

סימן מב היזק ראייה כתוצאה מתוספת בניה

ראשי פרקים

- א. היזק ראייה מגג לגג
- ב. פותח חלון לחצר חבירו

ראובן ושמעון שכנים בבנין משותף. לשניהם דירת גג, והם חולקים ביניהם את גג הבנין. ראובן בנה בחלקו מספר חדרים על הגג, ואת גג החדרים שבנה ריצף באופן שגג החדרים שבנה ישמשו כמרפסת גג. שמעון מתנגד לכך שראובן ישתמש בגג החדרים שבנה, מאחר והדבר פוגע בפרטיות שיש לו בגגו כיום.

א. היזק ראייה מגג לגג

בנידון זה שטוען שמעון שפרטיותו בשמוש בגגו נפגעת כתוצאה מהגג החדש שבנה ראובן. והנה בגמ' ב"ב ו,ב איתא, תניא כוותיה דרב חסדא, שתי חצרות זו למעלה מזו, לא יאמר העליון הריני בונה מכנגדי ועולה אלא מסייע מלמטה ובונה. ואם היתה חצירו למעלה מגגו של חבירו, אינו זקוק לו. ופרש"י שם (בד"ה אין זקוק), וז"ל:

"... דכיון דגג לא קביע תשמישיה, נוח להזהר משכנו שלא יראוהו."

וכן פסק הרמב"ם בהל' שכנים ג,ו, וז"ל:

"גג הסמוך לחצר חבירו, עושה לו מעקה גבוה ארבע אמות, אבל בין גג לגג משאר הגגין אינו זקוק לארבע אמות שאין בני אדם דרין בגגות, לפיכך אין בגגות היזק ראייה."

ובראב"ד שם - על דברי הרמב"ם "שאיין בני אדם דרין בגגות" - הגיה שם, וז"ל: "שאיין ראויין להשתמש". וברב המגיד שם כתב "ופשוט הוא שזו כוונת המחבר". כלומר, שאין הרמב"ם והראב"ד חולקים כאן בהסבר או בדין, אלא דברי הראב"ד הם כוונת הרמב"ם. וכן נראה מדברי הכסף משנה שם, וז"ל:

"קצת מהמפרשים, ומכללם הרמב"ם והראב"ד, העמידוהו בגגין שאין עשויין לתשמיש, כגון שהם משופעים וכדומה לזה, אבל בעשויין לדירה או לתשמיש, יש בהם היזק ראייה, והיינו ההיא דאמר אביי זה עושה מעקה לחצי גגו וכו'."

גם מדברי הכסף משנה מבואר דדברי הרמב"ם והראב"ד אחד, דדוקא במקום שאין הגג עשוי לדירה ליכא היזק ראייה, משא"כ במקום שעשוי לדירה. וע"פ זה ישב את דברי הגמ' בב"ב שם דבשני גגין כ"א עושה קצת יותר ממחצית גגו, ואי ליכא היזק

ראיה, מחיצה מבעיא. אלא שבגמ' שם מדובר בגג העשוי לדירה וע"כ יש היזק ראיה ויש צורך במחיצה. וכתרוץ זה מבואר בדברי הרמב"ן שם, יובא להלן.

אלא שלכאורה היה נראה לומר דהרמב"ם והראב"ד פליגי, דלדעת הרמב"ם, אף אם הגג עשוי לתשמיש וראוי לתשמיש, כיון שאינו עשוי לתשמיש קבוע של דירה, ליכא היזק ראיה, דבכל גג אין תשמישו כדירה וחרזר וע"כ אין בו היזק ראיה. משא"כ לדברי הראב"ד, הדין הנ"ל מייירי בגגות שאינן עשויות לתשמיש כלל, אבל אם היו הגגות עשויין לתשמיש, בין תשמיש ארעי וכל-שכן קבוע, יש בו היזק ראיה.

ומצאתי שכן פירש הסמ"ע קס"ב, את דברי הרמב"ם, וז"ל:

"לכן נראה דגם לרמב"ם, אף שהגג עשוי לדירה, אין בעל החצר צריך לסייעו לד' אמות, כיון שאין תשמיש הגג קבוע ותדיר, אין בעל החצר שם מזיק עליה כל-כך."

ובקצוה"ח שם בס"ק א כתב עליו שהוא נגד דברי הרב המגיד, שכתב בפשיטות שכוונת הרמב"ם כפירוש הראב"ד. והוסיף הקצוה"ח להקשות מדברי הרמב"ן שכתב בהסבר דברי אביי דשני גגות הסמוכין זה לזה, זה עושה מעקה לחצי גגו וכו', הא ליכא היזק ראיה. ותירץ הרמב"ן דכיון דמייירי בגגין העשויין לדירה דינו כבית. ומסיק מזה הקצוה"ח דלא כסמ"ע אלא כמגיד, דבגגין העשויין לדירה יש בו היזק ראיה. ועי' במש"כ החזו"א (ב"ב ג, יב).

אמנם, היה נראה לכאורה לחלק ולומר שאין קושיא מדברי הרמב"ן על דברי הסמ"ע. דהרמב"ן מייירי בגג העשוי לדירה קבועה ולכן הוי היזק ראיה, ובזה אף לדברי הסמ"ע, גם הרמב"ם מודה. והסמ"ע מפרש דלדברי הרמב"ם בגג העשוי לדירת ארעי, אין בו היזק ראיה.

ב. פותח חלון לחצר חבירו

אלא שאף אם נחלק כנ"ל, נלענ"ד דבזמנינו בגגות הצמודים לדירה, יש בו תשמיש קבוע, ובפרט בימות הקיץ נוהגים להשתמש במקום באופן תדיר, ולא גרע שימוש בגגות אלו משימוש בחצר בזמן התלמוד, שיש בו היזק ראיה, וגג דידן כחצר דידהו. ואף אם ימצא שבמקרה הספציפי אין שמעון נוהג להשתמש בגג באופן קבוע, מ"מ אין ראובן רשאי להפקיע ממנו זכות שימוש כזו. שהרי כשקנה את הדירה עם הגג, קנה גג עם אפשרות לשימוש קבוע, כיון שלא היה שם היזק ראיה, ואינו יכול היום לבוא ולהפקיע ממנו אפשרות לתשמיש קבוע בגג, אפשרות שהיתה קיימת בזמן הבניה ומכירת הדירה.

ואף אם יאמר ראובן שיבנה קיר בגובה שני מטר בצד הפונה לשמעון ובכך יסתלק היזק הראיה, נראה דלא מהני. דהנה איתא בגמ' ב"ב נט, א מחלוקת בין רבי זירא לרבי אילעא בחלון המצרית למעלה מד' אמות, דלדעת רבי זירא למעלה מארבע אמות אינו יכול למחות, ולדעת רבי אילעא יכול למחות. ורצתה הגמ' להעמיד את מחלוקתם בדין כופין על מידת סדום. דלכאורה בחלון מצרי למעלה מד' אמות אינו חסר כלום, ואמאי לדעת רבי אילעא יכול למחות, אלא בהכרח ס"ל דלא כופין על מידת סדום. ותירצה הגמ' דגם לרבי אילעא כופין על מידת סדום, "ושאני הכא דאמר ליה זימנין דמותבת שרשיפא תותך וקיימת וקא חזית". כלומר, שלפעמים יקח ספסל ויעלה ויראה, וממילא כבר לא הוי מידת סדום, דכיון שעלול להיות מצב שיצא לו מכך נזק, לא הוי מידת סדום ויכול למנוע ממנו לפתוח חלון. וכן מבואר

ההסבר בדברי הקצוה"ח קנד, א, וז"ל:

"דהא אי לאו דכופין על מידת סדום, ודאי היה יכול למחות שלא לפתוח חלון על אויר חצר חבירו לפי שנהנה מאויר חצירו, אלא משום דכופין על מידת סדום בדבר שזה נהנה וזה לא חסר, ולזה קאמר דכ"ע כופין ושאי הכא דאמר ליה זמנין דמותבת שרשיפא, וכיון דזמנין דאית ליה היזק, תו לא שייך ביה מידת סדום, אע"ג דאינו היזק ממש, כל שחסר קצת, ומיעוטא דמיעוטא נמי, תו לא הוי מידת סדום."

עיי"ש בקצוה"ח שישב בזה את קושיית הרמב"ן, מדוע בגג חוששין לכך ובחצר אין חוששין. ומ"מ מבואר מהגמ' דכל שיש לו היזק אפשרי, כבר אינו מידת סדום ויכול למחות כנגד פתיחת חלון לחצירו, ולא מהני בכגון זה כותל של ד אמות. וכן פסק המחבר בחו"מ קנד, ו. וכל זה כמובן כאשר כבר היתה חצר קודם לכן וזה בא לפתוח חלון לחצר הקיימת.

לפי"ז בנדו"ד כאשר בא ראובן לעשות גג גבוה מגגו של שמעון, הרי הוא פותח חלון גדולה מאד לגגו של שמעון והרי הוא מזיק בראיה לשמעון, וכמשי"כ לעיל דגגות דידן הוי כמשמשים לדירה, ואינו רשאי לפתוח חלון. ואף אם יבנה ראובן כותל בגובה שני מטר, יכול לטעון שמעון שמא יעלה על ספסל או סולם ויראהו. אך נראה דיש לדון אם בגג חיישינן שיעלה על סולם ויראהו. דהנה הרמב"ן (הני"ל) בחידושו למסכת ב"ב נט, א הביא את קושיית הראב"ד מאי שנא דבחצר לא חוששים שמא יעלה על סולם ויראהו וסגי במחיצה בגובה ד אמות, וכאן חיישינן. ותירץ הראב"ד - ברמב"ן שם, וז"ל:

"טעמא דמילתא דלא עביד איניש לאותובי שרשיפא בחצר. ועוד, דבחצר, חבירו רואהו ומתירא ממנו אבל בביתו אין חבירו רואהו ואינו מתירא ממנו. הראב"ד ז"ל."

הראב"ד מתרץ ב תרוצים. בחצר לא עשויים לעמוד על ספסל, משא"כ בבית. וכן שבבית יוכל להסתכל על חצר חבירו בלי שחברו יחוש בכך, משא"כ בחצר. וצריך להבין מדוע בחצר אין דרך שיעמוד אדם על ספסל, ומאי שנא מבית. ונראה דבבית עומד על כסא וסולם כדי להגיע למקום מסוים או כדי להגיע לחלון כדי לראות מה שמעבר לחלון, וסיבות אלה אינן קיימות בחצר, שהרי בחצר אם יעמיד ספסל ליד הכותל המבדיל בינו לבין שותפו יהיה זה אך ורק כדי להסתכל לחצר שותפו, ולכך לא חיישינן, וחיישינן רק שיעמיד ויעלה על סולם למטרות אחרות, וא"כ בגג שיש שימושים הנצרכים לעמידה על כסא וסולם, חיישינן שיעמוד על סולם. ולתרוץ בתרא דלא חיישינן שיעמוד על סולם מפני שחברו יראהו, א"כ בגג נמי לא חיישינן, כיון שאם יעמוד ויסתכל, יראהו חברו. לפי"ז נדו"ד יהיה תלוי בשני תרוצי הרמב"ן. לתרוץ ראשון לא יועיל כותל של ד אמות, ולתרוץ שני אם יעשה כותל של ד אמות אין חשש שיראהו.

ונראה מבחינה מעשית שאם יעשה כותל בגובה של שנים וחצי מטר, יסתלק החשש הני"ל בכל אופן, שהרי אם יעמוד רחוק מהכותל על סולם רגיל, כמעט ולא יתכן שיראה מהנעשה בחצר חבירו, ואף אם יעמוד צמוד לכותל צריך שיעמוד בכוונה כדי להסתכל על הנעשה בחצר חבירו, ולכך לא חיישינן. [כמו כן יכול לעשות כותל כני"ל מזכוכית מסוג שלא יכול לראות מהעבר השני, עיין פת"ש קנד, ח]. אך בכל אופן זכותו של שמעון לדרוש ערבות כספית מתאימה שלא יפתח ראובן חלון בכותל זה או יסתור אותו לגמרי, וכן שלא יבנה קומה נוספת באופן שבונה גג שממנו

מזיק בראיה לשמעון, ושערבות זו לא תפקע במכירת הדירה לאחר, אא"כ הקונה יתחייב ויתן ערבות דומה. ערבות כספית זו צריכה להיות כפול מההפרש השווי של דירה כנ"ל עם גג לדירה בלי גג, או לפי ראות המורה, באופן שלא יהיה כדאי לראובן לסתור את הכותל, כנלענ"ד. כמו-כן יש לברר ע"י מומחים אם עצם בניה כנדו"ד גורמת לירידת ערך דירת שמעון. במידה וכן, יש למנוע מראובן להשתמש בגג המבנה שבנה (ע"י הסרת המעקה).

לאור האמור לעיל:

ניתן לאפשר לראובן להשתמש בגג שבנה אם יבנה מחיצה בגובה שנים וחצי מטר לצד (או לצדדים) שממנו יכול להסתכל על גג שמעון, ובתנאי שיתן התחייבות וערבות מתאימה שלא יפתח חלון בכותל זה ולא יסתור את הכותל ולא יבנה קומה נוספת באופן שיהיה היזק ראיה. אולם במידה ובניית ראובן גורמת לירידת ערך דירת שמעון, יש למנוע מראובן את השימוש בגג המבנה.

מסקנות

- א. 1. גג העשוי לתשמיש של דירה אך תשמישו אינו קבוע ותדיר, באנו לכאורה למחלוקת הרמב"ם והראב"ד אם כופה את שכנו שלא יזיק לו בראיה על הגג.
2. אך רבים סוברים שכל הגג העשוי לדירה, דינו כבית. ובפרט בזמננו בגגות הצמודות לדירה, שיש בהם תשמיש קבוע ותדיר, שדינם כחצר לענין היזק ראיה.
- ב. כאשר עושה כותל גבוה המבדיל בין גגו לגג השכן, סגי בהכי. משא"כ בפותח חלון במקום גבוה בדירתו, יש חשש שיעלה על סולם ויזיק לשכן בראיה. אולם בגובה של שנים וחצי מטר, נראה שהסתלק חשש היזק ראיה בכל ענין.
- ג. על בית הדין לבחון בבניה מסוג זה שלא יגרם לשכנים כל נזק, ישיר או עקיף.