

מראי מקומות- בבא בתרא ס"ד

לאו חדא תשמישתא היא, וא"כ דומה לשאר רומא דביתא, דאינה נקנה אא"כ אמר דמכור רומא.

(ג) לא את הבור ולא את הדות- כ' הרא"ש (לעיל סי' ב'), דאפי אם מצר לו מצרי הבית וכ' דלא שיירית בזבני אלין, מ"מ לא קנה אלו, והביא רא"י מהא דאמרי' לעיל דאפי' אם כותב לו עומקא ורומא, מ"מ אי"ז כולל גם בור ודות. וע"ע בצלילות דר' יונה (סא: ד"ה כמאן) דמעיקרא כ' כדעת הרא"ש, אולם כ' לדחות דאולי היכא שכ' ולא שיירית וכו', דכולל גם בור ודות בכח"ג.

(ד) וצריך ליקח לו דרך- כ' הרש"ש לחדש דכל זה הוא דוקא לקנות דרך שהוא רחב ד' אמות, אבל שביל כל שהוא, כי היכי דשקיל כרעא ומנח כרעא, זה ודאי אית לי', דאין סברא כלל שיהי' כ"כ עינו יפה שלא ישייר לו מקום להגיע לשם עד שיצטרך לחזור ולקנות הימנו. ומה דאי' לקמן בעמוד ב' שאין אדם רוצה ליטול ממון ויפרח באויר, יש לפרש דהיינו על דרך העברה נדחינו, דאי"ז פריחה ממש, אלא כיון שהוא צפוף כ"כ, כמו עומדין צפופין, א"כ שפיר קורין לו "פריחה באויר". אולם ע' בסמ"ע (חומ"מ רי"ד, י"א), דכ' דמוכר דקל לחבירו ושייר פירות לעצמו, כיון שגילה דעתו דרוצה לשייר לנפשו, גם א"א להיות לו השיוור דפירות אם לא ששייר לו מקום מוצא פירות הדקל, וא"כ ודאי שייר בעין יפה לנפשו מה שצריך לו, ושייר לעצמו דרך. ומבואר מדבריו דאם לא הי' משייר לעצמו בעין יפה, לא הי' שייך לו כלל להגיע לפירותיו, ומשמע דלא כדברי הרש"ש ונלכאו' דברי הסמ"ע צ"ב, הרי גם במתני' שייר לעצמו בור ודות, וא"כ למה לא נאמר דכמו כן ודאי שייר לנפשו איזה אופן להגיע לבורו ודותו, דאל"כ לא יהי' לו כלום מהם. ולכאו' משמע מדבריו, דכיון דברקל שייר לעצמו בפירוש, א"כ הי' דעתו בשעת המכר לשייר לעצמו הפירות, וממילא ודאי ג"כ הי' דעתו שרוצה לשייר דרך לעצמו. אבל כשמוכר לו בית סתם, אף שאינו כולל בזה הבור והדות, הרי מ"מ אין דעתו עכשיו אהא דמשייר לעצמו הבור והדות, וא"כ אין דעתו לשייר לעצמו דרך ללכת לבורו ודותו, ואף דיתכן ומסתבר דאם היינו שואלין אותו אם רוצה שיהי' לו דרך, יהי' שייך סברת הסמ"ע, דודאי רוצה שיהי' לו דרך בכדי שיהי' יכול ללכת לבורו, מ"מ כיון דעכשיו אי"ז בדעתו, הרי לא חשב לשייר עצמו כלל מעיקר הבית, ולכן צריך ליקח לו דרך. ויש להעיר קצת ע"ז מדברי הרשב"ם בהא דמודה ר"ע באמר חוץ מאלו דאז יש לו דרך, דפי' הרשב"ם שהוא משום דטפוי לשון הוא, וא"כ ע"כ כוונתו שגם יהי' לו דרך, ואם כדברינו, הרי כיון דהזכיר הבור והדות, ע"כ דעתו אהא דשייר, וא"כ אפי' בלא הלישנא יתירא, שפיר י"ל דשייר לעצמו דרך, צ"ע].

(א) כי גבוה י' טפחים מאי הוי- פי' הרשב"ם, אמאי לא קני, אע"כ דמסתמא לא קני רומא, אא"כ כ' רומא בפירוש. וכ' דא"כ ה"ה לענין עומקא, דכמו דאינו קונה הרומא מסתמא, כן לענין עומקא. והק' רעק"א, למה הי' צריך הרשב"ם לפרש משום דעומקא דומיא דרומא, הרי בלא"ה הי' יכול להכריח דמסתמא אינו קונה עומקא. דהיינו, דכיון דמוכח דאינו קונה רומא מן הסתם, א"כ ע"כ מה שהגמ' תירץ לעיל, דכוונת המשנה לומר דאע"פ שלא כתב כמי שכתב דמי לענין עומקא ורומא, אינו תירוץ, וא"כ ע"כ מיירי מתני' דכתבו ממש, ואם לא אמרי' דמה דכ' עומקא הוא מיותר לרבות בור ודות, א"כ ע"כ צריך לכתוב עומקא לקנות העומק של הבית גופא, כמו קרקע הבית לענין חפירה תחתיו, וכמש"כ הרשב"ם לעיל, וא"כ פשוט דאם לא כ' עומקא דאינו קונה העומק, וא"כ למה הי' צריך הרשב"ם לכתוב משום דמיון לרומא, והניח בצ"ע.

(ב) כי גבוה י' טפחים מאי הוי- כ' הרשב"ם, דמיהו גג שאין לו מעקה גבוה עשרה טפחים, שפיר קני מסתמא להשתמש על הגג, דאין בזה בכלל רום, אלא בכלל גוף הבית ממש, וכעליית הבית הוא. ולכאו' יוצא דלפי הרשב"ם אף לפי תי' הגמ', דאמרי' דשאני גג גבוה י' דחשיב, ואפי' כ' עומקא ורומא לא קנאו, מ"מ היכא דהגג פחות מ', אע"פ שלא כתבו עומקא ורומא קנאו, דהוי כמו עליית הבית. אולם ע' ביד רמה (ל"ב, ד"ה ודוקא) דכ' דגג פחות מ', כיון שאין לו חשיבות בפנ"ע, לא חשיב לאפוקי מכלל שאר עומקא ורומא, וא"כ ודאי נכלל במש"כ עומקא ורומא, ואי כ' לי' עומקא ורומא קני, ואי לא, לא קני. וכ' דאינו דומה לחדר ויציע, דאמרי' דאם אינן ד' אמות אינן חשיבי בפנ"ע ונמכרים בכלל הבית, דהתם כיון דפתיח לגבי' דבית, וגם דומה תשמישו לשל בית, א"כ הו"ל כחורי הבית וכחלונותיו דמזדבני עמי'. אבל גג שאין לו מעקה גבוה י', או שאין בו ד' אמות [אף שאין זה מבואר בגמ', אבל עכ"פ ש' הרמ"ה הוא דצריך להיות ד' אמות להגג ג"כ], הא לגבי ביתא

רבנן, דהא לא פליגי בכל הנך בבי אדר"ע
אלא דאיהו אזיל בתר דעתא דלוקח ואינהו
אזלי בת דעת המוכר. והק' המהרש"א, דאולי
לר"ע איצטריך למתני הך סיפא, דאי לא תני
הכי, ה"א דדוקא בטענת דריסת בית שאינה
כ"כ טענה מעולה, התם אית לי' לר"ע דבתר
דעתא דלוקח אזלי' ולא בתר דעת המוכר,
אבל טענת דוושא, שהיא טענה מעולה, מהני
אפי' במוכר, וצריך הלוקח ליקח לו דרך,
ולכך אשמעינן הך סיפא בשדה דסבר ר"ע
דאפ"ה אין צריך ליקח לו דרך (והוא על דרך
סברת הריטב"א שהבאנו לעיל), וכ' דיש
ליישב.

ה) **וצריך ליקח לו דרך- הק' היד רמה (ב', ד"ה**
ברם), אם אין דרך למוכר להגיע לבורו, א"כ
מה יש לו ממנה (ומבואר דלא ס"ל כמש"כ
הרשב"ש שהבאנו לעיל, דס"ל דודאי יש לו
עכ"פ שביל קטן). ותי' דעדיין יש נפק"מ
בדינא דבר מצרא, דאשתייר לי' מצרים
בההוא ביתא לענין זה. ועוד, דעכשיו יהי'
הלוקח צריך לקנות ממנו הבור ודות בדמים
יתירים, ולא יהי' הלוקח יכול להשתמש מהם
בלא זה, וא"כ שפיר רוצה לשיירם אצלו.

ו) **ואלא מסיפא מכרן לאחר, ר"ע אומר אינו**
צריך ליקח לו דרך, וחכמים אומרים צריך,
וכו'- פי' הרשב"ם, דהשתא לר"ע ע"כ הטעם
משום דמוכר בעין יפה מוכר, דהא אין שום
טענה ללוקח אלא דאין רוצה שיתן מעותיו
ויפרח באויר, ולהאי טעמא לא חייש ר"ע
לעיל, הלכך ע"כ טעמי' הכא משום דבעין
יפה מוכר. וע' בריטב"א דס"ל דאין
ההכרח מר"ע, דהא הפסד של פריחה הפסד
גדול הוא, והפסד של דריסה הוא הפסד
מועט הוא, וי"ל דאם לעיל ס"ל לר"ע
דמוותר המוכר הפסד גדול של פריחה שלו
מפני הפסד של דריסה של לוקח שאינו הפסד
כ"כ, כש"כ שמוותר כאן הפסד דריסה שלו
מפני קפידה הפסד פריחה של לוקח נולא משום
דבעין יפה מוכר, אלא משום דאין הלוקח רוצה ליתן מעותיו ולפרוח
באויר], וא"כ אין שייך להביא ראיה מכאן דס"ל
לר"ע דמוכר בעין יפה מוכר. אלא ס"ל
דהראיה הוא רק מרבנן הוא, דכיון דהפסד
פריחה מרובה והפסד דריסה מועט, א"כ
ודאי יודע המוכר דעל דעת כן נתן הלוקח
מעות, שלא יהי' צריך לפרוח באויר, וא"כ
אם אפ"ה לא מודו בזה, וס"ל דצריך ליקח לו
דרך, א"כ ע"כ משום דס"ל דמוכר בעין רעה
מוכר, ומינה למדין גם לר"ע דס"ל דבעין יפה
מוכר [ולכאוי' ההכרח לזה הוא דכיון דר"ע פליגי ארבנן בזה, ע"כ
היינו משום דלא ס"ל דבעין רעה מוכר, אלא משום דס"ל דבעין יפה
מוכר].

ז) **אלא מסיפא מכרן לאחר, ר"ע אומר אינו**
צריך ליקח לו דרך... הא תו למה לי, וכו'- פי'
הרשב"ם, וליכא למימר דלרבנן איצטריך
למתני הך סיפא, לאשמעינן דאית להו לרבנן
דגבי שדה נמי חשיב להו טענת מוכר משום
טענת דוושא, דכיון דשמעי' לר' עקיבא
דקשי דוושא לשדה, בהך סברא נמי מודו