

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

בית דין צדק שע"י הרבנות הראשית לירושלים

גג של הרחבת דירה על גבי חצר משותפת.

(מהוד' כה חשוני)

נושא הדיון

א' וב' קנו דירות בשכנות בבנין משותף. שתי הדירות היו סמוכות זו לזו בקומת הקרקע. ב' הוסיף חדר לדירתו על גבי החצר המשותפת של הבנין בהסכמת השכנים - וללא רשיון - והקיר של התוספת הפונה לא' נבנה ללא חלונות "כדי שלא להזיק לא". ג', שגר מעל הדירה של ב', שהיה לו חלון לכיוון התוספת הנ"ל, פרץ אותו לפני כמה שנים ועשה במקומו דלת, "כדי שיוכל ביתר קלות לקיים מצוות השבת אבידה לשכנים מלמעלה שחפציהם נופלים על הגג", אך נמנע מלהשתמש בגג התוספת שמעל ב' "בגלל התנגדותו של א'". ג' מבקש שיותר לו לרצף את הגג ולסגור אותו במעקה "כדי לקיים מצוות מעקה". ג' טוען שכך התנה עם ב' כשהסכים שירחיב את דירתו. א' מתנגד בטענה שהשימוש במרפסת יגרום לו היזק ראייה לתוך חלונות ביתו למטה.

השאלה לדיון

שכן שהוסיף חדר לדירתו על גבי חצר משותפת, בהסכמת כל השכנים, האם נעשה בעלים גם על הקירות החיצוניים והגג של אותו חדר?

תשובה

נראה שכל עוד לא נקבע מפורשות בהסכמת השכנים שמקנים לו את המקום עד רום רקיעא, אין בהסכמתם אלא מתן זכות לבנות על השטח המוסכם (וכך, להבדיל, נקבע גם בע"א 239/79, פ"ד ל"ד(2) 807, כי כל גריעה מן הרכוש המשותף חייבת להיות מפורשת וברורה ואין מפרשים אותה בהרחבה אלא בדיוק ובדיוק, ואין לנהוג בפרשנות מקילה ובהסקת מסקנות מכללא

בכל הנוגע להגדרת תחומי השיתוף מחד גיסא, ותחומי הפרט מאידך גיסא, ואם הוענקה זכות לבנות על השטח המוצמד אינו נובע מכך עדיין כי כל חלקיו החיצוניים של מה שנבנה גם הם מוצמדים לדירה. ועוד ראה ע"א 19/81, פ"ד ל"ז(2) (497).

לפיכך, אמנם א' הוסיף חדר לדירתו על גבי הרכוש המשותף, בהסכמת השכנים, מ"מ לא נתפרש בהסכמתם שגם הקירות החיצוניים והגג יהיו בבעלותו הפרטית, וע"כ דינם של הקירות החיצוניים והגג הללו כדין הקירות החיצוניים והגג של הבית עצמו, דהיינו רכוש משותף. וע"כ ההסכמה שהגיעו אליה א' וג' שתמורת הסכמתו של ג' לבניה של א', נותן לו א' את הגג לשימוש פרטי, אינה כלום, משום שהגג הוא רכוש משותף של כולם. וזכותו של כל אחד מבעלי רכוש זה להתנגד להופכו לרכוש פרטי, גם ללא הבעיה של היזק ראייה. במקרה דנן, יש גם בעיה של היזק ראייה מן המרפסת-הגג אל חלונות ביתו של א', וע"כ זכותו של א' למנוע מג' את הצמדת הגג לדירתו ולהופכה למרפסת פרטית.

יצוין, שגם פריצת החלון בדירתו של ג' בקיר החיצוני של הבנין ע"י ג' נעשתה שלא כדין, משום שהקיר החיצוני הוא חלק מהרכוש המשותף שאין לעשות בו שינויים ללא רשות כל בעלי הרכוש המשותף (ראה: ע"א 429/80, פ"ד ל"ז(4) (141), וגם בדיעבד היתה על כך מחאה מצד א').

ומה שחשש ג' לעשות מעקה לגג משום מצות מעקה, הרי למבואר הגג הוא רכוש משותף ונחלקו ראשונים אם יש בו מצות מעקה, ע"י רמב"ם רוצח פ"א ה"ב וש"ע סי' תכז דבית השותפין חייב במעקה, אבל הסמ"ג שהביא הכ"מ שם וכן היראים סי' רלד מספקא להו להלכה בזה, והרבינו ירוחם ח"א נתיב כא פ"ה כתב דפטור. וגם לסוברים שגג משותף חייב במעקה, זה דוקא בגג שמשותפין עליו, אבל גג שאין משותפין עליו כבר פסק בש"ע הרב הל' שמירת הגוף והנפש סעי' א דבית הבקר ובית העצים פטור ממצות מעקה מחמת שאין רגילות כלל להשתמש על גניהן, וע"י חזו"א חו"מ ליקוטים סי' יח דאינו חייב אלא במצוי להשתמש על גגו אבל אם אין משתמש בו פטור.

הרב אברהם דוב לוין

דעת

אתר לימודי יהדות ורוח
www.daat.ac.il