

בית הכנסת תלמידי ישיבת פוניבז' (צעירים)

רח' האדמו"ר מצאנז 10

בני ברק

שיעור ממורנו הגאון ר' יו"ט זנגר שליט"א

ש"ק פ' נח תשע"ח

שילם דמי קדימה עבור דירה ורוצה לחזור בו

מעשה שהי' במי שרצה לקנות דירה קרוב להוריו כדי שיוכל לעזור להם בעת זקנותם, ואחרי זמן רב שלא הצליח למצא דירה המתאימה לו במחיר ובמיקום ובגודל, סוף סוף ראה מודעה שלכאורה ענתה לכל דרישותיו. קבע פגישה עם בעל הדירה, ואחרי שראה אותה יחד עם אשתו, החליטו מיד שרוצים לקנותה, אבל יחד אתם הגיעו עוד שש אנשים שג"כ באו להתרשם מהדירה, ולכן לקח את בעל הדירה הצידה, ואמר לו שהוא רוצה לקנות את הדירה במחיר שפרסם, ושילם לו עשרת אלפים ש"ח כתחילת פירעון, וסיכם אתו שלמחרת ישבו אצל עורך דין כדי לערוך חוזה ביניהם. אבל כשהגיע לביתו, קיבל טלפון מחבר שידע שהוא מחפש דירה, ואמר לו ששמע מאחורי הפרגוד על דירה שעונה לכל דרישותיו, וגם יותר קרובה להוריו, במחיר זול מאוד (יותר ממאה אלף ש"ח יותר זול ממחיר הדירה עליה כבר שילם עשרת אלפים ש"ח). כמוכן שהלכו מיד לראות את הדירה השניה, ואחרי שהתרשמו ממנה, החליטו שרוצים לחזור בהם מהדירה הראשונה, אבל באו לשאול אם יש תוקף לתשלום הכסף שנעשה בלי שטר, והאם יש "מי שפרע" אם יחזרו בהם.

מתי יש "מי שפרע"

שנינו במתני' בב"מ (מ"ד.) נתן לו מעות ולא משך הימנו פירות, יכול לחזור בו (פי' משום שאין מטלטלין נקנין בכסף אלא במשיכה), אבל אמרו "מי שפרע" מאנשי דור המבול ומדור הפלגה, הוא עתיד להפרע ממי שאינו עומד בדיבורו, והסביר המאירי (שם מ"ח. ד"ה כבר) שמעשיו של החוזר לאחר נתינת מעות, דומה למעשיהם של אנשי דור המבול, שהם גזלו באופן שלא יוכלו לתבוע אותם בדין כמבואר בירושלמי (ב"מ פ"ד ה"ב דף ט"ו.). שהיו גוזלים פחות פחות משהו פרוטה, שאין מוציאין אותו בדיינים, וכמו"כ במכר, לאחר נתינת דמים, מפסיד את חבירו באופן שלא יוכל להוציא ממנו ע"פ דין. הפרישה (ח"מ סי' ר"ד סק"ב וכן בסמ"ע שם סק"ח) כ' שנקט אלו, שע"י עונשם נראית לעין כל השגחה פרטית של השי"ת על ברואיו.

האם רק מודיעים למי שחוזר מהמקח שיש "מי שפרע" או שמא ב"ד מקללין אותו בפועל

בסוגי' שם (מ"ח:) נחלקו אב"י ור"בא אם משמעות הקללה של "מי שפרע" היא, שרק מודיעים למי שרוצה לחזור בו, שאם יחזור בו סופו שהקב"ה יפרע ממנו ויעניש לו, או שמא פירושו שב"ד מקללין אותו ממש, ולהלכה נפסק בשו"ע (ח"מ סי' ר"ד ס"ד) כיצד מקבל "מי שפרע", אוררין אותו בב"ד ואומרים, "מי שפרע" מאנשי דור המבול, ומאנשי דור הפלגה, ומאנשי סדום ועמורה, וממצרים שטבעו בים, הוא יפרע ממי שאינו עומד בדיבורו, והרמ"א הוסיף ד"א שאומרים לו הוא יפרע ממך אם אינך עומד בדיבורך, וי"א שאומרים לו ברבים (פי' בביהכ"ס - ע' כנה"ג).

ביאור הערוך לנר למה מזכירין ד' פורענות בקללת "מי שפרע"

הערוך לנר בסוכה (נ"ב: ד"ה ואליהו וכהן צדק) הסביר דלכן מזכירין ד' פורענות אלו דווקא, מפני שבזה הראה הקב"ה שמושל בכל, ועל כן נפרע מהרשעים הללו בד' יסודות שכל הברואים נבראו על

ידם, דהיינו מדור המבול נפרע במים, ומדור הפלגה ברוח, כדאיתא במדרש (תהלים פ"א) על הפסוק "לא כן הרשעים כי אם כמוץ אשר תדפנו רוח", זה דור הפלגה שנפוצו ברוח, ומאנשי סדום נפרע באש, שהמטיר עליהם גפרית ואש מן השמים, וממצרים בים נפרע בעפר, שתחילת איבודם היה שנעשה הים כמין חומר שנטבעו בו ולא יכלו לנוס, וסוף איבודם היה בעפר כדכתיב "תבלעמו ארץ", ולכן אומרים "מי שפרע" מרשעים ע"י ד' יסודות, הוא יפרע ממי שאינו עומד בדיבורו.

שיטת המהר"ם מינץ שמי שחייב לשלם כדי לצאת ידי שמים כגון שהזיק בגרמא חייב ב"מי שפרע"

בשו"ת מהר"ם מינץ (סי' ק"א ד"ה ואי לא) כ' דגם מי שחייב לצאת ידי שמים, כגון גרמא בנזיקין, או מכח פשרה ואינו רוצה לשלם, יש לקללו ב"מי שפרע", והסביר שאם מצינו שמותר לקלל ב"מי שפרע" את מי שחוזר בו אע"פ שלא גרם הפסד ממון, כש"כ שמותר לקלל את החייב לצאת ידי שמים כגון בגרמא בנזיקין, שהרי הפסידו ממון.

האם מי שחייב ב"מי שפרע" כשר לעדות

בנחלת צבי (חוי"מ סי' ל"ד ס"ה – הובא בפת"ש שם סק"ג) האריך לדון אם המקבל "מי שפרע" נפסל לעדות, וע' במשפט שלום (רי"ש סי' ר"ד) שהמהרש"ם הביא מחלוקת הפוסקים בזה, והדברי גאונים (כלל ע"י סי' מ"ה) כ' בשם שו"ת הר הכרמל (חוי"מ סי' ל"ו) דאפילו אם אין לפוסלו לעדות, מ"מ אין ליחדו לעדות לכתחילה, אבל ע' בשו"ת שואל ומשיב (מהדורא ב' ח"ד סי' ק"י ד"ה והנה בשנת תרי"ז) שג"כ הביא מחלוקת בזה, ופסק שאינו נפסל לעדות, וע' בשו"ת שואל ומשיב (מהדורא רביעאה ח"א סי' ס"א) שכתב דאם נאמר כשיטת הגאונים שהם פסולים לעדות גם כשרק חייבים לצייש, יהיו ח"ו כל ישראל נפסלין לעדות, והלואי שיקיימו מה שחייבין בדיני אדם, ולא ניחא להו למרייהו דלימא הכי, וע"ע בשו"ת מהרש"ם (ח"ה סי' ל"ז ד"ה ועתה) שג"כ הוכיח שאינו פסול לעדות. וכן פסק מרן הגריש"א זצ"ל, והסביר משום שאנשים כיום אינם רואים איסור בזה (הובא בתל תלפיות קובץ ס"ח עמוד נ"ז אות ת"א).

קניני קרקע

והנה יש לדון בשאלה דידן מכמה וכמה צדדין. בשו"ע (חוי"מ סי' ק"צ ס"א) נפסק שקרקע נקנה באחד מארבע דברים, בכסף, בשטר, בחזקה ובקנין סודר. בכסף כיצד, מכר לו בית או שדה ונתן לו כסף שוה פרוטה, קנה, ואין אחד מהם יכול לחזור בו. והוסיף הסמ"ע (סק"א) דהיינו דווקא כשנתן לו השוה פרוטה על דמי הפרעון, והשאר זקף עליו במלוה, או לא עייל ונפיק אזוזי.

השו"ע (שם ס"ז) המשיך, במה דברים אמורים שקנה בכסף לבדו, במקום שאין דרך לכתוב שטר, אבל במקום שדרך לכתוב שטר, לא קנה עד שיכתוב את השטר, והסבירו הראשונים טעם הדבר, משום שאין הלוקח סומך דעתו על הקנין בלי שטר, וכ' הפת"ש (שם סק"ה) בשם שו"ת רשמי שאלה, דאע"פ שמרש"י משמע דהטעם שאינו קונה בלא שטר הוא משום שהלוקח אינו סומך דעתו בלעדיו, מ"מ דבר פשוט הוא שגם המוכר יכול לחזור בו, וכ"כ הבה"ט (חוי"מ סי' קצ"ה סק"ג) דכל שאחד יכול לחזור בו, גם השני יכול לחזור בו.

האם קנין כסף לבד במקום שכותבין שטר נחשב כקנין מדאורייתא או מדרבנן

והנה המנ"ח (מצוה של"ו סק"א ד"ה ודווקא) כ' דהאי דינא שאינו קונה בכסף לבד במקום שכותבין שטר, הוא דין מה"ת, דהרי לא סמכה דעתיה בלי שטר, אבל מדברי הב"י (חוי"מ סי' קצ"א ס"ה) בשם הר"ן משמע שקונה מה"ת גם במקום שכותבין שטר, וכל האי דינא דשטר אינו אלא מדרבנן, והחזו"א (חוי"מ ליקוטים סי' ט"ז סק"ה) הביא רא"י מהרשב"א בקידושין (כ"ו), דהא דחסרון בסמיכות דעת יכול לבטל קנין

דאורייתא אינו מעיקר הדין, אלא היא תקנת חז"ל, והכי מבואר גם באמרי בינה (קונטרס הקנינים סי' כ"ב), אבל ע' אריכות בזה בסדר מכירת חמץ כהלכתו (בשבבי אש סי' י"ט).

האם יש "מי שפרע" במי שחזר בו מקנין דרבנן

וני"מ טובא בזה אם לא כתבו שטר במקום שכותבין שטר, אם נחשב כקנין דאורייתא או רק קנין דרבנן, משום שהב"י (ח"מ סי' ר"ד ס"ה ד"ה אבל) הביא מחלוקת הראשונים אם יש "מי שפרע" במי שחזר בו ממקח שקנה רק מדרבנן, או שמא הוא רק אם חזר בו ממקח שקנהו מדאורייתא.

ביאור אבי מרן החזו"א זצ"ל דעיקר הקנין תלוי בגמירות דעת של המקנה והקונה

החזו"א (ח"מ סי' כ"ב ד"ה כלל גדול) כ' כלל גדול בזה בשם אביו זצ"ל, שעיקר הקנין הוא גמירות דעת, שהמקנה יגמור בלבו להקנות, והקונה יסמוך דעתו עליו, והקנין מגלה שגמר בלבו, ויש דברים דקים להו לחז"ל שבדיבור בעלמא גומר בלא להקנות לחבירו (כמו בשידוכין, אמנם המאירי בקידושין ט: הביא מחלוקת ראשונים בזה, אם אמירה מועילה בשידוכים משום גמירות דעתם, או דהוי תקנת חכמים מיוחדת, וע"ע בשו"ת נוב"ק ח"מ סי' כ"ז – כ"ח בזה), ויש שאינו גומר בלבו רק ע"י הקנינים המפורשים מה"ת או מחז"ל, וסיים שם וז"ל ודו"ק היטב בזה, והפוך בה דכולה בה, דוק בש"ס ופוסקים ותמצא כן, וזכורני שכדברים האלה כ' הג"ר אלעזר משה מפינסק זצ"ל עכ"ל.

לפי דבריו יש לבאר מחלוקת הראשונים במאירי בקידושין (כ"ו.), במי שקנה קרקע בשטר בלא כסף, דקיי"ל שאינו קונה עד שיתן דמים כיון שאין דעת המוכר סומך עליו עד שישלם לו מעותיו, אם אחד מהם חזר בו האם מקבל "מי שפרע", דהמאירי ס"ל שאין "מי שפרע", והביא ראשונים אחרים דס"ל, כיון שכתב שטר יש בו "מי שפרע" אע"פ שעדיין לא נתן הדמים. וביאור המחלוקת הוא, אם "מי שפרע" תלוי בקנין דאורייתא או בגמירות דעת ביניהם, דאם הוא תלוי בקנין דאורייתא, הלא מדאורייתא קנה בשטר, ורק מדרבנן המוכר יכול לחזור בו כל שלא קיבל את כספו, ולכן יש בזה "מי שפרע" כשיטת הני ראשונים, אבל המאירי ס"ל ד"מי שפרע" תלוי בגמירות דעת ביניהם, ולכן אפילו אם נעשה קנין מדאורייתא, מ"מ כיון שחז"ל חששו שאין כאן גמירות דעת מצד המוכר כל שלא קיבל מעותיו, אין בזה משום "מי שפרע" אם יחזור בו.

האם יש "מי שפרע" במי שחזר בו ממכירת קרקע

והנה לגבי "מי שפרע" במי שחזר בו ממכירת קרקע, כ' בשו"ע (ח"מ סי' ר"ד ס"ה), הלוקח מחבירו קרקע או שאר מטלטלים, ופסקו הדמים, והניח משכון על הדמים, לא קנה, וכל הרוצה לחזור משניהם חוזר, ואינו חייב לקבל "מי שפרע". הרי מבואר בשו"ע דגם במכירת קרקע, אין בו משום "מי שפרע" משום שרק הניח משכון, ועדיין לא שילם מעות עבור המקח, משמע שאם כבר נתן חלק מדמי המקח, חייב לקבל "מי שפרע" אם יחזור בו.

לפ"ז הוכיחו כמה אחרונים (ע' פת"ש סי' ר"ד סק"ב בשם שו"ת משכנות יעקב, ושו"ת רע"א ח"א סי' קל"ד), דכיון שכסף בלא שטר קונה קרקע מה"ת, ורק מדרבנן לא קנה, לכן אם נתן כסף עבור קרקע ולא רק משכון (כמו הנידון בשו"ע ה"ל), חייב ב"מי שפרע" אם חוזר בו. אבל במשפט שלום (סי' ר"ד סק"ה) פסק המהרש"ם דהוי ספיקא דדינא וא"א לחייב "מי שפרע" בקרקע, ומ"מ הוסיף בשם הב"ח, כיון שהדין שנוי במחלוקת, י"ל שרק המוחזק שחוזר בו אינו חייב ב"מי שפרע", ולכן אם המוכר חוזר בו אחרי שקיבל המעות, לא שייך ביה "מי שפרע", משא"כ אם הלוקח רוצה לבטל המקח ודורש החזר של כספו, כיון שהמוכר מוחזק במעות, זכות המוכר לומר שאינו מחזיר את הכסף אא"כ הלוקח מוכן לקבל עליו "מי שפרע".

גדר מחוסר אמנה במי שחוזר בו מדיבורו

אבל עדיין יש לדון, דכל זה שייך לומר בדיעבד אם חייב ב"מי שפרע", אבל לכתחילה בודאי שאסור לו לחזור בו משום מחוסר אמנה כמבואר ברמ"א (חוי"מ סי' ר"ד סי"א), וז"ל אע"פ שבדברים בלא מעות יכול לחזור בו וא"צ לקבל עליו "מי שפרע", מ"מ ראוי לאדם לעמוד בדיבורו אע"פ שלא עשה שום קנין, רק דברים בעלמא, וכל החוזר בו בין לוקח בין מוכר, אין רוח חכמים נוחה הימנו עכ"ל.

חומרת מי שהוא מחוסר אמנה

והנה המהרש"ם (בספרו משפט שלום שם) הביא בשם שו"ת הראנ"ח (ח"א סי' קי"ח) שיש גם איסור במי שהוא מחוסר אמנה, ויש לבי"ד למנעו מכך, ולקריתו עברין. ובשו"ת מהר"ם מינץ (סי' ק"א) כ' בשם מהר"ם, שאינו בכלל עושה מעשה עמך, והב"ד יכריזו עליו שאינו בכלל "שארית ישראל לא יעשו עולה", והעובר על "שארית ישראל..." נקרא רשע, והב"ד מחוייבים להתרות בו ולהוכיחו ולביישו ברבים, ומדינא מכין אותו עד שתצא נפשו, אלא שבזה"ז אין כח ב"ד יפה, ועכ"פ מה שבידינו מחוייבים לעשות עד שיעשה תשובה וירצה את חבירו, וסיים המהר"ם מינץ, רחמנא ליצלן מכיסופא דעוה"ז ועוה"ב.

מחוסר אמנה בתרי תרעי

הרי מבואר לפ"ז שבכל אופן אסור ללוקח לחזור בו, אבל הרמ"א שם המשיך דכל זה רק בחד תרעי, אבל בתרי תרעי אין זה ממחוסרי אמנה, וי"א דאפילו בתרי תרעי אסור לחזור, ואם חזר בו יש בו משום מחוסרי אמנה, ואמנם הרמ"א סיים "וכן נראה עיקר" – פי' דגם בתרי תרעי יש מחוסר אמנה, וא"כ בנד"ד יש חסרון של מחוסר אמנה אע"פ שהדירה השניה היא יותר זולה, אבל הש"ך (שם סק"ה) כ' שהב"ח הסתפק בדבר, ולמעשה מנהג העולם להקל בזה בתרי תרעי, והכי משמע משו"ת חת"ס (חוי"מ סי' ק"ב), ובשו"ת שבט הלוי (ח"ד סי' ר"ה) מצדד לומר שאם יש הפרש גדול, גם לשיטת הרמ"א אין בו משום מחוסר אמנה.

עוד יש להסתפק, במי שמוכן לוותר על הכסף שכבר נתן למוכר, משום שמשתלם לו לקנות הדירה השניה במחיר הרבה יותר זול גם אם יפסיד הדמי קדימה שכבר נתן, האם יש "מי שפרע" גם בכה"ג, דהרי למעשה הוא קנה את הדירה, ועכשיו רוצה לחזור בו מהתחייבותו וצ"ע.

מי שפרע כששילם בצ'ק ולא בסף

והנה בנד"ד אם הוא רק שילם בצ'ק, ורוצה לחזור בו עוד לפני שהמוכר הי' יכול לפדות את הצ'ק בבנק, אפשר קיל טפי, ובכל זאת, עדיין יש לדון בזה משום "שארית ישראל לא יעשה עולה ולא ידברו כזב".

סיכום לדינא

תבנא לדינא, מי ששילם דמי קדימה עבור רכישת דירה, אבל עדיין לא חתם חוזה, כיון שהמנהג הוא לכתוב שטר ברכישת דירה, והוא עדיין לא כתב את השטר, אינו קונה, אלא שנחלקו הפוסקים אם לא קנה כלל, או שמא רק מדאורייתא לא קנה, אבל מדרבנן שפיר קנה, ונ"מ טובא לפי השיטות הסוברות שאין "מי שפרע" א"כ חוזר בו מקנין דאורייתא. אם המוכר מוכן למחול לו, ובפרט אם הקונה מביא לוקח אחר במקומו (הגם שהמוכר יש לו הזכות לטעון, שהוא סומך אך ורק על הקונה הזה לפרוע התשלומים עבור הדירה, ואינו סומך על השני שהלוקח הביא במקומו) שפיר דמי ואינו מקבל "מי שפרע", אבל עדיין יש לדון משום מחוסר אמנה.