

שיעור ליל שבת קודש פרשת אחרי מות קדושים תשע"ב

מחוסרי אמנה במכירת דירה

מורנו הרב יצחק מרדכי הכהן רובין

עובדא במוסד שהיתה לו דירה והיו זקוקים למוכרה עקב חובות, והיה אדם שהתעניין בקניית הדירה וסיכמו ביניהם שהמחיר יהיה כך וכך ופנו לעו"ד לטפל במכירה. ולאחר כמה ימים נודע לתלמיד הישיבה על מכירת הדירה והביע את רצונו לקנות את הדירה, ויש למוסד עניין למכור לו את הדירה כיון שהוא יגור בדירה ויבוא להתפלל במקום ויחזק את המקום. ויש לדון בזה האם מותר להם לחזור או שמא יש בזה משום מחוסרי אמנה.

מקור הדין

גמ' ב"מ דף מט. דברים יש בהם משום מחוסרי אמנה, ונלמד מהדכתיב הין צדק יהיה לך שיהיה הין שלך צדק.

ונפסק בשו"ע חו"מ סי' ר"ד ברמ"א סעיף י"א, וז"ל אע"פ שבדברים בלי מעות יכול לחזור בו ואין צריך לקבל עליו מי שפרע, מ"מ ראוי לכל אדם לעמוד בדיבורו אע"פ שלא עשה שום קנין רק דברים בעלמא, וכל החזור בו בין הלוקח ובין המוכר אין רוח חכמים נוחה הימנו.

וכתב הט"ז יור"ד סי' רס"ג ס"ק ה' שמותר לקרותו רשע. ובספר משפט שלום סי' ר"ד הביא בשם הראנ"ח שהוי איסורא ויש לבית דין למנוע דבר זה ולקרוא לו עבריינא. והביא עוד בשם מהר"ם מינץ שאינו בכלל עושה מעשה עמך, ובית דין יכריזו עליו שאינו בכלל שארית ישראל, ובית דין מחוייבים לביישו ברבים. ובגליון הש"ס ציין רע"א לדברי הר"ש בשביעית פ"י מ"ט על המשנה שכל המקיים את דברו רוח חכמים נוחה הימנו, ביאר הר"ש שאם אינו מקיים אין רוח חכמים נוחה הימנו אבל אין בו איסור.

מחוסרי אמנה בתרי תרעי

דעת בעל המאור שאין מחוסרי אמנה אלא אחד תרעא, אבל בתרעי תרע לית בהו משום מחוסרי אמנה, והביאו הרא"ש שם סי' י"ד. ודעת רש"י דף מט. ד"ה שלא, שאף אם נשתנה השער יש בו משום מחוסרי אמנה, וכ"כ הרמב"ן במלחמות וכן המגיד משנה פ"ז ממכירה ה"ח.

והרמ"א חו"מ סי' ר"ד סי"א הביא את ב' הדעות הנ"ל וסיים שנראה עיקר כדעת המחמירים, והש"ך ס"ק ה' כתב שהב"ח הסתפק בזה. ועיין ביאור הגר"א שם.

והוא ע"פ ירושלמי שנקט שבתרי תרעי אין מחוסרי אמנה.

ועיין בשו"ת חת"ס חו"מ סי' ק"ב ויור"ד סי' רמ"ו שנקט שבתרי תרעי אפשר להקל, וכך נהגו רבים להקל שבתרי תרעי ליכא מחוסרי אמנה.

מהו שיעור תרי תרעי

והנה לא נתבאר בפוסקים מהו שיעור תרי תרעי, אלא שמבואר ברמ"א שבתנה מועטת אינו יכול חזור בו, ובמתנה מרובה יכול לחזור בו, וגם בזה לא נתברר מהו מתנה מועטת ומהי מתנה מרובה.

ונראה שאין בזה כלל קבוע אלא הדבר נמדד באופן פרטי לכל עניין, שמסתבר שדירה הנמכרת בחצי מליון דולר אזי עשרת אלפי דולר הוי כמתנה מרובה, ואף שבאחוזים הרי זה שני אחוז מסך המכר, מסתבר שאם שווי המקח הוא מאה שקלים שלא נאמר ששני שקלים יהיו בכלל מתנה מרובה, וכתרי תרעי.

האם הצעת מחיר גבוהה יותר הוי תרי תרעי

והנה יש לעיין האם כאשר הגיע קונה שמציע מחיר גבוה יותר הוי תרי תרעי, או שמא רק אם נשתנה השער והיינו שמחירי הדירות עלו או הוזלו שזו סיבה שהתחדשה ולא היתה בשעת המכר בזה אמרינן שיכול לחזור בו, אבל בגוונא שכל המידע היה קיים רק שהמוכר לא ידע אותו, כגון קונה שמוכן לשלם יותר, בזה לא נאמרה הקולא של תרי תרעי.

ויש לחקור מה הסיבה המתרת בתרי תרעי, ויש לבאר זאת התרי אנפי: [א]. דיש לומר שעל דעת כך שהשער ישתנה לא גמרו את המקח ביניהם, ויש כאן אומדנא שהם מסכימים ביניהם שבשינוי שער יוכלו לחזור בהם. [ב]. או שמא בכל אופן סמכו וגמרו דעתם

מחוסרי אמנה כאשר חוזר בו מסיבות שאינן

ממוניות

ונראה מהנ"ל שגם כאשר סיבת החזרה אינה נעשית מחמת סיבה ממונית אלא כאשר יש סיבה מהותית אחרת בעלת משמעות הרי זה חשיב כתרי תרעי, וכדמוכח מהחת"ס הנ"ל שהתיר להחליף למוהל טוב יותר.

וכן מבואר בדברי החכם צבי סי' ע' שדן בתוך הדברים על מכירי כהונה וכתב להוכיח מגמ' בחולין דף קל"ג ע"א שרבי לא ביקש מתנות כהונה מבעה"ב כיון שאין זה מן הנכון לדרוש בפיו את המנה, אבל אילולי כן היה מבקש מבעה"ב שיתן לו את הזרוע לחיים וקיבה, והקשה החכם צבי איך היה מותר לבעה"ב להעדיף את רבא על פני שמשו שהיה גם כהן, והרי יש בזה מכירי כהונה והרי זה כמחוסרי אמנה, שכל טעם מכירי כהונה הוא משום שארית ישראל לא יעשו עוולה ולא ידברו כזב, ואיך יכשיל רבא את בעה"ב. ותירץ שלהעדיף לתת מנה לת"ח במקום לשמש שהיה רגיל לקבל את המנות, הוי כתרי תרעי. ושם לא היה בזה עניין ממוני כלל דמה לו לנותן מי המקבל אלא שהיה בזה כבוד ת"ח.

אלא שבכל כה"ג יש לשקול בפלס דק מה חשיב סיבה בעלת משמעות, ופעמים שאותה סיבה תהיה בעלת משמעות במקום אחד ובמקום אחר לא, וכגון אם בעיר פלונית חסרים אנשים למניין וכדומה וסיבת חזרת המוכר כיון שמעדיף את הקונה הנ"ל שיחזק את המניין הרי זה סיבה משמעותית שבמקום אחר יתכן שאין לה חשיבות גדולה כ"כ.

מחוסרי אמנה כאשר החזרה היא בגלל

טעות חיצונית

ויש לעיין מה הדין כאשר סיבת חזרת המוכר או הקונה היא בגלל שלא חישבנו נכון את העול הכלכלי שעומד מולם ואחר שהתיישבו בדעתם והתייעצו עם אחרים נודע להם שיהיה להם קשה לעמוד במכירה או הקנייה.

ונראה שגם בזה יש אופנים שיש לדון אותם כתרי תרעי שהרי אין סיבת חזרתם בסמתא אלא שיש סיבה משמעותית לחזרתם.

שלא לחזור בהם מהמקח, אלא שסברא היא שחכמים לא יקראו אדם בעל עוולה כאשר סיבת חזרתו היא משום הפסד כספי. [ויתכן נפק"מ בין הביאורים בגוונא שאחד כבר הוציא הוצאות על פי ההסכמה שביניהם, שלביאור הראשון בזה מסתבר טפי שאין בזה הסכמה הדדית לחזרה, ולביאור השני י"ל שכל שהחזרה היא בגלל הפסד עדיין לא ראו זאת חכמים כעוולה אף שאחד מביניהם הוציא כבר הוצאות].

והנה כאשר כל המידע בשוק קיים אלא שהאדם לא ידע אותו, וכגון שהמוכר לא ידע שיש קונה במחיר גבוה אין זו השתנות אלא כך טבעו של מסחר, וא"כ יש לדון שלהנך תרי ביאורים דלעיל יהיה בזה משום מחוסרי אמנה שהרי סיבת חזרתו היא בלי הפסד אלא משום מניעת ריווח בעלמא.

אמנם מוכח בפרישה סי' של"ג סק"א שגם הפרש במחיר בלי שינוי שער חשיב תרי תרעי, שכתב שם אודות מי ששכר פועל וחוזר בו משכירתו האם יש בזה משום מחוסרי אמנה, וכתב הפרישה שם דהוי כתרי תרעי, ומוכח שגם כאשר לא נשתנה השער אלא מצא כעת פועלים זולים יותר חשוב כתרי תרעי.

וכן מבואר בדברי החת"ס יור"ד סי' רמ"ו אודות מי שסיכם עם מוהל למול את בנו והיסס המוהל שמא יקח מוהל אחר ועשו תקיעת כף לחזק את דיבורם, ואח"כ מצא מוהל טוב יותר ורוצה לחזור בו מהבטחתו, והתיר החת"ס לחזור בו וכתב דהוי כתרי תרעי. ולכאורה גם שם לא היתה השתנות השער, אלא שלא ידע בעת ההבטחה על המוהל השני וקרא לזה החת"ס תרי תרעי.

וכן מבואר בשו"ת אבני נזר חו"מ סי' י"ז שכתב שאם נזדמן למכור לאחר ביותר ממה שפסק הדבר תלוי במחלוקת הפוסקים בתרי תרעי. וגם שם לא היה זה שינוי במחיר שנבע מתרי תרעי אלא שמצא אחר המשלם יותר.

וצריך לומר לדבריהם שהגדר בזה הוא כנ"ל לעיל אלא בתוספת דברים שכל שיש סיבה מהותית לחזרה, ולא סתם שחוזר בו בעלמא כדי להעדיף את חברו או בגלל סיבה ממונית קטנה, על דעת זה לא גמרו ביניהם את המקח או שחכמים לא ראו בזה משום עוולה.