



ת"פ 8275/02/22 - מיכאל אוניקמן, בר-סלע פרוייקטים בע"מ נגד אלכסנדר יגודייב, י. קטרינה גרופ בע"מ, יקטרינה יגודייב, שמואל יגודייב

בית משפט השלום בחדרה

תפ"מ 8275-02-22 אוניקמן ואח' נ' יגודייב ואח'
בפני כב' השופטת קרן אניספלד

תובעים	1. מיכאל אוניקמן 2. בר-סלע פרוייקטים בע"מ שניהם ע"י עו"ד אורן סולומון
נגד נתבעים	1. אלכסנדר יגודייב 2. י. קטרינה גרופ בע"מ 3. יקטרינה יגודייב 4. שמואל יגודייב כולם ע"י עו"ד יהודה חימי

פסק - דין

לפני תביעה לפינוי מושכר שהינו נכס עסקי - מועדון ביליארד.

א. ההליך והצדדים לו

1. התובע 1 (להלן **אוניקמן**) הוא בעלים של 97/121 חלקים באולם בקומה א' (להלן **האולם**) במבנה מסחרי באזור התעשייה בחדרה שידוע כתת-חלקה 14 חלקה 15 בגוש 10001 (להלן **הנכס**).
2. תובעת 2, חברה פרטית בבעלות נחום אוניקמן - אביו של התובע 1 (להלן **נחום**), רכשה את יתר החלקים באולם ממר אלכסנדר מוסנזון על-פי הסכם מכר מיום 22.12.2021.
3. תובעת 2 (להלן **החברה-התובעת**) ואוניקמן זכאים להירשם כבעלי מלוא הזכויות באולם.
4. ביום 10.6.2020 נערך הסכם שכירות חופשית (שאינה מוגנת) בין אוניקמן מצד אחד לבין הנתבע 1 (להלן **אלכסנדר**) מצד שני (להלן **הסכם השכירות**). על-פי הסכם זה הושכר האולם לאלכסנדר מיום 1.7.2020 עד יום 30.6.2021; לשוכר ניתנה אופציה להאריך את השכירות לתקופה בת שנה אחת נוספת, מיום 1.7.2021 עד יום 30.6.2022.
5. דמי-השכירות בגין האולם הועמדו בהסכם השכירות על סך ₪ 5,000 בצירוף מע"מ בשנת השכירות

עמוד 1



הראשונה; נקבע כי יעלו בשיעור של 5% בשנת השכירות השניה [שם, סע' 5(א)].

6. ביום 29.6.2021 נחתם הסכם על-פיו התחייב אוניקמן למכור את זכויותיו בנכס לנתבעת 2, חברה פרטית (להלן **חברת גרופ**) בבעלות נתבעת 3 שהינה רעייתו של אלכסנדר (להלן **הסכם המכר**). נתבע 4 הוא בנה של נתבעת 2 (להלן **יקטרינה**).

7. לטענת אוניקמן, הסכם המכר הופר בידי חברת גרופ באופן יסודי והוא הודיע על ביטולו ביום 26.12.2021; הטענה להפרת הסכם המכר הולידה תביעה שהגיש אוניקמן נגד חברת גרופ למתן הצהרה על בטלות ההסכם וסעדים נוספים נלווים לכך. תביעה זו תלויה ועומדת בת"א (של' חד') 36156-01-22 **אוניקמן נ' י. קטרוניה גרופ בע"מ** (להלן **התביעה הנוספת**); במועד שבו התברר ההליך דנן טרם הוגש בה כתב-הגנה.

8. התביעה דנן הוגשה ביום 3.2.2022 נגד אלכסנדר ושלושה נוספים הקשורים אליו: יקטרינה, חברת גרופ ובנה של יקטרינה; נטען כי הם פלשו לשטחים נוספים שחורגים מן האולם. עוד נטען להפרתו היסודית של הסכם השכירות בידי אלכסנדר בכל אחד מאלה: דמי-השכירות המוסכמים לא שולמו במלואם עבור כל תקופת השכירות וחודשים מסוימים הם לא שולמו כלל; אף לא שולמו חיובים לעירייה בגין ארנונה ומים. נעשו שינויים מבניים באולם ללא קבלת רשות תוך השתלטות על שטח שחורג מזה שהושכר. בעוד שהסכם השכירות התיר שימוש בנכס רק לניהול מועדון ביליארד, ייעודו שונה והוא משמש את הנתבעים להשכרת חדרים לפי שעה - ולמטרה זו אף הותקן בו ג'קוזי.

9. הנתבעים התגוננו מפני התביעה וביקשו לדחותה. בתוך כך טענו לזכויות שנובעות מהסכם המכר, באופן שמשליך על החיובים שחלים עליהם מכוחו של הסכם השכירות.

10. לתמיכת התביעה ניתנו תצהיריהם של אוניקמן ונחום [ת/1 ו-ת/4]. הנתבעים הסתמכו על תצהיר של יקטרינה [ת/1]. העדויות נשמעו ביום 13.4.2022; סיכומי הטענות הוגשו בכתב. ההפניות להלן הן לפרוטוקול הדיון, אלא אם צוין אחרת.

ב. דיון והכרעה

דין התביעה להתקבל. להלן יובאו הטעמים לכך.

1. בהליך זה לא תידונה מחלוקות שנוגעות להסכם המכר; הן תתבררנה בתביעה הנוספת. ההליך דנן מוגבל לשאלת זכותם של אלכסנדר ואחרים הקשורים אליו, נתבעים 2-4, להחזיק באולם **מכוח הסכם השכירות**. לא תידון זכותה של חברת גרופ להחזיק בו כקונה על-סמך הסכם המכר וקיום חיוביה על-פיו.



2. יש להדגיש: הנתבעים צרפו את הסכם המכר [נספח ג' ל-1]. הם טענו כי עם כריתתו שונו חיובי השוכר לפי הסכם השכירות תוך הפחתת דמי-השכירות החודשיים לסך של 3,500 ₪ כולל מע"מ. עיון מדוקדק בהסכם המכר מעלה שאין בו כל אזכור להסכם השכירות, אף לא שינוי של יחסי השכירות או של הסכום שיחול בגין דמי-שכירות מעת חתימתו של הסכם המכר ועד מסירת החזקה לחברת גרופ כקונה.

3. זהו חסר שעומד לנתבעים לרועץ. בהסכם השכירות נקבע כך: **"הסכם זה, מגלם, ממצה ומבטא את הסכמת הצדדים לכל פרטיה, ומעת חתימתו ואילך לא יהא עוד תוקף לכל הסכמה, מצג, הבטחה, או התחייבות, אשר לא נכללים בהסכם"** [סע' 2(ב)]. הצדדים פעלו על-פי הוראה זו ובכך תיקפו את מחויבותם לה: על-רקע משבר הקורונה נערך ונחתם ביום 23.4.2020 נספח בכתב להסכם השכירות בין אוניקמן מזה ואלכסנדר מזה, בו הוצהר כי דמי-השכירות יופחתו מיום חתימת הנספח עד מועד הגעתו של חיסון לנגיף הקורונה לישראל ויעמדו על 3,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ [נספח 6 ל-1/ת; להלן **הנספח להסכם**].

4. לטענות הנתבעים על-אודות שינויים שהוכנסו בחיובי השוכר עם חתימת הסכם המכר אין זכר במסמך בכתב; השינוי לא הוטמע בהסכם המכר ואף לא בנספח נוסף שנערך ביחס להסכם השכירות. מדובר אפוא בטענות על-פה נגד מסמך בכתב. סעיף 80 לחוק הפרוצדורה האזרחית העותומני מחייב כי טענה נגד מסמך המגלם הסכם צריכה להיות מוכחת באמצעות מסמך; הדרכים בהן ניתן להוכיח טענה נגד תוכנו של מסמך מוגבלות [ע"א 465/85 וילנואבה נ' נברון בע"מ, פ"ד מב(1) 705, 709-708 (1988); ע"א 7825/01 דאטא סיסטמס אנד סופטוור אינק נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ, פ"ד נח(5) 348, 361-362 (2004)]. הנתבעים לא הרימו את הנטל ולא הציגו בדל מסמך להוכחת הגנתם. לפיכך לא ניתן לקבל את טענתם כי כריתת הסכם המכר שינתה באיזה שהוא אופן את חיובי השוכר לפי הסכם השכירות. שינוי כזה, מוגבל בזמן, הוחל רק באמצעות הנספח להסכם שנערך בכתב ונחתם כדין על-ידי אוניקמן ואלכסנדר.

5. טענות הנתבעים על-אודות שינוי חיובי השוכר והפחתת דמי-השכירות לסך חודשי של 3,500 ₪ כולל מע"מ בשל רכישת האולם בידי חברת גרופ נסמכו על עדותה של יקטרינה - עדות יחידה של בעלת-דין כמשמעה בסעיף 54(2) בפקודת הראיות. על-מנת לאמצה ולקבוע ממצא על-יסודה נדרשת הנמקה. במקרה דנן, הנמקה כזו איננה בנמצא. עדותה של יקטרינה לקתה בקשיים רבים והייתה לא אמינה בגלוי. הדברים יפורטו להלן.

6. נובע מכך - ומתחייב מהסכם השכירות - שהיה על השוכר-אלכסנדר לשלם דמי-שכירות בסך 5,000 ₪ בצירוף מע"מ בשנת השכירות הראשונה וסך 5,250 ₪ ומע"מ בשנת השכירות השניה, למעט בתקופה שעליה נסב הנספח להסכם. על-פי מסמך זה, ממועד חתימתו - 23.4.2020, ועד מועד הגעת החיסון לנגיף הקורונה לישראל יעמדו דמי-השכירות החודשיים על סך מופחת של 3,000 ₪ ומע"מ; עם הגעת החיסון לישראל, יבוא הנספח לסיומו והחיוב בדמי-שכירות מלאים על-פי הסכם השכירות יעמוד בעינו. הודגש כי גם בתקופה בה יחולו דמי-שכירות מופחתים, על השוכר לשאת בכל תשלומי החובה בגין האולם



לרבות ארנונה, מים וחשמל.

7. בכתב-התביעה שנתמך בתצהירו של אוניקמן צוין כי חיסון לנגיף הקורונה התקבל בישראל בחודש דצמבר 2020; במועד זה תם תוקפו של הנספח להסכם ולכן נדרש השוכר לשוב ולשלם דמי-שכירות מלאים כקבוע בהסכם השכירות [סע' 17 בכתב-התביעה]. הנתבעים לא חלקו על כך [סע' 52 בכתב-ההגנה].

8. על-פי כתב-התביעה ועדות אוניקמן, לא שולמו דמי-שכירות בחודשים ינואר-פברואר בשנת 2021 (5,850 ₪ לחודש כולל מע"מ) ובחודשים ינואר-פברואר בשנת 2022 (6,143 ₪ לחודש כולל מע"מ). בין שתי תקופות אלו, מחודש מרץ 2021 עד חודש דצמבר 2021, שולמו באורח חד-צדדי - על-דעת הנתבעים וללא הסכמה לכך, דמי-שכירות מופחתים בסך 3,500 ₪ כולל מע"מ [סע' 18 בכתב-התביעה שנתמך ב-ת/1]. אוניקמן ומנחם חזרו על כך לפני [עדות אוניקמן בעמ' 3 ש' 5-8, עמ' 4 ש' 1-3 וש' 27-33, עמ' 5 ש' 1-6; עדות מנחם בעמ' 7 ש' 1-5, 23-33].

9. גרסת הנתבעים הייתה כי מחודש מרץ 2021, על-רקע חתימת הסכם המכר, הוסכם על תשלום מופחת בסך 3,500 ₪ כולל מע"מ כדמי-שכירות [סע' 14-15 ב-ב/1]. אוניקמן ומנחם שללו זאת. הטענה נדחתה לעיל.

10. הוסיפו הנתבעים וטענו כי שילמו לאוניקמן דמי-שכירות במזומן בסך 5,000 ₪ ומע"מ, מדי חודש מחודש יוני 2020 עד חודש אוקטובר 2020, אך לא קיבלו חשבונית. אחר כך, לפי הנספח להסכם, שילמו 3,000 ₪ ומע"מ מדי חודש במזומן עבור חודשים נובמבר-דצמבר 2020 אך קיבלו רק חשבונית אחת. בחודשים ינואר-פברואר 2021 שילמו 5,000 ₪ ומע"מ בכל חודש אך לא קיבלו חשבונית. מחודש מרץ 2021 עד חודש דצמבר 2021 שילמו 3,500 ₪ כולל מע"מ מדי חודש וקיבלו חשבוניות חלקיות. הנתבעים לא טענו כי שילמו דבר-מה בגין דמי-שכירות החל מחודש ינואר 2022 ואילך; נטען כי מסרו לבא-כוחם המחאה בנאמנות בסך 10,530 ₪ בגין החודשים ינואר-מרץ 2022 לפי חיוב חודשי בסך 3,500 ₪ כולל מע"מ והיא תועבר לתובע עם קבלת חשבוניות עבור כלל התשלומים שבוצעו עד אותו מועד [סע' 16-17 ב-ב/1].

11. טענת הנתבעים כי היו זכאים לשלם תעריף מופחת עם חתימת הסכם המכר נדחתה. נובע מכך שלא שולמו מלוא דמי-השכירות לפי הסכם השכירות בתקופה שעליה לא חל הנספח להסכם. הנתבעים הודו כי דמי-שכירות לא שולמו כלל בחודשים ינואר-פברואר 2022 והשליכו יהבם על המחאה שנטען כי הופקדה בידי בא-כוחם. העתק של המחאה לא צורף לתצהירה של יקטרינה ולא הוצג בידי הנתבעים. כאשר יקטרינה נשאלה על אותה המחאה בחקירה נגדית, השיבה לגבי המחאות שנגעו להסכם המכר; כשנשאלה שוב, ענתה: "**למי נתתי? לא יודעת על מה אתה מדבר**" [עמ' 11 ש' 25-33]. הטענה על מסירת המחאה בנאמנות לבא-כוח הנתבעים היא אפוא הגנת בדים שהופרכה. ממילא לא הייתה לשוכר זכות להימנע מתשלום דמי-שכירות לחודשים ינואר-פברואר 2022.



12. יש ראייה נוספת לכך שגרסת הנתבעים איננה אמת בכל הנוגע לתשלום שיעור מופחת מוסכם לאחר כריתת הסכם המכר. הנתבעים טענו כי שילמו עבור חודש אפריל 2021 דמי-שכירות מופחתים בסך 3,500 ₪ כולל מע"מ. דא עקא, הוצגה ליקטרינה בחקירה נגדית המחאה בגין חודש זה שנמשכה על-ידה לטובת אוניקמן בסך 5,000 ₪, לגביה ניתנה הוראת ביטול [5/ת]. סכום ההמחאה אינו תואם את גרסת הנתבעים. יקטרינה לא השכילה להתמודד עם מה שהוצג לה: תחילה טענה שלא ביטלה שיק; כשהוצג לה תיעוד שסותר את טענתה, ענתה: "נו. לא חשוב. שילמתי במזומן והוא לא נתן לי קבלה" [עמ' 9 ש' 24-28]. אמירת דבר והיפוכו עומדת לעדת הנתבעים לרועץ, במונחי אמינות.

13. יקטרינה טענה בתצהירה שדמי-שכירות שולמו לכל אורך התקופה במזומן בלבד [סע' 16(ה) ב-1]. בעדותה לפני אישרה תחילה גרסה זו; כשהוצגו לה המחאות שמעידות אחרת, שינתה את גרסתה ועתה טענה שבגין חלק מהתקופה שולם בשיקים ורק אחר-כך - במזומן [ר' עמ' 9 ש' 14-15 והשוו לש' 16-21]. גם בסוגיה זו הייתה עדותה של יקטרינה לא עקבית ומשתנה ללא צל-צילו של הסבר מניח את הדעת.

14. לכל אורך החקירה הנגדית ניכר כי היכרותה של עדת הנתבעים את תצהירה דלה [ר' למשל עמ' 9 ש' 2-7]. היא נשאלה על עניינים מהותיים לגרסתה - כגון מועד מתן הודעה לתובע, כך לשיטתה, כי אם לא תקבל חשבוניות בגין דמי-שכירות ששולמו, לא תשלם עוד דמי-שכירות. לא היה בפיה מענה והיא פטרה את עצמה בטענה שהיא אישה מבוגרת ואינה זוכרת תאריכים [עמ' 10 ש' 20 עד עמ' 11 ש' 1]. יקטרינה הפגינה קושי לעקוב אחר השאלות שנשאלה בעניין זה, לא השיבה באופן ענייני וטענה שכל המידע נמצא אצל רואה החשבון [עמ' 11 ש' 2-14].

15. אם לא די בכך, כאשר יקטרינה נשאלה על עדותה הראשית, טענה שאינה קוראת היטב [עמ' 11 ש' 15-16]. שוב ושוב ניכר שאינה בקיאה, בלשון המעטה, בתוכן תצהירה. עוד אמרה, במענה לשאלה ישירה: **"לשאלת ביהמ"ש אם אני יודעת לקרוא את התצהיר שלפניי אני אומרת איפה זה, עוד פעם את השאלה. כאשר ביהמ"ש מפנה אותי לתצהיר שעליו חתמתי אני אומרת הסברתי לך ואני לא יודעת. אני רואה שכתוב 3500 ₪ כולל מע"מ"** [עמ' 12 ש' 29-31].

16. אם זו העדות שבחרו הנתבעים להציב אל-מול התביעה, אין להם להלין אלא על עצמם. היא הותירה רושם שלילי מאוד במונחי אמינות, משקלה כאין וכאפס ולא ניתן לקבוע כל ממצא לטובת הנתבעים על-יסודה.

17. יקטרינה הודתה שחדלה לשלם דמי-שכירות; לטענתה, עשתה כן משום שאוניקמן לא מסר חשבוניות עבור תשלומים שקיבל [עמ' 11 ש' 23-24]. אוניקמן הציג את פנקסי החשבוניות המקוריים במהלך הדיון וכן צילום של אסופת חשבוניות רלוונטיות ליחסי השכירות [2/ת]. הוא העיד שנמסרו חשבוניות לכל אורך תקופת השכירות [עמ' 4 ש' 11-21 ועמ' 6 ש' 10-13]. התיעוד סותר את טענת הנתבעים בדבר אי-מתן חשבוניות. אין בנמצא מכתב ששיגר מי מהם לתובעים ובו טענה לאי-קבלת חשבוניות. רואה החשבון שאליו הפנתה עדת הנתבעים כמי שבקיא בסוגיית החשבוניות לא זומן להעיד בלי שניתן לכך כל טעם. המחדל



נזקף לחובת הנתבעים ומקים נגדם חזקה ראיתית שמצדדת בגרסת התובעים [ע"א 465/88 **הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' מתתיהו**, פ"ד מה(4) 651, 658-659 (1991)].

18. הגנת הנתבעים לאי-תשלום דמי-שכירות בשל אי-מתן חשבוניות היא טענת 'הודאה והדחה'; יקטרינה אישרה שחדלה לשלם דמי-שכירות וטענה שהייתה רשאית לעשות כן בשל אי-קבלת חשבוניות מאוניקמן עבור תשלומים קודמים. נטל הוכחת הטענה המדיחה מונחת לפתחו של הטוען אותה; אם לא יעלה בידו לעשות כן, תידחה הגנתו [ע"א 4340/06 **עו"ד לילוף נ' בנק איגוד לישראל בע"מ**, פס' 28 (2010)]; אורי גורן **סוגיות בסדר דין אזרחי** 82 (מהדורה עשירית, 2009). לא זו בלבד שהטענה על-אודות אי-קבלת חשבוניות נסתרה על-ידי אוניקמן שהציג חשבוניות שהונפקו לשוכר; השוכר לא הראה כי אפילו לא קיבל חשבונית בגין תשלום מסוים, היה רשאי לחדול מתשלום דמי-שכירות באופן גורף, על-אתר, בלי ששיגר תחילה למשכיר מכתב בו התריע על כך ודרש להשלים את החסר. הנתבעים לא הציגו מכתב כזה, ולא בכדי.

19. הגדילה עדת הנתבעים לעשות כשגילתה דעתה על האופן בו על השוכר לשלם דמי-שכירות למשכיר. היא הודיעה שעם אוניקמן היא אינה רוצה להתעסק והבהירה כי ציפתה שנחום יגיע **אליה** לקבל דמי-שכירות; היא לא טרחה להגיע אליו לבצע תשלום בטענה כי שהתה בחופשת מחלה ונאסר עליה לצאת מהבית [עמ' 13 ש' 29-34]. שוכר של נכס מסחרי שמתנהל בדרך זו מעיד על עצמו כי אין בדעתו לקיים את חיוביו החוזיים הבסיסיים ביותר אשר נוגעים לתשלום דמי-השכירות ואין ביכולתו להתפלל שמוגשת נגדו תביעת פינוי. לא הוכחה מניעה כלשהי של השוכר-אלכסנדר לבצע את התשלום במועד, על-ידי הגעה אל המשכיר או בכל דרך אחרת.

20. אי-תשלום דמי-שכירות במלוא הסכום החוזי המחייב - כקבוע בהסכם השכירות, זאת מחודש ינואר 2021 ובכל שנה זו, וכן אי-תשלום דמי-שכירות כלל מחודש ינואר 2022 ואילך מהווים הפרה יסודית של הסכם השכירות. די בכך כדי להוביל לקבלת התביעה ולפינויים של הנתבעים מן האולם, במעמדם כשוכר וכמי שמחזיקים בנכס מכוחו.

21. זאת ועוד. יקטרינה לא חלקה על כך שהאולם נמסר לשוכר לפי הסכם השכירות אך ורק לשם הפעלת מועדון ביליארד; היא הודתה שבפועל הוא משמש לאירועים, כולל ימי-הולדת למבוגרים, וכי הנתבעים התקינו בנכס ג'קוזי - מתקן שעל-פניו אין לו כל זיקה למועדון ביליארד ואשר מתיישב עם טענת אוניקמן כי הנתבעים משכירים את האולם לאחר חלוקתו לחדרים על-בסיס שעתי [עמ' 13 ש' 19-25; סע' 21 בכתב-התביעה שנתמך בתצהיר אוניקמן]. יקטרינה הודתה בהכנסת שינוי מבני בנכס שביטוי בסגירת חלק ממנו על-ידי בניית קיר [עמ' 14 ש' 1-4]. בניית קיר ללא הסכמת המשכיר עומדת בניגוד לחיובי השוכר על-פי סעיף 8(ב) בהסכם השכירות; הסכמה כזו לא ניתנה [סע' 11-12 בכתב-התביעה שנתמכו בתצהיריהם של אוניקמן ונחום; ר' גם עדות אוניקמן בעמ' 2 ש' 27-28 ועדות נחום בעמ' 8 ש' 10-13].

22. הנתבעים העלו טענות שנוגעות לציר היחסים בין החברה-התובעת לבין מי שממנו היא רכשה את זכויותיה באולם במועד מאוחר לכריתת הסכם השכירות, ולגבי יחסיהם של התובעים עם בעלי-זכויות אחרים במבנה



שבו מצוי האולם - לרבות היעדרו של הסכם שיתוף ביניהם. שוכר אינו רשאי להשמיע טענות אלו: אין לו זכות בנכס זולת זו שקיבל מן המשכיר [ע"א 350/75 נסים נ' פאשה, פ"ד (1) 99, 104 (1975)]; אם המשכיר אינו רשאי להשכיר, נשמט הבסיס להחזקתו של השוכר במושכר.

23. הסכם השכירות נסב על חלק מסויים וידוע בנכס; צורך אליו תרשים שזיהה את האולם [ת/3]; עדות אוניקמן בעמ' 5 ש' 26-29]. בכך שאלכסנדר שכר מצד שלישי חלקים נוספים בקומה בה נמצא האולם אין כדי להכשיר את הפרותיו היסודיות של הסכם השכירות עם אוניקמן או להקנות לאלכסנדר חסינות מפני סילוק ידו מן האולם ששכר מאוניקמן בשל הפרות אלו.

ג. סיכומם של דברים

1. די באמור לעיל כדי להכריע במחלוקת הממשית ואין צורך להידרש לטענות מעבר לכך.
2. התביעה מתקבלת אפוא; אני מורה לשוכר - נתבע 1, לסלק את ידו מהאולם שעליו נסב הסכם השכירות, להגדרתו לעיל וכפי שזוהה בנספח להסכם השכירות שסומן ת/3. צו הפינוי יחול גם על נתבעים 2 עד 4 שאין להם מעמד נפרד ועצמאי באולם כשוכרים. הנתבעים יפנו את האולם מכל אדם וחפץ וישיבו את החזקה בו לתובעים תוך שלושים יום מן המועד בו יומצא להם פסק-הדין.
3. אם יקבע בתום הדיון בתביעה הנוספת שהסכם המכר תקף, אזי הקונה יוכל לקבל חזקה באולם על-פיו, במעמד של רוכש; כשוכר, אין לנתבעים עוד זכויות באולם ועליהם לפנותו.
4. הנתבעים ישלמו לתובעים את הוצאות ההליך כולל אגרת משפט בסך 1,000 ₪ ושכ"ט עו"ד (כולל מע"מ) בסך 8,500 ₪, שניהם בערכי יום פסק-הדין (להלן יחד **הסכום הפסוק**). הסכום הפסוק ישולם תוך שלושים יום מן המועד בו יומצא פסק-הדין לנתבעים, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום פסק-הדין ואילך עד יום התשלום.
5. חיובי הנתבעים על-פי פסק-הדין הם ביחד ולחוד.

המזכירות תמציא את פסק-הדין לצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, י"ח אייר תשפ"ב, 19 מאי 2022, בהעדר הצדדים.