

# הדרך הנוצרית לקניית אחיזה בירושלים הקדושה – באמצעות רכישת קרקעות

פרופ' גדעון ביגר

במכלול הבעלויות השונות על הקרקע בארץ בולט מעמדן המיוחד של המוסדות והעדות הדתיות. במקומות שונים בעולם מתנהלת מדיניות קרקעית המתחשבת במעמדן המיוחד של קרקעות השייכות לגורמים דתיים. באזורנו קרקעות אלה הן קרקעות "הקדש" (ואקף) וחלות עליהן תקנות מיוחדות. במסגרת תקנות אלה חלות הגבלות על האפשרות להפקעתן של קרקעות הקדש, מכירתן (החוק המוסלמי מאפשר החלפת קרקעות הקדש אך לא מכירתן) ועוד. מחקרים רבים, העוסקים במדיניות הקרקעית ובחוקי הקרקעות, דנו במערכות אלה. מטרתו של מאמר זה היא לסקור את פעולתן של העדות הנוצריות בשוק המקרקעין של ירושלים בתקופת השלטון הבריטי. זאת כדוגמה למעורבות השלטון המרכזי בעסקות הכרוכות בקרקעות ייחודיות אלה.

העיר ירושלים קדושה לשלוש הדתות המונותאיסטיות: היהודית, המוסלמית וכמובן גם הנוצרית. במשך דורות רבים שאפו הנוצרים לשלוט בירושלים, אולם מאז מסעי הצלב לא עלה בידי העולם הנוצרי לכבוש את העיר ולשלוט בה. למרות כשלון מסעי הצלב לא פגה, במשך הדורות, הכמיהה הנוצרית אל העיר, ובמאות השנים שחלפו מאז שאפו עדות נוצריות שונות להיאחז בעיר הקדושה, להתיישב ולהתבסס בה. אחת הדרכים להעמקת האחיזה בירושלים הייתה רכישת קרקעות בעיר, אך מימוש הרכישה התאפשר רק במאה ה-19. עד לאמצע המאה ה-19 אסר השלטון העות'מאני, מטעמי דת, על רכישת קרקעות על ידי זרים, שאינם מוסלמים, ובכלל זה העדות הנוצריות וכנסיותיהן. בנייני הכנסיות שהיו קיימות בארץ היו שייכים לעדות הנוצריות, אך הקרקע שעליה נבנו הייתה שייכת לאימפריה העות'מאנית. רק מאמצע המאה ה-19 התאפשרה ללא-

הדרך הנוצרית לקניית אחיזה בירושלים הקדושה – באמצעות רכישת קרקעות

מוסלמים רכישת קרקעות בארץ ישראל, בתנאי שהם נתיני האימפריה. רק מאוחר יותר הותרה הקנייה גם לאנשים פרטיים שאינם עות'מאנים.

הראשונים שניצלו את אפשרויות הרכישה היו היוונים-אורתודוקסים, שהיו נתיני האימפריה העות'מאנית. אחריהם נכנסו לשוק המקרקעין גם בני עדות אחרות. אולם גם קודם להסרת המכשול החוקתי העות'מאני, שמנע רכישת קרקעות בידי נוצרים, נמצאו דרכים לעקוף את האיסור. והדרך העיקרית הייתה פשוטה: לרכוש קרקעות באמצעות "אנשי קש", קרי: אדם, שמותר לו לרכוש קרקעות על פי החוק העות'מאני רוכש את הקרקע בשם האגודה הנוצרית ומחזיק בה מטעמה. עקיפת חוק זו יצרה מציאות בה אנשים פרטיים החזיקו בשטחי קרקע גדולים, כאשר בפועל היו הקרקעות הללו בבעלותן של הכנסיות.

### **"עד לאמצע המאה**

### **ה'19 הטיל השלטון**

### **העות'מאני, מטעמי**

### **דת, איסור על**

### **רכישת קרקעות על**

### **ידי זרים, שאינם**

### **מוסלמים, ובכלל זה**

### **העדות הנוצריות**

### **וכנסיותיהן".**

כמשך המחצית השנייה של המאה ה-19 ועד מלחמת העולם הראשונה הלכה וגברה האחיזה הנוצרית בירושלים. עדות נוצריות שונות, מהעולם הקתולי, הפרוטסטנטי והכנסיות המזרחיות, נאבקו בינן לבין עצמן על רכישת השפעה ושליטה בירושלים. ומאבק זה התנהל, בין השאר, על ידי רכישת קרקעות בעיר ובסביבתה. רוכשת הקרקעות

הגדולה ביותר הייתה הכנסייה היוונית-אורתודוקסית, שניצלה את היות מאמיניה נתינים עות'מאניים. נזירים קנו בכספי הכנסייה קרקעות רבות בעיר ומאוחר יותר העבירו אותן לרשות הכנסייה. גם כנסיות אחרות, כמו גופים נוצריים אחרים, קנו קרקעות בעיר על ידי רישומן כקרקעות פרטיות של בני העדה. כך רכשה האגודה הטמפלרית קרקעות, שנרשמו על שם בני העדה, וכך מסדרים וכנסיות אחרות.

כמשך שנות שלטונו בירושלים החל השלטון העות'מאני לארגן מערכת רישומית של העסקות הקרקעיות, ואף ניסה להקים משרדי אחוזה (טאבו) מאורגנים, אך הרישום בפועל היה חלקי ולא מסודר. הרישום נעשה רק אם בעלי הנכס רצו לרשום את דבר העסקה במשרדי האחוזה. זיהוי החלקה נעשה על ידי רישום גודלה, שלא תמיד נמרד בצורה מסודרת ואמינה, וגבולותיה תוארו על ידי אזכור הבעלים השכנים. מעשית נעשה רישום העסקה הקרקעית לאחר הופעת הקונה והמוכר בפי הקאדי המוסלמי, אשר חתם לבעלי העסקה על "קושאן" (שטר המעיד על בעלות הקרקע). בקושאן צוין שטח הקרקע

וגבולותיו – על פי השכנים. לא נעשה כל רישום ארצי, מחוזי או אפילו עירוני. מצב זה שרר במשך רוב התקופה העות'מאנית. אף כי נחקק חוק רישום הקרקעות כבר בשנת 1858 (בר, 1971) הרי רק בשנת 1910 החלו פקידי השלטון העות'מאני לרשום עסקות קרקעיות בארץ ישראל וגם רישום זה היה מקוטע וחלקי ביותר. לא נעשה כל ניסיון מעשי לחלק אזור לגושים ולחלקות. הרישום נפסק כליל בשנת 1916, בעת מלחמת העולם הראשונה, אולם יחד עם זאת החל, בהיסוס מסוים, רישום ומיפוי מסודר יותר של קרקעות שנקנו, אך גם מיפוי זה היה מקוטע ולא כיסה את כל שטחי הערים והכפרים בארץ (קרק, תשמ"ב).

### עסקות קרקעיות בירושלים המנדטורית

כניסת הבריטים לארץ ישראל, והקמת השלטון המנדטורי על הארץ ב-1 ביולי 1920, נתנה דחיפה מרכזית לפיתוח הארץ כולה. ירושלים הפכה לבירתה של ארץ ישראל המנדטורית, הממשל המרכזי התמקם בה, והיא הפכה לאבן שואבת לאוכלוסייה חדשה שהגיעה אליה. במשך שנות השלטון הבריטי בירושלים גדלה העיר לכל עבר ואוכלוסייתה, שמנתה כ-60 אלף נפש עם כניסת הבריטים לעיר (9 בדצמבר 1917), מנתה כ-165 אלף איש ערב הפינאי הבריטי של העיר, כשלושים שנה מאוחר יותר (ביגר, 1996).

בין התרומות המרכזיות של השלטון הבריטי לארץ ישראל יש למנות את הסקר הקדסטרי ואת הקמתו וניהולו המסודר של המשרד לספרי האחוזה (גביש, 1991). אף שהרישום הקדסטרי של הארץ לא הושלם בתקופת המנדט, הרי שהיסודות לרישום הונחו בתקופה זו, שמיסדה גם את הרישום המקיף של העסקות הקרקעיות בצורה מרוכזת. התפתחותה המרחבית של ירושלים בתקופת המנדט נשענה לא במעט על העסקות הקרקעיות שנעשו בעיר בתקופה זו.

תקופת המנדט, אף שהעיר ירושלים נשלטה על ידי ממשל נוצרי (בריטי), התאפיינה בנסיגה של הפעילות הנוצרית בעיר. השלטון הבריטי האזרחי נטל על עצמו בהדרגה פעולות חסד ועזרה (בעיקר חינוך ובריאות) שסופקו בעבר על ידי המוסדות הכנסייתיים. התמיכה הכספית הגדולה שהגיעה בעבר ממדינות וארגונים אירופיים נעלמה, ובעיקר זו שהגיעה מרוסיה הצארית ומהאימפריה הגרמנית. האימפריה האוסטרו-הונגרית נעלמה ואתה תמיכתה הכספית למוסדות בעיר (קרק, תשנ"ה). איטליה "פרשה" חלקית מעיסוק בענייני ארץ ישראל וירושלים, והבריטים דחקו את רגלי הצרפתים מכל שליטה מעשית

הדרך הנוצרית לקניית אחיזה בירושלים הקדושה – באמצעות רכישת קרקעות

בעיר. על רקע זה יש להבין את נסיגתם של המוסדות והארגונים הכנסייתיים בירושלים, דבר שהתבטא גם בעסקותיהם הקרקעיות בעיר.

בחינה מדוקדקת של כל העסקות הקרקעיות שנעשו בירושלים בתקופת השלטון הבריטי נעשתה על ידי בחינת הרישום של עסקות אלה בספרי האחוזה של ירושלים בתקופת

**"בתקופת השלטון**

**המנדטורי הפכה**

**ירושלים לבירתה**

**של ארץ ישראל**

**המנדטורית והפכה**

**אבן שואבת**

**לאוכלוסייה חדשה**

**שהגיעה אליה;**

**במשך שנות**

**השלטון הבריטי**

**בירושלים גדלה**

**העיר ואוכלוסייתה,**

**שמונתה כ־60 אלף**

**נפש עם כניסת**

**הבריטים לעיר,**

**מונתה כ־165 אלף**

**איש ערב הפינוי**

**הבריטי".**

המנדט. הרישום המסודר בספרי האחוזה של ירושלים החל רק ב־1 לאפריל 1921, וזאת לאחר הקמת השלטון האזרחי על הארץ (יולי 1920), חקיקת חוקי הקרקעות החדשים, ארגון משרד הרישום ומציאתם ועדכוןם של ספרי האחוזה מהתקופה העות'מאנית, שנלקחו על ידי הצבא העות'מאני הנסוג בעת המלחמה (ביגר, תשל"ו). עם זאת, רק משנת 1936 נוהלו ספרי האחוזה באופן שמאפשר איתור מדויק של השטח הנמכר ללא הזדקקות למדידה בשטח, כיוון שבשנה זו הושלמה חלוקתה של ירושלים לגושים וחלקות. מכאן ואילך נעשתה כל עסקה בהתאם לרישום גושים זה.

למרות זאת עדיין לא נתאפשר לבחון את התפרוסת המלאה של הקרקעות שהיו בידי הגופים השונים שאחזו בקרקע בעיר. זאת כיוון שהרישום בספרי האחוזה התבצע רק כאשר נעשתה בקרקע עסקה כלשהי שחייבה רישום. חלקת קרקע שלא שינתה בעלות בתקופה הנדונה לא נרשמה בספרי האחוזה ורק מאוחר יותר הושלם הרישום המקיף של הבעלות על קרקעות הארץ על ידי מדינת ישראל. לכן יוצג בהמשך דיון בעסקות הקרקעיות של העדות הנוצריות לא בכלל השטחים שהיו ברשותן.

תחומיה של ירושלים המנדטורית היו שונים מתחומיה כיום ואף לא כללו שטחים שנבנו בירושלים בתקופה הנדונה (ביגר, תשמ"א). כל השכונות המערביות (קריית־משה, בית־הכרם, יפה־נוף, בית־וגן ועוד) לא נכללו בשטח העיר, וכך גם הכפרים הערביים מלחה, ליפתה, עין־כרם ועוד. גבולה המזרחי של העיר היה על הר הזיתים, גבולה המערבי בקו שדרות בן־צבי ועמק המצלבה, הקו הצפוני הגיע עד לרוממה ולשכונת סנהדריה ובדרום – לשכונת בקעה.



הקונה הראשי של קרקעות בירושלים בתקופת השלטון המנדטורי היה היישוב היהודי. ב־64 מתוך 165 עסקות מכירת קרקע של הכנסייה היוונית-אורתודוקסית היו הרוכשים יהודים. בתמונה: חזית הכניסה למלון קינג־דייז.

הדרך הנוצרית לקניית אחיזה בירושלים הקדושה – באמצעות רכישת קרקעות



בניין ימק"א



אחרי הכיבוש הבריטי נקלעה הכנסייה היוונית-אורתודוקסית למשבר כספי חמור בעקבות הניתוק מרוסיה והפסקת זרם התרומות משם. משום כך נאלצה למכור הרבה מהנכסים שרכשה בתקופת השלטון העות'מאני. בין השאר מכרה את אזור שכונת עומרין, מלון קינג'דיוויד, טרה-סנטה (בתמונה) ואת בניין ימק"א של היום.

הדרך הנוצרית לקניית אחיזה בירושלים הקדושה – באמצעות רכישת קרקעות



מלון ענבל, לשעבר לרום – במתחם עומרין



בחינת כלל העסקות שנעשו בקרקעות ירושלים בתקופה הנדונה מעלה כי רוב עסקות המכירה בוצעו על ידי הכנסייה היוונית-אורתודוקסית. הכנסייה, שהייתה בעלת הקרקעות הראשית בירושלים העות'מאנית, נקלעה למשבר כספי חמור עקב הניתוק מרוסיה והפסקת זרם התרומות משם. בשל משבר מתמשך זה הקים השלטון הבריטי ועדת חקירה לדיון בנושא, וזו חייבה את הכנסייה למכור קרקעות רבות שהיו ברשותה על מנת לכסות את חובותיה. במשך 27 שנות הרישום בטאבו העירוני מכרה הכנסייה 372 דונם ב-140 עסקות שונות, המהוות כמחצית מכלל העסקות הקרקעיות שבהן היו מעורבות הכנסיות הנוצריות בעיר. בלחץ השלטון הבריטי נמכרו רוב הקרקעות כשטחים גדולים רצופים לקונה אחד או לקבוצה מאורגנת של אנשים. המכירות התבצעו בשנים מסוימות ולא בצורה רציפה.

מיפוי עסקות הקרקע מראה, כי הקרקעות שהיו ברשותה של כנסייה זו הקיפו רצועה שחבקה את העיר העתיקה מדרום ומדרום-מערב, אשר כללה את אזור שכונת אבו-תור (גבעת חנניה), תחנת הרכבת (גושים 30017-30018) דרך רחוב המלך-דוד (רח' יוליאן) ועד רחוב ממילא, דרך מלון המלך-דוד ובניין ימק"א של היום (גושים 30028, 30029, 30033). כמו כן כלל השטח את כל האזור משני צדי רחוב קרן-היסוד, אזור שכונת טלביה (קוממיות) ועומריה (גושים 27,28,197,21), רחוב המלך-ג'ורג' משני צדדיו ועד לרחוב בן-יהודה. שטחים אלה, שנרכשו כולם בתקופה העות'מאנית, נמכרו לקונים שונים בתקופת המנדט. שטחים אחרים, שהיו בבעלות הכנסייה היוונית-אורתודוקסית ונמכרו גם הם, היו באזור מחנה יהודה, גבעת אורן (גבעת שהין), רחובות הפלמ"ח, ניל"י, הרב ברלין, חלקות בשכונת קטמון וחלקות ברחוב אגרון ליד הקונסוליה האמריקנית.

מכירות אחרות של הכנסיות הנוצריות היו אלה של הכנסייה הארמנית, שהחזיקה בשטחים רבים בעיקר באזור רחוב שלומציון-המלכה (גוש 30035). גם כנסייה זו מכרה שטחים, בין השאר כדי לכלכל פליטים ארמנים רבים שמצאו מקלט בירושלים. גם "החברה להפצת הנצרות בקרב היהודים", שפעולתה נתמעטה בתקופת המנדט, מכרה שטחים באזור רחוב הנביאים.

עם זאת היו גם מספר גופים נוצריים שהתארגנו בירושלים המנדטורית ואף התחזקו וקנו קרקעות. חלק מקרקעות הכנסייה היוונית-אורתודוקסית נמכר לגופים כנסייתיים קתוליים ואף אגודת הטמפלרים קנתה לאחר משבר מלחמת העולם הראשונה שטחים סמוך למושבה הגרמנית בעיר. מרבית הקניות של העדות הנוצריות (בעיקר כנסיות קטנות)

הדרך הנוצרית לקניית אחיזה בירושלים הקדושה – באמצעות רכישת קרקעות

נעשה בקרבת רחוב הנביאים (גושים 50, 52, 59, 61, 94, 99), בו התרכזה פעילות נוצרית רבה עוד בתקופה העות'מאנית ופעילות, שהורחבה בתקופת המנדט. אזור מבוקש אחר היה רטיסבון והמשכו צפונה לגן רחביה ועד לרחוב אגריפס. גם באזור זה התמקמו מרכזים נוצריים ובהם המיסיון הבפטיסטי. רכישות בודדות בוצעו גם באזור קטמון (המסדר הכרמליטי) ובבקעה (הבישוף האנגליקני).

## **"תקופת המודט" התאפיינה בנסיגה**

**של הפעילות**

**הנוצרית בעיר**

**כאשר השלטון**

**הבריטי נטל על**

**עצמו בהדרגה**

**פעולות חסד ועזרה**

**[בעיקר חינוך**

**ובריאות] שסופקו**

**בעבר על ידי**

**המוסדות**

**הכנסייתיים".**

בחינה מרחבית של אזורי הקנייה של העדות הנוצריות מראה כי מרביתם היו במערב העיר, באזורים הריקים מיישוב יהודי. לא נרשמה אף עסקת קנייה של גופים נוצריים באזור המוסלמי הרצוף מצפון לעיר העתיקה.

## **קוני הקרקעות העיקריים**

הקונה הראשי של קרקעות בירושלים בתקופת השלטון המנדטורי היה היישוב היהודי. אף שהקנייה והבנייה בעיר נעשתה על ידי אנשים פרטיים בעיקרם, הרי הקנייה הגדולה של קרקעות הכנסייה היוונית על ידי חברת "הכשרת היישוב", מהווה ציון דרך עיקרי בהעברת קרקעות הכנסייה לידיים יהודיות בירושלים. פרשה זו נדונה ארוכות

בספרות (אשבל, תשל"ו) ואין צורך לחזור עליה כאן. נראה רק שראוי לציין כי חלקים רבים מירושלים העברית נבנו על קרקעות שנקנו מהכנסייה היוונית וכיניהן השכונות רחביה (ביגר, תשל"ח) וגבעת שמואל, המרכז המסחרי הישן בשכונת ממילא, רחוב בן-יהודה וסביבותיו, מלון המלך-דוד, בית-הכנסת ישורון, בית המעלות ועוד.

לא רק ה"חברה להכשרת היישוב" קנתה קרקעות מהכנסיות הנוצריות בעיר. ב-64 מכלל 165 עסקות המכירה של הכנסיות היו הקונים יהודים, אך רק בשני מקרים מכרו יהודים קרקע למוסד כנסייתי. 49 מכלל הקונים קרקע כנסייתית היו ערבים והאחרים היו גופים ציבוריים שונים כמו ממשלת המנדט, שקנתה שטח ליד תחנת הרכבת וכן חברות דלק, בנקים ועוד.

מרבית עסקות הקרקע שבהן היו מעורבים מוסדות נוצריים התבצעו במחצית הראשונה

של תקופת המנדט, כלומר עד שנת 1935. זו גם תקופת השיא בהתפתחות העיר, התפתחות שהואטה עקב מאורעות תרצ"ו-תרצ"ט ומלחמת העולם שלאחריהם. רק בשנת 1946 חודש המסחר בקרקעות ואז נקנו אדמות הכנסייה היוונית שסמוך לרחוב הרב ברלין (גבעת שמואל) על ידי יהודים שונים.

## העסקות הקרקעיות כגורם לפיתוח ירושלים בתקופת השלטון הבריטי

תקופת המנדט אופיינה בבנייה אינטנסיבית ברחבי העיר. בתקופה זו גדלה העיר המערבית, גבולה התרחב לצפון, למערב ולדרום. שטח העיר הוכפל, נבנו שכונות חדשות ובתים חדשים (ביגר, תשמ"א). כאמור לעיל, השטח שנמכר על ידי הכנסייה היוונית-אורתודוקסית, 379 דונם בעיר בסיכום כללי, היה יעד לפעילות בנייה אינטנסיבית. כך, פרט לאזורים היהודיים שהוזכרו לעיל, נבנה גם גוש תחנת החשמל-תחנת הרכבת (גוש 30018). ממשלת המנדט הקימה בו את בית-הדפוס הממשלתי ואת בנייני המחסנים של הרכבת, בעוד שחברת החשמל הירושלמית בנתה באזור את תחנת החשמל. גם הכנסייה הסקוטית נבנתה סמוך לתחנת הרכבת על קרקעות שנקנו מהיוונים. שכונת אבו-תור הסמוכה נבנתה גם היא על ידי ערבים, שקנו מדי פעם שטחים קטנים מהכנסייה היוונית, וכך גם שכונת היוקרה הערבית טלביה, שכולה נבנתה על קרקע שמכרה הכנסייה. עוד נבנו על השטחים היווניים בניין ימ"א, בתי מגורים לאורך רחוב המלך-ג'ורג', בניין הסמינר של טרה-סנטה סמוך לשכונת רחביה. בניין מלון פאלאס הערבי המפואר ובנייני המשרדים, ששימשו את הנהלת המכס הבריטי נבנו גם הם על קרקע שמכרו היוונים.

גם הגרמנים הטמפלרים בנו את השטח שמצפון למושבה הגרמנית המקורית (רחוב דור-ודורשיו ורחוב גרץ) לאחר שקנו את הקרקע מהיוונים. הכנסייה הסקוטית והכנסייה האתיופית ברחוב רשב"ג נבנו גם הן, כמו גם הפטריארכיה הרומנית, בשכונת מוסררה.

נראה אפוא כי קוני הקרקעות הנוצריות בירושלים לא קנו אותן לשם השקעה לטווח ארוך כי אם מיהרו ובנו עליהן את ירושלים המורחבת. המסחר החופשי בקרקע, היחלצות הממשל הבריטי לסיוע בהפשרת הקרקע היוונית "המוקפאת", חוקי הקרקעות שאפשרו לגופים מוסדיים שאינם למטרות רווח לרכוש קרקעות רבות, כל אלה, ובעיקר הרישום המסודר של העסקות והרישום הקדסטרי המפורט, סייעו להרחבת השטח הבנוי של ירושלים בתקופת המנדט.

הדרך הנוצרית לקניית אחיזה בירושלים הקדושה – באמצעות רכישת קרקעות

## ביבליוגרפיה

- אשבל, ע. תשל"ו, "הכשרת היישוב" – פרשיות ומפעלים בערי הארץ, ירושלים.
- ביגר, ג. תשל"ו, תרומת השלטון הבריטי להתפתחותה של ירושלים בראשית שלטונו בארץ 1918-1925, מחקרים בגיאוגרפיה של ארץ ישראל, ט, עמ' 174-200.
- ביגר, ג. תשל"ח, שכונות הגנים – תכנון והתפתחותן בראשית השלטון הבריטי 1917-1925, קתדרה, 6, עמ' 108-132.
- ביגר, ג. תשמ"א (א), קווים בהתפתחות השטח הבנוי של ירושלים בעשור הראשון לשלטון הבריטי, בתוך: אלי שאלתיאל (עורך), פרקים בתולדות ירושלים בזמן החדש, ירושלים, עמ' 108-132.
- ביגר, ג. תשמ"א(ב), תכנון עירוני ואכיפת חוקי בנייה – ירושלים בתקופת המנדט מול ירושלים בראשית שנות השמונים, ירושלים.
- ביגר, ג. 1996, ירושלים בתקופת השלטון הבריטי 1917-1948, אריאל 112-113, עמ' 136-171.
- בר, ג. 1971, תולדות היחסים האגריים במזרח התיכון 1880-1970, ירושלים.
- קרק, ר. תשנ"ה, ירושלים וסביבותיה – 1800-1948, ירושלים.