

תעלומת החכירות הארוכות

מאת

חיים זנדברג*

מה הוא קו הגבול שבין החכרת נכס לטווח ארוך לבין העברת הבעלות בו? מדוע מתיר המשפט לעקוף איסורי העברת בעלות באמצעות החכרה למאות שנים? מדוע תקופותיהן של חכירות ארוכות נוטות להתכנס לפרקי זמן קבועים? מאמר זה מבקש להשיב על שאלות אלה. חלקו הראשון של המאמר ידיוק את הקביעה הרווחת כי חכירה ארוכה מעבירה לחוכר זכויות המתקרבות לבעלות תוך הצגת הקשר שבין אורך תקופת החכירה לבין נכונותה של הנחה זו. נציע כי ככלי פרשני ניתן להניח כי חכירות ארוכות-ארוכות, לתקופות של מאות שנים, מהוות בדרך כלל אמצעי לעקיפת איסור על העברת הבעלות ועל כן ניתן לשער כי הן מעבירות לחוכר את מרב תכני הבעלות. לעומת זאת במסגרת חכירות ארוכות-קצרות, לתקופה של עשרות שנים, מותר המחכיר בדרך כלל בידי בנוסף לזכות חיזור בעתיד נראה לעין גם תכנים אחרים של הבעלות. עם זאת הנחות אלה ניתנות לסתירה במקרים שאינם שכיחים. יש חכירות ארוכות-קצרות שטומנות בחובן מחויבות ארוכת טווח יותר להעברת מרב תכני הבעלות לחוכר, כפי שיש חכירות ארוכות-ארוכות שבהן שומר לעצמו המחכיר תכנים משמעותיים של הבעלות. חלקו השני של המאמר יבחן את הסיבות לכך ששיטות משפט האסורות על העברת בעלות במקרקעין מכירות בתוקפן של חכירות ארוכות-ארוכות שמטרתן היא להעביר לחוכר את מרב תכני הבעלות. נטען כי התרת שימוש בחכירות למטרה זו על אף קיומו של איסור על העברת הבעלות הופכת אותן לחלוצות חברתיות שמבשרות שינויים בתפיסות בעלות שנס ליחן ומתאימות אותן למציאות חברתית וכלכלית משתנה.

חלקו השלישי של המאמר יתחקה אחר פשר נטייתם של צדדים לחוזה חכירה ארוכים לנקוב תקופות חכירה דווקא למספר מסוים של שנים. בעוד שקיימים הסברים למשמעות של אימון תקופות חכירה קצרות של 98 או 99 שנים, ניסיונות להתחקות אחר מקורן הקדום של חכירות ארוכות ל-999 שנים, מימי הביניים ועד המאות האחרונות, לא הניבו עד כה הסבר משכנע לבחירה דווקא במספר שנים זה. בירור תעלומה זו עורר את סקרנותם האינטלקטואלית של חובבי היסטוריה וספרות בדיונים שנערכו הן בכתבי עת לונדוניים של סוף המאה ה-19 והן ברשתות חברתיות של המאה ה-21. המאמר בוחן את התשובות שהוצעו בדיונים אלה לפתרון התעלומה אך כמותם מותר אותה פתוחה.

מבוא. א. האם ועד כמה מעבירה חכירה ארוכה את הבעלות לחוכר? ב. מדוע ניתן להעביר בעלות באמצעות חכירה ארוכה? ג. האם יש משמעות למספר שנות החכירה (999)?
1. התכנסות תקופות החכירה לתקופות שכיחות. 2. הסברים היסטוריים. ד. סיכום.

* פרופסור חבר, הפקולטה למשפטים, המסלול האקדמי של המכללה למנהל.

מבוא

מה הוא קו הגבול שבין החכרת נכס לטווח ארוך לבין העברת הבעלות בו? שאלה עיונית זו מתעוררת בישראל בהקשרים שונים. פרופסור אייל זמיר העלה סוגיה זו בפירושו השונים לחוק המכר, אגב דיונו בתחולתם של חוקי המכר על חכירות לדורות. באופן כללי מצביע זמיר על דמיון רב בין חכירה ארוכה לבין בעלות. בספר פרשנותו לחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973¹ הסביר זמיר כי: "מבחינות חשובות רבות, דומה החכירה לתקופה ארוכה לבעלות יותר מאשר לשכירות לתקופה קצרה"². במהדורה החדשה של פירוש זמיר לחוק המכר, תשכ"ח³, 1968, אשר לכבוד צאתה נכתב מאמר זה⁴, זמיר חוזר על ביקורת אותה כתב גם במהדורה הקודמת לפיה "על אף ההבדל הניכר בין המאפיינים של השכירות לתקופות קצרות לבין החכירה לדורות, ולמרות שעסקת החכירה לדורות נפוצה מאד בישראל, אין כמעט התייחסות חקיקתית לחוזה זה"⁵.

זמיר מבחין בין שני הקשרים שבהן עולה שאלת הדמיון בין עסקת חכירה לדורות לבין עסקת מכר של הבעלות. האחד, חיצוני, מכוון לתפיסת החכירה הארוכה כבעלות לצורך דרישות משפטיות חיצוניות לחוזה, כגון רישום או מיסוי והשני, פנימי, עוסק בשאלת תוכן ההסכם בין המחכיר לחוכר והיקף תכני הבעלות שהועברו במסגרתו לחוכר. ככל הנוגע להקשר החיצוני הוא מציין כי "בדרך כלל ראוי שתהיה התייחסות משפטית אחידה לחכירה לדורות ולבעלות. המצב המצוי הוא שהושגה האחדה בעניינים רבים, אולם עדיין ישנם הבדלים בעייתיים..."⁶. בנוגע להקשר הפנימי מסתפק זמיר במסקנה לפיה "ככל שמדובר בעניינים הנתונים להסכמתם של הצדדים, יש לעשות מאמץ להתחקות אחר כוונתם בהתחשב במכלול נסיבות העסקה"⁷. בפירושו לחוק המכר (דירות) הוא ממליץ על תחולתן של הוראותיו, שחלקן כוגנטיות, על חוזי חכירה ארוכים כי "ככל שמדובר באינטרסים הטיפוסיים של רוכש הדירה ובשיקולי המדיניות הצריכים לסוגיות הנדונות בחוק המכר דירות, אין הבדל ניכר בין רוכש המקבל (או עתיד לקבל) בעלות בדירה, לבין רוכש המקבל (או עתיד לקבל) חכירה לתקופה של עשרות שנים. לפיכך יש הצדקה מלאה להחיל את החוק גם על חוזי חכירה לתקופות כה ארוכות"⁸. אם כך, זמיר משקף בספריו עמדה רווחת ונכונה, המשתקפת גם בהוראות חקיקה ופסיקה מגוונות שהוא מונה בספרו, שלפיה החכרה ארוכה ולו גם לעשרות שנים ובוודאי למאות שנים כמוה כהעברת בעלות, הן בהקשרים קנייניים כלליים והן, אם כי בזהירות רבה יותר הכפופה לכוונת הצדדים ונסיבותיו של כל חוזה – בהקשר של תוכן חיובי הצדדים להסכם חכירה.

¹ ס"ח 196.

² איל זמיר, **חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973** 148 (פירוש לחוקי החוזים בעריכת ג. טדסקי, 2002).

³ ס"ח 98.

⁴ איל זמיר, **חוק המכר, תשכ"ח-1968** (פירוש לחוקי החוזים, כרך א, מהדורה שניה, 2023).

⁵ שם בעמ' 157.

⁶ שם, שם.

⁷ שם, שם.

⁸ זמיר, **חוק המכר (דירות), לעיל ה"ש 2**, בעמ' 149.

שאלת הגבול בין החכרה ארוכה לבין העברת בעלות מעוררת עניין מעשי גם בשל עמידתה במרכזן של שלוש זירות חשובות בשוק המקרקעין בישראל. שתיים מהן נוגעות לחכירות ארוכות-קצרות של 98 או 99 שנים, בעוד השלישית נוגעת לחכירות ארוכות-ארוכות של מאות שנים. הזירה הראשונה והוותיקה היא זירת החכירות במקרקעי ישראל. שיטת ההחכרה של מקרקעי ישראל לא כיוונה להעברת בעלות לחוכרים והותירה בידי הבעלים לא רק זכויות שוטפות, כספיות ואחרות, בנכס המוחכר, אלא גם זכות חיזור, קרי הזכות לקבלו בחזרה ולנהוג בו מנהג בעלים בתום תקופת החכירה או, במקרים מסוימים, אף לפני כן. התוכנית המקורית, שעוצבה כבר ברומן אלטנוילנד של תיאודור הרצל, הייתה להחכיר ולא להעביר את הבעלות לחוכרים וזאת כדי שהציבור כולו ירוויח מעליית הערך של המקרקעין, כפי שמשכירים מרוויחים מכך: באמצעות עדכון דמי החכירה, גביית דמי הסכמה להעברתה, גביית תשלומים על תוספות בנייה או שמירת זכות החיזור. תכנית מקורית זאת השתבשה ותהליך של הפרטה זוחלת העביר את נתחים מהבעלות לחוכרים. חכירות מהוונות הוארכו בהנחות ניכרות וכך אבדו הבעלים של מקרקעי ישראל לא רק חלקים מעליית הרווח שלשמה שמרו את הבעלות אלא גם את היכולת להחזיר לעצמם את המקרקעין המוחכרים. התוצאה היא שחכירה ארוכה לפרק זמן של עשרות שנים, חכירה שנועדה להיות באמת שכירות ולא מכר - הפכה הלכה למעשה למכר ולימים הובילה גם להפרטה פורמאלית של הבעלות לחוכרים.⁹

הזירה השנייה שמעוררת את שאלת הגבול בין החכרה ארוכה להעברת בעלות היא זירת החכירות של קרקעות פרטיות של כנסיות בירושלים. גם בזירה זו מדובר בחכירות ארוכות קצרות יחסית לפרקי זמן של 99 שנים.¹⁰ חכירות אלה מכונות באנגלית חכירות למשך "three lives", כלומר שלושה דורות, שכן תקופתן ארוכה מתוחלת החיים הממוצעת של אדם (בוודאי במאות קודמות שבהן נוצרו), אך צאצאיו הישירים של חוכר מקורי כזה, ילדים או נכדים אותם יזכה לראות בחייו, יזכו לחיות עד סופה.¹¹ בפרק זמן זה סביר להניח שמבנים

⁹ יהושע ויסמן דיני קניין – חלק כללי 243 – 249, 253 – 161 (1993); חיים זנדרג חוק יסוד: מקרקעי ישראל 55 – 58, 63 – 70, 81 – 82 (פירוש לחוקי היסוד בעריכת יצחק זמיר, 2016).

¹⁰ ת"א (י-ם) 48074-06-11 הימנותא בע"מ נ' רבינוביץ', פס' 17 לפסק דינו של השופט ברעם (נבו, 14.12.2021) (תיאור הסכם משנת החמישים שבו החכירה הכנסייה היוונית אורתודוקסית לק"ל מקרקעין בירושלים שבבעלותה וזאת לתקופת חכירה של 99 שנים עם סעיף הארכה לתקופה נוספת הכפוף לתנאים שיסוכמו); ת"א (י-ם) 353/92 האב הראשי של מנזר האבות נוטרדאם דה ציון בירושלים נ' ראש רחביה בע"מ, פס' 1 – 4 לפסק דינו של השופט דוד חשין (נבו, 17.8.1995) (להלן: פרשת ראש רחביה) (תיאור הסכם משנת 1935 שבו הוחכרו מקרקעי ראש רחביה בירושלים, שבעליהם הוא מסדר האבות של נוטרדאם דה-ציון, לחברות קבלניות שהורשו לבנות עליהם בניין וזאת למשך 99 שנים); ת"א (י-ם) 2307/00 הוד קדושתו הפטריארך היווני אורתודוקסי נ' רבינוביץ', פס' 5 לפסק דינו של השופט ברעם (נבו, 23.12.2013) (כנ"ל); ת"א (י-ם) 248/53+176/59 "נוטרדאם" נ' "מדור" בע"מ, פס"מ לב 277, 280 – 281 (1962) (תיאור הסכמים בהם הוחכרו מקרקעי גן רחביה שליד מנזר רטיסבון בירושלים, שבעליהם הוא מסדר האבות של נוטרדאם דה ציון בירושלים, לחברה קבלנית שתבנה בהם בניינים וזאת למשך 99 שנים).

¹¹ Mathew Bacon, A TREATISE ON LEASES AND TERMS FOR YEARS 69 (1768), https://archive.org/details/bim_eighteenth-century_a-treatise-on-leases-and-bacon-

שייבנו על המקרקעין יוציאו את ימיהם שכן תקופת החכירה ארוכה מאורך החיים הממוצע של בניין.¹² חכירות כאלה משקפות בדרך כלל כוונה להעביר לחוכר זכות לבנות בניין ולהנות ממנו לפרק זמן שמשקף כאמור הן את תקרת חיי הבניין והן את פוטנציאל השימוש בו על ידי החוכר ושני הדורות שאחריו. מבחינת המחכיר הן נועדו לאפשר רווח כספי, חד פעמי או שוטף, מן ההחכרה, ושימור זכות חיזור משמעותית בסוף התקופה.¹³ בעוד שערכה של חכירה כזו יורד ככל שהיא מתקרבת לסיומה, ערכה של זכות החיזור של המחכיר עולה ככל שמתקרב מועד סיום התקופה. הוא נגזר בעיקר ממה שהבעלים יוכל לעשות בנכס לאחר סיום תקופת החכירה המקורית.¹⁴ בחכירות הכנסיות בירושלים מדובר בפרויקטים חדשים של מיליארדי שקלים. ערכה של זכות החיזור אפשר לבעלים לסחור בזכות החיזור. כך מכרה הכנסייה היוונית אורתודוקסית את בעלותה לשותפות פרטית וזו שבה ומכרה את זכות החיזור במאות מיליוני שקלים למשקיע אמריקאי.¹⁵ סוג זה של חכירות משקף בדרך כלל עסקה שהיא בביורור עסקת שכירות ולא עסקת חכירה שכוונתה מכר. כיום חוכרי משנה שחכרו קרקעות אלה מהחוכרת הראשית, הקרן הקיימת לישראל, מתקנאים באחיהם חוכרי הקרקע העירונית של

Stanley L. McMichael LONG TERM LAND ; matthew.1798/page/n1/mode/2up ; LEASEHOLDS: INCLUDING NINETY-NINE YEAR LEASES 13 (1921); דוד בסן "בעלים לא יכולים למנוע מחוכר לדורות לפעול בקרקע", **אתר האיחוד החקלאי**, (מייחס הסבר דומה מבוסס לדינו למונח השגור "תרפפו" לאמור: "הכוונה כאן בלדינו לביטוי תרא- שלושה; פאפו- דור, הכוונה – לפני שלוש דורות! משמע כשמישהו רצה לציין שזה ענין ישן, אמרו לפני שלוש דורות, קרי: תרפפו").

¹² מבקר המדינה דוח על הביקורת בשלטון המקומי 259 (2022) (אף כי אין הגדרה מחייבת או ממצאים סטטיסטיים - נהוג להניח בישראל כי אורך חיי מבנים נע בין 50 ל 100 שנים); Rune Andersen, Kristoffer Negendahl, *Lifespan prediction of existing building typologies*, 65 JOURNAL OF BUILDING ENGINEERING 105696, 2, 5-6 (2023) (ממצאים דומים לגבי דנמר ומדינות נוספות).

¹³ ע"א 479/89 המוטראן הקופטי נ' חלמיש - חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בתל-אביב-יפו בע"מ, פ"ד מו(3) 837, 840, 859 – 850 (1992) (זכות מחכיר למשך 99 שנה לשערוך דמי השכירות השנתיים עקב שחיקה אינפלציונית); פרשת ראש רחביה, לעיל הע' 10, בפס' 7 לפסק דינו של השופט דוד חשין (כנ"ל); דב בנדל, קובי ביר, "הערכת דמי חכירה שנתיים בקרקע פרטית (ועוד קצת על קרקעות כנסיות...)", **מקרקעין וערכם** 22, 26 - 30 (1998) (מצביע על כך שמנגנון העדכון שנקבע על ידי הפסיקה אינו עוצר את השחיקה).

¹⁴ קובי ביר "מודל לחישוב שווי זכויות חכירה על קרקע כנסיה-מינזור ראטיסבון בירושלים כמקרה מייצג" 114 **מקרקעין וערכם** 37, 37 - 48 (1996) (מסביר כיצד הציפיות לגבי הצפוי בסיום תקופת החכירה משפיעות ירידת שווי השוק של חכירות במקרקעי מנזר ראטיסבון בירושלים); קובי ביר, "חידוש והארכת חווי חכירה על קרקע כנסייתית", **מקרקעין וערכם** 43, 43 - 45 (1999) (מדגים שומת זכות החיזור של המחכיר כפי שחושבה בהצעה שהוגשה לאחת מהכנסיות במסגרת משא ומתן על חידוש והארכת הסכם חכירה).

¹⁵ אמיתי גזית, "עסקת ענק בירושלים: גארי בארנט רוכש אדמות של הפטריארכיה היוונית ב-750 מיליון שקל", **כלכליסט** 17.1.2023, <https://www.calcalist.co.il/real-estate/article/h1duby4ji>; עמיר קורן, "תביעה: סוס טרויאני" במכירת אדמות הפטריארכיה היוונית ב-750 מיליון שקל לגארי ברנט", **כלכליסט** 8.7.2025, https://www.calcalist.co.il/local_news/article/s1b3hv5bex.

מקרקעי ישראל, או חוכרי מקרקעין פרטיים באנגליה,¹⁶ ומבקשים גם לכוף על הבעלים את מכירת או הארכת החכירה וגם לקבל זאת באותם תנאים שזכו להם חוכרי מקרקעי ישראל.¹⁷ זירת ההחכרה השלישית שבה מתעוררת כיום שאלת ההבדל בין חכירה ארוכה לבעלות מתייחסת לחכירות ארוכות-ארוכות, למשך תקופות של מאות שנים, בדרך כלל 999 שנה. אלה חכירות שבדרך כלל נוצרו מתוך כוונה להעביר לחוכרים בעלות בנתחים מסוימים של מקרקעין.¹⁸ במובן זה אלה חכירות שמהוות בוודאות מכר. השאלה שהן מעוררות היא מה הוא נשוא המכר? איזה מרכיב בקופסת הבעלות של המחכיר הועבר לחוכר? שאלה זו מתעוררת כיום באופן גובר ככל הנוגע לתמורה המגיעה לחוכרים במסגרת הליכי הריסה של בניינים שנועדו להתחדשות עירונית. השאלה שמתעוררת היא האם חוזה החכירה הארוך כיוון לכך שהחוכר שחכר את הדירה לתקופות של מאות שנים יהיה זכאי לתמורה המשקפת רק את אבדן זכותו להמשיך להחזיק בשטח הדירה או שמא כוונת ההחכרה הייתה להקנות לחוכר, כפי שהיא מקנה בדרך כלל לבעלים של דירה, גם חלק יחסי בזכויות הבנייה בחלקה. זו שאלה שהתשובה לה מצויה בפרשנות חוזה החכירה ומאתגרת את קו הגבול שבין החכרה להעברת בעלות. ההלכה המרכזית שנקבעה לפני שנים בנושא בפרשת **לוסטג** קבעה כברירת המחל, כל עוד לא הוכח אחרת, חוזה חכירה לתקופה ארוכה כזו כיוון להעביר לחוכר את מירב תכני הבעלות, לרבות זכויות הבנייה היחסיות.¹⁹ עם זאת, יש חוזים למשך מאות שנים שמסייגים במפורש או במשתמע את זכותו של החוכר במקרה כזה. אלה בדרך כלל חוזים שבהם המחכיר מבקש לשמר לו את הכוח להשפיע על צביונו של הבניין, או עתיד זכויות

¹⁶ חיים זנברג "בזכות ההתחשבות בחוכרי קרקע חקלאית", **המשפט** 46, 58 (2002) (תיאור חקיקה אנגלית משנת 1967 שהקנתה זכות רכישה לחוכרים והליך אישור חוקיותה בבית הדין האירופי לזכויות אדם).

¹⁷ הצעת חוק קרקעות כנסייה, התשע"ז-2017, https://fs.knesset.gov.il/20/law/20_lst_389883.docx, (הצעת חוק פרטית שהונחה על שולחן הכנסת ביום 26.7.2017 ומבקשת להפקיע את קרקעות הכנסייה המוכרות); הצעת חוק פרטית שהונחה על שולחן הכנסת ביום 19.2.2024 ומבקשת להקנות לחוכרי הכנסיות זכות קדימה להארכת החכירה או כל עסקה אחרת במקרקעין בתנאים הדומים לתנאים שהוענקו לחוכרי רשות מקרקעי ישראל); עמיר קורץ, "חוכרי קרקעות הכנסייה היווניות בים נגד קק"ל: משאירים אותנו כבני ערובה של יזמים אגרסיביים", כלכליסט 9.7.2025, <https://www.calcalist.co.il/real-estate/article/rjnadxhgg> (דיווח על עתירה שהוגשה על ידי חוכרי משנה של קרקעות הכנסייה לחייב את החוכרת הראשית, הקרן הקיימת לישראל, לממש זכות שלטענתם יש לה להארכה אוטומטית לצמיתות של החכירה במחיר סמלי ולהימנע מלחתום על הסכם שיכלול ויתור על זכות זו); בג"ץ 24728-07-25 צור נ' קרן קיימת לישראל (נבו, 13.7.2025) (החלטת השופטת וילנר שלא ליתן צו ארעי בעתירה הנ"ל).

¹⁸ יהושע ויסמן **דיני קניין - החזקה ושימוש** 263 – 264 (2006); מיגל דויטש **קניין - כך א** 309 (1997); אבי וינרוט **דיני קניין - פרקי יסוד** 83, 85-87 (מהד' 2, 2020).

¹⁹ רע"א 2821/95 **לוסטג נ' מייזלס**, פ"ד נ(1) 517, 522-524 (1996). למסקנות דומות ראו גם ע"א 1858/05 **שנר נ' פלס** פס' 9 לפסק דינו של השופט דוד חשין (נבו, 11.2.2007); ה"פ (י-ם) 38139-03-13 **רוט נ' ישפה** פס' 19 ו-21 לפסק דינו של השופט וינוגרד (נבו, 22.9.2014).

הבנייה בו.²⁰ יש גם מקרים שבהם החוזה אומר דבר והיפוכו. אחד מהם, בפרשת **שלוסברג**, אף הצליח לטעת מחלוקת פרשנית בבית המשפט העליון.²¹ מה שמאפיין מקרים אלה הוא שמדובר בחוזי חכירה שמלכתחילה נועדו לשקף כוונת מכר של הבעלות, אך נותר סימן שאלה לגבי היקף תכני הבעלות שהועברו באמצעותם לחוכר.

סקירת הזירות השונות שבהן מתעוררת שאלת הגבול בין החכרה ארוכה להעברת הבעלות מעוררת שלוש תעלומות שבהן מבקש מאמר זה להתמקד. הראשונה עוסקת בשאלה החוזית מתי מהווה הסכם חכירה הסכם להעברת מירב תכני הבעלות. שאלה זו נקבעת לפי תוכן החוזה ובפסיקה הישראלית קמה, כאמור לעיל, חזקה ניתנת לסתירה כי בחכירות ארוכות למשך מאות שנים, חכירות שאותן אגדיר להלן כחכירות ארוכות-ארוכות, עוברים מרב תכני הבעלות לחוכר. בחלק הראשון של המאמר נחיד את הסייגים לחזקה זו. נציע כי ניתן להניח את היפוכה לגבי חכירות ארוכות-קצרות למשך עשרות שנים, קרי שבדרך כלל אלה אינן מכוונות להעברת הבעלות. כמו כן נשרטט את הנסיבות שבהן גם חכירות ארוכות-ארוכות אינן מכוונות להעברת תכנים חשובים של הבעלות ובכך הם שונות מחכירות כאלה שמטרתן היא למעשה העברת הבעלות לחוכר. בכך יעסוק החלק הראשון של המאמר.

החלק השני של המאמר יתמקד באותן חכירות ארוכות-ארוכות שבהן אכן משמשת החכירה הלכה למעשה להעברת מירב תכני הבעלות לחוכר. ההסבר הנפוץ לטעמן של חכירות כאלה הוא שמטרתן לעקוף איסורים על העברת הבעלות, אך הסבר זה מעורר את התעלומה כיצד המשפט אוסר מחד גיסא על העברת הבעלות ומכיר מאידך גיסא באפשרות להעבירה באמצעות החכרה ארוכה. נציע כי המשפט מכיר בחכירות אלה כדרך לעקוף איסורי העברת בעלות שנס ליחסם וכי החכירות הארוכות-ארוכות הן חלוצות חברתיות המאפשרות התאמת דוקטרינות קשיחות ומתיישנות של דיני הקניין למציאות חברתית וכלכלית משתנה. החלק השלישי של המאמר ינסה להשיב על השאלה מדוע תקופותיהן של חכירות ארוכות נוטות להתכנס לפרקי זמן שכיחים של 99 או, במיוחד, של 999 שנים? מסתבר כי במהלך

²⁰ ע"א 7136/06 **קופמן נ' לודמיר**, פס' 2 לפסק דינה של השופטת נאור (נבו, 22.1.2009) (נפסק כי כוונת הצדדים להסכם חכירה מקורי הייתה לצמצם את זכותו הקניינית של החוכר רק לזכויות שניתן לממשן בחלק המוחזק ואינה מתפשטת באופן יחסי לזכויות הבנייה בחלקה כולה); ע"א 2050/17 **גלבוש נ' קונדה**, פס' 1 ו-2 לפסק דינו של השופט עמית (נבו, 30.4.2018) (מלון דירות שרוב דירותיו הוחכרו ל-999 שנה אך לא נרשם כבית משותף כדי לשמר את הרכוש המשותף וזכויות הבנייה בידי המחכירה); ת"א (מחוזי-ים) 2159-08 **קופרשטוק נ' חברת שומרי אמונים בע"מ**, פס' 4, 5, 16, 21, 27, 34, 62 לפסק דינו של השופט ונוגרד (נבו, 28.11.2012) (נפסק כי החכרת דירות בקריה המשרתת חצר של אדמו"ר חסידי לתקופות של כ-250 שנה, עד שנת 2239, שמרה לעצמה זכויות לפקח על זהות החוכרים ולא כיוונה להעברת זכויות הבנייה לחוכרים); ת.ת. (רח') 350/15 **נציגות הבית המשותף נ' מרציאנו שלמה בע"מ**, בפס' 1, 27 – 28 להחלטת המפקחת דגנית קציר-ברין (נבו, 28.8.2017) (נקבע שחוזה חכירה ל-999 שנה "מוגבל לחכירה בלבד והוא אינו מקנה לחוכר זכויות ברכוש המשותף של הבית המשותף, בהצמדות או בזכויות הבנייה").

²¹ ע"א 297/16 **שלוסברג נ' הוד** (נבו, 4.12.2017) (סעיף בחוזה חכירה ל-999 שנה העוסק בזכויות החוכרים עם אישור תכנית להריסת בניין פורש על ידי השופטים דנציגר ושוהם כמקנה זכות רק לדירה חלופית דומה בעוד שהשופט עמית סבר שהוא מקנה לחוכרים גם חלק יחסי בזכויות הבנייה).

מאתיים השנה האחרונות עוררה שאלה זו באופן חוזר ונשנה לא רק את עניינם של משפטים, אלא גם, ולא פחות, את סקרנותם האינטלקטואלית של חובבי ספרות והיסטוריה באנגליה ובארצות הברית. כך, למשל, התעורר דיון ער בנושא בכתב העת *Notes & Queries* (להלן: *N&Q*), שנוסד בלונדון בשנת 1849 ושימש במה לדיונים של הקוראים ושל העורך בנושאים מתחום מדעי הרוח, ספרות, היסטוריה וחקר מסמכים עתיקים.²² במספר גיליונות של כתב עת זה התפתח בשנים 1852 – 1903, מידי כמה שנים, דיון מתחדש בשאלה מדוע נקבעות תקופות חכירה דווקא למשך 99 או 999 שנה.²³ דיון דומה נערך בשנת 1914 על דפי המגזין הלונדוני *The Athenaeum*,²⁴ אף הוא כתב עת אינטלקטואלי שעסק בספרות, מדע ואמנות.²⁵ בשנת 1911, נכתבה רשימה ארוכה בנושא טעמה של חכירה ל – 999 שנה בכתב

²² Notes & Queries, About the Journal, Oxford University Press, <https://academic.oup.com/nq/pages/About>. ניתן לצפות בכל גיליונות כתב העת, משנת 1849 – כאן:

Notes & Queries, Issues, Oxford University Press, <https://academic.oup.com/nq/issue/s1-I/1>

²³ S1-VI N&Q 509 (No. 161, November 27, 1852); S1-VI N&Q 592 (No. 164, December 18, 1852); S1-X N&Q 31 (No. 245, July 8, 1854); S5-IV N&Q 289 (No. 93, October 9, 1875); S5-IV N&Q 472 (No. 102, December 11, 1875); S5-V N&Q 54 (No. 107, January 15, 1876); S5-V N&Q 138 (No. 111, February 12, 1876); S7-III N&Q 450 (No. 75, June 4, 1887); S7-IV N&Q 72 (No. 82, July 23, 1887); S7-IV N&Q 176 (No. 87, August 27, 1887); S7-IV N&Q 334 (No. 95, October 22, 1887); S7-IV N&Q 416 (No. 99, November 19, 1887); S7-IV N&Q 495 (No. 103, December 17, 1887); S7-V N&Q 72 (No. 109, January 28, 1888); S7-VI N&Q 72 (No. 135, July 28, 1888); S7-VI N&Q 214 (No. 142, September 15, 1888); S7-VI N&Q 296 (No. 146, October 13, 1888); S7-VI N&Q 454 (No. 154, December 8, 1888); S9-XII N&Q 25 (No. 289, July 11, 1903); S9-XII N&Q 134 (No. 294, August 15, 1903); S9-XII N&Q 193 (No. 297, September 5, 1903); S9-XII N&Q 234 (No. 299, September 19, 1903) מקוצרים של גיליונות אלה שיכללו את קיצור שם כתב העת (N&Q) ומספר הגיליון. כל האזכורים החוזרים מתייחסים לאזכורים המלאים בהערת שוליים זו על כן לא אוסיף לאזכורים החוזרים את הצירוף "לעיל ה"ש" 23. מאחר ומדובר בדרך כלל בפריטים בני עמוד אחד ההפניה היא לעמוד הנזכר בהערה זו, אלא אם כן אציין אחרת.

²⁴ WM Peters Reeves, *A 999-year lease in 900*, 4500 The ATHENAEUM 134 (January 24, 1914); A. Collingwood Lee, *A lease for 999 years expired*, 4505 The ATHENAEUM 310 (February 28, 1914); Charles Sweet, *A lease for 999 Years Expired* 4506 The ATHENAEUM 345 (March 7, 1914). להלן אפנה לכינויים מקוצרים של גיליונות אלה שיכללו את קיצור שם כתב העת (ATHENAEUM) ומספר הגיליון. כל האזכורים החוזרים מתייחסים לאזכורים המלאים בהערת שוליים זו על כן לא אוסיף לאזכורים החוזרים את הצירוף "לעיל ה"ש" 24. מאחר ומדובר בדרך כלל בפריטים בני עמוד אחד ההפניה היא לעמוד הנזכר בהערה זו, אלא אם כן אציין אחרת.

²⁵ לכל גיליונותיו ראו The Athenaeum, The Online Books Page, <https://onlinebooks.library.upenn.edu/webbin/serial?id=athenaeum>

העת המקצועי הלונדוני *The Solicitors' Journal & Weekly Reporter* שנוסד בשנת 1857.²⁶ בשנים האחרונות שב ומתנהל דיון באותה שאלה בפורומים מקוונים, כגון אתר השאלות והתשובות Quora²⁷ ואתר המדיה החברתית Reddit.²⁸ העניין החוזר ונשנה שמעוררת שאלת טעמן של תקופות החכירה הארוכות בפורומים אינטלקטואלים של אנשים תאבי דעת, חובבי ספרות, היסטוריה ועתיקות נובע ככל הנראה מהתפעלותם ממוסד משפטי בן מאות שנים החוצה תקופות היסטוריות שונות ומאפשר להיסטוריה לשלוח את ידה הארוכה אל ההווה ואל העתיד. מסתבר שלעיתים מסתתרת בפניות האפלות של פרקטיקות משפטיות יבשות תעלומה שמעוררת סקרנות אינטלקטואלית. עם זאת, על אף הדיונים החוזרים ונשנים בשאלה המסקרנת של טעמן של תקופות החכירה הארוכות – התשובות שהוצעו בדיונים אלה, כמו גם אלה שהוצעו ב-textbooks בתחום דיני המקרקעין, לא הצליחו עד היום לתת מענה מבוסס ומשכנע דיו לתעלומה. נצביע על כך בחלק השלישי של המאמר.

א. האם ועד כמה מעבירה חכירה ארוכה את הבעלות לחוכר?

תיאורטיקנים אירופאים של דיני הקניין נהגו להמשיל את הבעלות בנכס לקופסה שיש בה תכנים שונים. זכויות קניין שונות נוצרות כאשר בעל הנכס מוציא מן הקופסה חלק מהתכנים ומעביר אותם בחוזה לאחר.²⁹ בעלים שמחכיר נכס מוציא מקופסת הבעלות את זכות השימוש והחזקה בנכס למשך פרק זמן נקוב וארוך, בכפוף למגבלות בחוזה החכירה.³⁰ דימוי הקופסה מסייע לנו לבחון באופן ציורי מה הוא היקף תכני הבעלות שנמסרו לחוכר, קרי הוצאו מן

²⁶ *Why Leases Came to be Made for 99 and 999 Years* 55 *THE SOLICITORS' JOURNAL & WEEKLY REPORTER* 420 (April 15, 1911) (להלן: *The Solicitors' j.*; בכתב העת לא צוין מי חיבר את הרשימה. לפי תכנה היא נכתבה על ידי משפטן בעל ידע בתחום. סביר להניח שנכתבה על ידי עורכו של כתב העת באותה העת, William Mitchell Fawcett, שהיה barrister שחיבר ספרים בנושא דיני מקרקעין; *Obituary* 47 L.J. 452 (July 13, 1912) (ביוגרפיה קצרה של הנ"ל עם פטירתו); William Mitchell Fawcett A Compendium of The Law of Landlord and Tenant (1871), https://books.google.co.il/books?id=ojMoAAAIAAJ&printsec=frontcover&source=gbs_atb#v=onepage&q&f=false (ספרו הנודע של הנ"ל); לכל גיליונות כתב העת:

The Solicitors Journal, The Online Books Page, <https://onlinebooks.library.upenn.edu/webbin/serial?id=solicitorsjnl>.

²⁷ "What is the meaning of a 999 lease? In a thousand years, ownership of land and property will be completely different", Quora, <https://www.quora.com/What-is-the-meaning-of-a-999-lease-In-a-thousand-years-ownership-of-land-and-property-will-be-completely-different>

²⁸ "What's the point of 999 year leases. Is there even any guarantee there will be anybody in 999 years to reclaim the property?", Reddit, https://www.reddit.com/r/HousingUK/comments/1brddtz/whats_the_point_of_999_year_leases_is_there_even/?rdt=38781.

²⁹ יהושע ויסמן דיני קניין-בעלות ושיחון 31 (1997).

³⁰ ס' 3 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, ס"ח 259; ס' 1 לחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971, ס"ח 160.

הקופסה, ומה נותר בידיו של המחכיר, קרי בתוך הקופסה. דימוי הקופסה גם מסייע לנו להשיב על השאלה מתי הסכם חכירה הוא אכן הסכם בין בעלים לבין מי שקבל זכויות בנכס שלא לצמיתות (נותר תוכן של ממש בקופסה), קרי הסכם חכירה אמיתי, ומתי הסכם החכירה רוקן את הקופסה לחלוטין ובאופן בלתי הפיך עד כי אינו אלא הסכם מכר של הבעלות.

בהסכמי חכירה שאינם מרוקנים לחלוטין את קופסת הבעלות מותר המחכיר בידיו, בהתאם למוסכם עם החוכר, זכויות משני סוגים. הסוג האחד כולל תכנים של הבעלות שהמחכיר ביקש לשמר לעצמו בקופסת הבעלות במהלך תקופת החכירה. כך, למשל, יכול המחכיר לשמר לעצמו בחוזה החכירה את הזכות להגביל את זכויות החוכר לעשות עסקאות בחכירה,³¹ להשתמש בנכס המוחכר ולהחזיק בו.³² המחכיר יכול לשמר לעצמו את הזכות לבטל את החכירה עם הפקעת הנכס או, כאשר מדובר בשותפים, עם פירוק השיתוף בו.³³ מחכירים משמרים לעצמם זכות לקבל במהלך תקופת החכירה דמי חכירה או תשלומים אחרים וכך הם נהנים מעליית ערך הנכס³⁴ ומהשבחתו בידי החוכר.³⁵ מחכירים גם מבקשים לשמור לעצמם, לצד החכרת חלק מסוים מהנכס, את זכויות השימוש, ההחזקה ועשיית העסקאות בשארית של שטחים,³⁶ שכבות³⁷ או זכויות פיתוח,³⁸ שאותם הם גורעים מן הנתחים שהעבירו לחוכר. בדרך זו מהווה החכירה כלי לחלוקת הנכס לנתחי-משנה.

הסוג השני של זכויות ששמורות למחכיר מתייחס למה שיקרה עם סיום תקופת החכירה לתכני הבעלות שהמחכיר העביר לחוכר למשך תקופת החכירה. כך, למשל, למחכיר שמורה זכות החזיר (Reversion), קרי האפשרות לקבל בחזרה בתום תקופת החכירה את מה שהעביר לחוכר,³⁹ או להשפיע, במידה מוחלטת או חלקית, על התנאים להארכת תקופת החכירה.⁴⁰ זו דרך להבטיח למחכיר, לטווח הארוך, השפעה על גורל הנכס והשימוש בו וכן הנאה מעליית ערכו בעתיד. בפן החוזי – חכירות כאלה אכן מותירות תוכן לבעלותו של

³¹ ס' 22 לחוק השכירות והשאלה; ויסמן **החזקה**, לעיל ה"ש 18, בעמ' 335 – 335, 350 – 382; מיגל דויטש **קניין - כרך ב** 330 – 344 (1999); ונדברג **חוק יסוד**, לעיל ה"ש 9, בעמ' 46 – 55.

³² ויסמן **החזקה**, לעיל ה"ש 18, בעמ' 333 – 334, 336 – 337; דויטש **כרך ב**, לעיל ה"ש 31, בעמ' 382 – 385; ונדברג **חוק יסוד**, לעיל ה"ש 9, בעמ' 123 – 137.

³³ רע"א 6948/11 **חזקיהו נ' עזבון המנוח עוזיאל לוי ז"ל**, בפס' 10 ו-12 לפסק דינו של השופט הנדל (28.2.2012).

³⁴ ס' 13 לחוק השכירות והשאלה; ויסמן **החזקה**, לעיל ה"ש 18, בעמ' 329 – 331, 376 – 378; ויסמן **חלק כללי**, לעיל ה"ש 9, בעמ' 257 – 261.

³⁵ McMichael, לעיל ה"ש 11, בעמ' 14 (טוען כי בערים הגדולות של אמריקה התפתחו בשנים 1870 – 1880 חכירות של בניינים שחייבו את החוכר להשביח את הנכס על ידי בניית מבנה ולהשיב את הנכס בתום התקופה); פרשת לוסטיג, לעיל ה"ש 19, בעמ' 520 (המחכיר שימר לעצמו מחצית משטח החלקה).

³⁷ חיים ונדברג "חלוקה ורישום תלת ממדיים של המרחב התת-קרקעי" **ספר ויסמן** 281, 317 (ש' לרנר וד' לוינסון זמיר עור', 2002); ראו גם להלן הדוגמאות בה"ש 65.

³⁸ פרשת **שלוסברג**, לעיל ה"ש 21.

³⁹ ס' 20 (א) לחוק השכירות והשאלה; ויסמן **החזקה**, לעיל ה"ש 18, בעמ' 324 – 327.

⁴⁰ ע"א 8325/12 **מדינת ישראל מנהל מקרקעי ישראל נ' מהדרין בע"מ**, בפס' ט לפסק דינו של השופט רובינשטיין (נבו, 5.6.2014) (מנהל מקרקעי ישראל התנה הארכת חוזה חכירה של קרקע חקלאית בהכללת תנאי המתיר לו אפשרות לסיים את החוזה במקרה שהקרקע נחוצה לו לייעוד אחר).

המחכיר. החכרת מקרקעי ישראל ומקרקעי הכנסיות לתקופות של 98 ו- 99 שנה, בהתאמה, הן דוגמאות מקומיות לחכירות כאלה.

לצד חכירות שבהן מבקשים מחכירים לשמור לעצמם תכנים של הבעלות, קיימות חכירות ארוכות טווח שבהן המחכיר מוותר על כל זכות שהיא בנכס למשך תקופת חכירה ארוכה עד כי לא נותרת בידיו כל זכות להנות מן הנכס או להשיבו לרשותו בעתיד הנראה לעיניו ולעיני דורות רבים אחריו. הבעלות שנותרת בידיו היא פורמאלית לחלוטין ואין בה תוכן מהותי. החכרה כזאת היא למעשה כסות לעסקה שכוונתה האמיתית היא העברת הבעלות.⁴¹ סקרים שנערכו באנגליה הראו כי השוק החופשי מייחס לחכירות שתקופתן עולה על 700 שנים שווי של בעלות.⁴² הדוגמאות שהובאו במבוא לחכירות למשך 999 שנה הן דוגמאות מקומיות טיפוסיות לסוג זה של חכירות.

תקופת החכירה עשויה להוות אינדיקציה להיקף הזכויות שמותיר לעצמו המחכיר. ככל שהיא ארוכה יותר כך, בדרך כלל, יותיר המחכיר בידו חלק מצומצם יותר מנתחי הבעלות. גם ערכה של זכות החיזור פוחת ככל שהחיזור רחוק יותר בעתיד. העניין של המחכיר בפיקוח על הנכס כמו גם תקוותו לקבלו בחזרה מצטמצמים ככל שתקופת החכירה ארוכה יותר. דבר זה משתקף בדרך כלל בשווי השוק של חכירות ארוכות טווח – ככל שתקופתן מתארכת כך עולה שווייה של החכירה ומתמעט שווייה של זכות החיזור של הבעלים.⁴³ בדומה, ככל שהחכירה מתקדמת לעבר סיומה וקרוב מועד מימוש זכות החיזור של הבעלים – שווייה של החכירה יורד, בעוד ערך הבעלות וזכות החיזור – עולה. דוגמא מובהקת לכך מהשוק הישראלי היא ירידת ערכן של חכירות ארוכות במקרקעי הכנסיות בירושלים, ככל שקרב מועד סיומן.⁴⁴

הקשר בין אורך התקופה להיקף תכני הבעלות שמותיר בידיו המחכיר יכול להוות בסיס לחזקות פרשניות ניתנות לסתירה בדבר כוונת הצדדים. כך, כאשר החכירה היא ארוכה-ארוכה, ניתן להניח את הנחת המוצא של הפסיקה בישראל לפיה כל עוד לא הוכחה הסכמה אחרת, חזקה שכוונת הצדדים לחוזה חכירה למשך 999 שנה הייתה "להעביר את מרב הזכויות בנכס ככל שהדבר ניתן, ובכך מתקרבת החכירה ככל האפשר לבעלות".⁴⁵ בדומה בשנת 1873 הסביר השופט Van Syckel מבית המשפט לערעורים של New Jersey את הגיונם של הדברים:⁴⁶

⁴¹ ראו לעיל האסמכתאות בה"ש 18.

⁴² ראה Giglio, לעיל ה"ש 43.

⁴³ Stefano Giglio et al., *Very Long-Run Discount Rates* 130 *The Quarterly Journal of Economics* 1, 20 (2015) (מחקר שבחן חכירות ארוכות הרשומות במרשם המקרקעין באנגליה בשנים 2004 – 2013 מצא כי שיעור פחיתת השווי של חכירות ביחס לשווי שוק של נכס בבעלות הוא 10% עבור חכירה עם יתרה של 100-124 שנים, 8% ליתרה של 125-149 שנים, 3% ליתרה של 150-300 שנים ושואף ל-0 בחכירות ליתרת שנים העולה על 700 שנים).

⁴⁴ ראו המקורות לעיל בה"ש 14.

⁴⁵ פרשת לוטסיג, לעיל ה"ש 19, בעמ' 522.

⁴⁶ Black v. The Delaware and Raritan Canal Co. N.J. Eq. 455, 465; N.J. Lexis 74 3, 13, 16 (1873).

Equity looks at the substance of things, and not at mere names. For all substantial, practical purposes, a lease for nine hundred and ninety-nine years is a conveyance in fee. It would carry us to a period as distant in the future, as the time of Alfred the Great is remote in the past, and if our courts should permit corporations, without legislative authority first had, to make any disposition of their entire franchises that a controlling interest might determine upon, the private rights of minorities would be no more secure against invasion now, than they were in those semi-barbarous days.

לעומת זאת, כאשר מדובר בחכירה ארוכה – קצרה, שבה בדרך כלל שומר המחכיר תכנים משמעותיים של הבעלות, ניתן להניח הנחה הפוכה שלפיה, כל עוד לא נאמר אחרת בחוזה החכירה, חזקה כי המחכיר שימר בידיו את תכני הבעלות שלא העבירם במפורש. הנחה זו יכולה להסביר, לצד טעמים אחרים, את נטיית בתי המשפט בישראל לפרש חוזי חכירה של מקרקעי ישראל שהם קרקע חקלאית באופן המותיר למחכיר, בהעדר אמירה מפורשת סותרת, את זכות החיזור במקרה של שינוי ייעוד הקרקע.⁴⁷ כך גם ניתן להסביר את העמדה המשפטית שלפיה חכירות הכנסייה בירושלים לא כיוונו להעביר את הבעלות לחוכרים.⁴⁸

החזקות שתיארנו, אשר משקפות הלכה למעשה את המצב הנורמטיבי הנוהג, הן כמובן חזקות ניתנת לסתירה ותלויות בפרשנותו של כל חוזה. נכון יותר לראותן, יחד עם דימוי הקופסה, ככללי עזר לפרשנותו של חוזה. כך, למשל, יכולים להיות חוזי חכירה ארוכים-קצרים שיש בהם כוונה להעביר את מרב תכני הבעלות לחוכרים. חוזי חכירה שניסחה הקרן הקיימת לישראל בראשית ימיה היו קרובים מאוד להשיג תוצאה זו, שכן אפשרו לחוכר לחדש את תקופת החכירה בתום 49 שנים ללא כל הגבלה.⁴⁹ באותה מידה, חכירות ארוכות-ארוכות עשויות להותיר בידי הבעלים, למשך כל התקופה, תכנים של הבעלות ובהם קבלת דמי חכירה

⁴⁷ ע"א 8325/12 מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל נ' מהדרין בע"מ, בפס' מא-מב, נד לפסק דינו של השופט רובינשטיין (נבו, 5.6.2014) (קבע כי כאשר "מן הלשון ומן הנסיבות נמצאנו למדים כאמור, כי הצדדים לא נתנו דעתם לשינוי יעוד עתידי בקרקע המוכרת בעת כריתת החוזה, ומשלא ניתן לשחזר את כוונתם האמיתית באשר לתנאי חידוש החכירה, נדרשת פרשנות תכליתית של חוזה הרשות שלפנינו". בהתאם קבע כי המחכיר זכאי "לקראת סיומה של תקופת חכירה, וטרם התקשרות לתקופת חכירה נוספת, להעריך מחדש את הצרכים ולהתאים את חוזי החכירה לצרכים הללו"); ונדברג **חוק יסוד**, לעיל ה"ש 9, בעמ' 130, 135; ת"א (מרכז) 37747-11-15 **חינסקי נ' קרן קיימת לישראל בע"מ**, בפס' 66 לפסק דינה של השופטת שמולביץ (נבו, 29.12.2024). ("מתן זכות קדימה לחכירה המתחדשת לצמיתות היא עניין מהותי וכבד משקל. לא דבר של מה בכך. גם מבלי להידרש לעמדת הדין הישראלי ביחס לזכות כאמור, ניתן לומר כי ככל שכוונת הצדדים הייתה אכן להעניק זכות כזו, חזקה כי כוונה זו הייתה מוצאת את ביטוייה באופן מילולי מפורש בחוזה...").

⁴⁸ ראו לעיל המקורות בה"ש 13 - 14.

⁴⁹ יוסי כץ **מחוז לחוזה** 127 - 128 (2012).

נמוכים (peppercorn rent),⁵⁰ זכויות לניהול הנכס בכללותו,⁵¹ כוח להשפיע על צביונו המיוחד של הנכס, כמו, למשל, בקריית חינוך חרדית,⁵² או בבורסה ליהלומים,⁵³ וכן נתחים פסיים או זכויות בנייה בנכס.⁵⁴ כמו כן המחכיר עשוי להתנות תנאים מסוימים, אשר בהתרחשם יובילו לסיומה המוקדם של החכירה הארוכה ולמימוש זכות החיזור שלו בעתיד קרוב יותר ונראה לעין, בדומה למקובל בחוזי זכיינות.⁵⁵ כך, למשל, חוזי חכירה של דירות לתקופות ארוכות של 999 שנה צופים את סיום חייו של המבנה שלבטח יגיע שנים רבות לפני תום תקופת החכירה ויש שהם מאפשרים למחכיר להביא את חוזה החכירה לסיומו, לפנות את החוכר תמורת פיצוי (בעין או כספי) ולהנות באופן בלעדי ממלוא זכויות הבנייה במקרקעין במקרה של אישור תכנית להריסת הבניין ובנייה מחודשת תחתיו.⁵⁶

⁵⁰ Philippe Bracke et al. THE TIME VALUE OF HOUSING: HISTORICAL EVIDENCE FROM LONDON RESIDENTIAL LEASES 4 (2014) (בהערת שוליים 8 מציין כי דמי חכירה בחכירות למשך 99 שנים הן בדרך כלל בהתאם לשווי הקרקע בלבד ואלה במקרים אחדים סמליים ולא ריאליים ובשל כך זכו באנגליה לכינוי peppercorn ground rent); N&Q 109; Henry H. Gibbs מ - St. Dunstan's מעיד על כי הוא מחזיק בשטח מכוח חכירה ל - 999 שנה שניתנה בשנת 13 לשלטון צ'ארלס השני, קרי 1661, וזאת כנגד peppercorn rent; N&Q 299, (אזכור מאוחר של אותה חכירה על ידי פלוני שחתם Aldenham. Aldenham House המחבר גם מציין כי ניתנה תמורת "a peppercorn rent" וגם סיכם כי "I represent the original grantor as well as the original grantee, as I do also in the other leases here "Death of Lord Aldenham" The Herts Advertiser and St Albans Times ; (mentioned Gibbs Family Tree, - כפי שהובא ב - (September 21, 1907), https://gibbsfamilytree.com/tng/histories/hhg_obit-1907.php (מהדיעה שפורסמה עם פטירתו של Henry Hucks Gibbs, שנהיה בשנת 1896 לברון הראשון של Aldenham, או Lord Aldenham, ובבעלותו היו הן בית עירוני ב - St. Dunstan's שבלונדון והן Aldenham House עולה כי שני המקורות הקודמים בהערת שוליים זו נכתבו ככל הנראה על ידי אותו אדם ואזכרו את אותה החכירה).

⁵¹ ע"א 686/02 **עמותת בעלי ודיירי קריית וולפסון ירושלים נ' קריית וולפסון בירושלים חברה לניהול ושירותים בע"מ**, פ"ד נט (1) 943, 951, 953 (2004) (העדפת החכרת דירות ל - 999 שנה על רישום בית משותף למטרת הפניה לחברת שירותים).

⁵² פרשת **קופרשטוק**, לעיל ה"ש 20.

⁵³ ע"א 3414/93 **און נ' מפעלי בורסת היהלומים בע"מ**, פ"ד מט(3) 196, 199 - 200 (1995) (הבורסה ליהלומים כמחכירה לדורות שולטת על הכניסה לבנייניה); ת"א (ת"א) 1725/99 **הנגל נ' בורסת היהלומים הישראלית בע"מ**, בפס' 2 לפסק דינה של השופטת ברון (נבו, 19.2.2007) (כנ"ל).

⁵⁴ ראו האסמכתאות לעיל בה"ש 20 ו - 21.

⁵⁵ ע"א 5925/06 **בלום נ' אנגלו סכסון-סוכנות לנכסים (ישראל 1992) בע"מ**, בפסקאות 45 - 46 לפסק דינו של השופט דנציגר (נבו, 13.2.2008).

⁵⁶ פרשת **שלוסברג**, לעיל ה"ש 21, בפס' 5, 31 לפסק דינו של השופט דנציגר; פרשת **גלבוז**, לעיל ה"ש 20, בפס' 8 לפסק דינו של השופט עמית; פרשת **קופמן**, לעיל ה"ש 20, בפס' 2 ו 4 לפסק דינה של השופטת נאור.

מחכיר יכול לשמור לעצמו זכויות וכוחות אף בחכירות לצמיתות, שסותרות לכאורה את הגדרת השכירות כעסקה "שלא לצמיתות".⁵⁷ בתקופת המנדט הבריטי בארץ ישראל הייתה מוכרת סוגה של הסכמי חכירה של מקרקעי ווקף מוסלמי (*right of khulou*) אשר הקנתה לחוכרים זכות חכירה שאפשר לשוב ולהאריכה ולהורשה לנצח (*perpetual lease*) תמורת השקעת החוכר בנכס ובכפוף לזכות של הבעלים (הווקף) לפדות את הנכס (*revisionary interest*) תמורת שיפוי החוכר על השקעתו בנכס ועל ההשבחה שהניבה.⁵⁸ הפסיקה המנדטורית ראתה גם בזכויות שהעניק החוק העותומאני למעבדים של קרקע ממשלתית מסוג מירי סוג של *perpetual lease*, אשר על אף שהיא יכולה להימשך לפרק זמן בלתי מוגבל היא מותנה בעבוד רציף של הקרקע ובתשלום מיסים על היכול.⁵⁹ אי עמידה בתנאים, כגון הפסקת עיבוד (הוברה) לפרק זמן העולה על שלוש שנים (מחלול), יכלה להוביל להשבת הקרקע לבעליה.⁶⁰

אם כן – תקופת החכירה היא כלי עזר לפרשנות חוזה החכירה כאשר יש ספק בדבר סוג התכנים שמועברים לחוכר. בחכירות ארוכות -קצרות יש יסוד להנחה כי לא הייתה כוונה להעביר את הבעלות או תכנים שלא נזכרו במפורש בחוזה, בעוד שבחכירות ארוכות -ארוכות יש מקום להנחה הנחה הפוכה. עם זאת זה הוא כלי עזר בלבד ויש להשתמש בו בהתאמה לנסיבותיו של כל חוזה.

ב. מדוע ניתן להעביר בעלות באמצעות חכירה ארוכה?

קיומן של חכירות ארוכות-ארוכות שאינן מותירות דבר למחכיר מעורר את השאלה מדוע בוחרים הצדדים לכרות חוזה חכירה בעוד שכוונתם האמיתית היא להעביר את הבעלות? לשאלה זו כמה תשובות אפשריות. תשובה אפשרית אחת היא שעיון מדוקדק בתכני החכירה יגלה שהכוונה להעביר את הבעלות לא הייתה מוחלטת והלכה למעשה כיוונו הצדדים לכך

⁵⁷ ס' 1 לחוק השכירות והשאלה; ס' 3 לחוק המקרקעין; ויסמן **החוקה**, לעיל ה"ש 18, בעמ' 308 (סובר שיכולה להיות אף שכירות לצמיתות ש"נסיבותיה מעידות שהצדדים לא רצו בהעברת הבעלות", אך מציע, נוכח הגדרת השכירות כעסקה "שלא לצמיתות" כי שכירות כזו תהא בטלה או שתהיה ניתנת לסיום כשכירות שלא סוכם על תקופתה, לפי ס' 19 לחוק השכירות והשאלה); דויטש **כרך ב**, לעיל ה"ש 31, בעמ' 315 – 318 (סובר כי הקניית זכות שימוש והחזקה לצמיתות ששומרת ביד הבעלים "כוח משמעותי, כגון כוח ההכרעה באשר לזכויות הבנייה או באשר לזכות לביצוע עסקאות בנכס" היא שכירות ולא מכר ומציע למצער לתת תוקף חוזי לכוונת הצדדים); אמנון גולדנברג "מדיניות קרקעית – זכויות בקרקע עירונית קרקע" 29 **קרקע** 12, 25 (1987) (מציע לאפשר החכרת מקרקעי ישראל לצמיתות ועם זאת לשמור על "כוח הבעלים לפקח על שיעשה במקרקעין בתקופת החכירה באמצעות תניות חוזיות בהסכם החכירה").

⁵⁸ CA 285/43 EL-HUSSEINI V. MUTAWALLI OF SINAN PASHA WAQF, 11 PLR 329, 330, 332 (1944); CA 137/46 EL-HUSSEINI V. MUTAWALLI OF SINAN PASHA WAQF, 14 PLR 242, 245-246, 250, 251 (1947).

⁵⁹ PCA 56/38 *Mamur Awqaf of Jaffa v. Government of Palestine*, 7 PLR 105, 108 (1940).
⁶⁰ ס' 68 לחוק הקרקעות העותומאני משנת 1858, כפי שתורגם אצל משה דוכן **דיני קרקעות במדינת ישראל** 475 (מה' שנייה, תשי"ג).

שהמחכיר יותיר בידיו תכנים כלשהם של הבעלות, כגון אלה שנזכרו לעיל.⁶¹ תשובה אפשרית שניה, שמתאימה למקרה שבו באמת לא השתיירו למחכיר זכויות כלשהן למשך מאות שנים קדימה, היא שהצדדים בקשו להתחמק מאיסור חוקי כלשהו, שמצד אחד אוסר על העברת הבעלות, אך מצד שני מאפשר את החזרת הנכס ללא כל מגבלה. כמו שמציין זמיר, חכירה מהווה "אמצעי פשוט ונוח לעקוף מגבלות שונות החלות על העברת הבעלות".⁶² אחרי חכירה לפרק זמן ארוך שמטרתה העברת הבעלות עשוי אפוא להסתתר איסור העברת בעלות, בין אם הוא אכן קיים ותקף ובין אם הצדדים לחוזה מניחים שהוא קיים ותקף.

כך, למשל, הדוקטרינה שלפיה הבעלות במקרקעין מתפשטת בכל רבדיה, דוקטרינה שבאה לידי ביטוי בישראל בס' 11 לחוק המקרקעין ובמשפט האנגלו-סכסי והאירופי במימרה הלטינית "Cuius est solum eius est usque ad coelum et ad inferos"⁶³ - יצרה קושי מושגי לחלק את הבעלות ליחידות משנה. כאשר התעורר לראשונה, בטרם הומצאו דיני הבתים המשותפים (במאה העשרים) או שיטות לחלוקה תלת ממדית של מקרקעין (במאה העשרים ואחת),⁶⁴ הרצון להקנות זכויות בחלק מסוים מהמקרקעין לצורך נתיבי רכבת או תעלות⁶⁵ או יצירת דירות ויחידות נפרדות⁶⁶ - הדרך הטבעית שבה נקטו צדדים לחוזים כדי

⁶¹ ראו לעיל טקסט סמוך להערות 18 - 21, 50 - 60.

⁶² זמיר **חוק המכר**, לעיל ה"ש 4, בעמ' 155.

⁶³ Cuius est solum eius est usque ad coelum (et ad inferos)", Oxford Reference, <https://www.oxfordreference.com/display/10.1093/acref/9780197583104.001.0001/acref-9780197583104-e-465>

⁶⁴ חיים זנברג "חדשנות בדיני המקרקעין", **מקרקעין** כ(2), 1, 12 - 14, 29 - 33 (2021).

⁶⁵ N&Q 142 (מתדיין בשם Holcombe Ingleby, Eastbourne מעיד על כך שתעלת שייט שנחפרה בימי הרומים והועמקה בימי הנרי ה-1 וחיברה בין Witham at Lincoln לבין Trent, הוחכרה בשנת 1740 בחכירה ראשית ל-999 שנה ובעת כתיבת דברי המחבר הוחכרה בחכירת משנה ל Great Northern Railway Company; N&Q 146 (מתדיין נוסף מעיד על כי חברות רכבות שהוסמכו בחקיקה להפקיע קרקע לשם הקמת מנהרות החכירו למשך 999 שנים את השטחים מעל פני הקרקע שנטילחם חורגת מסמכות ההפקעה שהוענקה להם); N&Q 154 (מתדיינים מעלים ספקות לגבי חוקיותו של השימוש בחכירות ל-999 שנה ככלי לניתוק נתיבי רכבת תת קרקעיים בשל העובדה כי זו חכירה שמעבירה הלכה למעשה את הבעלות ובשל הכלל של התפשטות הבעלות בקרקע כלפי מטה).

⁶⁶ Stuart S. Ball, *Division into Horizontal Strata of the Landscape above the Surface*, 39 YALE L. J. 616, 634 - 638 (1930) (סוקר שימוש בחכירות ארוכות בתור דרך להעניק proprietary lease בדירות בתקופה שסמוכה לכתיבת המאמר); Richard R. Powell, POWELL ON REAL PROPERTY- VOL. 2 17a1-17a2 (Michael A. Wolf ed. Release 91 2000) (מציג חכירות כדרך למימון פיתוח עירוני ופיתוח יחידות נפרדות בקניונים ומרכזי מסחר שנפוצה באמריקה לאחר מלחמת העולם השנייה); ע"א 650/77 **ריבק נ' יצר**, פ"ד לג (3) 785, 786 (1979) ("זכויותיהם של בעלי הדירות נרשמו בשעתו לפי שיטה שהיתה נהוגה לפני חקיקת חוק בתים משותפים, תשי"ג-1952 ושעיקריה היו רישום של חכירה לזמן ארוך, במקרה דנן ל-1000 שנה, על כל דירה בנפרד על שום רוכשיה - דבר שהיה אפשרי גם לפי שיטת הרישום שלפני קבלת חוק בתים משותפים - ובנוסף על כך רישום חלקים בלתי מסוימים של הבעלות בשם כל אחד מבעלי זכות החכירה"); ע"א 165/78 **שליט נ' סוסיטה אנונים בלג'דאקספלוסצ'ין דה לה נביגסין אריאן (מבנה)**, פ"ד לג (2) 477,

לעקוף את מה שנראה להם כמניעה לחלק את הבעלות בשל הדוקטרינה המסורתית - הייתה החכרת חלק מהמקרקעין לפרק זמן ארוך. בדומה, על פי סעיף 13 לחוק המקרקעין, בישראל אסור לבעלים של מקרקעין למכור חלק מסוים מחלקתם. באיסור זה ביקש המחוקק הישראלי שחלוקה של מקרקעין ליחידות משנה לא תתבצע באמצעות חוזים אלא באמצעות הליכים ציבוריים של תכנון ערים, מדידות ורישום יחידות מקרקעין במרשם המקרקעין והכל כדי למנוע פיצול יתר של מקרקעין.⁶⁷ כאשר הבעלים רוצה למכור חלק מסוים כזה בטרם בוצעו הליכים כאמור, הוא עוקף את האיסור באמצעות החכרת חלק מסוים מהמקרקעין לפרק זמן ארוך מאוד.⁶⁸ בדומה, שותפים בעלי מנות בלתי מסוימות בנכס משותף, אשר רוצים לחלק ביניהם את הנכס לנצח לחלקים מסוימים, עשויים להיתקל במגבלות סטטוטוריות דומות, כגון הצורך לתבוע פירוק שיתוף, הצורך להכין תכנית מתאר המאפשרת לחלק את הנכס ולפעול לפיה או הצורך לבטא את הסכמתם במסגרת הסכם שיתוף, שעשוי להגיע לקיצו כאשר מי מהם יבקש פירוק שיתוף.⁶⁹ החכרת חלקים מסוימים של הנכס על ידי כלל השותפים לכל אחד מהם היא דרך שמשתמשים בה כדי להתגבר על כל המכשולים הללו,⁷⁰ אף כי כשרותה המשפטית איננה נקייה מספק.⁷¹ ולבסוף, בעל דירה בבית משותף המבקש להעביר בעלות ברכוש משותף שהוצמד לו (כמו למשל מחסן או מקום חנייה לרכב) למי שאינו בעל דירה בבית המשותף, אינו יכול לכאורה לממש את רצונו בשל האיסור לעשות עסקה ברכוש המשותף בנפרד מן הדירה עם מי שאינו בעל דירה בבית המשותף. איסור זה נובע מהתפיסה שגם חלק משותף שהוצמד לדירה פלונית שומר לעניינים מסוימים על טבעו המקורי כ"רכוש

(1979) (החכרת דירות למשך 99,000 שנים הוכרה כדרך לגיטימית לביצוע בקירוב של התחייבות לרשום בית משותף, לאחר חוק בתים משותפים 1952); Bracke, לעיל ה"ש 50, בעמ' 13 (הערת שוליים 24), 32 (אזור 3) (עד היום כשליש מהדירות באנגליה מוחכרות לתקופות שעולות על 945 שנים).

⁶⁷ דויטש כרך א, לעיל ה"ש 18, בעמ' 310; ויסמן **חלק כללי**, לעיל ה"ש 9, בעמ' 291. ויסמן **בעלות ושיתוף**, לעיל ה"ש 29, בעמ' 80.

⁶⁸ כפי שארע למשל בפרשת **לוסטיג**, לעיל ה"ש 19; ע"א 331/67 **שמעון נ' בן דרור**, פ"ד כב (1) 88, 89 (1968) זכות חכירה ל-99 שנים ב"נכס מסויים", שניתנה על-ידי הבעלים הרשום של הנכס).

⁶⁹ ס' 37 ו-38 לחוק המקרקעין; ע"א 269/74 **בוקבזה נ. הממונה על המירשם**, פ"ד כ"ט (1) 243, 251 (1974).
⁷⁰ ע"א 305/00 **מאיש נ' המקום של יגאל בע"מ**, פס' 8-11 לפסק דינה של השופטת שטרסברג-כהן, פס' 5 לפסק דינו של השופט ברק (נבו, 20.12.2001) (החכרה בין שותפים למשך 999 שנה כדרך להעברת בעלות בחלק מחלקה); פרשת **ריבק**, לעיל ה"ש 66; פרשת **חזקיהו**, לעיל ה"ש 33, בפס' 1, 9-10 לפסק דינו של השופט הנדל

(החכרה הדדית ביו שותפים למשך 99 שנה בלבד הוכרה כהבעת רצון שלא להעביר את הבעלות).
גדר הספקות הוא האם לראות בהחכרה כזאת משום התנאה של השותפים על הזכות לפירוק שיתוף, שניתן לחרוג ממנה לפי הוראות ס' 37(ב) לחוק המקרקעין או שמא יש לראותה כעסקה של השותפים עם צד שלישי, שבדרך כלל יש לה תוקף; ויסמן **בעלות ושיתוף**, לעיל ה"ש 29, בעמ' 97, 281-283, 322-323 (דיון בסוגיות אלה מבלי להתייחס למקרה המיוחד של החכרה ארוכה).
⁷¹

משותף⁷². הטעם לכך הוא תפיסת הבית המשותף כ"קהילה בזעיר אנפין. קהילה, שלחבריה יש ענין משותף, ושהם פועלים לקדמו. מי שאין לו דירה בבנין, אינו שותף לקידומו של אותו עניין⁷³. דרך מקובלת לעקוף איסור זה היא באמצעות החכרת הרכוש המשותף שהוצמד לתקופה של מאות שנים⁷⁴, אף כי דרך זו עומדת בסתירה לאופייה של החכרה כזאת כהעברת בעלות הלכה למעשה⁷⁵.

השימוש בהחכרה כדרך להעברת בעלות, על אף שקיים איסור חוקי על העברתה, מעורר את התעלומה כיצד מי שאמורים לאכוף את האיסור אינם מבחינים בניסיון להסוות את העברת הבעלות בכסות של החכרה ארוכת טווח. החכרה כזו הרי מרוקנת את קופסת הבעלות ומותירה בידי הבעלים בעלות פורמאלית בלבד ללא כל תוכן. כיצד אפוא מערכת חוקית יכולה בעת ובעונה אחת גם לאסור על העברת בעלות וגם להתיר העברתה באמצעות החכרה ארוכה? כך, למשל, כיצד יכול החוק הישראלי מצד אחד לאסור על העברת בעלות בחלק מסוים במקרקעין ומצד שני להתיר, בס' 78 לחוק המקרקעין, החכרתו לתקופה ארוכה שאינה מוגבלת בתקרה כלשהי? האם המחוקקים או בתי המשפט אינם יודעים כי, כפי שכתב יהושע ויסמן, "כאשר מתירים עיסקה שכזאת גורעים בכך, במידה רבה, מערך האיסור שנקבע בסעיף 13 על העברת בעלות בחלק מיחידת רישום"⁷⁶? גם דויטש⁷⁷ ווינרוט⁷⁸ מבקרים חוסר מתאם

⁷² ס' 55(ב), ס' 62(א) לחוק המקרקעין. ויסמן **בעלות ושותף**, לעיל ה"ש 29, בעמ' 422; דויטש **כרך א**, לעיל ה"ש 18, בעמ' 702 – 703; ה"פ (ת"א) 11044-02-16 **יעקב נ' חכים** (נבו, 15.2.2018) (בטלות הסכם מכר נפרד של הצמדה).

⁷³ ת"א (ת"א) 1698/97 **שיטריט נ' משנאל חב' לבנין בע"מ**, בפס' 12 לפסק דינו של השופט קלינג (נבו, 30.1.2000).

⁷⁴ החכרה זו מעוגנת לכאורה הן באפשרות להחכיר חלק מסוים (ס' 78 לחוק המקרקעין) והן בקביעת ס' 55(ב) לחוק המקרקעין כי דינו של החלק המוצמד "לכל דבר כדין הדירה שאליה הוצמד". דויטש, **כרך א** – בעמ' 703 ("אין מניעה לביצוע השכרה כזו לבעל דירה בבניין אחר, כפי שחלק מדירה ניתנת להשכרה, כמובן, גם לאדם שאינו בעל דירה באותו בית משותף". הדגשה במקור); ראו, למשל, ע"א 1628-13 **חברת חלקה 184 גוש 6217 בע"מ נ' לוי**, בפס' 2 לפסק דינו של השופט דנציגר (נבו, 19.8.2014) (החכרת מקומות חנייה ל – 999 שנה למי שאינם בעלי דירות בבית משותף שטרם נרשם); צו רישום בית משותף גוש 6667 חלקה 697 (עותק שמור בידי המחבר) (החכרת רכוש משותף לעיריית הרצליה למשך 999 שנה); ראו גם דוגמאות ישנות יותר לעיל בפרשות **ריבק ושליט** לעיל ה"ש 66.

⁷⁵ פרשת **שיטריט**, לעיל ה"ש 73, בפס' 12 – 13 (ביטול הסכם להחכרת הצמדה למשך 999 שנה); וינרוט **קניין**, לעיל ה"ש 18, בעמ' 86 – 87.

⁷⁶ ויסמן **חלק כללי**, לעיל ה"ש 9, בעמ' 291; יהושע ויסמן **חוק המקרקעין תשכ"ט-1969 - מגמות והישגים** - 62 - 63 (ביקורת דומה על דוגמאות לעקיפת איסורי העברת בעלות באמצעות חכירות ארוכות לפני חוק המקרקעין).

⁷⁷ דויטש **כרך א**, לעיל ה"ש 18, בעמ' 310 ("כאשר מדובר בהחכרה לתקופות מאוד ארוכות, עם העברת כוח פעולה מלא למקבל, ספק אם אין לומר שההקנייה היא בניגוד לס' 13 לחוק המקרקעין");

⁷⁸ וינרוט **קניין**, לעיל ה"ש 18, בעמ' 86 ("מגמת הפסיקה בעניין זה מעלה את התמיהה באשר לפרקטיקה של יצירת מגבלות פורמליות, רק כדי לעקוף אותן על ידי שימוש בפיקציות...איזו הצדקה יש לכך שבפועל הסדר זה לא ייושם, ויעקף באמצעות 'שכירות לתפארת המליצה'").

זה וקוראים לתיקונו. כך גם זמיר המציין כי חוסר המתאם בין איסור העברת הבעלות בחלק מסוים ממקרקעין לבין האפשרות להחכירו בהחכרה ארוכה-ארוכה הוא אחד מ"הבדלים בעייתיים" בדין המצוי.⁷⁹

התמיהה באשר לשוויון הנפש שמגלה המשפט כלפי השימוש בחכירות ארוכות-ארוכות כדי להסוות העברת בעלות אסורה מתגברת נוכח העובדה כי זיהוי ההסוואה הוא פעולה משפטית ופרשנית פשוטה למדי. עצם קיומה של חכירה ארוכה כזו מעורר חשד להעברת הבעלות ועיון קל בסעיפי החוזה יכול בדרך כלל לגלות האם המחכיר הותיר לעצמו זכויות כלשהן לטווח הזמן הנראה לעין או שמא נפרד מכל זכויותיו לגמרי למשך תקופה של מאות רבות של שנים. כאשר האיסור הוא איסור רציני והחוק או הבעלים מקפידים לעמוד על אכיפתו, הם יודעים היטב להבחין בין החכרה שהיא העברת בעלות אסורה לבין החכרה שמותירה תוכן של ממש למחכיר. כך, למשל, איש לא מפקפק בכך שאיסור העברת הבעלות במקרקעי ישראל לפי ס' 1 לחוק יסוד: מקרקעי ישראל⁸⁰ אינו מאפשר להחכיר מקרקעי ישראל לפרקי זמן ארוכים של 999 שנה וגם אין בנמצא במקרקעי ישראל חכירות לתקופות כה ארוכות.⁸¹ בדיונים לקראת חקיקתו של חוק היסוד שאל ח"כ אליהו מרידור "בארץ מקובל לעשות החכרה ל-999 שנה. אם צורת החכרה זאת תהיה אפשרית, נשאלת השאלה מה הועילו חכמים בתקנתם?"⁸² היועץ המשפטי של הקרן הקיימת לישראל, מר' ה' אוסישקין, לא התקשה להשיב על שאלה זו והסביר כי החכירות במקרקעי ישראל הן לפרקי זמן קצרים יותר של 49 או 98 שנה ולא חכירה למשך 999 שנה לאמור: "...ההבדל בין חכירה כזאת [49 או 98 שנים] לבין חכירה ל-999 שנים הוא שאנחנו קובעים תנאים מסוימים, ואם האיש אינו ממלא אחר התנאים, אין מאריכים את ההחכרה".⁸³ הדין הקנוני זיהה מראשיתו כהעברת בעלות גם חכירות לתקופות קצרות יחסית שאינן מגיעות לכדי מאות שנים.⁸⁴ אם כן, אם כה קל לזהות חכירה שהיא העברת בעלות, מדוע מחוקקים או בעלים מאפשרים החכרה כזו בניגוד לאיסורים קיימים?

ויסמן מייחס את הבחירה להתעלם מאופיין מעביר הבעלות של חכירות ארוכות, או להכיר בו, ל"מזג השיפוטי של היושב בדין...כידוע יש בשופטים כאלה שהם כנועים לאשר

⁷⁹ זמיר חוק המכר, לעיל ה"ש 4, בעמ' 157.

⁸⁰ חוק יסוד: מקרקעי ישראל, ס"ח תש"ח 56.

⁸¹ ויסמן בעלות ושיתוף, לעיל ה"ש 29, בעמ' 38 (החכרה ל-999 שנה "תעשה את חוק היסוד פלסטר"); כך א, לעיל ה"ש 18, בעמ' 308 ("העברת בעלות פסולה על פי חוק היסוד תתקיים כאשר המינהל מקנה זכות חכירה לתקופה ארוכה מאוד); זנדברג חוק יסוד, לעיל ה"ש 9, בעמ' 227 – 229 (סקירת הצעות שנדחו לתקופות החכרה ארוכות); ע"א 202/72 חברת החשמל לישראל בע"מ נ' החברה הארצישראלית לקירור, פ"ד כז(1) 661, 669, 663 (1973) (בית המשפט לא נרתע מלציין לגבי חכירה למשך 99 + 99 שנה כי "שאלה נכבדה היא, אם את האיסור על העברת בעלות שבסעיף 1 לחוק היסוד הנ"ל [מקרקעי ישראל – המחבר] יש לפרש באופן מצמצם או שמא חל האיסור גם על חכירה כדוגמת זו שמתוארת בחוזה.... אני מעדיף להשאיר שאלה זו לעת מצוא...").

⁸² פרוטוקול ישיבה מס' 24 של ועדת החוק חוק ומשפט של הכנסת הרביעית מיום 28.3.1960, בעמ' 5.

⁸³ שם, שם.

⁸⁴ Joseph F. Cleary, CANONICAL LIMITATIONS ON THE ALIENATION OF CHURCH PROPERTY: AN HISTORICAL SYNOPSIS AND COMMENTARY 20 (1936).

המחוקק אמר, ומנגד יש בקרב השופטים כאלה שהם כנועים יותר לאשר המחוקק ביקש, להערכתם, לומר.⁸⁵ אני מבקש להציע כאן הסבר נוסף ולפיו התרת השימוש בהחכרה ככלי לעקיפת איסורי העברת בעלות היא ביטוי להבנה שהשיקולים שעמדו אחרי האיסור לא היו מלכתחילה חזקים דיים, או שנחלשו עם הזמן ולא צפו פני מצבים חדשים שהזמן הולידם. החכירה הארוכה היא מקרה מבחן המערער על טעמיו של איסור העברת בעלות ומסמן את תחילת ירידתו. חכירות שכוונתן העברת בעלות הן כנראה חלוצות חברתיות שמבשרות שינויים בתפיסת הבעלות והתערעורות תפיסות מיושנות של מושג הבעלות.

כך, למשל, במשפט האנגלי חכירות בשרו את נפילת הפיאודליזם. המשפט האנגלי הגביל את יכולת הצמיחים להעביר או להוריש את זכויותיהם. הוא לא מנע מהם להשכיר. החכירה כשרה את אבדן התמיכה בשיטה שהאיסורים בקשו לשמור עליה.⁸⁶ בדומה, לאחר אימוץ הנצרות על ידי האימפריה הרומית נאסרה ככלל העברת בעלות בנכסי הכנסייה, אך לצד האיסור הותרה החכרת נכסים מתחדשת מאליה לתקופות של 99 שנים (A lease of perpetual emphyteusis), כאשר העברה כזו לא גרמה לנזק כלכלי לכנסייה או כשהנכס היה לטורח עליה.⁸⁷ כלומר הדין הקנוני חזה מלכתחילה אפשרות של מקרים שבהם לא היה טעם בשימור הבעלות ועל כן אפשר להשתמש במקרים אלה בכלי הפורמאלי של חכירה ארוכה כדי לעקוף את האיסור. בנוסף, ניתן להסביר את ההחכרה הארוכה שכוונתה חלוקה תלת ממדית של מקרקעין לשכבות או לדירות כמבשרת של היחלשות טעמיה של הדוקטרינה המסורתית בדבר ההתפשטות התלת ממדית של הבעלות במקרקעין. הדוקטרינה המסורתית הניחה כי לא ניתן להפריד בין שימושים בשכבות שונות, בעוד שתופעות מודרניות כמו בית משותף או רכבות תחתיות הראו שניתן להפריד הפרדה כלכלית ופונקציונאלית בין שכבות שונות של אותה יחידת קרקע. החכירות שמשו כאמצעי ראשון להתאמת המשפט למציאות.⁸⁸ גם את נכונותו של המשפט הישראלי לקבל חלוקת חלקות באמצעות חכירות ארוכות ניתן להסביר בכך שהתברר כי ההחכרה ארוכת הטווח אינה פוגעת הלכה למעשה בטעמו של האיסור על חלוקתן לחלקים מסוימים (בס' 13 לחוק המקרקעין), קרי ברצון למנוע פיצול יתר של חלקות.⁸⁹ ממילא נותרת הסמכות לשנות את גבולותיהן של יחידות רישום או לפצל יחידות מקרקעין בידי רשויות הרישום, התכנון ורישוי הבנייה הרלוונטיות. כך פיצול חלקות מותנה בקיומה של תכנית מתאר מתאימה ובהיתר לחלוקה בהתאם לה,⁹⁰ בנייה ורוב שימושי הקרקע - מותנים בקבלת היתר,⁹¹ ורק חלוקה שמאושרת תכנונית ניתנת לרישום במרשם.⁹² רישום חכירה של חלק מסוים לא יכול לייתר הליכים אלה ועל כן הלכה למעשה אינו פוגע

⁸⁵ ויסמן **החזקה**, לעיל ה"ש 18, בעמ' 264.

⁸⁶ ראו להלן ה"ש 125 והטקסט הסמוך לה.

⁸⁷ Cleary, לעיל ה"ש 84, בעמ' 20.

⁸⁸ ראו לעיל ה"ש 65 - 66 והטקסט הסמוך להן.

⁸⁹ ראו לעיל המקורות בה"ש 67 - 76.

⁹⁰ ס' 121, 122, 124, 137, 138 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965, ס"ח 307; ס' 38 (א) לחוק המקרקעין.

⁹¹ ס' 145 לחוק התכנון והבנייה.

⁹² ס' 123, 125, 141, 143, 144 לחוק התכנון והבנייה; ס' 64 - 67 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב -

2011, ק"ת 74.

במטרות האיסור. בדומה, עצימת עין מחכירות ארוכות של רכוש משותף למי שאינם בעלים של דירות בבית המשותף עשויה להעיד על פיחות בתפיסה השיתופית הרואה ברכוש המשותף מרכיב שנועד לשרת באופן בלעדי רק את בעלי הדירות,⁹³ ועל היווצרות הצורך המתגבר בסביבה עירונית לנייד באופן יעיל יותר יחידות מקרקעין משותפות (במיוחד מקומות חנייה).⁹⁴

אם כך, ההסבר לפריחתה של החכרה ארוכה מאוד שמכוונת להעברת מרב תכני הבעלות לחוכר הוא שהחכירה היא כלי להתאמת דוקטרינות קשיחות ומתיישנות של דיני הקניין למציאות חברתית וכלכלית משתנה.

ג. האם יש משמעות למספר שנות החכירה (999)?

1. התכנסות תקופות החכירה לתקופות שכיחות

אם עד כה עסקנו בקשר בין תקופה החכירה לבין הכוונה להעביר בעלות באמצעות הסכם חכירה, בפרק זה ננסה להתחקות אחר המשמעות של הבחירה דווקא במספר מסוים של שנות חכירה. מספר שנות תקופת החכירה יכול לסייע לפרשן המשפטי להעריך את כוונת הצדדים לחוזה. כפי שכבר צוין לעיל, ככל שהתקופה קצרה יותר, כמו למשל בחכירות ל- 99 שנים, כך יש להניח שכוונת הצדדים לה היא לשמר בידי הבעלים יותר תכנים של הבעלות. תקופה ארוכה מאוד, ובוודאי חכירות ל- 999 שנה או לתקופות ארוכות יותר, משמרת מעט מאוד תכנים ובדרך כלל מעידה על כוונה להעביר בעלות.

עם זאת, לתקופות חכירה יש נטייה להתכנס למספרים מסוימים. בישראל למשל תקופות החכירה המקובלות בקרקע הציבורית הן בכפולות של 49 שנים (49, 98, 196),⁹⁵ בעוד שבקרקע הפרטית שכיחות מאוד חכירות ל- 999 או 999 שנים.⁹⁷ חכירות לתקופות של 10 או 25 שנים הן תוצר של מגבלות חוקיות חדשות יחסית.⁹⁸ מסקרים שנערכו במחצית השנייה

⁹³ ראו לעיל ה"ש 72 - 75 וטקסט סמוך.

⁹⁴ יאסר ואקד, "תנופת הבנייה בתל אביב הזניקה את דמי השכירות של חניות פרטיות", גלובס (25.3.2023), <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001441166> (עקב מצוקת חניה בתל אביב שווי חניה בתל אביב מגיע ל 700 – 750 אלף ₪).

⁹⁵ למשל, ס' 4.1.2, 8.2.2 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (24.3.2025), <https://apps.land.gov.il/CouncilDecisions/assets/data/63/CouncilDecisions.pdf>.

⁹⁶ ראו לעיל הפניות בה"ש 10, 13, 33.

⁹⁷ ראו לעיל הפניות בה"ש 20, 21, 51, 70, 74, 75.

⁹⁸ את ההסברים לתקופות אלה ניתן למצוא, בין היתר, בהטבות/מטלות הגלומות בהוראות החוק הבאות. תקופות של 25 שנים: ס' 3 לחוק המקרקעין (הגדרת "חכירה לדורות" כ"שכירות לתקופה שלמעלה מעשרים וחמש שנים"); ס' 1 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 כפי שתוקן בחוק מס שבח מקרקעין (תיקון מס' 40), התשנ"ח-1997, ס"ח 10 (הגדרת "זכות במקרקעין": "בעלות, או חכירה לתקופה העולה על עשרים וחמש שנים"); ס' 1 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], נ"ח תשכ"א 120 (הגדרת זכות במקרקעין כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין); ס' 31 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1976, ס"ח 52 (פטור ממס על "השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים..."); ס' 1 לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (הגדרת "מכירה": "לרבות החכרה לתקופה של עשרים וחמש שנים או יותר" פוטרת חכירות קצרות יותר מתכולת החוק);

של המאה העשרים, שבחנו את יתרת תקופות החכירה בחכירות באנגליה ובלונדון, עלה שרוב החכירות שם הן לתקופות של 99 או 999 שנים, אף כי גם שם ישנן חכירות לתקופות שונות. לא נמצאו בסקרים אלה חכירות לתקופות של למעלה מ-1000 שנה.⁹⁹ ההתכנסות הזאת למספר מסוים רווח של שנים מעוררת את השאלה מדוע צדדים לחוזה חכירה בוחרים דווקא במספר מסוים של שנים ולא במספר אחר קרוב לו? שאלה זו מתחדדת נוכח ההנחה שמבחינה מהותית אין הבדל של ממש בין חכירות למשך פרקי זמן דומים וקרובים. מדוע למשל התקופות השכיחות של חכירות ארוכות הן דווקא 99 או 999 שנים ולא תקופת שנים עגולות, כמו 100 או 1000 שנים, או תקופות ארוכות אחרות בנות עשרות, מאות או אלפי שנים? תשובה אחת אפשרית היא שיש איזו משמעות סמלית למספר השנים. כך, למשל, במקרקעי ישראל, שהם המקרקעין בישראל של מדינת ישראל, קרן קיימת לישראל ורשות הפיתוח, קביעת החכירות לתקופות שהן מכפלות של 49 שנה (כלומר 49, 98 או 196) נעשתה כמחווה היסטורית לדיני היובל המקראיים שקבעו כי לאחר שבע שנות שמיטה, קרי בשנת החמישים היא שנת היובל, "תִּשְׁבּוּ אִישׁ אֶל-אֶחָיו... וְהָאָרֶץ לֹא תִמָּכַר לְצִמְתָּהּ כִּי-לִי הָאָרֶץ".¹⁰⁰ הציונות כתנועת התחיה הלאומית של העם היהודי בקשה לתת ביטוי לשיבה של העם היהודי למולדתו על ידי הנצחת המורשת התרבותית התנכית באורכן של תקופות ההחכרה של מקרקעי ישראל ובהכתרת סיומן בכותרת "יובל החכירה".¹⁰¹ האם קיים הסבר תרבותי או היסטורי דומה גם לנקיבת תקופות חכירה של 999 שנה?

2. הסברים היסטוריים

כפי שצינתי במבוא למאמר זה שאלת טעמה של קביעת תקופת החכירה למספרים נקובים ובמיוחד שאלת טעמן של חכירות לפרק זמן של 999 שנה עמדה במרכז דיונים אינטלקטואלים בכתבי עת ואתרים מקוונים שונים.¹⁰² בפסקאות הבאות אסכם את ההשערות שהועלו בדיונים אלה בנוגע לתעלומה זו ואצביע על חולשותיהן. השערת המוצא הטבעית של כל מי שעוררו את השאלה הייתה שקיימת מגבלה חוקית כלשהיא להחכרה לתקופה של 1000 שנה והיא שמאלצת את הצדדים לבחור במספר נמוך יותר של שנים. עם זאת, מה שהופך את השאלה למסקרנת הוא שכל המקורות שעסקו בסוגיה לא הצליחו עד היום

תקופות של 10 שנים: ס' 1 לנוסח המקורי של חוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963, ס"ח 156 (הגדרתה המקורית של "זכות במקרקעין" כ "בעלות, או חכירה לתקופה העולה על עשר שנים"); ס' 152 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב – 1972 ("על אף האמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, שכירות לתקופה שאינה עולה על עשר שנים בדירה או בבית עסק שחוק זה אינו חל עליה, ואין עמה ברירה להאריכה לתקופה העולה על עשר שנים – אינה טעונה רישום בפנקסי המקרקעין..."); ס' 4 לחוק עידוד בניית דירות להשכרה, תשס"ז – 2007, ס"ח (מעניק פטור חלקי ממס שבח רק למי שהתקיים בו גם התנאי של "הבנין היה בנין להשכרה, בידי החברה המוכרת, במשך עשר שנים רצופות לפחות").

Giglio, לעיל ה"ש 43, בעמ' 12 (חכירות באנגליה בשנים 2004 – 2013); Bracke, לעיל ה"ש 50, בעמ' 32.

⁹⁹ ויקרא כה, יא, יב.

¹⁰⁰ ס' 1 (הגדרת "יובל חכירה") בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, לעיל ה"ש 95; וזנברג **חוק יסוד**, לעיל

ה"ש 9, בעמ' 38 – 39.

¹⁰¹ ראו לעיל ה"ש 22 – 28 וטקסט סמוך.

¹⁰²

להצביע על איסור חוקי מפורש כלשהוא להחכיר מקרקעין לתקופות העולות על 999 שנה.¹⁰³ ההיפך הוא הנכון – המוסכמה שאין חולקים עליה היא שאין כל מגבלה מפורשת כזו,¹⁰⁴ ולמעשה באנגליה יש עדויות לחכירות לתקופות ארוכות שונות, אף כי כאמור אין הן שכיחות.¹⁰⁵ אמנם קיימים באנגליה ובמדינות נוספות דברי חקיקה שקובעים מגבלות החכרה לתקופה של מעבר ל – 999 שנה,¹⁰⁶ אולם אלה דברי חקיקה חדשים יחסית שנוצרו בתקופות

¹⁰³ "There is no sound technical (תשובת העורך S1-X Notes & Queries 31 (No. 245, July 8, 1854) or legal reason. The estate would be of the same nature if the terms were for 100 and 1000 (years respectively as 99 or 999".

¹⁰⁴ Charles Harpun et.al, MEGARRY & WADE THE LAW OF REAL PROPERTY 40 (8th ed., 2012) (להלן: MEGARRY & WADE) (מדבר על חכירות ל 3,000 או 21,000 שנה); Hiram H. Lesar, LANDLORD AND TENANT 210 (1957) (מציין כי גם בארה"ב לא הייתה כל הגבלה חוקית וכי הוכרו חכירות ל 2000 שנה. מפנה לדוגמא אחת מ Delaware); בסון, לעיל ה"ש 11 (מעיד כי "בצעירותי התעקשתי לרשום חכירה של 5,000 שנים או 5003 שנים דווקא, ורשם המקרקעין סירב, בטענה שמקובל ל 999 שנים (וכמובן שהוא טעה והחכירה נרשמה כבקשתי). כידוע לחכירה יש פנים כפולות - כמו שכירות, שמצד אחד היא נובעת מחוזה, ויש לה פן חוזי, והחוזה הזה זוכה לכבוד קנייני כלפי כולי עלמא. ולכן-ברור הוא שתוכל לרשום כל חכירה לכל תקופה שתדע, בין 200 שנה ועוד יומיים ושלוש שעות או 10,000 שנה וכו'").

¹⁰⁵ ישנן עדויות לתקופות חכירה ארוכות של 500, 1000, 2000, 6000, 9999 ו 10000. N&Q 87, בעמ' 176 - 177 (נמסר על חכירה יוצאת דופן של נכסי הכנסייה האנגלית ב Finsbury לעיריית לונדון למשך 500 שנה. נמסר שפקעה בשנת 1867); 'The History of our The Whitehall Park Area Residents Association' (March 17, 2025), WHPARA, <https://www.whpara.org.uk/history/> אותו אזור חכירה ל 500 שנה שנכרתה בשנת 1697); N&Q 109 (חכירות ב Oxfordshire של קרקע ל 1000 שנה ושל בית ל-2000 שנה משנת 1767 ומשנת 1657); שם, בעמ' 73 (כותב מ-Clevedon מעיד על כך שהוא חוכר מחצית מבית וגינה בחוזה חכירה למשך 10000 שנה מתחילת המאה ה-19. הוא הבעלים של המחצית השנייה); N&Q 297 (אזכור חכירה ל 1000 שנה בצפון אנגליה, ב Blagill Estate, Alston, Cumberland משנת 1611); N&Q 103, בעמ' 495 - 496 (הכותב אלמוני מ Essex מציין שלאחרונה נתקל בשטר חכירה ל 6000 שנה וכי "This is the longest I remember"; שם, בעמ' 495 (שני כותבים אלמוניים מעידים על כי האחד נתקל בקטלוג בחכירה למשך 9999 שנה מיום 12 יוני 1675 ב Sussex והשני העיד על עצמו שהוא מחזיק בנכס על פי חוזה חכירה ל – 9999 שנה מ 12 ינואר 1791); N&Q 289 (אזכור חכירה ל-10000 שנה של מקרקעין ב Kingsfold, Sussex מהשנה השנייה של המלך ג'יימס ה 1 קרי 1568); N&Q 111 (אזכור חכירה ל – 9999 שנים של חלקה ב Ancoats שבמנצ'סטר, שנחתמה ב 25.7.1811); ע"א 23/58 דוכן נ' קוך, פ"ד יג 486, 489 (1959) (השופט ויתקון מציין כי אין חולק על כך ש"אפשר להשכיר, למשל, לתקופה של 3000 שנה").
¹⁰⁶ § 4 *Hammond's Estate Act*, 1855, 18 & 19 Vict. c.4 [23 July 1855], https://www.legislation.gov.uk/ukppa/Vict/18-19/4/pdfs/ukppa_18550004_en.pdf (חוק ויקטוריאני המתיר לנאמן נכסי המנוח, שבהם עוסק החוק, להחכיר מקרקעין לתקופה שלא תעלה על 999 שנים); Schedule 9 § 9 *Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993* c.28 (עוסק בזכות בעלים לקבל בחזרה את החכירה במקרים מסוימים כאשר תנאי לכך הוא ש "The lease shall be a (lease granted for a term of 999 years at a peppercorn rent"

מאוחרות לתקופות שבהן הופיעו לראשונה חכירות ל - 999 שנה ולמעשה משקפים נוהג או הכרח שצמחו קודם לכן ומקורם אחר.

אתגר נוסף שמעורר את סקרנותם של מי שמבקשים להבין את הסיבה לצמיחתן של חכירות לתקופות כאלה טמון בקושי להתחקות אחר המועד ההיסטורי המדויק שבו ניתן למצוא אותן לראשונה. יש טענות שלא אומתו שחכירות כאלה מוכרות עוד מהאלף הראשון לספירה, לפני הכיבוש הנורמני.¹⁰⁷ הבסיס לקביעה זאת הוא כנראה דיווחים בעיתונות. אחד המשתתפים בדיון שהתקיים ביוני 1887 בכתב העת *N&Q* סיפר כי בעיתונות האמריקנית דווח על חכירה ל-999 שנה שפקעה באותה שנה וחזרה לבעלותה של *The Church Of England*.¹⁰⁸ בדיון שהתקיים מעל דפי כתב העת בשנת 1887 הטיל אחד המתדיינים ספק באמיתות המידע וזאת משום שחכירה כזו לכאורה קדמה למועד הקמתה של הכנסייה האנגלית. משתתף אחר חיזק את המידע בטענה ההיסטורית שניצני הכנסייה האנגלית צמחו כבר במאה השביעית.¹⁰⁹ בדיון שהתפתח ב - *The ATHENAEUM* בראשית העשור השני של המאה העשרים נטען שבהרצאה שנשא בשנת 1899 במהלך ביקורו בארה"ב *Charels William Stubbs*,¹¹⁰ ששימש כ *Dean of Ely Cathedral*,¹¹¹ הוא סיפר על כך ששנים אחדות קודם לכן הגיעה לסיומה חכירה ל-999 שנה של מקרקעי *Ely Cathedral*, שראשיתה הייתה בשנים האחרונות של תקופת *Alfred* (שלטונו הסתיים בשנת 899).¹¹² *Stubbs* אכן מסר לניו יורק טיימס, במהלך ביקורו בארצות הברית בשנת 1899, כי רוב הכנסות *Ely Cathedral* באות מנכסי המקרקעין שלה אשר חלקם נרכשו לפני הכיבוש הנורמני, כמו למשל נכסים שנרכשו במאה השביעית בימי שלטונה של המלכה *Ethelreda*, או נכסים שנרכשו ב- *Essex* בשנת 991.¹¹³ זה היה הבסיס לכך שאחד הקוראים, ה- *Barrister* הלונדוני *Charles Sweet*, טען בגיליון מאוחר יותר של *The ATHENAEUM* שחכירה כזו פקעה בשנת 1899, אך הוסיף לכך את ההסתייגות שלפיה "but cases of this

¹⁰⁷ McMichael, לעיל ה"ש 11, בעמ' 13.

¹⁰⁸ *N&Q* 75.

¹⁰⁹ *N&Q* 82 (מפקפק במידע כי לטענתו הכנסייה האנגלית נוסדה לפני פחות מ 999 שנה); *N&Q* 87, בעמ' 176 (טוען שנוסדה כבר ב 673 A.D. *The Act of the Council of Herutford*).

¹¹⁰ "Charles Stubbs", Wikipedia, https://en.wikipedia.org/wiki/Charles_Stubbs, (איש דת אנגליקני יליד 1845 ששימש כ - *Dean of Ely* בשנים 1894 - 1906).

¹¹¹ "Ely Cathedral", Wikipedia, https://en.wikipedia.org/wiki/Ely_Cathedral (קתדרלה אנגליקנית בעיר *Ely* שבמחוז *Cambridgeshire* שבדרום מזרח אנגליה. נוסדה בשנת 672 לספירה ובין מבניה כיום יש גם כאלה שנבנו בשנת 1083).

¹¹² 4500 *ATHENAEUM*.

¹¹³ *DEAN STUBBS OF ENGLAND HERE: Talks of Church Matters and the War in the Transvaal*, New York Times (October 15 1899), at 17, <https://www.nytimes.com/1899/10/15/archives/dean-stubbs-of-england-here-talks-of-church-matters-and-the-war-in.html>

"kind must be extremely rare"¹¹⁴ עוד קודם לכן הציעו מי ששערו שחכירות כאלה מוכרות עוד לפני הכיבוש הנורמני לחפש את האסמכתא להיווצרותן בכרכי ה Saxon Charters.¹¹⁵ אלה הם מסמכים משפטיים ודיפלומטיים מהשנים 430 – 1066 אשר קובצו במהלך המאה התשע עשרה בשתי אסופות על ידי שני היסטוריונים אנגליים, John Mitchell Kemble (ב 1848)¹¹⁶ ו - Walter de Gray Birch (ב 1885).¹¹⁷ בדיקת הטקסטים הלטיניים של כרכים אלה באמצעות מנועי החיפוש של המילניום השלישי מגלה כי אינם מזכירים כלל חכירות לתקופות ארוכות של 999 שנים.¹¹⁸ למסקנה דומה הגיע בשנת 1914 גם פרופסור William Peter Reeves מ Kenyon College Ohio,¹¹⁹ אשר דיווח על כך לקוראי ה - The ATHENAEUM.¹²⁰ גם Pollock & Maitland שותפים לרושם זה בספרם הנודע על ההיסטוריה של המשפט האנגלי וגם קובעים כי בימי הביניים ועד המאה ה-13 חכירות ארוכות שנוקבות בשנים היו נדירות הן באנגליה והן באירופה.¹²¹

¹¹⁴ 4506 ATHENAEUM (הדברים נכתבו על ידי Chrls Sweet מ - 10, Old Square, Lincoln's Inn, – Post Office London Directory 1914: Street Directory 465 (1914); (March 3 1914 <https://specialcollections.le.ac.uk/digital/api/collection/p16445coll4/id/143045/download>

[oad](#) (מצוין ב - 10 Lincoln's Inn : "Sweet Charles, barrister").

¹¹⁵ Frederick E. Sawyer, F.S.A) S7-IV Notes & Queries 334 (No. 95, October 22, 1887) "As a lawyer I am scarcely prepared to go the length of saying, as does Brighton טוען כי Mr. J. S. UDAL, that leases were unknown 999 years ago, for, if remember rightly, some very early leases appear amongst the Saxon charters. Mr. W. De Gray Birch's 'Oartularium Saxonicum', 'Kemble's' Codex Diplomaticus,' also the chartularies of our "cathedrals and early religions houses might be examined

¹¹⁶ CODEX DIPLOMATICUS AEVI SAXONICI: VOLUMES 1-6 (John Mitchell Kemble ed. 1848, Cambridge UP 2012).

¹¹⁷ CARTULARIUM SAXONICUM: A COLLECTION OF CHARTERS RELATING TO ANGLO-SAXON HISTORY VOL.1-3 (Walter de Gray Birch, ed.1885, Cambridge UP 2012).

¹¹⁸ CODEX DIPLOMATICUS, לעיל ה"ש 116; CARTULARIUM SAXONICUM, לעיל ה"ש 117; (בחיפוש טקסטואלי לא נמצאו אזכורים של 999, 1000 או 9999. CMXCIX. עם זאת – מהמאה השביעית עד העשירית מופיעים אזכורים של perpetualiter, קרי פעולות נצחיות, אך לא בהקשר של חכירה).

¹¹⁹ 5 THE KENYON COLLEGIAN 53(5) 'Who is Who', 53(5) THE KENYON COLLEGIAN 5 (יליד 1865. Six Faculty Members Ranked in 'Who is Who', 53(5) THE KENYON COLLEGIAN 5 (יליד 1865. שימש כפרופסור לאנגלית ב State University of Iowa בשנים 1897-1900 ומשנת 1900 שימש כראש המחלקה לאנגלית ב - Kenyon College Ohio).

¹²⁰ 4500 ATHENAEUM (WM Peter Reeves מ Kenyon College Ohio כותב שלא מצא דבר ב - Cartularium Saxonicum).

¹²¹ Frederick Pollock, Frederic Maitland, THE HISTORY OF ENGLISH LAW BEFORE THE TIME OF EDWARD I – VOL 2 111 (2nd. Ed. 1898).

הדוגמאות שהוזכרו במקורות לחכירות של 999 שנה הן יחסית חדשות, מהמאות ה-17,¹²² ה-18,¹²³ ו-19 ואילך.¹²⁴

העמימות ההיסטורית לגבי מועד התפתחותן של חכירות ל-999 שנה והעדיר איסור חוקי מפורש שיכול להסבירן הובילו לפיתוח הסבר היסטורי נפוץ אחר להתפתחותן והוא יתרון הכללי של החכירות ככלי לעקיפת איסורי העברת בעלות. לפי הסבר זה החכירות הארוכות היו פרצה בדיני המקרקעין הפיאודליים האנגליים בימי הביניים. דינים אלה הטילו מגבלות ואיסורים על העברת ה-estates של האריסים. כך, למשל, העברה בירושה התאפשרה רק בכפוף להעברת חובות שיש לאריס (tenant) המוריש כלפי האדון (landlord) – ליורשים של האריס. ההחכרה לטווח הארוך התגלתה כפרצה שאפשרה להעביר ליורשים ולאחרים את זכויות האריס ללא המחויבויות כלפי הבעלים. החכירה לא נחשבה באותה עת לזכות קניינית במקרקעין (estate) ועל כן פעולת ההחכרה לא נחשבה כעסקה קניינית המחייבת פעולה פומבית של העברת חזקה (seisin), אלא רק כהתחייבות חוזית המחייבת את הצדדים לה. כך ניתן היה להחכיר מקרקעין לשנים ארוכות כהתחייבות חוזית על אף המגבלות על העברת הזכות הקניינית. הסבר זה לקיומן של חכירות ארוכות כלשהן, לרבות חכירות לפרק זמן של 999, שכיח בספרות משפטית על דיני מקרקעין באנגליה ובמדינות אנגלוסכסיות נוספות.¹²⁵ עם זאת, בדיון בטעמן של חכירות אלה שנערך ב-Athenaeum, סייג ה-barrister Sweet מסקנה זו בטענה כי בשל אופיין הלא קנייני של החכירות הארוכות החוכר היה תלוי "at the mercy of the free holder" וכי "if the freeholder suffered a recovery the lease was destroyed".¹²⁶ על כן להערכתו העלייה המשמעותית בשימוש בחכירות ארוכות התרחשה רק במאות החמש עשרה והשש עשרה, לאחר שהמשפט האנגלי הכיר

¹²² N&Q 297 (פלוגי בשם T. M. FALLOW מרווח כי *Yorkshire Post*) "I noted an advertisement (27 August, 1898) for the sale of two leasehold properties in the north of England... The other property, called 'The Ayle Estate' (par. Kirkhaugh, Northumberland), was said to be 'held for a term of 999 years, commencing in 1669. The lord's rent is 11s. 4d., and 14s. (for boon days)"; ראו גם המקורות לעיל בה"ש 50 (חכירה ל-999 שנה משנת 1661).

¹²³ N&Q 142 (חכירת תעלה משנת 1740).

¹²⁴ N&Q 135 (פלוגי בשם George Raven מהעיר Hull מספר ב-4.6.1888 על חכירה ל-999 שקרא עליה זה עתה בעיתון: "The question of a lease for this length of time has often been discussed in 'N. & Q.', and it may therefore be well to note an instance of one just granted. On Saturday, June 2, the Kyrle Society opened a garden and playground in Red Cross Street, Southwark, on ground let to the society by the Ecclesiastical Commissioners, for 999 years at a rent of a farthing a year. Full particulars of the fact and of the opening ceremony are given in the daily newspapers of Monday, June 4, 1888").

¹²⁵ Alan Sinclair, Margaret McCallum, ; 45, 43 – 42, 40, בעמ' 104, לעיל ה"ש 40, בעמ' 104, Lesar; AN INTRODUCTION TO REAL PROPERTY LAW 71 - 72 (5th ed. 2005), לעיל ה"ש 104, בעמ' 175 - 176; Powell; לעיל ה"ש 66, בעמ' 17; McMichael; לעיל ה"ש 11, בעמ' 12.

¹²⁶ 4506 ATHENAEUM.

בקניינותן, אך לא החיל עליהן מגבלות על העברת הבעלות.¹²⁷ הערכה זו נפוצה גם בספרות משפטית שעוסקת בנושא.¹²⁸

החיסרון המרכזי של ההסבר ההיסטורי האמור טמון בכך שהוא מסביר מדוע נוצרו חכירות ארוכות אבל אינו מסביר את טעם הבחירה השכיחה בתקופות חכירה של 999. יתרה מזאת, מקובל לסבור, על בסיס דברים שנכתבו בספר *The Mirrors of Justice*, שמיוחס למשפטן האנגלי בן המאה ה-14, Andrew Horne, כי, לפחות עד תקופת כתיבתו של הספר (המאה ה-14),¹²⁹ חכירות למשך יותר מארבעים שנה נחשבו ל- "It is an abuse that leases should be made for more than forty years, so that the continuance of seisin and lapse of time may disinherit no one".¹³⁰ אם הגישה הרווחת הייתה שגם חכירות לתקופה קצרה יותר של 40 שנה הן בגדר תרמית או במה שונה חכירה ל- 999 שנה מחכירה ל- 500 או 1000 שנה?

ניסיון נוסף לתת תמיהה זו נמצא באמצעות פרשנות מעט מוזרה של דברים שכתב במאה ה-17 השופט והמלומד האנגלי הידוע Coke בספרו הנודע *Institutes of the Law of England* (הדגשות בקו - שלי):¹³²

In the eye of the law any estate for life being, as *Littleton* hath said, an estate of freehold, against whom a *praecipe quod reddat* doth lye, is an higher and greater estate than a lease for yeares, though it be a for a thousand or more, which never are without suspicion of fraud; and they were the lesse valuable, for that at the common law they were subject unto,

¹²⁷ שם, שם.

¹²⁸ Hiram H. Lesar, *The Landlord-Tenant Relation in Perspective: From Status to Contract and Back in 900 Years*, 9 U. KAN. L. REV. 369, Sinclair & McCallum; 369 (1961), לעיל ה"ש 104, בעמ' 176-177; Lesar, *The Landlord-Tenant Relation in Perspective: From Status to Contract and Back in 900 Years*, 9 U. KAN. L. REV. 369, בעמ' 83.

Mary Jane Mossman, William F. Flanagan PROPERTY LAW – CASES AND COMMENTARY 313 (2nd Ed. 2004) (כנ"ל).

¹²⁹ Andrew Horne, THE MIRRORS OF JUSTICE xiv- xxii (William Joseph Whittaker ed. Selden Society 1895) (בהקדמה למהדורה זו שנכתבה על ידי Maitland נכתב כי Horne נפטר בשנת 1328, כי הספר נכתב בראשית המאה ה-14, כי הורן היה גזבר העיר לונדון ויש ספקות האם אכן הוא זה שכתב אותו).

¹³⁰ שם, בעמ' 164 (סעיף 83); 'The Solicitors', לעיל ה"ש 26, בעמ' 421.

¹³¹ Edward Coke INSTITUTES OF THE LAW OF ENGLAND: A COMMENTARY UPON LITTLETOWN xxiv (1st Am. ed. 1853), Internet archive, <https://archive.org/details/cu31924021661693/page/n27/mode/2up>

¹³² שם, בעמ' 418. ראו גם כאן: Internet archive, <https://archive.org/details/cu31924021661693/page/n417/mode/2up?q=suspicion&view=theater>

and under the power of the tenant of the freehold, the learning whereof standeth thus, and is worthy to be knowne.

ובעברית (בתרגומי):

בעיני החוק כל נכס לכל החיים (estate for life) הוא, כפי שאמר ליטלטון, נכס בבעלות (estate of freehold), אשר נגדו ניתן לתת צו השבה (*praecipe quod reddat*), הוא זכות גבוהה וגדולה יותר מאשר חכירה לשנים, אפילו לתקופה של אלף או יותר, שלעולם אינה חסרת חשד להונאה; הם היו בעלי ערך נמוך יותר, כי לפי החוק המקובל הם היו כפופים לבעל ה...freehold

תוכנה של פסקה זו בטקסט של Coke הוא לפי הבנתי ההסבר המסורתי לקיומן של חכירות ארוכות, קרי הרעיון שאינן קנייניות ועל כן אינן אסורות, אף כי למעשה מדובר בסוג של תרמית (fraud), שהרי הלכה למעשה מדובר בהעברת בעלות. בעוד ש Horne טען במאה ה-14 שחכירה למשך 40 שנה כבר מהווה תרמית כזו, קרי העברת בעלות, Coke בחר להמחיש את התרמית באמצעות דוגמה של חכירה לפרק זמן ארוך יותר של 1000 שנים או יותר. העובדה ש Coke כתב ש "though it be a for a thousand or more, which never are without suspicion of fraud" להניח כי בדבריו אלה הוא קבע את התקופה של 1000 שנים כתקרה המכסימלית של תקופת חכירה לגיטימית שאינה בגדר fraud. מכאן עלתה הסברה שחכירות לתקופה של 999 שנה עוצבו אחרי תקופתו של Coke על ידי עורכי דין זהירים שביקשו להתחמק מסכנת תרמית על ידי עיצוב חכירות הרחוקות כדי שנה אחת בלבד מהתקרה שאותה קבע לכאורה Coke.¹³³ איני בטוח שמסקנה כזו אכן עולה מקריאה מדוקדקת של דבריו אלה של Coke. הם נראים יותר כדוגמה סתמית ומוגזמת שבחר בה להמחשת דבריו ולא כתיאור נקודת ארכימדס שבה הופכת חכירה ארוכה להעברת בעלות. בוודאי שאין בדבריו עדות היסטורית לקיומו של איסור החכירה ליותר מ- 999 שנה. מכל מקום גם אם דבריו של Coke אכן משקפים נורמה משפטית שלפיה רק חכירה לאלף שנה או יותר היא בגדר תרמית וכי חכירות קצרות יותר הן לגיטימיות - לא ניתן למצוא בדבריו הסבר לקיומו של שוני מהותי כלשהו בין חכירה למשך 1,000 שנה לבין חכירה ל- 999 שנה. אם הראשונה היא בגדר תרמית מדוע השנייה אינה תרמית? מי שאמצו את ההנחה המוטעית שלפיה Coke אכן קבע כי רק חכירות למשך אלף שנה ומעלה הן תרמית, ניסו לתרץ את ההבדל בין חכירה למשך 999 שנה לבין חכירה למשך אלף שנה בנימוק זה:¹³⁴

That intending lessors should in this respect "sail as near the wind" as possible would be quite consistent with a not infrequent view of their obligation to observe the letter, rather than the spirit of the law, taken by mankind in general in dealing with their property, and a selection accordingly of a term less by but a single year than the tainted period of

¹³³ The Solicitors', לעיל ה"ש 26, בעמ' 421; McMichael, לעיל ה"ש 11, בעמ' 13.

¹³⁴ The Solicitors', לעיל ה"ש 26, בעמ' 421; McMichael, לעיל ה"ש 11, בעמ' 13.

years, may very well have been first suggested by the above maxim, so confidently stated by Lord Coke, and doubtless well known to conveyancers at that time.

כלומר צדדים לחוזה חכירה נתלו באופן שרירותי בלשונו של Coke שהייתה ידועה לבני תקופתו ושממנה, גם אם לא מרוחה, עולה הקביעה שחכירה היא בלתי ראויה רק אם תקופתה היא אלף שנים ומעלה. הם ניסו בהתאם למתוח את החכירה עד קצה גבול המותר, קרי "להפליג קרוב ככל האפשר לרוח", ועל כן בחרו תקופה קצרה בשנה אחת בלבד מהתקופה המוכתמת. לזכותו של הסבר זה עומדת עליית השכיחות ההיסטורית של חכירות ל - 999 שנה לאחר תקופתו של Coke. עם זאת ניתן לייחס עלייה זו בעיקר לשינויים שחלו בצרכי הכלכלה והתחבורה במאות השנים של המהפכה התעשייתית אחר תקופתו.

היום ניתן לתמוך את ההסבר האמור במחקרים מודרניים על הטיות פסיכולוגיות מוכרות. הבחירה הראשונית בתקופה של 999 במקום 1000 מזכירה את התופעה הצרכנית המודרנית של left-digit effect (הטיית הספרות השמאליות), שלפיה צרכנים נוטים לטעות שמחיר של 9.99 קרוב יותר ל 9 מאשר ל 10.¹³⁵ אולי הלך מחשבה דומה גרם למנסחי החכירות הראשונים בתקופתו של Coke לסבור כי תקופת חכירה של 999 שנה תהא חסינה מפני התרמית הגלומה בתקופת חכירה הארוכה ממנה רק כדי שנה אחת. את המשך ההסתמכות על ההבנה המוטעית של מגבלת השנים של Coke מאז ועד ימינו ניתן ליחס להטיית העיגון (anchoring), שמסבירה את הפיכת המספר 999 לנקודת עיגון עבור כל מי שרצו מאוחר יותר להעביר בעלות באמצעות חכירה.¹³⁶ ברוח זו הביע עורך N&Q כבר בשנת 1854 את הסברה כי מדובר במנהג שהשתרש (הסוגריים המרובעים במקור, עדות לכך שזה דבר העורך):¹³⁷

[It is a custom to have the odd number, which has arisen from some old notion that 1000 years was equal to a freehold, and that 100 years was too long for a building-lease.]

בדומה טען מתדיין נוסף בשנת 1876 כי הבחירה במספר השנים 99 או 999 כתחליף ל 100 או 1000 נעשתה מתוך זהירות מופלגת (*ex abundante cautela*) כדי למנוע טענות בדבר הכוונה המשתמעת מתקופה מכסימלית ארוכה יותר, הגם שהבדל של שנה אחת הוא קטן וחסר חשיבות מעשית.¹³⁸ מכל מקום הן ההסבר ההיסטורי והן הניסיונות לתרצו בהטיות

¹³⁵ Manoj Thomas and Vicki Morwitz, *Penny Wise and Pound Foolish: The Left-Digit Effect in Price Cognition*, 32 JOURNAL OF CONSUMER RESEARCH 54, 54- 55, 63 (2005); Kenneth C. Manning, David E. Sprott, *Price Endings, Left-Digit Effects, and Choice*, 36 JOURNAL OF CONSUMER RESEARCH 328, 329, 334 - 335 (2009).

¹³⁶ איל זמיר דורון טייכמן, "ניתוח התנהגותי של החלטות שיפוטיות: הישגים ואתגרים" **משפט ועסקים** יט 57, 80-81 (2015) (החלטות כמותיות נוטות לכיוון עוגן מספרי כלשהו, אף אם זה עוגן שרירותי וחסר פשר).

¹³⁷ S1-X Notes & Queries 31 (No. 245, July 8, 1854) (הסוגריים המרובעים – במקור. להערכתי ביטוי לכך כי מדובר בהערת העורך).

¹³⁸ N&Q 107. לא הצלחתי לאתר את זהות המחבר שחתם בראשי התיבות J.F.M. סגנון כתיבתו מעיד על אדם בעל השכלה משפטית, כנראה עורך דין בתחום המקרקעין, אך כאמור אין לכך אימות.

פסיכולוגיות מודרניות הן ספקולציות מאוחרות שאינן משקפות הוראות חוק או פסיקה כלשהן וגם לא נחקרו אמפירית.

נוכח חולשותיהם של ההסברים ההיסטוריים שמנסים לתלות את החכירות ל – 999 שנה בקיומו של איסור משפטי מפורש או משתמע, הוצע ההסבר כי מספר שנות החכירה הוא שרירותי ונועד בעיקר להביע, באמצעות המספר, מטרה שלשמה נעשתה החכירה. כך, למשל, הדגים אחד המתדיינים ב- *N&Q* בשנת 1876 כי בהחכרת בניינים שמטרתה להבטיח למקים הבניין ולילדיו שימוש שיצדיק את השקעתו תוך הבטחת זכות החיזור ליורשים ולשארם של הבעלים – תקופה של 100 שנים נחשבה כתקרה טבעית ("natural limit"). לעומת זאת, אם המטרה היא להחכיר לתקופה בלתי מוגבלת ולהבטיח למחכיר רק את התמורה הכספית עבור החכירה – אזי כל נקיבת תקופה ארוכה, כמו 500, 1000, 2000 או 3000 שנה, תביע כוונה זו. לטעמו הבחירה בתקופה במקרה אחרון זה היא שרירותית ונועדה רק להבחין בין חכירות שונות שנעשו באותה משפחה או על ידי אותו שטר. עוד הסביר כי אין מוצאים חכירות ארוכות מאוד בקרקע חקלאית משום שבקרקע כזו אופק החכירה והתועלות שהיא מניבה מהנכס הוא קצר יותר.¹³⁹

היו גם מי שהשתעשעו בהשערה שגילו המופלג של מתושלח יכול היה להיות טעם קלוש לכך שחלק מהחוכרים בחרו בתקופת החכירה של 999 שנה¹⁴⁰, אך הסבר זה מתעלם מכך שמתושלח חי 969 שנה לא 999 שנה.¹⁴¹ עורך דין ישראלי ותיק הציע כי טעמן של חכירות כאלה נובע מכך "שכשמישהו טען שהוא מחזיק בקרקע מ"קדמת דנא" באופן המזכה אותו לבעלות ממש, הוא טען שזה שלו עוד מתקופת האלף הראשון או מעת תקופת ריצ'ארד לב הארי, מהלך של כמעט אלף שנים – 999 שנים, דבר המביאנו בערך, לתקופת המנדט, עת רווח הדין הבריטי – הידוע בחכירות אלו".¹⁴² לא מצאתי כל עיגון להסבר זה.

לסיכום, אף אחד מההסברים שהוצעו בספרות עד כה אינו מבוסס מספיק כדי להסביר מדוע נוצרו במקור חכירות דווקא ל – 999 שנה. מכל מקום גם אם לא גילינו את המקום המדויק שבו הומצאה החכירה ל – 999 שנה, אין ספק כי כיום הנוהג לאמץ תקופת חכירה כזו הוא נהוג עמוק ומושרש. תעלומת הסיבה ההיסטורית להיווצרותן של חכירות לתקופות כאלה דווקא – נותרה פתוחה.

ד. סיכום

במשפט הישראלי רווחת העמדה שחכירה ארוכה מעבירה לחוכר זכויות המתקרבות לבעלות. הנחה זו באה לידי ביטוי גם בספרי הפרשנות של פרופסור זמיר בנוגע לתחולת חוק המכר על חכירות ארוכות. מאמר זה נכתב לכובד צאתה של מהדורה חדשה של אחד מהם. הוא לא כוון לסתור הנחה זו, אלא לדייק אותה, בעיקר ככל הנוגע לפן החוזי של החכירה – קרי כוונת

¹³⁹ שם, שם.

¹⁴⁰ The Solicitors' לעיל ה"ש 26, בעמ' 421 (Even the generally accepted period of the life of) METHUSELAH precludes any idea of connecting such a term with any possible reversion in the case of any individual lessor). הדגשה במקור.

¹⁴¹ בראשית ה, כה.

¹⁴² בסון, לעיל ה"ש 11.

הצדדים לה. כמו כן בקש המאמר להסביר כמה תעלומות שמעורר הדמיון בין חכירות ארוכות לעסקאות מכר של הבעלות. העיסוק בסוגיית החכירות הארוכות נוגע לזירות חשובות מאוד בשוק המקרקעין בישראל ובהן חכירות מקרקעי ישראל, חכירות מקרקעי הכנסיות וחכירות ארוכות של דירות, חלקי חלקות או הצמדות של רכוש משותף.

מטרתו הראשונה של המאמר הייתה לדייק את המסקנות שניתן להסיק מאורך תקופת החכירה לגבי כוונת הצדדים להסכם החכירה להעביר באמצעותו את מירב תכני הבעלות לחוכר. המאמר מבחין בהקשר זה בין חכירות ארוכות-קצרות לבין חכירות ארוכות-ארוכות. הוא מציג כי בחכירות ארוכות-קצרות, שתקופתן מגיעה בדרך כלל עד לתקופה של שלושה דורות (98 או 99 שנים) לא נלווית לחכירה בדרך כלל כוונה להעביר את מירב תכני הבעלות. הצדדים להן מכוונים בעת כריתתן לשמירת זכות חזור (reversion) ממשית לבעלים בסופן. אמנם גם חכירות אלה יכולות להוביל בסופן להארכתן או אפילו להעברת הבעלות לחוכרים אך פעולות כאלה הן תוצאה של הסכמה, הפקעה או מעשי חקיקה מאוחרים יותר לכריתתן ואינן בדרך כלל חלק מתוכנו של הסכם החכירה. לעומתן, חכירות ארוכות-ארוכות הן חכירות לתקופות ארוכות בהרבה של מאות שנים. חכירות כאלה בדרך כלל מכוונות להעברת מרב תכני הבעלות לחוכר, בכל המקרקעין או בחלקם, ולמעשה מהוות דרך לעקוף איסורים על העברת הבעלות. אפיונים אלה של החכירות תומכים הנחות פרשניות מקובלות לפיהן, בכפוף לקביעות אחרות בחוזה, חזקה על הצדדים לחכירה ארוכה-ארוכה כי כיוונו להעברת מירב תכני הבעלות לחוכר בעוד שחזקה על הצדדים לחכירה ארוכה-קצרה כי לא כיוונו להעביר את הבעלות לחוכר. עם זאת, הנחות אלה אינן בגדר חזקה חלוטה. יש מקרים, שאמנם אינם שכיחים, שבהם המתאם האמור בין אורך החכירה לכוונה אינו קיים. כך, יכול שחכירות ארוכות -קצרות תכלולנה תניות המעידות על העברת מירב תכני הבעלות לחוכר לצמיתות, כפי שארע בחוזה חכירה מוקדמים של הקרן הקיימת לישראל מראשית המאה העשרים. יכול שחכירות ארוכות-ארוכות יותירו בידי המחכיר נתחים משמעותיים מקופסת הבעלות, כגון זכות לדמי חכירה ריאליים, זכויות פיקוח על הפעילות בנכס או זכות לסיום החכירה בהתרחש אירוע מסוים.

מטרתו השנייה של המאמר הייתה לברר מדוע מתיר המשפט לצדדים לחכירות ארוכות-ארוכות שאינן מותרות דבר למחכיר לזכות חוזה חכירה שכוונתם המעשית היא להעביר את הבעלות על אף איסורים להעברתה. מלומדי משפט אנגליים מהמאות ה-14 וה-17 טענו כי חכירות כאלה הן "תרמית". המאמר הציע להסביר את נכונות המשפט להכיר בתוקפה של "תרמית" מעין זו באופיין של חכירות כחלוצות חברתיות שמבשרות שינויים בתפיסת הבעלות והתערעורת תפיסות מיושנות של מושג הבעלות. חכירות ארוכות הן כלי להתאמת דוקטרינות קשיחות ומתיישנות של דיני הקניין למציאות חברתית וכלכלית משתנה. כך בשרו החכירות הארוכות את נפילת הפיאודליזם והתאימו את הדוקטרינה של התפשטות הבעלות במרחב להופעתן של רכבות תחתיות או בתים משותפים. בישראל הן מבשרות את היחלשות טעמיו של כלל האחדות הקניינית הגלום בסעיף 13 לחוק המקרקעין או את היחלשות תפיסת העולם השיתופית שהניבה את האיסור על עשיית עסקאות בהצמדות עם מי שאינם בעלי דירות.

מטרתו השלישית של המאמר הייתה להתחקות אחר תעלומה שטרם נפתרה - מדוע חכירות ארוכות מאוד נוטות לנקוב דווקא בתקופה של 99 שנה. החכירה היא מוסד משפטי

בן מאות שנים שמאפשר להיסטוריה לשלוח את ידה הארוכה אל ההווה ואל העתיד ומשום כך תעלומת התקופה עוררה את סקרנותם האינטלקטואלית של חובבי היסטוריה וספרות הן בכתבי עת לונדוניים של סוף המאה ה-19 והן ברשתות חברתיות של המאה ה-21. ניסיונות להתחקות אחר מקורן הקדום של חכירות אלה באלף הראשון לספירה כמו גם ניסיונות לזהות איסורים חדשים יותר, מימי הביניים ועד המאות האחרונות, לא הניבו עד כה הסבר היסטורי משכנע לתעלומה. משכך מנסים להסבירה כנוהג שנוצר כתוצאה מהנחות מוטעות בדבר קיומו של איסור כזה, שהן שהפכו את המספר 999 לנקודת עיגון ששמה את כל מנסחי החכירות לאחר יצירתה. ניתן לתמוך הסברים אלה, שהועלו כבר לפני יותר ממאה שנים, כביטוי מוקדם להטיות פסיכולוגיות שנחקרו רק בעשרות השנים האחרונות, כגון הטיית העיגון או הטיית הספרות השמאליות. יש גם מי שהכירו בכך שהבחירה במספר היא שרירותית ונעשית רק כדי להביע, באמצעות המספר, את המטרה שלשמה נעשתה החכירה, או כדי להבחין בין חכירות שונות שנעשו באותה משפחה או על ידי אותו שטר. התעלומה נותרה אפוא פתוחה.

העיסוק בטעמן של מספר שנות החכירה, נושא שנראה על פניו כאזוטרי וחסר משמעות מעשית, עורר סקרנות אינטלקטואלית של רבים במשך מאות שנים והוא גם עורר את סקרנותי שלי ואת סקרנותם של מי ששיתפתי אותם בשאלה. מה יש בה בתעלומה זו שמעורר סקרנות? התשובה לשאלה זו בוודאי תימצא בתחומי דעת חוץ משפטיים – פסיכולוגיה, אפיסטמולוגיה ואולי גם ספרות.¹⁴³ הן התעלומה והן שאלת מקור העניין בה – עודם ממתנינים להשלמת הפאזל.

George Loewenstein *The Psychology of Curiosity: A Review and Reinterpretation* 116
 PSYCHOLOGICAL BULLETIN 75, 93 (1994) (המאמר סוקר את חקר טעמיה של הסקרנות ומציע ליחסה לעצם קיומו של פער מידע "curiosity as occurring when an individual's informational reference point becomes elevated in a certain domain, drawing attention to an (information gap)".