

סימן ד

מוסיף על מחיר דירה

ראשי פרקים

- א. עני המהפך בחררה - מקור האיסור
- ב. כשיש הפסד למוכר

נשאלתי בראובן שנו"נ עם מוכר דירה, וסיכם עימו על מחיר מסוים, וקבעו שלמחרת יפגשו לגמור המקח בחוזה וקנין. ושמעון מוכן לשלם עבור הדירה עוד אלף דולאר מהמחיר שסיכמו המוכר וראובן. ושואל שמעון אם מותר לו ללכת למוכר ולומר לו שמוכן לשלם עבור הדירה יותר, באופן שודאי לא ימוכר לראובן אלא לשמעון, אם נקרא שמעון רשע כיון שראובן הוא כעני המהפך בחררה. [ועיין מה שכתבתי בענין דומה בח"ב סי' יא].

א. עני המהפך בחררה - מקור האיסור

והנה בגמרא קדושין נט, א נחלקו רש"י ותוס' אם דין עני המהפך בחררה הוא גם במציאה והפקר. רש"י שם (ד"ה עני המהפך) כתב: "מחזר אחריה לזכות בה מן ההפקר או שיתננה לו בעה"ב". ובתוס' (ד"ה עני) הקשו על רש"י וכתבו דאין דין עני המהפך בחררה בהפקר או במתנה, "אלא דוקא כשרוצה העני להרויח בשכירות או כשרוצה לקנות דבר אחד וחבירו מקדים וקונה, והוי דומיא דרב גידלי". והר"ן (כד, א בעמוה"ר) הביא את דעת הרמב"ן הסובר כרש"י שגם במציאה יש דין עני המהפך, אולם דוקא בעני, אבל בעשיר לא שייך דין מהפך בחררה. ועיי"ש ונראה מדבריו שהכל תלוי בראות הדיין, שיש עשיר לדבר אחד ועני לדבר אחר, ויש לבדוק לפי הגברא ולפי המציאה, וכדמשמע מדברי הרמב"ן במש"כ דלענין קרקעות כולם חשובים עניים.

והסתפקתי אם דין עני המהפך הוא איסור מקורי ועצמאי, או שיש לו יסוד במקום אחר. ולכאורה הדבר נתון במחלוקת הראשונים. הר"ן בסוגיא הביא הוכחה לדעת התוס' שאין דין עני המהפך במציאה, הפקר או מתנה, וז"ל:

"אי נמי במתנה ליכא משום עני המהפך בחררה, וכדאמרינן בפרק המקבל קח, ב דבמתנה לית בה משום דינא דבר מצרא, דאלמא בכי הא ליכא משום ועשית הישר והטוב".

ומבואר מדברי הר"ן שישוד דין עני המהפך שנקרא רשע הוא מפני ציווי התורה "ועשית הישר והטוב" (דברים ו), וע"כ הוכיח הר"ן מהא דלא שייך דינא דבר מצרא, שמקורו ויסודו הוא גם מציווי התורה "ועשית הישר והטוב בעיני ה'", במתנה והפקר. וצ"ל דלתוס' דין עני המהפך יסודו מדין "ועשית הישר והטוב", ולרש"י הוא איסור עצמאי.

אלא שאם לשיטת התוס' והר"ן האיסור מדין הישר והטוב, א"כ צ"ל לשיטתם שאם בא אחר ונטל את מה שהיפך העני, שצריך להחזיר לעני המהפך, וכמו שמצאנו בדינא דבר מצרא (ב"מ קח,א): אמר רב יהודה אמר רב, האי מאן דאחזיק ביני אחי וביני שותפי, חציפא הוי, סלוקי לא מסלקינן ליה. ורב נחמן אמר נמי מסלקינן ליה, ואי משום דינא דבר מצרא, לא מסלקינן ליה. נהרדעי אמרי אפילו משום דינא דבר מצרא מסלקינן ליה, משום שנאמר "ועשית הישר והטוב". ופסקו הפוסקים כנהרדעי דמסלקינן משום דינא דבר מצרא, עיין ברמב"ם הל' שכנים יב,ה דדינו של הקונה כשליח של בן המצר. וכן פסק בשו"ע חו"מ קעה,ו. וא"כ הוא הדין בעני המהפך שהוא משום עשית הישר והטוב, דמסלקינן ליה.

ונראה דאה"נ לשיטת התוס' דמסלקינן ליה ללוקח מעני המהפך. דהרמב"ן בב"ב נד,ב, ובריטב"א קדושין נט,א הביאו דעת ר"ת דכל היכא שנקרא רשע, בית דין מחייבין אותו להחזיר. וכן לעני"ד מוכח מקושית התוס' בסוגיא על רש"י מהמשנה דב"מ י,א: ראה את המציאה ונפל עליה או שפירש טליתו עליה, ובא אחר ונטלה, הרי היא שלו. ולרש"י י"ל, דאה"נ היא שלו ומ"מ רשע מיקרי. ומוכח דס"ל לתוס' דאם יש בזה דין עני המהפך בחררה, לא היתה המשנה מעמידה את המציאה ביד האחר, דכיון שהראשון שנפל דינו כעני המהפך, א"כ אף אם בא אחר, מוציאים ממנו. והיינו כשיטת ר"ת שהביאו הראשונים, והתוס' לטעמייהו שדין עני המהפך מקורו מעשית הישר והטוב, וכיון דקיי"ל כנהרדעי, מוציאים מהנוטל מהעני. ושיטת רש"י שהוא איסור עצמי, לא מוציאים מידו אלא רשע מיקרי.

לפי"ז סברתי שנדו"ד יהיה תלוי במחלוקת הראשונים הנ"ל. לשיטת התוס' שמקור הדין הוא מועשית הישר והטוב, א"כ בדינא דבר מצרא קיי"ל (ב"מ קח,ב) דהני זוזי טבי והני זוזי תקולי, לית בה משום דינא דבר מצרא. והיינו כשרוצה הלוקח ליתן מעות טובות ממה שרוצה ליתן בן המצר, אין בזה דינא דבר מצרא, דאי אפשר לעשות ישר וטוב לאחד (לבן המצר), על חשבון הישר והטוב לאחר (למוכר), דבשלמא ללוקח אין נפק"מ היכן יקח את קרקע, וכיון שלבר מצרא יש תועלת יש חיוב של ישר וטוב שיקח במקום אחר ויניח לבן המצר. אולם במקום שיש בזה נזק למוכר, אין בזה ישר וטוב שיפסיד המוכר. לפ"ז גם בנדו"ד אין דין עני המהפך כאשר יש בזה הפסד למוכר, וכיון שרוצה שמעון לתת למוכר מחיר גבוה יותר, אין בזה ישר וטוב שראובן יקנה את הדירה, כיון שבקניית ראובן יפסיד המוכר. אולם לשיטת רש"י שאיסור זה הוא עצמאי ואינו בכלל ישר וטוב אלא כל היכא שאחד מהפך לקנות מציאה או מקח, ובא אחר ומשתדל בקניית המקח או המציאה נקרא רשע, א"כ מה לי בהפסד המוכר, כיון שראובן השתדל במקח, אסור לשמעון לבא ולקחת את המקח, ואם יקח - רשע מיקרי, אף שאין מוצאין מידו.

אלא שלאחר העיון היה נלענ"ד דגם רש"י ס"ל דמקור הדין מעשית הישר והטוב, ומ"מ אין שני הענפים (בר מצרא ועני המהפך) היוצאים משורש אחד (ועשית הישר והטוב) הולכים באותה דרך, וכל ענף גדל לפי דרכו. דהרב המגיד בסוף הל' שכנים, כתב וז"ל:

"וענין דין בן המצר הוא שתורתנו התמימה נתנה בתקון מידות האדם ובהנהגתו בעולם כללים, באמרה "קדשים תהיו", והכוונה כמו שאמרו ז"ל (יבמות כ,א) קדש עצמך במותר לך, שלא יהא שטוף אחר התאוות. וכן אמרה ועשית הישר והטוב, והכוונה שינתהג בהנהגה טובה וישרה עם בני האדם. ולא היה מן הראוי בכל זה

לצוות פרטים, לפי שמצוות התורה הם בכל עת ובכל זמן ובכל ענין וההכרח חייב לעשות כן. ומדות האדם והנהגתו מתחלפות לפי הזמן והאשים. והחכמים ז"ל כתבו קצת פרטים מועילים נופלים תחת כללים אלו, ומהם שעשו אותם בדין גמור ומהם לכתחילה ודרך חסידות, והכל מדבריהם ז"ל, ולזה אמרו (ע"ז לה, א) חביבין דברי דודים יותר מיינה של תורה, שנאמר כי טובים דודיך מיין."

ומבואר ברב המגיד שענין הישר והטוב הוא כלל בתיקון מידות האדם, ולתוך אותו כלל יצקו חכמים פרטים, ופעמים שנראה להם ליצוק דין גמור ולעיתים מידת חסידות, והכל מאותו שורש. ומבואר שמשורש הישר והטוב, שהוא ענין תיקון המידות, יצאו פרטים הפועלים באופן שונה האחד מהשני, כשהצד השווה שבהם הוא תיקון מידות האדם והנהגותיו עם הבריות.

לפי"ז ס"ל לרש"י שאף דבדינא דבר מצרא ראו חכמים שלא לתקן דין זה במתנה או בהפקר, מ"מ סברו דבעני המהפך ראוי לאדם לתקן מידותיו ולא ליטול מעני המהפך בחררה של הפקר או מתנה, דכל דין ודין פועל בכללים לפי דרכו וענינו. וע"כ גם אין מוציאים מיד הנוטל מהעני, אף שבבר מצרא ס"ל לנהרדעי דמוציאים מידו, דשוב כל ענף היוצא פועל לפי דרכו, ופעמים נראה להם לחכמים לתקן שיוציאו מיד העושה שלא בדרך הישר והטוב, שסברו שבזה יש תיקון למידותיו שיוציאו מידו, ופעמים נראה להם לא להוציא מיד העושה שלא בדרך הישר והטוב, כשם שלעיתים אוקמי דבריהם על הדין ופעמים העמידו דבריהם על מנהג.

ב. כשיש הפסד למוכר

אלא שהצד השווה בכל הדינים הנובעים מועשית הישר והטוב, שאין עשיה טובה לאחד על חשבון עשיה רעה לאחר, וזה פשוט שאין בזה ישר וטוב לתת לאחד להרויח על חשבון השני. וע"כ גם לשיטת רש"י גם בדין עני המהפך בחררה, אם למוכר יהיה ריוח בקנית שמעון, אין הוא רשע אם יפנה למוכר שימכור לו במחיר גבוה יותר. ואפשר דזה הטעם שכתב רש"י בדין עני המהפך בחררה, שמהפך במציאה או במתנה, שבזה אין מציאות של חוסר ישר וטוב לאחרינא, משא"כ במקח וממכר.

אלא שראיתי למרדכי ב"ב (סיי תקנא) שהביא תשובת מהר"מ שכל דין עני המהפך קיים רק באופן שכבר סכמו ביניהם על המחיר ואינם מחוסרים אלא קציצה, וז"ל:

"ובלוקח מישראל נמי לא מיקרי מהפך בחררה אלא היכא דגמרו הפיסוק כבר הלוקח והמוכר ונתרצו זה לזה ולא היו חסרים רק הקנין, והלך זה וקנאה, או באותן דמים או הוסיף דמים, אז נקרא רשע, אבל אם המוכר אינו רוצה למכרה בכך והלך אחר וקנאה, לאו רשע הוא, דאי אפילו בכהאי גוונא נקרא רשע, א"כ מפסידים למוכר, שאם יבא ראובן לקנות קרקע של שמעון ולא ירצה לתת לו אלא דבר מועט ולא כפי שויה, לא יהיה אחר רשאי לקנותם, ורבנן חשו טובא לפסידא דמוכר יען כי מוכר הוא מחמת דוחקו, וכן משמע בשמעתין דמצרנות דאמוכר לא תיקנו רבנן תקנתא דועשית הישר והטוב, וכן הני ציירי והני שרי, וכלל אין לנו לעשות תקנתא שיבא בה המוכר לידי פסידא בעולם."

ומבואר מדברי המרדכי דילפינן ממצרנות שאין לעשות ישר וטוב לאחד באופן שלאחר לא יהיה זה ישר וטוב. וע"כ לא שייך דין עני המהפך בחררה באופן שלא היתה קציצה, והיינו שהמוכר אינו חפץ למכור במחיר שמציע הראשון. אלא שמבואר בדברי המרדכי שדבר זה הוא דוקא באופן שהמוכר אינו חפץ למכור לראשון במחיר שהציע ולא היתה קציצה ביניהם, הא אם הסכים למכור והיתה קציצה ביניהם ואינם חסרים אלא הקנין, כותב המרדכי מפורש שהשני מקרי רשע אף אם רוצה לתת למוכר סכום גבוה יותר. ולכאורה צריך להבין, דאפילו היתה קציצה, כיון שהשני נותן למוכר טפי ממה שנותן הראשון, כבר לא הוי ישר וטוב כלפי המוכר והוי פסידא למוכר, וא"כ מדוע נקרא השני רשע. ויש לחלק בין פסידא למניעת ריוח, דהיכא שהסכים כבר לקציצת הראשון הוי מניעת ריוח, משא"כ במקום שאינו חפץ למכור במחיר זה, חשיב הפסד ולא מיקרי ישר וטוב כלפי המוכר, ועדיין צ"ב.

ומ"מ לאחר שמפורש במרדכי שאסור לשני לקנות אפילו בתוספת דמים אם היתה קציצה בין המוכר לראשון, אסור לשמעון לפנות למוכר שימכור לו אפילו בתוספת דמים.

[ומדי דברי בו בדין עני המהפך בחררה, ראיתי לבאר מש"כ בתוס' בסוגיא: "ומכאן נראה למהר"ר יצחק שאסור למלמד להשכיר עצמו לבעה"ב שיש לו מלמד אחר בביתו כל זמן שהמלמד בביתו, שמאחר שהוא שכיר שם ילך המלמד במקום אחר להשתכר שם, אם לא שיאמר בעה"ב דאין רצונו לעכב המלמד שלו. אבל אם שכר בעה"ב מלמד אחד, יכול בעה"ב אחר לשכור אותו מלמד עצמו...". ולכאורה צריך להבין מש"כ התוס' "ומכאן". האם הכונה לדין עני המהפך בחררה, או לדין מרחיקין מצודות הדג מן הדג, דסמיק ליה לדברי רבינו יצחק.

ונראה דבר זה נמצא במחלוקת האחרונים. דהנה השו"ע חו"מ רלז, ב הביא להלכה את דברי רבינו יצחק. וכתב הסמ"ע ס"ק ח בטעם החילוק בין מלמד שיכול בעה"ב לשכור מלמד השכור לאחד, לבית שאינו יכול, דבבתים כולם שוים, משא"כ בלימוד ועיון. וכתב ע"ז התיבות בס"ק ב דהדברים עולים בקנה אחד עם שיטת התוס' דבמצאיה לא שייך דין עני המהפך כיון שאינו מצוי, והוא הדין במלמד, וא"כ סתם המחבר כדעת התוס', אף שבסעי' א הביא את שתי הדעות ולא הכריע. וא"כ מבואר שכוונת התוס' לדין עני המהפך בחררה. אך מדברי המהרי"ט בקידושין (על דברי התוס') מבואר שאסור למלמד אחד להשתדל להשכיר עצמו אצל בעה"ב שיש לו מלמד, הואיל והראשון השתדל כבר בלימודו עם הראשון, דמי לדין מרחיקין מצודת הדג מן הדג, שאסור לשני להנות ממעשה הראשון. וא"כ כוונת התוס' אדסמיק ליה, עיי"ש.]

מסקנות

א. נחלקו הראשונים אם דין עני המהפך בחררה הוא גם בהפקר ובמתנה או רק במקח וממכר.
ב. יש להסביר דין עני המהפך על שני אופנים: או שזה דין עצמאי, או שהוא ענף מדין ועשית הישר והטוב.

- ג. לכאורה אם מקורו מועשית הישר והטוב, א"כ יש להוציא מהנוטל מהעני, וכפי שמצאנו בדין בר מצרא.
- ד. ואם מקורו מועשית הישר והטוב, א"כ במקום פסידא למוכר, אין איסור ליטול מהמהפך, וכפי שמצאנו בדינא דבר מצרא שאין דין מצרן במקום פסידא למוכר.
- ה. ועדיין י"ל דאף אם מקור האיסור מועשית הישר והטוב, מ"מ אין לדמות ענפים היוצאים להדדי, וכל ענף פועל באופן אחר. וע"כ אין לדמות דין מצרן לדין עני המהפך.
- ו. ענין הישר והטוב הוא כלל בתיקון מידות האדם, ולתוך אותו כלל יצקו חכמים פרטים, כל מקרה לפי ענינו.
- ז. המרדכי כתב להדיא שאם סיכמו הקונה והמוכר על מחיר, אין לאחד לבוא ולהוסיף דמים ולקנותה, אא"כ המוכר לא רוצה למכור לראשון.