

סימן מב

מתן זכות חניה לאחר

איבעיא להו בני חבורה שהיו ידיו של אחד מהן יפות מהו שיאמרו לו טול חלקך וצא מי אמרינן מצי אמר להו הא קבילתון או דילמא מצו למימר ליה כי קבלינן לתיקוני זביחה אדעתא דאכלת טפי מינן לא קבלינך. תא שמע הממנה אחרים עמו על חלקו רשאין [בני חבורה] ליתן לו את שלו והוא אוכל את שלו והן אוכלין את שלהן מאי טעמא לאו משום דהוי ליה כידיים של אחד מהן יפות ואי סלקא דעתך ידיו יפות מצי אמר להו קבילתון ניהוי האי כידיו יפות אמרי לא דעות שאני דאי נמי תרוייהו כחד מבני חבורה הוא דאכלי מצי אמרי ליה דלא ניחא לן אינש נוכרא גבן.

לדעת הגר"א מכאן מוכח שאין השותף יכול לשתף אחרים בחלקו, בגלל דעות, שאין דעתם של השותפים האחרים נוחה משיתופן של דעות אחרות. וק"ו שאינו יכול להעביר את חלקו בשותפות לאחרים. שהרי על דעתו השתתפו ולא על דעת אחרים. ולכאורה יש להסיק מכאן ששיתוף כזה אינו תופס.

אלא שצ"ע מהמשנה שם האומרת: "הממנה עמו אחר בחלקו רשאין בני חבורה ליתן לו את שלו והוא אוכל משלו והן אוכלין משלהן" כלומר חלקו בשותפות אינו פוקע עקב צירופו של שותף אחר. השותפים רשאים רק לפרוש ממנו ולאכול בחבורה

שאלה*

אדם שיש לו זכות חניה בחצר בית משותף, אולם אין לו רכב, העביר את זכותו לחניה לחתנו. האם הוא רשאי לעשות כן?

המדובר בבית משותף בעל חניות לרכבים. לשעבר, לרוב יושביו לא היו רכבים. אחד מתושבי הבית שאין לו רכב העביר את זכותו לאחת החניות לרשות חתנו. עתה, עם עליית רמת החיים, התרבו בעלי הרכבים בבנין והם דורשים מאותו אדם (ללא רכב שהעביר זכותו לחתנו), שכיון שאין לו רכב ויש דיירים הזקוקים לחניה יפסיק את חנית חתנו בחנית ביתם המשותף, ויאפשר לשאר הדיירים לחנות. לעומת זאת הדייר שחתנו חונה בחנייתו טוען: העברתי את זכותי לחניה לחתני, ומה לכם כי תלינו. מי צודק?

תשובה

א. בשו"ע חושן משפט (סי' קעו ס"י): המשתתף עם חבירו בסתם, לא ישנה מנהג המדינה באותה סחורה, ולא ילך למקום אחר, ולא ישתתף בה עם אחרים. והגר"א ציין את מקורו בפסחים (פט ע"ב), נאמר שם כך:

משנה. הממנה עמו אחר בחלקו רשאין בני חבורה ליתן לו את שלו והוא אוכל משלו והן אוכלין משלהן. גמרא

* שאלת הרב אהוד שפירא.

ג. נלענ"ד לדמות חניה לד' אמות שנתנו חז"ל לפתח בחצר שאף הן ניתנו לצורך דומה, לפירוק והעמסה. במסכת בבא בתרא (ס ע"א):

תנן קטן לא יעשנו גדול, אחד לא יעשנו שנים. סבר רמי בר חמא למימר בר ארבעי לא לשוויא תרי בר תרתי דקשקיל שמונה אמות בחצר.

משמע לכאורה שזכותו של אדם לחניה משתנית בהתאם לגודל פתחו. מיהו היא הנותנת. הרי על זה אומרת המשנה: "קטן לא יעשנו גדול אחד לא יעשנו שנים!" ואין כאן איסור בעלמא אלא מניעה משפטית. שכנו מונע זאת ממנו בדיון. כלומר אין לאדם זכות לטעון שהשתנו התנאים ולכן זכותו לחלק חצר משתנית אף היא.

ועיין שם ברא"ש (פ"ק סי' לח על דף יא ע"א) שכתב:

אמר רב הונא: חצר מתחלקת לפי פתחיה; ורב חסדא אמר: נותנין ארבע אמות לכל פתח ופתח, והשאר חולקין בשוה.

פרש"י דמיירי בראובן שהיתה לו חצר ובה שני בתים אחד מהן פתוחים לו שני פתחים לחצר ולשני פתח אחד... אם באו לחלוק את החצר זה שיש לו שני פתחים נוטל שני חלקים בחצר והשני חלק אחד וכו'.

וכן כתב ריב"א בשם הגאונים דבהכי איירי אבל שנים שירשו חצר אחת או קנו בשותפות חולקין החצר והבתים הכל בשוה ולא יטול אחד מהן בחצר יותר מחבירו ואם קדמו וחלקו הבתים קודם שחלקו החצר והגיע לחלק ראובן בית שיש לו שני פתחים ולחלק שמעון בית שאין לו אלא פתח אחד אין אומרים שזכה ראובן בארבע אמות

נפרדת. משמע שיש להם תרעומת בלבד, אך מעיקר הדין רשאי שותף לעשות בחלקו כעולה על רוחו. ולפי זה שותף שימכור את חלקו לאחר המכירה הועילה, אלא שהשותפים רשאים לפרק את השותפות בטענה שאדעתא דהאחר לא השתתפו.

וא"כ בבית משותף שאין לשכנים זכות למנוע מאדם למכור את דירתו לאחר או להשכיר חדר לאחר (בתנאי שיעמוד בתנאי החוזה, כגון בשיכון דתי עליו למכור או להשכיר רק לאדם דתי) אין להם אפילו תרעומת. וא"כ איני רואה הבדל לכאורה בין השכרת חדר בדירתו להשכרת חניה בחצר המשותפת.

ב. אלא שהטענה יכולה להיות אחרת, מכיון שאין מקום בחצר לכל הרכבים מסתבר שמי שיש לו רכב קודם למי שאין לו. ובכה"ג כופין על מידת סדום. ואכן כך נהגו בתחילה שלא כולם היו זקוקים לחניה. אולם עתה התהפך הגלגל ולרובם יש ב"ה רכבים, ולאותו אדם אין רכב והוא שומר עדיין את זכות החניה לחתנו, מידת סדום מחייבת לכאורה שהוא יותר על זכותו לאחרים דיירי הבניין ובעלי רכב. מאידך, בחלוקה הראשונה הם מחלו לו על זכות חנייתם כי לא היו זקוקים לה. האם נאמר שהם יכולים לחזור בהם ממחילתם? או שהיתה כאן מחילה בטעות? או שהחלוקה בטלה בגלל השתנות הנסיבות?

אין הדבר דומה ליורשים שחלקו ובא בע"ח וטרף אחד מהם שבטלה מחלוקת. שם החוב קדם לחלוקה, אלא שהם לא ידעו עליו. משא"כ כאן רק עתה נשתנה המצב ורק לאחרונה יש לכולם רכבים. וצ"ע האם אנו אומרים אדעתא דהכי לא חילקו? ובנוסח אחר, האם חלוקת החניות היא חד פעמית, או שהיא מתחדשת מחדש בהשתנות התנאים?

בחצר לכל אחד מפתחיו אלא חולקין את החצר בשוה... והקשה עליו ה"ר יונה ז"ל מהא דאמרינן בפרק חזקת הבתים (דף ס, א) גבי הא דתנן קטן לא יעשנו גדול אחד לא יעשנו שנים...אע"ג דהנך שני פתחים איהו פתח להו ולא אבוה זכי ליה בד' אמות בחצר. הכא נמי היכא דפלוג ומטא לחד מינייהו בית שיש לו שני פתחים אית לן למימר שזכה בכל פתח בד' אמות.

ותירץ דהכי פירושו לקמן דשקיל שמנה אמות בחצר כלומר שמא יחזיק זה בפתח שלש שנים ויטעון ויאמר ברשותך פתחתי ומכרת או נתת לי ד' אמות לאותו פתח לפרק משא והחזקתי בו שלש שנים.

מבואר אפוא שניתן למנוע את השינויים עוד לפני חלוקת החצר, כדי שאם יבוא אחרי כמה שנים לחלק את החצר לא יקבל בעל הפתחים הרבים חלק גדול יותר. אך לאחר חלוקה אין מקום לשנות את החלוקה בגלל שינוי הנסיבות. ואף כאן, לכאורה, את הנעשה בחלוקה הראשונה אין להשיב. מיהו הדבר תלוי בהמשך דברי הרא"ש שם:

כשחלקו הבתים מסתמא לא היו לגמרי שוין בדמים זה כזה וחלקו בשומא ובעילוי ואז אמרינן דארבע אמות שלפני פתחו היתרים על של חבירו היו בכלל העילוי שהם צריכין לו לפרק משאו... אמנם מטעם אחר היה נראה שאין נוטל ד' אמות לכל פתח דגרסינן בירושלמי: א"ר יוחנן ד' אמות לא שהן לו לקנין אלא כדי שיהא מעמיד בהמתו לשענה ופורק חבילתו לשענה...אלמא אינם שלו לגמרי וחבירו משתמש שם

כשהוא אינו פורק שם משאו ואין בהמתו עומדת שם. וא"כ למה יהיו שלו אחר חלוקה לגמרי נמצא מפסיד האחד מה שהיה משתמש בהן מתחלה וכיון שהחצר חציה שלו ומשתמש בכלה למה יפסיד כשיחלוקו? ומיהו י"ל זאין הכי נמי שיפסיד. דכיון דעלו בדמים כל צרכי הבית הם בכלל העלוי וקודם שחלקו אין מקפיד אם חבירו משתמש בהו בשענה שאין צריך לה.

וכן הוא ברשב"א ובריטב"א שם. כלומר, יש שני מצבים, כשהחצר משותפת כל אחד פורק לפי צרכיו. וכשהחצר מתחלקת כל אחד מקבל לפי גודל פתחו, אלא שעליו להעלות בדמים ליתר שכניו על יתרת חלקו בחצר. וכשהעלו בדמים קנה את חלקו והוא שלו לגמרי. בנ"ד החצר לא חולקה מעולם. היא נשארה משותפת. אלא שהם מחלו לו ואפשרו לו לחנות חניה פרטית. הוא אינו רשאי להשתמש בה אלא לצרכי חניה בלבד ואין לו זכות לבנות בה וכדברי הירושלמי "לא שהן לו לקנין אלא כדי שיהא מעמיד בהמתו לשענה ופורק חבילתו לשענה" (ואפילו סוכה צ"ע אם הוא רשאי בניגוד להסכמת השכנים. עיין מש"כ בזה באהלה של תורה ח"א סי' פו). הם לא הקנו לו את החניה אלא רק הרשו לו להשתמש בחצר המשותפת לשם חניה. בדרך כלל, כשאדם קונה בית הוא קונה גם חניה צמודה והחניה נרשמת בטאבו על שמו. משא"כ כאן, מכיון שלא היו בזמנו לכל השכנים רכבים הם מחלו למי שהיה זקוק לחניה, בלי להעלות דמים. ויפה עשו, שלא עמדו על מידת סדום. אולם עתה יש לכולם רכבים, לכאורה הם יכולים לחזור בהם ממחילתם.

מאידך, י"ל מכיון שמחלו כאילו הקנו ואינם יכולים לחזור בהם. ודוחק לומר

אחד מן השותפין בחצר שהעמיד בהמה או רחיים וכיוצא בהן בחצר ולא מיחה בו שותפו ה"ז מעכב עליו כ"ז שירצה, ואם העמיד בפני בהמה זו וכיוצא בה מחיצה גבוהה עשרה טפחים – החזיק, שהשותפין מקפידין על המחיצה והואיל והניחו מחל.

ובנ"ד, הוא רק השתמש במקום לצורך חניה ודינו כמו מעמיד בהמה. הוא לא העמיד סככה וכד' וא"כ אין לו חזקה והשכנים יכולים למחות.

ובבית יוסף (ח"מ סי' רמא) הביא:

כתב הרשב"א בתשובה מה שנסתפק לך במוחל לחבירו מה שיטול מנכסיו אם מחילתו מחילה. בודאי המוחל לחבירו כל מה שיטול מנכסיו יכול הוא לחזור בו קודם שיטול, אבל לאחר שנטל מה שנטל נטל. ודוקא מטלטלין, אבל קרקע לא, ואף על פי שדר בה והחזיק לפי שקרקע לא שייך בה תפיסה דקרקע בחזקת בעליה עומדת ואפילו בהקנאה כן הדברים כמו שאמרתי, דהא מוכר פירות דקל לחבירו אם שמט ואכל מה שאכל אכל משום דבשעה שאוכל ולא מיחה ולא חזר בו אותה שעה רואין אותו כמוחל עכשיו. ואפילו הניחו אוכל מפני שהיה טועה בהקנאתו וסבור שקנה לוקח ואילו היה יודע שלא קנה היה מונעו אפילו הכי זכה משום דמחילה בטעות הוא מחילה כדאיתא בפרק איזהו נשך (ב"מ סו:) עכ"ל.

נ"ד דומה לכאורה למש"כ הרשב"א שהסכמה להשתמש בקרקע היא מחילה מתחדשת בכל פעם ולכן ניתן לבטלה. מיהו יש לחלק. הרשב"א דן בבעלים על קרקע המאפשר לחברו לאכול פירות אצלו. מחילה זו אינה קניין מוחלט אלא הסכמה מתחדשת

שהיתה כאן מחילה בטעות. כי מחילה בטעות היא רק כאשר התברר שבזמן המחילה היתה טעות, כגון שנתון מסוים לא היה ידוע והתגלה רק אח"כ אך הוא היה קיים למפרע. משא"כ כאן. בזמנו לא היתה שום טעות ורק עתה השתנו הנסיבות. (דוגמא לכך עיין רשב"ם ב"ב קלב ע"א ד"ה ותעמוד על מתנתה). וכמו מי שפתח אחר החלוקה שני פתחים אינו יכול לדרוש תוספת בחצר. מיהו בכ"ז י"ל שמכיון שלא היתה כאן הקנאה גמורה לעשות בחניה כל מה שליבו חפץ, אלא רק לצורך חניה בלבד, דינה דומה קצת לחצר המוזכרת בירושלמי שכל אחד פורק בשעתו ויש לכל השכנים שותפות במקום. אמנם כאן זכות החניה היא בלעדית רק לו אך י"ל שהיא זכות מוגבלת לשעתה. ולא היתה כאן חלוקה סופית. מה גם שחלוקה זו לא נרשמה בטאבו. עתה שנשתנו הנסיבות זכותם של השכנים לדרוש חלוקה מחודשת.

ועוד י"ל שהיא הנותנת. מכיון שהחניה לא ניתנה לו כמתנה גמורה, אלא רק זכות שימוש לצורך חניה, אין הוא רשאי לעשות בה כבשלו ואינו יכול לתיתה לאחרים. אמנם כל עוד לא היו לשכנים רכבים לא מיחו בו על שנתן את החניה לחתנו. אולם מעיקרא לא היה רשאי לתת לחתנו ושתיקתם אינה כהקנאה. ולכן עתה הם רשאים לחזור בהם ולמחות בו.

ד. במס' בבא בתרא (נז ע"א) נאמר:

מתני'. אלו דברים שיש להן חזקה, ואלו דברים שאין להן חזקה: היה מעמיד בהמה בחצר, תנור, ריחים וכיריים, ומגדל תרנגולים, ונותן זבלו בחצר – אינה חזקה; אבל עשה מחיצה לבהמתו גבוה עשרה טפחים... הרי זו חזקה. וכן פסק הרמב"ם (הל' שכנים פ"ה ה"ה):

והרמ"א גורל לבדו לא קונה אלא יש צורך בקניין. ולכאורה היה כאן קניין חזקה, ע"י השימוש בחניה. ונראה שקניין בחלוקת שותפות הוא רק כאשר יש חלוקה מסודרת בין השותפין ואז כשכל אחד מחזיק בחלקו הוא עושה בחזקה זו מעשה קניין. אך כאן לא היתה חלוקה מסודרת, אלא הסכמה שאחד יוכל להשתמש במקום כחניה. וגם לדעת הרמב"ם שהגורל קונה ללא קניין, הסבר הגמ' בב"ב (קו ע"ב) הוא "בההוא הנאה דקא צייתי להדדי, גמרי ומקנו להדדי". כלומר, כל אחד קבל ונתן בתמורה. הנאה הדדית זו מהווה קניין. אך כאן לא היתה חלוקה הדדית מסודרת אלא הוסכם בזמנו שאחד יקבל את זכות החניה בחינם. למרות שיכלו להעלותה בדמים, ואילו היה משלם להם על כך היה בתשלום זה מעשה קניין. אך הם לא העלו בדמים ולא חילקו, ורק מכיון שלא היו להם רכבים ויתרו לו על השימוש במקום, משום מידת סדום. וא"כ לא היה כאן קניין כלל אלא רק הסכמה לשימוש ולכן הם יכולים לחזור בהם ולדרוש חלוקה מחודשת של החצר, ולפחות העלאה בדמים. וגם אז הם יכולים להתנות אתו שישתמש בחניה רק בעצמו ולא ימסרנה לחתנו.

בכל פעם להשתמש בקרקעו. אצלנו מדובר בשותפים בחצר. לכל אחד יש חלק בחצר. הסכמת השכנים שישתמש בחניה אולי משמעותה ויתור על חלקם בחצר והעברת הבעלות לאותו אדם. אלא שמהמשה בב"ב שהבאנו מוכח שאדרבה בחצר השותפין שימוש אינו חזקה. כי דרכם של שותפין שאינם מקפידים זה על זה באשר לשימוש בחצר המשותפת.

ה. ונראה לענ"ד שאע"פ ששיטת התוס' בסנהדרין (ו ע"א ד"ה פשרה) שמחילה אינה צריכה קניין היינו במחילת חיוב. ברגע שמחל פקע החיוב לגמרי ואין צורך בקניין. אך במחילת חלקו של שותף בשותפות בלי קניין הבעלות לא פוקעת.

וראה ר"ן נדרים (ריש פ' השותפין) שהשימוש של כל אחד מתברר בכל פעם וא"כ המחילה מתחדשת אף היא בכל פעם. וכן במקרה שלפנינו כשהחתן השתמש בחניה בהסכמה שבשתיקה לא היה בכך משום ויתור מוחלט, אלא הסכמה מתחדשת בכל פעם מחדש, ולכן יכולים השכנים להפסיק את הסכמתם.

אמנם בחלוקת שותפות בקרקע אין צורך בקניין אלא גם הגרלה מועילה ללא קניין לדעת הרמב"ם (הל' שכנים פ"ב ה"א) והמחבר בשו"ע (סי' קעג, ב), אך לדעת הראב"ד