



קיצור דיני שכנים

מדריך הלכתי
ליחסי שכנות תקינים

נזקי שכנים, ועד בית
תוספות בנייה ועוד

מאת
הרב ישראל הלפרין
הרב אליהו קירשנבאום
הרב אברהם מאיר רבינוביץ

פתח דבר

בשבח והודיה להשי"ת הננו מגישים לציבור הרחב את החוברת "קיצור דיני שכנים", ערוכה הלכה למעשה לפי פסקי השו"ע ונו"כ ובשילוב פסקי רבותינו נשיאינו.

לאור בקשות חוזרות ונשנות מפי רבים להמשיך בהוצאת פסקי הלכות בדיני ממונות, ערכנו חוברת זו, השלישית בסדרה, באותה המתכונת של החוברות הראשונות: בגוף החוברת מובאים הלכות פסקות למעשה כפי ההכרעה המקובלת בקרב גדולי הדיינים בדורנו ובהתאם לפסקי רבותינו נשיאינו, ובהערות שבשולי הגיליון הובאו מראי מקומות והרחבה מועטת של הנושא.

נמנענו מלהיכנס לכל דיון ופלפול שמעבר לפסק הסופי הלכה למעשה, כיוון ש"ארוכה מארץ מידה", ובפרט בדיני ממונות עליהם אמרו "שאינן מקצוע בתורה גדול מהם" (רש"י ברכות סג, ב ד"ה דתנן. וכע"ז בבב"ב דף קעה, ב). עם זאת, הרוצה להעמיק ולדרוש טעמים של ההלכות, יוכל לעיין בהערות ובמקורות וימצא טוב טעם ודעת.

ויהי"ר שהופעת חוברת זו תועיל להשכנת שלום בין השכנים, וגדול השלום "שאינן הקב"ה מבשר את ישראל שיהיו נגאלים אלא בשלום" (דברים רבה ה).

בברכת התורה
המחברים

ימים הסמוכים לג' תמוז ה'תשע"ו, כפר חב"ד

תוכן העניינים

ועד בית.....	26	תוכנם של דיני שכנים.....	6
רכוש משותף ורכוש פרטי.....	27	הרחקת נזיקין.....	6
הסדרי חניה בין שכנים.....	28	נזקי רעש.....	7
בניית סוכה.....	30	רעש בשעות המנוחה.....	8
הוספת בנייה בשטחי הרכוש המשותף.....	30	רעש חריג במיוחד.....	10
חלוקה סבירה בשטחי הרכוש המשותף ...	31	נזקי עשן.....	10
התנגדות השכנים לתוספת בנייה.....	32	נזקי ריח.....	11
הוספת בנייה באויר הרכוש המשותף.....	33	נזקי ראייה.....	12
הוספת בנייה בשטח פרטי.....	34	נזקי האפלה ומניעת אור.....	14
בניית יחידת דיור נוספת בבניין משותף.....	35	הרחקת סכנות בין שכנים.....	15
בניית יחידת דיור נוספת ברחוב קטן.....	37	חזקה בנזקי שכנים.....	16
תכנית תמ"א 38.....	37	נזקים שלא מועילה בהם חזקה.....	16
כללים בהרחבת בנייה.....	38	נזקי אינסטלציה.....	17
נזקים בעקבות בנייה.....	39	נטיעת עץ העלול להפריע לשכנים.....	19
סכסוכי שכנים.....	42	פתיחת עסק בדירה הפרטית.....	20
חניה בשטח ציבורי שאינו מיועד לחניה.....	42	תלמוד תורה, גן, פעוטון, בדירה הפרטית.....	22
שאלות הנשאלות לעיתים תכופות.....	46	חובות הדיירים בבנין משותף.....	24

תגובות והערות ניתן להפנות לכתובת המייל:

halacha770@gmail.com

בכתובת הנ"ל ניתן גם להשיג את הקבצים:

"איסור הליכה לערכאות" ו"קיצור דיני שכירות בתים"

מנחם מענדל הכהן שפרן

ראש ישיבת נועם התורה
ודיין בד"ץ בני ברק

בס"ד ו' ערש"ק כה תברכו את בניי אמור לחם וגו' ד' סיון תשע"ז

ראיתי את הקובץ המהודר "קיצור עיקרי הלכות נזקי שכנים" מעשי ידיהם להתפאר של הרבנים הדיינים הרח"ג ישראל הלפרין שליט"א, הרח"ג אליהו אברהם קירשנבאום שליט"א והרח"ג אברהם מאיר רבינוביץ שליט"א, שנותנים לפני לציבור היום כשולחן ערוך ומסודר שצריך רק פה לאכול, בו מתומצת עיקרי דיני נזקי שכנים, כתובים בבחירות ובהסברה רהוטה וברורה ובצורה השווה לכל נפש, ובו מבואר כיצד על שכנים להיות בדרך התורה. דבר גדול עשו הרבנים הדיינים שליט"א בהו"ל לאור קובץ הלכה למעשה זה כיצד צריך להתנהג. וכמו שציווה משה רבנו כמינוי הדיינים הראשון בכלל ישראל זאצוה את שופטיכם בעת ההיא וגו' ושפטתם צדק בין ובין אחיו ובין גרו' ופירש"י על הפסוק גרו' – "עסקי דירה", גרו' – שכנו.

קובץ מפואר זה אשר נכתב ע"פ פסקי השו"ע ונר"ב ומשולב עם הנהגות ופסקי בתי הדינים בימינו בהתאם לשינויי ומנהגי הזמן והמקום של ימינו לעומת תקופת הו"ל עד לפני זמננו, מראה ברורות לכל אדם, שיראה לפני דעת התורה הקדושה, הכתובה עלי קובץ זה, אשר היא מורה דרכו באופן הטוב ביותר, ומתמודדת היא עם המציאות העכשווית. מהי ההנהגה הראויה בין שכנים לכתחילה, כיצד על האדם לנהוג ולהנהיג את משפחתו ומכיבתו הקרובה ולכבד את צורכי זולתו, כך נאה לו וכך משרה בסכיבת בני ביתו וילדיו את החינוך והדוגמה האישית ליהודי של תורה – "תורהדיקער איד", "הפרידשער איד".

"טוב שכן קרוב מאח רחוק" – השכנות הטובה היא אכן יסוד וסמל למהותו של אדם. אדם ניכר בכיסו ובכעסו. מצד אחד בריבו עם שכנו מוכן לשבור כל הצבר הרוחני והפנימי שלו ומוביל עצמו ואת משפחתו וילדיו בלי שמרגיש בכך בשעת מעשה למקומות שלא הי' מעלה על דעתו שיוגע אליהם וכשכבר שם אין לו דרך לצאת, ונליץ ע"ז לשון חז"ל 'כותלי ביתו של אדם מעידים בו'. ומצד שני בהתנהגותו ובהנהגתו החיובית והרצויה מרומם עצמו מעל ומעבר למחוזות אליהם לא תיאר לעצמו שיוגע אליהם, וגם צד זה מתגלה לפניו רק לאחר מעשה.

ומעין הפתיחה סמוך לחתימה ז"רא את ישראל שוכן לשבטיו וישא משלו ויאמר וגו' מה טובו אהליך יעקב משכנותיך ישראל', כשראה בלעם הז'לכות שכנים' של עם ישראל בשכנותיהם הזמניות, במדבר, בהכנתם לארץ ישראל, הלה עליו רוח ה' והתחיל לברך את ישראל – התחיל התמשכות הברכה אפי' דרך הגוי הזה וק"ו בן בנו של ק"ו במשכנינו הקבוע בארצנו ימשיך ההליכה בדרכי אבותינו מתחילת הוותינו לעם עד היום להמשכת ברכת כהנים האמור בפרשתנו על כל פירושיהם בגשמיות ורוחנית במעוננו מעתה ועד עולם.

המברך בברכת כהן לרבנים הדיינים שליט"א ולבחרים בדרכיהם הטובים,

מנחם מענדל הכהן שפרן

הרב משה הבלין חבר בית דין רבני חב"ד ראש ישיבת תומכי תמימים ורב העיר קרית גת

ב"ה יום חמישי עשירי בסיון תשע"ו

הובא לפני קובץ מהודר אשר שמו יקבנו "קיצור הלכות שכנים" שנכתב ע"י שלושה רבנים חשובים תושבי כפר חב"ד הרה"ג ישראל הלפרין שליט"א, הרה"ג אליהו אברהם קירשנבאום שליט"א והרה"ג אברהם מאיר רבינוביץ שליט"א.

עיינתי ומצאתי מועט המחזיק את המרובה - הלכות הנצרכות בין שכן לשכנו, כיצד ינהגו שכנים ביניהם כנדרש ע"פ תורה ובפרט כמתאים לחסידים, וידוע חידושו של כ"ק אדמו"ר ששכינות יוצרת שייכות פנימית בין השכנים, דבר שצריך לבוא לידי ביטוי גם בהנהגה בפועל.

לצערנו אנו נתקלים לעיתים בתופעות משונות ובפירצה נוראה דוקא בתחום זה. יש המורים היתר לעצמם שבכל עניני דירה ובנייה אין צורך להתחשב בשכנים ובסביבה, נדמה להם שיכולים לעשות ככל העולה על רוחם בשביל רצונותיהם וצרכיהם, גם כשהדבר מזיק לשכניהם. מאידך, כאשר נדמה להם שהשכן מזיק להם, נוטלים הדין לעצמם והולכים לקלקל ולהזיק לו בלי כל בירור בבי"ד האם הדבר מותר.

בשיחות רבות דיבר כ"ק אדמו"ר על כך שכל חלקי התורה, גם חלק ה"משפטים" שבתורה, עיקרם הוא היותם ציווי ורצון השם שלמעלה מהשכל. ובכמה שיחות משמע, שזהו תוכנו הפנימי של האיסור לדון לפני הערכאות הקובעים חוקיהם ע"פ שכל אנושי בלבד. לכן אפילו דבר שהם דנים אותו כמו ד"ת אין לדון לפניהם, כי מהות דיניהם הוא היפך דיני התורה שהם רצון ה' שציוונו בתורתו.

והעולה מכך הוא, שגם דיני המשפטים העוסקים באופן ההנהגה בין אדם לשכנו וכיו"ב מקורם ברצון העליון. ודבר זה צריך להחדירו למוח וללב: לתורתנו הק' יש מה לומר לאדם בכל פרטי חייו. אין מציאות והנהגה בחיים שהיא מחוץ לתורה.

ולכן על כל אחד ואחד להיוועץ ולשאול בכל פרט, גם בענייני ממונות ובדברים שבין אדם לחבירו - מהי דעת התורה בעניין זה. גם ניהול נכון של ועד הבית וכיו"ב צריך להיעשות באופן הנכון ע"פ תורה.

הרבנים המחברים זכו לישיב באהלה של תורה, בד"א אמות של הלכה, שנים רבות אצל הגה"ח הרב מאיר אהרון שליט"א, והוסמכו לרבנות ודיינות ואף עשו 'שימוש חכמים'. וכבר איתמחו גברי בכמה קובצים שזכו להו"ל בעבר, ובפרט במקצוע חשוב זה שבתורה - דיני ממונות.

ה' הבלין שליט"א והגה"ח הרב יצחק יהודה ירוסלבסקי שליט"א

וידועים דברי הרבי שלרבנים צריך שיהיה "שימוש אצל רב ומורה הוראה הבקי ומתמחה במיוחד בשטח מסויים". אם זה בעניני אורח חיים, יורה דעה חושן משפט או אבן העזר. "שכן רב שעוסק ומתמחה במיוחד בשטח מסויים גדול כחו בהוראה בשטח זה ועל דרך הלכתא כרב באיסורי וכשמואל בממונא" (שלח מנחם ח"ז סו"ס ב).

ובעניין זה יש לשים דגש גם על בירור ההלכה כראוי בנוגע למציאויות שנתחדשו לאחר זמן השו"ע.

ולהעיר גם כן שבאחת השיחות אמר הרבי, שכיוון "שכל מציאות העולם היא בשביל קיום הלכות התורה. . מובן שכן הוא גם בנוגע להחידושים שבעולם שהכוונה והתכלית בהם היא שעל ידם יתוספו ענינים חדשים (הלכות חדשות) בתורה, ועי"ז נשלמת הכוונה הכללית שנתאוהה הקב"ה להיות לו ית' דירה בתחתונים" (תורת מנחם תשנ"ב ח"א עמ' 102).

לכן יפה ונכון מה שעשו הרבנים הדיינים שליט"א מחברי הקובץ, שהביאו הלכה למעשה דברים ברורים ובהירים, המדריכים את האדם כיצד להתנהג עם שכניו, ועל הכל הביאו המקורות מהשו"ע ומהאחרונים וממנהגי בתי הדין בדורנו.

והנני לברכם שיראו ברכה בעמלם ויזכו להמשיך בעבודת הקודש ומתוך הצלחה רבה ומופלגה.



אשרי אהליך דגול כיצד כל הנהגת דברים
הבאים למעשה דברים ברורים ובהירים ויחדם הנני
דברנו ב' דבר וברוך ייחסה

למותר להאריך בגודל הנחיצות בכל הנ"ל
דברים הבאים למעשה בחיי היום יומים
ותבא עליהם ברכה בגודל הזכות דזיכוי הרבים בכל הנ"ל
ויתברכו המזכים בברכת ה'
בכ"ר ובברכה

אגרת ברכה מאת הראשון לציון ורבה הראשי של ירושלים עיה"ק הגאון הרב שלמה משה עמאר שליט"א

Shlomo Moshe Amar
Rishon Lezion
Chief Rabbi Of Jerusalem



שלמה משה עמאר
הראשון לציון
הרב הראשי לירושלים

בעהית"ש, בשני בשבת כ"ט אייר, ערב ר"ח סיון התשע"ו,

אגרת ברכה

שמחתי שמחה גדולה על היוזמה הברוכה של שלשה תלמידי חכמים צעירים ונמרצים, חזקים ואמיצים, ואת אל-הי יעקב מעריצים, לחזק את משפט התורה נגד הפריצים, שאת גבול ראשונים פורצים, והוא ח"ה כאומרם בתורת משה לא חפצים, אוי לה לאותה בושה, כמה היא רעה וקשה, לסור מתורה לנו מורשה, לעקור את יסודה ושורשה, ובעוה"ר הקילקול הזה מתפשט כאש בשדה קוצים, ולא שמו על לבם מאמר קדמונו שכל ההולך שם הוא מרים יד בתורת משה, רח"ל ולישזבינן.

וקמו הני תלתא מטיבי לכת, כב' הרבנים הגאונים, הרב ישראל הלפרין והרב אליהו קירשנבאום והרב אברהם מאיר רבינוביץ ה' עליהם יחיו לאוי"ט אמן.

שלשתם עברו בחינות הדיינות, וחברים בב"ד לממונות, ומוציאים חוברות בהלכה, כדי לחזק את עם ישראל החפצים בתורת משה רבנו, ודבקים בה' יתברך שיערכו כל דיניהם שבין אדם לחברו בב"ד של תורה, בעלי יראה טהורה, וכבר כתבו חוברת על "איסור הליכה לערכאות", והשניה "קיצור דיני שכירות בתים", ועתה נפשם איותה להוציא חוברת חדשה "בדיני שכנים" שהם דינים ארוכים ועמוקים, וצריך לשדד מערכות ומעמקים, ולהביא לחמם ממרחקים, וכוונתם טובה, ותוצאותם גדולה ורחבה, לזכות הרבים, בדברים ערבים, קרובים ואהובים, להמתיק את הדינים, ולבאר היטב את הענינים, ותפילתי לפני ה' ברוך הוא, שדבריהם יעשו פירות, בטעמים וסברות, בהירות וברורות, לאלף אחינו בני ישראל בינה, בדעת ובתבונה, וזה יקרב גאולת ה' ברינה, כי בא עת לחננה, ישמח הר ציון ובנות יהודה תגלנה, ויבורכו בכל הברכות לחיים טובים ולשלום.

מיחל ומצפה לישועת ה' ברחמים,



Shlomo Moshe Amar
שלמה משה עמאר
הראשון לציון
הרב הראשי לירושלים

תוכנם של דיני שכנים

א. דיני ודרכי ההנהגה בין אדם לשכנו שקבעו חז"ל, מבוססים על ציווי התורה "ושפטתם צדק בין איש ובין אחיו ובין גרו"¹, ופירש רש"י: על עסקי דירה. והיינו שהתורה מסרה למשה רבינו ולדיינים שבכל דור ודור, שיקבעו חוקים בנושאים אלו על פי כללי התורה, ואזי "נעשה דיניהם דין תורה ממש"².

נקודתם המרכזית של דינים אלו היא - למצוא את האיזון הנכון בין ניצול ומימוש זכויותיו של האדם ברשותו הפרטית, לבין חובתו לאפשר לשכנו לנצל ולממש את זכויותיו ברשותו שלו ולמנוע נזק העלול להיגרם לו.

בנושא זה ראוי לזכור היטב את הכלל גדול בתורה שהוא הציווי "ואהבת לרעך כמוך", ואת פירושו של הלל לציווי זה - מה ששנאוי עליך לא תעשה לחברך³. אם יאמץ אדם כלל זה וינהג על פיו, ימנע סכסוכים ומריבות עם שכניו.

וראוי לציין את דברי רבינו יונה בפירושו למשנה⁴ "איזוהי דרך טובה שידבק בה האדם", "רבי יוסי אומר שכן טוב" - שיהא האדם בעצמו שכן טוב אל כל שכניו⁵.

הרחקת נזיקין

ב. חלק עיקרי מדיני שכנים הוא - דיני הרחקת נזק הנעשה ברשות השכנים כתוצאה משימושו של שכן אחר ברשותו הפרטית.

כהקדמה לדינים אלו, חשוב לציין שגם באופנים בהם נתבאר שאין ביכולת השכנים לעכב ולמנוע משכנם לעשות שימוש המפריע להם ברשותם ואף אין בידו כל איסור בעשיית שימוש זה, מכל מקום כל עוד ביכולתו להפחית מהנזק וההפרעה הנוצרת לשכניו משימושו - הרי הוא חייב לעשות זאת, מצד מצוות עשה של תורה של "ואהבת לרעך כמוך"⁶.

1 דברים א, טז.

2 ראה חתם סופר לב"ב כא, ב (ועד"ז בשו"ת חת"ס חו"מ סי' עט): "ושפטתם צדק בין איש ובין אחיו ובין גרו, ופירש"י ע"פ ספרי: בין הדיורים. והכל בכלל: בין דיורים בבתיים, ובין תנור לכיריים וחלונות וחצרות ובין דיורים בעיר... ומסרו הכתוב למרעה ודיינין שיחוקו חוקים באלו וכיצא ונעשה דיניהם דין תורה ממש".

3 ראה שבת לא, א.

4 אבות פרק ב משנה י.

5 וראה יבמות סב, ב ששיבחו חז"ל את מעלת האוהב את שכניו, וקראו עליו את הכתוב: "אז תקרא וה' יענה תשוע ויאמר הנני".

יש להעיר, שבלקוטי שיחות ח"ט עמ' 57 מבואר, ששכינות אינה רק יחס חיצוני בין השכנים, אלא היא פועלת שייכות פנימית ביניהם. עיי"ש באריכות רבה. ואולי יש לומר, שדבר זה גורם למחויבות יתירה של האדם כלפי שכניו.

6 וידוע הדין שכאשר זה נהנה וזה לא חסר "כופין על מידת סדום".

ג. באופן כללי, רשאי אדם לעשות שימוש סביר ומקובל ברשותו הפרטית, ואפילו אם לאחר שיגמור שימוש זה, ייגרם מעצמו נזק כלשהו ברשות שכנו.⁸ אך ממידת חסידות יש להימנע גם מנזק זה.⁹

ד. אם מדובר בהיזק המונע מהשכן תשמיש קבוע ברשותו וההפסד גדול וגם מניעתו דורשת הוצאה גדולה מצידו של הניזק - על המזיק להימנע מתשמיש זה, אפילו אם הניזק אינו בא ישירות ממעשיו.¹⁰

ה. כמו כן אם השכן עושה בתוך שלו דבר שתוך כדי עשייתו הוא מזיק את שכנו או שהנזק מגיע מכוחו - הדבר אסור.¹¹

ולהלן יבוארו פרטי דיני הרחקת נזיקין המצויים כיום.

נזקי רעש

ו. כאשר נוצר רעש משמעותי וחריג משימוש כלשהו של שכן ברשותו הפרטית, נחלקו הפוסקים האם ניתן לשכן אחר לעכב את שכנו מליצור את הרעש: לדעת המחבר בשו"ע¹² השכנים שלהם מפריע הרעש יכולים להתנגד לפעילות של שכנם היוצרת את הרעש¹³; ולדעת הרמ"א¹⁴ אי אפשר להתנגד לכך, כל עוד הרעש נובע ממעשים שנעשים ברשות הפרטית של השכן. וכך היא ההכרעה גם לאנ"ש ההולכים לאור פסקי אדמו"ר הזקן¹⁵.

ז. הרעש בו מדובר בסעיף הקודם הוא רעש חריג מעט מהשימוש הרגיל בדירה הפרטית; אולם רעש סביר המתלווה לשימושים הרגילים בדירת מגורים, בדוגמת רעש מכונת כביסה, מיבש או מזגן וכיו"ב שאינם בעלי עוצמה חריגה, לא ניתן לעכבם ואי אפשר למנוע מהשכן את הפעלת מכונות אלו לדעת כולם.¹⁶

7 מה- שאין-כן כאשר הנזק נעשה באופן ישיר משימושו של האדם, הוי "גירי דיליה", והיינו כאילו הוא יורה בחיציו לרשות חברו ומזיק לו, והדבר אסור אפילו אם זהו חלק מהתשמיש של האדם ברשותו.

8 ראה נתיבות המשפט סי' קנה סק"ח.

9 ראה עליות דר' יונה ב"ב כו, א. וכן כתבו עוד כמה מגדולי הראשונים.

10 כן כתבו הרבה פוסקים על פי תשובת הרא"ש שהובאה בשו"ע שם ס"כ.

11 ראה נתיבות המשפט שם.

12 חו"מ סי' קנו ס"ב.

13 אלא אם כן המרעיש החזיק בעשיית רעש זה ולא מחו בו השכנים על כך. ראה שו"ע שם ובסמ"ע סק"א.

14 שם.

15 אדמו"ר הזקן מכריע בדרך כלל כשיטת הרמ"א. לכן ההולכים לאור פסקיו, נוהגים בכל מקום שאין בידינו פסק דין בשולחן ערוך אדמו"ר הזקן כשיטת הרמ"א ונושאי כליו.

16 במקרים בהם הרעש חריג או שהפעלת המכשירים נעשית בשעות השינה והם יוצרים הפרעת שינה - ראה להלן בסעיפים הבאים.

ח. הפעלת מוזיקה בתוך הבית בעוצמה לא סבירה נחשבת כרעש חריג, ודינה תלוי במחלוקת הנ"ל לגבי רעש בתוך רשות פרטית¹⁷.

ט. במקום שנקבע בציבור נוהג שמידת הרעש המותרת היא עד מידה מסוימת הנקבעת על פי מכשיר המודד את עוצמת הרעש - יש תוקף למנהג זה, ואין להרעיש מעבר למידה שנקבעה¹⁸.

רעש בשעות המנוחה

א. שכן שיש לו רגישות מיוחדת לרעשים¹⁹, ביכולתו למנוע משכנו מלהרעיש רעש המזיק לו גם לדעת הרמ"א שהוזכרה לעיל סעיף 20¹. וכל שכן שיש לו לעכב את הפעלת הרעש במקרה שהרעש גורם לו תופעות רפואיות שאינן רצויות²¹.

אך על השכן החולה להוכיח שהרעש אכן מפריע ומזיק לו באופן משמעותי²².
[דבר זה נכון גם אם השכן היה בריא בתחילה ואחר כך נחלה ר"ל, יכול הוא לעכב את השכן מלהרעיש²³].

א. מניעת רעש מחמת חולי, היא גם כאשר הרעש נעשה כתוצאה משימוש בדברים שרגילים אנשים לעשות בביתם הפרטי²⁴.

ב. לאור הנ"ל, כתבו הרבה פוסקים שבשעות המנוחה אסור להרעיש באופן חריג בכל מקום לדעת כולם²⁵, מפני שבזמננו כולם נחשבים כחולים לגבי שינה. וכידוע,

17 יש לציין, שמוזיקה שאינה תואמת את ערכי התורה והוראותיה, יש איסור להפעילה גם מצד דיני נזקי שכנים במקומות שהאוכלוסייה הינה שומרת מצוות, ויכולים השכנים למנוע משכן להפעיל מוזיקה כזו.

ובפרט במקום כמו כפר חב"ד שהוא אגודה שיתופית שייעודה הוא - הפצת היהדות והמעיינות חוצה, שכל דבר שאינו תואם את ערכים אלו אין לעשותו ובוודאי שלא בפרהסיא ובפומבי.

18 וכך הדיון גם ביחס למכשיר המודד את כמות פליטת העשן במרחב הציבורי.

19 כגון שהוא סובל מכאבי ראש, או שהוא חולה הנדרש למנוחה, או שהוא חלוש מזג או קפדן - ראה שו"ת ריב"ש סי' קצא.

20 ראה רמ"א סי' קנה סל"ט. קנה ס"ב.

וכן יש להתחשב בכל אדם שיש לו רגישות יתירה לדבר מסוים שאינו יכול לסובלו והוא גורם לו נזק. ראה סי' קנה סל"ט ובדברי הרמ"א שם.

21 כמבואר בסי' קנה סמ"א. וראה בבאר הגולה שם אות נ בשם המגיד משנה. ושם נתבאר שאין חזקה מועלת כנגדו. ראה להלן סעיף מט.

22 ראה מגיד משנה המבואר בבאר הגולה סי' קנה אות נ. ערוך השולחן חו"מ סי' קנה סל"ג.

23 ראה נתיבות המשפט סי' קנה חידושים סק"ז. ושם נתבאר, שרעש לגבי חולה הוא כמו הדברים שנפסק בשו"ע שם סל"ז אודותיהם שאין מועילה להם חזקה. ראה להלן סעיף מח-ט.

24 כך משמע מפשט דברי הרמ"א שם. וכן נראה מדברי אדמו"ר הזקן בהלכות נזקי ממון סי"ז (שם נקט את כתישת הריפות, שבזמננו היא מתשמישי הדירה הפרטית, כדוגמה לרעש המזיק לחולה וניתן לעכב את השכן מלעשותו). וראה אמרי יעקב סי' ח ביאורים ד"ה חולי.

25 כן כתבו כל הפוסקים בדורנו. ובפתחי חושן גניבה והונאה פט"ו הערה ג הוסיף, שיש בזה איסור "לא תונן" כיוון שמצערנו צער גדול, וכן עובר על "ואהבת לרעך כמוך".

מניעת שינה עלולה לגרום לכאבי ראש עזים, עייפות יתר, עצבנות חזקה, ובמקרים קשים גם להתמוטטות ר"ל²⁶.

יג. זמני המנוחה המקובלים הם: בשעות הלילה - בזמן שאנשים רגילים לישון²⁷; ובכל מקרה לאחר השעה אחת עשרה בלילה בוודאי נחשב כשעת מנוחה²⁸; ובשעות היום - בזמן שאנשים רגילים לנוח. ובהרבה מקומות בארץ ישראל מקובל ששעות המנוחה ביום הם בין שתיים לארבע אחר הצהריים²⁹.

יד. בשעות המנוחה הנ"ל, אין להפעיל מוזיקה בעוצמה חריגה, מכונות מרעישות כמו מכסחת דשא, קומפרסור, פטיש חשמלי (קונגו)³⁰, וכן כל כיו"ב. וגם אם התחיל במלאכה קודם לשעות אלו - בהגיע שעות המנוחה יש להפסיק ולהמתין עד סיום שעות המנוחה³¹. ואם יש חולה חובה להתחשב בו בהתאם למצבו וצרכיו.

טו. על האדם לדעת, שלעיתים גם דיבורים לא קולניים במיוחד, אך הם נעשים בצמוד לחלון של אחד מחדרי השינה - מפריעים ומזיקים הם לדיירי הבית ויש להימנע מהם בשעות המנוחה הנ"ל³².

טז. כמו כן מזגן המרעיש מעבר לרגל ונשמע בבית השכן במידה כזו שאין דעת בני אדם סובלתו - חייב בעל המזגן למנוע את הרעש בכל דרך שהיא³³.

יז. רעש הנובע ממשחקי ילדים ובכייתם וכו', כל עוד זהו רעש שגרתו ואופייני למקומות מגורים עם ילדים כ"י - אין ביכולת השכנים למחות ולדרוש את השתקת רעש זה; אך אם הרעש הוא חריג בצורתו ועוצמתו - ביכולת השכנים למחות

26 עמק המשפט ח"ג סל"ה ס"ב.

27 בנושא זה התקבלו בציבור כמה מתקנות האזרחיות המכונות "תקנות מניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג" וזו אחת מהן, ועל כן דינם כמנהג המחייב את כולם.

28 ובמקומות שישנם ילדים קטנים או אנשים רגילים לישון מוקדם יש להימנע מעשיית רעש חריג החל משעות מוקדמות יותר בהתאם למצב.

ובמקום שנהגו כולם לשמור על סעיפים 4, 5, 8 בתקנות האזרחיות שתוקנו בארץ ישראל הקובעות שאין להפעיל מכונות לצורכי חפירה ובניה בין השעות 07:00-19:00 וכן אין לחבוט בשעות אלו שטיחים וכיו"ב, אין לבצע עבודות שיפוץ מרעישות בתוך הבית, מהשעה 20:00 בערב ועד 07:00 למחרת - תקנות אלו הן בגדר מנהג המקום וחובה על הכל לקיימן.

29 בארץ ישראל יש לבדוק בכל מקום לגופו האם שעות מנוחת הצהריים התקבלו והונהגו בציבור כולו, ובמקומות אלו חל על כך דין מנהג המחייב את התושבים לנהוג בהתאם.

30 קדיחה בפטיש חשמלי בקיר המשותף לשכן נחשבת כרעש חריג. אך בקיר מרוחק יותר יש להתיר לצורך שיפוצים הכרחיים בהתאם למקובל. ראה משפט צדק נ"ש ס' כד סכ"ב.

במקרה שנגרם נזק כתוצאה מהשימוש במכשיר (כגון סדקים בקירות או ערעור יסודות הבנין וכיו"ב), ניתן למנוע את העבודה. וע"ד המבואר בשו"ע ס' קנה סעיפים: א, ז, טו ברמ"א, יח ועוד.

31 ראה משפט צדק נ"ש ס"ב סעיף מ.

32 משפט צדק נ"ש סכ"ד ס"ז.

33 כיוון שהמזגן פועל בשעות רבות במשך היום ולעיתים גם בשעות המנוחה, על כן לכולי עלמא על בעל המזגן למנוע רעש זה. ראה להלן סעיף כא.

ולדרוש מהורי הילדים שידאגו שלא ירעישו³⁴.

יח. עריכת התועדות של שמחה ביומי דפגרא או סעודת שבע ברכות וכיו"ב, ניתן לעשות בבית הפרטי ובמרפסת פתוחה³⁵.

ואם יש שכן מבוגר או חולה שהדבר מפריע לו באופן מיוחד, יש להימנע מלהפריע את מנוחתם.

יט. רעש הנובע מתוספת בנייה בדירה הפרטית או מבנין בשלבי בנייתו - אי אפשר למנוע אותו בשעות הצהריים³⁶.

כ. במקרה שיש ויכוח על עוצמת הרעש והאם הוא חריג או לא, יש לפנות לבית דין צדק שיבדוק את העניין ויכריע בו³⁷.

רעש חריג במיוחד

כא. כאשר מדובר ברעש גדול במיוחד³⁸, או רעש הנשמע בכל שעות היום, יכולים השכנים להתנגד ולעכב את השכן העושה זאת בתוך שטחו הפרטי.

ואפילו אם שתקו על כך במשך זמן רב, השתיקה אינה מהווה מחילה על כך³⁹.

כב. פתיחת עסק הומה אדם בדירה פרטית גורמת לרעש חריג מאוד של היוצאים והנכנסים והמולת בני אדם ובידי השכנים לעכב זאת לדעת כולם⁴⁰.

34 כדלהלן סעיף כא.

35 במיוחד במקום כמו כפר חב"ד שמקובל לערוך התועדויות של שמחה ביומי דפגרא והוי כאילו על דעת כן באו לגור במקום זה.

36 בזמנינו מצוי מאוד שעושים תוספי בנייה למיניהם וזהו חלק מתנאי החיים המוכרחים, וע"ד כן קנה/שכר את דירתו. וראה להלן סעיף קמ.

אך במקרה שדייר בבנין קיבל את הסכמת השכנים לבנייה בתנאי שלא תגרום רעש בשעות מנוחת הצהריים - הרי על דעת זאת קיבל את הסכמתם והרי הוא מחויב בכך.

כמו כן במקום שנתקבלו כמנהג שבשעות מנוחה אלו לא בונים - חל עליו חיוב להימנע מרעש בשעות אלו. ראה לעיל הערה 28.

37 ראה להלן סעיף קמז.

ויש להעיר, שקביעת הניזק נעשית על ידי בדיקת כל מקום לגופו, ואין למדוד זאת בעוצמת הדיציבלים בלבד, כיוון שהדבר עשוי להשתנות ממקום למקום בהתאם לתנאי השטח.

38 ובכלל זה גם חלק מהמכשירים המנויים לעיל סעיף יד, שהמרעשים שבהם אין להם חזקה לעולם.

39 כדון נזקים גדולים שאין דעת האדם סובלתן (ראה להלן סעיף מח). ראה משפט צדק נ"ש כד טז.

וראה שו"ת שמע שלמה ח"ח חו"מ סי' ג ש"רעש של הזרים הנכנסים לא מהני ביה חזקה, ותמיד יכולים למחות". וראה שם סי' ב אות א. ושם סי' ג ביאר באורך את שיטת הרמ"ה (בב"ב דף כא, א אות נ"ו) בדיון זה. וראה שם סי' ב' מה שחידש בעניין היתר רעש לבעה"ב בביתו.

40 כמו כן הפעלת אולם אירועים בתוך שכונת דירות באופן שמתוך האולם בוקעת מוזיקה בעת השמחות כ" המתקיימות באולם בשעות הלילה, נחשבת לרעש חריג הגורם נזק לשכנים בשעות המנוחה ואסורה לדעת כולם, ואין הצדקה בכך שמוזיקה זו היא עבור שמחה של מצווה. ראה דרכי משפט ס"ג הערה י. וכך שמענו מהדיין הנודע הגאון ר' מנחם מענדל הכהן שפרן שליט"א.

נזקי עשן

כג. יכולים השכנים למנוע ולעכב את שכנם מלעשות תשמיש הגורם עשן המגיע לרשותם באמצעות רוח מצויה ומפריע להם ברשותם⁴¹. ואפילו שמדובר על הפרעה שאינה קבועה ותדירה⁴².

כד. על פי זה, יכול שכן לעכב את שכנו מלעשות גריל (מנגל) במקום הסמוך ממש לחלונו, באופן שרוח מצויה מוליכה את העשן אל תוך ביתו⁴³.

אך ראוי לזכור בדברים כגון אלו את הוראת חז"ל מה ששנאו עליך אל תעשה לחברך, ולנסות למעט את הנזק שיבוא לו מכך על ידי סגירת החלון וכיו"ב, ולאפשר לשכן להשתמש בשטחו כפי רצונו⁴⁴.

כה. מדורת ל"ג בעומר שהיא מדורה מרכזית ורבת עוצמה, מעיקר הדין ביכולת השכנים להתנגד לקיומה בסמיכות אליהם מחמת נזק העשן.

אך אם הדבר הפך למנהג קבוע שתושבי מקום זה עושים כל שנה מדורה, הרי זה כאילו החזיקו בנזק זה ושוב אי אפשר למחות ולעכב זאת⁴⁵.

כו. עשיית גריל בנינות ובמקומות המיועדים לכך מותרת ואין חשש נזק לזולת מכך. שהרי כך הוא המנהג במקומות ציבוריים אלו⁴⁶.

41 ואם זה מגיע רק באמצעות רוח שאינה מצויה - אין השכן מחויב להימנע מעשיית העשן. שו"ע חו"מ סי' הנה סל"ז.

42 בדין זה נחלקו השו"ע והרמ"א (שם): לדעת השו"ע לכתחילה יכול שכן לעכב את חבירו אפילו בעשן שאינו תדיר, אך לדעת הרמ"א בעשן שאינו תדיר אפילו לכתחילה לא יכול לעכב. הש"ך שם הכריע כדעת השו"ע, וכן משמע מלשון אדמו"ר הזקן בהלכות נזקי סעוף סי"ז וז"ל: "צריך להזהר שלא יגיע להם עשן מתנור וכירים שלו".

וממהלך הדברים בסעוף זה משמע, שמלבד החובה של המזיק להיזהר ולהימנע מתשמיש הגורם להגעת עשן לרשות חבירו ברוח מצויה, גם השכן הניזוק יכול לדרוש מהעושה זאת להימנע מכך.

וכך פירשו גם באמרי יעקב (להגר"מ שטרן שליט"א) ס"ח אות פה, ובדרכי חושן (להגר"י סילמן שליט"א) ח"א עמ' רכ, והוכיח הדברים לפי דרכו, עיי"ש.

ולהעיר, שעשן המזיק לסמון השכן (כמו לכביסה וכה"ג) - לכולי עלמא יכולים הניזוקים לעכבו. ראה משפט צדק ס"ו ס"כ ובהערה לא.

43 ואם שכן עושה גריל או עשן אחר בשטח המשותף, יכולים השכנים לעכב זאת אפילו לדעת הרמ"א שבהערה הקודמת. שכיוון שעושה זאת ברכוש המשותף, אין הוא יכול להזיק לשותפיו באמצעות שימוש ברכושם. ראה כנסת הגדולה הגב"י קנה אות מד.

44 ובמקומות שמקובל לצלות בשר על האש בחצר, יש מהפוסקים שכתבו שלא יוכל השכן למחות בידם. ראה משפט צדק ס"ו הערה מט. ויש לבדוק כל מקום וכל אזור לגופו.

45 ראה שו"ע חו"מ סי' הנה סל"ז.

46 ראה דברי אדמו"ר הזקן שם סעוף יח, שכאשר "פשט המנהג לעשות כן כל מי שירצה, הרי זה כאילו מוחלים כל אנשי העיר כולם בפירוש, כדי שיוכל כל אחד לעשות כן כשיצטרך לזה, הוא או בנו אחריו".

נזקי ריח

נז. חייב אדם להרחיק אשפה, ביוב, או כל דבר אחר⁴⁷ הגורם ריח רע⁴⁸ מרשותו הפרטית בכדי שלא יפריע הריח לשכניו⁴⁹.

וכל שכן כאשר מדובר במקרה שהאשפה עלולה להביא עכברים או מזיקים אחרים לסביבה⁵⁰.

כת. לאור זאת, אין לאדם לעשן סיגריות בשטחי הרכוש המשותף כמו חדר המדרגות. כמו כן אין לו לעשן ברשותו הפרטית במקום שריח הסיגריות יכול להתפשט ולהגיע לשטחי הרכוש המשותף או לרשות הפרטית של אחד השכנים⁵¹.

יש לציין, שיכולים הסובבים שחוששים מסכנת שאיפת העשן ("עישון פסיבי") לדרוש מהמעשן להימנע מכך בסביבתם⁵².

נזקי ראייה

נט. על הפסוק "וישא בלעם את עיניו וירא את ישראל שוכן לשבטיו", אמרו חז"ל⁵³ "ראה שאין פתחי אהליהם מכוונים זה לזה, אמר, ראויים שתשרה עליהם השכינה". מכך נלמד שיש איסור⁵⁴ "להסתכל לחצר חבירו לראות בעסקיו⁵⁵, ואין צריך לומר לביתו שלא מדעתו ורצונו. ואפילו רואהו ושותק לו - שמא מתבייש לומר לו"⁵⁶.

47 ראה פתחי תשובה סי' קנה סק"ח (בשם שו"ת הרא"ש), שקצבים שמוכרים בשר סמוך לביתו, ואומר בעל הבית שאינו יכול לסבול ריח רע של בשר והחתולים או הכלבים שמצויים שם - הדין עימו ויכול לעכב על הקצבים מלמכור שם.

כמו כן ריח של בית התבשיל וכדומה שמבשלים שם להרבה אנשים בכל יום וגורם לריח לא טוב המתפשט בסביבה - הוא כנזק ריח ועל המזיק להרחיק את עצמו. ראה שו"ת מנחת יצחק ח"ו סי' קע סק"ה. וכ"מ להדיא בשו"ת הרמ"ה סי' רסז, ועיין בכסף הקדשים סי' קנה סל"ז.

48 ובמקרה שיש מחלוקת עד כמה הריח מפריע ומזיק - יפנו לבית דין צדק לביור העניין.

49 שו"ע חו"מ סי' קנה סל"ו.

50 ראה שו"ע שם סל"ט.

51 שו"ת שבט הלוי ח"ו סי' רצה ס"ז.

52 ראה להלן סעיף מא.

53 ב"ב ס ע"א

54 בסמ"ע חו"מ סי' שעח סק"ד משמע, שהאיסור הוא מטעם הזקת ממון חבירו בכך שגורם שלא יוכל להשתמש בחצירו כרצונו בגלל שמסתכל עליו. אך מלשון אדמו"ר הזקן בהלכות נזקי ממון סי"א-ב משמע, שזהו איסור מצד עצמו מטעם צניעות. ולכן, "אפילו שניהם מתרצים" לפתוח חלון או פתח במקום שאסרו חז"ל "יש אוסורים, שאין זה מידת צניעות שיראה זה תשמישו של זה כל היום".

55 ושם, ש"אפילו בעסקיו ומעשיו של חבירו שאין בהם חשש היזק עין, אם עושה בביתו וברשותו אסור לראות שלא מדעתו, כי שמא אינו חפץ שידעו ממעשיו ומעסקיו".

56 שו"ע אדמו"ר הזקן הלכות נזקי ממון סי"א-ב.

ושם נתבאר, ש"אפילו נתן לו חבירו רשות לפתוח חלון לחצרו - לא נתנה לו אלא לאורה, אבל אסור לו לעמוד

ל. מחמת איסור זה, אסרו חז"ל "לפתוח פתח כנגד פתח וחלון כנגד חלון שלא יראה אחד מעשיו של חברו".

אמנם, בימינו המציאות בפועל היא שאין נוהגים כך וחלק גדול מהבתים המשותפים בנויים באופן שישנו פתח כנגד פתח. כמו כן תכניות הבנייה כיום הם באופן שיש חלונות מול חלונות.⁵⁷

אך מכל מקום, את ההרחקות הנדרשות על פי חוק בודאי שיש לקיים. והיינו בין שש לעשר מטר, בכל מקום לפי התב"ע שלו.⁵⁸

לא. על פי הנ"ל, שכן הרוצה לסגור מרפסת ולעשותה חדר שינה ולפתוח בו חלון מול חלון חברו, קשה לעכב ולאסור⁵⁹ זאת כיוון שכך הוא הנהג היום.⁶⁰

לב. אמנם שכן שרוצה להוסיף חדר חדש לגמרי לדירתו ורוצה לפתוח בו חלון הפונה לחלון שכנו - כל עוד ישנו מרחק המטרים הנדרש על פי התב"ע המקומית, הדבר מותר מחמת שכך נהגו; אך אם מרחק זה אינו קיים, יש בזה בעיה של היזק ראייה החמור.⁶¹ ויש להתיעץ עם בית דין צדק שיבדקו את המצב ואת האפשרות לפתור זאת.⁶²

לג. למרות כל האמור לעיל, דייר הבונה על יד חלון חברו עליו לעשות כל מאמץ שבנייתו לא תזיק לחברו בהיזק ראייה, ולא תגרום צער לשכינו. ובדברים אלו כדאי לקיים את דברי התוספות שהאדם "דיותר יש לאדם ליזהר עצמו שלא יזיק אחרים משלא יזיק".⁶³ ובדרך כלל יעיל יותר לטובת השכנים כולם לא לנקוט בכגון זה בדרך של "יקוב הדין את ההר".

לד. עוד חשוב לציין בהקשר זה, שלמרות ההיתר בימינו שלא להקפיד על איסור פתיחת חלון מול חלון ופתח מול פתח, איסור ההסתכלות לתוך רשות חברו

בחלון לראות בחצר חברו".

57 וכתבו הפוסקים כמה נימוקים להיתר זה. ותמצית הדברים היא: בימינו אין עושים תשמיש צנוע בחצרות כמו שהיו עושים בזמנם, לכן אין בעיית צניעות בחלון המשקיף לחצר חברו. בנוסף, בדרך כלל בחלונות יש תריסים או וילונות המונעים אפשרות הבטה אל תוך הבית. כמו כן בנוגע לפתחי הבתים - בימינו דלתות הבית סגורות רוב הזמן, ועל פי רוב מול הפתח אין חדרי שינה אלא כעין מבוא לדירה. ראה שו"ת משאת משה חו"מ ס"ו. שו"ת שבת הלוי ח"י ס' עבר. משפט צדק ח"ב ס"ד סקמ"ט. משכן שלום ס"ז הערה נא. עמק המשפט ח"ג ס"א. הישר והטוב ח"י עם קלד. ועוד. כמו כן הביאו הפוסקים את דברי מהריט"ץ ח"ב ס"ו רגנ שמצד המנהג יש להיתר זאת.

58 שהרי זהו מנהג המקום. ראה עמק המשפט ח"ג ס"א סק"א.

59 אף שמעיקר הדין יש מקום לאסור זאת כיוון שהשכן יכול לטעון: עד עכשיו יכולתי לדעת מתי אתה נמצא במרפסת ויכולתי להסתתר מפניך, ועכשיו לא אוכל לדעת מתי אתה מסתכל בחלון.

60 עמק המשפט ס"ד סק"ז.

61 ראה משפט צדק ח"ב ס"ד סקנ"ח-ט. משפטיך ליעקב ח"ב סמ"ב. עמק המשפט ס"א סקט"ז. וראה הישר והטוב ח"י עמוד קלג.

62 כמו כן במקרה של דיעבד - יש לפנות לבית דין צדק לבירור הדין.

63 תוד"ה ולחייב (השני) ב"ק כג, א.

בתוקפו עומד⁶⁴. לכן צריך להיזהר בזה מאוד.

ולכן במצב של בנייה, יש להשתדל ככל שניתן שהבנייה תהיה באופן המונע היזק זה.

לה. לגבי נזקי ראייה במקרה של תוספת בנייה ברכוש המשותף (כגון, הוצאת מרפסת, בניה על הקרקע או על הגג, שינוי או תוספת חלון וכיו"ב) - ראה להלן סעיף מ.

נזקי האפלה ומניעת אור

לו. מעיקר הדין כאשר אדם מרחיק מחלון חבירו ד' אמות שהם כשני מטר, ביכולתו לבנות בשטחו כל מה שרוצה ואין לחבירו טענת האפלה⁶⁵.

ומכל מקום, כיוון שהמנהג כיום הוא שלא להפחית מ - 5.4 מטר בין בנין לבנין בצדדי הבניינים, ו- 8 מטר בין אחורי הבנין לבנין שמאחוריו⁶⁶, כך צריך לנהוג הלכה למעשה⁶⁷.

לז. חיוב ההרחקה חל על שני הבניינים, וכל אחד מהם צריך להרחיק חצי משיעור ההרחקה⁶⁸.

לח. שיעורי ההרחקות הללו אומרים גם כלפי תוספת בנייה, שגם בזה יש להרחיק לפי השיעור הנהוג במקום⁶⁹.

לט. טענת שכן על האפלה ומניעת כניסת קרני שמש לבית בגלל תוספת בנייה שנעשת בסמוך, אינה קבילה על פי דין תורה⁷⁰.

64 כמבואר בדברי אדמו"ר הזקן שהובאו לעיל.

וראה שם ס"ג, ש"ש אומרים שצריך אדם ליזהר מלעמוד כנגד (פתח) בית חבירו או חצירו ולראות בו אפילו ראייה קלה שאינו מתכוין כלל להסתכל לידע עסקיו של חבירו, אלא יחזור פניו כשיעמוד כנגד (פתח) ביתו או חצירו של חבירו כדי שלא יחשדהו חבירו שמתכוין להסתכל לידע עסקיו ויהיה נתפס כגנב כיון שאין לו טענה למה הוא מסתכל". ושם נתבאר, "שאף בני רשות הרבים אינם רשאים לעמוד ולהסתכל".

65 ראה שו"ע חו"מ קנד סכ"א.

66 יש מקומות שהמנהג הוא להרחיק יותר משיעורים אלו, ויש לבדוק כל מקום לגופו לפי דרישות ועדת התכנון ובניה של אותו מקום.

67 כן פסקו גדולי הדיינים, ע"פ דברי הרשב"א בשו"ת ח"ב ס"ו רסח שמנהג מבטל הלכה בכה"ג. והביאו סמך לדבר מעניין זה עצמו מדברי הדבר אברהם ח"א סכ"ט. וראה עמק המשפט ח"ג סט"ז. דרכי משפט ס"ז ס"ג. משכן שלום ס"ט הערה יד.

68 ראה סמ"ע ס"ק קנה סקנ"ז. וראה משכן שלום ס"ט הערה א

69 ראה דרכי משפט שם. וראה שם שלעניין סוכה השיעור הוא קצת פחות (כיוון שהיא נשאת פתוחה תמיד ואינה מאפילה כ"כ).

70 ראה שו"ת בית דוד חו"מ ס"ו עה.

ואם תוספת הבנייה מסתירה על ה"דוד שמש" ומונעת את פעולתו לגמרי, יכול השכן בעל הדוד לעכב על הבנייה. כן כתב בפתחי חושן נזיקין ס"ג סוף הערה ח. אך הטוב ביותר בכהאי גוונא להגיע לפשרה ולמצוא מקום אחר עבור הדוד שמש, ועלות העברתו והאחריות על כך תהיה על הבונה. וראה משכן שלום ס"ט סקמ"ז.

כמו כן טענת הסתרת נוף אינה קבילה על פי דין תורה⁷¹.

מ. כל הנ"ל אמור כלפי שכן הבונה ברשותו הפרטית, אלא שבכך עלול הוא לגרום להיזק ראייה או האפלה לשכן בבנין לידו. אך כאשר אחד השכנים בבנין משותף רוצה לבנות או לפתוח חלון במקום חדש, כיוון שעל פי דין הוא צריך את הסכמת השכנים השותפים עמו בבנין⁷² - יש בידם לעכב שינוי זה בכל טענת נזק אמיתית⁷³, אף שטענה זו אין כוחה יפה לעכב בנייה ברשות הפרטית⁷⁴.

הרחקת שכנות בין שכנים

מא. כאשר ברשותו הפרטית של האדם ישנו דבר שעלול לגרום סכנה לשכניו - חלה עליו חובה להימנע משימוש זה ולא להעמיד את שכניו בסכנה. זאת אפילו אם מדובר על ספק סכנה⁷⁵.

מב. על פי זה כתבו כמה פוסקים, שיכולים שכנים למנוע משכנם להתקין ברשותו⁷⁶ אנטנות סלולריות, או כל דבר כיו"ב, הגורם לקרינה בסביבתו, כיוון שיש בכך משום ספק סכנה⁷⁷.

מג. בתקופות בהם מצויים יתושים לרוב, חובה על שכן שבחצרו מוקד מים עומדים לבטל זאת⁷⁸ ולמנוע התפתחות יתושים בסביבה⁷⁹.

71 ראה שו"ת הרלב"ח ס' מד הובא בפתחי תשובה ס' קנד סק"ח. וראה משכן שלום ס"ט סקמ"ז, שגם אם הסתרה זו גורמת ליירידת ערך של דירתו, קשה לעכב הסתרה זו.

אך אם מדובר בבנין שידוע מראש שנבנה מלכתחילה בצורה מסוימת בכדי שיהיה לו נוף מיוחד, יש מקום לעכב את תוספת הבנייה שתשנה את אופי הבנין. ראה משכן שלום שם.

כמו כן בנייה שתגרום הסתרה של פתח או שלט גדול של חנות או עסק כלשהו - יכול בעל העסק למנוע אותה. ראה שו"ת מהרש"ם ח"ג ס' שטו.

72 ראה להלן סעיף קיב ואילך.

73 ואם אינם מגיעים להסכמה ביניהם, יפנו לבית דין צדק שיבדוק את מהות הטענה והאם ביכולתה לעכב.

ולגבי הגשת התנגדות ברשויות במצבים אלו - ראה להלן סעיף הכח.

74 ראה שו"ת משכנות ישראל ס"ט. דרכי משפט ס"ז הערה כט. וכן כתבו הרבה פוסקים.

ויש להעיר, שבנוגע להיזק ראייה ישנן כמה עצות כיצד לפתור ולמנוע נזק זה. כגון, על ידי עשיית חלון חלבי שמאפשר כניסת אור ללא אפשרות ראייה ממנו, או התקנת תריסי ברזל המותקנים מחוץ לחלון ופונים רק כלפי מעלה. מבעד לתריסים אלו נכנס אויר ואור, אך אי אפשר לראות. ויש לדון בכל מקרה לגופו ולראות את האפשרויות לפתור את הטענה.

75 כיוון שמדובר על ספק סכנת חיי אדם על המזיק להרחיק את עצמו. ראה שו"ת הרדב"ז ס' תקנא. בנוסף לכך, יש בכך גם איסור של "לא תשים דמים בביתך".

76 כמו כן יכולים להתנגד להנחתם בשטח ציבורי הממוקם קרוב לשטחם הפרטי ועלולה לגרום להם סכנה.

77 ראה שערי צדק ח"ו עמ' 118 ואילך. משפט צדק נ"ש ס"ח סכ"ד. סכ"ו סל"ה.

ויש להעיר, שלאחרונה ממש (אייר תשע"ו) פורסמו תוצאות חלקיות של מחקר גדול שנעשה על ידי גוף חוקר מטעם משרד הבריאות האמריקאי (NTP) המראים על קשר ברור בין קרינה סלולרית לבין המחלה רח"ל, וככל שרמת הקרינה גדולה יותר גדלה יותר הסכנה.

78 וביכולת השכנים לדרוש זאת ממנו.

79 בתקופות אלו, קיימת סכנה מנגיף קדחת הנילוס המערבי המועבר על ידי יתושים. מחשש להתפרצות

מד. כמו כן בתקופות בהם מצויים נחשים ארסיים באזור, חובה על השכנים לפנות מחצרם קוצים ואבנים המהווים מקום מסתור לנחשים אלה⁸⁰.

חזקה בנזקי שכנים

מה כאשר שכן עושה פעולה מסוימת בהסכמת שכניו למשך תקופה, יש לו בכך חזקה על המשך פעולה זו. דבר זה נכון גם כלפי תשמישים הגורמים נזקים שונים שישנם בין שכנים.

לכן, שכן שנתן רשות מפורשת לשכנו לבצע דברים מסוימים, בחלק גדול מהדברים לא יוכל לטעון בעתיד שהדבר גורם לו נזק ולמנוע את המשך פעולה זו, שהרי הוא עצמו הסכים ונתן רשות לעשות כך⁸¹.

מו. גם כאשר השכן לא נתן רשות מפורשת לפעולת שכנו, אלא שהוא ראה אותו עושה זאת והכיר בנזק⁸² ובכל זאת שתק ולא מחה בו - הדבר נחשב כמחילה⁸³ והסכמה⁸⁴.

מז. אם מחה בשכנו כאשר הבחין בנזק - שוב לא יוכל לטעון השכן המזיק שחבירו מחל לו על כך והוא יוכל תמיד לסלקו⁸⁵.

נזקים שלא מועילה בהם חזקה

מח. ישנם נזקים שהם בגדר "היזק גדול" הגורמים נזק הגוף או צער רב ואין דרך

המחלה, הרשויות הממונות מורות על כללי זהירות שביניהם ישנה דרישה ליבוש כל מוקדי מים עומדים שבחצר, המהווים בסיס להתפתחות היתושים. לכן, חובה על כל דייר למגר מוקד כזה מרשותו הפרטית.

80 וביכולת השכנים לדרוש זאת משכן שברשותו קיימים קוצים אלה.

81 ראה שו"ע חו"מ סי' קנה סל"ה.

82 ראה נתיבות המשפט סי' קנג סק"ג, ש"צריך שיעבור זמן בכדי שהלה ישתמש בחזקתו באופן שהניזק יבחין בנזק המגיע לו ממנו וישתוק, והכל לפי ראות עיני הבית דין.

83 דהוי כאומדנא דמוכח שמחל לו והסכים שחבירו יעשה פעולה זו.

84 ישנה מחלוקת גדולה בין הראשונים לגבי חזקה זו, האם היא מיד לאחר שהתברר הזיקו ושתק ולא מחה או שצריך בזה חזקת שלוש שנים. כמו כן ישנה מחלוקת מהי הכרעת הרמ"א בעניין זה (ראה סי' קנג סט"ז. סי' קנה סל"ה ובסמ"ע שם ועוד).

אך אדמו"ר הזקן בהלכות נזקי מסוין סעיף יח כותב בנוגע לעניין זה ז"ל: "שתיקה היא כמחילה מן הסתם, אלא אם כן ידוע שאינו מוחל בלב שלם". ומלשונו משמע שהכריע להדיא כדעת המחבר הסובר שעצם השתיקה מיד לאחר ההתוודעות לנזק היא ההוכחה לכך שמוכן לסבול דבר זה. ובלשון הפוסקים נקראת חזקה זו "חזקת שתיקה וסבלנות".

85 גם אם השכן המזיק לא סילק מיד את הנזק - ראה רמ"ה פרק לא יחפור אות פג.

כמו כן כאשר ידוע שהשכן החזיק בנזק בכוח ובאלמות - אין זו חזקה כלל. תשב"ץ ח"ג סי' שיג. כמו כן במקרה שניזק תבע את המזיק לבית דין והלה סירב להגיע - אין המשך שימוש נחשב כחזקה. שו"ת מהרש"ם ח"ו סי' ריב.

בני אדם לסובלם ולמחול עליהם, ואין מועילה בהם חזקת שתיקה. ואפילו שתק הניזק כמה שנים, יכול ביום מן הימים לתבוע מהמזיק לסלק את נזקו⁸⁶.

בין הדוגמאות שהובאו לנזקים קשים אלו הוא נזק של ריח חזק וקשה⁸⁷, ונזק תדירי של עשן⁸⁸.

ועל דרך זה כל דבר שידוע שאין הניזק המערער יכול לסבלו, אפילו אם שאר בני אדם סובלים דבר זה - אין למזיק חזקה בנזק זה⁸⁹.

מט. אדם חולה או בעל רגישות מיוחדת שאינו יכול לסבול היזק של רעש, נחשב הרעש כהיזק גדול ולא תועיל לגביו חזקה⁹⁰.

נ. אם מחל הניזק למזיק בפירוש על נזקים אלו ועשו קנין על כך - אינו יכול לחזור בו⁹¹.

נזקי אינסטלציה

נא. חיוב תיקון צינורות האינסטלציה והריצפה של הדירה העליונה הגורמים רטיבות בדירה התחתונה חל על בעלי הדירה העליונה⁹².

נב. אך קלקולי צביעה ועובש הן בקירות הבית עצמו והן בארונות הסמוכים שנוצרו מחמת הרטיבות, אם קלקולים אלו החלו להיווצר לפני שידע בעל הדירה העליונה

86 שו"ע חו"מ סי' קנה סל"ו.

87 ראה פרטי דין נזקי ריח לעיל סעיף כז.

88 ראה פרטי דין נזקי עשן לעיל סעיף כג.

89 שו"ע חו"מ סי' קנה סל"ט וסמ"א. וכתבו הפוסקים שחובת ההוכחה היא על הניזק. ראה בהגהות הגר"א שם אות קיט.

90 ראה לעיל סעיף י, שגם לדעת הרמ"א יכול החולה להתנגד לכל רעש שמזיק לו, גם כאשר הוא נובע משימוש של השכן בביתו. ובנתיבות המשפט סי' קנו סק"ז מבואר שנחשב נזק גדול כמו קוטרא.

91 שו"ע חו"מ סי' קנה סל"ו.

92 ראה משכן שלום ס"ב סקכ"ה ועמק המשפט ח"ג סכ"ז, שבכל מקרה חיוב תיקון הדבר הגורם את הנזק הוא על העליון, כיוון שהנזק הוא בצינורותיו וללא תיקון זה אין זה שימוש סביר במים שברשותו. וכן הורו דיינים נוספים, ושמענו שכך פשט המנהג.

ועל פי זה, גם במקרה של פיצוץ שנעשה בצינורות דירתו שלא בפשעתו, מוטל עליו החיוב לתקן את צינורותיו כדי שלא יזיק מימיו.

אך להעיר שמעיקר הדין יש מקום לבדוק כל מקרה לגופו, וכמבואר בשו"ע (סקנ"ה ס"ד וס"כ ובנו"כ) כמה תנאים מתי נחשב כ"גירי דיליה" במצב של נזילת מים מהעליון לתחתון.

וראה באמרי יעקב חו"מ סי' ח סט"ו ביאורים ד"ה אין המים, שאם המזילה אינה באופן שמיד בשעת פתיחת המים בקומה העליונה יורדים מיד לדירה שלמטה, יש לפטור את העליון במקרים הבאים: א. אם הקלקול בצנרת הוא קטן ולא ברור שהמים ירדו לתחתון, ויתכן שיספגו ברצפה העליונה, כך שאין הנזק לתחתון ודאי ותדיר. ב. אם אפשר לתקן את הנזק בהוצאה מועטת. אך סיים וכתב שם, שכל זאת הוא מעיקר הדין, אך אם המנהג הוא לחייב את העליון תמיד, הרי שכך יש לנהוג, שהרי בדברים אלו המנהג המקובל הוא יסוד גדול בהוראה ועל פיו יש לנהוג למעשה.

מהרטיבות - הוא פטור⁹³; אך כל מה שנוצר לאחר שידע על הקלקול הנובע מפתירת ברז מים שזרימתם היא המתחילה את הנזק לשכן, והתירשל והתמהמה בתיקון - הוא חייב⁹⁴.

נג. לאור זאת, עם היוודע דבר הקלקול לבעל הדירה העליונה, עליו לסגור את המים בביתו עד לתיקון התקלה⁹⁵.

נד. הדין הנ"ל נכון גם לגבי קלקול בצינור מים השייך לרכוש המשותף, שחובת כל השכנים לתקנו⁹⁶.

נה. במקרה שנוצרה רטיבות בדירה התחתונה ממי גשמים המחלחלים ממרפסת הדירה שמעליה - חייב בעל המרפסת לאטום את המרפסת⁹⁷. אלא אם כן מדובר בגשם חזק מעבר לרגיל.

נו. מים שנשפכים משטיפת רצפה על מרפסת, גינה או חצר של אחד השכנים, יכול השכן לעכבו מלשפוך שם את המים⁹⁸.

ואם המים נשפכו ישירות על חפצים הנמצאים בחצר השכן והזיקו להם - חייב השופך על הנזק שנגרם⁹⁹.

ואם נשפכו על קרקעית החצר, ואדם החליק במים וניזוק בגופו - חייב השופך¹⁰⁰, אבל אם הזיקו לבגדיו - פטור¹⁰¹.

93 שהרי מה היה לו לעשות, והרי הוא כאנוס. וכן כתב במשפט צדק נ"ש סימן י"ד סנ"ב וסנ"ג סקע"ח.

94 שהמים הם לכה"פ כממונו המזיק וחייב. ראה באריכות משפט צדק נ"ש סי"ד. פתחי חושן נזיקין פ"ג הערה יג. עמק המשפט ח"ג סכ"ח. הישר והטוב ח"ד עמ' פח.

ובשו"ת שבת הלוי ח"ט שו"י כתב, שגם במקרה שהמים הזיקו על ידו באופן של גרמא בלבד חייב לשלם כדי לצאת ידי שמים.

ולהעיר משו"ע אדמו"ר הזקן ריש הלכות נזקי ממון ש"כל הגורם נזק לחבירו אפילו בענין שפטור מדיני אדם - חייב בדיני שמים". וראה מנחת פיתים סי' שפו ס"ג. וראה שם סי' תיח סט"ז. וראה כתב סופר חו"מ סכ"ד שי"א שגם בשוגג חייב לצאת ידי שמים. ובמשפט המזיק ח"א פט"ו הערה טז נסתפק גם בנוגע לאנוס.

ועל פי זה, מן הראוי להחמיר ולשלם לשכן הניזוק מחמת בעיית צנרת בדירת העליון, אף במקום שעל פי שורת הדין ניתן לחפש פטור לכך בדיני אדם. ומלבד החיוב מצד דיני שמים, הרי שהנהגה זו בוודאי תועיל לשמור על יחסי שכנות טובים והגונים.

95 ראה שו"ע סי' קנה ס"כ.

וזאת גם אם מדובר בתוך שנות האחריות של הקבלן ועליו חלה חובת התיקון. ראה משכן שלום שם.

96 משכן שלום שם.

97 כך הוא המנהג, שבעל המרפסת מתקן את הקלקול שבשטחו. וראה משכן שלום ס"ב סק"ז. וראה עד"ז להלן סעיף פט בנוגע לגג מוצמד.

98 ראה שו"ע חו"מ סי' קנה ס"ד.

99 כדיו אדם המזיק. ראש שו"ע חו"מ סי' שפד ס"א. וראה משפט צדק נ"ש סי' י"ד סי"ז וס"ד.

100 מדיו בור. ראה שו"ע חו"מ סי' תיב.

101 שהרי התורה פטרה על נזק שנגרם לכלים מתקלת הבור.

נטיעת עץ העלול להפריע לשכנים

נז. מותר לאדם לנטוע עץ בחצירו הפרטית, אפילו על יד הגדר המפרידה בין חצירו לחצר שכנו, גם אם בטוח הדבר שבמשך הזמן יבואו שורשים לחצר חבירו ויפריעו לו¹⁰².

נח. אם גדלו השורשים ונכנסו לרשות השכן ומפריעים לו - מותר לשכן לקצוץ את השורשים המפריעים לו גם ללא רשות בעל העץ, אך אין לו לקצוץ את החלקים שעדיין אינם מפריעים לו¹⁰³.

קציצה זו תיעשה על חשבוננו של השכן הניזוק¹⁰⁴.

נט. עצים שגדלו בחצר וענפיהם התפשטו ונטו לתוך חצר השכן - מותר לשכן לקצוץ את הענפים המפריעים לו גם ללא רשות בעל העץ, אך אין לו לקצוץ את החלקים שעדיין אינם מפריעים לו¹⁰⁵.

הקציצה תיעשה על חשבוננו של השכן הניזוק¹⁰⁶.

ו. דבר זה מותר גם אם מדובר על עץ פירות¹⁰⁷, אך בנוגע לאופן הקציצה ראה בהערה¹⁰⁸.

א. מותר לנטוע אילן קטן שכעת אינו מפריע כלל לשכן בחצר הסמוכה, אף

102 שו"ע חו"מ סי' קנה סל"ב. וראה ביאור טעמו של דין זה בנתיבות המשפט שם סקי"ח, ושם נתבאר יסוד גדול בדיני נזקי שכנים. הובא בקצרה לעיל סעיף ג.

103 ראה שו"ע חו"מ שם ס"ל.

104 כן משמע בשו"ע שם. וראה משפטי התורה ח"ב סי' סא.

105 ראה שו"ע חו"מ שם סכ"ח. שם סכ"ו.

106 כן משמע בשו"ע שם. וראה משפטי התורה ח"ב סי' סא.

107 ולעניין הבעלות על הפירות - בחלקת יעקב חו"מ סי' יא אות ט כתב, שהפירות שייכים לבעל העץ ולא לשכן שהענפים נוטים לחצירו. אבל אם נטעו העץ בדיוק בגבול בין שתי החצרות, יחלקו השכנים בפירות. ראה שו"ע סי' קנה, כט בנתיבות המשפט שם ביאורים סקט"ו. וכן פסק באגרות משה חו"מ ח"א סי' עג.

ובחלקת יעקב שם הביא שיש אומרים שאם התרצה השכן שיגדל האילן וינטו הענפים אל חצר שכנו - יחלקו שניהם בפירות. ומסיק שם, שאולי משום ועשית הישר והטוב יש לפשר ביניהם.

108 יש מחלוקת ראשונים האם מותר לקצוץ אילן מאכל כאשר הוא מזיק לשכן, או שיש כאן איסור משום "לא תשחית עצה" וגם משום סכנה. בשו"ע אדמו"ר הזקן הלכות שמירת גוף ונפש ובל תשחית סעיפים טו-טז מבואר שמותר.

אך בכל זאת כתבו באחרונים שמחמת חומר הדבר טוב יותר שהעקירה תהיה ע"י גוי. ויש שהוסיפו שימכרו קודם את האילן לגוי בכסף ובשטר, ובאם הדבר אפשרי יש לנטוע את העץ במקום אחר. ולמעשה יש לשאול מורה הרואה.

ולגבי קציצת הענפים של העץ נחלקו האחרונים אם יש בזה הלאו דבל תשחית או לא (ראה דרכי תשובה שם). ויש שכתבו שגם בזה יקצצו על ידי גוי.

ראה בכ"ז פתחי תשובה שם שמתיר כיוון שרק דרך השחתה אסור. שו"ת חוות יאיר סי' קצה. דרכי תשובה יו"ד סי' קטז. ספר שמירת הגוף והנפש סי' רנ אות ח. וראה אגרות קודש ח"ז אגרת בק"ג.

שבעתיד ענפיו עלולים להפריע בהאפלה וכיו"ב¹⁰⁹.

ב. אך אין לנטוע אילן גדול ועבה שעצם העמדתו במקומו גורמת להאפלה משמעותית ברשות חבירו¹¹⁰, כיוון שנחשב כמוזיק בעצם נטיעת האילן. ואם נטע - עליו לקוצצו או להעבירו¹¹¹.

ג. עץ הנוטה לרשות הרבים ומפריע להליכה או לנהיגה במקום והרשות המקומית (עירייה, מועצה, ועד וכיו"ב) אינם מסלקים זאת - ראוי ונכון שבעל האילן יקוץ את הענפים הנוטים לרשות הרבים על חשבונו¹¹².

ד. אם האילן יוצא מחצר שהיא רכוש המשותף, האחריות על קציצת הענפים מוטלת על ועד הבית.

במקרה שאין ועד בית מסודר - כל אחד מהדיירים אחראי על כך ועליו למנוע את הנוק שעושה האילן לציבור¹¹³.

ה. אם בעלי האילן לא קוצצים את הענפים המפריעים, רשאים בני רשות הרבים לעשות זאת¹¹⁴.

פתיחת עסק בדירה הפרטית

ו. אסור לפתוח חנות או משרד¹¹⁵ בתוך בנין מגורים ללא הסכמת כל השכנים, כיוון שהדבר מרבה את הדרך ליוצאים ולנכנסים לבנין¹¹⁶. וגם שכן אחד יכול להתנגד ולמנוע זאת¹¹⁷.

109 כן כתב בדרכי משפט פ"ז ס"ו (ע"פ הדין שנתבאר לעיל בנוגע לשורשים).

110 על פי התנאים שנתבארו בסעיף לו ואילך.

111 כן יש ללמוד מהמבואר בפתחי תשובה חו"מ סי' קנד סק"א בשם השבות יעקב ח"א סי' קנט. וראה דרכי משפט שם.

112 כן כתבו כמה פוסקים, על פי דברי הגמ' בב"ב ס, א שרב ינאי חייב בעל אילן לקצוץ את ענפיו כאשר הם הזיקו לבני רשות הרבים. ראה משפטי התורה ח"ב סי' סא הערה 2. פתחי חושן נזיקין פ"ח הערה צד. אמרי יעקב סי' ח ס"ח בביאורים ד"ה שלא. אך יש שהעירו מדברי המאירי בסוגיא שם, שדבר זה אינו אלא ממידת חסידות.

113 ראה משפטי התורה שם.

114 בפתחי חושן שם פירש כך את לשון השו"ע חו"מ סי' קנה סכ"ז.

115 ואין הבדל האם מדובר במשהו עיסקי לשם ריווח או דבר הנעשה בהתנדבות. אך בנוגע לדבר מצווה - ראה להלן סעיף עה ואילך.

116 שו"ע חו"מ קנו ס"א. ואם כבר יש בחצר זו חנות אחרת, עדיין יכולים השותפים האחרים להתנגד לפתיחת חנות חדשה. רמ"א שם ס"ה. אר יש חולקים ע"כ - ראה ש"ר שם סה"ד.

117 שו"ע שם.

וגם הסכמת ועד הבית לא תועיל לכך, ואין בסמכותם לקפח את היחיד ולגרם לו נזק. ראה עמק המשפט ח"ג עמ' שפה.

ההתנגדות יכולה להיות מכל אחת מהטענות הבאות או כיו"ב: רעש או היזק ראייה מלקוחות שיעברו ליד חלונות השכנים, צפיפות בחדר המדרגות והמעלית, בלאי ושחיקת המעלית, לכלוך בחדר המדרגות.

כל טענות אלה, אף אם הן אינן היזק ממון ממש והן אינן מועילות כנגד השכן עצמו כאשר הוא משתמש באופן סביר ברכוש המשותף, מכל מקום במצב של תוספת דיירים, יכולים הדיירים להתנגד כיוון שהשתתפותם בבנין הייתה על דעת כן שלא יזיקו כלל באופן זה¹¹⁸.

זו. גם אם החנות או העסק פעלו בתוך הבנין משך תקופה ארוכה, יכול כל אחד מהשכנים לטעון ולומר שעד עכשיו יכול היה לסבול את הנזק ומכאן ולהבא אינו יכול¹¹⁹. אך אם מחל על כך במפורש ועשו קנין על כך - אינו יכול לחזור בו¹²⁰.

ח. כמו כן כאשר הקבלן שבנה את הבנין התנה עם הקונים מראש שישולבו בה חנויות או חדרי משרדים, או שהתב"ע מאפשרת דבר זה כחלק מתכנית הבנייה המקורית - השכנים אינם יכולים לעכב זאת¹²¹.

טו. מכירה חד-פעמית שרוצה אחד השכנים לערוך בביתו - אי אפשר לעכב. אף שעל ידי כך יש ריבוי נכנסים ויוצאים¹²².

י. כמו כן אי אפשר לעכב על עריכת חוגים פרטיים לתלמידים בדירה הפרטית¹²³.

יא. פתיחת עסק קטן שאינו גורם לריבוי משמעותי של הנכנסים והיוצאים מותרת¹²⁴. אך מכירה קבועה עם לקוחות רבים, דינה כחנות ומצריכה את הסכמת השכנים.

ואם יש מחלוקת בין בעל העסק לשכנים האם יש בכך ריבוי משמעותי יפנו לבית

118 משפט צדק נ"ש סכ"ה ס"ד.

119 שו"ע שם ס"ד. הגהת רעק"א לש"ך שם סק"ב.

120 ראה שו"ע חו"מ סי' קנה סל"ו.

121 שהרי על דעת כן קנו את דירתם בבנין זה.

122 בעמק המשפט ח"ג עמ' עדר התיר, ודימה זאת לדין הכנסת אורחים ארעית שלכו"ע מותר. ראה להלן הערה 221.

ויש להוסיף, שמכירות מעין אלו דרכם לעשותם רק בבית הפרטי ויש לדמות זאת לנידון המבואר בחתם סופר חו"מ סי' צב בשם הרלב"ח (הובא בפתחי תשובה חו"מ שם סק"א), שדבר שאי אפשר לעשותו מחוץ לבית - אי אפשר לעכב.

123 כך דרך העולם לעשות חוגים אלו בתוך הבית הפרטי ולא במקום המיוחד לכך, והיו כנידון ההערה הקודמת.

ובספר משפטי החושן עמ' רלט הביאו טעם נוסף להיתר דבר זה משיטת הרמ"ה (הובא בטור סי' קנו סי"ו) שאיסור פתיחת חנות משום נכנסים ויוצאים הוא רק במצב שאין הגבלה במספר הנכנסים, אבל אם זה מוגבל - הדבר מותר. לכן יש להתיר חוג המוגבל למספר תלמידים מצומצם.

124 ראה משפט צדק סכ"ה סי"א. והיינו בעסק כזה שזמני הגעת הלקוחות אינם תדירים, ולכן אינו נחשב מזיק. וראה דרכי משה סי' קנו סק"ג. סמ"ע סי' קנד סק"ז.

דין צדק.

עב. כאשר דייר רוצה לפתוח חנות או עסק בדירתו הפרטית שבבנין עם כניסה ישירה מהרחוב, באופן שהנכנסים והיוצאים אינם עוברים כלל בחצר ובחדר המדרגות ואין זה מזיק כלל לרכוש המשותף - הדבר מותר ואין בידי השכנים לעכבו¹²⁵.

עג. היכולת של שכנים למנוע ריבוי נכנסים ויוצאים, הוא דווקא בשכנים השותפים יחד בחצר משותפת; אך שכנים ברחוב אחד שאינם שותפים בחצר אחת - אינם יכולים לעכב כלל פתיחת חנות בבית פרטי בשכנותם, כל עוד אינם שותפים בחצר החנות עצמה¹²⁶.

אלא אם כן מדובר בעסק הגורם נזק משמעותי מאוד לדיירי הרחוב, ומונע מהם באופן מוחשי את השימוש הסביר בו¹²⁷, או שהוא משנה באופן מהותי את אופי השכונה מכפי שהיה ייעודה מלכתחילה¹²⁸.

עד. חשוב לציין, שגם שכן שמעיקר הדין ביכולתו להתנגד לקיומו של העסק שרוצה שכנו לפתוח - רצוי מאוד שיפנה תחילה לשכנו הרוצה לפתוח את העסק בניסיון למצוא פתרון הולם למניעת הנזק או צמצומו לשעות או היקף שלא יפריעו, על מנת לאפשר לשכן לעסוק לפרנסתו בכבוד. דבר זה מביא תועלת לשני הצדדים.

תלמוד תורה, גן, פעוטון, בדירה הפרטית

עה. מותר ללמוד תורה עם ילדים בדירה הפרטית, ואין ביד השכנים לעכב ולומר "אין אנו יכולים לישן מקול התינוקות של בית רבן"¹²⁹. אך ראוי לעשות כל מאמץ

125 משפט צדק נ"ש סכ"ה. וראה שו"ע סי' קנד ס"א ובנו"כ שם.

126 אך יש לציין, שלפי שיטת המחבר בשו"ע שם ס"א, במבוי שאינו מפולש, והיינו כעין רחוב קטן עם כניסה מצידו האחד בלבד, יכולים השכנים למנוע פתיחת חנות ברחוב. אך לדעת הרמ"א אינם יכולים.

127 כגון, עסק הגורם צפיפות קשה במעברים ועומס גדול בחניות וכיו"ב. והדבר תלוי בראות עיני הדיינים. ראה משפט צדק נ"ש ס"כ ס"ח ואילך. וראה לעיל הערה 40 בנוגע לאולם שמחות.

128 ראה להלן סעיף קלד.

129 שו"ע שם ס"ג.

ובשו"ת שלמת חיים אה"ע סי' תנד כתב, שגם בית ספר לבנות שבו לומדים תורה בכלל דין זה. וכן כתבו כל הפוסקים הלכה למעשה.

אך במקום של נזק גדול מאוד לשכנים מפתיחת 'חדר' בבנין משותף, והיינו שהשימוש ברכוש המשותף חורג לגמרי מהמקובל והשכנים ניזוקים בנזק ממשי, וכן במצב שדבר זה גורם לירידת ערך משמעותית של הדירות בבנין - סוברים כמה מגדולי הפוסקים שביכולת השכנים לעכב על כך.

וסמכו דבריהם על דברי הלבוש, הובא בפתחי תשובה סק"ב, שיש מצבים ש"אין דעת רוב העולם סובלתו ועל דעת זה לא נשתתף עמו". ראה משכן שלום עמ' תצ. פסקי דין ירושלים ח"א עמ רו. ח"ח עמ' פט. וראה גם בשו"ת שבט הלוי ח"ט שש"א אות ז.

ובמקרה של חילוקי דעות בזה - יש לפנות לבית דין צדק לבירור העניין.

כדי להקל על השכנים¹³⁰.

עו. על פי יסוד זה, פסקו גדולי הדיינים שגם גן ילדים שבו מלמדים ילדים קטנים (גיל שנתיים-ארבע) דברי תורה ומחנכים אותם למצוות - אין השכנים יכולים לעכב מפתחתו בבנין מגורים¹³¹.

אך כאמור, יש לעשות כל מאמץ להקל על השכנים ולמנוע רעש¹³², ובפרט בשעות המנוחה המקובלות.

בנוסף לכך, בעל הדירה המלמד את הילדים יקבל על עצמו לשלם את כל ההוצאות הנוספות ברכוש המשותף שיבואו כתוצאה מפתחת הגן.

עז. כשם שהדברים אמורים לגבי לימוד תורה עם תשב"ר, כך גם בנוגע לכל דבר מצווה, כגון: חלוקת מצרכים לזקקים, מרכז להוראת הלכה, בית לסופרי סת"ם¹³³, גמ"ח תרופות וכיו"ב - אין השכנים יכולים לעכב את פתיחתם בדירה בבנין המשותף¹³⁴.

עח. פתיחת משפחתון עבור ילדים קטנים ממש (גיל שלושה חודשים ומעלה), יש מקום להתיר, כל עוד אין זה מעבר לחמש-שש תינוקות¹³⁵.

עט. פתיחת בית כנסת בתוך דירה בבנין המשותף במקום שאין בסביבה הקרובה ממש בית כנסת¹³⁶ - אין השכנים יכולים מעכב בטענת ריבוי הנכנסים והיוצאים,

130 אם יש שכן חולה בבנין, יש מקום להימנע מללמד ילדים במקרה שזה מפריע לבריאותו באופן ממש. וראה לעיל בהערה הקודמת, שיש מצבים שבהם אומרים ש"על דעת כן לא נשתתף עמו". וראה גם שו"ת שבט הלוי ח"ז סי' רכד.

131 ראה בעניין זה באריכות בשו"ת שמע שלמה חו"מ סי' ה-ז. נופת צופים חו"מ סי' קצא. ראה ספקי דין ירושלים ח"ד עמ' קיד.

132 כגון, לעשות בידוד טוב בין דירת הגן לשאר הדירות. ואם הגן נמצא בקומה העליונה יש להניח שטיח עבה במקום המשחק של הילדים. כמו כן יש לוודא שהורי הילדים לא ישאירו עגלות בחדר המדרגות באופן שיפריע לשאר הדיירים, ובשעות העומס אין להשתמש במעלית לצורך הגן.

ובמקרה של רעש חריג של בכיות או ריח חזק, יש מקום לטענת השכנים למנוע זאת.

133 ראה סמ"ע חו"מ סי' קנו סק"ד.

134 שו"ע שם סי' ג. אך גם כאן ההיתר הוא כל עוד לא מדובר על ריבוי בני אדם המגיעים בתדירות לדירה ואין נגרם נזק משמעותי לשכנים. וראה לעיל הערה 129.

135 הטעם לכך הוא, כיוון שדבר זה מקובל לעשותו במתכונת מצומצמת זו דווקא בבתיים הפרטיים, וגם מצד חוקי המדינה יש היתרים מיוחדים לכך, עד שיש שכונות באזורים צפופים המתוכננות מלכתחילה באופן שהמשפחתונים יהיו בבנייני מגורים. והדבר דומה לנידון המבואר ברלב"ח שהובא לעיל הערה 122. וראה שו"ת שמע שלמה שם.

יש להעיר משיחת הרבי (ב' דר"ח אייר תשל"ו) בה נתבאר הפסוק "מפי עוללים ויונקים יסדת עוז" בקשר לתינוקות ויונקים ממש. ונקודת הדברים היא, שכאשר משמיעים לתינוק קטן דברי תורה ומראים לו מראות של ענייני תורה כמו א-ב וכיו"ב, הרי זה נחקק ופועל בנשמתו לכל חייו, ו"מפי... יונקים" זה, הוא ה"עוז" וה"יסוד" של התורה.

ועל פי זה, אולי יש לומר שבמשפחתון המדגיש במיוחד עניינים אלה יש מעין העניין של דבר מצווה.

136 הטעם לכך שלצורך מצווה אין השכנים יכולים לעכב הוא, מפני החיוב המוטל על הציבור לקיים מצווה.

שהרי זה גם כן בכלל דבר מצווה. אבל אם רוצים לעכב זאת מחמת האיסור לישון מעל בית כנסת¹³⁷ - יכולים לעכבו¹³⁸.

פ. רופא העוסק בהצלת נפשות יכול לקבל אנשים בדירה הפרטית, כיוון שנחשב גם כן לדבר מצווה¹³⁹. אבל אין לפתוח מרפאה של ממש הכוללת כמה רופאים בדירה פרטית, כיוון שהדבר יוצר המולה גדולה ונחשב כשימוש בלתי סביר בדירה¹⁴⁰.

פא. ההיתר של "צורך מצווה" הוא רק כאשר גוף השימוש של הרבים הוא בדירה הפרטית, אלא ששימוש זה מרבה נכנסים ויוצאים בחצר המשותפת; אך אין היתר להשתמש ברכוש המשותף עצמו לצורך מצווה. לכן אין לפתוח בית כנסת או גמ"ח במחסן או מקלט של בנין משותף ללא הסכמת כל הדיירים¹⁴¹.

פב. כל הדינים שנתבארו לעיל נכונים הן כלפי בעל הדירה עצמה, והן כלפי השוכר ששכר את הדירה¹⁴².

חובות הדיירים בבנין משותף

פג. כל הדברים הנחשבים כ"צורך גדול" או דברים "שנהגו בני המדינה לעשותם"¹⁴³ בבנין המשותף - חייבים כל הדיירים להשתתף בעלותם.

לכן, קניית מזוזות¹⁴⁴, ניקיון חדר המדרגות, חשמל, תאורה, סיוד חדר המדרגות

לכן, אם כבר קיים באזור בית כנסת בנוסח תפילה זה היכול לשמש את הציבור - אין לחייב את השכנים לסבול טורח הנכנסים והיוצאים. וראה חתם סופר חו"מ סי' צ"ב וז"ל: "עד כאן לא קאמרי אלא בביטול מצוה דאם לא ילמדו יתבטלו".

ועל דרך זה בנוגע לשאר צרכי מצווה, שאם יש באזור קרוב מוסד העוסק בתחום זה ואין צורך אמיתי לפתוח מוסד נוסף בבנין מגורים - אין לעשות זאת ללא הסכמת השכנים. והדבר תלוי בראות עיני הדיינים. ראה משפט צדק סכ"ד סל"ח.

137 הט"ז באו"ח סי' קנא סק"ד כתב שיש בכך משום סכנה. וראה גם מג"א שם סק"ח. שו"ת אבני נזר או"ח סי' לב. שו"ח שבט הלוי ח"א סי' כז. ועוד.

138 כיוון שההיתר לכל דבר מצווה אינו מועיל במצב שהדבר מונע מאחד השכנים את עצם ההשתמשות שלו בדירתו. וראה משפטי החושן עמ' רמו.

139 ראה חידושי חתם סופר לב"ב כ, ב. וראה ט"ז חו"מ ריש סי' קנו. והאריכו בזה כו"כ מגדולי הפוסקים. ולמעשה, כתבנו כהכרעה המקובלת בזה בין פוסקי זמנינו. וראה גם שו"ת שבט הלוי ח"ט רצט.

140 ראה משכן שלום עמ' תצד.

בנוסף, חניית רכבם של הבאים למרפאה (או כל עסק אחר כיו"ב) עלולה לגרום לבעיית חניה עבור דיירי הבנין, ומסיבה זו עצמה יכולים הדיירים למנוע את פתיחת המרפאה.

141 ראה עמק המשפט ח"ג סי' סב. מנחת צבי סי' ב סט"ו.

142 ראה גם שו"ע חו"מ ריש סי' קנו.

143 כן הוא לשון השו"ע חו"מ ריש סי' קסא. וכתבו פוסקי זמנינו, שבדברים אלו הולכים אחר המנהג בשכונה ובאזור שאודותיו מדובר. וראה כנסת הגדולה חו"מ סי' קנז הגה"ט כה: "אותה שכונה או אנשים כמוהם".

144 בנוגע לחיוב מזוזה בחדרי מדרגות, ראה חובת הדר עמ' מד. שו"ת משנה הלכות ח"ו סי' קפח. ועוד. וכיוון שזהו דבר מצווה, יש כח ביד חלק מהדיירים לחייב בזה את כולם.

יש לציין, שלעיתים ישנו פתח החייב במזוזה בכל אחת מהקומות, והוא מיועד בעיקר עבור דיירי אותה קומה.

בעת הצורך¹⁴⁵, גינון לגינה קיימת, תחזוקת מקלט, אחזקת מעלית, פחי אשפה משותפים וכל כיו"ב - הוא חובת כל הדיירים לשאת בתשלום דברים אלו בשווה¹⁴⁶.

פד. דבר שאינו "צורך גדול" ואין מנהג כל הבניינים לעשותו, ורוצים חלק מהדיירים לעשותו¹⁴⁷ - אי אפשר לחייב¹⁴⁸ את המיעוט להשתתף בהוצאות עשייתם¹⁴⁹.

פה. אמנם, כאשר קונים דירות מהקבלן שבנה את הבנין המשותף ועשה בו דברים שלא נהוג באותו מקום לעשותם אך בעלי הדירות לא גילו התנגדות לכך - יכולים הדיירים לחייב זה את זה לתקן דברים אלו במקרה של קלקול, כיוון שעל דעת כן השתתפו בשעת כניסתם לגור בבנין.

פו. הוצאות המעלית ישלמו כל הדיירים, כולל דיירי הקומה הראשונה המשתמשים בה פחות מדיירי הקומות העליונות¹⁵⁰. אך דיירי קומת קרקע שאינם משתמשים בה כלל - פטורים מהוצאות המעלית¹⁵¹.

אך במקום שהונהג שגם דיירי קומת הקרקע משתתפים בהוצאה זו - כך יש לנהוג. וגם דייר חדש הקונה דירה בקומת הקרקע על דעת כן קנה וחייב להשתתף בהוצאות המעלית.

פז. אם אירע קלקול במערכת הביוב, בחשמל, בצנרת של הרכוש המשותף - כל הדיירים משתתפים בעלות תיקון הקלקול, גם אם הקלקול מונע את השימוש לחלק מהדיירים בלבד.

אך אם הקלקול הוא בצינור שמלכתחילה נועד לחלק מהדירות בלבד, תיקונו נעשה על חשבון בעלי אותם הדירות לבדם¹⁵².

ובמקרה זה, חובת המזוזה היא על דיירי אותה קומה בלבד. ראה פתחי מזוזות ס"י רפו ס"ד. וכן בעל דירה שאינו מתגורר בה - אינו חייב בהתקנת המזוזות בבנין, כיוון שמזוזה היא חובת הדר.

145 כן כתבו הרבה פוסקים, שבזמנינו זהו חלק מ"צורך גדול" וכך הוא המנהג (בשונה מזמן המשנה - ראה שו"ע ס"י קסא שם). אך את מועדי הסיווד יש לקבוע בהסכמת כל הדיירים. ואם קיים מנהג - יש לנהוג על פיו.

146 ואפילו אם דייר אחד בלבד מבקש את ביצוע אחד מדברים אלו - מחוייבים כולם להשתתף בכך. ראה רמ"א ריש ס"י קסג.

147 כגון חצר שאין בה גינה ורוצים חלק מהדיירים לטעת כעת גינה; או עשיית סככה לחניות (במקום שאין מנהג קבוע בדברים אלו).

148 ראה שו"ע ס"י קסא שם.

149 אך מאידך, אין בכוח המיעוט להתנגד ולמנוע את עשיית הדבר מאלו הרוצים לעשות זאת על חשבונם, אלא אם כן הדבר גורם לו נזק.

ואם דייר התנגד בתחילה ואחר כך שב וגילה דעתו שנהנה מהשקעה זו וחפץ להשתמש בה - חייב לשלם את חלקו לדיירים האחרים. ראה שו"ע ס"י קסא ס"א.

יש להעיר, שכאשר מדובר במנהג גרוע שאינו תואם את ההלכה, כגון דבר שיש בו משום פריצת גדרי הצניעות וכיו"ב, אפילו אם הונהג בעיר מנהג זה, יכול גם דייר יחיד יכול להתנגד וחייבים לשמוע לדבריו, שאין למנהג כזה כל תוקף של מנהג. ראה סמ"ע ס"י קסא סק"ז.

150 עמק המשפט ח"ג עמ' ססה. וראה שו"ת חתם סופר או"ח ס"י קצג.

151 שו"ת משכנות ישראל ס"י ז' סק"ח. אך אם יש קומת ניוון או מחסנים תת קרקעית, גם דיירי קומת הקרקע חייבים לשלם.

152 וכגון בבנין שהצנרת שהותקנה בו חולקה מראש לשני קווים, קו נפרד לדירות שבצד ימין וקו נפרד

פח. זיפות ואיטום הגג המשותף בעת הצורך נעשה על חשבון כל הדיירים, אף שהצורך בתיקון זה נדרש בעיקר עבור הדירות העליונות הניזוקות מהמים באופן ישיר¹⁵³.

פט. אם יש בעלי דירות שלהם בעלות ושימוש פרטי על חלק מהגג, עליהם מוטלות הוצאות הזיפות של החלק השייך להם¹⁵⁴.

ועד בית

צ. יכולים כל הדיירים לבחור באסיפת כולם¹⁵⁵ ועד בית ולקבוע תקנון על פיו יתנהלו ענייני הרכוש המשותף¹⁵⁶. לועד הבית הנבחר יש סמכות לגבות הכספים מהדיירים ולהוציאם עבור כל הדברים שהם "צורך גדול" או שהמנהג לעשותם, או שהם חלק מתקנון הבניין¹⁵⁷.

צא. כאמור לעיל, ההוצאות ל"צורך גדול" ומנהג המדינה הן חובת כל הדיירים, ומעיקר הדין בית דין יורד לנכסי המסרב לשלם¹⁵⁸. לכן, בסמכות ועד הבית לפנות לבית דין לשם גביית התשלום, ובאם יש צורך ניתן אף לבקש מביה"ד היתר בכתב לפנות לרשויות הממונות על אכיפת תשלומים אלו.

צב. התשלום השוטף לועד הבית מתחלק בין כל הדירות בשווה ואין זה תלוי בשטח הדירה¹⁵⁹, אלא אם כן קבוע בתקנון הבנין אחרת¹⁶⁰.

צג. בעל דירה בבנין שהוסיף יחידת דיור על הגג או על הקרקע - אם גודל הדירה דומה (פחות או יותר) לגודל שאר הדירות - יש לחייב את דיירה בתשלום ועד בית

לדירות שבצד שמאל, אזי רק הדירות שמחוברות לאותו צד מחויבות בתשלום תיקון קו צנרת זה. ראה הישר והטוב ח"ד עמ' עב.

וראה שם, שבמקרה של נזילה מצינור הכניסה של המים הדבר תלוי: אם הנזילה אירעה לאחר השעון הפרטי - אותו דייר משלם את התיקון; אך לפני השעון הפרטי - כולם משלמים את התיקון.

153 הישר והטוב ח"ד עמ' עג. וראה פתחי חושן נזיקין פט"ו סקפ"ד.

154 הישר והטוב שם.

155 יש לציין, שתוקף החלטת אסיפת הדיירים הוא רק כאשר כולם התאספו ונשאו ונתנו בעניין והוחלט ע"פ הרוב, ואין מספיק לכך אסיפת רוב הדיירים. ראה שו"ת מהרשד"ם י"ד ספ"ב. אך אם פורסם מראש דבר האסיפה, מקומה ושעתה וחלק מהדיירים לא הגיעו, יכולים הרוב להחליט והדבר מחייב את כולם. ראה שו"ת חתם סופר חו"מ סקט"ז (ד"הו כמוסר כוחו לאותן שבאו לאסיפת הקהל").

156 ראה הגהות מיימוניות ספר קנין סי' כז. רמ"א חו"מ סי' קסג ס"א.

157 אך אין בסמכות הועד להחליט מהו "צורך גדול" (כגון, אם עולה השאלה הם יש צורך בעשיית דלת לחדר המדרגות וכיו"ב), ולשם כך נדרשת אסיפת כל הדיירים וכל אחד יאמר דעתו ויחליטו על פי רוב. והמיעוט מחויבים לקיים את החלטת הרוב. ראה רמ"א חו"מ סי' קסג ס"א. פתחי תשובה שם סק"א.

158 ראה שו"ע סי' קסא ס"ד. נתיבות המשפט שם סק"ד.

159 כך פשט המנהג. וראה הישר והטוב ח"ד עמ' סה. ולהעיר מדברי הרמ"א חו"מ סי' קסג סוס"ג, שבענייני חלוקת המיסים הולכים אחר המנהג הקבוע בעיר.

160 גם לגבי תשלום עבור צביעה ברכוש המשותף וכיו"ב, פשט המנהג שמשלמים כל בעלי הדירות בשווה.

כרגיל; אך אם היא קטנה באופן משמעותי משאר הדירות - יש מקום לחשב זאת על פי הגודל או להתפשר על סכום נמוך מהרגיל במידה סבירה¹⁶¹.

צד. דייר שנסע מביתו לתקופה ארוכה של יותר מחודש וטוען שאינו רוצה להשתתף בהוצאות הניקיון והתחזוקה השוטפת כיוון שאינו נהנה מכך - מעיקר הדין הוא פטור מהוצאות אלו¹⁶² וחייב רק בהוצאות הקשורות לשמירת הרכוש המשותף¹⁶³.

אך כיוון שקשה מאוד לשער בכל חודש את מידת העלויות המדויקות של התחזוקה השוטפת¹⁶⁴ - הטוב ביותר הוא לקבוע תעריף מיוחד עבור דייר שנעדר מביתו ליותר מחודש¹⁶⁵. ויש לקבוע תעריף זה בהסכמת כל הדיירים¹⁶⁶.

רכוש משותף ורכוש פרטי

צה. שטחי בניין משותף נחלקים לשני סוגים כלליים: (1) רכוש משותף. (2) רכוש פרטי. הרכוש הפרטי הוא הדירה הפרטית של כל דייר; והרכוש הציבורי הוא כל שאר חלקי הבית המשותף, כגון: הקרקע שתחת הבנין, החצר, הגג, הקירות החיצוניים, היסודות, המדרגות, המעליות, המקלטים, החניות, מתקני הסקה וכל מתקנים כיו"ב שבשימוש כל דיירי הבנין.

אלא אם כן דייר מסוים קנה חלק בגג, בחצר או בחניה מהקבלן והשטח "הוצמד" לדירתו הפרטית. אזי שטח זה נחשב כשטח פרטי שלו למטרת השימוש המוגדרת.

כללו של דבר: כל מה שאינו רשום כרכוש פרטי של דייר מסוים, הוא חלק מהרכוש המשותף של כלל הדיירים, ועל-פי דין תורה כל הדיירים נחשבים כשותפים בו. ויש לכך כמה השלכות הלכתיות כדלהלן.

161 ויש מקומות שמנהגם לשלם ליחידות דיור כאלו חצי מדמי דירה רגילה, אך הדייר יכול לדרוש זאת רק במקומות בהם קיים מנהג זה.

ואם דיירי דירה זו אינם משתמשים בחדר המדרגות (כיוון שיש להם פתח נפרד), יש לפוטרו מהשתתפות בעלות ניקיון ותחזוקת חדר המדרגות. ראה הישר והטוב שם עמ' סז. ע.

162 אך כל עוד נהנה מהוצאות אותו חודש אפילו במקצת, עליו להשתתף כמו כולם. ראה פתחי חושן נדקין פט"ו הערה פא. וכן כתבו כמה פוסקים.

ויסוד הדברים מבוסס על דברי מהר"ם מינץ בס' סז, ששותפים חייבים בהוצאות השותפות בשווה, ואין מסתכלים על כמות השימוש של כל אחד. ולכן גם בנידו"ד אם הדייר נהנה יום אחד בחודש משרותי אותו חודש, הוא חייב להשתתף בהוצאות אותו החודש.

163 ראה שו"ע ס' ס"ב. וראה גם ערוך השולחן שם ס"ב.

164 ביחס לעלות שמירת הרכוש המשותף.

165 ויש לחשב זאת על פי השערה של הוצאות התחזוקה השוטפת מול הוצאות הנעשות לשם שימור המבנה המשותף. ויש שהציעו לקבוע זאת בין 50%-70% מהתשלום הקבוע. והדבר משתנה ממקום למקום בהתאם לרמת הבנין וסוגי ההוצאות שבו.

166 כיוון שמדובר על דבר שבמהותו הוא בגדר פשרה, יש צורך שיעשה בהסכמת כל הצדדים.

צו. אין לשנות מאומה ברכוש המשותף ללא הסכמת כל הדיירים השותפים. לכן, בעל דירה בקומה העליונה אינו יכול לסגור את הגישה לחדר המדרגות של קומה זו, אפילו הוא אם הוא הדייר היחיד בקומה¹⁶⁷.

כמו כן שינוי של שטח מסוים מהרכוש המשותף מהשימוש הייעודי שלו - מצריך הסכמה של כל השותפים¹⁶⁸.

צז. כאשר החצר מוצמדת לדירה התחתונה והגג מוצמד לדירה העליונה, שאר השכנים אינם יכולים להשתמש בחצר או בגג לצורך שימוש כלשהו לעצמם, אלא רק לצורך מעבר. בדוגמת מעבר על הגג לשם תיקון דוד שמש המונח עליו וכיו"ב.

צח. יש לשים לב שברז המים הנמצא בחצר או בכל מקום אחר ברכוש המשותף, שייך לכלל הדיירים והם המשלמים עליו. על כן אין להשתמש בברז זה לשימוש פרטי כמו רחיצת המכונית פרטית או תריסי הדירה הפרטית וכיו"ב, אלא אם כן הסכימו לכך כל הדיירים.

הסדרי חניה בין שכנים

צט. חניה המוצמדת¹⁶⁹ לדירה פרטית, זכות השימוש בשטח זה לשם חניה שייכת לבעל הדירה אליה מוצמדת החניה בלבד, ואין לשכנים אחרים לחנות בה ללא רשותו.

ק. לעומת זאת חניות שאינן מוצמדות לדירות פרטיות, הן בכלל הרכוש המשותף וכל דיירי הבנין שותפים בהן. לכן השימוש בהן צריך להתחלק באופן שווה בין כל הדיירים, אלא אם כן הדיירים סיכמו ביניהם במפורש אחרת.

קא. במקרה שישנו מחסור בחניות עבור כל דיירי הבנין המשותף, עליהם לעשות חלוקה מסודרת¹⁷⁰. והיינו לחלק את זכות החניה בחניות הבנין לפי ימים¹⁷¹, או לחילופין - הדיירים המעוניינים בחניה קבועה יפצו את אלה המוכנים לוותר על כך בסכום כסף כפי שסיכמו ביניהם.

קב. החלוקה תיעשה במעמד אסיפת כל הדיירים השותפים בבנין, ועל פי החלטת הרוב המחייבת את כל הדיירים¹⁷².

167 ראה רמ"א חו"מ ס' קנד ס"א. וראה שבט הלוי ח"ח ס' רצט אות ב.

בנוסף לכך, הגישה לחדר המדרגות נדרשת לשאר השכנים עבור הגישה לגג המשותף לכולם.

168 ראה רמ"א ס' קסא ס"ה. וראה פתחי חושן נזיקין פט"ז הערה נה.

169 בטאבו או בהסכם השיתוף.

170 ראה עד"ז שו"ע חו"מ ס' קעא ס"ח.

171 לדוגמה: במשך שבוע אחד יחנו דיירים אלו ואלו ושאר הדיירים יצטרכו למצוא חניה מחוץ לשטח הבנין, ובשבוע שאחריו להיפך. ועל דרך זה יכולים לבחור תקופת זמן אחרת עליה יחליטו בהתאם לצורכיהם.

172 ראה לעיל סעיף צ ובהערות שם.

קג. חלוקת החניות היא רק בין דיירי הבנין שהם בעלי רכב, אך דייר שאינו בעל רכב אינו יכול לתבוע שטח מסוים מהחניה עבור שימוש אחר¹⁷³.

קד. אם לאחד הדיירים לא היה רכב ולאחר כמה וכמה שנים הוא רכש רכב - הוא לא איבד את זכותו, ויכול לדרוש להשתמש בחניה מעתה בצורה שווה לשאר הדיירים העושים זאת כמה שנים¹⁷⁴. ואם דרישתו יוצרת מחסור בחניה, עליהם לקיים חלוקה מסודרת מכאן ולהבא¹⁷⁵ כפי שנתבאר לעיל סעיף קא¹⁷⁶.

קה. כאשר החניות שייכות לרכוש המשותף, ואחד מבעלי הדירות החנה את רכבו במקום קבוע במשך זמן - יש לו דין קדימה לחניה במקום זה, ולא יוכל אחד השכנים להחליט ביום מן הימים שברצונו לחנות שם¹⁷⁷.

אלא אם כן נוצר מחסור בחניה לאחד הדיירים, שאזי יש צורך בחלוקה מסודרת מחדש כאמור לעיל¹⁷⁸.

קו. אחד מדיירי הבנין אינו יכול להרשות לחברו שאינו דייר בבנין להחנות את רכבו באופן קבוע¹⁷⁹ בחניות השייכות לרכוש המשותף של הבנין¹⁸⁰, ללא הסכמת שאר השכנים¹⁸¹.

קז. הרכוש המשותף משועבד לשרת את השטח הפרטי של כל אחד מדיירי הבנין. לכן, במצב שחניה בשטח המשותף מפריעה לבעל חניה פרטית¹⁸² לחנות במקומו, דין קדימה לבעל החניה הפרטית.

173 ראה שו"ע חו"מ שם ס"ו.

174 הרכוש המשותף נועד לרווחת הדיירים ולניצול השימוש בו ככל שביכולתם ללא היזק לדיירים האחרים. לכן, כאשר דייר עושה שימוש שאינו פוגע בשימוש של שותפיו ואין להם קפידא על כך, אין בכך נטילה והפקעה של זכויות השותפים ואין בכך דיני חזקה. ראה שו"ע חו"מ ס' קמ סט"ו ובסמ"ע סקכ"ב. וכך גם בנדוד"ד: ניצול החניות ע"י בעלי הרכבים אינו פוגע בזכויות דיירי הבנין שאינם בעלי רכבים. לכן שימוש זה אינו נחשב כחזקה, ויכול הדייר בעל הרכב החדש לדרוש את זכות שימושו מכאן ולהבא. וראה גם נתיבות המשפט ס' קמט סק"ג.

175 ואין יכול לטעון בעל הרכב החדש שכעת ישתמש בחניה כפי משך הזמן שהשתמשו שאר הדיירים עד עתה ורק אח"כ יחלקו, אלא חלוקת השימוש ביניהם מתחילה מכאן ואילך. ראה רמ"א שם ס"ח. ובפרט, שכל זכות השימוש בחניה מתחילה רק מעת היות הדייר בעל רכב, כדלעיל סעיף קג.

176 במקרה שאחד השכנים התקין מחסום או גגון בשטח החניה שלקח לעצמו, ולאחר זמן מוחים השכנים ורוצים לחלוק בצורה אחרת ואינם מגיעים לפשרה בעניין - יש לפנות לבית דין מסודר (ראה להלו סעיף קמז).

177 זהו חלק מכללי ההשתתפות יחד בין השכנים ועל דעת כך נשתתפו - שתהיה חלוקה מסודרת במקומות החניה, וכל אחד יחנה במקום המתאים עבורו. כך שמענו מהדיין הנודע הגאון ר' מנחם מענדל הכהן שפרן שליט"א. וראה גם פתחי חושן שותפין פ"ד הערה לו.

178 ובמצב זה, גם אם אחד השכנים העמיד גגון או אפילו מחסום - לא היו חזקה, כיוון שהשכן שנוצר אצלו כעת מחסור בחניה לא ראה צורך למחות קודם לכן.

179 מה שאין כן כאשר מדובר בחניה זמנית כמו אורח וכיו"ב הבא לצורכו של הדייר, שמותר לו להשתמש בחניה כפשוטו, וכמו שמותר לו להשתמש בשביל הכניסה וכיו"ב. ועל דעת כן נשתתפו.

180 אלא אם החניה היא פרטית או מוצמדת לדירתו.

181 החניה המשותפת מיועדת לשימוש של השותפים בה ומשועבדת לצורך חנייתם האישית בלבד. ראה משכן שלום ס"א סק"ג.

182 בין אם החניה "הוצמדה" מתחילה לדירתו, בין אם נרכשה אחר כך. בין אם מפיעה ברישומי הטאבו ובין אם לאו; כל עוד זו חניה פרטית שנקנתה על ידי אחד הדיירים, הדין הוא כאמור בפנים.

קח. כל הנ"ל תקף לגבי חניה שהיא חלק מהרכוש המשותף של הבנין. אך אם החניה אינה משויכת לבנין, אין לאף דייר חזקה בחניה זו, גם אם היא על יד ביתו ממש. אלא אם כן הרשות המקומית תקצה שטח חניה מסוים לבנין.

בניית סוכה

קט. כל הדינים הנ"ל לגבי חניה תקפים גם לגבי שטח לבניית סוכה בחצר או בגן המשותפים. עשיית סוכה היא חלק מהשימוש הראוי להיעשות בחצר, ואין אחד השכנים יכול למחות בשכן אחר לעשות זאת¹⁸³.

קי. אדם שבנה סוכה כמה שנים במקום מסוים בשטח המשותף, אין לשכן אחר לתפוס את מקומו בשנה האחרת¹⁸⁴. אלא אם כן יש לשכן השני טענה של נזק הנובע מעצם הקמת הסוכה ע"י הראשון.

הוספת בנייה בשטחי הרכוש המשותף

קיא. כאמור לעיל סעיף צו, שטחי בנין משותף נחלקים לשני סוגים כלליים: (1) רכוש משותף. (2) רכוש פרטי. הרכוש הפרטי הוא הדירה הפרטית של כל דייר; והרכוש הציבורי הוא כל שאר חלקי הבית המשותף, שעל-פי דין תורה כל הדיירים נחשבים כשותפים בו¹⁸⁵. ולכל דייר יש חלק בשותפות זו בהתאם לחלקו היחסי¹⁸⁶.

לכן, במקרה שדיירי בנין הצליחו להשיג אישור לאחוזי בניה נוספים בבנין וברצונם לבצע שיפוץ כללי שיכלול תוספת שטח לכל אחד מהדיירים, כמות השטח שיקבל כל דייר תהיה בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף¹⁸⁷.

183 אלא אם כן יש לו נזק כלשהו מכך כמו היזק ראייה או האפלה וכיו"ב.

184 ראה לעיל סעיף קה.

ואם הגיע שכן חדש וחסר מקום לבניית סוכתו - יש לערוך חלוקה מסודרת מחדש כמבואר לעיל סעיף קד.
185 שטחי ה"הצמדות" שהוזכרו לעיל שם, גם הם בכלל השותפות, אלא שבחלקים אלו נעשתה כעין חלוקת שותפות לעניין התשמישים המיועדים של "הצמדות" אלו. לכן חלקים אלו אינם משנים את חלקו היחסי של כל דייר ברכוש המשותף.

186 לדוגמה: אם זכויות הבניה של כל הבניין הם 1000 מ"ר, אזי חלקה של דירה בת 83 מ"ר ברכוש המשותף הוא 8.3 אחוז; ואילו חלקה של דירה בת 124 מ"ר ברכוש המשותף הוא 12.4 אחוז.

(יש להעיר, שבעניין זה הקובע הוא לא מטרים בנייים בפועל, אלא הזכויות הפוטנציאליות לבניה. לדוגמה: אם דייר אחד בנה 100 מ"ר אבל יש לו זכויות בנייה שרכש מהקבלן לבנות בדירתו הפרטית עוד 60 מ"ר - יש לו 16 אחוז ברכוש המשותף).

187 אחוזי הבניה הם כמות המטרים בבנין שיכולה להיות מנוצלת לשם בנייה. זכות בנייה זו היא חלק מהרכוש המשותף של כל השותפים בקרקע הבנין, ולכן חלוקת רכוש זה צריכה להיעשות בהתאם לגודל חלקו של כל אחד מהדיירים.

וכך גם במצב של בנייה מחודשת של הבנין - כל אחד יקבל שטח בבנין החדש לפי חלקו היחסי בשותפות

קיב. כאשר דייר רוצה לבנות תוספת לדירתו על גבי שטח הרכוש המשותף הסמוך אליה, כגון: דייר בקומה העליונה הרוצה לבנות חדר על הגג המשותף שמעליו, או דייר בקומה התחתונה הרוצה לבנות חדר על הקרקע המשותפת שתחתיו - צריך הדייר לקבל את הסכמת שאר הדיירים השותפים בשטח זה¹⁸⁸.

קיג. מעיקר הדין, הסכמה זו צריכה להתקבל מאת כל דיירי הבנין השותפים ברכוש המשותף¹⁸⁹. אך לדעת גדולי הדיינים, מספיק לשם כך הסכמת שבעים וחמש אחוז מהדיירים¹⁹⁰ כפי הנדרש על פי החוק האזרחי¹⁹¹. טעם הדבר הוא, כיוון שכך הוא המנהג המקובל בארץ ישראל בפועל¹⁹², ועל דעת כן נעשתה השותפות¹⁹³.

חלוקה סבירה בשטחי הרכוש המשותף

קיד. מקובל בבתי הדין בארץ ישראל¹⁹⁴, שכאשר דייר בקומה העליונה קיבל משכנו הסכמה לבנייה על הגג המשותף, ממילא ויתר על חלקו וזכותו לבנות בקרקע המשותפת ואין הוא יכול לעכב דייר אחר לעשות זאת. כמו כן להיפך: דייר בקומה התחתונה שקיבל הסכמת שכניו לבנות על הקרקע תוספת לדירתו, הרי זה כאילו הסכים¹⁹⁵ שדיירי הקומה העליונה יבנו וירחיבו דירתם על הגג ואין ביכולתו לעכבם¹⁹⁶.

קטו. עם זאת, במקרה שישנו הפרש משמעותי בין שווי הדירה שבונים בעלי

בנין הקודם. והשטח הפרטי נקבע (בדרך כלל) על-פי הרישומים בטאבו.

188 כיוון שברצונו להשתמש ברכוש השותפים, עליו לבקש רשות מהבעלים של רכוש זה.

189 כמו כל שותף הרוצה להשתמש לעצמו בממון השותפיו, שעליו לקבל את הסכמת כולם.

190 או שני שליש מבעלי הזכויות ברכוש המשותף.

191 חוק המקרקעין סעיף 71ב (א).

(יש לציין שאין נפקא מינה בעניין זה האם התקבל אישור של העיריה לבנייה או לא. אישורי העירייה הם משמעותיים מבחינה תכנונית בלבד, אבל אין להם סמכות לקבוע בנושא בעלות ושאלות קנייניות).

192 וראה להלן בסעיפים הבאים שבמצבים מסוימים תוספת הבנייה הלוקחת זכויות משאר השותפים מצריכה נתינת תמורה כלשהי לבעלי הזכויות.

193 יש לציין, שדבר זה נכון רק כלפי בניינים שנבנו לאחר שנת תשכ"ט, שבהם השותפות בין הדיירים היא על פי החוק הני"ל; אך לפני שנה זו החוק היה שונה. ולכן, בניינים שדייריהם נשתתפו ביניהם לפני שנה זו - חוזר הדין לדיון תורה המצריך קבלת הסכמה מכל השותפים.

194 כן פוסקים גדולי הדיינים בארץ, והביאו סמך לכך משו"ת זכור לאברהם ח"ב ערך נזקי שכנים.

195 עצם הסכמתם לבנייתו נחשבת למעין חלוקת הרכוש המשותף. ובפרט, שבדרך כלל המנהג הוא לחלוק ולייעד שטחים אלה לתוספת בנייה באופן זה.

ובמנחת צבי ח"א ס"ד אות כ כתב, דהוי כנתינת מתנה עם אומדן דעת שהנותן יקבל מתנה כעין זו בעת שירצה לבנות.

וראה רמ"א חו"מ סר"ז ס"ד שבמתנה דברים שבלב היו דברים.

ולעיר, שכן הוא גם על פי החוק האזרחי להבדיל (חוק המקרקעין סעיף 71ב (ג)).

196 אלא אם כן יש לו טענה שבנייה באופן מסוים זה עלולה לגרום לו הזק ראייה, האפלה וכיו"ב.

הדירות העליונות על הגג לבין שווי הדירות שבונים בעלי הדירות התחתונות על הקרקע - יש מקום לתשלום דמי איזון. ואם אינם מגיעים להסכמה ביניהם על גובה התשלום, יעשו זאת על פי הערכת שמאי מקצועי¹⁹⁷.

קטז. במקרה שהסכימו הדיירים על חלוקת הגג ו/או הקרקע המשותפים בין הדיירים, ואחד הדיירים דורש שהחלק שיקבל יהיה צמוד לדירה הפרטית שלו והדיירים האחרים דורשים פיצוי כספי עבור נתינת החלק שלו בסמוך לדירתו - לדעת הרמ"א¹⁹⁸ יכולים הם לדרוש פיצוי על כך.

ובנוגע למעשה, הטוב ביותר הוא לערוך ביניהם הגרלה. וראה בהערה¹⁹⁹.

קיז. אם אינם מגיעים להסדר המקובל על כל השכנים - יפנו לבית דין צדק לבירור הדין²⁰⁰.

התנגדות השכנים לתוספת בנייה

קיח. כאשר השכנים מתנגדים לבניית אחד הדיירים על הגג או על הקרקע, אין ביכולת הדייר לכופם להסכים לכך.

ואפילו במקרה שבמצב הנוכחי הוא הדייר היחיד שיכול לבנות בשטח הנידון ולנצל, והשכנים מתנגדים לעצם הבנייה בלא טענת נזק או הפסד כלשהו²⁰¹. אלא עליו לשכנעם ולבקשם להסכים לכך מצד "ועשית הישר והטוב"²⁰², או לפצותם בצורה כלשהי שיסכימו לבנייתו.

קיט. אם הדייר המבקש לבנות על הגג דורש לעשות חלוקה בגג המשותף בין כל הדיירים בכדי שיוכל לנצל את חלקו לתוספת בנייה - מעיקר הדין במצב שיש

197 יש לציין, שדירה הנבנית באויר הרכוש המשותף, כגון חדר היוצא מתוך דירה פרטית שנבנה ע"ג עמודים מהקרקע או ברזלים היוצאים מתוך הדירה עצמה, אינו משתווה לדירה על הגג או על הקרקע עצמם. לכן דייר בקומה התחתונה או העליונה שהסכים ששכנו יבנה תוספת לדירתו באויר המשותף, אין זה נחשב שבתמורה לכך הסכים אותו שכן לבנייה של שכניו על הקרקע או הגג עצמם. ראה משפטי התורה ח"ב ס' סד.

198 ח"מ ס' קעד ס"א. אמנם לדעת המחבר שם, יכול לכופם לקחת חלקו בסמוך לדירתו. וראה בהערה הבאה.

199 בעמק המשפט עמ' תלח כתב (ע"פ דברי השבות יעקב ח"ב ח"מ ס' קזס), שבמצב זה יעשו גורל האם יקבלו את דרישתו לקבל בסמוך לדירתו או לאו. ובאם הגורל יצא שלא יקבל בסמוך אליו - יעשו גורל שיקבע היכן יקבל כל אחד את חלקו.

200 ראה להלו סעיף קמז.

201 ראה שבת הלו ח"ח ס' רצט שאין בנידון זה משום זה נהנה זה לא חסר שהכלל הוא שכופין על מידת סדום. וכן כתבו עוד כמה וכמה מגדולי הפוסקים. והנימוק העיקרי הוא - שבמצב של הפקעת תשמיש מידו השותפים באופן מוחלט, לא אמרינו כופין על מידת סדום.

202 במקרה שהדבר גורם לשכנים נזק כלשהו (אפילו נזק עתידי, כגון מניעת אפשרות בנייה וכיו"ב), אין בהתנגדותם משום ביטול הדרכת התורה "ועשית הישר והטוב", ובוודאי שזכותם לדרוש עבור כך פיצוי כלשהו אם הם רוצים בכך.

"כדי חלוקה" לכל אחד מהשותפים²⁰³ הוא יכול לדרוש זאת²⁰⁴ ושאר שותפים אינם יכולים להתנגד.

אך בשנים האחרונות בהן מקובלת ומצויה מאוד האפשרות לבנות על הגג כמה דירות נוספות, אם יחלקו את שטח הגג לכל הדיירים באופן שכל אחד יקבל כמות מטרים מסוימת לשימושו הפרטי, הערך שיקבל כל אחד מהם יהיה נמוך בהרבה מהערך שיקבל במקרה של בניית דירות נוספות למכירה.

במצב זה, אם יטענו שאר השכנים שברצונם לפעול להשגת אישורי בנייה לדירות נוספות לשם מכירתן - הדייר הרוצה לבנות תוספת לדירתו אינו יכול לכופף אותם לבצע כעת חלוקת שותפות²⁰⁵.

קכ. דייר שקנה בקנין גמור מכמה משכניו את שטחם בגג, וכעת בשטח הכולל שברשותו ביכולתו לבנות דירה שלימה²⁰⁶ - יוכל לדרוש לעזוב את השותפות ולבנות בחלקו הפרטי²⁰⁷.

הוספת בנייה באויר הרכוש המשותף

קכא. גדולי הדיינים פסקו²⁰⁸, שכאשר דייר רוצה לפתוח מרפסת או להוסיף חדר לדירתו מתוך הדירה באויר הרכוש המשותף, אין הדיירים יכולים להתנגד לכך²⁰⁹.

203 "כדי חלוקה" היינו שכל אחד מהשותפים יקבל חלק הראוי לשימוש באופן סביר בייעוד המקורי של הדבר אותו חולקים. וראה שו"ע חו"מ סי' קעא סי"ג שכדי חלוקה בחצר היינו ד' אמות על ד' אמות. ובשו"ת שבט הלוי ח"ה סי' רכב בסופו כתב, שבשטח גג הראוי לבניה פחות מ 25-30 מטר אינו נחשב "כדי חלוקה". אך ראה להלן בהמשך הסעיף.

ולהעיר, שבמקרה שברור שאין כדי חלוקה לכל אחד מהשותפים, יש מחלוקת הפוסקים האם אמרינן בשותפים שנשתתפו מדעתם דין גוד או איגוד (כלומר: להכריח את שאר השכנים או שיקנו את חלקו או שהוא יקנה את חלקם) - ראה שו"ת אדמו"ר הצמח צדק חו"מ סי' כג, ושם נוטה להכריע כדעת הראשונים הסוברים שאין דין זה קיים בכהאי גוונא. וראה בזה גם במנחת פיתים סי' קעא.

204 ראה רמ"א חו"מ סי' קעא סוס"ג.

205 כן היא דעת כמה מגדולי הדיינים, וראה בעניין זה עמק המשפט ח"ג עמ' תכד.

דבר זה מבוסס על פסק הרמ"א בחו"מ סי' קעא ס"ה, שאם החלוקה גורמת לירידת ערך של חומש (20%) בכל אחד מהחלקים, יכולים השותפים למנוע את החלוקה גם בדבר שיש בו כדי חלוקה. וכן כתב החתם סופר חו"מ סי' יב. וראה גם שו"ת מהרש"ם ח"א ס"ח.

ובנדו"ד הפער בין תוספת בנייה קטנה לכל אחד מהדיירים על השטח הקטן שיקבל בגג ובין הריווח שעתידים לקבל כתוצאה מבניית דירות נוספות, עומד בד"כ על יותר מ 20%.

206 והדבר אינו פוגע ומחסיר 20% מהרווח של השכנים האחרים בשטחם.

207 כמבואר ברמ"א שם. וראה שבט הלוי ח"ה סי' רכב.

208 ראה בעניין זה שו"ת שבט הלוי ח"ח סי' רצט. שו"ת מנחת יצחק ח"ו סי' קע. עמק המשפט ח"ג סי' ז. ושם בנה יסודו על דברי שו"ת מבי"ט ח"ב סי' צו, שהשותפים יכולים להשתמש בחצר "בכל תשמיש שדרך אנשי החצר להשתמש בו". וכיום הוספת מרפסת או חדר נחשבת כחלק מהשימוש לדעת הרבה פוסקים. וראה גם מקבציאל חכ"ג עמ' ריח. מנחת צבי ח"א סי' ד.

209 ואין לשכנים לדרוש תשלום עבור חתימתם והסכמתם כלפי הרשויות, אלא אם כן יש להם איזשהו נזק

אלא אם כן ישנה טענת נזק כלשהו של אחד הדיירים. כגון, כאשר החדר/מרפסת עלול להאפיל על ביתו, על הדוד שמש שלו, לגרום לו היוק ראייה, למנוע ממנו מקום לבניית סוכה, לבטל חצר המיועדת למשחקים, לגרום לכיעור משמעותי לבנין והורדת ערכו ועוד כיו"ב²¹⁰.

קכב. אין לבצע הרחבה זו על גבי עמודים העולים מהחצר המשותפת להחזקת המרפסת, במקרה שהם מבטלים או מפריעים לשימוש הרגיל בחצר²¹¹.

קכג. הפרעה זמנית הנובעת מעצם הרעש/לכלוך וכו' בשעת הבנייה עצמה - אינה עילה מספיקה למנוע תוספת בנייה זו מאחד הדיירים²¹².

קכד. דייר הרוצה לקבוע מקום חדש עבור חבלי הכביסה²¹³ היוצאים מעל גבי הרכוש המשותף והדבר גורם לטפטוף תחת מקום זה - יכולים השכנים לעכב אותו בטענה שאינם רוצים בטפטוף זה²¹⁴.

הוספת בנייה בשטח פרטי

קכה. כאשר לאחד השכנים בבנין משותף יש שטח בוגג או בחצר שהוצמד לדירתו הפרטית וכעת ברצונו לבנות תוספת לדירתו על גבי שטח זה - יכול הוא לעשות זאת גם ללא רשותם²¹⁵. כיוון שמלכתחילה בעת הצמדת השטח לדירתו ניתנה גם

כתוצאה מהסכמה זו (כדלהלן), או שהבנייה היא יותר מחלקו היחסי של הבונה באחוזי הבנייה של הבנין. ראה חוקי חמד עמ' קא.

210 במצב זה, גם טענות נזק שאינן מחייבות שכן למנוע שימוש ברשותו, מכל מקום בנידון דידן שהדייר הבונה מרפסת עושה זאת בשטח הרכוש המשותף - גם טענות נזק מעין אלה בכוחם למנוע את התוספת שמבקש לעשות על בתוך הרכוש שלהם. ראה פתחי חושן שותפין פ"ד הערה ט ("ולכאורה נראה"). וראה גם עמק המשפט ח"ג שם. מנחת צבי שם.

211 עמק המשפט ח"ג עמ' נב. פסקי דין ירושלים ח"א עמ' תכ. ושם, דנחשב הדבר כבנייה על גבי הקרקע ממש.

212 כן פוסקים כל בתי הדין. וטעמם ונימוקם הוא, שהרחבת בנייה היא חלק מסדר החיים המקובל כיום, ואי אפשר למנוע זאת.

ולהבדיל, גם החוק האזרחי אינו מאפשר התנגדות לבנייה מסיבה זו. אך בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992 נרשם, שבין השעות 8 בערב עד 7 למחרת, ובערבי חג ושבט מהשעה 5 עד יום א בשעה 7, אסור לבצע עבודתו בנייה.

אולם במקרה חריג, כגון שכן הסובל מחולי כלשהו והבנייה תפריע לו באופן משמעותי - ביכולתו להתנגד ולמנוע את תוספת הבנייה של שכנו.

213 והיינו שינוי או תוספת על המקום הקבוע לכך עבור כל הדיירים.

אבל במקרה שאין מותקנים חבלי כביסה כלל, אין אפשרות להתנגד לעצם התקנתם, אפילו אם יטפטפו לחצר, כיוון שזהו חלק משימושי הדירה המקובלים.

214 ראה שו"ע חו"מ ס' קנג ס"ו.

ואם זה מקום הגורם כיעור ניכר לבניין כולו - יכולים השכנים לעכב עליו גם במצב שאין בעיית טפטוף.

215 אך ביכולתו לבנות על הגג רק בגובה קומה אחת, וכן בחצר המוצמדת ביכולתו לבנות רק עד גובה דירתו

הזכות לתוספת בנייה בשטח זה, אם כן על דעת זה השתתפו ביניהם²¹⁶.

קכו. כמו כן דייר בבנין משותף שברשותו מרפסת או גינה פרטית, ביכולתו לסגור את המרפסת ולבנות בגינה²¹⁷, ואין שכיניו יכולים למנוע זאת שהרי הוא עושה בתוך שלו²¹⁸.

קכז. במקרה שהבנייה מזיקה לשכן באופן שעל פי תורה יש בכוחו לעכב את הבנייה²¹⁹, ידרוש מהשכן להימנע מלבנות.

אם השכן בכל זאת ממשיך בבנייה יפנה לבית דין שימנעו זאת ממנו, ובמידת הצורך יתנו לו אישור כתוב לפנות לרשויות בכדי למנוע זאת.

קכח. במקרה שמדובר בנזק שעל פי דין תורה אין בכוחו לעכב את הבנייה ובכל זאת רוצה השכן למנוע זאת ממנו באמצעות הגשת התנגדות בוועדה המקומית לתכנון ובנייה - יפנה לבית דין צדק לבירור הדין האם ניתן להגיש התנגדות לבנייה²²⁰ זן.

בניית יחידת דיור נוספת בבניין משותף

קכט. במקרה שדייר רוצה להוסיף בנייה בדירתו הפרטית לשם השכרת חלק ממנה לדיירים חדשים - יש מצבים שבהם יוכלו השכנים לטעון שהדבר "מרבח בדירין"²²¹.

טענה זו נחלקת באופן כללי לשניים: (1) תוספות של דיירים חדשים פוגעת בשימוש

שלו.

216 דבר זה נכון הן לגבי הצמדה המופיעה ברישומי הטאבו, והן לגבי הצמדה המופיעה בהסכם השיתוף של הבנין.

217 גם כאן ביכולתו לבנות רק בגובה קומה אחת, וכן על החצר הפרטית ביכולתו לבנות רק עד גובה דירתו שלו. ראה משפטי התורה ח"ב עמ' ער. דרכי משפט ס"ח הערה ז.

218 יש לציין, שדין זה אינו קשור למצב הבנייה מבחינת האישורים מהרשויות.

219 בדוגמת היזק האפלה (ראה לעיל סעיף לו) או תוספת על אחוזי הבנייה השייכים לשכן זה (ראה להלן סעיף קמב) וכיו"ב.

220 יש מקרים מסוימים שבהם תותר הגשת התנגדות מחמת טענת נזק כלשהי, והדבר מצריך בדיקת כל מקרה לגופו בעיני דיינים המתמחים בנושא זה. ראה מה שכתבנו בעניין זה בקובץ איסור הליכה לערכאות (אדר ב' תשע"ז) סעיפים כב-ג וש"ב.

221 יש לציין, שטענת ריבוי דירון היא רק בנוגע לבניית יחידת דיור חדשה לשם השכרתה, אך בעל דירה שרוצה להשכיר חלק מדירתו הבנויה כבר לדייר חדש - הדבר מותר ואין בזה איסור משום ריבוי דירון ראה ברמ"א חו"מ ס"י קנד ס"ב. וראה שו"ת דברי חיים ח"ב חו"מ ס"ט טז.

אך לדעת המחבר (ס"י קנד ס"ב) אין להוסיף דיירים קבועים אפילו בדירה הפרטית של האדם. אך גם לדעתו אורחים המתאכסנים באופן ארעי בוודאי מותר (ראה סמ"ע שם סק"ז). כמו כן אם מכניס לביתו דיירים קבועים הסמוכים על שולחן בעל הדירה הדבר מותר (ראה מגיד משנה הל' שכנים פ"ה ה"ט). ובספר זכור לאברהם חו"מ ח"ב ערך שכירות מתיר גם אם נוטל על כך שכר.

הצנוע של הדיירים הישנים ברכוש המשותף²²². (2) הדבר עלול לגרום לבעיות ניקיון ברכוש המשותף ולהכבדה על תשתיות הבנין והשימוש בחלקיו המשותפים - מעלית, ביוב וכיו"ב²²³.

לאור זאת, יש להבחין בין תוספי בנייה במצבים שונים, כפי שיתבאר להלן.

קל. כאשר מדובר בבנין מגורים רגיל ובאזור רגיל, אין לעכב תוספת בנייה עבור השכרת דירה²²⁴.

אך זאת בתנאי שהדייר הבונה ידאג להוסיף פחי אשפה, להסדיר את תשלומי ועד בית של דיירי הדירה החדשה²²⁵, וכל דבר אחר השייך לתחזוקה הסדירה²²⁶ והראויה של הבנין²²⁷.

כמו כן אין למקם צינורות מים של הדירה החדשה בקירות המשמשות את אחד הדיירים או את הרכוש המשותף²²⁸, ואין למקם מטבח בסמוך לחדרי השינה של הדייר השכן.

בנוסף, ביכולת הדייר השכן לדרוש בידוד חזק ואיכות²²⁹ בין תוספת הבנייה

222 ראה רשב"ם ב"ב ס, א.

223 ראה דברי העיטור ערך מחאה.

בנוסף לשתי טענות אלה, יש מקום לטענה נוספת, שריבוי הדירון עלול לשנות את אופיו הכללי של הבנין ולעיתים להוריד את ערכו.

224 כן פוסקים כמה וכמה דיינים חשובים. וכן שמענו מהדיין הנודע הגאון ר' מנחם מענדל הכהן שפרן שליט"א. וטעמם ונימוקם הוא, שחדר מדרגות של ימינו אינו שייך לנידון המבואר בשו"ע חו"מ ס"ו קנד בתחילתו שאין להוסיף בנייה לשם ריבוי דירון (ראה רמ"א שם ס"ב). כיוון שהנידון שם הוא משום צניעות, ובחדר המדרגות בימינו בלאו הכי אין משתמשים בשימושי דירה פרטית.

כמו כן הוספת דירה בצורה כזו עם פתרון בעיות התחזוקה והתשתיות של הבנין בדרך כלל אינה גורמת לירידת ערך.

בנוסף לכך, דבר זה נעשה בהרבה מקומות נוהג מקובל, ועל דעת כן משתתפים בבנין. וראה דברי המאירי (ב"ב ס, א) ש"דברים אלו (טענת ריבוי דירון וכיו"ב) מנהג מבטלם בכל מקום, והדיין היורד לעמק הדין ויבין דבר מתוך דבר לפי הענין ולפי המקום ולפי הזמן איזו ראויה לעכב ואיזו אינה ראויה לעכב, ויזהר ממי שהמשפט שלו".

אך יש לוודא שהבנייה אינה על חשבון אחוזי הבנייה של השכנים ללא רשותם - ראה להלן סעיף קמב.

225 תשלום זה פותר את בעיית השתמשות הדיירים החדשים בחשמל, מים, ניקיון וכיו"ב של הרכוש המשותף. ורצוי מאוד להסדיר נושא זה מראש, תוך התחשבות בגודלה של יחידת הדירון החדשה, בכדי למנוע סכסוכים מיותרים בעתיד. וראה הישר והטוב ח"ד עמ' סז.

226 ראה גם פתחי חושן נזיקין פ"טו הערה סא.

טענת עיכוב דיירי הבנין בשימוש המעלית בעקבות תוספת דיירים חדשים, לדעת רוב הפוסקים אין ביכולתה לעכב. ראה דרכי משפט שכנים פ"ו הערה יג ועוד.

227 יש מהפוסקים שכתבו, שלא יהיה פתח נפרד מהדירה הנוספת לחדר המדרגות, אלא פתח הדירה הנוספת יהיה לתור שטח ביתו של בעל הדירה. אך ברוב רובם של חדרי המדרגות אין צורך בכך.

228 כדי שבמקרה של הלקול בצנרת, לא יזיקו המים לרכוש המשותף.

229 כמו בלוק עבה (בלוק 20), שהוא בדרך כלל יותר מהמקובל לשימוש בקירות הפנימיים וכיו"ב.

לדירתו הפרטית²³⁰.

קלא. גם שיפוץ מחסן והפיכתו לדירת מגורים נחשב כבנייה חדשה, ושייך בזה טענת ריבוי דירויין כמבואר בסעיפים הקודמים²³¹.

קלב. כאשר מדובר בבנין מגורים בעל מספר מצומצם של דיירים וניכר בבירור שבנין זה מיועד להיות בנין שקט - יש מקום לטענת הדיירים הרוצים לעכב הוספת דירות חדשות לבנין כיוון שהדבר פוגע בייעודו.

כמו כן בבניינים יוקרתיים או באיזורים יוקרתיים שתוספת יחידות דיור קטנות בבניינים עלולה לגרום לירידת ערך מוחשית - יכולים השכנים לעכב תוספת בנייה²³².

בניית יחידת דיור נוספת ברחוב קטן

קלג. בעל בית פרטי הנמצא במבוי²³³ הרוצה להוסיף יחידת דיור בביתו לשם השכרתה לדיירים חדשים, אין דיירי הבניינים הסמוכים במבוי זה יכולים לעכב עליו בטענת ריבוי דירויין²³⁴.

קלד. במקרה שתוספת זו עלולה לשנות לחלוטין את אופי השכונה והמבוי - יש מקום לטענה זו²³⁵. ובמצב זה יש לפנות לבית דין צדק לבירור העניין.

תכנית תמ"א 38

קלה. כאשר מדובר על שיפוץ כללי לבנין במסגרת התכנית תמ"א 38, אין מקום לטענת ריבוי דירויין על ידי השכנים המתנגדים לתכנית²³⁶.

ואף שטענת נזק רעש אין בכוחה למנוע שימוש של השכן בדירתו (ראה לעיל סעיף ו' ואילך), מכל מקום בתוספת בנייה המוסיפה דירויין נוספים בבנין, ביכולת השכנים לדרוש למנוע ככל הניתן רעשים נוספים.

230 כך שמענו מהדיין הנודע הגאון ר' מנחם מענדל הכהן שפרן שליט"א.

231 ראה הישר והטוב ח"א עמ' כד.

ובמקרים כאלו יש לשים לב היטב שהדבר אינו פוגע בתשתיות.

232 כך שמענו מהדיין הנודע הגאון ר' מנחם מענדל הכהן שפרן שליט"א.

233 אפילו מבוי שאינו מפולש.

234 ראה שו"ת הרשב"א ח"ג ס' קעה (הובא בב"י ס' הסא). וכן כתבו כמה פוסקים הלכה למעשה.

235 ראה משכן שלום עמ' תרנו, שיש יסוד חזק לומר שהשכנים השתעבדו זה לזה לשמור על אופיה וצורתה המיוחדים של השכונה ובתיה אשר על פיהם נקבע ערכם של הדירות ועל דעת כך נרכשו בה הבתים. וכן פסקו כמה מגדולי הפוסקים. והדבר תלוי בראות עיני הדיינים.

236 בדרך כלל במסגרת תכנית זו מתחשבים בתשתיות הקיימות ומתאימים אותן לתוספת הנעשית בבנין. כמו כן בדרך כלל השיפוץ במסגרת זו כולל הוספת מעלית. בנוסף, התועלת הנעשית לדיירים על ידי הוספת ממ"ד לכל דירה ועוד כיו"ב גוברת על טענת ריבוי דירויין.

קלו. עוד יש לציין, שכאשר כמה דיירים מעוניינים לקדם את שיפוץ הבנין על פי התכנית של תמ"א 38, שמטרתו חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה ר"ל ותוספת חדרי ממ"ד לדירות - יכולים רוב²³⁷ השכנים לכופ את המסרבים ולהחליט על הצטרפות הבנין לתכנית²³⁸.

קלז. יש לוודא שהתכנית תיעשה על ידי בעלי מלאכה מקצועיים, עם ניסיון בתחום עיסוקם, ובאופן שישנם ערבויות למניעת נזק לדיירי הבנין²³⁹.

כללים בהרחבת בנייה

קלח. כאשר הבנייה נעשית על פי הערכת מהנדס מקצועי - אי אפשר לעכב את הבנייה בטענה שהבנייה הנוספת מכבידה על הבנין, אלא אם כן יביא אחד השכנים חוות דעת הנדסית אחרת שעל פיה הבנייה מהווה סיכון לדיירים²⁴⁰.

קלט. במקרה שיש צורך בהסכמת הדיירים לצורך תוספת בנייה, יש צורך לקבל גם את הסכמת האיש וגם את הסכמת האישה²⁴¹.

קמו. הפרעה זמנית הנובעת מעצם הרעש או הלכלוך וכיו"ב בשעת הבנייה עצמה - אינה עילה מספיקה למנוע²⁴² תוספת בנייה מאחד הדיירים²⁴³.

קמא. אין למקם צינורות מים של הדירה החדשה בקירות של השכן או בקירות הרכוש המשותף²⁴⁴, וכן אין למקם מטבח בסמוך לחדרי השינה של הדייר השכן²⁴⁵.

237 על פי החוק יש צורך בהסכמת 75% מהדיירים.

238 ראה נתיבות המשפט ס' קעח סק"ג שבמקרה ששותף עושה השקעה כדי למנוע נזק, יכול לכופ חברו להשתתף בהוצאות. וכיוון שבניית ממ"ד מטרתה למנוע נזק, כפי שנראה באה"ק במוחש בשנים האחרונות שדבר זה מציל חיים, אם כן הוא הדין שאפשר לכופ את השותף לכך. וראה גם שו"ע חו"מ ס' קסא ס"א של"צורך גדול" כופין בני החצר זה את זה. ובשו"ע חו"מ ס' קסג ס"א מבואר ברמ"א, שכשיש חילוקי דעות אזלינן בתר הרוב. וראה הישר והטוב ח"ז עמ' מט.

239 ראה הישר והטוב ח"ב עמ' 152.

240 ראה פרישה ס' קסד אות ט שיכול לשנות בכבוד כל זמן שהבנין הוא כמנהג המדינה.

241 זאת במקרה ששניהם רשומים כבעלי הדירה, אולם אם הבעל לבדו רשום - מספיקה הסכמתו בלבד. אך במקרה שרק האישה רשומה - רצוי לקבל את הסכמת שניהם.

242 כן פוסקים רובם של בתי הדין בימינו. וטעמם ונימוקם הוא, שהרחבת בנייה היא חלק מסדר החיים המקובל כיום, ואי אפשר למנוע זאת.

יש לציין שגם החוק האזרחי להבדיל, אינו מאפשר התנגדות לבנייה מסיבה זו. ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992 נרשם, שבין השעות 8 בערב עד 7 למחרת, ובערבי חג ושבט מהשעה 5, אסור לבצע עבודתו בנייה. וגם על פי דין יש מקום לדרוש הפסקת פעילות הבנייה בשעות אלו.

243 במקרה חריג, כגון שכן הסובל מחולי מיוחד ר"ל שהבנייה (הרעש, אבק וכיו"ב) מפריעה לו באופן משמעותי - בוודאי שביכולתו להתנגד ולמנוע את תוספת הבנייה של שכנו. והוכחת החולי מוטלת על החולה - ראה לעיל סעיף י.

244 כדי שבמקרה של קלקול בצינורות, לא יוזק הרכוש המשותף מהמים או מפעולת התיקון שיידרש בעת הצורך.

245 כך שמענו מהדיין הנודע הגאון ר' מנחם מענדל הכהן שפרן שליט"א.

קמב. במקרה שדייר רוצה לבנות ולהוסיף שטח לדירתו הפרטית יותר מהחלק המגיע לו מאחוזי הבנייה של הרכוש המשותף בהתאם לחלקו היחסי²⁴⁶, כיוון שלמעשה הוא לוקח לעצמו מהרכוש המשותף - ביכולת שאר הדיירים לדרוש ממנו פיצוי על כך²⁴⁷.

קמג. דיירים שחתמו לאחד משכניהם על הסכמה לתוספת בנייה ולא דרשו על כך שום תמורה, ואחר כך חוזרים בהם ומבקשים פיצוי על כך - הדבר תלוי באופן הסכמתם ובנוסח עליו חתמו, ויש לפנות במקרה כזה לבירור הדין בבית דין צדק.

קמד. הסכמת השכנים לאפשר לאחד הדיירים תוספת בנייה לשם הרחבת דירתו הפרטית או בניית יחידת דיור נוספת בשטחו - אינה מהווה הסכמה לרישום שטח נוסף זה ברישומי הטאבו ואין לעשות רישום כזה ללא הסכמה מפורשת מהם לכך²⁴⁸.

נזקים בעקבות בנייה

קמה. תוספת בנייה גורמת במקרים רבים נזקים שונים לרכוש המשותף ו/או לדירות הפרטיות. בדבר זה ישנם חילוקי דינים רבים מי חייב - השכן המרחיב את דירתו או הקבלן המבצע; ועל מה חייבים - על נזקי קרקע או גם מטלטלין וכו'. ובמקרה שאינם מגיעים להסכמה על כך, עליהם לפנות לבית דין צדק לבירור העניין.

קמו. בכדי למנוע בעיות רבות שעלולות להתעורר לאחר התחלת הבנייה, הטוב ביותר לעגן את הנושא בחוזה כתוב בין הדייר הבונה לשכניו²⁴⁹. דבר זה יפשוט ספיקות רבים ויאפשר לניזק אפשרות לגבות את ההפסדים שלו בקלות יותר. כמו כן עצם עריכת ההסכם והחתימה עליו, יגרמו לדייר הבונה להיזהר ביתר שאת מלהזיק. להלן נוסח חוזה למניעת סכסוכים מנזקי בנייה²⁵⁰.

246 יש לציין, שבדרך כלל גם בניה לא חוקית נחשבת כחלק מאחוזי הבנייה של הבנין.

247 דבר זה ייתכן גם בטרם התקבלו אחוזי בניה לבניין, אך ישנה סבירות גבוהה מאוד שהם אכן יתקבלו - ראה מקבציאל שם.

וגם במקרה שאף אחד מהדיירים האחרים אינו יכול להשתמש באחוזי הבניה הללו מכל סיבה שתהיה, ורק אותו דייר מסוים ביכולתו לנצלם. אלא שבאופן זה, שווי הבניה, והפיצוי שהוא ידרש לשלם עבורה, נמוך הרבה יותר.

ויש לעשות הערכת שמאי מומחה, כדי לקחת את מכלול השיקולים בעניין.

248 הסכמה להרחבת בנייה היא עבור השימוש בשטח הרכוש המשותף לשם דיור וכו"ב; משא"כ השינוי ברישומי הטאבו, יחשיב את השטח של תוספת הבנייה כרשותו הפרטית של הדייר הבונה גם לעניין הגדלת חלקו היחסי ברכוש המשותף, דבר שיגרום לו לקבל תוספת אחוזי בנייה בבנין וכו"ב. לכן יש לקבל על כך אישור מיוחד. וראה חוקי חמד עמ' 9פ.

249 דבר זה ניתן לבקשו מהשכן הבונה בכל מקרה של בנייה, אך כאשר מדובר במצב שהדייר הבונה צריך את הסכמת שכניו לשם בנייתו, ביכולתם להתנות את מתן אישורם בחתימתו על חוזה זה.

אם חותמים על שטר זה כאשר הוא מופיע בשני עמ' נפרדים, יש לחתום בתחתית כל עמוד.

250 נוסח זה מבוסס על הנוסח המופיע בספר חוקי חמד (להרה"ג ר' חיים פרידמן שליט"א, דיין בבד"צ בני

הסכם בין דייר המוסיף בנייה לשכניו

הסכם זה נערך בין _____ ת.ז. _____

והגב' _____ ת.ז. _____

מרחוב _____

להלן "הבונה"

לבין _____ ת.ז. _____ מרחוב הנ"ל

להלן "נציג השכנים"²⁵¹

הואיל ו"הבונה" מעוניין להרחיב את דירתו²⁵² _____, השכנים המיוצגים על ידי "נציג השכנים" הנ"ל, נותנים לו רשות לבנות רק בתנאים דלהלן:

1. "הבונה" מתחייב לשלם נזקים הן גרמא והן גרמי, או כל נזק שיגרם בכל אופן שהוא מחמת הבנייה. הן מהקבלן, הן מהפועלים, הן מחומרי הבנייה או משאיות למיניהם, לדודי שמש, קולטים, למעלית ולכל הרכוש המשותף או הרכוש הפרטי של אחד השכנים מחמת הבנייה.

2. חיוב הנ"ל מתייחס גם לנזקים עתידיים שיבואו כתוצאה מבנייה זו, כדוגמת סדקים בקירות, סתימות ביוב ומרזבים לרכוש המשותף או לבעלי הדירות הפרטיות וכל כיו"ב.

3. במקרה של נזק, ישלם "הבונה" מחיר מלא של מה שניזוק, כולל התיקון בפועל, ולא יוכל לטעון לשלם רק פחת.

4. במהלך הבנייה "הבונה" מתחייב לערוך ניקיון לפני כל שבת בכל השטחים שהתלכדו מחמת הבנייה.

5. "הבונה" מתחייב לפנות את פסולת הבנייה במילואה, כולל מכולות, שקים, חביות, בלוקים וכל פסולת שתהיה מחמת הבנייה, מיד בתום הבנייה ולהשאיר את השטח נקי ומתוקן.

ברק בראשות הגה"ח הרב משה לנדא שליט"א (עמ' קיז, וזכות הרבים תלוי בו.
251 במקרה שהחזה נערך בין הבונה לשכן פרטי אחד בלבד יש לכתוב להלן "השכן".
252 כאן יפרטו את סוג תוספת הבנייה שברצונות לעשות.

6. "הבונה" מתחייב לא להשתמש במעלית הבנין לנשיאת חומרים ומשאות, אפילו פחות מהמשקל המותר.

7. "הבונה" מתחייב לא לעבוד בעבודת רעש כמו קונגו וכיו"ב בין השעות שתיים לארבע אחר הצהריים, ולא לפני השעה _____ ולא אחרי השעה _____.

8. "הבונה" חייב לטפל בכל תלונה של שכן בנושא רעש חריג, לכלוך, נזק בצורה מהירה.

9. "הבונה" ישליש סך _____ ₪ במזומן אצל נציג השכנים. במידה שלא יעמוד "הבונה" בתנאים דלעיל, "נציג השכנים" יהיה נאמן לקבוע מה היה המצב לפני הבנייה ומה ניזוק בעקבותיה²⁵³. "נציג השכנים" יהיה נאמן לחלט את הסכום במקרה של נזק, לכלוך, רעש לאחר התראה לבונה על אי עמידתו בתנאים עליהם התחייב.

10. כתמורה לזכות הבנייה, נותן "הבונה" לכל שכן את האפשרות להוסיף בנייה בדירתו הפרטית מתי שירצה בכך, והוא מתחייב לחתום על מתן אישור זה לרשויות.

"הבונה" מתחייב לכל שכן סך 20000 ₪ ומודה שקיבל קנין על חיוב זה. זמן פירעון חוב זה הוא כאשר לא יאפשר לשכן לבנות או ימנע הוא או אשתו מלחתום על הסכמתו לבניית השכן.

11. הצדדים מקבלים על עצמם את בית דין/דיין _____ כבורר על כל דין ודברים שיתגלעו ביניהם, וחתימה על שטר זה כמוה כחתימה על שטר בוררות.

12. את כל האמור בשטר זה קיבלנו בקנין גמור אגב סודר כדין ובכל קנין המועיל בבית דין חשוב, כל דבר לפי ענינו, באופן היותר מועיל וכמשפטי התנאים וכתקנת חז"ל, בביטול מודעי דמודעי עד סוף כל מודעי, ובביטול עדי מודעי ומודעי דמודעי, באופן שאין בו אסמכתא, ולא יפסל שטר זה לא בחסר ולא ביתר והכל שריר וקים.

ועל זה באנו על החתום:

"הבונה" _____ "נציג השכנים" _____

סכסוכי שכנים

קמז. בכל מקרה של מחלוקת וסכסוך בין שכנים והצדדים אינם מצליחים להגיע להסכמה או פשרה בכוחות עצמם²⁵⁴, יש זכות הלכתית לצדדים לדרוש לבוא לפני בית דין מסודר של ג' דינים שיפסוק להם על פי דין תורה²⁵⁵.

קמח. עוד יצוין, כי רק בית דין מסודר כנ"ל מוסמך לתת אישור לאחד הצדדים לגשת לרשויות כדי לאכוף על הצד השני את הדין²⁵⁶.

חניה בשטח ציבורי שאינו מיועד לחניה

קמט. איסור גמור הוא לחנות רכב על המדרכה ולהפריע למעבר הולכי רגל או לחנות במקום המיועד למעבר רכבים אחרים.

יש בכך נזק לרבים²⁵⁷ שצריכים להידחק במדרכה צרה או לנסוע בצורה חריגה בעקבות כך, והדבר אף עלול לגרום לכמה מהם להיכנס למצב סכנה ח"ו.

בנוסף, יש בכך משום איסור גזילה²⁵⁸ בעצם הפקעת שטח המיועד עבור שימוש הציבור בצורה מוגדרת ומסוימת.

קנ. יתירה מזו: אפילו אם השכנים או האנשים הגרים בכל הסביבה הקרובה ימחלו על כך, אין זה מועיל להתיר זאת.

ולדעת אדמו"ר הזקן²⁵⁹ נזק כזה של בני רשות הרבים אין ביכולת האנשים למחול עליו, אלא על פי ז' טובי העיר ו"במעמד אנשי העיר אם מוחלים בפירושו".

קנא. לכן, ברחובות צרים שאין בהם שטח מדרכה בצידי הכביש, חל איסור לחנות בשולי הכביש. החניה בשוליים לוקחת מהולכי הרגל את מקום דריסת הרגל שלהם ומעמידה אותם בסכנה.

254 או באמצעות רב או דיין שינסה לגשר ביניהם, אם שני הצדדים מסכימים לניסיון גישור זה.

255 ובה שונים דיני איסור והיתר מדיני ממונות: דיני איסור והיתר יכול רב יחיד שהגיע להוראה וקיבל היתר הוראה כדיון להורות לבדו; מה-שאיין-כן דיני ממונות אין לפסוק ללא בית דין של שלושה, אלא אם כן קיבלו זאת על עצמם שני הצדדים בהסכמה מלאה. ראה טושו"ע חו"מ סי' ג ובקצות החושן ונתיבות המשפט שם. בנוגע לבחירת הבית דין - יש בזה כמה וכמה חילוקי דינים ואכ"מ, אך בדרך כלל הולכים בזה אחרי הנתבע.

256 ראה קובץ איסור הליכה לערכאות סעיף טו (אדר ב' תשע"ו). וש"נ.

257 והוי כבור ברשות הרבים.

258 ראה רמ"א או"ח סי' תרלז ס"ג, שאסור לעשות סוכה ברשות הרבים משום סוכה גזולה. וגם לפי דעת המתירים שם, ההיתר הוא בסוכה בלבד מפני שכל ישראל מוחלים מחמת המצווה אבל בענייני הרשות אין היתר זה והדבר אסור בהחלט. וראה בדיון מצר שהחזיקו בו רבים - שו"ע חו"מ סי' שעז.

259 בהלכות נזקי ממון סי"ח.

ושיעור רוחב המדרכה הראוי להולכי דרכים הוא לכל הפחות מקום הראוי לעבור בו בנוחות עם עגלת תאומים²⁶⁰.

קנב. כמו כן חניה בצד הכביש במצב שאין מרווח מספק עבור מעבר כלי רכב בחופשיות ובזהירות, עם שדה ראייה כדי הצורך - אסורה על פי דין תורה²⁶¹ ומטעמים שנוכרו לעיל סעיף קמ"ט²⁶².

קנג. גם במקרה שדיירי רחוב צר הכניסו את גדר חצירם פנימה אל תוך רשותם הפרטית לשם הרחבת שטח שולי הכביש הצרים - לא יוכלו דיירים אלה לחנות את רכבם על שטח השוליים²⁶³ הללו²⁶⁴.

260 כך שמענו מהדיין הנודע הגאון הרב מנחם מענדל הכהן שפרן שליט"א.

261 ראה ב"ק כז, ב.

262 חניה על מדרכה, שולי הכביש או במקום שיש בו כדי להפריע או לעכב את התנועה מנוגדת לתקנות התעבורה (תקנה 71 (1) ותקנה 72(א)).

וראה שבת הלוי ח"י סי רצא. תשובות והנהגות ח"א סי' תתסט. עמק הלכה, אסיא (תשמ"ו) עמ' 150 (ביחס לחובת הציות לתקנות שנועדו להגנה על הציבור).

263 נפסק להלכה שכל "שהחזיקו הרבים בהילוכם", "זכו הרבים במתנה זו" - שו"ע אדמו"ר הזקן הלכות גזילה וגניבה סעיף לג.

ולכן, לאחר שהורגלו הולכי רגל ללכת ולהשתמש בשולי דרך אלו, חל על כך דין מצר שהחזיקו בו רבים שאסור לקלקלו.

וראה גם שו"ת בית שלמה חו"מ סי' קל. שו"ת אבני נזר סי"ג. שו"ת מהרש"ם ח"א ס"ה (שם הביא הרבה פוסקים קדמונים הסוברים כך).

264 ואם בשטח השוליים אין די מקום לחניה וחלק מהרכב חונה על שטח הכביש, הדבר חמור יותר כיוון שיש בכך ספק סכנה לציבור, הן לנוסעי הרכבים והן להולכי הרגל. וראה לעיל סעיף מא, שבספק סכנה על המזיק להרחיק עצמו.

שאלות הנשאלות לעיתים תכופות

שאלה: השכנים שלי רוצים לסייד את חדר המדרגות של הבנין ולהשקיע בעשיית לובי מפואר. לדעתי המצב סביר ומספק ואין טעם להוציא על זה כספים מיותרים. האם אני חייב להשתתף בעלויות בגלל שהם הרוב?

תשובה: דברים שהם צורך גדול ונוהג קבוע במקום - חובה על כל הדיירים להשתתף בעלותם. בימינו הנוהג הוא, שכאשר קירות חדר המדרגות מתלכלכות מסיידים אותם, ועל כל הדיירים להשתתף בהוצאה זו. אך עשיית לובי מפואר, וכל כיו"ב, אינם נוהג מקובל וגם רוב דיירי הבנין אינם יכולים לכפות על המיעוט להשתתף בהוצאה זו. ראה לעיל סעיף פג.

שאלה: ישנה נזילה מהגג וצריך לאטום אותו בזפת מחדש. אני בעל הדירה העליונה והדבר פוגע בנו באופן קשה מאוד וברצוני לבצע את האיטום, אבל בעלי הדירות התחתונות לא מוכנים להשתתף בהוצאה. מי צודק?

תשובה: אם הגג בו נדרש האיטום שייך לדירתך ואתה יכול לעשות בו שימושים פרטיים לבדך ולשכנים האחרים אין שום שימוש בו - חובת התיקון חלה עליך לבד; אך אם אין לך בעלות ויכולת שימוש פרטית בגג אלא הוא משמש את כל הדיירים - חובת התיקון חלה על כולם בשווה. ראה לעיל סעיפים פח-ט.

שאלה: בחצר השכנים הגובלת עם חצרי, גדלים שיחים וקוצים לגובה והשכנים אינם גוזמים אותה. האם על פי דין תורה ביכולתי לדרוש מהם לגזום ולחשוף את השטח מחשש לנחשים ארסיים המסתתרים במקומות כאלה?

תשובה: תקופות הקיץ מועדות לשוטטות נחשים ארסיים (בדרך כלל הם מתחילים לצאת ממקומות המסתור בתחילת ימי החום שבקיץ, ואז גם הארס שבפיהם רב ומסוכן יותר). הגופים העוסקים במיגורם ממליצים לנקות את החצר מעשבייה גבוהה, פסולת וכל דבר אשר נחשים יכולים למצוא בו מסתור, ודבר זה אמור למנוע סכנת הכשה ח"ו.

מכיוון שכל דייר אחראי על מניעת כל חשש סכנה שעלול להיווצר ח"ו ברשותו, לכן נכון וראוי שבעל החצר יגזום את העשבייה שבחצרו על מנת להשאירה חשופה ולמנוע סכנה שעלולה לצאת מרשותו. ראה לעיל סעיף מא ואילך.

שאלה: יש לנו שכנים צמודים בקומת הקרקע, שאחת לשבוע צולים בשר על האש בחצר, ובכל הזדמנות כזו הריח והעשן מגיעים אל תוך הבית ומפריעים לנו. האם יש לנו את הזכות לדרוש מהם להפסיק זאת?

תשובה: כעיקרון, ריח לא נעים ועשן המגיעים עם רוח מצויה מרשות דייר אחד לרשות שכנו, הם בכלל נזקי שכנים שעל האדם להיזהר בהם שלא יצאו מרשותו ויעברו לרשות שכנו. לכן, אם מדובר בדבר קבוע - ודאי שביכולתכם לדרוש שירחיקו את העשן וימנעו את התפשטותו באורח קבע לרשותכם; אך אם מדובר במקרה חד-פעמי ראוי לסבול ולהבליג על כך או לסגור את החלונות וכיו"ב משום "ואהבת לרעך כמוך", וגם בכדי לשמור על יחסי שכנות טובים. ראה לעיל סעיף כג ואילך.

שאלה: שכן בבית הפרטי שעל יד ביתי, פתח עסק שגורם בשעות מסוימות צפיפות גדולה במקומות החניה המשותפים ברחוב, ולעיתים הרחוב אף נחסם. האם ביכולתי לדרוש ממנו למנוע זאת?

תשובה: כעיקרון, כל אדם יכול להשתמש בביתו הפרטי כרצונו, וטענת "ריבוי דירון" אינה קיימת כל עוד אין שותפות בין השכנים בחדר המדרגות או בחצר של הבנין. אולם במקרה של שימוש חריג מאוד בחניות ובמעברים שברחוב, יש מקום לדרוש הגבלות מבעלי העסק השכנים בכדי למנוע את חסימת הכביש או צפיפות קבועה בחניות, ובמקרים מסוימים אף ניתן לדרוש את סגירתו. ראה לעיל סעיף עג.

שאלה: בעל הדירה הצמודה לדירתי בבנין משותף, רוצה לבנות תוספת לדירתו שתסתיר לי הנוף לכיוון מזרח, ובנוסף - הוא יוכל להסתכל אל תוך מרפסת דירתנו מקרוב יותר ואף אל תוך הבית פנימה. האם ביכולתי למנוע זאת ממנו?

תשובה: כיוון שהוספה זו נעשית באויר הרכוש המשותף, אם לאחד הדיירים ישנה טענת נזק ממשית - ביכולתו לעכב תוספת זו. זאת במיוחד כאשר מדובר בהיזק ראייה החמור, שמדברי אדמו"ר הזקן נראה שיש בו משום איסור עצמי משום צניעות, מלבד הזקת ממון חבירו במיעוט השימוש ברכושו. ראה לעיל סעיף מ.

שאלה: הילדים מהדירה הסמוכה עושים רעש ומפריעים לי באורח קבע. האם אני יכול לדרוש מהוריהם להשתיק אותם?

תשובה: כל עוד מדובר ברעש ילדים סביר ומקובל למקומות בהם מצויים ילדים, אי אפשר לדרוש זאת. אך במקומות שבהם התקבלו שעות המנוחה בצהרים (בין שתיים לארבע) כמנהג קבוע, ניתן לדרוש לקיים מנהג זה ולמנוע רעש בשעות אלו. ומכל מקום, כאשר הרעש מפריע לאחד השכנים והוא מבקש שקט, משום "ואהבת לרעך כמוך" יש להשתדל לשמור על השקט ככל הניתן.

שאלה: קורה לעיתים שהפח הגדול העומד בחצר המשותפת שלנו מלא, ואין מקום לזרוק בו אשפה. האם במצב זה מותר להשליכה בפח הריק של השכנים מהבנין הסמוך?

כמו כן במקרה שבאמצע ההליכה ברחוב נקלעתי למזג אויר גשום וסוער, האם מותר לעמוד תחת תקרת בנין שאיני מתגורר בו?

תשובה: הפח הגדול העומד בחצר נחשב כרשותו של הדייר/ים שעבורו/ם הוא ניתן (כחלק מהתמורה לדמי המיסים), ובדרך כלל במקרה של נזק שיגרם לפח, יחוייבו/ו הדייר/ים בתשלום בכדי לקבל פח חילופי. לכן, באופן עקרוני אי אפשר להשתמש בפח ללא רשות הבעלים על שימוש.

אמנם במצב שידוע שהמשתמש בפח אינו מפסיד מכך שדייר מבנין אחר ישתמש בפח, כגון שהפח ריק באופן יחסי ומועד הפינוי הרגיל קרוב, הרי זה מצב של "זה נהנה וזה לא חסר" ומותר להשתמש בפח כל עוד לא גורמים לתוספת לכלוך בסביבתו.

ועל דרך זה בנוגע לעמידה תחת תקרת בנין משותף בעת הגשם, שהיא מותרת כיוון ש"זה נהנה וזה לא חסר" ו"כופין על מידת סדום".

אך חשוב לציין, שגם במצב הנ"ל שמותר להיכנס ולהשתמש בחצר הזולת בכדי להסתתר מהגשם, אין היתר לעמוד ולצפות בדירתו ובענייני הפרטיים. ואפילו בבנין או דירה העומדים בשלבי בנייה ועדיין אין דרים בהם - אין להיכנס אל מתחם הבנייה הפרטי של הזולת בכדי לצפות ולהכיר את תכניות הבנייה שלו וכדומה.

שאלה: אני חונה בחניה קבועה כבר כמה שנים. החניה אינה שייכת לי באופן פרטי ואינה "מוצמדת" לדירתי בטאבו או בהסכם הקבלן, אלא היא בשטח החניה המיועד עבור כלל דיירי הבנין. ערב אחד, שכן שעד עתה לא היה בבעלותו רכב קנה רכב והחליט לחנות במקום הקבוע שלי. האם יש לי קדימות על פי דין תורה?

תשובה: אם מדובר בשטח חניה השייך לרכוש המשותף של הבנין, הרי כל הדיירים שותפים בו. במצב זה, אם לבעל הרכב החדש, שגם לו חלק ברכוש המשותף, אין מקום כלל לחנות בשטח החניה השייך לבנין - על כל הדיירים להתאסף ולהחליט על חלוקה מסודרת של מקומות חניה לפי ימים בין כל אלה הצריכים זאת; אך אם לכולם יש מקום לחנות, אלא שהדיון הוא על המיקום בו כל אחד יחנה - יש דין קדימה לאותו שחנה במשך כל הזמן להמשיך לחנות במקומו. ראה לעיל סעיף קה.

שאלה: ענפי העץ הגדל בחצר שכני, מתפשטים לחצרי ומפריעים למעבר תקין בחצר. האם אני יכול לדרוש מהשכן בעל העץ לגזום זאת ולמנוע את הנזק שנעשה ברשותי?

תשובה: במקרה זה, הדין הוא שהניזק צריך למנוע את הנזק לעצמו. לכן, ביכולתך לגזום את הענפים המפריעים לך ללא רשות בעל העץ, אך דבר זה נעשה על ידך ועל חשבונך. אם מדובר בעץ פרי, ראוי להיוועץ תחילה עם רב מורה הוראה בנוגע לגיזום. ראה לעיל סעיף נט.

שאלה: יש לי שכן שלומד לתופף, ובכל ערב הוא מתאמן ומתופף משך זמן והדבר מפריע לילדים לישון בזמן. האם ביכולתי לדרוש ממנו להפסיק להתאמן בשעות אלו?

תשובה: קול תופים בדרך כלל חורג מהרעש הסביר לשימוש בדירה רגילה בבנין משותף, וניתן לדרוש מהשכן להימנע מכך בשעות המקובלות במקום למנוח הילדים. ראה לעיל יב.

שאלה: שטח הגג שמעל דירתי "מוצמד" לדירתי ברישומי הטאבו. האם מותר לי לבנות תוספת לדירתי ללא רשות שאר דיירי הבנין? ומה הדין לגבי בניית יחידת דיור נוספת להשכרה?

תשובה: שטח ה"מוצמד" לדירה ברישומי הטאבו נחשב כשייך לבעל הדירה גם לשם בנייה, וביכולתו לבנות ללא בקשת רשות מיוחדת מהם. אך יש לעשות זאת בליווי מהנדס מקצועי שיבדוק את כשירות הבנין לתוספת זו. ואם ברצון בעל הגג לבנות יחידת דיור נוספת, עליו לוודא תחילה שהוספת דיירים חדשים בבנין לא תזיק לשימוש של כלל השכנים ברכוש המשותף. ראה בפרטיות יותר לעיל סעיף קכה ואילך.

שאלה: התגלה נחש שהסתתר בבנין, ואחד השכנים הזמין לוכד נחשים שיוציא אותו ושילם על כך מכיסו הפרטי. האם הוא יכול לדרוש השתתפות מכל השכנים?

תשובה: הוצאת נחש מסוכן מרשות הבנין המשותף היא בגדר "צורך גדול" עבור כל דיירי הבנין, ולכן חובת התשלום ללכוד הנחשים חלה על כולם בשווה. ראה לעיל סעיף פג.

שאלה: אני גר בבית פרטי ועל ידי גר שכן גם הוא בבית פרטי. לשנינו יש חצר מחוץ לבית. האם על פי דין יש אפשרות לחייב את השכן להשתתף בעלות עשית גדר בין החצרות?

תשובה: בתקופות קודמות בהן היה מצוי לעשות תשמיש פרטי בחצר, היה חיוב לגדור בין החצרות באופן המונע היזק ראייה. אך בימינו קשה לחייב זאת, כיוון שבדרך כלל לא מצוי שבחצר נעשים שימושים פרטיים. עם זאת, המחמיר לעשות זאת - תבוא עליו ברכה. אלא אם כן בלאו הכי יש בוודאות אנשים הרואים את הנעשה בגינה ממקומות אחרים (כגון שעל יד החצר ישנו בנין גבוה).

אך גם בימינו יש חיוב על פי דין לעשות גדר מינימאלית בגובה עשר טפחים (שמונים סנטימטר). כדי שיהיה קו הפרדה ברור בין החצרות ולא ישתמשו אחד בחצר שכנו ללא רשות ("שלא יתפס עליו כגנב"). חיוב זה מוטל על שני השכנים, ולכן הקמת גדר זו נעשית על חשבון שניהם.