



בבית הדין שבירושלים

פסק דין 77076

בס"ד, יח בחשוון תשע"ח

25 באוק' 2017

תיק 77076

פסק דין חלקי

בעניין שבין

הנתבעים

התובעים

בעל דירה בבית משותף

בעלי דירות בבית משותף

#### א. רקע ועובדות מוסכמות

הצדדים הינם בעלי דירות בבית משותף (21 דיירים). הצדדים גרים אחד מעל השני. הנתבע גר בקומה השישית, מעליו גר התובע הראשון, ומעליו גר התובע השני.

במשך כשלוש עשרה שנים דיירי הבניין עסקו במשותף בשינוי התב"ע של הבניין והוצאת היתר בניה. הם ניהלו ביניהם משא ומתן לצורך הרחבה שתוסכם ותאושר ע"י כלל הדיירים. בתאריך 25/11/2015 דיירי הבניין קיבלו אישור והיתר בניה.

ע"פ התוכנית, הנתבע הגר בקומה התחתונה קיבל היתר בניה לסגירת חלק ממרפסת ביתו. התובע הראשון קיבל היתר בניה לבנייה של כשישים מ"ר מעל המרפסת של הנתבע, והתובע השני קיבל היתר לבניית מרפסת שתי קומות מעל מרפסת הנתבע. לצורך מימוש התוכניות של שני התובעים, יש צורך להתקין יסודות ועמודי תמיכה על גבי מרפסת הנתבע. בנוסף הגיש הנתבע תביעה נגדית, בעקבות תלונה שהוגשה נגדו לעיריית ירושלים.

במסגרת פסק דין חלקי זה נכריע בתביעה הנגדית בלבד. הכרעה בסוגיות אחרות תינתן במסגרת פסק דין אחר.

#### ב. טענות התובעים

הנתבע הסכים בעבר לבנייה באופן שמפורט בהיתר הבנייה, אולם בגלל סיבות כלכליות חזר בו מהסכמתו לבנות חדר במרפסת ביתו, לפיכך הוא מסרב לבנות את החדר שמעליו יבנו המרפסות של התובעים.

עמוד 1 מתוך 5



**בבית הדין שבירושלים**

**פסק דין 77076**

התובע הראשון הציע בעבר לנתבע לבנות מכספו את שלד החדר, אך הנתבע מסרב ומבקש פיצויים על בנייה במרפסת ביתו הפרטית.

חלק מהדיירים כבר התחילו לבנות ע"פ ההיתר שהתקבל מהעירייה, הדיירים מעל התובע השני כבר בנו וכיסו את מרפסת הסוכה של התובע, כך שאי בניית מרפסת סוכה תוריד מערך הדירה.

התובע הראשון מבקש מבית הדין שיורה לנתבע לקיים את הבטחתו ויאפשר לפועלים לבנות את שלד החדר על חשבון התובעים. לחלופין במידה והנתבע יסרב לאשר את כניסת הפועלים - לחייב את הנתבע בהוצאות היטל ההשבחה, הוצאות האדריכל, הוצאות עבור חברת המים, והוצאות ירידת ערך הדירה בדירה ללא מרפסת לסוכה.

**ג. תביעה נגדית של הנתבע**

הנתבע הגיש תביעה נגדית עבור הנזקים שנגרמו לו בגלל תלונת התובע הראשון לעירייה. כתוצאה מהתלונה יתכן והעירייה תהרוס את ההרחבה של הנתבע במרפסת ביתו (יחידת דיור בשיטת בנייה קלה). הנתבע דורש לחייב את שכנו התובע הראשון על כל ההוצאות שייגרמו כתוצאה מהתלונה לעירייה.

הנתבע בתביעה זו טען שזו תביעה חדשה, מדובר ביחידת דיור שנבנתה שלא במסגרת היתר הבנייה והסיכום שהושג בין השכנים. ומשכך הרי שעל פי ההלכה יש ללכת אחר הנתבע, ומכיוון שכעת הוא הנתבע בתביעה חדשה זו, הרי שהוא מבקש שהדין יהיה בבית הדין במקום מגוריו.

**ד. סמכות בנוגע לתביעה הנגדית**

להבנתנו הדיון בנושא התביעה הנגדית הוא בסמכות בית הדין, וזאת משתי סיבות נפרדות:

ראשית, משום שמדובר בסכסוך בין אותם צדדים, על אירועים שהתרחשו כולם במסכת אירועים אחת הקשורה לתביעה ולתביעה שכנגד. לשון אחרת, אנו בספק גדול אם מי מהתובעים היה מתלונן לעירייה על חריגת בניה, לולא חריגה זו היתה מונעת או מעכבת אותו בדרך כזו או אחרת מלבנות את ההרחבה שלו. משכך, על פי ההלכה יש לרכז את הדיונים בבי"ד אחד, באופן שבו יחסכו מהצדדים דיונים מיותרים, ויימנעו החלטות סותרות של הרכבים אחרים. הנימוקים להלכה הידועה לפיה הנתבע זכאי לבחור את הערכאה מבוססים ברובם על החשש שייגרמו לנתבע הוצאות יתירות, ובמקרה בו ישנה תביעה ותביעה שכנגד הפעלת הכלל 'הלך אחר הנתבע' תוביל לתוצאות ההפוכות.

עמוד 2 מתוך 5



## בבית הדין שבירושלים

פסק דין 77076

שנית, בהסכם הבוררות עליו חתומים הצדדים מצוין כי "בית הדין ידון ויפסוק בסכסוך שבין הצדדים ובכל הטענות והתביעות שיש לצדדים אחד כלפי השני... וכן בכל נושא אחר הקשור לנושא הבוררות אשר יועלה ע"י הצדדים במהלך הבוררות". מנוסח זה עולה שהצדדים הסכימו למסור את כל הסכסוך שביניהם - ובכלל זה נושא התביעה הנגדית - להכרעתו של בית הדין.

נוסף על כך, מסתבר, שגם אילו היתה לנתבעים שכנגד זכות לבחור ב"ד כרצונם, לא היתה להם זכות לבחור בב"ד שבמקומם, שכן במקרה של תביעה מסוג זה (תביעת נזיקין) הנתבע זכאי לבחור רק בב"ד שבמקום הנזק (שו"ת מגדל השן סי' מט; שו"ת נצח ישראל סי' מה).

**לסיכום, לבית הדין הסמכות לדון גם בתביעה הנגדית.**

### ה. נזקים שנגרמו כתוצאה מהתלונה לעירייה

בתחילת הדיון הנתבע טען שאחד התובעים נחשב למוסר, בגלל תלונתו בעירייה על הרחבה אחרת שביצע הנתבע ללא היתר בנייה. בנוסף הנתבע דרש שאותו תובע ישלם את הנזקים שייגרמו כתוצאה מהתלונה לעירייה. הדיון כעת יהיה האם מותר ע"פ ההלכה לפנות לעירייה ולהתלונן על שכנו.

**מהרי"ק** (שורש קצא) כתב: בני העיר יכולים לבקש מהשר הממונה על העיר שימנע מבני עיר אחרת להתיישב בעיר, זאת בכדי שלא יבואו תושבים נוספים לעיר, ויפתחו חנויות מתחרות, ובכך תהיה פגיעה לעסקים של תושבי המקום<sup>1</sup>. מהרי"ק הוסיף:

"ולא יחלוק על זה כי אם העקש והפתלתל אשר לא ידע ולא יבין ולא הגיע להוראה".

**הבית יוסף** (סימן קנו) חלק על דברי מהרי"ק: "ודבריו תמוהים בעיני, היאך יופקד זה להתגבר עליו על ידי השר, ושלא על פי בית דין, ואף על פי שהפריז הרב (מהרי"ק) על מדותיו להתריס נגד החולק על דבריו - לא בשביל זה אמנע מלכתוב הנראה לי, דמלאכת שמים היא, ואין משוא פנים בדבר". הרמ"א בסימן קנו סעיף ז פסק כדעת מהרי"ק.

מהרשד"ם (חושן משפט סימן תז) העיר על דברי מהרי"ק: "ואעפ"י שלכאורה נראה דבר תמוה מאד, מ"מ מי יבא אחר המלך את אשר כבר עשהו, ...וא"כ נראה בעיני טוב וישר לעשות כמ"ש הרשב"א, להתרות לסוחרים הבאים שם... ואם לאו - הרשות נתונה על דרך מה שכתב מהרי"ק".

החזון איש (ב"ק סימן כג בס"ק לז) פסק: דברי מהרי"ק התייחסו לאדם שמתלונן בפני העירייה כלפי תושב חוץ שלא משלם את מיסי העירייה, **הבית יוסף התייחס לשר שלא קשור לעיר זו, אלא הוא עובד שלא ע"פ סדרי מנהל תקינים**, במצב זה וודאי חל איסור פנייה לאותו שר.

העירייה פועלת ע"פ חוק וע"פ כללי ניהול תקינים ומסודרים שנועדו לטובת בני העיר, כך שוודאי אפי' לדעת הבית יוסף (ע"פ הסבר החזון איש) מותר להגיש תלונה לעירייה כי יש בסמכותה לאשר או לדחות תוספות בנייה.

עמוד 3 מתוך 5



## בית הדין שבירושלים

פסק דין 77076

הבית יוסף (סימן שפח סעיף ה) כתב בשם תשובות מיימוניות (ספר נזיקין סימן כא): שניים שרבו על קרקע, ואחד מהצדדים "תקפה על ידי גוים לעצמו - אין לו דין מסור". המרדכי (סימן קצג) הסביר: **אדם שמתכוון להציל דבר ששייך לו - לא נחשב למוסר**, רק כאשר יש כוונה להזיק ללא כל תועלת - יש להגדיר כמוסר. (מובא בדרכי משה בסימן שפח ס"ק ד). וכך פסק הרמ"א בסימן שפח סעיף ה<sup>[2]</sup>. הסמ"ע בסימן שפח בס"ק ט כתב: איסור מסירה שייך רק במוסר על צער בעלמא, אבל "אם מסרו בממון (תלונה על הפסד ממוני)... - מותר".

בשו"ת אבני נזר (חלק אורח חיים סימן לו) מובא: אין איסור לפנות לעירייה לצורך התנגדות לבנייה, כי כל אישורי הבנייה נתונים לסמכות העירייה, הם אלו שקובעים את הנהלים, בסמכותם להחליט מתי יינתן אישור הבנייה ומתי לא. (האבני נזר התייחס להתנגדות לבניית בית כנסת שני לאחר שכבר קיים בית כנסת בבית אחד הרבנים).

למעשה, דין מוסר לא שייך בפנייה למוסדות המדינה, וכדברי ערוך השולחן (סימן שפח סעיף ז) שחילק בין מדינות מתורבתות ובין מדינות ללא חוק: "ידוע לכל קוראי הדורות, שבזמן הקדמון במדינות הרחוקות, לא היה לאיש בטחון בגופו וממונו מפני השודדים והאנסים, אף שנשאו עליהם שם משרה. כידוע, גם היום מאיזה מדינות מאפריקא, השוד והחמס שפחות הממשלה עושים, ועל טוב יזכרו מלכי איירופא, וביחוד אדונינו הקיר"ה מרוסיא, ואבותיו הקיסרים, ומלכי בריטניא, שפרשו כנפי ממשלתם בארצות הרחוקות, למען יהי לכל איש ואיש בטחון על גופו וממונו, באופן שהעשירים לא יצטרכו להסתיר עצמם, שלא ישללו ממונם ויהרגו אותם, ועל זה סובב הולך כל דיני מסור ומלשין שבש"ס ופוסקים, כאשר נבארם בס"ד, כי המוסר ומלשין את חברו לפני שודדים כאלה - הלא רודפו בגופו וממונו ולכן ניתן להצילו בנפשו".

בנידון דידן נגרם נזק לדייר, שכן עקב הבניה הלא חוקית השכן לא מעוניין לממש את היתר הבניה החוקי שיש לו, כמו כן לדברי ש. הוא לא פנה על דעת עצמו לעירייה, אלא הוא קיבל היתר לכך מדיין בשטרסבורג,

ואע"פ שיש פוסקים שחלקו או הסתייגו מדין זה, העיקר לדינא כפי שכתבנו, שיש היתר לפנות לעירייה בכדי להציל את ממונו, וכפי שפסק הציץ אליעזר (חלק יט סימן נב בס"ק ה). נוסף ונאמר, **מדיניות בית הדין בסוגיית "דינא דמלכותא דינא"** (שדעת חלק מהמחמירים בדבר פנייה לעירייה נובעת מדעתם בסוגיה זו) **ידועה לצדדים**, מי שמגיע לבית הדין זה - מגיע על דעת מדיניות בית הדין.

**לסיכום פרק זה, אין בפנייה לעירייה משום מוסר. משכך הרי שדין התביעה הנגדית להידחות.**

ד. החלטות:



בבית הדין שבירושלים

פסק דין 77076

1. התביעה הנגדית נדחית על הסף. מותר ע"פ ההלכה לאדם להגיש תלונה בעירייה בכדי להציל את ממונו.
2. ניתן לערער על פסק הדין תוך 30 יום מהתאריך הנקוב עליו.
3. הצדדים רשאים להגיש בקשות נוספות לגבי המשך ההליך בתוך שבוע מיום מתן פסק הדין. באם לא יתקבלו בקשות נוספות, בית הדין יקצוב מועד לסיכומים ותגובות לסיכומים.

פסק הדין ניתן ביום יח בחשוון תשע"ח, 25 באוק' 2017.

בזאת באנו על החתום

הרב ישועה רטבי

הרב חיים בלוך, אב"ד

הרב דניאל לונצר

[1] בפוסקים הובאו מספר טעמים לחזקת ישוב: המרדכי (סימן תקי"ז) הסביר: בגלל הפגיעה בפרנסה. טעם נוסף הוא משום דינא דמלכותא, שיכול המלך לאסור על מגורים בעיר ללא רשותו (מרדכי מסי' ב"ק סימן קעח). מהרי"ק נתן טעם נוסף (מובא גם ברמ"א): בזמן שגרים תחת אומות העולם, ויש לחוש שאם יגורו הרבה אנשים באותה עיר, האנטישמיות תגבר, וייגרם גלות לכל תושבי העיר, נמצא שלכל תושב חדש יש דין רודף.

[2] אומנם מהר"ם מלובלין (סימן כו) סבור שיש דין מוסר גם במתכוון להציל את עצמו, וכך פסק גם הש"ך בס"ק כו: "ולא נהירא להכריע נגד מהר"ם ב"ב דלא היה בדורו כמותו". אך גם לדעת מהר"ם אם הייתה התראה לדון והנתבע התחמק – אין לדונו כמוסר.

עמוד 5 מתוך 5