

# מכתלי בית הדין

תשובות אקטואליות  
בענייני חושן משפט  
על הפרשה



גיליון ש"ח, פר' ואתחנן תשפ"ה



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

## דין קדימה בקניית מחסנים בבניין חדש

נאמרה בשדות, שכן עשיר זקוק לשדות רבים, אך עשיר שיש לו בית מגורים נאה, לא סביר שישלך את הלוקח מבית מגוריו כדי לקנות בית נוסף להשכירו לאחרים. כלומר, בשדות ניתן לומר שאדם אחד צריך לשימוש שדות רבים ולכן כשהם סמוכים זה לזה, נוח לו בהם. אך בבית, הרי העשיר מתגורר בבית אחד בלבד, ובהכרח כי הצורך שיש לו בבית נוסף הוא רק כדי להשכירו. לפיכך, לא סביר שישלך את הלוקח מדירתו כדי שיהיה לו בית נוסף להשכרה.

הרא"ש מציין גם את הטעם הראשון שהביאו התוספות: מכיוון שבתים מופרדים בקירות, אין הם גרועים משדות המופרדים בדקלים או בסלעים שנפסק לגביהם שאין בהם דין בר מצרא. אולם הרא"ש סיים את דבריו בקביעה כי אף שדברי רבינו תם נכונים, המנהג אינו כך, ומשמע שהוא פוסק להלכה שלא כרבינו תם, וסובר שאף בבתים נוהג דין בר מצרא ויכול השכן לשלך את הקונה.

### בר מצרא מבית למחסנים

בטור (סימן קעה סעיף פא) הביא את דעת רבינו תם שאין לבתים דין בר מצרא, וכתב שהרמ"ה חילק בדבר, ודעתו כי אם קיימת אפשרות לעבור מבית אחד למשנהו באופן שנחשבים כאחד לעניין עירוב ויכולים להתערב כאחד, אזי יש בהם דין בר מצרא.

בבית יוסף (שם ד"ה בתים) כתב על שיטת הרמ"ה שהביא הטור, שאם יש מקום לעבור מזה לזה יש בהם דין בר מצרא, שלכאורה משמע שאם הבית חצוב בסלע באופן שאי אפשר לחבר את שני הבתים יחדיו, לכל הדעות אין בהם דין בר מצרא. אלא שבמרדכי (בבא מציעא רמז שצג) הביא את שיטת רבינו תם שאין דינא דבר בר מצרא בבית, וכתב שהטעם משום שיש כתלים עבים וחזקים, ואינם עשויים להתחבר לבית אחד, והביא עוד את דעת הריב"ם שכתב שבארצו נוהגים דין בר מצרא בבתים, ומכך שהריב"ם סתם ולא חילק בין כתלים חזקים לשאינם חזקים, מוכרחים לומר שלא שונה לו הדבר ובכל הבתים קיים דין בר מצרא.

וביאר בבית יוסף הטעם: אף על פי שהכותל שבין שני הבתים עבה וחזק ואין פותחים פתח מזה לזה, מכל מקום יכול להשתמש באחד מהבתים לאחסון עצים ושמן ויין ודברים הדרושים לבית, ובבית האחר למגוריו.

עוד כתב שם טעם נוסף: הדרך היא להקיף שני בתים בחצר אחת ואז שני הפתחים פונים לאותה חצר, ובכך נעשים הבתים כמחוברים, עיין שם.

שנאמר (דברים ו יח) 'ועשית הישר והטוב'. וכך נפסק להלכה (סימן קעה סעיף ו) שהמוכר קרקעו לאחר, בין אם מכרה בעצמו, בין אם מכרה דרך שליח ובין אם מכרה בית דין, זכאי שכנו הגובל במיצר לשלם את הדמים לקונה ולסלקו. אפילו אם הקונה הוא תלמיד חכם, שכן וקרוב למוכר והמצרן עם הארץ ורחוק מהמוכר, אף על פי כן המצרן זכאי וקודם לסלק את הלוקח. והוסיף הרמ"א שאפילו אם המוכר מתנגד באומרו שבמקרה כזה אינו מעוניין למכור כלל, התנגדותו אינה מועילה, ובכל זאת זוכה המצרן בקרקע על כורחו של המוכר. והלוקח המקורי נחשב כשלוחו של המצרן לכל דבר, ועדי הקניין של הלוקח רשאים לכתוב שטר על שם המצרן בלא צורך בקניין נוסף. כמו כן, אם עלה ערך הקרקע, על המצרן לקבלה במחיר הקנייה המקורי, ואם ירד ערכה, עליו לקחתה במחיר ששילם הקונה אם הוא עדיין חפץ בה.

כל האמור לעיל חל על קרקעות, כלומר כאשר אדם בא לרכוש קרקע הגובלת בקרקע של חברו, ובכגון זה אנו אומרים שיש 'ועשית הישר והטוב' והשכן המצרן קודם בזכותו.

אולם באשר לבתים, כתבו התוספות (בבא מציעא קח: ד"ה ארעא) כי אין בהם דין מצרנות, משום שהלכה זו נאמרה דווקא בקרקע הסמוכה לקרקע כשהן מיועדות לזריעה והבעלים יכול לחרוש אותן כאחת, אך בבית הסמוך לבית או בבית הסמוך לקרקע שאינה מיועדת לזריעה לא שייך דין בר מצרא. וסיימו התוספות בשם רבינו תם שכתב בתשובתו כי חיפש ולא מצא שחל דין מצרנות בבתים.

הטעם לכך, כפי שביארו התוספות, הוא שאמרו בגמרא שם כי אם בין השדות מפרידים סלע בולט או שורת דקלים המעכבים את המחרשה, אזי בודקים אם ניתן להכניס אפילו תלם אחד - כלומר, אם ניתן לחרוש את שני השדות יחד אפילו בתלם אחד בלבד - אז חל דין בר מצרא. אך אם לא ניתן, אין דין בר מצרא. לפיכך, בבתים שהם מופרדים זה מזה, אין דין בר מצרא.

הרא"ש (בבא מציעא פרק ט סימן לד) הוסיף טעם נוסף: מה שאמרנו שהמצרן קודם ללוקח הוא משום שהמצרן יכול לטעון כלפי הלוקח שביכולתו לרכוש שדה במקום אחר ללא הפסד, בעוד למצרן יש תועלת מיוחדת דווקא באותו מקום שיוכל לחרוש בו בבת אחת. אם כן, יש לומר שדברים אלו נאמרו בשדות, אך בבתים שאינם מצויים לקנייה תדירה, לא שייך דין בר מצרא.

טעם נוסף כתב הרא"ש: יתכן שהלכה זו

שכונת "נווה חמד" שבמרכז הארץ, הסתיימה לאחרונה בנייתו של בניין מגורים מפואר בן 8 קומות. הקבלן, ר' אליקים וייסברג, בעל חברת 'בניה לתפארת', התפאר בפני כל מכריו כי זהו פרויקט הדגל שלו, אותו הוא בנה בסטנדרטים הגבוהים ביותר.

במעמד חגיגי ובנוכחות רבני השכונה, נמסרו המפתחות לדיירים החדשים. ר' פנחס ברוך שטיינמץ, אברך מצטיין מכולל 'אוהל יששכר', רכש דירה בקומה הראשונה יחד עם רעייתו הרבנית חנה מושקא, בתו של הגאון רבי אריה לייב גרינפלד שליט"א, ראש ישיבה נכבד.

בתשקיף הפרויקט שנמסר לדיירים, צוין כי בקומת המרתף יש מחסנים, אך לא פורט למי הם שייכים. במהלך האיכלוס, הקבלן וייסברג לא הזכיר דבר בעניין המחסנים, ובפועל השאיר אותם ברשותו.

עכבר שלשה חודשים מהאיכלוס, הבחין ר' פנחס ברוך שטיינמץ ברכבים חונים ליד הבניין ובאנשים היורדים למרתף. בבירור שערך, גילה כי הקבלן וייסברג החל למכור את המחסנים לאנשים מבחוץ שאינם דיירי הבניין, במחירים גבוהים במיוחד.

ר' פנחס ברוך, שחיפש מקום לאחסן את ארגוני ספריו העתיקים ואת עגלת התינוק של בנו שלום זלמן, פנה מיד לקבלן בדרישה למכור לו מחסן, בטענה שכדייר בבניין יש לו זכות ראשונים לרכישת מחסן בקומת המרתף. לטענתו, זו זכות טבעית של הדיירים, ובפרט לו כדייר בקומה הראשונה, שיש לו קירבה מיוחדת לקומת המחסנים.

הקבלן וייסברג דחה את דרישתו בטענה שלא נכתב בחוזה דבר על זכויות במחסנים, ושהוא רשאי למכור אותם למרבה במחיר. בין השניים התפתח ויכוח סוער, שהגיע עד לפתחו של בית הדין.

בדיון בבית הדין, העלה ר' פנחס ברוך את הטענה שדיירי הקומה הראשונה, ובכללם הוא, יש להם זכות קודמת לרכישת המחסנים מדיירי הקומות העליונות, בשל קרבתם לקומת המרתף.

### תשובה

#### בר מצרא בקרקעות ובבתים

בגמרא (בבא מציעא קח:). אמרו נהרדעי שכאשר אדם קונה שדה, יכול שכנו המצרן לסלק את הקונה וליטול את השדה במקומו, וזאת משום

לפי הטעם הראשון, הרי לנו שסבר שמבית למחסן יש דין בר מצרא, ויכול השכן למנוע מהקונה את הרכישה ולתבוע את המחסן לעצמו. ואכן בשולחן ערוך (סעיף ג) פסק שבכל הקרקעות שבעולם יש דין מצרנות, ומחובר לקרקע דינו כקרקע ויש בו דין מצרנות, ולפיכך יש דין מצרנות בבתיים. אמנם הסמ"ע (ס"ק צח) ביאר את הטעם: כיוון שבתים ניתן לפתוח ולחבר ולעשותם אחד, הרי הם ממש כשדות מאחר שניתן לאחדם. וכן כתב הט"ז (סימן קעה סעיף ג) על דינו של השולחן ערוך שיש דין בר מצרא בבתיים, שדברים אלו אמורים דווקא כשהם סמוכים זה לזה, אך אם יש דרך הילוך לבני אדם ביניהם, אין כאן דין מצרנות. והוסיף שכן נראית גם דעת הבית יוסף (שם ס"ק פא) במה שהביא מדברי שו"ת הרשב"א (חלק ב סימן רמה) שבבתיים יש מצרנות לפי שניתן לחברם, וכאשר יש הילוך לרבים ביניהם

## עוד יש להעיר, כי על אף שמצד הדירה אין אותו שכן נחשב כבר מצרא לפי שאינו יכול לחבר דירתו למחסן, מכל מקום כיון שהמחסן נפתח לחדר המדרגות שהוא משותף לכל דיירי הבניין, נמצא הוא בן מיצר המחסן מצד חלקו כשותף בחדר המדרגות

הרי אינו יכול לחבר שני הבתים זה לזה. במשפט שלום (שם) הביא את דברי השושנת יעקב (סימן קעה סעיף יג) שהשיג על הט"ז שלפי הטעם הראשון שהביא הבית יוסף, שיש דין בר מצרא משום שאדם יכול להשתמש באחד הבתים לאחסון יין ושמן וכדומה, אם כן אפילו כשיש דרך הילוך לבני אדם ביניהם, מכיוון שדרכם של בני אדם להשתמש בזה לאחסון, הרי הוא בדין בר מצרא. ולפי הטעם השני הגם שיש מרחק ביניהם ובני אדם הולכים שם, הרי יכול לחבר את פתחי שני הבתים לחצר אחת ולהשתמש בשניהם כבית אחד. אולם במשפט שלום כתב שנראים דברי הט"ז, וזאת כי היות שמיצר שהחזיקו בו רבים אסור לקלקלו (בבא קמא כח. חו"מ סימן תיז סעיף ב), הרי נעשו הרבים בעלי זכות הילוך, ואינו רשאי להקיף את שני הבתים בחצר אחת ולבטל את הילוכם. ועוד, כי מאחר ויש לרבים זכות הילוך הרי הם שמצרנים לבית השני, וכתב שאפילו אם נאמר שמחמת זכות הילוך בלבד אין הם מצרנים, עכ"פ נחשב שיש הפסק בין הבתים ואין כאן רצף שימושי לבעל הבית הראשון, כדי שיחשב כבר מצרא. ועוד כתב כי אפשר שכוונת הט"ז באופן שאין זה רק מיצר שהחזיקו בו רבים, אלא שהדרך היא ממש של הרבים, ובזה פשוט שכל העולם מצרנים כמוהו לבית השני.

## ההלכה בקדימה במחסנים

נמצא שדין בר מצרא במחסן, אף לפי מה שנקטו להלכה שיש בר מצרא בבתיים, תלוי בטעמים שכתב בבית יוסף: לפי הטעם שנקט שמחברים את הבתים בחצר אחת משותפת, באופן שהמחסן נמצא במקום שאי אפשר לחברו לבית, אין בו דין בר מצרא. ולפי הטעם שראוי להשתמש בו לאחסון, הרי אף במחסן שאי אפשר לחברו יש דין בר מצרא, ובבניין שיש שכנים בין בית העליון והמחסן, לדעת השושנת יעקב יש דין בר מצרא שהרי המחסן משמש לבית, ואילו לדעת המשפט שלום מאחר שיש אחרים שהם בני מיצר המחסן, לא ניתן להחשיב את בעל הדירה

העליונה כבר מצרא.

לפי זה, הדייר המתגורר בקומה הראשונה מעל המחסן שיכול בפועל לחבר את ביתו למחסן, לכל הדעות יש לו דין בר מצרא, והוא רשאי לסלק את הקונה ולתבוע מהקבלן למכור לו. אולם שאר הדיירים המתגוררים בקומות האחרות, באופן שאינם יכולים לחבר את ביתם למחסן זה, תלוי הדבר בשני הטעמים שכתב הבית יוסף ובמחלוקת השושנת יעקב והמשפט שלום.

במקום שנחלקו הפוסקים אם יש בו דין בר מצרא, פסק הרמ"א בשם תרומת הדשן (סימן שכו) שאין מוציאים מיד הלוקח כיוון שהוא מוחזק, אך לכתחילה, קודם שמכרו, יש למכור למצרן ולא לקונה.

## כשאינן דרך לחבר מחסן לדירה

אלא שכל טענת הדייר המתגורר בקומה הראשונה שהוא בכל אופן בר מצרא מאחר והוא יכול לחבר את המחסן לביתו, היתה נכונה אילו היה צד שהוא עומד לחבר את המחסן לדירה, אולם כיון שהמציאות היא שאין הדרך לעשות כן אלא הכל משאירים את המחסן לשימוש כמחסן, שוב אין מועיל להיחשב כבר מצרא מצד אפשרות החיבור שלא עומדת להיעשות לעולם, וכמבואר בשו"ת התשב"ץ (חוט המשולש טור א סימן לט) שהביא את שני טעמי הבית יוסף, וכתב שהדברים אמורים דוקא כאשר יש צד שיחבר את שני הבתים לשימוש אחד, ולא בבית וחנות שאינם עומדים להתחבר בשום פעם.

## שותף כבר מצרא

אמנם יש לדון כאן מהיבט נוסף. כאשר שותף מבקש למכור את חלקו בקרקע, יש לשותפו דין קדימה בקרקע קודם לכל קונה אחר, וכמבואר בשולחן ערוך (חו"מ סימן קעה סעיפים ה, נא). הטעם לכך, מפני שהתועלת שיש לשותף בקניית החלק השני של הקרקע, גדולה מהתועלת שיש למי שרק מבקש להגדיל את קרקעו לתוך הקרקע הצמודה לחלקו.

## בבניין מגורים

בבניין מגורים מוגדרים השכנים כשותפים על חלקת הקרקע, באופן שמי שיש לו דירה גדולה יש לו חלק גדול יותר בקרקע, ומי שיש לו דירה קטנה חלקו בשותפות הקרקע קטן יותר, הכל בהתאם לגודל הדירה של כל אחד. השטח הפנימי של כל דירה אכן שייך רק לדייר שקנאה, אך השטחים המשותפים והקירות החיצוניים של הבניין שייכים לכל בעלי הדירות, כל אחד לפי גודל דירתו כך הוא חלקו הקנייני בחלקים המשותפים של כל הבניין.

לפי זה, מחסן שנרשם בטאבו, מגדיל את החלק שיש לאותו בעל דירה ברכוש המשותף, ונמצא שבקניה של המחסן שנרשם בטאבו הקונה מגדיל את חלקו בשותפות,

והרי כפי האמור שותף המבקש להגדיל את חלקו בשותפות קודם לכל אדם.

עוד יש להעיר, כי על אף שמצד הדירה אין אותו שכן נחשב כבר מצרא לפי שאינו יכול לחבר דירתו למחסן, מכל מקום כיון שהמחסן נפתח לחדר המדרגות שהוא משותף לכל דיירי הבניין, נמצא הוא בן מיצר המחסן מצד חלקו כשותף בחדר המדרגות.

אולם, אליבא דאמת, נראה כי מאחר שברור לכל שהתועלת שיש לבעל הדירה מקניית המחסן אינה להגדיל את חלקו בשותפות, אלא עצם השימוש במחסן, שוב אין כאן משום ועשית הישר והטוב בטענה שמבקש להגדיל את חלקו בשותפות. גם מה שטוען שהמחסן צמוד לחדר המדרגות אינו טענה, שהרי השימוש של חדר המדרגות אינו משתבח במה שמצמיד לו מחסן, ועל כן לא שייך בזה דין בר מצרא.

## מחסן שאינו צמוד לדירה

ולאידך גיסא, יש סברה לומר כי מחסן הוא ממש חלק מהדירה גם כשאינו צמוד להתחבר עימה. זאת מאחר ושושר דינא דבר מצרא הוא, שהטובה של כל בעל שדה לעבד חלקה אחת גדולה ולא חלקות קטנות מפוזרות, ולכן תיקנו שזכותו תהיה ראשונה לקנות את החלקה שבמצור, ואילו הרוכש שבא ממקום אחר יכול לקנות לעצמו קרקע במקום אחר. ולא תיקנו זאת אלא באופן זה שהוא מציאות קבועה של טובה ידועה וברורה. ומשכך, יש לומר כי מחסן הסמוך לבית, גם זה נחשב למציאות קבועה וידועה של טובה גדולה לבעל הקרקע, אף אם המחסן אינו צמוד לגמרי לבית. הרי במחסן אין חשיבות בעצם הצמידות המוחלטת שלו לשדה, אלא במה שהוא עומד במקום המיועד לשמש כמחסן עבור דירה או שדה זו. וכפי שמקובל בבניינים רבים, שיש לקונים קפיצא ותועלת גדולה שיוצמד מחסן לדירה, ועל כן, יתכן לומר שגם זה בכלל תקנת חז"ל.

ברם, לפי השיטה שתיקנו בר מצרא רק באופן שאפשר להגדיל את שטח השדה או הבית ולא בשום אופן אחר, נראה כי לא תועיל סברה זו לחדש דין בר מצרא במחסן.

## כשהלוקח מרבה במחיר

בידון דידן שהקבלן הציע לאנשים מבחוץ לקנות את המחסן במחיר יקר משמעותית אותו לא רצו השכנים לשלם, אין דינא דבר מצרא, לפי שאין על המוכר להפסיד במחיר המכירה כדי למכור לבן המצר. ואפילו אם מכר המוכר במחיר גבוה בהרבה מהראוי למחסן זה, אין בן המיצר זכאי לבטל את המכירה אלא אם יסכים לשלם סכום גבוה זה, כמבואר בשולחן ערוך (סימן קעה סעיף ט). למעשה, גם אם השכנים יסכימו לשלם את הסכום שדורש הקבלן, עדיין אין הם יכולים לסלק את הקונה, מאחר שהדבר עומד במחלוקת הפוסקים אם שייך בזה דינא דבר מצרא. רק לגבי השכן מהקומה הראשונה, אם אמנם הוא יכול לחבר את המחסן לדירתו, רק באופן זה יש לו דין של בר מצרא והוא יכול לסלק את הקונה במידה ומסכים לשלם את מלוא המחיר שדורש הקבלן.

