

גליון נושא: 'התנגדות השכנים לתוספת בניה'

בס"ד, יום ג' פרשת וירא, י"ד חשון תשע"ז. דיונים אקטואליים בסוגיות הנלמדות. לעורך 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, וסוגי השימושים. ואילו במטלטלין לא מצינו הגבלות. [וכן בעוד סוגיות מצינו שקרקע שונה ממטלטלין; קרקע אינה נגזלת דעל שם בעליה עומדת. וכן לא מועיל תפיסה בקרקע].

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.

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, וחייב להתחשב בשכנים, ויש דינים באופן חלוקת השותפות, ואין דין חזקה בתפיסת הקרקע, שכן עומד בחזקת בעליו. אבל במטלטלין קיים 'בעלות בעצם', ואין שום 'הגבלות שימוש', וכאשר החפץ תפוס בידי אדם אחר עצם הבעלות תפוסה בידו. 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; הם לא רשעים שמתנגדים לבניה, אלא שותפים שמתנגדים לבניה! ❖

למעלה מד' אין מחייבין אותן; תנן (ב"ב דף ה.) עד ארבע אמות; בחזקת שנתן, עד שיביא ראיה שלא נתן. מד' אמות ולמעלן - אין מחייבין אותו. ודעת הרמב"ם שאין מחייבין, אבל אם רוצה יכול לבנותו בעל כרחו. וכן כתב הרמב"ם (בפירוש המשניות) דהרשות בידו. אולם הרא"ש חולק, דאזיר שעל גבי חצי הכותל הוה של חבירו ואינו רשאי למעט אזירו, אלא קמ"ל מתנ' 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 דאינו רשאי לבנות אף על חצי הסמוך לו, דהוה 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 יתכן שיש בהם תועלת, שהרי 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),

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, מכיון 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 (פ.ש.). וכל משמעות האופציה היא, שהאדריכל בשעת תכנון הבנין שרטט תרשים המאפשר להוסיף חדר 'מבחינה תכנונית' בלבד. בכפוף לאישורי בניה כחוק, ובכפוף להסכמת השכנים כדין.

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

שיש לו טענה שלא יבנה כותל המאפיל על חלונו, ומה שמציע שיגביה לו את החלון - בעל החצר מעכב עליו שמא יתערר 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 כתלים 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 טירחה. 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' בבנין משותף, יש להתחשב עם דעת השכנים, מכמה סיבות.

נזקי שכנים: מצד הלכות נזקי שכנים, וחייב 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 דוורים. ד. אור ואויר. ה. ריח רע. ו. נזקי מים.

דין שותפות: בנוסף לדין של נזקי שכנים - הדיורים הנפוצים בזמננו הם בבנינים משותפים, שיש להם דין של נכס משותף לכל דבר. וממילא כל שינוי במבנה צריך אישור של השכנים.

מצד ההלכה של דיני שותפות.

וכפי שהאריך בשיעורו הג"ר צבי ברורמן שליט"א (קובץ מביני עמודי עמוד סח), שיש רבים וטובים הטועים וסוברים, שבבניה בבית משותף זכות השכן לעכב הוא רק לפי דיני הרחקות נזיקים; וכגון חזקת אורה ששעורה ד' אמות, והיזק ראייה רוצים לילך לפי המנהג, 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!

האם החוק מחייב על פי ההלכה?

3. יש תוקף בחוק!

אינו נגד התורה: סיבה נוספת, שזכות השכנים להתנגד לכל לכל שינוי, הגורם להפחת 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 בחק"מ "בתים משותפים" (פרק ו' סעיף 52), כי פרט לחלקים

הערות מבני החבורה

מגרש משותף

עד עכשיו דברנו על שכנים באותו בנין, שם מובן היטב שזה בעצם בנין משותף. כעת יש לדון מה הדין בשני בנינים 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 בנינים נפרדים, אין בהם שם שותפות, ודינם כשכנים בעלמא ששיך 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 וכל לעכב עליו במרחק הגדול מ-8 מטר (פ.ש.).

ולמעשה הסכמת פוסקי זמננו; הג"ר צבי ברורמן שליט"א, הג"ר מנדל שפרן שליט"א, הג"ר חיים אהרן מונדרר שליט"א, שעצם מה שהם נמצאים במגרש אחד, הם שותפים לכל דבר וענין לענין שטחי הבית המשותף.

זכויות בניה

מגרש משותף: בנוסף לכל הנימוקים; 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 2400 ממ"ר. נמצא שיש אפשרות לבנות במגרש זה 12 קומות של 200 מטר או לחילופין 6 קומות של 400 מטר.

זכויות השכנים: 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 באופן לא חוקי, העיריה תקזז את זה בעתיד, כאשר שכן ירצה לבנות באופן חוקי, 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. ❖

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 מסויימת דין רכוש משותף להם". וחוק זה אינו נוגד במפורש את דיני התורה, ועיין מגיד משנה (מלוה ולוה פרק כ"ז ה"א), וש"ך (ח"מ סימן ע"ג ס"ק ל"ט).

וכידוע דעת הגרי"ש אלישיב זצ"ל, וכן מורים ובאים רוב בתי הדינים בימינו שכאשר אין סתירה גלויה מהחוק לדיני התורה, החוק מחייב גם על פי הלכה, משום 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'), ועיין 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].

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 דמלכתא 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 מעשר 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 תנאו קיים. והרי אי אפשר ליצור בית משותף ללא חתימה מפורשת של הבעלים, וההסכמה והחתימה היא קנין המחייב משום קנין סיטומטא 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 דאפי' קנין אינם צריכין, אלא כל מה שמתנים זה עם זה מתקיים אפילו באמירה בעלמא (ש.מ.ח.).

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.). 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 מונדר 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, חוקי המדינה אין בהם שום תוקף הלכתי, ובנין משותף נדון בהלכות נזקי שכנים בלבד ולא בהלכות שותפין. ורק במנהג ידוע ומפורסם שאינו סותר את הדין כלל, הולכים אחר המנהג. והתחייבות בחוזה לחק בתים משותפים הוא רק ביחס לחלוקת הדירות, ולא קבלו בכך הדיירים את דיני ספר החוקים שלהם.

סיכום הגיליון

5. דינים העולים

דיירים בבנין משותף; שותפים בכל זכויות הבניה שיש בבנין, הבעלות הפרטית של השכנים מוגבלת מעיקרה רק למה שסומן במפורש בתשריט המצורף לחוזה רכישת הדירה. גם ביצוע 'אופציה תכנונית' צריכה את אישור השכנים. מספר בנינים במגרש משותף, דינם כבנין משותף.

כל שינוי חשוב ברכוש המשותף מחייב את הסכמת השכנים, מכיון שחוק בתים משותפים כאשר אינו סותר את דיני התורה, יש לזה תוקף על פי דין תורה מצד מנהג המדינה ומשום שקבלו עליהם. ויש חולקים, שאין תוקף הלכתי לחוק בתים משותפים. בשיטה זו נחלקו הדעות האם שכנים בבנין משותף דינם כשותפים או לא. ❖

'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!

לקבלת הגיליון בדוא"ל 5047867@gmail.com