

# מכתלי בית הדין

תשובות אקטואליות  
בענייני חושן משפט

גיליון רכ"ה, תשפ"ד



משולחנו של הגאון  
רבי מנחם מנדל  
פומרנץ שליט"א  
ריש מתיבתא 'עוז והדר'

## יחידות דיור וריבוי דיורים

נשם עמוקות, ואמר: ראובן, אני לא מסוגל. לא נעים לי, אבל אני לא יכול לתת לזה להתרחש. ראובן, שניחון במידה רבה גם בחוש השישי, אמר לשמעון: הבנתי ישר את הנושא, ואני מתחייב לך בהתחייבות ברורה שלא אעשה דבר ללא הסכמתך. תכננתי להתחיל כבר שבוע הבא, הכל מוכן וסגור, תאריך הסיום גם הוא חד וחלק, מבלי עיכובים באמצע, וגם תוכנן להיות תואם לעונת חתונות בוערת, ואולם היחסים הטובים בני עשרות השנים, כמו ההערכה שיש לי כלפיך, חשובים לי מכל. תנחן דעתך. כך, בפשטות וביעילות, הופשרה האוירה, והשניים חשו כי רוחות מלחמה רחוקות שריחפו בחלל התת מודע, נמוגו מן האופק.

כעת, כאשר שמעון היה רגוע יותר, זיק הפיוס וההבנה שבעיניו השרו אווירה חיובית, פנה ראובן לברר מה בדיוק מפריע לשכנו היקר, והאם יש דברים שניתן לפתור, על מה ניתן לגשר ומה בלתי פתיר.

שמעון, שהיה ערוך לשיחה בעלת אופי שונה, הוכרח להודות בינו לבין עצמו, ששום תרחיש ממה שהכין לעצמו לגבי התפתחות השיחה, החל מהקפאת היחסים שביניהם עד לניתוק מוחלט תוך כדי הטחת עלבונות ותביעות בתי דין ואיומים הדדיים על פניה לרשויות, לא התרחש. כמה פשוט וקל. הוא חש כי ההערכה שלו כלפי ראובן התעצמה, ובתוך תוכו אף נבטו זרעי הסכמה למהלך העתידי של ראובן, שבסך הכל נאבק בגלי הפרנסה הקשים, ומנסה למקסם את יכולותיו. הכרה זו הקלה עליו לנהל את השיחה באופן כנה ואמיתי, מבלי ניצני קנאה או שיקולי כבוד וכדומה.

כך מצאו השניים את עצמם מסכמים שראובן דוחה את העבודה לעת עתה, כששמעון מדגיש לו שלא יבטל את החוזים, רק יבקש דחיה של שבועיים עד שלושה, ובינתיים יעלה שמעון על גבי הכתב את כל החששות שיש לו ומה הן ההפרעות העוללות להתרגש ולבוא עליו. אחר כך ישבו יחדיו וילבנו את העניין, לאור הבטחתו הברורה והנחרצת של ראובן שיעשה הכל כדי ששמעון שכנו לא יפגע בשום צורה, ולו במחיר של ביטול התוכנית כולה.

כעבור מספר ימים, ימים בהם שמעון הרגיש שהוא מתעלה על עצמו בעבודת המידות, הוא הגיש לראובן דף עם שלש נקודות בלבד. רק מה שהיה נראה לו באמת כהפרעה ושיבוש של החיים התקינים, הוא פעלה על הגליון וביקש לדון לגבם. הנקודה הראשונה עסקה בריבוי העולים והיורדים במדרגות, שעל ידם יצטמצם השימוש הפרטי שהורגל בו בחדר מדרגות. הנקודה

נישואיהם, צורך ההכנסות יגדל. כדרכו מאז, איש מעש היה, וידע להפוך כל מטבע לזהב. בבוקרו של יום ראשון בשבוע, נפגש עם אדריכל פנים, מסר בידי שרטוט של הדירות המושכרות שהחזיק בבעלותו בקומה בה התגורר. באותה תקופה היו הדירות מושכרות לפרק זמן קצוב של שנתיים שמועד סיומן אמור לפוג בעוד ארבעה חודשים. ראובן ביקש לחלק את הדירות הקיימות לארבע יחידות נפרדות, עם אופציה להרחבה על הגג, אם וכאשר יחפוץ לבנות שם, מה שדרש תכנון מוקדם והערכות נאותה גם כדי להשאיר ריווח פנוי למדרגות שיבואו בהמשך. כחלוף שבועיים של טיטוטים הלךך ושוב, הייתה בידו תוכנית ערוכה לתפארה.

מכאן, יצא ראובן לדרכו. ישב עם קבלנים ובעלי מלאכה, נגרים ואינסטלטורים, הרכיב לו"ז של עבודה שתחל ברצות ה' בראש חודש אייר, ותסתיים לכל המאוחר בראש חודש אלול, בשיאה של עונת החתונות הסופ-שנתית, זמן מוצלח במיוחד שמתאים לכניסת זוגות צעירים ליחידות החדשות. במקביל, הודיע ראובן לשוכר על סיום תקופת ההתקשרות ביניהם והמתין נרגשות למועד יציאתו מן הבית.

שבוע לפני הרגע המיוחל, במוצאי אסרו חג של פסח, אירע הדבר. שמעון, שכנו הותיק וידידו הקרוב של ראובן, בעל הדירה הרביעית בקומה האחורונה שבבנין המגורים, התקשר לראובן וביקש לקיים עמו 'שיחה דחופה ביותר'. לראובן עצמו לא היה קשה לשער את נושא השיחה, במיוחד לאחר ששכנו שמעון הדגיש באוזניו שהיה שמח לשוחח ב'נינוחות ועל כוס קפה ועוגה שנאפתה אחר הפסח, כמו גם הרעד הקל שנשמע בקולו של שמעון בשעה שביקש-דרש לקיים את הפגישה, כל אלו הבהירו לראובן 'כמה דברים אמורים', ולא הותירו כל ספק בלבד.

ראובן לא ידע מה מציק לשמעון ומה יהיו טענותיו, אך ברור היה אצלו: לשמעון יש בעיה עם הבניה המתוכננת. מכיון שהיה מדובר ברגעים בודדים שנתרו עד לזמן הבנייה המתוכנן, הבין כי אין הוא יכול להמתין עם העניין וכי עליו לקיים את הפגישה תיכף ומיד. לשמעון השכן הוא אמר, כי מאחר וזמנו צפוף ועמוס עד מאד בימים הקרובים, על כן ראוי שישוחחו בהקדם, בפרט אם פרטי השיחה נוגעים וקשורים לעומסי הזמן הצפויים, וכך סיכמו להיפגש למחרת בבוקר, בקומת הגג שבביתו של שמעון.

מול שולחן עם שקרובת עריבה, ובמזג אוויר שהיה נאה, ישבו השניים באווירה נינוחה. שמעון התנשף קמעא, התרווח לאחור, נעץ את מבטו בענן קל ששט בגובה של אלפי רגל מעליהם,

לחוש המסחרי של ראובן יצאו מוניטין עוד בהיותו נער צעיר. כבר אז, בימי הנוער, השכיל למצות כל מטבע להפכו לכפול משוויו, לפחות. ניצול הזדמנויות, היה התחום שבלט בין שלל מעלותיו ורכים נבאו לו עתיד כלכלי מזהיר.

ראובן לכשעצמו, היה יהודי שמח באשר חננו ה'. השכם והערב היה משנן לעצמו כי מגמתו בחיים היא לשקוד באהלי תורה, התכלית שלשמה נברא האדם. ואכן, גם כאשר יום נישואיו נחגג בפעם העשרים, ה'טייטעל' שנלווה אליו היה 'אברך כולל'.

ואולם, יחד עם זאת, חוש המסחר שהיה טבוע בו מלידה, לא אכזב. בשעות בין הסדרים, ובימי בין הזמנים, מוצא היה דרוך לתכונותיו ואופיו, ו'בין גברא לגברא' היה מצליח להרים פרויקטים של מכירות מוזלות וארגוני תחבורה, והצד השווה שבכולם זכה וראה ברכה גדולה.

בתוך שנים ספורות הצליח בסיעתא דשמיא להגיע לרכישת דירה משלו, במחיר מוזל במיוחד. היו מידידי שתמחו מה ראה לו לנדוד לשכונת עוני' בעלת אוכלוסייה מורכבת, ומדוע זה איווה למשלב לו לקנות דירה בקומה רביעית ואחרונה בבניין. זאת ועוד, שהדירה גם היא בהתאם, הייתה נתונה לחסדי עמידות סנטריה המבוגרת ממנו, וחלחולי מים חמקניים. אלא שכלל שחלפו השנים, מחירי הדירות בשכונות יוקרה האמירו עד בלי די, ויראי ה' שומרי תורה ומצוות החלו משתכנים בדירות מוזלות, חזות פני השכונה שונתה גם היא ומחירי הדירות במקום שבעבר נחשבה לשכונת עוני' התייקרו בעקבות הביקוש הרב שנוצר. אז הבינו הכל כי חושי המסחריים גם הפעם לא אכזבו. בידי ראובן כבר היו כעת שלש דירות בקומה הרביעית, שתים מתוכן מושכרות בשכר נאה.

חלפו שנים, גם במקום ההוא המחירים הרקיעו שחקים. הכיניו שניתן לשכונה שהפכה לחדרית לגמרי, היתה לא פחות מ'מאה שערים' בשל אופייה הצפוף וחזותה החיצונית, שפשטה צורה של רכבת משמימה ולבשה צורה חדשה ורב גונית, שקיעות ובלטויות של אבנים תוך יכולת ניצול מקסימלי של השטחים, לבינה על גבי חצי אריח, גוד אסיק, לכוד ודופן עקומה. כעת, הבנין בו התגורר ראובן, הכיל ששה עשר דיירים, כולם יראים ושלמים.

ביום מן הימים, ראובן, שהיה כבר ותיק ותושבי הבנין, החל את הפרק הבא בחייו, פרק נישואי הצאצאים. את הבן הראשון והשני הצליח לחתן בכבוד, אך מאחר ואברך כולל היה וכך נשאר, ברי היה לו שכלל שיתקדמו צאצאיו אל תור

השנייה הייתה אודות הלכלוך הצפוי להתרבות, ובכלל זה השימוש בשטח המדרגות על ידי הנחת חפצים בכניסה לבנין ובסמוך למעלית. והנקודה השלישית היא השימוש במעלית בשעות העומס, וההכבדה על תשתיות המים בשעות לחץ כגון בערב שבת.

נרעש מנכונותו של ראובן לבוא לקראתו, אמר שמעון לראובן כי לאחר מחשבה מרובה והבנה עמוקה לצרכי ראובן, ומאחר והוא מבין שחיי השכנות המשותפים דורשים פעמים רבות הקרבה ונכונות לויתורים, ולכן הוא מבקש שיבואו יחדיו אל בית ההוראה, לא כשני צדדים לעומתיים, אלא כצד אחד מאוחד המבקש לחיות בשלוה ובשלום, ולברר אם על פי דין תורה יש בחששותיו משום דיני נזיקין, ובאם לאו, הרשות נתונה לו מעיקרא והוא מסיר את התנגדותו כמובן.

## עיקרי הנושא בהלכה

"ריבוי דירורין", היינו הגדלת מכסת השכנים בבנייני מגורים, הוא נושא שנידון בהרחבה בספרי הפוסקים, לאור ההגבלות שמצאנו בדברי חז"ל. בחצר השותפין פסק השולחן ערוך (סימן קנד סעיף א) שאסור לאחד השותפים להרבות דיירים בביתו, כי השני יכול לעכב ולטעון שאינו רוצה שיעברו הרבה דיירים בשטח החצר שבה הוא משתמש, מצד שני לגבי מבוי הביא הבית יוסף (סימן קסא סעיף ג) את תשובת הרשב"א (חלק ד סימן לה) שאין טענת ריבוי דרך במבוי, כי אפילו במבוי שאינו מפולש עוברים רבים, ולכן אי אפשר להצביע על נזק שנגרם מריבוי הדירורין של אותו שותף.

לגבי בנייני המגורים בזמננו יש דיון אם דין חצר להם ואסור להוסיף דיורים, או שיש להם דין מבוי ומותר להוסיף דיורים. אמנם, גם אם יש להם דין חצר לגבי הלכות מסוימות, יש טוענים שבצורת המגורים כיום, במיוחד בבניינים רבי קומות בעלי דיירים רבים, מציאות החיים השנתנה, ויש להתייחס לכך בהתאם.

## א. האם רשאי להגדיל את שטח הבית?

במסכת בבא בתרא (נט:): שנינו לגבי אחד שקנה בית עם פתח לחצר אחת, שאסור לו לפתוח פתח כניסה לחצר אחרת, וכן אדם שבנה קומה נוספת מעל ביתו, אין לו לפתוח פתח מהקומה לחצר השותפים, והטעם הוא מפני שמרובה עליהם את הדרך (שם ס). כלומר, הוא מוסיף עוברים ושבים בתוך החצר. אלא שבהמשך המשנה מובא שהוא יכול לבנות חדר או קומה נוספת בתוך ביתו באופן שפתח קומה חדשה יהיה בתוך ביתו.

את החילוק וההסבר מדוע לתוך ביתו הוא יכול לפתוח פתח, והרי גם באופן כזה הוא מגדיל את ציבור הנכנסים דרך החצר, ביאר רב הונא שאין מדובר בתוספת בנייה, אלא בחלוקה פנימית מחודשת בתוך ביתו, וכך גם לגבי העלייה, דהיינו הקומה הנוספת, אין הכוונה לבנייה חדשה, אלא לחלוקה מחודשת של גובה ביתו, שפיצל את גובה הבית ונוצרה קומה חדשה או גלריה בתוך ביתו.

ומצינו שנחלקו הראשונים בביאור הטעם שאין כאן טענת "ריבוי הדרך", הרשב"ם ביאר את כוונת רב הונא, שכל עוד שהכניסה היא לביתו הקיים, לא ניתן להגביל את הדייר בכמות האנשים הנכנסים לתוך ביתו, ואדם יכול למלא את ביתו אנשים ככל שירצה. מדבריו עולה כי להוסיף בנין חדש אסור, אך לבצע חלוקה חדשה בתוך המבנה או הדירה הקיימת מותר.

מנגד, הרי"ף (ב"ב בריש פרק המוכר את הבית, ובשו"ת חלק ב סימן ו) סובר שאין איסור להוסיף

על הבית ולהרחיבו, ולדבריו החילוק בין הרישא לסיפא של המשנה, הוא רק לגבי פתיחת פתח נוסף לתוך השטח המשותף, שבידו של השכן יש אפשרות לעכב מלפתוח פתח חדש, מאחר וכך הוא מכשיר את המציאות להשכיר את הבית שלו לאנשים נוספים ודבר זה הוא שנחשב לריבוי הדרך. ואולם אין בכוחו של השכן להגביל אותו מלהרחיב את הבית בחדרים נוספים או בקומה נוספת, כל עוד שהפתחים נעשים בתוך הבית פנימה, והפתח הראשי של הבית נשאר אחד ויחיד. הרשב"א (בבא בתרא ס). מסכים לשיטת הרי"ף, וכותב שכל שאין לו דרך אלא דרך ביתו ממש, שפיר בונה עוד ומצרף עוד בית ממקום אחר, לפי שאינו עשוי להכניס שם דירורין אחרים.

כשיטת הרי"ף כך סובר גם הרמב"ם (שכנים פרק ה הלכה ח) שכתב כי אחד מן השותפין בחצר שלקח בית בחצר אחרת אינו יכול לפתוח פתחו לחצר השותפין שלו, ואפילו בנה עליה על גבי ביתו לא יעשה לה פתח לתוך החצר לפי שמרובה עליהן את הדרך, נעשה כמי שהיה לזה שכן אחד ונעשו לו שכנים הרבה, אבל פותח הוא פתח עליה לתוך ביתו, ואם רצה לחלוק חדרו לשנים חולק. הרי שהאיסור לדבריו הוא רק לפתוח פתח חדש לחצר.

[ראו בנתיבות (סימן קנד סק"א) שצ"ע לקושי הרמב"ן (בבא בתרא נט:): שהרי יש דין שאסור לפתוח פתח חדש גם מהבית הישן לעבר החצר, ומה נתחדש כאן. והביא את תשובת הרמב"ן דנפקא מינא כשיש לו פתח אחר באותה חצר ורוצה לסותמו ולפתוח כנגד זה בבית שקנה, דזה אסור. אך כתב שישב זה אינו עולה יפה לפי מה שפסק הרמ"א (שם סעיף ד) שאסור גם לשנות את מקום הפתח ממקום

למקום אחר, שמה דווקא מהפתח הראשון ניתן להצטנע. וכתב נפק"מ אחרת, כגון שקנה רשות לפתוח פתח שירצה, וקא משמע לן דמכל מקום אסור לעשות פתח זה בבית שקנה מחדש בחצר אחרת. וכן כתב בחזון איש (חושן משפט סימן יב סק"ז).

הטור (סימן קנד סעיף ב-ג) הביא את מחלוקת הרשב"ם והרמב"ם. ולאחר שהביא את שיטת הרשב"ם שאין להוסיף על שטח הבית, הוסיף להביא גם את דעתו של הרמ"ה שאוסר לא רק להרחיב את הבית בבנייה חדשה, אלא גם בחלוקה פנימית הוא אוסר להוסיף דיירים חדשים, ולא הותר לפצל את הדירה או לבנות בתוכה עלייה אלא כדי להשתמש בשניו הפנימי לצורך אוצר, דהיינו איחסון וכדומה. אבל תוספת של דיירים חדשים, גם זה נכלל ב"ריבוי הדרך" שנאסר.

לדבריו, החלק היחסי שיש לבעל הדירה בחצר הוא ברור, לפי הצורך שהיה קיים באותו בית ולמספר אנשיו ולא מעבר לכך.

בשולחן ערוך (סימן קנד סעיף א) פסק כדעת הרי"ף והרמב"ם. הסמ"ע (סק"א) מחדד בשיטת המחבר שהאיסור לפתוח פתח חדש הוא אפילו אם אינו מוסיף בנייה חדשה, ולא ידך כאשר אינו פותח פתח לחצר, אין לו הגבלת תוספת בנייה כאמור.

בהמשך, כתב בשולחן ערוך (סעיף ב) שיכולים לעכב על אחד מהשותפים בחצר שלא להביא אנשים מבית אחר, וכן יכול משכיר למנוע משוכר להביא את מקרוביו להיות עמו בבית אחד. מלבד

כאשר מדובר באנשים שסמוכים על שולחנו. כתב על כך הרמ"א שיש אומרים שכל שאינו מוסיף תוספת בנייה יכול השותף למלא את ביתו בדיירים. כך היא דעת הרשב"ם ועוד ראשונים.

על כל פנים, לדברי הכל להוסיף בנייה ולפתוח פתח חדש, זה אסור. אמנם, יוצא מן הכלל, באופן שקנה מהקבלן על מנת שיוכל להרחיב ליחידה נוספת, כגון מי שקנה קומה אחרונה וכווהו שנערך בינו לבין הקבלן נכתב מפורש שהגג שייך לו והוא יכול להוסיף דירה נוספת לבניין, זו זכות שניתנה לו מלכתחילה בשעת הקנייה, ושאר הדיירים אינם יכולים לעכב, כל עוד שהקבלן היה הבעלים למכור לו זכות זו.

## ב. איסור העמדת פתח מחשש שבעתיד יהיה ריבוי עוברים ושבים

מדברי הרלב"ח בתשובה (סימן קי), אנחנו מוצאים שבאופן שיש לחוש שיתווספו דיירים ויתרבו הנכנסים והיוצאים בחצר השותפים, אזי יהיה אסור לבנות ולשנות בצורת הבית.

השאלה ששוגרה לידיו מאת החכמים כה"ר יוסף אבן ציאה וכה"ר שמואל הלוי עסקה בשני שכנים שיש להם חצר משותפת, ר' שמואל ור' יוסף, האחרון ניצל את שהותו של הראשון

מדברי מהרלב"ח לנו למדים, שכל שעשוי לבוא לידי מצב שיהיו דיירים נפרדים בחלק שהוסיף, אפשר למנוע ממנו שלא לעשות כן, אף אם כעת עדיין לא הוסיף דיירים. אנחנו חוששים שמא לבסוף יושכר לאחרים, ויתרבו עוברים ושבים בחצר השותפים

במצרים כדי לפתוח פתח חדש מבית קטן שהיה לו בחצר לעבר חצר קטנה שהייתה לו בנחלת אבות, כשחזר ר' שמואל וגילה זאת תבע מר' יוסף לסתום את הפתח, ובכלל טען שהבית שלו הוא קטן ביותר עד שאין לו דין בית לעניין ארבע אמות בחצר, ומדובר בחצר שאין בה דין חלוקה. והוסיף ותבע את ר' יוסף שלא ישתמש בקרקע שבסוף החצר, כי היא כולה שלו לבדו, ואין הם שותפים אלא בשטח החצר שבחוץ. ר' יוסף טען מנגד שהקרקע שייכת לשניהם בשווה, וטען עוד שלמרות שנכון הדבר שאין בחצר דין חלוקה, מכל מקום הוא רוצה לעשות מחיצה בחצר לפני הבית הקטן, וזאת תהיה תמורה לחלק שיש לו בשטח שבסוף החצר שישאר לשימוש ר' שמואל לבדו. והדבר גם הכרחי עבורו, משום שפתח ביתו נמצא כנגד בית הכבוד.

הרלב"ח בתשובתו מציין למחלוקת הנודעת באחד שיש לו בית לחצר, וקנה בית שפתחו לחצר אחרת שאינו רשאי לפתוח פתח לחצר השותפים, אם כאשר אינו פותח פתח חדש לחצר השותפים אלא לתוך ביתו השני שנמצא שם, האם באופן כזה מותר, ששיטת הרי"ף היא רק לאסור פתח חדש ולא שום תוספת בתוך הבית, וממילא יכול לפתוח לתוך ביתו.

והאריך שם שגם שיטת הרמב"ם שהבאנו לעיל, שאדם יכול להוסיף בנייה בתוך ביתו, על אף שהיה מקום לדון ולדקדק בדבריו שלא נאמרו באופן שפותח פתח מהבית החדש לבית הישן שיש לו בחצר השותפים, כי לא התיר אלא לבצע

שינויים בתוך הבית גופא, ולא שיוכלו לעבור מבית לבית ומשם לחצר השותפין, מכל מקום מסתימת לשון הפוסקים נראה שהרמב"ם דעתו כהר"ף גם בזה, שכל עוד שלא העמיד פתח חדש לחצר השותפים, גם זה מותר. אלא שגם לשיטתו, את פתח הבית החדש שקנה שהיה לחצר האחרת, הוא צריך לסתום, ולא לאפשר מעבר מחצר לחצר, וכך כתב במגיד משנה.

לגבי מה שעשה ר' יוסף שהוסיף פתח לבית הקטן שהיה לו, דן מהרלב"ח אם ניתן להתיר הדבר לפי שיטת הר"ף והרמב"ם, ומסקנתו שלמעשה בסיפור שהובא לפניו הפתח החדש ירבה דיורים בחצר, לפי שהיה לו בית אחר גדול בחצר רחוק מזה הבית שעיקר דירתו היתה בו, וכדי שיוכל לדור בבית הקטן וישאר הבית הגדול פנוי להשכירו לאחרים פתח את הפתח לחצר למטה, ואז ישכיר את ביתו הגדול לאחרים וישנה את דירתו לבית הקטן, ונעשה כמי שהיה לזה שכן אחד ונעשו לו שכנים הרבה, ולכן לא היה מקום להתיר לו לפתוח את הפתח החדש. אולם מאחר שהפתח כבר נתח, כעת אין לגזור על סתימתו, ודי שיקבל על עצמו ר' יוסף בקנין שהוא ידור בשני הבתים או על הרוב הוא וחתנו כשישיא את

**ומצינו שנחלקו הראשונים בביאור הטעם שאין כאן טענת "ריבוי הדרך", הרשב"ם ביאר את כוונת רב הונא, שכל עוד שהכניסה היא לביתו הקיים, לא ניתן להגביל את הדייר בכמות האנשים הנכנסים לתוך ביתו, ואדם יכול למלא את ביתו אנשים ככל שירצה. מדבריו עולה כי להוסיף בנין חדש אסור, אך לבצע חלוקה חדשה בתוך המבנה או הדירה הקיימת מותר.**

בתו בעזר ה', ולא ידור בשום צד בבית הקטן שהוא לבדו וישכיר הגדול לאחרים. ואם ירצה להשכיר את הבית הקטן, שלא ישכיר אותו כי אם לאשה אחת או שתי אלמנות עניות או איש ואשתו עניים על הרוב. ואם ירצה לעזוב משם, שלא ישכיר שני הבתים כי אם לאיש אחד. וראה שם עוד מה שהביא לגבי הטענה שהבית אין בו ארבע על ארבע ושאר טענותיו של ר' שמואל. המעיין שם יראה שניסה לפשר ביניהם ולמצוא להם דרך שלום. ולרוב חיבה, נציין את סיום דבריו שם, כי להיות שחייב מצות הבאת שלום גדול מחייב שאר מצות כאשר למדו במדרש (במדב"ר יט כז) מפסוק (תהלים לד טו) 'בקש שלום ורדפהו', שאמרו כי לאפקדה התורה לרדוף אחר המצות, אלא 'כי יקרא קן ציפור' (דברים כב ו), 'כי תפגע שור' (שמות כג ד), 'כי תראה' (שמות כג ה), אם באו לידך אתה מצווה עליהן ולא לרדוף אחריהן, ואילו השלום בקש במקומך ורדפהו במקום אחר, וגם שכרה גדול מאד שהוא מהדברים שהעושה אותן אוכל פירות בעולם הזה והקטן קיימת לו לעולם הבא כאשר אמרו חז"ל (יבמות קט: קידושין מ.) אתיא רדיפה רדיפה, כתיב (בא' בקש שלום ורדפהו', וכתוב התם (משלי כא כא) 'רודף צדקה וחסד ימצא חיים צדקה וכבוד', ולכן טרם יכלה דבריו הוא שב לבקש מבעלי הריב החכמים הנזכרים שישתדל כל אחד מהם לבקש השלום, ולא יתנו מקום לעמי הארץ להאריך פה ולהרחיב לשון

כנגדם, ולרדוף על הבאת השלום בין אחרים הם מצווים וכל שכן על עצמם ובמקומם, והמקדים שלום לחבירו אדון השלום יהיה בעזרו, וזבד טוב אותו יזבד ימצא חיים צדקה וכבוד. אלו דבריו הקדושים והם נכונים בכל עת ובכל שעה.

מדברי מהרלב"ח לנו למדים, שכל שעשוי לבוא לידי מצב שיהיו דיירים נפרדים בחלק שהוסיף, אפשר למנוע ממנו שלא לעשות כן, אף אם כעת עדיין לא הוסיף דיירים. אנחנו חוששים שמה לבסוף יושכר לאחרים, ויתרבו עוברים ושבים בחצר השותפים.

בהמשך, נברר את דין חדר המדרגות בזמננו, אם הוא נחשב לחצר השותפים שיוכלו לעכב עליו מלהרבות עליהם עוברים ושבים. אך נציין כעת לאור דברי מהרלב"ח, כי אמנם אדם שדר בקומת קרקע, ורוצה לחלק את ביתו ליחידות דיור ולפתוח להם פתחים חיצוניים לעבר הרחוב, הרי אין כאן טענת ריבוי דיורים של עוברים ושבים לתוך חדרי המדרגות, אבל עדיין כל עוד שיש להם פתח גם לחדרי המדרגות, לפי מהרלב"ח לא יועיל שהבונה יתחייב שהם לא ישתמשו בחדר המדרגות, משום שקיים חשש שהם כן ישתמשו בחדרי המדרגות, והרי זה מרבה בעוברים ושבים. ואמנם בדיעבד בתלמיד חכם שכבר בנה בטעות שסבר שמותר הדבר, כתב מהרלב"ח שאין חייב לשבור, ודי בהתחייבות גמורה בקנין שלא ישכיר, וצריך עיון האם גם בנידון דידן נימא הכי.

### **ג. ריבוי דיירים בלא פתח נוסף**

הגאון רבי עקיבא איגר בתשובתו (קמא סימן קנב) לחביבו הרב רבי ישראל וורעשנא מק"ק ליסא, נדרש אודות ויכוח שהיה בין ראובן שהיה לו בית שהיה לו פתח לרחוב והיה לו גם בית קטן בחצר, ומכר ליהודה את הבית הקטן שבתוך החצר, ובשטר המכירה הוא מכר לו את הזכויות הבאות: אפשרות לבנות לעומק מהתהום ועד רום שמים, וגם להשתמש בשלש אמות שהם פנויות בלא בנין בצד הבית הקטן, זכות מעבר לרחוב דרך הבית הפתוח לרחוב, וכן שהוא המוכר לא יוכל לבנות בחצר אלא מחסן בלבד ולא לשימוש אחר. כעת מעוניין יהודה לבנות בית חורף על גבי הבית הקטן, להגביה את הגג ולפתוח חלון לחצר, ולהרחיב את הגג לאותם שלש אמות פנויות. את בית החורף ביקש לבנות באופן שהוא מפריד מתוך הבית הקטן בית שער קטן ממנו יצאו מדרגות אל תוך הבית החורף, מה שמאפשר להשכיר את בית החורף בלי לפגוע בשימוש של בעל הבית בבית הקטן.

ראובן המוכר שהתנגד לתוכנית נימק את התנגדותו בשלש סיבות: א. שאינו מסכים שיפתח חלון לחצר השותפים. ב. שאפילו שהסכים לבניה עד רום שמים, זה דווקא להרחבת הבית עצמו, אבל לא לבניית בית החורף שיש לו בית שער נפרד מהבית המאפשר להשכיר את הבית

החורף לאדם אחר, שבכך מתרבים הנכנסים והיוצאים דרך החצר והבית לרחוב. ג. הרחבת הגג תרבה את השופכים שנוטפים מהגג לתוך חצירו. מנגד השיב יהודה הקונה על טענותיו של המוכר, כי מאחר והמוכר בלאו הכי אינו רשאי לבנות בחצר אלא רק להניח שם אוצר עצים, אם כן אין כאן טענת היוזק ראייה, מלבד מה החצר אינו ראוי לשום תשיש ששייך בו היוזק ראייה, כי המקום סתום ואי אפשר ללכת משם לרשות הרבים, ואין רגילים להשתמש בחצר כזו לכל השימושים. וטוען עוד כי המוכר מכר לו בעין יפה, ואף כתב לו בשטר שיוכל להרחיב בתוספת בנייה, ובכלל זה גם לפתוח חלון בבנין החדש, וכן השפכים המתרבים גם הם נכללים בהסכמת המכירה. ראובן אמנם מסכים שבעין יפה מכר, אבל לדעתו זה נכון רק לגבי גוף המכירה, לא על אור החצר ולא על הנזקים שציין בטענתו.

רבי עקיבא איגר דן באריכות בטענותיו של המוכר, והצדיק את המוכר בכל דבריו. לגבי 'היוזק ראייה', למרות שהמוכר לא יכול לבנות בחצר מלבד מחסן, בכל אופן עדיין יש לו רשות ואפשרות לעשות שימושים צנועים, כי המקום סגור וסתום, ולכן יכול למנוע ממנו לפתוח חלון הפונה לחצר. לגבי 'ריבוי השפכים' מהגג, בוודאי יש כאן טענה נכונה אם מתרבים הנוטפים. ועל אף שבשטר הוא כתב לשונות יתרים להגדיל את כוחו של הקונה, אין בזה כדי להוסיף מה שלא סוכם במפורש, וכמו שמצינו ברשב"א (שו"ת תולדות אדם סימן ער) שאין בידינו כח לדון בלישנא יתירה אלא במקום שאמרו (והובאו דבריו בבית יוסף חושן משפט סוף סימן סא), וכאן שלא ציין הסכמה מפורשת לכך, יתכן שנתן לו רשות רק לבנות לעצמו ומנין לנו שנתן לו רשות להרבות בדיירים. והוסיף עוד, כי אף לדעת הרמב"ם והרשב"א שכאשר אינו מוסיף פתח חדש לחצר, יכול לבנות תוספת בנייה או קומה חדשה, הרי טעמם ונימוקם עמם מאחר שמן הסתם לא ישכיר אדם חדר מבפנים לביתו או עליה פתוחה לביתו ויהפוך את ביתו פתוח לרווחה, אבל בניה של בית החורף היצא אל בית שער נפרד מהבית מאפשר השכרה לאחרים, ונמצא הוא מרבה דיורים.

מדבריו עולה, שבאופן שתוספת הבנייה מביאה דיירים חדשים למקום, אינו רשאי לעשות כן בחצר השותפים, ולא דוקא באופן שפותח פתח חדש לחצר השותפים.

ולפי זה בזמננו, שפעמים רבות כשמחלקים הדירות לשתיים או שלש, אין פותחים לכל אחת מהם פתח ישיר לחדר המדרגות, אם משום חוסר מקום אם משום חשש עינא בישא, אלא פתח חדר המדרגות נותר על כנו, והוא מוביל למעין לובי קטן שמשם יפרד והיה לשתיים או שלש דלתות כיד ה' הטובה, נמצא שאע"פ שכל הוסיף פתח לחצר השותפים, מלא מקום מאחר שהדרים אינם עוברים עליו בביתו, הרי זה כפתח לבית שער שלפני הבית, ולדברי הגרעק"א אף זה כמוסיף פתח על חצר השותפים, ויכולים השכנים לעכב עליו אף כשלא הוסיף בפועל על הבנין.

נמצאנו למדים, שבמקום שאכן יהיה ריבוי של עוברים ושבים בחצר השותפים, אפשר לעכב את הבנייה והשינויים, גם אם לא עשה פתח חדש לחצר.

המשך הדיון והיוצא להלכה נביא בע"ה ובס"ד בשבוע הבא

