



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 חיפה

מס' תיק: 8/31/2024

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

לפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין
 יעל ליבוביץ

- | | | |
|----|-------------------------------|-----------------|
| 1 | דגן מירב, ת.ז. XXXXXXX | התובעים: |
| 2 | שורר אופיר מיכאל, ת.ז. XXXXXX | |
| 3 | מירון נורית, ת.ז. XXXXXX | |
| 4 | אורן מירון, בעל דין XXXXXX | |
| 5 | מירון אילן, ת.ז. XXXXXX | |
| 6 | גבירצמן רענן דב, ת.ז. XXXXXX | |
| 7 | קרני לם סמדר, ת.ז. XXXXXX | |
| 8 | פרייליך אן רחל, ת.ז. XXXXXX | |
| 9 | סימונוביץ חבר, ת.ז. XXXXXX | |
| 10 | יינון רונה ריקה, ת.ז. XXXXXX | |
| 11 | שמואלי נסים נינו, ת.ז. XXXXXX | |
| 12 | רוזן אריה, ת.ז. XXXXXX | |

כולם באמצעות ב"כ: עו"ד בן דוד שמלצר יעל
 שד' העצמאות 57, חיפה
 דוא"ל: yaelblawyer@gmail.com
 טל': 0733246767 פקס: 048620266,
 עו"ד פלוגר איתן
 שד פל ים 2 חיפה
 eitan@WERBNERFLUGER.CO.IL
 טל': 0528962375 פקס: 0733296222

נגד

- | | | |
|---|--------------------------|----------|
| 1 | פרידמן רבקה, ת.ז. XXXXXX | הנתבעים: |
| 2 | שרעבי גיורא, ת.ז. XXXXXX | |



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/31/2024

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

- 3 שרף יוסף צבי, ת.ז. XXXXXX
- 4 קציר בן הר אסתר, ת.ז. XXXXXX
כפר אוריה 108, כפר אוריה 9973500
דוא"ל: eti_ka3@walla.com
טל': 0523802824
- 5 לידה דורון צבי, ת.ז. XXXXXX
- נתבעים 1-3, 5 באמצעות ב"כ: עו"ד הירש גיא
מעלה השחרור 9, ת.ד. 33678, חיפה
דוא"ל: gfuy0512@bezeqint.net
טל': 048662045 פקס: 048662046,
עו"ד פייביש גיא
דוא"ל: gfuy0512@bezeqint.net
טל': 048662045 פקס: 048662046

פסק דין

- עניינה של התביעה בשאלה האם יש לאפשר לנתבעים להשכיר את דירותיהם בבית מושא ההליך לתקופות קצרות באמצעות אתרי המרשתת כגון Airbnb או Booking, בשים לב לקיומה של הוראה בתקנון המוסכם הקובעת כי "ביחידות המגורים בבית המשותף לא יותר כל שימוש, למעט שימוש למגורים".
העובדות הצריכות לעניין-
- הבית מושא ההליך מכיל 23 דירות, נמצא ברחוב אהרון רוזנפלד 3, חיפה, ומזוהה כחלקה 37 בגוש 10929 (להלן: "הבית/הבית המשותף"). התובעים הם בעלים של דירות בבית, וכל אחד מהנתבעים 1-5 הוא בעלים של דירה בבית. דירות הנתבעים הן תתי חלקות 2,3,22,21,23.
- בשנת 2013 חברו להם חמישה יחידים ורכשו את זכויות הבעלות בחלקה מושא ההליך לשם הקמת בית משותף ומכירת חלקים ממנו לצדדים שלישיים. עובר להקמתו חתמו ביום 25.7.13 על חוזה שיתוף ובניה משותפת (להלן: "הסכם שיתוף") בו נקבע בסעיף 8.5 כי: **"הדירות בבניין לא יפוצלו בלא היתר כדון, וישמשו אך ורק למגורים. למען הסר כל ספק, אף אחת מהדירות שבבנין על כל הצמוד לה לא תשמש למשרד כלשהוא ולא תשמש לקבלת קהלים כלשהם"**. בד בבד עם חתימת ההסכם החלה להתגבש קבוצת רכישה לרכישת הדירות שתוכננו להיבנות במקום. בסעיף 14.2.1 להסכם השיתוף נקבע כי הוא יצורף לכל הסכם למכירת דירה מדירות הבית, וכי כל רוכש יקבל על עצמו את כל הזכויות וההתחייבויות עפ"י הסכם השיתוף.
- אין מחלוקת על כך שמיום הקמת הבית מקצת הדירות שימשו למגורים בשכירות לטווח קצר בעוד אחרות שימשו למגורים של רוכשיהם או של שוכרים בשכירות ארוכת טווח.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/31/2024

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

5. הבית נרשם בפנקס הבתים המשותפים ביום 06.03.2023, ועם רישומו ככזה נרשם לו תקנון מוסכם בו נקבע בין היתר כי "ביחידות המגורים בבית המשותף לא יותר כל שימוש, למעט שימוש למגורים" (להלן: "התקנון/התקנון המוסכם").

6. אף לא אחד מהתובעים היה צד להסכם השיתוף. כולם רכשו את דירותיהם מבעלי הדירות שחתמו על הסכם השיתוף.

תמצית טענות התביעה-

7. הבית המשותף נבנה בסביבות שנת 2020, ונרשם בשנת 2023 כבית משותף הכולל תקנון מוסכם. בתקנון המוסכם שנרשם נקבע כי הדירות תשמשנה למגורים בלבד. קדם לתקנון המוסכם הסכם שיתוף אשר גם בו נקבע כי הדירות תשמשנה אך ורק למגורים.

8. חרף הוראות מפורשות אלו משכירים הנתבעים את דירותיהם בשכירויות שעתיות או יומיות, והני"ל עולה כדי שימוש מסחרי בדירות כדירות נופש לתקופות קצרות. שימוש זה מהווה הפרה של התקנון המוסכם, וגורם לפגיעה ביתר בעלי הדירות בבית, שעה שלבית מגיעים אורחים רבים שגורמים לבלאי מואץ של המעלית ושל הדלתות והשערים בבית, וכן נגרם לכלוך בלתי סביר לשטחים המשותפים.

9. בכתב התביעה התבקש לאסור על הנתבעים להשכיר את דירותיהם לשכירות קצרת טווח, וזאת לאור הוראת התקנון המוסכם שקבעה כי ביחידות לא יתאפשר כל שימוש שאינו למגורים בלבד. שימוש להשכרה קצרת טווח הוא שימוש עסקי ואינו שימוש למגורים.

תמצית טענות ההגנה-

10. שימוש הנתבעים בדירות עולה בקנה אחד עם הסכמות בעלי הדירות עובר לחתימה על הסכם השיתוף. לחתומים על הסכם השיתוף ולבעלי הדירות שרכשו דירות לאחר מכן היה ברור וידוע כי לא יתאפשר לפצל את הדירות או לנהל בהן עסקים הכוללים קבלת קהל עסקים אך לא היתה כל כוונה לאסור שכירות קצרת טווח. הפרויקט שווק ככזה שמאפשר שימוש מלונאי המותר על פי התב"ע ואטרקטיבי בשל הקרבה לים.

11. ככל שפרשנות התקנון המוסכם שנרשם לבית מונעת השכרת הדירות בשכירות קצרת טווח הרי שהתקנון אינו תקין ואינו תואם לאומד דעת הצדדים, שכן הסכם השיתוף לא התיימר לשלול שכירות קצרת טווח. לאור האפשרות לפרש את התקנון כשולל שכירות קצרת טווח, הגישו הנתבעים תביעה לבית המשפט המחוזי לביטול/תיקונו של התקנון המוסכם. יש להתחקות אחר כוונתם הסובייקטיבית של הצדדים במועד כריתת הסכם השיתוף כמלמדת על הפרשנות הנכונה שיש ליתן לתקנון המוסכם שנקבע על בסיסו, ולקבוע כי האמור בו אינו אוסר שכירות קצרת טווח.

12. מי שעמד מאחורי שיווק הדירות בבית הוא אייל פרידמן, אחיה של אחת מחמישה אנשים שחברו יחדיו כקבוצת רכישה להקים את הבית. כלל הרוכשים, וביניהם התובעים, שמעו ממנו במסגרת מאמצי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/31/2024

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

השיווק כי תתאפשר שכירות קצרת טווח, וכי מדובר בבית שנתוניו מושלמים לשימוש מלונאי, ואף התב"ע מאפשרת זאת. לכולם הוסבר כי "מגורים" כוללים בתוכם גם שימוש מלונאי, וכי שימוש זה עולה בקנה אחד עם שימוש למסחר ותיירות אשר הותרו בתב"ע.

13. אומד דעת הצדדים בעת עריכת הסכם השיתוף היה כי הקביעה שהדירות תשמשנה "אך ורק למגורים" כאמור בסעיף 8.5 להסכם השיתוף, אינה מונעת שכירות קצרת טווח בהיותה למגורים.

14. ככל שנדרש להעסיק חברת ניקיון לפרק זמן כפול בשל השכירות קצרת הטווח, אין מניעה לייצר תחשיב מוסכם לפיו יישאו הנתבעים בחלק גדול יותר מהעלות.

ההליכים בתיק-

15. מטעם התביעה הוגשו תצהירי עדות ראשית של העדים הבאים: נינו ניסים, תובע מס' 11, חבר סימונוביץ', תובע מס' 9, אילן מירון, תובע מס' 5, שלושתם בעלים של דירות בבית. כמו כן, זימנו התובעים לעדות את עורך דין יהושע גבעון, כמי שהיה אחראי לניסוח הסכם המכר, הסכם השיתוף, והתקנון המוסכם. מטעם ההגנה הוגשו תצהירי עדות ראשית של העדים הבאים: שרעבי גיורא, יוסף שרף, דורון לידה, הם נתבעים מס' 2, 3 ו-5, וכל אחד מהם בעלים של דירה בבית, וכן הוגש תצהירו של אייל פרידמן, בנה של רבקה פרידמן, נתבעת מס' 1. כלל העדים נחקרו בחקירה נגדית. הנתבעים זימנו לעדות גם את עופר שוחט ואת יובל חיימוב, שניהם בעלים של דירה בבית.

16. הצדדים הגישו סיכומי טענותיהם בכתב. התובעים ביקשו לקבל את התביעה ולחייב את הנתבעים במלוא הוצאותיהם בסך כולל של 20,983 ₪ בגין: שכר טרחת עורך דין, הדפסות ומסירות אישיות, וכן ביקשו לחייב את הנתבעים בהוצאותיהם בגין אובדן ימי עבודה בשל הצורך להגיע לדיונים שהתקיימו. הנתבעים ביקשו לדחות את התביעה תוך חיוב התובעים בהוצאותיהם ללא שפורטו.

17. בהחלטה מיום 23.12.25 אפשרתי לנתבעים לצרף ראייה חדשה חרף העובדה שהסתיים שלב הבאת הראיות, ואפשרתי לתובעים להגיב לאותה ראייה.

18. הנתבעים צרפו התכתבות שנערכה בשנת 2014 בין גב' שוחט, בעלת דירה בבית, לבין עו"ד קרן אנגרסט, ממשד עו"ד גבעון. התובעים שלחו תגובה שבה טענו כי אין במכתבה של עו"ד אנגרסט לשנות מאום מטענות הצדדים מאחר שעו"ד אנגרסט לא אישרה בתשובתה שניתן להשכיר שכירות קצרת טווח אלא רק שניתן להשכיר את הדירות.

19. לאחר שעיינתי בתגובת התובעים מוצאת אני להותיר החלטתי מיום 23.12.25 על כנה. סבורה אני כי ראייה זו משמעותית לצורך חקר האמת, והיא לא הוגשה במועד משום שהנתבעים נחשפו אליה רק בשלב מאוחר יותר משלב הבאת הראיות.

20. ביום 16.3.26 ניתנה על ידי החלטה בה עדכנתי הצדדים אודות עמדת היועצת המשפטית לממשלה שפורסמה ביום 18.12.25 (אליה נחשפתי במועד מאוחר יותר) בתיק רע"א 41409-24 ו- 74413-09-24



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/31/2024

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

לוי נ' נציגות הבית המשותף ברח' אגרון 30, ירושלים שמתנהל בבית המשפט העליון, ואפשרתי לצדדים להתייחס לעמדה.

21. הצדדים הגישו התייחסותם לעמדת היועצת המשפטית לממשלה. להלן תמצית טענות התובעים: בניגוד מוחלט לנתוני הבית ברחוב אגרון 30, ירושלים, רוב הדירות שם נועדו לשמש למגורי נופש ולא למגורי קבע, ואילו בבית מושא ההליך הדירות נועדו לשמש למגורי קבע; בנתוני תיק זה הנתבעים כלל לא ניסו להצביע על אומד הדעת הסובייקטיבי של עורכי התקנון, כי אם על אומד דעת הצדדים בניסוח הסכם השיתוף משנת 2013, ועל כן הקביעה כי יש להתחקות אחר תכליתו הסובייקטיבי של התקנון ממילא אינה רלוונטית כאן; עמדת היועצת המשפטית לממשלה התייחסה לסייגים שבחוק השכירות והשאלה, וקבעה כי ניתן ללמוד מהם כי המחוקק ראה לנכון להבחין בין צורות שונות של השכרה על ידי כך שהוציא דירות נופש ושכירויות לתקופת זמן שפחותה משלושה חודשים מתחולת הוראות שונות הקשורות בשכירות הוגנת למגורים. דירות הנתבעים כאן מושכרות לתקופות של ימים בודדים ובוודאי שפחות משלושה חודשים; בעמדת היועצת המשפטית נקבע כי "אם השימוש אינו תואם את השימושים המותרים לפי התוכנית המאושרת וההיתר, שימוש זה יהיה אסור על אף הסכמת הדיירים בתקנון". תוכנית היתר הבנייה משנת 2015 מגדירה את הבית כשימוש למגורים, וגם התב"ע החלה על המקרקעין מגדירה את הייעוד "למגורים + חזית חניות". מה שלא הותר מבחינה תכנונית אסור קניינית. להודעת התובעים צורף מסמך לקוחו מהיתר הבניה שלא התבקשה ולא אושרה הגשתו. להלן תמצית טענות הנתבעים: הנתבעים תומכים בעמדת היועצת המשפטית לממשלה כי יש לפרש כל תקנון בהתאם להוראותיו ונסיבותיו. שעה שעלה מחומר הראיות כי מקימי הבית ביקשו לאפשר שכירות קצרת טווח בבית יש לקבוע כי זהו אומד דעת הצדדים הסובייקטיבי, ויש לפרש את התקנון בהתאם לכך.

22. כעת באה השעה להכריע בשאלה שבמחלוקת.

דיון והכרעה-

23. אקדים ואציין כי מצאתי לדחות את התביעה, הכל כפי שיפורט להלן:

24. אין מחלוקת על כך שביום 25.07.13 נחתם הסכם שיתוף בין דני חצב, אילן בן שחר, דורית פרידמן ארבל, גיורא שרעבי ויצחק סיטון, שרכשו יחדיו את הבעלות במקרקעין מושא ההליך לצורך הקמת בית מגורים על המקרקעין, וייחודן של הדירות שתיבנינה לצדדים לו, תוך הסדרת דרכי השימוש ברכוש המשותף, רישום הבית כבית משותף וחלוקת כל הוצאות ניהול הפרויקט ביניהם כמפורט בהואיל הרביעי להסכם.

כאמור, בסעיף 8.5 להסכם השיתוף נקבע כי: "הדירות בבניין לא יפוצלו בלא היתר כדון, וישמשו אך ורק למגורים".

25. אין גם מחלוקת על כך שביום 30.01.23 נחתם תקנון מוסכם לבית, אשר נרשם בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום הבית כבית משותף. בסעיף 19 לתקנון המוסכם נקבע כי: "ביחידות המגורים בבית



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/31/2024

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

המשותף לא יותר כל שימוש, למעט שימוש למגורים. יחד עם זאת, יותר לבעלי מקצוע חופשי (רו"ח, רופאים, עו"ד וכו'), הגרים בבניין, להשתמש בחלק מהדירה למטרת משרד".

26. תקנון מוסכם שנרשם מעגן בתוכו הוראות שאמורות לעלות בקנה אחד עם ההתחייבויות החוזיות עליהן חתמו בעלי הדירות במועד הקמתו של הבית, לרבות אלו שנקבעו בהסכם השיתוף, והוא נערך ונחתם על ידי אלו שרשומים כבעלי דירות בחלקה.

27. משנרשם התקנון המוסכם יש לו מעמד קנייני, וכוחו יפה כלפי כל בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות אלו שנעשו בעלי דירות לאחר מכן, אפילו לא ידעו על תוכנו, ראו עש"א (מרכז) 3210-05-21 אלי רוני ואבי יוזמה ופתוח בע"מ נ' מורן טכנולוגיות ניקוי בע"מ (נבו, 08.10.21). ברע"א 3463/11 עזבון המנוח אהרונ שלמה נ' עופר מרכזים בע"מ (נבו, 16.01.2013) נקבע כי: **"תקנון מוסכם של בית משותף הוא הסכם בין בעלי הדירות לבין עצמם, ומשנרשם בפנקס הבתים המשותפים ניתן לו מעמד קנייני: הוראותיו מחייבות את כל בעלי הדירות וחליפיהם החוקיים"**. לפיכך, הוראותיו גוברות על כל נוהג או הסכמה אחרת שקדמו לו. ראו גם א. אייזנשטיין, יסודות והלכות בדיני מקרקעין, חלק שלישי, עמ' 133.

28. תקנון הוא חוזה, פרי יצירתם והסכמתם של בעלי הדירות בבית (ע"א (מחוזי חי) 1589/05 מצר נ' גיטיס (נבו, 14.6.2006), ומשכך, חלים עליו דיני החוזים, וככזה, מלאכת פרשנותו היא כמלאכת פרשנות של חוזה, תוך פירוש הוראות התקנון באופן ה"מגשים את תכליתם הכלכלית המשותפת של הצדדים, מתוך ייחוס להם סבירות הוגנת". בדומה לפרשנות חוזה, גם בפרשנות לשון תקנון בית משותף יש מקום להסתייע בראיות חיצוניות כדי לקבוע את אומד דעת הצדדים על פיו יש לפרש את התקנון, ראו ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי-רפול, פ"ד נ(3), 389, וראו גם עש"א (מחוזי ת"א) 11810-08-17 יפרח נ' נגיד (נבו, 1.08.2018; עש"א (מחוזי חי) 13656-10-19 דינור נ' עדי (נבו, 01.12.2019; עש"א (מחוזי חי) 15514-07-20 קו ונקי נ' מיכ"ל המשורר יזמות בע"מ (נבו, 08.11.2020) (להלן: "פס"ד קו ונקי"); עש"א (מחוזי ת"א) 31462-04-23 זילברברג נ' מגדל דניאל מלון דירות בע"מ (נבו, 27.12.2023).

29. השאלה שניצבת לפתחנו היא פרשנות החוזה-התקנון. בית המשפט דן ארוכות ורבות בדבר פרשנותם של חוזים, וביחס שבין לשון החוזה לבין תכליתו, כפי שהיא משתקפת בנסיבות חיצוניות לחוזה. בפסיקה נקבע כי לשון החוזה היא נקודת המוצא לכל הליך פרשני. **"ככל שלשון החוזה מצביעה באופן בהיר על אומד דעתם של הצדדים בעת כריתת החוזה, שמורה לה הבכורה בהליך הפרשני"** (ראו ע"א 7186/15 בורשטיין נ' שיכון ובינוי סולל בונה תשתיות בע"מ, פסקה 17 (נבו, 3.9.2019); ראו גם ע"א 841/15 פנורמה הצפון חברה לבנייה בע"מ נ' פלוני, פסקה 10 (נבו, 23.5.2016). ברוח זו קובע סעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (כפי שתוקן בתיקון מס' 2 לחוק משנת 2011) כי: **"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"**, ראו גם ע"א 1536/15 פז חברה נפט בע"מ נ' תחנת דלק חוואסה בע"מ, פסקה 46 (נבו, 8.2.2018).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/31/2024

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

30. כן נקבע בפסיקה שככל שאין בלשון החוזה כדי להוביל למסקנה ברורה, על הפרשן להתחקות אחר אומד דעת הצדדים מתוך בחינת הנסיבות החיצוניות לחוזה. בתוך כך, יש ליתן הדעת להתנהגות הצדדים במסגרת המשא ומתן שהביא לכריתת החוזה, להתנהגותם במהלך הוצאתו לפועל של החוזה, להתנהלות הצדדים בשנים שלאחר החוזה, ולנוהג המקובל בעניין (ע"א 136/14 דן אופ בע"מ נ' CORNUCOPIA EQUITIES LTD, פסקה 42 (נבו, 6.9.2017)).
31. בע"א 7649/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ (נבו, 20.11.19) (להלן: "ביבי כבישים") התייחס בית המשפט להלכה ששלטה בכיפה בהתאם לע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ, פ"ד מט(2) 265 (1995) (להלן: "הלכת אפרופים"), אשר קבעה כי חוזה יש לפרש, בראש ובראשונה, לפי תכליתו הסובייקטיבית, ובאין אפשרות לקבוע את תכליתו הסובייקטיבית של החוזה על ידי התחקות אחר כוונות הצדדים, על בית המשפט לפרש את החוזה לפי תכליתו האובייקטיבית, וקבע, כי לא נכון להחיל גישה פרשנית זו בכל חוזה וחוזה היות ש"לא כל החוזים נולדו שווים". בפסק דינו ציין בית המשפט כי רמת הפירוט של החיובים והזכויות איננה זהה בכל חוזה וחוזה, ישנם חוזים פתוחים שנדרשת השלמתם וחוזים סגורים עם תניות מלאות וברורות שהוגדרו באופן ברור ונהיר. ישנם חוזים שנערכו בין צדדים שווים ואחרים בהם הצדדים לו אינם שווים, ולא נכון להפעיל כללי פרשנות זהים לכולם.
32. אפתח, אם כן, תחילה בבחינה לשונית של סעיף 19 לתקנון, האם היא יכולה להעיד על מספר פרשנויות. למען הנוחות יובא הסעיף בשנית: **"ביחידות המגורים בבית המשותף לא יותר כל שימוש, למעט שימוש למגורים. יחד עם זאת, יותר לבעלי מקצוע חופשי (רו"ח, רופאים, עו"ד וכו'), הגרים בבניין, להשתמש בחלק מהדירה למטרת משרד"**.
33. אופציה פרשנית אחת למונח "מגורים" בתקנון היא למגורי קבע או למרכז חיים של אדם או משפחה, בו מתנהלים חיי היומיום באופן יציב ומתמשך, וזאת מתוך כוונה לשמור על אופיו של הבית המשותף כסביבת מגורים שקטה ויציבה, להבטיח את שלומם וביטחונם של הדיירים, ולמנוע הפרעות ופגיעה באיכות חיהם. ניתן לומר על אירוח/השכרה מסחרית כדוגמת השכרת דירה לטווח קצר, גם אם היא כוללת לינה, כי היא אינה מהווה "שימוש למגורים" במובנו הרגיל והתכליתי של המונח בהיותה פעילות בעלת אופי מסחרי מובהק, הדומה יותר להפעלת בית מלון, צימר או יחידת אירוח. השוכרים לטווח קצר הם אורחים ארעיים, לרוב תיירים, שאינם קובעים את מרכז חייהם בדירה. שימוש כזה כרוך לרוב בתחלופה גבוהה של דיירים, רעש, שימוש מוגבר במתקני הבית המשותף (מעליות, חדר מדרגות, לובי), חששות ביטחוניים (כניסת זרים תכופה), ולעיתים קרובות גם בהפרת כללי התנהגות המקובלים בבית משותף. סעיף התקנון המוסכם ממשיך וקובע חריג צר ומסויג: **"יחד עם זאת, יותר לבעלי מקצוע חופשי (רו"ח, רופאים, עו"ד וכו'), הגרים בבניין, להשתמש בחלק מהדירה למטרת משרד"**. ניתן לטעון כי חריג זה מחזק את הפרשנות המצמצמת של "שימוש למגורים". הוא מלמד כי גם שימוש מקצועי, שהוא מטבעו "לא למגורים", מותר רק בתנאים מאוד ספציפיים: רק לבעלי מקצוע חופשי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/31/2024

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

ספציפיים, ורק למי ש"גרים בבניין" (כלומר, הדירה היא עדיין מרכז חייהם, וגם אז רק אם השימוש האחר הוא רק "בחלק מהדירה" (כלומר, לא הדירה כולה הופכת למשרד).

ניתן לטעון כי העובדה שהתקנון מצא לנכון לכלול חריג מפורש ומצומצם המאשר שימוש מקצועי מצומצם, אך לא כלל כל חריג או התייחסות המאפשרים השכרה לטווח קצר, מלמדת כי כוונת הצדדים הייתה לאסור שימוש כזה. לו רצו הצדדים להתיר השכרה לטווח קצר, היו מציינים זאת במפורש, בדומה לחריג בעלי המקצוע.

34. פרשנות ברוח זו ניתנה למונח "מגורים" בפסקי דין שונים. בת"א 20-01-21876 עו"ד חיימזון נ' אסולין (נבו, 07.05.25) שם נקבע כי "אין לראות בהשכרת דירה למטרת נופש כדירה המשמשת ל"מגורים". בעע"מ 8411/07 מעוז דניאל בע"מ נ' אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה (נבו, 13.1.16) (להלן: "עניין מעוז-דניאל") נדרש בית משפט העליון לשאלה 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"- "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". וראו גם: עע"מ 1036/16 נציגות הבית המשותף ברחוב השונית 10, הרצליה נ' משרד התיירות (נבו, 27.05.2018); וראו גם עע"מ 2273/03 אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע (נבו, 7.12.06) (7.12.2006); עע"מ 8411/07 מעוז דניאל בע"מ נ' אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה (נבו, 28.1.2010); ע"א 4299/11 גיצלטר נ' רשות המיסים (נבו, 21.1.14) (21.1.2014); ע"א 1046/12 חכים נ' מנהל מיסוי מקרקעין נתניה (נבו, 21.1.2014); ע"ש (מחוזי חיפה) 5254/99 בני נ' מנהל הארנונה של המועצה המקומית זכרון יעקב (נבו, 26.6.2000); עפמ"ק (מחוזי ב"ש) 38350-06-22 אבידן נ' ועדה מקומית לתכנון מצפה רמון (נבו, 11.8.2022); בב"נ (שלום צפת) 4649-07-22 ועדה מקומית לתכנון ובניה נ' חוראני (נבו, 16.9.2022).

35. מהפסיקה האמורה עולה כי המשמעות הטבעית והפשוטה שיש ליתן למונח "מגורים" היא שימוש שנעשה לפרק זמן ממושך, קרי, מקום המשמש כמרכז חייו של המתגורר בו, בעוד ששימוש לפרקי זמן קצרים לא יחשב מגורים אלא נופש, וכי המונח "שימוש למגורים" בהוראות הדין או תוכניות שהוצאו מכוחם מכוון לשימוש של קבע או לכל הפחות להשכרה לטווחי זמן ארוכים של מספר חודשים, ולא להשכרת דירה לפרקי זמן של ימים.

36. אולם, פסקי דין אלו עסקו בפרשנות המונח "מגורים" ביחס לסוגיות מדיני המיסים או התכנון והבניה, שאז הדעת נותנת כי יש לראות בשכירות קצרת טווח שימוש עסקי/מסחרי החייב במס, ולא שימוש קלאסי של מגורים או ששימוש זה אינו עולה בקנה אחד עם הוראות תב"ע קיימת. בהקשר לדיני המיסים או התכנון והבניה השכרת דירה לטווח קצר נתפסת כמאפיין של דירת נופש, וככזו אינה נכללת במושג "מגורים".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/31/2024

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

37. אופציה פרשנית שניה למונח "מגורים" בתקנון המוסכם היא שהמילה "מגורים" מתארת את הפעולה של לדור, ללון, להתגורר בדירה. היא מתייחסת לאופי הפעילות המתבצעת בנכס – פעילות אנושית של שהייה, שינה, אכילה, מנוחה, וכיוצא באלה. כאשר אדם שוכר דירה לטווח קצר, בין אם לשבוע, לחודש או אף ללילה אחד, הוא משתמש בה למטרות מגורים. לו הייתה כוונת הצדדים להגביל את השימוש למגורי קבע בלבד, היה עליהם לציין זאת מפורשות. היעדר הגבלה כזו בלשון הסעיף, משמעו כי כל שימוש שהוא במהותו "מגורים", ללא קשר למשכו, עונה על דרישת התקנון. בהקשר זה יש להבחין בין השימוש הנעשה בדירה לבין התכלית המסחרית של הבעלים. העובדה שבעל הדירה משכיר אותה תמורת תשלום, ובכך מפיק רווח, אינה משנה את אופי השימוש של השוכר. השוכר, בין אם הוא שוכר לטווח ארוך ובין אם הוא תייר השוהה לילה אחד, משתמש בדירה למטרות מגורים. בית מלון, לדוגמה, הוא עסק מסחרי מובהק, אך החדרים בו משמשים למגורים זמניים. כך גם דירה המושכרת – Airbnb משמשת למגורים, גם אם בעל הדירה מפעיל עסק של השכרה. התקנון המוסכם כאן מגביל את אופי השימוש "למגורים" בלבד, ולא את המודל העסקי של הבעלים, כל עוד השימוש עצמו נותר "למגורים". לפי אופציה פרשנית זו, החרג בסופה של סעיף 19 לתקנון, המתיר לבעלי מקצוע חופשי להשתמש בחלק מהדירה למשרד, יכול לחזק דווקא את העמדה המתירה השכרה לטווח קצר, שכן, התקנון מבין ששימוש עסקי-מקצועי, כשלעצמו, אסור על פי הכלל הראשון. לכן, הוא נדרש לחרוג מהכלל באופן מפורש, ולאפשר אותו בתנאים מצומצמים (שימוש בדירה לצורך משרד רק בחלק מהדירה, רק למי שגר בבניין, ורק למקצועות ספציפיים). לו הייתה כוונה לאסור סוג מסוים של מגורים, היה מצופה שהדבר יצוין במפורש, בדומה לאופן שבו צוין החרג לשימוש המקצועי. תכלית החרג היא לאפשר גמישות מסוימת לבעלי דירות המעוניינים לשלב עבודה מהבית, מבלי לפגוע באופי המגורים הכללי של הבניין. החרג שבסעיף 19 לא התיימר להגדיר מהם "מגורים", אלא להגביל שימושים שאינם מגורים.

38. סיכום האמור מביאני למסקנה כי לא קיימת פרשנות ברורה אחת למונח מגורים כפי שנקבע בהסכם השיתוף ובתקנון המוסכם שנרשם לבית, וקיימות שתי אופציות פרשניות למונח זה.

39. משמצאתי כי לשון התקנון סובלת שני פירושים, ניתן לפרש את המונח "מגורים" באופנים שונים, ולא קיימת פרשנות ברורה אחת לסעיף 19 לתקנון אשר נקבע על בסיס סעיף 8.5 להסכם השיתוף, והיות שתקנון מוסכם הוא בראש ובראשונה חוזה, לדידי, אין מקום להידרש דווקא לתכליתו האובייקטיבית, ואין הכרח ללמוד מפרשנות המונח בחוקים אחרים או בתקנונים אחרים, אלא, יש להידרש תחילה לתכליתו הסובייקטיבית כפי שהיא עולה מהראיות שהביאו הצדדים. אבחן, אפוא, מתוך הראיות מה הייתה תכלית הוראה זו בתקנון המוסכם הספציפי, ומה ביקשו הצדדים לתקנון להגשים באמצעותה. נפנה, אם כן, לבחינת הנסיבות הפרטניות של המקרה ולעדויות הצדדים בעניין.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/31/2024

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

40. בענייננו, מדובר בתקנון שנערך על בסיס ההסכמות אליהם הגיעו הצדדים בהסכם השיתוף שנחתם בין בעלי המקרקעין, בו נקבע בסעיף 8.5 כי הדירות בבניין ישמשו אך ורק למגורים. סעיף זה הוכנס בנוסח דומה לתקנון המוסכם.
41. אמנם מרגע שנרשם תקנון הבית המשותף הוא גובר על הוראות ההסכמים שקדמו לו (ראו לדוגמא עש"א 3210-05-21 אלי רוני ואבי יוזמה ופתוח בע"מ נ' מורן טכנולוגיה ניקוי בע"מ (נבו, 8.10.2021), אולם, יש בהסכם השיתוף כדי לסייע בפרשנות התקנון, לרבות לעניין אומד דעת הצדדים.
42. אבחן להלן את כלל עדויות הצדדים באשר למשמעות שיש ליתן להוראת סעיף 8.5 להסכם השיתוף ולסעיף 19 לתקנון המוסכם, ראשית יובאו עדויות עדי התביעה ולאחר מכן עדויות עדי ההגנה-
43. מחומר הראיות עלה כי מדובר בהסכם שיתוף פרטי שנחתם בין חמישה בעלי דירות באמצעותו של עו"ד גבעון. עו"ד יהושע גבעון העיד כי ערך את הסכם השיתוף בשנת 2013, אך אינו זוכר את הרקע לאמור בסעיף 8.5 לו. מעדותו עלה כי עורכת דין בושרה קלדאוי ממשרדו היא שהייתה אמונה על רישום הבית כבית משותף והוא לא היה שותף בעריכת התקנון המוסכם בשנת 2023 ולא טיפל ברישום הבית כבית משותף. בחקירתו הנגדית התבקש העד לחוות דעתו למשמעות שביקשו הצדדים ליתן בהסכם השיתוף למונח "מגורים", והשיב כי בשנת 2013 למיטב זכרונו עוד לא ידעו על השכרה קצרת טווח הידועה בשם AirB&B, ועל כן ההסכם לא כלל כל התייחסות לזה, ראו עדותו בעמוד 5 לפרוטוקול הדיון מיום 14.01.25 שורות 9-15. משעה שהנ"ל העיד כי אינו זוכר את הרקע לאמור בהסכם השיתוף, וכי לא היה שותף לעריכת התקנון המוסכם שנרשם, ממילא אין כל ערך מוסף לחוות דעתו האישית לפרשנות המונח "מגורים".
44. ביום 23.12.25 אפשרתי לנתבעים לצרף ראייה חדשה לתיק, היא חלופת מיילים מיום 3.7.14 בין עו"ד אנגרסט למיכל שוחט, מראשונות הרוכשות דירה בבית, שבה שואלת מיכל שוחט את עו"ד אנגרסט ביחס להוראות הסכם השיתוף: "הגבלת השימוש בדירות למגורים בלבד - האם ניתן להשכיר את הדירה בשכירות קצרת טווח?", ומשיבה לה עו"ד אנגרסט: "סעיף 8.5 לחוזה הבניה המשותפת עוסק בשימוש בדירות למגורים בלבד, אינו מתייחס לנושא ההשכרה ואל (צריך להיות -ולא, הוספה שלי י"ל) הייתה כל כוונה למנוע השכרה. חלק מן הדירות נרכשות להשקעה, אין כל מניעה שתשכירו את הדירה רק שהשימוש בה יכול להיות למגורים בלבד ולא למשרד/עסק". מצאתי לדחות את גרסת התובעים ביחס לתשובת עו"ד אנגרסט כי היא מלמדת רק על כך שניתן להשכיר את הדירות, אך לא כי אפשרית שכירות קצרת טווח. תשובת עו"ד אנגרסט באה כמענה ישיר לשאלת הגב' שוחט - "האם ניתן להשכיר את הדירה בשכירות קצרת טווח?", ועל כן מוקשית גרסתם כי ממכתבה עולה אישור לאפשרות השכרה בלבד אך לא להשכרה קצת טווח.
45. בשונה מהדברים שנכתבו על ידי בהחלטתי מיום 17.12.25, יש משקל למענה שנתנה עו"ד אנגרסט, שכן, מעיון בהסכם השיתוף עולה כי עו"ד אנגרסט חתומה עליו כמיופת כוחם של הבעלים שרכשו את



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/31/2024

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

המקרקעין, ומכוח היותה מעורבת בעריכתו הייתה בקיאה באשר לאומד דעת הצדדים שהביאה לכריתתו, וברוח זו גם השיבה למיכל שוחט, שביקשה לרכוש דירה בבית, על פנייתה כאמור לעיל. בהתייחסה להסכם השיתוף הבהירה עו"ד אנגרסט כי הוא לא התכוון לאסור על השכרה קצרת טווח.

היות שתקנון המוסכם אמור לשקף ולבטא את ההסכמות שהתגבשו בהסכמי המכר או בהסכם שיתוף שקדם לו, הרי שתשובתה לגבי שוחט תומכת בטענת הנתבעים כי לא הייתה כל כוונה לאסור בתקנון השכרה קצרת טווח, ותומכת באופציה הפרשנית השנייה מבין השתיים שהובאו לעיל למשמעות המונח "למגורים".

46. יש להצטער על כך שעורכת דין בושרה קלדאוי, מי שטיפלה ברישום הבית המשותף ובעריכת התקנון, ועו"ד אנגרסט, שהייתה מעורכי הסכם השיתוף וחתומה עליו, לא זומנו לעדות. ויוטעם, אמנם זימונו של עו"ד גבעון לעדות מעיד על כך שאי זימונו של עדות אלו נבע מטעות, ולא בהכרח מהמחשבה שהבאתן לעדות הייתה פועלת נגד התובעים, אך מתבקש היה שעם קבלת הראיה החדשה לתיק מצד הנתבעים, היא מכתבה של עו"ד אנגרסט, יפנו התובעים ויבקשו להעיד את עורכות דין אלו במטרה להפריך את הראיה החדשה. ויוטעם, נטל הראיה מוטל על התובעים להוכיח תביעתם, ומאשרתי הגשת ראיה בשלב מאוחר יכולים היו התובעים לבקש להביא עורכות דין אלו לעדות על מנת לסתור את הראיה החדשה שהוגשה.

על הימנעות כזו קבע ביהמ"ש העליון בשורה של פס"ד כי:

"כלל הנקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נימנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לו לכך הסבר סביר ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, הייתה פועלת נגדו. כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה."

ראו בעניין ע"א 548/78 פלונית נ' פלוני, פ"ד ל"ה(1) 760, 736 (1980); ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ נ' רוזנברג, פ"ד מז(2) 605, 606 (1993).

47. מעדות תובע מס' 5, אשר לא היה צד להסכם השיתוף, עלה כי התקנון נערך על דעת כל בעלי הדירות בבית, הראיה שהנתבעים לא נקטו הליך לביטולו. בהתאם להוראותיו, הדירות אמורות לשמש למגורים בלבד, ולא להפעלת עסק מסחרי של השכרה לתקופות קצרות. העד טען כי השכרת הדירות לתקופות קצרות גורמת לכלוך, לרעש, להוצאות תחזוקה מוגברות של הרכוש המשותף ולפגיעה ביתר בעלי הדירות בבית. העד העיד כי התקנון המוסכם נרשם באישור כל בעלי הדירות בבית, ראו עדותו בעמוד 12 לפרוטוקול מיום 27.05.25 (להלן: "הפרוטוקול") שורות 13-41. עדותו לא תרמה לשאלת אומד דעת הצדדים הסובייקטיבית בשאלה מה הייתה הכוונה בכיתוב "למגורים בלבד" בעת עריכת התקנון, אלא דיברה על התכלית האובייקטיבית הרצויה לבעלי הדירות אשר גרים בבית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/31/2024

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

48. מעדות תובע מס' 9, אשר אף הוא לא היה צד להסכם השיתוף, עלה כי לבית נרשם תקנון מוסכם שקבע כי השימוש באותן דירות הוא למבוגרים בלבד. התקנון משקף את הסכמות הצדדים ולא הוגש כל הליך לביטולו. השכרת הדירות לתקופות קצרות גורמת נזקים ליתר בעלי הדירות בבית בשל לכלוך, רעש, והוצאות תחזוקה מוגברות. לדבריו, כבר מרגע אכלוס הבית בשנת 2020, החלו בעלי דירות בבית להשכיר את דירתם בשכירות קצרת טווח, ראו עדותו בעמוד 13 לפרוטוקול שורות 27-40. היות שלא היה צד להסכם השיתוף או לעריכתו, עדותו לא תרמה לשאלת אומד דעת הצדדים הסובייקטיבית בשאלה מה הייתה הכוונה בכיתוב "למגורים בלבד".

49. מעדות תובע מס' 11, אשר לא היה צד להסכם השיתוף, עלה כי הוא נתן הסכמתו לתקנון המוסכם שנרשם בשלב מאוחר יותר. לשיטתו, הן הסכם השיתוף והן התקנון המוסכם, מאפשרים מגורים בלבד בדירות, ובפסקי דין רבים נקבע כי "מגורים" אינו כולל השכרה קצרת טווח. היות שעד זה לא היה צד להסכם השיתוף או לעריכתו, עדותו לא תרמה לשאלת אומד דעת הצדדים הסובייקטיבית בשאלה מה הייתה הכוונה בכיתוב "למגורים בלבד".

50. מעדות התובע מס' 5, אשר לא היה צד להסכם השיתוף, עלה כי יש לו הכנסות מהדירה בבית, אשר מדווחות לרשויות המס, והוא מעסיק אדם שמשכיר את הדירה עבורו בתמורה לחלק מסוים מההכנסות, ראו עמוד 6 לפרוטוקול הדיון שורות 9-12, 15-26. העד העיד כי רכש את הדירה כחלק מקבוצת רכישה, וכי לא נאמר לו דבר או חצי דבר ביחס לאפשרות להשכיר את הדירה בשכירות קצרת טווח. היות שלא היה צד להסכם השיתוף או לעריכתו גם עדותו לא תרמה לשאלת אומד דעת הצדדים הסובייקטיבית בשאלה מה הייתה הכוונה בכיתוב "למגורים בלבד".

51. מעדות עד ההגנה עופר שוחט, בעלים של דירה בבית, אשר לא היה צד להסכם השיתוף, עלה כי הוא התעניין ברכישת דירה בפרויקט המדובר בסביבות שנת 2013, והיה מעוניין לרכוש דירה או שתיים בבית מתוך כוונה לגור בה חלק מהזמן ובשאר הזמן לנצל אותה כמקור הכנסה. העד העיד כי שאל את עורכת דין שטיפלה בעניין החוזי האם ניתן להשכירה לשכירות קצרת טווח, ונאמר לו שזה כלול בהגדרה של מגורים, ראו עדותו בעמוד 8 לפרוטוקול שורות 7-15. מעדותו עלה כי הוא לא היה רוכש את הדירה אלמלא נאמר לו שיוכל להשכירה לטווח קצר, שכן, כאמור, הוא רצה ליהנות מהשהות בדירה לצד השכרתה לתקופות קצרות. בפועל, משמשת הדירה החל מחודש ספטמבר ועד תחילת כל קיץ להשכרה לסטודנטים לרפואה, ובמהלך הקיץ היא משמשת למגורים שלו ושל בני משפחתו. מעדותו עלה כי לא הייתה התייחסות בפרסום שנעשה לנכס לא לכך שהוא אמור לשמש למגורים, ולא לאפשרות להשכרתו לתקופה קצרת טווח, ראו עדותו בעמוד 8 לפרוטוקול שורה 49 והמשך העדות בתחילת עמוד 9. העד העיד כי לא היה חלק מהסכם השיתוף, אך הסכם השיתוף היה נספח להסכם הרכישה שלו. עד זה לא נכלל בין הנתבעים מאחר שהודיע לתובעים כי החל מ-01.10.23 הדירה תושכר לשוכרים קבועים על בסיס שנתי, ראו עדותו בעמוד 10 לפרוטוקול שורות 9-15. עדותו הייתה אמינה עלי וחוזקה מאוחר יותר במסמך מאת עו"ד אנגרסט שאישרתי הגשתו ביום 23.12.25 כמפורט בסעיף 44 לעיל.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/31/2024

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

52. מעדות נתבעת מס' 4, אשר אף היא לא הייתה צד להסכם השיתוף, עלה כי רכשה את הדירה בעקבות פגישתה עם אייל פרידמן, מיזמי הפרויקט, שבה הבינה ממנו כי מדובר בדירה קו ראשון לים, אשר בהתאם לתב"ע מיועדת להיות AirB&B. לדבריה, היא פנתה לעורכת דין בושרה והביעה התנגדות לכך שבתקנון נכלל משפט שהדירות לא להשכרה מסחרית, מהטעם שרכשה את הדירה מתוך רצון להשכירה לפרקי זמן קצרים ולשהות בה בעצמה בפרקי זמן אחרים. הדירה שלה מושכרת החל מ-2020 או 2021 לפרקי זמן קצרים, ורק מה-05.10.23 יש בדירה שוכר קבוע, אך חרף זאת, היא נתבעה. היות שלא הייתה צד להסכם השיתוף או לעריכתו, עדותה לא תרמה לשאלת אומד דעת הצדדים הסובייקטיבית בשאלה מה הייתה הכוונה בכיתוב "למגורים בלבד", אך הצביעה על התנהלות הצדדים בשנים שלאחר כריתת החוזה והשכרת הדירות לפרקי זמן קצרים כמחזקת ותומכת בכך שלא הייתה כוונה למנוע השכרה קצרת טווח, ראו עדותה בעמ' 17 לפרוטוקול שורות 19-46.

53. מתצהיר עדותו הראשית של אייל פרידמן, בנה של נתבעת 1, עלה כי הוא שוכר את הדירה מאמו לצורך השכרתה לאחרים בשכירות קצרת טווח, ומגוריו בה מעת לעת. לדבריו, אחיו רכש את החלקה הסמוכה במתכונת של בנייה משותפת עם אחרים, קו ראשון לים, מתוך כוונה שהדירות תשמשנה כדירות נופש, ולאחריו רכשה אחותו עם שותפים את הזכויות בחלקה זו, תוך שהיה ידוע לכל הרוכשים כי גם בחלקה זו הדירות תשמשנה לנופש. לימים הועברה הדירה לבעלות אימו ממנה הוא שוכר את הדירה. הוא זה ששיווק את הדירות למן הרגע הראשון, וייצג את הבעלים שרכשו את החלקה מול כל הרוכשים, וכולם שמעו ממנו כי הכוונה להקים בית עם דירות לנופש. ההבנה והשיווק התרכזו בכך ששכונת בת גלים המצויה על הים תהיה אטרקטיבית לאנשי קבע בחיל הים, לסטודנטים לרפואה ולתיירות מרפא (בשל הקרבה לבית חולים רמב"ם ולבית הספר לרפואה). בסעיף 16 לתצהירו העיד העד כי: **"בהסכם השיתוף היה כתוב שהדירות תשמשנה למגורים בלבד ומבחינת כולם היה ברור כי מגורים - הכוונה גם לשכירות לטווח קצר. הדגשתי זאת לכולם עוד בשלב השיווק"**. ובסעיף 17: **"אם מישהו היה עומד על כך שיירשם כי אין אפשרות להשכיר לטווח קצר, הרי שהייתי מסביר לו שזה לא יקרה, והוא מוזמן שלא להצטרף כרוכש"**. ובסעיף 18: **"עו"ד גבעון ידע שחלק מהדירות ישמשו לשכירות לטווח קצר. הוא הכין את הסכם השיתוף כמיטב הבנתו המשפטית. ואילו היה עולה על דעתי שיש בעיה מבחינת הנוסח, הרי שההסכם היה מתוקן עוד לפני שראשון הרוכשים בכל חתם עליו"**. בסעיף 21 מעיד עד: **"אני חייב להוסיף, שהשכירות לטווח קצר הייתה גולת הכותרת ואחת הסיבות שהביאה לבניין חלק נכבד מהרוכשים. זה היתרון של הבניין ובהחלט לא חיסרון"**. ובהמשך - **"כשהתחילו דיבורים על נוסח התקנון כבר עלה נושא השכירות לטווח קצר. לא הייתה כל הסכמה להכניס סעיף בתקנון שיאסור על משהו שלא נאסר בהסכם השיתוף ואפילו נוגד את רוח ההסכמות"**. ובסעיף 26 לתצהירו מציין העד כי הוא אינו עו"ד ומבחינתו הכוונה במונח "מגורים" הייתה גם לשכירות קצרה או ארוכה. בחקירתו הנגדית העיד העד כי כל אחד מהרוכשים של הדירות בבית נפגש אתו טרם הרכישה, וידע ממנו כי קיימת כוונה להשכיר את דירות הבית בשכירות קצרת טווח, ראו עמוד 19 לפרוטוקול שורות 24-29. לדבריו, עו"ד גבעון אמר לו במפורש כי המילה "מגורים" כוללת הן השכרה לטווח קצר והן השכרה לטווח ארוך,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/31/2024

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

וזו רוח הדברים שהעביר לרוכשים שנפגשו עמו. כאן המקום לציין כי מצאתי להעדיף את עדותו של אייל פרידמן על פני אי-הזכרון של עו"ד גבעון ביחס לשאלה האם דובר על אפשרות השכרת הדירות לפרקי זמן קצרים, וזאת הן מן הטעם שהתרשמתי כי אייל פרידמן היה הרוח החיה של הפרויקט, והן מן הטעם שמכתבה של עו"ד אנגרסט, שכירה במשרדו של עו"ד גבעון, תמך בגרסתו של אייל פרידמן.

העד פרידמן המשיך והעיד כי הוא משלם ארנונה על מגורים בגין הדירה ולא ארנונה בגין עסק. עדותו הייתה אמינה עלי, ולא נסתרה טענתו כי היה גורם פעיל ומעורב מאד בשם אחותו הן בעריכת הסכם השיתוף, והן במכירת הדירות בבית לצדדים שלישיים, והן ביידוע כל רוכש ורוכש כי תתאפשר השכרה קצרת טווח במקום. לא נסתרה גם עדותו בסעיף 19 לתצהיר עדותו הראשית כי כל רוכש בבית חויב לחתום על הסכם השיתוף במצורף להסכם הרכישה. מצאתי לתת לעדותו משקל רב באשר לאומד דעת הצדדים הסובייקטיבית, שכן לא הוכחה או נסתרה הטענה כי הוא היה מעורב בשם אחותו במו"מ לכריתת הסכם השיתוף ולהסכמות שהביאו לכריתתו, וכי כל רוכשי הדירות בבית נפגשו עמו ועודכנו על ידו לגבי אופי הבית, כאמור.

54. נתבע מס' 2, אשר היה צד ישיר וחתום על הסכם השיתוף ונמנה עם חמשת הרוכשים המקוריים של הזכויות בחלקה, העיד ביחס לכל השותפים כי- **"היה ברור לכולם שמדובר בדירות מול ים ולנופש, בכלל- כל הקונספט היה כזה לאור מיקומו של הבניין- מקום מפואר ומפנק של חופש מול החוף"** (ראו סעיף 5 לתצהיר עדותו הראשית). לדבריו, האדריכל שנבחר עודכן על אודות יעוד זה של הבית וברוח זו תכנן ועיצב את הבית. בסעיף 8 העיד העד: **"אני לא עו"ד, בשפתי ולהבנתי, כאשר כתוב "מגורים" הכוונה היא גם להשכרה קצרת טווח- יכול להיות יום ויכול להיות חודש או חצי שנה. בכלל לא עלה על דעתי, שיכולה להיות כוונה אחרת משתמעת"**. העד העיד כי דווקא שכירות קצרת טווח היא שקרצה לכל המשקיעים וברוח זו תוכנן הבית. כמו כן, הדירה נרכשה על ידו מתוך מחשבה שיוכל לגור בה עם בני משפחתו תקופות קצרות ולהשכירה בשאר הזמן, וכך הוא עושה מאז הקמתה (ראו סעיפים 14-15 לתצהיר עדותו הראשית). הוא חתם על התקנון בידיעה שאין בו כל הוראה האוסרת על שכירות לטווח קצר בדיוק כפי שהדבר לא נאסר בהסכם השיתוף (סעיף 18 לתצהירו). לדבריו, דני חצב, חברו ושותף שלו בחברת סטארט אפ שהיה מבין רוכשי הזכויות בחלקה וחתום על הסכם השיתוף, ציין אף הוא בפניו כי בבית האמור ניתן להשכיר דירות לטווח קצר לאנשים שמגיעים לנפוש (ראו סעיפים 22-23 לתצהירו). מחקירתו הנגדית עלה כי הוא עושה בדירה שימוש להשכרה קצרת טווח, ומספק לדירה שירותי כביסה וניקיון. הוא מעסיק אדם שדואג לנקות את הדירה כשמתחלפים אורחים. אותו אדם מקבל ממנו שכר כנגד חשבונית שהוא מוציא. בגין ההשכרה הוא גובה מע"מ, מדווח על העסקה למס הכנסה ולמע"מ והוא מוציא חשבוניות. מתצהירו עלה כי למן הרגע הראשון היה ברור לכולם שמדובר בדירות שהן דירות נופש. העד העיד כי היה מבין היזמים שהקימו את הבית, והיה כל כך ברור לכולם שזו הרוח הכללית שלא היה צריך לציין זאת באופן מפורש בהסכם השיתוף, ראו עדותו בעמוד 22 לפרוטוקול שורות 1-15. מעדותו עלה כי הדירות שווקו מן הרגע הראשון כדירות נופש, ראו בפרוטוקול עמוד 23 שורות 6-13. עדותו הייתה אמינה עלי, ותאמה לעדותו של אייל פרידמן, אף הוא מיזמי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/31/2024

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

הפרויקט, והיא בעלת משקל רב בכל הנוגע לאומד דעת הצדדים הסובייקטיבי, שכן נתבע מס' 2 היה, כאמור, צד להסכם השיתוף ולהסכמות שהביאו לכריתתו, ולכן עדותו, ממנה עלה כי לכולם היה ברור וידוע למן רגע הראשון כי הבית נבנה כבית דירות למטרות נופש יש לה משקל רב ביחס לאומד דעת הצדדים הסובייקטיבי. כמו כן, עלה מעדותו כי לאחר כריתת החוזה השכירו אחדים מהרוכשים את דירותיהם בשכירות קצרת טווח, והתנהלות זו היא אינדיקציה משמעותית לכוונתם ומצביעה אף היא על אומד דעת הצדדים הסובייקטיבי.

55. מעדות נתבע מס' 3, אשר לא היה צד להסכם השיתוף, עלה כי הוא רכש את הדירה לאחר שהובהר לו ע"י אייל פרידמן, היזם של הפרויקט, כי יוכל להשתמש בה להשכרה קצרת טווח. התקנון המוסכם שנרשם לבית לא נחתם על ידו ולא נערך על דעתו, שכן לא ברור לו מה כוללת המילה "מגורים" שבתקנון. מעדותו עלה כי הוא לא השכיר את הדירה בשכירות קצרת טווח אלא לשוכר אחד, אך לא הגביל אותו בחוזה מלהשכיר את הדירה בשכירות משנה, ועל כן לא ידוע לו מה עושה אותו שוכר בדירה, והאם הוא משכירה בשכירות משנה קצרת טווח. עדותו תמכה בעדות אייל פרידמן כי אייל פרידמן היה הרוח החיה במועד הקמת הפרויקט, ודאג לעדכן את כל הרוכשים על אודות אופיו של הבית כבית דירות נופש.

56. למשמע העדים שוכנעתי כי למצער שניים מחמשת בעלי הדירות שרכשו את הקרקע או היו מעורבים באופן אישי ברכישתה והובאו לעדות (פרידמן ושרעבי) רכשו את הקרקע מתוך כוונה להקים עליה מבנה שדירותיו תשמשנה גם כדירות נופש לתקופות קצרות טווח, וכך הם עשו למן הרגע הראשון שבו קיבלו חזקה בדירתם, ואף יידעו כל רוכש לאחר מכן בדבר הכוונה לאפשר שכירות קצרת טווח בדירות. שלושת בעלי הקרקע האחרים לא הוזמנו לעדות. אמנם ייתכן כי הנ"ל מכרו דירותיהם, והם כבר אינם בעלים של דירה בבית, אך סביר כי עדותם יכולה הייתה לתרום ולשפוך אור חשוב נוסף על אומד דעת הצדדים הסובייקטיבי עובר לעריכת הסכם השיתוף, ולמשמעות שהתכוונו לתת למונח "מגורים" שהוכנס להסכם השיתוף. מתבקש היה שהתובעים, אשר עליהם נטל ההוכחה להוכיח תביעתם, יזמנו אותם לעדות, ומשלא עשו כן, הדבר פועל נגדם ראייתית.

57. לאחר בחינת כלל הראיות והעדויות, שוכנעתי כי היה גלוי, ברור וידוע לכלל הרוכשים המאוחרים כי הוסכם שתתאפשר בבית השכרה קצרת טווח, או כי הודע לכלל המתעניינים והרוכשים המאוחרים כי "מגורים" כוללים גם השכרה קצרת טווח, באופן שאינו משאיר מקום לספק אשר לפרשנות המונח "מגורים". שני העדים שהיו צד לעריכתו של הסכם השיתוף העידו באופן ברור וקוהרנטי לגבי אומד דעת סובייקטיבי אחיד בקרב בעלי הדירות שהיו צד לעריכת הסכם השיתוף הכולל אפשרות להשכיר את הדירות בשכירות קצרת טווח, וכי לפי הבנת האדם הסביר שאינו משפטן המונח "מגורים" כולל מגורים לטווח קצר, ועל כן בהסכם לא ניתן ביטוי מפורש לכך מעבר למונח "מגורים". עוד עלה מהעדויות, ולא הופרך או הוכחש כי מר פרידמן ידע את כל הרוכשים שפנו אליו בדבר הכוונה להשכיר לטווח קצר. יתר הבעלים שחתמו על הסכם השיתוף, כאמור, לא הובאו לעדות. משעה שלא הובאו יתר בעלי הדירות החתומים על הסכם השיתוף לסתור את עדותם של ה"ה שרעבי ופרידמן הרי שהוכח כי אומד דעתם הסובייקטיבי של הצדדים היה שהסכם השיתוף מאפשר השכרה קצרת טווח.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/31/2024

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

58. היות שהתקנון המוסכם נערך על בסיס ההסכמות שבהסכם השיתוף, נראה כי נכון לתת להוראותיו משמעות ברוח המשמעות שביקשו עורכי הסכם השיתוף לתת לו, והיא כי השכרה קצרת טווח כלולה במונח "למגורים"

59. טרם סיום אבקש להפנות לעמדת היועצת המשפטית שפורסמה לאחרונה באתר היועצת, לאחר שהתבקשה עמדתה בתיק רע"א 74413-09-24 חדד נ' נציגות הבית המשותף שברחוב אגרון 30 בירושלים ביחס לערעור שהוגש על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעש"א (י-ם) 23138-02-24 נציגות הבית המשותף ברחוב אגרון ירושלים נ' טובול (נבו, 17.06.24) (להלן: "עניין טובול"). אסקור תחילה את פסק הדין בעניין טובול.

60. בפסק הדין בעניין טובול עמדה לדיון שאלת פרשנותו של סעיף בתקנון שם נקבע: **"דירות המגורים תשמנה למטרות מגורים בלבד, לא יעשה בהם שימוש למטרות מסחריות או כל מטרה אחרת שאינה מגורים"**. השאלה שעמדה לדיון שם, בדומה לשאלה שעומדת לדיון כאן, היא **"אם הוראה זו מאפשרת לבעלי דירות המגורים בבית המשותף להשכיר את דירותיהם לטווח קצר"**. בפסק הדין נסקרו פסקי הדין הקודמים שניתנו בתחום, ואלו הם: תיק (המפקח על רישום מקרקעין נתניה) 220/19 מגדל דניאל מלון דירות בע"מ נ' זילברברג (נבו, 22.2.2023) (להלן: "פס"ד דניאל מגדל דירות"), של חברי כבוד המפקח א' שטיינברג; עש"א (מחוזי תל-אביב) 31462-04-23 זילברברג נ' מגדל דניאל מלון דירות בע"מ (נבו, 27.12.23), של כבוד השופטת ל' ביבי; רע"א 1540/24 זילברברג נ' מגדל דניאל מלון דירות בע"מ (נבו, 11.4.24) של כבוד השופט א' כשר (להלן: "דניאל מגדל דירות בעליון"); תיק (המפקח על רישום מקרקעין תל-אביב) 993/17 נציגות הבית המשותף ברחוב חבורן 12 תל-אביב נ' דריי (נבו, 10.10.18) של כבוד המפקחת (כתוארה אז) יעל ענתבי-שרון (להלן: "פס"ד דריי"); ת"א (שלום ירושלים) 48569-10-21 מרציאנו נ' בוכריס (נבו, 12.9.23) (להלן: "פס"ד מרציאנו") של כבוד השופט ד' מ' דמביץ. בפסק הדין בעניין טובול ניתח בית המשפט את פסק דינה של חברתי כב' המפקחת הבכירה אביטל שרייבר ז"ל שקבעה כי אומד דעת הצדדים הסובייקטיבי מצביע על כוונה לאפשר השכרה של הדירות לפרקי זמן קצרים, וכך נקבע בפסק הדין במחוזי: **"בעניין טובול, הוכח בפני המפקח על רישום מקרקעין כי אומד דעת הצדדים בעת ניסוח תקנון הבית המשותף הייתה, כי ניתן להשתמש בדירות המגורים לצורך השכרה למטרת נופש. למשל, בין היתר, הוכח כי החברה היזמית אשר שיווקה את דירות המגורים, ואשר ניסחה את התקנון והפעילה את המלון, הודתה כי לא הייתה לה כוונה לאסור על השכרת דירות לטווח קצר; החברה אף התירה זאת במפורש לחלק מבעלי הדירות (עניין טובול, פסקה 70). יתר על כן, הוכח כי החברה היזמית אף השתמשה באפשרות להשכיר את דירות המגורים למטרת נופש, כאמצעי שיווק בעת מכירתן (שם, פסקה 71), והמשיכה לראות עצמה מחויבת לאפשר השכרה כאמור גם לאחר החלפת הבעלות בה (שם, פסקה 74)".** חרף זאת, הגיע בית המשפט המחוזי למסקנה כי בנסיבות פסק הדין נכון יותר לבחון את אומד דעת הצדדים האובייקטיבי, וקובע בית המשפט בפסקה 27: **"מאפייניו הייחודיים של תקנון הבית המשותף, בשונה מחוזה אחר (בין פרטי, בין עסקי או אחר), אורך חייו ותקפותו כלפי צדדים רבים (לעיתים רבים מאד), לרבות מי שנעשה לבעל**



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/31/2024

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

דירה לאחר עריכתו ורישומו, ובייחוד בהתחשב במאפייניו הייחודיים של הבית המשותף הנדון (לרבות, מאפייניו היוקרתיים ומספר הדירות), מובילים לכך שככלל, יש להעדיף את תכליתו האובייקטיבית של התקנון על פני תכליתו הסובייקטיבית, אם בכלל ניתן להתחקות אחריה". (הדגשה שלי י"ל)

61. על פסק דין טובול הוגש, כאמור, ערעור לבית המשפט העליון, ובשל היות הסוגייה בעלת חשיבות רבה, התבקשה עמדת היועץ המשפטי לממשלה, וזו כאמור הוגשה ופורסמה באתר היועצת המשפטית לממשלה.

62. עמדת היועצת המשפטית לממשלה בתמצית היא שלא היה נכון לפרש את התקנון המוסכם מושא ההליך בהתאם לתכליתו האובייקטיבית, וכי נכון להתחקות אחר אומד דעת הצדדים הסובייקטיבית בכל תקנון בהתאם לרצונות ולצרכים המשתנים מתקנון לתקנון ומבית לבית, כמקובל בפרשנות כל חוזה, כפי שהדברים הובעו בעמדתה:

"בנסיבות מקרה דנן שגה בית המשפט המחוזי משלא פירש את התקנון על פי הכללים הנהוגים לפרשנות חוזים. כך, בפסקה 27 לפסק הדין של בית המשפט המחוזי נקבע באופן תמציתי כי השונות בעמדות של בעלי הדירות לגבי האפשרות להשכירן לטווח קצר, מלמדת ש"לא ניתן לומר כי ישנו אומד דעת סובייקטיבי משותף" וכי על כן יש לפנות לבחינת תכליתו האובייקטיבית. דרך פרשנות זו אינה תואמת את הדגש שהושם בפסיקה על כך ש"גם אם יקשה על בית המשפט לאתר את הכוונה המשותפת לשני הצדדים, הוא יעשה כל שביכולתו כדי לעשות כן", וכי "על בית המשפט לבחון היטב את הראיות השונות שהצדדים מביאים לפניו, להשתכנע, ולקבוע מה היה אומד דעתם האמיתי במועד כריתת החוזה, עת שרצונותיהם נפגשו. אל לו לשופט למהר לקבוע שלא ניתן לאתר את תכליתו הסובייקטיבית של החוזה" (עניין ארגון מגדלי הירקות, בעמודים 28-29). לנוכח האמור, חלף דרך הפרשנות שנקטה בפסק הדין, היה על בית המשפט המחוזי לבחון את התשתית העובדתית שהונחה לפניו, ובכלל זאת את הקביעות העובדתיות בפסק דינה של המפקחת, ועל בסיס האמור לקבוע מה היה אומד דעתם של הצדדים לתקנון... בפרשנות התקנון נדרש בראש ובראשונה להתחקות אחר אומד דעתם הסובייקטיבי של הצדדים, וזאת בהתאם לנסיבותיו הקונקרטיים של כל תקנון ותקנון, ואין מקום לקביעתו של בית המשפט המחוזי לפיה יש להעדיף את תכליתו האובייקטיבית של התקנון על פני תכליתו הסובייקטיבית. בנוסף, כפי שהודגש בעניין זילברברג (עליון), אין בפרשנותו של מונח בתקנון פלוני כדי להשפיע בהכרח על פרשנותו של אותו מונח בתקנון אלמוני, שכן כלל הוראותיו ונסיבותיו של כל תקנון עשויות להיות שונות". (הדגשה אינה במקור)

63. מסכימה אני עם עמדת היועצת המשפטית לממשלה כי פרשנות מונח בתקנון פלוני אינה אמורה להשפיע על פרשנותו בתקנון אלמוני שעה שנסיבותיו של כל תקנון שונות.

64. אבחן להלן, מקרב פסקי הדין שאוזכרו בפס"ד דניאל מגדל דירות, את פסקי הדין שבחנו את משמעות המונח "מגורים" בהיבט הקנייני בהיותם רלוונטיים לענייננו:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/31/2024

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

בפס"ד דניאל מגדל דירות קבע חברי כב' המפקח על רישום מקרקעין ארז שטיינברג כי "עיון במבוא לתקנון מלמד כי, קיימת הבחנה בין החלק המלוואי בבית המשותף לבין החלק שנועד למגורים (סעיף 1.02 לתקנון) וכי מטרת התקנון היא להבטיח שמחז לא תופרע הפעלתו התקינה של בית המלון כמלון אורחים והמשך פיתוחו ובנייתו ומנגד שבעלי דירות המגורים יוכלו ליהנות מדירותיהם". בנסיבות אותו תיק, המבוא לתקנון שם הבהיר כי הוא נועד למנוע מבעלי הדירות להתחרות במלון או להפריע לפעילותו התקינה, ובין היתר בשל כך נקבע באותו פסק דין כי משמעות המונח "מגורים" הוא מגורי קבע. בפסק הדין שניתן בעליון בעניין דניאל מגדל דירות קבע כי: "ההכרעה בדבר פרשנותו הנכונה של המונח "למגורים" בסעיף 6.07 לתקנון דנו, נכונה לתקנון דנו, לאור כלל הוראותיו ונסיבותיו. ככזו, אין היא מכריעה מראש בפרשנות שתינתן למינוח זה בתקנונים אחרים, בקשר להוראה שנוסחה קרוב לוודאי שונה, וכלל הוראותיו ונסיבותיו של התקנון שונות" (הדגשה שלי י"ל).

להבדיל מתיק זה, בתיק 79-20 נציגות הבית המשותף נ' טובול (נבו, 1.1.24) התרשמה חברתי כב' המפקחת הבכירה אביטל שרייבר ז"ל כי בבית שעמד לפניו נמכרו מרבית הדירות בבית לבעלי דירות שאינם מתגוררים באופן קבוע בארץ ובדירות, אלא מתגוררים בחו"ל, ומגיעים לגור בדירתם בארץ לפרקי זמן קצרים פעמים בודדות בשנה, בעיקר בתקופת החגים, ועל כן הגיעה למסקנה כי באותו בית כוונת הצדדים מלכתחילה הייתה לאפשר השכרות קצרות טווח של הדירות בתקופות בהן בעלי הדירות בחו"ל, וברוח זו קבעה כי משמעות המונח "מגורים" הוא לדור, לגור ואף להשכיר לפרקי זמן קצרים. עינינו הוראות כי הנתונים השונים בשני התיקים הובילו את המפקחים שדנו באותם תיקים לתוצאות ולמסקנות שונות אשר תאמו את הוראותיו ואת נסיבותיו של כל בית ושל כל תקנון.

בפס"ד מרציאנו הגיע כב' השופט דמביץ למסקנה שמגורים קצרי טווח בתיק שלפניו נחשבים "עסק" ולא "מגורים" לאור העובדה שהנתבעים ניהלו 5 דירות בהשכרה קצרת טווח, ובשים לב להוראת סעיף 7.1(ב) לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשמ"ג-2013 הקובע כי "השכרת יחידות אירוח למטרת נופש, המלווה במתן שירותים לשוכרים, כמספר יחידות האירוח המיועדות להשכרה עולה על ארבע". הנה כי כן, נסיבות אותו תיק שונות, והן ואינן יכולות ללמד על תיק זה.

ויוטעם, לא ניתן להחיל את משמעות המונח "מגורים" בחוק אחד באופן אוטומטי על חוק אחר, ויש לבחון כל חוק לגופו ולתת לאותו מונח את המשמעות המתבקשת לו. ודוק- השכרת דירה בשכירות ארוכת טווח על ידי אדם פרטי, ככל שמתקבל בגינה שכר דירה העובר את תקרת הפטור ממס תחויב במס. הוא הדין במקרה של חברה שבבעלותה נכסים רבים אותם היא משכירה לתקופות ארוכות טווח. אותן דירות תחשבנה מלאי עסקי של החברה והשכרתן תחויב במס, ועדיין, חרף היותן חייבות במס יראו אותן דירות למגורים, ועל כן היות דירה מחויבת במס כעסק, לא בהכרח מאיין היותה למגורים.

בפס"ד דריי קבעה כב' המפקחת (כתוארה אז) יעל ענתבי כי הפרשנות הלשונית הנפוצה למונח "למגורים" היא להשכרה לטווחי זמן ארוכים ולא על בסיס יומי, אך ממשיכה כב' המפקחת וקובעת בסעיף 33 לפסק דינה כי "מדובר כאמור, בחזקה בלבד", ועל כן, "יש לבחון האם חזקה זו נסתרת מתוך הנסיבות". כפועל יוצא פונה כב' המפקחת לבחינת העדויות והראיות, ולאחר שניתחה את העדויות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/31/2024

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

הגיעה למסקנה כי בתיק לפניו "בחינת התכליות והנסיבות האופפות את החוזה- התקנון המוסכם- אינן סותרות את הפרשנות הלשונית של המונח "למגורים בלבד" ככה שאינו כולל בחובו השכרה לפרקי זמן קצרים. נהפוך הוא- הן אך מחזקות פרשנות זו". הנה כי כן, לאחר שנבחן אומד דעת הצדדים הסובייקטיבי, הגיעה המפקחת למסקנה כי בנסיבות התיק שלפניה "למגורים בלבד" אינו כולל השכרה קצרת טווח.

65. בתיקים הנ"ל נבחן אומד דעת הצדדים הסובייקטיבי, ונמצא כי באותם תיקים הראיות תמכו במסקנה כי הצדדים שם לא ראו במונח "מגורים" ככולל השכרה קצרת טווח.

66. בבית מושא ההליך, לאחר ששמעתי את עדויות הצדדים, ועל בסיס הראיות שהונחו לפניי, שוכנעתי כי אומד דעת הצדדים הסובייקטיבי בעת החתימה על הסכם השיתוף היה להקים בית קו ראשון לים בו יגורו בדירות עורכי הסכם השיתוף בעצמם כדירות נופש מספר חודשים בשנה, ובשאר הזמן יושכרו הדירות לסטודנטים לרפואה, לתיירות מרפא (בית חולים רמב"ם נמצא בקרבת מקום) או לכל שכירות קצרה אחרת. לא נסתרה טענת הנתבעים כי התב"ע החלה במקום מאפשרת זאת. מעדויותיהם עלה כי עת נערך הסכם השיתוף נרשם בו כי הדירות תשמשנה למגורים בלבד, מתוך הבנה כפי שאדם שאינו משפטן היה מפרש את המונח "מגורים", כמאפשר השכרות קצרות טווח, ובלבד שהן למגורים, קרי, לדור, ללון, להתגורר במקום, ולא למסחר או לייעוד אחר שאינו מהווה מגורים בדירה. הסכם השיתוף והתקנון המוסכם שנרשם על בסיסו לא פרטו ולא הגבילו את סוג ה"מגורים" המותר. לא ציינו "מגורי קבע", "מגורים ארוכי טווח", "מרכז חיים" או כל הגדרה אחרת המצמצמת את משמעות המילה "מגורים" למשך זמן מסוים או לאופי מסוים של שהייה. בהיעדר הגבלה מילולית כזו, כל שימוש שהוא במהותו "מגורים" – קצר או ארוך – עונה על דרישת הסעיף. לו הייתה כוונה לאסור סוג מסוים של מגורים, היה מצופה שהדבר יצוין במפורש, בדומה לאופן שבו צוין החרג לשימוש המקצועי. היעדר הגבלה כזו בלשון הסעיף, משמעו כי כל שימוש שהוא במהותו "מגורים", ללא קשר למשכו, עונה על דרישת התקנון. מכתבה של עו"ד אנגרסט שנכתב בזמן אמת, בסמוך למועד עריכת הסכם השיתוף תומך באמור.

67. על פי אופציה פרשנית זו, אם השכרה לטווח קצר גורמת להפרעות או למטרדים (רעש, לכלוך, פגיעה בביטחון), מענה לאלו יש למצוא בדרכים הקבועות בחוק, לרבות פקודת הנוזיקין, אך אין בכך להטיל איסור גורף על שימוש לגיטימי (מגורים) רק בשל חשש פוטנציאלי להפרעות בהן ניתן לטפל באמצעים אחרים.

68. יש לזכור כי הגבלת השימוש בנכס פוגעת בזכות הקניין של הבעלים, והדבר מנוגד לרצון הסובייקטיבי של בעלי המקרקעין כפי שעלה מעדויות צדדים שהיו צד או חלק פעיל בעריכת הסכם השיתוף. לשיטתם, הייתה כוונה לאפשר גם שכירות קצרת טווח. פגיעה כזו צריכה להיות מידתית, ברורה ומפורשת. פרשנות המרחיבה את האיסור מעבר ללשון הסעיף פוגעת בזכות הקניין ללא עיגון מספק.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/31/2024

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

69. לפיכך, בנסיבות תיק זה, עמדתי היא כי השכרת דירות למגורים לטווח קצר, כגון באמצעות פלטפורמות כמו Airbnb, booking נכללת בגדר "שימוש למגורים" המותר על פי התקנון ועפ"י הסכם השיתוף שהיווה בסיס לתקנון..

סוף דבר-

70. התביעה נדחית. איני מוצאת לאסור על הנתבעים להשכיר את דירותיהם בשכירות קצרת טווח.
71. היות שעל פי הנתען, בין הצדדים להליך מתנהל הליך נוסף בבית המשפט המחוזי שעניינו ביטול/תיקון/פרשנות התקנון המוסכם שנרשם לבית (לא הונחה לפני התביעה בבית משפט המחוזי), פסק דיני זה יעמוד בתוקף כל עוד לא תינתן לתקנון המוסכם פרשנות אחרת בבית המשפט המחוזי בהליך המתנהל לפניו.
72. לעניין הוצאות ההליך, נקודת המוצא בפסיקת הוצאות היא כי בעל דין שזכה בהליך זכאי להוצאות שהוציא לשם קידומו. תכליתה של פסיקה זו היא למנוע חסרון כיס מהזוכה, להרתיע תובעים בכוח מנקיטת הליכי סרק, ולעודד נתבעים בכוח להימנע מהתגוננות סרק. העיקרון הוא כי הוצאות המשפט הנפסקות צריכות להיות מידתיות להליך עצמו ולמהותו. ראו ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין, בפסקה 67 (נבו, 28.2.2018); רע"א 7650/20 Magic Software Enterprises Ltd נ' פאיירפלאי בע"מ, בפסקאות 9-11 (נבו, 28.12.2020).
73. תקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018 (להלן: "התקנות") קובעת כי תכלית חיוב בעל דין בהוצאות היא "לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו ובהתנהלות בעלי הדין". במסגרת שומת ההוצאות נדרשת הערכאה הדיונית לבטא את "האיזון הראוי שבין הבטחת זכות הגישה לערכאות, הגנה על זכות הקניין של הפרט ושמירה על שוויון בין בעלי הדין" (תקנה 151(ב) לתקנות).
74. תקנה 152 לתקנות קובעת כי: בתום הדיון יפסוק בית המשפט הוצאות סבירות והוגנות, זולת אם מצא שקיימים טעמים מיוחדים שלא לחייב בהוצאות כאמור. כלומר, ברירת המחדל היא פסיקת הוצאות, ורק אם קיימים טעמים מיוחדים, לא יפסקו הוצאות.
75. תקנה 153 לתקנות, קובעת את שיעור הוצאות המשפט שיש לפסוק, כאשר נקבע באופן מפורש כי סכום שכר טרחת עו"ד, לא יפחת מהתעריף המינימאלי בכללי לשכת עורכי הדין.
76. בתקנה 155 לתקנות נקבע:
- "155. (א) בית המשפט יפסוק הוצאות משפט, ובלבד שבעל הדין פירט בסיכומי טענותיו באופן מפורש ומפורט את הוצאות המשפט כפי שנדרשו לצורך ההליך וצירף מסמכים התומכים בכך.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/31/2024

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

(ב) סכום הוצאות משפט יהיה צירופם של כל ההוצאות שהוצאו בעין ושנדרשו להליך כפי שיורה בית המשפט.

(ג) השופט שנתן את ההחלטה יורה על הוצאות המשפט, זולת אם הדבר נבצר ממנו.

77. ובמיושם לענייננו - לאחר ששקלתי את מכלול השיקולים הרלוונטיים כמפורט לעיל, ולאחר שנתתי דעתי למכלול נסיבות העניין, לרבות לכך שהנתבעים לא פירטו הוצאות המשפט שהוציאו, ולא צירפו אסמכתאות להוצאותיהם, מצאתי לחייב את התובעים, יחד ולחוד, לשאת בהוצאות משפט לטובת הנתבעים בסך כולל של 9,191 ₪ לפי הפירוט שלהלן: 6,307 ₪ שכ"ט עו"ד, 1482 ₪ שכ"ט עו"ד בגין שתי ישיבות מעבר לישיבה הראשונה בתוספת מע"מ על שני הסכומים, שכר הטרחה בהתאם לכללי לשכת עורכי הדין (התעריף המינימלי המומלץ), תש"ס-2000. סכום זה ישולם בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

יישלח לצדדים
ניתן ביום ט' בסיון התשפ"ו (25.5.26) בהיעדר הצדדים

יעל ליבוביץ
מפקחת על רישום מקרקעין