

דף סג

ק"ט. א. האם ניתן לשייר במכירה או במתנה, דבר שלא בא לעולם?

- ב. המוכר שהתנה תנאי במכירתו, וכפשוטו אין התנאי מועיל (או משום שהוא מיותר, או מפני סיבה אחרת אין ממש בתנאי זה כפשוטו) – האם מפרשים מייתור תנאו שנתכוין לשייר במכירתו דבר המועיל?
 ג. איזה חילוק יש בין דבר שנכתב במפורש בשטר המכר (או שנאמר במפורש), לדבר שנלמד מייתור הלשון גרידא?

- א. כן, אבל רק במקום ששייך לדון דבריו כמשייר בגוף הדבר שהוא מוכר, לענין אותו דבר שעתידי לבוא. כגון, מוכר קרקע ומשייר לעצמו זכות נתינת המעשרות, הגם שהפירות עדיין אינם בעולם, הרי הוא כמשייר בקרקע עצמה את מקום המעשר (עפ"י רשב"ם. וכענין 'דקל לפירותיו').
 ב. כן. (וע' להלן סד. במשנה, ובראשונים). ולכן כשאמר 'על מנת שמעשר ראשון שלי', דנים אותו כשיור. וכן במוכר בית לחברו וא"ל 'ע"מ שדיוטא העליונה שלי' – כיון שגם לולא התנאי, היתה שלו, מפרשים דבריו ששייר לעצמו זכות נוספת בגוף הדבר שמכר, כגון הוצאת זיוין.
 ג. כל זכות הבאה מיתור הלשון, לא זכה בה אלא הוא עצמו, ולא בנו – אם מת. אלא אם פרש הדבר. (עפ"י רשב"ם ועוד).

קכ. מהם ההבדלים בין:

המוכר בית לחברו בסתם; מוכר בית וכתב בכלל המכירה 'עומקו ורומו'; הוסיף 'מתהום ארעא ועד רום רקיעא'?

- מכר בסתם – לא קנה את הקרקע שמתחתיו, ועדיין היא של המוכר, (שרק הוא יכול לחפור תחתיו, באופן שאינו מזיק לבית. ויש סוברים שלעולם א"א למוכר לחפור, שמא יזיק. אלא שאם הלוקח חפר – החפירות שייכות למוכר. ע' ריד, ד).
 כתב 'עומקא ורומא' – קנה את הקרקע שמתחתיו. (לשיטת רשב"ם, קנה גם את האויר עד הרקיע, וגם גג שיש בו מעקה גבוה 'טפחים שחשוב הוא בפני עצמו. והר"י חולק, שלא קנאם אלא אם פרש 'עד רום רקיעא').
 כתב 'מתהום ארעא ועד רום רקיעא' (גם אם לא הזכיר 'רומא ועומקא' – רא"ש ועוד. ובתורי"ד חולק) – קנה גם בור ודות שבבית.

דף סד

קכא. א. המוכר לחברו את הבית ושייר לעצמו את הבור ואת הדות, או להפך – מכר בור ודות ושייר את הבית – האם

בעל הבור צריך ליקח לו דרך מבעל הבית?

- ב. באלו שתי אפשרויות ניתן לפרש את מחלוקת ר' עקיבא וחכמים אם צריך ליקח לו דרך? ומה הפירוש האמיתי של מחלוקתם?

- א. מכר את הבית בסתם – לא מכר את הבור ואת הדות, ולר' עקיבא צריך המוכר ליקח לו דרך אליהם, ולחכמים – אין צריך. אבל אם שייר את הבור בפירוש, כיון שלא היה צריך לפרש ופרש – מודה ר' עקיבא שיתור הדברים מורה ששייר את הדרך לעצמו.

מכר את הבור ואת הדות – לר"ע, הקונה אינו צריך ליקח לו דרך, ולחכמים – צריך. נחלקו רב ושמואל כמי הלכה, ומסקנת ההלכה כרבי עקיבא וכשמואל, וכפי שהורה רב נחמן.
ב. ניתן היה לפרש שנחלקו על מקום שיש הקפדה אצל שני הצדדים, (כגון, זה צריך לפרוח באויר, והלה אינו חפץ שידרוסו זרים ברשותו) – האם יש להתחשב לפי דעתו של קונה (ר' עקיבא), וידו על העליונה, לפי שאין אדם נותן מעות על חנם, וודאי דעתו לקנות דבר שלם ללא חסרונות, ואף המוכר יודע זאת ועל דעת זו הוא מקנה לו. או שמא יש ללכת אחר דעתו של מוכר, כי לעולם יד בעל השטר (הקונה) על התחונה.
ואולם נקטינן שמחלוקתם בשאלה אחרת – האם סתם מוכר, בעין יפה הוא מוכר, וכשמכר לו את הבית, מכר את כולו, גם את הבור והדות שבו. וכן כשמכר את הבור – מכר לו את הדרך, או (לדעת חכמים) בעין רעה הוא מוכר.

דף טה

קכב. שני בתים, זה לפניו מזה – ונתן או מכר שניהם לשני אנשים – האם יש לפניו דרך על החיצון?

אין להם דרך זה על זה, בין לר' עקיבא ובין לחכמים, (שלא שייר דרך לפניו שייפסד החיצון ע"כ. והפנימי יפייס את החיצון ליקח לו דרך). ואולם אם לפניו נתן במתנה ולחיצון במכירה – כיון שהנותן מתנה בעין יפה הוא נותן, יותר מן המוכר – יש לפניו דרך על החיצון.
(ודוקא כשנתן או מכר שניהם כאחת, אבל אם קדם הפנימי – זכה הפנימי בדרך, למאי דקיי"ל כר"ע ד'בעין יפה הוא מוכר'. ראשונים; שו"ע ריד, י.)
ואם מכר את החיצון תחילה – ולמ"ד 'בעין רעה', שייר באותה שעה דרך לפניו – ומכר אח"כ את הפנימי, לא מסתבר ששייר את הדרך לעצמו, שאין לו כל שימוש בה. – 'חדושים ובאורים'. ומ' מפשטות דבריו שהדרך שייכת לפניו, ואין אומרים שלא שייר מעיקרא אלא כל עוד הבית הפנימי יהא שלו. וע' שו"ת רשב"א ח"ג קטז).

קכג. אלו מתשמישי הבית נכללים במכירת הבית?

המשנה מחלקת בין תשמישין קבועים ומחוברים לקרקע, כגון דלת ומכתשת קבועה, ובין אלו שאינם קבועים ומחוברים, כגון מפתח, מכתשת מיטלטלת, תנור וריחיים. (ויש גורסים 'מכר את התנור ואת הכיריים' ומפרשים שדרכם לחברם לכותל – ע' רי"ף, רי"ד, ספר המקח, כ.)
ובגמרא אמרו שלפי דעת ר' מאיר, אפילו דברים שאינם מחוברים לקרקע אלא שאינם עשויים להטלטל ממקום למקום, (כגון מפתח הקבוע בדלת) – קנה. מאידך יש תנא שסובר (ת"ק דר"א) שאפילו מכתשת שקבעה בקרקע אינה בכלל המכירה, אלא רק זו החקוקה בסלע. (הלכה כסתם משנתנו. ריד, יא.)
וכל זה בסתם, אבל אם אמר 'וכל מה שבתוכי' – קנה את כולם, מלבד תשמישי האדם הניידים, שרגילים להשאילם ואינם מיוחדים לבית. (ע' רשב"ם.)
לענין מכירת מלבנות הפתחים והחלונות – אם אינם מחוברים בטיט אלא ב'סיכי' – נסתפקו להלן (סט). כפירוש רשב"ם שם. ולהרמב"ם ושו"ע, נסתפקו במלבנות החלונות המחוברים בטיט, לפי שאינם אלא לנוי. ועלה ב'תיקו', ומספק זוכה בהם המוכר. (להתוס' שם, הספק בגמ' קאי על שומירה.)
וע"ע: שו"ת פני יהושע – חו"מ צה; אג"מ חו"מ ח"א נג.