

مبايعه نامه فروش زمين مشاعی

ماده ۱ - طرفین قرارداد

۱-۱- فروشنده: آقای فرزند به شماره ملی صادره از متولد ساکن تلفن
۱-۲- خریدار: آقای فرزند به شماره ملی صادره از متولد ساکن تلفن

ماده ۲ - موضوع مبايعه نامه و مشخصات زمين:

فروش و واگذاری مالکیت قطعی ... من محلی (هر من ۱۲۶ متر) برابر با ... (...) متر مربع زمين مشاع با کاربری زراعی و کشاورزی از سهم فروشنده در پلاک ثبتی ... اصلی واقع در بخش ... که تحت شماره ... دفتر ... دفترخانه شماره ... به تاریخ ... ثبت و در روستای ... در اراضی معروف به ... واقع شده است با کلیه حقوق عینی، فرضی، تصوری و اعیان و عرصه و منافع زمين مذکور با کلیه امکانات مربوط به آبیاری قطره ای و جمیع توابع شرعیه و لواحق عرفیه آن بدون استثناء اعم از عرصه و اعیان و حق استفاده از چاه آب و با حق استفاده از مبادی ورودی و خروجی به ملک در حد ورود و خروج تراکتور و سایر وسائط نقلیه که منافع مبیع مورد معامله قبلاً به کسی واگذار نشده و خریدار با رویت مبیع، از محل وقوع ملک وقوف کامل پیدا کرد، و از حدود و مشخصات ملک آگاهی یافت.
تبصره ۱: زمين مورد معامله دارای سند اصلاحات اراضی به نام مرحوم ... می باشد که به صورت سهم الارث به آقای ... منتقل شده و در زمان حیات ایشان بین فرزندان ایشان تقسیم شده است که زمين موضوع این مبايعه نامه بخشی از سهم فروشنده می باشد که خریدار مشاعاً در سهم فروشنده به میزان ۷۰ من محلی برابر با ۸۸۲۰ متر شریک می گردد و نقشه هوایی زمين پیوست این مبايعه نامه می باشد.

تبصره ۲: زمين مورد معامله دارای درختان و نهال های مثمر با امکان آبیاری قطره ای با حق استفاده اشتراکی از چاه و استخر موجود در زمين با بقیه ورثه مرحوم حاج قربان محمدیان می باشد.

ماده ۳ - ثمن معامله و نحوه پرداخت:

۳-۱- کل ثمن معامله مبلغ ریال برابر با تومان وجه رایج مملکتی تعیین و مورد تراضی و توافق طرفین قرار گرفت.

۳-۲- با توجه به اینکه فروشنده به میزان همین مبلغ (...) به خریدار بدهکار بوده و علیرغم گذشت چندین سال توان تسویه نقدی نداشته و شهود امضاء کننده زیر این قرارداد نیز از میزان بدهکاری فروشنده به خریدار مطلع می باشند و در واقع معامله حاضر در جهت تسویه بدهی فروشنده منعقد می شود از اینرو کل ثمن معامله با کل بدهی فروشنده به خریدار تسویه گردید.

ماده ۴ - شرایط و توافقات طرفین:

۴-۱- فروشنده همزمان با انعقاد این مبايعه نامه، مورد معامله را با تمامی توابع و منضمات آن تسلیم خریدار نمود و متعهد است هرگونه موانع در استیفا و بهره برداری کامل از مورد معامله را در هر زمان حتی پس از تسلیم نیز برطرف نماید. کلیه هزینه های ناشی از تسلیم بر عهده فروشنده خواهد بود.

۴-۲- فروشنده اعلام نمود زمين مورد معامله فاقد هر گونه معارض شخصی و دولتی بوده و همچنین مشمول مصادره اموال ، سرپرستی و در توقیف و مورد رهن و وثیقه نبوده و منافع آن به دیگری واگذار نشده و ممنوع معامله نمی باشد و در هر زمانی که مراجع دولتی نسبت به تمام یا بخشی از سهم فروشنده که به استناد این مبايعه نامه به خریدار منتقل شده است ادعای ملی یا موات

یا هر ادعای دولتی و حاکمیتی دیگر داشته باشد فروشنده موظف است معادل همین میزان زمین از قسمت های غیر ملی و بلامعارض یا از سایر اراضی خود در جاهای دیگر به خریدار تحویل نماید و یا در صورت قبول خریدار، قیمت روز زمین را نقداً به خریدار پرداخت نماید و رفع هر گونه معارض و ادعای اشخاص حقیقی و حقوقی در هر زمان و تحت هر عنوان به هزینه و بر عهده فروشنده می باشد.

۳-۴- زمین مورد معامله از قسمتهای مسطح سهم فروشنده مورد معامله قرار گرفته و در زمان تقسیم یا تفکیک زمین مورد معامله ، قسمتهای نامسطح (دره و تپه) در هر صورت و تحت هر شرایط در سهم فروشنده قرار خواهد گرفت.

۴-۴- قیمت مورد معامله در ماده ۳ این قرارداد به هیچ عنوان و به جهت نوسان قیمت ها و یا تورم قابل تغییر نیست و از این حیث حق و ادعایی برای طرفین قرارداد متصور نمی باشد.

۵-۴- این مبایعه نامه فروشنده را از هر گونه انتقال مورد معامله به هر عنوان و دلیل به غیر از خریدار منع می کند . در صورت تخلف و انتقال به غیر ، خریدار حق فسخ معامله را دارد و در صورت فسخ قرارداد، فروشنده موظف است دو برابر قیمت روز زمین را به عنوان وجه التزام به خریدار پرداخت نماید.

۵-۵- کلیه اختیارات خصوصاً خیار غبن به هر درجه به استثناء خیار تدلیس از طرفین ساقط گردید.

ماده ۵- تنظیم سند رسمی:

فروشنده متعهد است حداکثر ظرف ... سال از تاریخ انعقاد این قرارداد با طی تشریفات اداری و قانونی، نسبت به تنظیم سند به نام خریدار یا هر شخصی که خریدار کتباً به فروشنده معرفی کند اقدام نماید در صورتی که ظرف مدت تعیین شده و صرفاً به دلیل مشکلات اداری و ثبتی امکان تنظیم سند فراهم نگردد خریدار مهلت متناسبی را به فروشنده اعطا خواهد کرد.

ماده ۶- اجاره ضمن مبایعه نامه

خریدار ضمن این مبایعه نامه زمین مورد معامله را برای مدت ۸ سال (هشت سال) از تاریخ انعقاد این قرارداد در مقابل دریافت مبلغ یکصد هزار ریال برای کل مدت مذکور به فروشنده به اجاره واگذار نمود و مستاجر (فروشنده) متعهد است در طول مدت اجاره نسبت به آبیاری و سمپاشی و رسیدگی به درختان و نگهداری و محافظت از عرصه و اعیان و حفظ درختان و وضعیت زمین در حد مطلوب و باردهی درختان اقدام نماید . در طول مدت اجاره هر گونه هزینه مترتب بر عین مستاجره و نگهداری و استفاده از آن از هر نظر بر عهده مستاجر بوده و موجر هیچگونه هزینه ای تحت هیچ عنوان پرداخت نخواهد نمود.

ماده ۷- اقامتگاه طرفین:

اقامتگاه قانونی طرفین همان نشانی مندرج در قرارداد می باشد و در صورت تغییر نشانی از هر طرف که باشد باید حداکثر ظرف مدت یک هفته به اطلاع طرف دیگر برسد در غیر این صورت کلیه ابلاغ ها و اخطارها به نشانی مندرج در این قرارداد ابلاغ می گردد و هرگونه اخطار و ابلاغ از طریق ارسال نامه سفارشی یا اظهارنامه یا پیامک معتبر می باشد.

ماده ۸- اعلامیه شهود:

شهود با امضاء زیر این قرارداد اعلام می کنند که از تمام مفاد این قرارداد خصوصاً قیمت و متراژ و امکانات زمین، مشاعی بودن زمین و لزوم تقسیم آن به خواست و تشخیص خریدار، میزان بدهی فروشنده به خریدار و نحوه تسویه آن با ثمن این معامله اطلاع کامل داشته و هیچگونه موضوع مبهمی در خصوص این قرارداد و روابط حقوقی بین خریدار و فروشنده ندارند.

۹- تاریخ و محل انعقاد مبایعه نامه:

این مبایعه نامه در تاریخ در شهرستان در حضور شهود امضاء کننده زیر منعقد و از تاریخ امضاء برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

ماده ۱۰- حل اختلاف:

طرفین توافق نمودند کلیه اختلافات و دعاوی ناشی از این قرارداد یا راجع به آن از جمله انعقاد، اعتبار، فسخ، تفسیر یا اجرای آن، از طریق داوری یکی از داوران عضو سامانه جامع داوری ایران با تعیین و نصب داور همچنین تعیین حق الزحمه داوری از سوی آن سامانه، بعنوان مقام ناصب حل و فصل گردد لذا پس از ثبت درخواست در سامانه مذکور، داور منصوب به موضوع اختلاف رسیدگی و رای لازم را صادر می نماید. شرط داوری حاضر، موافقتنامه‌ای مستقل از قرارداد اصلی بوده و لازم‌الاجرا می باشد.

ماده ۱۱- تعداد نسخ قرارداد:

این قرارداد با علم و اطلاع و رضایت کامل خریدار و فروشنده نسبت به مفاد و شروط آن در ۱۱ ماده و ۲ تبصره و ۲ نسخه متحدالمتن تنظیم و پس از امضاء و اثر انگشت بین طرفین مبادله و توسط دو شاهد تصدیق و امضاء گردید.

امضای فروشنده:

امضای خریدار:

امضای شهود:

آقای

آقای