

מכתלי בית הדין

תשובות אקטואליות
בענייני חושן משפט

גיליון רס"ח, תשפ"ה



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

כפיית שכנים לפינוי בינוי

ליורד ברשות שנטל כדין אריסי העיר, אפילו בקמה העומדת לקצור שאינה צריכה לעבודת אריס, ואפילו בשדה שאינה עשויה לטע. וכן הדין במי שהתעסק ללא רשות בדבר המטלטל המשותף. כתב על כך הרמ"א שהשותף מקבל את הוצאותיו רק לפי השבחה שהשביח, אך אם לא השביח כלום אינו נוטל כלום. הוסיף הרמ"א עוד שבאופן שהשותף השני מיחה בו שלא לעשות, כגון שבנה בנין והוא מוחה בו, אם הוא דבר הכרחי שאי אפשר שלא לבנותו, וכגון שהבית עומד ליפול וצריך לחזקו, צריך השני לתת את חלקו, אך אם אין כאן הכרח בנייה, יכול השותף השני לומר לו טול עציץ ואבניך.

מבאר בנתיבות המשפט (סק"ג) בדברי הרמ"א שבאופן שהבית המשותף עומד ליפול, אין אחד מהם יכול לומר לשני תבנה ותדור שם עד שאשלם לך, אלא יכול האחד לכפות את השני לשלם את חלקו, ויורדים לנכסיו כדי לגבות ממנו את חלקו.

ואע"פ שלגבי בית ועליה שנפלו, ההלכה היא (סימן קסד סעיף ה) שאין בעל העליה יכול לכפות את בעל הבית לשלם לו את הוצאותיו, אלא רשאי העליון לבנות את הבית ולגור בתוכו עד שבעל הבית ישלם לו את הוצאותיו, ואין אומרים שיורדים לנכסיו לגבות ממנו את חלקו. שם הטעם הוא מפני שהתחתון אומר לעליון, מה איכפת לך שאיני משלם לך את ההוצאות, הרי בכל מקרה היית צריך להוציא הוצאות כדי לבנות את החלק שלך למעלה, ואם כן את ההוצאות הללו תשקיע על הבית למטה ותגור בו בינתיים עד שאשלם לך. ואילו כאן מדובר בבית אחד שהוא משותף לשניהם, שלא ניתן לבנות רק חצי בית, ולכן הוא יכול לכפותו לשלם את חלקו ולהשית עליו הוצאות מיותרות.

הלכה נוספת מצינו אודות כפייה שבין שותפים, מבואר בהלכות שותפים בקרקע (סימן קסג סעיף א) שבני העיר כופים זה את זה לבנות חומה ושאר דברים הכרחיים. כך גם בני חצר (סימן קסא סעיף א) ובני מבוי (סימן קסב סעיף א) יש להם את האפשרות לכפות על כולם להשתתף בהוצאות בנייה לדברים הכרחיים הנחוצים לטובת כלל השותפים. חידוש גדול יותר, אנחנו מוצאים לגבי

בכינוסים עמוסי עוגות הגבינה והמילים. 'זהו עוקץ, תרמית, תרגיל הונאה', הם טוענים בלהט ובגרון ניהר, 'כל המטרים הנוספים המובטחים מחושבים ומנוצלים עד תום לטובת הזים ובשורה התחתונה לא מקבלים כלום. רק כאב ראש, מעברים וטלטולים יהיו מנת חלקנו', מזהירים.

צד שלישי מביע את עמדתו בחוברות עבות כרס שמחולקות בתיבות הדואר ומאיימות באותיות גדולות ושחורות על החורבן הרוחני האיום שמתכוון יזם פלוני להטיל על השכונה הקדושה. עצומות וחתומות, קריאות וויכוחים, עומדים בדרכו של הזים שמבקש להחתים את דיירי הבנין או הבניינים על חוזים שיקפיצו אותו לעבר השלב הבא של מימוש הפרויקט, התכניות והאישורים מול הרשות המקומית.

סעיף אחד בחוק שעומד לצידו של הזים, קובע שאין צורך בהסכמה מלאה של כלל הדיירים כדי להתקדם לכיוון 'פינוי בינוי'. די ברוב הנדרש של שני שליש שהם קרוב ל-67% חתימות מכלל הדיירים וכבר יוכל הזים להתחיל להניע תהליכים בוועדות הבניה. אמנם בסופו של דבר הוא יידרש להגיע להחתמה מלאה של כל הדיירים, אלא שכשיש רוב נדרש, הרי שלאחר שמיעת נסענות המתנגדים ודחייתם, הדרך לבנות נסללת באופן של הרשאה לרואה חשבון או לעורך דין לחתום גם עבור השכנים המתנגדים, או באמצעים נוספים בדרך של תביעות.

באופן טבעי לא אחת מזדקרת השאלה ומגיעה לבית ההוראה מאת דיירים חשובים ששואלים: האם יכולים דיירים לכוף את האחרים לגשת אל מיזם הפירוק וההרכבה? והאם מותר לזים או לדיירים להכריח את הדיירים הסרבניים באמצעות הליכים משפטיים? במאמר זה נסקור את דעת ההלכה בנושא חדש ומרתק זה.

עיקרי הנושא בהלכה

א. חיוב השותפים לפתור בעיות משותפות

מבואר בהלכות שותפים (סימן קעח סעיף ג) כי שותף שהשקיע בשדה המשותף, נחשב

עשור האחרון הפציע לחיינו מושג חדש ולא מוכר שעד מהרה צבר תאוצה: 'התחדשות עירונית'. תחת ההגדרה המכלילה מאוגדים מספר רעיונות שונים, 'תמ"א 38' (=תוכנית מתאר ארצית) של חיזוק הבנין ו'פינוי בינוי', שפרטיהם וסעיפיהם האינסופיים ידועים למתי מעט שבקיאים ומתמצאים בתחום. התוכנית, במקור, נועדה לחיזוק ותמיכה במבנים ישנים ומתפוררים, להוספת תקני בטיחות ומרחבים מוגנים, לחיזוק שכונות ואוכלוסיות מוחלשות, ולשיפור פני העיר והמרחב הציבורי בדמות מתחמי יוקרה למגורים שיחליפו את המבנים המגושמים וחסרי החן. בפועל, הפכה התכנית למנוע צמיחה כלכלי עבור משקיעים צעירים ושפתניים לצד חברות חזקות ומובילות בתחום הנדל"ן שזיהו את הפוטנציאל הענק שגלום בעסקאות אלו.

החשובים הרבים, וכמות האפסים המסחררת שנרשמת כתוצאה הסופית על גבי המחשבוני במשרדי החברות ובחדרי הספח של השטיבלאך, ממריצים את הזימים לנכס אסיפות דיירים במרכז ובאזורי הביקוש כעדיפות עליונה, עליהם יודיעו בכובד ראש ובהזמנה אישית כשבוע ימים קודם לכן, ובהם יגישו תקרובת נאה ומכובדת למען יתחילו הדיירים את הפגישה הראשונה בחדר הישיבות העגלגל של המשרד על כרס מלאה ושביעות רצון. פרוספקטים צבעוניים ומושכי עיניים יחולקו לכולם, ואף תוקרן מצגת הדמיה של קומפלקס המגורים החדש והנוצץ שיעמוד על חורבות הבתים העתיקים והמתקלפים שיהפכו לאבק דק.

בכינוס ישתתפו מן הסתם מנכ"ל החברה והסמנכ"ל, האדריכל והמהנדס, עורך הדין ובכירי קשרי הלקוחות של החברה. הרים וגבעות יובטחו לדיירים, שמצדם יערימו שאלות חשדניות מהולות בציפיה ודמיון, ויהנהנו בראשיהם בידענות נוכח מונחים חסרי פשר שיושמעו באזניהם לראשונה כשארץ באמתחתם צל של מושג על מה מדובר.

מן העבר השני, ניצבים כמובן השכנים יודעי הכל ובעלי הנסיון, שלא מוכנים לשמוע על הרעיונות המופרכים והמסוכנים שמוצעים להם, ובטח שלא משתתפים

התרחשות של עלייה כלפי קהילה, כפי שנדרש לכך המהרי"ק (שו"ת מהרי"ק סימן ד) כאשר נתפסו קהילת הקודש רעגנשפורג בעלילה, שהסכנה לא הייתה רק לחברי אותה קהילה כי אם לכל המקומות בסביבה, והכרעת המהרי"ק הייתה שכל מי שיש חשש שהוא מצוי באותה סכנה, יחיד או רבים, הדין נותן שעליו לשאת בעול. ואף אם קעת עדיין לא נודע שהעלילה מסכנת מקומות נוספים מלבד בעיר רעגנשפורק לבדה, מכל מקום מאחר שסוף סוף הפורענות עלולה להגיע גם לקהילות שבסביבה, מחויבים הכל לסייע בהצלה מפניה. וכדבריו פסק הרמ"א להלכה (סימן קסג סעיף ו) שכאשר יש עלייה על עיר אחת, אזי כל קהילות שיש לחוש שגם עליהם תבוא כוס התרעלה, חייבים להשתתף בהצלת הדבר. כאן החידוש הוא שאפילו שאין שותפות בין קהילות, ועוד שעדיין לא הגיעה העלייה עליהם, מכל מקום אם הדבר יהיה הכרחי לכולם, יש לכולם להשתתף בהוצאות ההצלה.

ומה שמצאנו לגבי מי שהקיף את שדהו של חברו משלשת צדדיו, שאין מחייבין את המוקף להשתתף בהוצאות הגידור, ורק כאשר עמד וגדר את הצד הרביעי, שאז יש היקף מגודר לכל השרה, יהיה המוקף צריך להשתתף בחצי מההוצאות (ב"ב ד: חושן משפט סימן קנח סעיף ו), ומבואר שם עוד (סעיף ט) שאע"פ שהניקף צריך שמירה על שדהו, מכל מקום אם קודם שהקיף המקיף את הצד הרביעי אמר הניקף למקיף שמבחינתו די בגדר פשוט של קוצים בתשלום מועט, לא יוכל המקיף לדרוש ממנו חצי מההוצאות כי אם מחצית מגדר של קוצים, מבאר הנתבות

החתם סופר מבאר כי אין ללמוד מדין הרוב של בית דין, שהרי במסכת חולין (ז.) הגמרא טורחת לחפש מקור לדין שהולכים אחר הרוב, ומכאן שאין זו סברא פשוטה מצד עצמה שיש לקבל את דעת הרוב, ולכן במה שאינו נוגע לדין תורה אלא להסכמת בני אדם, צריכים את הסכמת כולם.

כי שם הטעם הוא משום שהניקף טען שמצידו הוא מסתפק בשמירה פחותה בתשלום מועט, וכל שאין הדבר הכרחי לשני הצדדים אין אפשרות לכפותו על כולם, אלא אם כן ההנאה המושלמת רצויה על הצדדים באופן שווה. אבל בדבר שהוא הכרחי, בוודאי אפשר לכפות על כולם. וכפי שמוכח גם בתוספתא (בבא מציעא פרק יא הלכה י') שבני בקעה כופים זה את זה לעשות חריץ וכן חריץ, והטעם משום שזו שמירה בסיסית והכרחית לרכושם. וראה בנתיבות שם הוכחות נוספות לדין זה.

גם את ההלכה על שניים ששהו בבית

האסורים, והאחד השתדל והוציא הוצאות כדי להשתחרר, ובכך פעל שגם חברו ישוחרר, שאין חברו חייב להשתתף עמו בהוצאות (רמ"א סימן רסד סעיף ד), מסביר הנתבות שסיבת הדבר משום שלא היו עצורים וכלואים על ענין אחד, וממילא הייתה לחבר אפשרות להציל את עצמו גם בלי השתדלות הראשון, אך אם שניהם נתפסו על אותו עניין, ולא היה השני יכול להציל את עצמו זולת הראשון, הרי הוא יכול לכפות את חברו לשלם לו את חלקו, וכמו שמצינו בשיירא שעמד עליה גייס, שמחשבים את תשלומי ההצלה לפי ממון או לפי נפשות (סימן רעב סעיף טו), ומה לי גייס ומה לי שר שמעליל, השבי הוא כעסקי נפשות.

ולפיכך, מסקנתו של הנתבות, שיש חילוק בין אחד שבא להשביח את נכסי השותפות, שאין לו אפשרות לכפות על שותפו לשלם את חלקו, לבין מי שבא להציל את הנכסים או לבצע בהם דברים נחוצים, שיכולים השותפים לכפות זה על זה לשלם את חלקם, וכך למשל אם היה בית משותף שנפל ולא נשאר כי אם הקרקע שצריך קעת לבנות עליה, האחד יכול לכוף את חברו, כי הוא נחשב כמציל את הנכס מן הנוק. וכאמור לעיל, הדבר נכון גם בדבר שאינם ממש שותפים בו, אלא שיש להם אינטרס הצלה מובהק המשותף לכל הצדדים, שמחמת ההכרח על הכל להשתתף בו.

ב. מה קובע האם הוא צורך הכרחי?

אחר שהתברר מה גדר חובת השותפות, יש לברר מה קובע האם מדובר בצורך הכרחי שיכולים הדיירים לכפות על כך, מאחר ודיירי בית משותף דין שותפים יש להם, כי מלבד עצם השותפות בקרקע הבניין ובכל השטחים המשותפים, הם גם שותפים בצרכים הרבים של תחזוקת הבניין.

בשותפות בעסקים, כתב בשולחן ערוך (סימן קעו סעיף י') שהמשתתף עם חברו בסתם, לא ישנה ממנהג המדינה באותה סחורה, ולא יתתף בה עם אחרים, ולא יתעסק בסחורה אחרת, ולא ימכור בהקפה אלא דבר שדרכו להמכר תמיד בהקפה. וכתב הרמ"א שאם התרה בו שלא לעשות,

אפילו בדבר שדרכו בהקפה, חייב לשלם. ואם היו קצת בני אדם מוכרים בהקפה וקצת אינם מוכרים בהקפה, לא ימכור בהקפה בלא דעת חברו. וכל שאינו משנה או פושע, יעשה בשל חברו כמו בשלו.

אנו למדים מדברים אלו, כי כללי השותפות נקבעים על פי המנהג, ולפיכך כאשר נהוג למכור בהקפה, יכול השותף למכור בהקפה, ואם לא נהוג אצלם למכור בהקפה, אין לשותף לשנות מהמנהג ולמכור בהקפה. קעת יש לברר את הדין בדבר שאין בו מנהג קבוע או שחלוקים בו הדעות.

ואמנם לגבי דברים הכרחיים עבור בני

העיר, שנוכחנו לראות לעיל כי ההלכה קובעת (סימן קסא סעיף א) שבני העיר כופים זה את זה, יש לשים לב למבואר שם כי הדברים אמורים רק בדבר שהוא צורך גדול, וכן בדבר שהוא מנהג לעשותו, אמנם בדבר שאין מנהג לעשותו ואינו צורך גדול, אין יכולים לכוף זה את זה.

על דלת ובית שער לחצר, מבואר בגמרא (בבא בתרא ז:) שהסיבה שניתן לכפות היא כדי למנוע היזק ראייה. בדלתיים ובריה, הטעם הוא כדי להוסיף שמירה על העיר, וכתב הסמ"ע (סימן קסג סק"א) שכופים על כך אפילו אם העיר אינה במקום ספר. ועל חומה דלתיים ובריה, שבני העיר כופים זה על זה, כתב הרמ"א (סימן קסג סעיף א) כי כל דבר שהוא לתוספת שמירה הוא כצורך השותפות, והכל חייבים להשתתף בו.

וכתב החזו"א (ב"ב פ"ה ס"ק ג): מבואר דיש ג' עניינים במה שהציבור כופים את היחיד. א. לבנות חומה וכיוצא בזה, שאין צריך לזה הסכמת הציבור, אלא יחיד כופה את הציבור, ולא מהני הסכמת רוב הציבור לבטל זה, דאין זה מגדר מילתא ולא תיקון העולם, ואפשר דאף אם הסכימו כולם שלא לבנות חומה, יכול כל אחד לחזור, שזה מנהג גרוע ואינו מבטל הלכה. ב. דבר שאינו מן הדין, אבל הסכימו עליו רוב הציבור, ויש בו משום תיקון העולם, ויש להם גם כזה כח בית דין ותקנתם קיימת. ג. בדבר שאין בו תקנת העיר מוחלטת, ואין רוב הציבור יכולים לכוף את המועט, אלא אם הסכימו כולם הרי הסכמתם קיימת.

קעת נשאר לנו לברר כאשר חלק מהשותפים דורשים לבצע שינוי בכל הבית המשותף בעבור רווח ותועלת לטובת כל השותפים, האם יש כאן גדר הכרחי שמאפשר לכפות את כלל השותפים או לא.

בגמרא (בבא בתרא ו:) מסופר על שני שכנים שדרו בבית משותף, אחד בעליה ואחד בבית שמתחתו, ונשבר הבית התחתון, ביקש התחתון מהעליון שיצא מביתו שבעליה מאחר והוא רוצה לתקן את ביתו התחתון. העליון שלא היה צריך את התיקון לא הסכים לצאת, גם כאשר התחתון הסכים לשכור עבורו בית אחר לכל תקופת השיפוצים ולבנות את כל הבית מחדש, בטענה שאינו מעוניין בכל הטרחה שיש במעבר לדירה אחרת. פסק על כך רב חמא שכל עוד שהתחתון יכול לדור בביתו בדוחק, יכול העליון לעכב בעדו מלסתור ולבנות את הבית. אמנם אם התנו ביניהם שבמידה ויהיה נזק לתחתון יסתרו את הבית כולו ויבנוהו מחדש, אין העליון יכול לעכב. וכן נפסק להלכה (סימן קסד סעיף ב).

מפסקו של רב חמא אנו למדים שדברים שאינם מחוברים השותפות, אין השותף יכול לתבוע מחבירו, וגם אם מגיע להשביח הרבה את בית חברו אין הוא יכול לדרוש ממנו לסותרו ולבנותו, ואפילו אם מעמיד לו בית חדש וטוב לתקופת השיפוצים אין הוא יכול לדרוש ממנו לטרוח בעבורו. האופן בו יוכל לדרוש כן משותפו, הוא רק כאשר התנו ביניהם מראש בזמן שנעשו שותפים

שאל המגורים של אחד מהם ייפגעו, יוכל לסתור את הבית המשותף ולבנותו מחדש. או אפילו לא התנו, אם מדובר בהכרח גמור, כאשר הוא נמצא במצב שבו כבר לא ניתן לגור בבית שלו עצמו. ולכן, במצב שהבית שקע באדמה, כתב הרמ"א (סימן קסד סעיף ב), שכל עוד שלא שקעה התקרה עד פחות מעשרה טפחים, העליון יכול לעכב מהתחתון מלסתור את הבית, אבל אם שקעה כל כך עד למטה מעשרה טפחים, הוצאות ההגבהה על שניהם. בסיום דבריו כותב הרמ"א עוד, שבכותל של שותפים שהוא רעוע, יכול אחד לסותרו והשני צריך לשלם את חלקו.

אנו למדים, כי כללי השותפות נקבעים על פי המנהג, ולפיכך כאשר נהוג למכור בהקפה, יכול השותף למכור בהקפה, ואם לא נהוג אצלם למכור בהקפה, אין לשותף לשנות מהמנהג ולמכור בהקפה. כעת יש לברר את הדין בדבר שאין בו מנהג קבוע או שחלוקים בו הדעות

מהלכות אלו למדנו, שדבר ששייך לשותפים והתקלקל לאחד מהם, כל שעדיין יכול להשתמש בחלקו בדוחק, אין השני חייב לשבור את שלו או לטרוח עבור העמדת חלקו של שותפו. ורק אם חלקו אינו ראוי כלל לדירה, חייב האחד לשבור את חלקו המשועבד לצורך השותפות. לפי זה, כל שאין חסרון בבתי המשותפים, אלא שחלק מהשותפים רוצים להרוויח יותר, אין הם יכולים לכפות האחד על רעהו, מלבד באופן שהתנו כאן מראש בעת כניסתם לשותפות.

ג. כאשר הדעות חלוקות, האם הולכים אחר הרוב?

כאמור, בדבר שאינו הכרחי השותפים אינם יכולים לכפות את ביצועו, אלא שיש לעיין איך יהיה הדין כאשר הדעות חלוקות בין השותפים אם לעשות את הדבר בבית המשותף או לא, האם יש ללכת אחר הרוב, או שאפילו שותף אחד יוכל לעכב שלא להתעסק בחלקו.

דעת הרמ"א (סימן קסג סעיף א) כי בכל צרכי ציבור שהקהל אינם יכולים להשוות עצמם, יש להושיב את כל בעלי הבתים הנותנים מס, ויקבלו על עצמם שכל אחד יאמר את דעתו לשם שמים, ויילכו אחר הרוב. ואם ימאנו המיעוט, יכולים הרוב לכופף אותם אפילו בדיני גויים, ולהוציא ממונן על זה, והם צריכים לתת חלקם. והמסרב מלומר דעתו, בטלה דעתו והולכים אחר רוב המשמיעים את דעתם. דבריו אמורים כלפי כל דבר שהוא צרכי ציבור בשיתוף.

מקור דבריו בתשובת מהר"מ (תשובות מיימוניות ספר קנין סימן כז). ובביאור הגר"א

(סימן קסג סק"ט) ציין על כך את דברי הגמרא במסכת בבא קמא (קטז): שרשאים החמרים להתנות ביניהם תנאים וענייני השמירה והאחריות שביניהם. ומזה מוכח שכל שותפים הם כבית דין הגדול בענייני שותפותם. כך מצאנו גם במסכת בבא בתרא (ט). שיכולים הטבחים להתנות ביניהם ולקנוס בינם לבין עצמם כפי התנאים שהסכימו אף בלא קנין, שמאחר שהם כשותפים לאותו דבר, הם רשאים להחליט ולקבוע ביניהם היאך ינהגו בכל דבר.

החתם סופר (חושן משפט סימן סא) נדרש לשאלה על נער מהעיר דרעזניץ שהצליח לקבל מהרשויות זיכיון להפעלת האטליז היהודי של העיר, ולא אמר לו אדם דבר מלבד בעל הבית אחד שטען כלפיו כי לא נאה שנער יחזיק בפרנסה זו ויקפח פרנסה זו מבעלי בתים בעלי המשפחה שבעיר.

כאשר נסע פעם הנער לקהילתו לחוג את חג השבועות, העמידו הרשויות במקומו איש אחר בתואנה שאי אפשר לאפשר מצב שבו מס

הקצבים למלך ירד מתחת לרף הרגיל, וכאשר חזר הנער לדרזניץ הוא גילה שמקומו נתפס. הנער מיהר לתבוע את מחליפו בערכאות של גויים, בטענה שהוא כבר הוחזק באומנותו במקום הזה, וכעת המחליף משיג את גבולו ויורד לחייו. כראיה לכך שהוא בעל החזקה הציג את התעודה שקיבל מגובה המסים של הקהילה ולפיה מלבד מיסי המלכות הוא משלם גם עשרים זהובים מדי שנה למוסדות הקהילה תמורת חכירת הזכות להפעיל את האיטליז וכבר שילם לחצי שנה הבאה.

המחליף טען כנגדו: אין לחזקה כל משמעות שהרי מיד כשהתחיל הנער להיכנס לשוק הקצבים בעיר התעוררה מחאה נגדו על שהוא מקפח את פרנסת בעלי

הבתים, ולגבי הטענה שהקהילה החכירה לו את זכיינות הבשר טען המחליף כי לא היו דברים מעולם: הוא עצמו אחד מטובי העיר ולא ידוע לו על החלטה כזו, מה גם שלקהילה אין כל רשות להחכיר את הזכות להפעלת איטליז בעיר לנערים שאינם נושאים בעול המלא של המיסים, ואשר משלמים רק מעט מיסים כפי כוחם.

החתם סופר שהטענות הובאו לפניו, הכריע כי אין משמעות לטענת הנער על כך שחכר את הזכיינות

לקצבות בשר מהקהילה, שמכיוון שלא כל בני הקהילה היו שותפים להחלטה לתת לו את הזיכיון, והרי כתב הרמ"א (סימן יח סעיף א) שבמקום קהל אין הולכים אחר הרוב, נמצא שבכל רגע נתון יכלו אנשי הקהילה לחזור בהם מלתת לו את הזיכיון, והוא יכל לחזור בו מהתחייבותו לשלם להם את מס הבשר.

מקור דין זה ברשב"א (ח"ה סימן רפט) שכתב הטעם מפני שאין רוב אלא בבית דין. והחתם סופר מבאר כי אין ללמוד מדין הרוב של בית דין, שהרי במסכת חולין (ז). הגמרא טורחת לחפש מקור לדין שהולכים אחר הרוב, ומכאן שאין זו סברא פשוטה מצד עצמה שיש לקבל את דעת הרוב, ולכן במה שאינו נוגע לדין תורה אלא להסכמת בני אדם, צריכים את הסכמת כולם.

ומה שכתב הרמ"א שבכל צרכי ציבור מושיבים את בעלי בתים הפורעים מס לומר דעתם ומקבלים את הכרעת הרוב, צריך לומר שמדובר באופן שמתחילה כאשר השתתפו הקהל כוונתם הייתה שאם יארע דבר כזה ילכו אחר הרוב. ואמנם כן נהגו, שבאסיפת הקהל הולכים אחר דעת הרוב, וכן במנהג הולכים אחר הרוב אפילו הוא רוב גרוע. וכתב עוד שבאופן שלא הייתה הסכמת כולם לכך, ואחד מאנשי הקהל לא ידע כלל שהתאספו והחליטו והוא אינו מסכים למה שעשו רוב הקהל, שוב אין תוקף למה שעשו אנשי הקהילה.

מדבריו למדנו, שבאופן שהשותפות הייתה על דעת שההכרעה בעניינים הנוגעים ביניהם תהיה לפי הסכמת הרוב, הכרעת הרוב מחייבת. כך גם בשאלות המצויות בבתי משותפים בזמננו שכאשר יש ויכוח בין השכנים, ברור שההכרעה הבסיסית היא שיש לחלק בין דברים שהם הכרחיים ונחוצים לכולם שבהם אפילו המיעוט כופה את הרוב, לבין דברים שכלל אינם הכרחיים, שאז גם הרוב אינו יכול לכפות על היחיד, אך כשיש צדדים שונים בדבר נחיצות העניין, מאחר ודרך הכניסה לשותפות כיום היא באופן של הסכמה שוועד הבית פועל

בדבר על פי הכרעת הרוב, הרי שבאופן כזה הכרעתם תחייב גם את היחיד, וכעין החלוקה לשלוש דרגות שכתב החזו"א לגבי כפייה על צורכי העיר והובא לעיל. (וראה עוד מה שכתבנו מכתלי בית הדין חלק ב סימן יז, בנידון סמכויות ועד הבית). וכל שכן אם כאשר קנו את הבית היה זה במפורש על דעת 'חוק בתים משותפים', שם נהגו ללכת אחר הרוב, שיש תוקף להכרעת הרוב.

המשך הדיון והיוצא להלכה נביא בע"ה ובס"ד בשבוע הבא.

