

בס"ד, כ"ו חשוון התשפ"ד

בבא קמא דף ח – שמאות קרקע, קדימות בגביה

מושגים:

1. תשלומים במיטב הארץ, גובין לנזקים מן העדית – רבי עקיבא לומד שהכוונה במיטב הארץ, שגובין לנזקים מן העדית, שאם המזיק משלם על ידי קרקע ולא מטלטלין, הוא צריך לשלם מעידית שבנכסיו, שזה סוג הקרקע הכי טובה שיש לו. רבי ישמעאל חולק על רבי עקיבא וסובר שיש מקרה שבו הכוונה היא שעושים שומא לפי הפירות הטובים של הניזק, ולפי זה משלם המזיק.
2. עידית, בינונית וזיבורית – רמות שונות של איכות קרקע, שמשפיעות על שווי הקרקע ליחידת שטח. מזיק צריך לשלם מעידית, בעל חוב מבינונית, ולכתובת אשה גובים מהפחותה ביותר שזו הזיבורית.
3. בשלו הן שמין או בשל העולם? – רב שמואל בר אבא מאקרוניא שאל את רבי אבא, איזו עידית צריך המזיק לשלם? האם לפי הערכת שמאות של שדה באיכות הטובה באופן כללי בעולם שזה מקביל לשווי השוק האובייקטיבי, או שמדובר על שדה הכי טובה של המזיק באופן סובייקטיבי לשדותיו.
4. אין נפרעים מנכסים משועבדים במקום שיש בני חורין – הנושים לא גובים נכסים משועבדים, כאלה שנמכרו כבר. שהרי הקונה יכול לומר 'כשקניתי השארתי מספיק קרקע שניתן לשלם ממנה את החובות הידועים'. ולכן קודם גובים מהקרקעות בני חורין שנשארו אצל החייב. וגם אם החייב ימכור אותה בהמשך קודם גובים ממנה.
5. שלא תנעול דלת בפני לוויין – לדעת עולא, מדין תורה בע"ח גובה מזיבורית, וחכמים תיקנו שהמלוה יוכל לגבות מבינונית כדי 'שלא תנעול דלת בפני לוויין', שהמלווים לא ימנעו מלהלוות.

שאלות:

1. עומר פלש למבנה בהרצליה פיתוח, והשכיר אותו למחסן. כיצד על השמאים לחשב את הפיצוי שעומר צריך לשלם לבעלים, כמחסן, או כשווי השוק למגורים?
ראינו אתמול, שרב שמואל בר אבא מאקרוניא שאל את רבי אבא, כיצד שמין את השדה? {בשלו או בשל העולם} רבי אבא פסק שהשומא נעשית סובייקטיבית משדותיו של המזיק, ולא על פי שווי השוק האובייקטיבי.
רב שמואל בר אבא הקשה על רבי אבא מברייטא, שמפרטת דינים שונים, כשיש למשל שדות מסוגים שונים ויש נושים מסוגים שונים. בין השאר כשיש לחייב רק בינונית וזיבורית, הניזק ובע"ח גובים מהבינונית והאשה מהזיבורית.
הדין הזה קשה על רבי אבא, כי אם השמאות נעשית לפי השדות של המשלם, הרי שאת הבינונית צריך להגדיר כעידית, כי זו הכי טובה שיש לו. ואז בע"ח צריך לגבות מזיבורית. (כי זה דינו מהתורה)

הגמ' מתרצת שהיתה למלוה עידית נוספת בשעת ההלוואה והוא מכר אותה, ולכן הבינונית מוגדרת כבינונית ולא ניתן להוכיח מכאן ששמיין בשווי השוק.

הגמ' אומרת שהתירוץ הזה גם פותר סתירה מול ברייתא אחרת, שאומרת על אותו מקרה שבע"ח והאשה גובים מזיבורית. ומסתבר לתרץ שבברייתא השניה לא היתה למלוה עידית בשעת ההלוואה ולכן בע"ח גובה מזיבורית כדינו מהתורה.

הגמ' מביאה עוד שלוש אפשרויות לתרץ את הסתירה בין הברייתות האם בע"ח במקרה הזה גובה מבינונית או זיבורית:

(1) שתי הברייתות סוברות ששמיין באופן אובייקטיבי כשווי השוק בעולם (תוספות). בברייתא השניה מדובר שללוה היו שדות מאד משובחות והבינונית שלו היא כמו העידית של כל העולם ולכן בעה"ח גובה מהזיבורית. ובברייתא הראשונה הבינונית שלו היא כמו של כולם ובעה"ח גובה ממנה.

(2) תירוץ אחר, הברייתא הראשונה סוברת שהשומא נעשית לפי שווי השוק, והבינונית שלו נחשבת כמו כל הבינוניות ובע"ח גובה ממנה. והברייתא השניה סוברת ש'בשלו הן שמיין', והבינונית היא הכי טובה שלו ונחשבת עידית ובעה"ח יגבה מהזיבורית.

(3) רבינא תירץ שהברייתא הראשונה מסכימה עם עולא שלומד מפסוק שמדין תורה בע"ח גובה מזיבורית והגביה מבינונית היא תקנת חכמים {שלא תנעול דלת בפני לווין} כדי שמלווים לא ימנעו מלהלוות. והברייתא השניה לא סוברת שיש תקנת חכמים ולכן דין תורה מזיבורית.

2. אפרים פושט רגל, והוא חייב שכר לעובד שלו, דמי מזונות לאשתו, ומשכנתא לבנק, מי מהם ראשון בתור לקבל את כספו מהרכוש של אפרים?

הגמ' מביאה ברייתא שמתארת דין קדימה בין נושים שונים על קרקעות שהחייב מכר, בשני מקרים שונים:

- אם החייב מכר את כל הקרקעות שלו ביום אחד לאדם אחד או לשלושה, הנושים גובים מהקונים. הניזק את העידית, בע"ח את הבינונית והאשה לכתובתה את הזיבורית.

- אם החייב מכר את הקרקעות בזה אחר זה כל קרקע ביום אחר. אז יש דירוג בקדימות, קודם הנושים גובים מהקונה האחרון את הקרקע. ואת השאר מזה שקנה לפניו וכך הלאה ללא תלות באיכות השדה. הסיבה היא {שאינן נפרעים מנכסים משועבדים במקום שיש בני חורין}, שהרי הקונה יכול לומר 'כשקניתי השארתי מספיק קרקע שניתן לשלם ממנה את החובות הידועים'.

הגמ' מבררת את הדין הראשון של הברייתא. לכאורה המקרה שהחייב מכר לאדם אחד הוא מיותר, משום שאם הוא מכר לשלושה באותו יום, ואין קדימות לאף שדה, למרות שאחד אולי קדם לשני בשעה או שעתים. ק"ו שאם מכר לאדם אחד בשטר אחד שהנושים גובים באותה צורה.

לכן, הגמ' מעמידה את המקרה הראשון שהוא מכר לאותו אדם בזה אחר זה, כל שדה ביום אחר, אם כן מדוע הדין שונה משלושה ולא נאמר שיגבו קודם מהקרקע האחרונה,

שהרי אותה הוא השאיר בת חורין?

הגמ' מתרצת שהעידית היא השדה שנמכרה אחרונה. הגמ' מקשה שאם כך גם בע"ח ואשה צריכים לגבות מאותה עידית שנשארה אחרונה בת חורין?

הגמ' מנסה לתרץ שיש ביכולתו של הקונה לומר לנושים שאם הם יתעקשו על העידית, הוא יחזיר את הגלגל אחורה ויחזיר את הזיבורית לחיב, והם יאלצו לקבל את הזיבורית. (יש דעות שונות במפרשים האם הוא רק מאיים, או שהוא באמת יכול להחזיר או שהוא זקוק לשיתוף פעולה מהחיב, או שהעובדה התיאורטית הזו מספיקה, על מנת שלא יגבו מהעידית.)

הגמ' דוחה את התירוץ הזה, משום שאז גם הניזק צריך להסתפק בבינונית, אחרת הקונה יאלץ אותו לקחת זיבורית, מדוע אמרה המשנה שהוא גובה עידית?

לכן הגמ' חוזרת בה ואומרת משום שמדובר כשאי אפשר להחזיר את הגלגל אחורה כי המוכר מת והיתומים שלו לא חייבים להחזיר את החוב של אביהם.

לכן הגמ' מתרצת אחרת שאמנם נשארה עידית אחרונה, ובכל זאת לא כולם גובים ממנה, משום שהקונה אומר שתקנת חכמים שלא נפרעים מנכסים משועבדים כשיש בנ"ח, נועדה לטובתו שלא יטרפו ממנו קרקע כשהוא השאיר מקום לגבות, ובמקרה הזה התקנה לרעתו כי הוא קנה הכל, ולכן זכותו לוותר על תקנת החכמים. (כפי שרבא אמר לגבי תקנת חכמים של מזונות לאשה תמורת מעשה ידיה שהאשה יכולה לוותר על התקנה.)

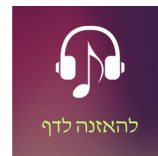
3. דני במסגרת הסכם הגירושין העביר את הדירה לאשתו, האם אהרון בעל חוב של דני לפני הגירושין, יכול לעקל את הדירה מאשתו של דני?

הגמ' ממשיכה לדון בזכויות הגביה של הנושים, ואומרת שבמקרה שהקונה שקנה מהחיב את העידית אחרונה, מכר אח"כ את הבינונית והזיבורית לקונה אחר, כולם יגבו מהעידית, ועכשיו הוא לא יכול לומר שהוא מוותר על תקנת חכמים לטובתו ושיגבו מהבינונית והזיבורית כי הן כבר לא אצלו.

הגמ' מסתפקת במקרה שהקונה הראשון קנה את העידית שנשארה ב"ח אחרונה ואותה הוא מכר לקונה שני, והשאיר לעצמו את הפחותות. **אבי** אמר שבמקרה הזה כולם יגבו מהעידית, כי היא במקור נשארה בת חורין אחרונה. אבל **רבא** חלק ואמר שהקונה הראשון מכר לקונה השני את כל זכויותיו עם הקרקע. וכמו שהקונה הראשון יכל להפנות את הנושים לבינונית ולזיבורית, כך גם השני, שנכנס בנעליו, יכול לטעון 'לא נוח לי בתקנת חכמים של גביה מבני חורין'.

4. יוסף מכר קרקע ליגאל שלא רשם הערת אזהרה בטאבו, ויוסף מכר אותה גם למשה. בית המשפט השאיר את הקרקע אצל משה האם יגאל יכול לתבוע את יוסף?

הגמ' מביאה מקרים נוספים של קדימות בגביה. במקרה שראובן היה חייב כסף והיו לו שדות משועבדות להלוואה, והוא מכר את כולו לשמעון, שמכר אחת מהן ללוי. **רבא** אמר שאם לוי קנה שדה בינונית ולא השאיר עוד שדות בינוניות אצל שמעון, יכול המלוה של ראובן לגבות את תשלום חובו, או מהשדות שאצל שמעון או מהשדה של לוי.



אבל אם לוי השאיר בינוניות אצל שמעון, לא ניתן לגבות מלוי, כי הוא השאיר שדות בנות חורין אצל שמעון שאפשר לגבות מהן.

במקרה אחר שבו ראובן מכר שדה לשמעון באחריות, ודניאל בע"ח של ראובן בא וטרף אותה משמעון.

כשראובן בא לבית הדין וטוען מול דניאל שהוא לא היה חייב לו כסף. אבי אמר שדניאל לא יכול לומר לו, אני לא מכיר אותך, אני מתדיין רק מול שמעון, שהרי אם השדה תישאר אצל דניאל, שמעון יתבע את ראובן והוא יצטרך לשלם עבור השדה שמכר באחריות.

ולפי דעה אחרת בגמ' אפילו אם ראובן מכר שלא באחריות (כמו בשאלה שלנו במכירה ליגאל), עדיין לראובן יש זכות להתמודד בבית הדין מול דניאל, משום שלמרות שראובן לא יצטרך לשלם לשמעון על ההפסד, אבל לשמעון יהיה כעס ותרעומת על ראובן.