

אם כן שייר במכירה, אנו אומרים ששייר לעצמו חלק במכירה, יש להוכיח כי המוכר בית להבירו, ואמר לו על מנת שדיוטא העליונה שלי כלומר הגג שיש לו מעקה סביבו בגובה י' טפחים<sup>(11)</sup> יהיה שלי – דיוטא העליונה שלו כיון שאנו אומרים ששייר לעצמו את הגג במכירת הבית.

ומבאר הגמרא: **למאי הלכתא?** לענין מה ג-ב אמר ריש לקיש שהועיל התנאי שהתנה, שהדיוטא נשאר ברשותו, הרי גם בלא התנאי נשאר הדיוטא ברשות המוכר, כמבואר במשנה – שהגג אינו מכור עם הבית.

שהרי אין אדם מתנה בחנם, לכן, כדי שלא להוציא את דבריו לבטלה אנו מפרשים דבריו באופן שיתקיים התנאי, ואנו מפרשים דבריו כאילו אמר שמוכר את השדה חוץ ממקום מעשר הראשון, דהיינו **שיורי שייריה** שייר הוא במכירת השדה זכות למקום **מעשר**<sup>(8)</sup>, ונחשב כאילו שאמר ללוקח, הריני מוכר לך את השדה לאריסות על מנת שתיטול ממנו תשעה חלקים, ואני אטול את החלק העשירי<sup>(9)</sup>, ומשום כך המעשר שלו<sup>(10)</sup>.

**אמר ריש לקיש, זאת אומרת:** מברייתא זו הסוברת כי כל תנאי שאינו חל במכירה אלא

אם כן תלוי בדין ברירה, עיי"ש.

10. מה שהלוקח יכול לעשר את פירותיו מהפירות ששייר למוכר, כתבו התוספות [ד"ה על מנת] שמכר לו כח זה שיוכל לעשר על חלקו, וביאר הקובץ שיעורים [אות רפ], כי אף שפירות המעשר שייכים למוכר לענין כל שימושיו, מכל מקום לענין דבר אחד שייך ללוקח, שיכול לקרוא על הפירות שם מעשר.

ובעליות דרבינו יונה וברשב"א ביארו, שהלוי משאיל ללוקח את הפירות כדי לעשר מהם על חלקו, ואחר כך הלוקח מחזירם לו.

ורב האי גאון בספר המקח והממכר [ריש שער יט] פירש: כי ללוי המוכר אין בגוף הקרקע כלום, אלא משייר הוא לעצמו רק את טובת ההנאה שיש לישראל במעשר, שהישראל חייב לתת למוכר את המעשר, ולכן יכול הישראל לפטור פירותיו באותו מעשר.

11. כך פירש הרשב"ם, אבל רבינו תם מפרש שדיוטא היא שורת אבנים עליונה של חומה שהגג עומד עליה.

8. ביסוד ענין שיורא, הביא הקובץ שיעורים [אות רפא] את מחלוקת הרעק"א והבית מאיר, שדעת הרעק"א [בתשובה פח] כי המוכר מקנה את כל השדה, והלוקח חוזר ומקנה למוכר את הזכות ששייר לעצמו לאכול את פירות המעשר כל ימי חייו. ודעת הבית מאיר, שלכתחילה אינו מקנה ללוקח חלק זה שמשיר לעצמו.

והקשה הקובץ שיעורים לדעת הרעק"א, שהקונה חוזר ומקנה למוכר את מה ששייר, קשה כיצד הועיל קנין זה כדיבור בעלמא בלא שום מעשה קנין מהלוקח למוכר. ואולי אפשר ליישב כי באופן זה שיש גמירות דעת גמורה של הקונה להקנות למוכר בחזרה את מה ששייר, שהרי רוצה לקנות את החפץ, והמוכר אינו מקנה לו אלא אם כן יקנה בחזרה את מה ששייר, באופן זה לא צריך לעשות מעשה קנין מהלוקח למוכר. ועיין בחזו"א [ליקוטים סי' כא] שכתב כי בשיוור לא צריך לעשות קנין.

9. הג"ר שמעון שקאפ במערכת הקנינים [סי' טו] דן, כי כיון שלא מבורר מקום ושיעור המעשר, ודבר זה מתברר רק בשעת ההפרשה,

במכירה<sup>(13)</sup>.

**רב פפא אמר:** התנאי לא הועיל לשייר במכירת החצר את השימוש בגג על חשבון אויר החצר, אלא רק לענין זה הועיל התנאי, שאם נפלה הדיוטא העליונה, ורצה לבנות עלייה<sup>(14)</sup> חדשה על גבה — בונה. כי אנו מפרשים כוונתו בתנאי שהבית יהיה משועבד לעולם לדיוטא העליונה, ואף אם תיפול הדיוטא ויכול לחזור ולבנותה<sup>(15)</sup>. אבל אם לא התנה המוכר מראש על הדיוטא העליונה ונפלה, אינו יכול לחזור ולבנותה באופן שהדיוטא תתמך על גבי ביתו של הלוקח, כי הבית משועבד למוכר רק לדיוטא שהיתה קיימת שם ולא לדיוטא חדשה<sup>(16)</sup>.

**רב זביד אמר:** לענין זה הועיל התנאי, שאם רצה המוכר להוציא בה מן הגג זיזין [חפצים בולטים] מעל החצר שמכר ללוקח — מוציא. כי אנו אומרים ששייר במכירת החצר, את הזכות להשתמש בגג על חשבון אויר החצר<sup>(12)</sup>, כי כיון שתנאי זה שהתנה עמו שהגג שלו — אינו מועיל, שהרי גם בלא שהתנה, הגג שייך למוכר, ולא היה צריך להתנות על כך, לכן אנו אומרים שהתכוון כי הדיוטא העליונה תהיה שלו גם להוצאת זיזים מן הגג כנגד רשותו של הלוקח. ואף על פי שתנאי זה חל רק באופן ששייר לעצמו במכירה מקום בחצר להוצאת זיזים מן הגג מעל החצר. יש להוכיח מהברייתא שהתנאי מועיל וחל שויר

14. כתב רבינו יונה: "בספרי צרפת כתוב שאם רוצה לבנות על גבה בונה, ואינו כתוב בה עלייה". וכן נראה גירסת הרשב"ם [אמנם קצת שונה, שגרס על גביו בלשון זכר, דהיינו על גביו של הגג ולא של הדיוטא]

15. הרשב"ם מפרש, כי לדעת רב זביד אין אנו מפרשים שכוונתו בתנאי, לענין שיוכל לחזור ולבנות את העלייה אם תיפול, כי המוכר שמתנה אינו חושב על אפשרות רחוקה זו שהעלייה תיפול, ואין דעתו אלא על הוצאת זיזין מן הגג מעל החצר, ששימוש זה הוא צריך מיד בשעת מכירת החצר.

16. בתוס' כתבו, כי אף על פי שגבי עליה ובית, אם נפלה העליה יש לבעל העליה זכות לחזור ולבנותה, היינו דווקא בעליה שהיא חשובה יותר מדיוטא, אבל דיוטא שאינה חשובה כל כך, אין יפה כחה כמו עליה, ואינו יכול לחזור ולבנותה בלא שהתנה כן במכירה.

12. הרשב"ם פירש שמדובר במכר לו בית וגם חצר. כלומר שהתנה בפירוש שמוכר גם את החצר, כי המוכר בית סתם לא מכר את החצר [רבינו יונה].

והקשה התוס', כי לא מדובר כאן אלא במוכר בית סתם שלא מכר את החצר, ולכן מפרש רבינו תם, כי מה שאמר רב זביד שיש למוכר זכות מחמת התנאי להוציא זיזין, הכוונה, שאם המוכר בונה בנין בחצר ורוצה להניח על גבי הדיוטא את הזיזין, יכול להניח אף על פי שמכביד על הכותל.

ומה שנקט רב זביד "זיזין" ולא "עמודים וכתלים". כתבו הרמב"ן והרשב"א כי מאחר שהזכיר "דיוטא" בתנאו, אין לו בשוירו אלא שימוש כדרך שמשמשים בדיוטות, דהיינו זיזין, ולא לבנות כתלים לעלייתו על גבי כותלי הבית.

13. הרשב"ם מפרש, שרק המוכר יכול להשתמש בגג על חשבון אויר החצר, אבל לבניו אין זכות זו, עד שיפרש בשעת המכירה שמשאיר זכות זו אף לבניו, וכמו שנתבאר לעיל גבי שדה.

הנמכרים יחד עם הבית, צריך המוכר לפרש בשטר המכירה שמוכר לו גם את הבור והדות.

**אף על גב דכתב ליה ואף על פי שכתב לו המוכר בשטר, עומקא ורומא, עומקו [השטח שתחת הבית] ורומו [השטח שמעל הבית] אני מוכר לך, לא מתפרש בלשון זה שמוכר לו גם את הבור והדות.**

אלא צריך המוכר לכתוב ליה, לכתוב לו בשטר: **קני לך, יקנה לך את הבית מתהום ארעא ועד רום ריקיעא.**

**מאי טעמא** מדוע לא מתפרש בלשון עומקו ורומו של הבית, שמוכר גם את הבור והדות שתחת הבית?

כיון דעומקא ורומא של הבית, כשמכר את הבית בסתמא, לא קני את השטח שתחת הבית והשטח שמעל הבית יחד עם הבית, עד שיפרש בשטר שמוכר לו גם את עומקו ורומו של הבית<sup>(17)</sup>, ולכן מה שכתב בשטר שמוכר את עומקו ורומו של הבית אינו יתור לשון לומר שהתכוון למכור את הבור והדות, שהרי לשון זה הוצרך לגופו.

לכן, אהני הועיל לשון עומקא ורומא שכתב בשטר למיקנא עומקא לקנות את השטח

ומקשה הגמרא: **בשלמא לרב זביר**, הסוכר כי התנאי המיותר של המוכר הועיל להוצאת הזיוזין מן הגג, על ידי שאנו אומרים כי שייר במכירתו מקום בחצר, וכמו שאנו אומרים בשדה ששייר במכירתו מקום בשדה עבור המעשר, אם כן מובן כי היינו דקתני זהו ששנה ריש לקיש זאת אומרת, כי הוצרך ריש לקיש ללמוד מהברייתא שהתנאי מועיל לשייר מקום מן המכירה, כי מסברא לא היינו אומרים שאדם משייר לעצמו ממה שמוכר, ואף על פי שאמר תנאי מיותר.

**אלא לרב פפא קשה מאי זאת אומרת** שאמר ריש לקיש להוכיח מהברייתא של שדה כי התנאי המיותר של המוכר את הבית הועיל לענין שאם תיפול העליה יוכל לחזור ולבנות עליה נוספת, הרי גם בלא הברייתא של שדה אנו יודעים שכל תנאי שהתנה ללא צורך, בא להוסיף דבר הנצרך, וכמבואר במשנה לקמן [סד א].

ומסקינן: אכן לרב פפא, קשיא.

**אמר רב דימי מנהרדעא: האי מאן דמזבין ליה ביתא לחבריה, מי שמכר לחבירו בית עם שטר מכירה, ורוצה למכור לו גם את הבור והדות שבבית.**

כיון שהבור והדות אינם חלק מצרכי הבית

וברום, כי אם לא כן אינו יכול ליהנות מן השדה, שצריך הוא את הרום בשביל השמש הגשם והרוח, ואת העומק ליניקת המים מן התהום. אבל הרשב"א סובר בשדה, שהרום מן הסתם שייך לקונה, אבל לגבי העומק, צריך המוכר לפרש, ואם לא פירש — שיירו לעצמו, ובחצר — נסתפק אם קנה עומקא ורומא בלא שפירש, וכתב כי מסתבר שלא קנה.

אבל הרשב"ם פירש כי בבית ועליה מדובר בהתנו שהבית והעליה יהיו משועבדים זה לזה כל הימים, ואפילו אם לא התנו במפורש, מסתמא על מנת כן חלקו.

17. הרא"ה והריטב"א פירשו כי דין זה הוא דווקא במכירת בית, אבל המוכר שדה לחבירו, גם אם לא פירש, מכר לו את השימוש בעומק

על הבית של הלקוח.

אבל לשון זה לא מתפרש בו שקונה את הבור והדות, שאינם חלק מהבית, שעשויים הם לשימוש בפני עצמם, ואינם בכלל עומק ורומו של בית.

**ואהני ולזה הועיל כשכתב מתהום ארעא** משולי התהום **ועד רום רקיעא**<sup>(20)</sup>, **למיקנא** — לקנות גם בור ודות ומחילות<sup>(21)</sup>.

**לימא מסייע ליה לרב דימי**, שלשון עומק ורום הבית אינו כולל את הבור והדות, ממה

שתחת הבית, כגון את גוף הקרקע עצמו, שאם ירצה יוכל לחפור תחת קרקעית הבית. שאילו לא כתב בשטר שמוכר את עומקו של הבית, נשאר ברשות המוכר הזכות לחפור בור ומערה תחת קרקעית הבית<sup>(18)</sup>, ובלבד שלא יזיק המוכר את הבית, ורומא שכתב בשטר הועיל לקנות את השטח שמעל הבית, כגון את הגג שיש לו מעקה גבוה עשרה טפחים סביבו<sup>(19)</sup>, וגם לבנות קומות נוספות על הבית עד הרקיע. שאילו לא כתב בשטר שמוכר לו את רום הבית, הגג עם המעקה אינו מכור ללוקח, אלא הוא של מוכר להוצאת זיזין או לבנות באויר בלא להכביד

שמוכר את הבית עד רום הרקיע, וכמו גבי בור ודות שהלוקח אינו קונה אותם במכירת הבית עד שיכתב בשטר שמוכר את הבית עד שולי התהום.

20. הרשב"ם לשיטתו שקונה את הגג עם המעקה גם בפירש רק עומקא ורומא, מפרש כי "עד רום הרקיע" שכתב בשטר אינו מוסיף כלום במכירה, ולא הוצרך לכותבו בשטר, אלא סוף דיבור הוא. שאינו יכול לכתוב בשטר מתהום הרקיע ועד תחתית הבית, כי משמעות לשון זה שאינו מוכר מתחתית הבית ולמעלה כלום.

21. הרשב"א מפרש כי הלשון "מתהום ארעא" אינו כולל בור ודות, אלא רק מחמת יתור הלשון קונה את הבור והדות. ולפי זה אם יכתוב רק מתהום ארעא ולא יכתוב עומקא ורומא, שאין בזה יתור לשון, לא קנה את הבור והדות. וכן כתב התוס' רי"ד. ובנמוקי יוסף כתב, שיועיל גם אם יכתוב פעמיים עומקא ורומא, כיון שיש בזה יתור לשון.

אבל הרבינו יונה בעליות סובר שמשמעות לשון "מתהום ארעא" כולל בור ודות... ועיין

18. כך פירש הרשב"ם וכן דעת רבינו יונה ורשב"א וריטב"א וחי' הר"ן ורבינו ירוחם במישרים [נתיב יא ח"א], שבלא כתב עומקא, רשאי המוכר לחפור תחת הבית.

אבל הר"י מיגש כתב, שאין המוכר רשאי לחפור תחת קרקע הבית משום שמזיק את בית הלוקח, [ואף שגם הרשב"ם לא התיר למוכר לחפור תחת הבית אלא באופן שלא יזיק לבעל הבית. — כתב הבי"ח [סי' ריד אות ב] שהחולקים עליו סוברים "דשמא סבור הוא שלא יזיק ושלא במתכוין יזיק".] ו"עומקא" שנשאר למוכר, הוא לענין שאם עמד הלוקח וחפר בה בורות, אותן הבורות הרי הן של מוכר ואין ללוקח בהם כלום.

וכן כתב היד רמה [אות לא] שאין המוכר רשאי לחפור תחת הבית, אלא שאם היה לו למוכר חלל סמוך לעומק הבית המכור, ורצה להשתמש בעומק הבית בהכנסת קורות, רשאי, [שבוה אין חשש היזק — ב"ח שם].

19. כך סובר הרשב"ם, אבל התוס' חולקים וסוברים שהלוקח אינו קונה את הגג שיש לו מעקה גבוה י' טפחים סביבו, עד שיכתב בשטר

במשנה, מבואר להדיא במשנה שאפילו אם כתב כן אינו קונה את הבור והדות.

ומתרתת הגמרא: **הכי קאמר**, כך ניתן לפרש את דברי המשנה: **אף על פי שלא כתב לו בשטר שמוכר לו את עומק ורום הבית, כמו שכתב דמי נחשב — למיקנא עומקא ורומא.**

אבל **למיקנא בור ודות ומחילות**, צריך לכתוב בשטר בפירושו, ולכן **אי כתב ליה עומקא ורומא** — קני את הבור והדות, לפי שמיותר הוא לכתוב בשטר שמוכר את עומק ורום הבית, שהרי גם בלא שכתב כן בשטר, הוא מכור, אלא וודאי נכתב בשביל מכירת הבור והדות.

**ואי לא כתב** עומקו ורומו בשטר, אף על פי שנתרצה המוכר למכור לו בשטר המכירה של הבית גם את הבור והדות — **לא קני את הבור והדות**, שאינם בכלל הבית כמו עומקו ורומו של הבית.

**תא שמע**: להביא סיוע לדברי רב דימי, מהמשנה לעיל ששנינו, **ולא מכר עם הבית את הגג בזמן שיש לו לגג מעקה גבוה עשרה טפחים סביבו**, שבאופן זה הגג חשוב בפני עצמו, ואינו בטל אגב הבית.

**ואי סלקא דעתך בסתמא**, בלא שפירש א-טו בשטר שמוכר את עומק ורום הבית, קני יחד עם הבית את **עומקא ורומא**, ושלא כדברי רב דימי. אם כן **כי גבוה המעקה סביב הגג**

ששנינו במשנה לקמן: המוכר את הבית, לא מכר... **ולא את הבור ולא את הדות**, אף על פי שכתב לו בשטר, שמוכר לו **עומקא ורומא**.

**ואי סלקא דעתך**, שגם **בסתמא**, אף על פי שלא כתב בשטר שמוכר את עומקו ורומו של הבית, קני **עומקא ורומא**, אם כן עומקו ורומו שכתב בשטר מיותר הוא, ומדוע לא **ליהני עומקא ורומא למיקנא בור ודות ומחילות**!

אלא מוכח, שלשון עומקא ורומא הוצרך לגופו לקנות את עומקו ורומו של הבית, ואין משמעותו להוסיף למכירת הבית את הבור והדות, עד שיכתוב בשטר שמוכר לו את הבית כולל הקרקע משולי התהום ועד רום הרקיע, כדברי רב דימי.

ודחינן: אין ראייה מהמשנה שלשון עומק ורום הבית אינו כולל את הבור והדות.

כי אפשר לומר שבמשנה מדובר באופן **דלא כתב ליה בשטר עומקא ורומא**, ולכן לא קנה את הבור והדות, אבל אם כתב לו בשטר שמוכר גם את עומק ורום הבית, אפשר שקונה בזה גם את הבור והדות גם אם לא כתב משולי התהום, ושלא כדברי רב דימי.

ומקשה הגמרא: כיצד ניתן לפרש במשנה שלא קנה את הבור והדות כיון שלא כתב בשטר שמוכר את עומק ורום הבית, **והא "אף על פי שכתב לו עומקא ורומא" קתני**

יוסף כתב, כי אף לשיטות אלו יועיל יתור לשון לקנות את הבור והדות [וכמו שמוכח בגמרא, שאם לשון עומקא ורומא היה מיותר היה קונה את הבור והדות בלשון זה].

בריטב"א, כי לשיטות אלו, לא יועיל יתור לשון לזכות בבור ובדות, ולכן אם יכתוב בשטר פעמיים עומקא ורומא, לשיטות אלו, לא יקנה ביתור לשון זה את הבור והדות. אבל הנמוקי