

# להחיות את העבר המת: הליכי הסדר מקרקעין ופיתוח עירוני באדמות מושעא – המקרה של שכונת שערי רחמים בנחלאות ירושלים (גוש 30108)

נר חן, טובי פנסטר ואלכסנדר (סנדי) קדר

## מילות מפתח

הסדר מקרקעין מושעא מנגנון איחוד וחלוקה שרשרת זכויות חסמי תכנון ופיתוח זכויות קניין

## תקציר

מאמר זה מנתח את האתגרים בתכנון ובפיתוח מקרקעין המצויים בבעלות מושעא, דהיינו בעלות משותפת, שבה המרשם מציין רק את חלקם היחסי של כל אחד מהבעלים בנכס, מבלי לפרט את החלוקה המדויקת ביניהם לחלקות. מצב זה גורם לחסמים בהליכי תכנון ופיתוח עירוני ופוגע בזכויות הקניין של התושבים. מאמרנו בודק את הסוגיה באמצעות המקרה של גוש 30108 בשכונת שערי הרחמים בנחלאות ירושלים. גוש זה, אשר בנוי בצפיפות רבה, טרם הוסדר ובנסחי הרישום בו מופיע מספר רב של בעלים. לאור מורכבות הרישום בגוש, השאלה המרכזית הנדונה במאמר היא: כיצד ניתן לקדם תכנון ופיתוח עירוני באדמות מושעא שאינן מוסדרות?

על מנת לחקור את הנושא, המאמר מציג את השימוש במתודולוגיה ייחודית של חקר היסטורי של "שרשרת זכויות" (Chain of Title) על קניין המקרקעין. בשיטה זו נעשה שימוש עוד בתקופת המנדט הבריטי במסגרת הליך הסדר מקרקעין במדינת ישראל. יישום המתודולוגיה כולל איסוף מסמכי ארכיון המשמשים אינדיקציות להוכחת זכויות קניין המקרקעין של הבעלים.

במאמר נבחן ניסיון יוצא דופן לפיצול והסדרה של אדמות מושעא, אשר יתבצע תחילה על ידי תכנית ניסיונית לאיחוד וחלוקה שתיעשה ביוזמת וועדת התכנון והבנייה. אף שבעבר קודמו תכניות מעין אלו, ייחודה של התכנית הניסיונית בגוש הוא בכך שהחלוקה תתבסס על ממצאי חקר "שרשרת הזכויות" ותיושם עוד לפני הליך ההסדר הפורמאלי, אשר עלול להתעכב שנים רבות ואף להיעצר. החלוקות החדשות שתיווצרנה מהתכנית יירשמו תחילה בפנקס השטרות כחלקות שאינן מוסדרות. בשלב מאוחר יותר יתבצע בגוש הליך הסדר פורמלי ומזורז, שבסופו החלקות תירשמו בפנקס הזכויות ותהיינה מוסדרות. הנחת המוצא של הגורמים המקדמים הליכים אלו היא, כי לאחר ההסדר צפויה לצמוח תועלת הדדית הן לבעלי המקרקעין, שיוכלו מעתה לנהל את נכס המקרקעין שבבעלותם, והן לעירייה שתוכל לתכנן ולפתח את האזורים שעברו הסדר. ככל שהתכנית תצלח, היא עתידה להיות מיושמת גם באזורים אחרים בארץ.

חן, נ', פנסטר, ט' וקדר א' (2024). להחיות את העבר המת: הליכי הסדר מקרקעין ופיתוח עירוני באדמות מושעא – המקרה של שכונת שערי רחמים בנחלאות ירושלים (גוש 30108). תכנון, 21 (2).

## מבוא

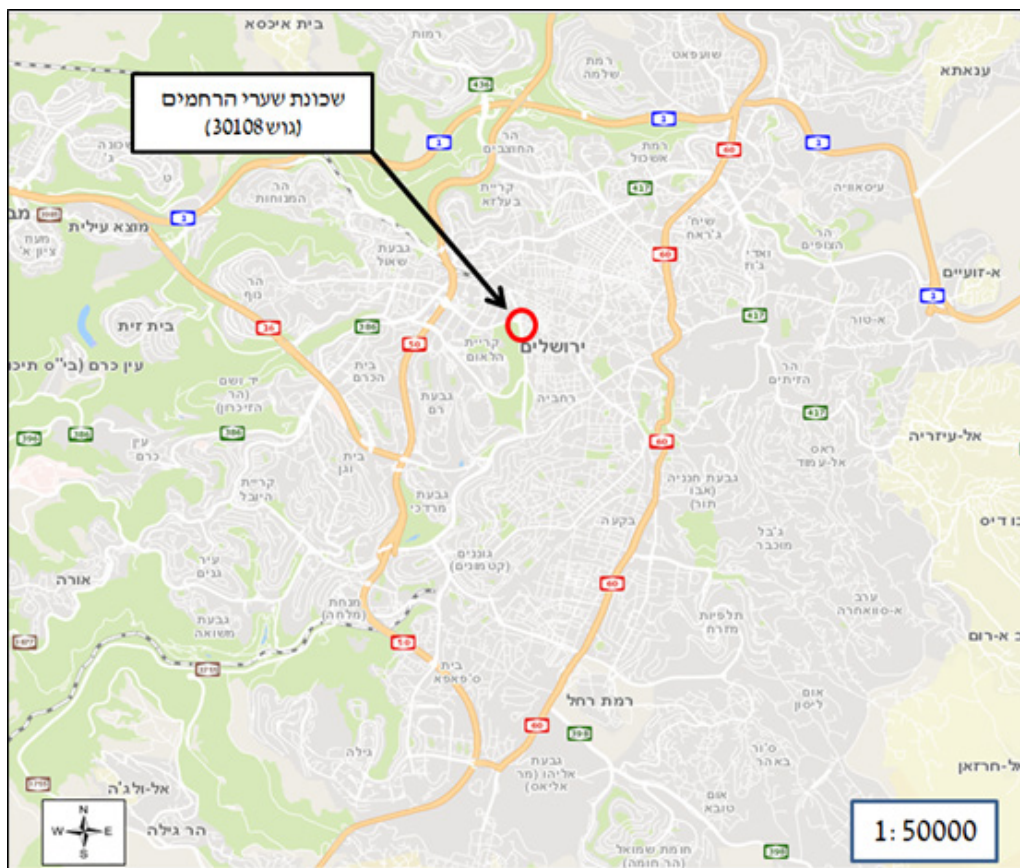
שערי הרחמים היא שכונה באזור נחלאות בירושלים. היא הוקמה לקראת סוף המאה ה-19 ובראשית המאה ה-20, כאשר רכשו משפחות יהודיות את אדמות השכונה חלקים-חלקים מתושבי כפר ליפתא והתיישבו במקום. רוב המשפחות הגיעו לשכונה מאזור כורדיסטן ועירק. משפחות אלו, וכן משפחות יהודיות נוספות שעברו להתגורר בשכונה בשנות ה-20 וה-30 של המאה שעברה, היו בעיקר עניות ודלות אמצעים. בתיהן נבנו מחומרי עץ והקירות והגגות כוסו בפח. בשנותיה הראשונות השכונה נודעה גם בשם "שערי הישועה" ונבנו בה סמטאות צרות ובתים נמוכים, חד

קומתיים, ודו קומתיים. נוף זה נשמר במידה רבה גם במאה ה-21 (בן אריה, 2011). בשנות ה-2000 הפכה השכונה למבוקשת מבחינה נדל"נית, וכחלק ממדיניות התכנון המרחבית הכלכלית הניאו ליברלית במרכז העיר ירושלים החלה האצה בבנייה ובפיתוח האזור. כפי שנציג בהמשך שינויים אלו השפיעו גם על מרקם האוכלוסייה של השכונה ותרמו לתהליכי ג'נטריפיקציה, שהתבטאו במעבר של תושבים חדשים אמידים יותר לשכונה לעומת אלו שגרו בה בעבר (חן, 2020).

שהחלקות בגוש זה קטנות והבנייה בו צפופה מאד. בנוסף, תיאור הגבולות בין החלקות מבוסס על רישומים שהועתקו מספרי הרישום העות'מניים. כפי שנראה בהמשך נהוג לכנות שיטת רישום זו בשם שיטת "ספר דף" (השיטה הישנה), לפיה מתוארים גבולות החלקות באופן לא ברור או מדויק דיו ומבוססים על סימני זיהוי ומאפיינים פיזיים, כגון דרכים ושמות של אנשים שכיום אינם כבר חיים. ייתכן כי סימני זיהוי אלו הועילו בראשית המאה ה-20, אך מטבע הדברים השתנו לבלי הכר במאה ה-21 (חן, 2020). סוגיית הרישום בגוש (וכן גם באזורים אחרים ברחבי הארץ המצויים בבעלות מושעא) מקשה על הבעלים לקבל היתרי בנייה, ליטול הלוואות מבנקים תמורת משכון הנכס ואף גורמת לסכסוכים בין התושבים. במקביל מתקשות הרשויות המקומיות לקדם באזורים אלו תכניות בנייה ופיתוח, לפקח על הבנייה ועוד (כהן, 2021).

מבחינה גיאוגרפית, שכונת שערי הרחמים נמצאת בגוש מספר 30108 התוחם אותה, והיא משתרעת על שטח של כ-14 דונם. השכונה ממוקמת מערבית לדרך יצחק בן צבי ולגן סאקר ודרומית לרחוב בצלאל, והיא כוללת את הרחובות עלמא, כורזין, הגליל, חצור, יראון וכפר ברעם (המרכז למיפוי ישראל [מ"פי], 2023). באיור 1 ניתן לראות את מיקום השכונה באזור של מרכז העיר ירושלים, באיור 2 את תיחום גבולות השכונה ובאיור 3 את הגוש והחלקות בתצ"א. כפי שנרחיב בהמשך, עיקר זכויות קניין המקרקעין בגוש 30108 הן בבעלות מושעא, כלומר בעלות משותפת, שבה המרשם מציין רק את חלקם היחסי (המתמטי) של כל אחד מהבעלים בנכס, מבלי לפרט את החלוקה המדויקת ביניהם לחלקות. לפי גורמים במשרד המשפטים, הגוש נחשב למורכב ביותר מבחינת רישום בהשוואה למקומות אחרים בארץ שאינם מוסדרים ומצויים בבעלות מושעא, היות

איור 1: מפת מרכז העיר ירושלים. שכונת שערי הרחמים מסומנת באדום. מקור: מ"פי (2023)



איור 2: תיחום גבולות שכונת שערי הרחמים. מקור: מפ"י (2023)



איור 3: תצ"א של גוש 30108 וחלוקתו לחלקות. מקור: מפ"י (2023)





השיטות בא לידי ביטוי בכך שבשתייהן נעזרים החוקרים במסמכים ובחומרי ארכיון היסטוריים שונים כדי ליצור תיעוד היסטורי של כתובות ובתים (פנסטר, 2021; Fenster; 2014, 2018 a, 2018 b, 2018; & Schlesinger). בנוסף לשימוש ב"שרשרת זכויות" אנו נעזרים במאמר גם בממצאי ראיונות שנערכו ע"י ניר חן עם אנשי מקצוע המנהלים את הפרויקט, מהאגף להסדר ורישום מקרקעין במשרד המשפטים, ממפ"י ומאגף הנדסה של עיריית ירושלים, אשר להם הכוח והידע המקצועי בקידום של הליכי איחוד וחלוקה, מדידות ומיפוי, והידע המשפטי בהליכי הסדר מקרקעין. כמו כן אנו נעזרים גם בממצאי ראיונות שנערכו עם אחד עשר בעלי זכויות על החלקות בגוש והם מייצגים כ-4.8% מכלל 223 הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו, כאשר חלקם לא בחיים ולהם יורשים שטרם נרשמו (חן, 2020).

בהתייחס לנושא זה נציין שבירושלים קיימים עוד אזורים רבים שלא עברו הליכי הסדר מקרקעין, הן בחלקה המערבי של העיר והן בחלקה המזרחי. כ-90% מהנכסים שלא הוסדרו מצויים בשכונות פלסטיניות, שבהן נותרו בעלי זכויות קניין מוגבלות שלא מוגנות דיין בחוק (מפ"י, 2023; לוי שנור, 2012; זנדברג, 2003). גוש 30108 בשכונת שערי הרחמים מצוי בבעלות פרטית יהודית ושייך ל-10% האחרים. נדגיש כי אף שהדיון המחקרי על הסדר מקרקעין במזרחה של העיר חשוב ביותר, קצרה היריעה מלדון במלוא היבטיו ומשמעויותיו במאמר זה.

כפי שנציג בהמשך, מאמר זה בעל תרומה ייחודית להבנת הליכי פיצול אדמות מושעא והליכי ההסדר בהן. במסגרתו אנו חושפים ומנתחים מסמכים היסטוריים המהווים מסד חיוני בהליכי קביעת זכויות במקרקעין, ואשר יירשמו בסופם במרשם המקרקעין הישראלי. השימוש במסמכים היסטוריים מעין אלו בתהליך ההסדר איננו חדש והתקיים למעשה החל משנת 1928, עוד בתקופת המנדט הבריטי, וזאת מכוח פקודת הקרקעות - סידור זכויות הקניין 1.6.1928. אולם, המידע הספרותי שחיפשנו על הליכי הסדר מקרקעין הנו דל ביותר, וככל הידוע לא נכתב מאמר קודם או דומה המנתח את הליך המחקר ההיסטורי של "שרשרת זכויות" על קניין המקרקעין.

### הליכי הסדר ורישום מקרקעין בתקופה העות'מנית המנדטורית ובמדינת ישראל

בכדי להבין כיצד נוצרה בעלות במושעא במדינת ישראל, נתחיל בהצגה קצרה על אודות התפתחות משטר המקרקעין באזור החל מהמאה ה-19 ועד היום. חוק הקרקעות העות'מני (חק"ע) משנת 1858 היווה את הבסיס המשפטי המודרני הראשון לניהול המקרקעין בארץ (זנדברג, 2000; קדר, 1998; ויסמן, 1993; דוכן, 1963). בתקופה זו פעלו באזור פלשתינה (א"י) שלוש לשכות רישום ("טאבו"); בערים

נציין שגם לעיריית ירושלים יש בעלות בנכסי מקרקעין בשכונת שערי הרחמים, כמו מבני ציבור ודרכים ושבילים להולכי רגל. כך, סוגיית קשיי הניהול עקב הבעלות המשותפת במושעא פוגעת לא רק בבעלים הפרטיים ובעירייה, כי אם גם בציבור בכללותו היות שאינו נהנה מתכנון ומפיתוח האזור (חן, 2020).

על מנת למצוא פתרונות לסוגיות הרישום באזור זה וגם בשכונות יהודיות ותיקות אחרות בחלקה המערבי של ירושלים, התקיימה בחודש ינואר 2017 פגישה מקצועית בין נציגים ממשרד המשפטים. בניהם היו גם שרת המשפטים דאז איילת שקד, לצד נציגים מעיריית ירושלים לרבות ראש העיר דאז ניר ברקת. בפגישה הועלו רעיונות שונים ליישום וזירוז הליך ההסדר של השכונות בעיר, כאשר לבסוף הוחלט להתמקד בגוש 30108 בשכונת שערי הרחמים וליישם בו פרויקט ניסיוני של תכנית לאיחוד וחלוקה מסוג "פרצלציה לא רצונית". כלומר, תכנית לאיחוד וחלוקה שעתידה להיעשות ביוזמת וועדת התכנון והבנייה המקומית של ירושלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק. ההתמקדות הספציפית בגוש הייתה מתוך ההנחה, כי אם פיצול המושעא ופעולת ההסדרה בו תצלח, ניתן יהיה לשכפל את השיטה ולהסדיר גם אזורים אחרים ביתר קלות ובמהירות. אף שבעבר קודמו תכניות פרצלציה באדמת מושעא, ייחודה של התכנית הניסיונית בגוש 30108 הוא בכך שהחלוקה תיושם עוד לפני תום הליך ההסדר הפורמאלי הרשמי. במקרה זה החלקות החדשות שתיווצרנה מהתכנית יירשמו תחילה בפנקס השטרות כחלקות שאינן מוסדרות. בשלב מאוחר יותר יתבצע בגוש הליך הסדר פורמלי ומזורז, שבסופו אותן החלקות תירשמנה בפנקס הזכויות והחלקות תהיינה מוסדרות (שם).

לנוכח סוגיות הרישום בגוש, השאלה המרכזית הנדונה במאמר זה היא: כיצד ניתן לקדם תכנון ופיתוח עירוני באדמות מושעא שאינן מוסדרות?

על מנת לחקור את הנושא אנו מנתחים במאמר שיטה של איתור "שרשרת זכויות" (Chain of Title) המשמשת מסד לתהליך פיצול הבעלות במושעא ולהוכחת זכויות הקניין של בעלי המקרקעין (זנדברג, 2000). מטרת שיטה זו היא לוודא שכל החוליות בשרשרת העסקאות במקרקעין תקינות. כלומר, שבעלי הזכויות המחזיקים כיום במקרקעין, קיבלו את הנכס שלהם באופן תקין מבעליהם הקודמים, אשר גם הם קיבלו את הנכס באופן תקין וכך מאז תחילת ההליך. עיקרון סופיות הסדר המקרקעין שחל בשיטת "טורנס" "סוגר" את השרשרת, ומשמש בסיס למרשם מקרקעין חדש המהווה הוכחה חותכת לבעלות (דוכן, 1963; גביש, 1991; ויסמן, 1993; קדר, 1998; זנדברג, 2000; Kedar, 2001; Kedar et al, 2018) שימוש בשיטת "שרשרת זכויות" נושאת קווי דמיון למודל מחקרי בשם "הארכיאולוגיה של הכתובת", שפיתחה פרופסור טובי פנסטר. הדמיון בין

בהסתמך על מדידות ומפות מדויקות ותוך חלוקת המקרקעין לגושים ולחלקות (גביש, 1991).

בתקופת המנדט נרשמו זכויות במקרקעין בפנקסי רישום ואלו מהווים אסמכתאות משפטיות לניהול מקרקעין במדינת ישראל מאז 1948 ועד היום. הפנקס הראשון שאותו הנהיגו הבריטים היה "פנקס השטרות", שפעל מאז שנת 1921 והרישומים בו משמשים רק כראיה לכאורה של בעלות על מקרקעין בלתי מוסדרים. פנקס זה כולל גם רישומים המנוהלים על פי שיטת הרישום העות'מנית, הרישום היה דקלרטיבי ולא קונסטטיטויטיבי; דהיינו, לא יצר את הזכות הקניינית הרשמית על חלקת הקרקע אלא רק הצהיר על דבר קיומה. כמו כן, הרישום כלל רק תיאור מילולי וציון גבולות החלקה לפי ארבעת כיווני השמיים. בטווח הארוך שיטת רישום זו גרמה לבעיות, בפרט כאשר התחוללו שינויים פיזיים בשטח וכתוצאה מכך איבד התיאור המילולי של החלקה את משמעותו. סוגיות אלו היוו פתח לסכסוכים במקרה של מחלוקת על הגבולות המדויקים (סולל, 1991).

איוור 4 מהווה דוגמה לשיטת רישום זו משנת 1926, שבה המשיכו להשתמש גם בתקופת המנדט הבריטי. בדומה לרישומים נוספים מאותה התקופה ניתן לראות באיוור את המחיקה בקו של שמות בעלי הזכויות שקיבלו את המקרקעין (Grantee), אשר היו רשומים כבעלים עד שהעבירו את הבעלות על המקרקעין הלאה. בנוסף, האיוור חושף את האנשים שהקרקע הייתה שייכת להם קודם (Grantor). כמופיע באיוור, פקידי הרישום בזמנו לא נהגו למחוק את הרישומים מעמודה זו.

עם סיום השלטון העות'מני בשנת 1917 וכיבוש הארץ על ידי הבריטים נסגרו משרדי הטאבו וחלק גדול מספרי הרישום הועבר לאיסטנבול. בשנת 1921 פתחה ממשלת המנדט מחדש את לשכות הטאבו לאחר ששינתה את שמן ל"משרדי ספרי האחוזה", וקבעה כי כל העברת בעלות מקרקעין שלא נרשמת בספרי הרישום בטלה ומבוטלת. גולת הכותרת של שלטון המנדט הבריטי בהיבט רישום זכויות במקרקעין הייתה הכנסתה לשימוש של שיטת רישום מודרנית, הקדסטר (Cadaster), שהתבססה על שיטת טורנס (Torrens Title). לפי שיטה זו נערך רישום הזכויות

עם סיום השלטון העות'מני בשנת 1917 וכיבוש הארץ על ידי הבריטים נסגרו משרדי הטאבו וחלק גדול מספרי הרישום הועבר לאיסטנבול. בשנת 1921 פתחה ממשלת המנדט מחדש את לשכות הטאבו לאחר ששינתה את שמן ל"משרדי ספרי האחוזה", וקבעה כי כל העברת בעלות מקרקעין שלא נרשמת בספרי הרישום בטלה ומבוטלת. גולת הכותרת של שלטון המנדט הבריטי בהיבט רישום זכויות במקרקעין הייתה הכנסתה לשימוש של שיטת רישום מודרנית, הקדסטר (Cadaster), שהתבססה על שיטת טורנס (Torrens Title). לפי שיטה זו נערך רישום הזכויות

עם סיום השלטון העות'מני בשנת 1917 וכיבוש הארץ על ידי הבריטים נסגרו משרדי הטאבו וחלק גדול מספרי הרישום הועבר לאיסטנבול. בשנת 1921 פתחה ממשלת המנדט מחדש את לשכות הטאבו לאחר ששינתה את שמן ל"משרדי ספרי האחוזה", וקבעה כי כל העברת בעלות מקרקעין שלא נרשמת בספרי הרישום בטלה ומבוטלת. גולת הכותרת של שלטון המנדט הבריטי בהיבט רישום זכויות במקרקעין הייתה הכנסתה לשימוש של שיטת רישום מודרנית, הקדסטר (Cadaster), שהתבססה על שיטת טורנס (Torrens Title). לפי שיטה זו נערך רישום הזכויות

עם סיום השלטון העות'מני בשנת 1917 וכיבוש הארץ על ידי הבריטים נסגרו משרדי הטאבו וחלק גדול מספרי הרישום הועבר לאיסטנבול. בשנת 1921 פתחה ממשלת המנדט מחדש את לשכות הטאבו לאחר ששינתה את שמן ל"משרדי ספרי האחוזה", וקבעה כי כל העברת בעלות מקרקעין שלא נרשמת בספרי הרישום בטלה ומבוטלת. גולת הכותרת של שלטון המנדט הבריטי בהיבט רישום זכויות במקרקעין הייתה הכנסתה לשימוש של שיטת רישום מודרנית, הקדסטר (Cadaster), שהתבססה על שיטת טורנס (Torrens Title). לפי שיטה זו נערך רישום הזכויות

### בעלות במושעא

חלק זה בוחן את הבעלות במושעא והשפעתה על פיתוח עירוני בירושלים ובאזורים אחרים בארץ. כפי שצוין קודם, במשמעותו הנוכחית של המושג, מושעא מציין מצב שבו מספר אנשים חולקים בעלות בלתי מסוימת בחלקת מקרקעין. מבחינה היסטורית המונח נוצר באזור הלבנט עוד לפני חקיקת חק"ע של שנת 1858 כמענה לפרקטיקות חקלאיות

איוור 4: מחיקה בקו של בעל מקרקעין (Grantee). מקור: נסח רישום היסטורי של ספר ליפתא מס' 6 דף מס' 19, האגף להסדר ורישום מקרקעין, משרד המשפטים.

מס' חלקה	Name of Grantor	Name of Grantee	חלקה
	Youssef bin Haim Shischar	Abdoud bin Youssef Abdalla	in whole

המפיו והחלוקה של הקרקע בין היושבים עליה (זנדברג, 2000). בעידן הנוכחי של המאה ה-21 אדמות בבעלות מושעא נמצאות במרכזי הערים, כמו לדוגמה בירושלים באזור העיר העתיקה (למשל גוש 30124) ובנחלאות (למשל גוש 30109), רמת התשבי בחיפה (למשל גוש 10860), שכונת התקווה בתל אביב (למשל גוש 6135), וכן ברשויות הערביות בצפון הארץ כמו למשל בדיר חנא (למשל גוש 1942) ובדיר אל אסד (למשל גוש 18819).

חשוב להבהיר שאדמות בבעלות מושעא עשויות להוות הן מקרקעין שעברו הליך הסדר מקרקעין פורמלי ומנוהלות בפנקס הזכויות והן מקרקעין שטרם עברו הליך הסדר ומנוהלות בפנקס השטרות. כך למשל, בשכונת התקווה בתל אביב קיימים גושים וחלקות שעברו הליך הסדר פורמלי, אך עדיין הבעלות נותרה במושעא ולא ניתן לקבוע במדויק איזה חלק מהשטח שייך למי מהבעלים. באיור 5 להלן מופיע נסח רישום לדוגמה שבו ניתן לראות שעבור כל אחד מהבעלים, בין אם אנשים פרטיים ובין אם מדינת ישראל, מצוין רק חלק יחסי (מתמטי) שונה מבלי לדעת בוודאות את מיקומה הגיאוגרפי המדויק של החלקה.

כאמור, גוש 30108 בשכונת שערי הרחמים בירושלים אינו מוסדר ומנוהל בפנקס השטרות. כפי שנרחיב בחלק הבא, סוגיית הרישום בגוש מקשה על הבעלים לנהל ולבנות על נכס המקרקעין בבעלותם וכן מקשה על הרשויות העירוניות לתכנן ולפתח שכונה זו.

### תכנון ופיתוח במקרקעי מושעא: מקרה המבחן של שכונת שערי הרחמים

בפרק זה אנו בוחנים לעומק את סוגיית הרישום בשכונת שערי הרחמים בירושלים. במסגרתו, ייבחנו הקשיים המתעוררים מכך שהמקרקעין מצויים בשכונה בבעלות משותפת במושעא וההשפעה על בעלי המקרקעין ועל עיצוב מדיניות העירייה בנוגע לתכנון ולפיתוח האזור.

ראשית, חשוב לציין שעל פי רוב, וועדות התכנון והבנייה לא מאשרות תכניות בנייה ופיתוח באדמות מושעא (ח'מאיסי, 2017). באופן דומה מתקשה עיריית ירושלים לקדם תכניות בשכונת שערי הרחמים. ע"פ ראיונות שערך ניר חן (2020) עם גורמים מעיריית ירושלים עולה כי עקב הקשיים הנובעים מהיעדר רישום ובעלות במושעא, הוציאו מתכנני תכנית מתאר "דרום הנחלאות" את שכונת שערי הרחמים מן התכנית (חן, 2020). איור 6 מציג את התשריט לתכנית שבו ניתן לראות בבירור כי גוש 30108 בשכונת שערי הרחמים (באדום) אינו נכלל בתכנית המתאר.

שנית, באדמות מושעא מתקיימים סכסוכים על גבולות ההחזקה בין הבעלים המשותפים. כך למשל, מי ששכנו פלש לחצרו יתקשה להוכיח היכן עוברים הגבולות בין החלקות, ולכן לא יצליח לקבל סעד משפטי ראוי (כהן, 2021).

מסורתיות, שהתאימו בעיקר לצורכי החברה הערבית החקלאית באזור (מאיר-ברודניץ, 2013; סלימאן ושל, 2013; גרוסמן, 1996; בר, 1971; זוכן, 1963; Firestone, 1981; Nadan, 2018). השיטה העיקרית שהייתה נהוגה באזור פלשתינה (א"י) הייתה "מושעא הכפר", שיטה לפיה אדמותיו של כפר שלם או חלק ממנו היו בבעלות של מספר משפחות והן התחלקו ביניהן לצרכי עיבוד חקלאי. כלל השטח נוהל על ידי זקני הכפר וחולק בין משפחות על ידי הקצאה. גודלו של כל שטח היה קבוע וזכות ההחזקה והשימוש בו התחלפה במחזוריות בין הבעלים (סלימאן ושל, 2013; גרוסמן, 1996; Firestone, 1981; Nadan, 2003).

במהלך השנים איבדה שיטת המושעא מחשיבותה, כך שבשלב מסוים הפסיקו בעלי המקרקעין לערוך רוטציה בין החלקות, למרות שמבחינת הבעלות הפורמלית הם נותרו בעלים במשותף בחלקה. דעיכתה של שיטת המושעא נעוצה בעיקר בשינויים חברתיים וכלכליים שהתרחשו בין שלהי המאה ה-19 לבין מחציתה הראשונה של המאה ה-20. שינויים אלו כללו בין היתר גידול דמוגרפי, חילופי שלטון ומגמות של הפרטה. כך, פעמים רבות פורקה המושעא על ידי אנשי הכפר בעצמם בפעולה שנקראת מפרוז (Mafruz). מילה שפירושה הפרדה או ניתוק. במקרים אלו, גם הבעלות המשותפת הפורמלית הסתיימה ונוצרו חלקות נפרדות ועצמאיות (גרוסמן, 1996; Nadan, 2003). בהקשר זה נציין כי אדמות הכפר ליפתא היו בעבר בבעלות מושעא (עידן-סאגה, 2016), ובסוף המאה ה-19 חלק מאדמותיו החקלאיות של הכפר נקנה על ידי יהודים שהקימו עליו שכונות ומבנים, כגון מאה שערים, מקור חיים ובאזור הנחלאות, לרבות שכונת שערי הרחמים המשמשת כמקרה המבחן במאמר זה (חן, 2020; ברקאי ושל, 2004; בן אריה, 1979).

שלטון המנדט הבריטי ראה במושעא שיטה אגררית מיושנת ובלתי יעילה. לדידו הקשתה המושעא על ניהול ופיתוח המקרקעין באזור וייצרה סכסוכים בין בעלי מקרקעין. גם התנועה הציונית ראתה בשיטה זו גורם לניצול חסר של המקרקעין, ולטענתה ביטול השיטה היה מאפשר פרנסה לאנשים רבים יותר, אשר בתורה הייתה מאפשרת ליהודים נוספים להגיע לארץ ולהתיישב בה. כתוצאה מסיבות אלו פעל המנדט הבריטי לחסל את שיטת המושעא (זוכן, 1963; Nadan, 2018). חשוב לציין כי הבריטים התקשו להסדיר את קרקעות המושעא, ובמיוחד את אלו במרכזי הערים עקב צפיפות באזורים העירוניים שהקשתה על תהליכי מיפוי ומדידה (גביש, 1991).

בדומה לקשיים שעמם התמודדו הבריטים בהסדרת אדמות המושעא, כך גם ממשלות מדינת ישראל התקשו בקידום הליכי הסדר ורישום באדמות אלו. פעמים רבות התחלפו הבעלים ונבנו מבנים חדשים, שהקשו אף יותר על הליכי

איור 5: חלק מנסח רישום במושעא המנוהל בפנקס הזכויות. מקור: נסח של גוש 6135 חלקה 57, האגף להסדר ורישום מקרקעין, משרד המשפטים (הופק בתאריך 11.06.2023).

תואר הנכס			
רשיות	שטח במ"ר		
עריית תל אביב - יפו	1,682.00		
סוג המקרקעין			
מיר			
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3301/1953	28/03/1953	מכר	פסיל סלמה
החלק בנכס		193250 / 1582000	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
10695/1960	07/08/1960	עודף	טוחס ברטה
החלק בנכס		64 / 1582	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
2103/1965	11/03/1965	מכר	מדינת ישראל
החלק בנכס		3 / 8	

איור 6: תכנית מתאר דרום נחלאות מספר 0184523-01-101. גוש 30108 מסומן בריבוע האדום. מקור: מאגר תכניות בניין עיר, אתר מנהל התכנון (2023)





לסיכום חלק זה, ניכר כי בעלות בשיטת המושעא מהווה חסם לתכנון ולפיתוח בשכונה. קיימת פגיעה בזכויות הקניין של הבעלים ויכולתם לנהל ולבנות על נכס המקרקעין שבבעלותם, כמו גם באינטרס של הרשויות העירוניות בהיבט של תכנון ופיתוח. בחלקים הבאים נציג מתודולוגיה לפתרון בעיית מקרקעי מושעא שעשויה להוביל גם לקידום תהליכי התכנון והפיתוח בשכונה.

### מורכבות הרישום בשכונת שערי הרחמים

בשנת 1936 נמדדה השכונה בפעם הראשונה באופן מקצועי, וזאת על ידי מחלקת המיפוי המנדטורית ששרטטה באזור מפת שומה לצורך גביית מיסים. למרות שמפת שומה זו אינה מדויקת ואינה עומדת בתקן של מפ"י, היא משמשת עד היום את לשכות הרישום במשרד המשפטים לצורך תיאור מיקום הרישומים המופיעים בנסחים (שם). איור 9 מציג את מפת השומה המנדטורית.

מהראיונות שנערכו עם גורמים ממשרד המשפטים וממפ"י עלה כי טרם עריכת מפת השומה המנדטורית, הרישומים של גוש 30108 בשכונת שערי הרחמים התבססו על שיטת הספר דף (השיטה הישנה) בלבד. כתוצאה מכך, לא ניתן היה להצליב בין הרישומים באזור לבין מיקום גיאוגרפי ספציפי של כל גוש וחלקה. לכן, במפ"י מעולם לא הצליחו לקבוע היכן עוברים קווי הגבול המדויקים בין החלקות בגוש ומסיבה זו רשומות בנסחי הטאבו בגוש מספר רב של חלקות ואנשים בבעלות במושעא מבלי לקבוע איזה חלקה שייכת למי מהם (שם). איור 10 מציג דוגמה לבעיית הרישום בגוש שבו רשומות 17 חלקות שונות במושעא, כאשר לא ניתן לדעת בוודאות היכן עובר קו הגבול בניהן ואיזו חלקה שייכת לכל אחד מ-36 הבעלים הרשומים בנסח.

יש לציין שבמפת השומה המנדטורית לא ניתנו מספרים לחלקות של הדרכים והסמטאות. את המקרקעין האלו תובעת עיריית ירושלים מכוח סעיף 154 לחוק המקרקעין 1969 (תשכ"ט), הקובע שמקרקעין שהוגדרו ע"פ חק"ע משנת 1858 כ"מתרובה", כלומר אדמות בבעלות ציבורית (כגון דרכים), צריכים להירשם לאחר הליך ההסדר בבעלות העירייה. מכאן מורכבות הרישום בגוש פוגעת גם בעירייה שאינה יכולה לממש את בעלותה על מקרקעין השייך לה כדיון (שם).

### מתודת "שרשרת זכויות": יתרונותיה והקשיים הכרוכים ביישומה

לאחר שהצגנו את מורכבות הרישום בגוש בפרק זה נציג את השימוש בחקר "שרשרת הזכויות" על קניין המקרקעין, אשר יעשה במטרה להוכיח את זכויות הקניין של הבעלים. כפי שנציג בהמשך במקרה הספציפי של גוש 30108 בשכונת שערי הרחמים השימוש בחקר "שרשרת הזכויות" יהווה בסיס לפיצול המושעא ע"י תכנית לאיחוד וחלוקה ניסיונית

בראיונות שנערכו עם בעלי קרקע תושבי השכונה נמצא כי בנוסף לסכסוכים בין השכנים, סוגיית הרישום במושעא גורמת סכסוכים בין הבעלים לבין העירייה. עוד עלה כי תושבים התעמתו עם העירייה ואף תבעו אותה על כך שלא אישרה להם לקבל היתרי בנייה (חן, 2020).

שלישית, באזור בולטת סוגיית עבירות וחריגות בנייה. כך למשל טענו גורמים בעיריית ירושלים, כי ברחוב עלמא שבשכונה נבנו מבנים ללא אישור. מבנים אלו צפויים וחורגים מקו הבניין ובנייתם מקשה על העירייה בטיפול בסניטציה ובביוב (שם). באיור 7 ניתן לראות תצלום הרחוב שבו מסומנים בעיגול אדום המבנים החורגים.

בעיה נוספת המעכבת תכנון ופיתוח היא מדיניות הבנקים, שלרוב לא מאפשרים לקחת "הלוואת משכנתא" בנכסי מקרקעין באדמות מושעא, ובכך נפגעת יכולת בעלי הנכסים בשכונה לשעבד את נכסיהם. בנוסף, קונים פוטנציאליים חוששים מרכישת מקרקעין בבעלות מושעא עקב הסיבוך המשפטי, וגם מכך נפגע הערך הכספי של הנכס בהשוואה למקומות אחרים (כהן, 2021). סוגיות אלו עלו גם בראיונות שערכנו עם בעלי המקרקעין בשכונת שערי הרחמים (חן, 2020).

מבחינת עיריית ירושלים, הבעיה העיקרית הקשורה לתכנון ולפיתוח האזור היא כי עד שהוכחה הבעלות על השטחים הציבוריים בגוש כמו השבילים והדרכים, העירייה לא יכולה ו/או לא מעוניינת לתחזק אותם. כתוצאה מכך, הם מוזנחים ביחס לאזורים אחרים במרכז העיר (שם). איור 8 ממחיש את ההזנחה של הרחובות הגליל וחצור בשכונה. כפי שניתן לראות, ברחובות אלו אין ריצוף, כבלים וצינורות חשופים תלויים בין קירות הבתים, יש לכלוך ועוד.

**איור 7: תצלום של רחוב עלמא. בסימון באדום ניתן לראות מבנים החורגים מקו הבניין, הבנויים צפוף וללא מרווח.** צולם בתאריך 30.05.2023





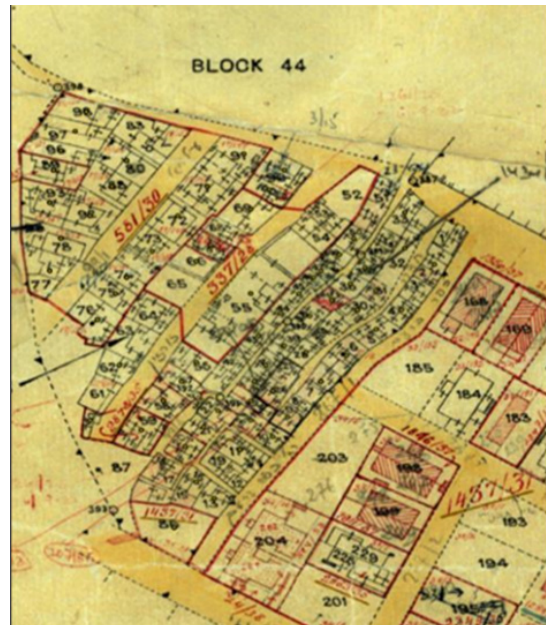
איור 8: תמונות המציגות את נושא ההזנחה בגוש. מצד שמאל תמונה שצולמה ברחוב הגליל ומצד ימין תמונה שצולמה ברחוב חצור. התמונות צולמו בתאריך 30.05.2023



איור 10: נסח רישום של חלקות 1-10, 26-32 ו-94 בגוש 30108. החלקות רשומות כחלקות שומה (לא מוסדרות) וכולן במושעא.

איור 9: מפת השומה המנדטורית של גוש 30108 משנת 1936. מקור: ארכיון מפ"י ירושלים

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים		
העתק רישום מפנקס השטרות		
(כולל רשומות מבוטלות)		
ספר: לפתה(ח.מ.) מס': 1016 דף: 526		
ד"היים נוספים		
1	חלקה 30108	גוש שומה
2	חלקה 30108	גוש שומה
3	חלקה 30108	גוש שומה
4	חלקה 30108	גוש שומה
5	חלקה 30108	גוש שומה
6	חלקה 30108	גוש שומה
7	חלקה 30108	גוש שומה
8	חלקה 30108	גוש שומה
9	חלקה 30108	גוש שומה
10	חלקה 30108	גוש שומה
26	חלקה 30108	גוש שומה
27	חלקה 30108	גוש שומה
28	חלקה 30108	גוש שומה
29	חלקה 30108	גוש שומה
30	חלקה 30108	גוש שומה
31	חלקה 30108	גוש שומה
32	חלקה 30108	גוש שומה
94	חלקה 30108	גוש שומה



היו מקרים שבחלקת קרקע אחת נרשם אדם פלוני בספר ירושלים מספר 86 ואדם אחר נרשם בספר ליפתא מס' 23 (חן, 2020). ריבוי ההפניות בספרי הרישום ההיסטוריים לרישומים מסועפים מקשה אף הוא על מיפוי שרשרת הזכויות באופן מדויק ועל הוכחת זכויות קניין המקרקעין (אייזנשטיין, 1990).

סיבה נוספת לכך שלא כל המסמכים נמצאים בידינו נובעת מכך שעם עזיבת העות'מניים את הארץ ב-1917, הם לקחו עימם לאיסטנבול חלק ניכר ממסמכי הרישום ועד היום לא ידוע בוודאות היכן הם מצויים. באופן דומה, כאשר שלטונות המנדט עזבו את הארץ בשנת 1948, נלקחו עמם מסמכים רבים הכוללים מפות ומסמכי רישום, ואלו מוחזקים בארכיונים שונים בבריטניה. בארכיון הלאומי Public Record Office (PRO) ניתן לאתר רשימה חלקית שלהם (גביש, 1995).

אירוע משמעותי נוסף שמקשה על איתור המסמכים ההיסטוריים התרחש ב-14 ביולי 1944, שבו התקפה של ארגון האצ"ל על משרדי הבולשת בירושלים גרמה לשריפת משרד הטאבו ששכן בבניין. במהלך השריפה הושמדו לא רק מסמכים מנדטוריים, אלא גם מסמכים עות'מניים רבים. בעקבות כך היה צורך לשקם ולשחזר את מסמכי הרישום, על ידי איסוף תעודות הרישום וראיות ממס הרכוש והרשות העירונית. רק לאחר שחודש הרישום וחלק מהמסמכים שוחזרו, נמצאו המסמכים המקוריים שנחשבו קודם לכן כשרופים. כתוצאה מכך נוצר בלבול בין המסמכים השונים היות שליחידת מקרקעין אחת היה לעיתים רישום כפול (אייזנשטיין, 1990).

### "שרשרת זכויות" של קניין במקרקעין – הלכה למעשה

לאחר שהצגנו את מורכבות הרישום בגוש ואת הקשיים באיסוף החומרים, נמחיש כעת את השימוש בחקר "שרשרת זכויות" על קניין המקרקעין. ממצאי מחקר אלו יהוו בסיס לקידום התכנית לאיחוד והחלוקה הניסיונית וכן גם להליך ההסדר המזורז שיבוא לאחריה (חן, 2020).

ראוי להזכיר כי גוש זה בנוי וצפוף ולו מספר נסחי טאבו שונים, כאשר חלקם מורכבים ביותר מבחינת רישום זכויות הקניין ובהם רשומים מספר רב של אנשים וחלקות במושעא. הדוגמה הבאה מתייחסת לאחד מנסחי הרישום המורכבים של הגוש: בנסח זה רשומים 35 בעלים ב-17 חלקות שונות בגוש שמספרן 10-1, 32-26 ו-94. ביחס לכל אחד מהבעלים מצוין רק חלקו היחסי בנכס המקרקעין לפי שבר מתמטי, מבלי לדעת את מיקומו הגיאוגרפי המדויק.

איור מספר 11 נלקח מהנסח שבו רשומים בני זוג שרכשו את חלקם היחסי (המתמטי) מהמושעא בתאריך 11.1999.3. חלקם היחסי המשותף הוא 2/42 מהשטח, כאשר לכל אחד בנפרד יש חלק של 1/42. על מנת לשמור על פרטיות הבעלים, הוסתרו שמותיהם ומספרי הזהות שלהם.

של פרצלציה בלתי רצונית, שעתידה להיעשות ביוזמת וועדת התכנון והבנייה המקומית של ירושלים. בדרך זו החלקות החדשות שתיווצרנה מהתכנית יירשמו תחילה בפנקס השטרות כחלקות שאינן מוסדרות. בשלב מאוחר יותר יתבצע בגוש הליך הסדר פורמלי ומזורז, שבסופו אותן החלקות תירשמנה בפנקס הזכויות והחלקות תהיינה מוסדרות (חן, 2020).

על מנת להוכיח את זכויות הקניין בגוש נערך מחקר היסטורי מקיף שכלל איסוף מסמכים, לרבות סקירה וניתוח חומרי ארכיון כנסחי טאבו ומסמכים מתיקי הרישום ("תיקי הטאבו") במשרד המשפטים, שסגורים לקהל הרחב. מסמכים אלו כוללים: תכניות לצרכי רישום (תצ"רים), שטרות מכר ועוד. במהלך המחקר נבחנו גם מסמכים היסטוריים שהוחזקו בידי עיריית ירושלים, כגון מסמכי ארנונה ומסמכים הנוגעים לאישורים ועבירות בנייה בגוש, שאף הם לא זמינים לקהל. המחקר התבסס גם על מסמכים היסטוריים שנמצאו במפ"י, כגון מפות ותצ"רים, שחלקם הגדול סרוק וזמין באתר האינטרנט של מפ"י ובמערכת מידע ממוחשבת שלהם הנקראת טופוקד (מפ"י, 2023). במאמר זה לא יפורסמו המסמכים החסויים. עם זאת, לצורך הבנת הליך ההסדר בגוש, יובאו בהמשך מספר דוגמאות למסמכים היסטוריים שנמצאו.

המחקר המעמיק בזכויות המקרקעין בגוש נועד להתחקות אחר שרשרת הזכויות (chain of title) של בעלי המקרקעין במטרה לוודא שכל "חוליות" השרשרת תקינות (זנדברג, 2000). בשלב הראשון של חקר "שרשרת הזכויות" בשכונה רוכזו נסחי הרישום בטאבו של כ-223 בעלי מקרקעין רשומים באזור. מידע זה נשאב מספרי הרישום ההיסטוריים הידניים, "ספרי ליפתא" ו-"ספרי ירושלים". על בסיס רישומים אלו נחקרו כל חוליות הרישום ההיסטוריות עד למועד הרישום שערכו שלטונות המנדט הבריטי במהלך שנות ה-20 של המאה הקודמת. עם זאת, חלק מהרישומים הקיימים התבססו על רישומים עות'מניים שלא אותרו. כך למשל, לא נמצאו מסמכי הרישום העות'מניים של הגב' חנום בת יעקב, אשר מופיעה בדוגמה בהמשך באיור 13.

יש לציין שהרישומים בספרי הרישום המנדטוריים נערכו בכתב יד מחובר באנגלית, וחלקם אינו נהיר ואף מטושטש. כתוצאה מכך קשה לזהות ולתרגם את שמות בעלי המקרקעין באופן מדויק לעברית. בנוסף, במהלך שנות ה-40 של המאה ה-20 התרחב שטחה המוניציפאלי של העיר ירושלים, וכתוצאה מכך הרישומים של הנסחים לפי שיטת הרישום של הספר דף (השיטה הישנה), שהתייחסו בחלקם לאדמות הכפרים הסובבים לה, "נבלעו" בתחום המוניציפאלי של העיר ירושלים. כך למעשה, "ספרי ירושלים" כלל גם רישומים של אזורים של כפרים שונים, כמו כפר ליפתא (חן, 2020). לעיתים נרשמו גם בעלויות שהתייחסו לאותה חלקת מקרקעין במספר ספרים. כך למשל, בשכונת שערי הרחמים

**איור 11: בעלים רשומים בנסח.** מקור: נסח רישום של גוש 30108 חלקות 10-1, 32-26 ו-94

מס' זיהוי	מס' זיהוי	הבעלים	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
[Redacted]	ת.ז.	[Redacted]	סגר	03/11/1999	14572/1999/1
החלק בנוס	החלק בפעולה				
1/42	1/2				

מס' זיהוי	מס' זיהוי	הבעלים	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
[Redacted]	ת.ז.	[Redacted]	סגר	03/11/1999	14572/1999/1
החלק בנוס	החלק בפעולה				
1/42	1/2				

היה חנום בת יעקב והיא נרשמה בבעלים עוד בתקופה העות'מנית. בשנת 1928 חלקה היחסי במקרקעין היה 300/2100. חלק זה היה נכון לשנת 1928 והתייחס לחלק היחסי של הבעלים הרשומים על הקרקע. כיום מופיעים בנסח הטאבו 35 בעלים רשומים וסכום סך חלקיהם הוא 1 (שלם).

רישום בנסח הטאבו מתאריך 19.3.1928 מתעד שהגברת חנום בת יעקב מכרה בחלקים שווים את המקרקעין בבעלותה לשלושה רוכשים שונים: חלק של 100/2100 נמכר לניסים ברוך, חלק של 100/2100 לרחמן ניסים וחלק של 100/2100 לניסים חיים סורקי. לימים העבירו גם אלו את המקרקעין שבבעלותם לאנשים אחרים. איור 13 מציג

על מנת להתחקות אחר בעלי המקרקעין הקודמים, היה צורך להיעזר בנסח רישום היסטורי הנותן מידע על אודות הבעלים שנרשמו בעבר ועל ספרי הרישום ההיסטוריים הרבים שבהם הם מופיעים. באיור 12 ניתן לראות את ספרי הרישום המתייחסים לחלקות הקרקע הספציפיות שלהם שבהם רשומים הבעלים הקודמים. מספרם הרב של ספרי הרישום המופיעים בנסח נובע מהסתעפויות רישום רבות של בעלים במושעא שהתחלפו במהלך השנים.

בהמשך ל"שרשרת הזכויות" ההיסטורית של בני הזוג שהוצגה קודם לכן, נמצא בספר ליפתא (מספר 12 דף 10) תיעוד ראשוני המתייחס לרישום העברת קרקע ספציפית זו. על פי רישומים אלו, שמה של בעלת המקרקעין הראשונה

**איור 12: סעיף מנסח הרישום ובו הפניות לספרי רישום היסטוריים.** מקור: נסח רישום של גוש 30108 חלקות 10-1, 32-26 ו-94

המספרים הישנים של החלקה
ספר ירושלים (מ) 86 דף 146, ספר ירושלים (מ) 99 דף 12, ספר ירושלים (מ) 105 דף 78, ספר לפתה (מ) 12 דפים 8,10, ספר לפתה (מ) 23 דף 193, ספר לפתה (מ) 28 דף 44

**איור 13: רישום מנסח היסטורי בו הגב' חנום בת יעקב מוכרת חלקים מהקרקע בבעלותה.** מקור: ספר ליפתא 12 דף 10.

Name of Transmitter	Name of Grantee	Name of Grantee	Share
sale	Chanom bat Jacob	Kisim Baruch, Rahman Kisim, Haim Kisim & Sarah	100/2100 100/2100 100/2100



חברה ממשלתית עירונית לשיכון בירושלים בע"מ. חברה זו הוקמה בשנת 1961 ופעלה לאכלוס ולניהול הדיור הציבורי בירושלים (פרזות, 2023). ניתן לראות את פעולת מכר זו באיור 15.

ב-4.8.1999 נמכר הנכס מחברת פרזות לבעלים חדשים, שפרטיהם הוסתרו כאן מטעמי פרטיות, ומאוחר יותר ב-3.11.1999 נמכר שוב הנכס לבעלים אחרים, הרשומים נכון לשנת 2022 (גם פרטיהם לא יחשפו). באיור 16 אנו מציגים סיכום של "שרשרת זכויות" של העברת המקרקעין.

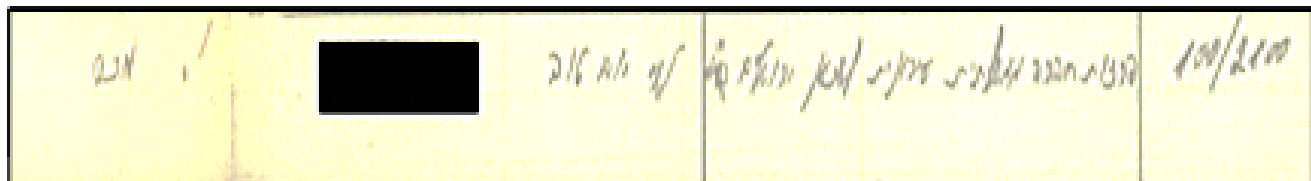
את רישום עסקת המכר של חנום בת יעקב כפי שהוא מופיע בספר ליפתא 12 דף 10.

בהמשך להתחקות אחר "שרשרת הזכויות" ההיסטורית בגוש, נבחן גם את ספר ירושלים (מספר 86 דף 146), שם רשום כי ב-7.5.1974 הוריש מר ניסים ברוך - שבאמור רכש מהגברת חנום בת יעקב חלק מן המקרקעין ב-1928 - את חלקו למר לוי יום טוב. ניתן לראות העברה זו באיור 14. בהמשך לחוליה זו של השרשרת נמצא, כי ב-13.3.1977 מכר לוי יום טוב את המקרקעין הללו לחברת פרזות,

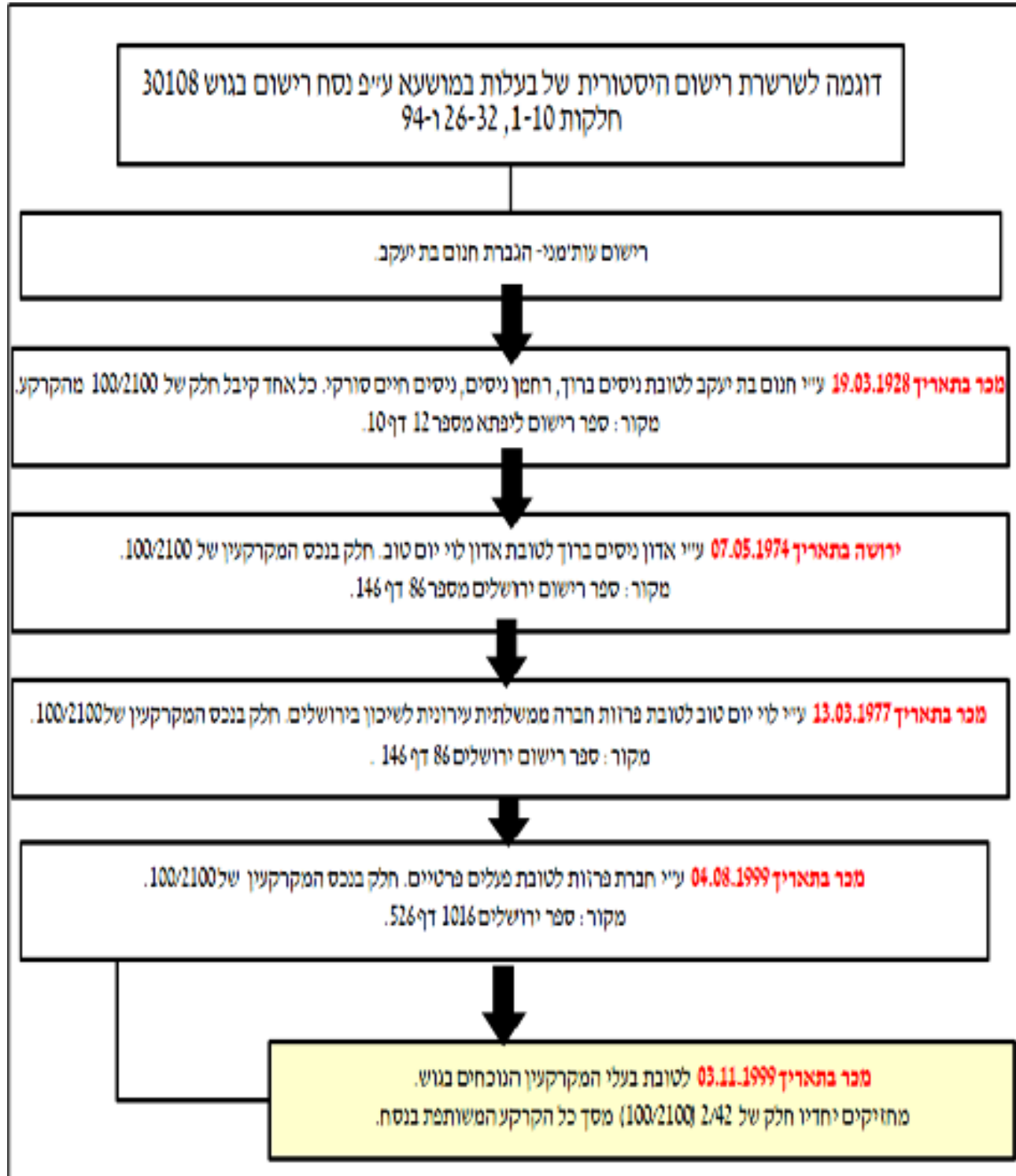
איור 14: רישום מנסח היסטורי ובו מר ניסים ברוך מוריש את הקרקע למר לוי יום טוב. מקור: ספר ירושלים מספר 86 דף 146



איור 15: רישום מנסח היסטורי ובו מר לוי יום טוב מוכר את הקרקע לחברת פרזות. מקור: ספר ירושלים מספר 86 דף 146



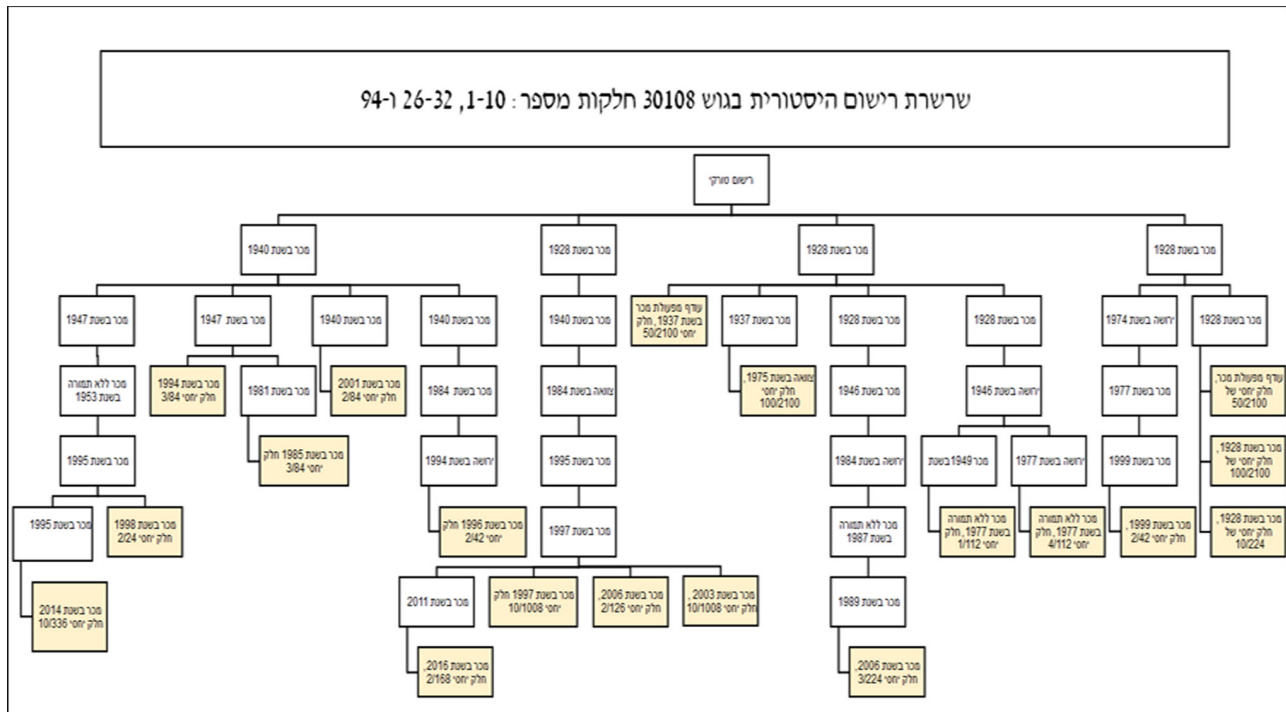
איור 16: סיכום "שרשרת זכויות" של העברת המקרקעין



ניתן לראות הסתעפות לרישומים אלו באיור 17 המציג „שרשרת זכויות” של נסח טאבו לחלקות 10-1, 32-26, ו-94. בתחתית השרשרת רשומים הבעלים הנוכחיים, הצבועים בצהוב. רישומים אלו כוללים 32 בעלים (חלקם זוגות), כאשר לא ניתן להגדיר לכל אחד מהם חלקה נפרדת משלו.

השרשרת שהוצגה לעיל מהווה רק אחת מהסתעפויות רישום המקרקעין בבעלות במושעא. בנוסף לנסח זה, המתייחס לחלקות 10-1, 32-26 ו-94 בלבד, קיימים עוד מספר נסחים המתייחסים לגוש 30108 ורשומים בהם מספר רב של בעלים וחלקות במושעא.

איור 17: „שרשרת זכויות” של נסח טאבו לחלקות 10-1, 32-26 ו-94.

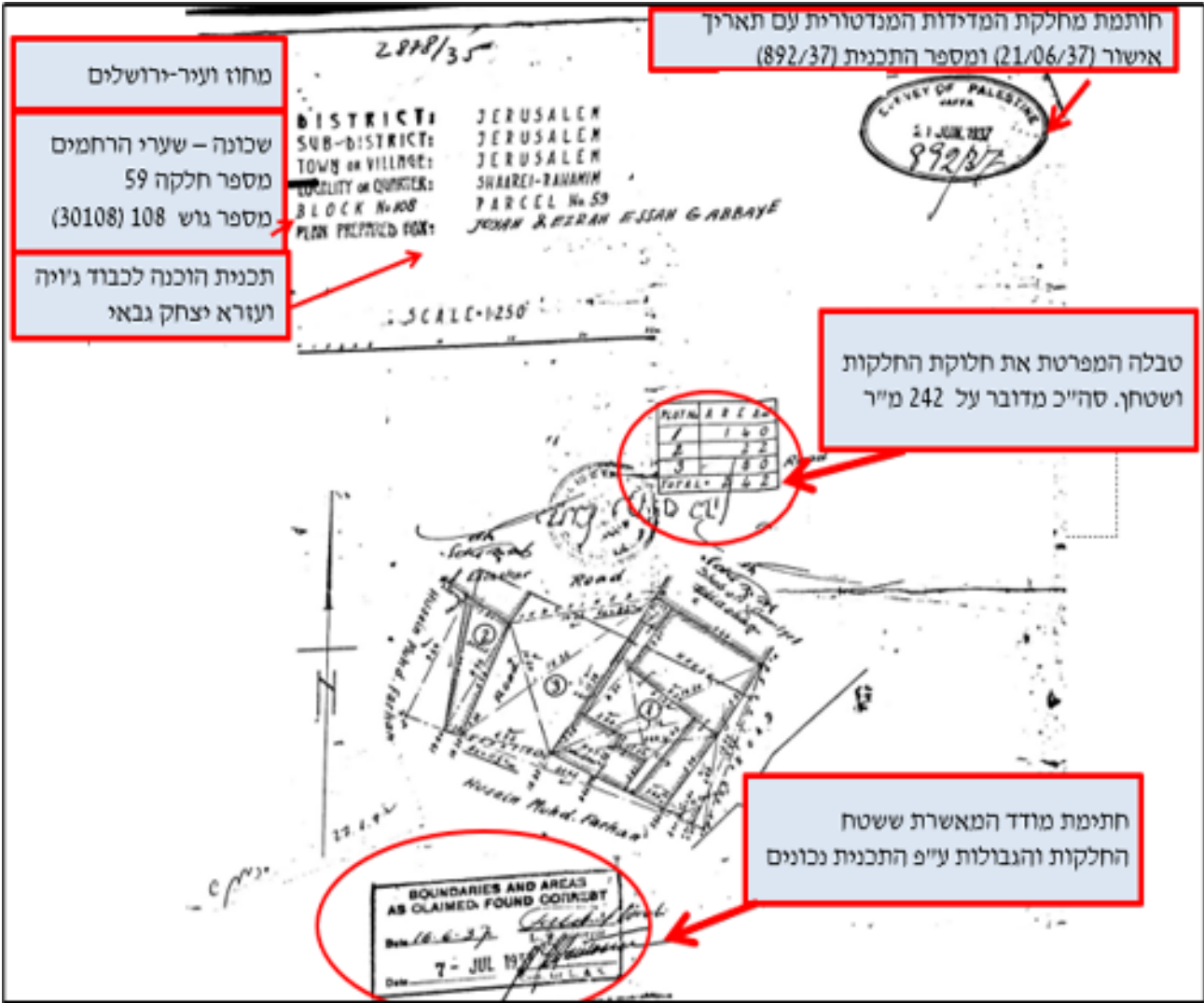




כך למשל, איור 18 מציג תצ"ר שבו רשומים בין היתר פרטים על תכנית שאושרה על ידי מחלקת המדידות המנדטורית בתאריך 21.03.1937. באיור מופיע תיאור של חלוקת חלקה מספר 59 לשלוש חלקות (Plot) חדשות. מסמך זה מהווה אינדיקציה להוכחת בעלות וניתן ללמוד ממנו על אודות גודל החלקות שנוצרו והיכן עוברים קווי הגבול בניהן. אמנם נתונים אלו אינם ברורים דיים, אך הם מסייעים למיפוי ומדידת השטח לצורך פיצול המושעא, ולהכנתן של מפות ההסדר העתידיות, שלפיהן נקבעות זכויות הקניין הסופיות של התושבים.

לצורך פיצול המושעא והליך ההסדר בגוש, נבדקו גם מסמכים נוספים אחרים שנמצאו בתיקי הרישום ההיסטוריים (תיקי טאבו), הכוללים תצ"רים, שטרות מכר וירושה, אישורי מיסים ומסמכים נוספים הכתובים באנגלית ובערבית, המסייעים להוכיח את זכויות הקניין בגוש. בנוסף נבדקו מסמכים מעיריית ירושלים, כגון נתוני ארנונה, אישורי בנייה ומסמכים ממפ"י הכוללים מפות ותצ"רים. מכלול נתונים אלו מהווה אינדיקציה לקיום זכויות הבעלות של התושבים באזור.

איור 18: תצ"ר מס' 892/37 מתאריך 12.2.1937. מקור: תיק רישום 2878/35, האגף להסדר ורישום מקרקעין משרד המשפטים.







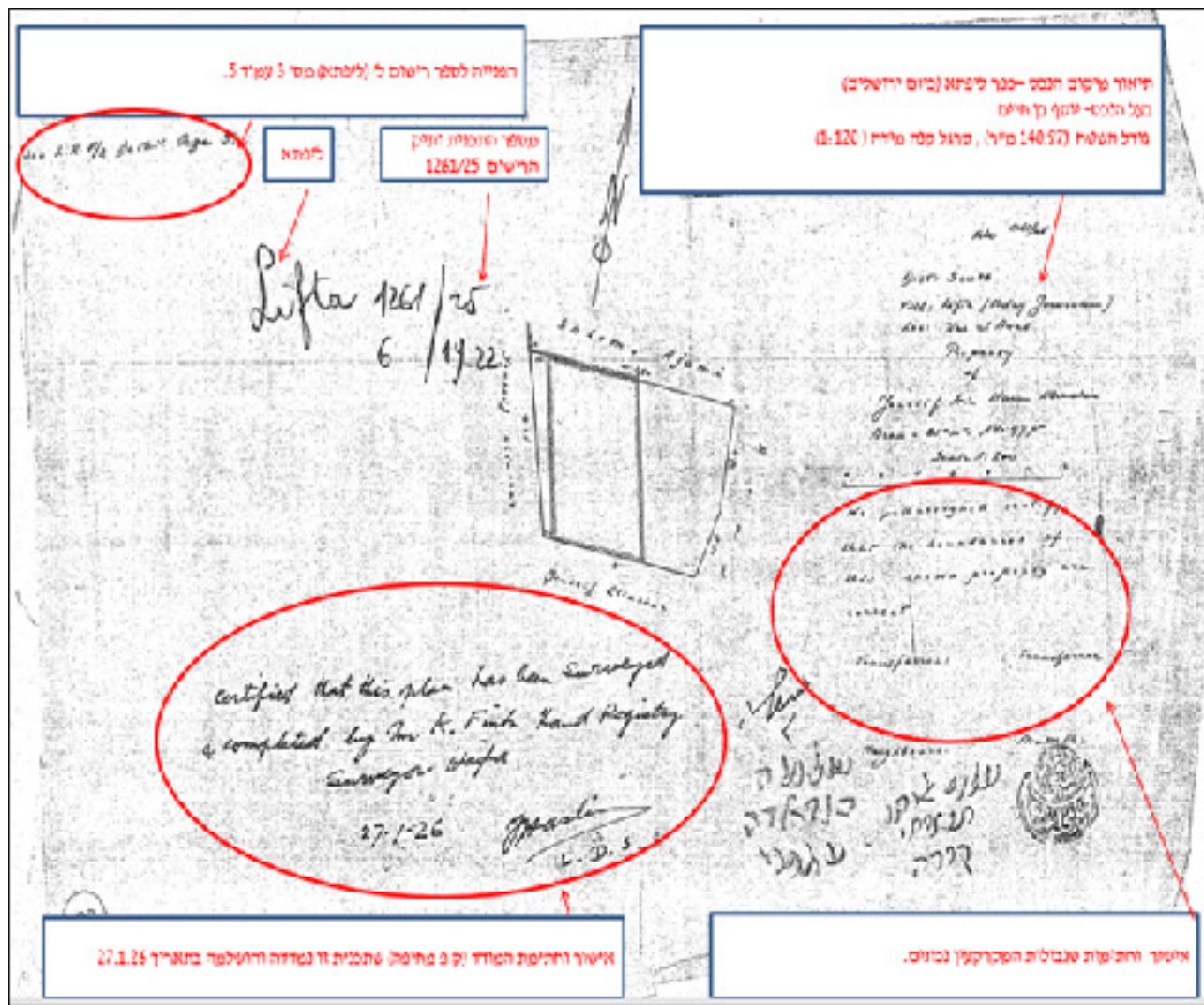


מסמכים של תצ"ר שהוכנו טרם מופתה מפת השומה בשנת 1936 ולכן לא ניתן לשייך למסמכים אלו מיקום גיאוגרפי מדויק. כדוגמה לכך באיור 21 ניתן לראות תצ"ר שהוכנה ב-27.1.1926 ובה פוצלה חלקה אחת לשתי חלקות חדשות. ע"פ המסמך ניתן לראות כי נכס המקרקעין היה שייך ליוסף בן חיים (Youssef bin Haim), והחלקות החדשות שנוצרו נמצאות בכפר ליפתא ושבסוגריים רשום "כיום שטח ירושלים". יתר הנתונים הרשומים במסמך, המתייחסים למיקום הגיאוגרפי של החלקות אינם ברורים, כך שבעידן הנוכחי קשה לקבוע את מיקומם המדויק.

מראיונות עם גורמים ממפ"י עלה כי תצ"ר מהווה אינדיקציה חזקה בהוכחת זכויות במקרקעין ובקידום הליך הסדר, מאחר שבדרך כלל המסמך מאפשר לזהות את המיקום הגיאוגרפי של חלקת המקרקעין, שטחה וגבולותיה. יצוין כי מאז תקופת המנדט הבריטי, כל בעל מקרקעין שעשה פעולת תכנון על אדמתו, כגון חלוקה או הרחבת בנייה, היה מחויב בהכנת תצ"ר ובהצהרה עליה למפקח הרישום על המקרקעין (חן, 2020).

במתחם הספציפי שבו אנו דנים (גוש 30108), נמצאו

איור 21: תצ"ר מס' 1261/25 מתאריך 27.1.1926. מקור: תיק רישום 1261/25. האגף להסדר ורישום מקרקעין משרד המשפטים



להלאמת המקרקעין מהבעלים לטובת הציבור אשר עלולים להיפגע מכך (ח'מאיסי, 2017; חברוני ואלתרמן, 2008).  
בראיונות שנערכו עם בעלי מקרקעין בשכונת שערי הרחמים נבדקו מולם אפשרויות שונות לפיצול המושעא. כך למשל, נבחן מהלך שבו התושבים ייזמו בעצמם הליך חלוקה, קרי, פרצלציה רצונית לפי פרק ד' לחוק התכנון והבנייה. מהראיונות עלה כי בעבר התאגדו מספר תושבים בשכונה ויזמו פעולת חלוקה שכזו, אך הם נסוגו מהרעיון היות שהיה עליהם לשלם סכומים גבוהים לאנשי מקצוע, כגון עורכי דין ומודדים. בנוסף, הם לא הצליחו לקבל את ההסכמה הנדרשת מכל הבעלים בגוש על הסכם חלוקה (חן, 2020).

חלופה נוספת שנבדקה הייתה פעולת הסדר "רגילה". בראיונות שנערכו עם גורמים ממשרד המשפטים נמצא שפעולה זו מורכבת ואיטית מאד, מאחר שהרישומים בגוש אינם מסודרים וקשה להחליט על בסיסם איזה חלקה שייכת למי מהבעלים. עוד עלה מהראיונות, כי הליך מסוג זה עלול לגרום לסכסוכים משפטיים בין הבעלים ובכך לעכב את ההליך למשך שנים רבות ואף לעצור כליל (שם).

לאור החלופות שהוצגו לעיל, הוחלט לקדם בגוש את התכנית הניסיונית של חלוקה באמצעות פרצלציה לא רצונית, ביוזמת ועדת התכנון והבנייה המקומית של ירושלים (חלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה). בראיונות עם גורמים ממשרד המשפטים נטען, כי בשונה מפעולות איחוד וחלוקה אחרות, יישום המנגנון הניסיוני בגוש עתיד להיערך טרם הליך ההסדר הפורמאלי הרגיל. החלקות החדשות שתיווצרנה לא יערבו מידיית תהליך של הסדר מקרקעין, אלא תנוהלנה תחילה בפנקס השטרות. רק מאוחר יותר, ניתן יהיה לקדם הליך מזורז של הסדר מקרקעין בגוש שבסופו ניתן יהיה לרשום את החלקות החדשות בפנקס הזכויות. במסגרת התכנית נקבע כי בהליך החלוקה עתיד להתבצע מדידה מחודשת של השטח, לרבות אדמות ה-"מתרוכה" כגון דרכים ושבילים להולכי רגל שירשמו בסופו של הליך על שמה של עיריית ירושלים. לאחר מכן, הוחלט כי עיריית ירושלים תכין את תכנית הפרצלציה וזו תתבסס על ממצאי המחקר ההיסטורי של המסמכים (שם).

מהראיונות עם גורמים ממשרד המשפטים עלה, כי מבחינת העירייה פעולה זו תאפשר לצמצם סכסוכים ותביעות פיקטיביות או שאינן מבוססות על מסמכים מהימנים. כלומר, "לסנן" תביעות נטולות ביסוס משפטי הסותרות את ממצאי חקר "שרשרת זכויות". כך, בהליך פיצול המושעא וההסדר בגוש יהיה ניתן לבחון סכסוכים ממוקדים ולקדם את הליך ההסדר באופן מזורז יותר. הנחת היסוד היא כי התושבים לא ימהרו להתלונן בפני ועדת התכנון והבנייה ולהציג טענות הסותרות את המידע ההיסטורי המהימן (שם).

ע"פ הגורמים המקדמים את הפרויקט נמסר, כי בעזרת המסמכים שהוצגו לעיל ניתן יהיה לפצל בגוש את המושעא ע"י תכנית לאיחוד וחלוקה ובהמשך לבצע הליך הסדר, שבסופו "נועל" למעשה את "שרשרת הזכויות" הישנה (שם). הליך ההסדר מהווה שלב אחרון ומכריע בהוכחת זכויות הקניין של המחזיקים בקרקע בפני מוסדות המדינה ומערכת המשפט. לאחר ההליך, המקרקעין נרשמים כמקרקעין מוסדרים, והרישום מהווה ראייה חלוטה לרשום בו ולא כ"ראיה לכאורה ובלתי סופית" המבוססת על הספרים הישנים (פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969, סעיף 125).

### פיצול המושעא וקידום הליך הסדר בשכונת שערי הרחמים

לאחר חקירת "שרשרת הזכויות" וריכוז הממצאים, חלק זה מציג את הניסיונות לפיצול המושעא וקידום הליכי ההסדר בשכונה. בהתייחס לנושא זה נציין, כי מנגנוני איחוד וחלוקה מאפשרים לפצל שטח המצוי בבעלות מושעא. באמצעות פעולות אלו מחולקת הקרקע שהייתה בבעלות משותפת במושעא, ונרשמת על שמות הבעלים השונים כחלקות ייחודיות, חדשות ובדרך כלל קטנות יותר, ובהתאם למגרשים המופיעים בתכנית. בסופו של הליך נרשמות החלקות החדשות בלשכות רישום המקרקעין (האגף להסדר ורישום מקרקעין 2023; רשות מקרקעי ישראל, 2023; כהן, 2021; בר ישראל וכהן, 2016).

בשפה מקצועית נהוג לכנות את מנגנוני האיחוד והחלוקה כ-"פרצלציה" או "רה-פרצלציה" (הלשכה לרישום פרצלציות ותשתיות לאומיות במשרד המשפטים, 2023; מנהל התכנון, 2023) מנגנונים מסוג זה מיושמים במדינות נוספות בעולם, כגון הודו, גרמניה ויפן, והמונח המקובל בין חוקרים הוא Land readjustment; דהיינו, התאמה מחדש של קרקע לטובת צרכי פיתוח ותכנון (כהן, 2021; Home, 2007; Turk, 2008; Schrock, 2012; Doebele, 1983). המנגנונים "יובאו" לארץ על ידי שלטונות המנדט הבריטי בשנת 1936, והם מהווים כלי מועדף ונפוץ בקרב ועדות התכנון והבנייה במדינת ישראל של המאה ה-21. הפופולריות של מנגנונים אלו נובעת מכך שבאמצעותם נערכת חלוקה בין הבעלים לבין הרשות העירונית בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של המקרקעין. הרשויות זוכות בעתוודות של עד 40% משטח המקרקעין המשמשים לצרכי ציבור, כגון פיתוח עירוני, הגדלת מלאי הדיור ועוד. הבעלים זוכים בלפחות 60% מן המקרקעין ובמקביל נהנים מיתרונות נוספים בדמות שיפור התכנון, השבחת הנכס ועוד (כהן, 2021; חברוני ואלתרמן, 2008). אל מול הגישות החיוביות ביחס למנגנונים אלו, יש המדגישים את ההיבטים השליליים ומוצאים בהם דמיון להליכי הפקעת מקרקעין, ואף כאמצעי

(2011; אסף-שפירא, 2010). מעורבותם של יזמים במרחב העירוני מאפשר אמנם לתרום לפיתוח מקומי ולהזרמת הון לקופת העירייה, אך מנגד אותם האינטרסים הכלכליים יכולים גם לפגוע באוכלוסייה המקומית ובפרט בשכבות החלשות והעניות בחברה. כך התופעה יכולה להעצים את הקיטוב החברתי בעיר של עושר ועוני ובפניו של אוכלוסיות ותיקות ממקום מגוריהן (מונטרסקו, 2020; Durand-Lasserre et al, 2007; Slater, 2006). לפי המקרה הספציפי של שכונת שערי הרחמים נזכיר, כי באזור כבר קיים הליך חברתי של ג'נטריפיקציה, אך יתכן כי הליך זה רק יתעצם לאחר ההסדר שיאפשר לזרז הליכי בניה ופיתוח באזור. כמו כן בראיונות, שנערכו מול גורמים מעיריית ירושלים כלל לא הייתה התייחסות מצידם לדיירי הגרים בשכירות או למרקם הקהילתי של השכונה (חן, 2020). לפיכך סוגיה זו מתעצמת יותר, כאשר הרשויות העירוניות לרוב מאפשרות לקדם הליכים חברתיים אלו והנושא לא זוכה להתייחסות (Slater, 2006).

### סיכום

במאמר זה ניסינו לבחון כיצד ניתן לקדם תכנון ופיתוח עירוני באדמות מושעא שאינן מוסדרות. ממחקרנו עלה כי הליך הוכחת זכויות הקניין במקרקעי מושעא ופיצול אדמות אלו לחלקות נפרדות, מצריכים עבודת חקר היסטורית מקיפה ומהימנה של "שרשת זכויות". עבודת חקר זו לרוב מבוססת על חשיפה וניתוח של מספר רב של מסמכי ארכיון היסטוריים מתקופתם של שלושה ממשלים שונים: העות'מני, המנדטורי והישראלי.

כפי שצוין במאמר זה, על אף ששימוש במסמכים היסטוריים לסוגיהם בתהליך הסדר איננו דבר חדש, וחרף חשיבותו הרבה של ההליך בהכרה ובעיצוב זכויות במקרקעין, ככל הידוע טרם פורסם מאמר הבוחן את ההליך ומתאר את הדרך שבה מפענחים את החוליות ב"שרשת זכויות". על כן, מאמר זה תורם מידע רב משמעות על אודות הליכי פיצול מושעא והסדר מקרקעין במדינת ישראל.

המקרה הספציפי של הליך ההסדר הנעשה בגוש 30108 בשכונת שערי הרחמים הוא ייחודי, היות ולאחר המחקר ההיסטורי של "שרשת הזכויות", עתידה להתבצע בגוש תכנית ניסיונית לאיחוד וחלוקה, קרי, פרצלציה לא רצונית, שתיעשה ביוזמתה ומתוקף סמכותה של וועדת התכנון והבנייה (לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, 1965 התשכ"ה-1965). אף שבעבר קודמו תכניות פרצלציה באדמת מושעא, ייחודה של התכנית בשכונת שערי הרחמים הוא בכך שהפרצלציה תבוצע לפני שלב ההסדר הפורמאלי, ורק לאחר הפיצול יתבצע הליך הסדר מזורז. כלומר, לאחר הפרצלציה, החלקות יהיו לא מוסדרות ורשומות בפנקס השטרות, ולאחר הליך ההסדר החלקות ירשמו בפנקס

בהתייחס לנושא זה יש להזכיר, כי בהליך הסדרה של הקרקע תתכן אפשרות לפגיעה באנשים שלא יצליחו להוכיח את זכויותיהם. כדוגמה לכך מציין פרופסור אלכסנדר (סנדי) קדר (1998; 2001) מחלוקת סביב הליכי ההסדר בכפרים ערביים בגליל במהלך שנות ה-50 וה-60 של המאה ה-20. במקרים אלו תושבים בני המקום ראו עצמם פגועים מהליכי ההסדר, היות ולטענתם הפרשנות שניתנה על ידי מערכת המשפט הישראלית לסעיף 78 בחק"ע של 1858 הייתה לא נכונה, והמחוקק האריך באופן רטרואקטיבי את תקופת ההתיישנות הנדרשת לצורך גיבוש זכויות מכוח החוק. התושבים טענו לבעלות על קרקעות אך התקשו להוכיח בעלות עליהן ובכך התאפשר למדינה להפקיע מהם אדמות (קדר, 1998; 2001; Kedar). דוגמה נוספת למחלוקת בהליכי הסדר מתייחס קדר יחד עם יפתחאל ואמארה לאדמות הבדואים בנגב, שגם במסגרתם ראו עצמם אנשים כנפגעים. במקרים אלו מערכת המשפט הישראלית הגדירה חלק מהם כ"מסיגי גבול" על אף שטענו כי חיו באדמות אלו דורות רבים (יפתחאל ועמיתים, 2012; 2018; Kedar et al).

בהתייחס לגוש 30108, נושא הפגיעה בזכויות קניין כתוצאה מהליך ההסדר עלה גם הוא בראיונות עם גורמים ממושרד המשפטים, שטענו כי בעלי המקרקעין בגוש אכן עלולים לגלות בסוף ההליך שגודל השטח שיש ברשותם קטן יותר ממה שחשבו. יתר על כן, ייתכן כי במקרים מסוימים יתגלה ל"בעלים" כי השטח שטענו לבעלות עליו במשך השנים – אינו שלהם. חרף הסיכון של הפגיעה מההליך, הודגש בראיונות כי אין כוונה לפגוע בזכויות הקניין של התושבים בגוש; מטרת העל של התכנית היא לפצל את המושעא כך שגם בעלי הקרקע יוכלו לנהל ולבנות על נכס המקרקעין וגם העירייה תוכל לתכנן ולפתח. עוד הודגש בראיונות כי בשונה מהליכי הסדר "רגילים", שבהם ישנה הזדמנות יחידה לבעלי הקרקע להתנגד, בעלי המקרקעין בגוש 30108 יוכלו הפעם להתנגד בשתי דרכים עיקריות: בפעם הראשונה הם יוכלו להתנגד במסגרת תכנית הפרצלציה, אשר תעשה בכפוף לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, על פיה יוכלו הבעלים להביא את התנגדותם לתכנית בפני וועדת התכנון והבנייה; בפעם השנייה הם יוכלו להתנגד בשלב ההסדר עצמו, בכפוף לפקודת ההסדר, תשכ"ט-1969 (חן, 2020).

ביקורת נוספת לפגיעה של אנשים מהליכי הסדר היא בכך שהליכים אלו עלולים לקדם צעדי הפרטה וג'נטריפיקציה (Durand-Lasserre et al, 2007). בהתייחס לכך נציין, כי בעידן הניאו ליבראלי של המאה ה-21 עריית ירושלים שואפת לנצל כל חלקת קרקע בעיר ולעודד יזמים לפעול בשטחה. בדרך זו מתאפשר לעירייה להגדיל את מספר יח"ד למגורים ואת השטחים לתעסוקה, לשפר את מערך הפיתוח העירוני במימון ובביצוע של היזמים ואף להגדיל את הקופה העירונית באמצעות מיסי מקרקעין מהמבנים שהוקמו, כגון ארנונה והיטלי השבחה שאותם העירייה גובה (גנן ואלפסי

## מקורות

אייזנשטיין, א' (1990). יסודות והלכות בדיני מקרקעין, חלק ראשון. בורסי הוצאה לאור של ספרי משפט, ירושלים.

אסף-שפירא, י' (2010). התחדשות עירונית בשכונת גוננים בירושלים [עבודת מוסמך]. האוניברסיטה העברית.

בן אריה, י' (1979). עיר בראי תקופה-ירושלים החדשה בראשיתה. הוצאת יד יצחק בן צבי, ירושלים. עמ' 318-303, 278.

בן אריה, י' (2011). ירושלים היהודית החדשה בתקופת המנדט. הוצאת יד יצחק בן צבי, ירושלים. עמ' 419-428.

בר, ג' (1971). מבוא לתולדות היחסים האגריים במזרח התיכון, 1970-1800. הקיבוץ המאוחד, תל אביב. פרק 5.

בר-ישראל, ש' ורז-כהן, מ' (2016). רישום פרצלציות. בורסי הוצאה לאור של ספרי משפט, תל אביב.

גביש, ד' (1991). קרקע ומפה: מהסדר קרקעות למפת ארץ-ישראל 1948-1920. הוצאת יד יצחק בן צבי, ירושלים.

גביש, ד' (1995). המאמץ הבריטי להצלת מסמכי הטאבו בשנת 1948. קתדרה לתולדות ארץ ישראל ויישובה, 77, עמ' 109-123.

גנן, א' ואלפסי, נ' (2011). ירושלים של כסף: משילות עירונית, יזמות עסקית ועיצוב המרחב. סוציולוגיה ישראלית, 13(1), עמ' 107-134.

גרוסמן, ד' (1996). החזקה הקומונלית - דיון בשיטת המושעא והשלכותיה. קק"ל. <https://www.kkl.org.il/files/karka/41/karka-41-1996-7.pdf>

גרנובסקי, א' (1949). המשטר הקרקעי בארץ ישראל. הוצאת דביר, תל אביב. עמ' 215-214, 230.

דוכן, מ' (1963). דיני קרקעות במדינת ישראל - תוספת לשנים 1953-1963 (מהד' ב'). דפוס אחוה, ירושלים.

ויסמן, י' (1993). דיני קניין - חלק כללי. המכון למחקרי חקיקה ולמשפט השוואתי ע"ש הרי ומיכאל סאקר, הפקולטה למשפטים, האוניברסיטה העברית בירושלים.

זנדברג, ח' (2000). הסדר זכויות במקרקעין בארץ ישראל ובמדינת ישראל. המכון למחקרי חקיקה ולמשפט השוואתי ע"ש הרי ומיכאל סאקר, הפקולטה למשפטים, האוניברסיטה העברית בירושלים.

זנדברג, ח' (2003). ירושלים - הסדר והפקעת זכויות במקרקעין, המשפט, ח'. עמ' 505-519.

חברוני, ח' ואלתרמן, ר' (2008). צדק חלוקתי במקרקעין: תכניות חלוקה חדשה לפי חוק התכנון והבניה. מוסד שמואל נאמן, חיפה.

ח'מאסי, ר' (2017). עשיית צדק תכנוני באמצעות יישום מנגנון רה-פרצלציה ביישובים הערביים. המרכז היהודי-ערבי, אוניברסיטת חיפה.

חן, נ' (2020). הסדר מקרקעין באדמות מושעא: זכויות קניין מול תכנון ופיתוח. התכנית לאיחוד וחלוקה בשכונת נחלאות ירושלים (גוש 30108) [עבודת מוסמך]. אוני' תל אביב.

יפתחאל, א', אלכסנד, ק' ואחמד, א' (2012). עיון מחודש בהלכת "הנגב המת": זכויות קניין במרחב הבדווי. משפט וממשל, 14(1-2), עמ' 7-147.

כהן, ר' (2021). איחוד וחלוקה. בורסי הוצאה לאור של ספרי משפט, תל אביב.

לוי, שנור, ר' (2012). דיני רישום מקרקעין: הרישום, ההסדר ותוצאותיהם בישראל ובגדה המערבית. בורסי הוצאה לאור של ספרי משפט, תל אביב.

הזכויות. נדגיש כי התכנית לפיצול המושעא בגוש הינה ניסיונית ולכן אין להתעלם מהסיכוי האפשרי שלא תצלח; אולם אם היא בסופו של דבר כן תצלח, יאפשר למידה רבת ערך מההליך וניתן יהיה להעתיק את הפעולה להסדרת גושים אחרים במושעא ברחבי הארץ.

בהתייחס לנושא זה יש לציין כי בהליכי הסדרה של המקרקעין ייתכנו מצבים שבהם ייפגעו אנשים. למשל בגוש 30108, ייתכנו מקרים שבהם יגלו בעלי הקרקע כי גודל השטח שסברו כי היה בבעלותם לפני ההליך קטן ממה שהעריכו, או אף ייקבע שהשטח אינו שלהם. לפיכך, השימוש בחקר ההיסטורי של "שרשרת זכויות" על קניין המקרקעין צריך להיות מבוסס משפטית ואמין, היות שהוא חלק קריטי ומשמעותי מהליך פיצול המושעא. ממצאים אלו מהווים בסיס חשוב לקבלת החלטות על ידי רשויות ממשלתיות, מקומיות ומשפטיות בשלבי קביעת זכויות קניין המקרקעין והפיתוח והבניה בהם.

כביקורת להליכים אלו יש לציין, כי הצעדים לפיצול המושעא וההסדר בשכונה אומנם יכולים להשפיע על זכויות קניין בעלי המקרקעין ועל פעולות התכנון והפיתוח של העירייה, אך מנגד הם גם עלולים להאיץ הליכים חברתיים של ג'נטריפיקציה שכבר קיימים באזור ובכך לפגוע במרקם החברתי של השכונה ולעזיבתם של התושבים הוותיקים הגרים בשכירות. לפיכך יש לקחת בחשבון הליכים אלו בשלבי ההסדר ולא להתעלם מהם.

## הערות

1. עיקרי המאמר מבוססים על ממצאי עבודת מ.א. של ניר חן (2020) אשר עבד באגף להסדר ורישום מקרקעין במשרד המשפטים בשנים 2018-2020 ולקח חלק בחקר המקצועי של הליכי ההסדר בגוש 30108 נושא המחקר. עבודת התזה שלו נעשתה בהנחיית פרופסור טובי פנסטר ואלכסנדר (סנדי) קדר.
2. למען הסר ספק, האמור במאמר מייצג את השקפתם של המחברים בלבד, והתובנות וההמלצות שבו לא משקפות את עמדותיו של גוף ציבורי אחר.
3. נכון למועד הגשת המאמר למערכת בחודש אוגוסט 2023, שלבי ההסדר בגוש 30108 עדיין מנוהלים במשרד המשפטים וטרם נערכה באזור תכנית הפרצלציה.
4. בזמן כתיבת המחקר בעלי המקרקעין בשכונה היו מודעים להליכי ההסדר העתידיים והאנשים שרואיינו לצורך המחקר הביאו את תמיכתם בהליכים אלו.



Firestone, Y. A. (1981). Land Equalization and Factor Scarcities: Holding Size and the Burden of Impositions in Imperial Central Russia and the Late Ottoman Levant. *The Journal of Economic History*, 41(4), 813-833

Home, R. (2007). Land readjustment as a method of development land assembly: A comparative overview. *Town Planning Review*, 78(4), 459-483

Kedar, A. (2000). The legal transformation of ethnic geography: Israeli law and the Palestinian landholder 1948-1967. *NYUJ Int'l L. & Pol.*, 33, 923

Kedar, A., Amara, A., & Yiftachel, O. (2020). *Emptied lands: A legal geography of Bedouin rights in the Negev*. Stanford University Press

Nadan, A. (2003). Colonial misunderstanding of an efficient peasant institution: Land settlement and Mushā tenure in Mandate Palestine, 1921-47. *Journal of the Economic and Social History of the Orient*, 46(3), 320-354

Nadan, A. (2020). Revisiting the Anti-mushā reforms in the Levant: origins, scale and outcomes. *British Journal of Middle Eastern Studies*, pp. 1-17

Schrock, M. M. A. (2012). *The potential use of land readjustment as an urban redevelopment strategy in the United States: Assessing Net Economic Value* (Doctoral dissertation, Massachusetts Institute of Technology), pp. 2-102

Turk, S. S. (2008). An examination for efficient applicability of the land readjustment method at the international context. *Journal of Planning Literature*, 22(3), pp. 229-242

**ניר חן** הינו בוגר תואר ראשון ושני בחוג לגיאוגרפיה וסביבת האדם באוניברסיטת תל אביב. בשנים 2018-2020 עבד באגף להסדר ורישום מקרקעין בירושלים ובמסגרת עבודתו לקח חלק פעיל בהליך פיצול המושעא וההסדר בשכונת שערי החמים נושא המאמר. משנת 2021 ניר עובד ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י) במחלקה לשיווק מרכזי מקרקעין ופדיון במרחב ירושלים.

[Nir.chen34@gmail.com](mailto:Nir.chen34@gmail.com)

מאיר-ברודניץ, מ' (2013). הקרקע הפרטית כגורם בתכנון היישובים הערביים. בתוך י' שניל, ג' ביגר ואנדה ר' (עורכים), **קרקע, דמוקרטיה ויחסי רוב מיעוט** (עמ' 75-85). מכון וולטר ליבר לחינוך לדו-קיום יהודי-ערבי, תל אביב.

מונטרסקו, ד' (2020). **עיר שטועה לה יחידיו: דו לאומיות בחיי היומיום ביפו**. הוצאת בבל, תל אביב.

מרכז למיפוי ישראל (מפ"י) (2023). <http://mapi.gov.il/ProfessionalInfo/Cadastre/Pages/AboutCadastre.aspx>

משרד המשפטים - האגף לרישום והסדר מקרקעין (2023). <http://www.justice.gov.il/Units/LandRegistration/Pages/default.aspx>

משרד המשפטים - הלשכה הארצית לרישום תשתיות לאומיות ופרצלציות (2023). <http://www.justice.gov.il/Units/LandRegistration/DivisionUnits/Parcellation/Pages/default.aspx>

סולל, א' (1991). **התיחום הגיאוגרפי של גבולות הזכויות על קרקעות בארץ ישראל ומיפויים**. המרכז למיפוי ישראל, תל אביב

סלימאן, ס' ויצחק, ש' (2013). התפתחות דגם הבעלות על הקרקע ביישובים הערביים בארץ. בתוך י' שניל, ג' ביגר ואנדה ר' (עורכים), **קרקע, דמוקרטיה ויחסי רוב מיעוט**. מכון וולטר ליבר לחינוך לדו-קיום יהודי-ערבי, תל אביב.

עידן סאגה, ל' (2016). **הבית הפרטי וה'בית בציבורי': המקרה של שכונת עג'מי ביפו והכפר ליפתא** [עבודת מוסמך]. אוניברסיטת תל אביב.

עיריית ירושלים - תכנית אב לשכונת נחלאות (2023). <https://www.jerusalem.muni.il/Residents/PlanningandBuilding/CityPlanning/Notebook39337/Notebook40847/Pages/Default.aspx>

פנסטר, ט' (2021). **ארכיאולוגיה של כתובת: בית היסטוריה ובעלות בתכנון העיר הישראלית-פלסטינית**. פרדס הוצאה לאור, חיפה.

פרזות - חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ (2023). <https://www.amidar.co.il/wps/portal/amidar/main-menu/public-housing/prazot-homepage>

קדר, א' (1998). זמן של רוב, זמן של מיעוט: קרקע, לאום, ודיני ההתיישנות הרוכשת בישראל, **עיוני משפט**, כ"א(3), עמ' 665-746.

רשות מקרקעי ישראל - ערך פרצלציה והסדר מקרקעין (2023). <http://land.gov.il/OwnershipAndRegistration/Pages/parcellation.aspx>

Doebele, W. A. (Ed.). (1982). *Land readjustment: A different approach to financing urbanization*

Durand-Lasserve, A., Fernandes, E., Payne, G., & Rakodi, C. (2007, May). Social and economic impacts of land titling programmes in urban and peri-urban areas: a review of the literature. In *world bank urban research symposium, Washington DC*

Fenster, T. (2014). Do Palestinians live across the road? Address and the micropolitics of home in Israeli contested urban spaces. *Environment and Planning a*, 46(10), 2435-2451

Fenster, T., & Schlesinger, R. R. (2018). The Home as a Contact Zone: Performative Strategies and Practices in Promoting Israeli-Palestinian Recognition. *Liminalities*, 14(3), 64-83

Fenster, T. (2019). Creative destruction in urban planning procedures: The language of 'renewal' and 'exploitation' 1. *Urban Geography*, 40(1), 37-57

**פרופסור אלכסנדר (סנדי) קדר** הינו חבר סגל בפקולטה למשפטים באוניברסיטת חיפה. הוא בעל תואר דוקטור במשפטים (S.J.D) מהפקולטה למשפטים באוניברסיטת הרווארד (Harvard Law School) בארה"ב. שימש כפרופסור אורח בפקולטה למשפטים של אוניברסיטת משיגן, ובנשיא האגודה הישראלית למשפט וחברה, ומשטרי מקרקעין. פרסומיו עוסקים בין השאר בהיבטים הקנייניים של הסכסוך הישראלי-פלסטיני. הוא זכה במענקי מחקר תחרותיים רבים. שותף להקמת האגודה הישראלית לצדק חלוקתי ומכהן כנשיאה בהתנדבות.

Emptied Lands: A בין פרסומיו האחרונים: Legal Geography of Bedouin Rights in the Negev; Stanford University Press (2018) (יחד עם אמארה ויפתחאל); אמת מטרידה - "הלכת הנגב המת" ונישול הבדואים, עיוני משפט (2021) (עם אמארה ויפתחאל); "כוח משפט ומקום בצל הכיבוש", דין ודברים (2022) (יחד עם קמר משריקי-אסעד); Squaring the circle: Settler colonialism, the international law of occupation and the separation barrier (2023) *Political Geography* (יחד עם מילנר).

דוא"ל [Akedar@univ.haifa.ac.il](mailto:Akedar@univ.haifa.ac.il)

**פרופסור טובי פנסטר** היא פרופסור מן המניין לגיאוגרפיה וסביבת האדם באוניברסיטת תל אביב. לשעבר ראשת החוג לגיאוגרפיה וסביבת האדם. מייסדת וראשת המעבדה לתכנון סביבה וקהילה *Planning for the Environment with Communities Lab (PECLAB)*. בין תפקידיה שימשה כראשת התכנית ללימודי נשים ומגדר, ראשת המכון לדיפלומטיה ופיתוח אזורי וראשת קבוצת העבודה של מגדר וגיאוגרפיה של האיגוד הגיאוגרפי העולמי (*International Geographical Union*).

פרסמה עשרות מאמרים ועבודות בנושאי אתניות, אזרחות, מגדר ותכנון עם קהילות. בין ספריה: *The Global City and the Holy City: Narratives on Knowledge, Planning and Diversity* בהוצאת Pearson (2004) וכן הספר: של מי העיר הזאת? תכנון, ידע וחיי היומיום, בהוצאת קו אדום, הקיבוץ המאוחד (2013). בין ספריה הערוכים: *Gender, Planning and Human Rights Memory, Forgetting and City Builders* בהוצאת Routledge (1999) וכן *Gender, Planning and Human Rights Memory, Forgetting and City Builders* בהוצאת Ashgate (2010) (עם חיים יעקובי), ערי המחר: תכנון צדק וקיימות היום (בעריכה עם אורן שלמה).

ניהלה ועבדה ביותר מ-50 פרויקטים יישומיים בתכנון עירוני ואזורי עבור עיריות ומשרדי ממשלה. בשנת 1999 יזמה את הקמת עמותת 'במקום' ושימשה כיו"ר הראשונה של העמותה. בשנת 2018 שימשה כנשיאת העמותה.

דוא"ל [Tobiws@tauex.tau.ac.il](mailto:Tobiws@tauex.tau.ac.il)