

חוזה מכר במקרקעין

שנערך ונחתם בעראבה ב- _____ ביום _____ לחודש _____

בין : מאמון טהא בדארנה ת.ז. 053790416

אשר יקרא להלן: "המוכר"

מצד אחד

לבין : 1. מג'די סאלח דראושה ת.ז. 205513518

2. בהג'ת סאלח דראושה ת.ז. 315653089

אשר יקראו להלן: "הקונה"

מצד שני

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 1,000 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 1,000 מ"ר המוגדרת כחלק מאדמה שיעודה חקלאי. והואיל

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.

3. הקונה מצהיר ומאשר כי:

א. קודם לחתימת חוזה זה בדק את הממכר, מצבו המשפטי מתקניו, מערכתיו 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.

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.

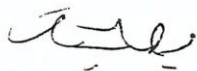
5. תמורת זכויותיו של המוכר בממכר ותמורת כל יתר התחייבויות המוכר חוזה זה, מתחייב הקונה לשלם למוכר סך של 450,000 ש"ח (להלן: "התמורה").

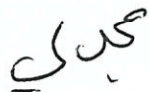
6. מסירת החזקה

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 יפוי 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 נדרש, 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 יפויי כח בלתי חוזר בידי ב"כ הקונה, ולפיהם, עוה"ד יהיו רשאים להשתמש ביפויי 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.
- (ה) מוסכם בין הצדדים כי מסיבה כל שהיא הלא קשורה לקונה, לא יושלם תהליך הרישום בטאבו או שהמוכר מפר תנאי מתנאי הסכם זה המונע מהקונה לרשום את החלקה על שמו בטאבו ישלם הצד המפר המוכר כפיצוי מוסכם עליו מראש וללא הוכחת כל נזק, הסך של 750,000 ש"ח, (שבע מאות וחמשים אלף ₪)







מיסים ותשלומים

9. מס רכישה בגין העברת הזכויות בממכר, בלשכת רישום המקרקעין, יחול וישולם ע"י הקונה.

מס שבח מקרקעין ומס מכירה, אם יחולו, ישולמו על ידי המוכר.

היטלים אגרות ומיסים לרבות היטל השבחה ככל שחלים על החלקה עד ליום חתימת החוזה יחולו ושישולמו ע"י המוכר ואילו היטלים אגרות ומיסים לרבות היטל השבחה ככל שחלים על החלקה לאחר יום חתימת החוזה יחולו וישולמו על ידי הקונה.

10. 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.

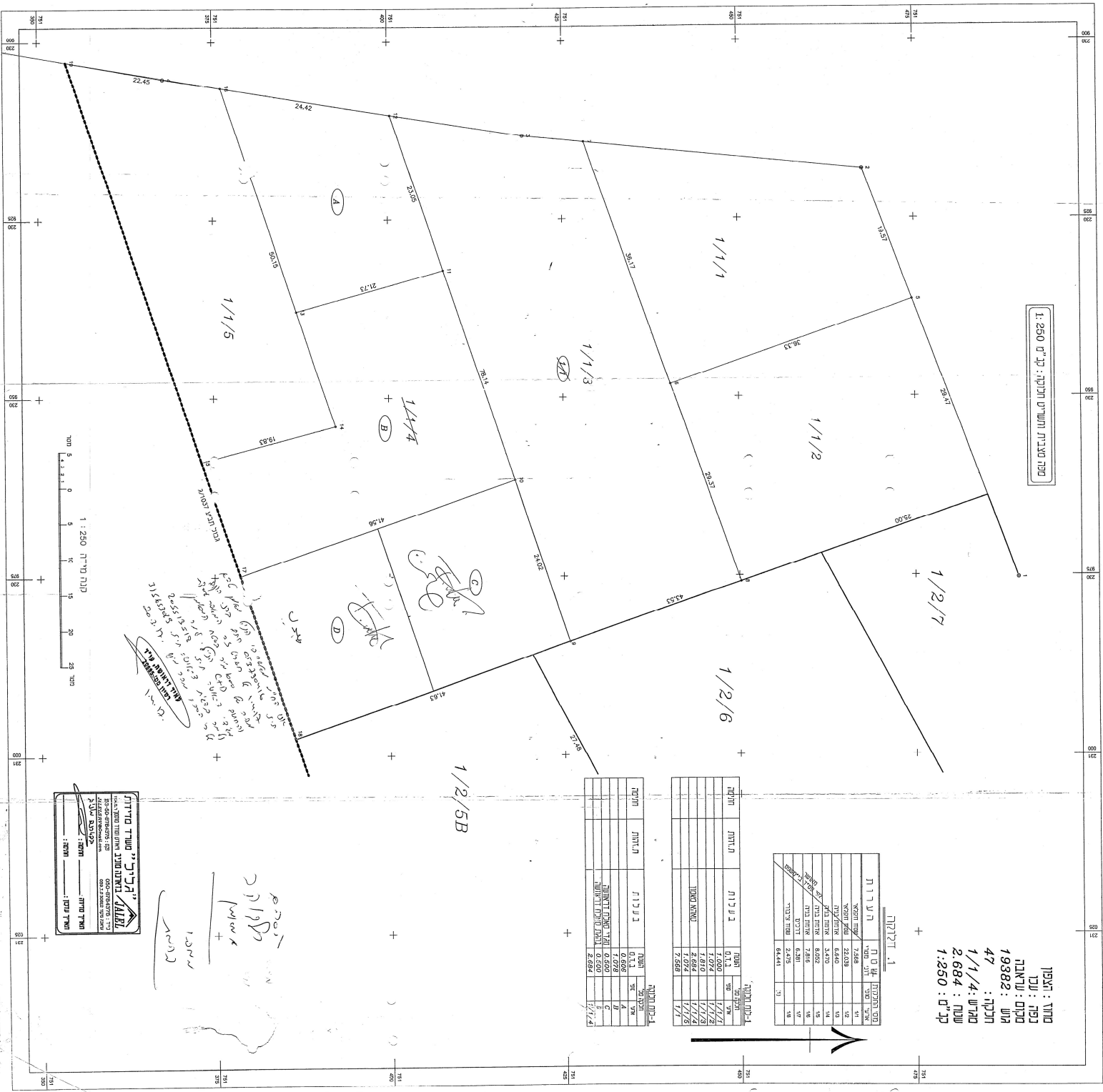
כתובות הצדדים למטרות חוזה זה, הן כאמור בראש חוזה זה וכל הודעה אשר תשלח לצד לפי הכתובת הנ"ל תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר עבור 72 שעות מעת שליחתה בדואר רשום ממושרד הדואר ואם נמסרה ביד - בעת מסירתה.

ולראיה באו הצדדים על החתום: היום _____

צד ב' הקונה

צד א' המוכר

מפת קטבת ומטריאל תוכנית: 1:250



מסודר: האדריכל
 נערך: הנדסאי
 מסמך: עו"מ 19882
 חותם: חתומה
 תאריך: 1/1/4
 שטח: 2.684
 קב"מ: 1:250

1. דרישה

מס' חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה
1/1/1	7.888	7.888	7.888
1/1/2	1.151	1.151	1.151
1/1/3	6.403	6.403	6.403
1/1/4	3.492	3.492	3.492
1/1/5	8.052	8.052	8.052
1/2/6	7.818	7.818	7.818
1/2/7	6.381	6.381	6.381
1/2/5B	2.475	2.475	2.475
סה"כ	64.441	64.441	64.441

1. דרישה

מס' חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה
1/1/1	0.11	0.11	0.11
1/1/2	1.009	1.009	1.009
1/1/3	1.810	1.810	1.810
1/1/4	2.684	2.684	2.684
1/1/5	1.074	1.074	1.074
1/2/6	1.074	1.074	1.074
1/2/7	1.074	1.074	1.074
1/2/5B	1.074	1.074	1.074

1. דרישה

מס' חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה	שטח חלקה
1/1/1	0.066	0.066	0.066
1/1/2	1.078	1.078	1.078
1/1/3	0.000	0.000	0.000
1/1/4	2.684	2.684	2.684
1/1/5	1.074	1.074	1.074

Handwritten notes in Hebrew, including a signature and a date: 31/12/85.

