BSD

From the Dayan’s Desk #146

Zoning Violations and Halacha

R. Yona Reiss

1. שולחן ערוך חושן משפט הלכות דיינים סימן כו סעיף א

אסור לדון בפני דייני עובדי כוכבים ובערכאות שלהם (פי' מושב קבוע לשריהם לדון בו), אפילו בדין שדנים בדיני ישראל, ואפילו נתרצו ב' בעלי דינים לדון בפניהם, אסור. וכל הבא לידון בפניהם, הרי זה רשע, וכאילו חרף וגדף והרים יד בתורת מרע"ה. **הגה**: ויש ביד בית דין לנדותו ולהחרימו עד שיסלק יד העובדי כוכבים מעל חבירו (מהרי"ק שורש קנ"ד). וכן היו מחרימין המחזיק ביד ההולך לפני עובדי כוכבים (ריב"ש סי' ק"ב). ואפילו אינו דן לפני עובדי כוכבים, רק שכופהו על ידי עובדי כוכבים שיעמוד עמו לדין ישראל, ראוי למתחו על העמוד (מרדכי פ' הגוזל קמא). וע"ל סימן שפ"ח. מי שהלך בערכאות של עובדי כוכבים ונתחייב בדיניהם, ואחר כך חזר ותבעו לפני דייני ישראל, יש אומרים שאין נזקקין לו (מהרי"ק שורש קפ"ז); ויש אומרים דנזקקין לו (מרדכי בפ' הגוזל בתרא), אם לא שגרם הפסד לבעל דינו לפני עובדי כוכבים (מהר"מ מירזברק). והסברא ראשונה נראה לי עיקר.

2. שולחן ערוך חושן משפט הלכות מאבד ממון חבירו בידים ומוסר ומלשין סימן שפח סעיף ה, וסעיף ט

סעיף ה

בעלי דין שהיתה ביניהם מריבה על הקרקע או על מטלטלין, זה אומר: שלי, וזה אומר: שלי, עמד אחד מהם מסרה ביד אנס, מנדין אותו עד שיחזיר הדבר לכמות שהיה ויסלק אנס מביניהם ויעשו דין בישראל. **הגה**: מכל מקום כו אין לו דין מסור, אף על פי שהפסיד חבירו ע"י זה הרבה, דלא מקרי מסור אלא במתכוין להזיק, אבל לא במתכוין להוציא את שלו (תשובת מיי' דנזיקין סימן כ"א ומרדכי פרק הגוזל בתרא בשם ר"א). ויש חולקין וס"ל דמקרי מסור וחייב לשלם לו כל הזיקו, אם לא היה חבירו סרבן; וכ"ש אם התרו בו תחלה שלא ידונו בפני אנסים, ועבר, שיש לו דין מסור (מרדכי פרק הגוזל קמא בשם מהר"ם ופרק המניח ותשובת הרא"ש כלל י"ז סי' ד' ומהרי"ק שורש קנ"ד וקס"א).

סעיף ט

אסור למסור לישראל ביד עובדי כוכבים אנסים, בין בגופו בין בממונו; ואפילו היה רשע ובעל עבירות; ואפילו היה מיצר לו ומצערו. **הגה**: **ודוקא בדברים בעלמא; אבל אם מסרו, מותר למסרו, דהרי יוכל להרגו בדין במקום שיש חשש שיחזור וימסרנו לאנסים (הרא"ש כלל י"ז סי' א', וב' ותשו' רשב"א סי' קפ"א); או אם אי אפשר להציל עצמו בדרך אחר; אבל אם אפשר להציל עצמו בדרך אחר; הוי כשנים שמסרו זה את זה וכל מי שהפסיד חבירו יותר חייב לשלם המותר בנזק שלם (מרדכי פ' הנ"ל ותשובת סב] מיימוני לס' נזיקין).** וכל המוסר ישראל ביד עובד כוכבים, בין בגופו בין ממונו, אין לו חלק לעולם הבא.

3. Rabbi Yaakov Feit, The Prohibition Against Going to Secular Courts, Journal of Beth Din of America, Vol. 1

“There is no obligation to use a beit din to adjudicate public law matters such as allegations of zoning violations, OSHA violations, bankruptcy law or other areas of public law. In a case where two Jewish individuals have a private dispute that may implicate public law issues, a beit din should adjudicate the matter if secular law allows for arbitration of the matter.”

4. שו"ת שבט הלוי חלק י סימן רסג

אשר הציע לפני עני שאכתוב כללים נחוצים בענין איסור הליכה לערכאות, היות כי הוא לצורך שעה שבקעה פרוצה מצינו באיסור זה ומצוה לגדור.

א. עלינו לדעת כי הלכה זאת שדרשו חז"ל מואלה המשפטים אשר תשים לפניהם, לפניהם ולא לפני אלילים, שכל המביא דינו לפני עע"ז מיקר שם ע"ז ומחליש כח האלקות, הוא לאו דוקא לפני עע"ז, דהתם איכא תרתי, שמיקר שם ע"ז, ופוסק לא ע"י משפטי התורה, אלא גם ערכאות של מאמינים בה', ומכ"ש אינם מאמינים כלל הוא בכלל איסור תורה, דהרצון לפניהם דוקא דהיינו עד האלקים יבוא דבר שניהם, בי"ד שהוא בכלל אלקים נצב בעדת אל, והלא דרשו גם לפניהם ולא לפני הדיוטות כל שאינו בכלל בי"ד של תורה הוא בכלל לפניהם ולא באחרים, עיין גיטין פ"ח ע"ב.

וממילא דלא זו בי"ד חילוני אזרחי, אלא גם עירי', אם שבק בי"ד של תורה שהי' יכול להכריע ע"פ משפטי ה' אמת ומתדין במקום חילוני ה"ה בכלל איסור הנ"ל, אלא אם ישנם חוקי עזר בעיר שנתקבלו כמנהג מדינה ולטובת התושבים אם אפשר לפסוק בבי"ד טוב, ואם א"א לפסוק ע"פ בי"ד יש מקום לפנות להעיר להתנהג כפי מנהג המקום המקובל, ובדרך כלל אין העירי' פוסקים ממש אלא כופים לקיים מנהג המדינה, וכ"ז אם נראה שמנהג זה כבר נתקבל ע"ד כולם ואין ע"פ התורה טעם שלא לפסוק כן.

וכ"ת שאל, לאחר שעירי' אישרה תכנית בניה האם רשאי אחד מן הדיירים או מן הנוגעים בדבר לפנות לועדת ערור שהיא מקבלת את הטו"ת ומחליטה ושופטת ביניהם, אם זה נחשב כפניה לערכאות, יראה דודאי עליו להציע לצד השני להתדיין בבי"ד, ולקבל דע"ת והוא בכלל בין איש ובין אחיו ובין גרו.

אבל אם אחד מן הצדדים אינו מקבל בשום אופן דע"ת, אחרי שהבי"ד כבר דנו בזה, או שאנשי חוק האזרחי לא יקבלו בענין זה פסק ביד"צ והצד השני מפסיד אם לא יערער בועדת הערער שיש להם כח נגד אישור העירי', פשיטא דאין ע"ז איסור הליכה לערכאות, וכ"ז שאינו עושה זה להיצר רגליו של השני, ועיין בחו"מ סי' כ"ו בכללי הלכה זאת ובאחרונים הרבים בנושאים האלה, [איברא יתכן דכאן בני ברק שלע"ע ראשי העיר הם יראים ות"ח וקבלו אותם רוב העיר יתכן שדינם כז' טובי העיר שעושים לטובת העיר, שמעשיהם קיימים, וא"כ צל"ע עו"פ במה שכתבתי לענין ערעור על החלטתם].

5. שו"ת אבני נזר חלק אורח חיים סימן לו

בדבר שאלתו. בית אשר נתיסדה ונבנתה לבית המדרש ולשם בית תפלה זה כמאה שנים מהצדיק ר' דוד ווייסליצער ז"ל. ואחריו קם נכדו הרמ"ד נ"י בבית הנ"ל לכלכל את שיבתו מנדיבי עם אשר נתוועדו שם להתפלל. וכעת קם עליו איש אחד ועשה בית תפלה בביתו. הסיג גבול לרמ"ד הנ"ל לקחת את האנשים המתפללים בבית המדרש הנ"ל. והלך הרמ"ד הנ"ל למחות לו בגובערניע, שלא לתת לו רשיון על בית התפלה שלו. אם נקרא מוסר. ואם מותר להתפלל אצלו בבית המדרש הנ"ל. ואם מותר להתפלל אצל המסיג גבול הנ"ל.

א) תשובה. הנה לא נתבאר בהשאלה אם הבית שנבנה לבית המדרש נבנה משל ציבור או נמסרה לציבור שיתפלל בו מי שירצה. או אינו רק שהי' של יחיד של הר' דוד הנ"ל והורישה לבניו רק שמרצונם הניחו להתפלל בו...

ה) והנוגע לשורת הדין. אם מותר לזה השני לעשות בית תפלה בביתו הוא. אם לא הי' בית ראשון נמסרה לכל הציבור, ויש טעם לחלק העם לחצי. גם אם לא לקח כל פרנסתו רק פיחת מפרנסתו. ואם שלש אלה לא יעשה לו אסור לזה השני לעשות בית תפלה.

ו) עתה נבאר אם יש לזה הראשון אשר מיחה בידו בגובערניע מהשיג רשות דין מסור. ואומר אני שאם הי' באופן שאסור להשני כנ"ל. פשיטא שאין איסור לראשון למחות בידו בגובערניע מהשיג רשות. ואין לדמותו למ"ש בתרומת הדשן סימן ד"ש בשם המרדכי [ב"ק סי' קי"ז] שאפילו במה שהדין כל דאלים גבר. מכוער הדבר לעשות ע"י או"ה. דזה אינו רק אם גובר עליו בכח האו"ה שהם נותנים החפץ שמדיינים עליו לידו. שזה בכלל האיסור ואויבינו פלילים. אבל נידון דידן אף קודם שבא רמ"ד הנ"ל הי' הדבר מסור בידם. אם יתנו רשות. אם לא יתנו. אינו בכלל זה כלל. אך אם הי' באופן המותר לשני, יש מקום עיון.

ז) והנה המהרי"ק סימן קצ"א בענין שכתב הרא"ש [הו"ד בטור סוסי' קנ"ו] שאין בני העיר יכולים למחות לכל הבא לדור שם ולעשות מסחר שיש לבני העיר. וכתב מהרי"ק דפשיטא ופשיטא דזה שלא יוכל לעכב עליו על פי בית דין. אבל אם תגבר יד בני העיר לסגור דשא באפי' הן על ידי שר הן על ידי שום מונע פשיטא שהרשות בידם וכדפרישית [שהוא מפרש שם מחלוקת רב הונא ורב הונא ברי' דר' יהושע אם יוכל ראשון למחות לשני עפ"י ב"ד. אבל בעצמו ודאי יכול למחות בידו] ולא יחלוק על זה כי אם עיקש ופתלתול אשר לא ידע ולא יבין ולא הגיע להוראה עד כאן דבריו. והנה לשיטת מהרי"ק הוא ממש נידון דידן שהשני יקפח פרנסת הראשון על ידי שעושה לו גם כן בית תפלה יכול ראשון למחות על ידי אומות העולם אם יכול. אף שאין יכול לכופו על פי ב"ד. והובא ביתה יוסף סימן קנ"ו, אך בספר בדק הבית שחיבר בית יוסף אח"כ. כתב עליו שדבריו תמוהים דאיך יופקר זה להתגבר עליו ע"י השר שלא ע"פ בית דין.

ח) והנה אם כוונת הב"י כעין דברי מרדכי הנ"ל אף במידי דאלים גבר. מ"מ אין לו רשות לילך בערכאות. כבר כתבנו דאין זה ענין לנד"ד שהדבר מסור ביד הממשלה אם יתנו אם לא יתנו. אין למשתדל שלא יתנו דין הליכה בערכאות. ומאחר שאם תגבר ידו בעצמו יכול לעשות. ה"ה אם יכול להפריע מעשה השני ע"י שיפעול שלא יתנו לו רשות רשאי. אך גם אם כוונתו דבנד"ד אין יכול למחות אף אם יכול בעצמו. מ"מ אין ענין לנידון דידן. והוא בהתבונן בטעם מהרי"ק וטעם ב"י. טעם מהרי"ק דכשם שהשני מותר לעשות רחיים אף שממעט ריוח הראשון. כיון שאינו היזק רק מניעת הריוח. ואין כוונתו להרע לחבירו. רק שהוא רוצה להרויח מותר, כמו כן יכול ראשון למחות בשני מלבוא להרויח כדי שלא ימעט ריוח שלו. והב"י סובר שכיון שראשון מוחה בשני מלעשות דבר המותר לו חשיב כמו מזיק. ואין זה מניעת ריוח לבד. ואם כן בנידון דידן שהשני אינו יכול לעשות בית תפלה בלתי רשות מהממשלה. והוא מחוקי המלכות. והוא בא להשתדל להשיג רשות. כל שחבירו משתדל שלא ישיג נקרא גם כן מניעת ריוח. זה אשר נראה לענ"ד לדינא.

6. בית יוסף חושן משפט סימן קנו

מהרי"ק בשורש קצ"א האריך מאד בדינים אלו וכתב שזה שכתב הרא"ש בתשובה שאדם יכול לדור בכל מקום שירצה ואין בני העיר יכולים לעכב עליו פשיטא שרוצה לומר שאין בני העיר יכולים לעכב עליו על פי בית דין אבל אם תגבר יד בני העיר לסגור דשא באפיה הן על ידי השר הן על ידי שום מונע פשיטא שהרשות בידם ולא יחלוק על זה כי אם העיקש והפתלתול אשר לא ידע ולא יבין ולא הגיע להוראה עד כאן לשונוט. [בדק הבית] ודבריו תמוהים בעיני היאך יופקד זה להתגבר עליו על ידי השר ושלא על פי בית דין ואף על פי שהפריז הרב על מדותיו להתריס נגד החולק על דבריו לא בשביל זה אמנע מלכתוב הנראה לי דמלאכת שמים היא ואין משוא פנים בדבר [עד כאן]:

7. שו"ת הרא"ש כלל צט סימן ו

עוד ילמדנו ראובן שהוציא בליטת עלייתו לחוץ וברוחב הבליטה מן הצד פתח חלון והחזיק כמה שנים, לסוף נמלך שמעון שכנו להוציא גם הוא בליטות עלייתו ועתה הוא אומר ראובן שירחיק בנינו ד' אמות מכנגד חלונו שלא יאפיל, ויראה מתוך סוגיות הגמרא ששמעון אין צריך להרחיק. כי נראה ששמעון לא היה יכול לעכב על ידו מלפתוח החלון מידי דהוה אכל אדם שפותח חלונות לרשות הרבים או למבוי ואפי' כנגד חלון חבירו כמו שפסקתי בתשובה אחת, הואיל וכן גם חזקת ראובן אינה חזקה להצריך לשמעון להרחיק דהא בהא תליא. כדמוכח בפ' חזקת הבתים (נט) גבי חלון למעלה מד' אמות אין לו חזקה ואין יכול למחות וכן לגבי זיז פחות מטפח, וכן בני העיר שמכרו רחוב שחלונות פתוחין לו יראה שצריכין לסתום כל החלונות. וכיוצא בזה פסק ר"ם ז"ל דכל היכא דאם בא למחות אינו מוחה אין לו חזקה. וביתו של ראובן הנזכר גבוה מביתו של שמעון ואצל חלון הבליטה לפנים יותר בכותל יש לו חלון קטן לאורה פתוח על גג שמעון, ועתה רוצה שמעון להגביה ביתו וראובן מעכב עליו עד שירחיק ד' אמות מן החלון. והיה נראה לפי מה שכתבתי לעיל ששמעון לא היה יכול מתחלה למחות בראובן לפתוח חלונו הואיל ולא היה יכול לראות בחצרו ובגג אין לו תשמיש ואין לו שום היזק ראיה הימנו, והואיל וכן גם בחזקתו אינה...

תשובה ודאי כן הוא דכל מקום דאין יכול למחות אין לו חזקה. וגם חזקה לא שייכא הכא דחזקה במקום שטר עומדת דעד תלת שנין מזדהר איניש בשטריה טפי לא מזדהר ונאמן לומר קניתיו ממך ואבד שטרי והכא ממי יקנה וגם אין צריך לקנות משום אדם מי שפתח חלון ברשות הרבים, אמנם צריך לדקדק ראובן שפתח חלונות זכה באורה מן ההפקר כיון שברשות פתח ומי יוכל לסלקה ממנו, ומיהו לפי שאלתך משמע שהוא מנהג בעיר שמוציאין זיזין וגזוזטראות ואין יכולין למחות דאם לא כן הראשון היאך הוציא בליטות עלייתו, ואם תמצא לומר כשלקח ביתו היתה הבליטה בנויה ותנן (שם ב"ב ג ח) לקח חצר ובה זיזין וגזוזטראות הרי זו בחזקה מ"מ ימחה על שמעון שבא עתה להוציא, אלא ניכר בשאלתך שהוא מנהג בעיר הרוצה להוציא מוציא ואין מוחין בידו. ואם כן כיון דכל אחד יכול להוציא בנינו ברשות הרבים לא הוה האויר שלפני ביתו של שמעון הפקר אלא כמו חצר השותפין. וכשפתח ראובן חלונו כנגד האויר שלפני ביתו של שמעון שלא כדין פתח כיון דגם שמעון יכול להוציא בנינו ועד הנה לא היה שמעון מקפיד בו כי לא היה מזיק לו ולא היה יכול למחות בידו, הילכך אין לו חזקה לראובן ויכול שמעון לבנות לפני חלונו. ומצוה לומר לשמעון דאינו מחוייב להרחיק דהשבת אבדה היא כי טעו בדבר משנה וחוזר הדין.

8. שו"ת מהרי"א הלוי חלק א סימן ד

תמול הגיעני מכתב שאלתו במה שנסתפק מעכ"ת בהא דאמרי' במקום ברא ברתא לא תירות מכל מקום אם צריכין חתימת הבת לענין דיניהם אם יכולה הבת לעכב מליתן חתימה שלה עד שיתן לה אחיה סך מסוים בעד החתימה או אם כופין אותה בדינינו ליתן חתימתה בחנם. הנה בדבר הראיות שהביא חכם אחד שכופין את הבת לחתום בחנם. יפה כתב מעכ"ת לדחות אותם. אמנם בגוף הדין מצאתי בשו"ת פני משה בנבנשתי ח"ב סי' ס"ו שנחלקו בזה רבותינו הגאוני' מוה' יחיאל באסאן והמהרי"ט שדעת מהר"י באסאן דאין הבנות מחויבות לכתוב שטר סילוק מהירושה בדיניהם וצריך הבן לפייס את אחותו שתתן לו פטורין והמהרי"ט נחלק עליו כי מחויבת הבת ליתן שטר סילוק מהירושה חנם אין כסף מדין השבת אבדה. וכפי הנראה דעת הפני משה שם נוטה לדעת מהר"י באסאן ומאחר שגם המכתב מאליהו סי' ט"ו סובר כן שאין לכוף את הבת ליתן פטורין נראה לדעתי העני' שאין יכולין לכוף את הבת מספק ומחויב הבן לכשר עמה כפי ראות עיני הדיין עד שתתן לו שטר סילוק.

9. שו"ת דברי חיים חושן משפט חלק א סימן מה

שאלה באחד שבנה בית סמוך לשכנו ואמר חבירו שמשיג גבולו ולא שמע לו והלך חבירו ומסרו לפני הערכאות שהוא בונה ביתו בעצים שהוא כנגד חק המדינה לפי דעתו וע"י הוצאה מרובה הותר הדבר מפי שרי המדינה לכל אדם לבנות כרצונו והלך הבונה הנ"ל ושכר החזקה שהי' להמסור הנ"ל באומרו שרצונו שהמסור יחזיר לו הוצאותיו שהוציא ובשבועה כמה הוציא והלה טוען שלא נתכוין רק להוציא שלו ואין דין מסור עליו עד כאן תורף השאלה.

תשובה לא נתברר מתוך השאלה איך האמת הוא אם באמת השיג הבונה גבולו או תואנה יבקש המוסר או שהדבר ספק לבית דין כל זה לא ביארו בהשאלה היטב ועל זה תליא יסוד הדין ולכן אציע מקודם את אשר נראה לפענ"ד בשורש הענין ואחר כך נבאר הספיקות.

הנה זה פשוט שהדין עם הש"ך ז"ל [סי' שפ"ח ס"ק כ"ו] שכתב דבאומר את שלי נתכוונתי להציל חייב לשלם הזיקו וכמו שכן פסק הרמ"א ז"ל בתשובותיו [סי' י"ז וסי' פ"ו] למעשה וכמה גדולי האחרונים והדין עמהם דאם לא כן לא שבקת חיי כידוע ודיין דלא דאין כן עתיד ליתן את הדין ובפרט בזמנים הללו.

אך כל זה לענין מה שברור שהזיקו בהילוכו בערכאות היינו מה שידוע לכל שהערכאות אין מניחין לבנות בעצים וזה כל כוונת המסור וא"כ הוי מאבד מעות ישראל ממש מה שהוציא היינו ע"י אומדנא דמוכח שבודאי כן הוציא או על פי עדות ברורה אבל תקנת מסור לא שייך בזה כיון דלה"ר אליעזר מטולא [המובא בש"ך הנ"ל] נהי שחייב לשלם לפי דברי הרמ"א בתשובה שם מכל מקום להר"א אינו מסור ולא שייך גביה תקנת מסור ובלאו הכי הוי בעיא דלא איפשיטא [בב"ק דף ס"ב ע"א] אם כן בודאי דלא מחייבינן ליה להמסור שישלם על פי שבועת התובע.

ותפיסה לא מהני דהוי ספק ספיקא ובבעיא דלרוב הפוסקים בכהאי גוונא לא מהני תפיסה ורק אפילו לאותן הסוברים דבכל זאת מהני תפיסה מכל מקום בכהאי גוונא שלא תפס גוף הדבר רק דבר אחר ובזה הדבר יש איסור בודאי (לא) כפינן ליה שיוציא איסור מתחת ידו דבלאו הכי נוכל לומר מאן שם לך ובפרט דגדולי האחרונים סברי שתפיסה באיסור לא מהני ולכן בכהאי גוונא דהוי תרי ספיקי לחומרא בודאי כפינן ליה כמו שראינו עובר איסור בפירוש דספק ספיקא כרוב דמי ובודאי דלא יוכל לנקות עצמו דשמא מגיע לו מצד אחר על ידי מיעוט דכליתא דמי ולכן בודאי סגי במה שישלם המסור כפי שיתברר שהוציא...

ומעתה נבא לברר הספיקות א' אם נתברר לפני הבית דין שהקרקע שייך להבונה ועלילה רצה המערער בודאי שחייב לשלם כנ"ל ושם מוסר עליו.

ואם הדבר בספק אם כן כבר זכה בה על ידי כל דאלים גבר [עי' סי' קל"ט סעיף ד'] בודאי שלא כדין הלך עמו בערכאות וגם אם הדין עם המערער על כל פנים הי' לילך עמו לפני בית דין שבישראל ואם לא ירצה לציית דין יקח רשות מהבית דין ולא לעשות דין לעצמו על ידי גוים בהפסד ממון ישראל ולזה ודאי חייב על כל פנים לשלם כפי אשר יברר הבונה וכנ"ל.

ואמנם אם היה באופן שלא היה יכול לבנות כלל בלתי השג גבולו וגם יברר המערער שהשיג גבולו וזולת השגת גבולו לא הי' בונה א"כ בודאי פטור המערער דבודאי אינו צריך לשלם מה שגזלן הוציא ליטול רשות לגזול אבל אם הי' בונה בלא זה רק רצה לגוזלו נמי על זה שפיר מה שמסר ומחה מלבנות על רשות הבונה חייב לשלם דהגם דרצה לגוזלו הי' לו מקודם ליטול רשות מישראל טרם שימסרנו וכל זה אמת וברור.

10. שו"ת דברי חיים חושן משפט חלק ב סימן סז

בדבר החזקות של הלאנקעס אשר הי' חזקה לראובן זה עשרים שנים ושמעון השיג גבולו מחמת שאומר שמעון שראובן הנ"ל מסרו זה איזה שנים שהשיג גבול של שר העיר וגם שלא לבנות בית עץ רק של אבנים זה תורף השאלה.,,

ומה שטען שמעון שמסרו על שלקח קרקע של השר לא ידעתי אם יש בזה דין מסור הלא לרוב הפוסקים גם גזל גוי דאורייתא [עי' ש"ך חו"מ ריש סי' שמ"ח סק"ב וריש סי' שנ"ט סק"ב] נהי דקרקע אינה נגזלת מכל מקום עובר המשיג גבול על איסור גזל שיושב בקרקע נגזלתקצד וגם יוכל לבוא הדבר לפעמים לידי איסור גדול וכעין שפירש רש"י [בבא מציעא מ"ח ע"א ד"ה קאי] גבי אם דמים קונה שנפקא מינה אם קידש בהם אשה ה"נ כיון שקרקע אינה נגזלת יכול לבא לידי איסור כהאי גוונא אם יקדש (בע"מ) [באותו קרקע] וכהאי גוונא כמה חילוקים ולכן אם האמת כן לא ידעתי אם נדון בזה דין מסור.

וגם על מה שמסרו שיבנה בית חומה נהי שבזה יש דין מסור אך להוציא ממון לא ידעתי דהיה לו לבנות בית חומה ומי יודע אם הי' לו איזה היזק אם הי' בונה בית חומה וקשה בעיני להוציא על ידי זה מעות אך ודאי שמקרי מסור ופסול לעדות אך להוציא ממון קשה בעיני אך אתם שפסקתם קבלה מסתמא עשיתם כפי הנראה לבית דין.

אך שיוכל על ידי זה לתפוס חזקתו זה לא יעלה על דעת אדם וצריך תיכף להחזיר החזקה ...

11. שו"ת ציץ אליעזר חלק יא סימן צג

קראתי בעיון שאלתו שאלת חכם חצי תשובה, על אודות החק בבתים משותפים שהסמיך פקיד מוסמך להכריע בסכסוכי שכנים בבתים אלה, אם מותר ללכת אצלו להתדיין בהיות ואינו פוסק לפי חוקי התורה א"כ דינו כמו ערכאות, או דילמא דינו כבורר ומותר ללכת לפניו לדון. ונטה בדבריו קו לצדד לומר דאין דינו כערכאות.

(א) והנה גם דעתי נוטה שבגוונא דא לא נקרא הליכה לערכאות אלא דומה למה שמביא הגרע"א בחו"מ סי' ג' בשם המגן גבורים שכתב בשם הרש"ך דהיכא שיש מנהג להתדיין כפי דרך הסוחרים ולא כפי ד"ת מנהג מבטל הלכה. וכפי שמצטט גם כבו' משם.

וכדאי רק להוסיף מה שמתנה בזה הרש"ך בתשובתו שם (כפי שמובא בספר מטה שמעון על חו"מ סי' כ"ו הגה"ט אות א'), והוא, דהיינו דוקא היכא דליכא איסור בדבר כגון שאין לו עליו טענת ריבית דבכה"ג הסוחרים פוסקים שיתן לו עיין שם, ודון מינה ומינה בכל הדומה לזה.

(ב) אמנם לא אעלים שעיינתי בספר שו"ת בעי חיי לבעל כנה"ג בחחו"מ ח"א סי' קנ"ח וחזיתיה לדעתו הגדולה שבהסתייגות רבה הוא מביא לדברי הרש"ך הנז'.

ראשית מבאר כוונת דבריו, שלכן התיר, מפני שהיה מנהג אותו מקום שלא לדון בעסקי משא ומתן כפי דין התורה מפני שאם היו דנין כן על פי התורה לא היה קיום והעמדה להם, לכן היו דנים על פי מנהג הסוחרים כפי נימוסיהם וכפי תקנותיהם, וכמו כן היו דנין כל זה אפילו בדייני ישראל על פי המנהג, ולכן הוא שכתב הרש"ך שחייבים להתנהג על פי המנהג שנהגו במקום שנעשה העסק. ועפי"ז שם הבעל הכנה"ג בדבריו שם את הדגש שזהו דוקא במשא ומתן ושהונהג כן מתחילה מנימוק זה מפני שאם יתנהג ע"פ דין התורה הגמור לא יהיה להם קיום והעמדה ויתבטל המשא ומתן.

ושנית, מביא שם גם תשובה מנוגדת בשם המהריב"ל ז"ל שלפיה יוצא שאפילו במשא ומתן לא קיים מנהגם אלא רק מפני שנהגו כן בהיותם בגיות (דהמדובר שם באנוסים) ונפסק הענין בגיות וכו', אבל אם באים להתנהג כן ביהדות אין הולכין אחריו עיין שם.

ולפלא איפוא על בעלי הליקוטות כהמטה שמעון והשד"ח (מער' מ' אות ל"ח) שלא שתו לבם לכך, דאל"כ היו מזכירים מזה, ולא היו מסתפקים בציון גם לעיין בבעי חיי, שמתקבל הרושם (המטעה) שכאילו גם הבעל כנה"ג מסכים לנוסחא שהביאו בשם הרש"ך ובלי כל הסתייגות ובלי חילוק בזמן שכפי שראינו שאין הדבר כן.

(ג) אולם, אעפ"כ, בכגון נידוננו יש לומר דגם הבעל כנה"ג יודה שמותר, כי בנידון שם המדובר הוא שדנים בדיני הערכאות וקבלו עליהם שידונו לפיהם גם בדייני ישראל, ולכן הוא שנטה קו להחמיר מה שהחמיר, אבל בנידוננו הרי לא התנו בחוקה שפקיד המוסמך ידון ויכריע לפי מערכת חוקים קבועים משלהם בערכאותיהם אלא מסרו לידו הסמכות להכריע ולפסוק בכל סכסוך של שכני בית - משותף כפי מומחיותו ושיקול דעתו, וא"כ בכל כה"ג י"ל שגם הבעל כנה"ג יודה שמותר להתדיין לפניו ומהני הקבלה שמתבטאת בצורת חקיקת חוקה, כי לא נכנס בכזה כלל בגדר של דיון לפני שופט ערכאות.

ואוסיף להזכיר לדוגמא מה שמצינו בשו"ת רשב"א ח"ג סי' ס"ג שנזכר מהתעצמות בדין על בנין אחד ושהסכימו ביניהם כמו שיגזרו עליהם אומני העיר הממונים על כך יעו"ש, ויוצא מבין השיטין דשם שהיה קבוע בכזה שאומני העיר היו ממונים לפסוק בסכסוכים על בנינים, והר"ז בדומה לכגון נידוננו, ואקצר.

12. הרב מנחם מנדל שפרן: אוצר המשפט, דיני חוקים ותקנות - פניה לרשויות החוק

תלונה בעירייה על תוספת בניה

כאשר אדם רוצה לבנות הוא חייב להגיש תוכנית בנייה לעירייה, ולבקש רישיון בניה, ובהרבה מקרים העירייה דורשת אישור או חתימה מהשכנים, ויש לדון במקום שעפ"י דין תורה הוא רשאי לבנות, ואין זכות לשכנים למנועו מכך, אך אחד השכנים רוצה לנצל את זה שחייבים את אישורו כדי למנוע את הבניה בטענה שזה מפריע לו.

וכן מה הדין באדם שבונה ללא רישיון או שקיבל רישיון אך הוא חורג מהרישיון שקיבל, ואחד השכנים רוצה להתלונן עליו בעירייה ע"מ למנוע את הבניה, האם הדבר מותר.

והנה אם השכן בונה מה שאסור לו לבנות ע"פ דין תורה ואפשר למנועו בבית דין, אין היתר לפנות לעירייה, ואם אי אפשר ע"י בית דין ודאי שמותר לפנות לעירייה, שהרי אדם יכול לעשות דין לעצמו במקום הפסד.

ובמקום שהוא בונה תוספת שמותרת ע"פ דין תורה, אך העירייה דורשת את הסכמת השכנים לדבר, ויש שכן שהבניה מפריעה לו ואינו רוצה לחתום על היתר הבניה, יש לדן האם אפשר לחייב את השכן לחתום על ההיתר.

מצינו בפוסקים כעין זה בירושה, שע"פ דין תורה הבנים יורשים ולא הבנות, וע"פ חוקי המדינה הבנות ירשות בשוה עם הבנים, ולכן הבנים צריכים את חתימת הבנות כדי לזכות בירושה, וכתבו הפוסקים שהבנות חייבות לחתום, אולם הן יכולות לדרוש סכום מסויים עבור החתימה אבל לא את כל חלקן בירושה. ויש מן הפוסקים שכתבו שהוא מטעם כופין על מדת סדום, ולפי"ז נראה שבנידון דידן תלוי הדבר שאם הבניה באמת מפריעה לשכן, וע"כ אינו רוצה לחתום הוא רשאי לא לחתום, אבל אם אין זה מפריע לו כלל הוא חייב לחתום, אך הוא יכול לדרוש סכום כלשהוא עבור זה, אבל לעשות ריוח גדול על זה אינו רשאי.

וכל זה כאשר צריך את הסכמתו לדבר, אבל כאשר העירייה אינה דורשת את הסכמת השכנים ואחד מן השכנים רוצה לפנות לעירייה כדי לעכב על שכנו, מצינו בזה מחלוקת הפוסקים כפי שיבואר להלן...

השכנים רוצה לפנות לעירייה כדי לעכב על שכנו, מצינו בזה מחלוקת הפוסקים כפי שיבואר להלן..

מתי מותר להתחרות עם בעל חנות ובעניין 'חזקת ישוב

קי"ל להלכה כדעת רב הונא בריה דרב יהושע (ב"ב כ"א: (שבן המבוי שיש לו חנות במבוי, ובא חבירו לפתוח גם הוא חנות באותו מבוי, אינו יכול לעכב עליו בטענה שהוא פוסק את פרנסתו. אולם זה דוקא אם השני שבא לפתוח חנות הוא בן אותה העיר, או אפילו אינו מבני העיר אך הוא משלם מס כאחד מבני העיר, אבל אם אינו מבני העיר וגם אינו משלם מס עמהם, יכול הראשון לעכב עליו בטענה שהוא מקפח את פרנסתו.

ונחלקו הראשונים באופן שהשני אינו מבני העיר וגם אינו משלם מס עמהם, וכעת הוא רוצה להיכנס לעיר ולשלם מסים ולהיות כאחד מבני העיר, האם בני העיר יכולים לעכב עליו שלא ישלם מס ולא יבא לעיר, או שכיון שעכשיו רוצה לשלם מסים ולהיות נושא בעול עמהם א"א לעכב עליו, דעת ר"ת והרא"ש שאין בני העיר יכולים לעכב עליו, ואילו המהרי"ק כתב שאפשר לעכב עליו, והרמ"א (סימן קנו, ז) הביא שני הדעות.

וזו היתה אחת הבעיות שסבלו ממנה היהודים בגלות אירופה, כיון שהיתה הגבלה במספר היהודים שיגורו בכל עיר, הן הגבלה במספר המשפחות, והן הגבלה שהגבילו את היהודים לגור רק בגטו מצומצם למספר מסוים של משפחות, וזה מה שנקרא בהלכה חזקת יישוב, והיינו שכל אחד מבני העיר היה לו חזקה כדי שיכול לדור בעיר, והפוסקים דנו באיזה אופן היה אדם זוכה לחזקת יישוב, ובאיזה אופן אדם מאבד חזקה זו, וכן כאשר בני העיר לא הסכימו לתת חזקת יישוב לאדם פלוני, האם הוא רשאי לפנות לשר העיר בבקשה שיתן לו חזקת יישוב, או שמא כיון שע"י כך הוא מגביל את בני העיר אינו רשאי, ומציאות זאת גרמה להרבה מריבות וסכסוכים.

מסירה לשר העיר שלא יתן חזקת ישוב

והמהרי"ק (שורש קצא) הביא מעשה בשמעון שלא היה גר בעיר מנטובה, ורצה להתיישב בעיר ולפתוח חנות, ולצורך זה השתדל אצל שר העיר שיתן לו חזקת ישוב, ובאותו זמן היה לראובן שהיה כבר מיושבי העיר חנות, ועל כן רצה למנוע משמעון שלא יבא לדור בעיר, והשתדל בכך אצל שר העיר שלא יתן לשמעון חזקת ישוב, וטען עליו שמעון שעשה שלא כדין שהשתדל נגדו אצל שר העיר.

וכתב ע"ז המהרי"ק שלדעת הסוברים שיכול לעכב על זה שבא לגור בעיר אף שרוצה לשלם עמהם מס מעתה, וודאי שיכולים בני העיר לעכב עליו, ואף לדעת ר"ת והרא"ש שא"א לעכב בדין על הבא להשתתף עמהם בתשלום המס, מ"מ זה דוקא בדין תורה שאינו יכול לתבוע בבית דין שימנעו משמעון לבא ולהיות חלק מבני העיר, אבל להשתדל בכך אצל שר העיר רשאי, וכשם ששמעון משתדל ע"י השר שיתן לו חזקת ישוב, ה"ה יכולים אנשי העיר לעכב עליו ע"י שישתדלו אצל השר, אטו יציבא בארעא וגיורא בשמי שמיא שהרי זה שאינו גר בעיר יכול להשתדל אצל שר העיר בעל כרחם של בני העיר שיהיה לו חזקת ישוב, וכ"ש אלו שהם בני העיר יכולים להשתדל אצל השר שלא יקבל אדם זה חזקת ישוב בעיר, ויישר כוחם.

והביא מהרי"ק ראיה לזה מהמשנה (ב"מ י.) ראה את המציאה ונפל עליה, ובא אחר והחזיק בה מי שהחזיק בה זכה בה, ואפילו לכתחילה מותר לעשות כך, וכן מבואר במשנה (פאה, פרק ד, ג) נפל לו עליה [על הפאה] פרס טליתו עליה מעבירים אותה הימנו, פירוש עני שרוצה לזכות בפאה ולא הספיק לעשות קניין אלא נפל עליה ורוצה לזכות בכך, יכול לבוא אדם אחר ולזכות בה כיון שהראשון עדיין לא זכה בה, וכתב המהרי"ק שהדברים ק"ו אם בהפקר שזכה בו במקצת ע"י שנפל עליה וגם קדם לאלו הרוצים להוציא ממנו, יכולים להוציא ממנו כיון שלא זכה בה עדיין לגמרי, כ"ש זה שרוצה להיות חלק מבני העיר ולא זכה כלל בזכות זו, ודאי שיכולים בני העיר שזכו כבר בישוב העיר, להוציא זאת ממנו בכוח ע"י שר העיר.

ועוד שזה שנפל על ההפקר אינו עושה עוול לאיש, ואף על פי כן יכולים להוציא ממנו בכח, וא"כ ה"ה נדון דידן ששמעון לא זכה כלל בחזקת ישוב ואין לו שום זכות בעיר זאת, הרי הוא כמו הרוצה לזכות מן ההפקר, ויכולים בני העיר למנוע ממנו, הן ע"י השר הן ע"י שום מניעה.

וכתב המהרי"ק עוד, שמה שכתב הרא"ש בתשובה (הובא בטור סימן קנו) שאדם יכול לדור בכל מקום שירצה ואין בני העיר יכולים לעכב עליו, פשוט הדבר שכוונתו שאין יכולים לעכב עליו על ידי בית דין, אבל ע"י שר העיר או מניעה אחרת יכולים לעכב, וכדין אדם הבא לזכות בדבר הפקר שמעבירים אותה ממנו בכוח הזרוע.

ובסוף דבריו כתב המהרי"ק בתקיפות רבה, שדיין החולק על פסק זה אינו דיין, ומי החסר דעה שיטעה בזה, ולא יחלוק על זה כי אם העיקש והפתלתול אשר לא ידע ולא יבין ולא הגיע להוראה, והרמ"א (סימן קנו, ז) הביא את דברי המהרי"ק להלכה.

אולם מרן הבית יוסף (שם) לאחר שהביא את דברי המהרי"ק, חולק עליו וכתב וז"ל: "ודבריו תמוהים בעיני האיך יופקד זה להתגבר עליו ע"י השר ושלא עפ"י בית דין, ואף על פי שהפריז הרב על מידותיו להתריס נגד החולק על דבריו, לא בשביל זה אמנע מלכתוב הנראה לי שמלאכת שמים היא, ואין משא פנים בדבר" עכ"ל והנה הבית יוסף לא ביאר במה הוא חולק על דברי המהרי"ק, ויש כמה דרכים באחרונים להסביר את מחלוקתם כפי שיבואר להלן.

ובמה שכתב המהרי"ק שהנופל על דבר הפקר מעבירים ממנו בכוח הזרוע, כתב החזון איש (ב"ק סימן כג ס"ק לז) שאין הכוונה שיכולים להכותו, שלא יתכן לומר שיהיה מותר לעבור על איסור להכות אדם מישראל מחמת שהוא מונע ממנו לזכות בדבר הפקר, ואפילו להפחידו שיכהו אסור, ומה שנאמר במשנה "מעבירין אותו הימנה" היינו שתופסים אותו בכח כדי שיוכלו לקחת את ההפקר.

שיטת האבני נזר בביאור דעת המהרי"ק

כתב האבני נזר בתשובה (או"ח סימן לו) מעשה שהיה בבית הכנסת שנוסד לפני כמאה שנה, ע"י הצדיק רבי דוד וויסליצר, וכעת בשעת המעשה גר בו נכדו ר' משה דוד, ונדיבי עם מחזיקים אותו וממנו פרנסתו, ובא אדם אחר ופתח בביתו בית הכנסת חדש, ועי"ז התמעטו מתפללי בית הכנסת הישן, ור' משה דוד הלך למחות בעירייה שלא יתנו רישיון לבנות את בית הכנסת החדש, ובאו המתפללים בשאלה האם דינו כמוסר, והאם מותר להתפלל בבית הכנסת שלו, וכן מה דין ביהכנ"ס החדש, והאבני נזר האריך שם מתי מותר ומתי אסור לפתוח בית הכנסת חדש בעיר, ולהסיג גבולו של בית הכנסת הקודם.

ובעניין מה שהלך ר' משה דוד למחות בעירייה כתב, שאם הוא יכול למנוע את פתיחת בית הכנסת החדש בבית דין, פשיטא שמותר לו גם למחות בעירייה שלא יתנו לו רישיון, שהרי מונע מה שיכול למנוע עפ"י הדין, ואינו דומה למה שכתב תרומת הדשן (סימן דש) בשם המרדכי שאפילו במקום שכל דאלים גבר, מכוער הדבר לעשות ע"י גויים, משום שרק במקום שאין הדבר בשליטת הגוי, ובא הישראל ונותן לגוי שליטה בדבר, הרי זה מכוער, ויש בו איסור מדין ו'אויבנו פלילים', אבל בנדון זה הרי עניין הרישיון כבר מסור בידם אם לתתו אם לאו, א"כ ע"י מסירתו לא נתן לגוי שליטה בדבר חדש, אלא פנה אליהם בעניין שנמצא כבר תחת ידם, ואין בזה מן הכיעור.

אולם כאשר ר' משה דוד אינו יכול למנוע פתיחת בית הכנסת החדש ע"פ דין תורה, כתב האבני נזר שזה ממש נדון המהרי"ק הנ"ל, שהרי בית הכנסת החדש מסיג את גבולו, ובוני בית הכנסת רוצים לזכות מעתה ברישיון, הרי הם כאדם הרוצה לזכות מן ההפקר, א"כ לדעת המהרי"ק מותר לר' משה דוד לפנות לעירייה ובמה שהבדק הבית חולק על דברי המהרי"ק וכתב האבני נזר שני פירושים לבאר דבריו, ולפי שני הפירושים מותר היה לרמ"ד לפנות לעירייה.

א. הבדק הבית חולק על מהרי"ק רק במה שהתיר המהרי"ק למנוע את חזקת הישוב ע"י שר העיר, כיון שהוא מוסר את כוח ושליטה חדשה לעכו"ם, אבל כאשר הוא רוצה למנוע שלא ע"י עכו"ם או אפילו ע"י עכו"ם אבל בדבר שהיה כבר מסור ביד העכו"ם, אין בדבר איסור ויכול למנוע את הבא לגור בעיר בכוח הזרוע, כדין נפל על המציאה שמעבירים אותה הימנו, ולכן גם לדעת הבדק הבית אם אפשר למנוע חזקת יישוב שלא ע"י עכו"ם רשאי כמו מציאה. ובנידון זה היות ועניין הרשיון כבר מסור ביד העכו"ם מכבר, אין שום איסור לפנות לעכו"ם ולמנוע מהם לקבל את הרשיון.

ב. המהרי"ק סבר שכשם שאדם רשאי לפתוח חנות בצד חנותו של חבירו, וא"א לעכב עליו אפילו שבכך הוא מונע ריוח מן הראשון, משום שכל שהדבר בגדר מניעת ריוח א"א לעכב, ה"ה בזה שבא לדור בעיר ולהרויח המונע ממנו אינו מזיק, והוא רק בגדר מניעת ריוח ומותר, והבדק הבית סובר שכיון שיש לאדם זכות לבא לעיר, המונע ממנו לממש זכות זו הוא בגדר מזיק ואינו רק מניעת ריוח, ולכן אסור למנוע ממנו ע"י פניה לשר העיר.

ולפ"ז כל דברי הבדק הבית אמורים רק במי שיש לו זכות ורשות לבא לעיר, ואין הוא צריך רשיון מיוחד לכך, לכן המונע ממנו זכות זו הוא מזיק, אבל כאשר צריך להוציא רשיון חדש כדי לבא לעיר, ובלא הרשיון אין לו זכות לבא, גם לדעת הבדק הבית אפשר למנוע ממנו זכות זו, שבכה"ג הוא מודה שהוא מניעת ריוח, וה"ה בנידון זה של בית הכנסת כיון שא"א לבנות בית הכנסת ללא רשיון, נמצא שאין לאלו הרוצים לבא לבנות זכות בדבר, ורמ"ד שרוצה למנוע מהם רשאי, שאינו אלא מניעת ריוח.

והכלל בזה הוא, שאם יש לאדם זכות לעשות את הדבר ובאים למנוע ממנו בזה נחלקו המהרי"ק והבדק הבית, ולדעת מהרי"ק גם זה בכלל מניעת ריוח, אבל כשעדיין אין זכות לעשות את הדבר ואדם רוצה לקבל זכות זו, ובאים למנועו שלא יקבל את הזכות, לדברי הכל אינו אלא מניעת ריוח ומותר.

שיטת החזו"א

החזון איש ביאר דעת המהרי"ק בדרך אחרת, ויסוד דבריו הם שכל אדם שיש לו זכות לעשות דבר מה, אין אדם אחר רשאי למנוע ממנו זכות זו, והמונע ממנו הוא בגדר מזיק, וכגון מה שאדם רשאי לילך ברחוב העיר הרי זו זכותו, וכל המונע ממנו זכות זו הרי הוא מזיקו, וזה מה שהביא המהרי"ק ראיה ממציאה, שמי שנפל עליה מעבירין אותו ממנה, והיינו שכאשר בא אדם לזכות במציאה, ויש אדם שקדם לו ומעכב עליו מלזכות במציאה זו, הוא רשאי להעבירו ממנה, שהרי הראשון מונע מן האחרים את הזכות שיש להם לזכות במציאה זו.

לפ"ז יש לכל אדם זכות לבא לדור בעיר וא"א למנוע זאת ממנו, ומה שהתיר המהרי"ק לעכב על הבא לדור בעיר ע"י שר העיר, הוא משום שהעיר שייכת לשר ושלו היא מדינא דמלכותא, וזכותו של השר להשכיר את זכותו לאחד לדור בעיר, ולמנוע מאחר שלא יבא לדור בעיר, וא"כ בני העיר שהם דרים בה מכבר, רשאים להשתדל את אצל השר שלא יוסיף עליהם דיורים שימנעו פרנסתם, והרי הם כשוכרים מן השר את הזכות שרק הם ידורו בעיר, ולא יבא לדור בה אדם אחר.

וכתב החזו"א שסברא זו היא פשוטה ומוכרחת ואף הבדק הבית מודה בדין זה, ומה שחלק על המהרי"ק, הוא משום שהבין בדברי מהרי"ק שהתיר למנוע אפילו ע"י שר של עיר אחרת שאינו אדון העיר, וידו תקיפה בזה שיכול לאיים ולהפחיד כל מי שיבא לדור בעיר זו, אבל מדינא דמלוכתא אין לו שום זכות בעיר, ולכן המונע ע"י שר זה הוא מזיק את חבירו, וכשם שא"א למנוע מן הבא לדור בעיר ע"י זה שיכהו, ה"ה אסור לפנות לשר אחר שאין לו שום זכות בעיר, שיכה את הבא לדור בעיר

וכל מה שהבדק הבית חלק על מהרי"ק, הוא משום שגרס בדבריו שרוצה למנוע ממנו ע"י שר או שום אונס, ופירש מה שכתב אונס, היינו שהוא מונע ממנו שלא ע"פ דין, ע"י שר של עיר אחרת, אבל במהרי"ק כתב ע"י שר או שום מונע, והיינו מונע שע"פ דין הוא מותר

וכתב עוד שלפ"ז כל דברי מהרי"ק הם כאשר בן עיר אחרת בא לדור בעיר אז אפשר למונעו ע"י שר העיר, אבל מי שדר כבר בעיר ורוצה לפתוח חנות בצד חנותו של חבירו, אין בעל החנות הראשונה רשאי לפנות לשר העיר שיעכב על הבא לפתוח חנות, כיון שכל הזכות שיש לשר העיר הוא רק מי ידור בעיר ומי לא ידור בה, אבל לגבי פתיחת החנויות אין לשר זכות להחליט מי מבני העיר יפתח חנות, והיכן יפתח אותה, ולכן גם מי שמונע ע"י השר הרי הוא מזיק והרי זה כלוקח איש אלים שימנע מחבירו לפתוח חנותו

נמצינו למדים שדעת החזון איש שאם יש לאדם זכות עפ"י דין למנוע מזה שבא לגור בעיר, יכול כל אחד לבקש ממנו ואפילו לשלם לו כסף כדי שינצל את זכותו למנוע את חבירו לדור בעיר, ודעת האבני נזר שכל דבר שהאדם עדיין לא זכה בו וכדי לעשותו הוא צריך רשיון רשאי כל אדם למנוע ממנו מלעשותו אפילו שאין לו זכות וגם לא שכר ממי שיש לו זכות בדבר שזה בגדר מניעת ריוח אבל אם יש לאדם אפשרות לעשות ואין הוא צריך רשיון לעשותו בזה נחלקו הפוסקים דעת המהרי"ק שאפשר למונעו והבדק הבית כתב שבכה"ג אסור למנוע שזה בגדר מזיק

עיכוב בניה ע"י פניה לעירייה

אדם הרוצה לבנות תוספת בניה לביתו ולשם כך הוא צריך להוציא רשיון מן העירייה, ולשכנו אין זכות לעכב עליו ע"פ דין, אבל הוא יכול לפנות לעירייה שיעכבו את הבנייה, לדעת האבני נזר הרי זה מותר, כיון שחבירו עדיין לא קיבל את רשיון הבניה הרי זה בגדר מניעת ריוח, אבל לדעת החזו"א הדבר תלוי אם יש לעירייה זכות לעכב על הבונה ע"פ דין תורה, ולו יצוייר שהעירייה תתבע את הבונה לדין תורה תוכל לעכב עליו בדין, א"כ גם שכנו יכול לפנות לעירייה ולעכב עליו, אבל אם ע"פ דין תורה העירייה אינה יכול לעכב, א"כ אין לה זכות בדבר, ולכן אסור לכל אדם לפנות לעירייה ולעכב על ידם שלא יתנו לשכנו רשיון.

# 13. R. Shmuel Honigwachs, Beis HaVaad Halacha Center, **May One Lobby a Zoning Board to Prevent His Neighbor From Getting a Variance? ﻿**

**Question**: Generally speaking, what are a person’s rights when it comes to zoning laws?

To give a specific example: Reuven wants to build a fairly typical type of construction, and nothing in the halachos of *nizkei shcheinim* dictates that he can’t do what he wants to do. However, he needs a variance from the local zoning board to get the zoning he needs for his project. His neighbor Shimon is opposed to the project and wants to stop it by lobbying the zoning board not to grant the variance. Is he allowed to do that?

**Answer**: This is a very common situation.

First of all, if the construction won’t affect Shimon at all, he doesn’t have the right to prevent it. In such a case, the rule of “*kofin al middas Sodom”*applies, we do not allow someone to stop another from gaining a benefit when he gains nothing by doing so.

In a case where Shimon is negatively affected, there is a dispute amongst the Poskim if he is allowed to speak to zoning officials to stop someone from building when he doesn’t have any claim according to Choshen Mishpat. The actual case the Poskim discuss is when someone is trying to move into a ghetto and needs permission from a local governor to move in. The Maharik rules that someone who is going to be negatively affected may lobby the governor to prevent the other person from moving in. He says that he may do so because the person is trying to obtain something that he didn’t own until now. He calls this a “*metziah*”, and says that everyone has the right to stop someone from acquiring such a *metziah*. The Bais Yosef disagrees and says that this is a terrible thing to do and that doing so is similar to *mesirah*.

Practically speaking, many Poskim, including the Rema, accept the Maharik’s position. That is why the *minhag* is to allow people to go to a zoning board to try to prevent a neighbor from getting a variance.

# 14. R. Shmuel Honigwachs, Beis HaVaad Halacha Center, **May One Go to a Zoning Board to Prevent a Shul from Getting a Building Variance? ﻿**

**Question**: A shul is attempting to build in a residential neighborhood and needs a variance in order to be built the way it wants. The neighbors won’t try to stop the shul from being built, of course, but want it to be built in way that it doesn’t use the variance. Can they go to the local zoning board to speak against the variance being granted?

**Answer**: We spoke in the past about the *machlokes* between the Bais Yosef and the Maharik wherein the Masharik allows someone to prevent a neighbor from getting a variance, even when Choshen Mishpat permits that type of structure to be built. Many Poskim rule accordingly and allow one to go to a zoning board to oppose the granting of a variance. With regard to a shul, however, there is an added level of complexity since the *chochomim* gave a special dispensation for a shul to be built even in a case where halacha would permit someone to prevent another business from opening. This leads the Acharonim to question if the Maharik’s opinion could be applied to prevent a shul from obtaining a variance.

My rebbi, Rav Shlomo Miller told me that even though *al pi din* we can’t stop a person from speaking against granting a variance to a shul at a zoning board meeting, it is still a very bad idea and very misguided thing to do because if a person tries to prevent a shul from opening in the way it wants to open, it could be a big *kitrug* on that person. So, it is better to avoid it.

טו. הדיין הרב עדו רכניץ (ובית דינו – ארץ חמדה), בענין הוספת דירה בבנין דירות

**תקציר:**

מדובר בבית משותף, שבו אחד השכנים התחיל לשפץ את הקומה העליונה שבדירתו, לסגור אותה בנפרד, ולאכלס אותה בשכירות, הנתבע פנה לעירייה, העירייה הוציאה צו הפסקת עבודה שהוסר בסוף, התובע התחיל לבנות שני חדרים נוספים, והנתבע הגיש תביעה לבית המשפט כנגד התובע והרשות המקומית. התובע מבקש להורות לנתבע להסיר את כל התביעות ואילו הנתבע מבקש להורות לתובע להפסיק את העבודה ולפרק את הבנייה

**פסק הדין**

הנתבע רשאי להגיש התנגדות לפיצול דירת התובע ליחידות נפרדות, כמו כן אסור לו להמשיך בבנייה עד לקבלת היתר מהרשות המקומית. אם התובע לא יקבל היתר בנייה תוך שלושה חודשים עליו להרוס את תוספת הבנייה.

...כמו כן מחייבים חוקי המדינה המצריכים אישורי בניה, מדין מנהג המקום כמו שכתב הרב אליעזרוב בשם הרב אלישיב (פד"ר י"ב עמ' 354):

"סיבה נוספת נראה דיכולים למחות דנתברר מאישור שהגיע מעירית אשדוד שכל יעוד שאיננו מגורים חייב בקבלת היתר לשימוש חריג ואישור מהוועדה המקומית וכן מהוועדה המחוזית באר שבע, ואם קיימת התנגדות שכנים סביר להניח שהוועדה לא תאשר זאת. וכל זאת לאחר בירור בין המבקש והמתנגדים.

אשר לכן מכיון שקיים חוק כהנ"ל הוה כמנהג שעל דעת כן נכנס לדירה, ויש לו זכות להביע התנגדות לשימוש חריג, וכן שמעתי ג"כ מהגרי"ש אלישיב שליט"א, מגדולי הפוסקים בדורנו כנזכר לעיל".

ואין לומר שמנהג המקום בעיר הוא לבנות בלא אישורי בניה, משום שאף אם רבים בונים בלא אישורי בניה, ייתכן שברוב המקומות השכנים לא הביעו התנגדות, אך אם השכן מתנגד נראה שזו זכותו, גם בעיר. וכן כתב שם הרב אליעזרוב (פד"ר י"ב עמ' 354):

"אשר על כן נראה דיכולים לעכב, **ואין לומר על זה דהרבה רופאים פותחים מרפאות בלא לקבל אישור, והוי כמנהג. דשם אפשר שהשכנים לא הביעו התנגדות והדבר לא הפריע להם, ואשר על כן אין מי שיעורר זאת, אבל כששכן בא בטענה שמפריע לו בודאי שהחוק נותן לו את הזכות להתנגד, וגם על פי דין תורה זכותו להתנגד** וכנ"ל דעל דעת כן נכנס לדור שתהא לו הזכות להתנגד בכל מקרה של שימוש חריג וכמו שנתבאר..."

מכל מקום, לכל הפחות, אין ראיה לומר שהנתבע נוהג שלא כפי מנהג המקום בעיר, בזה שמתנגד ליחידות דיו נוספות.

טז. עמק המשפט, חלק ג, סימן כא

ראובן רוצה להרחיב דירתו ושמעון שכינו מעכב עליו, וע"פ דין תורה אין לשמעון טענה שמצדיקה למנוע הבניה, אולם ע"פ חוק יש לו טענות צודקות, ושאילת שמעון היא האם יכול ללכת להגיש התנגדות כשעל פי דין תורה אין לו זכות עיכוב...ומה הדין כשע"פ תורה יש לו טענה צודקת ושכינו לא ציית דינא, האם יכול להתנגד בעירייה מבלי לקבל היתר מבית דין על כך...

ועכ"פ לנידוננו מבואר דהיכא שבא להפסיד לחבירו, אסור לו למנוע ע"י שלטונות (וכל מה שהתיר המהר"ק הוי כין שההתנגדות גורמת רק מניעת הריוח), ואם כן נראה לענ"ד לחדש דכשיש לשכן זכות בניה ע"פ דין תורה הוי כדבר השווה ממון בפרט שהרבה פעמים כתוצאה מאי הרחבת הדירה צריכים לקנות דירה חדשה עקב צפיפות דיור בלתי נסבלת א"כ על ידי התנגדות שכינו בעיריה ישללו ממנו זכות זו - שלא ע"פ דין תורה – אין לך הפסד גדול מזה, ואסור לעשות זאת לכו"ע. ונראה להוכיח כיסוד דברינו דשלילת זכות בניה הוי הפסד מתשו' הרא"ש (כלל צ"ט סי' ו) [והביאו הטור סי' קנ"ד סי"א] ...

ולפי הדברים ... של האבנ"ז הרי בהשקפה ראשונה נפל בבירא כל משנ"ת ... דאסור להגיש התנגדות בעירייה כיון ששלילת זכות בניה הוי כהפסד, דלדברי האבנ"ז הרי כיון שהביה תלויה באישור וברישיון ע"י הרשויות המוסמכות, שוב הנסיון לבנות ולהשיג רישיון הוי כנסיון להרויח ולהשיג זכויות שאין לו עדיין, ובכה"ג מותר להתנגד שלא יתנו הרישיון, כמש"כ האבנ"ז בנדונו.

אמנם נלע"ד ... דלא דמיא בניה והרחבת דירה בזמננו לפתיחת בכנ"ס בזמן האבנ"ז ... יש לומר דדווקא בזמן האבנ"ז שלא היה ניתן בשום מציאות שבעולם לפתוח ביכנ"ס בלי רישיון ... אמנם בזמננו פוק חזי כמה אנשים בונים ומרחיבים דירותיהם בלי רשיון, והדבר נהפך לשגרה כידוע לכל מי שגר בשכונותינו ובערינו ואכמ"ל וד"ל, ומבלי להכנס האם יאות לעשות כן או לא, הרי א"א להתעלם מהמציאות שנתפשט הדבר אצל רבים לבנות בלי רשיון ... וא"כ שוב הוי כזכיות שיש לו "על פי תורה" ושיוכל לממשן ברצונו גם בלי רשיון, א"כ ההשתדלות שלא יוכל לבנות הוי כמניעת והפסדת זכות שיש לו כבר, ולא כמניעת ריוח עתידי...

ויתירא מזאת ... דמסברא נדאה דצריך לחתום, דכיון דחזינן דהרא"ש הנ"ל מחשיב את זכות הבניה להשבת אבידה א"כ לכאורה חייב כל איש ישראל להשיב האבידה לבעלים, ולדאוג שחבירו יוכל לממש את זכות הבניה ישי לו ע"פ דין תורה.