

מיזם "תקנון מצוי תורני לבתים משותפים"**בהסכמה רחבה של בתי הדין בישראל****תקציר: יעדי התקנון החדש:**

- א. התייחסות לשלל המקרים המגיעים לבתי הדין ושאינם מופיעים בתקנון הקיים.
- ב. הצמדת ההסכמות בתקנון, לרוח הצדק התורני ההלכה המסורה בחושן המשפט וניסוח ההסכמות בדרכי קניין מועילים לפי דין התורה.
- ג. הנגשה מובנית של התקנון; כללים הגיוניים מותאמים לשכל הישר, צמצום מספר הכללים, התנסחות בהירה וניסוח קצר ומדויק.
- ד. קביעת כללים מחייבים במצב של אי הסכמה. כמו: הליכה לגישור, בורר מוסכם ועוד.
- ה. הסדרת אופציה של חכירה של זכויות ברכוש המשותף, ואו של הצמדות, ואו מכירה של זכויות בניה עתידיות, בתמורה למימון קבוע של תשלומי ועד הבית. (המטרה: מניעת מצב של הגעה להוצאה לפועל)

הצורך: רובינו בעלי דירה בבית משותף. צרכי הדיור שלנו אינם תמיד זהים והאינטרסים הכלכליים שלנו, לא פעם מתנגשים זה בזה. מערך הזכויות והחובות של כל אחד מאתנו כלפי שאר בעלי הדירות, אינם תמיד בהירים ותחומים רבים נופלים על שטח האפור. להסדרת יחסיהם של בעלי דירות בבית משותף, הועיד החוק את "התקנון המצוי" לבית המשותף שמהווה סוג של הסכם בברירת מחדל בין בעלי הדירות בעת רכישת דירותיהם.

הניסיון מלמד, כי התקנון המצוי אינו מושלם ואינו מונע סכסוכי שכנים. חסר בתקנון התייחסות למגוון סיטואציות מורכבות שהתחדשו עם השנים בבתי משותפים. אין בו אזכור למערכות משותפות המצוי רק במבני מגורים גדולים ומגדלים. הרציונל של התקנון לפעמים אינו מותאם לכל סוגי האוכלוסיות על צרכיהם המגוונות. ועובדה היא שרוב בעלי הדירות אינם מודעים לקיומו של התקנון ועאכ"ו שאינם מכירים את פרטיו ודקדוקיו ויש לכך משמעות בחינת תורנית. בסופו של דבר, התקנון לא מצליח למנוע טענות ומענות בין שכנים, סכסוכים נוצרים ומסתבכים והם מעיבים על החיים התקינים בבתי, בשכונה ובקהילה. כעס, שנאה, הלשנה, התדיינות בבתי דין, מניעת רווחים והפסדים כספיים, הם מנת חלקם של רבים מסכסוכים אלו שלא פעם מסתיימים בכל דאליים גבר.

במבט פני עתיד, הדיור בישראל הולך ונהיה שיתופי יותר. ההתחדשות העירונית השוטפת את ערי ישראל מחליפה את הישן בחדש, את מעט הקומות לרבי קומות ואת המבנה הפשוט, למבנה מורכב ויקר שהוצאות התחזוקה גבוהות בהרבה. ניכרת גם מגמה מצד רשויות התכנון, לעירוב שטחי ציבור, תעסוקה, מסחר וחינוך בבתיים המשותפים. היחס בינם לבין יחידות הדיור בבית המשותף מעורפל ועדיין לא נסדר בחוק. שאלות כלכליות, משפטיות ומוסריות צפות ועולות במערכת היחסים שביניהם לבין בעלי הדירות הטעונות הסדרה מראש.

המענה: להוציא לפועל, מחשבה קדומה, המשוטטת לה זמן רב במוחם של דיינים שצברו אלפי שעות של דיונים אין סופיים בהלכות שכנים, למנוע מראש ספקות ומריבות, על ידי יצירת תקנון מוסכם, מקיף, קצר, בהיר והגיוני, בדרך הישר והטוב וברוח הצדק התורני עם דרכי ההלכה של חושן המשפט, את מגוון היחסים השיתופיים בבתיים המשותפים בהווה

ובעתיד ובקביעת אמצעי מניעה להסתבכות של אי הסכמות - לרווחת בעלי הדירות ואיכות דיוורם.

"שגגת תלמוד עולה זדון, והיערכות חסרה מולידה כאוס". על התקנון החדש לבית המשותף, להיכתב על ידי רבנים מנוסים שעיקר עיסוקם הוא בדיני ממונות עם דגש להלכות שכנים. כותבי התקנון יקיימו שיח תורני, הלכתי, משפטי, עם תלמידי חכמים בציבור התורני, על מנת ללבן שאלות קטנות כגדולות, עד למיצויים והגעה לתקנון ברור שיהיה מוסכם על רוב דייני ישראל. במקביל ייעשה מאמץ לשיתופי פעולה רעיוניים ומעשיים, עם גורמים באקדמיה ובממשל על מנת שהתקנון יתקבל בחוק המקרקעין.

הביצוע: שלב א: הוצאה של חוברת פנימית עם שלל מאמרים בכותרת "אתגרים בתקנון לבית המשותף". בחוברת זו, רבנים ואנשי תורה ימפו את התקנון המצוי, יוציאו ממנו עשרות נקודות, שיצוינו בקצרה, בהם התקנון לא מותאם למציאות, מתנגש עם הלכה היהודית, אינו מותאם לאורח החיים של הדיירים ואשר דורש התייחסות מחודשת. בנוסף, יכינו רשימה של נושאים חדשים שהתקנון המצוי אינו מתייחס אליהם, בעיקר במבנים גדולים ומגדלים, כמו מצלמות אבטחה, התנהלות של חברות ניהול, ועוד.

שלב ב: התכתבויות פנימיות בקרב רבנים, אנשי תורה ומשפט, שיח פורה עם אנשי אקדמיה העוסקים בכתיבת חוקים בתחום, על מנת להגיע למיצוי הסוגיות המשפטיות והתורניות, ולהגיע למקסימום הסכמה בקרב כל העוסקים בתחום.

שלב ג: הנפקה מוסכמת ומחייבת של "תקנון מצוי תורני לבתי משותפים". בתקנון הסופי ייתכנו סעיפים פתוחים שיוצע לבעלי דירות לבחור בין מספר אופציות. כמו כן אפשר שייווצרו כמה מודלים של שותפויות שיוצע לדיירים לבחור את המתאים להם.

יזמו: קבוצת דיינים מבתי דין לממונות בירושלים

דוא"ל: 0527117766a@gmail.com

רשם: אליהו סולוביציק 052-3370575