



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 7/151/2015

מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה

לפני כבוד המפקחת אסתי שחל

בעניין:

1. משה נגר

2. מיה נגר

ע"י ב"כ עוה"ד אבו מוך ראאד

ת.ד. 351. באקה אל גרבייה

טל: 04-6281295, פקס: 04-6281297

- נ ג ד -

הנתבעים

1. יוחנן יעקובוב

2. זינה יעקובוב

ע"י ב"כ עוה"ד מימון דוד ואח'

רח' רמז 13, נתניה

טל': 09-8629592, פקס: 09-8329166

הנתבעים

פסק דין

1. עניין לנו בתביעה למתן צו עשה אשר יורה לנתבעים להסיר את המצלמות שהותקנו על ידם ברכוש המשותף.
2. המדובר בבית המשותף שברחוב נחמיה 44, בנתניה הידוע כגוש 7940 חלקה 94 (להלן: "הבית").
3. התובעים הם בעלי דירה בקומה הראשונה של הבית, והנתבעים הם בעלי דירה בקומת הקרקע של הבית.
4. טענות התובעים יפורטו להלן בתמצית: הנתבעים השתלטו על הרכוש המשותף של הבית, ותפסו בו חזקה ייחודית; הנתבעים התקינו מצלמות ברחבי הרכוש המשותף של הבית באופן המאפשר להם לעקוב מקרוב אחר תנועותיהם ומהליכיהם של התובעים, ילדיהם ואורחיהם; בהתקנת המצלמות יש משום פגיעה בזכות הקניין של התובעים, באוטונומיה ובפרטיותם של התובעים; הצבת המצלמות היא בניגוד לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א - 1981; לא ניתנה הסכמת האסיפה הכללית של הבית להתקנת המצלמות; הנתבעים מתעמרים, מאיימים ומגדפים את התובעים; בין הצדדים התנהלו ואף מתנהלים תביעות בבתי משפט שונים, וכך ניתנו בעניינם צווי הגנה הדדיים.
5. טענות הנתבעים יפורטו להלן בתמצית: בין הנתבעים ובעלי הדירה מהם רכשו התובעים את דירתם נחתם הסכם לחלוקת שימוש בחצר הקדמית של הבית אשר חל אף על התובעים בהתאם לקביעות פסק הדין בתיק אזרחי 8099/06 (שלום נתניה) שניתן בעניינם של הצדדים בשנת 2008; בין הצדדים קיימת הסכמה כי



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 7/151/2015

מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה

הקירות החיצוניים בקומת הקרקע המקיפים את דירת הנתבעים, צמודים לדירת הנתבעים, והקירות החיצוניים בקומה הראשונה המקיפים את דירת התובעים, צמודים לדירת התובעים. נוכח הסכמה זו רשאים היו הנתבעים להתקין את המצלמות על גבי הקירות החיצוניים של הדירה בקומת הקרקע, כפי שעשו בפועל, והתובעים מנועים מלטעון אחרת; בין הצדדים מתנהלים הליכים משפטיים משנת 2006 ועד היום לרבות מעורבות משטרת ישראל והגשת תלונות מצד הנתבעים בגין הטרדות ואיומים מצד התובעים; ילדי התובעים צועקים ומרעישים בכוונה בכל שעות היממה ובמיוחד בשעות הצהריים ובשעות הערב דבר המטריד את מנוחתם של הנתבעים ובמיוחד את מנוחתו של הנתבע 1 הסובל מבעיות בריאותיות; התובעים וילדיהם מזמינים את חבריהם ובני משפחתם להיכנס לחצר ולהביט בכוונה תחילה דרך פתחי חלונות הנתבעים; בת הנתבעים נאלצת לשהות ולישון בחדרה עם תריסי חלון סגורים 24 שעות ביממה; התקנת המצלמות נועדה להרתיע את התובעים וילדיהם מהתנהגותם זו, ולשמור על פרטיותם וביטחונם של הנתבעים; 3 מתוך 4 בעלי דירות בבית נתנו את הסכמתם להתקנת המצלמות; התובעים לא הביעו התנגדות להצבת המצלמות והתובע 1 אף נתן את הסכמתו לכך; על מנת למזער את אי הנוחות שהמצלמות גורמות לתובעים, הוגדרו המצלמות באופן כזה שההקלטה חלה רק כאשר מישהו או משהו מתקרב לחלונות בית הנתבעים כדי צעד, צעד וחצי, וכי ההקלטה מפסיקה כדקה לאחר היציאה מהטווח האמור; השטח המדובר חשוף כולו, ממילא, לעיני כל, כך שניתן לראות ללא קושי רב בכל המתרחש בחצר התובעים.

ההליכים בתיק

6. ביום 22.05.16, ערכתי ביקור במקום, בנוכחות הצדדים ובאי כוחם, על מנת להתרשם באופן בלתי אמצעי מטענות הצדדים וממיקומן של המצלמות, ומפעולתן. להלן רשמיי:

א. מדובר בבית המורכב ממבנה אחד ומכיל 4 דירות. שתיים בקומת הקרקע ושתיים בקומה הראשונה.

ב. דירת הנתבעים ממוקמת בקומת הקרקע של הבית, ומעליה דירת התובעים בחלקו הקדמי של הבית (לכיוון רחוב נחמיה).

ג. שטח החצר הקדמי בצדו הצפוני והצפון מזרחי של הבית משמש את דירת התובעים (להלן: "חצר התובעים"), ושטח החצר הקדמי בצדו הדרומי והדרום מערבי של הבית משמש את דירת הנתבעים (להלן: "חצר הנתבעים").

ד. קיימת גדר המפרידה בין החצרות הנ"ל בצדו הקדמי של הבית.

ה. לכל אחת מהדירות כניסה נפרדת. הכניסה לדירת התובעים היא בצדו הצפוני של הבית והכניסה לדירת הנתבעים היא בצדו הדרומי של הבית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 7/151/2015

מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה

ו. חדר השינה והסלון שבדירת הנתבעים משקיפים לחצר המשמשת את דירת התובעים.

ז. מצלמה אחת מותקנת בקיר החיצוני המקיף את דירת הנתבעים בצדו הקדמי של הבית (זה הפונה לרחוב נחמיה). שתי מצלמות נוספות מותקנות בקיר החיצוני המקיף את דירת הנתבעים בצדו הצפון מזרחי. כן מותקנות 2 מצלמות נוספות בתחום דירת הנתבעים, והם אינן נושא המחלוקת בתיק זה.

ח. המצלמות מופנות לחצר התובעים.

ט. במהלך הביקור ביקשתי להיכנס אל דירת הנתבעים על מנת להתרשם מן התמונות הנצפות מבעד לעדשות המצלמות בדירתם. באחד מהחדרים בדירת הנתבעים ניצב מחשב אליו מועברות התמונות המצלמות "בזמן אמת" ע"י המצלמות. בתמונות, כאמור, נצפתה חצר המשמשת כאמור את דירת התובעים, וכן את שביל הכניסה לדירת התובעים.

7. בתיק הוגשו ראיות, נשמעו עדויות, הצדדים הגישו סיכומיהם, ועתה נותר להכריע בתובענה.

דיון והכרעה

8. למקרא חומר הראיות, שמיעת העדים, ולאחר שקיימתי ביקור במקום, מצאתי לקבל את התביעה, ונימוקי יפוטו להלן:

המסגרת הנורמטיבית

9. הצבתן של מצלמות הפכה לאחרונה לתופעה נפוצה. מצלמות מותקנות כיום כמעט בכל מקום, במקומות ציבוריים ובמקומות פרטיים. תופעה זו מעוררת סוגיות כבדות משקל של זכויות יסוד שעניינן הגנה על הקניין מחד והגנה על הפרטיות מנגד. לעיתים, זכויות אלה מתנגשות זו בזו, ויש צורך למצוא את נקודת האיזון המדויקת ביניהן. ברי, כי יש לבחון כל מקרה ומקרה לגופו שכן נקודת האיזון עלולה להיות שונה ממקרה אחד למשנהו.

10. דברים אלה יפים אף מקום בו מותקנות מצלמות בבתים משותפים. פרק ו' לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 (להלן: "חוק המקרקעין") העוסק בבתים משותפים, נועד להסדיר את הזכויות שיש לכל בעל דירה בבית המשותף, ולהתוות את יחסי השכנות בין בעלי הדירות כתוצאה מהיותם "שותפים על כורכס" בחלקים שונים בבית המשותף. בעלות של דירה בבית משותף, שונה היא מזכות הבעלות "הקלאסית" ומוגבלת היא במגבלות הנובעות מאופיו של הבית המשותף, המתאפיין בניהול משותף בהתאם להחלטות המתקבלות ע"י רוב בעלי הדירות ובצורך לנהוג בהתחשבות ובתום לב כלפי בעלי הדירות האחרות בבית. בתוך כך, קבע חוק המקרקעין מנגנונים שנועדו לעגן את הזכות הקניינית של בעל דירה בבית משותף הן בדירתו והן ברכוש המשותף, תוך הכפפתה לזכויותיהם של בעלי



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 7/151/2015

מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה

הדירות האחרים, ולהסדרים שכל בעלי הדירות קבעו ביניהם. ראה ע"א 7112/93
צודלר בתיה נ' יוסף שרה, פ"ד מח(5), 550:

"...ההסדר שקבע הדין לבית המשותף מגביל את זכותם של בעלי הדירות לעשות גם ברכוש המשותף גם בדירות שבבעלותם, וגם בכך ניכרת ייחודיותו הנורמטיבית של הבית המשותף ושל ההסדרים החלים עליו... יתירה מזאת: הבית המשותף מסרב לשייך עצמו אך לדיני הקניין בלבד, והרי יש בו יסודות שמעבר לדיני הקניין. יסודות – יוצרים אלה בבית המשותף – יסודות שהם מטה-קנייניים – כוללים, בין השאר, את תקנון הבית המשותף, את אסיפת הדיירים... אכן, בית משותף יוצר מעין חיים – בצוותא של בעלי הדירות – חיים קומונאליים – והקניין שיש לכל בעל דירה לעצמו, כפוף לא אך להגבלות אלו ואחרות שבעל קניין "קלאסי" כפוף להן (כגון מטרדים), אלא להגבלות נוספות...נלמד מכאן, כי הרוכש דירה בבית משותף – הוא הדין במי שדירה בבית משותף נפלה לבעלותו בדרך אחרת – מעלים עליו כי הסכים מראש לוותר על חלק מן האוטונומיה הקניינית הקנויה לו, וכמו היקנה חלק מזכויותיו למסגרת השיתופית המתמשכת והקבועה".

11. כך קובע סעיף 2 (ב) לתקנון המצוי שבתוספת הראשונה לחוק המקרקעין (להלן: "התקנון המצוי"):

"בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים בדירה אחרת או מסכנים או עשויים לסכן את קיומה, או משנים או עשויים לשנות את ערכה, אלא אם קיבל תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת".

12. ביחס לרכוש המשותף, קובע סעיף 2(א) לתקנון המצוי כי:

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

מהוראת חוק זו 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. יחד עם זאת, הלכה פסוקה היא כי לא כל "שימוש" ברכוש המשותף מהווה "פגיעה", המצריך את קבלת הסכמת האסיפה הכללית. בשורה של פסקי דין שבראשה פסק דין בע"א 549/73 וינטרס ואח' נ' זמורה ואח', 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.

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 יחשב שימוש חריג. התשובה לשאלה מהו "שימוש סביר", תוכרע,



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 7/151/2015

מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה

בסופו של דבר, בהתאם למקום, לזמן ולנוהג המקובל. [ר': א. אייזנשטיין, **יסודות והלכות בדיני מקרקעין** (חלק שלישי – בתים משותפים, תשס"א-2001) 101].

13. נבחן את המקרה דנן, על רקע ההלכות דלעיל.

מן הכלל אל הפרט

14. אין חולק כי כל חצר הבית המשותף נושא ההליך רשומה כרכוש משותף, וכי לא הוצמדו ברישום שטחי החצר. על אף זאת, מחומר הראיות עלה כי קיימת חלוקה היסטורית רבת שנים של החצר בין 4 בעלי הדירות בבית אשר אותותיה גם ניכרו בשטח במועד הביקור במקום.

15. על פי החלוקה הנוהגת החצר הקדמית משמשת באופן ייחודי את בעלי הדירות שבחזית הבית (הפונה לרחוב נחמיה) דהיינו את התובעים והנתבעים, ואילו החצר האחורית משמשת באופן ייחודי את בעלי הדירות שבעורפו של הבית.

16. עוד לפי החלוקה הנוהגת שטח החצר הקדמי מחולק בין בעלי הדירות שבחזית הבית באופן כזה שהחצר בצדו הצפוני והצפון מזרחי של הבית משמשת את דירת התובעים, ושטח החצר הקדמי בצדו הדרומי והדרום מערבי של הבית משמשת את דירת הנתבעים.

החלוקה הנ"ל אושרה בפסק דין שניתן בעניינם של הצדדים בת.א. 8099/06 (שלום נתניה) ע"י כבוד השופטת קלוגמן ביום 25.9.08 אשר צורף כנספח 2 לתצהירי הנתבעים.

17. אין חולק כי 3 המצלמות מופנות לשטח החצר המשמשת את התובעים, והדבר נראה אף בביקורי במקום.

18. מר נועם לוי, מתקין המצלמות שהעיד מטעם הנתבעים, אישר בעדותו כי המצלמות מצלמות "בזמן אמת" את כל שטח החצר המשמש את התובעים (פרוטוקול מיום 22.5.16, עמ' 5, שורה 6, וכן שורה 19).

19. תימוכין לכך מצאתי גם בתמונות ת/3 ות/4 המשקפות את אשר נראה מבעד למצלמות ובהן ניתן לראות את כל שטח החצר המשמש את התובעים ואף את שביל הכניסה המוביל לדירתם. מראה זה נחזה אף בעת ביקורי במקום ראה סעיף 6 ט' לעיל.

20. משמעות הדברים היא כי התקנת המצלמות במיקום ובאופן בו הותקנו מאפשרת לנתבעים להתחקות בכל עת ובזמן אמת אחר תנועותיהם של התובעים, ילדיהם ואורחיהם ברחבת החצר בשימושם הייחודי של התובעים. כמו כן, ובהינתן כי המצלמות מצלמות בזמן אמת את שביל הכניסה לדירתם של התובעים, הרי שיכולים הנתבעים להתחקות בכל רגע נתון גם אחר הבאים לדירתם של התובעים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 7/151/2015

מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה

21. ברי כי בעל דירה בבית משותף זכאי להתהלך בתחומי הבית המשותף בין בדירתו ובין ברכוש המשותף מבלי שתיפגע זכותו לפרטיות, ומבלי שירגיש ששלוות חייו או חירותו מאוימים ע"י בעל דירה אחר בבית המתחקה, כפי שמצאתי במקרה דנן, אחר תנועותיו ומעשיו בכל רגע נתון. זכות הקניין כוללת את הזכות הבסיסית להתהלך בתחומי הבית המשותף ללא חשש למעקב ופגיעה בפרטיות, וזאת יש לאפשר לתובעים.

22. בנסיבות אלה, איני מוצאת כי התקנת המצלמות עולה בקנה אחד עם הגדרת השימוש המותר ברחבי הבית המשותף, כמפורט בפרק "המסגרת הנורמטיבית" לעיל בין אם הותקנו ברכוש המשותף, כטענת התובעים ובין אם הותקנו בשטח שהוצמד לדירת הנתבעים כטענת הנתבעים. כך או אחרת, אני מוצאת כי יש בהתקנת המצלמות משום פגיעה קשה בפרטיותם של התובעים.

23. למסקנה דומה נגיע גם מניתוח הוראות הגנת הפרטיות, התשמ"א – 1981 האוסר על פגיעה בפרטיות. פגיעה בפרטיות על פי חוק זה היא, בין היתר, "צילום אדם כשהוא ברשות היחיד".

24. טענו הנתבעים כי הגם ש-3 המצלמות מופנות לחצר התובעים מצלמות כל העת, הרי שההקלטה חלה רק כאשר מישהו מתקרב לחלונות בית הנתבעים כדי צעד, צעד וחצי, וכי ההקלטה מפסיקה כדקה לאחר היציאה מהטווח האמור. בכך, לטענת הנתבעים יש כדי למזער את הפגיעה בפרטיותם של הנתבעים. אין בידי לקבל טענה זו. צילום המתרחש כל העת בנעשה בחצר התובעים תוך שהנתבעים יכולים להתחקות אחר תנועותיהם ומעשיהם של התובעים בכל רגע נתון היא כשלעצמה פוגענית, והעובדה כי הצילום האמור מתועד באמצעות הקלטה באופן האמור, אינה מורידה ואינה מעלה לעניין זה.

25. עוד טענו הנתבעים כי ממילא ניתן לצפות בחצר התובעים מחלונות דירתם, ומשכך אין הבדל בין צפייה ישירה בעיניהם של הנתבעים לחצר התובעים לבין צפייה לחצר האמורה באמצעות המצלמות. דין טענה זו להידחות. העובדה שנתוני דירת הנתבעים מאפשרים צפייה לחצר התובעים אין בה כדי להוות הכשר לנתבעים להוסיף אפשרות צפייה ומעקב אחר תנועות התובעים בחצרם. טוב יעשו הנתבעים אם יצמצמו ככל האפשר את הצפייה לחצר התובעים מדירתם, ולבטח אין בידי לאשר להם לשכלל ולהרחיב את הצפייה, ויכולת המעקב באמצעים טכנולוגיים.

26. לא מצאתי לקבל את טענת הנתבעים כי קיימת בין הצדדים הסכמה כי הקירות החיצוניים המקיפים את דירת הנתבעים יוצמדו לדירת הנתבעים, והקירות החיצוניים המקיפים את דירת התובעים יוצמדו לדירת התובעים, ומשכך, קמה להם הזכות, כך לטענתם, להתקין את המצלמות בקירות החיצוניים המקיפים את דירתם.

הקירות החיצוניים של הבית, שעל גביהם הותקנו המצלמות, מהווים קירות משותפים, וראו בעניין זה את הגדרת "רכוש משותף" בסעיף 52 לחוק המקרקעין.



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 7/151/2015

מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה

הצמדה של חלק מסוים מהרכוש המשותף, ובכלל זה קירות חיצוניים, לדירה פלונית מצריכה הסכמה של כל בעלי הדירות בבית (ראה סעיף 62 לחוק המקרקעין וכן סעיף 12 לתקנון המצוי), ובמקרה דנן של כל 4 בעלי הדירות בבית - זאת לא נטען בפני, וממילא לא הוכח. כך גם לא הוכחה הסכמת התובעים להצמדה האמורה, וממילא לא די בה, שכן נדרשת, כאמור, הסכמת כל 4 בעלי הדירות, וזו לא הוכחה.

הנתבעים מפנים להליך אחר שנוהל בין הצדדים בבית משפט השלום בנתניה במסגרת ת"א 9007-08 (שלום נתניה) שם נתבעו התובעים כאן ע"י הנתבעים כאן, בין היתר, בטענה לנזקי רטיבות בדירתם. לטענת הנתבעים, התובעים טענו בהליך האמור כי הם אינם אחראים לליקויים שנמצאו באיטום הקירות בדירת הנתבעים וכי החובה לתיקונם מוטלת על הנתבעים, וכי טענתם זו של הנתבעים התקבלה ע"י בית המשפט. משכך, לטענת הנתבעים, מנועים התובעים לטעון כי יש להם זכויות בקירות האמורים. עיינתי במסמכי בי דין המתייחסים להליך האמור ונחה דעתי שהללו אינם רלבנטיים להליך שלפני מהטעמים הבאים: ראש וראשון, בפסק הדין האמור אין קביעות עובדתיות של בית המשפט שם בהתייחס למעמדם של הקירות החיצוניים, כך שממילא לא קיימת פלוגתא פסוקה בעניין. שנית, אפילו סבורים היו התובעים כאן, בהליך הקודם, כי הקירות החיצוניים צמודים לדירות, הרי שבהעדר הכרעה פוזיטיבית בעניין זה בהליך האמור, אין הדבר מחייב בהליך שלפני.

מבלי לפגוע באמור לעיל, ולמעלה מן הדרוש, מצאתי להוסיף כי אף לו היו הקירות החיצוניים שעל גביהם הותקנו המצלמות צמודים לדירת הנתבעים, לא היו רשאים הם, כאמור, להתקינם, נוכח הפגיעה אותה מצאתי בפרטיותם של התובעים שאינה עולה בקנה אחד עם הוראת סעיף 2(ב) לתקנון המצוי והוראות החוק להגנת הפרטיות לעיל.

27. טענה נוספת שהועלתה ע"י הנתבעים היא כי 3 מתוך 4 בעלי הדירות בבית נתנו את הסכמתם להתקנת המצלמות ואלו הם: פרץ אנט ועמרם, כחלון עמוס ואיבט והנתבעים. לצורך הוכחת טענתם זו צירפו הנתבעים לתצהיריהם שני מסמכים שכותרתם "מכתב הסכמה" המיוחסים לה"ה כחלון ופרץ. עיינתי בכתבי ההסכמה הנ"ל ומצאתי כי הסכמת ה"ה כחלון הוגבלה באופן כזה שהמצלמות "יכוונו לחלונות מש' יעקובוב" (הנתבעים א.ש.). בלבד. מהראיות שהובאו לפני, כאמור לעיל, המצלמות מאפשרות צפייה בכל חצר התובעים ולא רק בחלונות דירת הנתבעים, ומשכך, מצאתי לדחות את טענת הנתבעים כי ניתנה הסכמת ה"ה כחלון להתקנת המצלמות בטווח בו הן מצלמות בפועל. כפועל יוצא, מצאתי לדחות את טענת הנתבעים כי רוב בעלי הדירות נתנו הסכמתם להתקנה, כאמור.

מכל מקום, גם לו אניח, כי 3 מתוך 4 בעלי הדירות בבית נתנו את הסכמתם להתקנת המצלמות, והתובעים לבד מתנגדים, אין בכך כדי להתיר התקנת המצלמות במקרה דנן, שכן המצלמות מצלמות רק את חצר התובעים שלהם שימוש ייחודי בה בהתאם לחלוקה ההיסטורית שבין בעלי הדירות, כמפורט לעיל.



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 7/151/2015

מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה

בנסיבות אלה, ברי כי הפגיעה בפרטיות נגרמת לתובעים בלבד, ואין הסכמתם של בעלי הדירות האחרים, שפרטיותם אינה נפגעת כלל, כדי להכשירה.

יתירה מכך, במקרה הנדון הפגיעה בהתקנת המצלמות היא בראש ובראשונה בתובעים עצמם. לפיכך, בהיעדר הסכמת התובעים לכך, לא ניתן כלל להכשיר את התקנת המצלמות באופן בו הותקנו, וזאת, כאמור, אף אם הייתה קיימת הסכמת כל יתר בעלי הדירות לכך (ראו והשוו לסעיף 62 לחוק המקרקעין הדורש את הסכמתו הפרטנית של בעל דירה שזכותו עתידה להיפגע עת מבוקש לערוך שינוי בתקנון הבית המשותף).

28. עוד טענו הנתבעים כי התובע 1 נתן את הסכמתו להתקנת המצלמות, ומשכך הוא מנוע כעת מלטעון אחרת. לצורך הוכחת טענה זו צירפו לתצהיריהם תמלול שיחה שהתקיימה בין התובעים לנתבעים. התמליל הוגש שלא בהתאם לדיני הראיות ולהלכה הפסוקה בדבר אופן הגשת הקלטה (עפ' 869/81, שניר נ' מדינת ישראל, פד לח (4) 169). אמנם, בהתאם לסעיף 75 (א) לחוק המקרקעין, מוסמך המפקח לסטות מדיני הראיות וסדרי הדין, וזאת אם "היה משוכנע שהדבר יועיל לגילוי האמת ועשיית הצדק", אולם במקרה הנדון לא מצאתי טעם המצדיק לעשות שימוש בסמכות זו. בנוסף, להגשת ההקלטה והתמלול כדין קיימת חשיבות לא רק במישור הטכני-פרוצדורלי, אלא, ואולי אף בעיקר- במישור המהותי. הדרישה לביצוע ההגשה כדין נועדה לוודא, בין היתר, כי מדובר בהקלטה מהימנה וכי לא בוצעו כל שינויים בצורת תוספות או השמטות (ראה פרשת שניר לעיל). לא ניתן לבחון זאת ללא הגשתן כדין. לפיכך, אין לקבל את התמלול כראייה קבילה בהליך זה.

מבלי לפגוע באמור לעיל, ולמעלה מן הדרוש, מצאתי להוסיף כי שוכנעתי מעדותו של התובע 1, שהייתה אמינה עלי, כי סבר כי המדובר בהתקנת מצלמות בחצר הנתבעים (ראה פרוטוקול מיום 22.5.16, עמ' 8, שורות 15-21). לא מצאתי כי המדובר בהרחבת חזית, כנטען ע"י הנתבעים בסיכומיהם, בהינתן כי הדברים נאמרו כתשובה לשאלותיו של ב"כ הנתבעים בחקירתו הנגדית.

טענת הנתבעים כי התובע 1 נתן הסכמתו להתקנת המצלמות נושא ההליך אינה עולה בקנה אחד אף עם השכל הישר, שכן הדעת אינה נותנת שבעל דירה ייתן הסכמתו להתקנת מצלמות אשר יצלמו אחר המתרחש בתוך חצרו שלו.

29. לבסוף טענו הנתבעים כי התקנת המצלמות נועדה להגן על ביטחונם ופרטיותם וכן להרתיע את התובעים וילדיהם "מלהוציא לפועל את מזימתם למרר את חייהם של הנתבעים ולהפוך אותם לבלתי נסבלים בכל שעות היום והלילה" (ראה סעיף 38 לסיכומי הנתבעים).

ממסכת הראיות שהובאה ניכר כי בין הצדדים שוררים יחסים טעונים קשים ומורכבים. ממכלול העדויות שנשמעו בפני מצאתי כי האינטרס העומד מאחורי הצבת המצלמות הוא במידה רבה להרתיע ואף להפחיד את התובעים וזאת על מנת שאלו יישמעו לדרישות הנתבעים. דברים אלה באו על רקע העדר שביעות רצונם



מדינת ישראל
משרד המשפטים

מס' תיק: 7/151/2015

מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה

של הנתבעים מפעילות ילדי התובעים והרעש וההמולה המתלווים לכך בחצר התובעים. יש לזכור כי בעלי הדירות בבית משותף אינם בוחרים איש את רעהו, והם כאילו נכפים זה על זה באורח אקראי עקב עצם מגוריהם המשותפים. לעיתים קרובות עשויים יחסים אלו להימשך שנים רבות, ולעיתים פעולתו של האחד משפיעה בהכרח על מצבו של האחר. משכך, ועל מנת לאפשר לבית להתנהל בצורה תקינה, מצווים הם לנהוג, איש כלפי רעהו, בסובלנות, הגינות ובתום לב. ראה לעניין זה ע"א 2896/90, יוסף טרוצקי נ' אלפונסו דיין, פ"ד מו(5) 454.

מעדותה של הנתבעת 2 עולה כי עיקר מטרתם של הנתבעים בהצבת המצלמות הוא איסוף ראיות כנגד התובעים. ראה פרוטוקול מיום 22.5.16, עמ' 22, שורות 19-21: **"אין לי שום דבר אני צריכה הוכחות שמתקרבים לחלונות שלי. ש. ניסת ללכת לשיטור הקהילתי ולהתלונן על מעשים כאלה? ת. הייתי מספר פעמים במשטרה ואמרו לי להביא הוכחות"**.

כך גם עלה מעדותה של בתם של הנתבעים, הגב' יעקובוב אסתר. ראה פרוטוקול מיום 22.5.16, עמ' 14, שורות 2-4: **"ש. בעצם הסיבה שבגינה התקנתם את המצלמות היא כדי להוכיח את ההתנהגות הלא ראויה שאתם טוענים לה לגבי התובעים. ת. כן". בנוסף, עמ' 15, שורה 2 "המצלמות הן לצורך הוכחות"**.

"איסוף ראיות" ע"י הנתבעים אינו מצדיק התקנת המצלמות. משטרת ישראל היא הגוף שלו נתונות על פי חוק סמכויות בילוש ומעקב אשר אינן נתונות לאזרח ובכלל זה לנתבעים. בין היתר, מוענקות למשטרה כמי שעושה את תפקידה הגנה מפורשת בחוק הגנת הפרטיות ובחוקים נוספים.

30. אשר על כן, ונוכח כל האמור לעיל, אני מקבלת את התביעה ומורה לנתבעים, להסיר בתוך 10 ימים מהיום, את 3 המצלמות שהתקינו בקירות החיצוניים המקיפים את דירתם והמופנים לחצר התובעים, נושא ההליך.

31. כמו כן, אני מורה לנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לתובעים סך של 5,000 ₪ עבור הוצאות ההליך הכוללות שכר טרחת עו"ד. סכום זה ישולם בתוך 30 ימים מהיום שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל. בפסיקת הוצאות אלה לקחתי בחשבון את הבקשות שהוגשו ע"י הצדדים וכן את מספר הדיונים בתיק.

ניתן בלשכתי, בהעדר הצדדים, היום, ז' בתשרי, תשע"ז, 9 באוקטובר, 2016. עותק יומצא.

אסתי שחל
מפקחת על רישום מקרקעין
נתניה