

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ובירורי יוחסין

נימוקי דין תורה זה מתוך הנפסק באחד מסניפי בית הדין בבני ברק ובקרית ספר (מודיעין עילית) בשבתו כבוררות וכבית הוראה לממונות במעמד שני צדדים, ע"י דיין יחיד או מותב תלתא

(תיק זה פורסם כבר בחוברות המודפסות של בית הדין)

תיק מס' 2868.

טוען התובע: אני גר בירושלים ברחוב..... בבניין משותף עם 7 דירות ששטח מגרשו 540 מ"ר. לכל אחד מהדיירים יש אחוזים בטאבו בשטח המגרש. (החלק הבנוי עם החצר). בקומת הקרקע קיימים שלוש דירות. השכן הצמוד אלי בקומת הקרקע בדירה 1 השתלט על כל חצר הבניין, (יש לו 2 דלתות יציאה לחצר לשני הכיוונים) תחם כ-70% מהחצר ובשטח שלא תחם מניח הרבה כלים ישנים ונותן למשפחתו לשחק שם וכן בונה שם סוכה. אני והשכן השני (דירה 3) הנמצאים בקומת הקרקע נאלצים לבנות את הסוכה ברחוב. אני רוצה לתחום לעצמי חלק בחצר על מנת שאשתי תוכל לתלות שם כביסה, מקום לילדים, לבנות סוכה וכו'. בטאבו יש לי 15% בשטח הבניין בבעלות פרטית דהיינו 81 מטר. כל 31 מטר משטח החצר (הבית 50 מטר). האם מותר לי להעמיד גדר על מנת לקבוע את חלקי? (שטח החצר גדול כפי שניתן לראות בתמונות)...

אחרי בירור כל הטענות ואין סתירות בין הצדדים הוכרע למעשה: בזה"ל: זכותו של כל שותף בחצר להשתמש במקסימום השימושים, כל עוד זה לא סותר לאחרים. אם אין מישהו אחר שיש לו כעת שימוש בפינה מסוימת, מותר להשתמש שם אילו בקביעות אפילו ביותר מהאחוזים ששייכים לו ברכוש המשותף. אם יש שכן אחר שרוצה להשתמש - זה מחייב להצטמצם כדי שכל השותפים שצריכים להשתמש יוכלו להשתמש. אין היתר לבנות גדר ולחסום

שכנים שותפים אחרים, אם לא בהסכמתם, או באופן של חלוקה מוסכמת.

אם יש שכן שנוטל חלק בלי הסכמות, יש ברירה בידי שאר השותפים לחלק ביניהם את הנותר, ואחרי חלוקה יוכל כל שכן לגדור לעצמו חלק. אבל כל עוד לא נעשתה חלוקה, הכל של כולם, ולהשתמש אפשר, וגדר של קבע אסור.