

לכבוד

28.09.2022

גב' מורן [redacted] ת.ז. [redacted] (להלן: "השוכרת")  
מר רועי [redacted] ת.ז. [redacted] (להלן: "השוכר")  
גב' יפה [redacted] ת.ז. [redacted] (להלן: "הערבה")  
מר אלי [redacted] ת.ז. [redacted] (להלן: "הערב")

"מבלי לפגוע בזכויות"

באמצעות שליח

א.ג.נ. שלום רב,

### הנדון: מכתב התראה טרם תביעה משפטית

בשם מרשתי, גב' רחל [redacted] ת"ז [redacted], אני מתכבדת לפנות אליכם כדלקמן:

1. מרשתי הינה בעלת מלוא הזכויות של דירה הנמצאת ברח' [redacted] בבאר שבע (להלן: "הנכס").
2. ביום [redacted] נקשרה מרשתי בהסכם שכירות למול השוכר רועי [redacted] באשר לנכס האמור מעלה.

#### מצ"ב הסכם השכירות שנחתם, כנספח א'.

3. מר רועי [redacted] שכר ממרשתי את הנכס לתקופה של 12 חודשים החל מיום [redacted] וכלה ביום [redacted] (להלן: "תקופת השכירות"), כאשר דמי השכירות אותם התחייב לשלם היו בסך 4,000 ₪ לכל חודש שכירות.
4. בהתאם להסכם השכירות נמסר למרשתי שיק פתוח וחתום, ושטר חוב חתום על ידי הערבים בסך 37,800 ₪ להבטחת תשלום דמי השכירות.

#### מצ"ב שטר החוב החתום, כנספח ב'.

5. האפשרות שניתנה בהסכם השכירות להודיע למרשתי על כוונה להמשיך בשכירות המושכר לא מומשה על ידי מר רועי [REDACTED] ומשכך היה חייב לפנות את המושכר ולהשיב את החזקה בו למרשתי.

6. החל מיום [REDACTED] הנכס אינו פנוי, והגב' מורן [REDACTED] מתבצרת בו יחד עם [REDACTED] ילדיה, זאת על אף שתם חוזה השכירות, ומבלי לשלם את דמי השכירות הקבועים בגין הפרת הסכם השכירות.

7. מיום זה החלה מסכת התשות והתעלמות מצדכם, במסגרתן התעלמתם מפניותיה החוזרות ונשות של מרשתי, תירצתם אינסוף תירוצים ואמתלות שונות, ולא פיניתם את הנכס עד ליום זה!

8. כמו כן, עד היום לא שולמו למרשתי דמי שכירות בגין שימוש במושכר שלא כדין. יתרה מזו, מסתבר כי במהלך תקופת השכירות לא שילמתם את ההוצאות בגין ארנונה, מים, וועד בית וגז.

#### מצ"ב חוב מים, כנספח ג'.

9. לאחרונה אף הגיע לידיעתה של מרשתי, כי חברת הגז החליטה לנתק אתכם משירותיה לאור העובדה כי לא שילמתם את חשבון הגז משך חודשים ארוכים. הדבר כרוך בניתוק הנכס של מרשתי מחיבורי הגז, דבר שיחייב אותה לשאת בתשלומים עתידיים של הקמת חיבורי גז בשנית.

10. חרף פניותיה של מרשתי ודרישותיה כי תפנו את הנכס, תשיבו לידיה את החזקה בו ותשלמו את החובות שצברתם לרשות המקומית, לוועד הבית ולחברת הגז וכו' נתקלה בתירוצים שונים שסופקו על ידכם, ולאחרונה אף בעזות מצח כי לא תפנו את הנכס ולא תשלמו אגורה שחוקה אחת.

11. יתרה מכך, מר רועי [REDACTED] שוכר הנכס אף טען כי הסתיים החוזה בין הצדדים וכי אינו חייב דבר למרשתי, טענה שברי לכל אינה יכולה להתקבל, שכן בתום החוזה היה זה הוא שצריך היה להחזיר את החזקה בנכס לידי מרשתי, ואילו כיום מתבצרים בנכס גרושתו וילדיו, אשר התגוררו בנכס ביחד איתו לאורך כל תקופת השכירות!

12. הגב' מורן [REDACTED] אף הגדילה לעשות, וניתקה בפני מרשתי את השיחה הטלפונית באומרה כי "אני לא מפנה את הדירה עד שאני לא מוצאת בית שמתאים לצרכים שלי", בכך עשתה דין עצמי והחליטה להישאר על דעת עצמה בנכס.

**מצ"ב התכתבויות, כנספח ד'.**

13. ברי לכל, כי מגורייכם בנכס מהווים פלישה והשגת גבול על אחת כמה וכמה אי תשלום דמי שכירות והוצאות אחזקתו (ארנונה, וועד בית, מים וגז), גם לפי החוק מזכים את מרשתי לתבוע את פינוי הנכס לאלתר ולתבוע את כל ההוצאות הכרוכות בתביעה זו.

14. יתרה מכך, מתגוררת בנכס יחד עם ילדיה הקטינים, וזאת על אף שמרשתי מעולם לא התקשרה בהסכם שכירות למולה, ומשכך מהווה היא פולשת לנכס.

15. מרשתי אינה מתכוונת להיכנס חוצץ בין יחסייהם של מר רועי לבין הגב' מורן שנגרמו לה עד ליום זה.

16. לאור האמור לעיל, ועל מנת למנוע פנייה לבית משפט ולהוצאות רבות ומיותרות שיחולו עליכם בלבד, עליכם לפנות את הנכס באופן מידי ותוך 3 ימים מקבלת מכתבי זה, וכן לפצות את מרשתי בגין נזקיה, הוצאותיה המשפטיות, הסבל ועוגמת הנפש שנגרמו לה (נכון ליום כתיבת מכתב זה) כדלקמן:

**17. נזקי מרשתי:**

1. תשלום בגין ימי איחור – 12,289 ₪.
2. חוב לרשויות – 1,000 ₪.
3. ניתוק חברת הגז – 1,000 ₪.
4. הוצאות משפטיות – 1,755 ₪.
5. כאב וסבל, בזבוז זמן, טרטור ועוגמת נפש – 4,000 ₪.
6. סה"כ – 20,044 ₪.

18. הנכם נדרשים לפעול כמפורט לעיל, ככל ולא תפעלו מרשתי הורתה לי לעשות שימוש בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותה לצורך מיצוי זכויותיה, לרבות נקיטת הליכים משפטיים, על כל המשתמע מכך, בין היתר מימוש שיק ביטחון, מימוש שטר ערבות, פתיחת הליכים כנגד הערבים והליכי הוצאה לפועל.

19. חשוב לציין, כי ככל ותגרמו ו/או ייגרמו לנכס המושכר נזקים כלשהם עד למועד פינוי המושכר, תאלצו לשאת בכלל ההוצאות לתיקון הנזקים ולהשבת המצב לקדמותו.
20. נזקיי מרשתי אינם סופיים, והנם תלויים ועומדים בגובה חובותיכם ככל שיצטברו עד למועד פינוי הנכס המושכר על ידכם.
21. אין באמור לעיל ו/או במה שלא נאמר כדי לגרוע מכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה של מרשתי על פי כל דין ו/או הסכם ו/או להוות ויתור על כל זכות או סעד להם היא זכאית על פי דין.
22. בידיה של מרשתי צילומים ואסמכתאות, אשר יוצגו בפני בית המשפט במידה ותדרש לכך.

מאור גרצנשטיין, עו"ד  
מ.ר. 87995

מאור גרצנשטיין, עו"ד

ב"כ הגב' רחל

העתק: הגב' רחל

העתק: הערבים להסכם השכירות