

# בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

התנגדות לפתיחת חידר בבנין מיגורים

תיק ממונות מס' 1801-עא

נושא הדיון

א' מתנגד שחידר ב' יפתח כיתות לימוד בקומת הקרקע של בנין המיגורים בו מתגורר א', בטענה שקיום כיתות לימוד לילדים בבנין יפחית את ערך דירתו. א' בקש צו מניעה כנגד חידר ב', וטרם נשמעו טענות חידר ב'.

פסק דין

בית הדין אוסר על חידר ב' לפתוח כיתות לימוד בקומת הקרקע של בנין המיגורים של א', וזאת עד לבירור הטענות בדין תורה.

(-) שמואל יגר

(-) מרדכי אייכלר

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

- א. צו מניעה במעמד צד אחד.
- ב. כיתות לימוד של חידר בבנין מיגורים.

תשובה

א. עיי' פס"ד ירושלים כרך יא עמ' ט: כללי לוי המניעה הנהוגים בבית הדין - ראה פס"ד ירושלים כרך ז עמ' קעח

א. אם צא לד לב"ד ומבקש לדון עם בעל דינו צד"ת, וטוען שעד מועד הדיון עלול להפסיד את כסף התביעה, או שעלול להיזק ע"י הלד השני, מקבלים את בקשתו ופוסקים לו עיקול או מניעה נגד הלד

השני עד לדיון, באותו נושא שהתובע עלול להפסיד או להינזק, וזאת במעמד נד אחד ומצלי לשמוע טענות נגדיות, תוך כדי קביעת מועד לדיון צין ה'לדדים' במועד קרוב ככל האפשר.

ב. לו עיקול או מניעה אינו מהווה פס"ד סופי, מה גם שהולא במעמד נד אחד בלכד. הלו משמש ככלי עזר לבית הדין כדי למנוע הפסדים ונזקים למצקש עד למועד הדיון. לפיכך אין בית הדין מוליא לו עיקול או מניעה ללא קביעת מועד לדיון צין ה'לדדים', ומפקיע את הלו במקרה שהמצקש גורם להארכת הזמן בלי דיונים.

ג. כדי למנוע הפסד לנד השני כתולאה מלו עיקול או מניעה במקרה של תביעה קנטרנית ושאין בה ממש, מחוייב המצקש להפקיד סכום כסף שימשש לפרעון הפסדים של ה'לד השני כתולאה מלו העיקול או המניעה, אם יתברר שהתביעה היתה קנטרנית ומשוללת יסוד, וש'אכן נגרמו לו הפסדים מהלו.

ד. במקרים מסויימים מסיר בית הדין את הלו בטרם דיון: אם התברר לבית הדין כי בצקשה להולאת הלו העלים המצקש מבית הדין פרטים חשובים בענין שיש בהם לשנות את התמונה; אם ה'לד השני חותם על כתב צוררות ומשלים בבית הדין את סכום התביעה, או מתחייב להחזיר את המלצ לקדמותו אם יפסוק כך בית הדין, ומצקש להסיר את הלו מכיון שגורם לו הפסדים מיותרים.

ה. אם לאחר הולאת הלו ע"י בית הדין מצקש ה'לד השני לדון צי"ד אחר, והמצקש מוכן לכך, הלו נשאר בתוקפו עד לדיון צין שני ה'לדדים צביה"ד שבקש ה'לד השני, בתנאי שהמצקש יפנה לאותו צי"ד בתוך ימים ספורים. אם המצקש לא פנה לצביה"ד האחר באותם ימים שנקבעו, מפקיע בית הדין את הלו שנתן.

ו. אם עמד המצקש על זכותו לדון בבית דין זה על תוקפו של לו העיקול או המניעה, משום שלענין זה ה'לד המצקש להסיר את הלו דינו כתובע, גם אם בעיקר הדיון דינו כנתבע, נענה בית הדין לכך.

ז. הרכב של זבל"א שקבלו עליהם ה'לדדים יש לו תוקף של צי"ד גם לענין לו עיקול או מניעה. אבל זבל"א שצירר התובע לעלמו בלי הסכמת הנתבע אין לו תוקף של צי"ד, ואין לו כח לפסוק לו עיקול או מניעה.

#### מקור ההלכה לצוי מניעה - עפ"י פס"ד ירושלים ברכ ז עמ' קעט

כתב הרא"ש צ"ק פ"ק סי' ה: וכן מלאתי בשם הגאון ז"ל כתוב: דתקנתא דרבנן הוא, באינש דמפסיד נכסיה, משום השבת אבידה. ולי נראה דלא לריכנא לתקנתא דרבנן אלא דין גמור הוא, שחייב אדם להליל עשוק מיד עושקו בכל טלדקי דמלי למיעבד. וכ"כ צשו"ת הרא"ש כלל לו סי' ד. וכתב צשו"ת מהרש"ך ח"ג סי' נח. שדן בשאלה אם כל בית דין רשאי לעכב או רק צי"ד מוחזק ומומחה, עפ"י מש"כ צמ"מ מלוה ולוה פ"ב ה"ד שהדיין יש לו לחתוך הדין לפי האמת אפילו חוץ מן הדין, שאין בכל צי"ד כח בזה אלא"כ הוא צי"ד חשוב ומוחזק בחכמה וחסידות, ומסיק המהרש"ך דמ"מ האמת הוא שכל דיין או בית דין סגי לעכב אע"פ שלא יהיה כ"כ מוחזק ומומחה. ודייקו בצד"ר ברכ ז עמ' 73 שגם דיין יחיד רשאי לעכב כדי להליל עשוק מיד עשקו, לפי שמעשה העיכוב אינו ככל מעשה צי"ד הדין לחייב את מעלס הדין, אלא מעשה עפ"י הלכה מיוחדת להליל עשוק מיד עושקו. וצשו"ת דברי חיים מלאנו ח"ב סי' ז כתב: מנהגנו לעקל אפ"י על טענה כל דהו.

וכיון שלא עיכוב אינו ככל מעשה צי"ד הדין לחייב את החייב מעלס הדין, אלא מהלכה מיוחדת כדי להליל עשוק מיד עושקו, ע"כ רשאי הדיין - ואף חייב - להליל העשוק גם במעמד נד אחד בלכד, עד לצירור

## הדין צ"ז

ב. במשנה צ"ז כ' ז': ואינו יכול למחות צידו ולומר איני יכול לישן לא מקול הפטיש ולא מקול הריחיים ולא מקול התינוקות. ובגמ' שם 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 נשתכחה תורה וכו', שהתקינו שיהו מושיבין מלמדי תינוקות בכל מדינה ומדינה ובכל עיר ועיר ומכניסין אותן כבן שב כבן שבע וכו'. וכ"פ הרמב"ם שכניס פ"ו הי"ז ות"ת פ"ז ה"ז ושו"ע חו"מ סי' קנו סעי' ג.

וכתב צ"ז"ת שלמת יוסף סי' תעד' שא"פ שפסק צ"ז"ע שם דבחולים שהרעש מזיק להם יכולים למחות משום הרעש, מ"מ בתינוקות של בית רבן אינו יכול למחות, ואם אינו יכול לסבול עליו להתרחק. והוצא צ"פ"ד ירושלים כרך ד עמ' קטו.

ובהערות למרן הגר"ש אלישיב שליט"א למסכת קדושין דנ"ט ע"א כתב דעד כאן לא שמענו שאין השכנים יכולים למחות באחד מצני החלר שבקש ליעשות מלמד תינוקות, אלא כשהדבר מטריד אותם, אבל במקום הפסד ממון לא שמענו דאין יכולים למחות, וא"כ כהיום כשיצוא אחד לפתוח בית תלמוד תורה ליד בני מיגורים שצריח מילתא שערך הדירות יורד מערכם, א"כ לכאורה יוכלו למחות, דיש להם הפסד ממון, ולא שמענו שבהפסד ממון נמי אין יכולים למחות, ומה שהגמ' לא חששה להא דיש הפסד ממון צ"א ליעשות מלמד תינוקות, היינו דאז בזמנא שהיה להם קרקע והיינו דירה לא היו מוכרים אותו כלל וכלל, ואין עומד לכך, א"כ אין חשש הפסד ממון, אבל בזמנא שהדרך היא למכור קטן ולקנות גדול כפי הצורך, וזה הסדר הרגיל שמוכרים הדירה וקונים אחרת ואח"כ מוכרים זה, א"כ יש כאן הפסד ממון, ויש כאן מקום לדון שיוכלו לעכב פתיחת ת"ת קצוע ליד ביתם. ע"כ.

ובעיקר הדברים כבר כתב בן צ"ז"ת זקן אהרן מהדו"ת חו"מ סי' קלו (שהביא צ"כ צ' לתיק). שם פסק דטענת רבוי הדרך וקול הפטיש אינם אלא כשהמחזיק והמערער שניהם בחלר אחד המשותף לשניהם אשר שניהם משתמשים בו בשוה, אבל צ"כ"ס כאלו שרק שכיני הרחוב הם וקרקעותיהם אחד מלרא, אבל החלירות מיוחדות שלהם יש חלר מיוחד וכן לשני חלר ורשות מיוחד, צ"כ"ג פשיטא דאין טענות הללו כלום, דמה טענת רבוי הדרך שייך, כיון דשכן המוחה אין לו רשות כלל לילך בחלר של חצירו והנכנסים ויואלים הולכים רק ברשות המיוחד למחזיק, וגם טענה דקול הפטיש ליכא צ"כ"ג אפי' לרמב"ם, דצ"ז"ת ורשותו יוכל האדם המיוחד לעשות מה שלצו חפץ מצלי להתחשב אם יגיע מזה היזק לאדם אחר שאין לו רשות ליכנס לחלר זה. וממשיך זקן אהרן שם: ואמנם צ"ז"ת שדין זה היינו דוקא אם לשכנו המערער לא יגיע מזה היזק ממנו, לא לממונו ולא לגופו, ורק הקפידה היא על חסרון המנוחה או שארי קפידות כיו"צ, צ"ז"ת הוא דאמרינן דברשותו יכול לעשות הכל, ואין לו להתחשב עם שכניו שלא יוכל לסבול כזה, צ"ז"ת צ"ז"ת שלשכניו המערער אין גם רשות ליכנס לחלירו של מחזיק, משא"כ אם לשכניו המערער יגיע מזה היזק לממונו וכ"ש לגופו, פשוט דאסור לעשות כן אפי' לאדם שאינו שכניו, דכל שפעולה זאת מזיק את חצירו צ"ז"ת עשייתו ה"ז כמזיק צידו ואסור לעשות כן דהוי גירי דיליה. ע"כ. ועיי' "משפטי חיים" ח"צ עמ' קכח

צ"ס מרן.

ועיי פס"ד ירושלים כרך א עמ' ריד וכרך ד עמ' קטו עפ"י שו"ת הרא"ש כלל ה סי' ג שאדם הצונה בתוך שלו להשביח נכסיו ואינו מזיק לגוף ממון חצירו אלא שמפחיתו מדמיו כה"ג לא הלריכו חכמים להרחיק, כמ"ס צגמ"י צ"ב כא צ עושה אדם חנות צלד חנותו של חצירו וכו', ואע"פ שהדבר ידוע שהחנות של הראשון דמיו נפחתים, שיותר היה נמכר ציוקר כשלא היה צמזוי אלא חנות אחת, ואעפ"כ אינו יכול למחות. אבל אם ירידת ערך הדירה היא משום שמזיק לגוף הדירה, כגון שנגרס בה היזק ממשי של היזק רחיה וריח ורעש, שאז ירידת הערך יש לה סיבה אמיתית ולא רק סיבה חילונית, ה"ז תביעת נזיקין שחייבים עליה, ואם טוענים התובעים שערך דירתם יורד בגלל הרעש, לטענתם ה"ז נזק ישיר, שגם לדברי הרא"ש ניתן לתבוע עליו. אבל אם תוספת הצנייה נעשית באופן שאין בה היזק רחיה והיזק רעש לשכנים, אף אם יבוא שמאי ויאמר שבגלל אותה תוספת לא ישלמו עבור דירות השכנים את ערכם כפי שהיו משלמים להם לולי התוספת, אין זו אלא סיבה חילונית, ואין לשכנים שום תביעה כספית בשל כך. והמקור לזה הוא עפ"י שיעורי הגר"ש שקופ צ"ק סי' כד וכע"ז צ"ס' זכר טוב סי' ח אות יז. עיי"ש.

אלא שצ"כ צ' הביא מס' עמק המשפט (מכ"ב ידי"ע חצר בית דינו הדיין הגר"א"י כהן שליט"א) סי' לו אות ו צ"ס ערך השלחן (הספרדי) שאין המשכיר יכול לעכב לשוכר מללמד תינוקות אפילו שמתוך כך אין בני אדם רואים לשכור הבתים אחריו. אך יתכן שהערך השלחן דבר רק כשירידת הערך וההפסד היא משום שאין בני אדם רואים לשכור הבתים אחריו, אבל אם נגרס בכך נזק ממשי לדירה ע"י היזק רחיה ורעש, וירידת ערכה היא משום אותו נזק ישיר, גם הערך השלחן יודה שזכותו למנוע נזק זה מדירתו. וכמו שנתבאר בפס"ד ירושלים הנ"ל.

כל זאת ועוד. מכיון שדרכם של הילדים להשאיר רושם על קירות החידר, זכותם של השכנים להתנגד לכך משום שזה נחשב נזק לקירות הבית שהם שותפים בו.