

## نمونه مبایعه نامه ملک

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

\*\*\*\*\*

### ماده ۱: طرفین معامله

**فروشنده:** آقای/خانم ..... فرزند ..... دارای شناسنامه شماره ..... صادره از ..... ساکن نشانی..... تلفن ..... و

**خریدار:** آقای/خانم ..... فرزند ..... دارای شناسنامه شماره ..... صادره از ..... ساکن نشانی..... تلفن .....

### ماده ۲: مورد معامله و مشخصات آن:

مورد معامله و مشخصات آن که فروشنده بر روی برگ خریدار رسانده و مورد قبول و تأیید خریدار می باشد عبارتست از  
شش دانگ:

دارای یک جلد سند مالکیت به شماره ملک .... و به شماره ثبت .... دفتر .... بخش .... با امتیاز آب ....، برق ....، گاز .... و تلفن به شماره .... و جمیع لوازم و لواحق شرعیه و عرفیه که فروشنده بر روی برگ خریدار رسانیده است و خریدار از کمیت و کیفیت ارزش مورد معامله اطلاع کامل نموده و مورد قبول خریدار می باشد.

۱-۲: آدرس مورد معامله عبارتست از .....

### ماده ۳: قیمت کل مورد معامله:

قیمت .... مورد معامله .... مبلغ .... ریال معادل .... تومان وجه رایج مورد توافق متعاملین قرار گرفت و بترتیب زیر از سوی خریدار به فروشنده پرداخت می گردد:

۱-۳: مبلغ : .... ریال ( .... تومان ) بعنوان قسمتی از ثمن .... معامله .... نقداً .... طی .... فقره چک بانکی و / مسافرتی از سوی خریدار تسلیم فروشنده گردید و به دریافت آن اقرار نمود.

۲-۳: مبلغ : .... ریال (.... تومان) همزمان با تحویل مبیع و به تصرف مشتری دادن آن در مورخه // ۱۳.

۳-۳: مبلغ : .... ریال (.... تومان) در تاریخ // ۱۳ همزمان با تنظیم سند رسمی انتقال و در دفترخانه شماره.

تبصره: عدم پرداخت مبلغ مندرج در بند ۱-۳ این مبایعه نامه از سوی خریدار به هر علت موجب منفسخ شدن و بی اعتباری معامله گردیده و بانفساخ معامله، فروشنده مجاز است مورد معامله را به هر شخص دیگری واگذار نماید و در این مورد نیاز به اخذ هیچگونه مجوز دیگری نمی باشد.

#### ماده ۴: شروط معامله:

۱-۴: تاریخ تخلیه و تحویل مبیع مورخه / / ۱۳ تعیین می شود که همزمان با تخلیه و تحویل مبیع مبلغ مندرج در بند ۲-۳ در حق فروشنده تأدیه می گردد.

۲-۴: تاریخ تنظیم سند رسمی انتقال مورخه / / ۱۳ می باشد که طرفین ملزم بحضور در دفترخانه اسناد رسمی شماره: ..... واقع در ..... برای انجام کلیه تعهدات مندرج در مبایعه نامه و تشریفات قانونی نقل و انتقال می باشند.

۳-۴: فروشنده مکلف است قبل از تاریخ تنظیم سند رسمی، کلیه اسناد و مدارک لازم اعم از مفصاحساب های مالیاتی نقل و انتقال، عوارض نوسازی، گواهی پایان ساختمان و ..... را تهیه و به دفترخانه فوق الذکر تسلیم نماید. بطوریکه در روز تنظیم سند رسمی هیچگونه مانعی برای تنظیم سند موجود نباشد.

۴-۴: حضور فروشنده بدون همراه داشتن اسناد و مدارک لازم و حضور خریدار بدون همراه داشتن باقیمانده ثمن معامله (بصورت چک تضمینی یا وجه نقد) در حکم عدم حضور است و ملاک عدم حضور در دفترخانه، گواهی صادره از دفترخانه مذکور می باشد.

۵-۴: در صورت عدم تخلیه و تحویل مورد معامله در تاریخ مذکور، فروشنده ملزم به پرداخت روزانه مبلغ ..... ریال (..... تومان) بعنوان جبران خسارت تأخیر در تحویل مبیع در حق خریدار خواهد بود.

۶-۴: هرگاه خریدار در موعد مقرر در دفترخانه حاضر نشده و نسبت به تنظیم سند رسمی معامله اقدام نکند، این مبایعه نامه بخودی خود منفسخ و معامله فاقد اعتبار بوده و فروشنده می تواند بابت تخلف از انجام تعهد خریدار، مبلغ ریال (..... تومان) از پیش پرداخت را کسر نموده و باقیمانده را به وی مسترد نماید.

۷-۴: هرگاه فروشنده در موعد مقرر در دفترخانه حاضر نشده و نسبت به تنظیم سند رسمی معامله اقدام نکند، اگرچه این عمل بارکان معامله خللی وارد نمی نماید و در هر صورت معامله معتبر می باشد، خریدار می تواند با مراجعه به مقامات صالحه قضائی الزام طرف مستنکف را ضمن مطالبه خسارات وارده بحضور در دفترخانه مورد نظر و تنظیم سند رسمی انتقال مورد معامله مطالبه نماید.

تبصره: چنانچه خریدار الزام فروشنده مستنکف را جهت حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی از مقامات قضائی مطالبه نماید، فروشنده هیچگونه حق و ادعائی نسبت به مابقی ثمن مورد معامله (مذکور در بند ۳-۳) نخواهد داشت.

۸-۴: خریدار حق دارد مورد معامله را جزئی یا کلاً ولو بصورت صلح حقوق و یا وکالت بغير منتقل نماید که در این صورت و حسب اعلام اطلاع قبلی انجام انتقال رسمی (موضوع بند ۲-۴) بنام منتقل الیه جدید انجام خواهد گرفت و تکالیف خریدار مذکور در این مبیعه نامه نیز از حیث پرداخت الباقی ثمن معامله و حضور در دفتر خانه بر عهده وی قرار خواهد گرفت.

۹-۴: فروشنده اقرار نمود که مورد معامله مشمول مصادره اموال نبوده و در توقیف نمی باشد و مورد رهن و وثیقه کسی نیست و منافی از آن به هر شکلی به دیگری واگذار نشده و ممنوع معامله نمی باشد.

۱۰-۴: هرگاه بیع مورد ادعای دیگری قرار گرفت و یا بعداً این ادعا حاصل شده و با ثبات برسد بطوریکه عملاً نقل و انتقال تحقق پیدا نکند و یا سند تنظیمی ابطال گردد فروشنده مکلف است ثمن معامله را به قیمت روز (و در صورت لزوم با جلب نظر کارشناس) به خریدار پرداخت نماید و چنانکه در این زمینه خسارتی هم متوجه خریدار شود باید این خسارت را نیز جبران کند.

۱۱-۴: متعاملین بر اساس آیات شریفه «أَوْفُوا بِالْعُقُودِ» و «الْمُسْلِمُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ» متعهد و ملتزم می شوند نسبت به انجام کلیه تعهدات خود بشرح این مبیعه نامه و حضور در دفتر خانه و تنظیم و امضاء سند رسمی مورد معامله اقدام نمایند.

۱۲-۴: تأدیة مالیات ها و عوارض اعم از نقل و انتقال، عوارض شهرداری، دارائی و... به عهده فروشنده بوده و هزینه های نقل و انتقال در دفتر خانه اعم از حق الثبت و حق التحریر و بهای اوراق رسمی دفتر خانه بالمناصفه به عهده طرفین می باشد.

این مبیعه نامه با توجه به مواد ۱۰ و ۱۹۰ و قانون مدنی و با رعایت کلیه شرایط و مقررات شرعی و قانونی معاملات در کمال صحت و سلامت، با اراده شخصی با علم و آگاهی از کم و کیف مورد معامله و اوضاع و احوال و زمان و مکان و نیز برابری ارزش مبیع با ثمن و با رضایت کامل طرفین مبادرت بانجام معامله نموده و با قبول اسقاط کافه خیارات خصوصاً خیار غبن اگرچه افحش باشد، هیچیک از طرفین حق فسخ آن را ندارد و صیغه شرعی عقد بیع ایجاباً و قبولاً جاری شد و نسبت به آنان و ورثه و قائم مقام قانونی لازم الاجراء بوده و نوسانات قیمتها هم هیچگونه تأثیری در مبیعه نامه ندارد.

خریدار: نام و امضاء خریدار

فروشنده: نام و امضاء فروشنده