

הסכם מכר

שנערך ונחתם בתל אביב ביום ____ לחודש _____ 2026

- ב ין :**
1. החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ
ח.פ. 513869834 (בפירוק) (להלן: "החברה")
כמנהלת נכסי הנספים, אסתר רבינוביץ ז"ל (1/6 חלקים)
 2. האפוטרופוס הכללי (להלן: "אפ"כ")
כמנהל נכסי הנספים, גרשון (ג'ורג') רבינוביץ ז"ל,
טוביה (תיאו) רבינוביץ ז"ל ו-רבינוביץ אריה ז"ל (3/6 חלקים)
 3. אליהו יצחקי ת"ז 004298477 (1/18 חלקים)
 4. אילה בן נפתלי ת"ז 051824308 (1/18 חלקים)
 5. לאה ערמון ת"ז 055083240 (1/18 חלקים)
 6. לנה חראש זהבי ת"ז 013459250 (1/12 חלקים)
 7. צבי פולונסקי ת"ז 014363535 (1/24 חלקים)
 8. סופיה מור ת"ז 014363543 (1/24 חלקים)
- (להלן: "המוכרים")

ע"י כונס הנכסים עו"ד גור אוזון, מדרך מנחם בגין 144 תל אביב (מגדל מידטאון)
בהתאם לצו בית המשפט השלום בטבריה מיום 16.1.2025 בתיק מס' 10240-11-24
(להלן: "בית המשפט"; "כונס הנכסים"; "צו ביהמ"ש" בהתאמה)

מצד אחד;

- לבין :**
1. _____, ת.ז. _____.
 2. _____, ת.ז. _____.
- מרחוב _____,
(להלן ביחד ולחוד: "הקונה")

מצד שני;

הואיל והחברה מנהלת מכוח חוק נכסים של נספי השואה (השבה ליורשים והקדשה למטרות סיוע והנצחה), תשס"ו – 2006 (להלן: "החוק") ובמסגרת כך ניהלה החברה את הזכויות הרשומות (1/6 חלקים) על שם הנספית אסתר רבינוביץ (נעדרת) ז"ל בנכס הידוע כחלקה 49 בגוש 11073 ביקנעם, מועצה אזורית מגידו (להלן: "הנכס" ו/או "המקרקעין") והכל על פי המפורט בנסח לשכת רישום המקרקעין המצ"ב כנספח 1 (להלן: "נסח הרישום");

והואיל ואפ"כ מנהל בהתאם לסעיף 64(ב) לחוק את הזכויות הרשומות (3/6 חלקים) על שם הנספים גרשון (ג'ורג') רבינוביץ ז"ל, טוביה (תיאו) רבינוביץ ז"ל ורבינוביץ אריה ז"ל בנכס והכל כמפורט בנסח הרישום.

והואיל ויחידי המוכרים 3-5 רשומים כבעלים של 1/18 מהזכויות במקרקעין כ"א;

והואיל והמוכרת 6 רשומה כבעלת 1/12 מהזכויות במקרקעין;

והואיל והמוכרים 7-8 רשומים כבעלי 1/24 מהזכויות במקרקעין כ"א;

והואיל ובהתאם לצו ביהמ"ש, מונה עו"ד גור אוזון ככונס נכסים לצורך מכירת מלוא הזכויות בנכס בשם כל המוכרים (1/1 חלקים);

צו ביהמ"ש מצ"ב כנספח 2.

והואיל וביום 28.1.26 אישר בית המשפט לכונס הנכסים להוציא את המקרקעין למכירה;

צו ביהמ"ש מצ"ב כנספח 3.

והואיל: וכונס הנכסים פרסם הזמנה להציע הצעות לרכישת הנכס נשוא הסכם זה והקונה הגיש הצעה על גבי טופס הצעה, ואלה מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומצורפים **כנספח 4**;

והואיל: וברצון הקונה לרכוש את מלוא זכויות המוכרים בנכס AS-IS כשהן נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או צו ו/או כל זכות צד ג' אחרת, למעט כמפורט במפורש בהסכם זה, והכל בהתאם לתנאי הסכם זה כדלהלן;

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא להסכם זה, הצהרות הצדדים והנספחים להסכם, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. כותרות ההסכם הנן לצרכי נוחיות ולא ישמשו לצורך פרשנות ההסכם.

2. העסקה

- 2.1. המוכרים באמצעות כונס הנכסים מוכרים בזאת לקונה והקונה רוכש בזאת מכונס הנכסים, את מלוא הזכויות בנכס כשהוא במצבו AS-IS, והכל בהתאם לתנאי הסכם זה ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה, כהגדרתו להלן.
- 2.2. תנאי לכניסתו לתוקף של הסכם זה הינו קבלת אישור בית המשפט כהגדרתו לעיל, וכן קבלת אישור בית משפט המחוזי בירושלים בו מתנהל הליך הפירוק של החברה (להלן: **"בית המשפט של הפירוק"**) וכן של בית המשפט המחוזי לפי סעיף 9(ג) לחוק האפוסטרופוס הכללי, תשל"ח-1978 (להלן: **"בית משפט המחוזי"**) להסכם ולהתקשרות על פיו, וזאת עד חלוף 10 חודשים ממועד הגשת הבקשה ע"י כונס הנכסים ו/או אפ"כ ו/או החברה לאישור הסכם זה (להלן: **"אישורי המכר"**, **"בתי המשפט"** ו-**"התנאי המתלה"**). לא התקיים התנאי המתלה תוך תקופת הזמן לקיומו כאמור, כל צד יהיה משוחרר מהתחייבויותיו כלפי משנהו מבלי שלמי מהצדדים תהא טענה האחד כלפי משנהו. מבלי לגרוע מהאמור, במקרה זה כל אחד מהמוכרים יהיה רשאי למכור את חלקו במקרקעין לכל צד שלישי ולקונה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בהקשר זה.
- 2.3. למען הסר ספק מובהר כי יום אישור הסכם זה על ידי האחרון מבין בתי המשפט ייחשב כיום כריתת הסכם זה ו/או יום המכירה לפי חוק מיסוי מקרקעין כהגדרתו בהסכם זה (להלן: **"מועד כריתת ההסכם"**).

3. הצהרות והתחייבויות הצדדים

- 3.1. המוכרים מצהירים, מתחייבים ומאשרים בזה:

3.1.1. כי נכון למועד חתימת הסכם זה, זכויותיהם בנכס נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או זכות צד ג' כלשהי למעט (א) הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה לטובת הועדה לבניה למגורים ולתעשייה מחוז צפון מיום 3.8.2010 על פי שטר מס' 20576/2010/2 (להלן: "**הערת תכנית 1**") ; (ב) הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה מיום 3.8.2023 על פי שטר מס' 43242/2023/1 (להלן: "**הערת תכנית 2**") ; (ג) הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 מיום 8.5.2013 על פי שטר מס' 14604/2013/1 (להלן: "**הערה על הפקעה**") ; (ד) הערת ניהול לטובת האפוטרופוס הכללי מיום 26.3.2023 על פי שטר מס' 17714/2023/1 על הבעלות של גרשון (ג'ורג') רבינוביץ ז"ל, טוביה (תיאו) רבינוביץ ז"ל ו-רבינוביץ אריה ז"ל (להלן: "**הערת אפ"כ**") ; (ה) הערה לטובת החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ בהתאם לסעיף 67ח(ב) לחוק נכסים של נספי השואה (השבה ליורשים והקדשה למטרות סיוע והנצחה) התשס"ו-2006, על פי שטר מס' 17714/2023/2 מיום 26.3.2023 על הבעלות של אסתר רבינוביץ (נעדרת) ; (ו) הערה על מינוי כונס נכסים, לטובת עו"ד גור און מ.ר. 23178 בהתאם לתיק ביהמ"ש ת"א מס' 10240-11-24 על פי שטר מס' 29292/2025/2 מיום 8.5.2025 על כל הבעלים במקרקעין (להלן: "**הערת הכינוס**") והכל כמפורט **בנספח 1** (להלן יחד: "**ההערות על הממכר**"), ולמיטב ידיעתם אין כל מניעה להעברת הזכויות בנכס לקונה כשהוא נקי מכל זכות צד ג', למעט ההערות על הממכר כאמור.

3.2. הקונה מצהיר, מתחייב ומאשר בזה :

3.2.1. כי הוא ביקר, ראה ובדק בדיקה קפדנית בעצמו ו/או ע"י מומחים מטעמו, את הנכס וסביבתו מכל בחינה שהיא לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, את מצבו המשפטי, התכנוני, הרישומי והפיזי, לרבות אך לא רק גבולות הנכס, מיקומו, דרכי הגישה, שטחים גובלים פרטיים וציבוריים, את תכניות המתאר ותכניות בניין העיר השונות החלות על הנכס ו/או המתייחסים אליו, וכל היבט אחר הקשור בנכס וברכישתו. כי ערך את כל בדיקותיו בסיוע מומחים מטעמו ו/או כי ניתנה לו אפשרות להסתייע במומחים מטעמו לבדיקת הנכס ללא כל הגבלה. כי מצא את הנכס מתאים לו מכל הבחינות לרבות מצבו הפיזי, התכנוני, הרישומי והמשפטי והנכס הינו לשביעות רצונו המלאה והוא רוכש את הנכס, כמו שהוא, במצבו AS IS וכי למוכרים ו/או לכונס הנכסים לא תהיה כל אחריות בקשר לנכס והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי המוכרים ו/או כונס הנכסים ו/או מי מטעמם, בכל הקשור לנכס ו/או למצב הנכס ו/או בקשר לכל פגם ו/או ליקוי בו.

3.2.2. כי הוא לא הסתמך ולא מסתמך על הצהרה, או הבטחה, או מצג כלשהו מטעם המוכרים ו/או מטעם כונס הנכסים ו/או מי מטעמם בקשר לנכס ו/או לזכויות המוכרים בנכס ו/או למצבו ו/או לכל הקשור בחתימת הסכם זה.

הקונה שב ומצהיר, כי החלטתו להתקשר בהסכם זה היא על סמך בדיקותיו העצמאיות בלבד.

- 3.2.3. כי בכל מקרה לא יפעל להוצאת צו מניעה ו/או סעדים אחרים המונעים מהמוכרים ו/או מכונס הנכסים את מכירת הנכס לאחר במקרה בו הקונה לא יעמוד בתנאי הסכם זה, וכי בכל מקרה של מחלוקת בינו לבין המוכרים ו/או כונס הנכסים ו/או מי מטעמם, סעדיו היחידים כלפי המוכרים ו/או כונס הנכסים יהיו כספיים בלבד.
- 3.2.4. כי הוא מתחייב לחתום על כל מסמך נחוץ, שיידרש על ידי הרשויות ו/או כונס הנכסים, לשם השלמת המכר עפ"י הסכם זה.
- 3.2.5. כי כונס הנכסים פועל במסגרת הסכם זה מכוח צו ביהמ"ש וכי ידוע לו שהסכם זה מותנה בקיום התנאי המתלה וכי כונס הנכסים כפוף בכל פעולה ו/או החלטה שיקבל במסגרת הסכם זה להוראות בתי המשפט. הקונה מצהיר ומתחייב כי הוא פוטר את המוכרים ואת כונס הנכסים מאחריות בגין כל פעולה ו/או החלטה שתתקבל ו/או תאושר ע"י בתי המשפט ו/או מי מהם, לרבות החלטה שעלולה להזיק לקונה, ובלבד ולא הוסתר מהקונה במכוון מידע אשר היה בו כדי להשפיע על החלטתו של הקונה להתקשר בהסכם זה.
- 3.2.6. כי כל עיכוב בקבלת ההחלטה ע"י בתי המשפט ו/או מי מהם בבקשה לאישור ההסכם, לא יהווה עילה לחזרה בו מרצונו לרכישת הנכס על פי ההצעה שהוגשה על ידי הקונה.
- 3.2.7. **כי ככל שהמכירה של הנכס לא תאושר על ידי בתי המשפט ו/או מי מהם, הוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל מין וסוג, בגין אי אישור ההסכם ע"י בתי המשפט ואי כניסתו לתוקף בהתאם.**
- 3.2.8. הקונה מצהיר ומסכים כי כונס הנכסים פועל לפי הוראות בתי המשפט, מבלי לקבל על עצמו כל התחייבות ו/או חבות כלשהי כלפי הקונה באופן אישי.
- 3.2.9. הקונה מצהיר כי ידוע לו ומוסכם עליו שהתחייבויות יחידים המוכר על פי הסכם זה הינן של כל אחד מיחידים המוכרים בנפרד וכי לא קיימת ערבות הדדית בין יחידים המוכרים בינם לבין עצמם.

4. התמורה

- תמורת כל הזכויות בנכס מתחייב הקונה לשלם למוכר, של _____ ש"ח (שקלים חדשים), לפני מע"מ (להלן: "**התמורה**").
- התמורה תשולם על-ידי הקונה במועדים ובתשלומים כדלקמן:
- 4.1. **תשלום ראשון** בסך השווה לסכום ההמחאה הבנקאית (להלן: "**ההמחאה הבנקאית**") שמסר הקונה במצורף להצעתו במענה להזמנה להציע הצעות לרכישת הנכס מטעם כונס הנכסים, ישולם באמצעות ההמחאה הבנקאית, שתופקד לאחר אישורי המכר לחשבון הכינוס שייפתח בשם "עו"ד גור און כונס גו"ח 11073/49" (להלן: "**חשבון הכינוס**").

- 4.2. **תשלום שני** בסך המהווה השלמה ל-40% מכלל התמורה בגין הנכס, ישולם לכוונס הנכסים באמצעות המחאה בנקאית לפקודת "עו"ד גור און כונס גו"ח 11073/49" ו/או בהעברה בנקאית לחשבון הכינוס וזאת בתוך 21 ימים ממועד אישורי המכר. מובהר כי הקונה יהיה רשאי לשלם תשלום זה בחלקו מהון עצמי ובחלקו באמצעות מימון בנקאי, והכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 8 להסכם זה להלן.
- 4.3. **תשלום שלישי** בסך אשר יהווה השלמה ל-100% אחוזים מהתמורה, ישולם בתוך 45 ימים ממועד אישורי המכר, בהמחאה בנקאית אחת לפקודת "עו"ד גור און כונס גו"ח 11073/49" ו/או בהעברה בנקאית לחשבון הכינוס.
- 4.4. כל תשלום לכוונס הנכסים ייחשב כתשלום ע"ח התמורה.
- 4.5. **לתמורה ובהתאם לכל אחד מהתשלומים המפורטים בסעיפים 4.1 - 4.3 לעיל, יוסף מע"מ כדין, ככל שחל, אשר ישולם ע"י הקונה.** הקונה מצהיר ומאשר כי ידוע לו כי האפטרופוס הכללי והחברה אינם עוסק מורשה. ככל שיחול מע"מ על עסקה זו חובת תשלומה של המע"מ חלה על הקונה בלבד ובאחריותו הבלעדית של הקונה להסדיר את עניין תשלום המע"מ ישירות מול שלטונות מע"מ מבלי לערב בכך את האפטרופוס הכללי והחברה, לרבות המצאת חשבונית עצמית לאפטרופוס הכללי, לחברה ולכוונס הנכסים.
- 4.6. כל תשלום ותשלום על חשבון התמורה על פי הסכם זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן באופן שאם בזמן פירעונו בפועל של סכום כלשהו על חשבון התמורה על פי הסכם זה יתברר כי "המדד החדש" גבוה מ"המדד הבסיסי", ישלם הקונה לכוונס הנכסים את אותו תשלום כשהוא מוגדל באותו שיעור בו עלה המדד החדש לעומת המדד הבסיסי. מובהר כי התמורה בכל מקרה לא תפחת מהסך המפורט בסעיף 4 לעיל.
- המונח "מדד המחירים לצרכן" או "המדד" משמעו - מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הכולל פירות וירקות או כל מדד דומה שיפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה במקרה שיבוטל מדד המחירים לצרכן. "המדד הבסיסי" משמעו - המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות כפי שנקבע בהזמנה להציע הצעות המצורפת **כנספח 4** להסכם זה. "המדד החדש" משמעו המדד במועד פירעון כל תשלום בפועל.
- 4.7. רק פירעון בפועל של המחאה בנקאית ייחשב כביצוע התשלום. כמו כן, כל תשלום באמצעות העברה בנקאית יחשב כתשלום שבוצע רק כאשר תתקבל אסמכתא מהבנק המעביר בגין השלמת ביצוע פעולת העברה לחשבון הכינוס.
- 4.8. הקונה יהא רשאי להקדים תשלום מן התשלומים הנקובים לעיל, אך ורק לאחר שקיבל הסכמת כונס הנכסים לכך מראש ובכתב.
- 4.9. אם הקונה יפגר בתשלום כלשהו מן התשלומים הנקובים לעיל, פיגור העולה על 7 ימים, אזי הוא ישלם למוכרים במועד ביצוע התשלום בפועל, ריבית שנתית צמודה בשיעור של הריבית הקבועה ע"י החשב הכללי בגין איחורים בתשלומים כאמור, אשר תחושב החל ממועד התשלום הנקוב בחוזה ועד ליום התשלום בפועל וזאת בנוסף לקרן הצמודה, כאמור לעיל.

4.10. הקונה יהיה רשאי לרשום הערת אזהרה לטובתו בגין רכישת הנכס על פי הסכם זה אך ורק לאחר פירעון התשלום השני המפורט בסעיף 4.2 לעיל, ובכפוף למסירת ייפוי כוח לטובת כונס הנכסים כמפורט בסעיף 10 להלן.

5. מסירת החזקה בנכס

5.1. החזקה המשפטית בנכס תימסר על ידי הודעת מסירה בכתב לידי הקונה כנגד פירעון התשלום השלישי (להלן: "**מועד מסירת החזקה**"), ותשלום מלוא התמורה, כשהנכס במצבו AS-IS ונקי מכל שעבוד, עיקול, צו הריסה וזכות צד ג' כלשהי, למעט כל הערה שתירשם לטובת הקונה, ככל שתירשם, למעט ההערות על הממכר, ולמעט הערות שיימחקו במועדים ובתנאים כמפורט בסעיף 6.4 להלן, ולמעט מגבלות הרשומות במפורש בהסכם זה.

6. הרישום

6.1. הקונה יטפל ברישום זכויותיו בנכס בלשכת רישום המקרקעין על אחריותו ועל חשבונו. המוכרים מתחייבים להעביר את המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 להלן על מנת לאפשר לקונה להעביר את כל הזכויות בנכס על שמו.

6.2. לשם ביצוע האמור בסעיף 6.1 לעיל, המוכרים מתחייבים להמציא לקונה את האישורים לרישום המפורטים בסעיף זה בתוך 12 חודשים ממועד אישורי המכר (וכניסת ההסכם לתוקף בהתאמה), אלא אם הייתה מניעה שאינה תלויה במוכרים למסירת המסמכים שאזי המועד יוארך עד להסרת המניעה כאמור (להלן: "**מועד מסירת האישורים לרישום**").

6.2.1. שטרי מכר חתומים ומאומתים כדין.

6.2.2. אישור הרשות המקומית (לרבות בגין היטל השבחה) המופנה ללשכת רישום המקרקעין.

6.2.3. אישור מס שבח ומס רכוש, ככל שנדרש, המופנה ללשכת רישום המקרקעין.

6.2.4. אישורי המכר.

(לעיל ולהלן: "**האישורים לרישום**").

6.3. בכפוף לקבלת כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל, הקונה מתחייב להגיש את מסמכי העסקה לשם רישום זכויותיו בנכס בלשכת רישום המקרקעין או במקום בו מתנהל רישום הנכס, בתוך ולא יאוחר מ- 45 ימים ממועד מסירת האישורים לרישום, ולהעביר לכונס הנכסים, ללא כל דרישה מוקדמת, נסח רישום מעודכן בו רשום הקונה כבעל מלוא הזכויות בנכס. כמו כן, יהיו רשאים המוכרים, אך בשום אופן לא חייבים, באמצעות כונס הנכסים, לעשות שימוש בייפוי הכח שניתן להם ולהטיל את ביצוע הרישום על מי שימצאו לנכון, וההוצאות בגין כך יוטלו אך ורק על הקונה. ככל שהקונה לא ירשום את הזכויות במועד כאמור לעיל, הוא ישלם למוכרים פיצוי מוסכם בשיעור של 3.5% מסך התמורה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון למוכרים.

6.4. בכפוף לתשלום מלוא התמורה, מסירת האישורים לרישום ואישור בתי המשפט ותנאיהם להסרת ההערות הקיימות על הנכס, תימחקנה ההערות על הממכר למעט הערת הכינוס, הערת על תכנית 1, הערה על תכנית 2 והערה על הפקעה. לאחר השלמת רישום הזכויות בנכס על שם הקונה, יפעל כונס הנכסים למחיקת הערת הכינוס, בכפוף לאישור בית המשפט.

6.5. כונס הנכסים יפקיד את התשלומים בחשבון הכינוס. כונס הנכסים יהיה רשאי, לפנות לבית המשפט בבקשה להעביר, סך בשיעור של עד 50% מהתמורה למוכרים, מיד לאחר ביצוע התשלום השלישי ע"י הקונה (יתרת התמורה בשיעור 50% מהתמורה אשר תיוותר בחשבון הכינוס תיקרא להלן: "הפיקדון").

המוכרים מורים בזה באופן בלתי חוזר לכונס הנכסים לעשות שימוש בפיקדון לתשלומי חובה, ככל הנדרש ובמועדים הקבועים על פי דין או לפי הסכם זה, לצורך קבלת אישורי מיסים ו/או לצורך קבלת אישור העירייה ו/או להמצאת בטוחות לצורך קבלת האישורים הנ"ל ו/או איזה מהם ו/או לצורך קבלת כל אישור אחר ו/או נוסף אשר המצאתו חלה על המוכרים לפי חוזה זה, לשם רישום הבעלות בנכס על שם הקונה.

כונס הנכסים יעביר את יתרת התמורה שהופקדה בחשבון הכינוס, למוכרים, בהתאם לחלק היחסי לו הם זכאים, לאחר שהתקבלו והועברו לידי ב"כ הקונה ו/או הקונה כל האישורים המקוריים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל.

7. מיסים

7.1. כל התשלומים והחשבונות השוטפים לרבות עבור ארנונה, מים ו/או אחרים החלים על הנכס ועל המחזיק בו עבור התקופה שעד מועד מסירת החזקה, יחולו על המוכרים וישולמו על ידם. תשלומים אלו, וכל יתר התשלומים החלים על מחזיק נכס, יחולו על הקונה ממועד מסירת החזקה בנכס ואילך.

7.2. היטל השבחה בגין תכנית בניין עיר החלה על הנכס אשר אושרה עד ליום 28.1.2025, וכן כל מס ו/או היטל אחר ו/או אגרה לרבות בגין פיתוח, ביוב, כבישים, מדרכות, סלילה ותיעול הקיימים ככל שנעשו עבודות אלו בפועל וכן שהחייב בהם נדרש בכתב, עד למועד 28.1.2025, יחולו - ככל שיחולו בכפוף לכל דין - וישולמו על ידי המוכרים, ולאחר מועד זה, יחולו וישולמו על ידי הקונה בכל מקרה.

7.3. במידה ותחול חובת תשלום מס שבח ומס רכוש בגין העסקה נשוא הסכם זה, הם יחולו על המוכרים וישולמו על ידי יחיד המוכרים בהתאם לחבותם וללא ערבות ביניהם וזאת על פי כל דין, ובהתאם להוראות כדלקמן:

7.3.1. בהתאם למועדים הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (לעיל ולהלן: "**חוק מיסוי מקרקעין**") ובהתאם להוראות והנחיות רשות המיסים, יהיו רשאים – אך לא חייבים – המוכרים ו/או מי מהם להגיש בקשה לפטור ממס שבח ו/או להפחתת שיעור המקדמה ל- 0% בגין מכירת הנכס.

7.3.2. ככל שתקבל מרשות המיסים הודעה על דחיית הבקשה להפחתת המקדמה ו/או לפטור ממס שבח כמפורט לעיל, במועדים הנקובים בחוק מיסוי מקרקעין, יעבירו המוכרים ישירות לרשות המיסים סך השווה לשיעור הנדרש עפ"י דין מהתמורה בגין הנכס כמקדמה לתשלום מס השבח והכל לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין ובהתאם להוראות והנחיות רשות המיסים.

המצאת אישורי מס שבח ומס רכוש לרישום לקונה, משמעה קיום תנאי זה על ידי המוכרים.

7.4. מס רכישה החל על העסקה נשוא הסכם זה, יחול על הקונה וישולם על-ידו על פי כל דין. הקונה מתחייב להעביר למוכרים ו/או לכונס הנכסים עותק של אישור מס רכישה לרישום בלשכת רישום הנכס, מיד לאחר תשלום מס הרכישה שישולם במועד המתחייב על פי דין.

7.5. הטיפול בהעברת רישום חשבוניות לרבות ארנונה, מים, ו/או אחרים, על שם הקונה, בגין הנכס, יעשה על ידי הקונה באחריותו ועל חשבונו לא יאוחר מחלוף 7 ימי עסקים לאחר יום מסירת החזקה.

7.6. תשלום בגין אגרות לשכת רישום המקרקעין ו/או כל גורם אחר בו רשומות זכויות המוכרים בנכס, לרבות אגרות בגין רישום הערת אזהרה, רישום משכנתא ורישום זכויות הקונה בנכס, יחולו על הקונה.

7.7. תשלום החל על הקונה, ואשר לא ישולם על ידו – רשאים המוכרים (אך אין הם חייבים) לשלמו במקומו, ובלבד שנתנו לקונה הודעה של 5 ימים מראש על כוונתם לשלם את התשלום; שילמו המוכרים תשלום כאמור מכל סיבה שהיא, יהא חייב הקונה, להשיב למוכרים כל תשלום כאמור מיד עם דרישה ראשונה, ותשלום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית על פי הדין מיום ההוצאה ועד ליום התשלום בפועל.

8. משכנתא

8.1. במידה ולצורך רכישת הנכס יבקש הקונה ליטול משכנתא, יהא רשאי הוא לעשות כן רק מבנק ו/או מוסד פיננסי בעל מוניטין בישראל (להלן: "**המשכנתא**"), ותיחתם ההתחייבות לרישום משכנתא בנוסח המקובל על המוכרים ו/או כונס הנכסים לפי שיקול דעתם הבלעדי, ובכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

- 8.1.1. החתימה על כתב ההתחייבות לרישום משכנתא מותנית בתשלום של הקונה ממקורותיו העצמיים (הון עצמי) בסך מינימאלי בשיעור של 30% מהתמורה וזאת עד וכולל התשלום השני עפ"י הסכם זה.
- 8.1.2. הקונה עמד בכל ההתחייבויות שהיה עליו למלא ע"פ הסכם זה עד למועד החתימה על מסמכי ההתחייבות כאמור.
- 8.1.3. חתימת כונס הנכסים על מסמכי ההתחייבות לא תטיל על המוכרים ו/או על כונס הנכסים כל אחריות נוספת מעבר לקבוע בהסכם זה, ולרבות כל אחריות לביצוע רישום הזכויות בנכס ע"ש הקונה או התחייבות לרישום המשכנתא של הקונה, שיעשו ויטופלו ע"י הקונה וכן המוכרים לא יידרשו להשבת כספים בכל מקרה של ביטול ההסכם, מעבר לסכום הנומינלי שהתקבל אצל כונס הנכסים בפועל.
- 8.1.4. מלוא סכום המשכנתא ישולם בתשלום אחד לכונס הנכסים, בהתאם להוראות הסכם זה.
- 8.1.5. במקרה של הפרת ההסכם, ישיב כונס הנכסים את הסכום שקיבל מהבנק ו/או המוסד הפיננסי המלווה, ללא ריבית (לרבות ריבית פיגורים) ו/או עמלת פירעון מוקדם ו/או קנסות ו/או הצמדה.
- 8.2. מובהר כי מניעה ו/או איחור בקבלת המשכנתא לא יהוו עילה לדחיית תשלומים עפ"י הסכם זה או לאי ביצועם.
- 8.3. מוסכם ומוצהר בזה כי אין בסירובו של הבנק להעמיד משכנתא לקונה בכדי לפטור את הקונה מחיוביו על פי הסכם זה.

9. הפרות וסעדים

- 9.1. מוסכם בזאת כי המבוא להסכם זה, הצהרות הצדדים, וכן הוראות סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7 ו-8, לרבות סעיפיהם הקטנים, מהווים תנאים יסודיים בהסכם זה, אשר הפרת אחד מהם (או יותר) תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
- 9.2. מוסכם כי איחור במסירת החזקה של עד 30 ימי עסקים לא יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

10. יפוי כח בלתי חוזר

- 10.1. עד מועד חתימת הסכם זה כולל, יחתום הקונה על יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לטובת המוכרים ולטובת כונס הנכסים, בנוסח המצ"ב **כנספח 5** וימציאו לכונס הנכסים. יובהר ויודגש כי לא יתקבל יפוי כח בלתי חוזר אשר אינו חתום בפני נטריון בלבד. למען הסר ספק מובהר כי הוצאות שכר טרחתו על הנוטריון יחולו על הקונה בלבד.

10.2. מוסכם בזאת כי בכל מקרה לא ייעשה שימוש בייפוי הכוח הנ"ל למחיקת הערת האזהרה שנרשמה לטובת הקונה, אלא אם הופר ההסכם הפרה יסודית ע"י הקונה ורק לאחר שכוונס הנכסים נתן הודעה בכתב לקונה או לבא כוחו על כוונתו לפעול למחיקת רישום הערת אזהרה 7 ימים קלנדריים מראש ובכתב.

11. כללי

11.1. כל שינוי בתנאי הסכם זה יהיה תקף רק אם נערך בכתב ונחתם ע"י הקונה וכוונס הנכסים.

11.2. הצדדים להסכם זה לא יהיו קשורים בכל הצהרה, מצג והתחייבות בכתב ובעל פה שאינם כלולים בהסכם ו/או שנעשו קודם לחתימתו.

11.3. הסכם זה אינו מטיל והוא לא יפורש כאילו הוא מטיל התחייבות אישית מכל מין וסוג שהוא על כונס הנכסים.

11.4. כתובות הצדדים לצורכי הסכם זה הן כאמור בכותרת להסכם, אלא אם הודיע אחד הצדדים באופן המפורט להלן על שינוי כתובתו. כל הודעה אשר תשלח מצד אחד למשנהו יראוה כידועה ומסורה לו, כעבור 72 שעות מעת משלוחה בדואר רשום בישראל, ואם נמסרה ביד, במועד שבו התקבלה בפועל.

11.5. במקרה של שביתה ו/או השבתה ו/או עיצומים ו/או הפסקת פעילות מכל סיבה אחרת שאינה תלויה במי מהצדדים במשרדי הממשלה ו/או ברשויות המקומיות, שבעטיים יימנע ביצוע התחייבויות מי מהצדדים בהסכם זה (להלן: "השביתה"), יידחו מועדי ביצוע התחייבויות אותו צד, מבלי שהדבר ייחשב כהפרת ההסכם ע"י מי מהצדדים, ומבלי שיזכה מי מן הצדדים בסעד כלשהו. ההתחייבות הנדחית תתבצע תוך לא יאוחר משבעה ימים ממועד סיום ההשביתה. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 4.5 להסכם זה, וכי ההתחייבויות הנדחות בהתאם לסעיף זה לעיל יישאו הפרשי הצמדה למדד.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הקונה	המוכרים באמצעות כונס הנכסים
-------	-----------------------------

אישור עו"ד:

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____, מאשר כי הסכם זה נחתם על ידי ה"ה _____ ו- _____ ת.ז. _____, שהינם מורשי החתימה מטעם חברת _____ ח.פ. _____ ("הקונה"), לצורך ההתקשרות בהסכם זה, וזאת בהתאם למסמכי ההתאגדות של הקונה המצורפים להסכם זה.

חתימה וחותמת

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	נסח לשכת רישום המקרקעין	13
2	צו בית המשפט	17
3	צו בית המשפט מיום 28.1.26	20
4	הזמנה להציע הצעות - חלקה 49 ביקנעם 2	39

נספח 1

נסח לשכת רישום המקרקעין

עמ' 13



נסח מס' 201980

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 11073 חלקה: 49

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
מ. א. מגידו	8,443	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13731/2018/2	08/04/2018	ירושה	גרשון (ג'ורג') רבינוביץ ז"ל	החלק בנכס	001257849
				1 / 6	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13731/2018/2	08/04/2018	ירושה	טוביה (תיאו) רבינוביץ ז"ל	החלק בנכס	001257849
				1 / 6	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13731/2018/2	08/04/2018	ירושה	רבינוביץ אריה	החלק בנכס	001257849
			הערות: ז"ל	1 / 6	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13731/2018/2	08/04/2018	ירושה	אסתר רבינוביץ (נעדרת)	החלק בנכס	001257849
				1 / 6	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
78907/2025/1	25/12/2025	צוואה	יצחקי אליהו	החלק בנכס	004298477
				1 / 18	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
78907/2025/1	25/12/2025	צוואה	בן נפתלי אילה	החלק בנכס	051824308
				1 / 18	



201980 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 11073 חלקה: 49

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
78907/2025/1	25/12/2025	צוואה	ערמון לאה	ת.ז.	055083240
				החלק בנכס	1 / 18

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4451/2026/3	20/01/2026	צוואה	חראש זהבי לנה	ת.ז.	013459250
				החלק בנכס	1 / 12

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4451/2026/5	20/01/2026	צוואה	פולונסקי צבי	ת.ז.	014363535
				החלק בנכס	1 / 24

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4451/2026/5	20/01/2026	צוואה	מור סופיה	ת.ז.	014363543
				החלק בנכס	1 / 24

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	מס' זיהוי
17714/2023/1	26/03/2023	תיקון הערה על פי צו	האפוטרופוס הכללי		
		מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	13731/2018/3	
		הערת ניהול			
הערות: לפי סעיף 64(ב2) לחוק נכסים של נספי השואה					
שטרי תיקון: 17714/2023, 78782/2021					
		על הבעלות של:	גרשון (ג'ורג') רבינוביץ ז"ל		
			טוביה (תיאו) רבינוביץ ז"ל		
			רבינוביץ אריה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי	מס' זיהוי
20576/2010/2	03/08/2010	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה לבניה למגורים ולתעשיה מחוז צפון		
הערות: תכנית מספר ג/ במ / 249 בתנאי שטר מקורי 5458/1995					

נכח מס' 201980

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 11073 חלקה: 49

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה		
14604/2013/1	08/05/2013	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7		
הערות: ילקוט פירסומים 6535 מיום 21.01.2013 חלק מחלקה				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17714/2023/2	26/03/2023	הערת אפוסטרופוס (כללי, נפקדים)	החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ	חברה	513869834
הערות: בהתאם לסעיף 67 ח(ב) לחוק נכסים של נספי השואה (השבה ליורשים והקדשה למטרות סיוע והנצחה) התשס"ו - 2006 החלטה מיום 22/03/2023					
על הבעלות של: אסתר רבינביץ (נעדרת)					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה		
43242/2023/1	03/08/2023	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה		
הערות: תכנית מפורטת מס' 222-0919571				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29292/2025/1	08/05/2025	תיקון טעות סופר	עו"ד אוזן גור	עו"ד	23178
הערות: תיק בימ"ש ת"א מס' 10240-11-24, מיום 16/1/2025					
שטרי תיקון: 29292/2025					
על כל הבעלים					

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

נספח 2

צו בית המשפט

עמ' 17



בית משפט השלום בטבריה

ת"א 10240-11-24 החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ ואח' נ' בן נפתלי ואח'

תיק חיצוני:

מספר בקשה: 3

לפני כבוד השופטת ברכה לכמן

התובעים
1. החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ (בפירוק)
2. האפוטרופוס הכללי - מחלקה משפטית

נגד

הנתבעים
1. לאה ערמון
2. סופיה מור
3. איה בן נפתלי
4. אליהו יצחקי
5. לנה חראש זהבי
6. צבי פולונסקי

החלטה

1 בהמשך להחלטה מיום 6/1/25 ולאור האמור בהודעת הצדדים מיום 16/1/25, אני ממנה את עו"ד
2 גור אוזן, מנהלה המיוחדת של תובעת 1, ככונס נכסים, לביצוע פירוק השיתוף בחלקה 30 בגוש 11106
3 ובחלקה 49 בגוש 11073 בתחום שיפוט מועצה אזורית מגידו, באופן של פירוק דרך מכירה, למרבה
4 במחיר, בשוק החופשי.
5
6 המכירה תהיה בדרך שנמכרים מקרקעין מעוקלים בהוצאה לפועל, והליכי הכינוס והמכירה יהיו
7 בפקוח בית המשפט. כונס הנכסים יגיש דו"ח עדכון בהתאם להנחיות בית המשפט. דו"ח ראשון
8 יוגש עד ליום 30/4/25.
9
10 5129371 כונס הנכסים יפקיד בתיק בית המשפט כתב ערבות בסך של 100,000 ₪, להבטחת אחריות
11 של כונס נכסים לפי תקנה 122 [לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט](#)-2018, עד ליום 20/2/25 עם
12 הפקדת כתב הערבות, תירשם הערה בדבר מינוי כונס הנכסים על החלקות בלשכת רישום
13 המקרקעין.
14
15 ניתנה היום, ט"ז טבת תשפ"ה, 16 ינואר 2025, בהעדר הצדדים.
16

ב"ד

ברכה לכמן, שופטת



17



בית משפט השלום בטבריה

ת"א 10240-11-24 החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ ואח' נ' בן
נפתלי ואח'

תיק חיצוני:

1



נספח 3

צו בית המשפט מיום 28.1.26

עמ' 20

מועד החתימה: 21 בינואר 2026

מועד אחרון להגשה: 1 בפברואר 2026

בית משפט השלום
בטבריה

ת"א 10240-11-24
בפני כבוד השופטת ברכה לכמן

י' שבט תשפ"ו, 28/01/2026 החלטה
בקשה 10 בתיק 10240-11-24
שופטת ברכה לכמן

בעניין:

מאשרת כמבוקש בסעיף 5 להודעה/בקשה.
*** נחתם דיגיטלית ***

1. החברה לאיתור ולהשבה של נכסי נספי השוא (בפירוק), ח"פ 513869834 בגין זכויות המנוחה אסתר רבינוביץ ז"ל
 2. האפוטרופוס הכללי כמנהל הנכסים העזרים של המנוחים גרשון (ג'ורג') רבינוביץ ז"ל; טוביה (תיאור) רבינוביץ ז"ל; רבינוביץ אריה ז"ל
- התובעים 1-2 באמצעות עו"ד גור אוזן ואו עורכי הדין משרד הורוביץ, אבן, אוזן ושות' מרח' דרך מנחם בגין 144, תל אביב 6492102 טל': 03-7553855; פקס': 03-7553856; דוא"ל: alloffice@heu-law.com

המבקשים
(התובעים)

- נגד -

1. איה בן נפתלי ת"ז 051824308
 2. אליהו יצחקי ת"ז 004298477
 3. לאה ערמון ת"ז 055083240
 4. לנה חראש זהבי ת"ז 013459250
 5. צבי פולונסקי ת"ז 014363535
 6. סופיה מור ת"ז 014363543
- הנתבעים 1-6 באמצעות עו"ד ירון גבר ואו עו"ד אבנר פינק דרך מנחם בגין 7 רמת גן טל': 03-7555222; דוא"ל: yaron@gaverlaw.com

המשיבים
(הנתבעים)

הודעת עדכון מטעם כונס הנכסים ובקשה

בהתאם להחלטות בית המשפט הנכבד מימים 22.10.2025 ו- 4.1.2026, הח"מ מתכבד בזאת לעדכן את בית המשפט כדלקמן:

1. ביום 22.10.25 ניתן על ידי בית המשפט הנכבד צו לפיו כונס הנכסים מוסמך לרשום את זכויות המשיבים בחלקה 30 בגוש 11106 ובחלקה 49 בגוש 11073 (להלן: "החלקות") מכוח צווי ירושה / קיום צוואה (להלן: "הצו").
2. ביום 25.12.25 הושלמה העברת הזכויות בחלקות על שם משיבים 1-3, יורשיה של דבורה יצחקי ז"ל. אישור ביצוע פעולה מצ"ב נספח 1.
3. ביום 20.1.26 הושלמה העברת הזכויות בחלקות על שם משיבים 4-6, יורשיה של בלה חרש ז"ל. אישורי ביצוע פעולה מצ"ב נספח 2.
4. מורס מן האמור, הושלמה העברת הזכויות בחלקות על שם המשיבים. נסחי טאבו מיום 20.1.26 עבור החלקות מצ"ב נספח 3.

5. בהתאם ובהמשך להחלטה מיום 17.9.2025, הרי שלאחר רישום זכויות הבעלות המעודכנות בחלקות, מתבקש בית המשפט הנכבד לאשר לח"מ להוציא את החלקות למכר כפי מטרת כינוס הנכסים.
6. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה.

גור ארזן, ש"ד
כונס הנכסים

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	אישור ביצוע פעולה	5
2	אישורי ביצוע פעולה	7
3	העתק נסחי טאבו מיום 20.1.26 עבור החלקות	13

נספח 1

אישור ביצוע פעולה

עמ' 5





משרד המשפטים
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום מקרקעין
נצרת

בעת שליחת אישור בדואר אלקטרוני או באמצעי מקוון אחר, נושא האישור חתימה אלקטרונית מאושרת.
 אישור חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור
 כל עוד הוא נשמר כמסר אלקטרוני בהתאם לחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

תאריך: ה' טבת תשפ"ו
 25 דצמבר 2025
מס' תיק: 120046635

לכבוד
 עו"ד אוזון גור
 א.ג.ב.,

הנדון: אישור ביצוע פעולה

הריני לאשר כי ביום 25 דצמבר 2025, נרשמה בפנקסי המקרקעין פעולת צוואה, לפי שטר 78907/2025/1.

בנכסים:
 גוש 11073 חלקה 49
 גוש 11106 חלקה 30

לטובת:

שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	הערה
יצחקי אליהו	ת.ז.	004298477	
בן נפתלי אילה	ת.ז.	051824308	
ערמון לאה	ת.ז.	055083240	

בוטל הרישום שהיה לטובת בעל/י הזכויות כמפורט להלן:

שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	פעולה	שטר רושם
יצחקי דבורה	ת.ז.	003346418	ירושח	13731/2018/2

בברכה,

ב/רשם המקרקעין

נספח 2

אישורי ביצוע פעולה

עמ' 7





משרד המשפטים
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום מקרקעין
נצרת

בעת שליחת אישור בדואר אלקטרוני או באמצעי מקוון אחר, נושא האישור חתימה אלקטרונית מאושרת.
 אישור חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור
 כל עוד הוא נשמר כמסר אלקטרוני בהתאם לחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

תאריך: ב' שבט תשפ"ו
 20 ינואר 2026
מס' תיק: 119978621

לכבוד
 עו"ד אוזון גור
 א.ג.כ.,

הנדון: אישור ביצוע פעולה

הריני לאשר כי ביום 20 ינואר 2026, נרשמה בפנקסי המקרקעין פעולת ירושה, לפי שטר 4451/2026/1.

בנכסים:
 גוש 11073 חלקה 49
 גוש 11106 חלקה 30

לטובת:

שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	הערה
חראש בוריס	ת.ז.	13459235	ז"ל
פולונסקי לאה	ת.ז.	14363527	ז"ל

בוטל הרישום שהיה לטובת בעל/י הזכויות כמפורט להלן:

שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	פעולה	שטר רישום
חרש בלה	ת.ז.	014363550	ירושא	13731/2018/2

בברכה,

ב/ רשם המקרקעין





משרד המשפטים
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום מקרקעין
נצרת

בעת שליחת אישור בדואר אלקטרוני או באמצעי מקוון אחר, נושא האישור חתימה אלקטרונית מאושרת.
אישור חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור
כל עוד הוא נשמר כמסר אלקטרוני בהתאם לחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

תאריך: ב' שבט תשפ"ו
20 ינואר 2026
מס' תיק: 119978621

לכבוד
עו"ד אוזן גור
א.ג.ב.,

הנדון: אישור ביצוע פעולה

הריני לאשר כי ביום 20 ינואר 2026, נרשמה בפנקסי המקרקעין פעולת צוואה, לפי שטר 4451/2026/2.

בנכסים:
גוש 11073 חלקה 49
גוש 11106 חלקה 30

לטובת:

שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	הערה
חראש זינה	ת.ז.	013459243	ז"ל

בוטל הרישום שהיה לטובת בעל/י הזכויות כמפורט להלן:

שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	פעולה	שטר רישום
חראש בוריס	ת.ז.	13459235	ירושח	4451/2026/1

בברכה,

ב/ רשם המקרקעין





משרד המשפטים
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום מקרקעין
נצרת

בעת שליחת אישור בדואר אלקטרוני או באמצעי מקוון אחר, נושא האישור חתימה אלקטרונית מאושרת.
אישור חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור
כל עוד הוא נשמר כמסר אלקטרוני בהתאם לחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

תאריך: ב' שבט תשפ"ו
20 ינואר 2026
מס' תיק: 119978621

לכבוד
עו"ד אוזון גור
א.ג.ג.,

הנדון: אישור ביצוע פעולה

הריני לאשר כי ביום 20 ינואר 2026, נרשמה בפנקסי המקרקעין פעולת צוואה, לפי שטר 4451/2026/3.

בנכסים:
גוש 11073 חלקה 49
גוש 11106 חלקה 30

לטובת:

שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	הערה
חראש זהבי לנה	ת.ז.	013459250	

בוטל הרישום שהיה לטובת בעל/י הזכויות כמפורט להלן:

שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	פעולה	שטר רישום
חראש זינה	ת.ז.	013459243	צוואה	4451/2026/2

בברכה,

ב/ רשם המקרקעין





משרד המשפטים
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום מקרקעין
נצרת

בעת שליחת אישור בדואר אלקטרוני או באמצעי מקוון אחר, נושא האישור חתימה אלקטרונית מאושרת.
אישור חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור
כל עוד הוא נשמר כמסר אלקטרוני בהתאם לחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

תאריך: ב' שבט תשפ"ו
20 ינואר 2026
מס' תיק: 119978621

לכבוד
עו"ד ארזן גור
א.ג.ב.,

הנדון: אישור ביצוע פעולה

הריני לאשר כי ביום 20 ינואר 2026, נרשמה בפנקסי המקרקעין פעולת צוואה, לפי שטר 4451/2026/4.

בנכסים:
גוש 11073 חלקה 49
גוש 11106 חלקה 30

לטובת:

שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	הערה
פולונסקי יעקב	ת.ז.	014363519	ז"ל

בוטל הרישום שהיה לטובת בעל/י הזכויות כמפורט להלן:

שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	פעולה	שטר רישום
פולונסקי לאה	ת.ז.	14363527	ירושח	4451/2026/1

בברכה,

ב/ רשם המקרקעין





משרד המשפטים
הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
לשכת רישום מקרקעין
נצרת

בעת שליחת אישור בדואר אלקטרוני או באמצעי מקוון אחר, נושא האישור חתימה אלקטרונית מאושרת.
אישור חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור
כל עוד הוא נשמר כמסר אלקטרוני בהתאם לחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

תאריך: ב' שבט תשפ"ו
20 ינואר 2026
מס' תיק: 119978621

לכבוד
עו"ד ארזן גור
א.ג.נ.,

הנדון: אישור ביצוע פעולה

הריני לאשר כי ביום 20 ינואר 2026, נרשמה בפנקסי המקרקעין פעולת צוואה, לפי שטר 4451/2026/5.

בנכסים:
גוש 11106 חלקה 30
גוש 11073 חלקה 49

לטובת:

שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	הערה
פולונסקי צבי	ת.ז.	014363535	
מור סופיה	ת.ז.	014363543	

בוטל הרישום שהיה לטובת בעל/י הזכויות כמפורט להלן:

שם	סוג זיהוי	מספר זיהוי	פעולה	שטר רישום
פולונסקי יעקב	ת.ז.	014363519	צוואה	4451/2026/4

בברכה,

ב/ רשם המקרקעין



נספח 3

העתק נסחי טאבו מיום 20.1.26 עבור החלקות

עמ' 13





נסח מס' 21870

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 11106 חלקה: 30

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
מ. א. מגידו	8,495	מירי

הערות רשם המקרקעין

אנגלית עד 1.1.40

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
13731/2018/2	08/04/2018	ירושה	גרשון (ג'ורג') רבינוביץ ז"ל		
				החלק בנכס	
				1 / 6	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
13731/2018/2	08/04/2018	ירושה	טוביה (תואו) רבינוביץ ז"ל		
				החלק בנכס	
				1 / 6	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13731/2018/2	08/04/2018	ירושה	רבינוביץ אריה	ת.ז.	001257849
					החלק בנכס
					1 / 6
			הערות: ז"ל		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	
13731/2018/2	08/04/2018	ירושה	אסתר רבינוביץ (נעדרת)	
			החלק בנכס	
			1 / 6	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
78907/2025/1	25/12/2025	צוואה	יצחקי אליהו	ת.ז.	004298477
					החלק בנכס
					1 / 18



נסח מס' 21870

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 11106 חלקה: 30

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
78907/2025/1	25/12/2025	צוואה	בן נפתלי אילה	ת.ז.	051824308
				החלק בנכס	
					1 / 18

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
78907/2025/1	25/12/2025	צוואה	ערמון לאה	ת.ז.	055083240
				החלק בנכס	
					1 / 18

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4451/2026/3	20/01/2026	צוואה	חראש זהבי לנה	ת.ז.	013459250
				החלק בנכס	
					1 / 12

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4451/2026/5	20/01/2026	צוואה	פולונסקי צבי	ת.ז.	014363535
				החלק בנכס	
					1 / 24

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4451/2026/5	20/01/2026	צוואה	מור סופיה	ת.ז.	014363543
				החלק בנכס	
					1 / 24

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	שטר מקורי	מס' זיהוי
17714/2023/1	26/03/2023	תיקון הערה על פי צו	האפוטרופוס הכללי		
		מהות פעולה מקורית	הערת ניהול	בתנאי שטר מקורי	13731/2018/3
		הערות: לפי סעיף 64(ב) לחוק נכסים של נספי השואה			
		שטרי תיקון: 78782/2021, 17714/2023			
		על הבעלות של:	גרשון (ג'ורג') רבינוביץ ז"ל		
			טוביה (תיאן) רבינוביץ ז"ל		
			רבינוביץ אריה		



נסח מס' 21870

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 11106 חלקה: 30

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	
9480/2000/1	26/06/2000	הערה בדבר אתר עתיקות	
הערות: ילקוט פרסומים מספר 4888 מיום 1.6.2000			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17714/2023/2	26/03/2023	הערת אפוסטרפוס (כללי, נפקדים)	החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ	חברה	513869834
הערות: בהתאם לסעיף 67 ח(ב) לחוק נכסים של נספי השואה (השבה ליורשים והקדשה למטרות סיוע והנצחה) התשס"ו - 2006 החלטה מיום 22/03/2023					
על הבעלות של: אסתר רבימביץ (נעדרת)					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29292/2025/2	08/05/2025	תיקון טעות סופר	עו"ד אוזן גור	עו"ד	23178
הערות: תיק בימ"ש ת"א מס' 10240-11-24, מיום 16/1/2025.					
שטרי תיקון: 29292/2025					
על כל הבעלים					

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 18.00 ש"ח



נסח מס' 21869

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 11073 חלקה: 49

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
מ. א. מגידו	8,443	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
13731/2018/2	08/04/2018	ירושה	גרשון (ג'ורג') רבינוביץ ז"ל	1 / 6

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
13731/2018/2	08/04/2018	ירושה	טוביה (תיאו) רבינוביץ ז"ל	1 / 6

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13731/2018/2	08/04/2018	ירושה	רבינוביץ אריה	ת.ז.	001257849
			הערות: ז"ל		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
13731/2018/2	08/04/2018	ירושה	אסתר רבינוביץ (נעדרת)	1 / 6

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
78907/2025/1	25/12/2025	צוואה	יצחקי אליהו	ת.ז.	004298477

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
78907/2025/1	25/12/2025	צוואה	בן נפתלי אילה	ת.ז.	051824308



21869 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 11073 חלקה: 49

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
78907/2025/1	25/12/2025	צוואה	ערמון לאה	ת.ז.	055083240
				החלק בנכס	
					1 / 18

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4451/2026/3	20/01/2026	צוואה	חראש זהבי לנה	ת.ז.	013459250
				החלק בנכס	
					1 / 12

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4451/2026/5	20/01/2026	צוואה	פולונסקי צבי	ת.ז.	014363535
				החלק בנכס	
					1 / 24

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4451/2026/5	20/01/2026	צוואה	מור סופיה	ת.ז.	014363543
				החלק בנכס	
					1 / 24

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	שם המוטב
17714/2023/1	26/03/2023	תיקון הערה על פי צו	האפוסטרפוס הכללי	
			מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי
			הערת ניהול	13731/2018/3
הערות: לפי סעיף 64(ב2) לחוק נכסים של נספי השואה				
שטרי תיקון: 17714/2023, 78782/2021				
על הבעלות של: גרשון (ג'ורג') רבינביץ ז"ל				
טוביה (תיאו) רבינביץ ז"ל				
רבינביץ אריה				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	שם המוטב
20576/2010/2	03/08/2010	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה לבניה למגורים ולתעשייה מחוז צפון	
הערות: תכנית מספר ג/ במ / 249 בתנאי שטר מקורי 5458/1995				



נסח מס' 21869

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 11073 חלקה: 49

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	
14604/2013/1	08/05/2013	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	
הערות: ילקוט פירסומים 6535 מיום 21.01.2013 חלק מחלקה			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
17714/2023/2	26/03/2023	הערת אפוסטרפוס (כללי, נפקדים)	החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ	חברה	513869834
הערות: בהתאם לסעיף 67 ח(ב) לחוק נכסים של נספי השואה (השבה ליורשים והקדשה למטרות סיוע והנצחה) התשס"ו - 2006 החלטה מיום 22/03/2023					
על הבעלות של: אסתר רבינביץ (נעדרת)					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	
43242/2023/1	03/08/2023	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	
הערות: תכנית מפורטת מס' 222-0919571			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29292/2025/1	08/05/2025	תיקון טעות סופר	עו"ד אוזן גור	עו"ד	23178
הערות: תיק בימ"ש ת"א מס' 10240-11-24, מיום 16/1/2025					
שטרי תיקון: 29292/2025					
על כל הבעלים					

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 18.00 ש"ח

נספח 4

**הזמנה להציע הצעות - חלקה 49
ביקנעם 2**

עמ' 39

הזמנה להציע הצעות לרכישת מקרקעין ביקנעם

1. כונס הנכסים, עו"ד גור אוזן (להלן: "כונס הנכסים") מבקש לקבל הצעות לרכישת זכויות הבעלים במקרקעין הידועים כגוש 11073 חלקה 49 ("המקרקעין").
2. מחיר המינימום וסכום הפיקדון הנדרש כתנאי להגשת הצעה במענה להזמנה זו, מפורטים כדלהלן:

מס"ד	מיקום הנכס הנמכר	גוש	חלקה	מהות הזכות	שטח כלל החלקה במ"ר כמפורט בפנקס הזכויות	החלק הנמכר	מחיר מינימום לפני מע"מ (₪)	גובה פיקדון בשקלים חדשים
2	יקנעם עילית	11073	49	בעלות	8,443 מ"ר	1/1	4,800,000 ₪	10% מסכום ההצעה כשסכום ההצעה לפני מע"מ

3. את ההצעות יש להגיש למשרדו של כונס הנכסים, במסירה אישית, בכתובת המפורטת מטה, **עד ולא יאוחר מיום 28.7.2026 בשעה 16:00**, כשהיא כוללת את המסמכים הבאים:

- א. טופס הצעה מלא וחתום כדין ע"י המציע. **הצעת המציע תהיה בלתי חוזרת.**
 - ב. על מציע שהוא תאגיד לצרף החלטה עדכנית, מוסמכת ומאומתת כדין של התאגיד בדבר אישור הגשת הצעה (מסמך מקור).
 - ג. הסכם מכר כשהוא חתום ע"י המציע בכל עמוד מעמודיו לרבות נספחיו.
4. המחאה בנקאית לפקודת "עו"ד גור אוזן כונס גו"ח 11073/49", בסך הנקוב בעמודה השמאלית בטבלה למעלה. ההמחאה הבנקאית תוחזר למציע שהצעתו לא נתקבלה בתוך 45 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות. חזר בו המציע לאחר שהוגשה הצעתו מכל סיבה שהיא לאחר שהצעתו הוגשה, יהיה רשאי כונס הנכסים לחלט את ההמחאה הבנקאית. לכונס הנכסים נשמרת הזכות להכריז על מציע אחר כזוכה תחת מציע שלא קיים התחייבויותיו.
 5. הנכס נמכר במצבו כמו שהוא (AS IS). על המציע ובאחריותו הבלעדית לבדוק בעצמו את טיב הנכס, מצבו הפיסי, התכנוני, המשפטי, הרישומי, וכל היבט ופרט אחר הנוגע לרכישה. אין בכל מידע אשר נמסר ו/או יימסר על ידי כונס הנכסים ו/או מי מטעמו כדי להוות מצג כלפי המציעים ו/או מי מהם באשר לנכס ו/או למצב הזכויות בו ו/או כדי להטיל על כונס הנכסים ו/או מי מטעמו אחריות כלשהי כלפי המציעים ו/או כלפי צדדים שלישיים.
 6. את נוסח הסכם המכר וטופס ההצעה הבלתי חוזרת לרכישת הנכס ניתן לקבל באמצעות פניה בדוא"ל למשרד כונס הנכסים לכתובת הבאה: aloffice@heu-law.com.
 7. כונס הנכסים אינו מתחייב לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או איזו הצעה שהיא והוא שומר לעצמו את הזכות לנהל מו"מ עם המציעים ו/או חלקם ו/או לערוך התמחרות בין המציעים ו/או חלקם, בכל דרך שבה יבחר, והכל בכפוף להוראות כב' בית המשפט וקבלת אישורו למכירת הנכס. לא ישולמו דמי תיווך. על הזמנה זו לא יחולו דיני המכרזים, וכונס הנכסים יהיה רשאי לשקול כל שיקול בבחירת ההצעה הזוכה.
 8. על המציע להתעדכן מעת לעת, לגבי שינויים ועדכונים בהזמנה, בפרסומים שיערכו, אשר יהוו חלק ממסמכי ההזמנה.

עו"ד גור אוזן, כונס נכסים הורוביץ, אבן, אוזן ושות', עורכי דין

מגדל מידטאון, קומה 36, דרך מנחם בגין 144, תל אביב
טל: 03-7553855 פקס: 03-7553856