



ביהמ"ש אסר על השכרת AirBNB בבניין בירושלים

דיירים מרחוב דוד המלך התלוננו שהאורחים תופסים את החניה ומשאירים בדלי סיגריות בעציצים. השופט קבע שהדבר נעשה ללא רישיון ושם לזה סוף

עו"ד יהושע (שוקי) ג'אנה | פסקדין|אתמול | 08:50

האזינו לכתבה 4 דקות

(צילום: shutterstock)

בית משפט השלום בירושלים [אסר לאחרונה](#) על חברת "ישראלנטלס קינגסוויטס", העוסקת בהשכרת דירות לטווח קצר, להמשיך בפעילותה בבניין ברחוב דוד המלך בעיר. השופט דניאל מרדכי דמביץ קבע שהשכרת הדירות באופן זה מנוגדת לתקנון הבניין, שמתיר שימוש בדירות "למגורים בלבד", ואף נעשית ללא רישיון בניגוד לדיני רישוי עסקים.

בכתב התביעה שהוגש לבית המשפט באוקטובר 2021 טענו דיירים שהם סובלים מההשכרות לטווח קצר שמבצעת החברה באמצעות פלטפורמות "בוקינג" ו"AirBNB" בשש מתוך 26 הדירות שבבניין. הם סיפרו על שקיות אשפה מדירות האירוח שמונחות ליד פחים קטנים שאינם מיועדים לכך, על בדלי סיגריות שמושלכים לעציצים, ועל כך שחלק מהאורחים משתמשים בחניות של הדיירים הקבועים ומטרידים אותם באינטרקום אחרי שהסתבכו עם הצ'ק-אין. בנסיבות אלה ביקשו הדיירים לאסור על החברה להמשיך בפעילותה.

מנגד טענה החברה – שמשכירה דירות גם ב-78 נכסים אחרים – כי תקנון הבית המשותף בבניין אינו אוסר על השכרת דירות לטווח קצר. לטענתה,

המטרה האמיתית של התביעה היא להוריד את ערך הדירות כדי שהתובע, המשמש פה ליתר הדיירים, יוכל לקנות אותן כחלק מהליך פינוי-בינוי שאותו הוא מקדם.

החברה הוסיפה שהיא מפעילה מנגנוני פיקוח לצורך שמירה על שלווה הדיירים, כגון מצלמות בכניסה לדירות שנועדו לנטר התנהלות בעייתית מצד האורחים, ואף הוצבו שלטים לשמירה על הסדר. משכך עתרה החברה לדחות את התביעה נגדה.

אבל השופט דמביץ מתח ביקורת על החברה ובעליה לנוכח הסבל שחווים הדיירים כתוצאה מהשכרת הדירות: "כלל הטענות מטעם הנתבעים מדגימות וממחישות התנערות בוטה מאחריות. הנתבעים הנכבדים אינם נמצאים בשטח, אולם הם מזמינים בכל רגע נתון קבוצות אורחים לשש הדירות שהם משכירים בבית המשותף. הנחיות כתובות בתקנון ממוחשב או בשילוט כלשהו בחניית הבניין, אינן מהוות ערובה הולמת לכך שדיירי הבניין הקבועים לא יוטרדו בכל דרך מנוכחותם של אורחים-לרגע בבית המשותף".

עו"ד יהושע (שוקי) ג'אנה



הוא הדגיש כי המצלמות שהותקנו בחזית הדירות מתעדות את הנעשה למסך שנמצא במשרדו של הבעלים. כלומר כשאין איש במשרד – בלילות, בשבתות ובחגים – אין שום פיקוח. השופט אף תהה כיצד מצלמה בודדת מעל לדלת הדירה יכולה לשקף התנהלות בעייתית מצד האורחים ביתר שטחי הבניין.

ברמה המשפטית נקבע שפעולות החברה עומדות בסתירה לתקנון הבניין מ-1993, המתיר להשתמש בדירות "למטרת מגורים בלבד". פסק הדין סקר פסיקה ענפה שקבעה פעם אחר פעם כי השכרה בשיטת AirBNB חורגת מהגדרה זו ומהווה שימוש מלונאי-עסקי.

השופט ציין שאמנם ב-1993 טרם היו בעולם "בוקינג" ו"AirBNB", אלא שאין לזקוף זאת לחובת הדיירים, לנוכח הפסיקה העדכנית בנושא. יתרה

מכך, האסיפה הכללית בבניין החליטה בשנת 2021 ברוב דעות על איסור השכרה לטווח קצר.

הוא חידד כי הנתבעים פועלים בניגוד לדיני רישוי עסקים, כשהלכה למעשה הם מפעילים בבניין עסק ללא רישיון. לפיכך הוא קבע שהחל מאוקטובר 2023 ייאסר עליהם לבצע השכרות לטווח קצר בבניין. הנתבעים חויבו לשלם לתובעים – נציג הדיירים וועד הבית – הוצאות ושכר טרחת עו"ד בסך 52,545 שקל.

• לקריאת פסק הדין המלא – [לחצו כאן](#) • הכתבה בשיתוף אתר המשפט הישראלי [פסקדין](#) • ב"כ הדייר התובע: עו"ד דרור גדרון • ב"כ נציגות הבית המשותף: עו"ד ברוך בן יוסף • ב"כ החברה ובעליה: עו"ד יוסף רוזנברג ועו"ד שמואל פינטרס • [עו"ד יהושע \(שוקי\) ג'אנה](#) עוסק ב[מקרקעין ונדל"ן](#) • הכותב לא ייצג בתיק • בהכנת הכתבה לקח חלק צוות העורכים של אתר פסקדין • ynet הוא שותף באתר פסקדין

לכתבה זו התפרסמו 16 תגובות
[לקריאת כל התגובות](#)