

דף סא.

עין משפט א.

ח"מ סימן ריד פעיף א

א. המוכר את הבית לא מכר את היציע שסביבות הבית ^ט אפי' שהוא פתוח לתוכו ואפי' ציין לו מצרים החיצונים ^י עד שיפרש, והוא שהיציע ד' אמות או יותר. אבל העליה הפתוחה לתוכו הרי בכלל הבית ^כ.

* וכל זה במכר או במתנה אבל במי שהודה שמכר ביתו או נתנו הרי גם היציע בכלל ^ל וא"צ לפרש הפרט רק במכר או במתנה.

עין משפט ב.ג.

ח"מ סימן ריד פעיף ב

ב. המוכר את הבית סתם לא מכר את הגג ^מ בזמן שיש לו מעקה גבוה עשרה טפחים ויש לו רוחב ד' אמות, ולא מכר את הבור שזה בחפירה ולא דות שזה בבנין אע"פ שכתב לו שמכר לו עומקא ורומא.

* וי"א דאם כתב לו ולא שיירתי במכר זה כלום קנה.

ב. ג. במוכר סתם בית שלא מכר את הגג שיש לו מעקה ורוחב ד' אמות וכן שלא מכר הבור והדות. המוכר צריך לקנות דרך מהלוקח ^נ כדי

ט. מב"ב ס"א ע"א וע"ב, ואף שאין פתח אחר ליציע אלא מן הבית שנכנסים לתוכו, אפ"ה לא אמרינן שבטל לגבי הבית להיות נמכר עמו בסתמא, אלא עד שיפרש. סמ"ע ס"ק ב'.
י. שאנו תולים שהוצרך לכתוב לו מצרים הנכרים לבית אבל לא שכלל היציע.

כ. כיון שהיא על גבי הבית ועולים לו עם סולם או מדרגות מתוך הבית משא"כ היציע הבנוי מן הצד כשהוא רחב ד' אמות הוא בפני עצמו. סמ"ע ס"ק ד'.

ל. והוא שלא כיוון להקנותו בהודאה זו שא"כ צריך לפרט ג"כ. באר הגולה ס"ק ה'.

מ. ממשנה ב"ב ס"א ע"א ואפי' שהגג אינו מקורה ומגופף. סמ"ע ס"ק ז' מג"י. ואם ציין לו המצרים וכתב לו קנה לך מה שבתוכו קנה דלשון זה טוב מכתבת ולא שיירתי במכר זה כלום. סמ"ע ס"ק י'.

נ. כר"ע במשנה שם ונפסקה הלכה כמותו בגמ' ס"ה ע"א. והטעם שהמוכר בעין יפה מוכר. ודוקא בבור ודות שאפשר שיתקיים שיורם ע"י קניית דרך, אבל במוכר דקל לחבירו ושייר פירותיו לעצמו כיון שגילה דעתו שמבקש לשייר לו וא"א לשיוור הפירות וקיומם בלי מקום להוציאן מהדקל בזה אמרינן שבעין יפה שייר לעצמו כל הדרך לו. סמ"ע ס"ק י"א.

להכנס לבור ולדות ולגג.

אם לא שכתב במפורש ששייר הבור או הדות או הגג שאז אינו צריך לקנות ^ב דרך מהמוכר אליהם.

ב ד. המוכר הבור או הדות בלבד בסתם, אין הלוקח צריך לקנות הדרך אליהם ^ע אלא נכנס לתוך ביתו של המוכר עד הבור והדות וממלא.

* והוא שאין ללוקח דרך אחרת לבור ולדות.

עין משפט ד.ה. חו"מ סימן ריד פעיף א
עין לעיל משפט א

דף סא:

עין משפט א. חו"מ סימן ריד פעיף ב
עין לעיל דף סא. עין משפט ב

עין משפט ב.ג.ד. חו"מ סימן ריד פעיף ז

ז יא. בירה שהיא בית גדול ובתים קטנים פתוחים לתוכה, ועומד באחד מהן ואומר ללוקח בית זה אני מוכר לך אפי' שמצר לו המצרים החיצונים לא קנה אלא הבית הקטן שעומד בו שם, דאילו מוכר כל הבירה היה צריך לכתוב לו ולא הנחתי במכר זה כלום ^ב.

* נתן לחבירו שמינית בבית פלוני שיש לו, ואח"כ נודע שאין לו לנותן

ס. כיון שלא היה צריך להתנות השיר של הבור ודות, אמרינן שלכך התנה ופירש כדי שישאר בידו הדרך להכנס אליהם. סמ"ע ס"ק י"ב. ובזה מודה ר"ע שם במשנה.

ע. שגם בזה אמרינן בעין יפה מכר הבור או הדות עם הדרך אליהם. ולא דמי למכר פירות דקלו דבסי' ר"ט שלא אמרינן שם בעין יפה מכר לו עם מקום מוצא הפירות דשאני שם כיון שמה שמכר לו לא חל בו הקנין שלא באו עדיין לעולם לא שייך לומר בזה בעין יפה ג"כ מכר לו. סמ"ע ס"ק י"ג.

פ. ואפי' כתב לו בלשון זו "ולא הנחתי במכר זה כלום" לא קנה הבירה עד שיהיה לפחות מיעוט שקורא לבירה ג"כ בית, ובלי זה לא קנה הבירה כולה. מרמב"ם פכ"א ממכירה הלכה י"ז מבתרא ס"א ע"ב. סמ"ע ס"ק ל"ב מלשון הטור.

אלא רק חצי או רבע באותו בית, אין אומרים שנתן לו שמינית מחלקו
אלא הולכים אחר לשון בני אדם ובודאי נתן לו שמינית מכל הבית ^א.

עין משפט ה.ו. חו"מ סימן ריח סעיף כב

כב. היה לו בקעה גדולה, ובתוכה שדות הרבה, וכל אחת חלוקה במצר
שלה, ומכר לו בה שדה ומצר לו מצרי הבקעה, לא קנה אלא שדה אחת,
אף על פי שיש מעט שקורים לבקעה שדה (ועיין לעיל סימן רי"ד סעיף
ז'. אבל אם אין מצר מפסיק, קנה הכל, דכל המוקף במצר אחד נקרא
שדה אחד (הרא"ש ס"כ וטור) (ועיין ריש סימן רי"ט).

עין משפט ז. חו"מ סימן רמז סעיף ב

ב. המוכר קרקע לחבירו צריך לכתוב לו ולא הנחתי לפני במכר זה
כלום, כדי להסתלק מהדינים והטענות ^ק.

עין משפט ז.ט. חו"מ סימן ריח סעיף כג

כג. האומר לחבירו שדה דבי חייא אני מוכר לך והיו לו ב' שדות
הנקראים כן לא קנה אלא הפחותה ^ר שבהם.

עין משפט י.ב.ל. חו"מ סימן ריח סעיף כד

כד. האומר לחבירו שדות אני מוכר לך, מיעוט שדות שתיים. אמר לו
כל השדות אפי' שלוש או ארבע מכורים חוץ מגינות ופרדסים ^ש.
אמר לו כל הקרקעות אני מוכר לך אפי' גינות ופרדסים מכורים. אמר

צ. ממרדכי ב"ב סי' תק"ע בשם מהר"ם. ועיין בסי' רי"ח סעיף כ"א.

ק. מימרא דרב מרי משמיה דאביי ב"ב ס"א ע"ב. ואע"ג שבקרקע הדין נותן שאין המוכר
יכול לטעון עליו כלום, מ"מ שמא יבוא לפניי ביי"ד טועין ויפסקו לו שאין לו אלא שיעור
שדה אחת דהיינו ט' קבין, משום כך טוב הוא שיכתבו בפירוש שלא הנחתי כלום במכר זה.
סמ"ע ס"ק ג'.

ר. מב"ב קע"ג וכפירוש הרשב"ם בדף ס"א ע"ב. ש"ך ס"ק ג'.

ש. ב"ב ס"א ע"ב. ואם אמר לו קרקעות ולא "כל" ואין לו אלא שדה אחת ופרדס אחד גם
הפרדס בכלל כיון שאמר קרקעות בלשון רבים ואין לו אלא השניים ופרדס בכלל קרקעות,

לו נכסים אני מוכר לך אפי' גינות ופרדסים במשמע אבל לא בתים ולא עבדים. אמר לו "כל נכסי" אפי' בתים ועבדים וכל המטלטלין הידועים שלו מכורין אפי' תפילין שבראשו **ת** בכלל המכר.

אמר נכסים של פלוני אני מוכר לך לא מכר לו המטלטלין שקנה מאותו פלוני שאין המטלטלין נקראים ע"ש המוכר.

ועוד הסתפק בסמ"ע ס"ק ס"ב אם עבדים הם בכלל קרקעות. וכתב עליו הש"ך בס"ק ד' דלא ידע מה ספיקו שפשיטא שאינן בכלל קרקעות אלא מטלטלין וכדלקמן בסי' רמ"ח סעיף י'. **ת**. והכי מוכח מב"ב קנ"א ע"א. ומשמע מכאן דוקא כשאמר "כל נכסי" המטלטלין בכלל אבל בלי "כל" אין המטלטלין בכלל, ובסי' רמ"ח סעיף י"א כתב המחבר אפי' בלי שאמר "כל" אלא נכסי בלבד המטלטלין בכלל, ותירץ הש"ך בס"ק ה' ששם שאני דהנותן בעין יפה הוא נותן לא כן במוכר.