

## מיטב שדהו ומיטב כרמו ישרלם (שמולת כב, ד) למי איכפת?

המשנה בגטין אומרת: "הניזקין שמין להם בעידית...". כלומר, כאשר המזיק מפצה את הניזק בסכום שפסק לו בית הדין, והפיצוי נעשה בקרקע, עליו לפצותו בקרקע המשובחת ביותר. רבים שואלים: א. מה איכפת לניזק אם יקבל כפיצוי חלקה משובחת וקטנה שערכה 100 או חלקה גרועה, אך גדולה, שערכה גם הוא 100? ועוד, ב., אם כולם כה מעדיפים עדיה, מדוע מחירה אינו עולה עוד עד ששכרה יצא בהפסדה?

נסקרות תשובות שניתנו לשאלות אלו ומוצע כיוון אחר, הרמוז כבר בגמרא, שנסב סביב מאפיין הנוזלות של הנכס, כלומר הקלות שבה אפשר לממש את הנכס – למכרו ולהמירו במזומן.

לאור ההסבר הזה, התשובות לשאלותינו הן:

א. הניזקים, ברובם, מעדיפים פיצוי בקרקע עדיה כי יוכלו לממש את ערכה בקלות ובמהירות.

ב. העדפות השוק לגבי הנוזלות, וכן כל מאפייני הנכס, אמנם משתקפות במחירו.

### א. השאלות

במשנה בגטין מח ע"ב נאמר: "הניזקין שמין להם בעידית ובעל חוב כבינונית וכתובת אשה בזיבורית... מפני תיקון העולם". ורש"י שם: "שנוח לו לאדם לגבות מועט מקרקע עדיה ולא לגבות הרבה מזיבורית". רבים שואלים: מדוע נוח לו, מה איכפת לו אם יקבל כפיצוי חלקה משובחת וקטנה שערכה 100, או חלקה גרועה, אך גדולה, שערכה גם הוא 100? ועוד, אם הכל כה מעדיפים עידיה, מדוע מחירה אינו עולה עוד עד ששכרה יצא בהפסדה? היתרון של קרקע טובה, כמו גם החרדה מאבדנה, אינם עניין של מה בכך אם רבי שמעון ראה בה תמריץ להתענה (שם מט ע"ב): "ור"ש היא דדריש טעמא דקרא ומה טעם קאמר מה טעם הניזקין שמין להם בעידית מפני הגזלנים ומפני החמסנין כדי שיאמר אדם למה אני גוזל ולמה אני חומס למחר בית דין יורדים לנכסי ונוטלין שדה נאה שלי וסומכים על מה

\* המחלקה לכלכלה, בר אילן, shilony@mail.biu.ac.il. אני מודה לשתי החברות שלי, הר" יוסף פוטרמן ומשה שלקובסקי, שאתם התלבנו והתחרדו הדברים, לקורא עלום השם של בדר על הערותיו ולפרופ' דניאל שפרבר. כל הטעויות והליקויים – שלי בלבד.

שכתוב בתורה מיטב שדהו ומיטב כרמו ישלם ומפני מה אמרו בעל חוב בבינונית כדי שלא יראה אדם לחברו שדה נאה ודירה נאה ויאמר אקפוץ ואלונו כדי שאגבנו בחובי...".

### ב. נכסים: שוקים, מחירים ונזילות

הסבר פשוט מדי לשאלותינו יכול להיות שמחירי הקרקעות אינם נקבעים בשווקים תחרותיים אלא באופן אחר, למשל על ידי התערבות שלטונית. אם מחיר קרקע עדיית נקבע נמוך מדי, ברור שכל אחד יעדיף לקבל פיצוי ממנה. במצב כזה המוכר עדיית מפסיד והקונה מרוויח ועסקות מרצון נדירות מאוד. בזכות הנזק יזכה הניזק בקרקע עדיית שתחושב לו במחיר 'מציאה'. המשך עקבי של ההסבר הזה מחייב שגם בקרקע בינונית המחיר נמוך מדי, אך הפער פחות מאשר בעדיית. לא ניזקק להסבר מאולץ כזה ונניח שמחירי הקרקעות נקבעים בשווקים תחרותיים על פי הביקוש וההיצע של עסקות רצוניות. כיוון שכך, ברור שמחיר העדיית יעלה דיו וכן, במידה פחותה, יעלה מחיר הבינונית לעומת מחיר הזבורית, עד שהמבקשים השונים יבחרו להם איש איש את הסוג הרצוי לו ביותר. יהיו ביניהם שיקנו עדיית למרות שמחירה לאמה רבועה גבוהה, אך יהיו אחרים שבמחירי השוק יעדיפו דווקא זבורית. עדיין יש להבין מדוע מקבלי התשלום (ניזק, מלווה, אשה) מעדיפים לקבל עדיית. הסבר אחר נותן ר' ישראל ליפשיץ בפירושו תפארת ישראל על המשנה, גטין שם:

"דאף שדמי עדיית וזבורית שוין, אפילו הכי ניחא ליה לניזק טפי למגבי מעידיית, דמדהן מועטים אין צריכין כל כך הוצאות בזריעה וחרישה כזבורית המרוכין". להלן נדון בקושי שבהסברו. מנימוקו אפשר רק להסיק שחקלאי עם מגבלה מיוחדת, כגון שאין לו די כוח עבודה והון עצמי או מקורות ממון זמינים יעדיף, בתור ניזק, קרקע עדיית. לכל נכס יש שורה של מאפיינים המגדירים אותו. אפשר, לכן, לראות נכס כווקטור של תכונות. חלק מן המאפיינים הם פיסיים: גודל, מקום, צורה, איכות הקרקע לשימושים חקלאיים ואחרים. מאפיינים אחרים הם כספיים: דמי החכירה שאפשר לקבל מן הנכס, מחירי המוצרים שאפשר לייצר בו ומחירי התשומות האחרות המשתתפות אתו בייצור (עבודה, מים, הון וכדומה). ההסבר המוצע כאן נסב סביב מאפיין הנזילות של הנכס, כלומר הקלות שבה אפשר לממש את הנכס ולהמירו למזומן. לשם דוגמה, ידוע משוק המכונניות שיש מכוניות עם 'שוק טוב' שיש בו עסקות רבות, והרוצה למכור ימצא מהר ובנקל קונה למכוניתו. לעומתן יש מכוניות ששוקן דליל ונדרש זמן רב לקשירת עסקה.

לענייננו, מאפייני הנכס נחלקים לשני סוגים:

א. מאפיינים קשורים לייצור ההכנסה השוטפת כגון: גודל השדה, פוריות הקרקע וקרבה לשוק.

ב. מאפיינים ללא קשר לתהליך ייצור ההכנסה כגון: נזילות, נטייה לייצר רווח הון (חיובי או שלילי, כלומר שינוי במחיר הנכס) וההסתברות להפקעה שלטונית או גול.

הביקוש לנכס תלוי במאפייניו. לנכס עם מאפיינים טובים יותר יש ביקוש גדול יותר, כלומר נכונות של קונים לשלם מחיר גבוה יותר, ולכן בשיווי משקל מחירו אמנם יהיה גבוה יותר. כל המאפיינים יתבטאו במחיר. לגבי מאפיינים מסוג א, אפשר לטעון שמחירי הנכסים בשוק יטו לשקפם באופן שהתשואה עליהם תישאר קבועה. נניח, לדוגמה, שני שדות זהים במאפיינים מסוג ב. אם שדה אחד מייצר הכנסה נקייה גבוהה ב-30% מזו של האחר, גם מחירו יטה לעלות ב-30% על מחירו של השני (או גודלר יתמעט בשיעור זה). אם לא כך, הם

לא יניבו אותה תשואה (הכנסה חלקי השקעה) ויהיה כדאי למכור אחד ולקנות את האחר ויווצר לחץ לשינוי מחיריהם. לעומת זה, שני שדות בעלי מחיר שווה בשוק, אם אחד נזיל יותר הוא חייב לייצר הכנסה, ולכן גם תשואה, נמוכה מן האחר. אם לא, ירבו עליו קופצים ומחירו יעלה. ההבדלים בין קרקע עדית, בינונית וזבורית הם במאפייניהן. מוסכם על הכל שקרקע עדית משובחת יותר לשימוש חקלאי מבחינת פוריותה ומקומה. זה יחדר לנו את הקושי בהסבר שנותן לשאלתנו בעל תפארת ישראל. כמוסבר לעיל, במחיר הקרקע הזבורית בשוק כבר נלקחו בחשבון ההוצאות היתרות וההכנסה הנמוכה שיש בה ובגללן הוא נמוך דיו כך ששדה שדמיו 100 יהיה כה גדול. ניזק המעוניין בקרקע לשימוש חקלאי, שבו דן תפארת ישראל, היה מקבל אותה תשואה מזבורית כמו מעדית, אם היתה להן אותה נזילות. לכן אם מתעלמים מן הנזילות, כמו תפארת ישראל, אין פוריותה היתרה של העדית נימוק להעדפתה. לעומת זאת, אם מתחשבים בנזילות, ודאי שניזק כזה לא יעדיף עדית שכן התשואה עליה נמוכה יותר אם היא נזילה יותר.

אנו נניח הנחה, שאינה מחויבת המציאות ועקרונית ניתנת להפרכה אמפירית, שקרקע עדית היא גם נזילה יותר. בדוגמת המכוניות אין הכרח שהמכוניות הטובות והיקרות ביותר יהיו גם הנזילות ביותר. אם כך, לקרקע עדית יש יתרון שפרט לפרותיה הרגילים נהנה בעליה לסמוך עליה, שבעת צורך גדול יוכל למכור אותה מהר ובנקל במלוא ערכה. זה מסביר מדוע, לפי דברי רבי שמעון דלעיל, חושש הגולן לאבד קרקע עדית. מדידת הנזילות זכתה לתשומת לב רק בהקשר של ניירות ערך בשוק ההון אך לא בשוק נכסי דלא נייד. דרך פשוטה למדידתה היא מספר העסקות הנרקמות ביחידת זמן, למשל בחודש. לדוגמה, באזור מסוים יכולות להיות בממוצע 70 עסקות מכירה בחודש של חלקות של דונם בקרקע עדית, 10 בבינונית ואחת בזבורית.

### ג. הסבר על יזי נזילות

אין די לענייננו במדידת הנזילות, יש גם לכמת את ערכה. כלומר, כמה שווה נזילות יתרה? כאמור, יתרונה של קרקע נזילה במשך הזמן הקצר הדרוש כדי למצוא לה קונה ולהחליפה במזומן. לזמן יש ערך מן הסבות הבאות:

א. אפשר להשתמש בכסף שהושג מוקדם ולקבל עליו תשואה בעסק, או רבית מגוי, או לחסוך רבית שמשלמים לגוי על הלוואה.

ב. יש הוצאות וטרחה בתהליך החיפוש.

הקשר הכמותי המדויק בין הנזילות, קרי מספר העסקות בחודש, לבין ערכה של הנזילות, תלוי בגורמים אחדים. למשל, באיזה תהליך צצים בשוק מוכרים וקונים חדשים, האם בצורה אקראית על פני ציר הזמן או מרוכזים בקטעים ידועים. כמו כן, הדבר תלוי בטכנולוגיה של תהליך הזיווג בין קונים ומוכרים. האם, לדוגמה, הוא מתבצע על-ידי 'קול' שיוצא ועובר מפה לאוזן, על ידי סרסורים מקצועיים או על ידי מודעות בעתונים? אין לנו צורך להיכנס להנחות מדויקות של התהליך שכן הצד השווה שבכולן הוא שנזילות מקצרת זמן ושווה כסף. נניח שבדוגמה המספרית לעיל לנזילות של 10, 70, 1 עסקות בחודש בשוקי עדית, בינונית וזבורית מתאימים משכי זמן ממוצעים של מציאת קונה של חודש, חצי שנה ושנה בהתאמה. אם שער הרבית הוא 7% לשנה והוצאות החיפוש הן 5 לשנה, הרי ההבדלים בין שלושת סוגי הקרקעות מתרגמים לסך הוצאות מכירה של 12 על שדה

הזבורית (7% מ-100 ועוד 5), 6 על שדה הבינונית ו-1 על שדה העדית. אלו הם במקרה הזה ערכי הנזילות של שלושת סוגי הקרקעות. אם בית הדין פסק לניזוק פיצוי של 100, למלווה החזר של 100 ולאשה כתובה של 100, משמעות הדברים שכל אחד מהם יגבה, כפי דינו, קרקע הנמכרת ב-100 כאשר מתבצעת עסקה רצונית בשוק בתנאים רגילים, בתום הזמן הדרוש לכך. אם השלושה ירצו לממש את הנכס ולא להחזיקו לשימושם, יזכה הראשון בפיצוי נקי, בניכוי הוצאותיו או הפסדו מכך שלא קיבל פיצוי במזומן. של 99, השני יזכה ב-94 והאשה ב-88. למרות שערכם של שלושת השדות שווה בשוק, ברור ש"נוח לו לאדם לגבות מועט מקרקע עידית ולא לגבות הרבה מזיבורית".

כיוון שלנכס צדדים אחדים (פריזן, נזילות וכו') ברור שכאשר רש"י אומר "נוח לו" אין הכוונה לכל ניזוק וניזוק. כיוון שהנזילות היא מרכיב במחיר הקרקע, ניזוק המעוניין בקרקע לעבוד, יעדיף בינונית כי בגלל נזילותה הנמוכה, שאינה חשובה לו, יקבל יותר קרקע, או במלים אחרות, יותר תשואה על השקעתו. ואמנם, הגמרא מעלה אפשרות שניזוק יעדיף דווקא קרקע בינונית במסכת בבא קמא ז ע"ב: "ואי אמר ליה איהו הב לי בינונית טפי פורתא...". אולם יש גם ניזקים שאינם חקלאים או שאינם גרים בקרבת מקום לשדה המזיק ואין להם בו שימוש פרט למכירתו. יוצא שכאשר התורה פוסקת עדיף לניזוק, היא מעדיפה דווקא את זה הרוצה למכור את השדה שיקבל. העדפה זאת באה על חשבון אותם ניזקים המעוניינים להחזיק בקרקע. מהו, אם כן, טעמו של דין 'מיטב' ? ר' יעקב ישראל קנייבסקי בספרו קהלות יעקב (ב"ק סימן 1) מציג שתי אפשרויות:

1. שהניזוק יחבר ויקבל את הרצוי לו ביותר.
2. עיקר דין הפיצוי בכסף, גם אם אינו הרצוי ביותר; ובהעדרו — הקרוב אליו ביותר, ועדיף קרובה יותר לכסף מאשר בינונית וזבורית.

#### ד. הכל כבר נרמז בגמרא

במסכת בבא קמא ז ע"א הגמרא מנסה ליישב את הברייתא הדורשת את הפסוק (שמות כא, לד) הדין בנזקי בור: "ישיב לרבות שוה כסף ואפילו סובין" עם הפסוק בכותרתנו (שם כב, ד) הדין בנזקי אש: "מיטב שדהו ומיטב כרמו ישלם". לאחר נסיונות ודחיות מגיעה הגמרא (שם ע"ב) למסקנה כפירושה של רב פפא ורב הונא בריה דרב יהושע, ועל פיה פסקו הרמב"ם והשו"ע, כדלקמן: "כל מילי מיטב הוא דאי לא מזדבן הכא מזדבן במתא אחריתי לבר מארעא דליתייב ליה ממיטב כי היכי דלקפוץ עליה זבינא".

כלומר, מטלטלין הם כעדיית, שכן בעזרת מאמץ והשתדלות אפשר תמיד למצוא להם קונה מיד, אם לא כאן אזי במקום אחר. קרקע, לעומת זאת, קבועה במקומה, לכן על המזיק לתת לניזוק קרקע עדיית. מדוע דווקא עדיית? כדי שיקפצו עליה קונים ותימכר מהר, במלים אחרות, כיוון שנזילותה גבוהה. יש כאן גם תשובה לשאלה האמפירית שעוררנו: האם קרקע עדיית נזילה יותר? רב פפא ורב הונא בריה דרב יהושע סוברים שכן. קהלות יעקב מוכיח מכך שהגמרא הכריעה בטעם דין מיטב כאפשרות 2. כלומר, יש לפצות את הניזוק באמצעות הנכס הנזיל ביותר שיש בידי המזיק. זאת למרות שיהיו ניזקים שיעדיפו דווקא קרקע פחות נזילה. אם כך, מדוע קובע רש"י "שנוח לו לאדם לגבות מועט מקרקע עידית ולא לגבות הרבה מזיבורית"? אפשר שרש"י סובר שרובם המכריע של הניזקים בוחרים לממש את הנכס שקיבלו ולכן התורה מחייבת נזילות. אגב, עוד רואים מן האפשרות לשלם

בסובין שהתורה לא התחשבה בטרחה למימוש המכירה, שהיא מן הסתם גדולה בסובין, אלא רק באבדן הזמן הכרוך בה. תכונת הנזילות, מהיותה תלויה בשימושי הנכסים ובהעדפות המשתמשים, אינה מוחלטת וקבועה ועשויה להשתנות ולעבור מנכס למשנהו. בעולם העתיק, בו למעלה מ-90% מהציבור עסק בחקלאות וכמעט כל הקרקעות היו בעיבוד חקלאי, קרקע חקלאית משובחת היתה נזילה יותר. בישראל של היום, כאשר רק 3% מהציבור מתפרנס מחקלאות וקרקעות רבות מופנות יותר ויותר לתעשייה, למסחר ולשירותים, ייתכן שקרקע חקלאית גרועה באזורי ביקוש למגורים ומסחר תהיה נזילה יותר. מכיוון שבימינו עליה "קפיצא זבינא" יותר, אולי ממנה דווקא יחויב המזיק לפצות את הניזק?

### מראי מקומות

ליפשיץ, ישראל, תפארת ישראל.  
קנייבסקי, יעקב ישראל, קהלות יעקב, מהדורה חדשה, בני ברק תשמ"ח.