



ת"פ 9068/04/22 - יואל סולומון נגד מעון רמת טבריה בע"מ

בית משפט השלום בטבריה

תפ"מ 9068-04-22 סולומון נ' מעון רמת טבריה בע"מ
תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת אפרת הלר
תובע יואל סולומון
ע"י ב"כ עוה"ד עדי כהן ואח'
נגד
נתבעת מעון רמת טבריה בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד רון ברנט ואח'

פסק דין

1. בפניי תביעה לפינוי מושכר שהגיש התובע כנגד הנתבעת, אשר שכרה דירה הרשומה בבעלות התובע והידועה כגוש 15159 חלקה 32, תת חלקה 20, הנמצאת ברח' צאלון 22 בטבריה (להלן: "**הדירה**").
2. הנתבעת מפעילה מעון מרכזי בעיר טבריה לאנשים בעלי צרכים מיוחדים, המאכלס כ- 300 חוסים ובנוסף היא מפעילה עשרות מערכי דיור בקהילה המכוונים לחיים עצמאיים לדיירים.
3. ביום 4.1.2022, נחתם בין הצדדים הסכם שכירות בלתי מוגנת, לפיו התובע ישכיר את הדירה לנתבעת, לתקופה שמיום 15.1.22 ועד ליום 14.1.24, כאשר דמי השכירות החודשיים הועמדו על סך 6,500 ₪ (להלן: "**הסכם השכירות**").
4. בין הצדדים קיימת מחלוקת באם הנתבעת הפרה את הסכם השכירות, הפרה יסודית, המזכה את התובע בסעד של פינוי המידי מהדירה.

טענות התובע

5. התובע טוען שהנתבעת הפרה את הסכם השכירות, הפרה יסודית, שכן היא עושה בדירה שימוש כעסק להפעלת מעון לאנשים עם מוגבלויות, בניגוד להוראות סעיף 9 להסכם השכירות, בו נקבע שמטרת השכירות הינה למגורים בלבד.
6. לטענת התובע, לו ידע כי בכוונת הנתבעת לעשות בדירה שימוש שאינו למגורים, הוא לא היה מתקשר עימה בהסכם השכירות.



7. בנוסף, התובע טוען שהנתבעת ביצעה שינויים שונים בדירה, ללא קבלת הסכמתו בכתב וזאת בניגוד להוראות סעיף 12 להסכם השכירות, בו נקבע שהנתבעת לא תעשה כל שינוי במושכר, ללא קבלת רשות התובע מראש ובכתב.
8. לטענת התובע, לאחר חתימת הסכם השכירות פנו נציגי הנתבעת אליו בבקשה לבצע שינויים בדירה, כאשר השינויים פורטו במסמך בכתב. עם זאת, מאחר ובסופו של יום הוא לא חתם על המסמך הנ"ל, הרי שהוא לא נתן את הסכמתו לביצוע השינויים הנ"ל.
9. התובע טוען שבשלב מאוחר יותר הנתבעת ניצלה את העובדה שהוא לא גר בטבריה וביצעה שינויים בדירה ובין היתר התקינה בדירה מעקות תוך חציבה באבן חיפוי ששוויה יקר ערך וכן חציבה גדר גבוהה במושכר, המשנה את חזית השכונה וחזית הדירה עצמה.
10. עוד טוען התובע כי ממועד כניסת הנתבעת את הדירה, החלו פניות משכנים אודות רעש בשעות בלתי סבירות וחסימת חניות.
11. מכאן, התובע טוען שהנתבעת הפרה את הסכם השכירות, הפרה יסודית, המקנה לו ביטול ההסכם ופינוי הנתבעת מהדירה.

טענות הנתבעת

12. הנתבעת טוענת שהתובע ביקש להשכיר את הדירה באמצעות בנו, אשר התקשר עם מתווך שהציע לו שתי חלופות אפשריות, האחת לאתר שוכר בשוק החופשי והשנייה להציע את הדירה לנתבעת תמורת תשלום שכר דירה גבוה יותר, כאשר בנו של התובע בחר להשכיר את הדירה לנתבעת.
13. לטענת הנתבעת, מטרת השכירות לא הוסתרה מהתובע אשר ידע ברורות אודות הדיירים אשר עומדים להתגורר בדירה ויתירה מכך, החתימה על הסכם השכירות נעשתה בפגישה שהתקיימה בתוך מעון שמפעילה הנתבעת, דבר המלמד על ידיעת התובע. מה גם ששמה המלא של הנתבעת "מעון רמת טבריה בע"מ", מצוין במפורש בהסכם השכירות.
14. בנוסף הנתבעת טוענת שלאחר חתימת הסכם השכירות, התקיימו מספר שיחות בין התובע למנכ"ל הנתבעת, בהן עלה שהנתבעת עתידה לשכן בדירה דיירים בעלי צרכים מיוחדים, ולצורך כך נדרש אישור משרד הרווחה. התובע לא התנגד ולא טען בפני מנכ"ל הנתבעת שעסקין בשכירות שאינה תואמת את הסכם השכירות. התובע אף נכח בביקור נציגת הרווחה שבאה לראות שהדירה מתאימה לצרכי הדיירים.



15. הנתבעת טוענת שאין במגורי דיירים בעלי צרכים מיוחדים בדירה, משום חריגה ממטרת השכירות, שכן הנתבעת שכרה את הדירה למטרת מגוריהם של הדיירים הנ"ל. לטענתה, בהתאם לתמליל שיחה שנערכה בין התובע למנכ"ל הנתבעת, התובע ביקש לסיים את הסכם השכירות רק בשל ריב שהיה לו עם בת זוגו ולא בשל כל סיבה אחרת.

16. באשר לטענה השנייה בדבר שינויים שבוצעו בדירה, הובהר לתובע שהנתבעת עתידה לשכן בעלי צרכים מיוחדים בדירה ולשם כך נדרשת התאמתה לצורך שמירה על בטיחותם של הדיירים והתובע הסכים לכך. בהתאם להסכם השכירות, הוסכם שההתאמות שיבוצעו בדירה יעשו בתיאום עם בנו של התובע.

17. לטענת הנתבעת, השינויים בדירה בוצעו בהתאם לנספח שצורף להסכם השכירות שנכתב על ידי בנו של התובע - בכתב ידו, מה גם שבשיחות שהתקיימו לאחר חתימת ההסכם, התובע אישר את ביצוע העבודות הנ"ל.

18. מכאן, הנתבעת טוענת שהיא לא הפרה את הסכם השכירות ועל כן אין להורות על פינויה מהדירה.

הראיות

19. בישיבת ההוכחות שהתקיימה בפניי העיד התובע בעצמו. מטעם הנתבעת העידו מנכ"ל הנתבעת מר הדר יזהר (להלן: "הדר") והמתווך מר קובי בן חמו (להלן: "קובי").

המחלוקת

20. השאלות העומדות בפניי לצורך הכרעה במחלוקת שבין הצדדים:

א. האם התובע ידע, טרם השכרת הדירה לנתבעת, שהיא עתידה לאכלס בדירה דיירים בעלי צרכים מיוחדים?

ב. האם השינויים שביצעה הנתבעת בדירה, נעשו ללא רשות והסכמת התובע?

ג. ככל שהתשובה על אחת מהשאלות לעיל הינה בחיוב, האם הדבר מזכה בפינוי מיידי של הדירה.

דין והכרעה



21. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות על נספחיהם, שמעתי את העדים בדיון אשר התקיים בפניי ונדרשתי לסיכומי הצדדים, נחה דעתי כי הנתבעת לא הפרה את הסכם השכירות אשר נחתם בין הצדדים ולפיכך, אין לפנותה מהדירה וזאת מן הטעמים שיפורטו להלן.

האם התובע ידע שמטרת השכירות הינה מגורי בעלים צרכים מיוחדים במושכר

22. סעיף 9 להסכם השכירות קובע כדלקמן:

**"מטרת השכירות הינה למגורים בלבד ולא לשום מטרה אחרת. במושכר לא יתגוררו יותר מ-7 אנשים.
השוכר מצהיר בזאת כי המטרה דלעיל הינה המטרה היחידה שלשמה הוא שוכר את המושכר הנ"ל והוא מתחייב בזאת לא להשתמש במושכר הנ"ל ו/או באיזה חלק הימנו למטרה אחרת פרט לנ"ל. שימוש במושכר שאינו למטרה זאת יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ויקנה למשכיר זכות לפנות את השוכר לאלתר.
סעיף זה הינו מעיקרי החזה והפרתו תיחשב להפרה יסודית של הסכם זה."**

23. התובע טוען כי הנתבעת לא גילתה מיהותה ופועלה בדירה וכי השכירות נעשתה למטרת הפעלת עסק של מעון לאנשים בעלי צרכים מיוחדים. לטענתו, לו הדברים היו ידועים לו מראש, הוא לא היה מתקשר עם הנתבעת בהסכם השכירות.

24. אלא מאי, טענתו הנ"ל של התובע אינה מתיישבת עם העדויות והראיות שהוצגו בפניי ואפרט.

25. על אף שבכתב התביעה טען התובע כי הנתבעת הפכה את הדירה לעסק, הרי שבחקירתו הנגדית העלה גרסה חדשה, שאינה מתיישבת עם טענתו בכתב התביעה, ולפיה בזמן ניהול המשא ומתן עם הנתבעת, הוא סבר שבדירה עתידים לגור עובדיה של הנתבעת (עמ' 3 לפר', ש' 32-35).

26. עם זאת, משעומת התובע עם הקלטות שיחות שהושמעו בדיון, אשר נערכו בינו לבין הדר, מנכ"ל הנתבעת, מהם עולה ברורות שהתובע ידע כי במושכר עתידים לגור דיירים/ילדים בעלי צרכים מיוחדים, סיפק תשובה מתחמקת וכדלקמן:

"ת: אם זה ילדים אין שום בעיה שיהיה ילדים אין שום סיבה שאני אהיה פה.

ש: לפני רגע אמרת עובדים. זה עובדים או ילדים?

ת: עובדים של העמותה.

ש: אני עוד שניה אשמיע לך הקלטות שאתה אמרת ילדים הולכים לגור בבית, אני מציע לך לחשוב על התשובה בבית.



ת: אם אמרתי ילדים אין לי שום דבר נגד הילדים.

ש: מה אתה ידעת שמי הולך לגור בדירה?

ת: אני ידעתי שזה עובדים של העמותה צריכים להיות שם בזמן החוזה.

ש: ואם אמרת ילדים אז?

ת: אין לי התנגדות לגבי ילדים.

ש: אז למה אתה תובע אותי כי יש שם ילדים?

ת: אני לא תובע כי יש שם ילדים. אני רוצה את הדירה חזרה כי יש הפרת הסכם בחוזה. נעשו שם דברים בלי אישור שלי בכלל". (עמ' 4 לפר' ש' 1-13).

27. מעיון בתמליל ושמיעת השיחה שהתקיימה ביום 11.1.22 בין התובע להדר, עולה שהתובע היה מודע לעובדה כי הדירה הושכרה לנתבעת לצורך מגורי ילדים בעלי צרכים מיוחדים, וכי לצורך מטרה זו, היא אף אושרה על ידי משרד הרווחה (עמ' 2 לתמליל ש' 21-22, עמ' 8, ש' 13-24).

28. בנוסף, העובדה כי בדירה עתידים לגור ילדים בעלי צרכים מיוחדים עלתה גם בשתי שיחות נוספות, שהתקיימו בין התובע להדר (עמ' 4 לתמליל שיחה מיום 10.2.22, ש' 8, (עמ' 1 לתמליל שיחה מיום 22.2.22, ש' 16-18).

29. בהמשך בחקירתו הנגדית, משעומת התובע שוב עם טענת הנתבעת, לפיה הוא ידע שהדיירים בדירה הינם ילדים בעלי צרכים מיוחדים, השיב:

"ת: בזמן החוזה ידעתי שזה עובדים של העמותה, אחר כך דיברו שהם רוצים להכניס ילדים. לשאלת בית המשפט איזה ילדים - לא אמרו לי איזה ילדים, אמרו לי ילדים. הוא אמר שהוא רוצה להכניס ילדים, מאיפה אני צריך לדעת איזה ילדים, ילדים עובדים, ילדים מהעמותה.

ש: למה לא שאלת?

ת: את מי?

ש: אותו. אתה לא ידעת וזו הדירה שלך, עורכת הדין שלך אמרה שזו דירה יחידה, למה לא שאלת מי הולך לגור שם?

ת: אין לי שום התנגדות לילדים, זה לא הסיבה שאני נמצא כאן, הסיבה שעשו דברים בלי אישור שלי. יש צילומים והכל. אני לא קניתי את הדירה בשביל שיהיה שם עסק או בית חולים זו דירה למגורים.



ש: האם יש לך התנגדות שיגורו שם ילדים עם צרכים מיוחדים?

ת: בכלל לא, זה לא הסיבה שאני פה. אני פה בגלל שיש הפרת הסכם, נעשו שם דברים בדירה ואני לא מוכן שיעשו בדירה עסק".

(עמ' 6 לפר', ש' 19-31)

30. משיחות התובע עם הדר וכן תשובותיו בחקירתו הנגדית עולה ברורות שהוא ידע שהנתבעת שכרה את הדירה לצורך מגורי בעלי צרכים מיוחדים, ולראיה התובע גם לא טען בפני הדר בשיחותיו הנ"ל, כי מדובר בהפרה של החוזה.

31. חיזוק בדבר ידיעת התובע שהדירה הושכרה לנתבעת לצורך מגורי בעלי צרכים מיוחדים, עולה גם מעדות קובי, מי שתיווך בין הנתבעת לבנו של התובע, מר יניב סולומון (להלן: "יניב") לצורך השכרת הדירה, כעולה מעדות התובע (עמ' 3 לפר', ש' 13-23).

32. קובי הצהיר שהוא הציע לתובע, באמצעות יניב, שתי חלופות להשכרת הדירה, הראשונה בשוק החופשי והשניה לנתבעת, כאשר יניב בחר בחלופה השניה, היינו השכרת הדירה לנתבעת. ולראיה, צירף קובי לתצהירו העתק התכתבות בינו לבין יניב, בה הוא מנחה את קובי להשכיר את הדירה לנתבעת (סע' 6-8 לתצהיר).

33. בנוסף, בתצהירו העיד קובי שהוא הבהיר לתובע מפורשות בדבר מיהות הנתבעת ופעילותה בדירה. כן הצהיר שהחתימה על הסכם השכירות נערכה במשרדי הנתבעת, המצויים בתוך המעון המרכזי המאכלס כמאות אנשים בעלי צרכים מיוחדים, בפגישה בה נכחו התובע ושני בניו, יניב ורונן. (סעיפים 16-17 לתצהיר) כאשר ביקור במקום מלמד ברורות על אופי המקום.

34. עדות קובי לא נסתרה. בחקירתו הנגדית חזר קובי והעיד שהוא הסביר לתובע ולבנו יניב שהדירה מושכרת לנתבעת להפעלת "הוסטל".

"ת: היו המון שיחות טלפון, המון מפגשים, דיברנו די הרבה אני ויניב בעיקר וזה נאמר. נאמר כל הזמן" (עמ' 16 לפר', ש' 7-10)

35. גם הדר, מנכ"ל הנתבעת, העיד בתצהירו כי התובע ידע היטב את העובדה שהנתבעת עתידה לשכן בדירה דיירים בעלי צרכים מיוחדים, כאשר עובר להסכם השכירות ביצעה הנתבעת, בתיאום עם התובע, בדיקה בדירה כדי לוודא עמידתה בסטנדרטים הדרושים לאכלוס דיירים בעלי צרכים מיוחדים (סע' 16 לתצהיר).

36. עוד העיד הדר שהסכם השכירות נחתם בפגישה שנערכה במשרדו המצוי במעון המרכזי המאכלס כ - 300 בעלי צרכים מיוחדים, בנוכחות התובע, שני בניו והמתווך קובי, ובה דנו הצדדים בפעילות שהנתבעת עתידה לקיים בדירה. הדר הוסיף שהכניסה למשרדו שבמעון עוברת דרך שער כניסה מרכזי משולט היטב המבהיר כי התובע ובניו נכנסו
עמוד 6



למעון לדיירים עם צרכים מיוחדים בפיקוח משרד הרווחה, כאשר המסלול אותו עברו התובע ובניו מהכניסה עד שהגיעו למשרד עובר בתוככי המעון כאשר חלפו על פניהם עשרות מדיירי המעון (סע' 20-22 לתצהיר).

37. חקירתו הנגדית של הדר רק חיזקה את עדות זו, עת השיב:

"...הוא בא למעון הוא חתם במעון. הוא ראה את הדיירים...דיברתי איתו בטלפון 3 פעמים וגם עם יואל ויניב על הדיירים, משרד הרווחה והפיקוח שלהם הוא לאשר את הדירות האלה, אני לא הולך לוקח דירה שם, שם דיירים, יש תהליך והם היו חלק מהתהליך הזה.." (עמ' 20 לפר', ש' 13-16).

38. על ייעודה של הדירה, העיד הדר:

"זו דירת מגורים שגרים בה אנשים כמונו וזו זכותם." (עמ' 18 לפר', ש' 22)

ובהמשך;

"עוד פעם, זו דירת מגורים. הדיירים בבוקר קמים אוכלים א. בוקר, הולכים למסגרות היום, עובדים בקהילה, עובדים במקום מוגן יותר, חוזרים אחה"צ מנהלים חיים של בית, יש את המדריך בלילה, זה הכל. לא פעילויות שחורגות מאיזה פעילות שמשפחה מבצעת בבית. לא שום דבר אחר." (עמ' 19 לפר', ש' 11-14)

39. עדותו הנ"ל של הדר לא נסתרה על ידי התובע, אשר לא עמד בנטל הוכחת טענתו, לפיה הנתבעת עושה שימוש בדירה לעסק ולא למגורים, דבר המנוגד למטרת השכירות שנקבעה בסעיף 9 להסכם השכירות, היינו למגורים בלבד.

40. גרסת התובע לפיה הוא לא ידע כי במושכר עתידים לגור בעלי צרכים מיוחדים, לא הוכחה, כאשר עדותו בעניין זה, לא הייתה עדות אמינה, בלשון המעטה.

41. יתרה מזו, הגם שמהראיות והעדויות שנשמעו בפניי, במיוחד מעדות קובי, עולה שיניב, בנו של התובע, היה מעורב בהליך השכרת הדירה לנתבעת, הרי שהתובע וסיבותיו עימו, בחר שלא להעיד את יניב בעניין.

42. כידוע:

"אי הבאתו של עד רלוונטי מעוררת, מדרך הטבע, את החשד

שיש דברים בגו וכי בעל הדין שנמנע מהבאתו, חושש מעדותו

עמוד 7



ומחשיפתו לחקירה שכנגד"

(ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ נ' פרץ רוזנברג,

פ"ד מז (2) 605, 614; ע"א 3199/93 קראוס נ' ידיעות אחרונות, פ"ד מט (2) 843, 872; י'
קדמי על הראיות (תשס"ד) 1649).

43. בעניינו, אי הבאת עדותו של יניב לחיזוק גרסתו הנטענת של התובע, פועלת לחובתו.

44. מהאמור לעיל עולה אפוא שטענת התובע, לפיה הנתבעת הפרה את הסכם השכירות, שעה שהיא עושה בדירה שימוש שהינו בניגוד להוראות הסכם השכירות, דינה להדחות.

האם השינויים שביצעה הנתבעת במושכר נעשו ללא רשות והסכמת התובע?

45. לשון סעיפים 12.2 - 12.3 להסכם השכירות הינה כדלקמן:

"12.2 השוכר מתחייב לא לעשות כל שינוי במבנה/אביזרי המושכר בלי קבלת רשות בכתב ומראש מאת המשכיר.
"שינוי" בסעיף זה הכוונה לכל שינוי שהוא בקירות, וברצוף, בעבודות הנגרות, בחשמל, במים, באינסטלציה לרבות אביזרים מחוברים. (איש האחזקה של השוכר יהיה בקשר ישיר בענין זה מול המשכיר או מי מטעמו - יניב סולומון)
12.3 כל שינוי שיעשה השוכר במושכר (שלא בהתאם לסעיף 12.2 רישא שלעיל) יחשב כהפרה יסודית של הסכם זה והפרה זו תקנה למשכיר את הזכות לתבוע את פינוי המושכר מיד..."

46. התובע טוען שהנתבעת ביצעה שינויים שונים בדירה, ללא קבלת הסכמתו בכתב, בניגוד להוראות סעיף 12.2 להסכם השכירות.

47. מנגד, הנתבעת טוענת שהשינויים בדירה בוצעו בהתאם לנספח שצורף להסכם השכירות שנכתב על ידי יניב, בנו של התובע-בכתב ידו, מה גם שבשיחות שהתקיימו לאחר חתימת ההסכם עם התובע, הוא אישר את ביצוע העבודות בדירה.

48. מעין בסעיף 12.2 הנ"ל להסכם השכירות עולה כי התובע אישר לנתבעת לבצע שינויים, בכפוף לקבלת רשותו מראש ובכתב, כאשר לצורך ביצוע עניין זה, נקבע בהסכם השכירות שנציג הנתבעת יהיה בקשר עם התובע, או עם בנו יניב. על השינויים אותם ביקשה הנתבעת לבצע בדירה ניתן ללמוד ממסמך נספח 5 שצורף לכתב התביעה.



49. התובע מאשר שאכן הנתבעת פנתה אליו לאחר חתימת הסכם השכירות, בבקשה לבצע שינויים בדירה, ואף העלתה עניין זה על הכתב, אולם לטענתו בסופו של יום, הוא לא חתם על המסמך הנ"ל ולא נתן הסכמתו לביצוע השינויים המבוקשים, כמו גם שינויים נוספים שביצעה הנתבעת בדירה, שלא אוזכרו במסמך הנ"ל.

50. מצאתי לדחות טענתו הנ"ל של התובע, שאינה מתיישבת עם הראיות שבפניי.

51. מעיון בנספח 5 שצורף לכתב התביעה עולה כי הנתבעת ביקשה לבצע מספר שינויים בדירה, שינויים להם הסכים התובע, כפי שניתן ללמוד מתמליל השיחה שנערכה ביום 10.2.22 בין התובע ובנו יניב לבין הדר (נספח 5 לתצהיר הדר).

52. עדות הדר בתצהירו, לפיה מסמך "נספח להסכם השכירות" בו צוין: **"בהתאם להסכם השכירות מיום...המשכיר מאשר את השינויים שהשוכר מבקש לבצע..."**, נכתב על ידי יניב - אשר בהתאם להסכם השכירות הוסמך לפעול בשמו של התובע מול איש האחזקה של הנתבעת בקשר לביצוע השינויים - לא נסתרה על ידי התובע.

53. שעה שאין מחלוקת שהמסמך הנ"ל נכתב על ידי יניב, הרי שלטעמי מתקיימת בענייננו דרישת הכתב שנקבעה בהסכם השכירות, כתנאי למתן הסכמת התובע לביצוע השינויים.

54. הוכח לפניי שיניב, בן התובע, הוסמך לפעול בשמו של התובע בענייני השכירות מול נציג הנתבעת, לרבות בעניין ביצוע שינויים בדירה, והוא זה אשר אישר לנתבעת בכתב ידו על הנספח להסכם השכירות לבצע את השינויים, ולפיכך לא ניתן לקבל את טענת התובע ולפיה השינויים לא אושרו במסמך בכתב.

55. מכאן, עולה אפוא כי, טרם ביצעה הנתבעת את השינויים בדירה, ניתנה לה על ידי התובע, באמצעות בנו יניב, הסכמה לביצוע השינויים המבוקשים, וזאת כפי שנקבע בהסכם השכירות ובהתאם לנספח להסכם השכירות שצורף לו.

56. בנוסף, ממקרא התמליל עולה כי לאורך כל השיחה שהתובע אישר השתתפותו בה (עמ' 5 לפר', ש' 24-25) ונושאה היה ביצוע שינויים בדירה, הסביר הדר לתובע וליניב באופן מפורט על כל השינויים וההתאמות שהנתבעת מתכוונת לביצע בדירה, ללא שהתובע העלה כל התנגדות ו/או הסתייגות בדבר השינויים הנדרשים.

57. כמו כן, על הסכמת התובע לביצוע השינויים ניתן ללמוד משיחה שנערכה ביום 22.2.22 בינו לבין הדר, בה מציין התובע כי הוא אישר לנתבעת לבצע את השינויים (עמ' 2 לתמליל השיחה, ש' 16-17).



58. בנוסף, על ההסכמה הנ"ל, ניתן ללמוד ממכתב ההתראה ששלח התובע לנתבעת ביום 27.2.22 (נספח 7 לכתב התביעה), בו הוא מציין כי הסכים לבקשת הנתבעת לבצע שינויים במושכר, כפי שאלו הועלו על הכתב (סע' 3 למכתב ההתראה).

59. מכאן, טענת התובע לפיה הוא לא אישר לנתבעת ביצוע השינויים (עמ' 6 לפר' , ש' 4-6) אינה מתיישבת עם תוכן השיחות שנערכו בינו לבין הדר וכן עם תוכן המכתב הנ"ל ששלח לנתבעת וגם עם הנספח להסכם השכירות שנחתם על ידי בן התובע, יניב.

60. אני דוחה טענת התובע, עליה חזר מספר פעמים בחקירתו הנגדית, לפיה בהעדר חתימתו על נספח השינויים, הרי הוא לא אישר את השינויים שביצעה הנתבעת בדירה, שכן מהשיחות שנערכו עימו עולה, בצורה שאינה משתמעת לשתי פנים, שהוא היה מודע לשינויים שעתידיה הנתבעת לבצע בדירה, שינויים שהועלו על הכתב הן על ידי יניב והן על ידי נציג הנתבעת.

61. מצאתי לזקוף לחובת התובע אי זימון בנו יניב לעדות בעניין השינויים שבוצעו בדירה, ובאם שינויים אלו בוצעו ללא הסכמתו, שכן הן מהסכם השכירות, הן מהשיחות שהתקיימו עם הדר והן מעדות התובע, עולה כי ליניב היה חלק משמעותי בניהול השיחות עם נציגי הנתבעת בקשר לשינויים שנדרשו לביצוע והיה בעדותו כדי לשפוך אור על השינויים שבוצעו בדירה, ובאם אלו

בוצעו על דעתו והסכמתו של התובע, אם לאו. שעה שהתובע בחר שלא להעיד את בנו יניב בעניין, הרי כאמור, הדבר פועל לחובתו.

62. מכאן, התובע לא עמד בנטל הוכחת הטענה לפיה הנתבעת ביצעה בדירה עבודות ללא קבלת רשותו, כאשר טענת הדר בתצהירו וכן התמונות שצירף, לפיהם השינויים שביצעה הנתבעת בדירה, היו בהתאם לשינויים עליהם הסכים התובע כעולה מהשיחה שנערכה בינו לבין התובע בנוכחות בנו יניב, לא נסתרה.

63. לאור האמור, עולה שטענת התובע לפיה הנתבעת הפרה את הסכם השכירות, עת ביצעה בדירה שינויים ללא הסכמתו, לא הוכחה ודינה להדחות.

64. טרם סיום אציין כי דין טענת התובע בדבר פניות שכנים המתגוררים בסמוך לנכס בתלונה לרעשים מהדירה בשעות בלתי סבירות וחסימת חניות להידחות, שכן טענה זו נטענה בעלמא, לא הוכחה ואף נזנחה בסיכומי התובע.

65. במקרה הנדון עולה הרושם שהתובע, משיקוליו הוא, החליט לפנות את הנתבעת מהדירה ויהי מה, דבר שאינו עולה בקנה אחד עם הסכם השכירות שנחתם בין הצדדים ועם הקושי שעולה מפינוי דיירים בעלי צרכים מיוחדים.



66. בענייננו, הוכח שבטרם חתימת הסכם השכירות, התובע ידע שבדירה אמורים לגור דיירים בעלי צרכים מיוחדים, שיתף פעולה עם הנתבעת ואישר לה לבצע שינויים והתאמות בדירה, עד שגמלה בליבו ההחלטה לפנותם, ללא כל הצדק.

67. לאור האמור, מאחר והוכח שהתובע ידע, טרם השכרת הדירה לנתבעת, שהיא עתידה לאכלס בה דיירים בעלי צרכים מיוחדים וכן הוכח שהשינויים אותם ביצעה הנתבעת בדירה, נעשו בהסכמתו, הרי המסקנה הינה שהנתבעת לא הפרה את הסכם השכירות, ועל כן התובע אינו זכאי לסעד לו הוא עותר, פינוי הנתבעת מהדירה.

סוף דבר

68. לאור האמור לעיל, התוצאה הינה שהתובע לא הוכיח כי הנתבעת הפרה את הסכם השכירות, ולפיכך דין תביעתו לפינויה מהדירה להידחות, וכך אני מורה.

69. אני מחייבת את התובע בשכר טרחת עו"ד הנתבעת בסך של 5,000 ₪ שישולמו תוך 30 יום מהיום.

ניתן היום, כ"ז סיוון תשפ"ב, 26 יוני 2022, בהעדר הצדדים.