פרק שלישי - חזקת הבתים

הפרק שלפנינו דן בענייני חזקה. הן חזקת ראיה והן חזקת קנין. חזקת ראיה היא, שאדם הקונה קרקע ומחזיק בה זמן מסוים כפי שיבואר, נחשב לו בכך לראיה שהקרקע שלו, ואינו צריך להביא ראיה נוספת שקנה את הקרקע. וחזקת קנין, שיכול אדם לקנות קרקע ומעשה הקנין יהא בכך שמחזיק בה, ובאופנים שידונו בסוגיות להלן. חזקות נוספות נידונות בהמשכו של הפרק, כגון חזקת תשמישין, נזקין ועוד.

שונה היא חזקת קרקעות מחזקת מטלטלין. שבמטלטלין, כיון שהחזיק בהם שעה אחת, הרי הם שלו, ונאמן לומר שקנה אותן מידי בעליהן. ואילו קרקעות, אין חזקתו בהם בשעה אחת, אלא על ידי השתמשות זמן מסוים שהיה לו לבעל הנכס למחות. ולהלן במהלך הפרק, ידונו עניינים אלו וטעמיהן בהרחבה.

משנה

המשנה שלפנינו דנה מהו משך הזמן שהחזקת האדם בקרקע תיחשב ראיה שהקרקע שלו, ושוב לא יצטרך להביא ראיה אחרת שקנה את הקרקע.

חֶזְקַת הַבָּתִּים – משך הזמן שהשתמשות האדם בבית נחשבת לו לראיה שהבית שלו, **וְכֵן חזקת הַפּוֹרוֹת** – חפירה עגולה לעומק הקרקע, **וְהַשִּׁיחִין** – חפירה הנמשכת לאורך הקרקע אך קצרה בעומקה, **וְהַמְּעָרוֹת** – חפירה מרובעת ומקורה ופתחה באחד מצדדיה, **וְהַשּׁוֹבָכוֹת** – שובך של יונים, **וְהַמֶּרְחָצָאוֹת** – בתי המרחץ, **וּבֵית הַבַּדִּין** – מקום עשיית השמן מן הזיתים. **וּבֵית הַשָּׁלָחִין** – שדה שיש בתוכו מעיין המשקה את השדה בכל יום, ומתוך כך מצויים פירות בשדה זו בקביעות. **וְהָעֲבָדִים, וְכֵן כָּל דבר שֶׁהוּא עֹשֶׂה פֵּירוֹת** – בקביעות, ואינו תלוי בעונות מסוימות, הרי חֶזְקָתָן – משך הזמן של השתמשות שנחשב בכך לראיה שהדבר שלו, הוא **שָׁלֹשׁ שָׁנִים** שלימות **מְיוֹם לְיוֹם**. וכאשר החזיק כן, ולאחר מכן טוען הבעלים הקודמים שהקרקע שלו, והמחזיק טוען מכרת לי ואבד השטר, חזקה זו שהחזיק בשדה מועילה לו לדחות בכך טענת המערער. אולם אם לא החזיק שלוש שנים, אין חזקתו מועילה לו לראיה, ותחזור הקרקע לבעליה הקודמים.

דין הקרקעות שמשך הזמן של חזקת הראיה שלהם אינם שלוש שנים מלאות: **שְׂדֵה הַבַּעַל** – שדה המושקית רק על ידי מי גשמים שאינה עושה פירות אלא רק פעם אחת בשנה, משך זמן חֶזְקָתָהּ הוא **שָׁלֹשׁ שָׁנִים, וְאֵינָן מְיוֹם לְיוֹם** – אין צורך בשלש שנים מלאות. מבארת המשנה כיצד היא חזקה זו. ונחלקו בכך התנאים: **רַבִּי יִשְׁמָעֵאל אוֹמֵר**, מחזיק בה הלוקח **שְׁלֹשָׁה חֳדָשִׁים** אחרונים **בְּשָׁנָה** הָרִאשׁוֹנָה, **וּשְׁלֹשָׁה** חדשים ראשונים **בְּשָׁנָה** הָאַחֲרוֹנָה, **וּשְׁנֵים עָשָׂר חֹדֶשׁ** – בשנה האמצעית, שבה מחזיק כל השנה. **חֲרֵי** נמצא משך זמן חזקה זו, **שְׁמוֹנָה עָשָׂר חֹדֶשׁ**.

רַבִּי עֲקִיבָא אוֹמֵר, מחזיק הלוקח **חֹדֶשׁ** אחרון **בְּשָׁנָה הָרִאשׁוֹנָה, וְחֹדֶשׁ** ראשון **בְּשָׁנָה הָאַחֲרוֹנָה, וּשְׁנֵים עָשָׂר חֹדֶשׁ** – שנה שלימה, **בָּאֶמְצַע, חֲרֵי** בסך הכל, מחזיק **אַרְבָּעָה עָשָׂר חֹדֶשׁ**.

אָמַר רַבִּי יִשְׁמָעֵאל, בַּמֶּה דְּבָרִים אֲמוּרִים שצריך להחזיק שמונה עשר חודש, **בְּשָׂדֶה לָבָן** – שדה תבואה וקטניות שכל פירותיה נלקטים בעונה אחת בלבד, **אֲבָל בְּשָׂדֶה אִילָן** שיש בה אילנות ממינים שונים, כגון ענבים זיתים ותאנים, אשר כל מין נלקט בעונה אחרת במשך השנה, אין צריך שתתמשך החזקה על פני שלוש שנים, אלא אפילו אם בתוך שנה אחת **כָּנַס אֶת תְּבוּאָתוֹ** – ליקט את הענבים ועשה מהם יין, **וּמָכַר** – ליקט **אֶת זֵיתָיו, וכן כָּנַס אֶת** קַייְצוֹ – ליקט את התאנים וייבשם, ועשה מהם קציעות, והכניסם לביתו, **חֲרֵי אֵלּוּ** נחשבים כאילו החזיק בשדה זו **שָׁלֹשׁ שָׁנִים**.

גמרא

שנינו במשנה שחזקה זמנה היא שלש שנים, דנה הגמרא במקור של הלכה זו: **אָמַר רַבִּי יוֹחָנָן שָׁמַעְתִּי מֵהוֹלְכֵי אוּשָׁא שֶׁהָיוּ אוֹמְרִים, מִנַּיִן לַחֲזָקָה שֶׁהִיא שָׁלֹשׁ שָׁנִים**, וביארו שלומדים זאת **מִשּׁוֹר הַמּוּעָד** – שור שנגח בהמה שלוש פעמים.

מבארת הגמרא את הלימוד משור המועד: **מַה שּׁוֹר הַמּוּעָד, כֵּיוָן שֶׁנִּגַּח שָׁלֹשׁ נְגִיחוֹת, נָפַק לֵיהּ מֵחֲזָקַת תָּם וְקָם לֵיהּ בְּחֶזְקַת מוּעָד** – יצא השור מחזקתו כ'שור תם' המשלם חצי נזק, ועומד הוא בחזקת 'שור מועד' ומשלם מעתה נזק שלם, ומוכח שעל ידי שלש פעמים נעשה חזקה להחזיקו כשור מועד, **הָכָא נַמִּי כֵּיוָן דַּאֲכָלָה תְּלָת שְׁנִין** – כיון שאכל את פירות הקרקע שלש שנים, **נָפַק לָהּ מֵרְשׁוּת מוֹכֵר וְקַיְימָא לָהּ בִּרְשׁוּת לוֹקֵחַ** – יצאה הקרקע מרשות המוכר ועומדת היא ברשות הלוקח.

מקשה הגמרא: **אי** – אם אנו למדים משור המועד, יש לנו להוסיף ללמוד, **מַה שּׁוֹר הַמּוּעָד עַד נְגִיחָה רְבִיעִית לֹא מִיחַייֵב** בעליו נזק שלם, שדין חזקת 'מועדותו' של השור לשלם נזק שלם הוא רק כאשר יגח נגיחה רביעית, **הָכָא נַמִּי עַד שָׁנָה רְבִיעִית לֹא קַיְימָא בִּרְשׁוּתֵיהּ** – לא תעמוד הקרקע ברשות המחזיק אלא עד שיחזיק בה שנה רביעית.

דוחה הגמרא קושיא זו: **הָכִי הַשְׁתָּא** – וכי ניתן לדמות ולהקשות כך, **הָתָם** לגבי שור מועד, **מִכִּי נָגַח שָׁלֹשׁ נְגִיחוֹת הָוֵי מוּעָד** – משעה שנגח שלוש נגיחות הרי הוא שור מועד,

---

אגרות קודש

ב"ה, ערב ש"ק וערב ר"ח שבט, ה'תשכ"ב

ברוקלין, נ. י.

הוו"ח אי"א נו"נ וכו' מו"ה שמואל חנוך שי'

שלום וברכה!

במענה למכתבו מיום השלישי שהוכפל בו כי טוב,

בעת רצון יזכירוהו על הציון הק' של כ"ק מו"ח אדמו"ר זצוקללה"ה נבג"מ זי"ע.

ובעמדנו בערב ש"ק וערב ר"ח, אשר שניהם, הן השבת והן ראש חדש, מורים על הברכה ועל ההצלחה בעניני בני ישראל, גם בעניני הגשמיים.

וכמה שכתוב, וקראת לשבת ענג, ציווי וגם הבטחה, ופירשו חכמים - עונג אכילה ושתי'. וברו"ח הרי אומרים שהם עתידים להתחדש כמותה וכו', יהי רצון שיהי' כן בעניניו ויבשר טוב.

בברכה.

וְאִידָךְ – ומה שרק בנגיחה הרביעית מתחייב נזק שלם, הוא משום שִׁבֵּי לֹא נָגַח מַאי לְשַׁלֵּם – אם לא נגח כלל מאז היותו מועד, עבור מה ישלם. אולם הָכָא – כאן בשדה, כֵּיוָן דַּאֲכָלָה תְּלָת שָׁנֵי, קַיְימָא לָהּ בִּרְשׁוּתֵיהּ – כיון שאכל פירות השדה שלש שנות חזקה, עומדת היא ברשותו.

מוסיפה הגמרא להקשות על מה שלמדנו משור המועד. מקשה הגמרא: אֶלָּא מֵעַתָּה – מאחר שלומדים אנו חזקת שלש שנים מחזקת שור מועד, אם כן חֲזָקָה שֶׁאֵין עָמְדָה מֵעֲנָה, כלומר, שאין למחזיק טענה על כך שהוא בעל השדה, וכגון שעל טענתו של המערער, מה אתה עושה בתוך שלי, משיב לו המחזיק, 'לא אמר לי אדם דבר מעולם', אף חזקה כזו תֶּיהֱוֵי חֲזָקָה, שכן יש לנו ללמוד משור המועד, כשם שנגיחות שלש פעמים משנות מחזקת תם לחזקת מועד, כך אכילת שלש שנים יש לה להוציא את הקרקע מחזקת הבעלים להיות בחזקת המחזיק, וזאת אף אם אין המחזיק טוען דבר, אַלְמָה תְּנַן (להלן מא.) – ומדוע שנינו כָּל חֲזָקָה שֶׁאֵין עָמְדָה מֵעֲנָה, אֵינָהּ חֲזָקָה.

מתרצת הגמרא: טַעֲמָא מַאי – הלא הטעם שמחמתו מעמידים את הקרקע ברשות המחזיק אף שאיננו יודעים אם האמת כדבריו או כטענת המערער שגזלן הוא, הוא משום דְּאַמְרִינַן, מאחר וישב שלש שנים כדין, דִּלְמָא כִּדְקָאָמַר – מסתבר שהאמת כדבריו, אולם הַשְׁתָּא אִיהוּ לֹא טָעֵין אֲנַן לֵימְטְעוֹן לֵיהּ – אם המחזיק עצמו לא טוען כלל שקנה את הקרקע, כיצד נחזיק לו מעצמנו את סיבת אכילת הקרקע בתורת הוכחה לקנין כל שהוא, ולכך מוציאים אותה מידו.

מוסיפה הגמרא להקשות עוד על הדמיון לשור המועד: מַתְקִיף לָהּ רַב עֲוִירָא, אֶלָּא מֵעַתָּה – מאחר ולמדים חזקה משור המועד, אם כן מַחְאָה שֶׁלֹּא בְּפָנָיו לֹא תֶּיהֱוֵי מַחְאָה – אם מחה המערער על מה שמחזיק הלה בשדהו שלא בפניו של המחזיק, לא תהא מחאתו מועילה לבטל את החזקה, שכן יש לנו ללמוד דְּשׁוֹר מוּעָד, מַה שּׁוֹר הַמּוּעָד בְּפָנָיו בְּעָנָן, שאינו נעשה מועד בנגיחת שלש פעמים עד שיעידו בפני בעל השור, וזאת משום שעדות זו התראה היא לבעליו שישמור את שורו שלא יגח, אַף הָכָא נַמִּי בְּפָנָיו בְּעָנָן – כך כאן צריכה המחאה להיות בפני המחזיק, שאף המחאה התראה היא למחזיק שיזהר לשמור את שטר המכירה להוכיח על רכישת השדה. ומדוע מבואר להלן (לח:) שאין המחאה צריכה להיות בפניו.

מתרצת הגמרא: אין לנו ללמוד דין המחאה מדין העדאה, שכן הָתָם לגבי שור שנגח, 'וְהוּעַד בִּבְעָלָיו' כְּתִיב בו (שמות כא כט), ורק בעדות זו הבאה לחייבו ממון הצריכה התורה שתהא דווקא בפני הבעלים, בכדי שיוכל להכחיש את העדים וכן להביא עדים אחרים שיזימו אותם. אולם הָכָא לגבי מחאת המערער, שאינה באה להוציא ממון מידי המחזיק אלא להתרותו לשמור את שטר המכירה, מועילה מחאה זו אף שלא בפניו, כיון שחַבְרָךְ, חַבְרָא אִית לֵיהּ – לחבר שלך, יש חבר אחר, וְחַבְרָא דְּחַבְרָךְ, חַבְרָא אִית לֵיהּ – ולאותו חבר גם כן יש חבר אחר, ולכך אף אם מחה המערער בפני שני עדים, יספרו לחבריהם ובסופו של דבר תגיע המחאה לאוזני המחזיק בקרקע, ועליו להיות זהיר בשמירת השטר. ולא יוכל לטעון לא שמעתי את דבר המחאה, ואם לא שמר את השטר, מאבד את זכותו בקרקע.

נחלקו רבי יהודה רבי מאיר (ב"ק כב:), היאך נעשה שור מועד על ידי שלש נגיחות. לרבי יהודה, נעשה מועד דווקא בשלש נגיחות שנעשו בשלושה ימים נפרדים. ולרבי מאיר, נעשה מועד אף אם היו שלושת הנגיחות ביום אחד. וטעמו של רבי מאיר, שאם כאשר ריחק נגיחותיו בשלושה ימים נעשה מועד, הרי כשקירב נגיחותיו ונגח הכל ביום אחד, כל שכן שהועד מחמת כן.

מקשה הגמרא: וְלִרְבִּי מֵאִיר דְּאָמַר רִיחֵק נְגִיחוֹתָיו חַיָּיב, קֵירֵב נְגִיחוֹתָיו לֹא כָּל שֶׁכֵּן, אם כן אף כאן לענין חזקה, אֲכָלָהּ תְּלָתָא פְּרֵי בְּחַד יוֹמָא כְּגוֹן תְּאֵנָה, לֶיהֱוֵי חֲזָקָה – אם אכל שלש גידולי פירות ביום אחד כגון תאנה שאין כל התאנים מבשילות בבת אחת, ויתכן שבמשך יום אחד יחשב הדבר כשלש אכילות נפרדות, שכן בבוקר באכילתו הראשונה היו פירות שעדיין לא הבשילו, ורק בצהריים הבשילו, וכשאכלם נחשבת אכילה זו כאכילה חדשה, וכן הפירות שלא הבשילו עד לערב, כשאכלם בערב הרי זה כאכילה חדשה, וכיון שלרבי מאיר כשקירב נגיחותיו סברא הוא שיהא מועד יותר מאשר הרחיק נגיחותיו, כמו כן יחשבו שלש אכילות אלו להיות חזקה בשלש שנים.

הגמרא מחלקת בין נגיחות שור לבין אכילות של פרי התאנה. מתרצת הגמרא: דְּוַמְיָא דְּשׁוֹר הַמּוּעָד – בכדי שיחשב שלש אכילות לעשות חזקה, צריך שיהא הדבר בעין שלשת הנגיחות של שור המועד, מַה שּׁוֹר הַמּוּעָד בְּעִידְנָא דְּאִית לֵיהּ הָא נְגִיחָה לֵיתָא לְהָא נְגִיחָה – כשם שבשור המועד בזמן שנוגח נגיחה אחת, הנגיחה הבאה לא קיימת כלל, ולכן נחשב הדבר כשלש נגיחות נפרדות שמחמתם נעשה למועד, הָכָא נַמִּי לגבי חזקה, צריך שיהיה באותו אופן, והיינו דְּבָעִידְנָא דְּאִיתָא לְהַאי פֵּירָא לֵיתָא לְהַאי פֵּירָא – שבשעת אכילת גידול הפרי הראשון, לא יהא הפרי השני קיים כלל. ואילו שלשת התאנים באופן שיכול הוא לאוכלם ביום אחד, בהכרח קיימות על האילן באותו היום, ורק שלא נגמר בישולן באותה שעה. לכן אין נחשב בכך לאכילת גידולים נפרדים.

מקשה אם כן הגמרא: אֲכָלָהּ תְּלָתָא פֵּרֵי (פְּתָלָתָא יוֹמֵי) – אבל שלש פירות בשלושה ימים, כְּגוֹן צְלָף שעושה שלושה מיני פירות, ובאשר ישנו למין אחד אין ניכר המין האחר, לֶיהֱוֵי חֲזָקָה – תהיה חזקה בשלושה ימים. מתרצת הגמרא: אף פרי הצלף אינו דומה לנגיחות, שכן הָתָם בפרי הצלף, פֵּירָא מִיהָא אִיתֵיהּ – אף אם אין הפרי ניכר מכל מקום קיים הוא, וּמִגְמַר הוּא דְּקָא גָּמַר וְאָזֵיל – ובמהלך שלושת הימים הולך ונגמר בישולו. ולכן אם אכל שלוש פירות בשלושה ימים, לא עולה לו חזקה.

מקשה הגמרא: אֲכָלָהּ תְּלָתָא פֵּירֵי בְּתָלָתִין יוֹמֵי – אבל שלשה גידולים בשלושים יום, כְּגוֹן אַכְפַּתָּא אשר גמר גידולו הוא לשלושים יום, ואחר שלושים יום עוקרים אותו מן השורש, וזורעים גידול חדש במקומו, ובתוך אותם שלושים יום גוזזים אותו שלש פעמים. אם כן על ידי שלש פעמים אלו לֶיהֱוֵי חֲזָקָה, שהרי דומות אכילות אלו לנגיחות שור המועד, מאחר שבשעה שאוכל את הגידול הראשון, גידול שני אינו קיים כלל וכלל. מתרצת הגמרא: הֵיכִי דָּמֵי – כיצד נעשית אכילת האספסתא, הלא זהו באופן דְּקָרֵיחַ וַאֲכָלָהּ דְּקָרֵיחַ וַאֲכָלָהּ – שגדלה קצת, גוזז ואוכל, גדלה עוד קצת ושוב גוזז ואוכל, ואין בכך חזקה, שכן הָתָם מְשַׁמֵּט הוּא דְּקָא שָׁמִיט וְאָכִיל – אינו ממתין מלאכול עד שיגמור הפרי את גידולו, ולכך אין זו אכילה שיוצרת חזקה.

מוסיפה הגמרא ומקשה: אֲכָלָהּ תְּלָתָא פֵּירֵי בְּתָלָתָא יַרְחֵי – אבל שלשה גידולים ראויים בשלושה חדשים כְּגוֹן אַכְפַּתָּא שגמר גידולה הוא במשך חודש, ואוכל הוא את כל הפרי, אם כן באופן זה לֶיהֱוֵי חֲזָקָה – תהיה חזקה שהרי אכל אכילה ראויה.

מתרצת הגמרא: מַאן – מי הם הוֹלְכֵי אוּשָּׁא הלומדים חזקת שלש שנים בשדה משלש נגיחות של שור, הלא הוא רַבִּי יִשְׁמָעֵאל. ואם כן אין קושיא כלל, שכן לְדעת רַבִּי יִשְׁמָעֵאל, חָכְמֵי נַמִּי – אכן באופן זה גם כן תהיה חזקה, דְּתָנֵן במשנתינו, רַבִּי יִשְׁמָעֵאל אוֹמֵר, בָּמֶּה דְּבָרִים אֲמוּרִים שצריך שלש שנים לחזקה, בִּשְׂדֵה הַלָּבָן – שדה תבואה המעמיד פירות אחת לשנה, וכל אכילה דומה לנגיחה אחת של שור, ורק בהצטרפות שלש אכילות של שלש שנים, עולה חזקה, וכדין שור המועד, אֲבָל בִּשְׂדֵה אִילָן – שדה שיש בו מיני אילנות שונים, אם כָּנַם אֶת תְּבוּאָתוֹ, וּמָכַר אֶת זֵיתָיו, וְכָנַם אֶת קַייְצוֹ – התאנים, חֲרֵי אֵלּוּ שָׁלֹשׁ שָׁנִים, לפי שאכל שלשה גידולי תבואות אלו, ואף שאכלם בתוך שנה אחת. ואם כן הוא הדין לגבי אספסתא, שאם קצר שלש אכילות תוך שלושה חדשים, גם כן תעלה לו חזקה.

מבררת הגמרא: לְרַבָּנַן החולקים על רבי ישמעאל ואינם למדים חזקת שלש שנים משור המועד, מַאי – מהו אם כן המקור לדין חזקת שלש שנים. מבארת הגמרא: אָמַר רַב יוֹסֵף, קְרָא כְּתִיב –

המשך בעמוד רה

בפסוק נאמר (ירמיה לב מד) **שָׂדוֹת בַּכֶּסֶף יִקְנוּ וְכָתוֹב בַּסֵּפֶר וְחָתוֹם** וְהָעֵד עֵדִים' וגו'. מבארת הגמרא את ההוכחה: **שָׁהֲרֵי** ירמיה **הַנָּבִיא עוֹמֵד בְּעָשֹׂר** – בשנה העשירית למלך צדקיהו, **וּמֵחֵיר** היה לכל אלו הקונים שדות בשנה זו העשירית, **עַל** השנה **הָאַחַת עֶשְׂרֵה** שבה תילכד ירושלים על ידי בבל ויגלו ממנה, והזהיר על כך שיכתבו שטר מכירה ויחתימו עדים, וזאת משום שלא יוכלו להחזיק בשדותיהם אלא שנתיים בלבד, שנה זו העשירית ושנת האחת עשרה. ולאחר מכן כשיחזרו מן הגלות יבואו לערער על המכירה ויוציאו מן הקונים לפי שלא החזיקו שלש שנים, לכן ציוה שיכתבו שטרות שתהיה בידיהם הוכחה לקנין השדות. ומכך ששתי שנים אלו לא הספיקו בכדי לעשות חזקה, מוכח שחזקת קרקע בשתי שנים לא מועילה, אלא רק בשלש שנים. ומכאן מקור לדעת חכמים שחזקת הבתים והשדות ובדומה, נעשית בשלש שנים.

דוחה הגמרא: **אָמַר לֵיהּ אַבָּיֵי**, באמת יתכן שחזקה מועילה אף בשנה אחת, ואילו ירמיהו שהזהירם על כתיבת שטר, **דִּלְמָא הָתָם עָצָה טוֹבָה קָא מַשְׁמַע לָן** – שמא נתכוין להשמיע רק עצה טובה לרוכשי השדות, שיהיו שטרותיהם מוכנים בידיהם לראיה למקרה שיערערו על הקרקע, ולא יזדקקו להביא עדים שיעידו שהחזיק בה.