

שבועות
Night Learning

רפואה שלמה הרב מנחם בן חנה

SHABUOT NIGHT: TOPIC

When Has A
Neighbor Waived His
Right To First
Refusal?

ענין חסד וחסד דפתיא.
(ב"ב ח.) לבריא דפתיא.
חסדית טור לשונות מוס
ועל שם הכלי המונח שם
כסוד תמיד לשונות טו עובר
דרשום, קוריה פתיא (שם).
ראפילו מרבנן. שהכל
לרשין למי (שם). דלא
נפקא באובדלודא. שאין
הן עלמם יולדן כהכחה
לחפור, אלא שורשים פועלים
(שם).

מליד נמצא תיקון העליונים לעזרת
התחתונים: אבל העליונים אין צריכין
לסייע את התחתונים. כשמתקין
למטה שתיקון של מטה אינו לעזרת
עליונים אלא לרעתם שכל זמן
שהמים רלים למטה הנהר מתמעט
למעלה והשדות שלהן מתייבשות:
וחילופא כמיא דמיטרא. כגון בעיר
שהמים קשים להרבות טיט ולקלקל
את הדרכים ועושין להם חרץ צמוד
להוריד המים חוץ לעיר אם נתקלקל
החרץ כנגד התחתונים וכורין להם
העליונים לרבים 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

מסלקין ליה אמר רב יהודה^(א) אמר רב האי
מאן דאחזיק ביני אחי וביני שותפי חציפא
הוי סלוקי לא מסלקין ליה ורב נחמן אמר
נמי מסלקין ואי משום דינא דבר מצרא לא
מסלקין ליה נהרדעי אמרי^(ב) אפילו משום
משום שנאמר^(ג) ועשית הישר והטוב בעיני ה' אתא אימלך ביה אמר ליה
איזיל איזבון ואמר ליה זיל זבון צריך למיקנא מיניה או לא^(ד) רבינא אמר לא
צריך למיקנא מיניה נהרדעי אמרי צריך למיקנא מיניה^(ה) והלכתא צריך
למיקנא מיניה השתא דאמרת צריך למיקנא מיניה אי לא קנו מיניה אייקור
חול ברשותיה זבן במאה ושוי מאתן^(ו) חזינא אי לכולי עלמא קא מוזילא
ומזבין יהיב ליה מאה ושקיל ליה ואי לא יהיב ליה מאתן ושקיל ליה
זבן במאתן ושויא מאה סבור מינה מצי אמר ליה לתקוני שדרתך
ולא לעוותי אמר ליה מר קשישא בריה דרב חסדא לרב אשי^(ז) הכי
אמרי נהרדעי משום דרב נחמן^(ח) אין אונאה לקרקעות זבין ליה גריזא
דארעא במיצעא נכסיה^(ט) חזינא אי עידית היא אי יבורית היא זביניה זביני
ואי

לתחתונים: ומסקנא לעלמא. כפי עממה כשמגעת כנגדה אין אחר מקייעה: המקלחוס מים. מים סרוחין מי מטר: לניב אחד.
חרץ מתוקן להוריד מי גשמים זו: כולן מסקנא עס הפסוקים. מקייעות אותה לתקן כנגדה כדפרישית לעיל: האי מאן דאחזיק בקרקע
דנפרא. כפי 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 לגמל ולרץ מקום פנוי הרבה לפורקי משאות לספינות ולטוענין מתוכן ומוציאין זה החזיק לבנות שם בנין או
לחרוש ולזרוע: חציפא הוי. שמקלקל מקום לרבים: אבל סלוקי. מדינא לא מסלקין ליה: והאידיא דנפרא פראפי. לאותן הלוקחין שדות
שעל שפת הנהר קני לך השדה עד תוך הנהר מלא זואר הסוס והלוקחין גודרין גדירין רחוק מן הנהר שלא לקלקל את מקום הרבים ואם בא
אחד והחזיק מן הגדר ולדד הנהר מסלקין ליה לפי שהיא קנויה לבעל הגדר עד תוך 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 מכה מזרנות באין על המחזיק
ואומרים לנו היינו מנפים לקחתה שאנו צריכין לקרקע וטוב לכל אחד לקנות בסמוך לו ולא ליקח במקום אחר: לא מסלקין ליה. דלא
איכפת לן לדינא דבר מצרא כלל: ועשים הישר והטוב. דבר שאי אתה נחסר כ"כ שתמצא קרקעות במקום אחר ולא תטריח על בן המצר
להיות נכסיו חלוקין: אפא לאימלוכי ביה. שדה היוצאה לימכר וצא אחר ונטל רשות מבן המצרן וא"ל זיל זבון: נהרדעי אמרי צריך למקני.
דאי לא קנה מיניה מצי אמר ליה משטה הייתי כך כדי להעמידה על דמים הראויין לה שאם באתי אני אלל הבעלים היה מעלה לי בדמים
בשביל שחביבה עלי: השפא דאמרם צריך למיקנייה מיניה. א"כ אין קניינו של זה כלום אם אייקר או זול ארעא ברשותא דבר מצרא
אייקר או זול ולא יוסיף ולא יגרע הלוקח מלקבל דמים שנתן זה כדי אייקר רוחא דבר מצרא הוא וכי זול פסידא דבר מצרא הוא: ואי לא
יהיב ליה מאסן. דבזי דהאי הוא דאחזיל: כי מינעי דנכסי. של מוכר. שדות המוכר מקיפות לה מכל כד: חזינא אי עידית היא. דבר
העשוי לימכר לעצמו שאינו דומה לשאר שדות הסמוכות לה: זביניה זביני. ואין מזרני המוכר יכולים לסלקו שהרי יש ביניהן פסק:

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

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

נהרדעי אמרי: אפילו משום דינא דבר מצרא מסלקין ליה, משום שנאמר (דברים ו, יח) "ועשית
הישר והטוב בעיני ה'".

[BavaMetzia 108a:9-10](#)

Rav Yehuda says that Rav 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.

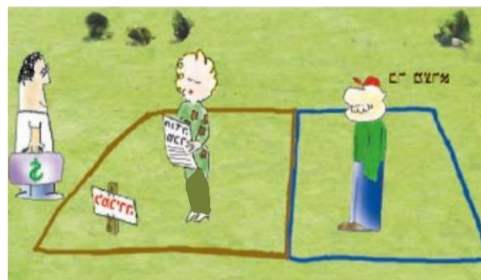
משנה תורה. הלכות שכנים י"ב:ה'

...המוכר קרקע שלו לאחר יש לחברו שהוא בצד המצר שלוליתו דמיסלוקסלק אותו .

(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 לחברו 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 me¹? What happens if the guy uses his abutter but then resales the home for a profit²? 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?

¹ אגרות משה

² ערוך השולחן ס'

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*](#).^[17] 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.

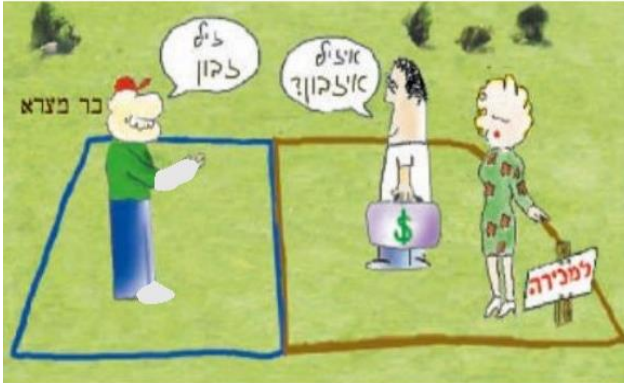
In September of 2010, Mizrahi offered to pay \$3.6 million for the property, but Cohen replied that he would not sell for less than \$5 million. About a week later Cohen received an offer from Ben-David, a third-party buyer, for \$5 million. Without revealing Ben-David's identity, Cohen asked Mizrahi 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 מיד: 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 בנתיים 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"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.
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.^[21]

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 Shulchan 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 דסמכין עמ"ש הטור בשם הרמ"ה דאי אמליך ביה מוכר לזבונאי 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 לחזור ממה שאמר לו תחלה זיל זבין ואפשר דאפילו קנה מיניה נמי יכול הוא לחזור בו ולטעון טענת מצרנות כיון שעדיין לא נמכר הקרקע' דלא מהני הקנין אלא להיכא שבא לסלק הלוקח אחר שקנה הקרקע אבל קודם לכן יכול הוא לטעון טענת מצרנות אפי' הקנו מיניה

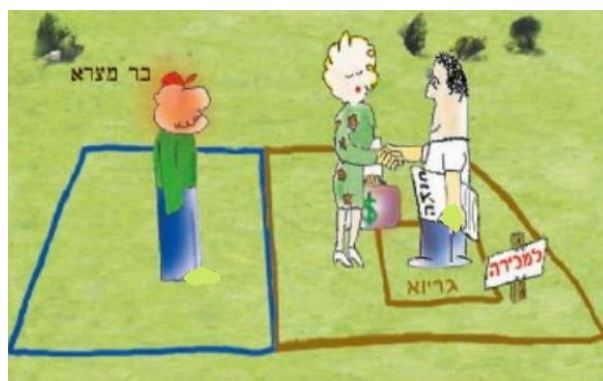
"Responsa Avkat Rokhel no. 123. Rav Yosef Karo's position in Avkat Rokhel mirrors the position of Rabbenu Simcha (Mordekhai BavaMetzia no. 393) who holds that a waiver is invalid before the sale is executed, even if it was accompanied by a formal *kinyan*, because the right of the abutter does not vest 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.^[25] 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.

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

עין משפט
גר מצות

(א) ב"ק קיד, (ב) לעיל פת, (ג) גיטין נב: תשובות פה, ק: (ד) תשובות פה: (ה) (נבי"ב, ו) מן הנוסח, כ"ל רש"י, (ז) נ"ל אש"י, (ח) כדי לפרוע, כ"ל רש"י, (ט) לעיל.

תורה אור השלם
 ו רעק ודע אביך אל
 תעזב ובית אחיך אל
 תבוא ביום אידיך טוב
 שכן קרוב מאד רחוק
 משלי בן י

(א) רש"י ד"ס לנפש וכו'
 ב"ה מתקלקל לה דלנא וכו'
 להרחיקה: (ב) בא"ד
 חן נוט לסלק. ר"ב פו'
 ובשיל המלך פי' בלשון:
 (ג) בא"ד חלקו הירי כ"ל
 וסוף ו' נחמק: (ד) ד"ה
 ששנו וכו' וכו' וכו'
 ללקחו כספים: (ה) ד"ה
 שנו וכו' וכו' לא כ"ל
 וסוף ל' וסוף ו' נחמק:

לכונן עמים של עץ
לעשות נדר.

מאי משכנתא דשכונה
גביה. אין שן קרוב ממנו,
ואם נא הוה למסרה אין
בבעל מזה שן טוב
לקנותה (לעיל ח.א.)
למכרה. למכרה למלך כף
לגלות הישמים (בבבבבב)
ג. וס. 19. ולמכרה מנו

אם באתי ליקח אצלם יסלקוני אקנה
אני מזרן לכל רוח ואקנה אני אחרי
ן המחלה וימן הנוטר לכל רוח הלכך
הב ליה אחריוס דו'. דודאי מנר הוא
שאין כותבין אחריות על המחנה:

מכר לו ונפסו נחמד. בכל חק וחק
 חק לו במזמור וזו במזמור וזו
 מזמרי אחת מהן וערערו: לים כסו
 מים וסוף דבר מרלה. שלח חקנו
 הממלי ללוקח להסמלן לגשום רשע
 והטוב לבעל המלך שהוא רעה
 לתוכר שכל לו יקנה השאר שישאר
 חק וזו בשביל לו ובמקום שישאר
 דמורכ לאל חקון דינה דבר מרלה
 בדמורכ לקמן הו יציר והיו שרו ולי
 חק ממש דינה רשע וטוב חק: אירא
 אצרכי קל. וחין קל דבר טעוב מזה:
 עמרם לאו דר גשמים ודר. וחין לנו
 עמרם על דינה דבר מרלה ועשים
 הישר והטוב אלה חקוק שהטוב
 ואומר לו מה עשיון קל אם אירעה
 לאל תמכרנה קל ותהא דידי חקל
 ללוקח נאמר חקון דין וקחמה חק

שמוי ויהי פשמיטא ליה למור
לכבול ויהי כל אחא דלית
מחמת העיבור: פשמיטא. אמר
למי שמשוכנת לו: לית זה משום
יורא דבר מלא. שזה שכן מלך
מבין שכלה שכונה ביה: למור
ביתו ונצלו שבויה זה המור
הוא מורבה מפני שהיא דרוקא ממנו
והוא לקנות אחרת פשמיטא: אין זה
משום יורא דבר מלא. לפי שאין
לנו להפסיד מורב משום טוב וישר
המלך דכשם שעלית לעשות טוב ולא
לך עלית לעשות טוב ולא באת
לעשות אחרת דבר שמה וכן באת

וְאִי לֹא אִשְׁרָוּמִי קֹא מַעֲרִים
אִי בֵּית קֹאָה בִּצְמִנְעַ וְהִיא
כֵּן לִכְל כֹּד וְלֹא יִכְוֹל לְסַלְקֵי
מִהִשְׁחָ מִסְּלָקִין לִיה: וְאִי

ואי לא איערקומי קא מעקרים אמתנה לית בה משום דינא דבר מצרא אמר אממר: אי כתב ליה אחריות אית בה משום דינא דבר מצרא: זמכר כל נכסיו לאחד לית בה משום דינא דבר מצרא: בלעלים הראשונים לית בה משום דינא דבר מצרא: ^אזבן מעבד^ב זבן לעבד^ג לית בה משום דינא דבר מצרא: אמר ליה ארי אברחי לך ממצרא זבן לעבד^ד: עשמי^ה ודאי לאו בר ועשית הישר והטוב: הוא ישמותי ודאי משמתנין ליה עד דמקבל עליה כל אונסי דאתי ליה מחמתיה משמתנין ליה בה משום דינא דבר מצרא: דאמר רב אשי אמר ליה סבי דמתא מחסיא מאי משנתבא שכתנה גבה מאי נפקא מינה לדינא דבר מצרא: למכור ברחוק ולגאול בקרוב ברע ולגאול ביפה לית בה משום דינא דבר מצרא: לכתנא למזוני ולקבורה לית בה משום דינא דבר מצרא: ^אדאמר^ב נהדרעא לכנסא למזוני ולקבורה מזבנין כבלא אכרותא: לאשה וליתמי: ולשותפי לית בה משום דינא דבר מצרא: שביעי העיר ושמיני שדה שביעי העיר קורמין ^אשכן תלמיד חכם תלמיד חכם קודם קודם מאח רחוק קודם מא' ת"ש: ^אשוב שכן קודם מאח רחוק קודם זוי טבי והני זוי תקוללי ליה משה: ^אדינא דבר מצרא: ^אהני ציורי והני שרי לית בה משום דינא דבר מצרא: אמר איזיל

מזובנין בלא אברותא. אין לפרש
דא"כ הוה משמע דלשאר

בָּלָא אַכְרַחְתָּא בִּי הִנֵּה נִשְׁלַח פִּי אֶתְּ
שְׂדוּחִינָן לִקְרוֹת לָן מִדְּנֵי וְיִזְרִית אֶת
הַיּוֹמָם (פֶּסֶק דְּר. כג. וסג) וּפְסִיךְ
נָתַב אֶשְׁכֵּחַ דְּלֹאֵר אִין מִתְקִין כִּי
מִתְקַנָּה אִין הַיּוֹמָם שְׁלֵמִים יוֹם
וְיִתְקַנָּה עֲשׂוֹר וְעִבְרָה וְעִבְרָה מִתְּלֵי
יְדִיתָא שְׁרִירִי הִכְרֹה אֵלֶּה וְהֵאֱלָ לָל
מִתְּלֵי יְדִיתָא מִין לְרִירִי הִכְרֹה
וְעִבְרָה מִינֵי בְּרַחֲמֵי וְיִתְקַנָּה
וְקִבְרֵה דְּלֹאֵר וְנִתְּנָה וְסָא תִּתְּנָה
לְקִבְרֵה פִּשְׁטֵהּ מִתְּקִין בָּלָא
אַכְרַחְתָּא דְּלֹאֵר יוֹם יִתְּנָה מִתְּלֵי
כָּל יוֹם הִכְרֹה וְיִלְּ דָּס לֹא לְקִבְרֵה
קִבְרֵה אֶתְּנָה מִתְּקִין בָּלָא אַכְרַחְתָּא
כִּי לְנִתְּנָה אִין יוֹם דְּלֹאֵר שְׁמִינִי
מִתְּנָה יוֹמָם עַד שְׁמִינִי קִמְלָה
מִשְׁמִינִי אִין עַד הִרְבֵּה רַבָּה
דְּלֹאֵר שְׁמִינִי רַבָּה

ליקח בדמים שנתן העכו"ם:
שביני העיר ב'ה. הא מילתא
 בדין הקדמה וסכן קמיי
 כששניהם מנצרים ושכן עיר מנצן
 מנצ העיר שיש לו שדה אחורי צימו
 הסמוכה לזו ושכן שדה שיש לו שדה
 רחוקה מן העיר הסמוכה לזו:
ארעא רחד ובתי רחד. שהצית

בני על גבי קרקע מרי
דארעא מעבד שלא ימכור הלה עזיו
ואבניו כי אם לו אבל צבית אצל
צית או קרקע שאיט עומד לזרעה
לא שייך דינא דבר מנרא דלא שייך
החס טעמא דקאמר בסמוך להכניס
מלס אחד ודוקא צבדה של זרעה
שייך היסור והטוב שיכול לחורש
צבית אחת וכו' פרי"ם צבשבה אחת

חג א ב מ"י פ"ג מהל'
 שנים הלכה א סמו
 עשין פכ מור וש"ע ח"מ
 ס' קעה טע"ף יח וטע"ף
 יג

סד ג מ"ז שם מ"ב הלכה
ו סמג שם טו"ע שם
ספיק ל':
סח ד מ"ז שם טו"ע
שם ספיק ל':
סו ה מ"ז שם טו"ע שם
ספיק לח':
סז ו מ"ז שם טו"ע שם
ספיק לט':

כח ז מ"י שם הלכה ו
 טושי"ע שם טע"ף מ:
 כח ח מ"י שם הלכה ט
 טושי"ע שם טע"ף נז:
 ע ט מ"י שם טושי"ע שם

סעיף מג:
ע"י מ"י שם מו"ע ע"ש
סעיף מג:

עבד ב' מ"י פ"יז מהל'
אישות הלכה פז
ופ"ח הלכה ב' ופ"יז מהל'

חלילה הלכה יא סמג עשין
מח וחד טוש"ע אה"ע ס'
ע סעיף ה וס' ג סעיף
כה וס' קד סעיף ג וס'
קצ סעיף ו וטוש"ע ח"מ

עג ל מיי פייב מהל' שמים הלכה יד

פארגעשפילטע פארגעשפילטע
פארגעשפילטע פארגעשפילטע
פארגעשפילטע פארגעשפילטע

עושה שם שם יי
מס:
עזה נ ס מיי שם פייד

הלכה ה' סמוך שם
טו"ש"ע שם סע"י נ:
טו"ש"ע ס' ס' שם הלכה א'

עו צ ק מ"י עס טוט'ע

עזר ר' ש' מ"י שם פ"י
הלכה נח פמג שם

עמ' ת מ"י שם פי"ד
הלכה א' סמוך שם

11

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 than 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.^[9]

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.^[10]

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.^[11] 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"ר 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"י סי' צ"ה):

Expenses:

פתחי תשובה חושן משפט סימן קעה
ולזהיות 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
עיין סמ"ע [ס"ק קט"ז] שכתב, לפי מאי דכתבתי והוכחתי לפני זה דשכירות ומשכנתא דין 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: