

משרד הפנים

מיהלקה
הממלכתית
הישראלית

62/61

מס' תיק מכוון



שם תיק: ארנונה אורנית

מספר מסמך: 60462/13

מספר פריט: 00008qqq60462

תאריך הדפסה: 21/08/2018

כתובת: 3-306-6-12-2

תאריך: 19/07/2012

מדינת ישראל

גןדר המדינה

אר נס

אר רענן

3/02
10/02

מ:

עד:

מדינת ישראל
משרד הפנים
הממונה על היישובים ביהודה והשומרון

ח' במרחשון תשס"ג
14 באוקטובר 2002
תיק : 6254/אורנית
מס' 876-02

אל : איו"ש – יועמ"ש, סגן עמידת זוכמן

הندון : **ארנונה על אדמת בנין שלא ניתן לבנות עליה**
סימוכין : מכתבו של סגן (מייל) יונתן ליבר אלי בנדון 5129-02-819
מיום ג' בתשרי תשס"ג (9.9.02)

בכתבו שבסימוכין, בסעיף 18 כותב סגן ליבר :

"נושא הנחות בתשלומי הארנונה לא הוסדר, לפי מיטב ידיעתו, בכללים של הממונה לשנות 2001 ו- 2002 ואין כל הגבלה על סכום או אחוז הארנונה שניית להוריד או לותר עליה. ההגבלה היחידה בכללים, איפא, לצורך מתן הנחה באરנונה, הינה הסכום המזערי שנקבע לאדמת בנין בכללים".

סגן ליבר אינו מזכיר את הוראת סעיף קטן קטן 87(ד) :

"תקנות הסדרים במקם המדינה (הנחות מרנונה) התשנ"ג-1993, כפי תוקפן בישראל מעת לעת, תחולנה על תשלומי ארנונה לפי פרק זה".

עד כה סברנו שהסעיפים הקטנים (ב) ו- (ד) מונעים מהממונה לאשר מתן הנחות על תשלומי ארנונה מעבר למותר על פי הוראות התקנות הנחות (שהם הם "הכללים" המוזכרים בס"ק (ב)) וזו לפי מיטב הבנתי, הייתה גם "כוונת החוק".

אני התייחסותך הדוחפה.

בברכה,

בנימין ריקרדו
הממונה

העתק : מפץ"ר – דבל"א, סגן אסנת בן צבי
לאה ענתבי, סגנית בכירה ליה"מ
תיק 5006 משפט
ת.ת 14.11.02

אזור יהודה ושומרון
 לשכת היועץ המשפטי
 טלפון: 02-9977071/711
 פקס: 02-9977326
 5129 819/02
 ג' בתשרי התשס"ג
 2002 בספטמבר 9

משרד הפנים
 הממונה על יהודה ושומרון

13.10.2002

התקבל בטלפון:

משרד הפנים - הממונה על היישובים הישראליים בחו"ל

פקמ"ז - ק.הגמ"ר

סגן עמידת זוכמן

טבילה

הנדון : ארנונה על אדמה בניין שלא ניתן לבנות עליה

סימוכין: שלק תיק 6250 / אורנית מס' 02-494-560 מיום 5.6.02

1. הנני להזכיר על מנת תגובה לפניתי רק עתה וזאת לנוכח עיסוק בנושאים ביטחוניים רבים ודוחופים שהזמין גרמן.

עניןינו, פניתייה של חברת דלתא להשקעות ומסחר (קרני שומרון) בע"מ (להלן: "החברה") למועצה מקומית אורנית (להלן: "המועצה") לקבלת פטור או הפטורה בתשלומי ארנונה, על ידי החברה, בקשר מהווה אדמה בניין, שהשימוש בה נמנע בשל המצב הביטחוני. החברה בקשה הגבלת שיעור הארנונה הן לשנת 2001 והן לשנת 2002.

בפניהם של חברי, היא מבקשת פטור או הפטורה מתשלומי ארנונה בגין:
 (א) "קרקע מסווג אדמה בניין שהשימוש בה נמנע בשל טעמי שאין בשליטת המחזיק ו/או הבעלים"; ו-(ב) "קרקע שהשימוש בה נמנע בשל דרישות הגמ"ר".

ארנונה מוטלת על אדמה בניין על ידי המועצה מכוח סעיף 76 בצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה ושומרון), תשמ"א - 1981 (להלן: "הצוו"). על פי סעיף 77 בצו, הממונה על היישובים בחו"ל (להלן: "הממשלה") יקבע בכללים את סוג הנכסים ואת חישובה של הארץ (לרובות שיעורים מזעריים ומרביים) לכל סוג כאמור. קביעת הסכומים לכל שנת כספים תיעשה לא יותר מאربעים ימים לפני תחילתה.

סעיף 80 לכו קובע כי המועצה חייבת לקבוע את שיעור הארנונה שיוטל לכל סוג הנכס במועד כל שנות כספים לפני יום 10 בדצמבר שלפני שנת הכספיים הניל. לפי האמור בפניהם של החברה, החברה חייבת לשלם למועצתה ארנונה בשיעור של 11.11 ש"ח למ"ר לשנה על אדמות הבניין.

באשר לטענתה של החברה כי מועצות אחרות באזור הטילו ארנונה בסכום המזערי אבקש לציין, בעניין זה, כי מרגע שישuer הארנונה נקבע על ידי המועצה לסוג של קרקע לשנת הכספיים, אין בסמכותה של המועצה לשנות את שיעור הארנונה הכללית שהוטל על ידה, בגין אדמות בניין לשנת כספים הניל לאחר יום 10 בדצמבר שלפני.

יודגש, עם זאת, כי אין מניעה כי בשנת הכספיים הבאה, המועצה, לפי שיקול דעתה, תקבע את שיעור הארנונה בשיעור נמוך יותר. אך יודגש כי המועצה רק יכולה לקבוע את השיעורים לפי סוגי או ת-סוגים של קרקע שייקבעו בכללים על ידי הממוונה. לכן, בהעדך קביעת תת-סוג של אדמות בנין שלא ניתן לבנות עליו או שהשימוש בו נמנע, המועצה לא תוכל לקבוע שיעור מיוחד לקרקע. נשוא הפניה של החברה, אלא תחוויב להטיל את שיעור הארנונה על הקרקע במסגרת קביעת שיעור הארנונה הכללית לאדמות בניין, לפי הכללים של הממוונה.

עם זאת, על פי סעיף 87 (א) לכו: "מועצה רשאית להפחית מיסים .. או לוותר עליהם מתוך התחשבות במצב החומרិ של החייב בהם או בגלל סיבה אחרת שאישר הממוונה".

על פי האמור בסעיף 87 (א) לכו, במקרה שמדובר בהפחיתה ארנונה בשל מצבו החומרិ של החייב, אזי הסמכות הינה בידי המועצה ואין צורך להפנות את העניין להכרעת הממוונה. עם זאת, הטענות שהועל על ידי החברה כפי שציינו בסעיף 3 לעיל לאו דוקא מתיחסים למצב החומרិ של החברה אלא לניסיבות שאלייהם נקלעה החברה בפיותה ובשיאוק הקרקע מלחמת המצב הביטחוני. לכן, על פי סעיף 87 (א) אין המועצה רשאית להפחית את תשלומי הארנונה אלא על יסוד "סיבה אחרת שאישר הממוונה".

לכן, יש להתייחס לניסיבות שהועל על ידי החברה ולבחון אותם ואת מידת הסבירות שלהם על מנת לשקלם אם הם יכולים לשמש כ"סיבה אחרת" הרואה לאישור על ידי הממוונה כאמור בסעיף 87 (א) לכו.

על הממוונה להפעיל את הסמכות שניתנה לו לאשר "סיבה אחרת" לצורך סעיף 87 (א) לכו במסגרת כללים החלים על רשות ציבורית ובכלל זה הפעלת שיקול דעת ראיי ומאזן. במסגרת הפעלת שיקול דעתו, על הממוונה לקחת בחשבון כי הטלת הארנונה נעשית לשם צרכים פיסקליים וכי היענותו של הממוונה לפניותה של החברה עלול להקשות על מימון פעולות נדרשות של רשותות מקומיות (כמוועצה המקומית אורנית) ורשותות אחרות באזור שגם לגביון תייען ע"י נישומים אלו ואחרים כי זכאים הם להפחיתה בארנונה מלחמת המצב הביטחוני. אין זה סוד כי הפגיעה בפעילות הכלכלית כתוצאה מהמציאות הביטחונית אינה נחלת האזור בלבד אלא זו געה אף בתחום המדינה ולא שמענו שבשל כך ייתרו על תשלומי ארנונה לרשותות.

.12. העילה הראשונה להפחחתה הארנונה שהועלתה על ידי החברה הינה כי נמנע השימוש בקרקע בשל טעמים שאיןם בשליטת החברה ובפרט, נטען כי שיווקו של קרקע, נפגע בתוצאה מהאינטיפאדה. זו אינה טענה שמתיחסת באופן ספציפי לקרקע בבעלותה של החברה ו/או לקרקע של המועצה. טענה זו יכולה לשמש כউילה לבקשה להפחחתה בתשלומי הארנונה או כל מס אחר בכל רחבי המדינה.

.13. ספק רב אם כוונתו של המחוקק במונח "סיבה אחרת" בסעיף 87 (א) לצו כוללת שיקול לאומי רחב כזה בלבד. נראה לנו, איפוא, כי אין זה בסמכותו או למצער לא יהיה זה נכון כי הממונה יאשר הפחחתה בארנונה בגין העילה הראשונה של החברה.

.14. בקשר לטענה השנייה של החברה כי השימוש בקרקע נמנע בעקבות דרישות הגמ"ר וכי לא ניתן לבנות כלל על הקרקע, יש לבדוק את הרקע העובדתי למניעה ולבחוון אם יש סיבות יהודיות שחולות על הקרקע הניל ו/או חלקה הימנה המצדיקות הפחחתה בתשלומי הארנונה שיחול עלייה. זאת מוביל שצעד שכזה יגרום להשככות מרחיקות לכת ויישמש כתகדים לאישור גורף להפחחתה בחזובי ארנונה.

.15. על מנת לשקל את העילה השנייה של החברה, יש לקבל פרטיים מדויקים על הקרקע שהשימוש בה נמנע, לטענתה של החברה, בשל דרישות הגמ"ר, לרבות היקף המקרקעין הנפגעים מהדרישות כאמור. כמו כן, יש לקבל אישורים על כל איסור או הגבלה החלים על השימוש בקרקע ותיאור מפורט של התנאים בדבר האיסור או ההגבלה שהוטלה על השימוש בקרקע ע"י רשותות הגמ"ר.

.16. במקרה שלא יוכח לשביעת רצונו של הממונה ייחודיותו של אי-השימוש בקרקע, נשוא בקשתה של החברה, וייחודיותה של הסיבה שלפיה מבקשת החברה הנחה בארנונה, על הממונה להפעיל את שיקול דעתו באישור כל "סיבה אחרת" בארנונה בזירות רבה לאור ההשלכות הכלכליות בתקציבי רשותות המקומיות באזור הכרוכות בכךן אישור כאמור.

.17. במקרה ואכן תאושר "סיבה אחרת" על ידי הממונה שעל פיה, המועצה רשאית להפחית בחווב הארנונה של החברה, יצוין כי סעיף 87 (ב) לצו קובל כי:

"על אף האמור בסעיף זה, מועצת לא תפחת תשלומי ארנונה כללית אלא אם כן נתקיים בנסיבות הנכס התנאים שנקבעו לפי סעיף זה, ובהתאם לכללים ולשיעוריהם שנקבעו".

.18. מכאן עולה כי הפעלת הסמכות על ידי המועצה להפחית או יותר על תשלומי ארנונה חייבת להיות בהתאם לכללים ולשיעוריהם שנקבעו בכללים. נשוא הנחות בתשלומי הארנונה לא הוסדר, לפי מיטב ידיעתנו, בכללים של הממונה לשנות 2001 ו- 2002 ואין כל הגבלה על סכום או אחוז הארנונה שניתן להוריד או יותר עליה. ההגבלה היחידה בכללים, איפוא, לצורך מנת הנחה בארנונה, הינה הסכום המזערני שנקבע לאדמה בניין בכללים.

מוגבל

-4-

.19. הכללים לשנת 2001, סכום המזערி לאדמת בניין נקבע בשיעור של 0.1 ש"ח למ"ר ובכללים לשנת 2002, סכום המזערי לאדמת בניין נקבע בשיעור הניל 3.78% בהתוסף.

.20. אי לכך, במקרה וההמוונה הגיע לכל מסקנה כי ביחס לחלק מהמרקע ע"י ישנה סיבה מוצדקת להפחחת הארכונה, כתוצאה מ מגבלות המוטלות ע"י רשות הגמ"ר בשימוש בקרקע, ובמידה ויהא זה רצונה של המועצה להפחית בחוב הארכונה של החברה בשנות 2001 ו- 2002, אזי הסכום המופחת של חוב הארכונה של החברה לא יכול לרדת מסכום המזערי שנקבע בגין אותן שנים כספים בכללים של ההמוונה.

.21. בברכה,

יונתן ליבר, סגן (מייל)
עו"ר אשטייען, סבומשפט
בשם היועץ המשפטיא

מוגבל

מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת היועץ המשפטי

ירושלים ל' בתשרי התשס"ג
6 באוקטובר 2002

מש. 6116-2002

משרד הפנים
המונה ביוהודה ושומרון

10.10.2002

התקן נילזם
ללאק אקספרס

לכבוד,
מר צביקה מה יפית
ראש המועצה המקומית אורנית

א.ג.,

הណון: ארנונה – פרויקט "צמירות" באורנית

רצל"ב מכתבו של עוזי מ. גולסקא, אשר מונה עיי' ביה"מ המחויזי כ"מנהל מיוחד" של הפרויקט שבندון, במסגרת הליכי פרוק שהוגש לביה"מ המחויזי בירושלים.
ענינו של המכתב שבנדון – מחיקת חובות ארנונה.

נודה על התיחסותכם לבקשת, בהתאם עם היומינ' של המועצה המקומית.

תשומת לבכם מופנית לנוהל מחיקת חובות, אשר פורסם בחזרה מנכ"ל משרד הפנים
(מס' 1/2001) מאוגוסט 2001.

בכבוד רב,
לאה ענתבּ, עוזי
סגן בכיר לוושר המשפטים

העתקים: מר בני ריקרדו, הממונה על היישובים בייש'

מדינת ישראל

משרד הפנים

הממונה על היישובים ביהודה והשומרון

ל' באכ תשס"ב
8 אוגוסט 2002
תיק : 6254/אורנית
מס' : 683-02

לכבוד

עו"ד מרדכי גLOSEKA

רחל אבר היל 15

רמת גן 52522

שלום רב,

הנדון : **פטור מרנינה על קרקע לבניה בפרוייקט "צמורות" באורנית**
סימוכין : מכתב א/124/18 מיום 11.7.02 למ"ר אליהו ישע, שר הפנים

שר הפנים ביקשנה לטפל בבקשתך ולהשיבך.

לפני כשנה, בחודש אוגוסט 2001, פרסם המנהל הכללי של משרד הפנים נוהל בשם "נוהל מחיקת חבותות".

עם הפעלת הנוהל התעוררנו צפוי שאלות עקב מצבים בלתי נצפים מראש.

הלשכה המשפטית בוחנה מחדש את הוראות הנוהל אולם לעניין חבותות של חברות הוחלט שלא לשנות את הדרישה המכמירה דהיינו – אין למחוק חוב של חברת אלא לאחר מחיקתה.

בכבוד רב,

בנימין ריקרדז
הממונה

העתק : מيري נתנאלו, לשכת שר (שלך נכנס : 10400-2002)
עו"ד נחמי (חמי) אברני, הלשכה המשפטית
צביקה מה-יפית, ראש המועצה המקומית אורנית

משרד הפנים
לשכת השר

naloh lechomer l'shimush penimi

אל: אהרן...

מאת: ניר...

- | | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-----------|
| <input type="checkbox"/> | אשר והחזר | <input type="checkbox"/> | לשייחה |
| <input type="checkbox"/> | لتיק | <input type="checkbox"/> | ליידיעת |
| <input type="checkbox"/> | נא חכן תשובה
לחתימת השר | <input type="checkbox"/> | לטיפול |
| <input checked="" type="checkbox"/> | השב נא יישורות
עם העותק אליו | <input type="checkbox"/> | לאישור |
| | | <input type="checkbox"/> | נא העורתי |

הערות נוספים:

משרד הפנים	22.07.2002
המכוון: דוברות ותקשורת	8157
זהירות	
לחתימה	

16/7/02
תאריך

ניר
חתימה

Gluska Atzman & Co.
Advocates and Notary

Mordechai Gluska
Dov Atzman
Ehud Poony
Mirit Nagar

15 Abba Hillel St.
Ramat Gan 52522
Telephone: 03-7526006
Facsimile: 03-7525004
e-mail: gluska-atzman@gluska-law.co.il

גלוֹסְקָה עַצְמָוֹן וּשְׁוֹת'
עוורכי דין ונווטריו

מרדכי גלוֹסְקָה
דֵב עַצְמָוֹן
אַהֲד פּוֹנִי
מִירִית נָגָר

רחוב אבא הילל 15
רמת גן 52522
טלפון: 03-7526006
fax: 03-7525004
ד.א.: gluska-atzman@gluska-law.co.il

11 ביולי, 2002

18/124



לכבוד
מר אלי ישע
שר הפנים
משרד הפנים
ירושלים

מ"

הנדן:
פרויקט "צמורות" באורונית

הנני מתכבד לפנות אליך כאחד מעורכי הדין המטפלים בגיןוש הסדר נושאים של חברת שי צמורות (אורונית) למסחר ובניין בע"מ (להלן: "החברה") אשר רכשה ומכרה קרקעות בישוב אורונית, בבקשת למתן פטור מתשלום ארונונה לגבי הקרקע של החברה באורונית בנושא אשר על פי המידע שנמסר לי מצוי בתחום סמכותך כיווץ משפטית של משרד הפנים.

פניתי זו נעשית לאחר פניה קודמת שנעשתה לממונה על היישובים בייש', מר בני ריקרדז, אשר בתשובתו האדיבה העביר לנו את הנהל הקיים בענין זה. בעקבות פניתיו של מר ריקרדז פניתי אל היועצת המשפטית של משרד, ביום 10.6.02.

1. הסכומים הנדרשים - מהות הבקשה

1.1 התב"ע הנוגעת לפרויקט צמורות אישרה במאי 1997.

1.2 הבעלות בקרקע רשומה, כאמור, על שם חברת שי צמורות (אורונית) למסחר ولבניין בע"מ, היא עדין המחזיקה בפועל. למרות שהיא חלה לפועל ולמעשה קיימת "על הנייר" בלבד. כנגד החברה הוגשה בקשה פרוק (תיק פ"ר 161/97 בבית המשפט המחוזי בירושלים) והיום, לאחר הליכים מורכבים מוצע הסדר נושאים.

1.3 מאז אישור התב"ע נקבעו חובות בגין ארונונה על קרקע לבניין המגיעים כיום לכ-5 מיליון ש"ח (עד סוף 2001).

1.4 כאמור, חברת שי צמורות איינה קיימת בפועל ואינה פעילה והתשלום אמר ליפול על מי שרכשו ממנה מגרשים. אנשים שישלם ונזקיהם בישוערו - אנשים שחילקו רכשו מגרשים לפי 15 שנים ויותר ואשר עד היום לא קיבלו את מגרשם, הכל כמפורט להלן.

1.5 עמידה על תשלום הסכום האמור עלולה להביא להטבות מוחלטת של הפרויקט ולכך שכמה מאות של רוכשים יצאו וידיהם על ראשיהם.

1.6 להלן תتوאר השתלשות האירועים הנוגעת לפרויקט צמורות באורונית.

הרקע והארועים

- 2.1 חברת שילצמן (אורנית) למסחר לבניין בע"מ יזמה, בשנת 1985, פרויקט בניה על שטח של כ 280 דונם בצמוד ליישוב אורנית שנערכש על ידה זמן מה לפני כן. בשנים 1985 – 1986 החברה מכרה כ 50 מגרשים בשטח של כ 450-600 מ"ר. בשל מסויים הופסקה המכירות עד שנת 1994.
- 2.2 במהלך אותן 9 שנים נשארו רוכשי המגרשים הניל "תלויים באוויר", שכן את כספם הם השקיעו ברכישת המגרשים, עליהם התכוונו לבנות, חלקם מכרו את הדירות שהיו בבעלותם על מנת לרכוש המגרש והבנייה, אחרים רכשו את המגרש כזוגות עיריים כדי שהבית שיבנה על אותו מגרש יהיה ביתם הראשון. רבים מרכשי המגרשים לקחו משכנתאות ואו הלוואות אחרות למימון רכישת המגרש, אך את המגרשים הם לא קיבלו ומאליו יובן WHETHER THEY COULD BUILD.
- 2.3 משך אותן 9 שנים נעשו מאמצים בלתי פוסקים, מצד קבוצת רוכשי המגרשים, לאפשר את המשך הפרויקט בכל דרך שהיא. בכל שלב האנשים האמינו שבוודודים ספורים יחול המפנה אשר יאפשר את מימוש הפרויקט ובניאת בתיהם בו. בינתיים רוכשי המגרשים נאלצו למצא פתרונות זמינים, מי בדירות שכורות, מי אצל הורי אחד מבני הזוג, וכי דירות אצל קרוביהם משפחה אחרים.
- 2.4 כאמור לעיל, בשנת 1994 החלטה החברה בסiou מסיבי של רוכשי המגרשים, להחזיר לעצמה את השליטה בפרויקט, ולאחר זמן אף קיבלה היתר עיסוק והיתר עסק אשר אפשרו לה להרחיש את מכירת המגרשים ;לגשת להשלמת התב"ע.
- 2.5 התב"ע הייתה בשלבי גיבוש, ואף קיבלה את אישור הוועדה המקומית כוללת כ 235 מגרשים צמודי קרקע בשטח Neto של 300 מ"ר כל אחד, וכן כ-10.4 דונם לבניית 104 יחידות דירות בבניה רוויה (בתים מודרגים).
- 2.6 בשנת 1995, כחודש לפני אישור התב"ע להפקדה, החליטה הממשלה על הקפתה הבניה בשטחים, למעט פרויקטים שיקבלו את אישור "וועדת השירותים להתיישבות" אשר נדרש לאשר כל פרויקט חדש מעבר לכו הירוק. בינתיים החברה המשיכה למכור מגרשים בפרויקט צמודות, סמוך למחצית שנת 1995 נמכרו מרבית המגרשים צמודי הקרקע. בדיעבד התברר כי החברה מכירה מגרשים רבים מעבר לכמות שניתן היה למכור.
- 2.7 בתחילת שנת 1996 מונה כונס נכסים לחילק מהמרקען של החברה. כונס הנכסים שמונה על ידי בית המשפט מכר את הקרקע שהיתה מיועדת לבניית 104 יחידות הדירות המודרגות, וכן עוד 20 מגרשים צמודי קרקע.
- 2.8 במשך כל התקופה הזאת הפיציו רוכשי המגרשים. לעיתים כל שהיה בידיים כדי להביא לאיישור ועדת חיררים להפקדת התב"ע. בחודש Mai 1996 ניתן סוף סוף האישור להפקدة ההובע וב-16 במאי 1997 בתום הקופון שמשעת החתוגיות התב"ע אישרה.

קרישת החברה

- 3.1 בדיעבד התברר שהחברה המשיכה לעשות עסקאות במרקען, למטרות שהחל ממועד מינוי כונס הנכסים הדבר נאסר עליה בפקודת בית המשפט.

- 3.2** בשנת 1997 הוגשה בקשה לפרק החברה. במסגרת הלि�כי הפרוק הוגשה לבית המשפט חוות דעת של חברת לייעוץ כלכלי אשר, בבקשת בית המשפט בדקה את יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה. על פי חוות דעת של חברת הייעוץ, בחברה היא בלתי סולבנטית.
- 3.3** בדו"ח של חברת הייעוץ עולה החשש כי החברה מכירה יותר מגרשים מאשר מספר המגרשים שהיו לה. אך נותרה עמיות לגבי היקף המכירות ביותר. הערכות נועדו מכמה שירותים ועד כמה מאות. ככל הנראה מדובר במכירה של כ-400 מגרשים כאשר בפועל קיימים רק 235 מגרשים.
- 3.4** לאור מצאים אלה של היקף מכירות מחד, ושל חוסר הסולבנטיות מצדך, מינה בית המשפט המחויזי בירושלים מנהלים מיוחדים – עו"ד מ. גלוֹסְקָה ועו"ד מ. פרידמן אשר נתקשו להגיש לבית המשפט דו"ח בדבר מצב הרכישות, החובות והצעה לדרך המשך הטיפול בפרויקט. דו"ח המנהלים המיוחדים מצביע אף הוא על מכירות נוספות.
- 3.5** ב- 30 במאי 1999 מינה נשיא בית המשפט המחויזי בירושלים כבוד השופט רודז' זילר את השופט בדימוס פרופ' יעקב בזק להיות בורר עם סמכויות מלאות לחקר ולגבש החלטות בסוגיות הרבות שתתגלו תוך כדי ההליכים בערכאות השונות.
- במשך פרק זה של שנתיים קוימו ישיבות בוררות רכובות בראשות השופט בדימוס בזק, אשר הפרוטוקולים שלהם מחזיקים אלפי עמודים, כמו כן הוגשו אלפי מסמכים. במהלך הבוררות התבררה התמונה העוגמה של עסקיה החברה וכיצד מאות רוכשים רומו ושותכו לקנות מגרשים שלא היו במצבם. חלק מהרוכשים בטלו את העסקאות הללו רק מעטים נזבלו את כספם חזורה.
- 3.6** במסגרת אותה בוררות החלה להתגבש הצעת הסדר. המנע העיקרי של כל המעורבים בהליכים הגיעו להסדר הינו הבנה שאם לא יהיה הסדר, קרוב לוודאי שהשופט בזק יאלץ להמליץ לנשיא בית המשפט המחויזי בירושלים לפרק את החברה, דבר שיגרום לכל המעורבים ובעיקר לרוכשי המגרשים לאבד את כל השקעותם. על פי הסדר המוצע יוסיף כל רוכש שיקבל מגרש סכום שערכו כמעט כערך המגרש (כ-35,000 \$) אם ברצונו לקבל מגרש.
- 3.7** במהלך אותן שנתיים של בוררות ואיסוף נוספים של כל האינפורמציה שניתן למצוא, התבגר כי בוצעו מכירות נוספות של 150-170 מגרשים.
- 3.8** כל הנ"ל הביא לגורירת הפרויקט וההליכים המשפטיים בגין עד שנת 2002, כולל לשנות הציפייה ומריטת העצבים הראשונות, נוספו כבר 5 שנים נוספות של הליכים משפטיים אשר במהלךם לא רק שלא נמצא פתרון לרוכשי המגרשים אלא הם המשיכו לשלם בגין הפטורנות הזמן, הון שכיר דירה והן תשלומים בגין משכנתאות שנלקחו לצורך רכישת המגרשים.
- 4. הפנייה לפועצה המזומנים אווזגין**
- 4.1** במסגרת ההסדר המתגבש נוצר צורך לסכם את העליות הכרוכות במימוש הפרויקט. לשם כך פנו נציגי הרוכשים ובאי כוחם לכל בעלי החוב, ובכללם למועצה המקומית אורנית אשר תובעת ארונה בסכום של כ 5 מיליון ש"ח בגין התקופה ממאי 1997 ועד סוף שנת 2001, דהיינו מיום שהתבצע אושרה והקרע הופשרה לבניה.
- דרישה זו עלולה להיות "הקש האחrown" אשר ישבור את גבו של הגמל שכוחו כבר כשל לאחר 17 שנים של מאמצים להצלת הפרויקט, ולהלן הנитוח:

4.2 במסגרת ההסכם המתגבש יctraco כ 235 הרוכשים שיקבלו מגרשים לשאת בין השאר בעליות הבאות:

* פיתוח הקרקע (אף על פי ששילמו את מחיר הפיתוח לחברה, אך מאחר ו לחברת הינה חלחת פירעון, יctraco הרוכשים לממן זאת שנית).

* תשלום חובות החברה למתקנים יועצים ושאר בעלי מקצוע שביצעו עבודות תכנון אך החברה לא שילמה את שכרם.

* תשלום פיצויים לכ-170 רוכשי מגרשים אשר לא יוכל לקבל מגרשים (מפנוי שלעומת כ-235 מגרשים, יש כ-400 טענים לזכויות).

התשלומים הנ"ל (לפנוי תשלוםם כלשהם למועצה המקומית א/orנית), נאמדים על ידי מגבשי ההסדר בכ 162,000 נ"ח לכל רוכש "שווייה" לקבל מגרש.

4.3 אם נוסיף לכך את הארנוונה שהצתבירה לאורך כל התקופה מיום אישור התב"ע ועד יום שהמגרשים יחולקו, (אשר היזם היה אמרור לשאת בה), נגיע לסכום של כ-22,000 נ"ח נוספים לכל רוכש.

4.4 הטלת תשלום של כ 184,000 נ"ח על כל אחד מהרוכשים שמרביות המוחלטת שילמה את מלאו מחיר המגרש, בין אם לפנוי 17 שנה, או לפנוי 6-8 שנים, עלולה להפוך את גביית הסכומים הנ"ל לבטתי אפשרית, ובכך לגורום לנפילת הפרויקט ולכך ככל מאות המשפחות שהשקיינו ברכישת המגרשים, יאבדו את כל השקעתן. יש לזכור כי מדובר ברוכשים שחילקם הגדלן, תינן זוגות צעירים שאין בעלותם דירה ולכן הם נאלצים לשלם כבר שניים ורבות שכר דירה, ובחילקם גם משכנתא על הלהוואה שנטלו לרכישת המגרש. נט זוגות שלא יכולים לשאת בנטול שכ"ד ומשכנתא ולכן גרים אצל הוריהם או קרוביהם משפחה, לא שפר גורלם, רבים מהם נקלעו למתחמים נפשיים ולסכסוכים משפחתיים עקב החלחים שנובעים ממכוריהם בתנאים לא תנאים ובחוסר ודאות לגבי השאלה אם ומתי יזכו למגרש עלייו יוכל לבנות את ביתם.

4.5 ישן מספר סיבות טובות לכך שהמועצה המקומית א/orנית תשכיס לוותר על תשלוםיה הארנוונה בגין התקופה שמיום אישור התב"ע ועד ליום בו יחולקו המגרשים:

* חובות התשלומים של הארנוונה עד ליום מסירת החזקה במגרש חלה על היום. וייתור על התוחייבות זאת מחייב, בלית ברירה, כאשר היום מגיע לפירוק או לפשיטת רגל, ואין מי לטעות את הכספיים. למעשה פרויקט צמורות מצוי במצב של פשיטת ויגל "זה פקטו". בתי המשפט השונים שדנו בנושא לא הכריזו על פירוק. רק כדי לנסות לאפשר לרוכשי המגרשים להציג חלק מההשקעות ולהגיע לפתרון דירוג סביר, גם אם באחרior שבחalk מהמרקם מגיע ל-17 שנה.

* נכון אומנם שבמקרה של פירוק המועצה המקומית תוכל לتبיע את חובות הארנוונה מהנכט שימומש על ידי המפרק, אך הליכי מסירת הקרקע ומימוש הפרויקט בדרך אחרת, יצריכו שנים רבות אשר במהלך המועצה תוכל לגבות סכומים זניחים ביותר, אם בכלל. סיוע המועצה לקדם את הפרויקט כתעת על ידי וייתר על גביות חובות עבר שהיות היה צריך לשולם, אפשר למועצה לקבל תשלום א/orנה מלאים לאורן התקופה א/orה לפני שהיא תוכל לקבלם במקרה שהפרויקט יגיע לפירוק.

חלק ניכר מרכשי המגרשים הנם תושבי א/orנית אשר יושבים בה ומוכנים לבנות בה את ביתם. החשת ביצוע הפרויקט תוסיף לא/orנית עד כ 330 משפחות (בצמודי קרקע ובמדורגים) אשר יהוו תוספת נבדה למספר התושבים הנוכחיים, יאפשרו בסיס רוחב יותר למטען שירותים קהילתיים וקיים המוסדות הקהילתיים, ובכללם מוסדות החינוך וכן פעילותות התרבות והפנאי, ואף יסייעו בנשיאות הנטול הבתווני של קיום יישוב על קו התפר בזמינים לא כלים אותם כוללו יוברים בעת.

ויסבה אחרתה, שהיא גם הראונה, בוינור על החובות שחייבים על החברה שגרמה לרוכשי המגרשים סבל כה רב והפסדים כספיים עצומים, המועצה תוכל לסייע לאוטם רוכשים שרצו לבנות בה את ביתם, ולהקל מעת מהנטול העצום שעוזד יצטרכו לעמוד בו בגין הצורך חוץ לבנות את הבית והן לשלם את התשלומים העצומים בגין נפילת הפרויקט וה צורך לפצות את אלה שלא יוכל לקבל מגרשים, כמו גם לממן בשנית את עבודות הפיתוח שהברת שי צמירות הייתה אמורה לבצע בכספי שגבתה מהרוכשים.

5.6 אנשים אלה אשר יצטרכו לשאת בתשלום שהוא על שי צמירות שלהם, סבלו מספיק במשך 8-17 שנים, לצורך תשלום שכיר דירה ומשכנתה בגין מגרש שלא קיבל, לצורך Lager אצל הורים וקרוביים בנסיבות שהורות משפחות, ובשבורן לב שנטול מרוכים את שמחת החיים במשך תקופה כה ארוכה. לפיכך, הננו מבקשים לסייע בנושא זה, ובכך לסייע לתת לקבוצה גדולה זו תקווה שיעוכלו לעמוד בעמיסות שעוזד נכנו להם מבלי להישבר.

סיכום .6

מדובר בטרגדיה אנושית קשה. שירות רוכשים חיים מזה שניים רבעות (בין 7 ל-15 שנים) על "מזודותיהם" כאשר הם רואים לנגד עיניהם את "הארץ המובטחת" (הקרקע) אך כמשה רבנו אינם זוכים להגיע אליה. מדובר באנשים שקנו מגרש, משלמים עליו משכנתה הצוברת ריבית ומשלמים במקביל שכירות. האם ניתן להעניש אותן ולהטיל עליהם גם ארנונה על קרקע שהם אינם יכולים לנצל אותה ולעשות בה שימוש? האלטרנטיבה היא פרוק. במקרה של פרוק תראה המועצה המקומית, אם בכלל, סכומים מזערירים. כנגד זה מתגבש הסדר על פיו תוכל המועצה לקבל היטלים אגרות ומיסים מהרकע שתתחיל הבניה.

ידוע לנו כי מדובר בנושא הנושא במידה רבה לשיקול דעת. כפי שנמסר לי אילו החברה הייתה בפרק ניתנת היה לפטור את הבעיה. כפי שהסבירתי לעיל איןנו רוצחים להגיע לפרוק. פרוק משמעותו אסון ואבדון כל הקרקע.

עוד אזכיר כי הוא מר ריקרדו והן מר צביקה מה-יפית, ראש המועצה המקומית אורנית, גילו הבנה ורצון לעזר. נראה לי כי הם זוקקים לגיבוי המשפטי הנכוון.

אנו מודים לך על תשומת הלב. נשמה לעמוד לרשותך להבהירות והסבירים. נודה לכבודו אם יואיל לזמן אותנו לפגישה כדי להעלות את הנושא ולהבהירו.

ברכוז רב.
מרדי גלוסקה, עוזיד

- העתקים:
1. מר בני ריקרדו - הממונה על היישובים בייש'
 2. מר צביקה מה-יפית - ראש המועצה המקומית אורנית
 3. ועד רוכשי המגרשים בפרויקט צמירות

Gluska Atzman & Co.
Advocates and Notary

Mordechai Gluska
Dov Atzman
Ehud Poony
Mirit Nagar

15 Abba Hillel St.
Ramat Gan 52522
Telephone: 03-7526006
Facsimile: 03-7525004
e-mail: gluska-atzman@gluska-law.co.il

גLOSEKA עצמוני ושות'

מרדי גLOSEKA
דב עצמוני
אהוד פוני
מירית נגר

רחוב אבא היל 15
רמלה גן 52522
טלפון : 03-7526006
fax : 03-7525004
uska-law.co.il ד. נ.

10 ביוני 2002

124/N



לכבוד
גב' שרתית דנה, עו"ד
היעצת המשפטית
משרד הפנים
ירושלים

122

הנדון: פטור מארונו על קרקע לבניה פרויקט "צמורות" א/orנית

הנני מתכבד לפנות אליך כאשר מוערכי הדין המטפלים בגיבוש הסדר נושאים של חברה שיצמירות (אורונית) למסחר ובגון בע"מ (להלן: "החברה") אשר רכשה ומכרה קרקעות ביישוב א/orונית, בבקשתו לממן פטור מתשלומי ארונונה לגבי הקרקע של החברה בא/orונית בנושא אשר על פי המידיע שנמסר לי מזואי בתחום סמכותדי ביוועצת משפטית של משרד הפנים.

פניתי זו נعشית לאחר פניה קוזמת שנעשתה לממונה על היישובים ביוש', מר בני ריקרדו, אשר בתשובהו האדיבת העביר לנו את הנהלת הקויים בעינו זה.

1. הסכומים הנדרשים - מהות הבקשה

- הتب"ע הנוגעת לפרויקט צמורות אושרה במאי 1997.

1.1 הבעלות בקרקע רשומה, כאמור, על שם חברת שי צמורות (אורנית) למסחר ولבניין בע"מ, היא עדין המחזיקה בפועל. למורת שהיא חדלה לפעול ולמעשה קיימת "על הניר" בלבד. כנגד החברה הוגשה בקשה פרוק (תיק פש"ר 161/97 בבית המשפט המחוזי בירושלים) והיום, לאחר הליכים מורכבים מוצע הסדר נושא.

1.2 מאז אישור הتب"ע נקבעו חובות בגין ארנונה על קרקע לבניין המגיעים כיום לכ-5 מיליון ש"ח (עד סוף 2001).

1.3 כאמור, חברות שי צמורות איננה קיימת בפועל ואינה פעילה והתשלום אמור ליפול על מי שרכשו ממנה מגרשים. אנשים שסבירם ונזקיהם בילישוערו - אנשים שחילקו רכשו מגרשים לפי 15 שנים יותר ואשר עד היום לא קבלו את מגרשם, הכל כמפורט להלן.

1.4 עמידה על התשלום הסכום האמור עלולה להביא להטבות מוחלטת של הפרויקט ולכך שכמה מאות של רוכשים יצאו ויזהם על ראשם.

1.5 להלן תתיוර השתלשות האירועים הנוגעת לפרויקט צמורות אורנית.

הרקע והארועים .2

- 2.1 חברת שי צמורות (אורנית) למסחר ولבניין בע"מ יזמה, בשנת 1985, פרויקט בנייה על שטח של כ 128 דונם בצד יישוב אורנית שנרכש על ידה זמן מה לפני כן. בשנים 1985 – 1986 החברה מכרה כ 50 מגרשים בשטח של כ 450-600 מ"ר. בשלב מסוימים הופסקו המכירות עד שנת 1994
- 2.2 במהלך אותן 9 שנים נשארו רוכשי המגרשים הנ"ל "תלויים באוויר", שכן את כספים הם השקיעו ברכישת המגרשים, עליהם התכוונו לבנות, חלקם מכרו את הדירות שהיו בבעלותם על מנת לממן את רכישת המגרש והבנייה, אחרים רכשו את המגרש כזוגות עיריים כדי שהבית שיבנה על אותו מגרש יהיה ביתם הראשון. רבים מרכשי המגרשים לקחו משכנתאות ו/או הלואות אחרות למימון רכישת המגרש, אך את המגרשים הם לא קיבלו ומאליו יובן שאת הבתים הם לא היו יכולים לבנות.
- 2.3 משך אותן 9 שנים נעשו מאמצאים בלתי פוסקים, מצד קבוצת רוכשי המגרשים, לאפשר את המשך הפרויקט בכל דרך שהיא. ככל שלב האנשים האמינו שבعد חודשים ספורים יכול המפנה אשר יאפשר את מימוש הפרויקט ובנויות בתיהם בו. בינתיים רוכשי המגרשים נאלצו למצא פתרונות זמינים, מי בדירות שכורות, מי אצל הורי אחד מבני הזוג, וכיידור אצל קרוב משפחה אחרים.
- 2.4 כאמור לעיל, בשנת 1994 הצליחה החברה בסיום מסיבי של רוכשי המגרשים, להחזיר לעצמה את השליטה בפרויקט, ולאחר זמן אף קיבלה יותר עסקה אשר אפשרה להחדש את מכירת המגרשים ולגשת להשלמת התב"ע.
- 2.5 התב"ע הייתה בשלב גיבוש, ואך קיבלה את אישור הוועדה המקומית כוללת כ 235 מגרשים צמודי קרקע בשטח נטו של 300 מ"ר כל אחד, וכן כ-10.4 דונם לבניית 104 יחידות דיר במבנה רוויה (בתים מדורגים).
- 2.6 בשנת 1995, חודש לפני אישור התב"ע להפקדה, החליטה הממשלה על הקפתה הבניה בשטחים, למעט פרויקטים שיקבלו את אישור "וועדת השרים להתיישבות" אשר נדרש לאשר כל פרויקט חדש מעבר לכו הירוק. בין היתר החברה המשיכה למכור מגרשים בפרויקט צמודות, סמוך למחצית שנת 1995 נמכרו מרבית המגרשים צמודי הקרקע. בדיעבד התבדר כי החברה מכרה מגרשים רבים מעבר לכמות שניתן היה למכור.
- 2.7 בתחילת שנת 1996 מונה כונס נכסים לחلك מהקרקעין של החברה. כונס הנכסים שמונה על ידי בית המשפט מכר את הקרקע שהיתה מוקעת לבניית 104 יחידות הדיור המדורגות, וכן עוד 20 מגרשים צמודי קרקע.
- 2.8 משך כל התקופה הזאת המשיכו רוכשי המגרשים לעשות כל שהוא בדים כדי להביא לאישור ועדת השרים להפקdot התב"ע. בחודש Mai 1996 ניתן סוף סוף אישור להפקdot התב"ע וב-16 במאי 1997 בתום תקופת שמיעת ההતנגדויות התב"ע אושרה.

קרייסת החברה .3

- 3.1 בדיעבד התבדר שהחברה המשיכה לעשות עסקאות בקרקעין, למטרות שהחל ממועד מינויו כונס הנכסים הדבר נaser עליה בפקודת בית המשפט.
- 3.2 בשנת 1997 הוגשה בקשה לפroxk החברה. במסגרת הליכי הפרוק הוגשה לבית המשפט חוות דעת של חברה לייעוץ כלכלי אשר, בבקשת בית המשפט בדקה את

יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה. על פי חוות דעת של חברת הייעוץ, בחברה היא בלתי סולבנטית.

בדוח של חברת הייעוץ עללה החשש כי החברה מכירה יותר מגרשים מאשר מספר המגרשים שהיו לה, אך נותרה עמיומות לגבי היקף המכירות ביתר. הערכות נעו מכמה עשרות ועד כמה מאות. ככל הנראה מדובר במכירה של כ-400 מגרשים כאשר בפועל קיימים רק 235 מגרשים.

לאור ממצאים אלה של היקף מכירות מחדר, ושל חוסר הסולבנטיות מאידך, מינה בית המשפט המחויזי בירושלים מנהלים מיוחדים – ע"ד מ. גלוֹסְקָה וע"ד מ. פרידמן אשר נתבקשו להגשים בבית המשפט דו"ח בדבר מצב הרכישות, החובות והצעה לדרך המשך הטיפול בפרויקט. דו"ח המנהלים המיוחדים מצבע אף הוא על מכירות ביתר.

ב- 30 במאי 1999 מינה נשיא בית המשפט המחויזי בירושלים כבוד השופט ורדי זילר את השופט בדימוס פרופ' יעקב בזק להיות בורר עם סמכויות מלאות לחזור ולגבש החלטות בסוגיות הרבות שתתגלו תוך כדי ההליכים בערכאות השונות.

במשך פרק זה של שנתיים קיימו ישיבות בוררות רבות בראשות השופט בדימוס בזק, אשר הפרוטוקולים שלהם מחייבים לפחות עמודים, כמו כן הונשו אלפי מסמכים. במהלך הבוררות התבקרה התמונה העוגמה של עסקיו החברה וכיצד מאות רוכשים רומו ושוכנעו לקנות מגרשים שלא היו בנמצא. חלק מהרוכשים בטלו את העסקאות אלום רק מעטים קיבלו את כספם חוזה.

במסגרת אותה בוררות החלה להתגבש הצעת הסדר. המנייע העיקרי של כל המעורבים בהליכים להגיע להסדר הינו ההבנה שאם לא יהיה הסדר, קרוב לוודאי שהשופט בזק יאלץ להמליץ לנשיא בית המשפט המחויזי בירושלים לפראק את החברה, דבר שייגרום לכל המעורבים ובעיקר לרוכשי המגרשים לאבד את כל השקעותם. על פי הסדר המוצע יוסיף כל רוכש שיקבל מגרש סכום שערכו כערך המגרש (כ-35,000 \$) אם ברצונו לקבל מגרש.

במהלך אותן שנתיים של בוררות ואייסוף נוספים של כל האינפורמציה שניתן למצוא, התברר כי בוצעו מכירות ביתר של 150-170 מגרשים.

כל הנ"יל הביא לגרירת הפרויקט וההליכים המשפטיים בגין עד שנת 2002, כולל לשנות הציפייה ומריטת העצבים הראשונות, נספו כבר 5 שנים נוספות של הליכים משפטיים אשר במהלךם לא רק שלא נמצא פתרון לרוכשי המגרשים אלא הם המשיכו לשלם בגין הפטורנות הזמניות, הן שכר דירה והן תשלום בגין שכנותאות שנלקחו לצורך רכישת המגרשים.

.4. הפניה למועצה המקומית א/orנית

במסגרת ההסדר המתגבש נוצר צורך לסכם את העליות הכרוכות במימוש הפרויקט. לשם כך פנו נציגי הרוכשים ובאי כוחם לכל בעלי החוב, ובכללם למועצת המקומית א/orנית אשר תובעת ארונה בסכום של כ 5 מיליון ש"ח בגין התקופה ממאי 1997 ועד סוף שנת 2001, דהיינו מיום שהtab"ע אישרה והקרע הופשרה לבניה.

דרישה זו עלולה להיות "הקש האחראי" אשר ישבור את גבו של הגמל שכוחו כברفشل לאחר 17 שנים של מאמצים להצלת הפרויקט, ולהלן הניתוח:

במסגרת ההסכם המתגבש יצטרכו כ 235 הרוכשים שיקבלו מגרשים לשאת בין השאר בעליות הבאות:

* פיתוח הקרקע (אף על פי ששילמו את מחיר הפיתוח לחברה, אך מאחר והחברה הינה חדלה פירעון, יצטרכו הרוכשים למן זאת שנית).

* תשלום חובות החברה למתקנים יועצים ושאר בעלי מקצוע שביצעו עבודות תכנון אך החברה לא שילמה את שכרם.

* תשלום פיצויים לכ-170 רוכשי מגרשים אשר לא יוכל לקבל מגרשים (מן של 235 מגרשים, יש כ-400 טוענים לזכיות).

התשלומים הנ"ל (לפניהם כלשהם למועדה המקומית אורנית), נאמדים על ידי מבעלי ההסדר בכ 162,000 ש"ח לכל רוכש "שווייה" לAGR.

אם נוסיף לכך את הארוננה שהצטبرا לאורך כל התקופה מיום אישור התב"ע ועד יום שהמגרשים יחולקו, (אשר היום היה אמר לשאת בה), נגיע לסכום של כ-22,000 ש"ח נוספים לכל רוכש.

הטלת תשלום של כ 184,000 ש"ח על כל אחד מהרוכשים שמדוברת שילמה את מלאו מחיר המגרש, בין אם לפניהם 17 שנה, או לפני 6-8 שנים, עלולה להפוך את גבייה הסכומיים הנ"ל לבתאי אפשרית, ובכך לגרום לנפילת הפרויקט ולכך שככל מאות המשפחות שהשקיינו ברכישת המגרשים, יאבדו את כל השקעתן. יש לזכור כי מדובר ברוכשים שהקלט הגדול הינו זוגות בניוורם שאין בעלותם דירה ולאחר הם נאלצים לשלם כבר שניים רווחת שכר דירה, ובחלקים גם משכנתא על ההלוואה שנטלו לרכישת המגרש. גם זוגות שלא יכולים לשאת בנטל שכ"ד ומשכנתא וכן גרים אצל הורים או קרוב משפחה, לא שפר גורלם, רבים מהם נקלעו למתחים نفسיים ולסכסוכים משפחתיים עקב הלחיצים שנובעים ממגרשים בתנאים לא תנאים ובחוור וDAOות לגבי השאלה אם ומתי יוכלו למגרש עליו יוכל לבנות את ביתם.

ישן מספר סיבות טובות לכך שהמועדה המקומית אורנית תשכיכים לוותר על תשלום האронנה בגין התקופה שמיום אישור התב"ע ועד ליום בו יחולקו המגרשים:

* חובת התשלומים של הארוןנה עד ליום מסירת החזקה במגרש חלה על היום. יותר על התcheinויות זאת ממקובל, בלית ברירה, כאשר היום מגיע לפירוק או לפשיטת רגל, ואין ממי לתבעו את הכספיים. למעשה פרויקט צמורות מצוי במצב של פשיטת רגל "זה פקטו". בתו המשפט השוניים שדנו בנושא לא הכריזו על פירוק, רק כדי לנסות לאפשר לרוכשי המגרשים להציג חלק מההשקעות ולהגיע לפתרון דיור סביר, גם אם באיחור שבחalk מהמקרים מגיע ל-17 שנה.

* נכון אומנם שבמקרה של פירוק המועדה המקומית תוכל לחייב את חובות הארוןנה מהנכש שימוש על ידי המפרק, אך הליכי מסירת הקרקע ומיימוש הפרויקט בדרך אחרת, יצריכו שנים רבות אשר במהלך המהלך תוכל לגבות סכומים זניחים ביותר, אם בכלל. סיוע המועדה לקדם את הפרויקט בעת על ידי ויתור על גבייה חובות העבר שהיום היה צריך לשולם, ניתן למועדה לקבל תשלום ארוני Aurona מלאים לאורך התקופה ארכאה לפני שהיא תוכל לקבל במקרה שהפרויקט יגיע לפירוק.

* חלק ניכר מרכשי המגרשים הנם תושבי אורנית אשר יושבים בה ומחכים לבנות בה את ביתם. החשת ביצוע הפרויקט תוסיף לאורנית עד כ 330

משפחות (בצמודי קרקע ובמודרגים) אשר יהוו תוספת נכבדה למספר התושבים הקיימים, יאפשרו בסיס רוח יותר למtanן שירותים קהילתיים וקיים המוסדות הקהילתיים, ובכללם מוסדות החינוך וכן פעילותות התרבות והפנאי, אף יסייעו בנשיאות הנטול הבתווני של קיום ישב על קו התפר בזמנים לא קלים כאלה כולם עוברים בעת.

ויסבה אחרתה, שהיא גם הראונה, בויתור על החובות שלדים על החברה שגרמה לרוכשי המגרשים סבל כה רב והפסדים כספיים עצומים, המועצה תוכל לסייע לאוטם רוכשים שרוצים לבנות בה את ביתם, ולהקל מעט מהנטול העצום שעוד יצטרכו לעמוד בו בגין הצורך חן לבנות את הבית והן לשלם את התשלומים העצומים בגין נסילת הפרויקט והצרוך לפצות את אלה שלא יוכל לקבל מגרשים, כמו גם ממון בשנית את בעלות הפיתוח שחברת שי צמראות הייתה אמורה לבצע בכיספים שבתה מהרכשים.

5.6 אנשים אלה אשר יצטרכו לשאת בתשלום שהוא על שי צמראות לשלם, סבלו מספיק במשך 8-17 שנים, לצורך תשלום שכיר דירה ומשכנתה בגין מגרש שלא קיבל, לצורך גדור אצל הורים וקרוביים בנסיבות שהורשת משפחות, ובsharpו לב שנטל מרבים את שמחת החיים במשך תקופה כה ארוכה. לפיכך, הננו מבקשים לסייע בנושא זה, ובכך לסייע לתת לקבוצה גדולה זו תקווה שיוכלו לעמוד בנסיבות שעוד נכונו להם מבלי להישבר.

6. סיכום

מדובר בתרגום אנושית קשה. עשרות רוכשים חיים מזה שנים רבות (בין 7 ל-15 שנים) על "مزודותיהם" כאשר הם רואים לצד עיניהם את "הארץ המובטחת" (הקרקע) אך ממשה רבנו אינם זוכים להגעה אליה. מדובר באנשים שקנו מגרש, משלמים עליו משכנתה הצוברת ריביות ומשלמים במקביל שכירות. האם ניתן להעניק אותן ולהטיל עליהם גם ארונונה על קרקע שהם אינם יכולים לנצל אותה ולעשות בה שימוש? האלטרנטיבה היא פרוק. במקרה של פרוק תראה המועצה המקומית, אם בכלל, סכומים מזעריים. בעוד זה מתגבש הסדר על פי ויכול המועצה לקבל היטלים אגרות ומיסים מהקרקע שתתחיל הבניה.

ידוע לנו כי מדובר בנושא הנתון במידה רבה לשיקול דעת. כפי שנמסר לי אילו החברה הייתה בפרק ניתן היה לפתור את הבעיה. כפי שהסבירתי לעיל איןנו רוצים להגיע לפרוק. פרוק משמעתו אסון ואבדן כל הקרקע.

עוד אזכיר כי הן מר ריקרדו והן מר צביקה מה-יפית, ראש המועצה המקומית אורונית, גילו הבנה ורצו לעזר. נראה לי כי הם זוקקים לגיבוי המשפטי הנכון.

אנו מודים לך על תשומת הלב. נשמה לעמוד לרשותך להבהירות והסבירים.

בכבודך,
רב,

מרדי גלוֹסְקָה, עו"ד

- העתקים:**
1. מר בני ריקרדו - הממונה על היישובים בייש
 2. מר צביקה מה-יפית - ראש המועצה המקומית אורונית
 3. ועד רוכשי המגרשים בפרויקט צמראות

מדינת ישראל

משרד הפנים

הממונה על היישובים ביהודה ושומרון

כ"ו באדר תשס"ב
2002 במרץ 10
תיק : א/orנית מס' :
6254/217-02

לכבוד

עו"ד מרדי גלוסקה
גלוסקה עצמוני ושות'
רחוב אבא היל 15 רמת גן 52522

שלום רב,

הנדון : **פטור מארנונה על קרקע לבניה פרויקט "צמורות" בא/orנית**
סיוםוכין : מכתבך א/124 מיום 21.2.02

לאחרונה פרסם משרד הפנים, בחוזר מנכ"ל מס' 4/2001, "נווה מחיקת חובות".

אני מצורף לדיעתך העתק הנהול.

על פי הקritisטים שבנווה ספק אם ניתן לאשר החלטה של מועצת א/orנית למחוק את החובות בגין תשלומי אrnונה על המגרשים בשכונות צמורות.

1. החברה שמכירה את המגרשים לא נמחקה.
2. רוכשי המגרשים אינם, כאמור, בוגדים וכאים להנחה באrnונה על פי הוראות תקנות הסדרים במק' המדינה (הנחה מ"ארנונה"), התשנ"ג – 1993.

עם זאת הח"מ מודיע היטב לכך שנקיטת עמדה של "ייקוב הדין את ההר" לא תועיל כנראה לאף אחד מהצדדים, לרבות למועצה המקומית.

גם הנהלת משרד הפנים מודעת לכך שהוראות הנהול החדש צריכות להבחן לאור מקרים קונקרטיים שאולי לא ניצפו מראש.

לאור האמור לעיל אני מציע, מבלתי להתחייב מראש להענות בבקשת מלאה או בחלוקת, שהמועצה המקומית א/orנית תפנה לח"מ על פי הוראות הנהול. הח"מ והנהלת המשרד יבחנו את הבקשה בנפש חפוצה.

בכבוד רב,

בניין ריקדו

הממונה על היישובים בי"ש

העתק : עו"ד יהודה זמרת – הלשכה המשפטית
עו"ד נחמי (חמי) אבנרי – הלשכה המשפטית



Gluska Atzman & Co.
Advocates and Notary

Mordechai Gluska
Dov Atzman
Ehud Poony
Mirit Nagar

15 Abba Hillel St.
Ramat Gan 52522
Telephone: 03-7526006
Facsimile: 03-7525004
e-mail: gluska-atzman@gluska-law.co.il

גלוֹסְקָה עַצְמָוֹן וּשְׁוֹת'
עוֹרְכִי דִין וּנוֹטְרִיוֹן

מְרֻדְכֵי גָלוֹסְקָה
דָב עַצְמָוֹן
אַהוֹד פּוֹנִי
מִירִית נָגָר

רחוב אבא הילל 15
רמת גן 52522
טלפון: 03-7526006
fax: 03-7525004
e-mail: gluska-atzman@gluska-law.co.il

21 פברואר, 2002

124/A

לכבוד
מר בנימין ריקרדז
הமמוֹנה על היישובים ביו"ש
ת"ד 915
גבעת זאב 90917

נכבד,

הנדון: **פטור מארנונה על קרקע לבניה**
פרויקט "צמורות" באורנית

הנני מתכבד לפנות אליך כאחד מעורכי הדין המטפלים בגיבוש הסדר הנשיים של חברת שי צמורות (اورנית) למסחר ובניין בע"מ (להלן: "החברה") אשר רכשה ומכרה קרקעות ביישוב א/orנית בבקשת לממן פטור מתשולם ארנונה לגבי הקרקע של החברה בא/orנית.

1. הסכומים הנדרשים - מהות הבקשה

- 1.1 התב"ע הנוגעת לפרויקט צמורות אישרה במאי 1997.
- 1.2 הבעלות בקרקע רשומה, כאמור, על שם חברת שי צמורות (אורנית) למסחר ובניין בע"מ, היא גם המחזיקה בפועל.
- 1.3 מאז אישור התב"ע נצברו חובות בגין ארנונה על קרקע לבניין המגיעים כיום לכ- 5 מיליון ש"ח (עד סוף 2001).
- 1.4 חברת שי צמורות אינה קיימת בפועל ואינה פעילה והתשולם אמרור ליפול על מי שרכשו ממנה מגרשים. אנשים שסבירם ונזקיהם בל ישערו - אנשים שחילקם רכשו מגרשים לפי 15 שנים יותר מאשר עד היום לא קבלו את מגרשם, הכל כמתואר להלן.
- 1.5 עמידה על תשלום הסכום האמור עלולה להביא להטבות מוחלטת של הפרויקט ולכך שכמה מאות של רוכשים יצאו ויידיהם על ראשיהם.
- 1.6 להלן תتواءר הש滔שות האירועים הנוגעת לפרויקט צמורות בא/orנית.

הרקע והאירועים

- 2.1 חברת שי צמורות (אורנית) למסחר ولכון בע"מ יזמה, בשנת 1985, פרויקט בניה על שטח של כ 128 דונם בצד יישוב א/orנית שנרכש על ידה זמן מה לפני כן. בשנים 1985 – 1986 החברה מכרה כ 50 מגרשים בשטח של כ 450-600 מ"ר. בשלב מסוימים הופסקו המכירות עד שנת 1994.
- 2.2 במהלך אותן 9 שנים נשארו רוכשי המגרשים הניל "תלויים באוויר", שכן את כספם הם השקיעו ברכישת המגרשים עליהם התכוונו לבנות, חלוקם מכורו את הדירות שהיו בבעלותם על מנת לממן את רכישת המגרש והבנייה, אחרים רכשו את המגרש כזוגות עיריים כדי שהבית שבינה על אותו מגרש יהיה ביתם הראשוני. רבים מרכשי המגרשים לקחו משכנתאות ו/או הלואות אחרות למימון רכישת המגרש, אך את המגרשים הם לא קיבלו ומאליו יובן שאת הבתים הם לא היו יכולים לבנות.
- 2.3 משך אותן 9 שנים נעשו מאמצים בלתי פוסקים, מצד קבוצת רוכשי המגרשים, לאפשר את המשך הפרויקט בכל דרך שהיא. בכל שלב האנשים האמינו שבעוד חדשים ספורים יחול המפנה אשר יאפשר את מימוש הפרויקט ובנויות בתיהם בו. בינתיים רוכשי המגרשים נאלצו למצא פתרונות זמינים, מי בדירות שכורות, מי אצל הוורי אחד מבני הזוג, וכיידור אצל קרוביו משפחה אחרים.
- 2.4 כאמור לעיל, בשנת 1994 הצליחה החברה בסיום מסיבי של רוכשי המגרשים, להחזיר לעצמה את השליטה בפרויקט, ולאחר זמן אף קיבלה היתר עסקה אשר אפשרו לה לחדש את מכירת המגרשים ולגשת להשלמת התב"ע.
- 2.5 התב"ע הייתה בשלבי גיבוש, ואף קיבלה את אישור הוועדה המקומית כוללת כ 235 מגרשים צמודי קרקע בשטח נטו של 300 מ"ר כל אחד, וכן כ 10.4 דונם לבניית 104 יחידות דיור בבניה רוויה (בתים מדורגים).
- 2.6 בשנת 1995, בחודש לפניו אישור התב"ע להפקדה, הממשלה החליטה על הקפתה הבניה בשטחים, למעט פרויקטים שיקבלו את אישור "וועדת השירותים להתיישבות" אשר נדרשה לאשר כל פרויקט חדש מעבר לקו הירוק. ביןתיים החברה המשיכה למכור מגרשים בפרויקט צמורות, סמוך למחצית שנת 1995 נמכרו מרבית המגרשים צמודי הקרקע. בודיעד התברר כי החברה מכרה מגרשים רבים מעבר לכמות שניתנה היה למכור.
- 2.7 בתחילת שנת 1996 מונה כונס נכסים לחלק מהמרקען של החברה. כונס הנכסים שמונה על ידי בית המשפט מכר את הקרקע שהיתה מיועדת לבניית 104 יחידות הדיור המדורגות, וכן עוד 20 מגרשים צמודי קרקע.
- 2.8 משך כל התקופה הזאת המשיכו רוכשי המגרשים לעשות כל שהוא בידם כדי להביא לאישור ועדת השירותים להפקדת התב"ע. בחודש Mai 1996 ניתן סוף סוף האישור להפקדת התב"ע וב-16 במאי 1997 בתום תקופה שמייעת ההתקנדזיות התב"ע אושרה.

קריסת החברה

- 3.1 בודיעד התברר שהחברה המשיכה לעשות עסקאות במרקען, למרות שהחל ממועד מינויו כונס הנכסים הדבר נאסר עליו בפקודת בית המשפט.

- בשנת 1997 הוגשה בקשה לפרק החברה. במסגרת הלि�כי הפרוק הוגשה לבית המשפט חוות דעת של חברת לייעוץ כלכלי אשר, בבקשת בית המשפט בדקה את יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה. על פי חוות דעת של חברת הייעוץ, בחברה היא בלתי סולבנטית. 3.2
- בדוח של חברת הייעוץ עלה החשש כי החברה מכירה יותר מגרשים מאשר מספר המגרשים שהיו לה, אך נותרה עמיות לגבי היקף המכירות ביותר. הערכות נעו מכמה עשרות ועד כמה מאות. 3.3
- לאור ממצאים אלה של היקף מכירות מחד, ושל חוסר הסולבנטיות מאידך, מינה בית המשפט המחויזי בירושלים מנהלים מיוחדים – עו"ד מ. גלוiska ועו"ד מ. פרידמן אשר נתבקשו להגשים לבית המשפט דו"ח בדבר מצב הרכישות, החובות והצעה בדרך המשך הטיפול בפרויקט. דו"ח המנהלים המיוחדים מצבע אף הוא על מכירות ביותר. 3.4
- ב- 30 במאי 1999 מינה נשיא בית המשפט המחויזי בירושלים כבוד השופט רדי זילר את השופט בדיםוס בזק להיות בורר עם סמכיות מלאות לחזור ולגבש החלטות בסוגיות הרבות שנתגלו תוך כדי ההליכים בערכאות השונות. 3.5
- במשך פרק זה של שנתיים קיימו ישיבות בוררות בראשות השופט בדיםוס בזק, אשר הפrootוקולים שלהם מחזיקים אלף עמודים, כמו כן הוגשו אלפי מסמכים. במהלך הבוררות התבררה התמונה העוגמה של עסקיה החברה וכיצד מאות רוכשים רומי ושותכו לקנות מגרשים שלא היו בנמצא. חלק מהרכושים בטלו את העסקאות אלום ורק מעטים קיבלו את כספם חזרה. 3.6
- במסגרת אותה בוררות החלה להתגבש הצעת הסדר. המנייע העיקרי של כל המעורבים בהליכים הגיע להסדר הינו ההבנה שאם לא יהיה הסדר, קרוב לוודאי שהשופט בזק יאלץ להמליץ לנשיא בית המשפט המחויזי לפרק את החברה, דבר שייגרום לכל המעורבים וביחוד לרוכשי המגרשים לאבד את כל השקעותם. על פי הסדר המוצע יוסיף כל רוכש שיקבל מגרש סכום שערכו כמעט כעריך המגרש (-\$ 35,000) אם ברצונו לקבל מגרש. 3.7
- במהלך אותן שנתיים של בוררות ואייסוף נוספים של כל האינפורמציה שניתן למצוא, התברר כי בוצעו מכירות ביתר של 150-170 מגרשים. 3.8
- כל הניל הbia לאירוע הפROYיקט וההליכים המשפטיים בגין עד שנת 2002, כולל לשנות הציפייה ומריטת העצבים הראשונית, נספו כבר 5 שנים נוספות של הליכים משפטיים אשר במהלךם לא רק שלא נמצא פתרון לרוכשי המגרשים אלא הם המשיכו לשלם בגין הפטורנות הזמניות, הן שכיר דירה והן תשלומים בגין משכנתאות שנלקחו לצורך רכישת המגרשים. 4.1
- הפניה למועצה המקומית א/orנית**
- במסגרת ההסדר המתגבש נוצר צורך לסכם את העליות הכרוכות במימוש הפROYיקט. לשם כך פנו נציגי הרוכשים ובאי כוחם לכל בעלי החוב, ובכללם למועצת המקומית א/orנית אשר תובעת ארוניה בסכום של כ 5 מיליון ש"ח בגין התקופה ממאי 1997 ועד סוף שנת 2001, דהיינו מיום שהtab"ע אישרה והקרקע הופשרה לבניה. 4.2
- דרישה זו עלולה להיות "הקש האחrown" אשר ישבור את גבו של הגמל שכוחו כברстал לאחר 17 שנים של מא Mitsim להצלת הפROYיקט, ולהלן הניתוח:

במסגרת ההסכם המתגבש יctraco כ 235 הרוכשים שיקבלו מגרשים לשאת בין 4.2
השאר בעלות הבאות:

- * פיתוח הקרקע (אף על פי ששילמו את מחיר הפיתוח לחברה, אך מאחר והחברה הינה חדמת פירעון, יctraco הרוכשים לממן זאת שנית).
- * תשלום חובות החברה למתחנים יועצים ושאר בעלי מקצוע שביצעו עבודות תכנון אך החברה לא שילמה את שכרם.
- * תשלום פיצויים לכ-170 רוכשי מגרשים אשר לא יוכל לקבל מגרשים (מן של 22,000 טווענים לזכיות).

התשלומים הנ"ל (לפניהם כלשהם למועדה המקומית אורנית), נאמדים על ידי מגבשי ההסדר בכ 162,000 ש"ח לכל רוכש "שווייה" לקבל מגרש.

אם נוסיף לכך את הארכונה שהצטברה לאורך כל התקופה מיום אישור התב"ע ועד 4.3
יום שהמגרשים יחולקו, (אשר היום היה אמר לשותה בה), נגיע לסכום של כ-22,000 ש"ח נוספים לכל רוכש.

הטלת תשלום של כ 184,000 ש"ח על כל אחד מהרוכשים שמרביתם המוחלטת שילמה 4.4
את מלאה מחיר המגרש, בין אם לפניהם 17 שנה, או לפניהם 6-8 שנים, עלולה להפוך את גביית הסכומים הנ"ל לבלי אפשרות, ובכך לגרום לנפילת הפרויקט ולכך שככל מאות המשפחות שהשקיינו ברכישת המגרשים, יאבדו את כל השקעתן. יש לזכור כי מדובר ברוכשים שחולקים הגדול הינו זוגות צעירים שאין בעלותם דירה ולאחר הם נאלצים לשלם כבר שנים רבות שכיר דירה, ובחלקים גם משכנתא על ההלוואה שנטלו לרכישת המגרש. גם זוגות שלא יכולים לשאת בנطال שכ"ד ומישכנתא וכן גרים אצל הורים או קרובי משפחה, לא שפר גורלם, רבים מהם נקלעו למתחים נפשיים ולסכומים משפחתיים עקב הלחיצים שנובעים ממגרשים בתנאים לא תנאים ובחוור וDAOות לגבי השאלה אם ומתי יוכלו למגרש עלייו ויכלו לבנות את ביתם.

ישנן מספר סיבות טובות לכך שהמועדה המקומית אורנית תשכיכים לוותר על תשלום 4.5
הארונית בגין התקופה שמיום אישור התב"ע ועד ליום בו יחולקו המגרשים:

- * חובות התשלומים של הארכונה עד ליום מסירת החזקה במגרש חלה על היזם. יותר על התcheinויות זאת ממקובל, בלית ברירה, כאשר היזם מגיע לפירוק או לפשיטת רגל, ואין מימי לתבעו את הכספיים. למעשה פרויקט צמורות מצוי ב对照检查 של פשיטת רגל "זה פקטו". בתוי המשפט השוניים שדנו בנושא לא הכריזו על פירוק, רק כדי לנסות לאפשר לרוכשי המגרשים להציג חלק מההשקעות ולהגיע לפתרון דיור סביר, גם אם באיחור שבחلك מהמרקם מגיע ל-17 שנה.

- * נכון אומנם שבמקרה של פירוק המועדה המקומית תוכל לتبיעו את חובות הארכונה מהנכ"ס שימומש על ידי המפרק, אך הליכי מסירת הקרקע ומיומו הפרויקט בדרך אחרת, יצריכו שנים רבות אשר במהלך המועדה תוכל לגבוט סכומים זניחים ביותר, אם בכלל. סיוע המועדה לקדם את הפרויקט בעת על ידי יותר על גביית חובות העבר שהיזם היה צריך לשולם, יאפשר למועדה לקבל תשלום ארכונה מלאים לאורך תקופה ארוכה לפני שהיא תוכל לקבל במקרה שהפרויקט יגיע לפירוק.

חלק ניכר מרכשי המגרשים הנם תושבי אורה נית אשר יושבים בה ומוכחים לבנות בה את ביתם. החשת ביצוע הפרויקט תוסיף לאורה עד כ 330 משפחות (בצמודי קרקע ובמדורגים) אשר יהוו תוספת נכבה למספר התושבים הנוכחיים, יאפשרו בסיס רחב יותר למטען שירותים קהילתיים וקיים המוסדות הקהילתיים, ובכללם מוסדות החינוך וכן פעילותות התרבות והפנאי, אף יסייעו בנשיאת הנטול הבתווני של קיום יישוב על קו התפר בזמןים לא קלים כאלה ככלנו עוברים עת.

ויסiba אחרונה, שהיא גם הראונה, בויתור על החובות שחייבים על החברה שగרמה לרוכשי המגרשים סבל כה רב והפסדים כספיים עצומים, המועצה תוכל לסייע להם ורושם שרצו לבנות בה את ביתם, ולהקל מעת מהנטל העצום שעוז יצרכו לעמוד בו בגין הצורך זה לבנות את הבית והן לשלם את התשלומים העצומים בגין נפילת הפרויקט וה צורך לפצות את אלה שלא יוכל לקבל מגרשים, כמו גם לממן בשנית את עבודות הפיתוח שהחברה שי צמירות הייתה אמורה לבצע בכספי שגבתה מהרכשים.

5.6 אנשי אלה אשר יצטרכו לשאת בתשלום שהויה על שי צמירות שלהם, סבלו מספיק במשך 8-17 שנים, לצורך תשלום שכיר דירה ומשכנתה בגין מגרש שלא קיבלו, לצורך לגור אצל הורים וקרוביים בנסיבות שהורות משפחות, ובשבורם לב שנתי מרבים את שמחת החיים במשך תקופה כה ארוכה.

לפיכך, הננו מבקשים לסייע בנושא זה, ובכך לסייע לתת לקבוצה גדולה זו תקווה שיעוכלו לעמוד בנסיבות שעוז נכונו להם מבלתי ההישבר.

סיכום

מדובר בטרגדיה אונשית קשה. עשרות רוכשים חיים מזה שנים רבים (בין 7 ל-15 שנים) על "מוזודותיהם" כאשר הם רואים נגד עיניהם את "הארץ המובטחת" (הקרקע) אך כמשה רבנו אינם זוכים להגיע אליה. מדובר באנשים שקנו מגרש, משלמים עליו משכנתה הצוברת ריבית ומשלים במקביל שכירות. האם ניתן להעניש אותם ולהטיל עליהם גם ארנונה על קרקע שהם אינם יכולים לנצל אותה ולעשות בה שימוש? האלטרנטיבה היא פרוק. במקרה של פרוק תראה המועצה המקומית, אם בכלל, סכומים מזערירים. בעוד זה מתגבש הסדר על פיו תוכל המועצה לקבל היטלים אגרות ומיסים מהרקע שתתחיל הבניה.

אנו מודים לך על תשומת הלב. נשמה לעמוד לרשותך להבהירות והסבירים.

בכבודך,
מרודי גלוֹסְקָה, עוזי

העתק: מר צביקה מה יפית - ראש המועצה המקומית אורה