



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/993/2017

מפקח על רישום מקרקעין
 בסמכות שופט בית משפט שלום
 לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

לפני כב' המפקחת יעל ענתבי-שרון

התובעת 1 נציגות הבית המשותף מרח' חברון 12 בתל אביב
 באמצעות ב"כ עו"ד אברהם שלו

- נגד -

הנתבע 1 דריי לני, ת.ז. 324406933
 באמצעות ב"כ עו"ד מרדכי סאסי

פ ס ק - ד י ן

עניינו של פסק דין זה בשאלה האם רשאי הנתבע להשכיר את דירתו לפרקי זמן קצרים, על בסיס יומי, באמצעות אתרי המרשתת כגון "Airbnb" או "Booking", בשים לב לקיומה של הוראה בתקנון המוסכם הקובעת כי "השימוש בדירות יהיה אך ורק למגורים אפילו לא שימוש מעורב".

א. העובדות:

1. הליך זה עוסק בבית משותף הידוע כגוש 6910 חלקה 38, והממוקם ברחוב חברון 12 בתל אביב (להלן: "הבית המשותף"). הבית המשותף כולל 19 דירות ומורכב ממבנה בן 6 קומות. הבית המשותף בנוי ברמה גבוהה ומותקנים בו מתקנים משותפים וציוד יקר ערך. בין המתקנים המשותפים מתקני חנייה, חדר מערכת גז, חדר גנרטור, תחנת טרנספורמציה של חברת החשמל, מתקני לחץ מים, כיבוי אש ועוד. בנוסף לכך, הבניין מאובטח באמצעות מערכות נעילה שונות וכן מצלמות. התובעת היא נציגות הבית המשותף (להלן גם: "הנציגות"). הנתבע הוא בעל הזכויות (לטובתו רשומה הערת אזהרה, אולם אין חולק כי רכש הדירה מהבעלים הרשום) בדירה הידועה כתת חלקה 12 והממוקמת בקומה השלישית בבית המשותף (להלן: "דירת הנתבע").

2. הבית המשותף נרשם בפנקס הבתים המשותפים ביום 21.8.17, ועם רישומו ככזה נרשם לו תקנון מוסכם (ראה נספח ג' לכתב התביעה). בתקנון המוסכם נקבעו, בין היתר, הצמדות של חלקים שונים ברכוש המשותף ליחידות שונות בבית, הצמדות משותפות, שיעור החלקים ברכוש המשותף הצמודים לכל דירה, שטח חישוב דמי ניהול ואחזקת הרכוש המשותף וכד'. כמו כן התקנון מתייחס גם לשימוש בדירות המגורים, בהתאם לכך נקבע כי: "השימוש בדירות יהיה אך ורק למגורים אפילו לא שימוש מעורב" (ראה סעיף ג.2 (2) לתקנון המוסכם).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/993/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

3. הנתבע התקשר בהסכם מכר לרכישת הדירה ביום 24.8.17 (ראה נספח א' לתצהיר עדותו הראשית של הנתבע) ורשם על כך הערת אזהרה (במרשם המקרקעין עדיין רשום המוכר, אורי קרצ'מר, כבעל הדירה).
4. הנתבע מתגורר דרך קבע בצרפת, אם כי מגיע למספר ביקורים מדי שנה בישראל. בעת שהותו בצרפת משכיר הנתבע את דירתו לפרקי זמן קצרים באמצעות אתרי האינטרנט "Booking" או "Airbnb".
5. בתובענה שהגישה התובעת ביום 3.12.17, היא קבלה על כך שדירת הנתבע מושכרת לפרקי זמן קצרים על בסיס יום יומי ועתרה למתן צו עשה שיורה לנתבע להפסיק פעילות זו, שלטענתה מנוגדת לתקנון ואף פוגעת באופן ממשי ברכוש המשותף (בקשה למתן צו מניעה זמני מיום 4.12.17 נמחקה בהסכמת התובעת בדיון שהתקיים ביום 26.2.18).

ב. עיקרי טענות התובעת:

6. התובעת טוענת כי בשל העובדה שסעיף 2 ג(2) לתקנון המוסכם מאפשר שימוש למגורים בלבד ואינו מאפשר "שימוש מעורב", השכרת דירת הנתבע לפרקי זמן קצרים סותרת את האמור בו. לטענת התובעת, השכרת דירת הנתבע אינה למגורים אלא למטרת עסק של "דירת נופש". לטענתה, הקביעה בתקנון כי נאסר אפילו "שימוש מעורב" בדירות מלמדת גם היא כי השימוש שעושה הנתבע בדירתו מנוגד לתקנון.
7. לטענת התובעת, דירת נופש היא עסק לכל דבר, ועל כן זה אין מדובר בשימוש שניתן להגדיר כ"מגורים". בהקשר זה נטען כי חל על השוכר מע"מ, כאמור באתר Booking, וכי דירת הנתבע מקבלת שירותים המעידים על היותה עסק כגון החלפת מצעים ומגבות.
8. התובעת מוסיפה וטוענת כי השכרת דירת הנתבע באופן האמור אף סותרת את החלטת האסיפה הכללית מיום 20.2.15 בה נקבע, בין היתר, כי דירות הבניין לא יושכרו לתקופות של פחות משלושה חודשים (ראה נספח ד' לכתב התביעה).
9. התובעת מדגישה כי הבית המשותף הוא בניין מגורים חדש העשיר במתקנים "מתוחכמים" הנגישים לבעלי הדירות בבניין בלבד. נטען, כי בין המתקנים ישנן מערכות ודודי מים קומתיים פתוחים לקומה, מערכות גז, חשמל ותקשורת קומתיים שאינם נעולים וכן מתקני חנייה. לטענת התובעת, בתכנון הבניין לא נלקחה האפשרות למתן שירותי נופש בדירות. נטען, כי השכרת דירות לטווח קצר עשויה לגרום לנזקים במתקנים אלו וכן לגניבת ציוד יקר ערך על ידי דיירים המתגוררים בבניין בזמן שהותם לתקופות קצרות. נטען כי לא ניתן יהיה לזהות את הפוגע כאשר הוא לן בדירה במשך מספר לילות ספורים. עוד נטען כי החובה החלה על בעלי הדירות לשאת בהוצאות נזקים שייגרמו למערכות, חלה רק כאשר השימוש בדירות הבית המשותף יהא למגורים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/993/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

10. התובעת מציינת כי דיירים המשכירים דירות לתקופות קצרות גורמים לנזקים שאינם ניתנים לפיקוח וכי במהלך התקופה שדירת הנתבע הושכרה לטווחים קצרים נגרמו לרכוש המשותף נזקים שונים.
11. נטען כי בעלי הדירות נדרשים, טרם שימוש בחלק מהמתקנים, לעבור השתלמות מיוחדת כגון לצורך הפעלת המעלון ושימוש במתקני החנייה. לטענת הנציגות, שימוש לא נכון במתקנים אלו דוגמת המעלונים מהווה סכנת חיים, ואף עשוי לפגוע בצידוד יקר.
12. התובעת מוסיפה ומציינת כי בשל המצב הנוכחי בו הנתבע משכיר את דירתו ללקוחות מזדמנים עולה הצורך בגיוס שומר לבניין לצורך שמירה על המבנה ומתקניו. נטען כי הצבת שומר מהווה עלות כספית גבוהה ואף מיותרת.
13. עוד טוענת התובעת כי השכרת דירת הנתבע לתקופות שכירות קצרות מ-3 חודשים עשויה לגרום לירידת ערך של הבניין.

ג. עיקרי טענות הנתבע:

14. בכתב הגנתו טוען הנתבע כי רכש את דירתו עבור שימוש הפרטי בלבד ולצרכי מגוריו בעת ביקוריו בישראל, כאשר בעת שהותו בצרפת הדירה מושכרת לאחרים. הנתבע טוען שלא חרג מהוראות התקנון המוסכם, שכן השוכרים משתמשים בדירתו למגורים בלבד ולא נעשה בה שימוש אחר או מעורב כגון: עסק, חנות, משרד וכו', אשר לטענתו הם שנאסרו בתקנון.
15. לטענת הנתבע, התקנון מהווה חוזה ויש להחיל עליו את כללי הפרשנות הרגילים ביחס לחוזים. לפיכך, נטען, כי יש להחיל את כלל הפרשנות נגד המנסח ולקבוע כי אין כל מניעה להשכיר את דירת הנתבע לתקופות קצרות כאשר השוכרים משתמשים בדירה למטרת מגורים. נטען, כי פרשנות זו אף תואמת את לשון הוראת התקנון.
16. הנתבע מפנה לסעיף 62א לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 וסעיף 12 לתקנון המצוי וטוען כי סעיף בתקנון המוסכם האוסר על השכרת דירתו לתקופות קצרות לא התקבל בהסכמתו, הוא פוגע בזכויותיו ולכן דינו בטלות.
17. עוד נטען כי החלטת האסיפה הכללית ניתנה שלא כדין. הנתבע טוען כי תפקידה של האסיפה הכללית הוא קביעת דרכי ניהולו של הרכוש המשותף, השימוש בו וכן קביעת ההוצאות הכרוכות בו, ולכן אין בסמכותה לקבוע כללים בנוגע לניהול הרכוש הפרטי של דיירי הבית המשותף. עוד נטען ביחס להחלטת האסיפה הכללית כי היות שמדובר בהחלטה הפוגעת בזכויות הנתבע אין לה תוקף אלא אם הסכים לה, וזאת בהתבסס על הוראות סעיף 7 לתקנון המוסכם ו-12ב לתקנון המצוי.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/993/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

18. בסיכומי טען הנתבע כי אין בתקנון המוסכם החרגה או הגבלה מפורשת לייעוד השימוש של הדירות, או לתקופת השכירות ועל כן פעל הנתבע בהתאם להוראותיו. הנתבע טוען כי צמד המילים "שימוש מעורב" משמש בדרך כלל להגדרת שימוש של מסחר ומשרדים. מכל מקום נטען כי מדובר בהגדרה כללית ושבהעדר החרגה או הגבלה מפורשת על השכרת הדירות לטווח קצר יש לקבוע כי הדבר אינו סותר את התקנון. בהקשר זה נטען כי אתר האינטרנט "Booking" והשכרת דירות באמצעות "Airbnb" קיימים וידועים לציבור מזה עשרות שנים, ולכן אם הכוונה הייתה לאסור את השכרת הדירות לטווחי זמן קצרים באמצעות אתרים אלו, היה צריך לפרט זאת בתקנון באופן מפורש. נטען כי משלא נעשה כך יש לקבוע כי פעולה זו לא נאסרה בתקנון.

19. בהקשר לטענות התובעת בדבר נזקים וכדומה נטען כי התובעת לא הציגה ראיות לכך שנגרמו נזקים כלשהם על ידי השוכרים של הנתבע וכן לא הוצגו ראיות או חוות דעת מומחה לירידת ערך כלשהי הנובעת מהשכרת דירות לתקופת קצרות.

ד. דיון והכרעה

20. היחסים בין בעלי דירות בבית משותף מוסדרים על פי מספר מערכות של כללים: הוראות חוק המקרקעין התשכ"ט-1969 (להלן: "החוק") והתקנות שהותקנו על פיו, התקנון המוסכם או המצוי לפי העניין, החלטות האסיפה הכללית של הבית המשותף, החלטות נציגות והחלטות המפקח על רישום מקרקעין.

21. מעת רישומו של התקנון המוסכם, הוא חל על כל בעלי הדירות, גם אלו שהפכו לבעלי זכויות בדירה טרם רישומו-

"את התקנון המוסכם ניתן לרשום בפנקס הבתים המשותפים בדומה להסכם שיתוף. כל עוד התקנון לא נרשם, הריהו מחייב רק את בעלי הדירות שבאותה עת ואינו מחייב צד ג'. לעומת זאת, משנרשם התקנון בפנקס הבתים המשותפים, כוחו יפה גם כלפי אדם שנעשה בעל דירה לאחר מכן. הרישום, מעניק לתקנון תוקף קונסטיטוטיבי- מעין קנייני, בכך שהוא מאפשר לכל אדם לעיין בו ולהסתמך עליו בבואו לעשות עסקה בדירה שהתקנון חל עליה. צד ג' הרוכש דירה שחל עליה תקנון שנרשם, אינו יכול לטעון שהתקנון אינו מחייבו, כשם שאינו יכול לטעון ששעבודים הרשומים לדירה, כגון זכות שכירות או משכנתא, אינם מחייבים אותו" (א. אייזנשטיין, יסודות והלכות בדיני מקרקעין, חלק שלישי, עמ' 133)

22. התקנון גם נתפש כחוזה, או למצער, כמוסד משפטי עליו חלים דיני החוזים. בע"א 5043/96 נחמיה גלמן נ' הררי רפול עזרא, פ"ד נד(3), 389, נקבע כי תקנון הבית המשותף הוא בגדר הסכם בין הצדדים, וככזה, מלאכת פרשנותו היא כמלאכת פרשנותו של חוזה.

23. סעיף 25(א) לחוק החוזים קובע כך:

"חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו".



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/993/2017

מפקח על רישום מקרקעין
 בסמכות שופט בית משפט שלום
 לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

24. בפסק דינו של בית המשפט העליון ברע"א 3961/10 המוסד לביטוח לאומי נ' סהר חברה לתביעות בע"מ (פורסם ב"נבו"), נדון תיקון מס' 2 לעיל, כאשר על רקע בחינת ההלכה הפסוקה, הגיע בית המשפט למסקנה כי קיימת חזקה לפיה פרשנות החוזה תואמת את פשט הלשון, אולם חזקה זו ניתנת לסתירה אם מנסיבות העניין עולה כי יש דווקא ליתן פירוש החורג מהלשון הברורה.

"...עד כאן באשר לתכליתו הסובייקטיבית של סעיף 25(א) המתוקן. כפי שראינו, תכלית זו מצביעה בבירור על כך שהפירוש הנכון לסעיף המתוקן הוא כדלקמן: חוזה יפורש תוך בחינה מקבילה ומשותפת של לשון החוזה ושל נסיבות העניין, בכפוף לחזקה פרשנית – ניתנת לסתירה – שלפיה פרשנות החוזה היא זו התואמת את פשט הלשון, דהיינו: את המשמעות הפשוטה, הרגילה והטבעית של הכתוב. החזקה ניתנת לסתירה במקרים שבהם למד בית המשפט, מתוך הנסיבות, כי הלשון אינה פשוטה וברורה כפי שנחזתה להיות במבט ראשון; וכי למעשה – עשויה היא להתפרש בדרכים אחרות מאלה שנראו ברורות בתחילת הדרך הפרשנית. ודוק: קיומה של החזקה מבטא את משקלה החשוב והמשמעותי של לשון החוזה; לעומת זאת, היותה ניתנת לסתירה משקפת את העובדה כי משקלה של הלשון, חרף חשיבותה, אינו מכריע או בלעדי".

25. לפיכך, כאשר עסקינן בפרשנותו של חוזה, עלינו לתת את הדעת בראש ובראשונה ללשון החוזה, אך גם לנסיבות כריתתו ולאומד הדעת הסובייקטיבי המשותף של הצדדים לחוזה: "אומד דעת זה הוא המטרות, היעדים, האינטרסים, והתכנית אשר הצדדים ביקשו במשותף להגשים. על אומד הדעת למד הפרשן מלשון החוזה ומהנסיבות החיצוניות לו. שני מקורות אלה 'קבילים' הם. בעזרתם מגבש הפרשן את אומד דעתם המשותף של הצדדים" (דברי המשנה לנשיא (כתוארו אז) השופט ברק, ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון וייזום (1991) בע"מ, פ"ד מט(2) 265 (1995), בעמוד 311, דנ"א 2045/05 ארגון מגדלי הירקות אגודה חקלאית שיתופית בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד סא (2) 1, 2006).

26. במקרה הנדון עסקינן בסעיף ג2 (2) לתקנון המוסכם ובפירושו. סעיף זה קובע כאמור כי "השימוש בדירות יהיה אך ורק למגורים אפילו לא שימוש מעורב".

27. הצדדים חלוקים ביניהם בשאלה האם יעודה של דירה "למטרת מגורים" והאיסור על שימוש מעורב בה מאפשר או אוסר על השכרתה לטווח קצר. לשם פרשנות הסעיף, נפתח תחילה בבחינה הלשונית. לשם כך, יש להיעזר גם בפרשנות מהדינים השונים.

28. בעע"מ 8411/07, מעוז דניאל בע"מ נ' אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה [28.1.10], פורסם ב"נבו" - להלן: "עניין מעוז-דניאל", נדרש בית משפט העליון לדון בשאלה כיצד יש לפרש את המונח "דירות נופש" הכלול בתוכנית המתאר המקומית על-פיה ביקשה המערערת שם לקבל היתר בניה לפרויקט הנבנה על-ידה. בהקשר זה הצביעה כב' השופטת חיות על הזיקה שבין "דירת מגורים" ל"מגורי קבע" -



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/993/2017

מפקח על רישום מקרקעין
 בסמכות שופט בית משפט שלום
 לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

"דירת נופש מיועדת כידוע למטרות הבראה, מנוחה ומרגוע והיא משמשת לבילוי של חופשה וקיט לפרק זמן קצוב. לעומת זאת דירת מגורים היא דירה בה מנהל אדם את שגרת חייו ובה הוא מתגורר דרך קבע במשך רוב ימות השנה".

29. זיקה זו, בין המונח "דירת מגורים" ל- "מגורי קבע", ו"דירת נופש" לשימוש ארעי, חזרה ונשנתה בפסיקת בית המשפט העליון גם בהקשר של הפטור החל ממס שבח על דירת מגורים. בע"א 1042/12 **פרדריק חכים נ' מנהל מיסוי מקרקעין נתניה** [21.1.14, פורסם ב"נבו"] בחן כב' השופט עמית, בין היתר, את שאלת השימוש בפועל למגורים, וזאת על רקע ההלכה לפיה הגדרת "דירת מגורים" בסעיף 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג-1963 כוללת גם דירה "המשמשת למגורים". בהקשר זה נקבע שם כי **"נדרש שימוש למגורים לתקופה ממשית, ואין להסתפק לשימוש ארעי לתקופה קצרה"** (ראה בסעיף 33 לפסק הדין). באותו מקרה אף צוין כי המערער העיד בחקירתו הנגדית כי "מדי פעם התגוררתי בה חודש עד חודש וחצי וחזרתי לצרפת". בהתייחס לכך קבע כב' השופט עמית כי **"שימוש בדירה לפרקי הזמן האמורים אינו עולה כדי "שימוש למגורים"**.

30. בעמ"ש (מחוזי ב"ש) 22/89, **זהבה וברוך מנדל נ' מנהל מס שבח מקרקעין**, [13.1.91 פורסם ב"נבו"], נדונה שאלת גובה מס רכישה שיש לשלם על דירה, ובתוך כך נדרשה הכרעה בשאלה האם המדובר בדירה המשמשת למגורים או אם לאו. כב' השופט (כתוארו דאז) גרוניס עמד בהקשר זה על פרשנות המונח "מגורים", באומרו:

" לדעתי, לא ניתן לומר שאדם השוכר דירה לתקופה קצרה ומשתמש בה בדומה לחדר בבית מלון, "גר" בדירה. המושג "מגורים" כולל בגדרו שלושה מרכיבים: האחד, אופי השימוש ביחידה הפיזית בה מדובר: השני, אינטנסיביות השימוש על ידי המשתמש המסוים. השלישי, אורכה של תקופת השימוש. לעניין המרכיב הראשון, יש לקבוע כי אכן השימוש הצפוי הינו שימוש מאותו סוג ואופי המקובל בדירה שגרים בה, שהרי אין ספק כי לא הייתה כוונה שהדירה תשמש למשרד או למשל כמרפאה של רופא. המרכיב השני עוסק בעיקר בתכיפותו של השימוש בנכס על ידי כל משתמש ויש לבחון ביחס לאורכה של תקופת השימוש, דהיינו המרכיב השלישי. ניתן להבהיר זאת בדוגמא: בעלים של דירה נוהג להשכירה מעת לעת לאנשים שונים למטרת נופש וכל שוכר אינו שוהה בדירה למעלה מחודש ימים. אמנם, כל שוכר משתמש בדירה בדוגמא האמורה מידי יום, כלומר בתכיפות גבוהה, אולם מאחר ומדובר בתקופה קצרה, לא ניתן לומר לגבי כל שוכר ושוכר שהוא "גר" בדירה. זו המסקנה המתחייבת, למרות שמדובר בדירת מגורים מבחינה פונקציונלית. הפירוש האמור נתמך אף בפרשנות של המושג "מגורים" בהקשרים משפטיים אחרים".

31. אכן, דיני התכנון והבניה וגם דיני המס, מטרתיהם שונות מאלה של חוק המקרקעין והתקנון המוסכם שנחתם על פיו, ואין בהכרח חובה לפרש את המושג "שימוש למגורים" בתקנון מוסכם באופן זהה לזה שבדינים השונים. אולם, ניתן ללמוד מפסקי הדין שנזכרו, כיצד מתפרש המושג "מגורים" בלשון בני אדם. בלשון בני אדם אין רואים בדירה המושכרת לתקופות קצרות ככזו המשמשת "למטרת מגורים", אלא יותר למטרה של עסק למגורים או מלונאות ונופש. במקרה זה של שכירות לתקופה קצרה, השוכר שוהה בדירה לשם קיט ונופש, אך אינו גר בה.

32. המסקנה הלשונית העולה מהאמור לעיל היא כי המונח **"שימוש למגורים"** בתקנון המוסכם מכוון לשימוש של קבע או לכל הפחות להשכרה לטווחי זמן ארוכים (של מספר חודשים) ולא להשכרה דירה לפרקי זמן של ימים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/993/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

ספורים בלבד. נראה, כי התוספת בתקנון המוסכם הקובעת כי יאסר אף "שימוש מעורב", אך מחזקת מסקנה פרשנית- לשונית זו ומלמדת על החשיבות שראו בעלי הדירות בשימוש למגורים, דהיינו מגורי קבע, בבית המשותף.

33. אולם, במסקנה העולה מפרשנות לשונית זו אין די. מדובר, כאמור, בחזקה בלבד. יש לבחון האם חזקה זו נסתרת מתוך הנסיבות. אבחן, אפוא, מתוך הראיות מה הייתה תכלית הוראה זו בתקנון המוסכם ומה ביקשו הצדדים לתקנון להגשים באמצעותה. נפנה אם כן, לבחינת הנסיבות הפרטניות של המקרה.

34. הבית המשותף נבנה על מגרש שהיה בבעלות משפחות קרצ'מר ובלס. משפחות אלו כרתו הסכם קומבינציה עם קבלן בשם סילביו פרוייקטים טי אל בי בע"מ (להלן: "הקבלן") לפיו האחרון ייבנה במגרש בית משותף חדש, כאשר כל אחד מהבעלים יהיה בעל מספר דירות בבניין והקבלן יהיה בעלים של דירות נוספות (ראה עדות קדם בעמ' 4 לפרוטוקול מיום, שורות 7-4). אחד מבני המשפחה, שבבעלותו 3 דירות, הוא אבי (קרצ'מר) קדם (להלן: "קדם"). קדם העיד כי בני משפחתו ביקשו ממנו לטפל בכל הנוגע לבניית הבית המשותף החדש והוא אף קיבל בהתאם יפוי כוח. למעשה, לפי עדותו שלא נסתרה, קדם היה האיש שעמד מאחורי כל פרויקט בניית הבית המשותף החדש והסכם הקומבינציה (ראה עדותו קדם בעמ' 6 לפרוטוקול שורות 22-35).

35. בהקשר של ניסוח התקנון העיד קדם כך: "... קיבלתי את יפוי הכוח ולכן אני עשיתי הכל, טיפלתי בבנייה וגם ברישום של התקנון. אני דרשתי. העו"ד אמר בשביל מה אתה מכניס סעיפים כאלה אף אחד לא מכניס סעיפים כאלה ... (עמ' 6 לפרוטוקול שורות 28-30)". על מטרת הסעיף בתקנון המתיר שימוש "למגורים בלבד" העיד קדם, כמי שהעיד על עצמו שהיה הרוח החיה מאחורי בניית הבית המשותף ורישומו, כי נוכח לדעת שבבניין אחר שבנה הקבלן בסמוך לבית המשותף, הושכר חלק גדול מהדירות לשכירות לפרקי זמן קצרים באתרים כמו Airbnb וביקש למנוע זאת בבית המשותף דן- "הקבלן בעסקת הקומבינציה התחיל לבנות שנה לפני כן (בניין אחר- י.ע.ש)... הקבלן בנה בניין באותה רמה ולבניין הזה 2/3 מהבניין השכירו אותו ל-airbnb והבניין התדרדר. זה היה השיקול העיקרי כי ראינו שזה התפתח" (ראה בעמ' 6 לפרוטוקול שורות 36-39).

36. קדם גם הבהיר, במענה לשאלת המפקחת, מדוע לא היה ספציפי יותר באיסור שנכלל בסעיף 2 לתקנון בכל הנוגע לשימוש למגורים בלבד, והשיב- " זה כאילו הגבלה ואני חשבתי שזו תהיה טעות לכתוב משהו ספציפי כי אז זה יכול היה לשמש נגדי אם היה דבר ספציפי שלא רשמתי. בפעם הבאה אני אדאג שזה יהיה כתוב עוד יותר טוב. אבל הכוונה הייתה ברורה לכולם. דרך אגב בבניין יש 3-4 דיירים שגרים חודשיים בשנה בדירות שלהם וכאילו אפשר היה לחשוב שאולי זה יפריע להם אבל ב-10 חודשים אחרים הדירות שלהם ריקות והם לא חולמים להשכיר את הדירות שלהם כי הם הבינו שהבניין לא מיועד לזה" (עמ' 6 לפרוטוקול שורות 42-46).

37. עדותו זו של קדם לא נסתרה, ומטעם הנתבע לא העיד אף גורם אחר שהיה מעורב בניסוח התקנון. עדותו של קדם, לפיה מטרת הסעיף בתקנון היתה מראש למנוע השכרה לטווחי זמן קצרים, משתלבת היטב גם באופיו של הבית המשותף. קדם העיד ארוכות, על אופיו של הבית המשותף וייחודו והבהיר כי הבית המשותף סגור מבחוץ אולם פתוח לכל דייריו, והוא כולל מתקני חניה וציוד יקר ערך (" אני מדבר על מתקן לחץ מים שעולה 70 אלף ₪ שחייב להיות פתוח, גנרטורים, מתקני חניה, כל מיני סוגי ציוד שחייבים להיות פתוחים, מתקני כיבוי אש,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/993/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

מתקני אוורור, אפילו יציאה לגג עם דודי שמש ומזגנים חייבים להיות פתוחים ובנינו את הבניין שכל הבית סגור לגמרי (לגורם שרוצה להיכנס מבחוץ ופתוח לגמרי לכל אחד שגר בבית" (עמ' 5 לפרוטוקול שורות 8-11).

38. יתרה מכך. קדם העיד כי מפאת ייחודו והציוד המורכב והיקר הקיים בו, נדרש ידע מיוחד בהפעלת חלק מהמתקנים. כך למשל, העיד, כי לשם שימוש במתקן חניה, שהוא דו-קומתי, נדרשת השתלמות עם נציג החברה האחראית על החניה (ראה בעמ' 5 לפרוטוקול שורה 38).

39. הנה כי כן, מדובר בבניין שנבנה באיכות גבוהה ומותקנים בו מתקנים וציוד יקר ערך. חלק מהם דורשים לימוד מדויק על מנת להפעילם. על רקע ייחודו זה של הבניין נראה כי הסעיף בתקנון המוסכם המונע שימוש בדירות שלא למגורים לא בא לאוויר העולם סתם כך, והוא נועד להגן על הבית המשותף והרכוש המשותף היקר המותקן בו ולוודא, בין היתר, כי רמתו בסיום הבנייה תיוותר על כנה. לא מצאתי בכך שבשל היעדר הוראה בתקנון המוסכם הקובעת ברחל בתך הקטנה כי נאסר להשכיר את הדירות לפרקי זמן קצרים, ניתן ללמוד כי לא זו כוונת האיסור. מקובלת עלי בהקשר זה טענתה של התובעת כי ביקשה להוסיף סעיף האוסר כל שימוש אחר מלבד מגורים באופן כללי וסברה כי ככל שהייתה מפרטת, רב הסיכוי כי היו נשמטות פעולות נוספות שאינן שימוש למגורים ובהן בעלי הדירות מנסחי התקנון אינם חפצים.

40. הנתבע, כאמור, רכש דירתו לאחר רישום התקנון המוסכם ומשכך ממילא לא היה שותף לכתיבתו ולא הוצגו כל ראיות מטעמו באשר לתכליות שעמדו בבסיס רישומו.

41. סיכומו של דבר הוא כי בחינת התכליות והנסיבות האופפות את החוזה- התקנון המוסכם- אינן סותרות את הפרשנות הלשונית של המונח "שימוש למגורים" ככזה שאינו כולל בחובו השכרה לפרקי זמן קצרים. נהפוך הוא- הן אך מחזקות פרשנות זו. יש לדחות את טענת הנתבע בדבר החלתו של "כלל הפרשנות נגד המנסח" במקרה דנן, שכן אין מדובר בצד אחד שהיה המנסח. מהראיות עולה כי כל בעלי הדירות, באמצעות בא כוחם, היו מעורבים בניסוח התקנון המוסכם ומובן שאין מקום לפרשנות כנגד בעלי הדירות.

42. הנתבע (להלן גם: "דריי") העיד כי מראש רכש את הדירה "להשכרת הדירה לטווח קצר" (ראה בסעיף 7 לתצהיר עדותו הראשית). כך גם לא חלק על כך שהוא משכיר את דירתו לפרקי זמן קצרים, בני ימים ספורים (ראה למשל פרוט' הדיון מיום 26.1.18 עמ' 1 שורה 14), וכי במהלך השכירות הוא נעזר בשירותיהן של חברות מסוימות לשם החלפת מצעים לשוכרים והחלפת מגבות (ראה עמ' 8 לפרוטוקול שורות 32-39).

43. ב"כ של הנתבע טען בסיכומיו כי "הוא מתכוון בסוף שנת 2018 לחזור לישראל ולהתגורר בדירה. מכל מקום הוא לא מוכן החל מסוף שנת 2018 להתחייב שלא להשכיר לתקופות קצרות" (עמ' 10 לפרוטוקול שורות 30-31). כוונתו הערטילאית של הנתבע להתגורר בדירה בעתיד אינה מספקת. היעדר הסכמתו שלא להמשיך ולהשכיר את הדירה לפרקי זמן קצרים החל מתחילת שנת 2019 מטילה ספק של ממש בכוונתו להתגורר בדירה באופן קבוע בעתיד הקרוב.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/993/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

44. בשים לב למסקנה זו, אין צורך להידרש לשאלת תוקפה של החלטת האסיפה הכללית האוסרת על השכרת דירה לפרקי זמן הקצרים מ-3 חודשים. כך גם אינני נדרשת לטענות התובעת בדבר נזקים או ירידת ערך, שכן ממילא לא הוגשה כל תביעה לסעד כספי ואין בירור סוגיות אלו דרוש להכרעה בסעד המבוקש בהליך זה.

45. לעת סיום יש להעיר עוד כי הנתבע העלה טענות מטענות שונות בנוגע לתוקף התקנון המוסכם בכלל וסעיף 2(ג) לו בפרט. לא מצאתי בטענות אלו כל ממש. התקנון המוסכם נרשם ביום 21.8.17 ואילו הסכם המכר לרכישת דירת הנתבע נחתם ביום 24.8.17. לפיכך, היה על הנתבע לדעת על דבר קיומו של התקנון המוסכם כבר במועד כריתת הסכם המכר. זאת ועוד. הנתבע צירף לתצהיר עדותו הראשית נסח מקרקעין אשר הופק ביום 22.8.17 (כנראה לצרכי החתימה על הסכם המכר ואולי אף היווה נספח לו) כאשר בנסח זה מצוין במפורש כי התקנון החל על הבית המשותף הוא תקנון "מוסכם" (בניגוד לטענתו כי הדבר לא מוזכר בנסח). בנסיבות אלו, התקנון המוסכם מחייב את הנתבע ולא היה כל צורך באישורו או קבלת הסכמתו להוראות התקנון. כמי שרכש דירתו לאחר רישום התקנון המוסכם יש לראותו כמסכים לו וכמי שמאשר כי הוראות התקנון המוסכם יחולו עליו כבעל דירה.

ה. סוף - דבר

46. התביעה - מתקבלת. על הנתבע, בעצמו או על ידי מי מטעמו, להפסיק, החל מיום 1.1.19, להשכיר את דירת הנתבע לפרקי זמן קצרים, דהיינו על בסיס יומי/שבועי.

47. הנתבע יישא בהוצאות התובעת ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 8,500 ₪. סכום זה ישולם בתוך 30 יום ולאחר מכן יישא הפרשי ריבית והצמדה כדין.

ניתן היום, א' חשוון תשע"ט, 10 אוקטובר 2018, בהיעדר הצדדים.

יעל ענתבי-שרון
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב