



חגי שבתאי, שפירא משרד עורכי-דין  
Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices

חגי ח. שבתאי, עו"ד  
אריה שפירא, עו"ד  
גלי פלד-שבתאי, עו"ד  
אלון וילנר, עו"ד ומגשר  
אופיר לוי, עו"ד ומגשר\*  
גיל עוז, עו"ד ומגשר  
יוליה פק חלמיש, עו"ד\*\*  
שלומית ארן, עו"ד\*\*\*  
מירית כהן, עו"ד  
לירז גונן-אללוף, עו"ד

\* מוסמך (ma) משפטים  
\*\* חברת לשכת עוה"ד ניו יורק  
\*\*\* מוסמכת (ma) גיאוגרפיה  
התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים

מספרנו: 8/3896

תל אביב

05.03.08

לכבוד  
חברי מועצת מקרקעי ישראל

**הנדון: מבני מגורים להלנת פועלים זרים בחלקה א' בנחלה ובשטח המחנה בקיבוץ  
הצעת החלטה 201 לדיון בפני מועצת מקרקעי ישראל**

הנני מתכבד להביא בפניכם את התייחסות מרשתי, תנועת המושבים להצעת ההחלטה שבנדון.

**גביית תשלום בגין הצבת מגורונים**

1. מרשתי סבורה כי אין לחייב את החקלאים בתשלום נוסף כלשהו בגין הצבת מגורונים המשמשים אך ורק להלנת פועלים זרים. יש לראות את המגורונים כחלק ממערך הייצור החקלאי וככזה כחלק מהמשק החקלאי בגינו משלם החקלאי דמי חכירה שנתיים למינהל, בהתאם לחוזה עם המינהל ובהתאם להחלטות המועצה.
2. תנועת המושבים והמושבים המאוגדים בה רואים במתן מענה של מגורים הולמים לגרים העובדים בארצנו חובה ערכית ומוסרית. אין המדובר בפרויקט נדל"ן מסחרי אלא בהצבת מבנים כתוצאה מצורך לתת מענה אנושי למגורי העובדים.
3. קביעת מחיר להצבת המגורונים ועוד על בסיס הערכת שמאי כמוה כקביעה כי המדובר בפרויקט נדל"ן שאינו חלק מהמשק החקלאי. לדעת תנועת המושבים יש להתייחס להצבת המגורונים כחלק בלתי נפרד מהמשק החקלאי והליך הייצור החקלאי, כמו כל מבנה אחר השייך למשק החקלאי ולרבות מבנה המגורים של בעל הנחלה, מחסנים ומבני משק אחרים, אשר בגינם משולמים דמי חכירה שנתיים במסגרת התשלום על הנחלה.
4. העולה מהאמור הוא כי אין לגבות תשלום נוסף בגין הצבת המגורונים.
5. העובדה כי אין מדובר ב"עסקה נדלניית" עולה גם מדברי ההסבר להחלטה. בין היתר מוסבר כי גודל ומספר המגורונים הינם פועל יוצא של מספר העובדים שכשלעצמו הינו פועל יוצא של סוג הגידולים והפעילות החקלאית.

**חגי שבתאי, שפירא** משרד עורכי-דין  
**Hagay Shabtay, Shapiro Law Offices**

**הערות נוספות**

6. לדמי החכירה: לקביעה כי דמי החכירה יהיו אחידים לכל הארץ אין ביטוי בגוף ההחלטה.
7. אם דמי החכירה בכל הארץ אחידים, לא ברור מה מקומה של "טבלת המחירים" אליה מתייחסת ההחלטה.
8. למיקום המגורונים: מדיניות המינהל, כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטות המדיניות אשר הינן פועל יוצא של הועדות שדנו בנושא זה הינה לצמצם ככל הניתן את מעורבות המינהל בתיכנון. לפיכך מוצע שלא להגביל את מיקום המגורונים ולהשאיר את הנושא לשיקול דעת ועדות התיכנון והבניה. לפיכך מוצע כי מיקום המגורונים יקבע כאמור בס. 2.1, דהיינו: על פי תוכנית תקפה או עפ"י שימוש חורג כמשמעותם בחוק התיכנון והבניה התשכ"ה 1965.
9. לנושא הערבות הבנקאית: יש להחליף את הדרישה להוצאת ערבות בנקאית אשר כרוכה בהוצאות של עמלות קבועות ומשתנות לטובת הבנקים וכן בהעמדת כספים לטובת הבנקים נותני הערבות בערבות אחרת לטובת המינהל כגון שטר חוב.

בכבוד רב,  
 חגי שבתאי, עו"ד

\\Serverxp\worddocs\ALON\תנועת המושבים\3896\החלטת מועצה על הלנת פועלים זרים\מכתב למועצת מקרקעי ישראל.doc5.3.08