

# בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

## סגירת פיר לאיוורור בבנין משותף שחלונות חדרו השירותים פונים לתוכו

תיק ממונות מס' 2354-עד

(מהד' י כסלו)

### נושא הדיון

א' תובע את ב' שבנה על גג הבית המשותף, גם מעל הפיר באמצע הבנין, ובכך חסק את האיוורור שהיה לחדרי השירותים מכל הקומות הפונים לתוכו ומתאווררים שם. ב' משיב שקנה את הגג עם רשיון בניה מהעירייה כולל מעל הפיר. א' טוען שלא הבין כך בתכניות הבניה שאושרו עד שלא ראה שב' סותם את הפיר. ב' מוכן להתקין מאוורר "וונטה" על השבוננו, אך א' דוחה את ההצעה.

בית הדין מינה בודק מומחה לזרימות אויר (טייס לשעבר), וזה השיב לבית הדין כי "קירו אופקי באמצע הארובה, קוטע את הזרימה, ואז האויר שזורם מלמטה למעלה פונה לכל כיוון שהפרש הלחצים מאפשר לו, גם לתוך הדירה אם בצד הנגדי פתוח חלון וכד'. וכי הבניה של ב' משפיעה בעיקר במטבח הדירה של א' שמעליו הוא בנה, ופחות משפיעה במקלחת ובשירותים. ככלל, בכל חלונות אוורור של שירותים ומקלחת אין צורך בזרימת אויר חזקה אלא נדרש הפרש לחצים שקיים בחלל היצוני סמוך מספיק גדול שאדים וריחות רעים יוכלו להתפשט ולהתפוגג בחופשיות, וכמובן ככל שמקורות האדים והריחות רבים יותר, ובצירוף אלמנט ההצטברות לאורך זמן, צריך שהחלל יתנקז לאויר העולם. איני יכול לקבוע בוודאות שאין האדים והריחות במקלחות ובשירותים של הדירה מתחת לזו של ב' יכולים להתנקז החוצה, אולם בהחלט אפשרי לפעמים (כמו שנצפה) מצב יניקה הפוך של אויר הפיר לתוך הדירה, ביחוד במטבח. לסיכום: יש הרעה משמעותית בתיפקוד הפיר כמאוורר במטבח הדירה מתחת לבניה של ב'. הייתי מדמה זאת כמשל לסתימת רוב חלון".

## פסק דין

התביעה מתקבלת.

(-) מרדכי אהרן הייזלר

(-) מרדכי אייכלר

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

## השאלות לדיון

א. סתימת איזור של חדרי שירותים.

ב. עדות מומחה.

## תשובה

א. ידאי הוא שריח רע של בית הכסא מזיק לאדם, ועיי' צ"ב כג א': הרי הוא בחזקתו, והא אמר ר"ג אמר רבה בר אבהו אין חזקה לניזקין, רב מרי אמר בקוטרא, רב זביד אמר בצית הכסא. וכן פסק הרמב"ם שכנים פ"א ושו"ע סי' קנה סעי' לו. ואף שלענין צתי כסא שלנו, כתב השו"ע שם סעי' לח כיון שהם מכוסים בחפירות, אם ראה ושתק מחל ושוב אינו יכול למחות, מ"מ כתב הרמ"א בשו"ע שם שאם ראובן ושמעון היה להם בית הכסא בשותפות והחפירה הולכת לתוך חצירו של לוי, ועכשיו ראובן ושמעון רוצים לחליק ולעשות שתי כסאות, לוי יכול למחות. מפורש ברמ"א שאע"פ שמחל לבית כסא אחד לא מחל לעשות עוד אחד, אע"פ שגם השני הוא בית הכסא שלנו העשוי בחפירה שסותמים אותה, והטעם שגם בחפירה שסותמים אותה יש קלת ריח רע, ולא מחל אלא על ריח אחד ולא על שנים. וה"ה בניד"ד אם מלטרף למעט הריח שיואל מצית הכסא צלד אחד של הפיר עוד מעט ריח של בית הכסא צלד השני של הפיר יצלד השלישי, יצקומית התחתונות, ונוסף לכל זה ריחות ואדים של חדרי אמצטיה, לכל זה לא מחל ולא הסכים, ומה שחתם על התכניות של העירייה, או שהסכים להן בשתיקה, אינו ראיה שהצין בתכניות את המשמעות עד שהרגיש באפו.

ב. כתב הרמב"ם חובל ומזיק פ"א הי"ח: כשם שאומדין למיתה כך אומדין לניזקין, כילד, הרי שהכה חצירי בלריר קטן שאין בו כדי להזיק או בקיסם של עץ קטן וחצל בו חבלה שאין חפץ זה ראוי לעשותו, הרי זה פטור וכו', לפיכך לריכיס העדים לידע צמה הזיק, ומציאין החפץ שהזיק לצי"ד עד שאומדין איתו ודנין עליו. ודייק בזה ב"לצ אריה" (הורבין) סי' כט שמומחיות אינה ענין המסור לעדים אלא להכרעת בית הדין, וכל עדות מומחים לצי"ד אין לעדותם דין עדות כלל, אלא צי"ד לומדים מפייהם

ימתמחים בנושא הגדון לפנייהם, ומכריעים לפי דעת הדיינים לאחר שהתמחו בענין, כי מומחיות ושיקול דעת הינו דבר המסור לצי"ד בלבד. ולפי הגה"מ סי' קג ס"ק צ מילי דאומדנא הנתון לשיקול דעת אף פעם לא יהיה שייך בזה כת של עדים, כיון שכל אחד מעיד רק על עצמו שכך הוא רואה בשכלו, ואין כאן צירוף לשני עדים, עיי"ש (ועיי' "משפטי" ליעקב" ח"ו סי' ח שכתב שיש לעדותו של המומחה דין עדות). יצתב הבוררות שחותמים הלדדים בצית הדין נאמר צמפורש (סעיף ז): "הלדדים מסמיכים את צית הדין להזמין ולקבל חו"ד של מומחה חילוני כפי שידרש וכראות עיני הדיינים, וצית הדין יהיה ראשי לדין עפ"י אית חו"ד. הולאות החו"ד יחולו על הלדדים כפי פסק צית הדין".

אברהם דוב לוין.

### ב

א. אם ננקוט דניד"ד הוא ככל דיני קוטר"א וציהכ"ס המצוארים בשו"ע סי' קנה סעיף לו ואילך, מ"מ צרור שהתוצע לריך לשלם לנתבע כל הולאותיו שהיו לו - אדריכלות, אישורי עיריה, צניה, הריסה, ועוד מדין ערב וכד' (ובחנוני לתוצע בזאת אם יסכים התוצע לשלם זאת).

ב. אצל כבר טען הדיין הגרמ"א שליט"א דצ"כ"ס דזמנינו אינו כהשו"ע. וקוטר"א של דירות זמנינו אינו היזק התדיר שכתב השו"ע סעי' לו דמועיל בזה שתיקה, ואף בתדיר מועיל שתיקה או נתינה [וכמו שכתב הגר"א בס"ק קו-קז דמה שכתב השו"ע מחילה הוא לסוברים דמועיל חזקת תשמישין בשתיקה לבד, ימ"כ הרמ"א שמכרן לו או שנתן לו הוא כפי הכרעתו בסי' קנה סוף סעי' לה, ועפ"י הגר"א שס ס"ק לט דהרמ"א הכריע ללריך ג' שנים וטענה ולא מועיל שתיקה, ועיי' ט"ז שס. והסמ"ע צסי' קנג ס"ק לב כתב דצגוני כניד"ד דמחזיק על של חצירו דהרי בנה על חצון השטח המשותף, מסתפק הרמ"א, עיי"ש.

אצל אפשר להיות והתוצע הוא מהכניסה השניה א"כ השטח הזה הוא לא משותף בין התוצע לנתבע, ולריך לבדוק איך הם מתנהגים בשאר הדברים כגון ניקוי הצנן אחזקת המקלט אחזקת הגג ויפות וכד'. ואם הם מתנהגים הכל בנפרד א"כ גם שטח זה הוא בנפרד ציניהם א"כ נקרא דמחזיק בשלו ולא בשל חצירו].

וא"כ היה כאן שתיקה והרי המחזיק צטענה ששתק לו והסכים, והרי חתם לו על היתרי הצניה.

ג. ולא יכול לטעון שלא ראה דהרי כבר פסקו הראשונים הרמב"ן והרשב"א הוצא בשו"ע סי' מה וסי' סא דאינו יכול לטעון לא קראתי או לא הצנתי, וכ"ה בשו"ע אבהע"ז סי' סו סעי' יג.

ד. אולם צר מן דין ואפילו אם ננקוט דהוי כצית הכסא שבזמן חז"ל וכן כקוטר"א התדיר כיון שיש כמה שכנים שמתמשים צפיר וכל אחד בשעה אחרת, וא"כ אולי הוא כרוצ היום [על אף שארינו נכון, דמקסימום מתקלחים בשעות הערב או אולי בצוקר מוקדם, ואולי השירותים הוא בצוקר ומהלכהרים ואילך], מ"מ כבר כתב השו"ע ואם קנו מידו שמחל צניקין אלו או נתינה או מכירה אינו יכול לחזור בו,

יהרי בניד"ד הוי קנין שהחזיק בפניו שצנה התוספת צפיר והוי קנין חזקה כדרך שצונים בקרקע וכן הגדיר הגת"מ צס"ק כו, ועשה את כל ההליכים צדיעתו והסכמתו וקנה בקרקע, וא"כ על מה תלוטויו.

ה. ויותר מכל דלעיל, הרי קוטר"א הוא שאני המזיק מפיץ ריח, אצל ניד"ד הוא שונה, שהנתבע כאילו סתם חלוטותיו של התובע ואינו כלל ענין לסוגיית קוטר"א. וא"כ הרי החזיק וצטענה וצפניו וכנפסק צס"י קנד סע"י יב שאין אדם עשוי שסותמים אורו צפניו ושתק א"כ מחל. וגם שלקומה העליונה אין היוק, כמיפיע צחו"ד המומחה, רק לתחונה, והוי כסתם חלוטו דהחזיק בהיתר.

ו. יאף אס יש ריחות שיואלים מהנתבע לתובע מ"מ לא הוי גירי דיליה דלא הוי מיד.

ז. יאף אס יחלוק מי על דצרינו דלעיל, כבר כתב הכנה"ג שאס המזיק רולה לתקן ארובה להוליא העשן הדין עמו, וכתב צס המהרשד"ס דה"ה בכל הניזקין שיכול לתקן שלא יזיק אינו חייב להרחיק. והרי הנתבע הליע להתחייב צפני הצי"ד שיתקין על חצונו וונטה והולאות התקנה וחשמל, ואנו הצי"ד אף נוסף וונטה עם לינור, וא"כ אין לו כל נזק.

וא"כ נלענ"ד אחרי כל הנ"ל, דהנתבע החזיק וצתנאי דלפניו משה"ד שיתקין וונטה עם לינור ארובה, וילא אף צמידת חסידות.

ח. ואף אס אחרי כל הנ"ל הוי ספק, מ"מ אס עבר ועשה, צספק אין מסלקים אותו, עיי' צזה צכנה"ג צהגה"ט אות נז, והגצ"י אות פז, ועוד מקומות.

מרדכי אהרן הייזלר.

#### הערות

א. לתובע יש דירה מושכרת גם צאגף של הנתבע, וצדירה המושכרת נסתם האויר. ב. לא הבנתי מדוע יהוייב התובע צהולאות מהנדס של הנתבע? ג. התובע פתח התיק צבית הדיון מיד כשראה שהנתבע הולך לצנות על הגג, ולכן אין כאן חזקה. ב. צרמ"א מפורש שאפילו מחל על צי"כ אחד לא מחל על שניים, וכאן הוא קובל "כפול שמונה", מכל צתי הכסא וחדרי האמצטיות של כל השכנים. ג. מי שחותם על תכנית צניה והוא איננו אינג'ינר או טייס, מובטח לו שאינו מבין את כל הרישומים והמשמעות שלהם. וצניד"ד האף מריח מה שהשכל לא קלט.

א.ד.ל.