

סימן כט

דינא דבר מצרא

שאלה:

אחי רוצה למכור דירה. השכן הצמוד מוכן לשלם \$165,000. אמרתי לאחי שעם קצת צבע ושיפוץ (השקעה של \$30,000) הוא יוכל לקבל על הדירה עוד כ\$20,000. אחי אמר לי תטפל אתה בדירה ובמכירה וכל הרווח מעל \$165,000 שלך. נתעוררה השאלה שהרי אחי בסופו של דבר מקבל בשביל הדירה \$165,000 ואיכ השכן קודם, או שמא היות וסוף סוף אחי הוא המוכר בסופו של דבר ואני רק עוזר לו אין כאן דינא דבר מצרא.

תשובה:

אם אכן יש קונה המוכן לשלם על הדירה עוד \$20,000 הרי שזכותו של השכן לקנות את הדירה תהיה רק אם הוא יהיה מוכן לשלם ג"כ כסכום הזה, וכפי שנפסק בשו"ע (חושן משפט סימן קעה סעיף ט):

קנאה במאתים ואינה שוה אלא מנה, אם המצרן חפץ בה, צריך ליתן לו ק"ק. ואם טען המצרן שעשו קנוניא ביניהם, נשבע הלוקח בנקיטת חפץ ונוטל ק"ק. ואם היו שם עדים שנתן ק"ק, והמצרן טוען שאמנה היתה בינו ובין המוכר והוא יודע בודאי שלא לקחו ממנו אלא במנה, נותן לו דמים כפי מה שהעדים מעידים, ומסלקו, ומשביעו שלקחו בק"ק, ונפטר.

מכאן שהשאלה החשובה אינה כמה המוכר יקבל בפועל, אלא כמה הקונה משלם.¹ אם הקונה משלם יותר מהמצרן יוכל המצרן לתבוע את הדירה רק אם ישיב לקונה את מלא הסכום ששילם בפועל, והוא הדין אם הלוקח עדיין לא שילם אך ברור שמוכן לשלם סכום זה, לא יהיה הלוקח מחוייב להימנע מקניית הדירה אלא אם כן המצרן מוכן לשלם סכום זה.

הטעם לכך הוא שדין מצרנות אינו מחייב את המוכר למכור דוקא לשכן, אלא מחייב את הלוקח להימנע מקנייתה של אותה דירה וממילא לא תוותר ברירה לבעל הדירה אלא למוכרה לשכנו.²

1. המגבלה היחידה היא "שלא יעשו קנוניה", כמפורש בשו"ע שם. דהיינו שלא יהיה מצב בו אף שהקונה הכריז על נכונות לשלם סכום גבוה, (סכום שהמצרן לא יכול היה לעמוד בו) בסופו של דבר יקח ממנו המוכר סכום נמוך יותר.

2. ראה סמ"ע חו"מ סימן קעה ס"ק ז

זאת ועוד, היות שיש להניח שהמוכר מעוניין בכך שאחיו יקבל את הכסף, הרי שמכירה למצרן בסכום נמוך יותר נחשבת "דבר שיש בו פסידא למוכר", ובכגון זה לא תקנו דין מצרנות, כפי שכתב הרמ"א:

והוא הדין בכל דבר שיש פסידא למוכר לא תקנו בזה זכות למצרן.³

בגדר "דבר שיש בו פסידא למוכר" נכלל לא רק הפסד כספי אלא כל טענה שיש בה טעם שיטען המוכר, ואשר על פיה עדיפה עבורו המכירה ללוקח על פני המכירה למצרן. אכן אם מדובר בטענה שאין בה טעם, כגון שטוען המוכר, בלא נימוק הגיוני, שהוא מעדיף את הלוקח על פני המצרן, לא יתחשבו בדבריו ודינא דבר מצרא יחול, אך, כאמור אם המדובר בטענה הגיונית שטוען המוכר, לא יחול דינא דבר מצרא.⁴

אין ספק שטענה על פיה מעדיף המוכר את הקונה על פני המצרן משום שבמכירה לקונה ישתכר אחיו בסכום נכבד הינה "טענה שיש בה טעם", וממילא לא יחול כאן דינא דבר מצרא, אלא אם כן, כאמור, יהיה המצרן מוכן לשלם סכום זהה לסכום שמשלם הקונה.

3. שולחן ערוך חו"מ סימן קעה סעיף כג, וכן הוא בסמ"ע שם ס"ק ז.

4. ראה שו"ת מנחת יצחק חלק י סימן קמח