

## פרק רביעי 'המוכר את הבית'

אם מכר בית סתם, לא מכר את היציע שאינו בכלל בית, אפילו שהיציע פתוח לתוך הבית ותשמישו לבית. ולא את החדר שלפנים הימנו ופתוח לתוכו ודריסתם לבית, כיון שאין תשמישו כשל בית, שאינו עשוי אלא להצניע חפציו ואינו בכלל בית. ולא את הגג בזמן שיש לו מעקה גבוה עשרה טפחים, מפני שהוא חשוב בפני עצמו ולא בטל אגב בית. רבי יהודה אומר, אם יש לו צורת פתח אף על פי שאינו גבוה עשרה טפחים אינו מכור.

גמרא

יציע הוא אפתא רב יוסף א' בדקא שואלת הגמרא, מהו יציע? כאן תרגמו שיציע חלילה הוא 'אפתא', בנין נמוך מצדו או מאחוריו של הבית. רב יוסף אמר 'בדקא חלילה' בדק חלילה. כמין אפתא סמוך לבית שעשוי חלונות חלונות לנוי. למי שאמר ש 'אפתא' לא נמכר בכלל הבית כ"ש ש 'בדקא חלילה' לא נמכר, מפני שתשמישו אינו דומה כלל לתשמישו של בית, שהרי הוא עשוי לנוי להקר. למי שאמר ש 'בדקא חלילה' אינו נמכר אבל 'אפתא' שהוא סתום כבית ותשמישו דומה יותר לתשמיש של בית נמכר בכלל הבית.

ג' שמות יש לו יציע צלע תא רב יוסף שנה שיש לו<sup>618</sup> שלש שמות, יציע, צלע, ותא. נקרא יציע כמו שכתוב בספר מלכים לגבי בנין כתלי ביהמ"ק והתאים שבתוכו, שהיו שלש זו על גב זו. וכל אחת ואחת היתה רחבה באמה יותר מחברתה, בשביל שהחומה נכנסה אמה להניח את ראשי הקורות של התקרה שבין יציע ליציע<sup>619</sup>. נקרא צלע כמו שכתוב ביחזקאל: "וְהַצְּלֵעוֹת צֻלְעוֹת וְהַצְּלֵעוֹת צֻלְעוֹת וְהַצְּלֵעוֹת צֻלְעוֹת" ולא יהיו אחוזים בקיר הבית<sup>620</sup>.<sup>621</sup> והיציע נקרא תא כמו שכתוב ביחזקאל: "וְהַתָּא קָנָה אֶחָד אַרְבָּה וְקָנָה אֶחָד רֹחַב וכו'"<sup>622</sup>.

<sup>618</sup> ליציע של תורה שהרי רב יוסף פירש שיציע של המשנה הוא בדקא חלילה. ולא מצאנו בשום מקום שהיציע של המקרא היה עשוי חלונות חלונות. תוס'.

<sup>619</sup> ככתוב "כי מגרעות" כניסת החומה "נתן לבית סביב לבלתי אחוז בקירות הבית" שלא יצטרך לנקוב את קירות הבית לתחוב שם ראשי קורות. רשב"ם.

<sup>620</sup> ופשט הכתוב מדבר בתאים. רשב"ם.

<sup>621</sup> וכתוב בפסוק הזה "ולא היו אחוזים" וביציע כתוב "לבלתי אחוז בקירות" ומכאן שיציע וצלעות הם אותו דבר. תוס'.

<sup>622</sup> והוא היציע התיכונה שכן מדת הקנה היא שש אמות כמו שמפורש ביחזקאל "קנה המדה שש אמות". רשב"ם.

או שנאמר שלומדים שתא הוא בנין שאחורי בית, יציע, ממה ששנינו במשנה במסכת מדות<sup>623</sup> שמחשבת שאורך ההיכל ממזרח למערב הוא מאה אמה. כותל ההיכל שש, עובי הכותל אחרי בית קדשי הקדשים הוא שש אמות. והתא שש, חלל התא ממזרח למערב הוא חמש אמות. כותל התא חמש, עובי הכותל המערבי של התא הוא אמה אחת. וממה שהתנא מנה את מדת התא בסוף ראייה שהתא הוא היציע<sup>624</sup>.

רק אם יש ליציע ד"א אינו בכלל אמר מר זוטרא, מה ששנינו שהמוכר את הבית לא מכר את היציע, הוא כשיש בו ארבע על ארבע אמות והוא חשוב בפני עצמו, אבל אם אין בו ד' על ד' הוא בכלל הבית. והקשה לו רבינא ממה ששנינו במשנה לקמן בבור, לא מכר את הבור ולא את הדות, אף על פי שכתב לו בית זה אני מוכר לך ועומקה ורומה<sup>625</sup> אינם מכורים רק אם הם ארבע אמות, ואם לא הם לא חשובים ונמכרים עם הבית. הרי סתם בור אינו רחב ארבע אמות שהרי בור הוא הפירה צרה? עונה הגמרא, שתשמישו של בור ודות לחוד ושל בית לחוד, מפני שהם עמוקים ותשמישם למים. אבל כאן לבית וליציע יש תשמיש אחד ששניהם הם מקום דירה, ואם יש בו ד' על ד' אמות הוא חשוב בפני עצמו ואינו בכלל בית, ואם לא הוא בטל לגבי הבית.

ולא מכר את החדר אע"פ שמצר הגמרא שואלת על מה ששנינו שהמוכר את הבית מצרים החיצונים מצרים הרחוב<sup>626</sup> לא מכר את החדר שלפנים הימנו. אם המוכר את הבית לא מכר עמו את היציע שתשמישו שווה לגמרי לתשמיש של בית. כל שכן שלא מכר את החדר, העשוי לשמירת ממונו והתשמיש של החדר אינו דומה לתשמיש של בית. ואומרת הגמרא שהמשנה אומרת שאפילו שהמוכר לא מכר את החדר אפילו שהמוכר כתב לו בשטר המכירה את המצרים החיצונים שמחוץ לחדר, ביתו של פלוני מן המערב. ואין ראייה ממה שציין את המצרים שמחוץ לחדר שמכר גם את החדר. אלא מצרים הרחוב לו, שלא כתב חדר שלי הוא

623 תימה לר"ת ולר"י שאחרי שהביא ראייה מהכתוב מביא משנה כמו שאמרו בקידושין יהודה ועוד לקרא. ואומר ר"י ששם הקפידו רק על הלשון ועוד אבל כאן לא אמרו ווד, וכעין זה דבר זה כתוב בתורה ושנוי נבביאים ומשולש בכתובים ושנוי שנה. תוס'.

624 מדובר בתיכונה שהיתה שש אבל תחתונה לא היתה אלא חמש. ונראה שלא נקט התחתונה משום שכנגד התחתונה היה עובי כותל ההיכל שבע אע"פ שכותל מזרחי של היכל שלא היה בו תאים היה עביו שש למעלה ולמטה. שאר כתלי ההיכל שהיו בהן מגרעות היו למטה עבים ז' וכנגד התיכונה עביו שש, ולכך התיכונה רחבה מן התחתונה אמה, ולכך נקט תיכונה. ועוד נראה לר"י שהמגרעות היו בין בכותל ההיכל בין בשלשה כותלי התא והמגרעות היתה חצי אמה מכל צד והיתה כותל ההיכל מלמטה שש ומחצה וכנגד התיכונה שש. וכל התאים היו מרובעים התחתונה חמש על חמש והתיכונה שש על שש והעליונה שבע על שבע. ומה ששנינו במס' מדות (פ"ד מ"ד) התחתונה רחבה ה' ורובד שש אמצעית שש ורובד שבע. המגרעות נקרא רובד שהוא כעין שורה בולטת שרובד הוא שורה. ועוד יש לפרש שבבית שני יציע התחתונה היתה שש והיה חלוק מבית ראשון, ואפשר לומר שחשב מלמטה. תוס'

625 ולא בא לרבות אלא עליות ומעקה וקרקעית הבית, שאם המוכר רוצה מוכר לחפור תחת הבית הלוקח מעכב עליו. רשב"ם.

ממערבו של בית שאין זה מצר הניכר לאנשי העיר, ולכן כתב מצרים הניכרים, ביתו של פלוני שמחוץ לחדר<sup>626</sup>. כמה שאמר רב נחמן בשם רבה בר אבון, המוכר בית לחבירו בבירה גדולה<sup>627</sup>, היה עומד באחד מבתי הבירה ואמר לו בית זה אני מוכר לך, אף על פי שמצר לו מצרים החיצונים מצרים הרחיב לו.

א' פ' שיש שקוראים לבירה בית שהיה לו שואלת הגמרא, הרי אם קוראים לבית בית לכתוב ולא שיירתי לפני במכירה דבר ולבירה קוראים בירה, הדבר פשוט שמכר לו בית ולא מכר לו בירה. ואם גם לבירה קוראים בית הרי מכר לו את הבית כולו? עונה הגמרא, שרוב<sup>628</sup> האנשים קוראים לבית שבבירה בית, ולבירה עצמה בירה. ויש אנשים שקוראים גם לבירה עצמה בית. והיינו אומרים שכיון שציינ לו את המצרים החיצונים והבירה כולה נקראת בית מכר לו את כולה. ורב נחמן אמר אף על פי שמצר לו מצרים החיצונים מצרים הרחיב לו<sup>629</sup>. לא אומרים שמכר לו את כולה משום שהמוכר היה צריך לכתוב לו, ולא שיירתי לעצמי במכירה כל דבר שבתוך ארבעה המצרים<sup>630</sup>, ומכאן שהוא השאיר את הבירה לעצמו<sup>631</sup>.

א' ר"נ מוכר שדה בבקעה גדולה ואמר רב נחמן בשם רבה בר אבון המוכר שדה מצרים הרחיב לו לחבירו בבקעה גדולה, שיש בה הרבה שדות שלו, ועמד באחד השדות ואמר לו שדי זו אני מוכר לך<sup>632</sup>, אף על פי שמצר לו מצרים החיצונים מצרים הרחיב לו. שואלת הגמרא, אם קוראים לשדה שדה ולבקעה בקעה, הדבר פשוט שמכר לו שדה ולא בקעה. ואם קוראים גם

626 לר"י יש ספק אם אומרים גם ביציע נמי מצרים הרחיב לו או שמא דוקא בחדר שהוא תשמיש אחר אבל יציע קנה. תוס'

627 בית גדול שפתוחין לו בתים סביבותיו ואין הבירה עשויה לתשמיש אלא לשיבה והילוך בני הבתים. והכל הוא בית אחד. רשב"ם.

628 גרסת מהרש"ל היא דאיכא.

629 ריב"ם פירש כשמוכרים בית סתם משמע כל הבירה וכשרוצים להשכיר בית אחד בלא בירה צריכים לפרש ולומר בית אחד בלא בירה. א"כ אפי' לא מצר מצרים החיצונים מכר את כולה. ומתוך לשון הקונטרס משמע שרוצה לפרש כן. ולפ"י זה מה שכתוב בכל הספרים לבירה נמי בית הוא כמו שקוראים לבירה בית קוראים גם לבירה בית. וקשה לר"י היהצרך לתרץ לא צריכא דקרו נמי לבית בית וקרו כולי עלמא לבית בית ולבירה בית. ולמא צ"ל דאיכא דקרו לבירה בירה, פי' ולא בית, ואיכא נמי דקרו לבירה בית. ונראה לר"י שפירושו ואלא דקרו לבירה נמי בית כמו שקורין לבית בית ומכר לו את כולה כיון שמצר לו מצרים החיצונים. וא"כ מתרצים שלא קוראים כולי עלמא לבירה בית אלא יש קוראים לבירה בירה ולא בית. תוס'.

630 שהרי כך תיקנו חכמים לכתוב בשביל שיש בני אדם שמרחיבים המצרים בשטר המכירה ואינם מוכרים כל מה שבתוך המצרים והוא לא כתב לו. רשב"ם.

631 תוס' שואלים נאמר הדמים מודיעים כמו שר"י אומר בהמוכר את הספינה הדבר ידוע שאין הצמד שוה מאתים כו' ונאמר הדבר ידוע שאין הבית שוה כל כך אלא אמר כל הבירה. וי"ל שכאן הוא כרבבן דר' יהודה שאמרו אין הדמים ראייה. ואת מה שא' בפרק המוכר פירות וניחוי אי דמי רדיא לרדיא נפרש כשנגיע שם בע"ה. ועוד אומר ר"י שאפי' לר' יהודה בקרקע לא שייכת הודעת דמים שפעמים קונה בקרקע הרבה יותר ממה שהיא שוה. ומה שפירש רשב"ם שלא שייך בקרקע הודעת דמים משום שאין אונאה בקרקעות אין נראה לר"י, דזה אינו בשביל ששוה יותר שהרי הקדשות ועבדים אין להם אונאה, אלא היא גזירת הכתוב ושייך הודעת דמים ועוד הרי יש להן ביטול מקח. תוס'.

632 ואין לומר הדמים מודיעים לא בבירה ולא בבקעה שהרי אין אונאה לקרקעות. רשב"ם. עיין הע' 14.

לבקעה שדה, הרי מכר לו את הבקעה כולה? עונה הגמרא, שיש שקוראים לשדה ולבקעה בקעה, ויש שקוראים גם לבקעה שדה. ורב נחמן אמר שלא נאמר שכיון המוכר ציין לו את המצרים החיצונים מכר את כולה. כיון שהיה לו לכתוב לו ולא שיירתי לעצמי במכירה דבר.

צריך להשמיע שמצרים הרחיב לו רב נחמן צריך להשמיע שמצרים הרחיב לו גם במוכר בית בבירה גדולה, וגם במוכר שדה בבקעה. שאם היה משמיע זאת לגבי בית, היינו אומרים שאין הבירה בכלל הבית משום שתשמיש של בית לחוד ותשמיש של בירה לחוד, ומצרים הרחיב לו. אבל בשדות שבבקעה שתשמישם אחד, שכל השדות שבבקעה עומדות לחרישה, נאמר שבקעה בכלל שדה ומכר את הבקעה כולה.

ואומרים מצרים הרחיב לו א' בבית שהיה ואם רב נחמן היה אומר שאומרים מצרים יכול לציין לפי צורת הבתים הרחיב לו בבקעה, ולא היה אומר זאת

בבית היינו אומרים שרק בבקעה אומרים שמצרים הרחיב לו. מפני שהיה צריך להרחיב לו את המצרים משום שהמוכר לא ידע איך ימצר שדה אחת בתוך שאר השדות ולכן היה צריך להרחיב מצרים ולכתוב שדה ראובן מן המזרח ושדה שמעון מן המערב וכן בארבעת הרוחות. אבל בבירה שעשויה בתים שונים זה מזה היה יכול למצר ולכתוב אותו בית שעשוי כן וכן ממזרח וכן בשאר הרוחות, וכיון שלא עשה כן היינו אומרים שמכר את הבירה כולה.

רב מרי א' משם אביי שהמוכר צריך אומרת הגמרא שמה שרב מרי בנה של בת שמואל לכתוב ולא שיירתי לפני דבר כ"נ אמר משמו של אביי, שמי שמכר דבר לחברו צריך לכתוב לו לא שיירתי במה שמכרתי לפני דבר, הוא כדברי רב נחמן שאמר בשם רבה בר אבוה, שאומרים מצרים הרחיב לו, ולכן תיקנו שהמוכר יכתוב כך כדי שלא יטען מצרים הרחבתי והלוקח יפסיד.

א"ל אני מוכר קרקע דבי ר' חייא מכר לו הגמרא מביאה מעשה באדם שאמר לחברו אחת קרקעות מיעוט קרקעות ב' אני מוכר לך אותה קרקע שקנה מרבי חייא

בלשון יחיד, והיו לו שתי שדות שנקראות קרקע דבי רבי חייא. אמר רב אשי, שהוא אמר לו אחת ולא אמר לו שתיים, והלוקח יטול את הפחותה שבשתייהן.<sup>633</sup>

ואם אדם לחברו אני מוכר לך קרקעות, בסתם מיעוט קרקעות הוא שתיים.<sup>634</sup>

633 שיד בעל השטר על התחנונה.

634 בהשואל אמרו מי שמשאיל מרא לחבריה לעדור בה פרדסי עודר בה כל הפרדסים שיש לו, ולא אמרו פרדסי משמע ב'. מפני שהדרך הוא משאיל לו לכל מה שצריך, אבל כאן אדם לא ימכור את כל שדותיו בשביל שימכור ב' שדות. וי"מ ששם יד המשאיל על התחנונה שהשואל הוא מוחזק, אבל כאן יד לוקח על התחנונה שהמוכר הוא מוחזק. ואין נראה לר"י שגם שם המשאיל הוא מוחזק הואיל וסופה לחזור לבעליה. כמו שאמר רב נחמן קרקע בחזקת בעליה עומדת הואיל וסופה לחזור לבעליה. ואין לומר שיש לחלק בין קרקע למטלטלין, שאין חזקת השוכר חשובה בקרקע כמו במטלטלין. כמו שאומרים במוכר שור לחברו ונמצא נגזן שהולכים אחר המוחזק



ואם אדם אמר לחברו אני מוכר לך כל הקרקעות מכר לו את כל הקרקעות שיש לו, חוץ מהבוסתנים והכרמים. ואם אמר לחברו אני מוכר לך 'זיהרא' מכר לו אפילו את הבוסתנים והכרמים שלו, חוץ מהבתים והעבדים שלו. ואם אמר לו 'אני מוכר לך את נכסי' מכר לו אפילו את הבתים והעבדים שלו<sup>635</sup>, אבל לא את המטלטלין, עד שיאמר לו אני מוכר לך כל נכסי.

---

במעות עכשיו אף על פי שתחלה היו של הלוקח ולא אומרים שהם בחזקת בעלים הראשונים. שאין נראה לחלק שהרי ר"נ מדבר אפילו בבא בסוף החדש שנגמרה חזקתו שדר בה ואפ"ה מעמידים בחזקת הבעלים. וכן בהמקבל (מלוה) אומר חמש ולוה אומר שלש פירות בחזקת אוכליהן, והקשו אמאי לא מעמידים בחזקת בעלים, אף על פי שהמלוה אכל את הפירות והטעם אינו משום שחז' קרקע גרועה אלא משום שסופה לחזור. וריב"ם מחלק בין פרדסים לקרקעות, וכן אם אמר מקרקעי הוא אמר כל הקרקעות שיש לו כמו שמוכח לקמן. תוס'.

635 אבל מטלטלין לא ואע"ג שאמרו במי שמת כל נכסי לפלוני גלימא איקרי נכסי. לשון נכסי שאני משמע ריבוי יותר מנכסי. אבל אין לחלק משום ששם אמר כל נכסי שא"כ היה צריך לחלק כך שם כמו שמחלק שם בין מטלטלי לכל מטלטלי. ועוד י"ל ששם מדובר במתנה שבעין יפה נותן וכאן מדובר במכר. תוס'.

