

סימן ל"ה

תוקף קנית מקום בבית הכנסת

לכבוד

הרה"ג רבי אברהם כהן שליט"א
מח"ס 'אך טוב וחסד' ועוד
רב קהילת "אך טוב וחסד", אשקלון.

במה שביקשני לחוות דעתי בענין סכסוך בין אחד מתושבי המקום שרכש לפני שנים רבות מקום ישיבה בבית כנסת, אך לא השתמש בו כלל וכלל. ועתה, מחמת לחץ וביקוש מאת המתפללים למקומות בבית הכנסת, ביקשו גבאי בית הכנסת למכור את מקומו לאדם אחר, והלה מוזה בידם מלעשות כן. ומאידך, טוענים הגבאים שאם אין באפשרותם למכור את מקומו, יש לחייבו בדמי חבר כשאר כל באי בית הכנסת על כל השנים שלא היה שם, ואילו זה טוען שמאחר ולא השתמש בביהכנ"ס אין לחייבו בתשלום דמי חבר שעיקרם דמי שימוש במקום.

לעשות רצון צדיק חפצתי, וע"כ אשיבנו בקצרת האומר.

גדר קנין מקום בבית הכנסת

א. ראשית יל"ע, מה גדר רכישת מקום בביהכנ"ס, הנה דין מקומות בבית הכנסת נזכרו כמה פעמים בדברי הרמ"א בחושן משפט, ויעוי' לו בסימן קסב (סעיף ז) שכתב דעשיר שיש לו מקומות רבים בבית, ובני הכנסת באים להוסיף ספסלים בבית הכנסת במקומות הפנויים כדי להרויח הצדקה ושיבואו רבים להתפלל, או שיחידים רוצים לישב באמצע הדרך, העשיר יכול למחות בטענה שמיצר לו הדרך או מרבה עליו הדרך. מיהו אם יש מנהג בעיר הולכין אחריו. ופסק כן כדעה ראשונה שהביא מרן השו"ע שם בסתם בחמש חצירות הפתוחות למבוי שאינו מפולש, וביקש בעל החצר השניה לסתום את פתח חצירו ולבנות שם איצטבא למכור עליה, רשאים בני החצרות הפנימיות לעכב עליו, מפני שמרבה עליהם את הדרך באורך, שהרי צריכים להקיף את האיצטבא. וע"ז כתב הרמ"א דה"ה במקומות בית הכנסת הדין כן.

ומבואר מדבריו שנקט דהקונה מקום בבית הכנסת, קנין גמור יש לו בו, ואשר על כן אף רשאי למנוע ביד גבאי בית הכנסת להושיב אנשים נוספים בדרכו.

עוד הביא בסימן קעה (סעיף ג) דברי המרדכי (ב"ב פ' המוכר פירות ס"י תקצ) דהמוכר מקומות בבית הכנסת, בני משפחתו יכולין לסלק את המוכר, משום פגם משפחה, ויש חולקין. והביא כן ע"ד השו"ע שם דגם במקומות בית הכנסת יש דין מצרנות.

ולכאורה מוכח מדבריו במקומות אלו דס"ל דהקונה מקום בבית הכנסת, יש לו שייכות במקום וקנין גמור בו. וכן יש ללמוד גם מדברי השו"ע בסימן צג (סעי' כג) שכתב לגבי מסדרין לבעל חוב, דיש להגבות לבעל חוב את חובו ממקומו של החייב בבית הכנסת. וע"ע בסימן קמ (סעי' ה), ובסימן קעא (סעי' א).

אולם בסימן רב (סעיף ז), כתב הרמ"א דאדם יכול להקנות קנין אגב - אגב מקומו שבבית הכנסת, אלא שביאר דבריו בזה"ל: אע"פ שהמקומות של רבים וכל אחד יושב על מקום אחד, הוי כמו שאול לו ומקנים על ידם. ע"כ. הרי שנקט דאין המקום שלו, אלא רק שאול לו, ולכא' סתר דבריו למ"ש לעיל מיניה שהמקומות של רוכשם, דאי רק שאולים הם לו, מדוע יש אפשרות לבני המשפחה לסלק את זה שקנה מהמוכר את מקומו, הלא גם למוכר אין זה אלא שאול בידו. וכן מהיכי תיתי יש בידו לעכב ביד הגבאים להניח כסאות

נוספות במעברים, הלא גם הכסא שלו אינו קנוי לו קנין גמור אלא רק שאול, ומדוע שיהיה בידו לעכב מהמשאיל לעשות כרצונו.

להם הדרך או שמרבה להם הדרך, וכוונתו, דכשמיצר להן הדרך לכו"ע יכולין לעכב, וכשמרבה עליהן הדרך תליא בפלוגתא הנ"ל.

אי יש ביד הקונה למנוע הוספת כסאות במעברים

ב. והנה מקור דברי הרמ"א בסימן קסב הם בתשו' הריב"ש (סי' רנג), ועי"ש שכתב לדון בעשיר אחד שקנה הרבה מקומות בביהכ"נ בזול, ואח"כ נתייקרו המקומות בסבתו; וכיון שעלה השער, העלה שכירותו, עד שנסוג אחר לב השוכרים לבא לביהכ"נ, ליוקר שכירות המקומות. והקהל רצו להוסיף מקומות בביהכ"נ, במקום פנוי שיש שם, ולמכרם לזה ולזה, ויגיע מזה תועלת לקהל בממון, וגם שיצדקו הרבים לבא לביהכ"נ באותן המקומות הנוספות. וקם העשיר ההוא וערער בדבר, באמרו, כי בזה יהיו מצריין לו הדרך לעבור למקומותיו; ואף אם ישאר לו די לעבור דרך שם, הנה יהיה צר עתה ממה שהיה. האם הדין עמו או עם הקהל.

והשיב לו הריב"ש בזה"ל: גם מה שאמרת, אם יוכלו קצת אנשים, שאין להם מקומות, לתת כסאות הנטלין באמצע בית הכנסת, ולישב שם. או שרצו לישב בארץ שורות שורות על מחצלאות נקיות, אם רשאים לעשות כן. שהרי אין לכל יחיד ויחיד אלא גוף המקור אשר לו, וכניסה ויציאה, אבל בשאר, הכל שוה. גם זה אינן רשאים; שאף אותן שיש להם מקומות שם, ויש להם כניסה ויציאה, אינן יכולין להשתמש במה שהוא דרך לאחרים, ומשמש גם להם כניסה ויציאה, אלא במה שדרך להשתמש. כמו שאין בני מבוי, או חצר, יכולין להשתמש במבוי, או בחצר, אלא בדברים שדרך בני המדינה להשתמש בהן במבואות או בחצרות. כדאמרי' בפ' חזקת (ב"ב נז:): בכל, שותפין מעכבין זה על זה, חוץ מן הכביסה, לפי שאין דרכן של בנות ישראל להתבזות על גב הנהר; וכמש"כ זה הרמב"ם ז"ל (פרק ד' מהלכות שכנים). ואיך יבאו אחרים, שאין להם דרך שם, וישתמשו בדרכם של אלו, שיש להם מקומות שם, בתשמיש שאין דרך בני העיר להשתמש בו. וכל המשנה ידו על התחתונה; ואם בא אחר ושנה בו פטור. עכ"ל.

אלא דכבר תמה בנתה"מ (שם ס"ק ב) דמאחר וכל הטעם הוא משום ריבוי הדרך, הלא הביא מרן השו"ע בזה ב' דעות, ומדוע הרמ"א סתם בזה כדעה קמא. ומכח זה כתב בנתה"מ דדעת הרמ"א דדוקא כשמיצר להם הדרך, הרי אלו מעכבין עליו, אבל לא במרבה הדרך שצריכים להקיף איצטבא שהוא רק כאמה, ולפי"ז א"ש מה שסיים הרמ"א לגבי מקומות ביהכנ"ס מפני שמיצר

ובפתחי תשובה (שם ס"ק ה) הביא מתשו' משאת בנימין (סימן ד) באחד שהיה לו מקום בבהכנ"ס אצל ארון הקודש מצד צפון, ואחר שישב עליו יותר משני חזקה, שבק חיים לכל חי והניח המקום לבניו, ובקשו הקהל להעמיד מנורה סמוך למקומו בטענה שכן דרך כל בתי כנסיות - להעמיד מנורה בשני צידי ארון הקודש, ומה שלא העמידו עד הנה מפני שהיו בני הקהילה מעטים, והיורשים מוחים שאין להקהל לעשות להם צר ודוחק במקומן, ונסתייעו מדברי הריב"ש (סי' רנג) דכוותיה פסק הרמ"א (שם). וכתב המשא"ב לתמוה עמ"ש לדמות כן למבוי, דבאמת יש לחלק בכמה גווני, ובפרט בכה"ג דאיירינן בבית הכנסת שאינו מקום תשמיש ומגורים, אלא מקום תשמיש קדושה ועבודת הש"י, ואדרבה ריבוי דרך וצר ודוחק לאו גריעותא הוא אלא מעליותא, [משום דאמרינן (ברכות ו:): אגרא דכלה דוחקא, ושכר פסיעות נמי איכא כו'], א"כ נראה שאין ליחיד שום טענה על ריבוי הדרך וצר ודוחק, ופשוט הוא כשמש בצהרים. אלא שסיים, ש"אין רצוני להכניס ראשי בין הרים גדולים אם לא שישכימו חכמי הדור". ועוד כתב דגם לדעת הריב"ש בנדונו נראה שגם הריב"ש יודה שאינם יכולים לעכב.

ועוד הביא בפתחי תשובה מתשו' צמח צדק (סי' צד) שכתב אודות קהל שיש להם בהכנ"ס ונעשו מקומות לישיבה בד' רוחות כותלי בית הכנסת וגם סביב הבימה שבאמצע, ונשאר ריוח בין ארון הקודש ובין הבימה, וגם מצד צפון ודרום מהבימה להכותל, ואחר שנתרבו בני הקהילה נמצאו י"ב בעלי בתים שאין יכולים למצוא מקומות אפילו לשכור, ורצו הקהל להוסיף ספסלים לעשות מקומות בגבולין הפנויים הנ"ל, ואותן בעלי בתים שיש להן מקומות בגבולין אלו מעכבים בטענה שמיצר להם הדרך ועמידת השטענדר שלפניהם ממה שהיה מקודם לכן. והשיב, כבר מילתא דא אמורה בפוסקים אחרונים שכתבו שאין להוסיף ספסלים כו'. אלא דשוב כתב לתמוה מה דימה הרמ"א דין זה למבוי, הלא במבוי כשם שאין בני המבוי יכולין לכוף זה את זה לעשות דלת למבוי, לכך יכול נמי לעכב מלעשות דלת, אבל בבהכ"נ דיכולין לכוף זה את זה לבנות בית הכנסת, ואפילו אם אין כולם צריכים כמו בנידון דידן שיש להם כבר בעיר בית הכנסת אלא שאין מספיק לכולם, צריכים לבנות עמהם, מכ"ש שאין יכולים לעכב עליהם להעמיד ספסלים כו', ועל כרחך צ"ל דנידון דהריב"ש מיירי נמי בענין שלא היו יכולין לכוף זה את זה לבנות, דהיינו שעדיין היה מצוי מקומות

וע"ע בשו"ת מאמר מרדכי (איטינגא, סי' נה) שהביא דברי המשא"ב הנ"ל (סי' ד), ומ"ש בשו"ת צמח צדק (סי' צד) דאין לדמות דין בית הכנסת למבוי, מאחר ובית הכנסת לאו להילוך עבידא, ואינו משמש כי אם כניסה ויציאה. וסיים דאחריהם נמשך המנהג, כי כן עושים כמעט בכ"מ, וכל כי האי הולכין אחר המנהג. ע"כ.

ומ"מ אכתי לא נתברר דרך הישרה שנכור בה, אי כדברי הרמ"א בסימן רב שאין מקום בית הכנסת אלא כשאל לבעליו, או שמא כמ"ש בדין מצרנות ובדין מכירת מקום בני משפחתו, דמשמע דקנין גמור הוא.

קנין מקום – קנין הגוף או קנין פירות?

ג. והנה בשלחן ערוך (סימן קצב סעי' ז) מבואר דהקונה שביל של כרמים, מהני קנינו אף בהילוך בעלמא, ועיקר הטעם הוא, משום שכל הנאת השביל הוא ההילוך. ובט"ז (שם) הביא דברי המשאת בנימין (סימן לא) שכתב לחדש דמכך יש ללמוד למי שקנה מקום בביהכנ"ס וישב עליו, הוי חזקה, דכיון שכל תשמיש המקום הוא בכך, לכו"ע לא מצי לחזור בו. וכן כתב גם בחידושי הגאון רע"א (קצב ס"ט) עמ"ש מרן בשו"ע דאם הציע מצעות, קנה. וע"כ כתב דדוקא בבית ושדה בעי' הציע מצעות ולא קני בשיבה לחודא, משום דדרכו בכך, אולם במקומות ביהכנ"ס דאין דרך להציע, קנה בשיבה בעלמא בלא מצעות, ודומה להילוך בשביל שקנה. ע"כ.

ועיין עוד בכסף הקדשים (ס"ו קצב) שכתב עוד דנראה דה"ה אם הניח סידור על מקומו, או הניח מטלטליו במקומו, הוי כקנין חזקה. כיון שכן הדרך לקנותו. עי"ש.

אלא דהנה המעיין בתשו' משאת בנימין יראה שכתב כן אחר שהבין דלגבי הצעת מצעות כו"ע לא פליגי דקני, דהנה בתחילת תשובתו שם ניסה לדון בדרכי החזקה די"ל דקנה הכא, וזל"ש: וא"כ אין כאן לא חליפין ולא כסף ושטר ולא חזקה גמורה של קנין, כי החזקה שקונין בה הוא כגון נעל גדר ופרץ השנויין במשנה פרק חזקת הבתים דבעינן מידי דמהניא לקרקע, אבל מידי דלא מהניא לארעא אף ע"פ שהלוקח נהנה מן הקרקע, לא קני, כגון אכילת פירות כדאמרינן בפרק חזקת הבתים גבי והא אכילת פירות דבנכסי הגר לא קנה לפי פירוש רשב"ם ושאר מפרשים לבד מהרמב"ם ז"ל ובעל העיטור ז"ל, וכבר פסק הרב רמ"א ז"ל בהג"ה שו"ע סימן קצ"ב כרשב"ם ושאר מפרשים. וא"כ ראובן זה שלא היה לו שום קנין באותו מקום רק במה שישב בו, לאו חזקה היא, שהרי לא הועיל למקום כלום ולא עשה שום תיקון רק שנהנה בשיבה על המקום והוי כמו

בבית הכנסת, אלא שלא רצו לשכור כ"כ ביוקר, כדמשמע מדבריו שם דבהכי מיירי, וא"כ בנידון דידן שאין מצוי כלל מקומות אפילו לשכור ביוקר, ודאי דיכולין להוסיף ספסלים. ועוד, דהריב"ש מיירי בעשירי אחד שיש לו מקומות הרבה בבית הכנסת, ומשמע שהם בקרן אחת, שבאותו גבול אין לאחרים דרך שם רק לו לבדו, לכך פסק שיכול לעכב, משא"כ בנידון דידן שבאותן גבולים יד כל הקהל שוים שהולכים דרך שם למקומות מושבותיהם, מה יתרון לאלו שיש להם מקומות בסמוך יותר משאר בעלי בתים. ומה שטענו שלא יהיו יכולים להעמיד השטענדר בריוח כמקדם, מעיקרא דדינא פירכא, דמעיקרא שלא כדן עשו אם הרחיקו יותר משיעור, ויכולין היו בני הכנסת למחות להם, והא דלא מיחו משום דבלא"ה היתה להם רווחה ולא היה מזיק להם, ומה"ט נמי אין יכולין לטעון חזקה על זה, גם מיקרי שותפין ואין מחזיקין, גם אין חזקה במידי דשייך לקהל כו', ולכן אם לאחר שיוסיפו הספסלים ישאר להם מקום העמדת השטענדר כראוי תו אין יכולין לעכב. עכת"ד.

גם בתשו' פנים מאירות (ח"ב סי' לג) כתב לדון בקהל שהיה להם מקום מיוחד בביהכנ"ס בקרן מזרחית דרומית המיועד לחתן ביום חתונתו, ובסמוך לו בסוף כותל דרומי היה לראובן מקום, אלא שמחמתו היה מקום החתן דחוק, שלא היה יכול לפסוע אחר תפילתו ג' פסיעות בריוח. ואחר ששבק ראובן חיים, מכרו ז' טובי העיר את מקום החתן ליהודה בתנאי שביום שיבא חתן, יתן לו לישב שם, ובכדי שיהיה לו מקום בריוח, הרחיקו את מקום ראובן משם. ואחר כמה שנים שישב שם יהודה ואף מכר חזקתו לשמעון, בא אחד מיתומי ראובן בטענה שלא כדן מכרו את מקום אביו, שהרי חתן היה יושב שם לעתים רחוקות, ואילו בדרך כלל היה המקום בריוח, ואילו היום המקום דחוק לו, וגם הרחקת המקום היה שלא כדן. ומה שלא מיחה, היינו משום שהיה קטן באותו הזמן, וע"כ מבקש עתה לבטל את המכירה. ואחר שדן מצד תוקף מחאתו, ואי היה צריך למחות קודם לכן, כתב עוד דמ"ש הרמ"א דאין בני הכנסת רשאים להוסיף ספסלים, התם במקום חדש לגמרי, אבל הכא שאינם מוסיפים מקום חדש אלא שמתחילה לא הקפידו כ"כ לפי ששיבת החתן הוא באקראי, ועכשיו שמצאו קונה סמכו על חזקתם להשפיל קצת הספסל, בפרט שזה אינו מזיק כלל ליושבי הספסל ההוא, וכזה טוענין אף ללוקח ראשון, ק"ו לשני, עכ"ד.

ומבל זה מבואר דאין קנין מקומות בבית הכנסת חשיב כקנין גמור, עד כדי למנוע לתת כסאות אחרים ולהפריע את הדרך למקומו, ודברי הריב"ש אינם ענין לכל קנין מקומות בית הכנסת, אלא רק בנדון זה מטעמי תריצי הנ"ל.

וא"א להוציא מידיו. וע"ע בשו"ת מהר"ש ענגיל (ח"ו סי' פד) שכתב וז"ל: והנה זה דבר פשוט דמקומות בבית הכנסת נקנה בהילוך, דהוי כשביל של כרמים, וכמ"ש הט"ז (סי' קצב), כ"פ הנתה"מ, וחז"ל דעת הקצה"ח והנתה"מ דשכירות בית נקנה בשימוש. עכ"ל. וכ"פ גם בשו"ת מהרש"ם (ח"ו סי' רכא).

ד. הרי נתבאר דדין קנין חזקה במקום בביהכנ"ס ע"י ישיבה, תליא במח' מרן השו"ע והרמ"א, דלדעת מרן השו"ע דמהני הצעת מצעות לקנין חזקה, ה"ה דמהני ישיבת האדם על מקומו בבית הכנסת לקנין. אך לדעת הרמ"א דל"מ הצעת מצעות, ה"ה דל"מ ישיבה לחודא לקנין. אלא דאף לדעת השו"ע דמהני קנינו בישיבה לחודא, משמע לכאור' דאין קנינו אלא זכות ושימוש בקרקע כאכילת פירות, ומש"ה מהני לו הצעת מצעות לחודא. וכמ"ש מהר"י בסאן הנ"ל.

והנה בנתה"מ (סי' קצב ח"י ס"ק ז' וס"ק יג, וע"ע סי' קסב) כתב דקנין חזקה במקומות בביהכנ"ס, קנין גמור הוא, וביאר בכך הטעם שבשביל של כרמים גם הראב"ד מודה שנקנה בהילוך, והיינו משום דנהנה גופו מגוף הקרקע. וכתב דה"ה בישיבתו במקום בביהכנ"ס, הואיל ותשמיש המקום הוא לכך, לפיכך קנה בכך את מקומו. ומשמע דהיינו קנין הגוף, וכמ"ש לבאר לדעת הראב"ד דמש"ה נקנה בהילוך שביל של כרמים. וכ"מ בשו"ת משאת בנימין (בסוף הספר, ח"י דינים לחומ"מ סי' ה), דביאר התם הטעם שקנה בישיבתו על מקומו בביהכנ"ס, דהא מקור קנין חזקה האמור בתורה, הוא בישיבה, דכתיב "וירשתם אותה וישבתם בה". ומשמע דא"כ גם ישיבה על מקומו בביהכנ"ס היינו קנין גמור של חזקה.

אלא דהמעין בדברי הנתה"מ יראה דלכאור' סתר לדבריו, דהנה בביאורים שם (ס"ק ו) כתב בזה"ל: וכן בישיבת מקום בית הכנסת, שגוף הקרקע ובית הכנסת הוא של הציבור, ואין לכל אחד רק שעבוד ישיבה על המקום, לכך נקנה בישיבה. משא"כ בצחיח סלע שקונה גם הגוף, לכך בעינן קנין גמור לדעת הראב"ד. ע"כ. ומשמע דאינו קונה קנין גמור בגוף הקרקע, אלא רק שעבוד ישיבה במקום. וביתור יקשה לדבריו, דמדוע הוצרך לפרש הטעם דמהני לדעת הראב"ד הילוך בשביל של כרמים כיון שנהנה גופו מגוף הקרקע, הא בלא"ה, כיון שאינו קונה קנין גמור אלא רק שעבוד הליכה במקום, הרי"ז מועיל אף לדעת הראב"ד. וכ"כ להקשות בשו"ת דברי יציב (חומ"מ סי' נא), ועי"ש (ד"ה ולכל הנ"ל) שכתב וז"ל: וההכרח לו' דלא ברירא ליה להנתיבות גופיה, וכתב (בס"ק ו) רק בדרך ונראה שיש לומר כן, אבל להלכתא ממ"ש בחידושים הנ"ל הטעם דגופו נהנה, נראה דגם הוא מסכים שבמקומות בביהכנ"ס הרי קנין הגוף. ע"כ.

אכילת פירות ולא קני. ועוד דאמרינן התם דאפילו במידי דאית ליה הנאה מיניה להמחזיק כגון אכילת פירות אי משביח הוא נמי לקרקע הוי חזקה גמורה לקנות הקרקע כמו נעל גדר ופרץ וכדאמרינן התם האי מאן דפשח דיקלא וכו' האי מאן דתקל תיקלא וכו' וכהנה רבים. עוד אמרינן התם דאפי' לא הועיל ולא השביח לקרקע כלום אם נהנה גוף המחזיק מגוף הקרקע הוי חזקה גמורה כגון המציע מצעות בנכסי הגר ושכב עליהן ולא דמי לאכילת פירות דהתם לא נהנה מגוף הקרקע אלא מפירותיו כמו שכתב בעל נימוקי יוסף. עכ"ל. הרי שבהביאו הצעת מצעות כתב בסתם דמהני ודל"ד לאכילת פירות, ואילו גבי אכילת פירות כתב דנחלקו בזה הראשונים, ופסק הרמ"א כרשב"ם. ומש"ה בהמשך תשובתו נתלה לומר שישיבה זו מועילה כהצעת מצעות והילוך, כיון דבזה לא נחלקו הפוסקים. אך מאחר ונתברר לן מ"ש הרמ"א בד"מ דאף בהצעת מצעות פליג, א"כ לדעת הרמ"א יראה דאף ישיבה בביהכנ"ס אינה מועילה לקנין חזקה.

וע"ע בנתיבות המשפט (סי' קצב) שהביא את דברי המשא"ב והט"ז, וכתב דנראה דאף לדעת הראב"ד דפליג בצחיח סלע וס"ל דל"מ שטיחת פירות, יודה בהילוך ובישיבה דהואיל וגופו נהנה ודרך הנאתו בכך, דקנה, דדמי למציע מצעות, רק דשם בעי' שציע ג"כ מחמת שתשמיש חשוב בעי', ואין דרך לשכב בלא מצעות, משא"כ בישיבה והילוך קונה בהילוך וישיבה לבד. ע"כ. הרי שהבין ג"כ כדברי הב"י דבהצעת מצעות לא פליג הראב"ד על הרמב"ם, ומש"ה כתב דגם בהילוך ובישיבה בביהכנ"ס קונה, כיון שדרכו הוא. אך מאחר ובד"מ מב' דאף בהצעת מצעות פליג, נראה דאף בזה פליג הרמ"א.

ואחר כתבי כל זאת מצאתי וירוח לי, למהר"י בסאן בתשובה (סי' כג) שכתב להדיא דישביה בביהכנ"ס אינה אלא כאכילת פירות, ולדעת החולקים על הרמב"ם וסוברים דלא מהני חזקה זו, ה"ה נמי דאין בישיבה בביהכנ"ס חזקה. וז"ל שם: והחזקה שהחזיקו הלומדים שם בבית המדרש בלימודם ותפילתם כל הימים, אפי' אם נאמר דהיינו בפניו שכבר הוא יודע שלומדים שם כל הימים והוא שומע קולם כל היום כי קרוב הוא בקרב ביתו, ואצ"ל לך חזק וקנה כיון שהוא בפניו, מ"מ אין זו חזקה למאן דפליגי על הרמב"ם וס"ל דלא מהניא אכילת פירות לקנות קרקע מחבירו אלא במילתא דתליא לארעא, וא"כ בנ"ד אין כאן חזקה אלא מה שמשתמשים בלימוד ותפילה במקום ההוא ואין זו אלא אכילת פירות והרי"ז מחלוקת, ואין מוציאים מן היורשים כדפי'. עכ"ל. וואמנם לענין קנין חזקה, כבר כתבנו בכ"מ דלדידן דאזלי' בתר הוראות מרן השו"ע, נראה דאף בזה זכה המחזיק בישיבתו בחזקה גמורה,

יש לו זכות בגוף הקרקע שנשתעבד לו הקרקע שיוכל להתפלל עליו. ומה שטען הרב שמן רוקח שהרי לא שמענו שיוכל בעל קנין מקום בביהכנ"ס לשנות ולחפור ולהרוס ולבנות במקומו, ז"א נובע מגרעון בבעלותו על המקום בביהכנ"ס, אלא משום דיני קדושת ביהכנ"ס ובזיונו שאינו יכול להשתמש אלא לדברים שבקדושה. עיי"ש שהאריך וסיים דאם הרחיבו את ביהכנ"ס, נשאו בעלי החזקות על מקומם לפי המדידה, דאם העתיקו את כותל המזרח, וממילא נמצא שבעלי המקומות במזרח בביהכנ"ס הישן כעת אחרי הרחבתו נמצאים באמצע ביהכנ"ס, יש להם תביעה רק על מקומם המדויק באמצע ביהכנ"ס. ע"כ. הרי מבו' מדבריו דהרוש מקום בבית הכנסת, לאו זכות שימוש בלבד יש לו אלא קנין גמור בקרקע.

אלא שבאופן שהעתיקו את ביהכנ"ס, כתב השואל ומשיב דאין לו זכות דרישה להעביר אף את מקומו שיהיה כעין מקומו הישן. ולכא' צ"ב, דאי הוי קנין הגוף, מדוע באופן שהעתיקו את ביהכנ"ס אין לו קנין בגוף. וכן יש לתמוה גם בדעת הנתה"מ (סי' קסב שם), דאחר שביאר דברי הרמ"א גבי הוספת כסאות בבית הכנסת הנז' לעיל, כתב דנראה דדוקא אם בית הכנסת קיים, אזי כיון שקנה המקומות בדרך מרווח, אין יכולין לשנותו וליתן לו דרך צר, שכבר זכה בדרך מרווח, אבל כשנשרף ביהכנ"ס, יכולין ז' טובי העיר כשרוצין לבנותו להגדיל את בהכנ"ס ולהוסיף מקומות כרצונם בכדי שיהיה להם מעות לבנותו, דז' טובי העיר יכולין למכור כל המקום ולבנותו במקום אחר, ואין להראשונים תביעה רק מה שמגיע על חלקם כפי שומת המקום שלהם בחורבנה, וסך זה יכולין להחזיר להם אם מעכבין. עכ"ד. ואי נימא דס"ל להנתה"מ כמ"ש בחידושים דיש לקונה מקום קנין הגוף, מדוע בביהכנ"ס שנשרף, ובנוהו מחדש, אין לו זכות וקנין בגוף בית הכנסת, למנוע ביד הגבאים לעשות כרצונם, כשם שהיה בידו טענה קודם שנשרף. [וע"ע בדיון זה בספר תשובות מנחם (במכתבים שבריש הספר דף ד) בתשובת הראגאצאבר בענין זה. ובשו"ת רבי בצלאל (סי' ו אות ה) ושו"ת שדה יהושע (סי' א) ושו"ת משיב שלום (סי' קיב דף סו ע"ג), ושו"ת מהרש"ם (ח"א סי' רכד, וח"ה סי' א) ושו"ת ישועות מלכו (ח"מ סי' ה) ושו"ת האלף לך שלמה (אור"ח סי' ה וסי' עט) ודברי מלכיאל (ח"ו סי' א) ובר ליואי (אור"ח סי' ה) ובית שלמה (סקאלא, ח"מ סי' מו)].

ומצאתי סיעתא לדידי בתשו' חת"ס (אור"ח סי' כט), דעיי"ש שכתב ג"כ בענין קנין מקום ישיבה בביהכנ"ס, לענין קהילה שחבר בית תפילתם, ובנו במקומו ביהכנ"ס חדש, ובאו חלק מבני הקהילה בתביעה להחזיק את מקומם שהיה להם בביהכנ"ס הישן גם בביהכנ"ס החדש, וכתב החת"ס דפשוט שבעלי

ובשו"ת דברי חיים (אויערבאך, חו"מ חזקת קרקעות סי' יד) כתב דנראה עיקר בכוונת הנתה"מ דודאי הקונה מקום בביהכנ"ס, דעתו לקנות בגוף הקרקע ולהשתמש בו עולמית כשיהיה מקום ביהכנ"ס שם, וגם אם תעמוד בחורבן יהיה נשאר לו הזכות שאין ביד הציבור למכור לאחר ולשא ליקח מהם זכותם עולמית, רק שאין לקונה מקום בביהכנ"ס זכות בגוף הקרקע לחפור ולקלקל את הקרקע, אבל מ"מ בגוף הקרקע לשיבה נקנה לו עולמית בשעבוד לשיבה, וכמו שביל של כרמים דאף שלא זכה הלוקח לחפור ולזרוע בו, מ"מ נשתעבד הקרקע לחפור ולזכות במציאה, אבל מ"מ גוף הקרקע נקנה לו שנשתעבד עולמית לשיבה. ואינו דומה לשוכר בית זה ונפל, דאזדא ליה, דשם עיקר הכוונה שיהיה לשוכר זכות זה שיהיה לו שעבוד בקרקע להשתמש בהביא בכתלים ובהדירה כדרך המשתמשים בבתים, ולזה כיון שאמר בית זה כשנפל, אזדא ליה, דבנפל הבנין נתבטל השימוש בבנין, דהא זה קאמר, אבל בקנה מקום זה בביהכנ"ס הוי לענין זה כקנה בית זה, ובקנה בית זה ודאי היה הכוונה שיהיה לו עולמית, ואף דבקנה מקום בביהכנ"ס אין לו בגוף הקרקע לחפור ולענין מציאה, מ"מ כשקנה היה הכוונה עיקר להשתמש בגוף הקרקע ממש לעמוד על הקרקע ולהתפלל, ואין הכוונה לשמוש הכתלים והבנין, רק על השעבוד מקום הקרקע ממש רק שא"א לעמוד שם בלא בנין, ולזה שפיר אף שנפל הבנין לא אזדא ליה. וכן הסיק לדינא דהקונה מקום בביהכנ"ס יש לו קנין בגוף הקרקע. עכת"ד.

אולם רבים מהפוס' נקטו בדברי הנתיבות דס"ל דאין לו אלא שעבוד זכות שימוש במקום, אך לא קנין בגוף הקרקע [עי' שו"ת אבני חפץ (סי' מב אות ג), שו"ת אפריון דוד (סי' ב ד"ה ומצאתי), שו"ת בית יצחק (שמלקיש, חו"מ סי' ל אות ה) ועוד].

וחזי הוית בשו"ת שואל ומשיב (מהדו"ק ח"ב סי' כא) שהביא משו"ת שמן רוקח (ח"ב סי' ב) שכתב דבקניית מקומות בביהכנ"ס אין ללוקח אלא זכות פירות בקרקע ולא קנין הגוף. והוכיח כדבריו, דהא בסי' ריב (סעי' ד) מבו' ההפרש בין המוכר גוף הקרקע לזמן קצוב ובין המקנה לפירותיהם, דהקונה לפירות אינו יכול לשנות ולבנות ולהרוס, ואילו הקונה לז"ק, בונה והורס. עיי"ש. והא ודאי לא עלתה ע"ד שיהיה ביד הקונים את המקומות בביהכנ"ס לבנות ולהרוס בלא הסכמת ז' טובי העיר, דלא קנו להו אלא לקבוע מקום לתפילתם או ללמוד שם, והוי כמוכר לפירות, ונשאר גוף הקרקע ביד ז' טובי העיר. עכ"ד. הרי דס"ל כמ"ש הנתה"מ בס"ק ו, דאין לו אלא קנין פירות.

אולם השואל ומשיב עצמו שם האריך לחלוק ע"ד הרב שמן רוקח, וכתב דבדאי הקונה מקום בביהכנ"ס

המקומות בביהכנ"ס אין רק הספסלים שלהם, אלא לעולם גוף הקרקע של מקום הישיבה קנוי לחלוטין לבעל המקום, וע"כ אם חרב ביהכנ"ס ובנו ביהכנ"ס אחר במקומו, כ"א זכה במקומו הראשון. ע"ש. הרי מבואר מדבריו דהקנין שיש לאדם בביהכנ"ס הוא קנין הגוף ולא רק קנין פירות, ומש"ה כתב דלדעתו אף אם העתיקו את כל ביהכנ"ס למקו"א, יש להעתיק את המקומות לפי הסדר שהיה בביהכנ"ס הישן.

אלא דע"י בתשו' אחרת שלו (ח"ו סי' לב) שכתב דהיינו דוקא אם בנו ביהכנ"ס על מקומו הישן, דאז יש לכ"א זכות במקומו, אך אם בנו ביכנ"ס חדש לגמרי, אין לכ"א זכות ע"פ מקומו הישן. ולפי"ז דברי השו"מ א"ש, דדוקא בנדון שהעתיקו את בית הכנסת, אז אין לבעלי המקומות אפשרות להכריח את הגבאים ליתן להם אותו מקום שהיה להם בבית הכנסת הקודם, משום דדוקא בקרקע הקודמת יש להם קנין הגוף, אך כאן, פנים חדשות באו לכאן. וה"ה במ"ש הנתה"מ שנשרף בית הכנסת, וכשבנאוהו, הרחיבוהו הגבאים, וא"כ אף שיש לכ"א את מקומו, משום שיש לו קנין בגוף, מ"מ אין בידם למנוע מהגבאים להוסיף עוד מקומות בבית הכנסת. [ובזה לא איירי הרמ"א בסי' קסב שפסק כהריב"ש דיכול בעל המקום למנוע מלהצר לו הדרך, והנתה"מ לשיטתו בזה. ודו"ק.]

אמנם אכן כן, נראה שגם לדעת השו"מ וגם לדעת הנתה"מ כל שחרב בית הכנסת, וחזרו ובנאוהו על מקומו, שפיר יש לכל אחד מבעלי המקומות קנין בגוף הקרקע, ולא רק קנין פירות. וע"ע בשו"ת חסד לאברהם (תנינא א"ח טו) ובשו"ת בית שלמה (ח"מ סימן מו) דמבואר בדבריהם דקנין הגוף יש להם.

ולכאורה יש לסייע לדברי הסוברים שקנין מקום בבית הכנסת הוא קנין הגוף, מדברי הריב"ש בתשו' (סי' רנט) שכתב וז"ל: זכה ראובן במקום שלו מתהום ארעא ועד רום רקיעא. ע"כ.

ומהרש"ם בתשובה (ח"ו סי' טז) כתב לתלות דין זה במחלוקת שהביא מרן בשו"ע (ח"מ סימן קע"ה סעי' נג), אם יש דינא דבר מצרא במקומות בית הכנסת, דלדעת מרן השו"ע שיש דינא דבר מצרא במקומות בית הכנסת, א"כ נראה דס"ל ס"ל דקנין המקומות בבית הכנסת חשיב כקנין הגוף. אך למ"ד שאין דינא דבר מצרא במקומות בית הכנסת, שהביאם הרמ"א שם, היינו משום דלא חשיב קנין הגוף. ע"ש.

אך ראיתי בתשו' כוכב מיעקב (ח"א סי' קה) שכתב לדון אודות מקומות של ביהכנ"ס אשר יבנו מחדש, וכעת איש אשר היה מקומו אצל העמוד ואצל אה"ק תובע שגם עתה יתנו לו מקומו נגד העמוד, למען לא יגרע

מכבודו דבר וכו'. וכתב בזה"ל: אולם באמת אחר העיון נראה לדעתי דאין לשום אדם זכיה בהמקומות של בהכ"נ לצמיתות עלמין ואינו רק כמו שכירות, וא"כ אין לו שום זכות רק בעוד בבנינו, אבל אם נפל או נשרף, אזיל ליה זכותיה. עכ"ל. וכתב להסתייע מדברי הנתה"מ הנ"ל. והביא עוד ראייה לדבריו ממ"ש הרמב"ם (פכ"ג ממכירה) דמה בין מוכר שדה לז"ק ובין מוכר שדה לחבירו לפירות, שהמוכר לפירות השדה הלוקח אין יכול לשנות צורת הקרקע ולא יבנה ולא יהרוס, אבל הקונה לז"ק הוא בונה והורס בכל זמן הקצוב כמו שעושה הקונה קנין לעולם. ומוכח מדברי הרמב"ם דאם אין יכול לבנות ולהרוס ואין יכול לחפור שיחין ומעורות, הוי כקנין פירות. וא"כ במקומות של בהכ"נ בודאי דהלוקח אינו יכול לבנות ולהרוס שם, א"כ לא הוי רק כמו שכירות דאין חילוק בין מוכר שדה לפירות ובין הקונה פירות לבד רק לענין אם רשאי להשכיר לאחר וגם לשא"ד המבו' ברמב"ם שם ובשו"ע סי' ריב סעי' ו, ע"ש. א"כ במקומות של ביהכנ"ס דלא הוי ג"כ רק כמו שכירות, א"כ אם נפל אזדא ליה זכותיה. ע"כ. וסיים, וכמדומה לי דכד הוינא בבית כבוד חותני הגאון בדאמבראווא נ"י ראיתי בשו"ת שמן רוקח שהורה כן להלכה, ובעירי אינו בנמצא. עכ"ל. הרי שלשיטתו עיקר הגדר מה נקרא קנין הגוף ומה רק קנין פירות, היינו אם יש בידו לבנות ולהרוס וכו', ומאחר ובמקומות ביהכנ"ס

אין בעל המקום רשאי לעשות מאומה בגוף מקומו, מש"ה גם לא חשיב אלא קנין פירות. איברא דראיתי בספר מקדש מעט (דרוק, עמ' לא) שכתב לדחות ראיתו מדברי הרמב"ם, דאכן כן, מצד קנין המקום, יש ביד בעל המקום לעשות בגוף הקרקע כרצונו, אלא שבמקום בבית הכנסת יש איסור לעשות כן משום קדושת בית הכנסת, וכמ"ש כיו"ב בשו"ת שואל ומשיב (קמא ח"ב סי' כא).

ולענ"ד יש לדחות עוד, דהנה הרא"ש בתשו' (כלל ה סימן ג) כתב לדון בראובן שהיה לו מקום בבית הכנסת סמוך למקום מושבו של שמעון, וביקש ראובן לעשות מחיצה בין מקומו למקום שמעון, ושמעון מעכב בידו, בטענה שע"ז יהיה מקומו דחוק וכו', וכתב הרא"ש וז"ל: תשובה, יראה לפי דעתי שהדין עם ראובן; שבאלו שני מקומות שהם שותפין, יש בהם כדאי לזה וכדאי לזה. ותנן (פ"ק דב"ב דף י"א): כל שאלו יחלק ושמו עליו, חולקין. ועוד, דאפילו שותפות אין כאן, דראובן אין לו כח להשתמש בחלק שמעון ולא שמעון בחלק ראובן, אלא שכנים הם, וכל חד וחד בדידיה קא בנה. אמנם ראובן יעמיד כל המחיצה בחלקו, כי אין לו כח למעט חלק שמעון, כיון דמן הדין אינו יכול לכופו לחלוק וכו'. עכ"ל. ועי"ש עוד שכתב לדמותו לאדם הבונה בתוך שלו, ומשמע ממש דקנין

חלוקה וכו'. ע"כ. אך בבתי כנסיות פרטיים, נראה מדבריהם שאין אפשרות להקנות באגב. ואף שבד"כ את הקרקע שעליה בנוי בית הכנסת, מקבלים חניס אין כסף מאת הרשויות, בכדי שיבנו עליה בית כנסת ציבורי, מ"מ מאחר והרשות ניתנת ביד העמותה הבונה לעשות במקום ככל חפצם ורצונם, ולהחליט את סדרי וגדרי בית הכנסת, א"כ אין זה בכלל קרקע שותפים שאפשר לקנות אגבה. וה"ה י"ל לענין קנין חזקה דדוקא בביהכנ"ס שכל הציבור שותפים בו, לפיכך י"ל דהמקום שיש לכ"א, הוא קנין הגוף. אך בבתי כנסיות פרטיים, ודאי אין הרב או הממונים שבנו את ביהכנ"ס מסכימים להקנות למתפללים קנין בגוף בית הכנסת, ואינם נותנים להם אלא קנין פירות.

ובן יש להוכיח מדברי רש"י ביומא (דף יב. ד"ה דכרכים) שכתב לחלק בין בית הכנסת של כרכים לבית הכנסת של כפרים, וז"ל: דכרכים שהוא מקום שווקים ומתקבצים שם ממקומות הרבה והיא עשויה לכל הבא להתפלל ואין לה בעלים מיוחדים, דכפרים כל שבעליו ניכרים והרי הוא כבית השותפין. ע"כ. ומבו' דליכא דין שותפות בביהכנ"ס אלא בשל כפרים שבעליו ניכרים, אבל לא בשל כרכים אשר שם ליכא בעלים מיוחדים. וממילא יוצא דמ"ש הראשונים דבית הכנסת גופו קנוי לשותפין, היינו דוקא בשל כפרים. וכן ראיתי שכתב מדעתיה בספר אוצר ישראל (ח"א אות אגב) וז"ל: ובתי כנסיות ובתי קברות בערי אמריקא לא נקראים מסורים לרבים, רק הם חצר השותפות להחברים של החברות, ומי שאינו חבר לא יכול להקנות על גבם, ונ"מ בזה לכמה דינים. עכ"ל. ונראה דה"ה לענין קנין חזקה וכנ"ל.

ועפ"ז יש ליישב דברי הרמ"א בסימן רב, דמ"ש דמקומות בית הכנסת חשיב כקרקע שאולה, היינו בבית הכנסת הנמצאים בכרכים, שאין להם בעלים ידועים, ולא נבנו על ידי הציבור כולו בשותפות.

ובן מוכח ממקור דברי הרמ"א, שהם דברי הרשב"א, דבתשובה אחת שלו (חלק א סימן תתקלד) כתב בזה"ל: וזה דבר ברור ומקום בית הכנסת אם הוא שלו ודאי לא גרע משאר קרקעות וכן אם הוא מושאל ומושכר לו. ע"כ. הרי שהרשב"א לא נקט שמקומות בית הכנסת חשיב מושאלים, אלא אדרבה כתב דאם הוא שלו, לא גרע משאר קרקעות. אלא שכתב דה"ה אם הוא מושאל או מושכר לו, אך לא שמקום בית הכנסת חשיב שאול. אך בתשובה אחרת שלו (שם סימן תתקלה), כתב בזה"ל: לענין בית הכנסת כבר אמרתי שאם יש לו מקום קנוי בבית הכנסת פשיטא שמקנה עליו, וכמדומה שלא על כיוצא בזה שאלת אלא על בתי כנסיות שהן מסורין לרבים שאינן קנויין לבעלים ידועים. אלא שכל אחד

הגוף יש לו בו, שרשאי הוא לבנות בשלו כפי רצונו. והביא תשובה זו להלכה, הרמ"א בסימן קעא סעי' א. וע"ע בב"י (סי' קנז) שכתב כע"ז בשם הרשב"א (ח"ג סי' קנה). ואם כי י"ל דהתם המחיצה אינה אלא הנחה על הקרקע ולא בגוף הקרקע, מ"מ מוכח שיש לו קנין בגוף ורשאי לעשות בשלו. ולא עוד, אלא גם הקונה לזמן קצוב אין לו אלא דין שוכר, ובשוכר קי"ל שאינו רשאי לבנות ולהרוס ולעשות ככל העולה על רוחו, אלא רק זכות שימוש יש לו במושכר, והארכנו רב בזה בכ"מ.

וע"ע בשו"ת אוריין תליתאי (תאנמים, סי' כז דף פ ע"ב) שכתב בזה"ל: וגם יש מקום עיון בנ"ד לענין גוף הקנין במקומות ביהכנ"ס לפ"מ דמבואר בחו"מ סי' ריב דאין אדם מקנה אלא דבר שיש בו ממש, והמקנה לחבירו דירת בית זה, לא חל הקנין עד שיקנה גוף הבית לדור בו, ומכירת המקום דכל זכותו אינו רק לשיבה כנ"ל, לכאורה הוי כדירת בית זה ובכ"ז יש לעיין טובא. עכ"ל. הרי שנקט בפשיטות דבקנין מקום אין לו אלא זכות פירות, ומש"ה תמה כיצד חל הקנין. אולם באמת להנ"ל לק"מ. וע"ע בשו"ת בית יצחק (חו"מ סי' ל אות ה) שג"כ הסיק דאין לו זכות בגוף הקרקע.

מעתה, לכאורה נ"ד תליא במחלוקת הפוסקים הנ"ל, דלדעת הסוברים שהקונה מקום בבית הכנסת, יש לו בעלות בגוף הקרקע, א"כ אין גבאי בית הכנסת רשאים ליטול ממנו את שלו. אך לדעת הסוברים שאין לו אלא זכות שימוש ופירות בקרקע, א"כ כל שאינו משתמש, רשאים גבאי בית הכנסת לתת לאחר להשתמש בו. אלא דאף אי נימא הכי יל"ע מה"ת שיוכלו ליטול ממנו את זכותו שקנאה בכסף מלא.

אם יש חילוק בין בתי כנסיות פרטיים לבתי כנסיות כלליים

ה. איברא, דאף אי נימא דקנין מקומות בבית הכנסת הוא קנין הגוף, מ"מ י"ל דבבתי כנסיות שלנו אין לבעל המקום אלא קנין פירות בלבד. דהנה הרמב"ן (ב"ב מד:): כתב לענין קנין אגב מקומו בבית הכנסת, וז"ל: אבל בני העיר שלקחו בית הכנסת בשותפות כדינם או בית הקברות או שלקחום אבותם יכול הוא להקנות אגבן מטלטלין. ע"כ. ומבואר דדוקא כשבני העיר לקחו בשותפות את בית הכנסת, הוא דיש לכ"א חלק בו ורשאי להקנות אגב מקומו, אולם בכה"ג שבית הכנסת נבנה ע"י יזמים פרטיים, שמא אין לכ"א חלק בו. וכן משמע מדברי הר"ן (גיטין ב: מדה"ר) שכתב בשם הרמב"ן וז"ל: ועוד כתב הרמב"ן וכו' אבל במקום שיש להם ביהכנ"ס ידוע לכולם, או בית הקברות שקנו אבותם מממון הציבור, יכולים להרשות אגבן ולהקנותה מעיקר הדין, למה זה דומה לחצר של שותפין שאין בה דין

ואחד מיחד לעצמו מקום ידוע לישוב כמו שנהגו בהרבה מקומות. ואף זה כמושאל והמודר אסור בו לתנא קמא דרבי אליעזר בן יעקב מה דאית ליה בנדרים פרק השותפין (דף מ"ז ב') דהשותפין שנדרו הנאה זה מזה אסורין זה בזה. ושניה' מותרין בדבר של עולי בבל ואסורין בדבר שבאותה העיר. ואי זהו דבר שבאותה העיר כגון הרחב' והמרחץ ובית הכנסת. כיון שיכול לאוסרו הרי הוא כשותף בו ועל קרקע משותף יכול הוא להקנות. עכ"ל. הרי להדיא כתב הרשב"א דדוקא בבתי כנסיות שאינן קנויין לבעלים ידועים, אז אין לקונה המקום קנין בגוף הקרקע, אלא חשיב רק כמושאל לו. ולפי"ז בבתי כנסיות שלנו, הנבנים על ידי אגודת מתפללים ויש להם בעלים ידועים, נראה לכאורה דיש לבעלי המקום קנין בגוף המקום.

מעשה נראה, דבתי כנסיות שבא"י, שבדרך כלל נבנים על ידי יזמים פרטיים, וכל עדה או חסידות בונה לעצמה, נראה שא"א להקנות אגב מקומם, אא"כ מקנים למתפללים את מקומם. ומאידך, במקום שהפועלים נתאספו יחדיו לקנות את בית הכנסת, הרי הם נעשו כשותפים בקרקע ואין אחר יכול לקנות אגב קרקע שבביהכנ"ס זה, שהרי אין לו זכות בקרקע זו.

שו"ר בשו"ת בית יצחק (או"ח סי' כג) שכתב לדייק מדברי הנתה"מ (סי' קצב ס"ק ו) במ"ש הטעם דמהני הקנין במקומות ביהכנ"ס בשיבה בלבד, מפני שאי"ז קנין גמור, דהא הקרקע היא של ציבור, ואין קונין אלא שעבוד הישיבה. וכתב דלפי"ז היכא שביהמ"ד הוי של יחיד והוא מוכר את מקומות ביהכנ"ס, לא מהני חזקת ישיבה. ואמנם איהו גופיה כתב לחלוק ע"ד דמדברי הט"ז לא משמע כן. וכתב דהנתה"מ כתב כן לשיטתו בסי' קסב, דז' טובי העיר יכולים להחליף את המקום ולבנות במקו"א. ומה"ט ס"ל דקניית המקום לא הוי קנין הגוף אלא רק קנין שעבוד. עי"ש. מ"מ יש לנו אילן גדול להתלות בו. וכיו"ב יש ללמוד גם מדברי המאמר מרדכי (סי' נה). וע"ע בשו"ת זקן אהרן (ח"א סי' ה) ובשו"ת להורות נתן (ח"ה סי' קו - קי), ואכמ"ל.

דין הרוכש מקום ואינו משתמש ועי"כ מזיק

ו. אלא דעלה ברעיוני לומר דאף בבית הכנסת הנבנה ע"י ציבור, וכ"א שותף בו ויש לו קנין הגוף במקומו, מ"מ יש לדמותו להא דכתב המרדכי (ב"ב פ"ג סי' תקכט) וז"ל: ולמי שישכירו ראובן תהא מושכרת ואין לוי יכול לומר כיון שנתתי השכירות כל ימי השכירות תהא בדודה [פירוש בדודה בלא דירה מלשון בדד] שלא על מנת כן השכירה שתהא שאייה אלא ע"מ ביתא מיתב

ייתב. ע"כ. וכ"פ הרמ"א (סימן שטז ס"א) וז"ל: ואם השוכר רוצה לצאת מן הבית ולהניחו כך בלא דיורין, ורוצה לשלם למשכיר, יכול המשכיר להשכירו לאחרים, דביתא מיתבא יתיב ושאייה יוכת שער (ישעיה כד, כב). והיינו דהשוכר בית מחבירו לזמן, אינו רשאי להשאיר את הבית ריק בחלק מהזמן השכור לו, והיינו טעמא, משום דיש ביד המשכיר לטעון לו, שבכך שישאירנו ריק, ייכנסו המזיקים לבית, שכן בבית ריק נכנסים המזיקים, וכמאמר הכתוב (ישעיה כד) "שאייה יוכת שער" [כמבואר בב"ק כא ע"ב דמ"ה הירוד לבית חבירו שלא מדעתו, א"צ להעלות לו שכר].

ולא זאת בלבד, אלא כתב המרדכי שם דאף רשאי המשכיר להשכירו לאחרים. וביאר הסמ"ע (שם ס"ק ג) דאף אם שילם השוכר שכרו מושלם מראש, והמשכיר הביא לשם שוכר אחר לזמן שהבית נשאר ריק, אף אם התנה השוכר את תשלומו בכך שישאר הבית ריק, א"צ להחזיר לשוכר הראשון את כספו. ורק אם עדיין לא שילם השוכר, אף אם מוכן לשלם עד סוף זמן השכירות בתנאי שלא ידור בו אחר, אין שומעין לו, אלא משלם מה שדר בו. ע"כ. והיינו דמאחר והלה מזיקו בכך שמשאיר את הבית ריק, מ"ש"ה יש ביד בעה"ב לכופו ולהשכירו לאחר, אף אם כבר הלה שילם שכרו מושלם, וא"צ להחזיר לו שכרו.

ועפ"ז היה נראה דה"ה בנדון דידן, דמאחר ובכך שאינו משתמש במקומו תמידין כסדרן, הרי מזיק הוא בכך לבית הכנסת, שכן אותם היושבים במלכות, משלמים דמי חבר ושאר תשלומי מיסים בין שחייבים בהם ובין שאינם חייבים אלא הוא לתועלת בית הכנסת, לרומם ולפאר בית ה', אך הלה שאינו מתפלל שם, ממילא גם אינו משתתף בכל התשלומים הנ"ל, ונגרם בכך היזק לבית הכנסת, ומ"ש"ה יש ביד הגבאים למכור את המקום לאדם אחר, ולשיטת הסמ"ע גם א"צ להחזיר לראשון כספו.

אלא דיעוי' בבית יוסף (סוף סימן שיב) שהביא דברי המרדכי וכתב שכל דבריו דחויים, מלבד מה שכתב לבסוף דלא יכול לומר תהא שאייה. ע"כ. והביא דבריו בד"מ (סי' שטז ס"ק א) וכתב לבאר טעמו, דס"ל דנקטינן שיוכל להשכירו למי שירצה, כדברי הרמב"ם (שכירות פ"ה ה"ה) ומוהר"ם. וסיים הרמ"א, וכן נראה לי. הרי שרק לענין מה שכתב המרדכי דאין יכול השוכר להשאיר את הבית ריק, הוא דהסכים הב"י לדינו, אך לא לענין מה שרשאי המשכיר להשכירו לאחר, וא"צ להחזיר לו שכרו.

ועוד יעויין בקצות החושן (שם ס"ק ב) שכתב לתמוה עמ"ש המרדכי שאין המשכיר צריך להחזיר לו

פוסקים] וכח אלו השלשה על ביהכ"נ שלהן כמו ז' על ביהכ"נ של בני העיר. ע"כ.

וא"כ פשוטים הדברים כמ"ש בשו"ת הר צבי (ח"א סי' עו) דגבאי בית הכנסת בזה"ז הם במקום ז' טובי העיר. וכ"כ בשו"ת שבט הלוי (ח"ה סי' כ) וז"ל: וגבאי ביה"מ בזמנינו הם ז' טובי העיר בשלהם כיון שהם השולטים בביהמ"ד. ע"כ. [אמנם עי' בשו"ת שואל ומשיב (מהדו"ק ח"ב סי' כב) שכתב ד"האנשים של בהמ"ד שקנו מקומות כיון שהם בבהמ"ד הוה עשירים פשיטא שמקרי זט"ה". אלא דלענין ויכוח המתגלע בין בעלי המקומות עצמם, נראה שגם השו"מ יודה דהגבאים המה הז' טובי העיר, דהמה המחליטים את הנעשה בבית הכנסת.]

שוב ראיתי בשו"ת מאמר מרדכי (איטנינגא, סי' נה) שכתב לדון בסכסוך שבין אנשי הקהל מאחר ובדעת הגבאים להוסיף מקומות וספסלים גם באמצע ביהכ"נ בין הבימה להיכל, ואותן שיש להם לע"ע מקומות באים בטענה לפי שיש להם כעת רווחא טפי. וכתב המאמר וז"ל: ועוד נלפע"ד דאין ענין דברי הריב"ש (שהביא הרמ"א בס"י קסב) לנ"ד, דלכאורה צריך להבין, דכיון דיש כח ביד ז' טובי העיר במא"ה למכור הישן כולו, ומכ"ש לאחר בנין החדש, וכמ"ש דבכה"ג אין חילוק בין כרכים לכפרים, א"כ פשיטא שאין לבע"ב שהיו להם מקומות בביהכ"נ ישנה טענה זו, שהרי המקומות והחזקות שלהם אזדא להו ואין להם רק תביעת שינוי המקומות ושעבודן, ועל הזט"ה לבנות להם מקומות באותו צד שהיה להם בישנה וברצון הזט"ה במא"ה להרחיב להם הביהכנ"ס כאשר יחפוצו וכו'. וא"כ איפא איך שייך בזה לומר חזקה, הא אין כאן רק שעבוד ולא חזקת הגוף בביהכנ"ס, והשתא בשל כפרים מצינו שרשות בידם למכור הכל ולהפקיע זכותם וחזקתם ולשלם דמים, מכ"ש שיכולין ליקח מהם הנאת ההרווחה ומאי ענין זה למכור וחצר דשם יש לבני החצר קנין הגוף בשלהם, ופשיטא שיכול לעכב על חבירו בשלו, כיון שהיה יכול לכנוס בחבילתו על כתפיו עד פתחו ולא יכול זה לגזול ממנו זכותו, משא"כ בביהכ"נ דכבר נודע שכל שאפשר לו לסלקו, לא חשוב קנין הגוף. ע"כ. הרי שנקט דמדין ז' טובי העיר יש להם אפשרות להחליט ככל אשר ירצו בנוגע לבית הכנסת ולעניני הציבור.

אלא שמדבריו מבואר דהיינו דוקא לשיטתו ולשי' הסוברים דאין לבעל המקום קנין בגוף הקרקע אלא רק זכות שימוש ופירות, ומש"ה יש בידם להפקיע דבר שהוא להנאת בעל המקום, כיון שהוא לתועלת בית הכנסת. אך אי נימא כהפוס' הסוברים שיש לבעל המקום קנין בגוף הקרקע, שמא אין בידם להפקיע קנינו,

שכרו, דכיצד הלה עושה סחורה בפרתו של חבירו, דהלא לזמן זה הבית של השוכר, וכיצד רשאי הלה לילך ולהשכירו לאחר ולהרויח פעמיים. ומכח זה כתב דאיירי במי ששכר מחבירו ביתו לזמן קצוב, והוצרך לצאת באמצע הזמן, [או אם שכר בסתם והוצרך לצאת באמצע החודש], וביקש להשכיר לאחר למשך הזמן שנשאר לשכירותו, והמשכיר מבקש לעכב בידו, כל שהקדים השוכר שכרו, יד בעה"ב על העליונה, ושוב אינו יכול להשכירו לאחר, וגם אינו יכול לומר שתשאר הדירה ריקה. אלא מ"מ כבר חלק ע"ד מהר"ם (דפו' פארג סי' תתרב) וכתב דיכול להשכירו לאחר, והביאו המרדכי (ב"מ סי' שמה). וגם הב"י לא הסכים לדבריו אלא במ"ש דלא יכול לדרוש להשאיר את הבית ריק מטעמא דשאיה יוכת שער. וגם מדברי הד"מ (סי' שטז ס"ק א) נראה שהסכים לדבריו, וגם במה שהשמיט חלק זה דהמרדכי בהג"ה, מוכח דלא ס"ל כוותיה אלא במה שאינו יכול לדרוש שישאר הבית ריק, אך לא כתב לחלק בין הקדים שכרו ללא הקדים. ותמה הקצה"ח על הסמ"ע שהביא דין זה להלכה. וע"ע בנתיבות המשפט (שם ס"ק ב).

הרי שאף אם נכון לדמות דינא דהמרדכי לנדון דידן, מ"מ אין לנו לדמות אלא רק את מ"ש המרדכי שאין השוכר יכול לדרוש להשאיר את הבית ריקן, אך לא לענין תשלום השכירות. ועוד, דשמא דוקא בהא ד'שאיה יוכת שער' שהוא היזק ממשי של שדים ומזיקים הנכנסים לבית, יש ביד המשכיר לכופו שיהיו שם דיירים, ולא ישאיר את הבית ריקן. אך בנדון דידן שההיזק הוא רק גרמא - שנגרם בכך היזק ממוני לבית הכנסת, אין ביד הגבאים לכופו להושיב שם אחר.

כח ז' טובי העיר

ז. ניהדר לדידן, הנה אף שלא מצאנו מקור להפקיע את כחו של הקונה במקומו, מ"מ יש לדון דשמא מאחר ולגבאי בית הכנסת יש כח של ז' טובי העיר, שמא יש בידם לעשות כרצונם, בכל מה שהוא לתועלת בית הכנסת. דהנה הרשב"א בתשו' (ח"א סי' תריז) כתב בגדר ז' טובי העיר, דהיינו מי שהעמידו עליהם הציבור כפרנסים לפקח על עסקי הציבור, אף אם אינם חכמים בעירם או הזקנים. וכיו"ב כתב גם הרא"ם בתשו' (ח"א סי' נג), עי"ש. ועי' בביאור הלכה (סי' קנ"ד ד"ה וה"ה) שכתב בזה"ל: ודע עוד דאיתא בירושלמי דשלשה מביהכ"נ כביהכ"נ ור"ל ביהכ"נ של יחידים כמו של בעלי אומניות וכדומה אם ביררו שלשה מאנשיהם לפקח על עסקי צבור שלהם הרי הם שקולים ככל אנשי ביהכ"נ לענין מכירה ולא בענין בהו ז' טובים כמו בממונים על צרכי עיר כולה דבעינן דוקא ז' וכנ"ל [ר"ן ועוד

ויש בידו לטעון קים לי כאותם פוסקים מאחר והוא המוחזק.

ועוד, דאף אי נימא שיש בידם להחליט, י"ל דהיינו דוקא בדבר שהיה לבעל המקום הנאה או הרווחה, אך לא בדבר שהוא שלו ממש, דודאי שאין בידם לגזול דבר השייך לאחר.

אך אכתי נראה דאף שאין ביד הגבאים ליטול ממנו מקומו ולמכרו לאחר, מ"מ יש בידם להחזיר לו כספו ולקנות את מקומו בחזרה, דבזה אינם גוזלים דבר, אלא רק מונעים ממנו את ההנאה וההרווחה שהיתה לו בכך שהיה לו מקום בבית הכנסת אף שלא השתמש בו, ואז יוכלו למכרו לאדם אחר. [וע"ע בשו"ת די השב (בונאן, חו"מ סי' יט ד"ה והנה) במ"ש לענין בתי כנסיות שלא נהגו למכור את המקומות אלא כ"א החזיק במקומו ע"י חזקה, אי החזקה מתבטלת בכך שאף שהיה בעיר לא התפלל שם, וכן כאשר עזב את העיר לבלי שוב. ע"ש.]

חיוב בעל מקום בתשלומי מסים גם כשאינו יושב שם

ח. אך מאידך, מה שטענו גבאי בית הכנסת שאם יש לו זכות במקומו, א"כ יש לחייבו בתשלומי המסים ודמי החבר ששולמו על ידי כל המתפללים הקבועים, נראה פשוט שיש לחלק בזה בין מסים המיועדים להפעלת בית הכנסת בשימוש יום יומי, כתשלומי מים וחשמל וכיו"ב, אין לחייבו בהם מאחר ואינו משתמש ולא נהנה. אך מסים המיועדים לתחזוק בית הכנסת, לשמור על בית הכנסת כבית ה', נראה שיש לחייבו אף שאינו מתפלל שם. וכמבואר בדברי מרן השלחן ערוך לגבי מי שיש לו בית במקו"א אך אינו דר בו, כמבוי בסמ"ק ס"ב: בני העיר כופין זה את זה לבנות דלת ובית שער לחצר. וכן כל הדברים שהחצר צריך להם צורך גדול, או הדברים שנהגו בני המדינה לעשותם. אבל שאר הדברים, כגון ציור וכיור, אינו כופהו. ועוד כתב שם ס"ג: מי שיש לו בית בחצר ואינו דר עמהם, חייב לעשות עמהם דלת נגר ומנועול, אבל לא שאר דברים. עכ"ל.

שוב ראיתי ושםח לבי, להגאון בעל שיבת ציון (סי' קז) שכתב ממש כדברינו, דע"ש שכתב לדון בדו"ד שיש בין קהל ק"ק קובין עם קהלה קטנה הסמוכה, מאחר ומימי קדם אותה קהילה שלא היו בה אנשים רבים, היו סמוכים על צרכי ק"ק קובין, והיו משלמים להם מסים ושאר צרכי הישוב, אך לאחר זמן שגדלה הקהילה, בנו לעצמם בית הכנסת. אלא דאף ע"פ כן, טענו אנשי הקהילה שמאחר והם משלמים לק"ק קובין, למה יגרע חלקם מהיות גם להם מקומות בבית הכנסת

של ק"ק קובין, ואף שכעת אינם צריכין למקומות האלה כי יש להם מנין ומתפללים בצבור בקהלתם, אעפ"כ לא יפקד מהם מלהיות להם מקומות בבית הכנסת פן יצטרכו בניהם אחריהם את מקומות האלה אם יקבעו דירתם בק"ק קובין, וכן נעשה לאנשים מקהלה הקטנה הסמוכה עשרה מקומות בבית הכנסת ושלמו אנשי קהלה קטנה ההיא מחיר המקומות בית הכנסת כפי אשר שמו עליהם. ועתה זה חמש שנים אשר נסתלקה ונפרדה קהלה קטנה הזאת מק"ק קובין ונסתלקו מכל וכל ואינם נותנים שום דבר לצרכי בית הכנסת ולצרכי הקהלה לק"ק קובין, וכעת אשר אנשי ק"ק קובין נתרבו ביושבים עד שצר להם המקומות בבית הכנסת והם צריכים גם לאותן עשרה מקומות ורוצים אנשי קובין להחזיק את עשרה מקומות האלה לעצמם באמרם כיון שאנשי קהלה הקטנה נפרדו מהם ונתפרדה החבילה ואינם נותנים שום דבר לא לצרכי ביהכ"נ ולא לצרכי הקהלה לק"ק קובין אבדו זכויותיהם ואין להם עוד חלק ונחלה בבית הכנסת של ק"ק קובין, ורוצים להחזיר להם המעות אשר נתנו בשעת בנין בית הכנסת תמורת המקומות האלה, ואנשי הקהלה קטנה אומרים המקומות בבית הכנסת הם קנין כספם ואין להם חיוב ליתן להם להספקת החזן ושמש ונרות ושאר צרכי בית הכנסת באשר שאינם נכנסים להתפלל בבית הכנסת ק"ק קובין באשר שיש להם ביהכ"נ בקהלתם, אך לפני משורת הדין רוצים אנשי קהלה הקטנה להרשות לאנשי קובין להשכיר העשרה מקומות בבית הכנסת והשכירות יהיה לפי שעה לקופת קהל קובין, ואנשי ק"ק קובין אינם רוצים בזה כי אם באחד משני אופנים או שיתנו להם לסיוע צרכי הקהלה לפי הערך שנתנו בשנים הקודמות או שיניחו המקומות בבית הכנסת לאנשי קובין. ע"כ שאלתו. והיא ממש כשאלתנו.

ובתב הרב שיבת ציון להשיב, א. אין ביד אנשי ק"ק קובין שום זכות באותן עשרה מקומות שכבר מכרו לאנשים ממקו"א, ואין להם רשות ליקח בחזקה מה שכבר מכרו. ב. אין אנשי הקהילה הקטנה הסמוכה צריכים ליתן מאומה לאנשי ק"ק קובין לא לצרכי הקהילה ולא לצרכי הוצאות להספקת החזן ושמש ונרות, כיון שאינם באים לשם להתפלל ויש להם בקהילתם הקטנה מנין עשרה להתפלל. אך מה שצריכים קהל ק"ק קובין להוצאות בדק הבית של בית הכנסת שלהם וגם לנתינת המס ממקום בית הכנסת למושל העיר לזה צריכים אנשי קהלה הקטנה הסמוכה לסייע וליתן להם לפי ערך עשרה מקומות שיש להם בבית הכנסת, וכמבוי בחו"מ סי' קסג ס"ב דמי שיש לו חצר בעיר אחרת, בני העיר משעבדין אותו לחפור עמהם בורות שיחין ומערות ואמת המים אבל בשאר כל הדברים אין משעבדין אותו. וכן מבואר גם בסי' קסא

מתחילה לבא שם כ"ז שלא היה להם מנין בפ"ע, אפ"ה כעת שנשתנה הענין ויש להם מנין בפני עצמם פטורים".

אלא שכתב השיבת ציון, דאם היה ביניהם תנאי כל שהוא, כגון שמוכרים להם אותם עשרה מקומות, בתנאי שיסייעו בהספקת כל צרכי בית הכנסת, כל תנאי שבממון קיים. עכ"ד. וברוך שכיוונתי לדעתו הטהורה.

השכרת מקום פנוי לאחר

מ. אמנם אף אי נימא שאין ביד הגבאים לבטל את מכירת המקום שנעשתה לראשון, מכל מקום כבר כתב הריב"ש (סימן רנג) וז"ל: אבל מה שרשאים בני העיר לעשות, ונאה להם, הוא, לתת קצב לשכירות המקומות, ושיתחייב מי שיש לו מקום שאין צריך, להשכירו לאחר לישב בו. כדתניא בפ"ק דב"ב (ח':): רשאים בני העיר להתנות על המדות ועל השערים ועל שכירות פועלים ולהסיע על קיצותן; כלומר, להעניש מי שעובר על דבריהם. ולשון הרמב"ם ז"ל (פי"ד מהלכות מכירה): רשאים בני העיר לקוץ להן שעור לכל דבר, ואפי' לבשר וללחם, ולהתנות ביניהם: כל מי שיעבור, יענשו אותו כך וכך; עד כאן. עכ"ל. וכן פסק הרמ"א (סי' קסב סעי' ז) וז"ל: ויכולין בני הכנסת לתקן שכל מי שיש לו מקום שאינו צריך לו שישכירו בקצבה הנראה להם. ע"כ.

הרי ממש הוא כנ"ד, ואף בנדוננו יש ביד הגבאים לתקן עתה תקנה לתועלת בית הכנסת, לחייב את בעל המקום להשכיר את מקומו בסך כפי שיקבעו לאחרים, ואותם אחרים השוכרים יהיו מחויבים בסך דמי חבר ושימוש שהיה צריך הוא לשלם אילו היה יושב במקומו.

ס"ב. אך שא"ד שאין בהם תועלת לחצר ולבית עצמו, אלא רק ליושבים בה, אינו חייב לסייע עמהם. וכתב ג"כ לדמות דין זה להא דשאייה יוכת שער, וז"ל: וטעמא דמלתא דחייב באותן הדברים הואיל והם צרכי הבתים דאם אין בעיר בורות שיחין ומערות ואמת המים להספקת יושביה תהיה העיר שוממה מבלי יושב כי אי אפשר לדור בעיר בלי הספקת מים וא"כ זה שיש לו בית בעיר אף שאינו דר בה יש לו תועלת באלה הדברים שהם צורך ישוב העיר דאם לא ידור בו אדם גם ביתו יחרב ולא שוה מאומה כי עיר שעומדת שוממה מבלי דיורין הבתים נחרבים והולכים לאיבוד כי ביתא מיתבא יתיב ושאייה יוכת שער, וכן מי שיש לו בית בחצר צריך לסייע לעשות עמהם דלת נגר ומנעול שהם לשמירה דאם יהיה החצר פתוח יבואו שודדים ויחריבו הבתים. אבל שאר דברים שאין בו תועלת להחצר ולהבית עצמו רק שהוא תועלת היושבים בה דהיינו לבנות להם בית הכנסת ולקנות להם ס"ת נביאים וכתובים וכדומה אינו חייב לסייע עמהם כיון שאינו דר בעיר ואין לו תועלת בהם. ולכן גם בנדון דידן מה שהוא לקיים בנין ביהכ"נ כמו שכתבתי לעיל צריכים גם אלה אשר יש להם מקומות בבית הכנסת לסייע עם אנשי ק"ק קובין אבל לשאר צרכי בית הכנסת אינם צריכים לסייע עמהם כיון שאינם נכנסים להתפלל שם ואינן דרים בק"ק קובין. ע"כ.

וסיים הרב, "כללו של דבר, קנין מקומות בית הכנסת עם צרכי בית הכנסת אין להם ענין ושייכות זל"ז, והחויב לסייע לצרכי בית הכנסת הוא רק על מי שבא להתפלל שם, אך מי שיש לו מנין בביתו ובעירו בפ"ע, א"צ לסייע לעיר אחרת, אפי' אם היו רגילים

סיכום הדברים

זאת תורת העולה: א. נחלקו הפוסקים מה תוקף קנין מקום בבית הכנסת, יש שכתבו שקנינו הוא קנין גמור אף בגוף הקרקע, וכל שנפל בנינו או נשרף, ובנו בנין אחר במקום הראשון, נשאר מקומו במקומו ואין לגבאים אפשרות לסלקו ממקומו. ויש שכתבו שקנינו אינו אלא זכות פירות.

ב. לכאורה נ"ד תליא במחלוקת הפוסקים הנ"ל, דלדעת הסוברים שהקונה מקום בבית הכנסת, יש לו בעלות בגוף הקרקע, א"כ אין גבאי בית הכנסת רשאים ליטול ממנו את שלו. אך לדעת הסוברים שאין לו אלא זכות שימוש ופירות בקרקע, א"כ כל שאינו משתמש, רשאים גבאי בית הכנסת לתת לאחר להשתמש בו. אלא דאף אי נימא הכי יל"ע מה"ת שיוכלו ליטול ממנו את זכותו שקנאה בכסף מלא.

ג. מדברי הפוסקים האחרונים נראה, דאין לקונה מקום בבית הכנסת אפשרות למנוע ביד הגבאים מלהוסיף כסאות במעברים, באופן שאין מקומות אחרים פנויים בבית הכנסת, בטענה שמיצרים לו בכך את הדרך. ודלא כמשמעות הפשוטה בדברי הרמ"א (סי' קסב).

ד. מדברי הראשונים הרמב"ן והר"ן נראה דיש לחלק בין בתי כנסיות שהם קנין כל בני המקום שבנאוהו יחדיו, שאז יש לכ"א קנין הגוף במקומו, לבין בתי כנסיות שנבנו ע"י הרשויות, דבהם אין בעלים מיוחדים, ואין לכ"א בעלות על מקומו בקנין הגוף. ונראה שה"ה בבתי כנסיות שנבנו ע"י יזמים פרטיים, דאין בעלי בית הכנסת מקנים לקוני המקומות זכות בגוף הקרקע, אלא רק זכות שימוש בעלמא.

ה. בזמן הזה נראה ברור שלכל הפחות לגבי עניני בית הכנסת, יש לגבאי בית הכנסת כח של ז' טובי העיר. אלא שגם ז' טובי העיר לא הותר להם ליטול דבר בלא רשות בעליו, אלא שכאשר רואים צורך לשנות דבר לתועלת בית הכנסת, רשאים לעשות כן, ואף בנ"ד נראה דרשאים להחזיר לו כספו וליטול את מקומו, מאחר ולתועלת בית הכנסת הוא.

ו. אף שיש לגבאי בית הכנסת כח של ז' טובי העיר, מ"מ נראה שאין בכחם ליטול דבר שהוא של אחד וליתנו לאחר, אך מ"מ יש ברשותם לקנות את המקום מבעליו אף נגד רצונו, מאחר ואינו משתמש בו ומזיק בכך לבית הכנסת, ולמכרו לאחר, דזה אינו אלא מניעת הנאה והרווחה, דיש להם רשות לעשות כן.

ז. בעל מקום בבית הכנסת שאינו משתמש בו, נראה שדינו ככל מי שיש לו בית במקו"א ואינו דר שם, שמחויב הוא בהוצאות תחזוק המקום כדלת נגר ומנעול וכל כיו"ב, אך אינו חייב בהוצאות הנובעות משימוש במקום, שהרי הוא אינו משתמש.

ח. כתב הריב"ש דיש ביד בני העיר לתקן שיתחייב מי שיש לו מקום שאינו צריך, להשכירו לאחר לישב בו, ויש להם אף לקצוב את מחיר השכירות. וכן פסק הרמ"א.

וע"פ כ"ז נראה לענין נ"ד, שיש ביד הגבאים כח של ז' טובי העיר לקנות מבעל המקום את מקומו כפי המחיר ששוה המקום כיום, אף בעל כרחו, ולמכרו לאחר. או לחילופין, לתקן שיתחייב כל מי שיש לו מקום שאינו צריך לו, שישכירו לאחר לישב בו - בסך שהם יקבעו. והאמת והשלום אהבו.

