

תכנון ערים בראי הז"ל

תוספות בניה מותרים ואסורים

תלמוד בבלי מסכת בבא בתרא דף נט עמוד ב- דף ס עמוד א

מתני'. לא יפתח אדם חלונותיו לחצר השותפין. לקח בית בחצר אחרת - לא יפתחנה בחצר השותפין. בנה עלייה על גבי ביתו - לא יפתחנה לחצר השותפין, אלא אם רצה - בונה את החדר לפניו מביתו, ובונה עלייה על גבי ביתו, ופותחה לתוך ביתו...
גמ'. לקח בית בחצר אחרת - לא יפתחנו לחצר השותפין. מאי טעמא? מפני שמרבה עליהם את הדרך. אימא סיפא: אלא אם רצה - בונה את החדר לפניו מביתו, ובונה עלייה על גבי ביתו; והלא מרבה עליו את הדרך! אמר רב הונא: מאי חדר? שחלקו בשנים, ומאי עלייה? אפתאי.

רשב"ם מסכת בבא בתרא דף ס עמוד א

שמרבה עליהן את הדרך - שרוב בני אדם יוצאין ונכנסין עכשיו בחצר יותר מבתחלה וליכא צניעות כדמעיקרא.
מאי - בונה החדר דקתני מתני' לא בונה ממש כדקאמרת אלא שחלקו לחדר שלו לשנים שעשה מחיצה באמצעיתו להושיב שם דיורין מרובין דבדבר זה יש לו רשות שיכול למלאות כל ביתו דיורין.
ומאי עלייה אפתא - ...והלכך אין כאן תוספת בנין כלל לא בחדר ולא בעלייה דחדר היינו שחלק רחבו של חדר ועשאו שני חדרים קצרים וכן עלייה שבנה מעזיבה באמצעית גבהו של חדר ונמצאת עלייה בנויה מאיליה.

שיטה מקובצת מסכת בבא בתרא דף נט עמוד ב- עליות דר"י

...וראיית בתשובת הרב ז"ל כי חכמי נרבונה כך היו מורין שלא להוסיף על הבנין כלל. וקשיא לי לישנא דגמרא דקאמר שחולק חדרו לשנים והוה ליה למימר שחולק ביתו לשנים ובונה שם חדר. ויש לפרש דודאי אינו רוצה לומר לחלוק ביתו לשנים אף על פי שאינו מוסיף בבנין לפי שהוא מרבה בדיורין על ידי כן אבל חולק חדרו לשנים כלפי פנים מביתו שאין רבוי דיורין בכך כי אין ראוי שידורו בני בית בחדר הפנימי וידורו אחרים בחיצון לפי שנמצאו בני החדר הפנימי דורסין על החיצון ובני אדם מקפידין על כך לפי שהחדרים הקטנים אינם עשויים אלא לצניעות אבל ודאי אינו רשאי לחלוק החדר לשנים ולפתוח פתח אחר לכותל בית החיצון והיינו דקתני לפניו מביתו. ומאי עלייה אפתא ואף על פי שמוסיף על הבנין ומגביה הכותלים לפי שאין אפתא ראויה לדירה אלא לתשמיש עצים וכלים ונמצא שאין מרבה בדיורין בכך כן נראה לי. מיהו אם היה בית גבוה ורוצה לחלק גבהו חציו לבית וחציו לעלייה אינו רשאי אף על פי שאינו מוסיף על הבנין דהא מכל מקום מרבה בדיורין הוא.

חידושי הרשב"א מסכת בבא בתרא דף ס עמוד א

... אבל הרמב"ן ז"ל כתב שאפי' לקח בית בחצר אחרת יכול לפותחה ובלבד בתוך ביתו ממש שכל שהיא פתוחה בתוך ביתו אינו עשוי להכניס שם דיורין כיון שאין להם דרך אלא עליו וכן כתב הרב אלפסי ז"ל בריש פרק המוכר את הבית וכן כתב בתשובותיו:
ופירושא דשמעתין הכין לפי הסברא הזו, מאי טעמא מפני שמרבה עליהן את הדרך דקס"ד דמקשה דהא דתניא במתני' לא יפתחנה לחצר השותפין סתמא קתני ואפי' יש לו פתח רחב שמונה בחצר ורצה לחלקו לשנים ולפתוח בית זה כנגד הפתח האחר א"נ שיש לו שני פתחים בחצר דעכשיו אינו נוטל בחצר יותר מחמת בית זה אפי' כן לא יפתחנו לחצר מאי טעמא מפני שמרבה עליהם את הדרך, אי הכי אימא סיפא בנה עליה על גבי ביתו לא יפתחנה לחצר השותפין אבל אם רצה כו' ופותחה לתוך ביתו ומשמע אפי' בחצר שבביתו הפתוחה לחצר השותפין ואמאי והלא מרבה עליהן את הדרך שהרי יכולין ליכנס מחצר השותפין לחצר שבביתו ומשם אל העליה, ופריק מאי חדר שחלק חדרו לשנים כלומר לא שיפתחנה לחצרו אלא לתוך ביתו ממש דכל שאין לה דרך אלא דרך ביתו ממש אינו עשוי להכניס שם דיורין, והוא הדין לבית אחר שלקחו מחצר אחרת אם פתחו לתוך ביתו ממש ופרץ פצימין שבפתח החצר האחרת דהיינו כחלק חדרו לשנים, ומאי עליה אפתא שהיא כעין יציע שעולין לה דרך ארוכה הפתוחה לתוך ביתו, כלל דמלתא כל שאין לו דרך אלא דרך ביתו ממש בונה ומצרף לפי שאינו עשוי להכניס שם דיורין אחרים

שולחן ערוך חושן משפט הלכות נזקי שכנים סימן קנד א-ב

אחד מהשותפין בחצר שלקח בית בחצר אחרת, אינו יכול לפתוח פתחו לחצר השותפים שלו. (שכל אחד מבני החצר אין לו רשות לשנות כלל, אלא כמו שבנאו או קנאו או ירשוהו יש להם לנהוג בו) (טור סע"ב). אפילו בנה עלייה על גב ביתו, לא יעשה לה (פתח) לתוך החצר, לפי שמרבה עליהם את הדרך נעשה כמי שהיה לו שכן אחד ונעשו לו שכנים הרבה. אבל יכול הוא לבנות עלייה על גב ביתו בנין חדש, ובלבד שלא תהא פתוחה לחצר אלא לתוך ביתו. ואצ"ל שאם רצה לחלוק (ביתו) לשנים, חולק, כיון שאינו פותח פתח אחר לחצר, בד"א שאם לקח

בית בחצר אחרת אינו יכול לפתוח פתחו לחצר השותפים, הפותחו לחצר ממש. אבל יכול לפתחו לתוך ביתו, והוא שיסתום הפתח שהיה לו בחצר אחרת. (ויש חולקין דאפילו לתוך ביתו אסור לפתחו) (טור בשם הרא"ש).

אחד מהשותפין בחצר שהביא לביתו אנשי בית אחרת, יש לחבירו לעכב עליו, מפני שמרבה עליו את הדרך. וכן המשכיר ביתו לבעל הבית אחד, ואחר כך הביא עמו קרוביו או מיודעיו לשכון עמו כאחד בבית זה, הרי המשכיר מעכב. ואם הם סמוכים על שולחנו, אינו יכול לעכב עליו לא השותף ולא המשכיר. הגה: וי"א דשותף יכול למלאות ביתו אכסנאים ודיורים, כל שאינו מוסיף בנין חדש (טור בשם רשב"ם ונ"י בשם הרי"ף והרמב"ן וריטב"א)

חניות בשכונות מגורים או מרכזי קניות

תלמוד בבלי מסכת בבא בתרא דף כ עמוד ב- דף כא עמוד ב

מתני'. חנות שבחצר - יכול למחות בידו ולומר לו: איני יכול לישן מקול הנכנסין ומקול היוצאין; אבל עושה כלים, יוצא ומוכר בתוך השוק; ואינו יכול למחות בידו ולומר לו: איני יכול לישן לא מקול הפטיש ולא מקול הריחים ולא מקול התינוקות. גמ'. מ"ש רישא ומ"ש סיפא? אמר אביי: סיפא אתאן לחצר אחרת. א"ל רבא: אי הכי, ליתני: חצר אחרת - מותר! אלא אמר רבא: סיפא אתאן לתינוקות של בית רבן, ומתקנת יהושע בן גמלא ואילך. דאמר רב יהודה אמר רב: ברם זכור אותו האיש לטוב ויהושע בן גמלא שמו, שאלמלא הוא נשתכח תורה מישראל; שבתחלה, מי שיש לו אב - מלמדו תורה, מי שאין לו אב - לא היה למד תורה, מאי דרוש? ולמדתם אותם - ולמדתם אתם, התקינו שיהו מושיבין מלמדי תינוקות בירושלים, מאי דרוש? כי מציון תצא תורה; ועדיין מי שיש לו אב - היה מעלו ומלמדו, מי שאין לו אב - לא היה עולה ולמד, התקינו שיהו מושיבין בכל פלך ופלך; ומכניסין אותן כבן ט"ז כבן י"ז, ומי שהיה רבו כועס עליו - מבעיט בו ויצא, עד שבא יהושע בן גמלא ותיקן, שיהו מושיבין מלמדי תינוקות בכל מדינה ובכל עיר ועיר, ומכניסין אותן כבן שש כבן שבע. אמר ליה רב לרב שמואל בר שילת: עד שית לא תקביל, מכאן ואילך קביל ואספי ליה כתורא. וא"ל רב לרב שמואל בר שילת: כי מחית לינוקא, לא תימחי אלא בערקתא דמסנא, דקארי - קארי, דלא קארי - ליהוי צוותא לחבריה. מיתבי: אחד מבני חצר שביקש לעשות רופא, ואומן, וגרדי, ומלמד תינוקות - בני חצר מעכבין עליו! הכא במאי עסקינן - בתינוקות דעכו"ם. ת"ש: שנים שיושבין בחצר, וביקש אחד מהן לעשות רופא, ואומן, וגרדי, ומלמד תינוקות - חבירו מעכב עליו; ה"נ בתינוקות דעכו"ם. ת"ש: מי שיש לו בית בחצר השותפין - ה"ז לא ישכירנו לא לרופא, ולא לאומן, ולא לגרדי, ולא לסופר יהודי, ולא לסופר ארמאי! הכא במאי עסקינן - בסופר מתא.

בית הבחירה למאירי מסכת בבא בתרא דף כ עמוד ב

חנות שבחצר יכול הוא למחות וכו' כלומר אחד מבני החצר שרצה לעשות בביתו חנות למכור את כליו או סחורותיו לשם יכולים השכנים או אחד מהם לעכב עליו ולומר אין אנו יכולים לישן מקול הנכנסים והיוצאים ר"ל הבאים ליקח שפעמים שיש להם תרעומת זה על זה וצווחים אבל עושה הוא כלי אומנתו לשם ויוצא ומוכר לשוק ואין רשאי לומר עשה כליך במקום אחד שאין יכולין לישן לא מקול הפטיש ולא מקול הריחים שאדם עשוי לעשות אומנות שלו בתוך ביתו ואינו נמנע מפני הזיק שינה אבל המכירה אדם עשוי יותר למכור בשוק וכן אינו נמנע מלהביא תינוקות ופירשו בגמרא תינוקות של בית רבן ללמדם ואין יכולין למחות אף על פי שבשאר נכנסין ויוצאין יכול למחות שמתקנת תלמוד תורה התירו:

חידושי הרשב"א מסכת בבא בתרא דף כ עמוד ב

חנות שבחצר יכול למחות בידו ולומר לו איני יכול לישן מקול הנכנסים והיוצאים, לאו מקול הנכנסים ממש קאמר דהא אינו יכול לעכב מחמת קול הפטיש והריחים, ועוד דסיפא דמתני' דקתני אבל אינו יכול לומר איני יכול לישן מקול התינוקות אוקמה אביי בחצר אחרת אף על פי שהקול נופל באזניו, אלא טעמא משום רבוי דרך כלומר איני יכול לעמוד ולישן מפני רגל הרבים שמרבים עלינו את הדרך, והכין איתא בירושלמי דגרסי' התם דו יכיל למימר ליה אינון אזלין ואתו הכא בעיין לך ולא משכחין לך והן מרבין עלינו את הדרך.

תוספות מסכת בבא בתרא דף כא עמוד א

וגרדי - וא"ת ומאי שנא גרדי מבעל ריחים דתנן במתני' דאין יכול למחות בידו ולומר איני יכול לישן מקול הריחים ומקול הפטיש וי"ל דמתני' בעושה לעצמו והכא בגרדי העושה לאחרים דאיכא נכנסין ויוצאין וא"ת הא אמרי' בסמוך האי בר מבואה דאוקי ריחייא כו' דינא הוא דמעכב עליה משום דאמר ליה קא פסקת לחיותי משמע דאי לאו משום דקא פסקת לחיותי היה יכול להעמיד שם הריחים אף על גב דעושה לאחרים

ולקמן נמי תניא עושה אדם חנות בצד חנותו של חבירו כו' דאף על גב דאיכא נכנסין ויוצאין טובא ודוחק לחלק דהתם כבר יש יוצאין ונכנסין לריחים הראשון או לחנות הראשון וי"ל דהתם בחצר אחרת שרי א"נ מתני' נמי בעושה לאחרים ובריחים ובקול הפטיש אין נכנסין ויוצאין כל כך שנותנין לו פעם אחת וטוחן אבל בגרדי יש הרבה יוצאין ונכנסין שהרבה מביאין לו מטה.

רמב"ם הלכות שכנים פרק ו הלכה יב

חנות שבחצר יכולין השכנים למחות בידו ולומר לו אין אנו יכולין לישן מקול הנכנסים והיוצאין אלא עושה מלאכתו בחנותו ומוכר בשוק, אבל אינן יכולין למחות בידו ולומר לו אין אנו יכולין לישן מקול הפטיש או מקול הרחיים שהרי החזיק לעשות כן, וכן יש לו ללמד תינוקות של ישראל תורה בתוך ביתו ואין השותפין יכולין למחות בידו ולומר לו אין אנו יכולין לישן מקול התינוקות של בית רבן.

דרישה חושן משפט סימן קנו

וכתב הרשב"א (ד"ה חנות) זה לשונו לא מקול הנכנסים והיוצאים ממש קאמר דהא אינו יכול לעכב מחמת קול הפטיש והרחיים ומאי שנא הא מהא אלא מפני ריבוי הדרך כלומר איני יכול לעמוד ולא לישן (פירוש איני יכול לישן דקאמר הברייתא לאו דוקא קאמר אלא כאילו אמר הן טורדין אותי בעת שאני בא לעמוד ולישן) מפני רגל הרבים שמרבים עלי הזרך עכ"ל. וכן כתב הרמב"ן בחידושו (ד"ה הא). והתוספות (ד"ה וגרדי) כתבו דבפטיש ורחיים אין כל כך נכנסים ויוצאים כמו בחנות וגרדי ושאר אומנות. וסבירא להו להני רבנותא (דפי') [דאפילו] לא החזיק עדיין אינו יכול למחות בידו גבי פטיש ורחיים. אבל הרמב"ם פרק ו' דשכנים (ה"ב) כתב זה לשונו אבל אין יכולין למחות ולומר לו אין אנו יכולין לישן מקול הפטיש או מקול הרחיים שהרי החזיק לעשות כן עד כאן וכתב המגיד משנה על דבריו זה לשונו נראה לי שהוא סובר דדוקא החזיק אבל אם בהתחלה בא לעכב עליו יכול לעכב וסבר כן לפי שהוקשה לו מה טעם אין טענתו טענה בקול והלא זה מונע השינה יותר מקול הנכנסים והיוצאים ועוד למה אמרו חנות שבחצר שנראה שכבר הוא בחצר יאמרו מי שביקש לעשות חנוני או לא יעשה אדם חנות כו' אלא כוונת המשנה כשהחזיק לעשות כן במלאכתו ובחנותו להודיענו שאפילו החזיק אין חזקתו חזקה אצל הנכנסים והיוצאים שהם אחרים אבל חזקתו חזקה במלאכת עצמו אבל אם לא החזיק יכולים לעכב עכ"ל ומסיק וכתב דהרשב"א חלק עליו בזה. הרי דסבירא ליה להמגיד משנה דהרמב"ם קול הנכנסים קול ממש קאמר וסבירא ליה דרישא וסיפא מיירי בהחזיק ושלא מהני החזקה לגבי אחרים. ואפשר דטעמו הוא משום דהנכנסים אינם מיוחדים היום נכנס זה ומחר זה משום הכי לא מהני חזקה דזה לגבי זה מה שאין כן לגבי עצמו שהוא הוא העושה המלאכה תמיד וכן כתב סמ"ג (עשין פב קסד ע"ג) דמיירי בהחזיק וכן כתב רבינו ירוחם (נל"א ח"ו קא ע"ג):

סמ"ע סימן קנו ס"ק י

מקול הפטיש כו'. עיין פרישה ודרישה [סעיף ג'], שם כתבתי שהטעם, שכיון שמכה בפטיש בביתו או בחנותו אין השכנים יכולין לעכב על מה שאדם עושה בביתו, משא"כ בדינים הראשונים שהנכנסין ויוצאין והקול מהן הוא בחצר המשותפת לכולם, משום הכי יכולין למחות בו מלעשות להן היזק בחצירם. ועיין בסמוך סעיף ד' שחזר המחבר לכתוב הני תרתי דינים, דלענין עשיית המלאכה מהני חזקתו, ולא לענין הנכנסין ויוצאין:

נתיבות המשפט ביאורים סימן קנו

מקול הפטיש. עיין סמ"ע ס"ק י' הטעם, דקול הפטיש הוא בביתו לכך אין יכול למחות, משא"כ קול הנכנסים שהקול הוא בחצר המשותפת לכך יכול למחות. והוא תמוה, דטעם זה לא שייך רק לדעת הפוסקים שהביא הרב בהג"ה דבקול הפטיש אפילו לכתחילה אינו יכול למחות, אבל לדעת המחבר דס"ל דאפילו בקול הפטיש יכולין למחות לכתחילה, ואין חילוק בין קול הפטיש לקול הנכנסין ויוצאין רק לענין אי מהני חזקה, דקול הנכנסין דמי לקוטרא ובית הכסא, על כרחך צ"ל טעם אחר. דדוקא בנכנסים ויוצאים, שבכל יום ויום איכא נכנסין ויוצאין אחרים, לא מהני חזקה נגדם, דדמי לקוטרא דיכול לומר סבור הייתי שאני יכול לקבל ועכשיו איני יכול לקבל, משא"כ קול הפטיש אחד הוא, מהני חזקה, וכן הוא בפרישה [דרישה סעיף ג']. וכן צ"ל על כרחך בהמגיד משנה [פ"ו משכנים ה"ב] שהביא ה"י [בחלק הראשון ד"ה ואמאי דתנן] שכתב, שהרמב"ם למד דינו שלכתחילה יכול למחות בקול הפטיש דודאי גרוע קול הפטיש מקול הנכנסים, ע"ש. ולכאורה הוא תמוה, דא"כ לענין דיעבד לא יועיל חזקה בקול פטיש כמו בקול הנכנסין, ועל כרחך צ"ל דהוא מטעם שכתבתי. וכן הסמ"ע בס"ק ט"ו רימז לטעם הנ"ל.

השוואת הדין בין סוגיית תוספות בניה לדין איסור פתיחת חנות בחצר

יד רמ"ה מסכת בבא בתרא דף כא עמוד א

וכי תימא מ"ש מהא דתנן (לקמן נט ע"ב) לקח בית בחצר אחרת לא יפתחנו לחצר השותפין בנה עלייה על גבי ביתו לא יפתחנו לחצר השותפין, מ"ט מפני שמרבה עליהן את הדרך, ה"נ הרי מרבה עליהן את הדרך. לא דמי, דאלו התם כיון דמוסיף בחצר השותפין בית דירה אשתכח דקא מוסיף דרך לביתא אחרינא דלא הוה ביה עד השתא, והא דמיא לההיא דאמרינן התם גבי גינה ולא יכנס מתוכה לתוך שדה אחרת, אבל היכא דלא מוסיף דרך לביתא אחרינא אף על גב דמוסיף ביה כמה אינשי דדירי בהדיה אי נמי דמוגר ליה לאינשי אחרינא דנפיש בני ביתיה טפי הדין עמו, דכי אחזיק ליה בהאי ביתא לאו למידר ביה במנין ידוע אחזיק ביה אלא לכולהו אינשי דמחזיק להו האי ביתא הוא דאחזיק ביה. דאי לא תימא הכי, הרי שהחזיק בו כשהיה רוק וביקש לישא אשה הכי נמי דמעכבי עילויה, הרי שהיה נשוי ואחר כך הוליד בנים ובנות הכי נמי דמחייב לאפוקי בניה ובנתיה מביתיה. היה עני והעשיר וקנה עבדים ושפחות ובני בית הכי נמי דמעכבי עילויה. אלא ודאי ש"מ דכל היכא דלא מוסיף ביה בית דירה אף על גב דמוסיף ליה כמה דירורין הדין עמו.

כללא דמילתא, כל ריבוי דרך דאתי ליה מחמת האי ביתא דאחזיק ליה עד השתא בחצר לאו ריבוי דרך הוא, דכיון דאיתחזיק ליה בהאי ביתא אחזיק ליה בכל דרך דאתי מחמתיה בין במרובה בין במועט, וכל ריבוי דרך דאתי ליה מעלמא מחמת דאוסף ביה בית דירה דלא הוה ביה מקמי הכין כיון דלא אחזיק ביה עד השתא הוה ליה רבוי דרך ומצו מעכבי עילויה.

וכי תימא והא בעלי אומניות דרבו דרך דידהו מחמת האי ביתא בלחוד הוא דקאתי ומצו לעכוביה עילויה. התם נמי היינו טעמא משום דסתם חצר לדירה בלחוד קיימא לרובא דאינשי ולא לסחורה לשווייה כי שוקא. ונהי דאחזיק ליה בחצר למיעל מיניה לבית דירתו ולפירוק משאו ושאר תשמישין שדרכן ליעשות בחצר, אבל למעבדיה כי שוקא לא אחזיק ליה בחצר, ואמטול הכי לית ליה לאוגוריה לחד מבעלי אומניות ולא לרופא ולא לספר מאתא דדירה, דהני כולהו לאו דירה גרידתא היא אלא דירה וחנות היא.

ואפילו היכא דהויא ליה חנות בחצר מקמי הכין לית ליה למקבע ולזבוניה ביה, דנהי נמי דאחזיק ליה בחנות למעבד בגויה עיבידתיה, אבל לעילוי לגויה תגרין דרך חצר למקבע ולזבוניה להו לא. דעל כרחיק האי חצר מיהת אכתי בתורת חצר קיימא ולא כל כמיניה לאפוקה מתורת חצר ולשווייה בי שוקא. והיינו דתנן חנות שבחצר יכול למחות בידו ולומר לו איני יכול לישן לא מקול הנכנסין ולא מקול היוצאין ועושה כלים ויוצא ומוכרן בשוק, דשמעת מינה דלית ליה לעילוי לגויה תגרי ולזבוניה להו.

וכי תימא אם כן (לימא) [למה] לי דקא נקיט לה טעמא משום דאינו יכול לישן [הוה ליה למימר] מפני שמרבה עליהן את הדרך, אלא מדנקט לה טעמא משום דאינו יכול לישן ש"מ דוקא בעידן שינה אבל שלא בעידן שינה לא מצי מעכבי, ואי משום רבוי דרך כיון דזכה ליה בחנות זכה ליה בכל רבוי דרך דאתי מחמתיה. לא ס"ד, דהא מדקתני ועושה כלים ויוצא ומוכרן בשוק מכלל דבחנות כלל כלל לא, ואם כן שלא בעידן שינה מיהת ליזבין בחצר. ועוד אי ס"ד דלא מצי לעכובי עליה משום רבוי דרך אם כן משום שינה נמי לא ליעכבי, דהוה ליה כי דינא דפטיש דקתני אינו יכול למחות בידו ולומר לו איני יכול לישן לא מקול הפטיש ולא מקול הריחים דתרווייהו ברשותא דנפשיהו קעבידי. אלא מ"ש גבי פטיש וריחים דלא מעכבי ומ"ש גבי נכנסין ויוצאין דמצי מעכבי, משום דגבי פטיש וריחים כי קא עביד ברשותא דנפשיהו קא עביד, ואלו גבי נכנסין ויוצאין כיון דמעיל לחצר השותפין מאן דלית ליה רשותא לעילוי מצי מעכבי, אלמא עיקר טעמא משום רבוי דרך הוא וחד מתרי תלת טעמי דרבוי דרך קמ"ל, דעיקר טענה דרבוי דרך לאו משום חד טעמא בלחוד הוא אלא דזימנין דמזיק להו לבני חצר מחמת דוחקא דנכנסין ויוצאין וזימנין דמזיק להו (ו)משום קלא דקא מנע שינה מינייהו, ואי אשמעינן משום דוחקא הוה אמינא הני מילי שלא בעידן שינה אבל בעידן דנאים חבריה בביתיה דלא אחזיק ליה בחצר ולא מידי אימא לא מצי מעכבי עלויה, קמ"ל דמצי מעכבי עילויה מטעמא דאינו יכול לישן. וכד מעיינת בה שפיר משכחת דהאי טעמא דשינה בכלי יומא נמי שייך, דכל שעתא ושעתא מצי אמר ליה אי לאו קלא דהני נכנסין ויוצאין השתא הוה נאימנא. אבל טעמא דדוחקא לא שייך בכל שעתא, דהיכא דקדים איהו ונאים אנן סהדי דהשתא לא קא דחיק ליה בחצר ולא מידי. ואמטול הכי נקט טעמא דאינו יכול לישן ולא נקט טעמא משום דוחקא. ומה"ט נמי לא נקיט טעמא משום היזק ראייה, דאם כן הוה דינא דכי ליכא היזק ראייה כגון דקאי האי חנות סמוך לבית שער ודקאי פתחא דביתיה דאידיך מהך גיסא דקרן זוית דלא מיתזק ביתא מנכנסין ויוצאין, ואי משום דחזו ליה בחצר מצי אמר ליה בעל החנות סוף סוף הא קא בעית אצטנועי מינאי דידי בחצר ולא מצי מעכבי, אמטול הכי נקט טעמא דשינה דשייך בכל אנפא. ועוד אידי דבעי למיתני סופא אבל אינו יכול למחות בידו ולומר לו איני יכול לישן לא מקול הפטיש ולא מקול הריחים ולא מקול התינוקות נקט טעמא דרישא נמי משום שינה.

אלא מיהו מסתברא דכי יכיל לעכובי עליה דלא למקבע ולזבוניה בחצר דלא תשמישא דחצר הוא, אבל היכא דאתו אינשי למיפסק בהדיה אי נמי למיעבד בהדיה חושבנא לא מצי לעכובי עילויה, דאורחא דעלמא למיעל לביתיה דבעל הבית ולמעבד בהדיה חושבנא אי נמי למתבע מיניה מאי דאית להו גביה [ולא יכיל לעכובי] אלא באומן וכיוצא בו שעסקו עם הרבים [ו]נפישו אינשי גביה טפי, ונהי דלכתחילה הוה יכיל לעכובי עליה דלא לתעביד אומן, אלא כיון דאחזיק ומחל גביה אחזיק ואהניא ליה חזקתיה להכין, אבל לאקבועי ולזבוניה בחצר לא כדברירנא טעמא לעיל.

ומסתברא דהא דקתני לא ישכירנו לא לרופא ולא לאומן כי היכי דלא מצי מוגר הכי נמי לא מצי מזבין, ואשמועינן שכירות דלפי שעה וכל שכן מכירה.

חזקה בחנות בשכונת מגורים

הגהות אשרי מסכת בבא בתרא פרק ב סימן ו הגהה א

נראה בכל אלו שאמרו יכול לעכב עליו אם עתה רוצה להחזיק באותה אומנות מחדש דהא דאמר רבא לקמן דאין חזקה לנזקין מוקי לה רב זביד בקוטרא ובית הכסא דוקא אבל לשאר נזקין יש חזקה:

נימוקי יוסף מסכת בבא בתרא דף יב עמוד א

ולמדנו מהירושלמי [דפירקין הלכה ג] שהיזק רבוי הדרך של אומן בחצר נזק גדול הוא כקוטרא ובית הכסא דלא מהני חזקה דתני תמן גבי נכנסין ויוצאין לשכנו יכול הוא לחזור בו [רשב"ג אומר אף משקבל עליו יכול לחזור בו] כרבי מאיר דאמר יכולה אשה שתאמר סבורה הייתי לקבל ועכשיו איני יכולה לקבל ואף על גב דלא קי"ל כוותיה כדלא קי"ל כר"מ דמומין היינו לענין מחילה בפירוש אבל מ"מ למדנו הדין לענין חזקה דהא משמע דכולהו חשבי ליה נזק גדול כקוטרא וכבית הכסא מדשקלו וטרו אי מהני ביה מחילה ואפילו בקבלה:

שו"ת חתם סופר חלק ה (חושן משפט) סימן צב

והאמנם רמב"ן ורוב הפוסקים ס"ל דברי שא"פ חזקה לא מהני משום ריבוי הדרך ומציעתא דליכא אלא משום קלא בעלמא אפי' לכתחלה מותר ובאמת הדבר צריך מיתוק ותבלין כמ"ש רלב"ח ז"ל מה"ת לא ימחה משום קול ולכאורה גריעי טובא מריבוי דרך וכ' הוא ז"ל דלדעת הטעם מפורש במתני' מה בין רישא למציעתא דתנן אבל עושה הוא כלים ומוכר בשוק מבואר דכל שא"פ לו לעשות בשוק כי ע"כ הפטיש והרחיים יעשה בביתו אינם יכולים למחות אפי' בקול גדול המטריד אותם כי לא מצי שכיני למיפסקא חיותי משא"כ המכירה יכול לעשות בשוק ע"כ לא יסבלו אפי' הפסד קטן אלו דבריו שם ונראה לי דגם כל הפוסקים יכול להיות דמודים לזה הסברא הנכונה ומפורשת במתני' ומ"מ הי' מוכרחים לחלק בין קול לדריסת רגל וריבוי הדרך משו' דאלת"ה יקשה עכ"פ במכה בפטיש שמוכרחים לסבול על כרחם א"כ מדוע לא יסבלו גם המכירה בחצירים כיון שכבר נדו שנתם ולא מצאו ידיהם למחות משו"ה הוצרכו לומר דעכ"פ דריסת רגל הנכנסים והיוצא' קשה להם ולעולם דברי רלב"ח נכונים.

שולחן ערוך חושן משפט הלכות נזקי שכנים סימן קנו סעיפים א-ד

אחד מבני המבוי שאינו מפולש, (וי"א דבמבוי אינם יכולים למחות ואין דינין אלו אמורים רק בחצר) (טור וב"י בשם קצת הפוסקים), שבקש ליעשות רופא או אומן (פי' אומן להקיז דם) או גרדי (פי' גרדי אורג בגדים) או סופר שטרות או מלמד תינוקות לימוד שאינו של תורה בני המבוי מעכבין עליו, מפני שמרבה עליהם הנכנסים והיוצאים. ואפילו נתרצו לו כולם חוץ מאחד, אותו אחד מעכב עליו. וכן מי שיש לו בית בחצר השותפין לא ישכירנו לאחד מאלו. הגה: אבל למכרו י"א דשרי, ואחר כך ישתעו דינא בהדי לקוח, ובלבד שלא ימכרנו לעובד כוכבים דלא ציית דינא (מרדכי ריש פרק לא יחפור).

חנות שבחצר, יכולים השכנים למחות בידו ולומר לו: אין אנו יכולים לישן מקול הנכנסים והיוצאים, אלא עושה מלאכתו בחנותו ומוכר לשוק. אבל אינם יכולים למחות בידו ולומר: אין אנו יכולים לישן מקול הפטיש או מקול הריחים, מאחר שכבר החזיק לעשות כן ולא מיחו בידו. הגה: וי"א דכל מה שעושה בחנותו ובביתו, אפילו לכתחלה אינן יכולין למחות (המגיד פ"י דשכנים בשם הרמב"ם ורשב"ם וב"י בשם התוס' ומרדכי). ודוקא בני אדם בריאים, אבל אם הם חולים והקול מזיק להם, יכולים למחות (ריב"ש סימן קצ"ו).

וכן יש לו ללמד תינוקות ישראל תורה בתוך ביתו, ואין השכנים יכולים למחות בידו ולומר לו: אין אנו יכולים לישן מקול התינוקות של בית רבן. והוא הדין לכל מילי דמצוה, שאינם יכולים למחות בידו.

בני מבוי או בני חצר שנעשה א' מהם אומן, ולא מיחו בידו, שהרי הוחזק והיו העם נכנסים ויוצאין לקנות, (ושתקו, לא החזיק בדבר זה) ויש להם בכל עת לעכב ולומר: אין אנו יכולים לישן מקול הנכנסים והיוצאים, שהיזק זה הוא כמו העשן והאבק שאין להם חזקה.

נזק ע"י רעש חריג**תלמוד בבלי מסכת בבא בתרא דף כב עמוד ב- כג עמוד א**

רב יוסף הוה ליה הנהו תאלי דהוו אתו אומני ויתבי תותייהו, ואתו עורבי - אכלי דמא וסלקי אבי תאלי ומפסדי תמרי, אמר להו רב יוסף: אפיקו לי קורקור מהכא. א"ל אביי: והא גרמא הוא! א"ל: הכי אמר רב טובי בר מתנה, זאת אומרת: גרמא בניזקין אסור. והא אחזיק [להו]! הא אמר רב נחמן אמר רבה בר אבוה: אין חזקה לנזקין. ולא איתמר עלה, רב מרי אמר: בקוטרא, ורב זביד אמר: בבית הכסא? אמר ליה: הני לדידי דאנינא דעתאי, כי קוטרא ובית הכסא דמו לי.

שו"ת הריב"ש סימן קצו

וכן הטענה השלישית שטען ראובן, מפני חולי אשתו, שמזיק לה בראשה (הרעש החזק), גם זו טענה גדולה. ואף על פי ששנינו במשנה (שם): אבל אינו יכול למחות בידו ולומר לו: איני יכול לישן מקול הפטיש ומקול הריחים, ואפילו בחנות שבחצר, כ"ש בזה שהוא בחצר אחרת, זהו בשאר בני אדם הבריאים. אבל כיון שהאשה זו מוחזקת בחולה, אין לך גירי גדול מזה, והוה ליה כקוטרא ובית הכסא, וכדאמר רב יוסף (כ"ג): הני לדידי כקוטרא ובית הכסא דמו לי. ואם במה שאדם קץ מחמת שהוא מאניני הדעת, הוה לדידי כקוטרא ובית הכסא, כ"ש במה שמזיק בגופו מחמת שהוא חולה או חלוש המזג. וכתב הרשב"א ז"ל בההיא דרב יוסף, וז"ל: מיהא שמעינן, דכל מי שנודע ומוחזק שאינו יכול לסבול נזק אחד ידוע, מן הנזקין שהנפש קצה בהן, אין לו חזקה. כי הא דרב יוסף, שאע"פ ששאר בני אדם אין מואסין בו כל כך, כיון שהוא מוחזק ונודע שאין דעתו סובלתו, אין מחזיקין עליו בכך. ולא אמרו קוטרא ובית הכסא אלא מפני שהן נזקין ידועין אצל הכל; עכ"ל. ואחרי שמחמת כל אחת מן השלשה טענות, שטען ראובן, יש לשמעון להרחיק ההיזק, א"צ לומר בהתקבץ שלשתם יחד. נאם יצחק ב"ר ששת זלה"ה.

שולחן ערוך חושן משפט הלכות נזקי שכנים סימן קנה סעיף לט

מי שהחזיק לעשות מלאכת דם או נבילות וכיוצא בהן במקומו, ויכנסו העורבים וכיוצא בהן בגלל הדם ויאכלו, והרי הם מצירים את חבריו בקולם ובצפצופם או בדם שברגליהם שהם יושבים על האילנות ומכלים פירותיהם, אם היה קפדן או חולה שצפצוף הזה מזיקו, או שפירות שלו נפסדים לו בדם, חייב לבטל אותה המלאכה או ירחיק עד שלא יבא לו נזק מחמתן, שהיזק זה דומה לריח בית הכסא וכיוצא בו שאין לו חזקה. וה"ה כל נזק גדול שאין אדם יכול לסבלו (טור בשם הרא"ש).

סמ"ע סימן קנו ס"ק ט

אבל אינם יכולים למחות כו' מאחר שכבר החזיק. ולא דמי למ"ש הטור והמחבר בסימן קנ"ה [טור סעיף י"ד ומחבר] סעיף ט"ו בכותש הריפות וכיוצא בו בתוך שלו, דיכולין למחות בידו, ואפילו חזקה לא מהני בו וכמ"ש בטור שם בסוף הסימן סעיף נ"ח, דשאני התם דמיירי בקול גדול עד שמגנדד הכותל שהוא היזק גדול, וק"ל:

חזון איש בבא בתרא יג,יא

נראה דאין דברי הריב"ש אלא בעושה דבר שאינו עיקר הדירה, כמו בעושה אריגה וכיו"ב וכו'. אבל אם עושה דברים שרוב בני אדם עושים, ולפעמים תשמישן ודיבורן משמיע קול שמפריע את החולה - אינו יכול למחות, אף אם החולה קדם. ורשאי אדם לבנות בית אצל חבריו ולהכניס את העוללים והיונקים שצועקים בלילה, ואין החולה יכול לעכב עליו, דהרי אינו חייב לצאת מדירתו.