

**תקציר וחומר עזר להרצאה בעניין חוזי חכירה על אדמות כנסייתיות**  
**כנס לשכת שמאי המקרקעין בישראל מר חשוון התשע"ז – נובמבר 2016**

קובי ביר, עו"ד, שמאי מקרקעין ומורה דרך מוסמד

© כל הזכויות שמורות

**אפיון עדות כנסייתיות עיקריות בארץ**

העדה	העומד בראשה	העומד בראשה בישראל	מחזיקה קרקעות בארץ מ-1333 (באמצעות המסדר הפרנציסקאני)	דוגמאות לשטחים מוחזקים	הערות
רום-קתולית / לטינית	האפיפיור	הפטריארך הקתולי- בכל הנגע לקהילה	ראשי המסדרים – ביחס לכל מסדר ומסדר	שטחי מסדרים ומנזרים קתוליים שונים ברחבי הארץ + הפטריארכיה הלטינית	בהתאם לאמנה – כל עסקה על קרקע של מסדר קתולי, טעונה אישור האפיפיור
יוונית קתולית - מלכיתית	האפיפיור				העדה הנוצרית הגדולה בארץ כל עסקה טעונה את אישור האפיפיור
יוונית אורתודוקסית		הפטריארך היווני אורתודוקסי של ירושלים	ממשיכת דרכה של הכנסייה הביזאנטית אשר יסודותיה בהתהוות הנצרות בירושלים	שטחים במרכז ירושלים המוחזקים לקק"ל, שטחים שונים בירושלים, יפו, נצרת ועוד	כל עסקה טעונה את אישור מועצת ה"סינוד" שהפטריארך עומד בראשו
הכנסייה הרוסית / פרבוסלאבית	הפטריארך של מוסקבה		המאה ה-19	מגרש הרוסים, ושטחים נוספים בירושלים	עקב המהפכה הבולשיביקית, התפצלה הכנסייה ל"אדומה" שמרכזת במוסקבה ו"לבנה" שמרכזת בניו-יורק
הארמנית	הקתוליקוס של כל הארמנים	הפטריארך הארמני של ירושלים	בשנת 405 הנזיר אבתימיוס מחדש את תנועת הנזירות במדבר יהודה <sup>1</sup>	שטחים נרחבים באזור רחוב יפו בסמוך לבניין עיריית ירושלים שטחים בנמל יפו	
הכנסייה הקופטית	פטריארך אלכסנדריה הקופטי	ארכיבישוף	המאה ה-25 <sup>2</sup>		
הכנסייה האתיופית	פטריארך אתיופיה	ארכיבישוף	מהתקופה הביזאנטית <sup>3</sup>		
עדות פרוטסטנטיות		השם "פרוטסטנטי" הנו שם כללי לאלפי קהילות רפורמיות ברחבי העולם, אשר לא חולקים בהכרח מנהג משותף נרחב	מהמאה ה-19 האנגליקנים בשיתוף הלוותרנים	בעבר: הטמפלרים - המושבה הגרמנית בירושלים, בחיפה, סרונה ועוד המושבה האמריקאית בת"א	

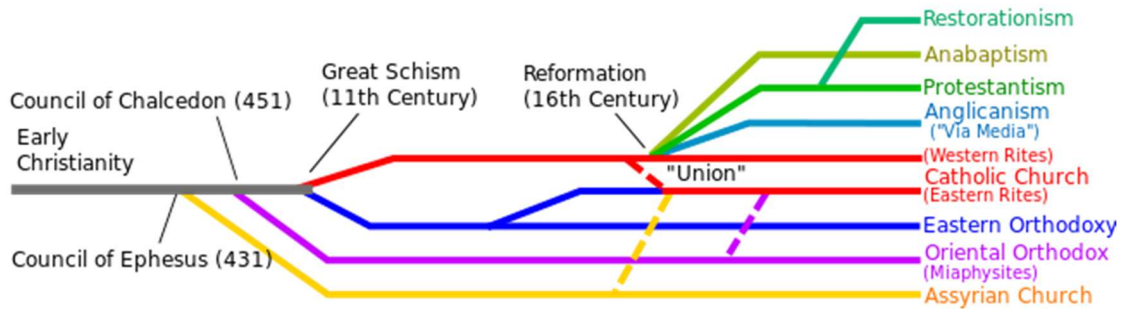
<sup>1</sup> כנסיות, עדות ומסדרים נוצריים בישראל, אריאל (137-138), ירושלים 1999.

<sup>2</sup> שם.

<sup>3</sup> שם.

## פילוג העדות הנוצריות בהיסטוריה

### Major branches within Christianity



### דוקטרינות וקונסטרוקציות משפטיות להכרה בכנסייה כתאגיד:

- דוקטרינת "תאגיד למעשה" (ע"א 272/81 הפטריארכייה היוונית אורתודוכסית של ירושלים נ' עיריית רמלה)
- "הכרתו של המחוקק, שגוף מסויים יכול להיות נושא לזכויות וחובות אינה חייבת להינתן במפורש, אלא היא יכולה להינתן גם במשתמע בדרכים שונות ... שמהן נראה מכללא, שהכרה זו נתנה ע"י המחוקק"
- סעיף 22 לחוק הקרקעות העות'מאני 1857
- "קרקע שסיפחיה מזמן קדום למנוזר, ונרשם סיפוחה בספרי האחוזה המלכותיים, אין להחזיק בה לפי שטר טאבו ואין לקנותה או למוכרה. אך קרקע, שהיתה מוחזקת לפניו לפי שטר טאבו ועברה באחת מהדרכים לידי נזירים, שהחזיקו בה בלי שטר טאבו, כקרקע מסופחת למנוזר – ינהגו בה כבשאר קרקעות-מירי ויחזיקו בה כמקודם לפי שטר טאבו"
- רישום על שם הפטריארך, כנאמן העדה (ת.א. נצ'י) 509/93 בשארה ורור נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי)
- רישום המקרקעין כ"ווקף" (הקדש)
- אמנה בין מדינת ישראל לוותיקן (מסדרים קתוליים)
- הקפאת מצב (הסטטוס קוו העות'מאני [1856], הכנסייה הרוסית האדומה נגד הכנסייה הלבנה, הקופטים מול האתיופים בדיר אסולטן –גג כנסיית הקבר)

## דמי חכירה שנתיים והצמדתם למדד:

עא 479/89 ד"ר אנבא בזילאוס, המוטראן הקופטי נ'חלמיש - חברה ממשלתית  
עירונית לשיקום הדיור בתל-אביב-יפו בע"מ, מו (3) 837:

סעיף 11:

"היזקות לעקרון תום הלב כאל נורמה משלימה מותרת אף לעניין ייחוס  
כוונת שיערוך. ברי, שבדרך זו לא ניתן להתערב בתנאי החוזה, אם פירושו  
לפי אומד דעתם של הצדדים מעיד על כוונה שהחייבים לא ישוערכו. אך אם  
פירוש החוזה, מתוכו ולפי נסיבות כריתתו, איננו מצביע על כוונה מסתברת  
כזאת, ובהצמדות לערכים נומינאליסטיים יש משום הפרה בולטת של  
איזון האינטרסים ההדדיים, שמצא את ביטויו בתנאי החוזה או הנלמד מן  
הנסיבות שהתקיימו בזמן הכריתה, עשוי עקרון תום הלב, כשהנסיבות  
הקונקרטיות מצדיקות שיערוך, בשל החשש שיש בכך משום אימוץ "גישה  
ולוריסטית צרופה" (כביטויו של השופט ש' לויין בע"א 651/81 [12], בעמ'  
648). חשש זה איננו מתעורר, כל עיקר, כשהחלטה לשערך, ולוא גם  
נסמכת היא בחלקה או במלואה - על עקרון תום הלב, איננה חורגת מגדר  
פירושו של החוזה הספציפי העומד לדיון (והשווה דברי הנשיא שמגר בע"א  
118/83 [8] הנ"ל, בעמ' 700 מול אות השוליים ב)."

סעיף 12:

"חוזה שאיננו כולל כל הוראה בדבר שיערוך עשוי להתפרש - בין על-פי  
אומד דעתם של הצדדים ובין מכוחה של השלמה נורמאטיווית - כמחייב  
שיערוך. בדרכו למסקנה פרשנית זו מוטל על בית המשפט לבחון, בין היתר,  
את מהות עיסקתם של הצדדים ואת מידת הצפיות, בעת כריתת החוזה, של  
ההתפתחות האינפלציונית העתידה."

סעיף 20:

"סיכומם של דברים הוא, שהמערער זכאי לשיערוך הסכום של דמי  
השכירות השנתיים, בנתון להפחתה מסוימת בגין האינפלציה כמידתה  
הלכאורה צפויה בעת כריתת החוזה. הפחתה זו הייתי מעמיד, על דרך  
האומדן, על 10%. המערער זכאי איפוא לשיערוך בשיעור 90% בהשוואה  
לעלייה במדד המחירים לצרכן, בגין העבר ובגין העתיד. לנוכח המוסבר,  
זכותו להפרשי הצמדה בגין העבר תימנה רק מיום הגשת תביעתו לבית  
המשפט המחוזי, כשהסכום הבסיסי שלגביו תחושב ההצמדה יהיה סך  
1.50 ש"ח. התביעה בגין התקופה שקדמה למועד הגשת התביעה תידחה.  
הפרשי ההצמדה יחושבו, אחת לשנה, למועד התשלום של דמי השכירות  
השנתיים. על-פי אותה נוסחה יחושבו הפרשי ההצמדה גם בעתיד. חוב  
הפרשי ההצמדה, שנצבר עד למועד מתן פסק-דיןנו, ישולם למערער  
בתוספת ריבית כחוק."

סעיף 7:

"לאחר שעיינתי בהסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין, ולאחר ששקלתי את כל חומר הראיות שבפניי ואת טענות ב"כ הצדדים, באתי למסקנה כי ניתן וצריך במקרה זה לפרש את הסכם הפשרה הן מתוכו והן מתוך נסיבותיו, דהיינו – שלצורך פירוש הסכם הפשרה לפי אומד דעתם של הצדדים – אין מקום וצורך במקרה זה להיזקק להשלמת פרטים עפ"י מה שמקובל ונהוג בחוזים מאותו סוג, כגון בחוזים של מינהל מקרקעין ישראל." (ההדגשה אינה במקור – ק.ב.)

סעיף 20:

"מעדיף אני את שומתו של השמאי מטעם הנתבעים, שלקח בחשבון את הנתונים והשיקולים הרלוונטיים, על פני שומתו של השמאי מטעם התובע, אשר התעלם מנתונים ושיקולים ונים שהיה צריך לקחתם בחשבון לצורך קביעת דמי השכירות המוגדלים בנסיבותיו של תיק זה. אציין רק, כי אין לראות בכך משום ביקורת על השמאי מטעם התובע, כי הוא נתבקש להעריך את שווי זכויות הבעלות לגבי החלקה ולגזור מכך את דמי השכירות המגיעים בגינה, מבלי ליתן דעתו לנתונים ולשיקולים האחרים שצריכים להלקח בחשבון לצורך קביעת דמי השכירות המוגדים בנסיבותיה המיוחדות של תביעה זו. להלן אפרט בקצרה את עיקרי הדברים החסרים בחוות דעתו. השמאי מטעם התובע העריך את החלקה כפנויה, על אף שהיא תפוסה ותמשיך להיות תפוסה עד שנת 2034, תוך שהוא התעלם לחלוטין מהבנין הגדול והחדש שנבנה בחלקה על ידי החוכרים – ועל חשבונם – בעת שערך הקרקע לא היה גבוה, כפי שהוא גם התעלם לחלוטין מההשקעות שהשקיעו החוכרים בפיתוח הנכס ובתשתית שבו. כן הוא התעלם לחלוטין מכך שהנתבעים שילמו במשך כל השנים – וימשיכו לשלם גם בעתיד – את ההוצאות להחזקתו התקינה שלה בנין והמיסים החלים עליו. ועוד הוא התעלם מהעובדה שהנתבעים חוייבו לבטח את הבנין ולהחזירו לתובע בתום תקופת החכירה כשהוא במצב תקין. כל ההשקעות וההוצאות האלה, שהוצאו ושולמו ע"י הנתבעים וקודמיהם, יש בהם לדעתי כדי להסביר הן את דמי החכירה השנתיים הנמוכים שנקבעו בין התובע לבין החוכרים המקוריים של הבניין, כפי שיש בהם גם כדי להסביר את הסכום הנמוך יחסית (3,500 ל"י – 1% מערך הנכס בעת הפשרה) שהצדדים הסכימו עליו פשרה שקיבלה תוקף של פסק דין בשנת '67, כמו גם את המנגנון שקבעו להעלאת דמי השכירות, אחת ל-20 שנה בלבד." (ההדגשה איננה במקור – ק.ב.)

## מודל לירידת ערך זכויות החכירה לאורך תקופת החכירה

הפחתה בשווי ב- %	הפרש ב- % ביחס ל- 1,000 שנים	מקדם ערך נוכחי לפי תשואה של 3.50%	יתרת תקופת החכירה
0.00%	100.00%	28.57	1000
3.21%	96.79%	27.66	100
4.52%	95.48%	27.28	90
5.75%	94.25%	26.93	83
6.38%	93.62%	26.75	80
9.00%	91.00%	26.00	70
12.69%	87.31%	24.94	60
17.91%	82.09%	23.46	50
21.27%	78.73%	22.50	45
25.26%	74.74%	21.36	40
30.00%	70.00%	20.00	35
35.63%	64.37%	18.39	30
42.31%	57.69%	16.48	25
45.33%	54.67%	15.62	23
46.92%	53.08%	15.17	22
48.56%	51.44%	14.70	21
50.26%	49.74%	14.21	20
52.02%	47.98%	13.71	19
53.84%	46.16%	13.19	18
59.69%	40.31%	11.52	15
70.89%	29.11%	8.32	10
73.37%	26.63%	7.61	9
75.94%	24.06%	6.87	8
78.60%	21.40%	6.11	7
81.35%	18.65%	5.33	6
84.20%	15.80%	4.52	5
87.14%	12.86%	3.67	4
90.19%	9.81%	2.80	3
93.35%	6.65%	1.90	2
96.62%	3.38%	0.97	1
100.00%	0.00%	0.00	0

## השוואה בין המודל ובין עסקאות השוואה

תאריך עסקה	גוש / חלקה	כתובת	מס' חדרים	שטח דירה	מחיר עסקה	שווי מ"ר	יתרת חכירה	שווי מ"ר בעלות	הפרש ב-%	הפרש צפוי בוטבלה ב-%
13.3.2011	30042/39	נרקיס 1	3	75	1,216,860 ₪	16,225 ₪	23	28,000 ₪	57.95%	54.67%
30.5.2011	30042/39	נרקיס 1	3.5	85	1,650,000 ₪	19,412 ₪	23	28,000 ₪	69.33%	54.67%
28.8.2012	30042/39	נרקיס 1	3	80	1,490,000 ₪	18,625 ₪	22	30,000 ₪	62.08%	53.08%
23.1.2012	30042/39	נרקיס 1	3	75	1,650,000 ₪	22,000 ₪	22	30,000 ₪	73.33%	53.08%
20.2.2013	30042/39	נרקיס 1	4	120	2,000,000 ₪	16,667 ₪	21	30,000 ₪	55.56%	51.44%
26.2.2015	30042/37	קקל 8	4	111	1,750,000 ₪	15,766 ₪	19	34,000 ₪	46.37%	47.98%
15.6.2015	30042/37	קקל 8	4	98	1,850,000 ₪	18,878 ₪	19	34,000 ₪	55.52%	47.98%
3.9.2015	30042/37	קקל 8	3	100	1,500,000 ₪	15,000 ₪	19	34,000 ₪	44.12%	47.98%
26.10.2015	30042/37	קקל 8	3	80	1,500,000 ₪	18,750 ₪	19	34,000 ₪	55.15%	47.98%
18.8.2016	30042/37	קקל 8	3	73	1,165,000 ₪	15,959 ₪	18	35,000 ₪	45.60%	46.16%

### ובתום תקופת החכירה:

ה"פ (חיפה) 14379-08-12 אהרונוביץ נ' הכנסייה היוונית קתולית ואח' (השופט רון סוקול):

"בהסכמי חכירה עשויים להימצא הוראות הנוגעות לסיום יחסי השכירות, כגון הוראה בדבר פינוי והשבת המוכר, או הוראה המאפשרת הארכת ההסכם בתנאים שונים. גם הוראות ההארכה עשויות להיות שונות; בין הארכת תקופת החכירה על פי תנאי החכירה המקוריים ובין חידוש חכירה על פי תנאי הסכם חכירה חדשים (ראו א' קמינצקי חכירה לדורות 290 (2011); ע"א 8729/07 אירונמטל בע"מ נ' קרן קיימת לישראל [פורסם בנבו] (12/11/09) (פסקה 21))."

מקום בו לא נאמר דבר, חלה הוראת סעיף 20(א) לחוק השכירות והשאיילה, התשל"א-1971, המורה כי "בתום השכירות חייב השוכר להחזיר למשכיר את המושכר והמשכיר חייב לקבלו".

שטר החכירה בענייננו אינו כולל כל הוראה ביחס לסיום תקופת החכירה ובנסיבות אלו תחול ההוראה הבסיסית הקבועה בסעיף 20 לחוק השכירות והשאיילה, דהיינו בתום התקופה חייבים החוכרים להחזיר את המושכר לבעליו. על כן לא מדובר בחסר שיש להשלימו על פי נוהג אלא יחול ההסדר החוקי."

"כאשר עוסקים בחכירה של דירת מגורים, עשוי להיווצר קושי. כבר נאמר פעמים רבות כי חכירה לדורות של דירות מגורים נתפסת בציבור כמעט כזכות בעלות (ראו י' ויסמן "מקרקעי ישראל" משפטים כ"א 79, 100 (תשנ"א); מ' דויטש "דיני השכירות לאור הקודכס האזרחי" הפרקליט מ"ח 265, 266 (תשס"ה); ע"א 8729/07 הנ"ל, פסקה 21). עם זאת, ההתייחסות לחכירה לדורות כמעניקה זכויות הדומות לבעלות עניינה ככלל חכירה לדורות של נכסים שבבעלות ציבורית (ראו גם א' קמינצקי הנ"ל, עמ' 311).

ההלכה לפיה ניתן לראות חכירה לדורות כמעט כמו בעלות, יוחדה לחכירת נכסים עירוניים מרשויות ציבוריות ולא לחכירת נכסים מבעלים פרטיים (ראו ע"א 355/76 בסו נ' מלאך, פ"ד לא(2) 359, 361 (1977)). כאשר מדובר בחכירת נכס מרשות ציבורית הכירו בתי המשפט בזכות חכירה מתמשכת, גם לאחר תום תקופת החכירה המקורית וגם אם לא נחתם חוזה חכירה חדש (ע"א 633/82 לוקוב נ' מגדל, פ"ד מג(1) 397, 402 (1985)).

גם הלכה זו בדבר חידוש הסכם חכירה מעבר לתקופת החכירה המקורית, בהיעדרו של הסכם חדש, לא הוחלה בנסיבות של חכירה שלא מידי רשות ציבורית. לא כל שכן, מקום שבהסכם החכירה לא נקבעו הוראות חידוש או הארכה (ראו ת"א (חי') 630/02 פישר נ' ג'אן [פורסם בנבו] (10/3/2008)). " (ההדגשה איננה במקור – ק.ב.)

וכן :

"התבוננות בפסקי דין רבים מלמדת כי מדיניות הכנסייה שונה וכי הכנסייה אינה מאריכה באופן אוטומטי את הסכמי החכירה (ראו למשל התייחסות בית המשפט בע"א 2720/08 סימון ז'אן נ' פיטר, [פורסם בנבו] (23/08/2012); ת"א (שלום חי') 24593/06 פיליוק נ' ברגמן [פורסם בנבו] (27/7/2011). הנוהג הקיים, ככל שקיים, בחכירה של דירות מהמינהל, אינו יכול לחול על חכירה מהכנסייה. השיקולים להימנעות ממכירת זכויות בעלות והעדפת הסכמי חכירה במישור הציבורי שונים מהשיקולים להחכרת נכסים על ידי גופים פרטיים (ראו א' קמינצקי הנ"ל, עמ' 31). " (ההדגשה איננה במקור – ק.ב.)

"החכרת נכסים על ידי מינהל מקרקעי ישראל אינה פרי של החלטה מושכלת הנשענת על טעמים כלכליים תכנוניים וכדומה אלא זו תוצאה מתחייבת מהוראות החוק שנועדו להגביל העברת בעלות על מקרקעין ציבוריים לידיים פרטיות (ראו סעיף 1 לחוק יסוד: מקרקעי ישראל וחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960; בג"צ 3939/99 קיבוץ שדה נחום נ' מינהל מקרקעי ישראל [פורסם בנבו] (29/8/02); וכן סקירה מקיפה אצל קמינצקי לעיל, עמ' 456 ואילך). לא כך בהחכרה על ידי גופים פרטיים או אפילו על ידי גופים כדוגמת הכנסייה. שיקוליהם של אלו שונים, הם עשויים להעדיף החכרה על פני העברת בעלות בשל שיקולי מס, שיקולים של רווח והפסד, שיקולים תכנוניים וכדומה. הואיל ותכלית ההחכרה אינה זהה הרי שגם המסקנה ביחס להסדרים שיחולו בתום תקופת החכירה עשויה להיות שונה. בעוד שהמינהל נאלץ להחכיר מקרקעין ועושה זאת כתחליף למכירה ולכן עשוי להיחשב כמי שמסכים להארכת תוקף, הרי שגופים אחרים שעושים זאת משיקולים אחרים עשויים להעדיף קבלת הנכס חזרה לידיהם לשימושם שלהם או לצורך מימושו וקבלת תמורה מהשכרה או מכירה. מי שהחכיר משיקולים כלכליים לא התכוון ואין לאלצו להמשיך ולהחכיר גם בתום תקופת החכירה המקורית, אלא אם הסכים לכך."

ולבסוף :

"המבקשת לא הוכיחה כי עומדות לה זכויות בעלות, חכירה או זכות דיירות מוגנת בדירה. לשון שטר החכירה ברורה ומעניקה זכויות חכירה ולא בעלות, ומשהסתיימה תקופת החכירה חל ההסדר שבחוק. לא נסתרה החזקה כי החתימה על השטר מעידה על הבנת תוכנו, ואין כל ראייה על הצגת מצג שווא כלשהו. שתיקת המחכיר אינה מעידה על הסכמה להארכת תוקף ההסכם החכירה."

עא 2720/08 סימון ז'אן נ' פיוטר ליבמן :




"רשלנותה של עו"ד לייבנגרוב קשורה דווקא לכך שלא הבהירה ללקוחותיה את מהותה של הזכות הנרכשת על ידם, ובכך שלא בדקה עם הכנסייה את אפשרויות ההארכה של חכירת המשנה, ואת תנאיה (אם בכלל) ולא יידעה את לקוחותיה בסיכונים ובקשיים הצפויים להם."



## מדריך לזיהוי בניינים כנסייתיים:

על בניינים רבים ברחבי הארץ, מופיעים סמלים המעידים על בניית הבניין ו/או היותו בבעלות כנסייתית.

לנוחיותכם, רצ"ב מדריך מקוצר, לזיהוי נכסי הכנסיות העיקריות ע"פ סמלים אלו:

	<p>סמל הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית תשליב האותיות היווניות 'טאו' ו- 'פי' ראשי תיבות של המילה "טאפוס" = הקבר הקדוש הפטריארכיה נקראת גם "אחוות שומרי הקבר הקדוש".</p>
	<p>סמל הכנסייה הרוסית אורתודוכסית (ובתרגום לרוסית: הפרובוסלבית) כולל את האותיות P ו-X שהן האותיות הראשונות במילה "כריסטוס" (משיח) וכן את האותיות "אלפא" ו"אומגה" (האותיות הראשונה והאחרונה בכתב הקרילי, על פי האמור בברית החדשה (חזון יוחנן 8,1) "אני האלף ואני התו, ראש וסוף". סביב הסמל מופיע הפסוק: "למען ציון לא אחשה ולמען ירושלים לא אשקוט" ישעיהו ס"ב, א)</p>
	<p>סמל הכנסייה הארמנית מורכב משתי אותיות הראשונות של המילים יעקב הקדוש בארמנית – u סורפ- 8, האגופ. הארמנים מנציחים בכך את יעקב הגדול שהיה אחד משליחי ישו ויעקב הקטן, אחיו של ישו שעמד בראש הקהילה הנוצרית בירושלים.</p>



סמל המסדר הפרנציסקני (לטיני – קתולי)  
תחת היונה (המסמלת את רוח הקודש),  
משולבות זרועו החשופה של ישו עם זרועו  
המכוסה בשרוול של פרנציסקוס, שהיה  
הראשון לקבל את פצעי הצליבה  
(הסטיגמציה)

מתחת לזרועותיהם- צלב ירושלים הצלבני  
(צלב ירושלים : צלב בעל זרועות שוות,  
ובארבעת צדדיו ארבעה צלבים קטנים



סמל הוותיקן כולל זוג מפתחות, כהבטחת  
ישו לפטרוס (שהאפיפיור נחשב ליושב על  
כסאו), הנחשב בנצרות כבכיר השליחים, כי  
ייתן לו את מפתחות השמיים (מתי, 16,19)  
על בניינים השייכים לוותיקן, יתנוסס דגל  
צהוב-לבן, כאשר הסמל הנ"ל יופיע על הרקע  
הלבן

## ביבליוגרפיה נבחרת:

### חקיקה ישראלית:

חוק יסוד "ירושלים בירת ישראל"  
חוק המקרקעין התשכ"ט – 1969

### חקיקה מנדטורית:

דברי המלך במועצה על ארץ ישראל 1922 עד 1947 חא"י כרך ג' עמ' 2738  
דבר המלך במועצה על א"י (המקומות הקדושים) 1924 חא"י כרך ג' עמ' 2805  
פקודת הפטריארכיה האורתודוכסית 1921-1925  
פקודת העדות הדתיות [ארגון] 1936  
פקודת הפטריארכיה האורתודוכסית 1928

### חקיקה עות'מנית:

חוק הקרקעות העות'מני 1857  
המגילה (בהתאם לתרגומו של י. פרומקין – 1953)

### פסיקה ישראלית:

#### **עליון:**

ע"א 1470/91 עיריית חיפה נ' דבורה מר חיים ואח' (לא פורסם)  
ע"א 6336/95 האב הראשי של מנזר האבות נוטרדאם דה ציון בירושלים נ' ראש רחביה בע"מ (לא פורסם)  
ע"א 187/76 אליאס הזימה נ' הכומר אמיל שופאני ו-9 אח' פד לא (3) 177  
ע"א 477/88 היועץ המשפטי לממשלה נ' אוניברסיטת תל-אביב פד מד (2) 476  
בגץ 109/70 המוטיראן הקופטי האורתודוכסי נ' שר המשטרה ואח' פד כה (1) 225  
ע"א 254/74 פולקסוואגנורק אג נ' מוסך טנוס את נאגיר פד כח (2) 701  
ע"א 272/81 הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית נ' עיריית רמלה פד לו (3) 670  
ע"א 207/74 THE RUSSIAN ECCLESIASTICAL MISSION IN JERUSALEM נ' מדינת ישראל  
בע"א 811/75 THE RUSSIAN ECCLESIASTICAL MISSION נ' היועמ"ש לממשלה פד לא (3) 317  
ע"א 250/76 THE RUSSIAN ECCLESIASTICAL MISSION IN JERUSALEM נ' מדינת ישראל פד לא (2) 563  
עא 479/89 ד"ר אנבא בזילאוס, המוטיראן הקופטי נ' יחלמיש - חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בתל-אביב-יפו בע"מ, מו (3) 837  
עא 2720/08 סימון ז'אן נ' פיטר ליבמן (לא פורסם)

#### **מחוזי:**

תא (י-ם) 353/92 האב הראשי של מנזר האבות נוטרדאם דה ציון בירושלים נ' ראש רחביה בע"מ  
תא (נצ) 509/93 בשארה ורור נ' הפטריארכ היווני אורתודוכסי ואח' פס"מ תשנ"ד (3) 053  
המ' 1212/93 בתיק זה

המ' 1241/93 בתיק זה  
ה"פ (חיפה) 14379-08-12 אהרונוביץ נ' הכנסייה היוונית קתולית ואח'

**שלום:**

תא (שלום י-ם) 2154/84 הפטריארך הארמני נ' אוהאן אפרהמיאן ואח', תשמ"ו (2) 492

**פסיקה זרה:**

אנגליה:

THE TAFF VALE RAILWAY COMPANY V. THE AMALGAMATED SOCIETY OF RAILWAY  
SERVANTS [3] (1901)

BONSOR V. MUSICIANS'S UNION (1956) [4].

קפריסין:

BISHOP OF PAPHOS V' KIPRIZLI (13 C.L.R.P.108 )

**קנון קתולי:**

קנון 1222

**כתבי אמנה ישראלים:**

FUNDAMENTAL AGREEMENT BETWEEN THE HOLY SEE AND THE STATE OF ISRAEL

כ"א 1190 כרך 38

AGREEMENT BETWEEN THE STATE OF ISRAEL AND THE HOLY SEE PURSUANT TO  
ARTICLE 3 & 3 OF THE FUNDAMENTAL AGREEMENT BETWEEN THE STATE OF ISRAEL  
AND THE HOLY SEE (ALSO REFERRED TO AS THE "LEGAL PERSONALITY AGREEMENT")  
כ"א 1252 כרך 40

**ספרות מקצועית ומשפטית:**

י. אשכנזי, "אם הכנסיות כולן", יד יצחק בן צבי, 2009

א. ביאלר "צלב במגן דוד" יד יצחק בן צבי, 2006

ק. ביר "מודל לחישוב שווי זכויות חכירה על קרקע כנסיה", מקרקעין וערכם קי"ד-114, לשכת  
שמאי המקרקעין בישראל, תל אביב

ק. ביר, ד. בנדל, "הערכת דמי חכירה שנתיים בקרקע פרטית", מקרקעין וערכם קי"ז-117, לשכת  
שמאי המקרקעין בישראל, תל אביב

ק. ביר, "חידוש והארכת חוזי חכירה על קרקע כנסייתית", מקרקעין וערכם קי"ט-119, לשכת  
שמאי המקרקעין בישראל, תל אביב

- ק. ביר, "השמאי וצופן דה-וניצי", מקרקעין וערכם קל"א – 131, לשכת שמאי המקרקעין
- ק. ביר, "ארץ הקודש וההקדש", מקרקעין וערכם קל"ג – 133, לשכת שמאי המקרקעין בישראל, תל אביב
- ק. ביר, "מסע הצלב האחרון", מקרקעין וערכם קל"ז – 137, לשכת שמאי המקרקעין בישראל, תל אביב
- ק. ביר "קרקעות מסדר ראטיסבון בשכונת רחביה ירושלים", מלד"ן 1996
- י. בן אריה "עיר בראי תקופה", יד בן צבי, 1977
- א. בן שמש "חוקי הקרקעות בארץ ישראל", מסדה 1955
- ש. ברקוביץ "מה נורא המקום הזה" ירושלים 2007
- ש. ברקוביץ "מלחמת המקומות הקדושים" ירושלים 2000
- י. גולדרט, "קרקעות מסדר ראטיסבון בשכונת רחביה בירושלים", מלד"ן 1996
- א. גרנובסקי "המדיניות הקרקעית בארץ ישראל" דביר, ת"א, 1949
- א. גרנובסקי, "המשטר הקרקעי בארץ ישראל" דביר, ת"א, 1949
- מ. דביר "רישום קרקעות בישראל", קריית ספר 1957
- ר. דגני "כנסיות עדות ומסדרים נוצריים בישראל" אריאל 137-138, 1999
- מ. דוכן "דיני קרקעות במדינת ישראל", מהדורה שנייה 1952
- צ. וי היאן "לקסיקון עולם הדתות", דביר, 199
- ד. זאבי, "המאה העות'מאנית – מחוז ירולים במאה ה-17", יד בן צבי, 1997
- א. לירון "בעקבות המשיח", צ'ריקובר, 2000
- א. לירון "הנצרות וארץ הקודש", צ'ריקובר, 1997
- א. סוכובולסקי "קניין במקרקעין לאור המשפט הכנסייתי" בתוך "אדם – אדמה משפט – שפה", הגיגים, 2001
- א. סוכובולסקי "קרקעות מסדר ראטיסבון בשכונת רחביה בירושלים", מלד"ן 1996
- ר. שחם "וואקפים של נוצרים ויהודים בפני דין שרעיים בארץ ישראל בשלהי התקופה העות'מאנית", "המזרח החדש" רבעון החברה המזרחית הישראלית כרך ל"ב 1989
- א. שילר "כנסיית הקבר בירושלים", אריאל 42-42א, 1985
- א. שילר – ג. ברקאי "כנסיות עדות ומסדרים נוצרים בישראל", אריאל 137-138, 1999
- א. שילר "עדות ומיעוטים בעיר העתיקה",
- א. שילר "מדריך לאתרים נוצריים", אריאל 85-87, 1992