

# פרשה נעלמה - יפה נוף, מושבה שלא נוסדה

## המאבק על הקרקע ונסיון התיישבות של 'המזרחי' במישור החוף בשנות העשרים

### עירית עמית

למאבק על הקרקע בשנות העשרים היו צורות שונות. לעיתים היה זה מאבק בין קק"ל לבין חברות פרטיות ופרטים, לעיתים בין היזמים הפרטיים בינם לבין עצמם. יש והמאבק הוליד תחרות, גרם לעליית מחירים, עסקאות הקרקע נכשלו ואף אחד מבין היזמים לא זכה לרכוש את הקרקע, יש ובעל ההון הרב יותר זכה, והיו גם מקרים של שיתוף פעולה בין יזמים, כדי למנוע תחרות ועליית מחירים. במקרים כאלה ויתר אחד הצדדים או נמצאה פשרה והקרקע חולקה בין חברות התיישבות ועליה קמו יישובים הן של היוזמה הפרטית והן של התיישבות העובדת.<sup>1</sup>

את המאבק על הקרקע אפשר לראות אם כן כחלק מתהליך כלכלי שעבר על ארץ-ישראל בשנות העשרים. כך למשל, שנת 1924 והמחצית הראשונה של שנת 1925 היו תקופה של גאות כלכלית בארץ-ישראל. בעקבות עליית יהודים, בעיקר מפולין (העלייה הרביעית), גדלה האוכלוסייה היהודית ביותר מ-50%, חלה התפתחות עירונית מואצת, והיתה התעניינות הולכת וגוברת בנכסי דלא נידי. אחת התוצאות הבולטות של גאות זו היתה עליית מחירי הקרקעות, בעיקר כמגזר העירוני, שם הביקוש למגרשים לבנייה היה גבוה, אבל היא לא פסחה על המגזר החקלאי. הנטייה לעליית מחירים יצרה ספרות בקרקע, שלימים הפכה לאחת התכונות המייצגות של העלייה הרביעית, ושל הפעילות ההתיישבותית בשנים אלה.<sup>2</sup> יחד עם זאת, לתהליך הכלכלי שעבר על שוק המקרקעין בארץ, הצטרפו גורמים נוספים; גורם אחד היה תוצאה של מעורבות אישית בתהליך רכישת הקרקע ומכירתה. למעורבות זו היה ביטוי בהעדפת יזם אחד על פני השני ע"י מתווך הקרקע בעיקר משיקולי תקציב (הידיעה שיזם אחד יכול לעמוד במחיר קניית הקרקע, והתשלומים לחברת התיווך יגיעו בזמן, ואילו יזם אחר, החפץ גם הוא בקרקע, לא יעמוד בתשלומים). גורם אחר היה אידאולוגי - למנוע, למשל, יצירת רצף קרקעי גדול על-ידי יזם פרטי כחבל ארץ מסויים. במקרה כזה דאגה חברת התיווך הקרקעית לעניין חברות שונות באפשרות

- 1 אחת הפרשיות של תחרות על קניית קרקע ואשר זיעזעה את היישוב בארץ היתה התחרות בין חברת הכשרת היישוב לבין קבוצת חסידים בקרקעות אבו קישק בשנת תרפ"ה. תחרות זו הונצחה בחוברת "תולדות אחת הקניות בארץ-ישראל בימי הספרות של שנת תרפ"ה". אירוע זה מחייב מחקר נפרד.
- 2 הספרות בקרקעות בשנים אלה נשללה על-ידי רבים, היא נתפסה כמייצגת תכנות שליליות של היהודי הגלותי, ורק מעטים ראו בה תוצאה של התעוררות הפעילות הכלכלית בארץ-ישראל. על כך ראה א. גרות, בהתנחל עם, חל-אביב תשי"א, עמ' 58-63.

לרכוש את הקרקע מירידה.<sup>3</sup>

מאמר זה נועד לחשוף נסיון רכישת קרקע באדמות ג'ליל את שמאלייה (ג'ליל הצפונית) ואל חירם בשרון הדרומי, ונסיון הקמתו של היישוב יפה נוף. את הקרקע רכש יהושע חנקין בשם חברת הכשרת היישוב, ועליה התחרו שתי חברות: 'אגודת מנוחה ונחלה' מייסודה של הסתדרות המזרחי וחברת קהילת ציון האמריקאית (קצ"א). סקירת האירועים ברכישת הקרקעות וכדיקת הנסיונות ליישכן מצביעות על מקומן, על השקפתן ועל מעמדן של חברות ההתיישבות, אשר היו מעורבות כניסיון זה. כמו-כן מתגלה מעמדה של ההנהלה הציונית בעיני חברות ההתיישבות, העדפותיה וכוחה להכריע ולפסוק במקרים של מאבק על קרקעות בארץ-ישראל,<sup>4</sup> ונבחנות התוצאות שהוליד המאבק על הקרקע באדמות אלה.

## תהליך רכישת קרקעות ג'ליל הצפונית וקרקעות אל חירם

בשרון הדרומי, במישור החוף מצפון לירקון, על כ-63,000 דונם השתרעו קרקעותיהם של ארבעה כפרים: שיח מונים, ג'ליל (הכפר התחלק לג'ליל הדרומית וג'ליל הצפונית וכך גם התחלקה הבעלות על הקרקע) ואל חירם שהשתייכו מוניציפאלית לרשות המחוזי ב'פ, וכפר ע'כוש אשר היה שייך למחוז טול כרם (ראה אור א'). על גוש קרקעות זה קמו בשנות העשרים שני יישובים יהודיים: עיר שלום (רמת השרון) והרצליה, כמו-כן נמכרו חלק מהקרקעות להשלמת רעננה, והיו בהן שני נסיונות שלא הצליחו; מושב של משקים אינטנסיביים על-פי תורתו של זליג סוסקין - 'מושב סוסקין' באדמת שיח מונים,<sup>5</sup> והמושבה יפה נוף.

אדמות הכפר שיח' מונים הקיפו 19,000 דונם, אדמות ג'ליל-הדרומית והצפונית כ-17,000 דונם ומהם רכשה חברת הכשרת היישוב 8,000 דונם בג'ליל הדרומית עבור קצ"א להקמת המושבה הרצליה. אדמות אל חירם הקיפו כ-13,500 דונם, למעלה ממחציתן היו שייכות למשפחת עומרי, והנותר שייך לפלחים בכפר - אדמות מושאע לא מחולקות.<sup>6</sup> ההתעניינות בקרקעות ג'ליל, בקרקעות שיח' מונים ובגוש הקרקעות המזרחי הנמצא בשליטתו של השבט הכרואי אבו קישק

3 יהושע חנקין, מי שרכש את קרקעות עמק חפר וגוש קרקעות מצפון לכפר-סבא, יידע את הק"ל על קרקעות עמק חפר, וקבוצה של יזמים פרטיים בעלי הון רב (מקימי חברת המטעים 'גן חיים' וחברת 'מטעי ארץ-ישראל'), בקרקעות מצפון לכפר-סבא. זאח למרוח התעניינותם של הפרטים בעמק חפר. ראה עיריית עמית, מקומו של ההון הגדול בעיצוב השרת כמחצית השנייה של העשור השני של המאה העשרים, כתוך: **מתקרים בגיאוגרפיה של ארץ-ישראל**, י"ד, ירושלים תשנ"ד, עמ' 122-141.

4 המאמר מחכסס על עבודת הדוקטורט של הכותבת (עיריית עמית), **הפעילות ההתיישבותית בשרון הדרומי 1918-1929**, ירושלים, תשנ"ג, עמ' 128-145, ועל מחקר משלים בנושא זה במהלך שנת תשנ"ד.

5 על הניסיון להקים את 'מושב סוסקין' תעל המאבק על הקרקע באדמות שיח' מונים ראה: עיריית עמית, הוויכוח על קרקעות שיח' מונים ותוצאותיו, כתוך: י. כץ, י. בן אריה וי. קניאל (עורכים), **מתקרים בגיאוגרפיה היסטורית של ארץ-ישראל**, קובץ שני, ירושלים תשנ"א, עמ' 167-184.

6 דר"ח לוכמן חביב לסוכנוח היהודית, 17.7.1932, אצ"מ S2517621.

הביאה להתעניינות גם ברכישת קרקעות אל ח'רם. סמיכותם של גושי הקרקע השפיעה על מחיר הקרקע ועל קצב מכירת האדמה בו.

שתי יוזמות הון פרטיות התעניינו ב- 3,000 דונם בקרקעות ג'ליל הצפונית וקרקעות אל ח'רם; קצ"א שרצתה להרחיב את אחיזתה ולהשלים את המשבצת הקרקעית בהרצליה, ואגודת 'מנוחה ונחלה', אגודה של כעלי הון מצומצם, שהתארגנה בוורשה בעידודה של תנועת 'המזרחי', לרכישת קרקעות והתיישבות בארץ-ישראל. האגודה ביקשה להקים כאזור מושבה ל-250-300 משפחות.

שתי החברות התקשרו עם חברת הכשרת היישוב לשם רכישת הקרקע בסוף 1922. בעוד ארתור רופין, החבר בהנהלה הציונית ועומד בראש המחלקה להתיישבות שלה, מתכתב עם מנהלי קצ"א ומנסה לשכנע אותם לרכוש את גוש קרקעות ג'ליל כולו ולכלול בקנייה גם את אדמות אל ח'רם, <sup>7</sup> מתכתב יעקב טהון, מנהל חברת הכשרת היישוב, עם נציג החברה בוורשה - מר קורנגרין - ומבקש ממנו להתעניין אצל מזכיר הסדרות המזרחי בפולין, יהושע פרבשטיין, על האפשרות לרכוש קרקעות באדמות ג'ליל ואל ח'רם. <sup>8</sup>

יש לזכור שכשנת 1922 הרחיבה הסדרות המזרחי את התעניינותה באפשרויות התיישבות בארץ-ישראל. באפריל אותה שנה נוסדה הסדרות הפועל המזרחי, ומיד אחר-כך החלו בחיפוש אחרי קרקע להתיישבות. ההנהלה הציונית וגם חברת הכשרת היישוב קיבלו בכרכה נסיונות אלה, ועל התעניינות באדמות אל ח'רם הודיעו כי: "משמחת אותנו העובדה, גם כשהיא לעצמה, שהמזרחי החליט לגשת למפעל ממשי, ואם גם כראשיתו מצערה היא. רוצים אנו לקוות, כי תלך ותשגה על-ידי התעמולה המתאימה בין השדרות הרחבות של העם וביחוד על-ידי המעשים עצמם". <sup>9</sup>

קורנגרין אכן הצליח לעניין בקרקעות את אגודת 'מנוחה ונחלה', והיא שלחה מטעמה את שמואל זוכוביצקי, שלימים שינה את שמו לזקיף והיה ממקימי המושבה מגדיאל. ראשי האגודה, ובעיקר לוי לוין אפשטיין, בעל בית דפוס בוורשה, ואחיו לוין אפשטיין ממקימי המושבה ברחובות, הדגישו בפני זוכוביצקי את החשיבות בקרבה לתל-אביב, והוסיפו, אם הרכישה באדמות ג'ליל ואל ח'רם לא תצא לפועל, שיחפש במקומות אחרים הסמוכים למרכז העירוני היהודי ההולך ומתפתח. <sup>10</sup>

האגודה, שהיתה בטוחה ביכולתה להקים מושבה ככוחות עצמה, ללא ייעוץ או תמיכה של מוסד אחר מלבדה, הודיעה לחברת הכשרת היישוב, שהיא רואה בה גורם מתווך לרכישת הקרקע.

7 ראה למשל מכתב א. רופין לצי' פסמן, מנהל קצ"א בישראל, 23.12.1922, אצ"מ L18\228\3.

8 מכתבי י. טהון לפ. קורנגרין, 8.1.1923, אצ"מ L18\557.

9 מכתבי י. טהון לפ. קורנגרין בוורשה, 6.2.1923, אצ"מ L18\557.

10 מכתב פ. קורנגרין לחברת הכשרת היישוב, בו הוא מודיע על כוואו של השליח. המכתב מיום 8.1.1923, אצ"מ L18\557.

ואילו את התכנון ואת הפיתוח היישובי תעשה בעצמה. האגודה רצתה להקים מושבה חצי עירונית, המתבססת על נמל העתיד לקום בחוף הים, בתי מלאכה ומסחר, כך שהמתיישבים יוכלו להמשיך את עיסוקיהם, באותם מקצועות בהם התמחו כוורשה. לכל מתיישב תהיה נחלה בת 5 דונם עבור מגרש לבית ומשק עזר לצורכי המשפחה.<sup>11</sup>

250 חברים הצטרפו לאגודה ונאספו 3,000 ל"מ לרכישת הקרקע. זוכוביצקי סייר בקרקעות השרון עם יהושע חנקין ועם זוגרודצקי הבקי בחקלאות הארץ ובעיקר כמטעים, והודיע כי האדמה בג'ליל ואל ח'רים אכן טובה להתיישבות.<sup>12</sup>

בינואר 1923 שלחה האגודה דוגמה לחוזה בין הסתדרות המזרחי וחברת הכשרת היישוב, וכו הציעה לקנות 2,000 דונם בשלבים: תחילה יימסרו עבור המזרחי 200 דונם ועליהם תתחיל ההתיישבות של אגודת 'מנוחה ונחלה', שנה מיום חתימת החוזה יימסרו עוד 800. אחרי שהקונה ישלם 20% מחוכו על הקרקע, תמסור הכשרת היישוב עוד אלף דונם. עוד נאמר בחוזה, שלאגודה תינתן זכות לבחור במשך שנה את 800 הדונם ואת ה-1,000 "לפי צרכיו" כגוש הקרקעות העומד להירכש.<sup>13</sup> במילים אחרות ביקשה הסתדרות המזרחי לתת לאגודה יד חופשית להחליט על קצב ההתיישבות ולאפשר לה לבחור במשך שנתיים, ככל שלב ושלב של העברת הקרקע, את האדמה היותר מתאימה לה בגוש קרקעות ג'ליל ואל ח'רים.

חברת הכשרת היישוב נבהלה מהחוזה המוצע. היא לא האמינה, שהאגודה תעמוד בדרכה ותקנה את כל 2,000 הדונם וחששה להישאר עם מלאי קרקעות ללא קונים. היא סרבה לתת למזרחי אופציה לא רק לשנתיים אלא גם לא לשנה ולא אפשרות לבחור את הקרקעות. החברה הציעה לאגודה להיאחז באחת משתי הפינות בגוש הקרקעות - לבחור בין הפינה הדרום-מזרחית לפינה הצפון-מערבית, ואחר-כך להתפשט בהתאם לקרקעות הזמינות באזור.<sup>14</sup>

והיתה גם סיבה נוספת להימנעותה של חברת הכשרת היישוב מהצעת החוזה. באותה תקופה פעלה חברת קצ"א בעוצמה רבה ברכישת קרקעות, העלתה תוכניות התיישבות, ידיעות על אפשרויותיה הכלכליות נפוצו בכל רחבי ארץ-ישראל, וחברת הכשרת היישוב האמינה בה ובכוחה לרכוש את כל גוש קרקעות ג'ליל ואל ח'רים. כתחליף לקרקעות בג'ליל ואל ח'רים הציעה החברה להסתדרות המזרחי לקבל עבור 'מנוחה ונחלה' אדמה אחרת, זולה יותר, סמוכה לאדמות ג'ליל: 200 דונם באדמות חרכת עזון, שחלקים ממנה רכשה אחוזה א' ניו-יורק להקמת רעננה. ואם 'מנוחה ונחלה' תרצה בעתיד להרחיב את רכושה, תדאג חברת הכשרת היישוב לרכוש לה קרקעות באדמות הכפר ע'בוש.<sup>15</sup>

11 ש. זקיף, גולה ומולדת, מגדיל חשי"ה, עמ' 59-60.

12 שם, שם.

13 שטר 'מקח וממכר', העתק 1.8.1923, אצ"מ L181557.

14 מכתב י. טהן לפ. קורנגרין, 6.2.1923, אצ"מ L181557.

15 שם, שם.

לאחר דין ודברים וחילופי מכתבים, חזרה בה הסתדרות המזרחי והסכימה לתנאי חברת

הכשרת היישוב: ב-20.6.1923 נכתב הסכם בין שתי החברות, ותשעה חודשים אחר-כך נחתם החוזה בין שלושת הצדדים: חברת הכשרת היישוב, הסתדרות המזרחי ונציגי אגודת 'מנוחה ונחלה'.<sup>16</sup> החוזה עסק ברכישת 3,000 דונם, במחיר 5.1 לא"י לדונם, ועם דמי התיווך והמדידה 5.5 לא"י לדונם. סה"כ מחיר הקנייה היה 16,500 דונם, ועל המזרחי היה לפרוע את החוב כתשלומים חודשיים החל מאפריל 1924, סך של 650 לא"י לחודש. במידה והאגודה לא תעמוד בתשלומים, ובמידה והסתדרות המזרחי, הערבה לה, לא תפרע את הסכום הנדרש, תקבל האגודה קרקע על פי מה ששולם, ויתרת הקרקע תימכר לאחרים. עוד נאמר, שאם חברת הכשרת היישוב תיתקל בקשיים בעת הקנייה והעברת הבעלות על הקרקע, היא תמסור קרקעות אחרות לאגודה, על-פי מה שישולם לה. חברת הכשרת היישוב התחייבה מצידה, לעשות כל מאמץ לסיים את העברת הבעלות ואת הרישום בטאבו על שם כל מתיישב בקרקעות החדשות כמשך השנה הראשונה.

בשעה שהמשא ומתן על הקרקע התנהל בין חברת הכשרת היישוב לבין הסתדרות המזרחי, התנהל משא ומתן בין החברה הקרקעית לבין קצ"א. לקצ"א הובטחו 8,000 אדמות ג'ליל, אבל היא הייתה מעוניינת להגדיל את רכושה הקרקעי ל-11,000 דונם באדמות ג'ליל הצפונית, ואם אפשר לרכוש עוד 2,000 דונם מאדמות אל ח'רים וליצור על-ידי כך רצף קרקעי. עד חודש מרץ 1924 בתכתובת בין קצ"א לחברת הכשרת היישוב נאמר תמיד כי להסתדרות המזרחי הובטחו 2,000 דונם בקרקעות ג'ליל ואל ח'רים, אך כבר בסוף חודש מרץ, שבועיים אחרי החתימה על החוזה, מודיעה חברת הכשרת היישוב על חששותיה מאמינותה של 'מנוחה ונחלה': "לנו היה הרבה יותר נוח למכור את כל השטח לחברה האמריקנית שתשלומיה היו בטוחים מאוד, בניגוד לניסיון הבלתי מצויין שהיה לנו כבר עם המזרחי. גם חשוב היה לנו להשביע את רצון קהילת ציון האמריקנית שהיא היתה אז לסוכנותנו בשביל כל אמריקה".<sup>17</sup>

למרות החששות, בשלב זה לא חזרה בה חברת הכשרת היישוב מהבטחתה להסתדרות המזרחי ושלחה ל'מנוחה ונחלה' מפות ובהן הצעות לחלוקת הקרקע בין קצ"א והאגודה (ראה איור ב'). 'מנוחה ונחלה' בחרה בהצעה המכונה הצעה ראשונה - חלקת קרקע צפונית סמוכה לחוף הים, מנותקת מאדמת ג'ליל המיועדת לקצ"א, אך מאפשרת להתרחב דרומה לאדמות אל ח'רים הגובלות בג'ליל או צפונה ומזרחה לאדמות כפר ע'בוש. וכוורשה החלה מתארגנת קבוצה ראשונה לעלות לארץ-ישראל ולהתחיל בכניית המושבה.

16 התכתובת בין החברות, ההסכם והחחה נמצאים באצ"מ, חיק L181557. ראה גם מכתב מהסתדרות המזרחי לחברת הכשרת היישוב, 8.7.1923, מכתב מחברת הכשרת היישוב להסתדרות המזרחי, 19.2.1924, אצ"מ L18122813.

17 רברי י. טהן בפרוטוקול הבוררות בין הסתדרות המזרחי לבין חברת הכשרת היישוב, ראה להלן, מיום 22.3.1927, אצ"מ L181557. "הניסיון הבלתי מצויין" עליו מדבר טהן מתקשר לפרשות קרקעיות בהן התחרו חסידי גור עם חברת הכשרת היישוב ועיכבו הסכמים ורכישת אדמות בקרקעות אבו קישק, באדמות בני ברק ובעמק יזרעאל. את חסידי גור ייצגה הסתדרות המזרחי בארץ-ישראל. וראה בעניין זה מכתבו של י. חנקין להסתדרות הפועל המזרחי, 27.3.1927, אצ"מ L181554.

## סיכומים ברכישת הקרקע ונסיונות לדחוק הצידה את 'מנוחה ונחלה'

כשעה שמתנהלת ההתכתבות על חלוקת קרקעות ג'ליל ואל ח'ירם בין חברת הכשרת היישוב, קצ"א והסתדרות המזרחי, ממשיך חנקין ומנהל משא ומתן על הקרקעות, כדי להגדיל את הרכוש הקרקעי. הוא נתקל בקשיים בעיקר בגלל הפיצול הקרקעי בין בני משפחת עומרי המחזיקים במרבית הקרקעות בגוש, ופלחים בני הכפר הרואים את ההתעניינות בקרקע ומנסים לשנות מן ההסכמים.<sup>18</sup>

בעוד אגודת 'מנוחה ונחלה' לא מודעות לבעיות הקרקעיות הסבוכות, הרי שקצ"א מודעת לכך; נציגיה יושבים בארץ ורואים את העיכובים. צ'רלס פסמן, נציג קצ"א בארץ-ישראל, מבקש לנצל מצב זה וכותב לרופין, שללא כל רצועת מישור החוף לא תוכל קצ"א למכור לחבריה את אדמת ג'ליל.<sup>19</sup> רופין נכהל מהאיום ומבקש מטהון לחזור בו מההסכם עם 'מנוחה ונחלה', ולתת לאגודה קרקעות במקום אחר. מעמדה של קצ"א בקרב יהדות ארצות-הברית, המספר הגדול של חבריה והבטחותיה לרכוש קרקעות ולהקים יישובים בארץ-ישראל, חשובים בעיניו פי כמה ממכירת רצועת קרקע במישור החוף לאגודה מורשה.<sup>20</sup>

מהמכתבים הנשלחים בין שלוש צלעות המשולש: חברת הכשרת היישוב על נציגיה - טהון, רופין וחנקין: הסתדרות המזרחי ואגודת 'מנוחה ונחלה'; וחברת קצ"א כחודשים פברואר, מרץ ואפריל 1924 עולה שבין נציגי חברת הכשרת היישוב לא היה תיאום ולא אחידות דעים. רופין, הרואה את טובת קצ"א לנגד עיניו, שולח למנהיגי הסתדרות המזרחי בפולין, יהושע פרבשטיין, מכתב ומודיע כי ההסכם בין חברת הכשרת היישוב ו'מנוחה ונחלה' בטל, והאגודה תקבל קרקע חליפית על-פי מה ששילמה.<sup>21</sup> טהון לעומת זאת מטלגרף למנהיגי יהדות ארצות-הברית ומבקש מהם להשפיע על מנהלי קצ"א לוותר על 3,000 דונם לטובת הסתדרות המזרחי. הם מבטיחים לעזור, וטהון מבקש מחנקין לפעול ולהגיע להסכם סופי עם 'מנוחה ונחלה' ועם קצ"א, על חלוקת הקרקעות באדמות ג'ליל ואל ח'ירם.<sup>22</sup>

ב-28.3.1924 נחתם ההסכם בין קצ"א לחברת הכשרת היישוב לרכישת כ-13,000 דונם באדמות ג'ליל ובחלק דרומי באדמות אל ח'ירם. קרקעות אלה לא כללו את האדמות הצפוניות בגוש. אלה נשארו להסתדרות המזרחי, עבור אגודת 'מנוחה ונחלה'. ההסכם נערך בין רופין למנהלי קצ"א בניו-יורק ובארץ-ישראל. על-פי ההסכם הוכטח לחברת הכשרת היישוב דמי תיווך גבוהים (2.5% ממחיר הקנייה, בעוד ההסכם עם הסתדרות המזרחי דיבר רק על 0.5%), ועוד

- 18 על נסיונותיו של י. חנקין לפשר בין בעלי הקרקע, ראה מכתבים באצ"מ, חיק L18\228\3.  
 19 מכתב צ'. פסמן לא. רופין בניו יורק, 2.6.1924, אצ"מ L18\228\3.  
 20 מכתב א. רופין לי. טהון, 8.2.1924, אצ"מ L18\228\3.  
 21 מכתב י. טהון לא. גולדברג לניו-יורק, 22.3.1927, אצ"מ L18\557.  
 22 מכתב י. חנקין לי. טהון ללונדון, 10.3.1924, י. טהון לי. חנקין, 29.3.1924, אצ"מ L18\228\3.

הובטח, שאם מחזיר אדמת ג'ליל יירד כ-10% מהמחיר שעליו ההסכם מדבר, יתחלקו ברווחים חברת הכשרת היישוב וקצ"א.<sup>23</sup>

לכאורה הכל בא על פתרוננו, ואגודת מנוחה ונחלה היתה בטוחה ביכולתה לעזור התלהבות לקרקעות החדשות, ואולי גם תוכל להתרחב ולרכוש 3,000 דונם נוספים מאדמות כפר ע'בוש.<sup>24</sup> מתוך 13,000 הדונם המובטחים לקצ"א נמסרו לה בינתיים כ-8,000 דונם, עליהם הסתיימו הבעיות המשפטיות, והחברה התחילה בהקמת הרצליה.

אבל מתברר שקצ"א לא ויתרה על רצונה להשתלט על הגוש הקרקעי כולו. ביוני 1924 ביקש צ'רלס פסמן מטהון לחתום על חוזה, על פיו תינתן לקצ"א זכות ראשונים לרכוש קרקעות בין ג'ליל לירקון (אדמות שיח' מוניס) וקרקעות מצפון לג'ליל, אדמות אל ח'רם כולן, ולבטל את ההתחייבות שיש להכשרת היישוב לאגודת מנוחה ונחלה.<sup>25</sup>

טהון, מכיוון שחשש להפסיד את הקונה החשוב לאדמות ג'ליל - חברת קצ"א, ניצל את ידיעתו על הקשיים בהם נתקל חנקין ברכישת הקרקע, והודיע להסדרות המזרחי שהחלק הצפוני, שהובטח להם, שוב אינו עומד למכירה.<sup>26</sup>

הסניף של חברת הכשרת היישוב בוורשה הקפיד בינתיים את מכירת קרקעות ג'ליל ואל ח'רם, והתחיל לפרסם ולנסות למכור קרקעות במקומות אחרים בשרון: את קרקעות כפר ע'בוש, קרקעות הכפר ביר עדס ואדמות אבו קישק. הסדרות המזרחי הגיבה בכעס על הנסיונות לדחקה מאדמות ג'ליל ואל ח'רם והציגה את החוזה, המפה וקבלות על תשלום ראשון שהועבר לחברת הכשרת היישוב. כמו-כן הודיעה שבכוונתה לממש את החוזה ולעלות על הקרקע בסוף חודש אלול. בראש קבוצת המתיישבים הראשונה יעמוד יושב ראש האגודה לוי אפשטיין. הוא ידאג למדידה של הקרקע, לחלוקתה בין המתיישבים, ידריך ויקשר בינם למוסדות ולנציגי השלטון הבריטי.<sup>27</sup>

הקבוצה הראשונה לא הגיעה באלול, אבל בחודש דצמבר 1924 הופיע לוי אפשטיין בארץ-ישראל. אפשטיין ביקר אצל יהושע חנקין ודרש את הקרקע המגיעה לאגודה על-פי החוזה.<sup>28</sup> חנקין הזהיר את אפשטיין מהבעיות העוללות להתעורר בהקדמת ההתיישבות: המשא ומתן על הקרקע עדיין לא הושלם, נותרו בעיות משפטיות סבוכות, והקרקעות הצפוניות באדמת אל

23 מכתב ש. ריינשטיין, נשיא קצ"א בניו-יורק, לא. רופין, 28.3.1924, אצ"מ L18\228\3.

24 מכתב ל. אפשטיין לי. טהן, 18.6.1924, אצ"מ L18\228\3.

25 מכתבי צ' פסמן לי. טהן, 6.7.1924, 29.6.1924, אצ"מ L18\228\3.

26 חברת הכשרת היישוב לסוכנה בוורשה, פ. קורנגרין, 25.6.1924, אצ"מ L18\228\3.

27 מכתב הסדרות המזרחי לי. טהן, 23.7.1924, מכתב הסדרות המזרחי להנהלתה של חברת הכשרת היישוב בירושלים, 12.8.1924, אצ"מ L18\228\3.

28 מכתב הסדרות המזרחי לחברת הכשרת היישוב על בוא הקבוצה, 15.12.1924, וכן מכתב 21.12.1924, אצ"מ L18\228\3. מכתב י. חנקין לי. טהן בו הוא מודיע על כוונתו ללוות את לוי אפשטיין לקרקעות החדשות, 24.9.1924, ש.ס.

ח'רים הן עדיין בגדר אדמת מושעא. אבל אפשריין התעקש וחנקין לא מנע משבע המשפחות המתלוות אליו לעלות ולהתיישב, וגם לא דיווח למנהלי חברת הכשרת היישוב על האירוע. בעת העלייה על הקרקע נכחו במקום המוכרים הערביים ושני פקידי ממשלה, ולמקום קראו יפה נוף. על עליית המשפחות על הקרקע נודע להנהלתה של חברת הכשרת היישוב כעבור ימים אחדים, אבל בינתיים כבר החלו המשפחות להכשיר 1,500 דונם - מחצית מהקרקע המגיעה להם על-פי החוזה - לבנות צריפים ורפת ולזרוע את השדות.<sup>29</sup>

את חוסר עקשנותו של חנקין ואת אי הדיווח אפשר אולי לתלות כחששותיו לאבד את האדמות עליהן התנהל המשא ומתן. על הקרקעות היו קופצים רבים, מהגוש הגדול הצליחו לעשות מפרוץ רק 8,760 דונם, ואלה נמסרו לקצ"א. חנקין קיווה שהאחיזה בשתי הקצוות, קצ"א בדרום ו'מנוחה ונחלה' בצפון, תזרו את פתרון הבעיות המשפטיות על הקרקע בגוש כולו.<sup>30</sup>

תוכניתו של חנקין לא הצליחה. שבע המשפחות החזיקו מעמד רק עד סוכות תרפ"ז. אירועי התקופה: השפל הכלכלי שהחל נותן סימניו בסוף 1925, התלות הרבה של היוזמה הפרטית ביבוא הון, הבעיות הסוככות על הקרקע היו בעוכרי נסיון המושבה יפה נוף. כגלל המשבר הכלכלי בפולין, לא עמדו בהבטחתם חברי האגודה בוורשה, והכספים למימון רכישת כל הקרקעות לא הגיעו. הכשרת היישוב סרבה לתמוך בקבוצה, משמע להלוות לה כספים עד שהיא תתבסס או עד שתגיע התמיכה המקווה מוורשה.

בינתיים נצלו הפלחים את המצב שאין קושנים על הקרקע ופשטו על השדות. אומנם נערכו משפטים כנגד הפלחים, אבל בית הדין היפואי פסק, שהקרקע עדיין בחזקת מושעא (מפוצלת בין הרבה בעלים, ועדיין לא עברה תהליך של איפוז - דהיינו המוכרים לא הגיעו להסכמה עם כל הבעלים על הקרקע לאיחוד החלקות ולמכירתן), ואינה שייכת למתיישבי יפה נוף. שבע המשפחות נאלצו לעזוב, והן התפזרו במושבות הסמוכות: עיר שלום, רעננה והרצליה.<sup>31</sup>

במרץ 1927 תבע לוי לויין אפשריין את חברת הכשרת היישוב, ודרש את כספי האגודה שכבר שולמו, ופיצויים עבור ההשקעות כהכשרת הקרקע והפיתוח היישובי, עבור שבע המשפחות שנאלצו לעזוב את הקרקע ועבור ארבעים משפחות שחיכו להתיישבות, מכרו כבר את רכושן ועמדו לעזוב את פולין ולעלות לארץ-ישראל. כדי לא להגיע לערכאה משפטית הוחלט על בוורות בפני ההנהלה הציונית, ושני הצדדים התחייבו לקבל את פסיקתה. הבוררות התארכה על-פני שבעות

29 הפרטים נלמדו מפרוטוקול הבוררות בין חברת הכשרת היישוב והסתדרות המזרחי, 22.3.1927, אצ"מ L181557.

30 שם, שם. בפרוטוקול הבוררות הראשון נרמזים הדברים.

31 הפרטים לקוחים מחמש ישיבות בוורות בנושא זה, שהתקיימו בתאריכים 18.4.1927-22.3.1927 במשרדי ההנהלה הציונית בירושלים. הבוררים היו שלוש: זמורה משה, שהיה יועץ משפטי של ההסתדרות הציונית והסתדרות העובדים ונקבע לירי ביישיבות הבוררות, לנדאו שמואל ממנהיגי הפועל המזרחי האב גלוסקין ממייסדי אגודת 'מנוחה ונחלה' שהקימה את רחובות, והחל משנת 1923 מנהל חברת 'גאולה'. אצ"מ L181557.



רבים. במהלכה הנטחו האשמות נגד הדמויות שלקחו חלק בפרשה: יהושע חנקין, יעקב טהון, ארתור רופין, לוי לוי אפשטיין, יוסף קורנגרין, וצ'רלס פסמן.

הבוררות חשפה את מעמדו של כל צד בתוך מוסדות ההתיישבות, את יכולתה או אי יכולתה של היוזמה הפרטית להתמודד עם תנאי הארץ, את הנכונות לתמוך או לא לתמוך בה, ואת חלקו של יהושע חנקין בתהליך רכישת הקרקע וחלוקתה בין היוזמים השונים.

### הבוררות על הקרקע וההסבר לכשלון נסיון ההתיישבות ביפה נוף

הנהלה הציונית ישבה חמש ישיבות כדי לפסוק מי אשם בכשלון ההתיישבות ביפה נוף, והאם יש לשלם פיצויים למעורבים בפרשה. נציג התביעה היה לוי לוי אפשטיין, נציג הנתבע - חברת הכשרת היישוב - היה יעקב טהון. כל צד הביא עדים: חברת הכשרת היישוב הביאה מטעמה את חנקין, וילקנסקי, צ'רלס פסמן ויוסף קורנגרין מנהל סניף חברת הכשרת היישוב בוורשה. התובעים הביאו מטעמם את המתיישבים ואת הפועלים שעבדו בהכשרת הקרקע, כחריש ובהקמת הצריפים.

לאורך כל הישיבות בלטה חולשתו של התובע, לוי לוי אפשטיין, שהחל לדון בפגיעה בתנועת המזרחי ובאגודת 'מנוחה ונחלה', עבר להציג את סבלו האישי ואת הפגיעה הכלכלית בו בלבד. לעומת עדי התביעה שהיו חסרי ידיעה בחוקי הבעלות על הקרקע ובתנאי הארץ, בלטה מומחיותם של עדי הנתבע.

לוי אפשטיין ניסה כשלב מסויים לנקוט בתכסיס וניסה להאשים את חנקין בכשלון המושבה. הוא טען שחנקין היה זה שקרא לשבע המשפחות להקדים ולעלות על הקרקע עוד כטרם התקבלו הקושנים. וכדי להוכיח את חוסר יושרו של חנקין וכי אין להאמין בו, הביא עדים כדי להפלילו בעסקים אפלים.<sup>32</sup>

טהון, שלמעשה היה הראשון שנשא ונתן עם הסתדרות המזרחי ושכנע את אגודת 'מנוחה ונחלה' לפעול בארץ, נשאר נאמן בכל ישיבות הבוררות לחברת הכשרת היישוב ולחנקין נציגה. הוא הגן עליו וטען "בשבילנו אישיותו של חנקין כל כך בטוחה, שאנו נשענים על דבריו".<sup>33</sup> בסופו של דבר פסקו הבוררים לטובתו של חנקין ואמרו שהחלטה לעלות על הקרקע היתה של לוי אפשטיין, ויהושע חנקין לא היה יכול למנעה.

לאחר שהנהלה הציונית שמעה את נימוקי כל הצדדים, פסקה לטובת חברת הכשרת היישוב. החברה לא היתה חייבת בתשלומי פיצויים לחברי אגודת 'מנוחה ונחלה'. את פסיקתה נימקה בכך

32 פרטוקול ישיבת הבוררות השלישית, 7.4.1927, אצ"מ L181557. שם מאשים מתיישב ביפה נוף את חנקין שרש חמורת אישור על הלוואה מחברת הכשרת היישוב לכיסוי החוב על הקרקע ולביסוס משקי, מכתב ובו הצהרה, שמי שקרא להקדים ולעלות על הקרקע היה אפשטיין ולא חנקין.

33 פרטוקול ישיבת הבוררות הראשונה, 22.3.1927, אצ"מ L181557.

שאת כשלון ההתיישבות ביפה נוף יש לתלות לא בחברת הכשרת היישוב, אלה כחוסר מוכנותה של האגודה להתיישבות בארץ-ישראל.

ואכן הסיבות לכשלון יפה נוף היו בראש ובראשונה במאפייני ההתיישבות של בעלי הון זעיר שהיו חסרי ידע בחוקי הקרקע, בקריאת חוזים על קרקע, בתכנון יישובי ומשקי. את תמיכת חברת הכשרת היישוב דחו כבר בתחילת הדרך. חברת הכשרת היישוב ניסתה להתערב, לייצג ללזין אפשטיין שמשפחה ללא יכולת השקעה של כ-1,000 לא"י, לא תוכל להתיישב בכוחות עצמה. תשובת אפשטיין היתה, שהם "הסתדרות גדולה ויודעים איך לסדר את ההתיישבות, ולא יתחשבו בתוכנית של המומחים של ההנהלה הציונית. לפלדק (חברת הכשרת היישוב) אין להתערב בזה".<sup>34</sup>

החווה שנחתם בין הסתדרות המזרחי לחברת הכשרת היישוב הכטיח את חברת הכשרת היישוב מכל אשמה במחדל. נאמר שם, שגם אם תמלא הסתדרות המזרחי אחר התחייבותה ותשלם את חובותיה בזמן, אם קניית הקרקע לא תצא לפועל במשך שנה, יכולה חברת הכשרת היישוב להחליף את השטח באחר. לא הסתדרות המזרחי ולא 'מנוחה ונחלה' ערערו על סעיפי החווה הללו. לא הסתדרות המזרחי ולא האגודה הכירו את תנאי הארץ, לא את התנודות הכלכליות בה ולא את השפעתם של אלה על המשא ומתן על הקרקע. לחנקין היו שני משפטים על הקרקע עם משפחת עומרי, שהחזיקה באחוז ניכר של האדמה, משפטים שנדונו בפני שופט אנגלי כיפו. בגלל הביקוש הגבוה לקרקע באזור, חזרה בה המשפחה מההסכם עם חברת הכשרת היישוב. היא היתה בטוחה שתזכה במחיר גבוה על הקרקע, מחיר שיכסה גם את הקנס שיוטל עליה על הפרת הסכם.<sup>35</sup> וכאשר פרץ המשבר הכלכלי בארץ, ושוב לא היו קופצים על הקרקע, חזרו בהם המוכרים, והיו מוכנים לקבל את תנאי חנקין וחברת הכשרת היישוב, דווקא אז לא הגיעו התשלומים מוורשה. הסתדרות המזרחי ואגודת 'מנוחה ונחלה' לא היו ערות למקומה של קצ"א במפעל ההתיישבות בשנות העשרים. וכאשר האשים לזין אפשטיין את חברת הכשרת היישוב בהעדפתה על פני הסתדרות המזרחי, ענו לו שקצ"א עמדה בהתחייבותה עד כה לחברת הכשרת היישוב. הם לא הסתפקו בכך וגם הביאו את פסמן, כמומחה בנושא חוזים, להראות עד כמה סבוך היה הטיפול בקרקעות גליל ואל חירם, ועד כמה חשובה קריאה נכונה של חוזה ובקיאות בחוקי הקרקע בארץ-ישראל.<sup>36</sup>

'מנוחה ונחלה' לא העריכה נכונה את הוצאות ההתיישבות. חברת הכשרת היישוב המליצה לאגודה לשתף פעולה עם קצ"א, גם כתבה להסתדרות המזרחי לדחוק באגודה ולהתחלק בהוצאות סידור המים, הכבישים וחריש הקרקע עם קצ"א: "דעתי" (דעתו של יעקב טהון) היתה תמיד כי שני

34 שם, עמ' 3.

35 על המשפטים ראה ישיבת הבוררות הראשונה. לעיל, הערה 33.

36 ישיבת הבוררות השלישית, לעיל הערה 32, עמ' 7.

הכוחות ביחד יוכלו לקמץ בהוצאות אם ישתתפו ולא תהינה בו (כגוש הקרקעות) נקודות מפורזות...".<sup>37</sup> הסתדרות המזרחי לא הגיב והאגודה דחתה ניסיון להתערב בענייניה.

טעות נוספת של האגודה היתה התעמולה, הפרסומת וההבטחה של נחלה ליותר מ-300 משפחות. היא עשתה כן כדי להרבות שותפים לקנייה: להזויל את המחיר לחבר ולהבטיח את עצמה מכשלון התיישבותי. כמו-כן קיוו ראשי האגודה, שעליית המשפחות הראשונות תזרו את התשלומים, תעלה את הביקוש לקרקע, ואולי גם תאפשר רכישת קרקעות נוספות באזור. אלא שהתלות במספר גדול של קונים היתה בעוכריה. מכיוון שפרץ המשבר, ושערי פולין נסגרו ליציאת הון לא הגיעו התשלומים ואי אפשר היה לממן את התיישבות.<sup>38</sup>

## אחרית דבר

במשך זמן רב לא נמצא גואל לקרקעות שהובטחו לאגודת 'מנוחה ונחלה'. הקרקע חזרה לידיה של חברת הכשרת היישוב, והחברה הבטיחה ללוין אפשטיין לשלם למשפחות את התשלום על הקרקע, על-פי מה ששולם לה על-ידי האגודה, זאת רק אם ימצאו לקרקע קונים חדשים.<sup>39</sup>

חברת הכשרת היישוב ניסתה לחזור ולעניין את קצ"א בקרקע, וגם ניסתה לפתותה אחרי שהודיעה לה על הקופצים הרבים על הקרקע, על עליית ערכה של האדמה מיום ליום, ועל חשיבותה לפיתוח הרצליה. אבל קצ"א לא יכלה להתחייב לרכוש את הקרקע. בשנת 1927 כבר היתה החברה שרוייה במשבר כלכלי משל עצמה, ולא יכלה להשלים רכישות קרקע עליהן התחייבה.<sup>40</sup>

התכתבות בין לוי אפשטיין למנהליה של חברת הכשרת היישוב לא פסקה. למרות פסק הבוררות, ניסה להשפיע על הנהלת החברה לטפל במגורשים חסרי הקרקע, המסתובבים בין המושבות. ובמרץ 1928 הציעה הנהלת החברה "שאלה שהכניסו סכומי כסף יותר גדולים יקבלו תמורת ספסם מגרשים עירוניים: בירושלים או בחיפה, ועם אלה שמגיעים להם רק סכומים קטנים אפשר אולי להסתדר בתשלומים חודשיים, ואולי קרן היסוד תעזור בכל זאת לסידור הדבר".<sup>41</sup>

הקרקעות נשארו כאבן שאין לה הופכין בידי חברת הכשרת היישוב, לא כל התשלומים כוסו, והיא המשיכה לחפש להן קונים. בשלב מסוים פנה ארגון חקלאי תל-אביב לחנקין, וביקש למסור 1,800 - 2,000 דונם לקק"ל, כדי לאפשר להם להתיישב באדמות אל חירם. הם היו מוכנים

37 ישיבת הבוררות החמישית, 18.4.1927, אצ"מ L18\557.

38 על התעמולה ועל מכירת הקרקעות מעבר לחוכנית, ראה ישיבת הבוררות הרביעית, 11.4.1927, שם.

39 מכתב י. טהן לל. אפשטיין, 29.3.1928, אצ"מ L18\630.

40 מכתבה של חברת הכשרת היישוב לקצ"א בניו-יורק, 24.4.1927, אצ"מ L18\557.

41 מכתב י. טהן לל. אפשטיין, 29.3.1928, אצ"מ L18\630.

להשתתף בקנייה, אלא שקק"ל לא רצתה לקנות את כל 3,000 הדונם, וחנקין סרב למכור ממנה רק חלקים.<sup>42</sup>

בשנות השלושים, לאחר שקצ"א פשטה את הרגל, קבלה קרן היסוד על עצמה לכסות את חובות החברה, להשלים רכישות קרקע עליהן התחייבה קצ"א ולא מילאה את התחייבותה, ולדאוג ליישובים שהקימה החברה. במסגרת זו שילמה קרן היסוד את חובות קצ"א על אדמות ג'ליל, וגם רכשה את אדמות אל ח'ירם להרחבתה של הרצליה. ל-8,760 הדונם שהיו שייכים למושבה, התווספו 3,000 דונם - קרקעות המריכה אותן ביקשה לרכוש אגודת 'מנוחה ונחלה'. 3,000 הדונם הנותרים באדמות אל ח'ירם וכפר ע'בוש נמסרו למושבה רעננה ולקק"ל, שבשנים 1934-1935 החליטה להיכנס לאזור ולרכוש קרקעות עבור הארגונים להתיישבות אינטנסיבית.<sup>43</sup>

המושבה יפה נוף לא קמה, אבל הניסיון לגלות את המסתתר מאחורי פרשת רכישת קרקעות ג'ליל ואל ח'ירם מאיר את יחסי הגופים המיישבים הפעילים בארץ בשנות העשרים, מלמד על השקפתם ועל מעמדם:

עד לשנת 1926 נתפסת חברת קצ"א כמוכילה בתחום ההתיישבות, חברה שרצונה מבטל את רצונן של חברות קטנות.

בשנות העשרים רב כוחם של חברת הכשרת היישוב ושל יהושע חנקין בעיצוב הנוף בארץ-ישראל. החברה ורוכש הקרקע מטעמה דאגו לחלוקת הקרקע בין היוזמים השונים. החלוקה נעשתה על-פי יכולתו של היוזם להבטיח את הקנייה ולא להותיר את החברה עם מלאי קרקעות.

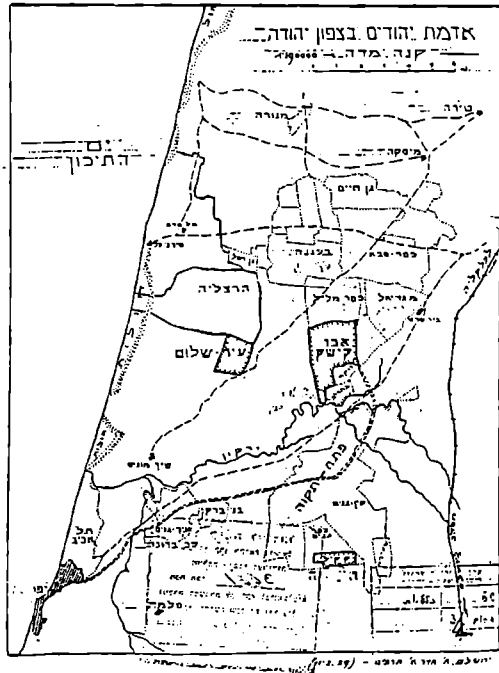
ההנהלה הציונית נתפסת כרשות עליונה. משום כך כל הגורמים שלקחו חלק בפרשת הקרקעות בג'ליל ואל ח'ירם העדיפו ללכת לבוררות ולקבל את פסיקתה, ולא לפנות לבית משפט.

ועניין אחרון, הפרשה מלמדת על חולשותיו של ההון הזעיר ברכישת קרקעות ובהקמת יישובים בשנות העשרים: חוסר הידע וההכרות עם תנאי הארץ ועם חוקי הקרקע; בסיס כספי רעוע; עלייה על הקרקע של משפחות גדולות חסרות אמצעים לקיום שוטף; נסיונות למכור נחלות מעבר לקיים; העדר גב תומך בשלבי ההתיישבות השונים; התבססות על הון לא יציב, התלוי במצבי גאות ושפל כלכליים. כל אלה תרמו לכשלון ההתיישבות.

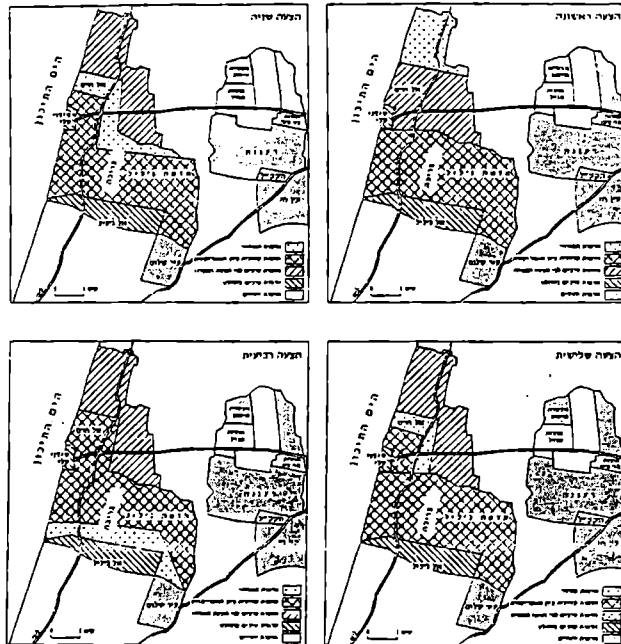
42 ארגון חקלאי תל-אביב הקים לכסוף את עין ורד כגוש חל מוגד. חנקין דרש 6.5 לא"י לרונם, וקק"ל, שהייתה חסרה תקציב לממן קנייה כה גדולה, סרבה וחיפשה קרקעות במקום אחר. תכתובת בעניין זה, ראה אצ"מ A.238\17.

43 על אחרית קרקעות ג'ליל, אל ח'ירם וכפר ע'בוש, ועל תהליך איחוד הקרקעות ויצירת רצף קרקעי יהודי, ראה תכתובת באצ"מ L.18\614.

פרשה נעלמה - יפה נוף, מרשבה שלא נוסדה



איור ב : ארבע הצעות "למזרחי" בקרקעות גליל ואל חירם - 18.6.1924



מקור: אכס"ל 18/215/1