

# מרשמי המקרקעין ביהודה ושומרון

חגי ויניצקי\* ודניאל קרמר\*\*

|     |                       |
|-----|-----------------------|
| 114 | מבוא                  |
| 115 | א. הפנקסים העות'מניים |
| 118 | ב. פנקס השטרות        |
| 120 | ב.1. התקופה המנדטורית |
| 127 | ב.2. התקופה הירדנית   |
| 132 | ב.3. התקופה הישראלית  |
| 154 | ג. פנקס הזכויות       |
| 155 | ג.1. התקופה המנדטורית |
| 161 | ג.2. התקופה הירדנית   |
| 167 | ג.3. התקופה הישראלית  |

\* ד"ר חגי ויניצקי הוא מרצה במכללת שערי משפט לדיני קניין, לדיני חוזים ולדיני רישום זכויות ביחס לנכסים, ומרצה מן החוץ באוניברסיטת בר אילן לדיני חוזים מתקדמים. הוא כותב בימים אלו ספר בנושא "דיני מרשמים: רישום זכויות ביחס לנכסים".

\*\* דניאל קרמר שימש בשנים 1979-1982 עו"ד בשירות קבע במנהל האזרחי ביו"ש בעניין מקרקעין, ועוד. בשנים 1982-2005 שימש יועץ משפטי חיצוני לממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש במנהל האזרחי באיו"ש, ובא כוחו בהליכים משפטיים הקשורים במקרקעין שבניהולו. במסגרת זו ייצג את הממונה במאות תיקים שנדונו לפני ועדות העררים ולפני הועדה לרישום ראשון. כן נתן חוות דעת מומחה לבתי משפט בישראל ביחס לדין החל באיו"ש בנושאי מקרקעין.

\*\*\* אנו מודים לפרופ' טליה איינהורן, לד"ר מיכאל בריס, למר בני גל, לד"ר עמוס הרמן, לעו"ד אלחנן ויניצקי, לעו"ד מוטי ויניצקי, לפרופ' חיים זנדברג, לעו"ד עודד לנגרמן, לעו"ד דורון ניר צבי, לעו"ד יובל פונק, לפרופ' רון קליינמן, למר אברהם שבות, למשתתפי הסמינר המחלקתי במכללת שערי משפט על הערותיהם המועילות, וכן לעוזרי המחקר איריס טל ואמרי עפרי על עבודת המחקר המצוינת.

|     |   |
|-----|---|
| 181 | ד. מרשם ההרשאות                                     |
| 186 | ה. מרשם הממונה על הרכוש הממשלתי והרכוש הנטוש באיו"ש |
| 190 | ו. מרשם ההסתדרות הציונית העולמית                    |
| 192 | ז. הצעה להקמת מרשם לבתים משותפים                    |
| 192 | ח. זכות העיון במרשמים השונים                        |
| 197 | סיכום   |
| 201 | נספח הצעת חוק                                       |
| 205 | דברי הסבר להצעת החוק                                |
| 209 | מפת הסדר הקרקעות ביהודה ושומרון                     |

## מבוא

מרשמי המקרקעין באזור יהודה ושומרון (להלן: איו"ש) כוללים את פנקס הזכויות ואת פנקס השטרות (להלן: הפנקסים). תהליך יצירתם זהה למעשה לתהליך יצירת פנקס הזכויות ופנקס השטרות בתחום מדינת ישראל. ברם, כפי שנראה בהמשך, משנת 1948 נוהלו פנקסים אלו בידי ממשלת ירדן ולאחר מכן בידי הממשל הצבאי של ישראל באיו"ש, ולפיכך הדין החל בנוגע אליהם אינו דומה לדין החל על פנקסים אלו במדינת ישראל. הבנת תהליך יצירת הפנקסים חשובה לצורך הבנת ההצדקות לקיומם והמטרות שלשמן הם נועדו. נושאים אלו חשובים להבנת משמעות הרישומים בפנקסים, לרבות דיוק הרישומים, היכולת לטעון לאי-נכונות פרטים אלו ואחרים, זכות העיון בהם וכיוצא בזה. סקירתנו תחל בפנקסים שקדמו לפנקסים אלו – הפנקסים העות'מניים, לאחר מכן נדון בפנקס השטרות ובפנקס הזכויות, ולבסוף, לצורך השלמת התמונה, נדון בקצרה בשלושה מרשמים נוספים שיש להם רלוונטיות דיני המקרקעין באיו"ש: מרשם ההרשאות, מרשם הממונה על הרכוש הממשלתי והרכוש הנטוש באיו"ש ומרשם ההסתדרות הציונית העולמית. אמנם שני המרשמים האחרונים אינם מרשמי מקרקעין במובן הרגיל אלא מרשמים שבהם רשומות זכויות מעין קנייניות לחכירת מקרקעין, אך יש להם כמובן השפעה על דיני המקרקעין באיו"ש. למאמר שלוש מטרות מרכזיות: להציג בפני הקורא סקירה משפטית רחבה של מרשמים אלו, שאינם מוכרים דיים לקהילה המשפטית, למעט מספר משפטיים שעוסקים בתחום; לעמוד על הכשלים הקיימים בכללים המשפטיים שלפיהם פועלים המרשמים הנ"ל ולהציע כמה פתרונות לכשלים אלו; להציג הצעת חוק הכוללת את מרבית הפתרונות לכשלים הנ"ל (להלן: "הצעת החוק").

## א. הפנקסים העות'מניים

תהליך הרישום בארץ ישראל בעידן המודרני בידי גורמים שלטוניים (להבדיל מפרטיים), החל בתקופת השלטון העות'מני. הדין העות'מני סיווג את המקרקעין לחמישה סוגי מקרקעין על פי חוק הקרקעות משנת 1274 להיג'רה (1858):<sup>1</sup>

1. מולך – מקרקעין בבעלות פרטית.
2. מירי – מקרקעין בבעלות הריבון, שאפשר לרכוש בנוגע אליהם זכות להחזקה ולעיבוד ('תצרוף') או ליצור זכות זו באמצעות החזקה ועיבוד במשך עשר שנים.
3. מואת – מקרקעין של הריבון שהם אדמת טרשים (קרקע מתה).
4. מתרוכה – מקרקעין של הריבון לייעוד ציבורי.
5. מוקופה – מקרקעין שהוקדשו בהקדש הכוללים שני סוגים, האחד קרקע מסוג מירי שמעשר מיבוליה הוקדש והיא במעמד של קרקע מירי, והשני מהווה ווקף אמיתי ('צ'חיה) שזכות הבעלות במקרקעין הוקדשה לווקף כאשר ההקדש יכול להיות מוסלמי, נוצרי או יהודי.

עד למאה ה-19 לא היה צורך ממשי במרשם מקרקעין מכמה סיבות: היו בהשוואה להיום מעט מקרקעין בבעלות פרטית; פומביות זכות ההחזקה והעיבוד התקימה בהחזקת הקרקע ועיבודה; לא התקיים בשטחי ארץ ישראל מסחר ניכר במקרקעין; שיעור אוכלוסיית תושבי ארץ ישראל לא גדל בקצב מהיר, ולכן לא נוצר ביקוש רב למקרקעין.<sup>2</sup>

שינויים משמעותיים בעניין זה החלו במהלך המאה ה-19 והתעצמו לקראת סיומה: שיעור האוכלוסייה החל לגדול בקצב מהיר; הון רב ממקורות זרים הוזרם לצורך רכישת מקרקעין; התגברה תופעת רכישת זכויות במקרקעין באמצעות החזקה ועיבוד על פי דיני ההתיישנות.<sup>3</sup> שינויים אלו ואחרים עוררו את הצורך בקיום מרשם מקרקעין

---

<sup>1</sup> לתיאור מפורט ראו: משה דוכן דיני קרקעות במדינת ישראל 39-77 (מהדורה שנייה, תשי"ג). למקרקעין שרשומים כווקף של יהודים שעליהם עומדת שכונת תל רומידה בחברון, ראו אלבק להלן ה"ש 93, בעמ' 227.

<sup>2</sup> חיים זנדברג הסדר זכויות במקרקעין בארץ ישראל ובמדינת ישראל 110-118 (2000).

<sup>3</sup> לתיאור תהליכים אלו ותהליכים נוספים בהקשר זה ראו: זנדברג, לעיל ה"ש 2, בעמ'

הן לצורכי הציבור המעוניין לרכוש זכויות במקרקעין והן לצורך ניהול המקרקעין של השלטון העות'מני.<sup>4</sup> סיבות נוספות ליצירת מרשם מקרקעין בידי השלטון העות'מני היו היכולת לגבות מסים ביעילות רבה יותר כאשר קיים מרשם המורה מי הם בעלי הזכויות,<sup>5</sup> וכן היכולת לאתר את תושבי הארץ שאפשר לגייסם לשירות צבאי.<sup>6</sup>

הרפורמה שיצר השלטון העות'מני באה לידי ביטוי בחקיקת חוק הקרקעות משנת 1274 (1858), חוק הטאבו משנת 1275 להיג'רה (1858) וההוראות לחוק הטאבו משנת 1276 להיג'רה (1860).<sup>7</sup> בעקבות החקיקה נקבע כי יוצאו שטרי קניין (קושאן) שיהיה להם תיעוד בפנקסים המקומיים – ה'דיאמי' וה'יוקלמה' – וכן בפנקס של ה'דפתר חקאני', שבמשרד האוצר באיסטנבול.<sup>8</sup> כן נאסר על כל אדם להחזיק בקרקע מירי אם אין בידו שטר טאבו.<sup>9</sup> נוסף על כך נאסר על המחזיק בקרקע מירי להעביר את זכותו בלא רישום בלשכת רישום המקרקעין.<sup>10</sup>

118 – 129. לעיגון הסטטוטורי לרכישת זכות לעיבוד וחזקה מכוח התיישנות ראו: סעיף 78 לחוק הקרקעות העות'מני.

<sup>4</sup> זנדברג, לעיל ה"ש 2, בעמ' 129–131.

<sup>5</sup> איזונשטיין עמד על כך שהשלטון העות'מני רשם רק קרקעות שתמורת החכרתן לפלחים היה אפשר לקבל מהם מעשרות מהיבול: אריה איזונשטיין יסודות והלכות בדיני מקרקעין 199 (חלק ראשון: המרשם ופעולות במקרקעין, מהדורה שנייה 1995). דוכן עמד על כך שאחת הסיבות שאנשים נמנעו מרישום חלקותיהם הייתה שהם פחדו שיצטרכו לשלם מסים מרובים: דוכן, לעיל ה"ש 1, בעמ' 376. ראו גם כהן, להלן ה"ש 29, בעמ' 42.

<sup>6</sup> דוכן עמד על כך שסיבה נוספת שאנשים נמנעו מרישום חלקותיהם הייתה שהם פחדו שידרשו מהם לשרת בצבא: דוכן, לעיל ה"ש 1, בעמ' 376. ראו גם: רונית לוי שנור דיני רישום מקרקעין – הרישום, ההסדר ותוצאותיהם בישראל ובגדה המערבית 37–38 ה"ש 121 (2012).

<sup>7</sup> לתרגום החוקים ראו: חקיקה נבחרת בדיני מקרקעין באזור יהודה והשומרון (סרן אריאל יוספי וסגן תאמר סעיד, יחידת היועמ"ש לאזור יו"ש, עורכים, 2009).

<sup>8</sup> לתיאור פעולת המרשמים וההבדלים ביניהם ראו: זנדברג, לעיל ה"ש 2, בעמ' 133–147; איזונשטיין, לעיל ה"ש 5, בעמ' 198–205. לערכם הראייתי של פנקסי היוקלמה ראו: ע"א 699/80 שכטור נ' חב' הכשרת הישוב, פ"ד לח (2) 590; ע"א 528/59 טרודי נ' האפוטרופוס, פ"ד יד 2413. לערכו הראייתי של פנקס הדיאמי ראו: איזונשטיין, לעיל ה"ש 5, בעמ' 202. לערכו הראייתי של הקושאן התורכי ראו: ת"א (י-ם) 1062/85 ואקף אלחסייני נ' דרויש אלחסייני, פס"מ תשנ"ב (1) 467, 476–477.

<sup>9</sup> זנדברג, לעיל ה"ש 2, בעמ' 136; איל זמיר אדמות המדינה ביהודה ושומרון: סקירה משפטית 12, 25 (מחקרי מכון ירושלים לחקר ישראל, תשמ"ה); דוכן לעיל ה"ש 1, בעמ'

ברם מרשמים אלו סבלו מליקויים רבים: החקיקה העות'מנית לא יצרה מערכת של תמריצים לרישום הזכויות במקרקעין (לא הוקם מנגנון שישלול ממי שלא החזיק בשטר קניין את ההחזקה במקרקעין); הרישום לא התיימר מלכתחילה לכלול זכויות קניין אחרות (מלבד זכות הבעלות או ההחזקה לבעלי זכות ה'תצרוף'), כגון שכירות, זכות קדימה וזיקת הנאה; למרשמים לא היה מעמד משפטי מחייב, הם היוו רק אסמכתא לשטר הקניין – הקושאן, ולכן לא נועדו לשרת את הציבור. היו אי-התאמות רבות בין הקושאן למרשם, ובין המרשמים המקומיים (ה'דייאמי' וה'יוקלמה') למרשם באיסטנבול – ה'דפתר חקאני'; שיטת קביעת הגבולות הסתמכה על תיאור מילולי של תוואי השטח או על תיאור השכנים הגובלים בלא מפה ובלא סימון בשטח – נתונים שהשתנו עם השנים וגרמו במקרים מסוימים לחוסר אפשרות לזהות את המיקום הגאוגרפי של החלקה שאליה נגע קושאן או רישום מסוים; הרישומים נעשו בסדר כרונולוגי, כאשר בכל רישום הייתה הפנייה לרישום קודם שנמצא בדף ובעמוד ספציפי בספרים הקודמים. הרישום לא נעשה ביחס לאזור שלם ומוגדר, ואף לא הייתה חלוקת אזורים לחלקות בהיעדר מיפוי, ולכן היה קשה לאתר את שרשרת העסקאות ביחס לחלקה מסוימת.<sup>11</sup> בפועל נרשמו שטחים מצומצמים בלבד,<sup>12</sup> בספורדיות ובמיקומים אקראיים. בפנקסים העות'מניים נרשמו רק שטחים עירוניים וחקלאיים, ולא נרשמו מקרקעין שאינם ראויים לעיבוד, כגון שטחים הרריים, אדמות טרשים, יערות ושטחי מרעה.<sup>13</sup>

367. כן ראו: סעיף 1 לחוק על הוראות בנוגע לשטרי טאבו (1860), וסעיף 1 לחוק התצרוף בנכסי דלא נידי משנת 1331 להיגרה (1913).

<sup>10</sup> אברהם סוכובולסקי, אליהו כהן ואבי ארליך יהודה ושומרון – זכויות במקרקעין והדין בישראל 13 (1986); סעיף 30 לחוק הקרקעות העות'מאני משנת 1274 (1858).

<sup>11</sup> זנדברג, לעיל ה"ש 2, בעמ' 147-155; זמיר, לעיל ה"ש 9, בעמ' 25; דוכן לעיל ה"ש 1, בעמ' 366-367, 376; איזונשטיין, לעיל ה"ש 5, בעמ' 199-201; אברהם חלימה "הסדר זכויות במקרקעין" שערי משפט א' 55-57 (תשנ"ו); ע"א 87/50 ליבמן נ' ליפשיץ פ"ד ו (1) 57 פס" 2; בג"צ 1299/11 צורים 2000 בע"מ נ' ראש המנהל האזרחי (5.4.12) פסקה 3 לפסה"ד. למקרה שבו התובעים לא הצליחו להוכיח שהשטח נשוא הדיון היה השטח המתואר בתעודת הרישום, ראו: ענין שכטור, לעיל ה"ש 8; איזונשטיין, לעיל ה"ש 5, בעמ' 199-201.

<sup>12</sup> סוכובולסקי ואחרים, לעיל ה"ש 10, בעמ' 41; כהן, להלן ה"ש 29, בעמ' 42; א' גרנובסקי (גרנות) המשטר הקרקעי בארץ ישראל 68-69 (תש"ט), על חוסר הדיוק של המרשמים העות'מניים, שם.

<sup>13</sup> איזונשטיין, לעיל ה"ש 5, בעמ' 199, 204.



השלטון העות'מני ניסה לתקן את המצב בחקיקת שני חוקים בשנת 1913: החוק על מדידת נכסי דלא נידי ורישומם, וחוק העברת נכסי דלא נידי. חוקים אלו נועדו ליצור הסדר מקרקעין שיטתי שיתבסס על מיפוי קדסטרי. ברם, עקב פרוץ מלחמת העולם הראשונה השלטון העות'מני לא הספיק ליישם את החקיקה הנ"ל.<sup>14</sup>

בחקיקת האזור אין חקיקה ברורה הקובעת מהם פנקסי המקרקעין שבתוקף, ולכן ניתן להניח שתוקף הפנקסים העות'מניים ממשיך לחול מכוח רצף הדינים כפי שיתואר בהמשך. עם זאת, רק חלק מהפנקסים מצויים בידי קצין מטה רישום מקרקעין הממונה על המרשמים, חלקים אחרים נמצאים בידי הרשות הפלשתינית וחלקים נוספים נמצאים בגנזך הממשלתי בתורכיה.<sup>15</sup> לדעתנו היה ראוי לקבוע מהם הפנקסים התקפים מבחינה מהותית. כך למשל, התקנות החלות בישראל שנחקקו מכוח חוק המקרקעין תשכ"ט-1969, קובעות מהם הפנקסים שבתוקף, ואינן כוללות את הפנקסים העות'מניים,<sup>16</sup> שיש להם במשפט הישראלי כיום מעמד ראייתי בלבד לצורך רישום ראשון בפנקס השטרות או להוכחת זכויות בתהליך הסדר זכויות במקרקעין, כפי שיוסבר להלן.<sup>17</sup>

www.bursi.co.il

## ב. פנקס השטרות

פנקס השטרות נוסד בשנת 1920, בתקופת השלטון המנדטורי בארץ ישראל, והדינים שחלו לגביו היו דינים מנדטוריים. לאחר תפיסת האזור בידי הירדנים תפעל את

<sup>14</sup> זנדברג, לעיל ה"ש 2, בעמ' 156-158; זמיר לעיל ה"ש 9, בעמ' 26. למשמעות המונח קדסטר, ראו להלן טקסט ליד ה"ש 169.

<sup>15</sup> ראו: לוין שנור, לעיל ה"ש 6, בעמ' 326; איזונשטיין, לעיל ה"ש 5, בעמ' 199. בכל מקרה, הנחת המוצא של ועדות הערר היא שאם ישנו קושאן תקף, ואין מחלוקת על תוכנו, הוא מקנה זכויות במקום שאליו הוא מתייחס. עם זאת, קיימים קשיים בהוכחת המיקום אליו הוא מתייחס ובהוכחת הקשר בין תוכן הקושאן לתובע מכוחו. ראו למשל: ערר 4/05 רג'בי נ' הממונה על הרכוש הממשלתי והרכוש הנטוש באיו"ש, החלטות נבחרות של ועדות עררים באיו"ש, ב' תשמ"ז-תש"ע, 244, 248, 255-256 (2008). באותו מקרה לא הוכח שהיה קיים קושאן בר תוקף ביחס לחלקה הנדונה, שם בעמ' 253-264. בנוסף מיותר לציין שיש לבדוק אם נעשו שינויים ביחס לבעלות במקרקעין נשוא הקושאן לאחר תאריך הנפקתו.

<sup>16</sup> סעיף 7 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011.

<sup>17</sup> איזונשטיין, לעיל ה"ש 5, בעמ' 195.

המרשם השלטון הירדני, שחוקק חוקי מקרקעין רבים בנוגע למרשם. החל משנת 1967, לאחר שחרור איו"ש, מתופעל המרשם בידי המנהל האזרחי הפועל תחת צווי אלוף הפיקוד, שחוקק גם הוא צווים משמעותיים ביחס למרשם. בהתאם לכך הדיון ביחס למרשם נחלק לשלוש תקופות אלו. בעקבות הסכם הביניים עם הרשות הפלשתינית חולקו אזרחי יהודה ושומרון בשלב ראשון לשלושה אזורים. אזור A בו קיימת שליטה ביטחונית ואזרחית של הרשות, אזור B בו קיימת שליטה ביטחונית של הממשל הצבאי הישראלי ושליטה אזרחית של הרשות הפלשתינית, ואזור C בו קיימת שליטה ביטחונית ואזרחית של הממשל הצבאי הישראלי.<sup>18</sup> ביחס לרישום מקרקעין נקבע שהאחריות בתחום רישום מקרקעין באיו"ש (באזורים שהועברו לשליטה אזרחית של הרשות) תועבר מהממשל הצבאי ומהמנהל האזרחי לרשות, ותחום זה כולל בין היתר רישום עסקאות במקרקעין במרשם המקרקעין, רישום ראשון של מקרקעין, רישום החלטות של בתי המשפט, רישום פרצלציות וניהול משרדים ותהליכים של רישום מקרקעין.<sup>19</sup> בעקבות הסכם הביניים הועברו פנקסי הרישום המקוריים של אזרחי A ו-B לרשות. בחלק מהמקרים נעשו טעויות, והועברו פנקסים מקוריים שמתייחסים למקרקעין באזור C. מאחר שהפנקסים ביחס למקרקעין המצויים באזורי A ו-B מתנהלים כיום בפועל על ידי הרשות הפלשתינית, ולאור העובדה שלא נעשות כיום עסקאות ביחס למקרקעין באזורים אלו בין ערביי איו"ש לאזרחי ישראל, דיון ביחס לתוקף הסכם הביניים והשפעת שאלה זו על התוקף של החקיקה והפסיקה של הרשות הפלשתינית בתחומי הרשות בענייני רישום מקרקעין חורג ממסגרת מאמר זה.<sup>21</sup> בעניין

<sup>18</sup> ראו "הסכם ביניים ישראלי פלשתיני בדבר הגדה המערבית ורצועת עזה" (28.9.95) סעיף XI "אדמות", סעיף XIII ביטחון.

<sup>19</sup> ראו "הסכם ביניים ישראלי פלשתיני בדבר הגדה המערבית ורצועת עזה" (28.9.95), נספח III "פרוטוקול בנושא עניינים אזרחיים", סעיף IV "הוראות מיוחדות הנוגעות לאזור C", תוספת I "כוחות ואחריות לעניינים אזרחיים", סעיף 22 "רישום מקרקעין".

<sup>20</sup> ראו לוין שנור, לעיל ה"ש 6, בעמ' 326. בעיה חמורה יותר נוצרה כאשר לא נעשה תיעוד/צילום לפני ההעברה. יתרה מכך הרשות הפלשתינית מוציאה לעתים נסח זכויות שמתייחס לחלקות בשטח C, שהינו מחוץ לתחום סמכותה האזרחית של הרשות. להחלטת ודעת ערר שמתייחסת להוצאת נסח כאמור בשנת 2005, ושילית תוקפו, ראו עניין רג'בי, לעיל ה"ש 15, בעמ' 254, 263.

<sup>21</sup> הסכם הביניים הופר על ידי הרשות בהפרות רבות, ראו למשל, בספר זה את מאמרה של פרופ' טליה אינהורן, "מעמד של שטחי יהודה ושומרון וההתיישבות בהם במשפט הבינלאומי" פס' 3.9. יתרה מכך, במבוא להסכם נקבע כי תקופת הביניים נקבעה מראש לחמש שנים בלבד מיום חתימת הסכם עזה-יריחו (4.5.94), שם, בפס' 3.7, ותקופה זו לא

זה ראוי לציין בנוסף, כי נקבע בהסכם הביניים שהסדרים בהסכם הביניים לא ישפיעו ולא יפגעו בתוצאות המשא ומתן על הסדרי הקבע, ואף אחד מהצדדים לא ייחשב כמי שוויתר על זכויותיו, תביעותיו או עמדותיו בשל התקשרותו בהסכם הביניים.<sup>22</sup> בכל מקרה הרשות מחויבת לשמור על הזכויות של בעלי מקרקעין ישראלים שנמצאים באזורי A-1 ו-B.<sup>23</sup>

## ב.1. התקופה המנדטורית

הבריטים כבשו את שטחי ארץ ישראל בשנת 1918. מיד לאחר מכן החלה תקופה קצרה של שלטון צבאי עד שנת 1920, אשר בה קבעה המועצה העליונה של מדינות ההסכמה בוועידת סן רמו כי ארץ ישראל תימסר כמנדט לבריטניה כדי שזו תגשים את הצהרת בלפור ותקים בארץ בית לאומי לעם היהודי, קביעה אשר בעקבותיה החילו הבריטים שלטון אזרחי בארץ. בשנת 1922 אישר חבר הלאומים את המנדט הבריטי על ארץ ישראל.<sup>24</sup> הבריטים המשיכו את תוקף חוקי המקרקעין העות'מניים באמצעות סימן 46 לדבר המלך במועצתו על ארץ ישראל - 1922, שהותיר את הדין שהיה קיים בארץ ישראל לפני מלחמת העולם הראשונה ככל שלא שונה בחקיקה מאוחרת.<sup>25</sup> אימוץ המשפט הנהוג היה מחויב המציאות. בדרך כלל לשלטון חדש באזור מסוים אין ברירה אלא לאמץ את הדין שהיה נהוג טרם החל השלטון החדש באזור המסוים עד להחלפתו בדין חדש, וזאת כדי שלא ייווצר ואקום משפטי. ברם בעת כניסתם לארץ ישראל מצאו

הוארכה לאחר מכן. ביחס לחברון קיימים הסדרים מיוחדים ראו סעיף VII לנספח I להסכם הביניים וכן פרוטוקול בדבר ההערכות מחדש בחברון.

<sup>22</sup> סעיף XXXI (6) להסכם הביניים, אינהורן, שם בפס' 5.3, 9.

<sup>23</sup> ראו "הסכם ביניים ישראלי פלשתיני בדבר הגדה המערבית ורצועת עזה" (28.9.95), נספח III "פרוטוקול בנושא עניינים אזרחיים", סעיף IV "הוראות מיוחדות הנוגעות לאזור C", תוספת I "כוחות ואחריות לעניינים אזרחיים", סעיף 22 (3) לפיו הצד הפלשתיני יכבד את הזכויות של ישראלים (לרבות תאגידים בבעלות ישראלים) הקשורות לאדמות הנמצאות באיזורים תחת הסמכות הטריטוריאלית של המועצה. ס"ק 4 (ב) קובע שאם ישראלי או פלשתיני סבור שזכויותיו נפגעות עקב הליכי אכיפה, אישור או רישום הוא יכול לפנות לוועדה משותפת שתחליט אם לאשר את התהליכים. עד להחלטה לא יתבצעו, אכיפה, אישור או רישום במרשם המקרקעין או במרשם רלוונטי אחר.

<sup>24</sup> אינהורן, לעיל ה"ש 21, פס' 3.1.

<sup>25</sup> איל זמיר ואיל בנבנשתי אדמות היהודים ביהודה, שומרון, חבל עזה ומזרח ירושלים 77 (1993); סוכובולסקי ואחרים, לעיל ה"ש 10, בעמ' 11.