

סימן ר'

מזגן המזיק לדירה שמתחתיו

המקרה: בבניין דירות משותף, בן ארבע קומות, הדייר שבקומה השלישית התקין מזגן חדש, הציב אותו מחוץ לבניין, ומיקם את צינור ניקוז המים לכיוון מטה. לאחר כמה חודשים, הדייר שבקומה השנייה החליט להרחיב את הבית. הוא בנה חדר נוסף בצדו של הבית, אך כיון שבקומה הרביעית הייתה מרפסת, והחדר שהוא הוסיף הוא מתחת למרפסת, לכן לא היה לו צורך ליצוק גג מבטון, והוא בנה תקרת גבס לחדר שהוא הוסיף. הבעיה היא, שהמזגן של הקומה השלישית, ממוקם בדיוק מעל החדר שהדייר בקומה השנייה הוסיף, והמים והחום שיוצאים מהמזגן פוגעים בתקרת גבס. כעת, תובע הדייר בקומה השנייה מהדייר שבקומה השלישית, לפנות את המזגן שהורס לו את התקרה.

השאלה: מי צודק על פי דין תורה – הדייר מהקומה השנייה או הדייר מהקומה השלישית?

א. נזק עתידי

תשובה: המשנה במסכת בבא בתרא (י"ז ע"א) אומרת, שאסור לאדם לחפור בשטחו בור סמוך לכותלו של חברו, כי הקרקע שעליה עומד הכותל, תינזק. ואע"פ שהוא חופר בתוך שלו, כיוון שהוא גורם נזק לשכן שלו, אסור לו לעשות כן. דוגמה נוספת: אסור לאדם לכבס את בגדיו בגיגית כביסה עם חומר חריף שגורם נזק לשכניו.

אמנם, דעת רבי יוסי (שם כ"ה ע"ב), וכך נפסק להלכה, שאם הנזק אינו מיידית, אלא יתרחש לאחר זמן, אין האדם חייב להימנע מפעולה בשטחו.

ומבאר הנתיבות (סי' קנ"ה, ביאורים סק"ג), שיש צורך לאזן בין חופש העיסוק בחצרו הפרטית של כל אחד, לבין הפגיעה בכלל, ולכן רבי יוסי עשה פשרה, שאם הנזק אינו מיידית מותר לאדם לפעול בשטחו, אף אם ייגרם נזק בעתיד לחברו.

מה הדין, אם אדם רוצה לחפור בור כאשר אין לחברו עדיין בור, האם יכול לחפור, ולומר לחברו: "כשתחפור בור – אתה תרחיק". דין זה נקרא בגמרא (שם י"ז ע"ב)

“הבא לסמוך בצד המיצר”. דעת אביי, שמותר לו לחפור בור, אף שהשדה הסמוכה אליו היא שדה העשויה לבניית בור. ואף לדעת חכמים החולקים על רבי יוסי, כאן מותר, כי כשהוא נוטע עדיין אין כלל לחברו בור. נמצא, שאין הוא מוגדר מזיק כי הוא הראשון.

אך רבא חולק על אביי וסובר, שאסור לו לסמוך. לשיטתו, אף לדעת רבי יוסי, זהו דווקא בנוטע אילן, שברגע שנוטע עדיין אין שורשים המזיקים, אך בחפירת בור כל מכה של מעדר בקרקע, מחלישה את הקרקע הסמוכה.

ב. מחלוקת הראשונים בפסק ההלכה

הגמרא דנה בהרחבה במחלוקתם של אבי ורבא, ונחלקו הראשונים מהי מסקנת הסוגיה: תוספות (שם יח ע"ב, ד"ה וסבר רבי יוסי) כותבים בשם רבינו חננאל ורבינו תם, שדווקא בבור סובר רבא שאסור לסמוך, אך בכל דבר שברגע המעשה אין עדיין נזק, מודה רבא שמותר לו לפעול בשטח שלו, כי הוא עדיין לא מוגדר מזיק. לעומת זאת דעת רש"י והרי"ף היא, שלדעת רבא גם אם ברגע בפעולה עדיין אין נזק, כיון שבעתיד יתרחש נזק, אסור לו לסמוך.

מין השולחן ערוך פוסק (סי' קנ"ה סעי"ט): החופר בור באמצע השדה, ומכר חצי השדה ובא הקונה לחפור בור בשדה שקנה צמוד לבור של המוכר, צריך הלוקח להרחיק את כל המרחק הדרוש בעצמו, כי ברגע שהמוכר חפר בהיתר, אין עליו שם של מזיק. ומוסיף הרמ"א: "וכן מותר לעשות בכל נזקים אלו בשלו, בשאין שם דבר הניזוק חוץ מחפירות בור אצל שדה העשויה לבורות (טור בשם ר"ח והתוס' והרא"ש), ויש חולקין בזה (רש"י והרי"ף)". וכתבו האחרונים (באר הגולה, סמ"ע ונתיבות שם), שהשו"ע פוסק כדעת הרא"ש וסיעתו שאם סמך בהיתר אין הוא מוגדר מזיק, דהרי הוא כתב שמוכר השדה אינו צריך להרחיק כי הוא סמך ברשות. אך רעק"א (מובא בפתחי תשובה) חולק על עליהם וכותב, שגם לדעת הרא"ש מותר לאדם לסמוך, אלא שאם חברו יבנה אח"כ, הוא יצטרך להרחיק.

כעת נחזור לעניין המזגן.

לפי דעת האחרונים בדעת השו"ע, שכל שפועל בהיתר אינו מחויב להרחיק, נמצא שבעל המזגן צודק. ואף לדעת רעק"א, שאין הכרח ששו"ע לא סובר כדעת הרי"ף שגם נזק עתידי נאסר, יוכל בעל המזגן לומר קים לי כדעת הרא"ש וסיעתו.

אך בכל זאת, עדיין יש לפקפק בזה.

הגמרא בבבא בתרא (כ"ה ע"ב) דנה, באדם שכותש חיטים במכתשת בתוך חצירו, וכתוצאה מהכתישה חפצים המונחים על הכותל של חברו מתנוודים, ומגיעה למסקנה שלדעת רבי יוסי אסור לו לעשות כן. וכתב הנתיבות (סי' קנ"ה; חידושים סקל"ה, ביאורים סקי"ג), שבמקרה זה גם אם סומך בהיתר אסור לו לעשות כן, מכיון ש"הנזק מתחדש בכל יום ועושה בידיים". כלומר, כל הדיון על פעולה בהיתר הוא רק כאשר הנזק הוא חד פעמי, כגון בניית בור, אך אם הנזק מתחדש בכל יום, כמו חיטים שכל יום מביא חיטים מחדש וכותש אותם, הוא אינו יכול להסתמך על כך שהוא היה הראשון.

ואם כן, בנידון שלנו שכל יום הדייר שבקומה השלישית מפעיל את המזגן ומחדש את הנזק, אין הוא נקרא סומך בהיתר, וממילא הוא מוגדר כמזיק.

ג. חזקת נזיקין

אך ישנו מושג שנקרא חזקת נזיקין.

כלומר, גם אם אדם פועל בצורה שיש נזק לשכנו, אם השכן ראה ושתק ולא מחה, הוא מחל על הנזק ואין הוא יכול לתבוע אותו לאחר מכן. דעת הרמב"ם שאפילו לאלתר, אם ראה ושתק, יש כאן מחילה. וביארו הנתיבות והגר"א בסימן קנ"ג, שאם בית הדין מעריך שהשכן הבין שהשימוש מזיק לו והוא לא מחה, יש כאן מחילה לאלתר. והנה בנידון שלנו, כשהדייר מהקומה השלישית התקין את המזגן השכן מלמטה לא מחה, אך מאידך עדיין לא נגרם לו נזק מכך.

אם כך נשאלת השאלה: האם הוא צריך להעלות בדעתו שעתיד להתרחש לו נזק, וכגון שידוע שבזמן התקנת המזגן השכן מלמטה כבר תכנן להרחיב את דירתו.

בשו"ע (סימן קנ"ד סעט"ז) מובאת מחלוקת הרא"ש והרשב"א, מה הדין בראובן שבנה מרפסת ופתח בה חלון, ולאחר זמן רצה גם שמעון לפתוח מולו גם מרפסת. אומר לו ראובן, תרחיק את המרפסת מחלוני כדי שלא תאפיל עליי. דעת הרא"ש (ב"ב פ"ב סי' ג') שהדין עם שמעון, ואין אומרים ששמעון מחל על בניית המרפסת של ראובן, כי בשעה שראובן בנה את המרפסת שמעון לא היה צריך למחות, כי הוא עדיין לא הזיק אותו, ונמצא שאין כאן מחילה, וממילא לראובן אין חזקת נזיקין.

אך דעת הרשב"א (שם י"ח ע"ב), רבינו יונה (שם) והריב"ש (סי' תע"א), ששמעון מחל על בניית המרפסת, כי הוא ידע שהוא עשוי לבנות גם מרפסת, ונמצא ששתיקתו היא מחילה. נמצא שלדעת הרשב"א, הדייר מלמטה היה צריך למחות בבעל המזגן. אך זהו דווקא אם יתברר לבית הדין שהוא תכנן להרחיב את דירתו, ובכל זאת הוא שתק, ואז אין הוא יכול להכריח את בעל המזגן לסלק את המזגן, כי שתיקתו בבניית המזגן העשוי להזיק לו היא מחילה.

ד. סיכום

אין הדייר מהקומה השנייה יכול להכריח את בעל המזגן מהקומה השלישית לסלק את המזגן, כי בשתיקתו בבניית המזגן, הוא ויתר על זכותו למחות. אך זהו דווקא אם יתברר שהוא תכנן להרחיב את דירתו, ואז הוא היה צריך להעלות על דעתו שהמזגן יכול לגרום לו נזק.