

# בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

חוזה למתן רשות שימוש במקרקעין

תיק ממונות מס' 1791-עא

נושא הדיון

א' ערך חוזה עם חברת ב' לפיו נתן לה רשות שימוש בגג מבנה השייך לו להקמת מתקנים פוטו וולטאיים לרשת החשמל, תמורת תשלום חדשי מסויים. לטענת א' הפרה חברת ב' את ההסכם והוא תובע פיצויים וכן נזקים שעשתה לו חברת ב' בגג. טרם נשמעו טענות הנתבעים.

## השאלות לדיון

- א. האם "בר רשות" דינו כשוכר.
- ב. שכירות המוגבלת לשימוש מסויים.

## תשובה

א. המושג של "בר רשות" אינו מושג הלכתי, וע"כ יש לבחון את התייחסות החוק אליו. והנה בחוק המקרקעין אין הגדרה לסוג בעלות של "בר רשות", ולפיכך גדרו עמום ובלתי ברור. יש שפירשו שלפי החוק "בר רשות" שונה משוכר, שהשוכר יש לו זכות קניינית להחזיק במקרקעין ולהשתמש בהם, מה שאין כן ברשות גם אם קבל רשות מפורשת מצעל המקרקעין להשתמש בהם למטרה מסויימת אשר הוגדרה מפורשות בהסכם, הצעלים של הקרקע בוחר ליתן רשות, מאחר והשכירות דורשת ממנו לויתור מסויים בקנינו, ואילו במלכד דברים של מתן רשות, הזכויות הקנייניות נשארות שלו ושלו בלבד (מתוך מאמר של עו"ד אלי דורון "בר רשות במקרקעין וזכויותיו"). ויש שפירשו שאע"פ שאין לצעל המקרקעין רצון להקנות זכות מעוגנת במירשם המקרקעין לחצירו, אך יחד עם זאת גם אין לו ענין שהמחזיק צנכס ייחשז כפולש או מסיג גבול. ועקרונית ראוי מי שצידו זכות של בר רשות לעשות דיספוזיציה בזכותו, היינו להעצירה לאחר, והכל בכפוף להסכם שבין הצדדים (תמ"ש 27103\04).

להלכה נראה שהדבר תלוי במחלוקת האחרונים בגדרה של השכירות, ולפי דברי הנתה"מ צ"מ שטו ס"ק א וס"י שטו ס"ק ג עפ"י רמב"ם שכירות פ"ז ה"א שגדרה של שכירות היא חוב הגוף להעמיד לו את המושכר, ומאילו שכירות על הפירות בלצד ולא שדה לפירותיה, דאף שבמכירה אינו יכול למכור את הפירות בלי זכות בגוף השדה, כיון דהוי דשלצ"ל, מ"מ בשכירות יכול להשכיר הפירות או הדירה, דהא כל שוכר אין לריך לשכור שדה לפירות כמו במוכר. י"ל שזו גם הזכות של ברשות, אך עיי"ש בקלוה"ח שחולק עליו בגדר השכירות, ולדבריו ברשות זכותו פחותה משל השוכר והוא שכירות לשימוש מסויים בלצד, ועיי' להלן.

ב. במשנה צ"מ עח א: השוכר את החמור להוליכו צהר והוליכו בצקעה בצקעה והוליכו צהר אפילו זה עשר מילין וזה עשר מילין ומתה חייב. ובחי' הריטב"א החדשים הוצא צמ"ק שס: פירש מרי חייב באונסיה ופטור משכרה, דכיון דשינה בטלה קליטתו ושכירותו, והו"ל כתוקף צספינתו של חצירו ועשה צה מלאכה דאמרינן צצ"ק עז א ר"ה פחתה נוטל ר"ה שכרה נוטל אי קיימא לאגרא, ה"נ לא שנה צין שמתה צין שהזקה. ויש מרבותי שאומרים דלא דמי לתוקף שמתמש שלא לדעת כלל, אבל זה שירד לשכירות ובתורת שכירות נשתמש צה קודם שנאנסה, ואין חייב אונסין על שעת משיכה אלא על שעת האונס חייב הוא בשכרו ואגרא ופגרא, אגרא על שעת תשמיש ופגרא על שעת אונסין, ומ"מ אינו נותן שכר כפי מה שקצץ אלא כפי מה שנהנה שכר בטלה קליטה, ולזה דעתי נוטה. ע"כ.

ויש לחקור צמשכיר שהשכיר לשימוש מסויים בלצד, האם קנה השוכר את המושכר לכל השימושים אלא שהוא מוגבל מדין תנאי בשכירות, ותנאי מילתא אחריתא הוא, או שנאמר שהוא שיוך בשכירות ולא קנה השוכר אלא לאותו תשמיש בלצד. ומדברי הריטב"א הנ"ל מצואר, צין לדעת מורו וצין לדעת יש מרבותיו, כיון שהשכיר החמור לשימוש מסויים ושינה והשתמש צו שימוש אחר בטלה קליטתו, משום שעל השימוש האחר לא השכיר, ולא על זה היתה קליטתו, אלא שנחלקו רבותיו אם חייב לשלם מדין נהנה או שדינו כגזלן. ומצואר צריטב"א כדברי הנתה"מ בגדר השכירות ששיך שכירות על פירות בלי זכות בגוף הדבר, וכמו כן שיך שכירות על שימוש מסויים בלי שימוש אחר, אבל לדעת הסוצרים שבכירות היא על גוף הדבר לפירותיו, מסתבר שלא שיך להגביל את השכירות לשימוש מסויים בלצד.