

## גיליון נושא: 'הוספת יחידות דיור'

בס"ד, יום ג' פרשת בשלח, י"א שבט תשע"ז. דיונים אקטואליים בסוגיות הנלמדות. מסכת ב"ב דף נט: לעורר לב המעיין בלבד, ואין לסמוך על הדברים הלכה למעשה. לעילוי נשמת הרב החסיד רבי יעקב מתתיהו בן רבי שמואל דוד זצ"ל. ולעילוי נשמת האשה החשובה מרת טויבא בת רבי שלמה ע"ה, ת.נ.צ.ב.ה.

### פיצול דירה לשתי דירות

שינוי במשנה (בבא בתרא דף נט:) בנה עליה על גבי ביתו לא יפתחנה לחצר השותפין, אלא אם רצה בונה את החדר לפניו מביתו, ובונה עליה על גבי ביתו ופותחה לתוך ביתו.

**בגמרא** (דף ס.) מבואר שהסיבה לאיסור היא 'משום שמרבה עליהם את הדרך', כלומר שעל ידי בניית העלייה מתרבים הנכנסים והיוצאים בחצר, ויש לשכנים טרחה יתרה (**רשב"ם** ד"ה לא יפתחנה). שואלת הגמרא: אם הסיבה לאיסור פתיחת פתח חדש לחצר היא 'ריבוי הדרך', מדוע כאשר העלייה פתוחה לביתו מותר? מתרצת הגמ': 'אמר רב הונא מאי חדר שחלקו בשנים, ומאי עלייה אפתאי'.

### 1. מחלוקת יסודית

#### בראשונים

**שיטה ראשונה:** נחלקו הראשונים בביאור הסוגיא, לדעת **הרשב"ם** (ד"ה ופותחה לתוך ביתו), והרמ"ה (הובא בטור לפי דברי הדרכי משה), התירה המשנה לפצל את חלל הדירה לשתי דירות באמצעות מחיצה באמצע הדירה, והתירה להכניס לשם דיירים נוספים, אך אסרה תוספת בניה מחוץ לגבולות הבית הקיימים. [למעט תוספת מחסן שאינו ראוי לדירורין]. הסברא לאסור אפילו כשלא הוסיף פתח חדש, ביאר בתוס' רי"ד (דף נט) כי

### פנינים

#### הורדת ערך דירות השכנים

**מי בראש:** מבואר בשו"ת הרא"ש (כלל ה' סימן ז), וכך נפסק בשו"ע (חו"מ קעא, א): 'רבים היושבים על ספסל אחד בבית הכנסת והיושב בראש רוצה להוסיף עוד מקום אחד אצל מקומו, והיושב לידו רוצה למחות באמרו שעכשיו הוא שני אצל הראש ואם יוסיף יהיה שלישי, הדין עמו ויכול למחות'.

וביאר ה'חתם סופר' (שו"ת או"ח סימן כו) בדעת הרא"ש, שאם בעקבות ההוספה יאלץ השני למכור את מקומו בפחות כסף, יכול למחות בחברו שלא להוסיף עוד מקום. אך אם אין הפסד כספי בעקבות השינוי אלא שיש בכך משום פחיתות כבוד גרידא, אין בכך כדי למנוע את השינוי.

**נזק עקיף:** לפי דברי הרא"ש כתב לדון בספר 'עמק המשפט' (ח"ג סימן כ"ד), באילו מקרים אסור לגרום להורדת ערך, ובאילו מקרים מותר כיון שעושה בתוך שלו, ולפי הרא"ש יש איסור לאדם לעשות מעשה הגורם להורדת ערך הדירות של שכניו, אפילו אם מה שגורם לירידת הערך נעשה בתוך ביתו או חצרו של המזיק, ולא יוכל המזיק לטעון שמכיון שעושה בתוך שלו אינו חייב להיזהר בערכן של דירות שכניו.

והסיק, שישנם אופנים בהם ניתן לתבוע את הבונה על הורדת ערך הדירות של שכניו, כגון בתוספת בנייה שנעשתה בצורה חריגה ומכוערת (בלי פרופורציה, חוסר עיצוב מינימלי, אין טיח), או ריבוי מוגזם של יחידות דיור, המוריד באופן משמעותי את ערך הדירות של כל הבניין (מאידך עיין ב'פסקי דין ירושלים' דיני ממונות א, עמוד ר"ו, ובשו"ת 'עטרת פז' חלק א כרך ב יורה דעה סימן ט).

הקשה הדגול מרבבה (הובא בפתחי תשובה קעא ב) שהרא"ש סתר משנתו (ש.כ.), שכך כתב בשו"ת הרא"ש (כלל ה' סימן ג'), ונפסק ברמ"א (חו"מ קעא א), שאין טענה על מה שמוריד את ערך הנכס של השני כיון שעושה בתוך שלו, והוכיח כן מהדין שפותח חנות ליד בית חבירו למרות שכרוך בזה ירידת ערך הנכס, והסיק שמותר להרחיק את חבירו ממקום שני למקום שלישי. ותירץ הדגול מרבבה שאם המקום מסומן בדף אינו רשאי להרחיקו, אך אם אין המקום מסומן בדף רשאי להרחיקו. והחת"ס (שו"ת או"ח סימן כו) תירץ שאם פועל בממון השותפים אינו רשאי להזיק לכבודו, אך רשאי לפעול ברשותו הפרטית, כל זמן שאין נזק לגופו או ממונו. ❖

## מנהג ישראל תורה

### הפרעה משמעותית לשכנים

**שאלה:** האם מותר לשכן להרבות דיורים ללא רשות השכנים? האם ניתן להתנגד לזה? א"כ האם בשלב שטרם הבניה או בשלב המעשי של הכנסת דייר נוסף?

**תשובה:** בשיעור מיוחד (מופיע בעלון המשפט גליון 23 עמוד ד) בעניין 'הוספת יחידות דיור בבית משותף' (יום עיון כ"ט ניסן תשס"ט) ייסד הג"ר שלום מרדכי הלוי סגל שליט"א בעל מחבר ספר 'משפט שלום', שאם תוספת הדיירים גורמת להפרעה משמעותית לשכנים ניתן לעכב. ואין חילוק אם המרחיב פותח פתח נוסף ישירות לחדר המדרגות או רק למסדרון שפתוח לחדר מדרגות, אך אם תוספת הדיירים אינה גורמת להפרעה משמעותית, לא ניתן לעכב.

ועיין בספר **משפט צדק** (עמוד 681 הערה יז) שכיום דעת האדם לכך בשעת הקנין, שיוסיפו יחידות דיור כל עוד לא ייווצר לשכנים נזק משמעותי. שכן המנהג ידוע כיום שכאשר יש אפשרות סבירה מוסיפים יחידות דיור, כל עוד אין הפרעה משמעותית לשכנים.

אבל אם יש היזק ניכר לדיירים שהעדיפו לרכוש דירה בבניין שקט יכולים לעכב. כי מחמת ריבוי הדיירים מתרבה הרעש, הלכלוך, ובזמננו ניתן לטעון, שמחמת הדיירים החדשים פחתו מקומות החנייה סמוך לבניין, בנוסף ניתן לטעון שיש היזק בהעמסה על תשתיות הבניין, דוגמת ניקוז ביוב, צנרת מים, פחי אשפה, וגם ניקיון הבניין יורד פלאים בריבוי הדיירים (נ.א.). ולכן אפשר להתנגד לעצם הבניה שמטרתה להוסיף יחידת דיור, ורצוי גם להתנגד בשלב הראשוני ולא לאחר מכן, כאשר ילקח בחשבון הנזק שייגרם לדייר הבונה אם הדירות יישארו ריקות.

והוסיף הג"ר אליעזר דוידזון שליט"א לגבי בניין שיש בו מעלית, יש נזק משמעותי לדיירים בהמתנה ממושכת למעלית, ולפעמים העומס מעכב את השימוש במעלית, והדייר החדש משתמש בחפץ של השכנים ללא רשות, והוא גרוע מדריסת הרגל. ואכן מטעם זה הגרמ"מ שפרן שליט"א נוהג לאסור על הדיירים החדשים שימוש במעלית בזמני עומס.

לדעת מורי הוראה שליט"א, הוספת 2 דיירים בבניין של 4 דירות הוא נזק משמעותי, אבל תוספת 1 דייר בבניין של 8 דיירים אינו ניכר. ואילו תוספת של 2 בבנין של 8 יש להסתפק.

**חקירה:** אם השכנים מתנגדים כאשר כבר מכר את הדירה לאחר, יש לדון מי יפסיד מתביעת השכנים האם המוכר או הקונה. עוד יש לדון האם המוכר יכול לטעון שמכר שהשכנים שתקו מוכח שלא מפריע להם, וויתרו על זכות העיכוב (מ.ב.). ❖

היום או למחר ישכירנו לאחר. בנוסף לכך, אסור בשום מקרה לפתוח פתח חדש לחצר.

**שיטה שניה:** באופן אחר ביארו בשו"ת הרי"ף (סימן ו'), הנמוק"י, הרשב"א, והרמב"ן דייק כן מהתוספתא, וכן נוקט הרמב"ם (הלכות שכנים פ"ה ה"ח וה"ט), שיש לפרש את המשנה כפשוטה, שההבדל בין הרישא לסיפא הוא רק במיקום הפתח, ואין חילוק אם מוסיף לחלל הבית המקורי. כלומר; מותר לעשות תוספות בנייה למשפחתו ולסמוכים על שולחנו (מגיד משנה שם ביישוב תמיהת הראב"ד) בתנאי שפותחו לתוך ביתו, כיון שאין להם דרך אלא מביתו אינו עשוי להשכיר ולהרבות דיורים חדשים, ואינו אלא הרווחת תשמיש. אך אסור לאדם להוסיף דיירים חדשים אפילו לתוך ביתו. ואסור לפתוח פתח חדש לחצר אפילו בעבור משפחתו. לפי דעה זו אסור לפצל דירות ולהכניס משפחה אחרת אך מותר להוסיף שטח נוסף לדירה קיימת. ועיין ברבינו יונה שהביא את שני הצדדים. ועיין בדברי החזו"א (חו"מ סימן י"ב ס"ק ו' ד"ה מיהו) בבירור השיטות.

## 2. מחלוקת שו"ע ורמ"א

**ה'שולחן ערוך'** (ח"מ סי' קנד סעי' ב) נוקט כשיטת הרמב"ם שאסור לפצל דירה ולהכניס דיירים חדשים, אפילו אם לא עושה שום תוספת בנייה ולא פותח פתח חדש לחצר. אולם הרמ"א (שם) נוקט כשיטת הרשב"ם שמותר להוסיף דיירים חדשים, **ובעמק המשפט** (ח"ג סי' ח אות ז) העיר שההיתר של הרמ"א הוא רק בתנאי שאינו מרחיב את גבולות הבית ואינו מפצל את הדירה לשני יחידות דיור, אבל אם מוסיף על גבולות הבית או שמפצל את הדירה ומוסיף דיירים, אף הרמ"א אוסר.

וכתב הג"ר אשר זעליג וויס שליט"א (שו"ת מנחת אשר ח"א) שלכאורה, לפי שיטת הרמ"א אם לא פותח פתח חדש לחצר ולא מרחיב את גבולות הבית, כגון במקרה בו הדירה החדשה והדירה הישנה נפתחות שתיהן למסדרון בתוך גבולות הבית שפונה לחדר המדרגות, יהיה מותר לפצל דירה, אולם באמת מפורש בדברי הרמב"ן (ב"ב נט ע"ב ד"ה ומפרקינן) שגם למסדרון כזה אסור לפתוח פתח חדש לחצר השותפים. ולדעתו ההיתר להוסיף דירה נוספת הוא רק כאשר הכניסה מתוך הדירה הראשונה. כלומר; כאשר דייר רוצה להוסיף יחידת דיור, רשאים השכנים לעכב עליו הן כשיטת הרשב"ם, והן כשיטת הרמב"ם, והן כשיטת הרמב"ן, מדין 'קים לי'.

## 3. במבוי אין טענה

**מבוי:** מבואר בגמ' (ב"ב דף יא:) אחד מבני מבוי שביקש להחזיר פתחו למבוי אחר, בני מבוי מעכבין עליו משום שמרבה עליהם את הדרך. ותמה הרמב"ן דמבואר לדעת רש"י בדף יא: שיש טענת ריבוי דרך אף במבוי, ואילו בדף נט: מבואר דרק בחצר השותפין יש טענת ריבוי רגל בני אדם, אבל במבוי רשאי להוסיף דיורין. ותיירץ הרמב"ן שאדם שיש לו זכות במבוי אי אפשר לעכב עליו מלהרבות נכנסין ויוצאין. אבל אדם שאין לו שום עסק במבוי, ודאי דין הוא לעכב.

והוסיף הרמב"ן דאף מבוי שפתוח לרה"ר, דמבואר בגמ' (ב"ב דף יב.) דרבים דחקי ועיילי התם ואין לבני המבוי זכות לעכבם, מ"מ יכולים לעכב עליו שלא יפתח חצירו למבוי. שאינו דומה דרך של זה שהוא קבוע, לדרך של בני רה"ר שהוא עראי ואקראי בעלמא. ומ"מ אם המבוי מפולש בין שני רה"ר ודאי דינו כרה"ר גמור, ואין יכולין לעכב עליו.

לפי דברי הרמב"ן יוצא שאם אדם עושה פתח חדש ליחידת דיור לרחוב ולא לחדר מדרגות או חצר פרטית, אין השכנים יכולים לעכב מצד טענת מרבה בדיורין. וכן ברור לכל הדעות, שתושבי השכונה שאינם דיירי הבנין אינם יכולים להתנגד, כי ריבוי דיורין בשכונה או ביישוב אינו טענה, כמו בני מבוי שאין יכולים לעכב.

## 4. הוספת יחידות דיור

אף בחוק תכנון ובניה (סעיף 145) נקבע כי שינוי פנימי (המותר) הוא "שינוי שאינו נוגע לצד החיצוני של הבניין, אינו פוגע בחזיתו או במראהו או בשלד של הבנין או ברכוש משותף או בצנרת או ציוד אחר המשרתים גם דירות אחרות, אינו פוגע בזולת ואינו משנה את שטחה של הדירה למעט (כלומר; תוספת זו אסורה) תוספת שטח של מרפסת שנסגרה כדין או את מספרן של יחידות הדיור". ועיין בגליון 86 שלדעת כמה מפוסקי זמננו יש לחוקי התכנון והבנייה תוקף בדין תורה, משום מנהג המדינה ומנהג בני העיר (ועיין שו"ת משפטי ארץ ח"א עמוד 338-340).

נחלקו פוסקי זמננו, מה הדין אם התקבלו אישורים מהעירייה לפצל דירה, מכח ההסכמה של רוב הדיירים. לדעת המחמירים, לא מספיק רוב שהרי מצד דיני התורה יש צורך לקבל את הסכמת כל הדיירים וכל יחיד רשאי למחות. מאידך לדעת המקילים כיון שהבניין נבנה אחרי החוק המיקל על פיצול דירה בהסכמת רוב הדיירים, ניתן לסמוך על כך שרוב הדיירים מסכימים למרות התנגדות מיעוט הדיירים, שעל דעת כן בנו את הבניין ונכנסו לדור בו (עיין בספר 'עמק המשפט' ח"ג סימן נ"ז).

חלק ניכר מהדברים, מבוסס על המאמר הנפלא מאת הרב עמוס ראבילו, והרב חיים בלוך, בקובץ "אמונת עתיק" 112.



## הערות מבני החבורה

### 'חדר מדרגות'

סוף דבר, עולה מדברי הרמב"ן (ב"ב דף יא:): שהאיסור של ריבוי בדירין לדייר קיים, רק בחצר ולא במבוי, ונחלקו פוסקי זמננו איך להגדיר את ה'חדר מדרגות' שמצוי כיום, האם דינו כמבוי שאין בו טענת ריבוי בדירין, או כחצר שיש בו טענת ריבוי בדירין.

**המתירים:** לדעת אחד מחשובי הדיינים שליט"א (קובץ 'מבית לוי' י"ח תשס"ה עמוד ר"ד), והג"ר נפתלי נוסבוים שליט"א (משפט צדק עמוד 675 הערה ב', עמוד 681 הערה יז), והג"ר שמואל דוד גרוס שליט"א ('פעמי יעקב' נ"ה תשס"ד עמוד פ"ו), בזמננו מותר לפצל דירות מגורים בבניין משותף, גם לדעת הראשונים שאוסרים בחצר. שכן רק בחצרות שהיו קיימים בזמן הגמרא והראשונים ניתן היה למחות במי שמרבה דירין, כיון שהיו משתמשים בחצר לצרכים ביתיים כגון כביסה ובישול וכדומה כמבואר ברש"י (ב"ב דף ב.), וריבוי הדיירים הפריע לתשמישים הללו, כמפורש ברשב"ם (ב"ב ס. ד"ה שמרבה, וכן כתב בעל העיטור בשם הרשב"ם) ש'ריבוי הדרך' משמעותו פגיעה בצניעות. אבל ב'חדר מדרגות' בזמננו לא משתמשים לצרכי צניעות, ולכן הם דומים יותר למבוי, שאין בו טענת ריבוי בדירין. ומעבר עוד מספר אנשים מועט בבנין אינו מזיק כל כך, שכמעט אינו מורגש לדיירים.

**האוסרים:** מאידך לדעת הג"ר יעקב ישעיה בלוי זצ"ל (פתחי חושן נזיקין פרק ט"ו סוף הערה נ"ו), וכן נוקט הג"ר שלום סגל שליט"א ('פעמי יעקב' שם בשם ספר משכן שלום), וכן מנהג בתי דינים בבני ברק (קובץ 'מבית לוי' י"ח תשס"ה עמוד ר"ד), למרות שיש הבדל במציאות בין 'חדר מדרגות' לחצר, לעניין זה של ריבוי בדירין, 'חדר מדרגות' דומה לחצר ולא למבוי. שכן ריבוי הדרך אינו מוגבל לפגיעה בתשמישים צנועים אלא לפגיעה כוללת בשכנים. כפי ששמע בדברי הרשב"ם (בבא בתרא נט ע"ב ד"ה לא יפתחנה), והרשב"א (ב"ב דף נט:), 'הוסיף דירין בחצר ומטריח על בני החצר שמרבה עליהן דריסת הרגל'. ועוד שבערב פסח הדרך לאכול ב'חדר מדרגות' (נ.א.).

יסוד הנדון מופיע בשו"ת שמש צדקה (ח"מ סימן לד) שהסתפק לעניין מרפסת פתוחה שאין עושים תשמיש צנוע, אולם יש לכלוך ורעש וכדומה, האם יש בזה טענת ריבוי דירין, והסיק לאיסור. ❖

## סיכום הגיליון:

### 5. דינים העולים

נחלקו השו"ע והרמ"א האם הלכה כהרשב"ם שמותר לפצל את הקיים אך אסור להוסיף שטח, או כהרמב"ם שמותר להוסיף לסמוכים על שולחנו ואסור להביא דיירים חדשים, ומספק רשאים השכנים לעכב שלא יפצל דירה אחת לשתי דירות (ולהשכיר או למכור את הדירה לאחרים), אא"כ קיבל אישור מראש מדיירי הבניין. נחלקו הפוסקים, האם מספיק הסכמה של רוב השכנים כפי החוק, או צריך הסכמה של כל השכנים.

איסור ריבוי דירין, הוא גם אינו פותח פתח חדש לחדר המדרגות, ואין הבדל אם פתח ישירות לחדר מדרגות, או שעשה מסדרון בתוך ביתו ושם פתח שני דלתות, אם ע"י מכירה או השכרה זו יתרבו הדיירים בבניין. ורק אם הוא פתוח לתוך הדירה הראשונה מותר. אם הפתח החדש הוא לרחוב ולא לחדר מדרגות או חצר פרטית, אין יכול לעכב מצד מרבה בדירין.

נחלקו הפוסקים האם חדר מדרגות בזמננו דינו כחצר או לא, ולכן מנהג בתי הדינים לאשר תוספת יחידות דיור אם אין הפרעה משמעותית לשכנים, וזכות השכנים להתנגד לפיצול, רק כאשר נוצר להם הפרעה משמעותית.

ישנם מקרים בהם ניתן לתבוע את הבונה על הורדת ערך הדירות של שכניו, כגון במקרה של תוספת בנייה שנעשתה בצורה חריגה ומכוערת. ♦

‘עומק הפשט’

נייד: 052-7687405 | פקס: 02-6507823

הנושא לשבוע הבא; גיליון מספר 99 יום ג' פרשת יתרו י"ח שבט תשע"ז.

ירושלם הבת בזמננו – מסכת בבא בתרא דף קכב.

אפשרות להנצחה; לע"נ, לרפו"ש, לישועה, וכדומה!

ניתן לשלוח – רעיונות ותיקונים, הוספות והערות, להגדיל תורה ולהאדירה.

אפשר לתרום עבור הוצאת הגיליונות בעמדות הממוחשבות של 'נדרים פלום' ו'קהילות'

ברחבי הארץ, תחת המדור 'קופות נוספות' לפי החיפוש: 'עומק הפשט'.

וכן בקו הצדקה 073-2757000 יש להקיש עבור קוד 1529.