

YU Torah Mi-Tzion Kollel Choshen Mishpat Series: Chaburah #9

R' Yona Reiss

Questions Presented:

1. In an action for the enforcement of a real estate contract and deed by the purchaser, it emerges that the deed was never recorded in the land records of the State of Illinois. Should that have any bearing on the Beth Din's decision?
2. If real estate is conveyed in the course of the sale of Chametz in a fashion that is inconsistent with the law of the land, is the sale still considered a valid sale?
3. Is adverse possession law recognized by halacha?
4. Does adverse possession law in secular law, even if not recognized by halacha, have an impact on halakhic property laws?

## א. שו"ת אגרות משה חושן משפט חלק ב סימן סב

בענין חברה שפשטה את הרגל וקדם אחד וגבה שלא כפי דינא דמלכותא

...ובעצם מסתבר שגם מעצם הדין לא משתעבדין הקרקעות במדינות שעושין עניני מכירת קרקעות רק כדיניהם משום ששעבוד תלוי בסמיכות דעת של המלוה ובודאי ליכא סמיכות דעת כשערכאות המדינה לא יסכימו לזה, ופשוט שאף במכירת קרקעות ובתים לא נקנו במדינתנו וכדומה לא בכסף ולא בשטר כל זמן שלא עשה לו כדיני המדינה דשום אדם לא סמך דעתו אלא על דיני המדינה בזה. ופשוט שבמכירת חמץ בשביל שיהיה קנין חצר צריך דוקא בשכירות המקום על ימי הפסח שליכא בזה קפיידא דדיני המדינה איך להשכיר אבל לא במכירת המקומות שתלוי זה דוקא בדיני המדינה.

## ב. שו"ת חתם סופר חלק א (אורח חיים) סימן קיג

אשר נדרתי אשלמה לצאת בכותבת הגסה לסדר דיני מכירת ישראל לנכרי להנצל מאיסור חמץ ומאיסור מלאכת שבת וכדומה... והנה בהיות עדיין הגאון מו"ה ברוך פרענקל זצ"ל אב"ד דק"ק לייפניק בחיים חיותו, אירע מעשה שהלשינו מלשינים אצל שרי המדינה דמעהרין שיהודים מוכרים חמצם בשטרות מבלי שטעמפל, וכשבא הדבר לפני החסיד קיר"ה אמר הדבר ידוע שאין זה מו"מ של תגר אלא ענין דת רעליגיאהן ע"כ אין זה בחיוב שטעמפל, ועי"ז נולד קצת ספק בלב הגאון זצ"ל הנ"ל דמשמע דמדינא דמלכותא פסול השטר ההוא. ולבבי לא כן ידמה, כי השטר כשר הן בדין ישראל אם בא הגוי להוציא מקחו בדיינים הרי הוא שלו הן בדין או"ה, אלא שאז כשיתבענו בדאו"ה צריך לשלם תחלה השטעמפל, אך הקיר"ה בחסדו וישרנותו אמר שעל כיוצא בזה לא הטיל עול השטעמפל כיון שאין טעם הקונה ומוכר לדרך תגרים אלא להפקיע מאיסור חמץ ועל כזה לא הטיל עול מס השטעמפל..

## ג. תשובות והנהגות כרך א סימן רצה

שורש השאלה שבדרום אפריקא חוק הממשלה שהלבנים והשחורים [כצבע גופם] יגורו באזורים נפרדים ואסור לשחור לגור או לשכור דירה באיזור המאוכלס בלבנים, ואם עבר ושכר לא חל השכירות ע"פ דינא דמלכותא. ועכשיו ת"ח אחד מערער על מכירת חמץ שמשכירים החדרים ל[איש שצבע גופו הוא] שחור, ומדינא דמלכותא לא חל, ואם כן מסתפק. היאך חל מכירת חמץ כאן כיון שהחדרים לא חל בהם השכירות.

אמנם נראה דדינא דמלכותא היינו בדין שהמלכות מקפדת עליו, אבל כאן נראה שלצורך דת כיון שיודעים שהוא לכמה ימים בלבד ובדרך הערמה, לא קפדי ואין לחשוש כלל, וכמו שכתבו האחרונים אף לדידן שחל המכירה בשטר אף שאין בולים אף על פי שלפי החוק חוזה בשטר צריך בולים, שכה"ג מסכימים ולא קפדי, ולכן נראה שאין לפקפק במכירה וחל. (ומיהו צריך להסביר לעכו"ם תוכן המכירה שיבין היטב, ובלאו הכי אף שחותם בשטר יש לפקפק,

שבדיניהם אם יטען שלא הבין מה שעשה כנראה יקבלו טענתו. וע"כ כדאי למכור לאדם שמבין דוקא).

#### ד. שו"ת דברי חיים אורח חיים חלק ב סימן לו

שאלה בשטר מכירת חמץ לנכרי הנכתב בלשון הקודש אם מהני מחמת דדינא דמלכותא שלא יועיל שום שטר הנכתב בלשון הקודש או עברית זולת בלשון אשכנז... אך באמת דקיימא לן דאזלינן בתר דינינו בין להקל בין להחמיר כמבואר בשער אפרים סי' ע"ט וגם בשערי תשובה [סי' תמ"ח ס"ק ח'] מסכים לדבריו ובעל כרחך צריכים אנו לזה דלא מהני שום שטר בעולם בזה בדיניהם דחוק גזר אצלם דמכירה כזו שנעשה להפקיע איסור אינה מכירה כלל ומשום הכי אין צריך סטעמפיל וכל הערכאות לא יחזקו המכירה הזו ישאל נא מעלת כ"ת וידע כי כן הוא ואם כן מה הוא מכירתנו אם אינו מועיל בדיניהם אלא ודאי דאין לנו רק דין שפסקה לנו התורה ולכן אין חילוק כלל בין אם נכתב בלשון אשכנז או בלשון הקודש.

#### ה. רב יוסף אליהו הענקין, תשובות איברא סימן צו

(ד) בזמן ובמקום שאין לשיראל בתי דינין קבועים וטובי העיר, והממשלה חוקקת חקים לטובת העם, בדברים שבממון, שתלויים במנהגי המדינה, הכל חייבים לנהוג בדיני הממשלה, וכשיבא הדבר לדיני ישראל דיינינן בדיני הממשלה, וכחם כח מנהגי המדינה בישראל, ובפרט במדינה קונסטיטוציונאלית שהחקים נעשים ה"י נבחרי העם והיהודים בתוכם. וקנינים המועילים ע"פ תקנותיהם דינן כדין סיטומתא, כשנוגע הדבר לעניני איסורים כמכירת חמץ ובכור.

(ח) אנחנו יושבי ארצות הברית דאמריקא, שחקיה נעשים ע"י הנבחרים מכל האזרחים אחר המו"מ שביניהם שלצדק ומשפט נעשים ואנו בינינו לבין עצמנו אין לנו קהלות מסודרות עם טובי העיר וחבר עיר, הרי החקים שלהם הם דינא דמלכותא דינא, ואף שלפעמים אין זה ע"פ השו"ע, אם הם בדינים שתלויים במנהג חוקי המדינה, הם הם המנהג. וכשבא הדבר אצל דייני ישראל צריכים לפסוק ע"פ חוקיהם חוץ מדיני ירושות שאינם תלויים במנהג, לא מהני דינא דמלכותא כנ"ל באות ג'.

(ט) חק הדירות של הממשלה הוא ישר, מתוקן ומקובל בפרט בערים הגדולות, כי הוא מכוון נגד מפקיעי שערים ופושטי עורות עניים, ואף שלפעמים נראה כעול נגד בעלי בתים שאינם עשירים, הנה כן דרך החוק שלפעמים נגפע ביושר ואזלינן בתר רובא. ומה שהחק מפלה בין דירות עניים לבתי לוקסוס אינו מגרע כח החוק אלא מעדיפו ומטהו אל צד היושר, וכן מה שהחק משתנה מזמן לזמן, ובכ"ז כשבא אצל דייני ישראל בדינים הקבועים של הממשלה דיינינן להו, אלא כשמתרצים לדון בפשר דנין הכל לפי הענין.

...חק הדירות הוא מקובל ומסור למשטרה, ואם הגאון בעל אבני חפץ חלק בין שעת מלחמה לשאר זמנים הוא במקומות היהודים שהיו דנים בדינים שלהם והיה להם רשות כדעת דורה אם להנהיג דיני הממשלה בשכירות או לא, אבל בכאן אין כאו בתי דינים ורבני הקהילות דכאן אינם בעד דיני ממונות, בכה"ג נראה דמודה הגאון ז"ל.



ו. תלמוד בבלי מסכת בבא בתרא דף נה עמוד א

אמר רבה, הני תלת מילי אישתעי לי עוקבן בר נחמיה ריש גלותא משמיה דשמואל: דינא דמלכותא דינא, ואריסותא דפרסאי עד מ' שנין, והני זהרורי דזבין ארעא לטסקא - זבינהו זביני.

ז. רשב"ם מסכת בבא בתרא דף נה עמוד א

דאריסא דפרסאי ארבעין שנין - חזקת פרסיים מ' שנים היא ע"י דינא דמלכותא דאע"ג דלא קני איניש אלא בשטר מיהו אם החזיק בה עכו"ם מ' שנים ובא ישראל וקנה ממנו הוי קנין גמור ולא יוכל ישראל אחר לומר שלי היא שגזלה עכו"ם ממני ואף על גב דאמרינן (לעיל /בבא בתרא/ דף לה:) ישראל הבא מחמת העכו"ם הרי הוא כעכו"ם ואין לו חזקה אלא בההוא שטרא שמכרה ישראל לעכו"ם הכא יש לו חזקה אי נמי אתא לאשמועינן דאע"ג דבשאר מקומות הויא חזקה לישראל בג' שנים בארץ פרס אינה חזקה בפחות ממ' שנים דדינא דמלכותא הוא שם כן.

ח. רבינו יונה, מסכת בבא בתרא דף נה עמוד א, ד"ה ואריסא דפרסאי

פ' כגון שהנהיג המלך שתועיל חזקה לגוי בארבעין שנין, הלכך, גוי שלקח מישראל והחזיק בה ארבעים שנה, הופקעה מישראל בדינא דמלכותא, וזכה בה ישראל, אפי' אם הי' גזולה ביד הגוי, כיון שאין שם עדי גזילה, ואם לקחה הישראל מן הגוי זכה בה, ואין ישראל ראשון יכול להוציאה מידו.

ט. סמ"ע סימן קמט ס"ק כב

וכתבו הראב"ד [הובא בנ"י ב"ב י"ח ע"ב מדפי הרי"ף] והמרדכי [סי' תקנ"ג] והר"ן [בחידושו ל"ה ע"ב ד"ה מה, הובא בנ"י שם] דאם החזיק הגוי או הישראל הבאים מכחו מ' שנה הוי חזקה כדאמרינן פרק חזקת הבתים [דף (כ"ה) (נ"ה ע"א)] הני אריסי דפרסאי עד מ' שנין.

י. משנה מסכת בבא בתרא פרק ג משנה ג

[ד] כל חזקה שאין עמה טענה אינה חזקה כיצד אמר לו מה אתה עושה בתוך שלי והוא אמר לו שלא אמר לי אדם דבר מעולם אינה חזקה שמכרת לי שנתת לי במתנה אביך מכרה לי אביך נתנה לי במתנה הרי זו חזקה.

יא. תלמוד בבלי מסכת בבא בתרא דף כט עמוד א

אלא אמר רבא: שתא קמייתא מיזדהר איניש בשטריה, תרתי ותלת מיזדהר, טפי לא מיזדהר. אמר ליה אביי: אלא מעתה, מחאה שלא בפניו לא תיהוי מחאה, דאמר ליה: אי מחית באפאי הוה מיזדהרנא בשטראי! דאמר ליה: חברך חברא אית ליה, וחברא דחברך חברא אית ליה.

**יב. Oliver Wendell Holmes, Harvard Law Review (1897)**

“[A]cquisition of rights by lapse of time is to be looked for in the position of the person who gains them, not in that of the loser. A thing which you have enjoyed takes root in your being ... the law can ask no better justification than the deepest instincts of man. It is only by way of reply to the suggestion that you are disappointing the former owner ... that in justice to that other he was bound at his peril ... to see that he was warned and if necessary, stopped.”

**יג. Henry Winthrop Ballantine, Harvard Law Review (1918)**

“For true it is that neither fraud nor might, can make a title where there wanteth right.” The (adverse possession) statute has not for its object to reward the diligent trespasser, nor yet to penalize the negligent and dormant owner ... (rather) the great purpose is to quiet all titles that are openly and consistently asserted, to provide proof of meritorious title, and correct errors in conveyancing.”

**יד. קצות סימן קמ סעיף קטן ב**

... אבל סוף סוף אין לו ראייה והיכי מוציאין ממרא קמא בלא ראייה ... ולפי עניות דעתו עיקר חזקה דשלוש שנים אינו אלא תקנת חכמים משום תיקון העולם דלא רגילי להזהר בשטר טפי משלש, דסובר המחזיק כיון דיושב בתוכו משך שלש שנים ואין עורר עירעור שוב לא יתעורר עוד עירעור ולא מזדהר טפי, וימשך מזה פסידא דלקוחות. לכן ראו חכמים לתקן שיהי' נאמן בחזקת שלש שנים והמערער שהאמת אתו יעשה מחאה תוך שלש ואחר המחאה גם המחזיק יזדהר בשטרו ואם אינו מוחה תוך שלש יפסיד המערער.

**טו. חידושי הרמב"ן מסכת בבא בתרא דף מב עמוד א**

... דטעמא דחזקה לאו משום איזדהורי דידיה בלחוד, אלא כיון דהאי שתיק רגלים לדבר, אלא שבתוך שלש אמרינן ליה למחזיק אחוי שטרך ולאחר שלש כיון דלא מזדהר בה טפי אתרע ליה האי טענה ואמרינן לא לחנם שתק, ...

**טז. תלמוד בבלי מסכת בבא בתרא דף כט עמוד א, כט עמוד ב (ורשב"ם שם), מא עמוד ב, לו עמוד ב**

## Continuous Possession

(כט.) אמר רב הונא: שלש שנים שאמרו, הוא שאכלן רצופות.

## Exclusive Possession

(כט:) ההוא דאמר ליה לחבריה: מאי בעית בהאי ביתא? אמר ליה: מינך זבינתיה ואכלית שני חזקה, א"ל: אנא בשכוני גוואי הואי; אתא לקמיה דרב נחמן, אמר ליה: זיל ברור אכילתך. (רשב"ם שם) אנא בשכוני גוואי הואי - בחדרים הפנימים היתה עיקר דירתיה והייתי עובר דרך עליך ומשתמש עמך בבית החיצון שדרת בו ברשותי ולכך לא מחיתי.

## Open and Notorious Possession

(לו:) אבל חכמים אומרים: עד שיגדור שלש גדירות ויבצור ג' בצירות וימסוק ג' מסיקות.

## Tacking (with Privity)

(מא:) שלשה לקוחות מצטרפין. אמר רב: וכולם בשטר.

## יז. שו"ת תשורת ש"י מהדו"ת סימן א

ואח"כ

שאלה מי שאכל שני חזקה בשדה חברו ואכ"כ ערער עליו חברו שאכל בגזלה ובגרונד בואך הוא על שם המערער די"ל דריע טענת המחזיק דלמה הניח שדהו בגרונד בואך ולא הכתיבו על שמו כשלקחה . . . כיון דריע החזקה בעבור הטילאציא שה"ל להעלות על דעתו פן יתבע המערער שדהו בערכאות ושם בודאי יזכה. תשובה . . . אמרו חז"ל בפרק חזקת הבתים דף כ"ט דחזקת ג' שנים מהני משום דטפי לא מזדהר בשטרו אם כן מסיבה זו דלא מזדהיר נולד מה דמהני חזקת שלש שנים . . . לאו משום דתו לא יאומן המערער אלא משום דרואה הלוקח דשתיק המוכר ג' שנים . . . לא חייש עוד בשמירת השטר . . . ואם כן אין ריע טענת המחזיק מה דלא שמר שטרו אפילו בגרונד בואך נשאר כתוב על שם המערער כי סמך הלוקח ובטוח כיון שלא ערער המוכר ג' שנים תו לא יערער.

## יח. שולחן ערוך חושן משפט סימן קמ סעיף ח (רמ"א)

. . . והוא הדין לשאר מחזיק (שם בשם רא"ש לדעת ר"ח) שיצא לפעמים מן הבית אחר עסקיו, ומיד כשבא היה חוזר לבית, מקרי חזקה בשלש שנים. וכן (ג) מקומות בית הכנסת (שם סי' ו' ורשב"א סימן תקמ"ג /תתקמ"ג/), אם מעידים העדים שישב עליה כל עת שנכנס לבית הכנסת, אע"פ שלפעמים שינה מקומו מחמת אבילות, או לא נכנס לבית הכנסת, הוי חזקה, הואיל ועשה בחזקה כמנהג העולם (כל זה בטור). ונ"ל שכן ראוי להורות, אע"פ שיש חולקין (נ"י ר"פ חזקת בשם ה"ר יונה). מקומות של בית הכנסת שהמנהג שכל אחד כותב שמו עליו, הוי כשטר, וכל מי ששמו עליו הוי שלו ואין למערער בו כלום (תשובת הרא"ש כלל ה' סימן ה').