

HABRUTA NIGHT

TUESDAY | 2.18.20 | 9 PM SHAARE ZION

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



TOPIC DISCUSSION

As real estate in Brooklyn is at high demand, many may approach a homeowner with an offer, that whenever you are ready to sell, I would like to be the purchaser.

What happens if the seller sells to someone else; does the original buyer who had an agreement have a claim?

Does it matter if they agreed on a price?

Index:

Homeowner: seller **Offerer:** first buyer

Purchaser: second buyer

שולא כיתן להישבון. ולא מחייב לאהדורה להאי ישראל דהא מחיל עליה: אמאי נהרג. הא לא קניא להך גזילה וכל היכא דאימא של ישראל

היא: ומשלי האי לנהרג משום לעריה דישראל ש: ומאי לא ניתן להישבון. הא לא שייך ביה הישבון דכיון דעובד כוכבים לא קנייה דישראל היא: ומשלי לא ניתן להישבון. הא לא שייך ביה הישבון. כלומר היא. וה"ה לשוה פרוטה היא: אינה בתורת הישבון. כלומר ה"ל, האמר אינה בתורת שום גזילה דעובד כוכבים דכל היכא דאיתה דמרה היא. וה"ה לשוה פרוטה

והאי דנקט פחות לאשמוטינן דנהרג טליה: אלא ש"מ משיכה קונה. הלכך קניה קמא והדר קניה האי ונהרג טל שגזל. ולא ניתן להישבון

עין משפט נר מצוה

השוכר את הפועל פרק חמישי עבודה זרה עב.

מסורת הש"ם

קמ א מיי' פ"ט מהל' מלכים הלכה ט: ק' ב מי'' פ"ח מהל' מכינה הלכ'] סמר טשין פנ טוש"ט ח"מ סי' רו סעיף א זדלא קנה קמא וכן הוא בפירוש נהג"ה כלבייון בהג"ה

קיא ג מיי' שם פ"ד הלכ'
יג סמג עשין פכ
טור ש"ע ח"מ סי' ר סטיף
ח:

קיב ד מיי שם מוש"ע

קיג ה מיי שם סים

קיג ה מיי שם פים

קיג ה מיי שם פים

פעיף הופר לאפם כיי

פרן זיף רו!:

קיד ו מיי שם הגלי ה

קיד ו ז מיי שם ספיף ב

קידו מיי שם ספיף ב

קידו מיי שם ספיף ב

קידו מיי שם מני מ

שם סעיף ג: קמז ט מיי' שם טוש"ע סעי' גוונרכ אלפס שסו: קיז י מיי' פי"ב מהל מאכנות המכנות הלכה יג סמג לאוין קכח

(עור ""ד מ" קכה): קיח ב מיי שם הלכ" יב סמג שם טוש"ע י"ד מ" קכו מעיף ה: קים ל מיי' פ"ז מהל! עומלת לוכלין הל!

א והלכה ה: קב מ מיי' (פי"ג) ופי"ב) מהל" מחכלות אסוכות הל' יב סמג לאוין קמח טוש"ש י"ד סי' קכו סעיף א:

הגהות הב"ח

(d) נכו כדלומרי בתנתת.
י"כ עיין בתופפות ב"ק
מסמדרין דף ו בד"ר
בלעבי (כ) רשיי ד"ה
בלעבי (כ) רשיי ד"ה
משיכה הית שלון:
משיכי "ד"ה ומלח וכו"
השיבו דבל היכת וכו"
השיבו דבל היכת וכו"
שיבי דליבא
שביר דליבא

הגהות מהר"ב רנשבורג

א] רש"י ד"ה בין פסק דמיס אחרי כן, נ"ב נ"ע מאי בעי בזה ובלשון הרשב"ס ז"ל בכ"ב אינו:

לעזי רש"י זרייטו"ר [אינטונידוי"ר].

וכואי לא ניתן להישבון. פ"ה שדלח שייך ביה הישבון וכל היכא דחיתיה ברשותיה דישראל חיתיה ותימה הרי ישראל נמי לא קנה הגזילה ואפ"ה איתיה בתורת הישבון דכתיב והשיב הגזילה ונראה דה"פ מאחר שאין חיוב בה רק משום לערא דישראל אמאי הולרך לומר ולא ניתן להישבון פשיטא וליכא מ"ד שתהא השבה שייכא ביה וא"ת למאי דפרשי' לעיל דקאמר דמשיכה קונה בעובד כוכבים לכולי עלמא היכא דליכא זוזי כגון במליחה ובמתנה מחי פריך ומאי מייתי ראיה מגזל למקח וממכר וי"ל דס"ל דאי אינה קונה בעובד כוכבים במקח אף בגזל נמי לא תקנה דלח דמיח למליחה ומתנה דבהיתירא אתי לידיה אבל גזל דבאיסורא אתי לידיה אי לא מהני משיכה במקח לא מהני אף בגזל:

ומאי לא ניתן להישבון דאינו בתורת הישבון אי הכי אימא סיפא "בא חבירו ונמלה ממנו נהרג עליה בשלמא רישא משום דצעריה לישראל אלא סיפא מאי עביד אל ש"מ משיכה בעובר כוכבים קונה ש"מ ההוא גברא דא"ל לחבריה אי מזביננא לה להא ארעא לך מזביננא לה אזל זבנה לאיניש אחרינא אמר רב יוסף יקנה קמא א"ל אביי והא לא פסק ומנא תימרא דכל היכא דלא מדד עלה קמא קנה דתנן "המוכר יינו לעובד כוכבים פסק עד שלא מדד דמיו מותרין מאי הוי עלה [מאי הוי עלה] כדקאמרינן דלמא מדד איו עלה [מאי הוי עלה] כדקאמרינן דלמא ביו עלה [מאי הוי עלה] כדקאמרינן דלמא בר אבין עובדא הוה בי רב חסדא ורב חומרא בי רב הונא ופשמיה מהא "דתנו ביתו חסדא בי רב הונא ופשמיה מהא "דתנו ביתו מפק עד שלא מדד ובין מדד עד שלא מדד ובין מדד עד שלא פסק לא קנה ושניהן יכולין לחזור בהן יפרקן פסק לא קנה ושניהן יכולין לחזור בהן יפרקן

והכניםן לתוך ביתו פסק עד שלא מדד אין שניהן יכולין לחזור בהן מדד עד שלא פסק שניהן יכולין לחזור בהן ההוא גברא דאמר ליה לחבריה אי מזביננא לה להא ארעא מזביננא לך במאה זוזי אָזל זבנה לאיניש אחרינא במאה ועשרין אמר רב כהנא קנה קמא מתקיף לה רב יעקב מנהר פקוד האי זוזי אנסוהו הוהלכתא כרב יעקב מנהר פקוד א"ל כדשיימי בתלתא יאפילו תרי מגו תלתא (שכדאמרי בתלתא יעד דאמרי בתלתא כדשיימי בארבעה יעד דאמרי בארבעה וכ"ש היכא דא"ל, כדאמרי בארבעה א"ל כדשיימי בתלתא ואתו תלתא ושמוה וא"ל אידך ליתו תלתא אחריני דקים להו מפי אמר רב פפא דינא הוא דמעכב מתקיף לה רב הונא בריה דרב יהושע ממאי דהני קים להו מפי דלמא הני קים להו מפי יוהלכתא כרב הונא בריה דרב יהושע: ביר ינטל את המשפך ומדד לתוך צלוחיתו של עובד כוכבים וחזר ומדד לתוך צלוחיתו של ישראל אם יש בו יעכבת יין אסור יהמערה מכלי אל כלי את שעירה ממנו מותר ואת שעירה לתוכו אסור: גבו' תנן התם סלהנצוק והקטפרם ומשקה מופח אינו חיבור לא למומאה ולא למהרה האשבורן חיבור למומאה ולמהרה אמר רב הונא ינצוק וקמפרם ומשקה מופח חיבור לענין יין נסך אמר ליה רב נחמן לרב הונא מנא ך הא אילימא מדתנן הנצוק והקמפרם ומשקה מופח אינו חיבור לא למומאה ולא למהרה למומאה ולמהרה הוא דלא הוי חיבור הא לענין יין נסך הוי חיבור אימא סיפא האשבורן חיבור למומאה ולמהרה למומאה ולמהרה הוא דהוי חיבור הא לענין יין נסך לא הוי חיבור "אלא מהא ליכא למשמע מינה תנן נמל את המשפך ומדד לתוך צלוחיתו של עובד כוכבים וחזר ומדד לתוך צלוחיתו של ישראל

דרישה דוקה פחות משוה פרוטה דישראל מחיל ולא מיחייב עובד כוכבים לאהדורה: מזביכנא לה. וקנו מיניה בקנין: והא לא פסק. ראשון דמים ולא סמכא דעתיה חקנין דסבר חם ירלה לחזור ירבה עליו בדמים: דמיו חסורין. חלמח לח קניה משיכה משום דלא פסק קודם לכן הלכך קנין נמי לא מהני: ה"ג מחי הוי עלה מחי הוי עלה כדחמרן. קמא בלשון בעיא ובתרא בלשון תימה: דלמת. מהכח לה פשטינן לקנין דעלמה והכח משום חומרה דיין נסך שאני דאחמירו רבנן למימר דלא קניא משיכה בלא פיסוק אבל בעלמא קני: משך הימנו חמריו ופועליו. הרי שהיה מביא חמריו טעונין פירות ופועליו נושחים בכתף ומשכה חבירו ממנו והכניסן לתוך ביתו יםלחו משיכה שאין משיכה קונה בבני אדם ופירות כל זמן שהן עלייהו לא קנה: א] בין פסק. דמים חחרי כן: עד שלח פסק ש. כלומר כל זמן שלא פסק יכול מוכר לחזור בו דביתו לא עדיפא ממשיכה ומשיכה גופא לא קניא אלא אם כן פסק אבל מדד ופסק או פסק ומדד קניא ליה ביתו ולא בעי משיכה: פרקן והכניסן לתוך ביתו פסק עד שלח מדד חין שניהן יכולין לחזור בו. דאש"ג דלא מדד כיון דפסק קניא ליה רשותו במשיכה יו: מדד עד שלח פסק שניהם יכולין לחזור בו. כל זמן שלא פסק דמדידה לא מהניא מידי ורשותו לא קניא עד דיפסוק. חלמח משיכה בלח פיסוק לח קניח: קנה קמא. דהא פסק וקנו מיניה: זוזי אנסוהו. זה שנתן לו מאה ועשרין אכסו למוכרה וכל כמה דלא יהבו ליה כולי האי לא הוה בדעתיה לזבוכה ואיהו אי מזביככא ליה בשוייה קאמר ליה והא לא זבנה מדעתיה אלא בעל כורחיה: א"ל כדשיימי בתלתא. מזביננא לה ניהלך. כיון דנקט לישנא דשומא ונקט תלתא שהן ב"ד סתם לתורת דיינין נחת ואפילו תרי מגו תלתה שמין הותו והם שלישי חלוק על השנים אזלינן בתר רובא: כדחמרי בי תלתח. לשון זה לחו בתורת דיינין נחת ולאמירת שלשתן

נתכוון: כדשימי בארבעה. כיון דלחת לדעות להרבות דעות יותר מכדי ב"ד ודאי לאו לחורת דיינין נחית ולא אזלינן בתר רובא אחרון כל בתר לחמרין כולהו דאי חולקין מאי אהט ליה דעות: בותבי" משפף. טרייטו"ר מלמעלה פיו רחב ומלמטה נקב סקלר ומושיבין אחום על פי לוחית של לוקחין שפיהן לר ושופכן היין מן המידה לחוכו והוא יורד לחוף הלוחימ: אם "ש בו. בשלר המשפף: עכבת יין. מקום שמתעכבת שם טיפת יין. אסור. לפי ששאר שם מן היין שמדד לחוך ללוחימו של עובד כוכבים. ובגמרא וע"ב! מפכם ההוא עכבת יין דמשפף במאי מיסכלה: המערה מכלי אל כלי את שפירה ממנו מותר. ובגמרא וע"ב! מפכש בעובד כוכבים המערה ואילטריך לשבמושינן את שעירה לחוכו אחור משום כחו והעליון מותר דלא גזור רבנן בכחו למיסר ההוא דגואי: גבו" הללוק. קלוח ליטר הבא מלמעלה למטה בזקיפה כמרזב של גגין: קספרם. מים הבאין מלמעלה למטה דרך מדרון של תל גבוה זקוף: ומשקה טופח שלין בי ווועם שמה בתחום של מנת להספית שאם טפח בק בידו לא יעלה בה משקה שיוכל להטפית דבר אחר: אינו חיבור לא למומאה. אם משקו מוכן וומכאן ומכאן ומלא של שמחוברין לו: ולא לסהרה. גממית שאין בה ארבעים שאה ולגין היו וגבע שמה במשקה שמבא ומכאן ומכאן ומכאן ומכאן ומלא של מולה אינה חיבור והטובל בגממית לא עלתה לו עבילה: האשבור, ביקוע ארץ קטפרם או משף של מובא ולשהרה ולשותה ולמות הם חיבור לשומאה ולטהרה: ליין נסך. שהמערה מכלי כשר ליין נסך נאסר חיבור לטומאה ולשהרה: ליין נסך. שהמערה מכלי כשר ליין נסך נאסר הפכלי העליון דרך לוק הא

מוסף רש"י

בין פסק עד שלא מדד. אם כאו לחזור קודם מדידה ובמחי נקנה, לח תבוחה יש ולח יחזרו, דבמחי משיכת תבוחר רשות לוקח יש, דעודם על ולה הונחו לרשותו לח פירקן, כדמוכח דקתני בה פירקן דרישה בלה פירקן בעלמח, הכנסה שמשכן והכניסן לתוך ביתו קתני, והך משיכה לחו משיכה היא לקנות, שהרי האדם הוא מושך ומשיכת האדם הוא מושך ומשיכת לדס טעון פירות לח מהגיח לקטות חת הפירות עד שימשוך הפירות עלמן (רשב"ם ב"ב פה:). ובין מדד. דהומו לרשותו, עד שלא פסק. אס באו לחזור קודס פיסוק חחרין, אע"פ עתה בשנת קהונחה רשותו קודם פיסוק, ואפילו משיכה קודם פיסוק לא מהניא, כדמפרש דלא סמכא דעתיה מוכר ולא דלוקח, דמוכר שמח יקרים יותר או ישלם בזול יותר, דקתני משך ולא ומתני מדד קנה, כשפסק קודם (שם). פרקן. בין בין לוקח והכניסן דיש כחן הנחה ברשות לוקח, יש כחן חילוק, וחע"ג דבהך הכנסה לח קנה משום דלח פסק, חהני לכי פסק בתר ויכולין לחזור קודס שיפסקו אבל משיפסוק קנה (שם). הגצוק. קילוח, והקטפרס. הר משופט שמדרוט ניטיו מו). לא לטומאה. לכלי טמא ונטוק הקלות מחבר משקה שני הכלים, לטמה משקין חיבור וכן הקטפרס דו דרך דף העבירו במדרון הנתונים העליונים טמאים, וכן אם עריבה ערוכה ובשני

וחתד סיהור ומשקה טופח מחברן, אינן חיבור לעמח השהוריסוכן לטהרה לענין מקואית, כגון שני מקואית, כגון שני מקואית, כגון שני מקואית, בנון שני מקואית, מרוב של מרשמע מינה. דודאי מתני' לאו סיפא, ומנא אידך אטו ההוא ולא ידעיק הי מנייהו דוק א דגול הדא מנייהו דוקא, או רישא או סיפא, ומנא אידך אטו ההוא ולא ידעיק הי מנייהו דוקא דגנמר מניה עשוב שבצב.

The Gemara relates an incident in which our Mishnah was cited as a proof:

אָמָר לִיהּ לְחָבְּרִיהּ — There was a certain man who said to his fellow, אָ לְּהָא אָרְעָא — "If I ever sell this field, לְּךְ מְוַבֵּינְנָא לָּה לְּהָא אַרְעָא — I will sell it to you." [5] אָמָר רַב .. — He subsequently went and sold it to another person. אָמֵר רַב .. — Rav Yosef said: אָמֵר הַב — The first one has acquired it. [6] אָמַר לִיהּ אַבַּיי — Abaye said to him: אָמַר לְּהָּ אַמָּר – בְּנָה שְׁנָה לְאִינִישׁ אַחֲרינָא — But he did not set a price when he dealt with the first person, so the kinyan is ineffective! אַ בְּנָה לְאִינְיּ דְּלָא פְּסֵךְ לֹא קְנָה הֹיבָא דְּלָא פְּסֵךְ לֹא קְנָה [7] — And from where do you know to say that wherever [the seller] did not set a price, [the buyer] does not acquire it? דְּמָנֹר – For we learned in our Mishnah: בְּסֵלְ עֵר שָׁלָא מֶרָר – For we learned in our Mishnah: בְּסֵלְ עֵר שֶׁלָא מֶרָר – בּוֹבָבִים בּוֹבָבִים — if he set the price before [the idol worshiper] measured the wine, דְמִיוֹ מִוֹרָר עַר שְׁלָא בְּּסַלְ עֵר שְׁלָא בְּסַלְ עֵר שִׁלֹא בְּסַךְ עֵר שְׁלֹא בְּסַלְ בִּי וֹנוֹ לְעוֹבֵר בּוֹבָבי — if [the idol worshiper] measured the wine before he set the price is set does not effect acquisition.

5. [That is, the buyer showed an interest in a certain field that the seller was not willing to part with at that particular time. The two parties did, however, come to an agreement that should the seller ever decide to sell the field, the buyer would have the right of first refusal.] They consummated this deal with a valid *kinyan* (*Rashi*).

[A simple reading of the Gemara would appear to suggest that the deal was that whenever the seller would choose to sell the field he would become obligated to sell it to the buyer. See *Ritva*, however, who explains that such a deal would be non-binding, for it would be a *kinyan devarim* (a *kinyan* obligating one to make a *kinyan*). He therefore explains that the agreement was that if the seller would ever sell the field to anyone else, the buyer would acquire the field *as of now* by force of the *kinyan* that he was performing. See *Choshen Mishpat* 206:1.]

- 6. [For the price that the second one paid for it.]
- 7. The buyer is not resolved to finalize the acquisition until a price is set, since the seller might demand too high a price. (Cf. *Rashi* and *Rashash*.)
- 8. For since the price was agreed upon, the *meshichah* the idol worshiper makes when he measures the wine while the wine is still permitted effects his acquisition of the wine.

Background to the wine case:

Misfinafi Since it is forbidden to derive benefit from nesech wine, a Jew who sells wine to an idol worshiper must make sure that his customer does not touch the wine before the sale is complete, for should this occur, he, the seller, would be considered to have sold nesech wine, and would be forbidden to benefit from the purchase money. Our Mishnah discusses this topic: [9]

The Gemara inquires:

שָאי הָּוֵי עֻלָּה — What was decided regarding this matter? Does a kinyan performed prior to setting a price effect acquisition, or not?

The Gemara is incredulous:

[מֵאי הָנֵי עֲלָה] — What was decided regarding this matter? בְּדְקָאַמְרִינָן — Why, it is as we have just said, that our Mishnah proves that a kinyan performed before the price is set is ineffective! — ? —

The Gemara explains its reservation with the aforementioned proof:

דְּלְמָא חּוּמְרָא דְּיִין נֶסְךְּ שַׁאני — Perhaps due to the stringency of nesech wine, the law is different. $^{[10]}$

The Gemara presents another proof:

תא שמע — Come, learn a proof that a kinyan performed prior to setting a price is ineffective. דְאַכִּר רָב אִידִי בַּר אָבִין — For Rav Idi bar Avin said: עוּבָרָא הָוָה בֵּי רָב חָסָרָא — There was an incident involving a kinyan performed before the price was set that was brought before the academy of Rav Chisda, וְרֵב חִּסְרָא בֵּי רֲב הוֹנָא — and Rav Chisda went to the academy of Rav Huna to consult with him on the matter, (וון נרתנן) ופשטיה מהא (דתנן) ופשטיה מהא (דתנן [דְּתַנֵּא] — and he resolved it from that which was taught in a Baraisa: [יוֹין שַּרָרִיוּ – מְשַרָּ חָמָרָיו ופוֹעֵלָיו — If [the buyer] pulled [the seller's] donkey-drivers and laborers, who were carrying the sale produce, וְהַכְּנִיסָן לְתוֹךְ בֵּיתוֹ — AND BROUGHT THEM INTO HIS HOUSE, [13] ער שלא מָרַד — then whether he subsequently [14] set the price without measuring the produce, [15] בין מַדַר עָד שֵׁלֹא פַּסָק — or whether he measured the produce (whereby it was set down in the buyer's domain) without setting the price, לא קָנָה — [The buyer] does not ACQUIRE the produce, וְשׁנֵיהֵן יָכוֹלִין לְחָזוֹר בָּהַן — AND BOTH parties CAN still WITHDRAW from the $\mathsf{sale}^{[16]}$ — IF $\mathsf{HE}^{[17]}$ UNLOADED [THE PRODUCE] from the porters הַבְּנִיסָן לְתוֹךְ בַּיתוֹ — AND BROUGHT IT INTO HIS [the buyer's] HOUSE, so that the produce is now sitting on the floor of the buyer's house, בַּסָק עַד שׁלֹא מָּדָר then if he set the price even without measuring the produce, אין שניהן יכולין לחוור בהן – NEITHER OF THEM CAN WITHDRAW, since the buyer's domain acquires the produce for him as soon as the price is set.[18] במַד עַד שָלא פָּסָק — But if HE MEASURED WITHOUT SETTING THE PRICE, שְׁנֵיהֶן יְכוֹלִין לַחֲזוֹר בָּהֶן — BOTH OF THEM CAN still WITHDRAW as long as the price remains unset. [19] for no acquisition takes place unless the price has been agreed upon. [20] Evidently, a kinyan is never effective — even one that does not involve nesech wine — if the price has not been set. [21]

The Gemara relates an incident regarding a *kinyan* on a right for first refusal where a price was set:

אָי מְזַבּינָנָא דָּאָמַר לֵּיהּ לְחַבְּרֵיהּ — There was a certain man who said to his fellow, אָי מְזַבּינָנָא לְּחָבְּרֵיא – "If I ever sell this field, מְזַבּינָנָא לֶךְ בִּמְאָה וֹזִי – I will sell it to you for a hundred zuz." אָזָל זַבְּנָה לְאִינִישׁ אַחֶרִינָא בָּמְאָה וְעֶשְּרִין — He subsequently went and sold it to another person for a hundred and twenty zuz. אָמַר רַב בַּהָנָא — Rav Kahana said: — The first one has acquired it. [23]

An objection is raised:

קּקּוֹר בְּקְעָּה מְנְהֵר בְּקְוֹר — Rav Yaakov of Nehar Pekod objected: הַאי זווַי אֲנְסוהוּ — But **this [person]** did not sell the field willingly; rather, the extra *zuzim* forced him to sell!

The Gemara rules:

יוְהַלְּכְתָא כְּרֵב יַעֲלְב מִנְהֵר פְּקוֹד — And the halachah accords with Rav Yaakov of Nehar Pekod. [25]

24. I.e. the owner in this case was not really interested in selling his field, and he sold it only on account of the windfall profit that he was being offered by the second buyer. As explained above in note 5, the circumstances under which this type of agreement is entered into are that the buyer showed an interest in a certain field which the seller was not willing to part with at that particular time. They came to an agreement that should the seller ever change his mind and decide to give up the field [e.g. he would decide to give up farming], the first buyer would acquire the field. Rav Yaakov argues that in this case the fact

The Gemara proceeds to define the meanings of various terms that may be used when the two parties to a sale agree to have the sale price arbitrated by others:

אָמֵר לֵיה בּרְשִׁיִמִי בּתְלֶתָא — If instead of setting a price [the seller] said to [the buyer], "As it will be appraised by three," שְׁבִּילוּ תְּרֵי מְגוּ תְּלֶתָא — the price is established even if only two out of three agree to a price. דְּאָמְרֵי בְּתְלֶתָא — If, however, the seller said, "As it will be said by three," שׁבְּיִנְמִי בְּתְלָתָא — the price is not established until all three say the same price. בְּדְשִׁיִימִי בְּאַרְבְעָה — the seller said, "As it will be appraised by four," ער דְּאָמְרֵי בְאַרְבְעָה — the price is not established until all four say the same price. בּיִלְמָרִי בְּאַמְרֵי בְּאַמְרֵי בְּאַמְרֵי בְּאַרְבָעָה — And certainly it is necessary for all four to agree to the price where [the seller] said to [the buyer], "As it will be said by four."

Another case:

אַמֶר לֵּיה בְּרְשַׁיִימֵי בְּתְלָתָא — If [the seller] said to [the buyer], "As it will be appraised by

three," וְאָמֵר לֵיהּ אִידֶךְ לֵיתוּ הְּלָתָא וְשָׁמוּהָ — and three came and appraised it, אַחֲרִינֵי הְּלָתָא וְשָׁמוּהָ — and the other one said to him, "Let three other ones who know prices better come and appraise it"— מְּמֵר רֵב פָּפָּא — Rav Pappa said: דְּמְעַבֵּב — It is his right by law to hold back on the deal until it is appraised by the other three. [31] מְמָאי — Rav Huna the son of Rav Yehoshua objected: מְמָאי הָנֵי קִים לְהוּ יְבֵּי הְּרָב יְהוּשְׁעַ — Why presume that these other three know prices better, דְּלָמָא הָנֵי קִים — perhaps these first three know prices better? [32] Hence, the first appraisal stands.

The Gemara rules:

יְהוֹשְעֵּ בְּרֵב הוּנָא בְּרֵב הוּנָא בְּרֵב הוּנָא בְּרֵב יְהוֹשְעַ — And the halachah accords with Rav Huna the son of Rav Yehoshua.

The *Gemarah* states, "הא לא פסק, he did not set a price", for this reason the *kinyan* is invalid. What is the reasoning behind this, why do we need a set price?

:יש"י:

שהלוקח לא גמר בדעתו לקנות משום שחושש שמא יתחרט המוכר וידרוש דמים מרובים. *Rashi*: The buyer is not confident; the seller might ask an exorbitant price.

:ש"שר

שחושש שמא ימצא המוכר לוקח אחר שיסכים לתת יותר מעות.

Rashash: The buyer is worried, that the seller will find someone who will offer more money.

:ריטב"א

שגם המוכר לא גמר בדעתו למכור, שחושש הוא שמא לא יתרצה הלוקח לקנות אלא בפחות משוויה. *Ritva*: The seller is worried that the buyer is planning on offering less than its market value.

HALACHA

Maran adds to the *Gemarah*: the word מעכשיו, (from now - retroactive).

מרן סימן רו א

If the seller says (with a kinyan), it's yours **from now**, when I am ready to sell for 100. If he sells to someone else for 100, the first buyer takes it.

האומר לחבירו כשאמכור שדה זו הרי היא מכורה לך מעכשיו במנה, וקנה מידו על כך, ולאחר זמן מכרה לאחר במנה קנה ראשון.

פתחי חושן

If he didn't say the words "from now" the first buyer has no rights to it; because without the words "from now", it is not taken seriously.

Also, this is only if there was a price set; without a set price the first buyer has no right.

If the second buyer offered more (120), then the first buyer has no rights, since the agreement was when I sell for 100. Now that the offer from buyer 2 is at 120, I am selling because it's too good of an offer to let down.

Some say, that even if the first is ready to match, you don't have to sell to him.

There is one way for the first person to lock in his agreement. Get the seller to say: "I will only sell to you"; now, even if the second person offers more, the first person has first rights to buy the land.

פרק יג, כ

האומר לחבירו אמכור לך שדה זו, אע"פ שקנה מידו לא קנה, ואפילו אמר לו כשאמכור שדה זו הרי היא מכורה לך לא קנה, דהוי ליה אסמכתא או קנין דברים.

ודוקא שהזכיר סכום ופסק בדמים אבל אם לא פסק דמים לא קנה.

מכרה ביותר על מנה, קנה האחרון, שלא אמר ליה אלא כשאמכור שיהיה מוכר מדעתו כבתחלה, וזה לא היה רוצה למכור, ולא מכר אלא מפני התוספת שהוסיף זה ונמצא כמי שנאנס ומכר.

ויש אומרים, אפילו מתרצה הראשון להוסיף ההפרש קנה השני.

ויכול הראשון לומר להמוכר לא תמכור אלא לי, ואם הסכים המוכר אז צריך למכור דוקא לו, ואפילו הוסיף השני.

DISCUSSION

We have just learned; in the case that the second buyer offers more, then the first buyer has no rights.

One can question, how about if the first buyer is ready to match the new price, does he still lose his rights?

:ד"באר

חייב הוא למוכרה לראשון כיון שהקנה לו אם ימכרנה, ואף שלא התנו אלא על מאה מכל מקום אם חייב הוא למוכרה לראשון כיון שהקנה לו אם ימכרנה, ואף שלא התנו אלא על מאה מכל מקום אם רוצה הוא ליתן מאה ועשרים הוא קודם, לפי שאם הקנה במאה כל שכן במאה ועשרים מקנה הוא לו. *Raavad*: If the first buyer wants to match the offer, since he made a *kinyan* to be the first purchaser, it's his if he wants to pay.

רשב"א:

כיון שהתנה במאה כל שמוכרה ביותר אינו בכלל הקנין שעשו ויכול הוא למוכרה לאחר.

Rashba: They only agreed that he is the buyer at the \$100 price; once it's at \$120, they have no agreement.

CASE TO PONDER

There was an incident that occurred, with a contractor who signed a contract in which he obligated himself to sell a building to a specific group of people. Shortly after the completion of the building, this contractor, disobeying his original commitment to the group, sold the building at its full rate to an individual by the name of Reuben.

After Reuben entered to live in the apartment, the group of people became aware of this transaction which took place behind their backs. They appeared to Reuben (seller is not around), presenting the document which stated that the contractor obligated himself to sell the apartment to them. Reuben however counterclaimed, that although they possess a document stating the commitment of the contractor, he had actually purchased and acquired the apartment and received full ownership over it! This undoubtedly carries

מעשה בקבלן שהתחייב בחוזה למכור דירה לקבוצה מסוימת, ולאחר גמר הבנין מספר ימים לפני שהקבלן היה צריך למסור את הדירה לאנשי הקבוצה, הלך הקבלן ומכר את הדירה לראובן תמורת תשלום מלא (אותו סכום שדרש מאנשי הקבוצה), והקנה לו את הדירה בהקנאה גמורה וראובן נכנס לגור בדירה. לאחר מכאן נודע על כך לאנשי הקבוצה, ובאו עם החוזה שבו התחייב הקבלן (שבנתיים ברח לחו"ל) למכור להם הדירה.

וראובן מסרב וטוען שהוא קנה את הדירה מהקבלן בקנין גמור כדת וכדין ולקבוצה הקבלן רק התחייב למכור הדירה, ואע"פ שהתחייבות לעמותה קדמה למכירת ראובן, מכל מקום מכירה המעבירה בעלות גמורה עדיפה וחזקה יותר מהתחייבות. more significance than a mere commitment in writing!

ולפי הסוגיא משמע שקנו הקבוצה, אולם לפי מה שכתב מרן שצריך לומר מעכשיו והכא לא אמר מעכשיו, יש לדון?

Based on the *Sugya*, it would seem, that *halacha* grants the apartment to the group. However, according to *Maran* who holds that one needs "מעכשיר"; here he did not write that, what would be the law?

פסק של שו"ת תורת אמת למהר"א ששון:

כיון שאמר לשון חיוב אין צריך לומר מעכשיו, ודוקא שלא אמר בלשון חיוב אז צריך מעכשיו.

וכתב דבלשון חיוב אפשר דחייב אפילו אם השני מוסיף.

Sefer Torah Emet rules: that over here even Maran would agree that one does not require "מעכשיו". This is because the contractor employed a term of 'obligation'. Maran only requires "מעכשיו" when one does not use a language of 'obligation', as will shortly be explained. Furthermore, since he used a term "obligated," even if the second individual (Reuben) offered more money, he is still required to sell it to the first group.

In the Sefer Ketzot Ha'hoshen, an explanation is presented. When the owner obligates himself, the document has the power of a lien.

והסביר הקצות החושן, שהתחייבות חלה מדין שעבוד דכיון שכתב בשטר בלשון חיוב שימכרנו לזה יש לזה דין שטר ממש.

Many argue that this term of obligation is not a monetary obligation, rather a personal obligation which is no longer available since the property is now in Rueben hands.

Mishneh Le'melech says, that in this term even if he sold it for the same amount that he made up with the first group, the second buyer can keep it. Since this term is on the seller not on the property.

בנתיבות המשפט מסתפק במה שכתב הקצות החושן,

שכיון שאין כאן חיוב ממון אלא רק התחייב עצמו למכור לו, ואין לראשון קנין בגוף החפץ והשני קנה מן הדין נמצא שהתחייב על דבר שאינו בידו שהרי עכשיו כבר קנה השני, ואין חיוב חל על דבר שאינו בידו.

וכן למד המשנה למלך, שאדרבה לשון חיוב אינו לשון מכירה, ואפילו מכרה לשני באותו סך אין לראשון שום זכות שמחייב עצמו אינו לשון

מכירה.

It comes out, that it's a dispute in *halacha* without a clear proof either way; since Rueben is the current person living on the property, we allow him to keep it.

ואם כן דין זה תלוי במחלוקת, וכתב העמק משפט א, סימן כ', שכיון שראובן מוחזק יכול לומר קים לי ואי אפשר להוציאו מהדירה, וכל הטענות שיש לקבוצה הוא אך ורק לקבלון שעשה מעשה גמורה.

SUMMARY

If one made a *kinyan* with the homeowner for 100 and he sold it to someone else for 100, only if he added the word מעכשיו does the first buyer deserve it.

If no price was agreed upon, there is no agreement, and the second buyer keeps it.

If he agreed at a 100 and he sold for 120, the second buyer keeps it.

If he used a different term like מייב, then the second buyer keeps it.

If he had clearly stated that he will only sell to him, then the first person always gets it.