

דעת
אתר לימודי יהדות ורוח
www.daat.ac.il

הרב אברהם דוב לוין

RABBI AVRAHAM DOV LEVIN

אב בית דין ירושלים לדיני ממונות ולבירור יוחסין,
מנהל אגף הנישואין, אב"ד ורב כרבנות הראשית לירושלים
רח' החבצלת 12 טל' 02-6214840 פקס 02-6276418 נייד 052-4268057

תיווך דירה לקונה ופסק דמים והקדימו אחר וקנה כדי למוכרו לקונה

א. שכרו של המתווך הראשון

בארחות המשפטים ח"א כלל ה אות ט הביא שו"ת שו"מ מהד"ג ח"ג סי' ז בדבר אחד שפסק לסרסור שכר קצוב אם יקנה לו בית פלוני, ונתקלקל המקח כי לא היה בדעתו לקנות כעת, ע"כ הלך הסרסור לסרסור הבית לאיש אחר, ואחר זמן סיבב הדבר שהראשון קנה הבית בלי הסרסור, ועתה בא הסרסור לתבוע שכרו שהבטיח לו הדבר, יש לו עכ"פ דמי מתחיל. ושוב כתב: הן אמת שהקונה נהנה ע"י הסרסור הזה אבל הסרסורות הראשון בטל, ומה שקנה מהשני זה לא הפסיד הסרסור הראשון כלום ולא עביד כלום רק הנאה שמגיע להקונה ע"י שהיה בראשונה המתחיל, וזה נהנה וזה לא חסר לא שייך שכר, וכל שלא גמר הדבר ולא עמל בין זה הקונה לבין זה המוכר אין מגיע לו שכר. וצ"ע לעיין בנו"ב תנינא חו"מ סי' לו דבמקח אין גפ"מ רק בגוף הקניה לא גוף המוכר והקונה. וסיים וז"ל: ובכל זה נלענ"ד אין לו עליו כלום. ע"כ.

וכתב בארחות המשפטים שם: ולענ"ד, דאם נראה לבי"ד דהראשון עשה קצת פעולה להמציא הענין, אף שנשתקע, בפרט בעת שהבטיח לו אמר אם יקנה לו בית פלוני והרי נקנה לו, וכ"ש אם הסרסור עני, דהרבה פוסקים סברו בכה"ג לשלם, ואף שיכול הבעה"ב לומר קים לי, אולם בעני הוי ספק נדר וכיון שיש שיטות דבכה"ג מגיע לו כמו מתחיל, וכאשר כן גם דעת השו"מ בתחילה, נראה דמגיע לו דמי מתחיל. ושו"ר שכן דעת שו"ת מאמר מרדכי סי' כא שאם נראה שעשה פעולה מגיע לו חלק שישית כדין מתחיל מצד אחד. ע"כ.

ב. קונה שעמד לגמור עיסקא ובא אחר וקנאה

בגמ' ב"ב נד ב: אמר רב יהודה אמר שמואל נכסי עובד כוכבים הרי הן כמדבר כל המחזיק בהן זכה בהן וכו'. ופי' רשב"ם שאם קדם ישראל אחר והחזיק במ קנה וכו'. ומיהו נראה בעיני דהאי שני רשע מיקרי דכיון דיהב לוקח ראשון זוזי לא גרע מעני המהפך בחררה ובא אחר ונטלה דמיקרי רשע. וכן כתב הרמ"א בשו"ע סי' קצד סעי' ב דהשני מיקרי רשע. וכתב הב"י סי' רלז דאין חילוק אם האחר קנה כמו שפסק דמים

הראשון או אפילו הוסיף בדמים נקרא רשע. ועיי דברי גאונים כלל כז אות ג בשם שו"ת רמ"ץ דה"ה אם שלח שליח לקנות ובא אחר ונטלו נקרא רשע.

ובדין עני המהפך בחררה נחלקו רש"י ותוס' בקדושין נט א אם דוקא כשמחזר אחריה לקנותה או גם כשמחזר לזכות בה מן ההפקר. לדעת רש"י נקרא רשע גם אם היפך לזכות בה מן ההפקר, ולדעת תוס' דאינו אלא כשרוצה לקנות דבר אחד וחבירו מקדים וקונה. עיי"ש. והרמב"ן ב"ב נד ב סבר כרש"י. והובאו שתי הדעות בשו"ע סי' רלז סעי' א. וכתב הסמ"ע ס"ק ב בדעת רש"י דכיון דזה כבר בא ליקחנו ולקבלו הי"ז השני כנוטל במה שכבר זכה בו הראשון. ובפת"ש שם ס"ק ב הביא בשם מהרי"ט בחידושו על הרי"ף שנקרא רשע כמו יורד לאומנות חבירו שבגמ' סנהדרין פא א למדו מן הפסוק ואת אשת רעהו לא טמא, שלא ירד לאומנות חבירו, וכתוב בתריה צדקת הצדיק עליו תהיה ורשעת הרשע עליו תהיה, אלמא רשע מקרי בחדא מהנך.

וכתב בהגמ"י חובל ומזיק פ"ה אות א: נקרא רשע, שיש לחזן הכנסת להכריז עליו בביהכ"ס ברבים. וכן היה מורה ובא מורי רבינו מאיר. ע"כ. וכתב הנמו"י ב"ב (דף כט ע"א מדפי הרי"ף) וז"ל: והעלו האחרונים דבמקום שנקרא רשע מ"מ אין מחייבין אותו ביי"ד להחזיר וכו', שלא כדברי ר"ת שפירש שמחייבין. וכ"כ הריטב"א קדושין נט א וחי' הר"ן ב"ב נד ב ומהרי"ק סו"ס קלב ושו"ת מהרש"ל סי' לו.

וכבר האריכו הפוסקים בענין הסגת גבול במקח וממכר, עיי' חו"מ סי' רלז ונחלת שבעה סי' סה ושו"ת מהרש"ל סי' לו ובית אפרים חו"מ סי' כו ואילך ונטע שעשועים סי' לו ואילך ושרידי אש ח"א שו"ת חו"מ סי' קלז ועוד. והכלל העולה מדבריהם - כפי שסיכם בשרידי אש שם - דבכל מקום שיש פיסוק דמים, אף שאינו קנין גמור, מ"מ מיקרי השגת גבול מאחר שהלוקח סמך דעתו, ובמקום שיש סמיכות דעת אסור לשני, מטעם עני המהפך בחררה.

ג. מתווך שעמד לגמור עיסקא ובא אחר ונטלה ממנו

בגמ' ב"ב כא ב: מרחיקים מצודת הדג מן הדג כמלוא ריצת הדג. ופירשו בתוס' גיטין ס ב דא"ל קא פסקת לחיותי. וכתב המאירי ב"ב שם שכעין גזל הוא.

לסיכום

- א. למתווך הראשון מגיע שישיית מצד אחד, כדין מתחיל, וכמו שהכריע בארחות המשפטים בשם מאמר מרדכי.
- ב. השני שקנה נקרא רשע, ויש להכריז עליו בביהכ"ס שהוא רשע, אך אין מחייבים אותו להחזיר מה שקנה.