

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

התנגדות לפתיחת חידר בבנין מיגורים

תיק ממונות מס' 1801-עא

(מהד' כא אב)

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 בדיון תורה.

(-) שמואל יגר

(-) מרדכי אייכלר

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

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

תשובה

- עיי' פס"ד ירושלים כרך יא עמ' ט: כללי לוי המניעה הנהוגים בצית הדין - ראה פס"ד ירושלים כרך ז עמ' קעח
- אם בא לז' לצי"ד ומבקש לדון עם בעל דינו צד"ת, וטוען שעד מועד הדיון עלול להפסיד את כסף

התביעה, או שעלול להינזק ע"י הלאה השני, מקבלים את צקשתו ופוסקים לו עיקול או מניעה נגד הלאה השני עד לדיון, באותו נושא שהתובע עלול להפסיד או להינזק, וזאת במעמד לא אחד ומצלי לשמוע טענות נגדיות, תוך כדי קביעת מועד לדיון בין הלאהים במועד קרוב ככל האפשר.

ב. לו עיקול או מניעה אינו מהווה פס"ד סופי, מה גם שהולא במעמד לא אחד בלבד. 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 בין הלאהים, ומפקיע את הלו במקרה שהמצקש גורם להארכת הזמן בלי דיונים.

ג. כדי למנוע הפסד ללא השני כתולאה מלו עיקול או מניעה במקרה של תביעה קנטרנית ושחין בה ממש, מחוייב המצקש להפקיד ככוס כסף שימשש לפרעון הפסדים של הלאה השני כתולאה מלו העיקול או המניעה, אם יתברר שהתביעה היתה קנטרנית ומשוללת יסוד, ושחכן נגרמו לו הפסדים מהלו.

ד. במקרים מסויימים מסיר בית הדין את הלו בטרם דיון: אם התברר לבית הדין כי צקשה להולאת הלו העלים המצקש מבית הדין פרטים חשובים צענין יש צהם לשנות את התמונה; אם הלאה השני חותם על כתב צוררות ומשליש 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 הלאה השני לדון צבי"ד אחר, והמצקש מוכן לכך, הלו נשאר בתוקפו עד לדיון בין שני הלאהים צביה"ד צקש הלאה השני, צתנאי שהמצקש יפנה לאותו צי"ד בתוך ימים ספורים. אם המצקש לא פנה לצביה"ד האחר באותם ימים שנקצעו, 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 הלאה המצקש להסיר את הלו דינו כתובע, גם אם צעיקר הדיון דינו ככתבע, נענה בית הדין לכך.

ז. הרכב של צב"א שקבלו עליהם הלאהים יש לו תוקף של צי"ד גם לענין לו עיקול או מניעה. אצל צב"א צצירר 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 כרך ז עמ' קעט

כתב הרא"ש צ"ק פ"ק סי' ה: וכן מלאתי צסס הגאון ז"ל כתוב: דתקנתא דרצנן הוא, באינש דמפסיד נכסיה, משום השצת אצידה. ולי נראה דלא לריכנא לתקנתא דרצנן אלא דין גמור הוא, שחייב אדם להליל עשוק מיד עושקו צכל טלדקי דמני למיעצד. וכ"כ צשו"ת הרא"ש כלל לו סי' ד. וכתב צשו"ת מהרש"ך ח"ג סי' נח שדן צשאלה 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 צכל צי"ד כח צזה אח"כ הוא צי"ד חשוצ ומוחזק צחכמה וחמידות, ומסיק המהרש"ך דמ"מ האמת הוא שכל דיין או בית דין סגי לעכב אע"פ שלא יהיה כ"כ מוחזק ומומחה. ודייקו צפד"ר כרך צ עמ' 73 שגם דיין יחיד רשאי לעכב כדי להליל עשוק מיד עשקו, לפי שמעשה העיכוב אינו ככל מעשה צי"ד הדן לחייב את החייב מעלס הדין, אלא מעשה עפ"י הלכה מיוחדת להליל עשוק מיד עושקו. וצשו"ת דצרי חיים מלאנז ח"צ סי' ז כתב: מנהגנו לעקל אפ"י על טענה כל דהו.

וכיון שלו עיכוב אינו ככל מעשה צי"ד הדן לחייב את החייב מעלס הדין, אלא מהלכה מיוחדת כדי להליל

עשוק מיד עושקו, ע"כ רשאי הדיין - ואף חייב - להליל העשוק גם צמעמד לך אחד בלבד, עד לצירור הדין צבי"ד.

ב. צמשה צ"כ כ' צ: ואינו יכול למחות בידו ולומר איני יכול לישן לא מקול הפטיש ולא מקול הריחיים ולא מקול התינוקות. וצגמ' 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', שהתקיני שיהו מושיבין מלמדי תינוקות בכל מדינה ומדינה וצכל עיר ועיר ומכניסין אותן כבן שש כבן שבע וכו'. וכ"פ הרמב"ם שכניס פ"ו הי"ב ות"ת פ"ב ה"ז ושו"ע חו"מ סי' קנו סעי' ג.

וכתב צשו"ת שלמת יוסף סי' תעד שאע"פ שפסק צשו"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 צפס"ד ירושלים כרך ד עמ' קטו.

ובהערות למרן הגר"ש אלישיב שליט"א למסכת קדושין דני"ט ע"א כתב דעד כאן לא שמענו שאין השכנים יכולים למחות באחד מבני החצר 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 בנין מיגורים שצריח מילתא שערך הדירות יורד מערכם, א"כ לכאורה יוכלו למחות, די ש להם הפסד ממון, ולא שמענו שבהפסד ממון נמי אין יכולים למחות, ומה שהגמ' לא חששה להא די ש הפסד ממון צבא ליעשות מלמד תינוקות, היינו דאז צזמנס שהיה להם קרקע והיינו דירה לא היו מוכרים אותו כלל וכלל, ואין עומד לכך, א"כ אין חשש הפסד ממון, אבל צזמננו שהדרך היא למכור קטן ולקנות גדול כפי האורך, 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 צשו"ת זקן אהרן מהדו"ת חו"מ סי' קלז (שהציא צ"כ ב' לתיק). שם פסק דטענת רבוי הדרך וקול הפטיש אינם אלא כשהמחזיק והמערער שניהם צחצר אחד המשותף לשניהם אשר שניהם משתמשים בו צשוה, אבל צשכנים כאלו שרק שכיני הרחוב הם וקרקעותיהם אחד מלרא, אבל החצירות מיוחדות שלהם יש חצר מיוחד וכן לשני חצר ורשות מיוחד, צכה"ג פשיטא דאין טענות הללו כלום, דמה טענת רבוי הדרך שייך, כיון דשכן המוחה אין לו רשות כלל לילך צחצר של חצירו והנכנסים ויולאים הולכים רק צרשות המיוחד למחזיק, וגם טענה דקול הפטיש ליכא צכה"ג אפי' לרמב"ם, דצביתו ורשותו יוכל האדם המיוחד לעשות מה שלצו חפץ מצלי להתחשב אם יגיע מזה היזק לאדם אחר שאין לו רשות ליכנס לחצר זה. וממשיך זקן אהרן שם: ואמנס צהיות שדין זה היינו דוקא אם לשכנו המערער לא יגיע מזה היזק ממש, לא לממונו ולא לגופו, ורק הקפידה היא על חסרון המנוחה או שארי קפידות כיו"צ, צזה הוא דאמרינן דצרשותו יכול לעשות הכל, ואין לו להתחשב עם שכינו שלא יוכל לסבול צזה, צה צשעה שלשכינו המערער אין גם רשות ליכנס לחצירו של מחזיק, משא"כ אם לשכינו המערער יגיע מזה היזק לממונו וכ"ש לגופו, פשוט דאסור לעשות בן אפי' לאדם שאינו שכיני, דכל שפעולה זאת מזיק את חצירו

בשעת עשייתו ה"ז כמזיק צידו ואסור לעשות כן דהוי גירי דיליה. ע"כ. ועיי' "משפטי חיים" ח"ב עמ' קכח בשם מרן.

ועיי' פס"ד ירושלים כרך א עמ' ריד וכרך ד עמ' קטו עפ"י שו"ת הרא"ש כלל ה סי' ג שאדם הבונה בתוך שלו להשביח נכסיו ואינו מזיק לגוף ממון חבירו אלא שמפחיתו מדמיו כה"ג לא הלריכו חכמים להרחיק, כמ"ש בגמ' ז"ב כא ב עושה אדם חנות בלד חנותו של חבירו וכו', ואע"פ שהדבר ידוע שהחנות של הראשון דמיו נפחתים, שיותר היה נמכר ציוקר כשלא היה במצוי אלא חנות אחת, ואעפ"כ אינו יכול למחות. אבל אם ירידת ערך הדירה היא משום שמזיק לגוף הדירה, כגון שנגרם בה היזק ממשי של היזק ראיה 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 הבניה נעשית באופן שאין בה היזק ראיה 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 ז"ק סי' כד וכעיי"ז בס' זכר טוב סי' ח אות יז. עיי"ש.

אלא שב"כ ב' הביא מס' עמק המשפט סי' לו אות ו בשם ערך השלחן (הספרדי) שאין המשכיר יכול לעכז 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 נגרם בכך נזק ממשי לדירה ע"י היזק ראיה 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.