

عقد بيع عقار بالشراكة المتناقصة

بعونه تعالى في هذا اليوم ٠٠/٠٠/٠٠٠٠ هـ الموافق ٠٠/٠٠/٠٠٠٠ م تم الاتفاق بين كل من :

طرف أول (البائع) :

طرف ثاني (المشتري) :

الوسيط: مؤسسة ناظر الوقفية ويشار إليه فيما بعد بالوسيط

تمهيد

حيث إن الطرف الأول يملك قطعة الأرض-مقام عليها مستودع-رقم () في البلك رقم () منخطط () بحي () بمساحة إجمالية () متراً مربعاً سنتيمتراً مربعاً بموجب الصك رقم () الصادر من كتابة عدل وموقعها حسب المخطط المرفق صورة منه ، وحدودها وأطوالها كالتالي :

شمالاً : القطعة رقم () بطول () وجنوباً : القطعة رقم () بطول () وشرقاً : القطعة رقم () بطول () وغرباً : شارع عرض () بطول () وقيمتها () فقط ريال لا غير صافي مقسمة على () سهم مشاع، وقيمة كل سهم (١٠٠,٠٠٠) مائة ألف ريال ، وبعد وقوف الطرف الثاني على العقار ومعاينته المعاينة التامة النافية للجهالة والغرر، ولرغبة الطرف الثاني بشراء أسهم مشاعة؛ لتكون هذه الأسهم وفقاً لله تعالى، وافق الطرف الأول على البيع، وحيث تلاقت رغبة الطرفين على ذلك وفقاً لشروط هذا العقد، لذا اتفق الطرفان _بعون الله تعالى_ وهما بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً للتعاقد على ما يلي :

أولاً : تعتبر المقدمة أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، وكل تعاقد وتفاهم مكتوب -بناء على هذا العقد- موقع عليه من طرفيه.

ثانياً : اعتباراً من تاريخ هذا العقد باع الطرف الأول عدد () وحدة قيمتها () ريال بموجب الشيك رقم (.....) بتاريخ / / ١٤٣ هـ المسحوب على, فوافق الطرف الثاني، ووافق على بقاء العقار كاملاً باسم الطرف الأول حتى يتم شراء جميع الأسهم.

ثالثاً : للطرف الثاني الحق في زيادة أسهمه من العقار المذكور أعلاه في مدة أقصاها (١) سنة من تاريخ بداية هذا العقد بعد تقويم سعر كل سهم عند شرائه، وفي حالة عدم قدرة الطرف الثاني على سداد قيمة جميع الأسهم خلال هذه المهلة، فللطرف الأول فقط الحق في إعطاء الطرف الثاني مدة إضافية، أو أن يبقى شريكاً في الأرض وما عليها مع الطرف الثاني كل حسب حصته، أو تجزئة الأرض إن كان ممكناً وتكون تكلفة التجزئة على الطرف الثاني، أو فسخ العقد وتقويم أسهم الطرف الثاني وشراء الطرف الأول أو غيره لها وتسديد قيمة نصيب الطرف الثاني خلال مدة لا تتجاوز شهرين من تاريخ فسخ العقد.

رابعاً : إذا رغب أحد الطرفين أن يبيع العقار على طرف ثالث فللطرف الآخر حق الشفعة، أو أن يبيع مع شريكه على الطرف الثالث، أو يشتري راغب البيع نصيب الآخر ، وفي حالة عدم الاتفاق على إحدى الخيارات السابقة يُقوّم نصيب كل طرف من لجنة تحكيم وفق نظام التحكيم في المملكة العربية السعودية ويتحمل راغب البيع تكاليف هذه اللجنة.

خامساً : نظراً لأن العقار مؤجر من تاريخ / / ١٤٣٥ هـ لمدة ()؛ يحتسب إيجار كل سهم يشتري من تاريخ دفع قيمته، ويستلم إيجاره الطرف الأول كأمانة حتى تكتمل قيمة السهم الجديد التالي فيتم شراؤه.

سادساً : اتفق الطرفان على هذا العقد وما فيه من الشروط وفقاً لقوله صلى الله عليه وسلم (المؤمنون على شروطهم)، وأخذاً برأي شيخ الإسلام تقي الدين ابن تيمية كما ذكره المرداوي في الإنصاف رحمهما الله (فَأَخْتَارَ الشَّيْخُ تَقِيُّ الدِّينِ صِحَّةَ هَذَا الشَّرْطِ بَلْ اخْتَارَ صِحَّةَ الْعَقْدِ وَالشَّرْطِ فِي كُلِّ عَقْدٍ وَكُلِّ شَرْطٍ لَمْ يَخَالَفِ الشَّرْعَ). والإشارة بهذا إلى ما ذكره في الإنصاف قبل هذا النص (إِذَا شَرَطَ عَلَى الْبَائِعِ فِعْلاً أَوْ تَرْكاً فِي الْبَيْعِ مِمَّا هُوَ مَقْصُودٌ لِلْبَائِعِ أَوْ لِلْمَبِيعِ نَفْسِهِ صَحَّ الْبَيْعُ وَالشَّرْطُ كَأَشْرَاطِ الْعِنَقِ) سابعاً: اتفق الطرفان على أن يكون السعي (٢.٥) من قيمة كل سهم يشتريه الطرف الثاني وكل عقار يتم التعاقد عليه بينهما بعد هذا العقد للوسيط.

ثامناً: إدارة نصيب الطرف الثاني وما يملكه بموجب هذا العقد وكل عقار يتم التعاقد عليه بينهما بعد هذا العقد للوسيط، وقيمة الصيانة وما يلزم لإدارة العقار بقدر نسبة الشراكة بينهما.

تاسعاً: يعتبر هذا العقد ملزماً للطرفين ولورثتهما وخلفائهما الشرعيين من بعدهما من التاريخ المبين أعلاه حسب العقد وشروطه، وعند الاختلاف يحل وديا بين طرفيه، وإذا تعذر الحل الودي؛ فيحل بالتحكيم في مدينة الرياض وتكون التكلفة على الجميع بقدر نسبة الشراكة بينهما، أو الترافع للجهات المختصة في مدينة الرياض.

تاسعاً: قد استلم كل طرف نسخة من العقد للعمل بموجبه واستلم ونسخة من عقد الإيجار.

والله خير الشاهدين ،،،

الوسيط

الطرف الثاني "المشتري"

الطرف الأول "البائع"

مؤسسة ناظر الوقفية.....

الاسم:

التوقيع:

الشهود

الاسم /

الاسم /

التوقيع /

التوقيع /