

גיליון מס' 3 בתים משותפים

פסקי דין של בתי דין לממונות

שבט תשע"ו, ינואר 2016

הקליניקה לסיוע אזרחי על פי המשפט העברי

הפקולטה למשפטים אוניברסיטת בר אילן

פרסום זה התאפשר הודות לתרומתו הנדיבה של עו"ד יצחק מירון העומד בראש משרד מירון, בן ציון ופריבס, עורכי דין ונוטריונים

מערכת ממון ודין:

עורכים ראשיים: ד"ר יעקב חבה, הרב אריאל בראלי

עורכת, מנהלת ומפיקה: ד"ר שפרה מישלוב

חברי מערכת: אביה גודמן, אריאל הולצר, יעקב הלפרין, אורי רט

עיצוב וביצוע גרפי: סטודיו כרמל

הקליניקה לסיוע אזרחי על פי המשפט העברי, הפקולטה למשפטים, אוניברסיטת בר אילן, רמת גן

תוכן העניינים:

דבר המערכת

זכויות במקרקעין – דין המדינה

זכויות הרחבה ושימוש

נזקים בגוף הנכס

נזקי שימוש

דבר המערכת

אנו זוכים ב"ה להוציא לאור את הגיליון השלישי של 'ממון ודין', אשר נועד להציג בפניכם פריסה רחבה של מדיניות בתי הדין הפוסקים על פי ההלכה בסוגיות מרכזיות.

בגיליון זה בחרנו לעסוק בפסקי דין העוסקים ב'בתים משותפים'. שותפות דיירים בבניין ברכוש המשותף וסמיכות המגורים שלהם זה לזה, מייצרים מטבע הדברים סכסוכים לא מעטים הנוגעים לזכויות במקרקעין, זכויות בניה והרחבה, חלוקת אחריות במקרה של נזקים, נזקי שימוש ועוד.

הבסיס לדיון בסוגיות אלה, הם סימני השו"ע העוסקים בחצר השותפים (חו"מ, קנז ואילך) ובנזקי שכנים (חו"מ, קנג ואילך), אולם הדיונים מתפרסים גם על פני סוגיות קנייניות ונזיקיות נוספות הפזורות במרחבי התלמוד והפוסקים – כמו 'הדר בחצר חברו שלא מדעתו', 'שיור בקניין', 'ותל ועליה' ועוד.

נקודה מרכזית שדנים בה בתי הדין השונים בעניין זה, היא שאלת תקפו של הרישום בטאבו וחיוניותם של היתרים מאת הועדות לתכנון ובניה, וכן תקפם של דיני המקרקעין בכלל לעניין ההכרעה ההלכתית בדבר זכויות השותפים ובעלי זכויות אחרים בנכס. בתי הדין מציגים מדיניות הלכתית מגוונת בשאלה זו, כפי שתראו בגיליון שלפניכם.

אשר עוסק במדיניות ההלכתית של פוסקים כלפי דין המדינה ביחס לבתים משותפים ולחוקי התכנון והבניה. במאמרו משווה קליינמן בין מדיניותם של הרב שמואל ווזנר והרב ישראל גרוסמן, הנוטים לגישה הלכתית המייתרת את הצורך בהיתרים מהרשויות ובעמידה בדרישות חוקי המקרקעין בכל הנוגע לשימוש בזכויות בניה בבתיים משותפים, לבין מדיניותו של הרב אשר וייס שעל פי גישתו, שימוש בזכויות במקרקעין בניגוד לדין המדינה מהווה מנהג גרוע.

עמדותיהם של פוסקים אלה פורסמו בספריהם כתשובות לשאלות שהופנו כלפיהם, ולכן לא נזכרו בגיליון שלפניכם, אשר מבקש להציג פסקי דין שנדונו בפועל בפני בתי דין. עם זאת, מומלץ לעיין בנימוקים ובתפיסת העולם ההלכתית העומדת ביסוד הכרעותיהם של פוסקים מרכזיים אלה, להשלמת התמונה העולה מבין דפיו של גיליון ממון ודין שלפניכם.

העבודה על גיליון זה, כמו קודמיו, נעשתה במידה מרובה על ידי הסטודנטים של הקליניקה לסיוע אזרחי על פי המשפט העברי באוניברסיטת בר אילן. הסטודנטים שותפים ליעוץ הלכתי-משפטי לפונים לקליניקה המעוניינים להביא את הסכסוכים שביניהם בפני בית דין הדין על פי ההלכה כבורר, ומעבר לכך שותפים בפרויקטים מחקריים, דוגמת זה שלפניכם, ועל כך יעמדו על התודה והברכה.

כבעבר נשמח לקבל פסקי דין שבידיכם בנושאים מגוונים אשר טרם פורסמו בבמות אחרות, ואנו נשקול לפרסם אותם על פי התאמתם לגיליונות הבאים. ניתן ליצור עמנו קשר בעניין זה בכתובת המערכת המופיעה בפתח הגיליון.

לסיום, אנו מאחלים לכם קריאה מהנה ומועילה.

1. מחלוקת לגבי בעלות על מחסנים בבית משותף

בית דין ארץ חמדה-גזית בית שמש

הרב אליעזר שנקלובסקי, אב"ד

הרב ניר ורגון, דיין

הרב עדו רכניץ, דיין

עובדות

שני הצדדים הינם בעלי דירות באותו בניין. הם רכשו את הדירות מבעלי דירות אחרים אשר רכשו אותן ישירות מן הקבלן. התובעים קנו את דירתם בשנת 2006 והנתבעים קנו את דירתם בשנת 2004. בעת הרכישה קיבל כל אחד מהצדדים עם הדירה גם חזקה במחסן. שני המחסנים נמצאים בבניין אחר, בסמיכות זה לזה. לטענת התובע, ע"פ הרישום בטאבו הוא מחזיק במחסן השייך לנתבע והנתבע מחזיק במחסן השייך לו. התובע מבקש להחליף את החזקות ולהתאים אותן לרישום. החשיבות בהחלפת החזקות במחסנים היא שהמחסן שרשום כיום בעלותו של התובע הינו בגודל של כ- 2 מ"ר, ואילו המחסן בבעלותו של הנתבע הינו בגודל של כ- 7 מ"ר. נוסף על כך דורש התובע שהנתבע ישלם לו שכ"ד עבור השנים בהן השתמש בשטח השייך לו.

יש לציין כי על פי החוזים המקוריים עם מנהל מקרקעי ישראל כל אחד מהצדדים היו זכאי למחסן בגודל 3 מ"ר. בתוכניות שנמצאו אצל הקבלן נכתב כי המחסן ששייך לדירת התובע הינו בגודל 5.1 מ"ר, ואילו המחסן ששייך לדירת הנתבע הינו בגודל 3.7 מ"ר. בפועל, כאמור, מידותיו של המחסן שבידי הנתבע הן 7.1 מ"ר ואילו מידותיו של המחסן שבידי התובע הן 2.2 מ"ר, וכך גם נרשמו הדברים במנהל מקרקעי ישראל על ידי עורכת הדין שנכנסה בנעליו של הקבלן. זאת לאחר שהודיעה לרוכשים המקוריים על כוונתה לרשום כך את הדברים ואלה לא הביעו את התנגדותם.

נפסק

רישום המחסנים - הצדדים קיבלו את החזקה ממי שמכר להם את הדירה, וכל צד מחזיק במחסן הרשום על שם חברו. עורכת הדין שביצעה את הרישום העידה בפני בית הדין, כי אילו הייתה רואה את חוסר ההתאמה בין החזקה בפועל לבין התוכניות של הקבלן, היא לא הייתה רושמת את המחסנים כפי שרשמה. לאור זאת הכריע בית הדין כי הרישום הקיים יסודו בטעות.

מעמדו ההלכתי של מרשם המקרקעין - מוסכם על פוסקי זמננו שרישום במרשם המקרקעין הינו מעשה קניין על פי ההלכה, הן משום 'דינא דמלכותא דינא' והן מדין 'סיטומתא' (מנהג הסוחרים). ס' 10 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, קובע בנוגע לרישום שגוי, כי מי שהסתמך על המרשם ורכש נכס בתום לב זכאי להחזיק בו גם אם הרישום היה שגוי.

מעמדו ההלכתי של רישום מקרקעין שגוי - חוק המקרקעין קובע כאמור כי אדם שקנה נכס בהתבסס על הרישום הינו בעל הזכויות בנכס גם אם הרישום איננו נכון, אולם זאת בתנאי שהקנייה נעשתה בתום לב. מהתניה זו עולה כי הרישום לא מעביר את הבעלות אלא רק מגן על קונה תום לב שהסתמך עליו. תפיסה זו תואמת את תכלית החוק לצמצם עסקאות סותרות במקרקעין בהסתמכות על המרשם. הצד השני של קביעה זו הוא כי מי שרכש זכויות במקרקעין

ולא טרח לרשום אותן עלול להיפגע, כיוון שלא פעל כנדרש למנוע פגיעה אפשרית בצדדים שלישיים.

לעומת זאת, תפיסת ההלכה היא שהעברת בעלות מחייבת מעשה קניין וגמירות דעת. אם התקיימו שני אלה אזי הבעלות עברה ללא קשר לתוצאה החברתית (התוצאה החברתית יכול שתהיה מוסדרת ע"י התקנות).

בנדון דנן, רישום הבית המשותף בוצע שנים רבות לאחר בנייתו ולאחר רכישת הדירות ע"י הצדדים. לאור זאת קובע בית הדין כי לא ניתן לטעון שהצדדים הסתמכו על המרשם בעת שקנו את הדירות. הם הסתמכו על מה שנאמר להם ע"י המוכרים וקיבלו את החזקה כנתון. בשל כך לא הרישום הנוכחי הוא הקובע, אלא הרקע והתהליכים שבוצעו עד לרישום.

חלוקת הזכויות במחסנים לאור החוזים והתוכניות שברשות הקבלן - בהסכמי החכירה עם המנהל נכתב כי כל אחד מבעלי הדירות זכאי למחסן בגודל 3 מ"ר. בפועל הקבלן הקצה לשני המחסנים יחד שטח של 9 מ"ר. הקבלן רשאי להגדיל את השטח לטובת הדיירים כל זמן שאין פגיעה בדיירים אחרים. ע"פ התוכניות החליט הקבלן לחלק את המחסנים כך שאחד יהיה בגודל 5.1 מ"ר והשני בגודל 3.7 מ"ר אולם תכנית זאת לא בוצעה ולכן אין לה תוקף מחייב. בפועל בנה הקבלן 2 מחסנים – האחד בגודל 7 מ"ר והשני בגודל 2 מ"ר, דבר הנוגד את הסכם החכירה עם המנהל. הקבלן לא היה רשאי לגרוע מזכויותיהם של בעלי הדירות ללא הסכמתם.

ניתן היה לטעון שהסכמת הרוכשים הראשונים לקבל את החזקה במחסנים מהווה ויתור על זכויותיהם. אולם לא כך הם פני הדברים, שכן המחסנים נבנו מאוחר יותר מהדירות ובניין אחר, ולכן יתכן שהקונים לא היו מודעים להבדל בשטח המחסנים בשעה שקיבלו את החזקה.

גם בקבלת החזקה על ידי הצדדים לדיון, אשר קנו את הדירות מהקונים הראשונים, לא היה משום ויתור על הזכויות, שכן הצדדים הניחו שקיבלו את הזכויות המגיעות להם מידי הקונים המקוריים.

לכן, קבע בית הדין שכשם שלתוכנית הביצוע אין כל משמעות, גם לשיוך המחסנים לדירות, אשר התבסס על תוכנית ביצוע זו, אין כל משמעות. מדובר בתוכניות שאינן תואמות כלל את המצב בשטח, וגם אין לדעת אם החזקה קדמה לתוכניות או שהתוכניות קדמו לה, שכן כאמור, המחסנים נבנו בשלב מאוחר.

במצב כזה יש ללכת אחר החזקה בפועל, וכך נפסק בשו"ע (חו"מ, קמ"ו, כ"ב) – "ב' שהיו עוררין על שדה...אם היה אחד מחזיק בה מקודם, תשאר בידו..."

לאור האמור קבע בית הדין כי כל דייר זכאי למחסן בגודל 3 מ"ר לפחות בהתאם להסכם המקורי עם המנהל. בית הדין הכריע כי אין להוציא את המחסן מיד המחזיק, הנתבע, למעט מ"ר אחד השייך לתובע שכן הוא זכאי למחסן בגודל של 3 מ"ר ויש בידיו מחסן בגודל 2 מ"ר בלבד.

תשלום זמי שכירות - לאור האמור, הנתבע הינו הבעלים של המחסן הגדול אולם הוא משתמש במ"ר אחד השייך לתובע. השו"ע (חו"מ, שס"ג, ו') קובע שמי שדר בחצר חברו שלא מדעתו של חברו, ובעל החצר ביקש ממנו לצאת ולא יצא – חייב לשלם עבור השימוש בחצר. אם לא אמר לו בעל החצר לצאת, ומדובר בחצר שאינה עשויה לשכר – כלומר שלא נהג בעל החצר להשכיר אותה – המשתמש בחצר אינו צריך לשלם לבעליה עבור השימוש.

במקרה שלנו מדובר בחצר שאינה עשויה לשכר כיוון שהתובע לא נהג להשכיר את מחסנו לאחר ולא היה יכול להשכיר אותו (כיון שהגישה אליו הייתה ממחסנו של התובע).

משום כך דרישת התובע לקבלת שכר דירה רלבנטית רק ממועד הגשת התביעה שבו הביע בעל הבית באמצעות התביעה את רצונו שהמשתמש יצא מהחצר. לאור זאת קבע בית הדין כי הנתבע ישלם את אגרת בית הדין וכן ישלם לתובע סך של 250 ₪ כתשלום על השימוש במ"ר הנוסף.

מימוש הזכויות ע"י הצדדים - ע"פ החוק כדי לבצע רישום מחדש יש לחלק את המחסנים על ידי בניית מחיצה חדשה ביניהם. ורק לאחר מכן ניתן להגיש בקשה לתיקון הרישום.

כל אחד מהצדדים אמור לקבל מחסן בגודל סביר ע"פ המקובל ולכן מדובר במקרה של 'חצר שיש בה דין חלוקה' (חצר השייכת לשני דיירים או יותר, שיש בה לכל הפחות ארבע אמות על ארבע אמות לכל אחד מן הדיירים. במקרה זה רשאי כל אחד מדיירי החצר לתבוע את חלוקת החצר ביניהם).

ע"פ השו"ע (חוי"מ, קנ"ז, א) – שני הצדדים מחויבים לבנות מחיצה על הגבול שביניהם ולכן קבע בית הדין ששניהם ישלמו עבור ביצוע המדידה, בניית המחיצה החדשה, והרישום מחדש.

סיכום – הנתבעים ישלמו לתובעים סכום של 250 ש"ח. שני הצדדים יפעלו לרישום מחדש של המחסנים במרשם המקרקעין. תיבנה מחיצה בין המחסנים כך שהחלוקה החדשה תהיה 3 מ"ר למחסן התובעים וכל שאר השטח למחסן הנתבעים.

תיק מס': 73078

פסק הדין ניתן בתאריך: י"ג תשרי תשע"ד, 17 ספטמבר 2013.

קישור-<http://eretzhemdah.org/Data/UploadedFiles/SitePages/793-sFileRedir.pdf>

2. האם אפשר לחייב לחלוק חצר לפי חוקי המדינה

בית הדין של העדה החרדית

הרב משה שטרנבוך, דיין יחיד

העובדות:

שכנים בחצר משותפת הסכימו ביניהם על חלוקת החצר בין השותפים במטרה שכל שותף יוכל להרחיב את דירתו. אחד מהשכנים אשר בבעלותו חנות בחצר התנגד לחלוקה. על פי החוק הישראלי בזמן מתן פסק הדין, היה צורך בהסכמה של 100% מהשכנים לצורך ביצוע חלוקה מעין זו. השכן תבע את שאר הדיירים בבית משפט אזרחי (ערכאות) במטרה למנוע את החלוקה.

נפסק:

התנגדות לחלוקה - נפסק ברמ"א (חוי"מ, קע"א, ה) שכאשר יש בחצר דין חלוקה יכולים השכנים לחלק ביניהם את החצר, אולם אם לאחד מהם יגרם הפסד של חומש הוא יכול לעכב את שאר השכנים מלבצע את החלוקה. מבדיקת בית הדין עלה כי הנזק הצפוי לתובע קטן מאוד שכן,

החלוקה לא תגרום להסתרת חנותו ולא תחסום את הגישה אליה. לכן נראה לכאורה כי אין ביכולתו לעכב את שאר השכנים.

פניה לערכאות - החוק במדינה קבע כאמור באותה עת, שיש צורך בהסכמה של 100% מהשותפים. בית הדין אינו מכיר בתקפם של דיני המדינה אלא רק בדיני התורה. אולם במקרה דנן חוזה המכירה של כל הדירות כולל סעיף הקובע כי יחסי השכנים יהיו על פי דין המדינה. בסמ"ע סימן ס"א ס"ק י"ד נקבע שמאחר ותנאי שבממון מועיל, הרי שאם מפורש בשטר שמסכימים לנהוג כמנהג המדינה, הסכמה זו תקפה, ובלבד שהדיון על כך יתקיים בבית הדין, שכן ההסכמה לקבל את חוק המדינה, אין הכוונה שהסכימו לקבל גם את סמכות בית המשפט ואת פרשנותו לחוק. לכן, נראה שלמרות שעל פי דין תורה השכן אינו יכול לעכב את חלוקת החצר בשל ההפסד המועט שיגרם לו, הרי שבגלל ההסכמה לקבל את חוקי המדינה הנוגעים לבתים משותפים, אי אפשר לכפות עליו את החלוקה.

נקודת מוצא אחרונה שיכולה להיות לשכנים היא במקרה שהשכן מעכב את החלוקה ללא סיבה של הפסד וכדו', אלא רק מתוך רצון למנוע טוב משכניו. נפסק ברמ"א חושן משפט סימן שס"ג סעיף ו' ש'כופין על מידת סדום', כלומר במקום שאין לאדם כל הפסד והוא מונע טוב מחברו ללא כל סיבה, ניתן לכפות עליו להימנע מכך. מכאן שלמרות הקבלה מרצון של דין המדינה על ידי השכנים, הרי שמדין 'כופים על מידת סדום' ניתן לכאורה לחלק את השטח על אף סרבנותו של השכן. אולם, במקרה דנן לשכן ינבע הפסד מסוים מהחלוקה, ולכן סירובו אינו נחשב 'מידת סדום' באופן ברור. גם הפרשנות של חוק הבתים המשותפים במקרה שכזה אינה ברורה ותלויה בפסיקת בתי המשפט. לאור ספקות אלה סבר הדיין שיש להציע פשרה.

סיכום:

גם במקום שהצדדים קבלו על עצמם בהסכם את חוק המדינה, אין הכוונה שקבלו על עצמם גם את הפרשנות המשפטית של החוק, והדיון בעניינם צריך להיערך אך ורק בפני בית דין הפוסק על פי דיני תורה. התקבלה הצעת הפשרה של הדיין כי החלוקה והבנייה יאושרו באופן שיהיה מוסכם גם על השכן ולא יפגע בו כלל.

פורסם בתשובות והנהגות, ג, תנה.

ב. זכויות הרחבה ושימוש

1. קניית חלקים בבית משותף

בית דין ירושלים לדיני ממונות ולבירור יוחסין

הרב אברהם דוב לוין, אב"ד

הרב יהושע וייס, דיין

הרב שמואל חיים דומב, דיין

העובדות

התובע מתגורר בקומה שלישית ואחרונה של בניין משותף. יחד עם שכן נוסף המתגורר באותה קומה, הם קיבלו רישיון להרחיב את דירותיהם ב- 50% על הגג שמעל הדירות. רוב דיירי הבניין מהקומות התחתונות הסכימו לבנייה זו, שכן הגישה לגג היא ממילא רק דרך הדירות שבקומה

השלישית, אך הם דרשו פיצוי כספי. אחד הדיירים דרש פיצוי כספי גבוה במיוחד. התובע מבקש פסק דין אשר יקבע את גובה הסכום בו עליו לפצות את יתר דיירי הבניין, ואיך עליו לנהוג אם השכן המתנגד לא יסכים לפיצוי אותו יקבלו יתר השכנים.

נפסק

הרב אברהם דוב לוין

'זה נהנה וזה לא חסר' – אדם המתגורר בחצר חברו שלא מדעתו אינו צריך לשלם לו על שימוש זה, אע"פ שדרכו של המשתמש לשכור מקום למגוריו. הטעם להלכה זו מובא ברמב"ם – 'לפי שזה נהנה וזה לא חסר' (הלכות גזילה ואבידה פ"ג ה"ט). כך פסק גם השו"ע (חוי"מ סי' שס"ג סעי' ו'), וכן כתב רש"י שזהו המקרה בו "כופין על מידת סדום" (בבלי כתובות דף ק"ג עמוד ב'), כלומר - כופים על בעל החצר לאפשר את המגורים ללא תשלום. בעלי התוספות פירשו שהלכת 'זה נהנה וזה לא חסר', חלה רק למפרע כאשר אדם כבר דר בשדה חברו, אבל בעל הבית יכול למחות בפולש שלא ייכנס לגור בביתו, אפילו בחצר שלא עומדת להשכרה ולא יפסיד מזה (בבלי בבא בתרא דף י"ב עמ' ב' ד"ה "כגון"). הטעם לכך שמלכתחילה אין כופים על בעל החצר הוא כיוון שאם יכפוהו לאפשר לאחר לעשות שימוש בחצרו, למעשה נוטלים ממנו את השליטה בביתו. מכיוון שרוב האנשים מקפידים על דבר זה, אין זה נחשב כמידת סדום. כלומר, חיוב אדם לאפשר לחברו לעשות שימוש ברכושו, זה עצמו מחשיבו כ"חסר" לאו דווקא משום החיסרון שבעצם השימוש, אלא מפני שעצם הכפייה על אדם לתת שימוש ברשותו שלא ברצונו מהווה פגיעה בבעלותו (הגר"מ פרבשטיין, שורת הדין כרך ב', עמ' שכ"ט). לכן, במקרה שלנו, לא ניתן לכפות על השכן שיעשו שימוש בחצרו, ללא קבלת פיצוי.

'גוד או אגוד' – בהלכה ישנו דין הנקרא "גוד או אגוד" (שו"ע, חוי"מ סי' קע"א סעי' ו'): אחד השותפים בחצר קטנה שאין בה דין חלוקה (חצר קטנה שגודלה איננו עולה על שיעור של ד' על ד' אמות, ולכן אין זכות לאחד הצדדים לכפות על חלוקתה ביניהם) יכול לומר לחברו קנה את חלקי או שאקנה את חלקך במחיר מסוים, וכופים את השותף למכור לו או לקנות ממנו את חלקו. הרמב"ם פסק שדין זה אינו מותנה בשומת בית דין אלא כל אחד מהשותפים יכול לקצוב את המחיר כרצונו, בין אם השיעור יהיה נמוך או גבוה משומת בית הדין (רמב"ם הלכות שכנים, פ"א ה"ב). ראשונים אחרים סבורים שדין "גוד או אגוד" מתקיים רק בהתאם להערכת שומת בית הדין, ולא ניתן לנקוב מחיר שונה משומה זו (תוס', בבא בתרא דף י"ג ע"ב ד"ה "אית"). החזון אי"ש פסק כדעת הרמב"ם (בבא בתרא סי' ח' אות ד'), אך הוסיף שהדין במחלוקת זו תלוי בכוונת המציע. אם המציע יודע ששותפו עני ויקנה את השטח רק במחיר שוויו, והוא מעלה את הדמים כי הוא עצמו רוצה לקנות את שטחו של חברו, הרי שבמקרה כזה מודים הפוסקים שמותר להעלות משווי השומה. אך אם השותף יודע שחברו לא ימכור את חלקו, ונוקב במחיר גבוה רק כדי למכור ביוקר, הרי שאינו רשאי להעלות את המחיר מפני שמרמה את חברו שלא כדין. במקרה דנן, נפסק כי ניתן להעלות את מחיר השטח כדי להתגבר על התנגדותו של השכן הסרבן.

שותפים לעולם – הרשב"א פסק שאם הסכימו השותפים להחזיק את השטח שלהם בשיתוף לעולם ולעשות בו שימוש שווה, לא ניתן לתבוע אחר כך "גוד או אגוד" (שו"ת הרשב"א ח"א סי' תתק"ז). אולם, אם השתנה מצב השטח המשותף כך שבתחילה יכלו לסבול את השיתוף, ולאחר השינוי השיתוף הפך לבלתי נסבל – יכולים הצדדים לתבוע "גוד או אגוד" (שו"ת חתם סופר חוי"מ סי' יב' אות ד' ד"ה "ובלא"ה"). בנידון דנן, מכיוון שהגג הוא חלק מהרכוש המשותף ועתיד היה

להישאר כזה לעולם, ניתן היה לומר שאין דין "גוד או אגוד", ואין בידי אחד השכנים לתבוע את חברו לקנות או לשלם. עם זאת על יסוד דברי החתם סופר האמורים, נראה שההסכמה על שותפות קבועה בגג הייתה מפני שבתחילה לא הייתה זכות חוקית לבנות עליו, אך לאחר שהשכנים העליונים קבלו רישיון לתוספת בנייה השתנה המצב בשטח, והם יכולים לתבוע משאר הדיירים "גוד או אגוד".

הרב יהושע ווייס

ישנם ראשונים הסבורים שאין דין 'גוד או אגוד' בשותפים (מובא ב"פרישה" סי' קע"א ס"ק לג'). ביאר החזון אי"ש שהטעם לכך הוא שמכיוון שיכלו לפרוש בשעת השותפות ויכלו לתבוע אז 'גוד או אגוד' ולא עשו כן, אם כן זה נחשב כמחילה מפורשת וכהסכמה על שותפות לעולם (חזו"א ב"ב סי' ט' אות ב'). לפי פירוש זה היה מקום לומר שאף אם נשתנה מצב הנכס והשיתוף, הם לא יוכלו לחזור בהם מהסכמה זו, שהרי מחלו במפורש בשעת השותפות. אולם החזו"א כתב במפורש שגם לדעת הראב"ד הסבור שאין אומרים דין "גוד או אגוד" בשותפים, הרי שאם נשתנה המצב ואירע דבר מחודש – דין זה קיים. על כן, במקרה דנן יש לומר שקבלת רישיון בנייה על הגג לדיירים העליונים ודאי נחשב כדבר חדש, ועל דעת זה לא נשתעבדו זה לזה ברכוש המשותף, ולכן הם רשאים לומר "גוד או אגוד". יש להוסיף טעם נוסף לפסיקה זו: לדעת הסוברים שלא אומרים "גוד או אגוד" בשותפים, הדבר נכון רק כאשר עשו את השותפות ביחד, שעל דעת זה מחלו על אפשרות פירוק עתידית. אך אם קנו את השטח בזה אחר זה הם יכולים לדרוש "גוד או אגוד" מיתר השותפים, מכיוון שלא הייתה הסכמה על שותפות לעולם (שו"ת מטה אהרן ח"א סי' מ"ט). אם כן, בנידון דנן שלא קנו את הדירות כאחד אלא בזה אחר זה, אף לדעת הראשונים הסבורים שבשותפים לא אמרינן "גוד או אגוד" – ודאי שיכולים לתבוע "גוד או אגוד".

סיכום

א. יש לבקש הערכת שמאי מוסכם על שווי הגג לבנייה. השמאי ייקח בחשבון את העובדה שלדיירים התחתונים אין גישה לגג, וגישה כזו יש רק לדירות שבקומה השלישית והעליונה. כמו כן ייקח בחשבון שמעל תוספת הבנייה ייבנה גג עליון, שיישאר בבעלות משותפת של שאר הדיירים, וכן יביא בחשבון את ההוצאות שהיו לתבוע בהשגת רישיון הבנייה.

ב. כל אחד מהשכנים זכאי לקבל את חלקו בהתאם להערכת השמאי. אם הדייר המתנגד יסרב לקבל את חלקו בהתאם להערכת השמאי, התובע יוכל לומר לו "גוד או אגוד", ויוכל אף להעלות דמים מעבר להערכת השמאי כדי שהשכן הסרבן לא ירצה לקנות את חלקו. באם תתבצע מכירה במחיר גבוה מהערכת השמאי, יתחלק ההפרש בין שאר השכנים שמכרו את חלקם בסכום השווי שהעריך השמאי.

תיק ממונות מס' 169-סא

קישור לפסק הדין <http://www.daat.ac.il/daat/vl/pdrjerd1/pdrjerd1131.pdf>

2. שיוך זכויות בנייה בבית משותף

בית דין לענייני ממונות ארץ חמדה - גזית, ירושלים

דיינים:

הרב יוסף כרמל, אב"ד

הרב דניאל מן, דיין

הרב סיני לוי, דיין

העובדות:

הנתבעים גרים בדירה בקומה העליונה של בית משותף. התובע הוא שבנה את הבית המשותף על קרקע שהייתה רשומה על שם קרוביו, ומכר את הדירה לנתבעים לפני קרוב לשלושים שנה. בין הצדדים נחתם הסכם מכר, וכן הסכם שיתוף. הנתבעים קיבלו דירה עפ"י התכנון וכן מחסנים ושטח בחצר הכלולה ברכוש המשותף. כעת, התובע מבקש לבנות קומה נוספת מעל דירת הנתבעים. לטענת הנתבעים, זכויות הבניה שייכות לדיירי הבניין על פי חלקם ברכוש המשותף.

לטענת התובע הוא הבעלים על הקרקע ועל הגג. לא רק זאת, אלא שבהסכם השיתוף מופיעות זכויותיו בדבר בנייה עתידית הבאות לידי ביטוי בזכאותו לבצע תוספות בנייה בבניין. לטענת הנתבעים, מעולם לא הייתה כוונה להחריג לטובת התובע זכויות בגג, ועל פי חוק המכר (דירות) בכדי להעביר לו זכויות אלה, היה צורך לכתוב זאת במפורש בהסכם השיתוף. לדבריהם, הזכויות של התובע כמי שבנה את הבניין, המופיעות בהסכם השיתוף פסקו לאחר השלמת הבנייה. בנוסף, גם בהסכם המכר לא הוזכרו סעיפים המעידים על זכויותיו ולתובע אין רישום בטאבו המעיד על בעלותו. לכן גם אם נניח שמול הנתבעים יש לו זכויות על פי הסכם השיתוף, הרי שלפי חוק המקרקעין מי שאין לו בעלות באף אחת מן הדירות אינו יכול להיות בעלים של הרכוש המשותף. לדברי הנתבעים הסכם השיתוף שנעשה במקום הסכם מכר ואשר הקנה לתובע זכויות בניה עתידית, נועד לעקוף חיוב במס ולכן הוא שטר פסול.

נפסק:

שיוור בקניין - השאלה ביחס לזכויות בנייה עתידיות של התובע ומעמדו בנכס נוגעת למחלוקת העוסקת בדיני שיוור בקניין. בב"ב דף סג מובא שלא ניתן להקנות זכות בדבר שאין בו ממש (כמו אויר) בלי לעשות קניין בקרקע לעניין זה. נפסק להלכה בשו"ע (חו"מ סימן ריב, סעי' ב-ג) שאם התובע הינו הבעלים – מותר, ואם לא – יש צורך באזכור **מפורש** שיש לו חלק בקרקע. נמצא אם כן שאם התובע היה הבעלים המקוריים, היה באפשרותו לשייר לעצמו את הגג, אך במקרה שלנו הוא אינו הבעלים ולכן היה צורך באזכור מפורש.

לטענת התובע, הוא הבעלים גם אם נרשם ע"ש קרובי משפחתו, כמו השטר של ריש גלותא (בבא קמא, קב, ע"ב – שטר שבו נכתב שהנכס נקנה לצורך ראש הגלות, רק כדי להטיל אימה על המוכר, אך ברור ומובן שאין הדבר כן). אולם, התובע לא הביא ראיה לכך שהוא הבעלים האמיתיים, ובשונה מסוגיית שטר ע"ש ריש גלותא ששם הסיבה להחלפת שם הקונה ברורה, כאן לא הוסברה הסיבה להחלפת זהות הבעלים.

ההיבט החוקי – התובע לא החריג את הגג ואת זכויות הבנייה עליו לפי דרישות חוק המכר (דירות), אך פסק הדין לא מסתמך על שיקול זה בהכרעת הדין, וזאת כחריגה מסוימת מן המדיניות הכללית של בית הדין. זאת משום שהצדדים קבעו מראש את בית הדין של העדה החרדית כבורר מוסכם (אלא שמטעמים מסוימים הוא לא יכול היה לדון בסכסוך זה), ומשכך גילו

דעתם שהם רוצים שעניינם יוכרע על פי גישתו ההלכתית הכללית של בית דין זה, הנותן מקום מצומצם לחוק הישראלי.

הדין במקום ספק ועל מי נטל הראייה – הנכס רשום על שמם של הנתבעים, ולכן לטענתם חובת התובע להוכיח את טענתו שיש לו זכויות בנכס מכח הכלל 'המוציא מחברו עליו הראייה'. ביה"ד קבע שנטל הראייה אכן מוטל על התובע לאור הרישום בטאבו ע"ש הנתבעים, שהתייחסו אליו פוסקי הדורות האחרונים בארץ (פד"ר חלק ג' עמוד 75): "נראה ברור דמאחר שרשום על שמה בטאבו בלי שום תנאי וכל ענין הסכסוך שבינם נתהווה א"כ, שאין בכח טענתו לשנות ממה שבחזקתה בכח הטאבו, ואין לנו להאריך בזה כאן". סיבה נוספת לכך שנטל הראייה על התובע, היא שהנתבעים מוחזקים בפועל ע"י התנהגותם בגג ובשטחי הבניין, ומצאנו בראשונים שלאחר ג' שנים נטל הראייה עובר מהמחזיק למרא קמא, כלשונו של הר"ן בב"ב כח עא: "בתלת מילי שהן הפך מחזקה ראשונה דהיינו אכילות, נפק לה מרשות מוכר וקם ליה ברשות לוקח, וכיוון דברשות לוקח הוא ה"ל מוכר מוציא מחברו ועליו הראייה...".

פרשנות החוזה - התובע טוען כי בהסכם השיתוף ניתנה לו הזכות להצמיד חלקים שונים ליחידות שונות, לבצע תוספות בניה, וכן כי הגג לא נכלל במפורש ברכוש המשותף כפי שהוגדר בהסכם. ביה"ד קבע שלשון החוזה איננה חד משמעית, וניתן לפרש אותו בצורה מצומצמת כך שזכויותיו של התובע תקפות במשך הבנייה בלבד. בנוסף, הכלל "מכלל הן אתה שומע לאוי" אינו מתקיים כאן ביחס לבנייה על הגג, כי מי העלה על דעתו בעת החתימה על החוזה שניתן יהיה לבנות על הגג. לכן אין באי אזכורו של הגג בכלל הרכוש המשותף, כדי להעיד על כך שהנתבעים הסכימו להחריגו לטובת התובע.

זכויות בנייה - בחוזים מול השכנים האחרים, לא נתנה לתובע הזכות לבניה עתידית. מכאן שהתובע מחל על זכותו לבנות בעתיד. לכך יש להוסיף גם את רישום הבית המשותף - משנרשם הבית המשותף בצו שאין בו כל אזכור שמו או זכויותיו של התובע, הרי ברור שהוא ויתר על זכותו לבנות בעתיד. לטענת הנתבעים אם התובע ויתר על זכות הבנייה בהסכמים שחתם מול השכנים האחרים, הרי שהוא ויתר עליה גם כלפיהם. אמנם אפשר היה לטעון שכיוון שמדובר בזכויות במקרקעין, לא די במחילה, אלא יש צורך בקנין גמור כדי לוותר על הזכויות. אלא שבשו"ת הריב"ש (סי' רמח"י) נכתב שבזכות שאינה קנין גמור אלא רק זכות שימוש (כמו הזכות דן שהינה רק זכות עתידית ולא זכות בגוף הקרקע) מועילה בה מחילה (וראו עוד בעניין זה הרא"ש ב"ב פ"א סי' מג ושער משפט סי' שטו). זאת ועוד, הרישום בטאבו ע"ש הדיירים בלבד ולא על שם התובע, מהווה מעשה קניין. פוסקי דורנו התייחסו נרחבות לנושא זה (ראו לדוגמה - פס"ד בי"ד הרבני הגדול, בפסקי דין רבניים חלק ו פס"ד בעמ' 376 וכן פסקי דין רבניים חלק יא פס"ד בעמ' 102), וקבעו שיש לראות ברישום בטאבו קנין מדין סיטומתא. כן כתב הכנה"ג סי' ק"צ בהגה"ט אות ח': 'אפילו אינה דינא דמלכותא, אם מנהג פשוט בכל התגרים כשמוכרים חנות אלו לאלו שאפילו בלי שום אחד מדרכי הקנין אלא בכתיבת הפנקס (של מלך) לבד מתקיים מקחם ביניהם, קנה (ת"י, סי' ל"ב)'.

סיכום – ביה"ד דחה את טענות התובע בדבר הזכויות בנכס מפני שיש לפרש את הסכם השיתוף בצורה מצומצמת. גם אם נניח שלתובע נתנו זכויות עפ"י החוזה, הרי שהוא ויתר עליהם בשלבים מאוחרים יותר.

ניתן ביום ח' בניסן תשע"ד (8.4.2014)

פורסם באתר ארץ חמדה גזית –

<http://www.erezhemdah.org/Data/UploadedFiles/SitePages/843-sFileRedir.pdf>

3. בניית דירה על גג בית משותף ללא הסכמת הדיירים האחרים

בית הדין הרבני הגדול בירושלים

דיינים:

הרב אליעזר יהודה וולדינברג, אב"ד

הרב מרדכי אליהו, דיין

הרב אליעזר שפירא, דיין

העובדות

התובעים בתיק זה הם דיירים בבניין משותף המכיל 4 דירות. הנתבע קנה שתי דירות בבניין, והוא מעוניין להרחיב אותן באמצעות בניית קומה שלישית על חלקו בגג המשותף. הדיירים האחרים מתנגדים למהלך ובמטרה למנוע אותו הגישו את התביעה. לאחר דין ודברים ארוך בבית הדין האזורי בירושלים פסק בית הדין בדעת רוב, כי הנתבע רשאי לבנות על הגג כרצונו ואין רשות לנתבעים למנוע זאת ממנו. דעת המיעוט בפסק הדין טענה כי לנתבע אין רשות לבנות דירה על גג ביתו בניגוד לעמדת השכנים האחרים, וכי הם יכולים לעכב בעדו מלבצע את הבניה. על פסק הדין הוגש ערעור לבית הדין הרבני הגדול.

נפסק

הרב ולדינברג:

שינוי ברכוש המשותף - נפסק בשו"ע (חוי"מ קנד, א) שבחצר שותפים אין זכות לאחד מהם להכניס שינוי שיפגע בדרך כלשהי בשאר השותפים, שכן על ידי מהלך כזה פוגע השכן בבעלות המשותפת של הדיירים.

במקרה שלפנינו אין חולק כי שטח המריבה עליו חולקים התובעים והנתבע נחשב לשטח משותף כפי הגדרתו בחוק בתים משותפים פרק ו סעיף 52. לכן התובעים יכולים להתנגד לשינוי ברכוש המשותף, ובפרט לשינוי כזה שיגרום להפחתת ערך הרכוש המשותף, ולתוספת בניה לשכן אחד על חשבון שטח ציבורי של שאר השכנים.

גם מלשון חוק בתים משותפים סעיפים 62 ו - 64 נראה מפורש, כי אין להצמיד מהרכוש המשותף לדירה מסוימת ולא לערוך שינויים הפוגעים ברכוש המשותף או לשנות את ערכו של הרכוש המשותף, מבלי לקבל את הסכמת כל הדיירים.

החוק האמור נחשב מנהג המדינה, שכן אין זה רק חוק אחד, אלא הוא פקעת של חוקים של שלל בעיות המתעוררות בדיני שותפים בבתיים, כמעט יום יום, ועינינו רואות שמתנהגים על פיו בדרך כלל ואין חולק.

פגיעה והפסדים - בנוסף טענו התובעים כי השיפוץ שהנתבע רוצה לערוך יגרום להם להפסדי ממון ולפגיעה בבריאותם בשל הלכלוך, האבק, הרעש והשינוי שיעשה בבניין [צורך תיק רפואי המעיד על מצב בריאותם הרופף של הנתבעים]. טענה זו עומדת לתובעים גם היא, לאור פסיקת השו"ע (חו"מ, קנ"ד, י"ג) על פיו יכולים דיירים לעכב בניה שתסתיר את חלונותיהם הנמוכים, אפילו אם הבונה מתחייב לבנות חלונות אחרים ולהשכיר לדיירים הנפגעים דירות אחרות לשלב השיפוץ. מכאן נראה פשוט כי התובעים יכולים להתנגד לבניה, ואף לטעון שאינם רוצים לעבור ממקום למקום, גם אם יעמיד להם הנתבע דיור חילופי לתקופת השיפוץ.

במקרה שלפנינו בו מדובר באנשים מבוגרים שאינם בריאים במאת האחוזים הטענה מתחזקת עוד יותר לאור דברי השו"ע (חו"מ, קנ"ו, ב), כי בעל חנות יכול אמנם לעשות בחנותו ככל העולה על רוחו ולא ניתן למחות כנגדו, אך זאת רק במקרה בו השכנים בריאים. אולם אם מדובר באנשים חולים שהקול הבוקע מהחנות מזיק להם, הם יכולים למחות. קל וחומר במקרה שלפנינו בו לא מדובר בחנות פרטית אלא ברכוש משותף.

לאור זאת נראה כי יש לקבל את דעת המיעוט בפסק הדין האזורי ולפסוק, כי אין רשות לנתבע לבנות על גג ביתו בלא קבלת רשות על כך משאר הדיירים.

הרב אליהו:

מסכים עם דעת הרב ולדינברג, ומוסיף מספר הסברים ונימוקים.

ריבוי הדיירים – השו"ע פוסק (חו"מ, קנ"ד, א), על יסוד דברי הרי"ף (בבא בתרא, נט), כי מותר אמנם לפתוח פתח נוסף לביתו, אך אסור להרבות דיירים בבניין באופן קבוע ללא הסכמת שאר השותפים (סעיף ב). לעומתו הרמ"א (שם) מקבל את סברת הרא"ש, ואוסר לפתוח פתח בבניין ללא הסכמה, אם כי מתיר להרבות דיירים. בכל מקרה גם לדעת הרמ"א, מותר להרבות דיירים, רק אם לא מוסיף בבניין.

גרימת הפסד לחברו - התובע לא יכול לטעון שהשכנים גורמים לו להפסד על ידי מניעתו מלבנות בכך שאינם מסכימים לעבור לדירה חלופית בעת הבניה, מפני שנאמר בגמרא (בבא בתרא, דף ז) שדייר יכול לסרב לעבור ממקום למקום אפילו אם המשפץ מתחייב לכסות על כל הנזקים שיגרמו כתוצאה ממעבר הדירה. הדבר נפסק ברמב"ם (הלכות שכנים, פרק ז, הלכה ח) ובשו"ע (חו"מ, קנ"ד, י"ג) בצורה מפורשת ביותר – 'אפילו אומר אני אסתיר כל הכותל ואבנה אותו לך חדש ואעשה בו חלונות למעלה ואשכיר לך בית שתדור בו עד שאבנה יכול לעכב עליו שאומר לו אין רצוני שאטרח ממקום למקום...!'

כופין על מידת סדום - טענה שיכולה להטען מצד הנתבע היא כי 'כופין על מידת סדום' - כלומר ניתן לכפות על התובעים להסכים לבניה, מפני שהם מונעים ממנו רווח גדול, על אף שהוא מסכים לפצותם על כל הפגמים העתידיים לקרות. אולם יש לדייק כי הדיון בטענה זו בדברי הפוסקים נעשה בעיקר בנוגע לבנייה בביתו הפרטי של האדם. במקרה בו מדובר באזור משותף, נראה במובהק כי הנתבע הוא שמזיק לשאר השכנים, עליו לקבל את רשותם לשפץ והם יכולים לעכבו מלעשות כן גם בטענות קלושות. מצד שני, דברי הפוסקים על זכות הנפגע להעלות טענות של אי נוחות במעבר הזמני מדירה לדירה כאמור, נאמרו כאשר המזיק משפץ באופן שהורס קיר או בית של שכניו, אולם במקרה שלנו אין נזק לבתים של התובעים, אלא רק נזקים משניים של רעש, ריבוי דיירים וכדו'.

חשיבות הפשרה – לכן, וגם לאור חשיבותה של מידת השלום כפי שמובא במהרלב"ח, סימן ק"י, על התובעים להתאמץ לפני משורת הדין ולמצוא את הדרך בה מחד לא יפגעו, אך מאידך לא יגרמו לתובע נזק כספי גדול על ידי מניעת הבניה. עם זאת, הדין איתם ולא ניתן לחייב אותם לאפשר לנתבע לבנות.

הרב שפירא:

עליה המכבידה על כותל חברו - הדיון במקרה שלנו כלל לא שייך לסוגיה בבבא בתרא נט העוסקת במי שבונה עליה על ביתו, אם מותר לו לפתוח פתח לחצר השותפים וכן להרבות את הדיירים. במקרה שלנו, הנתבע מבקש לבנות את העליה על ביתם של התובעים, והבסיס לדיון מצוי בגמרא בבא מציעא קיז הדנה במי שבונה עליה על כותל חברו. נפסק ברמב"ם (הלכות שכנים, ד, ה) שאינו יכול לבנות עליה המכבידה על כותל חברו.

לדעת רבנו יונה והרשב"ם וסיעתו – אם מדובר בבית שהינו חורבה, יכול לבנות גם ללא הסכמת חברו, אך אם מדובר בבית בנוי, אינו יכול להוסיף קומות ללא הסכמת חברו. לדעת הראב"ד וסיעתו הכל תלוי במנהג המדינה – אם נהוג שבונים, אין השותפים יכולים למחות.

בשו"ע (חו"מ, קסד) השמיט את דעת הראב"ד, וקבע שהכל תלוי במנהג השותפים. אולם הרמ"א ציין את דעת הראב"ד שהכל תלוי במנהג המדינה, והביא גם את דעתם החולקת של רבנו יונה והרשב"ם.

בענייננו לפי כל השיטות יכולים השותפים לעכב שהרי לא מדובר בחורבה, וגם חוק הבתים המשותפים, שהוא מנהג המדינה, מחייב הסכמה של כל השותפים על הבניה.

בית פרטי לעומת בית משותף - אמנם הרמ"א (שם) כותב שאם מנהג המדינה הוא שאנשים פרטיים בונים בשטח שלהם קומות נוספות, לא יכולים השותפים לעכב אחד מהם מלבנות. אולם בימינו רוב הבניה הינה בבתים משותפים, והאנשים הפרטיים שבונים בקומות (קוטג'ים) הם מיעוט שבמיעוט. מעבר לכך הגמרא מבחינה בין עליה לבין דיוטא – עליה היא קומה נוספת שהפתח שלה הינו לחצר, ודיוטא הינה קומה נוספת שהפתח שלה הוא לקומה התחתונה. בבתים הפרטיים בימינו שבונים קומה נוספת, לרוב מדובר בדיוטא, שכן הפתח פונה לתוך הבית, ואילו הנתבע מעוניין לבנות עליה – שהפתח שלה לחצר השותפים. מכאן שגם אם יש מנהג מדינה לבנות קומות נוספות בבתים פרטיים, אין זה דומה למקרה שלנו, ולא ניתן למצוא בזה סיוע לבקשתו של הנתבע לאפשר לו לבנות ללא הסכמת התובעים.

החלטה: לאור פירוט הדעות שלעיל ובהסכמה פה אחד הוחלט לקבל את הערעור, ולאסור על הנתבע לבנות בשטח המשותף מבלי לקבל את רשות שאר השכנים.

מספר תיק: 32/מ"ד

תאריך מתן פסק הדין: כ"א אלול תשמ"ה.

פורסם בפסקי דין רבניים, כרך יד, עמ' 170-183

4. שימוש בגג שלא ברשות

בית דין ארץ חמדה גזית – שדרות

הרב אריאל בראלי, אב"ד

הרב דוד פנדל, דיין

הרב שלומי בן יאיר, דיין

עובדות

התובע בנה תוספת של כ- 45 מ"ר לביתו. לטענתו, הנתבע, השכן שמעליו, מתגורר בדירה מזה כ- 3 שנים ומשתמש בגג של המבנה החדש לצורך תליית כביסה וכן בנה שם מחסן. לדבריו למרות בקשותיו, לא שילם לו הנתבע על השימוש. התובע מבקש: 1. תשלום על השימוש בגג שלו למשך 3 שנים, סך של 5000 ₪. 2. אם הנתבע ירצה להמשיך להשתמש בגג, סך של 300 ₪ לחודש עבור השימוש. 3. אם הנתבע מעוניין לבנות בגג, התובע מבקש סך של 11,500 ₪, ואזי יוותר על דמי השימוש מהעבר. לדברי הנתבע, הוא מתגורר בדירה שנה וחצי בלבד, והחל להשתמש בגג רק לפני שנה. לטענתו הוא לא מפריע לשימוש של התובע בדירה, אלא להיפך, הוא ניקה את הגג עבור התובע וכך לא מצטברת שם אשפה. כן ציין כי לא נהנה מהשימוש בגג כיון שזה היה כרוך במריבות רבות. בנוסף, שכן נוסף במפלס שלו קיבל רשות מהתובע להשתמש בגג, פתח אליו פתח מתוך ביתו לאותו גג, מאז הוא משתמש בו כראות עיניו, באופן המפריע לנתבע. בקשתו של הנתבע מהתובע שיאמר לשכן השני לסגור את הפתח, לא נענתה. הנתבע רוצה לרכוש את זכות השימוש בגג, אך בסך של 5000 ₪ בלבד.

נפסק

השטח שמעל הגג - השטח שמעל המבנה של התובע [האוויר שמעל הגג] שייך על פי חוק הבתים המשותפים לכל תושבי הבניין. לכן אין אפשרות להשתמש בגג ללא רשות של כלל הדיירים, וממילא התובע אינו יכול להרשות לשכן הנוסף [השכן של הנתבע] להשתמש בגג ללא הסכמת הנתבע.

שימוש בגג - שימוש בגג על ידי התובע מחייב בתשלום ככל אדם שנהנה מממון חברו. אולם יש לחלק בין שימוש לצורך תליית הכביסה וכן שאר שימושים שאינם קבועים לבין שימוש קבוע כגון בניית המחסן. אין חיוב תשלום עבור תשמיש זמני משום שהדין הוא ש"זה נהנה וזה לא חסר פטור". ואין הדבר דומה למה שנפסק בשו"ע, חו"מ, שס"ג, ו: "הדר בחצר חבירו שאמר לו צא ולא יצא חייב לשלם לו", אלא יש לדמות את הדבר לדין סולם קטן שמותר להניח אותו בחצר חבירו מדין 'כופין על מידת סדום' כפי שנפסק בשו"ע, חו"מ, קנ"ז, יג: "אם העמיד סולם קטן אינו יכול למונעו שהרי אומרין לו אין לך הפסד בזה כל זמן שתראה תטלנו".

לגבי המחסן הדין שונה היות והוא שימוש קבוע. נפסק בשו"ע לגבי מקיף את חבירו משלוש רוחות ועמד הניקף וגדר את הרביעית "הרי גילה דעתו ונותן חצי ההוצאה של שלוש הרוחות".

לפיכך, הנתבע צריך לשלם לתובע עבור השימוש בגגו. מעבר לכך, התובע מחה והודיע לפני הקמת המחסן שהוא דורש כסף על כך, לכן ברור שהנתבע בנה על דעת כן.

סיכום

על הנתבע לפרק את המחסן ולפנות את כל החפצים הכבדים הנמצאים על הגג בתוך שבוע ימים. עליו לשלם לתובע עבור השימוש במחסן. על התובע לפנות לשכן של הנתבע ולהבהיר לו שהוא חוזר בו מהרשות שנתן לו לשימוש בגג.

ג. נזיקין בגוף הנכס

1. אחריות על נזקים בבית משותף

בית הדין ארץ חמדה-גזית, בית שמש

הרב אליעזר שנקלובסקי, דיין יחיד

העובדות

התובעת הינה בעלת דירה בקומת קרקע של בנין משותף. הדירה הייתה שייכת בעבר לאחיה של התובעת, אשר ביצע בה הרחבה לאחר שינוי התב"ע וקבלת היתר בנייה. התובעת נהגה להשכיר את הדירה, אך במשך תקופה מסוימת הדירה לא הייתה מושכרת כלל.

בשנת 2010, לאחר 8 חודשים בהם הדירה לא הייתה מושכרת, עלה הביוב בחצר על גדותיו והציף את דירת התובעת. בעקבות כך פנה אחיה של התובעת ליו"ר ועד הבית דאז בדרישה לתקן את הביוב, וזה אמר לאח להזמין שרברב וועד הבית יישא בעלות התיקון. השרברב תיקן את הביוב בעלות של 3,364 ₪ ולאחר כחודש וחצי פנתה התובעת לנתבעים (ועד הבית) בדרישה לתשלום הוצאותיה (הוצאות התיקון + נזקים שנגרמו לדירה ולחפצים בה). הנתבעים דחו את רוב דרישות התובעת, והעניין התגלגל לפתחו של בית המשפט בירושלים. לאחר מכן בהסכמת הצדדים הועבר העניין אל בית הדין.

ביה"ד מינה מהנדס אינסטלציה כמומחה אשר הגיש לו את חוות דעתו. המומחה טען כי מערכת הביוב של הבניין בנויה בצורה לקויה, וכי ישנם בה סדקים ושברים. לדעת המומחה, כנראה שבזמן תוספת הבנייה שנעשתה בדירת התובעת נפגע חלק ממערכת הביוב, מה שאפשר חדירת שורשים למערכת. המומחה לא יכל לקבוע האם ההצפה נגרמה בשל הליקוי הבסיסי במערכת, או בשל הפגיעה בה בזמן תוספת הבנייה. כמו כן, המומחה לא קבע מסמרות בשאלה האם מוטלת על ועד הבית חובת בדיקה שגרתית של מערכת הביוב בבניין. לדבריו, לרוב לא פותחים או מנקים את מערכת הביוב אלא אם יש סתימה במערכת.

נפסק

מימון הוצאות התיקון - בית הדין קיבל את טענות התובעת בעניין אחריות ועד הבית לממן ולפעול לפתיחת סתימות במערכת הביוב הציבורית. אחריות זו של ועד הבית נובעת מהסכמתו של יו"ר הוועד לביצוע עבודות השרברב – הסכמה אשר לא הוכחה ע"י הנתבעים. התחייבות זו הינה בעלת תוקף משני טעמים :

1. פסיקת הרמ"א (חו"מ, קפ"ב, א) לפיה "האומר לחבירו קח סחורה זו ואשתתף עמך והלך וקנאה לא יכול לחזור בו דהוי כשלוחו".

2. דין "לך ואני אבוא אחריך" (מובא ברמא בחו"מ, י"ד, ה') לפיו אדם חייב לשלם את הוצאות חברו שפעל על פי בקשתו.

הנתבעים טענו כי ההסכמה נתנה בטעות, אך בית הדין דחה את הטענה שכן הנתבעים לא הביאו את יו"ר ועד הבית כדי להעיד בעניין, וכן לא הציגו חוות דעת המוכיחה כי מדובר היה בסכום מופרז המהווה בסיס לטעות.

תקנון הבית המשותף - לא הומצא בפני בית הדין תקנון ספציפי לבית המשותף נשוא הדיון, ולכן התקנון המחייב הוא התקנון המצוי (בתוספת לחוק המקרקעין). הנתבעים טענו כי חוק המקרקעין אינו חל בשטחי יו"ש, אולם בית הדין קיבל את טענת התובעת לפיו התקנון חל בשטחי יו"ש, שכן הדיירים השותפים בבניין קנו דירותיהם על סמך ההנחה שיחסייהם מוסדרים כמו בכל מקום אחר במדינה. ממילא נחשב שקיבלו על עצמם לנהוג ע"פ התקנון המצוי. גם ההתנהלות השוטפת של ועד הבית מצביעה על הנחה זאת.

סעיף 3 לתקנון המצוי מקנה זכות לבעל דירה לדרוש מנציגות הבית המשותף לבצע תיקונים. משו"ע (חו"מ, קס"א, ו') גם כן עולה חובה זו: "חמש חצירות השופכות מים לביב אחד ונתקלקל צריכים לסייע לתחתונה". מכאן, שגם לולא הסכמתו של יו"ר הועד דאז לתקן, הייתה מוטלת החובה על ועד הבית לשלם עבור התיקון. טענת הנתבעים לפיה יתכן והתובעת אשמה בסתימה בשל הזנחת הדירה (שלא הייתה מושכרת באותה עת) לא הוכחה. לאור זאת קבע בית הדין שעל הנתבעים לשלם את מלוא עלות שכר השרברב.

השתתפות הועד בנזקים שנגרמו לדירה - התובעת טענה כי וועד הבית מחויב לתחזק את מערכת הביוב הציבורי באופן שוטף ולבצע בה ביקורות. מכיוון שלא בוצעה תחזוקה שוטפת, טענה התובעת לרשלנות של הנתבעים, התרשלנות אשר מחייבת אותם לשלם גם עבור הוצאות ניקיון הדירה והנזקים שנגרמו לה. בית הדין קבע כי לא הוכח שקיימת אחריות מעין זאת לוועד הבית – לא מכוח חוקי המדינה, לא מכוח מנהג מחייב ולא ע"פ ההלכה. מכיוון שלא קיימת חובת בדיקה, הרי שלא היתה רשלנות, וממילא אין מקום לתביעת נזיקין כלפי הנתבעים.

השתתפות התובעת בהוצאות הועד - התובעת דרשה שלא לשאת בחלקה היחסי בתוצאות התנהגות הנתבעים. בית הדין דחה דרישה זאת, כיוון שהנתבעים הם נציגי הדיירים לטוב ולרע, ולעיתים מעשיהם עלולים לגרום לדיירים תשלום ממון רב.

הוצאות משפט - בית הדין קבע כי הנתבעים היו אמורים לשלם כבר לפני זמן רב לפחות חלק מהוצאות התובעת על תיקון הביוב אותן הסכימו לשלם במפורש. משלא עשו כן עליהם לשאת בהוצאות המשפט של הנתבעת לפחות באופן חלקי. מאידך גם התובעת גרמה להתמשכות ההליכים ולכן ההוצאות יחולקו בין הצדדים. הנתבעים ישלמו על הוצאות המשפט המחויבות בכל הערכאות (אגרות, עלות עו"ד, דמי דואר ונסיעות) וכן את עלות המומחה עליו היה ניתן לוותר אילו הנתבעים היו משלמים מה שהתחייבו. הנתבעים לא ישלמו לתובעת שכר בטלה, עגמת נפש וכד'.

סיכום

ועד הבית נושא באחריות לפתיחת סתימות במערכת הביוב הציבורית. אחריות זו של ועד הבית נובעת מהסכמתו של יו"ר הועד לביצוע עבודות השרברב. בהעדר תקנון ספציפי לבית משותף, יחול התקנון המצוי גם בשטחי יהודה ושומרון. סעיף 3 לתקנון המצוי מקנה זכות לבעל דירה לדרוש

מנציגות הבית המשותף לבצע תיקונים. לא הוכח כי מכוח החוק או ההלכה קיימת לוועד הבית חובה לתחזק את מערכת הביוב הציבורי באופן שוטף ולבצע בה ביקורות. גם התובעת, אשר ניזוקה מהתנהלות הוועד, חייבת לשלם את חלקה היחסי בהוצאות הוועד בעניין זה – הוועד הוא נציג הדיירים לטוב ולרע.

תיק מס' 73075

ניתן בתאריך: י"ב אלול תשע"ד, 07 ספטמבר 2014

פורסם באתר ארץ חמדה גזית -

<http://eretzhemdah.org/Data/UploadedFiles/SitePages/834-sFileRedir.pdf>

2. נזילת מים מדירה עליונה לתחתונה

בית דין לממונות קריית ארבע

הרב דב ליאור, דיין יחיד

עובדות

דירתם של הנתבעים ממוקמת מעל לדירתם של התובעים בבניין משותף. מי גשמים ומי שטיפת רצפה מחלחלים ממרפסת דירתם של הנתבעים לביתם של התובעים. התובעים מבקשים לחייב את הנתבעים למנוע את חלחול המים הגורמים נזק לדירתם.

נפסק

יש לחלק בין שני סוגי חלחול המים – חלחול מחמת שטיפת רצפות, וחלחול מחמת מי גשמים :

מי שטיפת רצפות - בנוגע למים המחלחלים מהדירה העליונה לדירה התחתונה כתוצאה משטיפת הרצפה של המרפסת העליונה, נראה שזוהי חובתו של העליון לתקן. אמנם, הכלל בדיני נזיקין קובע שעל הניזוק להרחיק את עצמו ממקור הנזק (כדעת ר' יוסי, בבא מציעא, דף קי"ז), ובכל זאת מובא בהלכה (שו"ע, חו"מ סימן קנ"ה סעיף ד' בדעת הרמ"א) שאם הנזק הוא תדיר – מוטלת על המזיק החובה לסלק את היזקו. על כן, אם המים מחלחלים מחמת שטיפת הרצפה או אם מפני שהצנרת התקלקלה וגורמת לרטיבות – על המזיק העליון מוטלת החובה לתקן את הנזק.

מי גשמים - בנוגע למי גשמים שיורדים על מרפסת השכן העליון וחודרים לדירת השכן התחתון – הדין שונה. מכיוון שהעליון לא עושה דבר, והמים אינם שלו, לכאורה יש לפטור אותו מתיקון הנזק. ואם הדייר התחתון רוצה, הוא יכול לתקן את גגו שלו המשמש כרצפה למרפסת העליון. אולם, השו"ע (חו"מ סימן קס"ד סעיף א', ובספר ערוך השולחן, שם סעיף א') מביא מחלוקת פוסקים לגבי שותפים שהאחד גר למטה והשני גר למעלה. דעה אחת סוברת שאת התקרה יבנה התחתון ואת החיזוק שלה ("מעזיבה") יבנה העליון, ואילו דעה אחרת סוברת שהעליון חייב לתקן ולבנות את כל התקרה של התחתון המשמשת כרצפה עבורו. הרמ"א הכריע כדעה אחרונה זו.

יחד עם זאת, בזמננו כל הדיירים נחשבים שותפים ברכוש המשותף, על פי חוק בתים משותפים. על פי חוק זה, הרכוש המשותף כולל גם את הגג ואת הקירות החיצוניים, והדיירים חייבים להשתתף בתיקון הרכוש המשותף. נוהג זה חל גם לפי דין תורה, שכן על דעת זה הם מתגוררים

בבניין המשותף. לכן, יש לברר מה מעמדה של 'מרפסת' בחוק. אם 'מרפסת' מוגדרת כמו קירות חיצוניים וכרכוש משותף אזי השכנים כולם צריכים להשתתף בתיקון הנזילה. אך אם 'המרפסת' לא מוגדרת כרכוש משותף, אלא רק כרכוש פרטי של השכן העליון, אזי תוטל עליו מניעת הנזילה והסרת הנזק. בית הדין קובע כי על הצדדים לבדוק את מעמד המרפסת על פי דיני 'הבתים המשותפים', וחובת התשלום על עלות התיקון תקבע על פי זה.

סיכום

אם הנזילה נוצרה כתוצאה ממי שטיפת הרצפה – על העליון לתקן. אם הנזילה נוצרה כתוצאה ממי הגשמים – נחלקו הפוסקים על מי מוטלת חובת התיקון, והרמ"א הכריע שעל העליון לתקן. בימינו יש להכריע על פי חוק הבתים המשותפים, שכן על דעת זה השתתפו בבניין.

פורסם בדבר חבון, כרך א', חושן משפט, סימן כט.

ד. נזקי שימוש

1. הוצאת מרפסת מעל מרפסת סוכה של השכן

בית דין 'דרכי הוראה'

הרב שמואל צבי פריד, דיין יחיד

עובדות

התובע גר בקומה א' בבניין משותף והוציא מדירתו מרפסת בה הוא משתמש גם לסוכה. הנתבע גר באותו בניין בקומה ג' ומעוניין אף הוא להוציא מרפסת מדירתו, מרפסת אשר תהיה מעל למרפסתו של התובע ותפסול את הסוכה שלו. התובע מתנגד לכך.

נפסק

חצר השותפים – אם המרפסת בנויה באוויר חצר השותפים, הרי שמעיקר הדין כל זמן שמרפסתו של התובע לא מזיקה לאף אחד הוא רשאי להוציא אותה על אף שהוא משתמש באוויר החצר המשותף לכולם. הסיבה לכך היא משום 'זה נהנה וזה לא חסר' (בבא קמא, דף כ ע"א) כי בניית המרפסת לא גורמת לחסרון בקרקע ובאוויר. השאלה עולה במקרה שהמרפסת של התובע מזיקה לאחרים. במקרה שלנו היא מזיקה לנתבע משום שהיא לא מאפשרת לו לבנות מרפסת בקומה ג' שהרי בניית המרפסת תפסול את סוכתו של התובע. בנוסף, היא עשויה להזיק גם לשכנים נוספים שירצו בעתיד לבנות מרפסות. השו"ע (ח"מ קנ"ד, ט"ז) פסק כדעת הרשב"א לפיה במקרה שראובן בא לפתוח חלון מעל חצרו של שמעון במקום שאינו מזיקו עכשיו בהיזק ראייה, אך שמעון טוען שהוא מתכוון לבנות בשטח שלו היום או למחר ואזי חלונו של ראובן יזיקנו בראייה, הרי שהדין עם שמעון לעכב על יד ראובן מלפתוח את החלון. כך גם פסקו רוב הראשונים המובאים בשו"ע האמור.

חזקה בשל אי מחאה - התובע הוציא מרפסת בקומה א' והנתבע ושכנים נוספים לא עיכבו ולא מיחו על כך. האם משום כך יש לתובע חזקה ויאסר על הנתבע ושכנים נוספים להוציא מרפסות? לדעת הסמ"ע (שם) הואיל ובשעה שהוציא את המרפסת הוא עדיין לא הפריע לשכנים, ולכן הם לא עיכבו בידו, הרי שאין לו חזקה. עם זאת, לדעת שאר הראשונים יש לו חזקה במקרה כזה. השו"ע לא העלה שאלה זו ולא הכריע בסוגיה. הפתחי תשובה (שם) כתב שבונה המרפסת יכול לטעון 'קים

ל"י כפוסקים הסוברים שיש חזקה ולכן השכנים לא יכולים להוציא מרפסת מעליו כי מרפסתם תפסול את סוכתו. הש"ך (שם, ס"ק י"א) פסק שבמקרה כזה "כל דאלימ גבר" והראשון שתפס חזקה לא מוציאים מידו. לאור זאת, כיוון שהנתבע ושכנים אחרים היו יכולים למחות בידי התובע בשעה שהוציא את המרפסת והם לא עשו זאת, התובע רשאי להחזיק במרפסת, ואילו הנתבע ושאר השכנים אינם רשאים להוציא מרפסת מביתם מעל מרפסתו.

האמור לעיל הוא לגבי חג הסוכות בו אין רשאים השכנים להוציא מרפסת. אולם בשאר השנה יכולים להוציא מרפסת מדירתם, כגון מרפסת מתקפלת, ולקפלה לפני חג הסוכות.

המרפסת ברשות הרבים - כל האמור לעיל הינו במקרה שהמרפסת של התובע הינה באוויר חצר השותפים. עולה השאלה מה הדין במקרה בו המרפסת של התובע בנויה באוויר של רשות הרבים? השו"ע (חו"מ קנ"ד, י"ד) מביא מחלוקת בעניין. לדעת רבינו יונה אסור לפתוח חלון כנגד עלית חבירו ואילו לדעת הרא"ש והרשב"א מותר לפתוח חלון ואין חבירו יכול לעכב עליו שכן מדובר ברשות הרבים. הראשון שפתח הרי הוא כזוכה מן ההפקר. השו"ע (שם, ט"ו) פירש שהמחלוקת הנ"ל היא במקרה בו על פי מנהג המקום אין אדם רשאי להוציא זיזין וגזוזטראות מביתו לרשות הרבים, אך במקום שרשאי להוציא, אזי האוויר שלפני עלייתו אינו נחשב כהפקר אלא כחצר השותפים. במקרה זה פתיחת החלון לאוויר כנגד העלייה אינה כדין, שכן גם השני יכול היה להוציא בניינו לרשות הרבים.

במקרה שלנו, התובע הוציא מרפסת בלי רישיון ולכן מדובר במקום בו אין אדם רשאי להוציא לרשות הרבים. מכיוון שהתובע היה הראשון הרי הוא זכה מן ההפקר, והנתבע ושכנים אחרים אינם יכולים להוציא מרפסת מעל מרפסתו. הסיבה לכך היא שכשם שאסור לפתוח חלון כנגד חלון מטעם היזק ראייה, כך גם אסור להוציא מרפסת מעל מרפסת שיש בכך מעין היזק ראייה – היזק מצווה, שהרי המרפסות פוסלות את מרפסתו של התובע מלשמש לסוכה.

גם במקרה זה יוכל הנתבע להוציא מרפסת מתקפלת בשאר השנה ולקפלה לקראת חג הסוכות.

סיכום

אם התובע שגר בקומה א' רוצה להוציא מרפסת על חצר שמשותפת לכולם, או על רשות הרבים שהיא מקום הפקר, הדין הוא שהשכנים האחרים יכולים למחות ולעכב אותו מלהוציא בטענה שגם הם ירצו לבנות מעליו מרפסת. במקרה כזה צריכים השלושה להתפשר ביניהם.

אך אם התובע שגר בקומה א' הוציא כבר מרפסת על חצר המשותפת לכולם או על רשות הרבים שהיא מקום הפקר והשכנים לא מחו, אזי לתובע יש חזקה במרפסת. במקרה כזה הנתבע ושכנים אחרים אינם יכולים להוציא מרפסת מעליו, שכן אזי המרפסת של התובע תיפסל מלשמש כסוכה בחג הסוכות.

בשאר ימות השנה מלבד חג הסוכות רשאי הנתבע להוציא מרפסת מעל המרפסת של התובע כל עוד ניתן לפרקה לקראת חג הסוכות.

פורסם בקובץ דרכי הוראה ז', עמ' רט"ז

בית הדין האזורי, חיפה

הרב צבי יהודה בן יעקב, דיין יחיד

העובדות

התובע גר בדירה בבית משותף מעל דירתו של הנתבע, והוא מעוניין להוציא מרפסת מביתו. לשם כך החתים התובע את השכנים על תוכנית אשר הוגשה לרשות המקומית, אך הנתבע סירב לחתום עליה, כיוון שלטענתו הוצאת המרפסת תחשיך את סלוננו. עם זאת, הנתבע הסכים בעל פה כי התובע יבנה מרפסת בחריגה של עד חצי מטר מקו הבניין. לאור חתימת רוב הדיירים קיבל התובע את האישור לבניית המרפסת בחריגה של כ - 1.2 מטר מקו הבניין. הנתבע לא ידע על קבלת האישור וסבר בתחילה שהתובע מתכנן להוציא מרפסת באורך חצי מטר, אולם לאחר תחילת היציקות נוכח לדעת שהתובע יצא מקו הבניין באורך 1.2 מטר. הוא מתנגד להמשך הבניה, והתובע הפסיק את הבנייה מיוזמתו למשך שבוע.

טענותיו של התובע - א. משעה שהתקבל היתר הבנייה מהרשות המקומית, אין השכנים רשאים להתנגד לבנייה. ב. גם אם ניתן להתנגד לבנייה על אף האישור הרי שיש לעשות זאת קודם היציקה. הפסקת הבנייה לאחר יציקת רצפת המרפסת תגרום נזק להתובע, מה גם שעבור תוספת של חצי מטר בלבד לא היה משתלם לתובע להתחיל בבנייה.

טענותיו של הנתבע - א. בנייה מעבר לחצי מטר תגרום להחשכת הסלון של הנתבע וע"כ אסור לנתבע לעשות כך, ואין בהיתר הבניה אישור לגרימת נזק ברור. ב. בתחילת היציקה סבר לתומו שהתובע מתכוון להוציא רק חצי מטר ורק בגמר היציקה התבררה לו טעותו.

נפסק

מניעת אור כנזק - בגמרא (בבא בתרא, דף ז' עמ' א') מובא מקרה בו בעל גינה הצמודה לטרקלין בנה בגינתו כותל שמאפיל על הטרקלין, ונפסק שבעל הגינה בנה כדן. לדברי רש"י (שם) מדובר במקרה בו בעל הגינה האפיל וגרם להחשכת הטרקלין. בעלי התוספות (שם, ד"ה א"ל) מפרשים שמדובר במקרה בו בניית הכותל מנעה מבעל הטרקלין לראות את שדותיו, אך לא במניעת אור. לדעתם פירושו של רש"י אינו מתיישב שכן "בית בלא אורה אינו שווה כלום". בדומה לדברי בעלי התוספות ביאר גם הרא"ש. מדברים אלה עולה כי סתימת אור מהווה נזק גדול המפחית מאוד מערכו של הבית. במסכת בבא בתרא, דף ס' עמ' א' אמר רב נחמן שכיוון שסתימת האור והאווריר מהווים נזק כה גדול, הרי שיש חזקה מיידיית לטובת הסותם במקרה שהניזוק שתק, ואפילו כשמדובר בשתיקה רגעית. המהרי"ט בתשובותיו (ח"א סימן קל"ב) מגדיר את הנזק של מניעת אור כמניעת תועלת, הנחשב ל"גיריה דיליה" (דהיינו, העושה מעשה בתוך רשותו, ובו זמנית, מכח עשיית המעשה, נגרם נזק לחברו). כיוון שמדובר בגירי דיליה אזי קל יותר לחייב את המזיק לשאת בנזק מאשר במקרה של גרמא, שכן ידוע הכלל 'גרמא בנזיקין פטור'. בשו"ע (חו"מ סימן קנ"ד סעיף כ"א) נפסק כי "צריך להרחיק את כותלו מכנגד החלון ד' אמות כדי שלא יאפיל עליו, וכיוון שהרחיק ד' אמות, אע"פ שמאפיל, אינו צריך להרחיק יותר". לעומת זאת הרמב"ם בהלכות שכנים (פרק ז) כתב שצריך להרחיק את הכותל מכנגד החלון ד' אמות כדי שלא יאפיל עליו, אך לא כתב מה הדין במקרה שהרחיק ד' אמות אך עדיין מאפיל. דעת השו"ע וכן דעת הרשב"א היא שד' אמות הוא שיעור מוחלט, ולכן נראה לומר שהם סוברים שכשאמרו ש"בית בלא אורה אינו כלום"

הכוונה הייתה שאין בבית אור כלל. במקרה בו ממעטים באור הבית אך עדיין יש בו אור, אזי די בהרחקת ד' אמות.

בית הדין מציע הסבר בדברי השו"ע לפיו דווקא כשבונה כדי להימנע מהיזק ראייה ניתן להסתפק בד' אמות, אך בבונה להנאתו אין זה מספיק וצריך להרחיק עד שלא יאפיל.

בניית מרפסת מעל חלון - מהאמור לעיל עולה כי בניית המרפסת ע"י התובע מעל לדירתו של הנתבע, באופן שמאפיל על חזית הסלון של הנתבע, אסורה וגורמת נזק. גם אם התובע ינסה לטעון שלסלון נכנס אור מחלון אחר, טענה זו לא תתקבל. אמנם השו"ע (חו"מ קנ"ד, כ"ה) פסק שאם לאדם יש פתח בתקרה (מעין ארובה), אשר ממנה נכנס אור לביתו, אזי השכן יכול לבנות ולהסתיר אור מפתח אחר מבלי להרחיק כלל. אולם, כל זאת כאשר ישנה ארובה מלמעלה אשר דרכה נכנס אור בכל שעות היום, מה שאין כן בחלון אשר רק בחלק משעות היום נכנס דרכו אור. זאת בפרט שידוע שחדר עם שני כיווני אוויר נחשב טוב יותר מחדר עם כיוון אוויר אחד, וכן שבמקרה שלנו המרפסת של התובע סותמת את האור מהחלון הגדול של חזית הסלון.

בבנייה מעל חלון אין די בהרחקה של ד' אמות כמו במקרה של בונה מהצד (כסף הקדשים, חו"מ קנ"ד, כ"ג). חכמים לא נתנו שיעור הרחקה בבנייה מעל חלון, ויש לקבוע את שיעור ההרחקה על פי ראיות עיני הדיין, שיקבע הרחקה שיש בה כדי להסתלק מהיזק מניעת האור. הדיינים התרשמו כי תוספת בניה של 1.2 מטר גורמת למניעת אור ולהחשכת הסלון, ואילו תוספת של חצי מטר בלבד לא הייתה גורמת לכך.

אופן המחילה על הנזק - אין במתן היתר מהרשות המקומית לבנייה כדי למנוע מהנתבע מלהתנגד אליה בטענת נזק, אלא אם כן הנתבע ידע על הנזק הצפוי ומחל עליו. זאת בפרט שלא עלה בדעתו של הנתבע לברר ברשות המקומית ולהתנגד להיתר, היות שסבר כי התובע לא יבנה מעבר לחצי מטר עליו סוכם ביניהם. לכן ודאי שהנתבע לא מחל על הנזק.

אמנם בגמרא בבבא בתרא, דף ס' ע"א מובא ששתיקה יוצרת חזקה לאלתר שכן "אין אדם עשוי שסותמים בפניו אורו ושותק". הרשב"ם (שם) מסביר שהשתיקה למעשה מהווה הודאה של בעל החלון כי לא הוא זה שהחזיק בו בדין מלכתחילה. לעומת זאת הרמב"ם (הלכות שכנים, פרק ז', הלכה ז') מסביר שהשתיקה אינה מהווה הודאה על העדר זכות בעלות בחלון, אלא מהווה מחילה על הזכות. הנפקא מינה בין השיטות תהיה במקרה שהניזק יוכיח שטעה בשתיקתו – לשיטת הרמב"ם כיוון שמחל לא תועיל לו יותר כל טענה, ואילו לשיטת הרשב"ם הודאתו הייתה בטעות ויכול לחזור בו. הטור (חו"מ, קנ"ד, ט"ו) הביא את דברי ר"ת והרא"ש ונראה מדבריהם שההלכה היא כשיטת הרשב"ם שאם השתיקה הייתה בטעות, יכול הבעלים לחזור בו ולהוכיח שהחזקה שלו.

בעניינינו הנתבע מוחזק בחלונו מאז שנבנה הבניין, לכן לשיטת הרשב"ם לעיל ניתן לומר ששתיקתו המהווה לכאורה הודאה בזכותו של התובע הינה בטעות, והוא יכול לטעון יטעיתי בהודאתי.

בנוסף, קצות החושן (קנ"ד, ד) כתב ששיעור "לאלתר" לענין סתימת חלון שונה משיעור לאלתר בנזקים אחרים. בנזקים אחרים צריך להמתין זמן מסוים עד שהנזק יתברר, ואילו בסתימת חלון הנזק מתברר מיד. על אף האמור, במקרה שלנו כל זמן שהפיגומים קיימים קשה לנתבע להבחין האם התובע יוצא מביתו חצי מטר או יותר, ולכן הנזק טרם התברר. לכן מחאת הנתבע שהייתה

מיד כאשר הבחין בחריגה, עדיין נחשבת בתוך שיעור לאלתר. בנוסף, הרמ"א (חו"מ קנ"ד, י"ב) פסק שאם יש ספק האם בעל החלון מחל, הרי שבעל החלון נחשב מוחזק, ועל בעל הכותל להביא ראיה לטענותיו.

סיכום - לאור האמור לעיל, היות ובשיעור יציאת המרפסת יש נזק של מניעת אור לנתבע, על התובע לסתור בנינו עד לשיעור שיקבעו מומחים שאין בו מניעת אור מהניזוק (על פי הש"ך, שם, ס"ק י"ד).

פורסם במשפטיך ליעקב, חלק ב', סימן מ'

קישור - <http://www.daat.ac.il/daat/vl/byakov/byakov2040.pdf>

3. נזקי שכנים: רעש, היזק ראיה ורטיבות

בית הדין לממונות שע"י הרבנות הראשית ירושלים

הרב מרדכי בנימין רלב"ג, דיין

העובדות

בבניין מגורים משותף בן ארבע קומות, החליטו הדיירים שבשלוש הקומות הראשונות להוסיף תוספת לבניין, ואף קיבלו רישיון לכך. דיירי הקומה הרביעית התנגדו לבניה, ולא בנו תוספת. במהלך הבניה מכרו דיירי הקומה הרביעית את דירתם. והמתווכת בעסקה ביקשה מהדייר של הקומה השלישית לאפשר לרוכש (התובע) לבנות מרפסת על הגג של תוספת הבניה בקומה השלישית. התובע נענה בחיוב, אך התנה זאת בכך שהשטח יישאר פתוח כמרפסת באופן זמני בלבד, וכי הרוכשים יפעלו בהמשך לקרות אותה, כדי שהשימוש בשטח לא יפריע לו. כך גם סוכם בעל פה בין הרוכשים לבין הדייר שבקומה השלישית. המרפסת נבנתה בחלקה על הגג המקורי של דירת התובע, ובחלקה על הגג של התוספת שבנה. כעת, משבנו הרוכשים את המרפסת, הרי שלטענת התובע, ישנה הפרעה ניכרת לשגרת חייו, מפאת שלוש סיבות: א. הילדים מרעישים בזמן שהם משחקים במרפסת. ב. המרפסת גדורה בסורגים ולכן הילדים יכולים להציץ אל חדר השינה שלו ומזיקים אותו בהיזק ראיה. ג. בעבר, המשטח היה מזופת בצורת מדרון והמים נשפכו לצדדים. כעת לאחר השיפוץ והשטחת הקרקע, המים מצטברים על הגג ומחלחלים לתקרת דירתו. התובע דורש מהנתבעים להפסיק את השימוש במרפסת עד שיסכימו לבנות ולקרות את המשטח וייפסק המטרד. בנוסף הוא דורש לרצף מחדש את השטח בצורת מדרון למניעת נזקי הרטיבות שנגרמו כתוצאה מהשיפוצים והשינויים.

נפסק

בעלות דייר על שטח גגו – התובע בנה את תוספת הבניה מכספו באוויר משותף ובחצר משותפת של כל השכנים. ע"פ הרשב"א (חידושי הרשב"א בבא בתרא דף ה' ע"א) יכולים הנתבעים לחייב את התובע לתת להם לבנות בשטח הגג שלו שנבנה באוויר המשותף. עומדת לזכותם האפשרות לבנות תוספת כמו שבנו שאר הדיירים בעבר, וזאת למרות שבשעתו דיירי הקומה הרביעית התנגדו לבניית תוספת. אולם, על הנתבעים לשלם לתובע את שווי השימוש במחצית הגג השייך לדירתו המקורית לפני התוספת, שכן חלק זה הינו כותל פרטי שלו ולא חלק מהרכוש המשותף.

הרעשת דייר בביתו הפרטי – הרעש שמקימים הנתבעים הינו ברשותם הפרטית. גרימת רעש מעין זה הוא דבר מקובל בכל בית רגיל עם מרפסת כזו. יש לתלות את הפסיקה במקרה זה במחלוקת רמב"ם והשו"ע מול שאר הראשונים: לשיטת הרמב"ם (הלכות שכנים, ו, יב) והשו"ע (חושן משפט, סי' קנ"ו, סעי' ב') אדם יכול למחות בחברו מלכתחילה על כל רעש, כיוון שעדיין אין לו חזקה בעשיית הרעש. לשיטת שאר הראשונים (תוס' בבא בתרא דף כ"א ע"א ד"ה "גרדי", וכן פסק הרמ"א שם) אין התובע יכול למחות בנתבע להרעיש בשטחו, שכן רעש אינו נחשב להיזק. זאת משום שהרעש נעשה בשטחו הפרטי של הנתבע, וכן משום שדרכם של בני אדם לשחק במרפסת.

הפרעת רעש המזיקה לאדם חולה – בניגוד לפשט המשנה אשר דחתה את הפרעת הרעש, כתב הריב"ש שאדם יכול למחות בחברו שלא להרעישו, מפני חולי אשתו שהרעש מזיק לה (ריב"ש סי' קצו, מובא ברמ"א קנ"ו סעי' ב'). אם כן, בנידון דנן, שהתובע טוען שהוא אדם עצבני וחלש מזג, וכן שאשתו חייבת מנוחה ע"פ ציווי הרופאים מחמת היריון, הרי זה דומה למקרה הריב"ש שפסק שהרעש נחשב להיזק גדול, ויכול התובע לומר לנתבע להפסיק אותו. יחד עם זאת, החזון אי"ש פסק על פי דרכו של המאירי (נוזקין, בבא בתרא, יג', יא') שדברי הריב"ש הנ"ל תקפים כשאדם מרעיש על ידי עשייה שאינה מעיקר השימוש בדירה, אך כשעושה דבר שרוב בני אדם עושים, לא ניתן למחות בו אף אם החולה קדם למזיק. כך רשאי אדם להכניס תינוקות לדירתו אף אם אלה ירעישו בלילות, ואין החולה יכול לעכב עליו. לפי זה, בוודאי שמשחקי ילדים הם שימוש סביר ורגיל בדירתו של אדם, ולכן אין התובע יכול למחות בנתבע. אולם בשעות המנוחה כשרוב בני אדם מקפידים על השקט, אין השימוש המרעיש בשעות אלה נחשב כשימוש סביר ורגיל, ויש לאסור על השכנים שימוש במרפסת בשעות אלה.

היזק ראייה ממקום שקשה ממנו הצפייה – להלכה נפסק ש'היזק ראייה שמיה היזק', כלומר נחשב לנזק (שו"ע חו"מ, קנ"ז, א'). מוכח מתוך סוגיות הגמרא שגם אם היזק הראייה הינו באופן שצריך להתכופף ולהסתכל שלא באופן רגיל – נחשב הדבר להיזק ראייה. זאת משום שהניזוק לא יוכל לעשות שימוש בשטחו אם ידע שפוגעים בפרטיותו ומציצים אליו, ולא משנה באיזה אופן נעשית ההצצה. בנידון דנן פשוט שהנתבעים מחויבים למנוע את היזק הראייה, והשאלה בה יש לדון היא האם מספיקה מחיצת בד אסבסט (כפי שעשו), או שיש לבנות מחיצת אבנים (כפי דרישת התובע).

הראשונים נחלקו כיצד יש לבנות מחיצה בחצר שותפים מקום שבו נהגו לבנות מחיצה הפחותה מהאפשרויות המוצעות במשנה (בבא בתרא, דף ב' ע"א). לפי רבנו תם ניתן לכפות את המזיק לבנות מחיצה מהוצא ודפנא (עלי דקל ודפנה). לפי הרמב"ן ניתן לבנות מחיצה אפילו פחותה מהוצא ודפנא במקום שכך נהוג (חידושי הרמב"ן בבא בתרא דף ב' ע"א). הרמ"א פסק כדעת רבנו תם, והוסיף שאם אין מנהג ברור וידוע במקום, יתקין מחיצה על פי קביעת הדיינים (רמ"א, חו"מ סי' קנ"ז, סעי' ד). אם כן, מאחר שבד אסבסט הינו פחות יציב מהוצא ודפנא נראה שיש לחייב את המזיק להתקין מחיצה חזקה יותר כדעת הרמ"א. אולם, בדברי הפוסקים הוברר שאם המחיצה אינה משמשת לחלוקת שותפות אלא רק לפתור היזק ראייה, אזי פוחתת יכולת הניזוק לחייב את המזיק להתקין מחיצה חזקה (נתיבות המשפט, שם ס"ק ג'). על כן, לפי עיקרון זה במקרה דנן שלא מדובר בשותפות - הרי שאם סילק המזיק את היזק הראייה, אין לניזוק שום תביעה עליו, אפילו אם המזיק בנה מחיצה קלה בלבד.

היזק מי שופכין – יש לדון האם חלחול המים מרצפת הנתבעים אל דירת התובע נחשב כהיזק שהוא גיריה דיליה (=היזק שלו, שהמזיק חייב למנועו). במשנה ישנה מחלוקת בין רבנן לר' יוסי על מי מוטלת האחריות לתיקון במקרה שהנזק לתקרה אירע כתוצאה מפחת בדירה העליונה (משנה בבא מציעא, פרק י, משנה ב). דעת רבי יוסי שעל העליון לתקן את המעזיבה ועל התחתון לתקן את התיקרה. כתב הינימוקי יוסף כתב שגם ר' יוסי מודה לרבנן במצב שמוגדר גיריה דיליה לשיטתו, נזק שנגרם כתוצאה מחלחול מים נחשב כגיריה דיליה. על כן, ניתן להסיק כי גם המקרה דנן, בו המים מזיקים לתקרה, נחשב כ"גיריה דיליה", ועל המזיקים מוטלת חובת תיקון הגג. כמו כן, המזיקים חייבים להפסיק לשפוך מי שופכין על המרפסת, כדין הרחקת נזיקין במשנה (בבא בתרא דף י"ז ע"א "לא יחפור"). אמנם, אם יש ספק עובדתי האם החלחול נגרם כתוצאה ממי השופכין (=גיריה דיליה) או ממי הגשמים (=לא גיריה דיליה) – לא ניתן לחייב את הנתבעים בתיקון מחמת הספק במקור הנזק.

נזקי רטיבות שאירעו בשל מי גשמים – מכיוון שהנתבעים רצפו את המרפסת בצורה ישרה, וגרמו לכך שמי הגשמים יחלחלו לתקרת התובע, מוטלת עליהם החובה לתקן את הנזק. הטעם לכך הוא לפי מה שכתב ר' יונה (מובא ברשב"א, תשובה ח"ג סימן קפ"א), שכיוון שהם אלה ש"עשו מעשה" שגרם לנזק, פעולתם נחשבת כגיריה דיליה, והם אלו החייבים בתיקון. בנוסף, ניתן להסתמך על דברי הרא"ש ולפסוק כי מאחר שהתיקון יכול להתבצע רק ברצפת הדייר העליון, הרי שעליו מוטלת החובה לבצעו.

לסיכום

- א. שטח הגג הצמוד לנתבעים שייך לנתבעים באם ישלמו לתובע מחצית משווי.
- ב. הנתבעים רשאים להשתמש תשמישים רגילים במרפסת הצמודה לדירת המגורים, ובכלל זה משחקי ילדים, ובתנאי שלא ירעישו בשעות המנוחה המקובלות.
- ג. הבד ששמו הנתבעים כדי למנוע היזק ראייה הינו ראוי במידה שהנתבעים יקשרוהו כך שהילדים לא יוכלו להרימו ולהציץ לביתו של התובע. הנתבעים אינם חייבים לסגור את המרפסת בבנייה מסיבית.
- ד. הנתבעים חייבים לתקן את תקרת התובע שניזוקה. כמו כן, עליהם לדאוג שיהיה שיפוע כדי שהמים לא ימשיכו לחלחל לדירת התובע.
- ה. כל הנ"ל הוא מעיקר הדין. אולם מאחר והדיינים נוכחו לדעת שהצדדים לא יגיעו לעמק השווה ולהפסקת המריבה ביניהם, יש להציע פשרה – הנתבעים יסגרו את המרפסת לחדר סגור ומקורה כפי שדורש התובע, והתובע מצדו יסייע להם בהשגת הלוואות הדרושות לכך וכן בעלי מלאכה בזול. שני הצדדים הסכימו לכך.

אבני משפט, סימן י' תיק 344 ס"א

קישור לדף אינטרנט של פסק הדין במאגר אוצר החכמה:

<http://www.otzar.org.proxy1.athensams.net/wotzar/book.aspx?50906>

בית דין ירושלים לממונות ולבירור יוחסין

הרב אברהם דוב לוי, אב"ד

הרב מרדכי אייכלר, דיין

הרב שמואל חיים דומב, דיין

העובדות

הנתבע בנה מרפסת לביתו ברישיון, והוסיף לה 30 ס"מ מעבר לרישיון. התובע טוען שהתוספת מזיקה לו בהיזק ראייה, שכן ניתן לצפות ממנה לתוך חדר השינה שלו. כן טוען התובע, שהתוספת פולשת לשטחו עפ"י תכנית תב"ע להרחבת הדירה. הנתבע טוען שהמרפסת קיימת כבר שנה, ומעולם לא הפריעה לתובע ולכן קיימת לו חזקה לגביה. על טענת הפלישה משיב הנתבע כי מדובר בשטח השייך לרכוש המשותף של כל דיירי הבניין, ומרבית הדיירים הסכימו לבניה. כן הוסיף כי תכנית תב"ע אינה מפקיעה בעלות זו. לעומתו, טוען התובע שהוא מיחה בפני הנתבע מיד כשהתברר לו הנזק שנגרם לו מהמרפסת.

נפסק

הקנאת זכויות בעלות בתב"ע - תכנית תב"ע ורישיון בנייה שאינם ניתנים אלא לאחר קבלת חתימות השכנים, כמוהם כהקנאת בעלות לבעלי הדירות מצד כל השותפים האחרים. לכן השטח שייך לתובע, והנתבע בבניית המרפסת נחשב כפולש לשטחו של התובע, כל עוד לא קיבל את הסכמתו לבנייה.

חזקה לעניין היזק ראייה לשכן - בשו"ע נפסק שאם פלוני פתח חלון המשקיף לחצר חברו וגרם לו נזק, והניזוק לא ערער על נזק זה, הרי פלוני תפס חזקה בחלון והניזוק אינו יכול לחזור בו לאחר מכן ולדרוש את סתימת החלון (שו"ע חו"מ, סי' קנד, וכן ברמ"א שם). אמנם רבים חולקים על השו"ע וסוברים שאין דין חזקה מועיל בהיזק ראייה. אך אפילו לדעת השו"ע, וודאי שאין חזקה בהיזק ראייה שיש בו הסתכלות ממשית שהינה אסורה. במקרה דנן בוודאי שכאשר הנתבע עומד במרפסת הוא רואה את חדר השינה של התובע, ולכן אין חזקה על תוספת הבניה, והניזוק יכול לתבוע על היזק ראייה, אפילו אם לא מיחה כנגד המזיק הנתבע.

הבדלי גרסאות ונאמנות - מחאה הינה טענה המבטלת את החזקה (פס"ד ירושלים כרך ז' עמ' רנ"ג ועמ' רצ"ח). המחזיק טוען שהתובע שתק ולא מיחה, והתובע טוען שמחה - מי נאמן? כשמדובר במקרה שהמזיק עושה תשמישו בתוך שלו ודרך כך גורם לנזק - על הניזוק להביא ראיה לטענתו שמחה כדי להוכיח נאמנותו (נתיבות המשפט סי' קנ"ג ס"ק יד'). במקרה שלנו, המזיק עשה תשמישו שלא בתוך שלו, שהרי בנה מעבר לרישיון, ולכן התובע אינו צריך להביא ראיה שמחה.

היזק ראייה בתוספת בניה ברישיון - לדברי הרב יוסף שלום אלישיב, בתשובה לשאלה שהופנתה אליו על ידי אחד מדייני ההרכב, גם אם בניית המרפסת נעשתה על פי רישיון מאת הרשויות, עדיין יש זכות לשכן לטעון טענת "היזק ראייה" מכוח דיני התורה.

סיכום

לתובע עומדת הן טענת בעלות על השטח בו נבנתה התוספת למרפסת והן טענת היזק ראייה. לכן כדי להשאיר תוספת זו, על הנתבע לקבל את הסכמת התובע.

תיק מספר: 868-סו

קישור לפסק הדין <http://www.daat.ac.il/daat/vl/pdrjerd1/pdrjerd1021.pdf>