

מאורות תורת המשפט

תשובות אקטואליות בדיני ממונות

אבישי נתן מייטליס

גליון מספר 26

נשלח חינם מידי שבועיים, להצטרפות: meorothamishpat@gmail.com

ח' בתשרי תשע"ו

חזקה על מיקום בניית סוכה

המקרה:

ראובן דר בבניין משותף עשרות שנים והיה רגיל להעמיד את סוכתו מימין לכניסה לבניין. עתה הגיע דייר חדש לבניין ומבקש לבנות סוכה במקום שראובן היה נוהג לבנות מזה שנים, כיון שאין מקום אחר ברחבה המתאים לבניית סוכה.

ראובן טוען, שיש לו חזקה לבנות במקום זה סוכה, ואין לאיש רשות להפר את זכותו.

הדייר החדש טוען, שעד עכשיו לא היה דייר שהיה מעוניין בבניית סוכה, ולכן לא הפריעו לראובן בהנהגתו, אך עתה משיש דייר נוסף השותף בבניין ומעוניין לממש את זכות בניית הסוכה, אין משמעות לחזקתו של ראובן.

תשובה

מוטב לשכנים שינהגו לפנים משורת הדין ולא יעכירו את טיב יחסי השכנות, מלבד במקום הצורך או כשיש בכך טעם לפגם.

אין דיירים מקפידים על בניית סוכה לימי החג, ולכן אין חזקה לבונה סוכה, אף אם נהג בכך שנים רבות. כשם שאין חזקה למי שהחנה רכבו במקום מסוים (א"כ הוגדרה החנייה בטאבו כשייכת לבעל הדירה) וזכאי כל דייר לחנות בכל מקום שיחפוץ. אך אם כל השכנים רצו לבנות סוכה, והיה קפידא בדבר בין השכנים ובכל זאת אפשרו לראובן לבנות, גילו בכך שמחלו והקנו לו את מיקום זה, וקנה ראובן בכך חזקתו.

כמו כן, אם פנה ראובן בתחילה לדיירים בבקשה לקבוע חזקה ולקנות את המקום לבניית הסוכה או לחנות בו את רכבו, קנה משיעשה חזקה, ואין אפשרות לקחת ממנו ולהזיזו. והוא הדין אם כל דיירי הבניין הסבירו פנים לראובן במשך השנים, ואמרו לשון שיש בה משמעות ששטח זה מיועד לבניית סוכתו, שהוא מוחזק בו.

אם עשה ראובן בשטח שנוהג לבנות את הסוכה ריצוף או העמיד תשתית בהיקף משמעותי (ולא רק העמדת עמודים שניתנים להסרה בנקל), קנה בשתיקת שכניו בעצם שנות החזקה שהחזיק.

חזקה שזכה בה כדין ניתנה להעברה לאחר. אך אם נעשתה טובה אישית לדייר, אינה ניתנת העברה.

נמוקי הדין

אימתי נעשית חזקת תשמישים

ישנה מחלוקת בראשונים אימתי מתקיימת חזקת תשמישים.

דעת הרשב"ם בב"ב בדף נח:, רבנו תם, הרא"ש והרשב"א שצריך בחזקת תשמישים טענה שקנה חזקה זו וגם שיחזיק בה ג' שנים.

אך הגאונים, הר"י מגאש והרמב"ם בהלכות שכנים פ"ח ה"א סברו שאין צורך בטענה ושיחזיק ג' שנים בשימוש זה, ומיד כשלא מיחו בו נעשה בעלים על החזקה. שכן כל דבר שדרך אנשים להקפיד עליו ולא מחו בו, הוי חזקה לאלתר.

השו"ע בס' קנג בסעי' ב בס' קנד סעי' יב ובס' קנה סעי' לה פסק כרמב"ם, ומיד שידעו מכך ולא מיחו בו, זכה בחזקה.

ברמ"א ישנה סתירה בפסקיו. בס"י קנג שם הגיה על השו"ע ופסק את הרא"ש. אך שם בסעי' טו לגבי נעיצת קורות בכותל חברו הביא את שתי הדעות, וכן בס"י קנד סעי' יא גבי חזקת חלון. ואילו בס"י קנה סעי' לה בעניין הרחקת גפת מכותל ומסולם הרמ"א פסק כרמב"ם ולא כרא"ש, שמיד שהחזיק ללא ערעור הוא חזקה.

הסמ"ע בס"י קנג ס"ק לב יישב את סתירת דיני הרמ"א: 'נראה לחלק ולומר דדוקא שם גבי הרחקת גפת מהכותל או סולם מהשובך או משרה מהירק וכל אינך הרחקות דקחשיב התם, דהמזיק עושה הדבר בשלו... בהן הכריע שאין צריך להחזיק ג' שנים. משא"כ בחזקת זיז או מזחילה או שהעמיד סולם בחצר חברו או נעץ קורות בכותל של חברו, דבכל אלו בא להשתמש בשל חברו, וכן פתיחת חלון דנהנה מאור אויר של חברו, וכל שכן היכא דמזיק בראייתו... מור"ם נסתפק בהני כיון דר"ת ורבינו יונה והרא"ש ויתר רבני צרפת ס"ל דגם בכל הני בעיני ג' שנים וטענה'. כלומר, יש לחלק בין שעושה המזיק ברשותו ובכך משתמש בשל חברו לבין מצב שפועל על של חברו. ובטעם חילוק הדין באר הסמ"ע על פי דברי הדרכי משה בס"י קנה סעי' נא, שאחרי שהזכיר את פלוגתת הראשונים כתב שקי"ל כהרמב"ם משום המוציא מחברו עליו הראיה: 'דהמוציא מחברו עליו הראיה הוא דוקא בדין נזקי הרחקות שעושה בשלו, וחברו בא להוציא מידו. משא"כ באינך, שמשתמש בשל חברו דשם הניזק מיקרי מוחזק... לכן נסתפק מור"ם ולא הכריע באלו'. וכ"כ הש"ך בס"י יא שהרמ"א לא הכריע בדבר מחמת הספק. וראה בנודע ביהודה הובא בפת"ש בס"י ח ס"ק יד שכל היכא שלא הכריע הרמ"א נגד המחבר, יכול לומר קים לי כמחבר.

היש"ש הובא בסמ"ע שם תירץ באופן אחר, וסבר כי מעשה גדול ומשמעותי כנתינת גפת סמוך לכותל חברו, אין אדם רואה זאת ושותק. ואם שתק, מיד קנה המחזיק. לעומת מעשי חזקה אחרים שיתכן וימחול וישתוק שכן זה שימוש ארעי, ואין במעשה זה כדי להוכיח על חזקה על כך אלא א"כ נהג בחזקה זו זמן רב, ג' שנים. כלומר, הרמ"א סבר כרמב"ם, ובמעשה חשוב שאין מי שיעבור עליו בשתיקה, סבר הרמ"א שמיד הוא חזקה. ובמקום שלא ברור הנזק סבר שצריך זמן שיכיר בנזק.

אולם הט"ז בס"י קנה בסעי' לה והגר"א ס"ק צט חלקו על הסמ"ע וסברו שאף הרמ"א פסק כרמב"ם שכן המוציא מחברו עליו הראיה, אלא שבחצר השותפים הוא מסופק אם עושה בתוך שלו או בשל חברו.

הנתי"מ בס"י קנג ס"ק ג סבר שהיכן שהנזק מבורר משעה ראשונה הוא חזקה לאלתר, לעומת מצב שצריך זמן להכיר בנזק. אך בהמשך הסימן כתב נתי"מ בס"י יג חילוק שונה בין הדינים - כל היכא שמעכב מחברו לבנות בעי ג' שנים, אך אם מונע ממנו רק תשמישים ומזיקו בכך, כדון ס"י קנה, מיד הוא חזקה, ואין צריך ג' שנים.

נמצא שבנידון דידן, לשיטת הסמ"ע בעי ג' שנים כיון שמשתמש בשל חברו. ולדעת הט"ז מיד אחר שהשתמש פעם אחת, מוחזק בשימוש. לסברת הנתי"מ צריך חזקה ג' שנים, כיון שמעכבו מלבנות. ולסברת היש"ש, יש לדון האם שכנים מיד נזעקים על בניית סוכה במרחב המשותף, גם בשעה שאין להם נפק"מ מכך.

אם ישנה חזקה להעמדת סוכה לימי החג

אלא שישנו דין מפורש שסותר לדברינו, והינו פתח להבנת חזקת התשמישים. השו"ע בס"י קנג סעי' יז פסק על פי דברי רבינו בגמ' בב"ב בדף ו: 'ואם סוכת החג היא, כל שבעת ימי החג לא החזיק, לאחר שבעה, החזיק'. הרי שבבניית סוכה בימי החג, לא הוא חזקה. ההבדל בין הדינים ברור, והוא השורש של חזקת תשמישים. ישנו מצב שהמשתמש מבקש להחשב כבעלים על המקום, ולראיה לדבר הוא מציג שהשתמש במקום ללא עוררין. ועל כך פסק מרן השו"ע, שאין בהחזקתו בבניית סוכה להוות ראיה לבעלות, שכן כל השכנים ידעו וסברו שמבקש לקיים את מצוות היום, ולא סברו שבכך מבקש לגלות על בעלותו, כמבואר בב"ב בדף מב: שאין חזקה לשותפים כשלא מקפידים על שימושי השותפים²²⁰. ברם כאשר הוא מבקש לטעון חזקה על השימוש ולא על הבעלות, די בשימוש ללא ערר לזכות בשימוש.

נמצא שאם היה טוען השכן שבבניית הסוכה, החזיק בבעלות על הקרקע, אין לו חזקה. שכן כל השכנים מתירים ומאפשרים לכל הדיירים שימושם ארעיים במרחב המשותף. כשם שדייר שחונה דרך קבע במקום מסויים לא יוכל לטעון בשל כך על בעלות במקום, ועל כן גם לא יוכל לטעון חזקת תשמיש בלבד כל עוד לא הקפידו עליו השכנים, שכן לא היו צריכים לשטח זה.

²²⁰ מהתוס' שם בד"ה 'עד שבעה ימים' נראה שמיד אחר זמן זה הוא חזקה, שכן כתב שבעה ימים לאו דווקא, שכן ישנו אף את יום שמיני עצרת. וראה בהגהות אשרי בב"ב פ"א ס"י יד שמיד לאחר החג הוא חזקה. אך ראה במב"ט ח"ג ס"י קנה שאף שהותר את מבנה הסוכה מספר ימים אחר החג, לא מהווה חזקה שכן לא מקפידים השכנים על הנעשה לשם חג, ולא אכפת להם שתעמוד הסוכה מספר ימים עד שהכל יסתרו סוכותיהם. וראה בסמ"ע ס"ק לג שרק אם נותר ל" יום אחר החג הוא חזקה.

אומנם, אם יעשה הדייר שינויים בשטח, ירצף את המקום או יקים תשתית מסויימת (בלבד שלא יהא דבר שניתן להסיר בנקל, שאז יטענו שלא מחו בו כיון שידעו שברצונם יש בידם להסירו מידיה), יהווה הדבר חזקה לתשמישו, שכן משלא מחו בו, מחלו על תשמישו. שכן הנתיה"מ בס"ק קנג ס"ק יב וכן בס"ק יט כתב שאין חזקה בשפיכת מי הכביסה, אך אם עשה דבר קבוע, הוי חזקה כשלא מיחו בו.

העמיד סוכה בחצר השותפים

המשנה בב"ב בדף מ. אמרה: 'אלו דברים שיש להן חזקה, ואלו דברים שאין להן חזקה. היה מעמיד בהמה בחצר, תנור, ריחים וכיריים... אינה חזקה; אבל עשה מחיצה לבהמתו... הרי זו חזקה'. והעמידה הגמ' זאת בשם רב נחמן אמר רבה בר אבוא בחצר השותפים שלא מקפידים על שימושי השכנים, ולכן אין בשימושיהם חזקה, אך על העמדת מחיצה מקפידים ויש לכך חזקה. ובתירוץ נוסף שם בגמ' העמידו בשם רב יוחנן בשם רב בנאה בשימוש חריג ולא רגיל, שאז בשימוש קנה חזקתו, לעומת שימוש רווח ונהוג, שלא קונה בכך חזקת שימוש.

הרמ"א בס"ק קמ סע' טו פסק על פי דין הריב"ש בס"ק רמח שאם העמיד מחיצה בחצר השותפים, 'אם הוא מקום שדרכן להקפיד בזה, או שעשו שאר דברים שדרך להקפיד עליו ולא הקפידו עליו, הוי חזקה למה שהחזיק'.

הסמ"ע שם ס"ק כב באר: 'בחצר השותפין... אין הדבר תלוי בחזקת ג' שנים כלל אלא בהעמדת מחיצה, דאם העמיד מחיצה הוה חזקה לאלתר, דגם השותף מקפיד על המחיצה, ומדשתיק אמרינן דמחיל ליה לגמרי'. ודן הסמ"ע אם לרמ"א יצטרכו ג' שנים בחזקה זו.

אולם הנתיה"מ שם בב"ב ס"ק כה נקט שגם הרמ"א יודה שלא צריך חזקת ג' שנים, ומיד שלא מחו בו על העמדת המחיצות, קנה חזקה זו: 'כלל הדברים, דבחצר חבירו אין חילוק בין מחיצה להעמדה גרידתא ובעינן חזקת ג' שנים וטענה... כיון דהאחר המחזיק רוצה להחזיק בגוף הקרקע עולמית שלא להשתמש הבעה"ב כלל בעי חזקה וטענה. ובחצר השותפין הוא בהיפוך, דכשהעמיד מחיצה הוי חזקה לאלתר, דדרך השותף להקפיד על המחיצה ומדשתק אמרינן דמחל, כיון דהשותף לא בא בטענה על גוף הקרקע רק שיהיה רשאי להעמיד במקום זה בהמות בדבר שדרך השותף להקפיד, אמרינן מדשתק מחל. אבל אם השותף טוען ג"כ על גוף הקרקע ולומר שהשני לא ישתמש במקום הזה כלל שקנה אותו לגמרי משותפו, בעינן ג"כ חזקת ג' שנים וטענה'. כלומר, כשהשותף לא טוען בחזקתו על בעלות על הקרקע, אלא רק על שימוש, מיד הוי חזקה. ואם יבקש מחמת חזקתו לדרוש בעלות על הקרקע, אכן יצטרך חזקה במשך ג' שנים.

השכן שבנה סוכה, הרי העמיד מחיצות בחצר השותפים, ואם יבקש בכך לטעון שהשטח שלו וירצה להשתמש בקרקע זו באופן בלעדי במשך השנה, יצטרך לחזקת ג' שנים. אולם אם מבקש לשמר לעצמו חזקת בניית סוכה לימי חג הסוכות במקום זה, לסמ"ע הוי ספק אם די לו בחזקה מיידית, אך לדעת הנתיה"מ מיד הוי בחזקתו, ויוכל למנוע מיתר הדיירים שלא מיחו בו בשנה הראשונה מלבנות שם סוכה בימי חג הסוכות.

אלא שיש לערער על חזקה זו, שכן בשימוש מקובל בשטח משותף, כל עוד אינו חריג, אין חזקה לשותפים, ולכן אין בחזקתו זו קניין חזקת תשמיש כל עוד יתר השכנים לא הקפידו על בניית סוכתו. ואדרבה, כיון שבניית סוכה לימי החג אינה מהווה מעשה חריג, לא יכלו יתר הדיירים למנוע ממנו בנייתה (כל עוד לא היה בהעמדתה הפרעה לשימוש סביר בבניין), ועל כן לא תהיה בנייתה והעמדה כקניין חזקה עבורו. רק אם יבנה במקום תשתית שתהווה כטענה לחזקתו, יוכל לקנות בחזקה זו באופן מיידית. וכן אמר לי מו"ר הגר"ן גולדברג שליט"א שמצאנו בדין שעני לא יכול למחות בעשיר מלהשתמש, כיון שיכל גם הוא להשתמש, וכיון שאינו יכול למחות בו, אינו יכול להחזיק עליו. והוסיף, שחזקה זו הינה עד רום שמים, ולא יוכל שכן להרחיב ולהוסיף מרפסת שתפריע לבעל החזקה לבנות סוכה כפי שהחזיק. והסתפק, אם רק מונע ממנו הידור, אם יוכל להפריעו מכך. או שהחזקה שהיתה לו הינה אף על הידור (כגון לבנות חבלי כביסה מעל הסוכה, שלדעת הב"ח ישנו לבד אף לפסול).

זמן החזקה

בדין חזקת קרקעות נחלקו הראשונים והפוסקים במציאות שהשימוש אינו תמידי, אלא ישנן בו הפסקות, כגון חנות שמשתמש בה רק ביום, ובלילה לא נמצא שם ואינו מחזיק בה, האם דרוש שיהיה במקום וישתמש בו ג' שנים מלאות ורצופות, לילה ויום, ואם משתמש רק ביום אזי צריך להחזיק שש שנים כדי שיהיה ג' שנות חזקה של יום, או די בשימוש בתקופה של ג' שנים הגם שבפועל הוא משתמש רק בימים ולא בלילות. ובפסיקת האי דינא נחלקו השו"ע והרמ"א בס"ק קמ סע' יד, השו"ע כתב שצריך ג' שנים שיחזיק ביום, והרמ"א

כתב בשם התוס', הרא"ש והרשב"א שצריך שיחזיק שש שנים. ולכאורה היה מקום לומר שגם בנידון דידן תהיה החזקה רק לאחר מספר רב של שנים, שיצבור ג' שנים מלאות.

אך הנתיחה"מ בס"י קנג סק"ד כתב לגבי שהחזיק זיז בכותל חברו, שעצם בניית הזיז מהווה חזקה, ואין צריך ג' שנים. כן יש לומר לגבי הבונה סוכה שלא יצטרך להמתין ג' שנים, ומיד בבנייתו ללא ערר יקנה בחזקה את שימושיו בחצר לימי החג. שכן במעשה חשוב זה ניכרת כוונתו והמשמעות שיש לכך ביחס ליתר השכנים, ומשלא מיחו בו, יזכה מיד בחזקתו.

דייר שהיה לו חזקה, אם הינה נשמרת לקונה שבא מחמתו

ישנן מציאויות שאחד השכנים זכה וקנה בחזקה את זכות בניית סוכתו כדין, ולאחר מכן נכנס דייר חדש לבניין ומבקש לערער על חזקת שכנו. או לחילופין, שהשכן בעל החזקה מוכר או משכיר לדייר אחר את דירתו, ומבקשים השכנים למנוע מן הדייר החדש לממש את חזקת בעליו.

יש לחלק את זכות חזקתו של הדייר הראשון לשני מאפיינים, ומהם נגזר דינו של הבא מכוחו.

אם זכה הדייר הראשון בחזקה זו מדינא, כלומר שהלך לשכנים וביקש מהם רשות לבנות סוכה באיזור מסויים, והתירו לו זאת, ונהג בכך שנות חזקה, הרי הוא בעלים על חזקה זו, וקניינו זה בר מכר הוא, ונמכר לרוכש או שוכר שבא מחמתו. שכן חזקה ניתנה להעברה ולמכירה כמבואר בב"ב בדף מא: ובשו"ע בס"י קמד.

ברם אם נהגו בו השכנים לפני משורת הדין, ולא ערערו על מנהגו מטעמים שונים, הרי יש בידם לטעון שמחלו לו בדווקא, ואינו בעלים של חזקה זו, ואינה ניתנת למכירה ולהעברה לזולתו.

וכן באר בשו"ת ציץ אליעזר חלק יט ס"י נד סק"ב: 'אם לדייר הקודם נתנו השכנים דין קדימה להקמת הסוכה לא בזכות אלא בחסד, יכולים כעת לטעון שרק לדייר הקודם הסכימו להעניק לו הזכות קדימה. ואמינא לה ממה דמצינו שנפסק בדומה לזה באו"ח ס"י קנג סעי' יב, דמי שיש לו תנאי עם הקהל שלא יוכל לבנות ביהכ"נ כי אם הוא זרעו, אינו יכול למכור זכותו לאחר, ומסביר המשנ"ב בס"ק עו זה מפני דמסתברא דלא השליטו הקהל על אותה מצוה אלא לאותו איש ולזרעו ולא למכור לאחרים וכו' ומיירי שכיבדו אותו בחנם וכו' ע"ש. וא"כ ה"נ גם בנידוננו לא העניקו הדיירים הזכות למצות הקמת הסוכה בשטח המדובר רק לדייר הקודם ומכאן ואילך צריכים להתנהג לפי התקנון לדיירי הבניין.'

נמצאנו שאם היתה חזקה לדייר לחנות בסמוך לכניסת הבניין, או לבנות סוכה בקומת הכניסה, בשל היותו נכה, לא יוכל לנצל חזקה זו ולתרגמה לנכס אישי, ולא יוכלו בנו או הרוכש ממנו את הנכס לטעון בעלות על חזקה זו, שניתנה לדייר הקודם בשל מצבו האישי, ולא בשל מנהגו מספר שנים בנוהג זו. והוא הדין אם כיבדו הציבור או הדיירים תלמיד חכם או אדם נשוא פנים בחזקה מסויימת, לא יוכל למכור ולהעביר חזקה זו לבאי כוחו. וכן אם השכנים וויתרו למשפחה ברוכת ילדים לעשות סוכה בשטח גדול, לא יוכלו באי כוחה לנצל חזקה זו ולהחזיקה לטובתם.

והדברים דורשים שיקול דעת, אימתי יוגדר שהיתה חזקה זו רק כטובה אישית.