

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

## בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

### הרחקת בניה בין בנינים

תיק ממונות מס' 808-10

(מהד' ו ניסן)

#### נושא הדיון

א' וב' שכנים בבנינים סמוכים הבנויים במעלה ההר. א' גר בבנין התחתון וב' גר בבנין מעליו. קומת הכניסה של הבנין העליון היא בגובה הקומה השלישית של הבנין התחתון. א' גר בקומה השנייה של הבית התחתון, דהיינו כחצי קומה מתחת לקומת הכניסה של הבית העליון. קומת הכניסה של הבנין העליון נבנתה כשהיא מפולשת עם עמודים ואינה בנויה בדירות, ובחצר שלידה - בעורף הבנין - גינה עם עצים, ולא שימשה למעבר אנשים, ולכן לא היה בה היזק ראייה לדירתו של א', ודרכה נכנס לדירתו של א' אור ואויר.

כעת חפר ב' את הקרקע מתחת לבנין העליון כדי לבנות שם שלוש קומות של מחסנים, ובתכניתו לבנות תשתית חדשה לקומת הכניסה ועליה מחסנים.

טוען א' שהבניה של ב' בקומת הכניסה, גם בחצר שלידה, תזיק לו בהסתרת האור והאויר לדירתו שכבר הוחזק בה, והואיל והיא מנוגדת לחוקי הבניה הנהוגים, דהיינו הרחקה של 3 מטר מקו הגבול של הבנין, זכותו להתנגד גם עפ"י ד"ת, למרות שעפ"י ד"ת המרחק החייב הוא רק ארבע אמות. עוד טוען א' שבניית החדשה לקומת הכניסה עד לקו הגבול של הבנין, תביא מעבר אנשים סמוך לדירתו ותגרום לו היזק ראייה. הוא מבקש למנוע את בניית התשתית החדשה בסמוך לקו גבול הבנין.

משיב ב' שאין לא' זכות טענה מכח החוק מאחר שהוא עצמו התקרב בבניית מרפסת וחדרים סמוך לקו הגבול של הבנין שלו, ומי שבעצמו אינו שומר את החוק אין לו זכות לתבוע זאת מזולתו, כפי שנפסק בפס"ד ירושלים כרך ... ואילו המרחק של ד' אמות הנדרש בד"ת יש כאן. עוד טוען ב' שעל היזק ראייה יש פתרון של הקמת מחיצה, והוא יעשה אותה בסמוך לקו הגבול של הבנין.

משיב א' שהבניה שלו בסמוך לקו הגבול של הבנין נעשתה בשוגג ובתום לב ולא הזיקה לאיש, שהרי הוא בקומה נמוכה, מה שאין כן הבניה של ב' תזיק לו ולכן זכותו להתנגד לה. הוא מתנגד להעמדת מחיצה משום שהמחיצה "תחנוק" לו את האויר בדירתו הנמוכה.

עוד טוען א' שבזמן בניית הבנין שלו בנה הקבלן שלו קיר תומך עפר בין הבנינים, עבה במיוחד ומצופה אבן, כדי למנוע מפולת עפר מהבנין העליון, והוא דורש להשאירו במקומו כמו שהוא. משיב ב' שהקיר נבנה בתוך השטח של הבנין העליון, וע"כ אין לא' תביעות עליו. עוד הוא טוען שכיום לאחר החפירות והוצאת העפר אין עוד צורך בקיר התומך, אך הוא מתכוון להשאירו במקומו כדי שישמש כקיר חיצוני למחסנים שהוא מתכוון לבנות מתחת לבנין שלו, ובקו הגבול מתכוון להעמיד מחיצה כלשהי. טוען א' שהואיל והקיר נבנה על חשבונו זכותו לדרוש את הריסתו, משום שאם יתקיים במקומו תיווצר תעלה עמוקה בין הקירות שתהווה מוקד לזבל ובעלי חיים ותזיק לבנין שלו. לפיכך הוא דורש להרוס את הקיר התומך ולבנות כמותו בגבול שבין הבנינים. ב' משיב שכיון שהקיר נבנה בשטחו אין לא' זכות תביעה עליו, והוא מוכן לבנות על חשבונו בקו הגבול בין הבנינים קיר אחר, אך בעובי פחות מהראשון משום שלאחר הוצאת העפר אין עוד צורך בקיר עבה כפי שהיה, והוא מוכן לצפות באבן את הקיר הגבולי החדש, עם אקוסטיקה שתמנע רעש לבנין הסמוך, אך אינו מוכן להרוס את הקיר הקיים כיון שנבנה בתוך שטחו.

## פסק דין של פשרה

- א. מתירים לב' להותיר את הקיר התומך במקומו ואף לפתוח בו חלונות, תמורת בניית קיר חדש בקו הגבול בין הבנינים מצופה אבן עם אקוסטיקה, עד לגובה של הקיר התומך הקיים. בתיקרה שבין הקירות הללו על ב' לעשות רשת ברזל כדי למנוע שפיכת זבל וכו' בתעלה שבין הקירות.
- ב. בקומת הכניסה של הבנין העליון מותר לב' לבנות תשתית ריצפתית אך עליו להשאיר שם את המצב הקיים, ללא מחיצה וללא בניה כפי שהיה עד היום.

(-) שמשון גרוסמן

(-) מרדכי אייכלר

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

## השאלות לדיון

- א. דירה הזקוקה להרבה אור בגלל שבנויה במיפלס נמוך, והחזיקו בה הבעלים במרחב אור, האם מותר להסתיר לה את כיוון האור במרחק הנצרך באופן הרגיל.
- ב. יורד לשדה חבירו שלא ברשות ורוצה ליטול את אבניו ובעל השדה מתנגד.

## תשובה

א. שנינו צ"צ כז א: מי שהיה כותלו סמוך לכותל חצירו לא יסמוך לו כותל אחר אלא"כ הרחיק ממנו ארבע אמות. וצב"צ"א שם צ שנינו שאם בא לבנות כותל כנגד חלון חצירו לריך להרחיק ארבע אמות בין מעל החלון ובין מתחת החלון ובין כנגדו. מלמעלה כדי שלא יניץ ויראה, מלמטה כדי שלא יעמוד ויראה, וכנגדו כדי שלא יאפיל. וכ"פ הרמב"ם שכנים פ"ז ה"א ואילך ושו"ע סי' קנד סעי' כא. וכתב בהגמ"י שכנים פ"ט ה"ט אות ה בשם רי"צ"א שהרחקה זו אינה משום שמזיק את חצירו, שהרי אינו מזיק קרקע חצירו, וגם "למה יתן לו באורה שצאה מאורה שלו, הלא אין לו באויר חצירו כלום", אלא חיוב ההרחקה הוא רק משום שמונע ממנו אורה שהיה מוחזק בה. והוצאו דבריו בקלוה"ח סי' קנד ס"ק ט. ועי' בהגהות רעק"א בגליון השו"ע או"ח סי' קנ סעי' ד בשם המהר"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, ושכ"כ הרשב"א בתשובה ח"ג סי' קנו דד"א שאמרו להרחיק מחלונו של חצירו הוא שיעור מוחלט, שכך שיערו חכמים שצדדי די לו. ע"כ. וכן פסק בשו"ע חו"מ סי' קנד סעי' כא דכיון שהרחיק ארבע אמות אע"פ שאפיל 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. ועי' פס"ד ירושלים כרך א עמ' ריב שיש מהאחרונים החולקים על המהר"ש שסוצרים באספלידא לריך להרחיק שמונה אמות (על שיעור ההרחקה בין בתים שלפי החוק לריכים להרחיק כ-6 מטר, עי' פס"ד ירושלים כרך ט עמ' קנט, ו"חוט השני" ה' רבית קובץ ענינים עמ' קפז, ו"ליון במשפט" סי' טז ענף צ ס"ק ה, ו"הלכות היזק ראייה" סי' א הערה יט).

ובנידון דידן דירתו של התובע שהיא נמוכה ממיפלם הקרקע, דומה לאספלידא שצריכה אור רב, מ"מ לד"ה אין לריך להרחיק יותר משמונה אמות, אך אם הוחזק במרחב פתוח מול חלונו, עי' פס"ד ירושלים כרך ד עמ' פא וכרך ה עמ' קנ עפ"י צ"צ ז א שאם היתה לאספלידא חזקת אורה אפילו מעבר לד"א הרי הוא יכול לטעון קא מאפלת עלי.

ב. כבר נתבאר בפס"ד ירושלים כרך ג עמ' קנו דאם היורד בנה לתועלת עצמו, אין צעה"צ חייב לשלם לו הגם שנהנה שיש שם צניה, דאין זה אלא ממילא קמיתהני, אלא היבא דבא השורד ואומר עלי ואצני אני נוטל אין צעה"צ יכול לעכב עליו ושומעין לו, כמבואר בגמ' צ"מ קא, והאצנים עדיין רכושו של היורד וחייב לתת לו יליאותיו מה שהוליא בזמנו, ואם צעה"צ מעכב על היורד ליטול את אצניו לריך לשלם לו יליאותיו. עיי"ש.

ובנידון דידן שא' בנה הקיר לתועלת עצמו כדי למנוע מפולת עפר לביתו, אין צ' חייב לשלם לו עבור זה גם אם נהנה, דממילא קמיתהני, אבל חייב לשלם לו הוצאותיו אם מונע ממנו ליטול אבניו, ומכיון שב' התחייב לבנות לא' קיר חדש עם ליפוי אבן ואקוסטיקה במקום הקיר שבנה, זה מהווה החזר יציאותיו.