ואי סלקא דעתך בסתמא קני עומקא ורומא כי גבוה עשרה טפחים מאי הוי כיון דגבוה עשרה טפחים חשיב א"ל רבינא לרב אשי תא שמע [א]דאמר ריש לקיש זאת אומרת המוכר בית לחבירו ואמר לו על מנת שדיוטא העליונה שלי דיוטא העליונה שלו ואמרינן למאי הלכתא [ב]רב זביד אמר שאם רצה להוציא בה זיזין מוציא רב פפא אמר שאם רצה לבנות עלייה על גבה בונה ואי ס"ד בסתמא לא קני למה לי על מנת אהני ליה על מנת [ג]דאי נפיל הדר בני לה: **מתני'** [ד]לא את הבור ולא את הדות אע"פ שכתב לו עומקא ורומא [ה]וצריך ליקח לו דרך דברי ר' עקיבא וחכ"א אינו צריך ליקח לו דרך [ו]ומודה ר"ע בזמן שאמר לו חוץ מאלו שאין צריך ליקח דרך מכרן לאחר ר' עקיבא אומר [ז]אינו צריך ליקח לו דרך וחכ"א צריך ליקח לו דרך: **גמ'** יתיב רבינא וקא קשיא ליה (א) היינו בור היינו דות א"ל רבא תוספאה לרבינא ת"ש דתניא אחד הבור ואחד הדות בקרקע אלא שהבור בחפירה והדות בבנין יתיב רב אשי וקא קשיא ליה היינו בור היינו דות א"ל מר קשישא בריה דרב חסדא לרב אשי ת"ש דתניא אחד הבור ואחד הדות בקרקע אלא שהבור בחפירה והדות בבנין: וצריך ליקח לו דרך דברי ר"ע וחכ"א אינו צריך וכו': (ב) מאי לאו בהא קא מפלגי דרבי

ואי סלקא דעתך בסתמא קני עומקא ורומא. כדקפרכת לעיל: **כי גבוה י' טפחים מאי הוי.** אמאי לא קנה אלא לאו ש"מ דרומא מסתמא לא קני לא גג גבוה עשרה ולא אויר מי' ואילך והוא הדין דלא קני עומקא מסתמא כלל כרב דימי ומיהו גג שאין לו מעקה גבוה י' קני מסתמא להשתמש על הגג דאין זה בכלל רום אלא בכלל גוף הבית ממש כעליית הבית: ומדאין **גבוה עשרה חשיב.** בית בפני עצמו ולא מיבטיל לגבי בית בסתמא עד דמפרש עומקא ורומא אבל אויר הגג עד לרקיע דהיינו רומא והוא הדין לעומקא קני מסתמא: **ת"ש דאמר ריש לקיש כו'.** מדרב פפא מקשי. אי אמרת בשלמא דמסתמא קני לוקח עומקא ורומא היינו דאהני תנאה דע"מ שהוא מיותר לדרב פפא שאם רצה מוכר לבנות על גבי הדיוטא ולהגביה בניינין אחרים ברומו של בית בונה דאי לא אתני הוה קני ליה לוקח לרומא שעל גבי הדיוטא מסתמא דרומו של בית קונה בכ"מ מסתמא ואפי' היכא דאיכא דיוטא העליונה שהיא של מוכר אלא אי ס"ד דמסתמא לא קני לוקח רומא אלא של מוכר הוא ל"ל ע"מ מאי אהני תנאי המיותר בלא תנאיה נמי הוה קני מוכר לדיוטא העליונה ולרומו של בית ואם היה רוצה לבנות בונה. וקס"ד דהאי מקשה דהכי איתיה לפירושה דמילתיה דרב פפא כדפרישית לה: ה"ג בפירוש רבינו חננאל **דאי נפלה הדר בני לה.** לעולם מסתמא לא קני לוקח רומא ודקאמרת ייתור תנאה ל"ל להכי אהני דאי נפלה דיוטא הדר בני לה וכדפרישית לעיל(ד) דרב פפא לאו בבנין ע"ג דיוטא איירי אלא בבנין דיוטא עצמה אם תפול. כן נראה שיטת שמועה זאת בעיני ויש שיטות אחרות ואין בהן ממש: **מתני' אע"פ שכתב לו עומקא ורומא.** כדאוקמה רב דימי בגמרא לעיל [סג:] דעומקא ורומא בסתמא לא קני ואהני עומקא ורומא למיקני עומקא ורומא ולא למיקני בור ודות שתשמישן חלוק מן הבית שאינו עשוי אלא לשאוב ממנו מים: **וצריך.** המוכר ליקח (ג) ממנו דרך מן הלוקח לילך לבור ודות שלו דמוכר בעין יפה מוכר דברי ר"ע. ורבנן סבירא להו דמוכר בעין רעה מוכר ושייר דרך לעצמו ממה שמכר: **בזמן שאמר ליה חוץ מאלו.** חוץ מבור ודות ותנאי שלא לצורך הוא שהרי אינן בכלל בית אלא לטפויי מילתא קאתי ושייר לו דרך. ולרבנן לא אתא לטפויי כלל דבלאו הכי שייר לעצמו דרך ולרווחא דמילתא אמר כן שלא יאמר הלוקח כל הבית מכרת לי ולא עכבת דרך שאין כל מוכרין בקיאין בדינין והלכך פירש כל כך: **מכרן.** לבור ודות לאחר והבית עיכב לעצמו: **רבי עקיבא אומר א"צ הלוקח ליקח לו דרך.** לבור ודות שקנה דמוכר בעין יפה מכר לו: **גמ' היינו בור והיינו דות.** איזהו בור ואיזהו דות והלא אין היכר בין זה לזה ששניהן עמוקין בקרקע ויש בהן מים מכונסין ולמה לי למיתני תרתי: **בחפירה.** בקרקע קשה שמחזיק מים בלא בנין: **בבנין.** חופרין בור בעפר תיחוח ובונין לו כותל אבנים ומקרי דות. והלכך אי תנא בור הוה אמינא ה"מ בור שהוא בחפירה אבל דות שהוא בבנין כעין הבית הרי הוא בכלל בית ואי תנא דות משום דבנין בפני עצמו הוא וחשיב אבל בור לא חשיב וליבטל גבי בית צריכא:

ואי סלקא דעתך בסתמא קני כי גבוה י' טפחים מאי הוי. פי' בקונ' אי בסתמא קני אויר שלמעלה מן הגג שהוא גבוה עשרה מן הגג וגם הבנין שלמטה ממנה יקנה(ה) והגג שבאמצע לא יקנה ואין סברא שיהא הפסק בקניינו וזה דחקו לרבינו שמואל לפרש דלא קאי אע"פ שכתב לו עומקא ורומא למתניתין אגג דאי קאי אגג א"כ כי נמי בסתמא לא קני תקשי ליה הכי דכשכתב לו עומקא ורומא קני בנין שלמטה מן הגג ואויר שלמעלה והגג שבאמצע לא קני ומשני כיון דגבוה עשרה טפחים חשיב ולא קני ליה לגג אבל אויר שלמעלה קני וכן פירש הקונטרס וכן צריך לפרש דלא מצי למימר כיון דלא קני גג לא קני נמי אויר שלא יהא הפסק בקניינו דהא מוכח בסמוך בהדיא דאי אמר בסתמא קני רומא אפי' כשהגג גבוה עשרה קני האויר למעלה הימנו עד לרקיע אע"ג דלא קני גג דפריך מדרב פפא דאמר אם רצה לבנות על גבה בונה וסלקא דעתך דעל גבה ממש קאמר באויר שלמעלה מן הגג ויבנה על גבי עמודים שלא יכביד על הכותל ואי ס"ד בסתמא לא קני ל"ל על מנת פי' והלא בלא ע"מ נמי יכול לבנות עלייה באויר שלמעלה מן הגג ואי כי אמר בסתמא נמי קני כשהגג גבוה י' לא קנה לאויר שלמעלה דא"כ כי נמי בסתמא קני תקשי ליה ע"מ ל"ל וזהו דוחק לפי' רבינו שמואל שהמקשה הוא מקשה מכח אותה סברא שאין נראה לו שיהא הפסק בקניינו והגמ' אינו חושש ממנו ונראה לר"י לפרש דקאי ארישא אבל לא את הגג כדפרי' לעיל והכי פריך הכא א"א בשלמא דבסתמא לא קני עומקא ורומא כיון דבטורח בעי לקני רומא אתי שפיר דכיון דגג גבוה עשרה טפחים דלא קנה גג דבדבר מועט מתבטל הקנין דלא בטל גג אגב בית אלא אי אמרת דבסתמא קנה כיון שנקל כל כך לקנות א"כ אפי' גג שיש לו מעקה גבוה עשרה יקנה כיון דבעין יפה כל כך מוכר דאפי' בסתמא קני רומא ומשני לעולם בסתמא קני רומא ואפ"ה לא מזבין ליה גג גבוה י' בסתמא אם לא שכתב עומקא ורומא כיון דחשיב ורבינו תם אין נראה לו מה שפי' הקונ' דדיוטא גג שיש לו מעקה גבוה עשרה טפחים דבמסכת שבת מוכח דלשון דיוטא הוא שורה דתנן בהזורק (דף ט.) שתי גזוזטראות זו כנגד זו ברה"ר המושיט והזורק מזו לזו פטור היו שתיהם בדיוטא אחת כו' משמע בשורה אחת שאינם זו כנגד זו ועוד דמאי דמפרש מילתיה דרב פפא דאי נפלה הדר בני לה הא לא משמע הכי לישנא דרב פפא דקאמר שאם רוצה לבנות עלייה על גבה בונה דמשמע דעל גבה ממש של דיוטא ועוד שצריך לדחוק ולחלק בין הך דיוטא להאי דהבית והעלייה ונראה לר"ת דיוטא עליונה היא שורת אבנים עליונה של חומה שהגג עומד עליה וקאמר למאי הלכתא קאמר ע"מ שהדיוטא עליונה שלי הלא אינו יכול להסירה אם היה רוצה שכל הבית מכר לו ולענין מה היא שלו ומפרש רב זביד שאם רוצה להוציא בה זיזין מוציא פירוש על שורה עליונה אע"פ שמכביד על הבית ורב פפא אמר אם רצה לבנות עלייה על גבה בונה ע"ג עמודים שלא יכביד על הבית אבל להכביד אינו רשאי ופריך אלא לרב פפא מאי זאת אומרת דאע"ג דיכול לבנות עלייה על גבה הא מסקינן דעומקא ורומא מסתמא לא קני וא"כ כיון דלא מהני דבוריה לשייר בגוף הבית ואינו יכול להכביד מאי ואת אומרת דהא פשיטא דמהני דבוריה אם נפלה דהדר בני לה וממתניתין שמעינן דייתור לשון מהני אבל לרב זביד אתי שפיר ואת אומרת דמשייר בגוף הבית ולמאי דמסקי' דבסתמא לא קנה עומקא ורומא (ד) מסיק לרב פפא לענין דאי נפל הדר בני לה לאו אעלייה קאי אלא אם נפל הבית ואינו רוצה הלוקח לבנותו הרי בעל עלייה בונה את הבית והעלייה ע"ג עמודים כאשר בתחלה ויושב בה עד שיתן לו יציאותיו וא"ת ומאי נפקא ליה מינה במה שהבית בנוי תחת העלייה כיון שהעלייה אינה בנויה ע"ג כתלי הבית אלא ע"ג עמודים הקבועין בחצר בלא בית נמי יכול לעשות כן וא"ר ר"ת שלא יפחד תמיד שלא תפחת העלייה ויפול לארץ ועוד דנפקא ליה מינה שלא ינשב הרוח תחת העלייה ויתקרר וקשיא לפי' ר"ת דאמר בפרק זה בורר (סנהדרין דף לא.) אחד אומר בדיוטא עליונה ואחד אומר בדיוטא תחתונה מעשה בא לפני רבי וצירף עדותן ואי דיוטא שורת חומה היאך הלוה חבירו על שורת חומה אלא משמע דהיינו תקרה ובשילהי כילד משתתפין (עירובין דף פח.) נמי תנן שתי דיוטות זו כנגד זו מחצתם עשו עוקה כו' לא משמע כלל שורת חומה אלא תקרה:

ממאי

מסורת הש"ס

א) [לעיל סג. לקמן קמח.] ב) [שם:] ג) [לעיל סג:] לקמן קלח: ערכין יט. [עי' ז:], ד) [סג: ד"ה רב], ה) נ"ל קנה. רש"ש.

◆

הגהות הב"ח

(א) גמ' וקא קשיא ליה היינו בור היינו דות כצ"ל ול"ג הייט וכן בפירוש רשב"ם: (ב) שם בפיסקא אינו צריך וכו' במאי קא מיפלגי ר"ע ורבנן בהא קא מיפלגי דר"ע סבר: (ג) רשב"ם ד"ה וצריך המוכר ליקח דרך כצ"ל ותיבת ממנו נמחק: (ד) תוס' ד"ה ואי וכו' ומסיק לרב פפא דאהני ליה על מנת לענין דאי נפל הדר בני לה:

◆

מוסף רש"י

לא את הבור ולא את הדות. סיפא דמתני' דהמוכר את הבית לא מכר את היציע היא, וקאמר דגם את הבור ואת הדות אינו בכלל בית (לעיל סא.) המוכר את הבית לא מכר את הבור שבה או את הדות (ערכין יט.). בור בחפירה בלא בנין כתלים. ודות בבנין (שם ולעיל סא.). **אף על פי שכתב לו עומקא ורומא.** של בית, שתשמיש הן בפני עצמן, ולא אהני עומקא ורומא אלא למקני עומקא ורומא כדאמרן דמסתמא לא קני ליה עומקא ורומא (לקמן קלח.) דלא אתי לרבויי אלא עליות ומערות וקרקעית הבית, שאם רצה מוכר לחפור תחת הבית לוקח מעכב עליו (לעיל סא.). **וצריך.** מוכר. **ליקח לו דרך.** מן הלוקח לילך בה לאותו בור ודות, שהרי כל הקרקע מכר לו ולא שייר בה כלום, דסבירא ליה מוכר בעין יפה מוכר (ערכין יט. ובעי"ש נזיר ז: ולקמן קלח.). **וחכ"א אינו צריך ליקח לו דרך.** דמוכר בעין רעה מוכר והלכך שייר לו (ערכין יט.) דלאמרינן כשם ששייר את הבור ואת הדות לעצמו כך שייר לו דרך (נזיר ז:). **בזמן שאמר לו.** מוכר ללוקח בית אני מוכר לך, **חוץ מאלו.** בור ודות, **שאין צריך ליקח דרך.** כיון דלא צריך לפרושי, דהא מסתמא נמי אין בור ודות בכלל הבית ופירש, ודאי לטפויי מילתא קאמר ולהודיעו שמשייר לעצמו (ערכין יט: ובעי"ש נזיר ז: ולקמן קלח.).

עין משפט
נר מצוה

בו א מיי' פכ"ד מהל' מכירה הל' טו סמג עשין פב טוש"ע ח"מ סימן ריד סעיף ח:
בז ב מיי' שם הל' טו ופכ"ה הלכה ב סמג שם טוש"ע שם סעי' ז וסעי' ג:
בח ג ד ה מיי' שם פכ"ה הלכה ג טוש"ע שם סעיף כ:

◆

רבינו גרשום

אי ס"ד בסתמא קני עומקא ורומא כי גבוה י' טפחים מאי הוי. ליקני נמי אלא ש"מ בסתמא לא קני ואכתי מסייע לרב דימי. ומשני לעולם לא תסייעיה בסתמא קני והכא משום דכיון דגבוה י' טפחים הוה דבר חשוב ורשות בפני עצמו הוי מש"ה לא קני עד דכתב עומקא ורומא: ת"ש דאמר ריש לקיש. לעיל זאת אומרת וכו' ורב פפא אמר שאם רצה לבנות עלייה על גבה בונה. בשלמא לרב זביד משום הכי אצטריך למתני זאת אומרת דכי היכי דגבי מעשר שייר מקום מעשר כן הכי נמי הכא שייר מקום לזיזין וגזוזטראות בחצר דהיינו דמתני על מנת לטפויי מלתא. אלא לרב פפא קשיא דמאי אהני על מנת הא בלאו הכי יכול לבנות על גבי עלייתו מה שרוצה. בשלמא אי אמרת דבסתמא קני הלוקח עומקא ורומא מן המוכר משום הכי לדברי הכל אהני על מנת דשייר בדיוטא כי היכי דמהני גבי מעשר מהני נמי על מנת גם הכא אלא אי ס"ד בסתמא לא קני הלוקח עומקא ורומא למה לי על מנת בשלמא לרב זביד אצטריך שיכול להוציא זיזין בחצר אלא לרב פפא למה ליה על מנת בלא על מנת יכול לקנות אלא ש"מ דבסתמא קני ולהכי אצטריך על מנת לרב פפא וקשיא לרב דימי. אמר לך רב דימי לעולם בסתמא לא קני ודקאמרת על מנת לרב פפא למה ליה. להכי אהני האי על מנת שאם נפלה הדיוטא מצי למבני לה כדמעיקרא אבל אי לא הוי מהני לא היה מצי למהדר ולמבני לה דמצי אמר הלוקח השתא לית לך רשותא. ואמטו להכי לא מהדרן לה רב פפא להאי תירוצא לעיל משום דשינויא דחיקי הוא ליה דמתני דבר דלא אתא אכתי לעלמא: מתני' ולא מכר לו את הבור ואת הדות. שבבית אע"פ שכתב לו עומקא ורומא: היינו בור היינו דות. ששניהם עמוקים ויש בהן מים: שהבור בחפירה. בלא כתלים: והדות בבנין. עשוי סביב בכתלים ממטה ועד למעלה: וצריך. למוכר הבית והחצר לקנות דרך מן הלוקח כדי שילך לבורו ולדותו דברי ר' עקיבא. לפי שלא שייר לעצמו כלום אלא הבור והדות בלבד משום דמוכר שמקבל זוזי בעין יפה הוא מוכר: וחכמים אומרים אינו צריך. לפי שאין אדם מוכר דרך בורו: ומודה ר' עקיבא היכא דמכר הבית ואמר לו ללוקח הכל אני מוכר לך חוץ מאלו בור והדות שאינו צריך ליקח לו דרך משום דבסתם נמי לא מכר הבור והדות וכי אמר הכי ודאי לטפויי מלתא קאתי ולא מכר הדרך: מכרן בעל הבית לאחר. הבור והדות דמוכר בעין רעה מוכר בלבד: ר"ע אומר אינו צריך. הלוקח ליקח דרך מן המוכר דודאי מכר לו את הדרך עם הבור ודות דמוכר בעין יפה מוכר: וחכמים אומרים צריך לקנות לו דרך.