# מצווה שמ"א – בתי ערי חומה

"וְאִישׁ כִּי יִמְכֹּר בֵּית מוֹשַׁב עִיר חוֹמָה וְהָיְתָה גְּאֻלָּתוֹ עַד תֹּם שְׁנַת מִמְכָּרוֹ יָמִים תִּהְיֶה גְאֻלָּתוֹ: וְאִם לֹא יִגָּאֵל עַד מְלֹאת לוֹ שָׁנָה תְמִימָה וְקָם הַבַּיִת אֲשֶׁר בָּעִיר אֲשֶׁר לא (קרי: לוֹ) חֹמָה לַצְּמִיתֻת לַקֹּנֶה אֹתוֹ לְדֹרֹתָיו לֹא יֵצֵא בַּיֹּבֵל". (ויקרא כה, כט–ל)

"שיהיה פדיון הנחלות שהן תוך העיר המוקפת חומה עד השלמת שנה אחת, ואחר השנה תהיה בחזקת הקונה אותן ולא יהיו חוזרות ביובל... שענין היות בית בעיר חומה נחלט לשנה מצד חיבת הארץ הוא, כדי שישתדל המוכרה לגאול אותה מהרה". (ספר החינוך)

## מכר חוזר או פירעון הלוואה

המנחת חינוך (ס"ק ב) מציין שכאשר המוכר פודה את ביתו בתוך שנה הוא משלם את מלוא הסכום שקיבל עבור הבית, וכך נוצר מצב שהקונה שילם סכום מסוים של כסף, ולאחר תקופה מסוימת הוא מקבל סכום זה בחזרה ונוסף על כך הוא קיבל זכות שימוש בבית לאותה תקופה. המנחת חינוך אומר שמדובר בעצם במקרה של ריבית, שכן האדם מקבל בחזרה את כספו עם תוספת, אלא שהתורה התירה ריבית זו.

הוא מפנה אותנו לעיין בסוגיה בערכין (לא ע"א), העומדת על מחלוקת בין המשנה, שכתבה ש"הרי זה כמין רבית ואינו רבית", לבין הברייתא שאמרה ש"הרי זו רבית גמורה אלא שהתורה התירתו", ומציעה שנחלקו בשאלה אם יש איסור במצב של "צד אחד בריבית", דהיינו כשיש אפשרות שנותן הכסף יקבל בסוף יותר מכפי שנתן ויש אפשרות שלא יקבל יותר, שאז בפשטות אין כאן ריבית קצוצה, שהיא האסורה מהתורה. מסוגיה זו עולה חידוש, שלפיו בעת פדיון בתי ערי חומה, מתן הכסף בעת הרכישה מוגדר למפרע כהלוואה, ועל כן נחלקו אם יש כאן בעצם ריבית, אלא שהתורה התירה ריבית זו, או שהדבר מותר משום צד אחד בריבית.

מסברה היה נראה לכאורה לבאר אחרת: המוכר מכר את ביתו, אלא שהתורה נתנה לו אפשרות לקנות את הבית בחזרה בעל כורחו של הקונה, על ידי תשלום הסכום המקורי – מדובר בשתי עסקאות מכר, האחת רצונית והשנייה כפויה, ואין לכך ולא כלום עם ריבית. הסוגיה לימדה אותנו שלא כך הוא, אלא יש כאן מכר מותנה, ואם תעבור שנה ללא פדיון יתברר שאכן היה כאן מכר, ואם יהיה פדיון – יתברר למפרע שהבית כלל לא נמכר.

אומנם הגמרא (שם לא ע"ב) הוסיפה בשם רבא ביאור נוסף למחלוקת: "דכולי עלמא צד אחד ברבית אסור, והכא ברבית על מנת להחזיר איכא בינייהו – מר סבר אסור, ומר סבר מותר". רש"י פירש שהמשנה הסוברת שאין כאן ריבית הבינה ש"אפילו צד אחד נמי לא הוי, דהא בתורת מכר אתא לידיה", ומכאן עולה שלעמדת המשנה על פי רבא הפדיון הוא אכן רכישה חוזרת של הבית ולא פירעון הלוואה, ועל כן אין כאן ריבית של ממש. ומה סוברת הברייתא לשיטת רבא? האם היא חולקת בהבנת גדר פדיון בתי ערי חומה ומבינה שמדובר בפירעון הלוואה? מלשון רבא עולה שמחלוקת המשנה והברייתא היא בדיני ריבית ולא בדיני בתי ערי חומה. על כן, אפשר שיש לבאר זאת בדרך שהציע הריטב"א (בבא מציעא סג ע"א ד"ה רבא):

"שלא היה התנאי שאם יביא לו מעותיו תתבטל מכירה זו למפרע והדרי זוזי מלוה, דאם כן לדברי הכל הוי רבית גמורה, אלא שיהא המכר קיים עד אותה שעה ויחזור הלוקח וימכרנה למוכר באותן דמים, דר' יהודה סבר הא ממה נפשך פירי דאכיל לוקח בנתים דידיה נינהו, ורבנן סברי דכיון דאין דרך לוקח קרקע לעשות כן, ירדה תורה לסוף דעתם דלהלואה גמורה נעשה, ולפיכך אמר הכתוב 'את כספך לא **תתן** לו בנשך' ולא אמר 'לא **תלוה** בנשך', לרבות מכר כיוצא בזה שיהא דינו כמלוה... ומאן דתני שאינה רבית כר' יהודה דשרי הכא לגמרי, ומאן דתני הרי זו רבית גמורה אלא שהתורה התירתה כרבנן דהכא, ושמעינן מינה דהא לרבנן רבית גמורה מן התורה היא והדרי פירי, ומיהו התם בבתי ערי חומה רחמנא שרייה לגמרי. ואין המוכר צריך לחזור ולקנותה מן הלוקח, דרחמנא אפקעיה ויהבה ניהליה, כדכתיב 'כי לי הארץ'".

הריטב"א מסביר שלפי רבא גם הברייתא רואה את פדיון בתי ערי חומה כמכר שני, שאף אינו חל למפרע אלא רק משעת הפדיון, אלא שלעמדת הברייתא גם עסקה כזאת נחשבת ריבית, שאינה מוגבלת להלוואה פורמלית דווקא, ובמקרה של בתי ערי חומה התורה התירה זאת. נמצא אפוא שגדרו של פדיון בתי ערי חומה שנוי במחלוקת בין סתמא דגמרא בערכין, שתלתה את מחלוקת התנאים בשאלת צד אחד בריבית, לבין רבא, שתלה אותה במה שהוא כינה "ריבית על מנת להחזיר".

ומה הדין בנתינת בית בעיר חומה במתנה? הרמב"ם (שמיטה ויובל יב, ד) כתב: "וכן אם נתן הבית מתנה ולא גאלו כל י"ב חדש הרי זה נחלט ביד זה שנתן לו מתנה" – מבואר שאף נותן מתנה יכול לגאול, ובפשטות הכוונה לגאולה בשווי השוק של הבית, שכן לא שולמה עבורו כל תמורה. אם מיישמים במקרה זה את ההבנה שראינו, שבמקרה של פדיון מתברר למפרע שלא היה מדובר במכר אלא בהלוואה, הרי שבמקרה של מתנה, שבה כמובן אין הלוואה, משמעות הדין היא שבמקרה של פדיון מתברר למפרע שלא הייתה כאן מתנה אלא רשות להשתמש בבית עד זמן הפדיון.

והנה המנחת חינוך (ס"ק ו) כתב שאם אדם נתן את ביתו לקטן, בהנחה שיש למתנה זו תוקף דאורייתא שכן יש כאן "דעת אחרת מקנה", הוא זכאי לפדות את ביתו מן הקטן אף שקטן אינו יכול להקנות, משום שלא מדובר במצווה של הקונה למכור בחזרה אלא ב"אפקעתא דמלכא", והתורה היא שמעבירה את הבעלות חזרה למוכר. אולם בהמשך דבריו (ס"ק ז) הוא כתב שדבר זה תלוי בהבנת גדר הפדיון: "דמאן דסבר דזה הוי מכר גמור אינו אפקעתא, רק דצריך לחזור ולמכור לו, ומצוה עליו כך, ולמאן דסבר דזה הוי הלוואה סובר דאין צריך קנין חדש, דנתבטלה המכירה למפרע".

אומנם בפשטות נראה לומר אחרת: לפי השיטות שמדובר במכר חוזר, בהחלט מסתבר לומר שלא מדובר במצווה אלא ב'אפקעתא דמלכא' המעביר את השדה מהקונה אל המוכר. כך כתב במפורש הריטב"א שראינו לעיל, שנקט שלפי רבא מדובר במכר שני הן למשנה הן לברייתא, ובכל זאת הוסיף: "ואין המוכר צריך לחזור ולקנותה מן הלוקח, דרחמנא אפקעיה ויהבה ניהליה, כדכתיב 'כי לי הארץ'". לעומת זאת, לפי השיטות שמדובר בהלוואה (במקרה של מכר) אין כל צורך באפקעתא דמלכא, שכן אין כאן באמת העברת בעלות מהקונה למוכר, אלא מתברר למפרע שהקונה לא באמת קנה את הבית אלא רק קיבל רשות שימוש בו.

בהמשך דבריו (ס"ק כג) שב המנחת חינוך לשאלה אם המוכר צריך לעשות מעשה קניין כדי לרכוש בחזרה את ביתו, התלויה בפשטות בשאלה הנ"ל של אפקעתא דמלכא, ושהוא דן בה גם במצווה של"ט בעניין פדיון שדה אחוזה לאחר שנתיים מעת המכר. הוא מציע שיש מקום לחלק בין המקרים: במקרה של שדה אחוזה, שבו הלוקח מקבל שנתיים ודאיות שבהן אי אפשר לקחת ממנו את הקרקע, יש מכר שאינו מתבטל למפרע ומצריך קניין שני כדי לבטלו, ואילו במקרה של בית בעיר חומה, שהמוכר רשאי לפדותו בכל רגע במהלך השנה הראשונה, לא מדובר במכר של ממש ואפשר לקבל את הבית בחזרה ללא מעשה קניין. כלומר, המנחת חינוך מציע שאופייה המוחלש של זכות הקונה מטה את הכף לכך שלא מדובר במכר ודאי, והוא לכל הפחות מותנה באי־פדיון, ועל כן הפדיון מפקיע אותו למפרע. אומנם צ"ע בדבריו אם היינו רק למאן דאמר שמדובר בהלוואה או גם לצד שמדובר במכר.

## פדיון בתי ערי חומה שנמנע מחמת אונס

המשנה בערכין (ט, ד) מספרת לנו על רוכשי בתים שניסו להתחמק מיכולת הפדיון של המוכר ועל התמודדתו של הלל הזקן עימם:

"בראשונה היה נטמן יום שנים עשר חדש, שיהא חלוט לו. התקין הלל הזקן שיהא חולש את מעותיו בלשכה, ויהא שובר את הדלת ונכנס. אימתי שירצה הלה יבוא ויטול את מעותיו".

המנחת חינוך (ס"ק ז) מוכיח ממשנה זו שאם היו למוכר מעות והוא נאנס ולא היה ביכולתו לבוא ולפדות את ביתו, המכר נחלט בכל זאת, שאם לא כן לא היה להלל צורך לתקן את תקנתו. אולם, הוא מציין, מדברי אחד הראשונים עולה אחרת:

"בראשונה היה נטמן [ביום אחרון של] שנים עשר חודש כדי שיהא חלוט לו, התקין הילל הזקן (שתתן) [שיתן] מעותיו ללישכה והוא שובר את הדלת ונכנס. מכאן נראה אדם שנדר לעשות דבר אחד תוך שלשים יום או זמן אחר [ולא] נאנס תוך הזמן והיה יכול לעשות, וביומא דמישלם זימניה נאנס – לא קרי אונס, מדהוצרך הילל לתקון, דהא הכא נאנס ביום אחרון". (האגודה גיטין ז, קלב)

מכך שהמנהג הנפסד עובר לתקנת הלל היה להתחבא ביום האחרון מתוך י"ב החודש מדייק האגודה שאילו היה המוכר אנוס כל י"ב החודש מלפדות את ביתו – המכר לא היה נחלט. ברם כאשר המוכר התמהמה לאורך כל השנה, וביום האחרון נאנס, אין זה נקרא אונס, שכן מטבע הדברים כאשר יש פרק זמן מתוחם לעשות דבר מה לא נגזר מכך שהדבר יהיה אפשרי במשך כל אותו פרק זמן, ואין הבדל בין אונס ביום אחד באמצע אותם י"ב חודש ובין אונס ביום האחרון. על כן, קובע האגודה, גם אדם שהתחייב בנדר לעשות דבר מה בתוך תקופה מוגדרת, התמהמה ונאנס ביום האחרון, אין הוא מוגדר כאנוס. הט"ז (יורה דעה רלב, יט) הרחיק לכת מעבר לאגודה, וקבע שאפילו אונס של יום אחרון מונע מהמכר להפוך לחלוט, והלל לא נצרך לתקנתו אלא כדי למנוע מהמוכר את הצורך להוכיח בעדים שאירע אונס שכזה.

מכל מקום, האגודה והט"ז סבורים שלא כמנחת חינוך, שאונס של המוכר מונע מהמכר להיחלט. אולם המנחת חינוך מציין שהמגן אברהם (קח, יא) דחה את ראיית האגודה מהכיוון ההפוך, שכן לגישתו במקרה של בתי ערי חומה גם אם היה המוכר אנוס כל י"ב חודש המכר היה הופך לחלוט, וזאת כעמדת המנחת חינוך.

בעל קצות החושן (נה, א) נקט אף הוא כגישה זו, ומדבריו נראה שהוא ביאר זאת על בסיס יסוד כללי הנוגע לגדרי אונס – אפשר לומר שפעולה שנעשתה באונס היא כמאן דליתא ואין להתחשב בה, אבל אי אפשר לומר שפעולה שמחמת אונס לא נעשתה הרי היא כאילו נעשתה: אונסא כמאן דלא עבד – אמרינן, אונס כמאן דעבד – לא אמרינן (יעוין היטב בירושלמי גיטין ז, ו). כאשר פעולה משפטית כגון מכר נעשתה באופן מותנה בלבד, והתנאי לא התקיים מחמת אונס, הפעולה לא חלה, משום שהאונס אינו מחשיב את התנאי כאילו התקיים.

הקצות מסביר שבאשר לבתי ערי חומה, הבית "תיכף נקנה ללוקח, אלא שציותה התורה על תנאי שיהיה רשות ביד המוכר לפדותו תוך שנים עשר חודש, וכל שלא פדאו אפילו על ידי אונס אין השדה חוזר למוכר, והוי כמו אונס רחמנא חייביה ולא אמרינן" – המכר הוא באופן בסיסי מכר, אלא שנקבעה אפשרות פדיון במשך י"ב החודשים הראשונים, ואף שאפשרות זו בוטלה רק מחמת האונס, אין כל בסיס לקביעה שהמכר אינו תקף. ובלשונו של רבי עקיבא איגר (על המג"א הנ"ל): "דבבתי ערי חומה המכר נגמר מיד, אלא דרחמנא זיכה להמוכר, כאלו התנה הלוקח עמו 'שדה זו שלקחתי ממך, אם תתן לי מעות עד י"ב חודש מכורה לך מעכשיו', ובקנו מידו על תנאי זה". על פי ניסוחו המכר הראשון הוא מוחלט, אלא שנקבע מכר נגדי מרגע זה אם המוכר ייתן את המעות עד תום י"ב חודש. לשיטתו בעלות המוכר תשוב למפרע כאילו לא הופסקה מעולם, אבל לא משום שהמכר ללוקח היה מותנה אלא משום שכביכול נעשה מכר נגדי כבר מאותו שלב.

אולם בשלב זה מחזיר אותנו המנחת חינוך לדיון הקודם, ומעלה שמהסוגיה בערכין עולה שאין מקום לדברים אלו, שכן עלה ממנה שפדיון בתי ערי חומה הוא פירעון הלוואה, המגלה שמעולם לא היה מכר (וכן הקשה נתיבות המשפט נה, א על הקצות). אומנם כאשר עסקנו לעיל באותה סוגיה ראינו שאפשר שמדובר במחלוקת, ושלפי רש"י רבא ביאר את עמדת המשנה שלא מדובר בריבית בכך שמדובר במכר ולא בהלוואה, ואין כאן אפילו צד אחד בריבית. ברם לפי סתמא דגמרא שם מדובר בהלוואה, וזה אכן מנוגד לכאורה לניסוחו של רבי עקיבא איגר. ואולם אפשר שאין בכך כדי להקשות על עצם הגישה, שכן אפשר לומר שהמכר הראשון הוא מכר מותנה, כאשר הנחת המוצא היא שמדובר במכר תקף אלא שיש תנאי שאם יהיה פדיון יתברר למפרע שמעולם לא היה מכר ודמי הבית ניתנו כהלוואה. בכגון זה עדיין אפשר לומר שגם כאשר התנאי לא התקיים מחמת האונס, הוא עדיין לא התקיים והמכר הבסיסי נותר בעינו.

ויעוין עוד ברשב"א במסכת גיטין (עה ע"א), שהתייחס לשאלה אם נתינה בעל כורחו של המקבל נחשבת לנתינה. שהגמרא שם התלבטה בשאלה זו, והעלתה אפשרות להסיק מתקנתו של הלל שמעיקר הדין נתינה בעל כורחו של הקונה לא שמה נתינה, והלל היה צריך לתקן שתהא נתינה (זאת בניגוד לסברה הפשוטה יותר לכאורה, שנתינה בעל כורחו של הקונה שמה נתינה, והלל לא נצרך לתקן אלא משום שהלוקח הטמין עצמו ומנע בכך כל נתינה). הרשב"א ביאר שבתחומים אחרים אפשר שנתינה בעל כורחו של המקבל לא שמה נתינה, ושונה המקרה של בתי ערי חומה, "דממכר קרייה רחמנא ולא משכונה, אלא דזכי ליה רחמנא למוכר שיכול לגאול עד תם שנת ממכרו, מכל מקום מכר הוא ומכר קרייה רחמנא, ואם לא יגאל עד מלאת לו שנה תמימה קם הבית לחלוטין ביד הקונה אותו ואינו צריך למכרו לו פעם שניה, אלמא מכר גמור הוא, ומה שזיכה לו רחמנא לגאול תוך שנה אינו אלא כמי שהתנה לחבירו 'שדה זו שלקחתי ממך, אם יהיו לך מעות מכאן ועד שנים עשר חדש תחזירם לי', והילכך נתינה בעל כרחו בכי הא לא הויא נתינה". מדברי הרשב"א נראה לכאורה כניסוחו של רבי עקיבא איגר, שיש מכר מותנה נגדי משעת המכר הראשון. אולם לאור דברי הגמרא בערכין נראה שכוונתו היא שבמקרה של תשלום יתבטל המכר הראשון למפרע ויימצא שמדובר בהלוואה (וראו משובב נתיבות סימן נ"ה).

אומנם הנתיבות העלה שדבר ברור הוא שאם לא השיגה ידו של המוכר ולא היה לו כסף לפדות את ביתו הבית נחלט בתום השנה, אף שאין לך אונס גדול מזה. לעניות דעתי מסתבר שהעדר ממון שאני, שברור שכוח הפדיון שרצתה התורה לתת למוכר אינו אלא כשהשיגה ידו בתוך זמן מסוים. אולם הנתיבות הציע בדעת האגודה שהוא יחלק בין כל אונס שבא מחמת המוכר לאונס שבא מחמת הלוקח, שאם הלוקח יתחבא במשך כל י"ב החודשים השעון ייעצר ומניין החודשים יחל רק כאשר הוא ייתן למוכר אפשרות פדיון, ואילו בכל אונס שבא מחמת המוכר התורה קבעה שפדיון בתוך י"ב חודש הוא האפשרות היחידה שיש לו לקבל את ביתו בחזרה.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \* \* \* \* \* \* \* | כל הזכויות שמורות לישיבת הר עציון ולרב שמואל שמעוני  עורך: יהודה רוזנברג, תשפ"ה.  \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*  בית המדרש הוירטואלי  מיסודו של  The Israel Koschitzky Virtual Beit Midrash  האתר בעברית: <http://etzion.org.il/he>  האתר באנגלית: <http://etzion.org.il/en>  משרדי בית המדרש הוירטואלי: 02-9937300 שלוחה 5  דוא"ל: [office@etzion.org.il](mailto:office@etzion.org.il) | \* \* \* \* \* \* \* |