



ב"ה, כה אלול תשפ"ה
18.09.2025
תיק מס' 84125

פסק דין

בעניין שבין	לבין
התובעת	הנתבעת
עמותת בית כנסת א'	עמותת בית כנסת ב'
ע"י רב קהילה א'	ע"י רב קהילה ב'

א. רקע

נשוא התביעה הינו השימוש במני"ד (מבנה נייד) ובמגרש שעליו מני"ד ובשטח שסביבו מבני בנייה קלה (להלן, המתחם החיצוני. כל המבנים יקראו להן: ה'שטח'). המני"ד ניתן כהקצאה לעמותת בית כנסת א' (להלן התובעת) בשנת 1981 לצורך בית כנסת ארעי עד שתקים מבנה קבע. בשנת 1995 קיבלה התובעת הקצאה למבנה קבע שנבנה לאחר מכן. התובעת המשיכה להשתמש במני"ד לצורך תפילה גם לאחר ההקצאה. התובעת הינה קהילה ספרדית בהנהגת רב א' שליט"א (לשם הנוחות: התובע). בשנת תשס"ג (2003) קהילת בית כנסת ב' (להלן הנתבעת) שמתפללת בנוסח אשכנז, קיימה מניינים במני"ד הנ"ל, בתמורה לתשלום מסוים לתובעת. הנתבעת עברה למני"ד לאחר שפעלה במני"ד אחר שבמתחם, בעקבות פס"ד של בית דין לדיני ממונות, שהורה על עזיבתה. את הנתבעת הנהיג אז ועתה רב ב' (לשם הנוחות: הנתבע) המשמש כגבאי ומנהל בפועל של המניינים, וכן אחד ממורשי החתימה של הנתבעת.

בשנת תשע"ה (2015-2016) ניתן צו בית המשפט לפינוי השטח, בתאריך 15.3.2016 נפתח תיק הוצאה לפועל לפינוי השטח, ומועד הפינוי נקבע לתאריך 17.7.2016. העירייה דחתה בסופו של דבר את הפינוי, תוך כדי נטילת ערבות אישית מכל המעורבים בניהול השטח, והתחייבות לפנותו ללא התנגדות אם וכאשר העירייה תדרוש זאת. על הסיבות להסכמת העירייה לדחות את הפינוי ישנה מחלוקת בין הצדדים.

בשנת תשע"ח (2018) הנתבעת סירבה לשלם לתובעת את 'דמי השכירות'. בסופו של דבר חתמו הצדדים על הסכם המסדיר את השימוש של הנתבעת במני"ד (להלן ה'הסכם'), בתמורה לתשלום של 900 ₪ לחודש לתובעת. על הגורמים לחתימת הנתבעת על ההסכם על תוקפו ומשמעותו ישנה מחלוקת בין הצדדים.

תשלום זה שולם כסדרו במשך השנים. בחוה"מ פסח תשפ"ג פרץ סכסוך בין הצדדים סביב ניהול מניין של התובע והחל מאייר תשפ"ג (2023) הפסיקה הנתבעת לשלם לתובעת.



במקביל, במשך השנים ובעיקר בעקבות הקורונה בשנת תש"פ (2020) התפתחו המניינים של הנתבעת להיקף גדול יותר משהיו בתחילה, והנתבעת הצמידה מבנה הבנוי בבנייה קלה למנ"ד, במבנה זה הותקנו מזגנים והוא משמש לתפילה. כמו כן, סגרה הנתבעת בסגירת חורף שטח אחר במתחם והפעילה גם בו אזור לתפילה, כאמור, מבנים אלה מכונים **המתחם החיצוני**. כלל החשמל והמים מסופקים דרך המנ"ד ומשולמים ע"י התובעת, אולם, הגישה למונה החשמל נמצאת בידי הנתבעת. הנתבעת התקינה מונה חשמל מחלק ממבני המתחם החיצוני, המחובר למונה הראשי של התובעת.

מתחילה הופנתה תביעת התובעת ישירות לנתבע, אולם לאחר הבהרת בית הדין שלכאורה לא קיימת עילה לתבעו באופן פרטי הפנתה התובעת את דרישותיה לנתבעת.

בית הדין הפנה את הצדדים לניסיון לקבוע ביניהם את סדרי ההתנהלות במתחם, הצדדים דיווחו לבית הדין שהמגעים ביניהם להסדיר את השימוש בשטח נכשלו, ומשכך שב בית הדין להכריע בסכסוך.

כפי שהודו הצדדים, וכפי שמופיע הן במסמכי הקצאת השטח למבנה הקבע והן במסמכי השימוע שנערך בעירייה לנציגי העמותות, כרגע אין לעמותות כל מעמד חוקי בשטח. למרות שצו ההריסה והפינוי אינו נאכף משיקולי העירייה, אין באי אכיפתו כדי להקים זכות כלשהיא לאחד הצדדים.

ב. טענות התובעים

1. הקצאת השטח וזכויות הקניין של התובעת

א. השטח נשוא המחלוקת הוקצה לתובעת כדין על-ידי העירייה כבר בשנת תשנ"ה (1995), לצורך פעילותה הציבורית. מאז ועד היום, עושה התובעת שימוש רציף במתחם, בהתאם לייעוד שנקבע לו בעת ההקצאה.

ב. השימוש המתמשך של התובעת במתחם, במשך עשרות שנים, בלא כל מחאה מצד העירייה או כל רשות מוסמכת, מעיד על המשך תוקפה של ההקצאה ומחזק את זכויות התובעת בקרקע (על צו הפינוי שניתן בתשע"ו ראה בהמשך).

2. אי תחולת דינא דמלכותא דינא בארץ ישראל

על-פי פוסקים רבים, אין דינא דמלכותא דינא בארץ ישראל, ולפיכך החלטות בתי המשפט הכלליים או גופים שלטוניים שאינם בתי דין מוסמכים על-פי ההלכה – אינן מחייבות את התובעת.

משכך, גם אם גוף אחר פסק כי ההקצאה בוטלה – אין לכך תוקף הלכתי ואין בכך כדי לפגוע בזכויות התובעת.



3. התחייבות התובעת להתפנות

אמנם התובעת חתמה בעבר על התחייבות לעזוב את הקרקע עם השלמת מבנה הקבע, אך בפועל, העירייה נמנעה מלדרוש את פינויה והעלימה עין מהמשך השימוש – דבר שיש בו משום מחילה על ההתניה, וויתור על דרישת הפינוי.

בהתאם לכך, ההתחייבות בטלה, והתובעת חזרה להיות בגדר בעלים מוחזקים לכל דבר ועניין. על כל פנים, גם אם העירייה לא מחלה – דין זה אינו מעניינה של הנתבעת אלא בין התובעת ובין העירייה ויבוא בעל הדין האמיתי ויתבע. כל עוד דבר זה לא קרה- התחייבות זו אינה רלבנטית.

4. צו הפינוי משנת תשע"ו (2016)

הנתבע היה למעשה שליח של התובעת בדיונים מול העירייה וכל דבר שעשה הנתבע או אמר היה בשליחות התובעת ומטעמה. חתימת הנתבעת על ההסכם מול העירייה הוא חסר משמעות ובבחינת יהודה ועוד לקרא.

יובהר כי צו הפינוי ניתן על-ידי בית המשפט, ולבית המשפט אין סמכות הלכתית בעניינים אלה, בהיותו בגדר "ערכאות", ולכן אין תוקף הלכתי להחלטותיו ככל שהן נוגדות את עמדת הרשות המוניציפלית המקומית – קרי, העירייה.

מאחר והעירייה עצמה בחרה להותיר את המצב הקיים על כנו, דהיינו: לאפשר לעמותות המחזיקות במבני קבע להוסיף ולהשתמש גם במבנים הארעיים, הרי שעמדתה היא הקובעת.

לעירייה – ובפרט כאשר יושביה יראי שמיים – יש מעמד של "ז' טובי העיר", וסמכותה גוברת על פסקי ערכאות. בעניין זה אף צורף מכתב תמיכה הלכתית מהרב ל' שליט"א, התומך בעמדת התובעת.

שני גורמים מרכזיים הובילו את העירייה להסכים לדחיית מועד הפינוי: הראשון – בן משפחה של התובע שהפעיל את השפעתו; והשני – גבאי בית הכנסת הספרדי שפעלו באמצעות גורמים בתנועת ש"ס. רק בזכות התערבותם נדחה הפינוי. יודגש, כי אף בהסכם שנחתם בין העמותות לבין העירייה, קיימת הבחנה ברורה בין הנתבעת לבין יתר העמותות, כאשר הנתבעת מוגדרת במפורש כ"פולשת".

5. החלטת בית הדין שלאף אחד מהצדדים אין זכויות בקרקע

לאחר שבית הדין הבהיר לתובעת שמעמדה בשטח לכאורה איננו מאפשר לדרוש דמי שכירות על השימוש במני"ד, התובעת הבהירה שהיא זכאית בסכום זה לא כשכר דירה אלא בשל השימוש שעשתה הנתבעת בחשמל, בנוסף דרשה התובעת שהנתבעת תשלם לה סך ארבעה שקלים לכל קוט"ש חשמל החל מטבת תשפ"ה.



עוד טענה התובעת, שאפילו לשיטת בית הדין, וכי כל אחד יכול להיכנס לשטח ולעשות בו כשלו; אפילו אם היה מדובר באוהל שנבנה ברשות הרבים, אין זכות לאדם אחר לסלק את היושב באוהל למעט הגורמים המוסמכים (העירייה או המשטרה), ולכן אין זכות גם לנתבעת לעשות כן.

6. ההסכם

א. ההסכם בין הצדדים נחתם ללא כל כפייה, וכיוון שהוא מעולם לא בוטל עליו להמשיך ולחייב את הנתבעת שחתמה עליו.

ב. אף אם נגיד שהסכם השכירות איננו תקף שהתובע אינה בעלים – הרי יש לראות בהסכם השכירות התחייבות לשלם. המעמד החוקי של התובעת בקרקע היה ידוע לנתבעת ולמרות זאת חתמה על ההסכם, משכך יש לראות בהסכם התחייבות מחייבת.

ג. בין הצדדים נרקמה למעשה עסקה בעלת אופי של שותפות, עם אלמנטים של קניין, שבה כל צד השקיע משאבים – ומנגד סוכם כי התובעת תקבל תמורה מסוימת. עיקר מטרת השותפות הייתה לשמר את מראית המקום שהתובע הוא ה"מרא דאתרא", תוך שמירה על כבודו ופועלו הציבורי.

ד. תמורת ההפעלה סוכמה על בסיס שתי הבנות עיקריות:

1. הנתבע, נזקק לחסות רוחנית וציבורית של רב מקומי כדי להקים קהילה, במיוחד לאחר שהופרד מכח פס"ד מהקהילה הקודמת בה שימש גבאי.

2. הוא נזקק גם לתשתיות פיזיות – כגון חשמל, מים, ריהוט וספרי תורה – כדי להקים מניינים.

ה. הסבר נוסף לבקשת התמורה: יש לדמות את ההבנות בין הצדדים להיתר עיסקא, כאשר סכום סמלי (900 ₪) נקבע כתמורה, משום שלא ניתן היה לעמוד במדויק על היקף רווחיו של הנתבע ממכירת עליות וכיו"ב.

ו. סיבה נוספת לכך שיש לתובעת לטענתה זכות לדרוש כסף מהנתבעת ניתן ללמוד מדברי הרמ"א חושן משפט (רס"ד, ד): "וכן שנים שנתפסו והוציא אחד הוצאות, אם השני יצא מן המאסר בלא השתדלות חבירו, אין חייב ליתן לחבירו כלום, הואיל ולא התנה עמו. ואם לא יצא רק ע"י השתדלות האחר, לא יוכל לומר: לא הייתי צריך להשתדלותך כי ידי תקיפה, אף על פי שהאמת אתו, מ"מ חייב ליתן לו לפי מה שנהנה, לפי ראות בית דין, כן נראה לי", מכאן עולה שעל הנתבע וקהילתו לשלם לתובעים כיוון שעל ידי מעשיהם בשנת 1995 הקראוון של הנתבעת נותר בשימוש לתפילות ולא נהרס, וכיוון שע"י מעשי התובעת, הנתבע וקהילתו נהנים, ממילא מוטל עליהם לשלם לתובעים סכום מסויים בשל כך.

ז. באחד הדיונים התובעת טענה שבשל שילוש השימוש של הנתבעת במתחם עליה לשלם פי שלוש דמי שכירות דהיינו 2,700 ₪.



7. סמכות מרא דאתרא

לתובע יש סמכות של מרא דאתרא בשטח. סמכות זו נתנה לו מגדולי הדור הקודמים, ומעולם לא הופסקה. כיוון שכך, מושכל ראשון הוא שהנתבעת לא תפגע בכבודו כפי שהיא עשתה ועושה כל העת, ותיענה לדרישותיו.

כחלק מסמכותו של הרב כמרא דאתרא, כל ציבור המתפללים 'שייך' לו ולכן בעצם כל הפעילות וכל המניינים שייכים לתובעת והיא יכולה לעשות בהם כרצונה.

8. מטרתו של הנתבע

מטרת הנתבע בהפעלת המקום היא כלכלית גרידא – תוך גיוס תרומות, לטענת התובעת, בסך מאות אלפי שקלים בשם המקום, אך תוך שימוש בשם ובמוניטין של התובע, וללא ייחוס ראוי למעמדו. סכומים שהיו מיועדים לטובת הציבור – משמשים כעת, למימון שכרו של עורך דינו של הנתבע.

9. רשימת הסעדים

א. סילוק הנתבעת משימוש במנ"ד מכל סוג שהוא, אם היא ונציגיה לא יעמדו בהסכמות, ופירוק מתחם הבנייה הקלה של הנתבעת החוסם את חלונות עזרת הנשים של המנ"ד.

ב. חיוב הנתבעת בתשלום בסך 900 ₪ לחודש כמופיע בהסכם עבור השימוש במנ"ד עד כה.

ג. אם לא תתקבל הבקשה לסילוק הנתבעת מהמנ"ד, אזי מתבקשים הסעדים הבאים.

ד. חיוב הנתבעת מכאן ולהבא בתשלום 1800 ₪ נוספים לחודש, בגין הגידול במספר המניינים ובהיקף השימוש בחשמל ביחס לתשלום עליו סוכם.

ה. שמירה על מעמדו וחזקתו של התובע כמרא דאתרא.

ו. אי קיום מניינים בזמן המנין של התובע, בפרט בזמנים שבהם כמות האנשים מצומצמת, והמניינים של הנתבעת מתחרים במניינים של התובעת.

ז. התחייבות ברורה, שאכיפה בצידה, שהנתבעת לא תעשה שימוש במתחם באופן שפוגע בהתנהלות הרגילה של התובע (שיעורי תורה, סעודה שלישית וכדומה שהתובע מקיים בשטח).

ח. למנוע מהנתבעת כפיית נוסח תפילה אשכנז על כל המתפללים במתחם.

10. טענות הקיזוז

הנתבעת טענה בבית הדין כי יש לנכות מהחיוב של הנתבעת לתובעת בגין שימוש בחשמל, את ההוצאות של הנתבעת על ניקיון ואינסטלציה. על כך השיבה התובעת:

א. בהסכם נקבע שהנתבעת חייבת בניקיון.

ב. הניקיון נדרש בעיקר עקב הגידול במתפללים של הנתבעת.



ג. התשלום על ניקיון נמוך לאין ערוך מהתשלום על צריכת החשמל.

ג. טענות הנתבעים

1. מעמד בית הדין ביחס לקרקע הציבורית

א. הקרקע נשוא ההליך הינה קרקע ציבורית, כהודאת שני הצדדים וכעולה ממסמכי העירייה. כנגד שני הצדדים עומדת תביעת פינוי.

ב. הנתבעת מממשת בפועל את ייעוד הקרקע הציבורית למטרות ציבוריות, בכך שמפעילה מספר מניינים ביום, ובכך משרתת את צורכי הציבור הרחב.

ג. לעומת זאת, מטרת התובעת בשימוש בקרקע היא הפקת טובת הנאה כלכלית גרידא, תוך השכרת הנכסים שבבעלותה והפקת רווחים פרטיים.

2. סמכות בית הדין לדון בקרקע ציבורית

אף שהעירייה לא העניקה זכויות קנייניות לאף אחד מהצדדים, יש לבית הדין סמכות הלכתית לדון ולשקול למי מן הצדדים יש עדיפות מוסרית-ציבורית בשימוש בקרקע (ראו פד"ר ב', עמ' 35 ואילך), ולהעדיף את זכות הנתבעת מהטעמים הבאים:

א. הנתבעת אינה מחזיקה מקום תפילה קבוע אחר, בשונה מן התובעת שיש בבעלותה מבנה כזה, אך בחרה, מטעמים כלכליים, להשכיר את המבנה שבידיה.

ב. טובת הציבור מחייבת העדפת גוף המשרת אלפי מתפללים על פני גוף הפועל להפקת רווח אישי.

ג. יש לחלק את המתחם בהתאם ליחס הכוחות הקהילתיים: הקהל המזוהה עם הנתבעת גדול פי כמה וכמה מזה של התובעת.

ד. לתובעת אין יכולת ממשית לקיים מניינים סדירים בימות החול, ולעיתים אף לא בשבתות ומועדים. טענתה נגד קיום מניינים של הנתבעת בזמן מניין התובע נועדה ליצור מצג שווא של צורך, מתוך כוונה "ללכוד" מתפללים. עמותה שאינה מסוגלת להפעיל מניין – אין לה זכות לטעון לקיום זכויות במתחם.

3. מעמדו של התובע כמרא דאתרא

א. התובע אינו נחשב כיום למרא דאתרא מחייב, כיוון שקהילתו התפרקה בפועל.

ב. התובע אינו רשאי לכפות מרותו על ציבור שאינו נמנה עם קהילתו, והציבור הנוכחי אינו מקבל את סמכותו הרבנית.

ג. ככל שהתובע מבקש להקים מחדש קהילה – פתוחה בפניו הדרך לעשות כן במבנה הקבע שנבנה עבורו ע"י העירייה ובמימון ציבורי, מבלי להטיל את מרותו על מתחמים שאינם מאוכלסים על ידי קהילתו.



4. ביטול ההקצאה ופינוי התובעת

א. הקרקע שהוקצתה בעבר לתובעת – הקצאתה בוטלה, ואף הוצא צו פינוי מהעירייה.

ב. בדיון מול העירייה בשנת 2015-2016 פעלה הנתבעת לבדה להחזקת המקום, והשקיעה מאמצים ומשאבים רבים, בעוד שהתובעת זנחה את המאבק על המקום ולמעשה 'התייאשה' ממנו. אילו רק התובעת היתה עומדת מול העירייה – צו הפינוי היה מתממש, כיוון שלא היה סיפק בידה להציג פעילות ציבורית סבירה, וכיוון שלא היו בידיה האמצעים לייצוג משפטי הולם ולשכנוע פקידי העירייה. לכן, מי ש'הציל' את השטח מידי העירייה הוא הבעלים עליו, ומי שעמד מנגד הוא האוחז ברכוש לא לו.

ג. סירוב הנתבעת בשנת 2018 להמשיך ולשלם לתובעת נבע מהבנתה כי בפועל התובעת איבדה את זכותה על המקום.

ד. גם התובעת עצמה הכירה בפועל בזכויות הנתבעת, כאשר הציעה לשלם לה מחצית מהוצאות הייצוג המשפטי מול העירייה – הצעה המלמדת על הודאה בזכותה של הנתבעת.

5. הסכם השכירות – בטלותו

א. לתובעת לא הייתה כל זכות חוקית או קניינית להשכיר את השטח, ולכן אין תוקף להסכם השכירות עליו חתמה עם הנתבעת.

ב. ההסכם נערך תחת כפייה, כאשר הנתבעת ובני משפחתו הושמצו עד כדי כך שלא נותרה בידו ברירה אלא לחתום, תוך כדי מסירת מודעה על כפייה.

ג. היות שהתובעת היתה עמותה מחוקה, ההסכם עמה אינו מחייב דבר, שכן אין 'צד שני' להסכם.

6. חיובי חשמל וניקיון – קיזוז והיעדר תוקף

א. סעיף 34 להסכם קובע מפורשות כי נושא ההשתתפות בחשמל וניקיון טרם מוצה, והצדדים עתידים להיפגש לגביו – פגישה אשר לא התקיימה.

ב. מכאן עולה כי לא הייתה הסכמה סופית על חיובי חשמל, ובוודאי שלא על ניקיון, שאינו כלול כלל בהסכם.

ג. אין לתובעת כל ראייה לכך שהיא משלמת בפועל את חשבונות החשמל. להערכת הנתבעת – החשמל משולם ע"י ראש ישיבה, המקיים מוסד במבנה הקבוע.

ד. חשבון החשמל הגבוה שהוצג (11,000 ₪) אינו משקף שימוש של הנתבעת, אלא תוצאה של שימוש במקווה ובמתקנים נוספים המושכרים ע"י התובעת.

ה. ככל שיש הוצאות חשמל, יש לקזזן מול הוצאות הניקיון והאינסטלציה שמבצעת הנתבעת באופן קבוע, ודבר זה לא הובא בחשבון על ידי התובעת.



ד. נושאי הדיון

1. מעמד הצדדים בשטח
2. סמכות בית הדין לקבוע מהי חלוקת השטח, וכיצד יש לחלקו
3. מעמד ההסכם בין הצדדים: שכירות או התחייבות?
4. הסכום אותו צריכה הנתבעת לשלם עבור המים והחשמל
5. האם התובעת רשאית לדרוש סכום מופקע עבור החשמל?
6. האם על הנתבעת לשלם דמי שימוש על הריהוט שלא נדרש בנוגע אליו כסף?
7. מי צריך לשלם על הניקיון? והאם יש לקבל את טענת הנתבעת לקיזוז בנוגע לניקיון?

ה. מעמד הצדדים בשטח

הנתבעת ביקשה להמשיך בדיונים ולהעמיד עדים בקשר לשלושה נושאים: א. היחס בין מספר המתפללים של התובעת והנתבעת הוא 500 ל-25 (ובדיון עצמו טענו ליחס של 1000 ל-30). ב. העירייה לא מימשה את צו הפינוי בשנת 2015 רק מכח מעשיה ונוכחתה של הנתבעת בשטח ואילו התובעת היתה שם לבדה – הצו היה ממומש. ג. התובעת מתנהלת באופן לא תקין כעמותה וגובה תשלום על המבנים העומדים לרשותה, ומשללת אותו למקום לא ידוע או לכל הפחות לא עושה בו שימוש ציבורי שלשמו הוא נועד.

בית הדין סבר שפסק הדין לא יושפע מעדים אלו לכאן או לכאן כפי שיוסבר בהמשך, ולכן הורה על הגשת סיכומים, ללא שמיעת העדים המבוקשים. על סמך סברה זו נכתב פסק הדין.

התובעת סבורה כי לתובע מעמד של מרא דאתרא במתחם, ומכוח מעמד זה נתונה לו, לשיטתה, סמכות לנהוג במתחם כרצונו ואף להשכירו לאחרים. בהמשך פסק הדין נעמוד על הגדרת מעמדו של התובע כמרא דאתרא, אולם כבר עתה יש להעמיד דברים על דיוקם: מעמדו של רב כמרא דאתרא אינו מקנה לו בעלות על המקום או זכות להשכירו לאחרים, אלא מטיל עליו את הזכות ואף את החובה להנהיג את קהילתו מבחינה רוחנית והלכתית. לפיכך, אין התובעים יכולים לטעון שמכוח סמכותו של המרא דאתרא רשאי הוא לנהוג במתחם כבעלים.

1. מעמד הצדדים והזכויות בשטח

כפי שהודו הצדדים, וכפי שמופיע הן במסמכי הקצאת השטח למבנה הקבע והן במסמכי השימוע שנערך בהעירייה לנציגי העמותות, כרגע אין לעמותות כל מעמד בשטח. למרות שצו ההריסה והפינוי אינו נאכף משיקולי העירייה, אין באי אכיפתו כדי להקים זכות כלשהיא לאחד הצדדים.

התובעת הסתמכה על הפוסקים הסוברים שאין 'דינא דמלכותא דינא' בארץ ישראל. והוסיפה לטעון כי סמכות דינא דמלכותא נתונה לעירייה ולא לבית המשפט, וכיוון שנציגי העמותות



הצליחו לשכנע את העירייה לעכב את הפינוי ממילא היא זכאית למקום על פי 'דינא דמלכותא', ואף הגישה לבית הדין מכתב של הרב לי בענין.

בית הדין דוחה טענה זו. ראשית, הצדדים חתמו על הסכם הבוררות הקובע שהדיון יתנהל על פי המדיניות ההלכתית של בית הדין ארץ חמדה גזית, הקובעת שיש לקבל את דעת הפוסקים כי 'דינא דמלכותא דינא' חל בארץ ישראל גם בזמננו. בנוסף, יש לקבל את טענת הנתבעת כי החלטת העירייה אינה מקימה לתובעת זכויות, שכן העירייה רק דחתה את ביצוע צו הפינוי אך לא הקימה שום זכות לאחד הצדדים.

אף אם נקבל את גישת הרב לי שהעירייה היא הגורם הקובע ולא בית המשפט, והחלטת העירייה מבטאת זכות זמנית של הצדדים להשתמש בשטח, החלטת העירייה היא לכל היותר לאפשר לכל ארבע העמותות להשתמש בשטח בינתיים, בלי להבדיל בין התובעת לנתבעת. אמנם טרם החלטת העירייה השימוש של התובעת היה שלא ברשות כלל, ולכן נדרשו עליו דמי שימוש ע"י מנהל מקרקעי ישראל כפי שמופיע בכתב התביעה שהוגש לבית המשפט. החלטת העירייה להימנע זמנית מדרישת דמי שימוש מכל ארבע העמותות, ולהסתפק בבטוחה עתידית לפינוי השטח, הופכת את שני הצדדים לכל היותר כנמצאים ברשות, בלי להסדיר זכויות מוגדרות בשטח לאחד הצדדים.

בנוסף, אף אם לא היה דינא דמלכותא דינא בארץ ישראל, סוגיא זו אינה משפיעה על מעמד השטח, שכן לא מדובר ב'דינא דמלכותא' אלא ב'ממון הציבור'. 'דינא דמלכותא', הוצרך בבבא בתרא (נד ע"ב) כדי לקבוע שממון שהופקע מאדם לצרכי המלכות, לא ייחשב כגזול. אולם לכך שממון המלכות שייך למלכות, לא הוצרכה הגמרא לראיות כלשהן. קיומו של ממון השייך למלכות מעצם עניינה של המלכות ולא מכוח נכסים שצבר המלך בעבודתו, נתפרש להדיא בברייתא (סנהדרין מח ע"ב) וברמב"ם (מלכים ד, ט) 'הרוגי מלכות נכסיהם למלך'.

מבואר בגמרא שם שדין זה נאמר אף בארץ ישראל ואף לגבי נחלת הארץ (שהיא העילה שלא לומר דינא דמלכותא בארץ ישראל, וכמבואר בר"ן נדרים כח א בשם תוספות) שהרי חכמים הוכיחו שהרוגי מלכות נכסיהם למלך - ולא כרבי יהודה שנכסיהם ליורשים - מכרם נבות שהוא נחלת אבותיו של נבות כמבואר בכתוב.

מכאן שממון המלך הוא שלו גם במה שהגיע לו כעילת מלכות בלי קשר לזכותו הפרטית. וזה מפני שממון המלכות אינו תלוי כלל בדינא דמלכותא. כן כתב בשו"ת מנחת יצחק (ט קי-קיג), ביחס לטענת השואלים המכחישה את קיומה של מדינה כישות שיש לה בעלות כלשהיא (טענה זו המכחישה את קיומה של המדינה כישות שיש לה בעלות הובאה גם בפס"ד ירושלים כרך ז עמו' ק, וכרך יא עמ' תקל"ה). אולם בעל מנחת יצחק אף טרח להדגיש שאין לדבריו כל קשר לדינא דמלכותא, וכן ייאמר גם בנידון דידן. כיוון שממון המלכות שייך לה, והמלכות קבעה כי ממונה יחולק לפי פסיקת בית המשפט בארץ ישראל, הרי שפסק בית המשפט מחייב ללא קשר לאיסור ערכאות.



במקרה דנן מדובר באדמת מדינה, שהוקצתה למועצה הדתית שבתורה הקצתה אותה לתובעת. משבטלה הקצאה זו חזר השטח למעמדו הקודם כאדמת מדינה. לכן, כיוון שעוסקים אנו בממון של כלל הציבור, הרי שאין לאף אחד מהצדדים מעמד מכוחו הוא יכול לדרוש מצד אחר תשלום על שימוש במקום, או הגבלה של שימושו במקום, מצד הדין. לא רק השטח אלא גם המנ"דים הינם ממון הציבור, שאף דרש אודותם תשלום בתביעת דמי השימוש (בבית המשפט), וגם אילו כספי המיסים נלקחו שלא כדין (כטענת התובעים ועמדתם שאינה מוסכמת על ידי בית הדין בנוגע לדינא דמלכותא דינא) הרי שהם נקנו בשינוי מעשה.

נימוק זה תקף לכלל הדיונים אודות הזכויות בשטח: בין לדרישת התובעת לסילוק הנתבעת מכלל השטח, שבית הדין אינו יכול להיענות לה, מפני שאין לתובעת זכות ממונית בשטח. ובין לדרישה הנגדית של הנתבעת לסילוק התובעת מכוח ההקצאה שכבר ניתנה לתובעת, ושאינו בדין שיהיו לתובעת שני מקומות לתפילה בעוד לנתבעת אין אפילו אחד.

לסיכום, השטח נמצא בבעלות המדינה, ולא בבעלות אף אחד מהצדדים שלפנינו.

2. הגורם שפעל לסילוק צו הפינוי והזכויות המוקנות לו בשל כך

הצדדים חלקו ביניהם בשאלה מי גרם לעירייה לדחות את צו הפינוי. כנראה הצדדים סברו שפעילות זו מקנה להם זכויות אך לא כך הוא, גם אם נקבל את העובדה שללא פעילותו של הנתבע היה התובע מסולק מהשטח. אמנם, הרמ"א (חושן משפט סימן רסד סעי' ד) שהוזכר לעיל בטענות התובעת קובע שיש לשלם הוצאות למי שסייע לחברו לצאת ממאסר, אולם דבריו עוסקים **בחיוב לשלם** ולא בהקמת זכויות קניינות **בנכס שנוצר בעקבות הפעולה**. בין שנקבל את דברי התובעת כי פעילותה שלה היא שגרמה לעירייה לעכב את ביצוע צו הפינוי ובין שנקבל את דברי הנתבעת כי פעילותה שלה היא שגרמה לכך, אין בכל פעילויות אלו כדי להקים זכויות שיאפשרו למאן דהו.

אמנם לטענת הנתבעת שפעילותה גרמה לעכב את צו הפינוי בשל הוכחת פעילות במקום, היה מקום לראות בכך לא רק מאמץ שעליו זכאית לתשלום אלא ניתוב של השטח אליה על ידי העירייה. אולם היות שהחלטת העירייה אינה מעניקה את השטח לנתבעת, הוכחת הפעילות נידונה כמאמץ בלבד עליו היתה יכולה לתבוע תשלום (ואולי אף קיבלה תשלום, כפי שהתווכחו הצדדים, פרוטוקול דיון ראשון עמ' 10) מהתובעת.

בנוסף, אף לו יצוייר שפעילות מעין זו מקנה זכויות שימוש בשטח, במקרה דנן אין הדבר כן. אפשרות ההריסה הינה איום בלבד, וממילא ההגנה מפניה אינה מתן הנאה אלא הברחת ארי בלבד, שאינה מזכה בתשלום, כמבואר בבבא קמא נח ע"א, וראו רמ"א יו"ד רנב יב.

לענין תביעתה הנגדית של הנתבעת שאינו בדין שיהיו לתובעת שני מתחמים כאשר לה אין אפילו אחד, לה הוסיפה הנתבעת את רצונה להעיד עדים על כך שהתובעת משכירה את שני השטחים שלא כדעת הציבור ונגד תנאי ההקצאה, יש להוסיף כמה מילים.



בית הדין, כמובן מאליו, סבור שיש לנהוג בממון הציבור בחרדת קודש, ובהתאם לתנאי הציבור, וחמור גזל הציבור מגזל היחיד. אולם אחר כל זאת, העירייה שהינה המוסמכת על השטח מכוח היותו ממון הציבור השעתה את דרישת הסילוק המיידית של התובעת והפנתה את הקצאת השטח לדרך המלך של החלטות ההקצאות בידי הממונים מטעם הציבור. בית הדין איננו הסמכות מטעם הציבור לקביעת ההקצאות הראויות מטעם בני העיר בשטח זה, סמכות זו לא ניתנה לבית הדין גם לגבי הקצאות זמניות. בית הדין גם איננו הסמכות לטיפול במעבר על תנאי ההקצאה.

מבחינה זו שונה המצב לחלוטין מדברי הרבנים המובאים בפד"ר ב' החל מעמוד 35. שם הנידון היה בממון הקדש ויתומים, והסמכות מטעם המדינה היתה נתונה לבית הדין. אבל בכל הנוגע לשימוש אפילו באופן זמני בשטח שהעירייה עצמה הפנתה אותו להליכים אחרים שסופם להתממש בעז"ה בזמן קרוב וכרגע איננה תובעת דבר (ועוד עלולה ביום מן הימים לתבוע דמי שימוש משני הצדדים העומדים כעת בפנינו), אין לבית הדין סמכות לשקול שיקולים אלו.

לפיכך, מעמד השטח הינו שטח ציבורי שאין לצדדים בו שום זכויות, והשימוש לתפילה ותורה הותר לארבע העמותות במתחם באופן שווה.

1. חלוקת השימוש בשטח

1. סמכות בית הדין לחלק את השימוש בשטח

מן האמור לעיל עולה כי אין לבית הדין כל יכולת להכריע בנוגע **לבעלות על השטח**. שכן למרות שהצדדים הגישו תביעות סילוק הדדיות ביחס למתחם, הרי המתחם שייך למדינה, והצדדים אינם בעלי זכויות כלשהן ביחס אליו. מה גם שבזמן מוסמך לקבוע בעלות על מקרקעין, אלא רק לתת הוראות לצדדים שלפניו. אולם נראה שבסמכות בית הדין לתת הוראות לצדדים בנוגע **לשימוש בשטח**, הן מכוח הדין והן מכוח פשרה.

מכוח הדין - שכן אחרונים קבעו מכוח כמה סוגיות שעצם הצורך המשותף יוצר חבות של שותפות, בדומה לדין בני העיר ושיירה ההולכת בדרך שדינם כשותפים, וכפי שכתב נתיבות המשפט קעח ג, במקרה דנן הצורך המשותף של שני הצדדים בתפילה במקום הזה מגדיר אותם כשותפים בצורך, הפותרים את הצורך הנ"ל במקום משותף, וממילא חלות עליהן החבויות והזכויות שבשותפים.

שותפות זו מאפשרת לבית הדין לקבוע את אופן השימוש במתחם המשותף.

ככלל דין שותפים הוא להשתמש יחד, כאשר השימוש יחד הוא אפשרי, ומתאפשרת לכל צד תביעת חלוקה כדי להשתמש בחלק מהשטח באופן נפרד, כמבואר בבבא בתרא יא ע"א, כמו כן מצינו בשותפים חלוקת זמנים כמבואר בבבא בתרא יג ע"א. הצדדים למעשה קיימו שותפות שפעלה בחלוקת זמנים, כאשר ניסיון העבר מעלה כי בדרך זו לא ישכון שלום, וממילא לא מתאפשר השימוש לכל צד במקומו בדרך ראויה. למרות שאין לצדדים זכויות מקדימות בקרקע, יש להם את הזכות להשתמש בנפרד בדומה לחלוקת שותפים. שהרי העיקרון ששימוש מיטבי הינו בדרך



של הפרדה ברגע שהצדדים דורשים אותו, הוא יסודה של הזכות לחלוק את השטח, בנכס שיש בו כדי חלוקה.

ברי כי אין לראות בשימוש המיטבי בבית כנסת תפילה בדרך של מצה ומריבה וביזיון התורה, עד שכפי דברי הצדדים הגיעו הדברים פעם אחת כמעט לידי ביזיון ספר התורה, רחמנא ליצלן.

מכוח הפשרה – בית הדין רשאי לפשר בין הצדדים ולקבוע צורת שימוש מסויימת גם אם אין להם בעלות בנכס מהסיבות הבאות:

א. בגמרא נאמר עקרון הפשרה בהקשר של מקרה שבו לא קיימת תביעה ממונית מובהקת. בגמרא במסכת סנהדרין (לב ב) מובא מקרה של עגלות וספינות הניצבות זו בפני זו בדרך ומתווכחות מי תעבור תחילה, ועל כך נאמר: "הטל פשרה ביניהם". זאת, אף שאין לאחד מן הצדדים בהכרח זכות קניינית בדרך — שהרי הדרכים בזמנם היו רכוש המלכות שאף היתה אימפריה חיצונית כובשת (שבת לג ע"ב), והזכות להשתמש בהן נבעה מן החירות הכללית לעשות בהן שימוש, ולא מזכות ממונית מובהקת של ההולכים.

ב. בהסכם הבוררות של בית דין זה מוקנית לו סמכות לפשר, וסמכות זו אינה מצומצמת דווקא למקרים בהם יש זכות מוקנית ממונית אלא בכל המקרים, גם מקרים בהם נדרשת פשרה.

ג. הצדדים התייחסו בפירוש גם לאפשרות החלוקה בידי בית הדין, הנתבעת בסיכומיה בהן הציעה חלוקה של השטח לפי הבנתה, והתובעת בתגובתה מתאריך 4.3.25. כך שסמכות החלוקה הוענקה בפירוש לבית הדין.

למסקנה, יש לבית הדין סמכות לקבוע את צורת השימוש בשטח.

2. עקרונות חלוקת השימוש

הדרך שנראית לבית הדין כדרך הנכונה לפתרון הסכסוך ומניעתו בעתיד, היא בדרך של הפרדה פיזית של שני הצדדים זה מזה, אשר תמנע את התלקחות המריבות ביניהם בקביעות.

לעניין חלוקת השטח טענה התובעת לעדיפות זכויותיה במתחם מהנימוקים הבאים:

א. המנין הספרדי של התובעת הוא המנין הותיק והקבוע במקום שנים רבות.

ב. האפשרות להתפלל בנוסח אשכנז קיימת למתפללי הנתבעת בקהילות נוסח אשכנז השונות שבאזור ולכן יש להעדיף את המנין הספרדי.

ג. התחייבויותיה של הנתבעת למתן עדיפות למנין התובע בהסכם השימוש.

ד. הזיקה הרופפת של מתפללי המניינים של הנתבעת אל קהילת הנתבעת.

הנתבעת טענה לעדיפות זכויותיה במתחם מהנימוקים הבאים:

א. מספר מתפלליה רב בהרבה. (לטענת הנתבעת בדיון: 1000 מול 30, לטענת בסיכומים: 500 מול 25).



- ב. התובעת יכולה להשתמש במבנה הקבוע שהוקצה לה ולנתבעת אין שטח חילופי.
- ג. אין לתובעת יכולת להחזיק מנין בימות החול ולכן אינה זכאית לשטח.
- ד. מטרת התובעת היא רווחים כלכליים וממילא אינה זכאית לשטח.

עקרון העל שהנחה את בית הדין בצורת החלוקה הוא מימוש התכלית הציבורית של המתחם, גם בהיעדר זכויות קנייניות ממשיות בשטח. בהתאם לעיקרון זה, בחן בית הדין את טענות הצדדים והתייחס אליהן בזהירות, מתוך מגמה להבטיח כי השימוש בפועל יעמוד ככל הניתן בקנה אחד עם ייעודו הציבורי של המקום, ולא יתמקד בזכויות פורמליות, אשר אינן קיימות במקרה דנן.

בית הדין דוחה את הטענות הבאות:

א. טענת התובעת שקיימת אפשרות להתפלל בנוסח אשכנז במקום אחר – כיוון שהקילת הנתבעת מגובשת סביב רצון מסוים, רצון זה איננו חייב להיות נוסח תפילה או תפילה בשטיבל, אלא כל רעיון קהילתי מארגן היוצר ציבור והמקשר אותו לבית הכנסת, (דוגמא לדבר בדין בעלי אומנות בבא בתרא ט ע"א).

ב. טענת הנתבעת כי לתובעת מבנה חילופי ולכן אין לה זכויות במני"ד – מאחר שמוסכם כי ישיבה עושה שימוש במבנה במהלך רוב זמני התפילה, הרי שגם לשיטת הנתבעת – לפיה התובעת משכירה את המבנה לישיבה שלא כדין על מנת להפיק רווח כספי – השימוש בפועל הוא לצורכי תפילה ותורה, העולים בקנה אחד עם תכלית ההקצאה הציבורית. כיוון שכך נולד צורך לציבור המשתייך לתובעת לארגן לעצמו מקום חילופי לקיים את התפילות.

ג. טענת הנתבעת כי אין לתובעת יכולת להחזיק מנין בימות החול – כיוון שבית הכנסת פעיל לתורה ותפילה, הרי הוא משמש כבית כנסת גם אם בזמנים מסוימים אין מנין בימות החול, וזאת אפילו לא היתה התובעת מצליחה לקיים מנין באף אחת מתפילות החול, או אף, אם לא היתה מנסה זאת כלל. עצם קיומו של מתחם פתוח המזמין אנשים להתפלל וללמוד במקום ועצם העובדה שהמקום משמש בפועל ככולל מכוחה של התובעת (גם באופן עקיף) מממש את הצורך הציבורי לשמו נועדו המבנים מלכתחילה ללא שום קשר לכמות המשתמשים בפועל.

בית הדין מקבל שהשיקולים הבאים רלבנטיים לחלוקה:

א. טענת התובעת שהקילתה היא הקהילה הותיקה, ושיש לה סגנון משלה, והנתבעת אף התחייבה לכבד את קיומה של קהילה זו ולא לדחוק את רגליה.

ב. טענות הנתבעת על ריבוי המתפללים שברשותה – הרצון הקיים בציבור לקיים תפילה בסגנון זה מהווה שיקול בצורת החלוקה.

לאחר ששקלנו שיקולים אלו בתשומת לב ובזהירות רבה הגענו למסקנות הבאות:

1. השימוש של כל אחד מהצדדים יושווה במידת האפשר לשימוש הנוכחי שלו.
2. השימוש העיקרי של כל צד ימוקם במקום השימוש העיקרי שלו כיום.



3. פירוט החלוקה בפועל

בהתאם להלכה ששותפות לצורך עסקה נידונת לפי מטרות העסקה מבחינת זמן השותפות (בבא מציעא קה ע"א, יש לראות במקרה דנן את השותפות כאמצעי לממש לכל צד את השימוש שלו בפועל.

מן הסקירה שמסרה הנתבעת בנוגע לאופן השימוש שלה במתחם עולה, כי עיקר זיקתה למקום היא בקיום מנייני תפילה תכופים ("שטיבלאך"). הנתבעת תיארה את זיקתה בהתאם לזמני המניינים ולריבוי התפילות לאורך היום. מן הפרוטוקול (דיון 1 עמ' 3) עולה, כי הנתבעת מייחסת את השימוש שלה במתחם לזמני התפילה בלבד, ואינה כוללת בשימוש זה את הלומדים היכולים לעשות שימוש במקום מחוץ לזמנים אלה.

מנגד, טענת התובעת מתמקדת בזיקה למתחם מכוח קיומו של מניין מסורתי אחד, וכן בעצם הפעלתו של בית מדרש הפתוח ללימוד ולתפילה, אשר התחזקה והתשלום עבורו מצויים באחריותה. יודגש, כי לשיטת התובעת, הזיקה למתחם נובעת מהפעלתו השוטפת של בית המדרש, ללא קשר ישיר למספר הלומדים בכל זמן נתון. אך בכל הנוגע לקיום השטיבלאך במקום, בדיון השני ובכתובים שהוגשו לאחריו, חזרה התובעת על עמדתה כי אין לה זיקה למניינים הנערכים במתכונת של "שטיבלאך", ואף הביעה הסתייגות מקיומם, באומרה "שילכו ל[...]", ולפיכך אין לראותה כקשורה אליהם.

לפיכך, החלוקה הנכונה בעיני בית הדין היא:

1. בית הכנסת שבמני"ד יהיה בשימוש התובעת במלואו, והנתבעת לא תעשה בו כל שימוש. השירותים שבעזרת גברים שבמני"ד יהיו בשימוש התובעת בלבד (מסומן במפה המצורפת לפסק הדין בספרה 1).
2. עזרת הנשים תהיה בשימוש הנתבעת, ובכלל זה השירותים שבעזרת נשים. הצדדים רשאים לבקש בניית קיר להפרדה ביניהם למניעת רעשים, ובית הדין ידון בבקשה, ויקבע על מי ההוצאות (מסומן במפה המצורפת לפסק הדין בספרה 2).
3. המעבר שבין בית הכנסת לעזרת הנשים (מסומן במפה בספרה 7) יהיה בשימוש התובעת.
3. שאר השטח החיצוני למני"ד (מסומן במפה המצורפת לפסק הדין בספרות 3 ו4) – יישאר בשימוש הנתבעת. ריבוי החדרים יאפשר לנתבעת להגשים את הגורם המארגן של קהילתה כ"שטיבלאך" ובריבוי המניינים.
4. הגישה של התובעת לבית הכנסת תהיה מכיוון הכניסה הראשית (מסומן במפה המצורפת לפסק הדין בספרה 6). שטח זה ישמש למעבר התובעת לבית הכנסת (מסומן במפה בספרה 1) ולנתבעת לעזרת הנשים (מסומנת במפה בספרה 2).



5. שביל הגישה לפתח בית המדרש יהיה בשימוש שני הצדדים בשווה (מסומן במפה המצורפת לפסק הדין בספרה 5). על כן על הנתבעת לאפשר לתובעת גישה משביל הכניסה לפתיחת פתח לצורך עזרת נשים שתקים התובעת אם רצונה בכך בתוך השטח שלה עצמה.

6. כל אחד מהצדדים רשאי לבקש שבית הדין יורה על הפרדת מערכות המים והחשמל ככל הניתן, ובית הדין ידון בבקשה (מהפרדת תשתיות מלאה ועד התקנת מונים למים ולכל תשתיות החשמל).

אף כי במצב הנוכחי לא קיימת תשתית חשמל נפרדת לכל אחד מן הצדדים, ולכאורה אין לבית הדין סמכות להורות על הקמת תשתית "יש מאין", אין בכך למנוע מתן הוראה זו, וזאת מן הטעם שלהלן:

הבסיס לחלוקת תשתיות החשמל, גם כאשר קיימת תשתית אחת בלבד, הוא ההבנה כי השימוש בחשמל מהווה נספח ישיר לשימוש במתחם. ממילא, יש לראות את תשתית החשמל כחלק מן המקרקעין במובן המעשי, ומכאן שגם הצורך להקים חיבור חשמל נוסף, אינו אלא צורך ביצירת שימוש תקין בעקבות החלוקה.

הדבר דומה למה שנפסק בגמרא (בבא בתרא ב ע"ב) לעניין הצורך לבנות גדר לאחר חלוקת חצר, כדי לאפשר שימוש נפרד ומתוקן לשני הצדדים. אמנם הרשב"א (שו"ת הרשב"א א, תתקיא) וכן הרא"ה (המובאים ברמ"א חו"מ סימן קעא סעיף ה) כתבו שאין לבצע חלוקה כאשר התוצאה היא שלצד אחד ייחסר לחלוטין אחד משימושי החצר, ואפילו שימושים צדדיים כגון פריקת ארבע אמות בפתח חברו או גישה לבית הכיסא. אולם דין זה נאמר דווקא כאשר לא קיימת כלל אפשרות לשימוש, והחלוקה מונעת שימוש זה לגמרי.

לעומת זאת, כאשר קיימת אפשרות מעשית להמשך השימוש, ורק נדרשת השקעה או התאמה טכנית (כגון תיקון, בנייה או חיבור), הרי שזה נחשב כחלוקה שיש עמה צורך בתיקון, ואין בכך כדי למנוע אותה. בהתאם לכך, גם בענייננו, תשתית החשמל הקיימת תיחשב ברת חלוקה, ובית הדין יפעל על מנת שתחלק בין הצדדים באופן מיטבי.

7. לאור המחלוקת בין הצדדים, ובהיעדר ראיות, כחלק מהחלוקה האמורה, כל צד יישאר מוחזק בצידוד המצוי במתחם שבשימוש, לרבות המזגנים. ספרי קודש שעליהם מוטבעת חותמת המורה בבירור על בעלות – יהיו שייכים לצד שחותמתו מופיעה עליהם.

8. הצדדים לא יקימו מבנים נוספים ארעיים או קבועים בשטח שימנעו מעבר תקין, או שיחסמו חלונות ללא הסכמה בכתב של שני הצדדים.

ז. התביעה לתשלום דמי שכירות

1. הטענה שההסכם בין הצדדים נחתם תחת לחץ

הנתבעת נימקה את הפטור שלה מתשלום דמי השכירות בכך שההסכם נעשה בכפייה, כשהכוונה לחץ שהופעל על הנתבע באמצעות פרסומים שליליים אודותיו. הנתבעת צירפה ראייה (נספח ט)



כפרסום שלילי. עיון בנספח הני"ל מלמד שמדובר במודעה שסגנונה מאופק, ואין לראות בה שום כפייה.

בנוסף, לא כל הפעלת לחץ מוגדרת ככפייה, אלא רק כפייה ממשית, ופרסומים שליליים, אם היו, הינם אמצעי לחץ מכוער, אך אין לראות בו בהכרח עילה לביטול ההסכם. השולחן ערוך (חושן משפט רה, ז) מציין סוגים שונים של כפייה (אונס): "אחד האונס את חברו בשהכהו או תלאו עד שמכר, או שהפחידו בדבר שאפשר לו לעשות, הגה: בין אונס הגוף בין אונס ממון. מיהו יש חולקין וסבירא להו דאם הפחידו לאו כלום הוא, דעביד אנס דגזים ולא עביד". האונס המתואר בתיק זה אינו עולה לכדי אונס עליו מדובר בשולחן ערוך. כפי שנבהיר בהמשך, אין בטענות הנתבע בכדי לבטל את ההסכם בטענת אונס.

הנתבע טען שיש לו עדים שבפניהם מסר מודעה על האונס שגרם לו לחתום על ההסכם. לכאורה יש מקום לקבל את טענת הנתבע, לפיה חתימתו על ההסכם השכירות נכפתה עליו באונס, שכן מדובר בהסכם שכירות – ובדין תורה עסקה כזו היא בגדר "תליוהו וקני", כלומר, כפו אותו וקנה, אשר בהם נפסק להלכה כי הקניין בטל כדברי הרמ"א (חושן משפט סימן רה סעיף יב). יתרה מזאת, הואיל ומסר מודעה, אף ללא שום אונס, יש מקום לבטל את המקח, כפי שנפסק בעניין "תליוהו ויהיב", קרי, כפו אותו ונתן מתנה (שולחן ערוך שם סעיף ה), שמודעה מבטלת מתנה, ותליוהו וקני זהה לתליוהו ויהיב.

אמת הדבר כי בדרך כלל דין "תליוהו וקני" אמור במקום שבו האדם כלל אינו רוצה את המוצר, ואילו כאן מדובר במקרה בו הקונה (או השוכר) רוצה את המוצר, אך אינו חפץ בתנאים הכלכליים של ההסכם – ובפרט במחיר שנכפה עליו. אך עדיין יש לומר, כי רצון לקבל מוצר תוך התנגדות לפרטי העסקה – איננו נחשב לרצון שלם, וממילא גם בכך יש צד לדין של "תליוהו וקני".

עניין זה נידון בפירוש בשולחן ערוך שם (סעיף ד), שכתב לגבי מי שכופה את חברו למכור לו קרקע במחיר נמוך מדי, שיש בזה מחלוקת ראשונים אם דינו כתליוהו וזבין (מקח קיים) או תליוהו ויהיב (בטל).

לכאורה נחלקו בדבר קצות החושן (ט, א) ונתיבות המשפט (ט, ב) בדיון אודות כפיית אדם להביא קרבן חטאת על חטא שחטא. שלדעת קצות החושן כפיה לקנות קורבן חטאת נחשבת ככפיה לקנות, למרות שכל אדם רוצה וחפץ בכפרה. לעומת זאת נתיבות המשפט סבר שאם אדם חפץ בתוצר אך לא חפץ לשלם תמורתו – אין זו נחשבת כפיה לקנות אלא ככפיה למכור.

בפועל, בית הדין לא איפשר את שמיעת העדים שלדברי הנתבע היו עדים למסירת מודעה כדין או עדים על הלחץ שהופעל על הנתבע לטענתו (אף לא הוצג בפני בית הדין שטר מודעה כלשהו).

על אף האמור לעיל, נראה שאין צורך להידרש לגופן של טענות אלו. דין תורה זה מתנהל בין שני ציבורים ושתי עמותות, והנתבעת ובא כוחה עמדו על כך שהדיון יתקיים בין ישויות משפטיות אלו ולא בין אנשים פרטיים. אם כך, גם אם נניח שהנתבע אכן נכפה אישית לחתום על ההסכם, האם ניתן לטעון שכפו את כלל חברי העמותה? כל חברי העמותה, ללא יוצא מן הכלל, חתמו על



ההסכם. לא ניתן לאחוז את החבל משני קצותיו – מחד גיסא לדרוש דיון בין עמותות, ומאידך גיסא לראות בנתבע כ"חזות הכל" ולייחס לו את רצון כלל העמותה.

המציאות באותם ימים בקרב חברי העמותה, לפי התרשמות בית הדין מדברי הנתבע (פרוטוקול דיון 1 עמו' 7), היתה שהם לא רצו לצאת עם הנתבע ל"קרבות" העשויים לפגוע בכבוד התובע. אם כך, אין כאן אונס שהופעל על העמותה כישות משפטית ואף לא על חברי העמותה. לפיכך, אף שהנתבע הוא מורשה חתימה יחד עם מתפלל נוסף, החלטות העמותה אמורות להתקבל על פי רוב, והרוב המכריע ללא ספק תמך בתשלום ובהסכם.

לסיכום, לאור העובדה שהדיון נערך בין עמותות, והחלטת התשלום נתמכה על ידי רוב חברי העמותה, טענת האונס האישית של הנתבע – נדחית.

2. הטענה שהתובעת אינה מוסמכת להשכיר את המקום

הנתבעת נימקה את הפטור שלה מתשלום דמי שכירות בכך שהתובעת לא היתה רשאית להשכיר את השטח כלל שכן שטח זה אינו בבעלותה. כאמור לעיל, צדקו דברי הנתבעת בכך שאין לתובעת זכות להשכיר את השטח.

התובעת טענה כי ההסכם מחייב כהתחייבות אף אם אין בעלות על הקרקע. דוגמא להתחייבות מעין זו ניתן לראות בשולחן ערוך חושן משפט סימן מ סעיף א. בית הדין דוחה טענה זו שכן הקשר ההתחייבות כאן ברור וממילא יש לראות את ההתחייבות בתמורה לשכירות, ולא להתחייבות ללא תמורה. ראיה לכך שמדובר על חוזה שכירות ולא על התחייבות יש בכך ששני הצדדים עשו שימוש לאורך כל פרוטוקול דיון ראשון (לדוגמה עמוד 4 ועמוד 10) במונח שכירות.

התובעת טענה כי בין הצדדים נרקמה למעשה עסקה בעלת אופי של שותפות, עם אלמנטים של קניין, שבה כל צד השקיע משאבים – ומנגד סוכם כי התובעת תקבל תמורה מסוימת. לטענתה התובעת העניקה את חסותו ושמו של התובע לנתבעת. אולם עיון בהסכם מעלה כי למרות שההסכם אכן כולל התייחסות לכבודו של התובע ולסמכותו, ברור שלא זו היתה מטרת ההסכם מצד הנתבעת. הדרישות המתייחסות לכבודו של התובע בהסכם הינם דרישות של התובעת דוקא.

התובעת טענה כי סכום השכירות נקבע כהסכם התפשרות כיון שסכום התרומות שגובה הנתבע איננו ידוע. אף לטענה זו אין רמז בהסכם. עניין זה אינו עולה מתוך ההסכם כלל.

לבסוף נותר לדון בטענת התובעת כי לא ניתן לגרש אדם היושב במקום ציבורי ללא הסכמת הגופים המוסמכים. אף אם התובעת היתה צודקת בעמדתה, הרי מרגע שהנתבעת אוזרת בשטח יחד איתה – פיה ענה בה לאמר שאכן לא ניתן לסלק את הנתבעת מבית הכנסת. כי הרי היא אוזרת יחד עימה באותו השטח המוחזק.

לבית הדין ברור שההסכם האמיתי שנכרת בין שני הצדדים הוא הסכם שכירות. שני הצדדים סברו כי השטח הוא הפקר. התובעת אמרה כך בטענתה שאין דינא דמלכותא דינא ולפיכך היא רשאית לעשות בשטח כרצונה, והנתבעת אמר כך בפרוטוקול דיון 2 עמו' 9:



”כיוון שהם קיבלו מקומות אחרים, והמקום הפקר, מבחינתי אם יש לי אפשרות להיכנס- אז כן”.

אולם בית הדין סבור כי המקום איננו הפקר כלל, וכפי שנתבאר לעיל פרק ה.

למסקנה, ההסכם בין הצדדים הוא הסכם שכירות על שטח שאינו בבעלות אף אחד מהצדדים.

3. דינו של הסכם שכירות על קרקע שאינה בבעלות הצדדים

לכאורה, לפנינו קרקע ששייכת למדינה שהושכרה על ידי התובעת לנתבעת. הבית יוסף (חו"מ (סג) דן במי ששילם דמי שכירות לגזלן של בית שמיועד להשכרה או של בית שאינו מיועד להשכרה. הבית יוסף הכריע שתשלום דמי השכירות לגזלן היו טעות ושכירות בטעות לא חלה, ודן כמה צריך לשלם לגזל. במקרה שלפנינו היה ידוע לצדדים שהקרקע אינה שייכת לתובעת, ולמרות זאת הצדדים עשו את ההסכם ביניהם. מכאן, שהכסף ששולם עד עתה אינו אמור להיות מוחזר ואיננו כגזל בידי התובעת. שכן הנתבעת סברה וקיבלה לשלם עבור מקום שמעמדו החוקי אינו מוסדר.

גישה אחרת לעניין זה כתב ערוך השולחן (חושן משפט סימן שסג סעיף יא):

ואפילו ידע [השוכר] שגזולה היא מכל מקום הרי ירד בתורת שכירות וחייב לשלם להבעלים, והגזלן לא זכה כלל בהמעות של השכירות. ואם נטלם מיד השוכר הוי כגזל מעות מהבעלים, וחייב להחזירן.

לפי דברי ערוך השולחן, דמי השכירות שייכים לבעל הקרקע אפילו אם השוכר ידע שהמקום איננו של המשכיר. כלומר לפי ערוך השולחן מדובר על גזל **מהבעלים האמיתי** של הקרקע ולא מהשוכר. אמנם, במקרה שלפנינו שאין דרך חוקית להעביר את דמי השכירות לבעל הקרקע שהוא הציבור במדינת ישראל, וכן לכאורה בעקבות המסמך שנחתם מול העירייה בשנת תשע"ו הרשויות לא מבקשות דמי שימוש, לכן אין מדובר בגזל של דמי השכירות מהבעלים החוקי. במקרה כזה, מסתבר שאף ערוך השולחן יודה שאין גזל בכך שהשוכר שילם מדעתו לגזלן, כיוון שהבעלים אינו מבקש תשלום.

אמנם, אם השוכר החליט להפסיק לשלם דמי שכירות למשכיר באומרו שאיננו רוצה לשלם למי שלא מגיע לו תשלום, עומדת לו זכות זו.

נמצא שדמי השכירות ששילמה הנתבעת לתובעת לא יוחזרו לנתבעת, אולם, לא ניתן לחייב את הנתבעת בדמי שכירות שלא שילמה עד כה.

4. דמי שכירות לא שולמו על הציוד והריהוט

לכאורה יכולה התובעת לטעון שההסכם תקף לענין השכירות שכן התובעת רשאית להשכיר את הריהוט שבמנ"ד, ובכלל זה את ארון הקודש, ספרי התורה וספרי הקודש שבבית הכנסת. כך



שכעיקרון יש לנתבעת על מה לשלם למרות שהתובעת אינה בעלים על הקרקע, והסכם השכירות מתייחס אף להשכרת חפצים אלו.

אלא שהתובעת הודתה בפני בית הדין שחיוב התשלום מתייחס לדמי השימוש במנ"ד ולעלויות החשמל, ובדברי הסיכום שלה פירשה את ההסכם בדרך אחרת, ומכל מקום נמנעה מלפרשו כמתייחס לשכירות הריהוט, ומכאן שלא פירשה את הסיכום כמתייחס להשכרת ריהוט בית הכנסת שבבעלותה.

5. הטענה שאין תוקף להסכם עם התובעת בהיותה עמותה מחוקה

הנתבעת הוסיפה לטעון, כי אין תוקף לחתימתה על ההסכם עם התובעת משום שבעת ההיא היתה התובעת עמותה מחוקה. התובעת הכחישה את הטענה על מחיקתה, וטענה כי היא עמותה פעילה.

בית הדין נמנע מלהעמיד עדים ולברר נקודה זו, מכיון שאין בה כל נפקא מינה, ההלכה המגדירה את מעמדו של ציבור, קודמת, ומחייבת, בלי קשר לשיטת ההתאגדות המדינית וההכרה בה. התובעת הינה ציבור קיים, שהגדרתו ההלכתית כציבור על כל המשתמע ממנה קיימת ומוכרת בהלכה. שיטת ההתאגדות אינה מעלה ואינה מורידה לענין יכולת הציבור לפעול כציבור לכל ענייניו, ובכלל זה התקשרויות עם יחידים וציבורים אחרים. יש להתפלא על דקדוקה של הנתבעת בהגדרות החוקיות של עמותה כתנאי קודם למעשה, וזאת עובר לדבריה כי להבנתה השטח הינו הפקר שהכל זכאים להשתמש בו, אף שהדבר מנוגד לחוק.

6. הטענה שכל מתפללי הנתבעת הם מתפללי התובעת

מהפרוטוקול, וכן מהאמור בסיכומי התובעת, שם נטען כי נציג הנתבעת פעל בשמה מול העירייה בשנת 2016, וכן מהטענה כי כל מתפללי הנתבעת שייכים לתובעת – עולה לכאורה כי אין לתובעת כל סמכות לדרוש מהנתבעת דבר. שכן אם כל מתפללי הנתבעת שייכים לתובעת היא לא יכולה לתבוע דמי שכירות ממתפלליה שלה. לכל היותר, על התובעת לפנות – שלא במסגרת משפטית – למתפללים ולבקש מהם להשתתף בהוצאות בית הכנסת, כמקובל.

עוד טענה התובעת כי הנתבעת מוכרת עליות ומגייסת כספים שלמעשה שייכים לה, כיוון שכל המתפללים כאמור שייכים לה. אולם טענה זו אינה מקימה חבות ממונית מצד הנתבעת כלפי התובעת. זכותה של הנתבעת לגייס כספים עבור פעילותה, ומכל מקום, אף אם נפל פגם בדרך גיוס הכספים, הנתבעת גזלה בכך את תורמיה היא, והם רשאים לתבוע אותה על כך. אולם לתובעת אין זיקה לכך.

מכל מקום, לכאורה לדברי התובעת עצמה, הסבורה כי מתפללי הנתבעת חוסים תחתיה, הרי שהנתבעת פטורה מלשלם על השימוש בבית הכנסת, שכן זהו שימוש של התובעת עצמה.

אולם, בית הדין התרשם – וכך עולה אף מלשון ההסכם הפותח במילים: "התנהלו התפילות והלימודים של שתי הקהילות" ומדברים נוספים שאמרה התובעת במהלך הדיונים – כי מערכת היחסים שבין שתי הקהילות אינה מערכת של השתלבות או התמזגות, שבה קהילה אחת נבלעת



בתוך רעותה, באופן שהתובע נחשב כרב משותף לשתייהן. אלא מדובר בשתי קהילות נפרדות, הפועלות במתחם משותף.

גם אם הנתבעת קיימה יחס של כבוד כלפי התובע, אין מדובר אלא בזיקה המכירה במעמדו הציבורי כמעין 'רב אזורי', ולא כרב הקהילה של הנתבעת עצמה. כך יש לפרש גם את הדרשות שנשא הרב בזמנים מסוימים – כביטוי למעמדו הרוחני האזורי, ולא כסימן להשתייכות מוסדית בוודאי לא כבעל זכויות ממוניות בקרקע.

לפיכך, אין לראות באמירת התובעת ש"כל המתפללים שלי" משום הודאת בעל דין מחייבת, אשר יש כנגדה הודאת בעל דין נגדית מצד הנתבעת (עיין שו"ע חו"מ סימן רמה סעיפים ד-ה, בעניין הכרעה בין הודאות סותרות). שכן, מכלל דברי התובעת עולה כי כוונתה הייתה לבטא תפיסה של **חסות כללית** – מעין קהילת-אם – אך לא טענה לשלילת עצמאותה של הנתבעת כקהילה נפרדת.

(לעצם היכולת לקיים זיקה כפולה כציבור, ראו מגילה כז ע"א, שבני העיר שפסקו צדקה על התושבים, ובאו לעיר תושבים מעיר אחרת – חייבים התושבים החדשים לתת צדקה מכוח התקנה, אולם, הם רשאים לתת את הצדקה לבני עירם המקורית. מכאן שהתושבים החדשים מחויבים בתקנת חכמי העיר לתת צדקה, ולמרות זאת הם נחשבים עצמאית לייעד את הצדקה לבני עירם, מכאן שציבור יכול לקיים זיקה כפולה).

7. תוקף ההסכם היה לשנה בלבד

אף אם התובעת היתה מפרשת את ההסכם כמתייחס לריהוט בלבד, בסעיף 32 להסכם נכתב כי: **"מידי שנה בתקופת ניסן על מתפללי ביהכ"נ [ב'] לחדש את חתימותיהם על חידוש הסכם זה"**, מכאן שתוקפו של ההסכם מוגבל לשנה בלבד¹. על פי זה ההסכם כבר פקע, והנתבעת פטורה מתשלום דמי שכירות.

אמנם שני הצדדים פירשו את ההסכם כהסכם קבוע. לדוגמא הנתבע נשאל על ידי בית הדין (פרוטוקול דיון 1 עמו' 11-12):

הרב ראב"ל - שאלה ל[נתבע], אתה חותם על חוזה עם מישהו, אתה מקיים את מה שאתה חותם?

נתבע - כן.

הרב ראב"ל - חתמת על חוזה. רבתם וכו'. אם אתה חתמת על חוזה עם מישהו ורבת איתו, אתה מפסיק לשלם לו?

¹ ניתן היה לפרש את לשון ההסכם כהסכם בלתי מוגבל אלא שהתובעת רצתה שהנתבעת תחדש את חתימתה מדי שנה בכדי לחזק את ההסכם. לפי ההבנה הזאת, מובן לשון ההסכם בו מדגישים שרק נציגי הנתבעת חייבים לחדש את חתימותיהם. אולם לדינא אין נפקא מינא משמעותית בין ההבנות השונות.



נתבע- כבודו צודק בשאלה. אני בא כשליח ציבור שטוען שלא מגיע לו כסף כי זה לא שייך לו וחתמתי באונס.

כלומר הנתבע לא טען שהחובה לא תקף אחרי שנה, אלא טען כי החובה נחתם באונס. אלא שהיה ניתן לומר שהנתבע בחר לומר שחתם באונס, כדי שיוכל לבקש החזר של כל הכסף ששולם מאז החתימה.

בסיכומים, הנתבעת חזרה בה ופירשה את ההסכם כמוגבל בזמן (חזרה שיתכן שיש לקבלה כאמתלא, שנתברר לנתבעת שפירושה שגוי. וכדעת מהר"ש הלוי שו"ת חו"מ כ-כא, ומהרשד"ם חו"מ קפ, ולא כקצות החושן פ א). אולם, התובעת נותרה בעמדתה הראשונה גם בסיכום.

למרות האמור, המשך השימוש בהתאם להסכם מהווה הסכמה מכללא לשימוש באופן שהוסכם ביניהם לשנה הראשונה. אולם אף אם נוכל לראות בהבנתם כמחייבת אותם לשעבר, שכן כך הם נהגו לפי הבנתם את ההסכם, וכל תנאי שבממון קיים, אולם כאשר בתשפ"ג סירבה הנתבעת לחדש את ההסכם – לא ניתן לחייב אותה להמשיך את ההסכם.

למסקנה, תוקף ההסכם היה לשנה אחת, אלא שההסכם חודש על ידי הצדדים עד חוה"מ פסח תשפ"ג ולכן הנתבעת איננה מחוייבת לו ממועד זה.

8. פרשנות ההסכם

בסעיפים 26-28 להסכם נכתב:

26. מתפללי ביהכנ"ס [ב] יעבירו כל חודש עברי סך 900 ₪ לקהילת [א] ללא שום סוג של קיזוז כהוצאות תיקונים וכדו'

27. תיקונים סטנדרטיים ותחזוקה שוטפת יתבצעו ע"י [בית כנסת ב'] כמו שהיה כל השנים.

28. תיקונים והשקעות חריגות ידונו ב' הצדדים. "

סעיף 34 להסכם:

"מאחר ולא מוצה עד היום נושא השתתפות בהוצאות החשמל והניקיון עד תום, ייפגשו בעז"ה שני הצדדים בקרוב לבחון את נושא חישוב ההוצאות".

בין הצדדים לא נערכה פגישה.

אם כן, לפי סעיפים 26-28, ברור כי מסכום 900 השקלים לא ניתן לקזז כל תשלום, וכי התחזוקה השוטפת, לרבות תיקונים רגילים, מוטלת על הנתבעת, ורק תיקונים חריגים יידונו בין הצדדים. לעומת זאת, סעיף 34 עוסק בפגישה עתידית לצורך בחינת האפשרות להגיע להסכמות אחרות, ובכלל זה, מן הסתם גם אפשרות לקיזוז הוצאות מסוימות.



נראה לפרש את הסעיפים כך: ההסכם בתוקף, ובו הוטלה במפורש האחריות לתחזוקה שוטפת על הנתבעת. עם זאת, הצדדים סברו כי ייתכן מקום לדיון עתידי על אופן חלוקת הוצאות החשמל והניקיון, מתוך מגמה להגיע לחלוקה הוגנת יותר – כלומר, לפתוח מחדש את סוגיית הקיזוזים בהקשר זה בלבד. מדובר באפשרות שהונחה בפני הצדדים, אך בפועל הם לא מימשו אותה ולא קיימו את הפגישה הנדרשת. במצב זה, אין תחולה מעשית לסעיף 34, כל עוד הצדדים לא פעלו להפעילו.

למסקנה, כל עוד ההסכם היה בתוקף, אין לנתבעת זכות קיזוז מדמי השכירות.

ח. תשלום עבור החשמל והמים

הצדדים הסכימו כי מוטלת על הנתבעת חובה לשלם עבור חשמל אותו היא צורכת. אולם הם נחלקו בשתי נקודות:

א. היקף צריכת החשמל של הנתבעת. ב. הנתבעת טענה לקיזוז תשלומי החשמל כנגד הוצאות התחזוקה השוטפת של בית הכנסת שהיא הוציאה (ניקיון, אינסטלציה וכדומה).

בפרק זה נעסוק בתשלום עבור צריכת החשמל.

1. חשבון החשמל

הצדדים הציגו בפני בית הדין תחשיבים שונים באשר למידת השימוש בחשמל ובמים על ידי הנתבעת.

לדברי התובעת, מעבר לתשלומים על פי המונה בסך 16,952 ₪ (שהוצגו על ידי הנתבעת, שלה יש גישה למונה), על הנתבעת לשלם עוד 39,923 ₪, סכום שנקבע על פי חישוב צריכה של נורות, מזגנים ופטריות חימום (שהיו בשימוש בעבר). בסך הכול דורשת התובעת תשלום בסך 56,875 ₪ (בית הדין לא קיבל את סעיפים 2 ו-4 בתחשיב זה, בהם הוצעו טענות חלופיות).

מנגד, הנתבעת הגישה תחשיב משלה, המתבסס על הצריכה של המתחם החיצוני המתועדת במונה הנפרד של המתחם. הוצגה לבית הדין הצהרה מאת מתקין המונה (שאינו חשמלאי מוסמך), ולפיה המונה הנפרד הותקן ביוני 2023, הוא תקני ואינו ניתן לאיפוס.

על פי טענת הנתבעת, חוב הנתבעת לתובעת בגין המתחם החיצוני עומד בממוצע על סך 600 ₪ לחודש לתקופת מאי 2023 ועד דצמבר 2024, ועל 619 ₪ לחודש לתקופת ינואר ועד ספטמבר 2025 (בשל עליית המע"מ).

הנתבעת משערת כי בגין השימוש בחשמל במנ"ד הוא חצי מהשימוש במתחם החיצוני. לכן החיוב אמור להיות מחצית העלות: 300 ₪ ו-310 ₪ בהתאמה. לפיכך היא מודה בסך של 26,361 ₪ בגין הוצאות חשמל. הנתבעת טענה כלפי התחשיב של התובעת כי הוא לא קביל והוא מתבסס על חישובים לא מדויקים ולא נכונים, שהשקירות שלהם מוכחת מהחשבונות המדויקים העולים מהמונה.



דין והחלטה

בית הדין עיין היטב בתחשיבים שהגישו הצדדים. אכן, במציאות הנוכחית לא ניתן להגיע לחישוב מדויק. עם זאת, ידה של התובעת על העליונה, שכן הנתבעת עשתה שימוש בחשמל על חשבון התובעת בניגוד לרצונה באופן תדיר. בנוסף, במשך השנים שקדמו להתקנת המונה, הנתבעת בנתה את המתחם החיצוני המחובר למערכת החשמל של התובעת, בניגוד לרצונה וללא הסכמתה, ותקופה זו כלל לא היתה כלולה בתוך חשבונותיה של הנתבעת שהוגשו לבית הדין.

הנתבעת טענה כי אין לקבל את חישוב התובעת מאחר והוא מבוסס על הערכות שימוש ולא על מונה. אולם טענה זו נדחתה. בניגוד למחלוקות על עצם השטח או המני"ד, בכל הנוגע לחשמל ולמים – הנתבעת גוזלת את התובעת, ומשתמשת שלא ברשות ובניגוד לרצונה של התובעת. במצב זה, מעמדם המשפטי של הצדדים לגבי החזקה בשטח איננו רלוונטי; בעל החשבון הוא שנחשב לנגזל.

ממילא, אין זה מתקבל על הדעת שהנוטל שלא ברשות ידרוש מן הנגזל להציג בפניו מונה וחישוב מדויק, שעה שברור כי הנגזל אינו יכול לעשות כן. לפיכך, בית הדין נותן משקל רב יותר לחישוב המקורב שערכה התובעת.

במצב זה מעמדה של התובעת דומה לנגזל, אשר תקנו חז"ל שנשבע ונוטל (שו"ע חו"מ ז, א) כדאשר טוען ברי וכאשר טענתו אפשרית (אף אם העדים לא ראו כפי טענתו, עיי"ש). הנתבעת טענה כי לא משביעים גבאי ולכן אין להשביע את הנתבע. אך כפי שידוע היטב לנתבעת, דבר זה נאמר על הממון הנמצא בידי הגבאי כדין, ככספי צדקה שאבדו, וכן אין משביעים אותו לגבי הדרך בה השקיע את כספי הצדקה וכדומה (שו"ע יו"ד רנו, ב). אבל לא במקרה שהגבאי לקח שלא ברשות מאחרים, אפילו אם עושה זאת עבור הצדקה. כמו כן כבר כתב השולחן ערוך (חו"מ צה, א) שבימינו אין פטור של שבועת הקדש (וראו מאמרו של הרב הלל גפן 'מעמדה ההלכתי של עמותה', תחומין מג, עמ' 477-478, בהגדרתה של עמותה כממון של חברי העמותה ואת הנפק"מ העולות מכך, בשונה מגישות אחרות שנפרשו במאמרו הנ"ל).

בימינו אין משביעים, ונהוג לפדות שבועה. בשיעור הפידיון כתב באגרות משה (חו"מ ח"א סימן לב) שהנהוג בבתי הדין הוא לנכות שלישי בגין השבועה, בין בנוטל ובין בנפטר. אולם אין לכך מקור מחייב, והכול תלוי בשיקול דעת הדיין לפי נסיבות המקרה.

² היה מקום לדון שיש פה מודה במקצת שכן בסופו של דבר, התובעת הסבירה כיצד הגיעה (בברי) לסכום שהיא תובעת ולא שייך לומר שקדמה הזדאה לתביעה, אולם כיוון שלדעת הנתבעת יש קיזוז ולמעשה אינה מודה בדבר ולהיפך תובעת עוד יותר הרי אין מקום לומר שיש לפינו מודה במקצת. כמובן לא מדובר על שבועת קרקע שכן החשמל רק עובר בחוט המחובר לקרקע. כמו כן יש מקום לדון האם כאשר לפי בית הדין יש למעשה מודה במקצת שכן טענת הקיזוז לא מתקבלת במלואה האם ניתן להשביע, אולם כיוון שמ"מ הדברים נתונים לשיקול דעת בית הדין, לא ראינו צורך להתייחס בפרוטרוט לעניין זה.



לאור כלל הנתונים הללו פוסק בית הדין כי על הנתבעת לשלם לתובעת סך של 38,000 ₪ עבור השימוש בחשמל.

2. חשבון המים

התובעת הגישה לבית הדין תחשיב של השימוש במים. לפי תחשיב זה הנתבעת חייבת 42,340 ₪ עבור שימוש במים. הנתבעת טענה כי החשבון מופרך ומתבסס על לא-דבר, וכן טענה שהתובעת איננה זו המשלמת את חשבונות המים.

בית הדין דוחה את תחשיב התובעת, שכן בשונה מהחשמל, שבו כל חדר נוסף גורר שימוש גדול יותר, השימוש של המתפללים במים אינו גדל בהכרח כפי שחישבה התובעת. לכן, על החודשים שלפני אייר תשפ"ג אין לחייב את הנתבעת בתשלום גדול יותר.

כמו כן בית הדין דוחה את טענות הנתבעת על כך שהחשבון לא משולם על ידי התובעת, שכן טענות אלו לא הוכחו, ועל כן סביר להניח שמי שהחשבון רשום על שמו הוא זה שמשלם. ומכל מקום התובעת היא זו שאחראית לתשלום ושילמה כל השנים עבור חשבון המים המשותף של שתי הקהילות.

התחשיב מאייר תשפ"ג עד היום גם הוא איננו וודאי. אולם, כיוון שלטענת הנתבעת בתי הכנסת שלה הם שטיבלאך אזוריים, וכיוון שבאזור [פלוגי] מתגוררים כ-55,000 תושבים, אנו משערים שסכום השימוש הוא לא פחות מסך 500 ₪ לחודש, סך הכל 14,000 ₪.

3. חשבונות החשמל והמים עד החלוקה בפועל

כיוון שבית הדין בהחלטותיו העניק זמן לצדדים לבצע את החלוקה בפועל, עלינו לחשב את עלויות החשמל והמים עד החלוקה. לעיל הבאנו את תחשיב הנתבעת שמדי חודש עלות החשמל הוא כ-930 ₪ וכיוון שישנם מתחמים שלא מחוברים למונה יש להעריך את העלות ב-950 ₪. בית הדין העריך את עלות המים ב-500 ₪ לחודש.

ט. דרישת התובע לקבל 4 ₪ לכל קוט"ש מטבת תשפ"ה

בדין השני דרש התובע 4 ₪ תמורת כל קוט"ש חשמל. בטענה שהחשמל הינו שלו ובסמכותו למכור אותו בכל מחיר שירצה.

למעשה, כדי למכור את החשמל אין צורך שהחשמל יהיה שייך לתובע, ודי בכך שהוא זה שמסדיר את הספקתו מחברת החשמל וממילא ביכולתו לדרוש כל מחיר שירצה, כאשר אם הנתבע אינו מעוניין בכך הוא רשאי להימנע מלצרוך את החשמל.

דין: עמותה חייבת לפעול בהתאם למטרותיה (חוק העמותות סעיף 11-13) ואסורה לפעול לצורך חלוקת דיבדינדים לאנשים פרטיים (חוק העמותות סעיף 34 א-ב). להבנת בית הדין מכירת חשמל לבית כנסת במחיר מופקע אינה עומדת במטרות העמותה שהן ריבוי תורה ותפילה, ואף מובילה למחשבה של חלוקת רווחים בעקיפין. אין לתובעת סמכות לפעול בניגוד לסמכותה כעמותה.



היה ותרצה התובעת להתנער מהמושג המשפטי של עמותה ולהשתמש בחובתה וזכותה כציבור, שרשאי לפעול למטרת רווחת כלל הציבור גם בדרך שאינה משרתת מטרת ערכיות (כמבואר במגילה כו ע"ב 'אפילו למשתי ביה שכרא שפיר דמי'), ולטעון שהיא רשאית למכור חשמל בהתעלם מחובתה כעמותה. הרי שמבחינת הגדרת ציבור מסתבר שאין לתובעת את מי שתתבע על השימוש, שכן כלל ציבור המתפללים במתחם הינו כציבור אחד מצד ההלכות הקבועות של ציבור, שכוללות את כל סוגי המתפללים יחדיו בלי לחלק ביניהם. ומה גם שהתובעת פירשה בדבריה שכלל המתפללים יש זיקה אליה. משכך, כל תביעתה אותם קיימת מכוח ההתאגדות הנפרדת כעמותה, אולם ככל שנראה אותם כציבור, יש לראותם כציבור אחד, כך שאין לתובעת כתובת לדרוש ממנה תשלום. ורק עליה לבקש מחברי הציבור לשאת בעול המשותף.

האמור לעיל תקף משפטית, אך יש בו גם כדי לבקר את התובעת על הבחירה בנתיב המנוגד למטרותיה, שהם ריבוי תורה ותפילה.

בנוסף לאמור, גם אילו לא היתה הנתבעת עמותה לצרכי תפילה, אלא אדם פרטי שחיבר חיבור לא מורשה לחשמל, לא היתה התובעת יכולה לדרוש מחיר כרצונה על החשמל. היות שהתובעת אסרה על הנתבעת להשתמש בשטח, והשימוש של הנתבעת בשטח אינו נובע מהרשאת התובעת, הרי שאין התובעת יכולה לדרוש תשלום כמי שמוכרת את החשמל, אלא רק תשלום בדיעבד על שימוש שלא ברשות, בדומה לכל גזלן שאין הנגזל יכול לבקש תשלום הגבוה משווי הגזילה. משום שלקיחת החפץ הינה נגד רצון הבעלים, וממילא לא ניתן להסדיר אותה כמכר, שמשמעו שהלקיחה מורשית בתנאים אלו, וכמבואר בב"ק צו ע"א ובשו"ע חו"מ שסג א שאפילו בספינה העומדת לשכר אם השתמש על דעת שאלה שלא מדעת, אינו חייב לשלם שכר אלא רק פחת, ולענייננו, אין כאן עסקת מקח אלא שימוש ברשות עצמו המחייב את שוויו.

עצם הסירוב של הנתבעת לעסקה שהוצעה, והמשך השימוש שלה בחשמל, משמען – אליבא דהתובעת – גזילת החשמל, ולמצער, שימוש בחשמל נגד עמדת התובעת, וממילא שימוש שאינו מקים עסקת מכר במחיר מסוים.

למסקנה, לתובעת אין זכות למכור את החשמל במחיר מופקע.

י. קיזוז עלות ניקיון ותחזוקה

לעיל התייחסנו לפרשנות ההסכם על סעיפיו השונים. קבענו שההסכם בטל מחוה"מ פסח תשפ"ג. הדברים המובאים לפנינו קשורים לקיזוז מחוה"מ פסח והלאה.

הנתבעת טענה כי היא נושאת בעול ניקיון המני"ד, בעלות גבוהה, והוצאות הניקיון מתקזזות בהוצאות החשמל ואף רבות עליהן. כמו כן, טענה הנתבעת כי היא נושאת בעול תחזוקת המקום, כשהאינסטלטציה המקומית רעועה ודורשת תחזוקה קבועה. התובעת השיבה על כך בטענה שהתחזוקה, ולטענת התובעת, גם הניקיון, מוטלות על הנתבעת ללא קיזוז בהתאם להסכם (סעיפים 26-27 בהסכם). בנוסף טענה שעלויות הניקיון נובעות מהגדלת השימוש במקום ע"י



הנתבעת, וממילא על הנתבעת לשלם על השימוש שלה במקום. על כך השיבה הנתבעת כי ניקיון אינו כלול בתחזוקה, והסעיף המתייחס לתחזוקה אינו כולל תחזוקה יתרה כטיפול בבעיות אינסטלציה על בסיס קבוע. התובעת התנגדה לפרשנות זו, וציינה גם כי תקלות האינסטלציה נובעות מהגדלת השימוש ע"י הנתבעת.

הנתבעת הציגה לבית הדין חישוב לפיו הוצאות הניקיון והתחזוקה החודשיות הן:

1. חומרי ניקוי 417 ₪.

2. ניקיון 1,200 ₪.

3. תיקונים ותחזוקה 500 ₪.

4. ניקיון פסח (מחולק לחודשי השנה) 108 ₪.

5. סידור ספרים 400 ₪.

לטענת הנתבעת הוצאות אלו צריכות להתחלק כך: 75% על התובעת ו-25% על הנתבעת, שכן הנתבעת מחזיקה כולל במקום המשתמש בו ברוב הזמן. אמנם הנתבעת לא סיפקה ראיות מספיקות לסכומים אלו ואף לא דרשה להעמיד עדים בעניין.

דין והחלטה

בית הדין דוחה את טענות הנתבעת. שהרי הנתבעת טענה בסיכומיה כי השטיבלאך שהקימה בשטח, מהווה, לדבריה, השטיבלאך האזורי, ולשיטתה, היקף השימוש שהיא עושה במתחם גבוה עשרות מונים מזה של התובעת.

ברור לכל, כי שימוש אינטנסיבי מסוג זה מצריך תחזוקה שוטפת, הן באיכות והן בכמות, העולה לאין ערוך על זו הנדרשת לבית כנסת הכולל מניינים מועטים וכולל של מעט אברכים שמופעל מטעם התובעת. בית הדין, סבור כי ההוצאות הכרוכות בהחזקת כולל אינן גבוהות, ולעיתים הן אף זניחות ביחס לשימושים אחרים. לפיכך, נדחית טענת הנתבעת לחלוקת השימושים לפי מפתח של 75% לתובעת ו-25% לנתבעת, כפי שנטען על ידה.

בהמשך לדיון זה, נותרו שתי שאלות להכרעה:

א. מהו שיעור ההנאה של התובעת בפועל מהניקיון והתחזוקה של הנתבעת, ואשר יש לחייבה בגינו?

ב. איזה חלק מאיכות ההנאה התובעת צריכה לשלם?

1. תשלום עבור הנאה שאינה בעין

ההלכה פסוקה היא שמהנה את חברו חייב אפילו כשההנאה אינה קבלת רכוש בעין, כמבואר ברמ"א חו"מ רסד, ד, לגבי שתדלנות לשחרר חפץ. העושה פעולה עבורו (להלן, המהנה) וחברו נהנה ממנה (להלן, הנהנה), אזי יש להבחין בין שני מצבים: אם ההנאה לנהנה גררה הוצאות נוספות



למהנה – הרי זה מוגדר כ"זה נהנה וזה חסר", ואם לא גררה הוצאות נוספות הרי זה מוגדר כ"זה נהנה וזה אינו חסר".

במקרה הראשון - אם המהנה עשה את הפעולה על דעת עצמו – הנהנה פטור, ואם המהנה עשה על דעת הנהנה – הנהנה חייב, כשזו הדרך היחידה של חברו לפתור את צרכו.

במקרה דנן, ברי בהתאם ליחסים שבין הצדדים, כי הנתבעת הוציאה הוצאות עבור הניקיון והתחזוקה על דעת עצמה בלבד. לא הוכח שנדרשה להוציא הוצאות נוספות עבור התועלת של התובעת. למרות זאת, היות שמסתבר שכלל שמשתמשים אנשים נוספים במתחם, נדרש להשקיע יותר מאמץ עבור הניקיון, יש לראות זאת כהוצאה נוספת עבור התועלת של התובעת.

2. תשלום עבור הנאה יתירה

התובעת אינה יכולה לטעון שדי לה בניקיון פחות של המנ"ד, שכן כעת נהנתה מניקיון יתר, וכמבואר ברמ"א רסד, ד, ובביאור הגר"א י, שגם במקרה שאין ההנאה היתרה מהחפץ בעין חייב הנהנה עליה.

בשל הקושי לשער פרט זה, בית הדין משער את עלות ההנאה הנצרכת ונגרמת לתובעת עבור ניקיון השבועית בסך 400 ₪ לחודש, שעולים ל28 חודשים סה"כ 11,200 ₪, ובסכום זה כלולה ההנאה מכל הסעיפים שנמנו על ידי הנתבעת.

במאמר מוסגר נוסף שהיות וחלק מהשימוש במתחם הינו של כולל שהתובעת משכירה לו את המתחם, וכדברי הנתבעת עצמה בדיון ובסיכומים, הרי שהנאת השימוש מתייחסת גם לאברכי הכולל, לכאורה, הנתבעת רשאית לדרוש מהכולל השתתפות בדמי הניקיון³.

למסקנה, יש לקזז מהתשלום לתובעת 11,200 ₪ עבור תחזוקת השטח.

יא. הוצאות משפט

על פי ההלכה, כאשר שני הצדדים מתנהלים בדיון באופן סביר, נחשבת פנייתם כ"פנייה משותפת", ועל כן עליהם להתחלק בשווה באגרת בית הדין (כך גם עולה ממדיניות בית הדין המפורסמת באתרו). במקרה שלפנינו שילמה התובעת אגרה בסך 1,550 ₪, ואילו הנתבעת שילמה אגרה בסך 750 ₪. משכך, על מנת להשוות את חלקי הצדדים, על הנתבעת להעביר לידי התובעת סך של 400 ₪.

³ העובדה שהתובעת משכירה להם את השטח (כאמור לעיל, בניגוד לתנאי ההקצאה וכולי), אינה מורידה מהם את הנאת הניקיון שמעניקה להם הנתבעת.



יב. החלטות

1. התובעת והנתבעת יחלקו את השימוש במני"ד ובמגרש שעליו מני"ד ובשטח שסביבו מבני בנייה קלה בצורה המפורטת להלן, ובמפה המצורפת כנספח לפסק הדין – כל הסימונים המוזכרים להלן, מופיעים בנספח. חלוקה זו תתקיים עד החלטה אחרת של הגופים המוסמכים (העירייה או מנהל מקרקעי ישראל), יש לבצע את החלוקה בשבוע שבין ז' מרחשוון וי"ד מרחשוון תשפ"ו:

 - א. עזרת גברים שבמני"ד (מסומנת בספרה 1) תהיה בשימוש התובעת בלבד, והנתבעת לא תעשה בו שום שימוש. השירותים שבעזרת גברים שבמני"ד יהיו בשימוש התובעת בלבד.
 - ב. עזרת הנשים של המני"ד (מסומנת בספרה 2, הסימון של המחיצה הוא סכמתי ואינו מדויק בהכרח) תהיה בשימוש הנתבעת, ובכלל זה השירותים שבעזרת נשים. כל אחד מהצדדים רשאי לבקש עד לתאריך כ"א חשוון תשפ"ו (12.11.2025) בניית קיר להפרדה בין עזרת גברים ועזרת נשים, ובית הדין ידון בבקשה, ויקבע על מי ההוצאות.
 - ג. המעבר שבין עזרת הנשים לבית הכנסת (מסומן בספרה 7) יהיה בשימוש התובעת.
 - ד. שני המבנים שמחוץ למני"ד (מסומנים בספרות 3, 4) – יישארו בשימוש הנתבעת.
 - ה. הגישה של התובעת לחלקה במני"ד תהיה מכיוון הכניסה הראשית (מסומן בספרה 6). על הנתבעת לאפשר מעבר תקין בשטח זה ולא לקיים בו מנייני תפילה.
 - ו. על הנתבעת לאפשר לתובעת גישה משביל הכניסה השני (המסומן בספרה 5) כדי לאפשר לתובעת להקים עזרת נשים חדשה בתוך חלקה במני"ד, אם תרצה.
 - ז. לאור המחלוקת בין הצדדים, ובהיעדר ראיות, כחלק מהחלוקה האמורה, כל צד יישאר מוחזק בציוד המצוי במתחם שבשימוש, לרבות המזגנים. ספרי קודש שעליהם מוטבעת חותמת המורה בבירור על בעלות – יהיו שייכים לצד שחותמתו מופיעה עליהם.
 - ח. הצדדים אינם רשאים להקים בשטח מבנים נוספים, ארעיים או קבועים, אלא בהסכמה בכתב של שני הצדדים.

2. הנתבעת לשלם לתובעת סך 52,000 ₪ עבור השימוש בחשמל ובמים עד חודש ספטמבר 2025. מסכום זה יש לקזז 11,200 ₪ עבור הניקיון והאחזקה, סך הכל חייבת הנתבעת לשלם לתובעת סך 40,800 ₪.
3. הנתבעת חייבת לשלם לתובעת עוד 400 ₪ עבור הוצאות משפט. את שני התשלומים הנ"ל יש לבצע עד לתאריך י"ד בחשוון תשפ"ו (5.11.2025).
4. עבור השימוש בחשמל ובמים בניכוי התשלום עבור הניקיון והאחזקה מחודש ספטמבר 2025 ועד לחלוקת השימוש במבנים, חייבת הנתבעת לשלם לתובעת 1050 ₪ לחודש.
5. לאחר חלוקת השימוש בשטח ע"פ פסק דין זה, כל אחד מהצדדים יהיה אחראי על הניקיון והאחזקה של החלקים שבשימוש. בגין השימוש בחשמל ובמים הנתבעת תהיה חייבת לשלם לתובעת 1450 ₪ לחודש. את התשלומים יש לבצע בתחילת כל חודש לועזי.



6. כל אחד מהצדדים רשאי לבקש, עד לתאריך כ"א חשוון תשפ"ו (12.11.2025), שבית הדין יורה על הפרדת מערכות המים והחשמל ככל הניתן (מהפרדת תשתיות מלאה ועד התקנת מונים למים ולכל תשתיות החשמל), וכן לבקש התייחסות של בית הדין לסעדים שלא נפסקו, ובית הדין ידון בבקשה.

7. ניתן לערער על פס"ד זה עד לתאריך י"ד בחשוון תשפ"ו (5.11.2025).

8. ניתן לפנות לבית הדין בבקשות הבאות: בקשה להבהרה או לפרשנות **בעניין חלוקת השימוש בשטח**, או במקרה שיש קושי ליישם את **החלוקה**. כל זאת, עד לתאריך כ"א חשוון תשפ"ו (12.11.2025). בית הדין ידון בבקשה, ובמקרה הצורך יתקן את ההחלטה.

פסק הדין ניתן בתאריך כ"ה אלול תשפ"ה (18.09.2025)

בזאת באנו על החתום

הרב עמוס ראבילוב, דיין

הרב יוסף כרמל, אב"ד

הרב משה גרינהוט, דיין



עמוד 30 מתוך 30

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem 91080

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois