



בנין שלם

הקדמה – "הַשָּׁחַד יַעֲוֹל עֵינַי חֲכָמִים וְיִסְלֹף דְּבָרַי דְּדִיקָה"

הלכות בנייה ברורות ומוזנות, אך בשל הקשר האישי של כמעט כל אדם לנושא – אם כבונה בעלמו, כבעל דירה שבה מתבצעות עבודות, או כמי שקרוביו עוסקים בכך – לעיתים נגרמת הטויית שיקול הדעת. נוסף על כך, מדובר בסכומים משמעותיים, וממון רב מעורר יצר הרווח. גם כאשר מתעוררות מחלוקות המגיעות לבית הדין, פעמים שבית הדין מעדיף לפשר בין האלדים במקום לפסוק את הדין במלואו, בשל רגישות הדברים.

בעלון זה נעמוד בקצרה על יסודות ההלכה בתחום הבנייה, כדי שכל אדם יוכל לדעת את החובה המוטלת עליו ולמנוע מעצמו מכשול.

שלוש בעלויות על שטח

השאלה הראשונה שיש לשאול לפני תחילת הבנייה היא: למי שייך השטח? בעלות על קרקע מתחלקת לשלושה סוגים:

1. בעלות פרטית – קרקע השייכת לאדם יחיד.
2. בעלות שותפים – קרקע הנמצאת בבעלות משותפת, כגון חצר או גג בבניין משותף.
3. בעלות המדינה – קרקעות שהמדינה מחזיקה ומנהלת.

איסור גזל בקרקע

הלוקח שטח שאינו שלו עובר על איסור גזילה, ואף על איסור לא תסוג גבול רעך.

שולחן ערוך חושן משפט הלכות גזילה סימן שעו סעיף א'

"המסוג גבול רעהו והכניס מתחום חבירו בתוך תחומו אפילו מלא אלבע, אם בחזקה עשה, הרי זה גזל. ואם המסוג בסתר, הרי זה גנב. ואם בארץ ישראל המסוג הגבול, הרי זה עובר בשני לאוין: בלאו גניבה או בלאו גזילה ובלאו ללא תסוג."

לפיכך, אדם הרואה לבנות, חייב לוודא שהשטח בו הוא בונה שייך לו, אחרת הוא עלול להיכשל באיסורי תורה חמורים.

השתלטות על שטח משותף

אדם פרטי שהשתלט על שטח משותף עובר על איסור גזילה, למרות שגם לו יש חלק בשטח. זאת משום שגם לשאר השותפים יש חלק בו, והוא נוטל לעצמו את חלקם ללא רשותם.

לכן, בנייה בחלל משותף או על הגג אינה נחשבת לשימוש בשטח, שכן הבונה נוטל את המקום במנעול, לרוב משכיר אותו, ובסופו של דבר אף מוכר אותו יחד עם דירתו. בכך הוא למעשה נוטל את השטח לעצמו ועובר על איסור גזל.

אין הבדל אם יש גישה לחלל או לגג או שאין גישה, שכן אם לראובן יש שטח פרטי בתוך שטחו של שמעון, אין לשמעון רשות לקחת את שטחו של ראובן רק משום שאין לו דרך אליו. כך גם בשטח משותף – העובדה שאין גישה נוחה אליו אינה מתירה לאדם להשתלט עליו.

חלוקת השטח בבניין משותף

אדם שקנה דירה בבניין משותף, דירתו היא רכוש פרטי, אך כל יתר שטחי הבניין – כגון גג, לובי, חדרי מדרגות, חניות ומחסנים משותפים – נחשבים לשטח משותף בבעלות כל הדיירים.

כל שטח שאינו נכלל בזניין עצמו או אינו מוגדר כרכוש משותף נמצא בצעלות המדינה.

לפרטי החלוקה ניתן לעיין בסעיף 11 לחוק המקרקעין.

כאשר אדם קונה דירה מקבלן, עליו לדעת שהקבלן עצמו רכש את הקרקע מהמדינה, ולכן הקבלן יכול למכור רק את מה שנמכר לו – ולא מעבר לכך.

צעלות המדינה על קרקעות

כל הגידון דינא דמלכותא הוא האם חוקי המדינה מחייבים או לא, אבל דבר ברור הוא שהמדינה היא גוף שיש לו צעלות וקנין שהרי יש לה נכסים בצעלותה שקונה ומוכרת אותם כראונה וכל קרקעות המדינה נקנו בקנין כיבוש או במתנה מאת הבריטים.

אם נפרש את שיטות הראשונים כאילו כל קרקע בארץ ישראל שייכת לכל ישראל, הרי שאין צעלות פרטיות כלל, וגם מי שרכש בית אינו בעליו אלא שותף עם כלל ישראל.

אולם, דבר זה מעולם לא היה, שכן לאורך כל הדורות יהודים קנו ומכרו קרקעות בארץ ישראל, מה שמוכיח על קיומה של צעלות פרטיות לכל צעלות המדינה. בארץ ישראל

ועיין בשו"ת חתם סופר ס' מד ובשו"ת תשובות והנהגות חלק ו' שתראו את שיטת הר"ן בנדריים במוכס בלבד וכן מדוקדק מדבריו.

שו"ת שבט הלוי חלק ה סימן קעב

"הנה בעיקר השאלה כך עניות דעתי שצעלות כללי הוא צעלות גמור לכל דבר, לכל מי שיש לו שליטה עפה"ת ובידו לעשות עם הדבר כאוות נפשו למכור ולתת במתנה באין מוחה זהו גדר צעלות, ויכולים להקדיש ולהפריש תרו"מ, ומש"כ מצוה להחזיר דכיון שאין מתנהגים עפה"ת מותר לגזם וא"כ אין להם צעלות כלל הוא דבר שאין ראוי להשיב, לחלילה להתיר איסור גניבה וגזילה ותולים עצמם לשוא באילן גדול, ואין זה לגדר דינא דמלכותא אם שייך כאן או לא, וגם אין שני הדברים תלויים זב"ז דהא למ"ד גזל עכו"ם מותר וכי בשביל זה אין צעלות לגוי וכי מ"ד זה חולק על המבואר בכל הש"ס דגוי יכול להקדיש נדו"נ כישראל אף דבהקדש צעינן צעלות גמורה".

כתב בפתחי חושן חלק ה פרק א הערה 7

"וכל מה שדנו הפוסקים הוא להבדיל ולא לשלם המכס, אבל להוציא שלא כדין מהמלך או מהממונים על ידו לאחר שבא לידו, נראה פשוט שאפילו בשלטון שאין בו משום דינא דמלכותא אין שום היתר, ובפרט כשצריך לסקר ולזייף לשם כך, וכמה נתחבטו האחרונים בענין העלמת מס הניטל שלא כדין, וכ"ש להוציא מיד הגזלן מה שלא גזל ממנו, ואף אם גזל מאחרים, וכי מפני שהוא גזלן מותר לגזול ממנו".

לכן גם גזל קרקע מהמדינה אסור בין באדם פרטי שגזל שטח לבניה ובין גבאים שהניחו קרוואן ש צטט לא שלהם.

סוף דבר

היורא מכאן הוא שכל בנייה חייבת להתבצע ביושר ועל פי הדין. מי שרואה לבנות – עליו לוודא מראש כי אין בכך גזל.

ולכן הענה הנכונה לכל מי שרואה לבנות להתייעץ עם בית דין או ת"ח שעוסק בפשרה לפני תחילת הבניה.