בית משפט השלום בירושלים
ת"א 48569-10-21 מרציאנו ואח' נ' בוכריס ואח'

בפני כבוד השופט דניאל מרדכי דמביץ

תובעים

1. פנחס מישל מרציאנו
באמצעות ב"כ עוה"ד דרור גדרון

2. נציגות ועד הבית חצר דוד המלך
באמצעות ב"כ עוה"ד ברוך בן יוסף

נ ג ד

נתבעים
1. יעקב בוכריס

2. ישראנטלס קינגסוויטס בע"מ
שניהם באמצעות ב"כ עוה"ד יוסף רוזנברג ו/או שמואל פינטרס

פסק דין

1. עניינה המרכזי של התובענה דנן הוא שאלת הלגיטימיות של השכרות לתקופות קצרות של דירות בבית המשותף ברחוב דוד המלך 19 בירושלים (חלקה 4 בגוש 31349; להלן - הבית המשותף).

1. מלכתחילה הוגשה התביעה בשם שני התובעים באמצעות מייצג אחד, אולם ביום 21.6.2022 הודיע התובע 1 כי הוא עובר להיות מיוצג בנפרד. בעת הגשת התביעה נטען כי התובע 1 (להלן גם - התובע) הוא יו"ר נציגות הבית המשותף (התובעת 2; להלן גם - התובעת).

1. הסעד הנתבע הוא צו מניעה האוסר על הנתבעים לבצע השכרות של דירותיהם בבית המשותף (בין דירות בבעלות, בין דירות בהחזקה/בהפעלה; בדיון ביום 5.3.2023 הודיע ב"כ הנתבעים כי הנתבעת שולטת בדירות 3, 8, 9, 11, 24, 29 וכי נכון למועד הגשת התביעה הנתבעת לא שלטה בדירה 3) לתקופות קצרות - באמצעות פלטפורמת Airbnb או אחרות.

1. עיקרי נימוקי התביעה

התביעה התבססה על החלטה שהתקבלה באסיפת דיירים כללית ביום 4.3.2021 האוסרת על בעלי הדירות בבית המשותף להשכירן לטווח קצר (החלטה שהתקבלה ברוב של 13 נגד 4). עוד מתבססת התביעה על הוראת סעיף 1 לפרק 4 לתקנון המוסכם של הבית המשותף (להלן - התקנון) אשר בו נקבע:

שום דירה מחלקות המשנה 34-59 ("יחידות המגורים") לא תשמש אלא למטרת מגורים בלבד ובעלי יחידות המגורים בבית לא ירשו למישהו אחר להשתמש ביחידות המגורים ו/או בחלק מיחידות המגורים למטרה אחרת.
מטעמו של התובע 1 (במובחן מהתובעת 2) הושם דגש על הוראת סעיף 12(ב) לתקנון המצוי (התוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969) בו נקבע:
החלטה המטילה על בעל דירה חובות או תשלומים מסוג או שיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, או בתקנון זה, או המשנה את זכויותיו, לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה.
כתב התביעה גם הפנה לפסיקה המבחינה בין שימוש בדירה למגורים רגילים לבין שימוש בדירה להשכרה לטווח קצר.
בכתב התביעה תואר סבלם של דיירי הבית המשותף הקבועים נוכח ההשכרות לטווח קצר שמבצעים הנתבעים. עוד תוארו מגעים מתמשכים שהתנהלו בין הצדדים בניסיון לאפשר את המשך התנהלות הנתבעים, תוך מניעת טרדות וסבל לדיירים הקבועים.
1. טענת הנתבעים לגבי העדר הרשאה לתובעת להגיש את התביעה
טענה מטעם הנתבעים לגבי העדר הרשאה מהתובע 2 (נציגות הבית המשותף) להגשת התביעה ולמצער לניהולה הועלתה בסעיף 1 לכתב ההגנה (מיום 23.12.2021), הועלתה ביום 22.3.2022 בהליך 12, שבה ועלתה ביום 13.6.2022 בהליך 19, ולאחרונה הועלתה אף אחר חצות הלילה של מועד דיון ההוכחות (12.6.2022) בהליך 49.
1. טענות ההגנה
5. הנתבע 1 הוא בעל המניות של הנתבעת 2, אולם אין עילת תביעה אישית כלפיו.
5. התובע יזם תביעה זו בשל רצונו לקדם תוכנית פיתוח לבניין. הוא מעוניין להוריד את ערך הדירות, "להמאיס את החזקתם ושהותם של האחרים בבניין וזאת בכדי שיוכל לקדם את תוכניותיו ולרכוש את דירותיהם בזול, הן הוא בעצמו, הן חבריו בבניין איתם הוא בדעה אחת" (סעיף 6 לכתב ההגנה).
התובע "ויתר מרעיו" אינם מתגוררים בבניין. האינטרס שלהם הוא כלכלי בלבד.
כתב התביעה מלא טענות כלפי התובע, כלפי אופיו (הלא-טוב, לשיטת הנתבעים) ושאיפותיו לשלוט בבניין. נטען לגבי "ונדטה" (כך במקור; בעברית: נקמת דם) שמנהל התובע נגד הנתבעים.
5. רוב בעלי הדירות בבניין אינם תושבי ישראל והם משתמשים בדירות לצרכי נופש. במהלך השנה, בכדי "לשלם את העלויות הגבוהות הנגרמות מחמתה [של הדירה; ד.ד.] ולשמור על כדאיות כלכלית, משכירים חלק מבעלי הדירות את הדירות לטווח קצר" (סעיף 12.3 לכתב

ההגנה). אלו דירות שני חדרים קטנות (כ-60 מ"ר) ללא מרפסת, אין כל שוק להשכרתן לתקופות ארוכות, ואפילו אין די קונים המתעניינים ברכישת דירות מסוג זה. עוד הצהירו הנתבעים בסעיף 12.3 לכתב ההגנה:

יצוין כי הנתבעים משכירים בשכירות קצרת טווח דירות רבות בבניינים רבים, מפוארים ויקרים מהבניין נשוא תביעה זו, ומעולם באף אחת מהדירות לא הוגשה נגדם ולו תלונה אחת.

5. תקנון הבית המשותף אינו אוסר השכרת דירות לטווח קצר.

שכנים רבים עשו כך. בנוסף, לא בכדי התבצעה הצבעה מיוחדת בעניין (הגם שהנתבעים כפרים בתוקפה) - משום שאין הסדר בעניין בתקנון.

סעיף 4 (וכן סעיפים נוספים) בפרק 4 לתקנון מפרט שורה ארוכה של שימושים אסורים של היחידות בבית המשותף. נוכח רזולוציות מדוייקות אלה, העדר איסור על השכרת היחידות לטווח קצר או לטווח ארוך מלמד כי אין איסור כזה.

5. אסיפת הדיירים ביום 4.3.2021 היתה בלתי חוקית:

4. רוב המשתתפים השתתפו על פי יפויי כח - אשר מעולם לא הוצגו.

4. דייר ששמו סמסון הס, מחזיק בבית המשותף דירה המושכרת לטווח קצר. הוא ייפה את כוחו של מר ביצור להשתתף מטעמו באסיפה, אולם מר ביצור משתף פעולה עם התובעים נגד השכרות לטווח קצר.

4. גברת בן הרוש שלחה לנתבע דוא"ל ממנו עולה כי לא הסכימה לאסור השכרת דירות בבית המשותף לטווח קצר. בפרוטוקול האסיפה גם לא ברור מי הוא מיופה כוחה של גב' בן הרוש.

4. לפי סעיף 9 לפרק 3 לתקנון, מיופה כח צריך להציג כתב מינוי חתום. הצגת כתבי מינוי חתומים לא מתועדת בפרוטוקול האסיפה ולא בוצעה בהזדמנות אחרת.

4. לפי סעיף 2(א) לפרק 2 לתקנון, הוועד יכול לעסוק רק בעניינים של "הבית כולו ובטיפול ברכוש המשותף". משמע, אין לו סמכות להחליט דבר בנוגע ליחידות המגורים. לצורך זה יש את התקנון עצמו.

4. לפי סעיף 4(א) לפרק 3 לתקנון, יש לזמן אסיפה כללית לפחות 7 ימים מראש ותוך שההודעה על כך תפורסם על לוח המודעות שבכניסה לבניין או תונח בתאי הדואר של בעלי הדירות. דרישות אלה לא קויימו.

4. לפי סעיף 6 לפרק 3 של התקנון, אין לקבוע בתקנון זכויות או חובות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות אלא בהסכמתם.

גם אם היתה האסיפה חוקית, אזי לא יכלה לקבוע כי אסור להשכיר את היחידות לטווח קצר.

5. הטענות לסבל הנגרם מאורחי הדירות המנוהלות על ידי הנתבעים - הוכחשו. עוד צויין כי "הנתבעים אף קבעו כללי התנהגות לאורחים הבאים לדירות כדי להבטיח את השקט והשלווה

בבניין והקימו תקנון מפורט ומדוקדק של כל דבר שניתן או לא ניתן לעשות בבניין" (סעיף 17.3 לכתב ההגנה). בין היתר נטען: "ככל שהייתה בעיה בעקבות התוספת (המוכחשת) של אורחים המצלצלים בדירות שאינן שלהם, הרי שזו לא יכלה להתרחש יותר. מלבד זאת, הנתבעים מפקחים בצורה קפדנית ודקדקנית אחר המרחש בבניין." (ההדגשה הוספה).

5. היתה הסכמה ששוכרי הדירות המופעלות על ידי הנתבעים יוכלו להשתמש בבריכת הבניין אם יהיה ביטוח נפרד עבורם. הנתבע אכן רכש ביטוח כאמור אולם אז התובעים חזרו בהם מההסכמה.

1. עיקרי האירועים בתיק

6. החלטה שנתנה תוקף להסדר ביניים ניתנה בסיום דיון שהתקיים ביום 27.10.2021 בפני מותב קודם. מבלי לפגוע בזכויות וטענות הוסכם בזמנו כי הנתבעים יוכלו להמשיך להשכיר את הדירות לטווח קצר, בכפוף לעמידתם בכל התנאים שנקבעו בישיבת האסיפה הכללית מיום 4.3.2021. הוסכם כי ככל שלא תהיה עמידה, אזי ייכנס לתוקף צו מניעה זמני שיאסור על הנתבעים להמשיך בהשכרות כאמור.

6. ביום 11.11.2021 התקיימה אסיפה כללית של הבית המשותף בנוכחות 24 בעלי יחידות או מייצגיהם. הוחלט לאסור כל פעילות השכרת דירות באמצעות Airbnb וכיו"ב וכן להמשיך את ההליך דנן (17 נגד 7). באותה אסיפה גם הוסכם על קידום בדיקת היתכנות ביצוע פרוייקט פינוי-בינוי (16 נגד 7).

6. על יסוד הפרוטוקול האמור וטענה להפרת ההסדר הזמני הוגשה ביום 2.1.2022 בקשה להטלת צו המניעה הזמני. תגובה הוגשה, אולם סוף דבר הבקשה נמוגה נוכח הימנעות ב"כ הצדדים להציג מועדים מוסכמים לדיון (בפני מותב קודם).

6. ביום 13.3.2022 התקיימה אסיפה כללית של בעלי הדירות בבית המשותף בנוכחות 18 בעלי יחידות או מייצגיהם. לאחר דיון נרחב התקבלה ברוב של 9 נגד 8 הצעתו של הנתבע דנן שלא לבצע השכרות למשך פחות משבוע ולהגיע להסכם עם התובעים על מחיר מינימום להשכרת הדירות, וזאת תוך מתן גישה לבריכת הבניין לשוכרי דירותיו. הנתבע אמר כי ינסה לצמצם הפרעות לדיירי הבניין.

לאחר ההצבעה טען ביצור כי בעיה טכנית מנעה ממנו להציג יפויי כוח שהיו מאפשרים לו להצביע נגד ההצעה ולהביא לדחותה. התובע דנן טען כי ההחלטה איננה יכולה להתקבל הואיל והיא סותרת את ההסדר שהושג בבית המשפט וקיבל תוקף של החלטה.

על יסוד ההחלטה האמורה ביקשו הנתבעים לסלק את התביעה. בית המשפט הורה ביום 5.4.2022 כי הנושא יידון בקדם משפט.

6. ביום 6.6.2022 הגישו התובעים לתיק תצהירים וראיות להפרות של ההסדר מיום 27.10.2021.

6. בהמשך התפתחה הדיינות (עדיין בפני מותב קודם) באשר לריקון ו/או מניעת שימוש בבריכת הבית המשותף - מצב שהיה למורת רוחם של הנתבעים. מטעם התובעים הובהר כי מדובר בליקוי ותיק ומוכר שהצריך תיקון, ועוד נטען כי התלונה בנושא זה חורגת מהפלוגתאות הרלבנטיות לתביעה העיקרית (צו מניעה לגבי השכרות קצרות טווח של דירות בבית המשותף).

1. הראיות

7. ביום 14.9.2022 הורה בית המשפט (מותב קודם) על הגשת ראיות בכתב.

7. ביום 17.11.2022 הוגש תצהיר עדות ראשית של התובע.

7. ביום 28.12.2022 הוגש תצהיר עדות ראשית של הנתבע (מטעם הנתבעים).

7. לאחר שהתיק נותב לטיפול מותב זה ביום 23.1.2023, נקבעה בו ישיבת קדם משפט ליום 5.3.2023. בישיבת קדם המשפט נקבע דיון הוכחות וסיכומים בעל פה על דרך ההשלמה ליום 12.6.2023.

7. בדיון ההוכחות נחקרו התובע והנתבע בחקירות נגדיות ולאחריהן נשמעו סיכומי ב"כ הצדדים.

דיון והכרעה

1. נתייחס להלן לארבעה היבטים עיקריים:

8. המצב העובדתי בשטח;

8. ההסדרים לגבי השימוש בבית המשותף;

8. זכות העמידה של התובעת 2;

8. משמעותו החוקית של "שימוש למגורים".

1. המצב העובדתי בשטח

9. הנתבעת, חברה שעיסוקה בתחום השכרות קצרות טווח של דירות (סעיף 12.3 לכתב ההגנה), מנהלת בבית המשותף 6 דירות - שמספריהן 3, 8, 9, 11, 24, 29 (נכון למועד פתיחת ההליך לא ניהלה הנתבעת את דירה 3; עמ' 6, שור' 32-33).

הדירות אינן בבעלות הנתבעים (עמ' 18, שור' 23-24; כך עולה גם מנסח מרוכז שהוגש לתיק).

הנתבע לא הכחיש בחקירתו כי הנתבעת מנהלת 79 נכסים (עמ' 18, שור' 14-15).

9. שיווק הדירות להשכרה מבוצע באינטרנט - באמצעות אתרי booking.com וכן Airbnb (נספח 4 לתצהיר התובע; אושר על ידי הנתבע בחקירתו - עמ' 18, שור' 25-26).

9. ניהול הדירות נעשה ללא מפגש עם המתארחים. אין לתובעת נציג קבוע בבניין לשם קליטת האורחים (קרי פקיד קבלה) ואין מפקח (נוכח) על התנהלות האורחים.
9. הנתבע הפליג בחקירתו בניסיונות להציג שליטה ופיקוח-מרחוק על הנעשה בדירות - אולם בכל הכבוד, לא היה בכך ממש.
הנתבע טען לגבי מצלמות שהותקנו מעל לכל דלת כניסה לדירות המנוהלות, אולם עלה כי מצלמות אלה מחוברות למסך שבמשרדו; משמע, כאשר אין איש במשרד, אין פיקוח. לא נטען כי קיים פיקוח רצוף מהמשרד גם בשעות וימי המנוחה המקובלים. בלילות - אין פיקוח; בשבתות וחגים - אין פיקוח. זאת מעבר לתהייה האם מצלמה המותקנת מעל דלת כניסה לדירה (יחד עם מצלמות אשר לכאורה משדרות במקביל מעוד 78 נכסים; או שמא רק בבית משותף זה יש צורך בפיקוח(?)) יכולה לשקף התנהלות תקינה או בלתי תקינה של האורחים בכל המרחב הציבורי-המשותף בבית המשותף. ברי כי התשובה היא שלילית. משום הקושי בגרסה שהועלתה, לא הועמק הבירור לגבי מיהותו של מי שצופה על כלל המצלמות ומה הנהלים מבחינת הנתבעת במקרה של התנהגות הנחזית להיראות לא תקינה באחת מהמצלמות.
לגבי הגעה של אורחים בשעות הלילה טען הנתבע טענות שונות. לטענתו יש תורן (של החברה הנתבעת) שהוא ככל הנראה זמין טלפונית (שהרי לא יימצא - במקביל -במקומות הנכסים השונים) עד השעה 03:00. באשר לאורח אשר קיבל קוד כניסה לדירה אולם מאחר, לא היו בידי הנתבע תשובות מניחות את הדעת: בפועל לאורח כזה אין מניעה להגיע בשעה מאוחרת יותר. הנתבע טען כי שעת ההגעה (check-in) מוגבלת, אולם הדבר לא עלה בקנה אחד עם תדפיס (שהנתבע אישר קודם לכן את הרלבנטיות שלו) בו מצויין רק כי ניתן להיכנס לנכס החל מהשעה 16:00, אולם ללא ציון שעת גג (עמ' 86 לקובץ מוצגי התובע מיום 22.11.2022 - תדפיס מיום 6.11.2022 מאתר airbnb), מה גם שלא צויינה כל דרך לאכוף את שעת הגג (שכלל לא הוכח שהיא קיימת, ולו מבחינה חוזית).
9. באשר לשימוש בבריכת הבית המשותף טען הנתבע כי זה נעשה רק בשעות הפעילות המוסכמות, אולם בפועל אישר כי נציג מטעמו לא נמצא במקום כדי לוודא שאין שימוש כאמור תוך עקיפת הכללים, כגון על דרך של הצבת עצם המונע את סגירת הדלת האוטומטית של הבריכה. בסיומו של פרק זה של החקירה אמר הנתבע: "יש הרבה דברים שאני לא יכול לדעת" (לגבי התנהלות האורחים; עמ' 20, שור' 32).
9. הנתבע הופנה לפרוטוקול הדיון בסעד הזמני שהתקיים ביום 27.10.2021, וממנו אל פרוטוקול אסיפת הדיירים הכללית מיום 4.3.2021 (נספח א' לכתב התביעה) אשר התנאים שנקבעו בו הוסכמו בפני בית המשפט כחלק מהתנאים שיחולו בכדי לאפשר - באופן זמני -

המשך של השכרת הדירות על ידי הנתבעים. משהובהר לנתבע כי משניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים, משמעות הדבר היא שבית המשפט מורה על כל הפרטים שבהסכמה, הגיב הנתבע: "מאיפה אני אמור לדעת את זה?" (עמ' 21, שור' 30). הדברים נאמרו למרות שהנתבעים היו מיוצגים לאורך כל הדרך, ואף על ידי אותם עורכי דין.

משהופנה הנתבע לכך שהתנאי הראשון שנקבע בפרוטוקול אסיפת הדיירים (ואומץ אל תוך הסדר הביניים אשר קיבל תוקף של החלטה) היה "השוכרים לא יוכלו להשתמש בבריכה", השיב כי כל מה שהפריע לתובעים היה העדר ביטוח, אולם כבר היה לו ביטוח בעניין הבריכה (ולכן משתמע כי התנאי בטל; עמ' 21, שור' 34).

9. הנתבע ציין כי במסגרת הזמנת האירוח (באמצעות האינטרנט), האורח נדרש לחתום על תקנון הכולל קנס מוסכם בסך 1,500 ₪ במקרה של הפרתו על ידי האורח (עמ' 19, שור' 32; עמ' 14 לקובץ תצהיר הנתבע). הוא אישר כי מעולם לא קנס אורח באיזה מנכסיו בשל הפרת התקנון (עמ' 20, שור' 9-10). הקנס צורף לתקנון "מאז התביעות" (כלשון הנתבע; עמ' 20, שור' 12).

9. בתצהירו של הנתבע תוארו בסעיפים 21-23 תוארו פעולות של הנתבעים למניעת טרדות לדיירי הבית המשותף: הועמדו שלטים בחניות הבניין "באותיות קידוש לבנה" (כלשון המצהיר; צילומים של אותם שלטים לא הוצגו); הוכן תקנון "מיוחד לדירות בבניין" לפיו "אין להכניס בדירות יותר ממספר דיירים כפי הקיבולת הסבירה של הדירות ועוד". התקנון תואר: "מפורט ומדוקדק של כל דבר שניתן או לא ניתן לעשות בבניין". נטען שהופעל "הליך של ליווי 'צ'ק אין' משולב בהסברה לאורחים על אופן הכניסה לבניין. ככל שהיתה בעיה בעקבות התופעה (המוכחשת) של אורחים המצלצלים בדירות שאינן שלהם, הרי שזו אינה מתרחשת יותר".

בסעיף 23 תואר כיצד מנגנון האינטרקום בדלת הראשית של הבניין הוא זה אשר אשם בכך שאורחים הגיעו בצלצולים אל דירות של דיירי הבית המשותף, אולם למרות בקשותיו הרבות של הנתבע "התובעים לא מוכנים לשנות את הפרמטרים בתוכנה בכדי שלא יהיו תקלות מעין אלה".

יש לסכם ולומר כי כלל הטענות מטעם הנתבעים מדגימות וממחישות התנערות בוטה מאחריות. הנתבעים הנכבדים אינם נמצאים בשטח, אולם הם מזמינים בכל רגע נתון קבוצות אורחים לשש (בזמן הגשת התביעה - חמש) הדירות שהם משכירים בבית המשותף. הנחיות כתובות, בתקנון ממוחשב (אשר ניתן לקבוע כי התעלמות הכלל מכל תקנון ממוחשב היא בגדר ידיעה שיפוטית) או בשילוט כלשהו בחניית הבניין, אינן מהוות ערובה הולמת לכך שדיירי הבניין הקבועים לא יוטרדו בכל דרך מנוכחותם של אורחים-לרגע בבית המשותף.

9. על דלתות הדירות המנוהלות על ידי הנתבעים הודבקו (על ידי הנתבעים) הנחיות באנגלית (נספח 3 לתצהיר התובע; אושר על ידי הנתבע - עמ' 18, שור' 16-18): לשמור על השקט, במיוחד במסדרונות, לא להפריע לשכנים מכל טעם שהוא ("for any reason you may have") ולא להקיש על כל הדלתות.

המדבקות אינן מלמדות את בית המשפט על ההקפדה של הנתבעים על איכות חייהם של דיירי הבית המשותף - מן הטעם הפשוט שאין הם מפקחים בפועל על התנהגות אורחיהם. נוסח המדבקות מלמד כי דיירי הבית המשותף חשופים להפרעות קשות מצד אורחי דירות הנתבעים, עד אשר אלו הדביקו את המדבקות, הכוללות דרישות בסיסיות של התנהגות בבית דירות (הגם שמעבר לתליית מדבקות, לא הוכחה אכיפה של ממש).

9. הנתבעים טענו כי אינם מאפשרים לינה ללילה בודד בדירות בבית המשותף - תוך שהפחתת התחלופה אמורה להקל על דיירי הבית המשותף. אלא שבסעיף 8.3 לתצהירו הראה התובע משוב של מי שהתארחה בדירה בבית המשותף בניהול הנתבעים למשך לילה בודד באוגוסט 2022.

9. ואחרי כל הממצא העובדתי המתואר לעיל, מודגש כי ההכרעה בתובענה דנן צריכה להתבסס על פוטנציאל הכאוס בבית המשותף הטמון במציאות הנוכחית ולא על השאלה ו/או המחלוקת אם אירוע מסויים אכן התרחש-התממש.

בתצהיר התובע ניתן פירוט לשורה ארוכה של התרחשויות בבית המשותף בזיקה לשימוש אורחים בדירות המופעלות על ידי הנתבעים - התרחשויות מטרידות, מפריעות ומפרות את שלוות הדיירים: שקיות אשפה מדירות האירוח הונחו בפחים בשטחים המשותפים בבניין המיועדים לפסולת קטנה ואף ליד אותם פחים (נספח 20 לתצהיר התובע). בדלי סיגריות של אורחים נותרו בשטחים משותפים, לרבות בעציצים. שקיות כביסה שנארזו על ידי נותני שירותי הניקיון לדירות האירוח הונחו מחוץ לדירות (עמ' 104 למוצגי התובע). הכביסה גם נצברה בעגלות ייעודיות-מוסדיות ברחבי הבית המשותף (נספח 7 לתצהיר העדות הראשית של התובע; בעדותו טען הנתבע כי לאחר הערות הדיירים בעניין, העגלות הופנו לאזורים ברכוש המשותף שאינם מפריעים - עמ' 19, שור' 5-11). אורחים של הנתבעים עושים שימוש בחניות של דירות אחרות (שאינן מנוהלות על ידי הנתבעים). אורחים לא הצליחו לפעול לפי הנחיות הכניסה לבניין שניתנו להם על ידי הנתבעים, ובתסכולם חייגו באינטרקום והגיעו לדירות דיירים בבניין, תוך שמספר פעמים קלקלו את האינטרקום לרבות הוצאת החוטים ממנגנון סגירת הדלת. בחקירתו הנגדית התייחס התובע לשלטים ומדבקות שהניחו הנתבעים כהנחיות לאורחיהם, אולם ציין כי הנחיות כתובות אינן מביאות לקיומן. עוד ציין כי הטרדות של דיירי הבית המשותף

על ידי האורחים - מתרחשות (ללא תלות במדבקות, שילוט או הסכם כלשהו שבין הנתבעים לבין אורחיהם).
טענותיו של התובע לא הופרכו.
בבית המשותף יש 26 יחידות מגורים (חלקות משנה 34-59). מתוכן, הנתבעים מפעילים 6 יחידות (5 נכון למועד הגשת התביעה) לשם השכרה לטווח קצר (לטענת הנתבעים, הם עברו להשכרות של לא פחות מ-3 לילות, אולם טענה זו התערערה כמפורט לעיל). לבית המגורים דנן הכניסו הנתבעים רכיב של חמישית מהדירות אשר בהן הדיירים הולכים ובאים, משתנים כל העת - תוך שהם מתייחסים לבית המשותף כולו (לרבות הבריכה ויתר השטחים המשותפים) כאתר אירוח, על כל המשתמע מכך.
עוד יצויין כי עמדת הנתבע בכל הנוגע לשימוש אורחי הדירות בבריכת הבית המשותף חרף החלטה מפורשת שנתנה תוקף להסכמת הצדדים ביום 27.10.2021, כמפורט בסעיף-משנה (ו) לעיל, היא חמורה ביותר ומטילה צל כבד על האפשרות לראותו כמי שמציית להחלטות שיפוטיות וכמי שמעוניין ונכון לציית להחלטות שיפוטיות.
1. ההסדרים לגבי השימוש בבית המשותף
10. התקנון המוסכם של הבית המשותף ("התקנון") נערך ונחתם ביום 17.10.1993, בהתאם לסעיפים 62-63 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.
התקנון צורף לכתב התביעה וכן לתיק מוצגי התובע. אין מחלוקת לגבי נוסחו.
10. עניינו של פרק 4 לתקנון הוא, כפי כותרתו: "שימוש בדירות - זכויות בעלי הדירות".
10. קובע סעיף 1 לפרק 4 של התקנון (ההדגשה - על שורש המחלוקת דנן - הוספה):
שום דירה מחלקות המשנה 34-59 ("יחידות המגורים") לא תשמש אלא למטרת מגורים בלבד ובעלי יחידות המגורים בבית לא ירשו למישהו אחר להשתמש ביחידות המגורים ו/או בחלק מיחידות המגורים למטרה אחרת.
10. סעיף 4 לפרק 4 של התקנון קובע שורת ייעודים עסקיים-מסחריים אשר כל יחידה בבית המשותף (לרבות יחידות מסחריות) לא תשמש לו (כגון: אטליז, חנות לממכר דגים, חנות ירקות, "או כחנות אשר העיסוק בה גורם להעלאת ריחות רעים", תעשיה או מלאכה, דיסקוטק).
עוד נקבע שם כי יחידות המגורים לא ישמשו כמשרד, כעסק או כסוכנות.
ברי כי ההגבלות האמורות נועדו לאפשר לדיירי יחידות המגורים מרקם חיים איכותיים ושלווים - חפים מטרדות, ריחות רעים ואף מתנועת יוצאים-ובאים שאינם הדיירים הקבועים בבית המשותף.

10. סעיפים 5(א), 6(א), 7(א) לפרק 4 של התקנון אוסרים על הפעלת בנק, גלריה לאמנות, מסעדה (בהתאמה) נוספים (מעבר להיתר לעשות כן בחלקת משנה אחת) - וניכר כי תכליתם היא הגבלת תחרות בין עסקים זהים בבית המשותף, קרי שמירת בלעדיות ליחידות מסויימות להפעלת עסקים מסוגים מסויימים.

10. פרק 7 לתקנון קובע הסדרים לגבי "הקומות המסחריות, היחידות המסחריות ובנק לאומי (תת חלקה 6)".

10. בין היתר נקבע בסעיף 2 לפרק 7 לתקנון כי אף יחידה מסחרית לא תשמש לחנות מכולת, חנות לממכר ירקות, תעשיה, מלאכה, ובאף יחידה מסחרית לא ינוהל עסק ולא תתבצע פעולה אשר מקימים "רעש לא סביר", גורמים לזעזועים או מפיצים "אשן, ריחות, זוהמה וכד'". אלא הם הסדרי השימוש בחלקות המשנה בבית המשותף.

גריעה מזכויות בעל דירה אפשרית רק אם זה נתן את הסכמתו לכך; החלטת אחרים בעניין, ברוב כזה או אחר - אינה מסייעת (סעיף 62(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969).

1. זכות העמידה של התובעים

11. בהתאם לנסח רישום המקרקעין לגבי הבית המשותף, התובע הוא בעל מחצית הזכויות בתת חלקה 44 בבית המשותף - דירה בשטח 178 מ"ר בקומה הרביעית של הבניין.

די באמור כדי להקנות לתובע 1 זכות עמידה בעניינה של תביעה זו.

11. מאז הגשת כתב התשובה מטעם הנתבעים לבקשה למתן צו מניעה זמני (26.10.2021) ולאורך ההליך כולו ייחסו הנתבעים משקל רב מאוד לשאלת זכות העמידה של התובעת 2 - נציגות הבית המשותף (כמשמעות המונח בסעיף 65 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969).

ונדייק: ברי כי בתובענה מעין זו יש זכות עמידה לנציגות הבית המשותף, אלא שהוטל ספק בעצם החלטת הנציגות ו/או האסיפה הכללית של הדיירים לנקוט בהליך דנן, ולמצער נטען בהמשך כי נתקבלו החלטות חדשות ותקפות לפיהן ההליך דנן לא יימשך (ראו: (1) בקשה מיום 22.3.2022 ופרוטוקול אסיפה כללית מיום 13.3.2022 (אשר קיימת מחלוקת לגבי היותו נכון ומשקף) אשר צורף ביום 28.3.2022; (2) בקשה בת 64 עמודים אשר הוגשה לאחר חצות הלילה, ביום שבו התקיים דיון ההוכחות, לגבי החלטה אשר נטען כי התקבלה באסיפה כללית מיוחדת שהתקיימה 6 ימים קודם לכן - מיום 6.6.2023).

11. כפי העולה מנספח 10 ואילך לתצהיר התובע, נושא השכרות קצרות טווח של דירות בבית המשותף (תוך עמידה על הקשיים הנובעים מכך) עלה באספות דיירים כלליות, לפחות בתאריכים 26.4.2018 (הסכמה פה אחד לאסור על משכירים כאלה לתת אישור כניסה לבריכת הבית המשותף), 20.1.2019 (הסכמה כי מי שמאפשר גישת שוכרים לטווח קצר לבריכה - תיחסם גישתו לבריכה), 12.1.2020 (פורטו קשיים ונזקים מהשכרות לטווח קצר;

הוסכם פה אחד לקבוע נהלים לבעלי נכסים המשכירים את דירותיהם באופן שהפרת הנהלים תביא לקנס אוטומטי של בעל דירה), 4.3.2021 (החלטה ברוב של 13 נגד 4 לאסור על בעלי הדירות להשכיר לטווח קצר; התובע דנן טען כי "תקנון הבניין לא מאפשר פעילות rbnb";
לאחר ההצבעה הוסכם פה אחד לאפשר לנתבע להשכיר את הדירות לחצי שנה, בכפוף לעמידתו ב-10 תנאים שפורטו), 13.3.2022 (חרף ההחלטה השיפוטית מיום 27.10.2021, ברוב של 9 נגד 8 התקבלה הצעתו של הנתבע לפיה הוא מתחייב שלא להשכיר את הדירות שבניהולו למשך פחות משבוע וכן להגיע להסכם עם התובעים בהליך דנן על מחיר מינימום להשכרת הדירות, תוך שבמקביל תונגש הבריכה לאורחיו), 29.5.2022 (ברוב של 12 נגד 11 התקבלה החלטה "לאסור עסקי RBNB או שכירות לטווח קצר בבניין").
הרשימה אינה ממצה את כל הישיבות שהתקיימו, בין על דעת צד אחד, בין על דעת צד אחר, ובין על דעת הצדדים כולם.
11. בראשית דיון ההוכחות ניסה בית המשפט להבין מב"כ התובעת (אשר כזכור ייצג בתחילה את שני התובעים עד להפרדת ייצוג התובע ביום 21.6.2022) מי הם מרשיו בפועל ומי לדידו אחראי לפסיקת הוצאות, ככל שיוטלו על התובעת.
ב"כ התובעת הבהיר שהוא מקבל הנחיות מהתובע ו"החברים שנמצאים פה" (עמ' 8, שור' 13; מדובר בה"ה אברהם ביצור (בעל זכויות בחלקת משנה 40) ודוד פולד (ככל הנראה - לפי שם משפחתו - בעל זיקה משפחתית לבעלי זכויות בחלקות משנה 48-49) - כמתועד בעמ' 13, שור' 26)). ב"כ התובעת ציין עוד כי עיין בפרוטוקול האסיפה הכללית מיום 6.6.2023, אשר על יסודו הודיע לו מר יונתן אופק (בדוא"ל) על הפסקת הייצוג, אולם במסמך האמור אין כל התייחסות לייצוג דנן (עיון בית המשפט במסמך האמור מוביל לאותה מסקנה). עוד הבהיר ב"כ התובעת בתשובה לשאלת בית המשפט כי ככל שיוטלו על התובעת הוצאות משפט אזי יודיע לתובע כי יש להסדירן. ב"כ התובעת הבהיר בעניין פיצול הייצוג: "כי חשבו שזה יעיל יותר" (עצ' 8, שור' 16).
11. הואיל ועסקינן בפלוגתה שהיא נלווית לעניינה העיקרי של תובענה זו, אין מקום לרדת לעומקה מעבר לנחוץ. והנחוץ - אינו רב.
ניתן להתווכח על הלגיטימיות הפרוצדורלית של כל אסיפה כללית שהתקיימה (והנתבעים בהחלט מכוונים לכך), אולם די לנו במעט: מובן כי מזה שנים יש התרעמות של חלק משמעותי מדיירי הבית המשותף לגבי השכרות קצרות טווח של הדירות בו.
מן המקובץ לא נראה כי תביעה זו היא בגדר צרות עין, מסע נקמה או דרך אחרת של עמידה על זכות שלא בתום לב.

בתום לבם של בעלי הדירות גם נעשו ניסיונות להגיע להסדרים מעשיים, ללא נקיטה בהליכים משפטיים וללא עמידה על זכויות חוקיות. אלא שניסיונות אלה כשלו.
יש להדגיש כי ניסיונות פרקטיים ואנושיים של מי מבעלי הדירות בבית המשותף להגיע להסדרים שהם בבחינת הליכה לפנים משורת הדין לקראת הנתבעים, חרף זכויות קנייניות חקוקות שלהם, תוך שנראה שהדבר גם נעשה ללא היוועצות משפטית (שוב - בגישה פרקטית המבקשת שלא להגיע לידי עימות משפטי), אינם יכולים להיחשב כוויתור-בלתי-הדיר על אותן זכויות קנייניות. הבנה חלקית של בעלי הדירות באשר לזכויותיהם (כפי שהיא משתמעת לכאורה מהחלטות אסיפה כללית לאסור השכרות של הדירות לטווח קצר, מבלי להתבסס על ייעוד הדירות על פי התקנון - "למטרת מגורים בלבד" - ומשמעותו המשפטית, הגם שהתובע העלה נושא זה באחת האספות כמתואר לעיל) לא יכולה אף היא להיות ראיה מכריעה בפני בית המשפט באשר לזכויותיהם הקנייניות של בעלי הדירות בבית המשותף.
עם פיצול הייצוג בין התובעים, נדחקה התובעת לקרן זווית בכל הנוגע לניהול ההליך. התובעת 2 לא הגישה ראיות באופן עצמאי ובא כוחה ניהל חקירות נגדיות כ"כינור שני" לעורך דינו של התובע 1. כך היה גם בשלב הסיכומים בעל פה.
11. לא למותר לציין כי ככל שהיה ממש בהחלפת המושכות בנוגע לנציגות הבית המשותף אזי ניתן היה לצפות שהיה ננקט על ידי מתנגדי התביעה דנן ההליך המתאים בפני הערכאה המתאימה (דבר שלא קרה).
11. לצורך ההכרעה בדיון כאן, הכרעה שהיא קניינית במהותה, שאלת הרוב המדוייק שיש בין בעלי הזכויות בדירות הבית המשותף לניהול התובענה מטעם הנציגות (התובעת 2) - איננה מטריאלית.
מן המקובץ, כמו גם מן הנוכחות בדיון ההוכחות, עולה כי התביעה דנן איננה תביעתו של יחיד-מר-נפש, אלא היא פֶּה לבעלי זכויות נוספים בדירות הבית המשותף. הבחירה של אותם נוספים שלא להיות תובעים בעצמם בתביעה דנן - בין מתוך ידיעה והבנה שדי בשני התובעים ובין מתוך אי ידיעה ועמידה על ההבדל שבין תובע לבין תומך - איננה משפיעה על הלגיטימיות של התביעה דנן.
השאלה אם הסעד הנתבע יינתן לזכותו של תובע אחד או שניים אינה אמורה לשאוב זמן שיפוטי יקר. השאלה הנגדית - מי יישא בפועל בהוצאות שבהן תחוב התובעת 2 במקרה של דחיית התביעה (תוך שעורך דינה טוען שלדידו יש ייצוג שריר וקיים) - אף מקומה אינו צריך להשתרע על רוב פסק הדין דנן.
סיכומם של דברים הוא כי טענת היסוד של התובעים היא בדבר פגיעה בזכויות קנייניות של בעלי הדירות בבית המשותף. על מניעת פגיעה מעין זו רשאי כל בעל זכויות בדירה בבית

המשותף לעמוד לבדו. לפיכך די בזכות עמידה של התובע 1 (אשר לא הוכחשה) כדי לנהל את התביעה דנן. ממכלול הראיות שבפני בית המשפט עולה כי תביעה זו נועדה להביא סעד לא לתובע לבדו אלא לקבוצה משמעותית של בעלי דירות בבית המשותף. נוכח דברי ב"כ התובעת 2 (נציגות הבית המשותף) אף לא הורם הנטל (המוטל על הנתבעים) להוכיח העדר זכות עמידה לתובעת - מלכתחילה או מאוחר יותר.

1. משמעותו של שימוש ל"מגורים"

כזכור, ייעודן של דירות המגורים בבית המשותף נקבע בסעיף 1 של פרק 4 לתקנון לשמש "למטרת מגורים בלבד". להלן נלך בדרך חרושה-למדי - גם אם לא מקדמת דנא - המבהירה האם השכרת דירת מגורים לטווח קצר היא בבחינת שימוש בה למטרת מגורים (בלבד).

12. בפתח דברינו יוזכר כי עסקינן בתקנון אשר נעשה ביום 17.10.1993, עת המילה "מרשתת" טרם באה לעולם (היה זה רק בשנת התשס"ד-2004) ואף המונח "אינטרנט" היה מוכר ליודעי ח"ן בלבד (הגם שאלה עשו שימוש במונח עוד במחצית המאה ה-20). בזמנו, אתר booking.com טרם הוקם (היה זה בשנת 1996) וכמובן גם לא אתר Airbnb (היה זה בשנת 2007). מערכת ההפעלה המודרנית ביותר בזמנו למחשבים אישיים-ביתיים היתה חלונות 3.11, תוך שזו לא כללה פרוטוקול תקשורת.

משמע, עניינו של התקנון היה הסדרת מציאות אשר לא כללה את מגוון האפשרויות הנובעות משימוש במרשתת ובאמצעי תקשורת המייתרים - ולו מבחינת יצירת ההתקשרות - את המפגש בין בעל דירה לבין שוכר לטווח קצר, ואשר מאפשרים תדירות התקשרויות כאלה באופן מואץ ונוח.

ברי כי את העובדה שבתקנון משנת 1993 לא צויין מפורשות שלא יותרו השכרות של דירות המגורים באמצעות אתרי אינטרנט - אין לזקוף לחובת התובעים.

יש לשאול אפוא האם מבחינה פרשנית תכלית של "מגורים בלבד" יכולה לעלות בקנה אחד עם השכרת דירת המגורים לשכירויות קצרות טווח (למרות נופש ותיירות).

נסקור אפוא להלן את הפסיקה ונמצא כי התשובה היא אחידה, ולטובת התובעים.

12. בעניין וילה הבנויה על מקרקעין אשר ייעודם למגורים בלבד, קבע בית משפט השלום בצפת כי השכרתה "לתקופות קצובות, בעיקר סופי שבוע וחופשות למשפחות שונות למטרות בילוי ונופש" היא בגדר שימוש שאינו למגורים ולפיכך מהווה שימוש חורג. בהתאם ניתן צו איסור הפסקה שיפוטי לפי סעיף 236 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ללא הגבלת זמן (בב"נ 44607-04-18 ועדה מקומית לתכנון ובניה צפת נ' ידידיה אליהו סרור (21.11.2018)). החלטה דומה ניתנה על ידי אותו מותב זמן מה קודם לכן (בב"נ (צפת) 69090-01-18 ועדה מקומית לתכנון ובניה צפת נ' יעקב גולדגרבר ואח' (16.7.2018)).

12. בעניינה של דירה אשר לגביה נקבע בתקנון הבית המשותף כי "השימוש בדירות יהיה אך ורק למגורים אפילו לא שימוש מעורב" קבעה המפקחת על רישום המקרקעין בתל אביב יפו כי לא ניתן להשתמש בה להשכרות לטווח קצר, אלא לשימוש קבע או לכל הפחות להשכרות לטווחי זמן ארוכים של מספר חודשים (תיק 5/993/2017 נציגות הבית המשותף מרח' חשבון 12 בתל אביב נ' דריי לני (10.10.2018)).

12. בעניינן של דירות אשר לגביהן נקבע בתקנון הבית המשותף כי "כל דירות המגורים תשמשנה למגורים ולא לכל מטרה אחרת שהיא" קבע המפקח על רישום המקרקעין בנתניה כי השכרתן "למטרת נופש ותיירות וכן לטווח קצר" היא בבחינת שימוש מלונאי בדירות למטרה שאינה "מגורים" ולפיכך היא שימוש אסור הנוגד את תקנון הבית המשותף (תיק 220/19 מגדל דניאל מלון דירות בע"מ נ' ניצה זילברברג ואח' (22.2.2023)). צויין מפורשות כי השכרת הדירות לטווח ארוך ולצרכי מגורים מותרת.

12. בעניינן של וילות הבנויות על מקרקעין אשר ייעודם למגורים בלבד, אישר בית המשפט המחוזי בבאר שבע את החלטת בית משפט השלום בעיר לדחות בקשה לביטול צווי הפסקה שיפוטיים שהוצאו מכח סעיף 236 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (עפמ"ק 38350-06-22 רועי אבידן ואח' נ' ועדה מוקמית לתכנון ובניה מצפה רמון (11.8.2022)). בפסק דינו קבע בית המשפט המחוזי כי יש לפרש את פסקי דינו של בית המשפט העליון (עע"ם 2273/03 אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע ואח' (7.12.2006); עע"ם 8411/07 מעוז דניאל בע"מ נ' אדם טבע ודין - אגודה ישראל להגנת הסביבה ואח' (28.1.2010)) כמפרידים בין 'מגורי קבע' לבין 'שימוש לנופש' באופן דו כיווני. משמע, כשם שיש לשמור על מקום שייעודו לתיירות כדי שישמש לייעודו, כך מקום שייעודו למגורים צריך להישאר כזה ולא להיהפך למקום שייעוד לתיירות.

סיכם בית המשפט את הגיונם של הדברים בסעיף 50 לפסק דינו:

יש הבדל תהומי בין אופי החיים של מי שמתגורר בסמוך לתייר המתחלף כל יומיים, לבין מי שמתגורר ליד שכן עמו ניתן קשור יחסי שכנות טובה, בעזרה הדדית ובהתחשבות הדדית. זאת, מעבר לאופי השונה של השימוש בנכס בין מתגורר קבע לבין תייר, ולו רק בהקשר לשעות הפעילות של מי שקם לעבודתו בבוקר, לעומת מי שבחופשה. לטעמי, זכותו של משתכן לגור ליד שכן, ומכל מקום לא לגור ליד תיירים מתחלפים, היא זכות הראויה להישמע על ידי הרשות, בטרם יינתן אישור לשימוש חורג, אף אם לא תמיד תכריע. אולם, מי שעושה שימוש חורג ללא אישור, גוזל בכך את זכות הטיעון של שכנו.

בית המשפט המחוזי סקר בפסק דינו פסיקה נוספת על זו המובאת לעיל ומצא כי מסקנתו מוצקה. צו ההפסקה השיפוטי הקבוע שהוצא על ידי בית משפט השלום נותר על כנו.

בקשת רשות ערעור על פסק הדין - נדחתה במילים קצרות ביותר (רע"פ 6062/22 (3.4.2023)).

12. בקצירת האומר ניתן להפנות גם לפסיקה נוספת המציגה עמדות דומות: בב"נ (צפת) 4649-07-22 ועדה מקומית לתכנון ובניה צפת נ' פואד חוראני ואח' (16.9.2022); עפ"א (חיפה) 1494-10-22 גולן עמרני נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה שומרון (12.1.2023; דחיית ערעור על החלטה ב-בב"נ (חדרה) 34719-06-22); בב"נ (אשדוד) 59489-01-23 ועדה מקומית לתכנון ובניה אשדוד נ' אפרים נעים ואח' (1.2.2023).

גם מובאות אלה הן אך חלק מן הפסיקה בעניין.

12. חלק מן הפסיקה שהובאה לעיל היא מן התחום המינהלי/פלילי תוך בחינת ייעוד המקרקעין על פי תכניות המתאר. נוכח השאיפה להרמוניה פרשנית, כמו גם הזהות המעשית באירועים ובהשלכותיהם, אין להבחין בין פרשנות ייעוד יחידות דיור בהסדר החוזי-אזרחי הקבוע בעניינן בתקנוני בתים משותפים לבין פרשנות ייעוד יחידות בהסדר התכנוני על פי תכניות המתאר.

סיכומם של דברים, אין מקרא יוצא מידי פשוטו. באורח בלתי-מפתיע-בעליל, חלקות-משנה בבית משותף, אשר במקובץ הוגדרו בתקנונו כ"יחידות מגורים" (סעיף 1 של פרק 4) ואשר לגביהן נקבע כי לא ישמשו "אלא למטרת מגורים בלבד" - נועדו למגורים-של-קבע ולא לאירוח עסקי-מסחרי למטרת תיירות ונופש לפרקי זמן קצרים (ימים ספורים - בין אם יום בודד, בין אם שלושה ובין אם שבעה; כל עוד אין ענייננו בהשכרה למגורי-קבע לטווח של שנים ולמצער של חודשים רבים, אין מקום לדקדק בפרקי הזמן).

1. עסק

פרק 7.1 לתוספת לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשע"ג-2013 מתייחס ל"אירוח ולינה". סעיף 7.1(ב) מתייחס לעסקים שזה תיאורם: "השכרת יחידות אירוח למטרת נופש, המלווה במתן שירותים לשוכרים, כשמספר יחידות האירוח המיועדות להשכרה עולה על ארבע".

במקרה שלפנינו, הנתבעים ניהלו 5 דירות (נכון למועד הגשת התביעה; מאז נוספה דירה שישית), תוך שהדירות מקבלות שירותי ניקיון וכביסה. מובן כי ההשכרות של הדירות, בין אם ללילה בודד, אם לשלושה לילות ואם ליותר מכך הן למטרת נופש.

מורם מן האמור כי הפעלת האירוח בדירות דורשת מן הנתבעים רישיון עסק - אשר איננו (כדברי הנתבע: "אם צריך כזה, לא עשיתי" - עמ' 18, שור' 31). אמור אפוא, מעבר לפרשנות הלשונית של הפעלת הדירות כ"עסק", כאן גם דיני רישוי עסקים מורים כי מדובר ב"עסק".

הנה כי כן, לא זו בלבד שהשימוש המלונאי-עסקי בדירות על ידי הנתבעים מהווה חריגה מייעודן ל"שימוש למגורים", אלא שלכאורה נראה (בוודאי על פי מאזן הנטלים בדיון אזרחי) שגם מן ההיבט של דיני רישוי עסקים פועלים הנתבעים בניגוד לדין.

סעיף 4(ג) לפרק 4 של התקנון קובע מפורשות:

שום יחידת מגורים לא תשמש כמשרד ו/או כעסק ו/או כסוכנות.

הנה כי כן, לא זו בלבד שהפעלת כל אחת מן הדירות לחוד על ידי הנתבעים היא בניגוד לייעודן, אלא שהפעלתן יחדיו על ידי הנתבעים היא גם בגדר הפעלת עסק (כמשמעות המונח על פי דיני רישוי עסקים) - גם בניגוד לדיני רישוי עסקים (שהרי אין רישיון ואפילו לא נתבקש) וגם בניגוד להוראה מפורשת (נוספת) של התקנון.

1. יריבות מול הנתבע 1

עוד בכתב ההגנה נטען מטעם הנתבע 1 כי אין יריבות כלפיו, הואיל ותפקידו מתמצה בהיותו מנהל ובעל מניות של הנתבעת 2, "אשר בפועל היא מנהלת ומפעילה את הדירות בבניין נשוא תביעה זו".

דא עקא, עיון בתצהיר העדות הראשית מטעם הנתבעים מעלה כי רובו מנוסח בלשון גוף-ראשון-רבים (מבלי שהנתבע מפריד בינו לבין הנתבעת). יתירה מזאת, הנתבע ציין בסעיף 2 תצהירו כי הוא (בלשונו: "אני") השקיע בדירות בבית המשותף והן נחוצות לו מאוד לצורך פרנסתו. בנוסף, בין עשרת נספחי תצהירו בחר הנתבע שלא לצרף איזה מההסכמים שנערכו בין מי מהנתבעים לבין בעלי הדירות מושא התובענה - הסכמים שיכלו-אולי ללמד על ריחוקו האישי של הנתבע מהמארג הכלכלי-עסקי הרלבנטי למיזם השכרת הדירות בבית המשותף. בנסיבות המתוארות, ובפרט נוכח הצהרתו של הנתבע לגבי השקעות כספיות אישיות שלו בדירות, אין יסוד לטענת העדר-הזיקה-האישית של הנתבע להפעלת הדירות בבית המשותף במתכונת של השכרה לטווח קצר.

סעד מעין זה שנתבקש, אם יש לתִתוֹ - יש להחילו גם על הנתבעת וגם על הנתבע.

1. עוללות

הליך זה מוכרע על פי דיני הקניין המובהקים.

בקצירת האומר נתייחס להלן לטענות אשר הועלו בתחילה על ידי הנתבעים בתרועה רמה אך לא זו אחריתן.

15. לא הוגשו ראיות של ממש לגבי המניעים הזרים הרבים שיוחסו לתובע. אין מקום להאשמות גרנדיוזיות ובלתי מוכחות כלפי בעל דין העומד על זכויותיו הקנייניות.

15. הטענה לפיה התובע - ואף "יתר מרעיו" - אינו מתגורר בבית המשותף - לא הוכחה.

התובע הצהיר בעניין בכתב (סעיף 2 לתצהיר העדות הראשית) ואף התייחס לנושא בעדותו בפני בית המשפט (עמ' 8, שור' 23) תוך שב"כ הנתבעים בחר שלא להמשיך להעמיק בחקירה בנושא.

טענה מבוררת כלשהי מטעם הנתבעים לגבי רעיו של התובע - לא הוכחה בפני בית המשפט. למותר לציין כי לאור אי-מגוריו של הנתבע בבית המשותף, קשה לסבור שדווקא לו יש ידיעה אישית לגבי מיהות המתגוררים בבית המשותף.

15. הטענה מטעם הנתבעים לגבי "ונדטה" שמנהל התובע נגד הנתבעים - לא הוכחה כלל.

15. טענת הנתבעים לגבי הכורח הכלכלי של בעלי הדירות (שאינם בעלי דין כאן) להשכיר את דירותיהם, ודווקא לטווח קצר (תוך טענה שאין היתכנות מעשית להשכרתן לטווחים ארוכים, ואף אין די ביקוש לרכישתן) - לא זו בלבד שלא הוכחה בראיות של ממש (איש מבעלי הדירות לא הובא לעדות), אלא שגם אין בה כדי להוות טעם לפגיעה בזכויות קנייניות ולשינוי חד-צדדי (לטובת בעלי הדירות המושכרות לטווח קצר) של התקנון (אשר תוקפו ותחולתו על כלל חלקות המשנה בבית המשותף ובעליהן הם בבחינת מושכלות יסוד), תוך פגיעה בבעלי הדירות האחרים (ולו מקצתם).

15. נעשו נסיונות עמומים של הנתבעים לטעון לכך שבזמנים מוקדמים כלשהם היו השכרות ו/או ניסיונות לבצע השכרות לטווח קצר של דירות אחרות בבית המשותף. לא נטען כי במקביל לפעילותם הנוכחית של הנתבעים מבוצעות השכרות עסקיות לטווח קצר - כפי פעילותם של הנתבעים.

לא הורם נטל השכנוע (המוטל על הנתבעים) לגבי אירועי העבר - אשר אין בהם כשלעצמם (תוך שגם לשיטת הנתבעים לא היו מרובים ושיטתיים) כדי לשלול את הזכות הקניינית על פי התקנון.

בהעדר טענה עובדתית לגבי פעילות מקבילה בהווה, ממילא אין תכלית לטענות הנתבעים - אשר ממילא אין כלפיהם "אכיפה בררנית" (הגם שמדובר בטעון משדה המשפט הפלילי) ואף לא הוכח כלל כי העמידה מולם על זכות היא שלא בתום לב.

1. הוצאות

עסקינן בהליך אשר ארך קרוב לשנתיים - תוך שנכלל בו הליך למתן סעד זמני - והוגשו בו כתבי טענות לרוב.

ההגנה הקדישה מקום משמעותי להשחרת פניו של התובע ללא תכלית ומבלי שהיה ממש בדברים.

טענות עובדתיות מטריאליות של הנתבעים (בעיקר בעניין פיקוח והשגחה בפועל על הדירות שבהפעלתם) נמצאו בלתי מוכחות - טענות סרק שאין מאחוריהן ממש. גם עצם נכונותם של

הנתבעים לקיים החלטות שיפוטיות נמצאה מוטלת בספק נוכח אי ציות לתנאי הסדר הביניים (שקיבל תוקף של החלטה) אשר כלל התחייבות לאי-שימוש בבריכת הבית המשותף.
מן המקובץ (לרבות תצהירו המפורש של הנתבע) מתחוור כי טעמים כספיים-כלכליים היו מניע לניהול הגנת סרק לאורך ההליך עד תומו.
לעניין זה הותקנו תקנות 151(ב)-(ג), 153(ג) ו-156 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018.
בהתאם ייפסקו הן הוצאות משפט והן שכ"ט עו"ד.

התוצאה
ניתן בזה צו מניעה קבוע האוסר על הנתבעים לבצע השכרות לטווח קצר של דירות בבית המשותף ברח' דוד המלך 19 בירושלים. מובהר כי אין מניעה להשכיר את הדירות למגורי קבע (שלא לצרכי נופש, תיירות או מלונאות) למשך זמן ארוך (שנים או, לכל הפחות, חודשים רבים). לצרכי התארגנות, צו המניעה ייכנס לתוקף בעוד חודש מהיום, קרי החל ביום 12.10.2023.
הנתבעים (יחד ולחוד) ישלמו -
1. לכל אחד מהתובעים לחוד שכ"ט עו"ד בסך 23,400 ₪;
1. לתובעים (יחדיו) הוצאות משפט בסך 654 ₪ בגין אגרת המשפט;
1. לתובע 1 הוצאות אישיות בסך 5,000 ₪.

ניתן היום, כ"ו אלול תשפ"ג, 12 ספטמבר 2023, בהעדר הצדדים.


image2.jpg

image1.jpeg

image2.png