

מסורת הש"ס

(א) [ג"אֵהרין, 3] [5] [ג'לרבא], (ג) [נ"י חו"ס פרכין לב. ועי' ערוך ערך חלסן], (ד) קדושין כו. ב"ק יב. [חוספ' מנוטות פ"ב ותוספתא ב"ב פ"ב], (ה) [דף סט:], (ו) [שתקט רש"י], (ז) [יעב"ז מח"ן].

➤

הגהות הב"ח

(א) גב' פתוחות לכאן ולכאן נמכרות עמה ככ"ל ותיבות אלו ואלו נמחק: (ב) שם קנה טולן הכי השתא הוה הא דסדנא: (ג) רשב"ם ד"ה אפילו וכי ולא ממטלטלי ומדשלה ליה אגבה ככ"ל והר"א: (ד) ד"ה אלל וכי שאין קטועין דהיינו כל הכך דאמרו: (ה) ד"ה חולסאות וכי משום הוא בפני עצמו: (ו) ד"ה מניות וכי שאין מוכרין מהן אלל: (ז) ד"ה ר"א סבר וכי מוכר לך דלמיר: (ח) ד"ה ורבנן וכי המוכר את החצר באותו לשון שרגילין לקריתה חצר דהיינו: (ט) ד"ה מנלה וכי שמוציא טו:

➤

מוסף רש"י

מאצטורובלי. מושב אמת הריחם כמות שהן ומקרקעי חשיב להו (במבנות 80. מעמלא דבתי. שכירות הבתים ממקרקעי קא אמי (100). דסדנא דארעא חד הוא. דהא כולה מחוברת, סדנא טריטיק כמו סדן של נפחים, כלומר עשת וחיבור הקרקע מה הוא (קדושין 12.)

➤

מוסף תוספות

א. דמה עומד בזה שעי' קרקע נעשית מלוה, וכי אם מוכר קרקע אביהם והניח להם אביהם מעות וחישוב כקרקע. אור זרוע. ג. והשתא הוה ליה כפירות הצריכין לקרקע שהם כקרקע. ריעניף.

המוכר את הבית פרק רביעי בבא בתרא

אִצְטְרוּבִיל דִּלְמִירי מְכוּר לֹא מִשּׁוּם דְּחִשִּׁיז מַחוּבֵר דֵּהָא גִבִּי מִכֵּר מִכְתֶּשֶׁת חֲשָׁזי לִיה לַתְלוּשׁ וּלְצִסּוֹף חִיבֵרוּ כְּתוּשׁ וְאִצְטְרוּבִיל נִמִּי תְלוּשׁ וּלְצִסּוֹף חִיבֵרוּ הוּא דְקוּדֶם שִׁיקְבִּעֵנוּ בְּקִרְקַע הוּי בְּנִי וְעוֹמֵד וְאֵלֹא הִיִּינוּ טַעֲמִייהוּ מִשּׁוּם דְּעִיִּיק עֲשִׂיתוּ לְקִצִּיעוֹת בְּקִרְקַע טַפִּי מִמִּכְתֶּשֶׁת חֲשָׁזי כְּבִית לַעֲנִין מִכִּירַת בֵּית דּוּמִיא דְכוּתִילי הַבֵּית דְּחִשִּׁיזי תְלוּשׁ לַעֲנִין הַכָּשֵׁר זִרְעִים וּלְגִבִּי מִכֵּר הִרִי הֵן כִּכְלָל בֵּית וְחִשִּׁיזי כְּקִרְקַע אִו לְדַמָּא טַעֲמִייהוּ גִבִּי מִכְתֶּשֶׁת מִשּׁוּם דְּבַעֲיִן רַעֲה מוֹכֵר אֲצֵל לְגִבִּי הַכָּשֵׁר כְּקִרְקַע מִשּׁוּוּ לִיה וְכר"א סְבִירָא לֵהוּ חִיקוּ. הִאי דִּנְקֹט לְהִדִּיחַ בַּהֵן אַתּ הַאִצְטְרוּבִיל וְלֹא נִקֵּט מִכְתֶּשֶׁת אֹרְחָא דְמִילְתָּא נִקֵּט שֶׁהוּי רְגִילִין לְהִדִּיחוּ אִי נִמִּי רְבוּתָא הוּא דִּנְקֹט כְּפִרְיִשִׁי דִּלְע"ג דִּלְמִירי רַבָּנן מִכֵּר אַתּ הַאִצְטְרוּבִיל אִיכָא לְמִימֵר דְּחִשִּׁיזי לִיה תְלוּשׁ לַעֲנִין הַכָּשֵׁר זִרְעִים כְּפִרְיִשִׁית: **עִישׁוּר נִכְסִי**. שֶׁבַע נוֹטֶלֶת בְּנִכְסֵי אֲזִיזָה בְּצִבִּיל פִּרְנָסָת הַבַּעַל לְהִינָשׂא בּוּ וְקִי"ל בְּכַתּוּבוֹת (דף סח.) לְפִרְנָסָה שְׁמִין בָּצָז וְהִיכָא דִּלָּין יוֹדְעִין דַּעְמוּ נוֹטֶלֶת עִישׁוּר נִכְסִים וּמִמְקַרְקַעִי וְלֹא מִמְטַלְטִיל כְּדֹאמֵר בְּכַתּוּבוֹת 8) **אִפִּי מֵאִצְטְרוּבִיל**. כר"א [טו:]: דכל המחזור לקרקע הרי הוא כקרקע. ופירש רבינו חננאל וק"י"ל הכי דהא לית מאן דפליג עלה ולדברי הכל פרנסה דהיא עישור נכסי

ממקרקעי ולא ממטלטלי היא ואפילו בזמן הזה דהא צהדיא פסק רבא בפרק מנילאת האשה [כתובות סט:] הלכתא ממקרקעי ולא ממטלטלי צין לכמוזה צין למוזיי צין לפרנסה וףק על גב דרבוותיו הגאונים תקנו^[א] לגבות כמוזה אפי' ממטלטלי גובים גם מוזוי אפי' ממטלטלי דהא קי"ל [כתובות דף נד:]: ומנאי כמוזה ככמוזה דמי הני מילי בכתובה ומוזוי אצל הפרנסה אינה מתנאי כמוזה הלכך במקומה עומדת וממקרקעי גביא ולא ממטלטלי א: **אגבה מאצטורובלי**. דלינין מטלטלי קבועין בקרקע. שמעינן מינה דסוגיא

דשמעתא כר"א סלקא דסבר כל המחזור לקרקע הרי הוא כקרקע כן פי' ר' חננאל והכי פסק' אליצא דהלכתא וכן עיקר: **מעמלא דבתי**. משכירות הבתים כממקרקעי חשיב ליה דשכר מקרקעי חשיב מקרקעי: **ביתני' המוכר את החצר**. סתם מוכר בתים הפתוחים לחצר וצורות שיחין ומערות שבתוך הבית. אע"ג דהמוכר את הבית לא מכר צורות שיחין ומערות לגבי חצר מיהא בטלים וממכרין בכלל חצר: **אצל לא את המטלטלין**. תשמישי הבית שאינן קבועין ^(א) כל כך הנך דלחמן לעיל [סח:]: דלינן מכורין בכלל בית וכ"ש שאר מטלטלין שאינן בכלל תשמישי בית: **הרי כולן מכורין**. המטלטלין תשמישי בית כולן דליקרו מטלטלי כדלחמרי' לקמן במי שמת (דף קג.) מאני תשמישיתהי חיקרו מטלטלי ולא חייבי ושערי: צין כך ובין כך. צין שאמר לו כל מה שבמוכה צין לא אמר: **לא את המרחץ**. דלינו בכלל חצר: **אלא אוירה**. אצל בתים וצורות לא מכר כלל. ודמים מודיעים ליכא למימר דלין אוגאה לקרקעות [צ"מ ט:]: **גב' החילוונים**. הפתוחין לחצר: **חולסאות**. פר"ח קרקע שעפרו חול שמוציאין ממנו זכויות ובפ"ק דשבת (דף טו:): אמרינן בזכויות שמתלת ברייתו מן החול והלכך מקום חשוב ^(א) בפני עצמו: **חנויות הפתוחות לחוכה**. שאין מוכרין ^(א) אלא לגבי חצר זו: **שלין פתוחות לחוכה**. אלא לרשות הרבים: **מילוטא**. אוירה: **והסני ר' חייא**. דפתוחות לכאן ולכאן אין נמכרות עמה: **הא**. דר' חייא דרוב תשמישייהו לצר. פתח של גַד החוץ פתוח יותר להשתמש בו מפתח הפנימי: **אמר רבא כל היכא דא"ל דירעא**. שאמר לו מוכר ללוקח דירה זו אני מוכר לך ובלשון זה מוכר לו את החצר שלא אמר חצר זו אני מוכר לך אלא מדור זה דכולי עלמא לא פליגי דבתים משמע דבחצר אין דרין אלא דבתים והלכך הכא מודי ר"א דחצר ובתים מוכר לו שהכל ביחד קרוי דירה: **כי פליגי דא"ל דרעא**. חצר [שמות כז] מתרגמינן דרתא: **ר"א סבר סרבינא משמע**. אויר משמע כאילו אמר לו חצר זו אני מוכר ^(א) דאויר לצד קרוי חצר: **ורבנן סברי בתי משמע**. דדרתא ודירתא אחת הם שניהם לשון דירה הם. ולהך לישראל קמא דרבא משמע דהיכא דא"ל חצר זו אני מוכר לך הכל מודין דלא מוכר אלא אוירה של חצר ומתני' הכי קתני המוכר ^(א) חצר באותו לשון שרגילין לקרותו דהיינו דרתא מוכר את הבתים כו' ר"א אומר המוכר את החצר אפי' בלשון דרתא לא מוכר אלא אוירה של חצר: הכי גרסינן **איכא דלחמרי אמר רבא כל היכא דא"ל דרתא כולי עלמא לא פליגי דבסי משמע**. דגם הוא לשון דירה דעל שם דירה נקראת החצר דרתא: הכי גרסינן כי פליגי דא"ל חצר. דקתני מתני' המוכר את החצר. מר סבר חצר אוירה משמע: **ומר סבר כחצר המשכן**. חכמים סברי חצר כחצר המשכן כדכתיב אורך החצר מאה צלמה ורוחב חמשים וחמשים צלמים (שמות כז) ובכלל אלו ק' אמה קדש הקדשים ואהל מועד שהם כמו בתים וקראן הכתוב חצר מכאן שהבתים נמכרין בכלל חצר כן פר"ח ועיקר. ומסתברא כהאי לישראל בתרא דדלחמר ליה חצר פליגי דהכי תנן מתני' והלכך לא שגא א"ל דירתא ולא שגא א"ל דרתא ולא שגא א"ל חצר מוכר את הבתים: **מאולה**. קרקעית הנהר ^(א) שמוציאין בו כסף וזהב כן פירש ר' חננאל. ויש מפרשים לדגים: **החזיק בחולסיה**. לאו בחזקת שלש שנים מיירי אלא בחזקה כדי לקנות שלא יוכל מוכר לחזור בו דקיימא לן [קידושין ט:]. קרקע נקנית בכסף בשטר ובחזקה: **לא קנה מאולה**. שהרי שני תשמישין הן זה לחול וזה לכסף וזהב ושני שמות הן ואע"פ שסמוכין זה לזה לא מהניא חזקת חולסית לקנות מאולה. והיינו טעמא דמהאי קרא נפקא לן חזקת הקונה קרקע במסכת קדושין (דף טו.) ושזו צעריכס אשר תפשתם (צב) ^[ירמיה מ] במה תפשתם בישיבה ועוד קרא לחרינא וירשתם אותה וישבנתם בה [דברים יח] במה ירשתם בישיבה משם למדנו שאותו קרקע שהוא יושב בו או אותה העיר שהוא יושב בה הוא קונה בחזקת ישיבה אצל עיר אחרת אינו קונה בישיבת חצירתה הלכך חולסית ומאולה שהן שני דברים חלוקין זה מזה באותו שהוא מחזיק הוא זוכה ולא בחבירו: **כיון שהחזיק בנאחם מהן קנה כולן**. וכדמפרש בפ"ק דקדושין (דף סז:) שנתן לו דמי כולן דכיון דקיבל המוכר כל הדמים של עשר השדות הרי אשתעבוד כולהו ללוקח בצביל מעותיו שנתן לו ודי לן בחזקת אחת מהן וכדמפרש טעמא דצ"ק [יב:]: דסדנא דארעא חד הוא כל השדות אדוקין בגוף קרקע של עולם שהוא אחד וכמו שהחזיק בכולהו דמי. והא דלחמרינן בחזקת הבתים (לעיל דף ג.) שני שדות ומנר אחד ציינהן החזיק בנאחם מהן לא קנה חצירתה לא תקשי לשמואל דהתם בנכסי הגר קאי דממילא קא קני בלא מתן

סז.

אגבה עישור נכסי אפי' מאצטורובלי דריחיים א"ר אשי כי הוינן בי רב כהנא ״מגבינן אפי' מעמלא דבתי: **ביתני'** ״המוכר את החצר מכר בתים בורות שיחין ומערות ״אבל לא את המטלטלין ״בזמן שאמר לו הוא וכל מה שבתוכו הרי כולן מכורין ״בין כך ובין כך לא מכר לא את המרחץ ולא את בית הבר שבתוכה ר"א אומר המוכר את החצר לא מכר אלא אוירה של חצר: **גב' ת"ר** ״המוכר את החצר מכר בתים החיצונים ובתים הפנימים ובית החולסאות חנויות

פתוחות לתוכה נמכרות עמה ושארין פתוחות לתוכה אין נמכרות עמה פתוחות לכאן ולכאן ^(א) ^(ב) (אלו) ואלו נמכרות עמה ר"א אומר המוכר את החצר לא מכר אלא מילוטא של חצר אמר מר פתוחות לכאן ולכאן נמכרות עמה והא תני ר' חייא אין נמכרות עמה לא קשיא ״הא דרוב תשמישתייהו לגו הא דרוב תשמישתייהו לבר: ר"א אומר המוכר את החצר לא מכר אלא אוירה של חצר: אמר ^(א) (רבה) אי דאמר ליה דירתא דכולי עלמא לא פליגי דבתי משמע כי פליגי דא"ל דרתא מר סבר תרביצא משמע ומר סבר בתי משמע איכא דלחמרי אמר ^(א) (רבה) אי דאמר ליה דרתא דכולי עלמא לא פליגי דבתי משמע כי פליגי דא"ל חצר מר סבר חצר אוירה משמע ומר סבר בחצר המשכן ואמר ^(א) (רבה) אמר רב נחמן מוכר לו ^(א) חולסית ומצולה החזיק בחולסית לא קנה מצולה החזיק במצולה לא קנה חולסית איני והא ^(א) אמר שמואל מוכר לו עשר שדות בעשר מדינות כיון שהחזיק באחת מהן קנה כולן ^(א) התם הוא דסדנא דארעא חד הוא וכולה חדא תשמישתא הוא אבל הכא הא תשמישתא לחוד והא תשמישתא לחוד ואיכא דלחמרי אמר

סז.

השכירות ליד האחין אם כן מטלטלי יניעו ולא גביא מנייהו ״ ואי אתא לאשמועינן שיכולה להשכיר ללוךך נדונייתה פשיטא דאפילו למכור יכולה וי"ל כגון שהשכירו הבית לשנה וכבר עבר חצי הזמן וקא משמע לן דאפילו שכירות מוזנן שעבר טעול דלין השכירות משתלמת אלא לצסוף ^א ולא דמי למטלטלין: יס

עין משפט
נר מצוה

לח א מיי פ"כ מהל' אשוח הל' ספג עשין ממ טוש"ע אה"ע פ' קיג סעי' ב:
לש ב ג ד ה ו ז מיי פכ"ה מהל' מכירה הלכה ו ספג עשין ספ טוש"ע ח"מ פ' רטו סעיף א:

➤

רבינו גרשום

עישור נכסים. דיש לה לבת בנכסי אביה יורשת ממקרקעי: אפילו מאצטורבלי. דכקרקע דמי: משכירות דבתי. ששכירות הבתים. ויש אומרים משמאל דבתי היינו ובל שמוציאין לפני הפתחים גובה מהן עישור נכסים: פ"ח. המוכר את החצר מכר את הבתים. שפתוחין לחצר: בורות שיחין ומערות. שתחת הבית ופתוחין לחצר דכל הני משעברי לחצר: לא מכר את בית המרחץ ולא את בית הבר שבחוכה. משום דלא שייכי לחצר ורשות בפני עצמו הוא: אלא אוירה של חצר. ולא שום תשמיש אחר: בתים החיצונים. הפתוחים לחצר: בית חולסאות. אלו סלעים כמו צונמא דחשיב מעשה בפני עצמו הוא: נמכרים עמה. משום דשייכי לחצר: פתוחין לכאן ולכאן. לחצר ולדרי'. מילוטא. אוירה: הא דרוב תשמישתייהו דחנויות לגו. בחצר נמכרות עמה: אבל אי דרוב תשמישתייהו לבר. לרשות הרבים אין נמכרות עמה: אמר רבה אי דאמר לו המוכר ללוקח כשמוכר לו החצר: דירתא. כלומר דירה אני מוכר לך: כולי עלמא לא פליגי: דבתי משמע. דובין ליה בין חצר ובין בית כי הכי דריירי אינשי בתוין פתוחות לחצר והכל מכר לו: דרתא מתרגמינן חצר דרתא. מר סבר ר' אליעזר תרביצא משמע. דהיינו אויר של חצר לחוד ולא בתי ורבנן סברי אפילו בתי משמע. דהיינו כדריירי אינשי חצר עם בית ומכר לו הכל בין חצר ובין בית: ר' אליעזר סבר לא מכר אלא אוירה דחצר בחצר המשכן. שלא היה שם לשכח ולא כלום כי אם מוכח לחוד: חולסית. צונמא: כיון שהחזיק באחת מהן. על דעת לקנות כולן: קנה כולן. יאדי ויאדי כולהו עשר שדות חדא תשמישתא יניעו לזריעה קיימי. חולסית. תשמישי לחוד למשטח שם בגדים. מצולה לזריעה: