

הלכות הדרף היומי

מסנת בבא בתרא

פרק רביעי המוכר את הבית

תוכן

- 1פרק רביעי המוכר את הבית.....
- א. המוכר את הבית לא מכר יציע ואף על פי שהיא פתוחה לתוכו ולא את החדר שלפנים הימנו.....
- 2.....
- ב. ולא את הגג בזמן שיש לו מעקה גבוה עשרה.....
- 3.....
- ג. והוא דהוי ארבע אמות.....
- 4.....
- ד. לא את הבור ולא את הדות אף על פי שכתב לו עומקא ורומא.....
- 4.....
- ה. דאע"ג דמצר ליה מצרי אבראי.....
- 5.....
- ו. המוכר בית לחבירו בבירה גדולה אף על פי שמצר לו מצרים החיצונים מצרים הרחיב לו ... דרובא קרו ליה לבית בית לבירה בירה ... קמ"ל מדהוה ליה למכתב ולא שיירית בזבני אלין כלום ולא כתב שמע מינה שיורי שייר.....
- 5.....
- ז. המוכר שדה לחבירו בבקעה גדולה אף על פי שמצר לו מצרים החיצונים מצרים הרחיב לו ... דאיכא דלשדה קרו ליה שדה ולבקעה בקעה ... מדהוה ליה למכתב ליה ... שמע מינה שיורי שייר.....
- 6.....
- ח. האי מאן דמזבני ליה מידי לחבריה צריך למכתב ליה לא שיירית בזבני אלין קדמי כלום 7
- ט. ארעא דבי חייא מזבננא לך ... חדא אמר ליה תרתי לא א"ל.....
- 7.....
- י. ארעתא סתמא מיעוט ארעתא שתים ... כל ארעתא כל ארעתא דאית ליה לבר מבוסתני ופרדיסי ... זיהרא אפי' בי בוסתני ופרדיסי לבר מבתי ועבדי.....
- 8.....

דף סא.

תרומות והנצחות | בנק הדואר ח"ן 22887389 | ובטל' 0548027748

להצטרפות להלכות הדרף היומי להלכה למעשה

<https://chat.whatsapp.com/DLlI7K9ciPjB873YPB8kBu>



הלכות הדף היומי

מסנת בבא בתרא

א. המוכר את הבית לא מכר יציע ואף על פי שהיא פתוחה לתוכו ולא את החדר שלפנים הימנו

המוכר דבר להבירו¹ יפרש ויפרט מה שמוכר לו עם או בלי התשמישים הנלוים למקח, ובקרקע יפרט בדיוק מה ובאיזה גבולות הוא מוכר לו², כדי להמנע מטענות ותביעות וספיקות, וימנע ע"י כך מלבא למריבות ודיני ודיני.

ואפילו דברים שקונה גם בלי שיפרט ראוי שיפרט אותם בשעת מכירה ובשטר המכירה. שיש דברים שהמוכרן סתם מוכר דברים אחרים עמהם, ולפעמים שאינו מוכרן כולן,³ וקים להו להכמינו ז"ל שזה הדבר דרך בני אדם לכלול אותו בלשון זה כשקונה או מוכר אותו, משום שהוא מצטרך למי שקונה אותו דבר, או מפני שהוא תשמישו של אותו ענין⁴.

¹ שו"ע ונו"כ רמז א, שנוי השטר הוא, ובשו"ע שם סעיף ב כתב גבי מוכר קרקע צריך לכתוב לו ולא הנחתו לפני במכר זה כלום, כדי להסתלק מהדינים והטענות.

² ועיין בה"ח באהבת חסד שבכל משא ומתן עם חבירו כגון בשכירות יש לפרט כל מה שעלול להביא לידי דין ודברים, שכן לפעמים עלול לבוא לידי גזל אם לא יתנה מראש. ומצוי ביותר כשמוכרים דירה ויש כמה וכמה אביזרים ומכשירים העלולים להיות עילה לויכוחים ומחלוקת אם נכללו במכירה או לא, וביחוד בארונות ואביזרי חשמל, ומן הראוי שאם יש איזה מכשיר או דבר אחר שאין המוכר רוצה לכלול במכירה יתנה בפירוש, ורצוי מאד שהמוכר והלוקח יעברו על כל הדברים וירשמו מה מוכר ומה לא, ובכל אופן רצוי שהלוקח יראה בעיניו מה הוא קונה, אם הוא באמת כמו שאמר לו המוכר, ולא יסמוך על דברים בעל פה. וביותר צריך הלוקח לברר אם כל זכויותיו בטאבו או בשאר רשויות מסודרים, שכן לפעמים חסרים פרטים מסוימים והדבר עלול לגרום לדו"ד, ולפעמים אף המוכר אינו יודע בדיוק פרטים אלה. פתחי חושן חלק ח פרק יד הערה ב

³ ובכל מה דאמרינן כשמכר זה לא מכר את זה, הני מילי שנזכרו הדברים בסתם בשעת משא ומתן של המכר, שזה אומר סתם בכך וכך אני מוכר את זה וזה אומר בכך וכך אני קונה את זה, אבל מי שהודה בסתם בפני עדים או בפני בית דין שמכר ביתו או נתנו להבירו, וכן בשאר דברים הנמכרין שיתבארו לפנינו, אמרינן כל תשמישו בכלל, דבהודאה אין צריך להודות רק על הכלל שהוא עיקר ולא על הפרטים, משא"כ בשעת משא ומתן של המקח שצריך כל אחד המוכר והקונה לפרוט מה שמוכר ומה שקונה, ואם לא פרטו אלא עשאו המקח [בסתם] אמרו חז"ל לפי חכמתם וסברתם ובקיאותם בלשונות בני אדם כשרוצין למכור או לקנות איזה דבר, מה שדרכן לכלול או שלא לכלול, או איזה דבר חשוב ובטל אצלנו ואינו בטל אצלנו לפיכך אינו נמכר בכלל הבית, או איזה דבר שאינו חשוב ובטל הוא לגבי הבית ואינו בטל אצלנו לפיכך אינו נמכר

⁴ ואמרינן ודאי היה דעת הקונה או המוכר לקנות או למכור דבר זה עם גוף הדבר הנמכר או הנקנה

תרומות והנצחות | בנק הדואר ח"ן 22887389 | ובטל' 0548027748

להצטרפות להלכות הדף היומי להלכה למעשה

<https://chat.whatsapp.com/DLlI7K9ciPjB873YPB8kBu>



הלכות הדרף היומי

מסנת בבא בתרא

ולפיכך אמרו ז"ל המוכר דבר שיש לו תשמישים בסתמא לא מכר את התשמישים עמו⁵, שאין דעתו עליהם אלא א"כ פירש. כיצד, המוכר את הבית⁶ לא מכר את היציע⁷ שסביבות הבית⁸,

והעליה שעל גבי הבית הפתוחה לתוכו בארובה⁹, יש אומרים שנמכרת עם הבית, אבל חדר פנימי שאינו מעיקר תשמיש הבית אינו נמכר עם הבית¹⁰.

ב. ולא את הגג בזמן שיש לו מעקה גבוה עשרה

המוכר את הבית סתם לא מכר את האויר שמעל הבית¹¹ ולא האדמה שמתחת לבית¹², ואף לא הגג שעל הבית¹³, אם יש לו מעקה י' טפחים ורחב

⁵ כמבואר להלן סד:

⁶ שו"ע ונו"כ ריד א

⁷ וכמה פירושים נאמרו ביציע, יש שפירשו שהוא בנין נמוך בצד הבית, ויש שפירשו שהוא בנין הבנוי סביב בכותל והיו בנויים זה למעלה מזה, ועי' בטור ובנו"כ שהאריכו בזה, ועכ"פ מדברי הרמב"ם נראה שהוא תשמיש לבית אבל אינו מעיקר הבית, ולכן אינו נמכר עמו.

⁸ וכתב השו"ע שאפילו היציע פתוח לתוכו, שאין לו פתח אחר אלא מן הבית וכתב הרמ"א שיש אומרים אפילו מצר לו מצרים החיצונים. ומשמע בסמ"ע דהיינו דוקא כשיש מקום לומר שלכן סיים המצרים החיצונים משום שלא היה יכול לסיים מצרים אחרים משום שאינם נכרים, אבל כשהיה יכול לסיים מצר ניכר מבלי לכלול את היציע, וסיים עם היציע, הרי היציע בכלל.

⁹ שו"ע שם, ונראה דהיינו כעין בוידים (אינטרסול), ובטור הביא יש אומרים שגם עליה אינה בכלל הבית, ובשם הרמ"ה כתב שמחלק שאם היא עשויה בחלל הבית כעין אוצר נמכרת עמו, אבל אם עשויה על תקרת הבית ויש בה ד"א ונובה י' אפילו אינה פתוחה אלא לתוך הבית אינה נמכרת עמו, וכתב עוד שאפילו עשויה בחלל הבית, דוקא דפתוחה לגו ביתא, ואפילו אם יש בה ד"א ונובה י"מ, ואפילו יש לה פתח גם בצד אחר מזדבנא, אבל אם אינה פתוחה לבית, אפילו אין בה ד"א, כל היכא דאית לה שיעורא דחזיא לפום מנהגא לאשתמושי בה באנפי נפשה לא מזדבנא, ע"כ.

¹⁰ ופירש הסמ"ע דהיינו חדר לפנינים מהבית שעושים להצניע שם ממונם וכלים ואין תשמישם לדירה כמו הבית, ומשמע מדבריו שאם תשמישם שוה לבית נמכרים עמו, וכ"כ בשו"ת בית אפרים חו"מ סימן לב שכן דעת הרשב"ם, ואין לומר שהרשב"ם כתב כן לפי אוקימתא דגמרא דמצר לו מצר מאבראי, ובזה ס"ל שאם הוא תשמיש שוה נמכר, דלא משמע כן, וגם מסתמא לא יחלוק על הרי"ף בזה, אלא שמדברי הרא"ש משמע שאפילו הצר שתשמישו שוה עם הבית אינו נמכר, והולק על הרשב"ם, וסובר דיציע וחדר שאינו נמכר בכלל הבית, היינו טעמא משום שהם דבר בפני עצמו ולא בטל אנב בית, עיין שם.

¹¹ שו"ע ונו"כ שם ד

¹² ולכן אינו יכול לבנות על הבית ולא לחפור מתחת לבית.

¹³ שו"ע ונו"כ שם ב, ורמ"א סוסעי' ג

תרומות והנצחות | בנק הדואר ח"ן 22887389 | ובטל' 0548027748

להצטרפות להלכות הדרף היומי להלכה למעשה

<https://chat.whatsapp.com/DLlI7K9ciPjB873YPB8kBu>



הלכות הדרף היומי

מסנת בבא בתרא

ד' אמות, וכ"ש שלא מכר עליה שעל הבית¹⁴. אבל כשאין לו רוחב ד"א וגובה י' הרי זה בכלל בית, אף על פי שמכר לו סתם ולא כתב עומק ורום¹⁵.

ג. והוא דהוי ארבע אמות

מה שהתבאר שהמוכר את הבית¹⁶ לא מכר את היציע, אם הוא פחות מד' אמות¹⁷ שאז אינו חשוב בפני עצמו, נמכר בכלל הבית¹⁸.

וכן בעליה שעל גבי הבית הפתוחה לתוכו בארובה, וחדר פנימי שאינו מעיקר תשמיש הבית אינו יש אומרים¹⁹ שאם אינו רחב ד"א נמכר עמו.

ד. לא את הבור ולא את הדות אף על פי שכתב לו עומקא

ורומא

כבר התבאר שהמוכר את הבית סתם לא מכר את האויר שמעל הבית²⁰ ולא האדמה שמתחת לבית²¹ וכן לא את הבורות והחפירות שמתחת לבית²², וכ"ש שלא מכר עליה שעל הבית. וכן לא קנה בורות שכבר היו חפורים ועליות שכבר היו בנויים בשעת מכירה²³.

¹⁴ ונראה שאפילו עליה שאין בה גובה ורוחב אינו נמכר, שלא נתנו שיעור זה אלא לגג פתוח, וכ"ש הוא מחדר פנימי ויציע דלעיל, וכן משמע בסמ"ע סק"ז. וכתב בכנה"ג בדין ראובן שיש לו בתים תחתיים שניים ועליו, ומכר לשמעון הבתים התחתיים והשניים עם החצר, ובא שמעון לבנות בתוך החצר, וראובן מעכב עליו שלא יבנה רק עד גובה הבתים שמכר לו, והעלה שהדין עם שמעון, והראנ"ה חולק, עיין שם.

¹⁵ רמ"א שם

¹⁶ שו"ע ונו"כ ריד א

¹⁷ ועי' ביאור הגר"א סק"ו דהיינו דע"ד, ויש להסתפק אם האורך משלים לרוחב.

¹⁸ שו"ע ונו"כ שם ב

¹⁹ רמ"א שם בשו"ת שבות יעקב ח"ג סימן קפ כתב שאף לדברי הרמ"א דהדר שאין בו ד"א נמכר עם הבית, היינו דוקא כשאמר לו לשון בית, דמשמע לכל תשמישי בית, אבל כשהזכיר לו חדר, שבלשון בני אדם חדר מיוחד משמע, אין בכלל אלא מה שבפרט, ואף על פי שבנ"ד איירי בשוכר, ומצדד שם לומר שבמשכיר כולל שם יותר מבמכר, מ"מ נראה מדבריו שבדבר זה אין נ"מ בין מוכר למשכיר, עיין שם, וגם הגרעק"א ציין כאן לדברי השבו"י.

²⁰ שו"ע ונו"כ שם ד

²¹ ולכן אינו יכול לבנות על הבית ולא לחפור מתחת לבית.

²² שו"ע שם

²³ שו"ע ונו"כ שם ב

תרומות והנצחות | בנק הדואר ח"ן 22887389 | וובטל' 0548027748

להצטרפות להלכות הדרף היומי להלכה למעשה

<https://chat.whatsapp.com/DLlI7K9ciPjB873YPB8kBu>



הלכות הדרף היומי

מסנת בבא בתרא

דף סא:

ה. דאע"ג דמצר ליה מצרי אבראי

מה שהתבאר שהמוכר את הבית לא כלל עמו הדר פנימי שאינו מעיקר תשמיש הבית, ואינו נמכר עם הבית²⁴. הוא אפילו שמצר לו מצרים החיצונים והם עומדים בין המצרים והיינו, שסימן לו את גבולות הבית מסביב, מחוץ לחדר. וכגון שכתב: ביתו של ראובן, הוא מצד מזרח של הבית הנמכר, וביתו של שמעון הוא מצד מערב של הבית הנמכר, וכן לצפון ודרום. והחדר נמצא בתוך המצרים האלו. אין החדר נכלל בתוך המכירה של הבית.

ו. המוכר בית לחבירו בבירה גדולה אף על פי שמצר לו מצרים החיצונים מצרים הרחיב לו ... דרובא קרו ליה לבית בית לבירה בירה ... קמ"ל מדהוה ליה למכתב ולא שיירית בזבניי אלין כלום ולא כתב שמע מינה שיורי שייך

המוכר לחבירו²⁵ בית בבירה גדולה כלומר בית גדול שבתים קטנים פתוחים לתוכה, ואין הבירה עשויה לתשמיש אלא לישיבה והילוך בני הבתים²⁶, והכל הוא בית אחד ושל אדם אחד, והוא עומד באחד מהן ואומר בית זה אני מוכר לך, אף על פי שמצר לו מצרים החיצונים, שכוללים יותר מהבית ואף על פי שיש שם מעט שקורים לבירה בית, לא קנה אלא הבית בלבד,

²⁴ ופירש הסמ"ע דהיינו הדר לפניו מהבית שעושים להצניע שם ממונם וכלים ואין תשמישם לדירה כמו הבית, ומשמע מדבריו שאם תשמישם שוה לבית נמכרים עמו, וכ"כ בשו"ת בית אפרים חו"מ סימן לב שכך דעת הרשב"ם, ואין לומר שהרשב"ם כתב כן לפי אוקימתא דגמרא דמצר לו מצר מאבראי, ובזה ס"ל שאם הוא תשמיש שוה נמכר, דלא משמע כן, וגם מסתמא לא יחלוק על הר"ף בזה, אלא שמדברי הרא"ש משמע שאפילו חצר שתשמישו שוה עם הבית אינו נמכר, וחולק על הרשב"ם, וסובר דיציע וחדר שאינו נמכר בכלל הבית, היינו טעמא משום שהם דבר בפני עצמו ולא בטל אנב בית, עיין שם.

²⁵ שו"ע ונו"כ שם ז

²⁶ לבוש שם

תרומות והנצחות | בנק הדואר ח"ן 22887389 | וובטל' 0548027748

להצטרפות להלכות הדרף היומי להלכה למעשה

<https://chat.whatsapp.com/DLII7K9ciPjB873YPB8kBu>



הלכות הדף היומי

מסנת בבא בתרא

שמצרים הרחיב לו, ואילו מכר לו כל הבירה היה כותב ולא הנחתי במכר זה כלום.

ואם איכא דקרו לבירה בירה ולבית בית ואיכא נמי דקרו לבירה בית ולבית בירה, שאין שום הוכחה מלשונו ומצר לו מצרים חיצונים שסביב הבירה וכתב לו ולא הנחתי במכר זה כלום. זה הוא הוכחה שהקנה לו כולה וקנה כולם ולא אמרינן מצרים הרחיב לו

אמנם אפילו אם כתב זה הלשון, אם אין מי שיקרא לבירה בית ואפילו מיעוט, לא קנה אלא הבית בלבד.

אם הכל קורין²⁷ לבירה בית סתם, ולבית יחידי אין קורין בית סתם עד שיפרש בית לבד, אז כולו מכור, אפילו לא מצר לו מצרים החיצונים, והכל תלוי במנהג המדינה.

ז. המוכר שדה לחבירו בבקעה גדולה אף על פי שמצר לו מצרים החיצונים מצרים הרחיב לו ... דאיכא דלשדה קרו ליה שדה ולבקעה בקעה ... מדהוה ליה למכתב ליה ... שמע מינה שיורי שייר

היה למוכר²⁸ בקעה גדולה ובתוכה שדות הרבה המחולקות ביניהם במיצר, ומכר לו שדה, אף על פי שסיים לו מיצרי הבקעה, לא מכר אלא שדה אחת²⁹, ואם עומד באחת מן השדות ואומר שדה זו אני מוכר לך לא קנה אלא אותה שדה לבדה³⁰, אף על פי שסיים מצרים החיצונים של הבקעה, מצרים הרחיב לו אף על פי שיש מעט שקורין לבקעה שדה.

²⁷ רמ"א שם

²⁸ שו"ע ונו"כ ריה כב

²⁹ ומסתבר שאם אין כולם שוים נותן לו הפחות שבהם. פתחי שם הערה קנה

³⁰ לבוש וסמ"ע שם נד

תרומות והנצחות | בנק הדואר ח"ן 22887389 | ובטל' 0548027748

להצטרפות להלכות הדף היומי להלכה למעשה

<https://chat.whatsapp.com/DLlI7K9ciPjB873YPB8kBu>



הלכות הדרף היומי

מסנת בבא בתרא

ואם אין מיצר מפסיק ביניהם קנה כל הבקעה³¹, וכן אם אמר לו שדה פלוני אני מוכר לך, אף על פי שהיא גדולה הרבה, ואפילו לא סיים מיצריה, קנה כולה³² כל זמן שאין מיצר מפסיק באמצע³³.

ואם סיים השדה במיצריה קנה כל מה שבמיצרים.

ואם היו הרוב שקורין לבקעה שדה או שכתב לו ולא הנחתי במכר זה כלום, אומרים אנו שמכר לו כל הבקעה³⁴.

ח. האי מאן דמזבני ליה מידי לחבריה צריך למכתב ליה לא שיירית בזבניי אלין קדמי כלום

המוכר קרקע³⁵ לחבירו צריך לכתוב לו ולא שיירתי לפני במכר זה כלום, כדי להסתלק מן הדינים והטענות³⁶.

ט. ארעא דבי חייא מזבננא לך ... חדא אמר ליה תרתי לא א"ל

³¹ רמ"א שם

³² ומשמע בסמ"ע סימן רטז סק"ג שאם כתב לו ולא הנחתי לי במכר זה כלום, אף על פי שמחולקת במיצריה קנה כולה.

³³ שו"ע ונו"כ רי"ט א

³⁴ סמ"ע שם נו

³⁵ שו"ע ונו"כ רטז ב

³⁶ דאע"ג דבמכר לו קרקע שהדין נותן שאין המוכר יכול למעון עליו כלום כיון שעומד בבקעה גדולה שיש בה שיעור כמה שדות ואין ביניהן מצרים ואומר שדה זה אני מוכר לך, דקנה מסתמא את כולן כמ"ש הטור והמחבר בסוף סימן רי"ח [טור סעיף כ' ושו"ע סעיף כ"ב בהג"ה] ובריש סימן רי"ט, מ"מ שמא יבוא לפני ב"ד טועין ויפסקו לו שאין לו אלא שיעור שדה אחת דהיינו ט' קבין, מש"ה טוב הוא שיכתבו בפירוש לא הנחתי כו'. סמ"ע שם ג

תרומות והנצחות | בנק הדואר ח"ן 22887389 | ובטל' 0548027748

להצטרפות להלכות הדרף היומי להלכה למעשה

<https://chat.whatsapp.com/DLlI7K9ciPjB873YPB8kBu>



הלכות הדרף היומי

מסנת בבא בתרא

האומר לחבירו³⁷ שדה דבי פלוני אני מוכר לך כלומר השדה שקניתי מפלוני אני מוכר לך, והיו לו שתי שדות הנקראים בשם זה לא קנה אלא אחת³⁸, והוא הפחות שבשניהם שנוכל לפרש כן לשונו, ויד בעל השטר על התחתונה שהמוציא מחבירו עליו הראיה.

י. ארעתא סתמא מיעוט ארעתא שתים ... כל ארעתא כל ארעתא דאית ליה לבר מבוסתני ופרדיסי ... זיהרא אפי' בי בוסתני ופרדיסי לבר מבתי ועבדי

האומר לחבירו³⁹ שדותי אני מוכר לך, מיעוט שדות שתים ולא קנה אלא שתים, ואם אמר לו כל שדותי אפילו יש לו שלש וארבע קנה כולם חוץ מגנות ופרדסים, ואם אמר לו נכסי אפילו גנות ופרדיסים בכלל אבל לא בתים ועבדים, ואם אמר ליה כל⁴⁰ קרקעותי אפילו בתים בכלל קרקעות⁴¹, ואם אמר לו כל נכסי אפילו בתים ואפילו עבדים בכלל, וכל המטלטלין הידועים לו ואפילו תפילין שבראשו הם בכלל כל נכסי. ודוקא שאמר כל נכסי, אבל אם אמר נכסי שקניתי מפלוני לא מכר לו המטלטלים שקנה מאותו פלוני, שאין מטלטלין נקראין על שם המוכר.

³⁷ שו"ע ונו"כ ריח כג

³⁸ מדלא קאמר שדות דבי חייא לשון רבים. סמ"ע שם נט

³⁹ שו"ע ונו"כ כד

⁴⁰ דאם אמר ליה קרקעות ולא כל, ואין לו אלא שדה אחת ופרדס אחד, דגם הפרדס בכלל, כיון דאמר קרקעות בלשון רבים ואין לו אלא אלו השנים ופרדס הוא בכלל קרקעות. סמ"ע סא

⁴¹ משום דגם עבדים יש להם דין קרקעות דכתיב בהו [ויקרא כ"ה מ"ו] והתנחלתם אותם לבניכם, והוה אמינא דדין שדה יש לו, קמ"ל שאינו הכלל סמ"ע שם סג

תרומות והנצחות | בנק הדואר ח"ן 22887389 | ובטל' 0548027748

להצטרפות להלכות הדרף היומי להלכה למעשה

<https://chat.whatsapp.com/DLlI7K9ciPjB873YPB8kBu>

