



ת"פ 66709/05/22 - רבקה שרמן נגד ענבל ויימן, ליאור ויימן

בית משפט השלום בהרצליה

תפ"מ 66709-05-22 שרמן נ' ויימן ואח'

בפני תובעים	כבוד השופט דוד יצחק
נגד נתבעים	רבקה שרמן ע"י ב"כ עוה"ד דניאלה אברמוביץ
	1. ענבל ויימן 2. ליאור ויימן ע"י ב"כ עוה"ד יהודה סגל

פסק דין

לפני תביעה לפינוי מושכר.

1. ביום 21.10.21 התקשרו צדדים בהסכם שכירות ביחס לנכס אשר בבעלות התובעת - קוטג' בן חמישה חדרים, גינה ושתי חניות, הידוע כקוטג' מספר 11 הממוקם ברחוב העבודה 1/1 ברמת השרון (להלן בהתאמה - **הסכם השכירות ו-המושכר**).
2. על פי הסכם השכירות תקופת השכירות נקבעה למשך 9 חודשים, החל מיום 1.11.2021 ועד ליום 31.7.22 (להלן - **תקופת השכירות**). כמו כן, ניתנה לנתבעים אופציה להארכת תקופת השכירות, לשתי תקופות בנות 12 חודשים כל אחת (להלן - **תקופת האופציה**).
3. לטענת התובעת, הנתבעים הפרו את הסכם השכירות הפרה יסודית, כאשר קירו את המצללה (הפרגולה) שבחצר הבית, וכן התקינו וילונות בדפנות המצללה באופן אשר סוגר את המצללה ואת המרפסת בחזית הבית, הכל בניגוד להסכם אשר אוסר עריכת שינוי במושכר ללא הסכמת המשכיר, ובניגוד להוראות החוק, היתר הבניה ותקנון הבית המשותף. לטענתה, בעשותם כן הנתבעים העמידו אותה בסיכון של נקיטת הליכים מצד הרשויות ולטענות של צדדים שלישיים.
4. בנוסף, לטענת התובעת הנתבעים הפרו את הסכם השכירות כאשר לא קיימו את הדרישה להעביר את תשלומי המיסים החלים על המושכר על שמם, ולשלם את תשלומי המיסים כאמור במועדם. לטענתה, היא נאלצה להתמודד עם עיקול על חשבון הבנק שמתנהל על שמה ואשר מקורו בהליכי גבייה שנקטה עיריית רמת השרון כנגדה, בשל חוב ארנונה של שלא שילמו הנתבעים.
5. לטענת התובעת, חרף פניות לנתבעים כי אלה יתקנו את הפרות הסכם השכירות, ויפעלו בהתאם להתחייבויותיהם על פי הסכם השכירות, כמו גם על פי חובותיהם שבדין, הנתבעים סירבו לעשות כן



והמשיכו בהפרות הסכם השכירות. בנסיבות אלה, הודיעה התובעת על ביטול הסכם השכירות ודרשה מהנתבעים להשיב את המושכר לידה. ברם, הנתבעים לא זו בלבד שלא שעו לדרישתה לפינוי המושכר, אלא שלאחר הודעת הביטול הודיעו כי הם מממשים את זכותם החוזית, ומפעילים את זכות האופציה שהייתה נתונה להם על פי הסכם השכירות. בכך גילו דעתם, לטענתה, כי אין בכוונתם לפנות את המושכר. מכאן התביעה לפינוי המושכר.

6. הנתבעים מצדם כופרים בטענות התובעת. לטענת הנתבעים, הם לא הפרו את הסכם השכירות, לא כל שכן הפרה יסודית אשר הצדיקה את ביטולו ופינויים מהמושכר. לטענתם, הם לא ביצעו כל שינוי במושכר בניגוד להסכם ו/או בניגוד לדין, באשר הקירוי והתקנת הוילונות במרפסת/מצללה אינם עולים לכדי שינוי במושכר בהתאם להסכם השכירות ובהתאם לדין. מטעמים אלה, לטענת הנתבעים הודעת הביטול נעדרת כל בסיס, והסכם השכירות, לרבות זכות האופציה המוקנית להם בהסכם, בתוקף. על כן, הודיעו על מימוש זכות האופציה והארכת תקופת השכירות.

7. עוד טוענים הנתבעים, כי הם השקיעו סך של 80,000 ₪ בהתאמת המושכר למגוריהם, ולכן מלכתחילה היה ברור שתקופת השכירות לא תהיה למשך 9 חודשים, אלא שתקופת האופציה תמומש על ידם. לטענתם, התובעת מבקשת לפנות אותם, ליהנות מהשיפורים במושכר שנעשו על ידם ולהשכירו במחיר גבוה יותר.

8. לאחר עיון בטענות הצדדים, בחקירות העדים ובראיות שהונחו בפני, הגעתי לכלל מסקנה כי דין התביעה לפינוי המושכר להידחות. להלן נימוקי למסקנה האמורה:

9. ראשית, כפי שעולה מהמסמכים שצירפה התובעת וכן מכתב התביעה (סע' 25 לכתב התביעה), הודעת הביטול נשלחה לנתבעים ביום 26.12.21 (נספח 10 לכתב התביעה) (להלן - **הודעת הביטול**). במסגרת הודעת הביטול עמדה התובעת על העילות לביטול הסכם השכירות, תוך שהיא מבהירה כי **"בניגוד לדרישותי בעניין (בין השאר במייל מיום 15 בדצמבר 2021) כיסוי המרפסת בקומת הקרקע ובגירת קירותיה טרם הוסרו"**. התובעת מוסיפה ומציינת בהודעת הביטול, כי לא טופלו גם נושאים האחרים המוזכרים במייל האמור. המייל מיום 15.12.21 לא צורף בפועל לכתב התביעה (למרות שצוין כי הוא מצורף בנספח 10 לכתב התביעה). ממילא, בהודעת הביטול לא פורטו ולא נומקו עילות ביטול מעבר לעילות הנוגעות לקירוי וכיסוי דפנות המצללה כאמור.

10. ודוק, הגם שבגדרה של הודעת הביטול נתבקשו הנתבעים לתאם מועד לפינוי המושכר עוד בטרם תום תקופת השכירות, התובעת לא פעלה בהתאם להודעת הביטול ולא עשתה דבר לשם מימוש הודעת הביטול ולפינוי הנתבעים על יסוד ההודעה כאמור. בפועל, הנתבעים המשיכו להתגורר במושכר גם לאחר הודעת הביטול, והתובעת המשיכה לגבות שכר דירה מהנתבעים.

11. רק בעקבות הודעת הנתבעים על מימוש האופציה בהתאם להסכם השכירות, חזרה התובעת וביקשה להבהיר בפני הנתבעים כי למעשה, בהמשך להודעת הביטול כאמור, כבר לא עומדת להם הזכות להפעלת האופציה, והם נדרשים לפנות את המושכר בתום תקופת השכירות. בהודעת מייל לנתבעים מיום 16.2.22 מציינת התובעת כך (נספח 10 לכתב התביעה):



"בהמשך לפניית קודמות שלי בנושא (בפגישה ובמיילים בתאריכים 15 בדצמבר 2021 ו 26 בדצמבר 2021), עדיין לא הסרתם את כיסוי המרפסת בקומת הקרקע ואת סגירת הקירות. על מנת למנוע אי נעימות, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת שיש לי על פי הדין, אני חוזרת על הודעתי כי בשל הפרות ההסכם השונות, האופציה שניתנה לכם להאריך את תקופת השכירות לאחר יום 31.7.2022 בטלה ומבוטלת."

12. הינה כי כן, בהתאם להודעה הנ"ל, התובעת כבר לא עומדת על פינוי הנתבעים לאלתר ובטרם תום תקופת השכירות (כפי שנטען בהודעת הביטול), ובהודעה המעודכנת מבקשת התובעת לבטל את זכות האופציה המוקנית על פי הסכם השכירות - קרי, ביטול הסכם השכירות בתום תקופת השכירות הרגילה. בהתאם, הנתבעים נדרשו לפנות את המושכר, מהטעמים המפורטים בהודעה, בתום תקופת השכירות (31.7.22).

13. בשורה של פסקי-דין נקבע על ידי בית המשפט העליון כי משנימק הנפגע את הודעת הביטול, אין הוא רשאי להסתמך על עילת ביטול שלא הופיעה בהודעתו המנומקת, אלא אם נתן כדין הודעת ביטול חדשה (ע"א 3940/94 **שמואל רון חברה לבנין ופיתוח בע"מ נ' ס.ע.ל.ר חברה לבנין בע"מ**, פ"ד נב(1) 210 (1998); ע"א 262/86 **רוט ואח' נ' Deak and Co. Inc. ואח' וערעור שכנגד**, פ"ד מה(2) 353; ע"א 702/80 **ב' גלפנשטיין ואח' נ' י' אברהם ואח'** פ"ד לז(4) 113; ע"א 751/89 **ב' מוסהפור ואח' נ' שוחט ואח'**, פ"ד מו(4) 529; ע"א 1395/91 **י' וינוגרד ואח' נ' ידיד וערעור שכנגד**, פ"ד מז(3) 793).

14. לנוכח ההודעות הנ"ל, עולה כי העילות לביטול הסכם השכירות ושלילת זכות האופציה, כפי שעולה מההודעות הנ"ל, מבוססות על התוספות והשינויים שביצעו הנתבעים במצללה. אין בהודעות הנ"ל פירוט על ההפרות אחרות, לרבות הפרות הנוגעות לאיחור בתשלום תשלומים החלים על הנתבעים ו/או הימנעות מהעברת חשבונות על שם הנתבעים ו/או הגבלת החשבון של הנתבעים ו/או כל טענה אחרת.

15. למעשה, כפי שעולה מהעדויות והראיות שבפני, הודעות הביטול גם לא יכלו לכלול טענות נוספות עליהן נסמכת התובעת בתביעתה, שכן נוכח לוחות הזמנים ההפרות הנוספות הנטענות על ידי התובעת, ובכלל זה האיחור בתשלום הארנונה והעיקול שהוטל על חשבון התובעת, מקורן במועדים מאוחרים להודעות הביטול ששלחה התובעת (אירועים הנטענים הינם מחודש אפריל 2022).

16. לטענת התובעת, במסגרת מכתב התשובה שנשלח על ידי בא כוחה מיום 7.4.22 (נספח 12), במענה להודעת ב"כ הנתבעים מיום 6.4.22 על מימוש האופציה, נתנה התייחסות גם להפרות הנוספות שלא פורטו בהודעת הביטול. אין בידי לקבל טענה זו.

17. עיון במכתב מיום 7.4.22 מעלה כי מדובר במענה לפניית בא כוח הנתבעים, במסגרתו מבקש ב"כ התובעת להבהיר לב"כ הנתבעים מדוע הזכות להפעלת האופציה פקעה זה מכבר לאחר שהנתבעים הפרו את הסכם השכירות, ולא בהודעת ביטול. ב"כ התובעת אכן מציין הפרות שונות ונוספות של הסכם השכירות, אולם אין לראות במכתב זה משום הודעת ביטול חדשה ואף ב"כ התובעת לא מציין במכתבו כי יש לראות במכתבו משום הודעת ביטול גם ביחס להפרות הנוספות.



18. יתרה מכך, מטענות הצדדים עולה כי העיקול שהוטל על חשבון התובעת בשל האיחור בתשלום הארנונה מאוחר גם למכתב מיום 7.4.22. כעולה מסעיף 42(ח) לכתב ההגנה, ההודעה בדבר העיקול נמסרה לנתבעים (מהתובעת) ביום 11.4.22, והחוב בגינו שולם ביום 28.4.22. לפיכך, ממילא לא ניתן היה להתייחס במכתב מיום 7.4.22 על אירוע עתידי כעילה לביטול.

19. למעלה מן הצורך אציין, כי בכל מקרה לא מצאתי כי יש בהפרות הנוספות הנתענות, בנסיבות העניין, כדי לבסס הצדקה לביטול הסכם השכירות ופינוי הנתבעים. אשר לטענה להפרת ההסכם בשל אי העברת החשבונות על שמם של הנתבעים, הרי שבעניין זה הבהירו הנתבעים כי בשל העובדה שתקופת השכירות בהסכם הייתה פחות משנה (9 חודשים), עיריית רמת השרון לא הסכימה להעביר את חשבון הארנונה על שמם. מכאן שעל פניו לא היה בידם להעביר את החשבון על שמם, אלא לאחר מימוש האופציה והארכת תקופת השכירות. טענה זו לא נסתרה ולא הוכחה על ידי התובעת. מהעדויות שבפני עולה, לכאורה, כי נכון להיום החשבונות הועברו על שם הנתבעים (פר' 11.9.22, עמ' 4 ש' 36 - עמ' 5 ש' 7).

20. אשר לאיחור בתשלום חשבון הארנונה והעיקול שהוטל על חשבון התובעת, לטענת הנתבעים החשבון הגיע לכתובת אחרת. גם התובעת מאשרת כי החשבון הגיע לכתובת בית אחר במתחם אשר בבעלותה, אולם מיד כאשר התקבל הועבר על ידי הדייר אליה והיא שלחה את החשבון לנתבעים (פר' 11.9.22, עמ' 4 ש' 24-30). לטענת הנתבעים, כאשר נדרשו להסדיר את התשלום, הסכום לתשלום עמד על מעל 10,000 ₪ למרות שבפועל החוב עמד על כ- 3,700 ₪. הנתבעת הודתה בחקירתה הנגדית כי כאשר נדרשה לתשלום חוב מצטבר בסך של מעל 10,000 ₪ לא היה בידה באותו שלב להסדיר את החוב במלואו בשל אילוצים כספיים, ומטעם זה הוטל עיקול על חשבונה של התובעת (פר' 11.9.22, עמ' 8 ש' 23-30). ברם, מהעדויות שבפני עולה כי מדובר באירוע נקודתי אשר הוסדר בתוך מספר ימים. בחקירתה הנגדית אישר התובעת כי מדובר באירוע יחיד וכי תשלומי שכר הדירה שולמו במלואם (פר' 11.9.22, עמ' 2 ש' 4-11):

ש. האם הייתה פעם אחת לכל אורך תקופת השכירות שמשפחת ויימן לא שלמו לך שכירות במועד?

ת. היו חודשים, שזה היה אפריל ומאי 2022, שהשיק שלהם, אולי באפריל, השיק שלהם לא כובד על ידי הבנק, והם הכניסו, לא זוכרת תאריך מדויק, או באותו יום או יום אחרי, עשו העברה לחשבוני. חודש אחרי זה הם עשו העברה ישירות לחשבוני, לפני שהפקדתי את השיק.

ש. תאשרי לבית המשפט שהיום מצויים בידך 12 שיקים גם לתקופת האופציה, אם כי קיבלת את השיקים תוך שאת שומרת על זכויותיך לעניין האופציה?

ת. לא. מצויים בידך 10 שיקים, כי שניים כבר הופקדו, אוגוסט וספטמבר.

21. מכאן, שלצורך הכרעה בשאלת זכאותה של התובעת להורות על ביטול זכאותם של הנתבעים לממש את האופציה על פי ההסכם, יש לבחון האם, כטענת התובעת, הנתבעים לא קיימו את תנאי ההסכם באופן השולל מהם את הזכות למימוש האופציה (סעיף 3.3 להסכם השכירות). היינו: האם הנתבעים הפרו את ההסכם השכירות כאשר קירו את המצללה התקינה וילונות בדפנות המצללה כמפורט לעיל.



22. סעיף 9 להסכם השכירות אשר עניינו שינויים במושכר, הוא הסעיף הרלבנטי לענייננו. סעיף 9 קובע בהקשר זה את התחייבות השוכר שלא לבצע בבית או בכל חלק ממנו, שינוי כלשהו, ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב:

9.1" השוכר מתחייב שלא לבצע בבית או בכל חלק ממנו, לרבות קירות חיצוניים ו/או בשטחים המשותפים של הבית המשותף, שינוי כלשהו ולא להוציא מהבית כל אביזר ו/או חלק הצמודים לו ו/או המהווים חלק כלשהו ממנו, ללא הסכמת המשכיר מראש ובכתב. השוכר מתחייב שלא להוסיף בבית תוספת כלשהי ואף לא להתקין בו או מחוצה לה, מכשיר כלשהו.

9.2 אם יבצע השוכר שינוי כלשהו, בבית או בקירותיו, הרי שכל ההוצאות לרבות קנסות, פיצויים, הוצאות משפטיות ואחרות שייגרמו למשכיר, יחולו על השוכר והשוכר מתחייב לשלםם בתוך 7 ימים מיום דרישתו הראשונה בכתב של המשכיר. היה והמשכיר ישלם סכום כלשהו בקשר לאמור לעיל, מתחייב בזה השוכר להחזיר את הסכום למשכיר לפי קבלות שימציא לשוכר וזאת בתוך 7 ימים מיום דרישתו הראשונה בכתב של המשכיר.

9.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ביצע השוכר שינוי כלשהו בבית ו/או תוספת כלשהי, יהיו השינויים והתוספות הנ"ל שייכים למשכיר ולשוכר לא תהיה זכות בהם, וזאת מבלי לגרוע מזכותו של המשכיר לדרוש מהשוכר להחזיר את המצב לקדמותו, על חשבון השוכר."

23. ספק רב בעיני, בפרט לאחר שמיעת עדויות הצדדים, כי פעולות קירוי והתקנת הוילונות בדפנות המצללה על ידי הנתבעים, עולים לכדי "שינוי" המושכר כמשמעותו בסעיף 9 להסכם השכירות. אף אם כן, לטעמי שינוי שכזה, נוכח לשון סעיף 9 להסכם, אינו מהווה טעם או עילה לביטול הסכם השכירות ופינוי הנתבעים.

24. המצללה איננה חלק מהרכוש המשותף אלא מהווה חלק בלתי נפרד מהמושכר (פר' 11.9.22, עמ' 3 ש' 18-19). מקובלת עלי טענת הנתבעים לפיה לא כל שינוי או תוספת מחייב קבלת אישור מראש. כשם שאין חובה לקבל אישור מראש ובכתב מהתובעת לשם התקנת וילון בתוך המושכר או כל אביזר אחר המשמש את השוכרים לשימוש הרגיל והשוטף במושכר, כך גם אין כל צורך לבקש את אישור התובעת להתקנת קירוי או וילונות בחלקים החיצוניים השייכים למושכר. מדובר בתוספת שאין בה משום שינוי של המושכר, וניתן על פניו להסירה בקלות מבלי שיוותר זכר לקיומה של התוספת.

25. אין לקרוא לתוך סעיף 9 להסכם השכירות חובה לבקש את הסכמת התובעת בכל תוספת או שינוי במושכר. בעניין זה, גם התובעת אישרה בעדותה שלא כל תוספת או שינוי מחייבים את אישורה (פר' 11.9.22, עמ' 2 ש' 12-22). על פניו, סעיף 9 להסכם מבקש להטיל מגבלה על השוכר המבקש לערוך שינויים משמעותיים במושכר או לכל הפחות בלתי הפיכים או בעלי השלכות מבניות על המושכר. כך, למשל, ניתן לחשוב על שינוי על דרך שבירת קיר במושכר, החלפת ארונות, שינוי ו/או החלפת מטבח,



פתיחת חלון, הסרת המצללה, ריצוף הגינה וכיו"ב.

26. חיזוק לעובדה שלא כל שינוי או תוספת מחייב אישור ניתן למצוא גם מלשון סעיף 9. כך, למשל, שינוי או הוצאת אביזר או חלק מהבית מוגבל לאביזר או חלק הצמודים או מהווים חלק כלשהו מהבית. לכאורה, מלשון הסעיף מגבלה זו לא חלה על אביזר או על חלק מהמושכר שאינו צמוד למושכר.
27. זאת ועוד, לטעמי, גם אם לצורך הדיון נניח כי מדובר בשינוי של המושכר כאמור בסעיף 9.1 להסכם השכירות, אין בכך כדי לבסס עילה לביטול ו/או פינוי הנתבעים מהמושכר. סעיף 9.1 להסכם השכירות אינו עומד בפני עצמו ויש לקרוא אותו ביחד עם סעיפי המשנה הנוספים. מהוראות סעיפים 9.2 ו- 9.3 להסכם עולה, כי חרף המגבלה שהוטלה על השוכר בסעיף 9.1, הצדדים הכירו באפשרות שהשוכר יבצע שינוי במושכר ללא קבלת אישור מראש של התובעת. מהוראות הסעיף נלמד כי הצדדים הסכימו שבמקרה כזה, ככל והשינויים במושכר יטילו חבות כספית כלשהי על התובעת, הרי שבחבות זו יישאו הנתבעים (סעיף 9.2). הצדדים אף הגדילו והסכימו כי שינויים אלה יהיו חלק מהמושכר לאחר פינוי (סעיף 9.3).
28. כלומר, לכל הפחות האמור בסעיפים אלה יכול לתומך בטענה שהפרה של הוראות סעיף 9.1 ועריכת שינוי ללא הסכמת התובע, לא מקים עילה לביטול הסכם השכירות. הצדדים הסדירו ביניהם, בהסכם השכירות, את ההשלכות והמשמעות של הפרת ההוראה בדבר עריכת שינוי במושכר.
29. יוער, כי לא נעלמה מעיני ההוראה שבסעיף 13.2 להסכם השכירות לפיה סעיף 9 הינו הוראה יסודית בהסכם השכירות. אלא שבעניין זה עולה לטעמי חשיבות לא מועטה לאופי השינוי או התוספת הנתבעים, כפי שציינתי לעיל. אין דינו של שינוי בדמות הריסת קיר במושכר ללא קבלת רשות התובעת, כדין קירוי מצללה בחצר המושכר. מדובר בפעולות הפיכות שאינן כרוכות בפגיעה במושכר או בעלויות כלשהן להסרתן. אפשר ששבירת קיר במושכר ללא אישור התובעת תקים לה עילה לביטול בשל הפרה יסודית, לעומת התקנת וילון בחצר הבית שניתן בנקל להסיר אשר לא תקים עילה לביטול בשל הפרה יסודית.
30. אכן, הנתבעים פנו לתובעת בעניין קודם לביצוע הקירוי, וזו סירבה לקירוי המצללה לאחר היוועצות עם משרד אדריכלים זרחי. אולם, אין בפניה מוקדמת זו כדי להקים חובה לקבלת אישור לתוספת שביקשו, מקום בו חובה שכזו אינה עולה מהוראות ההסכם. החובה מכוח הוראות ההסכם נבחנת בראש ובראשונה מהוראות ההסכם, ולא בהכרח מהאופן שאפשר שצד להסכם פעל או סבר כי עליו לפעול. פעולה של צד להסכם אינה בהכרח מתוך חובה חוזית המוטלת עליו, ואפשר שהיא גם מכוח האופן שבו בחר להתנהל מול הצד השני להסכם (למשל מתוך רצון שלא לפעול באופן חד צדדי חרף זכות הקיימת בהסכם). באותה מידה, אפשר שצד להסכם סבר כי עליו לפעול בדרך מסויימת אך לאחר בדיקה או בחינה מחודשת, הגיע לכלל מסקנה כי אינו מחויב חוזית לפעול בדרך זו (פר' 11.9.22, עמ' 6 ש' 6-10).
31. לטענת התובעת, השינוי/תוספת שביצעו מנוגד להיתר הבניה ולקו הבניין, ולכן סירבה לבקשת הנתבעים. התובעת נסמכת בעניין זה על מייל מאת משרד אדריכלים זרחי וכן על מכתב מאת עיריית רמת השרון (פר' 11.9.22, עמ' 3 ש' 22). לטענתה השינוי מעמיד אותה בסכנה להליכים מאת הרשויות או לטענות צדדים שלישיים.

ראשית, התובעת לא הביאה כל חוות דעת מקצועית כי מדובר בבניה בניגוד להיתר או לקו בניין או בניגוד לחוק,



וגם לא חוות דעת ממנה ניתן ללמוד על הסכנה בה הועמדה לטענתה בשל המעשים האמורים. המייל ממשרד זרחי אינו בגדר חוות דעת מקצועית, וממילא מדובר בעדות מפי השמועה. הדברים נכונים במיוחד נוכח הקשר של התובעת למשרד אדריכלים זרחי (אדריכל זרחי המנוח הוא אבי התובעת) (פר' 11.9.22, עמ' 3 ש' 3-8).

שנית, חזקה כי אילו היה מדובר בבניה בניגוד להיתר הבניה, היו ננקטים הליכים על ידי הרשויות בהתאם לחוק התכנון והבניה, בין אם כנגד הנתבעים ובין אם כנגד התובעת. הליכים שכאלה לא ננקטו. הדברים עולים מקל וחומר שעה שאין מחלוקת כי עיריית רמת השרון מודעת לתוספת האמורה (ת/1). האפשרות התיאורטית שאולי בעתיד ינקטו הליכים כאלה ואחרים לא יכולה לבסס עילה לפינוי המושכר.

שלישית, מהמסמך של עירייה רמת השרון (ת/1) עולה כי ההתייחסות של הרשויות בהקשר זה הינה לשינוי ביחס להיתר הבניה שהשלכותיו הינן בחיוב נוסף בתשלומי הארנונה - קרי, הקירו וכיסוי הדפנות גורר הגדרה שונה של שטח המרפסת, ובהתאם חיוב נוסף בארנונה. ברם, בדיוק בשל כך הסכימו הצדדים, בסעיף 9, כי חיוב שכזה יחול על הנתבעים. ממכתבה של העירייה עולה כי עם הסרת הקירו והוילונות בסיום השכירות, החיוב יחזור לחיוב המקורי (סע' 3 לת/1).

32. הינה כי כן, הטענה לחשיפה כלשהי או לנזק שעלול להיגרם לתובעת בעקבות התוספת האמורה למצללה, נטענה בעלמא ללא כל ביסוס והא מעלה חשש תיאורטי גרידא. בהקשר זה, ניכר מעדותה של התובעת כי הטעם המרכזי להתנגדותה למעשי הנתבעים נובע בעיקר מהיחוס הרגשי למושכר ומהתנהלותם החד צדדית של הנתבעים בעניין, ולא מחשש כלשהו להליכים שינקטו כנגדה (פר' 11.9.22, עמ' 3 ש' 1-17):

ש. אז מדוע אמרת לנתבעים או הצגת בפניהם מצג לדעתי כוזב, שאת ממתינה לקבלת תשובת משרד זרחי, ולא אמרת מלכתחילה אני לא מסכימה?

ת. מפני שבהתחלה רציתי לבדוק מה זה אומר, ואחרי שהבנתי מה זה אומר, בייחוד שמעולם לא בקשו לסגור בוילונות, רק למעלה, אז לא הייתי מסכימה. המתחם הזה נבנה ברוחו של האדריכל זרחי שהיה אבי, ויש חשיבות גדולה מאד למשפחה, שהיא הבעלים של רב הבתים שם, שזה אני ואחי ואחיותיי, לצורה ולמקצועיות שבה נעשה כל המתחם הזה שכולל 11 בתים. כולל הבית של אבי, שבו גרתי כמעט כל חיי, עד שעזבתי. ולכן, אם הייתי יודעת איך זה יראה, בשום אופן לא הייתי מסכימה.

ש. אני מתקשה להבין את תשובתך, הרי לפני רגע העדת שגם אם משרד זרחי היה מאשר לך שניתן מבחינתו להתקין את אותו סנטף?

ת. אני לא יודעת מה זה סנטף, אני ד"ר למתמטיקה, ועובדת בהייטק, אני לא יודעת מה זה, אחרי שבדקתי והבנתי בצורה רצינית את הנושא, לא הייתי מסכימה לא לכיסוי סנטף או משהו זה יהיה ולא לוילונות.

ש. למה?

ת. מפני שהדבר הזה נראה מנוגד לרוח המתחם, למה שרצינו לשדר שם, לחוק, להיתר הבניה ולתקנות הבית המשותף. זה נראה כמו פרטק', המקום



הזה חשוב לי, חשוב לי איך הוא נראה. גדלתי בבית של אדריכלים ושל אסתטיקה והדבר לא עומד בקריטריונים המינימליים שלי.

33. תחושות וטעמים סובייקטיביים של צד להסכם אינם יכולים לבסס זכות חוזית מקום בו תחושות אלה לא זכו לעיגון מפורש בלשון ההסכם. ככל ומדובר בעניין מהותי מבחינת התובעת, היה עליה לעגן עמדה זו במפורש בהסכם, ולהעמיד את הנתבעים על עמדתה כאמור. הדברים נכונים במיוחד שעה שעולה כי נושא הקירוי עלה במסגרת המו"מ שבין הצדדים, והתובעת אף ביקשה לבחון את הנושא עם משרד האדריכלים בטרם השיבה לנתבעים.

34. אשר על כן, ומהטעמים האמורים לעיל, מצאתי כי לא מתקיימים התנאים המזכים את התובעת בביטול הסכם השכירות ו/או בפינוי הנתבעים מהמושכר.

35. לא מצאתי ביתר טענות הצדדים שלא זכו להתייחסות מפורשת בפסק הדין, כדי לשנות מהחלטתי זו. כך לעניין טענות הנתבעים להשקעות במושכר וכך לעניין טענות התובעת בדבר החשבון המוגבל של הנתבעים או האיחורים בתשלומי הגז ו/או החשמל.

36. סיכומי של דבר, התביעה לפינוי מושכר נדחית.

37. התובעת תישא בהוצאות הנתבעים ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 11,700 ₪.

ניתן היום, י"ח אלול תשפ"ב, 14 ספטמבר 2022, בהעדר הצדדים.