

יסודות חזקת ג' שנים

פרקנו עוסק בעיקרו בדין חזקת ג' שנים בקרקעות. באופן טבעי, פותחת הגמרא את הפרק בבירור מקור הדין. הריטב"א מפרש ששאלת הגמרא בנוגע לחזקה בקרקעות נשאלת בהשוואה לדין המוכר של חזקה במיטלטלין:

”מניין לחזקה שהיא שלש שנים – כלומר, מהיכא נפקא לחזקה שתהא שלש שנים, לא פחות ולא יותר; אם תפיסתן ראייה כמיטלטלין, שלא היו הבעלים שותקים – תיהו חזקתן לאלתר! ואם אין תפיסתן ראייה, שהוא דבר שאדם יכול להיכנס לתוכו – למה להם חזקה לעולם?”
(ריטב"א בבא בתרא כח. ד"ה מניין).

לאור העובדה שחזקה במיטלטלין מתקיימת לאלתר, מתעוררת בעיה בהבנת החזקה בקרקעות: אם חזקה זו דומה באופיה לחזקת מיטלטלין – מדוע שלא תהיה גם כאן חזקה לאלתר? ומאידיך, אם מסיבה כלשהי אין מקום לחזקה לאלתר בקרקעות – מהו יסוד החזקה אפילו לאחר שלוש שנים?

ניסוח זה של השאלה מאפשר לנו ללכת בשתי דרכים שונות בבואנו לבאר את יסוד החזקה:

א. חזקת קרקעות דומה באופן עקרוני לחזקת מיטלטלין.
ב. קרקעות הן שונות באופן מהותי ממיטלטלין, ואין מקום להפעיל לגביהן את אותה החזקה.

על פי הכיוון הראשון נצטרך לברר, מדוע פרק הזמן הנחוץ כדי ליצור חזקה בקרקעות ארוך יותר מזה שבמיטלטלין, על אף שבאופן עקרוני החזקה פועלת בצורה דומה בשני המקרים. לעומת זאת, אם נבחר ללכת בכיוון השני, לא נוכל להסביר את דין חזקת קרקעות בדומה לזה שבמיטלטלין, ונזדקק למצוא יסוד עצמאי שעליו נשענת חזקה זו.

יש להעיר, שגם ביחס לחזקת מיטלטלין גופא ייתכנו הבנות שונות. מלשון הריטב"א משתמע, שהעובדה שאדם מחזיק בחפץ מהווה ראיה לבעלותו על חפץ זה. אולם, ההבנה הפשוטה היא שחזקה איננה מבוססת על ראיה. עצם המוחזקות של האדם מהווה מעין ברירת מחדל בשאלת הבעלות על החפץ, ומטילה את חובת הבירור על הצד השני; נקודת המוצא של הדיון תהיה ההנחה שהמוחזק בחפץ הוא הבעלים,

ועל הצד שכנגד מוטלת חובת הראיה. וייתכן שאף הריטב"א יסכים להבנה זו, ודבריו בנוגע לראיה שבחזקה נאמרו בלאו דווקא¹.

שיטת הולכי אושא

המקור הראשון שמציעה הגמרא לחזקת ג' שנים מובא בשם 'הולכי אושא':

"אמר ר' יוחנן, שמעתי מהולכי אושא שהיו אומרים: מנין לחזקה ג' שנים? משור המועד. מה שור המועד כיון שנגח ג' נגיחות נפק ליה מחזקת תם וקם ליה בחזקת מועד, הכא נמי כיון דאכלה תלת שנין, נפק לה מרשות מוכר וקיימא לה ברשות לוקח"
(בבא בתרא כח.).

הולכי אושא לומדים את דין חזקת ג' שנים מהשוואה לשלוש הנגיחות הדרושות כדי להפוך שור תם למועד. על פניה נראית השוואה זו תמוהה ביותר, ולא ברור מהו הבסיס לדמות עניינים אלה זה לזה.

כדי להבין את שיטתם של הולכי אושא, יש להניח הנחה מסוימת בהלכות שור המועד. באופן עקרוני, ניתן להבין בשתי דרכים את ההלכה הקובעת ששור הופך למועד לאחר שלוש נגיחות:

א. שלוש הנגיחות משנות את מעמדו של השור, והופכות אותו משור תם למועד.
ב. שלוש הנגיחות מהוות בירור ששור זה הוא נגחן מטבעו, ולכן הוא מוגדר כמועד מכאן ואילך².

מסתבר שהולכי אושא הבינו את דין שור המועד בדרך הראשונה. לדעתם, יש בשור המועד דין פורמאלי, הקובע שלאחר שלוש נגיחות משתנה מעמדו ההלכתי של השור. אילו היו סוברים ששלוש הנגיחות אינן גורמות לשינוי במעמד השור, אלא רק מהוות בירור לכך ששור זה נגחן מטבעו – קשה למצוא בסיס כלשהו להשוואה שעורכים הולכי אושא בין שור המועד לחזקת ג' שנים.

1 עיין עוד להלן בשיעור בעניין חזקת מיטלטלין, עמ' 265.

2 מסתבר שלכל הדעות חיובו של שור המועד נובע קודם כל מהמציאות בשטח, ומהסבירות הגבוהה שהשור הנגחן יזיק גם בעתיד. השאלה היא האם בנוסף לכך קיים ממד פורמאלי יותר, בו סדרה של שלוש נגיחות יוצרת מעמד הלכתי של שור מועד. ראיה להבנה זו ניתן למצוא בגמרא בבא קמא פד: הקובעת ש"אין מועד בבבל". העדאת שור היא הליך פורמאלי, וכדי להעניק לשור מעמד של שור מועד יש צורך בבית דין סמוך. כמו כן יש להתייחס בהקשר זה למחלוקת האם העדאה נועדה "לייעודי תורא" או "לייעודי גברא" (בבא קמא כד-כד:), ואכמ"ל.

הירושלמי בפרקנו (ה"א) דן גם הוא בשיטת הולכי אושא. הוא מזכיר בעניין זה מחלוקת תנאים ביחס לדין שור המועד: לדעת רבי יהודה שלוש הנגיחות ההופכות שור למועד חייבות לבוא יום אחרי יום. רבי מאיר איננו דורש זאת, ולדעתו השור נעשה מועד אף אם נגח שלוש פעמים ברציפות באותו היום³. הירושלמי קובע ששיטת הולכי אושא תיתכן רק על פי דעת רבי יהודה.

יש שהסבירו, שיסוד המחלוקת בהבנות השונות שהזכרנו לגבי אופן הפיכת השור לשור מועד. לדעת רבי יהודה, שלוש הנגיחות משנות את הסטאטוס ההלכתי של השור, ולכן עליהן להיות נפרדות זו מזו. רבי מאיר סובר, שהנגיחות נועדו רק לברר שהשור הוא נגחן מטבעו, והן ממלאות משימה זו אף כשהן באות בסמיכות.

לפי הסבר זה, מובנת קביעת הירושלמי ששיטת הולכי אושא מבוססת על דעת רבי יהודה. הולכי אושא, בדומה לרבי יהודה, הבינו שישנו שינוי במעמדו ההלכתי של שור ההופך למועד. הבנה זו היא המאפשרת להם להשוות שינוי זה לשינוי המתרחש בחזקת ג' שנים, כפי שביארנו.

למרות כל זאת, עדיין קשה להבין כיצד ניתן ללמוד על השינוי המתרחש בחזקת ג' שנים משור המועד. נראה שגם התוספות על אתר התקשו בדבר, ובלית ברירה הם מסתפקים באמירה, שאמנם אין הסבר מניח את הדעת להשוואה זו:

”אע”ג דמילתא בלא טעמא הוא” (תוספות בבא בתרא כח. ד”ה עד).

הרמב”ן, ובעקבותיו ראשונים נוספים, איננו מסתפק בכך, ומנסה להציע הסבר נוסף לשיטת הולכי אושא:

”אבל נראה שלכך הקישום, לומר: כשם ששור המועד, כיון שנגח שלש נגיחות יצא מאותה חזקה של תמות, אף כאן יצאה שדה זו מחזקתו של מוכר” (רמב”ן בבא בתרא כח. ד”ה משור המועד).

כשם שחזקתו של השור משתנה לאחר שלושה אירועים, כך משתנה המוחזקות בקרקע לאחר שלושה פרקי זמן – שלוש שנים, והקרקע יוצאת מחזקתו של המרא קמא.

הרמב”ן בדבריו אלה בוחר באחת משתי הדרכים להבנת החזקה, שאותן ביארנו בפתח דברינו. לדעתו, החזקה פועלת בצורה דומה בקרקעות ובמיטלטלין – המחזיק

בפועל בחפץ או בקרקע מקבל מעמד של מוחזק. אלא שבמיטלטלין הדבר מתרחש מיד, ואילו בקרקעות יש צורך בתקופה של שלוש שנים כדי שייחשב כמוחזק. הבדל זה נעוץ מן הסתם ברמת התפיסה הקיימת בשני המקרים: התופס במיטלטלין מחזיק בהם באופן מוחלט, ולכן החזקה היא מיידית. בקרקעות קשה יותר לדבר על אחיזה גמורה, שכן הקרקע נשארת תמיד במקומה, והאדם הוא שנכנס לתוכה. משום כך, רק אחיזה ממושכת בקרקע מספיקה כדי להגדיר את היושב בה כמוחזק.

הבנה זו של הרמב"ן, שחזקת ג' שנים משמעותה שינוי במוחזקות, משתקפת במקורות נוספים. הירושלמי, כהמשך לדיון בשיטת הולכי אושא, עובר לעסוק בדיון קניין על ידי חזקה. הקשר בין חזקת ג' שנים לבין חזקת קניין קיים גם בדברי עולא (בבא בתרא נז.), הסובר שאותן פעולות המועילות בחזקת קניין הן היוצרות חזקת ג' שנים⁴. מקורות אלה מורים לכאורה, שחזקת ג' שנים מבוססת על שליטה בנכס ויצירת מוחזקות בו, שהם גם הבסיס לחזקת קניין.

הגמרא ממשיכה לדון בשיטתם של הולכי אושא, ומקשה על דבריהם:

"אלא מעתה חזקה שאין עמה טענה תיהוי חזקה?!" (בבא בתרא כח.)

הגמרא הסיקה משיטת הולכי אושא, שחזקה תוכל להועיל אף כאשר היא אינה מלווה בטענה מצדו של המחזיק. זאת בניגוד למשנה מפורשת הקובעת ש"כל חזקה שאין עמה טענה – אינה חזקה" (בבא בתרא מא.).

בראשונים קיימות הבנות שונות בדברי הגמרא. יש שהבינו שאכן כוונת הגמרא לתרחיש הבסיסי של חזקה ללא טענה – "שלא אמר לי אדם מעולם". ראשונים אחרים סברו שאין מקום לדבר על חזקה ללא טענה כלל, אפילו במסגרת שיטת הולכי אושא. מכאן פירשו, שמדובר במקרה שהמחזיק טוען טענה גרועה (ראה תוספות בבא בתרא כח: ד"ה אלא מעתה חזקה), או שהוא שותק ואיננו מגלה את טענתו (רבנו יונה שם ד"ה אלא מעתה).

קשה להבין כיצד תועיל החזקה אפילו במקרה שהמחזיק מודה שאין כל הצדקה לחזקתו בקרקע, וכל טענתו היא "שלא אמר לי אדם מעולם". אלו המפרשים כך את דברי הגמרא, יזדקקו לומר שחזקה היא "מילתא בלא טעמא", כשיטת התוספות. לעומת זאת, בשיטת הרמב"ן, הסובר שיסוד החזקה הוא המוחזקות בקרקע, אין מקום

4 כך על פי הבנת רוב הראשונים, דלא כרמב"ם הל' זכייה ומתנה פ"ב.

לפרש שהחזקה תועיל ללא טענה. הרמב"ן יפרש את דברי הגמרא על פי אחד ההסברים הנוספים, דהיינו שהמחזיק טוען טענה גרועה או שותק⁵.

שיטת רבא

הגמרא במסקנתה איננה מקבלת את שיטת הולכי אושא כמקור לדין חזקת ג' שנים, ומציעה את הסברו של רבא:

"אלא אמר רבא: שתא קמייתא מיזדהר איניש בשטריה, תרתיה ותלת מיזדהר, טפי לא מיזדהר"
(בבא בתרא כט.).

במהלך הדיון דוחה הגמרא הבנות שונות, המבססות את החזקה על ההערכה שלאחר שלוש שנים אדם מוחל או שאיננו מקפיד יותר. מסקנת הגמרא היא שחזקה מתקיימת בתום שלוש שנים, שכן זהו פרק הזמן שבו אדם מקפיד לשמור על שטר המכירה. לאחר שעברו שלוש שנים, יש הצדקה לכך שהוא אינו מציג את השטר כפי שנדרש ממנו ("אחוי שטרך"), והעדר השטר איננו מחליש את טענתו לבעלות על השדה.

אלא שדברי רבא זוקקים ביאור נוסף. העובדה ששוב לא קיימת הריעותא שבטענת "אחוי שטרך", איננה מספקת תשתית חיובית לחזקה, אלא רק מבטלת את האפשרות לערער את כוחה. יש לברר אם כן, מהו הגורם החיובי לקיומה של החזקה לאחר שלוש שנים. נראה שניתן להציע שתי דרכים להבנת יסוד החזקה בשיטת רבא.

א. גירוי ושתיקה

כיוון ראשון אפשרי ניתן להעלות לאור דברי הרשב"א. הרשב"א בתשובותיו (ח"ב סי' רמ"ד) מחדש, שבמצבים מסוימים אין צורך בשלוש שנים ליצירת חזקה. כאשר המחזיק מבצע פעולות האמורות לגרום להתנגדות חריפה מצדו של המרא קמא ולגרות אותו למחאה מיידית, תיתכן חזקה לאלתר – אם אמנם המרא קמא לא מחה.

לשיטת הרשב"א מספר ראיות ממקרים שונים בפרקנו. נזכיר שתיים מהן:

5 עוד בעניין חזקה שאין עמה טענה עיין להלן בשיעור בנושא זה, עמ' 49.

א. כאשר המחזיק הורס את הקרקע וחופר בה בורות, שיחין ומערות. במקרה זה קובעת הגמרא ש"אין דין חזקה לנזקין", כלומר – אין צורך בתקופה של שלוש שנים בדומה לחזקה רגילה, אלא החזקה מתקיימת לאלתר (בבא בתרא נ:).

ב. במקרה שהמחזיקים בקרקע כתבו שטר המסדיר את חלוקת הנכס ביניהם: "אבל כתוב עיטרא (= שטר חלוקה) – קלא אית ליה" (בבא בתרא כט:). על פי אחד הפירושים ברשב"ם על אתר (ד"ה עיטרא), במקרה זה תהיה חזקה לאלתר. ואמנם, הרשב"ם דוחה פירוש זה, וסובר למסקנה שגם במקרה כזה יש צורך בחזקת שלוש שנים. אך ייתכן שגם הוא יודה לעיקרון העומד בבסיס הפירוש, על פיו קיימת חזקה לאלתר במקרים של גירוי משמעותי. שטר חזקה לדעתו איננו גירוי משמעותי דיו כדי ליצור חזקה לאלתר, אך אולי תהיה חזקה לאלתר במקרה שהמחזיק מוכר את הקרקע.

ביטוי נוסף לסברת הרשב"א ניתן למצוא בשיטת רבי יהודה במשנה בהמשך הפרק. רבי יהודה מציע נימוק לצורך בשלוש שנים, השונה ממה שראינו עד כה:

"אמר רבי יהודה: לא אמרו שלש שנים אלא כדי שיהא באספמא ויחזיק שנה, וילכו ויודיעוהו שנה, ויבא לשנה אחרת"
(משנה בבא בתרא לח.).

הרשב"ם על אתר מפרש, שלדעת רבי יהודה אין צורך עקרוני בחזקה של שלוש שנים דווקא. גם חזקה לאלתר יכולה להוות חזקה, אם המרא קמא נמצא בקרבת מקום ומודע לכך שאדם זר אוכל את פירות שדהו. רק כאשר המרא קמא שוכן במקום רחוק יש דרישה להמתין שלוש שנים, כדי לאפשר לו לשמוע על כך שמישהו מחזיק בשדהו, ולהביא את תגובתו לתשומת לבנו. וכך מפרש הרשב"ם את יסוד החזקה:

"וטעמא דחזקה לדידיה, דלא שביק איניש דאכלוה לארעיה בלא רשותיה ואפילו שעה אחת ושתיק. אלא לכך האריכו שלש שנים, שפעמים היה המערער רחוק, אבל אי הווי המערער בעיר – הווי חזקה מיד"
(רשב"ם בבא בתרא לח. ד"ה א"ר יהודה).

על פי הרשב"ם, רבי יהודה מבסס את דין חזקת ג' שנים על העיקרון שמצאנו בתשובת הרשב"א, דהיינו הבירור שבגירוי והשתיקה. הרשב"ם מוכיח את שיטתו מהגמרא בהמשך הפרק (מא.), הקובעת שלדעת רבי יהודה "כל בפניו – לאלתר הווי חזקה". הרשב"ם הבין, שאין מדובר שם בחזקה בפניו דווקא. קביעת הגמרא מתייחסת לכל מקרה שבו המרא קמא נמצא במקום קרוב, ואין צורך בפרק זמן ארוך במיוחד כדי שיוודע לו על המתרחש.

יש לציין, שהרמ"ה (יד רמ"ה בבא בתרא פ"ג סי' ג') חולק על הרשב"ם, ומפרש שהחזקה לאלתר קיימת דווקא אם החזיק בפניו, כפשט הגמרא. גם לפי הרמ"ה ניתן להסביר את דעת רבי יהודה בצורה דומה, אך באופן מתון יותר: אמנם אין חזקה לאלתר כאשר איננו מחזיק בפניו, אך די באכילת יבול של שנה אחת כדי ליצור חזקה. שתי השנים הנוספות נצרכות רק עבור מי שנמצא במקום רחוק.

דבריו של הרשב"ם נאמרו ביחס לשיטת רבי יהודה. ייתכן שגם חכמים מקבלים את העיקרון העומד ביסוד הדברים, דהיינו שהחזקה מבוססת על הבירור שבגירוי ושתיקה. למעשה, הצעה דומה לזו עולה כבר במהלך הדיון בגמרא עצמה: הגמרא מציעה לבסס את החזקה על העובדה שרק לאחר שלוש שנים מתחיל המרא קמא להקפיד על אכילת הפירות משדהו. הצעה זאת נדחית בטענה שלאנשים שונים יש סף גירוי שונה. אולם, ניתן לומר שגם לפי המסקנה, החזקה מבוססת על שתיקתו של המרא קמא וחוסר הקפדתו לנוכח הגירוי. העובדה שאדם אינו שומר את שטרו יותר משלוש שנים מובאת כנימוק נוסף, אשר מטרתו להסביר מדוע החזקה מתקיימת רק לאחר שלוש שנים ולא מוקדם יותר.

לפי הסבר זה, ייתכן שגם לדעת חכמים סף הגירוי נמוך יותר משלוש שנים, בדומה לדעת רבי יהודה. שלוש השנים נצרכות רק כדי להסיר מעל המחזיק את הריעותא של "אחוי שטרך".

לחלופין ניתן להבין, שאכילת פירות מהווה גירוי משמעותי בעיני האדם הממוצע רק בתום שלוש שנים. בכך היא שונה מהמקרים הקיצוניים עליהם דיבר הרשב"ם, בהם הגירוי חזק דיו כדי ליצור חזקה לאלתר. לפי זה ברור מדוע החזקה נוצרת רק לאחר שלוש שנים, אף בלי להזדקק להסבר שלאחר שלוש שנים האדם איננו נזהר בשטרו. הנימוק של "אחוי שטרך" נדרש רק למקרה שבו המרא קמא הוא אדם קפדן במיוחד, המקפיד על אכילת פירות אף במשך תקופה קצרה יותר. אצל אדם כזה הבירור הנובע משתיקתו יתקיים לפני תום שלוש השנים, אך דין החזקה יחול רק בסיומה של תקופה זו, כאשר הריעותא של "אחוי שטרך" אינה קיימת יותר.

ב. מוחזקות

עד כה בחנו דרך אחת בהבנת יסוד חזקת ג' שנים, על פיה החזקה בנויה על הבירור שבגירוי ושתיקה. אולם, בהסבר דין החזקה ניתן ללכת בכיוון שונה לחלוטין. ייתכן שהחזקה כלל לא מבוססת על בירור, אלא על עצם יצירת המוחזקות בקרקע.

כדי ללכת בדרך זו, יש להסביר את הגורמים המעורבים ביצירת החזקה כחלק מהמערכת המגדירה את המחזיק בקרקע כ'מוחזק'. על המחזיק לאכול את פירות השדה, שכן רק התנהגותו כבעל השדה והנאתו מפירותיו נחשבות לאחיזה בשדה, ולא די בישיבה פסיבית בתוכו. גם את דין המחאה ניתן להסביר באופן דומה. יש לומר, שמוחזקות נוצרות רק כאשר המחזיק יושב בקרקע בשקט ובשלווה, ולא תחת טענות ומחאות המערערות על בעלותו בנכס.

היחס בין קרקעות למיטלטלין

שתי הדרכים להסביר את יסוד החזקה, מתקשרות לשני הכיוונים שהצענו בפתח דברינו בנוגע ליחס בין חזקה בקרקעות וחזקה במיטלטלין. לצורך העניין נניח שחזקה במיטלטלין בנויה על עצם המוחזקות של האדם בחפץ. לפי זה, ההסבר השני לחזקה טוען שחזקת קרקעות דומה באופן בסיסי לחזקה במיטלטלין, וגם היא מבוססת על מוחזקות. ההבדל הוא בפרטים טכניים בלבד: משך הזמן הנחוץ כדי להגדיר אדם כמוחזק בקרקע הוא ארוך יותר מאשר במיטלטלין, וכן אופן החזקה הוא שונה – במיטלטלין די בתפיסת החפץ, ואילו בקרקע יש צורך באכילת פירות.

לעומת זאת, הדעה על פיה חזקת ג' שנים מושתתת על הברור שבגירוי ושתיקה, מניחה שאין מקום להשוות בין קרקעות למיטלטלין לעניין החזקה. המוחזקות היוצרות את החזקה במיטלטלין קיימת בקרקעות ברמה נחותה, ולא די בה כדי ליצור חזקה בקרקע. חזקת הקרקעות מבוססת על גורם עצמאי של ברור.

שיטות הראשונים בסוגיה

אם נסקור את דברי הראשונים בסוגיה, נוכל לגלות בדבריהם את שני הכיוונים הנ"ל, בווריאציות שונות. הרמב"ן מבטא באופן ברור את הכיוון הראשון, על פיו החזקה מבוססת על גירוי ושתיקה, ושלוש השנים נחוצות רק כדי להסיר את הריעותא שבטענת "אחוי שטרך":

דטעמא דחזקה לאו משום איזדהורי (אדם נזהר בשטרו במשך שלוש שנים) דידיה בלחוד, אלא כיון דהאי שתיק – רגלים לדבר. אלא שתוך שלש אמרינן ליה למחזיק 'אחוי שטרך', ולאחר שלש, כיון דלא מזדהר ביה טפי – איתרע ליה האי טענה, ואמרינן לא לחנם שתק" (רמב"ן בבא בתרא מב. ד"ה הא דתניא).

גם הרמב"ם מנמק את החזקה בכך ששתיקת המרא קמא לנוכח חזקה ממושכת של שלוש שנים מהווה ראיה נגדו:

"מפני שאומרים לו לשמעון: אם אמת אתה טוען שלא מכרת ולא נתת, למה היה זה משתמש שנה אחר שנה בקרקעך... ולא מחית בו?"
(רמב"ם הל' טוען ונטען פ"א ה"ב).

אולם, בהמשך דבריו מזכיר הרמב"ם גם את טעמו של רבא, שאדם איננו נזהר בשטרו יותר משלוש שנים (ה"ד). מדבריו משתמע, שאין מדובר כאן דווקא באדם חריג המקפיד באופן מיוחד, אלא אצל כל אדם מתרחשים שני הדברים באותו זמן: שלוש השנים נחוצות כדי ליצור ראיה לטובת המחזיק, ובמקביל לכך שלוש שנים הן פרק הזמן שבו הוא נזהר שלא לאבד את שטר המכירה.

הריטב"א, בדומה לרמב"ן, כותב שעיקר החזקה איננו בעובדה שאדם לא נזהר בשטרו. אולם לדעתו, לא השתיקה היא הבסיס לחזקה אלא עצם התפיסה בקרקע, "כעין שהתפיסה ראייה במטלטלין" (כט. ד"ה אלא אמר רבא). ניתן להבין שלשון "ראייה" שנקט הריטב"א נאמרה בלאו דווקא, וכוונתו לעצם המוחזקות בחפץ. לפי זה, הריטב"א סובר שגם חזקת קרקעות מבוססת על המוחזקות בקרקע, בדומה לכיוון השני שהעלינו.

בקריאה ראשונה של דברי הרשב"א נראה לכאורה, שהנימוק המרכזי לחזקה הוא העובדה שאדם נזהר בשטרו במשך שלוש שנים. שתיקת המרא קמא נחוצה רק כדי להצדיק את העובדה שהמחזיק לא שומר על השטר:

"וטעמא דמילתא, משום דהאי טעמא דתלת מיזדהר טפי לא מיזדהר, לאו כהלכתא בלא טעמא נקטינן ליה, אלא בטעמא תליא מילתא, והוא משום דכיון דרובן של בני אדם מקפדין באכילת פירות של שלש שנים... אף לוקח זה חושש ונוהר בראיותיו כל שלש, דמימר אמר 'שמא יבא היום או מחר ויערער עלי, אבל לאחר שראה זה שותק כל שלש – בוטח שלא יערער עוד, ושוב אינו נזהר בשטרו"
(רשב"א בבא בתרא כט. ד"ה אלא אמר רבא).

לדעת הרשב"א, שתיקת המרא קמא נדרשת לא רק כדי ליצור בירור בעיני בית הדין. השתיקה מופנית כלפי המחזיק בקרקע, והיא המאפשרת לו לאבד את שטרו מבלי לחשוש לערעור בעתיד. אמנם, מסתבר שעצם העובדה שהמחזיק לא נזהר בשטרו

אינה מספיקה כבסיס לחזקה, וגם הרשב"א כנראה יסבור שיסוד החזקה הוא המוחזקות בקרקע.

רבנו יונה מציע הסבר שונה ליחס בין שתיקת המרא קמא לבין הזהירות בשטר מצד המחזיק:

"לפי שהטילו חכמים עליו למחות כיון דטפי לא מזדהר אינש בשטרי"
(נעלויות דרבנו יונה בבא בתרא כט. ד"ה אלא אמר רבא).

בעוד שאצל הרשב"א שתיקת המרא קמא נדרשת כדי לאפשר למחזיק להוריד את רמת הזהירות בשטרו, לדעת רבנו יונה המצב הוא הפוך: הידיעה שהמחזיק בקרקע איננו שומר את שטרו מעבר לתקופה של שלוש שנים, היא המחייבת את המרא קמא למחות בטרם תסתיים תקופה זו. באם ישתוק המרא קמא ולא ייענה לדרישה זו, תיחשב השתיקה לראיה כנגדו. ראייה זו היא, לדעת רבנו יונה, התשתית לחזקת ג' שנים.

רבנו יונה משלב בדבריו תקנת חכמים, שהטילו על המרא קמא למחות בתוך שלוש שנים. גם הנימוקי יוסף מזכיר תקנת חכמים בביאורו לדין החזקה:

"כי סבור לא יערער עליו אדם עוד, כיון שאכל ג' שנים בשופי ולא ערערו בו, ולפי שדעת העולם כן לא תקנו חכמים אלא ג' שנים"
(נימוקי יוסף בבא בתרא יד. בדפי הרי"ף ד"ה טפז).

ה'קצות' הבין בדעת הנימוקי יוסף, שעצם דין החזקה הוא תקנה של חכמים (סי' ק"מ ס"ק ב). אולם נראה שלדעת רבנו יונה אין הדבר כן. תקנת חכמים הטילה על המרא קמא את החיוב למחות, אך במציאות שנוצרה בעקבות תקנה זו, שתיקתו מהווה בירור ברובד דאורייתא. ייתכן שגם הנימוקי יוסף יסכים להסבר זה, שלא כפי שהבין אותו ה'קצות'.

* * *

בשיעור זה עסקנו בשאלה מהו יסוד דין חזקת ג' שנים. לשאלה זו השלכות רבות, אשר לחלקן התייחסנו במהלך הדברים. בין השאר שאלה זו מהווה גורם מרכזי לעניין מעשה החזקה הדרוש, משך זמן החזקה, הצורך בטענה ומשמעות המחאה. בעניינים אלה נעסוק בשיעורים הבאים.