

חלוקה חדשה של מיתחם "טליתא קומי"

חיים דנין - יועץ לענייני קרקע

בחודש יוני 1976 ביקשה חברת הכשרת הישוב שאטפל בביצוע החלוקה החדשה של מיתחם "טליתא קומי" לפי תכנית בניין ערים מס' 36 ב'. התכנית כללה את הקרקעות המוגבלות הבאות:

מצד צפון: רחוב אגריפס,
מצד מזרח: שורת הבתים ברחוב המלך ג'ורג' ורחוב המלך ג'ורג' עצמו,
מצד דרום: רחוב בן יהודה,
מצד מערב: רחוב מסילת ישרים.
בתכנית נכללו:

- שתי חלקות של חברת הכשרת הישוב שאותן היא רכשה ממינהל מקרקעי ישראל,
- חלקה אחת שהחברה רכשה מבעלים פרטיים (שתי החלקות הנ"ל וחלקה זו נרשמו בשם "בנייני מדות בע"מ, חברת-בת של חברת הכשרת הישוב),
- 15 חלקות של בעלים פרטיים,
- ארבע חלקות הדרכים-החלקות כלולות בגוש שומה מס' 30048 שלא נעשה בו הסדר מקרקעין והרישומים נעשו לפי "השיטה הישנה" בפנקס השטרות."

לאחר בדיקת התכנית, המפות לצרכי רישום שלפיהן נרשמו כמה מהחלקות וכן רישומי החלקות בפנקס השטרות, הוברר כי יש לעשות את הפעולות הבאות:

1. להכין מפות לצרכי רישום של החלקות הכלולות במיתחם "טליתא קומי", שרישומן אינו מבוסס על מפה או שלא נמצא להן רישום על-ידי מודד מוסמך,
2. לאשר את המפות ע"י אגף המדידות,
3. להקים מחדש את גבולות החלקות שרישומן מבוסס על מפות לצרכי רישום,
4. להכין מפת איחוד של כל החלקות הכלולות במיתחם ולחלק את השטח המאוחד לחלקות החדשות לפי תביע 36 ב' ולאשר לאחר-מכן את המפה על-ידי אגף המדידות אשר יקבע כי החלוקה תואמת את החלוקה שנקבעה בת.ב.ע 36 ב'.
5. למצוא את רישום החלקות 26 ו-138 או לדאוג לרישומן ברישום ראשון.
6. לבקש רישום ראשון של הדרכים אם לא יימצא להן רישום. הבקשה תוגש על-ידי עיריית ירושלים אם הדרכים הן ציבוריות.
7. להוכיח את מיקום החלקות שרישומן לא התבסס על מפות אלא על פרטי הרישום הטורקי וכן להוכיח כי גבולותיהן הנוכחיים תואמים את גבולותיהן הרשומים.
8. לקבל את אישור מהנדס העיר ומנהל לשכת התכנון המחוזית ירושלים, שמפת החלוקה החדשה מתאימה לתכנית 36 ב' כפי שמונתה בתקנון התכנית.
9. להגיש את כל המפות והמסמכים לרשם המקרקעין שיעבירם אל הממונה על המרשם, לשם קבלת החלטתו לביצוע האיחוד והחלוקה החדשה, לאחר תיקון הרישומים ורישום החלקות שאינן רשומות בפנקס השטרות.

הכנת המפות נמשכה זמן ניכר וזאת מאחר והמדידה הינה בשטח קשה, בנוי, בניינים וצריפים. כמה מהדיירים הפריעו לעבודת המדידה, אולם לאחר מאמץ, התקבלה מפה של חלקות 22, 23, 24, 25

שבבעלות חברת גוש 30048 חלקות 22, 23 בע"מ. לאחר עיון בתיקי הטאבו שבהם נעשו הפעולות בגין החלקות האלה ועיון ברישומים הטורקיים המקוריים, הכנתי את הבקשה לתיקון השטח והגבולות כפי שמופיע במכתב המובא להלן בשם חברת גוש 30048 חלקות 22, 23 בע"מ:

לכבוד
רשם המקרקעין
ירושלים

א.ג.

הנדון: בקשה לתיקון שטח וגבולות

אנו החד"מ, חברת גוש 30048 חלקות 22, 23 בע"מ, מבקשים לתקן את רישום השטח והגבולות של אדמותינו בירושלים המפורטות להלן:

1. ספר 32 ירושלים דף 62 - גוש שומה 30048 חלקות 22 ו-23.
חשטת: 6,435.6 דונם.

חגבולות: צפון: חיה אל-אשכנזיה, ג'ירייס אלזונג'ירי ומנולי לשעבר ועתה יעקוב אל-סואביני, סלימן ברוך ואברהם בגרדי;

דרום: חג' חסן עבדו בן אחמד אל-טמאן לפנים ועתה חיים אהרן ולירו;

מזרח: אדמת בית ספר שרלוטה הגרמניה;
מערב: דרך פרטית חדשה.

2. ספר 32 ירושלים דף 63 - גוש שומה 30048 חלקה 24.
חשטת: 861.74 מ"ר.

חגבולות: צפון: ג'ירייס אל-זונג'ירי ועתה פיוזי הבוכרי;
דרום: ברגסן לפנים ועתה הקונה;

מזרח: שרלוטה ומנולי לפנים ועתה פלויס;
מערב: ברגסן לפנים ועתה הקונה;

3. החלקה הראשונה נרכשה ע"י ד"ר ארנולד מויא בן-אליהו לפי קושאן תורקי מס' 53 תשרי תני 322 דאימי מאת סלמן ולפל ברגמן בא-כח סרפיון אפנדי (העתק הקושאן רצוף).

4. החלקה השנייה נרכשה ע"י ד"ר ארנולד מויא בן-אליהו לפי קושאן תורקי מס' 82 כאנת תני 322 דאימי מאת סלים מנחם בן משה בנין (העתק הקושאן רצוף).

שתי החלקות עברו בירושה לשם יורשי המנחם ד"ר אהרן מאיר (ארנולד) מויא: מרג'ית איזקסון ואוג'ניה מויא ונרשמו בספר 32 ירושלים דפים 62 ו-63. הגב אוג'ניה מויא הורשה את חלקיה בשתי החלקות לבתה הגב מרג'ית איזקסון והיא העבירה את שתי החלקות לשם חברתנו.

הרישום התורקי לא היה מבוסס על מפה, וההעברות בספר האנגלי בזמן המנדט נעשה לפי פרטי הרישום התורקי.

5. אנו מצרפים בזה מפה לצרכי רישום שהוכנה עתה המראה את החלקות הנ"ל כאשר בין החלקות 23 ו-24 ובין החלקה 22 עוברת דרך הקימת זה למעלה מארבעים שנה ואשר היוותה בזמן הרישום התורקי חלק מהחלקות הנ"ל.

הגבולות הכלליים של חלקותינו הנ"ל הינן כיום כדלקמן:
צפון:

6. חלקה 25 - ברישום החלקה בספר 18 ירושלים דף 104 צוין - מדרום: סרפים אפנדי, הוא המוכר

לד"ר מוּיָא כְּנִי. במפת הרישום שבתיק 948/26 צוין מדרום: ד"ר מוּיָא (סרפיון);
7. חלקה 28 - ברישום החלקה בספר 33 דף 103 צוין - מדרום: אדמת ברגמן הוא המוכר המצוין בקושאן התורקי 53 תשרין תני 322;
8. חלקה 132 - ברישום בספר 23 דף 139 צוין - מדרום: דרך. כנראה היתה קיימת דרך שבוטלה במשך הזמן;

9. חלקה 138 - רישום חלקה זו לא נמצא עד עתה, אולם ברישום של חלקות 32 ו-33 בוגש 30048 מספר 74 דף 21 צוין כי השכן מצד מערב יוהן פייז משיוף - הוא יורש של פייז הבוכרי הנזכר ברישום של חלקה 24 - ספר 32 דף 63, וברישום התורקי הקודם של החלקות 32 ו-33 הנ"ל - 56 תשרין אוול 1317 (ספר 13 תורקי דף 19) צוין: מערב: פאיז אל בוכרי;

דרום:

10. חלקה 17 - ברישום החלקה בספר 18 ירושלים דף 178 צוין - מצפון: ד"ר מוּיָא;

11. חלקה 18 - ברישום החלקה בספר 18 ירושלים דף 174 צוין - מצפון: ד"ר מוּיָא;

12. חלקה 21 - ברישום החלקה בספר 18 ירושלים דף 173 צוין - מצפון: ד"ר מוּיָא;

מזרח:

13. חלקות 4 ו-5 בוגש שומה 30048 - ברישום החלקות בספר 32 ירושלים דף 198 צוין - מערב: ד"ר מוּיָא.

מערב:

דרך-רחוב מסילת ישראל.

הרישום של כל החלקות הגובלות עם חלקותינו הנ"ל, פרט לחלקה 138, מבוסס על מפות לצרכי רישום שאושרו בזמנו.
עלינו לציין כי החלקות הנ"ל רשומות בפנקסי מס רכוש החל משנת 1935 ואף לפני כן בפנקסי ה"ורקו" והן היו מוחזקות ע"י קודמינו עד העברתן לחברתנו ללא עורר ומערער, ומאז הן מוחזקות על-ידי חברתנו ללא עורר ומערער.
אנו מבקשים, איפוא, לתקן את רישום החלקות הנ"ל בשם חברתנו לפי הגבולות הנוכחיים המתוארים במפה לצרכי רישום הרצופה ולפי השטחים המצויינים בה.

בכבוד רב,

(-) חתימה וחזמת

חברת גוש 30048 חלקות 22, 23 בע"מ

לאחר חיפושים ובידורים נמצא רישום של חלקה 138 על שם פייז מוּיָא ורישום של חלקה 6 על שם יהושע בן רפאל יקו. שני הרישומים מבוססים על רישום תורקי ולא על מפות. הכנתי את תיאום הגבולות עם המצב הקיים והרי הפרטים:

חלקה 157: דרך בין חלקה 138 לבין חלקות 132 ו-143.

לאחר שהוכנה מפת החלקה, הכנתי בקשה לרישום ראשון שנחתמה על-ידי עיריית ירושלים. הבקשה פורסמה ב"לקט הפרסומים והודעות נשלחו לשכני החלקה. אחד השכנים הגיש התנגדות וטען כי הדרך הפרטית בבעלותו היא. מפקח בכיר באגף המרשם ברר את ההתנגדות ושמע עדות מאחת היורשות של אחד השכנים: לפי עדות זו, הדרך שימשה לכל השכנים במשך שנים רבות לבסוף הודיעו המתנגדים כי הם מבטלים את התנגדותם. המפקח לא הסתפק בזה והבאתי בפניו את ההוכחות הבאות:
א. שהגבול המערבי של חלקה 138 צוין ברישום הטורקי משנת 1891 "סמטה ללא מוצא".
ב. שהגבול המזרחי של החלקות 131 ו-132, צוין ברישום המנדטורי של החלקות כ"סמטה" ושרישום

התורקי משנת 1905, שקדם לחלוקה של החלקות הללו, צויין הגבול המזרחי כיסמטה'. כן צויין הדבר במפת חלוקת החלקות.

ג שברישומים התורקיים, כאשר צויין בתיאור הגבולות 'דרך' או 'סמטה' הרי אלה דרך או סמטה ציבורית וכאשר הסמטה או הדרך הן פרטיות, צויין במפורש 'דרך פרטית' או 'סמטה פרטית של פלוני או אלמוני'. לביסוס טענותי הגשתי רישומים תורקיים.

ד. הגשתי תצהיר חתום עי מר אלכסנדר כץ, מהנדס אזרחי ומודד מוסמך, ביחס למפת הרישום של החלקות 132, 142, 143, 144 משנת 1926 והתאמת הגבול המזרחי לגבול שבמפה אשר לפיה ייעשה הרישום הראשון של החלקה.

ה. במפת גוש השומה 30048 משנת 1936, מופיע השביל ללא מספר וברשימות מס הרכוש אין ברישום של השביל, דבר המוכיח כי הוא ציבורי ולא פרטי.

ו. השכנים בעלי החלקות 22, 138 ו-143 חתמו על מפת המדידה לצרכי רישום של החלקה 157 הנ"ל, אישרו את גבולותיה.

לאחר מכן החליט המפקח לרשום את החלקה בשם עיריית ירושלים כדרך ציבורית ונתן הוראות מתאימות לרשם המקרקעין לרישום החלקה.

חלקות 27 ו-28

לאחר חיפושים, מצאתי כי ישנו תיק טאבו מזמן המנדט שנשמר בגנוך המדינה ובו החלטות של מנהל מחלקת הקרקעות ביחס לתיקון השטח והגבולות, של חלקה 27 וחלקה 28 הכוללת את השביל שעל ידה וכן להקצאת חלק מהחלקות לדרך אגריפס הציבורית.

ביצוע התכנית 36 ב'

המודד המוסמך הכין שתי מפות לאיחוד חלוקה של החלקות שבתכנית: שלב א' כלל את החלקות 3, 4, 20-24, 26, 151 ושלב ב' כלל את החלקות מס' ארעי 1, 2, 9, 10 וחלקות מס' 25-28, 32, 33, 132, 138, 142-144. לאחר אישורן נגשנו לביצוע התכנית.

לאחר דיונים ממושכים בוועדה המחוזית לבנייה ולתכנון, אישרו מהנדס העיר ומנהל הלשכה המחוזית לתכנון את המפות לצרכי רישום כדלהלן:

א. חלקה 138 בגוש 30048:

1. בשם המנחם פייז מושיוף רשום בכרך 103 ירושלים דף 92 (לשעבר בספר תורקי 4 דף 8-34 ניסן 307 דאימי) הנכס שפרטיו כדלקמן:

העיר: ירושלים

השכונה: באב אל-חליל.

תאור הנכס: בית עם גינה.

הגבולות: צפון; דרך;

דרום: יעקוב ענצרה;

מזרח: מנאלי אלזאיר;

מערב: סמטה ללא מוצא.

השטח: 1,165 דונם.

הבעלים: הרוסי פייז מושיוף היהודי.

2. הנכס הנ"ל ידוע כיום בתור גוש מס' 30048 חלקה מס' 138, כמתואר בתכנית לצרכי רישום מס' 83/78 שהעתיקה רצוף בזה.

שטח החלקה: 1.272 דונם.
הגבולות: צפון: דרך מגוש 30074;
דרום: חקת 22, 32, 33;
מזרח: חקת 32, 33;
מערב: דרך - חלקה 157.

3. תיאום הגבולות:

הגבול הצפוני: לא השתנה - דרך - רחוב אגריפס;

הגבול הדרומי: תיאור הגבול הצפוני של הנכס הרשום בשם חברת גוש 30048 חלקות 22 ו-23 בע"מ בכרך 32 ירושלים דף 63 הוא - גירייס אל-זונגירי לפניו ועתה פיזה אל-בוכרי - הוא פיזה מושיוף; חלקות 32 ו-33 גבולות בעיקר ממזרח כמבואר להלן;

הגבול המזרחי: תיאור הגבול המערבי של החלקות 32 ו-33 הרשומות בכרך 74 ירושלים דף 21 הוא - רכוש יוחנן פזי מושיוף, וברישום התורקי הקודם לרישום זה - 58 תשרין אוול 1317 ו-52 שבאט 1329 ניתן הגבול המערבי - פאיזי אל-בוכרי הוא פזי מושיוף;
הגבול המערבי: לא השתנה - סמטה ללא מוצא.

4. מצד דרום: ישנה תכנית לצרכי רישום מאושרת בתיק מס' 148/77;

מצד מזרח ישנה תכנית לצרכי רישום מאושרת בתיק 18/29 ולפיה נעשה הרישום;
מצד צפון: דרם קיימת - רחוב אגריפס;

מצד מערב: סמטה הרשומה בכרך 103 דף 70, חלקה 157.

3. ביחס לשטח, ידוע כי בומן התורקים לא התבסס הרישום על מדידה מדויקת ולפי החוק שהיה קיים אז התחשבו בגבולות ולא בשטח הרישום בטאבו.

ב. חלקת 26 בגוש 30048

ספר 6 ירושלים דף 1 - המקור: 233 חזיראן 1312 דאימי
הסוג: מולך

תאור הנכס: תנור וחצר

הגבולות: צפון: חביבה בת בנימין

דרום: מאיר יחזקאל אל בגרדי

מזרח: דרך

מערב: דרך ציבורית

השטח: 153 אמות - 88 ממ"ר

הבעל: יהושע בן רפאל יקו $2/5 + 3/5 =$ בשלמות

הגבולות כיום: צפון: חלקה 27 ודרך 149

דרום: חלקות 25, 28

מזרח: חלקה 158

מערב: דרך מס' 149.

תיאור הגבולות:

הגבול הצפוני: לפי מפת הרישום של חלקה 27 השכן הדרומי הוא רפאל ציקורלי וכן רשום בכרך 44 דף 186. רפאל ציקורל (ברישום רפאל בן יקו בן יהושע) הוריש לבנו יהושע כמצוין ברישום זה;

הגבול הדרומי: לפי מפת הרישום של חלקה 25 השכן מצד צפון הוא רפאל יעקב ציקורל, וברישום של החלקה בכרך 18 ירושלים דף 104 השכן מצד צפון הוא רפאל בן יעקב;

הגבול המזרחי: ברישום של חלקה 28 (33/103) צויין הגבול המערבי פסה בת בנימין מקודם ועתה בכור שקו. ברישום מס' 233 חזיראן 1312 דאימי (הקודם לרישום חלקה 26-6/1) צויין כי המוכר זחם בכור

יצחק בן דוד כהן שאקר:

הגבול המערבי: רחוב מסילת ישרים - חלקה 149.

חערת: תרגום הרישום התורקי 233 חזיראן 1312 דאימי לספר 6 דף 1 אינו מדויק. יש לבדוק בתיק מס' 908/22 סיבת ההבדל בתיאור הגבולות.

הוועדה הממוזית נתנה הוראות לרשם המקרקעין לרשום את החלוקה החדשה בהתאם לניל. המפות, תכנית 36 ב', נסחי רישום ושאר המסמכים, הוגשו לרשם המקרקעין, שהעביר את התיק אל הממונה על המרשם לעיונו ולהחלטתו ביחס לבעיות רישום שיש להחליט עליהן.

הממונה על המרשם עיין במסמכים, בתרשומות שעשה המפקח הבכיר, ברשימת החלקות לפי הרישומים בפנקס השטרות, לפי תקנון התכנית 36 ב' ולפי המפות לצרכי רישום. הוא ביקש הבהרות מאת רשם המקרקעין וממני ונתן את הוראותיו בכתב לרשם המקרקעין לביצוע רישום האיחוד והחלוקה החדשה. במכתבו מיום 2.8.83.

התברר כי נרשמו חכירות, שיעבודים וזכויות מעבר על חלקות מסוימות, לפי תרשימים בפנקס השטרות. היה צורך לקבוע על איזה חלקות חדשות יירשמו. הבאתי תצלומים מהמסמכים, והמודד המחוזי ציין לאלו חלקות חדשות מתייחס כל שעבוד או חכירה. עבודת הרישום החלה ביום 7.8.83 ונמשכה שבוע ימים.

רישום הדרכים: חלק מרחוב בן יהודה וחלק מרחוב עליאש

בשנות העשרים נהגו להוציא מהרישום את הדרכים הציבוריות שהוקצו, ולא רשמו אותן בפנקס השטרות כפי שנהוג כיום, אלא רשמו רק את השטח נטו. לאחר שמודד מוסמך הכין את המפות והן אושרו על-ידי אגף המדידות ככשרות לרישום, עיריית ירושלים הגישה בקשה לרישום הדרכים הנ"ל על שמה, ביום 8.5.84. המודד המחוזי אישר כי הדרכים היוו חלק מרישומים קודמים. חלק על שם "הפטריראך היווני האורתודוכסי של ירושלים" וחלק על שם "ריינשה וסטפלישה דיאקוסן פריין צו קיזרוירט" ("טליתא קומי").

לאחר דיונים וביוררים של המפקח הבכיר והצגת המפות והרישומים הישנים, המפקח נתן ביום 3.1.85 הוראה לרשם המקרקעין, לרשום את החלקה 181 בגוש שומה 30048 ואת החלקה 85 בגוש שומה 30043 על שם עיריית ירושלים, על סמך הרישומים הישנים, כדרכים ציבוריות. בזה הסתיים רישום החלוקה החדשה של מיתחם "טליתא קומי" לפי תכנית בניין ערים 36 ב' וחלק מתכנית 36 א' שנשאר בתוקפו ללא שינוי על-ידי תכנית 36 ב'. ביצוע תכנית 36 ב' נמשך כשבע שנים: מיוני 1976 עד אוגוסט 1983.

רשימת תאריכים של אישור תכניות.

מן הראוי לפרט את התאריכים של הכנת התכניות ואישורן:

תכנית בניין ערים מס' 36 א'

3.3.64. הוגשה התכנית לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים 5.9.68. פרסום בילקוט הפרסומים,

למתן תוקף לתכנית.

תכנית בניין ערים מס' 36 ב'

17.4.73. הוגשה התכנית לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים. 24.10.75. פרסום בילקוט

הפרסומים למתן תוקף לתכנית.

תכניות לצרכי רישום:

תאריך אישור התכנית	תאריך הכנת התכנית	גוש שומח 30048 מספרי החלקות
31.3.78	4.4.77	22, 23, 24, 151
26.5.78	4.4.77	138, 157
21.7.78	4.4.77	26, 158
29.9.80	22.1.78	4, 5, 20-24, 126, 151
		157, 158, 168, 169
8.7.81	4.4.79	(1, 2, 9, 10 ארעיים)
		25-28, 32, 33, 132, 138, 142-144
7.3.84	19.10.83	151, 152, 154 - חלק - מספר סופי 181
12.3.84	19.10.83	גוש שומח 30043 85 - חלק - סופי 119

סיכום ומשאלות

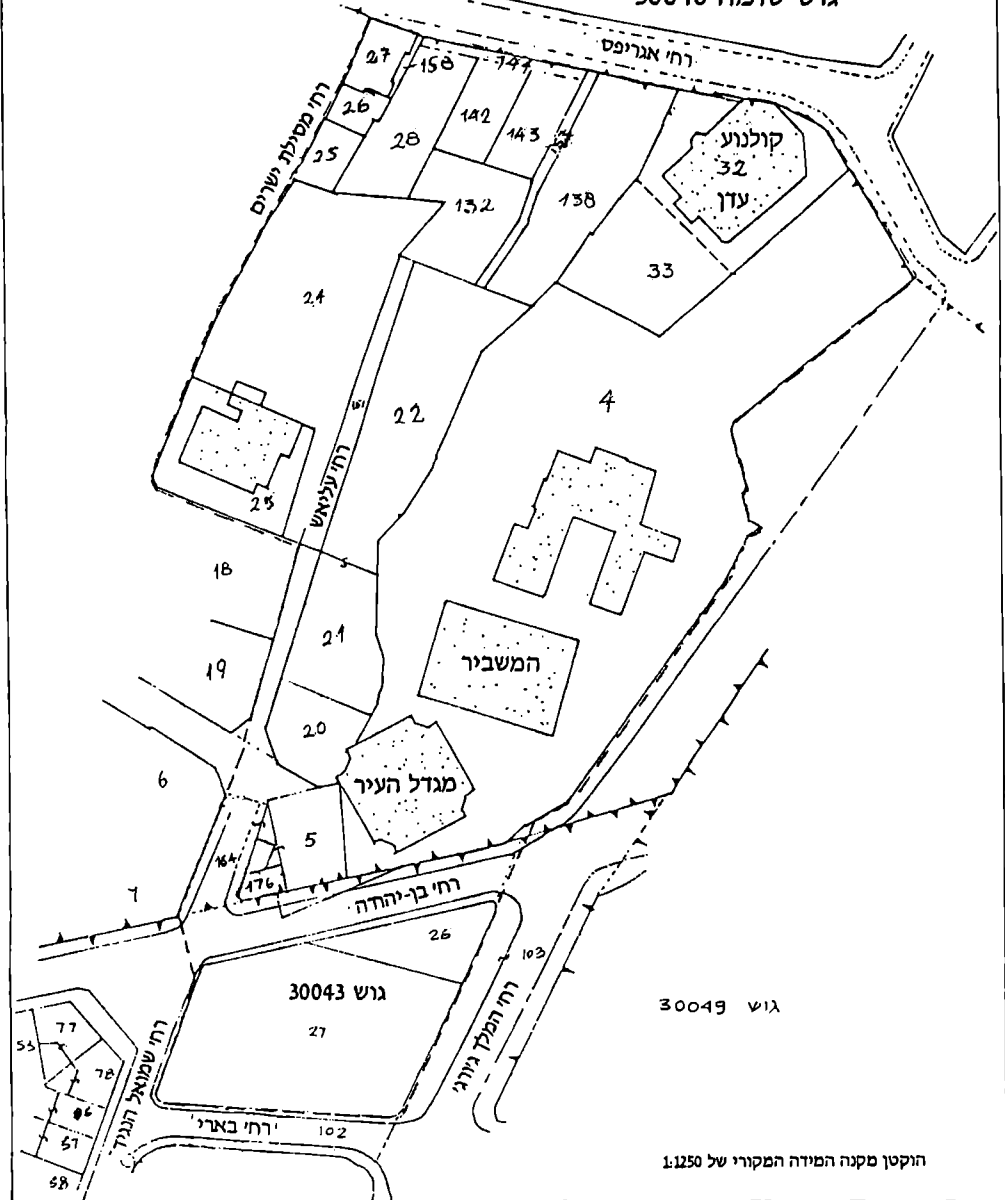
- בעת הכנת תכנית תכנון עיר, יש לקחת בחשבון אם ניתן לבצע את התכנית מבחינת רישום המקרקעין. יש לנסח את תקנון התכנית בהתאם לכך כדי שתהיה אפשרות לגמישות בביצוע. יש לציין במפורש איזה סעיפים נוגעים לביצוע רישום החלוקה.
- לדעתי אין ערך לתכניות תכנון עיר אם אינן נרשמות בפנקסי המקרקעין. לשם כך צריכים כל המוסדות הנוגעים בדבר: הוועדות לתכנון ולבנייה, אגף רשם המקרקעין והנהלת אגף רישום המקרקעין (הממונה על המרשם), להיות גמישים ולהקל על ביצוע הרישום, לחפש דרכים לפשט את ההליכים ולראות את הפעולות הללו כפעולות חשובות שיש לבצען מתוך שיתוף פעולה בין כל הנוגעים בדבר.
- ביצוע רישום החלוקה החדשה יקל על מוסדות הממשלה, העיריות, הבנקים למשכנתאות ובעיקר על הבעלים או המשתכנים, לשם הבטחת זכויותיהם. רק רישום בפנקס המקרקעין מבטיח את זכותם החוקית. הרישום מאפשר לעשות עיסקאות בניין במשותף, שכירות, משכנתאות להבטחת הלואות וכו'. אין ספק כי בניית הבניינים במיתחם "טליתא קומי" התאפשר תודות לרישום החלוקה החדשה.
- מן הראוי להגביר את פעולות הסדר המקרקעין בערים, בעיקר באזורים הניתנים לפיתוח, דבר שייקל על ביצוע החלוקה החדשה. לשם כך יש להקדיש תקציבים מתאימים וכח-אדם מתאים. הסדר המקרקעין בערים יקל על אלפי המשתכנים ועל המוסדות הממשלתיים, העירוניים והכפריים ויאפשר לפתח את האזורים הללו. ידוע לי כי הסדר המקרקעין בערים קשה, אולם תועלתו מרובה.

ראה בעמודים 45 ו-46 שתי מפות של מתחם "טליתא קומי" מלפני החלוקה ולאחריה.

מתחם טליתא קומי

לפני החלוקה

גוש שומה 30048

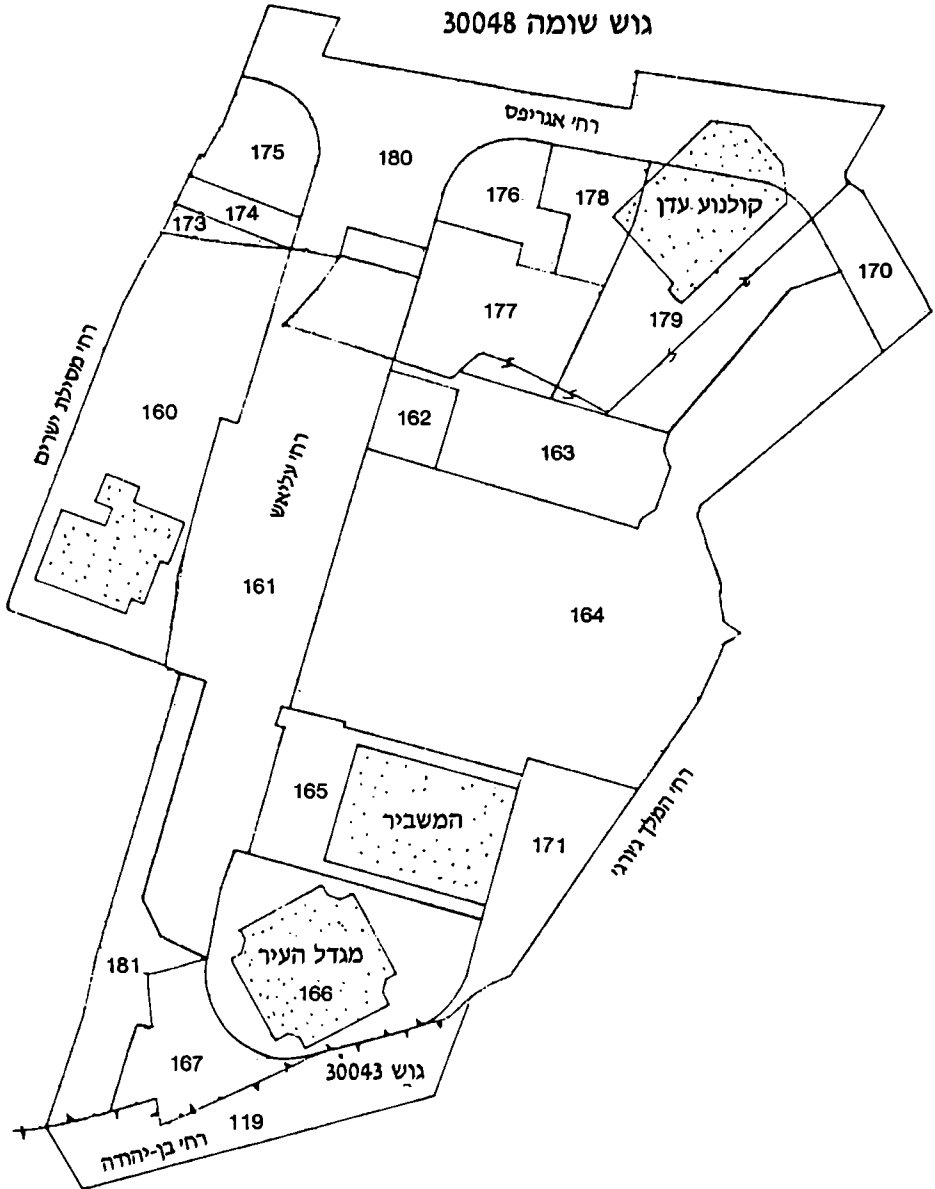


הוקטן מקנה המידה המקורי של 1:1250

מתחם טליתא קומי

לאחר החלוקה

גוש שומה 30048



הוקטן מקנה המידה המקורי של 1:1250