

יוסי בן

לאומיות ואקדמיה: לשאלת הבעלות על קרקעות האוניברסיטה העברית



הקדמה

בשער המאמר:
טקס הפתיחה של
האוניברסיטה,
1 באפריל 1925
(צילום: אקל סיון)

בקיץ 1913 החליט כידוע הקונגרס הציוני האחד-עשר להקים את האוניברסיטה העברית בירושלים. רעיונות להקמת אוניברסיטה עברית עלו כבר שנים קודם לכן, אך רק בקונגרס האחד-עשר נתקבלה – ביזמתו של מנחם אוסישקין, שהיה אז חבר הוועד הפועל הציוני הגדול ויושב ראש 'הוועד האודסאי' של 'חובבי ציון' – ההחלטה שהאוניברסיטה תיבנה בירושלים. זמן לא רב לאחר מכן ועוד לפני פרוץ מלחמת העולם הראשונה הציעו דוד ילין ומנחם שיינקין, שעמד בראש 'חברה חדשה לקניית ומכירת קרקעות', לאוסישקין להקים את האוניברסיטה על הר הצופים. ארתור רופין, שעמד בראש ה'משרד הארץ-ישראלי' של ההסתדרות הציונית, וששימש בין היתר בא כוחה של קק"ל בארץ-ישראל, תמך ברעיון זה. ואכן עוד לפני מלחמת העולם הראשונה החלו גורמים ציוניים לפעול לרכישת קרקעות בהר הצופים עבור האוניברסיטה. פעולות אלו, שכבר נדונו בהרחבה במחקר,¹ נמשכו מיד לאחר המלחמה ובמהלך שנות העשרים. במכלול הפעולות לרכישת הקרקעות ולהשגת המימון לשם כך היו מעורבים שורת מוסדות, ובהם קק"ל, ה'משרד הארץ-ישראלי', 'הוועד האודסאי', 'חברת הכשרת היישוב' וההנהלה הציונית, ואישים רבים עסקו בפעולות אלה, ובתוכם רופין, שיינקין, ילין ונדבנים ידועים כמו יצחק לייב גולדברג.² באמצע שנות העשרים נרשמה הבעלות על הקרקעות שנרכשו על שם גורמים יהודיים.

הליך העברת הקרקעות מידי בעליהן הלא יהודים ורישום הבעלות עליהן על שם גורמים יהודיים היה קשור במאבק חריף בין קק"ל לבין ההנהלה הציונית, 'קרן היסוד' וועד האוניברסיטה בשאלה על שם מי תירשם הבעלות על הקרקעות. המאבק הסתיים בפשרה בין הצדדים, וקק"ל ויתרה לשם כך ויתורים מהותיים. הצדדים חתמו על חוזה חכירה שלפיו הקרקעות, שהבעלות עליהן נרשמה בטאבו על שם קק"ל, הוחכרו לאוניברסיטה ל-999 שנים. לסעיף זה בחוזה ולסעיפים אחרים בו לא היה אח ורע בחוזה החכירה של קק"ל עם המגור החקלאי והעירוני בארץ-ישראל למן הקמתה של קק"ל, בשנת 1901, ועד העברת קרקעותיה לניהול 'מנהל מקרקעי ישראל', בשנת 1961.

מטרת מאמר זה כפולה: לנתח את האינטרסים של כל אחד מהצדדים במאבק על רישום הבעלות על קרקעות האוניברסיטה, ולנתח את מרכיביו של חוזה החכירה הייחודי שבין קק"ל לאוניברסיטה ואת האינטרסים של הצדדים במשא ומתן על ניסוח סעיפיו. אני מבקש לטעון כי ביסוד המאבק על רישום הבעלות ועל פרטי חוזה החכירה וביסוד המשא ומתן על חוזה החכירה עמדה סוגיית עצמאותה האקדמית-המנהלית של האוניברסיטה אל מול מאווייה הלאומיים-הציוניים של קק"ל.

1 'י כץ, 'המפנה ביחס של אוסישקין וחובבי ציון לפיתוח ירושלים ולהקמת האוניברסיטה העברית לפני מלחמת העולם הראשונה', ח' לבסקי (עורכת), ירושלים בתודעה ובעשייה הציונית, ירושלים תשמ"ט, עמ' 107-136; צ' שילוני, הקרן הקיימת לישראל וההתיישבות הציונית 1903-1914, ירושלים 1990, עמ' 395-408.

2 על חלקם של הגורמים השונים – הציבוריים והפרטיים כאחד – ברכישת קרקעות הר הצופים ראו למשל: תזכיר 'Registration of university site' (ללא תאריך, אך ככל הנראה משנת 1925), אצ"מ, KKL5/1819; זיכרון דברים, 20 במאי 1926, אצ"מ, KKL5/1822. וכן ראו: א' עבר-הרני, איש ציוני: יצחק לייב גולדברג, ירושלים ותש"ח, עמ' 21-22.



ירושלים, מראה העיר מעל הר הצופים, ינואר 1920 (צילום: יוסף שוייג)

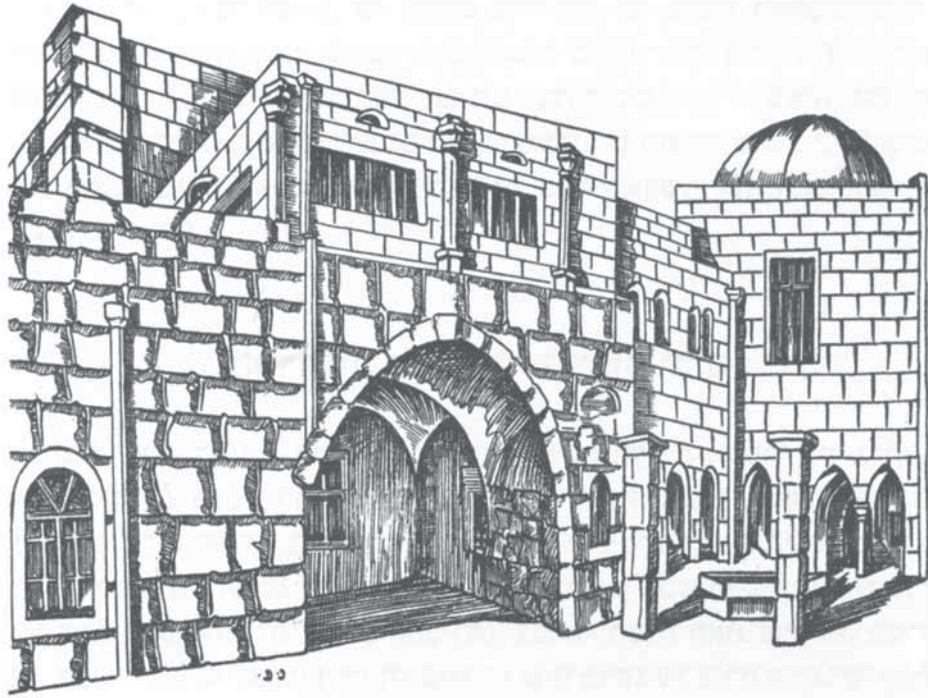
מחקרים רבים נכתבו בשנים האחרונות על האוניברסיטה העברית. ראויים לציון שלושת כרכי 'תולדות האוניברסיטה העברית'³ וספרו של אורי כהן על האוניברסיטה העברית לפני הקמת המדינה ובשנותיה הראשונות.⁴ אולם המחקרים הקיימים לא עסקו בסוגיה הנדונה כאן. המאמר מתבסס רובו ככולו על חומרים שנאספו בארכיון קק"ל וב'ארכיון הציוני המרכזי'. המאמר נחלק לארבעה פרקים: בראשון מסוכם חלקו של כל אחד מן הגורמים שעסקו ברכישת קרקעות האוניברסיטה העברית. בפרק השני מנותחות טענות הצדדים בוויכוח החרוף בשאלה על שם מי יש לרשום את הבעלות על הקרקעות ונבחנות פעולותיהם של הצדדים לקידום מאבקם. בפרק השלישי נדונים הניסיונות למציאת פשרה בין העמדות הקוטביות של הצדדים. ובפרק הרביעי נדון חוזה החכירה הייחודי ל-99 שנים שנחתם בין קק"ל לאוניברסיטה ומנותח המשא ומתן שניהלו הצדדים על ניסוח סעיפי החוזה.

מוסדות ואישים ברכישת הקרקעות בהר הצופים עבור האוניברסיטה

הגורמים הציוניים שהחלו לפעול לאחר הקונגרס בשנת 1913 לרכישת קרקעות בהר הצופים עבור האוניברסיטה התמקדו ברכישת אחוזתו של הלורד ג'ון גריי היל, שהוצעה באותו זמן למכירה. גריי היל ביקש למכור את קרקעותיו ליהודים דווקא, ורופין ניהל ערב המלחמה את המשא ומתן על

3 'ש' כין ומ' הד (עורכים), תולדות האוניברסיטה העברית בירושלים, א: שורשים והתחלות, ירושלים תשנ"ז; ח' לבסקי (עורכת), תולדות האוניברסיטה העברית בירושלים, ב: התבססות וצמיחה, ירושלים תשס"ה; הנ"ל (עורכת), תולדות האוניברסיטה העברית בירושלים, ג: התעצמות אקדמית תוך מאבק לאומי, ירושלים תשס"ט.

4 א' כהן, ההר והגבעה: האוניברסיטה העברית בירושלים בתקופת טרום העצמאות וראשית המדינה, תל-אביב תשס"ז.



בית גריי היל, ציור של נחום פלי (1889-1956), מראשוני התלמידים בבית הספר בצלאל

רכישתן. רופין החליט להתמקד תחילה ברכישת חלקותיו של גריי היל שהיו מרוחקות יחסית ממרכז האחוזה ומבנייניה. את דמי הקדימה, אשר הבטיחו גם את אופציית הרכישה למשך שנה, הוא הצליח להשיג בעזרת 'הוועד האודסאי' של 'חובבי ציון' וקק"ל. 'הוועד האודסאי' נתן לו כ-1,500 לי"ט,⁵ ולימים הובהר כי 'חובבי ציון' העבירו לקק"ל את התמורה הקרקעית לסכום זה.⁶ קק"ל הלוותה 3,049 לי"ט לאותה מטרה, ולימים ויתרה על החזר ההלוואה לטובת זכויות בקרקעות גריי היל.⁷ בשל היעדר מקורות כספיים לא הצליח רופין להשלים את תכניתו המקורית, ורק לקראת סיומה של מלחמת העולם הראשונה נמצאו הכספים – המנהיג הציוני יצחק לייב גולדברג שילם לגריי היל חלק נכבד מן הסכום שנדרש לרכישת חלקות מאחוזתו, 7,312 לי"ט.⁸ כעבור כמה שנים נענה גולדברג

5 שילוני (לעיל, הערה 1), עמ' 405; פרוטוקול ישיבת דירקטוריון קק"ל, י"ד בטבת תרפ"ג, עמ' 16, אצ"מ, KKL10; זיכרון דברים (לעיל, הערה 2); תזכיר (לעיל, הערה 2); ל' כהן, מזכיר המשרד המרכזי של ההסתדרות הציונית בלונדון, אל ההנהלה הציונית בארץ-ישראל, 19 באפריל 1923, אצ"מ, KKL5/1821; קק"ל אל ההנהלה הציונית – המחלקה הכספית, 4 בפברואר 1925, אצ"מ, KKL5/1822.

6 קק"ל אל ההנהלה הציונית (שם); כהן אל ההנהלה הציונית בארץ-ישראל (שם); תזכיר (לעיל, הערה 2); מ' אוסישקין אל הלשכה הראשית של קק"ל, 21 במאי 1926, אצ"מ, KKL5/1818/2.

7 קק"ל אל ההנהלה הציונית (שם); תזכיר (לעיל, הערה 2); פרוטוקול ישיבת ההנהלה של קק"ל בארץ-ישראל, כ"ה בשבט תרפ"ב, עמ' 6-7, אצ"מ, KKL10; הוועד לענייני קק"ל בארץ-ישראל אל הלשכה הראשית של קק"ל בהאג, 26 בפברואר 1922, אצ"מ, KKL1/655; קק"ל בהאג אל הוועד לענייני קק"ל בארץ-ישראל, 11 באפריל 1922, שם; תזכיר קק"ל, 8 בספטמבר 1922, שם.

8 שילוני (לעיל, הערה 1), עמ' 408; קק"ל אל י"ל גולדברג, 14 בפברואר 1923, אצ"מ, KKL5/1819; ה' סאקר אל דירקטוריון קק"ל היסודי, 16 בפברואר 1923, אצ"מ, KKL5/1821; חוזה מכירת אחוזת גריי היל, אצ"מ, KKL5/1819.

לבקשת קק"ל ותרום לה את מלוא זכויותיו בקרקע, בתנאי שתיועד לאוניברסיטה העברית.⁹ קק"ל השקיעה אפוא בקרקע – ישירות או באמצעות הזכויות שהועברו אליה – כ־11,800 ל"ט, אך הנכסים נותרו רשומים בטאבו על שמו של גריי היל עד שנת 1926.¹⁰

בשנת 1920 ביקשה ההנהלה הציונית בלונדון להשלים את רכישת הקרקעות והבניינים (לב האחוזה) של גריי היל בהר הצופים, כדי לקדם את פתיחתה של האוניברסיטה, והסכום שנדרש לכך היה 15,000 ל"ט. חלק מסכום זה שילמה 'קרן האוניברסיטה' שלידי ההנהלה הציונית, ואת רוב הכסף לוותה ההנהלה הציונית מ'בנק אוצר התיישבות היהודים' של ההסתדרות הציונית, ואישי מפתח בתנועה הציונית נתנו ביטחונות להחזר ההלוואה. באופן זה הושלמה במאי 1920 רכישת אחוזות של גריי היל, אך כאמור הבעלות החדשה על הנכסים עדיין לא נרשמה בטאבו. בנובמבר 1923 החזירה ועדת האוניברסיטה שלידי ההנהלה הציונית בלונדון ל'אוצר התיישבות היהודים' את חובה בסך 12,000 ל"ט.¹¹

בראשית שנות העשרים היו אפוא שני בעלי זכויות, כמעט שוות, על נכסי גריי היל בהר הצופים – קק"ל, שבידיה היו זכויות על 45 אחוזים מהקרקעות, וועדת האוניברסיטה שלידי ההנהלה הציונית, שהייתה בעלת זכויות על 55 האחוזים הנותרים. שני הגופים נאבקו ביניהם מספר שנים על שם מי יירשמו הנכסים בטאבו, והמאבק לא היה בסוגיות פורמליות גרדא.

נוסף על זכויותיה על קרקעות גריי היל יזמה קק"ל בתחילת שנות העשרים רכישות נוספות בהר הצופים, כדי להרחיב את שטחי האוניברסיטה, וביצעה רכישות אלה באמצעות 'חברת הכשרת היישוב'. בתחילת שנת 1921 רכשה קק"ל 10 דונמים מחלקת ארד־אלחוט שבהר, שהייתה בבעלותו של מלכיאל מני.¹² שנה לאחר מכן התעניינה בכיצוע רכישות נוספות 'לשם בנין בתים למלומדים ופרופסורים של האוניברסיטה',¹³ והתכוונה להשתמש לשם כך בתרומתו של הנדיב אליעזר כדורי, מראשי ציוני שנחאי, שביקש להנציח בדרך זו את זכרה של אשתו המנוחה לורה.¹⁴

- כהן אל ההנהלה הציונית בארץ־ישראל (לעיל, הערה 5); קק"ל אל ההנהלה הציונית (שם); תזכיר (לעיל, הערה 2); עבר־הרני (לעיל, הערה 2).
- 9 י"ל גולדברג אל הנהלת קק"ל, כ"ט בניסן תרפ"ג, אצ"מ, KKL5/1819; י"ל גולדברג אל האקסקוטיבה הציונית בלונדון, כ"ט בניסן תרפ"ג, אצ"מ, KKL5/1821; קק"ל אל ההנהלה הציונית (שם); כהן אל ההנהלה הציונית בארץ־ישראל (לעיל, הערה 5); תזכיר (לעיל, הערה 2).
- 10 זיכרון דברים, 2 בינואר 1923, אצ"מ, KKL5/1821; סאקר אל דירקטוריון 'קרן היסוד' (לעיל, הערה 8); כהן אל ההנהלה הציונית בארץ־ישראל (לעיל, הערה 5); קטעים מפרוטוקול ישיבת דירקטוריון קק"ל, 2 בדצמבר 1924, אצ"מ, KKL5/1818/2; קק"ל אל ההנהלה הציונית (שם); תזכיר (לעיל, הערה 2); מ' אוסישקין אל י"ל גולדברג, 21 במאי 1926, אצ"מ, KKL5/1818/2; קק"ל אל המזכירות הראשית של האוניברסיטה העברית, 4 ביולי 1926, שם; מ' זליגמן אל ה' סאקר, 13 בינואר 1923, שם.
- 11 כהן אל גובר ההנהלה הציונית בארץ־ישראל, 23 בינואר 1923, אצ"מ, KKL5/1821; סאקר אל דירקטוריון 'קרן היסוד' (לעיל, הערה 8); כהן אל ההנהלה הציונית בארץ־ישראל (לעיל, הערה 5); זיכרון דברים (לעיל, הערה 2); תזכיר (לעיל, הערה 2).
- 12 שטר מכר, 14 במרס 1921, אלקק"ל, ירושלים – הר הצופים; הצהרת מ' מני, 18 במאי 1921, שם.
- 13 קק"ל בהאג אל הוועד לענייני קק"ל (לעיל, הערה 7).
- 14 שם; פרוטוקול (לעיל, הערה 5); מזכיר ועדת האוניברסיטה בהנהלה הציונית אל קק"ל, 8 בפברואר 1923, אצ"מ, KKL5/1818/2; פרוטוקול ישיבת דירקטוריון קק"ל, 3 באפריל 1923, ב' בסיוון תרפ"ג, ו' בתמוז וכ"ט באייר תרפ"ד, אצ"מ, KKL10; מ' אוסישקין אל י"ל גולדברג, 5 בדצמבר 1924, אצ"מ, KKL5/1819; ועדת האוניברסיטה אל קק"ל,

אוניברסיטה ציונית או מוסד אוטונומי: המאבק על שם מי תירשם הבעלות

עם השלמת רכישת אחוזת גריי היל ביקשה ההנהלה הציונית בלונדון לרשום בטאבו את הבעלות על כל קרקעות גריי היל על שמה של 'קרן היסוד' בתור באת כוחה של ההנהלה הציונית ונאמנה של האוניברסיטה, ושלחה הנחיות ברוח זו לעורך דינה הארי סאקר, שישב בירושלים. ההנהלה תכננה כי בעתיד, כאשר יוסדר מעמדה המשפטי של האוניברסיטה כאישיות משפטית, יועברו הקרקעות על שמה.¹⁵

משנודעה לה כוונת ההנהלה הציונית הביעה קק"ל התנגדות חריפה לכך ותבעה כי כל קרקעות גריי היל יירשמו בלעדית על שמה, בלא להתחשב בכך שלמעלה ממחצית הסכום שנדרש לקנייתן לא הגיעה ממקורותיה. קק"ל טענה כי ההלוואה שנתנה לפני מלחמת העולם לשם רכישת האחוזה וכספי 'חובבי ציון' שהועברו לאותה מטרה – ושכאמור נזקפו לימים כתרומה לקק"ל – והעובדה שהיא ממשיכה לרכוש קרקעות בהר הצופים עבור האוניברסיטה, כל אלה 'נותנים לקק"ל רשות לדרוש העברת קרקעות האוניברסיטה על שמה'. קק"ל טענה עוד כי כאשר נתנה את ההלוואה לרכישת הקרקעות לפני מלחמת העולם הראשונה ברור היה לכול כי הדבר נעשה בתנאי שתהיה הבעלים של כל שטחי האחוזה.¹⁶ היא הוסיפה כי הסכימה לבצע רכישות בהר הצופים החל משנת 1920 – נוסף על רכישת אחוזת גריי היל – 'בתנאי מפורש שכל הקרקעות של האוניברסיטה תעבורנה על שם הקק"ל'.¹⁷

ההנהלה הציונית בלונדון לא מיהרה לוותר, ובינה לבין קק"ל התפתח מאבק איתנים, והוא הסתיים בפשרה רק בשנת 1925. קק"ל לא היססה לפעול בכל דרך כדי להשיג את מטרתה. היא ניסתה לשכנע את גולדברג להבהיר כי הוא מעביר לה את חלקו בקרקעות גריי היל (בגין השקעתו), שהיה חלק הארי באחוזה.¹⁸ בדצמבר 1922 נתן גולדברג את הסכמתו לכך בעל-פה,¹⁹ אך קק"ל לא הסתפקה בזאת וביקשה הצהרה בכתב.²⁰ ואכן במכתב ששלח אל קק"ל ואל ההנהלה הציונית בלונדון באפריל 1923 כתב גולדברג:

3 ביולי 1924, אצ"מ, KKL5/1818/2; קטעים מפרוטוקול (לעיל, הערה 10); 'חברת הכשרת היישוב' אל ההנהלה הציונית בארץ-ישראל, 5 בפברואר 1925, אצ"מ, KKL5/1818/2; קק"ל אל 'חברת הכשרת היישוב', 24 בפברואר 1925, שם; רשימת חלקות אדמה בהר הצופים השייכות לקק"ל, 14 באפריל 1935, אלקק"ל, ירושלים – הר הצופים; פרוטוקול ישיבת דירקטוריון קק"ל, ו' באדר וט' בניסן תרפ"ה, אצ"מ, KKL10.

15 כהן אל גזבר ההנהלה הציונית (לעיל, הערה 11); יושב ראש ההנהלה הציונית בארץ-ישראל אל הנהלת 'קרן היסוד', 5 בפברואר 1923, אצ"מ, KKL5/1821; קטעים מפרוטוקול ישיבת ההנהלה הציונית בלונדון, 9, 10, 26 באפריל 1923, אצ"מ, KKL5/1819; קטעים מפרוטוקול ישיבת ההנהלה הציונית בארץ-ישראל, 3 בנובמבר 1924, שם; מ' אוסישקין אל י"ל גולדברג, 2 בינואר 1925, אצ"מ, KKL5/1820.

16 המובאה מתוך: קק"ל בהאג אל הוועד לענייני קק"ל (לעיל, הערה 7). ראו גם: סאקר אל דירקטוריון 'קרן היסוד' (לעיל, הערה 8); קטעים מפרוטוקול (לעיל, הערה 10); א' גרנובסקי אל ה' סאקר, 3 בדצמבר 1924, אצ"מ, KKL5/1819; קק"ל אל ההנהלה הציונית בארץ-ישראל, 5 בדצמבר 1924, שם.

17 אוסישקין אל גולדברג (לעיל, הערה 14).

18 קק"ל אל י"ל גולדברג, 22 בדצמבר 1922, אצ"מ, KKL5/1819. וראו: עבר-הדני (לעיל, הערה 2).

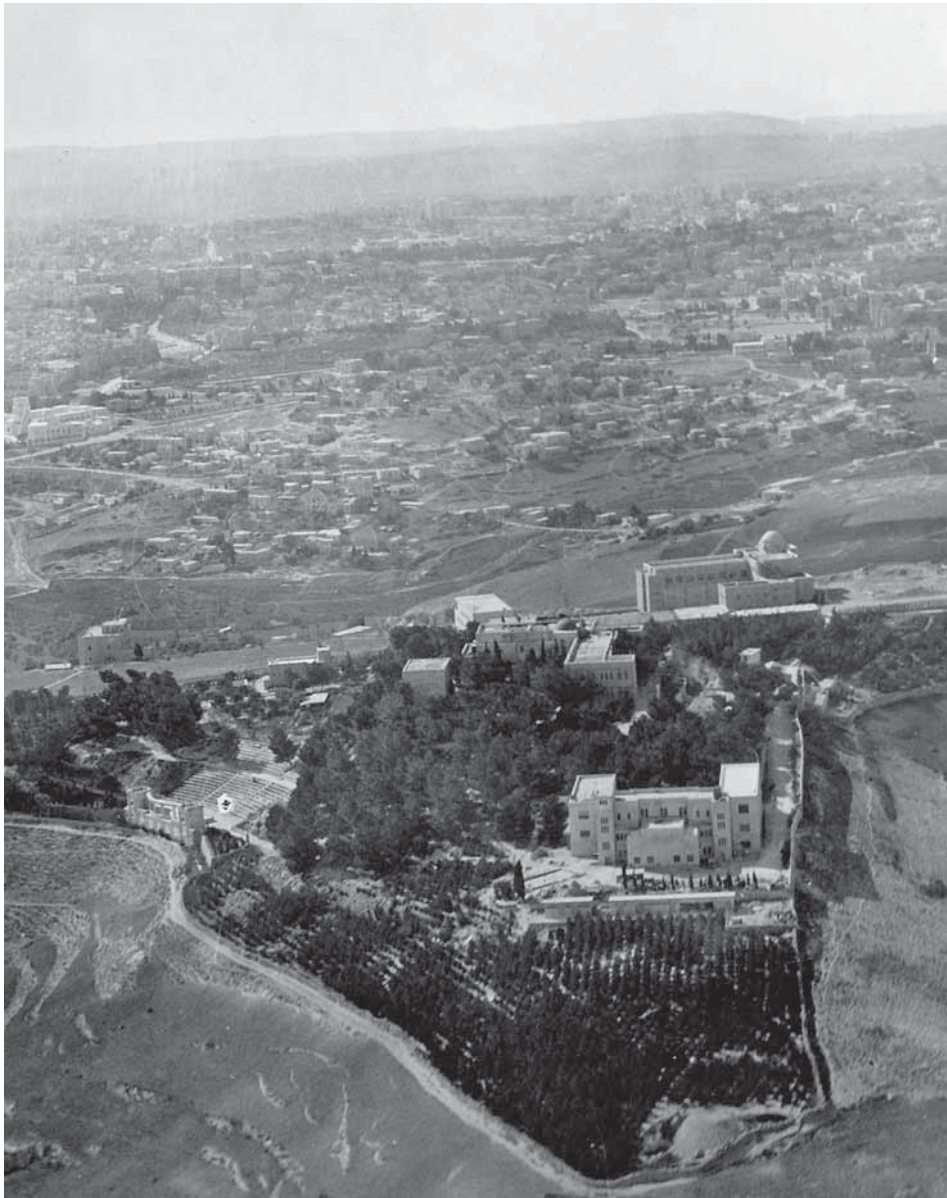
19 תזכיר י' אטינגר מקק"ל, 31 בדצמבר 1922, אצ"מ, KKL5/1821; פרוטוקול ישיבת דירקטוריון קק"ל, 2 בינואר 1923, אצ"מ, KKL10.

20 קק"ל אל גולדברג (לעיל, הערה 8).

בהיותי באוגוסט 1918 בלונדון הודעתי אז את החלטתי שהנני נותן את כל המגרש הנ"ל [של גריי היל] במתנה גמורה לבניין אוניברסיטה עברית בירושלים, אך עד היום לא נמסרה עוד באופן חוקי כראוי. אשר על כן הנני מביע בזה את רצוני ומבקש לאשר את מסירת המתנה הזאת לקרן הקיימת לישראל בתנאי כפול שהיא תשתמש בהמגרש הזה לבניין האוניברסיטה העברית עם כל יתר הבניינים הנחוצים לצורך זה. ואם במשך עד שלוש שנים לא תחל הבניה של האוניברסיטה מאיזה סיבה שתהיה אז יש לי הרשות להקדיש את המגרש הנ"ל למוסד ציבורי אחר לפי רצוני.²¹

קק"ל גם הבהירה להנהלה הציונית בלונדון כי אם הקרקעות לא יירשמו על שמה שלה היא תדרוש מההנהלה הציונית להחזיר לה, בתוספת ריבית, את כספי ההלוואה שנתנה לפני מלחמת העולם הראשונה ל'משרד הארץ-ישראלי' לשם רכישת אחוזתו של גריי היל. קק"ל גם איימה לתבוע מההנהלה את החזר כספי התרומה של 'הוועד האודסאי'.²² נוסף על כך איימה קק"ל שלא לבצע רכישות נוספות בהר הצופים עבור האוניברסיטה ואף הנחתה את 'חברת הכשרת היישוב' להשעות את המגעים שקיימה לביצוע רכישות נוספות בהר הצופים עבורה.²³ קק"ל אף פעלה באופן אישי לשכנע אישים שהיו חברים בגופים מקבלי ההחלטות בהסתדרות הציונית לתמוך אך ורק בעמדת קק"ל.²⁴ ההנהלה הציונית בארץ-ישראל הביעה תמיכה בעמדת קק"ל. ההנהלה בארץ טענה שאם יש ל'קרן היסוד' זכויות כלשהן באחוזת גריי היל, הן מצטמצמות לבנייני האחוזה, שעבורם העבירה ההנהלה בלונדון כספים בשנת 1920, ואילו באשר לקרקעות, 'קרן היסוד לא הכניסה אף פרוטה אחת לקניית המגרש הזה'.²⁵ לפיכך הציעה ההנהלה הציונית בארץ-ישראל פשרה: כל הבניינים יירשמו על שם 'קרן היסוד', ובעתיד על שם האוניברסיטה, וכל הקרקעות – על שם קק"ל. יש לציין כי על פי חוקי הקרקעות באותן שנים אפשר היה להפריד בין רישום הקרקע לרישום הנכסים הצמודים אליה.²⁶ מדוע חשוב היה כל כך לקק"ל לרשום על שמה את הקרקעות שעליהן עתידה הייתה להיבנות האוניברסיטה העברית, והיא הייתה מוכנה לנקוט לשם כך צעדים שערכו את הקמת האוניברסיטה, מפעל שאוסישקין, שעמד בראש קק"ל, חפץ בו כל כך ופעל בכל המרץ לקדמו עוד לפני המלחמה? סיבה חשובה אך לא היחידה הייתה הסיבה הכלכלית-המשפטית, קרי השקעותיה הכספיות של קק"ל ובכללן הכספים שנוקפו לזכותה והמשך הרכישות שביצעה בהר הצופים בתחילת שנות העשרים. חשובה יותר הייתה הסיבה הלאומית-הציונית ובכלל זה שאיפה להבטיח כי האוניברסיטה העברית, רוחה ותוכני הלימוד בה יהיו נאמנים לעד לציונות ולערכיה. קק"ל הייתה המוסד היחיד של

21 גולדברג אל הנהלת קק"ל (לעיל, הערה 9); גולדברג אל האקסקוטיבה הציונית בלונדון (לעיל, הערה 9).
 22 פרוטוקול (לעיל, הערה 7); הוועד לענייני קק"ל אל הלשכה הראשית (לעיל, הערה 7); פרוטוקול (לעיל, הערה 5); סאקר אל דירקטוריון 'קרן היסוד' (לעיל, הערה 8).
 23 פרוטוקול (לעיל, הערה 5); פרוטוקול ישיבת דירקטוריון קק"ל, י"ז-י"ח בניסן תרפ"ג וה' בכסלו תרפ"ה, אצ"מ, KKL10; אוסישקין אל גולדברג (לעיל, הערה 14); 'חברת הכשרת היישוב' אל ההנהלה הציונית (לעיל, הערה 14). לאחר פתרון המשבר והשגת הפשרה עם ההנהלה הציונית חידשה קק"ל את רכישותיה בהר הצופים.
 24 ראו למשל: 'מחר ידונו בהנהלה הציונית על דבר העברת אדמת האוניברסיטה. בבקשה לבוא בדברים בתלגרמה או בטלפון עם פיק [חיים הרמן פיק, חבר ההנהלה הציונית מטעם 'המזרחי'] להשפיע עליו שיעמוד בכל תוקף על זה שהאדמה תרשם על שם הקק"ל' (הנהלת קק"ל אל חבר הדירקטוריון ה' שטרוק, 9 בדצמבר 1924, אצ"מ, KKL5/1819).
 25 יושב ראש ההנהלה הציונית אל הנהלת 'קרן היסוד' (לעיל, הערה 15).
 26 שם; סאקר אל דירקטוריון 'קרן היסוד' (לעיל, הערה 8).



תצלום אוויר של
אזור הר הצופים,
1937
(צילום: זולטן קלוגר)

ההסתדרות הציונית שבתקנון שלו נקבע – על פי עקרון הקרקע הלאומית ובהיותה באת כוחו של העם היהודי – כי הקרקעות שרכשה עתידות להישאר בידיה לצמיתות.²⁷ על כן סברה שרק היא תוכל לשמור הן על הקרקעות והן על זהותם הלאומית-הציונית של המוסדות הציבוריים שיוקמו עליהן,

27 ראו בהרחבה: "כץ, והארץ לא תימכר לצמיתות: מורשת הקק"ל והחלת עקרונותיה בחקיקה בישראל, ירושלים תשס"ב.



פקידי הקק"ל
בראשותו של
מנחם אוסישקין,
ינואר 1938
(צילום: אברהם מלבסקי)

ובהם כמוכן האוניברסיטה.²⁸ תקנון קק"ל וחוזי החכירה של קרקעותיה בעיר ובכפר הבטיחו את שמירת הזהות הציונית על מקרקעין אלו; למשל נאסרה החכרת קרקעות קק"ל ללא יהודים, והחוכרים התחייבו כי הקרקעות יעובדו אך ורק בעבודה עברית.²⁹

בדיונים ובהחלטות של דירקטוריון קק"ל ובמכתבים שכתבו אוסישקין, ראש הדירקטוריון, ובנו שמואל – עורך דין במקצועו, ששימש באותו זמן ובמשך שנים רבות אחד מיועציה המשפטיים של קק"ל – בא לידי ביטוי העניין הלאומי-הציוני כסיבה העיקרית לעמידתה הנחרצת של קק"ל מול ההנהלה הציונית. וכך צוין בהחלטות דירקטוריון קק"ל בתחילת דצמבר 1924: 'לפנות במכתב לאכסוקטיבה הציונית בלונדון ולהודיע לה כי הגיעה לקק"ל הידיעה על דבר החלטתה של האכסוקטיבה בנוגע להעברת אדמת האוניברסיטה על שם קרן היסוד. הקק"ל איננה יכולה

28 פרוטוקול, ה' בכסלו תרפ"ה (לעיל, הערה 23); אוסישקין אל גולדברג (לעיל, הערה 15). וכן ראו: פרוטוקול ישיבת דירקטוריון קק"ל, 20 באפריל 1922, אצ"מ, KKL10; בישיבה נדון יחסה של קק"ל לרכישת הקרקע לספרייה הלאומית המשותפת עם ספריית האוניברסיטה העברית.

29 ראו למשל: קרן קיימת לישראל, תזכיר ותקנון, אושר על ידי שר המשפטים ב"ז באייר תשי"ד; ש' אוסישקין, 'חווה החכירה של הקרן הקיימת', קמה: ספר שנה של הקרן הקיימת לישראל לבעיות האדמה והכפר, ד (תשי"ב), עמ' 324-334.

בשום פנים להסכים לצעד זה, הן מבחינה לאומית-ציונית כללית והן מבחינה כספית. מבחינה לאומית-ציונית – יען כי כל הקרקעות של המוסדות הציבוריים (הציוניים) צריכות להיות שייכות לקק"ל, והראיה 'שיש כבר מסורת שכל המוסדות הציוניים רשומים על שם קק"ל כמו הגימנסיה הרצליה ביפו, בצלאל בירושלים, הטכניקום בחיפה ועוד'.³⁰ כחודש לאחר מכן פירט אוסישקין במכתב אל גולדברג:

באלה הימים תקבל מכתב מלונדון ובמכתב הזה ישתדלו להשפיע עליך כי תסכים שהמגרש של האוניברסיטה יועבר לא ע"ש הקרן הקיימת לישראל אלא על שם קרן היסוד באופן ארעי ואחר כך באופן קבוע על שם 'אגודת האוניברסיטה'. אני מבקש אותך בכל לשון של בקשה לבלי הסכים לדרישה האיצורקת והאנטי-ציונית הזאת [...] להעביר את המגרש של העתיד שלנו על שם 'אגודת האוניברסיטה' – חברה חדשה שישתתפו בה יהודים אנטי-ציוניים ואנטי-לאומיים, את זה יכולים לעשות רק אנשים שאין להם שום פרספקטיבה לעתיד. כמדומה לי שהשיעור אשר קבלנו בשותפות עם ה'הילספרין' [חברת 'עזרה' הגרמנית, שלא הייתה ציונית] בבניין הטכניקום [החלטת 'עזרה' בשנת 1913 ששפת הלימוד העיקרית בטכניון תהיה גרמנית, בניגוד לעמדת חברי ההנהלה הציונים במוסד] לימד אותנו פרק בהלכות שותפות כזאת [...] ואם אתה מפני דרכי השלום שלך אינך רוצה להגן



יצחק לייב גולדברג

על האינטרסים הלאומיים שלנו, אז לכל הפחות תדרוש נא כי לא אנשי לונדון בלבדם יחליטו בדבר אלא האינסטנציה הכי עליונה הכי עליונה שלנו – הקונגרס, או לכל הפחות הועד הפועל הגדול. אני מבקש אותך עוד הפעם ודורש כי לא תיקח עליך אחריות במסירת המגרש של האוניברסיטה לא לקרן הקיימת.³¹

ושמואל אוסישקין גם הוא הבהיר:

מוזרה היא טענת כב' וודו; עורך הדין ברנרד (רב) יוסף, בא כוחה של האוניברסיטה העברית] שמה שדרוש לקרן הקיימת הוא רק הספוק הסנטימנטלי שהארמה תרשם על שמה. תפקידה של הקרן הקיימת הוא לא הספוק הסנטימנטלי בלבד כי אם האפשרות של קונטרולה על זה שהקרקעות הציבוריות לא תצאנה מבעלותה הממשית ולא תחדלנה לשמש לשם אותן המטרות שלשמן נמסרו לאנשים ומוסדות שונים, ואין היא יכולה, לכן, גם במקרה הנוכחי לוותר על זכות הקונטרולה הזאת.³²

האם היה בסיס לחשש של קק"ל לציוניותה של האוניברסיטה כפי שעולה מדבריהם של מנחם ושמואל אוסישקין? נראה שהתשובה היא חיובית. לא רק תקדים הטכניון עמד בבסיס החששות; ממחקרו המקיף של כהן עולה כי מראשיתה ביקשה האוניברסיטה שלא להיות זרוע של ההסתדרות הציונית, לא אידאולוגית ולא מעשית, אף שיזמת הקמתה והצעדים הראשונים לכך היו של ההסתדרות

30 המובאה הראשונה מתוך: קטעים מפרוטוקול (לעיל, הערה 10); המובאה השנייה מתוך: אצ"מ, KKL5/1819, קק"ל אל ההנהלה הציונית (לעיל, הערה 16). ראו גם: אוסישקין אל גולדברג (לעיל, הערה 14).
 31 אוסישקין אל גולדברג (לעיל, הערה 15). על רכישת מגרש הטכניון בכספי קק"ל ראו בהרחבה באצ"מ, KKL2/199.
 32 ש' אוסישקין אל ב' יוסף, 8 באוגוסט 1927, אצ"מ, KKL5/1812/2.

הציונית. האוניברסיטה שאפה מראשיתה לאוטונומיה מוחלטת וראתה עצמה מוסד כללי-יהודי ולא בהכרח מוסד ציוני.

מראשיתה של האוניברסיטה העברית בירושלים בשנת 1925, שררו יחסים מתוחים בין המוסד האקדמי הגבוה בארץ ישראל המנדטורית ליישוב היהודי. מנהיגיו הפוליטיים של היישוב דרשו להיות הגורם המכוון ומעצב את פעילותה האקדמית והפוליטית אך מייסדי האוניברסיטה השיבו על דרישות אלה בשלילה. חוגים ביהדות העולם שתמכתם האידאולוגית והכלכלית אפשרה את הקמתה של האוניברסיטה ואת פעילותה, תמכו בעמדת אנשיה וחיזקום.³³

ראשי קק"ל – הזרוע המובהקת ביותר של ההסתדרות הציונית שהייתה מחויבת לטהרת העבודה הציונית – זיהו ככל הנראה כבר בשלבי התארגנותה של האוניברסיטה, משעלה בידו של יהודה ליב מאגנס בשנת 1925 לגייס תמיכה של יהודים לא ציונים באוניברסיטה, את ניצני המגמות שהלכו והתפתחו בה.³⁴ עם זאת נראה כי התבטאויותיו של אוסישקין בדבר אנטי-ציוניותם של חברי 'אגודת האוניברסיטה' היו מוגזמות.

נחישותה של קק"ל נבעה גם מרצונה לבסס מעשית – ולא רק הצהרתית, כפי שנעשה בוועידה הציונית בלונדון בשנת 1920³⁵ – את עוברת היותה בעלת ההגמוניה המוחלטת שכל קרקעות ההסתדרות הציונית הן בבעלותה. בראשית שנות העשרים החלו להתבצע רכישות קרקע משמעותיות של ההסתדרות הציונית, וקק"ל ככל הנראה חששה כי רישום קרקעות האוניברסיטה העברית על שם 'קרן היסוד' עלול להיות תקדים לרישום קרקעות נוספות על שמה, ושהיא תהפוך למתחרה בקק"ל. לא היה זה חשש מופרך באותן שנים, שבהן התגבשה עבודתה ההתיישבותית המאורגנת והמסודרת של ההסתדרות הציונית בארץ-ישראל, ושככל הסוגיות שעמדו על סדר היום הובעו דעות לכאן ולכאן, והיה פיצול בין ההנהלה הציונית בלונדון והנהלה הציונית בארץ-ישראל.³⁶ אכן במכתב אל ההנהלה הציונית בארץ-ישראל מדצמבר 1924 הדגישה קק"ל: 'ומקווים אנו שתחליטו שאדמות האוניברסיטה צריכות לעבור ע"ש הקק"ל. עלינו להעיר שכבר יש מסורת שכל האדמות של המוסדות הציוניים רשומות ע"ש הקק"ל, כמו הגימנסיה הרצלייה ביפו, בצלאל בירושלים, הטכניקום בחיפה ועוד. מלבד זה יש לשים לב לשאלה הפרנציפיונית שכל האדמות של ההסתדרות הציונית רשומות על שם הקק"ל'.³⁷ נוסף על כל הנימוקים הנזכרים העלתה קק"ל עוד שני נימוקים לרישום הקרקעות על שמה. היא טענה שרק כך תימנע האמרה ספקולטיבית של מחירי הקרקעות בהר הצופים ובסביבתו.³⁸ וכן סברה שרישום הקרקעות של המוסד הציוני החשוב ביותר על שמה יעניק לקק"ל יוקרה רבה והדבר יקנה לה יתרון בגיוס תרומות.³⁹ יש להניח כי נחישותה של קק"ל נבעה גם ממאבק יוקרתי עם 'קרן היסוד',

33 כהן (לעיל, הערה 4), עמ' 19. וכן ראו: שם, עמ' 19-50.

34 האוניברסיטה העברית בירושלים: כה שנה תרפ"ה-תש"י, ירושלים תש"י, עמ' 31.

35 'י כן, בחזית הקרקע: קרן קימת לישראל בטרם מדינה, ירושלים תשס"ב, עמ' 4.

36 קק"ל אל ההנהלה הציונית (לעיל, הערה 16).

37 שם; אוסישקין אל גולדברג (לעיל, הערה 14).

38 סאקר אל דירקטוריון 'קרן היסוד' (לעיל, הערה 8).

39 שם. סאקר סבר כי אם תתקבל דרישת קק"ל, הדבר יסב לה נזק דווקא, שכן רוב ההון לרכישת אחוזת גריי היל לא הגיע ממקורותיה, ועל כן הרישום על שמה יהיה מצג שווא. ראו על כך שם.

שזה עתה קמה, ויותר מכך מחשש כי בעקבות רישום קרקעות האוניברסיטה על שם 'קרן היסוד' יגבר זרם התרומות למוסד זה על חשבון קק"ל.

מדוע דחתה ההנהלה הציונית בלונדון את דרישת קק"ל ותבעה לרשום את הבעלות על הקרקעות על שם 'קרן היסוד' כנאמן, עד אשר ניתן יהיה לרשמן על שם האוניברסיטה? ההנהלה בלונדון לא יכלה להשלים עם רישום הקרקעות על שם קק"ל בזמן שכמעט כל הכספים ששולמו לגריי היל בתמורה לאחוזתו יועדו למטרה ברורה ומוצהרת מראש – רכישת הקרקעות להקמת האוניברסיטה. לית מאן דפליג כי הסכום הנכבד של 15,000 ליס"ט ששולם לגריי היל בשנת 1920, ושהיה 55 אחוז מעלות אחוזתו, כלל לא היה קשור לקק"ל אלא להנהלה הציונית, ל'קרן האוניברסיטה' ולוועד האוניברסיטה.⁴⁰ הכספים ששולמו לגריי היל קודם לכן אמנם היו פורמלית כספי קק"ל אך היו אלה כספי תרומות – של 'חובבי ציון' ושל גולדברג – שניתנו לה על מנת שישמשו לרכישת קרקעות לאוניברסיטה. יצאו מכלל זה רק כספי ההלוואה שנתנה קק"ל לשם רכישת הקרקעות ערב מלחמת העולם הראשונה. ברם חלקם הקטן מכלל ההשקעה, כ-11 אחוז בלבד, כלל וכלל לא הצדיק את רישום הקרקעות על שם קק"ל.⁴¹ נוסף על כך יש להניח כי להנהלה הציונית היה אינטרס לרשום את הקרקעות על שם 'קרן היסוד', שכן זו, שלא כמו קק"ל, הייתה כפופה ישירות להנהלה, ומכיוון שזה עתה הוקמה נזקקה ליתרונות תעמולתיים לגיוס תרומות, שנועדו למחלקת ההנהלה ובראשן למחלקת ההתיישבות.⁴²

עם זאת לרעתי הסיבה העיקרית להתנגדות ההנהלה הציונית בלונדון לרישום הקרקעות על שם קק"ל הייתה קשורה באינטרסים המובהקים של האוניברסיטה העברית. לא פחות משייצגה את עצמה במאבק עם קק"ל, ייצגה ההנהלה הציונית את האינטרסים של האוניברסיטה – שגופיה המשפטיים, הארגוניים והאקדמיים היו באותן שנים בתהליכי התגבשות – וביטאה את עמדתה של האוניברסיטה כנגד עמדת קק"ל. עניינן של ההנהלה והאוניברסיטה כאחת היה להבטיח את עצמאותו האקדמית והכלכלית של מוסד האוניברסיטה ואת יכולת קיומו לאורך זמן. רישום הקרקעות על שם קק"ל עלול היה לפגוע בהשגת יעדי-על אלו, שכן הסיבה העיקרית לתביעת קק"ל לרשום את הקרקעות על שמה הייתה כאמור רצונה לשמור על נאמנותה של האוניברסיטה לערכי הציונות. למעשה ביקשה קק"ל להגביל את עצמאותה של האוניברסיטה. על פי תקנות קק"ל קרקע שנרשמה על שמה לעולם לא תוכל להירשם על שם אחרים.⁴³ לאוניברסיטה היה ברור כי בתנאים אלו לא תוכל אי פעם להידמות לאוניברסיטאות המובילות בעולם, המבוססות על שלטון עצמי ועל עצמאות אקדמית וכלכלית מוחלטת. העצמאות הכלכלית מתבטאת בין היתר בכעלותן המלאה של האוניברסיטאות על נכסיהן. אוניברסיטה הנמצאת ב'כיסה של קק"ל',⁴⁴ ושאיננה עצמאית מבחינה פוליטית והשקפתית, לא

40 ראו לעיל, עמ' 29.

41 ראו למשל: ב' יוסף אל ש' אוסישקין, 2 באוגוסט 1927, אצ"מ, KKL5/1818/2; אוסישקין אל יוסף (לעיל, הערה 32).

42 על 'קרן היסוד' בראשיתה ראה: א' אוליצור, ההון הלאומי ובנין הארץ: עובדות ומספרים, ירושלים ת"ש; יי מצר, הון לאומי לבית לאומי: 1919-1921, ירושלים תשל"ט.

43 ראו לעיל, עמ' 32-33.

44 סאקר אל דירקטוריון 'קרן היסוד' (לעיל, הערה 8).

תוכל למשוך את לבו של העולם היהודי, הוא לא יתמוך בה מוסרית וכלכלית, ולא יהיה באפשרותה להשיג האמצעים הדרושים לקיומה ולהפעלתה. זאת ועוד, תורמים פוטנציאליים יהססו לתרום לאוניברסיטה שאיננה הבעלים של נכסיה, אלא חוכרת אותם בלבד, שכן הדבר ייצור את הרושם כי היא נמצאת בקשיים. בניגוד לאוניברסיטאות בעולם, המוכרות לעתים נכסי נדל"ן כדי לממן את פעילותן, האוניברסיטה העברית לא תוכל לעשות זאת מתוקף תקנון קק"ל. ועוד, מלווים לעולם לא יסכימו להלוות לאוניברסיטה שאיננה יכולה להעניק ביטחונות על הלוואות כאלו מפני שהנדל"ן שלה, שהוא בסיס הביטחונות, איננו רשום על שמה. גם קק"ל לא תוכל למשכן את הקרקעות כביטחונות למלווים, שכן הדבר אסור על פי תקנותיה.⁴⁵



עוזר הארי סאקר

את הסכנות הקיומיות שארבו לאוניברסיטה אם יירשמו קרקעותיה על שם קק"ל היטיב לתאר עורך הדין סאקר, שנתבקש על ידי ההנהלה בלונדון לעסוק ברישום קרקעות האוניברסיטה העברית בטאבו. סאקר, שהיה ממקורביו של חיים ויצמן, בא ארצה עם 'ועד הצירים' והיה חבר ההנהלה הציונית בארץ-ישראל. בשל חשיבות דבריו אביא קטעים מתוכם כלשונם. וכך כתב סאקר באמצע פברואר 1923 במכתב אל חברי דירקטוריון 'קרן היסוד':

I confess that I am much more concerned for the interests of the University than for the interests of the JNF. It seems to me that if ever an appeal is made in England or in America or in any of the Western countries for funds for the University, the fact that the University does not own its land, is merely a tenant of the JNF, will be exceedingly injurious to the University. All the universities at any rate of England and America, are constituted as independent corporations owning, at any rate, their own buildings and the land upon which their own building are erected, and considerable other movable and immovable property. People brought up in America or England will be utterly unable to understand an arrangement under which the University is more or less suspended in the air like without any feet firmly planted on the land. I should like to say, too, that whereas the University as an independent institution can appeal to Jews through out the world without distinction as to political or party beliefs, a University which is partly in the pocket of the JNF, so far as its property is concerned would not be able to make such an appeal so effectively. The fundamental issue is whether the University is going to be an independent institution or not. If the university is going to be a self-governing institution then it must own land and its own real property and in my opinion unless the University is going to be an independent institution, it never can hope to attain the very large sums of money necessary for its own purpose [...] It is well known that under the constitution of the JNF, it cannot alienate or mortgage any of its property and that is undoubtedly a serious handicap to the development of such properties. I would suggest that it might be very necessary at some time for the University to be in position to raise money by the mortgage of its property or even to alienate some of its property. If all the real property of the University were held by the JNF, the University would be denied this possibility [...] I very strongly advise against the proposal of the JNF⁴⁶

45 סאקר אל דירקטוריון 'קרן היסוד' (שם). וכן ראו: כהן אל ההנהלה הציונית (לעיל, הערה 5); תזכיר (לעיל, הערה 2).

46 סאקר אל דירקטוריון 'קרן היסוד' (שם). וכן ראו: תזכיר (לעיל, הערה 2).

מכל מקום העמדות הנחרצות של קק"ל ושל ההנהלה הציונית בלונדון מנעו את העברת רישום בעלות הקרקעות משמו של גריי היל לשמו של גורם יהודי.

החיפוש אחר פתרון בין עמדות קוטביות

העמדות הקוטביות שהציגו קק"ל מחד גיסא וההנהלה הציונית בלונדון והאוניברסיטה מאידך גיסא, נראו בתחילת שנות העשרים כבלתי ניתנות לגישור. כל צד דרש שהאחווה כולה תירשם על שמו. עם זאת הנהלה הציונית והאוניברסיטה, שדחקה להן מאוד השעה בעניין הרישום, שכן הן רצו לראות בהגשמתו של המפעל ובפתיחת שערי האוניברסיטה, נכונות היו להגיע לפשרות עם קק"ל בעניין הרישום ובלבד שתישמר עצמאות האוניברסיטה על פי העקרונות שתוארו לעיל ושפורטו על ידי סאקר. ואכן בשנים 1923-1924 התנהל משא ומתן מתיש ורצוף משכרים בין הצדדים ובמהלכו הועלו הצעות פתרון שונות. רק בתחילת 1925 נמצא המתווה לפשרה – רישום הנכסים על שם קק"ל והחזרתם לאוניברסיטה לזמן ארוך מאוד.

כאמור בתחילת 1923 הציעה ההנהלה הציונית בארץ-ישראל שמבני אחוזתו של גריי היל יירשמו על שם 'קרן היסוד' – ובעתיד על שם האוניברסיטה – ואילו כל קרקעות האחווה יירשמו על שם קק"ל. ברם אף שעל פי החוק שנהג באותו זמן ניתן היה להפריד ברישומים בין הקרקע לנכסים הצמודים אליה, התברר שהפתרון אינו מעשי, שכן ברישום המקורי בטאבו לא הייתה הפרדה בין הקרקעות לנכסים הצמודים, ועל פי חוות דעתו של עורך הדין סאקר, הדבר מנע את פיצול הרישום בהווה.⁴⁷ בתחילת 1923 הועלתה הצעה נוספת: לרשום את הנכסים על שם קק"ל ולהחזירם לאוניברסיטה לתקופה ארוכה. סאקר דחה הצעה זו, משני טעמים: הוא היה מסופק אם החוק הנוהג מאפשר החזרה לזמן ארוך, וטען כי רישום משכנתא על קרקעות מוחכרות, כדי להבטיח החזר הלוואות שתיקה האוניברסיטה, אפשרי רק אם המלווה (הנושה) הוא בנק ולא איש פרטי, ולכן אנשים פרטיים, שלא יוכלו לקבל ביטחונות להחזרת הלוואותיהם, יימנעו מלהלוות לאוניברסיטה. סאקר דחה גם הצעה לרשום את הנכסים על שם 'קרן היסוד' אך לרצות את קק"ל בכך שיתאפשר לה לרשום משכנתא לזכותה על הקרקעות, דבר שיקנה לקק"ל זיקה לנכסים ויבטיח לה הפיכות במקרה שתרצה לממש את המשכנתא, קרי לקבל את הקרקע חזרה. סאקר הבהיר כי על פי החוק הנוהג, אדם שנרשמה לזכותו משכנתא על קרקע אינו יכול לקבל לבעלותו את הקרקע אם תימכר בגין מימוש המשכנתא, למעט בנקים בתנאים מסוימים מאוד. לפיכך ברור היה כי הצעה כזאת לא תרצה את קק"ל.⁴⁸

באפריל 1923 דנה ההנהלה הציונית בלונדון במבוי הסתום והציעה לרשום את מבני האחווה ואת השטחים הסמוכים אליהם על שם 'קרן היסוד' בתור נאמן של האוניברסיטה, ואילו את השטחים המרוחקים לרשום על שם קק"ל. פתרון זה התבסס על העובדה שזכויותיהן של ההנהלה הציונית ושל

47 כהן אל גזבר ההנהלה הציונית (לעיל, הערה 11); יושב ראש ההנהלה הציונית אל הנהלת 'קרן היסוד' (לעיל, הערה 15); סאקר אל דירקטוריון 'קרן היסוד' (שם); כהן אל ההנהלה הציונית (לעיל, הערה 5).

48 סאקר אל דירקטוריון 'קרן היסוד' (שם).

האוניברסיטה בשטחי האחוזה לא היו פחותות מאלו של קק"ל.⁴⁹ ביוני 1923 הועברו אל סאקר הנחיות לביצוע הרישומים באופן כזה. ברם אף שבתחילה התקבל הרושם שקק"ל מסכימה לפתרון זה, לקראת סוף 1923 הבהירה קק"ל כי היא דורשת שכל הקרקעות יירשמו על שמה, אך היא מוכנה שהמבנים עצמם, ללא הקרקעות שעליהן הם עומדים, יירשמו על שם 'קרן היסוד'.⁵⁰ לכך לא הסכימה ההנהלה בלונדון. היא דרשה להוציא לפועל את הצעתה מאפריל ואף הורתה לשני נציגיה בדירקטוריון קק"ל לפעול לממש החלטה זו.⁵¹ בסתיו 1924, בעקבות לחצי ועד האוניברסיטה וויצמן, אשר טענו כי כל רישום על שם קק"ל עלול לגרום לאוניברסיטה הפסד הכנסות, הקצינה ההנהלה בלונדון את דרישתה ותבעה רישום כולל של הנכסים על שם 'קרן היסוד' עד אשר יתאפשר לרשום על שם האוניברסיטה. נוסף על כך החליטה ההנהלה לנסות להניע את גולדברג להעביר לידי 'קרן היסוד' את זכויותיו בנכסים. באשר לזכויותיה הכספיות של קק"ל על הנכסים, הציעה ההנהלה כי תירשם משכנתא לתקופה ארוכה לטובת קק"ל בגובה הסכומים העומדים לזכותה. בנובמבר 1924 העבירה ההנהלה בלונדון אל סאקר הנחיות לביצוע רישום כולל של הנכסים על שם 'קרן היסוד'.⁵²

משנודעו לקק"ל ההחלטות האחרונות של ההנהלה הציונית בלונדון היא הביעה מחאה נחרצת ופעלה בכל דרך לטרפד אותן. דירקטוריון קק"ל קבע בישיבתו מתחילת דצמבר 1924 כי קק"ל איננה יכולה בשום פנים להסכים לצעד זה [החלטת ההנהלה בלונדון] הן מבחינה לאומית-ציונית כללית והן מבחינה כספית.⁵³ בין היתר ביקשה קק"ל מגולדברג לשכנע את ההנהלה בלונדון לשנות את החלטתה; היא עצמה הריצה מכתבים להנהלה בלונדון בצירוף מכתב תמיכה בעמדתה מההנהלה הציונית בארץ-ישראל; כמו כן הורתה ל'חברת הכשרת היישוב' לחדול מביצוע רכישות עבור קק"ל בהר הצופים; ודרשה מסאקר 'לחכות עם העברת הקרקעות עד אשר יקבל פקודה חדשה מהאקסוקוטיבה בלונדון. מכיוון שיש לנו זכויות רבות על הקרקעות ואנו עומדים עליהן בכל תוקף, אין אנו רוצים שיעשה איזשהו צעד שקשה יהיה לתקן בלי משפט'.⁵⁴ עם זאת, כפי שכבר הודיעה בעבר, קק"ל הייתה מוכנה שמבני האחוזה לא יירשמו על שמה.⁵⁵

פעולותיה הנמרצות של קק"ל הניבו תוצאות. ההנהלה הציונית וראשי האוניברסיטה, שהיו מעוניינים מאוד לסיים את הפרשה, הן כדי לקדם את הקמת האוניברסיטה והן כדי לעצור פלישות

49 קטעים מפרוטוקול ישיבת ההנהלה הציונית, 9, 10 ו-26 באפריל 1923 (לעיל, הערה 15); כהן אל ההנהלה הציונית (לעיל, הערה 5).

50 ה' סאקר אל מזכירות 'קרן היסוד', 28 בנובמבר 1923, אצ"מ, KKL5/1819; קק"ל אל ה' סאקר, 28 בנובמבר 1923, שם; אוסישקין אל גולדברג (לעיל, הערה 15); ההנהלה הציונית בארץ-ישראל אל הנהלת קק"ל, 5 בינואר 1925, אצ"מ, KKL5/1820; פרוטוקול ישיבת דירקטוריון קק"ל, ב' בטבת תרפ"ד, אצ"מ, KKL10; תזכיר (לעיל, הערה 2).

51 ל' כהן אל מ' אוסישקין, 14 באפריל 1924, אצ"מ, KKL5/1819.

52 ל' כהן אל א' רופין, 25 בנובמבר 1924, אצ"מ, KKL5/1819; מ' אידר אל ההנהלה הציונית בארץ-ישראל, 22 בספטמבר 1924, שם; גרנובסקי אל סאקר (לעיל, הערה 16); תזכיר (לעיל, הערה 2).

53 פרוטוקול, ה' בכסלו תרפ"ה (לעיל, הערה 23).

54 גרנובסקי אל סאקר (לעיל, הערה 16). וכן ראו: סאקר אל קק"ל, 24 בדצמבר 1924, אצ"מ, KKL5/1819; קק"ל אל ההנהלה הציונית בארץ-ישראל (לעיל, הערה 16); אוסישקין אל גולדברג (לעיל, הערה 14); פרוטוקול, ה' בכסלו תרפ"ה (שם); אוסישקין אל גולדברג (לעיל, הערה 15).

55 ההנהלה הציונית אל קק"ל (לעיל, הערה 50); קק"ל אל ההנהלה הציונית בלונדון, 13 בינואר 1925, אצ"מ, KKL5/1820.

מצד השכנים הערבים – דבר שלא ניתן היה לעשות קודם לרישום הקרקעות על שמו של גורם הקשור לאוניברסיטה – העלו בסוף ינואר 1925, חודשיים לפני טקס פתיחת האוניברסיטה, הצעה חדשה להסדר הרישום, והפעם היו הדברים מקובלים בעיקרון על קק"ל. ההצעה החדשה כללה את הסעיפים הבאים: הבעלות על הקרקעות כולן תירשם על שם קק"ל, ואילו המבנים יירשמו על שם האוניברסיטה; קק"ל תחכיר את הנכסים לאוניברסיטה בחוזה חכירה ל-999 שנים; דמי החכירה יהיו סכום פעוט ביותר; קק"ל תשלם את ההוצאות הקשורות בהחזקת הקרקעות ובבניית גדר מסביבן; 'ההנהלה הציונית בהסכם עם חבר המנהלים של האוניברסיטה העברית ואחרי שמיעת ההצעות של הקרן הקיימת לישראל תמנה בא כח מצד קרן הקיימת בחבר המנהלים'.⁵⁶ מהחומרים הארכיוניים עולה כי לא כולם במוסדות ההסתדרות הציונית ובאוניברסיטה היו שלמים עם הסעיף האחרון, היינו חברות נציג קק"ל בוועד המנהל. היו שדרשו, לשם הבטחת עצמאות האוניברסיטה, כי קק"ל לא תדרוש ולא תקבל שום חלק בניהול האוניברסיטה (claim no share in the administration of the University).⁵⁷ ואכן סאקר, אשר העביר לקק"ל באמצע פברואר 1925 את החלטות ההנהלה הציונית בלונדון, לא ציין כלל במסגרת החלטות את עניין החברות בוועד המנהל.⁵⁸ ההנהלה הציונית בארץ-ישראל, אשר דנה בהחלטות ההנהלה בלונדון, הציעה לנסח את הסעיף בעניין החברות בוועד המנהל כדלקמן: 'ההנהלה הציונית לוקחת על עצמה להביא לפני ישיבת הוועד הפועל את השאלה על עצם מנוי בא כוח קרן הקיימת לישראל בוועד ההנהלה של האוניברסיטה ואופן בחירתו'.⁵⁹ ההנהלה בלונדון נענתה לבקשת ההנהלה בארץ-ישראל אך הבהירה כי 'האכסוקטיבה תגן על נקודת השקפתה באותה ישיבה [של הוועד הפועל] שדבר מנוי בא-הכח צריך לבוא על ידי האכסוקטיבה'.⁶⁰

קק"ל הסכימה לקבל את החלטות ההנהלה הציונית בלונדון ואת הצעותיה, ובסוף פברואר 1925 החליט דירקטוריון קק"ל 'לתת פקודה לחברת הכשרת היישוב להוציא תיכף לפועל את המשכת הקניות הקרקעיות על יד אדמת האוניברסיטה מכספי כדוריי'. קק"ל אכן חידשה את פעילותה הנרחבת לרכישת קרקעות בהר הצופים מסביב לאוניברסיטה.⁶¹ אמנם התגלעו חילוקי דעות מסוימים בין

56 ההנהלה הציונית בארץ-ישראל אל קק"ל, 27 בפברואר 1925, אצ"מ, KKL5/1820. וכן ראו: החלטות ההנהלה הציונית, 27 בינואר 1925, שם; תזכיר (לעיל, הערה 2). בהחלטת ההנהלה הציונית מ-27 בינואר 1925 צוין שהמספר 999 שנה הוא מכפלה של 20 יובלות, אך אין הרברים עולים מפעולה חשבונית פשוטה של הכפלת 20 ב-49. אמנם ייתכן שחישבו יובל כ-50 שנה, והפחיתו שנה אחת מהמכפלה, היא השנה שבה הנכס מושב לבעלי, אך סביר יותר שתקופת 999 השנים מקורה בתקדימים מן ה-common law הבריטי. במאה התשע-עשרה הוחכרו מקומות שונים בבריטניה ובקנדה לתקופה זו. למשל קווינס פארק שבאונטריו הוחכר בשנת 1859 על ידי אוניברסיטת טורונטו לממשלת קנדה ל-999 שנים. ככל הנראה דוגמאות אלו והקונסטרוקציה המשפטית של החכרה ל-999 שנה, שמשמעותה העברה לצמיתות ללא העברת בעלות, היו ידועות ליועצים המשפטיים של ההנהלה הציונית והאוניברסיטה. כן ראו: http://en.wikipedia.org/wiki/999-year_lease

57 תזכיר (לעיל, הערה 2).

58 ה' סאקר אל יושב ראש דירקטוריון קק"ל, 13 בפברואר 1925, אצ"מ, KKL5/1820.

59 ההנהלה הציונית אל קק"ל (לעיל, הערה 56).

60 ההנהלה הציונית בלונדון אל ההנהלה הציונית בארץ-ישראל, כ"ג באדר תרפ"ה, אצ"מ, KKL5/1821.

61 פרוטוקול ו' באדר וט' בניסן תרפ"ה (לעיל, הערה 14); ההנהלה הציונית בלונדון אל ההנהלה ציונית בארץ-ישראל (שם).



הלורד בלפור נואם
בטקס חנוכת
האוניברסיטה
העברית, 1925

קק"ל ובין האוניברסיטה בדבר האחריות לתשלומי מסי הקרקע והבניינים,⁶² אך אלה לא מנעו את תחילת הליך הרישום – 95 דונם – במאי 1926 על שם קק"ל.⁶³

להשלמת סיפור רישום הבעלות אוסיף כי בשלהי 1925 ביקשו ראשי האוניברסיטה מקק"ל שלא לרשום על שמה כמה מחלקותיו של גריי היל שכן אלה היו רחוקות מאוד ממרכז שטחי האוניברסיטה ובנייניה. האוניברסיטה התכוונה למכור חלקות אלו ובכסף שיתקבל תמורתן לרכוש חלקות נוחות יותר עבורה ולרשמן על שם קק"ל. רישומן של החלקות המרוחקות על שם קק"ל לא היה מאפשר את מכירתן בעתיד מפני שהדבר מנוגד כאמור לתקנות קק"ל בדבר איסור מכירת קרקעותיה. קק"ל נתנה את הסכמתה העקרונית לבקשה, ולאחר משא ומתן בינה לבין האוניברסיטה נחתם חוזה משולש בין האוניברסיטה, קק"ל ו'קרן היסוד'. עיקרו של החוזה כלל הסעיפים הבאים: החלקות המרוחקות יירשמו על שמה של 'קרן היסוד' כנאמן של האוניברסיטה; אם האוניברסיטה תחליט למכור אותן תשמש התמורה לרכישת קרקעות אחרות עבורה, ואלה יירשמו על שם קק"ל; קק"ל מחויבת להחכיר קרקעות אלו לאוניברסיטה ל-99 שנים ובתנאים זהים לאלו של חוזה החכירה העיקרי שנחתם בינה לבין האוניברסיטה.⁶⁴

חוזה החכירה ל'כמעט אלף שנים כחנם'⁶⁵ והמאבק על פרטיו

כאמור באמצע 1926 החל רישום הבעלות על קרקעות גריי היל על שם קק"ל. במקביל החלו לרשום על שם קק"ל קרקעות נוספות שרכשה בהר הצופים עבור האוניברסיטה, כולל אלו שנרכשו מכספי תרומתו של כדורי לקק"ל לטובת האוניברסיטה.⁶⁶ סך הכול אמורה הייתה האוניברסיטה לחכור מקק"ל לתקופה ארוכה כ-109 דונם.⁶⁷

62 קק"ל אל ה' סאקר, 17 בפברואר 1925, אצ"מ, KKL5/1820; קק"ל אל משרד הקרילין, 5 ביוני 1925, אצ"מ, KKL5/1823; קק"ל אל ד' ויצמן, 18 ביוני 1925, אצ"מ, KKL5/1822; מ' זליגמן אל קק"ל, 15 בנובמבר 1925, אצ"מ, KKL5/1821; קק"ל אל מזכיר האוניברסיטה העברית, 12 בינואר 1926, אצ"מ, KKL5/1820.

63 זיכרון דברים (לעיל, הערה 2); אוסישקין אל גולדברג (לעיל, הערה 10); 'קרן היסוד' אל מושל מחוז ירושלים, 9 ביוני 1929, אצ"מ, KH4/11631; עבר-הדני (לעיל, הערה 2).

64 האוניברסיטה העברית אל מ' אוסישקין, 1 באפריל 1926, אצ"מ, KKL5/1820; קק"ל אל האוניברסיטה העברית, 2 באפריל 1926, שם; קק"ל אל הנהלת האוניברסיטה העברית, 7 ביולי 1927, שם; חוזה בין האוניברסיטה ובין קק"ל ו'קרן היסוד', 10 באפריל 1928, אצ"מ, KH4/11631; ז' ורדי מהאוניברסיטה העברית אל 'קרן היסוד', 23 במאי 1929, אצ"מ, KKL5/1818/2; אישור של ש' אוסישקין בעניין רישום קרקעות על שם 'קרן היסוד', 19 בפברואר 1929, שם; ז' ורדי מהאוניברסיטה העברית אל ש' אוסישקין, 30 ביוני 1929, אצ"מ, KKL5/1818/2; הר הצופים – ש' אוסישקין אל ש' ורדי, 22 באוקטובר 1929, שם; 'קרן היסוד' אל ש' אוסישקין, 11 בנובמבר 1929, שם. כן ראו: זיכרון דברים (לעיל, הערה 2); על פי הנאמר שם 95 דונמים מתוך 102 הדונמים נרשמו על שם קק"ל. לפי עבר-הדני (לעיל, הערה 2), היתר נרשמו כדרכים, כבישים וגבולות. וכן ראו: קק"ל אל 'קרן היסוד', 14 באוגוסט 1932, אצ"מ, KH4/11631; הנהלת הסוכנות אל הנהלת האוניברסיטה העברית, 5 באוגוסט 1932, שם; רשימת חלקות (לעיל, הערה 14). במחקר אחר ראוי לברוק אם אמנם מכרה האוניברסיטה שטחים אלו ובתמורה רכשה שטחים אחרים ואלה נרשמו על שם קק"ל.

65 ש' אוסישקין אל ב' יוסף, 14 ביולי 1927, אצ"מ, KKL5/1818/2.

66 האוניברסיטה העברית אל ב' יוסף, 19 ביוני 1927, אצ"מ, KKL5/1818/2; ב' יוסף אל קק"ל, 23 ביוני 1927, שם; ב' יוסף אל קק"ל, 23 ביוני 1927, שם; אוסישקין אל יוסף (לעיל, הערה 32); ב' יוסף אל ש' אוסישקין, 23 באוקטובר 1930, אצ"מ, KKL5/1818/2; ב' יוסף אל ש' אוסישקין, 23 באוקטובר 1930, בצירוף הנוסח המאושר של החוזה, אלרק"ל, ירושלים – הר הצופים.

67 יוסף אל אוסישקין, בצירוף נוסח החוזה (שם).

68 רשימת שטחים האמורים להירשם על שם 'קרן היסוד', 19 בפברואר 1929, אצ"מ, KKL5/1818/2; ורדי אל אוסישקין

המגיעים בין האוניברסיטה לקק"ל על נוסח חוזה החכירה המפורט החלו בתחילת 1927 והתקיימו בעיקר באותה שנה ובשנת 1928, אך החוזה נחתם רק בשנת 1933. העיכוב נבע מהתארכות תהליך



עו"ד ברנרד (דב) יוסף, 1951
(צילום: טדי ברונר)

רישום הקרקעות בטאבו על שם קק"ל ורישום הבניינים על שם האוניברסיטה⁶⁸ וכן מן המשא ומתן שהתנהל במקביל על חוזה נוסף בין קק"ל, 'קרן היסוד' והאוניברסיטה בדבר רישום זמני של החלקות המרוחקות על שם 'קרן היסוד' כפי שפורט בסוף הפרק הקודם.⁶⁹ במלאכת ניסוח חוזה החכירה היו מעורבים מטעם האוניברסיטה עורך הדין ברנרד (דב) יוסף, ומטעם קק"ל עורך הדין שמואל אוסישקין. הצדדים עירבו בתהליך הניסוח את משרדיהם של עורכי הדין סאקר, שלום הורביץ ומקס זליגמן.⁷⁰

טיוטת החוזה הראשונה חוברת בידי יוסף. מעבר לעקרונות שכבר סוכם עליהם במתווה החוזה שפורט לעיל, בלטו בטיטה מטבע הדברים האינטרסים של האוניברסיטה והובע בה מסר ברור: האוניברסיטה היא הבעלים של הקרקעות לא רק דה פקטו אלא כמעט דה יורה. ראשית, נקבע כי חוזה החכירה הוא ל-99 שנים, דהיינו לצמיתות, ובכל תקופת החכירה לא תוכל קק"ל להפריע לאוניברסיטה או להתערב בשום דבר הקשור לקרקעות. שנית, דמי החכירה הם אפסיים – 10 פרוטות לשנה וסך הכול 9.990 לא"י לכל

תקופת ההחכרה – והם משולמים למפרע (בלשון ימינו: דמי חכירה מהוונים). שלישיית, החוכרים יכולים להחכיר בחכירת משנה לצדדים שלישיים את הקרקעות לכל תקופת זמן (אפילו ל-99 שנים) וללא כל צורך לקבל את הסכמת קק"ל על זהות חוכר המשנה.⁷¹ רביעית, בכל תקופת החכירה

לחוכר וכל מי שיבוא במקומו באופן חוקי תהינה [...] הזכויות והברירות הבאות, היינו: להקים, להוציא לפועל, לבנות, להחזיק, לשכלל, לעבוד ולעבד: בתים, בנינים, עבודות, צמחים, או הנוחיות מכול סוג שהוא על הקרקע החכורה או איזה חלק שהוא ממנה, להרוס, לבנות מחדש, להרחיב, לשנות, לשכלל בתים, בניינים, עבודות, צמחים או נוחיות אחרות, להפוך ולהפריש איזו אדמה שהיא לרכיבים, רחובות, גנים, מגרשים פתוחים, או נוחיות אחרות או צרכים אחרים, להשתמש ולעבוד בכל מחצבות קימות אילו שהן, וכל אבן ושכבת אבנים איזו שהוא, לפתוח, לחפור, לנהל, לעשות, לייסד ולעבד מחצבות חדשות אילו שהן וכל עבודה אחרת איזו שהיא, לסקל, לעבד, לעשותן עובר לסוחר, למכור להעביר את האבנים המונחות עליהן, בהן ומתחתן ובכלל לעשות מה שיהיה דרוש ונוח לאיזו מן המטרות האמורות לעיל.⁷²

(לעיל, הערה 64); ב' יוסף אל 'קרן היסוד', 7 ביוני 1929, אצ"מ, KKL5/1818/2; 'קרן היסוד' אל מושל מחוז ירושלים (לעיל, הערה 63); אוסישקין אל ורדי (לעיל, הערה 64); 'קרן היסוד' אל אוסישקין (לעיל, הערה 64); ש' אוסישקין אל ב' יוסף, 7 ביולי 1930, אלרק"ל, ירושלים – הר הצופים; ב' יוסף אל ק' פרידנברג, 17 באוקטובר 1930, שם; מכתב אל מ' שניאורסון, 2 בפברואר 1932, אצ"מ, KH4/11631; תזכיר של א' תרי מקק"ל בדבר אדמת האוניברסיטה, 19 בפברואר 1932, אלרק"ל, ירושלים – הר הצופים.

69 קק"ל אל 'קרן היסוד' (לעיל, הערה 64); מ' שניאורסון אל הנהלת 'קרן היסוד', 14 באוגוסט 1932, אצ"מ, KH4/11631; הנהלת הסוכנות אל הנהלת האוניברסיטה, 15 באוגוסט 1932, שם.

70 ראו למשל: אוסישקין אל יוסף (לעיל, הערה 32).

71 ש' אוסישקין אל קק"ל, 5 ביוני 1927, אצ"מ, KKL5/1818/2; אוסישקין אל יוסף (לעיל, הערה 65); אוסישקין אל יוסף (לעיל, הערה 32); יוסף אל אוסישקין, בצירוף נוסח החוזה (לעיל, הערה 66).

72 יוסף אל אוסישקין, בצירוף נוסח החוזה (שם); בית המשפט המחוזי בנצרת, תביעת חפציבה ובית אלפא נגד קק"ל ומנהל מקרקעי ישראל, 2008, נספח מא לכתב התביעה: ב' יוסף אל קק"ל, 15 באוגוסט 1933, בצירוף החוזה החתום.

כל זאת ובלבד שהחוכר יחזיק בקרקעות לטובת האוניברסיטה למשך כל תקופת החכירה. חמישית, בתום תקופת החכירה על האוניברסיטה להחזיר לקק"ל את הקרקעות, אך המבנים שהיו קיימים על הקרקעות טרם חתימת החוזה, וכן אלה שייבנו על ידי האוניברסיטה במהלך תקופת החכירה, יישארו לצמיתות בידי האוניברסיטה.⁷³ שישית, גם כשיוחזרו הקרקעות לקק"ל בתום תקופת החכירה, חייבת קק"ל (או מי שיבוא במקומה) להעניק לאוניברסיטה 'אמצעים מספיקים להגיע ולעבור אל הקרקע המוחכרת [זיקת הנאה]' על פי החוזה הזה, אל ומכל הבניינים והרכוש שהוקמו ושימצאו על הקרקע האמורה ואשר יהיו שייכים לאוניברסיטה או לחוכר או למי שיבוא במקומה.⁷⁴ עוד נאמר בטיוטת החוזה כי קק"ל תשלם את המסים וההוצאות הקשורים בקרקעות.⁷⁵

קק"ל, באמצעות עורך הדין אוסישקין, השיגה על חלקים בטיוטה. היא ביקשה לבצע שינויים בחוזה במטרה להשיג שתי תכליות. תכלית אחת הייתה להסיר ספק באשר לבעלותה המלאה של קק"ל על הקרקעות, אף שמדובר על חוזה לטווח ארוך ביותר, וכחלק מכך להבטיח בחוזה שהשימוש בקרקעות ייעשה בכל תקופת החוזה אך ורק לטובת האוניברסיטה. התכלית הנוספת שביקשה קק"ל להשיג הייתה הטלת כל ההוצאות הקשורות באחזקת הקרקעות על האוניברסיטה כפי שמחייב ההיגיון בשעה שהקרקעות מוחכרות לתקופה כה ארוכה. וכך כתב אוסישקין אל יוסף:

בין הסעיפים 1 ו-2 של החוזה צריך להכניס סעיף מיוחד המצהיר שהאדמה נחכרת לחוכרים אך ורק לשם סדור ושימוש של האוניברסיטה [...] לפי הצעת החוזה יכולים החוכרים להחכיר את האדמה לזמן של 999 שנה (למעשה זאת אומרת למכור) בלי כל צורך לקבל הסכמה לזה מאת המחכיר, ובאופן כזה לעשות את הביטחון שהאדמה תשמש אך ורק לצרכי האוניברסיטה לבלתי ריאלי. יש לתקן [באופן] שהחוכרים לא יוכלו להחכיר את האדמה לתקופה יותר ארוכה מ-3 שנים בלי הסכמה בכתב מצד המחכיר [...] יש לתקן את הסעיף 4 (א) של הצעת החוזה. לא מן הצדק שהמחכיר יהיה אחראי עבור בעלותה והחזקתה של הקרקע ויהיה עליו לשאת בעול ההוצאות הקשורות עם משפטים על בעלות וחזקה במשך כל התקופה, מבלי שיקבל כל תמורה עבור בעלותו. ברור שבמקרים כאלה, כאשר האדמה נמסרה לחוכרים לזמן של כמעט אלף שנה כחנם, מן ההיגיון הוא שכל ההוצאות הקשורות עם הקרקע תחולנה על החוכרים הנהנים ולא על המחכיר שאיננו נהנה.⁷⁶

יוסף נענה לבקשת אוסישקין להבהיר בחוזה כי הקרקעות מוחכרות אך ורק לטובת האוניברסיטה. ואכן הוכנס לחוזה סעיף אשר קבע כי 'במשך התקופה הקבועה בחוזה זה תהיה הקרקע מוקדשת לשימוש האוניברסיטה ולתועלתה, לצרכיה, מטרותיה וענייניה מכל סוג שהוא באופן ישר או אמצעי'.⁷⁷ יוסף קיבל בעיקרון גם את הדרישה בעניין ההוצאות על הקרקע. ואכן נוסח החוזה הסופי הטיל על קק"ל את ההוצאות רק על התקופה שעד מועד החתימה על חוזה החכירה.⁷⁸ ברם שלא במפתיע בסוגיית עצמאותה של האוניברסיטה למרות הבעלות של קק"ל על הקרקעות התגלעו חילוקי דעות מהותיים בין הצדדים – המשך למאבק בשאלת עצם רישום הקרקעות על שם קק"ל. יוסף התנגד לדרישת

73 ראו בהערה הקודמת וכן: מ' אוסישקין אל רושם הקרקעות, 15 בפברואר 1933, אלקק"ל, ירושלים – הר הצופים.

74 יוסף אל אוסישקין, בצירוף נוסח החוזה (לעיל, הערה 66).

75 אוסישקין אל יוסף (לעיל, הערה 65).

76 שם. וכן ראו: ש' אוסישקין אל קק"ל (לעיל, הערה 71).

77 יוסף אל אוסישקין, בצירוף נוסח החוזה (לעיל, הערה 66). וכן ראו: ב' יוסף אל האוניברסיטה ואל קק"ל, 19 ביולי 1927,

אצ"מ, KKL5/1818/2; ש' אוסישקין אל ב' יוסף, 29 ביולי 1927, שם.

78 ראו בהערה הקודמת וכן: יוסף אל אוסישקין (לעיל, הערה 41).

אוישיסקין להגביל את זכותה של האוניברסיטה להחזרת משנה לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים ונימק את התנגדותו בטענה שאל לק"ל לדאוג שהאוניברסיטה תבצע החזרת משנה שלא לטובת האוניברסיטה.⁷⁹ הוא קיווה שהדברים יספקו את אוישיסקין, אך הלה לא ויתר וטען:

כל הסדור שהאדמה תרשם על שם הקק"ל ולא על שם האוניברסיטה התבסס על ההנחה שהאדמה צריכה לשמש לצרכי האוניברסיטה רק באופן ישר ובשביל זה היא צריכה להירשם על שם הקק"ל, בכדי שבידיה תהיה הקונטרול על זה שהשימוש באדמה הוא בהתאם לדרישה הנ"ל. אין שולחתי, לכן, יכולה להסכים לתנאי שייתן אפשרות לאוניברסיטה להעביר למעשה את האדמה לידיים אחרות עבור תמורה כספית.⁸⁰

מנגד יוסף, שהתייעץ עם האוניברסיטה ועם עורך הדין הורביץ, טען בתוקף כי למעשה כל זכויות הבעלות על קרקעות האוניברסיטה, למעט הזכות למכור הקרקעות, הן של האוניברסיטה, שכן הקרקעות נרכשו כולן בתרומות ייעודיות לטובתה. גם חוזה החכירה הנוכחי, ציין, הוא בפועל חוזה מכירה. הוא הדגיש כי האוניברסיטה מסכימה שלא לרשום את קרקעותיה על שמה רק מפני שהיא מוכנה להכיר בטענת הסנטימנטליות שבגינה דורשת קק"ל להירשם כבעלים של כל קרקעות המוסדות הציוניים.⁸¹ אשר על כן אין להגביל כלל את האוניברסיטה בהחזרת הקרקעות לצדדים שלישיים, ויש לבטוח בה שתעשה כל זאת אך ורק לטובתה.⁸²

אוישיסקין שלל את הטענה לזכויות האוניברסיטה לבעלות בגין התרומות הייעודיות:

האמת היא ההפך מזה: אדמת האוניברסיטה נקנתה בכספי כדורי שנמסרו בתור תרומה לקק"ל עוד זמן רב לפני שהוסכם בין קק"ל ובין התורם שישתמשו בכסף הזה לשם קניית אדמה בשביל האוניברסיטה ורוב האדמה נקנה על ידי ועד חובבי ציון ומר גולדברג שמסרו את האדמה שקנו לקק"ל על מנת שתשתמש בה למען האוניברסיטה בתנאים הרגילים. באופן כזה אין זכויותיה של הקק"ל על אדמת האוניברסיטה פחותות מאלו שיש לה כלפי הקרקעות שנמסרו למוסדות ציבוריים אחרים.⁸³

על רקע זה דחה אוישיסקין גם את דרישתו של יוסף לציין במבוא להסכם החכירה כי הקרקעות נרכשו 'בכספים אשר נתרמו לטובת האוניברסיטה והשיכים לה'.⁸⁴ הוא אף ערער בתוקף על דברי יוסף שכל עניינה של קק"ל ברישום הבעלות על שמה הוא בסיפוק סנטימנטלי:

מוזרה היא טענת כב' שמה שדרוש לקק"ל הוא רק הסיפוק הסנטימנטלי שהאדמה תרשם על שמה. תפקידה של קק"ל הוא לא 'הסיפוק הסנטימנטלי' בלבד, כי אם אפשרות של קונטרול על זה שהקרקעות הצבוריות לא תצאנה מבעלותה הממשית ולא תהדלנה לשם אותן המטרות שלשמן נמסרו לאנשים ומוסדות שונים ואין היא יכולה לכן גם במקרה הנוכחי לוותר על זכות הקונטרול הזאת.⁸⁵

לאחר כשנה של משא ומתן על ניסוח חוזה החכירה ניצבו הצדדים בתחילת 1928 כשהם דבקים כל אחד בעמדתו בשאלת עצמאות האוניברסיטה בהחזרת משנה – אותו המצב שבו עמדו כמה שנים

79 יוסף אל האוניברסיטה ואל קק"ל (לעיל, הערה 77).

80 אוישיסקין אל יוסף (לעיל, הערה 77).

81 יוסף אל אוישיסקין (לעיל, הערה 41).

82 שם.

83 אוישיסקין אל יוסף (לעיל, הערה 32).

84 בית המשפט המחוזי בנצרת (לעיל, הערה 72), נספח מג: ש' אוישיסקין אל ב' יוסף, 22 באפריל 1928.

85 אוישיסקין אל יוסף (לעיל, הערה 32).

קודם לכן במשא ומתן על רישום הבעלות על הקרקעות. למעשה מדובר היה באותה מחלוקת כפולה: מיהו בעל זכויות הבעלות על הקרקעות, ואם תזכה האוניברסיטה לעצמאות מוחלטת בענייניה או שיישמרו לקק"ל זכויות פיקוח והטלת וטו. דירקטוריון קק"ל נדרש לסוגיית החכרת המשנה וקבע כי בכל חוזה החכירה על אדמות קק"ל קיים סעיף מפורש הקובע שדרושה הסכמת קק"ל להחכרה לצד שלישי ואין לחרוג מכך גם בחוזה עם האוניברסיטה; כל ויתור בעניין פירושו ויתור על בעלות קק"ל.⁸⁶ וכלשון הפרוטוקול מתחילת 1928: 'הקק"ל איננה יכולה לוותר על הסעיף הזה, ובייחוד בשעה שחוזה החכירה של האוניברסיטה הוא ל-999 שנה והקק"ל איננה מקבלת דמי חכירה מהאוניברסיטה. עם הויתור על הסעיף הזה יהיה הקניין (הבעלות) של הקק"ל על האדמה הזאת דמיוני לגמרי. הוחלט פה אחד לעמוד בתוקף על הסעיף הנ"ל בחוזה החכירה עם האוניברסיטה'.⁸⁷ יוסף הבהיר עתה לשולחיו כי אין מנוס ממשא ומתן ישיר בין הצדדים למציאת פתרון אך המליץ לאוניברסיטה לעמוד על שלה ונימוקו עמו:

999 years is a very long period of time and it may very well happen that the University may find it in its interests at some future date to sublet for the remainder of the term of its lease a part of the property in question to apply the money received by way of rent to pay for other land for which the University may find a greater need⁸⁸

בסופו של דבר הסכימה האוניברסיטה להכללת סעיף בחוזה המגביל אותה בהחכרת הקרקעות לצדדים שלישיים ללא אישור מראש של קק"ל לתקופה שאינה עולה על שלוש שנים. וכלשון סעיף משנה 3 בפרק ב': 'לחוכר וכל מי שיבוא במקומו באופן חוקי תהיינה במשך כל התקופה הקבועה בחוזה זה הזכויות והברירות הבאות, היינו [...] להעביר או להחכיר לכל אדם, קיבוץ או אישיות משפטית את כל הזכויות או מקצת הזכויות והברירות האמורות לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים'. במבוא לחוזה ניסח יוסף את המשפט 'הואיל והקרקע הזאת נקנתה בכספים אשר נתרמו לטובת האוניברסיטה והשיכים לה',⁸⁹ אך בנוסח החוזה הסופי נמחקו שתי המילים האחרונות ('והשיכים לה').⁹⁰ מסתבר כי האוניברסיטה נאלצה לוותר בגלל עמדתה הנחותה מול קק"ל – היא כבר הסכימה שהקרקעות יירשמו על שם קק"ל, וכבעלים יכלה קק"ל להכתיב את תנאי חוזה החכירה בנושאים שלא הוסכם עליהם בין הצדדים בעת קביעת מתווה עקרונית החוזה.

86 פרוטוקול ישיבת דירקטוריון קק"ל, כ"ד בשבט תרפ"ח, אצ"מ, KKL10.

87 שם.

88 בית המשפט המחוזי בנצרת (לעיל, הערה 72), נספח מא: ב' יוסף אל האוניברסיטה העברית, 10 באוגוסט 1927.

89 שם, נספח מא: ש' אוסישקין אל ב' יוסף, 22 באפריל 1928.

90 אוסישקין אל יוסף (לעיל, הערה 68); יוסף אל פרידנברג (לעיל, הערה 68); יוסף אל אוסישקין, בצירוף נוסח החוזה (לעיל, הערה 66); בית המשפט המחוזי בנצרת (לעיל, הערה 72). עוד ראו: רשימת חלקות (לעיל, הערה 14); וראו גם: נוסח החוזה המאושר, ללא תאריך, אלרקק"ל, ירושלים – הר הצופים; קק"ל הצהירה שם כי הבניינים שנבנו על קרקעות האוניברסיטה שבבעלות קק"ל אינם שייכים לקק"ל, אין לקק"ל כל זכות תביעה עליהם ואין לה שום התנגדות לרשום את הבניינים על שם האוניברסיטה.

סיכום

המאבק שהתנהל בין ההנהלה הציונית בלונדון ורשויות האוניברסיטה שבהקמה לבין קק"ל על רישום הבעלות על קרקעות האוניברסיטה ועל סעיפי מפתח בחוזה החכירה, היה למעשה מאבק על עצמאותה של האוניברסיטה בכל המובנים. להנהלה בלונדון ולרשויות האוניברסיטה שבהקמה, ובוודאי לרשויות מפתח בהן כמו ויצמן, סאקר ומאגנס, ברור היה שהאוניברסיטה ההולכת ומוקמת תאמץ את הדגם הארגוני של האוניברסיטאות באנגליה ובארצות-הברית.⁹¹ דגם זה מבוסס על התפיסה שאוניברסיטה היא מוסד אוטונומי לחלוטין, שאיננו תלוי במוסדות המדינה, איננו כפוף להם ומנהל בעצמו את הגופים המנהליים והאקדמיים שלו.⁹² דגם זה יכול היה להעניק לאוניברסיטה בסיס ליוקרה ולהכרה בה הן מהבחינה האקדמית והן מבחינת התמיכה הציבורית-הכלכלית, קרי תמיכתם של תורמים, שתרומותיהם היו תנאי לקיום האוטונומיה המיוחלת. רשויות האוניברסיטה ראו בקק"ל גוף המקביל למוסד מדינתי, נוסף על מגבלותיו המשפטיות בכל הקשור לעסקות בנכסיו, מגבלות שעוללות היו להכביד מאוד על האוניברסיטה. טעמים אלה עמדו ביסוד דרישתה של האוניברסיטה

91 סאקר אל דירקטוריון 'קרן היסוד' (לעיל, הערה 8).

92 קק"ל אל גולדברג (לעיל, הערה 8); ההנהלה הציונית בלונדון אל א' רופין מההנהלה הציונית בארץ-ישראל, 25 בנובמבר 1924, בצירוף פרוטוקול ישיבת ההנהלה הציונית בארץ-ישראל מ-3 בנובמבר 1924, אצ"מ, KKL5/1819. וכן ראו: י' נבו, 'שני דגמים של חופש אקדמי: המקרה הישראלי', תרבות דמוקרטית, 9 (תשס"ה), עמ' 137-167.

בניין הספרייה
הלאומית,
האוניברסיטה
העברית, הר הצופים,
המחצית השנייה של
שנות העשרים
(צילום: זולטן קלוגר)



לרשום את קרקעותיה על שמה ולמנוע מצב שיירשמו על שם קק"ל. דומה כי סאקר ניסח תפיסה זו בתמציתיות: 'The fundamental issue is whether the University is going to be an independent institution or not'.⁹³ לעומת זאת קק"ל בהנהגתו של אוסישקין ובתמיכת הייעוץ המשפטי של בנו שמואל החזיקה בתפיסה שאין להעניק לאוניברסיטה עצמאות מוחלטת; היא צריכה להיות נתונה לבקרה פן תסטה מדרך הישר, קרי מהעקרונות הציוניים. פרשת הטכניון איששה את עמדתה של קק"ל כי אין לאפשר לאוניברסיטה עצמאות מלאה. ראשי קק"ל סברו כי רישום הקרקעות על שמה יקנה להם שליטה גם על תוכני הלימוד והמחקר באוניברסיטה, וכן יוסיף הדבר לקק"ל יוקרה רבה, שיש לה משמעות כלכלית, ומה גם שחלק נכבד מהקרקעות נרכשו ישירות או בעקיפין על ידה.

פשרת חוזה החכירה ל-999 שנים ללא דמי חכירה הייתה פשרה ששני הצדדים יכלו לקבלה. קק"ל ויתרה לא מעט, שכן לחוזה החכירה עם האוניברסיטה לא היה אחר ורע בחוזה החכירה שלה – לא מצד תקופת החכירה, לא מצד הפטור למעשה מדמי חכירה ולא מצדדים נוספים, כמו האפשרות שהייתה לקק"ל בחוזה החכירה הסטנדרטיים להשיב אליה במהלך תקופת החכירה חלקים מהשטח שהחכירה ואף את כולו, חובת החוכר לעבד הקרקעות בעבודה עברית ועוד.⁹⁴ מנגד לא הוטל ספק בעובדה שקק"ל היא בעלת הקרקע, ומתוקף זה הניחה כי נשמרת בידיה השליטה במקרה שהאוניברסיטה תסטה מן הדרך. ונוסף על כך בעצם רישום הקרקעות על שמה השיגה קק"ל את היוקרה שהייתה חשובה לה מאוד.

לעומת זאת האוניברסיטה אמנם ויתרה על העצמאות המוחלטת – משום שהקרקעות לא נרשמו על שמה – אך היא בוודאי סברה כי במסגרת חוזה החכירה המיוחד משמעותו של ויתור זה תאורטית בלבד, מה גם שהבניינים עתידים היו להירשם על שמה, והחוזה המיוחד עיקר את ההכבדות הכלכליות שהיו אמורות להיגרם לה אילו נרשמו הקרקעות על שם קק"ל בחוזה חכירה רגיל.

אין זה מפליא שהצדדים ניהלו מאבק עיקש על ניסוח סעיפי חוזה החכירה ובמיוחד על הסעיף בדבר זכויות החכרת המשנה. מבחינת האוניברסיטה אפשרות בלתי מוגבלת להחכרת קרקעות בחכירת משנה רוקנה מכל משמעות את רישום הבעלות על שם קק"ל. ואילו מבחינת קק"ל רק הגבלת החכרת המשנה ללא הסכמתה לתקופת זמן מצומצמת מאוד יכלה להבטיח לה 'קונטרול'; אילו לא כן היה זה חוזה מכר לכל דבר אף שנוסח בלשון חוזה חכירה.

האוניברסיטה היא שוויתרה בסופו של דבר, ככל הנראה בגלל כוחה הפוליטי של קק"ל בהנהגתו של אוסישקין. מחקר אחר ראוי שיבדוק אם מאז שנחתם החוזה ועד היום ניצלה קק"ל את הסדר שאפשר לה בתנאים מסוימים את ה'קונטרול', ואם הועמדה הסוגיה אי פעם במבחן משפטי. מכל מקום קשה להעלות על הדעת כי כיום תתאפשר התערבות מצד קק"ל – או מצד 'מנהל מקרקעי ישראל', המנהל את נכסי קק"ל מאז 1961 – בענייניה של האוניברסיטה העברית (או בענייניהן של אוניברסיטאות אחרות שהוקמו על אדמות ה'מנהל') מתוקף רישום הקרקעות על שם קק"ל והגבלת חופש האוניברסיטה בהחכרת משנה.

93 סאקר אל דירקטוריון 'קרן היסוד' (לעיל, הערה 8).

94 אוסישקין (לעיל, הערה 29).