

תוכן עניינים מפורט

א	הקדמה מאת מישאל חשין
1	מבוא
7	פרק ראשון: חכירה לדורות – היבטים כלליים ותיאורטיים
	א. היבטים היסטוריים, תרבותיים וחברתיים הכרוכים בהענקת אינטרס ארוך-טווח בקרקע שאינו זכות בעלות – מבט כללי וראשוני
7	
	ב. מדוע נוצרו הסדרים משפטיים של חכירה לדורות והיכן הם קיימים
21	
	1. הצורך וההצדקה העיוניים בשכירות ה"קצרה" בואכה אל זכות השכירות ה"ארוכה"
21	
	2. סיבות ועילות לקיומם של הסדרי חכירה לדורות – פרולוג
31	
	3. מדיניות ציבורית להבטחת פיתוח המקרקעין
32	
	4. חכירה לדורות ככלי ליישום מדיניות חברתית במסגרת דיור ממשלתי-ציבורי
36	
	5. חכירה לדורות ככלי לשימור שליטת המעמד העליון על משאב הקרקע
39	
	6. חכירה לדורות ככלי פרקטי לפתרון "תקלות משפטיות"
41	
	7. מניעת רכישת בעלות בקרקעות על-ידי זרים
43	
	8. כלי לאפליה והבדלה גזעית
46	

- 47 .9 שיקולים כלכליים והיבטי מיסוי
- 52 .10 החוכר לדורות מתחייב לפתח את המקרקעין
- 55 .11 יציבות וביטחון – מקרקעין חקלאיים ועסקים מסחריים
- 57 .12 פרקטיקות של ניהול משאבי טבע ונכסים מטעמים ציבוריים או מטעמים כלכליים
- 60 .13 ניסיון לעקוף מגבלות סטטוטוריות – כללי
- 61 .14 ניסיון לעקוף מגבלות סטטוטוריות בעלות היבטים ממוניים דוגמת תקרת שכר דירה או מגבלות על שיעור הריבית
- 62 .15 שימוש מגוון במסגרת הפקעות: כלי עזר למימוש הפקעות ואמצעי להבטיח את מימוש ההפקעה המבוצע על-ידי גורם פרטי, או מסירה של הקרקע – הלכה למעשה – לגוף פרטי
- 64 .16 נימוקים תכנוניים מגוונים ו"עקיפת" הוראות שונות מדיני המקרקעין וההתיישנות
- 67 .17 אמצעי לשמירה על איכות הסביבה, ומנגד, אמצעי "לעקוף" את דיני איכות הסביבה
- 69 .18 הסדרי יישוב של ילידים ואינדיאנים
- 72 .19 כלל גורף של איסור העברת בעלות – נימוקים דתיים, אידאולוגיים ורגשיים
- 73 .20 מסורת והיסטוריה
- 74 .21 רשות המעוניינת להותיר בבעלותה מקרקעין שהעיסוק המתנהל בהם אסור עליה על-פי חוק
- 75 .22 הענקת זכויות לארגונים דתיים במקרקעין "בעייתיים"
- 75 .23 קיומה של שיטת משפט קומוניסטית/סוציאליסטית בה משטר מקרקעין קולקטיבי וריכוזי
- 77 .24 אילוצים הנובעים מרגישות בינלאומית, אי-ודאות פוליטית, ואי-רצון להעניק זכות בעלות בקרקע לגורם מסוים

78	25. סיכום ביניים
78	ג. שכירות ארוכת טווח בהיבט הכלכלי
78	1. מבוא
82	2. אבחנות כלכליות של הסכמי שכירות למיניהם המסייעות ל"קטלוג" זכות החכירה לדורות
93	3. השפעתם של כללי חשבונאות על סיווגו של הסכם החכירה, ומשמעותו של "כלל 17" הבינלאומי - International Accounting Standard (IAS) 17 Leases
101	4. מהו האינטרס הכלכלי של המחכיר בחכירה לדורות ארוכת-טווח - התקבולים/דמי החכירה או זכות החזרה (ה-reversion)?
105	5. סוגיית המיסוי כהשתקפות פעילות כלכלית, המשליכה על מעמדה של חכירה לדורות
109	6. המשמעות הכלכלית-מיסוית של הגדלת זכויות השימוש הכלכליות בקרקע מוחכרת
112	7. סיכום ביניים
113	ד. מבט כללי על יתרונות וחסרונות של עסקת זכות החכירה לדורות
113	1. מבוא
115	2. הצדקות להעדפת זכות בעלות על פני שכירות ארוכת-טווח
126	3. ניתוח כלכלי של יתרונות החכירה לדורות
132	4. היתרונות והחסרונות של חכירה לדורות בהיבט הסוציאלי והחברתי
135	5. חסרונות של חכירה לדורות על רקע היתרונות הכלכליים המובהקים של בעלות
137	6. בעלות ציבורית על הקרקע כמשליכה על יתרונות וחסרונות של חכירה לדורות

- 153 .7 סיכום ביניים
- 156 ה. סיכום הפרק הראשון

163 פרק שני: המאפיינים המיוחדים של זכות החכירה לדורות

- 163 מבוא
- 164 א. רקע לשאלת מעמדה המהותי של זכות שכירות ארוכת-שנים
- 164 1. כללי
- 168 2. חכירה לדורות כזכות קניינית
- 176 3. משמעויות אפשריות הנובעות מאורך תקופת החכירה
- 192 4. אורך תקופת החכירה לדורות והשלכתה לעניין תום הלב בפעולות משפטיות
- 199 5. החכירה לדורות בראי דרישת הכתב והיבטי הרישום במרשם מקרקעין המתנהל על-פי חוק
- 204 6. מה בין חכירה לדורות לבין דיירות מכוח חוק
- 208 7. סיכום ביניים
- 209 ב. דמי החכירה
- 219 ג. שאלת עבירותה של זכות החכירה לדורות
- 219 1. כללי
- 220 2. שאלת ההגבלה על עבירות זכות החכירה לדורות, על רקע ההסדר הישראלי הקבוע בסעיף 22 לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971
- 220 א. הגדרות ותיחום של הפעולה המשפטית לעניין עצם העברתה של זכות החכירה

- 224 ב. דוגמאות להתפתחויות בהסדרי חקיקה לעניין הגבלות על העברת זכות השכירות
- 227 ג. סעיף 22 לחוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971 – מסגרת ניתוח ראשונית
- 231 3. פרשנותן של תניות בנוגע להגבלת עבירות, כנקודת מוצא לניתוח הסכמי חכירה לדורות
- 237 4. הכלל שלפיו התנגדות מחכיר להעברת זכות חכירה לדורות הינה ככלל בלתי-סבירה
- 241 5. חכירה לדורות מהוונת, חכירה לדורות ששולמה בה פרמיה (Premium), או חוכר לדורות שמימן את בניית המבנה, או ביצע את הבנייה, כמקרים מוחמרים בהם, ככלל, אין מקום לשלול הגבלת עבירות
- 244 6. בחינת שאלת הסירוב המוצדק של המחכיר להעברת זכות החכירה לדורות
- 252 7. הסבירות שבהתניית הסכמת המחכיר להעברת זכות החכירה בתשלום דמי הסכמה
- 254 8. סיכום ביניים לשאלת עבירותה של זכות חכירה לדורות
- 260 ד. עריכת עסקאות בזכות החכירה לדורות
- 260 1. כללי
- 261 2. משכון זכות החכירה לדורות
- 267 3. זיקת הנאה
- 274 4. חכירת-משנה
- 282 5. דוגמאות לפעולות משפטיות של הבעלים המשליכות על האפשרות לבצע עסקאות ופעולות משפטיות בזכות החכירה לדורות, המדגישות את המאפיינים המיוחדים של הזכות
- 288 6. סיכום ביניים

292	ה. סוגיות המתעוררות בסיומו של חוזה חכירה לדורות
292	1. כללי
295	2. החזרת ההחזקה לבעלים/המחכיר
299	3. מעמדם של מחוברים, השבחות, ותיקונים, בסיומה של חכירה לדורות
313	4. חידושו או הארכתו של הסכם החכירה לדורות
321	5. סיכום ביניים
322	ו. אירועים בלתי-רצוניים העשויים לגרום לשינוי בזהותם של הצדדים להסכם החכירה לדורות
322	1. כללי
323	2. ירושה
328	3. הרס הבנוי על המקרקעין
332	4. פירוק ופשיטת רגל
339	5. הפקעה
343	6. סיכום ביניים
347	ז. סיכום הפרק השני
355	פרק שלישי: מה בין חכירה לדורות ובעלות
355	א. מבוא
364	ב. חכירה לדורות ובעלות בראי דיני המס
364	1. כללי
366	2. היבטים הקשורים בדמי החכירה

370	3. השפעת תקופת החכירה מבחינת דיני המס על סיווג העסקה כחכירה לדורות או כבעלות
373	4. פחת
375	5. מסי רכוש
378	6. עסקאות מסוג Sale-Leaseback
380	7. דוגמאות נוספות מהדין הישראלי העוסק במיסוי בעניין היחס שבין חכירה לדורות ובעלות
381	8. סיכום ביניים
385	ג. חכירה לצמיתות
398	ד. היבטים הסכמיים לצד הוראות דין, כמשקפים את קיומם או העדרם של קווי גבול בין חכירה לדורות ובעלות
398	1. מבוא
400	2. הוראות דין במשפט הישראלי המקבילות בין חכירה לדורות ובעלות
407	3. אבחנת קרבה וריחוק שבין בעלות לחכירה לדורות כמתבטאת מעשית בפסקי דין
414	4. ההבדל בין שווי זכות בעלות לשווי זכות חכירה לדורות
418	5. המקרה המיוחד של שאלת חלוקת פיצויי ההפקעה בין הבעלים לחוכר לדורות
425	6. תניות חוזיות היוצרות קרבה וריחוק בין חכירה לדורות ובעלות
431	7. סיכום ביניים
436	ה. רכישת זכות החזרה של הבעלים לקבלת ההחזקה והשימוש (ה-reversion) על-ידי החוכר לדורות – היבטים כלליים ומשפט השוואתי
436	1. מבוא

- 439 2. יצירתם והתפתחותם הראשונית של הסדרי החקיקה בנושא
- 443 3. המקרה המיוחד של דירות מגורים
- 448 4. מחצבים ואוצרות טבע
- 449 5. המשמעות הכלכלית של תניות חוזיות בהליך רכישת זכות החזרה
- 450 6. סיכום ביניים
- 452 1. סיכום הפרק השלישי

פרק רביעי: מאפיינים מיוחדים של זכות החכירה לדורות במקרקעי ישראל

- 457 א. מבוא
- 472 ב. ביטויים ייחודיים לאופיו של חוזה החכירה ולזכות החכירה במקרקעי ישראל
 - 472 1. חוזה הפיתוח, חוזה החכירה ושאלת הצדקתם
 - 476 2. דמי החכירה והחכירה המהוונת
 - 486 3. דמי הסכמה, דמי היתר, היטל השבחה וביניהם
 - 496 4. נקודות לדיון הנובעות ממעמד זכות החכירה לדורות ב"מקרקעין חקלאיים"
 - 510 5. סיכום ביניים
- 512 ג. סוגיות הנובעות מהיות חוזה החכירה חוזה עם רשות שלטונית
 - 512 1. כללי
 - 515 2. מעמדן של החלטות מועצת מקרקעי ישראל והשימוש בהן
 - 519 3. שאלת ההתנהלות ויישומה של חובת תום הלב בדרך קיומו של חוזה החכירה

523	4. סוגיות מיוחדות הנובעות מעקרונות לאומיים וציוניים: זרים וקרקעות הקק"ל
526	5. סיכום ביניים
527	ד. ההיבטים הניהוליים והשליליים בהסדר שהתגבש בהתייחס למקרקעי ישראל
535	ה. המהלך ההדרגתי בדבר הענקת זכות בעלות לחוכרים לדורות במקרקעי ישראל, הכרוך בו והנובע ממנו
555	ו. סיכום הפרק הרביעי

563 סיכום ומסקנות

563	המסגרת הכללית של עסקת החכירה לדורות
571	מקרקעי ישראל

מפתחות

581	מפתח חקיקה
581	חקיקה ישראלית
607	חקיקה זרה
627	מפתח פסיקה
627	פסיקה ישראלית
674	פסיקה זרה

701	מפתח ספרות
701	ספרות ישראלית
714	ספרות זרה
775	מפתח נושאים