

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יחסין

חנות שיש בה שוכר ומכרוה הבעלים לאחר

תיק ממונות מס' 2195-עג

צד א': סופרמרקט א', ע"י ב"כ טו"ר הרב בקנרוט

צד ב': סופרמרקט ב', ע"י עו"ד גב' ל' קריאף

נושא הדיון

א' שוכר מבנה מג' לצורך פתיחת סופרמרקט לתושבים הדתיים של הסביבה. א' שיפץ את המקום ובמשך הזמן רכש את אמונם של קונים דתיים מהסביבה. לפי חוזה השכירות היתה לא' אופציה להאריך את השכירות בעוד שתי תקופות של 5 שנים כל אחת, אלא אם כן העביר א' את הבעלות לצד ג'. בחוזה השכירות נכתב שיש לא' זכות ראשונה לרכוש את המקום במחיר הגבוה שיוצע לא' עבורו.

טוען א' שג' מכר את המקום לב' לצורך פתיחת סופרמרקט, והוא דורש את פינויו מהמקום שלא כדין, מכמה טעמים: א. יש לו זכות קדימה לקנות את המקום, והוא דורש את זכותו זו (על כך משיב ב' שעל זה צריך לתבוע את א' ולא אותו, ועוד, שהמוכר הודיע לו לפני המכירה שעומד למכור ולא התנגד. א' משיב לעומתו שהודעת המוכר היתה בשלב מוקדם יותר, וכמה ימים אחרי ששמע על המכירה כתב מכתב למוכר שיזכותו קודמת). ב. מאחר שהוא שיפץ את המקום והכשיר אותו ליעודו כסופרמרקט, ורכש את אמונם של תושבי הסביבה הדתיים, יש לו זכות מוניטין על המקום.

ב' משיב שהענין נידון בערכאות, ובית הדין אינו מוסמך לדון בזה.

צו מניעה

מאחר שיש לא' טענות הלכתיות כנגד ב' יש לדון עליהן בדין תורה, ובינתיים נאסר על ב' לפתוח במקום סופרמרקט.

(-) שמואל יגר

(-) מרדכי אייכלר

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

- א. דין בר מצרא בשובר.
- ב. קנינו וזכותו של הבר מצרא.
- ג. שאל המוכר את הבר מצרא אם מעונין לקנות ואמר לו "לא", האם יכול לחזור בו.
- ד. ידע השובר שהבעלים מכרו את המקום לאחר, ולא מיחו.
- ה. בעלות על מוניטין בהלכה.

תשובה

א. פסק הרמב"ם שכנים פ"ב ה"ח: השכירות חין זה משום דין בן המלך. והציא הכ"מ מהטור סוף סי' קעה שכתב על דברי הרמב"ם: וא"א הרא"ש ז"ל כתב בתשובה כלל נב שיש בו דינא דבר מלרא, דשכירות ליומיה ממכר הוא, ומטעם זה יש בו אונאה וה"ה לענין מלכות שיך ביה הטוב והישר כמו גבי מכר, וכתב הכ"מ דנראה מדברי הטור שהוא מפרש דברי הרמב"ם שאם ראובן השכיר חצר לאחר לא יאמר המלך אני רוצה לשכרו ממך ואני קודם בו, ושהרא"ש חולק וס"ל דיש לו זכות בר מלרא, אבל מה"ה משמע שלא פירש בן דברי הרמב"ם אלא מדובר כשהשכיר ציתו לאחר ואח"כ מכרה לו, אין בן המלך יכול להוציאה מידו. וכתב ה"ה דכיון דיש בזה פלוגתא על המלך להציא רחיה אם צא להוציא מיד הלוקח, אבל לכתחילה לפני שהשכירה לאחר יכול המלך למנוע מצעה"ב להשכירה לאחר מדין בר מלרא. וכן פסק בשו"ע סי' קעה סעי' נט: השוכר צית מחצירו והמלך רוצה להוציאו מידו לשכרו לעלמו חין שומעין לו. וכ"פ בשו"ת צנימין זאב סי' רנב ומצ"ט ח"ב סי' קעט וקלה.

אבל הסמ"ע ס"ק קיב פסק כהרא"ש דיש בו דינא דבר מלרא כיון דשכירות ליומיה ממכר הוא, וכ"כ בשו"ת מהרי"ל סי' עו דאע"ג דהרמב"ם פליג, אזלינן בתר בתראה, ועוד דהרא"ש פסק כן הלכה למעשה. וכ"כ צנכה"ג שם הגצ"י אות קסט בשם משפט דק ח"ב סי' לא, ועיי' ש"ך ס"ק סא שמהרש"ל פסק דחין בשכירות דינא דבר מלרא דלא אמרינן צנכה"ג שכירות ליומיה ממכר הוא, אבל הצ"ח כתב דמודה הרמב"ם להרא"ש בהשכיר החצר לאחר דהמלך מסלקו, וכן הציא צנכה"ג שם בשם הראנ"ח ומהר"א גאלייקו. וצנכה"מ סי' רלו ס"ק א כתב דשכירות יש דין בר מלרא. ועיי' צנכה"ג הגצ"י אות קסד ואילך.

ב. פסק בשו"ע סי' קעה סעי' ו, עפ"י גמ' צ"מ קח א: המוכר קרקעו לאחר וכ"ו יש לחצירו שהוא צלד המינר שלו ליתן דמים ללוקח ולסלק אותו וכ"ו וזה הלוקח הרחוק חסוב כשלוחו לכל דבר וכ"ו, ואם חבל פירות איתם שחבל אחר שצא והציא מעות לסלקו לריך לשלם ושחבל קודם אינו לריך לשלם. וכתב בהגר"א

ס"ק כג דלא גרע ממשכנתא באתרא דמסלקי, אבל אחר שבא לריד לשלם כמו במשכנתא יכו'. מציאר בהגרי"א שהלוקח חובל פירות מדין זכות משכנתא, משמע שהקרקע היא של המלך משעה שקנה אותה הלוקח, כיוון שהקנין הוא בשליחותו של המלך (ודלא כהמ"מ שכנים פ"יג ה"ז שהלוקח נחשב בעלים עד שיסלקנו המלך, ומשמע שהמלך מפקיע את הבעלות של הלוקח).

ג. בגמ' צ"מ קח א: אתא חימליך ביה, א"ל חיזיל חיזבין, וא"ל זיל זבון, לריד למיקניא מיניה או לא וכו'. והלכתא לריד למיקניא מיניה. ופסק צש"ע סי' קעה סעי' כט שאם לא קנו מידו על סילוק זכות המלכות אע"פ שאמר לו המלך לך וקח, יכול לומר משטה הייתי כך ולא אמרתי לך לקנות אלא כדי שימכור בדמים הראויים, אבל בקנין מהני. וצטור שם בשם הרמ"ה: דוקא כשנמלך הלוקח, אבל נמלך המוכר וא"ל זיל זבין לעלמא דלא בעינא ליה, לכונ"ע אין לריד קנין. אמנם צ"י שם בשם רבינו שמחה כתב להיפך, דצדדי מוכר גם קנין לא מהני משום דהוי קנין דצריס. וצש"ע שם סעי' לא פסק כהרמ"ה.

יכתב בחי' מרן הר"י הלוי על הרמב"ם סוף הל' שכנים, שהרמ"ה ורבינו שמחה אינם חולקים, ולד"ה הסתלקות המלך כלפי המוכר אינה מדין מחילה וסילוק, אלא שאם לא ראה לקנות הפסיד זכותו לגבי הלוקח, ואם בשעת המכירה ראה לחזור בו יכול לחזור בו. ועיי' חזו"א אבהע"ז סי' עז אות יג שביאר כע"ז את ענין הסילוק כלפי המלך.

והנה פסק צש"ע סי' קעה סעי' לב: אם שהה המלך שיעור שילך ויציא מעות ויתבעני בדין ולא תבעו, איבד זכותו, ודוקא משעה שנתגלה המכר לבני העיר והחזיק הלוקח בקרקע, אבל אם לקחה בלנעא לא איבד זכותו עד שיתפרסם המכר וישהה אח"כ מלתבעו בדין. וצרמ"א: היה טוב לא אבד זכותו, וכן אם שתק מכח טעות כגון שהיה סבור שדמי המכירה יגיעו לו ואח"כ שודע לו שיגיעו למלך שלו בא לסלק הלוקח, הדין עמו.

ד. עיי' ארחות המשפטים כלל מא סי' כ דמסתבר דלא מחל, דמחשב צדעתו הא אני יושב בהדירה ואם יגיע זמני ללאת ויתבעני להעתיק מהדירה אטעון אז דין מלכות וכו'.

ה. הנה בדין זכויות יולדים עיי' פס"ד ירושלים כרך יב עמ' קה: ציטוד הבעלות של אדם על המלאה, עיי' פס"ד ירושלים כרך יב עמ' קה עפ"י מה שכתב בחי' הגרש"ש לצ"ק סי' א אות א בענין חיוב צור, וז"ל: חייבתו התורה על מה שהמזיק שלו הזיק ומה שהצור שלו זה בא לו ע"י כריה ופתיחה, היינו שהוא הכין את המזיק וע"י זה נקרא בעלים עליה כמו שצדצריס שנוגעים לזכות אדם מוסכס עפ"י דיני התורה ודיני העמים שכל מי שממלא דבר חדש בעולם הוא הבעלים עליה לכל דבר זכות כמו כן קראה התורה לאיש המכין תקלה בשם בעל הצור ובעל האש וחייבה בניזקין את בעל המזיק. עכ"ל. ובחי' הגרש"ש לגיטין סי' ד הוסיף וכתב דאם המלא צפועל כלי וחפץ ע"י חכמתו, דהכלי כמו שהוא הוא דבר חדש, אז מלאותו שיך לממלא הדבר. ע"כ.

ואחמ"ר ז"ל הרהיב בענין זה בפס"ד ירושלים כרך ג עמ' נג, וז"ל: גרסי' צ"ק מט ב אמר רבה צבור

צרה"ר כו"ע לא פליגי דמיחייב, מ"ט אמר קרא כי יפתח וכי יכרה אס על הפתיחה חייב על כרייה לא כ"ש, אלא שעל עסקי פתיחה ועל עסקי כרייה בזה לו וכו'. ורצ יוסף אמר בצור צרה"ר כו"ע לא פליגי דמיחייב, מ"ט בעל הצור אמר רחמנא בצור דאית ליה בעלים עסקין, כי פליגי בצור צרה"ר ר' ישמעאל סבר צור צרה"ר נמי חייב דכתיב כי יפתח וכי יכרה אס על פתיחה חייב על כרייה לא כ"ש, אלא שעל עסקי פתיחה ועל עסקי כרייה בזה לו וכו'. ע"כ.

יהנה לרצה אליבא דכו"ע, ולרצ יוסף אליבא דר' ישמעאל, למה חייב צור צרה"ר, הא בתורה כתיב בעל הצור יצרה"ר לאו בעל הצור הוא החופר, וע"כ ביאור על עסקי פתיחה ועל עסקי כרייה בזה לו דכיון דהחופר המליא דבר חדש שלא היה מקודם הוא נקרא בעלים של ההמלאה, ואמרה תורה דבעל הצור ישלם דבעלים של המזיק לריך לשלם.

ואם נא ח' מאי רבי ומאי רבנן דתנאי, אחד החופר צור תשעה וצא אחר והשלימה לעשרה האחרון חייב, רבי אומר אחר אחרון למיתה ואחר שניהם לניזקין. ובתוד"ה האחרון חייב, דוקא הוא בשביל שחידש מיתה שלא היה מתחלק, אבל ראשון ח' זה טי' כולם חייבין בניזקין כמו זה י' זה עשרים. ע"כ. מביא ר' אליבא דרבנן אס הכנים חידוש בצור למיתה אין החידוש מלמעמל דוקא על מה שהתחדש אלא הוא נקרא בעל הצור גם על ניזקין, כלומר על הטי' טפחים שנכרה ע"י הראשון, ולכן סברי רבנן דגם על ניזקין השני חייב ולא הראשון, דהשני נקרא בעל הצור כיון שהוא חידש דבר שלא היה מקודם, וזה נלמד מדכתיב והמת יהי' לו ההוא דקעביד מיתה, וביאור מה שכתוב בתורה בעל הצור ישלם מי נקרא בעל הצור, ההוא דקעביד מיתה. וכן פסק בשו"ע חו"מ סי' תו בהגהת הרמ"א כרבנן. ע"כ הלריך לענינינו בפס"ד כרך ג ס.

ובפס"ד ירושלים כרך ז עמ' קמה הוסיף אמו"ר ז"ל וכתב: ובטענת האדריכל שראובן חייב לשלם לו עבור השימוש שעשה בתכנית העבודה שעשה, כיון שתכנית העבודה היא של האדריכל, הנה אמרה תורה כי יכרה איש צור או כי יפתח איש צור בעל הצור ישלם, התורה קראה לכורה או לפותח בעל הצור אפילו שזה הצור היה צרה"ר ולא שייך שהוא בעלים בקנין שקנה את הצור, אלא אמרה תורה כל דבר שבן אדם מחדש הוא בעל הדבר המחודש, אבל אין לו שום קנינים בדבר לענין זכויות של ממון. ובהסכמה של הגאון מה"י יוסף דוב צער סאלאוויצ'יק הרב דבריסק על הדפסת ז"ח שבת עירובין כתב צין השאר יז"ל: ואשר מפקפק כבודו אולי אחר הדפוסו ויגמור מלאכתו יבוא אחד מנכדי הגאון המחבר ז"ל ויתבע מכבודו הלק בעסקו, לדעתי אין לו להפחד מזה עפ"י ד"ת ולא מלאמי שום מקום לתביעה כזו וכו'. עכ"ל. ע"כ. ועיי' להלן אות צ' מהנחל יתחק.

שוב היה מעשה בזממליא מכונת מיקסר שתבע את חצירו שהמליא המלאה חדשה של הרכבת בלנדר על גבי המיקסר, וטען ממליא המיקסר שלולי ההמלאה שלו לא היה השני יכול להמליא את ההרכבה של הבלנדר, וממילא הכל שלו, ופסק אמו"ר ז"ל שהם שניהם שותפים בהמלאה של הרכבת הבלנדר,

והקישו בסצרא להגמ' צב"ק נא א אחד החופר צור עשרה וצא אחר והשלימו לעשרים יכו' כולן חייצין, וצתוס' שם ד"ה צור כתבו דה"ה לאחד עשר, והקשה רעק"א שם מתוס' לעיל י צ דצהשלים ל"ה פטור, והסביר אחמו"ר ז"ל דהיסוד הוא דחיוצ השני בהצור הוא משום שנעשה אותף צילירת המזיק, והחיוצ הוא שילר דצר חדש שלא היה בעולם לפניו שעל ידי זה נחשב לבעלים, ולכן אם התוספת שלו בטלה להעיקר מלד הילירה שבה, משום שאינה חשובה כלפיה, הוא פטור, אך אם יש בה חשיבות של ילירה בפני עצמה נחשב כשותף להראשון. עכת"ד.

אך כל זה בחידוש שהידש התוצע צמואר עלמו. צנידון דידן מדוצר צסופרמרקט שאין צו כשלעלמו כל חידוש מלצד מה שנחרט בתודעת הדריס צסצובה כמקום טוב ונוח לציבור הדתי, וע"י צזה צפס"ד ירושלים כרך ה עמ' קסד עפ"י דצרי מלכיאל ח"ג סי' קנו צבעלים על פירמה יש לו צעלות גם על השם של הפירמה, ואסור לאחרים להשתמש צאותו שם, ולמרות ש"שם" הוא דצר שאין צו ממש לענין קנייניס שאי אפשר להקנותו, כמו ריח התפוח וטעם הדבש ועין הצדולה שכתב הרמב"ם מכירה פכ"צ הי"ד שאי אפשר להקנותם כיון שהם דצר שאין צו ממש, וכמו השיתוף שכתב הרמב"ם מכירה פ"ה הי"ד שהוא דצר שאין צו ממש שאין הקנין חל צו, וכמו שהגדיר רה"ג צספר המקח ריש שער צ דצר שיש צו ממש לענין קנייניס היינו כמו גוף אדם שיש צו אורח ורוחצ ועומק. מ"מ להלכה הוא דצר שיש עליו צעלות (גם אם לא דאג לרושמו צרשויות כחוק), ואם צא אחר והשתמש עם אותו שם לשווק מולריס דומיס כמו ששיווק הראשון תחת אותו שם, הרי הוא מזיק את הראשון צכך שממעט את הקנייניס שלו, וגם עלול לגרום נזק לשם הטוב אם לא ילליח צשיווק. וע"י "שורת הדין" כרך צ עמ' סיד ואילך, ו"משפטיך ליעקב" ח"ג סי' א, ו"דיני מסחר צמשפט העצרי" עמ' 231 ואילך, ו"נזיקין" עמ' 235.