

# פלפולא דאורייתא

פנינים משיעורי הגאון רבי רפאל סויד שליט"א

ראש כולל שערי דעה

פרשת משפטים תשפ"ד

גיליון מס' 9

## האם ניתן לכפות את ביצוע תכנית "פינוי – בינוי"

קנו את הדירה לפני עשרות שנים, [בפרט השכנים המבוגרים, שהם בד"כ מתנגדים לתכנית], וא"כ הם יכולים לומר שלא השתתפו על דעת תכנית פינוי בינוי, מאחר שלא הייתה בעולם תכנית כזו בזמן שקנו את הדירה, וכך דעת הגר"צ קרליץ זצ"ל, אולם לדעת הגרי"ש אלישיב זצ"ל הולכים אחרי הזמן שעליו דנים כעת, ולא הזמן שהיה בעבר, ועל כן מצד טענה זו אפשר לכפות, ושאלתי את הגר"י מרמרוש שליט"א ואמר שדעתו כדעת הגרי"ש אלישיב בענין זה.

ושמעתי מהגאון רבי צבי פלדהיים שליט"א דיין בביה"ד שע"י המועצה"ד בירושלים שתמה על הטוענים שמנהג מדינה מחייב גם על מנהגים שמתחדשים, וכפי שאמר הגרמ"מ שפרן שליט"א שיש מנהג מדינה שנקרא "שכל הישר" דהיינו שאם השכל הישר אומר לעשות משהו, הרי שכולם מחויבים לעשות כן, למרות שמבחינה הלכתית אינו מחויב, שהלא עצם העובדה שכולם עושים דבר מסוים, אינה מחייבת אותי לנהוג כך, אלא שטענת המנהג באה לייתר לכתוב דבר שהוא מובן מאליו בחוזה, וממילא על המשנה ממנהג העולם נטענת הטענה מדוע אתה לא כתבת שאתה שונה מכולם, שהרי אף לאחר המנהג ניתן לסכם בחוזה דלא כהמנהג, ואף קודם המנהג, היה אפשר לסכם בחוזה כמו המנהג, וכל החידוש במנהג הוא המצב של ברירת מחדל שיהיה כפי שכולם עושים, ומעתה, טוען הגר"צ פלדהיים, איך אפשר לומר לאדם שהוא מחויב לעשות פינוי בינוי, משום שכיום זה מנהג מקובל, הלא הוא קנה את הדירה לפני ארבעים שנה, ואז לא היה דבר כזה, וממילא אין אפשרות לטעון כנגדו מדוע לא כתבת בחוזה שאתה לא מסכים לעשות פינוי בינוי, שהלא לא הו"ל לאסוקי אדעתי מציאות שכזו.

ויש לדון כשתכנית ההרחבה תפגע בשדה הראייה של אחד

הנה בשנים האחרונות נפוץ מאוד לעשות תוכניות של פינוי בינוי, כלומר שמגיע קבלן לבנין, ומציע להם להרוס את הבנין לחלוטין, והוא יבנה בנין חדש עם יותר קומות, וכל דייר מהבניין הישן יקבל דירה חדשה, יותר גדולה, ואילו הקבלן ירוויח לעצמו את כל הדירות החדשות ודבר זה מעלה כמה שאלות כבדות משקל, כגון האם רוב השכנים יכולים לכפות את המיעוט לתכנית זו, ואם כן, האם ברוב רגיל, או רוב גדול, או שנאמר שאפילו מיעוט יכול לכפות על הרוב את התכנית, מחמת שיש בה תועלת מזה שיהיה לדירות ממ"ד וכן יהיו בתקן של רעידות אדמה.

ושאלות אלו תלויות בשאלות רחבות יותר, שמשליכות על כל ענייני תכנון ובנייה בימינו, האם מגדירים בנין משותף כבית על בית, או שכולם שותפים בקרקע, וממילא אין כאן דין שכנים אלא דין שותפין<sup>1</sup>, והשאלה הבאה האם חדר מדרגות בימינו מוגדר כחצר או כמבוי, ונפק"מ לענין ריבוי בדירות, וכן האם "אדעתא דהכי נשתתפו" נאמר על זמן תחילת השותפות, שאז יכול להיות שעוד לא היה קיים במושג פינוי בינוי, או שדין זה נאמר גם על מנהגים שמתחדשים, וכמובן שאין באפשרותנו במסגרת מצומצמת זו להקיף נושא רחב זה, ואפילו לא במעט, ועל כן רק נביא כמה הערות בשולי הדיונים על אותם שאלות, והרוצה לעיין בהרחבה, יראה בקונטרס "מפנקס בית הדין" חלק ב' מתורת הגר"צ ברורמן שליט"א ראב"ד ביתר עילית שהאריך בזה, וכן בקובץ אוצר המשפט שבהוצאת ביה"ד נתיבות חיים, במאמרים מגדולי הדיינים שליט"א בנושא זה.

ישנה מחלוקת יסודית בדינא ד"אדעתא דהכי נשתתפו", שנאמר על שכנים בבנין משותף, אי נימא שגדרם כשותפין, האם הולכים אחר זמן קניית הדירה, או אחר זמן התביעה כעת, ודבר זה נפק"מ כמעט בכל המקרים של פינוי בינוי, שהלא ברוב המקרים אנשים

<sup>1</sup> ושמעתי מהגר"צ פלדהיים שליט"א מעשה שהי' בירושלים באדם שסדר מרפסת סוכה בצורה שמאוד מכערת את הבנין, אולם הוא עשה את זה לפי תומו, וכעת התיקון יעלה ארבעים אלף שקלים, ואחד השכנים תבעו לבי"ד, ואמר שהדבר מפריע לו, ואמר הגר"צ שזה ברור שאם היה מגיע לפני שבונה היו אומרים לו להוציא סכום גבוה יותר כדי שיהיה בצורה אסתטית, אולם לאחר שבנה בתום לב, לא נראה שיש לחייבו הוצאות נוספות של הפירוק כדי שיהיה יותר יפה, וזה משום שבנין משותף נחשב כשותפין, ויש כללים של שותפים איך הם מתנהגים, ולא מוציאים מאדם סכום כזה על ענין של יופי פעוט, אולם סייג ואמר שאם התובע יסכים לשלם עשרים אלף שקלים כדי לתקן, הרי שהוא מראה שהדבר מפריע לו, ואפשר לבקש גם מהנתבע לשלם עשרים אלף שקלים.

השכנים, האם זו עילה לגיטימית להתנגדות, ובהלכה מצינו שטענת האפלה נחשב תטענה, ובזמנם טענת האפלה הייתה משמעותית, כיוון שלא הייתה תאורת חשמל, והדבר השפיע מאוד על בני הבית, ואילו כיום טענת האפלה פחות משמעותית, ואילו נוף היא טענה הרבה יותר משמעותית, ואנשים שקונים דירה בודקים אם רואים מהדירה נוף, וראיתי שהגאון רבי אשר וייס שליט"א נוקט שראוי היה שבתי הדין החשובים באר"י יתכנסו לתקן תקנה שהסתרת נוף נחשבת נזק, אבל כל עוד לא עשו כן, אי אפשר לפוסק שהסתרת נוף נחשבת נזק, ושאלתי את הגר"י מרמרוש שליט"א ואמר שהדבר תלוי איך מגדירים בית משותף, שאם זה מוגדר כשכנים הרי שאין זו טענה, שהרי לא מצינו טענה זו בהלכה, אולם אם מגדירים כשותפים, [וכך דעתו של הגר"י מרמרוש שהדבר מוגדר כשותפים], הרי שמספיק עילה קלה, שאף שבד"כ אינה נחשבת עילה כדי להתנגד, וראיתי בשם הגר"י אלישיב זצ"ל שאפשר להתנגד בטענת נוף, לא מחמת דיני שכנים או שותפים, אלא מחמת דיני מזיק, כלומר שמוריד את ערך דירתו, והנה כדי לבחון סברא עקרונית, יש להקצין אותה לשני הצדדים, ועל כן נשאל מה הדין באדם שיש לו בית מלון על שפת הכינרת, ויבוא אדם ויבנה בית מלון יותר גדול ויותר רחב, שיסתיר את כל הנוף לכינרת, האם לדעת הגר"א וייס שליט"א נאשר לו לבנות, ומאידיך גיסא מה הדין באדם שיש לו בנין בתל אביב במרחק מאות מטרים מהחוף, שזה הקו האחרון שהותר בעבר לבנות, ולאחר עשרות שנים התירו לבנות יותר קרוב לחוף, האם יוכל לבוא בטענה ולומר שאין לבנות בצורה שתסתיר לו את הנוף, ובכל אחד מהדוגמאות אנו מבינים שיש גבול לטענת נוף, וצ"ע מהו הגדר בזה.

והנה ישנם מצבים מסוימים בהל' שכנים, שיש מחלוקת באחרונים כיצד ההלכה, וכגון בענין רעש הנכנסים והיוצאים, שנוגע לענין פינוי בינוי, שיהיו בבנין יותר דיירים, שלדעת השו"ע [חור"מ סי' קנ"ו סעיף ה'] אסור, ולדעת הרמ"א מותר, ומעתה יל"ד בשכן ספרדי ושכן אשכנזי, היכי לייבנו דייני להאי דינא, ויש בשאלה זו כמה צדדים, דלכאור' יש מקום לומר שאם השכן הספרדי רוצה לפתוח חנות, ויבוא השכן האשכנזי לתבוע אותו, יאמר לו השכן הספרדי הלא לשיטתך מותר לפתוח חנות, ואם השכן האשכנזי רוצה לפתוח חנות, יאמר השכן האשכנזי הלא לשיטתו הדבר מותר, ורק באופן ששניהם ספרדים, יהיה אפשר לתבוע, אולם מצאתי מציאה גדולה בספר חוט שני [נדה עמ' ק"א] שהגר"נ קרליץ זצ"ל נקט שאף בשני בעלי דין ספרדים שבאו לפני דין אשכנזי, צריך הדיין לפסוק להם כדעת הרמ"א, והיינו משום שאין הדיין כמורה הוראה שמורה לבעלי דינים מה לעשות, אלא שהדיין עצמו עליו מוטל דין, וא"כ הדין הולך אחר הדיין {עי' דברי מלכיאל ח"ה סי' ק ודו"ק}, ושאלתי את מו"ח הגר"י טולידנו שליט"א המכהן כדיין בבד"צ בני ברק מיסודו של הגר"י קרליץ

זצ"ל בהרכב הגר"ש רחזנברג שליט"א ואמר שאף בבי"ד זה לא נוהגים כן, וכן מצינו בחיד"א שלא כדברי הגר"ק, ומצאתי בספר משפטי התורה להגר"צ שפיץ שליט"א שכתב סברא נפלאה בענין זה, שהנה דיני חושן משפט מתחלקים לשניים, ישנם דינים הנובעים מכח התקשרות, כגון עובד ומעביד, שוכר ומשכיר, ומלווה ולווה, וישנם דינים שינם נובעים מכח התקשרות, כגון דיני נחלות ומזיק, ומעתה בדינים שאינם נובעים מכח התקשרות יכול הבעל דין לומר קים לי כדיין פלוני, וכל זה רק אם הוא אכן סובר כך, וכו', אולם בדינים הנובעים מכח התקשרות כגון קניינים וכדו', הרי לא יתכן ששני אנשים יחתמו על חוזה באופן שלדעת השו"ע הקנין חל, ולדעת הרמ"א אין הקנין חל, ויבוא אחד מהם ויפר את החוזה, ואילו השני לא יוכל להפר את החוזה, וע"כ בכל אופן הולכים לקולא, שהלא קודם כל צריך שיהיה שוויון בין בעלי הדין, עכת"ד, ודפח"ח.

והנה כשחותמים עם הזים על תכנית פינוי בינוי, נותנים לו יפוי כח לתבוע בבית המשפט דייר שמסרב, ובית המשפט יפסוק לו פיצויים על מה שמזיק את השכנים, וממילא יחתום בלית ברירה, וא"כ יש לדון האם השכנים עוברים בלפנ"ע שגורמים לזים לעבור על איסור ערכאות, ואם הנדון היה רק בסכסוך כללי שאדם כותב בחוזה בלית ברירה שאם יהיה דין ודברים ילכו לערכאות, וכמו שכתוב בכל חוזה עם בנק לדוגמא, התם י"ל שאם הלקוח יתבע, הרי שהוא רוצה לתבוע בדין תורה, אלא שהבנק לא מסכים, ואם הבנק יתבע אותו, הרי שאנסו אותו לכך, [אלא שהיה מקום לומר שאסור לחתום על מסמך כזה, כיוון שגם זה כמרים יד בתורת משה, ולמעשה המנהג להקל]<sup>2</sup>, ומחמת טענה זו, וכן מחמת טענות נוספות, כתב הגאון רבי יהושע לוי שליט"א בספרו שו"ת יד בתשובה [עמ' 10] שאין לחתום על פינוי בינוי, כל עוד שלא כל השכנים חותמים על התכנית, והיינו שאין בבנין אדם מבוגר שאינו צלול בדעתו, או יתומים קטנים.

ולמעשה, לדעת הגר"ש זעפרני שליט"א יש בכח הרוב לכפות על המיעוט את התכנית פינוי בינוי, ונראה שהוא כיום הדיין הנחרץ ביותר לטובת רוב הדיירים, ומאידיך גיסא הגר"צ ברורמן והגר"י לוי שליט"א הם הנחרצים ביותר כנגד התכנית של פינוי בינוי, היכא שלא כולם מסכימים, ושאלתי את הגר"י מרמרוש שליט"א ואמר שבאופן עקרוני הרוב יכולים לכפות על המיעוט, אולם היכא שיש למיעוט טענות מסוימות מדוע אין לעשות תכנית זו, הכל לפי ראות עיני הדיין.

## לתגובות והערות

[zx0527103930@gmail.com](mailto:zx0527103930@gmail.com)

<sup>2</sup> ושמעתי מהגרמ"מ שפרן שליט"א מעשה שהיה בבני ברק לפני כארבעים שנה באשה שנדרסה למוות ע"י אוטובוס של חברת דן, והמשפחה תבעה את החברה על פיצויים בסכום גדול, והחברה אמרה שרוצה לדון בדין תורה, כיוון שידעה שכך תצא פחות מופסדת, ובאו לפני הגר"מ שפרן, והתחילו לטעון שיש לנהג קלב"מ, כדאמר' בב"ק לה, א שאף בחייבי מיתות שוגגין, איכא קלב"מ, יעו"ש בסוגיא של תנא דבי חזקיה, ואמר להם הגרמ"מ שהוא מוכן לדון בתיק זה רק בתנאי שחברת דן תחייב שמעתה כל דין ודברים שיש לה עם אנשים חרדים, ידונו בדין תורה, ולא בערכאות, וסיים הגרמ"מ שעד היום הם לא באו.... אולם לענ"ד הם טעו בכך, שהלא חברת דן היא בד"כ נתבעת ולא תובעת, וכשאדם נתבע תמיד עדיף לדון בדין תורה ולא בערכאות, וכמו שביארנו בעלון זה גיליון מס' 2, שהבאנו את רשימת הפטורים בדיני ממונות, שאגב רשימה זו אותה כיום בלמעלה ממאתיים.