

דינא דבר מצרא

Ralph Smith and Isaac Goldberg have owned neighboring houses for over 15 years. Smith lives at 224 East 22nd Street with his wife and children, while Goldberg has been renting out 216 and 220 East 22nd Street to a tenant for the past 16 years. According to public records, the house is owned by the Goldberg Family Trust, with Jack and Isaac Goldberg as trustees. Over that time, Smith has repeatedly expressed his interest in purchasing Goldberg's property. At one point, Smith did actually acquire eight feet of Goldberg's property (six feet purchased with an additional two foot easement that will eventually revert to Smith) but Goldberg was never interested in selling his property.

On or about October 8, 2015, Smith approached Goldberg with an offer of \$3,600,000.00 for his property. Goldberg rejected the offer, but indicated that he would consider an offer of \$5,000,000.00. Smith did not make a counteroffer.

Approximately a week later Goldberg received an unsolicited call from Isaac (Ike) Jones, a real estate broker (and cousin of Phil Jones) who told him that he had a buyer who was willing to pay \$5,000,000.00 for the property with a closing by January 1, 2016, if the property could be delivered vacant. Goldberg responded that Smith had been pursuing the property for years and had the right of first refusal.

Goldberg called Smith and informed him of the offer. Smith asked who made the offer and Goldberg declined to tell him. Smith asked if it was Isaac Jones and Goldberg did not respond. At that point Smith informed Goldberg that he did not think that the buyer would consummate the transaction and declined the offer. That night Smith discussed the offer with his wife, called Goldberg the next morning and stated that he was not willing to pay more than \$4,000,000.00. At that point Goldberg called Phil Jones, a cousin of Jones and the person who Jones had identified as the potential buyer, and told him that he was prepared to sell him the house.

On or about October 28, 2015, Mrs. Smith was told by her neighbor that the potential buyer is Phil Jones and that Jones and his wife would be coming to look at Goldberg's house that night. Smith realized that Jones was a serious buyer and knew that Goldberg had a real offer.

On or about October 29, 2015, Smith texted Goldberg early in the morning and asked him to call. When Goldberg called, Smith offered to pay \$5,000,000.00, close by January 1, 2016 and agreed that the current tenant would not have to vacate the premises. Goldberg said he would have to consider the offer. On or about October 30, 2015, Goldberg met with Phil Jones's father about Phil's offer and he indicated that Phil was prepared to meet Smith's offer for the property to be sold with the tenant still in place. On or about November 1, 2015, Goldberg called Smith to inform him that he intended on selling to Jones.

CLAIMS:

Smith demands the right to purchase his neighbor's property, as per the law of *dina d'bar metzrah* (a neighboring property owner's *halachik* right of first refusal). Jones counters that Smith waived his right of first refusal when he twice told Goldberg that he was not interested in making the purchase at the price proposed by Jones. Smith responds that he did not think that there was a serious offer at the time he declined, and he tendered the matching offer as soon as practical after realizing that the offer was serious.

(1) תלמוד בבלי מסכת בבא מציעא דף קח עמוד א

מר שמואל: האי מאן דאחזיק ברקתא דנהרא - חציפא הוי, סלוקי לא מסלקינן ליה. והאידינא דקא כתבי פרסאי קני לך עד מלי צוארי סוסיא מיא - סלוקי נמי מסלקינן ליה. אמר רב יהודה אמר רב: האי מאן דאחזיק ביני אחי וביני שותפי - חציפא הוי, סלוקי - לא מסלקינן ליה. ורב נחמן אמר: נמי מסלקינן, ואי משום דינא דבר מצרא - לא מסלקינן ליה. נהרדעי אמרי: אפילו משום דינא דבר מצרא מסלקינן ליה, משום שנאמר (דברים ו') ועשית הישר והטוב בעיני ה'. אתא אימליך ביה, אמר ליה: אייל איבון? ואמר ליה: זיל זבון, צריך למיקנא מיניה או לא? רבינא אמר: לא צריך למיקנא מיניה, נהרדעי אמרי: צריך למיקנא מיניה. והלכתא: צריך למיקנא מיניה.

דינא דבר מצרא

2) רש"י מסכת בבא מציעא דף קח עמוד א

ועשית הישר והטוב - דבר שאי אתה נחסר כל כך, שתמצא קרקעות במקום אחר, ולא תטריח על בן המצר להיות נכסיו חלוקין.

3) רמב"ם הלכות שכנים פרק יז הלכה ב

בא לוקח ונמלך בבן המצר ואמר לו הרי פלוני בן המצר שלך רוצה למכור לי שדה זו אלך ואקח ממנו ואמר לו לך וקח לא בטל זכותו ויש לסלק אותו אחר שיקנה אלא א"כ קנו מידו, בד"א שצריך קניין כשמחל לו קודם שיקנה אבל אם מחל לו זכותו אחר שלקח כגון שבא בן המצר וסייע עמו או שכר ממנו או שראה אותו בונה וסותר כל שהוא ומשתמש ולא מיחה בו ולא ערער הרי זה מחל ושוב אינו יכול לסלקו.

4) מרדכי על בבא מציעא - אות שצג

א"ל לבר מיצרא איזבון וא"ל זיל זבין צריך למיקני מיניה [או לא] כתב רבינו שמחה וז"ל לפי עניות דעתי אין למוכר עסק עם המצרן אפילו אם היה מקבל קנין מן המצרן לא היה מועיל וגדולה מזו אמרו אפילו אם היה לוקח מקבל קנין ממנו קודם שקנאו אין באותו קנין כלום כי [קנין] דברים בעלמא הוא כי מה יש למצרן בקרקע אם לא קנה שיחול עליו הקנין הרי פריך בריש פ"ק דב"ב וכי קנו מידו מאי הוי קנין דברים בעלמא הוא ומשני שקנו מידו ברוחות [משמע שצריך להיות בו ממש] ופ' מי שמת אמר ידור פלוני בבית זה לא אמר כלום שאין הקנין חל אלא על דבר שיש בו ממש עד שיאמר תנו בית זה לפלוני וידור בו ובירושלמי דפ"ק דקדושין [ובפרק ששי] דמסכת דמאי וכי אדם מוכר [אזיר] חורבתו לחבירו וה"פ הכא פ' המקבל צריך למיקנייה מיניה דכי אתא לוקח ואימליך ביה וא"ל זיל זבין והלך וקנה הוי לוקח כמו שלוחו של מצרן דהא [ס"א סברי דמצין] מצי למימר לתקוני שדרתיך ולא לעוותי כדאמר זול או אייקור ברשותיה דבר מצרא ומה שקנה הלוקח זכה בו המצרן ואינו מסלק המצרן בזה שאמר זיל זבין דמאי איכפת ליה דהא טרח קמיה ולא יזכה הלוקח בקרקע אחר שקנאו אם לא שיקנה [אח"כ] הקרקע מן המצרן הואיל והלוקח שלוחו אבל קודם שקנאו לקרקע לא מהני קנין המצרן והני מילי דא"ל המצרן זיל זבין סתם אבל אי אתא ואימליך במצרן ואמר ליה זיל זבין לנפשך לא בעינא ליה לא בעי למקנייה מיניה דמצרן וזכה הלוקח דכיון דאמר המצרן לא בעינא ליה וקנאה לא נעשה שלוחו של מצרן שלא מדעתו דאלו אמר לשלוחו איני חפץ בפלונית אינה מקודשת עכ"ל:

5) טור חושן משפט סימן קעה

וכתב הרמ"ה אם אמר בפני עדים הוו עלי עדים שנסתלקתי א"צ יותר שרוצה לומר נסתלקתי בדין בקנין: ופירש גם הוא דוקא דלא אימליך ביה מוכר אבל אימליך ביה מוכר לזבונא ליה בהני דמי וא"ל זיל זבין לעלמא דלא בעינא ליה לא צריך למיקנא מיניה ע"כ:

6) הגהות אשרי מסכת בבא מציעא פרק ט סימן כב הגהה א

ונראה דדוקא כשהלוקח בא לשאל דמצי א"ל משטה אני בך כיון שלא הקנה ממנו כך פירש רש"י ושליח בעלמא אבל אם המכר בא למכור ולא רצה לקנות ומכר לאחר פשיטא דלא מפקין מניה דלא גרע מהני צרירי והני שרו ואיזל ואטרח ואייתי זוזי דלא נטרינן ליה. מהרי"ח:

7) שולחן ערוך חושן משפט סימן קעה סעיף לא

נמלך המוכר בבן המצר למכור לו באותם דמים, ואמר ליה: זיל זבין לעלמא דלא בעינא ליה, לא צריך למקנה מיניה.

8) שו"ת אבקת רוכל סימן קכג

... כיון דנדחו דברי רבינו שמחה היכא דקנה מוכר מיד מצרן בקנין סודר איכ' למימ' דמוכר עדיף מלוקח דאע"ג דבאמר ללוקח זיל זבין צריך למקנה מיניה אי אמר למוכר זבין ל"צ למקנייה ביה מיניה דגבי לוקח אי לא קנה מיניה מצי למימר משטה הייתי בך כדי שתקנה שאילו ידע המוכר שאני רוצה לקנותה לא היה מוכרה לי או היה מעלה אותה לי בדמים יקרים יותר משווייה מפני שהיא סמוכה למצר שלי ולכן הנחתי אותה שתקנה ממנו בשווייה ואקנה אני במקח על ידך אבל היכ' שהמוכר אומר למצרן לקנות בהני דמי וא"ל זיל זבון דלא בעינא ליה לא שייך למימר הכי הילכך ל"צ למקנא מיניה. ואת"ל דכל כה"ג באימליך ביה מוכר לזבונא ליה בהני דמי וא"ל זיל זבין לעלמא דלא בעינא ליה מודה רבינו שמחה שהכי כתב וה"מ דא"ל המצרן זיל זבון סתם אבל אי אתא ואימליך המצרן וא"ל זיל זבון/זבון/ לנפשך לא בעינא ליה לא בעו למקנא מיניה המצרן וזכה הלוקח דכיון דאמר המצרן לא בעינא ליה וקנאה לא נעשה שלוחו של מצרן שלא מדעתו ואע"ג דבאומר ללוקח מיירי משמע דה"ה באומר למוכר דטעמא דכיון דאמר דלא בעי

דינא דבר מצרא

היכי מקני ליה שליח בעל כרחיה אפי' באמר למוכר איתיה דכיון דקושט' דמילתא הוא דלא הוה בעי ליה בההיא שעתא לא מצי מקני ליה שליח. ואע"פ שבפ' איזהו נשך כתב המרדכי ושאל רבינו מאיר על ראובן שמכר בית לש' ונדר לו לסלק המצרן וגם המצרן אמר איני רוצה לקנות שהרי אין לי מעות ואחר שעשו סכום המקח בא המצרן עם מעותיו וסלקו ללוקח כיון דלא קנו כדפסיק בפ' המקבל שמשמע שרבינו מאיר סובר שאפי' אימליך ביה מוכר צריך למקנא מיניה איכא למימר דהיינו דוקא היכא דתלה הטעם שאינו חפץ בה לפי שאין לו מעות דכיון שהוא חפץ בה ואינו מניח מלקנותה אלא לפי שאין לו מעות כל שבאו לידו מעות בת"ז שהוא יכול לטעון מצרנות יכול לסלקו אי לא קנו מיניה אבל היכא דאמר סתם לא בעינא מודה ר"מ דאפי' לא קנו מיניה אינו יכול לסלקו וכמ"ש הרמ"ה הילכך כיון דפייסינהו וילייסיד למצרנים בשעה שנשתעבד בשטר זה למנחם ומסתמא אמרו ליה זיל זבון בהנך דמי דלא בעינא ליה אע"ג דלא קנה מיניהו אינם יכולין לטעון טענת מצרנות. אלא שיש לחלק ולומר דע"כ לא אמר הרמ"ה דל"צ למיקנא מיניה אלא כשלא ערער המצרן עד שקנה הלוקח וטעמא משום דכיון דאין דעתו לקנות לא יעשה הלוקח שלוחו בעל כרחו וכמ"ש רבינו שמחה אבל היכא שערער המצרן קודם שיקנה הלוקח יכול הוא לחזו' ממה שאמר לו תחלה זיל זבין ואפשר דאפילו קנה מיניה נמי יכול הוא לחזור בו ולטעון טענת מצרנות כיון שעדיין לא נמכר הקרקע' דלא מהני הקנין אלא להיכא שבא לסלק הלוקח אחר שקנה הקרקע אבל קודם לכן יכול הוא לטעון טענת מצרנות אפי' הקנו מיניה ואפילו בנ"ד שעדיין לא קנה מנחם חצר זה שהרי לא כתב לו הרי היא מכורה לך מעכשיו יכולים המצרנים לחזור בהם ולטעון טענת מצרנות וכיון דעל מנחם עצמו יכולים לטעון טענת מצרנות כ"ש שיכולים לטעון כן על חיים הבא מכחו דהא לא עדיף מגברא דאתיה מחמתיה.

9) כנסת הגדולה הגהות ב"י חו"מ קע"ה - ל"ז

לז. ע"כ לא קאמר הרמ"ה ז"ל דלגבי מוכר אפילו בלא קנין אינו יכול לחזור בו אלא כשבא לערער אחר שקנה הלוקח אבל אם בא לערער קודם שקנה הלוקח אפילו שקנו מידו יכול לחזור בו. רבינו המחבר ז"ל בתשובה הנזכר.

10) פתחי תשובה חו"מ קע"ה (יא)

נמלך המוכר כו' - עיין באר הגולה אות ו', עד דלא גרע מהני צרירי ושרי ואיזל ואטרח כו'. ועיין בתשובת חמדת שלמה [חו"מ] סי' ח' שכתב, דאף בנמלך המוכר ואמר ליה לא בעינא ליה ומכר לאחר, אם המוכר מרוצה אח"כ ליתן להמצרן, יכול לסלק ללוקח, כיון דעיקר טעם הדין דנמלך המוכר הוא דהוי כמו אטרח ואייתי זוזי שהוא משום טובת המוכר, ושם פשוט שאם המוכר אומר שרוצה להמתין ואינו מקפיד על זה, דלא איבד המצרן זכותו, כיון דהטעם הוא רק משום טובת המוכר, א"כ גם בדין זה דנמלך המוכר דילפינן מהתם נמי הדין כן דאם המוכר אומר שעם כל זה רוצה בהמצרן, אין להלוקח טענה עליו.

11) תוספות מסכת בבא מציעא דף קח עמוד ב

ארעא דחד ובתי דחד - שהבית בנוי על גבי קרקע מרי דארעא מעכב שלא ימכור הלה עציו ואבניו כי אם לו אבל בבית אצל בית או קרקע שאינו עומד לזריעה לא שייך דינא דבר מצרא דלא שייך התם טעמא דקאמר בסמוך להכניס תלם אחד ודוקא בשדה של זריעה שייך הישר והטוב שיכול לחורשה בבית אחת וכן פר"ת בתשובה אחת המתחלת חזרנו על כל צידי צדדים ולא מצאנו דין מצרנות בביתם.

12) תלמוד בבלי מסכת בבא מציעא דף קח עמוד ב

לאשה וליתמי ולשותפי - לית בה משום דינא דבר מצרא.

13) שו"ת ציץ אליעזר חלק ח סימן מא

(ד) ועל פי יסוד הנ"ל דכיון דהאי דינא מדרבנן הוא ודרך חסד אין מדקדקין בו כל כך השיב הרשב"א בתשובה מובא בב"י בטור חו"מ סי' קע"ה באלמנה שלקחה קרקע ובא בעל המצר להשביעה שלא לקחה לסלקו מהקרקע דדבר ברור הוא שאינו יכול להשביעה דדינא דב"מ משום עשיית הטוב הוא בלבד ואין מזיקין את הלוקח לא לחרם ולא לשבועה ע"ש. וגם הריב"ש בתשובה שם העלה לדיוקן כן מדברי רבותינו הראשונים ז"ל והסיק וכתב: אבל מדברי כולם כל שאין הערמה ניכרת ומפורסמת מפני שאנו מדמין לא נעשה מעשה לסלק הלוקח וגם אין להשביעו על זה ולא להחרים עיי"ש.