אגבה עישור נכסי אפי' מאצטרובלי דריחיים א"ר אשי כי הוינן בי רב כהנא אמגבינן אפי' מעמלא דבתי: **מתני'** בהמוכר את החצר מכר בתים בורות שיחין ומערות גאבל לא את המטלטלין דבזמן שאמר לו הוא וכל מה שבתוכו הרי כולן מכורין הבין כך ובין כך לא מכר לא את המרחץ ולא את בית הבד שבתוכה ר"א אומר המוכר את החצר לא מכר אלא אוירה של חצר: **גמ'** ת"ר והמוכר את החצר מכר בתים החיצונים ובתים הפנימים ובית החולסאות חנויות פתוחות לתוכה נמכרות עמה ושאין פתוחות לתוכה אין נמכרות עמה פתוחות לכאן ולכאן (א) ז[אלו] ואלו נמכרות עמה ר"א אומר המוכר את החצר לא מכר אלא מילוסא של חצר אמר מר פתוחות לכאן ולכאן נמכרות עמה והא תני ר' חייא אין נמכרות עמה לא קשיא זהא דרוב תשמישתייהו לגו הא דרוב תשמישתייהו לבר: ר"א אומר המוכר את החצר לא מכר אלא אוירה של חצר: אמר ב(רבה) אי דאמר ליה דירתא דכולי עלמא לא פליגי דבתי משמע כי פליגי דא"ל דרתא מר סבר תרביצא משמע ומר סבר בתי משמע איכא דאמרי אמר ב(רבה) אי דאמר ליה דרתא דכולי עלמא לא פליגי דבתי משמע כי פליגי דא"ל חצר מר סבר חצר אוירא משמע ומר סבר כחצר המשכן ואמר ב(רבה) אמר רב נחמן מכר לו גחולסית ומצולה החזיק בחולסית לא קנה מצולה החזיק במצולה לא קנה חולסית איני והא דאמר שמואל מכר לו עשר שדות בעשר מדינות כיון שהחזיק באחת מהן קנה כולן (ב) התם הוא דסדנא דארעא חד הוא וכולה חדא תשמישתא הוא אבל הכא הא תשמישתא לחוד והא תשמישתא לחוד ואיכא דאמרי אמר

אילטרוביל דאמרי מכור לא משום דחשיב מחובר דהא גבי מכר מכתשת חשבי ליה לתלוש ולבסוף חיברו כתלוש ואלטרוביל נמי תלוש ולבסוף חיברו הוא דקודם שיקבענו בקרקע הוי בנוי ועומד ואלא היינו טעמייהו משום דעיקר עשייתו לקביעות בקרקע טפי ממכתשת חשיב כבית לענין מכירת בית דומיא דכותלי הבית דחשיבי תלוש לענין הכשר זרעים ולגבי מכר הרי הן בכלל בית וחשיבי כקרקע או דלמא טעמייהו גבי מכתשת משום דבעין רעה מוכר אבל לגבי הכשר כקרקע משוו ליה וכר"א סבירא להו תיקו. הא דנקט להדיח בהן את האלטרוביל ולא נקט מכתשת אורחא דמילתא נקט שהיו רגילין להדיחו אי נמי רבותא הוא דנקט כדפריש' דאע"ג דאמרי רבנן מכר את האלטרוביל איכא למימר דחשבי ליה תלוש לענין הכשר זרעים כדפרישית: **עישור נכסי.** שהבת נוטלת בנכסי אביה בשביל פרנסת הבעל להינשא בו וקיי"ל בכתובות (דף סח.) לפרנסה שמין באב והיכא דאין יודעין דעתו נוטלת עישור נכסים וממקרקעי ולא ממטלטלי כדאמר בכתובות (ב): **אפי' מאלטרובלי.** כר"א (סו:) דכל המחובר לקרקע הרי הוא כקרקע. ופירש רבינו חננאל וקיי"ל הכי דהא לית מאן דפליג עלה ולדברי הכל פרנסה דהיא עישור נכסי ממקרקעי ולא ממטלטלי היא ואפילו בזמן הזה דהא בהדיא פסק רבא בפרק מציאת האשה (כתובות סט:) הלכתא ממקרקעי ולא ממטלטלי בין לכתובה בין למזוני בין לפרנסה ואף על גב דרבותינו הגאונים תקנו לגבות כתובה אפי' ממטלטלי גובים גם מזוני אפי' ממטלטלי דהא קיי"ל (כתובות דף נד:) תנאי כתובה ככתובה דמי הני מילי בכתובה ומזוני אבל הפרנסה אינה מתנאי כתובה הלכך במקומה עומדת וממקרקעי גביא ולא ממטלטלי (ג): **אגבה מאלטרובלי.** דאינון מטלטלי קבועין בקרקע. שמעינן מינה דסוגיא דשמעתא כר"א סלקא דסבר כל המחובר לקרקע הרי הוא כקרקע כן פי' ר' חננאל והכי פסק' אליבא דהלכתא וכן עיקר: **מעמלא דבתי.** משכירות הבתים דכמקרקעי חשיב ליה דשכר מקרקעי חשיב מקרקעי: **מתני' המוכר את החצר.** סתם מכר בתים הפתוחים לחצר ובורות שיחין ומערות שבתוך הבית. אע"ג דהמוכר את הבית לא מכר בורות שיחין ומערות לגבי חצר מיהא בטלים ונמכרין בכלל חצר: **אבל לא את המטלטלין.** תשמישי הבית שאינן קבועין (ד) כל כך הנך דאמרן לעיל (סה.) דאינן מכורין בכלל בית וכ"ש שאר מטלטלין שאינן בכלל תשמישי בית: **הרי כולן מכורין.** המטלטלין תשמישי בית כולן דאיקרו מטלטלי כדאמרי' לקמן בכי שמת (דף קנ.) מאי תשמישתיה איקרו מטלטלי ולא חיטי ושערי: **בין כך ובין כך.** בין שאמר לו כל מה שבתוכה בין לא אמר: **לא את המרחץ.** דאינו בכלל חצר: **אלא אוירה.** אבל בתים ובורות לא מכר כלל. ודמים מודיעים ליכא למימר דאין אונאה לקרקעות (ב"מ נו.): **גמ' החיצונים.** הפתוחין לחצר: **חולסאות.** פר"ח קרקע שעפרו חול שמוציאין ממנו זכוכית וכפ"ק דשבת (דף טו:) אמרינן בזכוכית שתחלת ברייתו מן החול והלכך מקום חשוב (ה) בפני עצמו: **חנויות הפתוחות לתוכה.** שאין מוכרין (ו) אלא לבני חצר זו: **שאין פתוחות לתוכה.** אלא לרשות הרבים: **מילוסא.** אוירא: **ותני ר' חייא.** דפתוחות לכאן ולכאן אין נמכרות עמה: **הא.** דר' חייא דרוב תשמישייהו לבר. פתח של צד החוץ פתוח יותר להשתמש בו מפתח הפנימי: **אמר רבא כל היכא דא"ל דירתא.** שאמר לו מוכר ללוקח דירה זו אני מוכר לך ובלשון זה מכר לו את החצר שלא אמר חצר זו אני מוכר לך אלא מדור זה דכולי עלמא לא פליגי דבתים משמע דבחצר אין דרין אלא בבתים והלכך הכא מודי ר"א דחצר ובתים מכר לו שהכל ביחד קרוי דירה: **כי פליגי דא"ל דרתא.** חצר (שמות כז) מתרגמינן דרתא: **ר"א סבר תרביצא משמע.** אויר משמע כאילו אמר לו חצר זו אני מוכר (ז) דאויר לבד קרוי חצר: **ורבנן סברי בתי משמע.** דדרתא ודירתא אחת הם שניהם לשון דירה הם. ולהך לישנא קמא דרבא משמע דהיכא דא"ל חצר זו אני מוכר לך הכל מודין דלא מכר אלא אוירה של חצר ומתני' הכי קתני המוכר (ח) חצר כאותו לשון שרגילין לקרותו דהיינו דרתא מכר את הבתים כו' ר"א אומר המוכר את החצר אפי' בלשון דרתא לא מכר אלא אוירה של חצר: הכי גרסינן **איכא דאמרי אמר רבא כל היכא דא"ל דרתא כולי עלמא לא פליגי דבתי משמע.** דגם הוא לשון דירה דעל שם דירה נקראת החצר דרתא: הכי גרסינן **כי פליגי דא"ל חצר.** כדקתני מתני' המוכר את החצר. מר סבר חצר אוירא משמע: **ומר סבר כחצר המשכן.** חכמים סברי חצר כחצר המשכן דכתיב אורך החצר מאה באמה ורוחב חמשים בחמשים (שמות כז) ובכלל אלו ק' אמה קדש הקדשים ואהל מועד שהם כמו בתים וקראן הכתוב חצר מכאן שהבתים נמכרין בכלל חצר כן פר"ח ועיקר. ומסתברא כהאי לישנא בתרא דבדאמר ליה חצר פליגי דהכי תנן מתני' והלכך לא שנא א"ל דירתא ולא שנא א"ל דרתא ולא שנא א"ל חצר מכר את הבתים: **מצולה.** קרקעית הנהר (ט) שמוציאין בו כסף וזהב כן פירש ר' חננאל. ויש מפרשים לדגים: **החזיק בחולסית.** לאו בחזקת שלש שנים איירי אלא בחזקה כדי לקנות שלא יוכל מוכר לחזור בו דקיימא לן (קידושין כו.) קרקע נקנית בכסף בשטר ובחזקה: **לא קנה מצולה.** שהרי שני תשמישין הן זה לחול וזה לכסף וזהב ושני שמות הן ואע"פ שסמוכין זה לזה לא מהניא חזקת חולסית לקנות מצולה. והיינו טעמא דמהאי קרא נפקא לן חזקת הקונה קרקע במסכת קדושין (דף כו.) ושבו בעריכם אשר תפשתם (כה) (ירמיה מ) במה תפשתם בישיבה ועוד קרא אחרינא וירשתם אותה וישבתם בה (דברים יא) במה ירשתם בישיבה משם למדנו שאותו קרקע שהוא יושב בו או אותה העיר שהוא יושב בה הוא קונה בחזקת ישיבה אבל עיר אחרת אינו קונה בישיבת חבירתה הלכך חולסית ומצולה שהן שני דברים חלוקין זה מזה באותו שהוא מחזיק הוא זוכה ולא בחבירו: **כיון שהחזיק באחת מהן קנה כולן.** וכדמפרש בפ"ק דקדושין (דף כז:) שנתן לו דמי כולן דכיון דקיבל המוכר כל הדמים של עשר השדות הרי אשתעבוד כולהו ללוקח בשביל מעותיו שנתן לו ודי לן בחזקת אחת מהן וכדמפרש טעמא בב"ק (יב:) דסדנא דארעא חד הוא כל השדות אדוקין בגוף קרקע של עולם שהוא אחד וכמו שהחזיק בכולהו דמי. והא דאמרינן בחזקת הבתים (לעיל דף נג.) שני שדות ומצר אחד ביניהן החזיק באחת מהן לא קנה חבירתה לא תקשי לשמואל דהתם בנכסי הגר קאי דממילא קא קני כלא

מתן

מעמלא דבתי. וא"ת היכי דמי אי כבר בא השכירות ליד האחין אם כן מטלטלי נינהו ולא גביא מנייהו ואי אתא לאשמועינן שיכולה להשכיר לצורך נדונייתה פשיטא דאפילו למכור יכולה וי"ל כגון שהשכירו הבית לשנה וכבר עבר חצי הזמן וקא משמע לן דאפילו שכירות מזמן שעבר תטול דאין השכירות משתלמת אלא לבסוף ולא דמי למטלטלין:

יס

מסורת הש"ס

א) [נ"א הריין], ב) [נ"ל רבא], ג) [עי' תוס' ערכין לב. ועי' ערוך ערך חלם], ד) קדושין מ. ב"ק יב. [תוספ' כתובות פ"ב ותוספתא ב"ב פ"ג], ה) [דף סט:], ו) [שמקו' רש"ש], ז) [יעב"ץ מח"ז].

הגהות הב"ח

(א) גמ' פתוחות לכאן ולכאן נמכרות עמה כצ"ל ותיבות אלו ואלו נמחק: (ב) שם קנה כולן הכי השתא התם הוא דסדנא: (ג) רשב"ם ד"ה אפילו וכו' ולא ממטלטלי ומדשלח ליה אגבה כצ"ל והד"א: (ד) ד"ה אבל וכו' שאינן קבועין והיינו כל הנך דאמרן: (ה) ד"ה חולסאות וכו' חשוב הוא בפני עצמו: (ו) ד"ה חנויות וכו' שאין מוכרין מהן אלא: (ז) ד"ה ר"א סבר וכו' מוכר לך דאויר: (ח) ד"ה ורבנן וכו' המוכר את החצר כאותו לשון שרגילין לקרותה חצר דהיינו: (ט) ד"ה מצולה וכו' שמוציאין בו:

מוסף רש"י

מאצטרובלי. מושב אבן הריחים כמות שהן ומקרקעי חשיב להו (כתובות סט.). מעמלא דבתי. שכירות הבתים ממקרקעי קא אתי (שם). דסדנא דארעא חד הוא. דהא כולה מחוברת. סדנא, טרונ"ק כמו סדן של נפחים, כלומר עפת וחיבור הקרקע חד הוא (קדושין כז.).

עין משפט נר מצוה

לח א מיי' פ"כ מהל' אישות הל' ה סמג עשין מח טוש"ע אה"ע סי' קיג סעי' ג:

לט ב ג ד ה ו ז מיי' פכ"ה מהל' מכירה הלכה ו סמג עשין פב טוש"ע ח"מ סי' רטו סעיף א:

רבינו גרשום

עישור נכסים. שיש לה לבת בנכסי אביה: ירושת ממקרקעי: אפילו מאצטרובלי. דכקרקע דמי: מעמלא דבתי. משכירות הבתים. ויש אומרים מעמלא דבתי היינו זבל שמוציאין לפני הפתחים גובה מהן עישור נכסים: מתני' המוכר את החצר מכר את הבתים. שפתוחין לחצר: בורות שיחין ומערות. שתחת הבית ופתוחין לחצר דכל הני משעבדי לחצר: לא מכר את בית המרחץ ולא את בית הבד שבתוכה. משום דלא שייכי לחצר ורשות בפני עצמו הוא: אלא אוירה של חצר. ולא שום תשמיש אחר: בתים החיצונים. הפתוחים לחצר: בית חולסאות. אלו סלעים כמו צונמא דחשיב מעשה בפני עצמו הוא: נמכרים עמה. משום דשייכי לחצר: פתוחין לכאן ולכאן. לחצר ולרה"ר. מילוסא. אוירא: הא דרוב תשמישתייהו דחנויות לגו. בחצר נמכרות עמה: אבל אי דרוב תשמישתייהו לבר. לרשות הרבים אין נמכרות עמה: אמר רבה אי דאמר לו. המוכר ללוקח כשמוכר לו החצר: דירתא. כלומר דירה אני מוכר לך: כולי עלמא לא פליגי דבתי משמע. דזבין ליה בין חצר ובין בית כי היכי דדיירי אינשי בתיהן פתוחות לחצר והכל מכר לו: דרתא מתרגמינן חצר דרתא. מר סבר ר' אליעזר תרביצא משמע. דהיינו אויר של חצר לחוד ולא בתי ורבנן סברי אפילו בתי משמע. דהיינו כדדיירי אינשי חצר עם בית ומכר לו הכל בין חצר ובין בית: ר' אליעזר סבר לא מכר אלא אוירא דחצר כחצר המשכן. שלא היה שם לשכה ולא כלום כי אם מזבח לחוד: חולסית. צונמא: כיון שהחזיק באחת מהן. על דעת לקנות כולן: קנה כולן. דאידי ואידי כולהו עשר שדות חדא תשמישתא נינהו לזריעה קיימי. חולסית. תשמיש לחוד למשטח שם בגדים. מצולה לזריעה: