

"קרקע בחזקת בעליה עומדת"

(בבא־בבא קה בבא מציעא קב. קב:)

א. במשנה במסכת בבא מציעא בדף ק"ב. נאמר: "המשכיר בית לחברו לשנה נתעברה השנה נתעברה לשוכר, השכיר לו לחדשים נתעברה השנה נתעברה למשכיר מעשה בצפורי באחד ששכר מרחץ מחברו בשנים עשר זהב לשנה מדינר זהב לחדש ובא מעשה לפני רבן שמעון בן גמליאל ולפני רבי יוסי ואמרו יחלוקו את חדש העיבור". המשנה דנה בדין של חדש העיבור במשכיר בית לחברו, ומבואר במשנה שאם השכיר לו את הבית לשנה חדש העיבור כלול בהסכם השכירות, ואם השכיר לו את הבית לחדשים דהיינו שתשלום השכירות הוא על כל חדש בפני עצמו חדש העיבור לא כלול בשכירות וחיוב השוכר לשלם עליו כפי שהוא משלם על החדשים האחרים. הגמרא שואלת על הסיפא של המשנה "מעשה בצפורי" וכו' "מעשה לסתור" שהרי במעשה שנינו שיחלוקו ובמשנה הדין הוא או הכל למשכיר או לשוכר, הגמ' מתרצת שמדובר כשאמר המשכיר לשוכר: "בשנים עשר זהובים לשנה מדינר זהב לחדש יחלוקו ומעשה נמי" וכו' כלומר שמדובר במקרה שיש סתירה בין הלשון הראשון של המשכיר שבה דיבר על שנה וצריך להיות הדין כרישא של המשנה שהשוכר פטור משלם על חדש העיבור ובין הלשון האחרון שבה דיבר על חדשים וצריך להיות הדין שהשוכר ישלם על חדש העיבור.

הגמ' מביאה שלש דעות בין האמוראים מה צריך להיות הדין במקרה הזה: רב אומר שאילו היה שם היה נותן את כל הכסף למשכיר כיון שבמקרה של סתירה בין הלשונות הולכים לדעת רב אחרי הלשון האחרון. (והתנאים שבמשנה מסתפקים האם הולכים אחרי הלשון הראשון או האחרון ורב סובר כדעה בתנאים שבסתירה הולכים אחרי הלשון האחרון). שמואל סובר שבמשנה מדובר כשהמשכיר בא באמצע חדש העיבור ויש לנו ספק האם ללכת אחרי הלשון הראשון של דבריו או האחרון ולכן יחלוקו, ובבא בתחילת החדש המשכיר נחשב מוחזק, ובא בסוף החדש השוכר נחשב מוחזק. רב נחמן סובר שהמשכיר מוחזק בקרקע ולכן אפילו בא המשכיר בסוף החודש ואפילו אם הלשון האחרון הייתה זו של השנה מחמת הספק חייב השוכר לשלם למשכיר המוחזק. (ודעת התנאים במשנה שאמרו יחלוקו כדעת סומכוס הסובר כך בכל ממון המוטל בספק – תוספות בבא בתרא לה.)

צריך באור במה נחלקו שמואל ורב נחמן שהרי לדעת שניהם יש ספק אחרי איזה לשון ללכת ואם כן מדוע לדעת שמואל השוכר נחשב מוחזק במה שגר כבר ולדעת רב נחמן נחשב המשכיר למוחזק.

ב. הגמרא במסכת בבא בתרא בדף קה. דנה בשאלה האם הולכים אחרי הלשון הראשון או הלשון האחרון כשיש סתירה בין הלשונות. הגמ' מביאה את דברי שמואל שאומר שלדעת חכמים במקרה שיש סתירה בין הלשונות משאירים את הממון אצל המוחזק. בגמ' מבואר שזו הסיבה לדינו של שמואל במקרה של שוכר ומשכיר הולכים אחרי המוחזק ולכן בתחילת החודש המשכיר נחשב מוחזק, באמצע החדש השוכר נחשב מוחזק במה שישב כבר, ובסוף החדש השוכר נחשב מוחזק היות וישב כבר את כל הזמן. בסוגיא מובא מקרה נוסף לגבי מטלטלים באומר לחברו "כור בשלושים סאה בסלע אני מוכר לך" לפי הלשון הראשון צריך המכר לחול כך כשיתן לו את כל ה' סאים ולפי הלשון האחרון המכר צריך לחול בכל סאה וסאה שינתן לו, רב ושמואל אומרים שהדין

הוא שהמוכר לא יכול לחזור בו במה שכבר נתן ללוקח. הגמרא במסקנה מבארת שסברתם היא שבכל כור וכור שנתן המוכר ללוקח נחשב הלוקח מוחזק ולכן לא מוציאים מידו כפי שהדין לדעת שמואל בכל מקרה של סתירה בין הלשונית. הרשב"ם מבאר שסברת שמואל בקרקע שמעמיד אותה בתחילה החדש בידי המשכיר בגלל שהעמד את הקרקע על חזקתה ובסוף החדש השוכר פטור מלשלם בגלל שמעמידים את הממון בחזקתו. מבואר ברשב"ם ששאלת המוחזקות נקבעת לפי זמן לידת הספק אם הספק נולד בתחילת החדש הספק הוא האם לשוכר יש זכות מגורים בבית ובזה מוחזק המשכיר בקרקע שלא השכיר לחדש נוסף. אם הספק נולד בסוף החדש, הספק הוא האם השוכר חייב לשלם ובספק הזה מוחזק השוכר נמעות. לפי הרשב"ם טעמו של שמואל הוא לא בגלל שהשוכר נחשב למוחזק בקרקע אם הוא כבר גר בה, אלא הטעם הוא בגלל שהשוכר מוחזק בממון והחזקה הזאת משמעותית כאשר הספק הוא על המגורים שגר כבר.

הרשב"ם בסוף הסוגיא אומר שאין הלכה בענין בית לא כרב ולא כשמואל אלא כרב נחמן שאומר קרקע בחזקת בעליה עומדת. הרשב"ם מבאר את טעמו של רב נחמן: "וספיקא שדי לה אתחילת החדש וקרקע בחזקת בעליו תעמידנו". מבואר ברשב"ם שטעמו של רב נחמן הוא שרואים תמיד את זמן לידת הספק בתחילת החדש ואפילו אם השוכר גר כבר בבית. הרשב"ם בסוף דבריו מוסיף: "וגבי כור בשלושים סאה בסלע נמי כיון שמתלטלי ניהו מוד' רב נחמן דראשון ראשון קנה דמאי דתפיס תפיס ובקרקע הוא דאמרין לעולם בחזקת בעלים הראשונים קיימא דקרקע אינה נגזלת אבל במטלטלין הלך אחר המוחזק משניהם". הרשב"ם מבאר שהמקרה של קרקע במשכיר ושוכר אינו דומה למקרה של "כור בשלושים". נראה שלדעת הרשב"ם צד הדמיון שבין המקרים הוא שבשניהם נחשב התופס ל"תופס ברשות" ולכן צריכה תפיסתו להועיל אלא שבקרקע לא מועילה אפילו תפיסה ברשות.

מבואר ברשב"ם שסברת רב נחמן היא שבקרקע אין משמעות לשיבה של האחד בקרקע של השני והיא אינה יכולה לשנות את הגדרת הספק ולכן נחשב תמיד המשכיר למוחזק שהרי הספק לא נשתנה מתחילת החדש, ובתחילת החדש היה המשכיר מוחזק. נראה ששמואל חלק על רב נחמן בסברה הזאת, ולדעת שמואל ישיבה של האחד בקרקע של השני יכולה לשנות את הגדרת הספק ולכן בסוף החדש נחשב הספק לספק בתשלום הממון ולא לספק האם יש לשוכר זכת ישיבה בקרקע.

ג. ה"נמוקיייוסף" בבא מציעא בסוגית "תקפו כהן" דן בכללי התפיסה בספיקות. הנמוקיייוסף אומר שתפיסה ברשות מועילה, אולם הוא מסייג כלל זה ואומר שרק במטלטלין מועילה תפיסה ברשות אבל לא בקרקע. ראייה לחילוק זה הוא מביא מסוגיית שקיימא לן כרב נחמן שקרקע בחזקת בעליה עומדת.

נראה שה"נמוקי יוסף" לומד בדעת רב נחמן כפירוש הרשב"ם שהספק נולד כבר בתחילת החדש וכמו כן תפיסה לא מועילה בקרקע אפילו כשהוא תופס ברשות למרות שבכהאי גוונא מועילה תפיסה במטלטלין מטעם תפיסה ברשות. בדברי ה"נמוקי יוסף" לא מבואר מהי סברת שמואל שחולק על רב נחמן האם שמואל חולק על רב נחמן מצד זמן לידת הספק כפי שביאר הרשב"ם או ששמואל סובר שלמרות שהספק נולד בתחילת החדש תפיסה ברשות מועילה גם בקרקע אלא שלהלכה קיימא לן כרב נחמן שתפיסה ברשות מועילה רק במטלטלין ולא בקרקע.

ד. תוספות באותה הסוגיא בבא מציעא שואלים כיצד אומר שמואל שבבא באמצע החדש יחלוק, כלומר שתפיסה מועילה, והרי קיימא לן בסוגית "תקפו כהן" לפי המסקנה שלא מועילה תפיסה בספק ממון. רואים שתוספות בהוא אמינא למדו שטעמו של שמואל הוא מצד שתפיסה מועילה ולכן שאלו הרי בסוגיא שם קיימא לן שלא מועילה

תפיסה. תוספות מקשים מדעת שמואל, לכאורה אפשר היה ליישב שבזה גופא נחלק עליון רב נחמן וסובר שתפיסה לא מועילה ולהלכה קיימא לן כרב נחמן וכמסקנת הסוגיא בבא מציעא.

נראה שלדעת תוספות אי אפשר לומר שבזה נחלקו שמואל ורב נחמן, שכן לשונו של רב נחמן היא "קרקע בחזקת בעליה עומדת" ואם כן רב נחמן סובר למרות שבמטלטלין תפיסה מועילה בקרקע היא לא מועילה בגלל שקרקע נחשבת תמיד ברשות בעליה, ואם כן אם נאמר שסברת שמואל היא שתפיסה מועילה גם רב נחמן לא נחלק עליו אלא בקרקע ולא במטלטלין, ונשארה הקושיא ממסקנת הסוגיא בבא מציעא.

תוספות מתרצים שתפיסה מועילה לדעת שמואל כיון שכניסת השוכר לבית היתה בהיתר. נראה שתוספות מדמים את המקרה של שוכר ומשכיר למקרה של "כור בשלושים" וכפי שמועילה תפיסה ברשות במטלטלים מועילה היא גם בקרקע, ובוזה גופא חולק רב נחמן וסובר שלא מועילה תפיסה ברשות בקרקע וכפי שבארנו גם הרשב"ם והנמוקי יוסף. אלא שלרשב"ם בדעת שמואל אין צורך להגיע לסברה של תפיסה ברשות, והישיבה בקרקע יכולה לשנות את הגדרת הספק ולהעמידו הספק על הממון, ואילו לדעת התוספות גם לפי שמואל הספק נלד ברגע הראשון והישיבה בקרקע מועילה רק בתור תפיסה.

מועילה רק בתור תפיסה. אלא שעדין צריך באור מדוע הקשו התוספות בהוא אמינא מדעת שמואל לגבי קרקע ולא הקשו מהדין של "כור בשלושים" וכו' ששם מבואר במפורש שמועילה תפיסה במטלטלים לדעת שמואל. נראה שבמקרה של "כור בשלושים" וכו' היה פשוט לתוספות שמועילה תפיסה בגלל שזו תפיסה ברשות וכל קושייתם הייתה רק על המקרה של שוכר ומשכיר ששם לכאורה אין תפיסה ברשות ועל זה תירצו שמכל מקום כיון שנכנס בהיתר מועילה תפיסתו. שכן יש הבדל גדול בין המקרה של "כור בשלושים" למקרה של בית במשכיר ושוכר. במקרה של "כור בשלושים" וכו' היתה נתינה של ה"מרא קמא" למחזיק ואפשר לראות את-זה כאילו שהמרא-קמא ויתר על בעלותו לטובת המחזיק ולכן אין זה נחשב כלל בגדר תפיסה והיה כאן שינוי גמור של הבעלות, אבל במקרה של שוכר ומשכיר לא היה שינוי של הבעלות מהמרא קמא לשוכר ולכן הקשו תוספות מהמקרה של שוכר ומשכיר.

וצריך עדין באור מה הסברה של הרשב"ם הנמוקיי-וסף והתוספות להגדיר את התפיסה כתפיסה ברשות (בהיתר), אלא שאינה מועילה בקרקע.

נראה שאפשר לבאר את סברת "תופס ברשות" בשני אופנים. אפשר לומר שתופס ברשות מועיל בגלל שה"מרא קמא" ויתר על מוחזקותו לטובת המחזיק והמחזיק הפך להיות מוחזק בחפץ, ולפי זה היה צריך להיות שמשכיר ושוכר לא תחשב התפיסה לתפיסה ברשות כמבואר לעיל. אפשר לומר שתפיסה ברשות היא תפיסה שלא צריך לחדש בה מעשה של תקיפה ולכן נחשב התופס למוחזק למרות שיש מרא קמא. לפי זה אפשר לומר שגם במקרה של משכיר ושוכר לא היה צורך לשוכר לתקוף שהרי נכנס בהיתר ולכן הוא נחשב למוחזק ולא לתוקף ובוזה מועילה תפיסה, אלא שבקרקע לא מועילה תפיסה, אפילו אם היא ברשות כמבואר לעיל, וזוהי של ה"נמוקי יוסף" הרשב"ם והתוספות, כאפשרות השניה.

ה. הרא"ש בסוגיית "תקפו כהן" מתייחס למקרה של משכיר ושוכר. הראש מבאר את מסקנת הגמ' שתפיסה לא מועילה וז"ל: "דתפיסה לא מהניא אלא למי שטוען ברי אבל הכהן הזה אפילו אחר שתפס אין לו אלא טענת שמא הלכך מפיקין מיניה דמוקמינן ליה בחזקת מרא קמא והכי אמר רב נחמן בפ' בית-כור שבי מרחץ שכרו בשנים עשר זהובים לשנה מדינר זהב לחדש ונתעברה השנה ומספקא ליה אי תפוס לשון ראשון וחדש העיבור לשוכר אי תפוס לשון אחרון וחדש העיבור למשכיר ואמר ר"נ קרקע בחזקת

בעלים עומדת ואפ' בא בסוף החדש כולו למשכיר ואע"ג דתפיס השוכר לא מהניא תפיסתו מספיקא. ומ"ד התם בא בסוף החדש כולו לשוכר לא משום דמהני תפיסה מספיקא אלא סבר מדלא בא עד סוף החדש ודאי אודויי אודי ליה שלשנה השכירו ולא לחדשים".

הרא"ש מתייחס לתפיסה במקרה של משכיר ושוכר כמקרה רגיל שתפיסה הייתה צריכה להועיל בו מספק, למרות שמדובר בקרקע, ולכן מוכיח הרא"ש מדברי רב נחמן שבמקום שאין טענת ברי לא מועילה תפיסה. הרא"ש סובר שגם שמואל לא חולק בזה על רב נחמן אלא סובר שיש כאן הודאה של המשכיר לשוכר שהשכיר לו לשנה ולא לחדשים. וכדברי הרא"ש מבואר גם בתוספות בבא בתרא. תוספות אומרים בתחילת דבריהם שמדברי שמואל מוכח לכאורה שמועילה תפיסה לאחר שנולד הספק, תוספות שואלים על זה מהסוגיא של "תקפו כהן", ומתריצים שגם סברת שמואל היא מטעם שאומרים שהודיה לו ולא מטעם תפיסה, ובאופן פשוט נראה מדבריהם שטעמו של רב נחמן הוא כיון שלא מועילה תפיסה גם במטלטלים וכדברי הרא"ש.

נראה שהרא"ש ותוס' בסוגייתנו מגדירים תופס ברשות כהגדרה הראשונה שאמרנו, דהיינו שמרא קמא ויתר על מוחזקותו לטובת המחזיק ולכן במקרה של משכיר ושוכר אין זה נחשב לתפיסה ברשות אלא לתפיסה רגילה ממרא קמא לאחר שנולד הספק, ותפיסה כזו אינה מועילה אפילו במקום שאין התפיסה נעשית על ידי תקיפה כיון שהתפיסה באה לשנות את המצב הבעלותי מהמוחזקות של המרא קמא בחפץ.

אלא שדברי הרא"ש עדין צריכים ביאור הרי בדברי רב נחמן מבואר שכל טעמו הוא בגלל שקרקע בחזקת בעליה עומדת אבל משמע שבכהאי גוונא מועילה תפיסה וזה היפך ראית הרא"ש.

ועוד צריך באור כיצד אומר שמואל שיש כאן הודאת בעל דין והרי הספק הוא "ספיקה דדינא" האם הולכים אחרי הלשון הראשון או האחרון, וכיצד שייך לומר שהודה האחד לשני שההכרעה בספיקא דדינא היא לטובתו.

אפשר אולי ליישב שכונת הרא"ש איננה להודאה ממש אלא למחילה ובוה שהמשכיר לא בא עד סוף החדש מוכח שמחל לשוכר. לפי זה אפשר לומר ששייך לומר מחילה אם הדיון הוא על חיוב הממון, אבל אם הדיון הוא על זכות המגורים בקרקע לא שייך לומר שהמשכיר מחל על הקרקע שלו לשוכר וזו כונת רב נחמן ש"קרקע בחזקת בעליה עומדת" והיות והספק הוא על זכות המגורים בקרקע לא שייך בזה מחילה. ראית הרא"ש מרב נחמן היא שמכל מקום תועיל לשוכר תפיסתו שישב בקרקע, ובוה סובר הרא"ש שלא צריך להיות חילוק בין מטלטלין לקרקע וגם בקרקע הייתה הישיבה צריכה להועיל כתפיסה, ומזה שאינה מועילה לשוכר מוכח שבטענת שמא הולכים אחרי המרא קמא ולא אחרי התופס.

ו. **שיטת הרמב"ם:** הרמב"ם בניגוד לרוב הראשונים סובר שלהלכה תקפו כהן אין מוציאין מידו. באופן פשוט הרמב"ם סובר שבכל פסק דין של ה"מוציא מחברו" מועילה תפיסה. וכן משמעות הרמב"ם בסוגייתנו (בבא בתרא). מהגמ' עולה שאם לא הולכים אחרי הלשון האחרון כשארם אומר לחברו "איסתרה מאה מעי" ויש ספק האם כונתו לאיסתרא (95 זוזים - רשב"ם) או למנה (100 זוזים) הולכים מספק אחרי הפחותה שבלשונית. הרמב"ם פוסק בפרק ז' מהל' מלוה ולוה ה' טיז: "שטר שכתוב בו איסתרא מאה מעי או שכתוב בו מאה מעי איסתרה הלך אחר פחות שבלשונית ואינו נוטל אלא איסתירא אחת שיד בעל השטר על התחתונה מפני שהוא המוציא מחברו ואינו מוציא אלא בדבר שאין בו ספק לפיכך כל שטר שיש בו משמע שתי לשונות שמא כך או שמא כך אינו נוטל אלא הפחות שבשתיהן ואם תפס בעליונה אין מוציאין מידו אלא בראיה ברורה". באופן פשוט הרמב"ם הולך לשיטתו שתפיסה מועילה בכל ספק ממון. (ועיין ברב המגיד ובהגהות מימוניות באותה הלכה).

במקרה של משכיר ושוכר פוסק הרמב"ם בפרק ז' מהל' שכירות: "המשכיר בית לחברו ונתעברה השנה נתעברה לשוכר, השכיר לחדשים נתעברה למשכיר, הזכיר לו חדשים ושנה בין שאמר לו דינר לחדש יב' דינר בשנה בין שאמר לו שנים-עשר דינר לשנה דינר בכל חדש הרי חדש העיבור של משכיר שהקרקע בחזקת הבעלים ואין מוציאין דבר מיד בעל הקרקע אלא בראיה ברורה".

משמעות דברי הרמב"ם שלא חילק בין בא המשכיר בתחילת החדש לבא בסוף החדש ופסק כרב נחמן, וכן מבואר ב"רב המגיד" שם. יוצא שלמרות שבמטלטלין מועילה תפיסה, לא מועילה תפיסת השוכר בקרקע כיון שבקרקע אין משמעות לתפיסה וכפי שבארנו בשיטת הרשב"ם והנמוקי יוסף לגבי תפיסה ברשות. לפי זה אפשר לומר שמהמקרה שהוכיח הרא"ש שלא כרמב"ם יש דוקא ראייה לשיטת הרמב"ם, שכן רב נחמן אמר דוקא בקרקע שהיא עומדת בחזקת בעליה, אבל במטלטלין מועילה תפיסה. ואפשר לומר שהרמב"ם סובר שאין בתפיסה במקרה של משכיר ושוכר מוגדרת כתופס ברשות ואם כן מוכיח שגם כשאינו תופס ברשות מועילה תפיסה במטלטלין. (וכן מביא הגאון בביאור הגר"א בסימן שט"ו סק"ב ראייה לרמב"ם מסוגייתנו).