

הרב יהודה זולדן

קניין חזקה - בקרקע ובארץ ישראל

פעולת קניין חזקה בקרקע

במשנה בקידושין כ"ו, א: "נכסים שיש להם אחריות - נקניין בכסף ובשטר ובחזקה". רש"י מפרש שנכסים שיש להם אחריות - "היינו קרקעות. שאחריות כל אדם הלווה והנושה בחבירו עליהן, לפי שקיימין ועומדין. לפיכך נסמכין עליהן". בדברים להלן נתמקד בקניין קרקע באמצעות חזקה ונבאר כיצד באה החזקה לידי ביטוי ממשי. בתוספתא קידושין (ליברמן) פרק א הלכה ה, נאמר: "אי זהו חזקת קרקעות? נעל וגדר ופרץ כל שהוא, הרי זו חזקה". רש"י במשנה (קידושין כ"ו, א) מוסיף עוד אפשרויות ליצירת חזקה על הקרקע: "בחזקה - רפק ביה פורתא, או דיש אמצרי, או נעל, או פרץ כל שהוא". "דיש אמצרי" הכוונה שדש במצרי. רש"י במקום אחר (בבא מציעא יד, ב ד"ה מכי דייש אמצרי) פירט: "מתקן גבולי השדה ומגביהם", דהיינו: פעולה ממשיית בגוף הקרקע. גם הרמב"ם בהל' מכירה א', יג כתב באופן דומה: המוכר שדה לחבירו בצד שדהו, או שנתנה לו במתנה, כיון שדש את המצר שבין שתי השדות ונעשו שתיהן כשדה אחת, קנה. אבל אם הלך בה לארכה ולרחבה, אין הילוך זה מועיל כלום.¹

מה המקור לדרך קניין זו? בגמרא קדושין כ"ו, א נאמר: ובחזקה. מנלן? אמר חזקיה אמר קרא: "ושבו בעריכם אשר תפשתם" (ירמיהו מ', י). כמה תפשתם? בישיבה. דבי ר' ישמעאל תנא: "וירשתם אותה וישבתם בה" (דברים י"א, לא), כמה ירשתם? בישיבה. רש"י הסביר (בד"ה בישיבה) - "דתפשתם אשבו קאי". התפישה מתייחסת לישיבה. הוראת הנביא היא לשבת בערים אותם הם יתפסו, כאשר מבואר שבחזקת ישיבה הם יקנו את הערים.

הריטב"א שם הסביר כיצד לומדים מהפסוק בירמיהו על קניין חזקה: בחזקה מנא לן? דכתיב: "ושבו בעריכם אשר תפשתם" כמה תפשתם - בישיבה. פי' ומהאי קרא שמעינן שפיר תרי דיני חזקה: תיקון בקרקע, ותשמיש בגופו. שהרי תפשו ערים להם ולמקניהם. ומה שישבו הם קנו בישיבה דומיא דמציע מצעות בנכסי הגר. ומה שעשו למקניהם קנו

1 כך פירש גם הרשב"ם בבא בתרא ק', א ד"ה עד. אמנם תוס' בב"מ שם ד"ה עד שלא, וכן הרא"ש ב"מ ל"ח, א פירשו שהקניין התבטא בכך שקונה הלך בגבול השדה.

בתיקון, דלא סגיא שלא תיקנו גדרות לצאנא, כנ"ל.
לדברי הריטב"א מהפסוק בירמיהו יש ללמוד שקיימים שני ביטויים לפעולת החזקה בקרקע: א. תיקון ממשי בגוף קרקע, ב. שימוש בקרקע. יושבי הארץ תפסו ערים וישבו בהם ובכך הם השתמשו בקרקע. הוא משווה זאת לאמור בגמרא (בבא בתרא נ"ג, ב) על מי שטוען טענת חזקה על קרקע של גר שהיא הפקר, בכך שהוא ציפה מצעות וישב על הקרקע. בנוסף, הם בודאי עשו גדרות למקנה שלהם. "גדר" היא אחת האפשרויות לפעולה בגוף הקרקע היוצרת חזקה.²
את מה שהריטב"א למד מהפסוק בירמיהו, למד הרשב"ם (בבא בתרא שם) משני הפסוקים:³

הציע מצעות - ושכב שם על הקרקע בנכסי הגר קנה. ואף על גב דלא היינו נעל וגדר ופרץ שלא תיקן שום תיקון בקרקע, אלא שנהנה גופו מן הקרקע ששמשו הקרקע הוי חזקה, ונראה בעיני דמהכא ילפינן. דנפקא לן קרקע נקנה בחזקה בקדושין מהאי קרא "ושבו בעריכם אשר תפשתם" במה תפשתם בישיבה. ועוד מדכתיב "וירשתם אותה וישבתם בה" במה ירשתם בישיבה. והיינו בכלל ישיבה כששוכב על הקרקע.
לדברי הרשב"ם העובדה שהמחזיק שכב, נהנה מהקרקע, היא זו שיוצרת חזקה של טענה ולשם קניין.
כאמור, החזקת קרקע לשם קניין היא בשני ביטויים: תיקון פיזי בקרקע או הנאה מגוף הקרקע. יש התאמה בין הדרכים ליצור חזקה על קרקע לשם קניין, ולשם טענה על בעלות.

האם קניין חזקה גם באיסוף פירות?

האם גם איסוף פירות מעצים שבקרקע יוצר חזקה? הרמב"ם בהלכות מכירה א', טו- טז כותב כך:

היתה הקרקע צחיח סלע שאין בה לא גדר ולא פרצה, ואינה בת זריעה, הרי החזקה שקונה אותה שטיחת פירות או העמדת בהמה שם וכיוצא בזה משאר התשמיש:

המוכר שדה לחבירו ונכנס בה הלוקח וזרעה או נרה, או שאסף פירות האילן או זמרו וכל כיוצא בדברים אלו הרי זה קנה שהרי החזיק ואין אחד מהן יכול לחזור בו. וכן אם אסף המוכר סל של פירות ונתן ללוקח, קנה לוקח מיד בחזקה, שהרי גילה דעתו שהקנה לו שדה זו קניין גמור ונעשו פירותיה שלו.

2 דברים דומים כתב הריטב"א בבבא בתרא שם.

3 בירמיהו ובספר דברים, כנזכר לעיל.

הרמב"ם חזר על כך גם בהלכות זכיה ומתנה פרק ב' הלכה ב':
הלוקח קרקע מחבירו והחזיק בה באכילת פירותיה קנה כמו שביארנו.
הראב"ד בהלכות מכירה א', טו, השיג על ההלכות הללו ברמב"ם:
היתנה הקרקע צחיח וכו'. אמר אברהם: הא מילתא לא מיחוורא. דהא
חזקה אכילת פירות היא, ואכילת פירות לא מהני אלא כנגד טענה. אבל
למיקנא בה ארעא לא קני, אלא מידי דמהניא לארעא כעין נעל וגדר.
גם באשר להלכה טז, כתב הראב"ד:
יכול לחזור בו וכו'. אמר אברהם: כל זה הולך על הדרך שכתב.
גם בהלכות זכיה ומתנה ב, ד השיג הראב"ד על הרמב"ם:
כמו שביארנו וכו'. אמר אברהם כל זה הולך על דרך שכתב למעלה בהל'
מכירה פרק א' ואינו נכון בעיני.
לשיטת הראב"ד חזקה היא רק עם ביצוע פעולה בקרקע עצמה, או כשיש
הנאה ישירה מגוף הקרקע. גם הרמב"ן (קידושין כ"ב, ב) סבר שאכילת פירות
אינה יוצרת חזקה, וזו לשונו:
המציע מצעות בנכסי הגר, ההיא נמי הנאה היא שהוא בגופו נהנה מן
הקרקע. הא אכילת פירות ותשמישי צרכיו כגון שטיחת פירות ורעיית
בהמה לא קני כלל. והרב ר' משה ז"ל משתבש אפילו באכילת פירות,
ודאמרינן לקמן (כ"ו א') במה תפשתם בישיבה, היינו מציע מצעות, אי
נמי נעל וגדר הוא שאי אפשר לישיב בארץ בלא גדרות ותיקונין⁴.

לאור זאת יש לבאר מה הסברה של הרמב"ם? לפי הרמב"ם גם שטיחת פירות
או איסוף פירות יכולות לשמש תשתית לחזקה. הפירות יונקים מהקרקע,
וההנאה של הלוקח מהפירות היא בעצם הנאה מהקרקע. נראה שיש להציע
מקור אחר לדברי הרמב"ם: המקור הוא מהפסוק מספר ירמיהו ממנו למד
חזקיה על קניין חזקה בקרקע. בגמרא מובאת הסיפא של הפסוק, אבל יש
לראות את הפסוקים במלואם. מדובר שם על פעילותו של גדליה בן אחיקם,
שמונה להיות המנהיג של שארית הפליטה לאחר חורבן הבית הראשון. כך אמר
גדליה לשארית הפליטה (ירמיהו מ', ט-י):

וישבנו להם גדליהו בן אחיקם בן שפן ולאנשיהם לאמר אל תיראו מעבוד
הכשדים שבו בארץ ועבדו את מלך בבל וייטב לכם. ואני הנני יושב במצפה לעמד
לפני הכשדים אשר יבאו אלינו, ואתם אספו יין וקיץ ושמן ושמו בכליכם ושבו
בעריכם אשר תפשתם.

גדליהו בן אחיקם פנה לשארית הפליטה ואמר להם לאסוף יין - ענבים, קיץ
- תאנים ושמן מהזית, ולשבת באותם מקומות ישוב. לאמירה הזו נשמעו גם

4 דברים דומים כתב הריטב"א קידושין כ"ב, ב, וכן בריטב"א בבא בתרא נ"ג ב.

כאלו שברחו למקומות סמוכים לארץ ישראל והם שבו לארץ יהודה ואספו כמות גדולה של פירות (שם יא-יב):

וגם כל היהודים אשר במואב ובבני עמון ובאדום ואשר בכל הארצות שמעו כי נתן מלך בבל שארית ליהודה וכי הפקיד עליהם את גדליהו בן אחיקם בן שפן. וישבו כל היהודים מכל המקומות אשר נדחו שם ויבאו ארץ יהודה אל גדליהו המצפתה ויאספו יין וקיץ הרבה מאד.

הפירות הללו נאספו ממטעים שהשאירו יושבי הארץ שגלו עם חורבן הבית הראשון. הגולים לא הספיקו לקטוף את הפירות, והשאירו אחריהם את המטעים כשהפירות על העצים שכן הימים היו ימי הקיץ של שנת החורבן. בראש השנה שאחרי החורבן נהרג גדליהו בן אחיקם, ועוד רבים, על-ידי ישמעאל בן נתניה. היו קבוצת אנשים שאותם הוא לא הרג (שם מ"א, ח):

ועשרה אנשים נמצאו בם ויאמרו אל ישמעאל אל תמתנו כי יש לנו מטמונים בשדה חטים ושערים ושמן ודבש ויחדל ולא המיתם בתוך אחיהם.

הם אספו את הפירות והבטיחו אותם לישמעאל בן נתניה, בתמורה לכך הוא לא הרגם. מכל מקום אסיפת הפירות היא הביטוי לתפיסת הקרקע מאת בעלי הקרקעות שגלו. יתכן שהרמב"ם למד את הדרשה של חזקיהו כפשוטה, ומכאן הסיק שקניין חזקה יכול להיות גם באמצעות אסיפת פירות.

הרמב"ן, הריטב"א והראב"ד פירשו אחרת את הפסוק בספר ירמיהו. כפי שהובא לעיל מדברי הריטב"א התפישה של הקרקע היא למקנה:

שהרי תפשו ערים להם ולמקניהם. ומה שישבו הם קנו בישיבה דומיא דמציע מצעות בנכסי הגר. ומה שעשו למקניהם קנו בתיקון, דלא סגיא שלא תיקנו גדרות לצאנם.

הם ישבו בקרקע עצמה ונהנהו ממנה, עשו גדרות למקנה ובכך ביטאו את קניין החזקה: "נעל פרץ או גדר". הריטב"א לא קשר את התפישה עם אסיפת הפירות שנזכרה בתחילת הפסוק. הוא פירש את התפישה באמצעות בניית הגדרות למקנה, דבר שלא הוזכר כלל בפסוקים. הריטב"א כתב במפורש שאכילת/אסיפת פירות אינה מבטאת קניין חזקה.

ניתן לראות את המחלוקת בין הרמב"ם לבין הראב"ד הרמב"ן והריטב"א בעקבות הפרשנות לפסוק בירמיהו, ששורשה בשאלה מה הביטוי לתפישה של הקרקע על-ידי הגולים: האם באמצעות אסיפת הפירות, כאמור בתחילתו של הפסוק, או באמצעות בניית גדרות למקנה.

מעבר לפרשנות הפסוק, ניתן לראות את נקודת המחלוקת בין הרמב"ם לבין הראב"ד הרמב"ן והריטב"א בשאלה עקרונית יותר.

נראה שהדיון הוא מה המשמעות של קניין חזקה ואילו מרכיבים צריכים להיות ביצירת החזקה. הראב"ד והריטב"א רואים בכך פעולה טכנית, פורמלית

בגוף הקרקע. נעל, פרץ וגדר או הנאה ישירה מגוף הקרקע הם שיוצרים שיוצרת את הקניין. אולם לפי הרמב"ם אין הכרח במגע ישיר עם הקרקע. כל פעולה שקשורה לקרקע ונראית כביטוי של בעלות היא פעולת החזקה. פירות הגדלים באילן שייכים רק לבעל הקרקע, ואם אדם נוטל פירות אילו הוא מקרין בכך ביטוי לבעלותו, ולכן זו חזקה.

אמנם ביחס לטענת חזקה פסק הרמב"ם שלא מועיל איסוף פירות מנכסי גר. כך כתב הרמב"ם בהלכות זכיה ומתנה ב', ב:

כיצד? הלוקח קרקע מחבירו והחזיק בה באכילת פירותיה קנה כמו שביארנו. אבל בנכסי הפקר או נכסי הגר אפילו אכל פירות האילן כמה שנים לא קנה גוף האילן ולא גוף הקרקע עד שיעשה מעשה בגוף הארץ או יעבוד עבודה באילן. ומעשה באשה אחת שאכלה פירות דקל שלש עשרה שנה ובא אחד והחזיק באילן בעבודה שעבד בגוף האילן, ובא מעשה לפני חכמים ואמרו זה האחרון קנה.

מה ההבדל בין חזקת קרקעות לעניין נכסי הגר, לבין חזקת קרקע? הסביר זאת הרב מאיר שמחה הכהן מדווינסק, בספרו אור שמח על הלכות זכיה ומתנה שם:

ויש דברים רבים שמועילים בנכסי הגר מה שאין מועיל במקח וממכר, לבד אכילת פירות לחודייהו, מפני שהוא של הפקר, ויש כאן שני זכיות: זכיה אחת בהפרי, וזכיה אחת בגוף הקרקע. אם כן כי אוכל פירות אילן אין זה נחשב שרוצה לזכות בגוף הקרקע ע"י אכילת פירות אילן זה, רק שרוצה לזכות בהפירות עצמן. אבל שאר מילי, דאף שאין זה תקון בגוף הקרקע, כיון שהוא הנאה מגוף הקרקע, וניכר שאדעתא דארעא עביד לה קני. אבל במכר שאין זכיה בלא דעת הבעלים, והבעלים מכר לו כל השדה עם הפירות, א"כ כי מאסף פירותיה ואכיל לה הלא אחזיק כדמחזקי בה אינשי, אבל בנכסי הגר הלא זה גלוי על זכיה בגוף הפירות, לא על הזכיה בקרקע.

דהיינו: במכר יש מעבר בין בעלים. אם הקונה אוסף פירות זה על דעת הבעלים, ובכך שהקונה עצמו הוא האוסף הוא מקרין בכך שמעתה הוא הבעלים. בעוד שבנכסי הגר אין בעלים ואין מי שמקנה ללוקח דבר. כלפי חוץ זה נראה כמי שמעוניין בפרי בלבד ולא בקרקעות. זאת אומרת, מה שמעניק מעמד של חזקה הוא גם איך הדבר ניכר או מתפרש לסביבה. לדעת הרמב"ם כל פעולה ישירה בקרקע, כמו נעל, פרץ וגדר, או אף פעולה עקיפה שקשורה גם היא לקרקע אבל לא במגע ישיר איתה, כמו אסיפת פירות, יוצרת חזקה. זאת - כשברור לסביבה שמדובר על פעולת שמטרתה לבטא בעלות על המקום. מדובר על שימוש בנורמות מקובלות שמבטאות בעלות ומוחזקות.

בעוד שלדעת הריטב"א והראב"ד אין זה כך. נדרשת פעולה ממשית בקרקע ולא משהו אחר. צריך סימן חיצוני בקרקע, שינוי פני הקרקע באמצעות נעילה, פריצה או גדירה, או שימוש בקרקע. אולם חייב להיות מגע עם הקרקע, קניין חזקה כפעולה מהותית למול פעולה טכנית, סיבה או סימן.⁵

במה ירשתם? בישיבה

כאמור בגמרא דבי ר' ישמעאל למדו על קניין חזקה מהפסוק: "וירשתם אותה וישבתם בה" (דברים י"א, לא) – "במה ירשתם? בישיבה". המהרי"ט שואל על הרמב"ן בעקבות דרשה זו:

ומכאן תשובה לדברי הרמב"ן במניין המצוות, דמשמע ליה מצוות ישיבת ארץ ישראל מצווה מן התורה, מהך קרא ד"וירשתם אותה" דהכא דרשינן לעניין חזקה, ודינא הוי, לא למצווה.

המהרי"ט שואל על דברי הרמב"ן בספר המצוות (מצוות עשה ד') שלמד מהפסוק על חובת הישיבה בארץ ישראל. הלא מפסוק זה לומדים על קניין חזקה שזהו דין, והוא רשות, ולא לומדים ממנו על מצוות ישוב ארץ ישראל.⁶ היו שתוצו את דברי הרמב"ן בכך שהוא ביסס את דבריו על פסוק אחר: "והורשתם את הארץ וישבתם בה" (במדבר ל"ג, נג), ואילו הפסוק ממנו למדו דבי ר' ישמעאל הוא מחומש דברים ("א, לא).⁷ בנוסף ניתן לטעון שמהפסוק אכן לומדים על מצוות ישוב ארץ ישראל, ובדרך אגב נלמד גם אופי החזקה בקרקע.

אך לעומק העניין נראה שאין סתירה בין הדברים. הרמב"ן הגדיר את מצוות ישוב ארץ ישראל כך:

שנצטוונו לרשת הארץ אשר נתן האל יתברך ויתעלה לאבותינו לאברהם ליצחק וליעקב ולא נעזבה ביד זולתנו מן האומות או לשממה. והוא אמרו להם "והורשתם את הארץ וישבתם בה" (במדבר ל"ג, נג).

שני מרכיבים קיימים במצווה זו:

[א] ירושה שמשמעותה ריבונות של עם ישראל על הארץ "שלא נעזבה ביד זולתנו מן האומות". לא נאמר שלא נעזבה ביד גויים, אלא שלא נעזבה ביד גויים כאומה. המצווה היא שעם ישראל יחיה בארץ כאומה ריבונית. כך הגדיר הרב יהושע מקוטנא, ישועות מלכו י"ד סי' סו:

5 הרב יצחק אדלר, עיון בלומדות, עמ' קכ-קכא, הגדיר באופן דומה את מחלוקת הרמב"ם והראב"ד. האם קניין חזקה הוא קניין פורמלי - הראב"ד, או הקשרי - הרמב"ם. לדבריו גם הרמב"ן (בבא בתרא נ"ג, א) סובר כראב"ד.

6 בהסבר שיטת הרמב"ן והרמב"ם בעניין זה האריך גם הרב יעקב אריאל, יושב אהלים-קידושין, סימן כד.

7 נצי"ב, העמק שאלה, פר' ויחי, שאילתא לו, ו; דבר אברהם חלק א' סימן י אות יב; ועוד.

לפי דעת הרמב"ן שחשב זאת למצוות עשה מכל מקום בעיקר המצווה אינה אלא הירושה והישיבה, כאדם העושה בתוך שלו, לכבוש ארץ ישראל שתהיה תחת ירושתנו.

בניסוח דומה כתב הרב צבי יהודה קוק, לנתיבות ישראל א' עמ' 178:
מצוות ישראל שמתחייב בה כל אחד מאיתנו כדברי הרמב"ן, שלא נעזבה ביד זולתנו, בהיות ידינו תקיפה על ארצנו ושליטתנו עליה.
[ב] ישיבה - לפתח את הארץ שלא תהיה שוממה. היכולת לפתח את הארץ היא גם בזמן שעם ישראל לא ריבון בארצו, ועל כן הוסיף הרמב"ן: "היא מצוות עשה לדורות מתחייב כל יחיד ממנו ואפילו בזמן גלות". גם יחידים המתגוררים בארץ שלא כאומה ריבונית יכולים לפתח את הארץ.

אדמת ארץ ישראל אינה שייכת לאף אדם כפרט אלא לכלל ישראל לדורותיו. בקרקע הלאום הבעלות היא באמצעות ריבונות. היא נרכשת לעיתים בעקבות כיבוש הארץ, אך העיקר הוא השלטת הריבונות ובכך מקיימים את מצוות הירושה. המרכיב הנוסף הוא יישוב הארץ שמשמעותו לגור בה ולפתח את הקרקע ולטפחה. יישוב הארץ ופיתוחה יכול להוביל גם כן לריבונות, ובוודאי לחזק את הריבונות. כשבמקום מסוים נוטעים מטעים, או מבנים אחרים (מבני תעשייה וכד'), גם אם לא גרים בהם, יש בכך אחיזה בארץ ישראל. הרב שלמה בן שמעון דוראן, שו"ת הרשב"ש סימן א', הסביר כיצד הישיבה בארץ באה לידי ביטוי:

והישוב הוא כמו נטיעת גנות ופרדסים וקניית בתים. שכל זמן שימצא מזון ומדור תמצא הישיבה. ואפשר שיהיה לאדם שם גנות ופרדסים ובתים, והם סיבת הישוב, והוא אינו דר שם. על כן הישוב אינו הישיבה, וכן יראה מדרך העניין שאין ישיבה וישוב בעניין אחד.
נטיעת מטעים ופרדסים היא יישוב הארץ. אדם אינו חייב לגור באותו המקום, כל פעולה שהיא מפתחת את הארץ ומוציאה אותה משממונה נחשבת לישוב הארץ.

כך גם בחזקת קניין של אדמה פרטית. יש ביטויי בעלות של החזקת הארץ כמו ישיבה פיזית במקום ועשיית פעולות בגוף הקרקע כגון "נעל פרץ גדר", ויש ביטויים שהם פיתוח הארץ באמצעות נטיעת עצים, עם זאת מדובר שאין יושבים – לא מתגוררים פיזית באותו המקום. בגמרא בבא בתרא י"ד א מסופר:

נטע ר' ינאי ארבע מאה כרמי... שהים כנגד שהים ואחת יוצא זנב.

כתב על כך הראב"ד (בשיטה מקובצת שם):

משום ישוב ארץ ישראל הוא דעבד ומעלין עליו כאלו נטעה כולה.⁸

8 כן כתבו גם הרשב"א והר"ן בבא בתרא שם.

את עמדתו זו ביחס לנטיעת עצים כתב הראב"ד במקום נוסף. הרמב"ם בהלכות גזלה ואבדה י', ה פסק:

היורד לתוך שדה חבירו שלא ברשות ונטעה... אמר לו בעל השדה עקור אילנך ולך, שומעין לו. אמר הנוטע הריני עוקר אילני, אין שומעין לו מפני שמכחיש את הקרקע.

על כך השיג הראב"ד:

אמר לו בעל השדה עקור אילנך ולך שומעין לו. אמר אברהם: נראה לי שאין אומרין כך בארץ ישראל מפני שיש ארץ ישראל. וכן אם אומר הנוטע הריני עוקר אילני, אין שומעין לו כמו שכתב הוא. ואפילו בחוצה לארץ מפני שמכחיש את הקרקע. וזה מוסיף הוא דאית ליה נמי משום ישוב ארץ ישראל.

הרמב"ן, וגם הראב"ד, מחשיבים את פעולת הנטיעה בארץ כמצוות ישוב ארץ ישראל מפני שזו פעולה בגוף הקרקע, אבל הם אינם רואים ערך של ישיבה ואחיזה רק באכילת הפירות, מאחר שלפיו אכילת פירות היא הנאה מגוף העץ ולא מגוף הקרקע.

ד. לא קדשה בכיבוש, אלא בחזקה שהחזיקו בה

מה יסבור הרמב"ם באשר לחזקת ארץ ישראל. האם היא יכולה להיות באמצעות אכילת פירות, כמו בחזקה של קרקע פרטית? עפ"י דברי האור שמח, בהסברת שיטת הרמב"ם, קניין חזקה של קרקע פרטית בעיקרה היא ביטוי כלפי הבעלים הקודמים, אם כן מי נחשב מעתה הבעלים החדשים? מדובר על מעבר של שדה מבעלות לבעלות, ועל כן אם ברור שבאכילת הפירות בשדה יראה שהקונה הוא הבעלים ואזי ניתן לבצע קניין חזקה. זו היא פעולה חד פעמית שמטרתה להראות נוכחות ביחס לבעלים הקודמים. אך חזקה בארץ ישראל מטרתה אחרת. אין מדובר על פעולה חד פעמית ולא נועד להראות למישהו אחר מי הבעלים, גם אם הקרקע נכבשה מגוי. עיקר העניין הוא להחזיק בפועל באדמה ולפתח אותה, לטעת, לבנות ולהפריח את הארץ. אכילת פירות היא ביטוי כלפי אחרים, אך בכך לא מפתחים את הארץ. כאן יסכים הרמב"ם שיש לרשת ולשבת את הארץ כמשמעות הפסוקים העוסקים במצוות ישוב הארץ. דברי ירמיהו לשארית הפליטה לאסוף פירות ולתפוס את הארץ בכך, נאמרה ביחס לקרקעות פרטיות שנגטשו ע"י הגולים, וכל מי שאסף פירות ביטא בכך שהוא הבעלים החדשים באדמה הזו.

לשיטת הרמב"ם, חזקה של עם ישראל בארץ ישראל משמעותית ובעלת ערך גדול יותר מכיבוש הארץ במה שקשור לקדושת הארץ ולחובת המצוות התלויות בה. הרמב"ם בהלכות בית הבחירה ו', טז כתב:

למה אני אומר במקדש וירושלים קדושה ראשונה קדשה לעתיד לבוא, ובקדושת שאר ארץ ישראל לעניין שביעית ומעשרות וכיוצא בהן לא קדשה לעתיד לבוא? לפי שקדושת המקדש וירושלים מפני השכינה ושכינה אינה בטלה, והרי הוא אומר "והשמותי את מקדשיכם" (ויקרא כו, לא) ואמרו חכמים אע"פ ששוממין בקדושתן הן עומדים. אבל חיוב הארץ בשביעית ובמעשרות אינו אלא מפני שהוא כבוש רבים, וכיון שנלקחה הארץ מידיהם בטל הכבוש ונפטרה מן התורה ממעשרות ומשביעית שהרי אינה מן ארץ ישראל. וכיון שעלה עזרא וקדשה לא קדשה בכיבוש, אלא בחזקה שהחזיקו בה. ולפיכך כל מקום שהחזיקו בה עולי בבל ונתקדש בקדושת עזרא השנייה הוא מקודש היום, ואע"פ שנלקח הארץ ממנו וחייב בשביעית ובמעשרות על הדרך שביארנו בהלכות תרומה.

חזקה טובה יותר מכיבוש. הכסף משנה שאל על הרמב"ם:

איני יודע מה כח חזקה גדול מכח כיבוש? ולמה לא נאמר בחזקה גם כן משנלקחה הארץ מידינו בטלה חזקה? ותו בראשונה שנתקדשה בכיבוש וכי לא היה שם חזקה, אטו מי עדיפא חזקה בלא כיבוש מחזקה עם כיבוש? וצל"ע:

הרמב"ם בדק מה הבסיס של האחיזה בארץ. הכיבוש או החזקה. קדושה ראשונה נעשתה ע"י יהושע. בימיו כבשו מקומות רבים, אבל בחלק מהמקומות עם ישראל לא ישב בהם (יהושע י"ג, יג; ט"ז, י; י"ז, יג; שופטים א', כא; כז-לג). מלאך ה' הוכיח אותם על כך שלא הורישו את כל הארץ (שופטים ב', א-ו). אמנם השבטים התיישבו בנחלות והחזיקו בהן בנטיעה ובבניין, אך הבסיס היה חסר מאחר שלא הורישו את כל יושבי הארץ. אולם בבית שני הבסיס לאחיזה בארץ היה הרשיון שקיבלו מכורש מלך פרס לעלות לארץ ולבנות את ירושלים, כנאמר:

כה אמר כרש מלך פרס כל ממלכות הארץ נתן לי ה' אלוקי השמים והוא פקד עלי לבנות לו בית בירושלם אשר ביהודה. מי בכם מכל עמו יהי אלוקיו עמו ויעל לירושלם אשר ביהודה ויבן את בית ה' אלוקי ישראל (עזרא א', ב-ג). בניין בית המקדש, הוא הביטוי המשמעותי ביותר ליכולת להחזיק את הארץ. אמנם, עם ישראל לא היה ריבון בארץ באותה עת, והיו קשיים תחת הפרסים ששלטו בארץ בשל הצקות של הגויים תושבי הארץ. בהיות נחמיה שר המשקים במלכות פרס, הוא קיבל משלחת שדיווחה לו שאמנם בנו את בית המקדש השני ובכל זאת:

הנשארם אשר נשאר מן השבי שם במדינה ברעה גדלה ובחרפה וחומת ירושלם מפרצת ושעריה נצתו באש (נחמיה א', ג)

9 כך הסביר התוס' יום טוב בעדויות ח', ו.

רש"י פירש: "אותם היהודים אשר נשארו שם במדינת ירושלים הם נתונים ברעה גדולה ובחרפה, לפי שהעובדי כוכבים בוזים ושוללים אותם". בבית שני בלט יותר המרכיב של הישיבה – פיתוח הארץ, האחיזה הממשית באדמת ארץ ישראל. לדברי הרמב"ם חזקה זו היתה כל כך משמעותית עד שקדושת הארץ בדרגתה הייחודית אשר בימי הבית השני נשארה בתוקפה גם לאחר הגלות וחורבן הארץ.

סיכום

קניין חזקה לקרקע פרטית הוא ביטוי לבעלות על הקרקע. יש המצריכים ביטוי ממש, פעולה יצירתית בגוף הקרקע הנקנית (ראב"ד, רמב"ן, ריטב"א), ויש הטוענים שכל פעולה הקשורה לקרקע גם אם היא לא מתבצעת בגופה של הקרקע ויש בה ביטוי כלפי אחרים לבעלות על הקרקע, גם היא נחשבת כקניין חזקה (רמב"ם).

באשר לחזקה על ארץ ישראל, לפי הרמב"ן עיקר המצווה היא הריבונות של עם ישראל בארצו, והפרחת השממה. מגורים בארץ ישראל, נטיעת עצים או כל פעולה אחרת בגוף הקרקע היא מילוי מצוות ישוב ארץ ישראל. במובן זה דומה קניין חזקה של קרקע פרטית לפעולת החזקת הארץ.

גם הרמב"ם יסכים לכך שלא מיישבים את הארץ באסיפת פירות. אסיפת פירות לשם קניין חזקה בקרקע פרטית, היא פעולה חד פעמית שמטרתה להנכיח בעלות ובהנחה שהדבר יתפרש ככזה ע"י הסובבים. בעוד שלשם חזקה בארץ ישראל צריך לבנות ולנטוע ולהתמיד בדבר, ואין מדובר על פעולה חד פעמית, שנראית כהצהרה כלפי הבעלים הקודמים. ככל שמרבים לפתח ולהעצים את הפיתוח של הארץ כך מתגדלת מצוות ישוב ארץ ישראל.