

פרק המוכר את הבית

מתניתין:

אלא רק להצניע שם חפציו, לשמור אותם שם.

וכמו כן, לא מכר את הגג של הבית, בזמן שיש לו לגג הבית מעקה גבוה עשרה טפחים. כי אז נחשב הגג של הבית למקום חשוב בפני עצמו, ואינו מתבטל לגבי הבית, ולכן אינו נכלל במכירת הבית סתם.⁽¹⁾

רבי יהודה אומר: אם יש לו לגג "צורת הפתח", שבו נכנסין מהבית לגג,⁽²⁾ הרי אף על פי שאינו גבוה המעקה של הגג עשרה טפחים, אינו מכור הגג. כי על ידי צורת הפתח שבפתחו, נחשב הגג למקום בפני עצמו, ואינו מתבטל לבית.

גמרא:

ודנה הגמרא: מאי "יציע"?

הכא, כאן בכבל, תרנימו, ביארו, שיציע הוא "אפתא", מבנה נמוך, הסמוך לבית, מצידו או מאחוריו.

ואילו רב יוסף אמר: "יציע" הוא "ברקא

א-א המוכר את הבית, וסתם את דבריו, ולא פירט בדבריו שהוא מוכר עמו גם את הדברים הנלוים לבית —

מכר לו לקונה רק את הבית עצמו, אך לא מכר לו בכלל הבית גם את היציע שלו [ובגמרא יתבאר מהו ה"יציע"], ואף על פי שהיא, היציע [הנקרא כך בלשון נקבה], פתוחה לתוכו של בית, והיה מקום לומר שהיא נחשבת חלק מן הבית, כיון שהיא פתוחה אליו ותשמישה שייך לבית.

אלא, כיון שמכר בית סתם, אין היציע נכלל במכירת הבית.

וכמו כן, הוא לא מכר לקונה הבית את החדר הסמוך לבית, על אף שהחדר הסמוך לבית הוא לפנים הימנו. והיינו, על אף שאי אפשר להגיע לחדר אלא דרך הבית, כיון שהחדר אינו פתוח לבחוץ אלא רק לפנים הבית. ומכל מקום, אין נחשב החדר כחלק מן הבית, כיון שאין תשמישו של החדר דומה לתשמיש הבית, כי אין החדר עשוי לדור בו,

והרמ"ה סובר שמדובר כשכתב בשטר רומא, ומכל מקום לא מכר אלא גג שאינו גבוה המעקה שלו "טפחים, אבל אם לא כתב רומא, אף אם אינו גבוה "טפחים, אינו בכלל בית.

2. כן פירש התפארת ישראל.

1. דעת הרשב"ם שמדובר כשלא כתב לו בשטר שמוכר לו "עומקא ורומא", עומק ורום. אבל אם כתב שמוכר לו "רומא", נכלל בזה גם גג שגבוה המעקה שלו "טפחים. וכשאין מעקה הגג גבוה "טפחים, אף על פי שלא כתב רומא מתבטל הוא לבית, ונכלל במכירתו.