

חוזה מכר

שנעשה ונחתם בתל-אביב ביום בחודש שנת 2025

בין: יורשי המנוחה מלכה פפושדו ז"ל ת.ז. 063899223 (להלן: "המנוחה")

1. רחל מוסארי ת.ז. 063899231

2. אביעד פפושדו ת.ז. 034944025 בפש"ר

3. יפעת חזן ת.ז. 043049899

(כולם יחד להלן: "המוכרים")

באמצעות מנהלת עזבון המנוחה, 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 04.05.2023 על ידי בית המשפט לענייני משפחה בתל אביב בת"ע 6167-02-23 (להלן: "בית המשפט" או "תיק בית המשפט"), למנהלת עזבון המנוחה;

והואיל: והמנוחה הותירה אחריה, בין היתר, דירה הנמצאת בקומה 12 בבניין מגורים ברח' צמרות 2, הרצליה, לה צמודות שתי חניות, האחת בשטח 9.80 מ"ר בקומת קרקע, והשניה בשטח 12.20 מ"ר במרתף תחתון, וכן מחסן בשטח 4.10 מ"ר במרתף תחתון, הרשומה בלשכת רישום מקרקעין כחלקה 858/121 בגוש 6546 (להלן: "הדירה");
צו קיום צוואה, מצ"ב ומסומן "1".
נסח רישום מקרקעין מצ"ב ומסומן "2".

והואיל: ועל הדירה רשומה הערה על מינוי אפוטרופוס בתנאי שטר מקורי 32541/2019/1 שטרי תיקון: 5527/2020 (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 הרצליה 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 שלמען 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; וכך-
 ד. כי מבלי לפגוע באמור בס"ק ב', ו- ג' 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"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 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 ההלוואה ;
- 8.2** כספי ההלוואה 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 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 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 הרצליה 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 כיום ובכפוף לבלאי טבעי וסביר של הדירה ואביזריה אשר יחולו עד למועד מסירת החזקה בדירה. החזקה בדירה תימסר לקונה במצבה כמות שהיא (AS IS).

17. ממועד מסירת החזקה בדירה לקונה, תהא האחראיות 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.

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

מרח' 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



בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

ת"ע 11578-02-23, 11661-02-23, 6167-02-23

לפני כב' השופטת קרן גיל

בעניין עיזבון המנוחה מלכה פפושדו ז"ל

צו קיום צוואה

1
 2 של המנוחה מלכה פפושדו ז"ל, ת"ז 063899223, שנפטרה ביום 1.8.2020 ומענה היה בהרצליה:
 3
 4 מוצהר בזאת שצוואת המנוחה מיום 6.11.2008 וכן התוספת לצוואה מיום 25.6.2015,
 5 שהעתקן מצורף בזאת, הן בנות תוקף.
 6
 7 בעניינו של היורש אביגד פפושדו ניתן צו לפתיחת הליכים, ועו"ד אורי גיל (מ"ר 19402) מונה כנאמן
 8 ליישום הליכי חדלות פרעון.
 9
 10 למנהלת העיזבון מונתה עו"ד תמי מייזליק ת"ז 029435906 (מ"ר 19664) מרח' בזל 52 תל אביב. תוקף
 11 המינוי עד 3.5.2025.
 12
 13 על מנהלת העיזבון להמציא לאפוטרופוס הכללי פרטת של נכסי העיזבון ודוחו"ת על פי חוק הירושה,
 14 תשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו מכוחו.
 15
 16
 17 נחתם היום, י"ג אייר תשפ"ג, 04 מאי 2023.

(ק.ג.)
קרן גיל, שופטת



העתק/תצלום נכון מהמקור
תמי מייזליק עו"ד
מ.ב. 19664
עו"ד-ד"ר

העתק/תצלום נכון מהמקור
עו"ד-ד"ר



41513 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

גוש: 6546 חלקה: 858 תת חלקה: 121

הנכס נוצר ע"י שטר:	5470/2003	מיום:	06/05/2003	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	-----------	-------	------------	----------	--------------------

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	שתיים עשרה	141.40	141/14992

אגף
2

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
נו	כתום	חניה	9.80
קיב	כתום	חניה	12.20
שנד	כתום	מחסן	4.10

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5022/2004/1	22/03/2004	מכר	פפושדו מלכה	ת.ז.	063899223
				החלק בנכס	
				1 / 2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5527/2020/1	24/02/2020	צוואה	פפושדו מלכה	ת.ז.	063899223
				החלק בנכס	
				1 / 2	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5527/2020/2	24/02/2020	תיקון הערה על פי צו	מוסארי רשל	ת.ז.	063899231
				ת.ז.	053416699
				מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי
				הערה על מינוי אפוטרופוס	32541/2019/1
				הערות: א"פ: 19-09-40394 מיום: 28/10/2019 בית משפט לענייני משפחה תל אביב- יפו	
				שטרי תיקון:	5527/2020
על כל הבעלים					



41513

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס בתים משותפים
גוש: 6546 חלקה: 858 תת חלקה: 121

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16519/2023/1	24/05/2023	הערה על מינוי מנהל עיזבון	עו"ד מייזליק תמר	עו"ד	19664
הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה בתל אביב-יפו, הליך מס' 11578-02-23, מיום 4.5.2023					
על כל הבעלים					

הרכוש המשותף

הנכס נוצר ע"י שטר:	5470/2003	מיום:	06/05/2003	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	-----------	-------	------------	----------	--------------------

רשויות	שטח במ"ר
עיריית הרצלייה	4,915

מבנה	אגף	כניסה	כתובת
	1		צמרות 2, הרצלייה
	2		צמרות 2, הרצלייה

תקנון	תת חלקות	אגפים
מוסכם	139	2

שטר יוצר	תיק בית משותף
5470/2003	158/03

תיקים / שטרות לנכס

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
10571/2003	צו תיקון בית משותף

הערות רשם המקרקעין

"קיים צו תיקון מיום 10.08.03"

המספרים הישנים של החלקה

6546/857

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח