

הרב צבי צרפתי

הלכות נזקי שכנים

חו"מ סימן קנ"ד

א. האם שתיקה בסתימת חלון הוי מיד מחילה

בשו"ע¹, אם אדם סתם לחבירו את החלון ע"י שבנה כותל, וחבירו שתק, אינו יכול לערער, משום דאין אדם שותק כשרואה דבר מעין זה וממילא אם שתק סימן שמחל. מקור הדין מגמרא² אמר רב נחמן ולסתום לאלתר הוי חזקה", וביאר הרמב"ם³ שכוונת רב נחמן אינה רק כשסתם את החלון אלא גם אם בנה מולו בצורה הסותמת את החלון - החזקה היא לאלתר. ואע"פ שהראש לגבי חזקה כגון חזקת תשמישין כתב דבעינן ג' שנים וטענה, כאן מודה הרא"ש דלא צריך שנים אלא סגי בטענה שיטעון הסותם שקנה את הזכות לסתום. דאכן אם יש לבעל החלון שטר או ראייה שהחלון שלו, ודאי צד הסותם להביא ראייה שנתן לו רשות לסתום, ואם לא הביא ראייה - חייב לסתור. וסברת הראש היא דאדם רואה אנשים חצופים שעושים מעשה לסתום את החלון והוא רוצה ללמדם לקח ולכן נותן להם לבנות לאחר שיסיימו יתבע אותם לסתור את הכותל, שהרי לבונה אין טענה שרכש את הזכות לסתום. אולם אם בעל החלון יש לו חזקה ג' שנים על החלון, ובא חבירו וסותם, אין בעל החלון יכול לטעון דיש לו חזקה על החלון (אין לו ראייה), ולכן אם שתק - לאלתר הוי חזקה (רשב"ם דף ס' ד"ה ולסתום).

ב. מיהו המוחזק, המזיק או הניזק.

כאשר ישנו ויכוח מי סתם את החלון, דבעל החלון טוען שהוא סתמו, ובזה שסתם לעצמו אין זו מחילה אלא פרץ את פצימיו⁴. ובעל החצר טוען שהוא סתם והלה שתק והוי מחילה מיד. לשיטת הרמב"ם, כתב הריטב"א דבעל החלון הוא המוחזק ועל הסותם להביא ראייה שהוא סתם. ובשו"ת מהרש"ק כתב לחלק בין נזקים גדולים לנזקים קטנים. שבנזקים גדולים כמו קיטרא ובית הכסא, וכן האפלת חלון הניזק הוא המוחזק ועל המזיק להביא ראייה. אולם בנזקים קטנים - המוחזק הוא המזיק ועל הניזק להביא ראייה. וסברא זו מסתייעת מדברי הריטב"א הנ"ל.

¹ חו"מ סי' קנ"ד.

² ב"ב דף ס'.

³ פ"ז מהלי שכנים ה"ז.

⁴ כמבואר במרדכי פ"ק דב"ב וברמ"א סעיף י"ב.

⁵ ספר ב' סימן קע"א.

והנה בסימן קנייה סעיף מ"ג כתב השו"ע: מי שהחזיק בנזק שיש לו חזקה, כגון שפתח חלון או העביר מים או לא הרחיק כראוי, ונפל ויכוח שהמחזיק בנזק טוען אתה מחלת לי ונתת לי רשות, והניזק טוען דלא נתן רשות אלא מיחה בו, על הניזק להביא ראיה. יוצא מכאן שתמזיק הוא המוחזק. ובסעיף מ"ד כתב: החזיק בנזק שאין לו חזקה, כגון עשן ובית הכסא ונפל ויכוח בין המזיק לניזק, שהמזיק טוען קניתי ממך והניזק טוען לא קניתי - המוחזק הוא הניזק ועל המזיק להביא ראיה.

מוכח מכאן שהרמב"ם, שהוא מקור הדין, מחלק בין שני סוגי נזקים: נזק שיש לו חזקה ונזק שאין לו חזקה - בנזק שיש לו חזקה המזיק הוא המוחזק, ובנזק שאין לו חזקה הניזק הוא המוחזק. ולפי ההגדרה של המהרשק החילוק הוא בין נזק גדול לנזק קטן, ובנזק גדול כקיטרא ובית הכסא והאפלת חלון - הניזק (בעל החלון) הוא המוחזק.

ויש נפק'מ נוספת, שבעל החלון או בעל הפתח שהאפילו עליו יכול לומר 'קים לי', שהרי יש פלוגתא דרבוותא כצריך להרחיק ד"א, האם זה ד"א חוץ מרוחב חלל הפתח או ד"א מתחילת הפתח (כגון שרוחב חלל הפתח הוא אמה, האם צריך להרחיק עוד ג' אמות, וביחד עם חלל הפתח זה ד"א, או דצריך להרחיק ד"א שלימות מתחילת הפתח), והמוחזק יכול לומר 'קים לי'. ובנידון האפלת אורה שזהו נזק גדול, יכול בעל הפתח לומר קים לי כהפוסקים שיש להרחיק כותל ד'אמות מתחילת הפתח, ואין לך להחשיב את רוחב חלל הפתח כחלק מההרחקה.

לסיכום: בנזק גדול הניזק מוחזק ועל המזיק להביא ראיה, ובנזק קטן המזיק מוחזק ועל הניזק להביא ראיה.

ג. פותח חלון גבוה לחצר חבירו.

אדם שמבקש לפתוח חלון גבוה כלפי חצר חבירו, וטוען כלפי בעל החצר שאינו יכול לראותו מחלון זה משום דהחלון גבוה ואינו יכול להגיע אליו ולהביט לחצר. כותב השו"ע ע"פ הרמב"ם⁶, דאסור לו לפתוחו הטעם משום דיכול לעלות על כסא ולהגיע אל החלון ולהביט בחצר. הרמב"ם כותב, שמא יעלה בסולם ויראה, והוא בא לאפוקי אפילו חלון גבוה ביותר, שא"א להגיע אליו עם כסא, בכ"ז עדיין חוששין שיעלה על סולם. והנה קצות החושן⁷ הביא קושיית הרמב"ן, מדוע בחצר בונים בגובה ד' אמות בלבד ואין מחייבין יותר מכך, הרי גם שם יש חשש שמא יעלה על כסא? ותירץ הרמב"ן שכסא בחצר אינו מצוי. ועוד תירץ, דבחצר אם יעלה על כסא ויסתכל - השותף יראה אותו וישמר, אולם מחלון שבביתו - חבירו לא יראה אותו ולא יישמר ממנו. ועיין בביאורים אות י' דכתב שלפי הרמב"ן מותר לעשות כותל בחצר למעלה מד' אמות. הרמב"ן שאל שאלה נוספת (אליבא דתירוצו הראשון) - ונחוש לסולם, שישים סולם בחצר ויציק? ותירץ ע"כ הרמב"ן דלסולם לא חיישינן דאי"כ אין לדבר סוף, ועד כמה יחייבו אותו לבנות כותל בחצר. אך מכסא שייך להקשות משום דלעיתים אדם בדרך תשמישו עולה על כסא, ולכן צריך לתרץ דכסא בחצר לא מצוי.

⁶ פ"ז מהל' שכנים ה"ה.

⁷ בסימן קני"ד סק"א.

משמע מהרמב"ן דלסולם אין צריך לחוש דאליכ אין לדבר סוף, אולם מהרמב"ם משמע שחיישינן אפילו לשמא יעלה בסולם ויביט, ולכן אסור לפתוח אפילו חלון גבוה מאד בבית.⁸ קצווח עצמו תירץ את קושיית הרמב"ן וכתב דלא כופין לבנות בחצר כותל גבוה מד"א משום שחכמים תקנו רק במקום שיש נזק גמור, אולם כאן אינו נזק גמור, דהוי רק מיעוטא דמיעוטא שיהיה נזק.

ד. שיטת הרמב"ם בהיזק ראייה בחצר.

הרמב"ם כתב שאם פתח חלון לחצר חבירו וחבירו סייע לו או שתק - הרי זה החזיק בחלון. וכתב ע"ז הכסימ בשם הטור בסימן קצ"ד, שדעת הר"י והרמב"ן דחלון יש לו היזק ראייה ולכן אין חזקה מועילה ואפילו כשנתן לו רשות לפותחו.

ובפ"ה כתב הרמב"ם דבחצר השותפין, אע"פ שעמדו שנים רבות ללא מחיצה, כופהו לעשות מחיצה. וקשה מדוע לחלק בין חלון לחצר?

המ"מ תירץ שהרמב"ם סובר כסברת הרי"מגאש שחצר אין לו חזקה כי שניהם מזיקים זה את זה בלא עשיית שום מעשה, אבל בעשו מעשה, כמו פותח חלון, יש לו חזקה. אי"כ לפי המ"מ, בחצר ישנם שני עניינים השונים מחלון: אהם מזיקים זה לזה ולכן לא שייך לומר למה לא מחית ב"שטענה זו שייכת רק כאשר אחד מזיק והשני ניזקאך במקום ששניהם מזיקים זה את זה, לא שייך לומר למה לא מחית. ב. בחצר הנזק נוצר בלא מעשה, משא"כ בפתחת חלון.

והנה מדברי הרמב"ם¹⁰ מוכח שהטעם הוא אחר. שכתב שיש ארבעה דברים שאפילו עשה מעשה לא יועיל המעשה ואין חזקה והם: עשן ובית הכסא, אבק ונדנדוד הכותל וכן היזק ראייה, וזאת משום שאין דעתו של אדם סובלת נזק מהם, וזאתו שאינו מוחל שהיזקו היזק קבוע, ולכן אפילו אם עד עתה לא מחה וסבל, מכאן ואילך יכול למחות. אי"כ רואים דלרמב"ם אף אם נעשה מעשה לא מהני חזקה, ודלא כסברת הרב המגיד.

והאמת יורה דרכו שבהשגות הראב"ד על הרמב"ם הוא כותב את הטעם שזה מזיק לזה וזה מזיק לזה ולכן יכול כל אחד מהם לומר לא מחיתי. ומכח השגתו מוכח דאינו מבין ברמב"ם כדעת הר"מ. שהרמב"ם סובר שיש סוגי היזק ראייה בחצר שהיזקו קבוע ובהם לא מועילה חזקה. ואפילו אם נצייר ציור שנעשה מעשה, כגון שהרס קיר המפריד בחצר ושתק. משא"כ בחלון שלא תמיד יש היזק, לכן מעשה שם מועיל.¹¹

בשו"ע¹² כתב את טעמו של הרב המגיד לגבי חצר השותפין, שם שהמזיקים זה את זה בלא עשיית מעשה וכן כתב הרא"ש¹³, ולפי דברי הגאון מחבר ספר משאת משה בשיטת הרמב"ם יש כאן סברא

⁸ כ"כ החזו"א בסימן י"א אות ח' עמ' קע"ג.

⁹ פ"ז מהל' טוען ונטען ה"ו.

¹⁰ פ"א מהל' שכנים ה"ד.

¹¹ וכך בספר משאת משה סימן מ"ז.

¹² סימן קנ"ד סעיף ח'.

¹³ פ"ק ב"ב סי' ב'.

אחרת, שנוק קבועאף שנעשה מעשה ונזק זה נזק גדול שאין דרך אדם לסבלו אעי'פ שבזמן מסויים סבל, עדיין יש לו אפשרות לחזור בו ולמחות.

ה. האם היזק ראייה נחשב כנזק ישיר (גירי דיליה) או נזק דממילא?

כתב הרמ"א¹⁴: ראובן שהיו לו חלונות בביתו נגד חצרו של חבירו וכותל היה מפריד ביניהם, והכותל נפל ועיי זה ראובן רואה לרשות חבירו: שיטת הרא"ש בתשו' שאע"פ שהיה חלון בהיתר, מ"מ עליו החובה לסתום חלונותיו. מיהו הגאונים חולקים וסובים שהיזק ראייה נחשב היזק דממילא, מאחר שעשה בהיתר, ועל הניזק להרחיק את עצמו. מכאן מוכח שהדעה הראשונה המצריכה לסתום את חלונותיו אעי'פ שמתחילה היה בהיתר ס"ל שהיזק ראייה נקרא גירי דיליה.

קצות החושן סק'ז רצה לתלות מחלוקת הרא"ש והיש חולקים ברמ"א במחלוקת הרמב"ן והראב"ד בדין אדם שנטע אילן סמוך לשדה חבירו. הגמרא העמידה שיש שם סלע שמפריע לשורשים להתפשט, ונחלקו הראב"ד והרמב"ן מה יהיה אם הסלע נעקר ממקומו האם צריך לעקור את האילן כדי שלא יזיק לשדה חבירו? הרמב"ן ס"ל דחייב לעוקרו, ואילו לראב"ד הוי היזק דממילא ואין צריך לעקור.

בספר טבעת החושן כתב שגם הראב"ד יודה בנידון דידן לראש שבאילן זה נקרא נזק דממילא, משא"כ בהיזק ראייה יודה הראב"ד שזה נקרא גירי דיליה. ונראה לומר שמחלוקת הרא"ש והיש חולקים ברמ"א אם חייב לסתום את החלון אעי'פ שפתח בהיתר, תלויה בשאלה מהו גדרו של היזק ראייה? האם הוא נובע מדין צער שאתה גורם לשכן וזה יותר קשור לגדרי נזיקין, או שזה מדין מניעת שימושים בחצר של השכן, וא"כ זה יותר קשור להלישכנים שהכל תלוי בהסכמות בין השותפים והשכנים.

הרמב"ן¹⁵ כותב שאין חזקה לעשן ובית הכסא וכן להיזק ראייה, משום שהם נזקי הגוף, אך יש חזקה בסק של ממוךבגון אמת המים שמזיקה לכותל חבירו שבוזה חזקה מועילה, אבל נזק שבו גופו ניזוק - אין חזקה מועילה. והטעם שהיזק ראייה יש בו משום עין הרע ומשום לשון הרע וצניעות, וזה נגד שיטת הרמב"ם שמהני חזקה להיזק ראייה (חוץ מחצר השותפין).

הראב"ן¹⁶ כתב שאם פתח ראובן חלון צורי ולא מיחה בו שמעון הוי חזקה שהרי מונעו מתשמיש חצירו לגמרי בשעה שחלונו פתוח והיה לו למחות, והואיל ולא מיחה הוי חזקה. מוכח שהראב"ן סובר דהוי דין במניעת שימושים בחצר. ולפי"ז יש לתלות הדין אצלנו ברמ"א אם פתח חלון בהיתר ונפל הכותל האם צריך לסגור את החלון: דהרא"ש סובר כהרמב"ן שעכשיו נוצר מצב של נזק בפועל והוי גירי דיליה, אבל היש חולקים סל דהוי מגדרי מניעת תשמישי החצר ולכן זה תלוי בגדרי הסכמות בין השכנים, ויש לומר שהסכמות בין השכנים הם דוקא בתחילת הענין, אולם אדם שפתח בהיתר ועתה נוצרה בעיה - הסכמת השכנים והשותפין היא שעל הניזק להשמר מלעשות דברים צנועים בחצר.

¹⁴ סימן קנ"ד סעיף ט"ז.

¹⁵ בב"ב דף נ"ט.

¹⁶ הובא במרדכי ב"ב סימן תקנ"ו.

ו. דיון בשיטת הרא"ש

אולם יש להקשות על הרא"ש, שהרי הרא"ש¹⁷ סובר שהיזק ראייה נחשב כמו קוטרא ובית הכסא, אבל בהיזק ראייה מהני חזקה, ומשמע דסי"ל שאה"ע דזהו היזק הגוף, אבל תקנת חכמים להחשיב את היזק הראייה כגדרי הסכמות שכנים ולכן מועילה חזקה, אי"כ הדרא קושיה, מדוע אם פתח בהיתר חייב לסגור את חלונותיו לדעת הרא"ש.

כדי להשלים את התמונה אביא את לשון הרא"ש: אם יש עדים שמחלו השותפין זה לזה על היזק ראייה, שוב אין יכולים לחזור בהם. ואעפ"י שהאומר לחבירו קרע כסותי יכול לחזור ואם חבירו קרע לו יתחייב בהיזקו שאני הכא דתביעת ממון יש ביניהם שנתחייב כל אחד לחבירו לסייעו בבנין הכותל, והוי כמו שנתחייב לו ממון ומחל לו עליו, שזכה במחילתו בלא קניין, עכ"ל. ופירש הגאון ר' שמואל רוזובסקי דכוונת הרא"ש שחייב בנין כותל בחצר הוא מגדרי הסכמות שכנים, שכך נהגו כל השכנים ומנהג זה נכנס בחיוב תקנת חכמים, ואם אחד מחל לחבירו הוי מחילתו מחילה. ואם נתפוס כך, אז מדוע אם פתח חלון בהיתר יתחייב לסגור כשנפל הכותל המפריד בינו לבין חבירו? י"ל שכך הוא גדרי הסכמת שכנים, שעל כל דבר שיש בו היזק צריך מחילה, והואיל ואין כאן מחילה שהרי כרגע תובע בעל החצר שהלה יסגור חלונותיו, לכן חייב ללכת ולסגור חלונותיו. א"כ אין אנו מוכרחים לומר שהדעה הראשונה ברמ"א ס"ל שהיזק ראייה הוא מהלכות נזקי הגוף, ושייך להל' נזיקין, אלא גם אם נאמר דהוא מגדרי הל' שכנים יש פה לדון האם אדם שפתח בהיתר, וכעת נוצר נזק, הואיל ואינו מוחל כעת - חייב לסתום חלונותיו, או דנאמר שהואיל והחזיק בהיתר, לא שייכא האי מילתא להל' שכנים, דהל' שכנים שייך רק היכא דנחת למעשיו באיסור ולא כאשר עשה מעשיו בהיתר.

ואחרי העיון בדברי הרא"ש עצמו¹⁸, נחזי שדן בשאלה: במקום שנהגו שלא לגדור, האם כופין לגדור? ומביא מחלוקת בזה וכותב להלכה שבחצר שהתשמיש בו תדיר ומשתמשים בו תשמיש צנוע ולכן נפיש היזקא - חייבין לבנות כותל. ודברי הרא"ש צריכים ביאור, שאם נאמר שהיזק ראייה הוא מגדרי הלכות שכנים, דזהו ענין ממוני, שאתה מחסר לי בהשתמשות בחצר, אי"כ אם נהגו שלא לבנות, מדוע לא נלך אחר המנהג.

והנראה ליישב שוודאי שיטת הרא"ש שהיזק ראייה הוא מדין נזק הגוף וכמו שכתב הרא"ש בתשובה¹⁹ שחשוב כגירי דיליה, ממ לענין מחילה על נזק של היזק ראייה - המחילה מועילה, כי גילה בדעתו שאין כאן נזק כלל, אבל בפתיחת חלון כשהיה כותל ולא היה נזק, הרי מה שפתח בהיתר זה היה סוג היתר שלא היה שייך בו מחאה, לכן אין חזקתו חזקה.

ואפשר להוסיף ע"פ החזו"א²⁰, שההלכה היא שקנין מועיל גם בנזק גדול כמו עשן וקוטרא, ולכן כאשר החבר נותן לי רשות לעשות תשמישי נזק, חשוב כאילו עשה מעשה קנין, שמקנה לי רשותו לשימושי העשן והרית, וכן י"ל דמהני גם מחילה שע"י זה בטלה זכות השכן לעשות תשמישים צנועים. כלומר, הנקודה המרכזית שהמחילה יצרה היא דזה כמו קנין, שיש לי זכות בחצר לעשות שימושים שלי וממילא אין לשני זכות לעשות מעשים צנועים וממילא אין איסור ונזק כלל.

¹⁷ ב"ב פ"ק סימן ב'.

¹⁸ פ"ק דב"ב סי' ו'.

¹⁹ מובא בטור קנ"ד.

²⁰ סימן י"א סוף אות ה'.

ז. האם מועילה חזקה בפתח חלון לחצר חבירו?

השו"ע²¹ כתב דמועילה חזקה בפתח חלון לחצר חבירו, וכ"כ הרמ"א שכן ראוי להורות, אע"פ שרבים חולקים וסוברים דלא מועילה חזקה בהיזק ראייה. ואף אם נאמר דמועילה חזקה עדיין ישנה מחלוקת, דלרמבם החזקה היא מיידית ואילו לרא"ש בעינן ג' שנים וטענה, וכמבואר בסימן קנ"ג סעיף ב'²². וכתב הט"ז דאם היתה מחילה בפירוש או דסייע לו בפתיחת החלון, כו"ע מודו שהחזקה היא לאלתר, וכמ"ש בוי"ש בימן קמ"ז ס"א: "אע"פ שאין חזקה פחות מג' שנים, אם הביא המחזיק עדים שהמערער הגביה סל פירות משדה זו על כתיפו של המחזיק להוליכם לביתו של המחזיק לעצמו, הוי חזקה מידי". וה"ה בנידון דידן.

וכתב הרי"י מגאש²³ שגם אם אנו נוקטים שיש חזקה כוונה שחלון זה ישאר על מקומו ואין לשנות את מצבו ע"י שיסתום את החלון. אולם, יש איסור על בעל החלון לעמוד שם ולהסתכל, ובזה החזקה לא מועילה.

והנה כתב הכסף קדשים, דבמקרה שלחלון מול חלון דהוה משנים קדמוניות, ולכל אחד יש חזקה, או שכל אחד נתן הסכמתו לחבירו לעשותו. ואותם חלונות יש בהם זכויות, כנהוג, וכעת רוצה לשנות ולהוריד את הזכויות, כדי שיהיה פתוח לרווחה - אסור לעשות כן משום שע"י זה יש תוספת ראייה. ויש לדון ברוצה להחליף זכויות בתריסים, דהכא איכא עדיפות, דבתריסים הסגירה מרובה יותר ואדרבא יש פחות היזק ראייה.

ח. חלון מול חלון

שותפים בחצר שנתנו לו רשות לפתוח חלון, מותר לו לפתחו, אך שלא יהיה חלון מול חלון, וכמו שלמדנו בפרשת בלק דלא היו פתחיהם מכוונים זה לזה, וזהו איסור תורה לעשות פתח מול פתח או חלון מול חלון, ואפילו שטר וקנין לא יועילו. ויש חולקין וסל דכשאין השותפין מקפידין ליכא איסור תורה ואפשר לעשות חלון מול חלון ומועילה חזקה (רמ"א).

והנה אם אדם רוצה לפתוח לרשות הרבים פתח מול פתח (של מישהו אחר) מותר, והטעם - שלא הוא מזיק בלבד אלא בני רשות הרבים מזיקים איתו, ואם אין כאן תוספת מיוחדת של נזק, דלא גרע הוא מבני רה"ר העוברים שסוקשה מהפסוק שראה בלעם את ישראל שוכן לשבטיו, ודרשו חז"ל שאין פתחיהם מכוונים. וי"ל שברחוב הראשי של מחנה ישראל, לא היה את הדין של פתחיהן מכוונים, אלא דוקא במקומות שלא היו ליד רה"ר - ברחובות הצדדיים.

ולפי"ז, אם אדם גר בקומה שניה ורוצה לפתוח חלון נגד חבירו בקומה השניה, ודרך רה"ר עוברת באמצע - יש לאסור משום דבני רה"ר אין עיניהם שם. ואין הבדל בין אם רוצה לפתוח חלון חדש או דרוצה להוסיף על חלון קיים.

²¹ סימן קנ"ד סעיף ז'.

²² וכ"כ החזו"א סי' י"א דבעינן טענה.

²³ ריש ב"ב.