, נראה כי הנתבעים מתחמקים מתשלום דמי השכירות (וחרוצאות הנלוות בחשכרת המושכר, ומהתחייבויותיהם על פי ההסכם).

14. הנתבעים מפריים בגלל גסה את הסכם השכירות הפרות יסודיות היורדות לשורשו של עניין, וממשיכים להתגורר ו/או לעשות שימוש במושכר, וכל זאת חינוס אין בטף.

15. פניתי לנתבעים פעמים חוזרות ונשנות, על מנת שיסדירו את חובם, אך ללא הועיל.

16. ביום 11.05.2010, פנה בא כוחי בכתב אל הנתבעים בדרישה כי יסדירו את חובם לאלתר, אך עד היום טרם תוקנו ההפרות ולא חגיעה כל תגובה למכתב.

העתק מכתב בא כוחי מיום 11.05.2010, מצ"ב לתצהירי זה ומסומן בנספח ב.

17. אדגיש, התנהגותם זו של הנתבעים עולה עד כדי חוסר תום לב משוער. הרי, הם עושים דין לעצמם עת הם שומים ואי משתמשים במושכר מבלי לשלם דבר, ומבלי לשלם את ההוצאות הנלוות הכרוכות בשחייה ואו בשימוש בו.

18. משלא נענו הנתבעים לדרישותיי להסדיר את חובם לאלתר ולאור העובדה כי עד עתה הנתבעים ואו מי מטעמם לא שילמו את דמי השכירות וההוצאות הנלוות הכרוכות בהחזקת המושכר ואף לא פעלו לפינוי המושכר, לא נותרה לי חבירה אלא להגיש תובענה זו.

פינוי המושכר

19. מיינוץ משפטי שקיבלתי, עולה כי הנתבעים הפרו את הוראות הסכם השכירות הפרוט יסודיות, בהגדרתן בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת תובה), תשל"א - 1970.

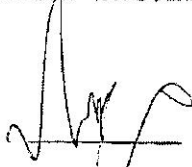
20. מיינוץ משפטי שקיבלתי, עולה כי התנהגותם של הנתבעים עולה עד כדי חוסר תום לב משוער בהתחמקותם הן מתשלום דמי השכירות והן מתשלום ההוצאות הנלוות הכרוכות בהשכרת המושכר, בניגוד להוראת סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג - 1973.

21. מיינוץ משפטי שקיבלתי, עולה כי לאור הפרות הסכם השכירות על ידי הנתבעים באופן יסודי, היבים היו הנתבעים לפנות את המושכר לאלתר ולחשיב לי את החזקה בו, ומשלא עשו כן עד היום, אזי קמה לי חזקה לדרוש את סילוק ידם של הנתבעים ואו מי מטעמם ופינוים מן המושכר לאלתר, וזאת בנוסף לזכותי לפיצויים הצפויים בגין הפרת ההסכם וכן לזכותי ליתר התשלומים על פי ההסכם.

סוף דבר

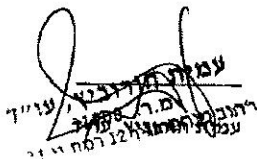
22. מיינוץ משפטי שקיבלתי, עולה כי בהתאם לתקנת 215א(ב) לתקנות, תביעה זו לפינוי המושכר אינה כוללת את דרישותיי לסעדים נוספים, כגון: דמי השכירות וההוצאות הנלוות, פיצוי מוסכם ומלוא נזקיי ואו הפסדי הנובעים מהפרת הוראות ההסכם על ידי הנתבעים אשר יתבעו בהליך נפרד.

זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



תמיר מטוס

הגני לאשר כי ביום 01.06.2010 התייצב בפניי, עו"ד עמית הורוביץ, במשרדי ברח' מנחם בגין 12 ר"ג, מר תמיר מטוס המוכר לי באופן אישי, ולאחר שתוהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו הגייל וחתם עליה בפניי.



7

29/12/04

הסכם שכירות

שנערך ונחתם ביחד השרון היים

בין: 1. מר. אריה גורן ת.ד. 54035621
2. ת.ד.

מרחוב כינור 4, הוד השרון

(להלן - המשכיר)

מצד אחד

לבין: 1. מר. אריה גורן ת.ד. 54035621
2. מר. אריה גורן ת.ד. 059019877

מרחוב

(להלן - השוכר)

מצד שני

שניהם יחד וכל אחד לחוד

הואיל: המשכיר הינו בעלים ובעל זכויות החזקה של הבית המתואר להלן: המשכיר

לשיכר ובתמורה להתחייבותיהם ההדדיות של הצדדים להסכם ונחתם ביניהם כדלהלן:

1. המבוא להסכם זה והצהרות הצדדים בו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
 2. הנספחים המצורפים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
 3. בהסכם זה ידוע לכיטויים ולמונחים שלא להן הפירוש הניתן לצידם אלא אם באמר במפורש אחרת.
- הבית - קוטג' "דו" המצוי ברח' כינור 4, הוד השרון, (להלן הבית, או הדירה)**

השכירות - שכירות הדירה בהתאם לתנאי הסכם זה.

מטרת השכירות - השכירות הינה למטרת מגורים בלבד של השוכר ולא לשום מטרה אחרת

תקופת השכירות - תקופה של 12 חודש שתחילתה ביום 1.1.2010 וסיומה ביום 31.12.2010 וכן אופציה לתקופה נוספת של 12 חודש מיום 1.1.2011 וסיומה ביום 31.12.2011

מועד כניסת החזקה - 1.1.2010

מועד תום תקופת השכירות -

- מועד סיום תקופת השכירות בתום תקופת השכירות כמוגדר לעיל (31.12.2011) או כל מועד מקדם יותר בו הבוא השכירות לקיצה עפ"י הוראות הסכם זה.

דמי השכירות - דמי השכירות מהגורמים בסעיף 11 להלן.

3. מוסכם בין הצדדים כי כל שינוי בהסכם זה שיעשה ע"י הצדדים בהתייחס לשימוש במשכר, תקופת השכירות, דמי השכירות ואופן תשלומם או בגל ענין אחר יכול שיעשה ויהיה לו תוקף, רק אם ייערך בכתב ותתם על ידי הצדדים להסכם זה.

4. מוסכם בזאת בין הצדדים כי על השכירות הוצרחה בהסכם זה לא יתולו הוראות הגנת הדייר (נטח משולב) תשל"ב-או כל תיקון לו או כל חוק שיבוא במקומו או כל הקנה שתתקן על פיהם וזאת, בין היתר, הואיל והבית הינו נכס וכי הבית מושכר לראשונה, והואיל והשוכר לא שילם למשכיר דמי מפתח והבית לא הושכר בדמי מפתח.

א.י.ל. 1

5. א. בכפוף למילוי התחייבויות השוכר עפ"י הסכם זה ימסור המשכיר לשוכר את החזקה בבית במועד שנקבע לפי הסכם זה כמועד מסירת החזקה

ב. המשכיר משכיר לשוכר והשוכר שוכר מהמשכיר את הבית לתקופת השכירות בכפוף לתנאי הסכם זה.

7. השוכר לא ידא רשאי להביא הסכם זה לידי גמר לפני מועד תום תקופת השכירות. כל הפסקת שימוש בדירה או גם פינויה ע"י השוכר מכל סיבה שהיא, לפני המועד הנ"ל לא ישחררו את השוכר מהתחייבויותיו עפ"י הסכם זה לרבות, ומכלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, התחייבויות השוכר לשלם למשכיר את דמי השכירות ואת התשלומים המפורטים בסעיף 10 להלן לכל תקופת השכירות.

8. השוכר מאשר ומצהיר כי לפני קבלת החזקה בבית ניתנה לו הודעה נאמנה לברוק את הבית, וכי הוא בדק בפועל את הבית ואת כל הפרטים המתייחסים אליו אשר יש בהם כדי להשפיע על התקשרותו בהסכם זה ומצאם, במצב טוב וראוי לשימוש ולמטרותיו ולשביעות רצונו המלאה, והוא מוותר בזאת על זכותו לטעון כל טענה של אי התאמה או מום או פגם בקשר לשכירות.

9. א. הוראות הסכם זה ביוחס לבית יהולו בשינויים המחויבים גם על המטלטלין המפורטים בהסכם א' להסכם בכפוף לשינויים אלו: על השוכר הודעה לשמור על תקינות המטלטלין ולרבות בקשר בלא סביר. ב. יקא על השוכר להשיב את המטלטלין למשכיר ולרבות כל המכשירים המשמליים כשהם במצב תקין וכשאר לפעולה בתום תקופת השכירות.

ב. המשכיר משכיר את הבית לשוכר והשוכר שוכר את הדירה מהמשכיר למטרות מגורים בלבד, והשוכר מתחייב שלא להשתמש בדירה ולא לצולה לכל מטרה אחרת שהיא.

10. א. בתום תקופת השכירות או בכל מקרה בו המשכיר יהיה זכאי לבטל הסכם זה לפני תום תקופת השכירות ואכן השתמש בנסתו זו, על השוכר לפנות את הבית ולהחזיר את החזקה הבלעדיה בה לידי המשכיר כשהדירה נקיה ופגיה מכל אדם ו/או הפך השייכים לשוכר וכשהדירה, אביזריה ומתקניה והמטלטלין במצב טוב, תקין וראוי לשימוש כפי שקיבל אותם, למעט בלא הנובע משימוש סביר.

ב. בעת החזרת החזקה כדירה לידי המשכיר ימצא בבית השוכר והמשכיר ו/או נציגו במועד שיתואם לשם כך בין הצדדים מראש (ובהעדר הסכמה, במועד שיקבע ע"י המשכיר ואשר יהיה סמוך למועד תום תקופת השכירות), ויערכו פרוטוקול אשר יפרט את מצב הבית. היו בבית בעת החזרתה פגמים או ליקויים או מקים יצוין הדבר בפרוטוקול השוכר יהיה חייב לשלם למשכיר מיד לדרישתו את דמי תיקון הנזקים האמורים או מיצוי נאות בנין הנזק אם אינו ניתן לתיקון.

11. א. בתמורה להחייבויות המשכיר בהסכם זה ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות חודשיים בסך של 11,000 (אחד עשר אלף ש"ח)

סך התקנת האלמנטים צ"י כשוכר, יתנו הסכומים הראשונים
infie

ב. דמי השכירות ישולמו כדלקמן:

במעמד חתימת הסכם זה ישלם השוכר סך 8,000 (שמונה אלפים) ₪ עבור חודש השכירות הראשון.

ג. בתאריך 01.02.10 תשלום נוסף עבור חודשיים שכירות (16,000 אלף ש"ח)

ד. בתאריך 01.04.10 תשלום נוסף עבור שלושה חודשים (24,000 אלף ש"ח)

ה. בתאריך 01.07.10 תשלום נוסף עבור שלושה חודשים-2 תשלומים של 8000 ש"ח+1 תשלום של 11,000 ש"ח (סה"כ 27,000 ש"ח)

ו. בתאריך 01.10.10 תשלום מלא עבור 3 חודשים (33,000 ש"ח)

ז. מוסכם בין הצדדים כי מועדי התשלום הנוספים יהיו כל שלושה חודשים מראש לשלושה חודשים.

Handwritten signatures and numbers: 2, infie

עד סיום חוזה השכירות, (כל תשלום ע"ס 33,000 ש"ח)
וז, הקיזוזים מסכום השכירות מפורטים בסעיפים 28, 29 בסוף חוזה זה.

אי השלום במועד של אחד או יותר מתשלומי דמי השכירות יגרום לכך שכל יתרת חוב דמי השכירות תעמד לפרעון מידי המשכיר יהיה רשאי להציג לפרעון באותו מועד את הביטחונות שניתנו להקלת הגביה ו/או לדרוש מהשוכר תשלום יתרת דמי השכירות.

מוסכם בין הצדדים כי אחרון מצדד לז' ימ"ס מתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה, יבואו כהכרה יסודית להסכום ואשר יצבה את המשכיר למסל הסכם זה ולדרוש את סיווי השוכר מן הדירה לאתגר ומפלו לפסוצ פנקות המשכיר לכל סוצ אחר וואו נוסף

12. בנוסף לדמי השכירות בסעיף 11 לעיל ישלם השוכר במשך תקופת השכירות את המיסים והתשלומים המפורטים להלן:

- א. תשלומים עבור השימוש במים, גז, חשמל, אגרת טלוויזיה, טלפון אחזקת גינה ושירותים נוספים בבית.
- ב. ארנונה כללית לרשות המקומית.
- ג. כל המיסים, האגרות, והיטלים ויתר תשלומי חובה החלים על המחזיק בדירה ו/או אשר יחולו על מחזיק הבית או על שוכר הדירה ישולמו ע"י השוכר, למעט מס רכוש ממשלתי, היטלים ודמי השתתפות עבור ביוב, תיעול, כבישים, מדידות או כל תשלום חז' פעמי אחר הבא להשביח את הנכס שישולם ע"י המשכיר.
- ד. השוכר מתחייב להודיע לחברת חשמל, לבנק ולרשות המקומית כי הוא הינו המחזיק בבית ולהירשם כמחזיק באופן שתשבונו החשמל, הארנונה, המים הטלפון ישולמו בחקופת השכירות על שמו וישולמו על ידו.
- ה. השוכר מתחייב להעביר למשכיר, לפי דרישתו, את כל החשבונות השוטפים שקיבל ו/או שילם עבור הדירה עד למועד הדרישה וזאת תוך 10 ימים מיום הדרישה כאמור.

13. המשכיר יהיה רשאי לשלם תחת השוכר מבלי לפגוע בזכויותו של השוכר לעשות כן, כל תשלום המגיע מהשוכר בהתאם להסכם זה, ולהוציא תחת השוכר כל הוצאה שעליו להוציא, ולבצע תחזויו כל התחייבות שעליו לבצע בהתאם להסכם זה - והשוכר מתחייב לשלם למשכיר לדרישות הראשונה כל תשלום או הוצאה שהוצאו או שולמו כאמור על ידו בקשר לביצוע התחייבות שעל השוכר היה לבצע, בצירוף ריבית בסעיף 19 להלן, לאחד מתן התראה של 15 יום.

14. א. השוכר מתחייב לא להעביר את השכירות בבית בחלק ממנה לזולתו, לא למסור, לא להעביר ולא להשכיר את הבית בכל חלק ממנה, לא לשתף את זולתו בהחזקת הבית אף וגם בשימוש או/גם בהנאה או בחלק מימנה ולא להעניק לזולתו כל זיקת הנאה או זכות שהיא בבית או בחלק מימנה - וכל אלה בין בתמורה ובין בלא תמורה, וכן לא לשעבד ולא למשכן את זכויותיו עפ"י הסכם זה.

ב. המשכיר יהיה רשאי להעביר, למסור, או להמחזק את זכויותיו בדירה האז זכויותיו עפ"י הסכם זה או בכל חלק ממנו לאחר או לאחרים כראות עיניו, ובלבד שלא תפגענה זכויות השוכר עפ"י הסכם זה.

15. א. השוכר מצהיר כי קיבל לחזקתו בית חדש בסטנדרט בנייה גבוה. השוכר מתחייב שלא לבצע בבית כל שינויים, תוספות או כל עבודות בניה שהן (להלן - השינויים) בלא שקיבל לכך הסכמת המשכיר בכתב ומראש.

ב. בצעו השינויים שלא בהסכמת המשכיר אוי מבלי לגרוע מזכותו לראות בכך הפרת הסכם יהיה המשכיר זכאי:

- (1) לדרוש מהשוכר להרוס את השינויים ובמקרה זה יהיה על השוכר לעשות כן ולבצע את כל התיקונים שיתחייבו מכך על מנת להביא את הדירה למצבה לפני ביצוע השינויים, כל אלה תוך 14 יום מיום דרישת המשכיר, ובמקרה שהשוכר לא יעשה כן הרשות בידי המשכיר לעשות זאת ע"ח השוכר, וכן,

3
[Handwritten signatures and initials]

(2) להשאיר בידי ובקנינו הוא את השינויים והשוכר מסכים שהשינויים יהיו לקנינו הבלעדי של המשכיר מבלי שיהיה לו דבר בגין זאת.

ג. בוצעו שינויים בהסכמת המשכיר או יבוצעו השינויים בדרך אומן וע"י בעלי מקצוע מאומנים ומיומנים ועל אחריות השוכר, ועם ביצועם יהיו הם לקנינו של המשכיר והשוכר לא יהיה זכאי עם פינוי הבית על ידו לפרקם ו/או להוציאם מהדירה וגם/או כל תשלום שהוא בגינם מאת המשכיר, או לכל הפחותה מדמי השכירות. למרות האמור לעיל זכאי המשכיר לדרוש מהשוכר לסלק את השינויים כולם או מקצתם ועל השוכר לעשות כן עפ"י דרישת המשכיר ולבצע כל תיקונים בדירה שיתדייבו כתוצאה מעבודות כאמור על מנת להחזיר את אותו חלק מהדירה בו בוצעו השינויים למצבו הקודם לפני ביצוע השינויים. לא עשה כן השוכר הרשות למשכיר לעשות כן על השכונן השוכר.

ד. שינויים כאמור בסעיף זה שיש לעשותם בתוקף רשיון מאת רשות מוסמכת כלשהי, מתחייב השוכר להשיג את הרשיון האמור על שם המשכיר ולבצע את השינויים עפ"י הוראות הרשיון.

16. א. השוכר מתחייב להשתמש בבית באופן זהיר וסביר, לשמור על ניקיונו ושלמותו ועל שלמות מערכותיו ומצבם והתקין ולמנוע קלקול וכל נזק בדירה ולרבות כל המתקנים המשורתיים את הדירה בעצמה או ביחד עם יחידות אחרות בבנין ולהוציא אך ורק נזק או קלקול שסיבתם בלא הנובע משימוש רגיל וסביר.

ב. השוכר יהיה חייב לבצע בדירה עבודות אחזקה ובדק שוטפות, ולתקן באופן מידי על חשבונו ובאמצעות בעלי מקצוע מאומנים ומיומנים כל נזק ו/או כל קלקול אשר יגרמו לדירה ולמתקנים שבה, להחליף באופן מידי באחר דוגמתו, כל פריט או אביזר המותקן בבית אשר אבד או נשחת, ולפצות את המשכיר בגין כל נזק או אבדן שיגרמו לה כתוצאה מכך, והכל למעט במקרה של תקלות או קלקולים הנובעים מבלאי טבעי הנובע משימוש רגיל וסביר.

ג. ככל מקרה בו יארע קלקול או נזק בדירה כאמור, מתחייב השוכר להודיע על כך למשכיר בכתב, מיד עם אירועם. קלקול או נזק הנובע מבלאי טבעי יחוקן ע"י המשכיר בתוך 15 יום שאם לא כן יהיה רשאי השוכר לתקן ולקזו הוצאות התיקון מדמי השכירות.

ד. לא ביצע השוכר כל תיקון או אחזקה שהוא חייב בהם כאמור, או לא החליף כל פריט אשר עליו להחליפו כאמור תחת בתוך 15 יום מיום שגורש לעשות כן, יהיה המשכיר רשאי אך לא מחויב לעשות כן ע"ח השוכר בכל מקרה יהיה השוכר חייב לפצות את המשכיר באופן מלא עבור כל נזק, קלקול, אבדן והשתתה כאמור.

ה. השוכר מתחייב לשמור על המשכר באותו מצב בו קיבלו, למעט בלאי הנובע משימוש סביר ולהשיבו למשכיר במצב תקין, מסודר, צבוע בבצעי המקור ונקי עם תום תקופת השכירות. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יובהר בזאת כי תל איסור לבצע קידוחים בשיש ובאריחי הקרמיקה המשמשים לריצוף וחיפוי קירות במרשכר.

ו. השוכר מתחייב שלא לשנות את גונו הצבע במושכר, תיקונים המחייבים צביעה יבוצעו תוך שימוש בצבע בטון המקורי, קירות, מקלחות ושירותים.

ז. השוכר מתחייב לשמור על רצפות, המשטחים וארונות המטבח, אמבטיות וכיורים וכל אביזרי האיסטטציה והריצוף מפני מגע עם חומצות, חומרי ניקוי חריפים, כלים חמים וכו'. פגיעה כלשהי בו"ל תהיה באחריותו המלאה של השוכר.

ח. ידוע לשוכר כי בתצר המשכר קיימת גינה מטופחת של צמחיה. השוכר מתחייב לטפל ולתחזק את הגינה - להשקות בכמות מספקת ובתוספת דשן, גידום ועישוב. בגינה באחריות השוכר לשמור על תיקונותה. השוכר מתחייב לשמור על הגינה והצמחיה ואינו רשאי לבצע בהם כל שינוי ללא קבלת אישור מראש ובכתב מהמשכיר.

4
2.1-

17. א. בתקופת השכירות יהיה השוכר אחראי לכל נזק, הפסד או אבדן שייגרמו לבית או ל- מתקניה, או למשכיר או לבנין או לגופו של אדם או לרכוש כלשהו, בין אם בדירה ובין אם מחוץ לדירה, כתוצאה מרשלנות או ממחל של השוכר בשימוש בדירה, בהזקקה או בהפעלתה, או באשמתו.

ב. השוכר מתחייב לבטח את הבית, תוך 7 ימים מקבלת החוקה. הביטוח יכסה את ערך כל תכולת המושכר ומתקניו כולל המוגנים. כמו כן מתחייב השוכר לבטח את הבית ביטוח צד ג', בסכום סביר כנגד כל הנזקים וההפסדים העלולים להיגרם לרכוש או לגופו של אדם והכל כמפורט בסעיף א' לעיל. העתק הפוליסות יומצא למשכיר או לבא כוחו עד 14 יום מיום קבלת החוקה. הפוליסות תהיינה בתיק למשך כל תקופת השכירות העתק הפוליסות יומצא למשכיר או לבא כוחו.
התחייבות מתחייבות כי כוללות המיטות של כ"א אחת יופיע כאבולט עם תצ"ה כפני.

ג. השוכר ישפץ ויפצה את המשכיר על כל נזק, הפסד או אבדן שייגרם למשכיר ועל כל תשלום שיהא למשכיר לשלם ועל כל הוצאה שיהא על המשכיר להוציא ושמקורם בנזק שנגרם בהתאם לסעיף א' לעיל, או שמקורם בתביעה שהוגשה נגד המשכיר בקשר לנזק הפסד או אבדן שנגרמו לאדם או לרכוש כבסעיף קטן א' לעיל.

ד. המשכיר יהא אחראי לבטח את הבית מפני נזקי רעידת אדמה ואש.

18. א. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר בעצמו ו/או באמצעות באי כוחו להיכנס לבית תוך תאום מראש, בין היתר, על מנת לברר אם השוכר ממלא אחרי הוראות הסכם זה, ועל מנת לבצע בבית עבודות שביצוען דרוש לשמירה על הבית והחזקתו התקינה.
כמו כן תבא למשכיר הנזקות לבקר באובדן או לפגוע קונים או שוכרים כולל ציודים מתאים עם השוכר בעצם בפועל ומתקופה של 90 יום לפני תום השכירות עצמית בפועל מיום הסעות 18-16 או באובדן אובסס אחת.

א. על הסכם זה יחולו, בנוסף להוראות המיוחדות הבאות להלן וכלי לגרע מהן הוראות חוק התנזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970 וכל צד קרא וזכא בנוסף על הפיצויים בגין נזקים שנגרמו לו בשל הפרת ההסכם.

ב. הוראות הסעיפים 8,9,10,11,12,14,15,16 הן מעיקרי הסכם זה והפרתם או הפרתם כל אחד מהם תחשב להפרה יסודית של ההסכם. במקרה זה ובכל מקרה בו יפר השוכר הוראות הסכם זה, רשאי המשכיר לדרוש את פינויו של השוכר מהדירה אף לפני תום תקופת השכירות, והשוכר יהיה חייב להחזיר למשכיר את החוקה בית מיד לכשידרש לעשות כן, ולשלם למשכיר את סכום הפיצויים הקבועים והמערבים מראש כאמור להלן.
מקרה של אי פינוי הדירה באוצר, מייכה פגאת השוכר את כוחו של המשכיר מייכוני כח פלתי חוזר, וזאת בנוסף לפגמותיו, ולפנת את זרע החשף האים ובש.

ג. בכל מקרה של הפרת ההסכם המזכה את המשכיר לתבוע את פינויו המוקדם של השוכר מהבית, ובכפוף לכך שהמשכיר אכן דרש מהשוכר לפנות את הבית כתוצאה מההפרה הנ"ל על השוכר לשלם למשכיר בנוסף לאמור בסעיף קטן ה' להלן.

מוסכם ומוצהר במפורש בין הצדדים כי סכום הפיצויים הקבועים מראש נקבע על ידם לאזור הערכה שקלה והדירה של הנזקים שייגרמו למשכיר עקב ההפרה ואי פינוי הבית ע"י השוכר במועד כאמור, ולא תשמע כל טענה מצד השוכר כי הסכום האמור אינו סביר או נקבע כקנס והשוכר מצד מלשעון כל טענה כנ"ל.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

- ד. בנוסף, ומבלי לפגוע ביחור תרופות המשכיר עפ"י דין או עפ"י הסכם זה יישא כל סכום המגיע מצד להסכם למשנהו ואשר לא ישולם במלואו ובמועדו ריבית בשיעור הנהוג בבנק ישראל.
- ה. עבור כל יום איחור או עיכוב בהחזרת החזקה בבית למשכיר בהתאם להוראה מהוראות הסכם זה ישלם השוכר למשכיר, בנוסף לכל תשלום הנזל עליו עפ"י הוראות ההסכם סך של 500 ₪ ליום כדמי שכירות מוסכמים ומעורכים מראש.
- ו. במקרים הנזכרים בסעיף קטן ג' לעיל יהא המשכיר רשאי לתפוס חזקה בבית מיד ובכוח ובמידת הצורך ולנקוט לשם כך בכל האמצעים שיראו לו מבלי שלשוכר תהא זכות למנוע זאת או להתנגד לכך.
- ז. האמור בסעיפים קטנים ג' ו-ה' לעיל לא יתפרש כמעניק איזו זכות שהיא מכל מין וסוג שהם בזירה ו/או כמהווה הסכמה מצד המשכיר לקיצור או להארכת תקופת השכירות בבית ו/או כמהווה ויתור כלשהו מצד המשכיר לשוכר ו/או כגורע, מפחית או פוגע בזכויותיו לכל סעד ותירופה.
20. א. להבטחת מילוי מלא התחייבויות השוכר כבהסכם זה יפקיד השוכר בידי המשכיר שטר חוב על סך 50,000 ₪ בחתימתו ובחתימת שני ערבים (להלן - **השטר**). **וכן צרכות פנקאית ע"ס 25,000 ₪.**
- השטר ימלא מועד פירעון המשכיר ישלח הודעה לערבים לגבי רצונו בתלוש בגינו בתוך 7 ימים, במקרה בו ההסכם הופר על ידי השוכר, ישלח המשכיר הודעה התראה בכתב בעניין לשוכר, ולהציג את השטר לפירעון לאחר 7 ימים ממועד משלוח ההודעה ולחלט את תמורתו ע"ח הסכומים ו/או דמי הנזק ו/או בכל המגיע לו מן השוכר עפ"י הוראות הסכם זה ועפ"י דין, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת ו/או טענה שיש למשכיר בגין אותה הפרה עפ"י הוראות הסכם זה או עפ"י החוק.
- ב. תמה תקופת השכירות או שהסכם זה בא לקיצו בדרך אחרת המנויה בהסכם זה והשוכר סילק ידו מן הדירה והחזירה למשכיר עפ"י הוראות הסכם זה, יחזור לו השטר, לאחר שהגיש את דעת המשכיר בדבר מילוי כל תנאי ההסכם לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, תשלום דמי השכירות וכל יתר התשלומים והמיסים והזלים על השוכר במשך כל תקופת השכירות.
21. חובות ותשלומים שהשוכר חייב למשכיר עפ"י הוראות הסכם זה או עפ"י כל דין רשאי המשכיר, ובלי לגרוע ולפגוע ביתור זכויותיו עפ"י הסכם זה או עפ"י כל דין, לקזום מכל סכום שישלם לו השוכר, אם ישלם, ע"ח דמי השכירות.
22. מזדל מצידו של המשכיר בבימוש זכות מזכיותיו עפ"י הוראות הסכם זה לא יחשב לו כויתור, כהסכמה, כהשלמה או כהודעה מצידו ולא ידא בכך משום מגיעות נגדו, והוא רשאי להשתמש בזכויותיו אלה או בכל חלק מהן, בכל עת שיחפוץ.
23. השוכר יהיה מנוע ומונע בזאת מעצמו מלשען כל טענה שהיא נגד זכותו של המשכיר להשכיר לו את הבית אל כל טענה אחרת שהיא נגד טיב זכויותיו בבית.
24. הצדדים מאשרים כי האמור בהסכם זה משקף את כל שהוסכם והוחנה ביניהם במלואו וכי הם לא ידעו קשורים בכל הבטחות, פרסומים, הצהרות, מצגים, השפעות והתחייבויות בכתב ובע"פ שאינם נכללות בהסכם זה ואשר נעשו, אם נעשו, לפני חתימתו.
25. מוסכם במפורש כי ביצוע כל וכל התחייבויות המשכיר עפ"י הסכם זה מותנה בכך שהשוכר יקיים תחילה את התחייבויותיו עפ"י ההסכם והמשכיר זכאי מבלי לפגוע באמור בכל מקום אחר בהסכם זה לעכב ביצוע התחייבויותיו עד לאחר שהשוכר ימלא את התחייבויותיו.
26. השוכר ישא במס הנזל על כויל הסכם זה, מקור העתקים.

P.H

6

27. השוכר לא יחליף מנעול ולת הבית במהלך השכירות אלא אם קיבל את אישורו של השוכר ובתנאי שימסור למשכיר עותק מהמפתח המשכיר: במפורט בפתח הסכם זה

השוכר: במשך תקופת השכירות בדירה ולאחר מכן

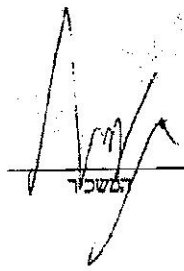
כל הודעה שתשלח ע"י צד למשנתו בדואר רשום לפי הכתובת ולעיל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה 72 שעות לאחר שנמסרה בבית הדואר למשלוח.

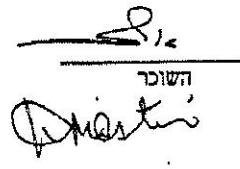
28. השוכר מתחייב למתקין על חשבונו סכום של 8 מל"ש כמפורט להלן:
* מל"ש (1) 3.5 כוח 5,500 ₪ (יחידה חדשה)
* מל"ש (3) 2.5 כוח 3,000 ₪ (יחידה חדשה)
* מל"ש (4) 1 כוח 1,000 ₪ (יחידה חדשה)
* התקנת 500 ₪ יחידה

29. מסק & החודשים הראשונים 1.1.2010 עד 31.8.2010 יוסתו מדמי השכירות 3,000 ₪ החודש עבור המל"ש.

30. בעת בניית הסת"ם יאכלו המל"ש כמות המסכר כשם תקינים ופועלים והשוכר לא ידרוש ולא יקבל עבורם כל ביטוי. ההתקנה תיעשה בתאום ואישור המסכר ולסמיכות רצוננו.

ולראיה נאו הצדדים על החתום במקום ובתאריך דלעיל:


המשכיר


השוכר

Y. BERENHOLTZ-HOROVITZ & CO.
Law Office

Yaron Berenholtz, Adv.
Amit Horovitz, Adv.
Lior Aofricht, Adv.
Hana Porat, Adv.
Mor Swiel, Adv.*
Noam Shalev, Adv.
Ofar Rosenberg, Adv.
Maya Aldoroti, Adv.

Dan Avissar, Adv. & Notary
Consultant

MEMBER OF THE NEW YORK BAR



י. ברנהולץ-הורוביץ ושות'

משרד עורכי דין

ירון ברנהולץ, עו"ד
עמית הורוביץ, עו"ד
ליאור אופריכט, עו"ד
חנה פורת, עו"ד
מור סווייל, עו"ד
נועם שלו, עו"ד
עפר רוזנברג, עו"ד
מאה אדורוטי, עו"ד

דן אבישר, עו"ד ונוטריון
יעץ

חבר לשכת עורכי הדין בניו יורק

בית דרום אפריקה מנחם בגין 12, רמת גן 52521, Israel
South Africa Bld 12 Menachem Begin St. Ramat-Gan, Israel 52521
Tel: 972-3-6122111 * פקס: 972-3-6122119 * ahorovitz@ybhlaw.com

11 מאי 2010 760/1

2

מבלי לפגוע בזכויות

באמצעות דואר רגיל ודואר רשום

לכבוד
מר אלון מילשטיין
גב' דבורה מילשטיין
רח' הכינוור 4,
הוד השרון

א.ג.ג.

**הנדון: מכתב התראה בטרם נקיטת הליכים – זרישה לפינוי הדירה שברח' הכינוור
4, הוד השרון (להלן: "המושכר")**


מרשינו, תמיר מטוס, מילא ידינו לפנות אליכם, כדלקמן:

1. כימים אלה הועבר למשרדנו הייצוג והטיפול המשפטי בעניין שבנדון.
2. ביום 29.12.09 נחתם עימך הסכם שכירות לנכס שבנדון (להלן: "ההסכם").
3. החל מחודש תשלום השכירות הראשון כבר היו עיכובים ואיחורים בתשלום דמי השכירות ומרשי מצא עצמו נאלץ בכל חודש לרדוף אחריכם בכדי לקבל את דמי השכירות המגיעים לו על פי דין.
4. יצויין, כי בהתאם לסעיף 11ד' להסכם, דמי השכירות על סך של 24,000 ₪ עבור חודשים אפריל – יוני אשר היו אמורים להשתלם עד ליום 01.04.10, לא שולמו על ידך וזאת על אף שאנו מצויים כבר באמצע חודש מאי.
5. יודגש, כי הסיבה שקיבלת המחתה של 3,000 ₪ לתקופה קצובה מדמי השכירות החודשיים המוסכמים, (11,000 ₪) היתה התחייבותך להתקין מנגנים במושכר, דבר אשר עד היום טרם בוצע במלואו!
6. אם לא די באמור לעיל, הרי שבהתאם לאמור בס"ק 20 להסכם, היה עליך להפקיד בידי מרשי שטר חוב על סך של 50,000 ₪ בחתימתכם ובחתימת 2 ערבים וכן ערבות בנקאית על סך של 25,000 ₪.
7. עובר ליום כתיבת מכתב זה, ועל אף שחלפו 5 חודשים מיום חתימת ההסכם, טרם התקבל בידי מרשי שטר החוב והערבות הבנקאית כפי השתחייבתם.
8. אך כאמור לחוצפה ועזות מצח אין גבול, ובבדיקה של מרשיי התברר כי במהלך חמשת החודשים האחרונים בהם אתם שוהים במושכר לא שולמו גם מיסי ארנונה, חשמל ומים כמתחייב על ידכם.

760/1-3

י. ברנהולץ- הורוביץ ושות', משרד עורכי- דין Y. Berenholtz- Horovitz & Co. Law Office

9. נראה מהתנהגותכם, כי הינכם עושים דין לעצמכם ובחוסר תום לב משווע עוצמים עיניכם מדרישות מרשי תוך הותרת מרשינו בפני שוקת שבורה.
10. סבלנות מרשי מקעה בכל הנוגע להתנהגותכם הקלוקלת, תוך רמיסת הוראות הסכם השכירות וניסיונכם הנואל להרוויח זמן על חשבון מרשיעל ידי הבטחות חוזרות ונשנות לתשלום דמי השכירות והסדרת כל הנושאים שטרם הסדירו.
11. לפיכך, הינכם נדרשים לפנות את המושכר לא לתת ולא יאוחר מיום 31.05.10 כמו כן, הנכם נדרשים לפרוע את מלוא חובכם למרשי במזומן, העומד על סך של 39,000 ₪ המהווים את חוב תשלום דמי השכירות ובתוספת הפרשי השכירות שהופחתו בתמורה להתקנת מזגנים, דבר אשר לא בוצע על ידכם בפועל (לחלף: "החוב").
12. למען הסר ספק, כל תשלום שיועבר למרשינו בגין דמי שכירות עתידיים לכאורה יזקף לזכותכם במועד פינוי הדירה, לאחר קיזוז חובכם.
13. במידת ולא תמלאו אחר הדרישה כאמור לעיל, חורונו מרשינו לנקוט כנגדכם בחליכים משפטיים ככל שהדבר ידרש ולא דיחוי וביום 1/06/10 להגיש כנגדכם בקשה לצו פינוי המושכר וגביית מלוא החובות והנזקים שגרמתם ו/או תגרמו למרשינו ו/או מי מטעמם בערכאות המשפטיות המתאימות.
14. מכתב זה אינו ממצח את כל הטענות ו/או הדרישות ו/או התביעות של מרשינו ואינו מהווה ויתור על שום זכות מהזכויות המוקנות למרשינו מכוח כל דין.
15. התראה נוספת לא תשלח.

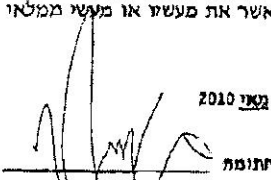
בכבוד רב,

 עמית הורוביץ, עו"ד

יפוי כח- כללי

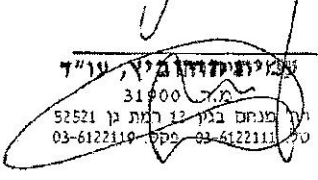
אני הח"מ, תמיר מטוס ת.ז. 54035621 ממנהלים בזה עו"ד ירון ברגהולץ ואו עמית הודופץ ואו ליאור אופריכט ואו מור שחיל ואו עפר וזונבדג ואו דן אבישר ואו תנח מורת ואו גועם שלו ואו מאיה אלדורוטי, לחיות באי כוחי בכל צבר וענינ מכלי למוע בכללות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן ומקצתן הכל בקשר לענין הנ"ל והנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד ואו כל בקשה, תגות, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור התביעה, טענה, ותבענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מהחליף הנ"ל ללא יוצא מן הכלל ומבלי לפנות באמור גם להודות ואו לכפור בשמי ואו להופיע בפני בית המשפט (ולייצגני גם בהעדרו מקום בו החוק מתיר זאת במשפטים פליליים).
2. לחתום על ואו לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פרוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והטובות מהעניין הנ"ל.
3. למסד לכל רשות ואו בית משפט לענין ואו לצלם ואו להעתיק ואו לקבל כל מסמך ואו תיעוד בין אם במקור ובין אם העתק כאשר באי כוחי יהיו רשאים להסמך מי מטעמם לשם הענין ואו ההתקח כאמור לעיל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים וכן ממשלתיים וכן אחרים עד לדרגה אחרונה.
5. למסור כל ענין הנוגע מהענין האמור לעיל לצוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון והמועיל.
6. להתפשר בכל הענין הנוגע או הנובע מהענינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתי של בא כוחי ולחתום על פשרה כזו בבית מייש או מתוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנ"ל לרבות תוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמתאים לקצ את שכר טרחתו והתאמתיו של בי"כ מכל סכום שיתקבל על ידו עבורי.
8. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר, לעשות כל הפעולות המתחרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל ענין הנוגע מהענין הנ"ל.
10. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו חלק מתן לעו"ד אחר עם זכות העברח לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולמלא את עיני הנ"ל לפי ראות עיני ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם עיני הנ"ל מאשר את מעשיו או מעשי ממלאו המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

ולראיה באני על התחום, היום יום 9 לחודש מאי 2010


תחומה

הנני מאשר חתימת מרשי הנ"ל


משרד הרישום והרשמי
31900
י"ו מנחם בגין 12 רמת גן 52521
טל 03-6122111 פקס 03-6122110

5-7002