



HABRUTA NIGHT

BKLYN: MONDAY 8•19•19 | 8 PM

@ SHAARE ZION

DEAL: TUESDAY 8•20•19 | 8 PM

@ DEAL SHUL

**Tonight's learning is dedicated
L'Refuah Shelema Refael David Ben Claudie**

Reproduced by Habruta Night Booklet with permission of the
copyright holders, ArtScroll / Mesorah Publications, Ltd.

Design: mdkgraphicdesign@gmail.com

“

Week 27

Topic:

עני המהפך בחררה

”

TOPIC DISCUSSION

Real estate at its best. My freind is looking into a home - is there any restriction on my sneaking it away from him.

PART I.

Ground Rules of עני המהפך בחררה – Fair and Unfair Competition:

The classic scenario of unfair competition is a commercial setting, with two people competing to buy a single item for sale.

Consider the following case:

Case 1: The Cohens had their house on the market for three months for an asking price of \$500,000, several bids arrived way below range. The Schwartzes then came along, very keen to buy. They offered \$480,000, which the Cohens didn't formally accept. After three meetings and subsequent discussions, it was clear to all that a final resolution was near, and the price was decided at \$485,000. The night before the next scheduled meeting, the Cohens received an unqualified offer for their asking price of \$500,000 from the levys, who were prepared to sign the next morning at 8AM.

What should the Cohens (owners) do?

Call the Schwartzes (the first buyer) and offer them to buy the house for the \$500,000 and if not, close with the Levys (second buyer)?

Go ahead and sell straight away to the Levys (second buyer)?

Ask the Levy's to wait and see if they close the deal with the Schwartzes (first buyer), in line with their ongoing negotiations?

The following Talmudic episode demonstrates a classic case of unfair competition:

קידושין דף נט

↓
אחרינא זבין לה רב גידל הוה מהפך בההיא
ארעא אול רבי אבא זבנה אול רב גידל
קבליה לרבי זירא אול רבי זירא וקבליה לרב
יצחק נפחא אמר ליה המתן עד שיעלה
אצלנו לרגל כי סליק אשכחיה אמר ליה עני
מהפך בחררה ובא אחר ונטלה הימנו מאי
אמר ליה? נקרא רשע ואלא מר מאי מעמא
עבר הכי א"ל לא הוה ידענא השתא נמי
ניתבה ניהליה מר א"ל זבוני לא מזבנינא
לה דארעא קמייחא היא ולא מסמנא מילתא
אי בעי במתנה נישקליה רב גידל לא נחית
לה? דכתיב¹⁰ ושונא מתנות יחיה רבי אבא לא
נחית לה משום דהפך בה רב גידל לא מר
נחית לה ולא מר נחית לה ומיתקריא ארעא
דרבנן: **א**תהאומר לאשה התקדשי לי כו':

Original buyer	רב גידל
The buyer	רבי אבא
The rabbi	ר יצחק נפחא

Gemara term: עני מהפך בחררה – a poor man is pursuing a loaf of bread.

Modern day: an investor is pursuing a property.

Another incident related to this theme:

אול רבי אבא זבנה אול רב גידל הוה מהפך בההיא ארעא — **Rav Gidel was negotiating** with a landowner to buy a certain piece of land, and then **R' Abba went and bought it** first. אול רב גידל קבליה לרבי זירא — When Rav Gidel learned of this, **he went and complained about [R' Abba's action] to R' Zeira**, and **R' Zeira went and presented the complaint to Rav Yitzchak Nafcha**. אמר ליה — Upon hearing the story, [Rav Yitzchak Nafcha] said to [R' Zeira]: **“Wait until [R' Abba] comes to us for the next Festival, and then we shall confront him.”**^[11] כי סליק — **When the Festival arrived and [R' Abba] came, [Rav Yitzchak Nafcha] found him and said to him: עני מהפך בחררה** — **“If a poor man is casting about, trying to take possession of a certain cake,**^[12] **ובא אחר ונטלה הימנו** — **and another person comes and snatches it away from him, מאי — what can we say about this latter person?”**

קידושין דף נט

אמר ליה — [R' Abba] replied to him: נקרא רשע — “He can justifiably be called a wicked man, [for he has encroached upon the livelihood of his fellow].” — ואלא מר מאי טעמא עבד הכי — Rav Yitzchak Nafcha then said to him: “But why, then, did the master [you yourself] do this? Rav Gidel had been negotiating to buy a certain piece of land, and you preempted him and bought it first!” — אמר ליה — [R' Abba] responded to him: לא הוה ידענא — “I had not known that Rav Gidel was trying to buy the land; had I known, I certainly would not have purchased it.” Rav Yitzchak then persisted: השתא נמי ניתבה ניהליה מר — “Now, too, the situation can be rectified; let the master give [the land] to [Rav Gidel].” — אמר ליה — [R' Abba] replied to him: זבונני לא מובנינא לה — “I do not wish to sell it to him, and I do not wish to sell the first piece of land that I have ever acquired, and it is not a good sign to sell one’s first acquisition. — If he wishes, however, he may take it as a gift from me.”

The Gemara tells how the matter was finally resolved:

דכתיב „ושונא,, ורב גידל לא נחית לה — In the end, Rav Gidel did not go down into [the land], ושונא — for it is written: ^[13] *He that despises gifts shall live*, and he therefore did not wish to take the land without paying for it. — רבי אבא לא נחית לה — Likewise, R' Abba did not go down into [the land], מרשום דהפיך בה רב גידל — for Rav Gidel had previously been negotiating to buy it, and he therefore felt it was inappropriate for him to take it for himself. — לא מר נחית לה ולא מר נחית לה — It therefore happened that neither this master nor that master went down into [the land], ומיתקריא ארעא דרבנן — and [the land] came to be called: “The land of the Rabbinical students.” ^[14]

ר"ן

אחר הפאה (וכן דעת רת"ם ז"ל) ומ"מ עשיר המהפך בחררה
וצא אחר ונטלה ממנו אינו נקרא רשע לפי שהעשיר מנאי לו לחס
צניחו או ליקח משכניו ואע"ג דהאי"ו עובדא דרב גידל מוכח
דכ"ד עשוי אלא שנהג בו דעניי"ו המהפך בחררה ה"מ במקח
הבוה ניהליה לבריה קרקעות לפי שאין הקרקעות
עי ליה לאודועי סבר מנזיין ליקח:

Why does the Gemarah use the word "עני מהפך" a poor man, what about if a rich man was searching?

Furthermore, in the story of Rav Gidal it seems that he is a wealthy person?

The answer is: if a rich man who has the availability to get the bread elsewhere, was searching for bread and someone was to snatch it, he would not be considered a rasha, since he can go elsewhere. However, properties are limited, so even Rav Gidel who was wealthy is considered "poor" regarding the sale.

SUMMARY:

עני מהפך בחררה: Someone negotiating to buy a piece of land, only to be overtaken by a second buyer, is like a poor person pursuing bread, only to have it taken away by someone else.

If someone is in the process of negotiating the purchase of a plot of land, and is about to close the deal when somebody else comes in and beats him to it, the second buyer is called a rasha (wicked).

Question: Why should the second buyer be called a rasha? This term is an unusual reply to a question in Jewish law. Generally, the response to such a query would be whether one's action is permitted or prohibited, and if it's the latter, what type of penalty applies. So, why the use of the term "rasha"?

FIRST OPINION

רש"י

If someone is pursuing an ownerless item or for a gift from someone.

He is called a wicked person - a rasha - because he takes away the other's livelihood

פני הרב: עני המהפך בחררה.
מתזר אחריה לזכות צה מן ההפקר
או שיתננה לו צעל הצית: נקרא רשע.
שיורד לחיי חצירו: לא הוה ידענא.

Two points to make from Rashi:

1. He is wicked because he is poaching on the livelihood of someone else **יורד - לאומנות חבירו**, even if he has no alternative.
2. According to Rashi, this Gemara prohibits hurting another's livelihood. If a poor man is pursuing a loaf of bread - or an investor is pursuing a property - to cut in on him is wrong. Taking the bread (by the second poor man) certainly isn't theft, because the poor man doesn't yet own the bread, and therefore no formal prohibition is involved. Yet, this Gemara teaches us that to snatch the bread or to preempt an other purchaser is wrong because it takes away the other's source of livelihood. This is categorized as unfair business competition.

תוספות

Rabbeinu Tam says: that this prohibition is only applicable if the poor person wants to "earn money", by hiring himself out or if one wants to purchase something and another preempts him and buys it, similar to the Rav Gidel episode. The second person is called wicked - for why did he go after that which the first person is working hard at attaining? He should go and earn money somewhere else.

עני מהפך צחררה הוא ואומר ר"ת
 דאיסור דמהפך דנקט הכא לא שייך
 אלא דוקא כשרוצה העני להרויח
 בשכירות או כשרוצה לקנות דבר אחד
 וחצירו מקדים וקונה והוי דומיא דרז
 גידל ומש"ה קאמר דנקרא רשע כי
 למה מחזר על זאת שטרח בה חצירו
 ילך וישתכר במקום אחר אבל אם
 היתה הצחררה דהפקר ליכא איסור
 שאם לא זכה בזאת לא ימנא אחרת—

According to Rabbeinu Tam, looking out for one's own interests when there are **limited** resources doesn't deem you "evil". The prohibition this Gemara speaks about is a certain form of opportunistic cruelty. If a poor person went through the trouble of finding someone to hire him so he can earn his daily bread, or another already went through the process of negotiating a real estate purchase, others should go elsewhere. "Get someone else to hire you!" We say to the second purchaser; "buy a different field!" It is not right to cut in.

What is the difference between Rashi and Tosafot?

If one has nowhere else to go for this item, according to rashi, you still can't take this one. According to Tosafot you may be allowed to.

DISCUSSION

Now, this does not mean that all competition is bad and forbidden. In general, competition is a positive concept, and the Rema clarifies that only under specific circumstances is there room to limit it.

רמ"א

A person is considered a "rasha," only when the terms have been agreed upon between the buyer and seller, and only the final act of transfer is lacking. However, if the price has not yet been agreed upon, because the seller wants a higher price and the buyer a lower price, it is permitted for someone else to buy the property.

ח"מ סימן רל"ז א'

קנין סעיף ה' [ט] וכל זה לא מיירי אלא כשכבר פסקו הדמים זביניהם ואין מחוסרין אלא הקנין ג' אבל אם מחוסרין עדיין הפסיקה זהמוכר רוצה נכך והקונה רוצה יותר בזול מותר לאחר לקנותו ז בין אם המוכר עכו"ם או [ו] ישראל (כ"י בשם מרדכי פ' חזקת) י' [ין] ויש מי שכתב שהוא חרס ר"ג (ד) א' שלא להסיג גבול שכירות צמים מן עכו"ם וה"ה במקום שנהאו לשכור ההלוואה מן העכו"ם (מהר"מ פדואה סי' מ"א):

אגרות משה

Rav Moshe, quotes פרישה: the Halacha is only if the buyer put a bid, claiming he won't give any more. But if they are negotiating and if not for the second buyer, they would have reached an agreement, he should not step in.

ח"מ ח"א ס'

גם יש לדון בהא שכתב הרמ"א דאם היו מהוסרין עדיין הפסיקה שהמוכר רוצה בכך והקונה רוצה יותר בזול מותר לאחר לקנותו, אבל כבר כתב הפרישה והובא בפ"ת סק"ג שהוא באופן שהלוקח הלך מהמוכר ואמר לא אתן יותר מזה שנתבטל המקח אבל כשמתעסקים בפיסוקו זה להוסיף זה לגרוע ולולא שבא השלישי היו משווים נפשם יש בזה דין השגת גבול ומהפך בחררה עיי"ש וכמובן ענין זה הוא בכאן דודאי היו משווים נפשם ויש בזה משום מהפך בחררה.

פרישה

Even if some terms are still open for negotiation (such as the precise schedule of payment), if it is almost certain that agreement will be reached, the halachah of *בחררה* applies.

ח"מ רלז

אכילא צה שהא השגת גבול. ולכאורה נראה לחלק דכשנא אחד לקנות דבר מהשני ומחולקים צפיקוק הדמים זה אומר קחהו בשעה זה אומר תנהו דרך משל בצרענה ומתעסקים צפיקוק זה להסיף זה לגרוע ולולא שצא השלישי היו מושוים נפשם זהו מיקרי ג"כ השגת גבול והא דאמרו שאינו נקרא השגת גבול עד שיהיו מושוים צפיקוק היינו כשהלוקח הלך מהמוכר ואמר לא אתן יותר מזה. ועיין דרכי משה: ומ"ש רבינו נקרא רשע. ר"ל

ערוך השלחן

Rabbi Yechiel Michel Epstein: the rama which says you need an agreement, is only going on a random purchase, but if one was to go to the market and find something for purchase, even if no price was agreed on, the second buyer shouldn't interfere.

ערוך הלבנות אונאה ומקח טעות סימן רלז הלח השלחן

ישראל או לאו. עכ"ל. וזהו בעניני מסחר אקראי אבל בשוק שהרבה קונים והרבה מוכרים נמצאים תמיד, כשאחד עומד על המקח אסור לאחר לילך על מקח זה כל זמן שהראשון עומד עליו אף כשלא פסק המקח עדיין כמו שכתב הירושלמי (ניל), וכן המנהג בהרבה מקומות שכשאחד עומד בשוק לקנות דבר לא יסיגנו אחר ומנהג יפה הוא מדינא וראוים לברכה, ובפרישה (פ"ה) כתב שבימיו פסקו בזה שהוא הסגת גבול:

שו"ת אבני נזר

If the seller decides not to sell to the first customer, the halachah of *בחררה* does not apply. In fact, the seller can always retract amidst negotiations with the first buyer and decide to sell to someone else, in which case it is permitted for a third party to buy from him, since the seller wishes to sell to the third party and not to the original buyer. The prohibition only applies when a third party initiates an offer to the seller while the seller still intends to close the deal with the initial buyer.

ח"מ סימן י"ז

למוכר. אצל לפי האמת אנו אומרים שאין איסור רק אם צלל זה האחר הוי מוכר לו לזה הראשון. אצל כל זמן שאינו רוצה למוכרה לו אין דין עני המהפך בחררה. וא"כ לעולם יכול המוכר לחזור מהראשון ולמכור לאחר והאחר מותר לקנות ממנו דכיון שהמוכר רוצה למכור להאחר ולא ללוקח ראשון שוב אין איסור להאחר ואין איסור רק אם האחר התחיל עם המוכר בעוד שרצה למכור להראשון. וזה פשוט וברור שאין שום סברה לאסור על המוכר למכור את שלו:

בבא בתרא סימן תקנא

Question: Why does the prohibition of עני המהפך בחררה apply only to an unsolicited offer by a second buyer, whereas it remains acceptable for the seller himself to seek alternate offers?

אז נקרא רשע אבל אם המוכר אינו רוצה למכרה בכך והלך אחר וקנאה לאו רשע הוא דאי אפילו בכה"ג נקרא רשע א"כ מפקדי' למוכר שאם יבא ראובן לקנות קרקע של שמעון לא ירצה לתת לו [אלא דבר מועט ולא כפי' שויה] [לא יהא אחר ראשי לקנותם] ורצון חשו טובא לפסידא דמוכר (*משום דמוכר) [*יען כי מוכר הוא] מחמת דוחקו וכן משמע (*צפירקין) בשמעתין דמזרנות דאמוכר לא תקנו רצון תקנתא דועשית הישר והטוב וכן הני ציירי והני שרי וכלל אין לנו לעשות תקנתא שיבא צה המוכר לידי פסידא בעולם עי' פ' (האזמנין) והאומר

Answer: The issue here is an issue of competition, and competition can only take place between two buyers, and not between a buyer and a seller. The seller owns his property, and he reserves the right to sell it to whomever he chooses. The potential buyer, however, must be wary to compete fairly.

IT COMES OUT

After three meetings, and after having decided on the price, it appears that all terms between the Schwartzes and the Weinsteins have been settled. Therefore a potential competing buyer will be subject to the restriction of עני המהפך בחררה. Thus, after finding out about the Schwartzes original offer, the Levys should withdraw their offer and allow the original transaction to be completed. It is also wrong for the Weinsteins to go along with the Levys offer, because in so doing he joins their wrongful act of unfair competition with the Schwartzes. The correct option is to ask the Levys to wait and see if they close the deal with the Schwartzes.

REVERSE THE SALE

Now let's assume that the Levys did not know the rules on unfair competition, and therefore went ahead and bought the property. The day after signing, the Levys receive a call from the angry Schwartzes, informing them that they had been scheduled to sign the contract that very day. After the event of buying, is there anything the buyer must do? Do you think the Levys should retract their purchase?

רמב"ן

Rabbeinu Tam holds that whenever the second buyer is termed a rasha, Beit din (the Jewish court) obligates him to return the money [and cancel the sale].

בבא בתרא נד:

ושמענו שדעתו של ר"ת ז"ל לומר שכל מקום שנקרא רשע בית דין מחייבין אותו להחזיר*) הדמים, ולא מסתבר

ריטב"א

It is untrue, rather, he is termed a rasha, but is not obligated in any way to the original buyer.

קידושין נט.

ולא זכה בה, וזו שיטתו של ר"ת ז"ל והיא הנכונה. ומיהו מה שכתב הוא ז"ל דכל היכא שנקרא רשע ב"ד מחייבין אותו להחזיר הדמים, הא ליתא דא"כ היכי אמרינן בשמעתין לא מר נחית לה ולא מר נחית לה משום דנכסים הראשונים ניהו, הרי מן הדין חייב להחזירה. אלא ודאי רשע מיקרי אבל אינו חייב בכלום לראשון, וכן בההיא דישראל שלקח שדה מן הגוי ובא

INADVERTENT

What about somebody who bought a property inadvertently, without knowing of any original offer. Does the prohibition apply even when the competing buyer made his offer without knowing about the first buyer?

ערוך השלחן

If the second buyer was **not** aware of the first buyer's negotiations towards purchase and he therefore bought it, he is not termed a rasha. Nonetheless, it is considered an act of piety to permit the first buyer to buy the purchase, even in this case.

חו"מ רלז ב,

ב אם האחר היה שוגג שלא ידע שהראשון מהפך בדבר זה לקנותה וקנאה, אינו רשע, ומדת חסידות הוא להניחה לפני הראשון גם בכח"ג [טס נמול]. וי"א דמהפך בדבר ובא אחר ונטלו, ובא שלישי ונטלו מהשני, דלא מקרי השלישי רשע אפילו כשעשה במזיד:

Even an inadvertent second buyer is considered a rasha.

The Shulchan Aruch makes no mention of distinction between the second buyer knowing or not knowing about the efforts of the first buyer to buy the purchase or to hire himself out. Rather, the halachah is stated without qualification, implying that even if the second buyer was unaware, if he doesn't wish to be termed a rasha he must sell the purchase back to the first buyer, or give the job to the first person.

הנה בש"ע חו"מ סימן רל"ז לא הוזכר חלוק בין ידע השני שהראשון החזיר אחר הדבר לקנותה או להשכיר עצמו או לא ידע דסתמא נאמר הדין. משמע שאף בלא ידע יש עליו חיוב אם אינו רוצה להקרא רשע להחזיר ולמוכרו להראשון ולמסור השכירות להראשון. וכן מפורש בקידושין דף ג"ט שר' אבא לא הוה ידע דרב גידל הוה מהפיק בהתיא ארעא ומ"מ א"ל ר' יצחק נפחא השתא נמי ניתבה ניהליה מר אלמא דאפילו בלא ידע אם לא יתבה לרב גידל היה נקרא רשע.

SUMMARY OF PART I

In this section we discussed the basic halachah of *בחררה*. עני המהפך. Although the Torah endorses competition, not all competition is legitimate. Where somebody else is close to completing a deal (and all terms have been agreed on), it is forbidden to enter the fray and snatch it from him. According to Rashi, the limitation applies to hurting another's income even in cases of limited resources, whereas according to Rabbeinu Tam the restriction does not apply to circumstances of limited resources, but only to cases of unscrupulous opportunism.

Nonetheless, if somebody does snatch the deal, there is no formal obligation to cancel the sale, though it remains worthy practice to do so.

Authorities dispute whether the prohibition of *עני המהפך* applies even if the second buyer didn't know about the original buyer when he made his offer.