

דעת
אתר לימודי יהדות ורוח
www.daat.ac.il

בית דין צדק שע"י הרבנות הראשית לירושלים

הרחבת מרפסת בקומה ב' על גבי מרפסת מורחבת בקומה א'

(מהד' יב כסלו)

נושא הדיון

א' וב' שכנים בבנין משותף. א' גר בקומה ראשונה, וב' מעליו בקומה שניה. לא' מרפסת שהורחבה - ללא רשיון - עם גג בעל שלוש שכבות בידוד. מעל מרפסת זו יש לב' מרפסת צרה יותר, והוא רוצה להרחיבה - כמעט עד לרוחב של המרפסת של א' - וכן להאריכה יותר מאורכה של המרפסת של א', ומעט יותר מהמרפסת שמעליו בקומה ג'.

א' מתנגד לכך שב' ירחיב ויאריך את המרפסת שלו משום שהיא על גבי החצר המשותפת של הבנין, והיא "תחשיך" לו את האור שנכנס מהמרפסת, וכן משום שלצורך הבניה קודח ב' בקירות הבית ויש לו נזקים, וגם משום שהזיק לו בעבר והוא תובע ממנו סכום מסויים שב' מסרב לשלם לו.

ב' משיב שזכותו להרחיב את המרפסת שלו מאחר וגם המרפסת של א' הורחבה בשעתו על חשבון החצר המשותפת. ובאשר לטענת "החשיכה" משיב ב' שבין כך המרפסת של א' מקורה בתקרה בלתי עבירה לאור, והחלק שמבקש להאריך מעבר לאותה מרפסת רחוק דיו מחלונות ביתו של א' ואין בו כדי להחשיך את דירתו. בענין הנזקים שעשה לדירתו של א' בשעת הבניה, משיב ב' שמיד עם הנזק הודיע לא' שברצונו לתקן אותו אך א' התנגד שב' יכנס לדירתו והביא קבלן שיפוצים שלקח על התיקון מחיר יקר. טוען ב' שהוא היה יכול לתקן ברבע מחיר ואינו חייב לשלם כל כך הרבה. ומ"מ כדי להתפשר עם א' הוא מוכן לשלם לו עבור הנזק כתביעתו, אם יסכים לו להרחבת והארכת המרפסת.

השאלות לדיון

- א. מרפסת תלויה מעל חצר משותפת, האם זכותו של שכן בבנין להתנגד לה בטענה שבנויה באויר משותף?
- ב. מזיק ביתו של חבירו שמבקש לתקן הנזק בעצמו, והניזק מתנגד ורוצה הוא לתקן על חשבונו של המזיק. מי מהם צודק?

תשובה

א. נחלקו בזה הפוסקים. יש סוברים שאחד השותפים אינו רשאי להוציא מרפסת לאויר חצר השותפים, שהרי יד כולם שוה באויר החצר. וי"ח ואומרים שאין השותפים בחצר יכולים לעכב על מי שרוצה לשנות בבנין בדבר שאינו מזיק לשותפים, ולכן כאשר הוצאת המרפסת אינה מזיקה לשותפים אינם יכולים לעכבו. ע"י שו"ת משכנות ישראל סי' ט, ומנחת יצחק ח"ו סי' קע אות יז, ופתח"ח ח"ו פ"ד סעי' ו' וס"ק ט, ו"משכן שלום" מלואים פ"ו ענף ו' אות נט בשם שבט הלוי ומרן הגרישי"א, ועוד. וכיון שהדבר תלוי במחלוקת, הממע"ה.

ב. במחנ"א הל' נז"מ סי' א דן בחיובו של מזיק, האם החיוב הוא כגולן שחייב לשלם שווי הנזק כפי שהיה שוה בשעת הנזק אע"פ שעכשיו הוזל, או שחיובו הוא לתקן את הנזק, ואם הוזל אינו משלם אלא כפי ששוה היום. וכתב שהדבר תלוי במחלוקת ראשונים, שמהרמב"ם שכירות פ"ג הי"ג נראה שאין חיובו אלא להחזיר הדבר שהזיק אע"פ שהוזל, אבל מהראב"ד טו"ג פ"ה הי"ב נראה שמשעה שהזיק נתחייב בדמי היזקו, ואם הוזל משלם כשעת הנזק, ועיי"ש בארוכה. ואמנם הש"ך סי' צה ס"ק יח מצדד לחלק בין מקרה שאי אפשר לתקן הנזק שאז שמין למזיק, לבין מקרה שאפשר לתקן הנזק שאז מסתבר שחייב המזיק לתקן הנזק. ועי' נתה"מ שם ס"ק ז שהעיקר בזה כדברי התומים שבחפירת קרקע הרשות ביד המזיק למלא החפירות ולא לשלם דמים, ומשו"ה הוי כתביעת קרקע. ועי' חזו"א ב"ק סי' ו' אות ג שלדברי הש"ך אם הוקר תשלום הנזק משלם ביוקר ואם הוזל משלם בזול. ועי' ספר זכרון "עולת שלמה" ח"ב עמ' שו מהגרש"ש שחקר האם חיוב המזיק הוא השלמת הפסד דמי החפץ שניזוק או שחיובו הוא השלמת החפץ עצמו שנפסד.

ולפי"ז אם המזיק רוצה לתקן בעצמו את הנזק והניזק תובע שישלם את שכר התיקון

שהוא יתקן, הדבר תלוי בהנ"ל, ולדעת המחנ"א הדבר תלוי במחלוקת ראשונים. ע"כ אי אפשר להוציא מיד המוחזק כשרוצה הוא לתקן.

ולמעשה יש לקבל - באופן עקרוני - את הצעת הפשרה של ב' לשלם לא' את כל תביעותיו על הנזקים שעשה לו, למרות שעפ"י דין יתכן ואין לחייבו בכך, כמבואר לעיל, תמורת הרשות הנתונה לב' להרחיב ולהאריך את המרפסת כפי שתכנן. יחד עם זאת, על ב' להשליש ערביות מתאימות לתשלום הנזקים בעבר ובעתיד.

הרב אברהם דוב לוי, אב"ד