

השמאי וצופן דה-וינצ'י¹

קובי ביר (LL.M),

עו"ד ושחאי מקרקעין

בתהילים קמ"ב משורר נעים זמירות ישראל: "ירושלים הבנויה כעיר שחבורה לה יחדיו". פירושים רבים ניתנו לפסוק זה, אולם דומני כי מעבר לכל אלה ניתן להציע פירוש נוסף-עיר שחוברו בה שלושת הדתות המונותיאיסטיות יחדיו. זאת שכן ירושלים הנה העיר הקדושה ביותר הן בדת היהודית, הן בדת הנוצרית, והשלישית בחשיבותה וקדושתה בדת האיסלמית.

כל אלו הביאו להיסטוריה רבת שנים, עקובה מדם וממלחמות על השליטה, ההחזקה והבעלות בקרקעות בארץ ישראל בכלל ובירושלים בפרט.

ארץ ישראל עברה תהפוכות רבות, שלטון נוצרי ביזנטי, שלטון ערבי מוסלמי, ושוב שלטון צלבני נוצרי, ממלכה ממלוכית אסלמית שנוסדה במצרים, שלטון עות'מני אסלמי שמרכזו בסולטן התורכי באינסטמבול, מנדט בריטי נוצרי, בשנת 1948 חולקה ירושלים בין שלטון ערבי מוסלמי-של ההממלכה האשמית ובין שלטון יהודי של מדינת ישראל, והחל משנת 1967 אוחדה העיר תחת שלטון יהודי.

תהפוכות אלו יצרו מערכת שלמה וסבוכה של סוגי בעלויות ובעלים על מקרקעי ארץ ישראל. זאת, בנוסף למבוכה החקיקה הישראלית אשר בין אדניה מצויים דברי חקיקה עות'מנית² ופקודות מנדטוריות.³

מאמר זה יתמקד במקור זכויותיהן של הכנסיות השונות בקרקע, כפי שהדבר מקבל את ביטויו בדין הישראלי ובספרות המקצועית.

הכנסיות השונות על זרמיהן השונים⁴ מתחרות ביניהן זה מאות בשנים על השליטה וההחזקה בקרקעות בכל אותם אזורים המקודשים לנצרות.⁵

חלקן מחזיקות בקרקעות על דרך של הקדש "ווקף"⁶, ובחלקן מוכרות הכנסיות כבעלים. השאלה, באם ניתן להכיר במוסד הכנסייתי, כאישיות משפטית היכולה להחזיק בזכויות במקרקעין ע"פ דין, פרנסה לא מעט את בתי המשפט בארץ.

1 מאמר זה הנו תקציר סמינריון בנושא, שהוגש לקריה האקדמית אונו ע"י הח"מ, במסגרת לימודים לקראת תואר במשפטים.

2 מכוח דבר המלך במועצה על ארץ ישראל 1922 עד 1947.

3 מכוח פק' סדרי השלטון והמשפט תש"ח - 1948.

4 די לנו אם נתמקד באופן כוללני בזרם המערבי-קתולי (כנסיית רומא), הזרם המזרחי (בראשו הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית), והזרם הפרוטסטנטי (בעיקר האנגליקני האנגלי והלוטרני הגרמני).

5 בעיקר בירושלים בסמוך לכנסיית הקבר, אך גם בנצרת, בית לחם, גליל וסובב כנרת ועוד. ראה י. גולדרט, "קרקעות מסדר ראטיסבון בשכונת רחביה בירושלים" מלד"ן 1996.

6 למהות ה"ווקף" ראה בהמשך.

במאמר זה, אנסה להתחקות אחר שורש ההכרה בזכויות הכנסיות השונות, דרכי ההכרה השונות ועוד.

כאמור, ארץ ישראל בכלל, וירושלים בפרט, מהוות את ערש הדת הנוצרית.⁷ בהתאם לאמונתם, כאן נולד, גדל ונצלב ישו, אשר הנוצרים רואים בו בן אלוהים ומשיח. כאן הכשיר ישו את תריסר שליחיו ומכאן יצאו הם להפיץ את "הבשורה".

עדות נוצריות שונות, החלו לפעול בארץ כבר במאות הקדומות.⁸ במסגרת זו, החזיקו עדות אלו שטחי קרקע נרחבים, כנסיות, מנזרים, אכסניות לצליינים,⁹ ועוד.

כיום, מחזיקים הכנסיות וגופים נוצרים שונים שטחי קרקע נרחבים. חלקם, משמשים את המסדרים והמנזרים השונים לפעילויות דתיות, חלקם משמשים לצרכים אחרים של הקהילות הללו וחלקם מוחכרים אם לקרן הקיימת לישראל,¹⁰ ואם לגורמים יזמיים פרטיים.¹¹

הכנסיות, הנן גופים עתיקי יומין, ועל כן מעמדן המשפטי אינו תמיד מוגדר ומוסדר. זאת, שכן במאות הקדומות לא הכיר המשפט הקדום בתאגידיים שאינם בני אדם. אם כן, עולה השאלה מכוח מה הוכרו זכויות הכנסיות השונות בקרקע.

שאלה זו מקבלת משנה תוקף כאשר דנים אנו באזור גיאוגרפי צר כגון ארץ ישראל, הסבוך הן פוליטית, הן דתית והן היסטורית.

סבוך פוליטי: משך ארבע מאות שנה, החל מ־1514 ועד 1917, שלטה בארץ ישראל האימפריה העות'מנית הטורקית. אימפריה דתית מוסלמית (שרעית). מטבעם של דברים, שליטיה לא ראו בעין יפה את התפשטות הקהילות הנוצריות בתחומי "ארץ הקודש".¹²

סבוך דתית: ארץ ישראל בכלל, וירושלים בפרט, מהוות את "ארץ הקודש" בשלושת הדתות המונואסטריות. עבור היהדות: זוהי ארץ הבחירה ועיר הקודש והמקדש. עבור הנצרות: זוהי הארץ בה נולד, חי, פעל, נצלב ונקבר ישו. ובה, ע"פ אמונתם, קם לתחיה. עבור האיסלם: ירושלים היא השלישית בקדושתה לאחר מכה ומדינה. זו העיר אליה הגיע הנביא מוחמד אחרי טיסה לילית על סוסו הנאמן "אל-בורק",¹³ וממנה עלה לשמים.

7. ר. דגני, "כנסיות, עדות ומסדרים נוצריים בישראל", אריאל 137-138, 1999.

8. שם. כן ראה א. סוכובולסקי, "אדם-אדמה-משפט-שפה", הגיגים, 2001, "קרקעות מנזר ראטיסבון בשכונת רחביה בירושלים", מלד"ן, 1996.

9. כך נבנו אכסניות סביב חומת העיר העתיקה בירושלים, דוגמת מגרש הרוסים, אכסניית סנט-פול ברח' ממילא, בניין טרה-סנטה ברחביה, אבו-טור, אכסניית ומנזר רטיסבון ברחביה, מנזר סן סימון בקטמון, ימק"א ועוד. כן ניתן למנות כנסיות וקרקעות בבעלותן ביפו, בטבריה, נצרת, סובב כינרת (כורסי, כפר נחום, הר האושר ועוד), רמלה ולוד, וכל'.

10. כגון קרקעות הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית בשכונת טלביה, ניות ונווה שאנן בירושלים. העתק חוזי החכירה מהשנים 1951-1952 מצוי בידי המחבר.

11. כגון קרקעות הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית בשכונת גבעת אורנים בירושלים, אשר הוחכרו על דרך של יפויי כוח ליזמים פרטיים, קרקעות הכנסייה הסורית קתולית ברחוב הנביאים בירושלים, אשר הוחכרו לחברת "ארלד'ן", קרקעות מסדר רטיסבון בשכונת רחביה אשר הוחכרו לחברת "ראש רחביה בע"מ". כל העתקי יפויי הכוח והחוזים המוזכרים לעיל מצויים ברשות המחבר.

12. מ. אליאב "ארץ ישראל ויישובה במאה הי"ט", כתר 1978.

13. בעברית: "ברק".

לאורך מאות בשנים, נאבקות שלושת הדתות על ההחזקה במקומות הקדושים.¹⁴

סבך היסטורית: לאחר 400 שנות שליטה של האימפריה העות'מנית (בעלת השקפה מוסלמית-שרעית), היתה ארץ ישראל נתונה לשלושים שנות מנדט בריטי (בעל השקפה דתית נוצרית). החל משנת 1948 היתה מזרח ירושלים נתונה לשלטון הממלכה האשמית (השקפה דתית מוסלמית) ואילו מערבה של העיר, כמו גם שטחים נרחבים בארץ ישראל, היו נתונים לשלטון מדינת ישראל (השקפה דתית יהודית). מאז 1967, גם מזרחה של ירושלים נתון לשלטון ישראלי.¹⁵

לא ניתן להבין את דרך החזקת הכנסיות השונות בקרקע, ללא הכרת הרקע ההיסטורי-פוליטי של ארץ ישראל, שכן לתנועות ההיסטוריות-דתיות-פוליטיות יש השפעה רבה על דרך ההכרה האמורה.¹⁶ כן יש חשיבות להכרת דרך ההתאגדות וההתנהלות של כל עדה ועדה, בכדי להבין מיהו המוסמך להחליט בעניין זכויות כל עדה ועדה בנכסיה.¹⁷

במאמר זה, אנסה לסקור בקצרה את הרקע האמור, וממנו אמשיך לדרך ההכרה בזכויות הכנסיות והמוסדות הנוצרים – אשר לא התאגדו כאישיות משפטית, ודרך החזקתן במקרקעין.

לתולדות הכנסיות בארץ ישראל

בבואנו לסקור, גם מבחינה משפטית, את תולדות הכנסיות והעדות הנוצריות בארץ ישראל, עלינו להסתמך על ספרי מלומדים שנכתבו בעניין.¹⁸ לאורך שנים נחקר עניין זכויות המוסדות הנוצריים השונים על קרקעות שונות, וזאת בין היתר עקב ריבוי הסכסוכים בין הכתות הנוצריות לבין עצמן, בדבר השאלה, איזו כתה מחזיקה באיזה שטח.

כבר בשנת 1925, מינה הנציב העליון הבריטי בארץ ישראל, הרבט סמואל, וועדת חקירה לבחינת זכויות העדות השונות, ובשנת 1939 ראה אור דו"ח של ליונל קסט, אשר מונה ע"י ממשלת המנדט לחקור את חזקת הכתות השונות במקומות השונים.¹⁹

הדת הנוצרית התבססה בשנת 313, כאשר הוכתר קונסטנטינוס לקיסר. קונסטנטינוס הפך את הנצרות לדת מדינה, מאחר וראה בכך את הדרך לליכוד האימפריה בה שלט.²⁰

14 להרחבה, ראה ש. ברקוביץ "מלחמת המקומות הקדושים" ירושלים 2000

15 "חוק יסוד ירושלים בירת ישראל" חוקק ביום 5.8.1980.

16 ראה גם המרצה 1212/93 והמרצה 1241/93 בתא (נצ') 509/93 בשארה רורו נ' הפטריארך היווני האורתודוקסי ואח'. החלטה מיום 26.1.94 (להלן: "החלטה בת.א. 509/93")

17 ראה ע"א 207/74 THE RUSSIAN ECCLESIASTICAL MISSION IN JERUSALEM נ' מדינת ישראל, וכן תא (נצ') 509/93 בשארה רורו נ' הפטריארך היווני האורתודוקסי ואח'.

18 ראה החלטה בתא (נצ') 509/93 בשארה רורו נ' הפטריארך היווני האורתודוקסי ואח' בפרק הדן ברקע ההיסטורי, בו קובע בית המשפט כי שומה עליו להיעזר בספרות ההיסטורית בבואו לבחון את זכויות הצדדים. כן ראה תא (שלום י"ם) 2154/84 הפטריארך הארמני נ' אוהאן אפרהמיאן ואח' בו פסק כב' השופט מ. דביר, כי ניתן להסתמך על ספרים מעין אלה, מאחר והמדובר בידיעה שיפוטית המצויה במקורות שאינם שנויים במחלוקת בקשר לעובדות היסטוריות ידועות.

19 תרגום של דו"ח זה לעברית, נמצא בסופה של חוברת "כנסיות, עדות ומסדרים נוצריים בישראל", אריאל 137-138, 1999. תרגום של חלק מהסעיפים של דו"ח יאנג, ניתן אף למצוא בת.א. (נצ') 509/93 בשארה רורו נ' הפטריארך היווני אורתודוקסי ואח' בסעיף 35 לפס"ד.

20 צ'ואה וי היאן, "לקסיקון עולם הדתות", דביר, 1990.

אולם כבר במאות הראשונות, התפצלה הדת הצעירה לכתות שונות. בשנת 451 בעת וועידת כלקדוניה, התפצלו מהנצרות הכתות המונופיזיות.²¹ בשנת 1054 שוב התפצלה הנצרות לזרם המזרחי (הכולל 15 כנסיות [מחוזות] אוטוקפליות [עצמאיות]: היוונית אורתודוקסית, הרוסית, סרבית, פולין, צ'כיה, רומניה, גרוזיה, אלבניה, ועוד),²² ולזרם המערבי שבראשו עומד הבישוף של רומא - האפיפיור, תחתיו מאוחדים כל הזרמים הלטיניים / קתוליים.²³

בעוד הזרם המזרחי כינה עצמו "אורתודוכסי" שפירושו: בעל הדעה/האמונה הנכונה, כונה הזרם המערבי בשם "קתולי" שפירושו: האוניברסאלי.

בין המאות ה-14 וה-16, התפלגו מהכנסייה הקתולית הזרמים הרפורמטורים. ג'ון קליף במאה ה-14 באנגליה [הכנסייה האנגליקנית], כוהן הדת הצ'כי יאן הוס בפראג ומרטין לותר בגרמניה בשנת 1517 [הכנסייה הלותרנית].²⁴ זאת על רקע השחיתות שפשתה בכנסייה הקתולית.

צא ולמד. בכדי להבין מי היא הישות המשפטית הדתית-נוצרית, בעלת הזכויות, המחזיקה במקרקעין, יש לדעת תחילה לאיזה זרם שייכת כתה זו, וכיצד זרם זה או התאגדותו הוכרו.

לאחר שאפינו את העדה הרלוונטית, עלינו לדעת מי הוא הגוף המוסמך להחליט בענייניה והמוכר כמייצגה. לשם כך עלינו להכיר את בעלי התפקידים השונים, ההיררכיה הפנימית ביניהם והסמכויות המוענקות להם.

קרקעות "ווקף" - הקדש

פעמים רבות, עשו הכנסיות שימוש במוסד ה"ווקף" - ההקדש, אשר הוכר ע"י השלטון העות'מני שנהג אף הוא ע"פ הדין המוסלמי (השרעי).

אדמות הווקף היוו חלק מסוגי הקרקעות אשר הוכרו ע"י חוק הקרקעות העות'מני מ-1857 ("מולק", "מירי", "מטרוקה", "מאוות" ו"ווקף").²⁵

הקדש, הנו העברת הבעלות על הנכס מידי בעליו החוקיים לידי רשות עליונה כביכול. שורש המילה "ווקף" - הנו "עצור". הבעלים עוצרים את בעלותם על הקרקע, ומעבירים את זכויות הבעלות לרשות עליונה או עבור "המטרה" לשמה הם מקדישים את הקרקע.²⁶

21 כגון הארמנית, הגאורגית, הקופטית והסורית. אלו הן עדות המאמינות כי לישו היה אך טבע "אלוהי" ולא טבע כפול "אלוהי+אנושי".

22 "כנסיות, עדות ומסדרים בישראל", אריאל 137-138, 1999.

23 "לקסיקון עולם הדתות", דביר, 1990.

24 א. לירון, "בעקבות המשיח", צ'ריקובר, 2000.

25 פירוט נרחב של סוגי קרקעות אלו ראה ב: מ. דביר, "רישום קרקעות בישראל", קריית ספר 1957. מ. דוכן, "דיני קרקעות במדינת ישראל", מהדורה שנייה 1952, א. בן שמש, "חוקי הקרקעות בארץ ישראל", מסדה, 1955.

26 מ. דביר, "רישום קרקעות בישראל", קריית ספר 1957. מ. דוכן, "דיני קרקעות במדינת ישראל", מהדורה שנייה 1952. א. סוכובולסקי, "קרקעות מנזאר רטיסבון בירושלים", מלד"ן 1996.

בספרו המשטר הקרקעי בארץ ישראל²⁷ מסביר א. גרנובסקי (גרנות) כי המילה "ווקף" – עצור – מבטאת את עצירת שרשרת העברת הזכויות בקרקע ועצירת הסחירות שלה, שכן בהתאם לדין השרעי, מכוחו חוקק חוק הקרקעות העות'מני, קרקעות הקדש ("מוקפיות") אינן סחירות ולא ניתן לרוכשן או למוכרן.

במסגרת הווקפים, מכירים אנו ב"קרקעות מוקפה", בהן המוסד הנהנה (למטרתו הוקדשה הקרקע) עושה שימוש עצמי בקרקע, כגון מנזרים, בתי חולים ומוסדות בריאות.

בתקופה העות'מנית, נעשה שימוש רב בהקדשת קרקעות למטרות שונות, וזאת בין היתר גם במטרה להימנע מהטלת מסים על הקרקע ועיקולה.²⁸ אשר על-כן, גורמים רבים, ובהם גם מוסדות דת יהודיים ונוצרים, עשו שימוש בווקפים כדי להבטיח את הישארות הקרקע בידי המוסד הדתי, ומניעת הלאמת הקרקע אם על דרך עיקולים, שעבודים ואם בכל דרך אחרת.²⁹

מכאן, שדרך נאותה להכרת זכות הקניין של הכנסיות והכתות השונות, כבעלות זכות במקרקעין, הנה ע"י הכרזת הקרקעות כ"ווקף". שכן, בעלי הזכויות בווקף אינם אישיות משפטית, אלא מעין "רשות עליונה". הטיב להגדיר זאת עו"ד סוכובולסקי המנוח, שהסביר³⁰ כי בעריכת שטר ווקף, עצם מטרת ההקדש הופכת להיות מעין בעלים. אשר על-כן, בקרקעות מוקפה, אין אנו מחפשים אישיות משפטית שתהא בעלת הזכויות, אלא די לנו במטרה נשוא ההקדש – והיא היא הבעלים.

יוטעם, כי בהמשך לנ"ל עולה השאלה, מי הוא איפה הנהנה מהקרקע? האם אלו הם ראשי העדה, או שמא בני הקהילה? גם על כך ננסה להשיב להלן.

האם הכנסיות הן אישיות משפטית

כאמור, הכנסיות השונות שוכנות בארץ הקודש מקדמא-דנא, מאות בשנים טרם נוסדו דיני התאגידים.

אם כן, מה דינו של גוף דתי כאישיות משפטית?

בית המשפט העליון בע"א 207/74 THE RUSSIAN ECCLESIASTICAL MISSION IN JERUSALEM נ' מדינת ישראל אומר בין היתר:

"תנאיי-בלעדיו – אין לניהול תקין של הליך משפטי הוא, שיעמדו זה מול זה שני בעלי הדין שבריבם נדרש בית המשפט לפסוק. מקום שאין לך תובע, אין לך תובענה, ומקום שאין לך תובענה, אין בית המשפט רשאי לפסוק, ואם פסק, לא קם מעשה בית דין."

התובעת – המשלחת הרוסית בעניין זה טענה, כי היא הוקמה בשנת 1858 לערך בארץ

27 הוצאת "דביר" ת"א, תש"ט – 1949.

28 מקרקעות מוקפה אלו, לא נגבו מסים ולא ניתן היה לעקלם. (דוכן שם, וכן א. סוכובולסקי, "קרקעות מנזר ראטיסבון", מלד"ן, 1996). כן ראה סעיף 63 בת.א. (נצ') 509/93 בשארה ורור נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי ואח'.

29 א. סוכובולסקי שם, ד. זאבי, "המאה העות'מאנית – מחוז ירושלים במאה ה-17", יד בן צבי, 1997, (144).

30 "קרקעות מנזר ראטיסבון", מלד"ן, 1996.

ישראל כגוף מאוחד ועצמאי. פוסק בית המשפט, כי אין די בכך שהמשלחת הרוסית – כתובעת-טוענת לכך שהתאגדה על-פי הדין העות'מני, או שקיבלה הכרה ככזו. אלא עליה להוכיח את דרך התאגדותה, ומשכשלה בהוכחה זו – נמחקת תביעתה.

אמנם, ניתן להבין את פסק הדין לא כמי שאינו מכיר באישיות משפטית של כנסייה זו או אחרת, אלא כמי שדחה את תובענת הכנסייה הרוסית כיוון שלא צייתה לבית המשפט והוראותיו בדבר פירוט דרך ההתאגדות, והעדיפה להותיר דרך התאגדותה עלומה.³¹ אולם, בע"א 187/76 אליאס הזימה מטר ואח' נ' הכומר אמיל שופאני ר-9 אח', גורס הנשיא שמגר, כי אכן הסיבה לדחיית תביעת המשלחת הרוסית היתה, העדר מעמד של תובע (אישיות משפטית) למשלחת הרוסית.³²

האם יכולה מדינה רבת עדות דתיות וסבוכת מלחמות דת, כמדינת ישראל, לחיות אם תוצאה משפטית מעין זו? ברור הוא, כי משמעות פסיקה זו הנה, כי בשטחים רבים בארץ בכלל, ובערים המקודשות לנצרות בפרט, ימצאו נכסים רבים אשר המחזיקים בהם (הכנסיות השונות) לא יוכרו כבעלים.

השאלה אם כן היא, כיצד מאוגדות הכנסיות ו/או המסדרים הנוצריים, ומהיכן שאוב כוחם ותוקפם המשפטי. תשובה לשאלה זו תאפשר להבין מנין שאוב כוחם להחזיק במקרקעין.

בע"א 272/81 הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית של ירושלים נ' עיריית רמלה, נדונה אגב תביעת נזיקין, שאלת מעמדה של הפטריארכיה היוונית. זאת, כיוון שעיריית רמלה טענה להגנתה בין היתר, כי הפטריארכיה אשר תבעה אותה בנזיקין,³³ איננה אישיות משפטית היכולה לתבוע. בית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו, קיבל את טענת הנתבעת, ופסק כי לפטריארכיה אין מעמד משפטי.³⁴

בית המשפט המחוזי תמך יתדותיו בפסק דינו של בית המשפט העליון בע"א 207/74 שהוזכר לעיל.

בערעור, הנשיא, י. כהן, מעלה בפסק דינו המלומד, כי גם גופים אשר לא ניתנה להם הכרה מפורשת על-ידי המחוקק כתאגיד, עשויים להימצא כשירים להיחשב "אדם" לעניינים מסוימים.³⁵

הנשיא כהן מפתח דוקטרינה של "**תאגיד למעשה**", להבדיל מ"**אישיות משפטית**" לכל דבר ועניין.³⁶

31 ראה הבהרת פסק דין זה בע"א 250/76 THE RUSSIAN ECCLESIASTICAL MISSION IN JERUSALEM נ' מדינת ישראל.

32 ראה סעיף 5 לפס"ד.

33 נשוא התביעה: דליפת מים שגרמה לנזק בבניין הכנסייה.

34 יוער, כי בית המשפט המחוזי הותיר פתח לפטריארכיה לתבוע בטענה חלופית, שהמנור הוא הקדש ("ווקף"), ולתבוע בשם ההקדש.

35 כך, הכיר בית הלורדים הבריטי בזכות התביעה של איגוד מקצועי אשר איננו תאגיד ואיננו שותפות, לתבוע, וזאת ב-*THE TAFF VALE RAILWAY COMPANY V. THE AMALGAMATED SOCIETY OF RAILWAY SERVANTS* (1901) [3] וכן ב-*BONSOR V. MUSICIANS'S UNION* (1956) [4].

36 פיתרון דומה, אם כי בעקיפין, מעלה שופט בית המשפט העליון אשר, בע"א 254/74 פולקסוואגנורקאג. נ' מוסד טנוס את נאג'ר. שם טען הנתבע כי מוסד אינו אישיות משפטית. קבע השופט אשר, כי לא ייתכן כי בעלי המוסד ינהל דיון משפטי לאורך זמן, ולבסוף יטען כי אינו אישיות משפטית (קרי:

אומר הנשיא כהן:

"הכרתו של המחוקק, שגוף מסוים יכול להיות נושא לזכויות וחובות אינה חייבת להינתן במפורש, אלא היא יכולה להינתן גם במשתמע בדרכים שונות ובניהן הוראות בחיקוקים, שמהן נראה מכללא, שהכרה כזו נתנה על-ידי המחוקק".

בפסק הדין, נאחז בית המשפט ביתדות שהותיר אחריו השלטון העות'מני, אשר הכיר לא פעם בזכויות שונות של הפטריארכיה. כך נסמך בית המשפט גם על וועדות "ברטרם-לוק" (1921) ו-"ברטרם-יונג" (1925) שהקים המנדט הבריטי, לחקור את זכויות העדות הדתיות השונות בארץ ישראל.

בהתאם לוועדות אלו, החזיקה הפטריארכיה "בראת"³⁷ אשר ניתן לה ע"י הסולטן בשנת 1315 (להג'ירה האסלמית) בדבר מינוי פטריארך יוני אותודוכסי לירושלים. בהתאם לבראת זה, נאסר על כל אדם או פקיד להפריע בהחזקה ובניהול של נכסי דלא נידי של הכנסייה והמנזרים.³⁸

בית המשפט מפנה בדו"ח הוועדות האמורות גם לתקנות אשר הוצאו ע"י השלטון העות'מני בשנת 1875 ועל-פיהן ניתנו לפטריארך גם הסמכויות והפריוולגיות אשר ניתנו לפטריארכים בעבר ע"י הסולטנים התורכיים, ובהם ניהול נכסי הפטריארכיה. כך נקבע כי מכירתם, השכרתם וניהולם של נכסי הפטריארכיה ינוהלו ויוסדרו בבתי הדין המיוחדים של הפטריארכיה.³⁹

בנוסף, מצביע השופט בייסקי על פקודת הפטריארכיה האורתודוכסית 1921-1925, ופקודת הפטריארכיה האורתודוכסית 1928 מזמן המנדט הבריטי, בהן קיבלה הפטריארכיה מעמד של אישיות משפטית לצורך הסדרת חובותיה.⁴⁰

סיכום ביניים של פרק זה יראה, כי **"נמצאה הדרך"** להכיר בכנסייה זו או אחרת כאישיות משפטית, הזכאית לנהל ולהחזיק בנכסים (לרבות מקרקעין). זאת, מכוח ההכרה שנתן השלטון העות'מני מקדמא-דנא לאותה הכנסייה (ע"י 'בראת'), או ע"י הכרה בה כ"**תאגיד למעשה**".

ניצוד יכול גוף כנסייתי להחזיק במקרקעין???

כל עוד נכיר בגוף הכנסייתי כבעל זכות להחזיק במקרקע – מעין **"תאגיד למעשה"**,⁴¹ הרי שדין הכנסייה ביחס לניהול ואחזקת מקרקעין יהא בדומה לדין בעלים.

השופט אשר הכיר במעין **"אישיות משפטית-למעשה"** של המוסד).

37 "בראת" – הוא כתב "בורא זכויות", שנתן הסולטאן העות'מני לגופים בהם רצה להכיר. (ראה גם א. סוכובלסקי ב"קרקעות מנזר ראטיסבון בירושלים" מלד"ן 1996).

38 ראה בדברי הנשיא כהן ב"ע"א 272/81 האמור.

39 ראה סעיף 6 לפס"ד.

40 במסגרת זו, רכשה חברת "הכשרת היישוב" מהפטריארכיה שטחי קרקע נרחבים בארץ בכלל ובירושלים בפרט ע. אשבל "הכשרת היישוב – פרשיות ומפעלים בערי הארץ", הכשרת היישוב 1976.

41 כדברי הנשיא י. כהן ב"ע"א 272/81 הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית של ירושלים נ' עיריית רמלה.

דאָעקא, ישנן לא מעט עדות נוצריות, אשר לא הוכרו כ"עדה דתית מוכרת".⁴² ככל שהמחוקק אינו מכיר בכנסיה כ"עדה דתית מוכרת", לא ניתן יהא לראות בה **"תאגיד למעשה"**.

אחת מהדרכים בהן נקטו הכנסיות השונות, כדי להחזיק בנכסי דלא נידי היתה, הקדשת הבעלות על הקרקע בדרך של "ווקף" כפי שתואר לעיל.

מטבעם של דברים, ישנה השלכה ישירה על מהות הזכויות בין שתי אפשרויות הכרה אלו, עליהן נעמוד בהמשך.

הכרה על דרך של בעלות

סעיף 122 לחוק הקרקעות העות'מני משנת 1857 קובע:

"קרקע שסיפחה מזמן קדום למנזר, ונרשם סיפוח זה בספרי האחוזה המלכותיים, אין להחזיק בה לפי שטר טאבו ואין לקנותה או למוכרה. אך קרקע, שהיתה מוחזקה לפנים לפי שטר טאבו ועברה באחת מהדרכים לידי נזירים, שהחזיקו בה בלי שטר טאבו, כקרקע מסופחת למנזר - ינהגו בה כבשאר קרקעות-מירי ויחזיקו בה כמקודם לפי שטר טאבו."

המלומד א. בן שמש,⁴³ מבהיר סעיף זה כמתייחס לשני מצבים:

קרקעות אשר נרשמו בספרי האחוזה על שם מנזר, הרי הן כקרקעות הקדש, וממילא לא ניתן למוכרן או לקנותן - שהרי דינן כ"ווקף". אשר על כן, גם אין לרושמן בספרי הטאבו, שכן הן אינן סחירות.

קרקעות אשר היו בבחינת קרקעות **"מירי"**⁴⁴ ונרכשו ע"י נזירים ולא ע"י המוסד עצמו, אין החוק רואה אותה כקרקע הקדש, הגם שהיא משמשת את המנזר, אלא כקרקע **"מירי"** אשר הזכויות בה סחירות.⁴⁵

המלומד א. סוכובולסקי⁴⁶ מסביר, כי המונח **"מנזר"** בסעיף זה, אינו רק מנזר ספציפי כמובנו בשפתנו כיום. ע"פ סוכובולסקי, בחוק הועת'מני משמשת המילה מנזר כשם כולל לכנסיה או פטריארכיה שהמנזר משתייך אליה.

42 בתוספת השנייה לדברי המלך במועצה על ארץ ישראל 1922 עד 1947, ישנה רשימה של העדות הדתיות המוכרות.

43 א. בן שמש, **"חוקי הקרקעות בארץ ישראל"**, מסדה, 1955.

44 קרקעות **"מירי"** הן קרקעות אשר שייכות לסולטאן, אולם עיבודן והחזקה בהן מסורה לאזרחים. הדבר מזכיר בצורתו את מעמד "בר הרשות" הניתן לחקלאים ע"י מנהל מקרקעי ישראל המוכר כיום, אולם לא כאן המקום להרחיב.

45 יוטעם, כי סעיף 121 לחוק הקרקעות העות'מני קובע כי לא ניתן להקדיש קרקעות מסוג **"מירי"**, שכן הבעלות על הקרקע (ה**"רקבה"**) איננה בידי המקדיש. בכדי להקדיש קרקע, יש תחילה להעביר הבעלות עליה לידי המקדיש (להופכה לקרקע **"מולק"**). מכאן ניתן להבין מדוע בחר בן שמש להסביר כך את סעיף 122.

46 במאמרו **"תולדות העברת הזכויות במקרקעין - קנין במקרקעין לאור המשפט הכנסייתי"**, **"אדם - אדמה - משפט - שפה"**, הגיגים, 2001.

חיזוק לטענתו זו, מוצא סוכובולסקי בפס"ד קפריסאי BISHOP OF PAPHOS V' KIPRIZLI (C.L.R.P.108 13). בפס"ד זה נקבע, כי השלטון העות'מני אכן הכיר בגופים המשפטיים הכנסייתיים, ומשום כך אסר על העברת זכויות מסוג מירי לידי גופים משפטיים כנסייתיים כדי למנוע איבוד זכויות הבעלות של המדינה / הסולטאן בקרקעות אלו.⁴⁷

השופט בפס"ד זה ממשיך להסביר את הסעיף האומר, כי קרקעות אשר היו רשומות מקדמא-דנא על שם מנזרים (בספרי האחוזה), תמשכנה להיות רשומות על שמו כפי שהיה עד כה, אולם המנזר מנוע מלמוכרן.

א. גרנובסקי⁴⁸ מסביר כי כמה מהנזירים היו בני האיים שבים האיגאי, ולפיכך היתה להם אזרחות עות'מנית. ככאלה, יכלו הנזירים לרכוש קרקעות גם בעת בה אסר השלטון העות'מני מכירת קרקעות לזרים. גרנובסקי מציין, כי נזירים אלו קיבלו כל צרכיהם מהפטריארכייה, ועל-פי התקנות היו רשאים להחזיק בקרקעות שרכשו כל ימי חייהם, עם מותם הועברה הקרקע לידי הפטיארכייה.

מכאן מובן הסיפא של סעיף 122, המתייחס לקרקע אשר היתה רשומה בטאבו, ונרכשה ע"י נזירים.

אולם, עדין שומה עלינו להבין מהיכן שאבו את כוחם אותם מנזרים אשר היו בעלי קרקעות עוד טרם חוק הקרקעות העות'מני משנת 1857.

בספרו "המשטר הקרקעי בארץ ישראל"⁴⁹ מביא גרנובסקי עדויות על קרקעות אשר הוחזקו בבעלות ע"י הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית, מהשנים 1832-1841 בהן שלט שליט מצרים מוחמד עלי, בארץ ישראל.

אומרים כי נמצאות ברכוש הכנסייה היוונית תעודות מאת חליף עומר עצמו, כתובות על גבי עור של איילה וחתומות בהטבעת כף ידו המלאה, והללו מאשרות את זכות בעלותה של הכנסייה על רכושה, בקרקע ובבניינים.⁵⁰

בספר הזיכרון לעו"ד אברהם סוכובולסקי המנוח "אדם - אדמה משפט - שפה"⁵¹ מביא עו"ד סוכובולסקי ז"ל את השתלשלות הפטריארכיה בירושלים החל משנת 451 לספירה, עת זכתה ירושלים למעמד של פטריארכייה.⁵² לדבריו:⁵³ בשנים 527-565, תחת שלטונו של יוסטיניאן, קיבלה הפטריארכיה מעמד משפטי.

47 קרי: השלטון העות'מני התכוון במונח "מנזר" למוסדות כנסייתיים (ולאו דווקא למנזר ספציפי). ממילא, חשש השלטון, כי העברת קרקע לידי מוסד כנ"ל - תהפוך את הקרקע ל"ווקף". הפיכת הקרקע ל"ווקף" תמנע את סחירותה, וממילא יאבד השלטון את זכותו הקניינית (ה"רקבה") בקרקע.

48 בספרו: "המשטר הקרקעי בארץ ישראל", דביר, ת"א 1949

49 הוצאת "דביר" תא 1949.

50 א. גרנובסקי שם (עמ' 151) ע"פ BALDENSPERGER, THE IMMOVABLE EAST, PALESTINE EXPLORATION FD FOR 1906, P. 197

51 הגיגים, 2001 (עמ' 39)

52 בעולם הנוצרי מוכרים 9 פטריארכיות, מתוכן 5 על בסיס גיאוגרפי: רומא, קונסטנטינופול, אלכסנדריה, אנטיוכיה וירושלים.

53 ראה שם עמ' 40 את המקורות הנסמכים על ספרו של פרופ' EMILE EID בספרו: LA FIGURE DU PATRIARCE.

מקובל לראות בפטריארכיה היוונית אורתודוכסית, את ממשיכתה של הכנסייה הביזאנטית.⁵⁴ זאת ועוד, על-פי מסורת הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית, לא די שהיא ממשיכתה של הכנסייה הביזאנטית, אלא שזו האחרונה היא בעצמה המשכה של הכנסייה היהודית-נוצרית מימי היווצרותה של הנצרות.⁵⁵

הנה כי כן מצאנו, כי לפטריארכיה היוונית אורתודוכסית, הכרה משפטית עוד מתקופת המאה השישית לספירה. מעמד משפטי זה הוכר לאורך השנים ולא נפגע בתקופת השלטון העות'מני.⁵⁶

בימי המנדט הבריטי, נשמרו זכויות העדות הנוצריות, וזאת מכוח סימן 46 לדבר המלך במועצתו 1922.

גם השופט מ. בייסקי, בע"א 272/81 הפטריארכיה היוונית האורתודוכסית נ' עיריית רמלה, מביא עדות על "ברט"⁵⁷ שנתן הסולטאן העות'מני בשנת 1315 (לשנת ההג'ירה-הספירה המוסלמית) לפטריארכ היווני אורתודוכסי של ירושלים, בו נאסר על כל פקיד או אדם, להפריע לפטריארכ בניהול והחזקה של נכסי דלא נידי של הפטריארכיה והמנזרים.⁵⁸

דרך נוספת להכרה בכנסייה כבעלים על הקרקע, עשויה להיות הדרך אותה הציע הנשיא י. כהן בע"א 272/81 הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית של ירושלים נ' עיריית רמלה, קרי: "תאגיד למעשה". על-פי דוקטרינה זו, משהמחוקק התייחס לכנסיות השונות במפורש, נתנה להן הכרה ולו מכללל כבעלי אישיות משפטית לצורך החזקת קרקע.

אם כן, נוכל לסכם כי ההכרה בכנסיות השונות כ"בעלים" בקרקע נובעת הן מכתבי בראת היסטוריים, שהשלטונות המאוחרים הכירו בהם (וכך עד ימינו אנו), ואם ע"י הפיקציה המשפטית של "תאגיד למעשה" שיצר השופט כהן.

ההכרה על דרך של "ווקף"

כפי שבואר לעיל, פעמים רבות העדיפו הכנסיות, וטעמן עימהן, להחזיק במקרקעין על דרך של הקדש – מסוג "ווקף".⁵⁹

54 ממלכת ביזאנטיון, אשר הוקמה ע"י קונסטאנטין, התפצלה למעשה בשנת 451 כפלג מזרחי-יווני מהקיסרות המערבית-רומאית. (ראה: י. פראוור "תולדות ממלכת הצלבנים בארץ ישראל", מוסד ביאליק 1963 כרך א' עמ' 6).

55 א. לירון "בעקבות המשיח", צ'ריקובר, 2000.

56 סוכובולסקי שם.

57 הכוונה כמובן ל"בראת"

58 השופט בייסקי מסתמך גם על דו"חות החקירה של "ברטרם לוק" ו"ברטרם יונג" האמורות, ועל תקנות שהוצאו ע"י השלטון העות'מני בשנת 1875 בעניין הפטריארכיה היוונית, וצורפו לדו"חות אלו.

59 כפי שבואר לעיל, בערכאה שקדמה לע"א 272/81 הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית של ירושלים נ' עיריית רמלה, הציע שופט בית המשפט המחוזי לפטריארכיה היוונית, לטעון לניהול נכסיה באמצעות ווקף.

המשטר השרעי, אשר הונהג ע"י הסולטאנים התורכיים, הכיר גם בווקפים והקדשות של בני עדות אחרות.⁶⁰ העדות הנוצריות ניצלו דרך זו להחזקת שטחי קרקע נרחבים, בכל רחבי האימפריה העות'מנית לרבות: יוון, תורכיה וכמובן ארץ ישראל.⁶¹

מעבר לשימוש בווקף כמעין "תאגיד" המורשה להחזיק בקרקע, שימש הווקף למוסדות האמורים גם מקלט מס, דרכו נחסך מהם הצורך לשלם מסים על הקרקעות שבחזקתם.⁶²

השאלה העולה בעת החזקת קרקע על דרך "ווקף" הנה: מכוח מה מחזיק הפטריארך בקרקעות ההקדש. האם הפטריארך הוא (באופן אישי) מעין "בעלים" הלכה למעשה (ככל שהדבר נוגע להפעלתם או מכירתם) או שמא הוא נאמן של בני קהילתו.

לרוב, רשומה הקרקע על שם הפטריארך עצמו.⁶³

המלומד רון שחם כותב במחקרו:⁶⁴

"למיעוטים דתיים בארץ ישראל היו וואקפים ציבוריים מאורגנים שכללו רכוש בלתי מבוטל ורובם נהלו על ידי ראשי הממסד הדתי: החכם באשי היהודי או נוצרים בעלי תפקידים דתיים כמו הפטריארכים של הכנסיות השונות ועוד."

שחם מציין, כי דרך זו של ניהול קרקעות ע"י הפטריארכים כמנהלי וואקף הנה "ביטוי למסורת ארוכת שנים עוד מימי הכרת הנצרות כדת המדינה ברומא".⁶⁵

מכאן, בבואנו לבחון קרקע הרשומה כהקדש של פטריארכיה או כנסיה, ואף קרקע הרשומה על שם הפטריארך עצמו,⁶⁶ שומה עלינו לבחון האם מדובר בקרקע פרטית של הפטריארך, או שמא המדובר בקרקע בה הוא מחזיק בתורת נאמנות.

לעתים, ילמד בית המשפט מן הנסיבות, את דבר קיומה של החזקת הקרקע בנאמנות על אף היותה רשומה על שם הנאמן בתורת בעלים, ועל אף העדר מסמכים כתובים

60 א. גרנובסקי, "המשטר הקרקעי בארץ ישראל" דביר, ת"א, 1949.

61 א. גרנובסקי שם.

62 ד. זאבי, "המאה העות'מאנית - מחוז ירושלים במאה ה-17", יד בן צבי, 1997, (144).

63 "הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים ומי שיחליפו מעת לעת" או כל נוסח דומה אחר.

64 **"וואקפים של נוצרים ויהודים בפני בתי דין שרעיים בארץ ישראל בשלהי התקופה העות'מאנית"** "המזרח החדש" רבעון החברה המזרחית הישראלית כרך ל"ב 1989.

65 בהחלטה בת.א. (נצ') 509/93 בשארה ורור נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי ואח', מעלה שופט בית המשפט המחוזי בנצרת, א. משאלי, את הסברה כי העדר הכרה באישיות משפטית כנסייתית, כפי שהיה לאורך שנות השלטון העות'מני, היא זו שהביאה את הפטריארכים לרשום שטרי ווקף על הקרקעות. השופט תומך אף הוא את סברתו זו בספרו של א. גרנובסקי "המשטר הקרקעי בארץ ישראל" דביר, ת"א, 1949 ומפנה לעמ' 152 שם.

66 שכן בת.א. (נצ') 509/93 בשארה ורור נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי ואח' דן בית המשפט בקרקע הרשומה על שם הפטריארך בשלמות, אך בית המשפט פוסק כי הפטריארך מחזיק בקרקע בתורת נאמנות עבור בני עדתו, חרף היותה רשומה על שמו בלבד.

המעידים על נאמנות זו.^{67, 68}

תימוכין לטענה כי לעתים נרשם הפטריארך כבעלים על קרקע אותה הוא מחזיק בתורת נאמן על ההקדש, ניתן למצוא גם בסעיף 206 לדו"ח ברטרם -יאנג משנת 1926.⁶⁹

צא ולמד, גם קרקע אשר על-פי רישומיה בספרי לשכת רישום המקרקעין נחזית להיות בבעלות פרטית של נושא משרה זו או אחר בגוף כנסייתי, עשויה להיחשב בבית המשפט כקרקע המוחזקת ע"י נושא המשרה בנאמנות – קרי: "ווקף".

ההכרה על דרך של "שמירת הסטטוס קווי"

בבג"צ 109/70 המוטראן הקופטי האורתודוכסי של הכסא הקדוש נ' שר המשטרה ואח', דן בית המשפט הגבוה לצדק בסכסוך שתי עדות נוצריות⁷⁰ על החזקה בגג כנסיית הלנה בקבר הקדוש בירושלים.⁷¹

בית המשפט כלל לא דן בשאלת מקור זכות החזקה, או באישיותן המשפטית של העדות המוזכרות, אלא מקבל כעובדה את שמירת הסטטוס קו שנמשכה עוד מימי השלטון העות'מאני, עבור דרך המנדט הבריטי ושלטון הממלכה האשמית ועד ימי שלטון מדינת ישראל.⁷²

גם בפס"ד של המשלחת הרוסית,⁷³ ניתן לראות כי עצימת עיניים של בית המשפט, הותירה את המקרקעין בידי המחזיקות בפועל, מבלי להכריע בשאלה, מי היא אפוא היורשת החוקית של הכנסייה הרוסית "האמתית", האם "הכנסייה הלבנה" או שמא "הכנסייה האדומה".

67 ראה ת.א. (נצ') 509/93 בשארה ורור נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי ואח' וכן בהחלטה מיום 26.1.94 בהמרוצות בתיק זה. כן ראה ע"א 477/88 היועץ המשפטי לממשלה נ' אוניברסיטת תל אביב, בו כותב נשיא בית המשפט העליון (כתוארו אז) מאיר שמגר: "דרישת החוק אינה מתייחסת לכך שהמקדיש יביע את כוונתו ליצור הקדש במובנו הטכנו-פורמאלי של המונח. די לעניין תחולת החוק, שהמקדיש יביע את כוונתו ליצור הקדש על פי משמעותו המהותית-תוכנית, היינו, כי יורה על הקדשת נכסים לטובת נהנה או מטרה אחרת" (עמ' 480 ליד האות "ז"). קרי: גם בהעדר שטר הקדש, ייתכן ונראה במי שרשום כבעלים כנאמן על הקדש.

68 לעתים נרשמה הקרקע מפורשות ע"ש הפטריארך-כנאמן העדה. ראה לדוגמא: עא 187/76 אליאס הזימה מטר נ' הכומר אמיל שופטני ו-9 אח'.

69 וראה פרשנותו בהחלטה בת.א. (נצ') 509/93 בשארה ורור נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי ואח' האמור.

70 העדה הקופטית מזה והעדה האתיופית מזה.

71 מתחם "דיר אל-סולטאן".

72 בית המשפט העליון קובע, כי בהתאם לסעיף 51 לדבר המלך במועצה, הסדרת הסטטוס קו כלל איננה בתחום סמכותו של בית המשפט, כי אם של השלטונות. ובכך, הוא עוקף לחלוטין את שאלת המקור המשפטי לשאלת החזקה.

73 עא 207/74 המשלחת הרוסית נ' מדינת ישראל—שהוזכר לעיל.

צא ולמד, בית המשפט הכיר במצב של: "שליטה דה פקטו".⁷⁴

מחסום ההכרה הפורמאלית

גם לאחר שהבהרנו את הדרך המשפטית להכרה באישיות המשפטית של הכנסיות, אם על דרך בעלים ואם על דרך "ווקף", עדין עלינו לעבור את משוכת ההכרה הפורמאלית.

בהתאם לתוספת השניה לדבר המלך במועצה על ארץ ישראל 1922 עד 1947 קיימת רשימה סגורה של עדות (וחלק מהעדויות הנוצריות בכללן) מוכרות.⁷⁵

עדות אשר אינן כלולות ברשימה זו,⁷⁶ פעלו בדרך כלל תחת חסותן של עדות מוכרות. העדות המוכרות ניהלו את ענייניהן המשפטיים של העדות הבלתי מוכרות.⁷⁷ עדות חסות אלו נקראו "ימק" (רגל), בהיותן מעין שלוחה או ענף של העדה המוכרת.⁷⁸

פקודת העדות הדתיות [ארגון] משנת 1926, אפשרה לעדות הדתיות, והנוצריות בכללן, להתאגד כעדה דתית, דבר אשר היה מקנה להן אישיות משפטית. דא־עקא, העדות הנוצריות בחרו שלא להתאגד בהתאם לפקודה זו, וטעמן עימן.⁷⁹

העולה מהנ"ל הנו, כי בכדי להכיר בבעלות של גוף כנסייתי כבעלים מוכרים, ראשית עלינו לוודא שאכן גוף זה הנו עדה דתית מוכרת.

יחד עם זאת, ייתכן ונוכל להכיר בעדות שאינן מוכרות, אם מכוח היותן "תאגיד למעשה"⁸⁰ ואם מכוח השמירה על הסטטוס קוו.⁸¹

הכנסיות המזרחיות - האורתודוכסיות

בשנת 1939 הגיש ליונל קסט את תוצאות מחקריו בדבר חזקת העדות הדתיות על המקומות הקדושים, לממשלת המנדט. מסמך זה, הנו פרי מחקר מעמיק שערך עבור

74 ראה עמוד 235 לפס"ד בבג"צ 109/70 המוטראן הקופטי האורתודוכסי של הכסא הקדוש נ' שר המשטרה ואח'. יוטעם, כי אמנם הנ"ל הנו בהתאם לאמור 18-19 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969, הדנים בסילוק מסיגי גבול לקרקע בכוח ובגזלת קרקע, בחלוף שלוש יום מעת האירוע. קרי, בית המשפט הורה לבני העדה האתיופית להשיב את החזקה לידי בני העדה הקופטית, אך ורק בגלל שעשו דין לעצמם בלוקחם את החזקה בכוח הזרוע (אם כי לדבריהם בהסתמך על זכויות מקדמא דנא). אולם, המשמעות הפרקטית של החלטת בית המשפט, הותירה את זכויות החזקה בידי בני העדה הקופטית, ולו לפחות על בסיס שמירת הסטטוס קוו.

75 בהתאם לנ"ל העדות הנוצריות המוכרות הן: **העדה המזרחית (אורתודוכסית), העדה הלטינית (קתולית), העדה הגריגוריאנית-ארמנית, העדה הארמנית (קתולית), העדה הסורית (קתולית), העדה הכשדית (אוניאטית), העדה היוונית-הקתולית (מלכיתית), העדה המרונית, העדה הסורית-אורתודוכסית.**

76 כגון הכנסיה הקופטית והכנסיה האתיופית (חבשית).

77 כגון רישום לנישואין.

78 א. סוכובולסקי, "קרקעות מנזר ראטיסבון", מלד"ן, 1996.

79 ראה החלטה בת.א. (נצ') 509/93 בשארה ורור נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי ואח'.

80 בהתאם להצעתו של הנשיא י. כהן בע"א 272/81 הפטריארכיה היוונית אורתודוכסית של ירושלים נ' עיריית רמלה.

81 כפי שנשמר בבג"צ 109/70 המוטראן הקופטי האורתודוכסי של הכסא הקדוש נ' שר המשטרה ואח'.

ממשלת המנדט על חזקות אלו, והוא מהווה נקודת מוצא להכרת והבנת חזקות אלו.⁸² בשנת 1517, כבשו התורכים את ארץ ישראל, ודי לנו אם נבחן את ההכרה בכנסיות כגוף הרשאי להחזיק במקרקעין – מתקופה זו ואילך. קסט מביא במחקרו את העובדה, כי בתקופה זו היתה האימפריה העות'מנית מצויה במלחמה עם עמי אירופה. לא תימה אם כן, שהסולטאן העות'מני ביכר את הכנסיות המזרחיות, דוגמת הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית, על הקתוליות מערביות. תחת השלטון העות'מני, עלה כוחן של הכנסיות המזרחיות⁸³, ובראשן הפטריארכיה היוונית,⁸⁴ וכל אימת שהיה נבחר פטריארך חדש הוא היה מקבל פירמן⁸⁵ שהכיר בו כמורשה לנהל נכסים.⁸⁶ בנוסף, עלינו להכיר את ההיררכיה התפקודית בכנסיות השונות, על-מנת לדעת בידי מי מוחזקת הסמכות לסחור במקרקעי הכנסייה.

הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית

בראש הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית עומד **"הפטריארך המבורך ביותר של ירושלים וכל ארץ ישראל"**.⁸⁷ הפטריארכיה היוונית התפתחה עד הגיעה להיות הגדולה והוותיקה מבין העדות הנוצריות בארץ.⁸⁸ בשנת 1875 פורסמה ה"קטסטטיקון" – הלא היא חוקה חדשה אשר נועדה לארגון מחודש של ענייני הפטריארכיה. זו נעשתה בהוראת השלטון העות'מני.⁸⁹ יוטעם, כי הן השלטון העות'מני והן המנדטורי בעקבותיו, הכירו בזכויות שונות של הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית.⁹⁰ בתוספת ב' לדו"חות וועדות ברטרם לוק וברטרם יונג צוין במפורש, כי ניתנה לפטריארכיה הכרה כאישיות משפטית להחזקת ושימוש במקרקעין, וזאת על סמך כתבי **"ברעת"** ו"פירמנים" שהוציא השלטון העות'מני.⁹¹

82 תרגום מחקר זה לעברית, נמצא ב. א. שילר, **"כנסיות, עדות ומסדרים נוצריים בישראל"**, אריאל 137-138, 1999.

83 בהתאם למסופר בבג"ץ 109/70 המוטראן הקופטי האורתודוקסי של הכסא הקדוש נ' שר המשטרה ואח', עולה כי שפר מצבם של עדות נוצריות שמאמיניהם היו בעלי נתינות עות'מנית (כגון: הקופטים) לעומת עדות שמאמיניהם חסרו נתינות דומה (כגון: בני העדה האתיופית). ראה שם בתחילת פס"ד.

84 א. ביאלר **"צלב במגן דוד"**, יד יצחק בן צבי, 2006 עמ' 240.

85 צו הרשאה.

86 בסעיף 41 לת.א. (נצ') 509/93 בשארה רורו נ' הפטריארך היווני אורתודוקסי ואח' קובע בית המשפט כי הצווים העות'מנים אכן יצרו את האישיות המשפטית של הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית.

87 החלטה בת.א. (נצ') 509/93 בשארה רורו נ' הפטריארך היווני אורתודוקסי ואח'.

88 שם.

89 שם.

90 ראה שם, הפניה לכתב ה"ברעת" משנת 1315 להג'ירה, ולדו"חות ברטרם לוק וברטרם יונג.

91 שם.

זאת ועוד, בשנות העשרים, עקב היקלעותה לקשיים ופשיטת רגל של הפטריארכיה היוונית, היא נאלצה למכור חלק גדול מנכסיה ורכושה, וזאת בהוראת שלטונות המנדט הבריטי.⁹² קרי: המנדט ראה בפטריארכיה אישיות משפטית בעלת נכסים, וחייבה למכור חלק מנכסיה לצורך כיסוי חובותיה.⁹³

גם ממשלת ישראל (באמצעות "הקרן הקיימת לישראל") "נחלצה" לעזרת הפטריארכיה היוונית, עת נקלעה לקשיים, ובשנת 1951, חתמה על שלושה חוזי חכירה, לתקופה של 99 שנים, על מאות דונם קרקע בבעלות הפטריארכיה בשכונות: טלביה, רחביה, אבו-טור ועוד, אשר בירושלים.⁹⁴

ביחס לפטריארכיה היוונית אורתודוקסית, זקוק הפטריארך לאישור מועצת אנשי כמורה הכפופים לו – "הסינוד". זה, מורכב מארבעה-עשר אנשי כמורה.⁹⁵ בכדי לבצע פעולה משפטית במקרקעין, נדרש הפטריארך לקבל את אישור הסינוד.⁹⁶

אשר על-כן, בעת ביצוע עסקה מול הפטריארכיה, יש לוודא כי הפטריארך אכן קיבל את אישור הסינוד לביצועה של העסקה, שאחרת, הוא נעדר סמכות לבצעה.

הפטריארכיה הארמנית

ביום 25.7.1888 ניתן פירמן המתייחס לבחירת הפטריארך הרוטיון, כפטריארך הארמני בירושלים. בהתאם לפירמן זה, הפטריארך הארמני אינו קשור ומשוחרר מכל סמכות מקומית או רשות מקומית של השלטון, והוא אחראי רק כלפי הממשלה המרכזית, ופועל מכוח "הסולטניות" המוחלטת עבור עדתו.⁹⁷

פסק דין מנדטורי, הדין בפטריארכיה הארמנית, הנו ע.א. 14/44 מרנאסיאן נ' הפטריארך הארמני,⁹⁸ בו נפסק כי זוהי מהעתיקות שבכנסיות הנוצריות, ואין המדינה יכולה להתערב בענייניה הפנימיים.

בנוסף, בתקופת המנדט הבריטי, קיבל הפטריארך הארמני יזראליאן, כתב זכויות מהמלך ג'ורג' ה-6, ואילו דוד בן גוריון, בתפקידו כשר הדתות, נתן כתב זכויות דומה לפטריארך הארמני דרדריאן.⁹⁹

הכרה נוספת לזכויות הפטריארכיה הארמנית על בסיס פירמאנים עות'מניים אשר אושרו בתקופת המנדט הבריטי, ניתן למצוא בתא (י-ם) 2154/84 הפטריארך הארמני נ' אוהאן אפרהמיאן ואח', שם מוזכרים פירמאנים תורכיים המכירים בזכות הפטריארך

92 א. ביאלר "צלב במגן דוד", יד יצחק בן צבי, 2006 עמ' 240. ע. אשבל "הכשרת הישוב - פרשיות ומפעלים בערי הארץ", הכשרת הישוב 1976.

93 ע. אשבל שם.

94 העתקי שלושת החוזים האמורים, שמורים בידי המחבר.

95 החלטה בת.א. (נצ') 509/93 בשארה ורור נ' הפטריארך היווני אורתודוקסי ואח'.

96 החלטה בת.א. (נצ') 509/93 בשארה ורור נ' הפטריארך היווני אורתודוקסי ואח', וכן, בהסתמך על העתק אישור סינוד הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית לפטריארך דיאדורוס הראשון, לבצע פעולות החכרה של מקרקעי הפטריארכיה (המצויים ברשות המחבר).

97 החלטה בת.א. (נצ') 509/93 בשארה ורור נ' הפטריארך היווני אורתודוקסי ואח'.

98 א. סוכובולסקי "אדם-אדמה משפט-שפה" הגיגים 2001, עמ' 49.

99 א. סוכובולסקי "אדם-אדמה משפט-שפה" הגיגים 2001, עמ' 48.

הארמני להחזיק רכוש, מהשנים 1805 ו-1899.

הכנסייה הרוסית¹⁰⁰

לאחר ההפיכה ברוסיה, ביטול שלטון הצאר הרוסי ועליית הקומוניזם לשלטון נחלקה הכנסייה הרוסית בין זרם **"הכנסייה האדומה"** אשר המשיכה לשבת במוסקבה, ובין **"הכנסייה הלבנה"** שהורכבה מכמרים ובני עדתם אשר ברחו מגבולות רוסיה והתיישבו בני-יורק שבארה"ב.

בע"א 811/75 THE RUSSIAN ECCLESIASTICAL MISSION נ' היועמ"ש לממשלה, עלתה השאלה הבאה: גם אם נכיר במשלחת הרוסית הדתית כבעלת זכות משפטית להחזיק בנכסים, באיזו משלחת עלינו להכיר? שכן, בשנת 1917 לאחר המהפכה הסובייטית, התפלגה הכנסייה הרוסית לשתי קבוצות. קבוצה אשר נותרה ברוסיה הסובייטית, ושומרת אמונים לראשי המוסדות שם (הכנסייה האדומה), וקבוצה אשר היגרה לארה"ב ומוסדותיה בני-יורק (הכנסייה הלבנה).

בסופו של יום, ביכר בית המשפט שלא להכריע בעניין זה, והצדדים ככל הנראה, העדיפו למשוך ידם מהתביעה, שמא ימצאו עצמם כלולים בפס"ד שאינו מכיר בזכויותיהם.¹⁰¹

בהערת אגב, יצוין כי חלק מהרכוש שהוחזק ע"י הרוסים בארץ ישראל, היה רשום על שם תאגידים מוכרים וישויות משפטיות מוכרות, כגון: **"החברה האורתודוקסית פלשתינאית"**, **"המיסיה הרוסית הדתית"** הצאר ניקולאי (בעצמו) וממשלת רוסיה, וממילא לא עלתה לגביהם שאלת הבעלות.¹⁰²

הכנסיות המערביות - הקתוליות

בהתאם למצב המשפטי השורר כיום, מצבן של הכנסיות הקתוליות הנו הטוב ביותר.

במסגרת אמנת כינון היחסים הדיפלומטיים בין מדינת ישראל ובין **"הכס הקדוש"**,¹⁰³ נאמר בין היתר:

"בזכרה כי הכס הקדוש הוא הרשות הריבונית של הכנסייה הקתולית, מסכימה מדינת ישראל להבטיח נפקות מלאה במשפט הישראלי לאישיות המשפטית של הכנסייה הקתולית עצמה."¹⁰⁴

100 לעניין התבססות הכנסייה הרוסית בארץ ישראל בשלהי התקופה העות'מנית, ראה א. כרמל **"פעילותה של רוסיה בארץ ישראל בשלהי התקופה העות'מנית"** מתוך: **"פרקים בתולדות ירושלים בזמן החדש"**, יד בן צבי ומשרד הביטחון הוצאה לאור, ירושלים 1981. שם מסביר א. כרמל כי הכנסייה הרוסית התבססה על קהל מאמינים רחב מקרב העדה היוונית אורתודוקסית - אשר הרוסים ראו עצמם כפטרונים ומגנים שלה.

101 ראה ע"א 207/74 ו-250/76 לעיל.

102 א. ביאלר **"צלב במגן דוד"** יד יצחק בן צבי, 2006. ה"מסיה הדתית הרוסית" וה"חברה האורתודוקסית פלשתינאית" היו אגודות אשר הוכרו ע"י הממשלה הצארית ברוסיה.

103 רשומות, כ"א 1252 **"הסכם בין מדינת ישראל לבין הכס הקדוש"**.

104 סעיף 2 לאמנה.

מדינת ישראל מסכימה להבטיח נפקות מלאה במשפט הישראלי, בהתאם להוראות ההסכם הזה, לאישיות המשפטית של הנקובים להלן:

א. הפטריארכיות המזרחיות הקתוליות האלה: היוונית המלכית הקתולית, הסורית קתולית, המרונית, הכשדית, הארמנית קתולית (להלן: "הפטריארכיות המזרחיות קתוליות")

ב. הפטריארכיה הלטינית של ירושלים. כלומר האיפרכיה/הדיקסה הפטריארכית הלטינית של ירושלים.

ג. האיפרכיות/הדיוקסיות הנוכחיות של הפטריארכיות המזרחיות קתוליות.

ד. איפרכיות/דיוקסיות חדשות, בשלמותן בישראל, מזרחיות קתוליות או לטניות, כפי שיכול כי יתקיימו מזמן לזמן.

ה. 'אסיפת ההגמונים של ארץ הקודש'.¹⁰⁵

בסעיף 4 ניתנה הכרה ל"משמרת ארץ הקודש", הלא היא ה"קוסטודיה טרה סנטה" – תואר שניתן למסדר הפרנצ'סקני.¹⁰⁶

בסעיף 5 לאמנה, ניתנה הכרה משפטית לכל מסדרי הנזירים והנזירות הקתולים השונים, וכן לגופים רשמיים אחרים של הכנסייה הקתולית.

מעניין במיוחד הוא סעיף 6 פסקה 3 (ג), על-פיו, בסוגים מסוימים של פעולות משפטיות הנוגעות לנכסי דלא-ניידי, נדרשת הסכמתו מראש ובכתב של הכס הקדוש.

הנפקות של הנ"ל הנה, כי לא פעם, בעת עסקאות מקרקעין (כגון הארכת חוזי חכירה המתקרבים לסיומם), נדרש המנזר / המסדר הרלוונטי, לקבל אישור מראש ובכתב מאת הוותיקן, לסמכותו של המסדר / מנזר להאריך את תקופת החכירה.

(ללא הסכמת האפיפיור עשויה העסקה להיחשב בגדר "ULTRA VIRES")

הסכם זה נכנס לתוקפו ביום 10.3.1994, ובכך הבטיח את הנפקות המשפטית של הכנסיות הקתוליות השונות, ואת זכותן וההכרה בהן בין היתר, להיות רשומות כבעלות זכויות במקרקעין ונהנות מהיותן בעלות אישיות משפטית.

כאשר דנים בכנסיות הקתוליות, יש לזכור כי בראש המבנה הפטריארכאלי שלהן עומד הכס בקדוש, והוא נקרא: "המנהל העליון של רכוש הכנסייה".¹⁰⁷

כל מכירה של נכס טעונה את אישור ההגמון המקומי, ולעתים נדרשת אף הסכמתו של האפיפיור.¹⁰⁸

105 סעיף 3 לאמנה.

106 א. לירון, "בעקבות המשיח", צ'ריקובר, 2000.

107 "SUPREMUS ADMINISTRATOR ET DISPENSATOR", זאת בהתאם לקנון 1273. ראה גם ש. ברקוביץ "מה נורא המקום הזה" (186).

108 קנון 1222. גם ע"פ ראיון שערכתי עם האב אליו פסטו, סגן האב של מסדר רטיסבון בירושלים ומנהל נכסי המסדר. כן ראה ש. ברקוביץ "מה נורא המקום הזה" (186)

אמנם עולה השאלה, כיצד הוכרה זכותן של הכנסיות הקתוליות להחזיק בנכסים אלו, טרם כינון היחסים הדיפלומטיים.

עוד בזמן השלטון הממלוכי בארץ ישראל (1187-1516), נתנו השלטונות פירמנים¹⁰⁹ להחזקת רכוש לנזירי המנזר הפרנציסקאני¹¹⁰ אשר באו להתיישב בארץ ישראל בראשית המאה ה-14.¹¹¹

השלטון העות'מני, מחליפו של השלטון הממלוכי, המשיך להכיר בפירמנים אלו.¹¹²

השלטון העות'מני, ברצונו להימנע ממתן פריבילגיות למוסדות הקשורים עם ממשלות מערב אירופה, ביכר להכיר במסדרים הקתולים כאישיות משפטית עצמאית (כל מסדר בנפרד), ולא לערוך להם שטרי ווקף.¹¹³

השלטון העות'מני נסמך על החוק הקנוני של הכנסייה הקתולית, המכיר בכל מסדר ("אחוזה") כאישיות משפטית נפרדת.¹¹⁴

כך, יצא הפסד של מסדרים אלו בשכרם, שכן, בהיותם אישיות משפטית נפרדת, יכלו לסחור במקרקעין, ולא נצרכו ליצור שטרי ווקף על רכושם (כפי שפעלה הפטריארכיה היוונית אורתודוקסית), אשר היו פוגעים בסחירות הקרקעות.¹¹⁵

עוד בהקשר לעדות הקתוליות, בשנת 1847 נחתם הסכם בין הכס הקדוש והשלטון העות'מני, על-פיו חודשה הפטריארכיה הקתולית בארץ ישראל. בהתאם להסכם זה, ניתן מעמד משפטי לפטריארך הקתולי.

הכנסיות הפרוטסטנטיות (רפורמטוריות)

כאמור לעיל, בין המאות ה-14 וה-15, התפלגו מהכנסייה הקתולית הזרמים הרפורמטורים. ג'ון קליף במאה ה-14 באנגליה [הכנסייה האנגליקנית], כוהן הדת הצ'כי יאן הוס בפראג שבצ'כיה אשר הועלה למוקד בשנת 1415, מרטין לותר בגרמניה בשנת 1517 [הכנסייה הלותרנית], אולריך צווינגלי בציריך שבשווייץ, ז'אן קלווין בז'נבה בשווייץ וג'ון נוקס בסקוטלנד.¹¹⁶ מכאן ברור הוא, כי לא ניתן לדבר על נוכחות של עדות אלו בישראל מקדמא-דנא, טרם התקופה העות'מנית.

יסודן של הכנסיות הרפורמטיות היה מתן רשות לכל מאמין לפרש את כתבי הקודש

109 פירמן = צו מלכותי.

110 א. סוכובולסקי "קרקעות מנזר ראטיסבון בשכונת רחביה בירושלים", מלד"ן 1996.

111 "עיר בסבן" מכון ירושלים לחקר ישראל, ירושלים 2003 (45). כן ראה א. בורשטיין "לקסיקון לנצרות", איתאב, 2005 (494).

112 א. סוכובולסקי שם.

113 א. סוכובולסקי, ע"פ סטנוגרמת יום עיון אשר נערך ע"י ארגון "מלד"ן" בירושלים בשנת 1993. סטנוגרמת יום העיון מצוייה ברשות המחבר.

114 א. סוכובולסקי "אדם - אדמה משפט - שפה" הגיגים 2001, "קרקעות מנזר ראטיסבון בארץ ישראל" מלד"ן 1996.

115 שכן, קרקעות ווקף ניתן להחכיר אך לא למכור.

116 א. לירון, "בעקבות המשיח", צ'ריקובר, 2000.

כרצונו. כתוצאה מכך, הוקמו מאות כנסיות כאלו, אשר חלקן התאגדו על בסיס אתני.¹¹⁷ בשונה מהכנסייה הקתולית, הכנסיות הפרוטסטנטיות אינן מאוגדות תחת הנהגה אחת אלא מהוות עדות עצמאיות.

יוטעם, כי גם בדבר המלך במועצה משנת 1939, אין העדות הפרוטסטנטיות מוזכרות. לארץ ישראל הגיעו הפרוטסטנטים רק בשנות העשרים של המאה ה-19, קרי: בשלהי התקופה העות'מנית. האנגליקנים הבריטים והלותרנים הגרמנים, שיתפו פעולה בהקמת מוסדות מיסיון בארץ, במטרה להעביר יהודים על דתם.¹¹⁸ השלטון העות'מני נאלץ להכיר בהם, וזאת עקב עזרתם של מעצמות אירופה לשלטון התורכי, בהדיפתו של מוחמד עלי, שליט מצרים, אשר כבש מידי העות'מנים ושלט משך 9 שנים ברחבי ארץ ישראל. לאחר שהאירופאים סייעו לתורכים בהחזרת שלטונם לרחבי הארץ, החל בארץ משטר הידוע בשם "משטר הקפיטולציות", בו הוכרו זכויות מעין שלטוניות של מעצמות אירופה.¹¹⁹

בהמשך הגיעו לארץ משלחות פרוטסטנטיות נוספות: הטמפלרים מגרמניה (שהתיישבו בירושלים, סרונה שליד יפו, בית לחם הגלילית וחיפה), YMCA האמריקאים, המושבה האמריקאית בירושלים (כיום: מלון "אמריקן קולוני") אליהם הצטרפה קבוצה שבדית ועוד.¹²⁰

חלקן הגיעו כמשלחות, חלקן התאגדו בצורה זו או אחרת.

במקרים אלו, יש לבחון מהי האישיות המשפטית בעלת הזכויות במקרקעין, וכיצד התאגדה. הדבר קל יותר, שכן לרוב מדובר בהתאגדויות מוסדרות תחת חקיקה מודרנית¹²¹

סיכום

בבואנו לבחון זכויות במקרקעין כנסיותיים, יש לבחון הזכויות דרך כמה אספקטים שונים:

ראשית יש לאבחן את העדה / המסדר / הפטריארכייה הניצבת בפנינו.

יש לבחון מיהו או מהו הגוף המשפטי, המתיימר להיות בעל הזכויות. האם זוהי עדה מוכרת? האם הגוף המתיימר להיות הבעלים יכול להוכיח את זהותו?¹²² ועוד.

יש לבחון מה טיב הזכויות. האם בפנינו זכויות בעלות? זכויות הקדש ('זוקף')?¹²³ או

117 א. לירון, "בעקבות המשיח", צ'ריקובר, 2000.

118 א. לירון, "בעקבות המשיח", צ'ריקובר, 2000, מ. אליאב "ארץ ישראל במאה הי"ט", כתר 1978.

119 א. לירון, "בעקבות המשיח", י. גולדרט "קרקעות מנזר רטיסבון", מ. אליאב "ארץ ישראל במאה הי"ט" כתר 1978.

120 על שתי כתות אלו והתיישבותן בירושלים במאה ה-19 (האמריקאים והשוודים) כתבה הסופרת השוודית הנודעת סלמה לגרלאף את ספרה "ירושלים".

121 עות'מנית, מנדטורית או ישראלית.

122 כאמור: לא עלה בידי הכנסיות הרוסיות הלבנה והאדומה להוכיח מי מהן היא ממשיכתה של "הכנסייה הרוסית".

123 כאמור: זכויות הקדש אינן ניתנות להעברה, אלא ניתן רק להחכיר את הקרקע.

שמה נאמנות של ראש העדה על נכסי עדתו (אף אם זו איננה כתובה במפורש)?

מיהו הגורם המוסמך לאשר עסקה מעין זו המוצעת. האם הפטריארך או ההגמון המקומי?¹²⁴ שמה הסינוד הכפוף לו? ואולי האפיפיור עצמו הוא זה אשר אמור לאשר בסופו של יום את דבר העסקה?

האם ראש העדה מחזיק במקרקעין בתורת בעלים באופן אישי, או שמה בתורת נאמן על נכסי עדתו.

אין פלא אפוא, כי נושא קרקעות הכנסייה נותר בחלקו "עלום", ולעוסק בו ישנה לעתים תחושת דה-ז'ו, של עיסוק בענייני הסולטאן והוויזירים מחד ומעין "צופן דה-בנצ'י" מאידך.

מעטים הם המשפטנים, הבקאים ברזי מבוך זה, ואשר שבילי החוק והפסיקה נהירים להם. יחד עם זאת, השתדלתי לרכז במאמר זו את עיקרי הדברים, לשפוך אור על הבעיות, ולהניח בפני הקורא קצוות חוט לפתרון.

בבילוגרפיה:

פסיקה ישראלית:

עליון:

ע"א 187/76 אליאס הזימה נ' הכומר אמיל שופאני ר-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 נאג'ר 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

124 בהתאם למסמכים שונים שברשות המחבר, נהנה הפטריארך היווני אורתודוכסי-דיאדורוס הראשון, מיפוי כוח שקיבל מחברי הסינוד, אשר הסמיך אותו לסחור בקרקעות הפטריארכייה ללא קבלת אישור מוקדם של הסינוד, כמחוייב בנוהלי הפטריארכייה.

מחוזי:

תא (נצ) 509/93 בשארה ורור נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי ואח' פס"מ תשנ"ד (3) 053

המ' 1212/93 בתיק זה

המ' 1241/93 בתיק זה

שלום:

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

פסיקה חנדטורית:

ע.א. 14/44 מרנסיאן נ' הפטריארך הארמני.

פסיקה זרה:

פסיקה בריטית:

THE TAFF VALE RAILWAY COMPANY V. THE AMALGAMATED SOCIETY OF RAILWAY SERVANTS [3] (1091)

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

פסיקה בקפריסין:

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

חקיקה ישראלית:

חוק יסוד "ירושלים בירת ישראל"

חוק המקרקעין התשכ"ט – 1969

חקיקה חנדטורית:

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 עותימנית:

חוק הקרקעות העות'מני 1857

המג'לה (בהתאם לתרגומו של י. פרומקין – 1953)

קנון קתולי:

קנון 1222

כתבי אהנה ישראליים:

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:

- מ. אליאב "ארץ ישראל ויישובה במאה הי"ט", כתר, 1978
- ע. אשבל "הכשרת הישוב - פרשיות ומפעלים בערי הארץ", הכשרת הישוב 1976
- ע. אשבל "ששים שנות הכשרת הישוב", הכשרת הישוב, 1970
- א. ביאלר "צלב במגן דוד" יד יצחק בן צבי, 2006
- א. בורשטיין "לקסיקון לנצרות" איתיאב, 2005.
- י. 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 "מדיניות קרקעית עברית בארץ ישראל" ראובן מס, ירושלים, 1938
- א. גרנובסקי, "המשטר הקרקעי בארץ ישראל" דביר, ת"א, 1949
- מ. דביר "רישום קרקעות בישראל", קריית ספר 1957
- ה. 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, 1999
- ד. זאבי, "המאה העות'מאנית - מחוז ירושלים במאה ה-17", יד בן צבי, 1997
- א. כרמל, "פעילותה של רוסיה בארץ ישראל בשלהי התקופה העות'מנית" מתוך: "פרקים בתולדות ירושלים בזמן החדש" יד יצחק בן צבי ומשרד הביטחון ההוצאה לאור, ירושלים 1981.
- א. לירון "בעקבות המשיח", צ'ריקובר, 2000

- א. לירון "הנצרות וארץ הקודש", צ'ריקובר, 1997
- מ. נאור – ד. גלעדי "ארץ ישראל במאה העשרים מישוב למדינה", משרד הביטחון, 1993
- 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
- א. סוכובולסקי סטנוגרמת יום עיון של "מלד"ן-ארגון המתווכין לנדל"ן בישראל" סניף ירושלים, מחודש יוני 1993 בנושא קרקעות כנסייתיות.
- י. פראוור "תולדות ממלכת הצלבנים בארץ ישראל", מוסד ביאליק 1963
- ר. שחם "וואקפים של נוצרים ויהודים בפני דין שרעיים בארץ ישראל בשלהי התקופה העותומאנית", "המזרח החדש" רבעון החברה המזרחית הישראלית כרך ל"ב 1989
- א. רמון "עיר בסבך – לקסיקון ירושלים בת זמננו" מכון ירושלים לחקר ישראל, ירושלים 2003.
- א. שילר "כנסיית הקבר בירושלים", אריאל 42-44, 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

ראיונות:

פרופ' מרדכי אליאב, אונ' בר אילן

פרופ' יששכר גולדרט, האוניברסיטה הפתוחה

אברהם סוכובולסקי ז"ל, עו"ד

האב אליו פסטו, סגן ראש מסדר האבות דה-ציון מנזר רטיסבון בירושלים

גב' מרים קדמון, אלמנתו של מר חיים קדמון ראש המשלחת למו"מ לרכישת נכסי הרוסים בשנות החמישים והשישים.

נספח: סכמת התפלגות הזרמים השונים בכנסייה:

