

# دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

## نمونه سند مشاع

ماده 1 - طرفین قرارداد

1-1- فروشنده: آقای ... فرزند ... به شماره ملی ... صادره از ... متولد ... ساکن ... تلفن ...

1-2- خریدار: آقای ... فرزند ... به شماره ملی ... صادره از ... متولد ... ساکن ... تلفن ...

ماده 2 - موضوع مبیعه نامه و مشخصات زمین:

فروش و واگذاری مالکیت قطعی ... من محلی ( هر من 126 متر ) برابر با ... ( ... ) متر مربع زمین 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، تصویری و اعیان و عرصه و منافع زمین مذکور با کلیه امکانات مربوط به آبیاری قطره ای و جمیع توابع شرعی 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 و قوف کامل پیدا کرد، و از حدود و مشخصات ملک آگاهی یافت.

تبصره 1 : زمین 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 زمین موضوع این مبیعه نامه بخشی از سهم فروشنده می باشد که خریدار مشاعاً در سهم فروشنده به میزان 70 من محلی برابر با 8820 متر شریک می گردد و نقشه هوایی زمین پیوست این مبیعه نامه می باشد.

تبصره 2 : زمین مورد معامله دارای درختان و نهال های مثمر با امکان آبیاری قطره ای با حق استفاده اشتراکی از چاه و استخر موجود در زمین با بقیه ورثه مرحوم حاج قربان محمدیان می باشد.

## دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

ماده ۳ - ثمن معامله و نحوه پرداخت:

1-3- کل ثمن معامله مبلغ ... ریال برابر با ... تومان وجه رایج مملکتی تعیین و مورد تراضی و توافق طرفین قرار گرفت.

2-3- 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 4- شرایط و توافقات طرفین:

1-4- فروشنده همزمان با انعقاد این مبیعه 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.

2-4- فروشنده اعلام نمود زمین 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 مبیعه 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.

3-4- 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.

## دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

4-4- 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.

4-5- این مبیعه نامه فروشنده را از هرگونه 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.

5-5- کلیه خیارات خصوصاً خیار غبن به هر درجه به استثناء خیار تدلیس از طرفین ساقط گردید.

ماده 5- 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 ثبتي امکان تنظیم سند فراهم نگردد خریدار مهلت متناسبی را به فروشنده اعطا خواهد کرد.

ماده 6- اجاره ضمن مبیعه نامه

خریدار ضمن این مبیعه نامه زمین مورد معامله را برای مدت 8 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 مستاجر و نگهداری و استفاده از آن از هر نظر بر عهده مستاجر بوده و موجر هیچگونه هزینه ای تحت هیچ عنوان پرداخت نخواهد نمود.

## دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

ماده 7- 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 ابلاغها 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 8- 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.

9- تاریخ و محل انعقاد مبیعه نامه:

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

ماده 10- تعداد نسخ قرارداد:

این قرارداد با علم و اطلاع و رضایت کامل خریدار و فروشنده نسبت به مفاد و شروط آن در 10 ماده و 2 تبصره و 2 نسخه متحدالمتن تنظیم و پس از امضاء و اثر انگشت بین طرفین مبادله و توسط دو شاهد تصدیق و امضاء گردید.

# دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

امضای خریدار:

امضای فروشنده:

امضای شهود:

..... آقای

..... آقای

