



בס"ד, ט"ו באייר תשפ"ד
23 במאי 2024
תיק מס' 83126

פסק דין

לבין

הנתבעים

שכנים ב'

בעניין שבין

התובעים

שכנים א'

א. רקע

עניינו של פסק דין זה בחלוקת הוצאות בניית הקיר המפריד בין המגרשים של הצדדים, ובתביעות הדדיות שנכרכו בדיון זה, כדלהלן.

הצדדים רכשו מגרשים צמודים המיועדים לבנייה בשיטת 'בנה ביתך' באחת מערי ישראל. המגרש של התובעים גבוה מזה של הנתבעים. בתוכניות המקוריות, ההפרש בין המגרשים היה בגובה של 1.25 מ'.

בתוכניות המקוריות, שני המגרשים היו בעלי מבנה דו מפלסי – החלק הקדמי של המגרש הסמוך לכביש גבוה, והחלק האחורי נמוך – כאשר הפער בין החלק הקדמי של כל מגרש לחלקו האחורי עומד על 1.5 מ'. במהלך הגשת התכניות להיתר, התובעים בקשו מוועדת התכנון המקומית הקלה בתנאי הבנייה במגרש שלהם כדי לייצר מפלס אחד בכל המגרש. הבקשה הייתה להגביה את המגרש כולו למפלס אחד כאשר בחלקו המוגבה של המגרש הבקשה עמדה על 0.5 מ' ובחלקו הנמוך על 2 מ'.

הנתבעים התנגדו לבקשה.

התקיימו שני דיונים בוועדת התכנון. בעקבות הדיונים, הוועדה החליטה לקבל את ההתנגדות להגבהת המגרש כולו ב-0.5 מ', אך נדחתה ההתנגדות להשוואת גובה המפלסים, ובכך אושרה לתובעים הגבהת החלק הנמוך במגרש והשוואת גובהו לזה הגבוה כך שגובה המגרש כולו יהיה 3.92.5. היתר הגבהת המגרש כלל גם דרישה של הוועדה לשינוי מבנה הקיר בין המגרשים: כחלק מנהלי התכנון המקומיים, כדי שלא ייווצר קיר אחד בגובה העולה על 1.8 מ', נדרש שההגבהה תיעשה במרחק של 60 ס"מ מגבול המגרש. כך שהתובעים נדרשו לבנות שני קירות, האחד נמוך (להלן, הקיר הנמוך) בגבול המגרש והשני פנימי וגבוה יותר (להלן, הקיר הגבוה), על חלק המגרש של התובעים, כך שההפרש בין המגרשים הוא בשתי מדרגות (להלן, הקיר). בין הקירות ישנה ערוגה (טרסה מגוננת) כלשון תקנון הוועדה, להלן "הערוגה".

התובעים החלו לבנות לפני שהנתבעים החלו בבנייה, ונדרשו לבנות את חומת הקיר המשותף. במהלך החודשים 7-8 בשנת *** התקיים דין ודברים בין הצדדים כאשר התובעים בקשו לבנות את

עמוד 1 מתוך 15



הקיר במשותף כמקובל, ואילו הנתבעים בקשו שכל צד יבנה את הקיר שלו בחלקו. התובעים הסכימו לכך ובנו בחלקם. בסופו של דבר, הנתבעים בנו את ביתם ולא בנו קיר נוסף בחלקם. במהלך הבנייה, כאשר הנתבעים מלאו בחול את שטחם הם מילאו גם את הערוגה של התובעים, וכן ביצעו שליכת בצבע ביתם על הקיר הנמוך וכן על הקיר הגבוה. בנוסף, הם התקינו שני ברזים על הקיר הנמוך.

ב. טענות התובעים

התובעים טוענים כי מאחר ולמעשה הנתבעים משתמשים בקיר שהתובעים בנו – עליהם לשאת במחצית מעלויות בנייתו, סה"כ 12,500 ₪, לפי החישוב הבא:

הם מסכימים שעל הנתבעים להשתתף בעלות בניית קיר בגובה שהיה נדרש לולי הגבהת המגרש, וזה לטענתם עומד על 1.4 מ' בחלק מהקיר ובחלקו מגיע לגובה של 1.65 מ'. מכאן שבניית הקיר זוקקת בנייה של סה"כ 15.6 קוב. העלות לכל קוב היא 1400 ₪ בקירוב, ובנוסף יש לשלם על עבודת טרקטור סך של 3000 ₪. מכאן שעלות בניית הקיר עומדת על סך של 25,000 ₪, והם כאמור תובעים מחצית מסך זה, 12,500 ₪.

בנוסף הם תובעים תשלום בגין נזקי חוב, ריבית על החוב של הנתבעים (12,500 ₪) מאז נכנסו התובעים לביתם בחישוב של 5% ריבית שנתית קרי – 687.5 ₪ לשנה, ועד לימים אלו – סה"כ – 2062.5 ₪.

היות והקיר נבנה ברובו המוחלט על השטח של התובעים במקום להיבנות בחציו על חלקם של הנתבעים, התובעים דורשים פיצוי כספי בשווי השטח שאת השימוש בו הם הפסידו והנתבעים הרוויחו. לפי התחשיב שלהם לפי ערכה של הקרקע כיום סכום הפיצוי עומד על 6337.39 ₪.

תשלום בגין חוות דעת מומחה לתמחור הקיר 500 ₪, ותשלום כלל האגרות והתשלומים לבית הדין.

ג. טענות הנתבעים

הנתבעים טוענים כי אכן תכננו לבנות כותל באופן עצמאי בצד שלהם, אולם הקבלן שלהם שכנע אותם לא לעשות כך.

הם מסכימים כי עליהם להשתתף במחצית עלות בניית הקיר, אולם חולקים על התחשיב של התובעים, וסוברים כי עלות מחצית עלות בניית הקיר כפי שהיה צריך לבנות לולי הגבהת המגרש של התובעים עומדת על סך של 9,483 ₪ בלבד. זאת בשל העובדה שהפער המקורי בין המגרשים עומד על 1.25 מ' בלבד, ולכן אין צורך בבנייה של קיר בגובה 1.4 מ', ובוודאי שלא 1.65 מ' כפי שחישבו התובעים. כמו כן, לטענתם המחיר לקוב כולל בתוכו כבר את עלות הטרקטור.

עמוד 2 מתוך 15



בנוסף, הם דורשים שהתשלום יתבצע כחלק מהסדרה כללית של נושא השימוש בערוגה שבין שני הקירות כפי שיובא בהמשך.

את תביעת הריבית הם מבקשים לדחות היות והם לא מעכבים את התשלום בכוונה. שהרי מתחילת הדרך הנתבעים הסכימו להשתתף בעלויות הקיר, ומחלוקות אחרות מנעו את ההגעה להסדר כולל. לכן אין כאן סירוב המחייב תשלום ריבית.

בנוגע לתשלום על חוות דעת מומחה לתמחור הקיר, הם טוענים שלא מדובר בעניין מסובך וכל אחד יכול לעשות את החישוב לבד ובחינם באמצעות מחשבון שנמצא במרשתת.

בנוגע לתביעה לפיצוי על הקרקע, הנתבעים טוענים שדין תביעה זו להידחות מהנימוקים הבאים:

1. הקרקע נשארה של התובעים ואין להם כל תביעה עליה. ממילא אין סיבה שישלמו עליה.
 2. אף אם תביעת התובעים הייתה מתקבלת, לטענתם התחשיב שגוי. זאת הן בשל העובדה שאין לשער ערך של 10 ס"מ בקצה המגרש כערך של קרקע מרכזית במגרש. בנוסף, לטענתם צריך לתמחר את הקרקע לפי ערכה בשעת הרכישה של המגרשים, בזמן שהיתה זולה באופן משמעותי בהשוואה לערכה היום.
- בנוגע לאגרות, הם מוכנים לקבל את פסק בית הדין כפי הנהוג, אולם להבנתם היות והם חתרו לפשרה לכל אורך הדרך אין לתלות בהם את ההגעה לדין תורה.

ד. טענות קיזוז

בנוסף לטענות הפטור דלעיל, הנתבעים טענו גם טענות קיזוז. היות ולטענתם הקבלן שלהם ביצע טיח ושליכט על הקיר הנמוך והגבוה של התובעים, הם סבורים שעל התובעים לשלם להם את עלות הביצוע שעומדת להערכתם על 7000 ₪, ולקזז את הסכום הזה מעלות בניית הקיר שנדרשת מהם.

הגבהת הקיר על ידי התובעים גרמה להם להיזק ראייה. הם טענו זאת מראש בוועדת התכנון, כאשר הגישו התנגדות להקלות שביקשו התובעים. הם תובעים את הסרת היזק הראייה הנוצר בעקבות הפרשי הגבהים, כך שלא יהיה ניתן להסתכל על חצרם או על פתח ביתם וחלונם מעל החומה, כך שהפרש הגבהים לא יגרום לפגיעה בפרטיותם.

הם מבקשים שהשימוש בערוגה יוסדר באופן שלא יזיק להם, הן מבחינה אסתטית היות ומדובר בכניסה לביתם, והן מבחינת היזק ראייה. לכן הם מציעים שהערוגה תכוסה בבטון ובעיצוב דקורטיבי של חלוקי נחל ועציצים. הם מוכנים לממן את עלות הביצוע.

ה. תגובת התובעים לתביעה שכנגד

על הקיר הגבוה היה כבר שליכט שביצעו התובעים ולכן אין להם כל הנאה מהעבודה שהנתבעים ביצעו.



בנוגע לקיר הנמוך, היות ובכל אופן הם תובעים שהנתבעים ישלמו על חציו הרי שחצי זה יהיה שלהם והשליכט מוטל עליהם.

בנוגע לשימוש בערוגה, הם לא מוכנים לתת שום זכות וחזקה לנתבעים לקבוע את אופי השימוש בה, אף שהם מוכנים להידברות ולהקשבה לבקשות הנתבעים, למען השכנות הטובה.

ו. ניסיונות פשרה

נעשו מספר ניסיונות לפשר בין הצדדים על ידי גורמים שונים, ושתי הצעות פשרה שעמדו על הפרק הוגשו על ידי הנתבעים כנספחים, אולם אף שהצדדים הגיעו להסכמה בתורת פשרה על סכום הפיצוי הכולל, סוגיית הטיפול בערוגה וקביעת הזכויות ביחס אליה נותרו במחלוקת ומנעו הגעה לפשרה. בסופו של דבר הצדדים הגיעו לדין תורה.

ז. דיון הלכתי

1. חובת ההשתתפות בעלות בניית הכותל

אין מחלוקת בין הצדדים שהנתבעים חייבים להשתתף בעלויות בניית הקיר. המחלוקת היא רק לגבי התחשיב שלפיו נכון לחשב עלות זו. היות והכרעה בין שיטות החישוב זקקת הערכת מומחה, וההפרש בין החישובים נמוך מעלות שכרו של מומחה, בית הדין החליט לפשר בין התחשיבים השונים. הפשרה תובא בהמשך.

2. פיצוי על השימוש בקרקע

מצב דומה לנידון דידן מצאנו בביאור חלק מהראשונים למשנה ולגמרא במסכת בבא בתרא דף ד ע"ב:

המקיף את חבירו משלש רוחותיו, וגדר את הראשונה ואת השניה ואת השלישית - אין מחייבין אותו; רבי יוסי אומר: אם עמד וגדר את הרביעית - מגלגלין עליו את הכל.

ונחלקו הראשונים בשאלה מה מיקום הגדר שהמקיף גדר: תוספות (בבא קמא כ ע"ב, ד"ה 'את גרמת') הבינו שמדובר בגדר שמקיפה את חצרות המקיף, וגובלת בין חצרותיו לבין רשות הרבים. לפי זה מדובר במציאות השונה באופן מהותי מהמקרה שלפנינו. אולם ראשונים אחרים הבינו שמדובר בכותל שבין שני השכנים. ממחלוקת הראב"ד והרמב"ם (שכנים ג, ד) בביאור דין זה ניתן ללמוד רבות לענייננו כאשר הם עסוקים בדיוק בשאלה מה קורה כאשר המקיף בנה קיר בין שני המגרשים, אולם הקיר נמצא כולו בשטח של המקיף, ואלה דברי הרמב"ם:



אבל אם היה הכותל של זה שבנה, ובחלקו בנה, יראה לי שאין מגלגלין עליו אלא דבר מועט כמו שיראו הדיינים שהרי אינו יכול להשתמש בכתלים. וכן אם הניקף עצמו הוא שגדר רוח רביעית הרי גילה דעתו ונותן חצי ההוצאה של שלש רוחות אם היה הכותלים של שניהם, וכן כל כיוצא בזה.

על כך השיג הראב"ד:

אמר אברהם: זה המשפט מעוקל שאם הרויח לו המקום וגדר אותו שיפחות לו ההוצאה?! ומה שאמר שאינו יכול להשתמש בכותלים - כן ישתמש אלא המקום לו יהיה, ויהיה לו שטר על זה שאם יפול הכותל האבנים והעפר לשניהם והמקום שלו עכ"ל.

הרמב"ם כתב שבמקרה בו אחד השכנים בנה את הכותל בשטחו, אז השכן ישלם רק דבר מועט, מכיון שאינו יכול להשתמש בכותל. ואילו לדעת הראב"ד השכן ישלם מחצית מההוצאה, ויהיה מותר לו להשתמש בכותל.

לכאורה לאור דברי הרמב"ם והראב"ד היה מקום לדון אם במקרה זה זכאי התובע לחצי מעלות הכותל או רק לדמי הנאה מועטים.

למעשה הנתבעים הביעו הסכמה לשלם מחצית הכותל בתמורה לרכישתו, ולכן אין צורך להיכנס למחלוקת זו. אולם לביסוס הדברים נוסף שהמקרה שלנו שונה משתי סיבות, שמחמתן נראה שגם הרמב"ם יודה לדברי הראב"ד שצריך לשלם מחצית מההוצאה:

1. הנתבע לא רק מעוניין ברכישת מחצית מהכותל כפי שהובהר, הוא אף התחיל להשתמש בגוף הכותל, ובזה כבר ביצע מעשה קניין של תשמיש (כפי שעולה לכאורה מדברי רבי שמעון שקופ בחידושו על בבא בתרא פרק ראשון, סי' ג).

2. יש חובה על הנתבעים לבנות כותל מצד חוקי התכנון והבניה, ובזה ייתכן שיש לחייב בעלות הבנייה מדין 'משתרשי' (להרחבה בנימוק זה ניתן לעיין בקונטרסי שיעורים בבא קמא, סימן יב סעיף יח, אולם אכמ"ל).

אולם, הדבר המרכזי שניתן ללמוד עוד ממחלוקת זו, והוא נוגע לנושא הנתון במחלוקת בין הצדדים, הוא שלשיטת הראב"ד, אף שהמקיף תובע תשלום על חצי הכותל ומקנה את מחצית הכותל לניקף, הוא לא יכול לתבוע פיצוי על השימוש בשטח שלו עליו בנה את הכותל, היות ולמעשה השטח נותר שלו. לפי דברי הראב"ד, גם במקרה זה התובעים אינם זכאים לתשלום בגין השימוש בשטח שלהם, היות ולמעשה השטח נותר בבעלותם.

מאידך, בעליות דרבנו יונה (בבא בתרא ד ע"ב, ד"ה איתמר ר"ה אומר) נאמר כך:

ושמין ומוסיפין על הוצאות הבניין מה שנהנה הניקף במה שאין המחיצות ממעטות בקרקע שלו והם בחלקו של המקיף.

הרי שלדעת רבינו יונה מוטל על הניקף לשלם למקיף עבור הנאה שהוא מפיך מהשימוש בשטח של המקיף לצורך הקיר המשותף.

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



4. טענת היזק הראיה

הנתבעים טענו להיזק ראייה בעקבות הגבהת המגרש של התובעים, ולכן הם מבקשים את הסרת היזק הראיה שנוצר, כך שלא יהיה ניתן להסתכל על חצרם או על פתח ביתם וחלונם מחצר התובעים החומה, והפרש הגובה לא יגרום לפגיעה בפרטיותם.

ראשית, יש לציין שבקשת הנתבעים חריגה מעיקר הדין, היות והנתבעים לא מוכיחים שהקיר שימנע את היזק הראיה ייבנה בגבול המשותף, בטענה שבניית קיר גבוה תיצור תחושת מחנק. לעיקרון זה הסכימה הוועדה המקומית והוא בא לידי ביטוי בפתרון של שני קירות בדירוג והערוגה שביניהן. מכאן שיש קושי מצד אחד לקבל את מסקנות הוועדה המקומית, ומצד שני לדרוש להוסיף הגבהה נוספת בתוך השטח הפרטי של התובעים.

נמשיך ונדון במהות הבקשה לאור עקרונות דיני היזק ראייה ובסוף נשקלל את כלל הטיעונים.

הדיון בטענת היזק ראייה במקרה זה מתחלק לשתי שאלות משנה:

1. מה דין היזק ראייה בחצרות ימינו?
 2. מה משמעות העובדה שהתקיים דיון בוועדה המקומית, ובו בקשת הנתבעים נדחתה, והנתבעים אף ויתרו על אפשרות הערעור על ההחלטה?
- סוגיית היזק ראייה בחצרות בימינו היא סוגיה רחבה ונחלקו בה כמה פוסקים חשובים (עיינו בעטרת דבורה חלק ב' סי' כה ועוד). בית הדין נדרש כאן לחוות את דעתו בעניין.

1. דין היזק ראייה היסודי

במקרה שלפנינו התביעה מתייחסת גם לבקשה להסרת היזק ראייה **מחצר ומבית** הנתבעים. הגמרא בתחילת בבא בתרא (ב ע"ב, והלאה) דנה בשאלת היזק ראייה בזמנם. מסקנת הפוסקים היא כי היזק ראייה נחשב לנזק, ולכן רשאי כל אחד מהשכנים לכופ את שכנו לבנות מחיצה בגובה ארבע אמות שתמנע את היזק הראיה, כפי שנפסק בשו"ע חו"מ סי' קנז סעיף א:

חצר השותפין שיש בה דין חלוקה, או שחלקה ברצונם אף על פי שאין בה דין חלוקה, יש לכל אחד מהם לכופ את חבירו לבנות הכותל באמצע, כדי שלא יראהו חבירו בשעה שמשתמש בחלקו. ואפילו עמדו כך שנים רבות בלא מחיצה, כופהו לעשות מחיצה בכל עת שירצה.

דין היזק ראייה חמור עוד יותר ביחס להיזק ראייה בהסתכלות לתוך ביתו הפרטי של אדם, וכדברי המשנה בבא בתרא ס ע"א:

לא יפתח אדם לחצר השותפין פתח כנגד פתח וחלון כנגד חלון.

ובגמרא שם מובא המקור:



מנהני מילי? אמר רבי יוחנן, דאמר קרא: "וישא בלעם את עיניו וירא אות ישראל שוכן לשבטיו", מה ראה? ראה שאין פתחי אהליהם מכוונים זה לזה, אמר: ראויין הללו שתשרה עליהם שכינה.

ובשולחן ערוך (חו"מ סי' קנד סעי' ג) הרחיב את איסור ההסתכלות: יש אומרים שצריך ליזהר אדם מלהסתכל בבית חבירו, עד שהוא נתפס כגנב בראייה ההיא כיון שאין לו טענה.

ובנתיבות המשפט (חידושים סימן קנד ס"ק יח) שם ביאר: מלהסתכל. היינו אפילו הסתכלות מועט, ואף שאינו מתכוין לראות בו, מ"מ אסור לעמוד נגד בית חבירו להסתכל דרך שם, מפני שיהיה נחשד בעיני הבריות שעומד שם כדי לראות. וזה שסיים כיון דאין לו טענה, כלומר כיון שלדעת בני אדם אין לו טענה למה עומד שם, יחשדוהו שלראות נתכוין.

2. היזק ראייה בחצרות בימינו

השאלה מה הדין בימינו מתחלקת לשתי שאלות: **השאלה הראשונה**, כיום במקומות רבים, לא נהגו להקפיד על היזק ראייה, וכפי שעולה מתקנון הוועדה ומההיתר שניתן, גם הנחיות הבניה ביישוב של הצדדים לא מתחשבות בדיני היזק ראייה. האם נאמר שהולכים בזה אחר המנהג? בשאלה זו נחלקו הראשונים, כאשר בעליות דרבנו יונה (בבא בתרא ב ע"א) כתב במפורש שבמקום שאין מקפידין על היזק ראייה אין מחייבין אותו לבנות גדר. אולם הרא"ש חלק עליו, וכן פסק הרמ"א שם, שאפילו במקום שנהגו שלא לבנות כופין על היזק ראייה. בהמשך נדון בשאלה האם יש משמעות להחלטת הוועדה המקומית במקרה הספציפי שלנו.

השאלה השנייה, האם הדין בחצרות בימינו זהה לדין חצרות שלהם מבחינת היזק ראייה?

אופי החצרות בזמן חז"ל מבואר ברש"י וברשב"א, שכתבו שבזמנם החצרות היו משמשים לשימושי דירה רבים. רש"י על המשנה בבבא בתרא (ב ע"א) כתב: "כל חצירות ששנו חכמים לפני הבתים הן ורוב תשמישן בחצר". וכן במסכת שבת (קל ע"ב) כתב רש"י שהחצר תשמישה תדיר, וזה לשונו: "חצר אית ביה דיורין. כלומר עשויה להשתמש בה תדיר". לפי זה יש לדון האם דיני היזק ראייה חלים על החצרות בימינו שהשימוש בהם שונה.

הוכחה נוספת לשוני בין החצרות בימינו לבין החצרות בימי חז"ל ניתן למצוא בדברי רש"י עירובין כו ע"ב: "דכיון דלית ליה חצר - דירת בית לא כלום היא לדידה". כלומר, הבתים בזמן חז"ל היו כאלה שחייבו שימוש בחצר ואף לצורך דברים שזוקקים הסתרה וצניעות. לעומת זאת, בימינו ברור שחצר היא בגדר מותרות. שהרי רבים גרים בבניינים בלי חצר ועושים את כל תשמישיהם העיקריים בתוך הבית ללא צורך בחצר.

בשו"ת הרשב"א (ג, קפ) כתב:

עמוד 8 מתוך 15



שאלת, ראובן יש לו גן בביתו, ופעמים הנשים עושות שם מלאכתן, וכן אוכלין שם בקיץ לרוח היום, ויש לשכנים חלונות פתוחות על אותו הגן זה ימים רבים. הודיענו, אם יש להן חזקה, אם לא?

תשובה: מדעתי כבר עמדת על מה שכתבתי אני בריש פ"ק דבבא בתרא, שזו מחלוקת קדומה בין גדולי הראשונים, ושהרב אלפסי ז"ל כתב בתשובותיו: שאין חזקה להיזק ראייה, ואפילו בא בטענה, דכקוטרא ובית הכסא דמי. ויש מי שאומר: שאפילו ראייה אין לו, כלומר: אפילו הוציא שטר מכר או מתנה על זה, יכול הניזק לומר: סבור הייתי לקבל, ועכשיו איני יכול לקבל וכמ"א בירושלמי פרק לא יחפור, במשנת חנות שבחצר, יכול הוא למחות בידו, ולומר לו: איני יכול לישן לא מקול הנכנסין ולא מקול היוצאין. ובמה שכתבתי שם תראה זה בארוכה. וביאור רב אלפס, אף הרב רבי' משה ב"נ ז"ל מודה לו לרב אלפסי ז"ל, שאין להיזק ראייה חזקה... אנו, דעתנו נוטה לעשות מעשה כדברי הרב אלפסי והרמב"ן ז"ל.

בתשובה זו דן הרשב"א בשאלת חזקה בהיזק ראייה, ומביא את שיטות הראשונים השונות בסוגיה זו ומכריע כדעת הרי"ף והרמב"ן שאין חזקה להיזק ראייה. נראה שהרשב"א מקבל את הנחת היסוד של השואל, שהמקרה של השאלה עומד בקריטריונים של היזק ראייה, מאחר שבמקום זה יש גן הסמוך לבית "ופעמים הנשים עושות שם מלאכתן, וכן אוכלין שם בקיץ לרוח היום".

נראה שגם מקום שעושים בו לעתים ארוחה אינטימית, כפי שמקובל בחצרות של ימינו, יש בו משום היזק ראייה ברמה גבוהה כזו שאין כלפיו חזקה.

אם כן, מחד גיסא, קיים הבדל ברור בין חצרות בימינו לחצרות בעבר, הן במידת הצניעות שנדרשה והן במידת הצורך בעשיית תשמישים מוצנעים. מאידך גיסא, גם בחצרות בימינו, ישנם תשמישים שמוגדרים כתשמישי הצנע, אף אם ברמה נמוכה יותר.

כל זה מוביל לומר שאמנם בחצרות בתקופת חז"ל קבעו חז"ל באופן גורף שיש בהן היזק ראייה מחמת האופי המובהק של השימוש בהן. אולם, חצרות של ימינו דומות יותר לדין גגות שנדון בראשונים במובן זה שאין דין גג אחד זהה למשנהו, אלא יש שוני בין גגות שונים, וכפי שמצאנו בדברי הנימוקי יוסף (בבא בתרא ד ע"א):

פירוש הא דהכא בגגין מקורין שהן כעין בית או בגגים שלפני הבתים שהם עשויין לתשמיש, משום הכי קאמר יש בהם משום היזק ראייה [ולא פליג אדרב נחמן דבסמוך דבגגין ליכא היזק ראייה].

לפי זה נכון לומר שצריך יהיה לבחון כל חצר לפי המאפיינים שלה ועל פי זה לקבוע האם חל לגביה דין היזק ראייה או לא. למשל, יש חצרות שאופיין בעיקר לנוי וכדומה, ויש כאלו שמיועדות לשימוש אולם ברור שאין בהן כל פרטיות, כגון חצרות קדמיות שפתוחות לרחוב. מאידך, יש חצרות נסתרות יותר, בדרך כלל אחוריות, חצרות כביסה ייעודיות, ועוד כהנה.



שתי השלכות שברצוננו לחדש על בסיס הדברים:

3. חצר הפונה לרה"ר

בגמ' (בבא בתרא שם) איתא ביחס לשני גגות בשני צידי רשות הרבים, שאף שבני רשות הרבים יכולים לראות מה שקורה בגג, אין זה מבטל את חובת הריחוק היזק הראיה מהשכנים בעלי הגגות הסמוכים מהנימוקים הבאים:

מהו דתימא נימא ליה: סוף סוף הא בעית לאצטנועי מבני רשות הרבים. קמ"ל
דאמר ליה: רבים – ביממא חזו לי, בליליא לא חזו לי, את בין ביממא בין בליליא
חזית לי. אי נמי, רבים – כי קאימנא חזו לי, כי יתיבנא לא חזו לי, את חזית לי
בין כי קאימנא בין כי יתיבנא. רבים – כי מעיינו חזו לי, כי לא מעיינו לא חזו לי,
את ממילא נמי חזית לי.

לאור דברינו נראה שאף שהגמרא אומרת במפורש שיש דין של היזק ראייה גם בגג הפונה לרשות הרבים, בנידון דידן, שקיימת אפשרות לעשות את תשמישי ההצנע בבית, ברור שבחירה של אדם לעשות תשמישים כאלה בחצר הקדמית ולא בבית היא לא סבירה, ולכן אין לחייב בניית כותל בכדי לאפשר אותה.

4. הצורך בפיתרון סביר

דין נוסף שיש ללמוד בדיני היזק ראייה בגגות הוא שיש לבחור בפיתרון סביר להיזק ראייה תוך תשומת לב להשלכות שעשויות להיות לו. המקור לכך הוא מהגמרא (בבא בתרא ו ע"ב):
אמר אביי: שני בתים בשני צדי רשות הרבים – זה עושה מעקה לחצי גגו וזה
עושה מעקה לחצי גגו, זה שלא כנגד זה ומעדיף.

ובנימוקי יוסף שם הקשה על הפיתרון של עשיית חצי מעקה בכל גג:

ואף על גב דעדיין רואים זה את זה היאך מהאי גיסא והיאך מהאי גיסא, היינו
משום דלא אפשר למעבד בגוונא אחריתי. דהיכי נעביד? לכוף אותו בשתי
מחיצות אין סברא כיון דבאחד סגי, לומר לחד ליעביד כולה, מצי אמר מיתרע
אשיתא (אבל בכי האי גוונא כופין זה את זה). ולא מצי חד למימר לחבריה אנא
עביד לך בחלקך כולה ואני אתן לך חצי הוצאה כמו שמגיע לחלקי, דמצי אידך
למימר ליה לא בעינא [לבנות כותל שאינו שלי ומשום הכי כל כה"ג אין כופין
זא"ז? לסלק ראייתו אלא כל אחד כופה את חברו לעשות מעקה לחצי גגו ומעדיף
ותו לא כדי שלא יראה את חברו להדיא].

הנימוקי יוסף מחדש כאן יסוד, שהפיתרון לבעיית היזק ראייה צריך להיות בגבולות הסביר, ולא ניתן לפתור את הבעיה באופן שההשלכות שלה יהיו לא סבירות ולא הוגנות, גם אם המחיר הוא שהיזק הראיה לא יסולק לגמרי.

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



נימוק זה נכון כפי שעולה מהשו"ע אף ביחס להיזק ראייה לחלון.

שקלול השיקולים מביא את בית הדין לקבל את בקשת הנתבעים בצורה חלקית שתקטין את היזק הראיה באופן שלא ישנה את המבנה של הבית והקירות של התובעים. בית הדין קובע שהפיתרון יהיה התקנת גדר קנים על מעקה הברזל הקיים בגינה האחורית של התובעים בחלק הפונה אל הנתבעים, באופן שלא ישנה את גובה המעקה אלא רק יהפוך אותו לכזה שלא מאפשר 'הסתכלות להדיא' אל בית וחצר הנתבעים.

6. על מי מוטלת החובה לממן את הפיתרון להיזק ראייה?

בשולחן ערוך (חו"מ סימן קס סעיף ג פסק:

שתי חצרות שקרקעית האחד גבוה מחבירו, צריך העליון לסייע לתחתון לבנות למטה, והתחתון צריך לסייע לעליון עד שיהיה גבוה ד' אמות מקרקע העליון ולמעלה. לפיכך יקציעו העפר מקרקע של עליונה שיעור עובי חצי הכותל, ובנין הכותל על קרקע שניהם עד שיהא גבוה ד' אמות מקרקע העליונה ולמעלה.
הגה: ואם החצר גבוה הרבה, או שהתחתון אינו רחב להביט בו מרחוק, ואפשר שבמחיצה מועטת יסתלק היזק ראייה שלו, סגי במחיצה שיראה לבני אדם שאינו מזיק עוד בראייתו (טור בשם ה"ר יונה).

היות ועל פי התמונות שהוצגו בבית הדין ניכר שכשם שהתובעים יכולים לראות את הנעשה בחצר ואף בבית הנתבעים, כך גם הנתבעים יכולים לראות את הנעשה בחצר האחורית של התובעים, לפי פסיקת השו"ע יש להטיל את המימון של הפיתרון על שני הצדדים. ואף שבנושאי הכלים על השו"ע דנו בכך שיש ראשונים החולקים על הטלת החיוב על השכן התחתון לבנות גדר בגובה של ארבע אמות מעל מפלס החצר של השכן העליון, נראה שבמחיצה קלה כפי שאנחנו מחייבים כאן כולם יודו.

בית הדין ממליץ כפיתרון לטווח הארוך שבערוגה שנוצרה בשטח של התובעים בין שתי החומות יישתלו צמחים מטפסים שיש ביכולתם לצמוח ולכסות את המעקה ובמימון של שני הצדדים, אולם לא ניתן לכופ את הצדדים לפיתרון זה.

כמובן שאין לראות בשום פנים בפיתרון זה היתר לאף אחד מהשכנים להסתכל בצורה מכוונת לחצר חבירו, כפי שהיה נראה במהלך הדיון ששני הצדדים מבינים ואף לא נחשדו על כך, וכפי שכתב הרמ"א שם:

ואפי' למאן דאמר יש לו חזקה, היינו לגופו של חלון דלא יוכל בעל החצר לסתמו או למחות בו, אבל הוא אסור לעמוד בחלון ולראות בחצר חבירו, כדי שלא יזיקנו בראייתו, ובזה איסורא קא עביד ולא מהני ליה חזקה, וזה יוכל בעל החצר למחות בו (ב"י בשם הרשב"א).



5. הסדרת השימוש בערוגה

כתוצאה ממדיניות ההיתרים של הוועדה נוצרה ערוגה (טרסה מגוננת) שמיועדת לגינון ושייכת לתובעים ונמצאת בין הקיר הנמוך לבין הקיר הגבוה. בפועל המיקום שלה והעובדה שהיא בלא גדר שמסתירה אותה מחצר הנתבעים יצרו מצב שהנראות שלה משמעותית הרבה יותר לנתבעים מאשר לתובעים. בנוסף, הגישה אליה מחצר התובעים קשה, וכן שהות של התובעים בערוגה יוצרת מצב של היזק ראייה גמור לנתבעים. היא יוצרת אף תחושה של פלישה כלפי הנתבעים, כפי שהדברים ניכרים מצפייה בסרטון 'גישה לערוגה' ששלחו התובעים כנספח, ונראה כי דברי חז"ל ש'נתפס עליו כגנב' מתאימים מאוד לסיטואציה.

מאידך, אין כל ספק ופקפוק, אף לא על ידי הנתבעים, על כך שהערוגה שייכת לתובעים, ולכן לא ניתן למנוע מהם את מימוש הבעלות עליה.

לאור זאת בית הדין קובע כי האחריות על הטיפול בערוגה מוטלת על התובעים ועליהם לדאוג לכך שהיא תהיה נקיה מעשבים וכד' ומאידך ניתן לשתול בה אך ורק צמחיה בעלת המאפיינים הבאים:

1. צמחיה שלא תפלוש לחצר הנתבעים.
 2. צמחיה שלא תדרוש תחזוקה בתדירות של יותר מפעם בחודש. גם תחזוקה זו דורשת עדכון של הנתבעים בהתראה מראש של יומיים לפחות.
- במידה והתובעים לא ידאגו לנקיון הערוגה בעצמם, רשאים הנתבעים לנקות אותה בעצמם תוך מתן הודעה מראש של יומיים לפחות לתובעים.

6. טענת הריבית

היות ולא מדובר בעיכוב מכוון אלא בהשתלשלות אירועים כתוצאה מתביעות הדדיות הרי שבלא צורך להיכנס לשאלת איסור ריבית, אין בסיס לחיוב ריבית על פי דין במצב כזה.

7. הוצאות משפט

בית הדין לא מחייב הוצאות משפט במקרה בו שני הצדדים התנהלו באופן סביר, כפי שהיה בנידון דידן. התביעה לתשלום עבור חוות דעת המומחה נכללת גם היא בכלל הוצאות משפט ונדחית מאותו הטעם.

ח. דברי סיכום

בשונה מדין תורה רגיל בין שני אנשי עסקים, או בין שני אנשים שפגשו אחד את השני במקרה והאחד הזיק את חברו, הייחודיות של דיני שכנים היא בזה שגם אחרי שהדין נפסק ואף אם הוא מתקבל על הצדדים, מערכת היחסים בין הצדדים לא באה לידי סיום שכן הם ממשיכים

עמוד 13 מתוך 15



לגור זה ליד זה ולפגוש זה את זה. כאן, תפילתנו איננה רק ש'יקבלו עליהם את הדין', אלא שפסק הדין וקבלתו על ידי הצדדים יהיו פתח לדרך חדשה ובסיס שיאפשר לצדדים לחזור, גם אם זה ייקח קצת זמן, ולקיים יחסי שכנות תקינים.

מעבר לשאלה הכספית שנדונה כאן, ניכר היה שנוצר חוסר אמון שהלך והתגבר בין הצדדים, וכאשר זה מתרחש בין שכנים שגרים זה לצד זה הרי שבהכרח הדבר מייצר אוירה עכורה, וגורם לכך שפעולות מסויימות התפרשו באופן שלא בהכרח משקף את הרצון של הצד השני. לעומת מציאות של אמון ושלוש שיוצרים כלים שיכולים להחזיק ברכה ואין לך כלי מחזיק ברכה אלא השלוש.

בנידון דידן, בית הדין התרשם בצורה מיוחדת מהרצון העז של שני הצדדים להגיע אל היעד הזה והדברים נאמרו בצורה מפורשת, כנה ומרגשת, וניכרים דברי אמת.

נוסיף, כפי שנאמר בפתח הדיון על ידי אחד הצדדים, בימים אלו שבציבוריות הכללית כולנו עסוקים ברצון עז להצליח לייצר אמון, הרצון לקיים יחסי אמון בריאים בין שכנים הופך להיות משמעותי עוד יותר. כולנו תפילה שהדברים יתקבלו על דעתכם ועל ליבכם ויחזור השלוש לשכון ביניכם ובעם ישראל כולו.

