מדינת ישראל

גנזך המדינה

אורנית

ארנונה

מ: 3/02

עד: 10/02

שם תיק: ארנונה אורנית

מזהה פיזי: גל-60462/13

מזהה פריט: 000c8qq

כתובת 3-306-6-12-2 תאריך הדפסה 21/08/2018

19/07/2012

מס' תיק מקורי 129

מס' הפיזים

מס' תיק

מחלקה ממונה ראשית

רגל מחל' P-1

מדינת ישראל
משרד הפנים
הממונה על היישובים ביהודה_והשומרון

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

אל : איו"ש – יועמ"ש, סגן עמית זוכמן

הנדון : **ארנונה על אדמת בניין שלא ניתן לבנות עליה**
סימוכין : מכתבו של סגן (מיל') יונתן ליבלר אלי בנדון 5129-819/02
מיום ג' בתשרי תשס"ג (9.9.02)

במכתבו שבסימוכין, בסעיף 18 כותב סגן ליבלר :

"נושא 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 לוותר עליה. ההגבלה היחידה בכללים, איפא, לצורך מתן הנחה בארנונה, הינה הסכום המזערי שנקבע לאדמת בנין בכללים".

סגן ליבלר אינו מאזכר את הוראת סעיף קטן 87(ד) :

"תקנות הסדרים במשק המדינה (הנחות מארנונה) 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 תקנות ההנחות (שהם הם "הכללים" המוזכרים בס"ק (ב))וזו לפי מיטב הבנתי, היתה גם "כוונת המחוקק".

אנא התייחסותך הדחופה.

ב ב ר כ ה,,

בנימין ריקרדו
הממונה

העתק : מפצ"ר – דבל"א, סגן אסנת בן צבי
לאה ענתבי, סגנית בכירה ליוה"מ
תיק 5006 משפטי
ת.ת 14.11.02

רח' התאנה 2, ת.ד 915, גבעת-זאב - 90917 * טלפון : 02-5362135 פקס 02-5362137

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

משרד הפנים - הממונה על היישובים הישראליים ביו"ש
פקמ"ז- ק.הגמ"ר
סגן עמית זוכמן

הנדון : ארנונה על אדמת בניין שלא ניתן לבנות עליה
סימוכין : שלך תיק 6250 / אורנית מס' 494-02 מיום 5.6.02

1. הנני להצר על מתן תגובה לפנייתך רק עתה וזאת לנוכח עיסוק בנושאים ביטחוניים רבים ודחופים שהזמן גרמן.

2. עניינו, פנייתה של חברת דלתא להשקעות ומסחר (קרני שומרון) בע"מ (להלן : "**החברה**") למועצה מקומית אורנית (להלן : "**המועצה**") לקבלת פטור או הפחתה בתשלומי ארנונה , על ידי החברה , בקרקע המהווה אדמת בנין, שהשימוש בה נמנע בשל המצב הביטחוני. החברה ביקשה הגבלת שיעור הארנונה הן לשנת 2001 והן לשנת 2002.

3. בפנייה של החברה, היא מבקשת פטור או הפחתה מתשלומי ארנונה בגין : (א) "קרקע מסוג אדמת בנין שהשימוש בה נמנע בשל טעמים שאינם בשליטת המחזיק ו/או הבעלים"; ו-(ב) "קרקע שהשימוש בה נמנע בשל דרישות הגמ"ר".

4. ארנונה מוטלת על אדמת בניין על ידי המועצה מכוח סעיף 76ב לצו בדבר ניהול מועצות מקומיות (יהודה ושומרון), תשמ"א - 1981 (להלן : "**הצו**"). על פי סעיף 77 לצו, הממונה על היישובים ביו"ש (להלן : "**הממונה**") יקבע בכללים את סוגי הנכסים ואת חישובה של הארנונה (לרבות שיעורים מזעריים ומרביים) לכל סוג כאמור. קביעת הסכומים לכל שנת כספים תיעשה לא יאוחר מארבעים יום לפני תחילתה.

494559

5. סעיף 80 לצו קובע כי המועצה חייבת לקבוע את שיעור הארנונה שיוטל לכל סוגי הנכס במועצה בכל שנת כספים לפני יום 10 בדצמבר שלפני שנת הכספים הנ"ל. לפי האמור בפנייתה של החברה, החברה חויבה לשלם למועצה ארנונה בשיעור של 11.11 ש"ח למ"ר לשנה על אדמות הבניין .

6. באשר לטענתה של החברה כי מועצות אחרות באזור הטילו ארנונה בסכום המזערי אבקש לציין ,בעניין זה, כי מרגע ששיעור הארנונה נקבע על ידי המועצה לסוג של קרקע לשנת הכספים, אין בסמכותה של המועצה לשנות את שיעור הארנונה הכללית שהוטל על ידה , בגין אדמות בניין לשנת כספים הנ"ל לאחר יום 10 בדצמבר שלפניה.

7. יודגש, עם זאת, כי אין מניעה כי בשנת הכספים הבאה, המועצה, לפי שיקול דעתה, תקבע את שיעור הארנונה בשיעור נמוך יותר. אך יודגש כי המועצה רק יכולה לקבוע את השיעורים לפי סוגים או תת-סוגים של קרקע שייקבעו בכללים על ידי הממונה. לכן, בהעדר קביעת תת סוג של אדמת בנין שלא ניתן לבנות עליו או שהשימוש בו נמנע, המועצה לא תוכל לקבוע שיעור מיוחד לקרקע נשוא הפנייה של החברה, אלא תחויב להטיל את שיעור הארנונה על הקרקע במסגרת קביעת שיעור הארנונה הכללית לאדמת בנין, לפי הכללים של הממונה.

8. עם זאת, על פי סעיף 87 (א) לצו: "מועצה רשאית להפחית מיסים .. או לוותר עליהם מתוך התחשבות במצבו החומרי של החייב בהם או בגלל סיבה אחרת שאישר הממונה".

9. על פי האמור בסעיף 87 (א) לצו, במקרה שמדובר בהפחתת ארנונה בשל מצבו החומרי של החייב, אזי הסמכות הינה בידי המועצה ואין צורך להפנות את העניין להכרעת הממונה. עם זאת, הטענות שהועלו על ידי החברה כפי שצוינו בסעיף 3 לעיל לאו דווקא מתייחסים למצב החומרי של החברה אלא לנסיבות שאליהם נקלעה החברה בפיתוח ובשיווק הקרקע מחמת המצב הביטחוני. לכן, על פי סעיף 87 (א) אין המועצה רשאית להפחית את תשלומי הארנונה אלא על יסוד " סיבה אחרת שאישר הממונה ".

10. לכן, יש להתייחס לסיבות שהועלו על ידי החברה ולבחון אותם ואת מידת הסבירות שלהם על מנת לשקול אם הם יכולים לשמש כ"סיבה אחרת" הראויה לאישור על ידי הממונה כאמור בסעיף 87 (א) לצו.

11. על הממונה להפעיל את הסמכות שניתנה לו לאשר "סיבה אחרת" לצורך סעיף 87 (א) לצו במסגרת כללים החלים על רשות ציבורית ובכלל זה הפעלת שיקול דעת ראוי ומאוזן . במסגרת הפעלת שיקול דעתו, על הממונה לקחת בחשבון כי הטלת הארנונה נעשית לשם צרכים פיסקליים וכי היענותו של הממונה לפנייתה של החברה עלול להקשות על מימון פעולות נדרשות של רשויות מקומיות (כמועצה המקומית אורנית) ורשויות אחרות באזור שגם לגביהן תיטען טענה ע"י נישומים אלו ואחרים כי זכאים הם להפחתה בארנונה מחמת המצב הבטחוני. אין זה סוד כי הפגיעה בפעילות הכלכלית כתוצאה מהמציאות הבטחונית איננה נחלת האזור בלבד אלא זו פגעה אף בתחומי המדינה ולא שמענו שבשל כך ויתרו על תשלומי ארנונה לרשויות.

12. העילה הראשונה להפחתת הארנונה שהועלתה על ידי החברה הינה כי נמנע השימוש בקרקע בשל טעמים שאינם בשליטת החברה ובפרט, נטען כי שיווקו של קרקע, נפגע כתוצאה מהאינתיפאדה. זו אינה טענה שמתייחסת באופן ספציפי לקרקע בבעלותה של החברה ו/או לקרקע של המועצה. טענה זו יכולה לשמש כעילה לבקשה להפחתה 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 יהא זה נכון כי הממונה יאשר הפחתה 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 ולבחון אם יש סיבות ייחודיות שחלות על הקרקע הנ"ל ו/או חלק הימנה המצדיקות הפחתה בתשלומי הארנונה שיחול עליה. זאת מבלי שצעד שכזה יגרום להשלכות מרחיקות לכת וישמש כתקדים לאישור גורף להפחתה בחיובי ארנונה.

15. על מנת לשקול את העילה השנייה של החברה, יש לקבל פרטים 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 רשויות 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 בזהירות רבה לאור ההשלכות הכלכליות בתקציבי רשויות המקומיות באזור הכרוכות במתן אישור כאמור.

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

"על אף האמור בסעיף זה, מועצה לא תפחית תשלומי ארנונה כללית אלא אם כן נתקיימו במחזיק הנכס התנאים שנקבעו לפי סעיף זה, ובהתאם לכללים ולשיעורים שנקבעו."

18. מכאן עולה כי הפעלת הסמכות על ידי המועצה להפחית או לוותר על תשלומי ארנונה חייבת להיות בהתאם לכללים ולשיעורים שנקבעו בכללים. נושא 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 לוותר עליה. ההגבלה היחידה בכללים, איפוא, לצורך מתן הנחה בארנונה, הינה הסכום המזערי שנקבע לאדמת בנין בכללים.

19. בכללים לשנת 2001, סכום המזערי לאדמת בניין נקבע בשיעור של 0.1 ש"ח למ"ר ובכללים לשנת 2002, סכום המזערי לאדמת בניין נקבע בשיעור הנ"ל בהתווסף 3.78%.

20. אי לכך, במקרה והממונה יגיע לכלל מסקנה כי ביחס לחלק מהמקרקעין ישנה סיבה מוצדקת להפחתת הארנונה, כתוצאה ממגבלות המוטלות ע"י רשויות הגמ"ר בשימוש בקרקע , ובמידה ויהא זה רצונה של המועצה להפחית בחוב הארנונה של החברה בשנות 2001 ו- 2002, אזי הסכום המופחת של חוב הארנונה של החברה לא יכול לרדת מסכום המזערי שנקבע בגין אותן שנות כספים בכללים של הממונה.

21. בברכה,

יונתן ליבלר, סגן (מיל')
עוזר היועץ המשפטי
בשם היועץ המשפטי

מדינת ישראל
משרד הפנים
לשכת היועץ המשפטי

ירושלים ל' בתשרי התשס"ג
6 באוקטובר 2002

מש. 6116-2002

לכבוד,
מר צביקה מה יפית
ראש המועצה המקומית אורנית

א.נ.,

משרד הפנים
הממונה ביהודה ושומרון
10. 10. 2002
התקבל
לתיק: 6254 אותו

הנדון: ארנונה – פרוייקט "צמרות" באורנית

... רצ"ב מכתבו של עו"ד מ. גלוסקא, אשר מונה ע"י ביה"מ המחוזי כ"מנהל מיוחד" של הפרוייקט שבנדון, במסגרת הליכי פרוק שהוגש לביה"מ המחוזי בירושלים.
עניינו של המכתב שבנדון – מחיקת חובות ארנונה.

נודה על התייחסותכם לבקשה, בתאום עם היועמ"ש של המועצה המקומית.

תשומת לבכם מופנית לנוהל מחיקת חובות, אשר פורסם בחוזר מנכ"ל משרד הפנים (מס' 4/2001) מאוגוסט 2001.

בכבוד רב,

לאה ענתבי, עו"ד
סגן בכיר ליועץ המשפטי

העתקים: מר בני ריקרדו, הממונה על הישובים ביו"ש

קפלן 2, ת.ד. 6158 ירושלים 91061 טל: 02-6701672 פקס: 02-6701611

מדינת ישראל
משרד הפנים
הממונה על היישובים ביהודה_והשומרון

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

לכבוד
עו"ד מרדכי גלוסקה
רח' אבר הלל 15
רמת גן 52522

שלום רב,

הנדון : **פטור מארנונה על קרקע לבניה בפרוייקט "צמרות" באורנית**
סימוכין : מכתבך א/18/124 מיום 11.7.02 למר אלי ישי, שר הפנים

שר הפנים ביקשנה לטפל בבקשתך ולהשיבך.

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

עם הפעלת הנוהל התעוררו כצפוי שאלות עקב מצבים בלתי נצפים מראש.

הלשכה המשפטית בחנה מחדש את הוראות הנוהל אולם לעניין חובות של חברות הוחלט שלא לשנות את הדרישה המחמירה דהיינו – אין למחוק חוב של חברה אלא לאחר מחיקתה.

בכבוד רב,

בנימין ריקרדו
הממונה

העתק : מירי נתנאל, לשכת השר (שלך נכנס : 2002-10400)
עו"ד נחמיה (חמי) אבנרי, הלשכה המשפטית
צביקה מה-יפית, ראש המועצה המקומית אורנית

רח' התאנה 2, ת.ד 915, גבעת-זאב - 90917 * טלפון : 02-5362135 פקס 02-5362137

משרד הפנים
לשכת השר

נלווה לחומר לשימוש פנימי

אל: מאיר יו"ר

מאת: מיכי

- [ ] לשיחה
- [ ] אשר והחזר
- [ ] לידיעה
- [ ] לתיק
- [ ] לטיפול
- [ ] נא הכן תשובה לחתימת השר
- [ ] לאישור
- [x] השב נא ישירות עם העתק אלי
- [ ] נא הערותיך

הערות נוספות:

משרד הפנים
הממונה ליחידת השומרון
22.07.2002
8107
התקבל
לתיק

16/7/02
תאריך

מיכי
חתימה

גלוסקה עצמון ושות'
עורכי דין ונוטריון

מרדכי גלוסקה
דב עצמון
אהוד פוני
מירית נגר

רחוב אבא הלל 15
רמת גן 52522
טלפון: 03-7526006
פקס: 03-7525004
ד.א.: gluska-atzmon@gluska-law.co.il

Gluska Atzmon & Co.
Advocates and Notary

Mordechai Gluska
Dov Atzmon
Ehud Poony
Mirit Nagar

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

11 ביולי, 2002

18/124/א

משרד הפנים
הממונה ביהודה ושומרון
15. 07. 2002
8089
התקבל
לתיק: .....

לכבוד
מר אלי ישי
שר הפנים
משרד הפנים
ירושלים

אב.,

הנדון: **פטור מארנונה על קרקע לבניה**
פרוייקט "צמרות" באורנית

הנני מתכבד לפנות אליך כאחד מעורכי הדין המטפלים בגיבוש הסדר נושים של חברת שי צמרות (אורנית) למסחר ובנין בע"מ (להלן: "החברה") אשר רכשה ומכרה קרקעות בישוב אורנית, בבקשה למתן פטור מתשלום ארנונה לגבי הקרקע של החברה באורנית בנושא אשר על פי המידע שנמסר לי מצוי בתחום סמכותך כיועצת משפטית של משרד הפנים.

פנייתי זו נעשית לאחר פניה קודמת שנעשתה לממונה על הישובים ביו"ש, מר בני ריקרדו, אשר בתשובתו האדיבה העביר לנו את הנוהל הקיים בענין זה. בעקבות פנייתו של מר ריקרדו פניתי אל היועצת המשפטית של משרדך, ביום 10.6.02.

1. הסכומים הנדרשים - מהות הבקשה

1.1 התב"ע הנוגעת לפרוייקט צמרות אושרה במאי 1997.

1.2 הבעלות בקרקע רשומה, כאמור, על שם חברת שי צמרות (אורנית) למסחר ולבנין בע"מ, היא עדיין המחזיקה בפועל. למרות שהיא חדלה לפעול ולמעשה קיימת "על הנייר" בלבד. כנגד החברה הוגשה בקשת פרוק (תיק פש"ר 161/97 בבית המשפט המחוזי בירושלים) והיום, לאחר הליכים מורכבים מוצע הסדר נושים.

1.3 מאז אישור התב"ע נצברו חובות בגין ארנונה על קרקע לבנין המגיעים כיום לכ-5 מליוני ש"ח (עד סוף 2001).

1.4 כאמור, חברת שי צמרות איננה קיימת בפועל ואיננה פעילה והתשלום אמור ליפול על מי שרכשו ממנה מגרשים. אנשים שסבלם ונזקיהם בל ישוערו - אנשים שחלקם רכשו מגרשים לפי 15 שנים ויותר ואשר עד היום לא קבלו את מגרשיהם, הכל כמתואר להלן.

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

1.6 להלן תתואר השתלשלות הארועים הנוגעת לפרוייקט צמרות באורנית.

2. הרקע והארועים

2.1 חברת שי צמרות (אורנית) למסחר ולבנין בע"מ יזמה, בשנת 1985, פרוייקט בניה על שטח של כ 128 דונם בצמוד לישוב אורנית שנרכש על ידה זמן מה לפני כן. בשנים 1985 – 1986 החברה מכרה כ 50 מגרשים בשטח של כ 450-600 מ"ר. בשלב מסויים הופסקו המכירות עד שנת 1994.

2.2 במהלך אותן 9 שנים נשארו רוכשי המגרשים הנ"ל "תלויים באוויר", שכן את כספם הם השקיעו ברכישת המגרשים, עליהם התכוונו לבנות, חלקם מכרו את הדירות שהיו בבעלותם על מנת לממן את רכישת המגרש והבניה, אחרים רכשו את המגרש כזוגות צעירים כדי שהבית שיבנה על אותו מגרש יהיה ביתם הראשון. רבים מרוכשי המגרשים לקחו משכנתאות ו/או הלוואות 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 הפרוייקט בכל דרך שהיא. בכל שלב האנשים האמינו שבעוד חודשים ספורים יחול המפנה אשר יאפשר את מימוש הפרויקט ובניית בתיהם בו. בינתיים רוכשי המגרשים נאלצו למצא פתרונות זמניים, מי בדירות שכורות, מי אצל הורי אחד מבני הזוג, ומי בדיור אצל קרובי משפחה אחרים.

2.4 כאמור לעיל, בשנת 1994 הצליחה החברה בסיוע מסיבי של רוכשי המגרשים, להחזיר לעצמה את השליטה בפרויקט, ולאחר זמן אף קיבלה היתר עיסוק והיתר עסקה אשר אפשרו לה להדש את מכירת המגרשים ולגשת להשלמת התב"ע.

2.5 התב"ע שהיתה בשלבי גיבוש, ואף קיבלה את אישור הועדה 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, כחודש לפני אישור התב"ע להפקדה, החליטה הממשלה על הקפאת הבניה בשטחים, למעט פרויקטים שיקבלו את אישור "ועדת השרים להתיישבות" אשר נדרשה לאשר כל פרוייקט חדש מעבר לקו הירוק. בינתיים החברה המשיכה למכור מגרשים בפרויקט צמרות, סמוך למחצית שנת 1995 נמכרו מרבית המגרשים צמודי הקרקע. בדיעבד התברר כי החברה מכרה מגרשים רבים מעבר לכמות שניתן היה למכור.

2.7 בתחילת שנת 1996 מונה כונס נכסים לחלק מהמקרקעין 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 במשך כל התקופה הזאת הנשיכו רוכשי המגרשים לעשות כל שהיה בידם כדי להביא לאישור ועדת השרים להפקדת התב"ע. בחודש מאי 1996 ניתן סוף סוף האישור להפקדת התב"ע וב 16 למאי 1997 בתום תקופת שמיעת ההתנגדויות התב"ע אושרה.

3. קריסת החברה

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

3.2 בשנת 1997 הוגשה בקשה לפרוק החברה. במסגרת הליכי הפרוק הוגשה לבית המשפט חוות דעת של חברה לייעוץ כלכלי אשר, לבקשת 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 עלה החשש כי החברה מכרה יותר מגרשים מאשר מספר המגרשים שהיו לה, אך נותרה עמימות 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.

3.4 לאור ממצאים אלה של היקף מכירות מחד, ושל חוסר הסולבנטיות מאידך, מינה בית המשפט המחוזי בירושלים מנהלים מיוחדים – עו"ד מ. גלוסקה ועו"ד מ. פרידמן אשר נתבקשו להגיש לבית המשפט דו"ח בדבר מצב הרכישות, החובות והצעה לדרך המשך הטיפול בפרוייקט. דו"ח המנהלים המיוחדים מצביע אף הוא על מכירות ביתר.

3.5 ב- 30 למאי 1999 מינה נשיא בית המשפט המחוזי בירושלים כבוד השופט ורדי זיילר את השופט בדימוס פרופ' יעקב בזק להיות בורר עם סמכויות מלאות לחקור ולגבש החלטות בסוגיות הרבות שנתגלו תוך כדי ההליכים בערכאות השונות.

במשך פרק זה של שנתיים קוימו ישיבות בוררות רבות בראשות השופט בדימוס בזק, אשר הפרוטוקולים שלהם מחזיקים אלפי עמודים, כמו כן הוגשו אלפי מסמכים. במהלך הבוררות התבררה התמונה העגומה של עסקי החברה וכיצד מאות רוכשים רומו ושוכנעו לקנות מגרשים שלא היו בנמצא. חלק מהרוכשים בטלו את העסקאות אולם רק מעטים קיבלו את כספם חזרה.

3.6 במסגרת אותה בוררות החלה להתגבש הצעת הסדר. המניע העיקרי של כל המעורבים בהליכים להגיע להסדר הינו ההבנה שאם לא יהיה הסדר, קרוב לוודאי שהשופט בזק יאלץ להמליץ לנשיא בית המשפט המחוזי בירושלים לפרק את החברה, דבר שיגרום לכל המעורבים ובעיקר לרוכשי המגרשים לאבד את כל השקעתם. 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 נוסף של כל האינפורמציה שניתן למצוא, התברר כי בוצעו מכירות ביתר של 150-170 מגרשים.

3.8 כל הנ"ל הביא לגרירת הפרויקט וההליכים המשפטיים בגינו עד שנת 2002, כלומר לשנות הציפייה ומריטת העצבים הראשונות, נוספו כבר 5 שנים נוספות של הליכים משפטיים אשר במהלכן לא רק שלא נמצא פתרון לרוכשי המגרשים אלא הם המשיכו לשלם בגין הפתרונות הזמניים, הן שכר דירה והן תשלומים בגין משכנתאות שנלקחו לצורך רכישת המגרשים.

4. הפניה למועצה המקומית אורנית

4.1 במסגרת ההסדר המתגבש נוצר צורך לסכם את העלויות הכרוכות במימוש הפרוייקט. לשם כך פנו נציגי הרוכשים ובאי כוחם לכל בעלי החוב, ובכללם למועצה המקומית אורנית אשר תובעת ארנונה בסכום של כ 5 מיליון ₪ בגין התקופה ממאי 1997 ועד סוף שנת 2001, דהיינו מיום שהתב"ע אושרה והקרקע הופשרה לבניה.

דרישה זו עלולה להיות "הקש האחרון" אשר ישבור את גבו של הגמל שכוחו כבר כשל לאחר 17 שנים של מאמצים להצלת הפרוייקט, ולהלן הניתוח:

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

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

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

* תשלום פיצויים לכ-170 רוכשי מגרשים אשר לא יוכלו לקבל מגרשים (מפני שלעומת כ-235 מגרשים, יש כ-400 טוענים לזכויות).

התשלומים הנ"ל (לפני תשלומים כלשהם למועצה המקומית אורנית), נאמדים על ידי מגבשי ההסדר בכ 162,000 ₪ לכל רוכש "שיזכה" לקבל מגרש.

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

4.4 הטלת תשלום של כ 184,000 ₪ על כל אחד מהרוכשים שמרביתם המוחלטת שילמה את מלוא מחיר המגרש, בין אם לפני 17 שנה, או לפני 6-8 שנים, עלולה להפוך את גביית הסכומים הנ"ל לבלתי אפשרית, ובכך לגרום לנפילת הפרוייקט ולכך שכל מאות המשפחות שהשקיעו ברכישת המגרשים, יאבדו את כל השקעתן. יש לזכור כי מדובר ברוכשים שחלקם הגדול הינו זוגות צעירים שאין בבעלותם דירה ולכן הם נאלצים לשלם כבר שנים רבות שכר דירה, ובחלקם גם משכנתא על ההלוואה שנטלו לרכישת המגרש. גם זוגות שלא יכולים לשאת בנטל שכ"ד ומשכנתא ולכן גרים אצל הורים או קרובי משפחה, לא שפר גורלם, רבים מהם נקלעו למתחים נפשיים ולסכסוכים משפחתיים עקב הלחצים שנובעים ממגורים בתנאים לא תנאים ובחוסר ודאות לגבי השאלה אם ומתי יזכו למגרש עליו יוכלו לבנות את ביתם.

4.5 ישנן מספר סיבות טובות לכך שהמועצה המקומית אורנית תסכים לוותר על תשלומי הארנונה בגין התקופה שמיום אישור התב"ע ועד ליום בו יחולקו המגרשים:

* חובת התשלום של הארנונה עד ליום מסירת החזקה במגרש חלה על היזם. ויתור על התחייבות זאת מקובל, בלית ברירה, כאשר היזם מגיע לפירוק או לפשיטת רגל, ואין ממי לתבוע את הכספים. למעשה פרוייקט צמרות מצוי במצב של פשיטת רגל "דה פקטו". בתי המשפט השונים שדנו בנושא לא הכריזו על פירוק רק כדי לנסות לאפשר לרוכשי המגרשים להציל חלק מהשקעתם ולהגיע לפתרון דיור סביר, גם אם באיחור שבחלק מהמקרים מגיע ל-17 שנה.

* נכון אומנם שבמקרה של פירוק המועצה המקומית תוכל לתבוע את חובות הארנונה מהנכס שימומש על ידי המפרק, אך הליכי מסירת הקרקע ומימוש הפרויקט בדרך אחרת, יצריכו שנים רבות אשר במהלכן המועצה תוכל לגבות סכומים זניחים ביותר, אם בכלל. סיוע המועצה לקדם את הפרויקט כעת על ידי ויתור על גביית חובות העבר שהיזם היה צריך לשלמם, יאפשר למועצה לקבל תשלומי ארנונה מלאים לאורך תקופה ארוכה לפני שהיא תוכל לקבלם במקרה שהפרוייקט יגיע לפירוק.

* חלק ניכר מרוכשי המגרשים הנם תושבי אורנית אשר יושבים בה ומחכים לבנות בה את ביתם. החשת ביצוע הפרויקט תוסיף לאורנית עוד כ 330 משפחות (בצמודי קרקע ובמדורגים) אשר יהוו תוספת נכבדה למספר התושבים הקיים, יאפשרו בסיס רחב יותר למתן שירותים קהילתיים וקיום המוסדות הקהילתיים, ובכללם מוסדות החינוך וכן פעילויות התרבות והפנאי, ואף יסייעו בנשיאת הנטל הבטחוני של קיום ישוב על קו התפר בזמנים לא קלים אותם כולנו עוברים כעת.

* וסיבה אחרונה, שהיא גם הראשונה, בויונור על החובות שחלים על החברה שגרמה לרוכשי המגרשים סבל כה רב והפסדים כספיים עצומים, המועצה תוכל לסייע לאותם רוכשים שרוצים לבנות בה את ביתם, ולהקל מעט מהנטל העצום שעוד יצטרכו לעמוד בו בגין הצורך הן לבנות את הבית והן לשלם את התשלומים העצומים בגין נפילת הפרויקט והצורך לפצות את אלה שלא יוכלו לקבל מגרשים, כמו גם לממן בשנית את עבודות הפיתוח שחברת שי צמרות היתה אמורה לבצע בכספים שגבתה מהרוכשים.

5.6 אנשים אלה אשר יצטרכו לשאת בתשלום שהיה על שי צמרות לשלם, סבלו מספיק במשך 8-17 שנים, בצורך לשלם שכר דירה ומשכנתא בגין מגרש שלא קיבלו, בצורך לגור אצל הורים וקרובים בצפיפות שהורסת משפחות, ובשברון 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 במעמסות שעוד נכונו להם מבלי להישבר.

6. <u>סיכום</u>

מדובר בטרגדיה אנושית קשה. עשרות רוכשים חיים מזה שנים רבות (בין 7 ל-15 שנים) על "מזוודותיהם" כאשר הם רואים לנגד עיניהם את "הארץ המובטחת" (הקרקע) אך כמשה רבנו אינם זוכים להגיע אליה. מדובר באנשים שקנו מגרש, משלמים עליו משכנתא הצוברת ריבית ומשלמים 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 מזעריים. כנגד זה מתגבש הסדר על פיו תוכל המועצה לקבל היטלים אגרות ומיסים מהרקע שתתחיל הבניה.

ידוע לנו כי מדובר בנושא הנתון במידה רבה לשיקול דעת. כפי שנמסר לי אילו החברה היתה בפרוק ניתן היה לפתור את הבעיה. כפי שהסברתי לעיל איננו רוצים להגיע לפרוק. פרוק משמעותו אסון ואבדן כל הקרקע.

עוד אציין כי הן מר ריקרדו והן מר צביקה מה-יפית, ראש המועצה המקומית אורנית, גילו הבנה ורצון לעזור. נראה לי כי הם זקוקים לגיבוי המשפטי הנכון.

אנו מודים לך על תשומת הלב. נשמח לעמוד לרשותך להבהרות והסברים.
נודה לכבודו אם יואיל לזמן אותנו לפגישה כדי להעלות את הנושא ולהבהירו.

בכבוד רב,

מרדכי גלוסקה, עו"ד

<u>העתקים</u>:
1. מר בני ריקרדו - הממונה על הישובים ביו"ש
2. מר צביקה מה יפית - ראש המועצה המקומית אורנית
3. ועד רוכשי המגרשים בפרוייקט צמרות

גלוסקה עצמון ושות'
עורכי דין ונוטריון

מרדכי גלוסקה
דב עצמון
אהוד פוני
מירית נגר

רחוב אבא הלל 15
רמת גן 52522
טלפון: 03-7526006
פקס: 03-7525004
ד.א.: gluska-atzmon@gluska-law.co.il

Gluska Atzmon & Co.
Advocates and Notary

Mordechai Gluska
Dov Atzmon
Ehud Poony
Mirit Nagar

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

10 ביוני, 2002

124/א

משרד הפנים
ביהודה ושומרון
12. 06. 2002
התקבל
יק: 6254 אורלי

לכבוד
גב' שרית דנה, עו"ד
היועצת המשפטית
משרד הפנים
ירושלים

ג.נ.,

הנדון: **פטור מארנונה על קרקע לבניה**
פרוייקט "צמרות" באורנית

הנני מתכבד לפנות אליך כאחד מעורכי הדין המטפלים בגיבוש הסדר נושים של חברת שי צמרות (אורנית) למסחר ובנין בע"מ (להלן: "החברה") אשר רכשה ומכרה קרקעות בישוב אורנית, בבקשה למתן פטור מתשלום ארנונה לגבי הקרקע של החברה באורנית בנושא אשר על פי המידע שנמסר לי מצוי בתחום סמכותך כיועצת משפטית של משרד הפנים.

פנייתי זו נעשית לאחר פניה קוז'מת שנעשתה לממונה על הישובים ביו"ש, מר בני ריקרדו, אשר בתשובתו האדיבה העביר לנו את הנוהל הקיים בענין זה.

1. **הסכומים הנדרשים - מהות הבקשה**

1.1 התב"ע הנוגעת לפרוייקט צמרות אושרה במאי 1997.

1.2 הבעלות בקרקע רשומה, כאמור, על שם חברת שי צמרות (אורנית) למסחר ולבנין בע"מ, היא עדיין המחזיקה בפועל. למרות שהיא חדלה לפעול ולמעשה קיימת "על הנייר" בלבד. כנגד החברה הוגשה בקשת פרוק (תיק פש"ר 161/97 בבית המשפט המחוזי בירושלים) והיום, לאחר הליכים מורכבים מוצע הסדר נושים.

1.3 מאז אישור התב"ע נצברו חובות בגין ארנונה על קרקע לבנין המגיעים כיום לכ-5 מליוני ש"ח (עד סוף 2001).

1.4 כאמור, חברת שי צמרות איננה קיימת בפועל ואיננה פעילה והתשלום אמור ליפול על מי שרכשו ממנה מגרשים. אנשים שסבלם ונזקיהם בל ישוערו - אנשים שחלקם רכשו מגרשים לפי 15 שנים ויותר ואשר עד היום לא קבלו את מגרשיהם, הכל כמתואר להלן.

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

1.6 להלן תתואר השתלשלות הארועים הנוגעת לפרוייקט צמרות באורנית.

2. הרקע והארועים

2.1 חברת שי צמרות (אורנית) למסחר ולבנין בע"מ יזמה, בשנת 1985, פרוייקט בניה על שטח של כ 128 דונם בצמוד לישוב אורנית שנרכש על ידה זמן מה לפני כן. בשנים 1985 – 1986 החברה מכרה כ 50 מגרשים בשטח של כ 450-600 מ"ר. בשלב מסויים הופסקו המכירות עד שנת 1994.

2.2 במהלך אותן 9 שנים נשארו רוכשי המגרשים הנ"ל "תלויים באוויר", שכן את כספם הם השקיעו ברכישת המגרשים, עליהם התכוונו לבנות, חלקם מכרו את הדירות שהיו בבעלותם על מנת לממן את רכישת המגרש והבניה, אחרים רכשו את המגרש כזוגות צעירים כדי שהבית שיבנה על אותו מגרש יהיה ביתם הראשון. רבים מרוכשי המגרשים לקחו משכנתאות ו/או הלוואות 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 הפרוייקט בכל דרך שהיא. בכל שלב האנשים האמינו שבעוד חודשים ספורים יחול המפנה אשר יאפשר את מימוש הפרויקט ובניית בתיהם בו. בינתיים רוכשי המגרשים נאלצו למצא פתרונות זמניים, מי בדירות שכורות, מי אצל הורי אחד מבני הזוג, ומי בדיור אצל קרובי משפחה אחרים.

2.4 כאמור לעיל, בשנת 1994 הצליחה החברה בסיוע מסיבי של רוכשי המגרשים, להחזיר לעצמה את השליטה בפרויקט, ולאחר זמן אף קיבלה היתר עיסוק והיתר עסקה אשר אפשרו לה לחדש את מכירת המגרשים ולגשת להשלמת התב"ע.

2.5 התב"ע שהיתה בשלבי גיבוש, ואף קיבלה את אישור הועדה 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, כחודש לפני אישור התב"ע להפקדה, החליטה הממשלה על הקפאת הבניה בשטחים, למעט פרויקטים שיקבלו את אישור "ועדת השרים להתיישבות" אשר נדרשה לאשר כל פרוייקט חדש מעבר לקו הירוק. בינתיים החברה המשיכה למכור מגרשים בפרויקט צמרות, סמוך למחצית שנת 1995 נמכרו מרבית המגרשים צמודי הקרקע. בדיעבד התברר כי החברה מכרה מגרשים רבים מעבר לכמות שניתן היה למכור.

2.7 בתחילת שנת 1996 מונה כונס נכסים לחלק מהמקרקעין 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 במשך כל התקופה הזאת המשיכו רוכשי המגרשים לעשות כל שהיה בידם כדי להביא לאישור ועדת השרים להפקדת התב"ע. בחודש מאי 1996 ניתן סוף סוף האישור להפקדת התב"ע וב 16 למאי 1997 בתום תקופת שמיעת ההתנגדויות התב"ע אושרה.

3. קריסת החברה

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

3.2 בשנת 1997 הוגשה בקשה לפרוק החברה. במסגרת הליכי הפרוק הוגשה לבית המשפט חוות דעת של חברה לייעוץ כלכלי אשר, לבקשת 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 עלה החשש כי החברה מכרה יותר מגרשים מאשר מספר המגרשים שהיו לה, אך נותרה עמימות 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.

3.4 לאור ממצאים אלה של היקף מכירות מחד, ושל חוסר הסולבנטיות מאידך, מינה בית המשפט המחוזי בירושלים מנהלים מיוחדים – עו"ד מ. גלוסקה ועו"ד מ. פרידמן אשר נתבקשו להגיש לבית המשפט דו"ח בדבר מצב הרכישות, החובות והצעה לדרך המשך הטיפול בפרוייקט. דו"ח המנהלים המיוחדים מצביע אף הוא על מכירות ביתר.

3.5 ב- 30 למאי 1999 מינה נשיא בית המשפט המחוזי בירושלים כבוד השופט ורדי זיילר את השופט בדימוס פרופ' יעקב בזק להיות בורר עם סמכויות מלאות לחקור ולגבש החלטות בסוגיות הרבות שנתגלו תוך כדי ההליכים בערכאות השונות.

במשך פרק זה של שנתיים קוימו ישיבות בוררות רבות בראשות השופט בדימוס בזק, אשר הפרוטוקולים שלהם מחזיקים אלפי עמודים, כמו כן הוגשו אלפי מסמכים. במהלך הבוררות התבררה התמונה העגומה של עסקי החברה וכיצד מאות רוכשים רומו ושוכנעו לקנות מגרשים שלא היו בנמצא. חלק מהרוכשים בטלו את העסקאות אולם רק מעטים קיבלו את כספם חזרה.

3.6 במסגרת אותה בוררות החלה להתגבש הצעת הסדר. המניע העיקרי של כל המעורבים בהליכים להגיע להסדר הינו ההבנה שאם לא יהיה הסדר, קרוב לוודאי שהשופט בזק יאלץ להמליץ לנשיא בית המשפט המחוזי בירושלים לפרק את החברה, דבר שיגרום לכל המעורבים ובעיקר לרוכשי המגרשים לאבד את כל השקעתם. 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 נוסף של כל האינפורמציה שניתן למצוא, התברר כי בוצעו מכירות ביתר של 150-170 מגרשים.

3.8 כל הנ"ל הביא לגרירת הפרויקט וההליכים המשפטיים בגינו עד שנת 2002, כלומר לשנות הציפייה ומריטת העצבים הראשונות, נוספו כבר 5 שנים נוספות של הליכים משפטיים אשר במהלכן לא רק שלא נמצא פתרון לרוכשי המגרשים אלא הם המשיכו לשלם בגין הפתרונות הזמניים, הן שכר דירה והן תשלומים בגין משכנתאות שנלקחו לצורך רכישת המגרשים.

4. <u>הפניה למועצה המקומית אורנית</u>

4.1 במסגרת ההסדר המתגבש נוצר צורך לסכם את העלויות הכרוכות במימוש הפרוייקט. לשם כך פנו נציגי הרוכשים ובאי כוחם לכל בעלי החוב, ובכללם למועצה המקומית אורנית אשר תובעת ארנונה בסכום של כ 5 מיליון ₪ בגין התקופה ממאי 1997 ועד סוף שנת 2001, דהיינו מיום שהתב"ע אושרה והקרקע הופשרה לבניה.

דרישה זו עלולה להיות "הקש האחרון" אשר ישבור את גבו של הגמל שכוחו כבר כשל לאחר 17 שנים של מאמצים להצלת הפרוייקט, ולהלן הניתוח:

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

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

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

* תשלום פיצויים לכ-170 רוכשי מגרשים אשר לא יוכלו לקבל מגרשים (מפני שלעומת כ-235 מגרשים, יש כ-400 טוענים לזכויות).

התשלומים הנ"ל (לפני תשלומים כלשהם למועצה המקומית אורנית), נאמדים על ידי מגבשי ההסדר בכ 162,000 ₪ לכל רוכש "שיזכה" לקבל מגרש.

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

4.4 הטלת תשלום של כ 184,000 ₪ על כל אחד מהרוכשים שמרביתם המוחלטת שילמה את מלוא מחיר המגרש, בין אם לפני 17 שנה, או לפני 6-8 שנים, עלולה להפוך את גביית הסכומים הנ"ל לבלתי אפשרית, ובכך לגרום לנפילת הפרוייקט ולכך שכל מאות המשפחות שהשקיעו ברכישת המגרשים, יאבדו את כל השקעתן. יש לזכור כי מדובר ברוכשים שחלקם הגדול הינו זוגות צעירים שאין בבעלותם דירה ולכן הם נאלצים לשלם כבר שנים רבות שכר דירה, ובחלקם גם משכנתא על ההלוואה שנטלו לרכישת המגרש. גם זוגות שלא יכולים לשאת בנטל שכ"ד ומשכנתא ולכן גרים אצל הורים או קרובי משפחה, לא שפר גורלם, רבים מהם נקלעו למתחים נפשיים ולסכסוכים משפחתיים עקב הלחצים שנובעים ממגורים בתנאים לא תנאים ובחוסר ודאות לגבי השאלה אם ומתי יזכו למגרש עליו יוכלו לבנות את ביתם.

4.5 ישנן מספר סיבות טובות לכך שהמועצה המקומית אורנית תסכים לוותר על תשלומי הארנונה בגין התקופה שמיום אישור התב"ע ועד ליום בו יחולקו המגרשים:

* חובת התשלום של הארנונה עד ליום מסירת החזקה במגרש חלה על היזם. ויתור על התחייבות זאת מקובל, בלית ברירה, כאשר היזם מגיע לפירוק או לפשיטת רגל, ואין ממי לתבוע את הכספים. למעשה פרוייקט צמרות מצוי במצב של פשיטת רגל "דה פקטו". בתי המשפט השונים שדנו בנושא לא הכריזו על פירוק, רק כדי לנסות לאפשר לרוכשי המגרשים להציל חלק מהשקעתם ולהגיע לפתרון דיור סביר, גם אם באיחור שבחלק מהמקרים מגיע ל-17 שנה.

* נכון אומנם שבמקרה של פירוק המועצה המקומית תוכל לתבוע את חובות הארנונה מהנכס שימומש על ידי המפרק, אך הליכי מסירת הקרקע ומימוש הפרויקט בדרך אחרת, יצריכו שנים רבות אשר במהלכן המועצה תוכל לגבות סכומים זניחים ביותר, אם בכלל. סיוע המועצה לקדם את הפרויקט כעת על ידי ויתור על גביית חובות העבר שהיזם היה צריך לשלמם, יאפשר למועצה לקבל תשלומי ארנונה מלאים לאורך תקופה ארוכה לפני שהיא תוכל לקבלם במקרה שהפרוייקט יגיע לפירוק.

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

משפחות (בצמודי קרקע ובמדורגים) אשר יהוו תוספת נכבדה למספר התושבים הקיים, יאפשרו בסיס רחב יותר למתן שירותים קהילתיים וקיום המוסדות הקהילתיים, ובכללם מוסדות החינוך וכן פעילויות התרבות והפנאי, ואף יסייעו בנשיאת הנטל הבטחוני של קיום ישוב על קו התפר בזמנים לא קלים אותם כולנו עוברים כעת.

* וסיבה אחרונה, שהיא גם הראשונה, בויתור על החובות שחלים על החברה שגרמה לרוכשי המגרשים סבל כה רב והפסדים כספיים עצומים, המועצה תוכל לסייע לאותם רוכשים שרוצים לבנות בה את ביתם, ולהקל מעט מהנטל העצום שעוד יצטרכו לעמוד בו בגין הצורך הן לבנות את הבית והן לשלם את התשלומים העצומים בגין נפילת הפרויקט והצורך לפצות את אלה שלא יוכלו לקבל מגרשים, כמו גם לממן בשנית את עבודות הפיתוח שחברת שי צמרות היתה אמורה לבצע בכספים שגבתה מהרוכשים.

5.6 אנשים אלה אשר יצטרכו לשאת בתשלום שהיה על שי צמרות לשלם, סבלו מספיק במשך 8-17 שנים, בצורך לשלם שכר דירה ומשכנתא בגין מגרש שלא קיבלו, בצורך לגור אצל הורים וקרובים בצפיפות שהורסת משפחות, ובשברון 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 במעמסות שעוד נכונו להם מבלי להישבר.

6. <u>סיכום</u>

מדובר בטרגדיה אנושית קשה. עשרות רוכשים חיים מזה שנים רבות (בין 7 ל-15 שנים) על "מזוודותיהם" כאשר הם רואים לנגד עיניהם את "הארץ המובטחת" (הקרקע) אך כמשה רבנו אינם זוכים להגיע אליה. מדובר באנשים שקנו מגרש, משלמים עליו משכנתא הצוברת ריבית ומשלמים 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 מזעריים. כנגד זה מתגבש הסדר על פיו תוכל המועצה לקבל היטלים אגרות ומיסים מהרקע שתתחיל הבניה.

ידוע לנו כי מדובר בנושא הנתון במידה רבה לשיקול דעת. כפי שנמסר לי אילו החברה היתה בפרוק ניתן היה לפתור את הבעיה. כפי שהסברתי לעיל איננו רוצים להגיע לפרוק. פרוק משמעותו אסון ואבדן כל הקרקע.

עוד אציין כי הן מר ריקרדו והן מר צביקה מה-יפית, ראש המועצה המקומית אורנית, גילו הבנה ורצון לעזור. נראה לי כי הם זקוקים לגיבוי המשפטי הנכון.

אנו מודים לך על תשומת הלב. נשמח לעמוד לרשותך להבהרות והסברים.

בכבוד רב,

מרדכי גלוסקה, עו"ד

<u>העתקים</u>:
1. מר בני ריקרדו - הממונה על הישובים ביו"ש
2. מר צביקה מה יפית - ראש המועצה המקומית אורנית
3. ועד רוכשי המגרשים בפרוייקט צמרות

מדינת ישראל
משרד הפנים
הממונה על היישובים ביהודה ושומרון

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

לכבוד

עו"ד מרדכי גלוסקה
גלוסקה עצמון ושות'
רחוב אבא הלל 15 רמת גן 52522

שלום רב,

הנדון: **פטור מארנונה על קרקע לבניה פרויקט "צמרות" באורנית**
סימוכין: מכתבך א/124 מיום 21.2.02

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

אני מצרף לידיעתך העתק הנוהל.

על פי הקריטריונים שבנוהל ספק אם ניתן לאשר החלטה של מועצת אורנית למחוק את החובות בגין תשלומי ארנונה על המגרשים בשכונת צמרות:.

1. החברה שמכרה את המגרשים לא נמחקה.
2. רוכשי המגרשים אינם, לכאורה, בגדר זכאים להנחה בארנונה על פי הוראות תקנות הסדרים במשק המדינה (הנחה מ"ארנונה"), התשנ"ג – 1993.

עם זאת הח"מ מודע 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 הנוהל החדש צריכות להבחן לאור מקרים קונקרטיים שאולי לא ניצפו מראש.

לאור האמור לעיל אני מציע, מבלי להתחייב מראש להיענות לבקשה במלואה או בחלקה, שהמועצה המקומית אורנית תפנה לח"מ על פי הוראות הנוהל. הח"מ והנהלת המשרד יבחנו את הבקשה בנפש חפצה.

בכבוד רב,

בנימין ריקרדו
הממונה על היישובים ביו"ש

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

ת.ד. 915, גבעת-זאב - 90917 * טלפון: 02-5362135 פקס: 02-5362137

גלוסקה עצמון ושות'
עורכי דין ונוטריון

מרדכי גלוסקה
דב עצמון
אהוד פוני
מירית נגר

רחוב אבא הלל 15
רמת גן 52522
טלפון: 03-7526006
פקס: 03-7525004
ד.א.: gluska-atzmon@gluska-law.co.il

Gluska Atzmon & Co.
Advocates and Notary

Mordechai Gluska
Dov Atzmon
Ehud Poony
Mirit Nagar

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

21 פברואר, 2002

א/124

לכבוד
מר בנימין ריקרדו
הממונה על הישובים ביו"ש
ת"ד 915
<u>גבעת זאב 90917</u>

נכבדי,

הנדון: **פטור מארנונה על קרקע לבניה**
<u>פרוייקט "צמרות" באורנית</u>

הנני מתכבד לפנות אליך כאחד מעורכי הדין המטפלים בגיבוש הסדר נושים של חברת שי צמרות (אורנית) למסחר ובנין בע"מ (להלן: "החברה") אשר רכשה ומכרה קרקעות בישוב אורנית בבקשה למתן פטור מתשלום ארנונה לגבי הקרקע של החברה באורנית.

1. **<u>הסכומים הנדרשים - מהות הבקשה</u>**

1.1 התב"ע הנוגעת לפרוייקט צמרות אושרה במאי 1997.

1.2 הבעלות בקרקע רשומה, כאמור, על שם חברת שי צמרות (אורנית) למסחר ולבנין בע"מ, היא גם המחזיקה בפועל.

1.3 מאז אישור התב"ע נצברו חובות בגין ארנונה על קרקע לבנין המגיעים כיום לכ-**5 מליוני ש"ח** (עד סוף 2001).

1.4 חברת שי צמרות איננה קיימת בפועל ואיננה פעילה והתשלום אמור ליפול על מי שרכשו ממנה מגרשים. אנשים שסבלם ונזקיהם בל ישוערו - אנשים שחלקם רכשו מגרשים לפי 15 שנים ויותר ואשר עד היום לא קבלו את מגרשיהם, הכל כמתואר להלן.

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

1.6 להלן תתואר השתלשלות הארועים הנוגעת לפרוייקט צמרות באורנית.

2. הרקע והארועים

2.1 חברת שי צמרות (אורנית) למסחר ולבנין בע"מ יזמה, בשנת 1985, פרוייקט בניה על שטח של כ 128 דונם בצמוד לישוב אורנית שנרכש על ידה זמן מה לפני כן. בשנים 1985 – 1986 החברה מכרה כ 50 מגרשים בשטח של כ 450-600 מ"ר. בשלב מסויים הופסקו המכירות עד שנת 1994.

2.2 במהלך אותן 9 שנים נשארו רוכשי המגרשים הנ"ל "תלויים באוויר", שכן את כספם הם השקיעו ברכישת המגרשים עליהם התכוונו לבנות, חלקם מכרו את הדירות שהיו בבעלותם על מנת לממן את רכישת המגרש והבניה, אחרים רכשו את המגרש כזוגות צעירים כדי שהבית שיבנה על אותו מגרש יהיה ביתם הראשון. רבים מרוכשי המגרשים לקחו משכנתאות ו/או הלוואות 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 הפרוייקט בכל דרך שהיא. בכל שלב האנשים האמינו שבעוד חודשים ספורים יחול המפנה אשר יאפשר את מימוש הפרויקט ובניית בתיהם בו. בינתיים רוכשי המגרשים נאלצו למצא פתרונות זמניים, מי בדירות שכורות, מי אצל הורי אחד מבני הזוג, ומי בדיור אצל קרובי משפחה אחרים.

2.4 כאמור לעיל, בשנת 1994 הצליחה החברה בסיוע מסיבי של רוכשי המגרשים, להחזיר לעצמה את השליטה בפרויקט, ולאחר זמן אף קיבלה היתר עיסוק והיתר עסקה אשר אפשרו לה לחדש את מכירת המגרשים ולגשת להשלמת התב"ע.

2.5 התב"ע שהיתה בשלבי גיבוש, ואף קיבלה את אישור הועדה 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, כחודש לפני אישור התב"ע להפקדה, הממשלה החליטה על הקפאת הבניה בשטחים, למעט פרויקטים שיקבלו את אישור "ועדת השרים להתיישבות" אשר נדרשה לאשר כל פרוייקט חדש מעבר לקו הירוק. בינתיים החברה המשיכה למכור מגרשים בפרויקט צמרות, סמוך למחצית שנת 1995 נמכרו מרבית המגרשים צמודי הקרקע. בדיעבד התברר כי החברה מכרה מגרשים רבים מעבר לכמות שניתן היה למכור.

2.7 בתחילת שנת 1996 מונה כונס נכסים לחלק מהמקרקעין 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 במשך כל התקופה הזאת המשיכו רוכשי המגרשים לעשות כל שהיה בידם כדי להביא לאישור ועדת השרים להפקדת התב"ע. בחודש מאי 1996 ניתן סוף סוף האישור להפקדת התב"ע וב 16 למאי 1997 בתום תקופת שמיעת ההתנגדויות התב"ע אושרה.

3. קריסת החברה

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

3.2 בשנת 1997 הוגשה בקשה לפרוק החברה. במסגרת הליכי הפרוק הוגשה לבית המשפט חוות דעת של חברה לייעוץ כלכלי אשר, לבקשת 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 עלה החשש כי החברה מכרה יותר מגרשים מאשר מספר המגרשים שהיו לה, אך נותרה עמימות לגבי היקף המכירות ביתר. הערכות נעו מכמה עשרות ועד כמה מאות.

3.4 לאור ממצאים אלה של היקף מכירות מחד, ושל חוסר הסולבנטיות מאידך, מינה בית המשפט המחוזי בירושלים מנהלים מיוחדים – עו"ד מ. גלוסקה ועו"ד מ. פרידמן אשר נתבקשו להגיש לבית המשפט דו"ח בדבר מצב הרכישות, החובות והצעה לדרך המשך הטיפול בפרוייקט. דו"ח המנהלים המיוחדים מצביע אף הוא על מכירות ביתר.

3.5 ב- 30 למאי 1999 מינה נשיא בית המשפט המחוזי בירושלים כבוד השופט ורדי זיילר את השופט בדימוס בזק להיות בורר עם סמכויות מלאות לחקור ולגבש החלטות בסוגיות הרבות שנתגלו תוך כדי ההליכים בערכאות השונות.

במשך פרק זה של שנתיים קוימו ישיבות בוררות רבות בראשות השופט בדימוס בזק, אשר הפרוטוקולים שלהם מחזיקים אלפי עמודים, כמו כן הוגשו אלפי מסמכים. במהלך הבוררות התבררה התמונה העגומה של עסקי החברה וכיצד מאות רוכשים רומו ושוכנעו לקנות מגרשים שלא היו בנמצא. חלק מהרוכשים בטלו את העסקאות אולם רק מעטים קיבלו את כספם חזרה.

3.6 במסגרת אותה בוררות החלה להתגבש הצעת הסדר. המניע העיקרי של כל המעורבים בהליכים להגיע להסדר הינו ההבנה שאם לא יהיה הסדר, קרוב לוודאי שהשופט בזק יאלץ להמליץ לנשיא בית המשפט המחוזי לפרק את החברה, דבר שיגרום לכל המעורבים ובעיקר לרוכשי המגרשים לאבד את כל השקעתם. 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 נוסף של כל האינפורמציה שניתן למצוא, התברר כי בוצעו מכירות ביתר של 150-170 מגרשים.

3.8 כל הנ"ל הביא לגרירת הפרויקט וההליכים המשפטיים בגינו עד שנת 2002, כלומר לשנות הציפייה ומריטת העצבים הראשונות, נוספו כבר 5 שנים נוספות של הליכים משפטיים אשר במהלכן לא רק שלא נמצא פתרון לרוכשי המגרשים אלא הם המשיכו לשלם בגין הפתרונות הזמניים, הן שכר דירה והן תשלומים בגין משכנתאות שנלקחו לצורך רכישת המגרשים.

4. <u>הפניה למועצה המקומית אורנית</u>

4.1 במסגרת ההסדר המתגבש נוצר צורך לסכם את העלויות הכרוכות במימוש הפרויקט. לשם כך פנו נציגי הרוכשים ובאי כוחם לכל בעלי החוב, ובכללם למועצה המקומית אורנית אשר תובעת ארנונה בסכום של כ 5 מיליון ₪ בגין התקופה ממאי 1997 ועד סוף שנת 2001, דהיינו מיום שהתב"ע אושרה והקרקע הופשרה לבניה.

דרישה זו עלולה להיות "הקש האחרון" אשר ישבור את גבו של הגמל שכוחו כבר כשל לאחר 17 שנים של מאמצים להצלת הפרוייקט, ולהלן הניתוח:

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

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

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

* תשלום פיצויים לכ-170 רוכשי מגרשים אשר לא יוכלו לקבל מגרשים (מפני שלעומת כ-235 מגרשים, יש כ-400 טוענים לזכויות).

התשלומים הנ"ל (לפני תשלומים כלשהם למועצה המקומית אורנית), נאמדים על ידי מגבשי ההסדר בכ 162,000 ₪ לכל רוכש "שיזכה" לקבל מגרש.

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

4.4 הטלת תשלום של כ 184,000 ₪ על כל אחד מהרוכשים שמרביתם המוחלטת שילמה את מלוא מחיר המגרש, בין אם לפני 17 שנה, או לפני 6-8 שנים, עלולה להפוך את גביית הסכומים הנ"ל לבלתי אפשרית, ובכך לגרום לנפילת הפרוייקט ולכך שכל מאות המשפחות שהשקיעו ברכישת המגרשים, יאבדו את כל השקעתן. יש לזכור כי מדובר ברוכשים שחלקם הגדול הינו זוגות צעירים שאין בבעלותם דירה ולכן הם נאלצים לשלם כבר שנים רבות שכר דירה, ובחלקם גם משכנתא על ההלוואה שנטלו לרכישת המגרש. גם זוגות שלא יכולים לשאת בנטל שכ"ד ומשכנתא ולכן גרים אצל הורים או קרובי משפחה, לא שפר גורלם, רבים מהם נקלעו למתחים נפשיים ולסכסוכים משפחתיים עקב הלחצים שנובעים ממגורים בתנאים לא תנאים ובחוסר ודאות לגבי השאלה אם ומתי יזכו למגרש עליו יוכלו לבנות את ביתם.

4.5 ישנן מספר סיבות טובות לכך שהמועצה המקומית אורנית תסכים לוותר על תשלומי הארנונה בגין התקופה שמיום אישור התב"ע ועד ליום בו יחולקו המגרשים:

* חובת התשלום של הארנונה עד ליום מסירת החזקה במגרש חלה על היזם. ויתור על התחייבות זאת מקובל, בלית ברירה, כאשר היזם מגיע לפירוק או לפשיטת רגל, ואין ממי לתבוע את הכספים. למעשה פרוייקט צמרות מצוי במצב של פשיטת רגל "דה פקטו". בתי המשפט השונים שדנו בנושא לא הכריזו על פירוק, רק כדי לנסות לאפשר לרוכשי המגרשים להציל חלק מהשקעתם ולהגיע לפתרון דיור סביר, גם אם באיחור שבחלק מהמקרים מגיע ל-17 שנה.

* נכון אומנם שבמקרה של פירוק המועצה המקומית תוכל לתבוע את חובות הארנונה מהנכס שימומש על ידי המפרק, אך הליכי מסירת הקרקע ומימוש הפרויקט בדרך אחרת, יצריכו שנים רבות אשר במהלכן המועצה תוכל לגבות סכומים זניחים ביותר, אם בכלל. סיוע המועצה לקדם את הפרויקט כעת על ידי ויתור על גביית חובות העבר שהיזם היה צריך לשלמם, יאפשר למועצה לקבל תשלומי ארנונה מלאים לאורך תקופה ארוכה לפני שהיא תוכל לקבלם במקרה שהפרוייקט יגיע לפירוק.

* חלק ניכר מרוכשי המגרשים הנם תושבי אורנית אשר יושבים בה ומחכים לבנות בה את ביתם. החשת ביצוע הפרויקט תוסיף לאורנית עוד כ 330 משפחות (בצמודי קרקע ובמדורגים) אשר יהוו תוספת נכבדה למספר התושבים הקיים, יאפשרו בסיס רחב יותר למתן שירותים קהילתיים וקיום המוסדות הקהילתיים, ובכללם מוסדות החינוך וכן פעילויות התרבות והפנאי, ואף יסייעו בנשיאת הנטל הבטחוני של קיום ישוב על קו התפר בזמנים לא קלים אותם כולנו עוברים כעת.

* וסיבה אחרונה, שהיא גם הראשונה, בויתור על החובות שחלים על החברה שגרמה לרוכשי המגרשים סבל כה רב והפסדים כספיים עצומים, המועצה תוכל לסייע לאותם רוכשים שרוצים לבנות בה את ביתם, ולהקל מעט מהנטל העצום שעוד יצטרכו לעמוד בו בגין הצורך הן לבנות את הבית והן לשלם את התשלומים העצומים בגין נפילת הפרויקט והצורך לפצות את אלה שלא יוכלו לקבל מגרשים, כמו גם לממן בשנית את עבודות הפיתוח שחברת שי צמרות היתה אמורה לבצע בכספים שגבתה מהרוכשים.

5.6 אנשים אלה אשר יצטרכו לשאת בתשלום שהיה על שי צמרות לשלם, סבלו מספיק במשך 8-17 שנים, בצורך לשלם שכר דירה ומשכנתא בגין מגרש שלא קיבלו, בצורך לגור אצל הורים וקרובים בצפיפות שהורסת משפחות, ובשברון 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 במעמסות שעוד נכונו להם מבלי להישבר.

6. סיכום

מדובר בטרגדיה אנושית קשה. עשרות רוכשים חיים מזה שנים רבות (בין 7 ל-15 שנים) על "מזוודותיהם" כאשר הם רואים לנגד עיניהם את "הארץ המובטחת" (הקרקע) אך כמשה רבנו אינם זוכים להגיע אליה. מדובר באנשים שקנו מגרש, משלמים עליו משכנתא הצוברת ריבית ומשלמים 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 מזעריים. כנגד זה מתגבש הסדר על פיו תוכל המועצה לקבל היטלים אגרות ומיסים מהרקע שתתחיל הבניה.

אנו מודים לך על תשומת הלב. נשמח לעמוד לרשותך להבהרות והסברים.

בכבוד רב,

מרדכי גלוסקה, עו"ד

העתק: מר צביקה מה יפית - ראש המועצה המקומית אורנית