

HALACHIC AND HASHKAFIC ISSUES IN CONTEMPORARY SOCIETY

SERIES 2: 31 - SELLING A SYNAGOGUE OU ISRAEL CENTER - SUMMER 2022

- As we enter the period of the 3 weeks, we will address the issue of Churban and some of the halachic ways in which it affects us today.
- Before looking in more details at the halachic framework of 'zecher leMikdash' and 'zecher lechurban', we will spend one session looking at the question of 'churban' in microcosm - in the synagogue, or 'Mikdash Me'at'.
- In the two thousand years of Diaspora, many Jewish communities have dwindled and disappeared, often leaving behind large and beautiful synagogues with no one left to pray in them.
- In this shiur we will look at some of the halachic issues involved in selling or demolishing a shul. When is it permitted? Who gets to decide? To whom do the proceeds of sale belong? What can they be spent on?

A] THE SYNAGOGUE AS A 'MIKDASH ME'AT'

1. ועשו לי מקדש ושכנתי בתוכם.

שמות כה-ח

The Torah includes a mitzva to create a Mikdash, so that God's presence - Shechina - can dwell amongst us.

2. ונראה כי אומרו ועשו לי מקדש היא מצות עשה כוללת כל הזמנים, בין במדבר בין בכניסתן לארץ בכל זמן שיהיו ישראל שם לדורות. וצריכין היו ישראל לעשות כן אפילו בגלות.....

אור החיים שמות כה-ח

The Or Hachaim sees this as a mitzva for all ages - to create a Mikdash, whether in the desert or in Eretz Yisrael or in the galut!

3. (יג) ויהי כהנבאי ופלטגהו ברבניה מת ואפל על פני ואזעק קול גדול ואמר אהה אדני ה' פלה אתה עשה את שארית ישראל: (יד) ויהי דברה' אלי לאמר: (טו) בן-אדם אחיד אחיך אנשי גאלתך וכל-בית ישראל פלה אשר אמרו להם ישבי ירושלם רחוק מעל ה' לנו היא נתנה הארץ למורשה: ס (טז) לכן אמר כה-אמר אדני ה' כי הרחקתים בגולים וכי הפיצותים בארצות ואהי להם למקדש מעט בארצות אשר-באו שם: ס (יז) לכן אמר כה-אמר אדני ה' וקבצתי אתכם מן-העמים ואספתי אתכם מן-הארצות אשר נפצותם בהם ונתתי לכם את-אדמת ישראל: (יח) ובאו-שמה והסירו את-כל-שקוציה ואת-כל-תועבותיה ממנה: (יט) ונתתי להם לב אחד ורוח חדשה אתן בקרבכם והסרתי לב האבן מבשרם ונתתי להם לב בשר: (כ) למען בחקותי ילכו ואת-משפטי ישמרו ועשו אתם והיו-לי לעם ואלי אהיה להם לאלקים:

יחזקאל יא:ד - כ

Yechezkel prophesies the gradual destruction and dispersal of the Jewish people in consecutive exiles to Babylon. These exiles - the 'anshei gola' - risk being permanently distanced from God's presence. Therefore God promises that He will be a 'small Mikdash' for those people in exile, before they are returned to Eretz Yisrael to restart the Yishuv with a new spirit.

4. (טז) למקדש מעט - לבתי כנישתא דאינון יתבין תניין לבית מקדשא.

רש"י יחזקאל יא:טו

Rashi quotes from the Targum Yonatan that this 'Mikdash Me'at' is a reference to the synagogue, which the Jewish people will visit, and which is compared to the Beit Hamikdash in Yerushalayim.

5. (טז) לכן - הואיל ואומרים שלא אשגיח בהם מעתה אמור להם כה אמר ה' עם כי הרחקתים ממקדשי ומאזלם להיות גולים, ועם כי פזרתים בארצות העמים. אבל הנה מהשגחתי לא רחוק! כי בארצות אשר באו שמה אהיה להם למקדש מעט, ר"ל אשרה שכינתי בצתי הכנסיות שלהם. ועם כי רחוק מן מקדשי שהוא המקדש הגדול אשר בירושלים יהיה להם במקומו מקדש מעט.

מצודת דוד יחזקאל יא:טו

The Metzudat David emphasized that the Shechina is present in these synagogues in the Galut.

6. וְאַתֵּי לְהֵם לְמִקְדָּשׁ מְעַט - אמר רבי יצחק: אלו בתי כנסיות ובתי מדרשות שבבבל.

מגילה כט.

The Gemara understands this term - Mikdash Me'at - to refer to Batei Keneset and Batei Midrash - shuls and yeshivot.

A1] SIMILARITIES BETWEEN THE SHUL AND THE BEIT HAMIKDASH

7. סה שלא לאבד בית המקדש או בתי כנסיות ובתי מדרשות ... שנ' (דברים יב:ב) אֲבָדְתָם תִּאֲבְדוּן ... (שם יב:ד) לֹא־תִשְׁחָטוּן כֵּן לַה' אֱלֹהֵיכֶם.

מנין המצוות לרמב"ם

The Rambam lists the Torah mitzva not destroy any part of the Beit HaMikdash as including a prohibition not to destroy any part of a shul or a yeshiva.

8. ... וכשם שאסור ליהנות מן ההקדש כך אסור ליהנות מבתי כנסיות ובתי מדרשות שנתייחדו לתפלה לדרשה שגם זה הקדש.

ספר יראים סימן קד [דפוס ישן - שפו]

The Yere'im rules that it is prohibited in principle to receive any personal benefit from a shul or yeshiva, just as it is prohibited in the Beit HaMikdash.

A2] DIFFERENCES BETWEEN THE SHUL AND THE BEIT HAMIKDASH

9. אמר רבי אסי: בתי כנסיות שבבבל על תנאי הן עשויון, ואף על פי כן אין נוהגין בהן קלות ראש.

מגילה כח:

The Gemara stipulates, however, that the shuls in Bavel were built on condition that other activities are permitted in them, although not light-hearted frivolity - 'kalut rosh'.

10. ודווקא לחותן שצצצל מהני התנאי שהרי לעת צא גואל צמכרה צימינו תפקע קדושתן. אבל לחותן שצארץ ישראל לא מהני תנאי שהרי קדושתן לעולם קיימת.

תוספות שם ד'ה בתי כנסיות

Tosafot understand that this condition only applies to shuls in the galut since their kedusha will one day inevitably be removed when Mashiach comes¹. However, shuls in Eretz Yisrael will retain their kedusha for ever, so a condition will not work!

11. אמר רבא: ריקקה בבית הכנסת - שריא, מידי דהוה אמנעל. מה מנעל, בהר הבית אסור בבית הכנסת מותר, אף ריקקה בהר הבית הוא דאסור בבית הכנסת שרי. אמר ליה רב פפא לרבא ... אדיליף ממנעל נילף מקפנדריא! ... אלא אמר רבא: כי ביתו. מה ביתו, אקפנדריא קפיד אינש, ארקיקה ומנעל לא קפיד אינש, אף בית הכנסת - קפנדריא הוא דאסור, ריקקה ומנעל שרי.

ברכות סב:

The Gemara rules that, in some respects, the shul is to be treated like the Beit HaMikdash; for instance, one may not take a short cut through it or run in to shelter from the rain or sun². However, in others, such as wearing shoes and spitting³, the shul is like one's home in which one not be troubled if others behaved this way.

1. Some say that this is origin of the name of the Altneu Shul in Prague. According to legend, angels brought stones from the Temple in Jerusalem to build the synagogue in Prague 'al tenai' - on condition that they are to be returned when Mashiach comes and the Temple in Jerusalem will be rebuilt with these stones.

2. See Shulchan Aruch OC 151:1.

3. Spitting was treated very differently when most floors were made from dirt. Now that furnishings are more elaborate, spitting would be prohibited. Also, before modern medicine, many people had chronic chest infections and needed to expectorate regularly.

12. וצביאור ההבדל שבין בית המקדש לבין בית הכנסת נ"ל שבבית המקדש החיוב הוא מדין יראה, וכדכתיב (ויקרא כו:ג) וּמִקְדָּשֵׁי תִיכְלוּ. ואילו בבית הכנסת החיוב הוא מדין כבוד ולא מדין יראה. ומכיון שהחיוב בבית הכנסת הוא רק חיוב כבוד, ושיעור הכבוד הוא 'כביתו', ולכן מותר להכנס לבית הכנסת צמנטליו כמו בביתו. ומאידך צבר הבית אסור לו לנעול מנעלים משום חובת יראת המקום ... אדם הנכנס לבית המקדש שהוא בית ה' נמצא 'לפני ה'', והיותו לפני ה' מחייבתו ביראת המקום. ואילו בבית הכנסת שאינו 'בית ה'' אלא 'בית גדול' לא שריא צו שכינה בצמקדש. ובכן הנכנס לבית הכנסת אינו לפני ה' בצמקדש. ומשום הכי אינו חייב ביראת המקום אלא בכבוד בעלמא כמו בביתו.

רשימות שיעורים רי"ד סולובייצ'יק (ברכות סב):

Rav Soloveitchik understands that the obligation in a shul is one of 'kavod', whereas in the Beit HaMikdash the obligation was 'yirah'. This accounts for the halachic differences between them.

B] WHAT IS THE 'KEDUSHA' OF A SYNAGOGUE?

- Halacha draws a distinction between 'tashmishei kedusha', such as sifrei Torah, tefillin and mezuzot which must be buried when worn out, and 'tashmishei mitzva', such as a lulav or tzitzit which can be (respectfully) thrown away.
- What is the status of a shul?

13. הקשה הרמב"ן ז"ל ... כיון דשמעתין מוכחא דבהכ"נ יש צו קדושה ... צמאי תפקע קדושתיה? היאך נמכר? והא דבר שראוי לגופו צמוקדשין אינו נפדה... ותיכ"ן ז"ל דבהכ"נ עשו אותו כתשמישי מצוה כסוכה ולולב שנזרקין לאחר מלאתו, וצמן מלוא יש צבן קדושה של כבוד... ולפיכך בהכ"נ כל זמן שבני העיר רואין צו נוהגין צו קדושה אפילו צחורצבו שהרי עדיין לא עבר זמן מלאתו וראוי לחזור ולצנותו. הלכך כשמכרוהו ז' עובי העיר שלא צמטמד אנשי העיר אין צני העיר רואין מן הסתם שתכחש מלאתם לגמרי אלא שתחול קדושת בהכ"נ על הדמים. אבל כשנמלכו צני העיר למכרו לשמות צו אפילו שבר שרי. לפי שצבר זמן מלאתו ונפקעה קדושתו ממנו כסוכה ולולב לאחר זמן ... ואין דבריו צרורים אללי ... לפיכך נ"ל דבהכ"נ ודכוותיה כיון שעיקרו עשוי לומר צו דבר שבקדושה הטילו צו חכמים קדושה מדצריהם.

הר"ן על הרי"ף מגילה ח.

The Ramban understands that the shul does NOT have intrinsic kedusha but is like a tashmish shel mitzva - eg a succah. While the people who daven there wish to continue using it as a shul, it retains its status as a tashmish shel mitzva. However, the Ran disagrees. He understands that the, although the shul does not have full kedusha on a Torah level, Chazal gave it a rabbinic status of kedusha.

14. מצואר שהרמב"ן והר"ן נחלקו ציסוד דין קדושת בית הכנסת. דאליצא דהרמב"ן קדושת בית הכנסת חלה מדין חפלא של מצוה, דאיתקלא הוא למלאתו כמו חפלא של מצוה דעלמא דהוקצא למלאתו. ומשו"ה אסור לצנותו. ואילו אליצא דהר"ן בית הכנסת קדוש בקדושה מדרבנן. ולכאורה ר"ל קדושה מעין קדושת בית המקדש ... וס"ל להרמב"ם שיש חלות קדושה מדאורייתא בבית הכנסת. והרמב"ם מחמיר יותר מהר"ן הסובר שקדושת בית הכנסת היא רק חלות דין קדושה מדרבנן. ומחמיר יותר מהרמב"ן הסובר שאין בבית הכנסת קדושה כלל אלא חלות שם הקצאה למצוה. ואילו הרמב"ם ס"ל שיש בבית הכנסת חלות קדושה מדאורייתא.

רשימות שיעורים רי"ד סולובייצ'יק (ברכות סב):

Rav Soloveitchik understands this to be a three-way machloket:

Ramban: shul has no intrinsic kedusha but the status of tashmishei mitzva as long as the congregation wish to use it.

Ran: shul has an intrinsic status of kedusha derabbanan.

Rambam: shul has an intrinsic status of kedusha min haTorah.

C] SELLING A SHUL - QUESTION 1: WHEN IS IT PERMITTED?

15. אמר רב חסדא: לא ליסתור איניש בי כנישתא עד דבני בי כנישתא אחריתי. איכא דאמרי: משום פשיעותא, ואיכא דאמרי: משום צלויי. מאי בינייהו? איכא בינייהו, דאיכא דוכתא לצלויי.

בבא בתרא ג:

Chazal rule that it is prohibited to destroy one shul unless there is already another shul to replace it. This is for two reasons - (i) so that there will always be a place for davening; (ii) so that there will specifically be a shul for davening and not just a regular location which is not sanctified.

16. אין סותרים בית הכנסת כדי לבנות בית הכנסת אחר, שמא יארע להם אונס שלא יבנו האחר. אלא בונים אחר תחלה ואח"כ סותרים הישן (ואפ"י לא רצו לסתור רק מחילת א"י להרחיבו, נמי דינא הכי). והני מילי, שהיה הראשון חזק, אבל אם חרבו יסודותיו או נטו כותליו ליפול, סותרים אותו מיד ומתחילין לבנות במהרה ביום ובלילה, שמא תדחק השעה וישאר חרוב. ואסור לסתור דבר מצדכ"י אלא אם כן עושה על מנת לבנות.

שולחן ערוך אורח חיים הלכות בית הכנסת סימן קנב סעיף א סעיף א

The Shulchan Aruch rules this halacha. One may not demolish a shul⁴ unless one has already built a replacement. However, if the old shul is in a dangerous condition, one must knock it down first and rebuild as soon as possible.

- This halacha applies equally to selling a shul⁵ or, in the case of a leasehold, terminating the lease of the shul building⁶.
- What if the people in the town have another shul which they can use? For instance, if the community is shrinking and there are two or more large shuls with fewer people in them, can they amalgamate and use one of the shuls for the whole community. On this issue, there is a major dispute:

Taz⁷: If the community has another fixed shul which is large enough for them to daven in they may demolish the other(s).

Magen Avraham⁸: They may not demolish a shul EVEN if they have another fixed shul for davening⁹.

17. ... והיכא דאיכא עוד ציבכ"י קצוב צעיר שיכולים להתפלל שם כולם בט"ז מתיר והמ"א אסור בכל גוונא ועיין צביאור הלכה.

משנה ברורה סימן קנב ס"ה

18. **שלא יבנו האחר** – עיין צמ"צ מה שכתבנו בשם הט"ז ומ"א והנה יש הרבה אחרונים שהעתיקו דברי הט"ז לדינא והרבה מהן מחמירין כהמ"א. ולענ"ד אחרי דכסותר ע"מ לבנות לכ"ע ליכא איסורא דאורייתא כ"א שחששו חכמים שמא יפגעו אח"כ ולא יבנו. ואחרי דלאיסורא לא מלינו למי מהראשונים שיחמירו בהדיא צזה כמו שהאריך הט"ז ואדרבה מלינו להרבה ראשונים שמקילין בהדיא בענין זה שז אין להחמיר צזה. אך כ"ז דוקא אם צביבכ"י קצוב יש מקום לכולם צריוח להתפלל דאל"ה נראה דלכו"ע אסור.

באור הלכה סימן קנב סעיף א

The Mishna Berura rules that one may be lenient like the Taz as long as the other shul is big enough.

- On that basis, a community is permitted to sell off shuls which are no longer needed and move together to daven in one shul¹⁰.

D] SELLING A SHUL - QUESTION 2: WHAT MAY THE PROCEEDS BE USED FOR?

D1] MA'ALIN BEKODESH VE'EIN MORIDIN

19. בני העיר שמכרו רחובה של עיר לוקחין בדמיו בית הכנסת, בית הכנסת לוקחין תיבה, תיבה לוקחין מטפחות, מטפחות לוקחין ספרים, ספרים לוקחים תורה. אבל אם מכרו תורה לא יקחו ספרים, ספרים לא יקחו מטפחות, מטפחות לא יקחו תיבה, תיבה לא יקחו בית הכנסת, בית הכנסת לא יקחו את הרחוב. וכן במותריהן ...:

משנה מסכת מגילה פרק ג משנה א

The Mishna rules the principle of 'ma'alnin bekodesh velo moridin' - if one sells an item of kedusha, one may only use the proceeds of sale from an item with GREATER kedusha¹¹. Similarly any money left over after buying the new item must also be used for something of higher kedusha.

- The order of kedusha (from lowest to highest) presented by the Mishna and later poskim¹² is as follows: Beit Keneset, Bima/Aron Kodesh (*teiva*), Sefer Torah covers (*mitpachot*), Books of Nach in a scroll/printed Chumashim, individual books of the Torah in a scroll, a full Sefer Torah.
- The Shulchan Aruch¹³ brings two opinions as to whether one may use the proceeds of sale for an item on the SAME level of kedusha. The practice today is to permit the sale of an old Sefer Torah to buy a new one¹⁴.

4. This also applies to a Beit Midrash (MB 152:1)

5. Shulchan Aruch OC 153:7.

6. MB 152:3. However, if the new shul is ready to purchase immediately and all that is required is handing over the money, they can sell the old shul to buy the new one immediately - MB 153:43, provided that they comply with the other requirements for selling a shul (see below)

7. OC 152:1.

8. 152:1

9. The Magen Avraham is opposed to any reduction of the number of shuls in the world. He does however agree (153:12) that any shul may be sold if there is no longer a minyan left to daven there. See also Mabit 2:28 and Seridei Eish 18.

10. There is also an additional advantage of *berov am hadrat melech* if a larger number of Jews pray in the same place.

11. Chazal learn this principle (Menachot 99a) from Bamidbar 17:3 where Elazar was commanded to take the metal from the incense pans of the 250 Bnei Reuven who sinned, and use it as a covering for the Mizbeach - a higher level of kedusha.

12. See Shulchan Aruch OC 153:1 and mefarshim.

13. OC 153:4.

14. MB 153:11.

• However, we will see below that the rule of *ma'alın bekodesh* does NOT apply to the proceeds where the sale is undertaken by the 7 Tovei Ha'ir with public consent. In that situation, the proceeds of sale lose their kedusha and may be applied to any other communal needs.¹⁵

D2] EMERGENCY MEASURES

20. מוכרים בהכ"נ וכן שאר דברים שבקדושה ואפילו ס"ת להספקת תלמידים או להשיא יתומים בדמיו.

שולחן ערוך אורח חיים הלכות בית הכנסת סימן קנג סעיף ו

Any item of kedusha - even a Sefer Torah - may be sold¹⁶ to fund the basic living costs of Torah scholars and to enable the marriage of orphans (whether men or women)¹⁷.

E] SELLING A SHUL - QUESTION 3: WHAT MAY THE OLD SHUL BUILDING BE USED FOR?

- Even if one were allowed to sell an object of kedusha (such as a Sefer Torah) and the proceeds of sale had a restricted use, normally the kedusha of the original item is NOT affected. Devarim shebikedusha (mezuzot, sefarim etc) cannot be redeemed by money and returned to chulin!
- But what about a shul? We saw above that the kedusha status of a shul is different to other kedusha objects, in that it depends to some degree on the PEOPLE who daven in it and their intentions. So does the kedusha of the shul dissipate upon sale?

21. אין מוכרין בית הכנסת אלא על תנאי שאם ירצו יחירוהו - דברי רבי מאיר. וחכמים אומרים מוכרים אותו ממכר עולם חוץ מארבעה דברים - למרחץ ולבורסקי ולטבילה ולבית המים. רבי יהודה אומר מוכרין אותו לשם חצר והלוקח מה שירצה יעשה.

משנה מסכת מגילה פרק ג משנה ב

The Mishna brings 3 opinions as to the status of a Beit Keneset after sale: Rabbi Meir rules that it cannot be sold in perpetuity but there must always be an option to buy it back. Rabbi Yehuda rules that it can be sold fully as a courtyard, and the non-Jewish purchaser can then do with it as they wish. The Chachamim rule that it can be sold fully for any use except for a degrading use - a bathhouse, tannery, mikve or toilet/laundry. The halacha follows the Chachamim¹⁸.

F] THE 7 TOVEI HA'IR

22. אמר רבא: לא שנו אלא שלא מכרו שבעה טובי העיר במעמד אנשי העיר, אבל מכרו שבעה טובי העיר במעמד אנשי העיר - אפילו למישתא ביה שיכרא שפיר דמי. רבינא הוה ליה ההוא תילא דבי כנישתא. אתא לקמיה דרב אשי, אמר ליה: מהו למיזרעה? אמר ליה: זיל זבניה משבעה טובי העיר במעמד אנשי העיר, וזרעה.

מגילה כו.

The Gemara rules that once a sale is authorized by the '7 Tovei Ha'ir bema'amad anshei ha'ir' (abbreviated henceforth as 7TH+MAI) this fundamentally changes the nature of the sale and the proceeds can be used for any purposes.

- How far does a sale by 7TH+MAI go? Does it render the proceeds of sale totally chulin so that they can be spent on anything? Or does it render the old shul building totally chulin so that it can be used for anything¹⁹? Or both?

23. אלא שלא מכרו - הטובים צרשות העם, אבל אם מכרו וכו', פקעה קדושה מן הכסף ומן הדמים. ומותר לעשות מהן כל רלוס. והיינו דצטעא מיינה רבינא מרז אשי על תילא דבי כנישתא מהו למיזרעה. אלמא, צמכר כל דכו הצית והמעוט צקדושתיהו קיימי.

רש"י מסכת מגילה דף כו עמוד א

Rashi is very clear that a sale by the 7TH+MAI removes kedusha BOTH from the proceeds AND from the building²⁰. If the sale is not conducted in this way then both the proceeds and the building retain their kedusha²¹.

15. Note that money raised specifically to build a shul or buy a kedusha object does not yet have intrinsic kedusha but must be used for the intended purpose unless the 7TH+MAI decide otherwise. But in that case, excess monies can always be used for other communal purposes - see MB 143:49. This contrasts with the case of the sale of a shul/kedusha item, where the excess monies after a purchase remain kodesh unless the 7TH+MAI decide otherwise.

16. The sale may be agreed by the community even WITHOUT the involvement of the 7 Tovei Hair - see Biur Halacha 153 s.v. *mochrim*

17. The poskim extend this to other poor who are unable to marry and also to pidyon shevuyim. See MB 153:24.

18. Rambam Hilchot Tefilla 11:17 and see below.

19. Some of the mefarshim focus on the words in this source שיכרא ביה למישתא. Does this mean 'even to drink beer in it' ie in the old shul building? Or 'even to drink beer with it' - ie to buy beer with the proceeds of sale? Some have the girsa שיכרא בהו למישתא which supports the latter interpretation. The case which follows in the Gemara - of planting on the former site of the shul - definitely relates to the shul location and not the proceeds of sale.

20. The Rishonim disagree on this - some indicating that the release from kedusha is only on the building, others that it is only on the proceeds, and others, like Rashi, that it is on both.

21. In the case of the proceeds, this means full kedusha such that they can only be spent on items higher on the kedusha chain. In the case of the building, it is no longer a Beit Keneset

24. ז ולכן יכולים למכרו ומכ"מ המעות נשארים בקדושתן, ואינם רשאים להורידן מקדושתן. והיינו כשמכרו בני העיר שלא מדעת פרנסיהם, וה"ה אם מכרו ז' טובי העיר שלא במעמד אנשי העיר. אבל אם הסכימו ז' טובי העיר באותו מכר, והיו במעמד אנשי העיר, רשאים להוציא המעות לכל מה שירצו וכל זה לא מיירי אלא כשיש להם בהכ"נ אחרת, אבל אם אין להם רק בהכ"נ אחת אסור למכרו דהא אפ"ל לסתרו אסור עד שיבנו אחרת.

ט כשמוכרים בית הכנסת יכולים למכרו ממכר עולם, והלוקח יעשה בו מה שירצה, חוץ ממרחץ ובורסקי ובית טבילה ובית הכסא. ואם מכרוהו ז' טובי העיר במעמד אנשי העיר, יעשה הלוקח אפילו אלו ארבעה דברים.

שולחן ערוך אורח חיים הלכות בית הכנסת סימן קנג סעיף ז - ט

The Shulchan Aruch rules leniently - that once the sale is by the 7TH+MAI, both the proceeds and the original building are totally chulin and can be used for any purpose²².

• However, this only applies if there is BOTH the agreement of the 7TH and also the public assent of the MAI. If either one is missing, the sale will not be effective to remove the kedusha of the proceeds of sale or the entire sanctity of the building²³.

F1] WHO ARE THE 7 TOVEI HA'IR ETC. TODAY?

- The 7 Tovei Ha'ir, as referenced by the Gemara, effectively mains the 'town council' - those individuals who have been appointed to generally run the town. Sometimes they are called 'parnasim', or 'gabai'im'.
- If a specific committee is appointed by the shul to deal with the sale of the synagogue, they will have this status and there can be less than 7, although 3 is preferable²⁴. They decide by majority.
- *Bema'amad Anshei Ha'Ir* means a public and transparent process, whereby the people can decide (by majority) what they wish to do with the shul. It can be in person or by mail.

25. ... ואם קבלו עליהם בני העיר בפירוש במכר זה כל מה שיעשה אפילו יחיד מה שעשה עשוי. הגב: וכל שז' טובי העיר מוכרים שפרסום מקרי צמטמד אנשי העיר ואינן לריכין לומר כן או לאו.

שולחן ערוך אורח חיים הלכות בית הכנסת סימן קנג סעיף ז

The sale of the shul can be delegated by the community even to one person and, as long as the sale is conducted fully in public with the knowledge of the community (even without a formal vote), this will satisfy the requirement of 7TH+MAI.²⁵

G] EXCEPTIONAL CASES

- The Gemara presents two exceptional cases - one which makes it easier to sell the shul, and one which (at least in theory) makes it much harder!

G1] A VERY PUBLIC SHUL

26. בית הכנסת לוקחין תיבה - אמר רבי שמואל בר נחמני אמר רבי יונתן: לא שנו אלא בית הכנסת של כפרים, אבל בית הכנסת של כרכין, כיון דמעלמא אתו ליה - לא מצו מזבני ליה, דהוה ליה דרבים.

מגילה כו.

The Gemara caveats the discussion about selling a shul with an important proviso. The ability to sell (through 7TH+MAI) only applies to a village shul. But the shul of a large town may never be sold, since it effectively belongs to the whole Jewish world.

(since the sale was effective) but it may not be used for a degrading purpose, as listed in the Mishna (see Shulchan Aruch OC 153:9).

22. This also applies to all the furniture and accoutrements of the shul. Once they are sold by the 7TH+MAI they revert to chullin and can be used for any purpose. However, items which have intrinsic kedusha, such as sefarim etc, will retain that kedusha even if sold - MB 153:37.

23. If there are no Tovei Ha'ir at all, then the decision of the people will be binding - Bi'ur Halacha 153:7 s.v. *vehajynu*.

24. See Biur Halacha 153:7 s.v. *vehu hadin*

25. Going back to the definition of the kedusha of the Beit Keneset (above), we could make the following analysis

- According to the Ramban, the shul does not really have any inherent holiness at all. Rather, it is like an object used for a mitzva, which must be treated with respect as long as it is still fit for this use. Thus, the Mishna rules that a shul which IS fit for use cannot be sold, as that would be disrespectful, unless the proceeds are used for another mitzva with higher kedusha. In the case of the Gemara, the entire town has effectively decided that the shul is no longer to be used for its mitzva. It is therefore treated as an object that is no longer fit for its mitzva, which may be disposed of.

- According to the Ran, Chazal decreed that a shul should be treated as though it does in fact have inherent kedusha. It is this kedusha that is transferred to the money when a shul is sold by the town council or the town's residents. However, the Sages decreed that when both groups come together, they have the power to nullify this kedusha - but not from the shul itself, as that would be too direct. They can sell the shul, thus transferring the holiness to the money. The holiness is weakened, as it were, through the transfer, and the town can then nullify it completely. - see R. Michael Siev, <https://etzion.org.il/en/talmud/seder-moed/massekhet-megilla/26a-b-selling-synagogues>

27. כיון דמעלמא קאתו לה - נראה לפרש הכי - כיון שרוב בני אדם רגילים ללכת שם להתפלל, אף על פי שאין נותנים כלום צצנינו. מכל מקום כיון דלדעת אותן רבים נעשה, חמורה קדושתו ואין יכולין למוכרו. ועוד יש לפרש כיון שרבים נותנים צצנינו וצשאר לרכיו.

תוספות מגילה כו.

Tosafot explain that these shuls in large towns service Jews from all over the world who rely on them, even if they did not contribute to them. Alternatively, people from around the Jewish world have contributed to their costs.

28. אצל של כרכים כיון דמעלמא קאתו לה הויא לכו דרבים ולא מלו מזצני לה. ואפי' הוה ידוע שצני הכרך צנו אותה ולא סייעו להם מחוץ לעיר צהולאח צנינה, אפי' הכי כיון דמעלמא קאתו לה צני העיר הקדישוה לדעת כל העולם. ואפי' הסכימו כל הרגילים ליכנס לזאת העיר למוכרה שמה יש אחד צסוף העולם שיהי סמוך לעיר הזאת והיה רגיל ליכנס צה ולדעתו הוקדשה.

רא"ש מגילה פרק ד סימן א

The Rosh explains that there may be a Jew at the other side of the world that commonly visits that large town, eg for business, and expects to find the shul there. So it cannot be sold.

29. והא דבהכ"נ נמכר, הני מילי של כפרים שאין באים אנשים ממקומות אחרים, שלא נעשית אלא לבני הכפרים לבדם. (ואפי' צנו אותה משל אחרים) אבל של כרכים, שבאים שם ממקומות אחרים, אפילו בנו אותה משלהם אינו נמכר אלא א"כ תלו אותה בדעת היחיד, שאז יעשה בו היחיד מה שירצה בהסכמת הצבור

שולחן ערוך אורח חיים הלכות בית הכנסת סימן קנג סעיף ז

The Shulchan Aruch rules that the shul of a large town (shel krachim) can NEVER be sold unless it is effectively run by a private individual (see below).

• In contemporary society, most poskim rule that there are effectively NO shuls of this nature - shel krachim - for a number of reasons: (i) the type of shul included in this concept was one where travellers from afar came for weeks and months at a time, eg for major trade fairs at certain times of year, or to study with a certain Rav, as with the yarchei kalla. Today there is no such reality. Even a shtieble, which is open to all comers, hosts people for a short time as they pass through town; (ii) many shuls these days are built by the local authority of a certain community, by and for that community. As such, even if outsiders may pass through, it is very clear that this is the local community shul; (iii) many shuls are effectively controlled by individual Rabbanim and will therefore be considered a private shul, as set out below.²⁶

G2] A PRIVATE SHUL

30. אמר רב אשי: האי בי כנישתא דמתא מחסיא. אף על גב דמעלמא אתו לה, כיון דאדעתא דידי קאתו - אי בעינא מזבנינא לה.

מגילה כו.

Rav Ashi was the Rebbi of the shul in Mata Mechasia and, as such, the shul ran according to his decisions.

31. אמר רבי יהודה: מעשה בבית הכנסת של טורסיים שהיה בירושלים שמכרוה לרבי אליעזר, ועשה בה כל צרכיו. והא התם דכרכים הוה! ההיא בי כנישתא זוטי הוה, ואינהו עבדוה.

מגילה כו.

The Gemara also gives an example of the synagogue of the coppersmiths. Since this was a private synagogue, it could be sold even though it was in a large town

32. יחיד שצנה צהכ"נ ונתנה לקהל, דינה צצהכ"נ של קהל. אצל אס שייר לעצמו צה שום כח, אין לה מכר כי אס על פי הקהל ועל פיו או יורשיו.

שולחן ערוך אורח חיים הלכות בית הכנסת סימן קנג סעיף ז

An individual who builds a shul and runs it privately may sell the shul in co-operation with the community.²⁷

26. Many poskim effectively negate the concept of 'shel krachim' entirely - see Tzitz Eliezer 14:8, Shu't Tzedaka U'Mishpat 14:35. Other poskim are lenient on this when in combination with other factors indicating leniency - see Yavia Omer 7 OC 24, Shevet HaLevi 1:28.

27. In this case, the poskim say that it is normal for there to be 3 gabbai'im in charge of the process of sale working with the individual owner. See Har Tzvi OC 1:77 and Shevet HaLevi 5:20.

HJ RESPONSA

- There are hundreds of teshuvot dealing with the demolition, sale or decommissioning of old shuls. Here are a few examples:

Seridei Eish 18 (1931)²⁸

33. To the Rabbi Yitzchak Samuels, Rabbi of Oslo, and my apologies for the delayed response:
According to his question in his city that there are two synagogues: The Great Synagogue where he serves as a rabbi and the Av Beit Din prays there and with him as well are the important and respected community members, and also there is another synagogue where our brothers from abroad pray. Initially they had a special Rabbi there, but this past year the rabbi left them and they could not appoint a new special rabbi, as the synagogue has large debts to non-Jews and their institutions, and they don't have the possibility of paying these debts.

They wanted to sell the synagogue by the Seven 'Tovei Hair' in the presence of the people of the city and pay their debts and despite their own wishes it seems they must unite with the synagogue of the main synagogue, because they do not have the power to finance a special synagogue and their treasury is void and lacks money and in uniting with the congregation of the main synagogue in any case they will be able to enjoy all the holy institutions of his congregation and will be under the leadership of the Rabbi and will listen to his sermons and rebukes in his holy words and the question of of this Rabbi is if they are allowed to sell the original synagogue.

In the selling of a synagogue, there are two main prohibitions. The first is the prohibition of lessening the Kedusha of the Beit Keneset ... and this prohibition doesn't apply in a village if it is sold by the seven elders of the city in the presence of the people of the city, as they have the power to expropriate the holiness by selling it, as explaining in the Shuchlan Aruch, OC 153:7. And the second prohibitions is the nullification of a place of Tefilah, and this is tied to what Chazal said in Bava Batra 3b: A person may not demolish a synagogue until he first builds another synagogue to take its place. And this is also tied to selling in addition to demolishing, because by selling you are nullifying a place of prayer, as described in the Rema OC: 153:7...and this prohibition cannot be nullified by the seven elders of the city.

And I think I've found a few approaches to make it permissible. The first comes from the opinion of the Mabit (Moses b Joseph Tradi, 16th century Sefat) ... that a synagogue where people are also coming and going, but still, no one is praying there - you can sell it. And this is especially so if the people have already begun to make themselves responsible for and to pray in the other synagogue of the main Rabbi ... and the Chatam Sofer (Moses Sofer, early 19th century Bratislava) says that closing the doors of the synagogue is actually allowed if people aren't praying there, it is only prohibited explicitly to sell the bricks of the building, and there is no real prohibition of nullifying prayer as people have another place to pray,,,

In general, what we have here is a case where we should not be overly strict - as there is a fix to unite the community into one synagogue, and everyone will pray together ... and hear the drashot of the Rabbi, in order to bring the holy fire of the fear of heaven into everyone, and in this way everyone will learn to pray regularly every day, which isn't the situation at the moment, as since they don't have a Rabbi they are already nullifying their prayer ... and in this case you could sell it even if it is a place where people are coming and going.

Igrot Moshe OC 3:28,29²⁹

34. In the case that he was asked, the shul had already opened a new facility in a nicer area and, until this point, the expenses of the old shul were being covered from the budget of the new shul. However, the members no longer saw any gain from doing so, since it was only a question of time until the old shul would no longer be at all functional. They would like to close down the old shul and sell the building. Are they permitted to?

The general rule is that a shul is considered communal public property and, as long as it functions as a shul, no one has the right to sell or modify its use. This is because the "owners" of the shul include anyone who might visit the area and want to find a minyan in which to daven. This is true, providing that there are still minyanim that meet in the shul on a regular basis – they cannot sell the building or close it down (Shu"t Igros Moshe, Orach Chayim III #29).

In the case at hand, Rav Moshe rules that those who have moved out of the neighborhood of the old shul have no responsibility to pay for the upkeep or repairs of the shul building that they are not using. The fact that the community has been treating the two shul buildings as one institution does not change this. Rav Moshe then mentions that, since the old shul is in a bad neighborhood, they may have a responsibility to remove the sifrei Torah from the shul, and perhaps even the siddurim, chumashim and other seforim, in order to protect them. He concludes that, since those who still daven in the old shul have no means of their own to keep the shul going, it is permitted to shutter the shul building and sell it. He also mentions that, if the bank will foreclose on the mortgage and re-possess the building, this does not require them to continue paying the mortgage. Nor does the bank's decision as to what it will do with the shul property after the foreclosure require them to continue paying the mortgage.

Regarding those who still live in the old neighborhood, Rav Moshe rules that they should conduct the minyanim in a house where the sifrei Torah and the other seforim will be secure.

28. Translation from Jeremy Borovitz - see <https://www.sefaria.org.il/sheets/352839?lang=he>

29. Summaries taken from R. Yirmiyahu Kagenoff - Shul Building Part 1 - <https://rabbikaganoff.com/tag/shul/>. These are summaries and not translations of the original teshuvot.

Igrot Moshe OC 2:44

35. An interesting teshuvah from Rav Moshe relates to a shul building that had been originally planned to have a lower level to use as a social hall, with the shul intended to be on the upper floor. They began to use the social hall for davening until they built the shul on top, but the neighborhood began to change, and it became clear that they would have no need to complete the structure of the building. They never finished the building, and instead, directed the efforts and finances toward purchasing a new shul in a neighborhood to which people were moving. The old shul, or, more accurately, the "social hall" part of the old shul building, is at the stage where there is barely a minyan left, and the dwindling numbers imply that it is not going to be very long until there is no functioning minyan. The question is that they would like to sell the old building and use the money to complete the purchase of the new building. Furthermore, the mikveh in the town is now in a neighborhood to which women are hesitant to travel, so they want to use the funds from the old shul building to defray the construction costs of a necessary new mikveh.

Because of the specific circumstances involved, including that it is unlikely that people from the outside will drop in to daven in this minyan anymore, Rav Moshe rules that they are permitted to sell the building. A similar responsum from Rav Moshe was when they needed to create a shul in a neighborhood where there was a good chance that the Jewish community there would not last long. Rather than declare their building a shul, they called it a library and used it as their shul. Rav Moshe suggests that this was a good suggestion, since they knew from the outset that the days of the Jewish community were numbered.

36. תניא רבי אלעזר הקפר אומר: עתידין בתי כנסיות ובתי מדרשות שבבבל שיקבעו בארץ ישראל, שנאמר (ירמיהו מו:יח) **כִּי כְתֻבָּהּ בְּהַיּוֹם וּבְכַרְמֶל בְּיָמַי יָבֹא**. והלא דברים קל וחומר: ומה תבור וכרמל שלא באו אלא לפי שעה ללמוד תורה - נקבעים בארץ ישראל, בתי כנסיות ובתי מדרשות שקורין ומרביצין בהן תורה - על אחת כמה וכמה!

מגילה כט.

One day, all the shuls and yeshivot in the world will relocate, like ambassadors, to Eretz Yisrael!

- Yehi Ratzon that all the shuls and yeshivot in chutz l'Aretz should be filled with Jews who are seeking God and Torah and that they should all then relocate permanently to Eretz Yisrael!