

דיני שכנים

המחלוקת הבסיסית

1. רמב"ם פירוש המשנה בבא בתרא ג, ח

וזיז, הוא הדבר הבולט מן הכותל, אם היה בו טפח יש לו חזקה ויכול בעל הזיז למנוע לבעל החצר שכנו מלבנות בצד אותו הזיז עד שיסירו ויכניסו בתוך הבנין. ואם היה פחות מטפח אין לו חזקה, ואין בעל הזיז יכול למנוע את בעל החצר מלבנות. אבל בעל החצר יכול למנוע בעל הזיז מלהשתמש בו כדי שלא יראהו בשעת תשמישו, וכבר ביארנו שמכללי הדינים אצלינו הזק ראה שמה הזק, ועוד כלל אצלינו יש חזקה לנזקין, חוץ מן העשן והאבק וכיוצא בהן והריחות הרעים. ומכלל הנזקים אשר אין להן חזקה הזק ראה. **ואין צריך בחזקה לנזקים שלש שנים, והוא אמרם אין דין חזקה בנזקים. וגם לא תתקיים לו החזקה בהם לאלתר, אלא אם נשאר אותו הנזק כדי שאפשר לומר לזה שהזק כבר מחלת כיון שלא מחית בו.**

2. רמב"ם טוען ונטען יב, יד

היה מעמיד בהמה במקום מסויים מחצר חבירו או שהיה מגדל שם תרנגולין או מעמיד שם תנור וכירים וריחים, או שנתן שם זבלו, בין שהעמיד שם מחיצה בין שלא העמיד, אם נשתמש בדברים אלו וכיוצא בהן **שלש שנים** ביום ובלילה **וטען** על בעל החצר ואמר אתה נתת לי מקום זה או מכרתו לי הרי זו חזקה.

3. רמב"ן ב"ב נט, א, ד"ה והוי

והוי יודע שחזקת החלונות והזיזין וכל שכיוצא בהן מדבר שאינו אלא נזק ואינו גזל גוף קרקע, כגון סמיכת הקירות וגפת וזבל וסיד וכל נזקי פרקין דלא יחפור, ומרזב ומזחילה ודכולהו נטפי ושופכי, אינה חזקת שלש שנים אלא מכי מבריר הזיקה ושתק מחל, שלא אמרו שלש שנים אלא משום דתלת שנין מזדהר איניש בשטרי, הלכך כל החזקות המתקיימות בלא טענה כגון אלו אין צריך שלש שנים, אע"פ שאמרו דלאלתר לא הוי חזקה, וכן קבלנו מן **הגאונים ומרבני ספרד האחרונים ז"ל**.

4. רא"ש מסכת בבא בתרא פרק א סימן יג

והכא נמי איירי בחזקת שלש שנים וחזקה שיש עמה טענה:

5. טור חושן משפט הלכות נזקי שכנים סימן קנג

פרשב"ם שלחזקה כזאת א"צ ג' שנים שא"צ ג' שנים אלא בדבר שיש בו חסרון קרקע כגון פתיחת חלונות ומרזב ומזחילה שהם תשמישים גדולים ורגילין לכתוב עליו שטר אבל תשמיש קטן כזה אין רגילין לכתוב עליו שטר הלכך לאלתר הוי חזקה אבל טענה צריך.

6. שו"ע חו"מ קנג, ב

הוציא את הזיו ולא מיחה בו בעל החצר לאלתר, הרי החזיק בעל הזיו. (ומשתמש בו ומונע בעל החצר להשתמש בו) (טור סעי"ב).

הגה: וי"א דכל חזקות אלו בעינן ג' שנים, וכל שלא החזיק ג' שנים יכול למחות. וכן בעינן שיבא בטענה, כמו בחזקות קרקע (טור בשם ר"ת והרא"ש), וכמו שנתבאר לעיל בסימן קמ"ו סעיף ט'.

7. שו"ע חו"מ קנה, סעיף לה

כל הרחקות שאמרנו, אם לא הרחיק וראה חבירו ושתק, הרי זה מחל ואינו יכול לחזור ולהצריכו להרחיק, והוא שראו ממנו שמחל, כגון שסייע עמו מיד, או שאמר לו לעשות, או שראוהו שעשה בצדו בלא הרחקה ושתק ולא הקפיד על זה, זכה.

הגה: ועיין לעיל סימן קנ"ד סעיף י"ב. וכן ראוי להורות, אף על גב ד"י"א דבעינן חזקה שלש שנים וטענה (טור בשם הרא"ש).

8. ביאור הגר"א חושן משפט סימן קנה ס"ק צט

וכן ראוי להורות. כאן הכריע על כל הג' סימנים ועט"ז כאן:

9. נתיבות המשפט ביאורים סימן קנג, יג

ובחזקת סולם. עיין סמ"ע ס"ק ל"ב שהאריך. [ועיין מ"ש הרא"ש ב"ב דף נ"א [נ"ח ע"ב, פ"ג] סי' ע"ב סתירה לסברת הסמ"ע ודוק]. ולפענ"ד נראה לחלק, דבהרחקות שעושה הדבר בשלו רק שמזיק לחבירו, במחילה סגי, דהוי כאומר קרע כסותי והפטר, משא"כ בזיו ומחילה שבא להחזיק בשל חבירו, דעתו להכריע דבעי קנין קרקע לפירות, ולכך כתב דבעי ג' שנים וטענה, דהיינו שיטעון שקנה בקנין.

ולא קשה ג"כ מפתחת חלון, דבחלון יש שני אופנים, אחד, היזק ראייה שמזיק לחבירו, דאילו לא היה היזק ראייה היה יכול לפתוח חלון כל זמן שא"צ חבירו לבנות נגדו. אופן ב', מחזיק ע"י החלון באויר חבירו שיהיה שלו, שקנה החצר לאוירו שלא יהיה חבירו יכול לבנות נגדו. ולזה בסימן קנ"ד [סעיף ז'] לא כתב הרב בהג"ה הכרעתו רק על מה שסיים שם וז"ל, וצריך לסותמו, דמשמע שבעל החלון בעצמו צריך לסתום אפילו אין בעל החצר רוצה לבנות שלא יזיקהו בראיה, ובזה הכריע דא"צ ג' שנים וטענה, דנגד ההיזק במחילה בלבד סגי. אבל באמת לענין שלא יהיה בעל החצר יכול לבנות נגד החלון לא כתב כלל הכרעה זו, דאפשר לענין זה בעי ג' שנים וטענה. והרשב"ם [נ"ט ע"ב ד"ה לך] שהביא הסמ"ע מיירי לענין לבנות כנגדו.

10. נתיבות המשפט ביאורים סימן קמ ס"ק כ

[כ] בין שהעמיד שם מחיצה. עיין סמ"ע ס"ק כ"ב דמסיק דבהעמדת מחיצה דהשותף אמרינן דמחיל ליה מיד, משא"כ בלא שותף דאין דרכו למחול וכ"ו ע"ש. ואף דבאחר נגד חזקת דברים שצריך להרחיק ג"כ הרבה פוסקים ס"ל דהוי מחילה מיד [עיין סימן קנ"ה סעיף ל"ה], שאני הכא דאחר רוצה להחזיק בגוף הקרקע שהרי רוצה להשתמש בו עולמית ושהבע"ב לא ישתמש בו כלל, ולכך בעינן חזקת ג' שנים וטענה, משא"כ בשותף מיירי שרוצה להחזיק רק לענין שיהיה יכול

להעמיד בהמות, דכיון שהחצר עשויה לכניסה ויציאה דרך השותפין להקפיד על העמדת בהמות כמ"ש התוס' בב"ב דף נ"ז [ע"ב] בד"ה בשותפין, שבזה הוי שתיקה מחילה מיד כמו מחילת שיעבודין, אבל אם השותף טוען טענת מכירה על גוף המקום שיהיה שייך לו תמיד, דינו כאחר דבעי ג' שנים וטענה.

11. סיכום שיטת נתיבות המשפט

שלוש דרגות:

1. עושה בתוך שלו ומזיק לחברו – במחילה מייד
2. עושה בתוך שלו ומונע מחברו – הרמ"א הכריע שצריך 3 + טענה
3. עושה בתוך של חברו – גם הרמב"ם מודה שצריך 3 + טענה

יסוד דיני נזקי שכנים

12. נתיבות המשפט ביאורים סימן קנה ס"ק יח

וע"כ צ"ל, דהדי אבות נזיקין אינו חייב עליהן רק כשאפשר להחזיק ברשותו ובשמירה שלא יזיקו, דאז רחמנא חייביה בשמירה וכשלא שמרו חייבין בתשלומין, אבל הני דחשיב בפרק לא יחפור, הוא באופן דכשיתחייב לשלם ההיזק אין אפשרות לו לעשות תשמיש זה ברשותו כלל, ויתבטל תשמיש זה מרשותו כיון דאי אפשר כלל בעשיה ובשמירה, ובביטול רשות לא חייביה רחמנא.

13. חזון איש בבא בתרא יד, יד

בעושה בתוך שלו תשמישים הנהוגים לשמש בהן, ויש מהן שהתירו חכמים שכן טבע העולם ששכנים נפגעים זה מזה. שהרבה מן התשמישים מכניסין פעולה ופגיעה חוץ מגבולם וזהו קנינו מתחילה, ועל הניזק להרחיק ואם אינו מתרחק חשיב הניזק ככנס ברשות המזיק ואיהו דאזיק לנפשיה...

קוטרא ובית הכסא

14. בבא בתרא דף כג עמוד א

הא אמר רב נחמן אמר רבה בר אבוה: אין חזקה לנזקין. ולאן איתמר עלה, רב מרי אמר: בקוטרא, ורב זביד אמר: בבית הכסא.

15. שולחן ערוך חושן משפט סימן קנה סעיף לו-לז

במה דברים אמורים, בשאר נזקים, חוץ מארבע שהם העשן וריח בית הכסא ואבק וכיוצא בו ונדנוד הקרקע, שכל אחד מאלו אין לו חזקה, ואפילו שתק כמה שנים הרי זה חוזר וכופהו להרחיק...

עשן שאמרו, דוקא בעשן תדיר, כגון כבשונות של נחתומין ושל יוצרים וכיוצא בהן. אבל תנור שהיחיד אופה בו פת, וכן כירה, כיון דלא שהי קוטרא רובא דיומא, לאו תדיר הוא. ואי חזא ושתק, מחל ושוב אינו יכול למחות.

16. רמ"א חושן משפט סימן קנה סעיף לט

הוא הדין כל נזק גדול שאין אדם יכול לסבלו (טור בשם הרא"ש).

17. שו"ת אגרות משה חו"מ ב, יח

והנה פשוט וברור שאפילו אם ליכא חשש סכנה וחשש חולי דנפילה למשכב אלא שקשה להם לסבול דמצטערין מזה, אסור שם לעשן... ואם כן כל שכן בעישון סיגארעטן שאלו שאין יכולין לסבול הוא צער ממש בעצם, לא ענין קפידא ואיסטניסות בעלמא, וגם לא רק צער בעלמא אלא גם מזיק ממש להן כידוע, שאסורין המעשנים לעשן שם אף אם היה ברשותם ובביתם אם היה שייך שיגיע להם העשן ויצטערו ויוזקו. אבל הלא עוד גרוע דהא המעשנים עושים מעשה מזיק בידים ממש דהרי עושין בפיהם עשן המזיק להאין מעשנים הנמצאים שם.

חוקי הבניה ופיצול דירות

18. שו"ע חו"מ קנד סעיף א

אחד מהשותפין בחצר שלקח בית בחצר אחרת, אינו יכול לפתוח פתחו לחצר השותפים שלו. (שכל אחד מבני החצר אין לו רשות לשנות כלל, אלא כמו שבנאו או קנאו או ירשוהו יש להם לנהוג בו) (טור סע"ב). אפילו בנה עלייה על גב ביתו, לא יעשה לה (פתח) לתוך החצר, לפי שמרבה עליהם את הדרך נעשה כמי שהיה לו שכן אחד ונעשו לו שכנים הרבה. אבל יכול הוא לבנות עלייה על גב ביתו בנין חדש, ובלבד שלא תהא פתוחה לחצר אלא לתוך ביתו. ואצ"ל שאם רצה לחלוק (ביתו) לשנים, חולק, כיון שאינו פותח פתח אחר לחצר, בד"א שאם לקח בית בחצר אחרת אינו יכול לפתוח פתחו לחצר השותפים, הפותחו לחצר ממש. אבל יכול לפתחו לתוך ביתו, והוא שיסתום הפתח שהיה לו בחצר אחרת. (ויש חולקין דאפילו לתוך ביתו אסור לפתחו) (טור בשם הרא"ש).

19. פד"ר י"ב עמ' 15

אפי' לדעת חכמי הצרפתים המובאת בתשובת הרשב"א "תולדות האדם" סי' קל"ד ובר"ן נדרים כ"ח ע"א שבא"י אין אומרים דינא דמלכותא דינא, בניגוד לדעת הרמב"ם, זה רק בנוגע למסים וארנונות כמבואר שם בר"ן וברשב"א, אבל בנוגע לחוקי בניה המוניציפאליים, בודאי שרשאין אפי' בני העיר לתקן תקנות ולקבוע חוקי בניה, כמבואר במס' ב"ב ח' ע"ב, ורשאין בני העיר להתנות על המדות וכו', ובשו"ע חו"מ סי' רל"א סעי' כ"ז כ"ח.

20. הרב אליעזרוב בשם הרב אלישיב פד"ר י"ב עמ' 354

סיבה נוספת נראה דיכולים למחות דנתברר מאישור שהגיע מעירית אשדוד שכל יעוד שאיננו מגורים חייב בקבלת היתר לשימוש חריג ואישור מהוועדה המקומית וכן מהוועדה המחוזית באר שבע, ואם קיימת התנגדות שכנים סביר להניח שהוועדה לא תאשר זאת. וכל זאת לאחר בירור בין המבקש והמתנגדים.

אשר לכן מכיון שקיים חוק כהנ"ל הוה כמנהג שעל דעת כן נכנס לדירה, ויש לו זכות להביע התנגדות לשימוש חריג, וכן שמעתי ג"כ מהגרי"ש אלישיב שליט"א, מגדולי הפוסקים בדורנו כנזכר לעיל.

21. פתחי חושן נזיקין פרק טו הערה נו

וכתב הנ"י, וכ"כ הבי"י בשם הרשב"א, שאין טענת ריבוי נכנסים יוצאים אלא בחצר אבל לא במבוי, ונראה שחדר מדרגות דינו כחצר לענין זה.

הוצאות ועד הבית

22. שו"ע חו"מ קסא סעיף א-ב

בני חצר כופין זה את זה לבנות דלת ובית שער לחצר. וכן כל הדברים שהחצר צריך להם צורך גדול, או הדברים שנהגו בני המדינה לעשותם. אבל שאר הדברים, כגון ציור וכיור, אינו כופהו. עשה אחד מעצמו, אם גילה השני דעתו שהוא חפץ בו, מגלגלין עליו את הכל ונותן לו חלקו בהוצאה.

מי שיש לו בית בחצר ואינו דר עמהם, חייב לעשות עמהם דלת נגר (פי' בריחי עצי שיטים) שמות לו, (לא), תרגום נגרי אעין דשטין) ומנעול, אבל לא שאר דברים.

23. פתחי חושן נזיקין טו, הערה פא

ובזמנו רוב הדברים תלויים במנהג המקום...

הוצאות שמירת הרכוש נראה שמוטל על כולם וכופין לשלם, ולא מיבעיא שמירה מפני גנבים כגון דלתות וסורגים וכדומה, אלא ה"ה החזקה ותיקונים. ובזה גם מי שאינו דר בחצר חייב לשלם...

הוצאות נקיון נראה שבזמנו הוא כדברים שהם לצורך, וכופין לשלם... אלא שמ"מ נראה שאם אינו גר בחצר אינו חייב להשתתף בהוצאות נקיון.

סיוד חדר מדרגות, לפי המבואר בשו"ע שם, סעיף א הוא מהדברים שאין כופין ומ"מ נראה שבזמנו אין דרך לדור בחדר מדרגות שאינו מסויד ולכן על כולם להשתתף (ומסברא נראה שגובים לפי שטח הדירה)...

הוצאות הסקה, פשוט שאם הוא משתמש בהסקה חייב בכל ההוצאות, ושיעור ההשתתפות נראה שיש לגבות לפי החדרים... ואפילו איננו משתמש במקרה, נראה מסברא שאינו יכול לנכות מההוצאות, אבל אם אינו נמצא בבית... נראה מסברא... חייב להשתתף, אבל לא בהוצאות הדלק. ונראה שאפילו רוצה לנתק עצמו ממערכת ההסקה המשותפת אינו נפטר מהוצאות החזקת המתקנים, דכיון שנכנס כשותף הרי נשתעבד לשאר השכנים בכך, ועי' להלן מדברי החת"ס דמשמע שיכול להסתלק, וצ"ע.

תאורה בחדר מדרגות הוא מהדברים שמנהג לעשות, ולכן על כולם להשתתף, אלא שבזה אפשר שגובים לפי ריבוי הנכנסים והיוצאים וגם בזה אינו נפטר בגלל העדרות זמנית מן הבית, אבל כשאינו דר אינו חייב להשתתף בהוצאות תאורה, כי אם בתשלום המינימום, וכן בהוצאות תיקונים והחזקה.

הוצאות גינון נראה שהוא מהדברים שאין יכולים לכוף...

תיקון נזילה

24. שו"ע חו"מ קסד, סעיף א

הבית והעליה של שנים, כל קלקול שיארע בכתלים, מן התקרה ולמטה, חייב בעל הבית לתקנו. ואם אינו רוצה לתקנו, בעל העליה כופהו. ומן התקרה ולמעלה, יתקנו בעל העלייה, אם ירצה; והתקרה בעצמה היא של בעל הבית, והמעזיבה שעליה היא של בעל העלייה.

הגה: וי"א דאין בעל הבית חייב לתקן התקרה, אלא בעל העלייה צריך לתקנו, וכן נראה לי לדון; וכל צרכי הגג חייב בעל העלייה לתקן גם כן, ודווקא בבי' שותפיו, אבל בשוכר ומשכיר, על התחתון לתקן התקרה (עיין בטור והמגיד פי"א דשכנים ונ"י סוף ב"מ).

25. פתחי חושן נזיקין) פרק טו הערה פג

ראובן ושמעון קנו דירות מאותו קבלן זה תחת זה, ואח"כ נתגלה שיש עוד מהבניה נזילה מצנרת של השכן העליון לתחתון, והתחתון היה יכול לתבוע מהקבלן לתקן ולא תבע רק כעבור זמן שאחריות הקבלן כבר פגה, ועתה חוזר על השכן העליון, וזה טוען שמכיון שפשע ולא תבע תוך הזמן עליו לסבול הנזק. לכאורה היה נראה שאין העליון צריך לתקן כיון שהתחתון פשע, אמנם לאחר העיון נראה שלמעשה כרגע העליון הוא המזיק כשמשמש בצנרת מקולקלת וגורם נזק לתחתון (עי' פרק יג סעיף ה), ועכ"פ גרמא יש כאן ואסור לכתחלה.