

הפנקסים התורכיים

עו"ד אריה איזנשטיין

(מתוך ספרו: "יסודות והלכות בדיני מקרקעין",
תל-אביב; הוצאת בורסי, 1990)

בתקופת השלטון העותומני החל רישום מסודר של מקרקעין, בעקבות חוק הקרקעות העותומני שהוחק בשנת 1274 להיג'רה (חודש אפריל 1858 למניין הגריגוריאני). בשנה זו (רצמבר 8581) פורסם "חוק הטאבו", שכלל הוראות ודרישות פורמליות, אשר קושרות במתן תעודות רישום (קושאנים) במשרדי הטאבו (לשכות רישום מקרקעין דהיום). פנקסי מקרקעין אלה פעלו מכוח חוק הקרקעות העותומני, מכוח המג'לה ומכוח חוקים אחרים שעניינם מקרקעין. החשובים שבהם: הדפתר חקאני, היוקלמה והדאיימי.

פנקס הדפתר חקאני – הפנקס הממלכתי

פנקס זה נוהל באיסטנבול שבתורכיה, והיה למעשה פנקס פיסקאלי. נרשמו בו ההכנסות לאוצר הממלכה מקרקעות שנמסרו לעיבוד על-ידי השלטון, אשר החכיר את הקרקעות לפלחים תמורת מעשרות מהיבול. קרקעות שלא היו ראויות לעיבוד לא נרשמו כלל בפנקס זה, מכיון שלא היתה כל הכנסה מהם. פנקסים אלה חולקו ל-5 מחוזות: ירושלים, עזה, נבלוס, לג'ון וצפת. באותה תקופה ובתקופת המנדט הבריטי הם היו מקובלים ככוננים ומדויקים, ושימשו ראיה חותכת במשפטי קרקעות. לא פעם נשלחו לתורכיה פקידים מטעם הממשלה המנדטורית לברוק רישומים בפנקס זה, כדי לקבוע גבולות ושטחים. בעת נסיגת התורכים מארץ-ישראל בתום מלחמת-העולם הראשונה, הם לקחו איתם פנקסים אלה, השמורים כיום בגנוך הממשלתי בתורכיה.

פנקסי המקרקעין (טאבו דפתארי) היו משני סוגים:

פנקס היוקלמה – פנקס תביעות.

פנקס הדאיימי – פנקס קיים (קבוע).

פנקס היוקלמה

לאחר שהוחק חוק הקרקעות העותומני, קמה תנועת התורכים הצעירים, אשר תבעה קונסטיטוציה מהשולטן עבד אל-חמיד השני. בין היתר היא תבעה זכויות במקרקעין לעם. בעקבות תנועה זו קמו תנועות דומות שדרשו את ביטול מעמד הפיאודלים אשר היו מקורבים למלוכה. כתוצאה מפעולות אלה, וכדי לשכך את ההתקוממות נגדו, נתן השולטן צו לערוך פנקס "יוקלמה". אז עברו פקידי השולטן מכפר לכפר ומעיר לעיר ורשמו תביעות למקרקעין של כל אלה, שקודם-לכן, היו בחזקת חוכרים או שכירים של הפיאודלים. הפנקסים שבהם נרשמו התביעות למקרקעין נקראו פנקסי יוקלמה. בפנקסים אלה נרשמו הקרקעות לפי חלקות, ממספר אחד ואילך. השטחים שנרשמו בחלקות לא תאמו בדרך-כלל את השטחים במציאות. זאת מכיון שרישומים אלה לא נעשו על-סמך מדירה או מיפוי קדסטרלי (של רישום מקרקעין).

לעומת-זאת נרשמו בפנקסי היוקלמה הפרטים הבאים: מספר החלקה, סוג הקרקע, שם האדם שהחזיק בקרקע באותה תקופה, מספר השטר שבו בוצע הרישום, התאריך וגבולות החלקה. כגבולות החלקה נרשמו שמות המחזיקים-הגובלים אתה מארבע צדיה, או הגבולות הפיזיים שלה (כגון, דרך, ואדי, כרם זיתים וכיוצא באלה). ברבות הימים ניטשטשו הגבולות, מכיון שהמחזיקים-הגובלים נפטרו, או שהעבירו לאחרים את זכותם בקרקע, או שהגבולות

הפיזיים חרלו להימצא בשטח. על הקושי שקיים לזהות שטח אשר הוגשה עליו תביעת בעלות כאותו שטח שנרשם בפנקס היוקלמה או בתעודת הרישום, עמד בית-המשפט-העליון בפסק-דין שכטור נ. חברת הכשרת הישוב (1). במשפט זה לא הצליחו התובעים להוכיח שאכן השטח שבמחלוקת זהה לזה שמתואר בתעודת הרישום.

פנקסי היוקלמה נערכו בספרים – ספר נפרד לכל כפר ולכל עיר. רובם נלקחו מארץ-ישראל בתום השלטון התורכי עליה בשלהי מלחמת העולם הראשונה, והובאו לתורכיה. חלק מהפנקסים אבדו, ואלו הנמצאים בלשכות לרישום מקרקעין הם למעשה העתקים של הפנקסים המקוריים ששמורים בגנוז הממשלתי שבאנקארה.

על משקלו ההוכחתי של הרישום בפנקס היוקלמה דן בית-המשפט-העליון בפסק-הדין טרודי נ. האפוטרופוס לנכסי נפקדים (2). במשפט זה נקבע ש"רק הוכחה נוגדת, ולא רק התנגדות בלבד, עשויה לפסול רישום שכזה כראיה לזכות קניין". במלים אחרות, הרישום בפנקס היוקלמה מהווה הוכחה לכאורה להיות מי שרשום בו כבעל הזכות החוקית ורק הוכחה נוגדת עשויה לבטל רישום זה.

פסק-דין נוסף שדן בהרחבה בערך ההוכחתי שיש לתעודת הרישום (קושאן) מהפנקס התורכי הוא שכטור נ. חברת הכשרת הישוב הנ"ל (3). בפסק-דין זה נדונה השאלה בדבר ערכו ההוכחתי של הקושאן מפנקס היוקלמה, כאשר הרישום עצמו לא הודש בפנקס המקרקעין המגדטורי (פנקס השטרות). נקבע, כי "אם יוכח, שקושאנים אלה מתייחסים לשטח שבמחלוקת אין כל צורך בפעולת 'חידוש רישום', וניתן גם להסיק מהרישום שבהם את המסקנות המשפטיות המתבקשות".

פנקס הדאיימי

פנקס היוקלמה שהיה, כאמור, פנקס שכלל תביעות בלבד לזכויות בקרקע, לא ענה על הדרישות לרישום עיסקאות. כשהחלו התובעים שהיו רשומים ביוקלמה לבצע פעולות במקרקעין (מכר, משכנתה, ירושה וכו'), היתה דרישה לרשום פעולות אלו בפנקס שטרות קבוע. זאת כדי שבפנקס הקבוע יצויינו הפעולות והעיסקאות שבוצעו על-ידי בעלי זכות התביעה, בנוסף לרישומים שכבר היו קיימים בפנקס היוקלמה. בשנת 1872 הורה וזיר קאדאני פשה, מי שהיה ממונה על ענייני הקרקעות בממלכה העותומנית, לרשום את המקרקעין ואת בעלי הזכויות בהם בפנקס חדש שנקרא בשם "דאיימי". הרישום בפנקס זה נעשה לאחר חקירה ודרישה בדבר זכות הבעלות שהיתה רשומה ביוקלמה. החקירה נערכה על-ידי ועדה בהרכב של מנהל הגפה, פקיד הגבייה, מנהל הטאבו, שני נכבדים של הכפר והמוכתר. לאחר השלמת החקירה ועל-פי תוצאותיה, נרשמו בעלי הזכויות בפנקס הדאיימי, והרישום בו היה ראייה חותכת לתוכנו (4). כל הפעולות הקרקעיות שבוצעו לאחר-מכן בכפרים ובערים שבאותו מחוז נרשמו בפנקס הדאיימי.

הרישומים בפנקס זה הם כרונולוגיים. בדף אחד נרשמו סוגים שונים של עיסקאות לגבי חלקות שונות שנמצאו בכפרים שונים. בתחילת כל חודש ניתנו לשטרי הרישום מספרים סידוריים שנמשכו עד סוף החודש, ובחודש שלאחריו הוחל שוב בשטר מס' 1 ואילך. כך נהוג היה מדי חודש בחודשו. פרטי הרישום בדאיימי הם: מס' השטר, החודש והשנה, שם המקום, (פרט זה חשוב מאוד לזיהוי מיקומה של הקרקע), השטח בדונמים תורכיים ואמות (5), החלק, הגבולות, שם המזכה (המוכר) ושם הזוכה (הקונה), מהות הפעולה ומהות השיעבודים.

השנה הנזכרת בפנקס היא שנת ההיג'רה (שנת 1274 להיג'רה – השנה שבה פורסם חוק הקרקעות העותומני, היא שנת 1858 למניין הגריגוריאני). החודשים שנזכרים בפנקס הם החודשים שהיו נהוגים אז, ומקבילים לחודשי השנה כדלהלן :

קאנגן תאני	-	מקביל לינואר
שבאט	-	" לפברואר
אדאר	-	" למרץ
ניסן	-	" לאפריל
אייר	-	" למאי
חזויראן	-	" ליוני
תמוז	-	" ליולי
אב	-	" לאוגוסט
אלול	-	" לספטמבר
תשרין אוואל	-	" לאוקטובר
תשרין תאני	-	" לנובמבר
קאנגן אוואל	-	" לדצמבר

כאשר בעל המקרקעין לא היה בן הדת המוסלמית, צוינה בדאימי דתו של הבעל. המלה "מוסהווי" (בן דת משה) נוספה אחרי שם יהודי, והמלה "משיחי" אחרי שם נוצרי. יש לציין כי נשלחו לתורכיה למשמרת העתקים מכל הרישומים שנעשו בפנקסי המקרקעין בתחומי הממלכה העותומנית, לרבות בארץ-ישראל, וכי עד היום ניתן לקבל העתקים מהם.

בפנקסי היוקלמה נרשמו שטחים הראויים לעיבוד בלבד, ובפנקסי הדאימי נרשמו שטחים ראויים לעיבוד אשר הועברו מפנקס היוקלמה. לכן ניתן לקבוע בוודאות כי בפנקסי המקרקעין התורכיים לא נרשמו בעלים למקרקעין שאינם ראויים לעיבוד – כגון שטחים הרריים, אדמות טרשים ואזורים צחיחים, וכן שמורות יער ואדמות מרעה. מקרקעין אלה נתבעים כיום על-ידי המדינה בהליכי הסדר קרקעות, והערר רישום תורכי מסייע למדינה בתביעותיה לבעלות על קרקעות שלא היו ראיות לעיבוד.

לפנקסים התורכיים נודעת, אפוא, חשיבות רבה להוכחת זכויות בקרקע, לחידוש רישום, ולביצוע פעולות הסדר קרקעות. עדיין נמצאים אנשים שמחזיקים בידיהם קושאנים (תעודות רישום) מהיוקלמה, או מהדאימי, ואין הם יודעים שקושאנים אלה יכולים להוות מטמון בעל ערך רב. לא קל לאתר רישום חלקה מסוימת בפנקס היוקלמה או הדאימי לשם זיהויה ורישומה בפנקס השטרות ובהסדר הקרקעות. זאת מכיוון שהרישומים בפנקסים התורכיים אינם מבוססים על מדידה ומיפוי, והם כתובים בשפה התורכית העתיקה, שאינה שלטת זה דור גם בתורכיה עצמה. רק יחירי סגולה בארץ שולטים בה ומסוגלים לפענח את רישומם. הגב' צביה לוי, המועסקת כפקידה בכירה בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, שולטת במכמני השפה התורכית העתיקה. גב' לוי מסייעת לרבים בפיענוח רישומים תורכיים, ולא פעם נמצאו בעזרתה "קרקעות אוברות" שהוחזרו לבעליהם (או ליורשיהם), בדרך של העברת הרישום לפנקס השטרות או באמצעות הסדר קרקעות. כיום מתבצעת בלשכת רישום ירושלים פעולת תרגום עניפה של הפנקסים התורכיים לשפה העברית. אין ספק שפעולה זו תקל במידה רבה על איתור מקרקעין שאין לבעליהם מסמכים המוכיחים את הרישום על שמם (או על-שם מורישם).

הערות

- (1) ע"א 699/80 שכטור נ. חב' הכשרת הישוב, פס"ד ל"ח (2) עמ' – 590.
- (2) ע"א 528/59 טרודי נ. האפורופוס, פס"ד י"ד, עמ' 2413.
- (3) ע"א 699/80 שכטור נ. חב' הכשרת הישוב, פס"ד ל"ח (2) עמ' 590. ראה בעמ' 598 מול האותיות ג-ד.
- (4) מתוך הספר של גיליף אסמר (בתורכית), מנהל רישום והסדר מקרקעין בתורכיה, "דיני קרקעות ורישום מקרקעין", הוצאה אנקרה, 1976.
- (5) מ"ר שווה ל-1.74 אמות רבועות; אמה רבועה שווה ל-0.57 מ"ר; דונם תורכי (ישן) שווה ל-0.919 דונם מטרי.