

# סיפורן של קרקעות שכונת ברנר

## לאה דוכן-לנדוי

שימוש בכללים משפטיים גרם להפיכת אדמותיהם של יורשי כריסטפי איסטריאדס לאדמות מדינה שעליהן הוקמה לימים שכונת ברנר בתל-אביב.

עם תחילת תפקודו של המנדט על ארץ-ישראל שניתן לבריטניה, ניסתה ממשלת המנדט לבסס את זכויותיה במקרקעין שונים שהיו ספקות לגבי זכויות הבעלות בהם. מטרת ממשלת המנדט היתה להופכם למקרקעי המדינה לטובת תושבי הארץ. בהתאם להוראות המשפט הבינלאומי, עברו מקרקעי המדינה של ממשלת המנדט והנציב העליון היה הנאמן של ממשלת המנדט לגבי מקרקעין אלה.<sup>1</sup> לעתים נאלצה הממשלה לפנות לערכאות על מנת לבסס את זכויותיה במקרקעין הנ"ל.

זכותה של ממשלת המנדט באדמות היווני כריסטפי איסטריאדס הוכרה על-יד בתי-המשפט בשנות העשרים הראשונות (1924), אך המציאות הקדימה את החלטת בית-המשפט לערעורים. ההיסטוריה של אדמות כריסטפי איסטריאדס מופיעה בחלק ב' בסיפור ערעור קרקעות מס' 113/32. כבר בשנת 1920, לאחר הפרעות ביפו, ולאחר מכן בשנת 1921, לאחר הפרעות שבמהלכן נהרגו י"ח ברנר וחבריו, היה מחסור גדול בדירות בעיר הצעירה תל-אביב. רבים מיהודי יפו נמנעו מלהמשיך לגור ביפו וניסו למצוא דירות בתל-אביב ובסביבתה אך לשווא. הימים היו גם ימי העלייה השלישית של היהודים מרוסיה ומפולניה. הקרקע של כריסטפי איסטריאדס היתה עדיין נושא להתדיינות משפטית אך השטח שנמצא מערבית לרחוב אלנבי (שהיה אז עדיין בבנייה) היה פנוי. אחדים מתושבי יפו היהודים ובמיוחד העולים החדשים, שרבים מהם היו מחוסרי אמצעים, הקימו על אדמות כריסטפי איסטריאדס מחנה אוהלים, תחילה מצדו המערבי של רחוב אלנבי (כפי שהוא כיום). מחנה זה נקרא "מחנה ברנר". זמן קצר לאחר מכן הוקם מחנה נוסף של צריפים שלימים נקרא "שכונת ברנר".<sup>2</sup> יש סברה ששני מחנות אלה נבנו בהסכמתו של מי שהיה עדיין הבעלים של השטח או שהקרקע הוחכרה על ידו. סברה אחרת היא שהמוסדות הלאומיים הפנו את מפוני יפו ואת העולים החדשים לשטח הנ"ל, לאחר שהמוסדות הלאומיים קיבלו בדיעבד את הסכמתה של ממשלת המנדט (מחלקת הקרקעות), שעדיין ניהלה את המשפטים לביסוס זכויותיה

1 בהתאם להסכם השלום עם טורקיה מיום 24.7.1923 הידוע כהסכם לוזאן:

Drayton Cap. 146 at p/1501 60 : "The states in favour of which territory was or is detached from the Ottoman Empire after the Balkan wars or the present treaty shall acquire, without payment, all the property & possessions of the Ottoman Empire situated therein."

2 מקומה של השכונה היה: מצד מזרח רחוב מוהליבר, מצד דרום רחוב יצחק אלחנן, מצד צפון רחוב יעבץ ומצד מערב רחוב הכרמל - כל זאת כפי שהרחובות נקראים כיום. בצד המערבי של השטח היה מחנה האוהלים שכונה "מחנה ברנר" ובצדו המזרחי של השטח שכונת הצריפים - היא "שכונת ברנר". ראה בספרו של אילן שחורי, "חלום שהפך לחרף", הוצאת אביבים בע"מ, תל אביב תש"ן - 1990, עמודים 327, 331. מצורפות בזה מפות האזור המראות את מקומה של שכונת ברנר.

בשטח. לקראת סוף שנות העשרים התפנו משפחות אחדות מ"שכונת ברנר" בכוחות עצמן ועברו לגור במקומות אחרים אבל רבים מבעלי הצריפים המשיכו לגור בצריפים במשך שנים רבות ולמעשה עד שנות התשעים.

עם סיום המשפט שממשלת המנדט זכתה בו החלה מחלקת הקרקעות הממשלתית לבדוק את המצב העובדתי בשטח. מבלי להכיר בזכויות כלשהן של בעלי הצריפים היתה מחלקת הקרקעות מוכנה להחכיר את הקרקע לבעלי הצריפים בתנאי שכל בעל צריף יפרק את הצריף שהקים ויקים על החלקה שנמצאה בחזקתו בית מגורים קטן תוך שמירה על מגבלות המקום וחוקי הבנייה העירוניים. אי מילוי תנאי זה היה אמור לסיים את זכויותיו של בעל הצריף על חלקתו. חוזי החכירה היו בדרך כלל לתקופה של שלוש שנים ודמי החכירה - 100 מיל לשנה! לאלה מבין התושבים שהיו מסוגלים לעמוד בתנאים שנקבעו על-ידי הממשלה כדבר הקמת הבית, היתה הממשלה מוכנה למכור את החלקה תמורת ערכה (בדל מיתל). רוב התושבים התקשו לעמוד בהתחייבות זו. הם הקימו מתוכם וועד שייצג את ענייניהם כלפי מחלקת הקרקעות וכלפי עיריית תל-אביב שאף היא שאפה לכך שהאוהלים של "מחנה ברנר" והצריפים של "שכונת ברנר" יסולקו. תושבי שכונת ברנר שידם לא השיגה לעמוד בתנאי חוזי החכירה פנו בבקשות אל מחלקת הקרקעות כדי שזו תסכים למתן ארכה שתאפשר להם לגייס את הכספים הדרושים לשם הקמת בתיהם. המשא ומתן החוזר עם מחלקת הקרקעות נמשך שנים רבות והיו מקרים שלגביהם נמשך המשא ומתן לסירוגין עד לאמצע שנות הארבעים.<sup>3</sup> זה קרה במיוחד באותם מקרים כשבשנות המאורעות 1936-1939 הרסה הממשלה מטעמי ביטחון בתים רבים ביפו שגבלו עם שכונת ברנר ומתוך רשלנות נהרסו גם צריפים בודדים של תושבי השכונה. במקרים אלה היו השלטונות מוכנים לפצות את התושבים על-ידי הארכת תקופת חוזי החכירה.

עיריית תל-אביב חיפשה פתרונות שונים כדי לסייע לבעלי הצריפים במצוקתם. גם המוסדות הלאומיים פעלו כך. מבין התושבים היו בעלי יוזמה שהקימו בית מגורים לארבע משפחות והעירייה סייעה בידם. לעומת זאת היו מספר "מקופחים" שנוקרו לעזרה גם מצד העירייה וגם מצד קצין המחוז שייצג את הממשלה. כך לדוגמא ניתנה על-ידי מחלקת הקרקעות אופציה לזמן מסוים לעיריית תל-אביב, לרכישת מגרש גדול שבו ניתן היה להקים בית דירות שיאכלס משפחות מרובות. יש סברה שמגרש זה היה שייך ליווני בשם פוליטיס והממשלה רכשה אותו, הסברה האחרת היא שהמגרש רק גבל עם ארמתו של פוליטיס. לא חסרו גם מסיגי גבול שהיוו גרעין קשה והשלטונות השתדלו לפנותם באמצעים משפטיים.

הרכב אוכלוסיית שכונת ברנר היה מגוון. רוב התושבים היו בני המעמד הבינוני כגון פועלים, בעלי מלאכה, סוחרים זעירים ובעלי משפחות שלא היה להן משלח יד מסוים. ניתן לאמר שכתוצאה מהפעולה המשותפת של שלטונות המנדט, ושל עיריית תל-אביב והמוסדות הלאומיים ובנוסף לכך גם הודות ליוזמתם של קבלנים יהודים וגם אחדים מתושבי ההשכונה עצמם, השתנו לאט לאט פני המקום.

3 ראה בתיקים של עו"ד משה דוכן מירושלים הנמצאים בארכיון יד בן-צבי (חטיבה 5, מדור 31, מיכלים 1, 2).

בתחילת שנות החמישים רכשה קרן קימת לישראל את השטח שבחלקו היה גם בבעלותה של משפחת פוליטיס. השטח עבר הסדר מקרקעין ולאחר מכן, בשנות השמונים, נרכש השטח על-ידי חברה פרטית המנהלת עד היום משפטי פינאי נגד אחרוני המתיישבים של שכונת ברנר.



### ערעור קרקעות מס. 113/22

בחלקה הראשון של רשימה זו נזכר משפט הקרקעות של יורשי כריסטפי איסטריאדס. היה זה ערעור על פסק-דין של בית-המשפט אשר הכיר בזכויות התובעים. הממשלה לא השלימה עם ממצאי בית-המשפט של הערכאה הראשונה והחליטה לערער. התובעים בערכאה הראשונה היו הכומר סעיד פרס ג'ורדני ורתור פין כצד שלישי.<sup>4</sup> הנתבע היה היועץ המשפטי לממשלה. בערעור היה היועץ המשפטי לממשלה המערער והתובעים היו המשיבים, להלן "המערער", "המשיב" וכן "הצד השלישי". המשיב והצד השלישי לא התדיינו לגבי אותו שטח קרקע; ארתור פין הצטרף לתביעתו של הכומר אך למעשה היו אלה שתי תביעות נפרדות. השופטים שישבו בדין היו: השופט קורי (M.K. Corrie), מוסטפה אפנדי ומג'יד אפנדי. פסק-הדין בערכאה הראשונה ניתן ביום 28 ביוני 1922 (תביעה מס' 869). פסק-הדין בערעור ניתן ביום 11 ביולי 1924. הערעור נגע לקרקע מולכ שהיתה שייכת בעבר ליווני נוצרי בשם כריסטפי איסטריאדס (Khrustafi Isteriades). הכומר סעיד פרס ג'ורדני ("המשיב") טען שאותו כריסטפי כתב צוואה לפיה עברה מחצית הקרקע שבבעלותו לג'ורג' פרס ג'ורדני שהיה אחיו של הכומר. אותו אח ציווה לפני מותו שלושה רבעים מתוך מחצית רכושו הקרקעי לכומר.

בשנת 1903 בקירוב, החליט המג'ליס אידרה העות'מני שהקרקע היא מסוב מולב מחלול.<sup>5</sup> ומאז נמצאה הקרקע בחזקתה של הממשלה העות'מנית, אך כנראה לא נרשמה כך בגלל הזנחה של האדמיניסטרציה העות'מנית.

המשיב טען לבעלות בקרקע והממשלה ("המערער") טענה נגדו שהזמן להגשת התביעה חלף. טענה זו נדחתה על-ידי בית-המשפט לטובת המשיב והסיבה לכך היתה נעוצה בעובדות, שעליהן לא חלקה הממשלה, וכן על הוראות המג'לה.<sup>6</sup>

4 Reverend Said Faris Jurdini; Arthur Finn. ארתור פין היה בנו של הקונסול הבריטי גיימס פין ששירת בירושלים בשנים 1845-1863. פסקי-הדין של הערכאה הראשונה והשנייה לא פורסמו באוסף פסקי-הדין הרשמי בתקופת המנדט וגם לא באוספים פרטיים, אך הם שמורים בגנוך המדינה.

5 קרקע מחלול היתה אדמה רטושה ומוכרה, כלומר, קרקע שבעליה עברו למקום אחר ולא עיבדוה (ראה: משה דוכן, דיני קרקעות בארץ-ישראל, ירושלים, תרפ"ה, עמ' 133-137 וכן משה דוכן, דיני קרקעות במדינת ישראל, ירושלים תשי"ג, עמוד 303). קרקע כזו עוברת לידי האוצר לאחר שלוש שנים מאז שהוכרה או שבעליה מת ולא השאיר יורשים.

6 "המג'לה" היתה הקודם האזרחי העות'מני. ספר חוקים זה היה בר תוקף בארץ-ישראל המנדטורית וסעיפים

העובדות היו שמשנת 1903 ועד לשנת 1914 התגורר המשיב בכיירות ולא ביקר בארץ-ישראל. בשנת 1914 נסע לקפריסין ושם נשאר עד לשנת 1919 ורק לאחר מכן הגיע לארץ ישראל. הסעיפים 1663 ו-1664 במגילה קבעו שמרחק שהוא במהלך שלושה ימים בנסיעה רגילה או שמונה-עשרה שעות (כנראה ברכיבה) הוא "מניעה חוקית לשמיעת תביעה משפטית". הקרקע, נשוא הסכסוך, נמצאת בתת המחוזות של ירושלים, יפו וחיפה. על התובע היה להגיש את תביעתו בכל אחד מהמחוזות הנ"ל. המרחק מביירות ומכל המקומות האחרים שבהם שהה התובע הוא במהלך של למעלה משלושה ימים ברגל. השופטים היו סבורים שאת זאת יש לקחת בחשבון בהתחשב בכך שהוראות המגילה היו מכוונות להליכה ברגל (!).

כאמור, טענת חלוף הזמן הוכרעה לרעת הממשלה ואולם טענתה השנייה נתקבלה על-ידי בית-המשפט והיתה זו הטענה המכרעת. הממשלה טענה שבבית-המשפט לא הוצגה שום צוואה של כריסטפי איסטריאדס והרי הצוואה היתה אמורה להוות את הבסיס העובדתי האיתן לטענת בעלותו של המשיב.

המשיב הסתמך על:

א. פסק דין של הבישוף האורתודוקסי של ביירות מיום 9 במאי 1903.

ב. עילאם של בית הדין השרעי של ביירות שאושר על-ידי ה"פתווה ג'אנה" מקונסטנטינופול

ביום 6 רביע אל-אוואל, 1321, היא שנת 1903 בקירוב לפי הלוח הגריגוריאני.

פסק הדין של בית הדין האורתודוקסי שעליו הסתמך המשיב ניתן בעניין שבין אחיו של המשיב (הוא הכומר ג'ורג' פרס ג'ורדיני שנזכר לעיל) ובין אדם בשם יורקי איסטריאדס, בן דודו של כריסטפי איסטריאדס (הבעלים המקורי של הקרקע בסכסוך). יורקי ועוד שני עדים העידו על כך שכריסטפי איסטריאדס נפטר ביום 25.10.1902 וכי יורקי, בן דודו, היה יורשו היחיד. ואולם יורקי ושני העדים האחרים לא הציגו כל צוואה של כריסטפי איסטריאדס. יורקי מצדו כתב צוואה לפיה ציווה את מחצית רכושו לג'ורג'. בית-הדין האורתודוקסי החליט לאשר את צוואתו של יורקי ולפעול לפיה, כלומר שהקרקע נעשתה לרכושו של אחיו של המשיב.

באשר לעילאם של בית הדין השרעי של ביירות שאושר בקונסטנטינופול בשנת 1903 (בקירוב), הרי שהיה זה סכסוך בין יורקי ובין אדם אחר אשר לגביו טען יורקי שהוא חייב 10 מג'ידיות לעזבון בן דודו של כריסטפי איסטריאדס. אותו אדם הודה בחוב כלפי העיזבון אך טען שיורקי אינו יורש של כריסטפי, ואולם בית-הדין השרעי פסק לטובת יורקי והעיזבון ופסק-דין זה אושר גם בקונסטנטינופול.

הממשלה ("המערער") טענה שאין פסק-הדין שעליו הסתמך המשיב (ראה להלן) מחייב אותה ושללה את העובדה שהיתה קיימת צוואה של כריסטפי איסטריאדס שציווה את רכושו ליורשו היחיד יורקי. על כך השיב התובע ("המשיב") שאישור צוואתו של נוצרי אזרח עות'מני הוא עניין לבית-דין רתי של קהילתו, וכי החלטה כזו מחייבת את בתי-המשפט האזרחיים וכי אין זה מתפקידו

אחרים ממנו נשארו בתוקף במדינת ישראל עד להמרתם במשך השנים בחוקי מדינת ישראל. הוראות המגילה חלו על קרקעות מולב ועל מטלטלין בעוד שהוראות חוק הקרקעות העות'מני משנת 1858 חלו על סוגי קרקע אחרים כגון מירי, מואת ומתרוכה.

של בית משפט אזרחי לבדוק את סדרי הדין של בית-הדין הדתי.

המשיב הסתמך בבית-המשפט המנדטורי גם על החלטת מועצת המדינה העות'מנית שפורסמה באוסף החוקים של ינג שאמרה כי צוואות שנכתבו בנוכחותם של עדים והמאושרות על-ידי הבישופים והכמרים (prelates) במחוז (של המצווה), או על-ידי הפטריארך של קונסטנטינופול, תקפות. בית-המשפט לא כפר בקיומו של פסק-דין של בית-הדין האורתודוקסי שאישר שצוואה אכן נעשתה, ואולם צוואה כזו לא הוצגה, לא בפני בית-הדין האורתודוקסי ולא בפני בית-הדין השרעי ואף לא בפני בית-המשפט העליון של ממשלת המנדט. לא ניתן כל הסבר למה צוואה זו לא הוצגה בפני בית-המשפט ולכן בית-המשפט החליט שאין הוא יכול לתת תוקף לאותה צוואה אפילו היתה (אולי) קיימת.

התוצאה היתה שלאור השתלשלות העניינים, המשיב לא הוכיח את בעלותו על הקרקע ולכן ערעורו של היועץ המשפטי בשם הממשלה נתקבל על-ידי בית-המשפט. פסק-דינו של בית-המשפט לקרקעות (הערכאה הראשונה) לטובת התובע, הכומר סעיד פריס ג'ורדיני, בוטל והממשלה היתה זכאית להרשם כבעלת הקרקע.

התביעה בבית-המשפט לקרקעות כללה גם תביעה לקרקע מירי<sup>7</sup> של כריסטפי איסטריאדס. בתביעה זו ניתנה החלטה לטובת הממשלה בנימוק שצוואה אינה תופסת לגבי קרקע מירי. הכומר פריס (התובע) ביטל את ערעורו לגבי קרקע זו.

במשפט זה היה גם צד שלישי, ארתור הנרי פין, שטען בבית-המשפט לקרקעות לזכות בעלות לגבי חלק הקרקע מהסוג מירי, במקום שנקרא סידרה, בהיותו יורשו של אביו הקונסול ג'ימס פין, אשר לטענתו דחה בית-המשפט את תביעתו בנימוק שהוא לא הצליח להוכיח את זכותו. ארתור פין ערער כנגד החלטתו של בית-המשפט לקרקעות.

בית-המשפט לקרקעות לא נימק את החלטתו ובית-המשפט לערעורים לא יכול היה לבחון אם החלטת בית המשפט לקרקעות היתה מבוססת או לא. עם זאת ציין בית-המשפט לערעורים שבנוגע לחלקת קרקע אחרת, שלגביה טענו יורשיו של ג'ימס פין לבעלות (במקום שנקרא טליבייה)<sup>8</sup> ניתן ביום 15.7.1318 (1900 בקירוב) פסק-דין לטובת היורשים הנ"ל על-ידי בית-המשפט העות'מני לערעורים. בעקבות אותו פסק-דין נשלח ביום 24 בספטמבר 1323 (1905 בקירוב) דין וחשבון ממשרד הרוצאה לפועל העות'מני אל משרד רישום הקרקעות שאותו פסק דין אושר סופית בבית-הדין לקסציה (Cour De Cassation)<sup>9</sup> העות'מני, ואולם פסק-הדין העות'מני שאושר כנ"ל לא הוצג בפני בית-המשפט המנדטורי לערעורים. בכל זאת קבע בית-משפט זה שאם בערעור הנוכחי יוחלט

7 הקרקע היתה מהסוג מולך והבעלים היה רשאי לצוות לגביה. לא כן קרקע מהסוג מירי שחוק הירושה העות'מני בנכסי דלא ניידים משנת 1331 (1913) קבע את היורשים ואת חלקיהם בקרקע והבעלים לא היו זכאים לצוות לגביה (ראה להלן).

8 היא טלביה של ימינו.

9 בית-משפט עליון לערעורים באימפריה העות'מנית שפסיקתו סופית.

סיפורן של קרקעות שכונת ברנר

שהממשלה אינה זכאית לקרקע שבסידרה, יהיה צורך לבטל לפי שעה את פסק-הדין של בית-המשפט לקרקעות שפסק לטובת הממשלה ולהחזיר את העניין לבית-המשפט לקרקעות לצורך בירור נוסף. בכך הסתיימה פרשת קרקעותיו של כריסטפי איסטריאדס שחלק מהן עבר לידי ממשלת המנדט כמקרקעי המדינה ונרשם בשם הנציב העליון כנאמן של ממשלת ארץ-ישראל. כפי שנכתב בחלקה הראשון של רשימה זו, הרי שכונת ברנר הוקמה על קרקעות אלה.

## אזור עירוני של תל-אביב - TEL-AVIV URBAN AREA

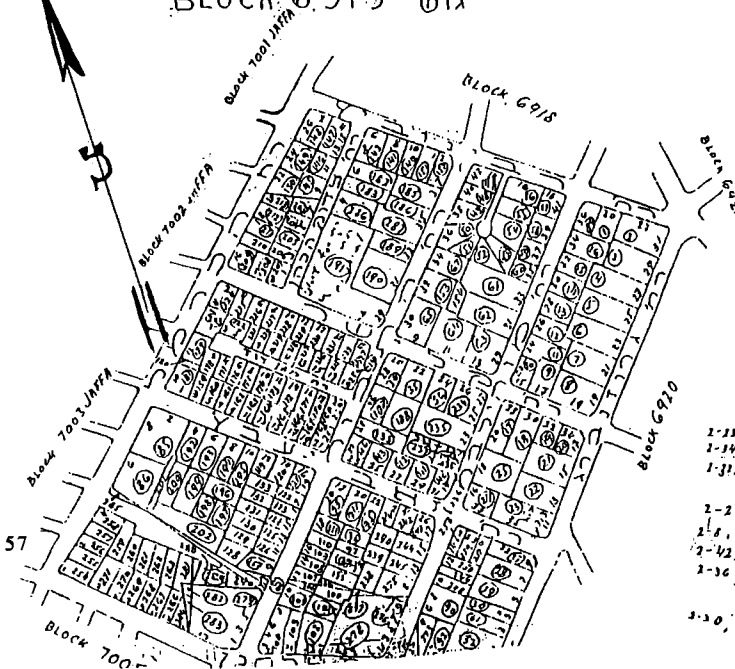
גוש 6922 Block



Scale 1:2500

## אזור עירוני של תל-אביב - TEL-AVIV URBAN AREA

גוש 6919 Block



- 2-26 ה' זכאק ארמן
- 1-33, 2-26 ה' וקניא
- 1-25, 2-18 ה' נער
- 1-19 ה' פינט
- 13-31, 18-31 ה' אחפולס
- 19-45, 24-46 ה' בלניה
- 31-51, 26-46 ה' אהרון
- 43-65 ה' אלילא
- 1-9, 2-10 ה' יאצק
- 1-7, 2-10 ה' חייני
- 2-8 ה' לילי

- 2-23 ה' ריינא
- 2-34, 1-19 ה' קויטר
- 1-31, 1-35 ה' זכאק ארמן
- 1-1 ה' זכאק ארמן
- 2-26 ה' חנניה
- 2-8, 1-15 ה' צוק חכה
- 2-42, 1-37 ה' אהרון
- 2-36, 1-11 ה' גוהאדר
- 1-31 ה' גוהאדר
- 2-20, 1-19 ה' זכאק ארמן