עין משפט נר מצוה

כד א ב מיי' פכ"ד מהל' מכירה הל' טו סמג עשין פב טוש"ע ח"מ סי' ריב סעיף ג וסי' ריד סעיף ח:
כה ג מיי' שם הל' טו וסמג שם טוש"ע ח"מ סי' ריד סעיף ג:

רבינו גרשום

ומקשי' למאי הלכתא. שייר בלא על מנת נמי לא קנה הדיוטא כדקתני מתני' המוכר את הבית סתם לא מכר את היציע והיינו עלייה: רב זביד אמר. להכי אהני על מנת שאם רצה להוציא מן הדיוטא לחצר שמכר עם הבית זיזין וגזוזטראות בחצר מוציא ודלהכי מהני על מנת לטפויי מלתא: ורב פפא אמר. להכי מהני על מנת שאם רצה לבנות עלייה על גבי עלייה בונה: בשלמא לרב זביד היינו דקאמר זאת אומרת. דכי היכי דבן לוי מרויח בהאי דקאמר על מנת האי נמי מוכר מרויח בעל מנת דיכול להוציא זיזין בחצר שאינו שלו: אלא לרב פפא מאי זאת. כלומר מאי קמרויח האי מוכר בעל מנת. בלא על מנת יש לו רשות לבנות עלייה על גבי עלייתו שאין לו לקונה אלא הבית: קשיא: מ"ט. צריך למכתב: משום דעומקא ורומא בסתמא לא קני. אי לא כתב ליה ואהני עומקא ורומא דכתב ליה למיקני עומקא כגון אוצר שתחת הבית. רומא למיקני גג שעל הבית שאין לו מעקה גבוה י' טפח ואהני נמי מתהום ארעא למיקני בור ודות ומחילות דכל הני בתהומא דארעא הן ואהני נמי עד רום רקיעא למיקני [א] גג שיש לו מעקה גבוה י' טפח דדבר חשוב הוא בפני עצמו: ליהני עומקא ורומא למיקני בור ודות ומחילות. אלא ש"מ דסתמא לא קני ואמטו להכי צריך תרוייהו דאהני עומקא ורומא למיקני עומקא ורומא ואהני מתהום ארעא עד רום רקיע למיקני בור ודות ומחילות ותסייע לרב דימי: לעולם מהא לא תסייע ליה דודאי בסתמא קני אף על גב דלא כתב עומקא ורומא [עומקא כגון] אוצרות דשייכי בבית ורומא כגון גג שאין לו מעקה גבוה י' טפח ואי כתב עומקא ורומא קני בור ודות וגג שיש לו מעקה גבוה י' טפחים אבל הכא במאי עסקינן דלא קני בור ודות דלא כתב ליה עומקא ורומא ואי כתב ודאי קנה אפי' בור ודות ומחילות. והא אפי' שכתב ליה עומקא ורומא קתני מתני' דלא קנה בור ודות והיכי אמרת הא כתב קנה. ומשני הכי קא מפרש למתני' אע"ג דלא כתב ליה עומקא ורומא קני בסתמא מאי דשייך בהדי בית דכמו שכתב דמי למיקני עומקא ורומא אבל למיקני בור ודות ומחילות אי כתב ליה מתהום ארעא ועד רום רקיע תהניא דקני בור ודות ומחילות וגג י' טפח ואי לא לא ומהא לא תסייעיה: ת"ש ולא את הגג וכו'

[א] דעת רבינו כזה מדעת ר"י בתוס' כאן ד"ה אהני ע"ש.

שאם רצה לבנות עלייה על גבה. לאו על גבה ממש (ט) אלא דאי נפלה הדר בני לה כדמסיק לקמן אבל אם לא אמר ע"מ לא בני לה אע"ג דתנן (ב"מ דף קיז.) הבית והעלייה של שנים שנפלו ואמר בעה"ב (ד) לבעל העלייה לבנות כו' ואומר רבינו יצחק דוקא בעלייה דעדיפא ותשיבא טפי מדיוטא אבל דיוטא דלא חשיבא כולי האי לא יפה כחה כמו עלייה ובקונט' דחק כאנס לפרש בע"א: **אהני** מתהום ארעא ועד רום רקיעא למיקני בור ודות ומחילות. פי' בקונט' דעד רום רקיעא לא מהני מידי דמשכתב לו עומקא ורומא קני עד רום רקיעא ואפי' גג שיש לו מעקה גבוה י' טפחים והא דקתני במתני' אע"פ שכתב לו עומקא ורומא אבור ודות קאי ולא אגג ולא אצטריך עד רום רקיעא אלא סוף דיבור הוא דלא מצי למימר עד שיפולי ביתא וקשה לר"י דה"מ למימר רומא ועומקא עד ארעית תהומא לכן נראה לר"י דאגג נמי קאי דאע"ג דכתב ליה עומקא ורומא לא קני לגג שיש לו מעקה גבוה י"ט וה"מ למימר ואהני עד רום רקיעא למיקני גג שיש לו מעקה גבוה י' טפחים אלא דלא חש למינקט אלא גבי בור ודות וה"ה גג וכ"ש הוא ודחק ר"י לקיים פירוש הקונטרס דמדכתב עומקא ורומא קני גג ואהני עד רום רקיעא למיקני בור ודות שעל הגג שהיו רגילין לעשות מקוואות על ראש הגג כמו שמצינו בפ"ק דיומא (דף יט.) על גג הפרווה ועל גג שער המים: **תא** שמע ולא את הגג. פי' הקונט' והך דרישא בלא כתב לו עומקא ורומא איירי דהא לא קתני בה אע"פ שכתב לו עומקא ורומא ובחנם פירש כן דאפילו הוה קאי ארישא הא אסיק לעיל למאי דבעי למימר בסתמא קני דה"ק אע"פ שלא כתב כמו שכתב דמי למיקני עומקא ורומא:

ואי

למאי הלכתא [א]רב זביד אמר [א]שאם רצה להוציא בה זיזין מוציא רב פפא אמר [ב]שאם רצה לבנות עלייה על גבה בונה בשלמא לרב זביד היינו דקתני זאת אומרת אלא לרב פפא מאי זאת אומרת קשיא: אמר רב דימי מנהרדעא [ג]האי מאן דמזבין ליה ביתא לחבריה אף על גב דכתב ליה עומקא ורומא צריך למכתב ליה קני לך מתהום ארעא ועד רום רקיעא מאי טעמא דעומקא ורומא בסתמא לא קני אהני עומקא ורומא למיקנא עומקא ורומא ואהני מתהום ארעא ועד רום רקיעא למיקנא בור ודות ומחילות לימא מסייע ליה [ב]ולא את הבור ולא את הדות אף על פי שכתב לו עומקא ורומא ואי סלקא דעתך בסתמא קני עומקא ורומא ליהני עומקא ורומא למיקנא בור ודות ומחילות (א) דלא כתב ליה והא אע"פ שכתב לו קתני ה"ק אע"פ שלא כתב לו כמי שכתב דמי למיקנא עומקא ורומא למיקנא בור ודות ומחילות אי כתב ליה עומקא ורומא קני ואי לא כתב לא קני תא שמע ולא את הגג בזמן שיש לו מעקה גבוה עשרה טפחים

ואי

למאי הלכתא. אמר ר"ל דאהני תנאיה למיהוי דיוטא עליונה שלו בלאו הכי הוא שלו דהמוכר הבית לא מכר דיוטא העליונה: **שאם רצה.** מוכר להוציא זיזין מדיוטא עליונה כנגד אויר של לוקח שמכר לו זה הבית והאויר מוליא לאהכי אהני תנאיה והכי אמר ליה על מנת שתהא דיוטא העליונה שלי לגמרי לעשות בה מפני אף להוציא ממנה זיזין כמתחילה קודם שמכרתי לך הבית והאויר דשייר בתנאי מקום באויר כמו ששייר למעלה [ע"א] בשדה מקום מעשר דכל תנאי דלא מהני מאי דקאמר אהני מיהא לשייר מקום והיינו זאת אומרת דקאמר ר"ל. ודוקא הוא אבל בנו אין לו רשות להוציא זיזין עד שיפרש לי ולבניי כדאמר לעיל [שם] גבי מעשר דכל מילתא דדייקינן מיתורא די לנו אי אהני יתורא לעצמו כמו שפירש ע"מ שמעשר ראשון שלי ה"נ אמרינן ע"מ שהדיוטא העליונה שלי אבל לבניו לא מהני תנאי המיותר: **רב פפא אמר.** כולי האי לא אהני תנאי לשייר מקום ממה שמכר אלא להכי אהני תנאי המיותר שאם רוצה לבנות דיוטא זו אם תפול על גביו של הבית בונה והכי (ב) הוא מסיק לקמן (סד.) דאי נפלה (ג) הדר בני לה דאי הוה שתק ומכר הבית סתם היתה הדיוטא העליונה שלו כל ימי (ד) שיתקיים אבל אם תפול לא יחזור ויבננה ע"ג בית של זה דלהך דיוטא הוא דאשתעבד לו בית אבל לדיוטא אחרת לא משתעבד עד דא"ל בהדיא יתור לשון כדאמרינן נמי בפרק הבית והעלייה (ב"מ דף קטז:) אי דא"ל עלייה זו ונפלה אזלא לה ואי דא"ל סתם בעי למיגר ליה אחרינא ומסקנא לא צריכא דאמר ליה עלייה שעל גבי בית זה אני משכיר לך דהא שעבד בית לעלייה אבל בלא יתור מכי נפלה אזלא לה ולא יבנה אחרת וה"ק ע"מ שהדיוטא העליונה שלי לעולמים ואף אם תפול אחזור ואבננה. והא דתנן (ב"מ דף קיז.) הבית והעלייה של שנים שנפלו וכו' אם אמר בעל העלייה לבעה"ב לבנות כו' התם בדחלקו זה נטל בית וזה נטל עלייה ודאתו בהדדי להשתעבד בית לעלייה כל הימים ואפי' לא אתנו מסתמא ע"מ כן חלקו. ולרב זביד אהני תנאה להוצאת זיזין ולא להדר בני לה (ה) הוצאת זיזין מסיק אדעתיה שהרי צריך לו מיד אבל להדר בני לה אם תפול לא מסיק אדעתיה לעתים רחוקות: **בשלמא לרב זביד.** דאוקי יתורא דתנאי להוצאת זיזין דהיינו שיור מקום באויר דומיא דשיור מקום בשדה היינו דקתני במילתיה דר"ל זאת אומרת שהוצרך ר"ל ללמוד מן הברייתא דליהני יתורא לשיור מקום דמסברא לא הוה אמרינן דמשייר איניש לעצמו ממה שמוכר ואע"ג דקאמר יתורא: **אלא לרב פפא מאי זאת אומרת.** למה לו לר"ל לומר זאת אומרת לאשמועינן דאהני יתור לחזור ולבנות הדיוטא אם תפול בלא הברייתא נמי הוה ידעינן דאהני יתור תנאי שאינו צריך לטפויי מילתא או הא דרב פפא או שום דבר בעולם כדאמרינן במתני' (לקמן סד.) ומודה ר"ע בזמן שאמר לו חוץ מאלו שאין צריך ליקח לו דרך מהתם שמעינן דכל תנאי בלא צורך לטפויי מילתא קאתי ומברייתא לא שמעינן ליה טפי ממתני' ולעיל [ע"א] נמי אמרינן אי א"ל אלין מגרגהא קני פלגא והכי הו"ל למימר אמר ר"ל המוכר בית לחבירו ואמר לו ע"מ כו': **האי מאן דמזבין ליה ביתא לחבריה.** ומכר לו גם את הבור ואת הדות וצריך (ו) לו לכתוב בשטר המכירה כן אע"ג דכתב ליה בשטר עומקו ורומו של בית אני מוכר לך לא קנה בור ודות כדמפרש ואזיל דלא אהני מה שכתב עומקא ורומא אלא למיקני עומקו של בית כגון גוף הקרקע עצמו לחפור תחת קרקעית הבית אם ירצה שאם לא כתב לא הוי קני ליה מסתמא אלא הרי הוא של מוכר לחפור בורות שיחין ומערות מתחת קרקעית הבית אלא שלא יזיק לבעה"ב וגם אהני ליה למיקני רומא כגון גג שיש לו מעקה שהוא גבוה י' שאינו מכור מסתמא עם הבית כדקתני מתניתין [לעיל סא.] וגם לקנות כל האויר עד לרקיע שאם ירצה לבנות בונה דמסתמא לא הוי קני ליה לוקח אלא הרי הוא של מוכר להוצאת זיזין או לבנות באויר וכגון שלא יכביד על ביתו של לוקח אבל (ז) למיקני בור ודות שאין תשמישן שוה לבית והלכך אינו בכלל עומקו ורומו של בית ולא קני ליה עד דכתב ליה מארעית תהומא משולי התהום עד לרקיע ואהני האי מארעית תהומא למיקני בור ודות ומחילות. והאי עד רום רקיע לא מהני ליה מידי דמשכתב לו עומקא ורומא קני עד רום רקיע ולא איצטריך כלל אלא סוף דיבור הוא דלא מצי אמר מארעית תהומא (ז) עד שיפולי ביתא דמשמע דלא זבין ליה משיפולי הבית ולמעלה כלום: ה"ג **מאי טעמא עומקא ורומא בסתמא לא קני.** עד דמפרש עומקא ורומא והלכך לא אהני עומקא ורומא למהוי יתור לשון למקני בור ודות דלגופיה איצטריך: **אע"פ שכתב לו עומקא ורומא.** אבור ודות קאי אבל אגג שיש לו מעקה גבוה י' לא קאי דלאו ודאי אי כתב ליה עומקא ורומא קני ליה כדמוכח לקמיה [סד.]: **ואי ס"ד בסתמא.** אע"פ שלא כתב עומקא ורומא קני עומקא ורומא א"כ עומקא ורומא שכתב מיותר הוא ותיהני למיקני בור ודות אלא לאו שמע מינה עומקא ורומא לגופיה איצטריך למיקני עומקא ורומא וליכא יתור לשון למיקני בור ודות עד דכתב ליה מארעית תהומא עד רום רקיע כרב דימי: ומשני **דלא כתב ליה עומקא ורומא.** הלכך לא קנה בור ודות אבל אי כתב ליה קני ואע"ג דלא כתב מארעית תהומא ודלא כרב דימי: **ה"ק אע"פ שלא כתב לו.** עומקא ורומא הרי הוא כמי שכתב לו כדי לקנות עומקא ורומא אבל למיקני בור ודות ומחילות כו' צריך לכתבו בפירוש להיות לו יתור לשון למיקני בור ודות דהא לגופיה לא צריך דמסתמא קני עומקא ורומא והכי משמע מתני' לא את הבור ולא את הדות אע"פ שכתב בשטר ונתרצה לו בשטר מכירה זו עומקא ורומא שהרי כתב לו בית זה אני מוכר לך ועומקא ורומא בכלל בית הוא אפ"ה לא קנה בור ודות דלאו בכלל בית הוא כעומקא ורומא: **ת"ש ולא את הגג.** סייעתא היא. והך רישא בדלא כתב לו עומקא ורומא איירי דהא לא קתני בה אע"פ שכתב לו עומקא ורומא אלא בסתמא איירי (ח) ואפ"ה לא קנה גג שיש לו מעקה גבוה עשרה דהיינו בכלל רומא כדסלקא דעתך השתא:

ואי

מסורת הש"ס

א) [לקמן סד. קמח:], ב) [לקמן סד.], ג) [ברי"ף], ד) ל"ל: ואמר בעל העליה לבעל הבית לבנות וכו' אומר רבינו. רש"ש.

הגהות הב"ח

(א) גמ' ומחילות לא צריכא דלא כתב ליה: (ב) רשב"ם ד"ה רב פפא וכו' והכי מסיק כל"ל ותיבת הוא נמחק: (ג) בא"ד להדר בני לה וכו': (ד) בא"ד כל ימי שיתקיים אבל וכו': (ה) בא"ד דהוצאת זיזין: (ו) ד"ה האי מאן וכו' אבל לא קני בור ודות שאין וכו': (ז) בא"ד עד שיפולי ביתא. נ"ב לשון זה נקט המלאכות בפ' ח"ה סוף דף ל"ז: (ח) ד"ה ת"ש ולא וכו' אלא בסתמא איירי ומשו"ה לא קנה גג: (ט) תוס' ד"ה שאם וכו' ממש קאמר אלא דאי: