

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

הרחקה בין שכנים

תיק ממונות מס' 1281-סח

(מהד' כו אלול)

נושא הדיון

א' וב' הם בעלי דירות בשני בנינים סמוכים, דירתו של א' מול דירתו של ב', כשביניהם מפרידה חצר, חציה בחלקו של א' וחציה בחלקו של ב'. א' מרחיב את דירתו ובונה על החצר שבחלקו, כמעט על כולו, ובכך מקרב את דירתו אל דירתו של ב', וביניהם מפרידה החצר של ב' שהיא כ-2.5 מ', ועוד 20 ס"מ מהנותר בחצר בחלקו של א'. בקיר שבונה א' מול דירתו של ב' החלונות הם למעלה ולא מול חלונותיו של ב'. הבנינים נמצאים בשכונה שבה נוהגים להרחיב דירות ללא רשיון.

לאחר שא' יצק ובנה את השלד של התוספת, מחה בו ב' בטענה שהקרבת הדירה שלו אליו מזיקה לדירתו. א' משיב שגם ב' הוסיף ובנה מרפסת סגורה מול דירתו, ולכן גם לו מותר היום להוסיף. עוד הוא טוען מדוע המתין מלמחות עד שגמר ליצוק ולבנות את השלד, ומדוע לא מחה מיד. ב' משיב שהתוספת שלו היתה כבר לפני 20 שנה בהסכמת השכנים, ועוד, התוספת שהוסיף אז היתה קטנה בשטח, וצמצמה אך מעט מהחצר המפרידה ביניהם, ואילו התוספת שמוסיף א' גדולה בשטח ומצמצמת את האויר ביניהם. לדבריו, הסכים א' לפצות את ב' על הנזק שגרם לו.

א' טוען שההרחבה של הדירה שלו היתה מחוייבת המציאות אחרי ששכנו לבנין הרחיב את דירתו ובכך הפך את דירתו של א' לדירה פנימית מוסתרת. עוד הוא טוען שלפני שהתחיל לבנות בקש את רשותה של אמו של ב' שהיא גרה במקום, והיא הסכימה, והיא גם אמרה לו שאינו צריך לשאול את אחיו של ב' שעל שמו רשומה הדירה, ועל כן הבניה שלו היתה בתום לב. ב' אומר שלא ידוע לו על כך, ומ"מ הוא מתנגד.

א' מבקש לאסור על ב' למסור אותו לעירייה על תוספת הבניה, וב' מצהיר שאינו מתכוין למסור אותו לעירייה, רק לדון בד"ת.

פסק דין

דוחים את תביעת ב'.

(-) שמשון גרוסמן

(-) יהושע ווייס

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

- א. הגשת התנגדות לרשויות על בניה, האם דינה כפניה לערכאות או כמסירה.
 ב. טוען השכן שמחה במי שבנה, ומי שבנה טוען שלא מיחה בו, מי נאמן.
 ג. שיעור הרחקה בין שכנים.
 ד. שכונה שנוהגים בה הדיירים להרחיב את דירותיהם ללא רשיון ובניגוד לחוקי הבניה, מהו המרחק שעליהם לשמור בין אחד לשני.

תשובה

א. כתב צו"ת מהרי"ק שורש קלא, הוצא צו"י סו"ס קנו, מי שרולה לצוא לדור בעיר אחת וצני העיר רוצים לעכב עליו כדי שלא יקפח פרנסתם, מה שכתבו ראשונים דאין יכולין לעכב עליו זה דוקא עפ"י בית דין אבל אם תגזר יד צני העיר לסגור דשא צאפיה הן ע"י השר הן ע"י אום מונע פשיטא שהרשות צידס, ולא יחלוק ע"י כי אם העקש והפתלתול אשר לא ידע ולא יצין ולא הגיע להוראה. ותמה עליו צד"ה להצ"י האיך יופקר זה להתגזר עליו ע"י השר ושלח עפ"י צ"ד. וכתב בחזו"א צ"ק ס"י כג אות לו דהיתה לצ"י גירסא אחרת צמהרי"ק "ע"י שר או ע"י אום עונש" דהיינו שמעכבו ע"י שר אחר שאינו אדון העיר רק מפחידו צעונשין של עוולה, וע"כ תמה עליו, אבל לגירסא שלפנינו, וכמו שהוצא צרמ"א, "ע"י אום מונע" כוונתו ע"י שר העיר, בזה אין כל איסור להשתדל אלל השר צין צבקשה וצין צממון שלא ישכירנו לדיורין אחרים. וצאצני נזר או"ח ס"י לו כתב דטעם המהרי"ק שיכולין לעכב עליו ע"י השר משום דאין היזק רק מניעת הריוח, ואין כונתו להרע לחצירו רק שהוא רולה להרויח, והרי מה"ט גופיה ראשאים צני העיר לעשות פעולות כדי למנוע מהשני לצוא להרויח צעירס כדי שלא יתמעט ריוח שלהם, ואינן צגדר מזיק אלל מניעת ריוח צעלמא. ואף הצ"י לא נחלק על המהרי"ק אלל על מה שהתיר למונעו ע"י השר דאין לו ראות לילך לערכאות, עיי"ש. וכתב הצצני לפי"ז מי שיס לו צית תפילה וצא שני גס הוא לעשות צית תפילה וצקש ע"כ רשיון מהממשלה והלך הראשון למחות אלל הרשויות שלא יתנו רשיון לשני,

אם עפ"י דין היה הראשון יכול לעכב על השני ולמונעו מלעשות בית תפילה, פשוט דרשאי להגיש התנגדות אלל הרשויות, כיון דאף קודם שבא הראשון להתנגד היה הדבר מסור ציד הרשויות אם יתנו רשות או לא, ולכן אין זה בכלל מסור. ועיי' משכן שלום על הלי' נזקי שכנים עמ' קיב שלפיי"ז מי שבא לבנות ולהפסיד שימושו של השכן שלא כדין, רשאי השכן לעשות כל מה שיוכל למנעו מכך, דהרי קיי"ל עבד אינש דינא לנפשיה, ואם הגיש הלה בקשה לקבלת רשיון לכך רשאי השכן להגיש התנגדות לכך, כמבואר באצני נזר הנ"ל דכיון דבלא"ה הדבר מסור צידם וזה בא לבקש מהם רשות רשאי לפעול שלא יתנו לו רשות וועיי' "דרכי משפט" עמ' קלא שכן הורה הגרנ"ק שליט"א. אולם צ"עמק המשפט" ח"ג עמ' קעו כתב ש"גדולי הפוסקים" תמהו על האצני"ז והם מורים בשופי שאסור להגיש התנגדות צניה לרשויות. וראה באחרונים שזינו צ"דיני הבית המשותף" פרק כ סעי' י).

ועיי' פס"ד ירושלים כרך י עמ' תנא אם בחריגות צניה שמפקח הצניה יכול להבחין בהן צלי תלונה, האם נחשב כיד האנס שולטת בו שאז אין לו דין מוסר, או שכיון שצלי תלונה "אין הפקח רואה", וגם כשרואה, רק כשהפקח "לא הסתדר עם צעה" צ" וד"ל, נחשב כאין יד האנס שולטת בו.

ב. עיי' נתה"מ סי' קנג ס"ק יד שצתשמיש שעושה בתוך שלו ומזיק לחצירו, על הניזק להציא ראייה שמחה, וה"ה צהיזק ראייה לסוצרים שלא לתר כשראה ושתק הוי חזקה. ועיי' פס"ד ירושלים כרך ז עמ' רנג ועמ' רלח דמחאה זו טענה המצטלת חזקה, וכיון דהחזקה טובה לריך המערער להציא ראייה, והוי מחאה גם אם לא העצירו המחאה למחזיק.

וצנידון דידן שב' החזיק כמה שנים בתוספת הצניה שלו ולא ידוע על מחאת השכנים, על המערער להציא ראייה שמחה בשעתו.

ג. שנינו בצ"צ כז א': מי שהיה כותלו סמוך לכותל חצירו לא יסמוך לו כותל אחר אלא"כ הרחיק ממנו ארבע אמות. וצברייתא שם צ שנינו שאם בא לבנות כותל כנגד חלון חצירו לריך להרחיק ארבע אמות צין מעל החלון וצין מתחת החלון וצין כנגדו. מלמעלה כדי שלא יליץ ויראה, מלמטה כדי שלא יעמוד ויראה, וכנגדו כדי שלא יאפיל. וכ"פ הרמב"ם שכנים פ"ז ה"א ואילך וש"ע סי' קנד סעי' כא. וכתב צהגמ"י שכנים פ"ט ה"ט אות ה צ"ס רילצ"א שהרחקה זו אינה משום שמזיק את חצירו, שהרי אינו מזיק קרקע חצירו, וגם "למה יתן לו צאורה שבאה מאורה שלו, הלא אין לו צאור חצירו כלום", אלא חיוב ההרחקה הוא רק משום שמונע ממנו אורה שהיה מוחזק בה. והוצאו דבריו בקלוה"ח סי' קנד ס"ק ט.

ועיי' צהגהות רעק"א בגליון השו"ע או"ח סי' קנ סעי' ד צ"ס המהרח"ש צתורת חיים ח"א סי' יא שאף באספלידא אינו לריך להרחיק יותר מד"א, דזה השיעור שגילו לנו חז"ל ולא חילקו צין אם יש לבית כמה חלונות לצין בית שאין בו אלא חלון אחד קטן ואין לו אור ממקום אחר, דגם צהרחקת ד"א אינו נכנס אור כי אם מעט, ושכ"כ הרשב"א צתשובה ח"ג סי' קנו דד"א שאמרו להרחיק מחלונו של חצירו הוא שיעור מוחלט, שכך שיערו חכמים שצ"כ די לו. ע"כ. וכן פסק צשו"ע חו"מ סי' קנד סעי' כא דכיון שהרחיק

ארבע אמות אע"פ שמאפיל אינו לריך להרחיק יותר. וכתב בשו"ת מהרי"ל סי' סו, הוצא בכנה"ג סי' קנד הגה"ט ס"ק עד, דה"ה אפילו כשהכותל גבוה הרבה וכמבואר מסתמות המשנה. ועיי' פס"ד ירושלים כרך א עמ' ריב שיס מהאחרונים החולקים על המהרח"ש שסוצרים שבאספלידה לריך להרחיק שמונה אמות. ובנידון דידן שיס מרחק בין הצתים של 2.70 מ', נראה שעפ"י דין אין צ' יכול לדרוש מא' להרום התוספת שבנה כדי להחזיר המלצ לקדמותו, שבמרחק כזה שנוטר די בכך.

ד. הנה בשיעור ההרחקה בין צתים שלפי החוק לריכים להרחיק כ-6 מטר, עיי' פס"ד ירושלים כרך ט עמ' קנט, וסי' הזכרון "סכותה לראשי" כרך ג עמ' רעג ו"חוט השני" הלי רצית קובץ עניינים עמ' קפז, ו"ליון במשפט" סי' טז ענף 3 ס"ק ה, ו"משפט לדק" ח"ב עמ' 241, ו"הלכות היזק רחיה" סי' א הערה יט.

אך בנידון דידן אין נפ"מ בזה כיון שמנהג המקום בחלירות אלה הוא שאיש הישר בעיניו יעשה ובצניה שם אין כלל התחשבות בחוקי המדינה.

אברהם דוב לויזן.

ב

בניד"ד שא' הרחיב את דירתו על החצר שבחלקו, ולטענתו ביקש רשות לכך מהאמא של צ' שגרה באותו בית, והיא הסכימה, והוסיפה לומר שאין לריך לבקש רשות מהבן, ועוד שדירתו של א' הפכה לדירה פנימית ומוסתרת ע"י הצניה של השכן, וע"כ כורח המליאות היה שירחיב את דירתו, ועוד שצ' המתין מלמחות ולתבוע עד לאחר שא' גמר לצנות את השלד, ולא מחה מיד, וגם מנהג המקום לצנות איש כל הישר בעיניו... וללא אישור מהעירייה,

ע"כ ראוי א' להשאיר את מה שבנה, אך מן הראוי והיושר לפנות את צ' אם אכן נכונים דבריו שדירתו ניזוקה ע"י הצניה של א', וע"ז נאמר ועשית הישר והטוב.

יהושע ווייס.

ג

בנידון זה יש לדון שהרי הלכה פסוקה היא בשו"ע סי' קנד סעי' יב שאין אדם רואה שסותמים אורו בפניו ושותק, ומיד הוה מחילה, רק יש כאן ספק מי הצעלים למחול, דהא הצית ראוס ע"ש הבן, והשאלה האם זה רק רישום פיקטיבי או כיון דמהני כחוק שפיר הקנו לו. והנה אם זה של הבן י"ל דאין כאן מחילה כי יתכן והאמא היא אפטרופוס שלו, ושפיר האפטרופוס יכול לטעון עבורו שלא יסתמו לו אורו. ואם זה נכון שהאמא הסכימה האם מהני מחילתה דסתם נשים הן נו"ג בתוך הבית, ויל"ע האם כלפי הבן יש לה

גם כה זה [ונראה דיש לה גדר אפוטרופוס ולא גרע מיתומים שמכו אלל צעה"ב שנפק בשו"ע ס"י ר"ל דיש להם דין אפוטרופוס, ועיי"ש בסעי' כד ברמ"א, אך יל"ע דהא אפוטרופוס אינו יכול לתת סתם מתנות, וא"כ י"ל דמחילה זו שלה לא תועיל, דהא ליכא תועלת ליתומים במחילה זו שלה, וממילא לא מהני מחילתה [ועוד יל"ע דשמא דין זה דוקא בסתמה כולה ולא יכנס שום אור, אבל אם רק ממעט להאור ולא כולו, האם גם אז יש אומדנא זו, ומשמעות שו"ת הרא"ש כלל ק ס"י א דהא דבנה כנגדו הוה מחילה היינו תוך ד"א, ומסתבר דלא לגמרי מאפיל כה"ג ומ"מ הוה מחילה].

ובענין הפניה לעירייה על חריגות בניה, גם אם יש לעירייה דין של זט"ה, וגם אם אין להם דין ערכאות דאין אלו "משפטים" ודינים כלל, מ"מ י"ל שאם פונה לעירייה אחר שכבר בנה נחשב גרמא בניזקין בזה שיחייבו אותו לסתור בנינו וקנסות וכו', א"כ עליו לבקש מצי"ד היתר על זה.

שמשון גרוסמן.