

הספקולציה הקרקעית – הצל הבלתי נלאה של מפעל ההתיישבות

שמעון רובינשטיין*

“...ישנו כורח חיוני שלא תתקיים ספקולציה קרקעית
מכל סוג שהוא (בארץ ישראל). הממשלה (קרי, הלורד
בלפור) הצהירה שזהו עניין שיהיה על “ועד הצירים”
לשווקלו בצורה כזו שניתן יהיה לנקוט בצעדים שימנעו
ספקולציה כזו...”¹.

אחד הנושאים הבולטים ביותר בחסרונם בחקר מפעל ההתיישבות הציוני בארץ ישראל בכל תקופת התחייה הוא נושא הספקולציה הקרקעית.² לכאורה, הנושא מופיע כמעט בכל ספר ובכל מחקר העוסק ברכישות קרקע, אך עדיין לא נעשה מאמץ של ממש להתמודד עם סוגיה חשובה זו במלוא היקפה ולמשך כל התקופה מאז ראשית העלייה הראשונה ועד קום המדינה – ואיני נכנס להיבטיה לאחר קום המדינה.

הנושא: מפעל ההתיישבות מאז ראשית העלייה הראשונה, מלווה כצל את כל פעילות רכישת הקרקעות לצרכי התיישבות יהודית בארץ-ישראל. צל זה היה בעל משקל כה רב עד שגרם, לעתים, לתמורות מרחיקות לכת במדיניות ההתיישבות הציונית ולשינויים במפת ההתיישבות ומגמותיה. הגיעו הדברים לידי כך שהיו מקרים בהם מעצבי המדיניות הקרקעית נדחפו לפעול בניגוד לאינטרסים הציוניים. הדוגמה הקיצונית ביותר – בה הפך אותו צל לשד מפחיד – מלמדת כיצד כפתו עצמם כל הגורמים הציוניים המשמעותיים לצלו המאיים של אותו שד, הלא היא הספקולציה הקרקעית, עד שמצאו עצמם מפעילים לחצים על השלטונות הבריטיים, מיד

* המחבר הוא חוקר תולדות הישוב ואיש “מכון יד בן צבי”.

1 מתוך מברק ששלחה ההסתדרות הציונית בלונדון אל לואי ברנדיס בפברואר 1918 ערב יציאת “ועד הצירים” לארץ ישראל. המברק מדווח על דברים שהשמיע ד”ר וייצמן בוועידה השנתית של הפדרציה הציונית באנגליה שהתקיימה בלונדון ב-3.2.1918.
2 על אחד התחומים המרכזיים של הפעילות הספטרית בתולדות מפעל ההתיישבות הציונית, קרי, הספקולציה הקרקעית, ראה למשל, א. ביין, תולדות ההתיישבות הציונית, גבעתיים 1976, עמ’ 246, 266-267, 310-311, 366.

לאחר פרסום "הצהרת בלפור", כדי שיכפה מדיניות נוסח אותו איכר יוגוסלבי שביקש מהשטן שיוציא לו עין בתנאי שיוציא לשכנו שתי עיניים.

**"מפעל ההתיישבות
מאז העלייה
הראשונה, מלווה
כצל את כל פעילות
רכישת הקרקעות
לצרכי התיישבות
יהודית בארץ
ישראל. צל זה היה
בעל משקל כה רב
עד שגרם, לעתים,
לתמורות מרחיקות
לכת במדיניות
ההתיישבות הציונית
ולשינויים במכת
ההתיישבות
ומגמותיה"**

בהמשך אפרט דוגמה הממחישה מה יכלה הספקולציה הקרקעית לעולל – עד שלמעשה סוכלה התכנית להקים את המושבה "ראשון לציון" ב-1882 בדרום רצועת עזה וזלמן דוד לבונטין כבר עמד להשלים את רכישת הקרקעות שם, כאשר ממש ברגע האחרון, התערבו ספקולנטים מיפו והטו את העגלה לגמרי מהמסילה.

מן הראוי להצביע על השינוי הסמנטי שחל ברבות השנים במשמעות המלים המרכזיות הקשורות בספקולציה הקרקעית, החל במושגים סרסור (וסררות) וכלה בספסר (וספסרות).

מושגים אלה קשורים בעיקרם בעסקי תיווך במגוון של תחומים במסחר סחורות, קרקעות ואפילו סחר בגופן של נשים. לפי מילון אבן-שושן:

- (1) סרסור (בארמית סרסורא; בערבית סורסור): מתווך, סוכן המזמן יחד את הקונה והמוכר לשם עסק. ואילו סרסרות: תיווך, עסקו של הסרסור.
- (2) ספסר (בארמית ספסירא): א) סרסור, מתווך במסחר, ב) ספקולנט, עוסק בעסקים מסחריים שיש בהם משום סטייה מן המותר על פי החוק או ע"י דעת הציבור, שמטרתם רווחים גדולים וקלים ע"י הפקעת מחירים, ניצול המחסור בסחורה מסוימת בשוק וכו'. כך למשל, יש ספסרים במגרשים ויש ספסרים ב"שוק שחור".³

ואילו ספסרות: א) תיווך, סרסרות, ב) ספקולציה, מסחר שיש בו רדיפה אחרי רווחים גדולים ומהירים ע"י הפקעת מחירים, העלמת סחורה מן השוק וכו'.

3 קטגוריה זו היא שכלטה במיוחד בתקופת "העלייה הגדולה" וכל מאמצי הממשלה לשים לה קץ או אף ליצמצמה עלו בתוהו. ראה למשל בנושא זה את הנספחים 35: "קנסות למחלקי נפט מטעם 'בית דין למניעת הפקעת שערים וספסרות'" (אפריל 1949), בתוך: ש' רובינשטיין, מברלד עד מעברת ראש-פינה; על מאבק הקיום וההסתגלות של משפחת עולים מרומניה בגליל (1950-1956), ת"א 1993, עמ' 417; נספח 36: "גזר דין של 'בית הדין למניעת הפקעות שערים וספסרות' בחיפה" (מאי 1949), שם, עמ' 418-420; ונספח 37: "פסקי דין של בית הדין למניעת הפקעת מחירים וספסרות בתל-אביב" (יוני 1949), שם, עמ' 421.

עוד בתקופת המנדט, סרסור נתפש כאדם שעסק בחייוך ברכישה ומכירה של מקרקעין ובנינים ובחוזמים כלכליים קרובים כמתן משכנתאות וקבלנות. במלים אחרות, לא היו למושג זה כל קונוטציות שליליות והעוסקים בכך לא חששו לפרסם את עיסוקם בעיתונות תחת הכותרת סרסרות.⁴ כל עוד מילה זו הייתה בגפה כך היא נתפשה, אך היה גם מושג של סרסור לדבר עבירה (על פי תנחומא ויקרא א') ואז זה נתפש ככינוי למתווך בעסקים לא כשרים ובייחוד בענייני זנות וניאוף.

אשר למלים ספסר וספסרות, להן תמיד הייתה קונוטציה שלילית במשמעותה כיום וחבל רק שלאחר קום המדינה נעלמה לחלוטין המלה "סרסרות" ואילו הכינוי "סרסור" לא רק ששינה את משמעותו המקורית במאה ושמונים מעלות, אלא גם צורפו אליו משמעויות שליליות חדשות על פי "סרסור לדבר עבירה" שמעולם לא יוחסו קודם לכן למלה "ספסר".

לפי עדותו של אחד ממנהליו הבכירים של בנק אפ"ק דאז, מרדכי פנחס חסון, בפני מר דב גניחובסקי, כשהוקמה ב-1936 לשכת החליפין לניירות ערך בתל-אביב (Tel-Aviv Security Stock Exchange) החליטו חבריה, שמרביתם היו יוצאי גרמניה, שלפחות הניירת תהיה בעברית. ד"ר א' פלשטר, אחד מנציגי אפ"ק בלשכה זו נטל על עצמו את המשימה לחפש את המקבילה בעברית למלה "ברוקר" והתשובה שהביא עמו הייתה המלה "סרסור" וכך היא מופיעה החל בתקנון הראשון של הבורסה.⁵

נשוב כעת לדוגמה של ראשון לציון.

ראשון-לציון שלא קמה במקום שייעד אותה לבונטין: הכיכר הפוריה שליד נחל גרר התנ"כי⁶

זלמן דוד לבונטין, מראשוני "חובבי ציון" ברוסיה הפליג ב-18 בפברואר 1882 מנמל אודיסה לארץ-ישראל, בשליחותן של שתי אגודות ליישוב ארץ-ישראל. האחת בקרמנצ'וג (שהוקמה על ידו) והשניה בחארקוב, במטרה להקים מושבה בארץ-ישראל.

מיד עם בואו הוא עמד על אחת הרעות החולות של מעשה רכישת הקרקעות בארץ על-ידי גורמים יהודיים פרטיים — שעתידיה לצמוח ברבות השנים לממדים בלתי נשלטים — חוסר תאום והתחרות פרועה בינם לבין עצמם ובעיקר בינם לבין המוסדות המיישבים, שהביאה לעליית מחירים ולספסרות.

4 כדוגמה אפשר להביא את שלמה ורחמים משיח משכונת הבוכרים בירושלים, שפרסמו את עיסוקם תחת הכותרת "סרסרות" במדור "בתי מסחר" בתוך עתיד המזרח, גיליון 1, 2 (17 ר-24 בפברואר 1928).

5 תודתי למר דב גניחובסקי שמסר לי מידע מעניין זה.

6 פרק זה מבוסס על החוברת: ש' רובינשטיין, זאב יעבץ וזלמן דוד לבונטין — חלוצי החתירה הציונית אל הנגב, ירושלים 1985. (גרפס שנית, ובקיצור, בתוך: האומה 81, חורף 1985-1986).

ללבונטין היה ברור שעוד בטרם ייגש להגשים את שליחותו עליו לנסות להתגבר על בעיית הספסרות שעשויה להוות לו מכשול ועל כן יזם פתרון רדיקלי לבעיה כולה — את הקמתו של "ועד חלוצי יסוד המעלה" ביפו, שנועד לשמש כמרכז הכוונה ותאום לכל היהודים הבאים ארצה במגמה לרכוש קרקעות מחד גיסא, ולהעמיד לרשותם של אלה מביניהם המבקשים לייסד יישוב, אנשים מהימנים שינהלו עבורם את המו"מ לרכישת הקרקע, כדי שהמוכרים לא ינצלו לרעה את חוסר ידיעתם של הרוכשים את תנאי הארץ וחוקיה, את המחירים, סוגי הקרקע וכו'.

**"היזמות הפרטית
מילאה לא פעם
תפקיד לאומי רב
חשיבות בהשגת
רזרבות קרקעיות
חינויות לעתיד
ההתיישבות. כאשר
אילוצים כמו העדר
תקציבים גרמו
להפסקת רכישות
קרקע באזורים
מסוימים"**

לאחר שאסיפת הייסוד של "הוועד", שהתקיימה ביפו ב־19 במאָרס 1882, בחרה "באופן טבעי" ללבונטין כנשיאה, החל האחרון בפעילות ארגונית מואצת לגיבוש "הוועד", תקנותיו ותכניותיו, כשהצעד המשמעותי הראשון היה צירופו של יוסף פיינברג — שעלה ארצה כשבאמתחתו מכתב המלצה חם ממשה לייב לילינבלום — כיד ימינו ב"וועד".

לא ארחיב כאן על המגעים שקיימו השניים עם גורמים שונים במהלך הסיורים שערכו לאזור עזה. אזכיר רק שתחילה ערך לבונטין לבדו סיור כללי לדרום יהודה במרץ 1882 ולאחר מכן סייר עם פיינברג ועם מתורגמן, בסוף אותו חודש או בראשית אפריל 1882, במשך 8-10 ימים לאזור עזה.

כמובן שנשאלת השאלה, מה גרם לו ללבונטין להמשיך דווקא לאזור עזה והתשובה מובנת מאליה ואפשר לסכמה בשתי מלים: תעלת סואץ שד"רעאלי, במהלך פינגסי מבריק, השכיל לרכוש לבריטניה ב־1875 את החלק המצרי של מניות היסוד שלה, בעזרתו של ליאונל נתן רוטשילד. נראה שהיה זה סגן הקונסול

הבריטי ביפו, חיים אמזלג, עמו נפגש לבונטין ביפו ב־8 במרץ 1882, שהשפיע על לבונטין ללכת בכיוון זה, וזאת לאור האינטרס הבריטי המובהק שבאזור עזה — שחשיבותו האסטרטגית-כלכלית עלתה מאד בזכות התעלה — תוקם מושבה יהודית שבאופן טבעי תבקש ליהנות מחסות בריטית.

בסיורם בעזה ובסביבותיה נהנו לבונטין ופיינברג מעזרתו של המומר שפירא, שהתגורר בעיר והיו לו קשרים מצוינים עם הפחה התורכי ועם נכבדי העיר כאחת. שפירא שכנע את השניים שאין לו כל כוונות מיסיונריות והוא אך מבקש לסייע להם ליצור קשר בינם לגורמים הנ"ל שמעוניינים מאד בהצלחת היוזמה.⁷

7 שם, עמ' 7. כדי להמחיש עד כמה צדק לבונטין בנישתו זו להודק לקשריו ולסיועו המקצועי של שפירא — אם כי לאור הנסיבות ודאי שהיה ברעתו להתייחס אליו בשיטת "כבדהו וחשדהו" — די להצביע על הדוגמה הבאה: ב־1881 קבע החוק התורכי שהדגום שווה 1600 אמות בנין ובמטרים 919.3 מ"ר. כל מי שהגיע לארץ ולא היה מודע למידע זה, יכול היה, כפי שאכן קרה לא פעם, ליפול בפח אם רכש קרקע בכוחות עצמו או באמצעות ספקולנטים חסרי מצפון, ואשר "שכחו" לספר לו שהדגומים שהוא רכש אינם בהיקף של 1000 מ"ר כל אחד אלא הרבה פחות.

בשיחתם בכיתו, בה השתתף גם הפחה התורכי — הלא הוא הקאימקם של קדא עזה⁸ — הדגיש שפירא שהאזור המתאים ביותר להתיישבות יהודית הוא הכיכר הפורייה שליד נחל גרר התנ"כי.⁹ לדבריו, כיכר זו הייתה "זבת חלב ודבש ולו הייתה בידי אנשים בעלי מעשה המבינים את ערכו כי אז יכלו לבנות שמה עיר גדלה אשר תוכל להיות בהמשך הזמן לעיר מרכולות ולמרכז כרמים, זיתים, שתילי עצי התות וכדומה". הפחה לא רק שהסכים עם דבריו של שפירא אלא גם חזקם באומרו שהדברים מתייחסים לא רק לנחל גרר אלא לפלך עזה כולו...¹⁰

היה זה צעד גדול קדימה שממנו השתמע שניתן יהיה לקבל גם קרקעות מדינה וגם לרכוש קרקעות פרטיות באזור.¹¹ מה פלא שבמהרה התארגנה משלחת שנייה בת שלושה חברים לאזור עזה וברו"ח שהגישה בשובה ל"וועד" בישיבתו ב-22 במאי 1882 נאמר באופטימיות רבה: "...מצאנו קרקע במידה גדולה וטובה של הממשלה העומדת להימכר ועוד קרקעות הרבה של אנשים פרטיים... נוכחנו לדעת כי המקומות האלה, עזה וסביבותיה המה היותר מוכתרים למטרתנו: האדמה פורייה, האוויר טוב וקרובה אל הים וגם נקל להתיישב שם בעת ההווה...".¹²

למעשה, משלחת שנייה זו, בראשותו של לבונטין, כה התלהבה ממה שראתה תוך כדי הסיוע עד שעוד במהלכו מצאה לנכון להיכנס להתקשרות מחייבת לגבי רכישת הקרקעות השייכות לממשלה; ואכן היא צעדה צעד אחד קדימה כשייפתה את כוחו של "איש נאמן מבין דבר" — ויש להניח שהכוונה לאותו שפירא — לנהל מו"מ גם עם גורמים פרטיים באזור וזאת מתוך

8 על המבנה האדמיניסטרטיבי העות'מאני ראה להלן, הערה 10.

9 בעת שעבדתי על הנושא נועצתי בואב וילנאי המנוח והוא ציין שאתר תנ"כי זה עדיין לא מזוהה בוודאות אך יש להניח שהמרובר בתל אבו־הריירה, כמעט באמצע הדרך בין עזה לבאר־שבע שלרגליו עובר נחל שכנראה הוא נחל גרר. באזור המישורי הנרחב הנשקף מתל זה מצויים כיום מושבים רבים ובמרכזם העיירה נתיבות. החוקר רמי יזרעאל מוסיף על מידע זה ומציין שתל אבו־הריירה, הנקרא כיום תל־הרור (נ.צ. 112.088), נמצא כ־4 ק"מ מדרום מזרח לנתיבות, על גדת נחל שרשרת שנשפך לנחל גרר שהינו חלק מנחל הבשור.

10 ז"ד לבונטין, לארץ אבותינו, א, תל־אביב תרפ"ד, עמ' 34. במלה פלך מתכוון לבונטין לנפה אשר במבנה האדמיניסטרטיבי העות'מאני נקראה קדא ובראשה עמד קאימקם. קדא עזה הייתה אחת מששת הקאדות שב"סנג'ק העצמאי" של ירושלים, שבראשה עמד מוצריף.

11 קרקעות מדינה. קרקעות אלה כוללות אדמות "כתר" (גי'פטליק); "מתרוכה" (קרקעות ברשות הרבים כדרכים ציבוריות ואגמים); "מוואת" (קרקעות שוממות או "מתות"). קרקעות פרטיות ("מלכ"). היו קרקעות שזכויות הבעלות עליהן היו מאוחדות בידיים פרטיות (למשל: שטחי הבנייה של הערים והכפרים הקיימים ואהוז קטן מכלל השטח החקלאי המעובד שהקיף בסוף המאה ה־19 — כ־5% בלבד.

הרוב המכריע של הקרקעות המעובדות בארץ־ישראל היו מסוג קרקעות "מירי" שהבעלות עליהן היתה אמנם בידיים פרטיות אך מאחר שהן לא עובדו שלוש שנים ברציפות הבעלות עליהן עברה לידי אוצר המדינה, כי הן הפכו לאדמות "מחלול" ונקבעו הגבלות שונות על זכויות הבעלים המקוריים על קרקעות אלו, ובין היתר חלה עליהם החובה לשלם לאוצר המדינה "מס מעשר" מיכולן. (ראה: ברקיע הציפיות..., שם, עמ' 63-69; ג' גרוס, בנקאי לאומה בהתחדשותה — תולדות בנק לאומי לישראל, גבעתיים 1977, חלק א, עמ' 31-33).

12 לארץ אבותינו, א, עמ' 126.

כוונה שבשלב הסופי של המו"מ יבוא נציג של "הוועד" כדי להשלים גם את העסקאות הפרטיות.¹³

לכאורה, הכל התנהל באופן חלק וב-29 במאי 1882 הסמיך "הוועד" את ידיו של לבונטין לצאת לעזה על מנת להשלים את העסקאות; ואכן האחרון יצא לדרכו למחרת היום כשבידיו מופקדים סכומי כסף שמסרו לו 12 אנשים כמקדמות להשלמת הרכישות עבורם.

אל לבונטין התלוו בניסיעתו זו נציג של הרוכשים וכן כמה שליחים שהגיעו לארץ-ישראל ממקומות שונים כדי לבחון את האפשרויות לרכישת קרקעות ושקלו להצטרף ליוזמתו של לבונטין.

**"גם ליוזמה הפרטית
הייתה ציפייה לזכות
ברוחים מבעילות
של רכישות קרקע,
אך הייתה זו ציפייה
לגיטימית והיא
מעולם לא נעשתה
מתוך תחרות עם
המוסדות הלאומיים"**

גם תוצאותיו של מסע זה הסתיימו באופן חיובי, והוסכם ביניהם שהקבוצה תשוב ליפו למסור את התרשמותה ל"וועד" ואילו לבונטין עצמו יישאר בעזה להשלמת העסקה.

והנה, אליה וקוץ בה. דווקא ברגע מכריע זה אירע הבלתי יאמן מבחינתו של לבונטין כשלפתע, ב-1 ביוני 1882, שלח אליו אחד מחברי "הוועד" מברק לעזה להפסיק את כל פעולת הרכישה ולשוב מיד ליפו. כשעשה כן התברר לו, לתדהמתו, שבהתערבות של סרסורים שונים שינו הרוכשים את דעתם מקצה לקצה והחבילה כולה התפרדה.¹⁴

הייתה זו הדוגמה המובהקת הראשונה בה שינתה הספקולציה הקרקעית את מפת ההתיישבות בארץ-ישראל, כאשר ראשון-לציון עתידה הייתה לקום על פי התכנון המקורי במקום אחר מזה שבו היא שוכנת כיום. וכך נדחתה הקמתו של יישוב יהודי ראשון בנגב, רוחמה,¹⁵ ב-30 שנה. הקמתה של תעלת סואץ יצרה באותם ימים את חלון ההזדמנויות הגדול ביותר של דרום ארץ ישראל בכלל ושל הנגב בפרט מבחינת מפעל ההתיישבות הציונית, דווקא בתקופת העלייה הראשונה. הקמתה של "ראשון לציון" בנגב הצפוני, לצד חידוש הקהילה היהודית בעזה,¹⁶ ודווקא ע"י יזמים כלכליים של היישוב החדש ביפו, יכלו לשמש מוקד משיכה עירוני וחקלאי כאחת שהיה יכול להשפיע על כל עתידו של הנגב מבחינה יישובית.

13 שם, שם.

14 שם, עמ' 50.

15 ראה למשל, ש' רובינשטיין ודה. שפירא, מלח הארץ; סיפור חייהם של בני מזכרת-בתיא לאה ומשה נימן, ירושלים 1992, עמ' 62-113; א' כנעני, היישוב היהודי הראשון בנגב 1912-1936, ירושלים תשמ"א.

16 ראה המבוא בתוך: ש' רובינשטיין, מבט על הקהילה היהודית בעזה (1870-1929), ירושלים 1996.

הפרי שלא נקטף יבש על העץ וחלון הזדמנויות נסגר למשך עשרות שנים "בזכות" הספקולציה הקרקעית ש"ידעה" כמובן מה טוב לה, קרי: רווחים של ממש היא תוכל להפיק במרכז הארץ היכן שיש ביקוש לקרקעות עירוניות וחקלאיות להתיישבות יהודית – ליד ריכוזים יהודיים, כיפו – ולא בנגב שם הקרקעות זולות מדי, רחוקות מכל ריכוז יהודי וממילא ההתיישבות באזור זה יכולה לחכות כי אין עליהן קופצים רבים, בעוד שעל "הזדמנויות" במרכז הארץ צריך לקפוץ – ובמיוחד כשאגודה ציונית כלשהי מנהלת עליהן מר"מ עם הבעלים – ולמהר ולהפיק רווחים ע"י הקפצת מחיריהן.

עד כמה גדול היה הנזק שגרמו הספקולנטים למפעל ההתיישבות ניתן ללמוד מכך שהמדיניות הקרקעית שביקש "ועד הצירים" ליישם עם בואו לארץ-ישראל ב-1918 הייתה מבוססת על תכנית קרקעית רבת מעוף של אהרן אהרונסון שביקש לקבל משלטונות הצבא הבריטי בשטח הכיבוש שטחי קרקע פנויים רבי היקף בשטח שבין יפו לרפיח לשם עיבוד חקלאי. הללו גילו עניין בתכנית ואף שלחו משלחת צבאית בהשתתפותו של אהרונסון לסייר באותם אזורים ולבחון את התכנית. עיון בתוואי הסיוור, שהתקיים בימים 3.9.1918, מלמד שהאזור שהוצע ללבונטין עוד ב-1882 היה אחד המוקדים החשובים שנבחנו ע"י המשלחת והיא אף חלפה סמוך לתל אברה-היריה ב-7.5.1918 בהיותה בדרכה חזרה.

ימי הספקולציה כימיו של המפעל הציוני

ניסיונו המר של לבונטין מלמד לא רק שימיה של הספקולציה הקרקעית כימיו של מפעל התחייה הציוני, אלא גם מצביע על עוצמתה הרבה לקבוע את האסטרטגיה היישובית. כבר בראשית העלייה הראשונה עצם הפעילות המואצת של "חובבי ציון" בתחום רכישות הקרקע עוררה גם את הספקולנטים והביאה להאמרת מחירים ולספרות ובמיוחד בתחום הקרקעות העירוניים – כפי שניתן ללמוד ממה שקרה ערב מלחמת העולם הראשונה סביב השכונות החדשות מצפון ליפו לאחר הקמת ת"א.

היזמות הפרטית מילאה לא פעם תפקיד לאומי רב חשיבות בהשגת זרבות קרקעות חיוניות לעתיד ההתיישבות כשאינציות של העדר תקציבים, משבר כלכלי או שינויים במדיניות המוסדות, גרמו להפסקת רכישות הקרקע באזורים מסוימים. אסתפק כאן בשתי דוגמאות הממחישות יותר מכל את חיוניות תרומתה של היוזמה הפרטית ואת חשיבות שיתוף הפעולה בינה לבין המוסדות המיישבים בקידום מימושו של המפעל הציוני.

הדוגמא הראשונה: באביב וקיץ 1918 כשהיה ברור שכיבוש צפון הארץ על ידי הצבא הבריטי הוא רק עניין של זמן, הוליקה החרדה של המתישבים הגרמנים בחיפה מפני החרמת רכוש הדלא נייד שלהם למר"מ סודי בינם לבין גורמים ציוניים בעיר, במטרה להקדים רפואה למכה ולמכור רכוש זה ליהודים, למרות האיסור שהטילו התורכים על מכירת קרקע ליהודים. פרשה זו הולידה את אחד ההישגים הגדולים ביותר בתחום רכישת קרקעות בידי המוסדות הציוניים מאז ראשית העלייה הראשונה, והוא הושג בזכות שיתוף הפעולה עם ההון הפרטי, שגולת הכותרת שלו הייתה רכישת שטח של 12 דונם בפיסגת הכרמל – הכולל את הסנטוריום הגרמני ואת

הגינה שסביבו – במימונה של רחל טויסטר מחלב, בתו של שמואל טויסטר מחיפה. בסך הכל נרכש אז בזכות שיתוף פעולה זה בין הכספים שגייסו בנק אפ"ק ומוסדות אחרים לבין ההון הפרטי, 2,557 דונם, רובם על הכרמל. לעובדה זו הייתה חשיבות אסטרטגית רבה, כי כך הובטחה הדומיננטיות היהודית בחיפה בתקופת המנדט והדבר השפיע עמוקות על תוצאות מלחמת השחרור בעיר.

"התוצאה הבלתי נמנעת מהגישה חסרת המצפון הלאומי של הספקולנטים בקרקעות, הייתה הקפצת מחירים קשה שגרמה לתוצאות חמורות"

הדוגמה השנייה: תרומתה המרכזית של היוזמה הפרטית, שבמוקדה עמד משה סמילנסקי, ברכישות קרקע חשובות בצפון הנגב במחצית הראשונה של שנות ה-30 באותן שנים ידיהן של קק"ל ושל "הכשרת היישוב" היו כבולות עקב המדיניות שנכפתה עליהן ע"י מנחם אוסישקין בעקבות התייעצות המומחים לענייני התיישבות מ-26.11.1926, על רקע המשבר הכלכלי שתבע לחדול מרכישות קרקע בנגב.

אם להתייחס לדוגמה האחרונה הרי שאלמלא אלמלא הרזרבה הקרקעית החשובה שהושגה בזכות רכישות הקרקע הפרטיות הנ"ל בנגב אין ספק שהמוסדות המיישבים היו מתקשים מאד למלא ואקום זה ולפתוח בהתיישבות יהודית באותו איזור לאחר שבן-גוריון הביא ב-1935 למהפך מוחלט באותה מגמה שקבע אוסישקין.¹⁷

מדוגמה חשובה זו אפשר ללמוד שההבדל המהותי בין פעילותה של היוזמה הפרטית לבין הספקולציה הקרקעית מתבטא קודם כל בכך שבניגוד לספקולציה הקרקעית הרי שהיוזמה הפרטית תמיד לקחה בחשבון שאסור לה להוות מכשול לאינטרס ההתיישבותי הציוני. אמנם, כדוגמת הספקולציה, גם ליוזמה הפרטית הייתה ציפייה לזכות ברווחים מפעילות של רכישות קרקע, אך הייתה זו ציפייה לגיטימית והיא מעולם לא נעשתה מתוך התחרות והתרסה סמויה כלפי מאמצי רכישות הקרקע של המוסדות; התוצאה הבלתי נמנעת מגישה חסרת מצפון לאומי זו הייתה הקפצת מחירים קשה בעלת תוצאות חמורות. לעומתה השתדלה היוזמה הפרטית האחראית להיכנס למו"מ לרכישות קרקע במקומות שהמוסדות הלאומיים המרכזיים, קק"ל ו"הכשרת היישוב" (שעסקו בעיקר ברכישת קרקעות

17 ב-12.11.1935, למחרת בחירתו של בן-גוריון כיו"ר הנהלת הסוכנות היהודית, התקיים ביוזמתו של מנחם אוסישקין, נשיא קק"ל, יזכור נוקב בין השניים באשר לאוריינטציה הציונית בעניין הנגב. אוסישקין חשש בצדק שבן-גוריון עומד להביא להפנית של 180 מעלות במדיניותו שלו בנושא רכישות הקרקע וההתיישבות בנגב. בפגישתם זו ביקש אוסישקין לשכנע את בן-גוריון שהמגמה הנגבית איננה אלא פנטזיה ציונית בת עשרות שנים וכיום היא טומנת בחובה סכנה גדולה. אמנם שלטונות המנדט, טען, מגלים אהדה לנושא אך הדבר נובע מהאינטרס המובהק שלהם שמגמתו להסיח דעתנו מהאזורים האחרים של ארץ-ישראל החשובים יותר. עם כל חשיבות הנגב, הדגיש, יש להעניק עדיפות בהפניית כספי הלאום לאזורי התיישבות אחרים במרכז ובצפון הארץ ומה עוד שאין קופצים רבים לרכישת קרקעות בנגב והוא יכול לחכות.

חקלאיות) ו"חברת נכסי דלא נידי 'פלשתינה'" (שעסקה בעיקר ברכישת קרקעות עירוניות) או החברות מסוגה של "גאולה" – לא רצו או לא יכלו לפעול בהם בשל אילוצים שונים. לכן, בפרספקטיבה רחבה אפשר לראות באותו סוג של יוזמה פרטית כזרוע לאומית נוספת לרכישות הקרקע הלאומיות של "המדינה שבדרך" וההמחשה הטובה ביותר לכך היא, למשל, העובדה שכשהשתנו הנסיבות בנגב, היוזמה הפרטית העמידה את רכישותיה באותו אזור לרשות המוסדות המיישבים כפי שהיה הדבר בדוגמה הנ"ל בשנות ה-30 בצפון הנגב.