

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יחסין

שכן בבנין משותף שחפר והנמיך את החצר בחזית הבנין לשימוש

תיק ממונות מס' 2245-עד

נושא הדיון

א' גר בקומה שניה של הבית המשותף. מתחתיו בקומה ראשונה גר ב'. בבעלותו של ב' גם שני מחסנים הנמצאים בקומה מתחתיו, שהם עמוקים מתחת לקו הכביש, והוא הפך אותם לדירות קטנות כדי להשכירן. כדי שיהיה לשוכרים חצר, חפר ב' את החצר הקיימת בחזית הבנין עד לעומק של רצפת המחסנים, וכך היא הפכה לחצר של קומת המחסנים. א' פנה לבית הדין בבקשת צו מניעה כנגד ב' שלא ימשיך לבנות בחצר עד לבירור בד"ת, משום שלטענתו זו חצר השותפין וגם לו יש חלק בה, והוא מתנגד. בית הדין נענה לבקשה וציווה על ב' לחדול מהבניה בחצר עד לבירור בד"ת.

שני הצדדים הופיעו בבית הדין וטענו את טענותיהם. ב' טען שאין זו חצר השותפין אלא בבעלותו של מי שזים ובנה את הבנין לפני כ-40 שנה, אז קבל היום את הקרקע ממינהל מקרקעי ישראל בנה את הבנין ומכר את הדירות כשהוא מותיר לעצמו את הבעלות על החצרות. לראיה הוא מציג הודעה מהיום שנתפרסמה בשנת תשס"ה כדברים הללו. הוא אומר שלפני שחפר את החצר קבל את הסכמת היום, וגם החצר המונמכת תשאר בבעלותו של היום. א' טוען שהיום היה יכול להצמיד את החצר לאחת הדירות בבנין שנותרו בבעלותו ולכתוב תקנון בית משותף ולפרש זאת. אך משעברו כל כך הרבה שנים והוא לא עשה את זה אין לו אפשרות לטעון בעלות על החצר, משום שלפי החוק - אם לא פורש אחרת בתקנון הבית - היא חצר השותפין. עוד הוא טוען שיש לו חזקת שימוש בחצר המקורית ע"י הקמת סוכה פעם או פעמיים, וכן שהשתתף עם שאר השכנים בתשלום ועד הבית עבור ניקוי החצר וגיזום הצמחיה שם, וכן שהנכדים שלו שבאים להתארח אצלו בשבתות היו משחקים שם בכדור.

א' מוסיף שב' חותך ומקציץ בעמודי התמך שיוסד בקרקע לתוספת הבניה בדירה שלו, שעל כך שילם לב' \$7,000, והם שלו. ב' משיב שמכיון שהעמודים הללו מפריעים לו זכותו לסלק אותם.

פסק דין

הצו מוסר, אך אסור לב' לנגוע לרעה בעמודי התמך של א'.

(-) טוביה גולדשמידט

(-) דוד יהושע קניג

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלה לדין

קרקע של המינהל שנמסרה ליוזם כדי לבנות ולמכור דירות במקום.

תשובה

ע"י שבט הלוי ח"ה סי' קעז לענין הפרשת תרו"מ צרשות השלטון, וקלת ת"ח מפקפקים זה מטעם דכח השלטון הוא צעלות כללי וי"א דאינו צעלות כלל ואין להם הכח והזכות להפריש, לעני"ד צעלות כללי הוא צעלות גמור לכל דבר, דכל מי שיש לו שליטה עפ"י התורה וצידו לעשות עס הדבר כאוות נפשו למכור ילתת צמתנה צאין מיחה זהו גדר צעלות וכו', ומש"כ מצוהל אחד דכיון שאין מתנהגים עפ"י התורה מותר לגזולס וא"כ אין להם צעלות כלל, הוא דבר שאין ראוי להשיב, דחלילה להתיר איסור גניבה וגזילה ותולים עלמס לשיא צאילן גדול. ע"כ. וכ"כ בצפר "קילור דיני רצית המלוויים" קונטרס אחרון פי"ב דין ז אות ה (עמ' רלט) צסס הגר"מ שטרנצובך שדעת רוב הפוסקים שכספי הממשלה דינס כמעיות שאין להם צעלים ידועים אצל מ"מ עדיין נשאר רכוש הציבור ואסור ליקח אותו לעצמו, ואס עפ"י יוסר לא מגיע לו כ"כ כסף אסור להערים על הציטוח הלאומי ולהוציא מהס, עיי"ש. ועי' מנחת יצחק ח"ט סי' קיא.

אך עיי' ספר "יסודות צחו"מ" (מתורתו של הגר"י צרטלר) ח"ב עמ' יב שכתב ע"ז: אןן דיינינן טענה אחרת לגמרי, דכמי דאס יכתוב אחד לוויה שרכשו ילך לזון צהמות וחיות היינו ממון למטרה מסויימת, ידאי דלא שייך צזה צעלות, א"כ אף דיסנן מטרות אזו צעלות כללית כגון לרפא חולים או למחקר מחלות מסויימת או לשלטון המניהל עפ"י התורה שזה חולי צגדר לדקה, אך מטרות שהס היפך התורה הקדושה לא נתפס צהס זכיה, דהמטרה שלמענה נתפס הכסף אינו חסוב והוי כממון לצהמות ולחיות, ולפיכך כספי ממשלה או כספי הסתדרות נכון שזה מיועד לצבור, מ"מ הוא לא מיועד לצכויות הצבור אלא לרעיון הממשלתי או רעיון הסתדרות, והזכיה הוא לרעיון שהממשלה היא המחליטה על הכסף וצכוחה להפקיע הכסף לגמרי מהצבור ע"י שתתן מתנה למדינה אחרת או שתתן אותה למיעוט נגד רוב הצבור, ולא שייך זכיה לרעיון ומטרה אף שהמטרה חסובה, הגע עצמך, מטרה לצער צע"ח, האס זכו הצע"ח? וצר מן דין, הרעיון של המדינה והסתדרות הוא רעיון לעקור דת התורה, ומה שמחלקים ממון הוא כדי לשחד את הצבור שיתמוך צהס, וכדי שחלק מהכסף הוא לתועלת הצבור אך חלק גדול הוא לחינוך כפירה ולצבא

המנוהל נגד התורה, ואף שהלצור מעונין בזה, מ"מ הרי זה דומה ללצור שזכו מקל כדי להכות אותם במקל, האם נאמר שזה זכות ממוני? ה"נ כסף שנועד להכות הלצור האם נאמר שזכו בזה הלצור? ע"כ. יע"י ספר "קילור דיני רבית המלוויים" הנ"ל, ו"קונטרס תקנת הרבית צקרנית פנסיה והשתלמות" (מתורתו של הגר"ד לנדו) צ"ס החזו"א שמותר להוציא רהיטים של הדואר מאחר שהוא רק רכוש הממשלה ולא רכוש פרטי, והיא אינה צוה אלא כמוכס העומד מאליו והממון כהפקר. ובקילור דיני רבית המלוויים ש"ס כתב צ"ס הגר"ק שאין איסור להלוות לממשלה צרבית שאין כאן לווה כלל, לפי שנקט שנכסי הממשלה הם כמו הפקר.

וע"י פס"ד ירושלים כרך ז עמ' ק שיטנה גירסה צ"ס החזו"א איש שקרקע של מינהל מקרקעי ישראל יתכן שדינו כהפקר ויכולים לזכות בו. אמנם לפי חוקיהם אדמות המינהל שייכות למדינה והממשלה מסרה אותן ליזם כדי לצנות ולמכור ש"ס דירות, אך לא נתנה הממשלה לקבלן את הבעלות על הקרקע אלא רק את זכות הצנייה ומכירת הדירות והחלקים המולמדים לפי מה שהממשלה אישרה לצנות ש"ס.

ובנידין דידן שמדובר ביוזם של חכידות ד' שאיננה מכירה צמדינה, כל אחד שקנה ש"ס דירה קנה על דעת חוקי התורה, וכיון שהיוזם התכוין לקנות לעצמו את כל הקרקע שקבל וצנה עליה את השיכון, זכה לעצמו בקרקע, ורשאי היה לשויר לעצמו את החלירות. ומאחר שצ' קבל רשות מהיוזם להנמיך את החצר אי אפשר לאסור עליו.

אמנם כיון שא' יסד עמודי תמך בקרקע לצורך בנייתו, ושילס לצ' עבור הנזק שעשתה לו הצנייה כך \$7,000, אין רשות לצ' לקנץ צעמודים של א'.