

ספרי האחוזה הפנימיים של המושבות בשלהי השלטון העות'מאני

אשר סולל

בחוקי הקרקעות העות'מאניים מן השנים 1858-1860 נקבע, כי 'קרקעות מסוג מירי הן נכסי המלכות השייכים לאוצר הממשלה. קרקעות מסוג זה כוללות: שדות לזריעה, אפרים, שדות למרעה קיץ ולמרעה חורף, אדמות יער וכדומה, שזכות השימוש בהן ואכילת פירות מהן ניתנת ברשיון מאת הממשלה.¹ עוד נקבע, כי 'קרקע ממין זה רוכשים על-ידי רשיון פקיד הממשלה המיוחד הממונה על כך. לאלה שלקחו קרקע ממין זה נותנים שטר-קנין שחותם המלך טבוע עליו ונקרא: שטר טאבו (קושאן) (ראה איור 1).²

ממול, איור 1: תצלום של שטר-טאבו (קושאן) שניתן בספרי האחוזה בירושלים (1895)

'המחזיק בקרקע מירי על-פי שטר טאבו (קושאן) רשאי בהסכמת הפקיד להעבירה לרשות אחר, במתנה או בדמים.³ כל רכישה והעברה של קרקעות היתה חייבת להירשם, באישור הפקיד הממונה, בספרי האחוזה, שהיו מוחזקים במשרדי ספרי האחוזה (משרדי הטאבו) (ראה איור 2). אולם רוב המתיישבים היהודים החדשים בארץ-ישראל, בסוף המאה הי"ט ובתחילת המאה העשרים, לא יכלו לרשום את נחלותיהם על-שםם במשרדי ספרי האחוזה בגלל הקשיים המינהליים שגרמו הפקידים הממונים על רישום של העברות קרקעות ובגלל ההגבלות החוקיות שהוטלו על רישום קרקעות של יהודים. הגבלות אלה היו מסוגים שונים:⁴

עד שנת 1867 אסור היה לנתינים זרים להחזיק בנכסי דלא-ניידי באימפריה העות'מאנית ואסור היה לרשום קרקע על-שםם.⁵ החל באותה שנה התיר החוק לרשום קרקע גם על-שם יהודים נתיני מדינות שהיה להן הסכם עם תורכיה (בעיקר מדינות שתמכו בתורכיה בעת מלחמת קרים, בשנים 1853-1856), כגון: בריטניה, צרפת ואוסטריה. לעומת זאת, מנעו השלטונות העות'מאניים בארץ-ישראל, במשך שנים, רישום קרקעות על-שם נתיני רוסיה ורומניה.

1 מ' דוכן, דיני קרקעות בארץ-ישראל, ירושלים תרפ"ה, עמ' 189-190.

2 איורים 1, 2 נתקבלו מלשכת רשם הקרקעות בירושלים. הכתיבות בעברית נוספו על-ידי המחבר.

3 דוכן (שס), עמ' 196.

4 מ' דוכן, דיני קרקעות במדינת ישראל, ירושלים תשי"ג, עמ' 138-142, 376-378.

5 ל' דוכן-לנרתי, החברות הציוניות לרכישת קרקעות בארץ ישראל 1897-1914, ירושלים תש"ם, עמ' 17-25.

דעת חקאני בהיחוס

מדינות		חלוקה	מדינות	
מדינת	מדינת		מדינת	מדינת
1	מדינת	מדינת	מדינת	מדינת
2	מדינת	מדינת	מדינת	מדינת
3	מדינת	מדינת	מדינת	מדינת
4	מדינת	מדינת	מדינת	מדינת
5	מדינת	מדינת	מדינת	מדינת
6	מדינת	מדינת	מדינת	מדינת
7	מדינת	מדינת	מדינת	מדינת
8	מדינת	מדינת	מדינת	מדינת
9	מדינת	מדינת	מדינת	מדינת
10	מדינת	מדינת	מדינת	מדינת
11	מדינת	מדינת	מדינת	מדינת
12	מדינת	מדינת	מדינת	מדינת
13	מדינת	מדינת	מדינת	מדינת
14	מדינת	מדינת	מדינת	מדינת
15	מדינת	מדינת	מדינת	מדינת
16	מדינת	מדינת	מדינת	מדינת
17	מדינת	מדינת	מדינת	מדינת
18	מדינת	מדינת	מדינת	מדינת
19	מדינת	מדינת	מדינת	מדינת
20	מדינת	מדינת	מדינת	מדינת

החל בשנת 1882, בעקבות שורה של פוגרומים, זרמה לארץ-ישראל עלייה גדולה של יהודים מרוסיה ומרומניה. השלטונות העות'מאניים אסרו עליהם, בדרך אדמיניסטרטיבית, לעלות לארץ-ישראל ולרכוש בה נכסי דלא-ניידי, ובמיוחד קרקעות מירי. איסורים אלה בוטלו מדי פעם, ואחר-כך הוחזרו לתוקפם ואף הותמרו, כמו, למשל, בשנת 1891 — הכל לפי ראות עיניהם של המושלים המקומיים או של הוודירים בקונסטנטינופול. הללו נהגו לשנות את דרכם לפי גלי העלייה הגואים או פוחתים.

איור 2: מתוך דף ספר האחוזה של ירושלים (1876)

במשך כל תקופה זאת אסור היה לרשום קרקע או שעבוד על קרקע על-שם אגודות, ארגונים או מוסדות פיננסיים, שכן אלה לא הוכרו כאישיות משפטית. רק חוק קרקעות מתקדם יותר, משנת 1913, ביטל את האיסור. החוק החדש קבע, לראשונה, כי מותר לרשום קרקע וכן שעבוד קרקע בגלל חוב, גם על שמן של אגודות וחברות אשר תקנותיהן אושרו על-ידי הממשלה.⁶ אולם חוק זה לא הופעל, למעשה — בגלל מלחמת-העולם הראשונה — עד לתקופת המנדט הבריטי. עקב הגבלות אלה נרשמו קרקעותיהם של רוב המתישבים היהודים בספרי האחוזה הממשלתיים על שמות לא-אמיתיים (שמות מושאלים) או שנרשמו פעולות לא-אמיתיות.⁷ להלן כמה דוגמאות לרישומים כאלה:

6 א' בן-שמס, חוקי הקרקעות במדינת ישראל, תל-אביב 1953, עמ' 187-244.
7 דוכן (לעיל, הערה 4).

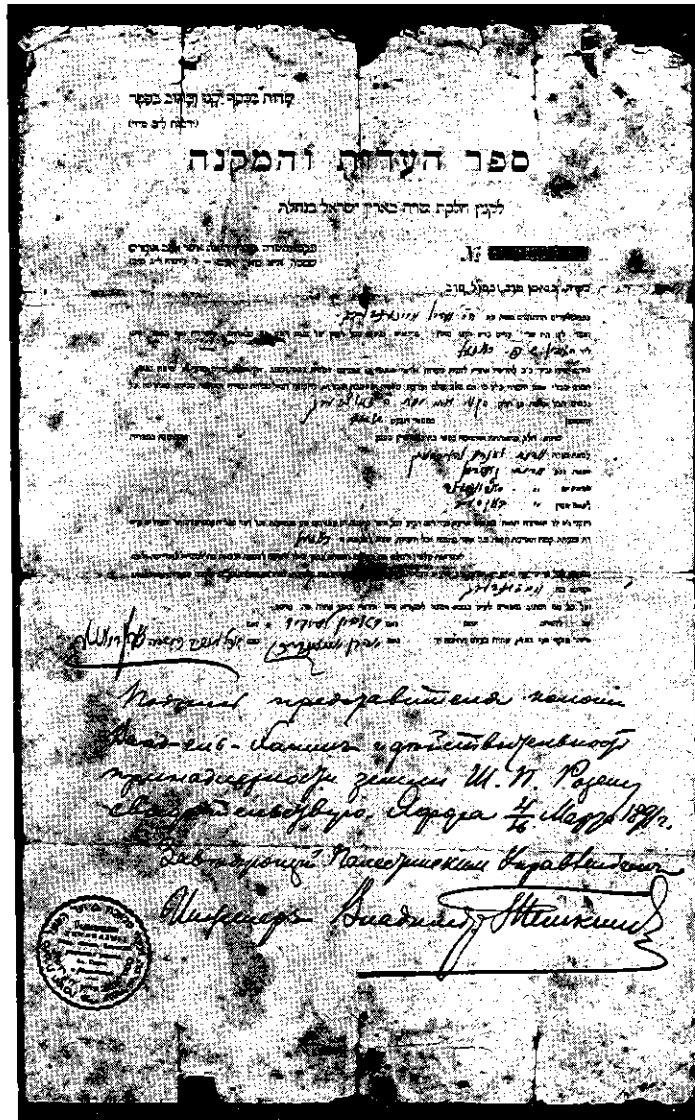
א. רישום קרקע על שמות מושאלים

1. ביום י"ב בתמוז תרמ"ב נסתיימה רכישת 3,340 דונם קרקעות של ראשון-לציון, שנקראה בפי הערבים 'עיון קרא'. האדמה נרכשה מאת האחים מצטפא ומוסא אל דג'אני, על-פי שטר טאבו. האדמה נרשמה על-שם חיים אמזלג, סגן קונסול בריטניה בפרו, במקום על-שם עשרת המייסדים שעלו מרוסיה, ובראשם זלמן דוד הכהן ליבונטין וצבי הכהן לבונטין, שמימן את מרבית הקנייה.⁸
2. בסוף 1882 נרכשו כ-5,000 דונם קרקע של זכרון-יעקב בשביל משפחות של עולים חובבי ציון מרוסיה. שטרי הטאבו נרשמו במשרד ספרי האחוזה על-שמו של יצחק לעבל, ראש הוועד המרכזי של חובבי-ציון בגאלאץ, שהיה נתין אוסטרי.⁹
3. קרקעות אחוזת-בית, שנרכשו על-ידי עולים מרוסיה בשנים 1906-1909, נרשמו בשנת 1909 במשרד ספרי האחוזה, תחילה על-שם דוד ילין והד"ר אהרון מזי"א, שניהם נתינים עות'מאנים, ובסופו-של-דבר על-שם יעקובוס קאהן, בנקאי נתין הולנדי.¹⁰

ב. רישום פעולות לא-אמיתיות

1. קרקעותיהם של מרבית המתיישבים במושבות הברון נרשמו על-שמו של הברון אדמונד דה-רוטשילד, עד לפרעון כל חובותיהם לו. דבר זה צוין בספר האחוזה הפנימי של ראשון-לציון (ראו איור 5 להלן).
 2. קרקעותיהם של המתיישבים הראשונים של אחוזת-בית, אשר נקנו בכספם, נרשמו, כאמור, על-שם קאהן מהאג – 'שהיה בעת ההיא גם ראש הדירקטוריון של בנק אפ"ק וגם חבר האכסוטיבה הציונית'.¹¹ – מכיוון שבנק אפ"ק הלווה לכל מתיישב סך של 4,200 פרנק מכספי הקרן הקיימת לישראל, לשם הקמת ביתו.
- מעניין להשוות את חוזה ההתקשרות של אחוזת-בית משנת 1909,¹² שנחתם לפני התחלת בניית הבתים, לחוזה ההתקשרות משנת 1910,¹³ שנחתם אחרי השלמת בנייתם. חוזה ההתקשרות הראשון קובע, כי בעל הקרקע האמיתי מתחייב לבנות בית לקאהן, ובתמורה מתחייב בנק אפ"ק לשלם לבונה סך של 4,200 פרנק מחיר הבניין. חוזה ההתקשרות השני קובע, כי בנק אפ"ק השכיר את הבית לבעל הקרקע האמיתי, ובתמורה ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות במשך 18 שנה. לאחר סיום כל תשלומי השכירות, ימסור המשכיר לשוכר את הבניין לקניין עולם. ניסוח זה נבע מהעדר אפשרות משפטית לרשום בספרי האחוזה הממשלתיים משכנתא על הקרקע ועל הבניין לזכותו של בנק אפ"ק.
- יהודים פרטיים ואגודות, שרכשו שטחי קרקע גדולים לשם הקמת המושבות העבריות הראשונות, נהגו למכור חלקות קרקע למתיישבים יהודים. תחילה נתנו לכל קונה שטר קניין פנימי

8 ד' יודילוביץ, דברי ימי ראשון לציון התרמ"ב-התש"א, ראשון-לציון, 1941, עמ' 28-50.
9 א' סמסונוב, זכרון יעקב: פרשת דברי ימיה, תרמ"ב-תש"ג, זכרון-יעקב תש"ג, עמ' 58, 95.
10 ע"א ריס, ראשיתה של תל-אביב, תל-אביב תשי"ז, עמ' 84-104.
11 א' דרויאנוב, ספר תל-אביב, א, תל-אביב תרצ"ו, עמ' 89.
12 שם, עמ' 101.
13 שם, עמ' 121.



איור 3: שטר-מבר בעברית וברוסית של חלקת אדמה ב'נחלת ראובן' (נס'ציונה, 1891)

(ספר המקנה).¹⁴ שטרי קניין אלה נוסחו בדומה לשטרי קניין שהיו מקובלים בקהילות ישראל כבר בתקופת הפוסקים, בתחילת המאה ה"ב.¹⁵ איור 3 הוא תצלום של ספר המקנה, שקיבל בשנת 1891 כל רוכש חלקת קרקע בנחלת ראובן (נס'ציונה).¹⁶

14 ידמיהו לב יא.
 15 א' גולאק, אוצר השטרות הנהוגים בישראל, ירושלים תרפ"ו, עמ' 162-163. ושם שטר כ"ו מספר השטרות של ר' יהודה אלברצלוני, שחובר קרוב לשנת 1113.
 16 מ' סמילנסקי, נס ציונה: 70 שנות חייה, נס ציונה, 1953, עמ' 32-33.

כמשך השנים ביצעו המתיישבים במושבות ובשכונות העבריות פעולות מכירה ורכישה של קרקעות ופעולות העברה אחרות, אך לא יכלו לרשום פעולות אלה בספרי האחזה הממשלתיים. לכן החלו המושבות העבריות לנהל – כבר בסוף המאה הקודמת ובעיקר בתחילת המאה הנוכחית – ספרי אחזה פנימיים שהיו נאמנים על היהודים. היהודים אימצו בכך, כנראה, שיטה שנקטו המתיישבים הגרמנים בארץ-ישראל (הטמפלרים). הללו ניהלו ספר אחזה משלהם (Grund Buch), ובו רשמו את כל עסקות הקרקע שביצעו.

בספרי האחזה הפנימיים של המושבות העבריות נרשמו כל הזכויות וכל התנועות במקרקעין. רישומים אלה חייבו את כל הרשומים בהם, בינם לבין עצמם, כאילו היו אלה ספרי אחזה ממשלתיים.¹⁷ אולם לספרי אחזה פנימיים אלה לא היה תוקף משפטי בפני השלטונות. במשך כל תקופת השלטון העות'מאני לא היתה לבעלי הקרקעות, לפי ספרי אחזה אלה, שום זיקה משפטית-רשמית לקרקעות שבבעלותם ולא היתה להם אפשרות לתבוע על-פיהם זכויות על קרקע בכתי המשפט. בעלי הזכויות על קרקעות אלה, בעיני השלטונות, היו האנשים שעל שמם נרשמו הקרקעות בספרי האחזה הממשלתיים.

ספרי האחזה של המושבות העבריות – ומאוחר יותר גם של העיר החדשה תל-אביב – הכילו רישום מדויק של הקרקעות של כל אחד מן הבעלים האמיתיים. לכל בעל קרקע הוקצו בספר שני עמודים, זה מול זה, ושמו נרשם בראשם. בעמוד אחד היה רישום מלא של קרקעותיו ושטחן וכן הפעולות שנעשו בהן: רכישה, מכירה, מתנה, ירושה והתחייבויות. בעמוד השני היו מפות של כל חלקה וחלקה שפורטה בעמוד הקודם, בציון שטחה, מידות האורך והרוחב שלה ושמות הרחובות או שמות בעלי הקרקע הגובלים בה.¹⁸ כל המפות נמדדו ונערכו על-ידי מודדים ואושרו על-ידם, והרישומים בספר אושרו על-ידי ועד ספרי האחזה או על-ידי ועד המושבה.

ועדי המושבות והשכונות העבריות, האדמיניסטרציה של הברון ויק"א העסיקו מודדים שמדדו את הקרקעות וערכו מפות מדויקות בקנה-מידה גדול, שפירוטן את הגבולות של כל החלקות, את שטחיהן ואת אורך צלעותיהן. לעתים הוכנו מפות אלה על-ידי אותם מודדים שהכינו, באותו קנה-מידה, גם את המפות של כל חלקה וחלקה בספרי האחזה. סביר להניח שמפות כלליות אלה, או פנקסי המדידות שלפיהם הן שורטטו, היו לעתים קרובות המקור לשרטוט המפות בספרי האחזה. איור 4 הוא תצלום שני עמודים מתוך ספר האחזה של פתח-תקווה, שבהם מפורטות נחלאותיו של המתיישב יונה דמאוויטש.¹⁹ בעמוד הימני רשום שמו של בעל הקרקע האמיתי ופירוט כל הקרקעות שברשותו, שטחיהן והפעולות שנעשו בהן. בעמוד השמאלי מפורטות תוכניות החלקות החקלאיות בקנה-מידה 1:4,000 ותוכניות מגרשי הבניין בקנה מידה 1:1,000. התוכניות נמדדו, נערכו ואושרו על-ידי המודד חיים משה סלור.

אותו מודד שרטט בשנת 1892 מפה של חלוקת כל הקרקעות של פתח-תקווה. כל החלקות החקלאיות שורטטו בקנה-מידה 1:10,000, וכל החלקות של מגרשי הבניין שורטטו בקנה-מידה

17 דוכן-לנר, לעיל, הערה 5.

18 א' סולל, 'התיחום הגיאוגרפי של גבולות הזכויות על קרקעות בארץ ישראל ומיפויים', חיבור לשם קבלת התואר דוקטור לפילוסופיה של אוניברסיטת תל-אביב, תל-אביב 1988, עמ' 99-101.

19 דף כח בספר האחזה, חלק 1. הספר נמצא למשמרת בלשכת הסדר המקרקעין של מחוז תל-אביב, המרכז והדרום.

תחנת	שם	ספר	מספר	מספר	הקישור		הערות
					מספר	על שם	
תחנת 1	תחנת 1	41	272	47	47	השטח...	השטח...
תחנת 2	תחנת 2	37	276	16	16	השטח...	השטח...
תחנת 3	תחנת 3	2	283	8	8	השטח...	השטח...
תחנת 4	תחנת 4	8	278	8	8	השטח...	השטח...
תחנת 5	תחנת 5	8	282	8	8	השטח...	השטח...
תחנת 6	תחנת 6	2	280	2	2	השטח...	השטח...
תחנת 7	תחנת 7	2	282	2	2	השטח...	השטח...
תחנת 8	תחנת 8	29	286	29	29	השטח...	השטח...
תחנת 9	תחנת 9	25	285	25	25	השטח...	השטח...
תחנת 10	תחנת 10	24	286	15	15	השטח...	השטח...
תחנת 11	תחנת 11	51	287	51	51	השטח...	השטח...
תחנת 12	תחנת 12	26	294	26	26	השטח...	השטח...
תחנת 13	תחנת 13	25	285	25	25	השטח...	השטח...
תחנת 14	תחנת 14	145	274	145	145	השטח...	השטח...
תחנת 15	תחנת 15	102	271	102	102	השטח...	השטח...
תחנת 16	תחנת 16	102	271	102	102	השטח...	השטח...
תחנת 17	תחנת 17	102	271	102	102	השטח...	השטח...
תחנת 18	תחנת 18	102	271	102	102	השטח...	השטח...
תחנת 19	תחנת 19	102	271	102	102	השטח...	השטח...
תחנת 20	תחנת 20	102	271	102	102	השטח...	השטח...

איור 4: רישום בספר האחוזה של פתח-תקווה, אדמותיו של יונה רמאוויטש

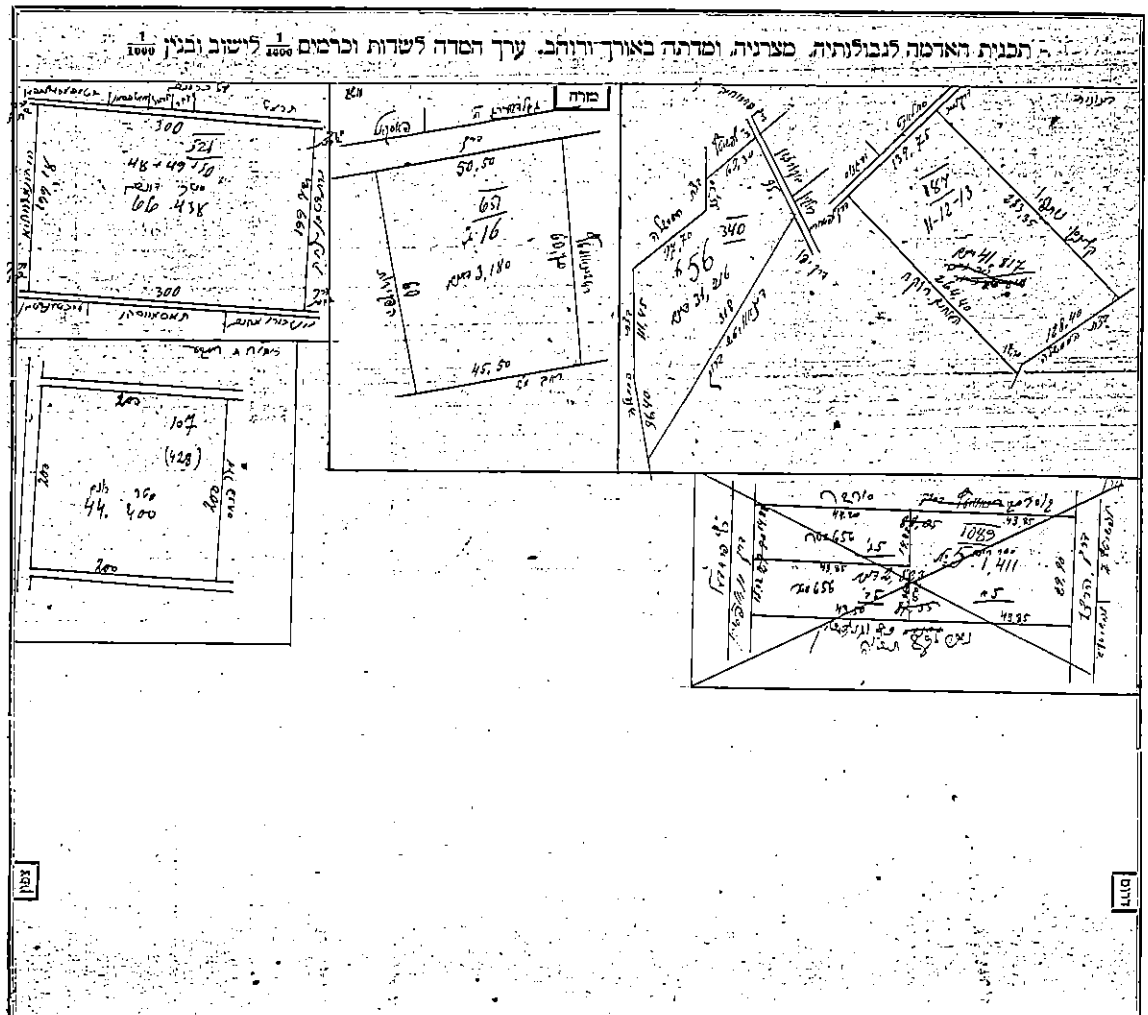
1:4,000. בשנת 1901 שרטט אותו מודד גם מפות של חלקות חקלאיות בפתח-תקווה בקנה-מידה 20:1:4,000

איור 5 הוא תצלום שני עמודים מתוך ספר האחוזה של ראשון-לציון, בהם מפורטות נחלותיו של המתישב יהודה צלאליכין.²¹ שמו של בעל הקרקע האמיתי רשום בראש שני העמודים. בעמוד הימני ניתנות תוכניות החלקות החקלאיות ותוכניות מגרשי הבניין, כולן בקנה-מידה 1:3,000. התוכניות נמדדו ונערכו על-ידי המהנדס והמודד אליהו קנטור על פי מדידת המפה הכללית על-ידי המהנדס מר קנטור בשנת ה' אלפים תרס"ו. בעמוד השמאלי מצוין השטח וכן: 'האחוזה נכללת בקושאן הכללי של הממשלה על שם הברון רוטשילד ושייכת להנ"ל [בעל הקרקע האמיתי] בתנאי שיפרע את החוב המוטל על הנחלה.'

אליהו קנטור מדד בשנת 1905 את קרקעות ראשון-לציון לשם עריכת מפה כללית. המפה

20 המפות שמורות באצ"מ, J15, תיק מפות 6 (פתח-תקווה).

21 ספר האחוזה של ראשון-לציון שמור גם הוא בלשכת הסדר המקרקעין של מחוז תל-אביב, המרכז והדרום.



שורטטה ביולי 1905, בקנה-מידה 1:3,000, עם פירוט גבולות כל החלקות ומידותיהן.²² באספה כללית של ועד תל-אביב שהתקיימה בתל-אביב בכ"ט בכסלו תרע"ב הוחלט לפתוח שני ספרים מיוחדים: ספר אחוזות וספר שעבודים. בספר האחוזות תירשם כל אחוזה של השכונה, שם בעליה, מידותיה, גבולותיה לארבע רוחות השמים, צורת בנייניה ומידותיהם. בספר השעבודים יירשם כל שעבוד שיחול על האחוזה.²³

חשיבותם הגדולה של ספרי האחוזה הפנימיים באה לידי ביטוי בתקופת המנדט הבריטי. לממשלת המנדט נתברר, שהדרך היחידה להנהיג את ספרי האחוזה הממשלתיים במושבות העבריות, כפי שחייבה הפקודה על העברת קרקעות - 1920, היא לאפשר להעביר את כל הרישומים בספרי האחוזה הפנימיים לספרי האחוזה הממשלתיים הרשמיים. כאותה עת כבר מותר היה לרשום משכנתאות ותחייבויות אחרות על-שם מוסדות פיננסיים, אגודות וגורמים אחרים כיוצא באלה.

22 המפה שמורה באצ"מ, J15, תיק מפות 3 (ראשון-לציון). 23 דרויאנוב (לעיל, הערה 11), עמ' 185-186.

לממשלת המנדט היה עניין בכך גם לשם הרחבת גביית המסים על הקרקע; מסי כל ההעברות ומסים על קרקעות שנרשמו בספרים הבלתי רשמיים, לא הגיעו לאוצר המדינה וצריך היה למנוע הברחת מסים זו.

ממול, איור 5: רישום על-שמו של יהודה צלאליכין, מתוך ספר האחוזה של ראשון-לציון

לפיכך, פורסמה בשנת 1926 פקודה לתיקון ספרי האחוזה, שקבעה זמן של שלושה חודשים למסירת הספרים הבלתי רשמיים למחלקת רישום הקרקעות הממשלתית. נקבע, כי לאחר פרק-זמן זה ייחשבו ספרי האחוזה הפנימיים כבטלים ומבוטלים ולא יוכלו לשמש ראיה בבתי-המשפט לצורך הרישום.

בלחץ הממשלה מונתה בחדרה בשנת 1921 ועדת קרקעות שתפקידה היה לדאוג ל'סידור נכון של ענייני הנחלאות וספר המתנחלים אשר בסידורו הוחל עוד בשנת תרע"ג [1913]. המלאכה הושלמה כעבור שנה. על-פי עדות אחרת, בשנת 1924 היה ברשות ועד המושבה ספר האחוזה וספר השעבודים.²⁴

לפי דברי עמנואל כוכבי, שהיה מזכיר ועד המושבה והמועצה המקומית של חדרה בשנים 1925-1969, ושימש גם כמזכיר ועדת הקרקעות שלה, עודכנו ספרי האחוזה של חדרה בשנת 1926, לקראת מסירתם למחלקת רישום הקרקעות. לכל רישום היו מצורפות מפות מדויקות ומפורטות של כל חלקה, לפי מדידות שנערכו על-ידי המהנדס והמודד אליעזר בילוך (בילו).²⁵

הפקודה משנת 1926 הרשתה אפוא לרשום בספרי האחוזה הממשלתיים כל רכישה, מכירה, מתנה, משכנתא, חכירה, שכירות, חלוקה וכל העברה אחרת של זכויות במקרקעין, שנעשתה לפני פרסום פקודה זאת.²⁶

בספר האחוזה של פתח-תקווה, למשל, בתחתית דף כח (איור 4 לעיל), נרשם באנגלית אישור על העתקת הנתונים לספרי האחוזה הממשלתיים הרשמיים.

ועדי המושבות העבריות השלימו ועדכנו את ספרי האחוזה הפנימיים שלהם, לפני מסירתם למחלקת רישום הקרקעות הממשלתית, שכן הרישומים והמפות שבספרים אלה עתידיים היו לשמש ראיה בעיני פקידי ההסדר בעת פעולות הסדר הקרקעות, שהיו אז בשלבי תכנון מתקדמים.

24 א' עבר הדני, חדרה תרנ"א-תשי"א: ששים שנות קורותיה, תל-אביב תשי"ג, עמ' 305, 319.

25 ספר האחוזה שמור בארכיון עיריית חדרה.

26 סולל (לעיל, הערה 19), עמ' 111-112.