

מכתלי בית הדין

תשובות אקטואליות
בענייני חושן משפט

גיליון רס"ט, תשפ"ה



משולחנו של הגאון
רבי מנחם מנדל
פומרנץ שליט"א
ריש מתיבתא 'עוז והדר'

כפיית שכנים לפינוי בינוי

(מאמר המשך מגיליון פרשת לך-לך)

החלטה על שבירת כל הבניין כולו. ולסברא זו היה צריך להיות ששום רוב לא יועיל, ויצטרכו הסכמה מלאה של כולם.

אלא שיותר נראה לומר שיש אומדן ברור כי ההסכמה בתחילת ההשתתפות בבניין, היא שהם ינהגו בשותפות תמיד כדרך שיהיה מקובל ונהוג לחיות בכל עת, ואם לאחר עשרות שנים מקובל שפינוי בינוי הוא דבר סביר כאשר יש רוב של שני שלישי שמבקשים זאת, הרי שכבר מתחילה נכנסו לשותפות על דעת מנהג זה לכשיבוא. ולכן הכרעה ברוב של שני שלישי הוא בכלל אומדן כוונת השותפות, אבל לא כפיה על פי רוב רגיל שלא נהגו בו בנושאים אלו.

אלא שיש לחלק ולומר כי דווקא אצל מי שהנהיגו חייהם על דעת החוק ניתן לומר שיש מנהג פשוט שחיים היום על דעת שבהסכמת שני שלישי ניתן לכפות תמ"א 38 או לכפות תוכנית פינוי בינוי, אבל בציבור התורני שחיו אינם מושתתים על דעת חוקי הערכאות, ובתי הדין טרם גיבשו דעה מוסכמת ומוחלטת בנידון, אפשר שלא ניתן לומר כי יש מנהג לכפות, ובפרט לא בפרויקט פינוי בינוי שמוציאים בו את התושבים מבתיהם הפרטיים, ושלעת עתה כמעט שלא יצאו לאור פרויקטים של פנוי בינוי בציבור החרדי, כך שקשה מאוד לומר שיש מנהג ברור לכפות על פי שני שלישי. אלא אם כן נאמר שכיון שברור כבר כעת שצורת המגורים תתברר במהרה גם בציבור החרדי ככזו שבה על פי שני שלישי כופים גם על פינוי בינוי, במבט מעמיק יותר ניתן לומר כי כבר כעת חיים על דעת זו.

ה. חיזוק בניינים ישנים בארץ ישראל נחשב לחשש פיקוח נפש

הכרעה זו היא כאשר השכנים מבקשים לעשות זאת כדי להשביח את דירתם, שזה אינו נחשב לצורך הכרחי, אולם אם הם מבקשים לעשות זאת כדי לחזק את הבניין לתוספת שמירה או חיזוק, שהוא דבר הכרחי, וכל שכן אם עושים זאת בגלל שהוברר בהחלט שהבניין מצוי במצב סכנה בגלל מצב יסודותיו או בגלל סכנת מלחמה או סכנות אחרות, זה נחשב לצורך הכרחי שהשותפים כופים עליו זה את זה.

ולכן, בזמננו, בעתות מלחמה השכיחים בארץ הקודש בעוונה"ר, או בבתים שלפי טענות המומחים יש להם סכנת נפילה בעת רעידת אדמה היל"ת, ודאי שתוספת חיזוק לבנין הוא הכרח גמור לצורך השותפות, ולא גרע מדלתיים ובריה שהשותפים כופים עליהם, ואין צריך לכך את הסכמת הרוב. והגם שיש לטעון כי המציאות מראה שבני אדם לא באמת רואים במצב הקיים חשש פיקוח נפש,

לטובת היזם ובשורה התחתונה לא מקבלים כלום. רק כאב ראש, מעברים וטלטולים יהיו מנת חלקנו, מזהירים.

צד שלישי מביע את עמדתו בחוברות עבות כרס שמחולקות בתיבות הדואר ומאיימות באותיות גדולות ושחורות על החורבן הרוחני האיום שמתכוון יזם פלוני להטיל על השכונה הקדושה. עצומות וחתומות, קריאות ויוכוחים, עומדים בדרכו של היזם שמבקש להחתים את דיירי הבנין או הבניינים על חוזהם שיקפיצו אותו לעבר השלב הבא של מימוש הפרויקט, התכניות והאישורים מול הרשות המקומית.

סעיף אחד בחוק שעומד לצידו של היזם, קובע שאין צורך בהסכמה מלאה של כלל הדיירים כדי להתקדם לכיוון 'פינוי בינוי'. די ברוב הנדרש של שני שלישי שהם קרוב ל-67% חתימות מכלל הדיירים וכבר יוכל היזם להתחיל להניע תהליכים בוועדות הבניה. אמנם בסופו של דבר הוא יידרש להגיע להחתמה מלאה של כל הדיירים, אלא שכשי רוב נדרש, הרי שלאחר שמיעת טענות המתנגדים ודחייתם, הדרך לבנות נסללת באופן של הרשאה לרואה חשבון או לעורך דין לחתום גם עבור השכנים המתנגדים, או באמצעים נוספים בדרך של תביעות.

באופן טבעי לא אחת מזדקרת השאלה ומגיעה לבית ההוראה מאת דיירים חשופים ששואלים: האם יכולים דיירים לכוף את האחרים לגשת אל מיזם הפירוק וההרכבה? והאם מותר ליזם או לדיירים להכריח את הדיירים הסרבניים באמצעות הליכים משפטיים? במאמר זה נסקור את דעת ההלכה בנושא חדש ומרתק זה.

ד. ההכרעה בנידון 'פינוי בינוי'

לפי זה לכאורה, גם בנידון דידן, כאשר רוב השכנים מבקשים לבצע בבנין את תוכנית 'פינוי בינוי', אף שאין כאן הכרח השותפות אלא הדבר נעשה רק להרוויח, מאחר שבזמן שנכנסו לשותפות הייתה הסכמתם ללכת אחר הרוב או אחר המנהג שהולכים אחר הרוב, ממילא ההכרעה תהיה בהתאם לנהוג במקרים אלו, שדי בשני שלישי מכלל הדיירים כדי לכוף את שלישי המיעוט לעשות כפי דעתם.

והגם שיש לחלק כי כל מה שבתחילת ההשתתפות סוכם על הכרעה על פי רוב, הוא רק בנוגע להחלטות הרגילות של בנין, וכמו כמה יגבו לוועד בית, באיזה צבע יסידו, או איזה אריחים יותקנו וכל כיוצא בזה, אבל מעולם לא עלה על דעת שום אדם בשעת הבניה, למסור לרוב רגיל

שבוע שעבר הבאנו את השאלה שנשאלה בבית הדין, עם סיפור המעשה, ותחילת הדין והמשא ומתן ההלכתי, השבוע נמשך ונסיים את היוצא להלכה ממה שנפסק בבית הדין, ונזכיר בקצרה שוב את דבר המעשה.

בעשור האחרון הפציע לחיינו מושג חדש ולא מוכר שעד מהרה צבר תאוצה: 'התחדשות עירונית'. תחת ההגדרה המכלילה מאוגדים מספר רעיונות שונים, 'תמ"א 38' (תוכנית מתאר ארצית) של חיזוק הבנין ו'פינוי בינוי', שפרטיהם וסעיפיהם האינסופיים ידועים למתי מעט שבקיימים ומתמצאים בתחום. התוכנית, במקור, נועדה לחיזוק ותמיכה במבנים ישנים ומתפוררים, להוספת תקני בטיחות ומרחבים מוגנים, לחיזוק שכונות ואוכלוסיות מוחלשות, ולשיפור פני העיר והמרחב הציבורי בדמות מתחמי יוקרה למגורים שיחליפו את המבנים המגושמים וחסרי החן. בפועל, הפכה התכנית למנוע צמיחה כלכלי עבור משקיעים צעירים ושפתניים לצד חברות חזקות ומובילות בתחום הנדל"ן שזיהו את הפוטנציאל הענק שגלום בעסקאות אלו.

החישובים הרבים, וכמות האפסים המסחררת שנרשמת כתוצאה הסופית על גבי המחשבונים במשרדי החברות ובחדרי הספה של השטיבלאך, ממריצים את היזמים לכנס אסיפות דיירים במרכז ובאזורי הביקוש כעדיפות עליונה, עליהם יודיעו בכובד ראה ובהזמנה אישית כשבוועי ימים קודם לכן, ובהם יגישו תקרובת נאה ומכובדת למען יתחילו הדיירים את הפגישה הראשונה בחדר הישיבות העגלגל של המשרד על כרס מלאה ושביעות רצון. פרוספקטים צבעוניים ומושכי עיניים יחולקו לכולם, ואף תוקרן מצגת הדמיה של קומפלקס המגורים החדש והנוצץ שיעמוד על חורבות הבתים העתיקים והמתקלפים שיהפכו לאבק דק.

ככינוס ישתתפו מן הסתם מנכ"ל החברה והסמנכ"ל, האדריכל והמהנדס, עורך הדין ובכירי קשרי הלקוחות של החברה. הרים וגבעות יובטחו לדיירים, שמצדם יערימו שאלות חשדניות מהולות בציפיה ודמיון, ויהנהנו בראשיהם בידענות נוכח מונחים חסרי פשר שיושמעו באזניהם לראשונה כשאין באמתחתם צל של מושג על מה מדובר.

מן העבר הנשני, ניצבים כמובן השכנים יודעי הכל ובעלי הנסיון, שלא מוכנים לשמוע על הרעיונות המופרכים והמסוכנים שמוצעים להם, ובעת שלא משתתפים בכינוסים עמוסי עוגות הגבינה והמילים. 'זהו עוקץ, תרמית, תרגיל הונאה', הם טוענים בלהט ובגרון ניחר, 'כל המטרים הנוספים המובטחים מחושבים ומנוצלים עד תום

ורוב בני אדם מסכימים על הדבר בעיקר מטעם חידוש והגדלת הדיירה, ולכן כאשר אין תוכנית ממשלתית ויש צורך בהוצאה כספית רבה, לא נמצא בניין שיסכים לצאת לבניה רק מחמת חשש זה. ועוד שאם אכן מדובר בחשש רציני, כיצד הרשויות אינן מממנות תכניות אלו בפריפריה שבה אין כדאיות כלכלית לקבלנים.

אך נראה כי אחרי שהחשש לרעידות אדמה בארץ ישראל נחשב לחשש סביר, ובפרט החשש לטיילים שאיבדי ישראל משקיעים בהם משאבים רבים שהוא סביר ביותר, שוב מה שבני אדם אינם חוששים לעתידם לא יכול לשמש שיקול בהכרעה הלכתית, והגם שבית הדין מצד עצמו לא יורה לכפות שכנים להוציא הוצאה זו ממונם, זהו בגלל שמדובר בסכום גבוה מאוד, והוצאה כזו עשויה לשבש לחלוטין את המצב הכלכלי של הציבור, מה עוד שיש לדבר זה עצמו השלכות קשות ומזיקות, אבל כשניתן להגיע לתועלת זו בלי הוצאה כספית, אלא רק בסבל זמני של בניה ושל שינויים הנערכים בבניין, יש לומר שהדבר חוזר לחובת ההשתדלות וממילא סביר שניתן לכפות עליו.

ומה שהרשויות אינן מוציאות על כך, זה רק כי המשאבים שלהן מוגבלים, ומבחינת קובעי המדיניות, לפי דעתם יש צרכים רבים נוספים שנוגעים לעצם החוסן של בטחון הדיירים והמגורים באופן כללי, ולכן אין הם רואים לנכון להוציא כספים כדי לתקן את המבנים. ואולם עכ"פ קיים חשש פיקוח נפש שניתן לסלקו במעט סבל למשך זמן סביר, ועל כן נראה שניתן לכפות עליו את השכנים המתנגדים.

1. שיטת החתם סופר בדיני תקנה

כל זאת ועוד, כי ידועה שיטת החתם סופר (ח"מ סימן מד) שכל מחלוקת הראשונים האם יש דינא דמלכותא דינא בארץ ישראל, זה דווקא לגבי גביית מיסים לטובת המלך, אבל חוקים שנקבעו לתקנת בני העם, בהם יש דינא דמלכותא. ועוד כתב (שם) שכל תקנה של השלטונות שאינה מנוגדת לדין תורה חלה. והפוסקים דנו על פי דבריו בשני חלקיו, הן בזה שחוקי תקנה חלים מכח דינא דמלכותא, והן בזה שחוקי תקנה חלים לדברי הכל גם בארץ ישראל. ומן הנראה כי גם על תקנה זו שיוסדה בתקנה חשובה ביותר למניעת פיקוח נפש דרבים מתאימים דברי החתם סופר, וניתן לכפות מכח תקנת בני המדינה.

וראה במאמר 'חוקי החוקים שיש בהם תקנה לציבור' (אוצר המשפט ח"א עמ' קפג) שכינס מקומות רבים בהם פסקו גדולי הפוסקים על פי שיטת החתם סופר, הן בחוץ לארץ והן בארץ ישראל.

2. איזה תוכנית תמ"א 38 או פינני בינוי

כאשר השכנים מסכימים בדעתם לבנות ולהרחיב, אלא שחלקם מבקשים שלא יהא הדבר בצורת 'פינני בינוי' אלא בבניית 'תמ"א 38', דהיינו שאין שוברים את הבנין כולו אלא מוסיפים קומות נוספות עבור היזמים ותמורת זה הם מרחיבים בקומות העליונות והתחתונות, וכן מוסיפים בכל בית חדר מוגן מפני סכנת מלחמה, וגם מחזקים בכך את הבנין מפני סכנת רעידת אדמה היל"ת, והמיעוט רוצה לנצל זאת ומבקש דווקא להרוויח יותר על ידי 'פינני בינוי', דהיינו שכולם יפנו את ביתם וישברו את הבנין כולו כדי לבנות תחתיו בניין גדול יותר, יש לעיין אם הרשות בידם לטעון שמאחר שסוף סוף בלאו הכי בונים וטורחים עבור הבית, אם כן מבקשים הם לכפותם לטרוח מעט

יותר ולהרוויח עד כמה שאפשר.

ולכאורה יש להוכיח מדברי הרמב"ן (שם) בסוגיית הבית התחתון שתקרתו נפלה, שהבאנו לעיל שהתחתון אינו יכול לכפות את העליון לצאת מביתו כדי לתקן את הבית, אלא אם התקרה נפלה למטה מעשרה טפחים עד שאינו יכול לגור שם, וכתב על כך הרמב"ן שבאופן שנפלה התקרה לתוך גובה עשרה, כופה התחתון את העליון לצאת מביתו והוא סותר את הבית ובונה אותו מחדש כפי שהבית עמד בתחילה, והעליון אינו יכול לטעון לו שאין לו רשות להטריחו ולבנות אלא רק לתקן ולהגביה את התקרה כדי שיהיה למעלה מעשרה ולא יותר מכך, בטענה שאילו נפל עד גובה עשרה הרי לא היה כופה אותו לצאת מביתו, כי מאחר שכבר מטריחים אותו לצאת, שוב יכול התחתון לתקן את כל הבית ולהחזירו לקדמותו. ולפי זה, גם בנידון שאלתנו, מאחר שבלאו הכי יוצאים הדיירים לתהליך של בנייה, יש לומר שיוכל כבר לכפות על הכל להרוס את הבית כולו ולבנותו מחדש, שהרי בלאו הכי הם טורחים.

אך נראה שאין לדמות זאת לדברי הרמב"ן שעוסק באופן שבו ממילא נדרש מהדייר העליון לטרוח ולעזוב את דירתו, וזאת מאחר שבבניה של 'תמ"א 38' אין הדייר נדרש לפנות את הבית ולעבור לגור במקום אחר למשך תקופת זמן ארוכה עד חזרתם לבית הבנוי החדש כמו ב'פינני בינוי', אלא מדובר בהמשך המגורים בדירתו, רק תוך קושי של רעש ולכלוך הנוצרים מחמת הבניה, ונכון שתנאי המגורים בתקופת הפנייה אינם נוחים כפי שהיו, אך מכל מקום עדיין ניתן לגור בבית, ולכן נראה שהמיעוט שרוצה בתוכנית 'פינני בינוי' לא יוכל לכפות על הרוב שרוצה בתוכנית 'פינני בינוי' של הריסת המבנה כולו, כי אין כאן טענה נכונה שבלאו הכי יש כאן טירחה לעזוב את הבית. ועוד כי ברמב"ן הנידון הוא לבנות חזרה מה שכבר סיכמו ביניהם והשתעבדו זה לזה בשעת ההשתתפות, אבל כאן המיעוט מבקש להוסיף על השותפות מה שלא השתעבדו זה לזה בתחילה.

ובאופן שיש רוב של שני שלישי המבקשים לעשות 'פינני בינוי' והשליש הנוסף מבקש לעשות תמ"א 38, נראה כי הדבר תלוי בטעמים השונים לכפיה. כי לטעם שכבר נהגו להכריע נידונים כאלו על פי רוב של שני שלישי, הרי שגם בזה ראוי להחמיר על פי שני שלישי, אבל לטעם שניתן לכפות מחמת חשש פיקוח נפש, הרי כאן

כולם מסכימים לחזק את הבנין כנגד חשש פיקוח נפש, רק שטענתם היא שאינם רוצים בתוכנית המורכבת יותר של פינני בינוי. ולמה שכתבנו לעיל שבציבור החרדי לכאורה טרם פשט מנהג ברור לכפות פינני בינוי ברוב של שני שלישי. וגם באיזורים אחרים כל זה ברוב שנהגו בו של שני שלישי, אבל רוב רגיל של 51% שנהגו בו והשתתפו על דעתו לגבי ההתנהלות הרגילה של הבנין, אינו מועיל לגבי נידון של פירוק כל הבנין ובנייתו מחדש, וכמו שנתבאר לעיל.

עוד ראוי להעיר כי שכן שיקש למנוע תוכנית זמינה של 'פינני בינוי' בטענה שהוא

מסכים ל'תמ"א 38', ומתברר לבית הדין שאין כעת התכנות זמינה לתוכנית 'תמ"א 38', הן כי הוא לא קידם לה עד כה כל תוכנית בעירייה, והן מצד שספק גדול האם יהיה ניתן להשיג את הרוב הדרוש לתוכנית 'תמ"א 38' כי חלק מהשכנים שאינם כפופים לדין תורה יתנגדו לתוכנית זו, שוב חוזר הטעם של פיקוח נפש לכפות גם על תוכנית לפינוי בינוי.

וזה דבר המשפט

• שותפים בנכס או בכל דבר, וכן ציבור או יחידים שיש צורך הצלה מובהק משותף, כל שהדבר הכרחי ונחוץ כל אחד צריך להשתתף בהוצאות ולשלם את חלקו, ויכולים הצדדים לכפות זאת זה על זה. כך הוא הדין בבני חצר אחת, בבני מבוי ובבני העיר. בכל צורת שותפות, יש דברים שהם נחוצים לשמירה ולצורך המשותף, שמכוח ההכרח שבהם יכולים השותפים לכפות על כולם להשתתף בעלויות ההוצאה.

• השבחת בית או נכס משותף וכדומה, אינו נחשב לדבר הכרחי, וגם לא ניתן לומר שכאשר השותפים השתתפו בנכס הם השתעבדו זה לזה בעבור השבחת הנכס, ולכן לא ניתן לכפות זה על זה. כך גם הרווחת הבית אינה נחשבת כדבר הכרחי, כל שאין חסרון גדול בבתיים באופן שהם קיימים עתה.

• באופן שיש צורך הכרחי לבצע שינויים בבתיים המשותפים, כגון שהבנין רעוע או שקיימת סכנה, יכולים השכנים לכופ זה את זה לבצע את השינוי. • בארץ ישראל בזמן הזה, סכנת מלחמה שכיחה, וכך גם מזהירים מומחים על סכנת רעידת אדמה היל"ת, ומשכך חיזוק הבנין הוא הכרחי, ועל כן יכולים הדיירים לכופ זה את זה לבנות מבלי להזדקק לרוב.

• בבנין חדש העומד לפי כללי התקנים הנדרשים לעתות מלחמה או סכנה וכדומה, אין השכנים יכולים לכופ זה את זה לבנות מצד צרכי וחיובי השותפות. ואולם מאחר שהשותפות בין הדיירים נעשתה על דעת וכוון, לכן יכולים הדיירים ללכת אחר רוב של שני שלישי שהם קרוב לשישים ושבעה אחוזים, והכל בהתאם למנהג. ויש להסתפק האם ניתן לומר לעת עתה שיש מנהג ברור לעשות פינני בינוי ברוב של שני שלישי בציבור החרדי.

• באיזורים אחרים שיש מנהג ששני שלישי כופים את המיעוט על 'תמ"א 38' או על פינני בינוי, גם כאשר הכל מסכימים לעשות אחת מן התוכניות, אלא שיש מחלוקת על איזו תוכנית ללכת, בכח שני שלישי להכריע מה התוכנית שתצא לפועל. אך בציבור החרדי שעדיין אין מנהג ברור לכפות פינני בינוי בשני שלישי, מצד החשש לפיקוח נפש די בתוכנית זמינה של 'תמ"א 38', ולא ניתן לכפות על תוכנית של פינני בינוי.

• אין מקום הלכתי לתביעת נזיקין נגד דייר סרבן, שהרי אינו אלא מונע רווח, ועל מניעת רווח אין חיוב נזיקין, ולכן גם כאשר בית דין מתיר לפנות לערכאות לכפות על הבניה, זה דווקא בתביעה להעמיד רואה חשבון או עורך דין שיחתום במקום הדייר הסרבן.

