



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 148/16

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

נציגות הבית המשותף מרח' סמילנסקי 87, נתניה
ע"י חבר הנציגות חן הרפז
טל: 054-4515650

בעניין:

התובעת

- נ ג ד -

חוה כהן
רחוב סמילנסקי 87, נתניה
טל: 054-3454278

הנתבעת

פסק דין

1. עניין לנו בתביעה למתן צו עשה אשר יורה לנתבעת להסיר את המצלמה שהתקינה ברכוש המשותף של הבית, וכן להורות לה לשלם את מיסי וועד הבית בסך של 750 ש"ח עבור חודשים פברואר – אפריל, 2016.
2. התובעת היא נציגות הבית. הנתבעת היא בעלת דירה בבית.
3. בדיון שהתקיים לפני ביום 5.9.16 הודה חבר הנציגות, מר חן הרפז, כי הנתבעת שילמה את חובה הכספי, מושא התביעה. כן הסכימו הצדדים, בדיון האמור, כי המחלוקת היחידה שנותרה בתיק נוגעת לעניין התקנת המצלמה.
4. טענות התובעת יפורטו להלן בתמצית: הנתבעת התקינה מצלמה בלובי הקומה הרביעית בה היא מתגוררת, והמהווה רכוש משותף של הבית, וזאת ללא הסכמת בעלי הדירות בבית; המצלמה מאפשרת צפייה על כל הקומה, ויש בהתקנתה משום פגיעה בפרטיות בעל הדירה הסמוכה לדירת הנתבעת; על אף התראות חוזרות ונישנות מסרבת הנתבעת להסיר את המצלמה.
5. טענות הנתבעת יפורטו להלן בתמצית: המצלמה מותקנת בשטח המצוי בבעלות הפרטית; המצלמה הותקנה נוכח נזקים שנגרמו לרכושה של הנתבעת; המצלמה מכוונת לכיוון דלת דירתה בלבד, ואינה פוגעת בפרטיות של איש.
6. בדיון שהתקיים לפני ביום 28.2.17 הסכימו הצדדים כי פסק הדין יינתן על סמך החומר הקיים בתיק.

דיון והכרעה

7. סעיף 2 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") קובע כי:



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 148/16

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

"בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או מסכנים או עשויים לסכן את קיומו, משנים או עשויים לשנות את ערכו, אלא אם קיבל תחילה הסכמת האסיפה הכללית של בעלי הדירות. לענין זה פגיעה ברכוש המשותף – לרבות פגיעה בחזותו החיצונית התקינה והאחידה כפי שהייתה בעת גמר הבנייה".

8. מהוראות חוק זה עולה, כי הרכוש המשותף שייך לכל בעלי הדירות, ועל כן בעל דירה אחת אינו יכול לפגוע בו, אלא אם קיבל לכך את הסכמת האסיפה הכללית.

9. יחד עם זאת, הלכה פסוקה היא כי לא כל "שימוש" ברכוש המשותף מהווה "פגיעה", המצריכה את קבלת הסכמת האסיפה הכללית. בשורה של פסקי דין שבראשה פסק דין בע"א וינטרס נ' זמורה, פ"ד כ"ח (1) 645, נקבע כי שימוש סביר שאינו מונע שימוש דומה מבעל דירה אחרת, לא מהווה "פגיעה" ברכוש המשותף, וממילא אינו דורש הסכמת בעלי הדירות. כך נקבע בפסק דין וינטרס הנ"ל:

"לא כל שימוש ברכוש המשותף מותנה בקיומה של החלטה של האסיפה הכללית המתירה אותו. נראה לי כי המבחן הנכון הוא זה: כל שימוש מותר גם בלי החלטה של האסיפה הכללית, ובלבד שהוא רגיל וסביר לפי תנאי המקום והזמן ואינו מונע שימוש דומה מאחרים".

10. הנה כי כן, שימוש סביר שאינו מונע שימוש דומה מבעל דירה אחרת, לא מהווה "פגיעה" ברכוש המשותף, ובעל דירה בבית המשותף רשאי לבצע שימוש כזה, גם אם לא קיבל לכך את הסכמת האסיפה הכללית.

11. ומהו אותו שימוש סביר? מובן כי לכך לא ניתן ליתן תשובה חד ערכית. יש ששימוש מסוים ייחשב סביר ורגיל במקום מסוים, ואילו במקום אחר, אותו שימוש בדיוק ייחשב שימוש חריג. התשובה לשאלה מהו "שימוש סביר", תוכרע, בסופו של דבר, בהתאם למקום, לזמן ולנוהג המקובל (ר' א. אייזנשטיין, יסודות והלכות בדיני מקרקעין (חלק שלישי – בתים משותפים, תשס"א – 2001, 101).

מן הכלל אל הפרט

12. אין מחלוקת בין הצדדים כי המצלמה מותקנת בתקרה שבלובי הקומה הרביעית של הבית. בהתאם למסמכי רישום הבית המשותף לובי הקומה והקיר האמור מהווים רכוש משותף של הבית.

13. בניגוד למה שהיה נהוג בעבר, מצלמות אבטחה מותקנות כיום כמעט בכל מקום, במקומות ציבוריים ובמקומות פרטיים, וחיוניותן של מצלמות אלה לשם הגנה על הרכוש ועל הביטחון ידועה. במקרה דנן, התרשמתי מעדותה של הנתבעת כי התקנת המצלמה נועדה להגן על ביטחונה לאחר שסבלה מפגיעה ברכושה (ראה עדותה פרוטוקול מיום 28.2.17, עמ' 1, שורות 11-13).

14. אקדים ואציין כי הצדדים לא הוכיחו בעדות או בראיות מהו טווח הצילום של המצלמה. בדיון שהתקיים לפני ביום 18.12.2016 העיד נציג התובעת, מר הרפז, כי



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' התיק: 148/16

בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה

התייעץ "עם מומחה למצלמות והוא אמר לי שהמצלמה מופנית לכל הכיוונים אותו דבר" (עמ' 1 לפרוטוקול, שורה 8), וצירף תרשים שנערך על ידו ובו מודגמת זווית הצילום של המצלמה המכסה את לובי כל הקומה ובכלל זה את דלת הדירה הסמוכה לדירת הנתבעת (ת'2). מר הרפז הודה כי הוא אינו מומחה בתחום, (פרוטוקול מיום 18.12.16, עמ' 1, שורה 9), ומשכך לא מצאתי לייחס כל משקל לתרשים האמור.

15. לאור האמור מצאתי לקיים ביום 4.6.17 ביקור במקום, על מנת להתרשם באופן בלתי אמצעי מטענות הצדדים, וממיקום המצלמה. אציין כי הביקור נערך ללא נוכחות הצדדים. בביקור ראיתי כי בקומה הרביעית קיימות שתי דירות כשמעלית מפרידה ביניהם. אחת מהדירות היא דירת הנתבעת. דלת הכניסה לדירת הנתבעת, דלת הכניסה לדירה הנוספת ודלת הכניסה למעלית מצויות כולן באותו קיר, במישור אחד. בתקרה שמול דירת הנתבעת ראיתי כי מותקנת המצלמה, מושא ההליך.

16. מביקורי האמור, התרשמתי כי במיקומה הנוכחי של המצלמה ובזווית שהיא מכוונת קיימת היתכנות שהמצלמה מצלמת בנוסף לדלת הכניסה לדירת הנתבעת את הכניסה/יציאה מהמעלית וכן את דלת הדירה הסמוכה. אין לשלול את העובדה שלפי שעה המצלמה אכן מצלמת את דלת הכניסה לדירת הנתבעת בלבד. אך לדידי, די בהיתכנות האמורה ודי בעובדה שייתכן ובהטיה קלה של ראש המצלמה ניתן לשנות את טווח הצילום שלה כדי לעורר אצל בעל הדירה הסמוכה את החשש שמא עוקבים אחריו או שמא משנים את זווית הצילום ומתחקים אחר תנועותיו ותנועות הבאים לדירתו.

17. בנסיבות אלה, איני סבורה כי הצבת המצלמה במיקומה הנוכחי, בתקרה שמול דלת הכניסה לדירת הנתבעת, מהווה שימוש רגיל סביר ברכוש המשותף.

18. מביקורי במקום התרשמתי כי קיימת אפשרות אחרת להתקנת המצלמה באופן שלא תאפשר לראות או לצלם את דלת הכניסה לדירה הסמוכה לדירת הנתבעת. הצבת המצלמה מעל פתח הכניסה/יציאה למעלית שבקומה הרביעית, כשהיא מכוונת לכיוון דירת הנתבעת תביא לכך שלא ניתן יהיה, באופן וודאי, לראות דרכה את דלת הכניסה של הדירה הסמוכה אשר נמצא מעברה השני של המעלית, כיוון הפוך לחלוטין לכיוון דלת דירת הנתבעת, וממילא לא ניתן יהיה להתחקות אחר תנועותיו של בעל הדירה הסמוכה ואורחיו.

19. נראה כי העתקת המצלמה למיקום האמור בסעיף 18 לעיל תאזן בין זכותה של הנתבעת לביטחון ובין זכותו של בעל הדירה הסמוכה שלא לחשוש שמא מתחקים אחר תנועותיו.

20. אשר על כן, ונוכח האמור לעיל, מצאתי להורות לנתבעת להסיר, בתוך 15 ימים מהיום, את המצלמה המותקנת בתקרה שמול דירתה, ולהעתיקה, ככל שתמצא לנכון, לקיר שמעל המעלית שבקומה הרביעית של הבית, באופן שתהיה מכוונת לכיוון דירתה, כאמור. הנתבעת תישא בעלות הסרת המצלמה והעתקתה, כאמור.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים**

מס' התיק: 148/16

**בפני המפקחת על רישום מקרקעין
בנתניה**

21. כן אני מורה לנתבעת לשלם לתובעת החזר עבור האגרה ששולמה בתיק בסך של 650 ₪ אשר ישולמו בתוך 30 ימים מהיום, שאם לא כן, יישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד למועד התשלום בפועל. בנסיבות העניין לא מצאתי לחייב בהוצאות נוספות.

ניתן בלשכתי, בהעדר הצדדים, היום, יד' סיון, 8 ביוני, 2017. עותק יומצא.

אסתי שחל
מפקחת על רישום מקרקעין, נתניה