

# **From The Files of Bais Din**

*A project of the Choshen Mishpat Chabura of Kollel Avodas Levi*

Article written by Rabbi Gershon Segal  
Reviewed by Rabbi Morchechai Shuchatowitz,  
*Av Bais Din of The Baltimore Bais Din*  
[www.BaltimoreBaisDin.org](http://www.BaltimoreBaisDin.org)

Story is fictitious, written to illustrate the Halacha. In an actual case a Halachic authority should be consulted.

Shimon just finished *Sheva Brochos* for his youngest daughter. With Hashem's help he was *zocheh* to marry off three daughters in six months! He remembers that just a short while ago his house was filled with the action of three energetic young ladies. Now it is just he and his wife, a new reality to get used to.

Another thing on his mind after the *chasunahs* is how he is going to manage to pay off the steep debt which he is now in. After giving it some thought, he realizes that with an empty house he can down grade a few things. His neighbor Yaakov, who is a few years younger, has a large family of little kids. Yaakov has asked Shimon in the past if he is interested in selling his twelve seat van since he is through with carpools. Previously Shimon had rejected the idea, but now that he is pressed for money he decides that he is ready to sell.

The next time Shimon bumps into Yaakov he offers to sell his van for a very reasonable price of \$6000. Yaakov is very happy with the offer and quickly accepts. Yaakov inquires, "If I buy the van would you also be willing to sell me a few inches of your land? I am going to need the extra space in order to extend my driveway to comfortably park the van." Shimon is happy with the opportunity to earn a little more money. The two settle on the price of \$2000 for the land. Shimon offers to sell a few accessories for the van that he has accumulated over the years. He also has four new tires that fit his van. They agree on \$300 for the tires and \$200 for the accessories. Shimon tells Yaakov, "As you know, I made three *chasunahs* this year. I'm a little pressed for money now. Do you have the cash available to pay for these sales?" Yaakov responds, "Yes, I have a few investments I can sell, and should have no problem coming up with the money."

The two agree to meet the following evening to complete the sales. When they meet again, they review the items for sale and the agreed upon prices. Yaakov suggests, "Let's complete one sale at a time." Shimon agrees. They begin with the van. Shimon takes out the car title and signs it over to Yaakov. Yaakov takes out \$3000 cash and hands it to Shimon. Yaakov explains, "When I reviewed my investments, I discovered that I need more time to liquidate them. Will you accept the \$3000 as a down payment until I can pay the rest?" Shimon accepts and they move on to the sale of the land. Once again Yaakov offers a down payment of \$1000, and Shimon accepts. The same scenario repeats itself for the accessories, with Yaakov paying a down payment of \$100 for the tires and \$50 for the accessories.

Yaakov, now with the keys in his hands, walks over to Shimon's garage. The two load the sold accessories into the van. Yaakov then hops into the driver's seat and drives the van out of the garage and onto his driveway.

The next day, as the two neighbors pass each other on their way home from *Minchah*, Shimon inquires as to whether Yaakov has been able to come up with the rest of the cash. Yaakov assures Shimon that it won't be long before he has the money. This exchange repeats itself several times over the next week.

The following week, as Shimon is leaving *Marraiv*, his friend Chaim turns to him and innocently asks if he is considering selling his van. Chaim explains that he is looking for a larger van now that he has more carpools to drive, and is looking for a quick buy. Shimon thinks to himself, "I sold the van to Yaakov because I really need the money. It seems that for whatever reason Yaakov is simply not coming up with the cash. I don't think that I should have to wait around for him." Shimon tells Chaim that he actually *is* interested in selling his van. He asks Chaim to come to his house the following evening to discuss the details.

Later that evening, Shimon gives Yaakov a call and asks if he has the money ready. Yaakov apologizes, and again assures Shimon that he will have the money soon. Shimon tells Yaakov that he's sorry, but he really needs the money and is no longer able to wait. He informs him that someone else has approached him about buying the van, and since he has not yet been paid, he is backing out of the sale. He requests that Yaakov return the van and the accessories so that he will be able to sell them to his new buyer. Yaakov responds that while he understands that Shimon needs the money and that he has been delinquent in paying, he has already purchased the van and Shimon cannot just back out of the sale! He assures Shimon that he will not have to wait much longer for the money, but Shimon is not willing to hear Yaakov's argument and insists that he return the van to him. The situation only becomes more complicated when Chaim arrives the next evening eager to purchase the van, and finds out that the two neighbors are battling over its ownership.

Chaim recommends that the three of them should go to *Bais Din* the following day and hear what the *Torah* rules in their case. The *Bais Din* asks Shimon to state his complaint against Yaakov. Shimon explains that he sold his van to Yaakov a few days ago. Yaakov had given him a down payment and assured him that he would have the rest of the money shortly. He has requested that Yaakov pay the remaining balance several times, but has yet to receive it. Shimon continues to explain that he sold the van because he needs the money. He now has a perspective buyer, Chaim, and would like the keys and car title back so he can sell it to him. It is obvious to him that the sale is contingent on receiving the payment that is due. He also explains that there are accessories to the van and that there is land that were sold. He says that he considers all sales null and void since he has not received full payment.

The *Bais Din* then asks Yaakov to explain his defense. Yaakov tells the *Bais Din*, that he understands that he is obligated to pay Shimon the balance and he expects to have the money very soon. Having said that, he feels that the van was already sold to him, and Shimon has no right to try to sell it to someone else! He feels the same way regarding the sale of the land, tires, and accessories. He would want to buy them even if he had not purchased Shimon's van, since he needs a van, and they can be used for any van he might own.

The judges adjourn to discuss the case. After reaching a ruling the judges return to give the verdict. The *Av Bais Din* begins, "Before I issue the ruling of the court, I would like to explain some of the background

laws that are relevant to this case. According to Torah law in order to transfer ownership there have to be two components. One is complete intention for the transaction to occur, and the other is an act or method of transaction specific to the type of item being transferred. The intention for the transaction includes both the owner having complete intention to give over ownership to the acquirer, and the acquirer having complete intention to accept ownership. In addition, if the transfer of ownership is made contingent on an agreed upon condition, the transaction is only finalized once the condition is satisfied.

When the transaction is a sale, by definition, there is a condition of payment. Therefore, even if all the necessary components are in place at the time of the sale, if the buyer tells the seller that he simply does not have the money to pay, the sale becomes void<sup>1</sup>. Even if the purchaser would still like to keep the item and offers to pay as soon as he gets funds, the seller does not have to agree.

There are cases, however, when the law is not as clear cut. In a case when the purchaser is still promising that the money will be forthcoming the sale is not always automatically voided. Unless there is strong circumstantial evidence that the seller only intended to sell if he received the money promptly, neither party would have a right to back out. The Talmud teaches, that if the seller has been demanding the payment that is owed from the time of the completion of the sale, it is clear to everyone that the seller only intended to transfer ownership to the buyer if he was promptly paid. In such a case, either party would have a right to back out of the sale. This is the law even if at the time of the sale all the necessary acts through which ownership is *halachicly* transferred were done<sup>2</sup>. Even if a down payment was made, the law remains the same, and either party has a right to back out. However, when one party decides to back out, the other party is given a choice. Either he can choose keep the sale valid proportional to the amount of money that was already paid, or he can choose to completely invalidate the sale and the down payment would be returned to the buyer<sup>3</sup>.

There are many more details regarding these laws, but for now I will get back to the case at hand. In the case presented here today it is clear that Shimon only intended to sell his belongings to Yaakov because he needed the money. Since Yaakov was not able to produce the money when repeatedly asked to, as explained, Shimon did not have the intention to sell his possessions to Yaakov. Therefore, Shimon does have a right to back out of the sales. There are actually four sales that took place and I will deal with them one by one.

As far as the sale of land, Shimon told us today, that he is backing out of the sale. Since a down payment was made Yaakov has a right to choose either to keep the sale valid proportional to the amount of money that was already paid, or to ask for his money back."

Yaakov says, "I would like to keep the land. How much land am I entitled to?"

---

<sup>1</sup> נתיבות חו"מ סימן קצ' ביאורים ס"ק ז'

<sup>2</sup> ב"מ דף עז: ,ונפסק בחו"מ סימן קצ' סעיף י

<sup>3</sup> כך פירשו הר"ן על הר"ף קידושין דף י. ,ונמוקי יוסף ב"מ מז: ורמב"ן קידושין כז: ,דכנגד מה ששילם המקח קיים ואין המוכר יכול לבטלו בלא הסכמת הלוקח. וכמותם פסקו הנתיבות שם ביאורים סוף ס"ק ו, ,והגר"א ס"ק טו' גם משמע שפוסק הכי, שכתב שכל הפוסקים (כוונתו שם חוץ מהרמ"בם, ,והרא"ש) למדו כהר"ן. לשיטות הנ"ל אם המוכר חוזר והלוקח רוצה מעותיו ואין ללוקח מעות צריך לשלם לו מעידית. דהחכמים נתנו לו דין תשלום מזיק באופן זה. ואם הוא מהנכסים שמכר או מכל נכסיו הוא מחלוקת אמוראים בגמרא. ומחלוקת ראשונים היכי פסקינן. ובשולחן ערוך רק נזכר תשלום ממה שמכר.

The *Av Bais Din* responds, "You paid \$1000 and the sale price was \$2000. You may keep half of the land."

Yaakov says, "I don't know if you have been following the news, but last week there was a big housing market crash and now the land that I purchased has devalued by at least a quarter of its original value. Since you said that Shimon has a right to back out of the sale, isn't it only fair that I should get the value of the land as it is worth now?"

The *Av Bais Din* responds, "You are raising a good point. There is a dispute amongst the *Poskim* regarding this issue. However most opinions rule that if you want the land then you are upholding the previous sale for the amount of money that you put down. That being the case, you are bound by the original agreement of sale. You do have the option of requesting that the money be returned, if at this point you do not feel you will be getting the fair value of land. There is more that goes into this ruling but that will take us beyond the scope of this short explanation<sup>4ii</sup>."

Yaakov decides he wants the land even if it means only getting half of it.

"Now we will move on to the van. Shimon is backing out that sale as well." Before the *Av Bais Din* can continue Shimon remarks, "I don't think it would be fair to give Yaakov the choice of keeping half the van. I just don't see how I would be able to manage sharing a van with my neighbor. We can split the land down the middle but you can't cut a van in half. The *Av Bais Din* continues, "You are absolutely right Shimon, our *Chochomim* understood that, and specifically excluded cases where the item being sold cannot be split. Therefore the ruling in this case is that the \$3000 which you received as a down payment must be returned, and the van should be sold to Chaim as the two of you have verbally agreed<sup>5</sup>."

"The last two sales are the tires and accessories to the van. The rule that we mentioned, which allows the parties to back out of a sale, has an additional exception. If the seller sold items because they were not so desirable, the sale is final, as we do not view the seller's insistence of prompt payment as an indication that he is pressed for the money and is only selling on condition of immediate payment. Rather, it is viewed as an eagerness to ensure that the deal goes through. This is true regardless of whether the merchandise is not desirable due to some inherent blemish, or it is just undesirable to this particular seller. Based on this introduction we can make a distinction between the tires, which are only usable on a van, and the accessories, that would be usable in any car. Since Shimon is no longer planning to drive a van, for him the tires are an undesirable item. Yaakov on the other hand, is planning to purchase a van, so for him the tires may very well be a needed item even though he will not be getting Yaakov's van. Therefore the sale would be final. The outstanding balance of \$200 is owed and

---

<sup>4</sup> כבר כתבתי בהערה 3 שהנתיבות והגר"א פוסקים כהר"ן ולכן אם הלוקח רוצה קרקע המקח קיים נגד מעותיו, וממילא מקבל כשער שפסקו. ועיין בנתיבות שם שרצה להגיה דברי הרמ"א שגם הרמ"א יסבור הכי. וגם לפי שיטת המחבר שהוא שיטת הרמב"ם, הט"ז לומד ששיטתו דאם המוכר חוזר והלוקח רוצה קרקע, המקח קיים כנגד המעות שנתן ונוטל כשער שפסקו, ורק הוי כתשלום לענין שנוטל מעידית שבה, והנתיבות הנ"ל נראה שהסכים עמו בשיטת הרמב"ם. ואף לפי פירוש הסמ"ע שם סוף ס"ק יא', והגר"א הנ"ל בשיטת הרמב"ם דכל המקח בטל וממילא נוטל כשער של עכשיו, לכאורה לא יוכל לטעון קים לי כוותם דהוא המוציא. חדא דהמרי קמא הוא המוכר ועל הלוקח להביא ראיה כדי שיטול יותר, ועוד זה דומה לפירוש הט"ז, והנתיבות ס"ק ט על סעיף יג', דהיכא שהיה קנין ברור ויש ספק אם היה ביטול לקנין, על המבטל להביא ראיה שנתבטל. והכא הלוקח בא לומר קים לי כשיטת הרמב"ם אילבא דסמ"ע והגר"א שנתבטל המקח עליו להביא ראיה.

<sup>5</sup> חו"מ סימן קצ סעיף יז'

must be paid by Yaakov<sup>6</sup>. The accessories on the other hand are items that can be used in any vehicle and would therefore have the same rules as the land. Yaakov would have a choice to either keep the sale active up to the amount of the down payment, or ask for his money back<sup>7</sup>. If Yaakov chooses to keep the sale active, Yaakov would get to choose which of the items equal to the amount of the down payment he would like the sale to apply to and which items he would like returned<sup>8</sup>.

As the three leave *Bais Din*, Chaim turns to Yaakov and says "I'll tell you what, take my number, when you get the rest of the money I'll sell you the van. I just can't see myself driving in a van that someone else was really expecting to have. Yaakov really appreciates the gesture, and is soon driving carpool once more in his new van, this time paid in full.

---

<sup>1</sup> ה' הנתיות למד דינו מתשובת הרי"ף שמובא בשיטה מקובצת ב"מ דף עז: והוא מדכתב הרי"ף דאם הקונה אומר אני רוצה שימתיך לי בשאר המעות עד שיזדמן לי לא נגמר המקח ללוקח לא במקצתה ולא בכלה. והבין הנתיות דבא הרי"ף לחלק דהיכא שרוצה שימתיך לו עד שיזדמן לו המעות נתבטל המקח לגמרי, ושוב אין יד הלוקח על העליונה אם ירצה המוכר לבטל המקח. ולשון "עד שיזדמן לי" משמע לי שפירושו שאין לו מקום להביא מעות ורוצה שימתיך עד שיזדמן לו המעות. וכן משמע שפירוש הנתיות הנ"ל מדכתב דהדין שיד הלוקח עד העליונה דוקא כשהלוקח טוען שרוצה ליתן המעות עדיין. שלכאורה משמעות דבריו שטוען שרוצה ליתן המעות אף שאין המעות עכשיו בידו. וכנגד זה ממשיך הנתיות אבל אם הלוקח טוען שעדיין אין לו מעות ורוצה ליתן המעות כשיזדמן לו יכול המוכר לבטל המקח לגמרי. ואף שבחידושים שם ס"ק יד כתב דדוקא כשהלוקח רוצה ליתן עכשיו כל המעות וכו'. אבל אם הלוקח גם עכשיו אין לו ליתן כל המעות ורוצה שימתיך לו המוכר מותר המעות יכול המוכר לבטל כל המקח, על כרחך צריך לדחוק שכוונתו שהלוקח רוצה ליתן עכשיו אף שאין הם בידו אבל מבטיח שיתן לו מיד שביכולתו ליתן לו, אבל אם גם עכשיו אין לו ליתן – שאין לו מקום שממנו יתן הדמים רק רוצה שימתיך לו המוכר עד שימצא מקום שממנו יתנם יכול המוכר לבטל המקח. ואף שזה דוחק לכאורה צריכים לדחוק הכי גם לפרש דבריו שבסימן קצא ביאורם ס"ק ג. דשם כתב דוקא שהלוקח רוצה ליתן המעות עכשיו וכו'. אבל כשהלוקח אין רוצה ליתן מעות כלל וכו'. בטל המקח. הרי התחיל שרוצה לתת המעות עכשיו וסיים באין רוצה כלל ליתן מעות. ועל כרחך כוונתו שרוצה ליתן המעות עכשיו אף שאין המעות בידו, אבל אם אין רוצה ליתן המעות כלל – דאין לו דרך ליתנם עכשיו המקח בטל. והכי גם משמע סתימת הפוסקים דלא כתבו דרק אמרינן דיד הלוקח על העליונה אם יש ללוקח הדמים בידו כשבא המוכר לבטל המקח. בשלמא אם נפרש כדפירשנו נוכל לומר שהמקרה הרגיל הוא שעדיין מבטיח לו המעות ומדחהו בלך ושוב, ומשום הכי עייל ונפיק אזוי שעדיין מבטיח שיתן לו המעות. אבל אם אומר לו אין לי מעות באמת בטל המקח. ועיין טבעת החושן סימן קצ"ד ה' בנתיבות ס"ק ז שכתב שמסתבר לו חילוק מעין שכתבנו. ועיין במשפט שלום שכתב שני הפירושים שכתבנו בפירוש הנתיות והעדיף הפירוש דדוקא היכא שיש לו מעות ליתן למוכר ועדיין המוכר רוצה לחזור אז אמרינן דידו על העליונה. אבל אף הוא סיים דעדיין צריך עיון. וגם בהגהה אות יג שם כותב צד ליישב הישועות יעקב שיסבור כהחילוק שפירשנו בנתיבות. ועיין גם בעורך השולחן קצ"ט ס"ק טו שחולק על הנתיות ועל ראייתו מהרי"ף, וכותב שצריך לומר שכוונת הרי"ף הוא דוקא כשהתנה בפירוש לתת מיד אבל בלאו הכי לא נתבטל המקח. ומאחר שהערוך השולחן חולק לגמרי על הנתיות לא נמנעתי לכתוב מה שנראה לי בפירוש הנתיות שהוא הממעט המחלוקת.

<sup>ii</sup> היכא שמכר קרקע שהוא פחות משיעור חלוקה יש מחלוקת אי אמרינן כל המקח בטל, וכמו דאמרינן הכי גבי מטלטלין דלית בהם כדי חלוקה. הטור, והגר"א ס"ק לד', פוסקים דבקרקה תמיד יש לו דין חלוקה, והב"י, והט"ז על סעיף יז, והנתיות

---

<sup>6</sup> לכאורה הוא דמיא לדין דשם סעיף יב, דמי שמכר מפני שרוצה לדור בעיר אחרת כמוכר שדהו מפני רעתה דמי. והוא הדין הכא הרי מוכר גלגלים אלו מפני שמחליף למכונת אחר.

<sup>7</sup> שם דין מטלטלין כדין קרקע היכא שיכול לחלוק. וכאן המוכר רוצה לבטל המקח לגמרי ולהחזיר הדמים וכבר הבאנו דלשית הר"ן ודעימיה דפסקו הגר"א והנתיות כמותם הלוקח יכול לבחור או לקיים המקח נגד הדמים שכבר שילם או להסכים למוכר לבטל המקח לגמרי. ועיין בנתיבות סוף הסימן דרצה לחדש דבמטלטלין בכי האי גוונא המקח קיים כנגד המעות ששילם ולא יכולים לחזור בהם. אבל כאן לא שייך זה דהמוכר הרי רוצה לבטל המקח לגמרי ולכן שוב חוזר הדין שהלוקח יכול להסכים עמו או להכריחו לקיים המקח כנגד מה ששילם. ואם אין למוכר מעות והלוקח רוצה מעות בודאי לא יהיה שייך כאן הדין של עדיית כמו שכתב הט"ז דכל מילי מיטב הוא ויכול לתת לו כל מה שירצה תמורת המעות שחייב לו.

<sup>8</sup> בדיון מוכר שדה ועייל ונפיק אזוי והמוכר חוזר והלוקח רוצה לקיים המקח הר"ן פסק דהמוכר יכול לבחור איזה חלק מהשדה ליתן ללוקח. ולמדו מדין מוכר חצי שדה דסימן ריח' סעיף כ, ששם פסקין שהמוכר בוחר איזה חלק לתת ללוקח. ונראה שהטעם שם הוא משום המוציא מחבירו עליו הראיה, ולכן המוכר שהוא המרא קמא יכול לבחור איזה חצי מוכר. אבל הכא גבי מטלטלין שהם כבר תפוסים ביד הלוקח ברשות הוי הלוקח המוחזק וממילא הוא הבוחר איזה מהמטלטלין לקח. עיין כללי תפיסה לנתיבות אות יז, דהיכא שתפס ברשות אף אם הוא אחר שנוולד הספק נקרא מוחזק ועל השני להביא ראיה.

---

ביאורים ס"ק יב סוברים דקרקע שאין בו חלוקה כל המקח בטל. אמנם היה נראה לי דעד כאן לא פליגי אלא במוכר שדה למי שאינו בר מצרו, אבל אם מכר לבר מצרו לכולי עלמא נחשב לדבר שיש בו חלוקה דכל אחד יכול לצרפו לשדהו.