

# 'דירות רפאים' בארץ ישראל

## הקדמה

לאחרונה רווחת תופעה בקרב יהודים הגרים דרך קבע בחו"ל. יש מהם שרוכשים דירה בארץ ישראל לביקור לתקופות קצרות במשך השנה, אולם בשאר ימות השנה הדירה נשארת ריקה מאדם, שכן כדי לשומרה תקינה, הם אינם מעוניינים להשכירה.<sup>1</sup> כידוע ישנה מצווה ליישב את ארץ ישראל ו'לא לעזבה לשממה',<sup>2</sup> לפיכך יש לבדוק אם על פי ההלכה רוכשים אלה מקיימים מצוות יישוב ארץ ישראל ברכישה זו, אף ששימושם בה עראי, או שאדרבה, יש בזה אף פגיעה ביישוב א", מאחר שבפועל מקומות בארץ ישראל נשארים שוממים לתקופה ארוכה.<sup>3</sup> להלן נדון אם כן בשאלה אם מוטלת על הרוכשים חובה להשתדל ליישב את הנכס במשך שהותם בחו"ל ע"י השכרה וכיו"ב, וככלל אם מקיימים מצוות יישוב ארץ ישראל בקניית בית שאינו מיושב אלא לפרקים קצרים.

## א. יישוב ארץ ישראל וישיבתה

הרמב"ן מנה את ישיבת ארץ ישראל כמצווה מן התורה, מתוך תרי"ג המצוות.<sup>4</sup> הרמב"ם אמנם לא מנאה בספר המצוות כמצווה בפני עצמה, אך הביא להלכה ב'משנה תורה' דינים רבים השייכים לישיבתה וליישובה.<sup>5</sup> מדבריהם עולה שיש מצווה בישיבת א",

1. יש לציין שה"ה לתושב א"י שמשאיר בית בבעלותו ריק, אלא אצל תושבי חו"ל הדבר מצוי יותר.
2. עי' רמב"ן, על סה"מ, שכחת העשין עשה ד.
3. מלבד העובדה שאין הדבר לרוחה של הנהגת המדינה, מסיבות שונות: מחסור בדירות ככלל ולזוגות צעירים בפרט, נזק כלכלי, אווירה לא נעימה בשכונת רפאים, הזנחה סביבתית ועוד. לקריאה נוספת ראה פרוטוקול מס' 234 מיישיבת ועדת הכספים תשע"ד; פרוטוקול מס' 60 מיישיבת הוועדה המיוחדת ליישום הנגשת המידע הממשלתי ועקרונות שקיפותו לציבור תשע"ז.
4. השגות הרמב"ן על ספר המצוות להרמב"ם, שכחת העשין, עשה ד, וברמב"ן, על התורה במדבר לג, נג. כדבריו פסקו תשב"ץ, ח"ג סי' רפח; מבי"ט, ח"א סי' קלט; ספר חרדים, פרק נז סי' טו; ועוד. להרחבה בעניין הישיבה בא"י בזמן הזה, ראה א"י בספרות התשובות א-ג; נחלת יעקב, (זיסברג) א-ב; זכרון יעקב (מרל), ישוב א"; מעפר קומי; ס' ארץ הצבי (ספר זיכרון) עמ' 251; רשימת מקורות להר"ב כהנא ועוד.
5. כגון: רמב"ם, הל' מלכים פ"ה הל' ט-יב; שם, הל' אישות פי"ג הל' יט-כ, ועוד. וכתב הרשב"ש, סי' א-ב כי הרמב"ם ומוני המצוות שהשמיטו את ישיבת א"י ממניין מצוות, סברו כנראה שהיא מדרבנן, ועי' בזה כנסת הגדולה, יו"ד סי' רכח הגה' הטור ס"ק לג; פאת השולחן, פ"א סי' ט. אך לכל הדעות הללו הרמב"ם סובר שיש מצווה בישיבת הארץ, אם דאורייתא ואם דרבנן. אולם ר"י די ליאון בעל ספר מגילת אסתר, על ספר המצוות להרמב"ם שם, פירש בדעת הרמב"ם שאין המצווה נוהגת בזמן הזה, והשווה את דעת הרמב"ם עם ר' חיים כהן המובא להלן. רבים מחכמי ישראל דחו דבריו, שאין הם מתיישבים עם דעת הרמב"ם במשנה תורה, ובפרט בתשובותיו, מהדו' בלאו סי' שסה, שם מוכח



והינה נוהגת אף בזמן הגלות. אף בדבריו של רבנו חיים כהן (שהובא בתוספות),<sup>6</sup> שכתב על זמנו שאין מצוות ישיבת ארץ ישראל נוהגת, משום שאין יכולים להיזהר בקיום המצוות התלויות בארץ, אין הכרח שאינה נוהגת כיום, שהרי הוא תלה את דבריו בחוסר יכולת להיזהר במצוות התלויות בארץ. וכתב על זה החיד"א,<sup>7</sup> שאחר שעתה כבר הוכרעו המחלוקות היסודיות במצוות התלויות בארץ,<sup>8</sup> הרי ששוב אין סיבה שלא נוכל להיזהר בהן.<sup>9</sup> הטור וה'שלחן ערוך' אמנם השמיטו כמה מדיני הישיבה בארץ, אבל גם לשיטתם נראה שהישיבה בארץ היא מצווה אף בזמן הזה.<sup>10</sup>

המעייין בדברי חז"ל<sup>11</sup> יראה שיש במצוות ישיבת ארץ ישראל שני חלקים מהותיים: **הישיבה בארץ ישראל**, היינו עצם המגורים בארץ, וקיום המצווה במה שהאדם קובע

- שפוסק את דין 'הכל מעלין' הלכה למעשה גם בזמן הזה. ועי' קונטרס מצוות ישיבת א"י, לרי"ד בלומברג, שהשיב באורך על דברי ס' מגילת אסתר, ועי' ביאור לשיטת המגילת אסתר, בס' ארץ חמדה לר"ש ישראלי, ספר א שער א ס' ד. יש להעיר שישנן מצוות שעצם ציווין אינו מוגדר כמצווה מתרי"ג המצוות, אך הינן מצוות מן התורה, כגון צער בעלי חיים (עי' ב"מ לב ע"ב, וראה שו"ת רדב"ז ח"ה ס' קסה), ועי' מנחת אשר (ח"ה, פרשת כי תבוא ס' נא) שהגדיר מצוות מסוימות כגילוי 'רצון התורה'. ואפשר שלחולקים על הרמב"ן, כך יש להגדיר את הישיבה בא"י.
6. כתובות קי ע"ב ד"ה הוא. ועי' לקמן סוף הע' 8.
7. שו"ת יוסף אומן, ס' נב; וע"ע בזה בחידושי מהרי"ט, כתובות קי ע"ב ד"ה הוא; וכן בשו"ת מנחת שלמה, תניינא לרש"ז אורבך ב-ג ס' ק.
8. כגון אם יש קניין לגוי להפקיע מידי מעשר, וכן קביעת השנים לשמיטה ומעשרות, תרומות ומעשרות ממה שאינו דגן, תירוש ויצהר ועוד. אמנם בשו"ת משפט כהן, ס' סג, משמע שבעניין מניין השנים אין הספקות מוכרעים, ואם כן ייתכן שדברי ר' חיים תקפים אף בזמן הזה. ועוד אפשר להוסיף שכידוע הרבה כרכים כבשום עולי מצרים ולא כבשום עולי בבל (ראה חולין ז ע"א), וא"כ ייתכן שמפרישים תרומות ומעשרות מחיוב על הפטור, ולהיפך, וכן כמה ערים נחרבו ונעתקו ממקומן וקבעו מקומן ע"פ אומדן, כמו שכתב החזו"א שביעית, ס' ג סוף ס"ק יח וס"ק יט ד"ה נראה שלא; וע"ע מעדני ארץ, תרומות פ"א ה"ו אות ב. ובס' פתח הדביר (פונטרימולי) ח"ד דף שיט ע"א, השמטות לאו"ח ס' רמח, הביא בשם ס' דמשק אליעזר, חולין ס' ו אות ז, שכתב שיתכן שהעולים לארץ עוברים על איסורים חמורים, וראה שם מה שהשיב על דבריו. יש לציין שמהרי"ט, ח"ב יו"ד ס' כח, כתב שדברי ר' חיים כהן, כפי שהם כתובים בתוספות, אינם מיסוד התוספות, ועיקר דברי ר' חיים כהן הם המובאים במדרכי סוף כתובות, שאין לעלות מפני הסכנה, ע"ש.
9. כיו"ב מצאנו כבר בימי קדם כמה פוסקים שהכריעו שהעלייה לארץ מצווה, ובד בבד התנו שהעולה לארץ יקפיד בקיום המצוות התלויות בארץ, כגון מהר"ם מרוטנבורג, הובא בכלבו ס' קכז, ובתשב"ץ ס' תקנט; ס' חרדים, סוף פנ"ו ועוד. נראה מדבריהם שקיום המצוות התלויות בארץ אכן אפשרי, ואין זו סיבה להימנע לחלוטין מעלייה. ועי' עוד בס' חכמת אדם, שער משפטי ארץ ס' א ס"ק ב-ג.
10. עי' טור ושו"ע, אה"ע ס' עה, שפסקו את דין 'הכל מעלין'; וע"ע שו"ע או"ח ס' רמח. ובכנסת הגדולה, אה"ע הגהת ב"י ס"ק כה, פירש שחולקים על ר' חיים כהן. כמה מהאחרונים העירו מהגמ' כתובות, קיא ע"ב, בעניין השבועות שלא למרוד באומות ולא לדחוק את הקץ, עי' רש"י שם ד"ה ושלא ירחקו, וכן ממ"ש ס' מגילת אסתר, הנ"ל הע' 5, לומר שאין לעלות לארץ מפאת אותן השבועות. יש לציין שהרמב"ם בתשובה, הנזכרת בהע' שם, פסק את הדין שמעלין לא"י, אף שהביא דברי השבועות בסוף איגרת תימן. כמו"כ הריב"ש, ס' קא, והרשב"ש, ס' ב, פסקו שיש מצווה בעלייה לארץ, תוך כדי שהזכירו את עניין השבועות, ואף אותם אחרונים מודים שאין איסור בעליית יחידים, והאיסור הוא רק על עלייה כציבור. להרחבה בזה עי' נחלת יעקב, ח"ב עמ' 717 ואילך.
11. לשון **ישיבת א"י** מצאנו בכתובות קיב ע"ב; ספרי ראה פיסקא פ; בראשית רבה, פר' עו אות ב. לשון **יישוב א"י**: גיטין ח ע"ב; ב"ק פ ע"ב; ב"מ קא ע"א; מנחות מד ע"א; תמיד כט ע"א. על הבחנה זו עמד בשו"ת רשב"ש, ס' א.

דירתו בא"י ומשתקע בה,<sup>12</sup> ויישוב ארץ ישראל, כלומר הכשרת הארץ לישיבה, ויישובה בעם ישראל, הפרחת השממה בארץ ישראל, וכן כל דבר שנעשה לחיזוק היישוב. מכאן שכל מעשה שמועיל ליישוב את הארץ, יש בעשייתו מצווה משום יישוב א"י.<sup>13</sup> הרשב"ש<sup>14</sup> כתב שיישוב א"י הוא 'מכשיר' לעיקר המצווה שהיא הישיבה בפועל, ו'צורך קיום הישיבה'.<sup>15</sup> על חשיבות מצוות היישוב אפשר ללמוד מהמדרש<sup>16</sup> 'חמשה חביבין על הקב"ה יותר ממעשה שמים וארץ... ויישוב ארץ ישראל'. בשו"ת 'אבני נזר' מצאנו התייחסות למצב שבו דרים בא"י בזמן שאינה מוכנה ליישוב, וז"ל (אבני נזר, יו"ד סי' תנד אות יח):

מעתה אם ידור אדם בא"י ואין לו שם שום מצב פרנסה רק הנשלח לו מחו"ל...

**מה זו ישיבת א"י,** וזה נ"ל טעם הגדולים שלא נסעו לא"י.<sup>17</sup>

הנצי"ב מוולאזין, בפירושו על התורה,<sup>18</sup> חידש שדין יישוב א"י נלמד מהפסוק 'שכן בארץ', שאותו דרשו חז"ל: 'עשה שכונה בא"י, הוי נוטע הוי זורע...'.<sup>19</sup> יש לציין שישנן דרגות ביישוב א"י, כגון מה שכתב הרא"ש בבא מציעא,<sup>20</sup> שמהגמרא מוכח שבנייה עדיפה על זריעה ופחותה מנטיעה, א"כ יש לבכר מעשים שתועלתם גדולה ליישוב.<sup>21</sup>

12. עי' מ"ש לקמן על מגורים זמניים בא"י.

13. ובס' בירת מגדל עז, להיעב"ן דף קכו ע"א כתב וז"ל: 'אין ספק שהאדם נברא לעסוק בצרכי הגוף כדי לקיים הנפש ולהחזיקה במשכנה וכו' ובא"י היא כמו מצוה עלינו, כמ"ש רז"ל עה"פ ונטעתם כל עץ מאכל, שיהא אדם זהיר בנטיעה אף אתם כשאתם נכנסים לא"י לא תתעסקו אלא במטע תחילה', וכיו"ב כתב חת"ס, סוכה לו ע"א ד"ה דומה לכושי; תורת משה, מהדו"ק פר' שופטים ד"ה מי האיש; וראה גם שו"ת שאילת חמדת צבי, ח"א סי' א אות נ. עוד מצאתי בשו"ת משנה הלכות, ח"ב, סי' נו, שסובר שמקיים מצווה אף בשאין דעתו להשתקע, והוסיף שם וז"ל: 'דכל מה שעושה בא"י ויש בו משום יישוב העולם, הכל בכלל מצוה זו הוא, וא"כ אם מי שהוא עולה אפילו רק לזמן קצר ודעתו לחזור, לא ימלט שלא יסייע קצת ביישוב העולם, הן באכילה ושתיה ולינה והן בסחורה, ועכ"פ הוא מניח שם מעט מזומן איש איש לפי השגתו, ובזה הוא מסייע ביישוב הארץ שהוא בכלל המצוה, ועכ"פ אם יעשה שם שום מלאכה, ואפילו בעבודת האדמה או באומניות, יקיים בזה המצוה של יישוב'. וכתב כן ע"פ מ"ש החת"ס, בסוכה הנ"ל, וראה עוד מ"ש החת"ס עצמו, שו"ת חת"ס, ח"א או"ח סי' קצד בעניין ישיבה זמנית בארץ.

14. שו"ת הרשב"ש, סי' ב.

15. שם, סי' א.

16. בתי מדרשות, ח"ב ברייתא דמזלות אות ו; וראה גם ילקוט שמעוני, פרשת עקב רמז תתס: 'כשם שמילה דוחה את השבת כך כבושה של ארץ ישראל דוחה את השבת, ועוד שהיא שקולה כנגד כל מה שנברא בששת ימי בראשית... ראה מה חיבה חבב הקב"ה את ארץ ישראל ששקולה כנגד כל הבריות שברא בעולמו...!'

17. ועי' שו"ת אבני נזר, יו"ד סי' תנד אות יח-כא, ושם אות סב קיצור הדברים אות א, אולם כנזכר שם, גם הוא הסיק שמקיימים המצווה בישיבה כזו, ע"ש.

18. העמק דבר, בראשית כו, ב; וראה גם ויקרא יט, כג.

19. לפי האמור, צ"ב אם העושה מעשה לטובת יישוב ארץ ישראל מקיים מצווה מן התורה של יישוב ארץ ישראל; ועי' בזה שו"ת שאילת חמדת צבי, ח"א סי' א אות נ.

20. רא"ש, ב"מ פ"ט סי' לג.

21. עי' גם מ"ש החת"ס, דרשות חת"ס ח"ב דרוש לפסח שנת תקצו, על בעלי אומניות שונים ומדרגתם בתועלת יישוב העולם.



בדברי הרשב"ש הנ"ל<sup>22</sup> ישנו חידוש נוסף, שיישוב א"י יכול להתקיים אף ע"י מי שאינו דר בארץ בפועל.

מכל האמור לעיל עולה שיישוב א"י הינו חלק מהותי במצוות הישיבה, ויכולים לקיימו אף יהודים הנמצאים בחו"ל.<sup>23</sup> לכן מצווה לפעול לטובת יישובה של ארץ ישראל, שזהו 'צורך קיום הישיבה' ויש בזה אף מצוות יישוב ארץ ישראל, וממילא נלמד שצריך להימנע מעשיית דברים שפוגעים ביישובה של א"י. אף חכמי ישראל תיקנו תקנות ועשו מעשים רבים כדי שארץ ישראל תישב בקלות ולא יימנע אדם מישראל מלשבת בה, כגון בסוף מסכת כתובות (ק"ב ע"א): 'ר' חנינא מתקן מתקן מתקליה, רב אמי הווי קיימי משמשא לטולא...', ופירש רש"י שר' חנינא היה מתקן מכשולי העיר מחמת חיבת הארץ, ומחזור שלא יצא שם רע על הדרכים, ור' אמי ור' אסי היו עוברים מן השמש לצל בחום, ומן הצל לשמש בקור, כדי שלא יוכלו להתרעם על ישיבת ארץ ישראל. עוד אמרו בבבא קמא שהקונה בית מן הגוי בשבת, התירו לו לומר לגוי לחתום, וכן הלוקח עיר בארץ ישראל כופין אותו ליקח לו דרך מד' רוחות, משום יישוב א"י.<sup>24</sup> דינים אלו נפסקו להלכה ברמב"ם.<sup>25</sup>

## ב. מגורים זמניים בארץ ישראל

דעת רוב הפוסקים שאדם שבא לארץ אך דעתו לשוב לחו"ל, אינו מקיים בזה מצוות ישיבת א"י, כיוון שקיום מצוות הישיבה בארץ ישראל נקבע על פי מקום המגורים העיקרי של האדם. כך ניתן ללמוד מדברי רש"י,<sup>26</sup> שכתב שאין איסור לבני חו"ל הלומדים בארץ לחזור לארצם, ומשמע שכיוון שאינם נחשבים תושבי א"י, לא חל עליהם איסור היציאה.<sup>27</sup> כך גם משתמע מתשובת מהר"ם מרוטנבורג,<sup>28</sup> בדין אדם שגירש את אשתו משום שסירבה לעלות עמו לארץ ישראל, שאינו חייב לפרוע לה את כתובתה, כדברי המשנה בכתובות,<sup>29</sup> וכתב על זה מהר"ם שאם ברבות השנים יחזור המגרש להתיישב בחו"ל, יתחייב בכתובתה למפרע. נראה מדבריו שסובר כי עלייה זמנית אין בה משום קיום המצווה.<sup>30</sup> לפי זה, ביקורו של תושב חו"ל בא"י אין בו משום קיום מצוות הישיבה בא"י, אף אם קנה דירה בארץ, כיוון שעיקר מגוריו בחו"ל.<sup>31</sup>

22. רשב"ש, שם ד"ה ושלש.

23. וע"ע יוסף אומץ סי' יט.

24. ב"ק פ ע"ב.

25. רמב"ם, הל' שבת פ"ו הי"א; שם, הל' שכנים פ"ו ה"ב; להרחבה בדיני יישוב ארץ ישראל עיי' בס' התקנות בישראל, לר"י שציפאנסקי ח"ב עמ' קח-קיח; אנציקלופדיה תלמודית, ערך ארץ ישראל, עמ' רכג-רלה; שו"ת שאילת חמדת צבי ח"א סי' א.

26. גיטין עו ע"ב.

27. וכ"כ בחי' רבנו קרשקש גיטין שם. אגב, בזה אפשר לתרץ קושיית מהרי"ט, קידושין לא ע"ב ד"ה לקראת אימא מהו, איך הותר לחכמים היוצאים בסוגיה בגיטין שם לצאת.

28. שו"ת מהר"ם מרוטנבורג, דפוס קרימונה סי' קצט.

29. כתובות קי ע"ב.

30. כך פירשו בס' זרע אברהם להר"א יצחקי יו"ד סי' יג נו ע"ב, ד"ה ומעתה ראוי. אולם עיי' בית שמואל,

עם זאת כתבו כמה פוסקים שאף שאינו מקיים את מצוות הישיבה בארץ, בכל זאת יש בכך מעלה או זכות, על פי הגמרא (כתובות קיא ע"א):

רוח להולכים בה א"ר ירמיה בר אבא א"ר יוחנן כל המהלך ארבע אמות בארץ ישראל מובטח לו שהוא בן העולם הבא וכו',<sup>32</sup>

כמו כן כאשר ישנה תועלת ליישובה של א"י בביקורו ע"י חיזוק הכלכלה וכיוצא בזה, ישנה מצווה וחשיבות בבואו מצד יישוב ארץ ישראל, כאמור לעיל. לפיכך, אף שהבא לארץ לזמן קצר אינו זוכה בעיקר המצווה, ישנה תועלת בביקורים הללו, מה גם שייתכן שביקורים אלו יכשירו את הקרקע לעלייה עתידית של המבקר או של בני משפחתו.

## ג. מצווה חיובית או מצווה קיומית

הפוסקים דנו בשאלה אם מצוות ישיבת ארץ ישראל מחייבת לעלות וליישב את הארץ, או שהישוב בארץ אכן מקיים מצווה, אך לתושבי חו"ל אין חיוב לעלות כדי לקיימה.<sup>33</sup> מדברי ה'כוזרי'<sup>34</sup> נראה שמחשיב את המגורים בארץ כחובה, וכן נראה מלשון הרמב"ן,<sup>35</sup> 'אורחות חיים',<sup>36</sup> הרשב"ש<sup>37</sup> והמב"ט.<sup>38</sup> מאידך גיסא, בשו"ת מהריט"ק<sup>39</sup> כתב לפרש את

אה"ע סי' עה ס"ק יט; ובבאר היטב, אבה"ע שם ס"ק יח, שהוא כיוון שנראה שאינו אלא רמאות; וראה גם ח"מ שם ס"ק כ; ובחזו"א, הלכות כתובות סי' סט אות כ. וצריך בירור לדבריהם למה מהר"ם לא התנה הדבר בהצלחת הבעל להשתקע כראוי. ותדע שמהר"ם עצמו, בתשובה דפוס ברלין סי' עט, ציין שגדולי ישראל ציוו לבניהם לצאת מא"י מחמת המצב שהיה בארץ.

31. וכן משמע בשו"ת רדב"ז, ח"א סי' תנד; שו"ת מהרי"ט, ח"א סי' קלד; ועי' הליכות עולם, לג"ר עובדיה יוסף זצ"ל, פרשת ראה סי' ג שהאריך בזה.

32. וראה רמב"ם הל' מלכים פ"ה הי"א שהביאה להלכה. וכ"כ: שו"ת רדב"ז, ח"א סי' תנד; שו"ת מהרי"ט, ח"ב יו"ד סי' כח; ראה בשו"ת פני משה, סי' ה, שלמד שהיא מצווה מהמדרש על הפסוק 'ונתי בחגוי הסלע', וראה בס' א"י בספרות התשובות, ח"א עמ' שמט הע' 25, שייתכן שיש ט"ס, וכוונתו למדרש על הפסוק עיניך יונים, שיה"ש רבה, פר' ד סי' ב; עי' מגן אברהם, או"ח סי' רמח ס"ק טו שיש בזה מחלוקת; עי' בשו"ת חת"ס, הנ"ל שצוין בהע' 13; בס' גליוני הש"ס, לר"י ענגיל, קידושין נ ע"א; וראה גם מ"ש הרצ"ה קוק בס' לנתיבות ישראל, ח"ב מאמר פח ופט. אולם בשלטי הגבורים, על הרי"ף שבועות ריש פ"ג, משמע שסובר שאין זה מעשה הגון, ע"ש. וע"ע שו"ת נשמת כל חי (פלאגי) יו"ד סי' נ, שסיכם את הדעות השונות בזה. להרחבה נוספת בעניין ביקור בארץ, עי' מאמרו של הרב נריה גוטל, אור יקרות, סימן ב, עמ' 25-36.

33. כמו שבמצוות ציצית אין חובה על האדם ללבוש ציצית והלבוש מקיים מצווה. וע"ע מנחות מא ע"א, שעונשים על עשה בעידנא דריתחא. יש צדדים נוספים לומר שאין המצווה מחייבת כל יחיד, כגון אם תוגדר מצוות ישיבת א"י כמצווה שעניינה בתוצאה, כלומר שתהא הארץ מיושבת. להרחבה בזה ראה שו"ת מהר"ח או"ז, סי' יא; ועי' קובץ יסודות וחקירות, עמ' 670-672. ייתכן גם שהיא מצווה שמוטלת על הציבור, שבכה"ג אין חיוב על היחיד לעשות המצווה בגופו, כמו נטילת לולב וכו"ב, וראה רמב"ם בספר המצוות, סוף מ"ע רמח.

34. כוזרי, מאמר ב כב-כד.

35. רמב"ן על סה"מ לרמב"ם, שכחת העשין עשה ד. ועי' מ"ש ר' שמואל סלאנט בדעתו לקמן.

36. ארחות חיים, לר' אהרן הכהן מלוניל, ח"ב סי' עג, טעם לחביבות האבות לקבורת ארץ ישראל, ע"ש.

37. רשב"ש, סוף סי' ג.

38. מב"ט, ח"א סי' קלט.

39. מהריט"ק, ישנות סי' פה, והוסיף שלא מצאנו פוסק שאוסר לדור בחו"ל. כדבריו אפשר לדייק מלשון



דעת הרמב"ם שאין חובה לעלות לארץ, וכן משמע מדברי שו"ת 'מטה יוסף',<sup>40</sup> פאת השלחן,<sup>41</sup> ערוך השלחן,<sup>42</sup> שו"ת 'אגרות משה',<sup>43</sup> שו"ת 'ציץ אליעזר',<sup>44</sup> ועוד.<sup>45</sup> ויש שכתבו כן אף בדעת הרמב"ן.<sup>46</sup> לדעות שאין המצווה מחייבת, לכאורה היה אפשר לומר שאין איסור בכך שאין הקונה פועל ליישב את הבית שקנה, כמו שאין מחייבים את תושבי חו"ל לבוא ליישב את א"י, ואינו גרוע מאדם שלא לובש בגד בעל ארבע כנפות. מנגד ייתכן שכאשר מדובר במעשה שפוגע ביישוב הארץ, אף הם יודו שהדבר אסור, כאמור לעיל.<sup>47</sup> אפשר להשאיר הניסוח כפי שהוגה.

## ד. קניית דירה מגוי

כאשר הדירה נקנתה מגוי שדר בא"י, מקיים הקונה מצוות יישוב א"י, כיוון שבקניית דירה זו מתמעט קניינם של נכרים בארץ. כאמור, חז"ל אף התירו קניית דירה בא"י מגוי בשבת, ומסתבר שאין לתלות קיום מצווה זו בכך שידור הקונה או שוכר מטעמו בבית, כי לא מצאנו בפוסקים שהתנו היתר זה בכך שידורו בדירה,<sup>48</sup> אלא המצווה במה שמוציא גויים מן הארץ. כך גם משמע בירושלמי:

- 
- הרמב"ם, הל' מלכים פ"ה ה"ז: 'ומותר לשכון בכל העולם חוץ מארץ מצרים', שאילו הייתה חובה לעלות, נמצא שאסור לשכון בשאר הארצות. ועי' בס' מעפר קומי, עמ' צ, מה שכתב על הוכחה זו.
40. מטה יוסף, לר' יוסף הלוי, סי' י, מהד' טוב מצרים עמ' קי ד"ה ואף.
41. פאת השלחן, פ"א ה"ב ס"ק ת.
42. ערוך השלחן, יו"ד סי' רכה ס"ק קכח וקלב.
43. אגרות משה, ח"א אה"ע סוף סי' קב.
44. ציץ אליעזר, חי"ד סי' עב אות ז; אולם עי' מ"ש בח"ז סי' מח, קונט' המשפטים פי"ב.
45. כ"כ גם: חסדי דוד (פארדו), סנהדרין פ"ב ה"ו; נר מצוה, לר"י סיד, ח"א סי' יא אות כא; כלי חמדה לרמד"ר פלאצקי, פרשת מסעי דף קמג ע"ב ד"ה וכן נראה להכרית.
46. תורת ר' שמואל סלאנט, ח"ג סי' קלז; וכן משמע מדברי אגרות משה הנ"ל; ועי' אבני נזר, יו"ד סי' תנד, אות נה ואות סג, שמפרש בדעת כמה ראשונים וכן בדברי הרמב"ן שאין איסור במה שאינו עולה. ומה שכתב הרמב"ן על ישיבת א"י: 'מתחייב כל אחד ממנו', כתב שם באות סג ליישב, שאולי כתב כן אחר בואו לארץ, שהיושב בארץ מתחייב בישיבת הארץ, ע"ש. אולם מאידך גיסא עי' בדברי הר' אברהם שפירא, בס' מנחת אברהם, ח"א סי' מד; ובדברי רז"ן גולדברג, נדפס בס' בתורתו יהגה, ח"ג עמ' קס ואילך, שלא מסתבר לומר שיש מצווה מתרי"ג המצוות שאינה מחייבת את האדם, וצריך לעמוד על דבריהם, ועי' מ"ש בהע' 33. וכבר כתבו התוספות, פסחים קיג ע"ב, ד"ה ואין, שיש לאדם לחזור אחר המצוות ולהביא עצמו לידי חיוב, ובזה שאינם עולים נמנעים מחיוב מצוות התלויות בארץ.
47. כיו"ב מצאנו בב"מ קא ע"א, בדין שטף נהר זיתיו, שאם אמר בעל הזיתים לבעל הקרקע עציי ואבניי אני נוטל, אין שומעים לו, משום יישוב א"י, והיינו שפוגע ביישוב במה שיהא שדה חברו בור. וראה שם גם בדין הירד לתוך חורבתו של חברו ובנאה שלא ברשות, וברא"ש, ב"מ פ"ט סי' לג; וע"ע תמיד כט ע"ב. אגב יש לציין שכשמדובר בתושב הארץ ממש, ייתכן שמתחייב במצוות ישיבת הארץ ויישובה, אף לסוברים שהיא מצווה קיומית, כמו שעל תושב הארץ יש איסור לצאת לחו"ל ואילו על בני חו"ל הבאים לבקר בארץ לא חל איסור זה, כמו שמובא בסמוך. ועי' כיו"ב בשו"ת אהלי תם, מהד' מכון הכתב, סי' סז עמ' קל, ד"ה וגדולה, שציידד שאף לדעת ר' חיים כהן אסור ליישוב בארץ לצאת ממנה.
48. אע"פ שאפשר שקניית בית שיישאר ריק רוב ימות השנה הינה 'מילתא דלא שכיחא', ולכן לא ראו חכמים צורך להתנות המצווה בכך שידורו בדירה.

רבי יהושע בן לוי שאל לרבי שמעון בן לקיש, מהו ליקח בתים מן הגוי? אמר ליה אימת רבי שאל בשבת, תני בשבת מותר, כיצד הוא עושה מראה לו כיסין של דינרין, והגוי חותם ומעלה לארכיים, שכן מצאנו שלא נכבשה יריחו אלא בשבת, דכתיב כה תעשה ששת ימים, וכתיב וביום השביעי תסובו את העיר שבע פעמים, וכתיב עד רדתה, אפילו בשבת.<sup>49</sup>

כידוע, יריחו לא נתיישבה בתחילה, כיוון שיהושע קילל את מי שיבנה את יריחו,<sup>50</sup> ובכל זאת למדו בירושלמי מכיבוש יריחו ליישוב א"י. נראה אפוא שקנייה מן הגוי בא"י דומה לכיבוש, גם ללא יישוב, ויש בפעולה זו מצווה כשלעצמה.<sup>51</sup>

## ה. קניית דירה מיהודי

לעניין קניית בתים בא"י מיהודי, כיוון שהמוכר כבר יישב את הבית, אין בקנייה המעלות הנ"ל.<sup>52</sup> עם זאת בשו"ת 'אבני נזר'<sup>53</sup> כתב שתושב חו"ל הרוכש בית בא"י נחשב קצת כאילו גר בארץ, בפרט אם מתפרנס מהשכרתו.<sup>54</sup> וזו לשונו:

אך בדבר זה נשתנה העניין כעת לטובה להיות מצב פרנסה בא"י עצמו לא להצטרך לחו"ל. ולדעתי זה העיקר במצות ישיבת א"י. וגם לקנות נחלה בא"י הוא דבר גדול בפרט להיות לו מזה פרנסה, אף אם ישב בח"ל נחשב קצת ישיבה בא"י. ע"כ ראוי מאוד להתאמץ בזה. והנני שולח לכבודו קונטרס אשר העליתי לדינא כפי הנראה לענ"ד, ובל"נ אראה גם אני להיות מן הקונה נחלה אך לא אדע עוד הדרך איך ומה.

ובספר 'שלום ירושלים'<sup>55</sup> הגדיל לעשות, וכתב שלדעת הרמב"ן אדם זה מקיים מצוות עשה ולא תעשה.<sup>56</sup> בספר 'מרחשת'<sup>57</sup> חידש שמצוות הישיבה בא"י מתקיימת כאשר

49. מועד קטן פ"ב ה"ד.

50. יהושע ו, כו.

51. אולם עי' רש"י, גיטין ח ע"ב, ד"ה משום, שכתב 'לגרש עכו"ם ולישב ישראל בה', וצריך בירור אם כוונתו צריך שני תנאים לקיום המצווה. וראה מה שכתב בשו"ת שאילת חמדת צבי, ח"א סי' א אות טז, ולדבריו שם נראה שעיקר המצווה ביישוב א"י לרמב"ם הוא גירוש הגוי, ע"ש וראה עוד להלן בפרק דירות רפאים.

52. יש לתת את הדעת גם למצב שבו המוכר אינו שומר תורה ומצוות, וכן לגדרי מומר, וראה ילקוט שמעוני, איכה סי' תתרלח ד"ה זכר עניי; ומאידך גיסא עי' שו"ת אבני נזר, יו"ד סי' קכו אות ד, ואכמ"ל.

53. שו"ת אבני נזר, יו"ד סי' תנד אות סב, קיצור הדברים אות ה ובסי' תנה אות ד.

54. וכתב שם שראוי להתאמץ בזה, ואף על עצמו כתב שרוצה לקנות בית בארץ, וראה גם מ"ש האדמו"ר מגור, בעל אמרי אמת, אוסף מכתבים סי' ס.

55. ס' שלום ירושלים, מסקנות בסוף הספר סי' ז אות א.

56. מצוות עשה, כמ"ש הרמב"ן על הפסוק 'והורשתם את הארץ וישבתם בה' (במדבר לג, נג), ולא תעשה מן הפסוק 'והארץ לא תימכר לצמיתות', וכמ"ש הרמב"ן, על ספר המצוות ל"ת רכז ע"ש, אולם מדבריו נראה שמדבר על גאולת אדמות או קנייה במקום שמם כדי ליישבו, ויש לעמוד על דבריו. וע"ע שו"ת דבר חברון, ח"ג סי' רצז.

57. ס' מרחשת, להר' חנוך העניך אייגש, ח"א סי' כב אות ז.



ישנה קרקע בבעלות הדר בא", ולמד זאת מלשון הפסוק 'וירשתם אותה וישבתם בה'.<sup>58</sup> מדברים אלו אפשר ללמוד שבעלות על קרקע בא"י הינה חשובה ביחס ליישוב א"י.

## 1. דירות רפאים'

בגמרא (מנחות מד ע"א) שנינו:

הדר בפונדקי בא"י והשוכר בית בחו"ל, כל שלושים יום פטור מן המזוזה מיכן ואילך חייב, אבל השוכר בית בא"י עושה מזוזה לאלתר, משום יישוב דארץ ישראל...

ופירש רש"י (ד"ה משום):

דלאחר שקבעה שוב אינו נוטלה משם אפי' יוצא ממנו, כדאמר בפ' השואל בב"מ (דף קב), הלכך בקושי יצא ממנה, מפני טורח מזוזה אחרת, ואפי' יוצא ממנה, ישכרנה אחר מהרה, כשימצאנה מזומנת במזוזה, ונמצאת א"י מיושבת. קדם לו רבנו גרשום,<sup>59</sup> שכתב דברים דומים. מדבריהם עולה בבירור שלא די בקניין ובבעלות אלא יש ליישב את הארץ עד כמה שניתן, ואף אם הבית בבעלות ישראל אך אין דרים בו ישראל, יש ליישבו ולהשכירו בהקדם האפשרי. דברי רש"י הללו הובאו ב'אורחות חיים',<sup>60</sup> ב'נימוקי יוסף',<sup>61</sup> ב'בית יוסף',<sup>62</sup> וב'לבוש'.<sup>63</sup> מדין זה נוכל ללמוד שאין להסתפק במה שהבית בבעלות ישראל. מכאן נראה כי יש להסיק ביחס לדירות רפאים' שראוי ונכון לחזר אחר אדם שישהה בנכס, אם בשכירות ואם באופן אחר, שבכך שמיישב בעל הדירה את הבית בפועל, יקיים מצוות יישוב ארץ ישראל.<sup>64</sup>

58. אגב, יש להעיר בעיקר דבריו שם שהבעל מבטל מאשתו מצוות ישיבת א"י, משום ש'מה שקנתה אישה קנה בעלה', ואף אם יש לה נכסים, קניין פירות כקניין הגוף, א"כ הכול שייך לבעל, ונמצא שבגינו אינה זוכה לקיים המצווה, והוא פלא, ואכן בתשב"ץ (דוראן) ח"א סי' כא, נראה שאינו מחשיב קניית קרקע עיקר; וע"ע ציץ אליעזר, ח"א הדרן על מסכת כתובות, מה שכתב על דברי המרחשת. לעומת זאת מדברי הרמב"ם, הל' עכו"ם פ"י ה"ד, משמע שכאשר אין לנכרי קרקע, ישיבתו בארץ עראית, ולכאורה ה"ה באדם מישראל שאין לו קרקע, שנחשב ישיבת עראי. עוד יש לעיין בהלכה זו שמקורה במס' ע"ז, כ ע"ב-כא ע"א, שמותר להשכיר בתים בא"י לגוי, ואיך לא חששו בזה למצוות יישוב א"י? והוא דבר תימה, ושמעתי מאת אחי וראש לתרץ שבזמן שידו של היהודי על העליונה, והוא משכיר ומקבל מן הגוי תשלום, ואין הבית בחזקת הגוי, אין בזה משום חורבן יישוב ארץ ישראל, עד שתהא ידינו תקיפה על אומות העולם, וכמ"ש הרמב"ם, פ"י מהל' עכו"ם הל' ד-ו; ודומה למה שכתב אבני נזר (הנ"ל הע' 53), שיהודי הדר בחו"ל ומתפרנס מרווחים הבאים מא"י, יש לו בזה קצת ממצוות הישיבה בא"י, וצ"ב בכל זה, ובגדרי 'יד ישראל תקיפה בזה' ז'.

59. רבנו גרשום, מנחות מד ע"א.

60. ארחות חיים, ח"ב הלכות מזוזה.

61. נימוקי יוסף, על הרי"ף, הלכות קטנות הל' מזוזה, ו ע"ב בדפי הרי"ף. וראה י, שפיגל, סיני כרך עב (תשלג), עמ' רכב, לזיהוי הפירוש נימוקי יוסף על הלכות קטנות לרי"ף; ומנגד רמ"י הכהן בלוי, סיני עג, עמ' קצא-קצג.

62. בית יוסף, יו"ד סי' רפו (אות כב), ד"ה השוכר.

63. לבוש, על השו"ע יו"ד סי' רפו.

64. ואין לדחות, שהדברים אמורים בזמן שלא היו יהודים רבים בארץ, משום שכתב מרן בשו"ת אבקת רוכל, סי' כד ד"ה ומ"ש שמצא, שא"י בזמן התלמוד הייתה כולה מיושבת מישראל, אולם אפשר עדיין



אולם יש להעיר על כך מהירושלמי במועד קטן הנ"ל, שהרי העיר יריחו לא יושבה בתחילה, בשל קללת יהושע,<sup>65</sup> ובכל זאת למדו בגמרא מכיבוש יריחו ליישוב א"י. מכאן משמע לכאורה שיישוב ארץ ישראל שייך אף כאשר המקום רק בבעלות ישראל ואינו מיושב! אולם אפשר לדחות, שאכן לעומת ישיבת גויים עדיף כיבוש ע"י ישראל אפילו ללא יישוב, כאמור לעיל. עוד יש לומר<sup>66</sup> שכיבוש יריחו היווה בסיס להתיישבות בכל השטחים הסמוכים לה,<sup>67</sup> ולכן הייתה תועלת ליישוב הארץ, אף שביריחו עצמה לא גרו בפועל.

עתה נבוא לנידון דידן: כאמור, גם אם הנכס בבעלות ישראל, יש ליישובו עד כמה שניתן, וכמו שמוכח מדברי רש"י ור' גרשום הנ"ל. לכן על בני חו"ל הקונים בית בארץ להתאמץ במצווה יקרה זו. ולא עוד אלא שלפי האמור, אם ישכירו את הדירה, יזכו בעצמם לקיים את מצוות יישוב א"י.<sup>68</sup> ברם, אם הדרישה להשכיר את הדירה לאחרים עלולה לגרום להימנעות מרכישת דירות מחשש ששוכרים לא ישמרון כראוי, ואפשר שהדבר ימנע או ימעט את ביקוריהם של תושבי חו"ל בארץ ישראל, וכל שכן אם ימנע עלייה עתידית לארץ, צ"ע אם עדיף שיקנו דירה וישאירוה ריקה מאשר שלא יקנו כלל. ומה שהבאנו לעיל, שקניית בית בארץ היא מצווה אף לתושב חו"ל, מסתבר שלעומת המצב בארץ באותה עת, הייתה בזה תועלת גדולה ליישוב הארץ, אם מפני שנקנתה מגוי, ואם מפני שהייתה הארץ שממה, ובעקבות רכישות אלו נתיישבו אותם המקומות במשך השנים.<sup>69</sup> אך בימינו שאדרבה, יש מצוקה מפאת חוסר דירות, הרי שקניית דירה שמיועדת רק לביקור בארץ עלולה אף לפגוע ביישוב הארץ. על כן, כאשר אפשר להשכיר את הדירה לאדם נאמן או לבן משפחה שישמרנה כראוי, ודאי שצריך להשתדל להשכירה, ובתנאי השכירות יביאו בחשבון את ביקוריו של בעל הדירה בארץ ויגיעו להסדר מתאים. כאשר הדירה נקנית מגוי, עצם הקנייה מצווה חשובה היא, ולכן מסתבר שאף אם לא יוכלו ליישבה, יש תועלת גדולה בקנייה,<sup>70</sup> וראה מ"ש בשו"ת ריב"ש,<sup>71</sup> וזו לשונו: אבל ישוב א"י אינה מצוה לשעתה, אלא מצוה המתקיימת לעולם היא, ומצווה ותועלת היא לכל ישראל, שלא תשתקע ארץ קדושה ביד טמאים...

לחלק, שהדברים אמורים בזמן שא"י הייתה ביד גויים.

65. יהושע ו, כו.

66. מר' ישראל וינברגר.

67. לעניין ההתיישבות ביריחו ובסביבותיה ע"י בני יתרו ויונדב בן רכב ועוד ע"י בס' שיג ושיח בנביאים, יהושע שופטים קמב-קמד.

68. שכן כך מתרבה היישוב בארץ, ולפי האבני נזר הנ"ל המוזכר בהע' 53, יש בזה אפ"י קצת ממצוות הישיבה בארץ.

69. וע"י מ"ש באורך מורי זקני ר' כלפון משה הכהן בס' דרכי משה, ח"א פר' שלח, שראוי לעשות חברה שתנהל את נכסיהם של תושבי חו"ל, וזאת כתב קודם שנת תרצ"ה, וחכם עדיף מנביא.

70. כאשר ישנו קונה נוסף שעתיד ליישב את הנכס, יש לדון בזה בדיני קדימה, ועוד חזון למועד.

71. שו"ת הריב"ש, סי קא; וכיו"ב בסי' שפז; וע"י גם ריטב"א, ר"ה לב ע"ב, ומקורם בחידושי רמב"ן, שבת קל ע"א.



יש לציין שיייתכן שיש להבחין בין בית פרטי ובין דירה בבניין מגורים: הימנעות מהשכרת בית פרטי מותירה את שטח הבית שומם, לפיכך מסתבר יותר שייחשב כפגיעה ביישובה של הארץ, אולם כאשר מדובר בדירה שנמצאת בתוך בניין מגורים וחלק מהדירות בבניין מאוכלסות, נראה לומר שאין פגיעה משמעותית בהימצאות דירה בבניין שאינה מיושבת. מאידך גיסא, גם אם דירה ריקה בבניין מיושב אין בה פגיעה ביישוב הארץ, אם בכל זאת ישכירו אותה, יתרבה היישוב ויקיים בזה הבעלים מצוות יישוב א"י,<sup>72</sup> ובפרט לדברי 'אבני נזר' הנ"ל שהמתפרנס מדירה שיש לו בארץ נחשב קצת כאילו דר בא"י, אף אם גר בחו"ל.

## סיכום

אמרו בספרי: 'שיבת ארץ ישראל שקולה ככל המצוות שבתורה'.<sup>73</sup> על כן נראה שכאשר בנקל יוכל להשכיר את הדירה וליישבה, יש להשתדל ליישב את הדירה בשוכר יהודי, שע"י כן יתחזק היישוב היהודי בארץ. אולם אם הדבר אינו מתאפשר בנקל, אם מדובר בדירה בתוך בניין מגורים מיושב, יש מקום להקל. בבית פרטי לעומת זאת הדבר אינו ראוי.<sup>74</sup> והשי"ת יקבץ נפוצותינו מארבע כנפות הארץ ויגאלנו שנית, אחרית כראשית, אכ"ר.



72. ומהיות טוב אל תקרא רע (ברכות ל ע"א ועוד).

73. ספרי פר' ראה פסקא פ.

74. ולמעשה יש לשאול מורי הוראה.