

הסכם

שנערך ונחתם בעראבה ביום 05.10.2016 .

בין

1. בדארנה כאמלה ת.ז. 05257034 (532 מ"ר)

2. זידאן פאטמה ת.ז. 055752174 (32 מ"ר)

מעראבה

(להלן "המוכרים")

ובין

יאסיין ראמי ת.ז. 029766193

מעראבה

(להלן "הקונה")



הואיל: והמוכרת מס 1 הינה תבעלים או הזכאית להירשם כבעלים של 1/120 חלקים והמהווים השטח של 532 מ"ר ומוכרת מס 2 הינה הבעלים של 1/120 חלקים המהווים השטח של 532 מ"ר מחלקה 47 גוש 19382 מאדמות עראבה .

והואיל: ומוכרת מס 1 מוכרת את מלוא חלקה דהיינו השטח של 532 מ"ר, ואילו מוכרת מס 2 מוכרת השטח של 32 מ"ר מתוך חלקה בחלקה לקונה והמהווים ביחד השטח של 564 מ"ר (להלן: "הקרקע"). *א.י. זידאן פאטמה ת.ז. 055752174*

והואיל: והקונה מעוניין לרכוש מהמוכרים את החלקים והמהווים השטח של 564 מ"ר כמפורט לעיל במבוא של החסכם, והמוכרים מסכימים למכור לקונה את השטח הנ"ל כאמור.

והואיל: והמוכרים הינם בעל הזכויות הבלעדיות והייחודיות ואו הזכאים להירשם כבעלי הזכויות הייחודיות בשטח של 564 מ"ר כמפורט לעיל.

והואיל: והמוכרים מצהירים, כי הקרקע נקייה מכל חוב שעבוד, עיקול, חוב או זכות צד שלישי כלשהו בקשר לזכויותיהם בקרקע.

והואיל: והמוכרים והקונה, מעוניינים להתקשר בעסקה על פיה ימכרו המוכרים לקונה את השטח של 564 מ"ר ביחד וכל אחת מוכרת את החלק המפורט במבוא לחסכם זה ויעבירו על שמו של הקונה את הבעלות בשטח הנ"ל כשהוא נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, הכל כמפורט בהסכם ובכפוף לתנאיו.

אי לכך הוסכם הותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי ניפרד מתנאי ההסכם ומחייב את הצדדים .

2. המוכרים מצהירים ומתחייבים, כי הינם בעלי זכויות הבעלות והחזקה הבלעדיים בקרקע, וכי הם הבעלים ובעלי הזכות הייחודית להתקשר בהסכם זה עם הקונה.

ליין יפויין/ט/ט/ט/ט



PNGLA

3. כן מצהירים המוכרים, כי אין על הקרקע כל חוב, שעבוד או משכנתא, ובמידה וקיימים חובות למס רכוש או מס עירוני אחר, הם יפעלו בהקדם לסילוק החובות הללו.
4. המוכרים מתחייבים להסיר כל חוב או כל מניעה חוקית אחרת, על מנת לאפשר לקונה לרשום את הזכויות בקרקע על שמו, הן בלשכת רישום המקרקעין והן במשרדי מס רכוש.
5. המוכרים מוכרים בזאת לקונה והקונה קונה בזאת את השטח של 564 ממ"ר המהווים את מלוא חלקה של מוכרת מס 1 והשטח של 32 ממ"ר מחלקה של מוכרת מס 2 בקרקע.
6. הקונה מצהיר כי הוא מודע לעובדה כי הקרקע הינה בייעוד חקלאי, וכי הקרקע נמכרת לו במצבה הנוכחי ולפי הייעוד הנ"ל.
7. המוכרים מתחייבים למסור את החזקה בקרקע לקונה, כשהיא נקיה מכל אדם וחפץ, בכל מועד שיבקש זאת הקונה, ובלבד שעד לאותו מועד יקיים הקונה את כל התחייבויותיו.
8. תמורת הקרקע וכל זכויות הקונה בה, ותמורת ביצוע כל שאר התחייבויות המוכרים לפי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכרים סכום של 170,000 ₪ (להלן "התמורה") כל אחת לפי חלקה היחסי בממכר.
- חתימת המוכרים על הסכם זה מהווה הודאה ואישור מצדם שהם קיבלו את כל התמורה ו/או המגיע להם מהקונה.
9. הקונה מצהיר ומאשר, כי הוא ראה את הקרקע, בדק את כל התוכניות המתייחסות אליה, לרבות היות הקרקע בייעוד חקלאי, ואת כל הדרישות המתייחסות לחלקה, מכל סוג שהוא, וכי הוא מצאה מתאימה למטרתו, והכל בכפוף לאמור והמוסכם להלן.
10. מוסכם בין הצדדים כי המסים בעת הרישום, שבת, רכישה ו/או ההיטלים ו/או האגרות אשר יגיעו מהרישום בגין ביצוע עסקה זו, ישולמו על פי דין.
11. הצדדים מתחייבים להופיע בפני עו"ד נעאמנה עומר, ו/או בפני רשם המקרקעין ו/או בפני כל מוסד או גוף אחר, ולחתום בפניהם על כל המסמכים, טפסים ובקשות שיהיו דרושים לביצוע העברת הבעלות בקרקע ע"ש הקונה.
12. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ולהבטחת קיום התחייבויותיהם של המוכרים לפי הסכם זה, מתחייבים המוכרים לחתום, במעמד החתימה על ההסכם, על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת הקונה ואשר בו ייפו את כוחו של עו"ד נעאמנה עומר לפעול בשמם ובמקומם בכל הפעולות המפורטות בגוף ייפוי הכוח.
13. מוסכם בין הצדדים, שהקרקע כפי שהוגדרה בהסכם זה ובתשריט החלוקה המצ"ב יהיה יחידת קרקע נפרדת, ולקונה הזכות הבלעדית להחזיק ולהשתמש בה, ולא יהיו יחסי שיתוף כלשהם בינו לבין המוכרים ו/או חליפיהם ו/או יורשיהם ו/או מי מבעלי הזכויות האחרים בחלקה.
14. כמו כן מוסכם בין הצדדים שבמקרה של פירוק השיתוף בחלקה לפי הוראות פרק ב' לחוק המקרקעין, הוא יבוצע באופן שעקב הפירוק יקבל הקונה את המגרש שיוחד לו עפ"י הסכם זה.

3/10/20



15. המוכרים מתחייבים להימנע מכל התקשרות עם צד שלישי שיש בה כדי לגרום להפרת ההסכם ו/או ביטולו או הפרת תנאי מתנאיו .

16. לצדדים עומדת הזכות לקיים את ההסכם בעין ומצהירים בזה , כי אין בפיצוי כספי כדי לבוא במקומו, אך יצויין כי צד אשר מפר הסכם זה ישלם למשנהו הסך של 100,000 ₪ כפיצוי מוסכם מראש, בנוסף לכל פיצויי בגין הפרת החוזה ללא כל צורך בהוכחת נזק כלשהו , וכן הוא מסכים לבצעו בעין, בנוסף לתשלום הפיצוי הנ"ל .

17. הובהר למוכרים כי עו"ד נעאמנה עומר שערך את ההסכם מייצג את הקונה ולכן זכותם המלאה להתייעץ עם עו"ד מטעמם .

18. הצדדים מצהירים ומאשרים שעו"ד נעאמנה עומר הבהיר להם כי יהא עליהם לדווח על ההסכם זה לרשויות המס, ולכן הם פוטרים את עו"ד נעאמנה באופן סופי ומוחלט מכל אחריות בנוגע לדיווח ו/או אי הדיווח על העסקה .

19. שום דבר האמור בהסכם זה לא יתפרש כבא לגרוע מהסעדים הקבועים בחוק .

ולראייה באו על החתום היום 05.10.2016.

הקונה
יאסין ראמי



באמנה

לאסין
ליין כי יגן טלפון

המוכרים

1. בדארנה כא

2. זידאן פ



אישור:

אני הח"מ עו"ד נעאמנה עומר מאשר כי הסכם זה נערך על ידי וכי הצדדים הנ"ל חתמו עליו בפניי, לאחר שקראתי אותו בפניהם ותרגמתיו לשפה הערבית והבינו את תוכנו וללא כל לחץ או כפייה .

נעאמנה עומר
עו"ד
מ.ר. 988

05.10.2016

תצהיר

אני/ו הח"מ סרחאן יוסף עאסלה ת"ז 026318576, תושב, עראבה, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד וכי באם לא אעשה כן אהיה צפויי לעונשים הקבועים בחוק מצהיר בזאת כדלקמן :

1. שמי . כתובתי ומס' ת"ז שלי כנ"ל .
2. הננו להצהיר כי אני הבעלים הרשום /או הרשאי להירשם כבעלים והמחזיק הבלעדי של 5/192 חלקים (1318 מ"ר) ב- גח /2 19378 מאדמות עראבה ואשר קיבלתי בירושה/מתנה מאבי המנוח יוסף עאסלה ז"ל ואשר נשא בחייו ת"ז 02096137 (להלן "הזכויות").
3. הנני להצהיר כי ביום 17/03/2018 מכרתי למר ראמי יאסין ת"ז 029766193, מעראבה שטח של 50 מ"ר מהזכויות, הוצהר על העסקה במס שבח, טרם עברה על שמו בלשכת רישום המקרקעין אולם היא נמצאת בהליך רישום מתקדם (להלן " החלקים ").
4. הננ להצהיר כי אני מסכים ואין לי שום התנגדות כי החלקים הנ"ל וע"פ בקשתו של הרוכש מר ראמי יאסין יצורפו לחלקיו בחלקה 47 גוש 19382 מאדמות עראבה .
5. הנני להצהיר שוב כי אני מסכים ואין לי שום התנגדות שיוקצה מגרש משותף וכאמור לעיל במסגרת הליך האיחוד והחלוקה .
6. זהו שמי להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת .


חתימת המצהיר

אישור

הנני מאשר כי ביום 17/18 הופיע בפני עו"ד ג'מאל נג'אר, מר סרחאן יוסף עאסלה ת"ז 026318576 לאחר שהוזהרתי אותו כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד וכי באם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.


חתימה

ג'מאל נג'אר - עו"ד
المحامي جمال نجار
ח'ת 259655