

# SHABUOT NIGHT:

# **TOPIC**

When Has A
Neighbor Waived His
Right To First
Refusal?

לבקשה לי במקום אחר ולא סמכה

דעתיה לשוויה שליח אלא באותו מקום:

מראה מקום הוא לו. אם תמנאנה

שם קדשנה לי שם ואיני מטריחך

למקום אחר ומיהו אם עבד עבד:

לא יהבוה ניהליה. ש לא רצו ליתנה לצורך

בנו: ומקשינן איבעי ליה לאודועיה.

להוליא עלמו מן מנהג רמאות: באגא

דאלימי. בקעה של בעלי זרוע היתה

ולא יניחו לכל אדם לקנות קרקע

אללם: מהפך נההיא ארעא. מחור

עליה לקנותה: קבליה. קבל 6 עליה

סיפר דברי לעקתו לר' זירא: לרגל.

כשדורשין בהלכות הרגלה היו מקבלין

פני הרבח: עני המהפך נחררה.

מחזר אחריה לזכות בה מן ההפקר

או שיתונה לו בעל הבית: נקרא רשע.

שיורד לחיי חבירו: לא הוה ידענא.

שרב גידל מתעסק בה: דארעא

קמייסא. זו היא לי ראשונה שלקחתי

מעולם: ולא מסמנא מילחא. ש אינה

סימן טוב שימכור אדם מקחו הראשון:

ארעא דרבנן. הפקר לתלמידים:

ואע"פ שנסאכלו המעום. בתוך לי

יום דכי בעו קידושין למיחל ליתנייהו

למעות אפ״ה חיילי: לאו למלוה דמו.

דנימא המקדש במלוה אינה מקודשת 🌣 :

ולאו לפקדון דמו. דנימא אם לא נשתייר

בה שוה פרוטה אינה מקודשת כדאמר

בהחיש מקדש (לעיל דף מג) המקדשי

לי בפקדון והלכה ומלאתו שנגנב או

שנאבד אם נשתייר בו שוה פרוטה

מקודשת כו": להוצחה ניסנה. מקמי

דניתחלי קידושין וכי אמר לה התקדשי

לי בה לאו דידיה היא ולאו מידי יהיב

לה אבל אלו לא ניתנו לה להוציאן

אלא ע"מ שתתקדש בהן ולהכי כי

אכלה דידה אכלה ולכי מטא זמנא

מקדש: וחורה כה. בתוך ל' חמרה

אי אפשי בהן: ביטל אם עד שלא

סרם ביעל. האומר לשלוחו לא ותרום

קידושין דף נט עמרסן (ומכר נקמן פה. ועי׳ ב"ק ל.), ה) ובמום׳ הרח"ש וברשב"ה הגירסה רבה בר חנה. והוא הטכר בסנהדרין ה ע"ל ע"ם וכתום" שם ד"ה רנה. ונריטנ"ל רנה בר חנון, ו) וככמיי נוסף: ליה זילן, ז) נתוספתה דיכתות פ"ד ה"ג), ת) (נכת"י נוסף: מ"ל), ש) [כרי"ף רא"ש ומאירי נוסף: דאמר מר המוכר נכסיו הראשונים אינו רואה סימן ברכה לעולם, וכ"ה ביש"ש), יו ב"ב יג: ומגילה כח. מוליו מד:ז, כ) נדרים כט: נתעכנו פרש"י שאינן בעין וכ"א בנדרים), מ) גיטין לב: [נדרים כט:ן, כ) תרומות פ"ג מ"ד. ם) ניטין לב,, ע) תוספתה דכלים כ"כ ספ"ג וספ"ו שכת נכ: נח: סוכה יג: וכלים פ׳ כה מייט מנחות כט.), כ) ["לא רצו ליתנה" ליתא בדפו"ר ול"ה ברש"ל), ל) וברש"י עליון, ק) [מגילה לב ע"א], ר) [ר"ה נח ע"ב], ש) [ברש"י רי"ף: אין זהן, מ) (לעיל ו ע"כן, א) (כרש"י רי"ף: מיקדשהן, כ) ולב ע"ל, וע"ש ברש"ין, ג) (בדפר"ר: עליהס), ד) ולייל וחיכה. רשישן, ה) וושם ל"ה מעביריון. ו) וכדפו"ר: זכהן, ז) נושם ד"ה מלחיקיון, ת) (עיין הנהת מראה כהן), ע) וכדפו"ר ונהנהות מרדכי: שכור), י) נוכן ליתא בכת"י, וכן קניה רש"ל), תורה אור השלם

ו. עכר ביתו בוצע בצע ושונא מתנת יחיה: משלי טו כז משלי טו כז

הגהות הכ"ח (א) גפ' באנא דאלימי הוה לרב כל"ל ותיכת ליה נמחהים:

מוסף רש"י

האומר לשלוחו. 15 וקדש לי אשה במקום פלוני והלך

חברו שלא שלחו לשם כך אלא אם יזדמן לו במקום פלוני דרך אללה: עליו: **עני המהפך בחררה ובא אחר ונפלח בו'י**ב. פי' בקונטרס שוש"ע ה"מ פישן פפג פשף דמיירי בחררה של הפחר וקשה מהא דסבר. האי משלח לא טרח האי שליח

ל ג מיי שם ופים מהלי אישות הלי יו עוש"ע שם מי רנו סעיף א: חד מיי פיינ מהלי זכייה הל יו מוש"ע ח"מ סי רמט סער ה: ם הו מי" פ"ו מהל' לישות הלכה י פמג עשין מח טוש"ע אה"ע סימן מ סעיף "ז מיי׳ פ״ד מסלטת סרומות הלי ט טוש"ע ייד סימן שלה פעיף לו: יא ח מיי פיו פייו מהלכות גירושין הלי טו סמג עשין נ טוש"ע אה"ע סימן - קמא סעיף עו: יב ט מיי פיח מהלי כלים

את המציאה ונפל לו עליה או שפירש טליתו עליה ובא אחר ונטלה הרי היא שלו וכן הא דקאמר התם (שם) מי ליתו שליקט מקלת הפאה וכ עליה מעבירים אותו הימשה וחמחי עני מהפך בחררה הוא ואומר ר"ת דאיסור דמהפך דנקט הכא לא שייך אלא דוקא כשרולה העני להרויח בשכירות או כשרולה לקנות דבר אחד וחבירו מקדים וקונה והוי דומיא דרב גידל ומש"ה קאמר דנקרא רשע כי למה מחזר על זאת שטרח בה חבירו ילך וישתכר במקום אחרד אבל אם היתה החררה דהפקרה ליכא איסור שאם לא יוכה בואת לא ימלא אחרתי ומיהו קשה מההיא דפרק לא יחפור (ב"ב דף כא: b) דקאמר התם מרחיקין מן הדג כמלא רילת הדגי אע"פ שהוא של הפקר ונראה דהתם היינו טעמא מפני שהוא יורד לאומנתו כי ההיא דקאמר התם (שם) האי בר מבואה דאוקי ריחיא ואתא בר מבואה ואוקי בהדיה מלי לעכובי עליה דקאמר ליה דקא פסקת לחיותאי ועוד אומר רבינו מאיר אביו של ר״ת ה דמיירי בדג מת שכן דרך הדייגים להשים במלודות דג מת והדגים מתאספים שם סביב אותו הדג וכיון שזה פירש מלודתו תחילה וע"י מעשה שעשה זה מתחספים שם סביב ודחי שחם היה חבירו פורש הוה כאילו גחל לו מויכול לומר לו תוכל לעשות כן במקום אחר ומכאן נראה למהר"ר ילחק שאסור למלמד להשכיר עלמו לבעל הבית שיש לו מלמד אחר בביתו כל זמן שהמלמד בביתו שמחחר שהוח ששכיר שם ילך המלמד במקום אחר להשתכר שם אם

לא שיאמר בעה"ב דאין רלונו לעכב

המלמד שלו אבל אם שכר בעה"ב מלמד

אחד יכול בע"ה אחר לשכור אותו מלמד

דתנן בשנים אוחזין (ב"מ דף י.ם) ראה

ומאי שנא התם ®דקתני האומר לשלוחו הכא רבותא קמ"ל והתם רבותא קמ"ל הכא רבותא קמ"ל דאי תנא שלוחו הוה אמינא שלוחו הוא דהוי רמאי דסמכה דעתיה סבר עבד לי שליחותי אבל חבירו דלא סמכה דעתיה אימא לא ליהוי דמאי יהתם רבותא קמ"ל דאי תנא האומר לחביקו הוה אמינא חבירו הוא דכי קדשה במקום אחר אינה מקורשת דסבר לא מרח אבל שלוחו דמרח אימא יימראה מקום הוא לו קמ"ל יירבין חסידא אזיל לקדושי ליה איתתא לבריה קידשה לנפשיה והתניא מה שעשה עשוי אלא שנהג בו מנהג רמאות "לא יהבוה ניהליה איבעי ליה לאודועי סבר אדהכי והכי אתא איניש אחרינא מקדש לה רבה ∞בר בר חנה יהיב ליה זווי לרב אמריי זבנה ניהלי להאי ארעא אזל זבנה לנפשיה והתניא יימה שעשה עשוי אלא שנהג בו מנהג רמאות יבאגא דאלימי הוה (6) ליה לרב נהגי ביה כבוד לרכה בר בר חנה לא נהגי ביה כבוד איבעי ליה לאודועי סבר אדהכי והכי אתא איניש אחרינא זבין לה רב גידל הוה מהפיך בההיא ארעא אזל רבי אבא זכנה אזל רב גידל קבליה לרבי זירא אזל 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 ינקרא רשעי ואלא מר מאי מעמא עבד הכי א"ל לא הוה ידענא השתא נמי ניתבה ניהליה מר א"ל זבוני לא מזבנינא לה דארעא קמייתא היא ולא מסמנא מילתאיי אי בעי במתנה נישקליה ירב גידל לא נחית לה ידכתיב יושונא מתנות יחיה רבי אבא לא נחית לה משום דהפיך בה רב גידל לא מר נחית לה ולא מר נחית לה ומיתקריא ארעא דרבנן: וכן האומר לאשה התקדשי לי כו':

מוסף תוספות

א. (פ׳) כן קמיה אביו וגילה דעתו שהוא חפץ בה ואב נעשה לו שליח מאליו חכיו לאדם שלא בפניו. רק"י לעיל מס: ד"ס ודלמת. ב. ופיי ריית דכל היכא שנקרא רשע ב״ד מחייבין אותו להחזיר הדמים. ריטב"א. (ולפ"ז מתורך מה ראי התום', עי' רש"ש). ג. ומדקאמר משמע לכתחילה, כשכית, ד. כי הרבה תמצא במעותיך. ריטכיה. והיינו נמי המהפך בחררה שממציא עצמו אצל בעל הבית לעובדו כדי שיתן לו לפעמים חררה כי זה יכול למצוא גם הוא במקום אחר. מוס' סרח"ש. ה. ומציאה. פוס' סכפ"ם, אינ במתנה. ל"ן, ו. ואינו נקרא רשע דחייו קודמין לכל אדם. ריטב"ה. ולכתחילה לעשות כן וליכא משום ועשית הישר והטוב. ל"ן. ז. ופרש"י התם כגון שארב דג אחר לצורו שהדייגים אחרים הבאים לפרוש מצורותיהם מרחיקין אותם כמלא ריצת הדג, פוס' פרפ"ש, ח. ויים דמו הדג היינו. פוס' רשכיי. ועי' מירון בפני עלמו, ראה מוס' טוך, ועול.

> Many poskim hold that the benefit of owning abutting properties is not limited to agriculture. Comparable benefits apply to owning contiguous residential lots. Accordingly, Dina de-Bar Metzra applies with equal force to homes and apartments. Consider the economy of scale benefits that would apply to residential lots, such as spreading the cost of maintenance, landscaping, utilities, fencing and security over combined lots compared to the costs that would be incurred over separated ones. Also consider the benefit of residing with one's family in a single, larger apartment unit rather than spreading the family out over separate, detached units

#### בבא מציעא ק"ח א:ט'-י'

לסייע את התחתונים. כשמתקנין

למטה שתיקון של מטה אינו לעורת

עליונים אלא לרעתם שכל זמן

שהמים רלים למטה הנהר מתמעט

למעלה והשדות שלהן מתייבשות:

וחילופה במיה דמיטרה. כגון בעיר

שהמים קשים להרצות טיט ולקלקל

את הדרכים ועושין להם חרין במורד

להוריד המים חוץ לעיר אם נתקלקל

החרין כנגד התחתונים וכורין להם העליונים לריכים לסייע את התחתונים

לכרות כנגדן שכל זמן שלא ירדו המים

התחתונים חוץ לעיר יעמדו העליונים

במקומן אבל תחתונים אין להן לסייע

לעליונים לכרות למעלה שכל זמן שלא

ירדו העליונים למטה טוב להן

כמו מנמ ממר הנפה שתוכשונין יאשניונים תשכבים תים מלירד נמלא תיקון העליונים לעורת מלירד נמלא מיקון העליונים לעורת מפירת כור לשתות מים ועל שם הכלי המונח שם התחתונים: אכל העליונים אין לריכין ככור תמיד לשתות כו עוכרי דרכים, קורהו פמיא (שם). נפקא באוכלווא. שלין סן עלמם יולחין בסכחם לחפור, אלא שוכרים פועלים -(DB)

מסלקינן ליה אמר רב יהודה יאמר רב האי מאן דאחזיק ביני אחי וביני שותפי חציפא הוי סלוקי לא מסלקינן ליה ורב נחמן אמר 'נמי מסלקינן ואי משום דינא דבר מצרא לא

מסלקינן ליה נהרדעי אמרי "אפילו משום דינא דבר מצרא מסלקינן ליה משום שנאמר יועשית הישר והמוב בעיני ה' אתא אימליך ביה אמר ליה איזיל איזבון ואמר ליה זיל זבון צריך למיקנא מיניה או לא ∞רבינא אמר לא צריך למיקנא מיניה נהרדעי אמרי צריך למיקנא מיניה יוהלכתא צריך למיקנא מיניה השתא דאמרת צריך למיקנא מיניה אי לא קנו מיניה יאייקור חול ברשותיה זבן במאה ושוי מאתן יחזינא אי לכולי עלמא קא מחילא ומזבין יהיב ליה מאה ושקיל ליה ואי לא יהיב ליה מאתן ושקיל ליה יזכן במאתן ושויא מאה סבור מינה מצי אמר ליה "לתקוני שדרתיך ולא לעוותי אמר ליה מר קשישא בריה דרב חסרא לרב אשי יהכי אמרי נהרדעי משום דרב נחמן ∘אין אונאה לקרקעות זבין ליה גריוא דארעא במיצעא נכסיה יחזינן אי עידית היא אי זיבורית היא זביניה זביני ואי

עז עון סטא כעו פכועל כו סעוק

ויעכב הילוך הספינות וביאתן לנמל

וקנסינן ליה משום הכי להסתלק

מכולה רקתא אפילו ממה שחוץ לנהר:

מזבנינן

לתחתונים: ומחקנת לעלמה. בפני עלמה כשמגעת כנגדה אין אחר מסייעה: המקלחות מים. מים סרוחין מי מטר: לביב אחד. חרץ מחוקן להוריד מי גשמים בו: כולן מחקנות עם החחמונה. מסייעות אותה לחקן כנגדה כדפרישית לעיל: האי מאן דאחזיק ברקחא דנסרא. בשני הפרסיים היה הקרקע מופקר לכל הקודם להחזיק בו ולפרוע למלך טסקא דהוא מס של קרקע. ואם בא אחד ומחזיק על שפת הנהר מקום שהספינות עולות לנמל וצריך מקום פנוי הרבה לפורקי משאות לספינות ולטוענין מתוכן ומוציאין וזה החזיק לבנות שם בנין או לחרוש ולורוע: חליפא הוי. שמקלקל מקום לרבים: אבל סלוקי. מדינא לא מסלקינן ליה: והאידנא דכחבי פרסאי. לאותן הלוקחין שדות שעל שפת הנהר קני לך השדה עד תוך הנהר מלא לואר הסום והלוקחין גודרין גדירן רחוק מן הנהר שלא לקלקל את מקום הרבים ואם בא אחד והחזיק מן הגדר ולנד הנהר מסלקינן ליה לפי שהיא קנויה לבעל הגדר עד חוך המים: ביני אחי. שדה העומדת ליקח בטסקא ושדות שני אחים סמוכין לה מכאן ומכאן: ואי משום דינא דבר מצרא. אם אינן לא אחים ולא שותפים אלא מכח מצרנות באין על המחזיק ואומרים אנו היינו מלפים לקחתה שאנו לריכין לקרקע וטוב לכל אחד לקנות בסמוך לו ולא ליקח במקום אחר: לא מסלקיע ליה. דלא איכפת לן לדינא דבר מצרא כלל: ועשים הישר והטוב דבר שאי אתה נחסר כ"כ שחמצא קרקעות במקום אחר ולא תטריח על בן המצר להיום נכסיו חלוקין: אסא לאימנוכי ביה. שדה היולאה לימכר ובא אחר ונטל רשום מבן המלרן וא"ל זיל זבון: נהרדעי אחרי לריך לחקני. דאי לא קנה מיניה מצי אמר ליה משטה הייתי בך כדי להעמידה על דמים הראויין לה שאם באתי אני אצל הבעלים היה מעלה לי בדמים בשביל שחביבה עלי: השחה דחמרם לריך (מיקנייה מיניה. ח"כ אין קניינו של זה כלום אם אייקר או זול ארעא ברשוחא דבר מלרא אייקר או זול ולא יוסיף ולא יגרע הלוחח מלקבל דמים שנתן בה דכי אייקר רווחא דבר מלרא הוא וכי זול פסידא דבר מלרא הוא: ואי לא יהיב ליה מחקן. דגבי דהחי הוח דחויל: בי מיצעי דנכסי. של מוכר. שדות המוכר מקיפות לה מכל לד: חזינן חי עידים היח. דבר העשרי לימכר לעלמו שאינו דומה לשאר שדות הסמוכות לה: זביניה זביני. ואין מלרני המוכר יכולים לסלקו שהרי יש ביניהן הפסק:

אמר רב יהודה אמר רב: האי מאן דאחזיק ביני אחי וביני שותפי - חציפא הוי, סלוקי - לא מסלקינו ליה.

ורב נחמן אמר: נמי מסלקינן; ואי משום דינא דבר מצרא - לא מסלקינן ליה.

נהרדעי אמרי: אפילו משום דינא דבר מצרא מסלקינן ליה, משום שנאמר (דברים ו, יח) "ועשית ייםר והטוב בעיני ה

#### BavaMetzia 108a:9-10

Ray Yehuda says that Ray says: One who takes possession of land that is located between the land of **brothers or between** the land of **partners** and causes them trouble **is impudent.** As for removing him, we do not remove him, as they have no real claim against him. And Rav Nahman said: We even go as far as to remove him, as one should not do anything that harms another. And if the complaint against him is due to the halakha of one whose field borders the

field of his neighbor, as they owned fields bordering on this one, we do not remove him. The Sages of Neharde'a say: Even if his claim was due to the *halakha* of one whose field borders the field of his neighbor, we still remove him, as it is stated: "And you shall do that which is right and good in the eyes of the Lord" (Deuteronomy 6:18). One should not perform an action that is not right and good, even if he is legally entitled to do so.

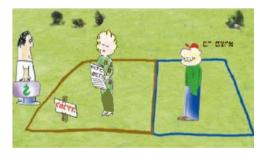
משנה תורה, הלכות שכנים י"ב:ה'

. הַמּוֹכֵר קַרַקע שֵׁלוֹ לָאָחָר יֵשׁ לַחָבֵרוֹ שָהוּא בְּצָד הַמָּצֵר שֵׁלוֹלִיתָן דַּמִיםַלּוֹקַחַלְסַלָּק אוֹתוֹ...

(5) Furthermore, if a man sold his land to a stranger, his neighbor owning adjoining land has the right to pay the price back to the buyer and evict him; the distant buyer is treated as if he were an agent of the owner of the adjacent field.

המוכר קרקעו לאחר בין שמכרה הוא בין שמכר שלוחו בין שמכרו ב"ד יש לחבירו שהוא בצד המצר שלו ליתן דמים ללוקח ולסלק אותו ואפי' הלוקח ת"ח ושכן וקרוב למוכר והמצרן עם הארץ ורחוק מן המוכר המצרן קודם ומסלק את הלוקח :הגה ואפי' אם אומר המוכר קודם שאמכור למצרן לא אמכור כלל אפ"ה קנה המצרן בעל כרחו של מוכר [תשובת מיימוני ס' קנין סי' ל"ב] וזה הלוקח הרחוק חשוב כשלוחו לכל דבר

The law of pre-emption prevails regardless of whether the sale was made by the owner in person or through an agent or by the court. Even if the [new] buyer is a scholar, a neighbor, or a relative to the seller, and the owner of the adjacent field is ignorant and distant, the latter has nevertheless priority and may lawfully evict the buyer. This rule is derived from the biblical expression: "Do what is right and good in the sight of the Lord" (Deuteronomy 6:18). The sages have declared: Since the purchaser can as easily buy a similar field elsewhere, it is good and right that the owner of the adjacent land should buy this place rather than a distant person. (BavaMetzia 108a).



וכן אם הוקרה צריך ליתנה לו כמו שקנאה ואם הוזלה צריך ליקח אותה כמו שקנאה אם חפץ בה קנאה הלוקח במנה והיא שוה ק"ק אם היה נותנה כן לכל אדם כגון שמוכר מחמת דוחק לא יתן לו המצרן אלא מנה ואם לא הי' נותנה כן לאחר צריך ליתן לו ק"ק ואם טען הלוקח שלא היה נותנה כן לאחר והמצרן אומר שהיה נותנה כן לאחר על המצרן להביא ראיה:

What about putting my children near me<sup>1</sup>? What happens if the guy uses his abutter but then resales the home for a profit<sup>2</sup>? What if two people are neighbors in a deal home one of the neighbors it's a summer home while the other its all year round?

ערוך השולחן ס<sup>2</sup>

5

<sup>1</sup> אגרות משה

# II. Mizrahi V. Ben-David

### 1. The Facts

Mizrahi	Cohen	Ben david
NEIGHBOR	SELLER	BUYER

The Beth Din of America recently published a decision involving *Dina de-Bar Metzra* in the matter of *Mizrahi v. Ben-David*. Mizrahi and Cohen owned abutting properties and were neighbors for over 18 years. Mizrahi had repeatedly expressed his interest in buying Cohen's property, but Cohen was never willing to sell.

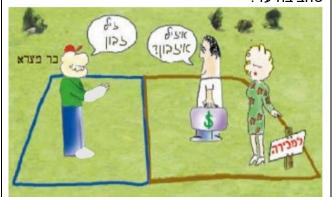
In September of 2010, Mizrahi offered to pay \$3.6 million for the property, but Cohen replied that he would not sell for less than \$5 million. About a week later Cohen received an offer from Ben-David, a third-party buyer, for \$5 million. Without revealing Ben-David's identity, Cohen asked Mizrahi if he wanted to match the buyer's offer and exercise his right under *Dina de-Bar Metzra*. Mizrahi declined, saying that he did not believe that the buyer offering \$5 million was serious.

Sometime later, Mizrahi discovered that Ben-David was the interested buyer. Mizrahi knew that Ben-David was a serious player in the real estate market and realized that the \$5 million offer was legitimate. Immediately following that discovery, Mizrahi contacted Cohen and told him that he wanted to match Ben-David's offer. Cohen responded that Mizrahi had already declined to match Ben-David's offer, and therefore he would move forward with the sale to Ben-David.

All of the parties—Cohen, Mizrahi, and Ben—David—agreed to bring their case to a *din Torah* before the Beth Din of America. At the hearing, Mizrahi argued that he is entitled to exercise his right under *Dina de-Bar Metzra* and purchase the property. Ben—David countered that Mizrahi had waived his right when he told Cohen that he was not interested in matching the \$5 million offer, which bars him from asserting a later claim under *Dina de-Bar Metzra*.

שולחן ערוך לד היה בן המצר במדינה אחרת או חולה או קטן ואחר זמן הבריא החולה או הגדיל הקטן ובא ההולך אינו יכול לסלקו שאם אתה אומר כן אין אדם יכול למכור קרקיעתו שיאמר הקונה לאחר כמה שנים תצא מידי :הגה וי"א דמ"מ לכתחילה ילך המוכר לפני ב"ד שיודיעו לאוהבי או קרובי המצרן אם רוצה לקנות המוכר שדה רע כדי לקנות בדמים שדה יפה או שמכר מקום רחוק כדי לקנות מקום קרוב אין בהם דין בן המצר שמא בנתים שיודע למצרן יקנה אחר אותו שדה שהוא רוצה לקנות:

משטה הייתי בך כדי להעמידה על דמים הראויים לה שאם באתי אני אצל הבעלים היה מעלה לי בדמים בשביל שחביבה עלי:



Rashi explains that absent a formal kinyan, the abutter can argue that he only directed the buyer to proceed with the purchase in order to expose the seller's asking price

#### בבא מציעא ק״ח א:י״א

אתא אימליך ביה; אמר ליה: איזיל.

? איזבון

ואמר ליה: זיל זבון.

צריך למיקנא מיניה או לא?

רבינא אמר: לא צריך למיקנא מיניה. נהרדעי אמרי: צריך למיקנא מיניה.

י י והלכתא: צריך למיקנא מיניה.

#### BavaMetzia 108a:11

With the above *halakhot* in mind, the Gemara asks: If the stranger **came to consult with** one of the owners of the fields, and **said to him:** Shall **I go** and **acquire** the field, **and** the latter **said to him, go** and **acquire** it, as I will raise no objection, is it **necessary to** perform an act of **acquisition with him** to solidify the agreement? **Or** perhaps his mere promise is sufficient and it is **not** necessary? **Ravina said:** It is **not** necessary **to** perform an act of **acquisition with him,** while the Sages **of** Neharde'a **say:** It is **necessary to** perform an act of **acquisition with him.**The Gemara concludes: **And the** *halakha* is that it is **necessary to** perform an act of **acquisition with him.** 

Rabbenu Simcha offers a different reading of the Talmud's case, distinguishing between a kinyan performed before the sale has been executed and one that was performed afterward. He maintains that even a formal kinyan would not constitute a binding waiver, unless it was performed after the buyer closed on the property. Rabbenu Simcha argues that the abutter's right does not vest until after the property has been sold, and as such, the right is not his to waive before the sale has been executed. Before the sale, the abutter's kinyan constitutes a kinyan devarim—a mere pledge, rather than a bona fide transfer of right.9 Rav Yosef Karo rejects Rabbenu Simcha's view.

Ramah, however, limits the Talmud's ruling to a case where the abutter directed the *buyer* to purchase the property.<sup>[21]</sup>

### WHY NO NEED OF KINYAN IN THIS CASE?

שולחן ערוך חושן משפט הלכות מצרנות סימן קעה

בא הלוקח ונמלך בבן המצר וא"ל: הרי פלוני בן המצר שלך רוצה למכור לי שדה זו אלך ואקח ממנו, ואמר ליה: לך וקח, לא ביטל זכותו, ויש לסלק אותו אחר שיקנה, אלא אם כן קנו מידו.

הגה: ואם אמר הלוקח למצרן לקנות, והוא אומר: לא בעינא ליה, י"א דזכה הלוקח מיד, דאינו נעשה שלוחו בעל כרחו (בית יוסף בשם המרדכי)

סעיף לא

נמלך המוכר בבן המצר למכור לו באותם דמים, ואמר ליה: זיל זבין לעלמא דלא בעינא ליה, לא צריך למקנה מיניה.

If, however, the abutter directed the seller to proceed with the sale, the abutter is deemed to have waived his right even without a kinyan. Following Rashi, Hagahot Ashri explains that the purpose of the kinyan is to ensure that the abutter's permission to proceed constituted a genuine waiver of right rather than a stratagem to reveal the seller's asking price. Hagahot Ashri contends that this consideration applies only to discussions between the abutter and buyer. (In discussions between the abutter and seller, the asking price would presumably be known.)

In *Mizrahi v. Ben-David*, however, it was the *seller* (Cohen) who consulted the abutter whether he wanted to exercise his right of first refusal, which the abutter (Mizrahi) declined. Furthermore, the seller's consultation with Mizrahi was in the context of a bona-fide offer on the property, after having revealed the buyer's offer amount. As commentators explain, this case is distinguishable from the Talmud's because Rashi's theory of the abutter strategizing to expose the buyer's asking price does not apply, since the seller has already revealed the offer amount to the abutter. Consequently, the abutter's waiver would be effective even without a kinyan. Shulchan Arukh rules in accordance with Ramah, which would imply that Mizrahi's waiver was valid and that he can no longer assert his right under *Dina de-Bar Metzra*.

### ONE MORE THOUGHT: RENEG THE WAIVER

Although the Shulchan Arukh rules that a waiver communicated to the seller is valid even without a kinyan, he clarifies in Shut Avkat Rokhel that the abutter has the power to retract his waiver so long as the sale has not been executed. In other words, the Shulkhan Arukh adopts Ramah's view that a waiver communicated to the seller is valid (and becomes binding when the sale is executed) but maintains (in Shut Avkat Rokhel) that it can be revoked up until the execution of the sale.

# שו"ת אבקת רוכל סימן קכג

ועוד שהרי כתב המרדכי ז"ל בפרק המקבל בשם רבינו שמחה דאין למוכר עסק עם המצרן ואפי' אם היה מקבל קנין מן המצרן לא היה מועיל וגדולה מזו אמרו אפילו אם היה לוקח מקבל קנין ממנו קודם שקנאו אין באותו קנין כלום דדברים בעלמא הוא כי מה יש למצרן בקרקע אם לא קנאו שיחול עליו הקנין וכדפריך בפ"ק דב"ב.

מיהו בזה י"ל דסמכינן עמ"ש הטור בשם הרמ"ה דאי אמליך ביה מוכר לזבוני ליה בהנך דמי ואמר ליה זיל זבין לעלמא דלא בעינא ליה לא צריך למיקניה מיניה

אלא שיש לחלק ולומר דע"כ לא אמר הרמ"ה דל"צ למיקנא מיניה אלא כשלא ערער המצרן עד שקנה הלוקח וטעמא משום דכיון דאין דעתו לקנות לא יעשה הלוקח שלוחו בעל כרחו וכמ"ש רבינו שמחה אבל היכא שערער המצרן קודם שיקנה הלוקח יכול הוא לחזו' ממה שאמר לו תחלה זיל זבין ואפשר דאפילו קנה מיניה נמי יכול הוא לחזור בו ולטעון טענת מצרנות כיון שעדיין לא נמכר הקרק' דלא מהני הקנין אלא להיכא שבא לסלק הלוקח אחר שקנה הקרקע אבל קודם לכן יכול הוא לטעון טענת מצרנות אפי' הקנו מיניה

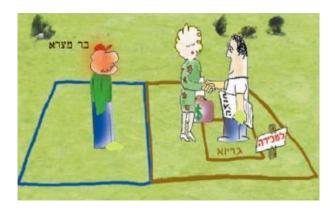
"Responsa Avkat Rokhel no. 123. Rav Yosef Karo's position in Avkat Rokhel mirrors the position of Rabbenu Simcha (Mordekhai BavaMetzia no. 393) who holds that a waiver is invalid before the sale is executed, even if it was accompanied by a formal *kinyan*, because the right of the abutter does not vest until the sale is executed. According to Rabbenu Simcha, a waiver performed before the execution of the sale constitutes a mere *kinyan devarim*—a mere pledge—and is therefore invalid. Rav Yosef Karo, by contrast, holds that a waiver performed before the sale is valid but does not become binding until the sale has been executed.

Rav Yosef Karo's theory that allows for the abutter to retract his waiver before the sale flows from his interpretation of the mechanism of *Dina de-Bar Metzra*. As we saw earlier, *Dina de-Bar Metzra* conceptualizes the buyer as an agent of the abutter. But an agent cannot act against the express wishes of his principal. Thus, the legal significance of the abutter's waiver amounts to a declaration of the principal that the buyer is not serving as his agent. That declaration is revocable any time before the sale. What matters, for the purpose of *Bar Metzra*, is whether the buyer can be conceptualized as the agent of the abutter at the time of the sale."

Thus, it is true that if the abutter fails to retract his waiver, and the property is sold to the buyer, the abutter can no longer exercise his right of *Dina de-Bar Metzra* to remunerate the buyer and take title to the property *ex post facto*. But the abutter is free to retract his waiver *before* the property is sold and to reassert his right of first refusal. Because Cohen and Ben-David had not yet executed the sale, Mizrahi would have the power to retract his waiver.

Based on Rav Yosef Karo's analysis, the dayanim concluded that even though Mizrahi had initially waived his right when he declined to match Ben David's offer, Mizrahi subsequently revoked his waiver prior to the sale. Accordingly, they ruled that *Dina de-Bar Metzra* remained in force.

The dayanim also cite the Chemdat Shlomo, quoted in the Pitchei Teshuvah, who argues that when the abutter communicates his waiver to the seller, the seller has the right to choose whether to enforce it. The third-party buyer (Ben-David) has no power to enforce a waiver communicated to the seller (Cohen). At the din Torah, Cohen expressed that he is indifferent between selling to Mizrahi and selling to Ben-David and that he is not committed to enforcing the waiver per se.



זבין ליה גריוא דארעא במיצעא נכסיה. חזינן: אי עידית היא, אי זיבורית היא - זביניה זביני.

The Gemara discusses a related case: If one **sold to** another **a** *beitse'a* **of land in the middle of his property** so that the buyer is surrounded on all sides by the seller's fields, **we see** what type of land it is: **Whether** the land **is superior-quality** land **or whether** it **is inferior-quality** land, **his sale** is a valid **sale**, as it is a distinctive piece of land. In that case, the seller's neighbors cannot object, as their fields do not actually border on this plot.

But if this field is not of any distinct quality, he is certainly trying to employ an artifice. His plan is to then purchase another plot of land from this owner, one that does border on the field of a neighbor. By first buying the plot in the middle, he is trying to establish himself as a neighbor so that the other neighbors will not have the first right of purchase relative to him. Therefore, the neighbors may prevent him from buying the second plot of land.

Bet din will consider what the parties intend to do with the property determining whether bar metzra applies. If the potential buyer has better usagethen neighbor. For example, neighbor wants vacant and the outside bidder wants to build houses, the neighbor will not have priority.

המקבל שדה מחבירו פרק תשיעי בבא מציעא

ואי לא איערומי קא מערים ימתנה לית בה

משום דינא דבר מצרא אמר אמימר יאי

כתב ליה אחריות אית בה משום דינא דבר

מצרא ימכר כל נכסיו לאחד לית בה משום דינא דבר מצרא ילבעלים הראשונים לית

בה משום דינא דבר מצרא מיזבן מעכו"ם

וובין לעכו"ם לית בה משום דינא דבר מצרא

זכן מעכו"ם דאמר ליה ארי אברחי לך ממצרא

זבין לעכו"ם יעכו"ם ודאי לאו בר ועשית הישר

והמוב הוא ישמותי ודאי משמתינן ליה עד

דמקבל עליה כל אונסי דאתי ליה מחמתיה

משכנתא לית בה משום דינא דבר מצרא

ידאמר רב אשי אמרו לי סבי דמתא מחסיא ידאמר רב אשי

מאי משכנתא דשכונה גביה מאי נפקא מינה

לדינא דבר מצרא "למכור ברחוק ולגאול

בקרוב ברע ולגאול ביפה לית בה משום

דינא דבר מצרא לכרגא ולמזוני ולקבורה

לית בה משום דינא דבר מצרא יידאמרי

נהרדעא לכרגא למזוני ולקבורה מזבנינן

בלא אכרותא לאשה וליתמי פולשותפי

לית בה משום דינא דבר מצרא ישכיני העיר

ושכיני שדה שכיני העיר קודמין ישכן

ותלמיד חכם תלמיד חכם קודם קרוב ותלמיד

חכם תלמיד חכם קודם איבעיא להו שכן

וקרוב מאי ת"ש יימוב שכן קרוב מאח רחוק

יהני זוזי מבי והני זוזי תקולי לית ביה משום

דינא דבר מצרא יהני ציירי והני שרי לית

#### מסורת הש"ם

א) כ"ק קיד., כ) לעיל סת., ג) גיטין נכ: כתוכות פו. ק:, ד) כתוכות פס:, ס) [כ"כ יב.], ו) מן סנותר.

כלייל רשייל. ז) ולייל אסיו. מ) כדי לפרוע. כל"ל רש"ל,

שָׁכַן קרוב מַאָח רְחוּק:

לה מסלקיטן לה דלהו כשכיל המלרן ער כחשריי: (ג) בא"ד חלקו הרי כל"ל ואות ו' נמסק: (ד' ד"ח שכיני וכו' וכאו עליה שכיני וכו' וכאו ע ללקחו שכינים: (כ) ו

לעזי רש״י

מוסף רש"י ואם כא סלום למסרם איו בבעל מלריה שכן טוב לקנומה כזה וכע ולגולת סיתומים (כ

שאין כותבין אחריות על המתנה: מכר כל נכסיו לאחד. בכל מקום שהן זו במורח חו במערב וילחו מלרני אחת מהן וערערו: לים כהו תורה אור השלם מצרני מחם תוקן ושל שנה. משום דינא דכר מלרא. שלא חקנו : רעף ודע אביף אל חכמים ללוקה להסתלק לעשות הישר , משוב וכית, אחיף אל חכמים ללוקה להסתלק לעשות הישר , מובוא ביום אידף שוב והטוב לבעל המלר שהוא רעה למוכר שוה לא יקנה השאר שימשוך את ידו בשביל זו ובמקום פסידא דמוכר לא מקון דינא דבר מלרא כדאמר לקמן הני ליירי והני שרו לית הגהות הב"ח בה משום דינה דבר מלרה: חרים (מ) רש"י ד"ה נחשה וכו׳ אברחי לך. ואין לך ישר וטוב מוה: מכרחי כך. וחין כך ישר וטוב מוה: עכו"ם לאו כר ועשים וכר. ואין לגו אין לנו לפלקו. ניב פי לומר על דינא דבר מלרא ועשית הישר והטוב אלא ללוקח שהמוכר אומר לו מה עשיתי לך אם ארלה לא אמכרנה לך ומהא בידי אבל ללוחח נאמר משוך ידך ויקחנה זה: שמותי ודחי משמחינה ליה. למוכר לקבולי עליה כל אונסא דאים ליה מחמת העכו"ם: משכנקת. אם מכרה למי שממושכנת לו: לים כה משום פלשייר"י (פליישי"ר). דינא דבר מלרא. שוה שכן מלרן לכוסף עופים ד מכולן שכולה שכונה בידו: למכור ברחוק ולגחול בקרוב. חם המוכר הזה מוכרה מפני שהיא רחוקה ממנו ורולה לקנות אחרת בקרוב: אין בה מאי משכנתא דשכונה משום דינה דכר מצרה. לפי שחין גביה. אין שק קרוב ממנו, לנו להפסיד מוכר משום טוב וישר דמלרן דכשם שעלינו לעשות טוב לזה כך עלינו לעשות טוב לזה ואם באנו לברגא. לפרוע למלך כפף לעשות איחור בדבר שמא בין כך

באבניבן באי אברותא. אין לפרש כל הני מילי לצורך יתומים אין הא לא איערומי קא מערים. אם באתי ליקח אללם יפלקוני אקנה דא"כ הוה משמע דלשאר צורכי יתומים אין מוכרין

בלח אכרותה כי הנהו דחשיב פ׳ הנוקין (ניטין דף נב. ושם) מוכרים כן לכל לד ולח יוכלו לסלקני מן המחלה מומן הנותר לכל רוח הלכך שדותיהן לקנות להן מגלה ולילית ושופר כר׳ וא"כ בפרק שום מהשתא מסלקינן ליה: ואי כסב לים אחריום כר׳. דודאי מכר הוא

היתומים (ערפין דף כב. ושם) דפריך לרב " אשי דאמר אין מקקין כו׳ מפיף לו: לרכ יי חש" דחתר שין שוקון ש מה ד מיי שם טושים מדתנן שום היתומים שלשים יום ומכריזין בבוקר ובערב לוקמה במילי דיתמי שלריכי הכרוה אלא ודאי לכל וקבורה דאשה ובנות ואם תאמר סמ ח מיי שם הלכה ע לקבורה פשיטא דמובנינן בלא אכרותא דאטו יהיה מת מוטל באשפה כל ימי הכרזה וי"ל דאם לוו לצורך עא י מיי שם טושייע שם קבורה קחמר דמזבנינן בלח חכרותה ם כדי לפדות אי נמי דה״א שממשכנין מחפלי יתומים עד שמכריזין קמ"ל: שמתינן ליה עד דמקבל כו'. דוקה שישרחל רונה

ליקח בדמים שנתן העכו"ם: שביני העיר כו'. הא מילחא בדין הקדמה קמיירי

כששניהם מלרנים ושכן עיר מלרן מלד העיר שיש לו שדה אחורי ביתו הסמוכה לזו ושכן שדה שיש לו שדה עד מ מיי שם סלכה ה רחוקה מן העיר הסמוכה לזו: ארעא דחד ובתי דחד. שהנית בנוי על גבי קרקע מרי

בית או קרקע שאינו עומד לזריעה עו צ ק מיי שם טושים לא שייך דינא דבר מלרא דלא שייך התם טעמא דקאמר בסמוך להכנים שם תלם אחד ודוקא בשדה של זריעה שייך הישר והטוב שיכול לחורשם טוש"ע שם סער נה: שייך הישר והטוב שיכול לחורשם עם ת מיי שם פי"ד בכת אחת וכן פר"ת בתשובה אחת הכלה 6 סמנ שם ביה משום דינא דבר מצרא "אמר איזיל

עין משפמ נר מצוה

שכנים פלכה א סמנ סי׳ קעה סעיף יה וסעיף

שד ג מיי שם פיינ סלכה

שם פעיף מ: םו ה מיי שם טוש"ע שם

םח ז מיי שם סלכה ו נוש"ע שם מעיף נו:

סעיף מב: סעיף מג: עב כ מיי פיינ מסלי אישות הלכה נוז יפיית הלכה כ ופייב מהלי מלוה הלכה יא סמג עשין מה ולד טוש"ע הס"ע סר כה וסי קד סעיף ג וסי

קיב סעיף ו וטוש"ע ח"מ סרי קט סעיף ג: עג ל מיי פריב מסר שכנים הלכה יג יד סמג עשין פנ טוש"ע ח"מ סר קעה סעיף מו: טוש"ע שם מער יו

מט: עדה נים מייי שם פיייד סלכה ה סמג שם דארעא מעכב שלא ימכור הלה עליו עוש ע מס ספרי כ: ואבניו כי אם לו אבל בבית אלל מוש"ע שם מעי' כג: שם מער כה: נוש"ע שם סער נה:

## Rabbi Akiva Eiger on Shulchan Arukh, Choshen Mishpat 175:12

**הקונה מעכו"ם.**נ"ב נלענ"ד לדון דאפשר דוקא כשאין המצרן כאן לא חייבו רז"ל לאשהויי מלתא ולשאול את המצר דדלמא בתוך כך ימכרו לנכרי אחר. אבל אם בתחלה כשבא לקנות גם המצרן כאן. י"ל דהמצרן קודם ועיין לקמן ס' מ"ג The Shulhan Aruch, in the Hoshen Mishpat section (175:5-7), addresses the question of to whom a property owner must afford priority when selling the property. If the person is only a partial owner in the property and wishes to sell his portion, then Halacha requires that he first offer his share to his partner. Likewise, if he owns the property together with numerous partners, then he must offer his portion to each of them in proportion to their respective shares in the property. Even if the seller is not on good terms with his partner, he may not sell his share to somebody else before offering it to the partner.

If a person enjoys exclusive ownership over a property and wishes to sell it, he must offer first right of refusal to the owners of neighboring or adjoining properties. Once again, even if he has grievances against his neighbor and prefers to sell the property to a friend, Halacha requires that he first offer it to the neighbor.

In such cases, where a person must first offer the property to a partner or neighbor, if he fails to do so and instead sells his property to somebody else, the partner or neighbor can make a claim to Beit Din to have the sale annulled. Since the seller had violated the requirement to afford priority to partners and neighbors, the partner or neighbor can demand the annulment of the sale so that he can purchase the property.

Of course, this law applies only when the partner or neighbor is prepared to pay a fair market price for the property. If the partner or neighbor offers less then the fair market value, then he forfeits his right to first refusal and the owner can sell the property to whomever he likes.

Suppose the property is being sold because the seller needs immediate access to capital (e.g., to pay off an overdue tax liability or to purchase a property elsewhere that will be sold to someone else if he delays). Suppose further that allowing the abutter to interfere with the transaction by asserting his right of first refusal will delay the sale and thereby the seller's access to capital. In such a case, *Dina de-Bar Metzra* is suspended because of the costs it would impose on the seller.

Or suppose that both the abutter and buyer are unable to pay for the property upfront, such that whoever purchases the property will have to "borrow" from the seller by paying in installments. Here the seller can argue that he trusts the buyer's credit over the abutter's. In cases such as these, where the abutter's benefit would impose a significant cost on the seller, *Dina de-bar Metzra* is suspended.

The same is true when the right of the abutter would impose significant costs on the buyer. Consider a case where housing inventory is scarce and the buyer does not yet own a home. Here rishonim rule that the abutter, already a homeowner, is denied the right of first refusal. This is because the marginal economic gain to the abutter of owning adjoining lots is outweighed by the substantial cost it would impose on the buyer by forcing him to remain homeless. Likewise, if the buyer is the type of person for whom it is difficult to navigate the real estate market (e.g., the buyer is financially illiterate and uneducated), the abutter is denied the right of first refusal, since the buyer would be unable to find a comparable property elsewhere.

The neighbor is not allowed to dissuade people from seeing the house. It has to go through the process and he can have highest offer. Also if the seller is in quick need of a sale and the neighbor needs time:

הגה: אם הלוקח לית לי' ארעא ודחיקא ליה שעתא והמצרן א"צ לה רק להרווחא בעלמא י"א דלית ביה משום דינא דבר מצרא (תוס' פ"ק דב"ב והגהות מיימוני פי"ב מה' דעות) ויש חולקין (תוס' בפ"ק דב"ב והגהת מרדכי שם בשם מוהר"ם) ומדברי מוהר"ם סי' ש"מ ומהרי"ו סי' צ"ט נראה כסברא הראשונה ודוקא שהלוקח מן העיר ולא יוכל למצוא בית במקום אחר אבל בלאו הכי המצרן קודם לכולי עלמא (מהרא"י ומהר"יו סי' צ"ה):

# **Expenses:**

פתחי תשובה חושן משפט סימן קעה

ולהיות כי שורש דין דבר מצרא הוא תקנת חז"ל מצד עשיית הישר והטוב המוטל על כל אדם, לזאת מהראוי לפי דעתי אחר שעכ"פ השוכר השני לא כיון להשיג גבול השוכר הראשון, ע"כ אם היה לו איזה הוצאות, ראוי ג"כ מצד הישר והטוב ולמען השלום שיחזיר לו ההוצאות, עכ"ל. ולכאורה איני יודע למה תלה זה בלמען השלום, דנראה כי עיקר הדין כך הוא שמחויב להחזיר ההוצאות אחרי שהשני חשיב כשלוחו של ראשון לכל דבר, כמו (שכתבתי) [שכתוב] לעיל סעיף ו'. ואפשר דר"ל אף אם הוציא יותר מהראוי, וצ"ע:

#### Tenants:

פתחי תשובה חושן משפט סימן קעה

עייז סמ"ע [ס"ק קט"ז] שכתב. לפי מאי דכתבתי והוכחתי לפני זה דשכירות ומשכנתא דיז אחד להם. א"כ למ"ש מור"ם בסעיף נ"ז דאפילו קדם המצרן וקנאה יכול הממושכן להוציאה מידו, ה"ה בזה נמי יכול השוכר להוציאה מידו כו', עכ"ל, והעתיקו ג"כ בנתיבות המשפט [משה"כ סקס"ז]. ועיין בספר שער משפט [סק"ו] שכתב עליו, אולם מהרש"ל בתשובה סי' מ"ג כתב להדיא דאף דבמשכנתא יכול המלוה להוציאה מיד המצרן, מ"מ בשכירות אינו כן, ואפילו מכרה המשכיר לאחרים אין השוכר יכול להוציאה ממנו, ופסק כן הלכה למעשה, וע"ש, והביאו הש"ך [סקס"א] בקצרה [בבאר היטב ס"ק ק"ח], וכן פסק הב"ח בתשובה סי' ס"ט [הובא במסגרת [השלחן, סקפ"ז] ובספר מאמר קדישין], וכתב שכן דעת הרב רמ"א בהגה דיש חילוק בין שכירות למשכנתא בזה, וע"ש, ומספיקא אין מוציאין מיד הלוקח כמבואר בסעיף מ"ה בהג"ה ע"ש. ובתשובת שבות יעקב ח"ג סי' קס"ה תשובה בענין מצרנות בשכירות ומשכונא, וז"ל, אכתוב לך הדרך אשר בררתי לעצמי לפי הכרעת אחרונים בספיקא דדין מצרנות בשכירות, וזהו, באם מכר לאחר אין השוכר יכול לסלקו ללוקח, שיכול הלוקח לומר קים לי דאין בשכירות דין מצרנות כלל, אכן אם בתחילה כשרוצה למכור באו הלוקח והשוכר, השוכר קודם. וכשהשוכר והמצרן באים יחד לקנות, המצרן קודם שהוא ודאי. ואם קדם השוכר וקנאו אין המצרן יכול לסלקו, כי יוכל לומר קים לי דיש בשכירות דין מצרנות, ומ"מ יוכל להשביעו שלא עשה כן משום רמאות שהשכיר לזה כדי להוציא מיד בן המצר. ואם המשכיר רוצה להשכיר אחר זמנו של ראשון לאחר, אין השוכר הראשון יכול להכריחו להשכיר לו דוקא, כיון שגוף הקרקע למוכר יכול לומר שניחא ליה להשכיר לאחר ולא לזה, שהשני ישגיח יותר על קרקע זו, ואדם יכול לעשות בשלו מה שירצה אם כלה זמן שכירות הראשון, אם לא שהתנה בפירוש שיהיה לשוכר הראשון דין קדימה לזמן מה כו'. ובעל משכונא עדיף כשותף ואין יכול לסלקו, מ"מ אם באים שניהם יחד, השותף קודם ועדיף, שיש לו חלק בגוף הקרקע, וכן איש ואשה שיש להם בית ומת, האשה קודמת ליטול ביתה בפרעון חוב כתובתה כולה או מקצתה, שהיא מקריא בעלים ראשונים, כל זה נ"ל ברור והסכימו עמי בי דינא. וכמו שהדין לענין שכירות כך הדין לענין משכנתא, עכ"ל: