

3▶

פֶּרֶק חֲמִשָּׁה וְעֶשְׂרִים

הנכלל במכירת
בית וחצר

איור מבאר להלכה א -
היציע (מתוך פה"מ ב"ב ד, א).



חלקי הבית הנכללים במכירה

א המוכר דבר שיש לו תשמישין - לא מכר את תשמישיו אלא אם כן פירש. כיצד? המוכר את הבית - לא מכר את היציע שבסביבות הבית, אף על פי שהיא פתוחה לתוכו.

א במה דברים אמורים? בשהיה רחב היציע ארבע אמות או יתר. אבל פחות מזה - הרי הוא בכלל הבית. וכן העליה שעל גבי הבית הפתוחה לתוכו בארבע במעזבת הבית - הרי היא בכלל הבית.

ב המוכר את הבית - לא מכר את החדר שלפנים ממנו, אף על פי שמסר לו מצרים החיצונים, ולא את הגג בזמן שיש לו מעקה עשרה טפחים ויש בו רחב ארבע אמות, ולא את הבור החרפור בקרקע, ולא את הדות הבנוי בבור, אף על פי שמכר לו העמק והרום, כמו שבארנו (לעיל כד, טו).

דרך הגישה לחלקי הבית

ג וצריך המוכר לקנות לו דרך מן הלוקח כדי להפנס לבור זה או דות ששיר; שכל המוכר, בעין יפה מוכר. ואם אמר לו

פרק כה - הקדמה: בפרקים הבאים נידונה השאלה מה כלול במכירה אם לא הסכימו הקונה והמוכר על פרטיה. העיקרון הוא: הגדרת המכר נקבעת הן לפי ההגדרה המקובלת הן לפי המנהג המקובל בכל מקום, ולהלן נידונה שאלת ההלכה במקום שאי אפשר לברר מהו מנהג המקום (להלן כו, n-1). **א** יש לו תשמישין - אבזרים ותוספות (גם מבנים) הנעשים לצורך שימוש בנכס הנמכר. **יציע** - חלל בין כותל הבית ובין כותל חיצוני המקיף אותו (פה"מ ב"ב ד, א). ראה איור. **פתוחה לתוכו** - אף על פי שנכנסים ליציע דרך הבית, הוא נחשב כתוספת לבית. **א** בשהיה רחב היציע ארבע אמות - שיעור המקנה לו חשיבות לעצמו (המאירי ב"ב סא, ע"א). **עליה** - קומה שנייה. **הפתוחה לתוכו בארבע במעזבת הבית** - שהכניסה לקומה השנייה מתוך הבית דרך פתח בתקרת הבית, שהיא רצפת העלייה, העלייה נחשבת חלק מן הבית ונמכרת עמו (בבלי ב"ב סא, ע"א; רי"ף ב"ב לג, ע"א בדפיו). **ב** לא מכר את החדר שלפנים ממנו - חדר פנימי שהגישה אליו דרך הבית אך משתמשים בו לאחסון ולא למגורים (רשב"ם ב"ב סא, ע"א). **מסר לו מצרים החיצונים** - כתב את תחומי הבית, ובכלל מבנהו החיצון נמצא גם מבנהו הפנימי (וראה ביאור לעיל כא, יז). **ולא את הגג וכו'** - מפני שהוא נחשב כחדר בפני עצמו. אבל פחות מארבע אמות או כשאין לו מעקה עשרה טפחים, הוא נמכר עם הבית. **דות** - ברכה הבנויה בקרקע (פה"מ ב"ב ד, ב). **ג** לקנות לו דרך - שטח שדרכו ויכל להכנס לבור או לדות. **בעין יפה** - בדביבות.

'מִכְרָתִי לָךְ הַבַּיִת חוּץ מִן הַבּוֹר' או 'הַדּוֹת' - אֵינוֹ צָרִיךְ לְקַנּוֹת לוֹ דָּרֶךְ. וְכֵן הַמוֹכֵר בּוֹר או דוֹת בְּלֶבֶד - אֵין הַלּוֹקַח צָרִיךְ לְקַנּוֹת לוֹ דָּרֶךְ, אֲלָא נִכְנָס בְּתוֹךְ בֵּיתוֹ שְׁלַמוֹכֵר עַד הַבּוֹר, וּמִמֶּלֶא.

ד שְׁנֵי בָתִּים זֶה לַפְּנִים מִזֶּה: מִכֵּר שְׁנֵיהֶם לְשָׁנִים או נָתַן שְׁנֵיהֶם לְשָׁנִים - אֵין לָהֶן דָּרֶךְ זֶה עַל זֶה, וְאֵין צָרִיךְ לֹמַר אִם נָתַן הַחִיצוֹן וּמִכֵּר הַפְּנִימִי; אֲבָל אִם מִכֵּר אֶת הַחִיצוֹן וְנָתַן אֶת הַפְּנִימִי - יֵשׁ לוֹ דָּרֶךְ; שְׁכַל הַנּוֹתָן - בְּעֵין יָפֵה נּוֹתָן, יֵתֵר מִן הַמוֹכֵר.

חפצי הבית הנכללים במכירה

ה הַמוֹכֵר אֶת הַבַּיִת - מִכֵּר אֶת הַתְּנּוֹר, וְאֶת הַכִּירִים, וְאֶת מְלַבְּנוֹת הַפְּתָחִים הַמְּחַבְּרִים בְּטֵיט, וְאֶת הַדְּלֵת, וְאֶת הַנְּגָר, וְאֶת הַמְּנַעוּל, אֲבָל לֹא אֶת הַמַּפְתָּח. וּמִכֵּר אֶת הַמַּכְתָּשֶׁת הַקְּבוּעָה, אֲבָל לֹא אֶת הַמַּטְלָטְלֵת. וּמִכֵּר אֶת הָאֶצְטְרוֹבִיל, אֲבָל לֹא אֶת הַכְּלִי שֶׁהֶקְמַח יוֹרֵד לְתוֹכוֹ, שֶׁהוּא כְּמוֹ קַפִּיפָה שְׁלֻעֵץ. וְלֹא מִכֵּר אֶת מְלַבְּנוֹת כְּרַעֵי הַמָּטָה וְלֹא אֶת מְלַבְּנוֹת הַחֲלוֹנוֹת, אֶף עַל פִּי שֶׁהֵן מְחַבְּרִין בְּטֵיט, מִפְּנֵי שֶׁהֵן לְנוֹאֵי. וּבִזְמַן שֶׁאָמַר לוֹ 'הוּא וְכָל מַה שֶּׁבְּתוֹכוֹ' - הָרִי כֶּלֶן מְכוּרִין.

אֵינוֹ צָרִיךְ לְקַנּוֹת לוֹ דָּרֶךְ - הַזְכָּרְתָם נַעֲשֶׂתָה כְּדִי לְהַדְגִּישׁ שֶׁהוּא שׁוֹמֵר לַעֲצֻמוֹ אֶת דְּרָכֵי הַגִּישָׁה אֲלֵיהֶם (הַמַּאִיר ב"ב סא, ע"א). הַמוֹכֵר בּוֹר אוֹ דוֹת בְּלֶבֶד - מִכֵּר לוֹ אֶת הַדָּרֶךְ עִם הַבּוֹר, מִשׁוּם שֶׁהוּא מוֹכֵר בְּעֵין יָפֵה. (ד) מִכֵּר שְׁנֵיהֶם - בְּבַת אַחַת. נָתַן - בְּמַתְנָה. אֵין לָהֶן דָּרֶךְ זֶה עַל זֶה - שְׁנֵיהֶם בְּמַעֲמַד שׁוּוֹה, מִפְּנֵי שֶׁנֶּתַן לְשֵׁנֵיהֶם בְּלֹא הַעֲדִיף אִישׁ מֵאֶחָד, וְלִכֵּן אֵין אֶחָד מֵהֶם יִכּוֹל לְדַרוֹשׁ גִּישָׁה לְרַכּוֹשׁוֹ עַל חֶשְׁבוֹן חֶבְרוֹ. הַנּוֹתָן בְּעֵין יָפֵה נּוֹתָן יֵתֵר מִן הַמוֹכֵר - נְדִיבוּתוֹ שֶׁל הַנּוֹתָן בְּלֹא תַמְרוּהַ גְּדוּלָה מְנַדְיבוּת הַמוֹכֵר. לִכֵּן מֵינַחִים שֶׁנֶּתַן לְדִייר הַפְּנִימִי גַם אֶת הַדָּרֶךְ עַל חֶשְׁבוֹן הַדִּייר הַחִיצוֹן. (ה) הַמוֹכֵר אֶת הַבַּיִת - הַכֹּל: מִכֵּר אֶתוֹ כֹּל כְּלָיו הַקְּבוּעִים - בְּמִקּוּמָם אֲבָל לֹא אֶת הַמִּיטְלָטְלוֹים (רַשְׁבֵּי"ם ב"ב סה, ע"א). מְלַבְּנוֹת הַפְּתָחִים - הַמְּשַׁקּוֹף וְהַמְּזוּזוֹת הַמְּחוּבְּרִים לְקִיר, שֶׁהִדְלַת נִסְגַּרְתָּ עֲלֵיהֶם. הַמְּחַבְּרִים בְּטֵיט - דּוּקָא בְּטֵיט. אֲבָל אִם הֵם מְחוּבְּרִים בִּיתְדוֹת הָעֵשׂוֹיֹת לְהַתְּפַרֵּק בְּקִלוֹת, יֵשׁ סַפֵּק אִם קָנָה אוֹתוֹן אִם לֹאוֹ. לִכֵּן, אִם תִּפֵּס - אֵין מוּצִיאִים מִידוֹ (בְּבֵלִי ב"ב סט, ע"א). נְגָר - מְנַעוּל, וְהוּא הַמוֹט שְׁמִנְחִים לְרוּחַב הַדְּלֵת כְּדִי לְסַגּוֹר אוֹתָהּ (פַּה"מ עִירוֹבִין י, ג). לֹא אֶת הַמַּפְתָּח - מִשׁוּם שֶׁאֵינוֹ מְחוּבֵר לְדֵלֵת, וְהַקּוֹנֵה צָרִיךְ לְקַנּוֹת אוֹתוֹ. הַמַּכְתָּשֶׁת הַקְּבוּעָה - בְּקַרְקַע. אֶצְטְרוֹבִיל - עֵץ שְׁמַעֲמִידִים עֲלָיו אֶת הַרְחִיִּים לְטַחִינָה (פַּה"מ ב"ב ד, ג). כְּמוֹ קַפִּיפָה - כְּמִין סֵל שִׁיעוֹשִׁין אוֹתוֹ סִבִּיב הַרְחִיִּים, כְּדִי שֶׁלֹא יִתְפּוֹר כְּלוֹם מִן הַדָּבָר הַנְּטוּחַ"ן (פַּה"מ שם). מְלַבְּנוֹת כְּרַעֵי הַמָּטָה - הַמְּסַגְרוֹת הַמְּרֻבְּעוֹת שֶׁל הַמִּיטָה, כְּשֶׁאֵינָן מִיטְלָטְלוֹת. מְלַבְּנוֹת הַחֲלוֹנוֹת - מְסַגְרוֹת הַחֲלוֹנוֹת, אֶף אִם הֵן מְחוּבְּרוֹת, שֶׁמִּפְּנֵי שֶׁהֵן עֵשׂוֹיֹת לְנוֹי, אֵינָן נַחֲשׁוֹבוֹת חֶלֶק מִן הַבְּנִיין.

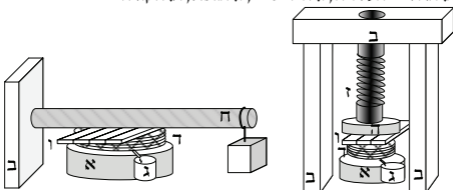
ו המוכר את החצר - מכר בורות שיחין ומערות שבתוכה, וכל הבתים החיצונים והפנימיים ובתים שיש בהן החול והחניות הפתוחות לתוכה; אבל שאינן פתוחות לה - אין נמכרות עמה. היו פתוחות לכאן ולכאן: אם רב תשמישן לתוכה - נמכרות עמה; ואם לאו - אין נמכרות עמה. ולא מכר את המטלטלין שבתוכה; ובזמן שאמר 'היא וכל מה שבתוכה' - הרי כלן מכורין. ובין כך ובין כך לא מכר את המרחץ ולא את בית הבר שבתוכה.

הנכלל במכירת בית הבד

ז המוכר את בית הבר - מכר את האבן הגדולה הבנויה בארץ שטוחנין עליה הזיתים, ואת הכלונסות שלארוז שסומכין בהן בעת טחינת הזיתים, ואת היקבים, ואת הכלים שנותנין בהן הזיתים הפתושין, והן המפריכות, אבל לא מכר את הרחים העליונה. ובזמן שאמר 'הוא וכל מה שבתוכו' - הרי כלן מכורין. ובין כך ובין כך לא מכר את הכובשין, שמכבשין בהן הזיתים, ולא את הגלגל, ולא את הקורה, ולא את השקין, ולא את המרצופין.

(ו) בורות שיחין ומערות - חפירות עגולות או מאורכות או מקורות, שנעשו בדרך כלל לאגירת מים. ושלא כבמוכר בית, שהבור והדות אינם חלק מן הבית (כעליל הלכה ב), כאן הם חלק מן החצר (רי"י מיגאש ב"ב סז, ע"א). הבתים החיצונים - שפתחיהם פונים אל החצר. והפנימיים - הבתים הפנימיים, שפתחיהם פונים אל הבתים החיצוניים. ובתים שיש בהן החול - בית שיש בו חול המיועד לעשיית זכוכית (שם). את המרחץ ואת בית הבר - משום שבחצר רגילה אין מרחץ ולא בית בד, אינם חלק מן החצר (שם). ז המוכר את בית הבר - המקום שעוצרים בו את השמן מן הזיתים (ראה איור בעמוד הבא). והשמן מופק בשלושה שלבים. תחילה כותשים את הזיתים ושמים אותם בסלים, והשמן נוטף מהם לכלים שאוגרים אותם בהם. לאחר מכן טוענים על הזיתים קורה כבדה של עץ הנקראת בד, כדי לסחוט את רוב השמן שבזיתים. ולבסוף היו טוחנים את הזיתים ברחיים וטוענים עליהן את הקורה כדי להוציא מהן את שאר השמן (איסורי מזבח ז, ח). והכלל הוא: הדברים הקבועים בבית הבד כלולים במכירה, והמיטלטלים אינם כלולים בה (רשב"ם ב"ב סז, ע"ב). כלונסות - קורות ארוכות (פה"מ כלים כג, א) התומכות בקורת בית הבד (פה"מ ב"ב ד, ה). היקבים - הכלים שהשמן זב לתוכם (המאירי סז, ע"ב). הרחים העליונה - האבן העליונה של הרחים, שהיא מיטלטלת, אינה כלולה במכירה. הכובשין - מוטות ברזל שמניחים בין הזיתים לבין קורת בית הבד (פה"מ ב"ב ד, ה "הכידין"; פה"מ כלים יב, ח). הגלגל - גליל עץ שמסובבים באמצעותו את האבן ומגביהים אותה (פה"מ ב"ב ד, ה; כלים ט, ו), כנראה הבורג במכבש בורג. שקין - סלי בד. מרצופין - כלי עור (ראה פה"מ שבת ח, ה) שאוספים בהם את הזיתים מחוץ לבית הבד, שאינם חלק ממנו.

איור מבאר להלכה ז - שני סוגי בית בד, מימין, מכבש בורג ומשמאל מכבש קורה; (א) האבן הגדולה; (ב) כלונסות; (ג) היקבים; (ד) המפריכות; (ה) הרחיים העליונה; (ו) הכובשים; (ז) הגלגל; (ח) הקורה.



ח אמר לו 'בית הַבַּד וְכֹל תְּשְׁמִישָׁיו אֲנִי מוֹכֵר לְךָ' - קָנָה כֶּלֶן. הִיוּ חוֹצֵה לָהּ חֲנִיּוֹת שְׁשׁוּטָחִים בְּהֵן הַזֵּיתִים אוֹ הַשְּׂמֶשְׂמִין: אִם מָסַר לוֹ הַמְּצָרִים שְׁלָהֶן - קָנָה הַכֹּל; וְאִם לֹא - לֹא קָנָה אֶלָּא מֵה שְׁבַתוֹכוֹ.

הנכלל במכירת מרחץ

ט המוכר את המרחץ - מכר את בית הנסרים, שיושבין עליהן כשהן ערמים, ואת בית היקמים, שנוטלין בהן המים, ואת בית הספסלין, שיושבין עליהן בחצר המרחץ כשהן לבושין, ואת בית הוילאות, שמתפגין בהן; אבל לא מכר את הנסרים עצמן, ולא את היקמים עצמן, ולא את הספסלין עצמן, ולא את הוילאות עצמן. ובזמן שאמר לו 'הוא וכל מה שבתוכו' - הרי כלן מכורין.

טו בין כך ובין כך לא מכר את הברכות המספקות לו מים,

ח) הִיוּ חוֹצֵה לָהּ חֲנִיּוֹת - שעל פי רוב מוכרים בהן מזון, אך לפעמים משתמשים בהן לייבש את הַזֵּיתִים אוֹ הַשְּׂמֶשְׂמִין לפני עצירת השמן בבית הבד או לאחר מכן (רשב"ם ב"ב סח, ע"א). הַשְּׂמֶשְׂמִין - להגדרתם, ראה לעיל יט, ז. מָסַר לוֹ הַמְּצָרִים - שצייך בשטר מכירת בית הבד את גבולות הנכס, ועולה מהם שכלל במכירה גם את החנויות הנמצאות בשטח שמכר, נוסף על מה שאמר לו 'בית הבד וכל תשמישיו אני מוכר לך'. קָנָה הַכֹּל - גם את החנויות, מפני שבעקיפין, הן חלק מבית הבד, ולכן כלל אותן בתחום בית הבד שמכר. ט) הַמּוֹכֵר אֶת הַמְּרַחֵץ - בבית המרחץ של אותם ימים, שהוא כעין הסאונה של ימינו, היו תעלות שזרמו בהם מים שחוממו באמצעות אוויר שחומם על ידי מדורה גדולה שהוסקה מתחת לרצפת בית המרחץ. והכלל במכירת בית המרחץ הוא: מי שמוכר בית מרחץ סתם, מוכר את כל הדברים הקבועים בו אבל לא את המיטלטלים. נְסָרִים - לוחות עץ לשבת עליהם. יְקָמִים - כלים למלא בהם מים מן המאגרים אל ברכות המרחץ (המאירי ב"ב סז, ע"א). וִילָאוֹת - מגבות. מְסַתְּפִין - מנגבים את הגוף. טו) הַבְּרָכוֹת הַמְּסַפְּקוֹת לוֹ מֵיִם - מאגר מים הנמצא מחוץ למרחץ שממלאים ממנו את הברכות שבבית המרחץ. בֵּין בֵּימוֹת הַחֲמָה - אפילו כשיש בהן מעט מים. וכל שכן בֵּימוֹת הַגֶּשֶׁמִּים - שיש בהן הרבה מים, ואינן חלק מבית המרחץ. בֵּית כְּנוּס הָעֵצִים - מחסן עצי ההסקה של בית המרחץ.