

הרב איתמר אורבך שליט"א

ר"מ בישיבת מרכז הרב

ורב הישוב חשמונאים

מהותה של חזקת קרקעות (כט).¹**א. פתיחה**

בדעת רבנן החולקים על רבי ישמעאל שבמשנה, הגמרא מעלה כמה אפשרויות מה המקור לחזקה:

א. רב יוסף: פסוק מירמיה: "שדות בכסף יקנו וחתום וגו'".

ב. רבא בגירסא ראשונה: שתא קמייתא מחיל איניש תרי מחיל תלת לא מחיל.

ג. רבא בגירסה שניה: שתא קמייתא לא קפיד איניש תרתי לא קפיד תלת קפיד.

ד. רבא למסקנה: שתא קמייתא מזדהר איניש בשטריה תרי ותלת מזדהר טפי לא מזדהר.

את שלושת ההסברים הראשונים הגמרא דוחה, ולמסקנה נשאר תירוץ האחרון של רבא. ישנן שיטות שונות בראשונים ובאחרונים בהבנת המשמעות של הטעם הזה של רבא, שמירת השטר: האם הוא הטעם המרכזי שעומד ביסוד החזקה או שהוא רק דבר צדדי לחזקה ועיקר החזקה היא דבר אחר. ובעצם השאלה היא: האם תירוצו הקודמים של רבא נדחו לגמרי ובמקומם מתרצים את עניין שמירת השטר שלוש שנים; או שבאמת החזקה בנויה גם מההסברים הקודמים של רבא כמו הקפדת המרא קמא כשנכנסים לשטחו, כשנקודת המוצא של הדיון היא שאלה פשוטה על דברי הגמרא בתלת שנים מזדהר איניש בשטרי, אמנם אחרי שלש שנים יש הסבר למה למוחזק אין שטר להוכיח את הקנין, אבל באיזו טענה נעמיד את הקרקע ברשותו ונוציא מרשות המרא קמא.

ב. סקירת שיטות הראשונים

הרמב"ן לקמן (מב. ד"ה "הא דתניא") מסביר שעיקר החזקה היא שיש ראייה מכך שהמערער לא מיחה, אלא שבתוך השלש שנים יש ריעותא של "אחוי שטרך" ולכן הראייה באי המחאה של המערער תועיל רק במקום שאין את הריעותא של חוסר השטר, דהיינו לאחר שלש שנים, שאדם כבר לא נזהר אז בשטרו.

הרשב"א אצלו בסוגיא מסביר שיש ראייה מזה שהמערער לא מיחה שלש שנים, ובנוסף לכך, ההנחה שאדם מוחה במי שנמצא אצלו בקרקע שלש שנים משמשת להסביר למה אדם נזהר בשטרו שלש שנים.² וכ"כ כאן גם בעליות דרבינו יונה (ד"ה "אלא אמר רבא"):

1 שיעור שסוכם ונערך ע"י אחד התלמידים ועבר הגהה של הרב.

2 יותר נראה לומר ברשב"א שאכילת הפירות היא לא רק הסבר למה אדם מאבד שטרו אחרי

פי' כיון דטפי לא מזדהר, הו"ל למחות, ומדלא מיחה אמרינן דודאי זבנה, לפי שהטילו חכמים עליו למחות, כיון דטפי לא מזדהר אינש בשטרי. וע"כ טעמא דמילתא הכי הוא, שאם לא כן מה בכך אם לא מזדהר בשטריה טפי מתלת שנין, מ"מ במה יצאה קרקע מחזקת בעליה, ומה ראייה יש שהיה בידו שטר מעולם.

הריטב"א בסוגייתנו (ד"ה "אלא אמר רבא") כותב שיש מוחזקות של המוחזק וזו בעצם החזקה, אלא כיון שיש ריעותא בטענתו של המוחזק, כיוון שאין לו שטר, החזקה תועיל רק במקום שאין את הריעותא הזו, במקום שכבר ייתכן שאדם מאבד שטרו, דהיינו, לאחר שלש שנים:

והנכון, דשורת הדין כיוון שזה מחזיק בקרקע ואוכל בשופי גמור ויודעים הבעלים ואינן מוחזין דין הוא שתהא ראייה אפילו באכילה אחת כעין שהתפיסה ראייה במטלטלין, אלא דכיון דקרקעות ועבדים בני שטרא נינהו כי לא מחזי שטרא ריעא חזקתו... אלא כיון דעברו שלש שנים לית ליה להזדהורי בשטריה איקיימת חזקתיה.

בריטב"א יש סתירה לכאורה מדבריו פה, לדבריו במשנה (כ"ח ע"א), שבמשנה כתב הריטב"א: "פי' כל החזקות הנזכרות בכאן הם חזקות של ראייה דאוקמוה במקום שטר ועדים", ועוד כתב במשנה שיש אומרים שמי שבירר חזקתו לא צריך להישבע היסת כיון שהחזקה היא ראייה, ונראה בדבריו שסותם כשיטה זו יעו"ש, ואילו אצלנו הריטב"א מסביר את החזקה מצד המוחזקות שיש למוחזק, "כעין שהתפיסה ראייה במטלטלין", ולא ראייה מצד זה שהמערער לא מיחה וזה מקנה לו טענה להוציא מהמרא קמא, אלא שהחזקה מקנה לו מעמד של מוחזק, והמוחזקות היא ראייה רק באותה המידה שיש ראייה במוחזקות במטלטלין, א"כ צריך להבין את הסתירה הזו בריטב"א.

נראה שהריטב"א רוצה לומר שיש בחזקה שני מרכיבים: מרכיב ראשון – את הטעם שמופיע בסוגייתנו, "מיזדהר בשטריה", שיוצר את המוחזקות; אבל כמובן שקיים גם מרכיב נוסף – הראיה שבדבר, וכמו שאומר הריטב"א לקמן (מב.) בהביאו דברי הרמב"ן (שם) שיש ראייה מהא דלא מיחה, אמנם כמו שרואים אצלנו, הריטב"א מבין שיש בחזקה עוד מרכיב, והוא שיש למוחזק מעמד של מוחזקות, כעין תפיסה במטלטלין. דהיינו, לדינא מה שאנו נצרכים לו בחזקה זה רק העובדה שהוא הופך להיות מוחזק, וזה בלבד מספיק להסביר איך מעמידים את הקרקע ביד המוחזק; אבל סוף סוף קיים עוד מרכיב בחזקה – שיש ראייה מכך שהמרא קמא ראה שיושבים לו בקרקע ולא מחה. כך נראה ביישוב דברי הריטב"א.

שלוש שנים, אלא גם שיש ראייה מזה שהמערער לא מחה בתוך הזמן שאדם שומר שטרו, וכדברי הרבינו יונה, גם מסברא כך נראה יותר וגם שבדברי הרשב"א לקמן (מ"ב ע"א) מפורש יותר שיש ראייה, ולא רק שיש ריעותא בטענה של המערער מהא דמוחה רק לאחר שלוש שנים ומחזי כמערים, ובאמת כך נראה שהבינו הנתיבות (סימן קמ"ד ס"ק ג', מובא לקמן) ואכמ"ל.

ב'תורת חיים' אצלנו (ד"ה 'תרתני ותלת מזדהר') מסביר ג"כ שיש ראייה מזה שלא הקפיד, וכדברי הרמב"ן, אמנם הוא מחדד יותר את הנקודה שהראיה הזו היא לאלתר, דהיינו עיקר החזקה לפי דבריו התגבשה כבר בתחילת שהותו של המחזיק בקרקע.

בניגוד ל'תורת חיים', ה'נתיבות המשפט' (סימן קמ"ד ס"ק ג') אומר שהראיה קיימת רק לסוף שלש שנים ולא מיד כשנכנס לקרקע. ה'נתיבות' אף טוען שכך היא שיטת הרמב"ן. וז"ל ה'נתיבות':

לכן נראה דהעיקר כמו שכתב הרשב"א... דרובן של בני אדם מקפידין באכילת פירות של שלוש שנים וכו', ובפחות מכאן לא קפדי, אף לוקח זה חושש ונוזהר בראיותיו כל שני... וגם הרמב"ן נראה שכיון לזה, ומ"ש שבתוך שלש וכו', כונתו למאן שדרך להקפיד כבי בר אלישיב, אבל אין סברא כלל לומר שלהרמב"ן הוי חזקה מיד, דהא אפילו בגודרות בעינן ג' שנים אע"ג דלאו בני שטרא נינהו, וכן מוכח מכל הפוסקים שהעיקר החזקה נגמר בסוף ג'.

לסיכום: ישנה שיטת הריטב"א בסוגייתנו שמזכיר את המושג של מוחזקות כמו במטלטלין, וישנן שיטות הראשונים בדף מב: (הרמב"ן וכמוהו גם הרשב"א והריטב"א שם) שמסבירים את החזקה כך שעיקרה הוא הראיה שיש באי המחאה של המערער כשיושבים בקרקע שלו, והמרכיב של שמירת השטר הוא רק משמש את עיקר העניין שבחזקה שהוא הראיה הנ"ל; ובתוך השיטה הזו נחלקו ה'תורת חיים' ו'הנתיבות' האם הראיה באי המחאה של המרא קמא היא לאלתר או רק בסוף השלש שנים.

ג. שיטת ה'קצות החושן' וקושיות עליה

ה'קצות החושן' (קמב,ב) מביא את דברי הרמב"ן הנ"ל ומיד אח"כ אומר את שיטתו שלו שהחזקה היא תקנת חכמים – הואיל ואנשים מאבדים שטרותיהם לאחר שלוש שנים, ראו חכמים צורך לתקן בשבילם תקנה, שאחרי שלוש שנים הם הקרקע שקנו לא תצא מתחת ידם, ותיקנו חכמים שהמערער ימחה בתוך השלש שנים ואם לא מיחה בתוך שלש שנים – הפסיד. בהמשך דבריו מביא הקצות שלושה ראשונים שנראה בדבריהם ג"כ שזו תקנת חכמים, ולאחר מכן הקצות מקשה על הרמב"ן מגמרא לקמן (לה:):

א"ר אבא: אי דלי ליה איהו גופיה צנא דפירי – לאלתר הוי חזקה. אמר רב זביד: ואם טען ואמר לפירות הורדתיו נאמן, וה"מ בתוך שלש, אבל לאחר שלש לא וכו'.

וכך מקשה הקצות על הרמב"ן:

ואם אינו אלא משום שתיקה רגליים לדבר שמכר, א"כ לא עדיפא מדלי ליה צנא דפירי דעושה מעשה ונאמן לומר לפירות הורדתיו ומכ"ש בשתיקה. אלא ודאי נראה טעמא דחזקה משום תקנה וכו'.

ופלא על הקצות שנעלמו ממנו דברי הראשונים בסוגיא של דלא ליה צנא דפירי, וכתב שם הר"ן ע"ד הגמ' "ה"מ בתוך שלש אבל לאחר שלש לא":

פירושא בעלמא הוא, דודאי מילתא פשיטא היא דלאחר שלש שנים אינו נאמן, דאם אתה אומר נאמן, בטלת כל החזקות, שלעולם יטעון ויאמר שלפירות הורידו, אלא משום דאמר רבא דאע"ג דאי דלי ליה צנא דפירי דמהניא כחזקת שלש, אי אמר לפירות הורדתיו נאמן, הוצרך לפרש דלא אמרו אלא בההיא חזקה, אבל בחזקת שלש לא, דלא שביק איניש לארעיה כולי האי ברשותא דאחריני ולא מודע לאינישי דלפירי אחתיה.

ובאמת דברי הר"ן פשוטים, וראשונים רבים בסוגיא שם אומרים כמותו, וצ"ע בדברי הקצות שלא דחה בתחילה את דברי הרמב"ן אלא פשוט הביא מיד את שיטתו שלו ורק בסוף דבריו דייק כשיטתו מלשונות בכמה ראשונים³ והקשה על הרמב"ן קושיא שהראשונים עצמם מתמודדים איתה ומתרצים בנקל.

הדבר היחיד בראשונים שיש לקצות אחיזה ברורה להתלות בו הם דברי הריטב"א הנ"ל (כט.). שאומר שהתירוצים הראשונים של רבא נדחו, והתירוץ השלישי של מזדהר בשטריה הוא דבר חדש⁴:

ומיהו צריך תלמוד מה ענין שיפסיד הלה קרקעו מפני שזה אין לו להזהר בשטריה כיון דלית לן השתא לא טעמא דקפידא ולא טעמא דמחילה.

והוא גופא צריך ביאור, איך אפשר לומר שההסברים הראשונים נדחו, הרי הגמ' רק אמרה מציאות פשוטה שאנשים מקפידים על כניסת אנשים לקרקע שלהם, ואיך אפשר לומר שלא כך הדבר, פוק חזי, והרמב"ן עצמו אכן סמך דבריו גם על התירוצים הראשונים של רבא, ולשיטתו אכן החזקה מבוססת עליהם וכאמור לעיל⁵. ועוד יש לתמוה בדברי הקצות: למה חכמים תיקנו תקנה ללוקח על חשבון המוכר, למה לא תיקנו הפוך: תקנה למוכר, ויצרכו את הלוקח להזהר בשטרו יותר משלש שנים. ועוד קשה בעיקר דבריו מה שהקשינו,

3. גם בכך שדייק כשיטתו מהלשונות בראשונים, לכאורה אין הכרח להסביר כמותו את אותם הלשונות, שהרי גם הרמב"ן ודעימייהו מזכירים במהלך דבריהם לשונות דומים לאלה ושיטתם בחזקה כאמור היא מצד הראיה שבדבר ולא תקנת חכמים כהקצות ואעפ"כ נקטו לשונות דומים, ועי' בדברי רבינו יונה שהבאנו לעיל שנקט ממש לשון כזו.

4. אמנם הריטב"א עצמו מסביר באופן שונה לגמרי מהקצות כפי שהסברנו לעיל, אך בכל אופן הקצות אוחוזה בהא כמו הריטב"א שבאמת הגמ' בתירוץ השלישי של רבא לא מתייחסת כלל לשני תירוציו הקודמים.

5. ובריטב"א עצמו הדברים לא כ"כ חד-משמעיים כמו בדברי הקצות, שהרי לפי הריטב"א במ"ב ע"א מהות החזקה היא הראיה, וכשיטת הרמב"ן, ורק אצלנו הריטב"א הביא הסבר נוסף לחזקה שהוא בעצם פן נוסף שיש בחזקה לשיטתו, וכפי שתירצנו לעיל, לכן בשיטת הריטב"א צ"ל שבאמת התירוצים הראשונים של רבא לא נדחו לגמרי אלא רק לעניין ההסבר מכח מה החזקה עומדת אבל ודאי שהדברים בתירוצים הראשונים נכונים, ואילו לשיטת הקצות הדברים ברורים לחלוטין, אין שום מקום לתירוציו הקודמים של רבא, ובחזקה אין שום משמעות לראיה שבדבר.

איך זנח דברי הרמב"ן בפשיטות ובלי לדחות אותו אלא רק מכח כמה דיוקים בלשונו הראשונים ועוד קושיא שראשונים רבים תירצו בנקל, וצ"ע בשיטת הקצות.

ד. שני הסברים בשיטת ה'קצות החושן'

מעיקרא היה נ"ל לומר שבאמת ודאי שאין דחייה לדבריו הראשונים של רבא, שהרי כך היא המציאות, ושני הדברים נכונים: תרתי שנין מחיל אינש ותלת לא מחיל, תרתי שנין לא קפיד אינש ותלת קפיד; אלא שבין שני ההסברים הללו יש פער גדול: לפי התירוץ הראשון – החזקה היא עניין של מחילה, דהיינו קנין שמתבצע רק לאחר שלש השנים של השתיקה, ולפי התירוץ השני – החזקה היא רק ראייה למכירת הקרקע – ראייה לקניין שהתבצע בעבר. ובהתחשב בשני הצדדים הללו, ששניהם נכונים, אי אפשר לבסס חזקה, שהרי כשעומד לפנינו אדם שלא מחה שלש שנים כשחבירו נמצא אצלו בקרקע, מצד מה נפסוק את הקרקע ביד המוחזק – מצד המחילה שבשתיקה או מצד הראייה למכירה שיש בשתיקה. ובגלל זה באמת נזקקים לתירוץ חדש, שלא נובע כלל מאיזושהי הנחה מציאותית שיש לגבי שתיקתו של המרא קמא, אלא מכך שחכמים תיקנו שהמרא קמא ימחה בתוך שלש שנים בגלל שלא מזדהר אינש בשטריה טפי מתלת שנין, ואם נרצה להעמיד את הקרקע בידי המוחזק רק מכח שתיקתו של המוכר מה"ת במה להעמידה ברשותו, ויש ספק האם המערער מכר לו את הקרקע לפני שלש שנים או שהוא מחל לו עליה אחרי השלש שנים.

אמנם שיטת הקצות קשה עוד יותר לאור דבריו ב'שב שמעתתא' (שמעתתא ד' פרק כ"ד), שם כתב שכל מה שקיי"ל כשמואל שאין הולכים בממון אחר הרוב הוא דווקא רוב כנגד חזקת ממון אבל רוב שהוא כנגד מרא קמא כן מועיל, וז"ל:

ולענ"ד נראה דכל כה"ג נגד חזקת מרא קמא שפיר מהני רוב ואפילו בממון. דכיון דתוס' ר"פ המניח כתבו בטעמא דאין הולכין בממון אחר הרוב משום דאיכא מיעוט וחזקה חזקת ממון לא אזלינן בתר רובא ע"ש, ולכאורה תקשי דבכולה ש"ס קיי"ל רובא וחזקה רובא עדיף. אלא דטעמא דמלתא משום דחזקת ממון אלים טובא ועדיפא מכל החזקות וכדמוכח ס"פ המדיר בסוגיא דהיו בה מומין, ומשום דהא דרובא עדיף מחזקה היינו משום דרוב הוא השתא לפנינו הרוב אבל חזקה אינו אלא חזקה דמעיקרא, שהיה מעיקרא כך, לכן אוקמוה אחזקה קמא, אבל רוב הוא עתה לפנינו ועדיפא מחזקה דמעיקרא, וחזקת ממון שהוא נמי עכשיו מוחזק בממון הוי כמו רוב, ואין מוציאין ממון מחזקת בעלים שהוא מוחזק עכשיו ע"י רובא.

וקשה על הקצות מינייה וביה, בחזקת הבתים ודאי שיש רוב לטובת המוחזק, משני כיוונים: רוב אנשים שמקפידים לאחר שלש שנים שנמצאים אצלם בקרקע, ורוב אנשים שלא נזהרים בשטר לאחר שלש שנים⁶ וא"כ הוי ראייה מהא דלא מיחה ונעמיד הקרקע ביד

6. ואע"פ שזה שהמוחזק לא נזהר בשטר זה עוד לא טענה למה להעמיד את הקרקע ברשותו, וכפי

המוחזק, ולאור הדברים הללו סלולה לו הדרך ללכת בעקבות הרמב"ן ולהסביר את החזקה מצד הראיה מהא דהמערער לא מיחה בתוך שלש שנים, וצריך עיון בשיטת הקצות למה בעניין החזקה מסביר מצד תקנת חכמים.

לאור האמור, נראה לומר שעל אף שלשיטת הקצות ב'שב שמעתתא' רוב מועיל כנגד מרא קמא, אמנם יש גרעיות בהוצאה ממרא קמא ע"י רוב, כי הרוב הוא לא דבר כ"כ מוחלט כמו ראייה אחרת⁷, ולכן מסביר הקצות שאע"פ שהיה אפשר להוציא מהמרא קמא ע"י הרוב הנ"ל, ראו חכמים צורך לתקן שהבעלים ימחה בתוך השלש שנים, ובכך למעשה חכמים האלימו את הראיה שיש כנגד המרא קמא והפכו את ההוצאה ממנו לדבר מוחלט, שע"י מה שתיקנו שימחה בתוך שלש שנים ולא מחה, יש ראייה ברורה שהוא אכן מכר את הקרקע ובמקום ראייה ברורה ודאי שנוציא ממרא קמא, שהרי במקום ראייה ברורה מוציאים אפילו מחזקת ממון סתם, כדברי התוספות בכמה מקומות בש"ס שכל מה שלא הולכים בממון אחר הרוב זה דוקא ברוב רגיל אבל ברוב מוחלט הולכים בממון אחר הרוב⁸. ובאמת אין כוונת הקצות לדחות את דברי הרמב"ן לחלוטין, אלא הקצות מניח את דברי הרמב"ן ושאר הראשונים כבסיס הראשוני לחזקה, ואומר שחכמים רק חיזקו ע"י התקנה את הראיה שממילא קיימת, והוסיפו ע"י התקנה עוד צד לראיה מזה שהוא לא מחה - ע"ג הראיה מכך שלא מחה מעצם זה שניכנסו לו לקרקע, יצרו חכמים ע"י תקנתם ראייה נוספת מכך שהוא לא מחה ע"פ תקנה זו של חכמים, ומובן לפי"ז למה לפי הקצות התקנה היא ללוקח ולא למוכר. ולפי דברינו אין כוונת הקצות לומר שחכמים תיקנו תקנה ללוקח ולכן אדם שלא מחה מעמידים את הקרקע ביד המוחזק מכוח הפקר ב"ד, אלא בכך שחכמים תיקנו למחות והוא לא עשה כתקנת חכמים ולא מחה בתוך שלש שנים, בזה התקיימה ראייה דאורייתאית גמורה לכך שמכר לו את הקרקע, אמנם לא מצד מה שרבא אמר בתחילה שאדם מקפיד כשאוכלים לו את הקרקע, ר"ל שהחזקה היא ראייה מעצם כך שנמצא מישהו אצלו בקרקע והוא לא מוחה, אלא מכך שלא נהג כפי מה שתיקנו חכמים שאדם ימחה תוך שלש ומזה הראיה, וזוהי למעשה החזקה לפי הקצות.

שאמרנו בתחילת דברינו, מ"מ בהתחשב בכך שהוא מוחזק בקרקע, וכדברי הריטב"א, ודאי שיש למוחזק טענת רוב כנגד המערער

7. ובאמת ב'שב שמעתתא' בהמשך דבריו מביא דברי מהריב"ל שחולק על כך ובעקבות כך נשאר בצ"ע על דברי התוס' הנ"ל בפרק המניח, א"כ רואים שמה שהולכים אחר הרוב כנגד מרא קמא הוא לא דבר אלים כ"כ אע"פ שלדינא הקצות אכן סובר כך.

8. סנהדרין ג' ע"ב, תוד"ה "דיני ממונות לא כ"ש": "וצ"ל דרובא לרדיא זבני לא חשיב כי הנך רובא הלכך לא סמכינן אהך רובא דיני ממונות", א"כ אחר רוב חשוב כן הולכים.