

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

רב פפא אמר: התנאי הועיל לענין זה, שאם רצה המוכר לבנות עלייה חדשה על גבה של הדיוטא — בונה.

ומדברי רב פפא יש להוכיח, כי גם בלא שפירש המוכר שמוכר את עומק ורום הבית, קונה הלוקח את עומקו ורומו, כי ואי סלקא דעתך בסתמא בלא שפירש המוכר בשטר שמוכר את עומק ורום הבית, לא קני, הלוקח אינו קונה את עומקו ורומו. אם כן קשה למה לי על מנת? לענין מה הועיל התנאי, שהתנה המוכר, הרי גם בלא התנאי שהתנה, רום הבית ודיוטא העליונה נשארים שלו, ויכול לבנות שם אם ירצה.

אלא מוכח כי בסתמא קונה הלוקח את רום הבית, ולכך לדברי רב פפא הועיל התנאי לענין שאם ירצה המוכר לבנות על גבי הדיוטא ולהגביה בנינים אחרים ברומו של בית, יכול לבנות, שאם המוכר לא היה מתנה מראש על הדיוטא העליונה, הלוקח היה קונה את הרום שמעל הבית.

ודחינן: לעולם אפשר לומר שבסתמא בלא שנתפרש בשטר, אין הלוקח קונה את רום הבית.

ומה שקשה לדברי רב פפא לענין מה הועיל התנאי שהתנה המוכר, הרי גם בלא שהתנה, רום הבית שלו.

יש ליישב כי אהני ליה על מנת שהתנה המוכר בשטר, לא לענין בניה ברום שמעל הבית, אלא לענין דאי נפיל שאם נפלה הדיוטא העליונה, הדר בני לה, יכול לבנות

עשרה טפחים מאי הוי? מדוע אין הגג כלול יחד עם רום הבית.

אלא משמע מהמשנה, כי אם לא פירש בשטר את רום הבית אינו כלול במכירת הבית, ולכן אינו קונה את הגג שיש לו מעקה י' טפחים⁽¹⁾, והוא הדין גם את עומק קרקעית הבית אינו קונה בלא שמפורש בשטר.

ודחינן: כיון דגבוה עשרה טפחים המעקה סביב הגג — חשיב בית בפני עצמו, ואינו בטל אגב הבית עד שיפרש בשטר שמוכר גם את רום הבית, אבל את אויר הגג עד הרקיע דהיינו רום הבית, וכן את עומק קרקעית הבית, קונה גם בלא שפירש זאת בשטר.

אמר ליה רבינא לרב אשי, תא שמע: להוכיח כי בלא שפירש בשטר שמוכר את עומק ורום הבית, קונה את עומקו ורומו.

דאמר ריש לקיש לעיל בדרף הקודם, **זאת אומרת: המוכר בית לחכירו, ואמר לו על מנת שדיוטא העליונה שלי כלומר הגג שיש לו מעקה סביבו בגובה י' טפחים יהיה שלי — דיוטא העליונה שלו.**

ואמרין לעיל, למאי הלכתא? לענין מה אמר ריש לקיש שהועיל התנאי שהתנה כי הגג נשאר ברשותו?

רב זביד אמר: לענין זה הועיל התנאי, שאם רצה המוכר להוציא בה מן הגג זיזין מעל החצר שמכר ללוקח — מוציא. כי אנו אומרים ששייר במכירת החצר, את הזכות להשתמש בגג על חשבון אויר החצר.

1. ואם אין לגג מעקה גבוה עשרה טפחים, קונה גם בלא שפירש את רום הבית בשטר, כיון שאין

עקיבא, מוכר בעין יפה מוכר, ולא שייר לעצמו דרך⁽²⁾.

חכמים אומרים: אינו צריך ליקח — לקנות לו דרך מן הלוקח אל הבור והדות, שטוברים חכמים: מוכר בעין רעה הוא מוכר, וכשמכר את הבית שייר לעצמו דרך אל בור והדות שלו.

ומודה רבי עקיבא, בזמן שאמר לו המוכר ללוקח: חוץ מאלו — מבור ודות, שהתנה בפירוש שאינו מוכר לו את אלו, שאין צריך ליקח דרך, לפי שתנאי זה שלא לצורך הוא, שהרי בור ודות אינם בכלל בית, כמו ששנינו לעיל, אלא שבא הוא בתנאו להוסיף לעצמו דרך אל הבור והדות⁽³⁾.

מכרן לאחר — אם מכר את הבור והדות לאחר ושייר לעצמו את הבית.

רבי עקיבא אומר: הלוקח אינו צריך ליקח — לקנות לו דרך אל הבור והדות, שכל המוכר בעין יפה מוכר, וכשמכר לו את הבור והדות בודאי מכר לו גם דרך.

וחכמים אומרים: צריך ליקח לו דרך, שכן מוכר בעין רעה מוכר⁽⁴⁾.

עלייה חדשה על גבה. כי אנו מפרשים כוונתו בתנאי שהבית יהיה משועבד לעולם לדיוטא העליונה, ואף אם תיפול יוכל לחזור ולבנותה. אבל אם לא התנה המוכר מראש על הדיוטא העליונה ונפלה, אינו יכול לחזור ולבנותה באופן שהדיוטא תכביד על ביתו של הלוקח, כי הבית משועבד למוכר רק לדיוטא שהיתה קיימת שם ולא לדיוטא חדשה.

מתניתין:

המוכר את הבית לא מכר לא את הבור, ולא את הדות — שהוא כעין בור, [בגמרא יבואר ההבדל בין בור לדות], אף על פי שכתב לו המוכר בשטר, שמוכר גם את עומקא ורומא של הבית, מכל מקום לא מכר את הבור והדות, מפני שאלו אינם בכלל הבית, שעשויים הם לשימוש בפני עצמם, לכנס בהם מים, אלא אם כן כתב לו בשטר שמוכר לו את הבית מקרקע התהום ועד רום הרקיע [כמבואר בגמרא לעיל סג ב].

וצריך המוכר ליקח לו דרך מן הלוקח בדמים, כדי לילך אל הבור והדות ששייר לעצמו, **דברי רבי עקיבא,** שסובר רבי

גג זה בכלל רום הבית, אלא בכלל גוף הבית ממש, כמו עליה בתוך הבית. רשב"ם.

2. ברש"ש כתב, כי ודאי שיש לו שביל, ורק דרך רחב ארבע אמות צריך לקנות מהלוקח. ומה שהגמרא [לקמן עמוד ב] אמרה שאם אין לו דרך צריך לפרוח באויר, אין הכוונה ממש כמשמעו, אלא הכוונה כמו עומדים צפופין [אבות פ"ה מ"ה]. אבל ברשב"ם שם [ד"ה ורבנן] משמע שאין לו דרך כלל, שכתב כי מה הנאה יש לו

בבור בלא דרך להגיע אליו.

3. ולדעת רבנן, בתנאי זה לא בא להוסיף שום דבר על המכירה, שהרי גם בלא התנאי שייר לעצמו דרך, אלא התנאי נכתב רק כדי שיהיה הדבר ברור ומפורש שהוא משייר לעצמו דרך אל הבור והדות, כיון שלא כולם בקיאים בדיני המכירה. רשב"ם.

4. לכאורה קשה, לענין מה קנה הלוקח את הבור

גמרא:

יתיב רבינא וקא קשיא ליה:

היינו בור היינו דות! הרי אין הבדל בין בור לדות, ששניהם עמוקים בקרקע, והם מלאים מים, אם כן מדוע המשנה היתה צריכה לפרש את שניהם, הרי אם אינו קונה את הבור ודאי שגם אינו קונה את הדות, כי הרי אין הבדל ביניהם.

אמר ליה רבא תוספאה לרבינא:

תא שמע: ליישב את קושיתך מהא דתניא:

אחד הבור ואחד הדות שניהם בורות בקרקע, אלא שהבור נעשה בחפירה — בקרקע קשה, שמחזיק את המים בלא שבונים לו קירות תמיכה מסביב הבור מבפנים, והדות נעשה בבנין, שחופרים בור בעפר תיחוח, ובונים לו כתלים חזקים סביב⁽⁵⁾.

ולכן המשנה היתה צריכה לפרש את שניהם, כי אם היתה שונה רק בור, היינו חושבים לומר, כי רק בור שהוא בחפירה אינו נמכר יחד עם הבית, אבל דות שהוא בור הבנוי עם כתלים כעין הבית, הרי הוא בכלל הבית. ואם המשנה היתה שונה רק דות, היינו אומרים כי מפני שהוא בנין בפני עצמו לכן אינו נמכר יחד עם הבית, אבל בור שאינו

חשוב מתבטל אגב הבית, לכן הוצרכה המשנה לכתוב גם בור וגם דות.

יתיב רב אשי וקא קשיא ליה, אותה קושיא שהיתה קשה לרבינא: היינו בור היינו דות!

אמר ליה מר קשישא בריה דרב הסדא לרב אשי: תא שמע, ליישב כמו שיישב רבא מהא דתניא: אחד הבור ואחד הדות בקרקע, אלא שהבור בחפירה והדות בבנין.

שנינו במשנה: וצריך ליקח לו דרך, דברי רבי עקיבא. וחכמים אומרים: אינו צריך ליקח לו דרך.

והוינן בה: מאי לאו בהא קא מפלגי, האם לא בזה נחלקו רבי עקיבא וחכמים?

דרבי עקיבא סבר: כל מוכר בעין יפה מוכר, ב-טו ורבנן סברי: כל מוכר בעין רעה מוכר.

ודקאמר נמי בעלמא, ומה שאמרו בגמרא בשאר מקומות שמצאנו הלכה של מכירה בעין יפה, כי דברי רבי עקיבא שנאמרו, לטעמיה, לטעמו נאמרו, דאמר מוכר בעין יפה מוכר — מהכא ממשנתנו דייקו שסובר, כי כל מוכר, בעין יפה מוכר. ולכן תלו בו את כל ההלכות שנאמרו במכירה שסברתם משום מכירה בעין יפה.

ומקשינן: ממאי? כיצד מוכח ממשנתנו שרבי

לעיל, שפירש כי גם אם אין לו דרך, היינו דרך רחבה ד' אמות, אבל שביל אל הבור יש לו. כי אם כדברי הרש"ש אין מקום לקושיא הרמ"ה.

5. כך פירש הרשב"ם, וכן כתב היד רמה [אות לד]. אבל הרמב"ם בפירוש המשניות כתב: והדות בנוי על הקרקע. וכן כתב הרע"ב: דות

והדות אם אין לו דרך להגיע אליהם, ומבאר היד רמה [אות ג] שהלוקח קנה את הבור והדות לענין דינא דבר מצרא, שנעשה בר מצרא לקרקעות שסביב הבור, ואם ימכור אחר כך בעל הבית את ביתו, יהא לו דין בר מצרא לסלק את הלוקח.

ומדבריו מבואר שלא כדברי הרש"ש שהבאנו