

## שימוש בגג השכן

### תיאור המקרה

התובע בנה לעצמו תוספת של כ-40 מטר מרובע. הנתבע השכן מעליו משתמש בגג של המבנה החדש, לצורך תליית כביסה וכן בנה שם מחסן. השאלה האם הנתבע צריך לשלם דמי שימוש לתובע?

### טענות בעלי הדין

**תובע:** רכשתי את דירתי בשנת 82 והוספתי לבנות בשטח 45 מ"ר. עם השכנים הקודמים הסתדרתי והם שילמו לי תמורת השימוש בגג בערך 300 ש"ח לחודש. הנתבע החליף לפני 3-4 שנים את בעל הבית הקודם ומשתמש בגגי מחסן. באתי לקראת הנתבע, אמרתי לו "יתן לי 8000 ש"ח וקנה בכך את זכות השימוש כולל בניה על גבי הגג שלי". כבר שלש שנים שלא קיבלתי אגורה אחת ממנו.

אני תובע 5000 ש"ח בגין השימוש בגג שלי במשך 3 שנים. ואם ירצה להמשיך להשתמש ישלם 300 ש"ח לחודש. אם ירצה לבנות שם אני מבקש 11500 ש"ח ואז אוותר על דמי שימוש שהתחייב לי בעבר.

אני מצרף חוות דעת של מהנדס שזה הסכום שמגיע לי, הסכום מורכב מעלות חצי היסודות של המבנה.

**נתבע:** הדירה של אימי, נכנסתי לפני שנה וחצי התחלתי להשתמש בגג לפני שנה. אני לא מפריע לשימוש של התובע בדירה. אני ניקיתי את הגג וזה רווח נקי לתובע, אחרת היתה מצטברת אשפה וכדומה.

לא נהניתי מהשימוש הזה הוא היה כרוך בהרבה מריבות. השכן במפלס שלי קיבל רשות מהתובע להשתמש בגג הוא פתח דלת מתוך ביתו לאותו גג. מאז הוא משתמש בגג כראות עינו הוא שותה שתייה חריפה עם חברים, מעשן נרגילות. אני מפחד, יש לי אשה צעירה בבית. אמרתי לתובע שיגיד לשכן השני לסגור, התובע לא עושה כלום. אני רוצה לקנות, לא מקובל עלי 11500 ש"ח אני מוכן לשלם 5000 ש"ח.

## בירור הדין

לאחר בירור עם הגורמים המוסמכים הוברר לנו שהשטח שמעל המבנה של התובע (האוויר שמעל הגג) שייך לכל תושבי הבניין, הדבר נכון לכול מעטפת של בניין מגורים. לכן אין אפשרות להשתמש בגג ללא רשות של כלל הדיירים, ממילא התובע אינו יכול להרשות לשכן הנוסף (השכן של הנתבע) להשתמש בגג ללא הסכמת הנתבע.

השימוש בגג של התובע מחייב בתשלום ככל אדם שנהנה ממון חבירו. מצד אחד השימוש של הנתבע לא גרם לתובע שום הוצאה והיה ניתן לומר "זה נהנה וזה לא חסר פטור" (חו"מ סימן שסג) מנגד, יש לחייב על פי היסוד המופיע שם בשולחן ערוך- גילוי דעת.<sup>1</sup> הנתבע גילה דעתו בהעמדת המחסן שנוח לו לשלם על יסודות עבור המחסן. סיבה נוספת לחייב היא העובדה שהתובע התריע בפני הנתבע שהשימוש בגג הוא בשכר. כאשר ישנה התרעה לפני השימוש, אין פטור של "זה נהנה וזה לא חסר". התובע מחה והודיע לפני הקמת המחסן שהוא דורש כסף על כך, לכן ברור שהנתבע עשה על דעת כן, כפי שנפסק בשו"ע שסג,ו: "הדר בחצר חבירו שאמר לו צא ולא יצא חייב לשלם לו".

עדיין, יש לחלק בין שימוש לצורך תליית הכביסה וכן שאר שימושים שאינם קבועים לבין שימוש קבוע כגון בניית המחסן. תשמיש זמני אין בו משום גילוי דעת ואף יותר מכך ניתן לקיים אותו אף בניגוד לדעת הבעלים, נראה שיש לדמות אותו לדין סולם קטן שמותר להניח אותו בחצר חבירו בניגוד לדעתו מדין "כופין על מידת סדום". כפי שנפסק בסימן קנז סעיף יג "אם העמיד סולם קטן אינו יכול למונעו שהרי אומרים לו אין לך הפסד בזה כל זמן שתמצא תטלנו".

לגבי המחסן הדין שונה היות והוא שימוש קבוע<sup>2</sup> לא נכון לומר עליו כופין על מידת סדום. הכלל הוא שהאדם יכול להחליט למי הוא נותן זכות שימוש בנכסיו וממי הוא מונע. רק שימוש ארעי שניתן לסלקו ברגע נאמר עליו

<sup>1</sup> רעיון זה נלמד מהגמרא בב"ק דף כ: "עמד וגדר ניקף מגלגלין עליו את הכלי". ובשולחן ערוך- "הרי גילה דעתו ונותן חצי הוצאה של שלוש הרוחות".

<sup>2</sup> ממילא אין כאן מידת סדום, היות וזכותו של אדם להחליט מי משתמש ברשותו אף כאשר אין לו חסרון. רק במקרה שהשימוש ארעי וניתן להסרה במהירות אזי אנו מעריכים שאין בכך פגיעה בבעלות וממילא כופין על מידת סדום.

"כופין על מידת סדום", משום שבעיני אנשים<sup>3</sup> אין בכך פגיעה בבעלות. מסקנה- לא ניתן לכפות על התובע לאפשר שימוש - הנתבע צריך לשלם דמי שימוש בגג של התובע על הדברים הקבועים.

אומנם התובע טוען שהוא גבה 300 ש"ח לחודש, אולם לאור החילוק שהבאנו לעיל שישנם שימושים שאין אפשרות לגבות עליהם תשלום, אנו מעריכים את עלות השכירות לחודש בסך של-50 ש"ח.

מסקנה: על הנתבע לשלם להתובע 200 ש"ח שקלים עבור המחסן ואם ירצה התובע יפרק הנתבע את המחסן מכאן ואילך.

### החלטה

אנו קובעים שהנתבע חייב בתשלום על כל שימוש קבוע בגג, עלות השכירות למחסן לכל חודש היא 50 ש"ח. לפי דברי הנתבע הוא השתמש ארבעה חודשים בלבד לכן עליו לשלם 200 ש"ח שקלים תוך שלושים יום.<sup>4</sup> התובע צריך לחזור בו מהרשות שנתן לשכן של הנתבע להשתמש בגג.

הרב בר-אלי

הרב פנדל (אב"ד)

הרב בן יאיר

---

<sup>3</sup> עיין שורת הדין כרך ג במאמרו של הרב פרבשטיין. וכן מנחת שלמה ב"ק דף כ.  
<sup>4</sup> במידה ויש לתובע ראיות על שימוש ארוך יותר, עליו לעדכן את בית הדין בתוך שלושים יום.