

הרב אברהם גיסר,
 רב היישוב עפרה
 ויו"ר מכון משפטי ארץ.

"אחוזה בית" – שנים אוזנין בבית !?

שאלתי לאחרונה ע"י בעליו של בית בעפרה שאלה עקרונית הנוגעת לרבים. וזו לשון השאלה:
 ברצוני למכור את ביתי אשר בעפרה. בבית דר היום שוכר אשר עם כניסתו לשכירות ידע שהבית
 יעמוד למכירה בקרוב והביע את רצונו לקנותו. הוא טוען שעל דעת כן הוא נכנס לשכירות. מצד
 שני, קיים אדם אחר אשר מזה זמן רב מבקש לקנות את הבית ועוד בטרם נכנס שוכר זה ביקש
 הוא לקנותו ואף ניהל עימי סוג של מו"מ בקשר לכך. כיום שניהם מציעים את אותו המחיר. למי
 עלי למכור ?

תשובה :

הלכה היא שהמוכר יכול למכור את ביתו לאיזה לוקח שהוא רוצה גם אם החלטתו נובעת מעמדה
 של נוחיות או מתוך העדפה אחרת. בכל צד של יתרון למוכר הוא רשאי להעדיף למי למכור. ולכן
 אפילו בדין של בר מצרא, שהקנו לו חכמים זכות לסלק את מי שקנה מיד המוכר באותו הסכום,
 נקבע כך : "הוציא בן המיצר מעות והוציא הלוקח מעות אם היו אלה משקלן טוב יותר ואלה
 זמינות יותר להוצאה יכול המוכר לומר אלה עדיפות לי ואין לבן במיצר זכות מפני שהמוכר אומר
 : בזה נוח לי". גמ' ב"מ קח' ע"ב ורש"י שם.

האם יש בנידון שלנו בכלל בר מצרא ? זכות בר מצרא היא, בעקרון, זכות סירוב שניתנה למי
 שמחזיק קרקע או בית ליד הנכס הנמכר. בר מצרא זכאי אפילו להוציא את הבית מיד הלוקח
 ובתנאי שלמוכר אין העדפה למי למכור. ואולם דין בר מצרא נאמר רק לגבי מי שביתו או שדהו
 גובל ממש בבית הנמכר והוא מבקש לאחד ולהרחיב את שטחו. בנידון שלנו יתכן דווקא לשוכר יש
 דין בר מצרא מפני שהוא שוכר וגר עכשיו בבית. להלן בירור הדברים :

א. פסק הרמב"ם: "השכירות אין בה משום דין בן המיצר". (הלכ' שכנים פ"ב ה"ח).
 הפירוש הוא כך (על פי המ"מ והכס"מ וכך הבינו הפוסקים) : כיון שאדם כבר גר בבית יש לו
 עדיפות בקנייה אפילו על בר מצרא (דהיינו השכן הצמוד) כיוון שכרגע הבית "קנוי" לו לזמן
 שכירותו. שכירות לזמן היא סוג של מכר.

בכל מקרה דין בר מצרא הוא זכות שהיקנו חכמים לבר מצרא עצמו ולא למוכר. המוכר רשאי
 למכור לאשר ישר בעיניו אלא שאם הוא בא לשאול אנו נפסוק לו על פי ההלכה ודיני בר מצרא.

אם כן ללוקח המבקש לקנות אין דין בר מצרא ובכלל אין דין זה חל במי שמבקש להחליף בית
 במקום א' בבית במקום ב', ובודאי אם אינו שכנו הצמוד ממש. בהלכות בר מצרא יש לשוכר הדר
 בבית עדיפות ברורה על פני לוקח אחר.

דין בר מצרא הוא תקנת חז"ל על פי הכלל הגדול : "ועשית הישר והטוב בעיני ה' אלוקיך" ויש
 הפוסקים שכתבו שבמקום שאין הפסד למוכר למי ימכור הרי שיש לומר בזה: כופין על מידת
 סדום - וכופין על מוכר למכור לשוכר.

דיון נרחב בעניין זכויותיו של השוכר כלפי לקוח אחר נמצא בשו"ת ציץ אליעזר במספר תשובות.
(ח"ו סי' מ"ב, ח"ז סי' מ"ח, וח"י"ב סי' פ"ז)

הדין הובא בשו"ע חו"מ סי' קע"ה וברמ"א שם. הרמ"א קובע שלשוכר יש דין ב"מ ורשאי להוציא מן הקונה האחר. גם בסמ"ע שם ס"ק קט"ז הכריע שהשוכר גובר אפילו על בר מצרא. וראה עוד פתי"ש שם סיכום לעניין זה. וברור שיש בזה מחלוקת הפוסקים אלא שבנידון שלנו אין השוכר מתמודד מול ב"מ אלא מול טענה אחרת כדלקמן.

נחזור לכלל : "אדם יכול לעשות בשלו מה שירצה" ועל פי הדין יש לשוכר הדייר, בתוך תקופת שכירותו, זכות קדימה על פני לוקח אחר.

ב. הלוקח האחר בא אל המוכר מדין "הן צדק – שיהא הן שלך צדק" – כך אמרת לי ולכן קיים דברך.

זה כלל גדול בתורה ובמוסר שאדם צריך לדבר אמת ולקיים דבריו ועוד אמרו: כל המקיים את דיבורו רוח חכמים נוחה הימנו, ולהיפך.

כלל גדול יש בידינו, והוא יסוד חברתי ראוי, בהלכות מקח וממכר: "נתן לו מעות ולא משך הימנו פירות יכול לחזור בו אבל אמרו מי שפרע מאנשי דור המבול ומדור הפלגה הוא עתיד להיפרע ממי שאינו עומד בדיבורו." בניד"ד לא הייתה שום פעולה המחייבת את המוכר לקבל עליו "מי שפרע" שהרי לא היה כאן מתן דמים או כל פעולה אחרת אלא דברי מו"מ בעלמא.

אמנם גם בלא מתן דמים אם היה גמירות קניין בדברים בלבד דהיינו שפסקו והסכימו על מחיר סופי וקבעו באופן סופי את פרטי העסקה ורשמו אותה (זיכרון דברים) יש מחוייבות לקבל "מי שפרע" והוא חמור מאד שהרי זה מעין קבלת קללה. אבל לא בזה הדברים אמורים.

גם בלא בסיכום סופי קיים יסוד מוסרי "דברים יש בהם משום מחוסרי אמנה" (ב"מ מט' א'). וכך נפסק להלכה, חו"מ רד' סי' ז': "הנושא ונותן בדברים בלבד הרי זה ראוי לו לעמוד בדיבורו אף על פי שלא לקח מהדמים כלום ולא רשם ולא הניח משכון. וכל החוזר בו, בין לוקח בין מוכר, אע"פ שאינו חייב לקבל מי שפרע הרי זה ממחוסרי אמנה ואין רוח חכמים נוחה הימנו". וזהו על פי הכלל שלעיל – "הן צדק". ומה הדין אם התחייב לשני לוקחים שונים? זה כמובן מצער מאד ואין רוח חכמים נוחה הימנו אבל הדין הוא שצריך לקיים את הבטחתו הראשונה, ללוקח הראשון. כל זה כאמור אינו מן הדין אלא על פי רוח חכמים.

ואולם בניד"ד נראה שלא קיימת הנחייה זו. לגופה של ההלכה הזו יש לומר שהרא"ש והטור אמרו שאם המוכר או הלוקח חזרו בהם משום שינוי בשווי המכר הרי אין כאן "מחוסר אמנה". כך היה גם כאן. שווי הבית עלה בהתמדה והמוכר התלבט אם למכור או לא עד שגמר דעתו למחיר מסוים רק לאחרונה. במועד "ההתחייבות" שבמחלוקת לא גמר דעתו למכור ולא סיכמו על מחיר סופי ולא הייתה הבטחה פסוקה שיצרה הסתמכות או ביטחון לצד השני. על פי זה ברור שגם אין כאן דין "עני המהפך בחררה". דין זה קיים רק לגבי גורם נוסף שנכנס לאחר סיכום על מחיר ומציע סכום גבוה יותר.

סיכום :

1. המוכר יכול למכור למי שבדעתו למכור אם ישנה סיבה כלשהיא, כספית או דומה, להעדפת קונה מסוים.

תמיד רשאי המוכר לבקש או לקבל הצעת מחיר גבוהה יותר ולמכור למרבה במחיר.

2. אם המוכר מיפר את הבטחתו הברורה ואת סיכומו עם קונה כלשהוא ומעדיף קונה אחר יש בזה משום "מחוסר אמנה" ואין רוח חכמים נוחה הימנו.

אם הקונה האחר מציע מחיר גבוה יותר נתון הדבר במחלוקת הפוסקים ויש למוכר על מי לסמוך אם יחליט למכור למרבה במחיר.

3. אם המוכר סיכם וכתב "זיכרון דברים" עקרוני עם הלוקח הרי שאז מן הדין יכול לחזור בו אבל הוא מתחייב בכל חומר הדברים של "מי שפרע".

4. בבית שדר בו שוכר ובתוך תקופת שכירותו מבקש המוכר למכור, יש לשוכר עדיפות והוא בעל זכות הקדימה להציע כל מחיר שמציע כל קונה אחר.

אם מספר קונים מציעים את אותו המחיר לשוכר יש עדיפות וזהו "ועשית הישר והטוב".

נכון בעיני לקבוע כלל זה ולעשותו מנהג הלכתי מחייב בעפרה :

לשוכר הדר בבית יש זכות קדימה לקנות על פני כל לוקח במחיר שווה.

על זה כתב הגר"ח פלאגיי בשו"ת חוקות חיים סי' ע"ט : ברור שיש זכות לשוכר הדר בתוכו הרוצה לקנותו בעד סכום שנתן אדם מבחוץ. לא מיבעי אם יש לו דין מצרן שהוא קודם אלא גם אם לא יהיה לו דין מצרן יכול לומר קים לי שאני המוחזק הדר בתוכו ע"י שנותן מה שנתן אחר דאין כאן פסידא למוכר כלל, **מלבד שהווי כופין על מידת סדום**. זאת ועוד, **דמי זה אשר יערוב לבו לדון להוציאו בעל כורחו לפגוע בכבוד הרבנים המחזיקים בידו**, לעשות היפך סברתם בקום ועשה ? וזה ברור. "עכ"ל.

החלטה :

על המוכר למכור את הבית לשוכר משום "ועשית הישר והטוב".
רשאי המוכר למכור את ביתו לקונה אחר אם ישלם לו יותר מן השוכר **כל זמן שלא התחייב באופן גמור לשוכר**.

והאמת והשלום אהבו

הרב אברהם גיטר