

## סוגיות בחזקת הבתים<sup>1</sup>

### טעם החזקה

\* לר' ישמעאל לומדים דין חזקה משור המועד<sup>2</sup>:

- **תוסי'**<sup>3</sup> - כשם ששור שנגח ג' פעמים הוי נגחן, כך שתיקה בג' שנים הוי ראייה שלא ימחה, וא"כ בודאי מכרה או נתנה.

כך מוסברת גם ההו"א שתועיל חזקה בלא טענה, שהרי יש ראייה שמחל לו.

[גם **הרשב"א**<sup>4</sup> נראה שהבין כך, ולכן הקשה מדוע לא תועיל שתיקה מדין מחילה.

אכן את ההו"א בגמ' שתועיל חזקה בלי טענה הסביר משום שנטען לו שהוי שטר ואירכס.]

[את ההו"א בגמ' שלא תועיל חזקה עד שנה רביעית הסבירו **התוס'**<sup>5</sup>, משום שהלימוד

משור המועד הוא כמילתא בלא טעמא. נראה לשיטת תוסי', שתשובת הגמ' חידשה

שהלימוד משור המועד הוא שתיקה של ג' שנים הוי ראייה.]

- **רמב"ן**<sup>6</sup>, **רבינו יונה**<sup>7</sup> - כשם ששור בג' נגיחות יוצא מחזקת תם לחזקת מועד, כך שדה בג' אכילות יוצאת מרשות מוכר לרשות המחזיק.

וא"כ מובנת ההו"א בגמ' שחזקה תועיל בלא טענה - כיוון שהוא מוחזק

בקרקע, א"כ תישאר ברשותו גם אם לא יטען<sup>8</sup>.

\* לרבנן הנימוק הוא - טפי לא מזדהר בשטריה<sup>9</sup>:

- יש ראייה מכך שהמרא קמא לא קפיד, אלא שבתוך ג' שנים יש כנגד המחזיק טענה - אחוי שטרך, ולכן בפחות מג' לא הוי חזקה. [כך כנראה הבין **הרמב"ן**<sup>10</sup>.]

- **רשב"א** - אם שתק המרא קמא במשך ג' שנים, ומחה רק לאחר שהמחזיק איבד את השטר, א"כ מחזי כמערים. יש אפוא ראייה משתיקתו.

- **רבינו יונה** - כיוון שאדם מאבד שטרו לאחר ג' שנים, הטילו חכמים על המרא קמא למחות בתוך ג' שנים, ואם שתק הוי ראייה שמכר.

- **קצוה"ח**<sup>11</sup> - כיוון שאדם מאבד שטרו, תקנו חכמים שלאחר ג' שנים יהיה נאמן גם בלא שטר, ותקנו כמו כן לטובת המרא קמא שאם יערער וימחה בתוך ג' שנים לא יוכל המחזיק לטעון שקנה.

\* מה הדין אם מוחה המרא קמא כדן, אבל ידוע שהמחאה לא הגיעה למחזיק?  
 • **רשב"ם**<sup>12</sup>, **תוס'**<sup>13</sup>, **רבינו יונה**<sup>14</sup>, **רא"ש**<sup>15</sup>, **שו"ע**<sup>16</sup> - הויא מחאה. משמע שאם אין ראיה משתיקת המרא קמא אין חזקה, גם אם אין למחזיק ריעותא של אחוי שטרך.

השער משפט<sup>17</sup> כתב בדעת **הרמב"ן**<sup>18</sup>, שאף אם אין ראיה משתיקת המרא קמא, כיוון שאין על המחזיק ריעותא של אחוי שטרך, יזכה המחזיק בקרקע מחמת "לא חציף איניש למיגדר דיקלא דלאו דיליה".

### חזקה בשדה הבעל ובשדה האילן

חזקת הבתים וכל דבר שהוא עושה פירות תדיר – שלש שנים מיום ליום.

\* מה דין חזקה בדבר שאינו עושה פירות תדיר?

חזקה בשדה הבעל: **ר' ישמעאל** - י"ח חודש. **ר' עקיבא** - י"ד חודש.

חזקה בשדה האילן: **ר' ישמעאל** - כנס את תבואתו ומסק את זיתיו וכנס את קיצו- הרי אלו ג' שנים<sup>19</sup>.

במה נחלקו ר' ישמעאל ור' עקיבא?

פירא רבא ופירא זוטא איכא בינייהו<sup>20</sup>.

• **ר"ח**<sup>21</sup>, **רשב"ם**<sup>22</sup> - **לר' ישמעאל** הוי חזקה דוקא בשעורים וכדומה, **לר' עקיבא** גם בשחת וירק.

• **תוס'**<sup>23</sup> - מועילה חזקה אף אם קצר ולא זרע או זרע ולא קצר. **לר' ישמעאל** בעינן שיגדל הפרי ברשותו הרבה, **לר' עקיבא** די שיגדל חודש.

- מדוע אין די לר' עקיבא ור' ישמעאל ביום אחד שקצר את התבואה?

• להסבר **תוס'**, בעינן שיגדל הפרי ברשותו.  
 • **הרמב"ן**, **והרשב"א**<sup>24</sup> – אין הכי נמי, אם קצר יום אחד מהני. ומה שכתוב במשנה חודש או ג' חדשים, היינו משום השנה האחרונה, או לרבותא שאף פירא זוטא מהני.

- אם לר' ישמעאל בעינן פירא רבא, כיצד אומרת הגמ'<sup>25</sup> שאכילת אספסתא מהניא?

• להסבר **תוס'** ניחא, במשנה מדובר כגון שזרע תבואה ולא קצר.  
 • **רמב"ן**<sup>26</sup>, **רשב"א**<sup>27</sup> – במשנה מדובר בשדה לבן, בגמ' מדובר במישרא דאספסתא.

\* דעת חכמים :

א"ר יהודה אמר רב - ג' שנים מיום ליום.  
א"ר יהודה אמר שמואל - עד שיגדור שלש גדירות וכו'.  
מאי בינייהו? דקל נערה איכא בינייהו<sup>28</sup>.

מהו דקל נערה?

- דקל שטוען ג' פעמים בפחות מג' שנים.
- דקל שמשיר פירותיו. [כך הכריע הרשב"ם].
- דקל שטוען פעמיים בשנה.

\* למה לא אמרו איכא בינייהו שלשמואל לא צריך ג' שנים שלמות?

- תוס'<sup>29</sup> - נשארו בתימה.
- רשב"ם, רבינו יונה<sup>30</sup>, רא"ש - גם לשמואל בעינן ג' שנים מיום ליום.  
[עפ"יז, ההסבר של "איכא בינייהו דקל נערה" יהיה כפירוש השני הנ"ל].
- רמב"ן - גם לרב לא בעינן ג' שנים מיום ליום.  
[אבל בעינן ג' בצירות בג' שנים, ולכן דקל נערה אינו חזקה].

\* להלכה :

- רשב"ם, רבינו יונה, רא"ש<sup>31</sup> - בעינן ג' שנים מיום ליום.
- רמב"ן, רי"ף, רמב"ם<sup>32</sup> - די בג' אכילות, גם אם אינן ג' שנים.
- השו"ע<sup>33</sup> הביא את דברי הרמב"ם, הרמ"א הכריע שבעינן ג' שנים.
- אם הטעם לחזקה הוא "לא מזדהר בשטריה", מה המקום לתלות זאת בג' אכילות?
- זו אחת הסיבות שבגללה הכריע הרשב"ם<sup>34</sup> שבעינן ג' שנים.
- הרמב"ן תירץ, איבוד השטר אינו רק תוצאה של משך הזמן, אלא של תחושת הביטחון מפני ערעור על הנכס, לכן לאחר שאכל ג' אכילות מאבד את השטר.

מקורות :

1. סיכום עיקרי שיטות הראשונים.
2. דף כח
3. ד"ה אלא מעתה וד"ה שתא קמייתא
4. "ה אלא מעתה

5. ד"ה עד נגיחה רביעית
6. ד"ה משור המועד
7. ד"ה אלא מעתה
8. שובת הגמי' - חזקה אינה מוציאה מרשות מרא קמא אא"כ יש עמה טענה, ומה שבמטלטלין מועילה חזקה גם ללא טענה, היינו משום ששם יצאו לגמרי מרשות המרא קמא.
9. דף כט ע"א
10. מב ע"א
11. מ סק"ב
12. לט ע"א ד"ה מחאה שלא בפניו
13. ד"ה מחאה בפני שנים
14. כט ע"א ד"ה אלא אמר רבא
15. סי' א
16. קמו ג
17. קמו סק"ג
18. סוגיית לא חציף איניש, לג ע"ב.
19. משנה כח ע"א
20. לו ע"ב
21. הובא ברמב"ן לו ע"ב
22. לו ע"ב
23. כח ע"א ד"ה שלשה חדשים
24. לו ע"א
25. כח ע"ב
26. לו ע"ב
27. כח ע"א
28. לו ע"א
29. ד"ה מאי בינייהו
30. על המשנה
31. סי' כו
32. טוען ונטען יב א
33. קמא סעי' א
34. לו ע"ב ד"ה זו דברי

## סוגיות בענייני מחאה

### מחאה שלא בפניו<sup>1</sup>

\* אם המערער נמצא במקום שאינו יכול למחות - לא הוי חזקה.

מפני ששתיקתו אינה ראייה.

[גם אם טעם החזקה הוא תקנת חכמים משום איבוד השטר, ייתכן שבמקום שאין למערער יכולת להתגונן לא תקנו חכמים חזקה (רשב"ם - לא הפסיד בשתיקתו).

- רמב"ן<sup>2</sup> - היה לו ליהרר בשטרו עד שיראנו חברו דר בו ולא יערער (וכן נראה מלשון הנמוק"י).

\* אם החזקה לא בפניו: האם צריך לבוא ולמחות או יכול למחות במקומו?  
(=מחאה שלא בפניו הויא מחאה או לא הויא?)

• בדברי ר' יהודה במשנה<sup>3</sup> נראה שלא הוי מחאה במקומו וצריך לבוא ולמחות.

[אכן, רב נחמן בדף לט ע"א אומר שגם לר' יהודה לא צריך לבוא ולמחות, אלא עצה טובה קמ"ל.]

• בדעת רבנן מסבירה הגמ' בפשטות שמחאה שלא בפניו הויא מחאה.

[אכן, בהו"א של רבא בדף לט ע"א, הבין שגם לרבנן לא הויא מחאה, ועיי"ש בתוס', רמב"ן, רבינו יונה.]

\* להלכה - מחאה שלא בפניו הויא מחאה (כדברי רבא ורב נחמן).

לכן:

- לא צריך לבוא ולמחות בפני המחזיק, אלא יכול למחות במקומו.
- במקום שאין שיירות מצויות, נחשב כאינו יכול למחות, אע"פ שיכול לבוא בעצמו ולמחות.
- בורח, שאינו יכול לחזור למקומו, אבל יכול למחות במקום שנמצא, מחזיקים בנכסיו.

\* האם החזקה נשמעת גם במקום חירום, שאין השיירות מצויות?

**תוס' 4, רבינו יונה 5** - חזקה נשמעת בכל מקום, כיוון שהמרא קמא חוקר על נכסיו.<sup>6</sup>

**נמוק"י 7, טור 8** - החזקה אינה נשמעת במקום חרום (כך נראית גם דעת **הרשב"א**, וכ"כ **הרמב"ם** 9).

\* במעשה של שוקי בראי<sup>10</sup>, אע"פ שהיה בא לשוק, כיוון שהיה טרוד לא מחה.

**רשב"ם** - מחמת טרדתו לא ידע שהמחזיק דר בביתו.

**רבינו יונה** הקשה - והרי החזקה נשמעת גם בשוקי בראי?!

- אלא, מחמת טרדתו לא היה לו פנאי למחות, אף שידע שהמחזיר גר בביתו.

- **קצוה"ח**<sup>11</sup> - מחמת טרדתו שכח את מה שידע כבר, וא"כ בימי השוק לא ידע שדר בביתו.

- **נתיה"מ**<sup>12</sup> - אמנם בפשטות חזקה נשמעת בכל מקום, אבל אם טוען שלא שמע, נאמן.

### **היכי דמי מחאה<sup>13</sup>**

פלניא גזלנא הוא - לא הוי מחאה, שאינו יודע למה קוראו גזלן (**רשב"ם**).

פלניא גזלנא הוא דאכיל לארעאי בגזלנותא :

- **לר"ח, רמב"ם, רבינו יונה, רשב"א** - לא הוי מחאה, כי הוי כנותן פגם בחבירו.

- **לרשב"ם בשם ר"י בר יקר, תוס' ורא"ש** - הוי מחאה.

פלניא גזלנא הוא דאכיל לארעאי בגזלנותא ולמחר תבענא ליה בדינא - לכו"ע הוי מחאה.

אם לא אמר "גזלנא הוא" - הוי מחאה (**רבינו יונה, רא"ש**).

אם לא אמר "דאכיל לארעאי" - לא הוי מחאה (**רבינו יונה**).

\* כשמוחה במשכונא וכדו' :

- **רשב"א** - לא צריך לומר למחר אתבענו בדין.

- **רמב"ם**<sup>14</sup> - צריך לומר שאם יטעון שמכורה היא בידו אתבענו לדין.

\* להלכה :

**המחבר**<sup>15</sup> הביא את דעת הרמב"ם שצ"ל למחר אתבענו בדין, אפילו במשכונא. **הרמ"א** הביא י"א, שא"צ לומר למחר אתבענו בדין, אף בטוען שאוכל קרקעו בגזלנותא.

\* מחה, ולא הגיעה המחאה אל המחזיק :

- **רשב"ם**<sup>16</sup>, **תוס'**<sup>17</sup>, **רבינו יונה**<sup>18</sup>, **רא"ש**<sup>19</sup> - הויה מחאה, כיון שמחה כראוי. וכן פסק השו"ע<sup>20</sup>.
- וכתב **השער המשפט**<sup>21</sup> שדבר זה שנוי במחלוקת. טעמם של הראשונים הנ"ל הוא שכיוון שמחה המערער, א"כ לא זכה המחזיק, אע"פ שהוא לא שמע המחאה ולא היה לו להזהר בשטר.
- אכן לדעת **הרמב"ן** בסוגיית לא חציף איניש, הסיבה היחידה שהמחזיק אינו זוכה בקרקע בתוך ג"ש, היא בגלל "אחוי שטרך". וא"כ אם א"א לבוא אליו בטענת "אחוי שטרך" זכה בקרקע, אף שמחה המערער.

\* לא מחה, ובאו עדים ואמרו למחזיק שמחה :

- מדברי **הש"ך**<sup>22</sup> משמע, שאם מחה מחאה לא טובה, והעדים אמרו למחזיק שמחה מחאה טובה, הוי מחאה.
  - אך **הקצוה"ח**<sup>23</sup> **והנתיבות**<sup>24</sup> חלקו עליו, וכתבו שכל מקום שלא מחה, אף שהעידו עדים לפני המחזיק שמחה, יש לו חזקה.
- [**הרמב"ן**<sup>25</sup> סובר שעוד בתוך ג"ש יש רגליים לדבר שמכר, אלא שאמרינן למחזיק "אחוי שטרך". א"כ לכאורה במקרה שבאו עדים והעידו לפני המחזיק שהמערער מיחה, אף שיש ראייה משתיקת המערער, מ"מ נשארת שאלת "אחוי שטרך" כנגד המחזיק, ונראה דלא הוי חזקה, כדעת הש"ך<sup>26</sup>].

### צריך למחות בסוף כל ג' וגי'<sup>27</sup>

אמר רב - כיוון שמיחה שנה ראשונה שוב אין צריך למחות.

אמר ריש לקיש משום בר קפרא - וצריך למחות בסוף כל ג' וגי'.

- לדעת רוב הראשונים - רב לא חולק על בר קפרא, וכוונתו שא"צ למחות שוב בתוך ג' (עיין **רשב"ם**, **תוס'**, **ר"י מיגש**, **רא"ש ורמב"ן**).
- יש לדייק זאת מלשון הגמ' - אמר ריש לקיש... וצריך למחות (**רבינו יונה**, **רשב"א**).
- **בירושלמי**<sup>28</sup> משמע, שכיוון שמיחה בשנה ראשונה שוב אין צריך למחות לעולם. [וכן בבבלי ר' יוחנן תהי בה, אבל לא חלק בפירוש].

- **תוס'**<sup>29</sup> סוברים שהגמי' בדף לא חולקת על בר קפרא, ופוסקים כמוה.

\* להלכה<sup>30</sup> - צריך למחות בסוף כל ג' וגי'.

\* מדוע צריך למחות בסוף כל ג'?

- **רשב"ם, תוס', רא"ש**<sup>31</sup> - משום שלאחר שעברו ג' שנים מהמחאה שוב לא מזדהר בשטרו.

- **רבינו יונה, רא"ש** - משום שנראה המערער כחוזר בו מן המחאה.

- **בעל המאור** - שמא יטען המחזיק שקנה את הקרקע לאחר המחאה.

[קשה על בעל המאור - כיוון שמודה שבתחילה היה בקרקע בגזילה או לפירות, שוב אין לו חזקה בג' שנים שאח"כ (**רשב"ם, תוס', רבינו יונה**).

אכן לדעת **הרשב"א**<sup>32</sup> ועוד<sup>33</sup>, גם אם יש עדים כיצד הגיעה הקרקע לידו נאמן לומר שקנה אח"כ (**נמוק"י**<sup>34</sup>).

בגמרא לעיל<sup>35</sup> מבואר, שאם אכל בקרקע שש שנים, ולאחר השנתיים הראשונות מכר המרא קמא את השדה לאחר, לא הוי חזקה.

\* וצ"ע, הלא עברו יותר מג' שנים מאז המכר שהוא כמחאה!?

- **לתוס'**<sup>36</sup> - אכן הסוגיה שם חולקת על בר קפרא, וסוברת שכיוון שמיחה שנה אחת שוב אין צריך למחות לעולם.

- בדעת **הרשב"ם**<sup>37</sup> נראה, שכיוון שכתב שטר על הקרקע, אין למחזיק חזקה אף לאחר ג' שנים. (וכ"נ מלשון **השו"ע**<sup>38</sup>).

בעל המאור דחה זאת, משום שבד"כ כל מחאה נכתבת בשטר, שהרי אצ"ל כתובו, וא"כ כל מחאה תועיל לעולם?

ויש לעיין אם אכן כוונת הפוסקים הני"ל שכל מחאה בשטר מועילה לעולם, או רק שטר מכירה (עין לשון השו"ע).

- **רבינו יונה**<sup>39</sup>, **רא"ש**<sup>40</sup> - כיוון שמכר, שוב אינו יכול להודות שאין הקרקע שלו, כיוון שבכך חב ללוקח.

- **רבינו יונה, תוס'**<sup>41</sup> - כיוון שעשה מעשה, אין לתלות מחאתו בדברי הבאי, גם אם עברו ג' שנים.



- **רמב"ן<sup>42</sup>** - המוכר אינו מוחה, כיוון שאין פה קרקע שלו. והלוקח בודאי סבור שהקרקע שלו, שאל"כ לא היה משלם עליה, ומה שלא מחה בוודאי אינו כהודאה, אלא מחמת טרדות.
- **תשו' רשב"א<sup>43</sup>** - הלוקח אינו מוחה, כיוון שאין המחזיק טוען שלקח ממנו אלא מהמוכר, והמוכר כבר מחה.
- **בעל המאור** לשיטתו מסביר, שאכן יכול לטעון שחזר וקנה לאחר המחאה, אבל אם לא טען אכן לא טענין ליה.

#### **ערער וחזר וערער<sup>44</sup>**

תני בר קפרא - ערער וחזר וערער, אם מחמת טענה ראשונה ערער אין לו חזקה. ואם לאו- יש לו חזקה.

- **רשב"ם** - ה"ה למוחה תוך ג"ש משתי טענות שונות דאין כאן מחאה כלל, משום שבטלה מחאה ראשונה, ועל השניה הוחזק כפרן.
- **רא"ש<sup>45</sup>** - לא נהירא, דהא לא הוחזק כפרן אלא בעדים, וא"כ לא נתבטלו מחאותיו, אלא בוחר איזו מהן שירצה.

**ר"י מיגש** - דווקא ערער וחזר וערער ג"פ, שאז הוחזק כפרן.

**רא"ש** - לאו דווקא ג"פ, אלא בשתי פעמים סגי.

**רשב"א** - ערער וחזר וערער גרסינן. וכן הגירסה **בשו"ע<sup>46</sup>**.

מקורות:

1. דף לח
2. לו ע"א ד"ה ואיכא למידק
3. לח ע"א
4. לח ע"א ד"ה מחאה
5. לח ע"א ד"ה מאי קסבר
6. וכן כתב הרא"ש ס"י ו.
7. יט ע"ב על המשנה
8. סי' קמו
9. טוניט יא ב
10. דף ל ע"א

11. קמג א
12. קמג א
13. דף לח - לט
14. טונייט יא ז
15. קמו ד
16. לט עי"א ד"ה מחאה
17. מ עי"א ד"ה מחאה
18. כט עי"א ד"ה אלא
19. סי א
20. קמו ג
21. קמו סק"ג
22. קמו סק"ג
23. שם סק"א
24. סק"ב
25. דף מב, הובא בקצוה"ח קמ ב, ומתאים הדבר לרמב"ן בסוגיית לא חציף איניש לג ע"ב.
26. עין סוכת דוד לט עי"א אות ג.
27. דף לט ע"ב
28. הובא ברמב"ן וברשב"א.
29. ד"ה וצריך
30. רמב"ם טונייט יא ח, שו"ע קמו ה
31. סימן ח
32. לג עי"א
33. בעל העיטור בשם ר"מ, ר"י מיגש והרי"ף.
34. כ עי"א, ועיין לעיל יח ע"ב.
35. ל עי"ב
36. בסוגיתנו
37. ל עי"ב ומב עי"א
38. קמו ו
39. שם
40. סימן ח
41. שם
42. שם, ובמלחמות כאן.
43. ובאה בב"י ריש סי' קמו.
44. דף לט ע"ב
45. סי' כט
46. קמו ז