

המוכר את הבית פרק רביעי בבא בתרא סז.

עין משפט נר מצוה

לח א מיי פ"ג מהל'
אבות הל' א סג ע"ש
מח ע"ש פ"ג ח"י ק"י
פ"ג ז:
ל"ג ב ג ד ה ו ז ח ט
פ"ה מהל' מביה
הלכה ו סג ע"ש פ"ג
ע"ש פ"ג ח"י רטו ע"ש
פ"ג:

רבינו גרשום

ישור נכסים. דיש
לה לבת בככ"א אביה
ויושת ממקדמי: אפילו
מאצטורוביל. דקרקע דמי:
מעמלא דבתי. משכירות
הבתים. יוש אומרים
ממלא דבתי היינו זבל
שמוציאות לפני הפתחים
כמו צונמא דחצימי מעשה
פ"ה המוכר את החצר
מכר את הבית. שפתוחין
לחצר: בורות שיהיו
וערות. שתחת הבית
ופתוחין לחצר דכל הני
משעבדי לחצר: לא מכר
את בית המרחץ ולא
את בית הכבש. וכל
משום ולא שייכי לחצר
ודשות כפי עמנו הוא:
אלא איריה של חצר. ולא
שום תשיש אחי: בתים
החיצונים. הפתוחים לחצר:
בית הולסאות. אלו סלעים
כמו צונמא דחצימי מעשה
כפי עמנו הוא: נמכרים
עמה. משום שייכי לחצר:
פתוחין לכאן ולכאן. לחצר
לחצר: מילוסא. איריא:
הא דרוב תשמישיתהו
דחיותו לגו. חצר נמכרות
עמה: אבל אי דרוב
תשמישיתהו לבר. לישות
הרבים אין נמכרות עמה:
אמר רבא 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 היכי דדירי אינשי
בתיה פתוחות לחצר והכל
מכר לו: דרתא מתרגמינן
חצר דרתא. מר סבר ר'
אליעזר דרביצא משמע.
בית: ר' אליעזר סבר לא
מכר אלא איריא דחצר
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 אדאי
כלתו עשר שדות חרד
תשמישיתהו נניחו לזריעה
קיימי. חולסית. תשמיש
לחוד למשתח שם בדרים.
מצולה לזריעה:

אלטרוזיל דאמרי מכור לא משום דחשיב מחוזר דהא גזי מוכר מכתשת חשיב ליה לתלוש ולצסקו חיצרו כתלוש ואלטרוזיל 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"ל סבירא ליה מיקו. האי דנקט להדיא צהן
את האלטרוזיל ונקט נקט מכתשת
אורחא דמילתא ולא שיהו רגילין
להדימו אי נמי רבותא הוא דנקט
כדפרישי' דאע"ג דאמרי רבנן מוכר
את האלטרוזיל איכא למימר דחשיב
ליה תלוש לענין הכשר וזעיס
כדפרישי': עישור נכסי. שהב
נוטלת נכסי אביה בשביל פרנסת
הבעל להינשא זו וקיי"ל בצמכות
(דף סח.) לפרנסה שמי' צבא והיכא
דאין יודעין דעתו נוטלת עישור
נכסים וממקרקעי ולא ממטלטלי
כדאמר בצמכות: אפי' מאלטרוזיל.
כו"ל [סו:] דכל הממוכר לקרקע הרי הוא
צקרקע. ופירש רבינו חננאל וקיי"ל הכי
דהא לית מאן פליגי עלה ולדברי
הכל פרנסה דהיא עישור נכסי
ממקרקעי ולא ממטלטלי היא ואפילו
צומן הוא דהא צדדיא פסק רבא
בפרק מילתא האש [במכות ט:] הלכתא
ממקרקעי ולא ממטלטלי צין לכתובה
צין למוזני צין לפרנסה ואף על גב
לדבותינו הגאונים (קמ"ו) לגבות כתובה
אפי' ממטלטלי גזינן גס מוזני אפי'
ממטלטלי דהא קיי"ל (במכות דף נד:)
תנאי כתובה ככתובה דמי הני מילי
צמובה ומוזני אזל הפרנסה אינה
מתנאי כמובה הלכך צמקומה עומדת
וממקרקעי גביא ולא ממטלטלי א:
אגבא מאלטרוזיל. דליןן מטלטלי
קבועין צקרקע. משמעין מינה דסוגיא
דשמעתא כ"ל סלקא דסבר כל הממוכר לקרקע הרי הוא צקרקע כן פ"ר חננאל והכי פסק' אליבא דהלכתא וכן עיקר: מעמלא דבתי.

מעמלא דבתי. וא"ת היכי דמי אי כבד צא

השכירות ליד האחין אם כן מטלטלי
יניחו ולא גביא מנייהו^א ואי אתא
לאשמועינן שיכולה להשכיר לזוכך
נדונייתה פשיטא דאפילו למכור
יכולה וי"ל כגון שהשכירו הבית
לשנה וכבר עבר חזי הזמן וקא
משמע לן דאפילו שכירות זמנית
שעבר טעול דאין השכירות משתלמת
אלא לצסקו^ב ולא דמי למטלטלין:
י

אגבה עישור נכסי אפי' מאצטורובלי דריחיים

א"ר אשי כי הוינן כי רב כהנא "מגבינן אפי'
מעמלא דבתי: **בתנאי** - המוכר את החצר
מכר בתים בורות שיהיו ומערות: אבל לא
את המטלטלין יבזמן שאמר לו הוא וכל מה
שבתוכו הרי כולן מכורין יבין כך ובין כך
לא מכר לא את המרחץ ולא את בית הכבד
שבתוכו ר"א אומר המוכר את החצר לא
מכר אלא איריה של חצר: **גב' ת"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 (ס) (אלו) ואילו נמכרות עמה ר"א אומר המוכר את החצר
לא מכר אלא מילוסא של חצר אמר מר פתוחות לכאן ולכאן נמכרות
עמה והא תני ר' חייא אין נמכרות עמה לא קשיא יהא דרוב תשמישיתהו
לגו הא דרוב תשמישיתהו לבר: ר"א אומר המוכר את החצר לא מכר
אלא איריה של חצר: אמר (רבה) אי דאמר ליה דירתא דכולי עלמא לא
פליגי דבתי משמע כי פליגי דא"ל דרתא מר סבר דרביצא משמע ומר
סבר בתי משמע איכא דאמרי אמר (רבה) אי דאמר ליה דרתא דכולי
עלמא לא פליגי דבתי משמע כי פליגי דא"ל חצר מר סבר חצר איריא
משמע ומר סבר כחצר המשכן ואמר (רבה) אמר רב נחמן מכר לו חולסית
ומצולה החזיק בחולסית לא קנה מצולה החזיק במצולה לא קנה חולסית
איני והא אמר שמואל מכר לו עשר שדות בעשר מדינות כיון שהחזיק באחת
מהן קנה כולן (ט) התם הוא דסדנא דארעא חד הוא וכולה חדא תשמישתא
הוא אבל הכא הא תשמישתא לחוד והא תשמישתא לחוד ואיכא דאמרי
אמר

הגהות הב"ח

(א) גב' פתוחות לכאן ולכאן
נמכרות עמה כ"ל ותיבות
אלו ולו נמקין: (ב) שם
קני טול הכי הישתא הם
הוא דסדנא: (ג) רש"ב
ד"ה אפילו ובי' ולא ממטלטלי
ומדשלח ליה אגבא כ"ל
וה"ל: (ד) ד"ה אלז וכו'
שאינן קבועין היינו כל כך
דאמרי: (ה) ד"ה חולסית
וכי משבז הוא כפי עמנו:
(ו) ד"ה תנוית וכו' שאין
מכרין מהן אלז: (ז) ד"ה
ר"א סבר וכו' מוכר לך
דאורי: (ח) ד"ה ורבנן וכו'
המוכר את החצר צלמו:
לשן שרגילין לקרותה חצר
דהיינו: (ט) ד"ה מילוסא וכו'
שמוצאין זו:

מוסף רש"י

מאצטורובלי. מושב אמת
הריחיס כמות שכן ומקרקעי
חשיב ליה (במכות סו.)
מעמלא דבתי. שכירות
הבתי ממקרקעי קא אתי
(שם). דסדנא דארעא חד
הוא. דהא כולה מוחכרת.
קנה. טרייני' כמו מן של
נפחים. כלומר עמא וחיבור
הקרקע חד הוא וקדושין כו.

מוסף תוספות

א. דמה עומד בוה שעי'
קרקע נעשית מלוה. וכי
אם מכר קרקע אבהים
והניח להם אבהים מנות
יחשבו צקרקע. אור זרוע
ב. והשתא הוה ליה
כפירות הצריכין לקרקע
שהם צקרקע. ריעב"א.

דשמעתא כ"ל סלקא דסבר כל הממוכר לקרקע הרי הוא צקרקע כן פ"ר חננאל והכי פסק' אליבא דהלכתא וכן עיקר: מעמלא דבתי.
משכירות הבתים דממקרקעי חשיב ליה דשכר מקרקעי חשיב מקרקעי: **בתנאי** המוכר את החצר. סתם מכר בתים הפתוחים לחצר וצורות
שיחין ומערות שבתוך הבית. אע"ג דהמוכר את הבית לא מכר צורות שיחין ומערות לגזי חצר מיהא צטלים ונמכרין ככלל חצר: **אלז לא אם
המוטלטלין**. תשמישי הבית שאינן קבועין (י) כל כך הנך דאמרן לעיל [סח:] דאיןן מכורין ככלל בית וי"ש שאר מטלטלין שאינן ככלל תשמישי
בית: **הרי כולן מכורין**. המוטלטלין תשמישי בית כולן דאיכרו מטלטלי כדאמרי' לקמן צמי שמת (דף קג.) מאני תשמישיתהו איכרו מטלטלי
ולא חייגי ועשרי: צין כך ובין כך. צין שאמר לו כל מה שבתוכה צין לא אמר: **לא אם המרחץ**. דאיןן ככלל חצר: **אלא איריה** של חצר. אלז בתים
וצורות לא מכר כלל. ודמיס מודיעיט ליכא למימר דאין אונאה לקרקעות (צ"ח ט.) **אפי' החיצונים**. הפתוחין לחצר: **חולסאות**. פרי"ח צקרקע
שעברו חול שמוציאות מננו וזכרית וצ"ק דשבט (דף טו.) אמרינן צוכזכית שמחלת צרייתו מן החול והלכך מקום חשבו (י) צפני
עמנו: **הנויות הפתוחות לפוסה**. שאין מוכרין (י) אלז לצני חצר זו: שאין פתוחות לפוסה. אלז לרשות הרבים: **מילוסא**. איריא:
והפני ר' חייא. דפתוחות לכאן ולכאן אין נמכרות עמה: **הא**. דר' חייא דרוב תשמישיתהו לבר. פתח של גז החוץ פתוח יותר
להשתמש צו מפתח הפנימי: **אמר רבא כל היכא דא"ל דירתא**. שאמר לו מוכר ללוקח דירה זו או מוכר לך וצולשן זה מכר לו
את החצר שלא אמר חצר זו או מוכר לך אלז מדור זה דכולי עלמא לא פליגי דבתי משמע דבחדר אין דרין אלז צבתיס והלכך
הכא מודי ר"א דחצר וצבתיס מכר לו שהכל צידח קרוי דירה: **כי פליגי דא"ל דרתא**. חצר [שמות כז] מתרגמינן דרתא: **ר"א סבר סרביצא
משמע**. אורי משמע כאלו אמר לו חצר זו או מוכר (י) דאורי לצד קרוי חצר: **ורבנן סברי צפי משמע**. דרתא ודירתא אחת הם
שייחס לשון דירה הם. ולהך לינשא קמח דרבא משמע דהיכא דא"ל חצר זו או מוכר לך הכל מודין דלא מכר אלז איריה של חצר ומתני'
הכי קמני המוכר (י) חצר צאותו לשון שרגילין לקרותה דהיינו דרתא מכר את הבתים כי ר"א אומר המוכר את החצר אפי' צלשון דרתא
לא מכר אלז איריה של חצר: הכי גרסינן איכא דאמרי **אמר רבא כל היכא דא"ל דרתא כולי עלמא לא פליגי דבתי משמע**. דגס הוא
לשון דירה דעל שם דירה נקראת החצר דרתא: הכי גרסינן כי פליגי דא"ל חצר. דקתמי מתני' המוכר את החצר. מר סבר חצר
איריא משמע: **ומר סבר כחצר המשכן**. חכמים סברי חצר כחצר המשכן כדכתיב אורך החצר מאה חלמה ורוחב חמשים צבתיס
(שמות כז) וצכלל אלו ק' אמה קדש הקדשים והאל מועד שהם כמו צבתיס וקראן הכתוב חצר מכאן שהבתיס נמכרין ככלל חצר כן פרי"ח
ועיקר. ומסתברא כהאי לינשא צבתא דבדאמר ליה חצר זו או מוכר לך פליגי דהכי תנן מתני' והלכך לא שנה א"ל דירתא ולא שנה א"ל דרתא ולא
שנה א"ל חצר ולא מכר את הבתים: **מלוה**. קרקעית המוכר (י) דאמרינן חצר זו כסף חזב כן פירש ר' חננאל. ויש מפרשים לגבי: **החזיק
בחוסיים**. לאו בחזוקת שלש שנים מיירי אלז בחזוקה כדי לקנות שלא יוכל מוכר לחזור צו דקיימין לן [קדושין יז.] קרקע נקנית צכסף צבטרי וצחוקה:
לא קנה מלוה. שהרי שני תשמישין הן זה לחול חזב לכסף חזב ושני שמות הן ואע"פ שסמוכין זה לזה לא מהניח חזוקת חולסית לקנות
מלוה. והיינו טעמא דמהאי קרא נפקא לן חזוקת הקונה קרקע צבמכת קדושין (דף טז.) ושצו צעריס אשר תפשתם (צ"ה) [י"מיה מ] צמה תפשתם צביצה
ועוד קרא אחרינא וירשתם אותה וירשתם צה [דברים יז] צמה וירשתם צביצה משם למדנו שאותו קרקע שהוא יושב צו או אותה העיר שהוא
יושב צה הוא קונה צחוקת ישיצה אלז עיר אחרת אינו קונה צביצה צחירתה הלכך חולסית ומלוה שהן שני דברים חלוקין זה מזה צאותו
שהוא מחזיק הוא או זכה ולא צבצירו: **כיון שהחזיק צבתיס מן קנה כולן**. וכדמפרש צפ"ק דקדושין (דף טז.) שנתן לו דמי כולן דאין דקניצל
המוכר כל הדמיס על עשר השדות הרי אשתעצוד כולהו ללוקח צבתיס מעומי שנתן לו ודי לן צחוקת אחת מהן וכדמפרש טעמא צצ"ק [י"ח:]
דקדנא דלרעא חד הוא כל השדות דאוקין צנרף קרקע על עולם שהוא אחד וכמי שהחזיק צבולה דמי. והא דמפרשין צחוקת צבתיס
(לעיל דף ג.) שני שדות ומכר אחד צבייחן החזיק צבתיס מן לא קנה צחירתה לא תקשי לשמואל דהתם צבכסי הגר קאי דממילא קא קני צלא
מתן