

חוזה מכר

שנעשה ונחתם בתל-אביב ביום בחודש שנת 2025

בין: יורשי המנוח אילן מנדלסון ז"ל ת.ז. 003916012 (להלן: "המנוח")

1. מנדלסון קארין ת.ז. 031780828
2. מנדלסון מירית ת.ז. 057326027
3. מנדלסון פז מירב ת.ז. 024060907
4. מנדלסון דניאל ת.ז. 206021677
5. מנדלסון נועם ת.ז. 217513126
6. מנדלסון איל ת.ז. 322404187
7. מנדלסון שחר ת.ז. 013014535
8. מנדלסון אשי ת.ז. 05961920

(כולם יחד להלן: "המוכרים")

באמצעות מנהלת עזבון המנוח, תמי מייזליק עו"ד

מרח' בזל 52, תל-אביב, 6274428

טלפון: 03-7910910 פקס: 03-7910911

(שתקרא להלן: "מנהלת העזבון")

- מצד אחד -

לבין:

_____ ת.ז. _____

מרח' _____

שיקרא להלן: "הקונה"

- מצד שני -

הואיל: ומנהלת העזבון מונתה ביום 18.04.24 על ידי בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב בת"ע 54405-03-24 (להלן: "בית המשפט" או "תיק בית המשפט"), למנהלת עזבון המנוח;

והואיל: והמנוח הותיר אחריו, בין היתר, דירה הנמצאת בקומה שלישית בבניין מגורים ברח' יונה הנביא 34/11, תל אביב, לה צמוד מרפסת פתוחה בשטח 5 מ"ר, הרשומה בלשכת רישום מקרקעין כחלקה 20/11 בגוש 6915 וזכויות יורשי המנוח נרשמו בלשכת רישום המקרקעין תל אביב (להלן: "הדירה");
צו קיום צוואה, מצ"ב ומסומן "1".
נסח רישום מקרקעין מצ"ב ומסומן "2".

והואיל: וזכויות על הדירה רשומה הערה על מינוי מנהל עזבון בתנאי שטר מקורי 36361/2025/1 (להלן: "ההערה");

והואיל: ומתוקף מינויה, פועלת מנהלת העזבון למכירת זכויות היורשים בדירה לכל המרבה במחיר ;

והואיל: ומנהלת העזבון פרסמה מודעה בעיתונים לשם קבלת הצעות של המעוניינים לרכישת הדירה ;

והואיל: והקונה הגיש למנהלת העזבון הצעה לרכישת הזכויות בדירה ;

והואיל: וברצון הקונה לרכוש הזכויות בדירה ממנהלת העזבון וברצון מנהלת העזבון למכור הזכויות בדירה לקונה, הכל בכפוף לאמור בחוזה זה ;

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

והואיל: והקונה מצהיר כי אין מנהלת העזבון ו/או מי מטעמה מייצגים אותו בכל הקשור בחוזה זה, ובכלל זה, ברישום הזכויות בדירה 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 מנהלת העזבון

2. מנהלת העזבון מצהירה כי בכפוף לאישור בית המשפט, תהא רשאית לחתום על חוזה זה ולמכור הדירה לקונה.

הצהרות הקונה

3. הקונה מצהיר ומתחייב כדלקמן :

- א. כי יש לו האמצעים הכספיים לרכישת הדירה ; וכן-
- ב. כי הוא ביקר בדירה, בחן ובדק אותה בעיני קונה וכן בחן ובדק את מצבה הפיזי, המשפטי, הרישומי והתכנוני של הדירה, לרבות מיקומה ושטחה אצל כל רשות המנהלת רישום על פי דין לגבי הדירה, ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, בלשכת רישום המקרקעין, ברשות מקרקעי ישראל, בעיריית תל אביב 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 מצבה המשפטי הרישומי והתכנוני של הדירה ידועים ונהירים לו ; וכן-



- ג. כי מבלי לפגוע באמור בס"ק ב' או לגרוע ממנו – הקונה בדק ובחן את הדירה בעיני קונה ומצא אותה מתאימה מכל הבחינות למטרות שלמענן הוא רוכש את הדירה במצבה 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 לדירה ו/או לאביזריה; וכן-
- ד. כי מבלי לפגוע באמור בס"ק ב', ו- ג' או לגרוע מהם – ידוע לקונה כי התקבלה החלטה של דיירי הבניין לביצוע תהליך של שיפוץ וכי הוא בדק עניין זה מול כל הגורמים הרלוונטים לרבות חברת הניהול של הבניין.
- ה. כי מבלי לפגוע באמור בס"ק ב', ו- ג' ד' או לגרוע מהם – ידוע לקונה כי מנהלת העזבון אינה אחראית באופן כלשהו לטיב הדירה, ואינה אחראית באופן אישי או אחר לכל ענין הקשור בדירה והוא מוותר באופן בלתי חוזר על טענות אלו כלפי מנהלת העזבון;

העסקה

4. הקונה רוכש בזה ממנהלת העזבון את הדירה ומנהלת העזבון מוכרת בזה את הדירה לקונה הכל בכפוף לאישור בית המשפט ולתנאי חוזה זה.
5. במועד וכנגד תשלום מלוא התמורה, מתחייבת בזה מנהלת העזבון למסור החזקה בדירה לקונה הכל בכפוף לאישור בית המשפט ולתנאי חוזה זה, והקונה מתחייב לקבל החזקה בדירה ממנהלת העזבון במצבה כיום (AS IS) כשהיא ריקה מכל אדם וחפץ.



התמורה

6. תמורת הדירה וכל יתר התחייבויות מנהלת העזבון בחוזה זה ישלם הקונה למנהלת העזבון סך של _____ ₪ (להלן: "התמורה").
7. התמורה תשולם ע"י הקונה למנהלת העזבון במועדים ובתנאים הבאים:
- א. סך של _____ ₪ המהווה 10% מהצעתו של הקונה ואשר הופקד בידי מנהלת העזבון כפקדון טרם חתימת החוזה להבטחת הצעתו של הקונה, יזקף ע"י 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"י התמורה לאחר אישור המכר ע"י בית המשפט.
- ג. יתרת התמורה בסך של _____ ₪ תשולם על ידי הקונה למנהלת העזבון תוך 30 יום מאישור המכירה של הדירה על ידי בית המשפט הנכבד.
- ד. הסכומים הנקובים בסעיפים א ו- ג שלעיל, ישולמו על ידי הקונה למנהלת העזבון 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 הדירה (להלן: **"הבנק המלווה"**), אשר להבטחתה ידרוש הבנק המלווה ממנהלת העזבון לחתום על התחייבות בנוסח המקובל אצלו (להלן: **"טופס ההתחייבות"**), תחתום מנהלת העזבון על טופס ההתחייבות בנוסח שייראה לה, בכפוף להתמלאותם של כל התנאים הבאים:

- 8.1 התשלום הראשון ע"ח התמורה, שולם במלואו שלא באמצעות הלוואה;
 - 8.2 כספי הלוואה יועברו על ידי הבנק המלווה, ישירות לידי מנהלת העזבון;
 - 8.3 מנהלת העזבון לא תידרש להתחייב כלפי הבנק המלווה לרשום בעצמה את הערת האזהרה לטובת הבנק המלווה ו/או את הזכויות בדירה ו/או את המשכנתא ו/או להודיע לבנק המלווה על המועד המיועד לכך;
 - 8.4 מנהלת העזבון לא תידרש להתחייב כלפי הבנק המלווה על השבת כספים לידיו, 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 ובמועדם מכל סיבה שהיא;
- האמור בסעיף זה יחול בשינויים המחויבים גם לגבי גרירת משכנתא שלחובת הקונה, אל הדירה, בתנאי שמלוא סכום המשכנתא הנגררת ישולם למנהלת העזבון 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 מנהלת העזבון והקונה על ביצוע העסקה לשלטונות מיסוי מקרקעין, תוך המועד הקבוע בחוק.
12. לאחר קבלת אישור בית המשפט, יהא הקונה רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בגין העסקה נשוא חוזה זה, ומנהלת העזבון תמסור לקונה הסכמה לרישום זה, בתנאי שתקבל מהקונה יפוי כח בלתי חוזר לביטול ההערה במקרה והקונה לא יעמוד בהתחייבויותיו עפ"י חוזה זה.



13. מנהלת העזבון מתחייבת להמציא לקונה את המסמכים כדלקמן וזאת בתנאי ברור ומפורש שהקונה שילם למנהלת העזבון את מלוא מחיר הנכס במועדים הקבועים בחוזה זה:

- א. אישור לפטור ממס שבח ו/ או אישור על תשלום מס שבח באם יחול מס כזה. מוסכם בין הצדדים כי ככל ותחול חובת תשלום מס שבח מקרקעין על עיסקת המכר נשוא חוזה זה, הרי שמתוך סכום יתרת התמורה שישולם ע"י הקונה כאמור בסעיף 7' לעיל, יועבר ע"י המוכרת למנהל מיסוי מקרקעין, סכום המקדמה הקבוע בסעיף 15 לחוק מיסוי מקרקעין על חשבון מס השבח עפ"י שובר תשלום מקדמה. המוכרת תהא רשאית לבקש מהמנהל להקטין את שער המקדמה, ככל שתהא גבוהה מסכום השומה העצמית למס שבח ולהעמידה בגובה סכום השומה העצמית.
- ב. אישור עיריית תל אביב לפיו שולמו מיסי העירייה בגין הדירה, כולל היטל השבחה, אם יש צורך בתשלום כזה, וזאת עד למועד מסירת החזקה בדירה.
- ג. צו מאת בית המשפט לפי סעיף 34 א' לחוק המכר, תשכ"ח-1968.

מנהלת העזבון תמציא לקונה את האישורים תוך זמן סביר ואולם אם יחול עיכוב בהמצאת האישורים מסיבות שאינן תלויות במנהלת העזבון, יידחה מועד המצאת האישורים עד להסרת העיכובים הנ"ל. מכל מקום מנהלת העזבון תפעל בחריצות הדרושה להשגת אישורים אלה.

14. הקונה יהיה אחראי בעצמו ועל חשבונו לבצע העברת הזכויות בדירה על שמו וזאת בהקדם האפשרי והוא ישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע העברת הזכויות בדירה על שמו. לשם ביצוע ההעברה תחתום מנהלת העזבון, מיד עם דרישה ראשונה של הקונה (ובתנאי שזה שילם מלוא מחיר הדירה), 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 מנהלת העזבון לקונה תיחשב לכל דבר ועניין כביצוע מלוא התחייבויות מנהלת העזבון לצורך רישום הדירה על שם הקונה.

מסירת החזקה בדירה לידי הקונה

16. לאחר אישור בית המשפט ולאחר שהקונה ישלם את מלוא מחיר הדירה למוכרת, תמסור מנהלת העזבון את החזקה בדירה לידי הקונה במצבה כפי שהיא. החזקה בדירה תימסר לקונה במצבה כמות שהוא (AS IS).

17. ממועד מסירת החזקה בדירה לקונה, תהא האחריות המלאה לכל נזק שייגרם לדירה ו/או לאדם ו/או לרכוש בדירה ו/או עקב השימוש בדירה, על הקונה לבדו, שיהא אחראי למילוי הוראות כל דין החלות על הדירה ו/או על מחזיק בה, ויישא בכל הוצאות האחזקה השוטפות של הדירה ו/או שמוטלת על בעל הדירה, לרבות היטלי סלילה, תיעול וביוב עירוניים וכיו"ב. הקונה ישפה את מנהלת העזבון בגין כל סכום שתאלץ לשלם עקב כל תביעה שתוגש נגדה בגין נזק שנגרם לאדם או לרכוש בקשר לדירה ובקשר לתשלומים, כמתואר לעיל.

מיסים ותשלומים אחרים

18. א. מס שבח מקרקעין, אם יחול, על עסקת המכירה, ישולם על ידי מנהלת העזבון.
 ב. מס רכישה בגין רכישת הזכויות בדירה, יחול על הקונה וישולם על ידו.
 ג. היטל השבחה, אם יחול עד למועד חתימת חוזה זה, יחול על מנהלת העזבון 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 בדירה 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 הדירה בין שחלים או יחולו על בעל או על המחזיק 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.
 ו. כל התשלומים הנוגעים לשיפוץ המבנה ו/או בגין החלטות שהתקבלו ו/או שיתקבלו ע"י דיירי הבניין ישולמו ע"י הקונה.

אישור בית המשפט לביצוע העסקה

19. בסמוך לאחר חתימת חוזה זה ע"י הקונה, תפנה מנהלת העזבון לקבלת אישורו של בית המשפט למכירת הדירה על פי חוזה זה.

תנאי מתלה לכניסתו לתוקף של חוזה זה הינו אישור בית המשפט למכירת הדירה על פי תנאי חוזה זה; ועם קבלת האישור, תחתום מנהלת העזבון על חוזה זה.

20. היה ומסיבה כל שהיא לא יאשר בית המשפט את מכירת הדירה 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 מנהלת העזבון 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.

21. ידוע לקונה כי עו"ד תמי מייזליק המופיעה בחוזה זה כ"מנהלת העזבון" פועלת במסגרת חוזה זה בתוקף תפקידה 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 כקבוע בחוק.

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

23. כתובת הצדדים לצורך חוזה זה הן:

מנהלת העזבון: תמי מייזליק, עו"ד

מרר' בזל 52, תל-אביב 6274428

טלפון: 03-7910910 פקס: 03-7910911

הקונה:

24. 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.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום בתאריך דלעיל:

הקונה

עו"ד תמי מייזליק
מנהלת עזבון

תוכן הנספחים (עמוד 1 מתוך 1)

שם המסמך	עמוד
נספח 1: צו מינוי מנהלת עזבון (עמודים 10 עד 10)	10
נספח 2: נסח (עמודים 12 עד 14)	12



נספח 1 :

צו מינוי מנהלת עזבון

(עמודים 10 עד 10)





בית משפט לענייני משפחה בתל אביב-יפו

ת"ע 54405-03-24 מנדלסון נ' האפוטרופוס הכללי במחוז תל-אביב ואח'

1

בפני כב' השופט יחזקאל אליהו

צו קיום צוואה

1. של המנוח אילן מנדלסון ת"ז 003916012 שנפטר ביום 2.10.23 ומענו היה ברח' בויאר אברהם 2 תל אביב.
2. אני מצהיר כי צוואתו של המנוח מיום 2.6.2023 שהעתק ממנה מצורף בזה ומסומן באות "א", היא בת תוקף.
3. מיניתי כמנהלת העיזבון את עוה"ד תמי מייזליק מרח' בזל 52 תל אביב.

2
3
4
5

ניתן היום, י' ניסן תשפ"ד, 18 אפריל 2024, בהעדר הצדדים.

6
7
8

יחזקאל אליהו, שופט

העתק נאמן למקור
תמי מייזליק
עו"ד
מ.י.ד. 19664

נספח 2 :

נסח

(עמודים 12 עד 14)



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 6915 חלקה: 20 תת חלקה: 11

הנכס נוצר ע"י שטר:	1616/1997	מיום:	05/01/1997	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	-----------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שלישית	44	22/340

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
יח	בז'	מרפסת פתוחה	5

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19115/2025/1	30/03/2025	צוואה	מנדלסון מירית	ת.ז.	057326027
				החלק בנכס	
				1 / 5	



מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19115/2025/1	30/03/2025	צוואה	מנדלסון אשי	ת.ז.	059619205
				החלק בנכס	
				1 / 5	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19115/2025/1	30/03/2025	צוואה	מנדלסון שחר	ת.ז.	013014535
				החלק בנכס	
1 / 5					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19115/2025/1	30/03/2025	צוואה	מנדלסון ירון קארין	ת.ז.	031780828
				החלק בנכס	
				1 / 5	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19115/2025/1	30/03/2025	צוואה	מנדלסון פז מירב	ת.ז.	024060907
				החלק בנכס	
				1 / 10	

246986 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 6915 חלקה: 20 תת חלקה: 11

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19115/2025/1	30/03/2025	צוואה	מנדלסון אביטל דניאל	ת.ז.	206021677
				החלק בנכס	
					1 / 20

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19115/2025/1	30/03/2025	צוואה	מנדלסון איל	ת.ז.	322404187
				החלק בנכס	
					1 / 20

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36361/2025/1	02/07/2025	הערה על מינוי מנהל עיזבון	עו"ד מייזליק תמר	עו"ד	19664
		הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה בתל אביב תלה"מ 54405-03-24 מיום 30/6/2025			
על כל הבעלים					

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	1616/1997	מיום:	05/01/1997	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	-----------	-------	------------	----------	--------------------

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	448

כתובת

יונה הנביא 34, תל אביב - יפו

תקנון	תת חלקות
מוסכם	17

שטר יוצר	תיק בית משותף
1616/1997	517/96

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6915 חלקות 35-36, ספר תל אביב (דף/ספר) 3 דף 193, ספר תל אביב (דף/ספר) 14 דף 46, ספר תל אביב (דף/ספר) 96 דף 135

סוף נתונים

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



נסח מס' 246986

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 6915 חלקה: 20 תת חלקה: 11

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

