

## סימן לח רעש בנזקי שכנים

ראשי פרקים

- א. רעש כנזק
- ב. רעש שעושה בביתו
- ג. רעש סביר ורעש כתוצאה משימושי הדירה
- ד. דירת מגורים כחנות
- ה. כניסה ישירה מהחצר
- ו. נזקי עשן וריח

א. אחד השכנים מפעיל מזגן מפוצל בלילות הקיץ החמים מסביב לשעון. לאמור - המזגן עובד גם בשעות הצהריים וגם בשעות הלילה (שעות מנוחה ושינה). שכנים אחרים מתנגדים להפעלת המזגן בשעות המנוחה והשינה.

ב. בעל דירה בקומת קרקע בבנין משותף מעונין להפוך את דירתו לחנות, אליה יכנסו ישירות דרך החצר ולא דרך חדר המדרגות. השכנים מתנגדים לפתיחת חנות בבנין. לדבריהם דירה זו נועדה למגורים, והפיכתה לחנות תגרום לשכנים רעש ולכלוך. מה עוד שבעתיד יכול ראובן להפוך את המקום לחנות פלאפל או דגים וכד'.

א. רעש כנזק

תנן במשנה ב"ב כ,ב: חנות שבחצר יכול למחות בידו ולומר לו איני יכול לישן מקול הנכנסין ומקול היוצאין, אבל עושה כלים, יוצא ומוכר בתוך השוק, ואינו יכול למחות בידו ולומר לו איני יכול לישן לא מקול הפטיש ולא מקול הרחיים ולא מקול התינוקות. והשאלה המתבקשת מאליה, מאי שנא רעש של נכנסים ויוצאים שיכול לעכב, ואילו רעש של פטיש ורחיים שאינו יכול לעכב, הרי לכאורה רעש של פטיש ורחיים הוי רעש טפי מרעש של נכנסים ויוצאים.

ומצאנו בענין זה מספר שיטות בראשונים. המאירי (על המשנה שם), כתב וז"ל:

"ואין רשאין לומר עשה כליך במקום אחר שאין יכולין לישן לא מקול הפטיש ולא מקול הרחיים, שאדם עשוי לעשות אומנות שלו בתוך ביתו ואינו נמנע מפני היזק שינה, אבל המכירה, אדם עשוי יותר למכור בשוק."

מדברי המאירי מבואר שמותר לאדם לעשות בתוך ביתו כל שימוש הראוי, כשאין לו אפשרות לעשות מלאכה זו במקום אחר. ולכן כאשר הוא טוחן חיטים בביתו, כיון שזה המקום לטחינת חיטים, אין השכנים יכולים לטעון כנגדו על נזק רעש, כיון שזכותו להתפרנס ממלאכת טחינת החיטים או ממלאכת הנפחות, ואין לו אפשרות

לעשות זאת אלא במקום מגוריו. משא"כ מכירה, כיון שהרגילות למכור בשוק, יכולים למחות על נזק רעש של הנכנסים והיוצאים. ברם, מהמשך דברי המאירי בענין שאינם יכולים למחות על רעש התינוקות "שמתקנת תלמוד תורה התיירו", צ"ע, דאמאי נצרכו לתקנה מיוחדת, כיון שהדרך ללמד תורה בביתו והתלמידים נכנסים ויוצאים, דמי לקול הפטיש והרחיים שאינם יכולים למחות. ואפשר שיכול ללמד התינוקות בבית הכנסת, וע"כ אינו יכול למחות רק מפני דהוי תקנה מיוחדת. אמנם זה ברור שבזמן הזה שיש מקומות מיועדים לתעשייה ומלאכה, הוי מלאכת טחינה ורחיים וכל מיילי דמלאכה שעושה רעש שרגילות לעשותה באזורי תעשייה, כמכירה דידהו, ויכולים למחות על רעש זה. ומ"מ נראה דבדבר שיש רגילות לעשותו בביתו ואין לו אפשרות אחרת אלא לעשות זאת במקום מגורים, אין יכולים למחות על נזקי רעש. ונראה שסברת רבינו יואל וסברת התוס' (שיובאו להלן סע' ב) וסברת המאירי מבוססות על אותו עקרון, ועיין להלן.

הרשב"א בחידושו לב"ב (כב) מקשה מפורשות, מדוע יכולים למחות ברעש של נכנסים ויוצאים, הרי אינו יכול למחות ברעש של פטיש. ומתרץ הרשב"א:

"אלא טעמא משום ריבוי הדרך, כלומר, איני יכול לעמוד מפני רגל הרבים שמרבים עלינו את הדרך."

לאמור - אין כאן טענה של רעש, שהרי טענה זו אינה טענה בנזקי שכנים, כמו שמצאנו שאינו יכול למחות בקול הפטיש, אלא שטוען שריבוי הנכנסים ויוצאים מרבה לו את הדרך לביתו. וכן מבואר בדבר הנימוק"י שם (י, ב בעמוה"ר). לפ"ז אין השכן יכול למחות על רעש של פטיש ורחיים, וכן אינו יכול למחות על רעש של נכנסים ויוצאים.

לרמב"ם בהל' שכנים ו, יב, שיטה שונה בדין זה, וז"ל:

"חנות שבחצר יכולין השכנים למחות בידו ... אבל אינן יכולין למחות בידו ולומר לו אין אנו יכולין לישן מקול הפטיש או מקול הרחיים שהרי החזיק לעשות כן."

הרמב"ם הוסיף בקול הפטיש שהחזיק בנזק זה, וכמו שדייק הרב המגיד בדבריו, שאם בא בתחילה לעכב עליו, יכול לעכב, ולא עדיף נזק זה מקול הנכנסים והיוצאים. וס"ל לרב המגיד שהרמב"ם למד דינו מהא דתנן "חנות שבחצר", כלומר שכבר קיימת בחצר, ולא תנן מי שבקש לעשות חצר, וכדתנן לעיל מינה: "לא יפתח אדם חנות של נחתומין". הרי שסובר הרמב"ם דטענת רעש הוי טענה, ורק כשכבר החזיק אינם יכולים למחות. [ובגדר החזיק - עיין בסמ"ע קנו, יא דלא מיירי בחזקת ג שנים אלא כל שניכר שעשה מלאכתו ושמע ולא מיחה בו, הו"ל לרמב"ם חזקה בנזיקין, וכשיטת הרמב"ם, עיי"ש.] וכן פסק המחבר בחו"מ קנו, ב.

ב. רעש שעושה בביתו

ולכאורה הוא הדין בהחזיק לעשות חנות בביתו אינו יכול למחות בנכנסים ויוצאים. אלא שמדברי הסמ"ע קנו, י שחילק לדעת המחבר בין נזק שעושה בביתו שאינו יכול למחות, לנזק שנעשה בחצר (נכנסים ויוצאים), נראה שסובר דמהני חזקה דוקא לנזק שעושה בביתו. אלא שבנתיבות שם בס"ק א הקשה על הסמ"ע, דלא שייך חילוקו לדעת המחבר אלא לדעת הרמ"א שם שפסק דמה שעושה בביתו וחנותו אינו יכול למחות. וע"כ חילק בנתיבות בין רעש של נכנסים ויוצאים שכל יום

באים אחרים, ומהני טענתו שטוען כסבור הייתי שאני יכול לקבל וכעת אני יכול לקבל, שאינו דומה רעש של היום לרעש של אתמול, ויכול לטעון שכעת התבררה לו מידת הנזק, משא"כ ברעש של פטיש שלא השתנה מהעבר, כשהחזיק כבר המזיק, אין הניזק יכול לטעון כסבור שיכול אני לקבל ואיני יכול לקבל, שהרי ידע איכות הרעש. וצ"ל דגם לנתיבות יכול לבוא בטענה על כמות הרעש, שיכול לטעון שמחל על רעש של שעה ביום ולא מחל על רעש זה שיעשה יותר משעה וכד'. והוא הדין שיכול לטעון שמחל לו על עשיית רעש זה בשעות מסוימות ולא בשעות אחרות (שעות מנוחה).

התוס' בב"ב כא, א ד"ה וגרדי, הקשו מאי שנא מקיז דם מבעל רחיים שאינם יכולים לומר אין אנו יכולין לישון מקול הרחיים, דהא גם בנפח ורחיים יש רעש של נכנסים ויוצאים. ותירצו התוס', דמתניתין בבעל רחיים העושה לעצמו ואין תנועה של אנשים, משא"כ מקיז דם העושה לאחרים, יש תנועה של נכנסים ויוצאים. לפ"ז יוצא דשרי לעשות רעש, ורק רעש של נכנסים ויוצאים יכול למחות, משא"כ ברעש של פטיש ורחיים, עצם רעש זה אינו מהוה טענה. והסבר הדבר, דהרי כל אחד צריך ורשאי לטחון לעצמו חיטים ולעשות עבודות בביתו, ואין שכן יכול לבוא בטענה של רעש שהרי רשאי הוא לעשות בביתו ולעצמו, משא"כ ברעש של נכנסים ויוצאים, אין לו רשות להביא אחרים לחצר השותפים. לפ"ז אף אם יטחון לאחרים וליכא נכנסים ויוצאים, שילך וימכור בשוק, אין השכנים יכולים לבוא בטענה כנגדו. ברם, כבר כתי' לעיל, דבזמננו שיש נוהג קבוע שלא לעשות מלאכות מסוימות באזור מגורים, אם יעשה מלאכת תעשיה במקום שאינו מיועד לכך, יכולים השכנים למחות כנגד הרעש. והוא הדין בעושה לעצמו בביתו בשעות מנוחה, אם עושה רעש חריג, נראה שיכולים השכנים למחות, כיון שנהגו במקומנו שבשעות מנוחה אין עושים רעש חריג, הרי זה כדבר מוסכם מכח מנהג המדינה שאין לעשות רעש חריג, אף אם עושה לצרכי עצמו ובביתו, ופוק חזי מה עמיה דבר.

וכבר הזכרנו לעיל שהרמ"א בחו"מ קנו, ב פסק שאינו יכול למחות במלאכה שעושה בביתו. ומקור דברי הרמ"א מדברי המרדכי (ב"ב סו"ס תקיב), וז"ל:

"נראה לרבינו יואל, דוקא בחנות שלו יכול לתקן מלאכתו בעל כורחו, אבל בחצר אמרינן בפרק חזקת הבתים דכל שותפין מעכבין זה את זה."

הרי שסובר שבביתו יכול לעשות רעש, ואילו נזק של נכנסים ויוצאים הוי נזק בחצר ולא בביתו, וע"כ יכולים למחות. ושם בהמשך דברי הרמ"א הביא מתש' הריב"ש (סי' קצו) שאם הם חולים, יכולים למחות אף על רעש שעושה בביתו. המעיין שם בריב"ש יראה דכל זה דוקא לענין רעש של פטיש ורחיים, דהוי רעש גדול טפי ומהני טענת החולים והוי נזק בגירי דיליה וכמש"כ הריב"ש, אך לא ברעש קטן יותר. כמו-כן נראה שאם הרעש של הפטיש אינו אלא ארעי, שאף החולה אינו יכול לעכב.

ג. רעש סביר ורעש כתוצאה משימושי הדירה

מהאמור לעיל עולה שאף לראשונים הסוברים דיכול לטעון כנגד רעש שעושה בביתו, היינו דוקא ברעש גדול כדוגמת רחיים ופטיש ולא ברעש סביר, וכן לא ברעש שהוא מתשמיש הדירה. כן מצאתי בחזון-איש (ב"ב יג, יא), וז"ל:

"נראה דאין דברי ריב"ש אלא בעושה דבר שאינו עיקר דירה, כמו בעושה אריגה וכיוצא בזה, שאין זה מצוי בכל אדם ולא ברוב בני

אדם, אבל אם עושה דברים שרוב בני אדם עושין ולפעמים תשמישן  
ודיבורן משמיע קול שמפריע את החולה, אינו יכול למחות אף אם  
החולה קדם, ורשאי אדם לבנות בית אצל חבירו ולהכניס את העוללים  
והיונקים שצועקים בלילה ואין חבירו יכול לעכב עליו, דהרי אינו  
חייב לצאת מדירתו."

אף שהחזו"א מייירי בטענת חולים כנגד רעש שעושה בביתו, שהרי מתיחס לדברי  
הריב"ש, נראה שהוא הדין ברעש פטיש לשיטת הרמב"ם והמחבר היכא שלא החזיקו.  
החזו"א מדבר על רעש שנובע מתשמיש דירה, ורעש זה אינו יכול למחות כיון  
שהדירה נועדה לתשמיש דירה, ואינו יכול לבוא בטענה כשמשמש השכן כדרך  
שמשמשים בדירה, אף אם הדבר גורם לשכן החולה רעש, שהרי התנגדותו לרעש כמוה  
כהתנגדות לשימוש בדירה לתשמישה הראוי לה. לכן נראה דהוא הדין ברעש של מזגן,  
כשהמזגן אינו בבחינת רעש חריג ושימוש במזגן הינו כיום אחד מתשמישי הדירה  
הקבועים והחשובים, שאינו יכול למחות ברעש זה. ואף בשעות הצהריים והלילה,  
כיון שאין זה רעש חריג, נראה שאינו יכול למחות, וכן נוהגים בכל המקומות  
להפעיל מזגנים בשעות המנוחה, וא"כ גם שימוש במזגן בשעות המנוחה הינו  
מתשמישי הדירה הקבועים, ואין השכן יכול למחות אף אם הוא חולה ורגיש לרעש של  
מזגן. וע"ע במש"כ הגרי"י בלוי שליט"א, (פתחי חושן, נזיקין, עמ' שעג ד"ה  
ונראה), וז"ל:

"ונראה שבזמננו אי אפשר למנוע משכנו להפעיל תנור הסקה או מזגן,  
שזה היום מתשמישי דירה, אבל יכול לתבוע שיקטין הרעש עד כמה  
שאפשר, וכל שהוא בגדר רעש מקובל אינו יכול למחות."

אף שהגרי"י בלוי לא כתב מפורשות בענין הפעלה בשעות המנוחה, נלענ"ד כיון שבעל  
המזגן זקוק למזגן גם בשעות אלו עקב החום או הקור, הוי המזגן כתשמיש הדירה,  
ובפרט שאינו רעש חריג, ואין השכנים יכולים למחות. ובכגון זה אין למנוע ממנו  
שימוש זה מכח ההלכה שאם הניזק קפדן או חולה, דמי הנזק לקוטרא ובית הכסא  
(עיין ברמב"ם ה"י שכנים יא,ה ובשו"ע קנה, מא, וע"ע להלן סעי' ו), דכיון  
ששימוש זה בכלל שימושי הדירה, אין כאן טענת נזיקין כלל, וכשם שאינו יכול  
למנוע ממנו לבשל בביתו, אף שמהבישול יש ריח חריף ואותו שכן רגיש לריח זה,  
הוא הדין שאינו יכול למנוע ממנו כל תשמישי הבית, ובכלל זה שימוש במזגן.  
ובפרט בימינו שהמזגנים החדשים אין המנוע המנוע שלהם עושה רעש חזק כל כך  
(ובמידה ויש מזגן המרעיש באופן מיוחד, נראה דהוי בכלל נזק, וטענת השכן הינה  
טענה. כמו-כן פשוט וברור שהפעלת רדיו או מערכת סטריאו או כלי נגינה בקול  
חזק מעבר לנוהג הממוצע בבתים, הרי זה בכלל נזק ופשוט שיכולים השכנים להתנגד  
לכך, משא"כ אם מדובר בהפעלה סטנדרטית, והדבר נתון לשיקול דעתו של בית-דין).

#### ד. דירת מגורים כחנות

כבר הוזכר לעיל מה שפסק המחבר בשו"ע חו"מ קנו"ב, שיכולים השכנים להתנגד  
לפתיחת חנות בחצר במקום שמרבה עליהם נכנסים ויוצאים. לפ"ז, אם לחנות נכנסים  
מחדר המדרגות, יש מקום לכאורה להתנגדות השכנים. אך לענ"ד יש לבחון את הרעש  
מהבחינה המעשית. היות ומדובר בדירה הנמצאת בקומה קרקע, במידה ואין הנכנסים  
לדירה עוברים בחדר המדרגות אלא מטרים ספורים בלבד, צ"ע אם יוכל שכן מקומה  
גבוהה יותר לטעון טענת נכנסים ויוצאים, שהרי טענה זו - כמובאר לעיל - הינה  
טענה כנגד הרעש שעושים הנכנסים והיוצאים, ובכגון זה צריך לבחון אם אכן יש  
בכניסה וביציאה של ריבוי הנכנסים והיוצאים, רעש לדייר המתגורר בקומה גבוהה

יותר. אמנם מסתבר שנכנסים ויוצאים אינה רק טענת רעש אלא גם טענות דומות אחרות הנגרמות כתוצאה מריבוי נכנסים ויוצאים, כגון טענת ריבוי דרך (כמש"כ הרשב"א הנ"ל), וכן טענה על אי נקייון שיגרמו הנכנסים והיוצאים. גם בענין טענה זו יש לבחון את המקום, מצב הנקייון העכשוי, אופיה של החנות הנפתחת וכד', והדבר נתון לענ"ד לשיקול דעתו של בית-דין אם אכן יש ממש בטענות השכנים אם לאו. כמו כן יש לקחת בחשבון טענה של ירידת ערך הדירה כתוצאה מפתחת חנות בבנין, וגם בכגון זה יש לבדוק כל מקרה ומקרה לגופו אם אכן יש בכך ירידת ערך, שהרי לא כל הבתים שוים ולא כל החנויות שוות.

ועובדה דאזתא קמן באשה שאומנותה בציור, והיתה מוכרת את ציוריה בביתה, ובמשך היום היו באים לביתה מספר בודד של קונים לראות או/ו לקנות את התמונות. והביעו השכנים התנגדות שתהפוך את ביתה לגלריה, והעלו כמעט את כל הטענות הנ"ל. ופסקנו להתיר מכמה טעמים, ראשית - טענה של ריבוי נכנסים היא דוקא כשיש ריבוי נכנסים ויוצאים ביחס לדירת מגורים (עיין בדרכי משה חו"מ ריש סי' קנו). וכאשר מדובר במספר בודד של קונים (כאשר גם לטענת השכנים אין מדובר ביותר ממנין זוגות של נכנסים ויוצאים במשך יום אחד - במקרה המקסימאלי), אין בכך ריבוי חריג של נכנסים ויוצאים מאשר בשימוש למגורים, ואין בכך משום שינוי יעוד מדירה לחנות או גלריה. מספר זה של נכנסים ויוצאים, כשמדובר באנשים מבוגרים הבאים בזוגות לקנות תמונות ציור, אינו עושה רעש או לכלוך מעבר לרעש וללכלוך הנגרם מדירת מגורים, ובודאי שאין ערך הדירות יורד כתוצאה מכך. כמו כן התרנו לקונים אלה להשתמש במעלית. אין בכך שימוש בכמות בלתי סבירה במעלית, וזכותו של כל שכן להביא לביתו ידידים או מכרים (גם למטרות עיסקיות, במידה ומדובר במספר סביר באופן קבוע, או במספר חריג באופן ארעי), וזכותו להשתמש לשם כך במעלית ובכל חלק ברכוש המשותף. וכפי שצינו הדבר נתון לשיקול דעתו של בית-דין, בהתאם לכמות (ולאיכות) של הנכנסים והיוצאים ובהתאם לאופיה של החנות. בנדון הנ"ל נראתה טענת השכנים כמידת סדום מובהקת.

ה. כניסה ישירה מהחצר

וכאשר חפץ הדייר בקומת הקרקע לפתוח פתח ושתהיה הכניסה לחנות ישירות מהחצר, צ"ע אם הסתלקה טענת נכנסים ויוצאים, ושוב, גם בכגון זה, יש לבחון כל מקרה לגופו אם אכן יהיה בכך תוספת רעש, לכלוך או ירידת ערך הדירה וכו'. ובאשר לטענה של פתיחת פתח נוסף בחצר השותפים, תנן במשנה ב"ב ס, א: היה קטן, לא יעשנו גדול, אחד, לא יעשנו שנים. ומבואר שם הטעם בגמ' שיכול לומר לו בפתח קטן יכול אני להצטנע, בפתח גדול אינני יכול, והוא הדין בפתח אחד שיכול להצטנע, משא"כ בשני פתחים. ומדהביאה הגמ' טעם לדבר, משמע שאם אינו נותן טעם לדבריו, או שטענה כזו תטען ע"י שכן שאינו בטווח ראייה של פתח השכן, אין שומעים לו, ויכול השכן האחר לפתוח פתח גדול או שני פתחים. והדברים עולים בקנה אחד עם דברי הרא"ש בפרק חזקת הבתים (הע"ב), בדין המרזב אין לו חזקה ויש למקומו חזקה, ואין יכול לשנותו מרוח לרוח. וז"ל הרא"ש:

"וגם יראה, הא דאמר רבי חנינא דאין יכול לשנותו מרוח לרוח, וכן הא דאמר רבי ירמיה בר אבא שאם היה ארוך אין מקצרו, היינו דוקא שיש קצת טענה לבעל המרזב שאין המים מקלחין יפה כאשר היו עושין, ואע"פ שאין לו מזה היזק, אבל בלא טענה, כופין על מידת סדום רק שיקלחו מימיו יפה."

דברי הרא"ש הינן בנין אב לכל הטענות בנזקי שכנים. אין השכן יכול לדבוק בהלכה מסוימת ובאמצעותה למנוע זכות משכן אלא כאשר מועלת טענה כנגד זכות זו. הרא"ש מדבר בבעל חצר שמתנגד שבעל העליה יקצר את הצינור המוליך מים מהעליה לחצרו, ואינו טוען שבקיצור הצינור הוא בא לידי הפסד ומניעת תועלת שהיתה לו בצינור הארוך. בכגון זה סובר הרא"ש דכופין על מידת סדום, ויכול בעל העליה לקצר את הצינור. והוא הדין כאשר טוען בעל החצר שיש לו בכך הפסד, ואנן סהדי שאין לו בכך כל הפסד, שהרי מידת סדום אינה תלויה בטענה אלא במציאות, ואם במציאות אין בעל החצר נפסד, הרי זו מידת סדום וכופין על כך. ומש"כ הרא"ש: "... אבל בלא טענה ...", כוונתו שאין כאן טענה אף אם בפועל טוען זאת, כיון דחזינן שאין קפידא אם יקצר את הצינור או ישנה את מיקומו לרוח אחרת. וכן נראה מדברי הרמ"א בחו"מ קנג, ח: "... והוא שיש קפידא לבעל הצינור, אבל בלא הכי כופין על מידת סדום". הרי שבקפידא תליא מילתא, וע"כ אם בית-דין רואה שאף שמקפיד, אין הקפדתו הקפדה אמיתית, כופין על מידת סדום.

והוא הדין והוא הטעם במי שבא לפתוח פתח בחצר, ואחד השכנים מתנגד וסומך התנגדותו על האמור במשנה ב"ב ס, א ובשו"ע קנד, ד כנ"ל, ושכן זה אין לו פתח כלל מול חבירו, וממילא אין מקום לטענה שבפתח אחד הוא יכול להסתיר ממנו ולא בשני פתחים, אף אם יטען המתנגד טענה זו, הרי זו בבחינת טענת סרק, ואם אין קפידא ממקום אחר (כגון שקיימת טענה של ריבוי נכסים ויוצאים), כופין על מידת סדום.

לכן כאשר בא לפתוח חנות עם פתח נפרד מחצר הבנין, יש לבחון אם הדבר גורם נזק לשכנים, כגון שיש בכך קלקול לחצר, ואם יש כאן מקום לטענת רעש, ירידת ערך הדירה וטענות אחרות שיכולים השכנים להעלות, והדבר נתון לשיקול דעתו של בית-דין.

#### ו. נזקי עשן וריח

באשר לטענת השכנים שלאחר שבעיריה ישונה יעוד הדירה ממגורים לחנות, יפתח בעל המקום חנות פלאפל או חנות דגים, ולא יהיה ביד השכנים כח להתנגד לחנות זו, נראה שטענתם טענה ויכולים לדרוש ערבויות מתאימות למנוע בעתיד נזק זה. דהנה איתא בגמ' ב"ב כב, ב-כג, א: רב יוסף הוה ליה הנהו תאלי (דקלים קטנים) דהוו אתי אומני (מקיזי דם) ויתבי תותיהו, ואתו עורבי, אכלי דמא, וסלקי ויתבי בתאלי ומפסדי תמרי (היו העורבים אוכלים דם, ויושבים אח"כ על הדקלים ומפסידים התמרים). אמר להו רב יוסף, אפיקו לי קורקור מהכא (כלומר, אל יקיזו דם כאן, שעל כן העורבים באים). אמר ליה אביי, והא גרמא הוא. אמר ליה, הכי אמר רב טובי בר מתנה, זאת אומרת גרמא בניזקין אסור. והא אחזיק להו (הרי החזיקו בניזק זה). הא אמר רב נחמן אמר רבה בר אבוה, אין חזקה לניזקין. ולאוי איתמר עלה, רב מרי אמר בקוטרא (עשן) ורב זביד אמר בבית הכסא. אמר ליה, הני (העורבים) לדידי דאנינא דעתאי, כי קוטרא ובית הכסא דמו לי. ומבואר בגמ' שנזקי עשן וריח בית הכסא, שהם נזקים גדולים ואין אדם יכול לסובלם, אין להם חזקה. והוא הדין כל נזק שאין הניזק יכול לסובלו. וכן נפסקה ההלכה ברמב"ם בהל' שכנים (יא, ד-ה), וז"ל:

"במה דברים אמורים בשאר נזיקין חוץ מארבעת מיני נזקין אלו האמורות בפרק זה, שהן, העשן וריח בית הכסא והאבק וכיוצא בו, ונדונד הקרקע, שכל אחד מאלו אין לו חזקה ... ולמה שנו נזקים אלו משאר נזקין, לפי שאין דעתו של אדם סובלת נזק מאלו וחזקתו

שאינו מוחל, שהיזקן היזק קבוע ... מי שהחזיק לעשות מלאכת דם או נבילות וכיוצא בהן במקומו, ויבואו העורבים וכיוצא בהן בגלל הדם ... אם היה חבירו קפדן או חולה, שצפצוף הזה מזיקו או שהפירות שלו נפסדין לו בדם, חייב לבטל אותה המלאכה או ירחיק עד שלא יבוא היזק מחמתו, שנזק זה דומה לריח בית הכסא וכיוצא בו, שאין לו חזקה."

מדברי הרמב"ם נראה שכל נזק שאין אדם יכול לסובלו, או במקום שהיה הניזק קפדן או חולה והדבר מזיקו, אין לנזק זה חזקה. ופשוט שאם יבואו השכנים ויתנגדו לפתיחת חנות פלאפל, אם הדבר יגרום לריחות לא נעימים בבתי השכנים, יכולים השכנים להתנגד לכך. ואף בבנין שיש בו חנויות מן קדמת דנא בחזית הבנין, שיכולים השכנים להתנות שיעשה בעל החנות ככל שביכולתו להסיר את הנזק, כגון ארובה וכד', באופן שלא יגיע נזק לדירות השכנים.

היות וכן, יכולים השכנים לטעון שבעתיד יבוא גברא אלימא דלא צאיית דינא, ויפתח במקום חנות הגורמת לנזק בלתי נסבל, תוך זלזול בכללי ההלכה והתחשבות בשכנים. ודבר זה עשוי להיות מציאותי בשעה שיקבל בעל החנות אישור מהעירייה לשינוי יעוד החנות מדירת מגורים לחנות, שבכגון זה יקשה על השכנים לפעול במסגרת החוק, וספק אם בעל החנות יבוא לבית-דין להתדיין על הנזק, כשמהשכנים נשלל האיום של תלונה בעירייה על שימוש חריג במבנה מגורים. לכן ראוי לבית-דין להבטיח ענין זה באופן היותר מועיל, כגון מתן ערבויות מתאימות וכד', שיועיל הן מבחינת החוק והן מבחינת ההלכה.

לאור האמור לעיל:

א. רשאי להפעיל מזגן בשעות מנוחה, ואין השכנים יכולים להתנגד לכך, אך הדבר מותנה שאין המזגן מרעיש באופן מיוחד (כגון מזגן ישן או מקולקל).

ב. 1. פתיחת חנות בבנין מגורים, הן כשהכניסה מחדר המדרגות והן כשהכניסה מהחצר, תלוי בשיקול דעת בית הדין, אם יש בטענת השכנים על נזק משום טענה צודקת אם לאו.

2. על בית-דין להבטיח במידת האפשר, שבעתיד לא תפתח במקום חנות העלולה לגרום לשכנים נזק בלתי סביל.

מסקנות

א. 1. ממדין המשנה, יכולים בני החצר למחות על רעש של נכנסין ויוצאין (קונים הבאים לקנות) ואינם יכולים למחות על קול רעש מכלים שעושה בביתו.

2. בטעם הדין - יש ראשונים שכתבו שאדם עשוי לעשות אומנות שלו בתוך ביתו, אבל לענין מכירה - עשוי יותר למכור בשוק.

3. בזמן הזה שיש מקומות המיועדים לתעשייה ומלאכה, יכול למחות ביד השכן כשעושה בביתו מלאכה שאין נהוג לעשותה במקומות מגורים.

4. ייש ראשוניים הסוברים שאין טענת נכנסים ויוצאים מהוה טענה, אא"כ יש עימה טענה על ריבוי הדרך.

5. לדעת הרמב"ם - אין יכולים למחות בקול הפטיש והרחיים דוקא כשכבר החזיק בנזק.

6. יש המחלקים בין נזק משתנה כל יום (כדוגמת נכנסים ויוצאים, שכל יום כמות ואיכות הנזק משתנה), לנזק קבוע של פטיש ורחיים.

ב. ברעש גדול של פטיש ורחיים, יכולים בני אדם חולים למחות כנגד הרעש.

ג. 1. אין שכן יכול למחות כנגד רעש שהוא מתשמישי הדירה.

2. לכן אינו יכול להתנגד להפעלת מכשירים חשמליים, במקום שהשימוש במכשירים אלה מקובל כחלק מתשמישי הדירה הקבועים.

ד. 1. שכן החפץ לפתוח חנות בדירת מגורים בקומת קרקע, בית הדין צריך לשקול את כל המרכיבים בטענות השכנים, ולקבוע אם אכן יש ממש בטענותיהם.

2. כאשר חפץ לפתוח פתח דרך החצר, יש לבחון אם אכן יש בכך נזק לשכנים, שאם לא כן, כופין על מידת סדום.

ה. יכולים השכנים לטעון שאם ישנו את יעוד הדירה לחנות, יפתח אח"כ במקום חנות שתזיק בנזקי קוטרא וריח, ועל ביה"ד להבטיח בערובות מתאימות שלא ינצל השכן בעתיד את החנות לעשיית נזקים אלו.