



בס"ד, ו' אייר תשפ"ו

23 אפריל 2026

תיק מס' 85150

פסק דין

לבין
הנתבע
שכן ב'

בעניין שבין
התובע
שכן א'

א. רקע

התובע הוא בעלים של בית הנמצא במגרש א', והנתבע (להלן: הנתבע או הנתבעים) הוא בעלים של בית הנמצא במגרש ב'. מגרש א' נמצא בהפרש גובה של כ-4 מטרים מעל מגרש ב', בין המגרשים יש קיר תמך שעשוי מאבנים בשיפוע חד למדי.

הנתבע בנה הרחבה לא חוקית ראשונה בשנת תשע"ט (להלן: ההרחבה הראשונה) והרחבה לא חוקית שניה באלול תשפ"ה (להלן, ההרחבה השניה) על המגרש שלו. בעקבות זאת פנה הנתבע לבית הדין ולאחר מכן התובע הגיש תביעה. התקיים דיון בפני בית הדין ובו השתתפו התובע, הנתבע ואשתו של הנתבע (בטלפון). לאחר מכן התקיים סיור במקום בנוכחות אב"ד, התובע, ואשתו של הנתבע.

לאחר מכן התובע הגיש סיכום של הסעדים שהוא מבקש בתוספות נספחים, והנתבעים הגיבו. בית הדין איפשר לשני הצדדים תגובה אחרונה במקביל, והתובע שלח את תגובתו. הנתבעים ביקשו להגיב תגובה נוספות ובקשתם נדחתה, כיוון שלא ניצלו את האפשרות שניתנה להם להגיב במקביל לתובע.

הצדדים האריכו בטענות שונות, חלקן נוגעות לאמינות הצד השני. בית הדין יעסוק אך ורק בטענות שיש להן משקל הלכתי-משפטי.

ב. אירועים מרכזיים

חורף תשע"ט – הנתבעים החלו לבצע סגירה של שטח מרוצף (מרפסת) הצמוד לסלון שלהם וחיבור המבנה החדש לסלון הקיים.

אביב תשע"ט – סיום הבנייה.

אב תשפ"ה – הנתבע פנה לבית הדין בשאלה האם נהג כראוי, וחתם על הסכם בוררות

תחילת אלול תשפ"ה – הנתבע חתם על הסכם בוררות



אלול תשפ"ה – הנתבעים בנו מבנה נוסף בחלק המגרש הפונה אל מגרש התובע ואל המגרש הסמוך אליו. במהלך הבניה התובע ביקש צו הפסקת עבודות של ההרחבה השניה, והנתבע השיב שהעבודות הופסקו.

כסלו תשפ"ו – דיון ראשון בפני בית הדין. בדיון התברר כי העבודות של ההרחבה השניה, הסתיימו והמבנה החדש נמצא בשימוש.

שבט תשפ"ו – התקיים סיוור.

ג. צילום אוויר של בתי הצדדים

להלן צילום אוויר של בתי הצדדים. כפי שניתן לראות יש שתי תוספות בנייה עם גג לבן בבית הנתבעים. התחתונה בתמונה היא התוספת הראשונה הפונה כולה למגרש של התובע, והתוספת השניה שפונה בחלק למגרש של הנתבע ובחלקה למגרש הפונה לשכן שלו.

[הצילום הושמט]

ד. טענות התובע

הנתבעים החלו בעבודות בנייה של ההרחבה הראשונה (ליד הסלון), ואמרו לתובע שיש להם היתר. התובע פנה למועצה ושם נאמר לו שיש חובה להשאיר 4 מטר בין הבית לבין גבול המגרש. התובע פנה לנתבע וזה השיב לו שהבנייה חוקית.

במהלך השנים הנתבע הציע לתובע לגשת ביחד לבירור המחלוקת בבתי דין שונים והתובע לא קיבל החלטה ולכן הדבר לא יצא לפועל.

בחודש אלול תשפ"ה, לאחר שהצדדים כבר חתמו על הסכם בוררות הנתבעים בנו את ההרחבה השניה.

התובע טען שהנתבעים הטעו אותו כשבנו את התוספת הראשונה והוא מעולם לא הסכים או מחל על זכותו להתנגד. התובע אמר כי בכוונתו לבנות קומה שנייה לבית שלו, והתוצאה תהיה שהמרחק בין הקומה שלו לבין ההרחבה הראשונה של השכנים הוא כ-4 מטר בלבד, מה שיגרום לו פגיעה בפרטיות. התובע ציין כי הוא שוקל בניית גרם מדרגות מחוץ לבית שלו, אל הקומה השנייה. הוא מודע שזו בנייה לא חוקית והוא ישקול אותה בסמוך לבנייה.

התובע טוען כי בשכונה החדשה בה מתגוררים שני הצדדים יש בניה לא חוקית, אולם, יש רק שני מקרים של בנייה למגורים המחוברת לבית, בחריגה מקו הבניין. אחת מטופלת על ידי המועצה והשנייה היא של הנתבעים. לכן לטענתו אין כאן מנהג לבנות כפי שבנו התובעים.

התובע מבקש:



1. פירוק שתי ההרחבות, ואם הבקשה תידחה, פיצוי בסך שבטוח שבין 150-400 אלף ₪.
2. החזר הוצאות משפט בסך 2,750 ₪ ועוד תשלום עבור הזמן שהוא השקיע בעניין.
3. היתר מפורש לפנות למועצה במקרה של בנייה לא חוקית נוספת.

ה. טענות הנתבעים

הנתבעים טענו שבתחילה חשבו שהבניה שהם עושים היא חוקית כיוון שהתייעצו עם אמה של הנתבעים שהיא אדריכלית במועצה אחרת, ורק בהמשך התברר להם שהכללים במועצה שלהם שונים. כדי לצמצם את היזק הראייה מהתוספת הראשונה הם שמו קני במבוק על הגדר ושתלו צמחייה. לטענתם, בשלב זה, טרם שהתובע בנה קומה שנייה, לא נגרם לו כל נזק, או היזק ראייה מהבנייה שלהם בגלל הפרשי הגובה בין המגרשים. זאת ועוד, לולא בנו, היתה להם מרפסת פתוחה, וממה היה עלול להיות יותר היזק ראייה ורעש שיפגע בתובע.

התובעים טענו כי הם רשאים לבצע סגירה של המרפסת על פי חוק הפרגולות, ואז המרחק מקצה גבול המגרש היתה 2.16 מטר, ואילו כעת המרחק הוא 0.6 מטר, כך שההפרש בין בניה חוקית ולא-חוקית אינו גדול.

הנתבעים טענו שהתייעצו עם הרב א"ב ועם רב היישוב לגבי התוספת הראשונה ושניהם אמרו להם שאין היזק בראייה בבנייה שלהם. הנתבעים טענו שהציעו לתובע מספר פעמיים להתדיין בפני רב או בית הדין והוא לא נענה להצעה. את התוספת השנייה הם בנו לקראת לידה, וצינו כי יש להם משפחה גדולה והם צריכים מקום נוסף.

הנתבעים טענו כי יש בניה לא חוקית ברוב הבתים ברחוב וביישוב והבית שלהם איננו חריג. כמו כן, נאמר להם על ידי מפקח של המועצה שלא ניתן לבקש הריסה רק של התוספות של שלהם, בשעה שיש כל כך הרבה בניה לא חוקית ביישוב.

הנתבעת טענה כי נגרמה לה עגמת נפש רבה מהתנהלות התובע, והיא מבקשת פיצוי על כך.

הנתבעים הוסיפו כי התובע לא הוכיח את טענותיו לנזק או לירידת ערך ביתו, וכי אין לערב בין עבירה מנהלית של בנייה לא חוקית לבין טענה לנזק. ולכן, גם אם הבנייה אינה חוקית אין בכך כדי להוכיח טענה לנזק. כמו כן, ההשתתפות הארוכה של התובע, למרות שהנתבעים הציעו בורות בכמה מסלולים, ואף הם שהגישו את הפנייה לבית הדין, מהוות סיבה לדחות את בקשתו.

לאור כל זאת, הנתבעים מבקשים מבית הדין לדחות את התביעה, לחייב את הנתבע בהוצאות ובפיצוי על דברי גנאי שאמר עליהם בפני השכנים, ולקבוע שפנייה למועצה או לכל גוף רשמי אחר מנוגדת להלכה.



ו. נושאי הדיון

1. מעמדן של תקנות הבנייה והטענה שלא נגרם לתובע כל נזק.
2. טענת השיהוי.
3. הטענה שיש מנהג לבנות באופן בלתי חוקי ומשקלו ההלכתי.
4. הוצאות משפט ועוגמת נפש.

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

שני הצדדים הסכימו כי הבנייה של הנתבעים איננה תואמת את תקנות הבנייה ביישוב, המחייבות מרחק של 4 מ' בין קצה הבניין לקצה המגרש. לגבי תוקפן של תקנות הבניה כבר כתבו בכמה פסקי דין של בית הדין 'ארץ חמדה גזית' שיש להם תוקף הלכתי (ראו למשל, פס"ד ארץ חמדה גזית 69008), ובו הובאו דבריהם של הרב שלמה גורן, הרב יוסף קאפח והרב מרדכי אליהו לענין מעמדם ההלכתי של חוקי בניה (פסקי דין רבניים חלק יב, עמ' 12):

"אפי' לדעת חכמי הצרפתים המובאת בתשובת הרשב"א "תולדות האדם" סי' קל"ד ובר"ן נדרים כ"ח ע"א שבא"י אין אומרים דינא דמלכותא דינא, בניגוד לדעת הרמב"ם, זה רק בנוגע למסים וארנונות כמבואר שם בר"ן וברשב"א, אבל בנוגע לחוקי בניה המוניציפאליים, בודאי שרשאין אפי' בני העיר לתקן תקנות ולקבוע חוקי בניה."

הרב מרדכי אליהו נימק את עמדתו במאמרו, "מבט תורני על חוקי המדינה והתקנת תקנות בימינו, תחומין ג, עמ' 243:

"יש גם אפשרות שאגודים מקצועיים וחבורות שונות יתאגדו ויסדירו את היחסים ביניהם... אותו הדבר אפשר לומר אף על חוקים שנוגעים לצבור רחב יותר, כחק הבתים המשותפים שמסדיר יחסים בין שכנים, והצבור קבלוהו עליהם."

הרב אברהם כהן, עמק המשפט, שכנים טז, יח, עמ' כו-קכו, הביא שורה של פוסקים שקבעו שיש תוקף הלכתי לחוקי הבנייה המחייבים הרחקה של מבנה ממבנה בשיעור של שישה עד שמונה מטרים.

אחד המקורות שהוא הביא הוא שו"ת דבר אברהם (חלק א סימן כט) שעסק בשאלה הבאה:

"תקנת הקהלות במחוז אחד שלא יבנה אדם בית דירה סמוך לבית חבירו אלא בהרחקת י' אמות בעיר גדולה, וכ' אמה בכפר, ויש עיר אחת במחוז שהוא שיצאה מכלל כפר ולכלל כרך לא באה ורוצה אחד להסמיך בניינו לביהמ"ד בריחוק י' אמות ויש מערערים לומר שיתרחק כ' אמה ככפר והבונה אומר דדי לה ככרך, והוא ספק שא"א לבררו עכשיו ע"פ חוק התקנה,



ויצא כת"ר לדון דכיון דספק הוא אם חל חיוב ההרחקה ע"פ התקנה על העשר אמות שבין
י' לכ' הרי הבונה בתוך שלו מוחזק."

השאלה היא כיצד להכריע בספק – האם יש להרחיק כדין כפר או כדין עיר, אבל פשיטא שיש לקיים
את התקנה.

עמק המשפט נימק זאת (שם, יג, עמ' קכה) בכך שתרבות המגורים השתנתה וכעת נקבע מנהג שיש
צורך במרחב גדול יותר בין בית לבית (וראו עוד הרב פרופ' רון קליינמן, "יחס הדיינים לחוק
ולפסיקה האזרחיים ובפרט לבנייה בלתי חוקית", תחומין לו, 346-359, שהביא את מחלוקת פוסקי
זמננו בעניין חוקי הבנייה, ואשר רובם ככולם קיבלו אותם לכל הפחות כמנהג, וראו שם התייחסות
הרב אשר וייס לבנייה לא חוקית).

לאור זאת, גם אילו לתובע לא היה נגרם כל נזק היתה להם הזכות לפנות לרשות המקומיות כדי
לבקש את הריסת הבנייה הלא-חוקית. לכך יש להוסיף כי במקרה זה הבנייה של הנתבעים כן גורמת
הפרעה לתובעים ולכן יש הצדקה נוספת לבקשתם. כך כתב הרב אברהם כהן בנוגע לבניית מרפסת
מעל שטח משותף ללא היתר (עמק המשפט שכנים ז, ח, עמ' נא):

"בכגון זה, שאחד מן השותפין בא לבנות מעל האויר המשותף, אז ברגע שיש איזשהוא
קיפוח והפרעה לאחד מן השותפין יכול לעכב, ומכל שכן אם מונע אויר מחלונות השכן...
והוא הדין אם על ידי תוספת הבניה בצורה מכוערת וכדומה תגרם ירידת ערך כל הדירות
שבבנין."

במקרה זה, הבנייה של התובעים על גבול המגרש ממש, כאשר חלקה נעשה בבנייה קלה ללא חיפוי
(תוספת הבנייה החדשה יותר) מכער את האיזור 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. אמנם כעת הקומה השנייה איננה בנויה, אבל
עדיין זכותו של השכן להתנגד לה, כדי לסיים את העניין עכשיו, כפי שפסק השולחן ערוך (ח"מ קנד,
טז):

"דעת הרא"ש שהפותח חלון לרשות חבירו שעכשיו אינו מזיקו בהיזק ראייה, אין שכנו יכול
לעכב עליו בטענת שהיום או למחר יבנה הוא המקום ההוא ויזיקנו זה מחלון זה בהיזק
ראיה, מפני שכיון שעכשיו אינו מזיקו אינו יכול לעכב עליו, דזה נהנה וזה אינו חסר הוא...
אבל הרשב"א כתב שראובן הבא לפתוח חלון על חצר שמעון במקום שאין מזיקו עכשיו
בהיזק ראייה, ושמעון טוען שהוא יבנה בשלו היום או למחר ויזיקנו בראייה, שהדין עם
שמעון לעכב על ידו, דלא בעי למיקם בהדיה למחר בדינא ודינא כשיבא לבנות... וכן דעת
הראב"ד, ולזה הסכים הריב"ש, וכתב שכן דעת הרבה מהאחרונים, וכן דעת ה"ר יונה
והרמב"ן, והכי נקטינן."



הרמ"א שם העיר "ובמקום שיש מנהג הולכין אחר המנהג", אולם, לא נטען שיש מנהג ביישוב זה להמתין עם ההריסה עד למצב בו היא תזיק, אלא שיש מנהג כללי לבנות באופן לא חוקי.

בעניין זה כתב הרב אברהם כהן שאמנם בימינו מקובל שלא להימנע מבניית חלון כנגד חלון אבל זאת דווקא כאשר מקפידים על המרחק בין הבתים (עמק המשפט, שכנים יא, יא, עמ' עא):

"רק שמרחיקין בנין אחד מהשני בשמונה מטרים [ויש מקומות ששישה מטרים] ויותר מכך לא דורשים הרשויות התכנון והבניה [ועי' לקמן סימן ט"ז שחידשנו שזה גם המרחק הנדרש ע"פ ההלכה] והיינו שבמרחק כזה מתירים לבנות חלונות ומרפסות כנגד חלונות ומרפסות של הבנין הסמוך. וכיון שזהו המנהג... שוב יש להתיר זאת על פי ההלכה."

במקרה זה, הבנייה של התוספת הראשונה מצמצמת את המרחק לקומה של השנייה של התובעים משמונה מטרים לארבעה מטרים, ולכן חזרנו לדין העקרוני שאין לבנות חלון כנגד חלון.

לאור כל זאת, אנו קובעים כי יש לתובע זכות להתנגד לבנייה של תוספות הבנייה של הנתבעים המנוגדות לתקנות הקובעות כי יש להשאיר רווח בין קצה הבית לגבול המגרש.

ח. טענת השיהוי

במקרה זה מסכימים שני הצדדים כי התובע התנגד לבנייה מיד עם התחלתה, ושתק כאשר הנתבע אמר לו שהבנייה חוקית, מה שהתברר כלא-נכון. בהמשך היה משא ומתן בין שני הצדדים לגבי המקום בו תתברר המחלוקת ביניהם. לא נטען שהתובע שתק ומחל על הבנייה של הנתבעים, וממילא אין בהתמשכות העניינים משום מחילה של התובע.

יתירה מזו, בשו"ת מהרש"ם (א, ל) עסק במחלוקת בין שכנים, כאשר לשכן ראובן יש חלונות הפונים לביתו של שמעון. חלון אחד במרחק אמה וחצי מבית שמעון וחלון שני במרחק שלוש אמות מבית שמעון. בחלון השני, הסיבה לרווח היא שמי שמכר את הבית לשמעון בנה את הקיר בתוך המגרש ולא בקצה, מסיבותיו שלו. כעת שמעון רוצה להרוס את הקיר ולבנות את בקצה גבול המגרש וראובן מתנגד. המהרש"ם ציין שהבעלות על החלקות רשומה במרשם המקרקעין (המכונה: טאבעלע), ופסק כך:

"ולכא הוכחה שמחל לו אוירו, כיון דבלאו הכי הוצרך להאזיר לטובת עצמו, וגם מפני שהטאבעלע על שמו."

כלומר, שתיקת שמעון ומי שמכר לו את הבית, לכך שראובן פתח חלון, אינה מהווה מחילה על הזכות של שמעון לבנות את הבית בקצה גבול המגרש (כפי שהיה נהוג באותו מקום). כיוון שהזכויות רשומות על שמו של שמעון, הוא לא ראה צורך למחות. תשובת המהרש"ם הובאה בספר פתחי חושן נזיקין, פרק יד, הערה עו.



מקור לסברה זו ישנו בדברי רשב"ם. הגמרא (בבא בתרא לו ע"א) פסקה "והני דבי ריש גלותא - לא מחזקי בן ולא מחזקינן בהו". רשב"ם הסביר שאין חזקה למי שהחזיק בקרקע של בני ריש גלותא שלוש שנים כך (רשב"ם שם ד"ה ולא מחזקינן):

"ולא מחזקינן בהו - שמתוך שהם עשירים ויש להם בתים ושודות הרבה מניחין בני אדם לדור בבתיהם ושותקים, ושמחים כדי להשביח קרקע שלהם וימצאום מתוקנים. וגם למחות אינן חוששים לפי שבזרוע יטלו את שלהם כל זמן שירצו."

דהיינו, בני ריש גלותא אינם רואים צורך למחות במי שמחזיק בקרקע שלהם, כיוון שהם בוטחים בכך שיצליחו להוציא ממנו את הקרקע בגלל קרבתם לשלטונות. מכאן, שכאשר בעל קרקע או בעל זכויות יודע שיש לו אפשרות להגן על זכויותיו גם לאחר החזקה של שלוש שנים - הרי ששתיקתו אינו ראיה שמחל או מכר את זכותו. ראו עוד בפתחי תשובה חו"מ רכז, ב, שהביא את דברי שער משפט, בנוגע לדיני אונאה, שהמוחזק נאמן לטעון שלא בדק האם יש אונאה בעסקה, כיוון שסמך על המוחזקות שלו.

משמעות הדברים היא שבמקום בו הזכויות מוגדרות, כגון בטאבו או בתקנות הבניה, שתיקה לנוכח בנייה בניגוד לזכויות ולתקנות אינה מהווה ראיה למחילה ולהסכמה.

לאור זאת, אנו קובעים כי למרות השיהוי התובע לא מחל על זכותו.

ט. הטענה שיש מנהג לבנות באופן בלתי חוקי ומשקלו ההלכתי

נפתח בהיבט העובדתי, בסיור של אב"ד בשכונה של הצדדים בנוכחותם היה ניכר שיש מעט מקרים בהם שכן בנה בצמוד לגבול מגרש של חברו. היה מקרה של אדם שבנה בצמוד לגן שעשועים וכדומה, שאינם זהים למקרה שלפנינו. ולכן, ספק גדול אם יש מנהג לבנות בסמוך לגבול מגרש. זאת ועוד, השאלה הגדולה יותר היא האם הבנייה נעשתה בהסכמת השכן, בניגוד למקרה שלפנינו בו השכן התנגד ומתנגד.

גם אילו היה ברור שיש מנהג לבנות כך, אין בכך כדי לכפות על התובע את הבנייה בניגוד לרצונו, כפי שכתב הרב אברהם כהן, עמק המשפט, שכנים ז', יא, עמ' נד:

"דיסוד הסברא דדבר שהמנהג לעשות כן בחצר, אין בני החצר יכולים לעכב, היינו משום שכיון דזהו חלק מסוגי ההשתמשויות שדיירים נוהגים לעשותם, וזהו חלק מצרכי הדיור וניהול אורח החיים... דמסתמא על דעת שימושים ותנאים אלו הם נשתתפו בחצר. אולם מי יימר לן שהרחבת דירה והוספת בניה הוי חלק מצרכי הדיור וההשתמשות, עדי כדי כך שנקבע ונאמר דעל דעת כן נשתתפו?"

רוצה לומר, כדי שמנהג לבנות באופן לא חוקי יחייב, הוא צריך להיות כזה שהיה ברור לכל מי שקונה בית שהוא קונה אותו על דעת מנהג זה. לעומת זאת כאן, מדובר בשכונה חדשה שלא היה בה שום



מנהג, וגם כעת קשה מאד לומר שיש מנהג ברור לבנות באופן בלתי חוקי שאינו מאפשר התנגדות של השכנים.

על כן הטענה שיש מנהג מחייב בשכונה זו לבנות באופן לא חוקי – נדחית.

י. הוצאות משפט ועוגמת נפש

התובע ביקש לקבל החזר של אגרת בית הדין, ואילו הנתבעים ביקשו לקבל פיצוי על ההתנכלות של התובע.

בבית דין זה מקובל שכאשר שני הצדדים פועלים באופן סביר אגרת בית הדין מתחלקת בשווה בין הצדדים. אנו סבורים כי **שני הצדדים פעלו באופן סביר כדי להגן על זכויותיהם כפי הבנתם, ולא חלילה כדי להתנכל זה לזה**. אנו דוחים באופן חד משמעי את טענת הנתבעים כי התובע התנכל להם, ואת תביעתם הכספית.

לגבי בקשת התובע, מצד אחד, הנתבעים עשו מאמצים רבים כדי להביא מחלוקת זו לידי סיום, ודווקא התובע הוא זה שלא הזדרז. ומצד שני, הנתבעים בנו בנייה בלתי חוקית בשעה שהתובע הגיש תביעה לבית הדין, והמשיכו לבנות באופן לא חוקי. לא ניתן לעבור על כך לסדר היום.

ולכן, הנתבעים יישאו רק בעלות האגרות ששילם התובע בסך 2,750 ₪.



יא. החלטות

1. על הנתבע להרוס משתי תוספות הבנייה הלא-חוקית שבנה (המבנים הלבנים בנספח לקמן), בביתו הפונות לחצרו של התובע בתוך 90 יום, באופן 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 עד לתאריך ט"ו סיון תשפ"ו, 31.05.26.
3. ניתן לערער על פסק דין זה עד לתאריך ח' סיון תשפ"ו, 24.05.26, אין בהגשת ערעור משום עיכוב ביצוע.
4. הצדדים רשאים לפנות לבית הדין עד לראש השנה תשפ"ז בבקשת סעד במקרה שיש קושי בביצוע פסק דין זה, או שיש ספק בפרשנותו.

והאמת והשלום אהבו

פסק הדין ניתן בתאריך ו' אייר תשפ"ו, 23 אפריל 2026

בזאת באנו על החתום

הרב אדן שמואלי

הרב עדו רכניץ, אב"ד

הרב צבי יהודה קופמן