**התקנת מצלמות ברכוש המשותף – מה מותר ומה אסור?**

בשנים האחרונות, סוגיית התקנת מצלמות ברכוש המשותף הפכה לנושא מרכזי בדיונים משפטיים בין שכנים בבית משותף. מצד אחד, בעלי דירות מבקשים להתקין מצלמות להגנה על רכושם ולשמירה על הביטחון, ומנגד, קיים חשש לפגיעה בפרטיות הדיירים האחרים. הפסיקה מגדירה מספר קריטריונים להערכת חוקיות התקנת מצלמות ברכוש המשותף.

**המסגרת הנורמטיבית והמשפטית**:

**נתחיל לדון בסוגייה בשאלה: האם מדובר בשימוש סביר?**

על פי פסק הדין **תא (חיפה) 45221-06-20 יואל צינמן נ' יוסף מרגלית (ניתן ב-02/05/2021)**, התקנת מצלמות ברכוש המשותף חייבת להיחשב כשימוש סביר. נקבע כי**: *"בכל מקרה שבו בעל דירה מעוניין לעשות שימוש ברכוש המשותף יש לבחון אם שימוש זה הינו סביר, או שמא אותו השימוש יוביל לפגיעה ברכוש המשותף. שימוש סביר ושימוש הפוגע ברכוש המשותף הם תרתי דסתרי."*** כלומר, אם השימוש גורם לפגיעה בזכויות דיירים אחרים, הוא אינו בגדר שימוש סביר.

**ומה לגביי חובת קבלת הסכמת הדיירים** ?

בפסק הדין **הט (חיפה) 56248-08-23 איגור טישין נ' סיגלית נחום (ניתן ב-28/08/2023)** נקבע כי**: *"אין להתקין מצלמה על קיר הרכוש המשותף ללא הסכמת כל בעלי הדירות, שכן פעולה זו אינה עולה בקנה אחד עם הגדרת השימוש המותר ברכוש המשותף."*** המשמעות היא שלא ניתן להציב מצלמות ברכוש משותף ללא הסכמה מלאה של כלל הדיירים.

**משכך, מהם השיקולים מרכזיים בבחינת סבירות ההתקנה**?

1. **מיקום המצלמה והיקף הצילום** : בפסק הדין **תק (כפר סבא) 23175-06-21 מורן בטיטו נ' עדנה שמיר (ניתן ב-08/09/2021)** נקבע**: *"הדברים שונים ביחס למצלמות שמבקש בעל הדירה להתקין על גבי רכושו הפרטי לצורך תיעוד שטחי דירתו הפרטית או שטחים ציבוריים שמחוץ לשטחי הבית המשותף. במקרים אלה, על המבקש את התקנת המצלמות להוכיח שמיקום המצלמה וזווית הצילום אינם מתעדים את בעלי הדירות האחרים או באי ביתם."*** כלומר, יש לבחון את זווית הצילום ולוודא שהיא אינה מתעדת דיירים אחרים באופן פולשני. **פגיעה בפרטיות** -באותו פסק דין צוין גם כי: *"הצבת מצלמה ברכוש המשותף, באופן שיש בו כדי לתעד באופן קבוע את דלת דירתו של שכן אחר, עולה כדי פגיעה בפרטיות."* בית המשפט הדגיש שלושה היבטים עיקריים לפגיעה בפרטיות:תחושה של פיקוח תמידי על הדייר המצולם, יכולת לנטר נתונים אישיים (זיהוי אורחים, שעות כניסה ויציאה וכו') וחשש שחלק מהזמן ניתן יהיה לראות גם את פנים הדירה.

**2. שיקולים מעשיים והנחיות ליישום**:

א. **תנאים להתקנת מצלמות:**

* חובה לקבל הסכמה מפורשת של בעלי הדירות.
* המצלמה צריכה להיות ממוקמת כך שלא תתעד את דיירי הבית ללא הסכמתם.
* יש להוכיח צורך לגיטימי להתקנת המצלמה.

**סיכום** התקנת מצלמות ברכוש משותף היא סוגיה מורכבת התלויה במכלול שיקולים.

מהפסיקה עולה כי:

* התקנת מצלמות אינה נחשבת באופן אוטומטי לשימוש סביר ברכוש המשותף.
* יש צורך בהסכמת כל בעלי הדירות.
* מיקום המצלמות והיקף הצילום צריכים להימנע מפגיעה בפרטיות.
* התקנת מצלמות ברכוש פרטי מותרת, אך עליה להימנע מתיעוד שטחים משותפים או פרטיים של אחרים.

לכן, מומלץ לנסות להגיע להסכמות עם הדיירים, במקום לנהל סכסוכים משפטיים ממושכים. לפיכך ככלל, לפני התקנת מצלמה ברכוש משותף, מומלץ לבדוק היטב את הפסיקה, להתייעץ עם עורך דין ולהגיע להסכמות עם השכנים, על מנת להימנע ממחלוקות מיותרות ולשמור על יחסי שכנות תקינים.