

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

חזקת חלונות כשפתחן בשעה שלא הזיקו

תיק ממונות מס' 1145-סח

(מהד' יג חשון)

נושא הדיון

בעלי הדירות בבנין המורכב מכמה אנפים, הגישו תכנית תב"ע להרחבת הדירות, והתכנית אושרה. א', אחד מבעלי הדירות, מימש את זכותו והרחיב את דירתו לפי התכנית (ואף מעבר לכך בכמה מטרים), אלא שבמקום שיבנה קיר ללא חלונות בצד הפונה לאגף השכן, כפי שמופיע בתכנית שאושרה, הוא כן פתח חלונות. א' מסביר ששאל בשעתו את ב' שגר לידו באגף הסמוך אם ברצונו להרחיב את דירתו עפ"י התכנית, וב' השיב בשלילה, ולכן פתח חלונות בקיר שבנה, מכיון שהחלונות לא הזיקו לאיש.

בינתיים מכר ב' את דירתו לאחר, והקונה מתכנן להרחיב את דירתו לפי התכנית, וגם השכנים מעליו באותו אגף מבקשים להרחיב את דירותיהם בהתאם. טוען א' שהרחבת הדירות בקומות העליונות באגף השכן לפי התכנית תחשיך לו את האור מהחלונות שפתח, והוא כבר החזיק כמה שנים בחלונות.

משיבים השכנים מהקומות העליונות באגף השכן, שמכיון שכל השכנים חתומים על בקשת האישור מהתב"ע להרחבת דירותיהם, וההרחבה בוצעה על גבי הרכוש המשותף לכל האנפים של הבנין, דינה כחלוקת השותפין, ובשעה שא' הרחיב את דירתו לפי אותה תכנית קנו כולם את חלקם, ואין א' יכול לשלול את זכותם הקנינית. ומה שטוען א' שע"י הבניה יחשיכו לו את האור של אותן חלונות שפתח, משיבים השכנים שכיון שפתח שלא ברשות ובניגוד לתכנית שאושרה, אין לו חזקה בהן, ומה שלא מחו מיד משום שבאותה שעה לא ניזוקו מכך. אחד מאותם שכנים מוסיף שלא ביקר במקום מאז ועד היום והוא לא גר באותה עיר, וע"כ לא מחה עד היום.

פסק דין

נדחית טענתו של א' לחזקת חלונות כדי למנוע מהשכנים מלהרחיב את דירותיהם בהתאם

לתכנית תב"ע שאושרה בהסכמת כל השכנים.

(-) דוד יהושע קניג

(-) שמואל יגר

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

א. האם יש זכות מחאה לשכנים כנגד פתיחת חלונות שמא ירצו לבנות והוא ימנע מהם בטענת חזקת חלונות.

ב. לא מחה על פתיחת חלונות וטוען שלא ידע משום שגר בעיר אחרת.

תשובה

א. צו"ע ס"י קנד סעי' טז הביא מחלוקת הרא"ש והרשב"א אם הפותח חלון לרשות חצירו למקום שעכשיו אינו מזיקו צהיזק רחיה, אם שכנו יכול לעכב עליו צטענה שהיום או למחר יצנה הוא המקום ההוא ויזיקנו זה מחלון זה צהיזק רחיה. שלפי דעת הרא"ש כיון שעכשיו אינו מזיקו אינו יכול לעכב עליו, דזה נהנה וזה לא חסר הוא, וכיון שאינו יכול לעכב עליו אין לו חזקה, וכשיצנה הלה יכופנו לסתמו כדי שלא יזיקנו צהיזק רחיה, וכן יכול לצנות כנגד אותו חלון בלא הרחקה. אבל לפי דעת הרשב"א ועוד ראשונים יכול לעכב עליו, דלא צעי למיקם צהדיה למחר צדינא ודיינא כשיצוא לצנות.

וכתב צחי" רעק"א שם שלהלכה אם יצנה בחצירו ויהיה ניזוק לא מועילה חזקתו וצריך זה לסותמו, אבל מהני חזקתו שאין יכול זה לצנות ולהאפיל עליו. וכ"כ הרעק"א צו"ת ס"י קנא צקונטרס הרחקה נזיקין, דלענין אורה אין חילוק צין מזיקו עכשיו צהיזק רחיה לאינו מזיקו, דסוף סוף משתמש ומחזיק צחזקת אורה. ועיי' נתה"מ שם ס"ק טו וחזו"א צ"צ ס"י י אות י.

וצמשנה צרורה ס"י קנ ס"ק ט פסק שאם פתח חלונותיו נגד רה"ר, אם יכולין הרצים לצנות שם, יכולין למחות צעדו שמא ירצו לצנות והוא יטען שיש לו חזקה בחלונותיו וימחה מלצנות.

וצנידון דידן שפתח חלונות צזמן שטרס הפריעו והזיקו לשכנים, הרי לפי מה שפסק המ"צ יכלו השכנים אז למחות צעדו שיסתום כדי שלא יוכל למנוע מהם צעתיד מלהרחיב את דירותיהם צטענת החשכת החלונות, וכיון שיכלו למחות ולא מחו יש לו חזקה. וכמו שכתב הרעק"א שלענין החשכה מהני חזקת חלונות שלא יוכל שכנו לצנות ולהאפיל עליו, אף אם צשעתו לא הזיקו לאיש.

אמנם נראה דשאני נידון דידן שלתוספת הצניה יש תכנית תב"ע מפורטת, ולפי התכנית היה על אי לצנות קיר ללא חלונות - כדי שלא להפריע לשכנים להרחיב מלידס עפ"י אותה תכנית - וכיון שכך גם ללא

מחאת השכנים, אין לא' חזקת חלונות, כיון שהתצ"ע מפורשת שאין לו לפתוח שם חלונות, והשכנים יטענו שלא מחו משום שסמכו על התצ"ע שמאפשרת להם להרחיב. וכמו שפסק בשבות יעקב ח"א סי' קס שהביא הפת"ש סי' קנג ס"ק ג, והגהות חכמת שלמה לשו"ע סי' שעז, ועוד אחרונים, לענין מילר שהחזיקו בו רבים שאם יש רישום מפורש על שם מישהו, השיבא חזקה שאין עמה טענה ולא השיבא חזקה כלל, ובעל הקרקע שרשומה על שמו לא מחל זכותו למחזיק ושתק מפני שסמך בדעתו על הרישום שצידו. עיי' פס"ד ירושלים כרך י עמ' קמט.

ב. פסק בשו"ע סי' קמג סעי' א: החזיק בקרקע וכו' אפילו החזיק שלא בפני המערער והוא במדינה אחרת אם שיירות מלויות ממקום שמחזיק בו למקרום שהמערער בו וכו'. ע"כ. וברמז"ס טו"כ פי"א ה"ב: טען ואמר מפני שלא הגיע אלי הדבר שהרי הייתי במדינה רחוקה, אומרים לו אי אפשר שלא יגיע הדבר בשלוש שנים וכיון שהגיע אליך היה לך למחות בפני עדים ותודיע אותם שפלוני גזל אותי ולמחר אתבענו בדין, הואיל ולא מחית אתה הפסדת על עצמך. ומקורו בגמ' ז"ב לח א. ועיי' רמז"ן שם כט ב דרך הצעלים לשאול מי מחזיק בשלו. אמנם דעת הר"ח שאינה חזקה אלא"כ נודע לנו שנודע הדבר לבעל הקרקע.

ועיי' פס"ד ירושלים כרך י עמ' רב שכל זה לענין חזקת ג"ש בקרקע, שטוען קנייתה ממך ואבד שטרי, שכיון שהחזיק בה כל כך ולא מחה אמרינן דטענתו אמת, אבל בחזקת תשמישין שאינו טוען קנייתה ממך אלא ראית ושתקת ומחלת, על המחזיק להביא ראיה שראה והכיר בנזק או בתשמישין ושתק. עיי"ש. ובימינו שמרחק הנסיעה מצ"ב, מקום מיגוריו של השכן הניזוק, לירושלים ששם עשה א' את חזקת החלונות שלו, הוא פחות משעה, דהיינו פחות ממרחק הליכה של שלוש פרסאות, י"ל שדין של שתי ערים אלו כדין עיר אחת ממש (עיי' פד"ר כרך יט עמ' 36 אם הבי"ד נמלא במרחק נסיעה של פחות ממרחק הליכה של שלוש פרסאות, אם נחשב לאותה העיר).