

יד אב תשע"ב
2 באוגוסט 2012
תיק מס' 72079

פסק דין

בעניין שבין

התובעים

הנתבעת

א. הצדדים, והסמכות לדון.

התובעים הינם בעלי דירה בת 4 חדרים בירושלים. הנתבעת היא שוכרת הדירה, והיא אם לשלושה ילדים. בתאריך יא אייר תשע"א, (24/5/2011) נחתם חוזה שכירות בין הצדדים. בסעיף 17 להסכם השכירות, נקבע בית הדין של ארץ חמדה כבורר מסוכם במקרה של סכסוך. עובר לדיון בפני, חתמו הצדדים שוב על הסכם בוררות. מכאן סמכותי לדון ולהכריע בסכסוך, במסגרת חוק הבוררות.

אציין, שבכתב התביעה נזכר גם מר א', אשר הפקיד ביד התובעים שטר ערבות להתחייבותיה כלפי התובעים.

מר א', אינו צד להסכם, וגם לא חתם על הסכם הבוררות, על כן הוא אינו צד ישיר לבוררות זו. מר א' השתתף בדיון, וסייע לתובעת להרצות את טענותיה.

ב. עיקרי הטענות.

עיקרה של המחלוקת בין הצדדים היא האם זכאית הנתבעת להמשיך לגור בדירה שנה נוספת, על בסיס סעיף אופציה שבחוזה.

טענות התובעים ותביעתם:

טענות התובעים בתמצית, כפי שבאו לידי ביטוי בכתב התביעה ובדיון שהתקיים ביום ז' מנחם אב תשע"ב, 26 יולי 2012, הן:

1. על פי הסכם השכירות, היה על הנתבעת להודיע בכתב על בקשתה לממש את האופציה עד לתאריך 3 למאי 2012.

2. התובעים קיימו ביקור בדירה בחלקו השני של חודש מאי, אך לא היה סיכום על מימוש האופציה. הביקור היה לאחר חלוף למעלה משבועיים מהתאריך בה היתה צריכה הנתבעת להודיע בכתב על מימוש האופציה.
 3. בתאריך 22 במאי שלח התובע מכתב רשום על סיום השכירות. על כן, הנתבעת אינה זכאית למימוש סעיף האופציה שבחוזה.
 4. אמנם הנתבעת שלחה מכתב לאחר הביקור בדירה, בו היא מודיעה על מימוש האופציה, אך המכתב נשלח, ובוודאי הגיע הרבה לאחר התאריך הנדרש על פי החוזה.
 5. סיבה נוספת היא אי תשלום שכירות על חודש יולי, וזו היא הפרה מהותית של החוזה, על כן זכותו לדרוש פינוי של הנתבעת מן הדירה.
 6. הפרה נוספת היא סירוב להראות את הדירה לשוכרים פוטנציאליים, למרות תיאום מראש.
 7. בנוסף טוען התובע שיש תלונות קשות של שכנים במהלך כל השנה, ולטענתו קיבל שיחת טלפון במהלך ישיבת דיירים בבית, בהם עבר כל אחד מהם וקבל בפניו על השוכרת. התובע טוען שהוא ניסה להשכין שלום בין הצדדים, אך לא עלה בידו.
 8. אחת התלונות היתה על שימוש במחסן כמועדון נוער – הזמנת חברים, עישון ומוזיקה קולנית מן המחסן.
- לאור האמור, לטענת התובע הנתבעת אינה זכאית להחזיק בדירה לאחר תום החוזה, בתאריך 3 לאוגוסט 2012.

תביעות התובעים הן:

1. פינוי מיידי של המושכר.
2. השלמת שכר דירה שלא שולם, ושכר דירה עד מועד הפינוי.
3. תשלום פיצוי מוסכם של \$ 3000 בשל הפרות מהותיות של ההסכם.
4. הוצאות משפט, וקנס פיגורים על איחור בתשלום.

תמצית טענות הנתבעת הן:

1. הטיפול בדירה היה נורמאטיבי, וכן התנהגות הילדים - נורמטיבית.
2. היתה טענה על שימוש במחסן על ידי הילדים, אולם, מאז התלונה היא נעלה את המחסן.
3. בתחילת מאי היה ביקור שבו הוסכם בעל פה על מימוש האופציה. רק לאחר מספר ימים התקבל מכתב בו דרש התובע את פינוי המושכר. המכתב התקבל בהפתעה.

4. לטענת הנתבעת הביקור בדירה היה בתחילת חודש מאי, דהיינו בימים בהם הייתה אמורה להודיע על מימוש האופציה. לטענתה, היא לא שלחה מכתב בו הודיעה מפורשות על מימוש האופציה, לאור ההסכמה בעל פה להמשך מגורים בדירה.
5. לאחר שהבינה שהנושא במחלוקת, נשלחה הודעה בכתב על מימוש האופציה במהלך מאי, אומנם מדובר על איחור קל מהדרישה הפורמאלית בחוזה, אבל מדובר על איחור סביר.
6. היה מו"מ אח"כ עם התובע וסוכם על שכר דירה של 4,300 ₪ לחודש אבל לא נחתם חוזה.
7. במהלך השנה, שולמו התשלומים באופן רציף. תשלום יולי לא שולם בגלל הוצאות משפטיות סביב הסכסוך, אבל היא מוכנה לשלם.
8. הנתבעת טענה שלא מנעה ממאן דהו להכנס לדירה ולראות אותה, אך הבהירה לאנשים שביקשו להיכנס, שיש לה אופציה לשנה נוספת, והיא דורשת את מימוש האופציה, לכן הדירה תתפנה רק באוגוסט 2013.
9. טענת הנתבעת היא, שתחילתו של הסכסוך הוא בכך שביום העברת הדירה, השכן בדירה הסמוכה, סירב לאפשר למובילים להשתמש במעלית להעברת הציוד של הנתבעת. העניין פגע ביחסים ומאז השכן מחפש את רעתה. אותו שכן הוא חבר של התובע, וזו הסיבה שהתובע מבקש לפגוע בה.
10. הנתבעת הדגישה את הפגיעה בה בכך שהיא נדרשת לעזוב את המושכר לאחר שנה אחת של מגורים בלבד. לדבריה, רק התחילו היא וילדיה להתרגל לדירה, וזה לא סביר לעזוב בשלב זה.

ג. הצעת הפשרה

מר א', שכאמור השתתף בדיון, הציע הצעת פשרה, על פיה התובעים יאפשרו לנתבעת עוד 4 חודשי מגורים. בחודשים אלו, תוכל להתארגן ולמצוא דירה חלופית. לאחר שיקול דעת, התובעים הסכימו להצעה זו, למרות שלטענתם יקשה עליהם למצא דיירים באותה תקופה.

בדיון, הנתבעת עצמה סרבה לעזוב את הדירה לפני אוגוסט 2013. ניתנה לה ארכה למתן תשובה עד ליום שני, 30 ליולי 2012. אומנם היה נראה שבין התובע ומר א' מתגבשת הסכמה, אך הנתבעת עצמה הודיעה לבית הדין שהיא אינה מקבלת את הצעת הפשרה.

ביקשתי ממנהל בית הדין שידבר עימה שוב, ויבחן שוב את נכונותה לפשרה זו, אך היא סרבה באופן מוחלט להצעה זו.

על כן, לצערי, אני נאלץ להכריע בסכסוך.

ד. דיון

התובעים הם בעלי הנכס, וזכותה של הנתבעת למגורים בנכס, נובעת מהחוזה שנחתם ביניהם. זכותה למגורים לאחר ה-3/8/2012 מבוססת על סעיף האופציה שבחוזה. עומדות בפני שתי שאלות עיקריות – האחת, האם התקיימו התנאים למימוש האופציה. השניה, האם אף אם התקיימו התנאים, זכאים התובעים לדרוש את פינוי המושכר בשל הפרות שונות של החוזה.

אחלק את הטענות בעניין הפרות מהותיות של החוזה לשתיים. קבוצת טענות אחת היא, טענה להתנהגות בלתי סבירה במושכר – שהביאו את השכנים לדרישה מן התובע לפנות את השוכרת. התובע קרא בדיון מתוך מכתב שכתבו לו הדיירים (המסמך לא הוגש) והטענות הן: שימוש רועש במחסן, חניית אופנועים, לכלוך ועישון בשטח המשותף, כתיבת גרפיטי ועוד. טענות חמורות אלו לא הוכחו. התובע גם הסביר, שהוא מעדיף לא להכנס לכל אלו, שכן לטענתו יש בידו טענות שבזכותן יש לו את האפשרות המלאה לפנות את הנתבעת, גם בלא להוכיח את התנהלותה וההתנהגות הבלתי סבירה של ילדיה.

סוף דבר – אין ספק שחלק מן השכנים בוודאי מעוניין בהחלפת השכנה, אך לא הוכחה בבית הדין התנהלות חמורה דיה בשביל לדרוש מן השוכרת לעזוב את הדירה.

טענה מסוג אחר היא, שהנתבעת לא שילמה את דמי השכירות של החודש האחרון (עיקוב של כחודש שלם), ולטענת התובע זו הפרה מהותית של חוזה השכירות. הנתבעת הודתה שלא שילמה, אך לטענתה הדבר נבע מכך שאת כספה הייתה צריכה להשקיע בתשלום לעורכי דין שיטפלו בסכסוך שבין הצדדים. בדיון עלה שיקול נוסף, אליו אתייחס להלן.

טרם שאדון בטענה זו, אתייחס לכך שההודעה של הנתבעת נשלחה לתובע באיחור של כ-3 שבועות. בעניין מועד הביקור – יש בין הצדדים מחלוקת עובדתית. לטענת התובע הביקור התבצע סמוך לתאריך של משלוח המכתבים (דהיינו סמוך ל-20 למאי) ולטענתו לא הוסכם על המשך השכירות. לטענת הנתבעת הביקור היה בתחילת מאי, והוסכם על המשך השכירות. בעניין זה, אני מקבל את גרסת התובעים בשתי נקודות המחלוקת – הן משיקולים של נטל הראיה, והן מהבנת הסיטואציה.

מבחינת נטל הראיה, הדרישה היא להודעה בכתב, וזאת על מנת להתמודד עם ספקות מסוג זה, על כן, נטל הראיה על הנתבעת – שלא הודיעה בכתב במועד, אלא ששלחה מכתב ב-20 למאי. מבחינת ניתוח הנסיבות, התובע הסביר, שלאחר התלונות הרבות של הדיירים הוא גמל בליבו, שאם הנתבעת לא תודיע במועד על מימוש האופציה, הוא ידרוש ממנה שלא להמשיך לגור בדירה. הוא

הסביר עוד, שעל כן לא ביקר בדירה בימים הסמוכים לתאריך בו נדרשה לממש אתה האופציה, אלא כשבועיים- שלושה לאחר מכן.

הנתבעת הציגה את הביקור כביקור נעים, בו היתה שביעות רצון מלאה של התובעים, ושהתובעת אמרה לה "אנחנו איתך" ושהיא יכולה לממש את האופציה. בנוסף, הנתבעת גם אמרה שבהודעת SMS של התובע על קיום הפגישה, כתב התובע – "אם לא תהי בבית, יש לנו מפתח". היא הלינה על הכוחניות שבהודעה זו.

מדברים אלו של הנתבעת עצמה, עולה שאין מדובר על פגישה שכל כולה על מי מנוחות, אורירה שלוה והסכמה מלאה. אין ספק שברקע הפגישה הייתה מתיחות גם בנושא המשך המגורים בדירה. על כן אני נוטה לקבל את טענת התובע שהפגישה נועדה מתחילה לכך שהם לא יסכימו על המשך האופציה, כפי שהתובע אכן טוען ומכחיש מכל וכל שהיתה הסכמה על המשך האופציה. למרות כל האמור, יש בסיס לטענה שגם איחור של כשלושה שבועות בהודעה על מימוש האופציה הוא איחור בתחום המקובל. וכמו שנכתב ע"ד בשם הנתבעת – חוזה יש לקיים בתום לב. כמו כן, יש לפרשו במסגרת הסביר.

ההגיון במתן אופציה ובדרישה להודעה מראש אינו 'לתפוס' את השוכר לאחר חריגה של מספר ימים, אלא לאפשר לבעל הנכס להתארגן לקראת הכנסת שוכר חלופי. אפשרות זו לא נפגעה באופן משמעותי גם בחריגה של כשלושה שבועות (אם כי לא מדובר בימים ספורים). על כן, לכאורה עומדת התלבטות בין היצמדות ללשון הפורמאלית לבין פרשנות תכליתית של החוזה.

טענה דומה לכאורה ניתן היה לטעון גם ביחס לאיחור החד פעמי בתשלום דמי השכירות. למרות שתשלום התמורה הוא היסוד הבסיסי ביותר של כל חוזה מכר או שכירות, ניתן לטעון שחריגה חד פעמית ראוי "להכיל" ואם יש נכונות להמשך תשלום – שלא לראות בה כהפרה מהותית של ההסכם. אילו הייתי משתכנע שכל כולו של העיכוב בתשלום נבע מקושי תקציבי קצר טווח, שוב הייתי עומד בהתלבטות דומה לזו שבעניין החריגה במועד ההודעה. מאידך – בכגון זו הנטיה שלי היא לראות באיחור בתשלום הפרה חמורה של החוזה.

עניין זה נקבע גם בסעיף 12 שבחוזה שבין הצדדים:

ב. מוסכם בזה כי מועדי התשלום בהם מחויב השוכר על פי הסכם זה וביצוע התשלומים במלואם ובמועדם הם מעיקרי הסכם זה, ואי עמידת השוכר בהם מהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

כמו כן, בסעיף 12 ה נקבע בחוזה במפורש:

ה. המשכיר יהיה רשאי להודיע לשוכר על הפסקת השכירות אף בתוך תקופת חוזה זה, אם השוכר לא ישלם במועדו כל תשלום החל עליו בתוקף הוראות חוזה זה, או במקרה שהשוכר יפר איזה מחיוביו על פי הסכם זה. בכל אחד ממקרים אלה יהיה השוכר חייב, עם משלוח

הודעה מהמשכיר בכתב אודות הפסקת השכירות, להחזיר מיד את החזקה במושכר למשכיר.

מסיבה נוספת ברור לי שאי התשלום של חודש יולי, מהווה הפרה מהותית של החוזה אשר מקנה לתובע את הזכות המלאה לדרוש את הפינוי של הנתבעת.

כפי שהעיד מר א', סיבת אי התשלום לא הייתה קושי תקציבי, אלא שהוא ייעץ לנתבעת שלא לשלם עד אשר הנושא של האופציה יוסדר לשביעות רצונה בחתימה על חוזה לשנה נוספת. הטענה של הוצאות משפטיות, אינה עומדת במבחן המציאות, שכן מדובר על מכתב תשובה אחד מעורך דין.

דבר ברור בעיני הוא, שאי תשלום התמורה אותה חייבת הנתבעת לשלם לתובע ללא כל קשר לסכסוך שביניהם (שהרי בין אם יש אופציה ובין אם אין אופציה יש לשלם עבור חודש יולי) היא הפרה חמורה ביותר של ההסכם. נסיון להשפיע על מערכת השיקולים של התובע בויכוח על המשך המגורים, בדרך של החזקת כספו של התובע הוא אלימות כלכלית חמורה. שמא מעתה, בכל סכסוך שבין הצדדים, אף שאינו כספי – תחזיק הנתבעת בכספו של התובע ויתכופף אותו.

נציין, שאין מדובר כאן על עשיית דין עצמית במובן הרגיל שלה. עשיית דין עצמית (שבמצבים מסוימים ההלכה מכירה בלגיטימיות שלה) היא כאשר אדם ממש את זכויותיו באופן עצמאי. אך כאן מדובר על אלימות גרידא, שכן הנתבעת מחזיקה בידה כסף של התובע עבור מגוריה העכשויים, מן הטעם שהם בסכסוך בעניין אחר – המשך המגורים לאחר ה-3 באוגוסט 2012. על כן, התובעים רשאים לדרוש מן הנתבעת לעזוב את הדירה שכן הנתבעת הפרה את תנאי החוזה באופן מהותי.

לסיכום:

הנתבעת לא הודיעה בכתב ובמועד על בקשתה למימוש האופציה, אלא בחריגה של כשלושה שבועות. אין הוכחה לטענת הנתבעת שהייתה הסכמה בעל פה, סמוך למועד הנדרש על פי החוזה. יש מקום להתלבטות האם עמידה דווקנית של התובעים על התאריך שנקבע בחוזה, מוצדקת ולגיטימית.

הנתבעת לא שילמה את דמי השכירות של חודש יולי, כחלק מן הסכסוך שבין הצדדים, ביחס להמשך השכירות החל מאוגוסט 2012. זו פעולה אלימה שיש בה ללא ספק הפרה מהותית של החוזה.

על כן, זכאים התובעים לדרוש את פינוי המושכר.

ה. מועד הפינוי, ופיצויים

התובעים דורשים פינוי של הנתבעת ביום סיום החוזה, דהיינו בתאריך 3/8/2012. דהיינו, פינוי מיידי.

מן ההיבט המשפטי הצר, לאור הכרעתי לעיל, זכות התובעים היא לדרוש את פינוי המושכר באופן מיידי. עם זאת, חובת הדין היא להפעיל שיקולים נוספים ולתת צווים שהם בני מימוש, ומתחשבים גם בצרכים הקיומיים של הצדדים.

על כן, למרות ההכרעה העקרונית, לדעתי לא ניתן לדרוש מאדם לפנות את ביתו, על חפציו ושלושת ילדיו באופן מיידי. למרות שאנו נמצאים בחודש אוגוסט, בו שוק הדירות פעיל – דרישה לפינוי מיידי אינה סבירה.

מאידך, דחיית תאריך הפינוי אל עומק חודש ספטמבר, פוגעת בזכויות הבסיסיות של התובעים באופן חמור, היא יוצרת מצב שכמעט ולא יאפשר להם להשכיר את דירתם בתקופה זו.

אני מודע לכך ששנת הלימודים תשע"ג נפתחת ביום שני ט אלול תשע"ב, ה-27 באוגוסט 2012 ומועד זה מהווה חלק משיקול הדעת.

אכריע בעניין, לאחר סקירת הפיצויים (סנקציות) המופיעים בחוזה לעניין הפרות יסודיות של החוזה.

פיצויים

בעניין עיכוב במועד הפינוי, נקבע בסעיף 12 לחוזה:

ג. מוסכם בזה, כי מועדי הפינוי של המושכר בתום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת בהתאמה, הם מעיקרי הסכם זה ואי עמידת השוכר בהם מהווה הפרה יסודית של הסכם זה ותקנה למשכיר את הסעדים כדלקמן:

- (1) סך השווה ל-50 דולר ארה"ב לפי השער היציג של הדולר אותם ישלם השוכר למשכיר בגין כל יום איחור בפינוי במסירת המושכר – וזאת עד ל-5 ימי איחור.
- (2) סך השווה ל-100 דולר ארה"ב לפי השער היציג של הדולר אותם ישלם השוכר למשכיר בגין כל יום איחור בפינוי ובמסירת המושכר מעבר ל-5 ימי האיחור הראשונים.

בעניין כל הפרה יסודית, נקבע בחוזה:

ד. מוסכם בזה כי במקרה שהסכם זה יופר הפרה יסודית, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור הפרה יסודית כאמור בס"ד ב', ג' ו-10 ז' לעיל, ישלם השוכר למשכיר פיצויים מוסכמים קבועים ומוערכים מראש בסך \$3000 דולר ארה"ב, וזאת בנוסף לזכותו של המשכיר להיכנס למושכר, לתפוס בו חזקה, להחליף מנעוליו ולפנות את חפצי השוכר מן המושכר, על חשבון השוכר, גם בלא פסק דין לפינוי ובלא נקיטת הליכים משפטיים כלשהם ובנוסף לכל פיצוי אחר ו/או סעד אחר המגיע למשכיר ו/או עומד לו בגין הסכם זה ועל-פי הוראות כל דין.

על יסוד סעיף זה, דורשים התובעים לחייב את הנתבעת בסכום של \$3,000.

אציין, אך לא אאריך בעניין לאור דחיפות ההכרעה, שהפיצוי שנקבע בסכום של \$3,000 הוא פיצוי ראוי וסביר על הפרה מהותית של החוזה ועיכוב בפינוי המושכר לאור הנזקים שהפרות אלו גורמות. על כן במסגרת הסמכויות המוקנות בהסכם הבוררות, בידי לחייב בתשלום זה ואין לחשוש לשאלה ההלכתית של אסמכתא.

ו. הכרעה בעניין הפיצויים ומועד הפינוי

השיקולים שעמדו לנגד עיני בהכרעה בעניין מועד הפינוי ותשלום פיצויים הם:

- באופן בסיסי, על פי החוזה, הנתבעת הפרה את ההסכם הפרה מהותית והתובעים זכאים לפיצוי כקבוע בהסכם.
- יש לתת לתובעת פרק זמן סביר לפינוי המושכר.
- לצד זאת, האינטרס של שני הצדדים הוא פינוי המושכר לפני התחלת שנת הלימודים.

על כן אני קובע שני מסלולים אפשריים:

1. אפשרות א' – שורת הדין

פינוי:

הנתבעת תפנה את הדירה עד לתאריך 15/9/2012.

דמי שכירות:

עבור המגורים בדירה תשלם הנתבעת סכום של 4,300 ₪ לחודש.

סך הכל:

עבור חודש יולי 4,200 ₪.

עבור חודש אוגוסט (עד ה-3/9) 4,300 ₪.

עבור 11 יום בחודש ספטמבר $(4,300 \times 11/30) = 1577$ ₪.

פיצוי מוסכם:

בנוסף, תשלם הנתבעת לתובעים את הפיצוי הקבוע בחוזה, בסכום כולל של \$3,000. סכום זה יפצה את התובע גם על הוצאות המשפט שלו, וגם על ההפסדים הנגרמים בשל האיחור בפינוי הדירה מעבר לעונת ההשכרות.

מועדי תשלום:

8,500 ₪ – יולי אוגוסט – באופן מיידי.

ב 4 בספטמבר תשלם הנתבעת את דמי השכירות בסך 1,577 ₪ ובנוסף סכום השווה

ל\$3,000 על פי השער היציג באותו יום.

אחור נוסף בפינוי:

על אחור בפנוי המושכר לאחר 15/9/2012, תשלם הנתבעת דמי שכירות ופיצויים כפי הקבוע בסעיף 12 ג להסכם שביניהם.

2. אפשרות ב' – פינוי מהיר ללא פיצוי

בהתקיים ארבעה התנאים דלהלן, תשלם הנתבעת את עלות דמי השכירות בלבד.

א. הנתבעת תפנה את המושכר עד לתאריך 24 לאוגוסט 2012.

ב. עד לתאריך 12 באוגוסט 2012 הנתבעת תודיע לתובעים על כוונתה לפנות את הדירה ב24 באוגוסט 2012, ולקיים את שאר התנאים שבאפשרות ב', בהודעה בכתב עם אישור מסירה.

ג. עד לתאריך 12 באוגוסט 2012, הנתבעת תשלם לתובעים את שכר הדירה לתקופה שעד ה 24 לאוגוסט:

עבור חודש יולי - 4,200 ₪, כפי ההסכם המקורי.

עבור המגורים בחודש אוגוסט, תשלום על בסיס 4,300 ₪ לחודש, ובסך הכל $3,100 = (4300 * 21 / 30)$.

לסיכום, סך הכל, יופקדו בחשבון הבנק של התובעים 7,300 ₪ עד לתאריך 12 באוגוסט.

ד. החל מיום ההודעה שבסעיף ב', הנתבעת תאפשר ביקורים בדירה לשוכרים פוטנציאליים, על פי תיאום מראש.

נטל הראיה

ברירת המחדל היא אפשרות א', ולפיכך, כדי שהנתבעת תפטור את עצמה מהחייבים המוזכרים באפשרות א' עליה להוכיח כי עמדה בכל התנאים המוזכרים באפשרות ב'.

ז. החלטה

1. על הנתבעת לפנות את המושכר, עד 15/9/2012, ולשלם דמי שכירות ופיצויים כאמור לעיל (אפשרות א').

סך הכל תשלם הנתבעת את הסכומים הבאים, במועדים הבאים:

8,500 ₪ – (שכ"ד יולי אוגוסט) עד ה 5/8/2012.

1,577 ₪ (שכ"ד ספטמבר חלקי) ועוד \$3,000 (פיצוי מוסכם) על פי השער היציג באותו יום.

עד ה 4/9/2012.

אם לא תפנה הנתבעת את המושכר עד ה 15/9/2012, תשלם על פי הקבוע בסעיף 12ג' להסכם שבין הצדדים.

2. זכותה של הנתבעת לקיים את אפשרות ב' (פינוי מהיר ללא פיצוי) המפורטת לעיל פרק ו' תחת הכותרת אפשרות ב' (במקום אפשרות א') שעיקריה הם:
א. עד יום 12 לאוגוסט 2012:

1. הנתבעת תודיע בדואר רשום שהיא מפנה את המושכר ביום 24 לאוגוסט.

2. הנתבעת תעביר לחשבון התובעים סך של 7,300 ₪ - דמי שכירות.

ב. הנתבעת תאפשר ביקורים בדירה של שוכרים פוטנציאליים בתיאום מראש.

ג. הנתבעת תפנה את הדירה ותשאיר אותה במצב על פי המוסכם בחוזה, עד לתאריך 24 באוגוסט 2012.

על הנתבעת נטל הראיה שקיימה את כל התנאים המפורטים באפשרות זו, ובאם לא תוכיח שקיימה תנאים אלו, תחול אפשרות א'.

3. הצדדים רשאים לממש את פסק הדין בהוצאה לפועל.

4. פסק הדין ניתן ביום יד באב תשע"ב, 2 באוגוסט 2012.

האמת ושלוש אהבו

הרב סיני לוי, אב"ד