

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. החשובה מכולם היתה החברה הלא ציונית, י"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, חברות ה"אחווה", אגודת נטעים, חברת פלסטינא – נכסי דלא נידי (נדל"ן) וחברה חדשה לקניית ומכירת קרקעות. פעולתם של כל אלה הביאה בשנים 1914-1900 להעברה של כ-184,000 דונם 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 במקרה 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 י"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, שימנעו תחרות ומגעים

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

1. כץ, הפעילות ההתיישבותית, עמ' 455.

2. ראה בהרחבה במאמרה של קרק "רכישת קרקעות והתיישבות חקלאית חדשה בארץ ישראל בתקופת טיומקין 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 הארצישראלי ובראש חברת הכשרת הישוב כתב אף הוא: "[...] החברות גאולה, חברת הכשרת הישוב ואגודת נטעים כמו מאוחדים הן ועובדות בהסכמה הרדית [...]".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: ח"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", ממרותיה, 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 דיזנגוף, 15.5.1903, אצ"מ J85/21; 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 אדמות "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 ח"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"אחוות"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 הזה. 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 וברכישת ארמות חקלאיות, וגם השקיעה בפיתוחן.

2) טענת היזמים 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 שיביא למשיכת ההון היהודי הפרטי לארץ ולהשקעת ההון הקיים ברכישת קרקעות, בהתיישבות ובפעולות פיתוח שונות. יזמי החברה הוסיפו, כי חברות כמו "חברת הכשרת הישוב" (להלן: חכש"י) ו"גאולה" פוגות למשקיעים הפוטנציאליים יותר בשם האידיאל 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 תדהר, אנציקלופדיה לחלוצי הישוב ובונים, תל-אביב תש"ז-תשל"א (להלן: תדהר), ד', עמ' 1069.
9. סוחר אמיד שנוהל במזריץ 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 תדהר, א', עמ' 362.
10. סוחר אמיד מוילנה אשר הצטרף לתנועה הציונית עם הקמתה. ב-1903 אף נמנה עם המשלחת שנשלחה לאל-עריש. ב-1905 עלה ארצה והתיישב כאיכר בפתח-תקווה. ב-1908 עבר ליפו והיה ממייסדי "אחוות בית" וחבר ועד השכונת. עוד פרטים עליו ראה אצל תדהר, 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 תדהר, א', עמ' 386.
12. על תנועת האחוות ראה מאמרי: "מפעל האחוות בארץ ישראל בשנים 1908-1917", קתדרה, מס' 22, טבת תשמ"ב, עמ' 119-144.
13. מכתב מאת קבוצת אנשים מיפו אל רופין, י"ב בסיוון תרע"ג, אצ"מ L18/68/2; הזמן, 30.4.1914, 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, 9.3.1914, עמ' 3; עיתון שחרית, ניסן תרע"ד, עמ' 44; עיתון החרות, 19.6.1914, עמ' 1; 8.5.1914, עמ' 1; 27.5.1914, עמ' 1-2; 10.7.1914, עמ' 2-1.

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. יזמי ח"ח לקומ"ק ביקשו לקרוא לקהל הרחב [...] להשקיע את רכושם בארץ ישראל ורוקא 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 בנדרון כי אך בכח של רווחים נמשוך הנה את הקפיטליסטים הרצויים לנו ושתמימי דעה הם אתנו [...].

עם זאת האמינו יזמי ח"ח לקומ"ק, כי כל משקיע יהודי בארץ נוח 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 מדוע לא ישקיעו בעלי הון, ש"אין להם שום יחס נפשי לרעיונו, בארץ ישראל כמו בכל מקום אחר ב"עולם הגדול" (כמו, למשל, חברות זרות מגרמניה וממצרים שהתעניינו בשנים 1900-1914 ברכישת קרקעות עמק יזרעאל).¹⁶ מכל מקום, הקריאה להקים חברה שתשים את הרגש על הרווח, בהנחה 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 ובחכש"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 פרנספקט 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 "חסר את המסכה", החרות, 14.5.1914, עמ' 1.

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

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

אצ"מ A24/51/1; מכתב אוסישקין אל צ'לנוב, ב' בסיוון תרע"ד, ומכתבי שינקין אל

אויסישקין, י' באייר תרע"ג, כ"ט באלול 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 האורסאי.¹⁸

אין הכוונה כאן לרדן בשאלה, אם נכון הוא הסברו של שינקין, אם כי נראה שהנימוק המוסדי שנתן משולל יסוד, שהרי בין המשרד הא"י וחהכש"י לבין בא כוחו השני של הוועד האורסאי, חיסין, 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: "[...] חיסין היה שתקן, בקרן, מפוכח הן במעשיו והן במחשבתו ואילו שינקין היה איש דברים, מלא תמיד רעיונות דימוניים אם מעט ואם הרבה, אופטימי ונלהב, לא מסוגל לכלכל את פרטי העבודה ודיקדוקיה ולא מסוגל להנהלה מתוקנה. עם חיסין באנו מיד במגע 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 ההחלטות והמוציאים לפועל הניעו אותו ליוזם הקמת חברה לרכישת קרקעות הרומה במתכונתה ובמטרותיה לחהכש"י, חברה שהוא יהיה אחד מראשיה, ואשר תוכיח כי היא מבצעת את העבודה טוב יותר מאשר חהכש"י.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, ב' בניסן תרע"ד, אצ"מ L2/26/2.

מכתבי שינקין אל אוסישקין, ט' בסיוון תרע"ד, כ"ג בסיוון תרע"ד, ומכתב שינקין אל רופין, כ"ח באדר תרע"ד, שם A24/51/1.

19. ראה בעניין זה אצל א. רופין, פרקי חיי, 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 ובמיוחד במכתבי שינקין אל אוסישקין, א' באייר תרע"ג, י"ט בתמוז תרע"ד, אצ"מ A24/51/2.

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 באספה 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 שנתית 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 מכרה 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 למוסדותינו",²⁶ במיוחד לאור העובדה ששינקין, אשר יחסיו עם המשרד הא"י היו מעוררים 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 ח"ח מיעטו להצטרף לחברה או לרכוש ממנה קרקעות, מאחר שראו בה גורם מתחרה לחכש"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. 3%-5% 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 בכסלו תרע"ד, אצ"מ A51/133; מכתב שינקין אל אוסישקין, ז' בטבת תרע"ד, שם, A24/51/1; מכתב שינקין אל אוסישקין, ב' בסיוון תרע"ד, שם, A24/51/2.

27. ראה הלן וכן דבריו של טהון בישיבה שדנה בעניין סידור קניית קרקעות בסביבות 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 בריבית נמוכה שקיבלה מגורמים שונים ובעיקר מחברה, וכמובן ממכירת הקרקעות שקנתה. את קרקעותיה מכרה החברה לאנשים פרטיים, לוועד האודסאי ולאחת מחברות "אחוזת".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 מגיה 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: אהע"ה) 105 V/5.

32. ראה להלן סיכום הרכישות.

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

34. מכתב שינקין אל אוסישקין, ז' 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 בתחרות הציוניות המרכזיות, החכש"י, גאולה ונרדלין.³⁶ אולם, מעקב אחר עסקאותיה של ח"ח לקומ"ק מראה, שלא כך היו פני הדברים.

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

העסקה הראשונה של ח"ח לקומ"ק היתה רכישת אדמות בכפר סלמה (הסמוך ליפו ולשרונה), שהוצעו לה בסוף 1912. המדובר היה ב-2,150 דונם מאדמות הכפר, שהוצעו על ידי שיד הכפר, השיד סלים, תמורתם דרש 80 פרנקים לדונם. המחיר הגבוה נבע מקרבת האדמות ליפו ("חצי שעה בלבד").³⁷ מתברר כי קרקעות אלו הוצעו עוד קודם לכן לחברת גאולה, אך היא דחתה את ההצעה בשל המחיר הגבוה שלא תאם את טיב האדמה, 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 אחוזת 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 השיד 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, ב' בניסן תרע"ד, אצ"מ L2/26/2; פרוטוקול

ישיבה מיום 29.12.1913 בעניין סידור רכישת הקרקעות בין החברות הפועלות ברכישת קרקעות בסביבות תל-אביב, שם, L18/68/2; מכתב שינקין אל רופין, כ"ח באדר תרע"ד, שם, A24/51/1; מכתב טהון אל ח"ח לקומ"ק, י"ב בשבט תרע"ד, שם, Z3/587; מכתב שינקין אל אוסישקין, א' באייר תרע"ד, שם, A24/51/2.

37. דו"ח רשימת קניות ומכירות של ח"ח לקומ"ק 18.3.1914-10.11.1912, אצ"מ L51/93.

כמה שבועות 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, A24/51/1; 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 J85/119;

מכתב מאת יפה אל הנהלת חברת גאולה ברוסיה, 21.6.1914, שם, J85/16.

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

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 "[...] לא תבוא ח"ח לקומ"ק בשום מו"מ עם ערבי ברבר קניית אדמה בטרם תשאל את המשרד הא"י אם הוא עוסק ברבר 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 חריף (על עובדות) בין משה סמילנסקי לבין שינקין, ויכוח שהתנהל מעל דפי 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 "[...] לא יטעו בה כרמים ופרדסים ולא יעשו ירקות לעצמם, אלא יפרשו את רישתם לצוד דגים במים העכורים של בהלת ההגירה [...] בתקווה [...] שלא תמיד יקרה אסון שהקונים יעמדו על אמיתת קנייתם בעוד זמן [...]".

ב. התאווה של ח"ח לקומ"ק לרווחים הביאה לכך שהיא גבתה דמי קדימה מבני קורסק, עוד לפני שהיו בידה קושנים על הרכישה.

ג. כאשר עלו אנשי קורסק לסלמה, נדמה היה להם כי "[...] אין כאן אלא חול וסלעים וטרשים [...]". בעקבות 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 "[...] חול ים וסלעי מגור [...]". 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, ו' בטבת תרע"ד, אצ"מ L/51/1; וראה הערות 39-40.
42. פרוטוקול שיחה בין רופין וסהון לבין גולדפרב ושלוש, ו' 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 באזור 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 ויחשה? - 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 חהכש"י נוהגת לקחת דמי קדימה מהקונים עוד לפני קבלת הקושנים על ידי חהכש"י [עובדה נכונה כשלעצמה - י.כ.].

ג. [...] ברכישת סלמה 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, בדברים 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 בפירוש, כי [...] על פי דברי המשרד התפטר 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 והתעודות של מו"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 חהכש"י גובה דמי קדימה עוד לפני קבלת קושנים ראה למשל, י. כץ, מפעל האחוות בארץ ישראל בשנים 1908-1917, עבודת סיום לתואר מ.א. בניאוגרפיה, ירושלים תשל"ט (להלן: כץ, מפעל האחוות), עמ' 93.

45. אפשר לנסות ולטעון שזגורודצקי ערך שני דו"חות: האחד שהתייחס לאזור 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 דוחה טיעון זה במאמר שכתב בשנות 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 סלמה, ומציין כי בני קורסק חזרו בהם מאחר שהתברר להם, כי [...] רוב השטח היה גבעות טרשים ואבני חול והעמקים שביניהם ריום ודלי צמח [...]. בעניין זה ראה מאמרו של ר"ר זגורודצקי

הסכים רופין לרכישה ואף חתם עליה – עובדה שאין עליה מחלוקת בין סמילנסקי לבין שינקין. בנוסף לכך, מדברים שכתב זגורדצקי 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 שמעתי 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 זגורדצקי על הרכישה, ובעקבות כך חתם רופין עליה.⁴⁹ כל זה נעשה בתחילת 1913, זמן קצר לאחר הקמתה של ח"ח לקומ"ק, כשעדיין לא התפתח העימות החריף בינה לבין המשרד הא"י. לעומת זאת בני קורסק ביקרו בסלמה ב-1914, כשהיחסים בין שתי אלו היו כבר מתוחים ביותר, כאשר ח"ח לקומ"ק התחרתה ברכישותיה של החכש"י, והמשרד הא"י טען במפורש שאין הצדקה לקיומה של ח"ח לקומ"ק. אין זה מן הנמנע, כי על רקע זה הבליט המשרד בפני בני קורסק את השלילי שבדו"ח זגורדצקי, ולא התייחס לחיוב שבו.

סביר להניח שלפחות חלק מרוכשי הקרקעות מח"ח לקומ"ק לא עשו זאת למטרות חקלאיות אלא למטרות ספקולטיביות, בציפייה 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 שבוועות 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 כשטח חקלאי. כמו כן, ניתן אולי להסביר את הסכמתו הראשונית של רופין לביצוע הרכישה בכוונה מראש להכשיל את ח"ח

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

46. שם, שם.

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 ודאיות, ומוטב על כן להשאיר את פתרונה הסופי של הפרשה למחקר נפרד.

תהרות 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 בירושלים. 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 בבקשה 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 שחהכש"י טרודה ברכישות אחרות ומתקשה לרכוש 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 בעצמו ואינו נותן לאחרים לגמור קניה זו [...]", ובגלל "[...] שיטה מוזרה זו שאני רואה מצד המשרד לבלי לתת מצד אחד לאחרים לעבוד גם בענינים 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 הזדרו לבוא בדברים עם איש שאנחנו עומדים עימו כמו"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, 1 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 שחהכש"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 בחהכש"י, תספוג ביקורת ציבורית נוקבת, שכנגדה לא תוכל להתגונן ושרק תפגע בסיכוייה בעתיד.

התחרות על רכישת אדמות סירי

בקיץ 1913 עסקה חהכש"י בשיתוף עם "גאולה" ברכישת אדמות סירי שמצפון לרחובות (סה"כ כ-7,000 דונם), שהיו חיוניות ביותר לאיכרי רחובות שביקשו לעצור את הבנים מלנטוש את המושבה. הידיעה, שאיכרי רחובות מבקשים לקנות את הקרקעות, עוררה גורמים שונים (נוסף על חהכש"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 הדבר למשרד הא"י פנה המשרד בתלונה חריפה לח"ח לקומ"ק בון הלשון: "[...] חברכם מר שינקין ואחרים חזרו לפנינו כמה פעמים כי רחוקה מכם כל כוונה להתחרות עמנו בקניות וכי לא תגשו לשום קניה בטרם תיווכחו לרצות אם אנחנו מתעניינים בה. והנה לצערנו נודע לנו מפי המופתי בעזה כי באתם עימו בדברים בנוגע לקניית סירי, 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 הננו מבקשים מכם שתסלקו מיד את ידיכם מקניה זו שלא להוציא ממון ישראל לבטלה

54. פרוטוקול ישיבה משותפת של החברות העוסקות ברכישת קרקעות בסביבות תל אביב מיום 29.12.1913 בהשתתפות שינקין, טהון, נציגי האפק, ועד תל-אביב וגאולה, שם, L2/26/4.
55. ראה הערה 52.
56. ראה הערה 54. כך עולה מהפרוטוקול אשר איננו מציין 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, שמוזה חודשיים היא מנהלת משא ומתן עם המופתי, שבא ביזמתו הוא (לטענתה) לאחד מראשיה והציע לו את סידרי, ובמשך כל אותה תקופה לא נשמע קולו של המשרד. [...] צריכים אתם לדעת שאינ מן ההגיון שאנו כתור חברה ישובית העומדת מוכנה לקנות קרקעות בשאיפה לגאול את הארץ שבכל קניה מתעניינים אנו במוכב, 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 החכש"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 בדבר 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 החכש"י ו"גאולה". ייתכן גם כי העימות בין שינקין לרופין (שבעקבותיו 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-שמם).

ייתכן גם שח"ח לקומ"ק לא חששה הפעם הזאת מתחרות גלויה עם החכש"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 שמחיריה גבוהים יותר, שהרי המחיר שהציעה למוכרים היה גבוה מזה שהציעה החכש"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

במרוצת 1912 ובתחילת 1913 עשתה ההכש"י בסיועה של חברת גאולה ניסיונות לרכוש את אדמות תל-שמם וג'דה שבצמק, סך הכול כ-20,000 דונם, שהוצעו על ידי בעליהן, טואני מכירות, 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 קלוורסקי (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 במרוצת 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 הדבר

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 ברכישות 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 קלוורסקי, 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 דרישותיו 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. החכש"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 בג'דה 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 לכלי לתת לאחרים לעבוד גם בעניינים שאין המשרד בעצמו עובד מחוסר זמן, כסף או התענינות [...]".⁶⁹

שוב בפנינו ויכוח עובדתי, שההכרעה לגביו – על סמך המקורות העומדים לרשותנו – קשה. מכל מקום, עיתוני התקופה 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 התנהגותה 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 החכש"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

החווה להיות עדיפים לאין ערוך מתנאי החוזה שחתם חנקין (בשם החכש"י) עם הבעלים. בין השאר טוען שלוש, שבעוד שחנקין חתם על 52 פרנק לדונם, הוא דרש שירשמו רק 45 פרנק (כאמור, אין הפרטים שמוסר שלוש מתיישבים עם החומר 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 (ההדגשה 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 החכש"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 מחכש"י להצהיר, שאין היא מתנגדת לרכישה ושאין ח"ח לקומ"ק מתחרה בה. לעומת זאת תבעה החכש"י מח"ח לקומ"ק להסתלק לגמרי מהרכישה, והוסיפה שעצם גיהול 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 לבדוק את היחסים ביישוב, הובאה הפרשה להכרעתה. המשלחת, שהתייחסה בדיוניה אך ורק למקרה הספציפי ולא למכלול היחסים בין ח"ח לקומ"ק לבין החכש"י, קבעה כי ח"ח לקומ"ק הגיעה בצדק למסקנה, כי החכש"י חדלה 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

כחודש 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 קלווריסקי, כ"ח בתמוז תרע"ד, אצ"מ J15/6443.

72. מכתב שינקין אל אוסישקין, 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 ברעת מיעוט. על כך ראה מכתבי שינקין אל אוסישקין, 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 אוסישקין, 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"ח לקומ"ק בסוף יוני 1914 חוזה עם טואני על פי התנאים שהוזכרו לעיל.⁷⁷ המלחמה שפרצה עיכבה את קבלת הקושנים.⁷⁸

שינקין ב"סוכן כפול"

שחזור רכישות אחרות של ח"ח 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"ח לקומ"ק ברכישת קרקעות עירוניות בירושלים וברכישות חקלאיות אחרות.

כפילות תפקידיו של שינקין בביצוע רכישות בירושלים

מעורבותה של ח"ח לקומ"ק ברכישת קרקעות בירושלים מקורה ביוזמה 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 לדאוג לכבודה ולטובתה של עיר קודשנו ולהעלות ארוכה לנגיעה המרובים [...]" על רקע המשבר הכלכלי הקשה שפקד את ירושלים באותו זמן, התגברות הירידה לחול 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 [...] חפצים אנו ככל לבכנו 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 נרדף 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 ליהד שכונות ופרברים עבריים חדשים נקיים ובריאם [...]].”

ב. “ליצור ישוב חקלאי בסביבת העיר שישיפע 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 חובבי 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 השדה לירושלים העברית, להוציא מספר ידוע של יהודי ירושלים הנקלעים בין החומות בד’ אמות של רפש ואבק ולהושיבם במקום אור ואויר על כיברת 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 צ’לנוב.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 באלול תרע”ב (להלן: מכתב שינקין אל הוועד לבניין), אצ”מ A.24/51/1.

83. שם, 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 מאתימות. הוא חיפש קרקעות שאינן רחוקות משער יפו ויותר משעת הליכה אחת ושדרך סלולה מחברת אותן לעיר. המקום שנראה לו מתאים ביותר היה בבקעה, סמוך למושבה היוונית, שם הוצעו על ידי סוחר הקרקעות היהודי, חכמשווילי, כ-150,000 א"מ² (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"ן 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 רי אבנים לבניין.

ב. מרחק ההליכה משער יפו הוא 20 דקות בלבד ולאורך ררך בית לחם הסמוכה קיימת תנועה ערה של עגלות ודיליג'נסים. 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 אוטישקין 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 א"מ² (79,800 מ"ר), ומתוכם למסור לוועד האודסאי במחיר הקרן וללא כל רווח 120,000 א"מ² (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 א"מ² (80,370 מ"ר) במחיר 0.79 פרנקים לאמה, כולל ההוצאות. בתחילת 1914 נתקבלו הקושנים, ועם קבלתם נמסרו לוועד האודסאי 120,000 א"מ² 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 כדי 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. הרבה מהגבעות האלה כבר באו לידי אחרים והם כיסו אותם כגני חמד וחורשי מצל אבל נשאר עוד אלפי דונמים היכולים לעבור לרשותנו. פועלים עבריים למאות ימצאו עבודה ומחיה בהכשרת האדמה, בבנין מדרגות ובנטיעות עצים ויהיה לנו סביב ירושלים זו תפארת של חוות ומושבות מלאות עבודה וחיים וזו תהיה ההקפה השלישית שזכינו ושנתכבדנו בה מאת ההיסטוריה. היש לרבר הרבה על דבר 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 לזריעות. 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. מאון 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 שמחירם 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, לפרכה.

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), שמחירם 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"מנחם".

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' לקניות שאינן נראות מראש בסביבה זו (על הסקופוס) יצא לנו כי במיליון פרנקים יכולים אנו לרכוש את חצי העיגול הזה. את העמדות האלו שמהן נכבוש את ירושלים כיבוש חומרי ורוחני. האומנם לא נוכל להוציא מבני עמנו את המיליון הנבזה הזה במשך שנתיים-שלוש אם רק נתעסק בגאולת ירושלים? החליטו כפרינציפ ותנו נא לעזור לכם והדבר יעשה לתקנת ירושלים האמיתית ולגאון ולתפארת המוסד העוסק בזה [הוועד האודסאי – י.כ.]. אם הוציא הוועד את הכרוז לתקנת ירושלים אל נא 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 וכמשא ומתן עם המוכרים. כמו כן הודיע שינקין, כי ח"ח לקומ"ק גם "[...] תוכל לעזור בסכומים הגונים לוועד האודיסאי אם קשה יהיה לוועד לשלם בדיוק את הכספים לעת הרכישה [...].", וכי בעד הטיפול ברכישה מבקשת ח"ח לקומ"ק 5%

87. מכתב שינקין אל הוועד האודסאי, כ"ט באלול תרע"ד, אצ"מ A.24/51/2.

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 האודסאי 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 לבדוק את הקרקעות האלה, אך במכתבו לוועד האודסאי בדבר קרקעות בסביבות ירושלים כלל אותן שינקין בין הקרקעות המוצעות לרכישה שלדעתו 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 הדונם.⁹¹ פרטים נוספים על רכישת זו, שהתבצעה אף היא ככל הנראה בהסכמת הוועד האודסאי (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", בספר 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

אוישישקין 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 [...]"⁹⁵. 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"ר, 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 בן כמה מאות דונמים ותמכור 100-150 דונם ממנו לאוניברסיטה במחיר הקרן. את שאר השטח תמכור החברה ברווח כמגרשים 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 להחלטת הקונגרס, החליט הוועד הפועל הגדול במרץ 1913 להמליץ על הפרוייקט בפני הקונגרס ה-11. בנובמבר 1913 החליט הוועד הפועל הגדול להקים 4 ועדות משנה לוועדת האוניברסיטה: ועדה מרעית שבראשה עמד וייצמן, ועדה ארגונית ובראשה וארבורג, ועדת ארץ ישראל ובראשה אוסישקין וועדה פוליטית שבראשה עמד הוועד הפועל המצומצם. על כך ראה מכתב וייצמן אל אוסישקין, 24.11.1913, שם, עמ' 197, איגרת מס' 158 והערה מס' 1; וכן ראה; האוניברסיטה העברית בירושלים התהוותה ומצבה, תרפ"ט, ירושלים 1929, עמ' 1-3.

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

95. שם. וכן ראה מכתב שינקין אל אוסישקין, 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, האעה' 105 V/5.

כל הנושא יישמר בסוד גמור. עם זאת הודיע שינקין לאוסישקין, כי ח"ח לקומ"ק מוכנה לרכוש שטח בסקופוס ולמכור חלק ממנו לאוניברסיטה במחיר הקרן, ובחלק מרווחי מכירת שאר השטח אף לסייע במימון בניית האוניברסיטה.⁹⁸ בעקבות ההחלטות האלו נתבקשו עורכי הדין מלכיאל מני וד. 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 תתגלה לציבור הרחב, ובעקבות זאת יחלו אנשים לרכוש שם שטחים, מה שיגרום להאמרת מחירי הקרקע בכל האזור.

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

בנובמבר 1913 החלו מני וילין באיתור שטחים מוצעים למכירה בסקופוס. הראשון שנתקלו בו היה שטח של כ-175 דונם, בשוליו המערביים של ההר ומזרחית לדרך ירושלים-שכם (ככל 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 סיוורם 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 V/5. 105. וכמו כן השווה שלוש, עמ' 156.

100. ראוי לציין, כי השם "הגבעה הצרפתית" לא ניתן לאזור בגלל 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"ז, ב', עמ' 164.

בדיקות התברר לשינקין, כי היל מיודד 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 דיווח 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 בקניה זו. אנו עומדים על תנאי זה בכל תוקף לכל יבוא על ידי זה שום ספקולציות [...] אנו מדגישים שנית כי אם יתערבו איוו אנשים או חברות בקניה 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 כחברה פרטית היא תנצל את הרכישה למטרות ספקולטיביות. אוסישקין הוסיף, כי בכוננת "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 בשכילנו ורק אחר 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"ו בכסלו תרע"ד, ו' בטבת תרע"ד, שם, שם.

106. ראה, למשל, עותק המכתב שנשלח לרופין מיום ו' בטבת תרע"ד, שם, Z3/588. שאר החברים קיבלו מכתבים זהים. כן ראה כתבי וייצמו, 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 התנוססו המלים ב"סוד גמור", כי על ח"ח לקומ"ק להודרו ולחתום חוזים 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 המבתר"). כל חברי הוועדה הסכימו לרכישה חוץ 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 בעצמו 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 והורתה, 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, "[...] שאיננו נותן לאחרים

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

109. רשימות בן-צבי על קרקעות שנעשו עליהם חוזים ב-1914, איב"צ 1/5/14.

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

111. שם. ממכתב זה עולה כי עד לתאריך כתיבת המכתב לא דן רופין עם היל בעניין האוניברסיטה. לעומת זאת בזיכרונותיו (רופין, תש"ז, ב', עמ' 164) מציין רופין, כי עוד ב-1913 הוא דן עם היל בנושא, וזאת בעקבות אינפורמציה שמסר לו עברי. אין ספק כי רופין טעה בזיכרונותיו, ולמעשה דן 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 וייצמן, 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 בשמה.¹¹⁴

להשלמת הפרשה נוסף, 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. באביב 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 שטח 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 ברכישות חקלאיות - רכישת אדמות הר כנען

ח"ח לקומ"ק החלה לטפל ברכישת הר כנען בעקבות הצעה עקרונית שהגיש פקיד יק"א בגליל העליון, חיים קלווריסקי, 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 בכתבי וייצמן, עמ' 412, הערה 5) פירט עברי את השגותיו לגבי הצורה שבה מתבצעת 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 בכתבי וייצמן, עמ' 411), ולכן הסיק 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 "...על חיכוכים בין הוועד האודסאי לבינינו 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 בבעלותה מזה זמן רב. המדובר בקרקעות בהר כנען, ליד ראש פינה, ליד מטולה, בכיריה ובמושבה הנטושה מחניים. חלק מהקרקעות האלו רכשה בזמנו יק"א בעצמה, וחלקן הועברו לירדה מהברון. החלקה הגדולה ביותר, כ-22,000 דונם, היתה בהר כנען.

לשינקין נודע מקלווריסקי, 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 שינקין, 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 4.18%¹¹⁸.

מעורבותו של שינקין ברכישות האלה, תנאי התשלום הנוחים שהעניקה יק"א, המחיר הזול וכן הביקוש לקרקעות זולות מצד חברות אחוזה – הניעו את שינקין 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 קלווריסקי, 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 במוזמן, תשלם את הייתרה במשך 20 שנה, בריבית של 2% בלבד.¹¹⁹

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

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

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

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

ראויה למטעי שקדים וזיתים, ואילו השאר ליער בלבד; דרכי הגישה הקשות אל החר; 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 אחווה מאונגעני (בסרביה), 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 בעין 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 האחווה 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 דבר, 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 חהכש"י אינפורמציה לחברת אחווה בשיקגו 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 חהכש"י ו"גאלולה", שהקפידו שלא לקנות קרקעות חקלאיות, שכבר נגאלו על ידי גורמים יהודיים

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

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

122. שם. וכן ראה מאזן ח"ח לקומ"ק לראשית שנת 1914, שם, L51/133; מכתב שינקין אל המשרד הציוני, ב' בניסן 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 (יק"א, פרטיים וכד'), כדי לא לבזבז משאבים – לא בחלה ח"ח לקומ"ק בעסקת תיווך זו.

הביקורת על כפל תפקידיו 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 בסביבות 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) יחד 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, שאלו צירף את תשובתו של שינקין, טען כי ממכתבו של שינקין עולה, שח"ח לקומ"ק מתחרה במשרד הא"י, "[...] וכדי בזיון 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 נחרצות 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. במכתב תגובה, שנשלח אל שפירא ולגורמים בתנועה הציונית ובוועד 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 בברלין, וזה העבירו לידיעת המשרד הא"י.

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

126. ראה הערה 124.

127. מכתב לשכת המרכז הציוני בברלין (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 בגאולת הארץ מצד אחד ולרגלי אי הספקת האמצעים הנוחצים מצד כל המוסדות והחובבים מצד שני, אנו בתור חברה כזו שלא דרשה שום עזרה מחו"ל ושמעמידה לה רווחים מיצעריים והמרכזת סביבה את הרכושנים הפרטיים אך ורק בשביל גאולת הארץ, שזה החובבים לא עשו, אנו קובלים עליכם שהקימותם רעש גדול על חברתנו בערי פטרבורג ואודסה 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 בקלאיות, שהביקוש להן היה נמוך, נדחו על ידה על הסף.

רכישת קרקעות בכביבות 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; ראוטוויט (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 נדל"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 בדרכים הבאות הרלוונטיות לענייננו:

א. הוועד דרש מחברות ומיחידים, שקנו קרקעות על גבול תל-אביב, לבצע 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 נדל"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 Z3/588. סביב אחת החלקות שנרכשו על ידי ח"ח לקומ"ק פרוץ סכסוך גבולות בינה לבין נדל"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 אשבל, 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 המתסומים 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 אדמות קאסר ומטור 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 אדמות זויפה, 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"ד 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 – חהכש"י 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 התחנות. מאידך, אילולא הצטרפה לסינדיקט ולו הוקם הסינדיקט בלעדיה, היה הדבר מחליש את כוחה, בייחוד לאחר שהאפ"ק הבטיח לסינדיקט, כי לא ייתן הלוואות לקניות 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 כחיפה מועטים ביותר. מהפרטים הקיימים עולה, כי במחצית השנייה של 1913 רכשה ח"ח לקומ"ק כ-70,000 אמ"ר (39,900 מ"ר) ליד הטכניון, שהלך ונבנה באותו זמן, במחיר 0.90 פרנקים האמ"ר. 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 בכניית הטכניון וחפצו 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"ר.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, בדבר סידור קניית קרקעות בסביבת תל-אביב בהשתתפות דיונגוף, שינקין, הופיינו, יפה וטהון, אצ"מ L18/26/4; קול קורא ליסוד הסינדיקט, ללא תאריך, וכן מכתב דיונגוף (כמנהל הסינדיקט) אל המשרד הא"י, כ"ב ארד 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 ואבוהב מח"ח לקומ"ק אל שינקין, 25.4.1913, אהע"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"ו, ב', עמ' 154-153; אשבל, עמ' 194-191.

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

141. מכתב אבוהב ופוגלסון אל שינקין, 24.3.1913, ומכתבי פוגלסון אל שינקין, 23.4.1913, 25.4.1913, שם; מכתב שינקין אל אוסישקין, ללא תאריך, אצ"מ A24/51/2.

142. ראה, למשל, חוזה בין יעקב כהן מחרקוב לבין שינקין, 17.4.1913, אהע"ה V/5 105.

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

עירונית. 16 שטחים היו עירוניים (61.5%), עוד שטח אחד (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.

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

מפת הרכישות של ח"ח 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 מובטח 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, התבצעו הרכישה בגליל העליון וחתימת החווה 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 נטעים, שגם מניעים ציבוריים ערכיים הנחו את פעילותן ההתיישבותית, הצטיינה 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 ביופ-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 מו"מ עם ערבי בדבר קנית אדמה בטרם תשאל את המשרד הא"י אם הוא עוסק בדבר קניה זו [...], אולם בפועל לא כך היו פני הדברים. שחזור פרשות רכישת האדמות החקלאיות בסירי, בראפת ובתל-שמם מראה, שהיא לא תיאמה את פעולותיה עם חהכש"י וגאולה, ובכוב המקרים אף התחרתה בהן והציעה למוכרים מחירים 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 בחריפות 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 קנית ארמה זהו עיסקו [...]. אם תדרשו כי יעבוד גם הוא בגאולה הנני מוכן למסור את מקומי 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 דוגמת ארמות כרכור או ג'ממה שבנגב, שחהכש"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 חהכש"י, תרמו במידה לא מבוטלת להגברת התחרות בין ח"ח לקומ"ק לחברות האחרות.

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

אשר עלה בידינו 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 טיבה של ח"ח לקומ"ק, התנגד לרכישת אדמת האוניברסיטה, וכראש הוועד האודסאי אף מחה על תפקידו הכפול של שינקין ותבע ממנו לחדול 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 ארמות 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 (דהיינו, 7.5% אם המכירה התבצעה לפני קבלת הקושן ו-12.5% כאשר המכירה התבצעה לאחר קבלתו). עם זאת, בשני מקרים היה שיעור הרווח גבוה מאלה ב-1%-1.5%. במבט ראשון דומה 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 אפוטרופוס לכל חבר של חברה זו אשר יש לו רשות לקחת לו מן האדמה במידה 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 האפ"ק, נציג גאולה ונציג ועד תל-אביב, 29.12.1913, שם,

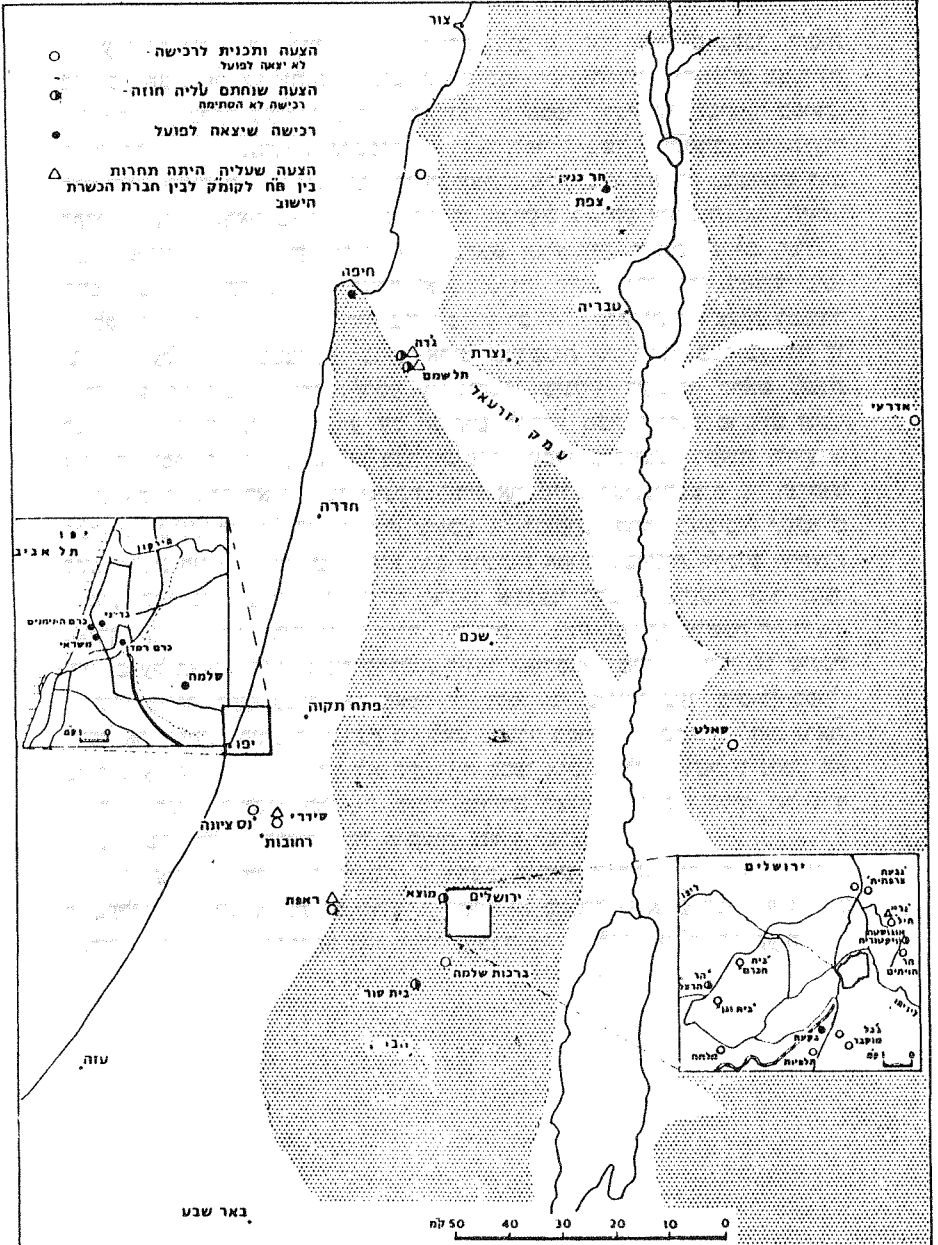
L2/26/4.

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 לקומק) 1914-1912

- הצעה ותכנית לרכישה לא יצאה לפועל
- ⊗ הצעה שנחתם עליה חוזה-רכישה לא הסתיימה
- רכישה שיצאה לפועל
- △ הצעה שעליה היתה תחרות בין ח"ח לקומק לבין חברת הכשרת היישוב



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 הדיווידנד 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 שביהודה. כמו כן היה לו מידע על הביקוש המקומי לקרקע עירונית.¹⁴⁷ שינקין, לעומתו, כראש לשכת המודיעין של חובבי ציון, ידע על הביקוש לקרקע מצד יהודים פרטיים ומצד גורמים מוסדיים ציוניים בחו"ל. מכל הגופים שעסקו ברכישת קרקעות (להוציא, אולי, את המשרד הא"י) ריכז שינקין בידיו 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 אחווה 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 בידיהם 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 כחברה שלא שיתפה פעולה עם חברות אחרות, ואף התחרתה בהן, ובכך עיכבה את תהליך גאולת הקרקעות.

147. שלוש, עמ' 155-156.