

מייטב שדהו ומייטב כרמו ישלם (שמות כב, ד) למי איכפת?

המשנה בטין אומר: "הניזקין שמין להם בעידיה...". כלומר, כאשר המזיק מפצה את הניזק בסכום שפסק לו בית הדין, והפיצוי נעשה בקרקע, עליו לפצותו בקרקע המשובחת ביותר. רביס שואלים: א. מה איכפת לניזק אם יקבל כפיצוי חלקה משובחת וקטנה שערכה 100 או חלקה גדולה, שערכה גם הוא 100? ועוד, ב. אם כולם כה מעדיפים עדיה, מדוע מחירה אינו עולה עוד עד שעברה יצא בהפסדה?

נסקרות תשובות שניתנו לשאלות אלו ומוצע כיוון אחר, הרמוז כבר בגמרא, שנסיב סביב מאפיין הניזלות של הנכס, כלומר הקלות שבה אפשר לממש את הנכס — למכרו ולהמירו במזומן.

לאור ההסבר הזה, התשובות לשאלותינו הן:

א. הניזקים, ברובם, מעדיפים פיצוי בקרקע עדיה כי יוכלו לממש את ערכה בקלות ובמהירות.

א. השאלות

במשנה בגטין מח ע"ב נאמר: "הניזקין שמין להם בעידיה ובעל חוב בבנינויה וכתובת אשה ביבוביה... מפני תיקון העולם". ורש"י שם: "שנותח לו לאדם לגבות מוצט מקרקע עדיה ולא לגבות הרבה מזבוביה". רביס שואלים: מדוע נוח לו, מה איכפת לו אם יקבל כפיצוי חלקה משובחת וקטנה שערכה 100, או חלקה גדולה, שערכה גם הוא 100? ועוד, אם הכל כה מעדיפים עדיה, מדוע מחירה אינו עולה עוד עד ששכרה יצא בהפסדה? היתרון של קרקע טובה, כמו גם החרדה מאבדנה, אינם עניין של מה בכך אם רבי שמעון ראה בה תמריץ להתעזה (שם מט ע"ב): "ור"ש היא דרדש טעמא דקרא ומה טעם קאמר מה טעם הניזקין שמין להם בעידיה מפני הגזליגים ומפני החמטנין כדי שיאמר אדם למה אני גודל ולמה אני חוטם למחר בית דין יורדים לנכסי ונטילין שדה נאה שלי וטומכים על מה

* המחלקה לכלכלה, בר אילן, shilony@mail.biu.ac.il. אי מודה לשתי ההבדלות שלי, הר' יוסף פוסמן ומשה שלקובסקי, שאתם התלבנו והתחדדו הדברים, לקורא עלום השם של בדר על הערותיו ולפרופ' דניאל שפרבר. כל הטעויות והליקויים — שלי בלבד.

לא ייכנסו אותה תשואה (הכנסה חלקי השקעה) ויהיה נדאי למכור אחד ולקנות את האחר ויווצר לחץ לשני מחזיריהם. לעומת זה, שני שדות בעלי מחיר שווה בשוק, אם אחד נזיל יותר הוא חייב לייצר הכנסה, ולכן גם תשואה, נמוכה מז' האחר. אם לא, ירכו עליו קופצים ומחירו יעלה. ההבדלים בין קרקע ערית, בינונית וחברית הם במפאיינייהן. מוסכם על הכל שקרקע ערית משובחת יותר לשימוש חקלאי מבחינת פוריותה ונקומה. זה יחדל לנו את הקושי בהסבר שנותן לשאלתנו בעל תפארת ישראל. כמסוכר לעיל, במחיר הקרקע הבורית בשוק כבר נלקחו בחשבון ההוצאות היתרות וההכנסה הנמוכה שיש בה ובגללן הוא נמדד דיו כך ששדה שדמי 100 יהיה כה גדול. נדון המעניין בקרקע לשימוש חקלאי שבו דן תפארת ישראל, היה מקבל אותה תשואה מזכורית כמו מערית, אם הייתה להן אותה נזילות. לכן אם מחציתם מן הנזילות, כמו תפארת ישראל, אין פוריות היתרה של הערית נמוק להעדרתה. לעומת זאת, אם מחציתם בניזלות, ודאי שנוקד כזה לא יעדיף ערית שכן התשואה עליה נמוכה יותר אם היא נזילה יותר.

אנו נניח הנחה, שאינה מחויבת המציאות ועקרונות ניתנת להפרכה אמפירית. שקרקע ערית היא גם נזילה יותר. כדוגמת המכונות אין הכרח שהמכונות השונות והקורות בהן יהיו גם הנזילות ביותר. אם כך, לקרקע ערית יש יתרון שפרט לפוריותה הרגילה נהנה בעליה לסמור עליה, שבעת צורך גדול יוכל למכור אותה מהר ובקל במלוא ערכה. זה מסביר מדוע, לפי דברי רבי שמעון דלעיל, חושש המגדל לאבד קרקע ערית. מדידת הנזילות נכחה להערכות לבדן בחקשר של נידות ערך בשוק ההון אך לא בשוק נכסי דלא נידוי. דרך פשוטה למדידתה היא מספר העסקות הנרקמות בחידות זמן, למשל בחודש. לדוגמה, באזור מסוים יכולות להיות בממוצע 70 עסקות מכירה בחודש של חלקות של דונם בקרקע ערית, 10 בכינונית ואחת בבורית.

ג. הסבר על ידי נזילות

אין ידי לעינינו במדידת הנזילות, יש גם לכמת את ערכה. כלומר, כמה שווה נזילות יתרה? כאמור, יתרונה של קרקע נזילה במשך הזמן הקצר הדרוש כדי למצוא לה קונה ולהחליפה במזמן. לזמן יש ערך מן הסבות הבאות:

א. אפשר להשתמש בכסף שהושג מוקדם ולקבל עליו תשואה כעסק, או רכישת ממז, או לחסוך רכישת שמשלמים לגור על החלואה.

ב. יש הוצאות וטרחות בתהליך החיפוש.

הקשר הכללי במדדים בין הנזילות, קרי מספר העסקות בחודש, לבין ערכה של הנזילות, חלוי במדומים אחדים. למשל, באיזה תהליך צצים בשוק מוכרים וקונים חדשים, האם בצורה אקראית על פני ציר הזמן או מוכרים בקטעים ידועים. כמו כן, הדבר חלוי בסטטיסטיקה של תהליך היווצר בין קונים ומוכרים. האם, לדוגמה, הוא מתבצע על-ידי קוץ, שיוצא ועובר מפה לאוזן, על ידי סטוריס מקצועיים או על ידי מודעות בעתונות? אין לנו צורך להכנס להנחות מדויקות של התהליך שכן הצד השווה שבכולן הוא שניזילות מקצרת זמן ושורה כסף. נניח שבדוגמה המספרית של הנזילות של 10, 10, 1 עסקות בחודש בשוק ערית, בינונית ובורית מתאימים משכי זמן ממוצעים של מציאת קונה של חודש, חצי שנה ושנה בהתאמה. אם שער הריבית הוא 7% לשנה והוצאות החיפוש הן 5 לשנה, הרי ההבדלים בין שלושת סוגי הקרקעות מתרגמים לסך הוצאות מכירה של 12 על שדה

שכתוב בחורה מיטב שדרה ומיטב כרמל ישלם ומפני מה אמר בעל חוב בכינונית כדי שלא יראה אדם לחברו שדה נאה ודירה נאה ויאמר אקפוץ ואלנו כדי שאבנו בחוב...".

ב. נכסים: שוקים, מחירים ונזילות

הסבר פשוט מדי לשאלותינו יכול להיות שמחירי הקרקעות אינם נקבעים בשווקים תחרותיים אלא באופן אחר, למשל על ידי התערבות שלטונית. אם מחיר קרקע ערית נקבע נמוך מדי, ברור שכל אחד יעדיף לקבל פיצוי ממנה. במצב כזה המוכר ערית מפסיד והקונה מרוויח ופסקות מרצון נדירות מאוד. בזכות הנזק יזכה הניזק בקרקע ערית שתחשב לו במחיר 'מצאה'. המושן עקבי של ההסבר הזה מחייב בשם בקרקע בינונית הממחיר נמדד מדי, אך הפער פחות מאשר בערית. לא נזקק להסבר מואלץ כזה ונניח שמחירי הקרקעות נקבעים בשווקים תחרותיים על פי הביקוש וההיצע של עסקות רצויות. כיוון שכן, ברור שמחיר הערית יעלה דיו וכן, במידה פחותה, יעלה מחיר הבינונית לעומת מחיר הבורית, עד שהמבקשים השונים יחזרו להם איש איש את הטון הוצרי לו ביותר. יהיו ביניהם שיקנו ערית למרות שמחירה לאמה רבועה גבוהה, אך יהיו אחרים שבמחירי השוק יעדיפו דווקא זכורית. עדיין יש להבין מדוע מקבלי החשלוס (ניזק, מלווה, אשה) מעדיפים לקבל ערית. הסבר אחר נותן ר' ישראל לפשיץ בפירושו תפארת ישראל על המשנה, גטין שם: "דאף שדמי ערית זכורית שוין, אפילו הכי נחת לה לניזק טפי למגבי מערית, דמדורן מועטים אין צריכין כל כך הוצאות בוריעה וחרישה כזכורית המרובית". להלן נדון בקושי שבהסבר. מנימוקו אפשר רק להסיק שתחלואי עם מגבילה מיחידות. כגון שאין לו ידי כוח עבודה והון עצמי או מקורות ממון זמינים יעדיף, בתור ניזק, קרקע ערית.

לכל נכס יש שורה של מאפיינים המגדירים אותו. אפשר, לכן, לראות נכס כרוקטור של תכונות. חלק מן המאפיינים הם פיסיים: גודל, מקום, צורה, איכות הקרקע לשימושים חקלאיים ואחרים. מאפיינים אחרים הם כסיים: זמי תוכניה שאפשר לקבל מן הונס, מחירי המוצרים שאפשר לייצר בו ומחירי התשומות האחרות המשחתפות אותו בייצור (עבודה, מים, הון וכדומה). ההסבר המוצע כאן נסב סביב מאפיין הנזילות של הונס, כלומר הקלות שבה אפשר לממש את הונס ולהמירו למזמן. לשם דוגמה, ידוע משוק המכונות שיש מכונות עם שוק טוב' שיש בו עסקות רבות, והרצה למכור ימצא מהר ובקל קונה למכונתו. לעומתן יש מכונות ששווקן דליל ונדרש זמן רב לקשירת עסקה.

לעניינו, מאפייני הונס נחלקים לשני סוגים:

א. מאפיינים קשורים לייצור ההכנסה השוטפת כגון: גודל השדה, פוריות הקרקע וקריבה לשוק.

ב. מאפיינים ללא קשר לתהליך ייצור ההכנסה כגון: נזילות, נטייה לייצר רווח הון (חירובי או שלילי, כלומר שינוי במחיר הונס) וההסתברות להפקעה שלטונית או גנל.

הביקוש לנכס חלוי במאפייניו. לנכס עם מאפיינים טובים יותר יש ביקוש גדול יותר, כלומר נכונות של קונים לשלם מחיר גבוה יותר, ולכן בשינוי משקל מחירי אמונים יהיה גבוה יותר. כל המאפיינים יתבטאו במחיר. לגבי מאפיינים מסוג א, אפשר לטעון שמחירי הונסים בשוק יטו לשקפם באופן שהתשואה עליהם תישאר קבועה. נניח, לדוגמה, שני שדות ודעים במאפיינים מסוג ב. אם שדה אחד מייצר הכנסה נקייה גבוהה ב-30% מזו של האחר, גם מחירו יטה לעלות ב-30% על מחירו של השני (או גודל יתמטט בשיעור זה). אם לא כך, הם

בסוכין שהתורה לא התחשבה בטרחה למימוש המכירה, שהיא מן הסתם גדולה בסוכין, אלא רק באבדן הזמן הכרוך בה.

תכונת הניליות, מהירות חלילה בשימושי הנכסים ובהנחות המשתמשים, אינה מוחלטת וקבועה ונעשו להשחנות ולעבור מנכס למשנה. בעולם העתיק, בר למעלה מ-90% מהציבור עסק בתקלות וכמעט כל הקרקעות היו בעיבוד חקלאי, קרקע חקלאית משובחת הייתה נדילה יותר. בישראל של היום, כאשר רק 3% מהציבור מתפרנס מחקלאות וקרקעות רבות מופנות יותר ויותר למעשייה, למסחר ולשירותים, יתכן שקרקע חקלאית גדועה באזורי בקושי למגורים ומסחר תהיה נדילה יותר. מכיוון שבימינו עליה "קפיצא גריבא" יותר, אולי ממנה דווקא יחויב המזיק לפצות את הניזק?

מראי מקומות

ליפשיץ, ישראל, תפארת ישראל.
קנייבסקי, יעקב ישראל, קהלות יעקב, מהדורה חדשה, בני ברק תשמ"ח.

החבורית (7% מ-100 ועוד 5,6 על שדה הבינונית ו-1 על שדה הערית. אלו הם במקרה הזה ערכי הניליות של שלוש סוגי הקרקעות. אם בית הדין פסק לניזק פיצוי של 100, למלוחות החור של 100 ולאשה כחובה של 100, משמעות הדברים שכל אחד מהם יגבה, כפי דינו, קרקע הנמכרת ב-100 כאשר מתבצעת עסקה רצונית בשוק בתנאים נגילים, בתום הזמן הדרוש לכך. אם השלושה ירצו לממש את הנכס ולא להחליקו לשימושם, יזכה הראשון בפיצוי נקי, בניכוי הוצאותיו או הפסדו מכך שלא קיבל פיצוי במזומן. של 99, השני יזכה ב-94 והאשה ב-88. למרות שערכם של שלוש השדות שוות בשוק, ברור ש"נזק לו לאדם לגבות מועט מקרקע ערית ולא לגבות הרבה מניכריות".

כיוון שלנכס צדדים אחדים (פריון, ניליות וכו') ברור שכאשר רש"י אומר "נזק לו" איך הכוונה לכל ניזק וניזק. כיוון שהניליות היא מרכיב במחיר הקרקע, ניזק המצטבר בקרקע לעיבוד, יעדיף בינונית כי בגלל ניליותה הנמוכה, שאינה חשובה לו, יקבל יותר קרקע, או במילים אחרות, יותר חשואה על השקעתו. ואמנם, הגמרא מעלה אפשרות שניזק יעדיף דווקא קרקע בינונית במסכת בבא קמא ז ע"ב: "ואי אמר ליה איהו הב לי בינונית טפי פורחא...". אולם יש גם ניזקים שאינם חקלאים או שאינם גרים בקרבת מקום לשדה המזיק ואין להם בר שימוש פרט למכירתו. יצא שכאשר התורה פוסקת ערית לניזק, היא מעדיפה דווקא את זה הרוצה למכור את השדה שקבל. הענפה זאת באה על חשבון אותם ניזקים המצטברים להחזיק בקרקע. מהו, אם כן, טעמו של דין 'מיטב' ר' יעקב ישראל קנייבסקי בספרו קהלות יעקב (כ"ק סימן ר) מציע שתי אפשרויות:

1. שהניזק יחזיר ויקבל את הצידי לו ביחוד.
2. עיקר דין הפיצוי בכסף, גם אם אינו הצידי ביחוד; ובהעדרו — הקרוב אליו ביחוד, וערית קרובה יותר לכסף מאשר בינונית וחבורית.

ד. הכל כבר נרמז בגמרא

במסכת בבא קמא ז ע"א הגמרא מנסה ליישב את הברייתא הדורשת את הפסוק (שמות כא, לד) הדין בגזיק בור: "ישיב לרבוט שוה כסף ואפילו סוכין" עם הפסוק בכריתתו (שם כב, ד) הדין בגזיק איש: "מיטב שדהו ומיטב כרמו ישראלי". לאחר נסיונות רחוקים מגיעה הגמרא (שם ע"ב) למסקנה כפירושם של רב פפא ורב הונא בריה דרב יהושע, ועל פיה פסוק הרמב"ם והשו"ע, ברלקמן: "כל מילי מיטב הוא דא לא מזדבן הכא מזדבן במתא אחריתא לבר מארעא דליחב ליה ממיטב כי היכי דלקפון עליה זבנא".

כלומר, מטלטלין הם כערית, שכן בעזרת מאמץ והשתדלות אפשר תמיד למצוא להם קונה מיד, אם לא כאן אזי במקום אחר. קרקע, לעומת זאת, קבועה במקומה, לכן על המזיק לחת לניזק קרקע ערית. מדוע דווקא ערית? כדי שיקפצו עליה קונים וחמכר מהר, במלים אחרות, כיוון שניליותה גבוהה. יש כאן גם חשובה לשאלה האמפירית שעוררנו: האם קרקע ערית נדילה יותר? רב פפא ורב הונא בריה דרב יהושע סוברים שכן. קהלות יעקב מוכיח מכך שהגמרא הכריעה בטעם דין מיטב כאפשרות 2. כלומר, יש לפצות את הניזק באמצעות הנכס הנזיל ביותר שיש בידי המזיק. זאת למרות שידיו ניזקים שיעדיפו דווקא קרקע פחות נדילה. אם כך, מדוע קובע רש"י "שנות לו לאדם לגבות מועט מקרקע ערית ולא לגבות הרבה מניכריות"? אפשר שרש"י סובר שרובם המכריע של הניזקים בוחלים לממש את הנכס שקיבלו ולכן התורה מחייבת ניליות. אבל, עוד רואים מן האפשרות לשלם