



ראובן רוצה לפתוח בקביעות חנות דגים בחצרו, לאחר כמה נסיונות חד פעמיים שהצליחו במיוחד. שמעון השכן מבקש לעכב, בטענה שאמנם הריח שעלה מחצר חברו בזמן העיסוק בזה לא היה נורא כשלעצמו, אבל ערך דירתו – עפ"י שמאים מומחים – אמור לרדת בכחמישים אלף שקל, אם תיפתח כאן חנות דגים קבועה בחצר השכן. האם זו טענה טובה, לאלץ את ראובן לוותר על תוכניתו?

- א. חנות בצד חנותו של חברו.....
- ב. רא"ש: שיפור מקום בבית הכנסת.....
- ג. האם יש סתירה בדברי הרא"ש?.....
- ד. חת"ס סופר: חילוק בין כבוד ובין ממון.....
- ה. תמיהות בדברי חת"ס סופר.....
- ו. חילוק בין כבוד אמיתי ומדומה.....
- ז. עמק שאלה: מראש השתתפו לפי ערך זה.....
- ח. חזון איש: חילוק בשיווי המקומות.....
- ט. בית יצחק: גורם להוציא ממון בעקיפין – מותר.....
- י. מהרש"ם: מזיק מרחיק בגירי דיליה חיצוני.....
- יא. פתיחה בחצר המשותפת מצד מידת סדום.....
- יב. שכונות הבנויות בתכנון כללי.....
- יג. סיכום ומסקנות.....

הערה: הדברים נכתבו לצורך לימוד, ובשום אופן לא להלכה

ד פ י - ע י ו ן

ב

א. חנות בצד חנותו של חברו

הגמרא (במסכת בבא בתרא דף כ"א:) דנה בנושא פתיחת חנות ליד חנות של חברו – אם יכול בעל החנות הראשונה לטעון **"פסקת לחיות"** (כלומר: פתיחת חנותך בצד חנותי גורמת לי להפסד מחייתי. ראה הרחבת הנושא בספרנו **"אוצר העיון"** למסכת בבא בתרא, סימן י"ח – **"גניבת לקוחות בצילום מסמכים"**).

והגמרא תולה נושא זה **במחלוקת תנאים** בברייתא: כופין בני מבואות זה את זה שלא להושיב ביניהן לא חייט ולא בורסקי ולא מלמד תינוקות, ולא אחד מבני בעלי אומנויות, **ולשכנו אינו כופהו**. רשב"ג אומר **אף לשכנו כופהו**.

להלכה נפסק כתנא קמא, **שאי אפשר למחות** בפני שכנו, בן המבוי, על שפותח חנות במקביל לחנותו של הראשון. וכך דברי **השולחן ערוך** (סימן קנ"ו-ה): כופין בני מבוי זה את זה שלא להושיב ביניהם לא חייט ולא בורסי ולא אחד מבני אומנויות. היה שם במבוי אחד מבני מבוי אומן ולא מיחו בו, או שהיתה שם מרחץ או חנות או ריחיים, ובא חברו ועשה מרחץ אחרת כנגדו, אינו יכול למונעו ולומר לו אתה פוסק חיי, ואפילו היה מבני מבוי אחר וכו'.

רואים שטענת **"פסקת לחיות"** (כלומר למחייתו) אינה מתקבלת, כאשר מדובר בזכותו של אדם להתפרנס.

אלא שדבר פשוט הוא שכאשר פותחים חנות נוספת ליד החנות הראשונה – לא רק שמתקטנת המשכורת המופקת מחנות זו. אלא גם **ערך החנות יורד** בהתאמה (כי דבר פשוט הוא, וכן מוכיח הרא"ש לקמן, שיש התאמה בין השכר המופק מהמקום לבין ערך המקום עצמו).

השאלה היא, האם טענת **"הפסד ערך הנכס"** היא טענה קבילה או לא.

ב. רא"ש: שיפור מקום בבית הכנסת

הרא"ש (שו"ת, כלל ה-ג) נשאל לגבי המקרה הבא:

לראובן יש מקום בבית הכנסת, והחליט לשים מחיצה בינו ובין שכנו. שמעון השכן מעכב בטענה שעד עכשיו הוא היה נקרא ראשון, ולאחר העמדת המחיצה כבר לא ייקרא ראשון, ונמצא

ד פ י - ע י ו ן

שראובן מפסידו. ראובן מצידו טוען שיש לו זכות להשביח את מקומו, ובפרט שעושה בתוך שלו. האם רשאי ראובן לשים מחיצה?

תשובתו של הרא"ש מתחלקת לכמה חלקים (ונפרטם אחת לאחת, כי דבריו הם הבסיס לצדדים שונים בדברי האחרונים):

- הדין עם ראובן, כיוון שבונה בתוך שלו. וטענת שמעון שיורד ממקומו כראשון להיות שני – אינה מתקבלת, כיוון שלפעמים דווקא היושב אמצעי יותר משובח, ולפעמים אחרון דווקא משובח, ולא מקומו של אדם מכבדו, אלא האדם הוא מכבד את מקומו. (והוסיף הרא"ש שכך ראה במקומות רבים בעולם שמקובל לחלק את מקומו ממקום חברו, כך שאין כאן מעשה חריג).
- גם אילו לא היה מנהג לחלק את מקומו במחיצה – ג"כ לא יכול השכן למנוע. ואפילו היה שמעון השכן נפסד, באופן שאם יבוא למכור את חלקו – יפחתו דמיו מחמת שאינו ראשון כקודם – גם אינו יכול למנוע. כי הרחקה מסוג זה אינה מסוג הרחקות נזיקין של מסכת בבא בתרא (בהלכות שכנים בפרק לא יחפור), ששם הנזק הוא בגוף ממונו (כגון הסומך בור לשדה חברו, ושאר ההרחקות שבפרק זה, או שמאפיל עליו או מחמת הריח, או הפסקת המחיייה). אבל אדם הבונה בתוך שלו להשביח נכסיו, ואינו מזיק לגוף ממון חברו, אלא שמפחיתו מדמיו – במצב כזה לא הצריכו חכמים להרחיק.
- וראיה מסוגייתנו, שאדם פותח חנות בצד חנותו של חברו, ואין חברו יכול למחות בו, למרות שפשוט שדמי החנות הראשונה נפחתים בכך (וגם רשב"ג שחולק ולומד שאפשר למחות – גם זה רק מצד טענת "פסקת לחיות" ולא מצד ירידת ערך הנכס).
- אמנם – אם נהגו במקומות אלו שכשמוכרים מקומות בבית הכנסת – מוכרים מושב ראשון ביוקר, והשני בפחות וכיו' – לא יוכל ראובן לחלוק, כי על דעת זו קנה את מקומו בפחות ממחיר מושב ראשון. כי אילו יכול בעצמו לעשות את מקום מושבו ראשון יחיד – מדוע מחירו של המקום אינו כמקום ראשון.

ועוד הביא הרא"ש (בשו"ת שם, כלל ה-r) מקרה דומה במקצת למקרה הקודם: באחד מבתני הכנסת יש ספסל בעל חמישה מקומות. ובא הראשון – שישב בקצה הספסל סמוך לסופו – והסיר את החלק המסיים את הספסל, ובמקומו הושיב לוח המשמש כמושב נוסף, ומעתה יש שם שישה מקומות ולא חמישה. טוען שכנו לספסל שעד עתה היה שני,

ד פ י - ע י ו ן

T

ומקומו היה שווה 100 זהובים, ומעתה הוא שלישי, ומקומו שווה רק 50 זהובים. האם רשאי השני לעכב?

ופסק הרא"ש שהשני יכול לעכב משתי סיבות:

- ראשית: המרחק מן הראשית הוא הבסיס לתמחור המקומות, ובסיס זה מקובל על כולם, לפיכך שינויים צריכים להיעשות על דעת כולם.
- שנית: המקום הנוסף שנוצר שייך לכל הקהל, ואין יכול היחיד לקחתו לעצמו אלא מדעת כל הקהל. ולכן השני – שגם הוא חלק מהקהל – יכול לעכב עליו גם מטעם זה.

דברי הרא"ש הללו (משני המקורות לעיל) הובאו בדרכי משה (בתחילת סימן קנ"ז), שתחילה פסק כהרא"ש שאי אפשר לעכב מלעשות מחיצה, ואח"כ פסק כהרא"ש שיכול לעכב מלהוסיף עוד מקום בתחילת הספסל.

ואח"כ כתבם גם בשולחן ערוך (ברמ"א סימן קע"א-א): ראובן ושמעון שיש להן מקומות בבית הכנסת זה אצל זה, וראובן רוצה לעשות מחיצה ביניהם ולהכניס המחיצה בתוך שלו, ושמעון רוצה לעכב באומרו שאם יעשה מחיצה המקום יהיה דחוק – הדין עם ראובן (בית יוסף סימן קנ"ז בשם הרשב"א והרא"ש כלל ה' סימן ג). וכן רבים היושבים על ספסל אחד בבית הכנסת, והיושב בראש רוצה להוסיף עוד מקום אחד אצל מקומו, והיושב אצלו רוצה למחות באומרו שעכשיו הוא שני אצל הראש ואם יוסיף יהיה שלישי – הדין עימו ויכול למחות (הרא"ש כלל ה' סימן ז).

ג. האם יש סתירה בדברי הרא"ש?

ובדגול מרבבה (הובא בפתחי תשובה בתחילת סעיף קע"א) תמה על דברי הרא"ש הללו, שלכאורה נראים סותרים מיניה וביה, ונראה שיש סתירה פעמיים:

- סתירה בין התשובות (התשובה שבכלל ה-ג כנגד התשובה שבכלל ה-ז), שבתשובה הראשונה פסק שטענת אובדן ערך אינה טענה, ובתשובה השניה פסק שיש בזה טענה.
- סתירה פנימית (בכלל ה-ג), שבתחילת דבריו (לעיל) פסק הרא"ש שאין השני יכול למחות מחמת ירידת ערך, ובסוף דבריו (לעיל) הכריע שאפשר למחות מסיבה זו.

ד פ י - ע י ו ן

ובמפרשים התייחסו לדברי הרא"ש הללו, וחילקו בהם כפי שנראה לדעתם, ויש השלכה בדבריהם לענייננו (כמפורט בהמשך השיעור בס"ד).

ד. חת"ם סופר: חילוק בין כבוד ובין ממון

החת"ם סופר (בתשובותיו חלק אורח חיים סימן כ"ו וסימן כ"ט) כתב שהסתירה ברא"ש צריכה רק **הגהה מועטת** על מנת ליישבה כראוי. וכוונת הרא"ש לומר שכאשר הנושא הוא **הפסד כבוד** לשכן – לא מצאנו זאת כסיבה למנוע מהשני לעשות דברים בתוך גבולו. אבל אם מנהג המקום **להעלות בדמים** עבור תכונה זו – והקונה בזול ועושה מעשה, וע"י זה מתייקר מקומו ונפחת מקום שכנו – נמצא גורם לו **הפסד בממונו** – בזה כבר אין הראשון רשאי לעשות כן. (עד כאן בכלל ה-ג, והסתירה הפנימית בכלל זה ברא"ש יושבה).

ולגבי החלק השני (בכלל ה-ז) – שם הנושא הוא לקיחת דברים **השייכים לשותפים**, וזה אסור **אפילו כדי להעלות את כבודו** ולהפחית את כבודם.

נמצא ששיטת החת"ם סופר לבאר את הרא"ש היא:

- **כאשר עושה בשלו** – רשאי לייקר את מקומו כל עוד הדבר נוגע **לתוספת כבוד** עבורו על חשבון כבוד חברו. אבל כאשר הדבר נוגע **לתוספת ממון** עבורו על חשבון ממון חברו – אינו רשאי.
- **כאשר עושה בממון השותפים** – גם כשהדבר נוגע לתוספת כבוד – **ג"כ אינו רשאי** (וההסבר לכך הוא, שכאשר אדם פועל **בתוך שלו** – אין לחברו יכולת לטענה, גם אם נפסד בזה כבודו, כיוון שהפסד זה אינו מספיק סיבה למחאה. אבל לפעול **בתוך של חברו** על מנת להפסיד את חברו (ואפילו רק בענייני כבוד בלבד) – זו כבר סיבה למחאה).

יוצא בענייננו – שאין צורך לברר אם חנות הדגים שפתח ראובן היא בחצרו הפרטית או בחצר השותפים – **בכל מקרה יכולים השכנים למחות** מפני ירידת ערך הנכס שלהם, אם (בחצר פרטית) כיוון שמפחית מהשכן ערך ממוני, ואם (בחצר משותפת) שאפילו לא היתה בזה הפחתת ממון – **ג"כ אינו רשאי בגלל שברכוש משותף הפרעה כלשהי אסורה.**

ד פ י - ע י ו ן

ה. תמיהות בדברי חת"ם סופר

אלא שביאורו של החת"ם סופר ברא"ש, כפי הבנתנו, קשה עד מאד (והרבו האחרונים להקשות על ביאור זה והגדיל העמק שאלה לומר שדבריו רחוקים ואי אפשר כלל לאומרם), מהטעמים הבאים:

- בדברי הרא"ש מוזכר להדיא (ראה לעיל את דבריו באות ב') הפחתת ממון המקום (ולאו דווקא נקודת הכבוד שיש כאן) כגורם שאינו יכול למנוע מראובן לשפר את נכסיו הפרטיים.
- הראיה שהביא הרא"ש היא מסוגייתנו, העוסקת בפתיחת חנות כנגד חנות, והטענה היא שהפסיק את מחייתו (הממונית, כמובן...).
- היאך למד החת"ם סופר בדעת הרא"ש שאין חשיבות לכבוד, הרי לכאורה משמע מדבריו ממש ההיפך – שדווקא הכבוד הוא שבספסל אין לו משמעות אמיתית, כיוון שלפעמים הכבוד עם הראשון ולפעמים עם האחרון. והרא"ש טורח לבאר מדוע הכבוד הוא אינו כל כך חשוב, ולכן אין להתחשב בו. אבל יוצא מדבריו, בפשטות, שבמקרים אחרים – שיש בהם כבוד ברור ומוסכם – יש לזה משמעות! א"כ איך למד באופן כללי, שככל שהדבר נוגע לעניין כללי הנקרא "כבוד" – אין יכול למחות!?

ו. חילוק בין כבוד אמיתי ומדומה

ואכן – ה^{נתיבות המשפט} (סימן קע"א-ג) דן בשאלה האחרונה שלעיל (לגבי עניין הכבוד, שהרא"ש הרבה לעסוק בו), והכריע בדעת הרא"ש שטענת כבוד היא טענה אמיתית, ובתנאי שידוע שהנושא המדובר הוא אכן אמיתי.

אבל נושאים שאין בהם כבוד אמיתי – אין טענתו אמת.

ובכלל זה נמצא המקרה המובא ברא"ש, לגבי ענייני הכבוד בהקמת מחיצה על גבי ספסל בית הכנסת, במקום שאין לזה חשיבות בתמחיר המקומות – שם אין זה כבוד אמיתי אלא כבוד מדומה, שהרי לא המקום מכבד את בעליו, אלא האדם מכבד את מקומו, כאמור בדברי הרא"ש.

יוצא מדברי ה^{נתיבות המשפט} שיש סעיף נפרד של ירידת כבוד (מחוץ לדיון בנזקים מחמת ממו), ויש בסעיף זה חלקים המהווים טענות רציניות, ויכול למחות בחברו לסלק את

T

ד פ י - ע י ו ן

הדבר המזיק לכבודו, ויש בסעיף זה גם טענות שבהם **טענת הכבוד אינה קבילה**, ואינו יכול למחות בחברו מחמת טענה זו.

בענייננו – כיוון שלא מדובר בכבוד, אלא בירידת ערך ממונית – **אין נפקא מינא** לדברי הנתיבות המשפט.

ז. עמק שאלה: מראש השתתפו לפי ערך זה

ובספר **עמק שאלה** (אורח חיים סימן ב') וכן **בשו"ת המהרש"ם** (חלק ט-קמ"ד) כתבו שאין סתירה בדברי הרא"ש, אלא שיש הבדל בין המקרים:

- **בתחילת דבריו** (בכלל ה-ג) התיר הרא"ש להקים מחיצה על ספסלו, כיוון שאין **כל סברה שאדם יכול לעכב** על חברו מלעשות בתוך שלו מה שירצה.
- **אבל בסוף דבריו** (כלל ה-ג, וגם בכלל ה-ז) מדובר באופן שמראש לדעת זו **השתתפו**, וכל המחיר נקבע לפי קירוב וריחוק של המקומות – בזה מסתבר מאד שיוכל לעכב עליו, שהרי כל מעלת המקום ששולם עליו יותר מהמקום השני הוא משום קרבתו לראש הספסל, ובזה שהוא מרחיקו – הוא מזיקו ממש.

לפי זה בענייננו – אם ראובן בונה בתוך שלו, וכל טענתו של שמעון הוא ירידת ערך, נראה ששמעון **לא יוכל למחות** בראובן על פתיחת חנות הדגים.

ויש להדגיש לצד שני, שאם החנות היא **בחצר המשותפת**, ורוצה לקבוע שם איזשהו תשמיש הגורם לירידת ערך הדירות – כיוון שאינו עושה בתוך שלו בלבד, אלא במקום המשותף לכולם – בוודאי יכולים השכנים לעכב עליו, שהרי **השתתפו שלא על דעת** כן, ונחשב במקרה זה כמקפח את זכות השותפים.

ח. חזון איש: חילוק בשיווי המקומות

וב**חזון איש** (בבא בתרא סימן ה-ז) כתב לחלק את דברי הרא"ש באופן הבא:

- **בתחילת דבריו** עוסק במקרה שאין הבדל בשווי המקומות בבית הכנסת, ובמקרה זה הדין עם ראובן, **שיכול לעשות מחיצה**.
- **ובסוף דבריו** התייחס למקרה שבו מראש יש הבדל ממוני בין המקומות, ובזה **אין רשות לשני לייפות את שלו ולפחות את השאר**.

ד פ י - ע י ו ן

יש לציין שדברי החזון איש סתומים, וניתן להבינם בשני אופנים :

- **כפי שלמדנו בחת"ס סופר**, שכאשר אין הבדל ממוני בשווי המקומות – א"כ מדוע הוא מתאמץ להקים מחיצה – מסתבר מטעם כלשהו (אולי כבוד), שעל זה אומר הרא"ש שאינו כלום.
- ובאופן אחר, **כפי שלמדנו בדברי העמק שאלה**, שאין הבדל בשווי המקומות שבבית הכנסת, ולא היתה מגבלה מראש מה אסור לאדם לעשות בשלו, ולכן כל אחד יכול לעשות מה שחפץ.

[ופוסקי זמנינו דנים, לפי הצדדים שלמדנו, גם בדברים שאינם מורידים את ערך הדירות, אלא רק פוחתים מיופי הבניין, מכערים את החזית, כגון תליית חבלי כביסה בחזית, במקום שאין דרך לעשות כן, וכיו"ב – אם יכולים דיירי הבית לעכב בעדו. וצריך עיון בכל זה].

ט. בית יצחק: גורם להוציא ממון בעקיפין – מותר

עד עתה עסקנו במעשה של האחד, הגורם להורדת ערך הנכס של חברו. ולמדנו ברא"ש שבמקרים כאלו אי אפשר למנוע את הראשון מלפעול בתוך שלו, על דבר שאינו מזיק לגוף הממון, אלא רק מוריד את ערכו.

ועתה יש לחקור מה הדין כשאמנם אינו מזיק את גוף הממון – אבל גורם בעקיפין לשני להוציא ממון בגלל מעשיו. האם אפשר למנוע מחמת היזק זה?

ובשו"ת בית יצחק (חושן משפט סימן מ-ב) דן במקרה הקשור לענייננו :

מעשה בשני דיירים בבניין משותף, ורצה האחד מהם להשכיר את חלקו. לפי חוק המדינה באותו מקום – בית שאינו עומד להשכרה, פטורים כל דיירי הבניין מתשלום מס. אבל כאשר יש בו השכרה, ואפילו רק דייר אחד – שוב מתחייבים כל בעלי הדירות בתשלום המס. טוען השכן שאם השני ישכיר את דירתו – הוא גורם לו נזק, שיצטרך מעתה לשלם אף הוא. והשני טוען: בשלי אני עושה, ואין לאיש רשות למנוע ממני להשכיר את שלי.

ופסק הבית יצחק שאי אפשר למנוע מהשכן להשכיר.

ד פ י - ע י ו ן

המקור לדבריו הוא בדברי הרא"ש הנ"ל, שכל ההרחקות בדיני שכנים לא נאמרו אלא כשמזיק לשכן **בגוף ממונו**. אבל אדם העושה בתוך שלו להשביח נכסיו, ואינו מזיק לגוף חברו, אלא רק מפחיתו מדמיו – **לא הצריכו חכמים להרחיק**.

ואפילו לפי סוף דברי הרא"ש, שתלוי במנהג המקומות להגדיר מחירים למכירת כל דבר (למשל מחיר שונה למקום בבית הכנסת, לפי קרבתו לראש הספסל, כנלמד לעיל), ולכן לא יכול כל אחד לעשות כרצונו אפילו בתוך שלו (וא"כ יש מקום לומר שהשבחתו של האחד אינה יכולה להיות על חשבון שכנו) – אמנם במקרה זה, אדרבה, **יצא הדין להפך**, כיוון שסתם בתיים עומדים להשכרה – זה שהאחד משכיר, וע"י כך יהיה **נזק חיצוני** לשני – לא אכפת לראשון, כיוון שהוא עושה דבר המותר בשלו, וחלק השני לא נפסד בגופו – ולכן אי אפשר למנועו.

י. מהרש"ם: מזיק מרחיק בגירי דיליה חיצוני

אבל במהרש"ם (בתשובותיו חלק ב סימן רס"ט) למד שמקרה זה שונה מדיני הרחקות נזיקין המובאות בפרק "לא יחפור", כיוון שכל ההיתר לעשות בתוך שלו הוא דווקא כאשר **אין הנזק בא בשעת המעשה**. ומוכח גם בשולחן ערוך (בסימן קנ"ה-לא) שאין צריך להרחיק את המשרה מהירק, ואת החרדל מן הדבורים וכו', כיוון שההיזק אינו בא מיידיית על ידיו ב"גירי דיליה". אבל צריך להרחיק בשיעור של ג' טפחים כדי שלא יהיה היזק בידיים. ומוסיף בשם הטור: **והוא הדין בכל כיוצא בזה, שאין ההיזק בשעת מעשה אלא בא אח"כ – על הניזק להרחיק את עצמו**.

אבל בעניין המשכיר דירה – מעשה ההשכרה פועל מיד חלות שעבוד במס גם על השכן, א"כ הרי זה "גירי דיליה", ולכן על המזיק להרחיק את עצמו, כלומר **אסור לחייב את חברו במס**.

ונלענ"ד להוסיף, שהיה לכאורה מקום לתמוה מדוע יש בזה גירי דיליה – הרי התוצאה אינה נעשית כלל על ידו, אלא היא רק תוצאה עקיפה של מעשהו (ואולי בגלל תמיהה זו פסק הבית יצחק שלא כהמהרש"ם).

ד פ י - ע י ו ן

1

אלא אולי אפשר לומר שהמהרש"ם למד את פסקו מסוגיית **הסולם והנמייה** (במסכת בבא בתרא דף כ"ב:) שאסור להעמיד סולם על כותלו, שמצד שני יש שובך לחברו, שמא תגיע נמייה ותאכל את היונים. והגמרא דנה בזה מצד "גירי דיליה" למרות שהנוק נעשה בעקיפין ע"י הנמייה, ולא על ידו.

יוצא שהמהרש"ם חולק על הבית יצחק, ולומד שבמקרה שיש נזק מסוג **גירי דיליה** – צריך המזיק להרחיק, **ואפילו אם הנוק הוא חיצוני**, כלומר שלא נעשה ישירות ע"י הניזק, אלא רק נגרם בעקיפין (אבל מ"ידי), ג"כ חייב להרחיק.

וממילא – לגבי המקרה של השכרת הדירה – מאחר שהשכנים ייאלצו לשלם מס, דעת המהרש"ם היא שמעשהו נחשב ל"גירי דיליה" למרות שהנוק הגיע מבחוץ.

ובענייננו – לגבי פתיחת חנות הדגים, שאמנם יורד ערך הדירות, אבל אין זה גירי דיליה (כיוון שענין ירידת ערך הוא תמיד דבר שאין בו נזק מ"ידי, אלא א"כ רצונו למכור את הדירה) – יסכימו גם הבית יצחק וגם המהרש"ם שבמקרה זה שייכים דברי הרא"ש, שמותר לו לעשות בתוך שלו, וממילא **אי אפשר למחות** בשכן שפתח חנות דגים.

יא. פתיחה בחצר המשותפת מצד מידת סדום

וכמובן – אם החנות היא בחצר המשותפת – בוודאי **שיכולים השכנים למנוע** את פתיחת חנות הדגים. ואפילו אם עושה חנות זו במקום שאינו **מפריע מצד קול הנכנסים והיוצאים** (כפי שנלמד בהרחבה בספרנו "אוצר העיון" למסכת בבא בתרא, בשיעור "פתיחת חוג התעמלות בביתו"). כאן תספיק הטענה של "ירידת ערך נכסיו" כסיבה למניעת פתיחת החנות.

ויש לדקדק – שאם למדנו לעיל ש"ירידת ערך" אינה סיבה אמיתית המאפשרת מחאה בדיני הרחקת נזיקין – א"כ מדוע כאן כל כך פשוט שאפשר למחות בו (בהנחה שאין בזה טענות אחרות של ריח, לכלוך, ריבוי נכנסים וכו')?

הביאור בזה הוא שכל השימוש שהותר לכל שכן בחלק המשותף הוא מדין **כופין על מידת סדום** (דהיינו כל עוד השכן נהנה ולשני אין בזה כל הפסד – אין כאן סיבה לאסור על הנהנה להמשיך להנות מהנכס). אולם ברגע שיש **טענה מוכחת של הפסד** (ובמקרה שבענייננו יש עדות

יא

ד פ י - ע י ו ן

של מומחים שיש בזה הפסד, ואפילו שהפסד זה אינו מידי אלא בעקיפין, ואפילו שהוא רק דבר עתידי וכו' – סוף סוף יש כאן הפסד), א"כ רצון השכן למנוע מלהשתמש בחלק שלו כבר **אין בזה מידת סדום**, כיוון שיש כאן **"זה נהנה וזה חסר"**.

ולכן בחצר המשותפת **צריך לקבל את רשות השכנים** לפתיחת חנות כזאת, **ורשאים השכנים לא להתיר**, ואין בזה מידת סדום, שהרי יש להם טענה אמיתית של הפסד.

יב. שכונות הבנויות בתכנון כללי

יש עוד להעיר שבשכונות הנבנות בזמננו, המתוכננות בתכנון כללי, ויש להן אופי מיוחד משותף לכל השכונה – **כותב המשכן שלום** (מילואים פרק ה ענף ו-י) **שאפשר למנוע משכן בבניין אחר** הבא לעשות בתוך שלו, דבר הפוגע בצורה החיצונית של המבנה או בשטח שסביב הבניין, באופן הפוגע בצורתה הכללית של השכונה, ומוריד את ערך דירות השכנים, ומסתבר **שהשכנים השתעבדו אלו לאלו** לשמור על אופיה המיוחד וצורתה המיוחדת של השכונה ובתיה, אשר על פיה נקבעו ערכם של הדירות, ועל דעת כן נרכשו (ויש לדמות דין זה לדברי הרא"ש לעיל בענין מקומות בבית הכנסת כאשר יש חילוק במחיריהם).

יג. סיכום ומסקנות

טענה כנגד פתיחת חנות דגים בביתו או בחצר מחמת ירידת ערך דירות השכנים, האם היא טענה המתקבלת? ונאמרו בזה הנקודות הבאות:

- הגמרא דנה לגבי **פתיחת חנות נוספת במבוי**, ונפסק **שאי אפשר למחות בפני** בן המבוי, על שפותח חנות במקביל לחנותו של הראשון.
- **הרא"ש** לגבי בניית מחיצה על מקומו בבית הכנסת פוסק שמקומו של האדם בבית הכנסת **אין בו טענת כבוד**. ועוד **שנזק של ירידת ערך אינו בכלל דיני הרחקת נזיקין** שבמסכת בבא בתרא. אולם אם יש מחיר לקניית מקומות לפי המיקום – אפשר למחות בבונה המחיצה.
- ובתשובה אחרת הוסיף הרא"ש לגבי אדם שהוסיף מקום בצד מקומו, שיכול לעכב הן בגלל שיש **מחיר מוסכם**, והן בגלל שהמקום **הנוסף שייך לכולם**.
- ובדגול **מרבבה** הראה סתירה לכאורה בדברי הרא"ש, האם נושא "ירידת ערך" הוא סיבה למחאה או שאינו סיבה לכך.

ד פ י - ע י ו ן

יב

- **החת"ם סופר** מחלק בדעת הרא"ש בין מחאה **מחמת כבוד** שאינה מתקבלת, ובין מחאה **מחמת ממון** המתקבלת. ובשטח משותף – גם מחאה מחמת כבוד מתקבלת. (ביאור זה לדעת המפרשים הוא תמוה, כי נראה לכאורה שדברי הרא"ש הם ממש ההפך מביאור זה).
- **הנתיבות המשפט** מחלק בדעת הרא"ש בעניין הכבוד, בין **טענה אמיתית** שהמחאה מתקבלת, ובין **טענה שאינה אמיתית**, שבו אין המחאה מתקבלת.
- **העמק שאלה והמהרש"ם** מחלקים בדעת הרא"ש בין רצונו של אדם לשבח את חלקו במקום **שלא נקבע תעריף קודם** לחלקה טובה יותר, ובין השבחתו במקום **שנקבע מחיר קודם** למקומות אלו.
- **החזון איש** מחלק שתלוי אם **יש הבדל ממוני בין המקומות** או שאין הבדל כזה (וניתן לבאר את דברי החזון איש כשני הפירושים דלעיל).
- **בבית יצחק** הביא מקרה של השפעת מעשה שכן אחד על הגדלת מיסי השכן השני (ומדובר במקום שחוקי המקום הם, שאם שכן אחד משכיר את דירתו – כל השכנים מתחייבים בהגדלת תעריף מיסיהם), ופסק **שאין השני יכול למנוע** את הראשון מלהשכיר, עפ"י דברי הרא"ש, כיוון שהנזק אינו **בגוף ממונו**.
- **המהרש"ם** חלק, שהרי יש בדבר זה **גירי דיליה**, כיוון שמיד עם ההשכרה – כבר חלים על השני המיסים הנוספים. ונראה להטעים את דבריו, שהנזק דומה **לסולם ונמיה**, שגם שם ה"גירי דיליה" בא מבחוץ.
- **ובחצר המשותפת** אין בעיה של מחאה בשכן, שכן אם יש נזק כלשהו – אפילו עקיף – מתבטל דין "כופין על מידת סדום", וכל שכן יכול למנוע מלפתוח חנות בחצר, גם אם אין לו נזק אחר.
- **ובשכונות מתוכננות מראש** אפשר **למנוע משכן גם בבניין אחר** לעשות ולשנות בתוך שלו, כי על דעת זאת השתתפו והשתעבדו זה לזה.