



**פינוי בינוי בהלכה**  
מגזין סיקור מכנס התחדשות עירונית במגזר החרדי

הכשרה  
בשיתוף  
התכשרה  
בשיתוף

האגוד  
להתחדשות  
עירונית

היכל המשפט

03-5602345  
www.berger.co.il





## דבר המערכת

03

כשעולם הדין פוגש את עולם המעשה. יצאנו מהיכל הכינוס עם מטען של תובנות, פתרונות ואחריות. בואו לצלול אל ים התוכן שנולד במפגש הפסגה שבו הוסרו המחיצות בין ההלכה למציאות.

## מאה אלף יחידות דיור על במה אחת

07

במושב זה, אנו מארחים את בכירי היזמים שמתרגמים חזון ותכניות למציאות של בטון ופלדה. אלו שמתמודדים יום-יום עם הביורוקרטיה בוועדות התכנון, עם תנודות השוק ועם המשימה הרגישה מכולן.

## בין הבטון למלט

10

הדיון שנערך בפאנל הרבנים הציף אל פני השטח את המתח המובנה בתהליכי ההתחדשות העירונית בערים החרדיות. לא מדובר רק בחוזי מקרקעין ובאחוזי בנייה, אלא בשאלה יסודית על עתיד הקהילה, על חינוך הילדים ועל גבולות ההלכה והמוסר.

## שו"ת בהלכה

13

בכתבה זו, אנו צוללים אל עומקן של הסוגיות הבוררות, כפי שנדונו בבתייהם של עמודי ההוראה הגאון רבי יצחק מרדכי רובין שליט"א, מחבר 'ארחות שבת' ורב קהילת 'בני תורה' בהר נוף, ומרן הגאון רבי עמרם פריד שליט"א, הפוסק הנודע המכריע בדקויות שבין חושן משפט ליורה דעה, החל מהסכמי ריבית ועד לדיני נזיקין ושותפות.

## פאנל הדיינים

16

פרויקט 'פיוני בינוי' הוא הרבה יותר מעסקה נדל"נית, הוא פקעת סבוכה של דיני שותפים, נזיקין, קניין וריבית. במושב מיוחד ומרתק, אנו מארחים שניים מגדולי הדיינים, המשלבים בקיאות עצומה עם ניסיון מעשי עשיר בניהול סכסוכי ממונות מורכבים.

## עתיד המגורים החרדי

19

בצומת הדרכים שבין מצוקת הדיור החרדי לבין שימור הצביון, ניצב ר' משה הרשור, מנכ"ל האיגוד להתחדשות עירונית, כמי שמוביל את המהפכה בשטח. בראיון מקיף ונטול כספות, פורש הוא את משנתו על האתגרים של פינוי-בינוי בשכונות החרדיות.

## כשבתי דין פוגשים את עולם המשפט

26

האם דין יכול להכריע בסכסוך נדל"ן מבלי להכיר את שפת המנופים, המפרטים הטכניים ודו"חות האפס? הרה"ג ר' יהונתן קראם, יו"ר 'היכל המשפט', בראיון שחושף את המהפכה בעולם הדיינות.

## תוספת 20 מ"ר רק לנציג אחד

32

מה שהתחיל כהבטחה נוצצת לדירה חדשה, מרפסת שמש ומעלית, הפך בתוך זמן קצר למאבק סבוך שמשאיר מתחם שלם חסר אוניום. בראיון שלפנינו, אנו חושפים סיפור שמטלטל בדרך לדירה החדשה.

## הממשק שבין דפי השו"ע למפתחות הדירה

36

מבט מרתק על האופן שבו מומחיות תורנית ופרקטיקה נדל"נית מתלכדות כדי להבטיח עסקאות נקיות מחשש ריבית, גזל או אי-הבנות, תוך הקפדה על קוצו של יוד בבין אדם לחברו. בראיון ניתנת לנו ההזדמנות להיחשף לחוזי פינוי-בינוי מבעד למשקפים אחרות.



# דבר הפיערכת

אל המארג המרהיב הזה הצטרפו אנשי המעשה, היזמים שביום-יום עומדים מול רגולציה קשוחה, בנקים ולוחות זמנים בלתי אפשריים. היה זה רגע עוצמתי לראותם פותחים את סגור ליבם ומצהירים בגלוי: 'אנו רוצים את ברכת התורה'. הם הוכיחו שגם בתוך עולם העסקים הקר, פועם רצון עז לבנות בתים שיש בהם שכינה. יחד איתם, אנשי המקצוע עורכי הדין, המהנדסים והיועצים, שהורידו את האידיאלים הגבוהים למעמקי המפרט הטכני. הם הראו לנו איך בורג קטן במשאבת מים או קוד בפיקוד המעלית הופכים לשאלות של חיים ומוות הלכתיים.

הגודש האדיר הזה לא יכול היה להישאר בין כותלי האולם. הוא זרם איתנו בטבעיות אל תוך דפי הגיליון שלפניכם, לאחר שעמלנו ימים ולילות לזקק את השעות הללו לכדי מילים, תמונות והנחיות למעשה. בין הכתבות הבאות לא תמצאו רק מידע יבש, תמצאו 'דרך חיים'. תמצאו את הביטחון לחתום על חוזה מורכב, את התבונה לנהל משא ומתן בדרך התורה, ואת השלווה הפנימית לדעת שהבית שבו תגדלו את ילדיכם נבנה על יסודות של אמת אבסולוטית. אנו מזמינים אתכם, הקוראים, לצלול אל תוך הים הגדול הזה. אל תסתפקו בקריאה שטחית, למדו את התובנות, גזרו את העצות והפכו את הגיליון הזה למורה דרך נאמן. כי בסופו של יום, המנופים אולי בונים קומות של בטון, אבל רק אנחנו, בכוח התורה וההלכה, יכולים לבנות קומות של נצח.

אנו מגישים לכם את הגיליון הנוכחי בידיים רועדות מעט, בתחושת גודש רוחני ומקצועי שטרם חווינו כמותה. מאז ננעלו שערי אולם הכינוס, ואורות יום העיון המכוונן כבו, אנו בחדר המערכת עדיין מנסים לעכל את עוצמת האוצרות שנפרסו לפנינו. אלו לא היו רק שעות של ישיבה על כיסאות מרופדים באולם ממוזג, היה זה רגע מזוקק של 'אמת מארץ תצמח', מפגש פסגה מטלטל שבו התורה ירדה אל עומק המעשה, אל לב ליבו של השטח הבווער, ויצאנו ממנו כשאנו מלאים וגדושים בתובנות, בפתרונות, ובעיקר בתחושת אחריות כבדה ומתוקה. ראינו מול עינינו פסיפס אנושי והלכתי נדיר ששירטט מפה חדשה לחלוטין עבור כל מי שבונה את ביתו בארץ ישראל, יום שבו הוסרו המחיצות וכל הקצוות התאחדו למטרה אחת לבנות משכן להשם.

בתוך החלל הזה, עמדנו משתוממים מול כוחה של תורה כאשר דיינים היושבים על מדין יומם וליל צללו אל תוך דפי החוזה המודרני בזכוכית מגדלת של אלפי שנות מסורת. שם הוכח לנו פעם אחר פעם שאין סעיף משפטי שדין תורה לא הקיף, ואין מבוך של עסקת קומבינציה ששביל ההלכה לא יכול לפלס בו דרך בטוחה, הבנו כי הדיין אינו רק שופט רחוק, אלא הוא האדריכל הרוחני של הבית שלנו. אל תוך דבריהם העמוקים נשזר קולו של הלב, קולם של רבני השכונות ששומעים את אנחת הדייר בבוקר ואת לבטי היזם בערב. הם הניחו על השולחן את שאלת השאלות של צביון הקהילה והזכירו לנו שמעבר למלט ולבלוקים, יש רוח בבניין. הם לימדו אותנו איך לשמור על טהרת הרחוב ועל שקט השבת בתוך ג'ונגל של בנייני ענק, והפכו את המבנים הדוממים לקהילה חיה ופועמת.



# בטוחים שאתם בטוחים?



## הידעת?

- i ריצוף שוקע
- i ברזל חשוף
- i סדקים ועוד..
- הם סימני אזהרה לבניין מסוכן

בניין ברחוב סרלין 36 בחולון שקרס בתאריך 12.09.21 לאחר שהופיעו בו סדקים שלא טופלו

מהנדס מומחה בשיתוף 'האיגוד להתחדשות עירונית' יבצע בעבורכם ללא עלות בדיקה ראשונית, האם יש צורך בחיזוק מיידי או ניתן לקדם פינוי בינוי.

שימו לב: ל - 15 הפונים הראשונים ינתן מענה ראשוני תוך 24 שעות בלבד!

לפני שיהיה מאוחר  
התקשרו / שלחו הודעה עכשיו:

**0585-242424** 

\*ביטוח המשכנתא אינו מכסה מקרים של קריסת בניין!  
\*\*לבניינים זכאים ובהתאם להחלטת מהנדס.



מתחילים  
הלכות ריבית  
עם גדולי הדיינים  
השילוב הייחודי שבין  
סדרי הדין להלכות  
ריבית למעשה

## נפתחה ההרשמה

# חושן משפט למעשה

פסלולי השימוש שכבשו את עולם המשפט      הירשם לשיעור פתיחה ללא עלות



### מיוחד בקבוצת השימוש בריבית

שימוש מעשי אצל

הגאון רבי מאיר שטיינברג שליט"א

\*\*\*

שיעורים מיוחדים

הגאון רבי שלום סגל שליט"א

בעמח"ס משכן שלום

הגאון רבי פנחס וינד שליט"א

בעמח"ס ריבית הלכה למעשה

הגאון רבי יחזקאל לינדר שליט"א

מו"צ העד"ח - מומחה לענייני ריבית

שיעורים בפריסה רחבה  
בלשון הקודש ובאידיש

- ירושלים
- בני ברק
- בית שמש
- מודיעין עילית
- וויליאמסבורג
- בורו פארק
- מאנסי
- מאנארא

### בתוכנית

- תוכנית למידה של רוב דיני חושן משפט הנוגעים למעשה בשילוב הלכות ריבית מחולק לפי הספק יומי.

### מסלולי שימוש

- 1 הספק לימודים + שו"ת
- 2 מבחנים
- 3 שיעורי פרקטיקה - חיבור בין התיאוריה למעשה
- 4 עבודות מעשיות - כלי חיוני להתקדמות הלימוד
- 5 שימוש בביקורת השו"ת - מאות שאלות ותשובות
- 6 שימוש בקו בית ההוראה
- 7 שימוש בבית ההוראה
- 8 שימוש חי בבית ההוראה
- 9 שימוש בבית הדין

הרשמה בשלוחה 8

## קו המשפט

# 0733-831-747



# לגור בחברה טובה

100%  
החדשות בראש שקט



קבוצת ברנר הינה חברת נדל"ן יוקרתית, המתמחה בפרויקטים למגורים בסטנדרט הגבוה ביותר.

הקבוצה הוקמה על ידי אברהם ברנר, איש נדל"ן עתיר ניסיון, המביא עמו גישה ייחודית של ירידה לפרטים הקטנים ביותר - במטרה להעניק לדיירים חווית מגורים מושלמת.

**\* 9876**

office@berger-n.co.il

ברנר שיכון חב"ד  
שיכון חב"ד, ירושלים

ברנר VIEW  
קרית יובל, ירושלים

ברנר אווניו

מנדלי ברנר 2  
צומת פת, ירושלים

ברנר TOWERS  
צומת פת, ירושלים



## מאה אלף יחידות דיור על במה אחת

ב"ה, אצלנו בציבור החרדי, כולנו חכמים, כולנו נבונים, זהו המגזר האחרון שאפשר לומר עליו שהוא בטלן או לא מתמצה. אנשים באמת יודעים לעמוד על שלהם. כשאנחנו פעילים במגזר החרדי, אנחנו יודעים שכל דייר יושב ולכל אחד יש את הגיס ואת הבן דוד שמבין ויודע לעבור על החוזה. עינינו הרואות שהשוק ממש דוהר לשם. אין כמעט שכונה חרדית שלא פעילה בה תוכנית פינוי בינוי משמעותית.

יזמים חרדים מתגוררים בעצמם בשכונות; ניתן לפנות אליהם, אפשר לדבר עמם. בתוך עמי אנוכי יושבת. יזם חילוני הוא כמו עב"ם. אינך מכיר אותו, אינך יודע היכן הוא מתגורר; הבעיות שלך לא מטרידות אותו. לכן הציבור החרדי נותן אמון בחברות החרדיות. הרב יעקב צוויבל: "השוק במגזר החרדי בפניו בינוי הולך למקום הטוב ביותר ובפער הרבה יותר גדול לעומת המגזר הכללי. במגזר הכללי רואים בפניו בינוי עסקת נדל"ן, משהו שישביח את הערך הכספי של הנכסים.

פאנל מיוחד נערך בכינוס עם יזמי הנדל"ן המובילים במטרה ללבן ולדעת כיצד ניגשים לפרויקט פינוי בינוי בצורה הטובה ביותר. בפאנל נטלו חלק: הרב אברהם ברגר, מנכ"ל ובעלים קבוצת ברגר. הרב אברהם גוטסמן, מנכ"ל ובעלים חברת קפיטל גולד. הרב שלום וסרטייל - מנכ"ל ובעלים חברת ציפחה. הרב יעקב צוויבל - מנכ"ל ובעלים חברת חוצות ירושלים.

להלן עיקרי הדברים שנדונו במושב המיוחד.

## השוק במגזר החרדי בפניו בינוי הולך למקום הטוב ביותר ובפער הרבה יותר גדול לעומת המגזר הכללי.

הרב אברהם ברגר: "אצטרף לדברי חבריי. יש כיום תנופה אדירה של התחדשות עירונית ופינוי בינוי. הציבור החרדי צריך להדביק גם את הפער הזה. במהלך השנים מצאו פתרונות נכונים להביא למגזר החרדי. קחו לדוגמה את שיכון חב"ד בירושלים.



הבאנו שם פתרון של 'פינוי בינוי'. זו בשורה אמיתית גם ליהודים המבוגרים שגרים בשכונה. כל משפחה ברוכת ילדים צריכה את הדירה החדשה הגדולה המעניקה תוספת משמעותית של חדרים ומטרים. יהודים מבוגרים לפעמים שואלים את עצמם: למה נצטרך את זה?

הדבר הכי חשוב זה כמה מטרים מקבלים. יש משמעות לגודל הדירה. כן חניה, לא חניה - הדברים האלה פחות מדברים. גם העלייה של ערך הדירה פחות מדברת אל היהודי החרדי, לעומת הרצון שלו לדעת שיהיו לו עוד שני חדרים, עוד שלושה חדרים. הדברים האלה הם צורך של הציבור החרדי, בהיותנו בעלי משפחות מרובות ילדים.

"פינוי בינוי באמת נותן מענה לדיירים ומעניק בידם לגדל את הילדים בהרחבת הדעת. דבר נוסף שאי אפשר להתעלם ממנו:



לאן הולך פינוי בינוי בציבור החרדי בשנים הקרובות?

הרב אברהם גוטסמן: "בעבר היו בעיות הלכתיות ויזמים חרדים נמנעו מלהיכנס לפינוי בינוי. אני עצמי לפני שנכנסתי בחברה לפינוי בינוי נפגשתי עם דיין נודע ושאלתי אם מותר או אסור להיכנס לזה. קיבלתי תשובה ברורה: היום, לאתר שפוסקים קבעו כי הסכמה של 67% מהדיירים כמוה כדינא דמלכותא; והפתרונות שהושגו - בוודאי שכיום מותר לי להיכנס לתחום הזה.

הציבור החרדי רואה כיום שיש יזמים חרדים שנותנים מענה ויכולים לתת מענה דווקא לבעיות ההלכתיות. יתרה מכך, גם בציבור הלא חרדי מעדיפים את היזמים החרדים מאשר יזמים אחרים. שאלת אותי: 'במה אתה יותר טוב מחברה גדולה ציבורית?' אני אומר להם, כתוב בגמרא 'הרוצה לשקר ירחיק עדותו'.

## כל רבני העיר רכסים במכתב משותף

"סמכנו ידינו שמי שיובילו את  
המהלך הם האיגוד להתחדשות  
עירונית"

במהלך הכנס נחשף מכתב מיוחד  
בחתימת ידם של כל רבני רכסים,  
הגאונים הרב לוגאסי, הרב שכטר,  
הרב שמואלי והרב יעקובי, על  
פרויקט גדול של פינוי-בינוי בעיר,  
שבו נאמר: "...על כן, לאחר  
מחשבה רבה והתייעצות עמוקה,  
סמכנו ידינו שמי שיובילו את  
המהלך הם 'האיגוד להתחדשות  
עירונית' בראשות הרב משה  
הרשור, יחד עם אנשי המקצוע  
שאתם, אשר בשיתוף גורמי  
מקצוע ומהנדסי ערים מהשורה  
הראשונה, יכנסו לעובי הקורה על  
מנת להביא את הפתרון  
האדריכלי הכי טוב".

החתימה המשותפת של כל  
הרבנים מכלל העדות והחוגים  
משקפת אמון בלתי מסויג ורצון כן  
ואחיד של כולם לבחור יחד את  
התכנון המתאים, את היזם ואת  
אנשי המקצוע שיוציאו את  
הפרויקט אל הפועל.

המודל ברכסים משכפל עצמו  
לערים נוספות ופרויקטים רבים,  
שבהם הדיירים מתאגדים סביב  
האיגוד להתחדשות עירונית,  
המייצגם נאמנה אל מול כל  
הגורמים בצורה המיטבית ביותר.

עם זאת, ברוך ה' עוד ועוד פרויקטים הולכים  
וצומחים. אחד מאבני הנגף של פינוי-בינוי  
הוא הבנייה לגובה. לא כולם רוצים מעלית  
שבת ומגבלת גובה גורמת גם להקטנת הגורם  
המכפיל.

"אספר כאן סיפור מעניין: הגאון רבי  
ישראל משה זיכרמן שליט"א, רבה של  
אחוזת ברכפלד, הלך אל מרן הגרי"ש  
אלישיב זצ"ל וביקש את חוות דעתו  
בעניין היוזמה להגביל את גובה הבניינים  
במקום לחמש או שש קומות. הגרי"ש  
אמר לו כהאי לישנא: 'מי שמך לצמצם  
במצוות יישוב ארץ ישראל? ארץ הצבי  
נמתחה בעבר ימינה ושמאלה. היום היא  
נמתחת לגובה. זו המציאות'.

"אני חושב שקודם כול מעלית שבת היום  
ננקטת לפי הפוסקים המחמירים ביותר. הדרך  
האחרת יכולה להיות במקומות שהטופוגרפיה  
שלהם הררית, כמו במודיעין עילית או  
בירושלים, שאפשר לרדת חמש קומות  
ולעלות חמש קומות; ואז יש לנו עשר קומות  
והגישה אליהן סבירה. כך שמכל היבט כדאי  
נכון ונחוץ לאמץ את הפרויקטים הללו  
ולהתקדם בהם".

ובשיטה הזו יש להם מענה: ראשית, הוא  
מקבל דירה חדשה נגישה. מעבר לכך, הקושי  
ליהודי חרדי לעבור לשכונה אחרת בדירה  
שכורה הוא אמיתי. הוא כבר רגיל למניינים  
שלו, ל'שטיבל' שלו, לכל אורח החיים. ברגע  
שנתנו את הפתרון של בינוי פינוי, במרחק  
הליכה של דקות ספורות, חמש-שש דקות  
מהמקום שבו הוא מתגורר כיום והוא נכנס  
ישירות לדירתו החדשה, בלי לנדוד לדירת  
ביניים, זו בשורה אמיתית.

"ישבתי עם יהודי שאמר לי: 'לאמא שלי יש  
דירה בשיכון, אני לא רוצה להשתתף  
בפרויקט כי אמא שלי חוששת'. אמרתי לו:  
בוא נדבר רק בהיבט של כיבוד אם. אמא שלך  
היום צריכה לעלות שתי קומות ברגל  
ולפעמים קשה לה לצאת מהבית. אם היא  
תדע שהיא מקבלת דירה חדשה בלי  
להיטלטל לדירה שכורה ואחרי זה לחזור,  
היא מקבלת מיד את הדירה החדשה שלה,  
נגישה, בבינוי פינוי. זו בשורה בשבילה".

הרב שלום וסרטייל: "ראוי לזכור שבינוי  
בארץ כרוך באמונה מתמדת. כי אתה יודע  
מתי אתה מתחיל וקשה לדעת מתי אתה  
מסיים.



## מענה הלכתי לשאלות בחושן משפט וריבית



# 0733-831-747

מענה רבני בין השעות 08:00 בבוקר ל 12 בלילה

## מפקח מטעם בעלי הדירות - כבר בשלב בחירת היזם כך תעשו את זה נכון

כחלק מהליך הפינוי בינוי, זכאים בעלי הדירות למנות מפקח בניה אשר ילווה אותם בכל שלבי הפרויקט – החל מביצוע מרכז היזמים, דרך כתיבת ההסכם ונספחיו, כלה בבקרה מקצועית על התקדמות הליכי התכנון עד לקבלת היתר הבניה, וכמובן בדיקת איכות הבניה מתחילת הפרויקט ועד סופו.

רבים אינם מודעים לכך שבחירה מוקדמת של המפקח מטעם בעלי הדירות יכול לסייע ולייעל את הליכי הפרויקט, זאת כבר בשלביו ההתחלתיים. **הכל ללא עלות עבור בעלי הדירות. פשוטו כמשמעו.**

"חוסר בקיאות בהליכי התחדשות עירונית בקרב אוכלוסייה חרדית גרם לא פעם לחוסר ניצול של אחד המשאבים החשובים ביותר עבור הצלחת הפרויקט - והוא מפקח הדיירים", כך אומר מרדכי בן ששון, מבעלי חברת אפיקים הנדסה, המפקח בעשרות פרויקטים ברחבי העיר, בדגש על מגזר חרדי".

"מינוי המפקח כדאי שיעשה מיד לאחר גיבוש חברי הנציגות ובחירת עו"ד, ויפה שעה אחת קודם. את המינוי מבצעים חברי הנציגות או ועד הבית, ומיד לאחר מכן ניתן להתחיל בסיוע שוטף - בחינה ושיפור של הצעות היזמים, כתיבת של מפרט טכני מקצועי, ושיפור מנגנונים מסחריים בהסכם הפינוי בינוי, הכל למען שיפור ודיוק התנאים עבור בעלי הדירות, שזה אינו תחום עבודתם וכמובן שמצויים בנחיתות אל מול היזם ושלל יועציו". מציין מרדכי.

### אלו הנושאים בהם יסייע המפקח – כבר בשלביו הראשונים של הפרויקט:

- א. **ניהול שלב בחירת היזם** – לא כל יזם מתאים לכל פרויקט וישנה חשיבות בהבנת המצב התכנוני וכלכליות הפרויקט ומשם ניהול שלב בחירת היזמים – הן בהיבט הרלוונטיות והניסיון, והן מבחינת תמורות עבור בעלי דירות וכל יתר ההיבטים המסחריים. שיטת ניהול שלב ההצעות מבוצעת באמצעות "שאלון" הכולל כ-100 שאלות לדיוק וחיידוד הצעות היזמים וביצוע ההתמחרות לצורך השגת התוצאה הטובה ביותר האפשרית עבור בעלי הדירות.
- ב. **בחינת איתנות פיננסית של יזם הפרויקט** – כחלק מהליך בחינת היזם אנו בודקים באמצעות כלכלן מומחה התאמת המשאבים הכספיים של היזם לגודל הפרויקט – אחת הסוגיות החשובות והמשמעותיות ביותר להבטחת קידום הפרויקט ועמידת היזם בהתחייבויותיו. הבדיקה הפיננסית מבוצעת תוך בחינת הדוחות הכספיים והתנהלות היזם עם המערכת הבנקאית.
- ג. **כתיבת המפרט טכני מקצועי** – המפרט הטכני מכיל את כל מערכות הדירה ומפרט את איכות האבזור, החומרים, רמה טכנולוגית, אופן יישום ושיטות עבודה, מחירי יסוד, שדרוגים ועוד. תפקיד המפקח להשיג את המפרט העשיר והיוקרתי ביותר עבור בעלי הדירות, תוך התייחסות למאפייני האוכלוסיה בדגש על אוכלוסיה חרדית הדורשת התאמות רבות.
- ד. **התייחסות להיבטים הנדסיים בהסכם הפינוי בינוי** – הסכם הפרויקט מכיל סוגיות רבות, משפטיות בעיקרן, אך גם סוגיות הנוגעות לאופן הבקרה של המפקח ומכאן חשיבות המעבר המקצועי – מנגנון שינוי הדיירים, לוחות זמנים לתכנון וביצוע, אופן מסירת הדירות, עקרונות של תכנון – כניסה של אוויר ואור לדירה, מפנה הדירות, גובה דירה, הפרדת שימושים בין מגורים למסחר ועוד כהנה וכהנה עניינים מסחריים השזורים בתוך הסכם הפרויקט, ועליהם כדאי שמפקח הדיירים יתן את הדעת.

### האם ניתן לשמר סטנדרט יוקרתי וטכנולוגי בהתייחס למגזר חרדי?

"בהחלט כן! ישנם התאמות רבות לאוכלוסיה חרדית, הן ברמה הדירתית והן ברמה הציבורית – החל ממנאלה ידנית, דרך שעוני שבת והתאמות חשמל, גומחות לתנורים, כיורים וברזים כפולים, התייחסות לחיישנים מאגרי מים, משאבות חום, מעליות ועוד. עם התייחסות נכונה בהחלט ניתן לשמר רמת אבזור וספקים איכותיים ומשוכללים, ומאידך הטמעת מערכות מותאמות לציבור חרדי".

מאמר הדעה בחסות אפיקים הנדסה, החברה לפיקוח מקצועי עבור בעלי הדירות ללא עלות. לפרטים נוספים – 073-787-38-38, או במייל office@afikim38.com

יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב, קומה 23 ת.ד. 89 | Toyota tower, Igal Alon st, Tel Aviv

www.afikim38.com | Tel. 073-787-38-38 | Fax. 03-6438574 | eMail. office@afikim38.com

# בין הבטון למלט

הדיון שנערך בפאנל הרבנים הציף אל פני השטח את המתח המובנה בתהליכי ההתחדשות העירונית בערים החרדיות. לא מדובר רק בחוזי מקרקעין ובאחוזי בנייה, אלא בשאלה יסודית על עתיד הקהילה, על חינוך הילדים ועל גבולות ההלכה והמוסר

רשם וכתב הגאון רבי י.א. שוב



**ה**גאון הרב וינר שליט"א פתח והציב תמרוז אזהרה פינני-בינוי אינו עסק פרטי של בעלי הדירות. "צריך לקחת כאן אחריות", הדגיש,

זהו נושא שממנו לומדים לכל הארץ. בפרט בשכונות מעורבות כמו קרית יובל, לכל חיזוק או רפיון יש השפעה ישירה מירושלים לשאר הערים. הרב עמד על כך ששאלת הצביון היא שאלה הלכתית והשקפתית גם יחד 'האם אדם יכול לגרום לכך שהשכונה שלו תהיה פחות חרדית? זו שאלה בחושן משפט.

הגאון הרב גואלמן שליט"א הרחיב את היריעה אל עבר ההשלכות החינוכיות. 'כרב קהילה שרואה את המקרים הקשים ביותר, הרבנים צריכים כוח מהציבור כדי לעמוד מול היזמים. אלו מתמקחים על כסף, אבל חובתם היא לברר היטב ולדאוג למבני הדת למקוואות ולבתי הכנסת. קדושת השכונה היא זו שתביא אליה אנשים טובים.

הגאון הרב רוזנגרטן שליט"א העמיק את חומרת העיסוק בנושא. הוא סיפר כי כששאל את מרן בעל 'שבט הלוי' זצ"ל כמה אחריות יש לקחת על צביון השכונה, השיב לו הרב: "זה דיני נפשות". כשביקש הרב רוזנגרטן לוודא אם אכן עד כדי כך, חזר ה'שבט הלוי' ואמר 'עד כדי כך'. הרב הסביר כי הגישה לכל הכרעה כזו צריכה להיות בחרדה, בדיוק כפי שהחזון איש לקח כל ברכה ברצינות של דיני נפשות. 'מי שבא להכריע בשאלות של מגורים וצביון, צריך לדעת שהוא מכריע בנפשות ממש'.



שואל: מצוי הרבה חריגות בנייה, אינני דן מצד חו"מ, אלא מצד שאח"כ תובע לקבל בפנינו בינוי יותר שטח, אנו מתעסקים עם הרבה יזמים ולפעמים נותנים פיצוי, הנה כל השנים היה שובב ועכשיו יקבל עוד, ומאיך יפסיד, מה הרבנים אומרים?

הרב וינר הגם שיש כאן שאלה בחושן משפט, על האדם ללמוד מוסר עם עצמו הרי אף יזם לא ישלם לשכנים על מה שהחורג לקח מהם, ולכן כל מה שנותר לדון הוא רק אם ישלם להם מדין נהנה.

## "אם השו"ע קובע זה ההתחלה של המוסר וכך צריך להכריע גם בבין אדם לחבירו".

הרב גואלמן: החורג צריך לדעת את כל משמעות מעשיו, היה פעם אחד שחרג ואח"כ השני רצה לחרוג ונגרם לו היזק, ואינו יכול לומר אינני מתחשב באחרים, תגיד תודה ששתקו לך עד עכשיו ואתה עוד מוכר עכשיו דירה עם חצר ועם אחוזי בנייה. צריך לדעת שלפעמים יהיה לו בעיות על זה, לפעמים אחד הופך חזרי מעליות לעצמו ואח"כ תוקע את השכנים, ויש סברא לומר כך, אבל מו"ר הרב שיינברג אמר לי אתה אל תענה בחו"מ יש בתי דינים אתה תענה רק משנ"ב וכיו"ב, ורק את חוות דעתי אני יכול לומר אלא שגם זה לפעמים נסתר, ולפעמים מוחים מיד בפני שנים כדי שלא יחזיק.

הרב רוזנגרטן: החזו"א באמונה ובטחון כתב שאם יש פסק בחו"מ שמתנגד למוסרי בעינינו ההכרעה ההלכתית קובעת, לא בגלל שחו"מ יותר חזק אלא שהשו"ע קובע מה מוסרי, אם השו"ע קובע זה ההתחלה של המוסר וכך צריך להכריע גם בבין אדם לחבירו.

הגאון הרב זעפראני שליט"א במה שדיברו כאן והביאו את החזו"א לדעת מי הרודף ומי הנרדף, כמ"ש על בעל חנות שהיו לו רווחים ופתאום אחר פותח והראשון מרגיש נרדף וכו', וההלכה קובעת שלשמעון יש זכות וא"כ ראובן הוא הרודף, יש בזה הרבה פרטים ואכ"מ.

ולכן בראש צריך לדעת מה ההלכה אומרת ועי"ז לקבוע מי הרודף ומי הנרדף. אבל כתב הח"ח שיעשה כל אחד לעצמו 'קופת השלום' דהיינו לצרף כל יום קצת כסף עד שיוותר אותו בשביל שלום.

הגרשז"א אמר כמה לא כדאי להכנס למחלוקות ובתי דינים. איתא בסנהדרין פ"א. ואת אשת רעהו לא טימא שלא ירד לאומנות חבירו וכתב הגר"ז דקאי על מידת חסידות אפילו באותה העיר, ולכן בב"ד קובעים לפי ההלכה אבל כל אחד בחסידותו צריך הנהגה ורוממות.

דוגמא לדבר הנה אם רוצה לבנות על הגג לפי שעבוד השותפין רק העליונים יכולים לבנות, אבל כיון שהם שותפין יש לו זכות לתבוע דמי איזון. אצלנו העליון רצה לבנות ונתתי לו, והגיע אחר ושאל הרי הרב אומר שמי שבונה בלי רשות הוא גזלן, אמרתי לו שאין זה מחייב אותי לא לוותר.

שואל: נשאל בקצרה, בסופו של דבר יש טובת הכלל וטובת הפרט, איך אפשר לייצר את האיזון בין טובת הכלל והפרט, כל רב יענה בקוצר אמרים.



הרב וינר קשה מאד לדון ע"ז בקיצור, בעיקר יש שאלה הלכתית בדייר סרבן, וצריך לדעת שגם אם מותר על פי ההלכה היבשה לכפות את התהליך במקרים מסויימים, כמו שבוודאי ירחיבו על כך בהמשך, ההלכה אינה פוטרת אותנו מהחובה לדאוג לאנשים שבתוך הבתים. אי אפשר לבנות קומות של בטון על חשבון שברון לבם של זקנים וחלשים. ההתחשבות באדם המבוגר, שכל עולמו הוא ארבעת קירותיו הישנים וקשה עליו המעבר כקריעת ים סוף, אינה 'לפנים משורת הדין' בלבד, עלינו לזכור שבית שנבנה מתוך רמיסת הזולת, גם אם הוא מהודר מבחינה טכנולוגית, חסר את היסוד המוסרי שעליו עומד בית יהודי.

## במגזר החרדי



הרב גואלמן הפתרון האמיתי לכל הקונפליקטים אינו טמון רק בחוזה המשפטי, אלא בתפיסת העולם שלנו, "ברגע שהיחיד מבין שהוא אינו אי בודד, אלא חלק בלתי נפרד מהכלל, כל הבעיות והחששות מתפוגגים מאליהם. לא היזם צד נגדי ולא השכן כולם יחד צריכים לראות את טובת הכלל. הרי בראש השנה, בשעות הנשגבות ביותר, אף אחד מאיתנו לא מבקש לעמוד לבדו מול בורא עולם. אנחנו רצים לבתי הכנסת, מחפשים את הציבור, רוצים להיכלל בתוך הכלל כדי לזכות יחד עם כולם בשנה טובה. למה? כי אנחנו מבינים שבתוך הכלל יש ברכה, יש הגנה ויש כוח שאין ליחיד.

הרב רוזנברג פעם שאל אותי משהו בשיא הכאב, האם בגלל שיש רוב שמבקש להתקדם, המיעוט פשוט מפסיק להיות קיים? בחושן משפט (סימן רל"א): ההלכה מלמדת אותנו יסוד מופלא, הכוח של הרוב להכריע קיים בתנאי שהמיעוט לא יוצא נפסד. זהו לא מחסום, אלא תמרור של אחריות. ההתחשבות במיעוט היא לא משקולת על רגלי המיזם, אלא המפתח להצלחתו. כשאנו באים לבנות

קומפלקסים אדירים, החוכמה היא לא לדרוס את הצרכים של הפרט, אלא למצוא להם פתרון יצירתי בתוך המערכת החדשה. כל מקרה הוא עולם ומלואו, וצריך להיבחן לגופו של עניין.

כשיזם משקיע את הלב כדי שגם המיעוט ירגיש בבית, הוא לא רק בונה בניין הוא מקים קהילה.

הרב זעפראני: ראשית כולנו יודעים שבכל בעיות תמיד טוב למצוא פתרון לברוח מהבעיה, אחת השכונות שנושא פינוי בינוי עלה לכותרות הוא בשכונת שמואל הנביא אצל הרב יצחק כהן, והוא מיאן בתוקף מחשש אוכלוסיא חדשה שתבוא למקום ומי יודע מי יהיו, בשבוע זה פגשתי אותו והוא אכן בישר לי בשורה טובה: לא פינוי בינוי אלא בינוי פינוי, והיינו שיש מגרשים בסביבה שיזמים בעלי נסיון רב ובעלי הון נחלצו לבוא להקדים את הבינוי לפינוי, ועי"ז גם אם יש בעיה של משפחה מבוגרת הרי נותנים לו דירה לתפארת בשכונה וגם מגבילים שרק עד 8 קומות ורק בהכונת הרבנים וזה מאד עונה על כל הבעיות.

**"ולכן אני ממליץ לכל הנוגעים לעשות בינוי פינוי. אך גם אם אי אפשר, אם הרבנים רואים שזה הרווחיות והאוכלוסיא תהיה ברוחניות טובה ולרצות דעת הקהל והאמת והשלום אהבו אכי"ר"**

ההתייחסות ההלכתית בענייני פינוי בינוי מסרנו עליה הרבה שיעורים, זה היה נראה כרוח סערה, וגם התרחבויות בהתחלה לא היה מקובל בגלל הפסד שכנים וכו' עד שנכנסה מדיניות שלא יפסיד. העולם קיים על האמת ועל השלום לא מחריבים אמת בשביל שלום ולא להיפך, וזה דין תורתנו, נושא אטימות מים ע"פ הלכה זה לא גירי דיליה אבל בשעבוד השותפים צריך לשמור תקין ובעל הנכס העליון צריך לשמור עליו, לקח זמן עד שעשו את זה בכל הבתי דינים אבל לפני 30 שנה זה לא היה מקובל אבל כך פסק הגרי"א.

כתב הגר"א השותפים בענייניהם כב"ד הגדול, ועי' רמ"א סי' קס"ג שכל צרכי ציבור שא"א להשוות עצמם צריך להושיב כל בע"ב הנותנים מס ויאמרו לש"ש וילכו אחרי הרוב והמסר בטלה דעתו עי"ש, וכתב הגר"א מקור ב"ק קי"ז: רשאים בני העיר וכו' והשותפים בענייני שותפותם כב"ד הגדול, ומקור ברבינו חננאל ומרדכי, מאידך הובאו ד' הרמ"א סי' של"א דאזלי' גם לפי המיעוט, וברע"א שם מביא משו"ת מגן גבורים ועוד שמביאים חילוק אם יש הפסד לא ונחלקו כשיש הפסד אי מהני רוב, ויל"ע ליישב את הסתירה בזה, ות"י הנו"ב והחת"ס ב"פ"ת בס"י קס"ג דגם לר"ת אם נהגו אחרי רוב אזלינן כו', והוא מיוסד על הרמ"א בס"ב' שהולכים לפי הרוב, אך יל"ד שבשלמא בוועד הבית החלטי אם לצבוע, בזה הולכים אחרי הרוב, אבל בדברים מתחדשים אם רוצה להמציא ציפוי זהב בחדר מדרגות א"א להכריע ע"פ הרוב.

פינוי בינוי יש מספר טיעונים נגד זה, טענת טירחא עי' ב"ב ז' וסי' קס"ד שאם יורדים קורות רצפת העליה לתוך הבית א"א לסתור את הבית אפילו על חשבון הבונה, וכה"ג מבואר שם בב"ב על אחד שמאפיל על חבירו ורוצה לעשות לו חלון אחר ויסתור הכל ויבנה את הכל מחדש שאינו יכול לחייבו, והוא בחו"מ קנ"ד, מבואר שבשורש ההלכה אסור פינוי בינוי.

טענה ב' ריבוי דירון שאמנם המאירי כתב שבזמנם לא הקפידו על ריבוי דירון ולא בכל פעם צריך לצעוק על ריבוי דירון, פעם אחד הגיע אחד וצעק ריבוי דירון והראינו לו שהוא כבר לא איכפת לו על חנויות וכו' והדיין צריך לדון אמת לאמיתה, וכתב



הגר"א ש'לאמיתה' הוא שיהיה פיקח בעינינו העולם ועי"ז השוחד יעזור פקחים, ולכן טענה על רוחניות השכונה היא גם טענה. אבל מאידך יש רוחניות וגם דינא דמלכותא דינא יש נידון בא"י, ואף בדבר שאינו במיסין וארנוניות כתב הש"ך סי' רנ"ט שאם נהגו ע"פ דינא דמלכותא להחזיר אחרי יאוש וזו"ש צריך להחזיר, ויתרה מזה כתב החת"ס דטעם דינא דמלכותא שכל אחד מקבל ע"ע חוקי המלך ומשפטיו הלכך דין גמור הוא ואין למחזיק בנכסי חבירו ע"פ המלכות משום גזל, ולכן גם מלך ישראל יכול לקבוע ורק לגבי מיסים וארנוניות יכול רק בחו"ל, וכשיש חוקי המדינה לתועלת בני האדם יכול לקבוע דינא דמלכותא. עוד נקודה יש אדעתא דהכי נשתתפו ויש ויכוח אם כיון שאם לא היה פינוי בינוי אין לו דעת כך או שדעתו ללכת אחרי כל שעה, והקביעה בכל זה היא לפי החלטת רבני העיר, וכיון שמקובל ללכת על פי 80 אחוז הדר דינא דהוי כב"ד הגדול שע"ך כן נשתתפו, אולם זה העיקר כל זה מותנה באישור רבני המקום שיראו שיש תועלת הן ממונית והן רוחנית והם יחליטו אם לקבל שכר על הפרישה או על הדרישה. הרב פטרבור הנ"ל מקרית יובל דואג שהכל יהיה על פי ריצוי של כולם וגם לזקנים דואגים וכן לצביון הרוחני, אני מסיים הבשורה ששמעתי השבוע עשו גם בפתח תקווה, והרב כהן הנ"ל שמח מאד על בינוי פינוי עי"י ימים בעלי נסיון זה נותן הרבה יתרון גם למי שהיה קשה לו, ולכן אני ממליץ לכל הנוגעים לעשות בינוי פינוי. אך גם אם אי אפשר, אם הרבנים רואים שזה הרווחיות והאוכלוסיא תהיה ברוחניות טובה ולרצות דעת הקהל האמת והשלום אהבו אכי"ר.





בדרך להתחדשות - כל מה שאתם צריכים זאת

# קורת גג אחת

בעתידור הכול קורה במקום אחד - מהיזמות ועד האכלוס.  
צוות אנשי ביצוע מומחים בתחומם, המתואם ומלווה אתכם בכל שלב,  
מה שמבטיח עבורכם שליטה מלאה ושקט אמיתי.



גם אנחנו היבלנו  
את חותם היוקרה



ליצירת קשר: 03.613.86.85

עתידור - יזמות נדל"ן והתחדשות עירונית  
OFFICE@ATIDOR.CO.IL

מבצע מיוחד ל-5 פונים הראשונים ממגזין זה בלבד -  
כגישה מקצועית עם אדריכלית לבדיקת היתכנות פינני בינוי בבניינכם  
בשווי 1,250 ש"ח **במתנה!**





# שו"ת בהלכה

## משולחנו של הגאון רבי יצחק מרדכי הכהן רובין שליט"א

אחרת לגמרי, מה קורה אם יש ב' שותפים שרוצים למכור נכס ובאים שני אנשים שרוצים לקנות את הנכס, יש אחד שמוכן לשלם חמש מליון ויש אחר שמוכן לשלם 4.8 אבל לתת לאחד הדיירים עוד 300 בצד, האם פעולה זו מותרת או אסורה או אינה ראויה, לפני החוזה אין גזל כי עדיין לא נתנו כלום אבל זה דומה למבטל כיסו של חברו שהרי גורם לו הפסד וגרמא בנזיקין אסור מדאורייתא, ומבטל כיסו של חברו הוי גרמא, לא כי אפשר לסחוט אלא מראש הקבלן אמור לתת ואם אחד יקח לעצמו איזה הטבה יפסיד אותה לאחרים. יש חיוב של הגינות להודיע את זה, אבל לא השבת אבידה שאין כאן הפסד אלא מניעת ריוח.

שואל: בבניינים שבהם חלק מהדיירים הרחיבו את דירתם לאורך השנים באופן שאינו חוקי או ללא הסכמה מוסדרת, וכעת בשעה שבוא היזם לחלק את שטחי הדירות החדשות, טוענים אותם דיירים כי שטחה הקיים של דירתם (למשל, מאה מטרים) הוא הממד לקבלת התמורה, ולא השטח הרשום בטאבו. האם חריגות בנייה אלו מקנות לדייר 'זכויות מוקנות' במשא ומתן מול היזם, הרב רובין: שותפים מקבלים את החלק היחסי בקרקע, מי שחרג אין לו ערך מוסף בקרקע, ואינו ראוי לקבל.



הרב רובין: התשובה לשאלה זו מתחלקת למצבים שונים, יש מצב קודם לפני שחתמו על החוזה ויש מצב שאחרי החתימה ויש מצב אמצעי שיש מבנה שהיזם רוצה לתת בצורה שיוונית ויש דיירים סרבנים, כל מקרה צריך לדונו לגופו. אם הקבלן סגר עם הדיירים שאלו התנאים וההטבות שמחלק להם, כגון 25 מ' לדירה שעד 90 מ' וכיו"ב, וסגר עם האחראי ומארגן הקבוצה, אינו הולך לשנות את זה, אבל יש דייר סרבן, מה היה קורה אם ישאלו אם מותר לשלוח לו פרחים לשבת, הוא עושה את זה מכספו ואין לדיירים שום נפ"מ מההטבה שהוא נותן, ולכן אין בזה שום בעיה. אבל טרם כריתת החוזה והיזם יש לו איזה סל שאינו רוצה לחרוג ממנו, כגון שאינו רוצה להשקיע יותר מדאי כסף בבנייה כגון פיתוח השטח ומגרשי משחקים, זו שאלה

הרב רוטמן (שואל) למעשה במקומות רבים יזמים המבקשים להוציא אל הפועל מיזמי התחדשות עירונית, וניצבים מול פערים בעמדותיהם של הדיירים. ידוע כי לעיתים ננקטת גישה של מתן הטבות כספיות או שדרוגים מיוחדים לדיירים מסוימים ("דיירים סרבנים" או "קשים") במטרה להשיג את הסכמתם המכרעת. ויש להסתפק בזה: א. האם מצד הדין רשאי היזם להשתמש בכוח הממון כדי לרצות חלק מן השותפים במחיר שונה משאר הדיירים? ב. והיה אם קיבל דייר הטבה עודפת, האם מחויב הוא להודיע על כך לשאר השותפים מדין הגינות ו'השבת אבידה' (מניעת הפסד מחבריו), או שמא מוטלת עליו חובה לשתוק כדי שלא יהיה 'מחרחר רבי' ויגרום לביטול המקח והפסד ליזם ולשאר הדיירים החפצים בבנייה.?

## כפיית דייר סרבן מותר או אסור

קביעת מנהג חדש או הכרעה בסוגיות רוחב כאלו אינה תלויה אך ורק בידיעה יבשה בחושן משפט, אלא דורשת עוצמה גדולה והבנה של השלכות המעשה מתוך היבטים מגוונים. ייצור מנהג הוא תהליך הדורש מתינות יתירה. סוגיות אלו, הנוגעות לקניינו הפרטי של אדם ולמקום מושבו, דורשות מתינות, אחריות וליבון עמוק של המציאות המתפתחת בטרם תיקבענה מסמרות."

בבואנו לדון בשאלות מרכזיות הנוגעות לכלל הציבור, עלינו להקדים ולהבהיר כי הכרעות מעין אלו אינן מתקבלות ברגע אחד, אלא דורשות מבט מעמיק וניסיון המצטבר לאורך שנים ארוכות. זכרנו לפני כארבעים וחמש שנה, עם כניסת המיקרוגל לשימוש, היו מי שמהירו להשיב תשובות חלוטות, אולם רק לאחר זמן, מתוך הבנת העניין לאשורו, השתנו ההוראות. כך היה גם בענייני מצלמות בשבת; למרות שגדולי ישראל מובהקים היו בינינו, קביעת הנהגה לכלל ישראל דרשה בחינה רחבה וזהירה.

שואל: בימים אלו הולכת ומתפשטת תוכנית חדשה המכונה 'בינו-פינו', שבה הבניין החדש נבנה תחילה על שטח סמוך, ורק לאחר מכן עוברים הדיירים לדירותיהם החדשות והבניין הישן נהרס. האם במקרה זה הדין שונה.

הרב רובין: אין חילוק בין המתווים השונים.

שואל: יש לתת את הדעת למקרה שבו אחד הדיירים בבניין הישן אינו בן ברית. בבוא הזמן לערוך הסכם פינוי-בינוי, הרי הוא רוכש את זכויותיו של הדייר ומתחייב להעמיד לרשותו דירה חדשה ומשופרת.

הדייר, מקבל הזמן מהדיירים את יתרת זכויות הבנייה בקרקע. כיוון שהבעלות הבסיסית של הדייר קיימת ועומדת, והשינוי הוא רק בנפח ובאיכות הבנייה, אין כאן משום נתינת חניה בקרקע שלא הייתה לו קודם לכן, אלא הם בבחינת 'טיפ' והטבה הניתנים לצורך קידום האינטרס של הזמן ושאר הדיירים, שהרי ללא ריצויו של אותו דייר, לא תצא העסקה כולה אל הפועל.

בכהאי גוונא, יש להסתפק האם יש בדבר משום איסור 'לא תחנם', שהרי הוא נותן לו חנייה בקרקע ומעניק לו מתנת חנם בדמות דירה משודרגת ורחבת ידיים?.

הרב רובין: המהות ההלכתית והמשפטית של העסקה, מוגדרת כ'עסקת קומבינציה'. אין כאן מכירה חדשה של קרקע לגוי, שהרי לאותו דייר כבר קיימת אחיזה ובעלות במקום עוד מקדמת דנא.

היזם, בבואו לבנות, אינו פועל כ'מוכר' המקנה נכס חדש, אלא כקבלן המבצע שדרוג ושיפור של הנכס הקיים.

בתמורה לבנייה והגדלת הדירה הקיימת של

## הגאון רבי עמרם פריד



במהלך הדיונים עלו דעות שונות ומגוונות, יש שצידדו בעד ומאידך היו שצדדו נגד. לאור חילוקי הדעות, נבקש מהגאון רבי עמרם פריד שליט"א לסכם ולבאר את הצדדים ההלכתיים השונים ואת היסודות המונחים לפתחנו.

**ריבוי דיורין:** בכל תוספת של יחידת דיור עולה שאלת 'ריבוי דיורין'. יש שהתירו זאת בבניינים בנימוק שחדר מדרגות דינו כ'מבוי' (שבו הדין קל יותר), או משום שתוספת משפחה אחת אינה משמעותית בבניין קיים. אולם בפינוי-בינוי, שבו מכפילים את כמות הדירות, יש לדון: אם ההיתר נשען על דין 'מבוי' – אולי מותר, אך אם ההיתר נשען על כך שהתוספת אינה משמעותית – כאן היא בוודאי משמעותית.

**צביון השכונה:** קיימת טענה של נזק לצביון, עיין בשו"ע (סימן קס"א סעיף ה') ששותפין יכולים לעכב שינוי מן הרגילות. **מניעי המתנגדים:** ישנם אנשים מבוגרים שאינם רוצים לעזוב את מקומם, ומאידך יש המתנגדים מתוך 'צרות עין' או רצון להרוויח פיצוי כספי גבוה יותר. כיוון שמדובר ברכושם הפרטי, יש ספק אם ניתן לכפותם.

מאידך כיום החוק פועל נגד הסרבנים בשתי דרכים:

1. הטלת תשלום על הפסדי שאר הדיירים (סכומים המגיעים למיליונים).

2. מינוי מיופה כוח החותם בשם הדייר ומחליף את דירתו באחרת. יש הטוענים שמשום כך יכול לחייב למעשה נחלקו הראשונים בדינא דמלכותא בא"י לדעת הר"ן (נדרים כח בשם הרא"ם) אין דינא דמלכותא בא"י כי הקרקע אינה שייכת למלך. אולם הרשב"ם נקט שאומרים דינא דמלכותא כי בני המדינה מקבלים עליהם את חוקי המלך. החת"ם סופר הכריע שבדבר שהוא 'לטובת העיר' מודים כולם שיש דינא דמלכותא גם בארץ ישראל.

**האם פינוי-בינוי הוא 'טובת העיר':** הדבר תלוי בשאלה אם המיזם נחשב לתקנת התושבים (יש הדורשים לשבח ויש לגנאי). הרמ"א (סימן שס"ט) פסק שאומרים דינא דמלכותא רק בדבר שהוא לטובת הכלל ולא לטובת הפרט.

**גדר החוק:** טענה חזקה היא שדינא דמלכותא נאמר רק כשהחוק מחייב את המיעוט באופן ישיר (הפקעה), אך החוק כיום אינו מחייב אלא רק מאפשר לרוב לתבוע את המיעוט.

**הועלתה שאלה:** האם החשש מטילים (שיכולים לערער בניין ישן) הופך את המיזם ל'טובת המדינה'. מאידך, אין זו סיבה שבשלה היו עוקרים אנשים מדיהותיהם. בדיון הועלה כי הממ"ד מציל חיים ברוב המקרים, אך התעורר ויכוח אם בבניין גבוה יש חשש רב יותר מפגיעת טילים.

**מנהג:** בסימן (קע"ו) מבואר ששותפים כופים זה את זה לקיים מנהג, אך כיום אין בזה מנהג ברור.

כוח הרוב המקובל בבתי הדין נוגע בדרך כלל למיסים ולא להפקעת רכוש, אלא אם מדובר בצירוף של עסקת רווח ברורה וכשאין מדובר באנשים זקנים וכדומה.



# תושבים יוצרים התחדשות בטוחה



דברו איתנו:

ז' טובי העיר: רצון העירייה עשוי להיחשב כז' טובי העיר שיכולים להפקיע, אך כאן הם אינם מפקיעים בעצמם, רק יוצרים מנגנון חיוב, ומיופה כוח אינו נחשב להפקעה. **רישום בטאבו משותף:** עצם הרישום בטאבו בבית משותף אינו מהווה קבלה גורפת של כל חוקי המדינה העתידיים. מחויבים רק למה שנהוג וברור. בבנין חילוני המצב שונה, שם מקבלים עליהם את החוקים שהיו ושיהיו. **איסור לא תחמוד:** יש לדון אם הפצרת הרוב במיעוט לעשות פינוי-בינוי יש בה משום 'לא תחמוד'. בבנין של חילונים ניתן לסמוך על הרוב, ובציבור החרדי נראה שאין בזה איסור, כיוון שהשכן המפציר אינו רוצה את הדירה לעצמו, אלא מבקש שהסרבן ימכור את זכויותיו לצד שלישי (היזם).



## עוד לא הסדרתם את הצוואה שלכם?



לתיאום מהיר ודיסקרטי  
התקשרו למזכירות בית הדין

0733-831-747

מענה בין השעות 08:00 בבוקר ל 12 בלילה

# פאנל הדיינים

לאסוקי שמעתא



במבנה מגורים שמצבו הפיזי רעוע מאוד, האם מותר לדייר לחתום לזים על הסכם 'פינוי בינוי' כאשר ידוע שהזים עלול להשתמש בחתימה זו כדי לתבוע דיירים סרבנים בערכאות ללא אישור בית דין? האם הצורך הדחוף בשיפור תנאי המגורים מצדיק את החתימה?.

## הרב פרבשטיין

ברמות פולין הרבה אמרו שצריך לעשות פינוי בינוי בגלל שהמצב שם הוא גרוע.

## הרב ברורמן

אף שאינני פוסק מה"ט שצריך לעשות, אבל אם הרבה חתמו ואחד אינו רוצה ופונים לערכאות ומוציאים אותם בכח, שזה ממש לא פשוט, אבל בשביל זה מספיק שעשר דיירים יחתמו, [הזים עצמו אינו יכול עדיין לבדו], ונמצא שהוא לא מפנה והנידון הוא רק לפני עוור בגרמא.

וע"ז יש לסמוך על המב"ט שאם יש על מי לסמוך אין לפני עוור, והקבלן יש לו על מי לסמוך, ועוד כתבתי שיש הרבה פוסקים שספק לפני עוור מותר אע"פ שהוא ספק דאורייתא,

ולכן אם אדם מתקשר יש סברא גדולה שאם העו"ד מתחייב שלא ישתמשו בשמו של החותם הזה לפנות את הדייר מותר להסכים. ובאנו רק לבאר את שיטות המתירים, וצריך להסתכל גם על המשפחות הגדולות שאין להם מקום, מצד המוסר צריך לחשוב גם על השני.

## הרב פרבשטיין

הכלל בדברי הרב ברורמן הנידון אינו בהלכות גזילה אלא בהלכות שותפין, נראה דשותפין שהכריחו כל אחד לחלוק אפילו אם היה אסור אינו גזל אלא חמס. הסיבה לעשות פינוי בינוי הוא מחמת שותפותם בקרקע ולולי זה לא היה יכול לתבוע.

## אקדמות מילין

דברי פתיחה מהגאון רבי צבי ברורמן שליט"א

בתחילת הדברים עולה הקושי המוסרי וההלכתי פינוי אדם מביתו. בפרט אדם מבוגר המחובר לכל פרט בביתו, נראה לכאורה כמעשה גזילה. בעוד שבבית פרטי (כגון קרוואן) לא ניתן לכפות פינוי אפילו תמורת ממון רב, בבית משותף קיימות חמש סיבות מרכזיות העשויות להצדיק את המהלך.

1. קבלת חוק המקרקעין והתקנון, מי שגר בבית משותף (או חתם על הסכם להפיכת המבנה לבית משותף) מקבל על עצמו את חוקי המדינה הנוגעים לכך. כיוון ש"כל תנאי שבממון קיים", החתימה מהווה הסכמה עקרונית לכללים השולטים בנכס כזה. יש הדנים האם ההסכמה היא רק לשינויים קטנים או גם להחרבת הדירה ובנייתה מחדש, אך עכ"פ טענה יש כאן.

2. כוחו של המנהג. הלכות שותפים הולכות אחר המנהג. כיום, פינוי בינוי הופך למנהג רווח. הסתייגות: יש הטוענים שהדיירים שותפים רק בחצר וברכוש המשותף ולא בגוף הדירה עצמה. ונושא זה דורש בירור משפטי והלכתי.

הרב אמר שיש נידון אם הדיור הוא נחשב קנין הגוף או קנין פירות, אבל כשהדירה תיפול יפסיד הכל, שהיא שלו רק כשהיא קיימת,

## הרב ברורמן

אכן בסימן קס"ד נפסק ששותפים יכולים לכפות זה את זה, בדברים ההכרחיים למגורים תקינים.



3. השותפות בקרקע. הקרקע עליה עומד הבניין היא רכוש משותף. כשם שאם היה מתגלה מכרה זהב תחת הבניין, לשותפים הייתה זכות למצות את רווחי הקרקע. כך גם בפינוי בינוי, הקרקע שייכת לכולם ויש זכות לשותפים לממש את פוטנציאל הרווח שעליה.

4. דינא דמלכותא וטובת הציבור. אמנם נחלקו הראשונים אם "דינא דמלכותא דינא" תקף בארץ ישראל, אך לרבים מהפוסקים (וביניהם הגרי"ש אלישיב זצ"ל) יש לכך תוקף בענייני ציבור. בניית ממ"דים והתחדשות עירונית נחשבים כיום לטובת המדינה וביטחון הציבור.

5. קריסת תשתיות והפסד ממון בבניינים ישנים שבהם התשתיות מתפוררות (נזילות, אבני שיש נופלות וכדומה), עלות התיקון עלולה להגיע למאות אלפי ש"ח

לכל דייר. דייר אינו יכול לכפות על חבריו להוציא סכומי עתק על שיפוץ כשקיימת חלופה של פינוי בינוי ללא עלות.

לפעמים זה גם יכול להיות פיקו"נ וצריך לקבוע דיון על כל בנין בפ"ע.



אני לא מקבל את אלו שבונים על הגג, יוצרים סדקים בבניין, ואז כהשכנים המפוחים רוצים לעשות פינוי בינוי מביאים 8 מהנדסים שיגידו שהכל בסדר בזמן שהשכנים לא נרדמים מחרדה.

זה גם מוסיף ממון רב לדיירים. ואם מישהו חושש ש"אנשים לא טובים" יבואו בגלל המעליות בשבת? שיעבור מקום. המנהג משתנה, והשותפים משתעבדים למנ

**הציבור עומד נבוך. מצד אחד, יזמים ומארגני קבוצות מציגים חוות דעת הלכתיות המכשירות את המהלכים הללו כמעט באופן אוטומטי. מן העבר השני, דיירים חוששים לאבד את נכסיהם, את איכות חייהם ואת צביון השכונה, ותוהים האם יש 'קו אדום' הלכתי ברור.**

אנו רואים שגם בין הפוסקים ישנם חילוקי דעות משמעותיים יש המדגישים את זכות הקניין הפרטית כערך עליון, ויש המדגישים את חובת השותף שלא להזיק לשאר הדיירים המייחלים לדירה ראויה.

האם לא הגיעה השעה להוציא 'פסק הלכה גורף' שיסדיר את כללי המשחק? האם ניתן לקבוע הגדרות ברורות - למשל, שאם יש רוב של 80% אז הכפייה מותרת תמיד, או שבמצב של מבנה רעוע כל התנגדות היא 'מידת סדום'? או שמא כל בניין הוא עולם ומלואו של דיני ממונות, נפשות ורוחניות, שאינם ניתנים למסגור בתוך פסק אחד?

### הרב ברוורמן

לסיכום, רב שנותן הוראה כללית בפינוי-בינוי טועה. אי אפשר לתת הוראת גג. צריך לשמוע כל בניין לגופו, להבין את המצוקה הספציפית ולתת פתרון אישי.

### הרב פרבשטין

נכון מאוד. ובסופו של דבר, הלהיטות הגדולה שיש היום לפרויקטים האלו עוד תתאזן. כשאנשים יתחילו לשלם את דמי התחזוקה הגבוהים במגדלים ויראו את הקשיים המעשיים, הם יבינו שזה לא רק רווח נקי.

**אנחנו עומדים מול דיירים שבנו והרחיבו את דירתם בעמל רב, וכעת הפינוי-בינוי מאפס את יתרונם וגורם להם להפסד כספי ניכר, מה עושים במקרה שכזה?.**

### הרב פרבשטין

יש מי שטוען שכל אחד יכול לעשות הפקרות כרצונו, אבל זו אינה טענה. מלבד קהילות מצומצמות מאוד שאולי פועלות על דעת שאין דין ואין דין, רוב האנשים רוצים חוק קבוע.

### הרב ברוורמן

הנה, בחיזוק מבנים (תמ"א 38), פסקתי שמותר לכתחילה לבנות למרות שיש 15 סיבות לאסור! למה? כי הפגיעה היא רק בשטח המשותף. ביררנו את הנושא לעומק והתרנו, כי זהו צורך השותפים.

**כדי לשמן את הגלגלים, יזמים מציעים לפעמים הטבות סודיות לדיירים מסויימים. האם זה לגיטימי?**

### הרב פרבשטין

בשום אופן לא! שותפים חייבים בחלוקה גלויה. אם היזם נותן לאחד הוא חייב לתת לכולם. אי אפשר לגנוב מאנשים, גם אם זה כביכול לטובתם. היוצא מן הכלל הוא אם הדייר הוא זה שזים ועבד מול היזמים (שכר טרחה), או אם יש ועדת חריגים ששקיפותה ידועה לכולם.

**לגבי השאלה האם מותר לכופף את המבנה מסוכן, האזור מתפורר, או שהמתנגד הוא בכלל משקיע שלא גר שם יש מקום לכפייה.**

אבל, וזה אבל גדול אם הפינוי-בינוי יהפוך בניין שקט של 8 דיירים למגדל עמוס שיפגע באיכות החיים או שהרבנים רואים שזה בוודאות יפגע בצביון, אזי הרבנים יכולים לאסור זאת!.

אני לא מקבל את אלו שבונים על הגג, יוצרים סדקים בבניין, ואז כהשכנים המפוחים רוצים לעשות פינוי בינוי מביאים 8 מהנדסים שיגידו שהכל בסדר בזמן שהשכנים לא נרדמים מחרדה.

### הרב ברוורמן

אני אולי מחמיר פחות - פינוי-בינוי במבנים מסויימים הוא כמעט פיקוח נפש!

בחיזוק מבנים (תמ"א 38), פסקתי שמותר לכתחילה לבנות למרות שיש 15 סיבות לאסור! למה? כי הפגיעה היא רק בשטח המשותף. ביררנו את הנושא לעומק והתרנו, כי זהו צורך השותפים.

# היופי של ירושלים



## כרויקט הכתר במקור חיים

ירושלים מתחדשת בבניין בוטיק ייחודי ואינטימי בלב השכונה הפסטורלית, עם מפרט עשיר ורמת גימור מוקפדת. בחצר הבניין נמצא מבנה היסטורי לשימור, שישמש כחדר כושר מלא אווירה ירושלמית לדיירי הבניין. קרוב לרכבת הקלה, לפארק המסילה, למרכזי הקהילה ולמתחמי קניות.



THE CROWN  
IN MEKOR CHAIM 55

**מידר**  
בניס עתיד

מגוון דירות  
במחירים נוחים



קרוב לפארקים  
ולדיאות ירוקות



קהילת יוצאי חו"ל  
חמה ומאוחדת



22 דירים  
בבניין השקט



העתיד שלך קורא לך

office@meidar.co.il | 02-620-97-92  
www.meidar.co.il



## ראיון סוחף עם ר' משה הרשור

שלום משה, בוא נתחיל בהיכרות. ספר לנו קצת על הרקע האישי שלך, מה הביא אותך לתחום הנדל"ן וההתחדשות העירונית?  
הנדל"ן זורם בעורקיי מאז ומעולם. כבר לפני כ-18 שנה הייתי הטיפוס שפותח את העיתון מהסוף, מהחלק של לוח הדירות. התחלתי כמשקיע בעצמי, ולאחר מכן עברתי ללוות ולהוביל קבוצות רוכשים ומשקיעים. בשלב מסוים, כשתחום ההתחדשות העירונית תפס תאוצה ונפח משמעותי, נכנסתי גם אליו כהמשך ישיר לעיסוקי בנדל"ן. ב-6 השנים האחרונות אני מכהן כמנכ"ל האיגוד להתחדשות עירונית.

תמ"א 38/1 (חיזוק): זו תוכנית שנויה במחלוקת. ישנם מהנדסים הטוענים שהיא אינה מספקת מענה אמיתי לרעידות אדמה ואף עלולה להוסיף עומס מסוכן על המבנה. מבחינה תכנונית, התוצאה לרוב גרועה משום שהיא בנויה כ"טלאי על טלאי", הדירות מתקבלות בצורה תכנונית לא נוחה, הרבה פעמים הדירות נהפכות למה שנקרא 'דירות רכבת' שיש חדר לפנים חדר וכדו', והדיירים נאלצים לחיות בתוך אתר בנייה במשך כשנתיים. בנוסף, לעיתים קרובות פרויקטים אלו מתגלים בדיעבד כלא כלכליים בגלל משתנים בלתי צפויים ואז הם נתקעים.  
חשוב לציין שתמ"א 38 במתכונתה הישנה בוטלה (או עומדת להסתיים) והוחלפה ב"חלופת שקד", מתוך הבנה שפינוי בינוי הוא הפתרון הנכון יותר.

**איך אתה רואה את שוק ההתחדשות העירונית בישראל כיום?**

התחום נמצא בצמיחה אדירה. אם בעבר זה היה בשוליים, היום ההתחדשות העירונית תופסת נתח של כ-30% מהתחלות הבנייה בישראל, והיעד הממשלתי הוא להמשיך ולהגדיל את המספרים הללו. הקצב הולך ומשתפר, למדנו מהניסיון, ייעלנו תהליכים, ואם פעם פרויקט פינוי בינוי נחשב למשהו שלוקח נצח, היום הדברים זזים מהר יותר.

**מהם האתגרים המרכזיים בתחום? .?**

ישנם מספר אתגרים משמעותיים, בעיקר בצד של הדיירים והרגולציה:

**הרשות המקומית:** תוספת דיירים יוצרת עומס על התשתיות (גנים, כבישים, מוסדות ציבור). ארנונה למגורים היא לרוב הפסדית לרשות, ולכן בפרויקטים של פינוי-בינוי הרשות מקבלת מהזים תשתיות חדשות, מוסדות ציבור והיטלי השבחה כדי לממן את הגידול באוכלוסייה.

**היזום:** הגורם שמממן, מתכנן ומוציא לפועל. הוא נושא בסיכון ובעלויות, ובסוף התהליך צריך להישאר עם רווח יומי (לרוב סביב 18%) לאחר שמסר לדיירים ולעירייה את חלקם.

**בתוך עולם ההתחדשות העירונית, מה ההבדל בין 'פינוי בינוי' לבין תמ"א 38?**

ההבדל המרכזי הוא בראייה התכנונית. **פינוי בינוי** הוא ראייה רחבה של שכונה או מתחם שלם, המאפשרת חידוש תשתיות ופתרון כולל. **תמ"א 38** (התחדשות בניינית) מתמקדת בבניין הבודד ולרוב מהווה פתרון בדיעבד כעין פלסטר.

בתמ"א יש שני סוגים עיקריים:

**תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה):** הורסים את הבניין ובונים חדש.

**ע** **בור קוראים שאינם בקיאים, מהי בעצם 'התחדשות עירונית'?**

התחדשות עירונית היא תוכנית שהחלה בראשית דרכה בעבר כ"שיקום שכונות", ומטרתה לפתור בעיה אקוטית במדינת ישראל: ישנם מאות אלפי מבנים ישנים המהווים סכנה ממשית. הם אינם עמידים בפני רעידות אדמה, אינם ממוגנים מפני טילים, והתשתיות שלהם - כמו הביוב והחשמל - ישנות ומתבלות.  
כיום כשחופרים ופותחים יסודות של בניינים ישנים בני 3 קומות, מגלים יסודות רעועים שאפילו בבתים פרטיים היום לא בונים כמותם. רוב המבנים הללו אינם ראויים למגורים בסטנדרטים של היום ומהווים סכנת נפשות ופיקוח נפש של ממש.

כדי לפתור את הבעיה ולהפוך שכונות מזדקנות לבטוחות ומודרניות, יצרו מודל כלכלי המבוסס על "משולש רווח" שבו כולם מרוויחים.

**הדיירים (בעלי הקרקע):** מקבלים דירות חדשות, חזקות, ממוגנות וגדולות יותר, מה שמשפר את איכות חייהם ומעניק להם רווח כלכלי משמעותי.



**כשהדיירים פונים אלינו בכדי שנקדם להם את הפרויקט, אנחנו קודם כל לומדים לעומק את הצרכים שלהם, עורכים מחקר עמוק, יושבים עם כל הגורמים השונים בתחם ובונים יחד איתם את תכנית קידום הפרויקט באופן שמתאם להם ולאופי שלהם כמו כפפה ליד. זה יוצר תהליך בריא יותר, שבו היוזמה וההובלה נמצאות בידיים של בעלי הדירות, וההתאגדות היא הרבה יותר נכונה ומדויקת.**

בהחלט כן. מעבר לכך שכאמור איתנו הפרויקט יהיה מותאם כמו כפפה ליד של הדיירים, ויחד נגיע להסכמות והבנות באופן מהיר ויעיל יותר, בגלל שיטת העבודה שלנו, שבה אנו עורכים את הדו"ח הכלכלי של הפרויקט, ואנו מודעים למספרים ולהיתכנות התכנית, ובזכות הניסיון הרחב שלנו - בעשרות פרויקטים שאנו מקדמים, ובמאות מתחמים שבחנו לעומק במהלך השנים - אנחנו מצליחים להשיג עבור הדיירים שלנו גם תמורות יותר גדולות, גם מפרט יותר גבוה, וגם ערבויות ובטוחות יותר מקיפות. כך שמעבר לכך שכל דייר מקבל שווה ערך של מאות אלפי שקלים יותר, הוא גם יכול לישון רגוע יותר בגלל שיצרנו עוגנים של ביטחון מקסימלי בתוך ההסכם שהוא חותם עליו, וכל זה תוך שקיפות ושיתוף מלא יחד עם הנציגים.

**אתה יכול לתת דוגמא למתחם בו הדיירים הרוויחו דווקא בזכות המעורבות שלכם?**

**ואיך הגישה הזו פותרת את הבעיות הספציפיות האחרות שהזכרנו, למשל את נושא 'חוסר הידע'?**

אנחנו פותרים את זה באמצעות הכשרה והנגשת מידע. אנחנו לא משאירים את הדיירים באפלה. כיום אנחנו אפילו מעבירים לנציגות הדיירים הנבחרת הכשרה מסודרת, כדי שייבנו לעומק את התחום ולא יפעלו "באוויר". המטרה היא לתת להם את כל הכלים והידע המקצועי כדי לקבל החלטות מושכלות.

**ומה לגבי האתגר - ריבוי השותפים והקושי לייצר הסכמות?**

כאן נכנס אלמנט האמון. כשאנחנו מאגדים את הדיירים בצורה מקצועית ושקופה, נוצר אמון, ואמון זה שם המשחק בהתחדשות עירונית. אמון בין הדיירים לבין עצמם, ואמון בנו כגוף המלווה ומקדם מטעמם, ואמון גם בעצם התהליך. ברגע שיש אמון והדיירים מרגישים שיש מי ששומר עליהם, זה פותר את הפלונטר ומגשר על הפערים שנוצרים כשיש ריבוי שותפים וריבוי דעות.

**נקודה שחשוב ללבן נוגעת למודל הכלכלי, ורבים שואלים אותה: אם הדיירים לא משלמים לכם, מהיכן מגיעה ההכנסה? איך אתם שומרים על נאמנות לדיירים אם הכסף מגיע בפועל מהיזום?**

התשובה לכך טמונה בקונספט של "הפרטה" צריך להבין: בכל פרויקט של התחדשות עירונית, היזום ממילא מוציא סכומים משמעותיים על ליווי וניהול הקשר עם הדיירים. במצב רגיל, הוא מעסיק צוות מטעמו שידאג לאינטרסים שלו מול הדיירים.

אנחנו באים ואומרים בואו נפריט את התהליך הזה. במקום שהיזום יעסיק אנשים שיעבדו בשבילו, התקציב הזה (שהוא זהה או אפילו נמוך יותר) עובר למימון האיגוד, שעובד בשביל הדיירים.

כך אנחנו משנים את כללי המשחק: במקום שהכוח והשליטה יהיו מרוכזים בידיים של היזום, התהליך מופרט והשליטה עוברת לידיים של הדיירים. זה אותו כסף שהיה יוצא בכל מקרה, אבל עכשיו הוא משמש כדי לייצג אתכם ולא את הצד השני.

**כשורה תחתונה האם הדיירים מרוויחים יותר כאשר אתם מקדמים את הפרויקט?**

**מורכבות העסקה (ריבוי שותפים) בניגוד לעסקת נדל"ן רגילה (קונה-מוכר), כאן מדובר ב"עסקה מרובת משתתפים". יש עשרות ולעיתים מאות בעלי דירות שצריכים להסכים, להיות מאוחדים ולצעוד יחד לאורך שנים. אם אין לכידות או שמתגלים סכסוכים באמצע הדרך, הפרויקט פשוט לא יכול לצאת לפועל.**

**חוסר ידע של הדיירים: הדיירים מתקשים לדעת על מי לסמוך. גם אנשי מקצוע כמו עורכי דין או אדריכלים שגרים בבניין, לא תמיד מבינים לעומק את הניואנסים של התחדשות עירונית, ולפעמים גם אם הם מבינים אז עליהם נאמר שהסנדלר הולך יחף... ולכן קשה להם לבחור את היזום הנכון או את אנשי המקצוע המתאימים לליווי.**

**'מחתימים' (מארגנים לא מקצועיים):** זו אחת הרעות החולות של התחום. גורמים שאינם אנשי מקצוע, שמחתימים דיירים על חושים כובלים תוך הבטחות שווא (למשל, מבטיחים תוספת של 25 מ"ר לדירה כשבפועל התוכנית מאפשרת רק 12 מ"ר). המטרה שלהם היא לסחור בחתימות ולמכור אותן ליזמים, ולעיתים העובדה שהם מעלים את הדיירים על עצים גבוהים מדי, הופכת את הפרויקט למשהו שלא יוכל לצאת באמת לפועל, וגם אם הוא כן יצליח איך שהוא לצאת איך שהוא בסופו של דבר, תכלס' הם מסרבליים את ההתנהלות שבין כה מורכבת, וחבל.

**מה בעצם ההבדל המהותי בין 'האיגוד להתחדשות עירונית' לבין אותם מארגנים לא מקצועיים?**

ההבדל הוא בצורת הפעולה ובהיות האינטרסים. אנחנו פועלים בגישה של "מלמטה למעלה". אנחנו נמצאים 100% בצד של הדיירים, צומחים מתוכם ומייצגים אך ורק אותם, ולעולם לא את הצד השני (היזמים).

כשהדיירים פונים אלינו בכדי שנקדם להם את הפרויקט, אנחנו קודם כל לומדים לעומק את הצרכים שלהם, עורכים מחקר עמוק, יושבים עם כל הגורמים השונים בתחם ובונים יחד איתם את תכנית קידום הפרויקט באופן שמתאם להם ולאופי שלהם כמו כפפה ליד. זה יוצר תהליך בריא יותר, שבו היוזמה וההובלה נמצאות בידיים של בעלי הדירות, וההתאגדות היא הרבה יותר נכונה ומדויקת.



בשלב הזה זה הפסד גדול, אבל בלי כל קשר כל עיכוב שכזה אינו הוגן כלפי השכנים.

צריך להבין, בהתחדשות עירונית יש מתח מובנה בין "טובת הכלל" ל"טובת הפרט", בין 'היחיד' ל'רבים', החוכמה היא לגשר ולאזן ביניהם. רוב האנשים, כשהם מבינים את התמונה הגדולה, מעדיפים "ציפור אחת ביד" - כלומר רווח ודאי וגדול עכשיו, שמשלב בין האינטרס הפרטי לכללי, מאשר להמשיך לחלום על שתי ציפורים על העץ ולתקוע את הפרויקט לכולם.

**נעבור לנושא התמורות. מעבר למטרים שכולם מדברים עליהם, על מה חשוב להתעקש במשא ומתן?**

הדבר הראשון במעלה, במיוחד בציבור שלנו, הוא התאמת הפרויקט לאופי השכונה.

היום חייב להבין את "רוח המקום". אנשים בציבור החרדי מוכנים לפעמים לגור בתנאים פיזיים פחות נוחים, ובלבד שתישמר הסביבה התורנית והקהילתית. אנחנו דואגים לעגן משפטית והלכתית מנגנונים ששומרים על צביון השכונה, כולל התייחסות למי ואיך משווקות הדירות החדשות, כדי להבטיח שהמרקם הקהילתי יישמר.

אשאל שאלה שנראה לי שהיא קריטית, נושא הביטחונות. איך מבטיחים שהדיירים לא נופלים עם יזם פושט רגל?

זה נושא שהוא באמת קריטי. לפני הכל, אנחנו עורכים בדיקת נאותות כלכלית ליזם באמצעות כלכלנים מומחים מטעמנו.

לא כל מה שנראה נוצץ מבחוץ, הוא באמת יציב מבפנים. הכלכלנים שלנו בודקים את חברות לעומק - את תזרים המזומנים, את רמת המינוף ואת היכולת האמיתית להרים פרויקט. בתקופה הכלכלית הנוכחית, הבדיקה האובייקטיבית הזו היא תועלת

העדיפות היא לפנות אלינו עוד לפני שמתחייבים לשום גורם. ככל שהדיירים פחות "כבולים", כך אנחנו יכולים לייצר עבורם מחויבות גדולה יותר מצד היום. אנחנו עוזרים בכל שלב ההתאגדות: מסיוע בבחירת נציגות חוקית ועד איגוד הדיירים. ברגע שעובדים איתנו, לנציגות יש הרבה פחות עומס ועבודה, כי אנחנו אלה שלוקחים את המושכות ומורידים מהם את העול.

**ואיך באמת מגיעים להסכמות רחבות בבניין עם עשרות דיירים ודעות שונות?**

הסוד טמון בהבנה שהתחדשות עירונית היא לא עסק של גדל"ן, אלא עסק של אנשים.

כאמור, אנחנו מבצעים ניתוח עומק של הצרכים ושל סוג האוכלוסייה בבניין. ברגע שאנחנו מבינים מי האנשים ומה באמת כואב להם או נדרש להם, אנחנו יודעים להתאים את הפתרונות. כשהדיירים מבינים שאנחנו רואים אותם ושהאינטרס שלהם הוא הדבר היחיד לנגד עינינו, נוצר אמון שמאפשר לגבש רוב ואפילו להגיע להסכמה של 100% מהדיירים.

**אחד הנושאים הכי בוערים ונתונים במחלוקת זה נושא ה'דייר הסרבן' ואיך מתמודדים איתו, מה דעתך על הנושא?**

צריך להבדיל בין שני סוגים. יש דייר שיש לו התנגדות עניינית וצורך אמיתי שצריך מענה - איתו אנחנו יושבים ועושים הכל בכדי לפתור לו את הבעיה.

אבל יש דיירים שסבורים שאם הם יהיו האחרונים לחתום, הם יקבלו יותר, וזה לא רק קצת סחטנות אם יורשה לי. זה גם טעות, אף אחד לא מקבל יותר בגלל שהוא חותם מאוחר ואם כבר להיפך, כשמישהו חותם מאוחר הרבה פעמים זה יהיה לאחר שלב בחירת הדירות, ולא להיות מעורב

בוודאי! ניקח דוגמא במתחם שלנו בירושלים, הדיירים קיבלו במקום תוספת של 30 מטר לכל דירה במקום 25 מטר - כפי שהובטח להם בתחילה לפני שאנחנו היינו מעורבים בתהליך. [אותם חמישה מטרים נוספים, באמת מורכב מהרבה בחינות לתת אותם לדיירים, ודאגנו לעגן בהסכם, שבמידה ואותם מטרים לא יוכלו להינתן בדירה עצמה באופן פיזי, הדיירים יקבלו את השווי שלהם בזיכוי כספי מלא]. בנוסף, המפרט הטכני - שזה אומר, איכות החומרים ורמת הגימור, גודל המטבח, סוג המזגנים, חימום תת ריצפתי ועוד ועוד, היה שווה במאות אלפי שקלים יותר לכל דירה מאשר המפרט שהוצע לדיירים לפני כן.

הדובדבן שבקצפת במתחם הזה היה הזכות שהדיירים קיבלו לבחור את הדירה שלהם מכל הקומות בבניין - חוץ מהדירות המיוחדות - ולא רק לבחור דירה או בקומה שבו הייתה הדירה שלהם, או לעלות קומה או שתיים - כפי שהוצע להם לפני כן, וכפי שבהרבה מקרים הדיירים מקבלים. המשמעות הכלכלית של זה היא גדולה מאוד, מדובר במתחם בעל צביון לא חרדי ולכן מתאפשר לבנות שם מגדל רב קומות. במגדל כזה, דירה בקומה 24 שווה לעיתים מאות אלפי שקלים יותר מאשר דירה בקומה 3 למשל, כך שמעבר לכל היתרונות והרווחים שציינתי לעיל, הדיירים הרוויחו פה עוד סכום גדול מאוד בגלל זכות הבחירה שהותרנו בידיהם.

ישנם עוד דוגמאות רבות, אך בכולם יש מכנה משותף אחד - איתנו הדיירים מרוויחים תכלס' הרבה יותר.

**בוא נחזור להתחלה. באיזה שלב דיירים צריכים לפנות אליכם? האם הם צריכים לגבש רוב מראש?**

הכלל הוא כמה שיותר מוקדם - יותר.



לשמחתנו ברוך השם, המתחם הזה עומד ממש לפני שלב פינוי הדירות וההריסה לקראת ביצוע. זה מוכיח שכשיש גב חזק, הדיירים מוגנים גם בתרחישי קיצון.

**לסיים, מה הביא אותך לעולם ההתחדשות העירונית, ומנין המוטיבציה היומיומית לכך?**

הגעתי להתחדשות עירונית ממקום פרקטי. ראיתי שוב ושוב פרויקטים שנתקעו או הסתבכו – לא בגלל כסף או תכנון, אלא בגלל חוסר תקשורת בין אנשים, דיירים שלא הבינו את התהליך, ריבוי גורמים בלי יד מכוונת, וחוסר תיאום בין אנשי המקצוע שיצר חוסר אמון.

הבנתי שיש פה תחום שבו מי שמבין אנשים ויודע לגשר בין מורכבויות ומחזיק ראייה מערכתית, יכול לשנות את התוצאה.

לא עוד עורך דין לבד, לא יזם לבד, ולא נציגי דיירים שנוזקים למים, אלא גוף אחד שמנהל את כל המורכבות ומדבר גם את השפה המקצועית וגם את השפה של האנשים.

זה מה שמעניין אותי בהתחדשות עירונית: היכולת לקחת תהליך רגיש מאוד, מלא אינטרסים מנוגדים, ומאוד מורכב ומאתגר – ולהפוך אותו למשהו בריא ומסודר, ברור ובר ביצוע.

התחדשות עירונית זה תחום שבו חוסר הבנה באנשים והתנהלות מרושלת עלול להרוס פרויקטים טובים ולא מעטים. בסייעתא דשמיא באתי עם הכשרה וניסיון בגישור קהילתי, וידעתי שיש לי יכולת לנהל מורכבויות כאלה, ולהחזיק תהליך מהתחלה עד הסוף תוך כדי מציאת פתרון לאינטרסים של כל הצדדים.

בציבור שלנו המורכבות של התחדשות עירונית כפולה: בנוסף על התהליך המקצועי הסבוך, והפערים הגדולים בין דיירים לבעלי המקצוע שיש תמיד, אצלנו מתווסף גם הרגישות

הקהילתית וההבנה העמוקה של ההשקפה ואורח החיים שלנו. ופה אנחנו מביאים ערך מוסף מובהק נוסף, בתור החברה היחידה בציבור החרדי שעובדת בצורה הזאת, אנחנו באמת הופכים בס"ד את הבלתי אפשרי לאפשרי בהרבה מאוד מתחמי פינוי בינוי בשכונות חרדיות.

העבודה שלי מתמקדת ביצירת תהליך



מעבר לזה, אנחנו יחד עם הנציגים ממשיכים להשפיע גם בשלבים הבאים. בזכות שיטת העבודה שלנו אנחנו מצליחים להשפיע גם על התכנון לאורך כל הדרך, כך גם על הניקוד של השמאי ועל גובה דמי השכירות. בשורה התחתונה – איתנו, הדיירים יכולים להיות באמת רגועים שיש מישהו ששומר על הזכויות שלהם באופן כנה ועקבי לאורך כל שנות הפרויקט.

**אתה יכול לתת דוגמה מהשטח למקרה שבו הליווי שלכם עשה את ההבדל הזה?**

בהחלט. היה לנו מקרה עם יזם שבשלב מסוים הדירוג שלו צנח והוא נקלע לקשיים כלכליים משמעותיים. הבנו שהוא לא יוכל לקבל ליווי בנקאי לפרויקט (תנאי סף בחוזה שלנו). בנוסף, הוא התחיל לחזור בו מהבטחות לגבי המפרט הטכני שהתחייב לדיירים.

הנציגות, קיבלה החלטה להוציא את היזם מהפרויקט בגין הפרת חוזה, ואנחנו היינו איתם ללוות אותם באופן צמוד בהחלטה הקשה הזו.

**וזה בטח לא עבר בשקט מצד היזם.**

נכון. היזם תבע את הדיירים ודרש לחזור לפרויקט. כאן הכוח שלנו בא לידי ביטוי. אנחנו אלו שניהלנו עבור הנציגות את ההליך משפטי הארוך, המייגע והיקר, כדי לממש את זכותם להחליף את היזם. הנציגות הייתה מוגנת באופן מוחלט על ידי המעטפת המשפטית שלנו.

בסופו של דבר, בית המשפט קיבל את העמדה שלנו. עזרנו לדיירים למצוא יזם חדש בעל איתנות פיננסית וניסיון, והיום

הביטוח הראשונה והחשובה ביותר של הדיירים. מעבר לזה, אנחנו מוודאים בעצמנו, יחד עם אנשי המקצוע שלנו, שהדיירים מקבלים את המקסימום ערביות ובטוחות, ולא סומכים על אף גורם אחר בנושא כזה קריטי.

**נקודה שחשוב לגעת בה היא השקיפות. אתם מתגאים בערך הזה, אבל איך הדייר הפשוט, זה שלא יושב בנציגות, יודע מה קורה בפועל? הרי החשש הגדול הוא שברגע שחותמים, השליטה עוברת ליזם והדיירים מאבדים את יכולת ההשפעה.**

התשובה היא שאצלנו זה עובד בדיוק הפוך. בדרך כלל, בפינוי-בינוי סטנדרטי, מרגע החתימה, הדיירים אכן חותמים מאבדים מכוחם. אצלנו, יכולת ההשפעה נשמרת בצורה עקבית גם אחרי החתימה.

לא רק שאנחנו לא נעלמים אחרי החתימות, אלא אנחנו ממשיכים את הדרך יחד עם הדיירים, עוקבים בקפידה אחרי יישום ההבטחות של היזם ומוודאים שהוא אכן עומד בכל מילה שהוא התחייב. את הבקרה הזו אנו עורכים בשילוב ידיים עם שאר בעלי המקצוע ויחד אנחנו מגבים את הדיירים בכל שלב. אנו עובדים על תנאי הסף יחד עם הנציגים ועם הדיירים, עוברים איתם שוב ושוב על טיוטות החוזה ומשקפים להם את המצב לאושרו, עד שאנחנו מקבלים את התוצאה הרצויה שמאזנת בין מקסום רווחים ובטוחות וערביות לדיירים, תוך כדי התאמת הפרויקט לאופי הדיירים, לבין כדאיות ורווחיות ליזם באופן שבאמת ישתלם לו להוציא לפועל את הפרויקט.

התחדשות עירונית היא תהליך מורכב של פשרות. חז"ל אמרו: "אין אדם מת וחצי תאוותו בידו". לפעמים אנשים רואים רווח גדול, וישר העיניים גדלות והם מקבלים תיאבון ורוצים עוד, או חמור מכך, הם מסתכלים על השכן, מה הוא קיבל ומה אני לא קיבלתי.

יש כאלו שמנחים אותם שני כללים: "אני ארוויח, ושלא יהיה לשני". הם בודקים בציציות של השכן, למה הוא קיבל יותר? (אולי כי יש לו יותר זכויות בנייה מקוריות?), ומתוך צרות עין מעכבים את כולם.

על זה נאמר "לא חרבה ירושלים אלא שדנו בה דין תורה", כלומר, שהלכו לפי "ייקוב הדין את ההר" ולא הסכימו להתגמש. ההמלצה שלי: הפנו את מבטכם פנימה. האם התמורות עונות על צרכיכם? האם הינכם מקבלים את השדרוג לו אתם זקוקים? אל תנסו לקבל יותר מאחרים. נסו לקבל את המירב המגיע לכם, ובו בזמן לא לשכוח מטובת הכלל והמקום.



הדבר הכי חשוב כדי שפרויקט יצליח, הוא שהדיירים ישמרו על היכולת שלהם להוביל ולהשפיע לאורך כל הדרך. אם הדיירים מאבדים את השליטה ומרגישים שהיום או בעלי המקצוע קובעים הכל מעל לראשם - האמון נסדק. ובציבור

חברתי ומקצועי אחד מסודר מתוך הבנה הדדית, שמחזיקה גם את הדרישות המקצועיות וגם את המציאות הקהילתית, כך שהפרויקט יכול להתקדם בלי חיכוכים מיותרים ובלי לאבד את אמון הדיירים. אתה רואה את עבודתך כשליחות?

שלנו, הרבה יותר מאשר בציבור הכללי, ברגע שאין אמון והדיירים מרגישים ש"זה לא מה שרצינו", הפרויקט פשוט נתקע. לכן, לעולם אל תוותרו על עמדת ההובלה. הטיפ השני הוא: דעו להתפשר.

שליחות זו מילה גדולה. אני מתמקד בתהליכים שעובדים, והלוואי ונוכה להיות באמת שליחים טובים לכמה שיותר יהודים.

לסיום, משה, אם היית צריך לתת 'טיפ זהב' לדיירים שיוצאים לדרך - מה הוא יהיה?

אני רוצה לתת שני טיפים, שלכאורה נשמעים סותרים, אבל הם למעשה משלימים וקריטיים להצלחה: הטיפ הראשון הוא: שמרו על ההגה בידיים.



**הליוי ההלכתי שחוסך לך דאגות**  
מעטפת הלכתית מקצועית לעסקים וחברות



מה אנחנו מציעים?

- עריכת חוזים: הסכמי שותפות, עבודה ושכירות על פי ההלכה.
- ייעוץ מקדים: בדיקת עסקאות מורכבות ומניעת מכשולים.
- מענה מהיר: זמינות לשאלות הלכתיות בניהול השוטף.
- בוררות: יישוב סכסוכים עסקיים במקצועיות ובדיסקרטיות.

לתיאום פגישת ייעוץ ראשונית

hamishpat.or 0733-831-747

**השאלות שכל בעל עסק שואל את עצמו**

- **המבצע האחרון שיצאתי איתו: האם הוא לא כרוך באיסור אונאה או הטעיה הלכתית?**
- **הפרשות לפנסיה: האם מתן לי לשלם את הריבית על הפיגור, או שיש כאן איסור ריבית?**
- **חוזי ספקים: האם הפיזיו המוסכם בחוזה שלי הוא "אוסמכתא" שאין לה תוקף בבית הדין?**
- **הסכמי עבודה: האם הסעיפים שחתמתי עליהם תקפים לפי ההלכה, או שאמצא את עצמי מחויב בתשלומים שלא תכננתי?**

## עשרת הדברות לדייר המתחדש - מדריך תמציתי

מאת : משה הרשור

מנכ"ל האיגוד להתחדשות עירונית

הקדמה

בשנים האחרונות יזמים רבים מתדפקים על דלתות השכונות החרדיות בכדי להציע לקדם אצלם פינוי בינוי או תמ"א 38. הציבור החרדי כבר נמצא בתוך גל של התחדשות עירונית. ההצעות הן בהחלט מעולות, לקבל דירה חדשה גדולה ובטוחה יותר ללא עלות. אך החלום עלול לצערנו להפוך לסיוט אם לא מבינים מראש את התמונה המורכבת. ריבוי כשלי עבר מלמד שעל כל דייר בכלל, על הדייר החרדי בפרט לנהוג בתבונה ובעצה נכונה. להלן עשרה כללים שיעזרו לכם לעבור את התהליך בבטחה.

### עשרת הכללים :

- 1. התאגדות תחת נציגות אחת** לפני הכל – התאחדו. הקימו נציגות דיירים מאוחדת שמייצגת את האינטרסים שלכם בלבד. גוף מאוחד יוכל להיות פה לכלל הדיירים, לנהל משא ומתן אחיד ולמנוע תחרות בה כל יזם מציע לכל דייר משהו אחר. דבר שמניסיון מביא לקיפאון משתק. היו פרויקטים שנתקעו שנים ארוכות רק בגלל חוסר אחדות. בהרבה מהמקרים אין חבוש מתיר עצמו מבית האסורים ומתחמים רבים מתקשים לבחורות נציגות מוסכמת, לבצע את תהליך הבחירות כחוק ולהגיע להסכמות על התנהלות הנציגות. בנוסף, גם לאחר שנבחרה נציגות, במקרים רבים היא מתקשה להשקיע את הזמן והאנרגיה בקידום המתחם, והיא לא מצליחה להגיע לידע המקצועי הנדרש. במקרים כאלו מומלץ לקחת אנשי מקצוע שזה העבודה שלהם.
- 2. כאיש אחד בלב אחד - ערבות הדדית ושקיפות בין הדיירים** אחדות ושותפות + הוגנות ושקיפות הן המפתח להצלחה. נהגו בשקיפות, עדכנו את כולם והתייעצו בהחלטות. אם דייר או נציג מקבל משהו מתחת לשולחן, או מעדיף אינטרסים אישיים על פני טובת הכלל, חזקה על הפרויקט שלכם שלא ייצא לפועל. בנוסף זו גם עילה חוקית להפיל את הפרויקט ולעכב את התהליך לשנים ארוכות. ועוד משהו, דאגו לפתרונות לקשישים ולמשפחות גדולות. [בין לכאלה שזכאים להטבות במסגרת החוק ובין לכאלה שנדרש שכולם יתחשבו בהם בהסכמה רחבה לפני משורת הדין] במקום להגיע לתביעות – פעלו בהידברות להשיג ברכת כולם.
- 3. גיבוש צוות אנשי מקצוע ויועצים מטעמכם.** הסכם פינוי בינוי הוא חוזה מורכב שלפני שחותמים עליו נדרש שמגוון אנשי מקצוע מטעמכם יוודאו שהוא מגן עליכם, מתאים לכם ובאמת הטוב ביותר עבורכם מהרבה מאוד היבטים. זה כולל בחינה תכנונית, כלכלית, ביטוחית, מיסויית ועוד. כל אחד מהיועצים הוא גלגל שנחוץ להניע את הפרויקט שלכם, בלי כל הגלגלים, הפרויקט יצלע ולא יגיע ליעד בבטחה. דיירים רבים סבורים בטעות שדי בכך שעורך דין אישר את ההסכם. אך האמת שזה כמו לסמוך על רופא עיניים באבחון כאבי אוזניים. כאמור עורך הדין הוא היועץ המשפטי שלכם שמגדיר שמבחינה משפטית כל מה שסוכם – יהפוך למחייב. אך לפני כן, נדרש לראות שבאמת סוכם הדברים באופן הכי טוב עבורכם.
- 4. בדיקת רקע ואיתנות היזם** אל תחתמו לפני בדיקה מעמיקה. בדקו ניסיון מוכח, מצב כלכלי והיקף

עסקי. בתקופה האחרונה עלויות הבנייה והריבית עלו מאוד, ופרויקטים רבים הפכו בלתי כדאיים. יזמים מבקשים מהדיירים לוותר על חלק מהתמורה או מבטלים פרויקטים. בחרו יזם חזק עם גב כלכלי איתן ותוודאו את זה באופן מקצועי ובלתי תלוי.

**5. ייצוג משפטי עצמאי לדיירים** קחו עורך דין מטעמכם מנוסה בהתחדשות עירונית. ולא כזה שעלול להיות בצד של היזם, אלא אחד שבוודאות יהיה אך ורק בצד שלכם. עורך דין מקצועי ייצג רק אתכם, יוודא שבחוזת יבואו לידי ביטוי משפטי וחוקי כלל הפרטים שסוכם לכני כן.

**6. ערבויות ובטוחות חזקות** נכון שהחוק מחייב שתקבלו ערבות חוק מוכר בשווי הדירה החדשה. אבל ישנם פרטים רבים בערבויות שונות שהחוק לא מחייב שתקבלו אותם. רק עמידה איתנה והבנה של כלל הפרטים יכולה להביא לכם את כלל הערבויות שמגנות עליכם.

**7. מנגנוני יציאה ולוחות זמנים** הכניסו בהסכם סעיפים ברורים למקרה של עיכובים. החוק המתוקן מאפשר כיום לבטל עסקת פינוי-בינוי תקועה בלי להיחשב כמפרי חוזה. קבעו נקודות יציאה בחוזה וגבולות זמנים ברורים.

**8. איני דר אלא במקום תורה - התאמת התכנון לאורח החיים החרדי** לפי דו"ח ממשלתי עדכני, כמעט ולא יוצאים פרויקטים בציבור החרדי. הסיבות לכך הן בעיקר פערים בהתאמת הפרויקט לציבור החרדי מבחינה תכנונית הלכתית. וכן חוסר וודאות של בעלי הדירות מי יבוא לגור איתם כאשר הפרויקט ייצא לפעול. וודאו שיש לכם השפעה משמעותית על תכנון מותאם ועל קביעת אופי השכונה החדשה / הבניין החדש.

**9. ראייה ארוכת טווח וסבלנות** התהליך לוקח במוצע 10 שנים בישראל. היערכו לעיכובים וגם לשינויים, שמרו על גמישות ואל תיתנו להם לשבור את רוחכם. שמרו על אופטימיות ואחדות בסוף תזכו בעז"ה להיכנס לביתכם החדש.

**10. גוף מתכלל מטעם הדיירים** זהו הכלל האחרון אך באותה מידה גם הראשון. מומלץ בשלב כמה שיותר מוקדם לקחת גוף מנוסה ומקצועי מטעמכם שמכיר את הציבור החרדי ומבין גם בהתחדשות עירונית וגם בהלכה ובהשקפה. גוף כזה יאגד את כל הדיירים, יתמוך, ילווה ויסייע לנציגות, יתכלל את כל אנשי המקצוע, יבחן יזמים, יחבר בין החזון למציאות, יעמוד כחומה בצורה למען זכויותיכם וילחם למענכם לאורך כל התהליך עד לכניסה לדירה החדשה.

## סיכום

התחדשות עירונית יכולה להיות פתרון מעולה להרבה בעיות בבניינים ישנים וגם עסקה כלכלית מושלמת, אך סוף מעשה במחשבה תחילה, בהתחדשות עירונית אתם תלויים זה בזה או זה לצד זה, זה תהליך של שותפים רבים, השותפים הם לא רק הדיירים הרבים, אלא גם מגוון גדול של אנשי מקצוע. זהו מסע של כבדת דרך ארוכה שלכל אורכה אתם צריכים להיות מאוחדים, מלוכדים ומפוקסים על התקדמות התהליך, על מימוש ההבטחות בהוגנות ושקיפות ועל תפקוד יעיל ומוצלח של כל בעלי המקצוע השונים. בכדי שהתזמורת הזו תפיק יצירת מופת, שהמקהלה לא תזייף, נדרש לנצח עליה באופן מקצועי ועקבי. אל תצאו לדרך ללא שותף נאמן ומנוסה לצידכם כמה שיותר מוקדם – זו הערובה להצלחה.

# כשבתי דין פוגשים את עולם הנדל"ן הבוער

ראיון מרתק עם יו"ר ממלכת המשפט 'היכל המשפט', הרה"ג ר' יהונתן קראם שליט"א





בה הבעלים הינם שומרי תורה ומצוות מביע הרב אורי בפניהם את התמיהה הכיחד? כיצד יתכן שאדם שומר תורה ומצוות בוחר להתדיין בערכאות ולא בבית דין הדן דין אמת, לא אכחד ממך אומר לי הרב אורי חלקם הגדול של התשובות מגלם מציאות קשה בה בעלי החברות חשים שהרבנים אינם מחוברים למציאות וממילא אינם יכולים להכריע בנושאים אלו, כיצד רב גדול ככל שיהיה שאינו מבדיל בין תב"ע לטאבו יכול לדון בעיסקא שבין לקוח לקבלן.

**שואל:** זה מחבר אותי לשאלה הבאה. יום העיון הזה נערך במסגרת מעמד הכתרת רבנים חדשים. איך שילוב של נושא פרקטי כמו פינוי בינוי עם מעמד רוחני ויוקרתי כזה מחזק את המסר של הכשרת הדיינים? האם זה אומר שהכשרת דיון בימינו דורשת גם הבנה עמוקה בעולם הנדל"ן.

הרב קראם: זו שאלה מצוינת שמדגישה את המטרה שלנו בהיכל המשפט. אנחנו מאמינים שהכשרת דיון אמיתי, דיון שיכול לפסוק הלכה למעשה ולהיות כתובת אמיתית לציבור, חייבת להיות מעשית. זה לא מספיק ללמוד רק את לשון השולחן ערוך והנושאי כלים. ההלכה חיה ונושמת, והיא צריכה להיות מחוברת למציאות היומיומית של האנשים.

כששילבנו את יום העיון בנושא פינוי בינוי במעמד הכתרת הדיינים, רצינו להעביר מסר ברור, דיון בימינו חייב להכיר את העולם שבו הוא חי. הוא צריך להבין את המורכבויות של עסקאות נדל"ן, את ההיבטים הכלכליים, המשפטיים, ואפילו ההנדסיים, ברמה שתאפשר לו להבין את השאלות שמופנות אליו. זה לא אומר שהוא צריך להיות מהנדס או עורך דין, אבל הוא חייב להבין את השפה, את המונחים, ואת ההשלכות של כל סעיף בהסכם.

זה הרי ברור שכיריים אינדוקציה אינם דומים כלל לכיריים חשמליות רגילות ומי שלא בקי במציאות יכול בקלות להיכשל כי בשונה מכיריים חשמליות שניתן לחצוץ בין הכיריים לסיר על מנת להפוך את הכירה לגרופה וקטומה הרי שבאינדוקציה יש צורך לחצוץ בין הסיר לאוכל, שהרי הסיר הוא זה שמתחמם, ואם באורח חיים הדברים כן הרי שבחושן משפט הדברים מקבלים משנה תוקף כי בעוד באו"ח ויו"ד רב שאינו בקי יכול לנקוט בחומרות אך בחו"מ כל נקיטת צד אחד משליכה ישירות על הצד השני ולא שייך כאן חומרות.

ההבנה של ההבדלים הדקים, או מה המשמעות של זכויות בנייה נוספות, היא קריטית כדי לפסוק הלכה למעשה.

בעולם שבו המציאות משתנה בקצב מסחרר, גם עולם ההלכה נדרש להתמודד עם אתגרים חדשים. **פרויקטים של פינוי בינוי פורחים בכל פינה**, והציבור מוצף בשאלות הלכתיות מורכבות. לאור זאת, היכל המשפט, תחת ניהולו של הרב יהונתן קראם, יזם **בשיתוף פעולה עם היגוד להתחדשות עירונית** יום עיון מיוחד בנושא, ששולב במעמד מרגש של הכתרת דיינים חדשים. **כיצד בית דין מגיע לעסוק בנושא שנראה רחוק לכאורה? מה החיבור בין "כבוד התורה" לבין "פינוי בינוי"? ומה המשמעות של הכשרת דיינים בעידן המודרני? שוחחנו עם הרב קראם לראיון שיחשוף את הלב הפועם של היוזמה החשובה הזו.**

**שואל:** שלום וברכה, הרב קראם, תודה שהסכמת לשתף אותנו. ראשית, אני חייב לשאול בתי דין עוסקים בדרך כלל בענייני אישות, גירושין, או סכסוכים בין שכנים. איך בית דין החליט לעשות אירוע שמתמקד דווקא בנושא של פינוי בינוי, תחום שנראה יותר קשור ליזמות נדל"ן? מה היה ה'ניצוץ' שהצית את הרעיון הזה?

**הרב קראם:** בית הדין, מעצם תפקידו, הוא המקום שבו הציבור פונה לקבלת הכרעה הלכתית. אם אנחנו רואים צורך אמיתי וגדול כל כך, שנוגע לחיי אלפי אנשים, איך נוכל לעמוד מנגד? ההלכה אינה עוסקת רק ב'בין אדם למקום', אלא גם ובעיקר ב'בין אדם לחברו'. פינוי בינוי נוגע ישירות ליחסים בין אנשים, בין דיירים ליזמים, ובין הדיירים לבין עצמם. לכן, ההחלטה לעסוק בנושא הזה היא לא רק טבעית, אלא הכרחית. זהו תפקידנו להאיר את הדרך ההלכתית במציאות המשתנה.

המעניין שהשאלות לא מגיעות בהכרח רק מהדיירים אלא גם יזמים רבים פונים אלינו בבקשה שנתווה להם דרך ברורה וסלולה החל משלב הבריורים ועד לשלבי הבנייה המתקדמים, הדברים מקבלים משמעות החל מניסוח ההסכם ועד לניסוח תקנון בית משותף, בשונה מתפיסת עולם שגויה שבה אנשים רואים את יזמי הבנייה ככאלו שרק תאוות הממון מנחה אותם המציאות פעמים רבות שונה, כיום ישנם יזמים רבים יראים ושלמים שרואים בהלכה נר לרגלם ומורה דרך לנתיבתם ולא זזים כלום מבלי לשמוע דעה ברורה וצלולה,

ולכן החשיבות שהרבנים יכירו את עולם המעשה מקבל כאן משנה תוקף, ידידי ורעי הגאון ר יעקב יצחק אורי סיפר לי כי מתוקף תפקידו כרב מחלקת העסקים בבית דינו של הגר"פ וינד יוצא לא אחת להיפגש עם בעלי חברות, מטבע הדברים הוא עובר על החוזים וההסכמים השונים, וכשהוא מגיע לנושא של התנהלות במקרה של סכסוכים לצערנו הרב פעמים רבות ההסכם מפנה לבית משפט, והנה כאשר מדובר בחברה

שמירת שבת: בפרויקטים של פינוי בינוי, לעיתים קרובות יש צורך לבצע עבודות בנייה או התקנות שעלולות להימשך גם בשבת, או להשפיע על סביבת המגורים בשבת. דייר חרדי צריך לוודא שההסכם לא מחייב אותו להיות מעורב או אחראי לעבודות שנעשות בשבת, או אפי' בימי חול המועד.

דייר חרדי אמור לוודא שהציוד המותקן במבנה תהיה מותאמת לצרכים ההלכתיים, למשל, מוני חשמל ומים שאינם משדרים שידור ישיר בשבת, מעליות בעלות התקן שבת מהודר, ועוד כהנה וכהנה כמו משאבות מים, חיישני תאורה ומצלמות.

**ריבית:** הדייר החרדי צריך לוודא שהחברה היזמת מתקשרת עם חברות שירות בעלות היתר עיסקא, כמו מעלית, חשמל בכדי שלא יכשלו הדיירים לאחר תקופה באיסורי ריבית.

ההסכם: הדייר החרדי אמור לעמוד על כך שההסכם מנוסח בהתאם לכללי ההלכה עם זה מבחינת הקניינים ולוודא שהכל בכפוף להיתר עיסקא.

**היבטים של שכנות:** בעולם החרדי, ישנה חשיבות רבה לשכנות טובה ולקהילה. דייר חרדי עשוי לרצות לוודא שהפרויקט לא ישנה באופן דרסטי את אופי השכונה באופן שיפגע באורח החיים הקהילתי, או שיש מקום לבית כנסת או למוסדות קהילתיים נוספים.

**שואל:** זה ממש עולם מרתק. דיברת גם על כך שהמטרה היא לתת לרבנים את הכלים להבין את משמעות הדברים ולשמע את כל צדדי המטבע, ולשבת עם היזמים. איך דיין יכול באמת לשבת עם היזמים ולהבין את עולם הנדל"ן, ואיך זה משפיע על הפסיקה שלו.



שנוצרו כתוצאה משינוי בתב"ע או מהסכמים חדשים, אינן משתקפות מיד בטאבו. דיין צריך להבין כיצד לפרש את הבעלות על זכויות אלו, מי הבעלים שלהן, וכיצד הן מתחלקות בין הדיירים הקיימים לבין היזם. האם זכויות אלו הן חלק מהרכוש המשותף שמתחלק באופן שווה, או שהן שייכות ליזם? שאלות אלו דורשות הבנה מעמיקה של המערכת המשפטית והתכנונית.

ללא הבנה זו, דיין עלול לקבל החלטות שאינן תואמות את המציאות המשפטית, ולגרום בכך לעוול לצדדים המעורבים. לכן, יום העיון הזה היה קריטי, הוא נתן לדיינים שלנו את הכלים להבין את 'שפת השטח' של עולם הנדל"ן, כדי שיוכלו לפסוק הלכה למעשה, בצורה מדויקת, הוגנת, ועל בסיס הבנה אמיתית של המצב.

**שואל:** זה מדהים כמה עומק יש בכל פרט. דיברת גם על כך שהדייר החרדי צריך להקפיד על נקודות מסוימות. מהן כמה מהנקודות הקריטיות הללו, וכיצד הן משפיעות על ההלכה והפסיקה? האם יש היבטים הלכתיים ייחודיים שנוגעים דווקא לאוכלוסייה זו בהקשר של פרויקטים כאלה?

**הרב קראם:** בהחלט. כשמדובר באוכלוסייה שומרת תורה ומצוות, ישנם היבטים הלכתיים שדורשים תשומת לב מיוחדת, מעבר לעניינים הכלליים של זכויות בנייה או חלוקת שטח. ונפרט כמה דוגמאות.

**שמירת שבת:** בפרויקטים של פינוי בינוי, לעיתים קרובות יש צורך לבצע

לכן, אנחנו רואים את השילוב הזה כחיוני, כדרך להבטיח שהדיינים החדשים שלנו יהיו מצויידים בכל הכלים הדרושים להם כדי לשרת את הציבור נאמנה. וזהו 'כבוד התורה וכבוד שמים' האמיתי, אדם שבא לדין תורה ומרגיש שהדיין מבין אותו, גם אם הדין לא יפסק לטובתו הוא לא יוציא את דיבת בית הדין רעה.

**שואל:** זה באמת מרתק. דיברת על ההבדלים בין תב"ע לטאבו, ועל ההשלכות ההלכתיות. למה דיין צריך להבין את ההבדלים הללו לעומק? האם זה נוגע ישירות לפסיקת ההלכה במקרים של מחלוקות בין דיירים ליזמים?.

**הרב קראם:** בהחלט! תחשוב על זה כך תוכנית בניין עיר (תב"ע) היא תוכנית מתאר כללית, שמגדירה את אופי הבנייה באזור, את אחוזי הבנייה המותרים, את השימושים המותרים במגרש (מגורים, מסחר, וכו'). לעומת זאת, הטאבו (מרשם המקרקעין) הוא הרישום הרשמי של הבעלות על הקרקע ועל המבנים שעליה.

בפרויקטים של פינוי בינוי, לעיתים קרובות יש פערים בין מה שמופיע בתב"ע לבין מה שרשום בפועל בטאבו, או שהתב"ע עצמה מאפשרת גמישות רבה. דיין שאינו מבין את המשמעות של כל אחד מהמסמכים הללו, ואת הפערים הפוטנציאליים ביניהם, עלול לפסוק בצורה שגויה.

יתרה מכך, ישנם פעמים מקרים שבהם זכויות בנייה נוספות



אותנו אל תהססו.

**הצטרפו אלינו! בין אם זה דרך מסלולי השימוש שלנו, המבחנים, ההתנסות המעשית, או אפילו פשוט דרך קריאת החומרים שאנו מפרסמים, יש המון דרכים להשתלב. ההכשרה שלנו נועדה להפוך אתכם לדיינים מעשיים, כאלה שיכולים להתמודד עם האתגרים של ימינו, ולתת מענה הלכתי אמיתי לציבור. אל תחשבו שזה מסובך, זה מרתק וסוחף.**

**0733-831-747**

**פי ההלכה, וגם דיירים שמתמודדים עם מצבים כאלה, חושבים עליה. אני מדבר על הבעיה הקשה של 'דייר סרבן'. על פי ההלכה, ישנה בעיה בעצם החתימה על הסכם פינוי בינוי שמאפשר ליזם לכפות דייר סרבן. ואם כך, איך יזם שרוצה לפעול על פי ההלכה יכול בכלל לקדם פרויקט פינוי בינוי, אם בסופו של דבר אסור לדיירים לחתום על ההסכם? האם באמת יש פתרון הלכתי למצב הזה, או שזהו קיר בלתי עביר?.**

**הרב יהונתן קראם:** זוהי בדיוק השאלה המרכזית, והיא נוגעת ללב ליבה של הבעיה, ואני שמח מאוד שהגעת אליה! התגובה שלך, אני מוצא את עצמי מפתע מאוד מהגישה שלך, היא בדיוק התגובה שאנחנו שואפים לעורר. היא מראה שההלכה אינה רק אוסף של כללים נוקשים, אלא היא מתווה דרך חיים שמסוגלת להתמודד עם כל מציאות, גם המורכבת ביותר. זהו שינוי תפיסתי עמוק ההלכה היא לא הבעיה, אלא הפתרון.

והתשובה היא כן, בהחלט ניתן וצריך שקבלן שרוצה לפעול על פי ההלכה יצליח לקדם פרויקט כזה, ההלכה היא המצפן שמנחה אותנו כיצד לפעול בצורה הוגנת, מוסרית, ועל פי רצון השם.

ובאמת, כדי לתת מענה קונקרטי, הנספח ההלכתי המקיף שהיכל המשפט הוציא, נותן בדיוק את הפתרון שאתה מתאר. הוא מתייחס לכלל הבעיות איתם מתמודדים הדיירים החרדיים, ולגוף השאלה, הנספח מתייחס גם לסוגיית הדייר הסרבן ומחייב את היזם שלא לתבוע את הדייר בלי אישור מפורש מבית הדין. זהו מנגנון שמאפשר לשאר הדיירים לחתום על ההסכם ללא כל חשש, בידיעה שהיזם פועל במסגרת ההלכה.

**שואל:** זה נשמע כמו פריצת דרך אמיתית! הרב קראם, תודה רבה על הזמן ועל ההסברים המעמיקים. לסיום, מה המסר שלך לכל מי שקורא את הראיון הזה, וחושב שאולי הוא רוצה להיות דיין, או פשוט להבין קצת יותר בחושן משפט?.

**הרב יהונתן קראם:** המסר שלי פשוט וברור, עולם ההלכה הוא עולם חי ומתפתח. הוא דורש מאיתנו לא רק ידע תיאורטי, אלא גם הבנה מעמיקה של המציאות שבה אנו חיים. אם אתם מרגישים קריאה לעסוק בדיני ממונות, ללמוד חושן משפט, או אפילו רק להבין טוב יותר את העולם ההלכתי שסובב

**הרב יהונתן קראם:** זוהי נקודה קריטית, ואני שמח שהגענו אליה. 'לשבת עם היזמים' אינו מתייחס רק לפגישה פיזית, אלא לתהליך של הבנה עמוקה של האינטרסים, האילוצים, והמניעים של כל הצדדים. היזם, מצידו, רוצה למקסם את הרווח שלו, לעמוד בלוחות זמנים, ולעמוד בדרישות הרגולטוריות. הדייר רוצה דירה טובה יותר, תמורה הולמת להשקעתו, וביטחון שהזכויות שלו נשמרות.

דיין שמבין את 'הצד של היזם' את האתגרים הכלכליים, את הסיכונים הכרוכים בפרויקט, את הצורך ביעילות יכול לפסוק בצורה מאוזנת יותר. הוא לא יפסוק דרישות בלתי אפשריות או לא ריאליות, שיגרמו ליזם להפסיד כסף או לאטום את אזניו, באחת המקרים שפנינו ליזם על מנת שישינה איזה פרט קטן בהסכם שיהיה תואם להלכה באופן שאינו פוגע בקבלן בשום צורה שהיא סירב הקבלן לשמוע בכלל על העניין, כשהוא חוזר כל הזמן על המשפט 'מוטב יהיו שוגגין' כלומר יזם זה הבין בטעות שלהתאים את עצמו להלכה זה משהו שאינו סביר ומשום כך מסרב בכל תוקף לשמוע את דברי הרבנים.



**שואל:** הרב קראם, אני מוצא את עצמי מפתע מאוד מהגישה שלך. יוצא לי להיפגש מידי פעם עם קבלנים, ומשום מה, בכל פעם התחושה שאני מקבל היא שההלכה מקשה על ההתנהלות התקינה. ואתה מגיע כאן עם תפיסה שונה לחלוטין, שההלכה היא מתווה דרך חיים. זה מרתק לראות כיצד בית הדין מתמודד עם מורכבויות כאלה.

אבל אני רוצה לאתגר אותך בשאלה, שאני חושב שרבים מהקבלנים ששואפים לפעול על

# בונים ומחדשים

# מעל ומעבר

בית ירושלמי מקדמת פרויקטים למגזר החרדי, ב-15 פרויקטים בהתחדשות עירונית בתכנון מתקדם, ובפרויקטים נוספים ביזמות פרטית.



בר אילן



רמות קאנטרי



נווה יעקב



רמת שלמה



רמת אשכול- מעבר המתלה



טלזסון- הגפן



טלזסון- קאנטרי



בית וגן



רמת אשכול- שדרות אשכול



רמת אשכול-משמר הגבול



מעלות דפנה



הר נוף- הקבלן

אגודת עשור ללב

# BY

בית ירושלמי  
מעל ומעבר

\*6084

7 מתוך 11: המובילה את תחום ההתחדשות העירונית בירושלים

שבעה מתוך 11 מתחמי פינוי-בינוי שאושרו השנה בבירה מקודמים על ידי קבוצת בית ירושלמי BY, המקימה כ-1,430 יחידות דיור בשבעה מתחמים בעיר, ביניהם בקריית היובל, קריית מנחם והקטמונים

מסמס בחש"ד: 4.1.25 2072



# הכשרת רבנים לעריכת צוואות

שיעורים בפרקטיקה המעשית על ידי הרבנים הגאונים שליט"א

עו"ד הרב נתן רוזנבלט  
מומחה בעריכת צוואות

רבי מתתיהו שווארץ  
מחבר ספר משפט הצוואה

רבי יעקב ריסנר  
אב"ד ביד"צ בני ברק

הרב יהונתן קראם  
דומ"צ

הרב מיכאל חיים רוטמן  
דומ"צ

רבי צבי פלדהיים  
אב"ד בבית שמש

## מה קשיאורים ?

- עקרונות דיני הירושה
- סוגי צוואות וביטול צוואה
- מדריך מעשי לצוואה שלא תבוטל

הצטרפו לסגנת צוואות 12 תקבלו את הידע והכישורים לצורך  
לאחרים ולפתור זעיות משפטיות מורכבות. זואו והכירו את  
הסוגות שאחורי צריכת צוואה מושלמת.  
האם אתם רוצים להיות חלק  
מתהליך משמעותי ומרגש?  
איננו אצרוך צוואות צזור אחרים והפסדו לגורם מפתח זעיות  
צתיים, זואו ותללו איך תוכלו להצניק לאחרים שקל (פשי- אין  
דצר מספק יותר מאשר לבצת שצצרתם אישורו אהזליו את  
רצונותיו.

## היזנות ?

אחוזים גבוהים של צוואות אינם  
תקפים הלכתית או משפטית.

התקשר עכשיו  
לרכישת הדיסק

0733-831-747





# 20 מ"ר יותר רק לנציג אחד

הסיפור שמטלטל מתחם  
שלם, ולמה זה צריך להדליק  
נורה אדומה אצל כל דייר?

מהם הצעדים הנכונים במקרה כזה?  
לאחר שבחנו את הפרטים, זו הייתה  
ההמלצה שלי לדיירים, והיא טובה לכל  
מתחם, בכל עיר בארץ:

1. לפתוח את כל המסמכים  
להוציא הצהרה רשמית מהיזם: חלוקת  
דירות, שטחים, זכויות. הכול בכתב.
2. לקיים אסיפת דיירים רשמית  
לשבת יחד, לשים את הדברים על  
השולחן - בלי סודות, בלי שמועות.
3. לשכור ייעוץ עצמאי שאינו קשור ליזם  
ייעוץ מקצועי שמייצג את כלל הדיירים  
(כמונו למשל).
4. לבדוק אם יש הצדקה עניינית להטבה  
במקרים נדירים יש מצבים מיוחדים -  
אבל כל דבר כזה חייב להיות מוסכם  
מראש וללא יוצאי דופן.
5. ואם אין שקיפות? לשקול החלפת  
נציגות  
כי גם אדם ראוי ומסור עלול לטעות,  
ופרויקט שלם עלול להיפגע.  
הדילמה האנושית ומה היא מלמדת על  
כולנו?  
יש משהו כמעט קלאסי בסיפור הזה:  
קבוצת שכנים שחולמת על דירות  
חדשות, נציג אחד שנושא בעול, ויזם  
שמנסה להתקדם מהר, אולי מהר מדי.  
אבל ההכרעה כאן אינה טכנית.  
היא ערכית. היא חברתית. היא מהותית.  
בכל פרויקט התחדשות, הגבול בין  
"הטבה מוצדקת" לבין "פרצה שתפיל  
הכול" הוא דק, ולעיתים בלתי נראה.

**המבחן האמיתי של פרויקט התחדשות, אינו הבניינים. הוא האנשים.  
דיירים לא נמדדים לפי גודל דירותיהם, אלא לפי הדרך שבה הם  
מתנהלים יחד.**

**יזם לא נבחן רק במספר הקומות, אלא גם ביושרה.**

**ונציג - לא נמדד בהטבה שקיבל, אלא באמון שנשמר.**

**הסיפור הזה, כמו רבים שמגיעים אליי, מזכיר דבר אחד.**

**פינוי-בינוי יכול להיות מנוע אדיר לשיפור איכות חיים, אבל רק  
כשהשקיפות מובנית, האינטרסים גלויים, וההחלטות מתקבלות  
בשותפות אמיתית.**

**וכש-20 מ"ר הפוכים לסערה, זה סימן שכללי המשחק צריכים ריענון.**

ימים ספורים עברו מאז הכנס הגדול שעסק בפינוי בינוי למגזר החרדי,  
ואני מקבלת עשרות פניות ובקשות להתייעצות.  
אחד המקרים, ממחיש בצורה מדויקת עד כמה עולם הפינוי-בינוי יכול  
להפוך מזירה של הזדמנות לשדה מוקשים חברתי.

**שתי פניות מאותו המתחם.**

הטלפון הראשון הגיע בקול מהוסס. השני כבר היה טעון בהרבה יותר  
גילינו שנציג הדיירים שלנו מקבל מהיזם דירה גדולה ב-20 מטר  
יותר. אנחנו לא יודעים אם לצחוק או להתפוצץ.

זה תקין? זה חוקי? זה מוסרי?

כך נפתחה אחת הפרשות הכאובות ביותר, ורגע אחרי ששוחחנו  
כדיוק על זה: שקיפות, ייצוג הוגן ומניעת מצבי ניגוד אינטרסים.

ההבטחה הגדולה והמציאות העדינה והיו שדרשו בכל תוקף את הקצה:  
שבשטח.

בישראל, התחדשות עירונית הפכה לאחד

הצירים המרכזיים בענף הנדל"ן.

פרויקטים מקבלים אישורים, שכונות

ישנות קמות מחדש, וההבטחה לדירה

חדשה עושה את שלה.

אבל לצד כל זה, יש נקודה אחת שיכולה

להכריע פרויקט שלם:

**אמון.**

ברגע שדיירים מרגישים שמישהו "סידר"

לעצמו או את עצמו, גם אם מדובר

במספרים קטנים יחסית, כל המתחם

נכנס לסחרור.

וכאן מגיע לב הסיפור.

-----

**"20 מטר יותר מכולם???"**

במתחם המדובר, הנציג שעמד בראש

המגעים מול היזם זוכה להערכה רבה:

פעיל, מסור, זמין. אבל בדיוק בגלל זה,

הנפילה כואבת יותר.

בבירור דיסקרטי שעשו הדיירים, התגלה

כי קיים מסמך עבודה של היזם ובו חלוקה

עתידיית של הדירות.

לכולם דירות זהות.

ולנציג? "דירה מוגדלת" 20 מ"ר יותר.

בלי שהדיירים ידעו.

בלי שהוסבר למה.

בלי שהנושא אושר או אפילו הובא

להצבעה.

הזעם היה כמעט מיידי. חלק אמרו: "אולי

מגיע לו, הוא עובד קשה".

אחרים טענו: "אם מגיע לו — שידברו

אינתנו. לא ככה. לא מתחת לשולחן".

ליצירת קשר: [ys@ura.co.il](mailto:ys@ura.co.il)

## בוא ללמוד איך "לדבר" נדל"ן והתחדשות עירונית

למי זה מתאים?



נציגים במתחמי  
פינוי בינוי



אדריכלית שרוצה לתכנן  
ללקוח את המיטב



מתווך שרוצה לאתר  
עסקאות טובות



אם ענף הנדל"ן  
מדבר אליך



משקיעים שרוצים להרוויח  
מהנכס שלהם במקסימום



אם העיסוק שלך סובב נדל"ן: שמאות,  
ייעוץ משכנתא, פיקוח בניה וכד'



מי שרוצה להתחיל את  
מסע היזמות נכון

## 5 שיעורים מלאי תוכן וידע פרקטי

בקורס הזה אנשי המקצוע שכבר עושים את זה שנים, בהצלחה רבה בתחומם  
יתנו לך - הבנה וראיה רחבה, יכולות וכלים כדי ללוות את התהליך הזה באופן  
הטוב ביותר שיש!

**זה הזמן שלך ללמוד מהטובים ביותר, איך עושים את זה נכון ביותר!**

מכגש	נושא	תוכן
1	הכרות ומבוא	הכרות ותיאום ציפיות מבוא והיסטוריה המשולש ותפקידיו: דיירים, יזמים ורשויות מהמושגי יסוד הצלחות ואתגרים

<p>מונחי יסוד בדיקת היתכנות Go-no go</p> <p>סמכויות, גופים ואינטרסים - גורמים - יועצים - נציגות</p>	<p>להתחיל נכון מונחי יסוד</p>	<p>2</p>
<p>- היבטים חברתיים - כלל מול פרט - דיירים ותיקים - מיפוי דיירים וזכויות - סימולציות</p>	<p>היכרות עם אוכלוסיות וזכויות הדיירים</p>	<p>3</p>
<p>- תהליך המכירה - מודל התועלת - 4 הממים - ניהול מו"מ - סוגי התנגדויות - הגדרת לקוחות מטרה - שביעות רצון לקוחות</p>	<p>מכירות וטיפול בהתנגדויות ספציפיות לעולם הפינני-בינוי</p>	<p>4</p>
<p>חוק המארגנים</p> <p>תמ"א 38 -חלופות -מטרות</p> <p>פינוי בינוי -מסלולים -מטרות</p>	<p>חוקי הסיבה בהתחדשות העירונית</p>	<p>5</p>
<p>- התחדשות מתחמית - היבטים סביבתיים - רשויות - ישן מול חדש</p>	<p>סיור שטח, מנקודת מבט שתאפשר לך לצאת לדרך תכל'ס!</p>	<p>מפגש בונס בשווי 2,500 ש"ח</p>

הקורס מועבר באמצעות ה-Zoom

**ההשקעה שלך בקורס: 7800 ש"ח - 740 ש"ח\*5 בלבד!**  
**הנחה במזומן: 3,540 ש"ח**

לפרטים ולהרשמה:  
משרד 03-5602345  
בדוא"ל study@ura.co.il

**כבר יש לך ניסיון בתחום וברצונך להרחיב את הידע? יש לנו את מסלול הקומנדו בדיוק בשבילך!**



במרכז של חדר אפוף ספרי  
שו"ת, נכרע גורלם של אלפי בתי  
אב | הגאון רבי יעקב יצחק אורי  
שליט"א בראיון עומק מטלטל  
וחשוף על עולם הנדל"ן | מה  
קורה כשהשולחן ערוך פוגש את  
חוק המכר | איך הופכים חוזה  
קשוח למשכן של ברכה | מה  
עושים כשעומדים לבד מול יזמי  
ענק | כיצד בתי הדין מגשרים בין  
הרגולציה הקשוחה לשולחן ערוך.



י. בלוי

במרכזו של חדר אפוף ניחוח עתיק של ספרי שו"ת, במקום שבו הזמן נראה כעומד מלכת, נכרע גורלם של אלפי בתי אב בישראל. בחוץ, העיר ירושלים נראית כלוח שחמט ענק של מנופים הנשלחים אל על – פסקול של דור שלם המבקש פיסת קרקע. אך בתוך החדר של הגאון רבי יעקב יצחק אורי שליט"א, הדרמה האמיתית לא נמצאת בבטון, אלא באותיות הקטנות. על השולחן לא מונחים תשריטים צבעוניים או הדמיות ממוחשבות של 'דירות חלום', אלא ערימות של חוזים משפטיים יבשים, עמוסי סעיפים קטנים ופתלתלים.

מידי איסור, תוך עריכת היתר עיסקא. המטרה היא אחת: שיהודי לא יצטרך לעמוד בניסיון הקשה בו הוא נדרש לבחור בין הבית שלו לבין שמירת ההלכה בלא פשרות. יש פתרונות, אבל אסור לפעול בשיטת 'סמוך' ולומר כולם חותמים למה אני צריך להיות היחיד שמחפש בעיות, חייבים להתייעץ לפני החתימה".

### מגדלי בבל המודרניים.

ככל שהבניינים צומחים לגובה, כך האתגרים ההלכתיים הופכים לטכנולוגיים ומורכבים יותר. הרב מונה אותם בנשימה אחת.

**משאבות הלחץ:** "במגדלים החדשים, המים לא זורמים בטבעיות. פתיחת ברז בקומה עשירית מפעילה באופן ישיר משאבות חשמליות. כל נטילת ידיים בשבת הופכת לשאלה של חילול שבת.

**הבית החכם:** חיישני תנועה במסדרונות, תאורה שנדלקת כשעוברים, ומערכות ניהול אנרגיה מרכזיות. "אם לא דואגים בחוזה ובמפרט הטכני ל'מצב שבת' אמיתי בפיקוח רבני, הדייר מוצא את עצמו כבוי בתוך ביתו בשבת."

**מעליות שבת:** "לא כל מעלית שכתוב עליה 'שבת' היא אכן כזו. יש שינויי זרם, יש משקל אדם שמשפיע על המנוע. זה

**שיהודי לא יצטרך לעמוד בניסיון הקשה בו הוא נדרש לבחור בין הבית שלו לבין שמירת ההלכה בלא פשרות.**

### לב הקהילה שמאחורי הקירות

עבור הרב, הדרמה לא נגמרת במפתן הבית. "דירה בקהילה חרדית היא לא אי מבודד", הוא מסביר. "כשמדובר בשכונה בעלת צביון תורני מובהק, פרויקט פיננסי בינוי הוא לא רק שינוי הנדסי, אלא אירוע דמוגרפי שעלול לשנות את כל מרקם החיים שנבנה כאן בעמל".

מבחינתו, השמירה על הקיים היא תנאי סף: "יום שלא מבין את הרגישות הנדרשת בשכונה חרדית למשל, בנוגע לסוג החנויות בקומת המסחר או שמירה על שבת במרחב הציבורי – הוא יום שלא בונה עבורנו.

זה נשמע פלפול תיאורטי, אבל כאן טמון מוקש של איסור ריבית ו'טרשא'. אם מחירי הדירות קופצים בעשרות אחוזים במהלך שנות הבנייה, והדייר מקבל נכס שערכו כפול, בלי שהגדרנו מראש שהכל נעשה על פי 'היתר עיסקא' מהודר המותאם אישית למבנה המשפטי של החוזה, אנחנו נכנסים לשדות אסורים של ריבית, והדייר עלול למצוא את עצמו נהנה מרווח שבא באיסור.

### הלוחם הבודד מול היום

**כבוד הרב, בוא נדבר על המציאות הקשה. בבניין חילוני, הדייר החרדי הוא לעיתים 'מיעוט שבמיעוט'. היום רוצה רק כסף, השכנים רוצים רק מפתח, וההלכה נראית להם כמחסום. מה עושים?**

פניו של הרב מרצינות. 'זו אחת השאלות המטלטלות ביותר המגיעות לפתחי. מצד אחד, חתימה על סעיף המפנה לערכאות היא איסור חמור הכרוך לדעות רבות באיסור תורה של ממש. מצד שני, אם הדייר החרדי יהיה ה'סרבן' שמונע מכל השכנים את הדירה, הוא מסתכן בתביעות עתק בבתי משפט ובשנאת חנם.

בית הדין לא עוצם עיניים מול המציאות המורכבת. אנחנו פועלים בתוך 'שביל הזהב'. ל מנת לתת את המענה הפרקטי ביותר, כיום ישנו מדרג של הידור הלכתי. ובמקרים שבו היום מסרב לכל פשרה, אנחנו מנחים את הדייר כיצד לחתום 'תחת מחאה' או בדרכים שמוציאות אותו

אנשים רואים מפרט טכני עשיר, ריצוף יוקרתי ומרפסות שמש, פותח הרב בקול חודר, בו בזמן שעיניו הנחרצות סורקות את השורות הצפופות. 'אבל הם לא מבינים שמתחת למעטפת הנוצצת מסתתרים יסודות רוחניים'. אם היסודות האלו לא יונחו בזהירות של 'קדש קדשים', כל הבית הזה, על כל קומותיו, עלול לעמוד על כרעי תרנגולת הלכתיים'.

"בית יהודי לא נמדד רק במטרים רבועים של ריצוף גרניט פורצלן, הוא נמדד קודם כל ביסודות שלו. אם היסודות המשפטיים וההלכתיים בנויים כהלכה, הבית הזה הופך להיות מקור של ברכה והצלחה לדיירים. חתימה על חוזה היא לא רק אקט משפטי היא הקמת משכן."

זהות המוכר: האם הדירה שלכם היא ה'פרה' או ה'חמור'?

הדרמה מתחילה כבר בשורה הראשונה של החוזה. הרב אורי צולל מיד ללב הסוגיה הקניינית, **מי כאן המוכר ומי הקונה?**

בעסקת פיננסי בינוי, אנחנו לא רק מחליפים מפתח במפתח, מסביר הרב. 'מבחינה הלכתית, זוהי עסקת חליפין או בשפה המקצועית עסקת קומבינציה מורכבת. האם היום מוכר לדייר דירה חדשה ותמורתה הוא מקבל את הישנה? או שמא בעל הדירה הוא המוכר, והתשלום שהוא מקבל הוא שירותי בנייה ודירה משופרת?'

"לפעמים דיירים נופלים למלכודת פסיכולוגית. הם חושבים שככל שהיום רחוק יותר מעולמם, ככל שהוא לבוש בחליפה כחולה ומדבר 'משפטי', הוא מקצועי יותר. הם חוששים מיום 'משלנו'. זו טעות קריטית. המקצועיות האמיתית בנדל"ן חרדי היא היכולת לתפור חליפה שמתאימה למידות שלנו. "חוסר היכרות עם הניואנסים החרדיים הוא לא רק עניין של אווירה, אלא כשל תכנוני של ממש. "נתקלתי ביום שהתחייב בחוזה על 'מרפסות סוכה', ובתוכניות הגיש מרפסות שרואים מהן את השמים רק באלכסון. הוא פשוט לא הבין את ההלכה, מבחינתו, אם רואים שמים זה מספיק. הוא לא הבין שסוכה צריכה להיות תחת כיפת השמים באופן אנכי. יום שלא חי את הקהילה, שלא מבין מהי 'מעלית שבת' אמיתית או למה קומת מסחר צריכה פיקוח, עלול לבנות 'כלוב של זהב' - דירה יפה ומודרנית, אבל כזו שלא מאפשרת ליהודי חרדי לחיות בה. כשמדובר בצביון השכונה, ההבנה של הצרכים הרוחניים היא חלק בלתי נפרד מהמקצועיות של היום. מעבר ליום עצמו, יש עוד הרבה 'ליווינים' מסביב. חברות מעליות, תשתיות...

היום הוא אמנם הדמות המרכזית על הבמה, אך צריך לזכור שישנה "נבחרת" שלמה של שחקני משנה שנעים סביב הפרויקט - הליווינים שמפעילים את הבית ביום שאחרי. "היום הוא לעיתים רק השער", מסביר הרב אורי. "אחרי שהטרקטורים עוזבים, הדיירים נשארים עם מערכות מורכבות לטווח ארוך: חברות מעליות, חברות גיהול ותשתיות טכנולוגיות. כאן נכנסים הניואנסים הדקים שהופכים פרויקט מ'בסדר' ל'מהדרין'. האם חברת המעליות מבינה את הדקויות ההלכתיות של חיישנים בשבת? האם הסכמי האחזקה ארוכי הטווח נבחנו בעיניים של 'היתר עסקה', או שהם כוללים, חלילה, ריביות פיגורים שיוצרות בעיות הלכתיות סבוכות ללא ידיעת הדיירים?"

כשיום מגיע אלינו, הוא מגלה שההלכה היא לא המחסום - היא המצפן שמעניק לו יציבות ואמון מצד הקהל החרדי.

**בין מיעוט חרדי למרקם קהילתי**  
במהלך השיחה עולה השאלה המתבקשת: האם ישנו הבדל בהתנהלות ההלכתית בין פרויקט המיועד לציבור חרדי לבין בניין שבו הדייר החרדי הוא חלק ממיעוט? התשובה, מסביר הרב, טמונה מטבע הדברים במורכבות התכנון. בבניין שרובו ככולו חרדי, ההתייחסות היא מערכתית ונוגעת לכל פרט במרחב הציבורי. עם זאת, חשוב להבין שבת הדין ערוך לתת מענה פרטני ומדויק גם במקרים שבהם ישנו מיעוט חרדי או אפילו דייר יחיד. המטרה היא לאפשר לכל יהודי לשמור על קצווי ההלכה בביתו הפרטי, תוך מציאת פתרונות יצירתיים המגשרים על הצרכים השונים בבניין המשותף.

**ליווי מקצועי ערובה לשקט נפשי**  
לנוכח המורכבות שנחשפה בראיון, מתברר כי ליווי הלכתי מקצועי אינו רק "הידור", אלא צורך חיוני למניעת תקלות עתידיות. שילוב של בית הדין כגורם מלווה בפרויקטים של נדל"ן והתחדשות עירונית, מאפשר לשני הצדדים - הדיירים והיזמים - לפעול בתוך מסגרת ברורה של ודאות. הליווי מעניק מעטפת אובייקטיבית שבוחנת את החושים, את היתרי העיסקה ואת המפרט הטכנולוגי, ובכך מבטיחה שהפרויקט יתנהל על מי מנוחות תוך עמידה בסטנדרטים הלכתיים ומשפטיים מחמירים, לטובת הצלחת הפרויקט והשלמתו בברכה.

השמירה על הצביון היא מלאכת מחשבת של תיאום: "אנחנו לא מחפשים 'להילחם' ביזמים, אלא לרתום אותם להבנה שבית בקהילה חרדית הוא אורגניזם חי. כשחברת התשתיות מבינה מראש את הצרכים של הקהילה, וכשחוויו השירות מותאמים להלכה עוד לפני החתימה הראשונה, אנחנו מונעים חיכוכים עתידיים. המטרה היא שדייר יוכל להיכנס למעלית או לשלם את חשבון הוועד בלב שקט, מתוך ידיעה שהבית שלו מתנהל בהרמוניה מלאה עם ערכיו. זה מה שמבדיל בין בניין מגורים לבית יהודי."

**יום שלא חי את הקהילה, שלא מבין מהי 'מעלית שבת' אמיתית או למה קומת מסחר צריכה פיקוח, עלול לבנות 'כלוב של זהב' - דירה יפה ומודרנית, אבל כזו שלא מאפשרת ליהודי חרדי לחיות בה.**

**ובכל זאת, האם יש באמת יזמים שרוצים לפעול לפי ההלכה.**  
"בוודאי", אומר הרב בסיפוק. "כיום יש חברות יזמיות רבות, גם בבעלות חרדית וגם בבעלות חילונית, שמבינות שההלכה היא לא 'עול' אלא 'נכס'. בית הדין מציע שירות ליווי לחברות. התורה היא תורת חיים, והיא לא באה לשתק את השוק", מסביר הרב בנחת. "להפך, בתי הדין כיום פועלים בתוך המציאות. אנחנו מבינים שלבעל חברה יש מגבלות רגולטוריות נוקשות. לכן, פיתחנו כלים של ליווי הלכתי שמשתלבים בתוך החוזה המשפטי. אנחנו יודעים לנסח סעיפי ברורות שהבנקים מקבלים, ולהכין היתר עיסקה שמעגן את הרווחים של היום בלי לעבור על איסור ריבית."

# סדנת החוזים שמשנה את כללי המשחק



לראשונה - מדריך מעשי ומקצועי  
לעריכת ובדיקת חוזים, מרבני ההלכה  
ועד משפטי השורה הראשונה.

זו לא המלצה - זו חובה.

לרבנים, לדיינים, למשפטנים, ליזמים  
לכל מי שמנסח, בודק או חותם על חוזים.  
כי אחרי שתעברו את סדנת החוזים  
לא תסתכלו על אף חוזה באותה הצורה שוב.

**מה מחכה לכם בסדנה:**

**1** מבנה החוזה  
כל סעיף מקבל משמעות חדשה

**2** היכן מסתתרים המוקשים?  
מה שבאמת חבוי בתוך החוזה

**3** הסוד הכמוס של חוזים מנצחים  
מדריך לחוק הבוררות הסעיף הקריטי ביותר

**4** סודות עריכת החוזה  
דברים שעורכי הדין לעולם לא יגלו לכם

**5** כל חוזה הוא מסכה  
מי שיודע לקרוא נכון מגלה את הסיפור

עשרה מפגשים - משני חיים

לא עוד הרצאה תאורטית.

לא עוד מידע שאי אפשר ליישם.

עשרה מפגשים ממוקדים, סדורים,

צעד אחר צעד

שמפרקים את עולם החוזים ומרכיבים

אותו מחדש מול העיניים שלכם.

עורך הדין נתן רונבלט יחד עם צוות מרצים

מנצח שוברים מוסכמות, חושפים סודות

ומעניקים לכם שליטה מלאה על כל חוזה.

עכשיו בדיסק און-קי!  
במחיר מיוחד 1250 ₪  
ידע ששווה אלפי שקלים  
במחיר סמלי.



CAPITAL GOLD

REAL ESTATE

## כשחזון ירושלמי פוגש סטנדרט בינלאומי - סיפור של הצלחה בעיר הנצח

בירושלים, עיר שבה כל אבן מספרת סיפור וכל סמטה אוצרת בתוכה היסטוריה של אלפי שנים, בנייה היא הרבה מעבר להנחת יסודות ויציקת בטון. היא דורשת נשמה, הבנה עמוקה של המרקם העירוני. זהו בדיוק הDNA של חברת "קפיטל גולד" (Capital Gold). מאז נוסדה בשנת 2007, הצליחה החברה לבסס את מעמדה כחוד החנית של ענף הנדל"ן בבירה, כשהיא משלבת בין יזמות יוקרה, התחדשות עירונית פורצת דרך ואיתנות פיננסית שאין לה מתחרים.



### האנשים שמאחורי ההצלחה

הכוח המניע של קפיטל גולד טמון בשילוש הכוחות הייחודי של מייסדיה: ישראל בורנשטיין, אברהם גוטסמן ואלעזר אליקים. שלושתם יזמים ירושלמים שחיים ונושמים את העיר, אך מביאים עמם פרספקטיבה עסקית רחבה. השילוב בין הניסיון הבינלאומי של ישראל בורנשטיין, שמביא עמו סטנדרטים קפדניים משוק הנדל"ן השוויצרי, התובנות המקומיות המעמיקות של אברהם גוטסמן, והמומחיות האסטרטגית של אלעזר אליקים בניהול עסקאות מורכבות - יוצר תמהיל מנצח. יחד, הם לא רק מנהלים את החברה "מלמעלה", אלא מלווים כל פרויקט באופן אישי, מתוך תחושת שליחות לעצב את קו הרקיע של ירושלים ברמה הגבוהה ביותר.

### התחדשות עירונית: הדיירים לפני הכל

בתחום ההתחדשות העירונית (פינוי-בינו ותמ"א), חברת קפיטל גולד חרטה על דגלה עיקרון ברזל: "הדיירים תחילה". החברה מבינה שבית הוא לא רק נכס נדל"ן, אלא עוגן של ביטחון ומשפחתיות. החברה מעמידה לרשות הדיירים צוות מקצועי המלווה את הדיירים לכל אורך ההליך, תוך הקפדה על מציאת פתרונות ייחודיים ושמירה מלאה על גודל ההלכה - מבלי להתפשר על האיכות. אנו רותמים את טובי האדריכלים כדי לספק מענה אופטימלי לנושא המהותי ביותר - מרפסות הסוכה. המטרה היא להבטיח שבתום התהליך, כל דייר יקבל מפתח לדירה חדשה, בטוחה ומאובזרת, במפרט טכני עשיר וברמת גימור נדירה. גישה זו הפכת מתחמים ישנים לפנינות נדל"ן מודרניות, תוך שמירה קפדנית על אופי השכונה וצבינה הייחודי.



### בונים בלב ליבה של ירושלים

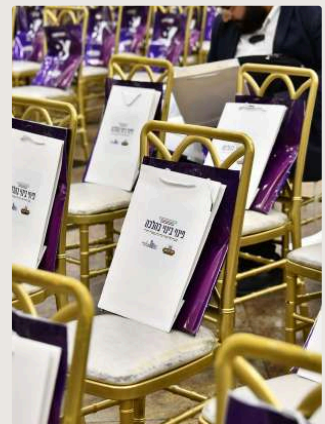
כשמביטים על מפת הפרויקטים של החברה, רואים את טביעת האצבע שלה בשכונות המבוקשות ביותר בעיר. מרמת אשכול ועד המושבה היוונית, מרוממה ועד נחלאת, וממקור ברוך ועד בית הכרם ומרכז העיר - קפיטל גולד בוחרת בפניצטה מיקומים אסטרטגיים. הפרויקטים מתוכננים על ידי אדריכלים מובילים המקפידים על שילוב הרמוני בין חדשנות ארכיטקטונית לבין שימור האווירה הירושלמית הייחודית. התוצאה היא חוויות מגורים שמעניקה תחושת שייכות מיידית, הן למשפחות ותיקות והן לזוגות צעירים המחפשים איכות חיים.

### איתנות פיננסית - העוגן שלכם

בעולם הנדל"ן הדינמי, יציבות היא שם המשחק. קפיטל גולד גאה בחוסן פיננסי מוכח, המגובה בדירוגים יוקרתיים כמו Duns 100. המבנה הכלכלי של החברה, המבוסס על הון עצמי מאוזן ונזילות גבוהה, מאפשר לה להוציא לפועל פרויקטים מורכבים בביטחון מלא, גם בתקופות של תנודות בשוק. עבור הדיירים. המשמעות היא אחת: שקט נפשי מוחלט וידעה שיש גב חזק ואחראי לכל הבטחה.



# אלקום תמונות



כנס פינוי בינוי כהלכה - כסליו תשפ"ו

















עכשיו באונקי  
במחיר מבצע

# הבית והעליה

## כל מה שרציתם לדעת על טאבו משותף עכשיו בסדרת שיעורים קצרה וממוקדת

על ידי עורך הדין הרב נתן רוזנבלט

קונה דירה? יועץ נדל"ן? עורך חוזה? דיין, רב קהילה,  
או מגשר? בטאבו משותף - אתה חייב את סדרת  
השיעורים הזו. היא תציל אותך, או את מי שסומך  
עליך, מטעויות כבדות ומסיבוכים של שנים.

01 מתי טאבו משותף הוא נכס -

ומתי מלכודת

02 הבנת מבנה העיסקא

03 תכל'ס: איך כותבים חוזה ברור,

חכם ומגן

04 כללי זהב שמפרידים

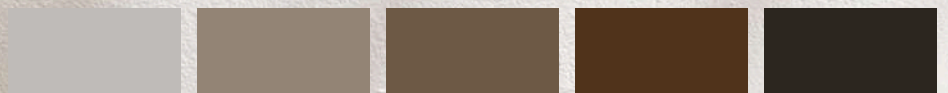
בין רווח בטוח לכאב ראש משפטי

**טאבו משותף**  
**זו לא רק עסקה - זו אחריות**  
**הלכתית ומשפטית**  
**אל תסמוך על הנוסח. תבין אותו.**

**ממון כהלכה**  
**073-357-6118**  
shimush01@gmail.com



# פעמד כבוד התורה





# הננו להודיע על הרחבת פעילות בית הדין והוספת שעות במענה הרבני בבית ההוראה

## אבות בתי הדין הגאונים הגדולים

רבי מנחם מנדל פומרנץ שליט"א  
בית שמש

רבי עמרם פריד שליט"א  
בית שמש

רבי שלמה זעפרני שליט"א  
בית שמש

רבי פישל בידרמן שליט"א  
אלעד

רבי צבי פלדהיים שליט"א  
בית שמש

רבי אלעזר שטרן שליט"א  
אשדוד

## דייני בית הדין הרבנים הגאונים

רבי יעקב דוישט שליט"א

רבי אליהו גרשון שפיגלמן שליט"א

רבי דוד אטדגי שליט"א

רבי ישראל גליק שליט"א

רבי אברהם גולדברג שליט"א

רבי חיים וירז'בינסקי שליט"א

רבי נפתלי גלאנץ שליט"א

רבי יהודה ישכר שטרן שליט"א

רבי אהרן דויטשר שליט"א

רבי חיים מאיר וסרמן שליט"א

רבי אהרן ברזובסקי שליט"א

רבי שלמה מאיר שליט"א

## רבני בית ההוראה הרבנים הגאונים

רבי חיים מאיר וסרמן שליט"א

רבי בנימין יעקובזון שליט"א

רבי יוסף שלמה שולומון שליט"א

רבי ישראל וירז'בינסקי שליט"א

רבי שלמה בקשי שליט"א

רבי שלמה מאיר שליט"א

רבי יעקב דוישט שליט"א

רבי אהרן ברזובסקי שליט"א

רבי אהרן דויטשר שליט"א

קו המשפט

0733-831-747

בית הדין שלוחה 2 - בית ההוראה שלוחה 1

כתובת בתי הדין ובתי ההוראה בארץ הקודש

בני ברק

אלעד

אשדוד

בית שמש

בר אילן 1

שמאי 22

רבי יהודה הנשיא 12

ריב"ל 28

heychalhamishpat@gmail.com