

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

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

חזקת חלונות כשאטם אותן

תיק ממונות מס' 829-80

(מהד' כה חשון)

נושא הדיון

א' בנה בחצירו מאחורי ביתו של ב', ללא רשיון וללא הסכמת השכנים מסביב, והסתיר בכך את חלונות ביתו של ב'. טוען א' שזכותו לבנות בחצר גם מול ביתו של ב' משום שקנה את החצר מבעה"ב באופן פרטי, והיא שלו עד הרקיע, ומכיון שבין כך היו החלונות בביתו של ב' הפונים לחצר אטומים בלבנים, אינו צריך להרחיק בבניתו, מה גם שב' כלל אינו מתכוין להשתמש בחלונות הללו, משום שהעמיד שם ארונות ומדרגות לשימושו. מ"מ הוא מתחייב שאם ב' יפתח בחזרה את חלונותיו הוא ירחיק את בנייתו בשיעור הרחקה.

ב' טוען שרק אחד מהחלונות אטם בלבנים וכל השאר נשארו כמו שהם, אלא שהם מוסתרים בארונות שהעמיד בתוך ביתו. בזמן ביקור בית הדין במקום הודה א' שגם החלון שאטום בלבנים נשאר בפנים כמו שהוא בפצימיו, אך חזר ותיקן את דבריו בדיון שלאחר מיכן, שאינו יודע אם השאיר את פצימיו או שעקר אותם.

ב' טוען שקנה את ביתו עם החלונות לפני שא' קנה את ביתו וחצירו, וע"כ זכה בחלונות פתוחים לחצר. א' משיב שאמנם בתחילה קנה אדם שלישי את החצר מהבעה"ב, וזה היה עוד לפני שב' קנה, אך א' זכה - לטענתו - בקניית אותו אדם מדין בר מצרא, וע"כ נחשב שאותו אדם קנה עבורו עוד לפני ב', ונמצא שכשקנה ב' את ביתו היה חייב לסתום את חלונותיו הפונים לחצירו. א' מצרף פרוטוקול דיונים של הבד"ץ של העה"ח שדן בתביעת א' ממר כ' לקבל לידי א' את החצר שקנה כ' מדין בר מצרא, וכן משום שהיתה לו חזקת תשמישין על אותה חצר. בפרוטוקולים נכתב שניתנו בזה שני פסקי דין. בפס"ד ראשון נפסק שאין דינא דב"מ אלא שבחצר יש לו זכות שמוש, ובפס"ד שני נפסק "למען השלום ובהסכמת הצדדים" החצר התחתונה תימסר לא' בלבד לכל תשמישין, כולל בניה ונג".

עוד טוען ב' שבאחד החלונות שהסתיר א' קבוע מזגן שמשמש את ביתו, וא' הוציאו מכלל פעולה. עוד הוא טוען שא' עקר כמה מזגנים שלו שהיו תלויים על קיר ביתו מבחוץ והעלם על קיר ביתו העליון ללא רשות, ולא די בכך אלא שתלה שם גם מזגנים שלו שמרעישים ומרעידים

ומחממים את קירות ביתו העליון של ב', וגם שם סתם כמה חלונות. א' טוען שכבר לפני כמה חדשים בקש מב' לשבת עמו ולהגיע להסכמה בדבר הבניה, וב' מתחמק ולפיכך בנה ללא רשות. ב' משיב שהוא אינו מוכן לבנות ללא רשות השכנים, ואלה הביעו התנגדות לבניה, והוא ממתין זמן רב להסכמתם. כשהבחין ב' בבניה של א' שפגעה בחלונותיו ובמזגניו ובקיר ביתו העליון, מסר תלונה במשטרה על השנת גבול, וכן בעיריה על בניה בלתי חוקית, וא' דורש לבטל את התלונות ולדון עמו בד"ת. ב' מוכן לחזור בו מהתלונות ברשויות לאחר שא' יחזיר את המצב לקדמותו.

פסק דין

א. מאחר ובד"ץ העה"ח כבר דן בענין החצר נשואת התביעה וכבר נתן בענין פסקי דין, אין לא' יותר ממה שנפסק לו בבד"ץ העה"ח, דהיינו שהחצר מסורה לו בלבד לכל תשמישין כולל בניה וגג, אך לא יותר מכך (ודומה לבעלות הצמדה הנהוגה כיום), ולכן על א' להחזיר את המצב לקדמותו ולהסיר את מה שבנה והוסיף על הגג מעל גובה החנות שלו, ואין לו זכות בניה על הגג ללא הסכמת כל השכנים.

ב. על א' להחזיר את המזגנים המשמשים את חנותו למקומם.

ג. על ב' לחזור בו במשטרה ובעיריה מהתלונות שלו נגד א'.

(-) מרדכי אהרן הייזלר

(-) יהושע ווייס

(-) אברהם דוב לויץ, אב"ד

התפתחות לאחר מתן פסק הדין

צד א' המציא לבית הדין מכתב הבהרה לפסק הדין שניתן בבד"צ העה"ח ע"י הגר"י בלוי שליט"א שהיה אחד משלושת הדיונים שפסקו את הדין בשעתו (השניים האחרים נסתלקו לעולמם), והוא כותב: "עיינתי בדוחות הד"ת... לא מצאתי וגם לא זכור לי שהיה מדובר על הגבלה בבעלות א' על החצר התחתונה, פרט לסייג שכתוב בפסה"ד מיום כ"ט תמוז תשנ"ג שלא לעכב הגישה למחסן. ויתכן שלכן מוזכר כל התשמישים. וגם בפסק ביניים הנמצא בפרוטוקול של הבד"צ מיום כ"ז אייר תשנ"ג לא מוזכרת הגבלה כל שהיא על א' בנין החצר התחתונה".

צד א' מבקש איפוא לשנות את פסה"ד המסתמך על החלטת הבד"צ, ולהרשות לו לבנות גם

מעל הקומה הראשונה.

בית הדין בקש לברר אצל הגר"י בלוי האם לדעתו הבעלות של א' מאפשרת לו גם לבנות כמה קומות שרוצה בחצר, או לא.

השאלות לדין

- א. החזיק בחלונות הפתוחים לחצר חבירו, כמה צריך בעל החצר להרחיק ולבנות כנגד אותן חלונות.
- ב. מכר בית לאחד ושייר החצר לעצמו, והיו חלונות פתוחים לחצר, האם רשאי המוכר לבנות בחצירו כנגד חלונותיו של הקונה.
- ג. חזקת חלונות אטומים.
- ד. זכות שימוש בקיר חיצוני של בנין משותף לתליית מזגנים.

תשובה

א. צמסנה צ"צ כב א': והחלונות צין מלמעלן צין מלמטון צין כנגדן ארבע אמות. ופירש"י: מי שהיו לו חלונות פתוחים לחצר חצירו והחזיק בדצר זה שלוש שנים וצא צעל החצר לצנות שם כותל לריך לשער ד' אמות וכו'. צין מכנגדן, לריך להרחיק מהן ארבע אמות. ופסק צשו"ע סי' קנד סעי' כא': מי שהיתה לו חלון צכותלו וצא חצירו ועשה חצר צל"דו, אינו יכול לומר לצעל החלון זה סתום חלון זה כדי שלא תציט צי שהרי החזיק צהיזק זה. אם צא חצירו לצנות כותלו כנגד החלון כדי שיסיר היזק ראייתו לריך להרחיק את כותלו מכנגד החלון ארבע אמות כדי שלא יאפיל עליו, וכיון שהרחיק ארבע אמות אע"פ שמאפיל אינו לריך להרחיק יותר. ע"כ. וציאר הסמ"ע סי"ק נ שאם היה לו חלון צהיתר צאיזה אופן שיהיה וצא חצירו לערער עליו מכח שרואה לצנות נגד חלונו, לריך להרחיק ד' אמות. וכתב הצ"י סי' קנה צמחודשים אות כג צסס שו"ת הרשב"א ח"ג סי' קנו דארבע אמות שאמרו מחלונו של חצירו, שיעור מוחלט הוא, שכל שיערו חכמים שצכך די לו, וכל שהרחיק ד' אע"פ שמאפיל אין לריך להרחיק יותר, וכל ששיערו חכמים כך הוא צר"ה יג א צארבעים סאה הוא טובל צארבעים חסר קורטוב אינו יכול לטבול. ע"כ. ועיי' צהגר"א צשו"ע שם סי"ק נד על מש"כ המחצר וכיון שהרחיק ארבע אמות אע"פ שמאפיל אינו לריך להרחיק יותר: מדקתני ד' אמות ולא קתני כדי שלא יאפיל.

וכתב צהגמ"י שכנים פ"ט ה"ט אות ה צסס רינצ"א שהרחקה זו אינה משום שמזיק את חצירו, שהרי אינו מזיק קרקע חצירו, וגם "למה יתן לו צאורה צצאה מאורה שלו, הלא אין לו צאוויר חצירו כלום", אלא

חיוב ההרחקה הוא רק משום שמונע ממנו אורה שהיה מוחזק בה. והוצאו דבריו בקלוה"ח סי' קנד ס"ק ט. ועיי' בהגהות רעק"א בגליון השו"ע או"ח סי' קנ סעי' ד בשם המהרש"ש בתורת חיים ח"א סי' יא שאף באספלידא אינו לריך להרחיק יותר מד"א, דזה השיעור שגילו לנו חז"ל ולא חילקו בין אם יש לבית כמה חלונות לבין בית שאין בו אלא חלון אחד קטן ואין לו אור ממקום אחר, דגם בהרחקת ד"א אינו נכנס אור כי אם מעט וכו', ע"כ. ועיי' פס"ד ירושלים כרך א עמ' ריב שיש מהאחרונים החולקים על המהרש"ש שבוצרים שבאספלידא לריך להרחיק שמונה אמות.

ועל שיעור ההרחקה בין בתים שלפי החוק לריכים להרחיק כ-6 מטר, עיי' פס"ד ירושלים כרך ט עמ' קנט, וס' הזכרון "סכותה לראשי" כרך ג עמ' רעג ו"חוט השני" ה' רבית קובץ ענינים עמ' קפז, ו"ליון צמשפט" סי' טז ענף ב ס"ק ה, ו"משפט לדק" ח"ב עמ' 241, ו"הלכות היזק ראייה" סי' א הערה יט. אך בנידון דידן אין כפי"מ בזה כיון שמנהג המקום בחלירות אלה הוא שאיש הישר בעיניו יעשה וצבניה שם אין כלל התחשבות בחוקי המדינה).

ב. פסק בשו"ע סי' קנד סעי' כח: ראובן שנתן או מכר כאחד הבית לשמעון והחלר ללוי והיו חלונות פתוחים מהבית לחלר, אם רלה אותו שזכה בחלר לצנות צפניהם (הרשות צידו), וה"ה אם מכר או נתן החלר ושייר הבית לעלמו דרשאי אותו שזכה בחלר לצנות צפני החלונות. (וי"א דאין יכול לצנות) א"כ הרחיק ארבע אמות. וברמ"א: מכר הבית ושייר החלר לעלמו י"א דאינו יכול לסתום חלונותיו דמוכר בעין יפה הוא מוכר וכו' וי"ח. ע"כ.

ובנידון דידן שבעל הבית והחלר הקודם מכר לזה בית ולזה חלר, באנו למחלוקת הראשונים אם מוכר בעין יפה מוכר ואינו יכול לסתום חלונותיו, או לא.

ג. כתב צמרדכי צ"צ סי' תקד בשם אביאסף וראצ"ן שאם סתם ראובן פתחו או חלונות וצא שמעון שכנו לצנות לפני פתחו וחלונותיו יכול ראובן לעכב עליו מלצנות, שיכול לומר דדעתו לחזור ולפתחה, והני מילי צאלא פרץ פלימיהן. והוצא צ"צ סי' קנד, והביא שם בשם שו"ת הריטב"א סי' פא דאין צסתימתו הוכחה שמסלק זכותו אלא ללורך שעתו סתם. וכן פסק בשו"ע שם סעי' ל ורמ"א סעי' יב. וכתב צכנה"ג סי' קסב הגה"ט ס"ק טו דצתשו" מהר"ש הלוי חו"מ סי' י כתב שכל זמן שלא פרץ את פלימיו אפילו עצרו כמה שנים לא איבד זכותו, ושכן מתברר מדברי מהרש"ך ח"ב סי' קלט, אבל צתשובת הרשב"א מכת"י הלכות קרקעות סי' קנב להראצ"ד כתב שאע"פ שהיה לו פתח פתוח והחזיק ג' שנים אם עמד סתום שני חזקה איבד זכותו, וכתב הכנה"ג דלענין הלכה להראצ"ד ז"ל שומעין, דאילו הוה שמיע לו למהרש"ך ומהר"ש הלוי סברת הראצ"ד אין ספק דהוה הדרי בהו. ובהגהה בשו"ת הרשב"א ח"ו סי' קד תמה על הכנה"ג שמתשובות אחרות של הרשב"א משמע דס"ל דהפלימין הן הן עדיו ואפילו שיעצרו כמה שנים לא איבד חזקתו, ושכ"כ הרמ"ה צפירוש, ושכ"כ הרדצ"ז ח"ג סי' תרכב. ועיי' פס"ד ירושלים כרך ח עמ' קלא. ושאלתי את מרן הגרי"ש אלישיב שליט"א (ציוס כד סיון תשס"ו) אם מוחזק יכול לומר קיס לי כהרשב"א

שהוצא בכנה"ג נגד פסק השו"ע, והשיב לי שאין לומר קים לי נגד השו"ע, אלא"כ הש"ך חולק עליו (והעירני ידידי הדיין הגר"ש גרוסמן שליט"א שכן כתב התומים סיי כה כלל קכה, והעיר על המנחת יצחק ח"צ סו"ס קע שלא כ"כ).

ובנידון דידן שיש לצ' חלונות גדולים בציתו הפונים אל חצר חצירו, אם עשאים לאורה שלא היה לו אור בציתו מלד אחר, והחזיק בהם לאורה שלוש שנים, כי אז היתה לו חזקה - אפילו אם אטם אותם אם לא פרץ את פלימיהן, וכנ"ל - וכמו ששנינו בצ"צ נח צ חלון המלרית אין לה חזקה וללורית יש לה חזקה, איזו היא חלון המלרית כל שאין ראשו של אדם יכול ליכנס לתוכה וכו'. ופיי רש"ס דכיון דלאו מילתא דקציעותא הוא לא חשש למחות, אבל אם עשאו להאיר שלא היה לו אורה מלד אחר כי אם מכאן יש לו חזקה דלשם קציעות עשאו דאינו יכול להשתמש בציתו בלא אורה וכל מידי דקציעות הוי חזקה. ע"כ.

אמנם בנידון דידן שצ' אטם את חלונות ציתו הפונים לחצר חצירו זה כמה שנים, וכך היה מאז ששכר את הבית בדמ"פ, וכשקנה אותו מצעה"צ כבר היו החלונות אטומים, והאור בצית מצית ממקומות אחרים, י"ל שאטם החלונות הללו כדי שלא להזיק את בעל החצר בהזיק ראייה, ושז אין לו חזקת חלונות.

ד. עיי פס"ד ירושלים כרך צ עמ' קעט שצימינו מנהג המדינה הוא שיש לצעלי בית זכות שימוש בקיר החילוני של ביתם להתקין בהן מזגני אויר, אלא שכל שכן תולה את מזגניו מחוץ לקירות דירתו, ואין לו לתלותם בקיר שמאחורי דירתו של שכנו, ואם עשה כן כל הזיק שמגיע לדירתו של השכן חשיב כגירי דיליה, ומ"מ חייב המזיק להרחיק את עלמו אפילו אין זה גירי דיליה, עיי"ש.

אברהם דוב לויז.

ב

א. קבלן שבונה בנין דירות על מגרש שלו, וכשמכר דירות הליג תכנית צניה לכל דירה, ויש חלונות בתכנית, ושייר לעלמו את החצר, נראה שאע"פ שהחצר שלו אינו רשאי לצנות על החצר עוד טור של דירות במרחק ד"א מהחלונות, משום שלענ"ד נראה שהקבלן שעבד לדירות את כל שטח המגרש, ואף אם לא פירשו, כי לפי מה ששמעתי כן הוא מנהג המכירה בזמנינו. ולפיכך אף אם הקבלן הצמיד את החצר לצעל הדירה התחתונה אין הקונה רשאי לצנות על החצר הזו טור של דירות במרחק ד"א מהחלונות של הדירות העליונות, צין אם פרץ בעל החלונות את פלימיו וצין אם לא פרץ, וצין אם מוכר צעין יפה הוא מוכר וצין אם לאו, משום שזהו מנהג המדינה, וצפרט לסצרת האו"ש צפ"ג מתפילה דכשהמוכר מניע כל מרכולתו למכירה ליכא צזה עין יפה, יעוי"ש.

ב. כשראובן צונה דירה על המגרש שלו ופתח חלונות על פני מגרשים ריקים שעדיין לא נבנו, נראה שלא החזיק בחלונות על פני כל המגרשים הללו, והשעבוד שלו הוא רק עד סוף המגרש שלו, אבל לא על המגרשים הסמוכים אע"פ שהם למודים זל"ז.

ובניד"ד שבעל המגרש מכר דירות והלמיד להן את חדר המדרגות והוליא את החצר מכלל השטח המשותף, א"כ ילך בעין שני מגרשים, ושני מגרשים אין שעבוד של המגרש הריק כלפי בעלי הדירות במגרש הצנוי, ואדרבא, יש מקום לומר דאם החצר האחורית יש בה שטח בגודל סביר המקובל להשאיר בעורף הצנין הרי המוכר ודאי התנהג עמם כשאר בני העיר ושעבד שטח זה לדירות, אך אם השטח של החצר הוא יותר מהמקובל הרי שגם הקונים הבינו שהחצר אינה משועבדת להם, ואין להם אלא ד"א או קלת יותר כמקובל באיזורים אלו שלא מקיימים ולא מתנהגים עפ"י כללי התצ"ע.

ג. בענין מכר לזה בית ואח"כ מכר לזה חצר, עיי' סמ"ע סי' קנה ס"ק מג שכתב דאף דהראשון צנה החלוטות בהיתר. מ"מ רשאי הקונה לסותמן כיון שאינו עושה לו ההיזק בצנינו צידים, ואף לא לריך להרחיק. ומשמע דמ"מ אין חיוב על בעל החלון לסתום חלונו. וצדעות החולקים שצריך להרחיק, אף שכלל ידוע דמוכר בעין יפה מוכר מ"מ ודאי לא מכר שיאפיל עליו לגמרי, כ"כ הט"ז. ובהגר"א ס"ק קי כתב דהחולקים דס"ל שצריך להרחיק הוא כשיטת הנ"י דצדעות ראייה לא אמרינן בעין יפה מוכר. ונראה דס"ל דעל בעל החלון לסתום חלונו דמזיק בראייתו.

ד. בענין לא פרץ את פלימיו, עיי' ברעק"א סי' קעב סעי' ז שכתב אדין דשו"ע שם שלכל פתח יש ד"א בחצר ואף בית סתום יש לו ד"א אצל פרץ את פלימיו אין לו ד"א, כתב הרעק"א דאם לא היה כלל פלימין וסתם הפתח כתב מהרש"ש דמלישנא דרש"י שכתב שלא פרץ פלימיו, שלא סילק מזוזתו וכו' דגלי דעתיה שלא סילק, משמע דבעי גילוי דעת שסופו לפותחו, הא צמתם אמרינן איבד זכותו, אצל מלישנא דהמ"מ שכתב שכל שפרץ פלימיו מחשבתו ניכרת שהוא מסלק עלמו וכו', משמע דבעינן גילוי דעת שמסלק זכותו, עיי"ש. ובשו"ת מהרי"ק סי' קלא כתב ג"כ להוכיח דהעיקר דבעינן גילוי דעת שסופו לפותחו. ע"כ. ונראה שכן הכרע הרעק"א דבעינן גילוי דעת.

ובניד"ד אף דביה"ד לא ראה גילוי דעת מפורש, משום דב' צנה צלוקים בחלון, מ"מ לא ה' הודה בפני צי"ד דב' לא פרץ את פלימיו, וא"כ נשאר לו חזקתו ולריך להרחיק מהחלון.

ה. לבעל החלוטות יש חזקת חלוטות אף כשהיה לו אורה מזד אחר. ועיי' פת"ח פי"ד הערה נח מהראב"ד שכבר נהגו בכל חלון שמכניס אורה שמעבדין מלצנות כנגדו אע"פ שיש לו אורה ממקום אחר, והכל תלוי בדעת צי"ד.

ו. בענין קיס לי נגד השו"ע, עיי' רעק"א בשו"ע סוף סי' רכז שליין שהרמב"ן והרשב"א חולקים על השו"ע. ול"ע מאי נפ"מ והרי אי אפשר לומר קיס לי נגד השו"ע. ועיי' אבני נזר יו"ד ח"א סי' קלד (ו) שכתב לחלוק על החוות יאיר שכתב שכל מקום שהמחצר והרמ"א לא חלקו אי אפשר לומר קיס לי כאחרים, דהגר"א צי"ד סי' קסא ס"ק ז הביא דעת הרשב"א דפטור ללא תי"ש והגר"א הביא ראייה שפטור, ומשמע שחולק, ומוכיח האבני נזר שאפשר לומר קיס לי. עיי"ש.

מרדכי אהרן הייזלר.

הערות

מש"כ ידילי הדיין הגרמ"א הייזלר שליט"א שמנהג זמנינו שהקבלן בעל הבנין והמגרש משעבד החצר לבעלי הדירות גם אם שייך לעצמו את החצר ולא הצמיד אותה לדירות חצרות חצר משותפת, אני מאמין שבירר מנהג זה לאשורו, שאל"כ נראין הדברים מוזרים, וכי מדוע נאמר שנשחטו הטבעיים מזמן הגמרא והפוסקים גם לענין זה?

ומש"כ לחלק בין אוחז מגרש עצמו לבין מגרש קמוד, למרות שניהם שייכים לאוחז קבלן, שחזקה חלונות אינה אלא על אוחז המגרש ולא על המגרש הקמוד, הוא חידוש, כי אם זה של אוחז הבעלים מיהו זה שקבע את גבולות המגרש, האם תכנית החב"ע? ומה הדין במקום שטרם עשו עם חב"ע? ומה הדין כשחילקו את המגרש לכמה בעלים? אך אני סומך על ידילי שליט"א שבירר הדברים.

לענ"ד, גם בזמנינו כמו בזמן הגמרא והפוסקים, חזקה חלונות שיש להרחיק מהן את הבניה במגרש הקמוד, היא רק עד ד"א או לפי תכנית חב"ע הנהוגה באותו מקום, בין אם מדובר במגרש אחד לפי תכנית חב"ע, בין אם מדובר בשני מגרשים לפי תכנית חב"ע. כמוכן שבחצר המשותפת אין לבנות בכלל ללא רשות של כל בעלי החצר. ובנידון דידן הרי מדובר בחצרות הפנימיים של שכונה שאיש הישר בעיניו יעשה בלי התחשבות בתכנית חב"ע.

א.ד.ל.

ג

א. נראה דבנין משותף שיש לו חצר שהקבלן הצמיד אותה לבעל הדירה התחתונה, כעין מה שעושים כיום בשכונות החדשות וצפרייקטים למיניהם, הצמדת החצר לבעל הדירה התחתונה הנהוגה שם אינה אלא שבעל דירה זו ישתמש בחצר הזו לבדו, ולכל היותר יוכל לבנות בה תוספת לדירתו, ממול לחלונות ביתו הוא, ובמיפלס הקרקע בלבד, ולא הצמיד לו הקבלן אלא זכות תשמישי החצר בלבד, אך אין לו קנין הגוף וזכות לבנות שם בנין עם קומות ממול לחלונות הדירות העליונות, ולבעלי הדירות העליונות יש חזקה חלונות לגבי כל המרחב של החצר של הבנין, ולאו דוקא למרחק של ארבע אמות, אלא אפילו יותר מכך. ואם ייהרס הבנין לא יוכל בעל החצר למכור את החצר לבדו אלא בשותפות כל בעלי הבנין (וכ"כ הגרש"ר בקובץ "פתח העיר" ש"א לאור בקרית ספר סיון תשס"ו).

ובניד"ד ל"ע אם מכירת החצר לאי היתה עם קנין הגוף, או רק לתשמישי החצר, כעין מה שנהוג בהצמדה צפרייקטים החדשים, שאם כן, בודאי אין אי רשאי לבנות מעל המיפלס של הקרקע ממול חלונותיו של צ"ב.

ב. אמנם מדינא דגמרא די בהרחקה של ד' אמות מחלונות השכן, מ"מ בזמנינו כבר פסק מרן הגריש"א שיש להרחיק כפי שדורש החוק, והיינו לפי תכניות חב"ע, כיון שקוני הדירות קנו על דעת כן, והתצ"ע הרי אינו מרשה לבנות בחצר הבנין.

ג. בניד"ד שהבנין עומד זמן רב מאד ושנים רבות היה שייך כולו עם החצר שסביבו לבעה"צ אחד, והוא השכיר הדירות והחצר לשוכרים שונים צדמ"פ, כיון שבעה"צ שהשכיר הדירות היו החלונות של אותן דירות פונים ללד החצר וכל המרחב של החצר היה פתוח לחלונותיהם, נראה שהשוכרים זכו באותה שעה בחלונות עם המרחב של כל החצר ובעה"צ לא היה רשאי לבנות בחצר ולהמעיט מהמרחב, שהרי זה כאילו תנאי בשכירות שהחצר תישאר פתוחה לחלונותיהם. וע"כ בעה"צ גם אינו יכול למכור את החצר לאחר ע"מ לבנות עליה בנין ולהמעיט מהמרחב של החצר, כיון שזכותם של בעלי החלונות מהדירות העליונות נותר

כשהיה.

ד. צניד"ד ססתימת החלונות ע"י צ' היתה עוד לפני שקנה את דירתו מצעה"צ והוא היה זה כשזכר צדמ"פ בלצד, נראה שגם אם פרץ את פלימיו לא נחשב הדבר למחילה על חזקת החלונות, כיון שזכר הפורץ את הפלימין לאו כלום הוא שהרי אסור לו לפרוץ בלי רשות צעה"צ, ואין זכוהו לצטל את חזקת החלונות של הצית, השייכים לצעה"צ. וע"כ גם אם לאחר זמן קנה אותו זוכר - ססתם את החלונות - את הצית מצעה"צ, ולא פתח את החלונות, לא איבד הקונה את חזקת החלונות שהיתה לצעה"צ עד שמכר לו אותו.

ועוד, כיון שלטענת צעל החלונות סתימה זו היתה לנורך השימוש המיוחד שלו, ואם יחליף את השימוש יחזור ויפתח את החלונות, הרי כתב הרמ"א צסי"קנד סעי" יב דאס צעל החלון סתם ופרץ פלימיו שניכר שאינו רוצה לפותחו עוד הוה מחילה, ואם צעל החלון אומר סתמתי ולא מחלתי וצעל החנר טוען שמחל, צעל החלון הוה מוחזק ועל צעל החנר להציא ראייה, וכאן צעל החלון עומד וטוען ססתמו רק לפי שעה ולא מחל על חזקת החלונות שלו, הרי שעל צעל החנר להציא ראייה שכן מחל, ואף שהסמ"ע סס"ק מח פירש דצרי הרמ"א דאיירי באופן שלא פרץ הפלימין שאז יש ראייה שלא מחל, אבל אם פרץ פלימיו יש ראייה שמחל, מ"מ צניד"ד צעל החלונות נחשב מוחזק מספק, ומהטעם הראשון שכתבנו, כיון שצשעה שפרץ את הפלימין היה זוכר ואין זכוהו של הזוכר למחול על חזקת החלונות של צעה"צ. ועי"ש צנתה"מ ס"ק כב שפירש דהרמ"א איירי דוקא צישראל נגד ישראל משום דהוא מרא קמא דכשפתח החלון יש לו חזקה שקנה או שמחל לו האויר, שהרי ישראל אסור לו לצנות כנגדו, ומכיון שהיה שלו פעם אחת הוה מרא קמא, וכל ספק שיארע מוקמינן בחזקת מ"ק, אבל ישראל נגד עכו"ס לא, עי"ש. וצניד"ד צעל החלון נחשב מ"ק והוא טוען שמעולם לא מחל לו על חזקת החלונות, א"כ אין צעל החנר רשאי לצנות בחנר מעל גובה דירתו ממול חלונות ציתו של צעל הצית.

לאחר תום הדיון הוצא לצית הדין פס"ד מצד"ץ העה"ח שדן צענין החנר, ולפיו "החנר התחטונה תימסר לאי בלצד לכל תשמישין, כולל צניה וגג". לא נתפרש האם הכוונה רק עם גג ולא יותר, או שלא צא למעט מה שמעל הגג, רק זאת שגג הקומה שיצנה בחנר שייכת לאי. וכיון שהענין כצד נידון צצית דין, אין לצי"ד זה לחזור ולדון בזה, דצי דינא צתר צי דינא לא דייקי, ויש להפנותם לצי"ד שדן בזה.

יהושע ווייס.

הערות

א. מה שכתב ידידי הגר"י ווייס שליט"א שצימינו יש להרחיק כפי שקובע הצב"ע משום שעל דעת כן קנו הסכנים את הדירות, והצב"ע אינו מרשה לצנות בחנר, נראה שכל זה צמקומות שסומרים על החוק, אבל באותן חלירות שנוהגים להתעלם מהחוק, סס אין החוק קובע אלא דינא דגמרא, וכזה הוא המצב צניד"ד.

ב. אם אמת מה שחידש ידידי שזוכר דירה עם חלונות הפתוחות למרחב פתוח וזה הזוכר צמרחב הפתוח ואין לצעה"צ רשות לצנות ולהמעיע מאותו מרחב, א"כ, גם בקרקע של החנר יהיה אסור לו לצנות, ואיך פסקו הצד"ץ שמתר לו לצנות סס?

א.ד.ל.

שאלות לדין לאחר קבלת ההבהרה מחבר בד"צ העה"ח

- א. מתי יכול דיין לפרש את דבריו בפסק דין שנתן.
- ב. אם ישבו בדין שלושה, האם יכול אחד מהם לבד לפרש את פסק הדין.
- ג. ב"ד שפסקו שודא דדייני, ואחר זמן מחולקים הצדדים מהו הפסק.

תשובה

א. כתב הרמ"א בשו"ע סוף סי' כג עפ"י שו"ת הרשב"א ח"ג סי' רז: אצל אס כבר כתב ונתן להם הפשרה אין לו רשות להוסיף או לגרוע אפילו תוך הזמן, אע"פ שאמר שכך היתה כוונתו. וכתב הש"ך ס"ק י דאס רולה לפרש בשטר פירוש רחוק שאין הדעת סובלתו אז אין לו רשות להוסיף או לגרוע, אצל אס פירוש סובל משמעות שני פירושים יש לדיין לפרש כוונתו, דכיון דלא נתפרש הוי כאילו לא דן וכיון דלא דן יכול לפרש, ובתנאי שהכוונה שאומר אינה תוספת או גרעון רק ביאור הדברים. ע"כ.

ונידון דידן שראובן ושמעון דנים ביניהם האם החצר שמאחורי דירתו של ראובן - הרשומה בטאבו שהיא "מולמדת" לדירתו - היא של ראובן עד רוס רקיעא ותהום ארעא, ורשאי לצנות עליה כמה קומות שרולה לגובה - צהרקה כדין מהחלונות של שמעון הגר מעליו - או שיש לו צהר רק בעלות לחזקת כל התשמישין [הנקראת לפי החוק של היום "הלמדה"] ורשאי לצנות בה לעצמו בגובה המיפלס של דירתו בלבד, אצל לא למעלה מכך, ובעבר היה דין תורה בין ראובן לבין לוי שהקדים וקנה את החצר לפניו, בטענה שהוא, ראובן, צר מלרא, ומלצד זאת טען שהמוכר לא יכל למכור החצר ללוי משום שהיה לו לראובן חזקת תשמישין צהר הרבה שנים קודם לכן, ונפסק באותו צ"ד בפסק דיניים שאין לראובן טענת צר מלרא, אלא שצהר יש לו, לראובן, זכות שימוש, ובפס"ד שני נפסק "למען השלוס ובהסכמת הלדדים "החצר תימסר לראובן בלבד לכל תשמישין, כולל צניה וגג". ולכאורה נאמר צס"ד שיש לראובן רק חזקת תשמישין ולא בעלות עד רוס רקיעא, שהרי גם בפסק הדיניים ניתן לראובן רק "זכות שימוש", וגם בפסק השני מוזכר "תימסר" "לכל תשמישין", והצניה שהתירו לו מפורשת "צניה וגג", כלומר רק צמיפלס של דירתו בלבד, ולא צניה של קומות נוספות, והיא דומה לבעלות "הלמדה" הנהוגה היום עפ"י חוק, ואילו ראובן טוען שלפי הפס"ד קבל בעלות מוחלטת על החצר עד רוס רקיעא, והמילים "לכל תשמישין" כוונתן שמכאן ואילך ישתמש ראובן צהר ולא לוי. האם יכול היום הדיין לפרש את הפס"ד ולהרשות לראובן לצנות עד רוס רקיעא, דכיון שלא דן על זה בשעתו נשארה צידו הזכות לגמור ולדון, או שזה הוספה על מה שלא ציאר הדברים בפסק הראשון, ואינו יכול להוסיף עוד.

וכן יש לדון בציוור של שני אחים שירשו בנין מאציהם וקבלו עליהם לחלק הנכס ציניהם והוליא פס"ד מפורש על כך. לאחר זמן התזרר להם דבר הנסתר מהם שיש לבנין מחסן מתחת לקרקע, והדיין לא דן על זה מחוסר ידיעה, האם הדיין מוסמך לדון על זה לאחר שנודע או שצריך דיון חדש, או שיכולים לדון אל כך אלל דיין אחר.

ב. וכשהפסק דין ניתן ע"י שלושה ושנים מהם נסתלקו לעולמם, האם זכותו של הדיין הנשאר לפרש הפסק - באופן שאפשר לפרש - או שאחד לצד אינו מספיק לכך, ודוקא שנים מיגו שלושה שאז נאמנים בתורת עדות, או דוקא כל השלושה שאז יכולים לפרש דצריהם. וז"ע.

ג. הנה בשו"ע סי' כג סעי' א' איתא: עד מתי נאמן הדיין לומר לזה זיכיתי. כל זמן שבעלי דינים עומדים לפני הדיין נאמן לומר לזה חייבתי ולזה זיכיתי, נסתלקו מלפניו אינו נאמן אם אין בידו פסק דין. ודוקא צאודא דדייני, אבל דין התלוי בטענות לא שייך בו נאמנות שלפי הטענות יזכה הזוכה ובלצד שלא יסתור טענות הראשונות. וכל זה דוקא צדיין אחד אבל שנים נאמנים לעולם וכו'. ע"כ.

וכתב הסמ"ע ס"ק צ: ודינא דהני אם כבר נסתלקו יתפשרו אהדדי או מחלקין אותו ציניהם ואם האחד מוחזק אמרינן לשני הממע"ה. ע"כ.

ולכאורה משמע מהסמ"ע שאם יצאו שוב לצ"ד יכול לסרצ בטענה שכבר דן ואינו צריך לדון עוד, וקשה, הא כל אחד שנתבע לדין אף שצורר לו שזו תביעה קנטרנית מ"מ חייב לצוא לצ"ד להשיב לתביעה, וכדוגמת כופר הכל דחייב שבעה או תשובה לתובע, וא"כ ה"ה היכא שכבר דן וכבר נפסק הדין כשהבע"ד השני טוען שהפס"ד אינו עונה על השאלות שנתעוררו, ואין נאמנות לדיין לפרש ולהוסיף על הפס"ד, ינטרך לצוא לצ"ד כדי להשיב ולא יוכל לסרצ. ומלאתי כן צתורי"י הזקן צסוגיא דקדושין שם וז"ל: אינו נאמן אלל או יחזרו ויקבלוהו עליהם לדון או יעשה דיין אחר. וכ"כ הריטב"א שם שידונו אחר. אבל לסרצ מלצוא לדין לא שמענו. ודברי הסמ"ע צל"ע כעת.

מרדכי אהרן הייזלר.

ב

שאלות לדיין

א. פס"ד המסתמך על פס"ד אחר, וטען אחד מבעלי הדין שפירוש פסק הדין הראשון הוא לטובתו, והבע"ד השני מתנגד "לפתוח" את הדיון מחדש, מאחר וכבר נפסק הדין. האם קיים בהלכה המושג המשפטי "סופיות הדיון".

ב. האם יכול ביי"ד קמא לפרש את פסק הדין אחרי שכתב ונתן אותו לצדדים, ואם כן, האם גם

אחד מתוך שלושת הדיינים יכול לפרש את פסק הדין.

תשובה

א. צמנה סנהדרין לא א: כל זמן שמציא ראייה סותרת את הדין. ופרש"י: הוצא לדין ולא היה שטר זכותו צידו וילא מצי"ד חייב, ולאחר זמן מלא שטר זכותו והציאו וכו' צי"ד סותרין לו דינו שפסקו ומחייבין את שכנגדו. ע"כ. ועיי' ירושלמי סנהדרין פ"ג ה"ב שאף לאחר שאיתעביד ליה גזר דין סותרין את דינו, וכ"כ המרדכי סנהדרין שם וצ"ח ריש סי' כ.

ב. כתב צו"ת מהריצ"ל ספר ג סי' קטז, הוצא צ"ד סי' כג ס"ק ד וצ"קונטרם כתוב שם צו"ע מהדי "מורשה להנחיל" וצכנה"ג סי' כג הגה"ט אות יח: נפל ספק בלשון אחד מהגזירה שאפשר לפרשה צני פנים שקולים [או שאינם שקולים לגמרי אלא ששניהם מתיישבים אלא דחד מינייהו מרווח יותר, כנה"ג שם], ושאלו לדיינים הפשטנים מה היה כוונתן באותו דבר סתום שאפשר לפרשו, והמכימו לדעת אחד שכוונתם היה על אחד מדברים וכו'. תשובה. עיקרא דהאי מילתא איתא בקדושין עד א וכו'. עלה צדינו דכיון דאלו הפשטנים שנתררו לדון ולפשר כפי הראות בעיניהם שהוא נאות וישר, הם נאמנים לפרש דבריהם, כי היכי דנאמנים לומר לזה זיכינו ולזה חייבנו, הי"נ נאמנים לפרש דבריהם, דאין סברא לחלק. איברא דאם הפירושים לא היה להם כח שקולים, אלא דחד הוה משמעות דחוק וחד משמעו מרווח, אפשר שלא היה להם כח לפרש דבריהם צמשמעות דחוק אחר שכתבו הגזירה וחתמוה ומסרוה צידם, אבל היכא דשקולים הם ומשתמע הכי ומשתמע הכי, למה לא יהיה להם כח לפרש דבריהם [ומאן הדיינין למימר שלזה כיוונו אפילו להוליא ממון. כנה"ג שם]. ועיי' כנה"ג שם הגה"ט אות יח צ"ס הלחם רצ סי' פז שגם פירוש רחוק מתקבל.

ופסק צערוך השלחן סי' כג סעי' ג: כשיש פס"ד יקיימו מה שכתוב בהפס"ד והדיין אינו נאמן לעשות ציבור רחוק מה שאינו סובל לשון הפס"ד, ואולי אף הרצה דיינים אין נאמנים צכה"ג. אמנם אם לשון הפס"ד סובל שני ציבורים נ"ל דגם דיין אחד נאמן לומר כך היתה כוונתי. ע"כ. והוא עפ"י ש"ך שם ס"ק י דאפילו פשרן אחד אפשר דנאמן לומר לכך נתכוין צמה שכתב צשטר פשרה, וכ"כ בתומים שם ס"ק י וצנתה"מ חידושים ס"ק י. אמנם עיי' כנה"ג שם צ"ס מהר"ס מינן סי' ק, הוצא צכנה"ג שם וצצרכי יוסף שם ס"ק ח, שאין ציד הצי"ד שכתבו ונתנו הפסק לצאר ולפרש הפסק איך היה דעתם, דאינו תולה צדעתם רק תולה צמשמעות הפסק לפי אשר כתבו לשונם, וזה לא מוטל עלייהו לצאר, ואם אין עדות צפירוש מה היתה כוונתם יש ציד הצע"ד לומר זה העמדתי צהם וזה לא העמדתי צהם והממע"ה וכן יד בעל השטר על התחתונה, ועוד אומדנא דמוכח הוא דלא העמיד צהם רק הפחות צבענין ולא יתר הרצה. ע"כ. ועיי' פת"ש שם ס"ק ד צ"ס שו"ת פנים מאירות ח"ב סי' קעה, ששני דיינים נאמנים לפרש

אפילו כשהפירוש הוא דחוק, בתנאי שאין הפירוש סותר את הכתוב בפסק הדין. ודין אחד מתוך שלושה אם נאמן להוסיף או לגרוע מהפס"ד, עיי' שו"ת תפארת יוסף חו"מ סי' ט שאם יתר הדיינים אינם זוכרים, או מכחישים את אותו הדיין, אין לו נאמנות. אמנם עיי' שו"ת תורת חיים ח"א סי' ח שאע"פ שאינו נחשב אלא כע"א מ"מ הוא סניף טוב. ועיי' שו"ת מהרי"ט ח"א סי' קמ"א בענין דיינים שקבלום עליהם לכל מה שיגזרו עליהם, כל שאחד מהם מתרץ הלשון בענין שיתיישב אפילו בדבר הרחוק, הרי עקר עצמו מדיניות ולא נשאר אלא דין אחד, ולא קבל זה עליו אלא מה שיגזרו שניהם לא מה שיגזור האחד. ע"כ. ושאלתי את מרן הגרי"ש אלישיב שליט"א (ציוס כא חשון תשס"ז) אם שנים מהדיינים מתו, האם הדיין הנותר נאמן לבדו לפרש הפס"ד, והשיב שאם שנים נותרו נאמנים בתורת עדות לפרש כוונתם, אצל אחד לבדו שמפרש כוונת הדי"ד, יכול הצע"ד השני לומר שהפירוש של הפס"ד אינו כדבריו. ואם די"ד אחר רשאי לפרש פס"ד של די"ד אחר, עיי' שו"ת הרא"ש כלל פה סי' ה-ו, הוצא בשו"ת מהרי"ט ח"א סי' קמ"א, דאם יש בו בפסק הדיינים דבר סתום שלריך פירוש, "שלח לי פסק הדיינים והחזירו הטענות ואבאר. הדין לכל ה"א", וכתב המהרי"ט שם שכוונת הרא"ש לדבר התלוי בהצנת הלשון שכל חכם לב יצין מסבא. ועיי' פד"ר כרך יב עמ' 189: ברור שכל פס"ד או החלטה שמתעוררים ספקות איך לפרשה, הסמכות המלאה לכל די"ד בהרכב חוקי, שנתבקש לכך בצורה חוקית עיי' אחד הלדדים, לפרשם לפי שיקול דעתו, ככל שניתן לפרש מסמך משפטי, צין אם זה מסמך שהלדדים ערכו אותו וצין אם זה מסמך שציה"ד ערכו. ע"כ.

ובנידון דידן נראה שאמנם לשון הפס"ד נוטה לפירוש שנתן לו בית דין זה, דהיינו שנתנו לא' בעלות בלעדית על התשמישין בחזר כולל בניה במיפלם הקרקע, אך במיפלם זה בלבד "עם גג", ולא יותר, ולא נתנו לו בעלות גמורה ומוחלטת על החזר, אך אם הדי"ד שפסק את הדין מפרש דבריו שכוונתו היתה לבעלות מוחלטת ללא הגבלה כלל, יתכן שלשון הפס"ד סובל גם ביאור זה בדוחק, ולפי הלחם רצ נאמן הדי"ד לפרש דבריו אף בכה"ג, אך המהרי"ט פקפק בזה אם נאמן. אך בנידון דידן ששנים מחברי ציה"ד הראשון נסתלקו לעולמם, והדיין השלישי מפרש כוונתו, הרי לדעת המהר"ם מינץ אפילו די"ד כולו אינו יכול לפרש דבריו וכוונתו, ואף המהר"י צן לב שכתב שגם פשרן אחד נאמן לפרש דבריו, י"ל שזה דוקא כשדן יחידי, אצל בכה"ג שדנו שלושה איך יוכל דין אחד לפרש דעת האחרים שאינם לפניו, אם לא בתורת עדות, והוא אינו אלא ע"א, ואף שהוא "סניף טוב" כלשון התורת חיים, מ"מ בנידוננו כתב הדיין ש"אינו זוכר" שהיתה הגבלה בבעלות, ואין זו עדות ברורה מתוך זכרון, ויתכן שדעת שני הדיינים האחרים היתה כפי הפירוש שפירש בית דין זה את דבריהם. ע"כ נראה לקיים את פסק הדין של בית דין זה על פמך הביאור הפשוט בפס"ד של די"ד קמ"א שדן בענין.

אברהם דוב לוין.