



בס"ד, כ"ז בתמוז התשפ"ו

12 ביולי 2026

תיק מס' 85150-2

החלטה בערעור

לבין	בעניין שבין
המערערים	המשיב
(להלן: "הנתבעים")	(להלן: "התובע")
שכן ב'	שכן א'

א. רקע

המשיב (להלן: התובע) הוא בעליו של מגרש א', והמערערים (להלן: הנתבעים) הם בעלי מגרש ב', הטרוגני בגובהו ונמצא כארבעה מטרים מעל מגרש התובע.

הנתבעים הקימו על מגרשם שתי תוספות בנייה ללא היתר: הראשונה בחורף תשע"ט, והשנייה באלול תשפ"ה. הבנייה השנייה בוצעה לקראת תחילת ההתדיינות בפני בית הדין קמא. ערכאה קמא קיימה דיון בהשתתפות הצדדים וכן סיור מקצועי בשטח, ולאחר שהוגשו הסיכומים, ניתן פסק הדין נושא ערעור זה, ואלו החלטותיו:

1. **על הנתבע להרוס את שתי תוספות הבנייה הלא-חוקית שבנה (המבנים הלבנים בנספח לקמן) בביתו, והפונות לחצרו של התובע בתוך 90 יום, כך שהתוצאה תהיה תואמת את תקנות הבנייה הנוהגות ביישוב. אם הנתבע לא יבצע זאת עד המועד הנ"ל יהיה התובע רשאי לפנות להוצל"פ או לרשות המקומית כדי שהן יבצעו את ההריסה.**

2. **הנתבע חייב לשלם לתובע סך 2,750 ₪ בגין הוצאות משפט, וזאת בתוך 40 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.**

לאחר שפסק הדין נשלח לצדדים, החליטו הנתבעים לממש את זכותם ולהגיש ערעור על פסק הדין של בית דין קמא, וכך הגיע הערעור בפני. סדר הדברים בהם תכתב החלטה זאת יהיה: תימצות טענות הצדדים הראשוניות והנמקות בית הדין קמא בפסק דינו, ולאחר מכן, טענות הצדדים שבערעור והכרעה בעניין.

ב. טענות התובע

התובע טוען כי הנתבעים הטעו אותו לחשוב שהבנייה חוקית, והוא מעולם לא מחל על זכויותיו. לטענתו, התוספות נבנו בחריגה חמורה מקו הבניין (במרחק של כ-0.6 מטרים בלבד מהגבול). חריגה זו פוגעת קשות



בפרטיותו, במיוחד נוכח כוונתו העתידית לבנות קומה שנייה בביתו. עוד טען כי אין בשכונה מנהג המכשיר בנייה פולשנית כזו למגורים. התובע עתר לסילוק המבנים הבלתי חוקיים (צו הריסה), ולחלופין לפיצוי כספי, החזר הוצאות משפט, והיתר לפנות לרשויות התכנון.

ג. טענות הנתבעים

הנתבעים טוענים כי לא נגרם לתובע כל נזק או היזק ראייה בפועל, וכי בשל הפרשי הגובה, מרפסת פתוחה הייתה גורמת לרעש ופגיעה חמורים יותר. לשיטתם, בנייה ללא היתר היא עבירה מנהלית בלבד שאינה מעידה על נזק הלכתי. עוד טענו כי בנייה ללא היתר נפוצה מאוד ביישוב ומהווה מנהג מקום, וכי השתהותו הממושכת של התובע משנת תשע"ט מהווה מחילה המונעת סעד הריסה. הנתבעים עתרו לדחיית התביעה, לפסיקת פיצויים בגין עגמת נפש והוצאות, ולאיסור הלכתי על פנייה למועצה.

ד. תמצית הנימוקים של פסק הדין של ערכאה קמא

ערכאה קמא הגדירה את הסוגיה כעוסקת ביסודות של "הרחקת נזיקין וחובת השמירה על חוקי התכנון והבנייה". בית הדין ניתח את התיק לעומק וחילק את הכרעתו למספר ראשי נזק ועקרונות הלכתיים מחייבים:

1. מעמדם ההלכתי של חוקי הבנייה: בית הדין דחה מכל וכל את ניסיונם של הנתבעים להכשיר את המבנה הבלתי חוקי מכוח הטענה כי קיים "מנהג המקום לבנות ללא היתר" ביישוב. נקבע כי חוקי התכנון והבנייה של המדינה והמועצה האזורית בעניין מרחקים וקווי בניין מחייבים באופן מלא, הן מכוח הדין והן מכוח ההלכה: חוקים אלו הם לטובת התושבים כולם, על מנת למנוע צפיפות, סכסוכים ופגיעה באיכות החיים, ולכן יש להם תוקף הלכתי מלא מדין מנהג המדינה, ותקנות הציבור שנועדו להסדיר את החיים המשותפים. בית הדין הדגיש כי חריגה כה קיצונית של עד כמעט קצה המגרש (במקום 4 מטרים כנדרש) אינה יכולה להיחשב כ"מנהג", אלא מדובר בפגיעה ישירה בשכנים ובעשיית דין עצמי.

2. נזק לתובע מהבנייה: בית דין קמא קבע שיש נזק לתובע מהחריגה בבנייה, שכן, הבנייה של התובעים על גבול המגרש ממש, כאשר חלקה נעשה בבנייה קלה ללא חיפוי (תוספת הבנייה החדשה יותר) מכער את האזור ויוצר צפיפות שזכותו של התובע להתנגד לה. כמו כן, יש לקבל את טענתו של התובע שהוא מעוניין לבנות קומה שנייה לביתו, והתוספת הראשונה של הנתבעים יוצרת קרבה הפוגעת בפרטיות שלו.

3. דחיית טענת השיהוי והמחילה (טענת ה"חזקה"): בית הדין סירב לקבל את טענת הנתבעים לפיה שתיקתו של התובע או התמשכות הזמן מאז חורף תשע"ט מהוות הוכחה למחילה, ויתור, או יצירת "חזקה" לטובת המבנה שלהם. בית הדין קיבל את גרסת התובע לפיה תקופת השקט היתה בזמן שהתובע האמין לדברי הנתבע שהבנייה היתה על פי החוק. לאחר מכן התובע הביע התנגדות, ולטענתו העיכוב בפנייה לערכאות נבע אך ורק



מניסיונות חוזרים ונשנים לפתור את המחלוקת בדרכי נועם ובשלום שכנים. בית דין גם הביא מקורות שכאשר נשאר אצל המתנגד לחזקה, תיעוד בכתב שנותן להם זכות להתנגד, לא נוצרת חזקה.

4. **מנהג המקום:** אחרי סיור באזור, בית דין קבע שאין מנהג לחריגות ברמה שהנתבעים עשו, המצדיק ויתור של התובע על הזכויות הרגילות שלו.

5. **בנייה פולשנית תוך כדי הליך משפטי מסתמן:** בית הדין הביע מורת רוח מכך שהנתבעים בחרו להקים את התוספת השנייה בחודש אלול תשפ"ה, מיד לאחר ששני הצדדים כבר חתמו על הסכם בוררות מחייב בפני בית הדין. זה היה הרקע לחיוב הנתבעים בהוצאות האגרה במלואה בסך 2750 ₪.

ה. כללי הכרעה בערעור

ראשית כל, נציין את העילות לקבלת ערעור לפי סדרי הדין של רשת בתי הדין "ארץ חמדה- גזית":

(א) טעות בהלכה

(ב) טעות הנראית לעין בשיקול-הדעת או בקביעת העובדות

(ג) פגם מהותי בניהול הדיון באופן המשפיע על תוצאות הדיון

פירוש הדבר הוא, שבכל טענה עליה מערערים יש לבחון האם היא נכנסת בכלל אחד משלושת הקריטריונים הללו, ואם לא- יש לדחותה.

ו. התייחסות לטענות הערעור

נתייחס לטענות המערער (לקמן, הנתבע) בסדר שהביא אותם:

1. בית הדין לא איפשר לצרף תגובות נוספות:

הנתבע טוען שבית הדין לא איפשר לו להגיב דברים נוספים שרצה, לאחר שהגיש את מכלול טענותיו וכי רצה להגיב לאחר שקיבל את תגובת התובע..

דיון והחלטה:

בתאריך 09.02.2026 למניינם, שלח בית הדין את ההנחיה הבאה:

"על שני הצדדים להגיב במקביל, לאחר מכן, לא תהיה יותר זכות לתגובה."

הגשת תגובות במקביל היא כלי ניהולי ודיוני שכיח ומקובל ביותר בבתי הדין ובערכאות שיפוטיות בכלל. מטבע הדברים, בעלי דין שואפים לומר את "המילה האחרונה", דבר שעלול להוביל לשרשרת אינסופית של תגובות, ותגובות לתגובות.



הנתבע עצמו הסביר כי אמר את כל אשר היה לו לומר ולא ביקש להוסיף דבר לגופו של עניין, אלא ביקש לשמר לעצמו את זכות המילה האחרונה. אין כל סיבה להעניק לו זכות מיוחדת זו, אשר יש בה כדי להקנות לו עדיפות דיונית על פני התובע.

לפיכך, לא נפלה כל טעות בניהול ההליך ולא נגרם לנתבע כל עוול. יתרה מכך, הדברים שביקש הנתבע להוסיף בשלב מאוחר יותר לא חידשו דבר, וממילא לא היה בהם כדי להשפיע על תוצאת פסק הדין.

על כן הערעור נדחה בעניין זה.

2. טעות עובדתית מהותית בפסק הדין בנוגע למועד ביצוע ההרחבה השנייה

הנתבע קבל על קביעת בית הדין לפיה בנה את התוספת השנייה לאחר ש"נפתח התיק" – קביעה שבעקבותיה הוטל עליו חיוב באגרה. לטענתו, הוא הקים את התוספת בבי' באלול, ואילו התיק נפתח רשמית רק בג' באלול, לאחר שהתובע חתם סוף סוף על שטר הבוררות. עוד טען הנתבע כי הוא עצמו כבר פנה לבית הדין בחודש אב.

דיון והחלטה: לשון פסק הדין של ערכאה קמא היא כדלקמן: **"הנתבעים בנו בנייה בלתי חוקית בשעה שהתובע הגיש תביעה לבית הדין, והמשיכו לבנות באופן לא חוקי"**. ואכן, עובדתית, התובע הגיש את תביעתו עוד לפני בי' באלול.

המועד הפורמלי שבו נחתם שטר הבוררות אינו חזות הכול ואינו הגורם הקובע לעניין זה. מבחינתה של ערכאה קמא, העובדה המכרעת היא שהבנייה בוצעה בשעה שהליך שיפוטי לבירור צדקת הבנייה כבר היה ידוע, צפוי ועומד על הפרק. זוהי הסיבה שבעטיה מצא בית הדין לנכון להשית את הוצאות האגרה על הנתבע, והחלטה זו אינה מבוססת על טעות עובדתית – גם בהינתן השתלשלות העניינים כפי שהציג אותה הנתבע עצמו.

לפיכך, לא נפלה כל טעות עובדתית הנראית לעין בפסק הדין.

על כן הערעור נדחה בעניין זה.

3. טעות בנוגע להיקפי חריגות הבנייה ביישוב

הנתבע חולק על קביעתו של בית הדין קמא בנוגע להיקף חריגות הבנייה בשכונתם של בעלי הדין, וטוען כי תופעה זו נפוצה בהרבה מכפי שנקבע. התובע, בתגובתו לערעור, חולק על טענות ספציפיות אלו במספר נקודות, כאשר בין הצדדים נטושה מחלוקת עובדתית לגבי מקרה דומה אחד – האם תלוי ועומד נגדו צו הריסה אם לאו.

דיון והחלטה: על פי סדרי הדין, על המערער להוכיח כי נפלה בפסק הדין קמא "טעות הנראית לעין בשיקול-הדעת או בקביעת העובדות". הנתבע בטענותיו לא הביא תיעוד מספק המוכיח כי ערכאה קמא טעתה בהערכת המציאות כפי שזו משתקפת בשטח.



מעבר לכך, יש להדגיש כי לא כל הרחבת בנייה שבוצעה בשכונה ניתנת להשוואה להרחבות הבנייה הקיצוניות ומרחיקות הלכת שביצע הנתבע במקרה דנן. לפיכך, לא הוכחה כל טעות עובדתית הבולטת לעין בשיקול דעתה של ערכאה קמא.

לכן, הערעור נדחה בענין זה.

4. מעמדן של תקנות הבנייה והטענה שלא נגרם לתובע כל נזק

לטענת הנתבע, הסמכות הבלעדית להורות על הריסת מבנים ביישוב מסורה בידי הרשות המקומית, ואינה נתונה בידי בית הדין הפועל על פי תביעת שכן פרטי. כמו כן טען כי גם במקום שבו קיימת סמכות הריסה, הדבר נכון רק אם הוכח נזק ממשי, ומקרה זה אינו כזה. בטענות אלו מכוון הנתבע לקיומה של "טעות בהלכה" בפסק דינה של ערכאה קמא. לשם חיזוק דבריו, הפנה הנתבע לפסק דין מספר 69008 של בית הדין "ארץ חמדה - גזית", שבו הוחלט שלא להרוס בנייה במקרה דומה לנידון דידן.

דין והחלטה: הסמכות והזכות שבידי בית הדין למנוע היזק שכן הנגרם כתוצאה מפעולת שכן אחר בתוך שטחו שלו אינן מוענקות מטעם הרשויות הציבוריות; יסודן ושרשן בדברי חז"ל, כפי שמופיע בהרחבה בסוגיות רבות במסכת בבא בתרא. המניע והעילה לפסיקת בית הדין במקרים אלו הם הגנה על זכויותיו של בעל הדין הפרטי ותביעותיו, ולא האינטרס הציבורי כציבור (אלא אם כן הציבור הוא התובע).

אין כל חוק או דין האוסרים על ערכאה שיפוטית לחייב הריסת מבנה מתוקף פגיעה בזכויות בעל הדין הפרטי. לצד זאת קיימת סמכות נפרדת לרשות המקומית, הרשאית להרוס מבנה בלתי חוקי מבלי להראות נזק לשכן כלשהו, ואפילו בהסכמת כל השכנים כולם.

כמובן, אילו היה ניתן היתר בנייה כדין, הרי שעל אף קיומם של היבטים בעייתיים מבחינת הלכות שכנים, לא היינו קובעים שדעת התורה גוברת לחלוטין על ההחלטות המוניציפליות המחייבות, שכן יתכן שהן מחייבות גם על פי ההלכה. אולם, כאשר הטענה המושמעת היא אך ורק שהרשויות אינן מרבות לאכוף עבירות בנייה, אין בכך כל מניעה מבית הדין להחליט ולפסוק על פי דיני הנזקין (נזקי שכנים) בעצמו.

לעניין פסק הדין אליו הפנה הנתבע: זכותה המלאה של ערכאה קמא לחלוק על פסיקתו של בית הדין אחר שדן במקרה דומה, והדבר מצוי במספר עניינים אחרים בבית דין זה.

אולם, לאמיתו של דבר, אף בית הדין במקרה שאליו הפנה הנתבע, סבר כי עקרונית קיימת סמכות מלאה לבית הדין לחייב הריסת מבנה, אלא שעל פי חוות דעת המומחה שהובאה בפניו באותו הליך, נקבע כי הנסיבות הקונקרטיות שם לא היו בשלות לכך.

לפיכך, לא נפלה כל טעות בהלכה בפסק דינה של ערכאה קמא.

לכן, הערעור נדחה בענין זה.



5. סיום העניין בטרם הגיע היזק לעולם

הנתבע העלה מספר סברות מדוע אין מקום לפסוק בנידון דידן כשיטת הרשב"א (לפיה ניתן לחייב שכן להרוס או לשנות מבנה בהתחשב בנזק עתידי שייגרם לשכנו, ובמקרה זה – פגיעה בפרטיות העתידית כאשר התובע יבקש לבנות בשטחו). לשם ביסוס דבריו, הפנה הנתבע לספר "פתחי חושן" (הלכות נזיקין, פרק יד, הערה עד), המעלה כי בימינו נוהגים להקל בעניין פתיחת חלונות, וכן כי ניתן לטעון שעל הבונה המאוחר מוטלת החובה להיזהר שלא להיפגע. הנתבע אף נכנס לפרטים עובדתיים כדי להוכיח מדוע לא צפויות בעיות פרטיות גם אם יבנה השני בעתיד.

כמו כן, הציג הנתבע את פסק הרמ"א (חושן משפט, סימן קנד, סעיף טז), לפיו אף על פי שהרמ"א אינו חולק עקרונית על השולחן ערוך הפוסק כהרשב"א, מכל מקום אם קיים מנהג כשיטת הרא"ש – פוסקים לפיו; בהקשר זה טען הנתבע כי ביישובם לא קיים מנהג מוגדר. לבסוף, העלה הנתבע טענות בעניין עקרון המידתיות ובעניין נדירותם של צווי הריסה בנוף ההתיישבות.

דין והחלטה: חלק מן הטענות והסברות שמעלה הנתבע בעניין זה הן בעלות טעם וריח. אולם, סמכותה של ערכאת הערעור היא מוגבלת ומתוחמת מעצם טבעה. אין בידי הסמכות – גם אם הייתי נוטה לאמץ את גישת ה"פתחי חושן" לפיה המגמה הכללית כיום היא להקל בענייני חלונות, או לקבל את שאר סברות ה"אפשר" שהעלה הנתבע על פי הפתחי חושן – אינני יכול לקבוע כי עצם העובדה שערכאה קמא בחרה שלא לאמץ אותן במקרה זה, מהווה "טעות בהלכה" או "טעות הנראית לעין בשיקול הדעת". פסק דינה של ערכאה קמא נשען על אדני הלכה מוצקים, ואין כאן טעות מן הסוג המצדיק התערבות.

בנוסף לכך, ולמעלה מן הצורך, סברת הפתחי חושן עוסקת במקרה רגיל, כפי שמצוי היום שבונים בניינים זה מול זה ויש חלון כנגד חלון, וההיתר לדבר, למרות שלכאורה מנוגד הוא להלכה, מבוסס על כך שזהו המנהג. אולם במקרים אלו מדובר במקום בו הבניה היא חוקית ועל פי היתרי הבניה המצויים, וכוונתו לומר שלמרות שזה לכאורה בעייתי בגלל היזק ראייה, נחשב למותר כאילו הסכימו ביניהם כי כך נהוג. אולם, במקרה שלפנינו שהדבר הוא נגד היתרי ותקנות הבניה המותרים, הרי שדווקא המנהג הנכון עליו מסכימים אנשים הוא על דעת שאנשים יבנו כתקנות הבניין. נכונים הם דבריו שם שאדם יודע שעתידיים לבנות כנגד פתחו, אבל בסתם מדובר במקרה שמה שיבנו שם הוא על פי היתרים וכפי שמצוי שהעיריה מאפשר להגביה בניינים על פי תוכניות שונות. אך במקרה שלפנינו שמדובר בבניין נגד תקנות הבניה באותו מקום ובלי אישורים, לעניות דעתי גם לפתחי חושן אין להקל בכך.

באשר לסוגיית המידתיות: אנוכי, וגם סמוך ובטוח שגם דייני ערכאה קמא, חשים אי-נוחות מול התוצאה הקשה של הריסת חלקי מבנה שהקמתם הייתה כרוכה במשאבים כספיים מרובים היורדים כעת לטמיון – וזאת אף על פי שהדרך שבה נבנו לקתה בחסר בלשון המעטה, כפי שעולה במישרין מפסק הדין.



מעיון בפרוטוקול הדיון עולה בצורה ברורה כי ערכאה קמא חתרה שוב ושוב להשגת פשרה שהיה בה כדי למנוע תוצאה זו. אולם מכיוון שלא הוסכם על פשרה, עליכם לבצע את פסק הדין. עם זאת, שערי פשרה לא ננעלו; לצדדים עצמם, עומדת עדיין, כמבואר בפסק הדין הרשות והאפשרות להגיע להבנות ולעשות את הישר והטוב בעיני ה' ובעיני אדם באופן של פשרה ששני הצדדים יוכלו לחיות איתה בשלום.

מכל מקום, לאור האמור לעיל, הערעור נדחה בענין זה.

6. טענת שיהוי –

הנתבע חזר על הטענה כי השיהוי בהגשת התביעה מצד התובע מהווה ראייה למחילה והשלמה עם הבנייה. עוד טען כי שיהוי זה גרם לו לנזק ישיר, שכן הוא הסתמך בתום לב על חוות דעתם ופסיקתם של רבנים חשובים שקבעו כי הבנייה אינה מזיקה לשכן.

דיון והחלטה: טענה זו מוטב היה לו שלא הייתה נטענת כלל במסגרת הליך הערעור, בפרט לאחר הנימוק המפורט והמספק שניתן בעניינה בפסק דינה של ערכאה קמא.

מעיון מעמיק בתיק עולה תמונה עובדתית שונה לחלוטין: הנתבע פנה לקבלת חוות דעתם של הרבנים רק לאחר שכבר השלים את בנייתה של התוספת הראשונה. מנגד, בנייתה של התוספת השנייה בוצעה כאשר הצדדים כבר עמדו ממש על מפתנו של בית הדין. בנסיבות אלו, הטענה בדבר אינטרס ההסתמכות משוללת כל יסוד עובדתי.

מעבר לקביעותיה המוכחות של ערכאה קמא, יוער כי ישנו כשל לוגי מובנה בטיעוני הנתבע: אין זה מן הדין ומן ההיגיון להלין מחד גיסא על התובעים ולתבוע אותם בגין עוגמת נפש הנובעת מ"התקפותיהם" החוזרות ונשנות נגד הבנייה, ומאידך גיסא לטעון כי שתיקתם והשלמתם עם הבנייה היא זו שגרמה להמשכה, רק משום שבאותה נקודת זמן טרם הוגשה תביעה פורמלית לבית הדין. התנגדותם העקבית של התובעים הייתה ידועה וברורה לנתבע לכל אורך הדרך.

לכן, הערעור נדחה בענין זה.

ז. הערה לצדדים

כפי שכתבתי לעיל, מדובר במקרה קשה וכואב, וכך גם ההכרעה ההלכתית משפטית שנפסקה בעניין. כבר הבהרתי, שהיה נכון שהצדדים יגיעו להסכמות ביניהם כדי למנוע את "יקוב הדין את ההר", והתרשמתי כי הערכאה הראשונה התאמצה בעניין זה, ללא הצלחה.

חשוב להדגיש, מרגע שבית הדין לא מצליח להביא צדדים לפשרה, גם אם חושב הוא שהיא נכונה בעניין, מוטל עליו על פי התורה לפסוק את הדין כפי שהוא רואה אותו לנגד עיניו, מבלי להתייחס למצבו של אחד מן הצדדים. כך נעשה הדבר גם בעניין זה, והגם שברור בעיני בית הדין כי הכרעתו איננה פשוטה למי מהצדדים, אסור לו לתת לשיקול זה להיכנס, ולו קמעא, למכלול החלטותיו ההלכתיות.



לאור האמור לעיל נמצא כי הערעור על שלל טענותיו נדחה לחלוטין. עם זאת, אני מאפשר לצדדים זמן להידברות, וכן זמן לנתבע בכדי להערך, ולכן מורה כי ההריסה תיעשה בתוך 60 יום מהמועד הנקוב על פסק דין זה.

אני קורא לצדדים, לנצל את הזמן הזה בכדי להגיע לפשרה והסכמה המבוססת על רצון כנה ואמיתי של אנשים יראי ה' להגיע לפתרון אמיתי, על בסיס פיצוי כספי, בעניין זה.

ח. החלטות

1. הערעור נדחה.
2. על הנתבע להרוס את שתי תוספות הבנייה הלא-חוקית שבנה (המבנים הלבנים בנספח שבפסק הדין של בית דין קמא), בביתו, והפונות לחצרו של התובע בתוך 60 יום מהמועד הנקוב על פסק דין זה, כך שהתוצאה תהיה תואמת את תקנות הבנייה הנוהגות ביישוב. אם הנתבע לא יבצע זאת עד המועד הנ"ל יהיה התובע רשאי לפנות להוצל"פ או לרשות המקומית כדי שהן יבצעו את ההריסה.
3. הסכום בסך 2,750 ₪ ששילם הנתבע לתובע בגין הוצאות משפט לא יוחזר לנתבע.
4. לא ניתן לערער על פסק זה.

פסק הדין ניתן ביום כ"ז בתמוז תשפ"ו, 12 ביולי 2026

בזאת באתי על החתום

הרב דניאל מן, אב"ד