

המוכר את הבית פרק רביעי בבא בתרא סז.

עין משפט נר מצוה

לח א מיי פ"ג מהל'
אבות הל' א סג עין
מח עוש' א"ע פ"י ק"י
פ"ג ז:
ל"ג ב ג ד ה ו ז מיי
כ"ה מהל' מביה
הלכ' ו סג עין פג
עוש' ע"מ פ"י רטו ספ"ק
פ:

רבינו גרשום

ישור נכסיו. דיש
לה לבת נכסיו אביה
ויהשת ממקמי: אפילו
מאצטורביל. דקרקע דמי:
מעמלא דבתי. משכירות
הבתים. יוש אומרים
ממעמלא דבתי היינו זבל
משמוצ'אן לפני הפתחים
גובה מהן עישור נכסים:
פ"ח המוכר את החצר
מכר את הבתים. שפתוחין
לחצר: בורות שיחין
ופתוחין לחצר דכל הני
משעבדי לחצר: לא מכר
את בית המרחץ ולא
את בית הכבש. וכל
משום ולא שיכי לחצר
כמו צונמא דחיים מעשה
אלא אוריה של חצר. ולא
שום תשיש אחי: בתים
החיצונים. הפתוחים לחצר:
בית הולסאות. אלו סלעים
כמו צונמא דחיים מעשה
בני עצמו הוא: נמכרים
עמה. משום שיכי לחצר:
פתוחין לכאן ולכאן. לחצר
לחצר: מילוטא. אוריא:
הא דרוב תשישייהו
דחיות לגו. חצר נמכרות
עמה: אבל אי דרוב
תשישייהו לבר. לישות
הרבים אין נמכרות עמה:
אמר רבה אי דאמר לו.
המוכר ללוקח כשמוכר לו
החצר: דיראה. כלומר דירא
אני מוכר לך: כולי עלמא
לא פליגי דבתי משמע.
דובין ליה בין חצר ובין
בית כי היכי דירירי אינשי
בתיהו פתוחות לחצר והכל
מכר לו: דרתא מתרגמינן
חצר דרתא. מר סבר ר'
אליעזר דרביא משמע.
בית: ר' אליעזר סבר לא
מכר אלא אוריא חצר
כחצר המשכן. שלא היה
שם לשהב ולא כלום כי
אם מוכר לחוד: חולסית.
צונמא: כיון שהחזיק באחת
מהן. על דעת לקנות כולן:
קנה כולן. דאודי אדידי
כלתו עשר שדות חרד
תשישישתא ניהו לזריעה
קיימי. חולסית. תשיש
לחוד למשמש שם בדרים.
מצולה לזריעה:

אלטרוציל דאמרי מכור לא משום דחשיב מחוזר דהא גזי מוכר מכתשת חשיב ליה לתלוש ולצסקו חיצרו כתלוש ואלטרוציל נמי תלוש
ולצסקו חיצרו הוא דקודם שיקבענו צקרקע היו צנו ועומד ואלא היינו טעמייהו משום דעיקר עשייתו לקביעות צקרקע טפי ממכתשת
חשיב כבית לענין מכירת בית דומיא לדומיא הבית דחשיב תלוש לענין הכשר וזעיס ולגזי מוכר הרי הן ככלל בית וחשיבי צקרקע או
למלא טעמייהו גזי מכתשת משום דבעין רעה מוכר אזל לגזי הכשר צקרקע משו ליה וכו"ר א צקרקע ליה מיקו. האי דנקט להדיא צהן
את האלטרוציל ולא נקט מכתשת

מעמלא דבתי. וא"ת היכי
דמי אי כבר צא
השכירות ליד האחין אם כן מטלטלי
יניהו ולא גזיא מנייהו א ואי אתא
לאשמועינן שיכולה להשכיר לזוכך
נדונייתה פשיטא לאפילו למכור
יכולה וי"ל כגון שהשכירו הבית
לשנה וכבר עבר חזי הזמן וקא
משמע לן לאפילו שכירות זמנן
שעבר טעול דאין השכירות משתלמת
אלא לצסקו א ולא דמי למטלטלין:
י

אגבה עישור נכסי אפי' מאצטורבולי דריחיים
א"ר אשי כי הוינן כי רב כהנא "מגבינן אפי'
מעמלא דבתי: **בתני** המוכר את החצר
מכר בתים בורות שיחין ומעורות אבל לא
את המטלטלין יבזמן שאמר לו הוא וכל מה
שבתוכו הרי כולן מכורין בין כך ובין כך
לא מכר לא את המרחץ ולא את בית הכבד
שבתוכו ר"א אומר המוכר את החצר לא
מכר אלא אוריה של חצר: **גמ** ה"ר
המוכר את החצר מכר בתים החיצונים
ובתים הפנימים ובית החולסאות הנויות

פתוחות לתוכה נמכרות עמה ושאינן פתוחות לתוכה אין נמכרות עמה
פתוחות לכאן ולכאן א (אלו) ואילו 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 יאה דרוב תשישייהו
לגו הא דרוב תשישייהו לבר: ר"א אומר המוכר את החצר לא מכר
אלא אוריה של חצר: אמר א (רבה) אי דאמר ליה דירתא דכולי עלמא לא
פליגי דבתי משמע כי פליגי דא"ל דרתא מר סבר דרביא משמע ומר
סבר בתי משמע איכא דאמרי אמר א (רבה) אי דאמר ליה דרתא דכולי
עלמא לא פליגי דבתי משמע כי פליגי דא"ל חצר מר סבר חצר אוריא
משמע ומר סבר כחצר המשכן ואמר א (רבה) אמר רב נחמן מכר לו חולסית
ומצולה החזיק בחולסית לא קנה מצולה החזיק במצולה לא קנה חולסית
איני והא א אמר שמואל מכר לו עשר שדות בעשר מדינות כיון שהחזיק באחת
מהן קנה כולן א התם הוא דסדנא דארעא חד הוא וכולה חרדא תשישישתא
הוא אבל הכא הא תשישישתא לחוד והא תשישישתא לחוד ואיכא דאמרי
אמר

אורחא דמילתא ונא נקט שיהו רגילין
להדימו אי נמי רבותא הוא דנקט
כדפריש' דאע"ג דאמרי רבנן מוכר
את האלטרוציל איכא למימר דחשיב
ליה תלוש לענין הכשר זרעים
כדפרישית: **עישור נכסי.** שהבט
נוטלת נכסי אביה נשזיל פרנסת
הבעל להנישא צו וקיי"ל בצמכות
(דף סג.) לפרנסה שמי' צאז והיכא
דאין יודעין דעתו נוטלת עישור
נכסים וממקרקעי ולא ממטלטלי
כדאמר בצמכות א: אפי' מאצטורבולי.
כו"ר א (סו): דכל הממוכר לקרקע הרי הוא
צקרקע. ופישר רבינו חננאל וקיי"ל הכי
דהא לית מאן פליגי עליה ולדברי
הכל פרנסה דהיא עישור נכסי
ממקרקעי ולא ממטלטלי היא ואפילו
צומן הוא דהא צדיה פסק רצא
צפרק מילתא האסא [במנות ט"ן] הלכתא
צמקרקעי ולא ממטלטלי צין לכתובה
צין למוזני צין לפרנסה ואף על גב
דצומיני הגאונים (קמ"ו) לגבות כתובה
אפי' ממטלטלי גוצים גם מוזני אפי'
ממטלטלי דהא קיי"ל (כמדות דף נד):
תנאי כתובה ככתובה דמי הני מילי
צמכות ומוזני אזל הפרנסה אינה
מתנאי כמזה הלכך צמקומה עומדת
וממקרקעי גזיא ולא ממטלטלי א:
אגבה מאצטורבולי. דלינן מטלטלי
קבועין צקרקע. משמעין מינה דסוגיא
דשמעתא כ"ר א סלקא דסבר כל הממוכר לקרקע הרי הוא צקרקע כן פ"י ר' חננאל והכי פסק' אליבא דהלכתא וכן עיקר: **מעמלא דבתי.**
משכירות הבתים דממקרקעי חשיב ליה דשכר מקרקעי חשיב ממקרקעי: **בתני** המוכר את החצר. סתם מוכר בתים הפתוחים לחצר וצורות
שיחין ומעורות שבתוך הבית. אע"ג דהמוכר את הבית לא מכר צורות שיחין ומעורות לגזי חצר מיהא צטלים ונמכרין ככלל חצר: **אזל לא אם**
המוטלטלין. תשישי הבית שאינן קבועין א) כל כך הנך דאמרן לעיל [ס"ה]. דלינן מכורין ככלל בית וי"ש שאר מטלטלין שאינן ככלל תשישי
בית: **הרי כולן מכורין.** המוטלטלין תשישי בית כולן דאיכרו מטלטלי כדאמרי לקמן צמי שמת (דף קג.) מאני תשישישתא איכרו מטלטלי
ולא חייגי ועשרי: צין כך וצין כך. צין שאמר לו כל מה צצמכות צין לא אמר: **לא אם המרחץ.** דלינו ככלל חצר: **אלא אוריה.** אזל בתים
וצורות לא מכר כלל. דומים מודיעים ליכא למימר דלין אונאה לקרקעות (צ"ט ט.) **אם החיצונים.** הפתוחין לחצר: **חולסאות.** פרי"ח צקרקע
שעברו חול סמוצילין ממנו וצוכית וצ"ק דשבת (דף טו.) אמרינן צוכותי צמחלת צרייתו מן החול והלכך מקום חשוד א) צפני
עצמו: **הנויות הפתוחות לפוסה.** שאין מוכרין א) אלא לצני חצר זו: שאין פתוחות לפוסה. אלא לרשות הרבים: **מילוטא.** אוריא:
והפני ר' חייא. דפתוחות לכאן ולכאן אין נמכרות עמה: **הא.** דר' חייא דרוב תשישייהו לבר. פתח של גז החוץ פתוח יותר
להשתמש צו מפתח הפנימי: **אמר רבא כל היכא דא"ל דירעה.** שאמר לו מוכר ללוקח דירה זו או מוכר לך וצולשן זה מכר לו
את החצר שלא אמר חצר זו או מוכר לך אלא מדור זה דכולי עלמא לא פליגי דבתים משמע דבחדר אין דרין אלל צצמים והלכך
הכא מודי ר"א דחצר וצמים מכר לו שהכל ציחד קרוי דירה: **כי פליגי דא"ל דרעה.** חצר [שמות טז] מתרגמינן דרתא: **ר"א סבר סרביא**
משמע. אור משמע כאלו אמר לו חצר זו או מוכר א) דאור לצד קרוי חצר: **ורבנן צפני צמי משמע.** דרתא ודירתא אחת הם
שייחס לשון דירה הם. ולהך לישנא קמא דרבא משמע דהיכא דא"ל חצר זו או מוכר לך הכל מודין דלא מכר אלל אוריה של חצר ומתני'
הכי קמני המוכר א) חצר צאותו לשון שרגילין לקרותו דהיינו דרתא מכר את הבתים כי ר"א אומר המוכר את החצר אפי' בלשון דרתא
לא מכר אלל אוריה של חצר: **הכי גרסינן איכא דאמרי אמר רבא כל היכא דא"ל דרעה כולי עלמא לא פליגי דבתי משמע.** דגם הוא
לשון דירה דעל שם דירה נקראת החצר דרתא: **הכי גרסינן כי פליגי דא"ל חצר.** כדקמני מתני' המוכר את החצר. מר סבר חצר
אוריא משמע: **ומר סבר כחצר המשכן.** חכמים סברי חצר כחצר המשכן כדכתיב אורך החצר מאה חזמה ורוחצ חמשים צצמשים
(שמות טז) ובכלל אלו ק' אמה קדש הקדשים והאל מועד שהם כמו צמים וקראן הכתוב חצר מכאן שהבתים נמכרין ככלל חצר כן פרי"ח
ועיקר. ומסתברא כהא לישנא צצרתא דבדאמר ליה חצר זו או מוכר לך פליגי דבתי חצר ומתני' והלכך לא שנה א"ל דירתא ולא שנה א"ל דרתא ולא
שנה א"ל חצר ולא מכר את הבתים: **מלוכה.** קרקעית חצר א) דהיינו חצר א) כסף חצר כן וכן פירש ר' חננאל. יוש מפריש לרגלים: **החזיק**
בחוסיים. לאו בחזוקת שלש שנים מיירי אלל בחזוקה כדי לקנות שלא יוכל מוכר לחזור צו דקיימא לן [קידושין טז.] קרקע נקנית צצכסף צצטרי ובחזוקה:
לא קנה מלוכה. שהרי שני תשישיין הן זה לחול חז לכתף חצר ושי שמות הן ואע"פ שסמוכין זה לזה לא מהניח חזוקת חולסית לקנות
מלוכה. והיינו טעמא דמהאי קרא נפקא לן חזוקת הקונה קרקע צצמכת קדושין (דף טז.) ושצו צצריים אשר תפשתם (צ"ה) [קיימה מ] צמה תפשתם צצשיצה
ועוד קרא אחרינא וירשתם אותה וירשתם צה [דגריס יא] צמה וירשתם צשיצה משם למדנו שאותו קרקע שהוא יוש צו או אותה העיר שהוא
יושב צה הוא קונה בחזוקת ישיצה אזל עיר אחרת אינו קונה צשיצה צצריהה הלכך חולסית ומלוכה שהן שני דברים חלוקין זה מזה צצותו
שהוא מחזיק הוא או זכה ולא צצצצרו: **כיון שהחזיק צצחם מהן קנה כולן.** וכדמפרש צפ"ק דקדושין (דף טז.) שנתן לו דמי כולן דלינן דקייבל
המוכר כל הדמים הוא על עשר השדות הרי אצחעצוד כולהו ללוקח צצצציל מעומי שנתן לו ודי לן צצחוקת אחת מהן וכדמפרש טעמא צצצ"ק [ב:]
דקדנא דלרעה חז הוא כל השדות דלוקין צנרף קרקע על עולם שהוא אחד וכמי שהחזיק צצצולה דמי. והא דמפרשין צצחוקת צצצמים
(לעיל דף ג.) שני שדות ומכר אחד צצייחן החזיק צצצחת מהן לא קנה צצצריהה לא תקשי לשמואל דהתם צצכסי הגר קאי דממילא קא קני צצלא

מוסף רש"י

מאצטורבולי. מושב אמת
הריחם מנות שכן ומקרקעי
חשיב ליה (בחבות טז.)
מעמלא דבתי. שכירות
הבתים ממקרקעי קא אתי
(ש"ס.) דסדנא דארעא חד
הוא. דהא כולה מחוכרת.
קדנא. טרייני' כמו מן של
נפחים. כלומר עשם וחיבור
הקרקע מד הוא וקדושין כ"ז.

מוסף תוספות

א. דמה עומד בוה שעי'
קרקע נעשית מלוכה. וכי
אם מכר קרקע אביתם
והניח להם אביתם מנות
יחשבו צקרקע. אור יודע
ב. והשתא הוה ליה
כפריות הצרכין לקרקע
שהם צקרקע. ריעב"א.