

תחרות פנים-ציונית על רכישת קרקעות בארץ ישראל: הקמתה ופעולותיה של "חברה חדשה לקניית ומכירת קרקעות" *1914-1912

מראשית המאה העשרים הלך וגבר מספרם של הגופים והחברות היהודיות שעסקו ברכישת קרקעות בארץ ישראל. החשונה מכולם היתה החברה הלא ציונית, יק"א (Jewish Colonization Association). האחרים היו חברות וגופים ציוניים ובהם הוועד האודסאי, הוועד הפועל של ההסתדרות הציונית, בנק אפ"ק (אנגלו-פלסטינא בנק), הקרן הקיימת, המשרד הארצישראלי (באמצעות חברת הכשרת הישוב), חברת גאולה, חברת ה"אחווה", אגודת נטעים, חברת פלסטינא – נכסי דלא ניידי (נדל"ן) וחברה חדשה לקניית ומכירת קרקעות. פעולתם של כל אלה הביאה בשנים 1900-1914 להעברה של כ-184,000 רונם מארמות ארץ ישראל לבעלות יהודית.¹ כמעט כל החברות והגופים הציוניים, ציבוריים ופרטיים כאחד, קבעו לעצמם עיקרון שלא להתחרות בחברות ובגופים אחרים, בין שהם ציוניים בין אם לאו, אלא להפך, לשאוף למקסימום שיתוף פעולה. שיקולם היה פשוט; הוא התבסס על ראיית היתרונות הטמונים בשיתוף ובהעדר תחרות ביניהם לעומת הנזק הצפוי למפעל ההתיישבותי היהודי בארץ ישראל כמקרה של תחרות או אי שיתוף פעולה. דומה כי השפעותיה העגומות של התחרות שהתנהלה בין הגופים היהודיים שעסקו ברכישת קרקעות בשנים 1890-1891, היו חרוטות עמוק בזיכרונם של רבים.² גם יק"א ובייחוד נציגיה בארץ, שחלקם היו ציונים או שאהדו את מפעל ההתיישבות הציוני, לא התעלמו מהחברות ומהגופים הציוניים שעסקו ברכישת קרקעות. להפך, נציגיה שאפו לשיתוף פעולה וליצירת מסגרות מתאימות, שימצעו תחרות ומגעים

* מאמר זה מבוסס על עבודתי לתואר רוקטור בנושא: "הפעילות ההתיישבותית בארץ ישראל של החברות והאגודות הציוניות הפרטיות בין השנים 1900-1914", האוניברסיטה העברית, ירושלים 1983 (להלן: כן, הפעילות ההתיישבותית).

1. כן, הפעילות ההתיישבותית, עמ' 455.

2. ראה בהרחבה במאמרה של קרק "רכישת קרקעות והתיישבות הקלאית חדשה בארץ ישראל בתקופת טרומקין 1890-1892", הציונות, ט', תל אביב 1984, עמ' 190-193.

בו-זמניים עם בעלי הקרקעות הערבים מחשש לספסרות.³ דומה כי הדברים שאמר בצלאל יפה (מנהל חברת "גאולה" בארץ) ב-1911 משקפים היטב את מערכת היחסים שבין רוב החברות והגופים היהודיים שעסקו באותו זמן ברכישת קרקעות: "[...] בכל הענינים הנוגעים לקנין קרקעות איננה עושה גאולה אף צעד אחד מבלי להתייעץ עם המשרד הארץ ישראלי וכן גם המשרד מתייעץ עם גאולה ושניהם עם המתעסקים פה בענינים כאלה וכמעט תמיד את מנהל יק"א ועל כן אין לפחד מפני התחרות [...]".⁴ ארתור רופין, שעמד בראש המשרד הארצי-ישראלי ובראש חברת הכשרת הישוב כתב אף הוא: "[...] החברות גאולה, חברת הכשרת הישוב ואגודת נטעים כמו מאוחרים הן ועובדות בהסכמה הדדית [...]".⁵

יוצאת מהכלל בעניין זה היתה "חברה חדשה לקניית ומכירת קרקעות". זו היתה חברה ציונית פרטית, שלא שיתפה פעולה עם החברות הציוניות האחרות ואף נכנסה עמן לתחרות קשה.

מאמר זה, הבודק את פעולותיה של "חברה חדשה לקניית ומכירת קרקעות" (להלן: ה"ח לקומ"ק), ינסה להבין את הרקע לפעולתה התחרותית ואת ההשלכות שהיו לכך על תהליך רכישת קרקעות ארץ ישראל על ידי גורמים ציוניים בשלהי התקופה העות'מאנית.

הקמתה של "חברה חדשה לקניית ומכירת קרקעות", מטרותיה, עקרונותיה והתפתחותה בשנים 1912-1914

"חברה חדשה לקניית ומכירת קרקעות" (להבדיל מחברה אחרת בשם "חברה חדשה")⁶ הוקמה בנובמבר 1912 כחברה המבוססת על מניות, שמטרתה "לקנות ולמכור קרקעות בארץ ישראל על בסיס מסחרי ולהקל על תנאי ההתנחלות לבני-ישראל על ידי הכשרת הקרקע וחיבור הדרכים [...]".⁷ יוזמי החברה והעומדים

3. מכתב פרנק מיק"א אל קוקש בוינה, 14.6.1904, הארכיון הציוני המרכזי (להלן: אצ"מ) Z1/545; מכתב ענתבי אל ריזנגוף, 15.5.1903, אצ"מ 385/21; עיתון הזמן, 17.11.1903, עמ' 3; מכתב איכרי חדרה - גולדברג וסמסונוב - אל רופין, 17.12.1911, אצ"מ L18/62/1.

4. מכתב בצלאל יפה אל חברת גאולה כאודסה, 26.12.1911, אצ"מ J85/27.

5. מכתב רופין להנהלת חברת הכשרת הישוב בברלין, א' בניסן תרע"ג, אצ"מ L18/103/2; וכן ראה עיתון הצפירה, 2.5.1913, עמ' 3; עיתון הפועל הצעיר, 10.4.1914.

6. "חברה חדשה" (סתם) נוסדה ב-1911 כחברה להקמת שכונה סמוך לתל-אביב. חברה זו רכשה את ארמות "שיח עלי" והחלה בהקמת שכונת "חברה חדשה" (כיום רח' אלנבי). רבים טועים ומבלבלים בין "חברה חדשה" לבין "חברה חדשה לקניית ומכירת קרקעות" שהוקמה כעבור יותר משנה.

7. תקנה א' בחוברת תקנות של ה"ח לקומ"ק, אצ"מ L51/133.

בראשה היו מנחם שינקין,⁸ י. גולדפרב,⁹ צבי פוגלסון¹⁰ ויוסף שלוש.¹¹ כמה גורמים הביאו להקמת החברה:

1) התגברות זרם העלייה בשנים 1912-1914 והתרחבותה של תנועת ה"אחוזות"¹² הביאו לביקוש גובר לקרקע, ובעיקר לקרקע עירונית בסביבות יפו-תל אביב וחיפה.¹³ טבעי היה כי ביקוש זה ינוצל על ידי יזמים שונים, שנמצאו כבר בארץ, להקמת חברות שיענו על הביקוש באמצעות רכישת קרקעות ומכירתן ברווח. "ח"ח לקומ"ק" היתה הראשונה בשורה של חברות פרטיות שקמו בשנים 1914-1912 ("קרקעות", "קרקע", "נחלה" ועוד),¹⁴ שבאו לנצל את הביקוש היה. אולם בעוד שהחברות הללו פעלו על בסיס ספקולטיבי ורכשו קרקעות עירוניות בלבד ורק מידי חברות יהודיות, עסקה "ח"ח לקומ"ק" גם ברכישת קרקעות מידי ערבים ורכישת אדמות חקלאיות, וגם השקיעה בפיתוחן.

2) טענת היוזמים היתה, כי רק חברות שיוכחו למשקיעים הפוטנציאליים כי בארץ ישראל ניתן להשקיע ולהרוויח רווחים של ממש ואף יותר מהמקובל בהשקעות בנקאיות – יכולות להצליח. רווח בלבד הוא שייבא למשיכת ההון היהודי הפרטי לארץ ולהשקעת ההון הקיים ברכישת קרקעות, בהתיישבות ובפעולות פיתוח שונות. יזמי החברה הוסיפו, כי חברות כמו "חברת הכשרת הישוב" (להלן: החכש"י) ו"גאולה" פונות למשקיעים הפוטנציאליים יותר בשם האיריאל ופחות בשם הרווח. לכן, טענו, לא הגיעו לפעולה נרחבת בתחום גאולת הארץ

8. באותו זמן שימש שינקין בין השאר מנהל לשכת המודיעין של הוועד האורסאי ביפו. על שינקין ותפקידיו השונים ראה אצל תדרה, אנציקלופדיה לחלוצי הישוב ובניו, תל-אביב תש"ו-תשל"א (להלן: תדרה), ד', עמ' 1069.
9. סוחר אמיד שנולד במודיץ ב-1867, נמנה עם חברי "בני משה" וחברת "מנוחה ונחלה" וסייע לגלוסקין ביסוד חברת "כרמל". ב-1909 עלה ארצה והתיישב ברחובות, שם היתה לו נחלה של כ-100 דונם. ב-1911 עבר לתל-אביב. פרטים נוספים על גולדפרב ראה אצל תדרה, א', עמ' 362.
10. סוחר אמיד מוילנה אשר הצטרף לתנועה הציונית עם הקמתה. ב-1903 אף נמנה עם המשלוח שנשלח לאל-עריש. ב-1905 עלה ארצה והתיישב כאיכר בפתח-תקווה. ב-1908 עבר ליפו והיה ממייסדי "אחוזת בית" וחבר ועד השכונה. עוד פרטים עליו ראה אצל תדרה, ב', עמ' 586.
11. בן משפחת שלוש מיפו, יליד הארץ (1870) שעסק בקבלנות בניין ובמכירת חומרי בניין. לצד עבודתו זו עבד גם בח"ח לקומ"ק. עוד פרטים עליו ראה אצל תדרה, א', עמ' 386.
12. על תנועת האחוזות ראה מאמריו: "מפעל האחוזות בארץ ישראל בשנים 1908-1917", חדרה, מס' 22, סכת תשמ"ב, עמ' 119-144.
13. מכתב מאת קבוצת אנשים מיפו אל רופין, י"ב בסיוון תרע"ג, אצ"מ 1.18/68/2: הזמן, 1914.30.4, עמ' 1-2; הפועל הצעיר, 15.5.1914, עמ' 13-14.
14. על חברות אלו ואופן פעולתן ראה: הפועל הצעיר, 24.2.1914, עמ' 15; הצפירה, 1914.9.3, עמ' 3; עיתון שחרית, ניסן תרע"ד, עמ' 144; עיתון החרות, 19.6.1914, עמ' 1; 1914.8.5, עמ' 1; 1914.27.5, עמ' 1-2; 1914.10.7, עמ' 1-2.

ולא השכילו למשוך משקיעים רבים. לעומת זאת, את ח"ח לקומ"ק ינחה הרצון להפיק רווח כספי מעסקי הקנייה והמכירה, גם אם רווח זה יהיה קבוע מראש, מוגבל ולא ספקולטיבי. יומי ח"ח לקומ"ק ביקשו לקרוא לקהל הרחב [...] להשקיע את רכושם בארץ ישראל ודווקא על מנת להרוויח. מתוך שלא לשמה יבוא לשמה ורק בעזרת היצר הרע הזה יגאלו את הארץ [...]. כמו כן טענו ראשי החברה, כי [...] רק אנשים כאלו יכולים לעשות הרבה מאד בנדון כי אך בכח של רווחים נמשוך הנה את הקפיטליסטים הרצויים לנו ושתמימי רעה הם אתנו [...].

עם זאת האמינו יומי ח"ח לקומ"ק, כי כל משקיע יהודי בארץ נכון גם במטען אידיאולוגי-ציוני, ומשום כך טענו, שגם אם המניע העיקרי להשקעה בארץ ישראל הוא הרווח, [...] אין לחשוש פן ירבו בארץ ישראל קפיטליסטים כאלו שאין להם שום יחס נפשי לרעיונו. אלו ימצאו להם תמיד כר נרחב לקפיטלים שלהם בעולם הגדול והמה לא ידרשו לציון [...].¹⁵ אולם נראה שטיעון זה איננו תקף דיו, שהרי אם ניתן להגיע לרווחים הגונים בהשקעות בארץ ישראל, אזי מרוע לא ישקיעו בעלי הון, ש"אין להם שום יחס נפשי לרעיונו", בארץ ישראל כמו בכל מקום אחר בעולם הגדול (כמו, למשל, חברות ורות מגרמניה וממצרים שהתעניינו בשנים 1900-1914 ברכישת קרקעות עמק יזרעאל).¹⁶ מכל מקום, הקריאה להקים חברה שתשים את הדגש על הרווח, כהנחה שכך תצמח תועלת לכלל, היוותה גורם נוסף בהקמתה של ח"ח לקומ"ק.

3) הגורם השלישי הינו אישי וקשור ישירות למערכת היחסים בין שינקין למשרד הארצישראלי (להלן: המשרד הא"י) ולעומד בראשו, ארתור רופין. שינקין היה אחד מנציגי חובבי ציון בארץ (השני היה חיים חיסין) ושימש כמנהל לשכת המודיעין ביפו. מכתביו הרבים, בעיקר לאוסישקין (שעמד באותו זמן בראש הנהלת חובבי ציון – "הוועד האודסאי", והיה גם חבר הוועד הפועל הגדול של ההסתדרות הציונית), מלמדים כי במשך תקופה ארוכה עשה שינקין מאמצים להימנות עם צוות מקבלי ההחלטות והמוציאים לפועל בענייני רכישת קרקעות במשרד הא"י ובתחכש"י. כל ניסיונותיו ומאמציו נתקלו בהתנגדות רופין.¹⁷ שינקין תלה את ההתנגדות לצירופו בשאיפת ההסתדרות הציונית להוכיח עד כמה דלות ובלתי

15. ראה מאמריו של י. גולדפרב בעיתון החרות, 23.6.1914, עמ' 1; 24.6.1914, עמ' 1; וכן

ראה פרוספקט של חברת "קידמת הארץ", אצ"מ L18/68/2; דבריו של גולדפרב בעת ישיבת הוועדה לסידור קניית קרקעות בסביבות תל-אביב שנערכה ביום 29.12.1913, אצ"מ L2/26/4; ומאמרו של שינקין "הסר את המסכה", החרות, 14.5.1914, עמ' 1.

16. כץ, הפעילות ההתיישבותית, עמ' 25 ו-187, וההערות המתאימות.

17. מכתבי שינקין אל אוסישקין, י"ב בחשוון תרע"ד, כ"ד בחשוון תרע"ד, ר' שבטס תרע"ד,

אצ"מ A24/51/1; מכתב אוסישקין אל צ'לנוב, ב' בסיוון תרע"ד, ומכתבי שינקין אל אוסישקין, י' באייר תרע"ג, כ"ט כאלול תרע"ג, י"ט בתמוז תרע"ד, שם, A24/51/2;

מכתב שינקין אל ב. גולדברג, ח' באלול תרע"ד, שם A24/144/1-6.

חשובות פעולותיהם של חובבי ציון בארץ ישראל ובסירוב לשתף בעבודת המשרד הא"י את נציגי הוועד האורדסאי.¹⁸

אין הכוונה כאן לרדף בשאלה, אם נכון הוא הסברו של שינקין, אם כי נראה שהנימוק המוסרי שנתן משולל יסוד, שהרי בין המשרד הא"י ותהכש"י לבין בא כוחו השני של הוועד האורדסאי, היסין, היה שיתוף פעולה מלא.¹⁹ בנוסף לכך, בזמנו הרי נבחר שינקין למועצה הארצישראלית כנציג ההסתדרות הציונית.²⁰ המשרד הא"י לא הכחיש אמנם את טענותיו של שינקין, אך מזכרונותיו של רופין עולה, שהסיבות לכך קשורות באישיותו של שינקין. כך כותב רופין בזכרונותיו: "[...] היסין היה שתקן, בקרן, מופוכה הן במעשיו והן במחשבתו ואילו שינקין היה איש דברים, מלא תמיד רעיונות דימיוניים אם מעט ואם הרבה, אופטימי ונלהב, לא מסוגל לכלכל את פרטי העבודה וריקדוקיה ולא מסוגל להנהלה מתוקנה. עם היסין באנו מיד כמגע ושיתפנו פעולה עימו. שינקין לא היה לרוחי כשם שגם אני לא הייתי לרוחו ולפעמים הייתי אנוס לריב עימו [...]".²¹ מכל מקום, המקורות הארכיוניים מראים, כי סירוב המשרד הא"י לשתף את שינקין בצוות מקבלי החלטות והמוציאים לפועל הניעו אותו ליוזם הקמת חברה לרכישת קרקעות הדומה במתכונתה ובמטרותיה ל"תהכש", חברה שהוא יהיה אחד מראשיה, ואשר תוכיה כי היא מבצעת את העבודה טוב יותר מאשר תהכש".²² כאשר התברר לשינקין כי פוגלסון, גולדפרב ושלוש מתעניינים בהקמת חברה לרכישה ולמכירה של קרקעות, תרם להם שינקין מניסיונו הארגוני והיה זה שהוציא את רעיון הקמת החברה מהכוח אל הפועל.

להלן העקרונות שהיתוותה החברה למבנה הכלכלי והארגוני שלה ולדרך פעולתה:

א. הון החברה נקבע ל-300,000 פרנקים, המורכב מ-100 מניות בנות 3,000 פרנקים כל אחת. כל מניה יש לשלם בשלושה תשלומים בלבד. הראשון עם ההצטרפות לחברה, השני כעבור שנה והשלישי כעבור שנתיים. אין אפשרות לקנות את המניה בתשלומים רבים יותר, ואין אפשרות לחלקה בין כמה אנשים. נראה כי העמדת המניה על סכום גבוה יחסית וקביעת ההגבלות הנ"ל נועדו

18. מכתב שינקין אל לשכת המרכז הציוני בפטרבורג, כ' בניסן תרע"ד, אצ"מ L.2/26/2.

מכתבי שינקין אל אוסישקין, ט' בסיון תרע"ד, כ"ג כסיון תרע"ד, ומכתב שינקין אל רופין, כ"ח באדר תרע"ד, שם A.24/51/1.

19. ראה בעניין זה אצל א. רופין, פרקי חייו, תל-אביב תש"ז (להלן: רופין, תש"ז), כרך ב', עמ' 58.

20. תדהר, ד', עמ' 1609.

21. רופין, תש"ז, ב', עמ' 58.

22. עיין הערה 17 וכמויחר במכתבי שינקין אל אוסישקין, א' באייר תרע"ג, י"ט בתמוז תרע"ד, אצ"מ A.24/51/2.

להקטין למינימום את הסיכוי שאנשים יפסיקו את תשלומיהם על חשבון המניות, ומאידך להביא לצבירת ההון היסודי בפרק זמן קצר.
 ב. קבלת חברים נעשית רק בהסכמתם של ראשי החברה. גם סעיף זה נועד, כנראה, להבטיח הצטרפות של חברים שכוונותיהם רציניות ומסוגלים לעמוד בתשלומים.

ג. החברה תתחיל לפעול רק לאחר שיירכשו 25 מניות, כלומר כשברשותה יהיה סכום מינימלי של 75,000 פרנקים כמזומן והתחייבויות על סכום גבוה פי שלושה.
 ד. בראש החברה יעמוד ועד מנהל, שייבחר על ידי החברים כאספה הכללית הראשונה שתיערך עם סיום מכירת 25 המניות הראשונות. תפקיד הוועד המנהל הוא לרכוש קרקעות, לבצע פרצלציה ופעולות פיתוח ולמכור את הקרקעות.²³
 בעניין הרווחים קבעה החברה, כי שיעורם יהיה 7.5% מערך העסקה (הוצאות וריבית שנתיים על ההון המושקע בכלל זה), כאשר שילמו הקונים דמי קדימה לפני שהחברה קיבלה קושן על רכישתה, ו-12.5% אם הקונים רכשו את הקרקע לאחר קבלת הקושן. בשני המקרים יועברו לקרן שמורה 2.5%, והשאר יחולק כדיווידנד בין בעלי המניות. כמו כן קבעה החברה, כי במקרים יוצאים מהכלל, כאשר הרווחים יהיו גבוהים מהשיעור הנ"ל, יועבר ההפרש כולו לקרן שמורה.²⁴
 השאלה, אם מברה החברה את קרקעותיה רק בשיעורי רווח אלה, תידון בהמשך. אולם ראוי לציין, ששיעור הרווח היה גבוה מזה שקבעה לעצמה חברת "גאולה" למשל,²⁵ ויש בו כדי לבטא את הכוונות המוצהרות של ח"ח לקומ"ק.

הקמתה של ח"ח לקומ"ק לא נתקבלה באהדה על ידי המשרד הא"י; ההפך הוא הנכון. כבר עם הקמתה חשש המשרד הא"י מדרך פעולתה כחברה פרטית "שהיא מחוץ למסודותינו,"²⁶ במיוחד לאור העובדה ששינקין, אשר יחסיו עם המשרד הא"י היו מעורערים עוד קודם לכן, היה אחד מראשיה.

עד פרוץ מלחמת העולם הראשונה הצטרפו לחברה 40 רוכשי מניות, ביניהם דוד ילין, עו"ד מלכיאל מני והרב פישמן. האחרון אף נמנה ב-1914 עם ועד ההנהגה.²⁷ רוב המצטרפים היו בני הארץ, ותיקים ועולים חדשים. בני הר"ל מיעטו להצטרף לחברה או לרכוש ממנה קרקעות, מאחר שראו בה גורם מתחרה לחהכש"י

23. חוברת תקנות ח"ח לקומ"ק, אצ"מ L51/133.

24. מכתב שינקין אל המרכז הציוני הרוסי, ב' בניסן תרע"ד, אצ"מ L2/26/2.

25. 5%-3% בשנים 1914-1908 כולל 20% מהרווח שהועבר לקרן שמורה. על כך ראה כץ, הפעילות ההתיישבותית, עמ' 213-215, הערה 11.

26. דו"ח אספה כללית של ח"ח לקומ"ק, כ"ה כסלו תרע"ד, אצ"מ A51/133; מכתב שינקין אל אוסישקין, ז' כטבת תרע"ד, שם, A24/31/1; מכתב שינקין אל אוסישקין, ב' בסיון תרע"ד, שם, A24/31/2.

27. ראה להלן וכן דבריו של טהון בישיבה שדנה בעניין סידור קניית קרקעות כסכיבות תל אביב, 29.12.1913, אצ"מ L2/26/4.

שהיתה, כידוע, החברה הציונית לרכישת קרקעות שקמה ביוזמת ההסתדרות הציונית.²⁸

עיקר פעולות הרכישה והמכירה נעשו על ידי שינקין, פוגלסון, גולדפרב ושלוש. בשנת 1913 דרש אוסישקין משינקין לפרוש מהחברה בעקבות פניות המרכז הציוני בפטרסבורג. זה תבע לשים קץ למצב האבסורדי, ששינקין, אחד מבאי כוח הוועד האודסאי בארץ, נמנה עם ראשי חברה המתחרה בחהכש"י בעסקי קרקעות²⁹ (על התחרות, ראה להלן). שינקין אמנם התפטר רשמית מוועד ההנהלה, אך מעשית הוסיף להיות אחד הפעילים המרכזיים בח"ח לקומ"ק, אם לא הפעיל המרכזי,³⁰ ואף נשלח על ידי החברה לרוסיה למכור את מניותיה ולאחר קונים פוטנציאליים.³¹

בתקופה שער המלחמה רכשה החברה שמונה חלקות קרקע, מהן שש עירוניות בהיקף של 346,000 אמות מרובעות (=197,220 מ"ר. האמ"ר = 0.57 מ"ר) ושתי חקלאיות בהיקף של 16,550 דונם.³²

בנוסף למימון באמצעות מכירת מניות, מימנה החברה את רכישותיה באמצעות הלוואות כריבית נמוכה שקיבלה מגורמים שונים ובעיקר מחברה, וכמובן ממכירת הקרקעות שקנתה. את קרקעותיה מכרה החברה לאנשים פרטיים, לוועד האודסאי ולאחת מחברות "אחווה".³³

באספה הכללית השנייה של החברה, שנערכה בסוף 1913, התברר כי בתום שנת עבודה אחת בלבד הגיע הרווח הנקי של החברה, לאחר הפרשת 2.5% לקרן שמורה, ל-7,000 פרנקים. מכיוון שעד אז היו בחברה 20 בעלי מניות, שרכשו כל אחד מניה אחת, קיבל כל חבר 350 פרנקים, דהיינו, כ-12% מערך המניה.³⁴ ח"ח לקומ"ק המשיכה לפעול עוד כמה שנים לאחר מלחמת העולם, אך במהלך שנות ה-20 התפרקה. הסיבה לכך היתה הצטברות חובות מעבודתה לאחר המלחמה, חובות שלא יכלה להחזיר.³⁵

28. שם, שם.

29. מכתב שינקין אל אוסישקין, כ"ד בחשוון תרע"ד, אצ"מ A24/51/1.

30. מכתב שינקין אל אוסישקין, ב' בסיוון תרע"ד, אצ"מ A24/51/2.

31. ראה למשל, מכתב שלוש ופוגלסון אל שינקין (שנמצא באותו זמן ברוסיה), 10.4.1913, ארכיון העבודה (להלן: אה"ע) 105 V/5.

32. ראה להלן סיכום הרכישות.

33. מכתב שינקין אל אוסישקין, ו' בטבת תרע"ד, אצ"מ A24/51/2; מכתב שינקין למרכז הציוני הרוסי, ב' בניסן תרע"ד, שם, L2/26/2; החרות, 14.5.1914, עמ' 1.

34. מכתב שינקין אל אוסישקין, ו' בטבת תרע"ד, אצ"מ A24/51/1.

35. יוסף אליהו שלוש, פרשת חיי 1870-1930, תל אביב תרצ"א (להלן: שלוש), עמ' 165-166.

פעילותה התחרותית של "חברה חדשה לקניית ומכירת קרקעות"

עם הקמתה ובמרוצת שתי שנות פעילותה, שבה ח"ח לקומ"ק והצהירה, כי אין בכוונתה להתחרות בחברות הציוניות המרכזיות, החכש"י, גאולה ונרל"ן.³⁶ אולם, מעקב אחר עסקאותיה של ח"ח לקומ"ק מראה, שלא כך היו פני הדברים.

רכישת ארמות סלמה - עימות בין "חברה חדשה לקניית ומכירת קרקעות" לבין המשרד הארצישראלי

העסקה הראשונה של ח"ח לקומ"ק היתה רכישת ארמות בכפר סלמה (הסמוך ליפו ולשרונה), שהוצעו לה בסוף 1912. המרובר היה כ-2,150 דונם מארמות הכפר, שהוצעו על ידי שיד הכפר, השיך סלים, תמורתם דרש 80 פרנקים לדונם. המחיר הגבוה נבע מקרבת הארמות ליפו ("חצי שעה בלבד").³⁷ מתברר כי קרקעות אלו הוצעו עוד קודם לכן לחברת גאולה, אך היא דחתה את התצעה בשל המחיר הגבוה שלא תאם את טיב הארמה, ומחשש שביצוע הרכישה יעלה במידה ניכרת את מחיר הקרקעות בסביבה, וזאת ללא כל הצדקה.³⁸ בניגוד ל"גאולה" החליטה ח"ח לקומ"ק לרכוש את השטח. ההחלטה נתקבלה, לאחר שנציג חברת אחוות קורסק מרוסיה פנה לשינקין בבקשה שיתעניין עבור חברתו ברכישת שטח של כ-1,500 דונם בארץ ישראל.³⁹ בתחילת 1913 נחתם חוזה בין ח"ח לקומ"ק לבין השיך סלים, ולפיו מוכר סלים את השטח במחיר של 80 פרנקים הדונם. מיד לאחר חתימת החוזה ועוד לפני קבלת הקושנים מכרה ח"ח לקומ"ק חלק מהשטח לאיכרים מפתח-תקווה.⁴⁰ זמן מה לאחר מכן הציע שינקין

36. מכתב שינקין אל המרכז הציוני הרוסי, כ' בניסן תרע"ד, אצ"מ L:2/26/2; פרוטוקול

ישיבה מיום 29.12.1913 בעניין סידור רכישת הקרקעות בין החברות הפועלות ברכישת קרקעות בסביבות תל-אביב, שם, L:18/68/2; מכתב שינקין אל רופין, כ"ח באדר תרע"ד, שם, A:24/51/1; מכתב טהון אל ח"ח לקומ"ק, י"ב בשבט תרע"ד, שם, Z:3/587; מכתב שינקין אל אוסישקין, א' באייר תרע"ד, שם, A:24/51/2.

37. ד"ח רשימת קניות ומכירות של ח"ח לקומ"ק 10.11.1912-18.3.1914, אצ"מ L:51/93.

38. כמה שכונות לפני שפרצה המלחמה הוצעו לאגודות "מגרש גנים" ו"נחלת גנים" (שתיים מבין שלוש האגודות שייסדו את רמת גן) קרקעות אחרות בסלמה, שהיו סמוכות לקרקעות הנ"ל. על כך ראה מכתב שינקין אל אוסישקין, ט' בסיוון תרע"ד, שם, A:24/51/1; וכן: רמת גן, תרפ"ב-תש"ו, ספר יובל, רמת גן 1946 (להלן: ספר יובל ר"ג), עמ' 41-43.

38. מכתב המתווך קופלמן אל בצלאל יפה, מנהל חברת גאולה, 25.10.1912, אצ"מ J:85/119.

מכתב מאת יפה אל הנהלת חברת גאולה ברוסיה, 21.6.1914, שם, J:85/16.

39. החרות, 15.5.1914, עמ' 2; 8.5.1914, עמ' 2-1.

40. החרות, 15.5.1914, עמ' 2.

את 1,500 הדונם הנותרים לנציג מקורסק. האחרון התייעץ עם רופין, ולאחר שרופין לא הביע התנגדות, חתמו הנציג ורופין בשם אחוזת קורסק על רכישת השטח מח"ח לקומ"ק.⁴¹ באדר תרע"ג, לאחר השלמת הרכישה בסלמה, פנה רופין לראשי החברה, כדי לתאם את רכישות הקרקע ולמנוע תחרות בין ח"ח לקומ"ק מצד אחד לבין המשרד הא"י וחהכש"י מצד שני. באותה פגישה הצהירו ראשי ח"ח לקומ"ק, כי הם מוכנים לקבל את הצעתו של רופין, ובכל מקרה "אין לא תבוא ח"ח לקומ"ק בשום מו"מ עם ערבי בדבר קניית ארמה בטרם תשאל את המשרד הא"י אם הוא עוסק בדבר קניה זו או אם הוא מוכן לבצע את הרכישה עבור ח"ח לקומ"ק."⁴² אולם, כאמור, לא כך היו פני הדברים בפועל.

באביב 1914 הגיעו כמה נציגים מקורסק כדי לארגן את עבודות ההכנה בשטח, אך לאחר ביקור במקום החליטו לחזור בהם מהקנייה. מה גרם להחלטתם זו, ומדוע בכלל רכשה ח"ח לקומ"ק את השטח אף כי חלק גדול ממנו לא היה ראוי לעיבוד? שתי שאלות אלה קשורות זו בזו, ועליהן נטוש היה ויכוח הריף (על עובדות) בין משה סמילנסקי לבין שינקין, ויכוח שהתנהל מעל רפי עיתון "החרות" במרוצת חודש מאי 1914.

במאמריו, "ספקולנטים", העלה סמילנסקי טענות קשות כנגד ח"ח לקומ"ק. טענות אלה ותגובות שינקין חושפות במלוא העצמה את העימות בין ח"ח לקומ"ק לבין הממסד הציוני שעסק ברכישת קרקעות, וכמו כן את המחלוקת העמוקה בין שינקין למשרד הא"י. סמילנסקי העלה את הטענות הבאות:

א. ח"ח לקומ"ק רכשה את סלמה מסיבות ספקולטיביות בלבד, וגם האיכרים שקנו את הקרקעות ממנה "אין" לא יטעו בה כרמים ופרדסים ולא יעשו ירקות לעצמם, אלא יפרשו את רישתם לצוד רגים כמים העכורים של בהלת ההגירה "אין", בתקווה "אין" שלא תמיד יקרה אסון שהקונים יעמדו על אמיתת קנייתם בעוד זמן "אין".

ב. התאוה של ח"ח לקומ"ק לרווחים הכיאה לכך שהיא גבתה דמי קרימה מבני קורסק, עוד לפני שהיו בידה קושנים על הרכישה.

ג. כאשר עלו אנשי קורסק לסלמה, נדמה היה להם כי "אין" אין כאן אלא חול וסלעים וטרשים "אין". כעקבות כך הם פנו לרופין, שהראה להם דו"ח שהכין ד"ר זגורודצקי (אגרונום המשרד הא"י), ולפיו לא ראויות הקרקעות לעיבוד והן לא יותר מאשר "אין" חול ים וסלעי מגור "אין" כך גם טענו (לפי סמילנסקי) איכרים מומחים מהמושבות, אך ח"ח לקומ"ק העלימה מידע זה מהקונים.⁴³

בתגובה לסמילנסקי, העלה שינקין את הטיעונים הבאים:

41. מכתב שינקין אל אוסישקין, ז' בטבת תרע"ד, אצ"מ L/51/1: וראה הערות 39-40.
 42. פרוטוקול שיחה בין רופין וטהון לבין גולדפרכט ושלוש, ז' באדר תרע"ג, אצ"מ L.2/26/4.
 43. החרות, 8.5.1914, עמ' 2-1; 27.5.1914, עמ' 1-2.

א. השטח נרכש על פי עצת איכרים מומחים, שנעצמם קנו כאוור קרקעות, [...] והאמת היא שגם זגורודצקי המחמיר הידוע מודה שחלק מהארמה ראוייה לנטיעות יבשות, פורסים וירקות ועל כן המסקנה שלו היתה שראוי לקנות הנחלה [...] וזוהו תרוץ גם להסכמה שנתן הד"ר רופין לקניה זו [...] ושחתם איתו [עם נציג קורסק - י.כ.] יחד על ההזמנה בשם בני קורסק [...]. יתרה מכך, במאמרו הודה סמילנסקי עצמו, כי רופין הסכים לרכישה, ואף הביע את תמיהתו על כך: [...] ומעיקרא מאי קסבר ראש המשרד ומדוע ראה אוון ויהשה? - תיקו [...]. שינקין הוסיף, כי לאחר שחזרו בהם בני קורסק מהקנייה, [...] מיהרו בני הארץ לקחת לעצמם מהנחלה דבר המוכיח כי אדמה אכן טובה היא [...].

ב. גם החכש"י נוהגת לקחת דמי קרימה מהקונים עוד לפני קבלת הקושנים על ידי החכש"י [עובדה נכונה כשלעצמה - י.כ.].

ג. [...] ברכישת שלמה היתה עבודה ישובית טהורה, בתום לב ובנקיון כפיים, בהתאמה למטרותינו [המטרות הציוניות] וללא כל צל של הונאה והפרזה [...]. כל דבריו של סמילנסקי, טען שינקין, הינם "שקר וכזב", ובני קורסק פשוט הוטרפו על ידי אנשים החפצים ברעתה של ח"ח לקומ"ק ומתנגדים לקיומה ולפעולותיו של שינקין. בדבריהם אלה כיוון שינקין בעיקר למשרד הא"י ולרופין. כפי שכבר ראינו וגם נראה בהמשך, שררו בין המשרד הא"י לבין ח"ח לקומ"ק בכלל ולשינקין בפרט, יחסים מתוחים ביותר. במכתב לאוסישקין ציין שינקין בפירושו, כי [...] על פי דברי המשרד התפטרו משם [סלמה] בני קורסק כשאמרו להם כי זהו חול הים וסלעי מגור [...]. בהמשך טיעוניו כנגד סמילנסקי כתב שינקין, כי בצדקת גרסתו יכול להיווכח [...] כל מי שיבוא ויקרא את המכתבים ותעודות של מ"מ זה [...].⁴⁴

כל המאמצים לגלות מכתבים ותעודות אלה העלו חרס. מכל מקום, קשה להכריע בוויכוח זה, שהיה ויכוח עובדתי מעיקרו.⁴⁵ עם זאת עולה השאלה, מדוע

44. החרות, 15.5.1914, עמ' 2; 28.5.1914, עמ' 1-2. ראה גם מכתב שינקין אל אוסישקין, ט' בסיוון תרע"ד, אצ"מ A/24/51/1. על נכונות הטענה של שינקין כי החכש"י טובה דמי קרימה עוד לפני קבלת קושנים ראה למשל, י. כץ, מפעל האחוות בארץ ישראל בשנים 1908-1917, עבודת סיום לתואר מ.א. בניאוגרפיה, ירושלים תשל"ט ולהלן: כץ, מפעל האחוות, עמ' 93.

45. אפשר לנסות ולטעון שגורודצקי ערך שני דו"חות: האחד שהתייחס לאוור הכורכר בסלמה, שאכן לא היה ראוי לעיבוד ושאליו, כנראה, התכוון סמילנסקי, והשני שהתייחס לשטח שהוצע לבני קורסק, שהיה כנראה בשולי הכורכר, שטח שהיה ראוי בחלקו לעיבוד ושאליו, כנראה, התכוון שינקין. אולם זגורודצקי עצמו רוחה טיעון זה במאמר שכתב בשנת ה-50 עבור "ספר תל-אביב ב" (לא פורסם) בנושא "תל אביב וכנותיה". שם מספר זגורודצקי בין השאר על כוונתם של בני קורסק לרכוש את אדמות שלמה, ומציין כי בני קורסק חזרו בהם מאחד שהתברר להם, כי [...] רוב השטח היה גבעות טרשים ואבני חול והעמקים שבניהם רים ורלי צמח [...]. בעניין זה ראה מאמרו של ד"ר זגורודצקי,

הסכים רופין לרכישה ואף חתם עליה – עובדה שאין עליה מחלוקת בין סמילנסקי לבין שינקין. בנוסף לכך, מדברים שכתב וגורדצקי כ-40 שנה לאחר מכן עולה, כי גם לנציג קורסק, שחתם יחד עם רופין על הרכישה, לא הוצגה סלמה באור כה שלילי.⁴⁶ יתר על כן, סמילנסקי עצמו מודה במאמרו, כי "[...] אינו ערב לפרטי הדברים כי לא שמעתיים מפי בעל הדבר עצמו [...]".⁴⁷ ולעומתו טוען שינקין, כי כל גרסתו מעוגנת במסמכים ומפנה את כל המעוניינים למסמכים אלה.⁴⁸ כל אלה מובילים למסקנה, שרוב השטח אכן לא היה ראוי לעיבוד, אך היה בו חלק די גדול שהיה ראוי לנטיעות, לפרדסים ולירקות והתאים להתיישבות המבוססת על ענפים אלה. משום כך אכן המליץ וגורדצקי על הרכישה, ובעקבות כך חתם רופין עליה.⁴⁹ כל זה געשה בתחילת 1913, זמן קצר לאחר הקמתה של ח"ח לקומ"ק, כשעדיין לא התפתח העימות החריף בינה לבין המשדר הא". לעומת זאת בני קורסק ביקרו בסלמה ב-1914, כשהיחסים בין שתי אלו היו כבר מתוחים ביותר, כאשר ח"ח לקומ"ק התחרתה ברכישותיה של חכש"י, והמשדר הא"י טען במפורש שאין הצדקה לקיומה של ח"ח לקומ"ק. אין זה מן הנמנע, כי על רקע זה הבליט המשדר בפני בני קורסק את השלילי שבר"ח וגורדצקי, ולא התייחס לחיוב שבו.

סביר להניח שלפחות חלק מרוכשי הקרקעות מח"ח לקומ"ק לא עשו זאת למטרות חקלאיות אלא למטרות ספקולטיביות, בצפייה שבעתיד הקרוב יהפכו קרקעות אלו למגרשים לבנייה עירונית; זאת לאור התרחבותה של תל-אביב והשכונות החדשות שסביבה, והביקוש הניכר לקרקע עקב התגברות העלייה באותן שנים והתרכזותה באזור תל-אביב. עובדה היא שהאגודות "מגרש גנים" ו"נחלת גנים", שקמו שבועות ספורים לפני פרוץ המלחמה, ביקשו לרכוש קרקעות בסלמה, סמוך לשטח שרכשה ח"ח לקומ"ק, וזאת על מנת להקים במקום פרבר גנים (לימים – רמת גן).⁵⁰

אפשר להעלות עוד השערות, כגון שבתחילה אמנם התכוונה ח"ח לקומ"ק לרכוש את השטח למטרות ספקולציה עירונית, ורק משנודע לה על בקשת בני קורסק, החליטה לרכשו ולמכרו בשטח חקלאי. כמו כן, ניתן אולי להסביר את הסכמתו הראשונית של רופין לביצוע הרכישה ככוונה מראש להכשיל את ח"ח

⁴⁶ תל אביב ובנותיה" (לא פורסם), ארכיון עיריית תל-אביב (להלן: אעת"א), תיק "מאמרים לספר ת"א ב". עם זאת יש ליכור, שהמאמר נכתב כעבור 40 שנה, על כל המשתמע מכך.

46. ש.ש.

47. החרות, 8.5.1914, עמ' 2-1.

48. החרות, 15.5.1914, עמ' 2.

49. גם י. בן-צבי טוען שכשליש מהשטח היה ראוי לנטיעת פרדסים. על כך ראה רשימות בן צבי על קרקעות שנרכשו או שנחתמו עליהם חוזים ערב מלחמת העולם הראשונה,

ארכיון יד בן-צבי (להלן: איב"צ) 1/5/14.

50. ספר יובל ר"ג, עמ' 70.

לקומ"ק. לאף אחת מההשערות האלו אין הוכחות וראיות, ומוטב על כן להשאיר את פתרונה הסופי של הפרשה למחקר נפרד.

תחרות בין "חברה חדשה לקניית ומכירת קרקעות" לבין "חברת הכשרת הישוב" על רכישת אדמות ראפת

בשנת 1913 עסקה חהכש"י בניסיונות לרכוש את אדמות ראפת שמדרום לכפר אוריה, סך הכל כ-15,000 דונם, מידי הפטריארכיה היוונית כירושלים. בהנחה שהעסקה תעלה יפה, עניינה חהכש"י את חברות האחווה מאודסה ומווילנה ברכישת השטח מידה, ואלה נתנו את הסכמתן.⁵¹

על פי עדותו של שינקין, פנה הוא בסוף 1913 למשרד הא"י בכקשה לאפשר לח"ח לקומ"ק לבצע את הרכישה, והוסיף כי האחרונה תוכל לרכוש את השטח במחיר 35-37 פרנקים לדונם. שינקין נימק את בקשתו בטענה, שלרכישה זו חשיבות מיוחדת במינה, היות שהיוונים לא נהגו עד כה להציע קרקעות למכירה. מאחר שיש חשש שהכנסיה היוונית תחזור בה מהצעתה, אם גורמים יהודיים לא ינצלו את ההזדמנות בתוך זמן סביר, ומאחר שההכש"י טרודה ברכישות אחרות ומתקשה לרכוז מאמצים ברכישת ראפת, ביקש, כאמור, שינקין לאפשר לח"ח לקומ"ק לטפל ברכישה. על פי אותה עדות, סירב המשרד למסור את הרכישה לח"ח לקומ"ק, באמתלה שחהכש"י תצליח לרכוש את השטח ב-32 פרנקים לדונם, אך לאמיתו של דבר (על פי טענת שינקין) נבע הסירוב מתביעתו של המשרד הא"י להגמוניה בכל הקשור לרכישת קרקעות בארץ ישראל על ידי גורמים ציוניים.⁵²

שינקין הוסיף, כי "[...] המשרד אינו קונה כעצמו ואינו נותן לאחרים לגמור קניה זו [...] ובגלל [...] שיטה מוזרה זו שאני רואה מצד המשרד לבלי לתת מצד אחד לאחרים לעבוד גם בעניינים שאין המשרד בעצמו עובד מחוסר זמן, כסף או התענינות [...] העלו כבר היוונים את המחיר ועלולים לחזור בהם.⁵³ לעומת שינקין, טען יעקב טהון (סגנו של רופין במשרד הא"י ובחהכש"י), כי "[...] מר שינקין הזדרז לבוא בדברים עם איש שאנחנו עומדים עימו במו"מ בדבר ראפת והגיד לו שאפשר להוסיף 5 פרנקים לכל דונם, אף על פי שיהיה שם בודאי

51. כץ, מפעל האחוזות, עמ' 95.

52. מכתב שינקין אל אוטישקין, ז' בטבת תרע"ד, אצ"מ A24/51/1: מכתב שינקין אל רופין,

כ"ח באדר תרע"ד, שם, A24/51/2: מכתב שינקין אל המרכז הציוני בפטרבורג, ב' בניסן

תרע"ד, שם, L2/26/2.

53. מכתב שינקין אל רופין, כ"ח באדר תרע"ד, שם, A24/51/1.

הפסד תיכף [...]), "ומטעם זה הביע המשרד התנגדות למסור את הרכישה לח"ח לקומ"ק.⁵⁴

גם כאן, כמו בפרשת סלמה אנו נתקלים בוויכוח עובדתי. אלא שבניגוד למקרה סלמה, ההכרעה בפרשה זו קלה יותר. ממכתביו של שינקין⁵⁵ ועל סמך העובדה ששינקין לא הכחיש את דברי טהון,⁵⁶ מצטיירת תמונה לפיה ח"ח לקומ"ק אכן החלה במו"מ ראשוני עם בעלי ראפת והציעה להם 37 פרנקים לדונם, וזאת לאחר שחכש"י, שניהלה משא ומתן קודם לכן, הציעה 32 פרנקים בלבד. בזאת סיכלה אפוא ח"ח לקומ"ק את האפשרות לרכוש את הקרקעות ב-32 פרנקים הדונם. נראה שח"ח לקומ"ק ביקשה בריעבד את אישור המשרד לבצע את הרכישה, מחשש שאם לא תעשה כן ותתחרה בגלוי כחכש"י, תספוג ביקורת ציבורית נוקבת, שכנגדה לא תוכל להתגונן ושרק תפגע בסיכוייה בעתיד.

התחרות על רכישת אדמות סידרי

בקיץ 1913 עסקה חכש"י בשיתוף עם "גאולה" ברכישת אדמות סידרי שמצפון לרחובות (סו"כ כ-7,000 דונם), שהיו חיוניות ביותר לאיברי רחובות שביקשו לעצור את הבנים מלנטוש את המושבה. הידיעה, שאיברי רחובות מבקשים לקנות את הקרקעות, עוררה גורמים שונים (נוסף על חכש"י) להתעניין ברכישה, ובראשם הסוחר היפואי מויאל וח"ח לקומ"ק. בסוף 1913 פתחה ח"ח לקומ"ק במשא ומתן עם המופתי מעזה (ששימש בא כוח בעלי הקרקע – אפנדים מרמלה) על מכירת השטח, והודיעה לו כי תהיה מוכנה לשלם 45 פרנקים לדונם.⁵⁷ כאשר נודע הרבר למשרד הא"י פנה המשרד בתלונה חריפה לח"ח לקומ"ק בוו הלשון: "[...] חברכם מר שינקין ואחרים חזרו לפנינו כמה פעמים כי רחוקה מכם כל כוונה להתחרות עמנו בקניות וכי לא תגשו לשום קניה בטרם תיווכחו לדעת אם אנחנו מתענינים בה. והנה לצערנו נודע לנו מפי המופתי מעזה כי כאתם עימו בדברים בנוגע לקניית סידרי, למרות שידוע לכם בודאי כי במו"מ זה עומדים אנו זמן רב, ואתם קבעתם לו מחיר ב-10 פרנקים יותר מהמחיר שהיה מדובר בינינו. בזה הגנו מבקשים מכם שתסלקו מיד את ידיכם מקניה זו שלא להוציא ממונן ישראל לכטלה

54. פרוטוקול ישיבה משותפת של החברות העוסקות ברכישת קרקעות בסביבות תל אביב מיום 29.12.1913 בהשתתפות שינקין, טהון, נציגי האפ"ק, ועד תל-אביב וגאולה, שם, L2/26/4.
55. ראה הערה 52.
56. ראה הערה 54. כך עולה מהפרוטוקול אשר איננו מצייין כל תגובה מצד שינקין על דבריו של טהון.
57. מכתבי טהון אל ח"ח לקומ"ק, י"ב בשבט תרע"ד, ט"ו בשבט תרע"ד, אצ"מ Z3/588.

ולא לעכב המו"מ שלנו [...]”⁵⁸

בתגובתה לא הכחישה ח"ח לקומ"ק כי ידוע לה שהמשרד עוסק ברכישה מזה זמן רב, אך גם לא היתה מוכנה לוותר על העסקה. נימוקה העיקרי היה, שמוה חודשיים היא מנהלת משא ומתן עם המופתי, שבא ביזמתו הוא (לטענתה) לאחר מראשיה והציע לו את סידרי, וכמשך כל אותה תקופה לא נשמע קולו של המשרד. [...] צריכים אתם לדעת שאין מן ההגיון שאנו בתור חברה ישובית העומדת מוכנה לקנות קרקעות בשאיפה לגאול את הארץ שבכל קניה מתעניינים אנו כמוכם, שחברה כזאת תשב בחיבוק ידיים ותסמוך על אחרים [...] [הדגשה שלי – י.כ.].⁵⁹ כאמור, לא היתה ח"ח לקומ"ק מוכנה להסתלק מהרכישה. לעומת זאת, היא

היתה מוכנה לפשרה, לפיה אם אכן תצליח חכש"י לבצע את הרכישה ב-10 פרנקים פחות, [...] וכדי לא להוציא ממון ישראל לחינם [...] יבטיח המשרד לח"ח לקומ"ק, כתנאי לסילוק ידה מהרכישה, מחצית השטח במחיר הקרן.⁶⁰

דומה כי דרישה זו של ח"ח לקומ"ק מעמידה בספק את כנות הצהרתה כדבר תפקידה בגאולת הארץ וראייתה את צורכי הכלל, ומעידה כי התעניינותה ברכישת סידרי נבעה משיקולי תועלת בלבד. שיקולים אלה, האופייניים לחברה פרטית טהורה ולגיטימיים מבחינתה, האפילו על החשש מתחרות עם חכש"י ו"גאולה". ייתכן גם כי העימות בין שינקין לרופין (שבבעקבותיו פעל שינקין להקמת ח"ח לקומ"ק) היה בין הגורמים שהניעו את ח"ח לקומ"ק להתחרות בחכש"י, כפי שניכר היה גם ברכישה אחרת (ראה להלן פרשת תל-שמש).

ייתכן גם שח"ח לקומ"ק לא חששה הפעם הזאת מתחרות גלויה עם חכש"י, מפני שבניגוד לעסקת ראפת, בעסקת סידרי קמו למשרד עוד מתחרים מלבד ח"ח לקומ"ק, כמו מויאל, למשל. מכל מקום, רק לאחר דרישה חריפה של איכרי רחובות והצהרה ברורה שלהם, כי הם מעוניינים שחכש"י ו"גאולה" יעסקו ברכישת סידרי עבורם, נאותה לבסוף ח"ח לקומ"ק לסלק ידה מהרכישה.⁶¹ ח"ח לקומ"ק חששה, שהאיכרים עלולים להימנע מרכישת חלקות ממנה (הן מהטעם העקרוני והן משום שמחריה גבוהים יותר, שהרי המחיר שהציעה למוכרים היה גבוה מזה שהציעה חכש"י) ולכן נסוגה בה.

58. שם, שם.

59. מכתב ח"ח לקומ"ק אל המשרד הא"י, 8.2.1914, שם, שם.

60. שם, שם.

61. מכתב נציגי איכרי רחובות (ביניהם משה סמילנסקי) אל המשרד הא"י, כ"ח בשבט תרע"ד,

שם, שם.

התחרות על רכישת אדמות עמק יזרעאל

במרצת 1912 ובתחילת 1913 עשתה ההכש"י כסיועה של חברת גאולה ניסיונות לרכוש את אדמות תל-שמם וג'דה שבצמק, סך הכול כ-20,000 דונם, שהוצעו על ידי בעליהן, טואני מבירות, במחיר 41 פרנקים הדונם. במחצית הראשונה של 1913 אף חתמה ההכש"י חוזה עם המוכר, שלפיו מובטחת לה זכות קדימה על הקרקע לתקופה של 5 שנים. בהעדר הון אך במיוחד מאחר שהבעלים העלה את המחיר ל-45 פרנקים הדונם, מחיר מוגזם, לדעתה, חדלה ההכש"י במחצית השנייה של 1913 מעיסוקה ברכישה זו, אם כי לא ויתרה עליה כליל, וריכזה לפי שעה את מאמציה ברכישת אדמות אחרות בצמק, שהיו בבעלותו של סורסוק (תל-עדס, חרתייה ושיח' אברק).

מתברר כי עוד בסוף 1912 גילתה ח"ח לקומ"ק התעניינות רבה בקרקעות אלו, ואף ביררה עליהן פרטים אצל קלווריסקי (פקיד יק"א בגליל העליון).⁶² הערכתה היתה, שאם תצליח לקנות את הקרקעות ותבצע פרצלציה ופעולות פיתוח ראשוניות, אזי מובטח הביקוש לקרקע. הערכה זו התבססה על תכונות הקרקע ועל המיקום המיוחד של האזור; באדמות המוצעות למכירה עוברים הכביש ומסילת הברזל חיפה-טבריה, זמן הנסיעה לחיפה הוא 40 דקות בלבד, ובשטח אף קיימת תחנת רכבת; הקרקע פוריה מאוד ומתאימה לזריעות ולנטיעות, ועומק המים אינו עולה על 8-10 מ'.⁶³

בביקורו ברוסיה במחצית הראשונה של 1913 אף מצא שינקין, כי כמה חברות "אחוזה" מעוניינות בשטח בשל היתרונות הללו.⁶⁴ במרצת 1913 גברה התעניינותה של ח"ח לקומ"ק בשטחים, ובמחצית השנייה של אותה שנה פתחה במשא ומתן עם בעלי הקרקע.⁶⁵ נציג ח"ח לקומ"ק למשא ומתן היה אחד מראשיה - יוסף שלוש.⁶⁶

בתחילת 1914, כאשר עמדה ח"ח לקומ"ק לחתום חוזה עם טואני,⁶⁷ נודע הרבר

62. מכתב שינקין אל אוסישקין, י"ב בכסלו תרע"ג, אצ"מ A24/51/1. כמו כל פעולותיה של ח"ח לקומ"ק, כך גם מעורבותה ברכישת אדמות העמק אינה מוזכרת בכל מקור אחר העוסק בפרשת ניסיונות רכישת העמק. היחיד המתייחס לכך הוא אליהו יוסף שלוש בספר זכרונותיו (לעיל הערה 35), עמ' 157-164, אך כמו לגבי מעורבותה של ח"ח לקומ"ק ברכישת אדמות האוניברסיטה כך גם לגבי מעורבותה ברכישת בצמק, לוקה התיאור בחוסר דיוק רב.

63. מכתב שינקין אל אוסישקין, ד' בתמוז תרע"ד, אצ"מ A24/51/1.

64. מכתב שינקין אל רופין, כ"ח באדר תרע"ד, שם, שם.

65. מכתב שינקין אל קלווריסקי, ז' בטבת תרע"ד, שם, J15/6443.

66. שלוש, עמ' 158-159.

67. מכתבי שינקין אל אוסישקין, כ"ג בסיוון תרע"ד, ד' בתמוז תרע"ד, אצ"מ A24/51/1; בספר זכרונותיו (עמ' 159, הערה 35) טוען שלוש, כי על פי דרישותו אמורים היו תנאי

לחכש"י. זו תבעה נמרצות מח"ח לקומ"ק לסלק ידה מהרכישה, בטיעון שחכש"י מעורבת ברכישה, ואף חתמה חוזה עם המוכרים, המבטיח לה זכות קדימה למשך 5 שנים. על פי גירסת החכש"י, לא ידעה עד אז כי ח"ח לקומ"ק מתעניינת ברכישה. חכש"י הוסיפה, כי היא דחתה את טיפולה ברכישה בשל העלאת המחירים והמתינה להורדתם, אך מעולם לא ויתרה על כוונתה לקנות את הקרקעות. כראיה הציגה את החוזה שחתמה עליו במחצית הראשונה של 1913, שהבטיח לה זכות קדימה ל-5 שנים.⁶⁸

ח"ח לקומ"ק העלתה כנגד החכש"י ארבע טענות:

א. החכש"י ידעה, שח"ח לקומ"ק מנהלת משא ומתן על הרכישה, ולא הביעה כל התנגדות.

ב. ח"ח לקומ"ק פתחה במשא ומתן עם המוכרים, רק לאחר שנראה היה שחכש"י הסתלקה מכוונתה לרכוש את השטח. לטענתה, היא הסיקה זאת מכך, שחכש"י חדלה לעסוק בגידה ותל-שמם ועסקה ברכישות במקומות אחרים בעמק. ג. החכש"י לא הביאה לידיעת ח"ח לקומ"ק, שהיא ממשיכה להתעניין בשטח ושיש לה חוזה לזכות קדימה לרכישת השטח ל-5 שנים.

ד. תביעתה של החכש"י מח"ח לקומ"ק להסתלק מהרכישה נובעת מתביעתם של המשרד הא"י וחכש"י להגמוניה ברכישת קרקעות בארץ ישראל, ומ"השיטה המוזרה לבלי לתת לאחרים לעבוד גם בענינים שאין המשרד בעצמו עובד מחוסר זמן, כסף או התענינות [...]".⁶⁹

שוב בפנינו ויכוח עובדתי, שההכרעה לגביו – על סמך המקורות העומרים לרשותנו – קשה. מכל מקום, עיתוני הנקופה מתחו ביקורת חריפה ביותר על ח"ח לקומ"ק. "האחרות", למשל, טען כי ח"ח לקומ"ק התעניינה ברכישה רק מפני שהריחה רווחים גבוהים ביותר.⁷⁰

לאור התנגדותה של ח"ח לקומ"ק בעסקאות אחרות וגם מהסיבות שלהלן, נראית גרסת החכש"י סבירה יותר:

א. אילולא היתה לח"ח לקומ"ק כוונה להתחרות בחכש"י, היתה מבררת ביסודיות אם אכן הסתלקה חכש"י מהרכישה.

ב. התבטאויות שונות של שינקין בעניין הרכישה מלמדות, כי בשל סירוב המשרד הא"י לשתף אותו בצוות מקבלי ההחלטות והמוציאים לפועל בענייני רכישת קרקעות והתיישבות, עשה שינקין כל שביכולתו להוכיח, שאין המשרד

החוזה להיות עדיפים לאין ערוך מתנאי החוזה שחתם שנקין (בשם חכש"י) עם הבעלים. בין השאר טוען שלוש, שבעוד שנקין חתם על 52 פרנק לדונם, הוא דרש שירשמו רק 45 פרנק (כאמור, אין הפרטים שמוסר שלוש מתיישבים עם הוזמר הארכיוני).

68. מכתב שינקין אל רופין, כ"ח באדר תרע"ד, אצ"מ A24/51/2.

69. שם. וכן ראה מכתב שינקין אל ב. גולדברג, ח' באלול תרע"ד, אצ"מ A24/144/1-6.

70. עיתון האחרות, ט"ו בתמוז תרע"ד, עמ' 65.

הא"י בהרכבו הנוכחי מסוגל לבצע את תפקידו כראוי, ואחרים יכולים לבצע זאת טוב ממנו. לפיכך הוביל את ח"ח לקומ"ק לרכישות מתחרות, כשהבולטת בהן היא הרכישה בעמק. כך כותב שינקין: "[...] זוהי הקניה הראשונה שנעשית על ידי יהודים פשוטים שהם קונים לעצמם ושווה גם זה שהראו לחנקין כי גם בעמק יכולים לקנות בלעדיו [...]".⁷¹ (והדגשה שלי - י.כ.). ובמקום אחר: "גמר קניה זו היא התשובה היותר טובה מצדי על כל האינטריגות שהיו נגדי בעת האחרונה. אני מקווה להראות לאופציאלים שלנו איך עובדים במרץ והם יאלצו להשתמש בעבודה מעשית במקום העבודה שבכתב והרקלמה שבעל פה [...]".⁷²

מכל מקום, במחצית הראשונה של 1914 התנהלה התנצחות הדדית בין חהכש"י וח"ח לקומ"ק. האחרונה חששה לחתום על החוזה, פן יצא המשרד הא"י בתעמולה נרחבת נגדה, דבר שיגרום לקונים הפוטנציאליים לסגת מכוונותיהם, ואז תישאר הקרקע בידה ללא אפשרות למכרה. אי לכך היא תבעה מהכהכש"י להצהיר, שאין היא מתנגדת לרכישה ושאין ח"ח לקומ"ק מתחרה בה. לעומת זאת תבעה חהכש"י מח"ח לקומ"ק להסתלק לגמרי מהרכישה, והוסיפה שעצם ניהול המשא ומתן בין ח"ח לקומ"ק לטואני והסכמתה של החברה להעלות את המחיר ל-42.5 פרנקים גרם להעלאת דרישותיהם של באי כוח טורסוק לגבי ארמות שיח' אברק, חרתייה ואחרות.⁷³

בקיץ 1914, כשביקרה בארץ משלחת מטעם ההנהלה הציונית שבאה בין השאר לברוק את היחסים ביישוב, הוכאה הפרשה להכרעתה. המשלחת, שהתייחסה בדיוניה אך ורק למקרה הספציפי ולא למכלול היחסים בין ח"ח לקומ"ק לבין חהכש"י, קבעה כי ח"ח לקומ"ק הגיעה בצדק למסקנה, כי חהכש"י חרלה להתעניין ברכישת תל-שמם וג'דה. לכן, החליטה המשלחת, התעסקותה של ח"ח לקומ"ק ברכישת תל-שמם אינה בגדר תחרות, והיא רשאית לחתום על החוזה.⁷⁴ אולם גם לאחר הכרעה זו חששה ח"ח לקומ"ק לחתום על החוזה, פן יכשיל המשרד הא"י את המכירות.⁷⁵

כחורש וחצי לפני המלחמה הצליח שינקין לארגן קבוצה גדולה של עולים, שהגיעו באותו זמן ארצה והתעניינו בהתיישבות חקלאית. קבוצה זו ביקשה לרכוש שני שלישים מהשטח, חתמה חוזה עם ח"ח לקומ"ק, ואף שילמה מקדמות. כמה

71. מכתב שינקין אל קלוודיסקי, כ"ח בתמוז תרע"ד, אצ"מ J15/6443.

72. מכתב שינקין אל אוטישקין, ד' בתמוז תרע"ד, שם, A.24/51/1.

73. ראה הערות 69-72.

74. המשלחת כללה את ב. גולדברג, את מוצקין ואת סוקולוב, והחליטה לא נתקבלה פה אחר. גולדברג היה בדעת מיעוט. על כך ראה מכתבי שינקין אל אוטישקין, ב' בסיוון תרע"ד, כ"ח בתמוז תרע"ד, אצ"מ A.24/51/1; מכתב שינקין אל ב. גולדברג, ח' באלול תרע"ד, שם, A.24/144/1-6.

75. מכתב שינקין אל אוטישקין, ד' בתמוז תרע"ד, שם, A.24/51/1.

אנשים פרטיים הביעו אף הם נכונות לרכוש חלקים משאר השטח, ואף הם שילמו מקדמות.⁷⁶ מאחר שהובטחה מכירת השטח, חתמה ח"ה לקומ"ק בסוף יוני 1914 חוזה עם טואני על פי התנאים שהוזכרו לעיל.⁷⁷ המלחמה שפרצה עיכבה את קבלת הקושנים.⁷⁸

שינקין כ"סוכן כפול"

שהזור רכישות אחרות של ח"ה לקומ"ק חושף במלוא העוצמה את שינקין כמעין "סוכן כפול", הפועל בו-זמנית כנציגו של גוף ציוני ציבורי (הוועד האודסאי) וכחבר מרכזי בחברה מסחרית פרטית, על כל ניגודי האינטרסים שבין שני תפקידים אלה. דמות "הסוכן הכפול" מתגלה בעיקר במעורבותה של ח"ה לקומ"ק ברכישת קרקעות עירוניות בירושלים וברכישות חקלאיות אחרות.

כסילות תפקידיו של שינקין בביצוע רכישות בירושלים

מעורבותה של ח"ה לקומ"ק ברכישת קרקעות בירושלים מקורה כיוזמה ל"תקנתה של ירושלים" שיצאה מחוגי חובבי ציון ב-1912, ובהחלטת הקונגרס ה-11, שנערך בקיץ 1913, להקים אוניברסיטה עברית.

בעת ביקורו של אוסישקין בירושלים בתחילת ינואר 1913, טענו בפניו ראשי היישוב החדש בעיר, כי "[...] הגיעה כבר השעה לראוג לכבודה ולטובתה של עיר קודשנו ולהעלות ארוכה לנגיעה המרובים [...]" על רקע המשבר הכלכלי הקשה שפקד את ירושלים באותו זמן, התגברות הירידה לחול"ל וההרגשה כי "[...] כנסת ישראל שבגולה רואה את האסון ועומדת מרחוק [...]"⁷⁹ תבעו אנשי היישוב החדש בירושלים מאוסישקין, כיושב ראש חובבי ציון, לבוא לעזרתה של ירושלים: "[...] הגיעה השעה להשיב לבירתנו הנצחית את כבודה המחולל [...]" וכן "[...] יש לגאול את המקומות הקדושים בירושלים שלא יהיו כהפקר אשר כל החפץ מחזיק בהם ומעביר אותם לרשותו [...] הפצים אנו בכל לבבנו ובכל נפשנו שירושלים תהיה

76. שם, שם.

77. חוזה בין שלוש לבין טואני, אצ"מ J85/121. על פי החוזה היה הקושן אמור להירשם על שם שלוש.

78. שלוש, עמ' 162-164.

79. עיתון העולם, י"ט באדר א' תרע"ג, עמ' 11, וכן 12.1.1913, עמ' 28. על המשבר הכלכלי שפקד את ירושלים באותו זמן ועל הירידה ראה אצל בן-אריה, עיר בראי תקופה, חלק ב', ירושלים תשל"ט, עמ' 567-571.

לשם נדרף לטוב יפה ומועיל [...]”⁸⁰ אוסישקין הסכים לכל התביעות, ובעצמו עמד על הצורך שבתיקון מצבה של ירושלים.

עם שובו לאודסה החליט הוועד האודסאי לקחת על עצמו את “תקנתה של ירושלים” ולגייס תרומות מיוחדות. תכנית הוועד האודסאי לתיקון מצבה של ירושלים כללה שלושה סעיפים:

א. “[...] לגאול מעט מעט את אדמת ירושלים ולרכוש מגרש אחרי מגרש על מנת ליהר שכונות ופרברים עבריים חדשים נקיים ובריאים [...]”.

ב. “ליצור ישוב חקלאי בסביבת העיר שיספיע לטובה על הישוב העירוני ויחזק את עמידתו; ליסד בקירבת העיר חוות גנים ששם ימצאו רבים מתושבי ירושלים אחיזה בקרקע ויטפלו בגידול פירות וירקות במשק חלב וכיוצא בזה לתועלתם ולטובת כל הישוב היהודי שבעיר [...]”.

ג. “[...] לשקוד על תקנתה של ירושלים העתיקה ולדאוג לגאולתם של שרידי מחמדנו מימי קדם [...]”⁸¹

למעשה, כבר באספה הכללית של הוועד ציון שנערכה בתחילת 1912, הוחלט על פי הצעתו של האגרונום זוסמאן “[...] לייסד בארץ ישראל על יד הערים הגדולות חוות גנים מיוחדות לגידול פירות וירקות ולפתח בהן משק חלב ועופות. החוות יספקו את תצרוכת הישוב היהודי העירוני וישמשו מקור תעסוקה לצעירים יהודים עירוניים [...]” בייסוד חוות אלה קיווה הוועד האודסאי לענות על בעיית האבטלה ששררה באותו זמן ביישוב היהודי העירוני בארץ ישראל (בייחוד באוכלוסיה הצעירה) וגרמה להחרפת הירידה מהארץ.⁸² בנוסף לכך החליטה האספה על הקמת פרברי גנים בסביבות ירושלים, שמטרתם “[...] להכניס את ריח השרה לירושלים העברית, להוציא מספר ידוע של יהודי ירושלים הנקלעים בין החומות בר’ אמות של רפש ואבק ולהושיבם במקום אור ואויר על כיבדת ארץ שתספיק להם לבית, חצר וגינה, לזריעת ירקות ולהחזקת בהמה ועופות [...]”.

בניגוד לחוות הגנים, שאמורות היו להיות התיישבויות חקלאיות לכל דבר, אמורים היו פרברי הגנים להיות לא יותר מאשר משקי עזר בני דונם עד שניים, כשאבי המשפחה אמור היה להמשיך ולמצוא את פרנסתו בעיר.

בשלב הראשון החליטה האספה להקים שני פרברים, האחד שישא את שמו של אוסישקין והשני את שמו של צילנוב.⁸³ בעקבות החלטה זו ביקש הוועד האודסאי משינקין לחפש קרקעות מתאימות להקמת פרברים בירושלים.

80. ירושלים, חוברת א', יפו תרע"ג (להלן: ירושלים), עמ' 6-11.

81. העולם, 26.2.1913, עמ' 11.

82. העולם, 5.3.1912, עמ' 14-15; כמו כן ראה מכתב שינקין אל הוועד לבניין מושבות על שם “חיאל” ו”מנחם”, י”ג כאלול תרע”ב (להלן: מכתב שינקין אל הוועד לבניין), אצ”מ A.24/51/1.

83. שם, וכן ראה אצל בן-אריה (בהערה 79), עמ' 604-605, הרומז על הנושא.

בקיץ תרע"ב (ערב ייסודה של ח"ח לקומ"ק) החל שינקין לתור אחר קרקעות מתאימות. הוא חיפש קרקעות שאינן רחוקות משער יפו יותר משעת הליכה אחת ושדרך סלולה מחברת אותו לעיר. המקום שנראה לו מתאים ביותר היה בבקעה, סמוך למושבה היוונית, שם הוצעו על ידי סוחר הקרקעות היהודי, חכמשווילי, כ-150,000 אמ"ד (85,500 מ"ר). חלקה סמוכה מכר חכמשווילי זמן קצר קודם לכן לחברה ירושלמית, שהתעתדה להקים במקום שכונה בת 88 בתים. מזרחית לחלקה המוצעת השתרעו אדמות, שנרכשו זמן קצר קודם לכן על ידי גדל"ץ והאפ"ק ושיועדו להקמת הפרבר תלפיות.

שינקין הציע לוועד האודסאי לרכוש את החלקות המוצעות בבקעה לנוכח מעלותיהן והמיקום המיוחד שלהן:

א. אדמה פורייה ביותר שנמצאו בה מים חיים בעומק 30 מ' כמו כן היו בשטח די אבנים לבניין.

ב. מרחק ההליכה משער יפו הוא 20 דקות בלבד ולאורך דרך בית לחם הסמוכה קיימת תנועה ערה של עגלות ודיליגנסים. באותו זמן אף תוכננה במקום מסילת רכבת חשמלית, שאמורה היתה לקצר את הדרך לשער יפו לכדי 6-5 דקות בלבד.

ג. בשל קירבתה לתחנת הרכבת ולעיר גם יחד ובשל האוויר הצח שבמקום, טען שינקין, שהתיירים העולים לירושלים יבקשו לשכור חדרים בשכונה. כמו כן, יוכלו תושבי הפרבר למכור לתיירים אלה את תוצרתם החקלאית.

ד. תושבי השכונות המתוכננות הסמוכות ישמשו צרכנים חשובים ביותר לתוצרת החקלאית של הפרבר.

ה. אפשר יהיה להקטין את הוצאות הפרבר על ידי הקמת גן ילדים, בית ספר וכדומה במשותף עם השכונות הסמוכות.⁸⁴

הוועד האודסאי קיבל את הצעתו של שינקין, אך לא היו לו האמצעים הדרושים לקנייה. רק לאחר ביקורו של אוסישקין בירושלים בתחילת 1913, והחלטות הוועד האודסאי לקבל עליו את "תקנתה של ירושלים" בתחומים השונים, החל הוועד בגיוס תרומות למטרות אלו, ובין השאר להקמת פרברי הגנים וחוות הגנים.

לאחר התייעצות עם ראשי ח"ח לקומ"ק הודיע שינקין לוועד האודסאי, כי החברה מוכנה לרכוש בבקעה כ-140,000 אמ"ד (79,800 מ"ר), ומתוכם למסור לוועד האודסאי במחיר הקרן וללא כל רווח 120,000 אמ"ד (68,400 מ"ר), ואילו את השאר תמכור לקונים פרטיים. הוועד האודסאי קיבל את ההצעה, ובקיץ 1913 חתמה ח"ח לקומ"ק חוזה עם חכמשווילי לרכישת 141,000 אמ"ד (80,370 מ"ר) במחיר 0.79 פרנקים לאמה, כולל ההוצאות. בתחילת 1914 נתקבלו הקושנים, ועם קבלתם נמסרו לוועד האודסאי 120,000 אמ"ד במחיר הקרן - 95,000 פרנקים. "פרבר הגנים כהן", שהוחל בתכנונו ואשר יועד לשטח זה, לא קם עקב המלחמה.

84. מכתב שינקין אל הוועד לבניין, אצ"מ A24/51/1.

את שאר השטח – 21,000 א"מ² (11,970 מ"ר) מכרה ח"ח לקומ"ק ליחידים עוד בסוף 1913. בהתאם לתקנותיה מכרה החברה את יתרת השטח ברווח של 7.5%, והרווח הנקי הכולל שלה הגיע ל-1,500 פרנקים.⁸⁵

תוך כרי טיפולו באיתור קרקעות לפרבר הגנים ולאור החלטות הוועד הארדסאי מתחילת 1913, התגבשה אצל שינקין תפיסה כוללת בעניין ההתיישבות החקלאית מסביב לירושלים ומיקומה. במאמרו "הקפה שלישית" בחוברת "ירושלים", שיצאה לאור על ידי "חובבי ירושלים" בקיץ 1913, טען שינקין כי שלוש טבעות צריכות להקיף את העיר העתיקה. הראשונה, שרובה כבר קיים, היא טבעת שכונות המגורים. השנייה תיועד למסחר ולתעשייה ותשתרע בין שכונות המגורים הקיימות לבין רכסי ההרים המקיפים את ירושלים, ואילו השלישית תיועד להתיישבות חקלאית שתקום על רכסי ההרים עצמם. בהקשר לטבעת זו, ששינקין כינה "הקפה שלישית", הוא כתב בין השאר: "[...] ירושלים הרים סביב לה, יכולים ומסוגלים לעצי פרי שונים ולגידול יערות. הרכה מהגבעות האלה כבר באו לידי אחרים והם כיסו אותם בגני חמד וחורשי מצל אבל נשארו עוד אלפי דונמים היכולים לעבור לרשותנו. פועלים עבריים למאות ימצאו עבודה ומחיה בהכשרת האדמה, כנגין מדרגות וכנטיעות עצים ויהיה לנו סביב ירושלים זו תפארת של חוות ומושבות מלאות עבודה וחיים וזו תהיה ההקפה השלישית שזכינו ושנתכבדנו בה מאת ההיסטוריה. היש לדבר הרבה על רכר ערכו ונחיצותו של המפעל הגדול הזה?"⁸⁶

מונחה על ידי תפיסה זו ביקר שינקין בסוף קיץ 1913 בירושלים ותר אחר קרקעות חקלאיות באזור "ההקפה השלישית". בביקורו נלוו אליו שאר ראשי ח"ח לקומ"ק, ובמהלכו מצאו הוא וחבריו שורה של קרקעות חקלאיות שהוצעו למכירה: 1. שטח של כ-800-1,000 דונם בסביבות מוצא, שהוצע למכירה במחיר 40-50 פרנקים הדונם.

2. "[...] ההר שמימין הדרך לעין כרם [...]", אשר על פי המפה הסכימתית שצירף שינקין והתיאור "[...] כרבע שעה ממושב זקנים בדרך המלך מימין הדרך לעין כרם [...]" ניתן לזהותו כהר הרצל. סך הכול הוצעו למכירה 1,200 דונם במחיר 100 פרנקים הדונם. על פי תיאורו של שינקין, "[...] האדמה טובה מאד לנטיעות ביחוד לזיתים כאלה שבעין כרם וכן לזרענות. מים לשתיה יוכלו לקחת ממעין עין כרם הקרוב מהלך 15 רגעים [...]"

3. שלוש חלקות הנמצאות בין הדרך לעין כרם (שדרות הרצל של היום) לבין

85. מאז ח"ח לקומ"ק לשנתה הראשונה 10.11.1912 – 10.11.1913, אצ"מ L51/133; מכתב שינקין אל אוסישקין, כ"ו בטבת תרע"ד, שם, A24/51/2; העולם, 29.1.1914, עמ' 16, וכן 5.3.1914, עמ' 14; ע. אשבל, הכשרת הישוב פרשיות ומפעלים בערי הארץ, ירושלים תשל"ו (להלן: אשבל), עמ' 51. על התכניות המפורטות לסידור הפרבר ראה מכתב שינקין אל הוועד לבניין, אצ"מ A24/51/1.

86. ירושלים, עמ' 14-15.

מסילת הברזל ליפו. על פי המפה הנ"ל, נראה שהכוונה לאזור בית וגן (1,000 דונם), אזור בית הכרם (500 דונם) ואזור מלחה (500 דונם); סך הכול 2,000 דונם שמחירים הכולל היה 300,000 פרנקים.

4. "ההר מוקברה" (ג'בל מוקבר, לימים מקום ארמון הנציב) – שטח של 300 דונם, שהיה ראוי לנטיעות ושהוצע למכירה במחיר 300 פרנקים הדונם. המחיר הגבוה נבע מקירבתו של השטח לאדמות תלפיות, שכבר נקנו ושיועדו, כאמור, לפרבר.

5. מגרשים בין תלפיות לבין "הר מוקברה", וכן בין תלפיות לבין השטח בבקעה שכבר נרכש על ידי הוועד האודסאי, סך הכול כ-500,000 אמ"ר (285,000 מ"ר), שמחירים כ-350,000 פרנקים. שינקין טען, כי רכישת כל המגרשים האלה תביא לאיחוד בקעה, תלפיות ו"הר מוקברה". על המגרשים שבין תלפיות לבין השטח שכבר נרכש על ידי הוועד האודסאי הציע שינקין להקים את פרברי הגנים "חיאל" ו"מנחס".

6. שטח של כ-1,000 דונם על הר הזיתים סמוך לסקופוס (הר הצופים) אשר תנאי מכירתו עדיין לא היו ברורים.

סך הכול אותרו אפוא כ-5,785 דונם. הסכום שנדרש לרכישות אלו הגיע לכ-850,000 פרנקים. במכתב לוועד האודסאי פירט שינקין את ההצעות הללו וכתב בין השאר: "[...] הנה לכם ההקפה שנוכל לרכוש במשך שנה שנתיים ולהתחיל בבנין 'החומה הישובית' מנקודה אסטרטגית של כיבושה הכלכלי-קרקעי של ירושלים [...] נוכחתי עד כמה צדקתי במאמרי 'הקפה שלישית'. זה לא רעיון סתם, זו הצעה ממשית שבידינו להוציאה אל הפועל בכל יום [...] אם נוסף 200,000 פר' לקניית שאינן נראות מראש בסביבה זו (על הסקופוס) יצא לנו כי במיליון פרנקים יכולים אנו לרכוש את חצי העיגול הזה. את העמדות האלו שמהן נכבש את ירושלים כיבוש חומרי ורוחני. האומנם לא נוכל להוציא מבני עמנו את המיליון הנבון הזה במשך שנתיים-שלוש אם רק נתעסק בגאולת ירושלים? החליטו בפרינציפ ותנו נא לעזור לכם והדבר יעשה לתקנת ירושלים האמיתית ולגאון ולתפארת המוסד העוסק בזה [הוועד האודסאי – י.ב.], אם הוציא הוועד את הכרוז לתקנת ירושלים אל גא ימצא סיפוק בקיבוץ הפרוטות, כי אם יעשה את הצעד הנכון שהנני מציע [...]".⁸⁷

שינקין הודיע לוועד האודסאי, כי ח"ח לקומ"ק תהיה מוכנה לקבל עליה את ביצוע הרכישות עבור הוועד האודסאי, וכי למעשה כבר החלה באיסוף כספים וכמשה ומתן עם המוכרים. כמו כן הודיע שינקין, כי ח"ח לקומ"ק גם "[...] תוכל לעזור בסכומים הגונים לוועד האודסאי אם קשה יהיה לוועד לשלם בדיוק את הכספים לעת הדרושה [...]". וכי בעד הטיפול ברכישה מבקשת ח"ח לקומ"ק 5%

87. מכתב שינקין אל הוועד האודסאי, כ"ט באלול תרע"ד, אצ"מ A24/51/2.

רווח בלבד. שינקין ציין, כי גם ההכש"י לא היתה תובעת רווח נמוך מזה.⁸⁸ אם כי אין לנו עדויות ברורות בנושא, נראה כי הוועד האורסאי קיבל את תכניתו של שינקין ואת הצעתו לבצע את הרכישות באמצעות ח"ח לקומ"ק. מכל מקום, ברשימות של י. בן-צבי, המפרטות חווי רכישות קרקע שנעשו ערב מלחמת העולם הראשונה, מצוין בין השאר, כי ח"ח לקומ"ק חתמה חוזה לרכישת 3,000 דונם בסביבות מוצא ו-2,000 דונם בדרך לעין כרם. סביר להניח שהמדובר בקרקעות "הר הרצל".⁸⁹ נראה כי עקב המלחמה לא נתקבלו הקושנים על הקרקעות האלו, ופרטים נוספים על הרכישות אינם ידועים.

בעת ביקורו בירושלים נודע לשינקין ולראשי ח"ח לקומ"ק כי באזור ברכות שלמה מוצעים למכירה כ-2,000 דונם, וכמו כן כמה אלפי דונם "בחצי הדרך לחברון". במרוצת אותו ביקור לא הספיק לברוק את הקרקעות האלה, אך במכתבו לוועד האורסאי בדבר קרקעות בסביבות ירושלים כלל אותן שינקין בין הקרקעות המוצעות לרכישה שלרעתו יש לקנות, כי "המצרים קונים הרבה ומרימים את המחיר בדרך לחברון ולתקנת ירושלים גם כן נחוץ הישוב שם".⁹⁰ בשנת 1914 שבו ראשי ח"ח לקומ"ק וביקרו במקומות האלה, ובעקבות הביקור נחתם חוזה על רכישת "בית סור" (צפונית לחלחול), סך הכול שטח של 10,000 דונם במחיר 40 פרנקים הרוגם.⁹¹ פרטים נוספים על רכישת זו, שהתבצעה אף היא ככל הנראה בהסכמת הוועד האורסאי (כחלק מתקנתה של ירושלים), אינם ידועים, וכמו כן לא ברור מי היו המוכרים. נראה כי עקב המלחמה לא נתקבלו הקושנים.

מעורבותה של ח"ח לקומ"ק ברכישת אדמות האוניברסיטה העברית קשורה, כאמור, בהחלטת הקונגרס הציוני ה-11 (וינה, קיץ 1913) על הקמת אוניברסיטה עברית בירושלים.⁹² החלטה אחרת של הקונגרס היתה, כי הוועד הפועל המצומצם יחד עם ועדה מיוחדת שתפעל לצדו יחלו בפעולות ההכנה הדרושות להקמת האוניברסיטה.⁹³ אוסישקין, שהיה אחראי מטעם הוועדה על כל הקשור להקמת

88. שם, שם.

89. רשימות י. בן-צבי המפרטות חווי רכישות קרקע שנעשו ערב מלחמת העולם הראשונה, איב"צ 1/5/14.

90. ראה הערה 85.

91. מכתב שינקין אל אוסישקין, י"ט בתמוז תרע"ד, אצ"מ A24/51/2: רשימות בן צבי על קרקעות שנעשו עליהם חוזים בשנת 1914, איב"צ 1/5/14.

92. על המגעים לרכישת אדמות האוניברסיטה העברית בירושלים אין כמעט איזכורים במקורות משניים המתייחסים לנושא. גם אלה המאזכרים אותו מלאים אי דיוקים: רופין, תש"ז, ב', עמ' 164-165; שלוש, עמ' 156-157; אשבל, עמ' 34-36. גם מ. אוסישקין במאמרו, "כיצד נרכש המגרש על הר הצופים", כספר דברים אחרונים, ירושלים תש"ז (להלן: אוסישקין, תש"ז), עמ' רי"ח, מוסר פרטים בודדים וגם הם לוקים באי דיוקים.

93. הצפירה, 10.9.1913, עמ' 2-3. על רעיון הקמת האוניברסיטה, הדרכים והמאמצים להוציאו לפועל ראה בכתבי וייצמן, ירושלים 1974, כרך ו' (להלן: כתבי וייצמן), עמ' 4 ואילך.

האוניברסיטה בארץ ישראל ובכלל זה על רכישות הקרקע, פנה לשינקין וביקש ממנו להציע קרקעות מתאימות.⁹⁴

אוישיקין פנה אל שינקין דווקא, מכיוון שבאותה עת עסק שינקין ממילא באיתור קרקעות בסביבות ירושלים. שינקין הגיע למסקנה, כי המקום המתאים ביותר להקמת האוניברסיטה הוא הסקופוס (הר הצופים), וזאת בשל קירבתו לירושלים ועוד יותר בשל גובהו, "המאפשר לראות את כל ירושלים עם מקום המקדש כמו על כף היד [...] והאוניברסיטה שתיבנה שם תהיה נראית בכל מקום בירושלים [...] לרוסים יש בהר הזיתים המגדל, לגרמנים הסנטוריום ולנו תהיה האוניברסיטה במקום היותר גבוה והנשקף על פני כל ירושלים [...] יש לציין, כי שינקין התלבט זמן מה בין הסקופוס לבין "הר מוקברה" ואף ציין, כי [...] הר מוקברה יכול לבוא בחשבון גם לבניית אוניברסיטה. הוא לא כל כך יפה ויותר רחוק מהעיר מאשר הסקופוס אבל יש להתחשב עם המצב שזה על יד תלפיות ואם יקנו את השטחים שליד תלפיות – כחצי מיליון אמ", אז תיבנה שם עיר גדולה. ממוקברה צופים על כל ירושלים העתיקה ומקום המקדש, אך את ירושלים העברית אינם רואים, אבל לעומת זה צופים על פני ים המלח והירדן [...] לבסוף נפלה ההכרעה על הסקופוס, כי רק ממנו נשקפת כל ירושלים ומכל מקום בירושלים ניתן לראותו.⁹⁶

באוקטובר 1913 העלה שינקין באחת מישיבות ח"ח לקומ"ק הצעה, לפיה תרכוש החברה בסקופוס שטח כן כמה מאות דונמים ותמכור 100-150 דונם ממנו לאוניברסיטה במחיר הקרן. את שאר השטח תמכור החברה ברווח נמוך למגורשים לבניית שכונה במקום, לאחר פרצלציה ופיתוח. על פי אותה הצעה, יוקרשו חלק מהרווחים להקמת האוניברסיטה, והשאר יישאר בידי החברה כרווחים לחבריה "ולעבודתנו לטובת הישוב בכל האופנים."⁹⁷ הצעה זו נתקבלה על ידי ראשי ח"ח לקומ"ק, ואף הוחלט לרכוש את כל השטחים שהוצעו למכירה בסקופוס, בהנחה כי גם אותם ניתן יהיה למכור ברווח בשל קרבתם לאוניברסיטה המתוכננת. כמו כן הוחלט, כי

עוד קודם להתלסט הקונגרס, החליט הוועד הפועל הגדול כמרץ 1913 להמליץ על הפרוייקט בפני הקונגרס ה-11. בנובמבר 1913 החליט הוועד הפועל הגדול להקים 4 ועדות משנה לוועדת האוניברסיטה: ועדה מדעית שבראשה עמד וייצמן, ועדה ארגונית ובראשה ואריכורג, ועדת ארץ ישראל ובראשה אושיקין וועדה פוליטית שבראשה עמד הוועד הפועל המצומצם. על כך ראה מכתב וייצמן אל אושיקין, 24.11.1913, שם, עמ' 197, איגרת מס' 158 הוערה מס' 1: וכן ראה: האוניברסיטה העברית בירושלים התנוותה ומצבה, תרפ"ט, ירושלים 1929, עמ' 1-3.

94. מכתב שינקין אל אושיקין, י"ב בחשוון תרע"ד, אצ"מ A24/51/1.

95. שם, וכן ראה מכתב שינקין אל אושיקין, כ"ז בכסלו תרע"ד, שם, שם.

96. מכתב שינקין אל הוועד האורסאי, כ"ט באלול תרע"ג, אצ"מ A24/51/2; וכן ראה הערה

93.

97. מכתב פוגלסון אל שינקין, י"ד בתשרי תרע"ד, האצה"מ V/5 105.

כל הנושא יישמר בסוד גמור. עם זאת הודיע שינקין לאוסישקין, כי ח"ח לקומ"ק מובנה לרכוש שטח בסקופוס ולמכור חלק ממנו לאוניברסיטה במחיר הקרן, ובהלק מרווחי מכירת שאר השטח אף לסייע במימון בניית האוניברסיטה.⁹⁸

בעקבות ההחלטות האלו נתבקשו עורכי הדין מלביאל מני ור. ילין (שהצטרפו באותו זמן לח"ח לקומ"ק), לאתר קרקעות מוצעות למכירה בסקופוס ולחתום עליהן חוזים. גם מני וילין נתבקשו לשמור את התכנית בסוד גמור, ושתי סיבות היו לכך: א. חשש כי הכוונה להקים את האוניברסיטה בסקופוס תגלה לציבור הרחב, ובעקבות זאת יחלו אנשים לרכוש שם שטחים, מה שיגרם להאמרת מחירי הקרקע בכל האזור.

ב. חשש שהתכנית תיוודע לרופין, אשר ינסה לרכוש שטחים בהר באמצעות חברת נדל"ן (חברה ציונית מסחרית לרכישת קרקעות עירוניות מייסודו של וארכובג), שהוא, כמנהל המשרד הא"י, שימש בא כוחה.⁹⁹

בנובמבר 1913 החלו מני וילין כאיתור שטחים מוצעים למכירה בסקופוס. הראשון שנתקלו בו היה שטח של כ-175 דונם, בשוליו המערביים של ההר ומזרחית לדרך ירושלים-שכם וככל הנראה אזור "הגבעה הצרפתית" של היום,¹⁰⁰ שהוצע למכירה על ידי אנשי דת צרפתיים במחיר 400 פרנקים הדונם. שטחים אחרים שאיתרו (שלא ברור מי היו בעליהם) היו בסמוך לשטח הקודם אך מערבית לדרך שכם (שטח של כ-300 דונם, כנראה אזור "גבעת המכתר" של היום) ובסמוך לאוגוסטה ויקטוריה (כ-100 דונם). על כל השטחים הוחל במשא ומתן, אך בשלב זה לא נחתמו חוזים.¹⁰¹

תוך כדי סיורם בסקופוס נודע לילין ולמני, כי לורד גריי היל מאנגליה (ששהה באותו זמן באנגליה) מעוניין למכור את מעון הקיץ שלו שעל הסקופוס וכן את השטח שסביבו, סך הכול כ-170 דונם.¹⁰² היל, שהיה מאמין גדול בתנ"ך ומקורב לתנועה הציונית, ביקש למכור את רכושו בסקופוס דווקא ליהודים.¹⁰³ לאחר

98. שם. וכן מכתבי שינקין אל אוסישקין, י"ב בחשוון תרע"ד, כ"ז בכסלו תרע"ד, אצ"מ. A24/51/1.

99. מכתבי שינקין אל אוסישקין, כ"ז בכסלו תרע"ד, ז' בטבת תרע"ד, אצ"מ A24/51/1; מכתב שינקין אל ילין, י"ח בטבת תרע"ד, שם, A153/211; מכתב פוגלסון אל שינקין, י"ד בתשרי תרע"ד, אהע"ה 105 V/5. וכמו כן השווה שלוש, עמ' 156.

100. ראוי לציין, כי השם "הגבעה הצרפתית" לא ניתן לאזור כגולל בעלות הצרפתים עליו.

101. מכתבי שינקין אל אוסישקין, י"ב בחשוון תרע"ד, כ"ז בכסלו תרע"ד, אצ"מ A24/51/1; מכתב שינקין אל ילין, י"ח בטבת תרע"ד, שם, A153/211.

102. מכתב שינקין אל ילין, י"ח בטבת תרע"ד, אצ"מ A153/211; מכתב שינקין אל רופין, כ"ח באדר תרע"ד, שם, A24/51/2.

103. היל רכש את השטח 30 שנה קודם לכן ובנה שם מעון קיץ שאליו נהג לבוא כל שנה. לעת זקנתו התקשה לנסוע והחליט למכור את נחלתו. על כך ראה, רופין, תש"ו, ב', עמ' 164.

בדיקות התברר לשינקין, כי היל מיוודד מאוד עם סוחר יהודי עשיר מחיפה ששמו עברי, ואליו פנה שינקין לתווך בקנייה עבור ח"ח לקומ"ק. בדצמבר 1913 החלה חליפת מכתבים בין מני כנציג ח"ח לקומ"ק לבין היל באמצעות עברי. סך הכול דרש היל בעד קרקעותיו 350,000 פרנקים.¹⁰⁴

במרוצת החודשים אוקטובר-דצמבר ריווח שינקין לאוסישקין על כל השטחים שהוצעו למכירה בסקופוס. לדעת שינקין, השטח המתאים ביותר להקמת האוניברסיטה היה בסמוך לצד המזרחי של דרך שכם (אזור "הגבעה הצרפתית").¹⁰⁵ בעקבות הרו"חות של שינקין החליטו הוועד הפועל המצומצם ו"ועדת האוניברסיטה" לרכוש כ-500 דונם בסקופוס, המורכבים משני שטחים סמוכים זה לזה: האחד, אזור "הגבעה הצרפתית" – 175 דונם, והשני, בסמוך לצד המערבי של דרך שכם, אזור "גבעת המבחר" – כ-300 דונם. כמו כן החליטו למנות ועדה שתכלול את רופין, שינקין, חיסין, ילין ויצחק לוי, שתברוק את הקרקעות הללו ואת התאמתן לבניין האוניברסיטה, ואם תתקבל החלטה חיובית פה אחד, תבצע את הרכישה. את ההחלטות האלה מסר אוסישקין לחברי הוועדה, אך הדגיש כי "[...] תנאי מפורש אחד אנו מתנים עימכם ששום אדם פרטי או חברה פרטית לא ישתתפו בקנייה זו. אנו עומדים על תנאי זה בכל תוקף לכל יבוא על ידי זה שום ספקולציות [...]". אנו מרגישים שנית כי אם יתערבו איזו אנשים או חברות בקנייה זו, אנו נסלק את ידינו ממנה [...].¹⁰⁶ ייתכן כי אוסישקין ביקש להביע את אי שביעות רצונו מכך שח"ח לקומ"ק תטפל ברכישה, ואת חששו כי בחברה פרטית היא תנצל את הרכישה למטרות ספקולטיביות. אוסישקין הוסיף, כי בכוונת "ועדת האוניברסיטה" להקים את האוניברסיטה על שטח של כ-100 דונם ולממן את הרכישה בין השאר על ידי ביצוע פרצלציה של השטח הנותר ומכירתו ברווח לאנשים שיסכימו לקנות מגרשים "[...] ולבנות שם בתים לשבת [...]". אוסישקין הדגיש כי "[...] אנו קונים את כל ה-500 דונם בשבילנו ורק אחד שתיגמר הקניה באופן מוחלט, אז ורק אז נעשה אנו בעצמנו פרצלציה ונמכור החלקים האלו כפי ראות עינינו [...]."¹⁰⁷ נראה אפוא, שכדי למנוע ספקולציה במגרשים שתציע "ועדת האוניברסיטה" למכירה, קבעה הוועדה שהדבר מותנה בהתחייבות לבנות במקום בתים. כזכור, בתכניתה של ח"ח לקומ"ק להקים במקום שכונה לא היה תנאי כזה. החלטת "ועדת האוניברסיטה", שאסרה קניית שטח לאוניברסיטה באמצעות

104. מכתב שינקין אל רופין, כ"ח באדר תרע"ד, אצ"מ A24/51/1.

105. מכתבי שינקין אל אוסישקין, י"ב בחשוון תרע"ד, כ"ז בכסלו תרע"ד, ז' בטבת תרע"ד, שם, שם.

106. דאה, למשל, עותק המכתב שנשלח לרופין מיום ז' בטבת תרע"ד, שם, Z3/588. שאר החברים קיבלו מכתבים זהים. כן ראה כתבי וייצמן, עמ' 206, איגרת 168: עמ' 278, איגרת 237 והערה 1.

107. אצ"מ Z3/588.

חברות פרטיות, הפתיעה את שינקין וסיכלה את תכניתו ואת כוונתה של ח"ח לקומ"ק. אולם מאחר שההחלטה הנ"ל התייחסה רק ל-500 דונם, כתב שינקין לילין במכתב, שבראשו התגוססו המלים ב"סוד גמור", כי על ח"ח לקומ"ק להודרו ולחתום חוים על כל שאר השטחים המוצעים למכירה בסקופוס. לשינקין היה ברור, כי ברגע שתתפרסם הידיעה, כי הוחלט לרכוש שטח בסקופוס לבניית אוניברסיטה עברית, יקפצו המחירים שם לאין ערוך.¹⁰⁸ מתברר כי בעקבות מכתבו של שינקין, חתם ילין על חוזה לרכישת שטח של 100 דונם בסמוך לאוגוסטה ויקטוריה (לא ברור מי היו המוכרים ומה היו הסכומים שדרשו).¹⁰⁹ בתחילת פברואר 1914 סיירה הוועדה שמינתה "ועדת האוניברסיטה" באזור המומלץ ("הגבעה הצרפתית" ו"גבעת המבטר"). כל חברי הוועדה הסכימו לרכישה חרף מרופין, שטען כי אין המקום מתאים, מכיוון שבין שני השטחים המוצעים וסביבם יש שטחים קטנים שבעליהם אינם מעוניינים למכרם. במקום שטחים אלה המליץ רופין על רכישת שטחו של היל.¹¹⁰

מתברר כי זמן קצר קודם לכן נודע לרופין מעברי, כי היל מציע את אחוזתו למכירה, אך מהמכתבים עולה, שעברי לא סיפר לו כי ח"ח לקומ"ק נמצאת במשא ומתן מתקדם על הרכישה, וכי הוא כעצמו מסייע לה בכך.¹¹¹ ועדת המשנה לענייני קניית קרקעות האוניברסיטה (שבראשה עמד, כזכור, אוסישקין) ביטלה אפוא את התכנית לרכוש את החלקות שממזרח וממערב לדרך שכס והזרתה, לפי המלצת רופין, לרכוש את אחוזתו של היל, אף שהיתה קטנה יותר (170 דונם). בד בבד גם קיבלה את הצעתו של רופין לרכוש במשך הזמן את השטחים שמסביב לאחווה. במרץ 1914 הגיע היל לארץ, ורק אז התברר לרופין כי ח"ח לקומ"ק מנהלת באמצעות עברי ומני משא ומתן מתקדם לרכישת השטח. מאחר ש"ועדת האוניברסיטה" בחו"ל החליטה, כי הרכישה לא תיעשה על ידי חברה פרטית, קבע רופין, כי המשא ומתן בין עברי ומני, ששימש גם עו"ד של המשרד הא"י, לבין היל ינוהל בשם המשרד הא"י ולא בשם ח"ח לקומ"ק. שינקין וח"ח לקומ"ק התנגדו בתוקף,¹¹² ושינקין אף האשים את המשרד הא"י בכך, "ו... שאיננו נותן לאחרים

108. מכתב שינקין אל ילין, י"ח בטבת תרע"ד, שם, A153/211.

109. רשימות בן-צבי על קרקעות שנעשו עליהם חוים ב-1914, איב"צ 1/5/4.

110. מכתב רופין אל אוסישקין, 2.2.1914, אצ"מ A24/63/3.

111. שם. ממכתב זה עולה כי עוד לתאריך כתיבת המכתב לא הן רופין עם היל בעניין האוניברסיטה. לעומת זאת בזיכרונותיו (רופין, תש"ז, ב', עמ' 164) מציין רופין, כי עוד ב-1913 הוא רץ עם היל בנושא, וזאת בעקבות אינפורמציה שמסר לו עברי. אין ספק כי רופין טעה בזיכרונותיו, ולמעשה הן עם היל בעניין האוניברסיטה בפעם הראשונה באביב 1914, כאשר היל שהה בירושלים.

112. מכתב שינקין אל רופין, כ"ח באדר תרע"ד, אצ"מ A24/51/2: שלוש, עמ' 57; כתבי ייצמן, עמ' 388-389, 411, 419-420, איגרות 328, 348, 352, 353 וההערות המתאימות.

לעבוד גם בענינים שאין המשרד בעצמו עובד מחוסר זמן, כסף או התענינות ומצד שני תופס במעשים שאחרים התחילו בהם ובלבד שיקרא שם המשרד עליהם [...]»¹¹³ בעקבות דרישה תקיפה של אוסישקין נאלץ שינקין לוותר, וח"ח לקומ"ק הודיעה, כי היא מושכת ידה מהרכישה, ואף הורתה למני לחדול מלטפל ברכישה כשמה.¹¹⁴

להשלמת הפרשה נוסית, כי המשא ומתן על רכישת השטח נוהל בסופו של דבר ישירות בין רופין והיל. מאחר שלמשרד הא"י ול"ועדת האוניברסיטה" לא היה הסכום שהיל דרש (כזכור, 350,000 פרנקים), התעכב סיום המשא ומתן. כאביב 1914 נחתם חוזה בין רופין להיל, המבטיח למשרד הא"י זכות קרימה על הרכישה למשך שנה. רק ב-1916 רכש י.ל. גולדברג את השטח והודיע על החלטתו להקדישו לאוניברסיטה.¹¹⁵

ערב המלחמה, עם הסתלקותה של ח"ח לקומ"ק מהמשא ומתן עם היל, החזיר המשרד הא"י לח"ח לקומ"ק את כל הוצאותיה בעד הטיפול ברכישת השטח. זמן קצר לאחר שפרצה המלחמה אף נחתם חוזה בין המשרד לבין ח"ח לקומ"ק לרכישת השטח שבסמוך לאוגוסטה ויקטוריה, אותו שטה שח"ח לקומ"ק חתמה עליו חוזה בתחילת 1914. עקב המלחמה לא קיבלה ח"ח לקומ"ק את הקושן על רכישה זו, וממילא נתבטל החוזה בינה לבין המשרד הא"י.¹¹⁶

כפל תפקודיו של שינקין ברביעות חקלאיות – רביעות ארמות הר בנען

ח"ח לקומ"ק החלה לטפל ברכישת הר כנען בעקבות הצעה עקרונית שהגיש פקיד יק"א בגליל העליון, חיים קלורירסקי, לוועד האודסאי עוד ב-1912. הוועד האודסאי נתבקש להפנות את חברות אחוזה אל יק"א, כדי לקנות ממנה קרקעות בלתי

113. אצ"מ A24/51/2. במכתב לווייצמן מ-28.6.1914 (המוזכר בכתיבי וייצמן, עמ' 412, הערה 5) פירט עברי את השגותיו לגבי הצורה שבה מתכננת רכישת הקרקע והזכיר את התחרות בין שינקין לבין המשרד הא"י. עברי לא ציין בשם מי פועל שינקין (ולא כפי שניתן להבין בטעות מהערה 5 לאיגרת 348 בכתיבי וייצמן, עמ' 411), ולכן הטיק וייצמן כי המדובר בתחרות בין המשרד הא"י לבין הוועד האודסאי (ששינקין היה אחד מנציגיו). פרטים אלה מסר וייצמן לצ'לנוב במכתב שהעתקו הגיע (כנראה מצ'לנוב) לרופין. בתגובה כתב רופין לוועדת האוניברסיטה (ובצדק) (ראה שם), כי "ל... על חיכוכים בין הוועד האודסאי לבנינינו לא ידוע לנו דבר וחצי דבר וכן לא על סחבת שהדבר גורר כביכול", אם כי לא ציין שהתחרות והחיכוכים הם בין שינקין, הפועל מטעם ח"ח לקומ"ק, לבין המשרד הא"י.

114. מכתב שינקין אל אוסישקין, י"ט בתמוז תרע"ד, אצ"מ A24/51/2: אשבל, עמ' 38. והשווה שלוש, עמ' 157.

115. אשבל, עמ' 35-38.

116. מכתב המשרד הא"י אל אפ"ק, 28.10.1914, אצ"מ L51/95: שלוש, עמ' 157.

מיושבות שהיו כבעלותה מזה זמן רב. המדובר בקרקעות בהר כנען, ליד ראש פינה, ליד מטולה, בכיריה ובמושב הנטושה מחניים. חלק מהקרקעות האלו רכשה בזמנו יק"א בעצמה, וחלקן הועברו לידיה מהכרז. החלקה הגדולה ביותר, כ-22,000 דונם, היתה בהר כנען.

לשיגין נודע מקלוורסקי, כי יק"א מוכנה למכור את קרקעותיה אלה במחירים נמוכים ובתנאים נוחים ביותר, ושלכן הן מתאימות במיוחד לחברות אחוזה, שאמצעיהן מצומצמים.¹¹⁷

בשנים 1912-1913 שימש שיגין, בתפקידו כמנהל לשכת המודיעין ביפו, כמתווך בין חברות אחוזה (שפנו לוועד האורסאי בבקשה לסייע להן ברכישת קרקעות) לבין יק"א. בעקבות זאת נחתם בסוף 1913 חוזה בין חברת אחוזה ממריאפול לבין יק"א על רכישת כ-5,500 דונם בהר כנען וכ-1,300 דונם בראש פינה. כמו כן נחתם חוזה בין יק"א לבין חברת אחוזה מקרמנצוג על רכישת 1,500 דונם בסביבות מטולה. שני החוזים אפשרו לחברות האחוזה לשלם בתשלומים לשיעורין למשך 10 שנים, בריבית של 18.4%¹¹⁸

מעורבותו של שיגין ברכישות האלה, תנאי התשלום הנוחים שהעניקה יק"א, המחיר הזול וכן הביקוש לקרקעות זולות מצד חברות אחוזה – הניעו את שיגין להציע לראשי ח"ח לקומ"ק לרכוש את שאר אדמות יק"א בהר כנען, כ-14,500 דונם. הצעתו נתקבלה, ובדצמבר 1913 נחתם חוזה בין ח"ח לקומ"ק לבין קלוורסקי, כנציג יק"א, על מכירת 14,400 דונם בהר כנען לח"ח לקומ"ק. בחוזה נקבע כי מחיר הדונם הוא 3.50 פרנקים, ומלבד 5,000 פרנקים שיהיה על ח"ח לקומ"ק לשלם כמזומן, תשלם את הייתרה במשך 20 שנה, בריבית של 2% בלבד.¹¹⁹

המחיר הזול במיוחד נבע, כנראה, משלושה גורמים: רק מחצית השטח היתה

117. מכתב שיגין אל הוועד האורסאי, ז' בחשוון תרע"ג, אצ"מ A24/51/2; מכתב שיגין אל אוסישקין, ז' בטבת תרע"ד, שם, A24/51/1; מכתב שיגין אל קלוורסקי, י"ד בטבת תרע"ד, שם, J15/6443; עיתון הזמן, 30.5.1914, עמ' 1-2.

118. מכתבי שיגין אל אוסישקין, י"ב בכסלו תרע"ג, י"א בניסן תרע"ג, כ"ה בתשרי תרע"ד, כ"ז בכסלו תרע"ד, ז' בטבת תרע"ד, אצ"מ A24/51/1; מכתב קלוורסקי אל אוסישקין, 26.6.1913, שם, A24/68/25; מכתב שיגין לוועד האורסאי, ז' בחשוון תרע"ג, שם, A24/51/2; מכתבי שיגין אל קלוורסקי מהתאריכים ז' בשבט תרע"ד, י"ד בטבת תרע"ד, י"ד באייר תרע"ד, כ"ח בתמוז תרע"ד, שם, J15/6443; מכתב וכסלר ממריאפול אל שיגין, 20.1.1914, שם, J15/5210; מכתב וכסלר ממריאפול אל קלוורסקי, 20.1.1914, ומכתב חברי אגודת מריאפול לשעבר אל משרדי פיק"א בחיפה, 17.4.1929, שם, שם; מכתב שיגין למריאפול, ללא תאריך, אהע"ה 105 V10; מכתב שיגין אל אוסישקין, ז' בטבת תרע"ד, אצ"מ A24/51/2.

119. חוזה בין קלוורסקי לבין ח"ח לקומ"ק מיום 16.12.1913, אצ"מ J15/5217; וכן ראה מכתב שיגין אל קלוורסקי, ז' בטבת תרע"ד, שם, J15/6443.

ראויה למטעי שקדים וזיתים, ואילו השאר ליער בלבד; דרכי הגישה הקשות אל ההר; רצונה של יק"א להיפטר מקרקעותיה הלא מעובדות, שהיו עליה לטורח.¹²⁰ יש לציין, כי ח"ח לקומ"ק חתמה חוזה עם יק"א, רק לאחר שחברת אחוזה מאונגעני (בסרכייה), בראשותו של הרב פישמן, הביעה את רצונה לרכוש כ-8,000 דונם בהר כנען ואף שילמה לה מקדמות. חברה זו רצתה לרכוש קרקעות בהר כנען, מאחר שלחלק מחבריה כבר היו חלקות כעין זיתים, והם ביקשו להקים את אחוזתם בסמוך למקום.¹²¹

ח"ח לקומ"ק לא ביצעה כל פעולות פיתוח על הקרקעות שרכשה. בהסכמת יק"א מכרה החברה בתחילת 1914 8,000 דונם לאחוזת אונגעני לפי 4.1 פרנקים הדונם, אך לא ברור אם באותם תנאים שקיבלה מיק"א. הרווח הנקי של ח"ח לקומ"ק הגיע ל-14%. על פי החוזה התחייבה האחוזה מאונגעני לנטוע כל שנה 250 דונם לפחות, ולקבל את הסכמת יק"א לפעולות שונות הנעשות על ידה בקרקע, וזאת עד לסיום התשלומים.¹²² עד לחודש מרץ 1914 מכרה ח"ח לקומ"ק במחיר דומה 4,600 דונם, אך לא ברור למי. דו"ח ח"ח לקומ"ק ממרץ 1914 מלמד, כי נשארו בידיה רק 1,800 דונם לא מכורים,¹²³ ונראה שעד המלחמה מכרה גם את השטח הזה.

שחזור רכישת הר כנען על ידי ח"ח לקומ"ק מלמד, כי בעסקה זו שימשה החברה כמתווכת בלבד, וניצלה ידע מוקדם וחשוב שהיה לשינקין בתוקף תפקידו בחובבי ציון. אין ספק שהקונים יכלו לבצע את הרכישה ישירות מקלווריסקי (לו קיבלו את המידע הראשוני משינקין, בתוקף תפקידו כמנהל לשכת המודיעין), כפי שעשו בני צפת כשרכשו 2,000 דונם בהר לבניית שכונה. תיווכה של ח"ח לקומ"ק לא תרם רבר, שהרי לא ביצעה כל פעולות פיתוח בשטח. נראה, אם כן, כי מעורבותה ברכישה היתה למטרות רווח בלבד. לשם השוואה ראוי להזכיר, כי באותה תקופה מסרה החבשי" אינפורמציה לחברת אחוזה כשיקגו בעניין קרקעות בשרונה (בגליל התחתון) שיק"א ביקשה למכור בתשלומים לשיעורין, אך בניגוד לח"ח לקומ"ק לא ניצלה לטובתה את המידע שהיה ברשותה.

רווחיה של ח"ח לקומ"ק מהעסקה הזו הגיעו, כאמור, ל-14%, 1.5% יותר ממה שנקבע בתקנותיה. על כך יש להוסיף, כי בניגוד למדיניות החבשי" ו"גאלולה", שהקפידו שלא לקנות קרקעות חקלאיות, שכבר נגאלו על ידי גורמים יהודיים

120. ראה בעניין זה מאמרו של שינקין על הר כנען בעיתון דעם אידישע פאלק, 20.3.1923.

121. מכתב שינקין אל קלווריסקי, י"ד כטבת תרע"ד, אצ"מ J15/6443.

122. שם, שם. וכן ראה מאזן ח"ח לקומ"ק לראשית שנת 1914, שם, L51/133; מכתב שינקין אל המשרד הציוני, ב' כניסן תרע"ד, שם, L2/26/2.

123. רשימת קניות ומכירות קרקע שנעשו על ידי ח"ח לקומ"ק 10.11.1912 – 18.3.1914, אצ"מ L51/93.

אחרים (י"א, פרטיים וכד'), כרי לא לכבוז משאבים – לא בחלה ח"ח לקומ"ק בעסקת תיווך זו.

הביקורת על כפל תפקודיו של שינקין ועל פעילותה התחרותית של "חברה חדשה לקניית ומכירת קרקעות"

בסוף 1913 פנה שפירא, יהודי אמיד מהעיר קפוס שברוסיה, במכתב לשינקין כמנהל לשכת המודיעין ביפו, וביקש ממנו להתעניין עבורו בפרס בסכיבות נס-ציונה, שהציעו ערבים למכירה, ושעליו נודע לו מפי מכר שביקר בארץ. שפירא, שלא ידע כלל על קיומה של ח"ח לקומ"ק, גם ביקש משינקין לקבל מהמשרד הא"י חוות דעת על הרכישה המוצעת, וכמו כן הסמיך את המשרד לרכוש עבורו (שפירא) יתר עם שינקין את הפרס.¹²⁴ שינקין, כחבר ח"ח לקומ"ק, השיב לשפירא, כי אין החברה, שהוא נמנה עם ראשיה, נוהגת להתייעץ במשרד הא"י בענייני רכישות קרקע; היא פועלת באופן עצמאי ואיננה זקוקה לאישור המשרד.¹²⁵ שפירא, שכאמור לא ידע כלל על קיומה של ח"ח לקומ"ק, הופתע מהתשובה, ובמכתב חריף ביותר ששלח למרכז הציוני בפטרבורג, שאליו צירף את תשובתו של שינקין, טען כי ממכתבו של שינקין עולה, שח"ח לקומ"ק מתחרה במשרד הא"י, "[...] וכדי בויון וקצף שנמצאו אנשים מקרבנו ולו גם חברות, המתחרים עם המשרד [...]". שפירא תבע מהמרכז לפרסם ברבים, כי המרכז מביע אמונו אך ורק במשרד, איננו מאמין כלל לחברות דוגמת ח"ח לקומ"ק, וקורא להוציא אל מחוץ לתנועה הציונית כל גורם המתחרה במשרד.¹²⁶ לא ברור אם המרכז אכן פרסם גילוי דעת כזה, אך הוא תבע נהרצות מהוועד הפועל המצומצם ומהוועד האודסאי לפעול לפתרון המצב, לפיו משמש שינקין בו זמנית כמנהל לשכת המודיעין של הוועד האודסאי וכאחד מראשיה של חברה המתחרה במשרד הא"י.¹²⁷

דבריו הנחרצים של שפירא ותגובת המרכז הציוני הרוסי הגיעו גם לידיעת ח"ח לקומ"ק. כמכתב תגובה, שנשלח אל שפירא ולגורמים כתנועה הציונית וכוועד האודסאי, הצהירה ח"ח לקומ"ק, כי כל מטרתה היא גאולת הארץ בדרך מסחרית,

124. מכתב שפירא (המצטט את מכתבו לשינקין) אל המרכז הציוני הרוסי, 17.12.1913, אצ"מ L2/26/4. המרכז הציוני הרוסי הביא את המכתב לידיעת המרכז הציוני בכרלין, וזה העבירו לידיעת המשרד הא"י.

125. מכתב ח"ח לקומ"ק אל שפירא, י"ב כסלו תרע"ד, שם. שם. גם את המכתב הזה העביר המרכז הציוני הרוסי לירי המרכז הציוני בכרלין, וזה העבירו לידיעת המשרד הא"י.

126. ראה הערה 124.

127. מכתב לשכת המרכז הציוני בכרלין (המצטט מכתב ששלח המרכז הציוני בפטרבורג אל הוועד הפועל המצומצם) אל המשרד הא"י, כ"ט בטבת תרע"ד, אצ"מ L2/26/4.

ואין היא חייבת לבקש רשות לכך מאף אחד: "[...] אנו בתור חברה ישובית מסחרית שנוסדה לרגלי חוסר העבודה והתעצלות בגאות הארץ מצד אחד ולרגלי אי הספקת האמצעים הנחוצים מצד כל המוסדות והחובבים מצד שני, אנו בתור חברה כזו שלא דרשה שום עזרה מחו"ל ושמעמידה לה רווחים מיצעריים והמרכות סביבה את הרכושנים הפרטיים אך ורק כשביל גאולת הארץ, שזה החובבים לא עשו, אנו קובלים עליכם שהקימותם רעש גדול על חברתנו בערי פטרבורג ואורסה כאילו עשינו איזו רעה למי שהוא וכאילו באמת צריכים החובבים תושבי הארץ שלפנים עסקו כמכם רק באסיפות בעלמא, לבקש מכם רשות לגאול הארץ [...]".¹²⁸

האומנם היו מטרותיה של ח"ח לקומ"ק טובת הכלל וגאולת הארץ? – דומה שפרשות ראפת, סידרי, קרקעות עמק יזרעאל ואדמות האוניברסיטה העברית מוכיחות שלא אלה היו פני הדברים.

מכל מקום, שפירא חזר בו מכוונתו לרכוש את הפרדס באמצעות שינקין או ח"ח לקומ"ק, והאחרונה לא טיפלה בכך עוד.

שיקולי רווחיות מסחרית בהעדפות ברכישת קרקעות – התרכזות בקרקעות עירוניות

מהמסמכים הקיימים קשה לקבוע אם החליטה ח"ח לקומ"ק מראש על מתן עדיפות לרכישת קרקעות באזורים מסוימים דווקא. בפרוספקטים ציינה החברה כי תטפל ברכישת קרקעות ברחבי הארץ. אולם ידיעות המופיעות בעיתונות זמן קצר לאחר הקמת החברה מספרות, כי כוונת החברה להתרכז ברכישת קרקעות בסביבת הערים.¹²⁹ חברה מסחרית פרטית, הקוראת לבסס את העבודה בארץ ישראל על יסוד "היצר הרע" דווקא, טבעי הוא שתפנה את עיקר מאמציה לרכישת קרקעות בערים, שהרי לאלה היה ביקוש רב באותן שנים; ואכן עסקאותיה של החברה בפועל מראות, שרובן היו בערים ובסביבתן הקרובה. הצעות לרכישת קרקעות חקלאיות, שהביקוש להן היה נמוך, נדחו על ידה על הסף.

רכישת קרקעות בסביבות יפו, תל-אביב וחיפה

אין בידינו פרטים רבים על עסקאותיה של ח"ח לקומ"ק ביפו ובתל-אביב. החברה רכשה בשנים 1912-1914 סך הכול 135,860 אמ"ר (78,000 מ"ר) ראה פירוט בפרק הסיכום.

בהסכם שנערך בין ועד תל אביב לבין ח"ח לקומ"ק נקבע, כי ועד תל אביב

128. מכתב ח"ח לקומ"ק אל שפירא בקפוס, 2.2.1914, שם, Z3/588.

129. הפועל הצעיר, 28.2.1913, עמ' 19; ראסוויט (רוסית), 22.3.1913, עמ' 24.

מקבל עליו את ביצוע הפרצלציה, את סלילת הרחובות, את סידור הגנים, את ריצוף המגרשים ואת העברת הצנרת. באותו הסכם גם נקבע כי כל רוכשי המגרשים מח"ח לקומ"ק מתחייבים להיות חברי תל אביב ולקבל את תקנותיה, לרבות אלו שיתקבלו בעתיד.¹³⁰

ברכישותיה בסביבות תל אביב לא התחרתה בדרך כלל ח"ח לקומ"ק בחברות ובגופים האחרים, שעסקו גם הם ברכישת קרקעות באותה סביבה (כמו המשרד הא"י כבא-כוח נרל"ן, ועד תל אביב, האפ"ק וחברה-חדשה), אלא תיאמה עמם את פעולותיה. כך נערך, כאמור, ההסכם המיוחד בין ועד תל-אביב לבין ח"ח לקומ"ק. הן תיאום הפעולה ברכישת מגרשים עירוניים והן ההסכם הנ"ל קשורים בפעולות ועד תל אביב, שביקש להבטיח התפתחות מתוכננת ומסודרת של העיר; וזאת ברכיבים הבאות הרלוונטיות לענייננו:

א. הוועד דרש מחברות ומיחידים, שקנו קרקעות על גבול תל-אביב, לכצע פרצלציה לפי התכנית של תל-אביב, וחייב את רוכשי המגרשים לקבל על עצמם את תקנות העיר. זה היה תנאי בל-יעבור, שאם לא כן לא איפשר הוועד לפתוח את רחובות תל-אביב למגרשים החדשים.¹³¹

ב. ועד תל-אביב ביקש לרכו בידיו את כל פעולות הפיתוח במגרשים שנרכשו על גבול תל-אביב.¹³² בדומה לחברות אחרות, נענתה גם ח"ח לקומ"ק להצעה זו של הוועד, וכך שוחררה מהצורך לטפל בעצמה בפעולות הפיתוח, ויכלה לרכו את מאמציה בהמשך רכישת קרקעות.

ג. הוועד עשה מאמצים למתן את הספקולציה בקרקעות בסביבות תל-אביב, ספקולציה שהתפתחה בשנים האחרונות שלפני המלחמה ושעלולה היתה לגרום למשבר חמור בהתפתחותו של המפעל העירוני בסביבות תל-אביב. לשם כך השתדל הוועד לתאם את רכישות הקרקע העירוניות של החברות והגופים הגדולים שעסקו בכך – המשרד הא"י (כבא-כוח נרל"ן), האפ"ק, ועד תל-אביב, ח"ח לקומ"ק ו"גאולה". בסוף 1912 ובמרוצת 1913 נעשו פעולות התיאום באופן לא רשמי,¹³³

130. אצ"מ 23/588. סביב אחת החלקות שנרכשו על ידי ח"ח לקומ"ק פרץ סכסוך גבולות

בינה לבין נרל"ן, סכסוך שנמשך עד לפרוץ המלחמה והגביר את המתח הקיים ממילא בין ח"ח לקומ"ק לבין המשרד הא"י והעומד בראשו. על כך ראה אשכל, עמ' 139-145.

131. תיק פרוטוקולים של ישיבות ועד תל אביב מהתאריכים ט' באייר תרע"א, ב' באולול תרע"ב, כ"ט בטבת תרע"ד, אעת"א. על מקרים יוצאי דופן של ספקולנטים שלא רצו לקבל את התנאים האלה וניסו לפרוץ את המחסומים שבנתה תל אביב ברחובותיה, ראה רשימותיו של ר' בנימין לתולדות תל אביב, אצ"מ L2/578.

132. רשימות ר' בנימין לתולדות תל אביב, שם, שם: הפועל הצעיר, 26.12.1913, עמ' 11-12.

133. פרוטוקול ישיבה מיום י"ד בחשוון תרע"ג בעניין רכישת ארמות קאסר ומוטור בהשתתפות נציגי ועד תל-אביב, נציגי המשרד הא"י, נציגי "חברה חדשה" ונציגי ח"ח לקומ"ק, ומכתב ח"ח לקומ"ק אל המשרד הא"י, י"ט בכסלו תרע"ג, אצ"מ L18/68/2; פרוטוקול אספה מיום כ"ב בטבת תרע"ד בעניין רכישת ארמות זריפה, בהשתתפות נציגי

אך בתחילת 1914 הצליח הוועד להקים "סינדיקט לרכישת קרקעות עירוניות בסביבות יפו תל-אביב", שכלל את החברות והגופים האלה, ובראשו עמד דיונגוף, יו"ר ועד תל-אביב.¹³⁴

נראה כי הסכמתה של ח"ח לקומ"ק להשתתף בסינדיקט נבעה מכך, שבניגוד לרכישות החקלאיות, שבהן התחרתה בדרך כלל בשתי חברות בלבד – תהכשי וגאולה, ברכישות העירוניות היו צפויים לה מתחרים רבים, לרבות אנשים פרטיים, שאת אופן פעולתם לא יכלה לצפות. לפיכך, עלולה היתה למצוא את עצמה כשירה על התחבונה. מאידך, אילולא הצטרפה לסינדיקט ולו הוקם הסינדיקט בלעדיה, היה הדבר מחליש את כוחה, בייחוד לאחר שהאפ"ק הבטיח לסינדיקט, כי לא ייתן הלוואות לקניית שלא קיבלו את אישור הסינדיקט. בהצטרפות לסינדיקט טמונה היתה אפוא תועלת גם לח"ח לקומ"ק.¹³⁵

גם הפרטים על רכישותיה של ח"ח לקומ"ק בחיפה מועטים ביותר. מהפרטים הקיימים עולה, כי במחצית השנייה של 1913 רכשה ח"ח לקומ"ק כ-70,000 אמ"ד (39,900 מ"ר) ליד הטכניון, שהלך ונבנה באותו זמן, במחיר 0.90 פרנקים האמ"ד. בניית הטכניון הגבירה מאוד את הביקוש לקרקע בסביבתו, וקרקעות נרכשו הן על ידי יחידים והן על ידי גדל"ן.¹³⁶

מיד לאחר הקנייה ובמחצית הראשונה של 1914 מכרה ח"ח לקומ"ק את השטח לאגודת פועלים, שעסקה בבניית הטכניון והפצו כנראה להקים במקום שכונה.¹³⁷ בנוסף להוצאות הרכישה, השקיעה ח"ח לקומ"ק כספים בביצוע פרצלציה ובפעולות פיתוח שונות. מחיר המכירה היה 2.00-3.35 פרנקים האמ"ד.¹³⁸ מהפרטים הקיימים

ועד תל-אביב, נציגי המשרד הא"י, נציגי ח"ח לקומ"ק, נציגי גאולה, נציגי אגודת נחלת יצחק ונציגי אגודת מאה שערים, שם, Z3/588.

134. על הקמת הסינדיקט ותקנותיו ראה פרוטוקול ישיבה מיום 29.12.1913, דבר סידור קניית קרקעות בסביבת תל-אביב בהשתתפות דיונגוף, שינקין, הופין, יפה וטהון, אצ"מ L18/26/4: קול קורא ליסוד הסינדיקט, ללא תאריך, וכן מכתב דיונגוף (כמנהל הסינדיקט) אל המשרד הא"י, כ"ב אדר תרע"ד, שם, L18/68/2. במכתב זה מפורטים עקרונות הסינדיקט כפי שהוסכם עליהם על ידי השותפים בו. ראה גם פירוט תקנות הסינדיקט, ומכתב הנהלת הסינדיקט אל חברות הסינדיקט, כ"ה באייר תרע"ד, שם, שם.

135. קול קורא ליסוד הסינדיקט, ללא תאריך, שם, L18/68/2.

136. מכתב פוגלסון ואכבה מח"ח לקומ"ק אל שינקין, 25.4.1913, אה"ע"ה V/5 105; מכתב שינקין אל קלוורסקי, ו' בטבת תרע"ד, אצ"מ J15/6443; רשימת קניות ומכירות של ח"ח לקומ"ק 10.11.1912-18.3.1914, שם, L51/93; רופין, תש"ז, ב', עמ' 154-153; אשבל, עמ' 191-194.

137. מכתב שינקין אל אוסישקין, ו' בטבת תרע"ד, אצ"מ A24/51/1; מכתב פוגלסון ואכבה מח"ח לקומ"ק אל שינקין, 25.4.1913, אה"ע"ה V/5 105.

138. מכתב שינקין אל אוסישקין, ו' בטבת תרע"ד, אצ"מ A24/51/1; מכתב שינקין אל המרכז הציוני הרוסי בפטרבורג, ב' בניסן תרע"ד, שם, L2/26/2.

לא ברור מה היה שיעור רווחיה של ח"ח לקומ"ק מעיסקה זו. בניגוד למגרשיה בתל-אביב ובניגוד לחברת נדל"ן שהתנתה עם הקונים בחיפה (כמו עם שאר הקונים במקומות אחרים) כמה תנאים מגבילים (כמו חובת הקונה לבנות על מגרשו בתוך פרק זמן מוגבל, גובה הבניין, שטחו המקסימלי ועוד),¹³⁹ לא התנתה ח"ח לקומ"ק עם הקונים כל תנאים.

דחיית הצעות לרכישת קרקעות בין עכו לצידון ובעבר הירדן

בתחילת 1913 נודע לח"ח לקומ"ק כי לאורך רצועת החוף, בין עכו לצידון, מוצעים למכירה כ-30,000 דונם, רובם ראויים לזריעות וחלקם לנטיעות, במחיר כ-12 פרנקים לדונם. החברה הורתה לשינקין לברוק בביקורו ברוסיה באביב 1913, אם קיימת התעניינות בקרקעות אלה. מאחר שאיש לא התעניין בהן, לא טיפלה החברה בהצעות אלה.¹⁴⁰

בעת שהותו של שינקין ברוסיה (כאמור, אביב 1913) נודע לח"ח לקומ"ק, כי באזור תחנת מסילת הרכבת בארדעי מוצעים למכירה כ-20,000 דונם במחיר 15 פרנקים הדונם, והפחה המקומי אף מוכן לסדר קושנים למכירה, אם תתבצע. החברה ביקשה משינקין להחתים קונים פוטנציאליים ולאסוף דמי קדימה, כדי שהחברה תוכל לגשת לביצוע הרכישה.¹⁴¹ שינקין אכן החתים מועמדים ואסף מהם דמי קדימה,¹⁴² אך מאחר שלא נמצאו די מעוניינים בשל המחיר הגבוה יחסית של הקרקע, חדלה ח"ח לקומ"ק מלטפל בהצעה זו.

באותו זמן הובאה ליריעת ח"ח לקומ"ק הצעה אחרת בעבר הירדן, באזור סאלט, סך הכול כ-30,000 דונם ראויים לזריעה ולנטיעות במחיר 5 פרנקים הדונם.¹⁴³ נראה כי ח"ח לקומ"ק לא פתחה במשא ומתן על הרכישה, מאחר שלמתוירים בקרקעות לא היו קושנים.

סיכום

בשנים 1912-1914 ניהלה ח"ח לקומ"ק מגעים ברבר רכישתם של 26 שטחי קרקע, מהם כ-118,000 דונם קרקע חקלאית וכ-846,000 אמ"ר (482,220 מ"ר) קרקע

139. תנאים אלה ואחרים ראה, למשל, אצל אשבל, עמ' 193.

140. מכתב פוגלסון אל שינקין, 25.4.1913, אה"ע"ה V/5 105.

141. מכתב אנובוב ופוגלסון אל שינקין, 24.3.1913, ומכתבי פוגלסון אל שינקין, 23.4.1913.

142. 25.4.1913, שם; שם; מכתב שינקין אל אוסישקין, ללא תאריך, אצ"מ A24/51/2.

143. ראה, למשל, חוזה בין יעקב כהן מחרקוב לבין שינקין, 17.4.1913, אה"ע"ה V/5 105.

144. מכתב פוגלסון אל שינקין, 25.4.1913, שם, שם.

עירונית. 16 שטחים היו עירוניים (61.5%), עוד שטח אחר (4%) היה סמוך לעיר (סלמה), 1 בהרי יהודה (בית סור) (4%), 3 בשפלת יהודה (11.5%), 3 בגליל ובעמק יזרעאל (11.5%), 2 בעבר הירדן (7.5%). בסופו של דבר רכשה החברה 8 שטחים, מהם 6 חקלאיים בהיקף של 16,550 דונם ושני שטחים עירוניים בהיקף של 346,000 אמ"ר (197,220 מ"ר) (ראה טבלה). את כל הקרקעות שרכשה לפני המלחמה הצליחה למכור עוד לפני פרוץ המלחמה.

סך ההשקעות ברכישה	סך השטח שנרכש	ה מ ק ם		
111,390 פר'	141,000 אמ"ר	בקעה (ירושלים)	מגורים עירוניים	1
42,592 פר'	27,100 אמ"ר	כרם רמדן (יפ-ת"א)		2
29,976 פר'	11,529 אמ"ר	כרם התימנים (יפ-ת"א)		3
55,930 פר'	39,560 אמ"ר	בדרני (יפ-ת"א)		4
145,517 פר'	57,671 אמ"ר	משראי (יפ-ת"א)		5
126,000 פר'	70,000 אמ"ר	כרמל (חיפה)		6
511,405 פר'	346,000 אמ"ר	ס ה " כ		
172,000 פר'	2,150 דונם	סלמה	שטחים חקלאיים	7
7,240 פר'	14,400 דונם	הר-כנען		8
179,240 פר'	16,550 דונם	ס ה " כ		

מפת הרכישות של ח"ה לקומ"ק מבטאת מתן עדיפות ברורה לקרקע בערים או בסביבתן הקרובה. העדפה זו נבעה ישירות ממדיניותה, לפיה יש לקנות קרקעות רק במקומות שהביקוש להן רב ושהרווח שקבעה לעצמה מוכטח מראש. מאחר שכחברה פרטית היו שיקוליה כלכליים בלבד, לא ריכזה החברה מאמצים ברכישת אדמות חקלאיות ולא השתלבה במאמץ הציוני להגדיל את הרכוש הקרקעי שבידי יהודים. גם אותם שטחים חקלאיים שברכישתם טיפלה היו רק אלה שהביקוש להם והרווח מהם היו מובטחים מראש. כך, לדוגמה, התכצעו הרכישה בגליל העליון וחתימת החוזה לגבי עמק יזרעאל רק לאחר תשלום דמי קדימה מצד המעוניינים. לעומת זאת, ברכישות המוצעות בעבר הירדן חדלה החברה לטפל, ככל הנראה, מיד לאחר שהתברר לה שאין להן ביקוש.

בניגוד לחברות ציוניות פרטיות אחרות, שפעלו באותה תקופה בארץ, כמו גאולה ואגודת בטעים, שגם מניעים ציבוריים ערכיים הנחו את פעילותן ההתיישבותית, הציטינה ח"ח לקומ"ק במדיניות כלכלית, המבוססת אך ורק על שיקולי רווח כספי. דבר זה בא לידי ביטוי לא רק בסדר העדיפויות שלה ברכישת קרקעות, אלא בהתנהגותה בכלל (התנהגות טבעית ולגיטימית מבחינתה):

א. בניגוד להצהרותיה, לא ביצעה החברה פעולות פיתוח אלא במקרים בודדים, כמו ברכישות העירוניות ביפו-תל אביב, שבהם היה ברור לה, שפעולות אלו אכן חיוניות על מנת להבטיח לה רווח נאה.

ב. בתחילת דרכה הסכימו, אמנם, ראשי ח"ח לקומ"ק להצעתו של רופין לתאם עם המשרד הא"י את רכישות הקרקע ולא לפתוח [...] בשום מ"מ עם ערבי בדבר קניית אדמה כטרם תשאל את המשרד הא"י אם הוא עוסק בדבר קניה זו [...].¹⁴⁴ אולם בפועל לא כך היו פני הדברים. שחזור פרשות רכישת האדמות החקלאיות בסידרי, בראפת ובתל-שמם מראה, שהיא לא תיאמה את פעולותיה עם החכש"י וגאולה, וכרוב המקרים אף התחרתה בהן והציעה למוכרים מהירים גבוהים יותר. שינקין, כזכור, אף הודיע במפורש, כי אין ח"ח לקומ"ק נוהגת להתייעץ במשרד הא"י בענייני רכישת קרקעות: היא פועלת באופן עצמאי ואינה זקוקה לאישור המשרד. בצלאל יפה, שעמד בראש נציגות חברת גאולה בארץ, הגיב בהריפות רבה על הצעת הנהלת החברה ברוסיה למנות את שינקין כחבר ועדת הביקורת של חברת גאולה: [...] הנני מודיע לכב' כי לא תיבחרו בוועדת הביקורת את שינקין. הנהו חופר תחת גאולה [...], ועוד הולך ומתחרה בנו הוא ושותפיו שביניהם פוגלסון שבפירוש מודיע כי קניית אדמה זהו עיסקו [...]. אם תדרשו כי יעבור גם הוא בגאולה הבני מוכן למסור את מקומו למי שתמצאו לנכון [...].¹⁴⁴ ראוי עוד לציין, כי החברה התחרתה בחברות הללו, רק כאשר הביקוש לקרקעות היה מובטח מראש והרווח ודאי. לעומת זאת, לא מצאנו את ח"ח לקומ"ק בתחרות על הצעות שהרווח בהן לא היה ודאי, כמו בוואדי-אל-חוארת או במקומות מרוחקים ממושבות יהודה ונגמת אידמות כרכור או ג'ממה שכנגב, שהחכש"י טיפלה באותו זמן ברכישתן. יש גם לזכור, כי היחסים המתוחים בין שינקין לבין אנשי המשרד הא"י ורצונו של שינקין להוכיח כי ח"ח לקומ"ק מסוגלת לבצע את עבודת רכישת הקרקעות בארץ ישראל טוב יותר מאשר החכש"י, תרמו במידה לא מבוטלת להגברת התחרות בין ח"ח לקומ"ק לחברות האחרות.

תחרות זו עוררה את הערבים להפקיע את מהירי הקרקעות ותרמה לא מעט לעיכוב גאולת הארץ. כעניין זה האשים המשרד הא"י קשות את ח"ח לקומ"ק והוסיף, כי פעולתה זו [...] הכניסה אנרכיה בענייני הקניות העלולה להרוס את

144. מכתב יפה אל אטינגר, 11.8.1913, אצ"מ 385/16.

אשר עלה בדיעבד להקים משך שנים [...]”¹⁴⁵

היחסים בין ח"ח לקומ"ק לבין הוועד האודסאי היו אמנם שונים מיחסיה עם המשרד הא"י, הן משום שהוועד האודסאי לא עסק ישירות בקניית קרקעות והן משום תפקידו של שינקין בשני המוסדות האלו; אף על פי כן ראינו, כי אוסישקין עמד על סיבה של ח"ח לקומ"ק, התנגד לרכישת אדמת האוניברסיטה, ובראש הוועד האודסאי אף מזה על תפקידו הכפול של שינקין ותבע ממנו להדול מעבודתו בח"ח לקומ"ק.

ג. בניגוד להצהרות החברה, שמטרתה הסופית היא גאולת הארץ, עסקה החברה בין השאר גם בפעולות תיווך ורכישת קרקעות, שנקנו קודם לכן על ידי גורמים יהודיים אחרים; לדוגמה, רכישת אדמות הר כנען מיק"א ומכירתן לחברת אחוזה מאונגעיני.

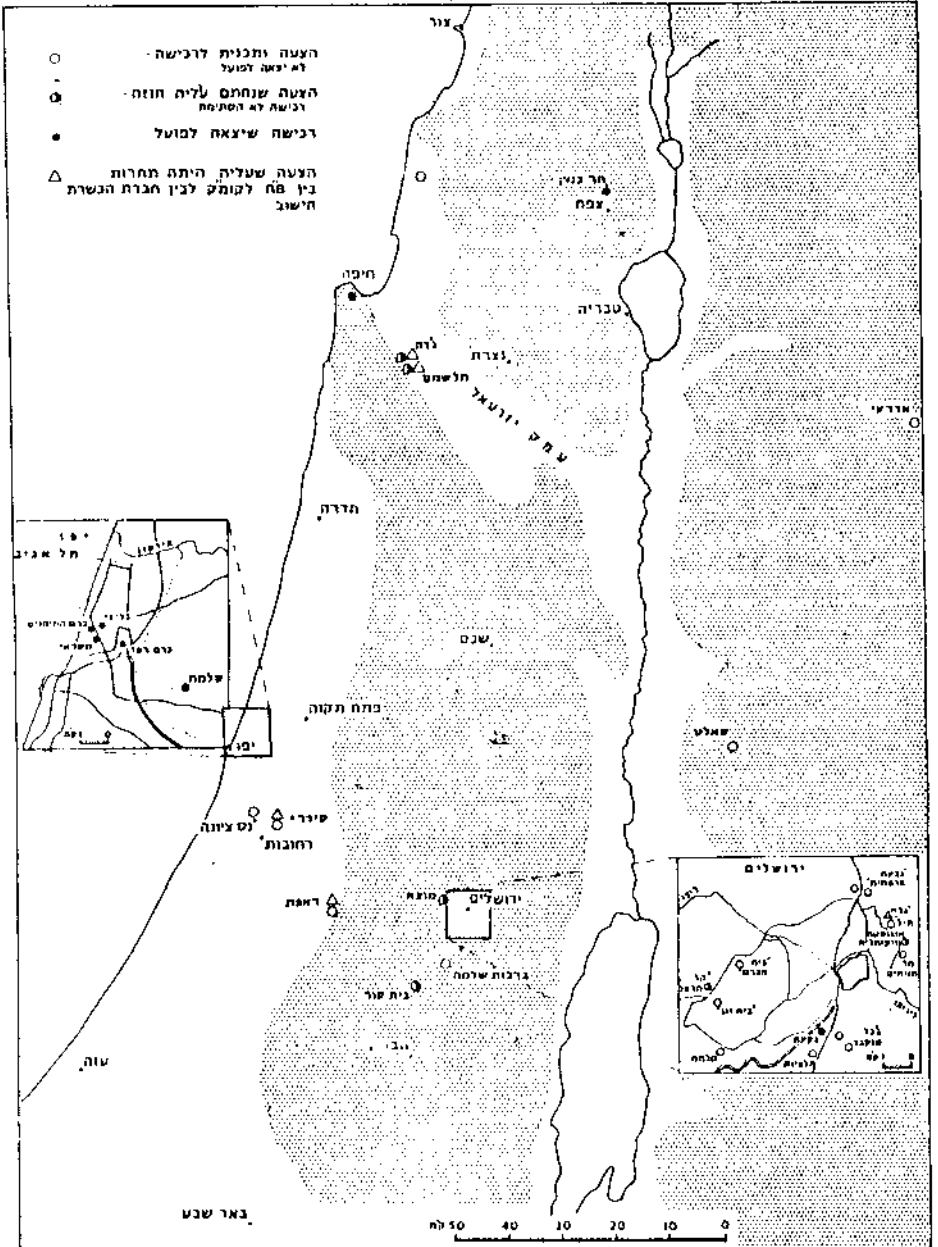
ד. רווח ח"ח לקומ"ק מעסקאותיה היה בדרך כלל קבוע ולא עלה על זה שקבעה לעצמה מראש (רהינינו, 7.5% אם המכירה התבצעה לפני קבלת הקושן ו-12.5% כאשר המכירה התבצעה לאחר קבלתו). עם זאת, כשני מקרים היה שיעור הרווח גבוה מאלה ב-1%-1.5%. במבט ראשון רומה ששיעור הרווח שקבעה החברה לעצמה היה נמוך יחסית (אם כי עלה על זה של גאולה), אולם ח"ח לקומ"ק אפשרה לחבריה לרכוש ממנה קרקעות ואחר כך לשוב ולמכור אותן ללא הגבלת שיעור הרווח שלהם. על כך ביקר המשרד הא"י את ח"ח לקומ"ק בחריפות רבה. טהון טען למשל: [...] אסור לחברה חדשה' על פי תקנותיה להרוויח יותר מ-5 אחוזים למאה. אבל לא יוכל מר שינקין להיות אפטרופוס לכל חבר של חברה זו אשר יש לו רשות לקחת לו מן האדמה כמידה אשר יחפוץ כי יפחית מן הרווח של אדמה זו, סוף סוף חברה פרטית היא השואפת לרווח [...]”¹⁴⁶

נראה כי גם כשחרגה החברה כביכול ממנהגה וגילתה נכונות למכור קרקעות במחיר הקרן – לוועד האודסאי בבקעה ולוועדת האוניברסיטה בסקופוס – עמד מאחורי מחווה זו מניע כלכלי: להוכיח כי אפילו מוסדות אלה נתנו בה אמונם, ולהבטיח על ידי כך הצטרפות רבים לחוג רוכשי המניות והקרקעות שלה. אין גם לשכוח, כי את יתרת הקרקעות במקומות הנ"ל התכוונה החברה למכור ברווח. ה. עקרונית לא הציבה ח"ח לקומ"ק כל תנאים מגבילים על השימוש בקרקעות שנקנו ממנה, להוציא את הרכישות העירוניות בסביבות יפו-תל אביב, וזאת על פי דרישת ועד תל-אביב. בדרך זו פתחה, למעשה, פתח לספקולציות בקרקעות אלה.

145. דבריו של טהון בישיבה של החברות שעסקו ברכישת קרקעות בסביבות תל אביב בהשתתפות שינקין, נציג האס"ק, נציג גאולה ונציג ועד תל-אביב, 29.12.1913, שם, L2/26/4.

146. שם, הפועל הצעיר, י"ב באייר תרע"ד, עמ' 17-18; החרות, 8.5.1914, עמ' 1-2, 27.5.1914, עמ' 1-2, 10.7.1914, עמ' 1-2.

הפעילות הקרקעית של 'חברה חדשה לקניית ומכירת קרקעות' (ח"ח לקומקו) 1914-1912



פעילותה של ח"ח לקומ"ק היתה קצרת ימים ונמשכה שנתיים בלבד. יחסית לתקופה קצרה זו ובהשוואה לגופים אחרים כמו הקרן הקיימת והאפ"ק, מצטיינת ח"ח לקומ"ק בהקף פעילות מרשים במיוחד: הן מספר הרכישות שביצעה בפועל, הן מספר החוזים שחתמה, שלבסוף לא יצאו לפועל בשל המלחמה, והן שיעור הריווידנד שחילקה – 12%. דומה כי הצלחותיה אלו נבעו לא רק מהביקוש הרב לקרקע בארץ ישראל באותן שנים (במיוחד הביקוש לקרקע עירונית) או מהיותה חברה פרטית, אלא שיש לזקוף אותן בראש ובראשונה לזכות שלוש ושינקין שעמדו בראשה. שלוש, יליד הארץ ואיש עסקים, היה מעורה בחיי המסחר ביפו ובכלל זה המסחר בקרקעות, והיה בידי מידע רב על הקרקעות המוצעות למכירה ובמיוחד על אלה שבסביבות יפו-תל-אביב ובמושבות שניהודה. כמו כן היה לו מידע על הביקוש המקומי לקרקע עירונית.¹⁴⁷ שינקין, לעומתו, בראש לשכת המודיעין של חובבי ציון, ידע על הביקוש לקרקע מצד יהודים פרטיים ומצד גורמים מוסדיים ציוניים בתו"ל. מכל הגופים שעסקו ברכישת קרקעות (להוציא, אולי, את המשרד הא"י) ריכזו שינקין בידייו את מירב האינפורמציה על הביקוש לקרקעות בקרב יהודי חו"ל. כך ידע שינקין על הביקוש לקרקע בסביבות ירושלים לשם הקמת חוות ופרברי גנים; הוא ידע שחברות אחוזה מבקשות לרכוש קרקעות בעמק, וכמו כן ידע על רצונה של אחוזת אונגעני לרכוש קרקעות בהר כנען; מאידך, גם ידע שלארמות בעבר הירדן אין ביקוש. בשל תפקידו בלשכת המודיעין, ידע גם על הצעת יק"א למכור קרקעות לוועד האודסאי. דמותו ופועלו של שינקין דורשים מחקר מקיף נפרד, אך מאמר זה מלמד כי שינקין פעל כ"סוכן כפול" וניצל את תפקידו הציבורי לטובת פעילותו בחברה מסחרית פרטית. עם זאת נראה, כי המניע העיקרי לפעולותיו לא היה רווח כספי אישי. שינקין ושלוש ניצלו את המידע החשוב בעיסקי קרקעות שהיה בידהם לצורך קידום עסקיה של ח"ח לקומ"ק ברכישתן ובמכירתן של קרקעות בארץ ישראל.

לצד תרומתה של ח"ח לקומ"ק להרחבת הרכוש הקרקעי החקלאי והעירוני שבבעלות יהודית, בולטת גם תרומתה השלילית בחברה שלא שיתפה פעולה עם חברות אחרות, ואף התחרתה בהן, ובכך עיכבה את תהליך גאולת הקרקעות.

147. שלוש, עמ' 155-156.