

תורה ומדינה הלכה למעשה-הבית המשותף והישובים הקטנים בראי ההלכה

- המשנה מונה מספר עניינים, בהם כופים בני החצר זה את זה לבנות. היינו, אע"פ שאחד מהם אינו מעוניין בבניה, ואינו מעוניין להשתתף בתשלום עליה, שאר בני החצר כופים אותו להשתתף בהוצאות הבניה. הרמב"ם מעמיד שני עקרונות בענייני הכפייה, ע"פ נוכל לדעת על מה כופים ועל מה לא, בסוגיות של דיני שכנים, ובבניינים משותפים בימינו. עקרון ראשון: כל מה שהינו צורך גדול לחצר או לבניין המשותף. עקרון נוסף, והוא גם העקרון החשוב והמהותי מבין השנים, הינו המנהג הרווח במקום זה, שע"פ יוחלט על מה כופים ועל מה לא ניתן להכריח זה את זה, להשתתף בהוצאות הבניה והאחזקה השונים.
- הראשונים נחלקו ביסודות דין קבלת החלטות עירוניות ע"פ רוב הציבור, הבאות לידי ביטוי ע"י נציגי ונבחר הציבור- "טובי העיר", באיזה אופן בדיוק יכולים הרוב לכופ את המיעוט לקבל את הכרעתם. דעת הראב"ה, וכן מובא בריטב"א ובראשונים נוספים הינה, שיש ללכת ע"פ החלטת הרוב הבא לידי ביטוי ע"י נציגי הציבור בכל מצב ועניין, אפילו באופן שלא הותנה מראש ע"י כל התושבים לתת כח בסוגיות אלו לרוב להחליט, כגון נתינת מס על עניין חדש שלא ניתן בעבר וכדומה. לעומתם דעת ר"ת וסיעתו הינה, שהולכים אחר החלטות הרוב רק כאשר כל הציבור כולו נתן את הסכמתו העקרונית, שבסוגיות אלו ילכו ע"פ הרוב. לכן, כאשר עוסקים בסוגיה חדשה לה לא נתן הציבור כולו את הסכמתו העקרונית לקבל את החלטת נציגי הציבור, לא ניתן יהיה ללכת בה ע"פ הרוב. בשו"ת המהרשד"ם מובא יסוד המחלוקת בין השיטות הנ"ל. להבנתו כל הראשונים מבינים, שהפסוק שממנו לומדים את דיני הליכה ע"פ הרוב בדיני התורה- "אחרי רבים להטות", אינו עוסק כלל בהחלטות בענייני רשות כהטלת מסים וכדומה, אלא רק בדיני התורה כגון: הליכה אחרי הרוב בסנהדרין, ביטול ברוב בדיני תערוכות וכדומה. לשיטת ר"ת וסיעתו, מכיוון שע"פ התורה אין כל יכולת ללכת אחרי הרוב בענייני הרשות שאינם קשורים לדיני התורה באופן ישיר, ממילא אין לקפח את זכותו של המיעוט. רק במקום שהתורה אמרה בפירוש ללכת ע"פ הרוב, ולא להתחשב במיעוט אין להתחשב בו. במקום בו לא אמרה זאת התורה, אנו אומרים אין לך בו אלא חידוש, וממילא צריך הסכמה של כלל הציבור לכל החלטה ואין ללכת ע"פ הרוב כלל. לכן דברי הגמ' בעניין החלטות הנקבעות ע"פ הרוב- "רשאיני בני העיר להסיע על קיצתן", היינו במה שכבר התנה הציבור כולו לתת להם כח וסמכות, שבהם למעשה לא הולכים ע"פ הרוב, אלא ע"פ הסכמת כל הציבור על כך, שנציגיהם יקבלו את החלטות אלו, אך לא בדברים חדשים. לעומת זאת לדעת הראב"ה, כיוון שהתורה אומרת בנושא מסוים שיש ללכת אחר הרוב, ולבטל דעת המיעוט, ממילא נלמד מכך על כל התורה כולה, שיש ללכת אחר הרוב, אפילו בדברים חדשים שלא הייתה להם הסכמה של כל הציבור ללכת בהם אחרי הרוב. נראה להסביר את שורש מחלוקתם ע"פ הבנת המהרשד"ם, שהדיון בין הראשונים הנ"ל הינו, האם מעיקר הדין, אחר דברי התורה שיש ללכת אחר הרוב, יש להתחשב במיעוט בענייני רשות ולתת לו את מקומו, משום שאין כל סיבה לכפותו, אע"פ שרוב הציבור מעוניין בכך, כהבנת ר"ת. או שהתורה מלמדת אותנו יסוד עקרוני, הנכון גם בדברי הרשות, שהולכים אחר הרוב, אע"פ שמונעים בכך את זכויותיו של המיעוט, כדעת הראב"ה
- הרמ"א מביא את שתי הדעות הנ"ל להלכה, והכרעתו הינה שהולכים אחר מנהג העיר. מהכרעתו נראה לכאורה שנוקט כדעת הראב"ה, היינו שבמקום שיש מנהג ללכת אחרי הרוב בכל מצב, גם בדברים חדשים, יש ללכת אחר הרוב. אולם, בשו"ת שלו פוסק במפורש כדעת ר"ת, שבתקנות חדשות לא ניתן ללכת אחרי הרוב, אלא צריך הסכמה של כלל הציבור. נראה מדבריו אלו, שלמרות שהלכה כדעת ר"ת, מבין הרמ"א שגם ר"ת סובר, שכאשר ישנו מנהג ללכת אחרי הרוב גם בהחלטות חדשות, יש ללכת אחרי המנהג, ולא להתחשב בדעת המיעוט. בשו"ת שלו מובא מקרה בו אומר הרמ"א, שיש להתחשב בדעת המיעוט, וזאת במקום שאין מנהג לכופ את המיעוט בעניין חדש שלא הוסכם עליו מראש. נראה שיסוד דברים אלו נמצא בדברי הרא"ש, האומר שחייבים ללכת לעיתים ע"פ הרוב גם בענייני הרשות, אפילו בעניינים חדשים. מפני, שבלא הליכה ע"פ הרוב לא יוכלו לקבל שום החלטה, ולקדם ענייני העיר בשום נושא. משום שכאשר מדובר בהחלטות של עיר, מדובר בסדרי גודל של מאות אלפים ומיליוני אנשים, ובלא הליכה ע"פ הרוב לא ניתן יהיה לקבל שום החלטה חדשה, בשום עניין מענייני העיר. שהרי אם יתחשבו בדעת המיעוט, אפילו בדעתו של תושב אחד יש להתחשב, וממילא אין שום סיכוי למצוא הסכמה רחבה של כל תושבי העיר. לכן גם לדעת ר"ת, אע"פ שהתורה למעשה אומרת שיש להתחשב בדעת המיעוט, במקום שיש מנהג ללכת אחרי הרוב, בכל מצב יש ללכת אחרי מנהג זה, ולא לראות בו כמנהג הנוגד את רצון התורה. אם כן הרמ"א פוסק להלכה, שבכל מקום בו לא שייכת סברת הרא"ש הנ"ל, אין ללכת אחרי הרוב, ולבטל בכך את דעת המיעוט. רק במקום בו לא ניתן יהיה לקבל החלטות, בלא הליכה אחר הרוב, מפאת ריבוי התושבים או מסיבות אחרות, ניתן ללכת אחרי הרוב בצורה גורפת.
- הרמ"א כפי שראינו לעיל, נותן כח גדול להחלטת נציגי הציבור, ואפילו בעניינים חדשים יכולים הם לקבל החלטות, ולשקף בהחלטתם את דעת רוב הציבור. לעומת זאת, בענייני כפיית בני העיר אלו אלו אומר הרמ"א, שכאשר אין הסכמה על עניין מסוים, יש לקיים אסיפה של כל תושבי העיר המשלמים מס, ולהחליט ע"פ הרוב. דברי הרמ"א לכאורה סותרים את דבריו המובאים

לעיל. נראה שע"פ העיקרון שהבאנו לעיל, ניתן להבין דבריו. הרמ"א אומר שיש ללכת ע"פ החלטת טובי העיר ונציגי השלטון הנבחר, רק במקום שיש מנהג ללכת ע"פ דעתם. כפי שהסברנו, מנהג זה אינו סותר דברי תורה, משום שבעיר גדולה, לא רק שלא ניתן לקבל את הסכמת כלל הציבור, מפאת הכמות הגדולה של התושבים, אלא גם לא ניתן טכנית לכנס את כלל התושבים לכל קבלת החלטה. לכן, יש לנבחר הציבור כח שווה ערך לבי"ד, היכול להפקיר ממון של המיעוט ע"פ הבנתם. אמנם, היה מן הראוי לראות מהי דעת הרוב בכל החלטה ע"י אסיפה כללית של כל בני העיר, אלא שלא ניתן לעשות כן כדלעיל, ולכן ניתנה הסמכות לנבחר הציבור, אחר שאחת לכמה זמן נבחרים הם ע"י כלל הציבור, להפעיל שיקול דעת, ולקבל החלטות שישקפו את רצון כלל הציבור שבחר בהם, שהינו רוב הציבור. לעומת זאת דברי הרמ"א האחרונים עוסקים, כפי שנראה ממקור הדברים, בקהילה קטנה יותר, בה ניתן לכנס את כלל התושבים ולקבל החלטות בכל פעם. אולם גם בקהילה זו, לא ניתן להכות להסכמת כלל הציבור. לכן, אחר שכולם נאספים ונערכת הצבעה, יש ללכת ע"פ הרוב, ואף לחייב את המיעוט לקבל את הכרעת הרוב. יש להוסיף את דברי החת"ס, שאדם שהחליט שלא להגיע לאסיפה, נחשב הדבר כאילו נתן יפוי כח לשאר התושבים לקבל החלטות גם בשבילו, ולא יוכל אח"כ להתנגד להחלטות שהתקבלו בהחלטת הרוב.

• הרא"ש, שהבאנו את דבריו לעיל, אומר ע"פ הבנת המהרשד"ם, שמקור הדין שהולכים בדברי רשות, שאין להם קשר ישיר לדברי התורה, אחר הרוב, הינו מסברא, האומרת שללא הליכה אחר הרוב, לא יוכלו הקהל להסכים על שום דבר, אי לכך יש לכפות על המיעוט את דעת הרוב. לעומת זאת הרא"ש בתשובה אחרת, בעניין רצון של אחד מבני החצר לפתוח חנות בתחום החצר, יכול היחיד לעכב עליו מלעשות כן. לכאורה הדבר עומד בסתירה לכך שמותר, ואף ראוי, ללכת בהחלטות כגון אלו אחר הרוב. נראה לתרץ את הסתירה בדבריו, שהתקבלו גם להלכה, כפי שמסביר הסמ"ע, ע"פ היסוד שאמרנו לעיל. מעיקר הדין, לפי מה שפסק הרמ"א להלכה כדעת ר"ת, אין סיבה ללכת אחרי הרוב, ולחייב את המיעוט לקבל בעל כורחו את דעת הרוב. אולם כדברי הרא"ש, כשאין ברירה, הולכים אחרי הרוב, אחרת לא תוכל הרשות המקומית לקבל החלטות, משום שתמיד ימצא אדם המתנגד להחלטת הרוב. לעומת זאת, כשישנה אפשרות לקבל את דעת המיעוט, כאשר מדובר על החלטות של מספר קטן של אנשים, אנו חוזרים לעיקר הדין, האומר שאין שום סיבה להכריח את היחיד לקבל את דעת הרוב. לכן בחצר ובית משותף, שסברת הרא"ש להריגה מעיקר הדין אינה עומדת, ובהחלט ניתן לקבל את הסכמת כלל התושבים החברים בבניין זה. וגם אם לא יוכלו לקבל את כל מה שהרוב ירצה, הבניין ימשיך לתפקד בצורה סבירה, ולא ימוט, שלא כמו בעיר או ישוב. לכן אין שום סיבה לכפות את המיעוט, לקבל את דעת הרוב. נראה גם שהרמב"ם בדבריו רומז לחילוק זה, כאשר מסייג את יכולת הכפייה בחצר למקרים של צורך גדול או מנהג. בעיר, למרות שנראה שההסתייגויות הנ"ל קיימות ג"כ, בפרט ע"פ המובא בפוסקים שאף היחיד יכול לכפות את הרוב. אם כן מדוע לא אומר זאת הרמב"ם, הרי המשנה והתוספתא המהווים את המקור לדין זה, לא הביאו הסתייגויות אלו, לא בכפיה בחצר ולא בעיר. אלא נראה שהרמב"ם רומז להבדל המהותי בין כפיה בחצר, שבה אם אין צורך גדול או מנהג מובהק בעניין מסוים, אין שום סיבה לכפות לא את המיעוט, וכ"ש לא את הרוב, לבין העיר בה ישנם תושבים רבים, לכן באופן בסיסי המנהג נוטה לקבל את החלטות הרוב, אחרת כדברי הרא"ש, לא ניתן יהיה לנהל בצורה תקינה את העיר. לכן ישנו פחות צורך לסייג את יכולת הכפייה, שבמרבית המקרים מעוגנת בחוקים ומנהגים ברורים.

• גם במקרים בהם אנו מאפשרים, ע"מ לנהל אורח חיים תקין, ללכת אחרי הרוב, ולבטל בכך את דעת המיעוט, לא ניתן בכל מצב לתת לרוב כח לבטל לחלוטין את דעת המיעוט. היסוד לדין זה, הינו המשנה בפאה האומרת שגם אם ירצו רוב העניים לקבל את הפאה בצורה של חלוקה, כיוון שמעיקר דין תורה, צורת הזכייה בפאה הינה בשיטת כל הקודם זוכה, יכול היחיד למאן בדעת הרוב, ומכח זאת תבטל דעתם, אע"פ שהם הרוב. נראה שזהו היסוד לדברי הרמב"ם הנ"ל, האומר ע"פ המובא בעניין זה בשו"ע, שאפילו היחיד יכול לכפות את הציבור לעשות דברים הכרחיים לעיר, לחצר וכן לבית המשותף. עוד אומר החזון איש שכאשר הרוב רוצים דבר מסוים שהינו באופן מובהק לטובתם ולרעת המיעוט המתנגד, אין ללכת אחר הרוב. זאת, ע"פ הסברא היסודית הנ"ל, שאין סיבה למחוק את דעת המיעוט בפני הרוב כאשר אין הדבר נצרך, וכ"ש במקרה זה, שהרוב מנסה להכריח את המיעוט לקבל דבר שהינו לרעתו באופן מובהק.

• כאשר ישנו עניין ציבורי בעיר ורוצים לדון עליו בפני בית הדין בעיר, לכאורה עולה הבעיה שבני העיר כולה, כולל הדיינים, נוגעים בדבר. שהרי כחלק מהיותם בני העיר, רוצים את טובת העיר, וממילא יטו בפסיקתם לטובת העיר. מכח בעיה זו פוסק השו"ע ע"פ הגמ' הנ"ל שבעניני העיר לא ניתן לדון לפני דייני העיר, משום שהם נוגעים בדבר, אלא צריכים לתור אחר דיינים שאינם מבני העיר. אולם מוסיף השו"ע, שכאשר ישנו מנהג, שלמרות היותם נוגעים בדבר דנים בפניהם בדיני העיר הציבוריים, ניתן לדון בפניהם ודינם דין. הפתחי תשובה מביא שכיוון שהמנהג הינו נגד דין התורה הבסיסי, מקבל המנהג תוקף רק כאשר הינו מנהג מובהק ברור ומוחלט. היינו אם נהגו לדון על עניני מסים בדיני העיר, אין זה אומר שגם בעניני החלטות של תוספות בניה וכדומה, נהגו כך ג"כ, אע"פ שהנושאים דומים. משום שבקבלת מנהג זה אנו אומרים: אין לך בו אלא חידושו, מפני שמהותית הינו נגד דברי התורה,

האומרים שאין לדיין לשבת בדין, אם הינו נוגע בדבר. ואע"פ שכאשר הצדדים מקבלים דיין נוגע בדבר, גם ע"פ דין תורה מותר לו לדון, מ"מ צריך ברור מובהק, שהצדדים מקבלים על עצמם את הדיין במצב זה. ע"פ דברינו נראה, שבזמן שבקבלת החלטות ברמה מוניציפאלית גבולות הגזרה של החלטת נבחרי הציבור על עניני העיר, הינם ברורים וידועים, ורובם ככולם מעוגנים בחוקי המדינה, וחלקם הקטן הינו מנהג מובהק, העומד בביקורת משפטית ושקיפות מלאה. קבלת ההחלטות ברמה השכונתית, וכ"ש החלטות של וועד הבית בבניינים המשותפים, אינם עומדים בשום מבחן משפטי. בנוסף לכך כפי שאמרנו, בעוד שבערים, במועצות מקומיות ואזריות, וכן ביישובים, אין מנוס מקבלת ההחלטות ע"פ הרוב, ע"מ לנהל התנהלות מוניציפאלית תקינה, בבית משותף, אין כל סיבה לדחוק את דעת המיעוט בלא צורך מובהק, למעט מקרי קיצון בהם באמת לא ניתן לנהל גם את חיי הבית המשותף בצורה תקינה, בלא הליכה אחרי הרוב. משתי סיבות אלו, נראה שיש לחזק במדינת ישראל את ניהול וועדי הבית והרכוש המשותף, ע"י האגודה לתרבות הדיור, וכן לחזק את כוחם של היועצים המשפטיים היושבים בעירייה, הנותנים מענה לטענות השונות ותילוקי הדעות הקיימים בין הדיירים, ע"י יצירת דפוס התנהלות שווה בכל המדינה, לסוגיות הבית המשותף. בנוסף לטייע מנהלתית להקמת מערכת שיפוטית מהירה בעניינים אלו, ובכך לגרום לוועדי הבית ולדיירים לשימוש רב יותר בה, הן לצורך יעוץ, והן לצורך בוררות משפטית. שהרי, במרבית המקרים וועד בית ואף רוב הדיירים, אינם יכולים לקבל החלטות בלא מנהג מובהק, שבימינו בא לידי ביטוי ע"י היותו מעוגן בחוקים ובתקנות כתובות. מיותר לציין, שיש לשאוף שבכל מערכת שיפוטית כזו יהיה נציג תורני, אשר יוודא שאין ניגוד בין מנהג המתקבל, לבין רוח התורה, ע"פ עקרונות קבלת החלטת הרוב המובאים לעיל, וכן מכח העובדה שתקנות הקהל שמנהגים אלו מושגות ע"פ, מחייבים התייעצות עם סמכות תורנית זו המכונה בפי הגמ' "אדם חשוב". קשה לטעון ולומר שאדם שנכנס לבניין, מקבל על עצמו את הנהוג בבניין זה. משום שכפי שהסברנו, מנהגים אלו, מפאת היותם נוגדים עקרונית יסוד דין תורה, הן בעניין קבלת וועד בית שמקבל החלטות למרות היותו נוגע בדבר בצורה מובהקת, והן בעניין ההליכה ע"פ הרוב במקום שהדבר לא הכרחי. לא מסתבר לומר, שאדם מחויב למנהג בניין מסוים, ובא להתגורר בו על דעת המנהג הנהוג בו. משום שאדם לא בא להתגורר בבניין, אלא בעיר או ישוב, שבם אכן ניתן לומר שבא על דעת מנהג הקיים במקום זה. אך בעניין מנהג הקיים בבניין, לא מצופה ממנו לברר כל מנהג הקיים שם. למרות שעצם קיומו של וועד הבית המקבל החלטות, בשביל הבניין, או החלטת רוב הדיירים באספות המתרחשות מפעם לפעם, הינו מנהג רווח במדינה. מ"מ גבולות הגזרה לאסיפת הדיירים ולהחלטת ועד הבית אינם ברורים כלל ועיקר, כל עוד אין גוף ברמת המדינה, או לכל הפחות הרשות המקומית, אשר יעגן את המנהג בחוקה מסודרת, שע"פ ניתן יהיה לפעול בצורה טובה יותר, הן הלכתית והן מנהלתית.