

משולחנו של הגאון
רבי מנחם מנדל
פומרנץ שליט"א
ריש מתיבתא 'עוז והדר'

מכר את דירת אמו לצורך מחייתה

100,000 ₪ שתשולם מיד במוזמן, כך ייפטר מהחוב המעיק, כבר עכשיו.

ראובן הצעיר, נמלך בביתו והסכים מיד להצעה המפתה, הוא נטל מהבנק משכנתא על דירתו הוא בסכום המדובר, וניגש עם השכן לעורך דין ונוטריון מפורסם כדי לערוך חוזה כרת וכדין. חלפו חודשים ושנים, האם חיה וקיימת ב"ה, וראובן שכבר לא יכל להמתין ומשפחתו גדלה, עבר מהאזור לדירה מרווחת יותר. ההלוואות שנטל לצורך המעבר לדירה הגדולה יותר התוספו על החוב החוב שכבר נשא בו מאז אותה עסקה מפוארת והתחילו להציק לו, וביום מן הימים כשעבר ליד ביתו של שמעון, זכה לתענוג מפוקפק ביותר, הוא ראה את שמעון נלקח בניידת משטרה באישון ליל, ואף שלמחרת ראה אותו כרגיל בתפילת שחרית בשטיבלך, לבו החל נוקף אותו על אותה עסקה. הוא התחיל להרהר בחוקיות העסקה, והחליט שאם רק ישנה אפשרות הלכתית לבטל אותה, הוא יעשה זאת, ויפה שעה אחת קודם. ניגש אל בית ההוראה ושאלתו בפיו, האם המכירה תקפה או לאו. הרווחים העתידיים אינם עומדים עוד לנגד עיניו, והוא, שהבין ששם את כספו על קרן הצבי, רוצה לחלץ לפחות את הקרן.

עיקרי הנושא בהלכה

מכירת דבר שאינו ברשותו

הטור (סימן רט סעיף ו) כתב בשם בעל העיטור (בבית יוסף ודרכי משה מבואר שדברי בעל העיטור הם בשם רבנו נסים והעיטור עצמו חולק) שכל מה שאמרו שאין חל קנין בדבר שלא בא לעולם, הוא רק בדבר ששניהם יודעים ומתנים בדבר שאינו בעולם וכגון פירות האילן וכיוצא בהם שעדיין לא גרלו. אך כאשר התנו והקנו בדבר שקיים בעולם אלא שעדיין אינו ברשותו של המוכר, חייב המוכר לקיים את התנאי כאשר יבוא הדבר לידו, שעל מנת כן נתן לו הקונה את כספו. אך הביא שהרא"ש (בבא בתרא פרק ה סימן יב) חולק על בעל העיטור בדבר זה ולדעתו גם דבר שלא היה ברשות המוכר בשעת המכירה, נחשב לגביו כדבר שלא היה בעולם ולא חל כל קנין. כדעת הרא"ש נקטו גם הרי"ף (בא בתרא לו: מדה"ר) והרמב"ם (מכירה פרק כד הלכה יג), הרשב"ם (בבא בתרא סט: ד"ה זבין) ובעל התרומות (שער סד חלק ב סימן א). וכך מקובל להלכה (סימן רט סעיף ה) שדבר שבא לעולם ואינו ברשותו של המוכר, דינו כדבר שלא בא לעולם ולא חל לגביו כל קנין, כך שכל אחד מהם יכול לחזור בו.

הצעה מפתה שכזו לא מתגלגלת לפתחו של אדם בכל שני וחמישי, והפעם דומה היה שהכדור מתגלגל בדיוק לחור הנכון. ראובן, אברך צעיר שזה לא מכר נישא בשעה טובה ומוצלחת, זכה למה שרבים מחבריו לא זכו לו והוריו רכשו עבורו דירה, ממיטב כספם. אליה וקוץ קטנטן בה, הדירה היתה באזור 'מתחרר', ולא זו בלבד אלא שמחמת קוטנה היה ברור לראובן שכשיבוא היום והאזור יהיה מותאם לחלוטין לארחות חייו, הוא כבר ייאלץ לעזוב את השכונה ולחפש דירה גדולה יותר. כהיותו יהודי מאמין לא דאג ראובן את דאגות המחר, והמשיך בעבודת ה' בשמחה רבה, אלא שכעת נתגלגלה לידו הצעה שאי אפשר היה להתעלם ממנה. שמעון, אחד משכניו, שאמו מתגוררת בביתו מזה כמה שנים, פגש בו בחדר המדרגות והשיח את אשר על לבו: הוא בן יחיד ואמו מתגוררת בביתו מאז התאלמנה. היא מזדקנת והולכת, ההוצאות הרפואיות הולכות ומתרבות, וכבר זמן רב שהחזקתה בביתו אינה 'נכנסת' בחשבון ההוצאות הכללי שלו. החוב המצטבר הגיע כבר לסך של למעלה מ-100,000 ₪ ולא עשה רושם שהוא הולך להצטמצם, בעזרת ה' עד מאה ועשרים ילך החוב ויתפח אט אט.

שמעון ניסה לגלגל את החוב מהכא להתם ומהתם להכא, ואף שרבים מחבריו ניסו לסייע לו להשיג הלוואות, הכניס אותו החוב למחנק בלתי אפשרי. בשלב מסוים נועץ ברבנים ועסקנים העוסקים בתחום זה, ובעצתם החליט שאין טעם להמשיך לתחוק את דירת אמו שתחי', שבנותיו הגדולות היו נוסעות מדי יום שיש לאוורר ולטאטא אותה. היה ברור לכל בר דעת שהאם הקשישה לא תחזור עוד לאותה דירה, וכדי לאפשר לה לחלום על עתיד בעבר הוורוד, די היה שלא לספר לה על מכירת הדירה. כמוכן שכאם לא יספרו לה על מכירת הדירה, לא יהיה ניתן למכור אותה, שכן הדירה רשומה על שמה ואף ששמעון הוא היורש היחיד, כל עוד האם בין החיים והירושה לא התממשה אינו יכול למכור את הדירה. לכן, סיים שמעון להציג את סיפורו, הוא מחפש מי שירכוש ממנו את הדירה כיוורש, יקנה ממנו את חלקו בירושת אמו, זכות שיוכל לממש רק לאחר מאה ועשרים של האם.

מאחר שאין כל דרך לחזות מתי תבצע אותה מכירה עתידית בפועל, ברור היה לשמעון שלא יוכל לקבל את מלוא מחיר הדירה. לא במחיר העתידי שוודאי יתייקר עוד, ואף לא במחיר הנוכחי. לכן הוא מציע את הדירה ב-85% ממחירה הנוכחי, ומאחר שמחיר השוק של הדירה עומד כעת על 1,200,000 ₪ הוא מסכים למכרה ב-1,020,000 ₪, שישולמו עם העברת הדירה לידי הרוכש, למעט מקדמה בסך

לבית דינו של רבינו שמואל די מודינה, המהרשד"ם, הגיעה שאלה (שו"ת חושן משפט סימן קכג): ראובן סוחר העורות קיבל בשורה מעציבה ומדאגיה, ספינה שהובילה עבורו אלף עורות בהמה, ניסתה לעגון בנמל אחד, אך התנפצה אל סלעי החוף. לכאורה איבד ראובן את כספו בענין רע. אלא ששמועה עקשנית הדריכה את מנוחתו ונתנה לו שביבי תקוה, מישהו טען ששמע שהצליחו להעלות את רוב או כל הסחורה מתוך הים. מעבר לברל ידיעה זו, לא היה לראובן מושג מה מצב הסחורה, איזה אחוז מתוכה יהיה ראוי לשימוש המקורי או לשימוש כלשהו אחר.

העיסוק בסחורה כזו לא התאים לאופי מסחרו הסדור של ראובן, ולכן פנה אל שמעון שהיה ידוע כסוחר ממולח וצייד הזדמנויות עסקיות, והציע בפניו למכור לו את כל הסחורה במצבה כפי שהיא (As Is) בין אם כולה כתקנה, בין אם הרוב שרוף או קרוע, הכל על אחריותו של שמעון. המחיר היה נמוך יחסית לערכה הרגיל של הסחורה אך עדיין היה זה סכום נכבד. שמעון חישב ומצא שגם אם 10% מהעורות יהיו במצב נסבל, יצדיקו את המחיר שנדרש לשלם, וכדרכו אהב לקחת סיכונים ולהרוויח היטב. ההסכם נחתם ושטרות החליפו ידים. אלא שכעבור יומיים, הגיעו הידיעות המסודרות מאזור האסון, והתברר שהספינה נשברה כבר ארבעים יום מוקדם יותר בכניסה לנמל ושכל הסחורות שהיו בתוכה ובכללן העורות ירדו למצולות.

הרשר"ם נשאל האם צודק ראובן שטוען שהסחורה נמכרה במצבה, ושמעון לקח בחשבון שייתכן שהיה נהרסה כליל ולכן המקח קיים, או ששמעון יכול לתבוע אותו ולטעון שכל עסקת המכירה שעשו ביניהם היא עורבא פרה, בשעת המכירה כבר לא היו העורות בעולם ולא חל שום מקח. והשיב שהצדק בבירור עם שמעון, כי אין אדם מקנה דבר שלא בא לעולם וכ"ש שאינו מקנה דבר שכבר אינו בעולם, וגם אם היה מקנה, הרי כאן התברר שבשעת המקח כבר לא היה סיכוי לקבל את העורות, ואם כן זה מקח טעות.

האם לפי שיטת העיטור יהיה הדין שונה? מעיר המהרשד"ם שלכאורה לפי שיטתו של בעל העיטור שהבאנו שלמרות שהמקח לא היה בירי המוכר בשעת המכירה חייב הוא להעמיד את המקח לקונה ממקום אחר כיוון שהקונה נתן מעותיו על דעת שהוא בידו ואינו דבר שלא בא לעולם, והיה מקום לחשוב ולומר שגם כאן שהלקוח, שמעון, נתן את כספו על דעת כן שלפחות חלק מהסחורה שרד את הטביעה ועודנו בעולם, ואם כן יתחייב המוכר לספק לו את הסחורה. שהמקח חל. וכתב לחלק שאין הדבר כן, דווקא במקרה שבו המוכר יודע שהמוצר אינו ברשותו ובכל אופן נוטל את הכסף מידי של הלקוח שחושב שהמוצר כן נמצא ברשותו, הדעת נותנת שכוננת המוכר בנטילת המעות להתחייב להשיג את המוצר עבור הלקוח. אך כאשר שניהם חשבו שהסחורה קיימת, לא הייתה בדעתו של המוכר כל התחייבות עתידית, אלא שניהם חשבו שהכסף מועבר תמורת הסחורה הקיימת, אם כן כל המקח שביניהם בטעות וחייב המוכר להחזיר לקונה את כל מעותיו.

עולה מדבריו, שבמקרה שבו הן המוכר והן הקונה ידעו שהמקח אינו בעולם, אזי לשיטת בעל העיטור ודאי על דעת כן החליפו המעות ידים, שהמוכר מתחייב ומקנה לקונה את חלקו לכשיבוא לידו. אך מאחר שכבר האריך הבית יוסף להראות שדעת כל הפוסקים דלא כשיטת בעל העיטור כפי שהצגנוה, וגם בעל העיטור עצמו בהמשך דבריו כתב שלא כך, פשוט לדינא שאדם אינו יכול לעמוד כיום בבית דין ולטעון 'קים לי' כבעל העיטור דבר זה ולכן באופן כללי המוכר דבר שאינו ברשותו, אף אם הלקוח היה מודע לכך, לא נקנה דבר.

למרות זאת כשבא לידו חייב לתת לקונה

אך למרות האמור, אם בסופו של דבר כן הגיע המוצר לידו של המוכר, צריך הוא למסרו לידי הקונה. כך מבואר בדברי התרומת הרשן (סימן שכ) שנשאל על ראובן שתכנן לרכב לעיר הגדולה כדי לקנות מרגליות לכבוד חתונת בתו, בא אליו שמעון ושכנע אותו שלא ירכב למרחקים עבור המרגליות, אלא יתן לו את הכסף שתכנן

להשקיע במרגליות והוא עצמו יביא וימכור לו מרגליות כמו אלה שחיפש, היום או מחר כשיבואו לידו. וכדי שראובן לא יחשוש עמד שמעון ועשה אתו קנין לספק את המרגליות.

שמעון ידע שלוי קנה כאלה מרגליות לפני זמן מה והוא מחפש להיפטר מהן, ותכנן לגשת אליו ולרכשן במחיר מוזל. אך כשפגש את לוי התברר לו שלוי מצא יום קודם לכן מי שיקנה ממנו את המרגליות ולמעשה אין לו מרגליות למכירה. שמעון המשיך לנסות להשיג את המרגליות והשקיע מאמצים מרובים בפנייה לאנשים שייתכן והישועה תתגלגל על ידם. כשראה שהעניינים יגיעים והמרגליות רחוקות מהשיג ידו, ביקש לבטל את המקח שעשה על דבר שלא בא לידו. ופסק התרומת הרשן שאינו חייב להעמיד המקח ויכול לחזור בו שכן לא היו ברשותו המרגליות בעת שהתחייב להקנותן לראובן ולא חל כל קנין לפי דעת רוב הפוסקים.

אך הוסיף התרומת הרשן שמכל מקום אם בסופו של דבר באו המרגליות לידי שמעון, חייב ליתנם לראובן ואינו יכול לומר שטרח בהשגתן עבור עצמו, אלא ודאי מה שטרח היה כדי לעמוד בדבריו שאמר לראובן שיוכל להשיג עבורו את המרגליות. וכן פסק להלכה הרמ"א (סימן רט סעיף ה) שאם טרח המוכר וקנה את החפץ חייב לקיים את מקחו. ומאחר שדין זה יסודו בכך שטרח בהשגת הדבר שלא בא לרשותו עבור הקונה, דין זה אינו אלא במכירה, אך אם בא הדבר לידו בירושה, לא שייך לומר שבאו לידו עבור הלקוח, וכיוון שהמקח לא חל בזמן שלא היה הדבר ברשותו, אינו חייב לתת לו.

מכירת ירושת הוריו

עצם הנידון של מכירה מוקדמת של דברים העתידים ליפול לאדם בירושה מהוריו אינו נידון חדש, וכבר בא כברייאתא. במסכת בבא מציעא (טז). תניא שמי שאמר לחברו 'מה שאירש מאבא מכור לך' או 'מה שתעלה מצודתי מכור לך' לא אמר כלום. אך אם אמר 'מה שאירש מאבא היום מכור לך' וכן מה שתעלה מצודתי 'היום', דבריו קיימים. אם מכירה מוקדמת אינה מועילה, מה נשתנה כאשר נעשה הדבר ביום המיתה? מבאר רבי יוחנן שמשום כבוד אביו שיהיו לו מעות לתכריכים ולקבורה, תיקנו שתועיל המכירה.

לאור זאת כתבו הפוסקים (הובאו בבית יוסף סימן ריא סעיף א) שכל זה נתחדש בזמן שאין לאביו תכריכים וקבר, אך אם יש לו, בטל הטעם של כבוד אביו ובטלה התקנה שאי אפשר למכור 'מה שאירש מאבא', ובכל מצב לא נאמר דין זה אלא בכדי עלות התכריכים והקבורה ולא מעבר לכך, אלא שאם ישנו רק חפץ או נכס יקר יותר ואין ברירה אלא למכרו ויישאר עודף, הותר גם זה שהכל בכלל כבוד אביו.

גם מה שתקנו שתועיל מכירת 'מה שתעלה מצודתי היום', הוא בהסתייגות שעושה זאת לצורך אכילת היום הקרוב, ולא לפרנסה לטווח ארוך יותר (רא"ש ור"ן בשם רבנו האי). ובדעת הרמב"ם שלא הזכיר הסתייגות זו מסתפק הבית יוסף אם הוא מפני שבדרך כלל מה שמעלה המצודה ביום אחר אינו יותר מפרנסת יום אחד, או שדעתו לחלוק ושיטתו היא שתקנו לו שתועיל אצלו המכירה גם ליותר מכרי פרנסת יום אחד, ורק לא לפרנסת חודש או שנה, ובסמ"ע (שם ס"ק ו) ביאר דעת הרמב"ם שיכול למכור כל שתעלה המצודה ביום אחד, ואף שיעלה ממנה דמי מזון לכמה ימים, אך לכ"ע אינו יכול למכור לזמן רב.

מכל זה למדנו שמכירת ירושה עתידית שירש מהוריו, לא מועילה לכל השיטות כשאין הדבר לכדי חייו או לכבוד אביו (וראו בית אהרן לרבי אהרן וולקין הי"ד בבבא מציעא טז). שכתב שאם הבן קנה מאביו את הנכס שאותו עתיד היה לירש, ודאי מועיל ויכול למכרו).

מכירת בית או שדה מסוימים מירושה

עתידית

ואולם נחלקו הראשונים, שלדעת רבנו תם (כתובות צא:) וכדבריו פסק הרא"ש (כתובות פרק ט סימן ו) כל הדין שהבאנו שאי אפשר למכור את ירושתו העתידית מהוריו, הוא רק כשמוכר באופן כללי

לדעת רבנן שאדם אינו מקנה דבר שלא בא לעולם, הוא כן מקנה כמצבים כאלו דבר שלא בא לרשותו, ואם כן לא רק לשיטות הראשונים (רשב"א ורמב"ן בקידושין סג.) שבמכירת דבר שלא בא לעולם לשיטת רבי מאיר אי אפשר לחזור בו, ודאי שבמצבים אלו אי אפשר לחזור ממכירת דבר שאינו ברשותו לשיטת רבנן. אלא שאפילו לשיטת תוספות (בבא מציעא טז. ד"ה קנויה) שגם לרבי מאיר שאדם קונה דבר שלא בא לעולם, בכל זאת יכול לחזור בו, מכל מקום כאן לא יוכל לחזור בו, כי מאחר שבדבר מוגדר קונה גם בדבר שלא ברשותו גם לרבנן, מבואר שאנו מתייחסים למקח זה כמקח בדבר שבא לעולם.

אם היו אחים נוספים

במקרה שהיו אחים נוספים לאח המוכר, מתבטל כל מה שאמרנו עד כה, כי כל האמור מתבסס על כך שהירושה חלה מאליה, ואילו אם היו אחים נוספים, אף אם הדירה שווה כמו חלקו של האח המוכר, מכל מקום עצם חלוקת הירושה נחשבת כמכירה בין האחים, וממילא היותה של דירה מסוימת זו שייכת לאח המוכר אינה דבר שנעשה מאליה, ובדבר כזה המכירה המוקדמת של דבר שלא הגיע לרשותו לא חלה. וביד ראובן לתבוע את כספו משמעון במקרה כזה.

וזה דבר המשפט

- המוכר דבר שאינו ברשותו לא קנאו הלוקח, ואפילו אם באו אחר כך לרשות המוכר אינו חייב ליתנם ללוקח.
- כשאין לו מה לאכול, או שאין לו תכריכים לאביו התירו למכור גם דבר שאינו ברשותו, ונחלקו הפוסקים אם כשרשאי למכור כי אין לו מה יאכל, רשאי למכור אף מעט יותר מכדי חייו ליום אחד. ובכל גוונא אם אינו מוצא למכור בדיוק כשיעור שצריך, רשאי למכור מעט יותר.

- במקרה שלפנינו שלא אמר שמוכר "מה שאירש היום", וגם ודאי אינו נחשב שמוכר 'כדי חייו' כשמוכר עבור כמה שנים, לא התירו לו למכור. ולצורך חובות שכבר לווה בעבר הסתפק במשפט שלום ולא הכריע.

- ואולם יכול המוכר לומר 'קום לי' כדעת הרמ"א ור"ת שבאומר 'שדה זו שאירש' חל הקנין, כלומר שכאשר סיכמו על נכס מוגדר, חל הקנין בדבר שעדיין אינו ברשותו ואי אפשר לחזור בו.
- כל זה של בן יחיד, אך אם היו אחים נוספים מוגדר כל יורש כלוקח מאחיו, ולא חל כל קנין מראש.



'מה שאירש מאבא', אך כשמתייחסים לשדה או בית מסוימים, הדין שונה. אם אומר 'שדה זו שאירש מאבא קנויה לך' השדה קנויה אפילו למאן דאמר 'אין אדם מקנה דבר שלא בא לעולם'.

אך הבית יוסף מביא את דעת הגאונים שחלקו על כך, והעיר שגם בדברי הרמב"ם (מכירה פרק כב הלכה ה) שלא חילק וכתב סתם שלא מועילה מכירת 'מה שאירש מאבא', מבואר שאין הבדל בדבר בין אמירה כללית לנכס ספציפי.

להלכה פסק השולחן ערוך כדעת הגאונים והרמב"ם שהמוכר דבר שאינו ברשותו אינו קנוי והרי הוא כדבר שלא בא לעולם, והרמ"א מביא שיש אומרים שכל זאת בסתמא, אך אם פירש דבריו ודיבר על שדה מסוימת, חל הקנין.

גם לשיטה זו כתבו האחרונים שטעם החילוק הוא שכאשר מברר בדיוק על מה יחול המקח, והירושה באה מאליה, אין זה כל כך כדבר שלא בא לעולם (סמ"ע סק"ב) ולפי זה במקרה שמכר שדה מסוימת שאינה שלו ואחר כך רכש אותה יודו הכל שאינו צריך להעביר את השדה לידי הרוכש (ש"ך סק"ב, הו"ד להלכה בנתיבות המשפט חידושים ס"ק ב), ויש אומרים שלדעת רבנן תם גם במקרה שמוכר 'שדה זו לכשאקנה' היא קנויה (עיר שושן).

לסיכום הנקודה החשובה לגירון שלפנינו: המצב היחיד שבו מועילה מכירת דבר שעדיין אינו ברשותו כמו נכס שעתיד ליפול לו בירושה מהוריו, הוא במקום שאין לו מה לאכול או לצורך קבורת הוריו, וגם אז יכול למכור רק בכדי השגת אוכל לטווח המיידי או צרכי קבורה ותו לא.

האם מכירת דירת האם חלה?

קעת ניגש לברר האם העסקה של מכירת דירת האם שלא בידיעתה בחייה הייתה עסקה תקפה.

ראשית נקדים, כפי שכתב הריטב"א (בבא מציעא טז.), שהדבר ברור מסברא שלא רק כבוד אביו מאפשר מכירת דברים שאינם ברשותו, אלא הוא הדין לשאר מתים. ואולם מדברי רש"י (שם ד"ה משום כבוד אביו) נראה שרק כאשר כבוד המת הוא מיידי לפנינו ('שהיה אביו גוסס') נאמר דין זה, מנגד דעת המאירי (שם ד"ה וכן) שלא נתנו חכמים שיעור לדבריהם ולא רק בגוסס אלא אפילו בחולה שאינו נוטה למות ואפילו אם לע"ע נתרפא האב המקח יחזור לחול לכשימות. ואם כן לדעת רש"י ודאי לא נאמר דין זה במקרה שלפנינו וגם לדעת המאירי מכל מקום תקנו רק בחולה ורק לצרכי קבורה.

ואין זה דומה לעני המוכר משום כדי חייו 'מה שתעלה מצודתי היום', שהרי נתבאר לעיל ש'כדי חייו' של השנים הבאות אינו נחשב ל'כדי חייו'. ואף שבמשפט שלום (סימן ריא סעיף ב) הסתפק האם מכירה כדי לשלם מה שלוה כבר עבור מזונות גם נחשב כדי חייו, שמחד גיסא הרי זה לצורך מזונות, ומאידך הרי מזונות אלו כבר שימשו למטרתם וכעת המכירה אינה ל'כדי חייו', מכל מקום אין ללמוד מכך למקרה שלפנינו.

ואמנם מצד מה ששווי הדירה גדול בהרבה מסך כל החובות של שמעון לצורך פרנסת אמו, אין לבוא ולדון שלא תחול המכירה, שכן יש מן הפוסקים שסברו שכאשר אינו יכול למצוא מי שיקנה חלק מן הדירה וכדומה יכול למכור הכל.

ורק יש לדון אם מאחר שכאן מדובר היה בדירה ספציפית תועיל המכירה לדעת הרמ"א ושיטת ר"ת ולא יהיה אפשר לחזור בו כמבואר בנתיבות המשפט (סימן רי"א סק"ב). שלדבריהם אפילו

מודעה רבה לאודייטה

ניתן להשיג את הספר 'מכתלי בית הדין' כרך א', ובו עשרות פסקי דין נבחרים מתוך המהדור בדיני ממונות הלכה למעשה. מוגשים בשפה ברורה השווה לכל נפש.

בטל': 1800-22-55-66

