

בעניין:

ירון אסף, ת.ז. 052363496.
באמצעות ב"כ עוה"ד אוהד פארי,
מרחוב ארלוזורוב 25, ת.ד. 2310, עפולה 18121.
טל: 04-6407779 פקס: 04-6407779-153.

התובע

-נגד-

מדר זוהר נתנאל, ת.ז. 059291310,
מרחוב כצנסלון 30 בית דגן.
טלפון 054-2222842.

הנתבע

מהות התביעה: כספית-חוזית.

סכום התביעה: 294,016 ₪ (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית).

כתב תביעה בסדר דין מקוצר

א. פתח דבר.

1. התובע מתכבד בזה להגיש את כתב תביעתו כנגד הנתבע, יהא מיוצג ע"י ב"כ עוה"ד אוהד פארי ואח' וכתובתו להמצאת כתבי בי דין תהא בכתובת ב"כ האמורה לעיל.
2. כל האמור והנטען בכתב תביעה זה, נטען בהשלמה ו/או במצטבר ו/או לחילופין מקום בו העובדות כהווייתן אינן ידועות לתובע הכול על פי הקשר הדברים והדבקם הסביר.

ב. המסכת העובדתית בקצירת האומר.

"ישא ויתן עם בני אדם באמונה ולא יאנה את הבריות" (רש"י, תלמוד בבלי, מסכת תמיד, דף כ"ח ע"א).

3. במהלך יום 02.01.18 התקשר התובע עם הנתבע בהסכם, על נספחיו, לרכישת מלוא זכויות הנתבע בדירת מגורים בת 3 חדרים (להלן-"**ההסכם**") ברחוב האגוז 41 ביישוב רמת ישי והידועה גם כגוש 11183 חלקה 105 (להלן-"**הדירה**").

מצ"ב העתק צילומי מהסכם המכר מיום 02.01.18 מהווה חלק בלתי נפרד מכתב התביעה ומסומן לצורכי זיהוי באות א'.

4. במסגרת ההסכם האמור התחייב הנתבע למכור לתובע את מלוא זכויותיו בדירה ולהעבירן ע"ש התובע בתמורה לסך כולל של 1,680,000 ₪ אשר ישולם ע"י הפירוט שלהלן:

א. סך של 200,000 ₪ ישולם לנתבע ע"י התובע במועד החתימה על ההסכם באמצעות המחאה בנקאית ערוכה לפקודת הנתבע ואשר תוחזק בנאמנות ע"י ב"כ הנתבע, עורך הדין אשר בשן (להלן-"**עו"ד בשן**") אשר יעביר ההמחאה הנ"ל לידי הנתבע לאחר רישום הערת אזהרה לטובת הקונה.

ב. סך של 480,000 ₪ אשר ישולם עד ולא יאוחר מיום 25.01.18.

אוהד פארי - משרד עורכי דין.

שד' ארלוזורוב 25, ת.ד. 2310, עפולה. טל: 04-6407779 פקס: 04-6407779-153.

E-mail: ohadperry78@gmail.com

ג. ויתרת התמורה בסך 1,000,000 ₪ (מיליון ₪) אשר ישולם ע"י התובע לבנק לאומי עד ולא יאוחר מיום 15.02.18 כנגד מסירת החזקה בדירה לידי התובע **וכנגד המצאת כלל האישורים המפורטים בסעיף 5.3 להסכם לידי התובע.**

5. בהתאם לסעיף 5.3 להסכם התחייב הנתבע להמציא לידי התובע את האישורים הבאים:
- א. אישורי מועצה מקומית רמת ישי והוועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר היעדר חובות.
 - ב. אישור לרישום בפנקסי המקרקעין פטור/תשלום מלא של מס שבת.
 - ג. ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת ב"כ התובע במסגרת העסקה עו"ד רביד פז (להלן-"עו"ד פז").
 - ד. 6 שטרות העברת שכירות רשומה חתומים ע"י הנתבע וע"י רשות מקרקעי ישראל (להלן-"רמ"י") המאומתים כדין.
 - ה. נסח עדכני של הדירה לפיו סולק/בוטל השעבוד לטובת בנק לאומי וכן יפוי כוח בלתי חוזר לביטול הערות אזהרה.

6. בהתאם להוראות סעיף 5.4 להסכם ככל וביום 25.01.18 לא יהיו בידי הנתבע אחד מן האישורים האמורים כי אז מתוך הסך של 480,000 ₪ שהיו אמורים להיות משולמים לו ע"י התובע יופקד סך של 200,000 ₪ בנאמנות אצל הנאמן וב"כ הנתבע, עו"ד בשן.

7. במהלך יום 23.01.18 ו/או בסמוך לכך נודע לעו"ד פז במסגרת בירור שערך ברמ"י כי לצורך העברת הזכויות בדירה ולשם קבלת אישור העברת הזכויות בדירה יהא על הנתבע לשלם לרמ"י סך של 144,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ממועד אישור העסקה, קרי מיום 13.04.2000 ועד ליום העברת הזכויות בפועל, הכול בהתאם לחוזה החכירה מיום 17.02.2005.

מצ"ב העתק צילומי מהסכם החכירה של הדירה המהווה חלק בלתי נפרד מכתב התביעה ומסומן לצורכי זיהוי באות ב'.

8. לציין כי במסגרת המשא ומתן כפי שהתנהל בין הצדדים לא טרחו הנתבע ו/או ב"כ הנתבע לציין בפני התובע ו/או ב"כ התובע קיומו של החוב הנ"ל ברמ"י.

9. לאור האמור פונה עו"ד פז במכתב בהול כבר ביום המחרת 24.01.18 אל עו"ד בשן ומתריע אודות האמור תוך שהוא מציין במכתבו כי דבר קיומו של החוב ברמ"י לא נמסר לתובע ולא היה ידוע לו עובר להסכם. עוד במסגרת מכתבו פונה עו"ד פז ומפציר בנתבע לבל ינסה לפרוע את ההמחאה בסך של 230,000 ₪, זמן פרעון 25.01.18 אשר נמסרה לידו תוך שעו"ד פז מבקש מעו"ד בשן להודיעו עד ליום המחרת, 25.01.18 שעה 08:30 בבוקר כי ההמחאה הנ"ל הופקדה בידי הנאמנות וכי ככל ולא יפעל לעשות כן עד למועד הנקוב כי אז ייאלץ התובע להורות לבנק להימנע מכיבוד ההמחאה, במקביל לפעול להפקדת סך של 250,000 ₪ בחשבון נאמנות שיפתח ע"י עו"ד פז ואת היתרה בסך 30,000 ₪ להעביר לידי הנתבע עצמו.

מצ"ב העתק מכתבו הבהול של עו"ד פז אל עו"ד בשן מיום 24.01.18 המהווה חלק בלתי נפרד מכתב התביעה ומסומן לצורכי זיהוי באות ג'.

10. לאחר שפעל עו"ד פז להשיג את השובר לתשלום מרמ"י, מקום שעו"ד בשן לא טרח לפעול בעניין זה כפי שהיה מחוייב, כמו גם לאחר שהתברר כי בהתאם לתנאי החכירה קיים חוב של המוכר לרמ"י (קרן בסך 144,000 ₪ מיום 13.04.2000) במהלך יום 26.01.18, חותמים הצדדים על נספח להסכם במסגרתו מסכימים הצדדים, בין היתר, כי באחריותו של הנתבע לשלם חוב זה ולהעביר לידי התובע עד ולא יאוחר מיום 15.03.18 את המסמכים הבאים:

- א. הודעת רמ"י (כולל שובר תשלום) בדבר גובה החוב הנ"ל.
ב. את מלוא ההפרש שבין גובה החוב לרמ"י, בסך כולל של 226,016.96, לסך של 100,000 ₪.

מצ"ב העתק צילומי מהנספח להסכם המהווה חלק בלתי נפרד מכתב התביעה ומסומן לצורכי זיהוי באות ד'.

11. בעניין זה נקבע עוד בנספח להסכם, נספח ד' לכתב תביעה זה, כי לאחר קבלת המסמכים והכספים כאמור ובכפוף לקבלתם בפועל ישלם התובע את השובר הנ"ל באמצעות הכספים שיעביר אליו הנתבע כאמור ביחד עם יתרת התמורה.

12. ביום 18/07/2018 פעל והעביר עו"ד פז לעו"ד בשן שובר לתשלום ע"ס 226,016 ₪ ודרש מהנתבע להעביר אל התובע סך של 126,016 ₪ בהתאם לקבוע בנספח ד'.

13. לאחר שלא זכה לכל התייחסות עניינית במהלך יום 28.10.18 פונה התובע, במכתב בהול באמצעות ב"כ, אל הנתבע, באמצעות ב"כ ומציין כי במהלך יום 18.07.18 פעל התובע, באמצעות ב"כ והעביר לידי הנתבע, באמצעות ב"כ שובר תשלום לרמ"י בסך 226,016, הכול תוך שהתובע דורש מהנתבע להעביר את מלוא ההפרש בין סך זה לסך של 100,000 ₪ המוחזק ע"י התובע, הכול בהתאם להתחייבותו במסגרת נספח ד' מוסיף ב"כ התובע ומציין במכתבו כי בהתאם לשובר האמור שהועבר אל הנתבע המועד האחרון לתשלום הינו 15.10.18 מועד שעבר זה מכבר!.

מצ"ב צילום של השובר האמור המהווה חלק בלתי נפרד מכתב התביעה ומסומן לצורכי זיהוי באות ה'.

מצ"ב העתק מכתבו של עו"ד פז אל עו"ד בשן מיום 28.10.18 המהווה חלק בלתי נפרד מכתב התביעה ומסומן לצורכי זיהוי באות ו'.

14. חרף כל פניות התובע נמנע הנתבע, נכון לכתיבת שורות אלו, מלבצע התחייבותו מה שמונע את האפשרות להעביר את מלוא הזכויות בדירה ע"ש התובע, פוגע בזכויותיו ומהווה הפרה יסודית ועיקרית של ההסכם.

15. הנה כי כן עיינו הרואות הנתבע אשר מכר לתובע דירה, במסגרת הסכם מכר שנחתם ומחייב את הצדדים הסתיר בחוסר תום לב משווע את העובדה כי העברת זכויותיו בדירה כפופה לתשלום לרמ"י וכאילו אין די בכך מסרב ואינו פועל לתשלום הפרש החוב לרמ"י ע"ס 126,016 ₪ תוך הפרה יסודית ועיקרית של התחייבויותיו של הנתבע מכוח הסכם המכר (בין היתר התחייבותו כאמור מכוח סעיף 5.3.4 להסכם ובסעיף 10.1 לנספח א לכתב התביעה) תוך שהוא רומס ומפר ברגל גסה את הסכם המכר כפי שנחתם בין הצדדים, מונע העברת הזכויות בדירה ע"ש הקונה ומקים לתובע את הזכות לקבלת פיצוי מוסכם וקבוע מראש בסך 168,000 ₪ בגין הפרת ההסכם בהתאם לסעיף 10.2 להסכם המכר-נספח א' לכתב התביעה.

אוהד פארי - משרד עורכי דין.

שד' ארלוזורוב 25, ת.ד. 2310, עפולה. טל: 04-6407779 פקס: 04-6407779-153.

E-mail: ohadperry78@gmail.com

מצ"ב נסח טאבו עדכני המעיד כי טרם הושלמה העברת הזכויות בנכס ע"ש התובע המהווה חלק בלתי נפרד מכתב התביעה ומסומן לצורכי זיהוי באות ז'.

16. אשר על כן מתבקש בית המשפט הנכבד לזמן את הנתבע לדין בסדר דין מקוצר, ולחייבו לשלם לתובע סך כולל של **294,016 ₪** ובתוספת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, הכול בצירוף הפרשי ריבית והצמדה מיום הגשת התביעה עד ליום התשלום המלא בפועל, עפ"י הפירוט שלהלן:

סכום	
126,016 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום 18/07/18 ועד למועד התשלום בפועל.	יתרת תשלום לרמ"י
168,000 ₪ לפי סי' 10.2 להסכם המכר בתוספת הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת כתב תביעה זה ועד למועד התשלום בפועל.	פיצוי מוסכם בגין הפרת הסכם
294,016 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת כתב תביעה זה ועד למועד התשלום בפועל.	סה"כ

17. תביעה זו ראויה להתברר בסדר דין מקוצר מעצם היותה על סכום קצוב מכוח חוזה או התחייבות מפורשים או מכללא, שיש עליהם ראייה בכתב.

18. לבית משפט נכבד זה מסורה הסמכות העניינית והמקומית לדון בתביעה בשים לב למיקום הדירה וסכום התביעה.


א. פארי, עו"ד,
ב"כ התובע.

11

חוזה מכר

שנערך ונחתם בהרדוף ביום 2 לחודש ינואר 2018

בין:

מדר זוהר נתנאל ת.ז. 059291310

שכתובתו לצורך הסכם זה הנה כצנלסון 30, בית דגן
(אשר יקרא להלן, לשם הקיצור: "המוכר")

מצד אחד

לבין:

אסף ירון ת.ז. 052363496

שכתובתו לצורך הסכם זה הנה כפר יהושע 36582
(אשר יקרא להלן, לשם הקיצור: "הקונה")

מצד שני

הואיל:

והמוכר הינו בעל מלוא זכויות חכירה מהוות המסתיימת ביום 12/4/2049 (תיק רמ"י 20626502 א') בדירה, חד קומתית, הכוללת 3 חדרים (מהם אחד הנו ממ"ד), שני חדרי שירותים, סלון, מטבח ומרפסת הכוללת פרגולה ברחוב האגוז 41, ברמת ישי והידועה גם כגוש: 11183 חלקה 105 והכל כמפורט בנסח טאבו מיום 17/11/2017 הרצ"ב כנספת א' (להלן: "הדירה" ו/או "הממכר");

והואיל

וזכויות המוכר בדירה הינן נקיות וחופשיות מכל שעבוד, הטל, זיקת הנאה, צו הריסה או צו איסור שימוש, הערת אזהרה, עיקול, משכון, משכנתא, או זכויות צד ג' אחרות כלשהן, (ולהלן "שעבוד עיקול, משכנתא או זכויות צד ג'"), למעט משכנתא מדרגה ראשונה הרשומה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ (עפ"י שטר 1 / 2008 / 22304, מיום 12/10/2008) (ולהלן "השעבוד לטובת בנק לאומי").

והואיל:

והמוכר מעוניין למכור את מלוא זכויותיו בדירה לקונה ולהעבירן על שם הקונה, והקונה מעוניין לרכוש מהמוכר את מלוא זכויותיו בדירה, כשהזכויות נקיות וחופשיות מכל שעבוד עיקול, משכנתא או זכויות צד ג', כהגדרתם לעיל, (לרבות השעבוד לטובת בנק לאומי).

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא ונספחים

- 1.1. הוראות המבוא לחוזה זה על הצהרות הצדדים הכלולות בו מהוות חלק בלתי נפרד מהחוזה ומעיקריו.
- 1.2. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3. מתן כותרות הסעיפים נועדו לצורכי נוחות בלבד ואין ללמוד מהן לגבי פרשנות ההסכם.

2. הצהרות והתחייבויות המוכר

המוכר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

11

- 2.1. כי הינו בעל מלוא זכויות החכירה הרשומות בדירה והמחזיק הבלעדי בה;
- 2.2. כי למיטב ידיעתו לא נעשתה כל תוספת של בניה ללא היתר בדירה וכי זכויות המוכר בדירה חופשיות ונקיות מכל שעבוד עיקול, משכנתא או זכויות צד ג' למעט השעבוד לבנק לאומי.
- 2.3. כי בהתאם למכתב כוונות, מיום 7.12.17 של בנק לאומי (שהעתק ממנו מצ"ב להסכם **כנספח ב'**), השעבוד לבנק לאומי יבוטל בכפוף לתשלום בסך 1,000,000 ₪ אשר ישולם לבנק לאומי עד ליום 15/2/2018. (ולהלן "סילוק השעבוד לבנק לאומי").
- 2.4. כי הדירה מושכרת לרוזן גוסלין, עפ"י הסכם שכירות שאינה מוגנת, המסתיימת ביום 10.5.18 ואשר העתק מהסכם השכירות הנ"ל מצ"ב להסכם ומסומן לצרכי זיהוי **כנספח ג'**, (ולהלן "שכירות בלתי מוגנת"), והמוכר מתחייב שלא יאריך או יסכים להאריך את תקופת השכירות הבלתי מוגנת ולא ישכיר את הדירה לצד ג' כלשהו, לא יעביר את החזקה בה, לא ישעבד את זכויותיו בה, לא יעשה בה כל פעולה משפטית אחרת ויסיר על חשבונו ועל אחריותו כל שעבוד, עיקול, משכנתא או זכויות צד ג' כהגדרתם לעיל או כל מניעה אחרת שיוטלו על הדירה, אם יוטלו, וזאת תוך 30 יום הטלתם. יובהר, כי חיובי הקונה בתקופת המניעה יעוכבו בהתאמה עד להסרת המניעה. מוסכם בזאת בין הצדדים כי מיום מסירת החזקה המשפטית יכנס הקונה בנעלי המוכר בכל ענין הקשור להסכם השכירות הנ"ל והמוכר מתחייב כי במעמד מסירת החזקה יומחו לטובת הקונה מלוא זכויות המוכר על פי הסכם השכירות, לרבות תשלום דמי השכירות.
- 2.5. כי למיטב ידיעתו אין בדירה מום או פגם נסתר וכי מערכות החשמל, מים וביוב בדירה הן תקינות.
- 2.6. המוכר מצהיר בזאת, כי לא התחייב ולא יתחייב כלפי צד ג' כלשהו בעסקה הסותרת את התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 2.7. כי יחתום על כל מסמך סביר הדורש את חתימתו בעבור מתן משכנתא לקונה (לרבות התחייבות לרישום משכנתא על הדירה לטובת בנק מממן מטעם הקונה), כפי שיידרש על ידי הבנק המממן, וזאת תוך 5 ימי עסקים ממועד המצאת מסמכי הבנק לידי המוכר ובתנאי שכספי ההלוואה יועברו ישירות לידי המוכר בהתאם להוראות חוזה זה.

3 הצהרות והתחייבויות הקונה

הקונה מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 3.1. כי קודם לחתימת חוזה זה ניתנה לו הזדמנות לבדוק את הדירה ואת סביבתה וכי בדק את מצבה הפיזי, התכנוני והמשפטי, לרבות טיב זכויות המוכר, מצב רישומן, תכניות בנין העיר החלות בקשר לדירה וסביבתה, ומצא את הדירה וטיב הזכויות מתאימים וראויים לכל מטרותיו מכל הבחינות ולשביעות רצונו המלאה וכי הוא מוכן לרכוש את הדירה במצבה הנוכחי (AS IS) והכל כפוף לנכונות הצהרות המוכר ומילוי התחייבויותיו ובתנאי שהדירה

1.

תימסר לו במועד מסירת החזקה כשהיא במצב שבו ראה אותה עובר לחתימת חוזה זה למעט בלאי סביר הנובע משימוש רגיל בדירה עד למועד המסירה.

3.2 כי הוא מוותר בזאת על כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המוכר בדבר אי התאמה ו/או מומים ו/או פגמים בדירה, למעט פגם ו/או מום נסתר שהמוכר ידע עליו ולא גילה דבר קיומו לקונה ובלבד שהקונה ייתן למוכר הודעה בעניין, מיד לאחר גילוי של הפגם ו/או המום הנסתר.

3.3 כי אין כל מניעה על פי כל דין, חוזה או בדרך אחרת לחתימתו על חוזה זה ו/או לביצועו על ידו.

3.4 כי הוא בעל אמצעים כספיים המקנים לו את היכולת לעמוד בכל התחייבויותיו על פי חוזה זה במלואן ובמועדן.

4 המכירה

המוכר מתחייב למכור לקונה ולאפשר לקונה להעביר ולרשום בלשכת רישום המקרקעין, על שמו את מלוא זכויות המוכר בדירה כשהיא במצבה כפי שהינה במועד חתימת חוזה זה וכשהיא נקיה מכל שעבוד עיקול, משכנתא או זכויות צד ג', כהגדרתם לעיל (למעט הערת אזהרה לטובת הקונה ומשכנתא לטובת בנק מטעם הקונה) או זכויות צד ג' אחרות והקונה מתחייב בזה לרכוש ולקבל בהעברה מהמוכר את זכויותיו בדירה, והכל באופן, בתמורה ובתנאים המפורטים בחוזה זה.

5 התמורה

5.1 תמורת מכירת מלוא זכויות המוכר בדירה כאמור לעיל והעברתן על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין ותמורת ביצוען המלא של כלל התחייבויות המוכר עפ"י חוזה זה, מתחייב בזה הקונה לשלם למוכר סך של 1,680,000 ₪ (מיליון שש מאות ושמונים אלף שקלים חדשים) (להלן: "סכום התמורה").

5.2 סכום התמורה ישולם כדלקמן:

5.2.1 סך של 200,000 ₪ (מאתיים אלף שקלים חדשים) ישולם במועד חתימת החוזה באמצעות המחאה בנקאית ערוכה לפקודת המוכר אשר תוחזק בנאמנות על ידי ב"כ המוכר – עוה"ד אשר בשן (ולהלן: "ב"כ המוכר" ו/או "הנאמן") אשר יעביר את המחאה הנ"ל לידי המוכר, זאת לאחר רישום הערת אזהרה לטובת הקונה בלשכת רישום המקרקעין ובלבד שלא יעלה על שלושה ימי עסקים מיום חתימת ההסכם.

5.2.2 במעמד חתימת הסכם זה ימסור המוכר לידי ב"כ הקונה בקשה חתומה על ידו לרישום הערת אזהרה לטובת הקונה על זכויות המוכר בדירה. במידה ותהא מניעה, מסיבה שאינה בשליטת הקונה,

1.

ברישום הערת אזהרה ידחה מועד העברת התשלום הנ"ל לידי המוכר עד למועד שניתן יהיה בו לרישום הערת אזהרה.

5.2.3 במעמד חתימת ההסכם יחתום המוכר על בקשה (על כל נספחיה) המופנית אל רשות מקרקעי ישראל להעברת הזכויות בדירה בספרי הרשות על שם הקונה וחתמת הרשות על שטרי העברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין בנצרת על שם הקונה.

5.2.4 סך של 480,000 ₪ (ארבע מאות ושמונים אלף שקלים חדשים) ישולם עד ולא יאוחר מיום 25.1.18.

5.2.5 יתרת התמורה, בסך 1,000,000 ₪ (מיליון ₪) ישולם על ידי הקונה לידי בנק לאומי וזאת עד ולא יאוחר מיום 15.2.18, וזאת במועד מסירת החזקה, וכנגד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה וכנגד המצאת כל האישורים המפורטים בסעיף 5.3 להלן לידי הקונה. תשלום זה הינו לצורך סילוק ו/או ביטול השעבוד לטובת הבנק בהתאם למכתב הכוונות – נספח ב' וזאת בכפוף לכך שהמוכר יחתום, עד ולא יאוחר מיום 8/2/2018 על התחייבות בלתי חוזרת לרישום משכנתא ובקשה לרישום הערת אזהרה לטובת הבנק שמממן את רכישת הדירה מטעם הקונה.

5.3 המוכר מתחייב, בכפוף לתנאי חוזה זה, להמציא לקונה את כל האישורים והמסמכים שחובת המצאתם על המוכר, הדרושים לרישום הזכויות בממכר על שם הקונה ולרבות את כל האישורים והמסמכים כדלקמן:

5.3.1 אישורי מועצה מקומית רמת ישי והוועדה המקומית לתכנון ובנייה בתוקף למועד מסירת החזקה, על העדר חובות לרבות בגין היטל השבחה, המופנה לרשם המקרקעין, לצורך העברת הזכויות;

5.3.2 אישור לרישום בפנקסי המקרקעין על פטור ו/או תשלום מלוא מס שבח בגין העסקה.

5.3.3 ייפוי כוח בלתי חוזר של המוכר לטובת ב"כ הקונה.

5.3.4 6 שטרות העברת שכירות רשומה חתומים על ידי המוכר ועל ידי רשות מקרקעי ישראל ומאומתים כדין.

5.3.5 נסח עדכני של הדירה לפיו סולק ו/או בוטל השעבוד לטובת בנק לאומי וכן יפוי כוח בלתי חוזר לביטול הערות אזהרה.

5.4 היה ובמועד התשלום הנקוב בסעיף 5.2.4 לעיל, לא יהיו בידי המוכר אישור מס שבח ו/או אחד או יותר מיתר האישורים המנויים בסעיף 5.3 דלעיל, אזי מתוך התשלום הנקוב בסעיף

1.

5.2.4, יופקד סך של 200,000 ₪ ש"ח בנאמנות אצל הנאמן עד להמצאת כל האישורים דלעיל (להלן: "סכום הפיקדון").

5.5 תשלום לידי הנאמן יחשב כתשלום למוכר לכל דבר ועניין.

5.6 הצדדים נותנים בזה הוראה בלתי חוזרת לנאמן לעשות בסכום הפיקדון שימוש לשם תשלום כל חוב הדרוש להמצאת האישורים החסרים בכל מועד שלאחר מועד התשלום כאמור לעיל, ולהעביר היתרה, ככל שתיוותר, לידי המוכר עם המצאת האישורים. באין הוראה אחרת בכתב מאת המוכר, יופקד סכום הפיקדון בפק"מ שבועי מתחדש וישוחררו, בצירוף פרותיהם, לידי המוכר עם המצאת האישורים החסרים.

6 מועד מסירת החזקה

6.1 בכפוף לתשלום מלוא התמורה, החזקה המשפטית בדירה תימסר על ידי המוכר לקונה, כשהדירה פנויה ונקייה מכל אדם וחפץ שאינו שייך לקונה (למעט המחזירים לדירה כמפורט בסעיף 6.4 להלן) וזאת ביום 15/2/2018 (להלן: "מועד מסירת החזקה").

6.2 במועד מסירת החזקה בדירה בפועל לידי הקונה, יבצעו הצדדים קריאות מונה חשמל ומים ויסדירו את העברתם, כולל חשבון הגז, על שם הקונה. מובהר כי ככל שיהיו קיימים חובות למי מהנ"ל הרי שהם יחולו על המוכר וממועד זה ואילך, יישא הקונה בתשלומים אלה.

6.3 במעמד מסירת החזקה המשפטית בדירה לקונה יהיו הדירה וזכויות המוכר בה נקיות וחופשיות מכל שיעבוד, משכנתא, משכון, עיקול, או זכות צד ג' אחרת כלשהי.

6.4 מוסכם, כי כחלק מסכום התמורה יושארו בדירה כל המחזיר חיבור של קבע וכן: ארונות מטבח, מזגנים וכל מה שלא שייך לשוכרת.

יובהר כי, המוכר לא יהיה אחראי לתקינות המיטלטלין הנ"ל.

7 מסים, תשלומי חובה והוצאות

מוסכם בזה בין הצדדים כדלקמן:

7.1 כל המסים החייבים ו/או שיוטלו על ידי כל רשות ממשלתית ו/או עירונית, לרבות ארנונה עירונית, אגרות מכל סוג, היטלים וכל תשלומי חובה אחרים מכל מין וסוג שהוא, החלים על הדירה ועל זכויות המוכר בה עד למועד מסירת החזקה בפועל, יחולו וישולמו על ידי המוכר, וממועד מסירת החזקה ואילך, יחולו וישולמו על ידי הקונה.

על אף האמור לעיל, כל ההוצאות והתשלומים בגין כביש, מדרכה, ביוב, תיעול ו/או היטלי פיתוח מכל סוג שהוא ו/או היטלים ו/או תשלומים שעניינם השבתת הנכס ו/או הבנין אשר חלים על הנכס עד ליום חתימת הסכם זה יחולו על המוכר וישולמו על ידו, וממועד חתימת הסכם זה (כולל) יחולו וישולמו על ידי הקונה בלבד.

1. -

7.2 היטל השבחה בגין תוכנית אשר קיבלה תוקף עד ליום חתימת הסכם זה יחול על המוכר, ומיום חתימת הסכם זה (כולל) ואילך, יחול על הקונה וישולם על ידו בלבד.

7.3 המוכר ישא בתשלום מס שבח מקרקעין, אם יחול, וזאת במועד הקבוע לכך על פי הוראות כל דין, או ימציא פטור מתשלום המס.

7.4 כל ההוצאות והתשלומים בגין העברת מוני המיס, הגז והחשמל בדירה משם המוכר על שם הקונה, וכן כל ההוצאות הכרוכות ברישום הזכויות על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין יחולו על הקונה וישולמו על ידו. מוסכם, כי במקום בו הפקיד המוכר פיקדון ישלם הקונה למוכר את סכום הפיקדון כנגד העברת המונים על שמו.

7.5 הצדדים מתחייבים לשתף פעולה ולהסדיר יחדיו את העברת הבעלויות משם המוכר לשם הקונה.

7.6 מס רכישה בגין רכישת זכויות המוכר בדירה באם יחול יחול על הקונה וישולם על ידו במועד הקבוע לכך על פי הוראות כל דין.

7.7 כלל ההוצאות והתשלומים בגין חשמל, מים, גז, טלפון, וכל הוצאה אחרת בקשר עם החזקת הדירה עד יום מסירת החזקה בדירה בפועל לקונה יחולו על המוכר וישולמו על ידו וממועד זה ואילך יחולו על הקונה.

8 הרישום

8.1 המוכר מתחייב להעביר על שם הקונה את זכויותיו בממכר, כפי שהן רשומות בלשכת רישום המקרקעין, נקיות מחובות, עיקולים ושעבודים למעט אלה של הקונה ו/או שנעשו מטעמו וזאת במועד הקבוע לכך, בתנאי שהקונה שילם למוכר את מלוא תמורת הממכר.

8.2 יראו את המוכר כמי שמילא אחר התחייבויותיו כלפי הקונה במעמד רישום הקונה כבעל הזכויות בלשכת רישום המקרקעין. הצדדים מתחייבים בזה לשתף פעולה עם עוה"ד בכל דבר ועניין הדרוש לשם כך, לחתום על כל מסמך ולבצע כל פעולה הדרושים לצורך ביצוע ההעברה.

9 ייפוי כח בלתי חוזר

9.1 לשם הבטחת התחייבויות המוכר לפי חוזה זה יחתום המוכר במעמד חתימת חוזה זה, על ייפוי כח בלתי חוזר לטובת ב"כ הקונה כמיופה כוחו לביצוע העסקה והעברת הזכויות בדירה על שם הקונה (ולהלן "ייפוי כוח בלתי חוזר מטעם המוכר").

9.2 יפוי כוח בלתי חוזר מטעם המוכר ימסר לידי הקונה במעמד תשלום יתרת התמורה כאמור בהסכם זה.

9.3 במעמד חתימת הסכם זה הקונה יחתום על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת ב"כ המוכר לשם מחיקת הערות אזהרה שנרשמו לטובתו ולפקודתו בהתאם להסכם זה, ואשר יעשה בו

שימוש על ידי ב"כ הקונה אך ורק במקרה שבו ההסכם בוטל כדין על ידי המוכר לאחר שהקונה הפר חוזה זה הפרה יסודית ולא תיקנה בתוך 21 ימים מיום שניתנה לו הודעה בכתב בעניין זה וכן במקרה שבו בוטל ההסכם בהסכמת הצדדים. (להלן "יפוי כוח בלתי חוזר לביטול הערות אזהרה"). יפוי כוח בלתי חוזר לביטול הערות אזהרה יוחזר במקורו לידי הקונה במעמד תשלום מלוא יתרת התמורה בהתאם להסכם זה.

9.4 מחיקת הערת האזהרה שתירשם לטובת הקונה, במקרה של ביטול החוזה כדין עקב הפרתו היסודית על ידי הקונה, תעשה אך ורק לאחר השבת כל סכום ששולם על ידי הקונה ועל ידי הבנק המממן מטעמו על חשבון סכום התמורה, בשקלים חדשים כפי ערכם הנומינלי של הכספים ששילם הקונה למוכר, ובקיצוץ סכום הפיצוי המוסכם במקרה של הפרה מצד הקונה.

10 הפרות ותרופות

10.1 הפרת ההוראות המפורטות בסעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7 ו-8 לעיל, חלקן או מקצתן, תיחשב להפרה יסודית של חוזה זה.

10.2 מבלי לגרוע מן האמור להלן, במקרה של הפרה יסודית של החוזה יהיה הצד המפר חייב לשלם לצד הנפגע סך של 168,000 ₪ בתור פיצויים קבועים ומוסכמים מראש וזאת מבלי לגרוע מהסעדים האחרים אשר הצד הנפגע זכאי להם, על פי הוראות כל דין.

10.3 איחור של עד 7 ימים ממועד תשלום מתשלומי התמורה לא יהווה הפרה יסודית של חוזה זה, אולם ישא ריבית פיגורים כאמור בסעיף 11.2 להלן החל מהיום השביעי ועד לתשלום בפועל.

10.4 מבלי לגרוע מהאמור בסעיפים לעיל, מוסכם על הצדדים, כי איחור של עד 7 ימים בביצוע חיוב של מי מן הצדדים על פי חוזה זה, לא ייחשב הפרה יסודית כמשמעותה בסעיפים 10.1-10.2 לעיל ואילו איחור של למעלה מ-7 ימים ייחשב כהפרה יסודית של החוזה.

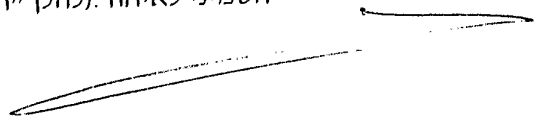
10.5 בנוסף לאמור בסעיף 10.4 לעיל, מוסכם כי איחור במסירת החזקה העולה על שבעה ימים, יזכה את הצד הנפגע בפיצוי של 400 ₪ בגין כל יום איחור. וזאת מבלי לגרוע או לפגוע ביתר הסעדים העומדים לטובת הצד הנפגע על פי הסכם זה וכל דין.

11 השבת תשלומים

11.1 היה וצד ישלם תשלום על חשבון משנהו, והתשלום לא שנוי במחלוקת, יהא הצד החייב בתשלום חייב להחזיר לצד המשלם את אשר שילם, תוך 14 (ארבעה-עשר) ימים מהיום שבו ידרוש זאת הצד המשלם ויצג אסמכתאות על ביצוע התשלומים.

11.2 כל סכום אשר לא הושב במועדו ו/או חל איחור בתשלומי ישא ריבית פיגורים בשיעור של 1% לכל חודש, או כל חלק הימנו, של פיגור בהשבתו ו/או בתשלומו, וזאת החל מהיום השמיני לאיחור. (להלן "ריבית פיגורים")

י.י.

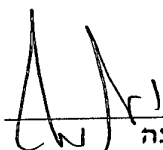


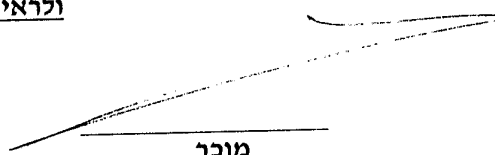
- 12.1 הסכם זה ממצה את כל המוסכם בין הצדדים עד ליום חתימתו. לא יהיה תוקף לכל שינוי בהוראות הסכם זה, אלא אם כן נערך על כך מסמך בכתב החתום בידי שני הצדדים.
- 12.2 כל ויתור, ארכה, הנחה או שינוי של איזה מהתחייבויות הצדדים עפ"י הסכם זה, לא תלמד על ויתור על התחייבות ו/או תנאי מתנאי ההסכם.
- 12.3 כל סכום החל על אחד הצדדים לחוזה זה אשר ישולם על ידי הצד השני יוחזר לצד המשלם מיד עם דרישתו ובהתאם לדרישה זו.
- 12.4 כותרות הסעיפים בחוזה זה לא ישמשו לצורך פרשנותו והן מיועדות לנוחיות ההתמצאות בלבד.
- 12.5 חוזה זה מבטל כל חוזה ו/או זכרון דברים שנערך בין הצדדים עובר לחתימת חוזה זה.
- 12.6 מוסכם בין הצדדים, כי עיכוב בביצוע חוזה זה – הנובע מכוח עליון ו/או עיצומים משביתות והשבתות של אחד או כמה מהגורמים הבאים: בנקים ו/או בנקים למשכנתאות ו/או האוצר ו/או מס שבח ו/או מס רכישה ו/או הטאבו ו/או מועצות ו/או וועדות בנין ערים (להלן: "הגורם") לא יהווה הפרה למשך הזמן שהגורם הנ"ל גרם להפרה ולעיכוב בביצוע חוזה זה - אם גרם.
- 12.7 הצדדים מתחייבים להופיע בפני כל רשות ו/או פקיד עפ"י הנחיית עוה"ד ולחתום על בקשות ו/או הצהרות ו/או כל מסמך הנדרש להשלמת העסקה והעברת הבעלות בדירה משם המוכר לשם הקונה ולשתף ביניהם פעולה למימוש הוראות הסכם זה.
- 12.8 מובהר ומוסכם בזאת, כי עו"ד רביד פז מייצג בכל העניינים הנוגעים לחוזה זה את הקונה ועו"ד אשר בשן מייצג את המוכר. כל צד יישא בתשלום שכרו של עוה"ד מטעמו.

13 כתובות והודעות

- 13.1 כתובות הצדדים לצרכי חוזה זה הן כמפורט במבוא לו.
- 13.2 כל צד יודיע למשנהו בכתב על שינוי כתובתו.
- 13.3 כל הודעה שתשלח בדואר רשום לידי הכתובת דלעיל, תיחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתוך 72 שעות מעת מסירתה למשלוח בדואר רשום, ואם נמסרה ביד-בעת מסירתה כאמור לעיל.

ולראיה באו הצדדים על החתום


קונה


מוכר

סיכום

שנערך ונחתם בהרדוף ביום 2 לחודש ינואר 2018

בין:

מדר זוהר נתנאל ת.ז 059291310

שכתובתו לצורך הסכם זה הנה כצנלסון 30, בית דגן
(אשר יקרא להלן, לשם הקיצור: "המוכר")

מצד אחד

ל בין:

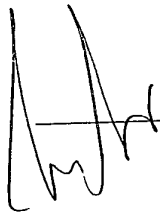
אסף ירון ת.ז 052363496

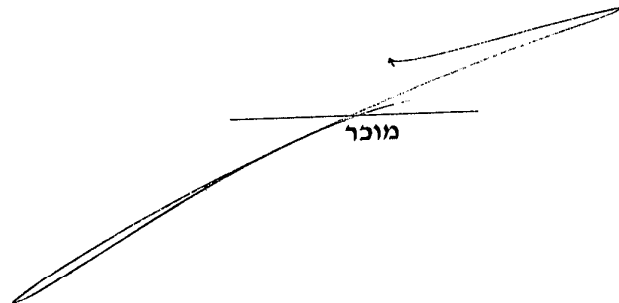
שכתובתו לצורך הסכם זה הנה כפר יהושע 36582
(אשר יקרא להלן, לשם הקיצור: "הקונה")

מצד שני

1. המוכר מתחייב להמציא, עד ולא יאוחר מיום 25/1/2018, לידי הקונה טופס 4 לדירה ברחוב האגוז 41 ברמת ישי (גוש 11183 חלקה 105).
2. הקונה מסכים להקדים תשלום בסך 200,000 ₪ (מתוך התשלום השני בסך 480,000 ₪ שאמור להיות משולם עד ליום 25/1/2018) ומוסר לידי המוכר, במעמד חתימת סיכום זה, המחאה בסך 200,000 ₪ והמוכר מאשר קבלתה.
3. מוסכם כי, ככל שלא ימסר טופס 4 במועד כאמור, ישולמו לידי המוכרעד ליום 25/1/2018, 230,000 ₪ בלבד ויופקדו בנאמנות בידי עו"ד אשר בשן סך 50,000 ₪ (וסכום זה ימסר לידי המוכר במעמד מסירת טופס 4 לידי הקונה).
4. ככל שלא ימסר טופס 4 עד ליום 15/2/2018 ידחה בהתאם גם מועד תשלום יתרת התמורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום


קונה


מוכר

100

17/11/2017
כ"ח חשוון תשע"ח
שעה: 08:53

תאריך

294113 נסח מס'



לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 11183 חלקה: 105

הנסח נוצר ע"י שטר: 6484/1998 מיום: 18/05/1998 סוג שטר: פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשויות
שטח במ"ר
מ. מ. רמת ישי
420.00

המספרים הישנים של החלקה
11183/10

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
6484/1998/6	18/05/1998	פיצול	קרן קיימת לישראל
החלק בנכס בשלמות			

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15002/2008/1	10/07/2008	שכירות	מדר זוהר ותואל	ח.ז.	059291310
החלק בזכות בשלמות					
רמת חכירה ראשית					
בתנאי שטר מקורי 15002/2008/1					
תאריך סיום 12/04/2049					
החלק בנכס בשלמות					
קיימת הגבלה בהעברה קיימת הגבלה בירושה					
על כל הבעלים					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
22304/2008/1	12/10/2008	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
דרגה ראשונה					
סכום ללא הגבלת סכום					
על כל החוכרים					
החלק בנכס בשלמות					

סוף נתונים

תאריך: 17/11/2017
כ"ח חשון תשע"ז
שעה: 08:53
נסח מס': 294113

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 11183 חלקה: 105

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

שולמה אגרה

1.)

נסח
1



תאריך: 07/12/2017

לכבוד
עו"ד מדר זוהר
א.ג.נ.,

הנדון: ביטול משכנתא לטובתנו על נכס הידוע כחלקה 105 גוש 11183,
רחוב אגוז 1, רמת ישי.

הננו לאשר בזאת, שעם העברת הסכומים המפורטים להלן, נמסור לידיכם מסמך מתאים, כשהוא חתום ומאומת על ידי הבנק כדין, לביטול המשכנתה שבנדון.

ואלה הם הסכומים:

סך של 1,000,000 ₪ (במילים: מיליון ₪) לחשבון מס' 30900/85 המתנהל בבנק לאומי סניף מבשרת ציון (638) על שם מדר זוהר.

ובתנאי שעד להפקדת הסכומים כנ"ל לא יתקיימו תנאים המקנים לנו זכות לדרוש מכם פרעון מיידי של חובותיכם והתחייבויותיכם כלפינו.

אין בהסכמתנו לעיל בכדי לגרוע או לפגוע באופן כלשהו מחובותכם והתחייבותכם ו/או מתוקף השעבודים שיצרתם לטובתנו.

מכתבנו זה בתוקף עד ליום 30.01.2018

בכבוד רב,

בנק לאומי לישראל בע"מ
סניף מבשרת-638

גולי אגמון
5276



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten mark

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך באגוז 41 ונחתם ב-10 במרץ 2017 שנת 5777

מדר ירון ו/או מדר זוהר ת"ז 059291310
(להלן: "המשכיר") 022841886

בין:

מצד אחד

רון גוסלין ת"ז 015178502

לבין:

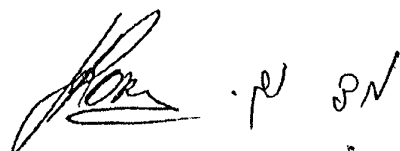
(להלן: "השוכר").

מצד שני

הואיל: והמשכיר הינו הבעלים ו/או בעל הזכות לחזקה יחודית בדירה בת 4 חדרים מטבח ושירותים הנמצאת ברחוב האגוז 41 ברמת ישי (להלן: "הדירה").
והואיל: ובדירה לא מחזיק כל דייר הרשאי להחזיק בה כדייר מוגן.
והואיל: והשוכר מודה כי המשכיר אינו מתגורר בדירה, אך ידוע לו כי המשכיר אמנם מתכוון לחזור ולהשתמש בדירה.
והואיל: והשוכר מצהיר כי לא שילם למשכיר כל דמי מפתח עבור הדירה ולא כל תשלום אחר מלבד דמי השכירות הנקובים להלן.
והואיל: והמשכיר מעונין להשכיר את הדירה והשוכר מעונין לשכור את הדירה ובלבד שלא יהיה מוגן בה לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 או כל חוק דומה אשר יחוקק בעתיד.
והואיל: והמשכיר משאיר בדירה חפצים ו/או רהיטים ו/או כלים ו/או אביזרים שרשימתם מצ"ב להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו ומסומנת באות "א" (להלן: "החפצים").
לצורך הסכם זה, בכל פעם שיוזכר המונח דירה הרי שהכוונה היא לדירה ביחד עם החפצים.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

- המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ותנאי מתנאיו.
- השוכר מצהיר כי ידוע לו שהשכירות לפי הסכם זה איננה מוגנת לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב - 1972 והינה שכירות בלתי מוגנת מפאת הסיבות הנקובות בהסכם זה.
- המשכיר משכיר בזה והשוכר מקבל בשכירות את הדירה למגורים בלבד ואת החפצים בדירה לשימוש ל-12 חודשים החל מיום 10/05/2017 וכלה ביום 10/05/2018 (להלן: "התקופה הקצובה").
ניתנת אופציה להמשך שכירות שתיבדק בתום תקופה. סעיף זה רלוונטי גם לדמי השכירות.
- א. עבור התקופה הקצובה והשימוש בחפצים ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות בסכום של 4000 ש"ח בעבור כל חודש שכירות אשר ישולמו מדי חודש ומראש בעבור כל חודש שכירות.
ג. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות בכל יום תשלום ועד ולא יאוחר משעה 10.00 בבקר שאחרת יחויב בתשלום הפרשי הצמדה של יום נוסף אם ידרוש זאת המשכיר.
ד. השוכר מתחייב לשלם את דמי השכירות החודשיים עד ולא יאוחר מהמועדים הבאים:
העשירי בכל חודש.
ה. במעמד החתימה על הסכם זה מאשר המשכיר קבלת סכום של 12 * 4000 ₪.
המהווים את דמי השכירות בעבור 12 חודשי שכירות.
ו. מוסכם בזה בין הצדדים כי אחור מעבר ל-10 ימים בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה ובמיוחד הסכומים לפי סעיף זה יהווה הפרה יסודית של ההסכם ואשר יזכה את המשכיר לבטל הסכם זה ולדרוש את פינוי השוכר מן הדירה לאלתר ומבלי לפגוע בזכות המשכיר לכל סעד אחר ו/או נוסף.

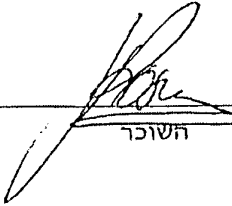


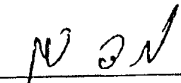
- ז. מבלי לפגוע באמור בהסכם זה הרי שכל אחר בתשלום סכום מן הסכומים הנקובים בהסכם זה יחייב את השוכר בתשלום הפרשי הצמדה לדולר ארה"ב כמפורט לעיל וכן ריבית חודשית דולרית בשיעור של 30% לכל חודש או חלק יחסי מכך לחלק מחודש.
- ח. השוכר יפנה למשכיר מדי חודש לתשלום דמי השכירות הנ"ל.
5. א. השוכר יישא על חשבונו מייד עם גמילת חיובו בכל התשלומים והחייבים שיוצרו בתקופה הקצובה בגין שימוש במים, חשמל, (מונה פרטי) טלפון, גז. השוכר מתחייב להחזיר למשכיר כל סכום שהוציא ושהחובה לשלמו חלה על השוכר.
- ב. במידה שהשוכר יבקש להתקין קו טלפון בדירה הוא יישא בהוצאות ההתקנה בעצמו ועל חשבונו. בגמר השכירות מכל סיבה, תהא אשר תהא, יהא רשאי השוכר לבקש העתק הטלפון בעצמו ועל חשבונו.
6. א. השוכר מתחייב לשמור על כל קבלות התשלום בגין כל הוצאה שהוציא ובכלל זה קבלות בגין תשלומים שוטפים ולהעבירם למשכיר לפי דרישת המשכיר.
- ב. השוכר ישא בתשלום מיסי הארנונה החלים על הדירה.
7. א. מסי רכוש ממשלתיים ישלמו ע"י המשכיר.
- ב. השוכר אינו רשאי להעביר זכויותיו כלפי הסכם זה, כולן או מקצתן, וכן אסור לו להשכיר את הדירה ו/או למסור את החפצים ו/או חלק מהם בין מוגדר ובין בלתי מוגדר וכן אסור לו למסור החזקה בדירה ולא להרשות לאחר לגור בה ולהשתמש בה או בחפצים או בחלק מהם, בין מוגדרים ובין לא מוגדרים ובין יחד עמו, ללא הסכמת המשכיר ו/או בא כוחו לכך.
8. א. אם יפנה השוכר את הדירה לפני תום התקופה הקצובה יהא חייב לשלם את דמי השכירות עד סוף התקופה הקצובה ולא יהיה זכאי לקבל מהמשכיר כל סכום מתוך דמי השכירות המוסכמים לעיל עד סוף התקופה הקצובה.
- ב. אם יפנה השוכר את הדירה ו/או ירצה לפנותה לפני תום התקופה יהא חייב לשלם את הפרש דמי השכירות הראשוניים שעמדו על סך 4300 ₪ כפי שסוכם בתחילה.
9. א. השוכר מתחייב לשמור על הדירה והחפצים שמירה מעולה ולתקן ולחזור ולתקן על חשבונו ולשביעות רצון המשכיר או ב"כ כל פגם או ליקוי בדירה כתוצאה משימוש השוכר או מטעמו מיד עם דרישת המשכיר או בא כוחו לכך ומיד עם התגלות הפגם או הליקוי, הכל לפי העניין אך למעט בלאי סביר ורגיל שיתהווה כתוצאה משימוש סביר וזהיר והוא מתחייב להחזיר למשכיר את הדירה והחפצים מסודרים נקיים ובמצב טוב, למעט בלאי סביר כאמור לעיל. השוכר מתחייב שלא לקדוח חורים ולא לתלות חפצים בקירות הדירה ללא רשות המשכיר מראש.
- ב. השוכר מצהיר כי קיבל את הדירה נקיה, מסויידת ומתאימה למגורים ואם הדבר יתחייב באופן סביר, הוא מתחייב לסיידה על חשבונו עם החזרתה למשכיר.
- ג. השוכר יפצה את המשכיר במלוא הנזקים שיגרמו לו כתוצאה מהפרת תנאי מתנאי סעיף זה או כל תנאי אחר מהסכם זה.
- ד. השוכר מתחייב שלא לתלות כל שלט ו/או שם על דלת הכניסה לדירה.
10. א. המשכיר מצידו יהא חייב לתקן פגמים ו/או קלקולים אשר יתהוו במשך התקופה הקצובה ואשר החובה לתקנם תהא עליו כמשכיר וזאת תוך זמן סביר מיום דרישת השוכר, שאם לא כן יהא רשאי השוכר לבצע את התיקון בעצמו ולחייב את המשכיר בהוצאות התיקון, או לקזז את ההוצאה מדמי השכירות.
11. א. השוכר יהא אחראי על חשבונו לפצות צד שלישי כלשהוא על כל הנזקים שהוא עלול לגרום לצד שלישי בקשר לשימוש בדירה בין אם נגרם הנזק בדירה או בין מחוצה לה ולהחזיר למשכיר כל סכום שייתבע לשלם בקשר לנזקים כאמור.
10. השוכר מתחייב לפנות את הדירה בתום התקופה הקצובה ולהחזיר את החזקה הבלעדית בה ובחפצים לידי המשכיר או בא כוחו.
11. א. להבטחת תשלום דמי השכירות ו/או להבטחת תשלום נזקיו של המשכיר בגין האמור בהסכם זה ו/או להבטחת פינוי הדירה במועד ו/או להבטחת תשלום המיסים ו/או התשלומים החלים על השוכר יפקיד השוכר בידי בא כוח המשכיר שטר בטחון על סך 10000 ₪ וחתום על ידו לשביעות רצונו של המשכיר.

חודשיים לאחר גמר התקופה הקצובה ולאחר שהמשכיר יוכח לדעת כי השוכר עמד בכל תנאי הסכם זה יוחזר שטר הביטחון לשוכר.

12. השוכר מצהיר כי ראה ובדק את הדירה והחפצים ומצא אותם במצב טוב ותקין, ומתאים לדרישותיו והשוכר מוותר על כל טענת אי התאמה או טענה בגין הדירה או בגין פגם ו/או מום גלוי ו/או נסתר.
13. השוכר מתחייב לשמור על ניקיון הדירה וסביבותיה, על השקט ועל יחסי שכנות טובה עם השכנים בבית, וכן על כל דין החל או שיחול על החזקה בדירה כמו כן מתחייב השוכר למלא אחרי כל דרישה חוקית של המשכיר.
14. השוכר מתחייב שלא לעשות כל שינוי בדירה או בסביבתה בין בתוך הדירה ובין מחוצה לה ובכל הקשור אליה או מחובר אליה וכן לא להוציא ולהעביר שום דבר מהחפצים ללא הסכמת המשכיר בכתב.
15. השוכר מתחייב לאפשר למשכיר או לבא כוחו להיכנס לדירה בכל זמן סביר וככל האפשר לאחר תיאום מראש למטרת פיקוח ו/או לשם ביצוע תיקונים ו/או שיפוצים ו/או להצגת הדירה בפני אחר.
16. כל שינוי שיעשה ללא הסכמת המשכיר בכתב, הרי מבלי לפגוע בזכותו של המשכיר לתבוע בשל כך פינוי הדירה על ידי השוכר ו/או לכל סעד אחר עפ"י כל דין יהיה רכוש המשכיר והשוכר לא יהיה זכאי לתבוע בשל כך כל תשלום עבור ההוצאה שהוציא.
17. כל שינוי שיעשה בהסכמת המשכיר בכתב יהיה רכוש המשכיר והשוכר לא יהיה זכאי לתבוע בשל כך כל תשלום עבור ההוצאה שהוציא.
18. אם השוכר לא יפנה את הדירה בתום תקופת השכירות יהא עליו לשלם למשכיר סך של - \$40 (עשרים דולר של ארה"ב) לכל יום של פגור בפינוי הדירה והחזרתה למשכיר, וזאת מבלי לפגוע בזכויות המשכיר לכל סעד משפטי אחר ו/או לתביעת דמי נזיקין גבוהים יותר.
19. הסכום הנ"ל ישולם בשקלים ישראליים לפי השער היציג של הדולר של ארה"ב המפורסם במועד התשלום.
20. השוכר מצהיר כי הוא לא שילם ולא ישלם כל סכום כדמי מפתח וגם לא כהשקעות בנייה בקשר להסכם זה או לדירה.
21. לא קיים השוכר תנאי מתנאי הסכם זה או התחייבות כלשהי המוטלת עליו על פי הסכם זה או לא קיים אותם במועד, זכאי המשכיר או בא כוחו, מבלי לפגוע בכל זכות שבידם, לבטל את ההסכם ובין היתר לתבוע פינוי מיידי של הדירה.
22. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה:
23. המשכיר: הכתובת המפורטת במבוא להסכם.
24. השוכר: כתובת הדירה.
25. כל הודעה שתשלח לצד כל שהוא לפי כתובתו הנ"ל תחשב כנמסרה לתעודתה בתום 72 שעות מיום הפקדתה בסניף בית הדואר.
26. מבלי לפגוע בשאר הוראות הסכם זה וכדי להסיר ספקות הרי שהשוכר משחרר את המשכיר מכל אחריות מכל סוג שהיא לאובדן ו/או לנזקים מכל סוג שהם העלולים להיגרם לחפציו של השוכר והנמצאים בין בתוך הדירה ובין מחוצה לה.
27. כל תקלה במושכר נא להודיע וליידע המשכיר לרבות תקלות חשמל.
28. מיכל גז ינתן לשוכר עפ"י דרישה ובתשלום.
29. רשימת חפצים במושכר בהתאם לרשום בחוזה.
30. השוכר מתחייב לבטח את המושכר בביטוח מבנה ונזקים.
31. ידוע ומוסכם על השוכר כי למושכר אין חנייה בחצר, החנייה בצד הכביש.
32. ידוע לשוכר כי קיימת תשתית לגינה, וגינה שיש לשמרה ולטפחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום,


השוכר


המשכיר



מינהל מקרקעי ישראל

17/02/2005 11:30:24 4



מדינת ישראל

2

מס' התיק: 20626502

מס' החשבון: 352265565

פלט ממשל זה הופק במערכת הארכיון האלקטרוני של רשות מקרקעי ישראל והינו מחוץ לתוקף למוטמך המצוי בתיק הרשות ולפניו למערכת הוודמיה

חוזה חכירה

(בניה נמוכה)

מחזור

שנערך ונחתם ב- 17 ביום 2005 לחודש בבלי שנת 5765
ביום לחודש שנת

בין

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שיקרא להלן "המחכיר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: **מלון פלאזה רח' חרמון 2 נצרת עילית**

מצד אחד;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 059291310

מדד זוהר

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: **קצינלסון 28 בית דגן**

מצד שני;

מבוא

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.99.

הואיל ו- **הקרן הקיימת לישראל** היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המגרש") ;

והואיל ועל המגרש ניצב מבנה או ניצבים מבנים (להלן - "המבנים") אשר הוקמו בתקופת שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף;

והואיל ובמידה שבנית המבנים לא הושלמה כדי אפשרות איכלוסם ו/או השמוש המלא בהם למטרת החכירה, מצהיר החוכר כי הוא מתחייב להשלים את בנית המבנים באופן שיחיו ראויים לשמש למטרתם כאמור, לא יאוחר מתום שנה מיום חתימת המנחל על חוזה זה, וכי ידוע לו שהתחייבות זו מחוזה תנאי יסודי בחוזה זה;

והואיל והמחכיר הסכים להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבנוי והמחובר עליו חיבור קבע (להלן "המחבורים") (המגרש עם המחבורים ייקרא להלן - "המוחכר"), אולם זאת בתנאי מוקדם שהתחייבותיו של החוכר - בין שהן על-פי חוזה פיתוח עם המחכיר ובין שהן על-פי חסכם אחר עם המחכיר - קוימו במלואן בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף;

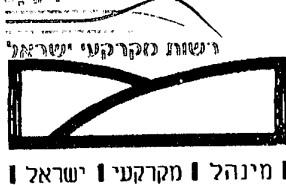
והואיל והצדדים מסכימים כי לצרכי נוחיות בלבד יחתום החוכר על עותק של חוזה חכירה זה מבלי שהדבר יחייב את המחכיר, כל עוד לא קוימו במלואן התחייבותיו של החוכר האמורות לעיל. מוסכם במפורש על הצדדים כי חוזה החכירה יהיה בר-תוקף רק לאחר שהמחכיר יחתום גם הוא עליו וזאת רק אם החוכר יקיים את התחייבותיו הנ"ל כלפי המחכיר. כל עוד לא חתם המחכיר על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים, וחתמת החוכר לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו יחתום עליו המחכיר;

חוזה: 201/18 תנאים: 206/10 ת.הפקה: 11:30:19 17/02/2005 20626502

מס' תיק: 02-5456058 | רח' חרמון 2 מלון פלאזה, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 | פקס: 02-5456058

קבלת קהל: יום ב' בין השעות 08:00 - 13:00 ומהשעה 16:00 - 17:30, יום ד' בין השעות 08:00 - 13:00

gov | מוקד טלפוני: 03-9533333 *5575 | שער הממשלה: www.gov.il



ו ה ו א י ל והמינהל מסר בתאריך תחילת תקופת החכירה את החזקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו, ובמידה ונמצאים במוחכר מחזיקים אין על המחכיר כל חובה לפנותם ו/או לשאת בהוצאות פינניים.

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכיר בחוזה זה לפי הוראות סעיף 19(א) (3) של חוקה חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המחכיר להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

ו ה ו א י ל ולפי הוראות האמנה שבין מדינת ישראל לבין חקרן הקרן הקיימת לישראל (להלן "חקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1456 מיום י"א בסיון תשכ"ח עמ' 1597, ניהול המקרקעין שבבעלות חקרן, לרבות החכרתם ומתן הסכמה להעברת זכויות החכירה בהם או סירוב לתתה, ייעשה ע"י המחכיר בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של חקרן, והחוכר מצהיר בזה כי ידוע לו שהמגרש, כולו או חלקו, הוא בבעלות חקרן, ואשר על כן לא ניתן להעניק או להעביר זכויות בו אלא רק למי שזכאי לקבל מקרקעין לפי מטרות חקרן ומסמכי היסוד שלה כאמור, וידוע לחוכר שהאמור מחוזה תנאי מוקדם ויסודי להתקשרות שבין המחכיר לבינו לפי חוזה זה, ולרבות עם כל מי שיועברו לו זכויות החכירה בעתיד;

ו ה ו א י ל ואם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה, או לתיירות, הרי שבנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים שבמבוא זה להלן:

(א) אם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה והחוכר יבקש מהמחכיר הסכמה לשנות את סוג התעשיה או תמלאכה שנקבע ב"מטרת החכירה", יהיה המחכיר רשאי להתנות את מתן הסכמתו לכך, בין היתר, בשינוי אורך תקופת החכירה בהתאם להחלטות המחכיר כפי שהן מעת לעת, וכן בקבלת המלצה של משרד התעשיה והמסחר לשינוי המבוקש בסוג התעשיה או המלאכה ולאורך תקופת החכירה המומלצת על ידו למטרה זו.

(ב) אם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה או לתיירות הרי שבנוסף ובכפוף לכל יתר התנאים שבסעיף 9 ובסעיף 14 להלן, החוכר יהיה חייב לצרף לבקשתו לביצוע איזה מחשינויים האמורים בסעיף 9 או להעברת זכויות שבחוזה זה כאמור בסעיף 14, בהתאם למקרה, המלצה מתאימה ותקפה ממשרד התעשיה והמסחר או ממשרד התיירות, לפי הענין. המחכיר לא יתן הסכמתו לאיזו מחבקשות הנ"ל של החוכר אלא אם החוכר ימצא לו המלצה תקפה כאמור.

(ג) "משרד התעשיה והמסחר", "משרד התיירות" - לרבות משרד ממשלתי אחר המופקד על נושאים מסוג "מטרת החכירה", והכל לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או החלטות המחכיר וכפי שיתחייב מעת לעת על-פי הענין.

ו ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מחקש הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין חמשכן או בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכיר ואשר פרטיו הם:

המקום: רמת ישי
גוש ושוש: 11183 חלקות: 105 (בשלמות)
מגהש(ים) מס' 105 לפי תכנית ממורטת מס' ג/8156
"יום אשור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המחכיר.

"תקופת החכירה": 49 שנים, החל מיום אשור העסקה דחינו מ- 13.04.2000 ועד - 12.04.2049.

"תקופת חכירה נוספת": 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": לבנית בית חד משפחתי.

"קיבולת הבנייה": 1 אחוזים בקומה, ב- קומות, ובסח"כ אחוזים המהווים 1 יחידות והמסתכמים ב- 294.0 מ"ר מבונים.

"דמי חכירה":

חתימה: _____
תאריך: 17/02/2005 11:30:19
מספר: 20626502

חוזה: 201/18 תנאים: 206/10



דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכיר מראש כשהם מהווים כמקובל אצל המחכיר (להלן - "דמי חכירה מהווים").
דמי השימוש המהווים שהופקדו בידי המחכיר לפני חתימתו של חוזה חכירה זה, אם הופקדו, ייחשבו כתשלום דמי החכירה המהווים.
"הערך היסודי של המגרש": 350,000.00 ש"ח (שלוש מאות חמישים אלף ש"ח) ליום אישור העסקה האמור לעיל.

"חמדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אשר העסקה האמור לעיל.

"היעוד": מגורים א.

ו ה ו א י ל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהיינה רק ביחד;

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

המינהל אינו משתתף בחוצאות תיטל השבחה.
בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 849 מיום 19.11.98 ותוראת האגף 355 מיום 3.2.99 היוזם מתחייב כדלקמן:
על אף האמור בסעיף 4 לתנאי הסכם המיתוח, ישלם היוזם למינהל תמורה מופחתת בסך - 39,600 ש"ח בתוספת מ.ע.מ.
היה והיוזם יעביר את זכויותיו לצד ג' שאינו קרוב משפחה מדרגה ראשונה, יחוייב היוזם להשלים את החפץ שבין מה ששולם בפועל, דהיינו ההנחה (- 144,000 ש"ח) בתוספת הפרשי הצמדה כפי שיהיה נהוג באותה עת במינהל, תחל מיום אישור העסקה ועד לביצוע התשלום בפועל.
קרוב משפחה מדרגה ראשונה משמע בן/בת, זוג/צאצאים.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שפורסמו כאמור לעיל יחולו תנאים מיוחדים ואו תוספת לחוזה החכירה בעת ביצוע פיצול מגרש המפורטים ורצופים להלן.

מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים, תוספת לחוזה חכירה כנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

λ

חוזה: 201/18 תנאים: 206/10 ת.הפקה: 11:30:19 17/02/2005 א20626502



הראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר:

המחכיר:

1. שם אגרי סוהר
מס' זיהוי 25924/30
חתימה [Signature]

1. שם _____
תואר _____
המשרה _____
חתימה _____

2. שם _____
מס' זיהוי _____
חתימה _____

2. שם _____
תואר _____
המשרה _____
חתימה _____

מנהל מקרקעי ישראל
מס' זיהוי חתום
ממונה על חתימת הצדדים

המאשר:

אני חתום מטה מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חתימתו. ניא אגרי סוהר
חתימת המאשר 218 תואר חמשרה מנהל מקרקעי ישראל שם מנהל מקרקעי ישראל

חווה: 201/18 תנאים: 206/10 ת.הפקה: 11:30:19 17/02/2005 א20626502

Adv' Ravid Paz, Mediator

עו"ד רביד פז, מגשר

Mediation & Conflict Resolution

גישור ויישוב סכסוכים

Kibbutz Harduf, M.P Hamovil 17930

קיבוץ הרדוף, ד.נ המוביל 17930

טל': 04 – 9058530 :Tel

פקס: 04 – 9058530 :Fax

דוא"ל ravid@harduf.org.il :Email

נייד: 054 – 6776771 :mobile

24/1/2018

לכבוד:

עו"ד אשר בשן

באמצעות דוא"ל: asher@bashanlaw.com

-מבלי לפגוע בזכויות -

ח.נ

הנדון: גוש 11183 חלקה 105 – דירה ברחוב האגוז 41, רמת ישי (הסכם מיום 2/1/2018)

בהמשך לשיחותינו הטלפוניות, בעניין שבנדון, ולמען הסדר הטוב הנני פונה אליך כדלקמן:

1. מבירור שערכתי אתמול ברשות מקרקעי ישראל, וכפי שאף עולה מהתנאים המיוחדים של חוזה החכירה מיום 17/2/2005, עליו חתם מרשך בשעתו, הרי שלצורך העברת הזכויות במקרקעין שבנדון, ידרש מרשך לשלם לרמ"י, לצורך קבלת אישורו להעברת הזכויות, סך של 144,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ממועד אישור העסקה (דהיינו 13/4/2000) ועד מועד העברת הזכויות. לא למיותר לציין כי דבר קיומו של חוב זה לא נמסר למרשי ולא היה ידוע לו עובר לחתימת ההסכם.

2. עד לרגע זה, ולמרות פניותי הרבות, לא הומצא לידי מכתב כוונות מעודכן מהבנק (בתוקף עד לסוף חודש פברואר 2018), לפיו הבנק יסתפק בהפקדת סך 800,000 ₪ בלבד כתנאי לביטול המשכנתא הרובצת על הנכס.

3. בהתאם להסכם המכר, ועל מנת למנוע מצב בו לא יהיו בידך הנאמנות מספיק כספים להבטיח את תשלום החוב לרמ"י, כמו גם תשלום המסים שהחובה לשלם חלה על מרשך על פי ההסכם ולצורך ומילוי ההתחייבויות החלות על מרשך לאפשר את העברת הזכויות בנכס ורישומן על שם מרשי, לרבות המצאת טופס 4 למבנה (הדרוש בין היתר לשמאי שנשלח מטעם הבנק המממן למרשי את העסקה בדרך של משכנתא), **מרשך נדרש בזאת:**

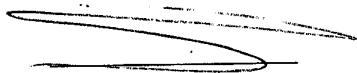
להמציא בידי, **עד ולא יאוחר ממחר 25/1/2018 בשעה 08:30**, מכתב כוונות מעודכן (בתוקף עד יום 28/2/2018), של בנק לאומי לישראל לפיו כנגד הפקדת סך 800,000 ₪ הבנק יבטל את המשכנתא הרשומה לטובתו בספרי רשם המקרקעין, או לחילופין;

להימנע מכל נסיון לפרוע את ההמחאה בסך 230,000 ₪ (ז.פ ליום 25/1/2018) שנמסרה לידי ולהודיעני, באמצעותך, עד ולא יאוחר ממחר (25/1/2018) עד השעה 08:30 כי ההמחאה הנ"ל הופקדה בידך הנאמנות.

4. ככל ולא תתקיים אחת, משתי החלופות המפורטות לעיל, וזאת עד מחר בבוקר בשעה 08:30, לא תיוותר בידי מרשי כל ברירה אלא להורות לבנק להימנע מכיבוד ההמחאה הנ"ל, במקביל לפעול

לשם הפקדת סך 250,000 ₪ בחשבון נאמנות שיפתח על ידך (נא מסור לי את פרטיו), ואת היתרה בסך 30,000 ₪ להעביר לידי מרשך.

5. לתגובתך הדחופה, אודה.



בכבוד רב

רביד פז, עו"ד

העתק: ירון אסף

נספח לחוזה מכר מיום 2/1/2018

שנערך ונחתם ביום 26 לחודש ינואר 2018

בין:

מדר זוהר נתנאל ת.ז. 059291310

שכתובתו לצורך הסכם זה חנה כצלסון 30, בית דגן
(אשר יקרא להלן, לשם הקיצור: "המוכר")

מצד אחד

לבין:

אסף ירון ת.ז. 052363496

שכתובתו לצורך הסכם זה חנה כפר יהושע 36582
(אשר יקרא להלן, לשם הקיצור: "הקונה")

מצד שני

הואיל:

והצדדים תתמו, ביום 2/1/2018, על הסכם מכר דירה ברחוב האגוז 41, ברמת ישי והידועה גם כגוש:
11183 חלקה 105 (להלן: "הסכם המכר");

והואיל

והצדדים מסכימים ביניהם שמבלי לפגוע בהסכם המכר ובהוראותיו, לבצע מספר שינויים והתאמות
כמפורט בנספח זה, אשר יהפוך, בכפוף ובתנאי שייחתם על ידי שני הצדדים, לחלק בלתי נפרד מהסכם
המכר.

לפיכך הותנה, הוצהר והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מוסכם כי הקונה שילם למוכר, נכון למועד עריכת נספח זה, סך 400,000 ₪ ע"ח התמורה.
2. הקונה יעביר למוכר, ביום 28/1/2018, בהעברת זה"ב לחשבון המוכר, סך 180,000 ₪.
3. המוכר מסר לקונה מכתב כוונות מבנק לאומי, בתוקף עד ליום 28/2/2018, לפיו, כנגד תשלום 950,000 ₪, הבנק יסכים לבטל את המשכנתא על הנכס נשוא הסכם המכר הרשומה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין.
4. המוכר יחתום על הטפסים הדרושים לצורך קבלת משכנתא לטובת הקונה (לרבות התחייבות לרישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין לטובת בנק הפועלים) וביום 15/2/2018, ובכפוף להמצאת טופס 4, אישור מועצה וועדה מקומית בדבר העדר חובות, מסירת החזקה בנכס ויתר מסמכי ההעברת הזכויות כאמור בהסכם המכר לידי הקונה יעביר הקונה לבנק לאומי 950,000 ₪ לשם ביטול המשכנתא הרשומה לטובתו, ויעביר סך 50,000 ₪ ע"ח התמורה לחשבון נאמנות שיפתח על ידי ב"כ המוכר להבטחת תשלום וקבלת אישור מס שבח להעברת הזכויות על שם הקונה.
5. לגבי יתרת התמורה בסך 100,000 ₪ מוסכם בין הצדדים שהקונה ישלמה באופן כדלקמן:

מבלי לפגוע בכל התחייבויות המוכר על פי הסכם המכר, והיות והתברר שבהתאם לתנאי החכירה קיים חוב של המוכר לרשות מקרקעי ישראל, (קרן בסך 144,000 ₪ מיום 13/4/2000), באחריות המוכר לשלם חוב זה ולצורך כך יעביר המוכר לידי הקונה, עד ולא יאוחר מיום 15/3/2018, את המסמכים הבאים:

הודעת רמ"י (כולל שובר תשלום) בדבר גובה החוב הנ"ל.
את מלוא סכום ההפרש שבין, גובה החוב הנ"ל, וסך 100,000 ₪.
לאחר קבלת המסמכים והכספים הללו, ובכפוף לקבלתם בפועל, ישלם הקונה את השובר הנ"ל באמצעות הכספים שיעביר אליו במוכר כאמור ביחד עם יתרת התמורה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

1

Adv' Ravid Paz, Mediator

Mediation & Conflict Resolution

Kibbutz Harduf, M.P. Hamovil 17930

טל': 04 9058530 ; Tel

פקס: 04 9058530 ; Fax

דוא"ל: ravid@harduf.org.il ; Email

נייד: 054 - 6776771 ; mobile

עו"ד רביד פז, מגשר

גישור ויישוב סכסוכים

קיבוץ הרדוף, ד.נ. המוביל 17930

28.10.2018

לכבוד :

עו"ד אשר בשן

רחוב אשכנזי 17, יהוד מונוסון 5636015

באמצעות דוא"ל : asher@bashanlaw.com

-מבלי לפגוע בזכויות -

ח.נ.

הנדון: גוש 11183 חלקה 105 – דירה ברחוב האגוז 41, רמת ישי (הסכם מיום 2/1/2018)

ביום 18/7/2018 העברתי אליך שובר תשלום לרשות מקרקעי ישראל בסך 226,016 ₪ ודרשתי ממך לגרום למרשך להעביר את מלוא ההפרש בין סכום זה לסך 100,000 ₪ המוחזק בידי מרשי, וכל זאת בהתאם להתחייבות מרשך, על פי נספח להסכם עליו חתם ביום 26/1/2018. צילום שובר התשלום מצ"ב לנוחיותך.

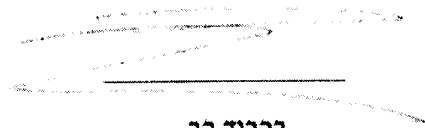
בהתאם לשובר שהעברתי אליך כאמור, המועד האחרון לתשלום על פיו היה יום 15/10/2018 ! מועד שעבר זה מכבר.

חרף כל פניית אליך בעניין זה נמנע מרשך, עד ליום כתיבת מכתבי זה, מלבצע התחייבותו זאת, דבר המעכב את העברת הזכויות על שם מרשי, פוגע בזכויותיו, ומהווה, כשלעצמו, הפרה יסודית ועיקרית של ההסכם על ידי מרשך.

מרשך נדרש לשלם לידי מרשי, לאלתר ולא יאוחר מתום שבעה ימים ממועד מכתבי זה, סך 126,016 ₪ (בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כנהוג ברמ"י על חובות לא משולמים במועדם) ולהמציא לידי אסמכתא בדבר ביצוע התשלום הנ"ל.

ככל ומרשך ימשיך בהתעלמותו מקיום התחייבותו הוא לא יתיר בידי מרשי כל ברירה אלא לנקוט כנגדו בכל האמצעים המשפטיים העומדים לרשות מרשי לשם שמירה על מלוא זכויותיו לרבות הגשת תביעה לתשלום הפיצוי המוסכם כקבוע בהסכם המכר עליו חתמו הצדדים.

לא תשלח כל התראה נוספת !!



בכבוד רב

רביד פז, עו"ד

העתק: ירון אסף

עו"ד רביד פז, מגשר

Adv' Ravid Paz, Mediator

24/06/2020
ב' תמוז תש"פ
שעה: 08:32

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



151258 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 11183 חלקה: 105

הנכס נוצר ע"י שטר:	6484/1998	מיום:	18/05/1998	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
--------------------	-----------	-------	------------	----------	----------------

תיאור הנכס					
רשויות	שטח במ"ר				
מ. מ. רמת ישי	420.00				
המספרים הישנים של החלקה					
11183/10					

בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
6484/1998/6	18/05/1998	פיצול	קרן קיימת לישראל		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

חכירות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15002/2008/1	10/07/2008	שכירות	מדר זוהר נתנאל	ת.ז.	059291310
				החלק בזכות	
				בשלמות	
		רמת חכירה ראשית	בתנאי שטר מקורי		תאריך סיום
			15002/2008/1		12/04/2049
			קיימת הגבלה בהעברה	קיימת הגבלה בירושה	החלק בנכס
					בשלמות
על כל הבעלים					

הערות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
282/2018/1	02/01/2018	הערת אזהרה סעיף 126	אסף ירון	ת.ז.	052363496
		הערות:	תיאור הנכס: דירה		
על כל החוכרים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12532/2018/1	22/03/2018	הערת אזהרה סעיף 126	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118

תאריך
24/06/2020
ב' תמוז תש"פ
שעה: 08:32

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נסח מס' 151258

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 11183 חלקה: 105

סכום	
1,000,000 ₪	
הלוואה:	אסף ירון
על כל החוכרים	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
51220/2019/1	18/11/2019	הערה לפי סעיף 11א לפקודת המסים (גביה)	מע"מ רמלה
סכום			
38,284 ₪			
על כל החוכרים			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה