

שנינו במשנה: **ולא את החדר שלפנים הימנו:**

ודנה הגמרא: **השתא, יצייע לא מיזדבן,** אינו נמכר היצייע בכלל הבית, אף על פי שתשמישו שוה לשל בית, אם כן, **חדר,** שאין תשמישו שוה לשל בית, שהחדר עשוי לשמירת חפצים, **מיבעיא?** הרי פשוט הדבר שאינו נמכר בכלל בית, ולמה הוצרך התנא להזכירו?

ב-א-10

ומתרצת הגמרא: **לא צריכא,** אין צורך להזכירו, שלא מכר את החדר, אלא כדי לחדש, **דאף על גב דמצר ליה מצרי אבראי,** שכתב לו בשטר "מצרים", 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. ולכן היה מקום לומר שהחדר הזה נכלל בתוך המכירה של הבית. לכן בא התנא להשמיענו שאינו כן, **כדרב נחמן.**

דאמר רב נחמן אמר רבה בר אבוח:

המוכר בית לחבירו בבירה גדולה, והיינו, שמכר לו "בית", דירה פרטית, בתוך בנין גדול הנקרא "בירה". ובמרכז הבירה [הבנין] יש אולם מרכזי גדול, שממנו יש פתחים לדירות הפרטיות של האנשים המתגוררים ב"בתים" של הבנין הזה. והאולם עצמו אינו עשוי לתשמיש דירה אלא רק להילוך וישיבה של בני הבתים שבבנין הזה.

הרי אף על פי שמצור לו מצרים החיצונים, כגון שהיה עומד באחד מבתי הבירה ואמר לו: בית זה אני מוכר לך! וכתב לו בשטר את המצרים של הבית מחוץ לבירה, והיה אפשר לומר שכל הבירה נכללת במכירה של הבית הזה, שכל הבירה הוא שלו, משמיענו רב נחמן שאינו כן אלא רק **"מצרים הרחוב לוי"**. לא נתכוין למכור אלא את הבית הזה, ולא את הבירה כולה, רק ש"הרחיב" בשטר את המצרים של הבית סביבותיו, אך לא מכר אלא רק את הבית שעומד בו.

ודנה הגמרא: **היכי דמי?** במה דיבר רב נחמן?

אילימא, אם נאמר שרב נחמן דיבר במקום דקרו ליה לבית "בית", ולבירה "בירה", שבני אדם קוראים לבית שבבירה בית, ולבירה עצמה קוראים בירה ולא בית, הרי **פשיטא** הוא שרק בית זבין מכר ליה, בירה לא זבין ליה: שהרי אמר לו בית אני מוכר לך, ואין הבירה נקראת בית. ומה שכתב מיצרים חיצונים, על כרחך ש"הרחיב" לו את המיצרים.

אלא, שמא תרצה לתרץ ולומר, שמדובר במקום דלבירה נמי קרו לה בית, שלבירה קוראים גם בית וגם בירה, והיינו, שיש לבירה שני שמות, בירה ובית.

אי אפשר לתרץ כך, כי אם כן, כוליה זבין ליה. כל הבירה מכר לו, כיון שגם הבירה נקראת בית, והרחיב לו המצרים.⁽⁹⁾

9. זהו פירוש ר"י בתוס', שלפי הצד הזה קוראים לבירה גם בירה וגם בית, וכן למסקנא קוראים

והרשב"א והריטב"א סוברים דחדר חלוק מיצייע ואין צריך שיהא בו ארבע אמות.

ומתרצת הגמרא: **לא צריכא, דרובא קרו ליה לבית "בית", לבירה "בירה", רוב בני אדם קוראים לבירה רק "בירה" ולא בית, ואיכא נמי דלבירה קרו ליה בית, יש מיעוט אנשים שקוראים לבירה גם בית.**

מהו דתימא, היית חושב לומר, כוליה זבין ליה מכר לו כל הבירה, כי היות שהרחיב לו המצרים, גילה בכך דעתו שהוא מהמיעוט שקוראים לבירה גם בית, קא משמע לן משמיענו רב נחמן, מדרחה ליה למכתב "ולא שוירית בזביני אלין כלום", שאם היה מתכוין באמת למכור כל הבירה היה מוסיף לכתוב בשטר ולא שוירית כלום במכירה הזאת, ולא כתב, שמע מינה שוירי שוירי. מזה שלא כתב כך, מוכח שכן שוירי במכירתו, ולא מכר אלא את הבית.

ודנה הגמרא: היכי דמי, איך מדובר?

אילימא דקרו ליה לשדה שדה, ולבקעה בקעה, ואין קוראים לבקעה שדה, הרי פשיטא שרק שדה זבין ליה, ואילו בקעה, לא זבין ליה! פשוט הוא שלא מכר לו אלא את השדה ולא את כל הבקעה, שהרי הזכיר לו לשון שדה, ואין בקעה נקרא שדה.

ואלא, שמא תתרין, דלבקעה נמי קרו לה שדה, שבקעה נקראת גם בקעה וגם שדה, אי אפשר לומר כך, שהרי אם כן, כוליה זבין ליה! מכר לו כל הבקעה כיון שמצר לו מצרים החיצונים.

ומתרצת הגמרא: **לא צריכא, מדובר דאיכא דלשדה קרו ליה שדה, ולבקעה בקעה, יש אנשים שקוראים לשדה שדה, ולבקעה בקעה ולא שדה,** (11) **ואיכא נמי דלבקעה קרו לה**

וכן הוא לענין חדר, שאף על פי שמיצר לו מצרים החיצונים, כיון שלא כתב "ולא שוירית בזביני אלין כלום", אנחנו מפרשים דבריו שלא נתכוין למכור את החדר אלא רק הרחיב לו את המצרים, שאין החדר ניכר כל כך לאנשי העיר לכן לא תפס אותו לגבול, אלא תפס מצרים יותר ניכרים, שהם רחוקים יותר. (10)

ואמר רב נחמן אמר רבה בר אבוח: המזכיר

כן מיעוט אנשים, וכיון שקוראים לבירה גם בירה וגם בית, על כרחך מה שמבואר בגמרא שמכר לו כל הבירה זהו רק מחמת שמיצר לו מצרים החיצונים, אבל בלא זה אין אומרים שמכר לו כל הבירה. וריב"ם פירש, שלפי הצד הזה כשקוראים בית מתכוונים גם לבירה אלא אם כן מזכיר בפירושו שמתכוין רק לבית ולא לבירה. ולפי זה, גם אם אין מיצר לו מצרים

חיצונים אמרינן שמכר לו כל הבירה.

10. תוס' מסתפקים האם הדין הזה הוא רק בחדר או שהוא גם ביציע. והרא"ש כתב שזהו גם ביציע. וכן הוא דעת רבינו יונה והרשב"א. אמנם הנימוק"י מדייק מהרי"ף שסובר שזהו רק בחדר ולא ביציע.

11. גירסת הרמ"ה והרשב"א דרובא קרו לשדה

וכתב מצרים ניכרים, כגון שדה ראובן מן המזרח ושל שמעון מן המערב וכדומה. אבל בית, שכל בית משונה מחבירו באורך וברוחב ובגובה ובעובי הכתלים, וניכרין חילוקין זה מזה, דהוה ליה למימצר ליה מצרים קרובים לבית הזה, ולא מצר ליה, הרי היה מקום לומר שכוליה זבין ליה, שמכר לו כל הבירה, ולכן צריכא. הוצרך רב נחמן להשמיענו שלא מכר לו אלא את הבית.

כמאן אזלא כמו מי הולכת המימרא הזאת, הא דאמר רב מרי (בריה) [ברה] דבת שמואל, שהיה הבן של הבת של שמואל, שנשבת לנכרים, (בר שילת) משמיה דאביי, שאמר בשם אביי:

האי מאן דמזבני ליה מידי לחבריה, מי שמוכר קרקע לחבירו, צריך למכתב ליה: לא שיירית בזבניי אלין קדמי כלום! לא שיירתי כלום לפני במכירה הזאת.

כמאן? כרב נחמן אמר רבה בר אבוח. הסובר שאפשר לטעון "מצרים הרחבתי לו". וכדי שלא יוכל לטעון כן, צריך לכתוב לא שיירתי כלום במכירה הזאת, שאז אינו יכול לטעון מצרים הרחב לו.

ומביאה הגמרא מעשה בההוא גברא דאמר ליה לחבריה: ארעא דבי חייא, את הקרקע שקניתי מרבי חייא [או שקניתי מאיזה איש ששמו חייא], מזבננא לך, אני מוכר לך. ולא פירש איזה קרקע וכמה קרקעות.

ואיכא אינשי דקרו לבירה בית. והגירסא שלנו היא מוקשית, שלענין בירה כתוב דרובא דאינשי וכו' ומיעוטא וכו', ולענין שדה כתוב איכא אינשי וכו' ואיכא אינשי וכו'.

שדה, ויש אנשים שקוראים לבקעה גם שדה. מהו דתימא, כוליה זבין ליה, כיון שמצר לו מצרים החיצונים, קא משמע לך, מדהוה ליה למכתב ליה "לא שיירית בזבניי אלין קדמי כלום", כיון שהיה צריך לכתוב לו שלא שייר במכירה הזו לפניו כלום, ולא כתב ליה, שמע מינה שיירי שייר.

וצריכא. רב נחמן הוצרך להשמיענו דבריו גם בבית בבירה, וגם בשדה בבקעה.

דאי אשמעינן בית, משום דהא תשמישתא לחוד והא תשמישתא לחוד, תשמיש הבית אינו דומה לתשמיש הבירה, שהבית עשוי לדירה, והבירה עשויה רק להילוך וישיבה, לכן לא נכלל כל הבירה במכירה של הבית כיון שתשמישן חלוק.

אבל בקעה, רבולה חדא תשמישתא היא, כל השדות שבבקעה תשמישן שוה, שעומדין לחרישה וזריעה, אימא כוליה זבין ליה, שהכל נכלל במכירה של השדה, לכן הוצרך להשמיענו בבקעה שלא מכר אלא את השדה הזו.

ואי אשמעינן בקעה, הייתי אומר מה שהרחיב לו המצרים אינו משום שנתכוין למכור הכל, אלא משום דלא הוה ליה למימצר ליה, לא היה יכול ליתן מצרים הקרובים לשדה, כיון שאין השדות שבבקעה ניכרים חילוקין זה מזה, ולא היו יודעים באיזה שדה הוא מדבר, לכן הרחיב המצרים

שדה ולבקעה בקעה, ואיכא מיעוטא דקרו לבקעה נמי שדה, כמו לעיל גבי בירה. והריטב"א לעיל גבי בירה מביא גירסא שגורסים שם כמו כאן, דאיכא אינשי דקרו לבירה בירה

הלשון הזה כוללת את כל הקרקעות הנעבדים, (13) ולכן מכר לו אפילו בי בוסתני ופרדיסי. לבר מבתי ועבדי. חוץ מבתים ועבדים, שהם לא כלולים בלשון זיהרא, מפני שאינם קרקע הנעבד.

ואי אמר ליה "נכסי", אפילו בתי ועבדי. ב-אז מפני שלשון נכסים כולל גם אותם. (14)

ואם מצר לו, כתב בשטר המכירה המצרים היינו גבולי השדה, מצר אחד ארוך ומצר אחד קצר, כגון שכתב בצד מערב מיצר ארוך, היינו ששדה של שמעון הוא המיצר המערבי, ושדהו של שמעון ארוך מאה אמה, ואילו בצד מזרח כתב לו מיצר קצר, כגון שדהו של לוי, שהוא ארוך רק ג' אמה (15) —

אמר רב: לא קנה אלא כנגד הקצר. קנה רק חצי השדה באורך ג' אמה, שהוא בין המיצר שבמזרח לבין המיצר שבמערב, אבל את

הואי ליה תרתי ארעתא דהוה מתקרין "דבי חייא", היו לו למוכר שתי קרקעות שנקראות "דבי חייא", היינו שקנאם מרבי חייא [או מאיזה איש ששמו חייא]. (12)

אמר רב אשי: חדא אמר ליה, תרתי לא אמר ליה. לשון "ארעא" משמע רק קרקע אחת, ואם כן, לא מכר לו אלא קרקע אחת משתי הקרקעות דבי חייא, ויכול ליתן לו איזה שירצה, לפי שיד המוכר על העליונה, כיון שהוא המוחזק.

ואי אמר ליה "ארעתא" סתמא, הרי מיעוט "ארעתא", שתים. ומכר לו שתי קרקעות.

ואי אמר ליה "כל ארעתא", הרי כל ארעתא דאית ליה מכר לו, לבר מבוסתני, חוץ מגנות ופרדיסי, כרמים. מפני שגנות וכרמים אינם נכללים בלשון "ארעתא".

ואי אמר ליה: כל זיהרא אני מוכר לך, הרי

12. כן משמע מרבינו גרשם.

13. מאירי.

14. דעת הרשב"ם שאם אמר נכסי כולל בתים ועבדים אבל לא מטלטלין, ואם אמר כל נכסי כולל גם מטלטלין. והרמב"ם גורס לעיל במקום זיהרא נכסי, וסובר שנכסי לבד כולל גם גנות וכרמים אבל לא בתים ועבדים, וכל נכסי כולל בתים ועבדים וגם מטלטלין.

ותוס' והרא"ש סוברים שאין לחלק בין נכסי לבין כל נכסי, אלא יש חילוק בין נכסי לבין נכסאי או נכסיי, שנכסאי או נכסיי משמע אף מטלטלין, ונכסי לא משמע מטלטלין. עוד כתבו לחלק בין מכר למתנה, שהסוגיא שלנו מדובר במכר, ובמתנה נכלל גם מטלטלין.

והקשה המאירי, למה בנכסי אומרים שמכר כל שדותיו, ואין אומרים שמכר רק שתיים כמו בארעתא. ותיירץ שבארעתא שייך לומר ארעתא אחד או שתיים או יותר, לכך כשאמר ארעתא בסתם מתפרש שכוונתו לשתיים, אבל בנכסי לא שייך לומר נכסי אחד או שתיים, שהוא לשון כללי ולא לשון פרטי, לכך אינו מתפרש שכוונתו לשתיים, אלא כולל הכל. אולם הריטב"א חולק על זה וסובר שאם אמר נכסי אין נותן לו אלא שני דברים שנקראים נכסי. עיין שם.

15. כתב הרשב"ם, שמדובר כשכתב לו גם מיצר צפוני ודרומי, ולא אומרים שזה מוכיח שמכר לו כל השדה, שאם לא כן למה כתב לו מיצר רביעי שהוא רחוק, שאומרים מצרים הרחוב לו. כן כתבו התוס'. אולם כתבו בשם ר"י שחולק על