

# מכתלי בית הדין

תשובות אקטואליות  
בענייני חושן משפט

גיליון רכ"ו, תשפ"ד



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

## יחידות דיור וריבוי דיורים

(מאמר המשך משבוע שעבר)

נושא השיחה, במיוחד לאחר שכנו שמעון הדגיש באזניו 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 'במה דברים אמורים', ולא התירו 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 שנותרו 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 תקרובת עריכה, ובמזג אוויר שהיה נאה, ישבו השניים באווירה נינוחה. שמעון התנשף קמעא, התרווח לאחור, נעץ את מבטו בענן קל ששט בגובה של אלפי רגל מעליהם, 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 בווערת, ואולם היחסים הטובים בני עשרות השנים, כמו ההערכה שיש לי כלפיך, חשובים לי מכל. תנוח 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

לחרדית לגמרי, היתה לא פחות מ'מאה שערים' בשל אופייה הצפוף וחזותה החיצונית, שפשטה צורה של רכבת משמימה ולבשה צורה חדשה ורב גונית, שקיעות ובלטות של אבנים תוך יכולת ניצול מקסימלי של השטחים, לבינה על גבי חצי אריח, גוד אסיק, לבוד ודופן עקומה. כעת, הבנין בו התגורר ראובן, הכיל ששה עשר דיירים, כולם יראים ושלמים.

ביום מן הימים, ראובן, שהיה כבר ותיק תושבי 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 שככל שיתקדמו צאצאיו אל תור 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 ריחון פנוי למדרגות שיבואו בהמשך. כחלוף שבועיים של טיוטות הלוך 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 האחרונה שבבנין המגורים, התקשר לראובן וביקש לקיים עמו 'שיחה דחופה ביותר'. לראובן עצמו לא היה קשה לשער את

שבוע שעבר הבאנו את השאלה שנשאלה בבית הדין, עם סיפור המעשה, ותחילת הדיון והמשא ומתן ההלכתי, השבוע נמשיך ונסיים את היוצא להלכה ממה שנפסק בבית הדין, ונזכיר בקצרה שוב את דבר המעשה.

לחוש המסחרי של ראובן יצאו מוניטין עוד בהיותו נער צעיר. כבר אז, בימי הנעורים, השכיל למצות כל מטבע להפכו לכפול משוויו, לפחות. ניצול הזדמנויות, היה התחום שבלט בין שלל מעלותיו ורבים 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 בסייעתא דשמיא להגיע לרכישת דירה משלו, במחיר מוזל במיוחד. היו מידידיו שתמהו מה ראה לו לנדוד ל'שכונת עוני' בעלת אוכלוסייה מורכבת, ומדוע זה איווה למושב לו לקנות דירה בקומה רביעית ואחרונה בבניין. זאת ועוד, שהדירה גם היא בהתאם, הייתה נתונה לחסדי עמידות סנטריה המבוגרת ממנו, וחלחולי מים חמקניים. אלא שככל 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. או אז הבינו הכל כי חושיו המסחריים גם הפעם לא אכזבו. בידי ראובן כבר היו כעת שלש דירות בקומה הרביעית, שתיים מתוכן מושכרות בשכר נאה.

חלפו שנים, גם במקום ההוא המחירים הרקיעו שחקים. הכיניו שניתן לשכונה שהפכה

שונה, הוכרח להודות בינו לבין עצמו, ששום תרחיש ממה שהכין לעצמו לגבי התפתחות השיחה, החל מהקפאת היחסים שביניהם עד לגינתוק מוחלט תוך כדי הטחת עלבונות ותביעות בתי דין ואימונים 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 העלולות 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 העלה על הגליון וביקש לדון לגבם.

הנקודה הראשונה עסקה בריבוי העולים והיורדים במדרגות, שעל ידם יצטמצם השימוש הפרטי שהורגל בו בחדר מדרגות. הנקודה 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 ליתורים, 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 לא, הרשות נתונה לו מעיקרא והוא מסיר את התנגדותו כמובן.

## ד. ריבוי דיירים במבוי שחצרות פתוחות אליו

נשאל הרשב"א (חלק ג סימן קעה) מבני העיר פרפיאן, ראובן הייתה לו חצר פתוחה לרשות הרבים שהייתה גם סמוכה למבוי, באותה חצר בנה ראובן גת לזריכת ענבים (-יקב), והלך פתח חלון מהחצר למבוי, מלבד זאת הייתה לו חצר נוספת שלה היה פתח למבוי. ראובן מצידו טען שפתיחת החלון למבוי נועדה כדי להכניס אור מהמבוי לחצר. שמעון גם לו יש חצר שבתוכה בית והיא פתוחה למבוי, בא וטען שאין לראובן רשות לפתוח חלון למבוי מהחצר שבנה בה גת, שהרי חצר זו לא היה לה פתח למבוי, וכעת אין לו ספק כי ראובן מתכוון דרך החלון הזו לפרוק ולהעמיס סחורה ליקב וממנו לחוץ. פריקת וטעינת הסחורה, ירבו לו את הדרך

וימנעו ממנו את השימוש המרווח שהיה לו עד כה במבוי. והוסיף וטען כי צורת בניית החלון מעידה שהמטרה היא לא להאיר את החצר, אלא להשתמש שם בהעמסת סחורה. ונכון, שכבר יש לו חזקה במבוי על ידי החצר האחרת, מכל מקום אם ירצה לחבר בין החצרות, יהיה עליו תחילה לסתום את הפתח של אותה חצר לרשות הרבים, כדי שלא להרבות על בני המבוי את הדרך.

השיב להם הרשב"א שמסתבר הדבר שאם יש לראובן חצר פתוחה לאותו מבוי וכעת בא לפתוח את החצר למבוי, אם פתח החצר הראשונה לפניו הן הפתח הזה, אין כאן ריבוי הדרך במבוי לשכני המבוי, ואי אפשר לעכב בעדו. שכך מובא במסכת בבא בתרא (יא.) בעא מיניה רב הונא מרב אמי אחד מבני המבוי שבקש להחזיר פתחו למבוי אחר אם בני מבוי האחר מעכבים עליו, ואמר לו שמעכבים עליו, הרי שדוקא לכן מבוי אחר שאינו בן אותו מבוי ניתן לעכב. אמנם בחצר מצינו שיכול שותף לעכב על שותפו מלעשות פתח אחר, אבל לא במבוי.

לפי דברי הרשב"א, יש חילוק בין חצר למבוי, בעוד שבחצר יכול האחד לעכב על השני שלא יפתח פתח נוסף, במבוי אין בעל חצר אחת יכול לעכב על פתיחת פתח נוסף מחצר אחרת לאותו המבוי. וכן פסק עוד הרשב"א במקום אחר (ח"ג סי' קעד; ח"ד סי' לה), והביא דבריו הבית יוסף (בסימן זה, ובסימן קסא ס"ק ג).

וכדברי הרשב"א, נראה להלכה גם מדברי השולחן ערוך, שכתב את ההגבלה האמורה לגבי

פתיחת פתח רק לגבי השותפים שבחצר (סימן קנד סעיף א), ולא כתב זאת לגבי מבוי, ומכך נראה שסבר כשיטת הרשב"א שבמבוי מותר לפתוח פתח נוסף ואין טענת ריבוי דיירים במבוי.

## ה. החילוק שבין מבוי לחצר ודין המדרגות בזמננו

הסיבה להבדל בין מבוי לחצר, משום שמבוי פתוח ממילא לרשות רבים, ואין רגילות להשתמש שם בתשמישים פרטיים וצנועים, וממילא אין ריבוי הנכנסים והיוצאים מפריע כל כך. אמנם אין בכך כדי להתיר גם לבן מבוי אחר לפתוח פתח לשם, כי ברור שעדיין יש הפרעה בכך שמעמיסים עוברים ושבים נוספים על הדרך של המבוי, רק זאת שבני המבוי עצמם, הם יכולים להרחיב את הפעילות שלהם, מאחר שממילא הם באים לשם, הם ואנשיהם, ומשכך הפרעה זו נחשבת עדיין לסבירה ביחס לשימוש של המבוי כולו. לעומת זאת, בחצר, שרגילים להשתמש בה בדברים פרטיים, כגון כביסה ואכילה ועוד שימושים צנועים, כאן כל ריבוי נוסף של עוברים ושבים נחשב להפרעה, ויכולים השותפים למנוע זאת. ואכן בבעל העיטור (אות מ' - מחאה) מביא בשם הרשב"ם (ב"ב ס.) את סיבת האיסור בחצר, שכיון שבני אדם יוצאים ונכנסים עכשיו בחצר יותר מתחילה, ממילא

הוא מפסיד ממנו את התשמישים הצנועים שהיה רגיל לעשות זאת. דבר זה אכן לא שייך במבוי, שממילא אין דרך להשתמש שם בכל הדברים שרגילים לעשות בחצר.

הבעל העיטור עצמו מביא שיש מפרשים את סיבת האיסור בחצר, שריבוי הדרך הכוונה לריבוי השימוש שנעשה בחצר, כאשר כל אחד מהשכנים מוציא כליו וחפציו מן הבית שקנה דרך הפתח והחלון שפותחים, ודבר זה מקשה את ההילוך וההשתמשות בחצר. וכתב עוד שיש מפרשים שמרבה את האשפה והפסולת בחצר, ומחמת זאת קשה ללכת שם.

לאור האמור, יש מקום לדון בחדרי מדרגות בזמננו, אם דינם כמבוי שאינו יכול למנוע מלהוסיף שימוש שם, או שדינם כחצר שרשאי למנוע מלהוסיף שם עוברים ושבים לתוך בית חדש.

לסברתו של הרשב"ם שהאיסור בחצר הוא משום היזק ראייה, בזמננו שאין דרך להשתמש בחדר מדרגות תשמישים פרטיים, הרי לא שייך היזק ראייה, ויש לומר שדין חדר מדרגות כמבוי. אך לסברת הראשונים שהנוק הוא ריבוי האשפה והפסולת והקושי ללכת, דברים אלו

## לאור האמור, יש מקום לדון בחדרי מדרגות בזמננו, אם דינם כמבוי שאינו יכול למנוע מלהוסיף שימוש שם, או שדינם כחצר שרשאי למנוע מלהוסיף שם עוברים ושבים לתוך בית חדש

שייכים לכאורה גם בחדרי מדרגות בזמננו, כי סוף סוף מתרבים המשתמשים במדרגות ובמעלית, ומוציאים חפציהם בחדרי העגלות ולפני הכניסות לבתים ומקשים על הדרך וההשתמשות.

## ו. טענת ריבוי הדרך בסולמות ובמבואות הבתים

על שולחנו של רבי שמשון מוֹרְפָּרְגוֹ מגדולי רבני איטליה לפני כשלוש מאות שנה ורב העיר אנקונה, הועלתה השאלה (שו"ת 'שמש צדקה' חושן משפט סימן לד אות א-1) לגבי שכונת היהודים שהיתה עשויה כמבוי, חלק מפתחי הבתים שהיו פתוחים למבוי היו פתחים של בתים בודדים, וחלק אחר היו משותפים להרבה בתים, והיו שם בתים עם כמה קומות שהיו עולים לקומות העליונות באמצעות סולמות. בפתח כל בית הדלת הייתה נעולה, כל איש שורר בביתו, והסולמות היו משותפים לעלות ולרדת.

סולם אחד היה בו באמצע פתח לביתו של ראובן, ובראשו פתח לבית שמעון, ומימינו היה קיר ביתו של לוי. באחד הימים הסולם שהוביל לביתו של לוי נפל, הלך לוי וקנה משמעון חזקה לעלות דרך הסולם שמוביל לביתו ופרץ פתח בקיר שלו שהיה מימין הסולם כדי שיוכל להיכנס לביתו. ראובן שביתו היה מתחת לביתו

של שמעון, קם והתנגד לדבר. הוא לא הסכים שגם לוי יוכל לעלות על הסולם לביתו, כי בכך מרבים את העוברים והשבים דרך אותו סולם, ויש בדבר גם היזק ראייה. שראובן צריך מעתה להסתתר גם מפניו של לוי ובני ביתו.

טענת שמעון הייתה שהואיל והוא מוחזק באותו סולם ורובו ככולו משמש לביתו, וביתו עשוי להשכירו לאחרים והוא עצמו מעולם לא גר שם, לא הוא ולא בני ביתו, והשוכרים פעמים שהם מרובים ופעמים שהם מועטים, כפי המזדמן לפניו, הרי שלא השתעבד הסולם לתשמיש מוגבל אלא לכל המצטרף לו ולבאי כוחו. מה גם שראובן השכן התחתון שבא כעת ומערער על מכירת זכות שימוש בידי לוי, בכלל אינו משתמש בסולם ההוא כי אם לפעמים, וזאת מאחר ויש לו עוד פתח אחר מהמבוי המיוחד לביתו, ומה פתאום נזכר כעת לעכב בעדם שלא להוסיף פתח חדש כרצונם.

העלה בעל 'שמש צדקה' כי נחלקו המעיינים בנידון, יש מצדדים לטובת ראובן, ומוכיחים מהדין שמי שקנה בית בחצר אחרת לא יכול

כאשר מאריך או מצמצם את הדרך וכמבואר בשו"ת מהרש"ך (ה"ד לקמן בסמוך), ולא כאשר רק שכן אחד נוסף לשימוש בסולם, שגם כך עיקרו של הסולם אינו של המתנגד אלא של השכן האחרון שמכר את זכות השימוש בסולם.

בשו"ת מהרש"ך (חלק א סימן קא) נשאל על ראובן שנפטר לבית עולמו והשאיר אחריו ששה בנים, שמעון לוי יהודה יששכר זבולון ונפתלי, ותקופת מה לאחר מכן נפטר שמעון הבן הגדול לבית עולמו והשאיר אחריו יורש ושמנו גד. והי כי ארכו הימים, סיכמו ביניהם שלשה אחים לוי יהודה ויששכר יחד עם בנו של הבן הגדול הלא הוא גד, שהם היו באותה עיר, לחלוק את הנכסים שנשארו מראובן אביהם שנפלו להם בירושה. מאחר והאחים האחרים זבולון ונפתלי שלא היו בעיר, התחייב לוי לדאוג לכך שהאחרים שלא השתתפו בחלוקה יהיו מרוצים ויתרצו גם לגבי החלק שיקבל גד ולא יערערו בדבר. והם מסרו לגד בן שמעון את החלק המסוים שנקבע לו בירושה, בקומה עליונה עם זכויות שימוש במרפסת שלפני הבית אשר שימשה גם מבוי (- אכסדרה) לדירות של האחים.

ויהי היום, בא גד וביקש

לבנות בית אחד במרפסת שלפני הבית שקיבל בקומה העליונה, באופן כזה שיותר מעבר גם לחלקם של הדודים כשירצו לעבור מבית לבית. אך האחים-הדודים מחו ולא הסכימו לשום שינוי מכמות שהיה, לדעתם כל השטח שלפני הדירות למעלה, נחשב לחצר השותפים ואין

אחד רשאי לבנות שום בנין בלי רשות כולם. להשתמש אפשר, אך לא לבנות. מהרש"ך כתב שם כי מאחר וגד ביקש לעשות גם פתח חדש עבור הבית שיהיה במרפסת לשעבר, לכולי עלמא אין היתר להוסיף פתח לחצר המשותפת לאחים, וגם אם לא יעשה פתח חדש, הרי המעבר לבתי האחים יצטמצם מעתה רק לקצה המרפסת, ויהיו האחים זקוקים להאריך דרכם בכל פעם ללכת עד לקצה המרפסת כדי להגיע לביתם. ועוד שהרי בזמני שמחה, מרובים הבאים אל בית האחים ולא יהיה

די במעבר הצר אותו ביקש גד להשאיר, הרי שמכל פנים וענין יש ריבוי דרך לאחים, ואין כל היתר לגד לבנות במרפסת אלא רק להמשיך לעשותו שם את תשמישיו.

ולאור דברי הראשונים שביארו את סיבת איסור ריבוי הדיירים, הן משום היזק ראייה בחצר המשותפת (רשב"ם), והן משום ההכבדה על השימוש בחצר וצמצום המעבר

**אמנם, באופן שהכניסה לדירה הנוספת היא שלא מתוך הבניין, אלא כניסה אחורית וצדדית, מאחר ואין כאן שימוש בשטח הבניין וגם לא במעלית, ואפשר גם להגיע להסדר בנוגע לשאר השימושים הקשורים בשטח המשותף, נראה שאין השכנים רשאים למנוע זאת**

לפתוח פתח לחצר השותפים, ויש מצדדים בזכות שמעון ולוי ומשיבים שהאיסור לפתוח לחצר השותפים אמור דוקא בבני החצרות שבזמן הגמרא, שהיו משתמשים בחצרותיהם בקביעות ופתחי בתיהם על הרוב היו פתוחים לחצר והיה היזק ראייה לשכנים בריבוי הנכנסים והיוצאים, כמו גם בקלקול החצר. מה שאין כן בשכונתם שם, שלא היו חצרות והשימוש בסולמות היה רק על מנת לעלות ולרדת, אין שום סיבה לעכב מלפתוח פתח נוסף. והוסיפו לומר, כי אם לא נאפשר לפתוח פתח נוסף, אין לך אדם בזמננו שיוכל להגביה בנין ביתו ולהוסיף דיורים כדי להשכירם, וגם לא יוכל אדם להשכיר ולא למכור ביתו הפתוח על סולם השותפים אלא למי שהיו לו בני בית שווים לו במספר, ועינינו הרואות ואבותינו ספרו לנו שכל אחד עושה בשלו כרצונו ואין מוחה, אפילו כאשר מרבה את הדרך על סולם המשותף. והאריך שם להביא את תשובות הרבנים, אלה מצדדים לחייב ואלה לזכות, ורבו המשיבים שכתבו לאסור, אולם הכרעת ה'שמש צדקה' (שם ה-1) מכח לשונות הראשונים שעיקר טעם איסור ריבוי דרך הוא כאשר הדבר מהווה היזק ראייה משמעותי (ולא היזק מועט ביותר), או

בחצר (עיטור), ולאור דברי השמש צדקה שהוספה של שכן נוסף אשר משתמש במדרגות אינו מהווה ריבוי דיירים, אלא רק כאשר יש היזק ראייה או הארכת או צמצום הדרך לשאר השכנים (מהרש"ך), גם בחדר מדרגות שבזמננו, אם נגרמת הפרעה לשכנים, כגון שהיו רגילים להשתמש שם תשמישים פרטיים, או שנוצר עומס במעלית או במים או בביוב או בחדר האשפה והעגלות וכדו', אפשר לעכב על השכן מלהוסיף דיירים. אולם אם מדובר בחדר מדרגות בנייני רבי דיירים, באופן שלא רגילים להשתמש בחדר המדרגות בתשמישים פרטיים, השכנים לא חיים כמשפחה אחת ולא נעשים שימושים שריבוי דיירים מפריע להם, וכמו כן אין הכבדה משמעותית על שאר כל התשתיות, שוב אין בכך טענת ריבוי הדרך.

אמנם, באופן שהכניסה לדירה הנוספת היא שלא מתוך הבניין, אלא כניסה אחורית וצדדית, מאחר ואין כאן שימוש בשטח הבניין וגם לא במעלית, ואפשר גם להגיע להסדר בנוגע לשאר השימושים הקשורים בשטח המשותף, נראה שאין השכנים רשאים למנוע זאת.

## וזה דבר המשפט

• הפוסקים דנים אם חדרי מדרגות בזמננו דין מבוי יש להם ומותר לשכנים לפתוח פתחים נוספים לתוך הבניין, או דין חצר יש להם ואסור להוסיף פתחים.

• לגבי חצר, ההלכה היא שאין להוסיף פתח נוסף לתוך החצר, אף אם אינו מוסיף שטח לדירתו. זאת משום היזק ראייה או משום ריבוי השימוש העודף שמרבה את הדרך ומפריע לדיירים הקיימים. אמנם ללא פתח חדש, פסק בשולחן ערוך כהרמב"ם שניתן להרחיב את הדירה. משכך, אם לחדרי המדרגות יש דין חצר, לא ניתן להוסיף יחידות דיור בבניין.

• בחדרי מדרגות של בניינים שיש בהם דיירים רבים, בדרך כלל מעט יחידות נוספות, אין בהם כדי להעמיס על הדיירים הקיימים, ובזמננו גם לא שייך טענת היזק ראייה, לפיכך רגילים בתי הדין לכדוק את כמות הדיירים ולפי זה לקבוע אם אכן יש הפרעה ביחידת דיור נוספת או במספר יחידות, בהתאם לגודל הבניין. בכל אופן, יש לוודא שההפרעות שצוינו בחז"ל ובפוסקים, שמכווחן יכול השכן להתנגד לריבוי אנשים ושימושים בחצר, אכן לא

מפריעות לשאר הדיירים, הן בנוגע להיזק ראייה, הן בנוגע לתוספת לכלוך ורעש, והן צד הכבדה על התשתיות.

• גם במקרה שלפנינו, כאשר הוברר שמדובר ביחידות דיור בתוך בניין רב דיירים, וכי ההפרעה היא מזערית עד לא קיימת, וגם שמעון הבין שאין כאן טענות ממש של היזק ראייה והכבדה חריגה על תשמישי הבניין, ועל כן לא מן הראוי למנוע מראובן לעשות כך לפרנסת ביתו.

