

מכתלי בית הדין

תשובות אקטואליות
בענייני חושן משפט

גיליון קפ"ג, תשפ"ב



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

שכן שמעוניין לכוף את שכנו לרכוש את חלקו ברכוש המשותף

צריך לקבל, לבנו הצעיר. הוא ביקש וקיבל ארכה של שבועיים בטרם יצטרף ל'חגיגת' המכירות בבניין, ואחרי שהתייעץ עם בנו החליט לרכב למכור את חלקו היחסי בשטח. הוא ציטט מדברי חז"ל (ראו קידושין נט.) שלא מוכרים נחלה ראשונה, וסיים במדרש מילים: אתה יודע מה זה 'נדל"ן'? נכסי דלא נייד. לא נייד. הוונים, כסף, זוים מכאן לשם ומשם לכאן. הנדל"ן לא. כפשוטו וכמדרשו. שפופרת הטלפון הורדה בצדו האחד של הקו. ובצד השני, ראובן, מעשי כהרגלו, המשיך לשיחה הבאה. הוא מיצה את התהליך מול יתר השכנים, הצמיד בטאבו לדירתו את השטחים שהצליח להשיג כעת, הוי אומר 15/16 מהשטח הקיים, והמשיך לעיסוקיו הרבים. ארבע שנים לאחר מכן ומחירי הקרקע בשכונה האמירו פלאים. בשלב זה הבין ראובן שאין טעם לחלק את השטח למחסנים להשכרה ושהאפיק הרווחי יותר הוא שינוי תב"ע והוספת דירה חדשה לבניין, דירה גדולה צמודת חצר. הוא החתים בקלות שבעים וחמישה אחוזים מן הדיירים, פנה למהנדסי תשתית ואדריכלי פנים כדי להכין תוכנית שתנצל את השטח העומד לרשותו היטב ובמקביל פנה לעסקני העירייה ולמשמני גלגלי וועדותיה על מנת להוביל את שינוי התב"ע והוספתה הרשמית של דירת המגורים החדשה לבנין.

בשלב הזה הבין לוי בנו של שמעון שהעצה שהעניק לאביו בשעתו, די סיבכה את המצב. עם השלמת תוכנית הבנייה יישאר השטח שבבעלותו, 1/16 מכלל השטח המקורי, שטח קטן וזניח, חסר תכלית ולפיכך בעל ערך זעום במיוחד. הוא נקש על דלת ביתו של ראובן והציע לחזור להצעה של לפני ארבע שנים ולמכור את החלקה שלו במחיר יחסי של 1/16 ממחיר הקרקע כולה. ראובן סירב ואמר שהוא מרוצה מהתוכנית הנוכחית של דירתו החדשה, ושמעון יכול בשמחה לבנות לצדו מחסן קטן להשכרה. ברוב נדיבות הוא מוכן להשאיל לו חלק מהציוד שהביא לצורך בניית דירתו וכך יחסוך בעלויות הקמת המחסן.

משהבינו השנים כי לא יגיעו להסכמה, החליטו לגשת יחד לבית ההוראה ולברר את המעשה אשר יעשון, האם יש ביד שמעון לכפות את ראובן לקנות את שטח הקרקע שלו או שכבר 'אחר את הרכבת' ועליו להתמודד לבדו עם השטח הקטן יחסית שנותר לו.

בנין של שש עשרה דירות. גם עין לא מקצועית יכולה לראות את שלבי התפתחותו של הבנין, שכמו שאר השכונה פשט ולבש צורה במשך למעלה מחמישים שנות קיומו. הבנין עבר שוב ושוב הרחבות, חלקן בבחינת קפיצת מדרגה וחלקן כקליפות בצל המתווספות שכבה אחר שכבה, לפי צרכי המשפחות ההולכות וגדלות בלי עין רעה.

השטח הענק והריק שהקיף את הבנין ואף גלש אל מתחת לעמודיו בכמה נקודות, נקרא משום מה כפי כל 'החניה', אף שדיירי הבנין ללא יוצא מן הכלל לא היו בעלי רכבים וגם לא הייתה גישה נוחה מ'החניה' אל הרחוב ולהיפך. אך כך היא דרכו של עולם, חניה הייתה וחניה נשארה. כך ראו כל דיירי הבנין את המקום והסכימו לראותו עומד בשממונו בין קייטנת תשעה באב אחת לאחרת. אחת בשנה, בעוד ההורים אבלים ומעונים בכיתם על חורבן בית קדשנו ותפארתנו, התמלאה החניה מפה לפה בצעירי הצאן וחבריהם מהבניינים הסמוכים, וזה פחות או יותר היה השימוש היחיד למקום. כשהגיע לבנין ראובן, שכן צעיר שיכל לפי גילו להיות בנו או נכדו של כל אחד מהדיירים האחרים, השתנו דברים. ראובן, טרי שכמותו, ראה סביב הבנין ותחתיו – קרקע יקרה במרכז העיר. קרקע נדירה, ריקה. חישוב מהיר ופילוח של השטח ליחידות, העלה במוחו מיד כי השטח מספיק גדול בשביל להקים בו שתי דירות בגודל סביר או לחלקו לתשעה מחסנים בעלי שירותים צמודים שלחלקם יהיה אפשר להצמיד אפילו מטבחון, כך שההכנסה הכוללת מהשכרת כלל היחידות אמורה להיות גבוהה.

הוא חישב ומצא מחיר סביר לכל מטר מרובע, אומר ועושה, ניגש לכל הדיירים והבהיר את רצונו ובקשתו לקנות מהם את חלקם היחסי בשטח כדי שיוכל לבצע את תוכניותיו. הדיירים שידעו בתוך לבם שגם בעוד חמישים שנה לא היו נוקפים אצבע בענייניו של המגרש שרק עלה להם במחיר האחזקה השוטפת, שמחו על ההצעה שהעניקה להם מיידית תשלום הגון כמקובל על כל מטר רבוע באזור יקר זה.

כמעט כולם. אם רוב ככל השכנים היו מבוגרים מספיק כדי לא לשגות באשליות פתאומיות לגבי הנכס שבו לא נגעו מעולם. שמעון, השכן מהדלת ממול, היה מבוגר מדי מכדי להחליט בעצמו, לאחרונה התחיל להעביר את כל ההחלטות, חשובות ושאינו, שהיה



עיקרי הנושא בהלכה

א. חלוקת שותפות

יסודות פירוק שותפות במקרקעין מונחים בפרק 'השותפין' שבתחילת מסכת בבא בתרא. המשנה הראשונה (שם ב.) פותחת בדין שותפים יכולים לכפות חלוקה זה על זה, כאשר יש בשטח 'כרי חלוקה' לכל אחד מהם, בין אם השתתפו יחד ובין אם ירשו יחד. כאשר אין בשטח כרי חלוקה לכל אחד מהשותפים אין בו דין חלוקה ואינם יכולים לכפות האחד את האחר ואפילו הרבים את המועטים לחלק את השטח.

ואולם גם במקום קטן מכדי חלוקה, עדיין אין אנו מקיימים את השותפות בניגוד לרצון אחד השותפים, ולשם פירוק השותפות כמצב זה, יכול הרוצה בפירוקה להציע 'גוד או אגוד' – לאמור: או קנה אתה את חלקי או אקנה אני את חלקך. כך ניתן יהיה להגיע למחיר האמיתי של השטח ולמכור לאחד מהם את חלקו של האחר, או יוכלו לפנות איש לאהלו ושלומו על ישראל.

ב. מחלוקת הפוסקים כאשר החלוקה מפחיתה מערך הקרקע

התרומת הדין (סימן שלו) דן במקרה שבו אחד השותפים תבע חלוקה, המדובר היה בבית גדול שהיה אפשר לחלקו לרוחבו או לארכו, אלא שהשותף השני טען כי מרכיב עיקרי במחיר הבית הוא צורתו כשהוא לא מפוצל, ולכן למרות שפיצולו של הבית עדיין משאיר בכל אחד מהחלקים שטח שנחשב ל'כרי חלוקה', אך המחיר למטר רבוע ירד פלאים והרי יש כאן נזק ניכר של עשרות אחוזים משווי השטח, ולכן הוא מתנגד בכל תוקף לחלוקת הבית לשניים. הוא מציע למכור או להשכיר אותו במצבו הנוכחי ללא חלוקה ואת הכסף לחלק בין שניהם.

פסק התרומת הדין שאם כמו במקרה הנידון לפניו ערך הנכס פוחת באופן משמעותי עם חלוקתו, אין כופים לחלוקה, ואין מפסידים הפסד ניכר וגדול בשביל עצם החלוקה. הוא מוכיח כדבריו מדין חלוקת חפצים המוטלים בספק שאין אומרים לחלק את החפץ עצמו, כגון בטלית ששניים אוזניו בה (ריש מסכת בבא מציעא) ומדברי הגמ' (שם) שלא יתכן שתקנו חלוקה שיש בה פסידא.

והביא התרומת הדין, שכדבריו נפסק בתשובת מיימוני בשם מהר"ם, שאם חלוקת הנכס המוצעת מצריכה להרוס חומה או קיר וכדומה, אזי אם אחד השותפים מתנגד לחלוקה, אין לכפות לחלק אפילו כאשר מצד גודל השטח יש בו כרי חלוקה.

כשיעור קבוע שממנו ואילך נחשב הפסד מספיק משמעותי כדי לבטל את דין החלוקה, קובע התרומת הדין שנוק של חומש (עשרים אחוזים) מהשווי הכללי, די בו כדי להצדיק הימנעות מן החלוקה. אבל בפחות משיעור זה אינו נחשב פסידא בשיעור שבשבילו נמנע את החלוקה וכמו שמצאנו בבבא מציעא (ח.) לגבי שנים הרוכבים ומוחזקים בבהמה שדנו בגמרא שלגבי בהמה טהורה היה אפשר לרדן שישחטוה ויחלקו הבשר, אף שוודאי יש הפסד במה ששוחטים את הבהמה, שהרי כפי האמור בבבא בתרא (צב.) רוב רוכשי הבהמות עושים זאת למטרת חרישה ולא לשחיטה. הוא מביא מדברי הראשונים שהביאו לדוגמה את הפער בין מכירת בהמה לחרישה או לשחיטה אף בכפל, וכתב שנקטו זאת לאו בדווקא

ועיקר כוונתם היא שהפער הוא יותר משיעור של שותות. כך נפסק להלכה ברמ"א (סימן קעא סעיף ה) שגם בבית שיש בו דין חלוקה, אם כשיחלקו אותו יהיה נפסד ונגרע ולבית הדין נראה שהפסד יהיה יותר מחומש, אינו יכול לכופ את חברו לחלוק.

מאידך, דעת המהרש"ך (חלק ג סימן קכב) שאין להימנע מחלוקה גם במחיר הפסד גדול כל עוד שהדבר בר חלוקה. ולכן אם חולקים למשל שלשלת לשלושה חלקים שכל אחד מהם בנפרד שם שלשלת עליו, יחלקו גם אם המחיר הכללי ירד פלאים, ורק אם החלקים יהיו כה קטנים שלא נקראים עוד שלשלת, יכול אחד השותפים למנוע את החלוקה. הוא מדריק כדבריו מדברי הרא"ש בתשובה (כלל צח סימן יג) שכתב לגבי שנים שירשו שני בתים גדולים שיש בכל אחד מהם כרי חלוקה, שאין שומעים לזה שביקש לחלוק כל בית בנפרד ולהפסיד, אלא יחלקו בית כנגד בית, ומדריק מדבריו שדווקא בגלל האפשרות לקיים את החלוקה בצורה זו, ניתן להימנע מחלוקת כל בית בפני עצמו, אך לא כאשר ירשו בית אחד בלבד ויש פסידא בחלוקתו.

דינים אלו אינם אמורים רק בהפסד ממשי של חלק מהנכס אלא גם בירידת מחיר בלבד, כמו שמבואר בשו"ת חסד לאברהם (תאומים חושן משפט סימן כח) לגבי שני שותפים במלון שנשרף, שאחד מהם רצה לשקם את המלון והשני רצה לחלק את השטח, ובא הראשון וטען שחצי מהשטח שווה פחות מחצי מכלל השטח מאחר שעל חצי לא ניתן לבנות חצי מלון. למסקנה שם, אין אפשרות לכפות חלוקה, ולמרנו משם גם זאת שירידת ערך הנכס גם היא נחשבת הפסד שיש בכחו למנוע את החלוקה.

ג. באיזו שותפות כופים לחלוק

הניהול המשותף של קופת כולל רוסייה וכולל וואהלין בטבריה עלה על שרטון. הוחלט לפצל את הקופות וגם לחלק את מבנה בית הכנסת המשותף של הכוללים, בית בן שני חדרים שאחד שימש בית כנסת והשני בית מדרש ועל גביהם עזרת נשים אחת שעברה בין שניהם. התעוררה מחלוקת כיצד לבצע את החלוקה של מבנה בית הכנסת, האם לתת לכל כולל חדר אחד ולהשאיר את חדר עזרת הנשים לשניהם יחד, או לעשות 'גוד או אגוד' ולהצמיד את עזרת הנשים לבית המדרש שאליו הייתה סמוכה, והכולל שיקח את חדר בית הכנסת יישאר בלי עזרת נשים.

מנהיג כולל הפרושים בצפת, רבי ישראל משקלוב, תלמיד הגר"א, מחבר 'תקלין חרתי' ו'פאת השולחן' החליט להקריב את משפטם בפני פוסק הדור בעל החתם סופר (שו"ת חלק ה חושן משפט סימן יב) שהאריך לחלק בין סוגי השותפויות העומדות לפירוק וחלוקה.

כאשר השותפות עומדת מראש לפירוק, וכגון ביורשים שירשו יחד נכס מאביהם, אזי אם אין הם מרוצים זה לזה ורוצים להתחלק, אי אפשר לטעון שהחלוקה מורידה את ערך הנכסים, שהרי מאחר שאין חלק מהם רוצים להיות שותפים עם האחרים, נמצא שמראש ברגע הירושה היה ערך הנכס שירש כל אחד מהם פחות באותו שיעור שמכריחה החלוקה. ולכן לא יכולים האחרים לטעון שחלקם בנכס ייפגע כתוצאה מחלוקתו. שכן, מעולם לא היה יותר ממה שיש להם לאחר החלוקה. זו הייתה אשליית שווא בלבד.

אך כשמראש השתתפו כמה שותפים יחד בנכס מסוים על דעת להשתמש בו במשותף, וכעת בא אחד מהם לדרוש את פירוק החבילה, כאן יכולים האחרים לטעון שמאחר שהוא בא לשנות



מדעתם, אין הוא רשאי לעשות זאת אם כתוצאה מהפירוד ירד מחיר הנכס ויפסד.

לאור האמור עד כה, מאחר ששטח המחסנים שתחת וסביב הבניין הוא בעל שווי גדול, אבל לאחר הוצאת תוכנית הבנייה אל הפועל, ערכה של חלקת ה-1/16 יהיה נמוך בהרבה מ-1/16 שווי השטח כולו, אין בעל השטח הגדול (15/16) יכול לכוף את שכנו לבצע את החלוקה ולהישאר עם החלק הקטן למרות שיש בו כדי חלוקה, כי עצם החלוקה מגרעת את חלקו.

ואף להמבואר בשו"ת מהרי"א עניזיל (סימן סג) על מלון שנפל, ועתה מבקש אחר מהשותפים לבנות במקומו שני בתים, והאחר אומר שיש בזה הפסד לערך קרקע השותפות, שהרי בית מלון שווה יותר משני בתים. מהרי"א השיב להם: שגם שדה גדול שווה יותר מאשר שני שדות קטנים, ומכל מקום חולקים כל ששמו עליו, ובמציאות של זמנו ומקומו קרקע של בית מלון לא הייתה מוגדרת כקרקע שונה בהגדרה מקרקע למגורים וזה נקרא 'כל ששמו עליו חולקים', והוסיף שכל מה שאין חולקים באופן שיש נזק של יותר מחומש, היינו כאשר מוזיקים את הדבר באופן ישיר, וכמו שבונים מחציה בתוך הבית, או חולקים טלית מזהב, אך כאשר ההפסד נגרם רק בעקיפין כתוצאה מהחלוקה, אין זה נחשב פסידא ואפשר לכוף ולחלוק. בנידון שלפנינו השימוש של קרקע למחסן בלבד שונה הרבה מאוד ממה שהיה קודם לכן קרקע המתאימה למגורים, ולכן הגם שמצד עצמו היה ניתן להגדיר זאת כנזק עקיף, מכל מקום כמצב זה שהשימוש משתנה לגמרי ההלכה היא שאין עושים חלוקה אלא גוד או איגוד. ואך בשו"ת חסד לאברהם (שם הו"ד לעיל) הוסיף שם שגם מהרש"ך (הו"ד לעיל) החולק על תרומת הרשן, מודה שאין חולקים כאן, לפי ששימוש לבית מלון ולשתי דירות הם שני שימושים שונים לגמרי, וזה בגדר 'כל שאין שמו עליו אין חולקים' ע"ש.

ד. דין 'גוד או אגוד' כשאינ מחלקים מחמת ירידת מחיר

להלכה (סימן קעא סעיפים ו, ח) כאשר אין מבצעים חלוקת רכוש, עדיין אינם כפויים להישאר שותפים לעד ואפשר לפרק את השותפות באמצעות רכישת חלקו של שותף אחד או יותר בידי שותף אחר או יותר. פירוק שותפות זה נעשה בדרך 'גוד או אגוד'. כלומר – מי שתובע את פירוק השותפות מעניק לאחר את הזכות לרכוש את חלקו ובאם יעדיף למכור את חלקו יצטרך תובע ההיפרדות לרכוש את חלקו של השותף.

נחלקו ראשונים אם דין זה שאין חולקים כשאינ 'כדי חלוקה' אלא חולקים בדרך 'גוד או אגוד' הוא מדברי תורה או רק מתקנת חכמים. בקונטרסי שיעורים (גוטסמן, בבא בתרא סימן א אות א) העלה מדברי הרמ"ה (יד רמ"ה בבא בתרא יא: אות טו) שסבר שדין זה הוא מן התורה, וכן כתב בקרית ספר (הלכות שכנים פרק א הלכה א) שחלוקה זו היא מן התורה.

וכעין דבריהם מבואר מהסברו של החזון איש (בבא בתרא סימן ח ס"ק א) בסברת טעם הענין, שדיני הממונות נמסרו לחכמים לקבוע כפי משפט חכמת התורה שזכו בה חכמי התורה, והם שנמסרו למשה, שהרי הם בכלל המשפטים שנכלל בהם כל דבר ששכל בני אדם מסכים עליהם, וברבר המשותף אין לאחד מהם הנאת היחיד בקניינו, וצריך לקבוע משפטים ישרים ביניהם איך יתקיים תשמישם אם יריבו האחד עם השני והשאלה שבמחלוקת רב יהודה

ורב נחמן היא האם גם תביעת גוד או אגוד שמעמיד האחד בפני חבריו הברירה ליקח או למכור, נכללת אף היא בזכות השותפים שלא יוכרחו לסבול את עול השותפות. ע"כ. ומבואר מדבריו שיסוד הדין הוא מן התורה ונכלל במשפטים שנמסרו למשה מסיני, אלא שגדרי הדין נמסרו לחכמים.

אמנם בדברי המרדכי (בבא בתרא פרק ו רמז תקסט) מבואר שדין זה הוא מתקנת חכמים ולכן אם תובע החלוקה עומד על כך שיחלקו את הנכס ומסכים לשם כך שהשני יקבל שטח 'כדי חלוקה' והוא יוותר עם השארית הקטנה, שומעים לו. כדין מי שאומר 'אי אפשרי בתקנת חכמים' שנתקנה לטובתו. וכן מבואר גם בדברי הרא"ש בתשובה (כלל צח סימן ג) שדין גוד או אגוד הוא תקנת חכמים שיש כח ביד אחד השותפים לכפות את השני לקנות או למכור כדי שבסופו של דבר יהיה ביד אחד מהם מקום הראוי לתשמישו.

כן נראה גם מדברי הרשב"א (חלק א סימן תתקנו) שעסק בדינים של שני מתפללים שרכשו במשותף מושב בבית הכנסת וכעת תובע אחד מהם 'גוד או אגוד', וביאר שמעיקר דין התורה יכול כל אחד לתבוע וליתול את חלקו אלא שמאחר שאין דין חלוקה לזמנים ידועים נמצא שיפסידו שניהם את חלקם ולשם כך תיקנו חכמים את החלוקה על ידי 'גוד או אגוד' כך ששניהם לא יפסדו.

כך או כך, מאחר שחלוקת השטח במקרה שלפנינו תביא את שמעון, בעליו של החלק הקטן, לידי הפסד, אי אפשר לתבוע לחלוק ויכול הוא לתבוע את ראונו ב'גוד או אגוד'.

ה. בנידון שלפנינו למרות שמדובר בשותפים ולא ביורשים שייך גוד או אגוד

ונראה שאף שמבואר בש"ד (סימן קעא סק"א) ובגליון רעק"א (שם) שיש הסוברים שלא אומרים גוד או אגוד אלא ביורשים שקיבלו את הירושה מראש על דעת לחלקה ביניהם, אך בשותפים שקנו יחד על דעת להשתתף, אין איש מהם יכול לכפות כך את האחר למכור או לקנות (הר"י מיגש (רא"ש ב"ב פ"א ס"ק נא) וסיעתו), וכאן הרי מדובר בשותפים, דיירים שרכשו דירות ורכוש משותף בבניין מגורים.

מכל מקום נראה שלגבי שטחים ציבוריים שאינם עומדים לשימוש ציבורי משותף (בניגוד למקלט למשל, או אחר המדרגות עצמו) אי אפשר להתייחס כאילו נשתתפו לגביהם על דעת לעמוד בשותפות. אדרבה, ודאי נשתתפו על דעת שכל אחד יעשה בחלקו ככל שיוכלו להתארגן ולעשות, ואם כן הרי זה כמי שנשתתפו על דעת לחלוק ורומה בנקודה זו לירושה. ולפיכך, אם יחליטו כלל הדיירים להפוך את כל ה'חניה' לאולם אחד ולהשכירו, למשל, הרי נוצרת פה שותפות חדשה שאינה מונחת בשימוש הרגיל שעושים בדרך כלל שכנים בשטחים כעין אלו.

ו. האם יכול לטעון גוד או אגוד עבור אחרים

במקרה שלפנינו שמעון מוגבל מעט עם התביעה 'גוד או אגוד'. הוא מעוניין מאוד שראובן יקנה את חלקו, לפי שווי של 1/16 מכלל השטח, אבל אינו מעוניין ואינו יכול לרכוש את חלקו של ראובן. סכום זה אינו עומד לרשותו.

ואולם כדי להציל את החלק שלו מירידת המחיר המשמעותית שצפויה לו, חשב שמעון על פתרון יצירתי, הוא יציע את כלל השטח למכירה, וכשיגיע רוכש, אדם שלישי, תצטרך ההצעה שלו



לשקף מחיר-יחסי הוגן לפיסת הקרקע שלו, בשונה ממה שמציע לו ראובן.

האם יכול אדם לטעון 'גור' או 'אגור' על ידי אחרים? מצד אחד ניתן להבין שמצד השותפות לא ניתן אלא להציע בעצמו לרכוש את הנכס כולו, ולא להביא משקיע מבחוץ שירכוש במקומו, שאז הוא ככל אדם מבחוץ שלא יכול לתבוע ממנו 'גור או אגור'. ומצד שני, ההגיון שבזכות לתביעת גור או אגור הוא שהשותף לעולם לא אמור להיות מוגבל ומחויב לשותפות לעולמי עד, ובמקום שאין כדי חלוקה, הדרך להפרדת השותפות היא בגור או אגור, ואם לא נאפשר לו להכניס משקיע חיצוני, נמצא שכשאינו לו כסף מעצמו הוא כן כבול לשותפות.

וזה דבר המשפט

• שותפים יכולים לכפות חלוקה של רכוש משותף, ובלבד שמדובר בשטח כזה שאחרי החלוקה יישאר ביד כל אחד מהם שטח ראוי לשימוש.

בטור (סימן קעא סעיף כז כח) הביא בשם תשובת הרא"ש (כלל צה, ג) שכשאינו לשותף עצמו מעות לרכוש את חלקו של חברו, אינו יכול לומר 'גור או אגור'. ומבואר מדבריו שזכות זו מוקנית לכל אחד מהשותפים רק כאשר רוצה לרכוש את הנכס כולו עבור עצמו, אך לא כשרוצה למכרו לאחרים.

• כשהחלוקה נתן ביד כל אחד שטח ראוי לשימוש אך מחיר הקרקע כולה ירד, נחלקו הפוסקים האם עדיין אפשר לכפות חלוקה. כאשר אובדן הערך הוא בשיעור חומש ויותר, ממחיר הקרקע המקורי, פסק הרמ"א שאי אפשר לכפות חלוקה. ויש מן הפוסקים האחרונים שהעמידו דין זה רק במי שירדו מלכתחילה על דעת להיות שותפים ולא לחלוק, אך במקרה אחר, וכגון ביורשים שירשו יחד קרקע, יכול הרוצה בכך לכפות חלוקה ולברר שמראש בא לרשות כל אחד מהם הסכום כפי שהוא לאחר הפחתת סך ההפסד הנובע מן החלוקה.

ואולם הרמב"ם (שכנים פרק א הלכה ב) כתב לגבי שני אחים יורשים, עני ועשיר, שאין האח העני יכול לכפות את העשיר לקנות את חלקו 'אלא אם כן אמר לו קנה ממני או מכור לי והריני לזה וקונה או מוכר לאחרים וקונין, הדין עמו'. ומבואר להדיא, מוכיח הבית יוסף, שסבר הרמב"ם דלא כהרא"ש, אלא שיש זכות לכל שותף לתבוע 'גור או אגור' גם אם האפשרות של 'אגור' תלויה בהכנסת משקיעים חיצוניים לעניין.

• כשאינו אפשרות לכופ חלוקה, אפשר עדיין לכופ את פיצול השותפות באמצעות קנייה או מכירה. התובע את החלוקה יאמר 'גור או אגור', כלומר, קנה את חלקי בנכס המשותף, או תן לי ואקנה אני את חלקך. ונחלקו הפוסקים כאשר המבקש את החלוקה אינו יכול בעצמו לרכוש את חלק חברו, האם עדיין יכול לגייס משקיע ולומר: קנה את חלקי או אמכור את חלקי ואת חלקך לאחר, או שבמצב כזה נחשב שאינו מציע 'אגור' ולכן אינו יכול לתבוע שהשני ירכוש את חלקו. ואמנם המבקש שאין לו כסף לקנות, יכול למכור את חלקו שלו לאדם אחר אשר יוכל אחר הקניה לבוא בטענת גור או אגור לקנות מהשותף את כל הקרקע. או שהמבקש יקח הלוואה ממקור כל שהוא לקנות בו את האגור, ואחר כך ימכור את כל הקרקע לאדם אחר.

וראו בחידושי הגרנ"ט (סימן קע) וכן נקטו אחרונים נוספים שבעיקר דברי הרמב"ם, לולא דברי הבית יוסף, היה ניתן לומר שמסכים לעיקר דברי הרא"ש וכל דבריו הם רק באופן שהעני קונה בעצמו ואז מוכר לאחרים. גם לדבריהם, לו יכול היה שמעון להשיג הלוואת גישור מהבנק, יכל לרכוש בעצמו את כל אחזקותיו של ראובן בשטח ואז לחזור ולהציע את השטח כולו למכירה, אך בפועל לא הייתה אפשרות זו מעשית. ומכל מקום בדברי הבית יוסף מבואר שלדעת הרמב"ם אפשר לערב משקיעים ורים בכל אופן.

• בנידון שלפנינו שמעון אינו יכול לכופ את ראובן המוחזק ולומר לו גור או אמכרו לאדם אחר.

דעת הרמב"ם הובאה להלכה בשולחן ערוך (סימן קעא סעיף ו), ודעת הרא"ש הובאה (שם) בשם 'יש אומרים' ברמ"א, וכן הכריעו הסמ"ע (ס"ק טו) והש"ך (ס"ק ז). מאחר שראובן מוחזק בחלקו, יוכל להתנגד להצעה כזו אם תעלה ולטעון 'קים לי' כהיש אומרים שברמ"א, היא שיטת הרא"ש, שאין לשמעון זכות להגיש הצעת רכישה לחלקו במימון רוכשים זרים. אמנם יש פתרון ששמעון ימכור את חלקו לאדם אחר אשר יוכל אחר כך לקנות מראובן את כל הקרקע בטענה של גור או אגור. או ששמעון יקח הלוואה



מודעה רבה לאודייטא

הגנו ישמחוים לבשר על הופעת כרך נוסף בסדרת 'מכותלי בית הדין' ובו עשרות פסקי דין נבחרים מותר המהודר בדיני ממונות הלכה למעשה. מוגשים משפח ברורה השווה לכל נפש.

זמן להשיג את סדרת 'מכותלי בית הדין' ברכים א' - ג'

בטל: 1800-22-55-66

