

# בית דין צדק שע"י הרבנות הראשית לירושלים

## בניה סמוך לביהכנ"ס

(מהד' כו תמוז)

בין: הנהלת ביהכנ"ס פ' ברחובות, ע"י עו"ד מנשה קפלן  
לבין: א' וב', ע"י עו"ד דוד גולדברג

### נושא הדיון

הנהלת ביהכנ"ס פ' ברחובות תובעת את א' וב', שכנים בבית סמוך לביהכנ"ס, על הרחבת דירותיהם על גבי השטח הפנוי שבין הבית שלהם לבין ביהכנ"ס, בטענת היזק ראייה, הפרעה לביהכנ"ס וכו'. בין הבתים היה קיים שטח פנוי יותר מ-8 מ', כשבאמצעו קיר חוצץ, והנתבעים בבנייתם התקרבו לקיר החוצץ, ומקטינים את השטח שבין הבתים לכדי 4 מ' בלבד. התובעים אומרים שהרשו בדיעבד לנתבעים לבנות מחסנים בקומת הקרקע, שאינם משמשים למיגורים, אך לא הסכימו להתיר בניה לגובה ולצורך מיגורים. בדיעבד שבדיעבד הרשו גם בניה לגובה בתנאי שהקירות הפונים לביהכנ"ס יהיו אטומים ללא חלונות. בידי התובעים צוי מניעה שהוציאו בביה"ד האיזורי ברחובות ובבית דין זה, ולמרות זאת הנתבעים ממשיכים לבנות.

הנתבעים משיבים שיש בידם חתימות השכנים, וביניהם גם ביהכנ"ס, המסכימים על ההרחבה. החתימות הן על תכניות ההרחבה שהוגשו לרשויות, ויש בידם רשיון הרחבה. עוד הם טוענים שנאמר להם ע"י מהנדס העיר שבתי השיכון וביהכנ"ס נבנו על חלקת קרקע אחת שלא נעשה בה פרצלציה (חלוקה לחלקות ותני חלקות), וכי ביהכנ"ס הרחיב את עצמו על שטח לא לו, ובנה את הקיר החוצץ בין הבתים שלא ברשות, וע"כ אינו יכול לבוא בטענות על התקרבות הבית הסמוך. על טענת היזק ראייה משיבים הנתבעים שאין לביהכנ"ס זכות טענה כזו כלפי שכנים, מה גם שעדיין נותר מרחק של 8 אמות (לפי שיעור ר' חיים נאה), וגם ניתן למצוא פתרון להיזק ראייה ע"י חוצץ באופן מסוים. על טענת הפרעה של ריח וכו' משיבים הנתבעים שבביהכנ"ס קיים מקוה שעולים ממנו ריחות חזקים של חמרי ניקוי וטיהור, והריחות שיגיעו מהבית הסמוך לא יזיקו לביהכנ"ס יותר ממה שיש שם.

על צוי המניעה שהוצאו נגדם ולמרות זאת הבניה ממשיכה, משיבים הנתבעים שהואיל וצוי המניעה הוצאו נגדם אישית ולא נגד הקבלן המבצע, הקבלן אינו מוכן להפסיק את עבודתו אלא בהוראת ביהמ"ש. עוד הם טוענים שצו המניעה שהוצא ע"י ביה"ד איזורי ברחובות היה ללא סמכות בגלל הוראת הבג"ץ שאין לבי"ד איזורי סמכות לדון בעניני ממונות, וצו המניעה שהוצא ע"י בי"ד זה היה מותנה בהפקת ערבות, תנאי שלא קויים.

באשר לחתימת ביהכנ"ס על תכניות ההרחבה שהוגשו לרשויות, מודים התובעים שהם אכן חתמו על המסמך, אלא שרומזו כאילו התכניות מתיחסות לעורף הבנין, ולא ידעו שמדובר על החלק הסמוך לביהכנ"ס. ובכל מקרה חתימתם אינה בסמכות, משום שאין לגבאים סמכות למחול על אור ואור של ביהכנ"ס.

## החלטת ביניים

בית הדין חוזר ומאשר את צו המניעה שהוצא ע"י בית הדין, ומרחיב אותו גם על הקבלן - בתנאי שיפקידו ערבות כנדרש - ומרשה לתובעים לאשר צו זה גם בביהמ"ש, וזאת עד לגמר הדיונים בבית הדין.

## השאלות לדיון

א. האם מותר לבנות סמוך לביהכנ"ס במקום שהיה בלתי בנוי ולמעט בכך אור ואור לביהכנ"ס, והאם יש לביהכנ"ס טענת היזק ראיה בפתחת חלונות כנגדו.

ב. דינה של חתימה על תכניות בניה לצורך אישור הרשויות.

ג. סמכות בי"ד איזורי לדון בתביעות ממוניות.

ד. הסמכות להוציא צוי מניעה.

## תשובה

א. ע"י שו"ת תשורת שי ח"א סי' כז שאם הקהל רוצים לבנות סמוך לביהכנ"ס מותר להם מדיני נזיקין, אלא שיש לאסור משום אכחושי מצוה כיון שממעטים אור ואויר לביהכנ"ס. וע"י שו"ת מנחת יצחק ח"ו סי' קע אות א שאע"פ שביהכנ"ס עומד בחצר של רבים יש בזה דין הרחקה, ואפי' אם ירצו אנשי ביהכנ"ס לוותר על שיעור הרחקה אין להם רשות.

והנה במשנה ב"ב ס א: לא יפתח אדם לחצר השותפין פתח כנגד פתח וכו' אבל פותח הוא לרה"ר פתח כנגד פתח. ובגמ' שם מנה"מ א"ר יוחנן דאמר קרא וישא בלעם את עיניו וירא את ישראל שוכן לשבטיו, מה ראה ראה שאין פתחי אהליהם מכוונין זה לזה, אמר ראויין הללו שתשרה עליהם שכינה. אבל פותח הוא לרה"ר פתח כנגד פתח, דא"ל סוף סוף הא בעית אצטנועי מבני רה"ר. וכ"פ הרמב"ם שכנים פ"ה ה"ו ושו"ע סי' קנד סעי' ג. וכתב בשו"ת הרא"ש כלל ק סי' ג דלא אסר אלא לחצר השותפין משום דאין אדם נכרי נכנס לשם אלא בעלי החצר, וכל אדם משתמש כנגד פתחו ואינו רגיל שיעבור שותפו שם בשעה שהוא משתמש ויראהו, הלכך לא יפתח פתח כנגד פתחו כי אז יראהו משתמש, אבל בכל מבואות שיש רשות לכל אדם לילך שם אין אדם רגיל לעשות תשמיש צנוע פן יראהו עוברי דרכים, הלכך מותר לפתוח פתח כנגד פתח. ובשו"ת הרמ"א סו"ס לב הובא במ"ב סי' קנ ס"ק ט: חצר ביהכנ"ס שאין בו תשמיש צנוע לרבים אין יכולין למחות ליחיד שפותח שם חלונותיו, וכתב המ"ב דדין זה מיירי שהיחיד פותח חלונותיו למקום שהוא מהלך לרבים וא"א להם לבנות במקום הזה בשום פעם, דא"י יכולין למחות דשמא ירצו הקהל לבנות במקום הזה והוא יטעון שיש לו חזקה בחלונותיו וימחה מלבנות, ואע"ג דפסק הרמ"א בחו"מ סו"ס קמט דאין מועיל חזקה בשל קהל, מ"מ יכולין לומר דלא ניחא להו למיקם בהדיה בדינא ודיינא. ע"כ.

ב. ע"י פס"ד ירושלים כרך ט עמ' קצה בשם מרן הגר"ש אלישיב שליט"א, שחתימת שכן על תכניות בניה של שכנו שיש בה פגיעה ברכוש המשותף, לצורך הגשה לעיריה לקבלת רשיון בניה, עם קבלת הרשיון, הדבר מהווה הקנאה גמורה לבעל הרשיון, וסילוק הבעלות של הראשון. ולא עוד, אלא שגם מקצת השכנים שלא חתמו על התכניות, מכיון שלפי החוק כדי לאשר בניה בבנין המשותף די בחתימה של מחצית או רוב השכנים, הרשיון שנותנת העיריה מקנה לו זכות וקנין בגג (וע"י פס"ד ירושלים כרך ח עמ' צג בשם משכנות ישראל סי' כג אות ז שחלוקת הרכוש המשותף בין השותפים אינה צריכה רישום בטאבו).

ויש לדון במספר בתים שנבנו על חלקת קרקע אחת שלא נעשתה בה פרצלציה, האם בשטחים הפנויים שבין הבתים כולם שותפים בהכל, או שלכל בית שייך השטח הסמוך לו. ואם נאמר שכל הבתים שותפים בכל השטחים הפנויים של החלקה הזו, כי אז י"ל דאף אם חתימה על תכניות בניה אינה כהקנאה, וכמו שאמרו בשם ח"א, מ"מ בחלוקת שותפין הרי ס"ל להרי"ף והרמב"ם אליבא דהנצי"ב במרומי שדה ב"ב ג א והעמק שאלה פ' מסעי ס"י קלט אות ד, וכן הרא"ש והרמב"ם אליבא דאבן האזל שכנים פ"ב ה"י דלא בעינן אלא בירור, דכיון שהוא כבר של שניהם ויש לשותף המחזיק עכשיו בשדה זו גם מקודם קנין בהשדה, ורק שהיה לחבירו ג"כ קנין, אין צריך אלא סילוק מצד השני ובירור החלקים, ולא הקנאה, ולכן סגי בהסכמה הקודמת במה שהסכימו על החלוקה לבד, ואין צריך שיאמר לו לך חזק וקני. וע"כ אם חתם אחד מהשותפין על תכניות ההרחבה של שכנו אף אם נאמר שאין זו הקנאה מפורשת, הרי לדעת הראשונים הנ"ל די בכך, ואין צריך הקנאה מפורשת של התחתון לעליון על הגג, ואין לך לך חזק וקני גדול מזה.

ולהבדיל, גם לפי החוק, הרחבת דירה תוך פגיעה ברכוש המשותף, גם אם טעונה הסכמה מצד כל בעלי הרכוש המשותף, איננה בבחינת עיסקה במקרקעין הטעונה מסמך בכתב, אלא בבחינת הסכמה של בעל דירה אחד לפעולה מסויימת של בעל דירה אחר בדירתו שלו, שאין בה משום הקניית דבר משל המסכים מלבד מתן אפשרות לפגוע ברכוש המשותף ובדירתו שלו, אבל בכך בלבד אין המסכים מקנה זכות כלשהי במקרקעין השייכת לו, לכן אין צורך במסמך כתוב אלא די בהסכמה בע"פ. גם הפגיעה ברכוש המשותף אינה בבחינת עיסקה במקרקעין (ע"א 188/76 פ"ד ל"א(1) 382, וע"א 815/81 פ"ד ל"ו(3) 78).

ג. בפסקים וכתבים להגרי"א הרצוג חלק חו"מ ס"י יא כתב שאף אם אין לביה"ד האיזורי כח חוקי ממשלתי לדון בתביעות ממוניות, מ"מ יש לו את הכח עפ"י ד"ת להזדקק לכל תביעה ממונית גם מחוץ למסגרת של שטר הבוררות. החוק החילוני אינו מונע מבי"ד רבני להזמין בע"ד לפניו, ואם באו בע"ד לפניו ונשמעה בפניהם תביעה ממונית אין החוק מונע אף בהעדר שטר בוררות, מלפסוק כדין התורה ומלדרוש מהנתבע מהבחינה הדתית המוסרית לקבל את פסק דינם עפ"י ד"ת. מה שיוצא מהחוק הממשלתי הוא רק שאין לו כח כפיה בתוקף הממשלה מחוץ למסגרת ידועה. ע"כ. וכ"כ ביה"ד הגדול בערעור תשל"ב/9 בהרכב הדיינים מרן הגרי"ש אלישיב שליט"א, הגר"ב זולטי וצ"ל ובלח"ט הגרי"מ אליהו (פורסם בס' סדר הדין עמ' 169 הערה 34) בי"ד רבני בישראל יונק את שיפוטו מכחה של תורה ודיניה... ואם כך הרי

כל טענה על חוסר סמכות במסגרת החוק אינה תופסת כאשר הבעיה היא בסמכות מכח התורה ליהודי שומר תו"מ.

לעומת זאת, עמדת היוע"מ לממשלה היא שאין סמכות לבתה"ד האיזוריים לדון בנושאים אחרים מלבד אלו שהוענקו להם בחוק. ראה ס' סדר הדין עמ' 168-169 המצטט את דבריו: "גם ביה"ד האיזורי וגם ביה"ד הרבני הגדול הינם גופים המפעילים סמכויות שהעניק להם החוק... ולא מצאתי שהחוק מעניק סמכויות לבתי דין רבניים לדון בנושא התביעה...". במכתב הנהלת בתה"ד של משרד הדתות לצבור הדיינים מיום כו בכסלו תש"ס נכתב כי נציגו נפגשו עם נציגי משרד המשפטים בענין סמכות השיפוט של בתה"ד בדיני ממונות כששני הצדדים הסכימו להתדיין בפני ביה"ד, ונציגי משרד המשפטים ברובם התנגדו לכך כשבפיהם טענות ונימוקים מנימוקים שונים. עוד כתב שם כי "גוף הפועל מכח חוק, מנוע מכח הוראות היועץ המשפטי לממשלה, להתדיין בפני בורר - כל בורר". וכידוע, כן הורה הבג"ץ שאין לבתי הדין הרבניים האיזוריים סמכות ורשות לדון בדיני ממונות.

והנה בשו"ת שואל ונשאל להחכם הגאון רבי כלפון משה הכהן זצ"ל, הובא ע"י הגר"א שרמן, חבר ביה"ד הגדול, בקובץ "משפטי ארץ" ח"א עמ' 90, כתב וז"ל: "ובלאו הכי נראה לי פשוט, דכיון שהרשיון של הממשלה אינו כללי לכל דבר, וכן בודאי המינוי של הצבור אינו רק על דעת הממשלה יר"ה, וכן הדיין, אדעתא דהכי קבל רק לדון בדברים שהממשלה נתנה בהם רשות, וא"כ הו"ל הדיין כמי שאינו ממונה לרבים כלל, דודאי המינוי שלו לא יכיל פרטים אלו, וא"כ הו"ל כאילו ממונה לגבאי או לחזן ביהכנ"ס וכיוצא, דודאי לא מפני שהוא ממונה לרבים בפרט זה יקרא ממונה גם כן שחייב להיזדקק להם, וזה לדעתי ק"ו שאין עליו תשובה. ובסוגים אלה שלא ניתן רשות ורשיון לו, בהם בודאי דדינו ממש כדין שאר בני אדם החכמים שלא קבלו מינוי רבים, דודאי יכולים להישמט וכאמור". ע"כ.

וכבר פסק ביה"ד הגדול ביום י"א אד"א תשנ"ה בתיק מנדל נגד ח"ק חסד ואמת, בענין מעמדו וסמכותו של ביה"ד האיזורי בטבריה בראשות הרא"ד אוירבך, שטען שיש לו סמכות של בי"ד הקבוע בעיר (טרם פורסם, והובא בפס"ד ירושלים כרך ז עמ' קפא), וז"ל: "חברי ביה"ד האיזורי לא נתמנו ע"י אנשי העיר אלא ע"י הרשות השלטונית, כאשר מינויים היה מלכתחילה כדיינים סתם, ומקומם בעיר פלונית נקבע במסגרת שיבוץ פנימי ע"י נשיא ביה"ד הגדול ושר הדתות כאשר ניתן להעבירם לעיר אחרת בכל עת לפי החלטת שר הדתות ונשיא

ביה"ד הגדול (סעיף 19 לחוק הדיינים). בנסיבות אלו אין לראות את הדיינים כבי"ד של העיר אלא כבי"ד מטעם הרשות השלטונית שמקום מושבו בעיר מסויימת. יצויין כי קביעת איזורי השיפוט אינה נוקשה, וניתנת לשינוי, ללא הסכמתם של אנשי העיר וגם של ביה"ד עצמו... ביה"ד בעיר המסויימת לא הוקם ע"י האב"ד ולא ע"י עסקני העיר אלא ע"י המשרד לעניני דת, והדיינים מונו ע"י ועדת המינויים עפ"י חוק הדיינים שממליצה בפני גשיא המדינה על מינויו. כלל וכלל לא נועדים ולא מתייעצים עם אנשי העיר וכו". ע"כ.

ומאחר שביה"ד האיזורי סמכותו אינה כבי"ד של העיר אלא כבי"ד מטעם הרשות השלטונית, הרי שעם פסיקת בג"ץ השוללת את סמכותו של ביה"ד האיזורי מלדון דיני ממונות, דינו כדין שאר בני אדם החכמים שלא קבלו מינוי רבים, וכמו שפסק השואל ונשאל הנ"ל.

אמנם נראה ששונה הדין כלפי ביה"ד האיזורי ברחובות שם מכהן כאב"ד הגר"נ גורטלר שליט"א שמלבד סמכותו החוקית נחשב אצל ציבור שומרי התורה בעיר כסמכות האוטוריטת ההלכתית לכל עניני הציבור והפרט בעיר, והוא מעורב ומעורה בעניני העיר, בודאי יש לו גם דין של בי"ד הקבוע בעיר.

ד. כתב הרא"ש ב"ק פ"ק סי' ה: וכן מצאתי בשם הגאון ז"ל כתוב: דתקנתא דרבנן הוא, באינש דמפסיד נכסיה, משום השבת אבידה. ולי נראה דלא צריכנא לתקנתא דרבנן אלא דין גמור הוא, שחייב אדם להציל עשוק מיד עושקו בכל טצדקי דמצי למיעבד. וכ"כ בשו"ת הרא"ש כלל צו סי' ד. וכתב בשו"ת מהרש"ך ח"ג סי' נח שדן בשאלה אם כל בית דין רשאי לעכב או רק בי"ד מוחזק ומומחה, עפ"י מש"כ במ"מ מלוה ולוה פ"ב ה"ד שהדיין יש לו לחתוך הדין לפי האמת אפילו חוץ מן הדין, שאין בכל בי"ד כח בזה אא"כ הוא בי"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 בפד"ר כרך ב עמ' 73 שגם דיין יחיד רשאי לעכב כדי להציל עשוק מיד עשוק, לפי שמעשה העיכוב אינו ככל מעשה בי"ד הדין לחייב את החייב מעצם הדין, אלא מעשה עפ"י הלכה מיוחדת להציל עשוק מיד עשוק. ובשו"ת דברי חיים מצאנז ח"ב סי' ז כתב: מנהגנו לעקל אפי' על טענה כל דהו.

וכיון שצו עיכוב אינו ככל מעשה בי"ד הדין לחייב את החייב מעצם הדין, אלא מהלכה

---

מיוחדת כדי להציל עשוק מיד עושקו, ע"כ רשאי הדיין - ואף חייב - להציל העשוק גם במעמד  
צד אחד בלבד, עד לבירור הדין בבי"ד.

הרב אברהם דוב לוי, אב"ד.