

גליון נושא: 'התנגדות השכנים לתוספת בניה'

בס"ד, יום ג' פרשת וירא, י"ד חשון תשע"ז. דיונים אקטואליים בסוגיות הנלמדות. לעורר לב המעיין בלבד, ואין לסמוך על הדברים 'הלכה למעשה'. מסכת ב"ב דף ה. ז. לע"נ מורנו ראש ישיבת מיר הג"ר נתן צבי ב"ר אליהו מאיר פינקל זצ"ל. נלב"ע י"א חשון תשע"ב, ת.נ.צ.ב.ה.

פנינים

שיעור כללי!

היסוד של ב"ב: תמה ראש הישיבה הג"ר אליעזר יהודה פינקל שליט"א (בשיעור כללי, ישיבת מיר ירושלים, ביהמ"ד 'בית שלום', יום ב' פרשת לך לך, ו' חשון תשע"ז) מדוע רק בקרקע מצינו במסכת בבא בתרא הגבלות שונות, בחלוקת השותפות, בסוגי השימושים שלא יזיק את שכניו, בהרחקות נזיקין דלא יחפור המגבילים אותו. ואילו במטלטלין לא מצינו הגבלות כלל.

חזקת שימוש: והנראה לייסד בזה, ששונה במהותו הבעלות על הקרקע, מהבעלות על מטלטלין. בקרקע - לא שייך 'בעלות מוחלטת', למרות שמפורש בגמ' (ב"ב דף סג:) שיש למוכר בעלות 'מתהום ארעא ועד רום רקיעא', אך זה ברור שאסור לבעלים לכלות את הקרקע מרום רקיעא עד נקודת האמצע של כדור הארץ, כאשר מנקודת האמצע של כדור הארץ ואילך יעמוד בחזקת בעל הקרקע בצדו השני של כדור הארץ. כי באמת בקרקע קיים לבעלים בעלות מוגבלת שהיא 'תפיסת חזקה', ויש לו רק 'חזקת שימוש בקרקע' בלבד. והארץ נתן לבני אדם (תהלים פרק קטו): פירושו שהארץ של הקב"ה, ונתנה לשימוש כלל בני האדם, ולא לאדם פרטי באופן מוחלט.

בעלות בעצם: משא"כ במטלטלין - יש לבעלים 'בעלות מוחלטת', ולכן יכול לכלות ולהשמיד את החפץ, ולעשות בו ככל העולה על רוחו.

מטעם זה, רק בקרקע קיימים 'הגבלות שימוש', ואסור לכלות את כדור הארץ במקום שהוא דר בו, ויש דינים באופן חלוקת השותפות, וחייב להתחשב בשכנים, ועליו להמנע משימוש העלול להפריע לדיירים מסביב. אבל במטלטלין קיים 'בעלות בעצם', ללא שום 'הגבלות שימוש'. עכ"ד.

שותפים: כעת יצא לנו אור גדול בהבנת הענין של הלכות נזקי שכנים, ובניה בבנין משותף. ש'נכס משותף' פירושו שמעיקרא הוגבל הבעלות, ובשימוש כזה שמפריע לאחרים לא קיבל הבעלים 'חזקת שימוש' מעולם. והשכנים כאשר יש להם טענה הוגנת; הם לא רשעים שמתנגדים לבניה, אלא שותפים שמתנגדים לבניה! ❖

למעלה מד' אין

מחייבין

נתן (ב"ב דף ה.) עד ארבע אמות; בחזקת שנתן, עד שיביא ראיה שלא נתן. מד' אמות ולמעלן - אין מחייבין אותו. ודעת הריטב"א שאין מחייבין, אבל אם רוצה יכול לבנותו בעל כרחו. וכן כתב הרמב"ם (בפירוש המשניות) דהרשות בידו. אולם הרא"ש חולק, דאור שיעל גבי חצי הכותל הוה של חבריו ואינו רשאי למעט אורו, אלא קמ"ל מתני' שאף היכא דשתק כשחבירו בונה, אין מחייבין אותו. ולא אמרינן דשתק משום דניחא ליה ודעתו לסמוך כותל אחר.

ובשו"ת הרמב"ם (שצז) כתב דרשאי להגביה מה שירצה, אלא דאין ראוי ליקח חצי רוחב הכותל, שבזה מזיק לשותפו ורשאי לבנות רק על החצי הסמוך לו. אך החזו"א (ג ד) דייק מדברי הרא"ש שאינו רשאי לבנות גם על החצי הסמוך לו,

מכיון שהם שותפין בכל הכותל.

לא לשנות: רואים מכאן יסוד, שאין אפשרות לעשות שום שינוי בכותל משותף ללא שיתרצו ב' הצדדים, אף בדברים שאין ההיזק ניכר כל כך. ואדרבה מבואר בתוס' (ה. ד"ה אע"פ) שיש בזה תועלת, שכותל למעלה מד' מסלק יותר חשש 'היזק ראייה'.

1. כותל בשותפות

לא רוצה! עוד מצינו בגמ' (ב"ב דף ז.), ונפסק ברמב"ם (שכנים ז ט), ובשו"ע (חו"מ סימן קנד סעיף יג), שיש לו טענה שלא יבנה כותל המאפיל על חלונו, ומה שמציע שיגביה לו את החלון - בעל החצר מעכב עליו שמא יתערער היסוד. ומה שמציע לו לסתור חצי כותל - אינו מסכים כי חצי כותל ישן עם חצי חדש לא יחזיקו אהדדי. ומה שמציע לו לסתור לגמרי את הכותל - אינו מסכים כי כותל חדש עם 3 כותלים ישנים לא יחזיקו טוב. ומה שמציע לו לסתור את כל הבית - אינו מסכים כי אין לו היכן לדור. ומה שרוצה לשכור לו דירה אחרת - אינו מסכים מחמת טרחה. ואפילו באופן שמשתמש במקום רק לאחסנת תבן ועצים יכול לעכב עליו. הרי לנו כמה גדול זכות הבעלים, שעל כל שינוי והיזק קטן זכותו לעכב עליו.

2. "בתים משותפים"

התחשבות: מכאן נלמד יסוד גדול הנוגע מאוד בזמננו; שבכל 'תוספת בניה' או 'שינוי ניכר' בבניין משותף, יש להתחשב עם דעת השכנים, מכמה סיבות.

נזקי שכנים: מצד הלכות נזקי שכנים, וחוב ההשתתפות בהוצאות למניעת נזקי שכנים, ואי אפשר לפורטם כי רבים הם. אולם נציין בראשי פרקים את הנזקים העיקריים המצויים; א. היזק ראייה. ב. היזק

רעש. ג. ריבוי דיורים. ד. אור ואויר. ה. ריח רע. ו. נזקי מים.

דין שותפות: בנוסף לדין של נזקי שכנים - הדיורים הנפוצים בזמננו הם בבניינים משותפים, הנהוג לפי 'תקנון הבית המשותף' המעניק לשכנים דין של נכס משותף לכל דבר. וממילא כל שינוי במבנה צריך אישור של השכנים. מצד ההלכה של דיני שותפות. וחלוק ממבוי שאינו בבעלות גמורה של בני המבוי, כמבואר ברשב"א (ב"ב דף יא: ד"ה והא) שאין המבוי רשות גמורה לו, לפי שהוא מדרס לבני רשות הרבים, דדחקי ועיילי להתם (מ.ז.).

וכפי שהאריך בשיעורו הג"ר **צבי ברוורמן** שליט"א (קובץ מביני עמודי עמוד סח), שיש רבים וטובים הטועים וסוברים, שבבניה בבית משותף זכות השכן לעכב הוא רק לפי דיני הרחקות נזיקין;

מנהג ישראל תורה

אופציה עתידית

יש לדון באופציה עתידית; שמצוי כיום שבשעת קניית הדירה, מופיע בתשריט הדירה אופציה לחדר נוסף - עם כיתוב באותיות בולטות, בכפוף לאישורי בניה כחוק. האם במקרה כזה אפשר לומר שהשכנים הגיעו לדור על מנת כן, וחייב לאשר ולחתום לשכן את בקשת ההיתר בניה לרשויות. או דלמא מכיוון שבפועל האופציה עדיין אינה מאושרת כחוק, ואין אפשרות להשיג 'היתר בניה' בלי הסכמת השכנים, ממילא אי אפשר לומר שהגיע לדור על מנת כן. ויוכל לסרב אם זה מפריע לו.

ושמעתי בשם הג"ר **מנדל שפרן** שליט"א שזכות השכן לעכב, מכיוון שבאופציה מופיע בפירוש הכיתוב - בכפוף להיתר בניה כחוק, שוב אי אפשר לומר שבא לדור על מנת כן, שהרי אין ודאות שאכן וועדת התכנון והבניה תאשר את האופציה (א.פ.ש.). וכל משמעות האופציה היא, שהאדריכל בשעת תכנון הבניין שירטט תרשים המאפשר להוסיף חדר 'מבחינה תכנונית' בלבד. בכפוף לאישורי בניה כחוק, ובכפוף להסכמת השכנים כדין.

אכן בפרויקטים שהקבלן מכין מראש קורות בנויים להקל על בנית האופציה, ומוסיף סעיף ב'חוזה המכר' בו מפורש התחייבות השכנים זה לזה לאשר ולא להתנגד למימוש האופציה, אז ודאי אסור לשכן להגיש התנגדות לעירייה שעל דעת כן בא לכאן, ועוד שקיבל על עצמו בחתימת החוזה (נ.ח.).

ועיין בספר **אמרי יעקב** (ליקוטים ס"ק כב) - שדן האם רשאי לסרב לחתום לחבירו על אישור בניה אם יגרם לו מכך אי נוחות, והאם בשל כך רשאי לפנות לעירייה או לשלטונות. ❖

וכגון חזקת אורה - לצורך אור ואוויר בזה מספיק ד' אמות, ולכל היותר 3 מטר (שו"ע חו"מ סי' קנד). והיזק ראייה רוצים לילך לפי המנהג, שכיום ביותר מ-8 מטר אין תביעה על זה. והסתרת נוף שכמעט ואין לו מקום בהלכה, ובאים מכח זה לטעון שאין השכן יכול לעכב, אבל זה אינו דדיני הרחקות נזיקין נאמרו בשני בתים שאין להם שום שותפות ביניהם בכלל. אבל בבית משותף שכולם שותפים בגוף הקרקע ומתחייבים זה לזה, אפילו בנזק קטן יכול לעכב, והכל לפי הענין ולפי שיקול הדעת, והטועה בזה הוי טועה בדבר משנה!

והנה הקשו הראשונים; עליות דרבינו יונה, הרמ"ה, ומאירי (ב"ב דף ז.), מדוע הדייר העליון יכול לסרב לתחתון בטענת שמא יתערר היסוד, הכותל לא יחזיק טוב, טירחה וכו', הרי מפורש לקמן בגמ' (ב"ב דף יב:) כופין על מידת סדום. ותירצו, דרך במקום דלית ליה פסידא וטירחא כופין על מידת סדום, אבל כאן טענת הטירחה צודקת. ומכאן נלמד גם לענין שכנים בבנין משותף, שבאופן שיתברר בבית דין, שאין לשכן שום הפסד או טירחה, יתירו בית דין לשכן לבנות בעל כרחו של המתנגד, מדין 'כופין על מידת סדום'.

ולכן, שינוי שאינו מפריע כלל לשכנים, כגון שינוי פנימי בדירה בצירוף אישור מהנדס שאין בכך סיכון כלל, סגירת מרפסת, התקנת פרגולה, וכדומה, מותר לבנות שלא בהסכמת השכנים, מדין כופין על מידת סדום למרות שעל פי חוק יכול לעכב עליו.

האם החוק מחייב על פי הלכה?

3. יש תוקף בחוק!

אינו נגד התורה: סיבה נוספת, שזכות השכנים להתנגד לכל שינוי, הגורם להפחתת ערך הרכוש המשותף. משום חוק בתים משותפים המחייב לנהוג בכללים מוסכמים ביניהם. וכפי שכתב בשו"ת ציץ אליעזר (חלק טז סימן סט) שאין חולק שיש לכל שטח המריבה בין השכנים דין של בעלות משותפת, ככתוב ומבואר באר היטב בחוק "בתים משותפים" (פרק ו' סעיף 52), כי פרט לחלקים הרשומים כדירות, שכל אחד הוא בעלים בדירה שלו "כל חלקי הבית המשותף, הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים וכו' אפילו הם בתחומי דירה מסוימת דין רכוש משותף להם". וחוק זה אינו נוגד במפורש את דיני התורה, ועיין מגיד משנה (מלוה ולוה פרק כ"ז ה"א), וש"ך (חו"מ סימן ע"ג ס"ק ל"ט).

כידוע דעת הגר"ש אלישיב זצ"ל, וכן מורים ובאים רוב בתי הדינים בימינו, וכן דעת הג"ד דוד אריה מורשנשטרן שליט"א, שכל זמן שאין סתירה גלויה מהחוק לדיני התורה החוק מחייב גם על פי הלכה, ומה שהחוק מחייב גם ההלכה מחייבת, שכיום החוק נהפך למנהג בני העיר ועל דעת כן בא לגור במקום זה. וכן דעת הג"ר ישראל גרוסמן זצ"ל (עיין משכנות ישראל סימן ג' וסימן ד', וכן נוקט הג"ר יעקב ישעיה בלוי זצ"ל (בספרו פתחי חושן שכנים חלק ז' פרק ד' הלכה ז' הערה י' עמוד קמו קמח) שהחוק שנהפך למנהג מחייב גם על פי ההלכה, [למעט במקרים שיש להדיא מנהג הפוך]. ומוסיף שם הגר"י בלוי שגם מצד הסברא הוא כן, שהבנין הוא נכס משותף.

ולענין התנגדות לשכן, מחדד הגר"י בלוי (שם סעיף ו') שיש בזה מחלוקת בין פוסקי זמננו; האם השכנים יכולים לעכב מכח עצם השותפות גם כאשר אין להם נזק וכפי שנקט בשו"ת משכנות ישראל (סימן ט'), שהביא כן משו"ת לחם רב (סימן קלט). אולם לדעת הג"ר יצחק יעקב וויס זצ"ל (שו"ת מנחת יצחק חלק ו' סימן ק"ע אות י"ז) אין יכולים לעכב רק אם נגרם מכך נזק גמור.

ומבהיר הג"ר צבי ברורמן שליט"א (קובץ מביני עמודי עמוד סח), שהחוק מחייב משום שני טעמים, גם אם נניח שאין בזמננו הדין של 'דינא דמלכותא דינא'.

א. מנהג: מנהג המדינה שנוצר מכח החוק, שהרי יסוד חיוב השכנים הוא מצד ההשתתפות שביניהם, וחיובי ותנאי השותפות הם לפי המנהג באותו מקום, וכפי שהוזכר כלל זה בשו"ע יותר מעשרה פעמים בהלכות שותפים בלבד, ובארץ ישראל המנהג כפי חוק בתים משותפים.

ב. סיטומתא: מכיון שהחוק קובע את גדרי רישום בתים משותפים, יש כאן התחייבות וקבלת השכנים השותפים לנהוג בכללי הנהגת הבית המשותף. ויכולים השותפים להתנות ביניהם בכל מה

שירצו, וגם כאשר התנו נגד הדין חל תנאם, שהמתנה על מה שכתוב בתורה בדבר שבממון תנא קיים. והרי אי אפשר ליצור בית משותף ללא חתימה מפורשת של הבעלים, וההסכמה והחתימה היא קנין המחייב משום קנין סיטומתא המבואר בשו"ע (סימן ר"ד סעיף ו'). ובזמננו אין לך מנהג הסוחרים גדול מזה, כי רוב רובם של העסקים נגמרים על ידי חתימה. ובשותפים כתב הרמ"א (סימן קע"ו סעיף ג') ויש אומרים דאפילו קנין אינם צריכים, אלא כל מה שמתנים זה עם זה מתקיים אפילו באמירה בעלמא (ש.מ.ח.).

ויש להוסיף, לפי מה שכתב הסמ"ע (סימן כו) שבמקרה שסוכם לדון בערכאות, דנים בב"ד ישראל כדיני ערכאות. אם כן כיום שמצוי מאוד שחותמים בחוזה הראשוני, שהכול יתנהל בהתאם ל'חוק בתים משותפים', או שחותמים שכל עניין ידונו בו בבית משפט פלוני, בזה לכו"ע החוק מחייב גם על פי הלכה (א.ד.).

4. אין תוקף בחוק!

אכן יש מתלמידי החזו"א הסבורים, שחוק 'בתים משותפים' אין לו תוקף על פי דין התורה, אלא אך ורק הגדרים שמצינו במסכת בבא בתרא ודברי הפוסקים, דזאת התורה לא תהא מוחלפת (א.ק.). ולא יעלה על הדעת לסגור את מסכת בבא בתרא, ולעסוק ולברר דיני ספר החוקים של מדינת ישראל, שהמציאו מינים ואפיקורסים. וכן דעת הג"ר צבי שפיץ שליט"א שבשכונה חרדית, החוק אינו מחייב, ורק בשכונה חילונית שברור לכל שנוהגים על פי החוק שם החוק מחייב. וכן בשכונה מתחרדת שעדיין נוהגים כפי קביעת החוק בסכסוכי השכנים.

ושמעתי מהג"ר חיים אהרן מונדרר שליט"א שהחוק אין לו שום תוקף, ורק במקום שמפורש בשו"ע שתלוי במנהג, והמציאות הוא שהחוק יצר מנהג, אז נלך אחר המנהג ולא אחר החוק. כגון בנין שנבנה אחר קביעת חוק הבית המשותף, נהפך לרשות השותפים דעל מנת כן נבנה.

ביתר תוקף; שמעתי מהג"ר מיכל פריד שליט"א דלא מיניה ולא מקצתיה, אין לנו שיעור רק התורה הזאת, ואין בחוקי המדינה שום תוקף הלכתי, ולכן ברור שבנין משותף נדון בהלכות 'נזקי שכנים' בלבד ולא ב'הלכות שותפין'. ורק במנהג ידוע ומפורסם שאינו סותר את הדין כלל, הולכים אחר המנהג. והתחייבות בחוזה ל'חוק בתים משותפים' הוא רק ביחס לחלוקת הדירות, ולא קבלו בכך הדיירים את דיני ספר החוקים שלהם.

5. נוף מדהים...

מה הדין? נפק"מ בנדון זה, באופן שלפי החוק אין יכול לבנות, ולפי ההלכה יכול לבנות. לדוגמה, כאשר הבניה מסתירה לו את 'הנוף המדהים' שיש לו מהבית; הרי מצד ההלכה אין כזה תביעה של 'נוף מדהים', אולם מצד החוק ברור שתכנית בינוי ערים מתחשב גם בנוף, אור שמש ועוד, והבנייה כפופה לשיקולי תכנון אלו, ואם נאמר שיש תוקף לדיני תכנון ובניה זכאי גם להגנה שלהם. כי דינים אלו הם דינים שהם לטובת הכלל, ויתכן שהם תופסים מכוח 'דינא דמלכותא דינא', או מכוח הסכמת הקהל, או מכוח מנהג. אולם אם אין תוקף הלכתי לחוק, אין יכול לתובעו כלל על נוף.

אישור מהנדס: מיותר לציין, את החובה לבצע כל תוספת בניה באישור מהנדס שלא יהא עליו דין מזיק, וכן הוא מצד התחייבות השכנים לנהוג כקביעת החוק בו כתוב (סעיף 46 2): "בעל דירה אינו רשאי לעשות בדירתו שינויים או תיקונים הפוגעים ברכוש המשותף או שמסכנים או עשויים לסכן את קיומו או משנים או עשויים לשנות את ערכו אלא אם כן קיבל תחילה הסכמת בעל הדירה האחרת".

אישורי בניה בהסכמה

6. כמה אחוזי הסכמה צריך?

יש לדון כמה אחוזי הסכמה נצרך מהשכנים, בכדי לבצע שינויים בבניין משותף (הסכמה מלאה = 100%, רוב חשוב = 75%, רוב מינימלי = 51%, הסכמה של 'ועד הבית')? וזה נוגע להרבה דברים; כגון 'תוספת בניה' לפי 'הסדר מוסכם' בין השכנים, הגשת בקשה לביצוע תמ"א 38, שינוי מעטפת, בניהול השוטף, ועוד. עוד יש לדון מה תוקף האישור, או חוסר הסכמה של 'ועד הבית'?

הערות מבני החבורה

מגרש משותף

עד עכשיו דיברנו על שכנים באותו בנין, שם מובן היטב שזה בעצם בנין משותף. כעת יש לדון מה הדין בשני בניינים באותו מגרש, האם דיירי בנין אחר - באותו חלקה זכותם לעכב בכל טענה סבירה כדין שותפים, ועצם מה שהם נמצאים במגרש אחד מספיק כדי להגדירם כשותפים, מכח התב"ע המחולק לפי גוש/חלקה, והעובדה שיש רישום 'בית משותף' של כל המגרש כאחד. או דלמא מכיוון שבמציאות הם שני בניינים נפרדים, אין בהם שם שותפות, ודינם כשכנים בעלמא ששייך לדון בהם רק מצד 'נזקי שכנים'. והרי כיום אין אפשרות לתבוע היזק ראייה ביותר מ-6 עד 8 מטר (תלוי במקומות), וכמו שהתבאר בגליון הקודם, ממילא לא יוכל לעכב עליו במרחק הגדול מ-8 מטר.

ולמעשה הסכמת פוסקי זמננו; הג"ר צבי ברוורמן שליט"א, הג"ר מנדל שפרן שליט"א, הג"ר חיים אהרן מונדר שליט"א, שעצם מה שהם נמצאים במגרש אחד, הם שותפים לכל דבר וענין לעניין שטחי הבית המשותף!

חשוב להדגיש, שהכרעה זו היא לשיטתם ש'חוק בתים משותפים' מחייב על פי הלכה. אבל לפי הדעות ש'חוק בתים משותפים' לא מחייב על פי הלכה אפילו בבניין אחד, קל וחומר שאינו מחייב בשני בניינים באותו מגרש (א.פ.ש.).

אכן כאשר המגרש מחולק לכמה חלקות הנקראים 'תתי חלקה', יתכן שכל 'תת חלקה' מוגדר כמגרש נפרד לצורך חישוב אחוזי הבניה, וממילא אין טענה לשכן מ'תת חלקה' אחת ל'תת חלקה' אחרת (ש.א.).

אחוזי בניה

זכות השכנים: בנוסף לכל הנימוקים; מעורר הג"ר יעקב ישעיה בלוי זצ"ל (פתחי חושן חלק שותפים ומצרנות, פרק ד' הערה י' עמוד קמו), זכות השכנים לעכב את הבניה כאשר נפסדים זכויות בניה. שהרי כידוע חישוב אחוזי הבניה הוא לפי גודל המגרש כפול אחוזים. לדוגמא, בשכונת מגורים רגילה כאשר יש מגרש בשטח כולל של דונם - 1,000 מטר מרובע (ממ"ר), ונניח שיש זכויות בניה של 240%, סה"כ זכויות הבניה הם 2,400 מטר. נמצא שיש אפשרות לבנות במגרש זה 12 קומות של 200 מטר, או לחילופין 6 קומות של 400 מטר.

מגרש משותף: זכויות אלו הם נכס משותף לכל דבר וענין, וכאשר בונה 'תוספת בניה' ללא הסכמת השכנים הוא בעצם משתמש בנכס שלהם ללא רשותם. היזק זה נגרם לכל דיירי המגרש, ולא רק לשכנים בבנין. שכן ניצול אחוזי בניה נקבעים לפי המגרש.

לא חוקי: ישנם המצטדקים, שבניה לא חוקית אינה מצריכה את אישור השכנים. אולם זה טעות כי גם כאשר בונה ללא אישור באופן לא חוקי, העיריה תקזז את זה בעתיד, כאשר שכן ירצה לבנות באופן חוקי ויגיש בקשה לקבלת 'היתר בניה', העיריה תשלח מודד מטעמה, לבדוק כמה בפועל שטח בנוי - כולל בניה לא חוקית! (נ.א.).

ויש לדון, מה הדין כאשר רק ממעט את אחוזי הבניה, אולם עדיין נשאר יתרה ניכרת של זכויות בניה, כגון שמגדיל את אחוזי הבניה במגרש ומבצע שינויים בקווי הבנין. האם עצם השימוש נחשב היזק, או דלמא שייך לומר על זה כופין על מידת סדום. ❖

ביאור הצדדים: מתחילה יש לדון לגופו של ענין, יתכן לומר מכיוון שבית משותף מוגדר כנכס של שותפים, לכל שינוי משמעותי בנכס צריך אישור של 100% מהשכנים. מאידך יש לומר שהרי זה נדון ככל הלכות שותפות שהולכים אחר הרוב גם כשיש חילוקי דעות ביניהם. ולא גרע מבית דין

שהולכים אחר רוב ופוסקים את הדין מכח כל הבית דין, כידוע היסוד של הגר"ח הלוי מברסק שמכח דין רוב, גם המיעוט מצטרף להרכב של הבית דין המכריע ונוקט כדעת הרוב.

והנה לפי חוק המקרקעין; לתוספת בניה רגילה, דרוש הסכמה של רוב ניכר - 75% מהשכנים, בצירוף בעלות של שני שלישי - 66% מהרכוש המשותף. לצורך תוספת המכילה ממ"ד בלבד, דרוש הסכמה של 60% מהדיירים. ואילו על מנת לאכוף ביצוע פרוייקט 'פינוי בינוי' הכולל הריסה ובניה מחדש בהתאם להוראות תמ"א 38 נדרש רוב של 80% מבעלי הדירות המחזיקים ב- 80% מהשטחים המשותפים בבניין. ויש לדון מה הדין מצד ההלכה בזה? האם חוקים אלו נהפכו למנהג המדינה או לא.

7. ועדת תכנון ובניה

עוד יש להסתפק; במקרה של התנגדות השכנים לעצם הבניה בבניין, קיים אפשרות להשיג אישורי בניה גם בלי חתימות כלל וזה כאשר ההתנגדות נדחית על ידי ועדת תכנון ובניה, אשר בסמכותם לאשר 'היתר בניה' למרות התנגדות השכנים, [אישור ועדה: לפי תקנות התכנון והבניה (התש"ל סעיף 2 א) ניתן לקבל היתר למרות התנגדות השכנים, וזה באופן שיגיש את התכניות לעיון בפני ועדת התכנון והבניה המקומית, המתנגדים יגישו את נימוק ההתנגדות לוועדה. בסמכות הוועדה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבניה, יש מקרים שהנדון נשלח להכרעה אצל המפקח על רישום מקרקעין. הודעה: לפי החוק; חל חיוב על הוועדה להודיע מראש לכל הדיירים בהודעה אישית בדואר רשום (לא מספיק מודעה בבניין) על הדיון, אולי יצליחו לעכב את האישור, לפי קביעת בית המשפט; אם הוועדה לא הודיעה בזמן לשכנים על כך, גם אם יש אישור של הוועדה, אין תוקף בהיתר בניה זה].

כעת הנדון, האם מותר על פי הלכה לבנות ב'היתר בניה', שהתקבל למרות התנגדות השכנים?

8. ביאור הצדדים

יש מצדדים שאכן מועיל, שיש בזה מנהג בני העיר שהוועדה העירונית תדון בכל חילוקי הדעות, ולא יעלה על הדעת שכל התנגדות תעכב את הבניה, אף כאשר אינו מתקבל על דעת חברי הוועדה, וכיון שההתנגדות נדחתה בחתימתו של 'מהנדס העיר' מוכח שאין בה ממש. (מובן מאילוי, שזה רק כאשר ההחלטה נובעת משיקולים עניינים, ולא כאשר ההחלטה נובעת מכוח 'דרא דממונא', וד"ל).

מאידך שמעתי מהג"ר מיכל פריד שליט"א שבכהאי גוונא הוא גזלן גמור, שכן דיני החוק אין בהם ממש על פי דיני התורה, ומה שהצליח להוציא אישור מהוועדה אין בזה כל תוקף.

יש להסתפק במצב אמצע, שאין הסכמה, ואין התנגדות. לעיתים יקבע 'מהנדס העיר' - שאם אין התנגדות, הרי זה כהסכמה. ויש לדון מה הדין על פי הלכה במצב כזה?

חשוב להדגיש; הוועדות לתכנון ובניה לעיתים קובעים החלטות, כאשר באמת אין להם סמכות לזה כלל. ואם הם קובעים דבר מה, ניתן להפוך זאת בבית משפט - בעיקר כאשר טענות השכנים אינן תכנוניות, אלא בענייני בעלות. כגון כאשר יש ויכוח מי זכאי להשתמש בשטח כלשהו (א.ד.).

סיכום הגיליון

9. דינים העולים

בעלות על קרקע = תפיסת חזקת שימוש ואינו רשאי לכלותה, ולא לעשות בה ככל העולה על רוחו, כי משועבד לשכנים. בעלות על מטלטלין = בעלות מוחלטת ויכול לכלותם, ואינו משועבד לאף אדם.

דיירים בבנין משותף; שותפים בכל זכויות הבניה שיש בבנין, הבעלות הפרטית של השכנים מוגבלת מעיקרה רק למה שסומן במפורש בתשריט המצורף ל'חוזה רכישת הדירה'. שהמנהג בזה כפי החוק, וגם מסברא הוא כן.

תוספת בניה; כל שינוי חשוב וניכר ברכוש המשותף מחייב את הסכמת השכנים, שכן 'חוק בתים משותפים' כאשר אינו סותר את דיני התורה, יש לזה תוקף על פי דין תורה מצד מנהג המדינה

ומשום שקיבלו עליהם. ויש חולקים, שאין תוקף הלכתי ל'חוק בתים משותפים'. לפי שיטה זו נחלקו הדעות האם שכנים בבנין משותף דינם כשותפים או לא. לכל הדעות; בניה או שיפוצים שהתברר בבית דין שאין לשכן הפסד או טירחה כל שהוא, מותר לבנות בעל כרחו מדין 'כופין על מידת סדום'. גם ביצוע 'אופציה תכנונית' מצריכה את אישור השכנים, למעט באופן שהתחייב בפירוש לאפשר את מימוש האופציה. מספר בנינים במגרש משותף, דינם כבנין משותף. בכל מקרה אסור לבנות בלי אישור מהנדס מוסמך. ❖

'עומק הפשט'

נייד: 052-7687405 | פקס: 02-6507823

הנושא לשבוע הבא; גליון מספר 87 יום ג' פרשת חיי שרה כ"א חשוון תשע"ז.

בעלות על חללים בבנין משותף – בבא בתרא דף יב:

ניתן לשלוח – רעיונות ותיקונים, הוספות והערות, להגדיל תורה ולהאדירה.

נא לתרום בעין יפה, כל סכום יתקבל בברכה!