

חוזה מכר במקרקעין

שנערך ונחתם בעראבה ב- 15-4-2017

בין : מאמון טהא בדארנה ת.ז. 053790416

אשר יקרא להלן: "המוכר"

מצד אחד

לבין : טארק להואני ת.ז. 029927449

אשר יקראו להלן: "הקונה"

מצד שני

הואיל והמוכר מצהיר כי הינו אחד הבעלים הרשומים והמחזיקים בחלק מחלקה 47 גוש 19382 מאדמות כפר עראבה (להלן: "הממכר");

והואיל והמוכר מצהיר כי הממכר נקי מכל שעבוד וזכויות צד ג', משכנתא, עיקול, הערה, צווים ואין לאף אדם או גוף משפטי כלשהו זכויות בחלקה ואין כל מניעה האוסרת על המוכר למכרו ולרשמו על שמו של הקונה בטאבו.

והואיל וברצון המוכר למכור ולהעביר חלק מזכויותיו הרשומות בשטח של 606 מ"ר בממכר לקונה, וברצון הקונה לקנות ולקבל בהעברה את זכויותיו בו והכל בכפוף לתנאי חוזה זה;

והואיל ומוסכם בין הצדדים כי החלק הנמכר הנו חלקת אדמה בשטח 606 מ"ר המוגדרת כחלק מאדמה שיעודה חקלאי.

אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. ההצהרות במבוא לחוזה זה מהוות חלק בלתי נפרד הימנו.

2. **הצהרות הצדדים:**

המוכר מצהיר בזה כי:

א. הינו בעל הזכויות הרשום הבלעדי והמחזיק הבלעדי בממכר.

ב. הממכר נקי מכל חוב ו/או שעבוד ו/או זכויות צד ג' כלשהו, משכנתא, עיקול, הערה, צווים ואין לאף אדם או גוף משפטי כלשהו זכויות בחלקה ויישאר כך עד להעברתו ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

ג. הממכר כולל את המחובר לו דרך קבע וכן הצמדות עפ"י נסח רישום המקרקעין המצ"ב.

ד. מוסכם בין הצדדים כי המיקום של הממכר כפי שמצבו נכון להיום בוועדה לתכנון ובניה ועל פי תשריט חלוקה של המודד המוסמך ראאוף כנאענה מעראבה, הממכר מסומן באות (A). מבלי שסימון זה מחייב המוכר בכל מיקום עתידי לאחר האיחוד והחלוקה החל על החלקה.

3. הקונה מצהיר ומאשר כי:

א. קודם לחתימת חוזה זה בדק את הממכר, מצבו המשפטי מתקניו, מערכותיו השונות ואת הגוש בו הוא נמצא וכן בדק ברשויות השונות והמוסמכות את זכויות המוכר בממכר ואת מצבו המשפטי.

ב. הקונה מאשר כי מצא את הממכר מתאים וראוי למטרותיו, לשביעות רצונו, והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כנגד המוכר ביחס לאמור לעיל, לרבות באשר לטיב הממכר מצבו המשפטי ו/או בגין אי התאמה מכל סוג ו/או פגם כלשהו, למעט טענות בגין פגם ו/או מום נסתר.

ג. מוסכם ומודע לקונה כי השטח הנמכר הנו שטח ברוטו, היינו כפי שמצב ויעוד המקרקעין רשום כיום בוועדה לתכנון ובניה (אדמה חקלאית, החל עליה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) כלומר כל אחוז מהשטח שיופחת על פי תכנית האיחוד וחלוקה יופחת מהשטח של 606 מ"ר.

4. התמורה

בכפוף לתנאי חוזה זה ובתמורה הנקובה להלן, המוכר מתחייב בזה למכור ולהעביר את הממכר על שם הקונה, והקונה מתחייב בזה לרכוש ולקבל בהעברה את הממכר, כל זאת כשהממכר חופשי ונקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', ובכפוף לתנאים האמורים להלן.

5. א. תמורת זכויותיו של המוכר בממכר ותמורת כל יתר התחייבויות המוכר חוזה זה, מתחייב הקונה לשלם למוכר סך של 185,000 ש"ח (להלן: "התמורה").

ב. הצדדים מאשרים קבלת סכום של 185,000 ₪ במזומן היום עם חתימת הסכם.

6. מסירת החזקה

בכפוף לביצוע האמור בסעיף 5 ולתשלום מלוא התמורה למוכר, המוכר מתחייב למסור החזקה בממכר לידי הקונה מיד כשהממכר במצבו כמות שהוא היום, למעט בלאי סביר, וכשהוא נקי מכל חוב, שעבוד, ועיקול ופנוי מכל אדם וחפץ.

7. הצדדים מתחייבים ומסכימים בזה:

א) להופיע בפני עו"ד, משרדי מס שבח וכל משרדים עירוניים וממשלתיים

ב) לתן ולחתום על כל המסמכים, בקשות, הצהרות, שטרי העברת זכויות וגם ו/או ייפוי כוח לשם ביצוע העברת הזכויות, ובהקדם האפשרי.

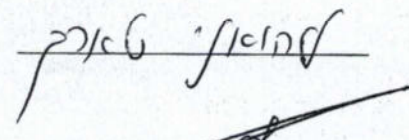
ג) לעשות את כל הפעולות הדרושות ולהופיע, אם יהיה צורך בכך, במשרדים הנוגעים בדבר ולחתום על כל המסמכים שחתימתם עליהם נידרש, לצורך העברתן והסבתן של זכויות המוכר בלשכת רישום המקרקעין בנצרת.

(ד) במעמד חתימת החוזה יפקיד המוכר בידי הנאמנות של ב"כ המוכר יפויי כח בלתי חוזרים להבטחת העברת הזכויות בממכר ע"ש הקונה ואילו הקונה יפקיד יפוי כח בלתי חוזר בידי ב"כ הקונה, ולפיהם, עוה"ד יהיו רשאים להשתמש ביפוי כח אלה, לאחר תשלום מלוא התמורה הנקובה בסעיף 5 לעיל. יפויי הכח יישארו בידי הנאמנות של עו"ד, בהתאמה, עד לתשלום מלוא התמורה הנקובה בסעיף 5 לעיל.

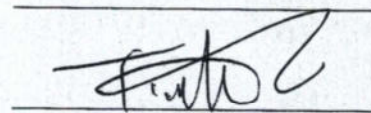
מיסים ותשלומים

8. מס רכישה בגין העברת הזכויות בממכר, בלשכת רישום המקרקעין, יחול וישולם ע"י הקונה.
09. מס שבח מקרקעין ומס מכירה, אם יחולו, ישולמו על ידי הקונה, ולהסרת כל ספק סכום התמורה הנו כולל בתוכו מס השבח אשר יחול על העסקה.
10. היטלים אגרות ומיסים לרבות היטל השבחה ככל שחלים על החלקה עד ליום חתימת החוזה יחולו וישולמו ע"י המוכר ואילו היטלים אגרות ומיסים לרבות היטל השבחה ככל שחלים על החלקה לאחר יום חתימת החוזה יחולו וישולמו על ידי הקונה.
11. הצדדים מתחייבים להמציא לעוה"ד את כל המסמכים והאישורים הדרושים לצורך רישום הזכויות בממכר בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הקונה, לרבות תעודות המעידות שהמוכר והקונה שלמו את המיסים, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים בגין הממכר וכן לחתום על כל מסמך שחתימתם עליו תידרש ע"י עוה"ד לצורך רישום הבעלות בממכר ע"ש הקונה בלשכת רישום המקרקעין ולצורך רישום הערת אזהרה לטובת הקונה.
12. כתובות הצדדים למטרות חוזה זה, הן כאמור בראש חוזה זה וכל הודעה אשר תשלח לצד לפי הכתובת הנ"ל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר עבור 72 שעות מעת שליחתה בדואר רשום ממשד הדואר ואם נמסרה ביד- בעת מסירתה.

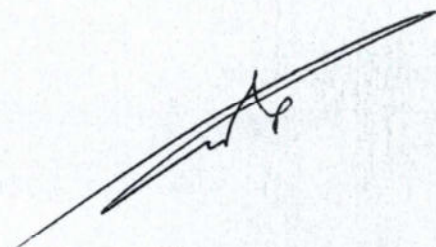
ולראיה באו הצדדים על החתום: היום



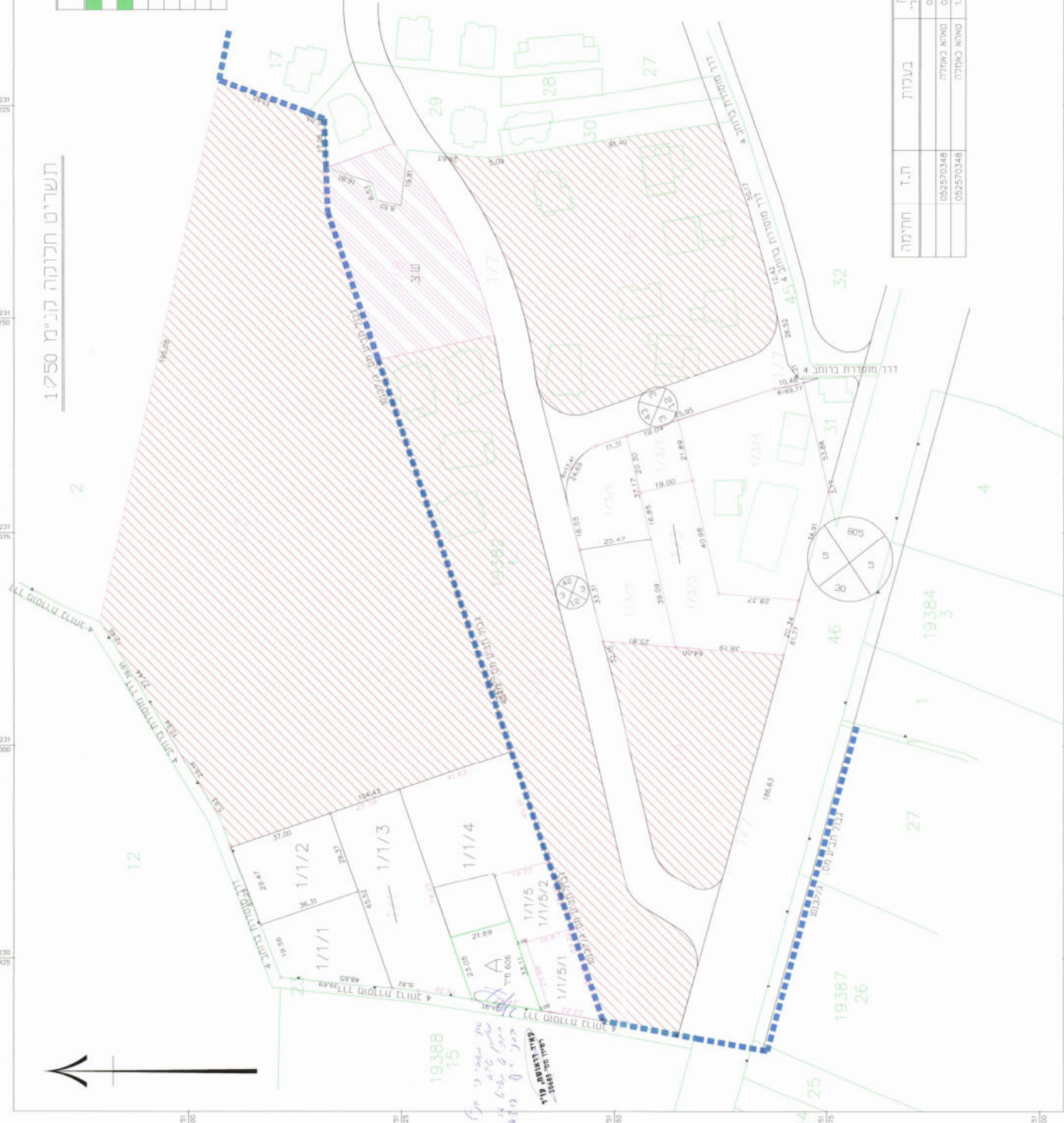
צד ב' הקונה



צד א' המוכר



תשריט חקוקה קני"מ 1:250



1. חקוקה (לפי החלטת בייט)

הערות	שטח ארצי	שטח בנוי	שטח חקוקה
א	7.566	22.039	19382
ב	6.640	3.470	19382
ג	8.052	7.816	19382
ד	6.381	2.475	19382
ה	64.441	64.441	19382

2. חקוקה שטח חקוקה

החניה	ת.ד.	בעלות	שטח ארצי	שטח בנוי	שטח חקוקה
	025648748	ביארה פאחא	1,000	1,000	1/1/1
	033982398	ביארה פאחא	1,074	1,074	1/1/2
	054840731	שאהא חמאד	1,810	1,810	1/1/3
	058954553	שאהא חמאד	2,610	2,610	1/1/4
	053790416	שאהא חמאד	1,074	1,074	1/1/5
	20095420	עאדא זכא	1,074	1,074	1/1/6
	052570348	שאהא חמאד	7,566	7,566	1/1

3. חקוקה אדמת בניה

החניה	ת.ד.	בעלות	שטח ארצי	שטח בנוי	שטח חקוקה
	027695531	חמאד חמאד חמאד	0,400	0,400	1/2/1
	058954553	שאהא חמאד	0,902	0,902	1/2/2
	054840731	שאהא חמאד	1,587	1,587	1/2/3
	053790416	שאהא חמאד	2,901	2,901	1/2/4
	027106353	דאדא חמאד חמאד	6,850	6,850	1/2/5
	02754599	דאדא חמאד חמאד	6,640	6,640	1/2

חריט סביבה קני"מ 1:2500



4. חקוקה

החניה	ת.ד.	בעלות	שטח ארצי	שטח בנוי	שטח חקוקה
	052570348	שאהא חמאד	0,574	0,574	1/4/1
	052570348	שאהא חמאד	1,074	1,074	1/4/5