

חברת המעקב נכנסת הביתה: פרטיות בבתים משותפים בעידן המצלמות והמנדלים

א. מבוא

השימוש במצלמות אבטחה במעגל סגור בבתים משותפים גדל בשנים האחרונות. מאחר שאין מדובר בעניין מסובך או יקר במיוחד, בעל דירה (או דייר) בבית משותף יכול בקלות יחסית להציב מצלמות ברכוש המשותף כרצונו. יתרה מזו, במגדלי המגורים ההולכים ומתרבים במחוזותינו¹ המצלמות נהפכות במידה רבה לחלק מובנה מהרכוש המשותף – אמצעי להבטחת הפרטיות של הדיירים, ביטחונם ותחושת האקסקלוסיביות המלווה את הבנייה המגדלית.² כתוצאה מכך, כמעט בלי משים, דווקא בקניין הפרטי, בסביבה הביתית, הדיירים חשופים לצילום ולתיעוד יום-יומי של אורחותיהם ומהלכיהם האישיים ביותר.³ הצבת מצלמות בבתים משותפים מעוררת שאלות חדשות בנוגע להיקף הזכות לפרטיות במרחב הפרטי הייחודי של הרכוש המשותף. בהקשר של בתים משותפים ותיקים ונמוכי קומה, מרחב זה היה על פי רוב שולי ומצומצם, אך עם המעבר לבנייה גבוהה הוא משנה את אופיו ואת היקפו. האם הצבת מצלמות ברכוש המשותף מותרת מבחינה קניינית? האם היא פוגעת בפרטיות הדיירים? האם היא מהווה שימוש סביר ברכוש המשותף? ואם כן – מי מחליט על כך? לאיזו מטרה ובאילו תנאים? המשפט במידה רבה עיוור לשאלות אלו משום שהוא אינו מתייחס לשימוש במצלמות כאל שימוש ייחודי, בעל השלכות אפשריות על הזכות לפרטיות. המשפט עיוור גם לשינוי שהמגדלים מביאים באופי המרחב הבנייני,

* עורכת־דין ומתכננת ערים המתמחה בתכנון ובנייה, מקרקעין, התחדשות עירונית, דיור ומשפט מנהלי. תלמידת מחקר לתואר שלישי בהנחייתה של פרופ' רחל אלתרמן, במסלול לתכנון ערים ואזורים בפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון. המחברת מודה לרחל אלתרמן, למיכאל בירנהק על התייחסותו החשובה והמועילה, לרון אידלמן, לנעם פיינסטון על ההתייחסות והליווי, לחברי מערכת כתב העת משפט, חברה ותרבות אנה אלנפורט, יונתן חסדאי וגיל צברי ולקוראים האנונימיים על הערותיהם המועילות.

1 ראו הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שנתון סטטיסטי לישראל 65, פרק 22 (2014).
2 ראו Amnon Frenkel, *Spatial Distribution of High-Rise Buildings within Urban Areas: The Case of the Tel-Aviv Metropolitan Region*, 44 URBAN STUD. 1973 (2007) Talia; Margalit, *Public Assets Vs. Public Interest: Fifty Years of High-Rise Building in Tel Aviv-Jaffa*, 29 GEOGRAPHY RESEARCH FORUM 48, 48-82 (2009) Talia Margalit, *Multi-Spot Zoning: A Chain of Public-Private Development Ventures in Tel Aviv*, 37 CITIES 73 (2014).
3 להגדרות המילים: בית, דירה, בית משותף, בעל דירה ורכוש משותף ראו ס' 52 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, ס"ח 259. מאמר זה מתייחס לבתים משותפים למגורים בלבד.

שכן דיני הבתים המשותפים אינם מבחינים בין בתים משותפים מסוגים שונים, למשל לפי גובהם או לפי מספר יחידות הדיור שבהם.⁴ לפיכך, הצבת מצלמות ברכוש המשותף טרם קיבלה התייחסות מעמיקה במשפט, בספרות או בשיח הציבורי.

מאמר זה הוא סנונית ראשונה בחקר הנושא והוא קורא להסדרתו בחוק. המחקר מבוסס על ניתוח משולב של פסקי דין וראיונות חצי-מובנים עם בעלי עניין במגדלים. בפסקי הדין שאותרו במסגרת המחקר הוצבו המצלמות עצמאית על ידי בעלי דירות כחלק מסכסוך שכנים מתמשך, לרוב בבתיים משותפים נמוכי קומה וותיקים. לעומת זאת, במגדלים הוצבו המצלמות כמעשה ניהולי-ארגוני; הן נועדו להגן על אינטרסים של כלל בעלי הדירות, גם אם יש בכך כדי לכרסם באוטונומיה ובפרטיות של בעל הזכויות היחיד.⁵ בעוד שהצבת מצלמות על ידי בעל דירה יחיד יכולה ככלל לעלות כדי פגיעה בפרטיות כהגדרתה בחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 (להלן: חוק הגנת הפרטיות), הצבת מצלמות במגדלים, דומה יותר להצבתן במרחב הציבורי באופן שאינו מקבל מענה בחוק.

אטען כי במצב המשפטי הנוכחי, בהתנגשות שבין הזכות לפרטיות לזכות הקניין, ידה של זכות הקניין על העליונה. הן בפסיקה והן בראיונות שערכתי עם דיירים ועם נציגים של חברות לניהול ואחזקת מבנים (להלן: "חברות ניהול") עולה כי הצבת מצלמות נתפסת כחלק מהאוטונומיה של בעלי הדירות להשתמש בקניינם כרצונם, גם במחיר פגיעה בפרטיות. בפסיקה על פי רוב הכריעה את הכף תפיסה קניינית שלפיה השימוש במצלמות מקובל ושגור ועל כן בעל הקניין יכול לעשותו גם בהיעדר הסכמה של יתר בעלי הדירות, כחלק

4 כיום אין במשפט או בספרות הגדרה מקובלת למונח "בנייה גבוהה". תקנה 1 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970, מגדירה "בניין גבוה" כך: "בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 13 מטרים"; כלומר בניין של יותר מארבע קומות. התקנה מגדירה "בניין רב קומות" כך: "בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים"; כלומר בניין של יותר מעשר קומות. הגדרות אלו אינן מוזכרות בחוק המקרקעין. בהקשר זה ראו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תחזוקת מבנים גבוהים בישראל 4 (2017); שם מובאת הבחנה בין בניינים בהתאם לדרישות התחזוקה החלות עליהם: בניין גבוה: חמש עד תשע קומות, בניין רב קומות: עשר עד עשרים קומות, מגדל: 21 קומות ומעלה. בהתאם להגדרה זו נערכו הראיונות ביחס למגדלים של כעשרים קומות. עם זאת, וכמפורט להלן בחלק ב.2, אני סבורה שיש מאפיינים נוספים המבחינים בין בנייה נמוכה ותיקה לבנייה גבוהה חדשה שאינם רק גובה הבנייה (או התשתיות המצריכות תחזוקה). הללו מתקיימים במידות שונות בבתיים משותפים מסוגים ומגדלים שונים. כך, למשל, מאפיין מרכזי המשפיע מאוד על ניהול הבתים המשותפים הוא מספר יחידות הדיור, קרי: מספר הבעלים המעורבים בניהול הבית המשותף. גם לעניין זה אין הגדרה מקובלת במשפט או בספרות של המאפיין שהופך בית משותף ל"גדול", אך מקובל לחשוב שככל שמספר בעלי הדירות גדל, גם מורכבות הניהול גדלה. המשמעות היא שהדברים האמורים במאמר זה עשויים לחול גם על בתיים משותפים נוספים כגון בתים משותפים המורכבים מכמה מבנים ואגפים כאמור בס' 59 לחוק המקרקעין.

5 השוו יהושע ויסמן "יחד ולחוד בבית משותף" משפטים טז 197 (1986); חנוך דגן "פרשנות בדיני קניין, הבית המשותף ובעיית הפעולה המשותפת" עיוני משפט כ 45, 64 (1996).

מהזכות להגנה על קניינו הפרטי ולהנאה ממנו. עם זאת, בהיעדר כללים משפטיים סדורים התקבלו הכרעות סותרות בשאלה אם הצבת מצלמות באזורים שונים ברכוש המשותף מותרת ובאילו תנאים.

במגדלים, הבעלות הפרטית מאפשרת להציב מצלמות בעיקר כאמצעי להגנה על הפרטיות של דיירי המגדל, על ביטחונם ועל קניינם מפני איומים חיצוניים. שיקולים של יעילות ואפקטיביות מעודדים את הגברת השימוש במצלמות ללא התחשבות בשיקולי פרטיות. על פי רוב בעלי הדירות אינם מתנגדים להצבת המצלמות, אך הם כמעט אינם מודעים לאופן הצבתן, למספרן, למיקומן, לטווח הצילום וליכולות הצילום, או לשימוש שנעשה במידע המתועד בהן. כך נהפכות המצלמות מאמצעי שנועד כביכול להסתגרות מן החוץ לאמצעי להסדרה פנימית של המתרחש במגדל ולשמירת הסדר הציבורי בו. כך המצלמות משמשות לא רק את בעלי הדירות, אלא נהפכות לאמצעי מרכזי המשמש גם את חברות הניהול בניהול ובהחזקה של הרכוש המשותף. התייעוד המצולם נהפך לכלי לשמירה על כללי הבניין, ליישוב סכסוכים ולהטלת סנקציות על דיירים – והכול באופן פרטי וללא כל הסדרה.

השילוב בין בעלות פרטית ברכוש המשותף, המגבילה התערבות חיצונית בו, לבין סממניו הציבוריים של הרכוש המשותף ובעיקר זה ה"מגדלי", עלול לעמוד לרועץ לפני הזכות לפרטיות. ראשית, מעבר להיעדר המודעות של בעלי הדירות למצלמות, יש בעייתיות מובנית במנגנון הבית המשותף הנוכחי הכפוף למשטר השיתוף ולשלטון הרוב המחייב את המיעוט. לעומת זאת, מבחינת דיני הפרטיות הכרחי לקבל את ההסכמה של כלל הדיירים להצבת המצלמות. שנית, בעלי הדירות המחליטים על הצבת המצלמות אינם בהכרח אלו שיפנימו את תוצאות הצבתן על פרטיותם, בפרט אם הם לא מתגוררים בבניין. שלישית, נוכח אופיו של המרחב הביתי, המידע שנחשף בו, טבעו והיקפו רבים ורגישים הרבה יותר מאשר במרחבים אחרים. נוסף על כך, מספר הדיירים והצורך בהסדרת היחסים ביניהם לשימוש המשותף מביא לכך שהשימוש במצלמות טומן בחובו גם רכיב של פיקוח ושליטה הממצים את המרחב הפרטי שעומד לרשות הפרט דווקא בסביבת מגוריו, בקניין הפרטי. מאמר זה מציע קווים ראשוניים להתמודדות עם סוגיות אלו ולהסדרת הנושא.

בחלק הבא אציג את המסגרת המשפטית והרקע הנורמטיבי למחקר. אפרט על הזכות לפרטיות, על הבית המשותף כמוסד קנייני ועל יחסי הגומלין בין דיני הפרטיות לדיני הבתים משותפים. הצגת הבית המשותף כוללת את הצעתי לרכיבים המבחינים בין בתים משותפים ותיקים ונמוכי קומה למגדלים בני זמננו: (1) מספר בעלי הדירות והדיירים; (2) היקף הרכוש המשותף ואופיו; (3) התקשרות עם חברות ניהול; (4) נוכחות טכנולוגית ודיגיטלית. בחלק ג אציג את המתודולוגיה. בחלק ד אציג את ממצאי המחקר העולים במשולב מהפסיקה שנבחנה ומהראיונות שערכתי. אתאר את התכליות של הצבת המצלמות ואת אי-הבהירות שבמצב המשפטי הקיים בנוגע ליסוד ההסכמה ולפער בין דיני הבתים המשותפים לדיני הפרטיות, את הפגיעה בפרטיות ואת הסבירות של הצבת המצלמות. בחלק ה אנתח את הממצאים בתווך – שבין זכות הקניין לפרטיות – במרחב ההופך לכוזה שבו הפרט חשוף למעקב תמידי. בחלק ו אמנה אתגרים חדשים לזכות לפרטיות בקניין הפרטי-ביתי ואביא הצעות להסדרה המתייחסת למנגנון הניהול של הבית המשותף ולעקרונות ההסכמה, לרכוש המשותף כמרחב בעל סממנים ציבוריים, להגנה על המידע, להסדרת הפעילות של חברות הניהול ולהסמכתן לעניין המצלמות. בחלק ז אסכם.

ב. רקע ומסגרת משפטית

אפתח בהצגה קצרה של דיני הפרטיות, של דיני הבתים המשותפים ושל הממשק ביניהם. ההתייחסות לבתים המשותפים כוללת את הצעתי למאפיינים המבחינים בין בתים משותפים ותיקים ונמוכי קומה למגדלים החדשים.

1. הזכות לפרטיות

הזכות לפרטיות משתנה בהתאם למקום, לזמן, לשינויים חברתיים ולהתפתחויות טכנולוגיות. בעידן הנוכחי, עם ההתפתחות הטכנולוגית, הפרט חשוף בכל עת למנגנונים מוסדיים, ציבוריים ותאגידיים האוספים מידע על אודותיו, במרחב הפיזי ומחוצה לו, באופן שלא היה כמותו בעבר.⁶ כך, ככלל, הולכת הזכות לפרטיות ומצטמצמת. הלן ניסנבאום (Nissenbaum) מציעה תפיסה של פרטיות הקשרית (Contextual integrity) שלפיה הגנה על פרטיות משמעה הגבלה של זרימת המידע למטרה שלשמה נאסף, בהתאם לנורמות המקובלות באותו הקשר.⁷ כלומר, החשש לזכות לפרטיות אינו נובע מעצם איסוף המידע אלא מאופן השימוש בו וממידת השליטה של הפרט על כך. בהקשרים שונים – כמו, למשל, הבית המשותף – הקדימה הטכנולוגיה את גיבוש הנורמות בדבר השליטה על זרימת המידע המופק בו באופן שעלול לכרסם בשליטת הפרט על המידע המופק על אודותיו. בהיעדר נורמות מקובלות, האיסוף הגובר של מידע והשימוש בו למטרות רבות, לעתים ללא הרשאה מודעת ומתוך אפשרות להצלבת מידע, עלול לשמש לשליטה ולהשפעה על יחידים וקבוצות.

סמואל וורן ולואיס ברנדייס (Warren & Brandeis) הציעו כי הזכות לפרטיות משמעה הזכות להיעזב במנוחה (The right to be let alone). מיכאל בירנהק מציע, בהמשך לאלן וסטין (Westin), להבין את הזכות לפרטיות כשליטה של הפרט על המידע על אודותיו כחלק משליטת הפרט על עצמו, שהיא הכרחית להבטחת האוטונומיה והחירות שלו.⁸ מתפיסת הפרטיות כשליטה נגזר, ראשית, עקרון ההסכמה, שלפיו כאשר הפרט מסכים לשימוש במידע על אודותיו, הסכמתו היא הביטוי לשליטה ועל כן לא תקום פגיעה בפרטיות. עוד נגזר מתפיסה זו עקרון צמידות המטרה, שלפיו כל עוד השימוש במידע הוא לטובת המטרה שהפרט הסכים לה ולטובתה בלבד, אין לראות בשימוש זה פגיעה בפרטיות.⁹

6 ראו Sean P. Hier, *Probing the Surveillant Assemblage: On the Dialectics of Surveillance* 6 OSCAR H. GANDY, *Practices as Processes of Social Control*, 1 SURVEILL. SOC. 399 (2003) THE PANOPTIC SORT: A POLITICAL ECONOMY OF PERSONAL INFORMATION 53-94, 137-175 Gary T. Marx, *What's New About the "New Surveillance?" Classifying for* (1993) *Change and Continuity*, 1 SURVEILL. SOC. 9 (2002)

7 ראו HELLEN NISSENBAUM, *PRIVACY IN CONTEXT: TECHNOLOGY, POLICY, AND THE INTEGRITY OF SOCIAL LIFE* 129-243 (2010)

8 ראו מיכאל בירנהק "שליטה והסכמה: הבסיס העיוני של הזכות לפרטיות" *משפט וממשל* יא 9, 93-38 (2007); מיכאל בירנהק *מרחב פרטי: הזכות לפרטיות בין משפט לטכנולוגיה* 89-93 (2010).

9 שם.

בישראל הוכרה הזכות לפרטיות כזכות חוקתית בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו.¹⁰ הזכות לפרטיות הוסדרה גם בחוק הגנת הפרטיות. החוק מאמץ את עקרון ההסכמה וקובע כי לא יפגע אדם בפרטיות זולתו ללא הסכמה שניתנה במפורש או מכללא.¹¹ חוק הגנת הפרטיות אינו מגדיר פרטיות אך קובע רשימת מצבים המהווים פגיעה בה. לענייננו, הצבת מצלמות ברכוש המשותף יכולה למשל להחשב, כפי שתוארה לרוב בפסיקה כ"התחזקות או בילוש מטרידים".¹² כמו כן, דיני הפרטיות מקנים לזכות לפרטיות מעמד מיוחד ב"רשות היחיד": צילום אדם ברשות היחיד או פרסום עניין הנוגע לצנעת חייו או להתנהגותו ברשות היחיד מהווים פגיעה בפרטיות.¹³ עם זאת, דיני הפרטיות אינם מגדירים את טיבה והיקפה של רשות היחיד או את הגבול בינה לרשות הרבים.¹⁴ כך גם טרם הוכרעה השאלה אם בית משותף מהווה רשות יחיד ואם יש מקום להבחין בין חלקיו – בין הדירות לבין הרכוש המשותף, ובין אזורים בתוך הרכוש המשותף.

בפסיקה נקבע כי רשות היחיד אינה חופפת בהכרח את הזכות הקניינית או מרחב פיזי מוגדר, שכן הזכות לפרטיות אינה זכות של מקום אלא של הפרט. לפיכך, רשות היחיד היא "היחידה האוטונומית" העוטפת את הפרט והולכת עמו בכל משעולי חייו.¹⁵ על כן, ההבחנה בין רשות היחיד לרשות הרבים אינה מוחלטת אלא תלויה הקשר ושימוש.¹⁶ לצורך זיהוי של רשות היחיד, במרחב הציבורי למשל, אומץ בכמה מקרים מבחן הציפייה הסבירה לפרטיות. מבחן זה כולל ממד סובייקטיבי לבחינת קיומה של ציפייה ממשיה וגלויה לפרטיות בהקשר המסוים, וממד אובייקטיבי המתיחס לסבירות הציפייה כביטוי לערכי החברה ולמוסכמות הנהוגות בזמן ובמקום.¹⁷

חוק הגנת הפרטיות מגדיר "מידע רגיש" המחייב הגנה מיוחדת: זהו מידע על אודות אדם מזוהה או שאפשר לזהותו, הכולל נתונים על אישיותו, מצבו הבריאותי, מצבו הכלכלי, דעותיו ואמונתו.¹⁸ מידע רגיש המוחזק באמצעים מגנטיים או אופטיים המיועדים לעיבוד ממוחשב – כפי שאפשר לתאר מידע המצולם במצלמות – הוגדר בחוק כ"מאגר מידע",

10 ס' 7 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, ס"ח 150.

11 ס' 1 ו-3 לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, ס"ח 128.

12 ראו ס' (1)2 לחוק הגנת הפרטיות.

13 ס' (3)2 ו-11 לחוק הגנת הפרטיות.

14 אין בחוק הגנת הפרטיות הגדרה שממנה אפשר לסווג מרחב מסוים כרשות יחיד או כרשות הרבים. גם בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו אין הגדרה כזו.

15 בג"ץ 6650/04 פלונית נ' בית הדין הרבני האיזורי בנתניה, פ"ד סא(1) 581, פס' 21 לפסק דינו של הנשיא ברק (2006); ע"א 1697/11 גוטסמן אדריכלות בע"מ נ' ורדי, פס' 12-17 לפסק דינו של השופט פוגלמן (פורסם בנבו, 23.1.2013).

16 בשי"א (מחוזי י-ם) 7499/04 עמיר נ' ערוץ 10, פס' 3 ו-6 (פורסם בנבו, 26.10.2004).

17 עניין גוטסמן, לעיל ה"ש 15, בפס' 15-17 לפסק דינו של השופט פוגלמן; ת"פ (שלום ת"א) 11-09-22744-09 סנין נ' מדינת ישראל, פס' ד (פורסם בנבו, 4.6.2012); ת"א (שלום ת"א) 13-07-30655-07 בנישן נ' גבלודה, פס' 21-22 (פורסם בנבו, 16.10.2017); ע"פ 2126/05 ג'רייס נ' מדינת ישראל, פס' 10-11 (פורסם בנבו, 26.6.2006); עמ"ש (מחוזי מרכז) 16-01-58871 מ.ז.כ. נ' ע.ז.כ, פס' 63-65 (פורסם בנבו, 28.2.2017).

18 ס' 7 לחוק הגנת הפרטיות; בירנהק מרחב פרטי, לעיל ה"ש 8, בעמ' 455-456.

שבתנאים מסוימים מחייב הגנה מיוחדת כדי להבטיח את פרטיות המידע.¹⁹ על פני הדברים נראה כי הוראות אלו אינן נאכפות כיום בהקשר של מידע המופק בבתי משותפים.²⁰ בחודש מאי 2018 נכנסו לתוקפן תקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), התשע"ז-2017 (להלן: תקנות אבטחת מידע), הקובעות הוראות נוספות להסדרה של מאגרי מידע ולניהולם, שגם להן ייתכנו השלכות על מידע הנאסף בבתי משותפים.

בשנת 2012 פרסם רשם מאגרי המידע הנחיה בדבר שימוש במצלמות מעקב במרחב הציבורי. ההנחיה אינה מחייבת, אך היא מבהירה את עמדתו ומתווה את שיקול דעתו בעניין.²¹ ההנחיה מתייחסת בעיקר להצבת מצלמות על ידי גופים ציבוריים.²² היא מבקשת להתמודד עם האתגר העיקרי של הפרטיות במרחב הציבורי – היעדר אפשרות לקבל את הסכמת המצולמים לתיעודם במצבים שבהם אין ברירה אלא להיחשף לעין המצלמה. בהיעדר חופש בחירה, הסכמתם, גם אם ניתנה, אינה בהכרח חופשית או אמיתית; בהיעדר הסכמה, הנחיית הרשם שואפת למזער את הפגיעה בפרטיותם ככל האפשר.²³ אמצעי מרכזי לכך הוא העיקרון בדבר הנדסת הפרטיות (Privacy by Design), המתייחס למזעור הפגיעה בפרטיות באמצעות תכנון מראש כבר בעת הצבת המצלמות.²⁴ ההנחיה מתייחסת גם להגנת המידע המצולם ולמניעת סיכונים של אבטחת מידע.²⁵ בשנת 2017 פרסם רשם מאגרי המידע תוספת להנחיה, המתייחסת להצבת מצלמות במקומות עבודה בהקשר של יחסי עבודה במרחב הפרטי.²⁶ ההנחיה מזהה את מקום העבודה כמרחב פרטי ייחודי שבו מתקיימים יחסי כוחות והעובדים – קבוצה מוגדרת ומזוהה של אנשים – חשופים לפגיעה בפרטיותם. הנחיות אלו נועדו להגן על הפרטיות בנסיבות שבהן חוק הגנת הפרטיות אינו מספק הגנה.

2. הבית המשותף כמוסד קנייני וההבחנה בין בתים משותפים ותיקים ונמוכי קומה למגדלים החדשים

בתים משותפים מוסדרים בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: חוק המקרקעין).²⁷ הבית המשותף הוא קניין פרטי ייחודי הכולל בעלות פרטית בדירות המגורים ובעלות משותפת של כלל בעלי הדירות ברכוש המשותף. הבית המשותף כולל גם מנגנון להסדרת היחסים

-
- 19 ס' 8 לחוק הגנת הפרטיות.
- 20 ניסיון לאתר רישום של מאגר מידע של בית משותף בפנקס מאגרי המידע לא צלח. בקשתי לפי חוק חופש המידע נדחתה ביום 3.12.2017 שכן אי-אפשר היה לאתר מאגרי מידע הרשומים על ידי חברות ניהול.
- 21 ס' 1.2 ו-1.3 להנחיות רשם מאגרי המידע 2012/4 "שימוש במצלמות אבטחה ומעקב וכמאגרי התמונות הנקלטות בהן" (21.10.2012) (להלן: הנחיית הרשם).
- 22 ראו, למשל, ס' 2.2 ו-2.10 להנחיית הרשם.
- 23 ראו, למשל, ס' 2.10, 2.11 ו-3.1.3 להנחיית הרשם.
- 24 ראו ס' 3.1.2 להנחיית הרשם.
- 25 ס' 3.1.4 ו-3.1.5 להנחיית הרשם.
- 26 ס' 6 להנחיית רשם מאגרי המידע 5/17 "שימוש במצלמות מעקב במקום העבודה ובמסגרת יחסי עבודה" (17.10.2017).
- 27 ראו פרק ו לחוק המקרקעין.

בין בעלי הדירות לניהול הרכוש המשותף והשימוש בו.²⁸ החוק מבקש להתגבר על בעיית הפעולה המשותפת, המאפיינת פרטים הנדרשים לפעול יחד למטרה משותפת כשכל אחד מהם מעדיף להשיא את האינטרס האישי שלו.²⁹ ככלל, המשפט הישראלי תופס את הבית המשותף, על השותפות הטמונה בו, ככררת מחדל, מעין רע הכרחי בנסיבות שבהן בעלות פרטית מלאה אינה אפשרית.³⁰ בהתאם, החוק שואף לחזק את האוטונומיה של בעל דירה יחיד ברכושו, תוך הגבלת כוחה של קהילת בעלי הדירות להגביל אותו וצמצום הממשקים ביניהם.³¹ גישה חלופית, המחזקת את הבית המשותף כאתר קהילתי, לא השתרשה במחוזותינו.³² כיום אין בחוק המקרקעין התייחסות להבטחת הפרטיות בבית המשותף. כל שאפשר הוא לקבוע אמצעים עיצוביים להגנת הפרטיות בתכניות בניין עיר למיניהן (כגון כיוון הבניין והחלונות, מרחק קרוי הבניין) או לחזק את הפרטיות באופן פרטי (כגון תוספת בידוד או תריסים).³³ חוק המקרקעין קובע כי הבית המשותף ינוהל באמצעות אספה כללית של כלל בעלי הדירות ונציגות נבחרת (להלן: "הנציגות").³⁴ ניהולו ייעשה לפי תקנון המסדיר את הזכויות והחובות של בעלי הדירות.³⁵ לשוכרי דירות אין מעמד בניהול הבית המשותף. החוק מחייב את בעלי הדירות להשתתף בהוצאות הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף. "החזקה תקינה" מוגדרת בצמצום כשמירת הבית המשותף במצבו עם גמר הבנייה.³⁶ בשנת 2002 הוסדרה בחוק האפשרות של בעלי הדירות להתקשר עם חברה חיצונית להחזקה וניהול של הרכוש המשותף. החוק לא הגדיר היטב את מהות היחסים בין בעלי הדירות, הנציגות והחברות החיצוניות שעמן יתקשרו, ואך מעט חובות הוטלו על החברות הללו.³⁷ זאת, אף על פי שהיחסים בין בעלי הדירות לחברות החיצוניות הללו, חברות הניהול, טומנים בחובם מתח מובנה. מדובר במעין "בעיית נציג" המתעוררת במצב שבו גורם חיצוני, בעל אינטרסים משל עצמו, פועל לטובת בעלי הדירות תוך ניהול ושימוש במשאביהם.³⁸ כמו כן, אין כיום

- 28 ס' 77 לחוק המקרקעין; יהושע ויסמן דיני קניין: בעלות ושיתוף 329-330 (1997); חנוך דגן קניין על פרשת דרכים 363-396 (2005).
- 29 דגן "פרשנות בדיני הקניין", לעיל ה"ש 5, בעמ' 80-87.
- 30 ראו ס' 52 לחוק המקרקעין. מההגדרות שבסעיף עולה כי רכוש משותף הוא כל חלקי הבית שאינם רשומים כדירות, כלומר שאי-אפשר לרשום את החלקים הללו כבעלות פרטית; ראו ויסמן בעלות ושיתוף, לעיל ה"ש 28, בעמ' 329-351.
- 31 השוו חנוך דגן "שיתוף במקרקעין – מוסד חברתי רצוי?" משפטים כז 493, 493-541 (1997); גר טרסקי "בעלות ושיתוף בבית משותף" הפרקליט ל 214, 214-234 (1976).
- 32 לגישות אחרות ראו Van Der Merwe, European Condominium Law 1-78 (2015).
- 33 בירנהק "שליטה והסכמה", לעיל ה"ש 8, בעמ' 15; בירנהק מרחב פרטי, לעיל ה"ש 8, בעמ' 40-41.
- 34 ס' 65 לחוק המקרקעין.
- 35 ס' 61 לחוק המקרקעין.
- 36 ס' 58(א) לחוק המקרקעין.
- 37 ס' 71 לחוק המקרקעין; ס' 6א לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, ס"ח 196.
- 38 ראו Ngai-ming Yip et al., *Modes of Condominium Management: A Principal-Agent Perspective*, 25 FACILITIES 215 (2007).

הסדרה או רישוי כלשהם של חברות כאלה. מלבד תיקון זה נעשו במשך השנים אך תיקונים ספורים בחקיקת הבתים המשותפים. בניגוד למשפט, העיוור ברובו לשינוי באופי הבתים המשותפים עם המעבר לבנייה גבוהה, בתים חדשים אלו החלו מושכים תשומת לב כתופעה חברתית, עירונית וכלכלית חדשה.³⁹ במגדלים בני זמננו מודגש האופי הפרטי-שוקי של בתים משותפים, כיחידות חברתיות-כלכליות המאפשרות לבעליהן אוטונומיה בצריכת שירותים ורמות שונות של הסתגרות בהתבסס על המנגנון המשפטי של ניהול עצמי.⁴⁰ אולם, בעוד שאופיים הפרטי של בתים משותפים הופך אותם לאתרים סגורים כלפי מי שאינו בעל זכויות בהם, כלפי פנים אופיים הפרטי מצמצם והאוטונומיה של בעל הדירה היחיד לנהלם כרצונו ולהדיר את מי שאינו רצוי לו – מוגבלת. במידה רבה, הרכוש המשותף כמוהו כנחלת הכלל (Commons), משאב המוחזק במשותף על ידי קבוצה מוגדרת המנהלת ומשתמשת בו יחדיו.⁴¹ כתוצאה ממגמות פיתוח עירוניות, מגמות צרכניות, שינויים בתנאים הכלכליים וחיפוש גובר אחר "סגנון חיים", המעורבות של גורמים שלישיים שוקיים בבתיים המשותפים גוברת.⁴² מעורבות זו מתחילה כבר בעת ההקמה של מגדלי המגורים על ידי יזמים, והיא משפיעה גם על המשך תפעולם וניהולם כמרחבים נכסיים-שוקיים על ידי חברות הניהול.⁴³ בין היתר, אופי נכסי זה תורם להפיכתם של הבתים המשותפים הללו למרחבים מפוקחים שבהם בעלי הדירות נתונים במעקב. כך, למשל, דרישות סטטוטוריות טכניות לכאורה – לכיצוע ביקורות עתיות על תחזוקת הבית המשותף והתנהלותו הפיננסית – יכולות לחשוף את ההתנהלות

- 39 Georg Glasze et al., *Introduction: Global and Local Perspectives on the Rise of Private Neighbourhoods*, in *PRIVATE CITIES: GLOBAL AND LOCAL PERSPECTIVES 1* (Georg Douglas C. Harris, *Condominium and the City: The Rise of*; Glaze et al. eds., 2006) *Property in Vancouver*, 36 *LAW & SOC. INQUIRY* 694 (2011).
- 40 ראו, למשל, EVAN MCKENZIE, *PRIVATOPIA: HOMEOWNER ASSOCIATIONS AND THE RISE OF*, Fred E. Foldvary, *RESIDENTIAL PRIVATE GOVERNMENT* 106-149 (1994); *The Economic Case for Private Residential Government*, in *PRIVATE CITIES: GLOBAL AND LOCAL PERSPECTIVES 29* (Georg Glasze et al. eds., 2006) Paulo Pinho, *Closed Condominiums as Urban Fragments of the Contemporary City*, 17 *EUROPEAN PLANNING STUDIES* 1685 (2009).
- 41 Shin Lee & Chris Webster, *Enclosure of the Urban Commons*, 66 *GEOJOURNAL* 27 (2006); דני רבינוביץ "דירה פרטית, בית משותף, מרחב ציבורי: יחידת המגורים הישראלית בין ד' אמות לנחלת הכלל" *צורות מגורים: אדריכלות וחברה בישראל* 144 (שלי כהן וטולה עמיר עורכות, 2007); גלעד רוזן וערן רזין "מתחמי מגורים מגוררים בישראל: אוטופיות קהילתיות או מועדוני חברים אקסלוסיביים בעידן ניאוליברלי?" *משפט, חברה ותרבות – קהילות מגודרות* 41, 60-81 (אמנון להבי עורך, 2010).
- 42 Gillad Rosen & Alan Walks, *Castles in Toronto's Sky: Condo-ism as Urban Transformation*, 37 *J. URBAN AFF.* 289, 289-91, 299-306 (2015).
- 43 Randy K. Lippert & Rhys Steckle, *Conquering Condos from Within: Condo-Isation as Urban Governance and Knowledge*, 53 *URBAN STUD.* 132 (2016).

של בעלי הדירות לביקורת מטעם הרשות העירונית וגורמים שלישיים באופן שלא היה בעבר.⁴⁴ על אף שינויים אלו, לא נמצאו מחקרים שהתמקדו בזכות לפרטיות בבתים אלו. אני מבקשת לטעון, בין היתר, כי התחזקות האופי השוקי-נכסי של בתים משותפים ככלל ושל המגדלים החדשים בפרט הופכת אותם לתצורה עירונית, חברתית ומשפטית חדשה, שונה מבתים משותפים ותיקים ונמוכים. אני מציעה ארבעה מאפיינים מרכזיים התומכים בהבחנה זו:⁴⁵

- **מספר המעורבים בבית המשותף:** מספרם הרב של בעלי הדירות משפיע על יכולת הניהול העצמי של הבית המשותף. המספר הרב של דיירים ומשתמשים בקניין הפרטי (שוכרים, אורחים ועובדים) גם הוא חדש ויוצר מתחים חדשים באשר לשימוש ברכוש המשותף וביחסים שבין בעלי הדירות והמשתמשים.
- **היקף הרכוש המשותף ואופיו:** בבתים משותפים ותיקים ונמוכי קומה הרכוש המשותף לרוב שולי. לעומת זאת, במגדלים הרכוש המשותף רב ומרכזי לתפקוד הבניין ולקביעת אופיו. ראשית, גובה הבנייה מחייב תשתיות מורכבות שהתלות בהן גבוהה (כגון מעליות ומשאבות מים). שנית, הבנייה הנוכחית כוללת מרחבים משותפים לטובת הדיירים כגון לובי כניסה, חללים בעלי שימוש משתנה לטובת הדיירים (למשל חדרי כושר וחדרי משחק לילדי הבניין) וגנינות שלא היו כמותם בעבר. מרחבים אלה מאפשרים מפגשים ושימושים חדשים ברכוש המשותף ומגבירים את נטל הניהול המשותף.
- **התקשרות עם חברת ניהול:** אמנם אין די מידע בנושא, אך נראה שרבים מהבתים המשותפים החדשים, בעיקר הגבוהים, מתקשרים עם חברות חיצוניות לניהול ואחזקה, בין היתר בהתאם להוראות בתכניות המחייבות זאת.⁴⁶
- **נוכחות טכנולוגית ודיגיטלית:** מלבד התשתיות הנדרשות בבנייה גבוהה, יש שימוש גובר באמצעים טכנולוגיים לייעול של תפעול הבניין כגון מערכות שליטה ובקרה בניינות, תוכנות לניהול של תחזוקת המבנה ותוכנות לניהול הבית המשותף לרבות גביית תשלומים.⁴⁷ יש שימוש גובר גם באמצעים "חכמים" לשכלול חוויית המגורים במגדל ולחיסכון במשאבים. שימוש ברשתות חברתיות כאמצעי תקשורת בין הדיירים נהפך שכיח. על המידע הרב שמופק ונאגר באמצעים אלו נוסף המידע מהמצלמות. מאפיינים אלו מתקיימים במידות שונות בבתים משותפים מסוגים שונים. הם מעצימים אתגרים קיימים ומעוררים אתגרים חדשים. הם מבטאים את המורכבות של הבתים המשותפים הגבוהים הן מבחינת השימוש היום-יומי והן מבחינת ניהולם. מאפיינים אלו משפיעים, בין

44 Randy K. Lippert & Stefan R. Treffers, *Legal Knowledges and Surveillance in the Condo World*, 25 Soc. LEG. STUD. 419, 423-37 (2016).

45 Dorit Garfunkel, *High-Rise Residential Condominiums and the Transformation of Private Property Governance*, 50 U.B.C. L. REV. 891, 902-08 (2017).

46 להרחבה ראו דורית גרפונקל "מעורבות תאגידית חדשה בעיר: חברות הניהול וחיי היום-יום בבית המשותף" עיר-תאגיד, תאגיד בעיר 189 (אבירמה גולן ורונית דוניץ קידר עורכות, 2016).

47 ראו, למשל, עמיר קורץ "המעלית תהיה מחוברת לענן ותאפשר למדוד את קצב הזרימה של אנשים" כלכליסט 14.8.2018. <http://bit.ly/2yLbKyr>

היתר, על אופי הבעלות בבית המשותף, על האוטונומיה של בעלי הדירות, על היחסים ביניהם ועל האפשרות לפרטיות הדיירים בתוך הבית המשותף.

3. יחסי הגומלין בין בתים משותפים לזכות לפרטיות

הצבת מצלמות בבתים משותפים יוצרת מפגש חדש בין הזכות לפרטיות לזכות הבעלות בבית המשותף. ככלל, ה"בית" זוכה למעמד משפטי מיוחד: זהו מרחב הנמצא בלב-לבה של הספירה הפרטית, הן במובן הקנייני כמאמר הביטוי "ביתי הוא מבצרי" והן במובן החברתי-פוליטי, כמרחב אחר מנוגד למרחב הציבורי-שוקי ולנורמות החלות בו, שיש להגן עליו.⁴⁸ הן דיני הקניין והן דיני הפרטיות מייחסים לבית תפקיד משמעותי בכינון אישיותו של הפרט ואפשרותו לקום את סיפור חייו באין מפריע, ההכרחיים למימושו העצמי ולהבטחת כבודו וחירותו.⁴⁹

בהקשר של בית מגורים פרטי נראה כי הן תפיסת הבעלות כשליטה והן תפיסת הפרטיות כשליטה מתלכדות ותומכות זו בזו: זכות הבעלות מאפשרת את הפרטיות במרחב הפיזי ומבטיחה את יכולתו של הפרט לשלוט בעצמו וזכות הפרטיות מאפשרת לפרט הנאה מלאה ברכושו. בהקשר של בתים משותפים, הן התנאים המשפטיים והן התנאים הפיזיים של קרבה וצפיפות עלולים לפגוע בזכות לפרטיות, והיחסים בין הזכות לפרטיות לזכות הבעלות משתנים. המתח הראשון – שעליו מעידים גם ממצאי המחקר שיפורטו בהמשך – נובע ממשטר השיתוף שמטבעו גורע מהאוטונומיה של הפרט וזכות הבעלות בבית המשותף כפופה אליו.⁵⁰ כך, מנגנון הניהול של בית משותף, המבוסס על החלטות רוב, מתנגש עם דרישת ההסכמה לפגיעה בפרטיות הקבועה בדין:⁵¹ ככל שרוב בעלי הדירות יחליטו על הצבת מצלמות יהיה הפרט כפוף להחלטה ולתוצאותיה גם אם התנגד לה.

מתח נוסף נוגע להבחנה של דיני הפרטיות בין רשות היחיד לרשות הרבים. הבחנה זו אינה חופפת את ההבחנה המרחבית-קניינית, שלפיה זכות הבעלות היא שמכתיבה את ההבדלים בין מרחבים שונים על הנורמות השונות החלות בהם.⁵² היעדר החפיפה בין ההבחנות הללו

48 ראו עניין פלוניתי, לעיל ה"ש 15, בפס' 10-11 לפסק דינו של הנשיא ברק; עניין גוטסמן, לעיל ה"ש 15, בפס' 12-16 לפסק דינו של השופט פוגלמן; בג"ץ 2481/93 דיין נ' מפקד מחוז ירושלים, פ"ד מח(2) 456, 470 (1994).

49 ראו Shelley Mallet, *Understanding Home: A Critical Review of the Literature*, 52 SocioL. Rev. 62, 70-73 (2004); וכן ראו בכלליות CLARE COOPER MARCUS, *HOUSE AS A MIRROR OF* Lorna Fox, *The Meaning of Home: A Chimerical Concept or a Legal Challenge?*, 29 J.L. Soc. 580, 588-610 (2002); ראו ס' 3 ו-7 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו. בסעיפים הללו, בהתאם, כלולות זכות הקניין וזכות הפרטיות.

50 משטר זה משפיע בראש ובראשונה על הרכוש המשותף, אך יש בו כדי להשפיע גם על דירת המגורים הפרטית. ראו, למשל, ס' 4(א) לתוספת לחוק המקרקעין.

51 ראו ס' 12 לתוספת לחוק המקרקעין, הקובע כי החלטות האספה הכללית יתקבלו ברוב דעות; ס' 1 לחוק הגנת הפרטיות, המבטא את דרישת ההסכמה לפגיעה בפרטיות הקבועה בדין.

52 ראו, למשל, NICHOLAS BLOMLEY, *UNSETTLING THE CITY: URBAN LAND AND THE POLITICS OF PROPERTY* 1-28 (2004).

יוצר מתח מובנה ואי-בהירות באשר לגדרה של רשות היחיד. בשונה מההבחנה הקניינית הברורה, הגבול בין רשות היחיד לרשות הרבים אינו מוגדר היטב והוא משתנה לפי הקשר הדברים, השימוש שנעשה ברשויות אלה והכרעות ערכיות הנובעות מרוח התקופה.⁵³ כך, אמנם הבית המשותף מהווה קניין פרטי, אך בתוכו הבעלות המשותפת גוררת מאפיינים כמו-ציבוריים ואלה מתעצמים במגדלים, כמתואר לעיל.⁵⁴

על כן, לא די בהבחנה הבינארית בין רשות היחיד לרשות הרבים כדי להתמודד עם מאפייני הבית המשותף והגדרת הרכוש המשותף. מצד אחד, הרכוש המשותף אינו זהה לדירה הפרטית, המהווה ביטוי מובהק של רשות היחיד. תחת תנאי השינוף, השליטה של הפרט בו מוגבלת והציפייה לפרטיות בו שונה. מצד שני, הרכוש המשותף אינו זהה לרשות הרבים במובן של המרחב הציבורי, כחלק מהספֶרה הציבורית שמחוץ לבית המשותף. כך גם אי-אפשר להשוותו למרחבים אחרים בעלי אופי ציבורי הנמצאים בבעלות פרטית, שכן הבית המשותף אינו מרחב ציבורי והשימוש בו שייך לספֶרה הפרטית. גם מבחינה תפקודית הרכוש המשותף מחובר לדירה הפרטית, והגנה על הפרטיות בו נדרשת גם להגנה על הפרטיות בה. תפיסה של רשות היחיד ככזו שמלווה את הפרט במרחבי חייו השונים, כפי שאומצה בפסיקה העוסקת בפרטיות, נועדה להרחיב את ההגנה על הזכות לפרטיות במקום שבו אין לפרט שליטה. בבית המשותף המצב הפוך. בשונה מיחסים משפחתיים, או מיחסי עבודה המצמיחים יחסי כוחות במרחב הפרטי ומצדיקים הגנה על פרטיותו של הצד ה"חלש",⁵⁵ בבית המשותף כביכול בעלי הדירות שווים ועל כן אין מקום להגנה מיוחדת.⁵⁶ כמו כן, מאחר שהם כולם "בעלי דירות", הדין מטבעו מבקש למעט בהתערבות ביחסים ביניהם. עם זאת, המתח המרכזי בבית המשותף – בין הרוב לדייר היחיד, בין ה"ביחד" ל"לחוד" – משפיע גם לעניין ההגנה על הזכות לפרטיות ועל יחסי הכוחות בו.⁵⁷ מצד אחד, נמצא האינטרס של בעל הדירה היחיד להגן על פרטיותו, לעתים אף במחיר פגיעה בפרטיות של בעלי הדירות האחרים, ומצד שני נמצא האינטרס של כלל בעלי הדירות להגן על פרטיותם ועל אינטרסים נוספים. ככל שבתים משותפים נהפכים מורכבים וגבוהים, התלות של בעלי הדירות זה בזה גדלה ועמה גדל גם האינטרס המשותף שלהם כקבוצה לתפקוד מיטבי של המגדל. אינטרס קנייני זה נהפך למעין אינטרס ציבורי חדש במרחב הפרטי, היכול להצדיק פגיעה בפרטיות לשם הגשמת תכליות קולקטיביות.

53 ראו עניין פלונית, לעיל ה"ש 15, בפס' 21 לפסק דינו של הנשיא ברק; עניין גוטסמן, לעיל ה"ש 15, בפס' 14-15 לפסק דינו של השופט פוגלמן; כן ראו בכלליות עניין עמיר, לעיל ה"ש 16.

54 אמנם יש מרחבים בבעלות פרטית המשמשים לשימושים ציבוריים או מעין-ציבוריים, שגם בהם מתעורר מתח בין זכות הקניין הפרטי לבין אופיים הציבורי (כגון קניונים). בתים משותפים אינם נמנים במרחבים אלה והדין בנוגע למתח זה טרם התפתח בעניינם.

55 ראו LORNA FOX, CONCEPTUALIZING HOME: THEORIES, LAWS AND POLICIES (2007); אווה אילוז תרבות הקפיטליזם 20-7 (רן כרמלי עורך, 2002); הגר קוטף "בית" מפתח 1 (2010) <http://bit.ly/2DJLwAD>.

56 ס' 13 (ב) לתוספת הראשונה לחוק המקרקעין.

57 ראו ויסמן "יחד ולחוד", לעיל ה"ש 5, בעמ' 207-211; דגן "פרשנות בדיני הקניין", לעיל ה"ש 5, בעמ' 46-84.

עם זאת, גם בהקשר של בית משותף יש חשיבות רבה להגנה על הפרטיות ולהבטחת זכות הקניין. בירנהק, למשל, מצביע על חשיבות הפרטיות כבסיס לקשרים בין-אישיים, לחיי קהילה ולדמוקרטיה.⁵⁸ דווקא במסגרת חברתית-קהילתית כמו בית משותף יש חשיבות לכך שהפרט הוא שיחליט על החשיפה והזרימה של מידע על אודותיו ולא הקהילה. הדבר פועל לטובת הפרט אך גם לטובת הקהילה: מדובר על בסיס לכבוד הדדי, שהוא הכרחי לשיתוף פעולה לאורך זמן בין זרים כמו בעלי דירות. הגנה על הפרטיות מאפשרת את החיים יחד ואת ההשתתפות השוויונית בניהול הבית המשותף תוך התגברות על הפערים בין בעלי הדירות.⁵⁹ על כן, שימוש בזכות הקניין כהצדקה לפגיעה בפרטיות עלול לחתור תחת האפשרות למשטר עצמי בניהול הבית המשותף על ידי בעליו.

ג. מתודולוגיה

המחקר המוצג במאמר מבוסס על ניתוח משולב של פסקי דין, החלטות של המפקחים על רישום המקרקעין וראיונות. המפקחים על רישום המקרקעין מוסמכים להכריע בסכסוכים בבתים משותפים, בין היתר באשר לרכוש המשותף (להלן: "המפקחים").⁶⁰ החלטות אלה זמינות באתר משרד המשפטים ורשימה שלהם מופיעה בנספח למאמר זה. חיפוש באתר המשפטי "נבו" העלה פסקי דין נוספים של המפקחים ושל בתי משפט השלום.⁶¹ לא נמצאה פסיקה של ערכאות גבוהות יותר או הלכות מחייבות. פסקי דין שנמצאו רלוונטיים – נבחנו.⁶² בד בבד ערכתי ראיונות חצי-מובנים עם בעלי עניין במגדלי מגורים, בחלקם מגדלי יוקרה, במרכז הארץ ובעיקר בתל-אביב.⁶³ תחילה נערכו הראיונות על בסיס היכרות אישית ובהמשך – בשיטת כדור השלג. רוב המרואיינים שנבחרו מעורבים בניהול הבית המשותף: בעלי דירות, חברים בהווה או בעבר בנציגות, נציגים של חברות ניהול ומנהלי בתים.⁶⁴ הראיונות נערכו בשני שלבים. בשנים 2013–2015 ערכתי ראיונות כלליים שעסקו בניהול בתים משותפים ובאתגרים המשפטיים החדשים המתעוררים בהם. על סמך ראיונות אלו ערכתי בשנת 2017 ראיונות שהתמקדו בהצבת מצלמות בבתים משותפים ובפרטיות בהם.

- 58 בירנהק **מרחב פרטי**, לעיל ה"ש 8, בעמ' 120–125; בירנהק "שליטה והסכמה", לעיל ה"ש 8, בעמ' 57–68.
- 59 שם.
- 60 ס' 72 ו-74 לחוק המקרקעין.
- 61 לפי מילות מפתח "בתים משותפים" וגם "מצלמות", "מצלמות אבטחה", "פרטיות" ו"חוק המקרקעין".
- 62 חיפוש פסקי הדין נערך בקיץ 2017. במהלך שנת 2018 נערכו חיפושים חוזרים.
- 63 בחוק אין הגדרה ל"מגדל יוקרה". הראיונות התייחסו בין היתר למגדלים ששווקו כמגדלי יוקרה וכוללים דירות שניתן לראותן כדירות יוקרה בהתאם למדרגות המס הקבועות בס' 9 (ג1) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג–1963, ס"ח 156, אשר שווין עולה על 4,500,000 ש"ח ולאחריה 15,000,000 ש"ח.
- 64 מגדלי יוקרה לענייננו הם אלו שהוגדרו על ידי מרואיינים ככאלו; לעניין מעורבותם של שחקנים שונים בארגון הבית המשותף ראו דגן "פרשנות בדיני הקניין", לעיל ה"ש 5, בעמ' 76–77.

הבחינה של מגדלי יוקרה נועדה לאפשר בחינה של הצבת מצלמות במקום שנעשה בהן שימוש אינטנסיבי, מאחר שאופי המגורים בהם מחלחל אל כלל הבתים המשותפים.⁶⁵

ד. ממצאים

הפסיקה (ובכלל זה החלטות המפקחים) והראיונות העלו כמה סוגיות דומות בצד אתגרים שונים. בפסיקה נדונו סכסוכים שבהם נעשתה הצבת המצלמות באופן עצמאי על ידי בעל דירה יחיד. על פי רוב הוצבו המצלמות נקודתית, במטרה לתעד שכנים מסוימים ובאופן שנתפס על ידם כפגיעה קשה בפרטיות. לעומת זאת, במגדלים מוצבות לעתים עשרות מצלמות לתיעוד כללי של המתרחש ברחבי הרכוש המשותף. המצלמות מופעלות על ידי חברות הניהול ואוספות מידע על כלל הדיירים באופן שיטתי ומאורגן. הדיירים אמנם אינם מתנגדים לצילום, אך הם אינם מודעים להיקפו ואינם רואים בו פוטנציאל לסיכון פרטיותם; נהפוך הוא: המצלמות נתפסות כחלק ממערך האבטחה של המגדל המספק פרטיות, ביטחון וערך לדייריו.

ראשית אתייחס לתכליות של הצבת המצלמות. הללו מלמדות על ההקשר שבו המצלמות מוצבות בפועל, על הנורמות המתהוות להצבת מצלמות ולפרטיות בבתי משותפים ועל שאלת ההסכמה להצבת מצלמות. בתמצית, גם במקרים שנדונו בפסיקה וגם במגדלים (כפי שעלה בראיונות) הוצבו המצלמות לאותן תכליות: להגנה על הפרטיות, על הביטחון ועל הקניין – אך בכל אחד מהמקרים קיבלו תכליות אלו משמעויות שונות. במגדלים זוהו גם תכליות נוספות בעלות אופי "ציבורי" – לשמירת הסדר בבניין ולשדרוג השירות שהוא מספק לדייריו. תכליות אלו, שתוארו בעיקר על ידי חברות הניהול, מצביעות על מרכזיות בהבנה של השימוש במצלמות ושל השלכותיהן על הפרטיות של דיירי הבית המשותף. שנית אציג את אי-הבהירות במצב המשפטי הנוכחי בכל הנוגע להסכמה להציב מצלמות ולפער שבין ההסכמה הקניינית להסכמה הנדרשת כדיני הפרטיות; אציג את הפגיעה בפרטיות הטמונה בהצבת מצלמות ואת ההכרעות הסותרות בעניין; וכן את הניסיונות לצמצם פגיעה זו. לאחר מכן אסכם את הממצאים תוך התייחסות למתח שבין דיני הקניין לדיני הפרטיות ואראה כי במצב הנוכחי זכות הקניין גוברת.

1. התכליות להצבת מצלמות

עקרון צמידות המטרה הוא עיקרון מרכזי בהגנת הפרטיות על שליטת הפרט במידע על אודותיו. במקרים שנדונו בפסיקה הוצדקה הצבת המצלמות בהגנה על אינטרסים אינדיבידואליים של הפרט; לעומת זאת, הצבתן כמעשה "בנייני" מדגישה את קיומה של "קהילת המגדל"

65 ראו, למשל, Nadine Marquardt et al., *Shaping the Urban Renaissance: New-Build Luxury*, 50 URBAN STUD. 1540, 1544-51 (2013); Sharon Zukin, *Urban Developments in Berlin*, 50 URBAN STUD. 1540, 1544-51 (2013); *Lifestyles: Diversity and Standardisation in Spaces of Consumption*, 35 URBAN STUD. 825, 825-39 (1998); טליה מרגלית "מגדלי-יוקרה בתל-אביב: גידור בשלושה ממדים ועוד אחר" *משפט, חברה ותרבות – קהילות מגודרות* 259, 260-259 (2010); אביטל להב "מגדלי מגורים: לעשירים בלבד או לכולם?" *ynet* 11.4.2015. <http://bit.ly/2PCWb5P>

כקבוצה בעלת אינטרסים משותפים. יודגש כי לא נמצאה כל עדות לכך שבעלי הדירות הסכימו לתכליות אלו מראש.

(א) הגנה על פרטיות וביטחון אישי

בפסיקה הוצדקה הצבת מצלמות כאמצעי נגיש, בהיעדר אמצעים אחרים, להתגוננות ולהרתעה מפני אלימות והתנכלות של שכנים ולהגנה על הפרטיות והביטחון של מציבי המצלמות.⁶⁶ הצבת המצלמות תוארה לעתים כסעד עצמי – הגנה על עניין אישי כשר של מציבי המצלמות, שגם אם יש בו כדי לפגוע בפרטיות הרי הוא מוצדק.⁶⁷ גם במגדלים נועדו המצלמות להגנה על פרטיות הדיירים וביטחונם,⁶⁸ אך לא זה מפני זה אלא מפני איומים חיצוניים. בצד אמצעים נוספים נועדו המצלמות לסינון ובקרה של הנכנסים למגדל ולהרתעת זרים מכניסה אליו. לפיכך הוצבו המצלמות במגדלים בראש ובראשונה בנקודות הממשק עם החוץ. בפועל דווח כי היו אך מקרים ספורים שבהם ניסו זרים בלתי-מורשים להיכנס למגדלים.⁶⁹

ככמה מקרים נהפכו המצלמות במגדלים לחרב פיפיות כשגורמים עברייניים ביקשו ליהנות מיתרונות האבטחה שהמגדלים מספקים לדייריהם ועברו לגור בהם. כך, דווקא אמצעי שנועד להרחיק איומים חיצוניים הפך אותם לאיומים מבפנים. בתגובה לכך, לעתים המצלמות נהפכות לאמצעי הרתעה כלפי הדיירים הללו – במטרה להרחיק אותם או את הפעילות האסורה שלהם מהבניין ולהגן על יתר בעלי הדירות ועל ה"שקט" במגדל.⁷⁰

(ב) תכלית רכושית-קניינית

הפסיקה הכירה בהגנה על דירת המגורים (למשל מפני פריצות) או על המכוננית הפרטית (מפני גנבה או ונדליזם) כתכלית ראויה להצבת מצלמות;⁷¹ חלק מזכות הקניין והאוטונומיה של הפרט להגנה על קניינו ולהנאה ממנו.⁷² לעומת זאת, במגדלים לא נמצא חשש ממשי

66 ראו, למשל, 7/151/2015 נגר נ' יעקובוב, פס' 29 (פורסם באתר משרד המשפטים, 9.10.2016) <http://bit.ly/2QhD664>.

67 ראו ס' 18(2)(ג) לחוק הגנת הפרטיות; ת"א (שלום ת"א) 45459-04-14 שאהקוהי נ' להגאני, פס' 20 (פורסם בנבו, 28.8.2017).

68 ראו, למשל, ריאיון עם בעל דירה במגדל, לשעבר חבר בנציגות (14.9.2017); ריאיון עם בעלת דירה במגדל (20.8.2017); ריאיון עם מנהל מגדל בתל-אביב (10.4.2014); ריאיון עם בעל דירה בתל-אביב (5.8.2015).

69 ראו, למשל, ריאיון עם בעל דירה במגדל, לשעבר חבר בנציגות (14.9.2017); ריאיון עם בעלת דירה במגדל (20.8.2017).

70 ראו, למשל, גלי גינת "מלון מהגיהנום: כך השתלטו אנשי מולנר על 'ווסט תל אביב'" וואלה <http://bit.ly/2DhorFr> 20.4.2016.

71 ראו, למשל, ת"א (שלום ראשל"צ) 4620-08 קרסוצקי נ' סמדר, פס' 52-53 (פורסם בנבו, 25.11.2012).

72 ראו, למשל, 296/13 יוסף נ' דהן, פס' 73 (פורסם בנבו, 31.5.2015).

מפריצה לדירות פרטיות או מהשחתת מכוניות.⁷³ ההצדקה הקניינית התייחסה לרכוש המשותף, לצמצום עלויות התחזוקה ולמניעת ונדליזם, לכלוך ואף גנבת ציוד.⁷⁴ תכלית נוספת תוארה בצורך לברר ולתחקר בדיעבד טענות ותביעות נגד הבית המשותף. המצלמות מאפשרות לכלל בעלי הדירות להתגונן במקרים שבהם הם נדרשים לשאת בעלויות נזקים כמעין "כיס עמוק", כשייתכן שהנזקים נגרמו על ידי דייר יחיד או אורח מזדמן ואז לא קמה לבית המשותף אחריות.⁷⁵ כך, למשל, במקרה שבו טענה דיירת כי היא זכאית לפיצוי מהבית המשותף בגין נזק שלכאורה נגרם לרכבה בחניון, העלו המצלמות כי היא עצמה גרמה לנזק ואין כל בסיס לדרישותיה. על סמך הסרטון נדרשה הדיירת לשאת בנזק שגרמה היא בחניון ונמנעו הליכים משפטיים על ההוצאות הכרוכות בהם. הנציגות הפיצה את הסרטון בין דיירי הבית כאמצעי להרתעה וביוש ("שיימינג") של אותה הדיירת. כך, בהתבסס על החופש המוקנה לבעלי הדירות על בסיס הקניין הפרטי, נעשה שימוש בסרטונים כאמצעי להפעלת כוח במגדל.⁷⁶ זאת, בשונה מהפסיקה שפסלה שימוש בסרטונים לפגיעה במצולמים ולהעברתם לגורמים שלישיים וחיצונים לבית המשותף.⁷⁷

ג) שמירת הסדר בבניין ופיקוח על הנעשה בו

חברות הניהול נדרשות, באופן יום-יומי ולא פורמלי, לשמור על הסדר בבניין ולהסדיר את היחסים בין הדיירים. לשם כך, המצלמות משמשות אותן ככלי ארגוני-ניהולי. הן מאפשרות מעקב תמידי על המתרחש במגדל, גם מרחוק, באמצעות טלפון נייד. מעקב זה מאפשר פיקוח על המתרחש כמו גם מענה בזמן אמת לצורכי הדיירים. סוגיות חוזרות המצריכות מענה נוגעות לאכיפה של כללי הבית המשותף ושל נורמות ההתנהגות המקובלות בו ולהרתעה מפני הפרתן.⁷⁸ במקרים של פגיעה ברכוש המשותף – למשל בעת שחרור כלבים, לכלוך או ונדליזם – שימשו הסרטונים בסיס להטלת סנקציות על דיירים סוררים כגון אזהרה או קנס כספי (זאת ללא הסמכה מפורשת להטלת סנקציות אלו בחוק או במסמכי הבית המשותף).⁷⁹ המצלמות אף מסייעות לחברות הניהול להתמודד – כגורם הנדרש לפתרון סכסוכים – עם טענות הדיירים זה כלפי זה וכלפי חברת הניהול. כך, למשל, במקרה שבו תועד שומר בלובי

73 ראו, למשל, ריאיון עם בעלת דירה במגדל בתל-אביב (11.8.2017).

74 ראו, למשל, ריאיון עם אב בית במגדל בתל-אביב (14.3.2013); ריאיון עם בעלת דירה במגדל בתל-אביב (11.8.2017); ריאיון עם בעלת דירה במגדל בגבעתיים ובתל-אביב, חברה בנציגות (26.9.2017).

75 ראו, למשל, ריאיון עם בעלת דירה במגדל בגבעתיים ובתל-אביב, חברה בנציגות (26.9.2017); ריאיון עם מנהל בחברת ניהול (12.9.2017).

76 ראו ת"א (שלום ראשל"צ) 40245-01-12 חונה נ' אלקריאף (פורסם בנוב, 13.1.2015).

77 ראו, למשל, ס' 4(2) לחוק הפרטיות. עניין קרסוצקי, לעיל ה"ש 71, בפס' 56-58; עניין שאהקהי, לעיל ה"ש 67, בפס' 20.

78 ראו, למשל, ריאיון עם בעלת דירה במגדל בתל-אביב (11.8.2017); ריאיון עם בעלת דירה במגדל (20.8.2017).

79 ראו, למשל, ריאיון עם אב בית במגדל בתל-אביב (14.3.2013); ריאיון עם מנהל מגדל בתל-אביב (10.4.2014); ריאיון עם מנהל מגדל בתל-אביב (7.4.2014).

גונב מכספי דיירים שהופקדו אצלו למשמרת שימשו הסרטונים בסיס לפיטורו.⁸⁰ עם זאת, בפסיקה נקבע כי איסוף ראיות אינו מצדיק התקנת מצלמות, שכן סמכויות בילוש ומעקב אינן נתונות לאזרחים אלא למשטרה המוסמכת לכך בחוק⁸¹ והיא – ולא האזרחים – האמונה על שמירת הסדר הציבורי.⁸²

(ד) תכלית צרכנית ושיפור השירות לדייר

חברות הניהול במגדלים הציבועו על תכלית נוספת להצבת מצלמות, המרחיבה את השמירה על הסדר הבנייני והשירותים הניתנים על ידן לייעול הניהול ושיפור השירות לדיירים. כך, המשימה המרכזית של חברות הניהול – ניהול והחזקה תקינה של הבית המשותף – נהפכת למשימה רחבה יותר, במיוחד במגדלי היוקרה, לספק איכות חיים ושירות לצרכנים:⁸³ "התפקיד שלנו הוא לתת שירות [...] הדייר מרגיש פה בבית. מצד אחד מקבל שירותים של בית מלון מבחינת ניקיון ותחזוקה ותקשורת עם חברת ניהול ומצד שני סוג של מבצר [...] שומרים עליו. לא נותנים לאנשים להיכנס בלי אישור לחניון או ללובי".⁸⁴ הרחבת התפקיד של חברות הניהול מעבר לנושאי תפעול ותחזוקה צרים משרתת את הדיירים, מגבירה את היעילות של ניהול הרכוש המשותף ועונה על צרכים קיימים.⁸⁵ בה בעת היא גם משרתת את חברות הניהול ומעמיקה את התלות בהן.⁸⁶

כך, למשל, יש חברות ניהול שמשמשות באמצעים נוספים שיש בהם איסוף מידע על אודות הדיירים ושמירה דיגיטלית שלו. כך, למשל, יש תוכנה המספקת לחברות הניהול קשר ישיר עם הדיירים: התוכנה כוללת יישומון ("אפליקציה") שמאפשר לדיירים לנהל דרכו את השימוש ברכוש המשותף, החל בדיווח על תקלות ועד הזמנת שימוש בחדרי הדיירים המשותפים והסדרה של אישורי כניסה לאורחים.⁸⁷ היישומון כולל גם "מלשינון", כהגדרת בעלת דירה אחת, לדיווח על שכנים מפריעים כשנדרש טיפול של חברת הניהול.⁸⁸ היישומון אינו מסתפק בהסדרה פנימית של המגדל והוא מציע לדיירים גישה והטבות גם בשירותים מחוצה לו (כגון מסעדות, מכבסות ושירותי רכב), תוך שהוא מזוהה את דיירי המגדל כקבוצה בעלת כוח קנייה. מאחר שהיישומון מוטמע על ידי חברת הניהול כאמצעי טכני לייעול

- 80 ראו, למשל, ריאיון עם בעלת דירה במגדל בגבעתיים ובתל-אביב, חברה בנציגות (26.9.2017).
- 81 ראו עניין נגר, לעיל ה"ש 66, בפס' 29.
- 82 ראו פרידמן נ' רם, פס' 18 (פורסם בנבו, 22.10.2006).
- 83 ראו, למשל, ריאיון עם בעלת דירה במגדל (20.8.2017); ריאיון עם בעל דירה במגדל, לשעבר חבר בנציגות (14.9.2017); ריאיון עם מנהל אחזקה במגדל בתל-אביב (31.3.2014).
- 84 ראו ריאיון עם מנהל בחברת ניהול (12.9.2017).
- 85 ראו ריאיון עם בעלת דירה במגדל (20.8.2017); ריאיון עם מנהל מגדל בתל-אביב (7.4.2014); ריאיון עם מנהל אחזקה במגדל בתל-אביב (31.3.2014); ריאיון עם עורך-דין העוסק בתחום הבתים המשותפים (10.7.2017); ריאיון עם בעל דירה במגדל, לשעבר חבר בנציגות (14.9.2017); ריאיון עם בעל דירה במגדל בתל-אביב (5.8.2015).
- 86 ראו, למשל, ריאיון עם מנהל בחברת ניהול (12.9.2017).
- 87 ראו, למשל, אתר MY TOWER, המאפשר ניהול של הבניין תוך מעורבות של דיירי הבניין <https://www.mytowerapp.com>.
- 88 ראו ריאיון עם בעלת דירה במגדל בתל-אביב (11.8.2017).

של ניהול המגדל, אין לדייר (או לבעל הדירה) היחיד אפשרות ממשית להתנגד להטמעתו או לסרב לשימוש בו.⁸⁹ אם כן, המטרות המזוהות עם הצבת המצלמות מתרחבות, הגורמים בעלי הגישה למידע מתרבים (מלבד חברות הניהול, למשל, גם בעלי החברות הפרטיות המפתחות תוכנות ויישומונים) וזרימת המידע משתנה.

2. אי־בהירות במצב המשפטי הקיים

(א) היעדר הסכמה: הפער בין דיני הבתים המשותפים לדיני הפרטיות

ככלל, הצבת מצלמות ברכוש המשותף מחייבת הסכמה של בעלי הדירות. חוק המקרקעין קובע כי החלטה על שימוש ברכוש המשותף תתקבל באספה הכללית, בתקנון⁹⁰ או בהסכמת בעלי הדירות.⁹¹ חריג לכך הוא שימוש שגור וסביר שאינו מונע שימוש דומה על ידי יתר בעלי הדירות, שאותו אפשר לבצע גם ללא הסכמה כאמור.⁹² דיני הפרטיות קובעים כי אין לפגוע בפרטיות אלא בהסכמה.⁹³ הסכמה כאמור לא נתקבלה במקרים שעלו בפסיקה וגם לא במגדלים שאת דייריהם ראיינתי.

בפסיקה נבחנה שאלת ההסכמה בעיקר מהזווית הקניינית: האם הצבת מצלמות היא שימוש סביר ושגור ברכוש המשותף והאם היא מחייבת הסכמה או שמא בעל הדירה היחיד יכול להציב על דעתו בלבד. במקרים רבים נקבע כי הצבת מצלמות נהפכה לפרקטיקה שכחה ולכן אין צורך בהסכמת בעלי הדירות,⁹⁴ אך יש קושי מובנה בדרישת ההסכמה המתייחסת להצבת מצלמות כשימוש ברכוש המשותף: כאשר מרבית בעלי הדירות אינם מושפעים מהמצלמות ואינם מפנימים את השלכותיהן, הסכמתם ממילא אינה יכולה להכשיר אותה מבחינת דיני הפרטיות.⁹⁵ הפסיקה לא התמודדה לעומק עם היעדר ההסכמה של המצולמים לצילומם כחלק מזכותם לפרטיות ואף לא עם היעדר אפשרותם לשלוט במידע המצולם. לעומת זאת, כאמור, במגדלים הוצבו המצלמות באופן מאורגן בעיקר באזורים הציבוריים ובנקודות הממשק עם החוץ. ככלל לא דווח על החלטות האספה הכללית או על הוראות תקנוניות בעניין, אך בעלי הדירות נושאים בעלויות של הצבת המצלמות באופן היכול לכאורה להעיד על הסכמה מכללא להצבתן.⁹⁶ אולם, קשה לראות בהסכמה זו הסכמה

89 ראו ריאיון עם בעלת דירה במגדל בגבעתיים וכתל־אביב, חברה בנציגות (26.9.2017).

90 ראו ס' 61 ו־62 (א) לחוק המקרקעין; להוראה על איסוף האספה כללית לצורך קביעת דרכי ניהול הרכוש המשותף ראו ס' 5 לתוספת לחוק המקרקעין.

91 ראו ס' 30-31 ו־52 לחוק המקרקעין.

92 ס' 31 (א) ו־53 לחוק המקרקעין; ע"א 549/73 וינטרס נ' זמורה, פ"ד כח(1) 645, 647-649 (1974).

93 ס' 1 לחוק הגנת הפרטיות.

94 ראו, למשל, ת"א (חי') 39332-09-10 אלגרסי נ' ערטול, פס' 12 (פורסם בנבו, 16.11.2010); עניין פרידמן, לעיל ה"ש 83, בפס' 12; וכן השוו ת"א (שלום חי') 41533-05-16 פרמינגר נ' אוחנה (פורסם בנבו, 31.8.2017).

95 עניין פרידמן, לעיל ה"ש 83, בפס' 16-17.

96 ס' 1 ו־3 לחוק הגנת הפרטיות; 30/14 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 7 נשר נ' דינינו, פס' 6 (פורסם באתר משרד המשפטים, 29.7.2014). <http://bit.ly/2SJcg8v>

מדעת.⁹⁷ הצבת המצלמות במגדלים נעשית כפועל בהובלה של חברות הניהול, בהתאם לניסיוןן ולהמלצותיהן, לעתים תוך התייעצות עם חברת אבטחה.⁹⁸ מעורבות הנציגות בהצבת המצלמות משתנה, אם בכלל יש מעורבות כזו; כמו כן, על פי רוב הנציגות כמעט אינה מעורבת בתפעול השוטף של המצלמות. היכולת של בעל דירה יחיד להשפיע על הצבתן גם היא מוגבלת. כך, למשל, במקרה שבו התנגדה בעלת דירה להצבת מצלמות במעליות, הודיעה לה הנציגות כי התנגדותה נדחית נוכח החשיבות שבשמירה על המעלית ובמניעת השחתתה. באותו מגדל, כאשר ביקשו כמה מבעלי הדירות כי יוצבו מצלמות בפירי האשפה כדי להרתיע מפני שימוש הרסני, דחתה הנציגות את הבקשה נוכח העלויות הכרוכות בכך.⁹⁹ כמו כן, בעלי הדירות ברובם אינם מודעים לפרטי הצבת המצלמות כגון מיקומן, מספרן, טווח הצילום, הרזולוציה שלו והגישה לסרטונים.

(ב) פגיעה בפרטיות

בפסיקה תוארה הפגיעה הנובעת מהצבת מצלמות ברכוש המשותף במילים: "אנו מוצאים עצמנו באי נוחות תמידית לנוכח צילומנו ללא הפסקה בגין כל יציאה ממפתן בתינו, כאילו נכנסנו לבית האח הגדול בטלוויזיה ואשר תמונותינו ותמונות אורחינו יכולות להימסר לכל דורש על ידי הנתבעים";¹⁰⁰ ובמקרה אחר: "הנתבע יכול לדעת מתי אני יוצאת ונכנסת לדירתי כי המצלמות עובדות 24 שעות ביממה [...] ממש פחדתי לצאת ולחזור לביתי. החיים פשוט בלתי נסבלים [...] כל יום הוא [מציב המצלמות; ד' ג'] משחק עם המצלמות [...] אני לא רוצה לחיות בפחד. אני חיה בבית שלי וברכוש שלי עם וילונות".¹⁰¹

הפגיעה בפרטיות הומשגה בפסיקה כחלק מזכות הקניין:

ברי כי בעל דירה בבית משותף זכאי להתהלך בתחומי הבית המשותף בין בדירתו ובין ברכוש המשותף מבלי שתיפגע זכותו לפרטיות, ומבלי שירגיש ששלות חייו או חירותו מאוימים ע"י בעל דירה אחר בבית המתחקה [...] אחר תנועותיו ומעשיו בכל רגע נתון. זכות הקניין כוללת את הזכות הבסיסית להתהלך בתחומי הבית המשותף ללא חשש למעקב ופגיעה בפרטיות.¹⁰²

במקרה אחר נקבע כי "רכוש משותף אינו שטח ציבורי, ואדם עשוי לנהוג בו בחופשיות יתרה מזו שהוא נוהג ברשות הרבים, במיוחד כאשר אינו מבחין באנשים נוספים. אין הכוונה

97 ראו את דרישת ההסכמה העולה מס' 3 לחוק הגנת הפרטיות; ריאיון עם בעלת דירה במגדל (20.8.2017); ריאיון עם בעלת דירה במגדל בתל-אביב (11.8.2017).

98 ראו ריאיון עם מנהל בחברת ניהול (12.9.2017); ריאיון עם בעל דירה במגדל, לשעבר חבר בנציגות (14.9.2017).

99 ראו, למשל, ריאיון עם בעלת דירה במגדל בגבעתיים ובתל-אביב, חברה בנציגות (26.9.2017).

100 ת"א (שלום ראשל"צ) 54576-07-13 אמוראי נ' זגורי, פס" 9 (פורסם בנבו, 7.6.2015).

101 ראו עניין פרידמן, לעיל ה"ש 83, בפס" 14; על יכולתן של מצלמות להרתיע ראו ה"ט (שלום ביי"ש) 11-06-13303 קלמנוביץ נ' סימון (פורסם בנבו, 4.7.2011).

102 ראו עניין נגר, לעיל ה"ש 66, בפס" 21.

להתנהגות שיש עמה פגיעה באחר, אלא לעניינים אישיים, כגון סידור הבגדים והטבת המראה, וכיוצ"ב".¹⁰³

לרוב, לאחר בחינת הפגיעה הקניינית, נבחנה בפסיקה השאלה אם הצבת המצלמות מהווה התחקות או בילוש אסורים לפי חוק הגנת הפרטיות.¹⁰⁴ נקבע כי מעקב אחר כל התנועות אל הדירה הפרטית וממנה היא פגיעה בפרטיות היכולה לעלות כדי הטרדה מאיימת כהגדרתה בחוק מניעת הטרדה מאיימת, התשס"ב-2001.¹⁰⁵ זאת, במיוחד כשהצילום הוקרן על מסך במטבח של מציבי המצלמות ונצפה באופן שוטף על ידי כל בני המשפחה.¹⁰⁶ כמו כן אסרה הפסיקה על גישה בלתי-מוגבלת למידע המצולם בזמן אמת ועל הפעלת המצלמות דרך קבע וללא הפוגה.¹⁰⁷ במקרים אלה הוכר הרכוש המשותף, בדומה לדירה הפרטית, כמרחב המצדיק הגנה מיוחדת על הפרטיות בו.¹⁰⁸ לחלופין נקבע כי מדובר בפגיעה מינימלית מותרת, למשל במקרה של הגנה מפני התנכלויות והטרדות של שכנים,¹⁰⁹ ואז נעשו ניסיונות למזעור הפגיעה בפרטיות ולאיוון בין זכויות המצלם לזכויות המצולם (שניהם בעלי זכויות קניין שוות).¹¹⁰ במקרה אחר נקבע כי יש לבחון את מידתיות השימוש במצלמות לעומת התכלית המבוקשת.¹¹¹

עוד נבחנה השאלה אם הרכוש המשותף הוא בגדר רשות יחיד שהצילום בה אסור¹¹² וגם כאן נחלקו הדעות. לעתים התייחסה הפסיקה למידת הציפייה של הפרטים לפרטיות.¹¹³ נקבע, למשל, שצילום אקראי לאיתור גורם מטריד בלתי-ידוע באזור הכניסה לבניין או בגינה אינו פוגע בפרטיות, שכן בדומה לרשות הרבים אין בהם ציפייה לפרטיות וכל אורח מזדמן יכול להיות מצולם בהם.¹¹⁴ במקרים אחרים יצרה הפסיקה מדרג בין אזורים בהתאם למידת

- 103 ראו עניין קלמנוביץ, לעיל ה"ש 101.
- 104 ס' 2(1) לחוק הגנת הפרטיות.
- 105 ראו, למשל, ה"ט (שלום חי) 13-01-50324 זוהר נ' שמחון, פס' 9-1 (פורסם בנבו, 17.4.2013); עניין פרידמן, לעיל ה"ש 83, בפס' 15.
- 106 ראו עניין קלמנוביץ, לעיל ה"ש 101.
- 107 שם; עניין קרסוצקי, לעיל ה"ש 71, בפס' 48-58; עניין פרידמן, לעיל ה"ש 83, בפס' 20-21.
- 108 ראו עניין שאהקוהי, לעיל ה"ש 67, בפס' 20.
- 109 שם.
- 110 ראו, למשל, עניין יוסף, לעיל ה"ש 72, בפס' 74-87.
- 111 ראו עניין קלמנוביץ, לעיל ה"ש 101; ת' (המפקח על רישום המקרקעין חי) 476/14 נגלר נ' קורלנרסקי, פס' 90 (פורסם בנבו, 18.10.2015).
- 112 ראו ס' 2(3) לחוק הגנת הפרטיות, הקובע כי צילום אדם כשהוא ברשות היחיד מהווה פגיעה בפרטיות.
- 113 למבחן הציפייה לפרטיות ראו עניין סנין, לעיל ה"ש 17, בפס' ד(1)-ד(2); ראו עניין שאהקוהי, לעיל ה"ש 67, בפס' 20; ת"א 13-07-30655 בנישו נ' גבלזדה, פס' 20-26 (פורסם בנבו, 6.10.2017). ת' (המפקח על רישום המקרקעין חי) 476/14 נגלר נ' קורלנרסקי, פס' 90 (פורסם בנבו, 18.10.2015).
- 114 ראו, למשל, ת"א (שלום פ"ת) 15-01-9403 פרזברג נ' גלעד (פורסם בנבו, 11.11.2015); ת' (המפקח על המקרקעין י-ם) 10/41 הרשקוביץ נ' מרגוליס, פס' 8 (פורסם בנבו, 9.11.2010); עניין אלגרסי, לעיל ה"ש 94, בפס' 13; עניין קרסוצקי, לעיל ה"ש 71, בפס' 52; וכן השוו בש"א (עבודה ת"א) 4749/09 מיכאלי נ' המוסד לביטוח לאומי, פס' 4 (פורסם בנבו, 18.6.2009).

”פרטיותם” או ”ציבוריותם”: תיעוד של דלת הכניסה של מציבי המצלמה הותר; צילום לחצר פרטית של אדם אחר נאסר.¹¹⁵ אשר לצילום הלובי הקומתי, במקרה אחד נקבע כי אזור זה מהווה רשות יחיד והצילום בו אסור;¹¹⁶ במקרה אחר קיבל בית המשפט את הצורך בהצבת מצלמות למניעת אלימות בין שכנים וקבע כי ”הצבת המצלמה באופן שהיא תצלם רק חלק מחדר המדרגות ולא את פנים דירת התובעים, הינה פעולה סבירה, שאינה חורגת מהנהג המצוי כיום במקומותינו”.¹¹⁷

בשונה מהמקרים שנדונו בפסיקה, המצלמות במגדלים נתפסות כאמור כאמצעי לכיסוס הפרטיות ולא לפגיעה בה – אך זאת בעיקר מהחוך וללא התייחסות מפורשת להשלכות של המצלמות על היחסים הפנימיים במגדל.¹¹⁸ כך המצלמות מצטרפות למאפיינים נוספים הנתפסים כמחזקים את תחושת הפרטיות בין השכנים כגון מיעוט מפגשים מקריים בין הדיירים, קירות מבודדים המונעים הפרעות וחיפה של המתרחש בדירות הסמוכות, וגובה הבנייה המחזק את תחושת הניתוק מהעיר שלמטה.¹¹⁹ בדומה לפסיקה שמתייחסת לצילום אקראי ככזה שאין בו כדי לפגוע בפרטיות, מאחר שהמצלמות במגדלים מכוונות אל האזורים הציבוריים ואל כלל הדיירים, הן אינן מורגשות כאמצעי להתחקות או בילוש הפוגעים בפרטיות. בדומה לפסיקה, גם במגדלים תחושת הפגיעה בפרטיות התעוררה בשל חשש ממבט חודר של בעל זכויות מוגדר אחר, למשל בהיתן מרפסות שנבנו סמוך מדי זו לזו. כך, במובן מסוים, הפעלת המצלמות על ידי חברות הניהול בשטחים הציבוריים ובמצלמות שאינן בולטות לעין מטשטשת את קיומן, בדומה למצלמות במרחב הציבורי, ומסווה את הסכנה לפרטיות הטמונה בהן. כמו כן נוצרה תחושה בדבר מקצועיות השימוש במצלמות והגנה על המידע, אם כי בפועל אין פיקוח ובקרה שיבטיחו אותן, בין מתוך המגדל (על ידי הדיירים או הנציגות) ובין באופן חיצוני – בחוק או על ידי רשות ציבורית כלשהי.

(ג) סבירות ההצבה של המצלמות

במקרים שבהם מצאה הפסיקה כי הצבת המצלמות מותרת גם אם יש בה פגיעה בפרטיות, המשיכו בתי המשפט והמפקחים וביקשו לצמצם את הפגיעה על ידי התייחסות לאופן ההצבה של המצלמות ולהפעלתן היומיומית. כך, למשל, נבחנו הזוויות ואזורי הכיסוי של המצלמות ונקבע כי צילום המאפשר זיהוי פנים של היוצאים ממעלית או צילום עד קו החזה, העלול לפגוע בפרטיותם של ילדים, אנשים נמוכים או אנשים הנעזרים בכיסא גלגלים אינו סביר. עם זאת, צילום המכוון לרגלי היוצאים מהמעלית בלבד – הותר.¹²⁰ במקרה אחר נקבע כי הוצבו מצלמות רבות מדי, שכיסו שטחים שאינם חיוניים לתכלית הצילום ולכן יש להסיר

115 ראו, למשל, בש”א (שלום י-ם) 5565/07 ניקסון נ’ סומרשטיין (פורסם בנבו, 10.8.2007).

116 עניין פרידמן, לעיל ה”ש 82, בפס’ 6-9, 19.

117 55/10 בלולו נ’ אזור, פס’ 49 (פורסם באתר משרד המשפטים, 2.12.2010). <http://bit.ly/2PAwJOr>

118 ריאיון עם בעל דירה במגדל בתל-אביב (5.8.2015); ריאיון עם בעל דירה במגדל, לשעבר חבר בנציגות (14.9.2017); ריאיון עם מנהל בחברת ניהול (12.9.2017).

119 ריאיון עם בעל דירה במגדל בתל-אביב (5.8.2015).

120 ת(א) 152/10 נחום נ’ קסטרו (פורסם בנבו, 15.9.2010).

את חלקן.¹²¹ הסרת מצלמות נדרשה גם במקרה שבו ריבוי המצלמות אפשר הצלבות צילומים מכיוונים שונים לכל אורך היממה.¹²²

בחנינת הסבירות של הצבת המצלמות בפועל התייחסה לעקרונות דומים לאלו הקבועים בהנחיית הרשם בנוגע להצבת מצלמות במרחב הציבורי ובעיקר לעניין הנדסת הפרטיות. עם זאת, הפסיקה אינה מזכירה את הנחיית הרשם ואינה מתייחסת לכלל ההנחיות המופיעות בה. בולטת בהיעדרה התייחסות להגדרה מראש של תכלית מפורשת להצבת המצלמות, בחנינת חלופות להצבת מצלמות, יידוע המצולמים והנחיות לעניין הגנת מידע כגון שמירת הצילומים ומחיקתם. כמו כן, המקרים שנדונו בפסיקה עד כה נבחנו לגופם בלבד ולא גובשה שיטה נהירה לבחינת הסבירות של הצבת מצלמות ברכוש המשותף.

לעומת זאת, במגדלים לא התעוררה עד כה שאלת הסבירות של הצבת המצלמות והשלכותיה על פרטיות הדיירים. המצלמות הוצבו בהתאם לצורכי המגדל, כפי שהובנו בעיקר על ידי חברות הניהול (לעתים ברמות מעורבות משתנות של הנציגות). הרצון להשיא את התועלת מהמצלמות ולממש באופן מיטבי את התכליות שלשמן הן מוצבות, והיעדר שיקולים מנוגדים (כגון הגנה על הפרטיות) או אמות-מידה המגבילות את הצבת המצלמות (כמפורט למשל בהנחיית הרשם) יצרו קרקע פורייה להרחבת השימוש בהן, להגדלה של טווח הכיסוי שלהן ולשכלול היכולות ורזולוציות הצילום. כמעט לא ניתנה תשומת לב להגנה על המידע המתועד, להנחיית העובדים לעניין הגנה על הפרטיות וכיום – לעמידה בתקנות. עם זאת, לעתים הבחינו חברות הניהול בין מצלמות שהוצבו באזורים שונים ברכוש המשותף לעניין הגישה אל החומרים המצולמים בהן. כך, למשל, ניתנה לשומרי הלובי גישה למצלמות שבאזורים הציבוריים ובחניון, אך הגישה למצלמות בחדרי הדיירים ובלוביים הקומתיים הוגבלה למנהל הבניין,¹²³ והוא גם ששולט בחומרים המצולמים ויכול לאפשר עיון בהם – למשל במקרים של טענות לגנבה מהרכוש המשותף במטרה שחברת הניהול תטפל בעניין.¹²⁴

לסיכום חלק זה וכפי שיפורט להלן, מהממצאים עולה כי הצבת מצלמות בבתי משותפים, שהיא תופעה חדשה יחסית, משפיעה כבר עתה על הזכות לפרטיות ועל הנורמות המתגבשות בקשר אליה בבתי משותפים. במצב המשפטי הנוכחי – הן בפסיקה והן במגדלים, כפי שעולה מהראיונות – ידה של זכות הקניין על העליונה תוך צמצום הזכות לפרטיות. בפסיקה ניתנה עדיפות לאוטונומיה של הדיירים מציבי המצלמות על חשבון פרטיות שכניהם. במגדלים, הבעלות הפרטית והיעדר הגבלות חיצוניות מאפשרים חופש רב יותר בהצבת מצלמות. השינוי שהמצלמות מביאות והשלכותיו טרם הופנם במלואו – לא במשפט ולא על ידי בעלי הדירות.

עם זאת, אין להתעלם מכך שהמצלמות עונות על צרכים ממשיים שכרגע אינם מקבלים מענה אחר. בצד הצרכים האינדיבידואליים של בעלי הדירות כפי שהתעוררו בפסיקה, במגדלים זוהה צורך של כלל בעלי הדירות כקבוצה לשמירת ה"סדר הציבורי" ולניהול המרחב

121 עניין הרשקוביץ, לעיל ה"ש 114, בפס' 8.

122 עניין אמוראי, לעיל ה"ש 100 בפס' 21-22.

123 ריאיון עם מנהל מגדל בתל-אביב (7.4.2014).

124 שם.

הפרטי והיחסים בין המשתמשים בו, בדומה למרחב הציבורי. בשונה מהמרחב הציבורי, בבית משותף בולט האינטרס הכלכלי-קנייני הגובר על אינטרסים אחרים. בהיעדר הסדרה, המענה לצרכים החדשים המתעוררים ניתן במסגרת השוקית שבה שיקולים כלכליים וצרכניים של גורמים שונים המעורבים בבית המשותף דוחקים את שיקולי הפרטיות.

ה. קניין, פרטיות וחברת המעקב

הממצאים מעלים כי בהתנגשות בין זכות הקניין לזכות הפרטיות הראשונה על פי רוב גוברת. ראשית, הקביעה שהצבת מצלמות היא שימוש שגרתי וסביר בהקשר הקנייני מכתובה גם הכרעות בדבר הציפייה הסבירה לפרטיות ברכוש המשותף, שעליה מתבסס הדיון בפרטיות בבית המשותף. אילו הייתה שאלת הציפייה הסבירה לפרטיות נבחנת תחילה מנקודת המבט של הפרטיות ולא של הבעלות, ייתכן שההכרעות היו שונות, שכן הסכסוכים שנדונו בפסיקה מלמדים שהתובעים כלל לא צפו את הצבת המצלמות ואת הפיכת חייהם ל"חיים בבית האח הגדול" (המבחן הסובייקטיבי), ולא חשבו שהיא מקובלת בהקשר של הבית המשותף והיחסים ארוכי הטווח בין השכנים (המבחן האובייקטיבי). ממד זה של שינוי נסיבות לא קיבל כל התייחסות בפסיקה.

במגדלים, לעומת זאת, מתגבשות נורמות שונות לעניין הציפייה לפרטיות ברכוש המשותף. הציפייה לפרטיות ולהסתגרות מן החוץ גוברת וממנה נגזרת ציפייה לקיומן של מצלמות במגדלים. הצבתן ותפעולן "מלמעלה" על ידי חברות הניהול, לטובת כלל דיירי הבניין, מטשטשות את הפגיעה האפשרית בפרטיות. הצבתן בשלבים מוקדמים של אכלוס הבניין, כחלק מהשירות וחוריית המגורים שהמגדל מספק לדייריו, מחזקת טשטוש זה. עם זאת, גם במגדלים, במקרים שבהם התעוררה דרישה לשינוי או לתוספת של מצלמות, התעוררו מחלוקות באשר להיקף הפרטיות הרצוי ברכוש המשותף כמו גם לתכליות אחרות. בהיעדר סייגים משפטיים (או אחרים), על פי רוב גברו התכליות הקנייניות והכלכליות.

שנית, חל כרסום ביסוד ההסכמה כפי שנדרש בידי הפרטיות. הפסיקה לא התמורדה לעומק עם השוני בין דרישות ההסכמה ועם הקשיים העולים מהחלת המבחן הקנייני מבחינת דיני הפרטיות. במקום זאת, מלכתחילה בחנה הפסיקה את הצבת המצלמות בראי קנייני – כשאלה של שימוש ברכוש המשותף – וכך טשטש המתח המובנה בין ההסכמה הנדרשת מבחינה קניינית לעצם השימוש, לבין ההסכמה בידי הפרטיות, המדגישה את זכות המצולם והאפשרות לפגוע בפרטיותו קמה כהגנה בלבד.¹²⁵ משנקבע כי מדובר בשימוש שגרתי וסביר מבחינה קניינית, שאינו מחייב הסכמה של בעלי הדירות, כמעט שלא נבחנה שאלת ההסכמה לפי חוק הגנת הפרטיות אלא כשלב שני לניתוח הקנייני ולתמיכה בו.¹²⁶ כך, למשל, הכלי הקנייני לבחינת שימוש סביר דרך האפשרות לשימוש זהה של יתר בעלי הדירות ברכוש המשותף אינו רלוונטי ועלול להוביל לתוצאות שאינן בהכרח רצויות.¹²⁷ במגדלים, הבחירה לגור בהם יכולה להיחשב להסכמה מכללא למגורים במרחב מצולם, אך מודעות הדיירים

125 ראו ס' 18 לחוק הגנת הפרטיות.

126 השוו ס' 1 לחוק הגנת הפרטיות.

127 ס' 31(א)(1) לחוק המקרקעין.

להשלכות המצלמות, במשולב עם המעורבות של חברות הניהול וההשפעה של התנהלות המגדל על פרטיותם – מודעות זו מוגבלת ואינה תואמת את דרישת ההסכמה מדעת.¹²⁸ שלישית, מתעורר חשש לכרסום בעקרון צמידות המטרה, בעיקר במגדלים. הבעלות הפרטית מעודדת את הרחבת השימוש במצלמות, כמו גם באמצעים טכנולוגיים ואנושיים נוספים, לייעול הניהול והתחזוקה של הבית המשותף. כמו כן, ברגע שהמידע קיים אפשר לעשות בו שימוש שלא בהכרח תוכנן מלכתחילה. הסכנה לפרטיות גוברת נוכח אופי המידע הייחודי החשוף בסביבה הביתית והיקפו, לרבות אורחות חייו של הפרט והרגליו, תנועותיו, מה לבש ומה החזיק, עם מי נפגש ומתי ומה האירועים החריגים בחייו. היקף המידע גדל במגדלים, שבהם יש מרחבי שהייה רבים, נוכח השימוש הגובר בשלל אמצעים האוספים מידע על אודות הפרט וצעדיו. אמצעים של בנייה חכמה לניטור המתרחש בבית המשותף, מנגנונים לתשלום דיגיטלי, רישום אורחים ופיתוחים חדשים כמו היישומון שהוזכר לעיל מגדילים את היקף המידע והאפשרויות הטמונות בשימוש בו מעבר לכוונות המקוריות.¹²⁹ במגדלים, למשל, כבר עתה משמשים הסרטונים לאכיפה של כללי התנהגות, להרתעת דיירים ולהטלת סנקציות על דיירים ועל העובדים בחברת הניהול; תכליות אלו מקבלות משקל רב בניהול היומיומי של הבניין.

שאלה נוספת מתעוררת באשר לעצם הסמכות להצבת מצלמות ולהפעלתן, שאינה מופיעה בחוק. כביכול, החופש לשימושים אלו נובע מחופש הקניין ומחופש החוזים שביחסים שבין בעלי הדירות, אך בפועל לא נמצאה הסמכה בחוק או בחוזה להסכמה מדעת של בעלי הדירות לתכליות של הצבת המצלמות. כך, הרחבת ההיקף של המידע הנאסף והשימוש בו לתכליות הולכות ומתרחבות, שאינן מוגדרות במפורש מלכתחילה, משפיעים רבות על דיירי הבתים המשותפים (ולא על בעלי הדירות) שלהם אין כל מעמד בניהול הבית המשותף. חוק המקרקעין קובע שהתקשרות של בעלי דירות עם חברה חיצונית נועדה לניהול ולאחזקה תקינה של הרכוש המשותף.¹³⁰ אלו הוגדרו בצמצום וספק אם המחוקק ראה לעניין את נושא המצלמות. מכאן השאלה אם חברות הניהול בכלל מוסמכות להציב מצלמות, ובהמשך – האם הן מוסמכות לתפעל אותן דרך קבע, פעולה מתמשכת בעלת השלכות רבות שלא בהכרח הובהרו והוסכמו על ידי בעלי הדירות. גם תפקיד הנציגות בהקשר זה אינו ברור.¹³¹ ההתקשרות להצבת מצלמות יכולה הייתה להיות חלק מזכויות הקניין או מחופש החוזים של בעלי הדירות, אך כאמור ככלל לא נמצאו עדויות להסמכה מפורשת של בעלי הדירות את הנציגות או את חברות הניהול להצבת המצלמות ותפעולן – בתקנון, בהחלטה של האספה הכללית או בהסכמי ההתקשרות. אשר להתקשרות עם חברות הניהול, על פי רוב הסכמי הניהול מהווים מעין חוזים אחידים: נוסח המועבר לבעלי הדירות על ידי חברות הניהול בלי שיש לבעל הדירה היחיד אפשרות ממשית להשפעה עליו, במיוחד בבנייה

128 ס' 3 לחוק הגנת הפרטיות קובע כי על ההסכמה – בין מפורשת ובין מכללא – להיות מדעת.

לדיון בהסכמה מדעת ראו בירנהק מרחב פרטי, לעיל ה"ש 8, בעמ' 49-54.

129 השוו לעניין שימוש במצלמות אבטחה ברחוב; עמ"ק (מקומיים ת"א) 72118789 מדינת ישראל נ' מזרחי, פס' 12-36 (פורסם בנבו, 7.10.2018).

130 ס' 71(ב)(1) ו-58(א) לחוק המקרקעין.

131 למשל, מה יעלה בגורל החומרים המצולמים בעת החלפה של חברת ניהול.

חדשה. במצב הנוכחי רבים מבעלי הדירות אינם מודעים למשמעויות של הסכם זה על כל הוראותיו והם חסרים את הכלים לבחינתו. גם הנציגות – גוף התנדבותי שאינו כולל בהכרח אנשי מקצוע – נעדר לעתים כלים מתאימים, ומכאן החשש שייקבעו בהסכם ההתקשרות תנאים מקפחים לרעת בעלי הדירות.¹³² חשש זה מתקיים לאורך חיי הבניין: יחסי הכוחות המובנים בין חברות הניהול כשחקניות חוזרות ומקצועיות מצד אחד, לבין בעלי הדירות ובעיית הפעולה המשותפת המאפיינת אותם מצד שני, הם תמריץ שלילי להשתתפות בניהול הבית המשותף ולפיקוח על חברות הניהול.

בהתאם, דווקא היותו של המרחב הביתי בבעלות פרטית מאפשרת פגיעה בפרטיות ללא המגבלות החלות במרחב הציבורי. בסופו של יום הדבר עלול לצמצם אף יותר את זכות הקניין בבית המשותף ואת האוטונומיה הנגזרת ממנה (שממילא מוגבלת בנסיבות של בית משותף). כך, אף שהפסיקה הכירה בזכות להציב מצלמות לשם הנאה מהקניין, זכות המצלמים ליהנות מהפרטיות שקניינם אמור לספק להם – נפגעת. במגדלים, הצילום מאפשר ומסייע לכניסתן של פרקטיקות חדשות להסדרה "מלמעלה" של היחסים בין הדיירים. בהיעדר מענה מספק בחוק לצרכים החדשים המתעוררים במגדלים (למשל לאכיפה של נורמות התנהגות ולפתרון סכסוכים), בפועל המצלמות מאפשרות התחזקות של חברת הניהול (ובמקרים מסוימים של הנציגות) תוך החלשת היסוד הדמוקרטי של מנגנון הניהול העצמי.

מהאמור עולה כי בהקשר של הצבת מצלמות בבתים משותפים, הבעלות הפרטית מתעתעת. ככלל, המשפט מבקש להגן על הבעלות הפרטית ולמעט בהתערבות ביחסים בין בעלי הדירות או בינם לבין חברות הניהול; בפועל, החופש של בעל דירה יחיד – להסכים להצבת המצלמות בהתאם לדיני הפרטיות ולהשפיע על אופן הצבתן ועל השימוש בחומרים המצלמים, במיוחד בתנאים המאפיינים מגדלים בני זמננו – מוגבל. מנגד, סיכויי הפגיעה בפרטיות נוכח אופי המידע הנאסף מתרבים.

נוכח הממד הציבורי של בית משותף שבו מתגוררת קבוצה גדולה של אנשים, פגיעה אפשרית זו בפרטיות מקבלת ממד נוסף של סכנה לחירות ולאוטונומיה של הדיירים, כבסיס לשליטה חדשה עליהם כקולקטיב. בדומה לפאנופטיקון, הבית המשותף נהפך למרחב שיש בו מבט מפקח תמידי על המתרחש, תוך צמצום המרחב שבו הפרט יכול להיעזב במנוחה. מבט זה משפיע על ההתנהגות ועל נורמות ההתנהגות המקובלות בסביבת המגורים הפרטית ומשנה אותן.¹³³ בדומה למרחב הציבורי, האפשרות של בעל דירה יחיד להתנגד לשימוש באמצעי המעקב כמעט אינה קיימת, שכן אין לו בררה אלא להשתמש בהם ולהיות חשוף בהם כחלק מהתנהלותו בבית המשותף. כך מצטמצם המרחב הפרטי. המצלמות משמשות להכפפת הפרט לנורמות התנהגות, לכללים ולסנקציות. לעתים, אלו חודרניים ומתערבים אף יותר מהכללים החלים במרחב הציבורי.

132 ראו, למשל, ע"א 568/88 חברת בית יהונתן בע"מ נ' היועץ המשפטי לממשלה, פ"ד מה(2) 385, 389-396 (1991); ה"פ (מחוזי ת"א) 1764/00 אברגרין מור נכסים בע"מ נ' פרויקט אורנים בע"מ, פס' 1-17 (פורסם בבנו, 7.11.2006).

133 ראו מישל פוקו ולהעניש: הולדת בית הסוהר 213-280 (דניאלה יואל מתרגמת, 2015); ראו בכלליות *Bentham, Deleuze and Beyond: An Overview* (Maša Galič et al., 2015) *of Surveillance Theories from the Panopticon to Participation* 30 PHILOS. TECHNOL. 9 (2017).

בהתאם לתאוריות פוסט־פאנופטיקוניות, ועם ההתפתחות הטכנולוגית והדיגיטלית, השימוש באמצעי מעקב אינו מיועד רק למשמוע הפרט. האמצעים החדשים נהפכו לחלק מאסטרטגיה רחבה לאיסוף מידע אחר אורחות הפרט. הצלבת מידע על אודות הפרט ממקורות שונים יוצרת מקבצי מידע (Surveillant assemblage) המאפשרים קידום של מטרות כלכליות ושליטה בהעדפות הצרכניות של הפרט.¹³⁴ כך נוצר קשר אינטגרלי בין ה"פיקוחיות" ואיסוף המידע לבין ההיגיון השוקי הקפיטליסטי בן־זמננו והגשמת מטרותיו.¹³⁵ מנקודת מבט שוקית, גם קשר זה מאיים על זכותו של הפרט להגדרה עצמית ולאוטונומיה.¹³⁶ הקיום של שלל אמצעים האוספים מידע יוצר אפשרויות חדשות לאיסוף מידע, להצלבתו ולניתוחים שיטתיים. מקבצי מידע אלו יכולים לשמש לקידום מטרות כלכליות של גורמים חיצוניים לבית המשותף, תוך שימוש במידע על אודות הדיירים לשם ארגון ושליטה בהתנהגותם.¹³⁷ כך, דווקא במרחב הביתי־פרטי הפרט חשוף, לעתים בעל כורחו, למעקב תמידי ולהפיכתו לנתון או ליעד לשיווק ממוקד – כך או כך, לאמצעי להפקת רווחים של גורמים שלישיים. לסיכום, אי־אפשר להבין את הצבת המצלמות בבתי משותפים בכלל ובמגדלים בפרט רק כתופעה נקודתית השמורה לבית המשותף. יש להבינה כחלק מתופעה רחבה של התגברות איסוף המידע על אודות הפרט – בכל מרחבי חייו, בשלל אמצעים ותוך יצירת ממשק חדש בין המרחב הפיזי־פרטי למרחב הדיגיטלי. בדומה לאפשרויות החדשות הטמונות בפיקוח ושליטה בעיר המרושתת מצלמות, הצבת מצלמות ברכוש המשותף מרחיבה גם היא את האזור שבו הפרטיות מלכתחילה מוגבלת. כך נכנס רכיב השליטה והפיקוח אל לב המרחב הפרטי מלמעלה, על ידי גורם חיצוני לבעלי הדירות אך שאינו ציבורי.¹³⁸ עוד גובר החשש שהמצלמות שנועדו להגביר את הביטחון והפרטיות יובילו דווקא לפגיעה בהם וליצירת פחד וניכור בין בעלי הדירות והדיירים ובינם לבין המרחב שבו הם חיים, כל זאת תוך מעורבות של גורמים שוקיים בסביבה הביתית־פרטית ולמטרות כלכליות שלא התקיימו במרחב זה בעבר.

134 ראו Kevin D. Haggerty & Richard V. Ericson, *The Surveillant Assemblage*, 51 Br. J. Sociol. 605 (2000).

135 ראו Shoshana Zuboff, *Big Other: Surveillance Capitalism and the Prospects of an Information Civilization*, 30 J. Inf. Technol. 75 (2015).

136 ראו, למשל, אתר NOTBORED, <http://bit.ly/2qTvhIV>; יוסי גורביץ "מצלמות המעקב בכריטיניה – לא רק נגד טרוריסטים" כלכליסט 7.7.2008. <http://bit.ly/2BeI6Eb>. שם מתואר כיצד התפתחה באנגליה במשך שנים תרבות של מעקב ושל הצבת מצלמות מעקב. כיום באנגליה, המתוארת כמדינה המצולמת ביותר בעולם, המצלמות משמשות גם לניהול עירוני שוטף ולא רק למטרות שמירה על ביטחון וסדר ציבורי שבגינן הוצבו המצלמות הראשונות בתחילת המאה העשרים.

137 ראו GANDY, לעיל ה"ש 6, בעמ' 135-175.

138 ראו Torin Monahan et al., *Surveillance and Empowerment*, 8 SURVEILL. SOC. 106 (2010).

1. אתגרים משפטיים והצעות להסדרה

1. אתגרים משפטיים לזכות לפרטיות

הצבת מצלמות בבתים הוותיקים ונמוכי הקומה ובמגדלים כאחד מעוררת אתגרים משפטיים חדשים לזכות לפרטיות. הבדלים בין שני במקרים נובעים מאופי הבתים הללו, מאופי הצבת המצלמות ומהתכלית שלשמן נועדו.

יסוד ההסכמה: בהצבת מצלמות אינדיבידואלית בעלי הדירות המצולמים אינם מסכימים לצילומם. במגדלים, על פניו יש הסכמה מכללא להצבת המצלמות אך זו אינה הסכמה מדעת. כמו כן יש קושי מובנה ביחסים בין "שלטון הרוב" להגנת המיעוט, בהיעדר מנגנון לקבלת ההסכמה של דיירים שאינם בעלי דירות ושל בעלי דירות מתחלפים.¹³⁹

עקרון צמידות המטרה, היקף המידע הנאסף והחשש מפני זליגתו: בהיעדר דרישה בחוק למטרה מפורשת ומוגדרת היטב מראש, שלשמה המצלמות מוצבות, ההקשר של הקניין הפרטי מעודד את הרחבת השימוש במצלמות מעבר למטרה שלשמה הוצבו מלכתחילה. כך, בהקשר הפרטי של סביבת המגורים יש בהצבת מצלמות כדי לאסוף מידע רב ורגיש מאוד, הרבה מעבר לנדרש. עוד מתעורר חשש שאיסוף מידע רב והפקדתו בידיים פרטיות יביא להרחבת השימוש במידע שייאסף תוך הצלבת מידע, יצירת מידע חדש, מסחור המידע והעברתו לידיים שלישיות ללא הסכמה של בעלי הדירות.

עקרון החוקיות: הצבת מצלמות נמצאה כשימוש סביר ומותר ברכוש המשותף על ידי בעלי הדירות. שאלה היא אם אכן מדובר בשימוש סביר – ולא יזוזו מטרה; שאלה נוספת היא שאלת ההסכמה – האם בעלי דירות, הנציגות או חברות הניהול מוסמכים להציב מצלמות ברכוש המשותף? האם הגדרת חוק המקרקעין להתקשרות עם מתחזק כוללת את הסמכותו להציב מצלמות ולתפעלן לאורך זמן?¹⁴⁰ אמנם חברות הניהול הן גופים פרטיים, אך תפקידן במגדלים מקבל סממנים מעין-שלטוניים.

שקיפות: היעדר פירוט בדבר אופן ההצבה של המצלמות בפועל, בשאלה מה ייעשה עם המידע המתועד, כיצד יתנהלו הדברים לאורך זמן וכיצד תושג הסכמה לאורך זמן – כל סימני השאלה הללו מגבירים את החשש לפגיעה בפרטיות ולניצול המידע למטרות שאינן מוסכמות.

סבירות ההצבה של המצלמות: היעדר אמות-מידה באשר לאופן ההצבה של המצלמות עלול להוביל לאיסוף מידע רגיש רב ולתיעודו לאורך זמן באופן לא סביר ולא מידתי ביחס לתכלית הצבתן.

139 אפשר למצוא בהנחיית הרשם התייחסות לפערי כוחות, אך זו מתמקדת בסוגיות ספציפיות החורגות ממאמר זה. ראו, למשל, ס' 3.1.1.2.3 להנחיית הרשם. ס' זה מקנה הגנה מיוחדת על פרטיות קטינים ואפשר להחילה על בית משותף. כמו כן, ייתכן לראות את מגדל המגורים כ"מקום העבודה" של עובדי חברות הניהול וזכך להחיל עליהם את הנורמות הרלוונטיות, אך דיון זה חורג מהמאמר.

140 ראו ס' 69 ו-71 לחוק המקרקעין. על פי חוק המקרקעין, "מתחזק" הוא הגורם שבעלי הדירות ששני-שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם יכולים להתקשר עמו לכיצוע הניהול וההחזקה התקינה של הרכוש המשותף (חברות הניהול במאמר זה).

איסוף מידע על קבוצה גדולה ומזוהה של פרטים, מבוססת מקום: איסוף מידע בבית משותף, על ידי מגוון אמצעים ובהם מצלמות, מביא לאיסוף מידע רגיש רב וייחודי על קבוצה גדולה, מזוהה וקבועה של אנשים במקום מסוים. איסוף מידע כאמור אינו מתקיים במרחבים אחרים בעיר. שינוי זה מעלה חשש מפני הצלבות מידע לשימושים נוספים על אלו שהדיירים ובעלי הדירות (כביכול) הסכימו להם. הדבר אף עלול להוביל להתבדלות במעמד של תושבי המגדלים בהשוואה לתושבים אחרים בעיר, באופן העלול לפגוע בשוויון. **כרסום ברשות היחיד:** הצבת מצלמות במרחב הפרטי-יביתי, כמעין רשות הרבים, מכרסמת במרחב האישי שבו הפרט יכול להיות עם עצמו בקניין הפרטי. היא מצמצמת את האפשרות לפרטיות ברכוש המשותף כפי שהייתה בעבר ומכרסמת בפרטיות הקיימת בדירת המגורים הפרטית.

אבטחת מידע ומאגרי מידע: תיעוד הבית המשותף ודייריו כולל מידע רגיש שיכול לשמש למטרות זרות תוך מסחורו, בניגוד להסכמת בעלי הדירות. חשש זה מתעצם בהיעדר הסדרה של חברות ניהול, במיוחד אלו המנהלות מגדלים רבים. על פני הדברים, מידע הנאסף בבית משותף מהווה מאגר מידע המצריך רישום.¹⁴¹ במאי 2018 נכנסו לתוקף תקנות אבטחת מידע שמסדירות את ההגנה על מאגרי המידע ואת ניהולם.¹⁴² בהתאם לתקנות, ראוי לסווג מידע שנאסף במגדלים כמאגר מידע שחלה עליו רמת אבטחה בינונית.¹⁴³ בעל מאגר מידע, המחזיק או מנהל אותו, אחראי לאבטחת המידע בו¹⁴⁴ וכזוה חלות עליו הוראות מיוחדות להגנת המידע.¹⁴⁵ הוראות אלו אינן נאכפות בבתי משותפים.¹⁴⁶

החלת התקנות על בתי משותפים מעוררת שאלות בנוגע לבעל מאגר המידע ולמעמד של חברת הניהול: האם החברה היא בעלת המאגר או המחזיקה בו? מה המשמעות ליחסים בינה לבין בעלי הדירות?¹⁴⁷ על פניו, הבית המשותף הוא בעל המאגר – אך הטלת האחריות על בית משותף להיות בעל מאגר, והחלת החובות הכרוכות בניהול מאגר על בעלי הדירות או הנציגות במעמדה הנוכחי, מעוררת שאלות רבות הן כרמה המעשית והן במישור הנורמטיבי. בפועל, חברות הניהול הן שמחזיקות ומנהלות את מאגר המידע. במקרים שבהם החברות מנהלות כמה מגדלים, הן מנהלות כמה מאגרים באופן המעניק להן כוח רב ומעורר שאלות בנוגע לבעלות במידע, לשימוש המותר בו ולשימורו כשהבית המשותף מחליט להחליף את חברת הניהול.

החלק הבא מציע הסדרה להתמודדות עם אתגרים משפטיים אלו בכמה מישורים: (1) קבלת החלטות בבית המשותף באופן שיבטיח את יסוד ההסכמה, את צמידות המטרה ואת חוקיות ההצבה של המצלמות; (2) הסדרת המעורבות של חברות הניהול ושל המתח המובנה ביחסים בינן לבין בעלי הדירות; (3) הכרה בסממנים הציבוריים של הרכוש המשותף להבטחת הסבירות של הצבת המצלמות; (4) אבטחת המידע.

141 ראו ס' 8(ג) לחוק הגנת הפרטיות.

142 תקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), התשע"ז-2017 (להלן: התקנות).

143 ראו תקנות 1(א), 1(3)(ד), 1(3)(ח) ו-1(3)(ט) לתוספת הראשונה לתקנות.

144 ס' 17 לחוק הגנת הפרטיות.

145 ס' 7-17 לחוק הגנת הפרטיות.

146 ראו לעיל ה"ש 20.

147 ראו ס' 3 לחוק הגנת הפרטיות.

2. הצעות להסדרה

ההסדרה המוצעת משתלבת בפרק הבתים המשותפים בחוק המקרקעין ועל כן אינה מתייחסת לסוגיות רוחב המצריכות חשיבה חדשה על דיני הבתים המשותפים ככלל.¹⁴⁸ הסדרה של סוגיות אלו (כגון מעמד הנציגות ואופייה, יחסי הגומלין בין הנציגות לחברות הניהול, הגנת המיעוט, מעמד שוכרי הדירות בניהול הבית המשותף) חורגת מגדרו של המאמר הנוכחי. ההצעות שלהלן מתמקדות בהשבת השליטה לבעלי הדירות ובהגברת השקיפות והוודאות. הן גובשו בניסיון לאזן בין שמירת האוטונומיה של בעלי הדירות לבין הגנה על פרטיותם, תוך הותרת די חופש לבעלי הדירות, בכל בית ובית, לקבוע את מידת השימוש המתאימה להם במצלמות – בין לטובת הדייר היחיד ובין למטרות בנייניות. אל מול הרצון להסדיר ולפקח, החשש המרכזי הוא כמובן מסרבול והכבדה על מנגנוני קבלת ההחלטות: אלה יגדילו את עלויות הניהול ויוסיפו על הקושי הקיים ממילא בהשתתפות של בעלי הדירות ובניהול יעיל של הבית המשותף. עם זאת, בתנאים הנוכחיים, ההסדרה נחוצה כדי למנוע את המשך כרסומה של הזכות לפרטיות.

3. הבית המשותף וניהולו

(א) מעמד הנציגות והגדרת סמכויותיה

סמכויות הנציגות יורחבו לעניין הצבת המצלמות וייקבע כי היא תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל עניין הנוגע להחזקה התקינה ולניהול של הבית המשותף, לרבות הצבת מצלמות.

(ב) ההחלטה בדבר הצבת המצלמות

אציע לקבוע בחוק הוראה שלפיה הצבת מצלמות תחייב הסכמה של בעלי הדירות בתקנון או באספה כללית למטרה שתוגדר על ידם. התכלית שתיקבע תנחה את אופן ההצבה של המצלמות ותשמש לבחינתן בדיעבד בעת הצורך. זאת, להבטחת יסוד ההסכמה ועקרון צמידות המטרה ולהצבת המצלמות בפועל תוך צמצום הפגיעה בפרטיות. דרישת ההסכמה נועדה גם להגביר את המודעות להצבת המצלמות ולהשלכותיהן; היא נועדה להבטיח שחברות הניהול יוציאו לפועל את ההחלטות של בעלי הדירות ולא יקבלו אותן במקומם, ושהצבת המצלמות לא תהיה תלויה בחברת ניהול מסוימת אלא ברצון הבעלים. בבנייה חדשה, עם רישום ההחלטה על הצבת מצלמות בתקנון, היא תהיה פתוחה לעיון גם למי שאינו מבעלי הדירות.

עוד אציע שהצבת מצלמות באופן עצמאי על ידי בעל דירה תיעשה בכפוף לתנאים מסוימים (על בסיס הבחנות הפסיקה בין מרחבים ברכוש המשותף על בסיס ציבוריותם ובמיומן המבקש:

- הצבת מצלמות הצופות על רכוש פרטי של מציב המצלמה (דלת הדירה, כלי רכב, מחסן) לא תחייב הסכמה של יתר בעלי הדירות, אך תחייב הודעה מראש לנציגות. בהודעה יפורטו המטרה של הצבת המצלמות, אופן הצבתן וטווח הצילום. המבקש יישא בהוצאות הנדרשות.

148 השו"ס' 59(א) ו-ג) לחוק המקרקעין.

- הצבת מצלמות הצופות על הלובי הקומתי או על מעלית תחייב הודעה מראש לנציגות ולבעלי דירות ודיירים העלולים להיפגע ממנה. בהודעה יפורטו המטרה של הצבת המצלמות, אופן הצבתן, טווח הצילום ואופן אבטחת המידע.
- הצבת מצלמות באזורים אחרים של הרכוש המשותף תיעשה בהתאם להחלטה על הצבת מצלמות כלל-בנייניות.
- בהתאם, אציע כי החלטה על הצבת מצלמות כלל-בנייניות תיעשה בכפוף לתנאים המפורטים להלן. בהחלטתם ויכולו בעלי הדירות לקבוע כי ייבחנו כמה הצעות להצבת המצלמות, כדי לבחור מהן את ההצעה המיטבית לפי אמות-מידה שייקבעו כגון סוג המצלמות, תפוקתן, מידת פגיעתן בפרטיות ועלויותיהן. ההחלטה תהיה כפופה להסכמות להלן, על בסיס הבחנות הפסיקה:
- בנקודות הממשק עם החוץ, במרחבים הציבוריים ביותר, שבהם הצילום הוא במידה רבה אקראי וציבורי (כגון אזור הכניסה לבית המשותף, אזור הכניסה לחניונים תת-קרקעיים או גינה חיצונית) – תתקבל ההחלטה על ידי בעלי הדירות שמחצית מהרכוש המשותף צמודה לדירותיהם.
- באזורים מתוחמים כגון מעלית או חדרי דיירים – תתקבל ההחלטה על ידי בעלי הדירות ששני-שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.
- בלובי קומתי תתקבל ההחלטה על ידי כלל בעלי הדירות החשופים לטווח הצילום.

(ג) דיווח ואשרור השימוש במצלמות

ההחלטה על הצבת מצלמות תהיה קצובה בזמן ותיבחן מחדש אחת לשלוש שנים.¹⁴⁹ כמועד זה תדווח הנציגות, בין היתר, על פרישת המצלמות, טווח הכיסוי שלהן, הוצאותיהן, ההגשמה של תכלית הצבתן, השימוש שנעשה במידע שתועד, אופן אבטחת המידע ואירועי אבטחת מידע ככל שהיו. החלטה על המשך הפעלת המצלמות תתקבל בהתאם למיקום המצלמות כמפורט לעיל.

(ד) פנייה למפקח

בעל דירה המתנגד להחלטה שנתקבלה לעניין הצבת מצלמות יהיה רשאי לפנות למפקח בתביעה בעניין.¹⁵⁰

(ה) חובות דיווח ופרסום

הנציגות תפרסם פעמיים בשנה את סיכומי הדיונים ואת ההחלטות מפגישותיה עם חברות הניהול לעיונם של כלל בעלי הדירות והדיירים (ככל האפשר באמצעים דיגיטליים). ככל שהתקבלו החלטות העוסקות בהתקשרות עם חברות נוספות או בהטמעת יישומונים חדשים, יפורסמו שם החברה שנבחרה לאספקת השירות ופרטיה. מדובר בחובה כללית שנועדה להגביר את השקיפות בבית המשותף – אך באופן מוגבל, כדי שלא לשתק את ניהולו. אפשר

149 השוו' ס' 3.1.1.2.4 להנחיית הרשם.

150 השוו' ס' 71 לחוק המקרקעין.

לקבוע כי חובה זו תחול רק אם התקבלו החלטות הנוגעות לשימוש השוטף במצלמות או באמצעים דומים המעלים חשש לפגיעה בפרטיות הדיירים. הצעות אלו, המתייחסות לקבלת החלטות לעניין הצבת המצלמות כחלק מניהול הבית המשותף, נועדו להגביר את השליטה, המודעות והמעורבות של בעלי הדירות, מתוך תפיסה שחברת הניהול היא ידם הארוכה (ולא מחליפה אותם).

4. הסדרת הפעילות של חברות הניהול לעניין הצבת המצלמות

ככלל אני סבורה שיש להסדיר את פעילותן של חברות הניהול והאחזקה בחקיקה ייעודית (ברומה, למשל, לחוק המתווכים במקרקעין, התשנ"ו-1996). ככל שיחויבו בהכשרה או בבחינת רישוי, הללו יתייחסו גם לדיני הפרטיות ולניהול מאגרי מידע. עוד יחויבו חברות הניהול להעביר לעובדיהן הדרכות והכשרות שיכללו התייחסות להיבטי הפרטיות בבית המשותף בהתאם לתקנות כמפורט להלן.

(א) הסמכת חברות הניהול להצבת המצלמות ותפעולן

ייקבע בחוק כי התקשרות עם מתחזק או עם גורם אחר להצבת מצלמות ברכוש המשותף ולהפעלתן תיעשה במפורש, על ידי בעלי הדירות ששני-שלישים של הרכוש המשותף צמודים לדירותיהם (בהתאם לרוב הנדרש להחלטה על התקשרות עם מתחזק).¹⁵¹

(ב) חובות אמון וניגוד עניינים

החוק יטיל על המתחזק חובת אמון וחובת זהירות נזיקית גם לעניין שמירת הפרטיות של בעלי הדירות והדיירים. ייתכן שאפשר להחיל על חברות הניהול והאחזקה, כלפי בעלי הדירות, את חובות הזהירות – ובמיוחד את חובת האמונים¹⁵² – של נושאי משרה הכלולות בחוק החברות, המבקשות להתמודד עם בעיית הנציג.¹⁵³ עוד ייקבעו הוראות למניעת ניגוד עניינים.

(ג) מסירת המידע לבעלי הדירות בעת סיום ההתקשרות ומחיקתו

ייקבע בחוק כי בעת הפסקת ההתקשרות בין בעלי הדירות למתחזק, יימסר לבעלי הדירות מלוא המידע שתועד וזה יימחק אצל המתחזק והוא לא יעשה בו כל שימוש.

5. סבירות ההצבה של המצלמות ואבטחת המידע

(א) תכנון לפרטיות: מיקום, כיסוי ופונקציונליות

אציע כי ייקבע בחוק שהצבת מצלמות בכתיים משותפים תתייחס לאמות-המידה הקבועות בהנחיית הרשם. הללו יובאו בחשבון בין שמדובר בהצבת מצלמה פרטית על ידי בעל דירה יחיד ובין שמדובר בהצבת מצלמות בניינית.¹⁵⁴ (א) מיקום המצלמות וזווית הצילום באופן

151 ראו ס' 71 לחוק המקרקעין.

152 ראו ס' 254 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ס"ח 189.

153 ראו, למשל, ס' 252-254 לחוק החברות.

154 ראו ס' 3.1.2 להנחיית הרשם.

שיצמצם את השטח שאינו רלוונטי למטרה של הצבת המצלמה; (ב) מספר המצלמות; (ג) זמני הצילום; (ד) רזולוציית התמונה ואיכותה; (ה) שימוש בפונקציות מיוחדות כגון טכנולוגיות זיהוי פנים וצורת הליכה, צילום בחשכה, אפשרות הצלבה עם מאגרי מידע נוספים ואפשרויות חיפוש אוטומטי בחומרים המצולמים.

בהתאם לאמות המידה הללו יגובש מפרט להצבת המצלמות. המפרט יפורסם עד עשרה ימים קודם למועד הצבתן לצורך הגשת התנגדות של בעלי הדירות למפקח. בהינתן הסכמה עקרונית על הצבת המצלמות כמתואר לעיל, תוכל ההתנגדות להתייחס לאופן הצבת המצלמות ולא לעצם הצבתן. לאחר הצבת המצלמות יוצג לפני הנציגות אישור בכתב שלפיו הוצבו המצלמות בהתאם למפרט.¹⁵⁵

(ב) יידוע של משתמשי הבניין על הצבת המצלמות

ייקבע בחוק כי יוצבו בבית המשותף שלטים המיידעים על המצלמות ועל הכניסה לטווח צילומן; עוד ייקבע כי יישמר בידי הנציגות מפרט ההצבה של המצלמות, שיהיה פתוח לעיונם של כלל הדיירים.¹⁵⁶ השילוט ינכיח את המצלמות הן עבור בעלי הדירות והן עבור אנשים נוספים העוברים ברכוש המשותף, במיוחד שוכרי דירות ועובדים שאינם שותפים בקבלת החלטות הבית המשותף.

6. הגנת המידע

(א) הגבלת השימוש במידע

תיקבע בחוק הוראה להגבלת השימוש במידע. לפי ההוראה לא ייעשה שימוש בצילומים על ידי כל גורם שהוא (כגון חברות ניהול או מפעילי יישומנים בבתים משותפים), ובכלל זה העברה, מסירה או גילוי לגורמים שאינם קשורים לבעלי הדירות וללא הסכמתם המפורשת או למטרה המקורית של הצבתן, אלא אם יש נימוקים מיוחדים ויוצאי-דופן והתקבל לכך אישור הנציגות.¹⁵⁷

(ב) אבטחת מידע

אף על פי שהמידע המתועד בבתים משותפים הוא מידע רגיש המהווה מאגר מידע, נראה כי הוראות החוק והתקנות מכוחו אינן מיושמות ואינן נאכפות.¹⁵⁸ בהקשר של הצבת מצלמות בידי בעל דירה פרטי, על פניו יהיה זה מאגר מידע המנוהל על ידי יחיד ויחולו עליו החובות המצומצמות ביותר.¹⁵⁹ מאגר מידע כלל-בנייני מהווה על פניו מאגר שחלה עליו רמת האבטחה

155 ראו, למשל, ת"פ (שלום ת"א) 59744-06-15 מדינת ישראל נ' קרבצוב, פס' 8 (פורסם בנבו, 5.12.2017).

156 השוו' ס' 3.1.3 להנחיית הרשם.

157 השוו' ס' 3.1.7 להנחיית הרשם.

158 ס' 8(ג) לחוק הגנת הפרטיות.

159 תקנה 1 ו' 21 לתקנות.

הבינונית¹⁶⁰ ולכן יחולו חובות מוגברות על מאגר זה ועל מנהליו.¹⁶¹ מתעוררת השאלה האם להטיל חובות אלו במקרים שבהם מאגר המידע מנוהל על ידי הנציגות. ייתכן שבמקרים אלה יש לקבוע כי המאגר ייחשב כמאגר המנוהל על ידי יחיד לעניין החלת התקנות; לחלופין מוצע ליצור קטגוריה נפרדת של מאגר מידע המתייחסת למאגרי בתים משותפים. עוד תיקבע חובת סודיות בדין (ולכל הפחות קוד אתי) על חברות ניהול בקשר למידע שהן והעובדים מטעמן נחשפים אליו במסגרת תפקידם, למעט מידע שיש חובה חוקית לגלותו.¹⁶² במקרים של חברות ניהול מומלץ לבחון את החלת סעיף 17ב לחוק הגנת הפרטיות למינוי אדם בעל הכשרה מתאימה, שיהיה ממונה על אבטחת המידע בחברת הניהול (ולכל הפחות בחברות ניהול המנהלות מבנים מעל היקף מסוים של יחידות דיור).¹⁶³

ז. סוף דבר

בשנים האחרונות גובר השימוש באמצעים טכנולוגיים, ובראשם מצלמות, לאיסוף מידע בבתים משותפים. הצבת המצלמות בקניין הפרטי מעוררת התנגשות חדשה בין הזכות לפרטיות לדיני הבתים המשותפים. היא מאתגרת את הזכות לפרטיות במרחב הביתי-פרטי, מעוזה של זכות זו, אך גם את זכות הבעלות, על האוטונומיה והפרטיות שבעבר היו כרוכות בה. במצב המשפטי הנוכחי זכות הקניין גוברת ומכתיבה את צמצום הזכות לפרטיות ברכוש המשותף. בבתים משותפים שנדרונו בפסיקה, ברובם בתים ותיקים ונמוכי קומה, הועדפה זכות הקניין של מציבי המצלמות על זכותם לפרטיות של המצולמים – ובכך נפגעה גם זכותם הקניינית. לעומת זאת, במגדלים משתנה בר־זמנית תפיסת הבעלות ותפיסת הפרטיות. הצבת המצלמות מבקשת לענות על הצורך בהסדרת החיים בצוותא כמו גם על העדפות חדשות של הסתגרות ופרטיות מן החוץ, איכות חיים וקבלת שירותים. המצלמות עונות על צרכים אלו גם במחיר הזכות לפרטיות של בעל הדירה היחיד. גם כאן הן מאפשרות כלי להפעלת כוח ופיקוח על מעשיו באופן המגביל את חופש הפעולה שלו ברכוש המשותף; כלי לאכיפת נורמות של התנהגות, פיקוח והטלת סנקציות. כך, בהקשר המגדלי, הבעלות הפרטית והחופש של בעלי הדירות מתורגמים למעורבות גוברת של חברות הניהול. מעורבות זו נועדה להתגבר על הקושי הממשי בניהול המגדל, אך מטבעה יש בה כדי לצמצם את החופש של בעלי הדירות. היא משפיעה על הפיכת הבית המשותף לאתר מפוקח ומנוהל – מעין הרחבה של המרחב הציבורי על חשבון המרחב הפרטי, כאשר אפשרויות הפיקוח והמעקב הקיימות בו והשימוש בחומרים המצולמים עולים על האפשרויות הקיימות במרחב הציבורי, אבל הפיקוח על כך מצומצם יותר נוכח הבעלות הפרטית. להגנה על הזכות לפרטיות בתנאים אלו, כמו גם על הבעלות בבתים משותפים, נחוצה הסדרה של הצבת המצלמות בבתים משותפים כמפורט לעיל.

160 לעיל ה"ש 144.

161 תקנה 21 לתקנות.

162 תקנה 10 לתקנות.

163 התייחסות לשמירת פרטיות על ידי חברות ניהול במתקנים שאינם משמשים למגורים חורגות מגדרו של מאמר זה.

המקרה של הצבת מצלמות בבתי משותפים המשולב במעבר לבנייה גבוהה מדגים שינוי עמוק במושגים בסיסיים בחיינו – מושג הבית ומושג הפרטיות בתוכו. ככל שהתלות באמצעים טכנולוגיים, בטכנולוגיות ענן ובהתפתחות האינטרנט של הדברים גדלה, סביבות החיים המוכרות נהפכות למורכבות. מורכבות זו מקשה על השליטה של הפרט במרחב הפיזי בביתו ועל יכולתו של הבית להיות פרטי, מנוהל באופן עצמאי במובן של שרירות בעלים (בין ביחד ובין לחוד) וללא מעורבות של גורמים שלישיים. בד בבד עם השינוי במרחב הפרטי, גם המרחב הציבורי עובר שינוי עם השימוש הגובר במצלמות בקרבו והרצון לשכלל, להטמיע בו אמצעים לניהול "חכם" ולשפר את השירות לתושבי העיר. שינויים בריזמנים אלו, שבהם הטכנולוגיה ממלאת תפקיד משמעותי, מטשטשים את הגבולות המוכרים בין המרחב הפרטי למרחב הציבורי ומעוררים שאלות חדשות על יחסי הגומלין ביניהם. טשטוש גבולות זה מציב אתגרים חדשים לפרט ולזכותו לפרטיות בעידן שבו יחסי הכוחות בין הפרטי, הציבורי והשוקי – משתנים. כל אלו קוראים תיגר על אבני היסוד המשפטיות של בעלות, בית משותף ופרטיות ומחייבים חשיבה מחדש.

נספח

פסקי הדין

	בתי המשפט
30.7.2007	בש"א (י-ם) 5565/07 ניקסון נ' סומרשטיין
16.11.2010	ת"א (חי') 39332-09-10 אלגרסי נ' ערטול
4.7.2011	ה"ט (ב"ש) 13303-06-11 קלמנוביץ נ' סימון
25.11.2012	ת"א (ראשל"צ) 4620/08 קרסוצקי נ' סמדר
17.4.2013	ה"ט (חי') 50324-01-13 זוהר נ' שמחון
30.10.2014	ה"ט (עכו) 59293-09-14 פלוני נ' פלונית
7.6.2015	ת"א (ראשל"צ) 54576-07-13 אמוראי נ' זגורי
1.11.2015	ת"א (פ"ת) 9403-01-15 פרזברג נ' גלעד
28.8.2017	ת"א (ת"א) 45459-04-14 שאהקוהי נ' להגאני
13.1.2015	ת"א (ראשל"צ) 40245-01-12 חונה נ' אלקריאף
31.8.2017	ת"א (חי') 41533-05-16 פרמינגר נ' אוחנה
	מפקחים על רישום המקרקעין
22.10.2006	(נצרת) 53/05 פרידמן נ' רם
15.9.2010	(ת"א) 152/10, נחום נ' קסטרו
2.12.2010	(ב"ש) 55/10 בלולו נ' אזרזר
29.7.2014	(חיפה) 14/30+13/223 נציגות הבית המשותף לוטם 7, נשר נ' דנינו
31.5.2015	(חיפה) 13/296 יוסף נ' דאהן
9.10.2016	(נתניה) 7/15/151 נגר נ' יעקובוב

מרואיינים

26.9.2017	בעלת דירה במגדל בגבעתיים ובתל-אביב, חברה בנציגות
14.9.2017	בעל דירה במגדל, לשעבר חבר בנציגות
12.9.2017	מנהל בחברת ניהול
20.8.2017	בעלת דירה במגדל
11.8.2017	בעלת דירה במגדל בתל-אביב
27.7.2017	נציג הרשות למשפט טכנולוגיה ומידע
10.7.2017	עו"ד שעוסק בבתים משותפים
5.8.2015	בעל דירה במגדל בתל-אביב
21.3.2014	מנהל חברת ניהול
10.4.2014	מנהל מגדל בתל-אביב
31.3.2014	מנהל אחזקה במגדל בתל-אביב
7.4.2014	מנהל מגדל בתל-אביב
13.5.2014	מנהלת רישום המקרקעין
13.5.2014	מפקחת על רישום המקרקעין
14.3.2013	אב בית במגדל בתל-אביב