

תוכן עניינים

3	מבוא
4	הזכות לפרטיות בבתים משותפים
6	האם מותר לדייר פרטי להתקין מצלמות
10	האם מותר לנציגות או לאספה הכללית להחליט על התקנת מצלמות
13	משפט משווה
17	התקנת מצלמות בתוך הבית הפרטי
19	הצעות להסדרה עתידית
21	סיכום
23	רשימה ביבליוגרפית

מבוא

בעבודה אדון בנושא התקנת מצלמות בבתים משותפים. הרלוונטיות של נושא זה הולכת ומתגברת ככל שחולפות השנים, ובעקבות מגמת העיור, המעבר למגורים משותפים בערים הגדולות ומגמת הבנייה לגובה. בעקבות המגמות הללו, שהולכות ומתגברות ככל שחולפות השנים, הנושא של התקנת מצלמות בבתים משותפים מעסיק יותר ויותר את בתי המשפט ואת המפקח על המקרקעין, וניתן לאתר בשנים האחרונות עשרות פסיקות העוסקות בנושא. בפסיקות העוסקות בנושא נאמר כי שאלת התקנת מצלמות בבתים משותפים היא שאלה הדורשת איזון בין אינטרסים וזכויות יסוד מתנגשות. מצד אחד עומדת הזכות הפרטיות, המגנה על דיירים בבניין שלא מעוניינים להיות מצולמים בכל עת שהם נכנסים ויוצאים מדירתם הפרטית או כאשר הם עושים שימוש בחלקים מהרכוש המשותף. מצד שני התקנת מצלמות יכולה להיעשות על מנת להגן על אינטרסים חשובים, כמו למשל לשם הגנה על הגוף או שמירה על הרכוש, ולכן יש משמעות גם לזכות הקניין ולזכות להגנה על החיים והרכוש הפרטי. בפסיקה נאמר כי בדיון בסכסוך בין דיירים אודות התקנת מצלמה המצלמת חלקים מהרכוש המשותף, יש להתחשב באינטרסים השונים, כפי שהם באים לידי ביטוי במקרה הקונקרטי, ולאזן ביניהם בצורה המיטבית.

למרות הרלוונטיות הרבה של הנושא, הוא לא הוסדר עד היום בחקיקה ייעודית, וככל הידוע לי גם לא ניתן עד כה פסק דין מקיף בנושא על ידי בית המשפט העליון המסדיר את הנושא. התוצאה היא הסדרת הנושא מתגבשת צעד אחד צעד בפסיקות של בתי המשפט ושל המפקח על המקרקעין, אשר מיישמים כמיטב הבנתם את החקיקה הכללית הרלוונטית לנושא, כמו דיני הגנת הפרטיות ודיני השיתוף במקרקעין. מעיון בחלק מהפסיקות הללו, ניתן לראות כי יש חוסר אחידות, וישנן גישות שונות בנושא. יש פסיקות בהן ננקטה גישה מחמירה ביחס להתקנת מצלמות ברכוש המשותף, שבה ניתן משקל גדול יותר לזכות הפרטיות על פני אינטרסים אחרים, ויש פסיקות בהן הגישה הייתה מרוככת יותר וניתן משקל מקביל גם לאינטרסים ולזכויות אחרות. חוסר האחידות בא לידי ביטוי בהיבטים שונים של הנושא, כמו בשאלה מהי היקף ההסכמה הנדרשת מהדיירים על מנת שדייר בודד יוכל להתקין מצלמה המצלמת את הרכוש המשותף, האם יש הבדל בין מצלמה המותקנת פיזית על גבי הרכוש המשותף לבין מצלמה המותקנת ברכושו הפרטי של הדייר ומצלמת חלקים מהרכוש המשותף, האם יש משמעות למטרת הצילום ועוד. מעיון בפסיקות קשה לגבש מסגרת קוהרנטית וסדורה של הכללים בנושא, ונראה כי ההכרעה בכל מקרה נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של הערכאה השיפוטית.

לאור האמור אבקש להצטרף לדעה שעלתה בספרות, התומכת בהסדרה ייעודית של הנושא בחקיקה. לאור הדיון בהיבטים השונים של הנושא, אציע את הפרמטרים ואמות-המידה שיש לדעתי לקחת בחשבון במסגרת הסדרה עתידית שכזאת. הפרמטרים שאציע מבוססים על ההבנה כי הסדרה עתידית בנושא אמורה לאזן בצורה המיטבית בין הזכויות והאינטרסים השונים והמנוגדים הבאים לידי ביטוי בנושא, ובעיקר בין הזכות הפרטיות, לכבוד אישי ולחירות, לבין זכות הקניין וההגנה על החיים והרכוש. המשקל שיש לתת לכל אחת מהזכויות הללו, והאופן שבו יש לאזן ביניהן, משתנה ממקרה למקרה, ואציע מספר פרמטרים שהתחשבות בהם אמורה לדעתי להביא לאיזון הראוי.

בפרק הראשון אדון תיאורטי בהשפעה של מגמת העיור והבנייה לגובה על הזכות הפרטיות. בפרק השני אסקור פסיקות שונות שעסקו בשאלה האם ובאילו תנאים מותר לדייר בודד להתקין מצלמה המצלמת חלקים מהרכוש המשותף, ואראה את חוסר האחידות בפסיקה. בפרק השלישי אסקור פסיקות שונות שעסקו בשאלה מהו המנגנון הנדרש לאישור התקנת מצלמות בבתים משותפים, ואראה כי גם בנושא זה יש

חוסר אחידות. בפרק הרביעי אבחן את משמעותה של הזכות לפרטיות במשפט המשווה, אדון בהבדלים המהותיים בנושא זה בין גישת המשפט האמריקאי לבין גישת המשפט האירופי ואבהיר כיצד הבדלים אלו מקבלים משמעות בעניינינו. בפרק החמישי אדון בקצרה בהתקנת מצלמות בתוך הדירה הפרטית. בפרק השישי אדון בהצעות לעתיד, אציג את ההצעות הקיימות כיום בספרות בקשר להסדרה עתידית, ואת דעתי האישית בקשר לפרמטרים שצריכים לבוא לידי ביטוי בהסדרה שכזאת.

הזכות לפרטיות בבתים משותפים

ככל שחולפות השנים, הולכת ומתגברת תופעת ה"עיור", שהיא תופעה של מעבר למגורים בערים וביישובים הגדולים. בעוד שבעבר חלקים גדולים מהאוכלוסייה התגוררו בכפרים וביישובים קטנים, כיום המגמה היא הפוכה, ויש מעבר למגורים בערים, תוך הרחבת שטחי המגורים בערים, לרבות באמצעות בניה לגובה. במרבית הערים הגדולות ניתן לראות בשנים האחרונות מגמה של בניה לגובה, שמאפשרת ניצול מיטבי יותר של הקרקע המוגבלת בערים לטובת אוכלוסייה גדולה יותר.

עמד על כך בית המשפט באחד מפסקי הדין :

"מרבית אוכלוסיית העולם מתגוררת בערים. תופעה זו הולכת ומתגברת... בישראל, מאז שנות ה-90, מהוה קידום העירוניות מטרה מרכזית מוסכמת בעולם התכנון. הבסיס הרעיוני לכך הוא תכנון תוך שמירה על שטחים ירוקים ועתודות פיתוח לדורות הבאים, במטרה לנצל את הקרקע באופן יעיל, כמו גם תשתיות, מבני ציבור ושירותים עירוניים. בנוסף, עומדת בבסיס המגמה הציפיה כי תוספת בניה כזו תביא להתחדשות מלאי הדירות והמשרדים בערים ותמנע שכונות מלהתרוקן ולהתדרדר פיזית וחברתית... המסלול העיקרי לשמירה על איזון מרבי בין שטחים פתוחים לבין שטחים לפיתוח הוא ציפוף עירוני, כלומר הרוויית הבנייה והגדלת מספר התושבים בעיר. מודל זה זונח את עיקרון "הפרחת השממה", אשר אפיין את מדיניות התכנון בישראל מאז הקמתה, ומקדם את המגמה שלפיה חלק גדול מהבינוי העתידי בישראל צפוי להתבצע במסגרת שטחים בנויים"¹.

מגמת העיור והבניה לגובה משפיעה על פרטיותם של אנשים. אם בעבר אנשים התגוררו ביישובים קטנים ובבתים פרטיים, כיום המגמה היא מעבר למגורים משותפים בבניינים, שבהם, מטבע הדברים, פרטיותו של האדם מוגבלת אפילו לגבי הנעשה בתוך הדירה הפרטית שלו. בספרות ניתן לאתר שתי גישות מנוגדות בקשר להשפעה שצריכה להיות למגמת העיור על היקף ההגנה המוענקת

¹ עת"מ (ת"א) 50776-04-15 עופר לזובסקי נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב, (פורסם בנבו, 21.10.15), בעמ' 14.