

חוזה מכר

שנעשה ונחתם בתל-אביב ביום בחודש שנת 2024

בין: תמי מייזליק, עו"ד

כונסת נכסים בתמ"ש 35411-06-23 בבית משפט לענייני משפחה בתל אביב
מרח' בזל 52, תל-אביב, 6274428
שתקרא להלן: "המוכרת" ו/או "כונסת הנכסים"

- מצד אחד -

לבין: _____ ת.ז. _____

מרח' _____

שיקרא להלן: "הקונה"

- מצד שני -

הואיל: והמוכרת מונתה ביום 27.06.2024 על ידי בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב בתמ"ש 35411-06-23 (להלן: "בית המשפט" או "תיק בית המשפט"), לכונסת נכסים לצורך מכירת זכויותיהם של ענבר טלמור ת.ז. 303144174, רותם טלמור ת.ז. 203974266 ויואב טלמור ת.ז. 313294407 (להלן: "בעלי הנכס") בבית מגורים צמוד קרקע במבנה טורי הכולל שש יחידות ברחוב המלכים 126, רמת השרון הידוע כחלקה 459/4 בגוש 6551 (להלן: "הנכס"); פסיקתא חתומה ע"י בית המשפט, מצ"ב ומסומנת "1".

והואיל: ובעלי הנכס רשומים כחוכרים של הנכס מאת קרן קיימת לישראל, בתנאי שטר מקורי מס' 4356/2018/1 תאריך סיום 31/03/2049, כאשר החכירה מהוות וקיימת הגבלה בהעברה ואין הגבלה בירושה; נסח רישום מקרקעין מצ"ב ומסומן "2".

והואיל: ועל פי צו של בית המשפט, פעלה המוכרת למכירת הזכויות בנכס לכל המרבה במחיר;

והואיל: והמוכרת פרסמה מודעה ברשתות ובעיתונים לשם קבלת הצעות של המעוניינים לרכישת הדירה;

והואיל: והקונה הגיש למוכרת הצעה לרכישת הזכויות בנכס;

והואיל: וברצון הקונה לרכוש הזכויות בנכס מהמוכרת וברצון המוכרת למכור הזכויות בנכס לקונה, הכל בכפוף לאמור בחוזה זה;



והואיל: וידוע לקונה כי תוקף החוזה, תלוי בתנאי מתלה הכרחי לכניסתו לתוקף והוא אישור בית המשפט הנכבד לעיסקה זו;

והואיל: והקונה מצהיר כי אין הכונסת ו/או מי מטעמה מייצגים אותו בכל הקשור בחוזה זה, ובכלל זה, ברישום הזכויות בנכס על שמו ו/או בדיווחו בשמו לרשות המיסים;

אי לכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מהחוזה וייקרא ויתפרש ביחד עמו.

הצהרות המוכרת

2. המוכרת מצהירה כי בכפוף לאישור בית המשפט, תהא רשאית לחתום על חוזה זה ולמכור הנכס לקונה.

הצהרות הקונה

3. הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- א. כי יש לו האמצעים הכספיים לרכישת הנכס; וכן-
- ב. כי הוא ביקר בנכס, בחן ובדק אותו בעיני קונה וכן בחן ובדק את מצבו הפיזי, המשפטי, הרישומי והתכנוני של הנכס, לרבות מיקומו ושטחו אצל כל רשות המנהלת רישום על פי דין לגבי הנכס, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל, וקרן קיימת לישראל, בעיריית רמת השרון על אגפיה השונים לרבות ובמיוחד אגף ההנדסה וכן הועדה המקומית לתכנון ובנייה ובדק את היתר הבניה ותיק הבניין וכי כל הנתונים והמידע הדרושים לו אודות מצבו המשפטי הרישומי והתכנוני של הנכס ידועים ונהירים לו; וכן-
- ג. כי מבלי לפגוע באמור בס"ק ב' או לגרוע ממנו – ידוע לו כי בנכס קיימות חריגות בניה הבאות לידי ביטוי בין היתר בכך שהחלוקה הפנימית אינה תואמת את היתר הבניה, וקיים מחסן שאינו תואם; ובמידה ועיריית רמת השרון, רשות מקרקעי ישראל, קרן קיימת לישראל ו/או כל גורם אחר, ידרוש הריסת חריגות אלו והשבת המצב לקדמותו ו/או התאמתו להיתר, לרבות כתנאי למתן אישור עירייה לטאבו, או כתנאי לאישור העברת זכות החכירה ע"י רמ"י, הקונה מתחייב לבצע זאת על חשבונו, וכן מתחייב שלא לתבוע את הכונסת ו/או מי מטעמה, בגין עילה כלשהי הנובעת מחריגות אלו; וכן –



- ד. כי מבלי לפגוע באמור בס"ק ב' ו- ג' או לגרוע מהם – הקונה בדק ובחן את הנכס בעיני קונה ומצא אותו מתאים מכל הבחינות למטרות שלמען הוא רוכש את הנכס במצבו כפי שהוא (AS IS) במועד חתימת חוזה זה, והוא מוותר בזה על כל טענות פגם ו/או אי התאמה ו/או מום ואין לו ולא תהיה לו כל טענה מכל מין או סוג שהוא ביחס לנכס ו/או לאבזריו; וכן-
- ה. כי מבלי לפגוע באמור בס"ק ב', ג' ו- ד' או לגרוע מהם – ידוע לקונה כי הכונסת אינה אחראית באופן כלשהו לטיב הנכס, ואינה אחראית באופן אישי או אחר לכל ענין הקשור בנכס והוא מוותר באופן בלתי חוזר על טענות אלו כלפי הכונסת;

העסקה

4. הקונה רוכש בזה מהמוכרת את הנכס והמוכרת מוכרת בזה את הנכס לקונה הכל בכפוף לאישור בית המשפט ולתנאי חוזה זה.
5. במועד וכנגד תשלום מלוא התמורה, מתחייבת בזה המוכרת למסור החזקה בנכס לקונה הכל בכפוף לאישור בית המשפט ולתנאי חוזה זה, והקונה מתחייב לקבל החזקה בנכס מהמוכר במצבו כיום (AS IS) כשהוא ריק מכל אדם וחפץ.

התמורה

6. תמורת הנכס וכל יתר התחייבויות המוכרת בחוזה זה ישלם הקונה למוכרת סך של _____ ₪ (להלן: "התמורה").
7. התמורה תשולם ע"י הקונה למוכרת במועדים ובתנאים הבאים:
- א. סך של _____ ₪ המהווה 10% מהצעתו של הקונה ואשר הופקד בידי המוכרת כפקדון טרם חתימת החוזה להבטחת הצעתו של הקונה, יזקף ע"ח התמורה לאחר אישור המכר ע"י בית המשפט
- ב. סך של _____ ₪, המהווה השלמה ל-10% מהמחיר שזכה בהתמחרות, ישולם עם סיום ההתמחרות ויזקף אף הוא ע"ח התמורה לאחר אישור המכר ע"י בית המשפט.
- ג. יתרת התמורה בסך של _____ ₪ תשולם על ידי הקונה למוכרת תוך 60 יום מאישור המכירה של הנכס על ידי בית המשפט הנכבד.
- ד. הסכומים הנקובים בסעיפים א ו- ג שלעיל, ישולמו על ידי הקונה למוכרת בהמחאה בנקאית לפקודת המוכרת.
- ה. מוסכם במפורש בין הצדדים כי התמורה אינה כוללת מע"מ, במידה ויחול.
8. היה והקונה יבקש לקבל הלוואה מבנק כלשהו, לצורך מימון התמורה עבור הנכס (להלן: "הבנק המלווה"), אשר להבטחתה ידרוש הבנק המלווה מהמוכרת לחתום על התחייבות



בנוסח המקובל אצלו (להלן: "טופס ההתחייבות"), תחתום המוכרת על טופס ההתחייבות בנוסח שייראה לה, בכפוף להתמלאותם של כל התנאים הבאים:

- 8.1** התשלום הראשון ע"ח התמורה, שולם במלואו שלא באמצעות ההלוואה;
- 8.2** כספי ההלוואה יועברו על ידי הבנק המלווה, ישירות לידי המוכרת;
- 8.3** המוכרת לא תידרש להתחייב כלפי הבנק המלווה לרשום בעצמה את הערת האזהרה לטובת הבנק המלווה ו/או את הזכויות בנכס ו/או את המשכנתא ו/או להודיע לבנק המלווה על המועד המיועד לכך;
- 8.4** המוכרת לא תידרש להתחייב כלפי הבנק המלווה על השבת כספים לידי, אלא בגובה הסכומים אותם קיבלה בפועל על חשבון התמורה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק, בניכוי סכום הפיצוי המוסכם;
- 8.5** מובהר בזאת כי אי-קבלת הלוואה על ידי הקונה, לא תיגרע מחובתו לשלם את מלוא תשלומי התמורה במלואם ובמועד מכל סיבה שהיא;
- האמור בסעיף זה יחול בשינויים המחויבים גם לגבי גרירת משכנתא שלחובת הקונה, אל הנכס, בתנאי שמלוא סכום המשכנתא הנגררת ישולם למוכרת טרם ביצוע הגרירה.
- 9.** התמורה כוללת את כל המחובר לנכס דרך קבע.
- 10.** מוסכם ומותנה בין הצדדים כי מועדי התשלום של התמורה על פי חוזה זה הינם תנאי עיקרי ויסודי על פי חוזה זה.

רישום הזכויות בנכס על שם הקונה

- 11.** לאחר קבלת אישור בית המשפט למכירת הדירה, ידווחו המוכרת והקונה על ביצוע העסקה לשלטונות מיסוי מקרקעין ולרשות מקרקעי ישראל לאחר שהקונה יחתום על טופס בקשה להעברת זכויות ברמ"י תוך המועד הקבוע בחוק.
- 12.** לאחר קבלת אישור בית המשפט, יהא הקונה רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בגין העסקה נשוא חוזה זה, וכונסת הנכסים תמסור לקונה הסכמה לרישום זה, בתנאי שתקבל מהקונה יפוי כח בלתי חוזר לביטול ההערה במקרה והקונה לא יעמוד בהתחייבותיו עפ"י חוזה זה.
- 13.** המוכרת מתחייבת להמציא לקונה את המסמכים כדלקמן וזאת בתנאי ברור ומפורש שהקונה שילם למוכרת את מלוא מחיר הנכס במועדים הקבועים בחוזה זה:



- א. אישור לפטור ממס שבח ו/ או אישור על תשלום מס שבח באם יחול מס כזה ו/או אישור בית המשפט בדבר העברה אגב גירושין.
- ב. אישור רמ"י להעברת הזכויות.
- ג. אישור עיריית רמת השרון לפיו שולמו מיסי העירייה בגין הנכס, כולל היטל השבחה, אם יש צורך בתשלום כזה, וזאת עד למועד מסירת החזקה בנכס.
- ד. צו מאת בית המשפט לפי סעיף 34 א' לחוק המכר, תשכ"ח-1968.
- המוכרת תמציא לקונה את האישורים תוך זמן סביר ואולם אם יחול עיכוב בהמצאת האישורים מסיבות שאינן תלויות במוכרת, יידחה מועד המצאת האישורים עד להסרת העיכובים הנ"ל. מכל מקום המוכרת תפעל בחריצות הדרושה להשגת אישורים אלה.
14. הקונה יהיה אחראי בעצמו ועל חשבונו לבצע העברת הזכויות בנכס על שמו וזאת בהקדם האפשרי והוא ישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע העברת הזכויות בנכס על שמו. לשם ביצוע ההעברה תחתום המוכרת, מיד עם דרישה ראשונה של הקונה (ובתנאי שזה שילם מלוא מחיר הנכס), על כל טופס או בקשה או שטר מכר או מסמך אשר יהיו דרושים או נחוצים לצורך העברת הזכויות בדירה ורישומן על שם הקונה, מתוקף היותה מוכרת הדירה.
15. מסירת המסמכים המפורטים בחוזה זה על ידי המוכרת לקונה תיחשב לכל דבר ועניין כביצוע מלוא התחייבויות המוכרת לצורך רישום הנכס על שם הקונה.

מסירת החזקה בנכס לידי הקונה

16. לאחר שהקונה ישלם את מלוא מחיר הנכס למוכרת, ולאחר 60 יום מיום אישור המכר, תמסור המוכרת את החזקה בנכס לידי הקונה, פנוי מכל אדם וחפץ, במצבו כפי שהוא כיום ובכפוף לבלאי טבעי וסביר של הנכס, אשר יחולו עד למועד מסירת החזקה בנכס. החזקה בנכס תימסר לקונה במצבו כמות שהוא (AS IS).
17. ממועד מסירת החזקה בנכס לקונה, תהא האחראיות המלאה לכל נזק שייגרם לנכס ו/או לאדם ו/או לרכוש בנכס ו/או עקב השימוש בנכס, על הקונה לבדו, שיהא אחראי למילוי הוראות כל דין החלות על הנכס ו/או על מחזיק בו, ויישא בכל הוצאות האחזקה השוטפת של הנכס ו/או שמוטלת על בעל הנכס, לרבות היטלי סלילה, תיעול וביוב עירוניים וכיו"ב. הקונה ישפה את הכונסת בגין כל סכום שתאלץ לשלם עקב כל תביעה שתוגש נגדה בגין נזק שנגרם לאדם או לרכוש בקשר לנכס ובקשר לתשלומים, כמתואר לעיל.
18. ידוע לקונה כי בנכס מתגוררת רותם טלמור ת.ז. 203974266, אחת מבעלי הנכס, וכי במידה והיא לא תפנה את הנכס תוך 60 יום מקבלת אישור המכר, תפעל המוכרת לפינויה. ידוע ומובהר לקונה ומוסכם על ידו, כי ככל ויקרה מקרה כזה, הרי שאין לראות בכך

משום הפרה של חוזה זה אולם תשלום יתרת התמורה יידחה עד למועד מסירת החזקה
בנכס בפועל לידי הקונה.

מיסים ותשלומים אחרים

19. א. מס שבח מקרקעין, אם יחול, על עסקת המכירה, ישולם על ידי המוכרת.
 ב. מס רכישה בגין רכישת הזכויות בנכס, יחול על הקונה וישולם על ידו.
 ג. היטל השבחה, אם יחול עד למועד חתימת חוזה זה, יחול על המוכרת וישולם על ידה. היטל השבחה שיחול, אם יחול, לאחר חתימת חוזה זה, יחול על הקונה וישולם על ידו.
 ד. הקונה מתחייב להגיש לשלטונות מיסוי מקרקעין הצהרה על רכישת הזכויות בנכס ביחד עם שומה עצמית שלו ולשלם את המס על פי השומה העצמית תוך המועד הנקוב בחוק.
 ה. כל המיסים והארנונות, האגרות, ההיטלים וכל יתר תשלומי והיטלי החובה מכל מין וסוג שהוא, העירוניים, הממשלתיים, והאחרים החלים על הנכס בין שחלים או יחולו על בעל או על מחזיק או בכל אופן אחר (להלן ביחד: "תשלומי החובה") החל מיום מסירת החזקה יחולו במלואם וישולמו על ידי הקונה. למען הסר ספק מובהר בזה כי עד ליום מסירת החזקה, יחולו תשלומי החובה הנ"ל על המוכרת וישולמו על ידה.

אישור בית המשפט לביצוע העסקה

20. בסמוך לאחר חתימת חוזה זה ע"י הקונה, תפנה המוכרת לקבלת אישורו של בית המשפט למכירת הנכס על פי חוזה זה.
תנאי מתלה לכניסתו לתוקף של חוזה זה הינו אישור בית המשפט למכירת הנכס על פי תנאי חוזה זה; ועם קבלת האישור, תחתום המוכרת על חוזה זה.
21. היה ומסיבה כל שהיא לא יאשר בית המשפט את מכירת הנכס לקונה על פי חוזה זה, ממילא חוזה זה יהיה בטל ומבוטל ולאיש מן הצדדים לא תקום כל זכות על פי חוזה זה וכל סכום ששילם הקונה למוכרת על פי חוזה זה יוחזר על ידי המוכרת לקונה. היה ולא יאושר חוזה זה על ידי בית המשפט, לא תהיה למי מהצדדים כל טענה או דרישה או תביעה מכל מין או סוג שהוא האחד כלפי השני.
22. ידוע לקונה כי עו"ד תמי מייזליק המופיעה בחוזה זה כ"מוכרת" פועלת במסגרת חוזה זה בתוקף תפקידה ככונסת נכסים של הנכס לצורך מימוש הנכס עפ"י החלטת בית המשפט וכי לא תחול עליה כל חבות או אחריות אישית כלפי הקונה או כלפי צד שלישי בכל הנוגע או הנובע מחוזה זה למעט אחריותה ככונסת נכסים של הנכס כקבוע בחוק.



23. לא שילם הקונה למוכרת איזה מהתשלומים שהוא חייב בתשלומם על פי חוזה זה במלואו וכמוסכם, ייחשב הדבר כהפרה יסודית של חוזה זה מצד הקונה אשר תזכה את המוכרת בפיצויים מוסכמים בסכום בשקלים חדשים בשיעור של 10% ממחיר הנכס. המוכרת תהיה זכאית לחלט כל סכום שיהיה בידה לשם גביית מלוא הפיצויים המוסכמים הנ"ל או כל חלק מהם. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכויות המוכרת לקבלת כל סעד או תרופה נוספים המוענקים לה על פי כל דין או על פי הוראות חוזה זה.

24. כתובת הצדדים לצורך חוזה זה הן:

המוכרת: תמי מייזליק, עו"ד

מרח' בזל 52, תל-אביב, 62744

הקונה:

25. כל הודעה שתשלח מצד אחד למשנהו תחשב כאילו הגיעה לתעודתה לאחר חלוף 72 שעות מזמן שהמכתב הכולל את ההודעה והנושא את הכתובת ודמי הדואר המתאימים, נמסר למשרד הדואר לשם משלוח בדואר רשום.

26. למען הסר כל ספק או אי הבנה, מובהר ומוסכם בזה במפורש, כי כניסת חוזה זה לתוקף וחתימת המוכרת עליו, מותנית באישורו של בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב במסגרת תיק בית המשפט.

ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

הקונה

תמי מייזליק, עו"ד
כונסת נכסים למימוש הנכס
המוכרת



תוכן הנספחים (עמוד 1 מתוך 1)

עמוד	שם המסמך
10	נספח 1: פסיקתא (עמודים 10 עד 10)
12	נספח 2: נסח (עמודים 12 עד 14)



נספח 1 :

פסיקתא

(עמודים 10 עד 10)



תלה"מ 35411-06-23
 בפני כב' השופטת קרן גיל

בבית המשפט לענייני משפחה
תל אביב

בענין: עו"ד תמי מייזליק, כונסת נכסים
 ע"י ב"כ עוה"ד משה פת ו/או אורי מורד
 ו/או מורן אלנר ו/או אמיר בן שלום
 ו/או מתן בינוסוביץ ו/או אור פרוכטר
 מרח' בזל 52, תל-אביב 62744
 טל': 03-7910910 פקס: 03-7910911

- כונסת נכסים -

ובענין: ענבל טלמור ת.ז. 303144174
 ע"י עו"ד אלעד בן הרוש

- התובעת -

- נגד -

ובענין: 1. רוהם טלמור ת.ז. 203974266
 ע"י עו"ד תומר דהן

2. יואב טלמור ת.ז. 313294407
 ע"י עו"ד בצלאל הוכמן

- הנתבעים -



פסיקתא

חריני ממנה את עו"ד תמי מייזליק מ.ר. 19664 ככונסת נכסים על זכויותיהם של:

1. ענבל טלמור ת.ז. 303144174
2. רוהם טלמור ת.ז. 203974266
3. יואב טלמור ת.ז. 313294407

בנכס הידוע כגוש 6551 חלקה 459/4 והמצוי ברח' המלכים 126, רמת השרון.

ניתנה ביום 06.24

החלטה	כ"א סיוון תשפ"ד, 27/06/2024 בקשה 13 בתיק 35411-06-23 שופטת קרן גיל
	נחתם בזאת.
	*** נחתם דיגיטלית ***

נספח 2 :

נסח

(עמודים 12 עד 14)





238685

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6551 חלקה: 459 תת חלקה: 4

הנכס נוצר ע"י שטר:	35880/2016	מיום:	24/08/2016	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	קרקע	125.80	1/6

צבע בתשריט	חום

שטחים נוספים

סוג	שטח במ"ר	כלול
מחסן שאינו הצמדה	1.30	√

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ד	חום	קרקע כולל הקרקע מתחת לדירה, למחסן ול-2 פטיו וכל הבנוי עליה	540

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
35880/2016/1	24/08/2016	רישום בית משותף	קרן קיימת לישראל
החלק בנכס			
בשלמות			

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
32746/2023/1	07/06/2023	העברת שכירות בצוואה	טלמור ענבר	ת.ז.	303144174
החלק בזכות					
2 / 5					
32746/2023/1	07/06/2023	העברת שכירות בצוואה	טלמור רותם	ת.ז.	203974266
החלק בזכות					
3 / 10					
32746/2023/1	07/06/2023	העברת שכירות בצוואה	טלמור יואב	ת.ז.	313294407
החלק בזכות					
3 / 10					



238685

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

גוש: 6551 חלקה: 459 תת חלקה: 4

תאריך סיום	רמת חכירה	בתנאי שטר מקורי
31/03/2049	ראשית	4656/2018/1
החלק בנסח	חכירה מהוונת	קיימת הגבלה בהעברה
בשלמות		אין הגבלה בירושה
שטרי תיקון: 28027/2023		
על כל הבעלים		

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
35562/2024/1	03/07/2024	הערה על מינוי כונס נכסים	עו"ד מייזליק תמר	עו"ד	19664
הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה בתל אביב תלה"מ 35411-06-23, מיום 27/06/2024					
על כל החוכרים					

הרכוש המשותף

הכנס נוצר ע"י שטר:	35880/2016	מיום:	24/08/2016	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	-------	------------	----------	--------------------

רשויות	שטח במ"ר
עיריית רמת השרון	3,676

כתובת
המלכים 122,124,126,128,130,132, רמת השרון

תקנון	תת חלקות
מוסכם	7

שטר יוצר
35880/2016

סוג תשריט
רישום הבית המשותף מבוסס על תשריט אחר כאמור בתקנה 54(ב)(1) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

המספרים הישנים של החלקה
6551/444

סוף נתונים

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

18/07/2024
י"ב תמוז תשפ"ד
שעה: 13:49

תאריך

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



238685

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 6551 חלקה: 459 תת חלקה: 4

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

