

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

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

תוספת בניה שמפריעה לשכן

תיק ממונות מס' 868-סו

(מהד' ה תשרי)

נושא הדיון

א' בנה מרפסת לביתו ברשיון, והוסיף לה 30 ס"מ - מחוץ לרשיון - מעקה עם ספסל ישיבה בולט. טוען ב', שכן בדירה סמוכה, שהמרפסת מזיקה לו בהיזק ראייה לתוך חדר השינה שלו, ועוד, התוספת שמעבר לרשיון פולשת לתוך השטח הפרטי שלו שקבל ע"י תכנית תב"ע להרחבת הדירה וגם קבל שם רשיון בניה של חדר.

על טענת היזק ראייה משיב א' שכבר מחזיק במרפסת זו יותר משנה, וכשבנה זה לא הפריע לאף אחד. משיב ב' שבזמן שא' בנה את המרפסת לא היה בארץ ולא ידע למחות אך משבא לארץ וראה, נכנס לא' ומחה בפניו, וגם הביע דעתו אצל חבריו שהעידו על כך בבית הדין. א' אינו זוכר אם אכן ב' מחה בפניו כשהגיע לארץ. עוד טוען א' שכיון שקבל רשיון על המרפסת אין ב' יכול לטעון כנגדו על היזק ראייה מהמרפסת, ועוד, כיון שב' קבל רשיון להוסיף חדר הרי שוב לא יהיה הי"ר לחדר השינה שלו, כיון שהחדר שיבנה יסגור את החלון ההוא, ואדרבא, בניית החדר תגרום לא' האפלה, ועכ"פ הוא מוכן ללהסתיר את כיוון הראייה לחדר השינה של ב' ע"י מחיצת זכוכית בכיוון החדר. ב' משיב שאינו מתכוון לבנות את החדר אלא רק לעשות מרפסת וע"כ הה"ר ישאר, ועל טענת האפלה ע"י החדר לכשיבנה, משיב ב' שהרי זה ברשיון, ולטענת א' עצמו מה שבונה ברשיון אי אפשר לטעון כנגדו. עוד משיב ב' שכיון שמהבניה שלו היא מהצד ובחצי קומה מתחת לא' די בהרחקה האמורה בגמרא לענין זה. א' משיב שכיון שהאפלה תהיה למרפסת, דינה כמו אספלידא שנועדה להרבה אור ושמש שלא די בהרחקה של הגמרא. ב' משיב שמרפסת אינה אספלידא.

על טענת הפלישה לשטחו, משיב א' שהשטח הוא משותף לכל דיירי הבנין, ותכנית תב"ע אינה הפקעה מהבעלות המשותפת והקנאה לב', ומכיון שכל דיירי הבנין חתמו לא' על תכנית המרפסת שלו, אין לב' טענה של בעלות.

בית הדין ביקר במקום והתרשם ממראה עיניו.

פסק דין

- א. תכנית תב"ע ורשיון בניה שאינם ניתנים אלא לאחר קבלת חתימות השכנים, כמוהם כהקנאת בעלות לבעלי הדירות מצד כל השותפים האחרים. ע"י פס"ד ירושלים עמ' קצז בשם מרן הגר"ש אלישיב שליט"א.
- ב. לפיכך התוספת שהוסיף א' למרפסת שלו נמצאת בחלק של ב', וכדי להשאירה עליו לקבל את הסכמת ב'.
- ג. בניה מן הצד, גם לצד מרפסת פתוחה, די לה בהרחקה האמורה בגמרא.

(-) שמואל חיים דומב

(-) מרדכי אייכלר

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

שאלות נוספות לדיון

- א. חזקה לענין היזק ראייה לשכן.
- ב. טען המחזיק שהמערער שתק ולא מחה, והמערער טוען שמחה, מי נאמן.
- ג. תוספת בניה ברשיון, האם אפשר לטעון כנגדה טענת היזק ראייה והאפלה.

תשובה

- א. פסק השו"ע סי' קנד סעי' ז שאם פתח חלון לחצר חצירו וידע הנזק ולא ערער הרי זה החזיק בחלון ואינו יכול אח"כ לחזור ולערער עליו למתום. וכתב הרמ"א שכן ראוי להורות מאחר שכבר החזיק זה בחלון, אע"פ שרצים חולקים וס"ל דאין חזקה מהני בהיזק ראייה. ואפילו למ"ד יש לו חזקה היינו לגופו של חלון דלא יוכל צעל החצר לסותמו או למחות בו, אצל הוא אסור לעמוד בחלון ולראות בחצירו כדי שלא יזיקנו בראייתו, וזהו איסורא קעציד ולא מהני ליה חזקה וזה יוכל צעל החצר למחות בו, אצל כל זמן שאין לו חזקה יוכל לערער עליו ולרדף לסותמו אע"פ שעכשיו אין לרדף לצנות צלילו. ואי צעינן ג' שנים יש בו מחלוקת וכמו שנתבאר לעיל סי' קנג. ע"כ. ועי' שו"ת רעק"א סי' קנז דדין חזקה להיזק ראייה הוי ספיקא דדינא, והא דהכריע הרמ"א כהסוברים דיש חזקה לה"ר הוא רק מאחר שכבר פתח החלון והוא כמו מוחזק.
- והנ"י צ"ב ו הביא מחלוקת הראשונים בדין חזקת תשמישין אי צעי ג' שנים וטענה, וכתב: הלכך נראה צעיני שהדבר שקול, ונראה לי לומר שזה שהחזיק בכשורה או צנזק כי האי החזיק, וכי שתקינן ושצקינן

ליה בחזקתיה לא עצדינן ולא מידי אצל אי הוי מפקינן ליה מחזקתיה הוינן כמוציא מחצירו ואיך עצדינן הכי והלא הדבר הזה עלינו בספק. ע"כ. והציאו הד"מ סי' קנה אות יא. ובסוף סי' קנה הכריע הרמ"א בשו"ע כשיטת הרמב"ם דאין לריך ג' שנים וטענה, וכתב הט"ז דהכרעה זו קאי בין על חזקת נזקין ובין על חזקת תשמישין, וכ"כ בהגר"א שם ס"ק לט, אמנם הסמ"ע סי' קנג ס"ק לב כתב דהרמ"א לא הכריע אלא לענין חזקת נזקין, אצל לא לענין חזקת תשמישין דמשתמש בשל חצירו, אמנם מהלבוש משמע דה"ה בחזקת תשמישין, ועי' נתה"מ סי' קנג ס"ק יג דחילק בדעת הרמ"א בין חזקת נזקין לחזקת תשמישין בע"א.

ב. עי' נתה"מ סי' קנג ס"ק יד שכתשמיש שעושה בתוך שלו ומזיק לחצירו, על הניזק להציא ראיה שמחה, וה"ה בהיזק ראיה לסוצרים שלא לתר כשראה ושתק הוי חזקה. ועי' פס"ד ירושלים כרך ז עמ' רנג ועמ' רלח דמחאה זו טענה המצטלת חזקה, וכיון דהחזקה טובה לריך המערער להציא ראיה, והוי מחאה גם אם לא העבירו המחאה למחזיק.

וצנידון דידן הציא המערער עדים שמחה צפניהם והודיעם שעומד לתוצעו צבי"ד, וצכה"ג הוי מחאה, עי' צ"צ לח ז.

ג. שאלתי את מרן הגרי"ש אלישיב שליט"א (ציוס יג אלול תשס"ו) והשיב שגם אם קבל רשיון יכול לטעון צד"ת טענת היזק ראיה והאפלה.

דעת

אתר לימודי יהדות ורוח
www.daat.ac.il