

קנייני קרקעות

שנינו במשנה:

נכסים שיש להם אחריות נקנין בכסף ובשטר ובחזקה.

(קידושין כו, א)

ממשמעות לשון המשנה אנו למדים, שכל אחד משלושה קניינים אלו יכול לקנות את הקרקעות באופן עצמאי. הגמרא לומדת כל קניין מפסוקים, ואף בפסוקים מדקדקת הגמרא ללמוד על כל קניין בפני עצמו, שקונה.

אולם בגמרא אנו למדים:

אמר רב לא שנו אלא במקום שאין כותבין את השטר, אבל במקום שכותבין את השטר לא קנה. ואי פריש פריש.

כך אודות קניין כסף. ואילו לגבי קניין שטר:

אמר שמואל לא שנו אלא בשטר מתנה, אבל במכר לא קנה עד שיתן לו דמים. מתיב רב חמנונא בשטר כיצד? כתב לו על הניר או על החרס אף על פי שאין בהם שוה פרוטה: שדי מכורה לך, שדי נתונה לך - הרי זו מכורה ונתונה! הוא מותיב לה והוא מפרק לה, במוכר שדחו מפני רעתה. רב אשי אמר במתנה ביקש ליתנה לו, ולמה כתב לו לשון מכר כדי ליפות את כוחו.

נמצאנו למדים, כי חכמים הגבילו את השימוש בקנייני קרקעות כל אחד בפני עצמו, וחתנו שלא תיעשה עסקה בקרקעות אלא על ידי שני קניינים דווקא¹.

וחנה בראשונים מוצאים אנו מחלוקת גדולה, שתחילתה כבר אצל הגאונים, באשר לקניין חזקה, האם חזקה יכולה לקנות בפני עצמה או שמא גם עליה נאמרו הגבלות אלו. כלומר, חזקה קונה לבדה רק במקום שאין כותבין את השטר, אבל במקום שכותבין שטר, שדה נקנית בחזקה ובשטר דווקא. וכמו כן חזקה קונה רק עם כסף, אם לא שזו שדה הנתנת במתנה או נמכרת מפני רעתה.

1. ראה רשב"א דף כה, א ד"ה הוא דאמר (הוצאת מוסד הרב קוק, עמוד קפה), שכתב שאי אפשר להשתמש בקניין מסירה בדבר שתקנו לו קניין משיכה, וחקשה מחסוגיא כאן שחרי נאמר בגמרא (כו, א) "ואי פריש פריש", וזו לשונו: "וחא דאמרינן לקמן ואי פריש פריש, במשמע דקניות בדעת הבעלים תלאום ליתא דחתם מדינא בשטרא בלחוד או בכספא בלחוד הוא דקני אלא שחשו חכמים דבמקום שכותבין את השטר (או בשלא) נתן את הדמים לא סמכה דעתייהו. וכיון דפרישו דסמכה דעתייהו פרישו". וחשווה לריטב"א (עמוד רעה), וראה הערה 290. ולמקורות חשובים בנושא זה של קניין שאינו תקני כשרוצים בכך, וראה שם הערה 291.

כך כותב הרשב"א על אתר:

ואיכא מאן דאמר דהוא חדין לחזקה שאינו קונה עד שיכתוב את השטר ונסתייעו מחא דאמרינן לקמן יפה כח חזקה... ואיכא מאן דאמר דאין לאחר חזקה כלום ואפילו בלא דמים נמי קנה... וכן דעת רבותינו חצרותים² וכן כתב רבינו האי גאון בתשובה.

(הוצאת מוסד הרב קוק, עמוד קפט, ד"ה אמר רב)

תשובת רב האי גאון אינה ידועה לנו. אמנם באוצר הגאונים³ מובאת תשובת רב שר שלום גאון התואמת דברים אלו אלא ששם השאלה היא אודות חזקה וכסף יחדיו אם קנו בלי שטר. אבל המעיין בספר המקת והממכר של רב האי גאון (שער יג) יווכח שאמנם אין לדעת רב האי כל הגבלה על קניין חזקה, שהרי פירט שם כל קניין בפני עצמו ואילו חשב כך בחזקה, לא היה נמנע מלחשביר זאת כפי שעשה בדברו על קנייני שטר וכסף⁴.

ואף הרמב"ם (מכירה א, ח) אוחז בדעה זו, ומפורשת דעתו בפירוש המשניות כאן.

כמחלוקת בעניין החזקה כך גם נחלקו בעניין קניין סודר. בראשונים⁵ מובא בשם הרב רבי יהודה הנשיא הברצלוני שיש מחלוקת דברוותא אם קניין קונה בלא דמים, או שמא דינו כשטר ולא קנה עד שיתן דמים. וכך כותב הרשב"א כאן (עמוד קצג):

ובקניין איכא פלוגתא ביני רבוותא ז"ל אי קני בלא דמי או לא, ואיכא מאן דאמר דהוה ליה כשטר, דהא סתם קניין לכתובה עומד, ולא עדיף משטר. ואיכא מאן דאמר משעת קניין קנה, דאין לאחר קניין כלום. ומסתברא כותיח, דאליס כח קניין ומשעת קניין מיקנייא קני לה...⁶

הראשונים אשר הטעימו למחלוקת זו הסברים לא נזקקו לסברות מחודשות כדי

2. תוספות הרא"ש כז, ב.

3. חלק התשובות עמוד 55.

4. טיעון זה יש לטעון גם על הגמרא, שלא אמרה על קניין חזקה הנאמר במשנה: לא שנו אלא וכו', אלא שבמשנה זו אוקימתא, ובקניין חזקה יש צורך בשתי אוקימתות וזה כבר לא נוח. וראח שיטה לא נודע למי ד"ה ובחזקה; שכתב כך. אמנם לגאון בספר המקת אין, כמובן, קושי לפרט בקניין חזקה, כמו שפירט בקנייני שטר וכסף.

5. וראח כסף משנה שם והשווה לשונו בחלכה יח שם. ועיין גם במגיד משנה בחלכה כ.

6. בר"ץ על הרי"ף (י, א) ד"ה וחיכא. והשווה אוצר הגאונים עמוד 53 וכן בעל הטורים.

7. ראח הערה 404, שם מקורות בגאונים הסוברים כדעה הראשונה. אמנם בשולחן ערוך נפסק כדעה השנייה ראח סימן קצח סעיף סו, וראח ביאור הגר"א שם סימן קח. וכך ודאי סבר הרמב"ם ראח הלכות מכירה פרק ה הלכה ה ומגיד משנה שם, ובית יוסף סוף סימן קצח, ועיין במשנה למלך.

להסביר את הדעה הסוברת שאין חזקה וקניין קונים אלא עם שטר ועם כסף. וכך לשון הריטב"א:

אבל חכא (במכר) בין מוכר בין לוקח בעי לאמלוכי כל זמן שלא נכתב השטר, במקום שכותבין את השטר, ולא קנה לא בכסף ולא בחזקה ולא בקניין עד שיכתב את השטר. דלא עדיף כח קניין מכת כסף וחזקה.

(חוצאת מוסד הרב קוק, עמוד רפח)

ולעיל בעניין חזקה (שם עמוד רפד) לא מצא צורך להסביר כלל, אלא סתם. בלא שפירש:

והא דרב בין אכסף בין אחזקה קאי, שלא קנה באחד מהם ולא בשניהם יחד במקום שכותבין את השטר עד שיכתוב את השטר⁸.

ואכן הדבר פשוט, לכאורה, שאם אין חקונה גומר בדעתו, במקום שכותבין שטר, טרם שיקבל את שטרו, מה משנה באיזה קניין השתמשו, כסף, חזקה או אפילו שניהם.

אולם כדי להסביר את הדעה השנייה צריך להאריך יותר. בתשובת רב שר שלום גאון הנזכרת כתב:

אבל חזקה אלימתא משטר וכסף דקאמר בחזקה מנא לך, אמר חזקיה אמר קרא: 'ושבו בעריכם אשר תפשתם' - במה תפשתם בישיבה.

ובר"ן על הרי"ף (י, א ברי"ף ד"ה וחיכא) נאמר בטוי זה של אלימות גם על קניין: ואיכא מאן דאמר דאלימא מילתא דקניין ואף על גב דלא יהיה זוזי קני'⁹.

בתוספות ר"י הזקן (כו, א) כתב:

איכא מאן דאמר דהואיל וגבי כסף אמרינן דבמקום שכותבין שטר לא קנה עד שיכתוב, ויתן דמים חכי נמי בחזקה. ולא היא דאם כן למח לא נתבאר בגמרא גבי חזקה כמו שביארנו גבי כסף ושטר. אלא חזקה לחודה מחניא דהואיל והניחו לעשות מעשה בגוף הקרקע ודאי גמר וחקנה וכן דעת הר"מ.

כלומר ביאר לנו תוספות ר"י הזקן שיש לאלימות חזו הסבר: מעשה בגוף הקרקע.

ולכאורה, יש לחקשות מה לי אם עשו קניין שפועל בגוף הקרקע ומה לי קניין שטר או כסף. שחרי ברור, שמעיקר הדין כל קניין כזה קונה לבדו, וחזק דין לקנות קרקע. לא מצינו שיש אלימות יתירה לאחד משלושת הקניינים הללו כשהם בפני

8. עיין בהערה 341 שם מקורות רבים בעניין זה. עוד ציין המחזיר שם, שדעת הריטב"א היא דעת יחיד שאפילו כסף וחזקה יחדיו אינם מועילים ויעוין לקמן. וצינו להערה 405 כנראה טעות סופר.

9. וכך גם כתב הרשב"א שהבאנו לעיל.

עצמם. אמנם הגמרא מלמדתנו שכיון שקניין תקני אינו מספיק ויש לבחון גם את גמירות דעת הצדדים, לכן במקום שכותבין שטר, אין הקונה גומר דעתו טרם שיקבל שטר. ובמוכר שדהו שלא מפני רעתה, אין המוכר גומר בדעתו טרם שיקבל את כספו. ואם כן מה לי שהקניין היה בגוף הקרקע כדי שהמוכר יגמור בדעתו ללא דמים. ויותר תמוח מה בין זה לבין גמירות דעתו של הקונה שאינו סומך טרם שיקבל שטר.

וחנה בריטב"א (שם, עמוד רצ) אודות המוכר שדהו בשטר שלא קנה עד שיתן לו דמים כתב:

עיקר הפירוש דסתמא קאמר, ואף על גב דלא עייל ונפיק אזוזי... ואי קשיא לך התיא דאמרינן האי מאן דזבין מידי לחבריה אי לא עייל ונפיק אזוזי קנה, לא קשיא דתהיא מיירי בקונה מטלטלין במשיכה, אי נמי קרקעות בחזקה, דכיון שהחזיק בקרקע ומשך במטלטלין והמקח ברשותו והמוכר לא עייל ונפיק אזוזי, גלי אדעתיה דגמר ומקני. דחזקה ומשיכה קניין אלימתא היא במקום שאין כותבין את השטר. אבל קניין שטר קניין גרוע הוא, שהמקח עדיין הוא ברשות המוכר ולא גמר ומקני עד דמטי דמו לידיה...¹⁰

והרשב"א (עמוד קצ) באותו עניין אבל בדרך שונה כתב:

ואדרבא מאידך דרבן שמעון בן גמליאל משמע הכי (כלומר: שחזקה לבדה קונה) מדאמרינן דבדלא עייל ונפיק אזוזי קנה ומחזיר לו את השאר אפילו לאחר כמה שנים. ואי בחזקה לחודה לא קני, אפילו כי לא עייל ונפיק אזוזי לא ליקני, דהא כסף במקום שכותבין את השטר אף על גב דלא שייך ביה עייל ונפיק אזוזי אמרינן דלא קני משום דלא סמכא דעתייהו, כנ"ל. ואף על פי שיש לדחות ראייה זו, דשאני חזקה דכיון דאחתיה בגויה ולא עייל ונפיק אזוזי, הוה ליה כאלו פירש בחזקה תיקני, דהוה ליה כמוכר שדהו מפני רעתה דאי לאו דגמר וזבין לא שביק לה אכיל ליה עד דשקיל זוזי, אי נמי משום דמסתפי דלא ליחזיק עליה וכפר ליה בדמי זביני, אבל בכסף או בשטר לא סמכה דעתייהו, וכי כתב ליה את השטר ולא עייל ונפיק אזוזי לא מוכחא מילתא דגמר ומקנה, דדילמא מימר אמר כל דלא אחזיק בקרקע לא אכפת לי, איחיה כי נחית ליה יחיב לי זוזי, ואי לא, לא שביקנא ליה למיכל לארעי.¹¹

10. שיטת הריטב"א היא שיש תבדל בין חזקה במקום שכותבין שטר, ששם אין הקונה סומך דעתו בכל מקרה בלי שטר, לבין קניין שדה בחזקה ללא דמים, שהמוכר אם הקנה בחזקה, כנראה, סומך דעתו וגמר לחקנות.

11. קטע זה ברשב"א צריך עיון, ולכאורה, קשים דבריו, שבתחילה רצונו להוכיח שחזקה לחוד קונה וכדי לדחות זאת מסביר הוא את התבדל שבין חזקה לשטר, ואדרבא חרי תבדל זה הוא הסיבה שחייא קונה לחוד.

מדברי הריטב"א והרשב"א¹¹ נמצאנו למדים ש'אלימות' זו של קניין חזקה איננה סתמית, אלא מכח אופיו של הקניין שדומה למשיכת המטלטלין. אופי זה גורם להתייחסות שונה של המוכר, שלא סביר שישתמש בקניין כזה, אשר נותן כביכול לקונה את שדהו, אם לא שגמר בדעתו להקנותה לו. אולם המוכר שדהו על ידי שטר יתכן שלא גמר בדעתו עד שיקבל את כספו, וכמו כן הקונה שדה בכסף, לא גמר בדעתו עד שעה שיקבל את השטר לידי. לפי הסבריהם של הראשונים כוחה של החזקה בקרקעות ככוחה של המשיכה במטלטלין: אין להניח חוסר סמיכות דעת כאשר מוכר נותן לקונה את החפץ או הקרקע בפועל.

הסברים אלו של האלימות המיוחדת בקניין חזקה מעוררים כמה קושיות:

א. הראשונים רואים את קניין החזקה כקניין משיכת המטלטלין, וזה תמוה. שהרי המושך את המטלטלין מחזיק בהם ומי יוכל להוציא ממנו וחזקה מה שתחת יד אדם שלו. אבל מי שקנה שדה בחזקה ורפק בה פורתא, וכי השדה כבר נמצאת בשליטתו וחרי יכול המוכר למחות ולעכב בידו מלחכנס לשדהו. ואפילו אם נימא כלשון הרשב"א: "דאי לאו דגמר וזבין לא שביק ליה אכיל ליה...", ונאמר שוודאי אין אדם מניח לתבירו לאכול פירותיו, אם לא שגמר והקנה. אבל האם כל קניין חזקה קשור באכילת פירות, וחרי גדר נעל ופרץ כל שהוא, הרי זה חזקה, אדרבא הועיל הוא לשדה ולא מידי חסריה.

ב. כשנעניין בדברים הללו, יש לומר דווקא את ההגיון הזה על קניין שטר. שהרי מי שמוסר שטר לתבירו, דווקא הוא מסר לקונה את השלטון בשדה, ואם יערער המוכר על זה שיורד לתוך שדהו יוציא הלח שטרו, ודווקא במקרה כזה תהיה למוכר בעיה להתנגד.

ג. כוחו של קניין חזקה נובע מכך שהשדה נמסר לקונה ובודאי גמר והקנה לו. ואם כך אותו הגיון אומר, לכאורה, שקניין כסף יועיל לבדו, כיון שהקונה מסר את כספו וחרי לא היה עושה כן אלולי שגמר וקנה.

ד. לכאורה, הסבר זה של אלימות הקניין מועיל להבחיר מדוע גמר המוכר בדעתו, ואף על פי שאין כאן דמים. אבל מדוע יועיל קניין חליפין במקום שכותבין שטר וחרי הקונה טרם קיבל את שטרו, ומח מוכיח על גמירות דעתו.

ה. ועל כל זה יש להוסיף שהסברים אלו מסבירים רק את קניין חזקה, אך אין הם טובים לבאר מדוע גם בקניין סודר נאמר שהוא עדיף ואינו זקוק לעזרת קנייני שטר וכסף. ובמה יש לקניין סודר עדיפות על שטר.

ו. בהצגת שתי האפשרויות לגבי קניין נאמר שהטעם שקניין כוחו כשטר ולא יותר הוא מפני שסתם קניין לכתובה עומד ואם כך יצא שאם קניין לחוד קונה גם

12. והדברים נמצאים בקיצור גם בראשונים נוספים.

שטר לחד קונה. ולכאורה, אין זה מובן, שהרי אם אנו מניחים שקניין אלים משטר ולכן הוא קונה לבדו, מה לי אם כל קניין לכתובה עומד, וכי כתיבתו תפחית מערכו ונראה להציע ביאור עניין זה באופן קצת שונה. מהרשב"א ומחריטב"א למדנו שבתר סמיכות דעת הצדדים אנו הולכים: סמיכות הדעת הזו תלויה בבטחון שחש כל צד באשר לקבלת זכויותיו מן המקח. המוכר מעוניין בבטחה בכספו, והקונה חושש שמא לא יזכח לרדת לשדה שזה אך קנאה. אלא שבראשונים אנו רואים שסמיכות הדעת נבחנת בדיעבד. כלומר אם המוכר ביצע קניין כזה שיש בו מעין מסירת הזכויות, מוכח שאכן סומך הוא בדעתו וגמר והקנה, וזהו קניין אלים. אבל קניין קל שאינו העברת זכויות בפועל אינו מעיד על גמירות דעת וזקוק לתוספת של קניין נוסף.

וחנה יש מקום לבחון את הנושא בכללותו. מהיבט שונה ולא בדיעבד. אם נדון באופן תיאורטי, לאילו קניינים רצוי לתת כח עצמאי, ומאילו קניינים רצוי לשלול כביכול אלימות להוות קניין. נגיע אולי למסקנה שונה. דווקא קניין אשר מעניק באופן חד צדדי זכויות לצד אחד, ללא שחצד השני מקבל דבר כנגד מה שנתן, הוא קניין שאינו רצוי, יוצר עיוות, ומותיר צד אחד ללא כל אמצעי (מלבד ערכאות) לאכיפת חברו לעמוד בהתחייבות. לעומת זאת קניין "קל" כביכול, אשר אינו מעניק יתרון לאף אחד מבין שניהם, הוא קניין שאם הוא תקף ותקני ונעשה מדעת שניהם, יש לאשר אותו ככזה שיכול לקנות באופן עצמאי. כלומר נצא מתוך חנחה שאין תז"ל. בוחנים את גמירות דעתם של הנושאים ונותנים לאור מעשה זה שנעשה בדיעבד, אלא באים הם לקבע אילו קניינים יש בהם חסרון, אשר יוצר את הצורך לקבע שרק שני קניינים יחדיו יהוו קניין. קניינים חזקים דווקא, אשר מעבירים זכויות בפועל לצד אחד, טרם שהשני קיבל תמורה, הם קניינים אשר רצוי לקבע שאינם קונים אלא באמצעות הקניין השני אשר משלים את התמונה ומעביר את התמורה.

מעתה ברור שדווקא קניין כסף מצד אחד וקניין שטר מן הצד השני מהווים את הקניינים שאותם ראוי לצמצם לאותם מקרים נדירים של מוכר שדהו מפני רעתה או למקום שבו אין כותבין שטר. שהרי דווקא שני קניינים אלו מותירים צד אחד ללא כלום ואת חברו ללא כל דאגות. בכסף זה פשוט¹³. וכמו כן בשטר, מי שחשטר בידו יקבל את שדהו במוקדם או במאוחר גם אם כרגע אין הוא עדיין יורד לתוכה. לעומת שני קניינים אלו ישנם קניינים שכל מחותם אינה מסירה בפועל אלא רק מעשה קניין סמלי המורה על גמירות הדעת. כך הוא בקניין סודר וזה כמובן פשוט.

13. אמנם יכול בעל דין לטעון שגם בכסף ניתן לקנות בפרוטת, ואם כן שוב אין כסף נתינת זכויות בהכרח. ולענ"ד, יש לחשיב שאף על פי שכך הוא אין זה כוונת פשוטו של הקניין ובודאי קניין כסף בפשטות הוא תשלום (גם אם לא כל התשלום) ולולא מסתפינא חייתי אומר שאמנם קניין כסף של פרוטה בעלמא צריך להיות שקונה ללא שטר ורק משום לא פלוג אין לחלק. ודייק לשון הרמב"ם (א, ד) שכותב "מכר לו שדה ונתן לו חדמים". וראה אבן האזל.

ואף קניין חזקה אינו אלא קניין המורה על גמירות דעת, וכמו שכתוב במשנה "נעל גדר ופרץ כל שהוא". אין כאן כלל ירידה ממש לשדה. אלא קניין בלבד, אשר מוכיח שגמרו הצדדים בדעתם. וכפי שנאמר קודם גם אם ירד הקונה לשדה ועובד בה, אין בכך עדיין קבלת זכויות כלל, שהרי יכול המוכר לערער עד שלוש שנים ולהוציא מחקרקע, אלא אם יחזיק זה שטר בידי.

קביעה זו של חכמים אינה סותרת-כלל וכלל את דעתם של הקונים והמוכרים. אדרבא, במקרה של קניין כסף או שטר אין הצד שמסר את חלקו בעסקה בטוח עדיין, ולכן אין הוא גומר בדעתו לקניין גמור. דווקא כאשר שני הצדדים אינם נותנים עדיין תמורה. ממשית הרי שאין להם ממה לחשוש ולכן הם גומרים דעתם לקניין. כל אחד מהם מחזיק בידיו כלי לאכוף את חברו שישלים את חלקו. ואין לומר שהמוכר המחזיק בשדה ואינו נותנה לא כדן הוא עושה, שהרי אין הוא חולק על כך שאין היא בבעלותו, אלא שמעכבה עד שיקבל כספו. או אפילו אין הוא מעכב את הקונה מלירד לשדה, אבל אין הוא מוסר שטרו עד שיקבל את כספו ובכך מונע אפשרות שינזק. וכך גם הקונה יכול לחמנע מלשלם עד שיקבל את השדה ואת השטר ואף הוא בדין עושה.

אמנם, לכאורה, יש להקשות על הסבר זה מכח סברת הרשב"א. אם כנים הדברים הרי שקניין כסף על ידי הקונה וכן קניין שטר על ידי המוכר מהווים מסירת הזכויות. ואם כך יש לטעון, שמי מהם שעשה כך בלי לקבל את התמורה, ודאי כבר גמר וחקנה. שאם לא כן שסומך על חבירו לא היה עושה מעשה כזה, וכמו שכתב הרשב"א אודות קניין חזקה. אלא שקושיא זו קשה בכל מקרה ולא רק לאור הסבר זה.

וברמב"ן נדרש לכך וכתב:

לעולם לא קנה בשטר מכר עד שיתן לו דמים. משום דלא סמכא דעתיה. שמאחר שכתב לו את השטר וקנה, מעתה במה יכופנו ליתן לו מעותיו, הרי כל צרכו של לוקח בידו. ולפיכך שמו חכמים דעתו של מוכר, שאינו רוצה שיקנה לוקח מעתה, אלא ספרא איתרמי ליה דמימר אמר כשיתן לי מעות יקנה ולא נטריד בכתיבת השטר.

(חידושי הרמב"ן ד"ה אבל)

שני עקרונות סותרים קיימים בכל מקח. בטחון המכר מצד אחד, וכנגדו פישוט דרכי הקניין, והקלת הצורך בנתונים מיוחדים, לשם בצוע עסקה. מוכר זה מעוניין במכירת שדה ואינו רוצה להפסיד קונה, אך מצד שני לא יפקיר שדהו ללא בטחון בקבלת מעותיו. כיוון שכך הוא מתחיל את התהליך ברגע שיש באפשרותו - כשמזדמן לו סופר לכתוב שטר, ומתכוון לסיימו בקבלת הדמים. באותו האופן יש לתרץ גם לגבי קניין כסף. יתכן מצב שבו המוכר והלוקח נזדמנו למקום אחד, שאינו בקרבת השדה הנמכרת, וכמו כן אין בנמצא סופר שיכתוב להם שטר באותו

זמן. אף על פי כן שניהם מעוניינים ליצור התקשרות ביניהם, ואין הקונה רוצה להפסיד הזדמנות זו של רכישת השדה. במקרה כזה יתן הקונה כסף למוכר כדי לקנות שדחו, אך לא ירצה לראות בכך סיום הקניין, ודעתו לקבל בזמן קרוב שטר ובכך לסיים את העסקה¹⁴.

באופן כזה נוצר מצב בקרקעות הדומה למצב בקניין מטלטלין. במטלטלין התהליך מתחיל בנתינת כסף אך אין זה סיומו של הקניין וזאת לצורך שמירת זכויות הקונה: שלא יאמר לו נשרפו היטיך בעליה. כך גם בקרקעות יש אפשרות להתחיל את התהליך וזאת בשתי דרכים. האחת, על ידי קנייני שטר או כסף וכאן לצורך הבטחת הזכויות, הקניין אינו מסתיים עד השלמת החלק השני. השנייה, על ידי שמוש בקניין חזקה או סודר שבו אף אחד אינו מקבל זכויות, אבל ההתקשרות תקפה ואין צורך בהבטחת הזכויות וכפי שהסברנו. וכמובן גם במטלטלין ניתן להשתמש בקניין סודר או אגב, ובאופן כזה הקניין תקף כיון שאף אחד לא מסר את חלקו עדיין.

14. אמנם יש לחקשות: לכאורה, מדוע בקניין מטלטלין לא נתקן שלא יקנו במשיכה לבדה אלא עם הכסף: יחדיו. אמנם קניין מטלטלין שונה גם מבחינת הסיכונים וגם מבחינת האילוצים. במטלטלין יש מגמה אחת לחקל על המסחר שאינו יכול להיות קשה כמו בקרקעות. מצד שני הסיכון במטלטלים אינו כל כך גבוה, המוכר שדה חושש על סכום כסף גבוה, בדרך כלל, לעומת המוכר מטלטלין. כמו כן תמיד שמורח הזכות למוכר לא לתת את החפץ טרם שיקבל כסף, וכמובן זה בהחלט מצב סביר, ואם לא עשה כן, כנראה נמר בדעתו (סברת הרשב"א). לעומת זאת בקרקעות, בדרך כלל, אין סכומי כסף גדולים מזומנים לכל אחד באופן מיידי וחמעוניין למכור שדה סביר שיסכים לתשלום במועד מאוחר מרגע תקניין.