

מכירה והשכרת בתים לנכרים

פתיחה

"אין משכירין להם בתים בארץ ישראל ואין צריך לומר שדות, ובסוריא משכירין להם בתים אבל לא שדות, ובחוץ לארץ מוכרין להם בתים ומשכירין שדות דברי רבי מאיר. רבי יוסי אומר: בארץ ישראל משכירין להם בתים אבל לא שדות, ובסוריא מוכרין בתים ומשכירין שדות, ובחוצה לארץ מוכרין אלו ואלו" (פ"א, משנה ח).

המשנה בסיום הפרק ראשון דנה בשאלה האם מותר למכור / להשכיר בתים או שדות לגויים. שאלה זו מתקשרת לנושא בו דנו בשיעור שעבר, והוא דין 'לא תחנם'.

מדברי המשנה אנו לומדים מספר עקרונות:

1. ישנו חילוק בין שלוש ארצות בנוגע למכירה והשכרת בתים לגויים - ארץ ישראל, סוריא וחוצה לארץ.

2. מבחינה הלכתית, יותר קל להשכיר שדה או בית מאשר למכור אותם.

3. דין שדה חמור יותר מדין בית.

בעקרון הראשון נדון בעז"ה בשיעור נפרד שיעסוק במעמדה של סוריא ובמשמעותו של כיבוש יחיד. הסברא העומדת בבסיס העקרון השני פשוטה - מכירה אסורה משום לא תחנם, והעובדה שהוא מעביר את הבעלות לגויים. לעומת זאת, בשכירות הנכס עדיין שייך ליהודי ולכן המקרה קל יותר.

ההבדל בין בית ושדה

הגמרא שואלת על העקרון השלישי - מדוע דין שדה חמור יותר מדין בית:

"מאי אין צריך לומר שדות? אילמא משום דאית בה תרתין, חדא חניית קרקע, וחדא דקא מפקע לה ממעשר, אי הכי, בתים נמי איכא תרתין, חדא חניית קרקע, וחדא דקא מפקע לה ממזוזה! אמר רב משרשיא: מזוזה חובת הדר הוא" (כא.).

הגמרא מסיקה כי דין שדה חמור מדין בית מפני ששדה ישנם שני חסרונות: איסור לא תחנם, והעובדה שהאדם מפקיע את השדה ממעשר. בניגוד לחובת המזוזה בבית אשר נגררת לעובדה שאדם גר בבית, חובת עישור המעשרות פוקעת ברגע שהאדם מוכר את השדה.

נחלקו הראשונים מהי כוונת הגמרא כי במכירת השדה האדם מפקיע את השדה ממעשר:

התוספות (ד"ה הא אמר רב משרשיא) מסבירים כי הגמרא כאן נוקטת בשיטה הסוברת כי יש קנין לגוי להפקיע את ארץ ישראל מן המעשר. לפי שיטה זו, כאשר האדם מוכר את השדה לגוי הוא מפקיע ממנה את דין מעשר הואיל וגם אם ישראל יזרע אין הוא מחוייב להפקיע. דין זה הוא בניגוד

למזוזה שבה ברגע שישראל יחזור לגור בבית זה הוא יהיה חייב במזוזה¹.

מדברי חלק מהראשונים עולה שדברי הגמרא הם גם למ"ד אין קנין לגוי בארץ ישראל להפקיע מן המעשר (כך לדוגמה כתב המאירי בפירושו על אתר). נראה כי ניתן לדייק כשיטה זו גם בדברי הרמב"ם. הרמב"ם פוסק (הל' תרומות פ"א הלכה י) שאין קנין לגוי להפקיע את ארץ ישראל מן המצוות אלא היא נשארת בקדושתה. אולם בהלכות עבודה זרה הרמב"ם פוסק את דברי הגמרא שלנו להלכה ושם הוא חוזר על נימוק הגמרא:

"אין מוכרין להם בתים ושדות בארץ ישראל ובסוריא מוכרין להם בתים אבל לא שדות, ומשכירין להם בתים בארץ ישראל ובלבד שלא יעשו שכונה ואין שכונה פחות משלשה, ואין משכירין להם שדות, ובסוריא משכירין להם שדות. ומפני מה החמירו בשדה מפני שיש בה שתיים, מפקיעה מן המעשרות ונותן להם חנייה בקרקע, ומותר למכור להם בתים ושדות בחוצה לארץ מפני שאינה ארצנו" (פ"י הלכה ג).

אם כן, מחד הרמב"ם פוסק כי אין קנין לגוי להפקיע מתרומות ומעשרות, ומאידך הוא פוסק את טעם הגמרא שהמכירה נאסרה הואיל והיא מפקיעה מן המעשרות. כיצד ניתן להבין שיטה זו?

נראה כי המאירי והרמב"ם הבינו את הפקעה מן המעשרות בצורה שונה. המאירי מסביר שהסיבה לחומרת מכירת שדה לגוי היא משום סוך גזל השבט וגזל העניים. כך גם עולה מלשונו של הרשב"א - "ממעט חלקו של הלוי". נראה שהסבר זה מדויק גם בדברי הרמב"ם שכתב שהמכירה נאסרה הואיל ומפקיעה מן "המעשרות", ולא השתמש בביטוי של הלכות תרומות 'תרומות ומעשרות'. הדגש כאן הוא על ההפסד החברתי של נתינת מעשרות ללויים ונתינת מעשר עני, ולא על תרומות שבכל מקרה הכהן כבר אינו אוכל אלא על הפסד הלוי. בניגוד לכך, תוס' הבינו שמדובר על הפקעה הלכתית לטווח רחוק ולא על הפסד כלכלי-חברתי בזמן הקרוב.

משיטת הרמב"ם והמאירי עולה שדברי הגמרא מתייחסים לפן כלכלי-חברתי. נראה שלאור הסבר יש להבין את דברי הירושלמי לגבי איסור מכירת בהמה דקה:

"מקום שנהגו שלא למכור אין מוכרין. למה? מפני שמוציאה מידי גיזה. הגע עצמך שהיתה עז - מפני שמוציאה מידי בכורה. הגע עצמך שהיה זכר - מפני שמוציאו מידי מתנות. מעתה חטיין אל ימכור לו מפני

1 היכן מצינו שישנה חובה על האדם להימנע מהפסד מצווה? תוספות אומרים שיש חובה להשאיר את הארץ מחויבת במצוות תרומות ומעשרות. היכן מצאנו שיש איסור להפטר ממצווה? נראה שתוספות מבינים שיש כאן עניין מיוחד שנובע מקדושת הארץ והאיסור הוא על הפקעת קדושת הארץ בידיים.

הירושלמי שואל על שיטת רבי יוסי מדוע הוא מחלק בין השכרת בית לבין השכרת שדה. הירושלמי עונה כי משדה ניתן להתברך גם בשכירות, מה שלא נכון לגבי בית. ניתן להסביר כי כוונת הירושלמי היא שפרנסתו של הגוי טמונה בשדה, ולכן אם היהודי לא ישכיר לו את השדה אולי הוא יחפש לעצמו מקום אחר או ארץ אחרת.

שכונת גויים

"אמר רב יוסף: ובלבד שלא יעשנה שכונה. וכמה שכונה? תנא: אין שכונה פחותה משלשה בני אדם" (כא).

הגמרא אומרת שאמנם מותר למכור דירה לגוי אך בלבד שלא ימכרו שלוש דירות סמוכות אחת לשנייה. יש לבחון שתי נקודות שונות בעקבות דברי הגמרא:

1. מהי הבעייתיות בעשיית שכונה?

2. האם הגמרא דיברה על מכירת בתים בחוץ לארץ או בארץ ישראל?

התוספות (ד"ה אלפני) מבארים כי ברגע שתהיה שכונה של גויים ליד ביתו של היהודי, יגרם היזק לישראל, ונראה כי כוונתם להיזק רוחני שייווצר. בצורה דומה כותב המאירי כי אם יהיו שלושה בתים צמודים אז וודאי שתהיה עבודה זרה ביניהם. יתכן כי החשש דומה לחשש שהעלו התוספות, או שמדובר בהשכרת בית בארץ ישראל בה יש בעיה בעצם הנוכחות של העבודה זרה.⁴

בנוסף לפגיעה הרוחנית היכולה להיווצר לאחר מכירת בית לגוי, קיימת גם פגיעה כלכלית כאשר תיווצר שם שכונה של גויים. לצערנו, אנו מכירים היום בצורה טובה את התופעה, כאשר בתוך עיר יהודית קונים מספר ערבים דירות באזור ספציפי.

דברי הגמרא הובאו בהקשר של מכירת בתים בחוץ לארץ, ובעקבות כך עולה השאלה האם האיסור לעשות שכונה של גויים הוא בכל מקום שניתן למכור או להשכיר (ופשוט רק בחוץ לארץ ניתן למכור, אך בארץ יהיה תקף גם לגבי שכירות), או שמא הדין מיוחד לארץ ישראל.

הרמב"ם (בפירוש המשנה, ובהלכות ע"ז פ"י, הלכה א) מזכיר את איסור מכירת שכונה לגויים רק בנוגע למכירת דירה בארץ ישראל, ולכן נראה כי הוא הבין שדין זה נאמר בארץ ישראל דווקא.⁵ לעומתו, הריטב"א מסביר שדין זה שייך בין בארץ ישראל ובין בחו"ל. השולחן ערוך פוסק הלכה זו באופן כללי:

"לא ימכור ולא ישכיר לג' עובדי כוכבים ביחד, בשכונות היהודים. אבל לאחד או לשנים, מותר למכור או להשכיר כל מה שירצה, ולא חיישינן שמא ימכור או ישכיר הוא לאחרים" (יו"ד סי' קכ"א, סעיף ט).

שמוציאו מן החלה? יין ושמן אל ימכור לו מפי שמוציאן מן הברכה?" (פ"א, ה"ו).

הירושלמי מציע כי איסור מכירת בהמה דקה נובע מהעובדה שהמכור מוציא את הבהמה מדי גיזה. הירושלמי מיד שואל את הקושיא שהעלנו בפסקה הקודמת על דברי התוספות- היכן מצאנו שאסור לאדם להוציא חפץ שלו מדי מצוות? האם יהיה אסור למכור יין ושמן לגוי הואיל והוא לא יברך בשתייתם? בשיטת התוספות תירצנו שהנקודה המשמעותית בשיטתם היא קדושת ארץ ישראל. בשיטת המאירי נבאר כי הנקודה המרכזית היא פן חברתי-כלכלי. כאשר מדובר על מתנות שניתנות לנזקקים (לויים, עניים) במקרה אלו אנו נאמר שאסור למכור לגוי אלא נדאג שהנזקק היהודי יקבל את מה שמגיע לו. כך יש להבין גם את דברי הירושלמי- במקרים שבכל מקרה לא יהנו מהמצווה (חלה שנשרפת בימינו, או ברכה שנאמרת לכבוד הקב"ה) אין איסור למכור לגוי.²

ניתן להציע הסבר שלישי מדוע דין שדה חמור מבית: הזכרנו במספר שיעורים קודמים על המסכת שיש לבחון את הסוגיות גם על רקע תקופתם. התנאים במשנה חיים בדור של גזירות שמד לאחר מרד בר כוכבא, והמלחמה על היישוב היהודי בארץ ישראל בעיצומה. חלק מההלכות הנזכרות בפרק זה קשורות לניסיון לדחוק את רגלי הגויים מהארץ ולחזק את היישוב היהודי. כדי להצליח במשימה זו, ניתן דגש גדול על הצד הכלכלי, ועל הנישול הכלכלי של הגויים בארץ ישראל.

בהקשר זה, נצטט שוב את דבריו של ג. אלון אותם הזכרנו בשיעור על מכירת נשק לגויים:

"...והדעת נותנת שעיקר הגורם אף לגבי שאר האיסורים - מניעת השתקעות של נכרים בארץ ישראל על ידי קניית קרקע ושאר נכסים, שהם קובעים ערכים משקיים חשובים"³.

יתכן וכך יש להבין את דברי הירושלמי בהסבר איסור מכירת שדה לגוי:

"והתנינן רבי יוסי אומר אף בארץ ישראל משכירין להן בתים? בית אין מצוי להתברך מתוכו שדה מצוי להתברך מתוכו" (פ"א ה"ט).

2 הניסוח של סברת הרמב"ם והמאירי היה בכיוון שעלינו לדאוג לעניים של עם ישראל ולכן יש איסור למכור את השדה. יתכן ויש כאן גם בעיה הלכתית של גזל, אם אנו מבינים שמתנות עניים הם ממון עניים גם לפני שהגיע לידם. בעניין זה אנו מוצאים דיון בקובץ שיעורים (ח"ב סימן ז), וכנגדו ראה את הבנת קצות החושן (רמ"ג, ד) שסובר שאין זה ממון עניים אלא הפקר לעניים. בכל מקרה נראה שבמקרה זה קיים חידוש גדול יותר הואיל ומדובר בשדה שעדיין הפירות לא גדלו ולא בהכרח יש שם כרגע פירות שיכולות להיות לעניים.

3 ג. אלון, 'תולדות היהודים בארץ ישראל בתקופת המשנה והתלמוד', עמודים 178-9, וכמו כן, מובא עיקרון זה גם אצל מפרשים נוספים. טעם נוסף ראה אצל ח. אלבק סדר מועד השלמות ותוספות עמוד 44 יתכן שהמצב ששרר בארץ ישראל מהווה רקע לסוגיות והלכות נוספות בריש מסכת עבודה זרה. כך, לדוגמא, ק"פ עכ"ם חשוד על שפיכות דמים, וקיים חשש שירצח יהודי המסתפר אצלו. להרחבה בעניין יחסי גויים-יהודים כפי שמשקף בסוגיות בריש מסכת עבודה זרה, ראה גם במאמרו של הרב י. ברנדס 'פתיחתא לפרק ימי אידהן', אקדמות ה.

4 וראה בדברי המהדיר על הריטב"א (הוצאת מוסד הרב קוק) הערה 801 שעסק בשאלה זאת והעלה הסברים אחרים (וכן בדברי הרמב"ן שיובאו בהמשך השיעור).

5 כך היא גם דעת בה"ג. לגבי שיטות הגאונים ראה בפירושו של אחי הרב דרור בספרו 'ביאורים על פירוש המשנה לרמב"ם'.

שאומר אינו מכניס עבודת כוכבים בקביעות שרי. ולפי זה בעת שהעובדי כוכבים שבינינו אינם מכניסין לבתיהם עבודת כוכבים בקביעות אלא כשיש שם מת או שנוטה למות וגם אותה שעה אינן עובדין אותם מותר...

2. ורבינו חיים כהן היה מביא ראיה להתיר מדגרסינן בירושלמי אף במקום שאמרו להשכיר לא לבית דירה אמרו, הא במקום שנהגו למכור מוכר אף לבית דירה ומשכיר אף לבית דירה. והיה נראה לו הטעם דבחוף לארץ לא מיקרי ביתך אלא בארץ...

3. ...ולאו מטעמיה דרבינו חיים אלא הטעם מפרש הר"ר אלחנן מפני כשאמרה תורה לא תביא תועבה אל ביתך, איכא למימר לא אסור אלא בבית הישראל עצמו שהוא דר בתוכו בעודו דר בו ואפי' בא"י כמו במזוזה שאינו חייב בה אלא בביתו בעודו דר בו... וכיון דשכירות בית דירה אינו אסור אלא מדרבנן אף בארץ אם כן בחוצה לארץ הקלר" (שם).

התירוצ הראשון מבדיל בין הרגלי העבודה זרה בימי הגמרא ובין ההרגלים בימי הביניים. הסבר זה מזכיר במקצת את הסברו של המאירי שמיישם את שיטתו הכללית לגבי הגויים בימינו גם בהלכה זו, ומבין שלא מדובר על אותם עובדי עבודה זרה⁶. הסברו של רבינו חיים חדשני וקושר את הדיון ההלכתי למעמד היהודי בגלות. לפי רבינו חיים 'בית של יהודי' יכול להיות רק בארץ ישראל, ולכן בחוף לארץ אין בעיה של השכרה לגוי כי הבית לא מוגדר כבית של יהודי⁷. ההסבר השלישי שכותב ר"י בשם ר' אלחנן נותן הסבר שונה לפסוק מאיך שהסביר הרמב"ן ומבין שאין איסור תורה במכירה לגוי גם בארץ ישראל.

בשנים האחרונות סוגיות אלו חזרו להיות רלוונטיות דווקא בארץ ישראל. בהרבה ערים מעורבות (כדוגמת לוד, יפו, עכו, נצרת עלית) ישנה בעיה קשה של מכירת דירות לגויים שפוגעים ביישוב היהודי במקום. ההשפעה של כל מכירה הינה רבה ויוצרת אפקט הן של עזיבה של העיר, והן ברמה התרבותית והחינוכית שההשפעה החיצונית על היהודים הולכת וגוברת. מתוך הסוגיה אנו יכולים ללמוד על מספר בעיות שקיימות במכירה או בהשכרה כעין זו- בעיות הלכתיות כמו הכנסת עבודה זרה לבית, והן לגבי עקרונות מטה-הלכתיים של יישוב ארץ ישראל⁸.

בעקבות דברי השו"ע, הבין הש"ך (ס"ק טו) שהלכה זו שייכת הן בארץ ישראל והן בחוף לארץ. הדגול מרבה כותב שאכן הש"ך מבאר את השו"ע כטור, אך לפי הרמב"ם לא משמע כך. מדיוק בדברי הרמב"ם והגמרא הוא לומד שדין זה נאמר רק לגבי שכירות של בתים בארץ ישראל. יתכן ומחלוקת זו קשורה לשתי השיטות שהצענו לעיל בטעם האיסור- חשש של השפעה רוחנית או מאבק על דמות היישוב היהודי בארץ ישראל. תליית שתי המחלוקת אינה הכרחית וניתן להציע סברות נוספות במחלוקת שבין השו"ע והרמב"ם.

מכניס עבודה זרה לביתו

"אף במקום שאמרו להשכיר, לא לבית דירה אמרו, מפני שהוא מכניס לתוכו עבודת כוכבים, שנאמר: 'לא תביא תועבה אל ביתך'" (משנה שם).

הגמרא על אתר, מסבירה שהאיסור תקף לארץ ישראל בלבד. הרמב"ן מסביר הלכה זו:

"משמע דהכי פירושא: אף במקום שאמרו להשכיר כגון סוריא, לא התירו לבית דירה משום 'לא תביא תועבה אל ביתך'. דבא"י אנו מצוין שלא להכניס ע"ז בארצנו וחייבים לעוקרה משם בכל מקום שהוא ברשותנו, וגזרין סוריא אטו א"י ואפילו למ"ד לאו שמיא כיבוש, אבל (אמר) בח"ל לא. ומיהו הרחקה דרבנן היא... ואצטריכא להאי פירושא משום דאשכחן בירושלמי דאמרי הכי, הא במקום שנהגו למכור מוכר הוא לו אפילו לבית דירה ומשכיר הוא לו אפילו לבית דירה, ור"ח ז"ל כתב בפירושו וחזינא נמי מנהגא דעלמא להשכיר ולא ראיתי מי שמחה בכך" (כא. ד"ה הא דתנן).

הרמב"ן מבין שבארץ ישראל מדובר על איסור מהתורה, ובסוריא יש הרחקה מדרבנן. בנוסף לכך הוא מביא את דברי הירושלמי המבין שאיסור זה תלוי במנהג. בעקבות כך כותב ר"ח כי הוא לא ראה מימיו מי שמחה על מכירה זו. הרמב"ן אינו מסכים לדברי הירושלמי ומבין שיש איסור תורה במכירה בארץ ישראל משום לא תביא תועבה אל ביתך. כמו כן, הרמב"ן מדבר רק על שכירות ולא על מכירה היות ורק במקרה של שכירות הוא מכניס תועבה לתוך בית ישראל. אך הירושלמי ור"ח משווים בין מכירה ושכירות.

דברי הרמב"ן ור"ח מתייחסים למנהג העולם שלא חשש למכור ולהשכיר בתים לגויים לשם בית דירה. התוספות שם תמהים על מציאות זו:

"יש לפקפק על מה היו סומכים בני אדם למכור ולהשכיר בתים לעובדי כוכבים ואף לבית דירה?" (ד"ה אף לבית דירה).

ראינו כבר מספר פעמים כי הראשונים תמהים על הפער בין דברי הגמרא לבין המציאות שהם ראו אצלם (כך למשל ראה בדברי התוספות בדף ב.). הרמב"ן ענה תשובה התקפה לגבי מציאות הגולה, היות והיא מתירה רק בחו"ל. מדברי ר"ח עולה תירוצ שכולל גם מכירה בא"י וגם בחו"ל אם זה המנהג. בתוס' אנו מוצאים מספר תירוצים נוספים:

1. "...משמע הטעם משום שמחלק בין מקום שמכניס עבודת כוכבים בקביעות בין שאינו מכניס, ובהנך

6 כפי שהזכרנו פעמים רבות בשיעורנו, שיטת המאירי היא שהגויים בימינו אינם עובדי עבודה זרה היות והם גדורים בדרכי הדתות.

7 רבינו חיים מוזכר לרוב בהקשר לשיטתו שבימיו אין מצווה לגור בארץ ישראל כי אין אנו יכולים להקפיד על כל ההלכות התלויות בארץ (תוס' כתובות דף קי), או משום סכנת הדרכים שבימיו (מרדכי כתובות שיג). בכל מקרה, כאן אנו מוצאים כיוון אחר ביחסו של רבינו חיים ליחס שבין ארץ ישראל וחוף לארץ.

8 במציאות המורכבת הזו, קיימות גם בעיות הפוכות. ידוע לי אישית על מקרה בו אישה אלמנה נותרה לגור בדירתה בעוד כל השכונה הפכה להיות שכונה ערבית. כעת, האישה סובלת מהתנכלויות מצד שכניה הערבים, אולם היא אינה מוכנה למכור את דירתה, הואיל והיחידים שיקנו את הדירה יהיו ערבים (הערת העורך).