

הסכם מכר

שנערך ונחתם בירושלים ביום 24.3.2004

בין

איוב יוסף עבד אלקאדר ג'אבר

נושא דרכון ירדני מס' ה' 793050(E)

(להלן - "המוכר")

לבין

אסף נחמד

נושא תעודת זהות מס' 059672535

(להלן - "הקונה")

הואיל והמוכר רכש את המקרקעין המתוארים בסעיף 2 להלן והינו בעל הזכויות בהן;

והואיל והצדדים מעוניינים כי המוכר ימכור לקונה והקונה ירכוש מהמוכר את המקרקעין ואת כל הזכויות בהם - הכל בהתאם לתנאיו של הסכם זה;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם והינו מחייב את הצדדים.
2. המקרקעין אשר נמכרים לפי הסכם זה הם המקרקעין שנמצאים בגיבל ג'והר / ואדי אלחצין מאדמות העיר חברון אשר ידועים כחלק מסוים מחלקה מס' 51 בגוש שומה מס' 34427 וידועים גם כחלקת משנה מס' 1 של חלקה 51 הנ"ל ושגבולותיהם מסומנים בקו אדום על המפה המצ"ב כנספח א' והם כוללים אדמה ששטחה 1138 מ"ר ואת כל המחוברים אליה לרבות הבנין שבנוי עליה (המקרקעין הנ"ל ייקראו להלן - "הנכס").
3. המוכר מצהיר, מאשר ומתחייב כי מצגיו המפורטים להלן הינם נכונים ומדויקים:
 - א. עד לאחרונה היה הנכס בבעלותם ובחזקתם של שני בעלים והם פאזי מחמד זאיד אלרגיבי ו- עבד אלקאדר מחמד שאור (להלן - "הבעלים הקודמים") ובחזקתם.

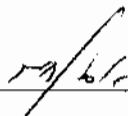
- ב. הבעלים הקודמים בנו בנכס את שלד הבנין בן שלוש הקומות מעל לקומת הקרקע.
- ג. המוכר רכש את הנכס בשלמותו מאת הבעלים הקודמים וקיבל מהם את החזקה בנכס.
- ד. לפי ההסכם שבין המוכר לבעלים הקודמים נותרה יתרת חוב לתשלום ע"י המוכר לבעלים הקודמים וזאת בגין התמורה לנכס. יתרה זו עומדת לסילוק בעוד שלושה חודשים.
- ה. המוכר לא עשה בזכויותיו בנכס כל עסקה שהיא ואף לא התחייב לעשות בהן עסקה כלשהיא.
- ו. הנכס וזכויותיו של המוכר בנכס הינן נקיות מכל שעבוד, עיקול חוב ו/או זכות כלשהיא לצד שלישי.
- ז. החזקה הפנויה והבלעדית בנכס בשלמותו הינה בידי המוכר ואין כל אדם אחר התופס בפועל או הטוען לזכות לתפוס כל חלק מהנכס.
- ח. אין כל מניעה חוקית או אחרת שתגביל או תמנע את המוכר מלהתקשר בהסכם זה ומלקיימו.
4. הקונה מצהיר כי הוא מכיר את הנכס ואת נתוניו הפיזיים התכנוניים והמשפטיים, כי הוא מכיר את ההסכם שבין המוכר לבעלים הקודמים וכי הוא מוכן לרכוש את הנכס בידועו את כל אלה, בכפוף לנכונות מצגיו של המוכר שבסעיף 2 לעיל.
5. המוכר מוכר בזאת לקונה - והקונה רוכש בזאת מהמוכר - את הנכס ואת כל זכויות המוכר בנכס ולגבי הנכס.
6. המוכר מוסר בזאת לקונה - והקונה מקבל מזאת מהמוכר - את החזקה הפנויה והבלעדית בנכס בשלמותו.
7. המוכר מתחייב לקיים את כל תנאיו של ההסכם, לפיו רכש את הנכס מהבעלים הקודמים, ולא לנקוט בכל מעשה או מחדל העלול לגרום לביטולו או להתבטלותו או לעיכוב ביצועו של ההסכם שבינו לבין הבעלים הקודמים.
8. תמורת הנכס ותמורת קיום כל התחייבויות המוכר שבהסכם זה ישלם לו הקונה סך כולל של שש מאות ועשרה אלף (610,000) דינר ירדני (להלן - "התמורה").
9. התמורה תשולם על ידי הקונה למוכר בתשלומים כדלהלן:

1/10/1

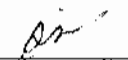
1/10/1

- א. עד למעמד החתימה על הסכם זה שילם הקונה למוכר סך של ארבעה עשר אלף וחמש מאות (14,500) דינר והמוכר בחתימתו על הסכם זה מאשר כי קיבל כבר סך זה טבין ותקילין.
- ב. במעמד החתימה על הסכם זה משלם הקונה למוכר סך של שמונים אלף (80,000) דינר ירדני, והמוכר בחתימתו על הסכם זה, מאשר את קבלתו של תשלום זה במלואו טבין ותקילין.
- ג. יתרת התמורה בסך של חמש מאות וחמישה עשר אלף וחמש מאות (515,500) דינר ירדני תשולם ע"י הקונה למוכר בד בבד עם התשלום ע"י המוכר של יתרת הסכום שהוא חייב לבעלים הקודמים בגין רכישת הנכס מהם ובד בבד עם חתימתם של הבעלים הקודמים על ייפוי כוח בלתי חוזר לטובת הקונה בגין מכירת הנכס למוכר.
10. המוכר ישא במיסים, באגרות ובתשלומי החובה החלים על הנכס בגין התקופה שעד לחתימת הסכם זה וממועד זה ואילך ישא בהם הקונה.
11. להבטחת זכויותיו של הקונה יחתום המוכר וימסור לידיו של הקונה ייפוי כוח בלתי חוזר לטובתו של הקונה, בנוסח זהה לנוסח המצ"ב כנספת ב'.
12. הסכם זה מכיל את כל המוסכם בין הצדדים ומעת חתימתו ואילך לא יהא כל תוקף לכל הסכמה, הבנה הבטחה או מצג, שנעשו טרם חתימתו של הסכם זה ולא נזכרו בו במפורש.
13. כל שינוי בהסכם זה לרבות תוספת, גריעה, תיקון וויתור, לא יהא בתוקף אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים.
14. כל מחלוקת בדבר כריתתו, פירושו וקיומו של הסכם זה תוכרע אך ורק ע"י בתי המשפט המוסמכים לכך בירושלים מדינת ישראל ויחולו עליה דיני מדינת ישראל בלבד.

ולראיה באו הצדדים על החתום



 הקונה



 המוכר

7 כסא /

יפוי כח בלתי חוזר

אנו הח"מ, **איוב יוסף עבד אלקאדר ג'אבר** נושא דרכון ירדני מס' ה' (E) 79305 מאשר וממנה כדלהלן:

הואיל ואני רכשתי מאת פאיז מחמד זאיד רג'בי ו- עבד אלקאדר מחמד שאור את המקרקעין הידועים כחלק מחלקה מס' 51 בנוש מס' 34427 מאדמות חברון במקום ושמו ג'בל ג'והר/ואדי חצין אשר מהווים את חלקת המשנה מס' 1 שגבולותיה מסומנים בקו אדום במפה המצ"ב כנספח א' ושטחה 1138 מ"ר יחד עם כל הבנין וכל שאר המחוברים (להלן - "הנכס").

והואיל ומכרתי את הנכס ואת זכויותיי בנכס למר אסף נחמד נושא תעודת זהות ישראלית מס' 059672525.

(להלן - "צד ג'");

והואיל וברצוני להבטיח את זכויות צד ג' בנכס;

לפיכך אני ממנה בזאת את מר **מרדכי זרביב** נושא תעודת זהות 025059866 ו/או כל מי שימונה בעתיד ע"י צד ג', ביחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "בא כוחנו הנ"ל"), להיות בא כוחו ומייפיים את כוחו ומסמיכים אותו לעשות בשמו ובמקומו, בקשר לנכס, כל פעולה שאני הייתי זכאי ומוסמך לעשותה לו הייתי נוכח אישית.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יהא בא כוחנו הנ"ל מוסמך ורשאי לעשות בקשר לנכס את הפעולות הבאות בשמי ובמקומי:

1. לחתום על כל מסמך לרבות הסכמים, שטרי עיסקה, בקשות, הודעות, תצהירים, אישורים, תכניות, קבלות, כתבי בי דין, יפוי כח ויפוי כח בלתי חוזרים.
2. להופיע ולייצג אותי בפני כל אדם לרבות אישיות משפטית, רשות שלטונית וממשלתית, צבאית ומוניציפלית, ערכאה שיפוטית, בורר וערכאה מעין שיפוטית.
3. לעשות כל פעולה לפי כל חוק שעניינו במקרקעין לרבות מכר, העברה, החכרה, השכרה, עסקת קומבינציה, משכנתא, משכון, הענקת זכות הנאה, הענקת רשיון, חידוש רישום, רישום ראשון, תיקון שטח וגבולות, הגשת תזכיר תביעה, איחוד, חלוקה, הפרדה,

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

רישום הערה, ייחוד הערה, רישום בית משותף, תיקון צו בית משותף, פירוק שיתוף וויתור.

4. לנקוט כל הליך משפטי, להתגונן בפני הליך משפטי שהוגש ע"י אחרים וכן להתפשר בכל הליך משפטי לפי שיקול דעתו המוחלט של בא כוחנו הנ"ל.
 5. לעשות כל פעולה לפי חוק הירושה לרבות לשם מתן צו ירושה, צו קיום צוואה, צו לאישור חלוקת עזבון, מינוי מנהל עזבון וביטול מינוי של מנהל עזבון.
 6. לקבל כל מסמך לרבות כתבי בי דין, הודעות, התראות ושומות ולאשר קבלתם.
 7. לפעול לשחרור הנכס מניהול ואו מהקנייה של האפוטרופוס לנכסי נפקדים, הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש, האפוטרופוס הכללי, של כל אפוטרופוס אחר וכן של כונס נכסים ונאמן.
 8. לשלם כספים, לקבל כספים ולאשר קבלתם.
 9. להסכים לבוררות, להופיע ולייצג אותי בכל הליך לפי חוק הבוררות ולהתפשר בהליך בוררות.
 10. להופיע ולייצג אותי בפני כל רשות מס ממשלתית ומוניציפלית, להגיש דוחיות, הצהרות, השגות, עררים וערעורים לפי כל חוק מס ולהתפשר בכל הליך לפי חוקי המס.
 11. לקבל חזקה ולמסור חזקה.
 12. להגיש תלונות לכל רשות חוקרת לרבות למשטרה.
 13. לעשות כל פעולה לפי חוק התכנון והבנייה.
- מובהר בזאת במפורש כי בא כוחנו הנ"ל מוסמך ורשאי להפעיל את כוחותיו שלפי יפוי כח זה בין בבת אחת או מפעם לפעם וכמו"כ ביחס לנכס כולו או לגבי כל חלק מהנכס.
- כמו"כ מובהר בזאת כי ביפוי כח זה לשון זכר ולשון נקבה וכן לשון יחיד ולשון רבים הם היינו הך ויפורשו בהתאם להקשר הענייני.
- אני מאשר בזאת מראש את כל אשר בא כוחנו הנ"ל יעשה בהסתמך על יפוי כח זה.
- בא כוחנו הנ"ל יפעל על פי יפוי כח זה לטובתו של צד ג' ובהתאם להנחיותיו של צד ג' ומבלי להזדקק להסכמה או להנחיה מאתנו.

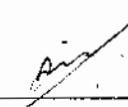
2012/11/17

10

יפוי כח זה הינו בלתי מוגבל בזמן והינו בלתי חוזר שאיננו ניתן לביטול, לשינוי או להגבלה באשר הוא נועד להבטיח את זכויותיו של צד שלישי שהוא צד ג'.

יפוי כח זה יחייב את כל חליפי וכל מי שיבוא במקומי.

ולראיה באנו על תחתום, היום,



איוב יוסף עבד אלקאדר ג'אבר