

היכל המשפט

גיליון 6 – אלול תשפ"ג

שיעורו של הגאון הגדול רבי צבי ברוורמן שליט"א
ראב"ד ביתר עילית

~ היכל המעשה ~

מעגל העליון

- דבר העורך.
- היכל המעשה.
- מתוך כותלי בית הדין.
- מהנעשה והנשמע.
- שו"ת ע"י רבני בית הדין.
- שואל בעניין.
- חדש !!! היכל הצדק
- מכתבים למערכת.

שכנים המתגוררים יחד בבניין האם הם שכנים או שותפים, והאם זה מחייב אותם לחתום על פינוי בינוי ■ מה קורה כאשר נמצא מאגר גז מתחת ליסודות הבניין ■ לאיזה צורך פתח הרב הרפורמי גמרא בבא קמא ■ תביעה כנגד דייר שלא חתם על הסכם פינוי בינוי ■ מדוע לא רצה הגר"ע יוסף זצ"ל לעבור דירה.

אין דין נזיקים בהל' שכנים, ולכן רוב נזקי שכנים אלו הם תקנות דרבנן, וכפי שכתב החזו"א, שהתורה נתנה לחכמים לקבוע מה בכלל זכות העוכב.

לעומת זאת כאשר דיירים גרים בבנין משותף, ובפרט בבית הרשום כבית משותף, השכנים נחשבים כשותפים לגבי חלק גדול מהנושאים, והארכת בגדר הדבר בספר מפנסק בית הדין ח"ג שיצא כעת לאור. מכיון ובדיירים בבנין משותף מדובר בשותפים,



הרי הכללים הם, כדברי הרמב"ם והשו"ע, ששותף אינו יכול לשנות מצורת השותפות שנקבעה בשעתו, ויש לזה השלכות הלכתיות רבות.

ונביא דוגמה לדבר, בבנינים רבים הבנויים על הר, ישנם דירות הנמצאות

במינוס, היינו שהם מתחת לקו הרחוב, כאשר בקדמת הדירה קיימת חצר הנותנת אור ואוויר לדירה, אולם הדיירים המתגוררים בדירות אלו זוכים למכשים רבים של העוכרים במדרכה ליד הבית, באחד מבניינים אלו בעיר ביתר עילית, השכן המתגורר למטה קצה נפשו באותו היזק ראה חמור, ומשכך, התקין על גדר הבנין מחיצה אטומה דרכה לא יוכלו העוכרים ושבים להציץ אל תוך ביתו,

אולם השכן שמעליו, שמתגורר בדירה שהינה בגובה הרחוב, התנגד לכך נמרצות, כיון ומעתה הוא לא יוכל לראות את הרחוב, והוא ירגיש כלוא בדירתו, משכך פנו שני השכנים לאחד מהרבים, והשכן העליון שטח לפניו את טענותיו על כך שהמחיצה שהתקין השכן מסתירה לו את הנוף.

אותו רב שאמנם למד שו"ע חושן משפט, אמר להם שעם כל הצער והעגמת נפש, הרי שהוא שמע מכמה

לפני שמתחילים לדון בדיני שכנים מבחינת נזקי שכנים וזכויות שכנים, חשוב לדעת שיש להבדיל בין שתי נושאים שונים בהלכות אלו, יש עניינים הכלולים בהלכות שכנים,

שהם כללים שקבעו חז"ל להתנהלות בין שכנים, ויש עניינים הכלולים בהל' שותפים, ויש הרבה חילוקים הנוגעים למעשה.

כי כאשר מדובר בשכנים בבנינים סמוכים, שאין להם קשר קניני ביניהם, והקשר היחיד הוא העובדה שהם בנינים עם גבול

משותף, זה נכלל בהל' שכנים, שבו יש את הכלל העיקרי שכל אחד בשלו הוא עושה, לכן האפשרות של שכן בבנין הסמוך לעכב בידו היא מצומצמת מאוד, אלא שחז"ל קבעו בזה כללים מה יכול השכן לעכב ומה אינו יכול לעכב, וחילקו ההבדל בין נזקים שהם גירי דיליה לאלו שאינם נחשבים לגירי דיליה, וכפי שהאריך בזה נתיבות המשפט ועוד, שלכן

דבר האורח ~

מספר חודשים עברו מפתחת "קו המשפט" שע"י בית הדין, בו ניתן מענה הלכתי על ידי רבני ודייני בית הדין, וכבר מורגש הצורך להרחיב את שעות המענה ההלכתי לתועלת הכלל.

הפניות הרבות הביאו להכרחיות בהרחבת המענה, שיכיל בתוכו קו הלכה ברור לשאלות הרבות והדינאמיות, עם תשובות מרבנים חשובים אשר ישיבו באופן סדור דבר דבור על אופניו.

בימים אלו לקראת ימי הרהמים והסליחות ולאור הביקוש העצום הורחבו שעות המענה בקו המשפט, ובנוסף התווספו רבנים ידועים שיתנו מענה הלכתי לפניות הרבות הזורמות לקו.

מגוון השאלות המגיעות לקו בימים אלו מצריך מענה הלכתי מקיף, שאלות סבוכות של חשש גזל, כמו עניינים דקים של ספק אונאה, מצריכות ידע הלכתי רחב והבנה בפרקטיקה המעשית.

רבני בית ההוראה עברו הכשרה והתמקצעות בהלכות, הן בחלק ההלכתי הלכה למעשה, והן בחלק הפרקטי המעשי כאשר מומחיות הרבנים קנתה לה שם דבר בקרב הציבור.

מידי יום ביזמו מתקבלות בקו פניות מכל גזוני הקשת, חסידים ליטאים, בני עדות המזרח, חרדיים ומסורתיים כאחד, כאשר גדולי הדור שנחשפים קצת לפעילות, עומדים בפנינו נפעמים מעוצמת השאלות, החל מהרמה הבסיסית ביותר של איסורים המפורשים בתורה ובמשנה, הנובעים מחוסר מודעות בסיסית, ועד שאלות של גדולי הלמודנים.

שאלות רבות המגיעות מידי יום לקו, מגיעים מילדי התלמוד תורה ובנות הסמינר, גם בעולמם של הילדים ובני הנוער נתקלים הילדים בשאלות רבות, הפלא הגדול היה שדווקא שאלות הילדים רובם ככולם הינם שאלות מרתקות, שכבר הביאו בכנפיהם להלכות רבות ויחידושים יפים בעולם הרבנים.

703

הוראה להחכים יעסוק בדיני ממונות

בשורה משמחת לשוחרי עולם המשפט

בימים אלו נפתחה ההרשמה לקבוצות השימוש המעשי להכשרת מוצ"ם ובוררים, בדיני ממונות שיע יד בית ההוראה ומרכז הבוררות היכל המשפט

בנשיאות הגאון הגדול רבי נפתלי נוסבום וגדולי הדיינים שליט"א

שיעורים מיוחדים ומרתקים בהנעשה בבית הדין על ידי הגאון רבי צבי ברוורמן שליט"א ועוד מגדולי הדיינים

שיעורים בפרקטיקה המעשית מתוך עולם בית הדין על ידי הרה"ג מיכאל חיים רוטמן שליט"א מר"צ בבית ההוראה ועוד מומחים כל אחד בתחומו

דגש על נושאים אקטואליים

פרקטיקה בשו"ע ח"מ הלכות ריבית – מצוות מתוך עולם בית הדין – תמ"א 38, טאבו משותף, רכוש משותף, סדרי דין, בחרות בע"מ, מניות והשקעות בשוק הון וקרנות פנסיות, נזקי שכנים, צוואות וירושות, בניה ונדל"ן, עריכת חושים – ניהול דינו בבוררות.

השיעורים יתקיימו אחת לשבוע למשך שנתיים • הומר עיוני ומסכם • עבודה מעשית בתוקי דיונים • מצוות מתוך עולם בית הדין • בסיום המחזור ולפי החלטת הרבנים ישובצו הלימודים כרבעים ובוררים בבית הדין ובית ההוראה היכל המשפט ויוכרתו בכתר תעודת "דין ידון" על רוב שו"ע ח"מ • ותעודת "יורה יורה" על הלכות ריבית על ידי גדולי הדיינים בדורנו

הרשמה והרשמה

052-769-3399

להקדשת הגיליון ולהנצחות יש לפנות 0527163727

מסר לחבירו מעות לקנות לו מוצר במדינת הים אם יש בו חשש ריבית

האם מותר לקבל כסף מחבר בא"י כדי לקנות לו מצלמה באר"ב שמחירה זול יותר, אם יש בזה ריבית במה שכעת הכסף נמצא אצלו עד שעה שיקנה.

בסימן קע"ג סעיף ט"ז פסק המחבר, היו החטים במדינה ד' סאין בסלע, ובכפרים שש בסלע, מותר ליתן סלע לתגר כדי שיביא שש סאין מהכפר לזמן פלוני, והוא שיהיו באחריות לוקח אם נגנבו או נאבדו בדרך. ואדם חשוב אסור לעשות זה. ובמיני סחורה אסור לכל אדם, לפי שאין מיני סחורה מצוים כפירות. ומקור הדברים בברייתא בגמרא (ב"מ עג.) החמרים מעלים במקום היוקר כבמקום הזול ואין חוששין, וכו', מותר להם לקבל מעות מבעלי בתים עשירים במקום היוקר, ולהשתמש במעות אלו זמן מה, על מנת לשלם להם לאחר זמן, תבואה, לפי השער שנמכרת במקום הזול, ואין בכך משום איסור ריבית, מפני שנחשב כאילו קנו החמרים את התבואה עבור המלוים במקום הזול ומביאים להם אותה לעירם, וכיון שבמקום הזול שוה התבואה כפי דמי ההלוואה אין כאן ריבית.

והק' בגמ', אמאי אין בזה ריבית, הא מה שהחמרים טורחים עבור המלוים וקונים פירות במקום הזול ומביאים אותה לעירם הוא בשכר ההלוואה. ותירצו שמה שהם קונים עבורם תבואה במקום הזול אינו בשכר המתנת הזמן, אלא אפילו אם לא היו רשאים להשתמש במעותיהם של העשירים כלל, היו רוצים להיות שלוחיהם ולקנות עבורם תבואה במקום הזול, משום שתי תועלות שיש להם בכך. א, שעל ידי שהם שליחים של העשירים וקונים עבורם תבואה במקום הזול, הם ניכרים כסוחרים גדולים, ובעלי הבתים של מקום הזול נותנים להם בהקפה והם מרוויחים מכך. ב, שעל ידי זה מוכרי התבואה במקום הזול מוכרים להם יותר בזול, כדי שירויחו מעט, כיון שהם שומעים מהם שהם מוכרים את התבואה במחיר שהיא נמכרת כאן ואינם משתכרים בה.

והנה על פי דברי הש"ס והראשונים בזה מובא בשו"ע מתיבתא (שם אות ד') שפשוט שאסור לומר לחבירו שנוסע באופן אקראי למקום הזול שיקנה עבורו סחורה בזול, אלא אם כן אין לו רשות להשתמש במעות, ואם נותן לו רשות להשתמש במעות צריך שהמשלח יקבל עליו אחריות הדרך בחזרה, וגם ישלם לו שכר טירחא כדרך שמשלמים עבור טירחא זו. ודבר זה מצוי בזמנינו כשמבקש מחבירו הנוסע לחו"ל שיקנה שם עבורו חפצים שמחירים זול ונותן לו את הכסף מראש, שיש להקפיד שלא ישתמש השליח בכסף אלא יהיה הכסף באחריות הנותן עד שעת הקניה, ואם רוצה לתת לו רשות להשתמש בכסף יקבל עליו המשלח את אחריות הדרך בחזרה, וגם ישלם לו שכר טירחא. ע"כ.

אמנם לענ"ד נראה שאין הנידון דומה. ויש לחלק בין אופן זה לאופן שמובא בגמ' ובשו"ע, דכוונת המחבר שמותר ליתן סלע לתגר, היינו אם התגר רוצה להשתמש בו ואומר כן, וזהו מעין הלוואה לזמן שבאה בגלל שהתגר חפץ בכך. אבל בנידון שלפנינו שאין לשליח עניין בהלוואה, ואין הוא זקוק לכסף של המוצר שמבקשים ממנו לרכוש, הרי שאין שום סיבה שלא יתערב כסף זה בין שאר כספו וממונו, ואף אם ישתמש בו עד שישלם אין בכך כלום, אולם אם ירצה לשלם בכרטיס אשראי עליו לשלם דוקא במטבע שקיבל, או אם ירצה להעביר בכסף של המדינה שם, הרי פשוט שאין כאן יצירת הלוואה, כי אם שליחות לקנות ונתן לו הכסף מראש, ולא בכגון דא עסקין בגמרא ובשו"ע שם יש להדיא טובה ותועלת לתגר שמתכוון להשתמש ולסחור בכסף עד בואו למקום הזול. אבל באופן שאדברה הטובה היא רק למשלח, אין מה לחדש בזה איסור ריבית בגלל שאינו משתמש בשטר או במטבע שנתן לו. ואין הנידון דומה לראיה.

דיינים כי בכל הלכות שכנים לא נמצאת טענה כזו ששמה נוף, ואכן הוא גם עבר על כל הלכות שכנים ולא מצא התייחסות לנוף, ומשכך, אין זו כלל טענה, משפנו אלי, אמרתי כי רב מוכר זה חפיש במקום הלא נכון, דו"ד זה אינו בהלכות שכנים אלא בהלכות שותפים, והיה לו לחפש בהל' שותפים ולא בהל' שכנים, כיון שהמגורים בבנין משותף אינו כלול בהלכות שכנים, אלא בהלכות שותפים, [מסופר על אדם שהגיע לרב רפורמי לשאול שאלה בנוגע לכשרותו של רגל תרנגולת, אותו רפורמי שלא ידע מימינו ושמאלו, זכר מהעבר הרחוק שיש איזה פרק בש"ס שנקרא כיצד הרגל, ומשכך הלך לבדוק שם מה הדין].

ולמעשה, לעניינינו למרות ובשפה המדוברת אנו קוראים לדיירים בבנין משותף, שכנים, הרי כאשר אלו מתגוררים בבנינים משותפים, הם כלולים בהלכות שותפים, ולא להלכות שכנים הנוגע לשכנים מהבנין הסמוך. טעות זו נפוצה מאוד גם אצל העוסקים בחו"מ, כאשר לדוגמה מגיעים שאלות של בניה בבית משותף, והרב פוסק כי שיעור ההרחקה משום אור ואוויר הינו כדין חוקת אורה שהוא ד' אמות, וכפי שמופיע בהל' שכנים, אולם למעשה הטעות נובעת מהבנת מציאות הדברים כי מדובר בשותפים, וחיובי השותפים זה כלפי זה שונים במהותם. ולכן בבית משותף, שכן אחד אינו יכול להרע ולשנות את המצב לשותפו, וזה נוגע לכל בניה בבית משותף שמזיקה לשכן אחר, באור אויר נוף היוק ראה ועוד, כי כאמור שותף אינו יכול לשנות מצורת השותפות. ומצד שני ישנם זכויות לכל אחד מכוחו כשותף אותם הוא יכול לכפות על השותפים האחרים, מה ששכן אינו יכול לכפות, ועל הדיינים לדון בכל מקום לגופם של דברים. נקודה זו, היא חשובה ביותר, בכל ויכוח בין דיירים בבנין משותף.

מכתבים לאהבה

סעיף בוררות

לפני למעלה משישים שנה פתחתי יחד עם שותפי וידידי, עסק, שברוך ה', עד היום עדיין פעיל ומגייב רווחים שיש בהם בכדי לכלכל את המשפחות בכבוד, משך כל השנים עסקנו יחד בניהול העסק, בכבוד הדדי ובאימון מוחלט.

לפני כשנה לערך נפטר שותפי לדרך, ומיני אז נכנס בנו הגדול תחתיו לעסק, למרות ההיכרות רבת השנים, (אני זוכר כשהוא נולד) אם כל זאת העניינים בינינו לא זורמים, אם בשל הפרשי הגילאים, שהוא חושב שאני מידי זקן כבר ואילו אני סבור שהוא מדי פיזי, או כל סיבה אחרת, השורה התחתונה שאני מרגיש שהעסק לא מתפקד כמו שאני רוצה, ניסיתי לדבר איתו כמה פעמים, אך הוא בשל.

אחר שראיתי שהעניינים לא יוכלו להמשיך בצורה שכזו רציתי לפנות

לבוררות על מנת שהדיינים יכריעו כדין מה לעשות, משהבטתי בפני בנו של שותפי את ההצעה, הוציא לי הלה את הסכם השותפות בה הופיע סעיף כי הבורר יהיה הגאון רבי זלמן נחמיה גולדברג ומאחר וכבוד הרב כבר אינו בין החיים הרי שאין ביניהם שום הסכם בוררות, ומשכך רצונו לדון דווקא בבית דין מסויים, שאינו מקובל עלי בלשון המעטה.

הסיפור בינו עדיין לא נגמר, ויתכן שבסופו של דבר איאלץ לעזוב את העסק מחוסר ברירה, אך העניין שרציתי להעלות מעל במה מכובדת זו הוא למנוע מקרים שכאלו בעתיד.

הרעיון שלי הוא שיקמו גוף רבני כמו לשכת עו"ד (להבדיל) ובכל חוזה יכתבו שהבורר יהיה רב פלוני או כפי שיוחלט על ידי אותו גוף רבני, במגזר הכללי ישנו סעיף שאומר שבכל מקרה שכזה יוכרע על ידי בורר מוסכם מטעם לשכת עו"ד, ולדעתי יש בזה פתרון מעולה לבעיות שכאלו.

מדור זה עוקב אחרי סכסוכי שכנים, ומטרתו להציג בפניהם את שני צידי המתרג, ולהביא תמונת מצב מרתקת ונקודת מבט שונה.

היכל השכן

פיצול דירה

אנו מתגוררים בבניין לא חדש באחד מערי

המרכז, לפני כשנתיים נפטר אחד מהשכנים למגינת לב, אשתו האלמנה המשיכה להתגורר בבניין יחד עם בתה הצעירה.

בתקופה האחרונה בתה הגיעה בקשרי שדוכין עם בן גילה, כמה ימים לאחר מכן המגורים בבניין הפכו לבלתי אפשריים מאחר ובני המשפחה החליטו לשפץ את הדירה, (כך סברנו בתחילה), אנחנו השכנים גילינו איפוק וסבלנות, ואפילו לא הבענו טרוניה כלשהיא על הלכלוך והרעש (בכל אופן אישה אלמנה), מהר מאוד התברר העניין שלא מדובר בשיפוץ רגיל אלא בפיצול דירה, על מנת שאחד הילדים יוכל להתגורר בסמיכות אליה.

אנחנו מבינים את הרגישות שבעניין, ובפרט שאין כאן מטרת רווח, אך בכל אופן הרי בסופו של יום הילדים ישכירו את היחידה גם לאחרים מה עוד, שכבר ראינו שבאחד השבתות הם השכירו את היחידה לאיזה זוג שבאו לשמחה באזור, ולכן אם לא נתחיל לגבות עכשיו....

לפני כשנתיים אבינו היקר נלקח לבית עולמו בשיבה טובה, בבית נשארה אחות אחת שעדיין לא נישאה, כך שאמא לא נשארה לבד, ברוך ה' לפני כחודש אחותנו הצעירה הקימה את ביתה ברוך ה', אך בכדי שאמא לא תישאר לבד, וגם בכדי לחסוך עלויות, החלטנו בני המשפחה בעצה אחת עם אמא, לפצל את הדירה של אמא, וכך תוכל האחות הצעירה להמשיך להתגורר בסמיכות לאמא.

ברוך ה' עבר חודש מהחתונה, והזוג מתגורר במקום באהבה ובאחוה. השבוע החלה הגבייה של ועד הבית לתקופה הקרובה, וגזבר ועד הבית ברוב חוצפתו ביקש סכום כפול, גם עבור הדירה הנוספת, ניסינו להסביר לו שלא הרחבנו את הדירה, ולא הוספנו שום דבר, בסך הכל חילקנו את הדירה בצורה שונה קצת, והתווסף עוד אדם אחד, כך שבסך הכל מתגוררים בבית שלשה אנשים, בו בזמן שבביתו של הגזבר מתגוררים משפחה בת תשעה נפשות.

מתוך כתלי בית הדין

יהודה תלמיד ישיבה במרכז תובע את הנהלת ישיבה המצפון בגין קלקול מכונת כביסה השייכת לחברי החדר.

מקרה הנידון

ישיבה מוכרת במרכז הארץ השכירה את מבנה הישיבה בימי בין הזמנים, לישיבה אחרת מצפון הארץ לצורך שינוי מקום ואוירה, בחורי הישיבה במרכז הארץ לא היו מודעים לעובדה שהנהלת הישיבה בדעתה להשכיר את מבנה הישיבה בימי בין הזמנים, למעשה האורחים שפקדו את בניין הישיבה השתמשו במכונת הכביסה, בשל מחשבתם הבסיסית כי שכירות המבנה כולל גם את השימוש במכונת הכביסה, למעשה בתחילת הזמן חזרו תלמידי הישיבה לספסל הלימודים, וגילוי לתדהמתם כי מכונת הכביסה הושבתה ממלאכה, הבחור תובע את הנהלת הישיבה הצפונית להשתתף בהוצאות תיקון המכונה העולה לסך 1000 ₪

למרות שהנתבעים בעצם הינם בני הישיבה הצפונית שהשתמשו בפועל במכונה, על כל פנים בשל הרצון של הצדדים לסיים את הסיפור בהקדם ויתרו הבחורים על זכות התביעה מהבחורים הצפוניים, ובכך ויתרו על טענת הודאת בעל דין שאכן היה שימוש לא סביר במכונה, הנהלת הישיבה הצפונית קיבלה על עצמה להיכנס תחת נעלי הבחורים ולשלם את חובם במקרה שבית הדין אכן יחייב אותם לשלם.

טענת הנתבע

נציג הישיבה לדיון, טוען מכונת הכביסה נראית כאחת שכבר עשתה את המוטל עליה גם בלא קשר לשימוש בה, ומשכך הרי שלא השימוש במכונה הוא שגרם לתקלה.

טענות התובע

שאלת כותב

אנחנו מתגוררים באחת הקומות העליונות בבניין מגורים סטנדרטי של 7 קומות, למעשה בכל המבנה מתגוררים 35 דיירים, כך שמטבע הדברים אין קשר כל כך קרוב בין כל הדיירים, אין חלילה מריבה אך שכנים ותו לא, ובפרט כשמדובר על קשר שבין שכן מקומת קרקע לשכן שבקומה 7.

ברוך ה' ביתנו התברך בילדים בלע"ר, וכמנהג בעלי בתים חשובים, ילדים כילדים זורקים דברים מהחלון, דא עקא שבדיוק מתחת לחלון סלוננו ממוקם המרפסת של השכנים מקומת קרקע, וכשילד זורק איזה משחק או אשפה מהחלון זה נופל הישר אל תוך המרפסת של השכנים.

בתחילה הדרך עוד היינו יורדים בכל פעם לבקש סליחה ודרך אגב לבקש את החפץ חזרה, אך כשהעניין חזר ונשנה, קבעו השכנים כי מידי שבוע נגיע לאסוף את כל החפצים והכללוך שנאסף משך השבוע, וכך משך תקופה מידי שבת בשבתו, היה אחד מבני משפחתנו נוקש באי נעימות על דלת השכנים ומקבל מלאה באביזרים שונים, בעטיפות של חטיפים שונים ובכלליות.

בחודש האחרון כנראה עברנו את המכסה שהציבו לנו השכנים, והללו הודיעו לנו חגיגת כי כל חפציו לא ישוו בה, ומעתה ואילך, כל החפצים יושלכו הישר אל פח האשפה, ובאם רצוינו נוכל לעקוב מתי הם אוספים את הכללוך וללכת לאסוף זאת מפח האשפה השכונת.

זה אולי נשמע קצת שאנחנו מזלזלים חלילה בסבלם של השכנים, אך לא כן הם פני הדברים, ניסינו כל מיני שיטות כמו אזהרות, רשתות, ולא הועיל, ולכן אין לנו באמת ברירה. למעשה השכנים מימשו את איומם ובשבועות האחרונים ניסינו פעם אחת לבקש אך הם אמרו לנו שהם כבר זרקו לפח, ולאחר מכן ראינו שאכן הם זורקים את הדברים לפח.

בימים האחרונים חיפשנו איזה טבעת יוקרתית, ולאחר בירור מקיף התברר כי אחד הקטנים שיחק בזה מה שאומר שזה הושלך למרפסת השכנים, מיד רצנו לשכנים והסברנו להם את העניין, השכנים הביעו השתתפות כנה בצערנו, אך מאחר והם כבר ניקו את המרפסת, הרי שאין להם כל כך מה לעשות.

שאלתנו באופן שברור לנו שזה נפל לחצרם, האם הם מחויבים לשלם לנו, או שהם פטורים.

תשובות למדור זה ניתן לשלוח במייל המערכת (ולציין עבור שואל כעניין)

heychalhamishpat@gmail.com

המשך היכל המעשה – שיעורו של הגאון רבי צבי ברוךמן שליט"א

ולכן כשאנו באים לדון לגבי תמ"א 38 ופינוי בינוי תמ"א 38, המתוכנן בבנין משותף, הרי יש לקחת בחשבון כי יש כאן פגיעה בזכויות הקניניות של שותפים, גם בתמ"א של תוספת קומות ומטרים לדיירים הקיימים, וק"ו בפניו בינוי, [שתי התוכניות מוגדרות כתמ"א 38 ותמ"א 38], ולכן הנושא בזה דורש לקחת בחשבון שאלות רבות.

לכא' ברור כי אם יתברר שקיים מאגר נפט או זהב מתחת לבנין, הרי הן מצד ההלכה ולהבדיל עפ"י חוקי המדינה, חלק מהדיירים לא יוכלו לכפות על הדיירים האחרים לפנות את ביתם לצורך חפירות, למרות שיהיה להם מזה רווח עצום, וא"כ כשאנו מגיעים לפינוי בינוי, השאלה העולה מאיליה היא מה נשתנה.

מטבע הדברים, בכל פעם שעולה רעיון של תוכנית פינוי בינוי, ישנם שכנים שמתנגדים לכך, פעמים שההתנגדות באה מטעמים לא מוצדקים ואף מסחטנות, אולם במקרים רבים ההתנגדות מוצדקת בהחלט, למשל, אנשים מבוגרים וישישים קשה להם מאוד השינוי, ואפילו בדברים פשוטים, כמו מיקום המיטה, המטבח, הסוכה ואפילו ההתארגנות לפסח, לפעמים שינוי שכזה משפיע מאוד על בריאותו של הדייר, ולכן פעמים שבהוצאתו של אדם כזה מביתו יש בזה חשש פיקוח נפש של ממש.

ואגב, זה הודמנות לספר על אדם גדול, שמעתי שהגאון הגדול רבי עובדיה יוסף זצוק"ל, לא הסכים לעבור לדירה חדשה, בגלל מיקום הספרים שלו, שכידוע ידע את מקומו המדויק של כל ספר מתוך אלפי ספריו, [וכידוע הוא ידע גם מה שכתוב בו], מה שהקל עליו למצוא מיידית את הספר לו הוא נדרש, ולכן העברת הספרים לדירה החדשה נעשתה בוהירות ובמדויק כפי שאלו היו בדירה הקודמת.

בתמ"א 38 של הוספת בניה, יש מקום גדול להקל, כפי שהארכתי בפנקס בית הדין ח"ב, אולם גם בפניו בינוי ישנם ארבעה טעמי היתר שיש לדון בהם, ונזכיר אותם בקיצור, ובעז"ה בשיעור הבא נסביר אותם.

טעם ראשון הוא, כי מכיון וכל הדיירים חתומים על רישום הבית כבית משותף, [בית אינו יכול להרשם כבית משותף שלא בהסכמה וחתומים הבעלים של הבנין והדירות באותה שעה], כך שאלו קיבלו עליהם את חוקי הבית המשותף, כפי שהארכתי בקונטרס ראשון של מפנקס בית הדין, שלכן חוקים אלו מחייבים עפ"י ד"ת, ככל תנאי שבממון שאע"פ שהוא מתנה ע"מ שכתוב בתורה תנאו קיים, והארכנו להוכיח שלא כדברי החולקים על כך, לכן י"ל שלאחר שכללי הבית המשותף השתנו ונקבע בהם כי חלק מהדיירים יכולים לכפות את המיעוט לבצע תוכנית זו, הרי זה מחייב גם עפ"י ד"ת.

אולם יש מקום גדול לדחות טענה זו, כיון שאפשר שרק החוקים שהיו קיימים בשעתו מחייבים את הדיירים, ולא חוקים חדשים, שהדיירים לא קיבלו על עצמם, כי על פי חוקי המדינה הבסיסים נדרש הסכמת מאה אחוז מהדיירים, לצורך כל שינוי בשטחים המשותפים, אלא שלפני כעשרים שנה שונה החוק ונקבע כי בלתי אפשרי שדייר אחד יכפה את דעתו על כלל הדיירים, ולכן נעשה תיקון לגבי כל צירוף של שטח משותף לצורך הרחבת דירת דייר, ואח"כ לענין תמ"א 38 שמספיק להסכמת אחוז מסוים של הדיירים כדי להוציא שטח מכלל הרכוש המשותף וכן לכפות תכנית תמ"א 38. (נכתב על ידי אחד השומעים ועל אחריותו) **המשך בגיליון הבא**



הדים נרחבים ותגובות נלהבות למיזם 'תקנון בית משותף'

מחסן שהפך לתלמוד תורה ♦ שכן שצועק על עוברים ושבים ♦ גג שהפך למגרש משחקים ♦ דייר שמסרב לפנות את סוכתו מהחצר ♦ חדר מדרגות שהפך למטבח ♦ כיסא שהוצב דרך קבע במעלית ♦ יחידת דיור שצמחה לה באמצע חדר המדרגות.

מורכב ויקר שהוצאות התחזוקה גבוהות בהרבה. ניכרת גם מגמה מצד רשויות התכנון, לעירוב שטחי ציבור, תעסוקה, מסחר וחינוך בבתי המשותפים. היחס בינם לבין יחידות הדיור בבית המשותף מעורפל ועדיין לא נסדר בחוק. שאלות כלכליות, משפטיות ומוסריות צפות ועולות במערכת היחסים שביניהם לבין בעלי הדירות הטעונות הסדרה מראש.

אשר על כן ראו הדיינים שצברו אלפי שעות של דיונים אין סופיים בהלכות שכנים, צורך נחוץ למנוע מראש ספקות ומריבות, על ידי יצירת תקנון מוסכם, מקיף, קצר, בהיר והגיוני, בדרך הישר והטוב וברוח הצדק התורני עם דרכי ההלכה של חושן המשפט, את מגוון היחסים השיתופיים בבתי המשותפים בהווה ובעתיד ובקביעת אמצעי מניעה להסתבכות של אי הסכמות, לרווחת בעלי הדירות ואיכות דיוורם.

בימים אלו יצאנו בשלב ראשון בקול קורא לכלל הציבור, להעלות נושאים שיש לתת עליהם את הדעת בתקנון שכזה, בכדי שתקנון זה ימצא את כלל הנקודות הגורמים חיכוך וחוסר וודאות בין מרכיבי הבית השונים.

מרגש היה לקבל ולראות את שלל התגובות המרגשות שהגיעו מכלל הציבור ומכיוונים שונים, ואם בתחילה היה נראה כי הצורך נובע מצד העומס הנופל על כתפי הדיינים, כעת נראה כי הביקוש העצום מצד בעלי הדירות שרוצים כללים ברורים, וכמובן מצד היוזמים המעוניינים לחסוך מראש כאבי ראש מצד סכסוכי השכנים, עולה על כל דמיון.

תקוותינו איפא, שנוכל להיות שליחים נאמנים להביא למוצר מוגמר, שיהיה מוסכם על כלל החוגים ובתי הדין, ותהיה האהבה האחוה והרעות בין כולנו, ונזכה לביאת גואל צדק בב"א.

ניתן עדיין לשלוח נושאים לדיון או מאמרים שנכתבו על ידי פוסקים מוסמכים, למייל b0733831747@gmail.com כמו כן כל רעיון יתקבל בברכה

עשרות תגובות הגיעו בשבועיים האחרונים למשרדי המערכת בעקבות פרסום המיזם, דיירים רבים המתמודדים עם אתגרים לא פשוטים עם השכנים, החל משכן שפת האשפה הביתית מונח דרך קבע בחדר המדרגות, או בשכנים מיוחסים שהרחיבו את ביתם לכל

עבר על חשבון שאר השכנים, ועוד שאר התמודדויות שאנשים ביקשו לתת עליהם את הדעת, כמו תשלום עודף לועד הבית לשכנים שיש להם עסק בבית, והלקוחות משתמשים דרך קבע במעלית, ועוד כהנה וכהנה שאלות שעולות מעצם המגורים במבנה משותף.

פעמים רבות מדובר בשכנים שבסך הכל מעוניינים לגור בשקט ובשלווה, אלא שמכורח המציאות, המגורים בבניין המשותף מצריכה הכרעות בנושאים שונים, וכפי ריבוי הדיירים כך גם ריבוי הדעות, ודייר אחד רואה בגג הבניין קרקע פורייה לבניה, ואילו שכנו רואה בגג מקום להניח בו את דודי השמש, ומקסימום לבנות שם סוכה, ותו לא.

תגובות רבות הגיעו דווקא מהצד השני של המתרס, קבלנים ויוזמים רבים הביעו התעניינות רבה, במיזם שאמור להביא בשורה של ממש למגורים בבניינים מרובי הדיירים.

הרעיון של מיזם התקנון נוצר בעקבות פניות של דיינים שנחשפים לא אחת למערכת היחסים המורכבת בבית המשותף אשר מביאה באמתחתה סכסוכים רבים, ומעדות של הדיינים כ-80% מדיני התורה הנידונים בבתי הדין נסובים בענייני שכנים.

צרכי הדיור בבית המשותף אינם תמיד זהים, והאינטרסים הכלכליים, גם כן לא פעם מתנגשים זה בזה. מערך הזכויות והחובות של כל דייר כלפי שאר בעלי הדירות, אינם תמיד בהירים ותחומים רבים נופלים על שטח האפור. להסדרת יחסיהם של בעלי דירות בבית משותף, הועיד החוק את "התקנון המצוי" לבית המשותף שמהווה סוג של הסכם ברירת מחדל בין בעלי הדירות בעת רכישת דירותיהם.

הניסיון מלמד, כי התקנון המצוי אינו מושלם ואינו מונע סכסוכי שכנים. הרציונל של התקנון לפעמים אינו מותאם לכל סוגי האוכלוסיות על צרכיהם המגוונים. ועובדה היא שרוב בעלי הדירות אינם מודעים לקיומו של התקנון, ויש לכך גם משמעות הלכתית. סכסוכים נוצרים ומסתבכים והם מעיבים על החיים התקינים בבתיים, בשכונה ובקהילה. כעס, שנאה, הלשנה, התדיינות בבתי דין, מניעת רווחים והפסדים כספיים, הם מנת חלקם של רבים מסכסוכים אלו שלא פעם מסתיימים בכל דאליים גבר.

במבט פני עתיד, הדיור בישראל הולך ונהיה שיתופי יותר. ההתחדשות העירונית השוטפת את ערי ישראל מחליפה את הישן בחדש, את מעט הקומות לרבי קומות ואת המבנה הפשוט, למבנה

הודעה חשובה

לקביעת תור לדיונים ובוררות

בדיני ממונות וריבית

ניתן לפנות למזכירות בית הדין בקו המשפט

0733831747 שלווחה 4

~ ♦ ~

שאלות לרבני בית הדין ניתן להפנות בקו המשפט שלווחה 3,

בשלווחה זו ניתן גם לשמוע את תשובות הרבנים על השאלות שנשאלו

הוצאות הגיליון נתרמו

מה גם אתה שותפות קבועה בהפצת הגיליון

מעוניינים להפיץ את העלון, מעוניינים לתרום, מוזמנים להתקשר

0527163727

נתרם על ידי

הר"ר שמואל חשין הי"ו להצלחה בכל העניינים ולכתיבה וחתימה טובה

נתרם על ידי הר"ר אפרים פישל מרמורשטיין הי"ו לע"ג הרב חיים בן ציון בן הרב אהרן צבי

נתרם על ידי

החפץ בעילום שמו לכתיבה וחתימה טובה ולכל הגולשים אליו

נתרם על ידי הר"ר אפרים פישל מרמורשטיין הי"ו לע"ג הרב חיים בן ציון בן הרב אהרן צבי

לעילוי נשמת

אדונינו מורינו ורבינו רבי חי יצחק בן אדמו"ר ר' יוחנן מראחמסטרווקא

נתרם על ידי ידידנו הדגול הרב יהושע הכהן פינק לכתיבה וחתימה טובה לו ולכל משפחתו

נתרם על ידי

הרב שמאי כהן הי"ו לברכה הצלחה וסייעתא דשמיא

נתרם על ידי ידידנו הרה"ג ר' משה ליכט שליט"א לבו"ה וסייעתא דשמיא