

הראיה. וכדי לפשר ביניהם, ישלם המזמין עד שבאו לדין, היה המזמין משלם מחצית לקבלן שלישי ממחירן של אותן שתי פלטות. אך אילו הקבלן לא היה משלים את העבודה

סימן צד

תוספת בניה בבתי משותפים

סוף גם המיעוט נהנה מהתוספת, ולכשירחיב לו הוא ירחיב את דירתו. גם ערך דירתו של המיעוט עולה. ומי שאין לו כסף, הרוב מוכן לסייע לו בהלוואות נוחות ובעזרה אחרת. **המיעוט** תובע מהרוב להימנע מלבנות, כי הבניה מלכלכת ומרעישה. בנוסף לכך, בניית השלד של מעטפת הבית תסתיר את האור ותחסום את האוויר בדירותיהם; כי כרגע יש להם צד אחד הפונה אל השמש, אולם ברגע שייבנה השלד של מעטפת הבנין, לא תוכל השמש לחדור לדירותיהם; וגם האור והאוויר יתמעטו מאוד. המיעוט אינו מעוניין להתחייב לשום הלוואה שהיא, והוא מסתפק במה שיש לו.

א. שיעבוד בעל הבית לבעל העליה

נאמר במסכת ב"ב (ף ע"ב – ז' ע"א):

הנהו בי תרי דהו דיירי, חד הוה דייר עילאי וחד הוה דייר תתאי. איתבר תתאי (רש"י): נטבעו הכתלים התחתונים בארץ, עד ששפלה תקרת העליה, ואין התחתון יכול ליכנס בתוכו א"כ שוחה). אמר ליה תתאי לעילאי: תא תבניה. אמר ליה: אנא שפיר קא דאירנא...

אמר רב חמא: בדינא קא מעכב.

והני מילי, דלא אתנו גבי הדדי; אבל אתנו גבי הדדי – סתרי ובנו. וכי אתנו בהדי הדדי, עד כמה? אמרו רבנן קמיה דרבה... משמיה דרב נחמן: ...כדדיירי איתשי. וכמה? א"ר הונא בריה דרב

ראשי פרקים

שאלה

- א. שיעבוד בעל הבית לבעל העליה
- ב. השיעבוד ההדדי בבית משותף
- ג. צורך כללי או צורך אישי?
- ד. מניעת אור ואוויר
- ה. נזק אישי או ממוני?
- ו. יורד לשדה חבירו

תשובה

מסקנות

שאלה *

בבנין רב קומתי ברמת-גן גרים כ-50 דיירים. באסיפת דיירים הוחלט על דעת רוב הדיירים להרחיב את הבנין. שישה דיירים מתנגדים לבניה, והסיבות לכך הן:

- א. אין להם כסף להרחבה.
- ב. אין להם צורך בהרחבה.
- ג. במשך הבניה רב הלכלוך והרעש, ואין הצר שווה להם בנזק הזיהום והרעש, מאחר שאינם צריכים את ההרחבה לעצמם.
- ד. בהרחבת בנין רב קומתי יש הכרח לבנות לפחות את השלד לכל גובה הבנין, כולל השלד של הדירות בהן גרים הדיירים המתנגדים לבניה. הרחבת הבית ע"י יתר הדיירים תסתום להם את האור והאוויר.

שני הצדדים תובעים זה את זה:

הרוב תובע מהמיעוט שישתתף בבניה, כי סוף

* מעובד מהרצאה שניתנה במכון "הליכות עם ישראל", תשנ"א.

והתוס' (ד"ה הבית) חילקו בין אחים שחלקו, שאז אין בעל הבית משועבד לבעל העליה, לבין בעל בית ועליה שהשכיר את העליה לאדם אחר, שהוא משועבד למי ששכר ממנו את העליה. ובעקבותיהם פסק הרמ"א (שו"ע ח"מ סי' קס"ד סעי' א' בהג"ה):

וכל צרכי הגג חייב בעל העליה לתקן גם כן. ודווקא בשני שותפין; אבל בשוכר ומשכיר – על התחזקת לתקן התקרה.

כלומר, שאם בעל הבית השכיר את העליה לאחר, אחריותו גדולה יותר מאשר בסתם שכנים שזה גר בבית וזה בעליה.

ומשמע שם בגמ' (דף ק"ז ע"ב) שבבית של אחד ועליה של השני, הקרקע אינה משותפת לשניהם, אלא היא של בעל הבית; אלא שבעל הבית משועבד לבעל העליה בשליש הקרקע (או ברבע הקרקע, לדעת אחרים). ואם שניהם שותפים שווים בקרקע, מדוע יקבל בעל העליה רק שליש (או רבע) מן השטח? אלא ע"כ מדובר במקרה בו האחים חלקו ביניהם את הירושה, והאחד נטל את הבית והשני את העליה, עפ"י שו"י, ולא התנו ביניהם דבר על הקרקע. ולכן בעל הבית משועבד לבעל העליה בשליש או ברבע, ובעל העליה משועבד לבעל הבית בשני שלישי או בשלושה רבעים. אבל בימינו, שבית משותף בנוי על קרקע משותפת, ולכולם חלק שווה בקרקע – הדין שונה. כולם משועבדים זה לזה באופן שווה, ואין מי שמשועבד יותר מחבירו. לכן אף אחד מהם אינו יכול לכופו את חבירו שיסכים לדרישותיו. והוויכוח הוא בשאלה אחרת: האם מותר לרוב לבנות על המגרש השייך גם למיעוט? או להיפך, האם המיעוט יכול למנוע מהרוב לבנות על המגרש שלו?

ונראה שיש ללמוד זאת מהאמור ברמב"ם (הל' שכנים פ"ה ה"א):

חצר השותפין – כל אחד מהן נופה את חבירו לעשות בה בית-שער ודלת, וכן כל הדברים שהחצר צריכה להם **צורך גדול** או דברים שנהגו

יהושע כי היכי דעייילי איסוריתא דמחזיא (רש"י: קנים ארוכים) ודד.

וכן פסק הרמב"ם (הל' שכנים פ"ד ה"ה"ז):
נתדלדלו קורות הבית וירדו לאוויר הבית; אם הגיעו לתוך עשרה טפחים – סותר ובונה...
התנו ביניהם דבר זה; אם נשאר בגובה הבית כדי שיקח אדם חבילה ביטנית על ראשו... – אינו סותר.

וצ"ע אם השיעבוד של הדיירים זה לזה הוא רק בגובה הבית, או גם ברוחב, כגון בנד"ד, שכדי להרחיב יש צורך בסיוע של כולם זה לזה.

המג"מ (הל' ז') פירש שהדברים אמורים "בשהתנו סתם". ורצונו לומר שאם היה ביניהם תנאי **מפורש**, היו צריכים לקיים את התנאי כלשונו. אך כשהתנו סתם, כוונתם לומר שרק כאשר יהיה צר לאחד מהם ולא יוכל לדור עוד, יוכל הוא לכפות את חבירו לסתור ולבנות מחדש; אך כל עוד יוכל לדור באופן סביר, אין בעל העליה משועבד לבעל הבית לאפשר לו להטרידו כדי לבנות את ביתו מחדש.

ולכן נראה שאפילו אם נניח שכל הדיירים משועבדים זה לזה גם באשר לרוחב הדירות – מסתבר שנד"ד הוא כהתנו סתם, לדיור במצב סביר; אך לתוספת הרווחה לא השתעבדו זה לזה. יתרה מזאת: השיעבוד ההדדי קיים רק במצב שבו הבית התקלקל ממה שהיה לפני כן (כגון: שנוצרה דליפה חמורה בצנרת, ויש צורך לפתוח את הקירות בהרבה זירות כדי למנוע רטיבות אצל אחד הדיירים); אבל לתוספת בניה לא נשתעבדו זה לזה כלל.

ג. השיעבוד ההדדי בבית משותף

יש לעיין בשאלה נוספת: האם בית משותף בימינו דומה לבית ועליה של ימי חז"ל? על שאלה זו ניתן לענות מתוך עיון בדברי המשנה (ב"מ קט"ז ע"ב):

הבית והעליה; נפחתה העליה ואין בעל הבית רוצה לתקן – הרי בעל העליה יורד ודד למשה, עד שיתקן את העליה.

שהרוב יכול להחליט גם עבור המיעוט. ולכן לא מסתבר שרוב יוכל לכפות מיעוט בדבר זה.

ולכאורה יש לתלות את השאלה במחלוקת שבין ר"ת והראב"ה (מובאת בשו"ע חו"מ סי' ב' סעי' א' בהג"ה, ובאנציקלופדיה תלמודית, ערך "בני העיר", ח"ג עמ' שע"ז): לדעת ר"ת (ספר הישר, מובא במרדכי ב"ב פ"א סי' ת"פ"ה"ב) אין רוב יכול לכפות מיעוט בדבר שהוא רווחא להאי ופסידא להאי, אא"כ היתה תקנה קדומה המוסכמת על הכל. ואילו לדעת הראב"ה (מובא שם סי' תפ"ב), הולכים אחרי הרוב גם בדבר שיש בו רווחא להאי ופסידא להאי. בשו"ע (שם) נפסק להלכה שהדבר תלוי במנהג. וכמדומה שמנהג העולם כיום הוא כדעת הראב"ה (עי' רמ"א שם; אנציקלופדיה תלמודית שם; "הקיבוץ בהלכה" עמ' 111-113).

החזו"א (ב"ב סי' ד' ס"ק ט"ו ד"ה ואם) כתב שאפילו לדעת הראב"ה, אם הרוב אומרים דבר שהוא לטובתם ולהפסד למיעוט – דעתם בטלה, ואין לרוב כוח לתקן תקנות אלא באופן שהרווח וההפסד שווה לכולם. מיהו באותו מקום (ד"ה במהרי"ק) הביא את דברי המהרי"ק (שו"ש א') שדן בדברי המרדכי שהבאנו, וכתב שהולכים אחר הרוב משום "מיגדר מילתא". ועל כך כתב החזו"א:

דענין שאי אפשר להכריע בו עפ"י תורה וזוהרה מחלוקת בעיר – הוא בכלל "מיגדר מילתא" במילי דשמיא, דהרי מחלוקת שנאוי ביותר לפני המקום ב"ה... ובמושב בני העיר ילכו אחר הרוב.

וכן כתב בשו"ת מהר"ם אלשיך (סי' נ"ט עמ' קכ"ג; ועי' חו"א ב"ב סי' ה' ס"ק ד' ד"ה ובענייניו). ולכן נראה שאף בנד"ד יש ללכת אחר הרוב; מה גם שבעניינינו הרחבת הבנין כולו מעלה את ערך הנכס לכולם; וגם המיעוט, שכרגע אינו מעוניין בהרחבה, יודה, שאם היו דרים בדירתם דיירים אחרים שהיו מעוניינים בהרחבה, היתה להם תועלת גדולה מכך. אמנם כרגע, המיעוט, עפ"י צרכיו, אינו רואה תועלת בהרחבה; אך מבחינה אובייקטיבית יש מקום לראות את העלאת ערך

בני המדינה לעשותם. אבל שאר הדברים, כגון ציור וכיור וכיוצא בן, אינו כופהו.

וכן נפסק בשו"ע (חו"מ סי' קס"א סעי' א'). ומסתבר שבדברים אלו הולכים אחר דעת רוב הדיירים, כמבואר בשו"ע (חו"מ סי' קס"ג סעי' א' בהג"ה): כל צרכי ציבור שאינן יכולים להשוות עצמן – יש להושיב כל בעלי הבתים הנוחנים מס, ויקבלו עליהם שכל אחד יאמר דעתו לשם שמים, וילכו אחר הרוב.

ומשמע שהוא הדין לחצר השותפין (עיין ביאור הגר"א ס"ק ט'). ודאי שבית משותף שבו גרים 50 דיירים הוא ציבור לא פחות מאשר תושבי עיר או כפר בימי קדם (ועי' לעיל סי' ב' אות א').

ג. צורך כללי או צורך אישי?

ועלינו להתבונן בתנאי שהוסיף הרמ"א: "ויקבלו עליהם שכל אחד יאמר דעתו לשם שמים". ורצונו לומר שכל אחד טוען שדעתו היא טובת הציבור. (ונראה שמקור דברי הרמ"א הוא הפסוק בתורה "אחרי רבים להטות". פסוק זה נאמר בבית דין, שם כל הדיינים הם אובייקטיביים, ואינם נוגעים בדבר. והוא הדין בעיר ובחצר). אך כאן הבעיה היא אישית, וכל אחד תובע את הצריך לו עפ"י האינטרס הפרטי שלו – אלו להרחבת דירותיהם, ואלו למניעת הוצאות וסתימת אור ואוויר. ואין כאן ענין ציבורי הנוגע לטובת הכלל, שהדעות בו חלוקות, כגון בית-שער. בית-שער הוא צורך כללי, אלא שיש הסבורים שאפשר לוותר עליו ויש שאינם מוותרים עליו. מה שאין כן בנד"ד, שכל אחד דואג לעצמו ובא מכוח האינטרס הפרטי שלו, מבלי לטעון שדעתו נובעת משיקולים של טובת הציבור כולו; אם כי ההבדל הוא דק מאד (ועיין לעיל סי' צ"א בנספח).

ועוד, גם הרחבת הדירות בנד"ד אינה נחשבת כ"צורך גדול". היא נועדה בעיקר להרחבת הדעת, למרות שאין להשוות אותה לציור וכיור, שהם מותרות גמורים. לכן, גם אם הרוב אומר למיעוט שדבר זה יביא לו תועלת, לא נראה

הטרקלין מול הגינה?!... – נהי דעלו להדדי דמי ליבני, כשודי וחודדי (חומרי הבניה); דמי אווירא (ערך השיעבוד של הגינה לאוויר הטרקלין) לא עלו אהדדי.

מדברי רש"י (ד"ה בנפשא) מבואר שטענתו של בעל הטרקלין היא שהטרקלין נשאר כ"אידרונא" (חדר חשוך) ללא אור ואוויר. וכן פסקו הרמב"ם (הל' שכנים פ"ז ה"י) והשו"ע (חומ"מ סי' קנ"ד סעי' כ"ז):

שני אחין שחלקו חצר מדעתן, ושמו הבנין והעצים זה כנגד זה ולא השגיחו על שומת האוויר... אם רצה בעל החצר לבנות כותל בסוף חלקו – בונה בפני האכסדרה, ואע"פ שמאפיל עליו, שהרי לא שמו האוויר.

אך התוס' (ד"ה א"ל) חלקו על רש"י והרמב"ם, וכתבו:

ומפרש ד"ת, שמאטפלידא היה יכול לראות לשדותיו דרך התרביצא, ודקאמרת "מאפלת עילוי" – היינו שהיה מעכבו שלא היה יכול לראות שדותיו... וקרי ליה נמי "אידרונא", שלא היה יכול להביט למרחוק...

ונראה לר"י דודאי היה מאפיל עליו האורה; שלא היה בו אורה גדולה כאשר צריך לאכסדרה, אבל עדיין היה בו אור גדול... "שלא יאפיל" – היינו שלא יאפיל לגמרי עד שלא יהא ראוי להשתמש בו יפה, ומשום הכי קרי ליה "אידרונא".

נמצא שבין לר"ת ובין לר"י אין מדובר בהאפלה גמורה, אלא בהסתרה או בהחשכה חלקית; ואם לא העלו בשומא גם את הפרט הזה, יכול בעל החצר לבנות ולהסתיר או להאפיל על בעל הבית. אך אם העלו בשומא את כל ערכו של הבית, אין בעל החצר יכול להוריד את הבית מערכו ע"י בניה בפני חלונותיו.

המג"מ (שם) כתב על דברי הרמב"ם:

אבל אם העלו סתם כמה שורה חלק זה על חלק זה – הכל בכלל העילוי, ואפילו האוויר.

והגר"א (סי' קנ"ד ס"ק ק"ד) כתב שדברי הרמב"ם והשו"ע אמורים דוקא אם חלקו מדעתן; אך אילו חלקו עפ"י ב"ד, ע"כ ב"ד העלו בשומא

הנכס לטווח רחוק יותר. לכן נראה שיש מקום בכל זאת להתחשב יותר ברוב מאשר במיעוט. ואולי יש לכלול זאת במה שאמרה הגמ' (סנהדרין ל"ב ע"ב):

"צדק צדק תרדוף" – אחד לדין ואחד לפשרה. כיצד? שתי ספינות עוברות בנהר ופגעו זה בזה; אם עוברות שתיהן – שתיהן טובעות, בזה אחר זה – שתיהן עוברות... הא כיצד? טעונה ושאינה טעונה – תידחה שאינה טעונה מפני טעונה...

ואף כאן, אם נבנה – יסבול המיעוט; אם לא נבנה – יסבול הרוב. ומוטב שיסבול המיעוט ולא יסבול הרוב. ובכגון זה הולכין אחר הרוב, לא משום שהוא צודק יותר, אלא משום שיש להתחשב בצרכי הרוב יותר מאשר בצרכי המיעוט במקום שהצדק שקול.

אחרי שנכתב בירור הלכה זה פורסם חוק חדש, הקובע שרק 75% של הדיירים יכולים לכפות את המיעוט בכה"ג. והדבר אינו מתקבל כ"כ. אמנם מסתבר שצריך רוב מיוחס של 2/3, אך 75% מנא לן? ואכן אם זוהי הסכמת הציבור, יש מקום לקבלה, אם גם חכם הטיבם לה, ואכמ"ל.

ד. מניעת אור ואוויר

ונראה שיש להשוות את בעייתנו למקרה שנידון שם במסכת ב"ב (ז' ע"א):

הווא גברא דהוה בני אשיתא (כותל) אחורי כווי (חלונות) דחבריה, אמר ליה: קמאפלת עלי... אמר ליה (הניזק): לא טרחנא (איני רוצה לטרוח כדי לאפשר לך לבנות את הכותל), אמר רב חמא: בדין קא מעכב.

ובמעשה שאחר זה נאמר:

הנהו בי תרי אחי דפלגי בהדי הדדי, חוד מטייה אספלידא (טרקלין), וחוד מטייה תרביצא (גינה). אזל הווא דמטייה תרביצא וקא בני אשיתא (כותל) אפומא דאספלידא. א"ל: קמאפלת עלי. א"ל: בדידי קא בנינא. אמר רב חמא: בדין קאמר ליה...

אמר ליה רבינא לדב אש: ...הכא מאי? דלא עלו להדדי (האם כאן לא חישבו ביניהם את ערך

ויש לעיין בחידושי הרשב"א (ב"ב י"ז ע"ב ד"ה דכל),
ואלו דבריו:

תמידה ל' לאביי דאמר סומך... מכל מקום הא
משעבד קרקע של חבירו במה שהוא נושא,
לכשיבוא חבירו לחפור יצטרך להרחיק שטח
...הא למה הדבר דומה? לפותח חלון העשוי
לאורה וליכא היזק דאיה על חצר חבירו,
דמהשתא לא מזיק ליה. התאמר שאין בעל החצר
יכול לעכב עליו, כיון שאינו מזיק עכשיו;
ולכשיבוא חצר לסמוך לו כותל מזיק ממנו ד'
אמות, כדי שלא יאפילו! ולקונה מדת הדין בכך.
ואפילו למ"ד על היזק להרחיק את עצמו... ה"מ
בנזקין. אבל בבא לשעבד קרקעו של חבירו – לא...
יש לומר דאינה דומה לזו. דגבי חלון, משל חבירו
הוא נוטל, דהיינו אוויר חצירו שמועיל לו, ולפיכך
יכול לומר לו: אינך פותח ונוטל אוויר חצרי
ומשעבד קרקעי לכך. אבל גבי בור אינו כן: שזה
חופר בחוף שלו, ומים משלו הן נובעין; ויכול הוא
לומר: כשסמכתי, ברשות סמכתי, שאיני מזיקך
באותה שעה...

ומדברי הרשב"א עולה שיש שלוש דרגות בנזקי
שכנים:

- א. נזק הפולש לחצר השכן בגרידה דיליה, כגון:
ריח, עשן, רעש וכדו'.
- ב. מניעת שימוש באור ובאוויר.
- ג. מניעת אפשרות מהזולת לעשות בשלו ככל
העולה על רוחו, כגון: לחפור בור.
ובמניעת שימוש באור ואוויר כתב הרשב"א,
שהפותח חלון על חצר חבירו כאילו נוטל ממנו
את אוויר חצרו המועיל לו, ולכן יכול לומר לו
שאינו מוכן לשעבד את חצרו לכך. ובביאור
דבריו הקדושים נראה לענ"ד לומר שבוודאי לא
שייך לטעון שהפותח חלון לחצר חבירו נוטל
את אוויר החצר, שהרי האוויר שייך לכולם.
אלא כוונתו לומר כמו שמפרש אח"כ, שפתיחת
החלון משעבדת את אוויר החצר לחלון, ובעל
החצר אינו מוכן לשיעבוד זה; ולכן הוא יכול
למנוע ממנו את פתיחת החלון. ולמרות זאת
בבור אינו יכול למנוע ממנו את שיעבוד החצר

כהוגן ושמנו גם את השיעבוד של בעל הגינה
לאוויר של בעל הטרקלין.

ומסתבר שנד"ד בבית משותף, כשקנו את
הבית, וכל אחד שילם לפי ערך דירתו – הרי זו
כעין שומא מפורשת, או שומא של בי"ד, ששמו
בה גם את האוויר, ואין רשות לאחד לגרוע
מערכו של חבירו. מיהו אם דנים מצד ערך
הבית, יש לומר שאדובה, בניית השלד,
המאפשרת אופציה של הרחבה לכל דירה, מעלה
את ערך הנכס. ואע"פ שהאור והאוויר התמעטו
בחלק הישן, בסך הכל ערך הדירה עלה. וצ"ע
אם יכול לטעון טענת אור ואוויר בכגון זה,
כשביטחמו של דבר אין לו הפסד, אלא רווח.

ה. נזק אישי או ממוני?

וצ"ע, האם טענת חסימת אור ואוויר היא טענה
אישית, כמו ריח רע, עשן ורעש, המזיקים לגופו
של האדם, או שמא היא טענה ממונית, שערך
הדירה יורד? כי מהגמ' כאן משמע שהטענה היא
ממונית בלבד, ולכן כאשר העלו את המחוייבות
ההדדית בשומא אינו יכול להאפיל. ומדוע אין
הוא יכול לטעון שהלה "חונק" אותו, כמו בעשן
למשל? ובשלמא לדעת ר"ת ור"י (בתוס' שהבאנו
לעיל) יש לומר דאה"נ: כשהוא מסתיר ממנו את
שדותיו או ממעט לו את האורה, אין לו זכות
לטעון שהפגיעה האישית בו חמורה כל כך, ואין
לדמות הסתרה מועטה זו לעשן. אך לדעת רש"י
והרמב"ם, שמדבריהם משמע שמאפיל עליו
לגמרי, מאי שנא מעשן? אמנם יש לומר שעשן
הוא נזק אקטיבי בעוד שהאפלה היא נזק פסיבי.
אך עדיין קשה: מדוע יכול להאפיל עליו לגמרי,
הרי משנה מפורשת היא (להלן כ"ב ע"ב):
"החלונות – בין מלמעלן, בין מלמטן, בין
מכנגדן – ארבע אמות!" וא"כ צריך להרחיק
את הכותל מן האיספלידא לפחות ארבע אמות?
ועוד קשה, שכאן מבואר שהדבר תלוי בעילוי
בדמים, ולא מצינו עילוי בדמים בנזקי שכנים
אחרים, להלן בפרק שני?

ולפי זה בנד"ד, שערך הדירה יעלה כתוצאה מהבניה הנוספת, לכאורה אין לניזקים טענה על הסתרת אור ואוויר מצד הבונים.

אמנם נכון הוא שערך הדירה ירד באשר לשימוש העכשווי, כשהחלונות מוסתרים ע"י המעטפת החדשה של הבנין, (כגון: למי שרוצה להשכיר אותה לשימוש מייד). אך בסך-הכל ערך הדירה יעלה, למי שיקנה אותה על מנת להשתמש באופציה של ההרחבה ולהרחיב את דירתו. וא"כ אין כאן נזק ממוני גמור. (ודגמא לשיקול נזק, כשמצד שני יש גם רווח ידוע, עיין ב"ק מ"ט ע"א: "וכי אשה משבחת קודם שתלד יותר מלאחר שתלד"?)

ולפי זה בנד"ד, הרי החלון אינו פונה לעבר מגרש של אחרים שלא ברשות. אדרבה, כשנבנה הבנין, החלונות הופנו למגרש הריק המשותף, הנמצא ליד הבית ושייך לכולם, על-מנת כן שכל החלונות ייהנו מזיו החמה ומהאוויר הפתוח. ועתה, כאשר חלק מהדיירים רוצה לבנות תוספת ולהפוך את הטרקלין של האחרים לאי-דרונא – אין הדבר בידם.

אם כי יש להעיר שהדיירים שיבנו את התוספת, יהיו להם חלונות בחלק החדש, ודרכם יהיה להם אור ואוויר כמו לפני כן. ורק הדיירים שיסרבו להרחיב את דירותיהם יישארו עם החלונות הישנים כשהם מואפלים ע"י התוספת. וא"כ לדעת המרחיבים אין כאן כוונה להאפיל כלל. אך למעשה התוצאה היא האפלה לחלקם של המתנגדים.

ו. יודד לשדה חבירו

ולכן נראה לענ"ד שיש לדון בעניינינו מדין "היודד לשדה חבירו שלא ברשות". וכך נאמר במסכת ב"מ (ק"א ע"א):

איתמו: היודד לזוץ שדה חבירו ותענה שלא ברשות – אמר רב: שמין לו, וידו על התחזותנה. ושמזאל אמה: אומדין כמה אדם רוצה ליתן בשדה זו לנטענה. אמר רב פפא: ולא פליגי: כאן בשדה העשויה ליטע, כאן בשדה שאינה עשויה ליטע.

לכך שלא יחפור בור בחצרו, כי את הבור חופר הראשון בתוך רשותו, מה שאין כן בחלון, שהוא פותח על הגבול שבינו לבין חבירו; ואילו בריח, עשן ורעש הוא פולש לתוך רשותו של חבירו.

וא"כ הוא הדין באיספלידא הבנויה על הגבול של התרביצא, שבעל התרביצא אינו מוכן לשעבד את גינתו לכך שלא יבנה כותל בתוך ארבע אמות לאיספלידא; שאם כן נמצא שבעל האיספלידא כאילו נוטל מבעל התרביצא את אוויר חצרו.

ובטעם הדברים נראה ששיעבוד זה, שבעל האיספלידא רוצה לשעבד את בעל התרביצא, אינו מדין נזקי גופו; שהרי הוא לא מזיק לו בגופו, כמו נזק שע"י רעש, ריח ועשן, והוא רק מפחית את ערך ממונו בכך שמשעבד את חצרו של חבירו לצורך האור של הטרקלין שלו. הגע בעצמך, מי שיש לו חנות של צבעין מתחת לאוצרו של חבירו, ואם יהפוך בעל האוצר את אוצרו לחנות של צבעין ירוויח יותר, או אם ימכור את חצרו לצבעי יקבל עליו הון רב, האם הצבע יוכל לטעון: "מה הזקתיך? הרי לא הפסדתי לך כלום"? זה אינו, משום שטענתו של בעל האוצר היא הנזק הישיר שגורם לאוצרו, ולא הנזק העקיף הנגרם לערך הנכס של המקום. אך בשיעבוד החצר לאורה אין טענה של נזק ישיר לגופו או לרכושו של השכן, אלא רק טענה של הורדת ערך הנכס.

ולכן יהיה הבדל בין שני שכנים משועבדים זה לזה לערך נכסיהם לבין שני שכנים שאינם משועבדים לערך נכסיהם. ומשום כך מי שיש לו כבר חלון פתוח לחצר חבירו, בעל החצר משועבד לבעל החלון לכך שביתו לא ירד מערכו כיום, ולכן אינו יכול לבנות כותל בתוך ד' אמות לחלון ביתו. אך באחים שחלקו ולא העלו ביניהם את ערך האיספלידא בתור שכזה, אלא רק את עלות הקורות והלבנים, אין בעל התרביצא משועבד לערכה של האיספלידא, ולכן יכול הוא לבנות כותל בתוך ד' אמות ולהאפיל את האיספלידא לגמרי.

ואפילו אם נאמר שבנין זה הוא כשדה שאינה עשויה ליטע, הרי הדין הוא ששמין לו וידו על התחתונה. ועכ"פ צריכים המתנגדים לשלם לבונים את דמי הנאתם, לפחות כדמי "נטירא בר זוזא" (עי' ב"ב ד' ע"ב ובתוס' ד"ה דמי, וכן פסק בשו"ע סי' שע"ה סעי' א').

מיהו כתב בערוה"ש (סי' שע"ה סעי' י"ב), שמסתבר שאם הנהגה צווח ואומר שאינו רוצה שיהנהו, הרי הוא פטור מלשלם ליורד לשדהו אף אם היא עשויה ליטע. וא"כ אף אם נגדיר את הבנין הזה כ"שדה העשויה ליטע" – הרי הדיירים המתנגדים פטורים מלשלם. ויש להביא ראיה לדבריו מדברי הריטב"א (ב"מ ק"א ע"א ד"ה ושמואל) והנמוקי"י (לר"ף ב"ב ב' ע"ב ד"ה מתני'; ועי' רמב"ן, ב"ב ד' ע"ב ד"ה מתני', שהסתפק בשאלה זו).

לעומת זאת כתב החזו"א (ב"ב סי' ב' ס"ק ו' ד"ה נראה), שאם אינו אומר לו עתה "טול נטיעותיך", או אם ידענו שניחא ליה בנטיעה – מחאתו לא מועילה לו להיפטור מן התשלום. וכתב שהדבר אינו דומה למה שכתב הטור (סי' קנ"ח) בדין מקיף וניקף, שאם הניקף אמר למקיף מראש שלא ישלם לו כלום – אינו משלם אלא דמי נטירותא. וטעם החילוק, משום שכאן התועלת לבעל השדה היא ברורה ומוכחת. וא"כ בנד"ד, שעתה אין למתנגדים תועלת בבניה – יש לקבל את מחאתם, הנאמרת עוד לפני הבניה, ולפטור אותם מלשלם.

עוד יש לדון, האם בנין זה דומה לשדה העשויה ליטע או שהוא דומה לשדה שאינה עשויה ליטע? אם נאמר שהולכים אחר העליה בערך הנכס מבחינה אובייקטיבית – בנין זה הוא כשדה העשויה ליטע. אך אם נאמר שהולכים אחר התועלת הסובייקטיבית שיש לדייר הגר בו – בהחלט ישנם אנשים שאין להם תועלת בבניה. החזו"א (ב"ב סי' ב' ס"ק ג') כותב בתחילת דבריו שהולכים אחר דעת בעל השדה. אך בהמשך כתב שמדברי הראשונים שדנו בטענת "טול עציך" משמע שהולכים אחר העליה בערכה של השדה מבחינה אובייקטיבית.

ובדומה לכך כתב בערוה"ש (סעי' י"א):
במקום שב"ד רואים שהכרח לבעה"ב לבנות במקום זה לפי מצבו ומצב העיר, ובעצמו היה בונה כן, וזה שבנה בנה כהוגן, באופן אשר הבעלים בעצמם לא היו בונים טוב מזה – בזה שפיר פסק (הרמ"א, סעי' ו' בהג"ה) דהבעלים אין יכולים לומר: טול עציך ואבניך...

וא"כ הולכים אחר התועלת הסובייקטיבית שיש לאותו אדם, ולא עפ"י הערכה של עליית ערך הנכס; אלא שאין מתחשבים בטעונונים שרירותיים שאין מאחריהם נימוק של ממש. ומכל האמור עולה שבנד"ד, שהמתנגדים טוענים בכנות שאינם מעוניינים בבניה ושאיין להם תועלת בה, אין לחייבם מדין "יורד לשדה חברו ונטעה שלא ברשות", כל זמן שאינם נהנים ממנה בפועל.

אלא שהבעיה תתעורר כשאדם מן המיעוט ירצה כעבור זמן לנצל את השלד להרחבת דירתו, או כשיבוא למכור את דירתו, אם ידרוש מחיר גבוה יותר כתוצאה מהשלד המורחב; האם יוכל לבוא בטענה של "זה נהנה וזה לא חסר", שהרי הרוב היה צריך לבנות את כל השלד בלאו הכי? (אם כי הרוב יכול לטעון: "את גרמת לי הקיפא יתירא", ובגללך השלד היה צריך להיות גבוה יותר, עי' ב"ק כ' ע"ב).

ולכאורה דומה הדבר למקיף וניקף (ב"ב ד' ע"ב):

המקיף את חברו משלוש רוחותיו וגדר את הראשונה ואת השנייה ואת השלישית – אין מחייבין אותו. ר' יוסי אומר: אם עמד וגדר את הרביעית – מגלגלין עליו את הכל.

ועל כך נאמר בגמ':

אמר רב יהודה אמר שמואל: הלכה כר' יוסי – דאמר, "אם עמד וגדר את הרביעית מגלגלין עליו את הכל" – לא שנא עמד ניקף לא שנא עמד מקיף.

וכן נפסק להלכה ברמב"ם (הל' שכנים פ"ג ה"ג) ובשו"ע (סי' קנ"ח סעי' ז):

מי שהיה לו חורבה בין חורבות חבירו, ועמד חבירו וגדר רוח ראשונה ושניה ועליושית... אין מחייבין אותו ליתן לו מההוצאה כלום... לפיכך אם גדר לו (המקיף) רוח רביעית עד שנמצאת חורבתו מוקפת גדר – מגלגלין עליו את הכל, ונתן חצי ההוצאה שהוציא זה בארבע רוחות...

ואע"פ שהנמוק"י (לרי"ף ב"ב ג' ע"א ד"ה מתני') כתב שגילוי דעת מחייב רק כאשר הנתבע קונה את חלקו – יש לומר שגם כאן, מכיון שהקרקע משותפת והשלד משותף – א"כ מיד כאשר המיעוט יסכים לקנות את חלקו, יהיה אותו חלק קנוי לו, ויהיה לו חלק בשותפות.

ולפי זה יוצא שבעיקרון המיעוט חייב לשאת בהוצאות ההרחבה רק כשיש לו הנאה מכך. ומאחר שהוא מתנגד להרחבה, יש מקום לפוטרו, אך בתנאי שלעולם לא ייחנה מההרחבה.

ואם כן, מאחר שהמדובר בקרקע משותפת לכל הדיירים, אמנם אין הרוב יכול לכפות את המיעוט שיבנה אף הוא; אולם מאידך, אין המיעוט יכול למנוע מהרוב מלבנות בקרקע המשותפת. ובזה בוודאי כוחו של הרוב גדול מכוחו של המיעוט, ולכן יש בכוחו של הרוב להחליט לפחות עבור עצמו לבנות בחלקו, למרות מחאותיו של המיעוט. וכל טענת המיעוט יכולה להיות רק על הרעש והזוהמה, או על צמצום האור והאוויר.

תשובה

למעשה נראה שמחד גיסא אין הרוב יכול לכפות על המיעוט השתתפות בבניה. מאידך גיסא, אין המיעוט יכול למנוע מהרוב את הרחבת דירותיו.

ומן הראוי להביא את הצדדים לפשרה שתוסכם על כולם.

הבסיס לחישוב הפשרה צריך להיות זה: יש לחשב את עליית ערך הנכס ע"י תוספת הבניה. וכל דייר ידע מראש, שגם אם אינו בונה כרגע, ברגע שירצה לבנות או למכור את דירתו בערך גבוה יותר, יחוייב לשלם ליתר דיירי הבית את חלקו היחסי בהוצאות הבניה של השלד. אך מתשלום זה יש לנכות את הירידה הזמנית בערכו השימושי של הנכס, כתוצאה מהסתרת האור והאוויר בדירה הנוכחית. הניכוי ייעשה לפי חישוב שנתי של דירה במצב זה העומדת להשכרה.

כאמור, החישוב הנ"ל יהווה בסיס לפשרה הוגנת, הקרובה לדין, שתאפשר לרוב לבנות ולמיעוט – להשלים עם המצב; וכך יוכלו כולם להמשיך לחיות יחד בשלום, באחוה וברעות.

מסקנות

א. בעל בית ובעל עליה משועבדים זה לזה (אם לא התנו ביניהם דברים מפורשים) רק למצבים קיצוניים, בהם חלקו של אחד מהם אינו ראוי למגורים, ורק לקלקולים שנוצרו בבנין במשך הזמן ולא לתוספות חדשות.

ב. דיירי בית משותף משועבדים זה לזה לדברים שהם צורך גדול.

ג. הולכים עפ"י דעת הרוב, גם אם עמדתו נקבעת עפ"י אינטרסים אישיים; ובתנאי שלא יהיה בכך משום עוול למיעוט.

ד. שותפין שחלקו ולא התנו ביניהם דבר, מותר לאחד מהם לבנות בתוך שלו, למרות שהוא סותם את האור והאוויר לחלקו של חבירו.

ה. דיירי בית משותף דומים לשותפים שחלקו עפ"י בית דין, שכל אחד מהם משועבד לחבירו, ואין לו רשות להאפיל על חלונותיו של חבירו.

ו. האפלה ומניעת אוויר, הן נזק שאינו נגרם באופן אקטיבי, יש לראות בהן פגיעה בערכו של הנכס.

ז. בבניית שלד בבית קומות, המתנגד לבניה אינו

השדה מתנגד באמת לנטיעה – הנוטע חייב ליטול את עציו. אך אם למעשה הוא מעוניין בנטיעה, ורק מראה את עצמו כאילו הוא מתנגד – עליו לשלם לנוטע את הוצאותיו.

יכול להשתמש בשלד בטענת "זה נהנה וזה לא חסר"; אך לא ניתן לחייב אותו בתשלום כל זמן שאינו נהנה בפועל מן הבניה.
ת. היורד לשדה חבירו ונטעה שלא ברשות; אם בעל

סימן צה

חיוב מיסים במשק חכור

חלוקת התשלום בקהילה שהמלך הטיל עליה מס, וכתב:

וכשגובין לפי ממון, אין חילוק בין ממון שלו או ממון אחרים שעוסק בהן... ויש חולקין וטבירא להו דאין צריך ליתן ממון אחרים... והמנהג כסברא הראשונה.
ומי שיש לו בידו עיסקא מאחרים, יתן המקבל מפלגא והנותן פלגא.

הגר"א (ס"ק מ"ג) הביא מקור לדין זה, שחולקים לפי ממון, ממסכת ב"ק (קט"ז ע"ב), שם נאמר: "ת"ר: ספינה שהיתה מהלכת בים. עמד עליה נחשול לשובעה והקילו ממשאה – מחשבין לפי משאוי (רש"י): אם השליך זה מאה ליטרין זהב, ישליך זה מאה ליטרין ברזל, ואין מחשבין לפי ממון...
עפ"י זה כתב הגר"א:

מחשבין לפי משאוי – אע"ג דהמשא הרב אין בו ממון כל כך: לפי שמזיק הרבה לספינה. הוא הדין כאן, אע"ג שיש לו ממון מועט בחוכו כיון שעושה (מראית) עין הרבה.

כלומר החישוב אינו עפ"י השווי הממוני אלא עפ"י הכמות. מי שמחזיק בפועל כמות גדולה יותר, משלם יותר, כי הוא גורם לכך שהמלך דורש מיסים גבוהים יותר בגלל כמות העסק שהוא רואה לנגד עיניו. ולפי זה בנד"ד החוכרים צריכים לשלם מיסים מהמשקים שהם מחזיקים.

מיהו יש לחלק בין מיסים לצורך המלך – שם מראית העין של פקידי המלך היתה קובעת

ראשי פרקים

שאלה

- א. חלוקת מיסים לפי ממון
- ב. מס רכוש המוטל על עיסקא
- ג. חיוב מיסים בבעלות משותפת תשובה

שאלה *

כמה מצעירי המושב, הגרים בתחום הכפר אך אינם חברים בו, קיבלו את נחלותיהם של בעלי חובות בכפר, והם מעבדים אותן במשך 10 שנים. מזכירות המושב גובה סכום אחיד של מס על כל יחידת משק. סכום זה, כשהוא מצטרף למקורות הכנסה נוספים של הכפר, משמש הן להחזקת המערכת המשקית של הכפר (מרכז משק, הנהלת חשבונות וכדו') והן להחזקת המערכת המוניציפלית (חינוך, תרבות, בידוכנסת וכדו'); אך אין הפרדה בגביית המיסים בין המטרות השונות.
השאלה הנשאלת היא א"כ, על מי מוטל החוב לשלם מיסים על המשקים המוחכרים, האם על בעלי המשקים המקוריים, שממשיכים לגור בכפר, ואף עתידים לקבל את המשקים לידיהם בעוד 10 שנים, או על הצעירים השוכרים את המשקים?

א. חלוקת מיסים לפי ממון

הרמ"א (ח"מ סי' קס"ג סעי' ג' בהג"ה) דן בדרך

* אלול תשמ"ט.