

## סימן מ מניעת אור כתוצאה מתוספת בניה

ראשי פרקים

- א. מניעת אור כנזק
- ב. בניית מרפסת מעל חלון
- ג. אופן המחילה על הנזק

ראובן מתגורר בדירה מעל שמעון. ראובן חפץ להוציא מרפסת, ולשם כך החתים את השכנים על תוכנית מפורטת שהוגשה למועצה המקומית. שמעון סרב לחתום מאחר וטען שהוצאת המרפסת תחשיך לו את הסלון, אך בע"פ הסכים שראובן יוציא מרפסת ביציאה של עד חצי מטר. היות ורוב דיירי הבנין חתמו על הסכמה לתוכנית הבניה, קבל ראובן אישור למרפסת ביציאה של כמעט מטר ועשרים ס"מ מקו הבנין. קבלן השיפוצים החל בעבודה, כולל קידוחים, פיגומים וכו'. שמעון שלא ידע על האישור שקבל ראובן, סבר לתומו שאכן ראובן מתכוון לצאת רק חצי מטר, אך לאחר היציקה נוכח לדעת שראובן יצא מקו הבנין מטר ועשרים ס"מ. ראובן הפסיק מיוזמתו את הבניה למשך שבוע.

ראובן טוען שתי טענות מרכזיות. א - שמעון יכל להגיש התנגדות במועצה, ובשעה שקבל אישור מהמועצה המקומית, אין השכנים יכולים להתנגד לבניה לפי האישור שקבל. ב - אף אם נניח שניתן היה להתנגד גם למרות האישור, כל זה דוקא קודם היציקה, אך לאחר שכבר יצקו את ריצפת המרפסת, יש בכך נזק גם לראובן. מה עוד שבשביל תוספת של חצי מטר, לא היה מתחיל כלל בבניה.

שמעון טוען שאסור לראובן לצאת מקו הבנין מעבר לחצי מטר, מאחר וביציאה מעבר לכך יוחשך סלונו, ואין באישור המועצה משום אישור לגרימת נזק ברור. באשר לטענה השניה - הוא סבר לתומו שראובן מתכוין להוציא רק חצי מטר, ורק בגמר היציקה, לאחר שיחה עם אחד השכנים, התבררה טעותו.

א. מניעת אור כנזק

איתא בגמ' ב"ב ז, א: הנהו בי תרי אחי דפלגי בהדי הדדי, אחד נטל אספלידא (טרקלין יפה) ואחד נטל תרביצא (גינה שבצד הטרקלין). בנה בעל הגינה כותל ליד הטרקלין. אמר ליה (בעל הטרקלין), קא מאפלת עלי. אמר ליה (בעל הגינה), בשלי אני בונה. אמר רב חמא, בדין קאמר ליה (בעל הגינה), ועיי"ש בהמשך דברי הגמ'. ונחלקו שם רש"י ותוס'. לרש"י מדובר שבעל הגינה מאפיל וגורם להחשכת הטרקלין. ותוס' שם (בד"ה א"ל) מקשה עליו ומפרש דמיירי שגורם לו שלא יוכל לראות מהטרקלין את שדותיו, אך לא מדובר במניעת אור. ובקושינו השניה כתב: "דמאי קאמר באוירא לא עלו אהדדי, פשיטא דעלו נמי באוירא, דבית בלא אורה אינו שוה כלום". וכן מבואר בדברי הרא"ש שם (ה"כ), וז"ל:

"ר"ת ז"ל פירש הא דקמאפלת עלי דקאמר, לאו משום אורה אלא משום

שמאותה אספלידא היה רואה בעד התרביצא שדותיו הרחוקים, דאי  
כפרש"י שמפרש שהיה מאפיל שלא היה אור בטרקליו, מאי קאמר באורא  
לא עלו, פשיטא דעלו באורא, דבית שאין בו אורה מה הוא שוה."

ובהמשך דבריו הביא את פירוש ר"י לחלק בין אכסדרא שאורה רב ויכול למעט אורה,  
לבין בית שאין לו אלא אור משם, ואין בו אור לאחר שמאפיל עליו, "כי מה שוה  
בית אפל, אבל אם יש שם אורה יתירה כמו אכסדרא, יכול למעט האורה ובלבד שישאר  
בו אורה שיהא ראוי לדירה". וכן הובאו דברי ר"י בתוס' הנ"ל. ומ"מ מבואר  
מהנ"ל דסתמת אור הוי נזק גדול המפחית מאד בערכו של הבית, ובמקרים קיצוניים  
- עד לכדי שאין הבית שוה כלום.

היות סתימת האור והאוויר נזק גדול, מהוה סיבה לחזקה מידיית, וכדברי רב  
נחמן בגמ' ב"ב ס, א: ולסתום - לאלתר הוי חזקה, שאין אדם עשוי שסותמים אורו  
בפניו ושותק. הרי לדברי רב נחמן, היות הנזק גדול, השתיקה - אפילו הרגעית -  
מהוה סיבה לחזקה של הסותם, דודאי אין אדם עשוי לראות שסותמים חלונות ביתו  
ולשתוק.

ובהגדרת הנזק, מצאנו בדברי המהרי"ט בתש" (ח"א סי' קלב), וז"ל:

"וכן זה שבונה כותלו וסותם חלונותיו של חברו שתכף זה מזיקו  
באפילה. ולא תימא דמניעת האור לא מקרי גירי דיליה לפי שאינו  
גורם הנזק אלא מניעת התועלת, דלא גרע מסמיכות כותלו לכותל  
חבירו דתנן בריש פירקא, וכתב הרא"ש משם רבינו חננאל והרי"ף ז"ל  
דחשיב גירי דיליה, דמיד שסומך מונע דריסת רגל רבים שמועלת  
לכותל."

מדברי המהרי"ט מבואר דמניעת תועלת חיונית ע"י מעשה האדם, הרי היא נזק בגירי  
דיליה ולא בגרמא, דמניעת תועלת הוי נמי נזק, וכיון שהדבר נעשה ע"י מעשה  
המזיק, הוי גירי דיליה.

ושיעור ההרחקה מצאנו בגמ' ב"ב כב, ב: תנו, החלונות בין מלמעלן בין מלמטן  
בין מכנגדן ארבע אמות, ותני עלה ... ומכנגדן שלא יאפיל. ומבואר שם בגמ'  
דכאשר בא לבנות מצד אחד של החלון צריך להרחיק מן החלון טפח, וכשבונה משני  
צדי החלון, מרחיק ד אמות. וכן פסק המחבר בחו"מ קנד, כא: "אם בא חבירו לבנות  
כותלו כנגד החלון כדי שיסיר היזק ראייתו, צריך להרחיק את כותלו מכנגד החלון  
ד אמות כדי שלא יאפיל עליו, וכיון שהרחיק ארבע אמות אע"פ שמאפיל, אינו צריך  
להרחיק יותר". ועיי"ש בסע' כב לענין בונה בצד החלון.

והנה מה שהזכיר המחבר דיותר מד' אמות אין צריך להרחיק אף שמאפיל, הרמב"ם  
לא הזכירו בריש פ"ז משכנים אלא כתב סתם: "צריך להרחיק את הכותל מכנגד החלון  
ארבע אמות כדי שלא יאפיל עליו", ולא הזכיר שאם מאפיל גם אחרי הרחקה של ד  
אמות, שאינו צריך להרחיק יותר. ומקור דברי המחבר מדברי הרשב"א בתש" (ח"ג  
סי' קנו), וז"ל:

"עוד נחלקו בהגבהת הכותל שכנגד חלון הגדול שבעלית ראובן הפתוח  
לרשות הרבים, וכן כנגד פתח אוצרו כדי שלא יאפיל על אוצרו ושלא  
ימעט באויר אוצרו, ושמעון טוען שיש בין כותלו וחלונו ארבע  
אמות, כל שיש הרחקת ד אמות אינו נמנע מלבנות, שאינו מאפיל.

וראובן אומר שלא אמרו ד אמות דוקא א"כ הוסר היזק האפילה ...  
הדין עם שמעון, דדי אמות שאמרו, שיעור מוחלט אמרו, שכך שיעור  
חכמים שבכך די לו ..."

הרי שסובר הרשב"א, וכוותיה פסק המחבר, ששעור ד אמות בבונה כנגדן הוא שיעור  
מוחלט, ואף אם חזינן דמאפיל עליו, אינו צריך להרחיק. וצ"ל שסובר הרשב"א דכל  
מאי דאמרינן דבית בלא אורה אינו כלום, היינו דוקא שאין בו אורה כלל, אבל אם  
הרחיק ד אמות, אף אם לפעמים ממעט באורה, אינו בכלל נזק, דמיעוט באורה קצת  
אינו בכלל נזק. דלא מסתבר לומר דחכמים קבעו שבמציאות בכגון זה אינו ממעט  
בפועל באורה, דהא חזינן דממעט, אלא דמיעוט זה לא חשיב נזק. וצ"ע אם הרמב"ם  
שלא הזכיר שאם מאפיל לאחר שהרחיק ד אמות שאינו צריך להרחיק, פליג על  
הרשב"א. ואפשר דהמחבר פסק כותיה דהרשב"א דוקא בנידון דידיה שעושה את הכותל  
כדי שלא יזיק לו בעל החלון בראיה, דבכגון זה שזכותו לעשות חצר וזכותו למנוע  
היזק ראיה לחצר, קבעו חכמים שיעור מוחלט של ד אמות, משא"כ שבונה כותל  
להנאתו גרידא, יש לשער ולבדוק אם מאפיל על החלון, והכל לפי עיני המורה.

ועיין בשו"ע או"ח קנ"ד שפסק כדברי האגודה, וז"ל:

"הבונה כנגד חלון בית הכנסת אין מספיק לו בהרחקת ד אמות, לפי  
שהוא צריך אור גדול."

ואמאי לא אמרינן שקבעו חכמים שיעור מוחלט של ד אמות, וכמו שפסק המחבר בשו"ע  
חוי"מ. וי"ל, דדוקא כשבונה כדי להמנע מהיזק ראיה סגי בד' אמות, משא"כ בבונה  
להנאתו. אך לפ"ז יצא שאם בונה כותל כדי להסתיר מהיזק ראיה דרבים, סגי בהרחקת  
ד אמות. ואפשר דהמחבר פסק בחוי"מ דסגי בד' אמות היכא שאינו צריך אור גדול,  
משא"כ בכל מקום שצריך אור גדול, ובכללם בתי כנסיות, צריך להרחיק יותר עד ח  
אמות. וע"ע במש"כ בזה המנחת יצחק (ח"ו סי' קע"ב).

#### ב. בניית מרפסת מעל חלון

מהאמור לעיל מורם, דכאשר בונה מלמעלה לחלון חבירו מרפסת וכתוצאה מהבניה  
מאפיל על חלון חבירו, ובפרט כנדו"ד שמאפיל על חזית סלון חבירו, הוי מזיק  
ואסור לו לבנות באופן שמונע כניסת אור לדירה. אמנם אם יבוא ראוּבן ויטען שיש  
לשמעון אור מהחלון שבצד הסלון, נראה שאינה טענה. דהנה המחבר בחוי"מ קנ"ד, כה  
פסק שאם פתח בתקרת עלייתו כעין ארובה ומשם נכנס אור לביתו, אם בא שכנו  
לבנות אין צריך להרחיק כלל. ומקור דבריו מדברי הרשב"א בתש"י, ועיי"ש בגר"א  
ס"ק קא דהוי כחצר שנכנס האור מלמעלה. נראה דהיינו דוקא בפתח ארובה מלמעלה  
שבכל שעות היום יש לו אור, משא"כ בחלון מהצד שיש שעות ביום שאין דרכו אור,  
יכול לטעון שחפץ באור שיבוא לו גם מהצד האחר, ובפרט שידוע שחדר שיש לו שני  
כיווני אור, שהם גם שני כיווני אור, עדיף טפי. ובפרט כנדו"ד שסותם לו את  
האור מחלון גדול (חזית הסלון), דלא מהני טענה שיש לו חלון מהצד, דבכגון זה  
לא דמי לחצר.

ולענין הרחקה כשבונה מעל החלון, כתב בכסף הקדשים (חוי"מ קנ"ד, כג) דלא מהני  
הרחקה של ד אמות, דלא כמי שבונה מהצד, וז"ל:

"מפורש שהתקרה ע"ג חלונות צריכה הרחקה ד אמות, אין מועיל הרחקה  
כן בגובה כיון דהאור הוא מהגובה, וגם גבוה הרבה צריך להיות

## הרחקה ד אמות מכנגד החלון כולו.

הרי שאפילו ירחיק בגובה ד אמות, צריך להרחיק גם במרחב ד אמות, ולא סגי בהרחקה ד אמות בגובה. אמנם ודאי שאין צריך שיעור הרחקה אלא לפי עיני המורה שבכגון הרחקה זו הסתלק היזק מניעת האורה, אבל בזה לא נתנו חכמים שיעור של ד אמות. ובמנחת יצחק (ח"ו סי' קע"ז) כתב דעדיין הוי ספיקא דדינא אם סגי בהרחקה של ד אמות בגובה, ומסיק שם בנדון דידיה שיש לשלוח מומחה שיבדוק את הענין לגופו אם הגדלת המרפסת תמנע חדירת אור, וכיון שמסקנתו של המומחה היתה שהדבר לא ימנע את חדירת קרני האור, הוי זה נהנה וזה לא חסר. ונראה שאף בנדו"ד יש לבדוק את הדבר מהבחינה המעשית וע"י מומחים, אם ע"י תוספת הבניה ימנע כניסת אור. ובנדו"ד נראה שיכולים הדיינים עצמו לבדוק את הדבר ואינו צריך מומחה, דדוקא במקום שאינו בנוי עדיין בעינן למומחה, משא"כ כשכבר בנוי, גם הדיינים יכולים לבדוק זאת. וכפי שהבנתי מהשואל, מוכח הדבר שתוספת מטר ועשרים גרמה למניעת אור ולהחשכת הסלון, משא"כ אם היה בונה רק חצי מטר, לא היתה תוספת הבניה גורמת להחשכת הסלון.

## ג. אופן המחילה על הנזק

באשר לטענת ראובן כי קבל כבר אישור מהמועצה המקומית לבניה החרیגה, נראה פשוט וברור שאין בעצם האישור למנוע את שמעון להתנגד בטענת נזק, אא"כ ידע שמעון על הנזק ומחל, ובפרט שלא עלה בדעתו לברר במועצה ולהתנגד לאישור, מאחר וסבר שראובן לא יבנה מעבר לחצי מטר. ואף אם היו מפרסמים בעיתונות שמי שיש לו התנגדות יבוא ויתנגד (דבר שלא נוהגים באישורים מסוג זה), בכגון זה שידוע בברור מי המתנגד, לא מספיק פרסום בעיתון, והיה לו לראובן להודיע זאת ישירות לשמעון שאם הוא מתנגד שיגיש ערעור לוועדה. ובעיקר - שאין מחילה על הנזק אלא כשראה שמזיק לו במניעת האור ושתק אבל לא במה שאמר לו שרוצה לקבל אישור מהמועצה על כך, ובפרט שאמר לו מפורשות שמתנגד לתוכנית הבניה מעבר לחצי מטר. ונראה שאף אם היה מגיש התנגדות והועדה לא קיבלה את ההסתייגות, אין בכך כדי למנוע ממנו לטעון בבית-דין טענת נזק, ועל בית הדין לברר אם אכן יש כאן נזק, וזאת למרות אישור המועצה, שאין באישור המועצה משום היתר להזיק. אך מיד בשעה שנודע לו אישור המועצה היה לו למחות. ובאשר לטענה שכבר בנה, טענה זו אינה עומדת אלא מכח מחילה או הודאה וכמו שיתבאר להלן.

אופן המחילה לנזק מניעת אור, מבואר מדברי הגמ' בב"ב ס'א (הנ"ל), דלא לתר הוי חזקה, "שאיין אדם עשוי שסותמים אורו בפניו ושותק. ועי"ש בפירוש הרשב"ם, דמדשתק אודיי אודי ליה דשלא כדין החזיק בחלון מעיקרא. וברמב"ם בהל' שכנים ז, מבואר דהשתיקה הוי מחילה ולא הודאה, "שכיון ששתק, מחל, שאין אדם עשוי שסותמין אורו בפניו ושותק אא"כ מחל". הנפק"מ תהיה אם יטען הניזק ויוכיח שטעה, שמעיקרא היה סבור שאכן מותר למזיק לסתום אורו ואח"כ נודע לו שאסור, ויוכיח זאת, דלטעם הרשב"ם מהני הוכחה שהיתה הודאתו בטעות, ולטעם הרמב"ם - כיון שמחל, תו לא מהני שום טענה. ומעין זה מצאנו בדברי האחרונים במי שבא לחבירו ואמר לו חייב אני לך מנה, והלה אומר ודאי לי שאינך חייב, דפטור אע"פ שיודע בודאי שחייב לו, כפי שפסק הרא"ש בב"ב פ"ח ה"מ, הובא להלכה בשו"ע חו"מ עה, יא. וכתבו הנו"כ שם (הסמ"ע בס"ק כח והש"ך בס"ק לג) דכיון שהטעם הוא משום מחילה, אין המלוה יכול לטעון נזכרתי שהנך חייב לי או טעיתי בחשבוני, דלא כב"ח, עי"ש, וכן שאינו צריך לצאת ידי שמים, עי"ש בש"ך ס"ק לב. ולכאורה הוא הדין בנדו"ד - לפרוש הרשב"ם - יכול לטעון עינתי בדבר ומצאתי שהחזקתי בחלון כדין. [ומחילה בטעות אם הוי מחילה, עיין בקצוה"ח ז, ג.]

וכשיטת הרשב"ם נראה מדברי ר"ת והרא"ש שהביא הטור בחו"מ קנד, טו, וז"ל:

"שלכל דבר צריך ג שנים וטענה, בין בחזקת תשמיש בין בחזקת הגוף, חוץ מלסתום, שאם בונה וסותם כנגד חלון, בההיא הוי חזקה לאלתר, שאין אדם עשוי שסותמין אורו בפניו ושותק. ומיהו טענה צריך, שאם בעל החלון יש לו שטר על החלון או ראיה, צריך שיטעון זה שקנאה, וסתימתו בפניו הוי ראיה לדבריו. ואם אין לו (לבעל החלון) שטר ולא ראיה אלא חזקה, אין זה צריך טענה אחרת אלא שיאמר שחזקתו היתה בטעות."

הובאו דבריהם להלכה ברמ"א חו"מ קנד, יב. מדברי ר"ת והרא"ש עולה, דאין כאן טענת מחילה אלא טענת חזקה, וחזקה זו אינה בגי' שנים אלא לאלתר, אך צריך שיהיה עימה טענה כדין כל חזקה שצריכה טענה, אך אם אין לבעל החלון שטר או ראיה, סגי בטענה שיאמר שהחזיק בטעות. וטעמא דמילתא דסגי בטענה זו, י"ל, דהוי כהודאה וכמשי"כ הרשב"ם, וכ"נ מדברי הבי"י שם.

והנה בנדו"ד נראה לענ"ד פשוט דחשיב שמעון כמוחזק בראיה, דכיון שהבנין היה כך מעיקרו, ובתחילת בנייתו פתחו את חזית הסלון לכיוון מסוים, הרי הוא מוחזק ואינו צריך ראיה אחרת, דכן הוא המנהג שכאשר בונים חלון תוך כדי הבניה, בעל החלון הינו מוחזק בחלון. לפ"ז - לשיטת הרשב"ם, ר"ת והרא"ש, טענת ראובן הינה שחזקת שמעון הינה בטעות ומטעם הודאה, ויוכל לכאורה לטעון טעיתי בהודאתי וכמשי"כ לעיל.

אך נראה שבנדו"ד אין אנו צריכים לכל זה. דאף שהקצוה"ח קנד, ד כתב דשעור סתימת חלון לאלתר שונה משעור לאלתר דבשאר ניזקין, וז"ל:

"אלא דהחילוק בין לאלתר של שאר ניזקין ובין לאלתר דסתימת חלון, דבשאר ניזקין נהי דאין צריך שלש שנים אבל עכ"פ זמן מה בעינן שעורא שיכול להתברר לניזק, ובתר שעורא הנזכר תו אין הניזק נאמן לומר לא ידעתי. ובלאלתר דסתימת חלון לא בעי שעורא כלל ומשום דהנזק תיכף מתברר."

מבואר מדברי הקצוה"ח דשעור לאלתר דסתימת חלון הוא לאלתר ממש, ואין צריך לזמן שיתברר הנזק לניזק, עיין קצוה"ח קנג, א. אך בנדו"ד כל זמן שהפיגומים קיימים, קשה לשמעון להבחין אם ראובן יצא חצי מטר או מעבר לכך, ולכן נלענ"ד דבנדו"ד הוי בתוך שעור לאלתר ויכול למחות. ואף אם יבוא בעל דין לחלוק ולומר דהוי ספק אם הוי כבר לאלתר, הא כבר פסק הרמ"א (חו"מ קנד, יב) דבכל ספק מחילה, אם מחל בעל החלון, מקרי בעל החלון מוחזק ועל בעל הכותל להביא ראיה, ועי"ש בש"ך ס"ק יד. ע"כ נראה שחייב לסתור בנינו, עד לשעור שיאמרו המומחים (שיקבעו ע"י ביה"ד) שאינו מונע אור לשמעון.

לאור האמור לעיל:

היות ובשעור יציאת המרפסת של ראובן יש מניעת אור לשמעון, על ראובן לסתור בנינו עד לשעור שיקבעו מומחים שאין בו מניעת אור לשמעון.

## מסקנות

- א. סתימת אור ואויר מהוים נזק גדול, וע"כ לאלתר הוי חזקה כשמחל, שאין אדם רואה שסותמים אור ואויר ושותק.
- ב. 1. מי שבונה כותל ליד חלון חבירו, עליו להרחיק ד אמות מהחלון.  
2. הרחיק ד אמות ועדיין מאפיל, י"א שאין צריך להרחיק יותר.  
3. ככאשר בונה את הכותל כדי להסתר מהיזק ראיה, סגי בד' אמות.  
4. במקום שצריך אור גדול, כגון בבתי כנסיות, לא סגי בהרחקה של ד אמות.
- ג. האפיל על סלון חבירו, וטוען המאפיל שיש לשכן אור מחלון צדדי - אינה טענה.
- ד. בונה מעל חלון חבירו, לא סגי בהרחקה של ד אמות, אלא צריך להרחיק לפי שעור עיני המומחה שבהרחקה זו יסתלק היזק מניעת האור.
- ה. 1. אמר לשכן שרוצה לקבל אישור מהעיריה לבניה מעל לחלונו, ושתק השכן, אין בשתיקה משום מחילה, אא"כ ראה שבנה ושותק.  
2. גם אם העיריה דחתה את התנגדות הניזק, אין בכך כדי למנוע ממנו להתדיין בבית-דין ולטעון טענה על נזק.
- ו. 1. בחזקה של סתימת חלון, אם לבעל החלון שטר או ראיה שהחזיק כדון, סגי בטענת המזיק שהניזק החזיק בחלון בטעות.  
2. ככאשר מתחילת בנינו של הבנין פתחו לשכן חלון, הוי כמוחזק ואינו צריך ראיה אחרת.
- ז. 1. שעור לאלתר בסתימת חלון הוא לאלתר ממש.  
2. כל זמן שהפיגומים קיימים ולכן לא יכול הניזק להבחין בנזק, אין בשתיקתו משום מחילה.