

הרב מנחם אקרמן
ר"מ במכון לב

בגדרי קניין וחזקת קרקעות בהלכה ובמחשבה

הקדמה

ישנם בהלכה שתי פעולות שונות ביחס הבעלות שבין אדם למקרקעין: **קניין קרקע**: זה מתבצע בשלוש דרכים אפשריות – בכסף, בשטר ובחזקה.

במאמר זה נדון בקניין המתבצע ע"י חזקה, כלומר, פעולה בקרקע עצמה. **חזקת שלוש שנים בקרקע**: אדם שאין לו הוכחה על בעלות כגון שטר או עדים על בעלות ישנה, זוכה בקרקע על-ידי נוכחות על הקרקע במשך שלוש שנים על-ידי עדים, עם הסבר איך הגיעה הקרקע לידי (טענה) ובהיעדר תלונה מצד המערער במשך אותן שלוש שנים (מחאה). שני הנושאים האלו נידונים במסכת בבא-בתרא בכלל, ובפרק חזקת הבתים בפרט.

א. בגדרי קניין וחזקת שלוש שנים בקרקעות בהלכה.

1. שיטת הרשב"ם

הגמ' במסכת בבא-בתרא נ"ז. משווה באופן נדיר בין דרכי קניין קרקע לבין דרכי חזקת מקרקעין: "אמר עולא כל שאילו בנכסי הגר קנה [רשב"ם מפרש שמדובר בדרכי קניין קרקע], בנכסי חברו קנה [בחזקת שלוש שנים – על-פי רשב"ם], וכל שבנכסי הגר לא קנה, בנכסי חברו לא קנה. מתקיף לה ר' ששת וכללא הוא, והרי ניר דבנכסי הגר קנה ובנכסי

חברו לא קנה. והרי אכילת פירות דבנכסי חברו קנה ובנכסי הגר לא קנה".

המסקנה למעשה לפי רוב הראשונים - רשב"ם, רמב"ן, רשב"א וראב"ד – היא, שישנם שלושה מצבים לפי הטבלה הבאה:

	ניר	עבודה בשדה	אכילת פירות
קניין קרקע	V	V	X
חזקת שלוש שנים	X	V	V

ונבאר את המושגים:

ניר: הוא החרישה הראשונית שלפני הזריעה. היא אינה מועילה לחזקת הקרקע של שלוש שנים כיוון ש"הכל תלוי באכילת הפירות, שאם יחרוש ולא יאכל אין בעל הקרקע מפסיד, שהרי יזרע ואחר יאכל". (רשב"ם על-פי הגמרא בדף ל"ז):

אכילת פירות: הנאה מן הנכס ללא השקעה כלשהי בקרקע.

יש לברר מדוע, לפי פירושו של הרשב"ם על ניר, תועיל חזקה בכל עבודה בשדה, מן הזריעה ועד הקצירה, שהרי עדיין אין בה אכילת פירות אלא השקעה בקרקע. וכן יש לבאר מדוע אכילת פירות לא מהווה קניין קרקע, ולעומת זאת, המשנה בדף מ"ב. מגדירה ש"נעל וגדר ופרץ כלשהו הרי זו חזקה". כלומר, זוהי דרך קניין מקרקעין. והרי לא עשה לכאורה אלא מעשה כמעט סמלי של "כלשהו".

2. שיטת הרמב"ם:

נציין להשלמת התמונה ששיטת הרמב"ם בסוגיא זו שונה לחלוטין בהלכות מכירה פרק א' ה"ח-יז, וכן בהלכות זכייה ומתנה פרק ב' הלכה א-ד. וישנם קשיים בהבנת הרמב"ם כמו שציין הכסף-משנה בהלכות זכייה שם הלכה ג', וכן בפירוש המגיד-משנה הלכות מכירה הלכה ט"ו. הראב"ד חולק עם הרמב"ם וסובר כרשב"ם.

יש לציין שמלבד שיטת המגיד-משנה והכסף-משנה המובאים שם, הגר"א פירש את שיטת הרמב"ם בצורה חדשה לגמרי, על-סמך שיטת הירושלמי בענייננו, ולשון הירושלמי (גר"א חו"מ ס' קצ"ב, ומובא ברמב"ם הוצאת פרנקל ה"ל מכירה פרק א' ה"ט"ו ד"ה המוכר קרקע). מפאת קיצור המקום

ועמקות העניין נסתפק בביאור כללי של שיטת הרמב"ם על-פי הרב המגיד :

לפי הרמב"ם, דרכי חזקת שלוש שנים זהים לדרכי קניין קרקעות באכילת פירות ובהנאה מן הנכס. ורק בנכסי הגר (נכסים שהם הפקר לאחר מיתת אדם שהתגייר ואין לו שום יורש ישראל בעולם), דרכי הקניין שונים.

3. ביאור שיטת הרשב"ם

נשוב לשיטת שאר הראשונים כפירוש הרשב"ם בסוגיא. וכדי לבאר את ההלכה יש להקדים ולומר שבאופן מהותי היחס בין האדם למה שמחוצה לו יכול להיות בהשקעה או בהנאה.

ברור שניר היא פעולת השקעה קיצונית שאין בה עדיין שום ראיית הנאה, כיוון שעדיין לא זרע. לעומת זאת, אכילת פירות הינה פעולת הנאה קיצונית שאין בה כבר שום השקעה. וכל הפעולות הממוצעות ביניהן מן הזריעה עד הקצירה הינן השקעה שיש בה תחזית עתידית של הנאה, ואם כן ניתן להגדירן כתחום אמצעי בו הפועל רואה בה גם השקעה וגם הנאה. לפי זה ניתן להסיק מתוך הטבלה דלעיל, שקרקע נקנית בפעולה של השקעה: מניר ועד קציר; וחזקת שלוש שנים נקבעת על פי פעולה שיש בה הנאה: מזריעה ועד אכילת פירות. ובזה מתבארים דברי הרשב"ם לגבי ניר.

(הדיון בכל פעולות עבודה שבין זריעה לקציר בזיקה שלהן לאכילת פירות, מופיע בהרחבה ברמב"ן ובעיקר ברשב"א על הגמ' ל"ו: ד"ה "ניר לא הוי חזקה". עיי' ש היטב.)

4. הלכה

היוצא להלכה שהמחבר בסימן קצ"ב פסק כרמב"ם וכלשונו, והרמ"א חולק שם בסעיף י"א ופוסק כמו הרשב"ם והראב"ד.

ב. ביאור שיטת הרשב"ם והרמ"א מבחינה מחשבתית

1. היחס לקרקע

ביאור שיטת הרשב"ם אינה באה למעט משיטת הרמב"ם והשולחן-ערוך, אלא כיוון שדעתם מורכבת, היא מצריכה דיון נפרד. נציין שעל-פי ביאור הגר"א בשיטתם, הפירוש שיבוא לקמן נכון כללית אף לרמב"ם ולשו"ע.

יסוד העניין נעוץ בהבנת מושג הבעלות על-פי התורה.

במשפטי אומות העולם, הבעלות הינה ערך מוחלט (נ"י דבריו של מו"ר הר' ד"ר א.א. וינגרט בזה בחידושי שרידי אש על הש"ס, חלק א', בעניין "יאוש שלא מדעת"). לעומת זאת, התורה מגבילה את הבעלות של האדם לזכות ההנאה בנכס. דוגמא לכך היא היחס לעבד המוגדר כקניין כספו. על-פי משפט האומות, אם הוא נקרא קניין כספו יש לאדון שליטה על חייו ומותו. והמהפכה של העולם המודרני היא הוצאת העבד מהגדרת "קניין כספו" של אדם אחר. לעומת זאת, התורה מגדירה את העבד הכנעני כקניין כספו, ועם כל זה, הורג עבדו חייב מיתה. [נ"י ביאור עניין זה בהרחבה באיגרות הראי"ה ח"א עמ' צ"ו וביאורו הנפלא על הפסוק "לא יוקם כי כספו הוא" (פרשת משפטים)].

ואם כן, הבעלות לפי דין תורה יכולה להתבטא בשימוש והנאה בחפץ או בהשקעה בחפץ.

התפיסה הרגילה של העולם היא שהחפצים "נבראו לשמשני". אבל במחשבה עמוקה יותר, כיוון שתפקידו של האדם בעולם הוא להיטיב ולא רק לקבל (נ"י תחילת דרך ה' לרמח"ל), אם כן, יש מקום לומר שהיחס בין האדם לחומר צריך להיות של השפעה ונתינה, בנוסף ליחס של שימוש והנאה.

(זהו כנראה הטעם שצדיקים ממונם חביב עליהם מגופם, ויעקב אבינו חזר במעבר יבוק על פכים קטנים ודו"ק.)

אמנם יש הבדל בין מטלטלין לבין קרקע. במטלטלין, היחס הוא בעיקר שנבראו לשמשני. אבל מקרקעין זה אדמה, ואדמה אינה לשימוש רגיל של האדם אלא מקומו של האדם, ד' אמותיו בעולם (ובאופן רחב יותר ה"ה לאדמת ארץ ישראל ביחס לעם ישראל. עיין ברמב"ן תחילת בראשית בביאורו על המדרש "אמר רבי יצחק" המובא ברש"י הראשון על התורה.)

ואם כן, מתחדש מתוך שיטת הרשב"ם **שקניין** קרקע אינו על-ידי הנאה מן הקרקע, אלא על-ידי השפעה, נתינה לקרקע.

מתוך כך מתפרשת הבעלות על פי התורה. המושג של בעלות מתפרש בדרך כלל ומצטייר כרעיון של שליטה וכוחניות. אמנם על-פי האמור לעיל, הבעלות באה לאדם על-ידי פעולה של נתינה או השפעה, וזהו כנראה היסוד של חידוש התורה ש"עבדים הוקשו לקרקעות", כי בשניהם היחס בין הבעלים לבין הקרקע או העבד, חייב להתחיל ממעשה נתינה.

לעומת זאת, החזקה של שלוש שנים בקרקע, באה **אחר טענת קניין**, כמו שאמרו "כל חזקה שאין עמה טענה אינה חזקה". כלומר, הוא מאשר שכבר היה קניין. ואכן אחר שאדם מבין שראשית דרכו לקרקעו היא להיטיב לקרקע, אזי מותר לו גם ליהנות מן האדמה אשר נתן לו ה'. ועל כן חזקה ג' שנים כ"דמחזקי אינשי", הוא באכילת פירות.

וכן לשון המשנה הראשונה של חזקת הבתים: "וכל שהוא **עושה פירות** תדיר" (וזה כולל את מה שמקרב את אכילת הפירות כנזכר לעיל).

2. בענייני אישות

גם בענייני אישות יש מושג של בעל ובעלות. ואכן אנחנו מוצאים הגבלה בין קניין קרקע בכסף שטר וחזקה, לבין קידושין בכסף שטר וביאה. ומתוך הנאמר לעיל יתברר שקניין אשה אינו מעשה של השתלטות אלא להיפך, הוא מעשה שבא לבטא מצד הבעל את רצון הנתינה וההשפעה לטובה. וזהו עומק העניין שבתחילת מסכת קידושין ילפינן קידושי כסף מ"נתתי כסף השדה קח ממני" של קניין מערת המכפלה, שהוא קרקע, על-ידי אברהם אבינו.

ומכאן שתחילת יצירת הקשר בין איש ואשה חייבת להתבטא ברצון של נתינה. ברור שחיי איש ואשה יש בהם גם "אכילת פירות", אך תחילת הדרך מבטאת שמגמת הקשר היא ברצון להשפיע ולא ברצון לקבל. ומכאן שהקשר בין איש ואשה שלא נבנה מההתחלה על רצון ההשפעה, אין בו קניין אלא מעין חזקת שלוש שנים. ונישואין כאלו הם כדברי הרמב"ם ריש הלכות אישות "קודם מתן תורה היה אדם פוגע אשה בשוק אם רצה הוא והיא לישא וכו'". ומכיוון שלא היה קניין, ממילא אין בזה חיבור אמיתי בהיותם נשואים.

3. אמונה

הגמ' במסכת שבת ל"א. אומרת "אמונה זה סדר זרעים". ומבארים התוס' בשם הירושלמי: "שאדם מאמין בחי העולמים וזרע". וביאורו: יסוד האמונה הוא שהקב"ה רוצה להיטיב לעולמו. ואם כן, החקלאי שמסוגל לזרוע, כלומר לתת לאדמה לפני שהוא אוכל מפירותיה, הרי זה מידבק במידה זו של הקב"ה והוא בעל אמונה הנזכר לעיל. ומשום כך, סדר המשנה שמסביר את הקשר בין ישראל לאדמת ארץ ישראל, נקרא דווקא סדר זרעים, כי הזריעה היא מהות זיקתנו לארצנו, כמו שהתבאר שהיא פעולה של נתינה והשפעה לטובה.

ונתפלל שבעז"ה נזכה להגיע לאמונה שלמה בקב"ה ונוכל בכך להידבק במידותיו.

סיום

דברים אלה נכתבו לפני נפילתו של נועם אפטר הי"ד וחבריו, בליל שבת פרשת שמות תשס"ג. לאחר מעשה, דברים אלה מוקדשים לשמו, לעילוי נשמתו ולנקמת דמו.

באיזו מחיצה יושב בחור שזכה לקיים בעצמו חסד של אמת ברגעיו האחרונים, שהמת עושה חסד עם החיים ומצילם?!

כל זה בא מעומק רצון הנתינה וההשפעה לטובה לאלוקיו דרך עמו, תורתו וארצו, שקינן בלבו.

תהא נפשו צרורה בצרור החיים ושמשפחתו תנוחם מן השמים ולא תוסיף לדאבה עוד.