

أولاد احمد

التي عقدت وقعت بين الطرفين البائعين والمشتري وذلك بتاريخ

الفريق الأول : لما جودة هوية [REDACTED] بواسطة وكيلها ابنها السيد اديب جودة هوية رقم [REDACTED] موجب الوكالة المرفقة كملحق "أ".

الفريق الثاني: خالد محمد عبد الحميد عطاري هوية رقم [REDACTED] فيما يلي "البائع او البائعين"

يعا ان البائعين يرغبون في بيع العقار الموصوف في البند رقم 2 ادناه وعما ان المشتري ترغب في شراء العقار الموصوف في البند 2 ادناه موجب شروط هذه الاتفاقية خاضعه لتنفيذ وتحقيق الشروط الاساسية في هذه الاتفاقية.

يعا ان المشتري وافق على شروط عرض البائعين، لذلك اتفق الفريقان على ما يلي من الشروط والبنود:

1. مقدمة هذه الاتفاقية جزء لا يتجزأ من هذا الاتفاق ويندرج من بنودها وهي ملزمة للطرفين .

2. يصرح ويقر ويتمهد البائعين ان كل ما هو موصوف بهذا البند رقم 2 بأنه صحيح وكامل ودقق .

أ) البائع هي المالك والخاتمة الوحيدة للعقار بأكمله بدون منازع الواقع في البلدة القديمة عقبة درويش رقم 15، والمكون من ثلاثة طوابق والمقام على قطعة ارض مسجلة في دائرة تسجيل الاراضي تحت سجل رقم 1015 صفحة 3035. (فما يلي "العقار"). اخراج قيد للعقار مرفق كملحق "ب".

ب) الطبقية الاولى للعقار موجز للسيد ساجد سلاطية باعتباره غير محظى بعقد ايجار يتجدد كل سنة ويمكن الغاء العقد بموجب اراده البائعين الوحدين وبانذار خطى مسبق 3 اشهر قبل ذلك. وابضا يوجد في الطابق الاول مخزن كبير غير موجز. الطبقية الثانية موجزة بایجار غير محظى لصندوق المرضى كوربات حوليم كلاليت بموجب شروط عقد الاجار المرفق كملحق "ج".

هذا العقد ساري المفعول عند التوقيع على هذه الاتفاقية الطبقية الثالثة كاملة هي تحت حيازة وتصرف البائعين ولا يوجد غيرهم من يتمسك بها او يتصرف بها او يدعى لها التملك وانتصار بالعقار كلها او جزئيا.

ت) بتاريخ 5/11/2014 ارتبطت و/او ابرمت البائعة (مع وكيلها السيد اديب جودة وهو طرف في هذه الاتفاقية) باتفاقية مرفقة كملحق "ث" مع السيد فادي السلامين (فيما يلي: "السلامين") على بيع العقار له مقابل [REDACTED] على الحساب قسم من المبلغ المذكور وكان على السلامين ان يسدل للبائعين باقي المبلغ المستحق في شهر كانون اول سنة 2015 (فما يلي: "الاتفاق مع السلامين"). لكن السلامين اخل في

التزامه ولم يدفع باقي المبلغ المذكور اعلاه. لذلك الغوا البائعين الاتفاقية مع السلامين ورفعوا ضده دعوى الى محكمة المركبة في القدس وما طلب اصدار حكم يلغى الاتفاقية مع السلامين

ومبلغ الوكالة التي استعيضت له وينفي ملاحظة الانذار (الalarot 222767) التي سجلت بسبب الاتفاقية مع السلامين (تحت دعوى حقوقية رقم 16-06-39935) ولكن لغاية التوقيع على

هذه الاتفاقية لم يتقدم السلامين بمقتضى لائحة دفاعية والدعوى تحت القيد والانتظار في المحكمة.

ث) خاصعاً لما هو موصوف في بند صغير (ت) اعلاه بما فيه العقار وحقوق البائعين في العقار حالياً من أي حجز، رهن، دين و/او حق للغير مهما كانت و/او التزام وتعهد للغير، ولا يوجد عائق اخر قانوني او غيره الذي يمنع، يقيد، و/او يشترط بيع حقوق العقار للمشتري.

3. يصرح ويقر المشتري بأن العقار معروف لديه وانه فحص وضع القانون والتسلحي لدبي دوائر الطابق والتخطيطي والتنظيمي وانه مستعد لشراء العقار باستناد على صحة تصريحات البائعين في بند

2 اعلاه ومحظوظاً وخاصعاً لتحقيق الشروط الاساسية المفصلة في البند 4 التالي.

4. يتزعم البائعين بأن يباعوا للمشتري او لأمره كامل العقار وكمال المفرق التي تتعلق بالعقار وذلك باعتبار ان العقار خالي من أي رهن، حجز، دين، و/او حق للغير كان من كان، وذلك اذا تحقق جميع الشروط الاساسية التالية خلال ستين ونصف من تاريخ هذه الاتفاقية.

أ) ابطال نهائى وقطعي للاتفاقية مع السلامين بأى طريقة كانت سواء بواسطة اصدار حكم من المحكمة قطعي ونهائي او بواسطة مصالحة بينهم لإبطال الصفة بين السلامين وبين الفريق الاول .

ب) ابطال الوكالة الدورية الغير قابل للعزل التي اعطيت من الفريق الاول لصالح السلامين .

ت) ابطال ملاحظة قيد الانذار (alarot 222767) التي سجلت لصالح السلامين في سجل الطابور. (ثلاث الشروط اعلاه تسمى "الشروط الاساسية")

ث) الفترة الزمنية المذكورة في هذا البند ستان ونصف يتم تجديد الفترة باتفاق الاطراف ، وفي حالة عدم اعطاء موافقة للتجديد يتزعموا البائعين بإرجاع المبالغ التي استلموها على حساب هذه الصفة للمشتري بشكل فوري وعند ارجاع المبالغ تغير الاتفاقية لاغية.

5. يتزعم البائعين بإجراء تسجيل نقل الملكية للعقار في سجلات دائرة الاراضي باسم المشتري او لأمره، عندما العقار والملكية حالياً من أي رهن، حجز، دين، و/او حق للغير و/او التزام وتعهد للغير مهما كانت وذلك خلال 60 يوماً من تاريخ تحقق جميع الشروط الاساسية اعلاه .

6. فيما يخص تسليم حيازة العقار للمشتري او لأمره يتزعم الفريق الاول كما يلي:

أ) عند التوقيع على هذه الاتفاقية يسلم البائعين للمشتري او لأمره الحيازة والتصرف المنفردين والخالين من أي شخص او غرض في كامل الطابق الثالث.

ب) الحيازة والتصرف الوحديين حالياً من أي شخص او غرض في كامل الطابق الثالث.

ت) في حالة عند استحقاق الدفعه المفصله في بند 8 ب" و كان جزء من العقار بعد مشغولا او

موجز للمستأجرين المذكورين في البند 2 ب" من هذه الاتفاقية يتزعموا البائعين تحويل التصرف

للمشتري كمسؤل للجزاء المعن في العقار للمشتري نفسه او لأمره وذلك التسوييل يكون خطى

يموجب راهي المنفرد للمشتري ويتصدق بذلك بتوقيع المستأجرين للجزء المعن.

ث) ينتهي المطردان على ان الشع الذي يدفع المشتري للبائعين مقابل شراء العقار كاماً ومقابل تنفيذ كل تعهدات البائعين في هذه الاتفاقية يكون

8. يدفع المشتري البدل في العقار للبائعين بالدفعات المذكورة كما يلي:

أ) عند التوقيع على هذه الاتفاقية يدفع المشتري مبلغ [REDACTED]

ب) عربون لشراء العقار المذكور.

ب) يدفع المشتري للبائعة مبلغ قيمته [REDACTED] خلال 60

ستون يوماً بعد تتحقق الشرط الاساسية وهذه الدفعه مقابل تسليم الحياة المفصله في البند 6 ب"

وتحرير وتسليم للمشتري الوكالة الدورية الغير قابل للعزل التي نصها متفق عليه ومرفقة كملحق "ج" وتكون هذه الوكالة لدى مومن حيث يتم تسليمها للمشتري فقط عند تنفيذ الشرط

الاساسي .

ت) يدفع المشتري للبائعين باقي ثمن العقار [REDACTED] التحويل لكامل حقوق الملكية وجميع الحقوق التابع للعقار بدائرة تسجيل الاراضي لاسم المشتري او

او لأمره على ان لا يكون هناك مانع من المwayne التي تعيق التسجيل سواء كان حجز او رهن او

دين او التزام او تعهد للغير .

9. اتفق الاطراف بان سير المحكمة والمخاصصة القضائية بين البائعين والسلامين تكون في صالحه

الوحيدة للمشتري ويعجب رأيه، ولما حق تعيين المخامي او الخاتمه ليمثلوا البائعين والقضية بشأن

المخاصصة المذكورة المشتري يمول النفقات المرتبطة بسير المحكمة وذلك لصالح البائعين وعلى حساب

البائعين، والمبالغ التي دفعها الفريق الثاني يتم خصمهم من الدفعات بموجب البند 8 اعلاه مadam

المشتري يتصرف بحسن النية من اجل تتحقق الشرط الاساسية بان لا يكون للبائعين اي إدعاء، تعليق،

و/او انتقاد على سير القضية مع السلامين، ولا يحق للبائعين تقديم دعاوى، ادعاهات وطلبات ضد

المشتري.

10. كل الضرائب والرسوم (باستثناء المذكورين في البند 11 ادناه) والمدفوعات الإلزامية سواء حكومية

او بلدية - المتوجة على العقار للفترة الزمنية والمدة التي قبل تتحقق جميع الشرط الاساسية تكون بذمة

البائعين ولكن المترجمة على العقار للمدة والفترة الزمنية التي بعد تتحقق جميع الشرط الاساسية المتعلقة

تكون بذمة المشتري.

11. ضرائب تحسين بسبب خارطة تنظيم او تسهيلات تنظيمية التي دخلت ساري المفعول قبل تتحقق جميع

الشروط الاساسية وكذلك ضرائب التنمية التي تفرض حتى تتحقق جميع الشرط الاساسية تكون بذمة

البائعة وبعد ذلك تكون بذمة المشتري.

12. جميع الشرط المذكورة في هذه الاتفاقية هي شروط الزامية وإخلال بأي شرط منها يعني الطرف

المضرر من الاخلاع المقص المتعلق من الطرف المذكور في العقار لاستخدام العقار بنفس بدله

الاتفاقية ويسقط كل فريق حق ادعاء او مطالبة او تعويض ضد الفريق الآخر .

13. في حالة انتهاء عقد إيجاره جزء معين من العقار او اذا ترك أي مستأجر في العقار او جزء منه لا يحق

للبائعين تأجير العقار او الجزء لشخص اخر الا للمشتري له الحق الاولويه لاستئجار العقار بنفس بدله

الاجيار .

14. كل واحد من طرف هذه الاتفاقية كان مثلاً بوكيلاً مستقل من قبله مستشاراً قانونياً له .

15. أي تغير في هذه الاتفاقية بما في ذلك تعديل زيادة او نقصان او تنازل لا يكون سير المحكمة ينبع امين

يكون خطياً ويعجب عليه الطرفين.

16. تخوي هذه الاتفاقية على كل ما هو متفق عليه بين الطرفين بشأن هذا البيع وأي عرض، تعهد،

تفاهم، وموافقة التي لم تكن ضمن هذه الاتفاقية بصورة مفسرة لا تكون سير المفعول.

17. هذه الاتفاقية تم توقيعها بدون اكراء او ضغط وبعد ان فهموا مضمونها.

ال الفريق الثاني (البائعين)

ال الفريق الاول (المشتري)

للمختار

\$ 50,000 (خمسون ألف دولار أمريكي)، وذلك بدون المس بحق الطرف المضطرب من الاخلال بأي

مساعدة اخرى اضافية بموجب القانون و/او بموجب هذه الاتفاقية. أي اخلال لشرط اخر يعطي

الطرف المضطرب حق الائمه، مساعدة بموجب القانون و/او بموجب هذه الاتفاقية.

7. ينتهي المطردان على ان الشع الذي يدفع المشتري للبائعين مقابل شراء العقار كاماً ومقابل تنفيذ كل

تعهدات البائعين في هذه الاتفاقية يكون

8. يدفع المشتري البدل في العقار للبائعين بالدفعات المذكورة كما يلي:

أ) عند التوقيع على هذه الاتفاقية يدفع المشتري مبلغ [REDACTED]

ب) عربون لشراء العقار المذكور.

ب) يدفع المشتري للبائعة مبلغ قيمته [REDACTED] خلال 60

ستون يوماً بعد تتحقق الشرط الاساسية وهذه الدفعه مقابل تسليم الحياة المفصله في البند 6 ب"

وتحرير وتسليم للمشتري الوكالة الدورية الغير قابل للعزل التي نصها متفق عليه ومرفقة كملحق

"ج" وتكون هذه الوكالة لدى مومن حيث يتم تسليمها للمشتري فقط عند تنفيذ الشرط

الاساسي .

ت) يدفع المشتري للبائعين باقي ثمن العقار [REDACTED] التحويل لكامل حقوق الملكية وجميع الحقوق

والحياء التي تعيق التسجيل سواء كان حجز او رهن او

دين او التزام او تعهد للغير .

9. اتفق الاطراف بان سير المحكمة والمخاصصة القضائية بين البائعين والسلامين تكون في صالحه

الوحيدة للمشتري ويعجب رأيه، ولما حق تعيين المخامي او الخاتمه ليمثلوا البائعين والقضية بشأن

المخاصصة المذكورة المشتري يمول النفقات المرتبطة بسير المحكمة وذلك لصالح البائعين وعلى حساب

البائعين، والمبالغ التي دفعها الفريق الثاني يتم خصمهم من الدفعات بموجب البند 8 اعلاه مadam

المشتري يتصرف بحسن النية من اجل تتحقق الشرط الاساسية بان لا يكون للبائعين اي إدعاء، تعليق،

و/او انتقاد على سير القضية مع السلامين، ولا يحق للبائعين تقديم دعاوى، ادعاهات وطلبات ضد

المشتري.

10. كل الضرائب والرسوم (باستثناء المذكورين في البند 11 ادناه) والمدفوعات الإلزامية سواء حكومية

او بلدية - المتوجة على العقار للفترة الزمنية والمدة التي قبل تتحقق جميع الشرط الاساسية تكون بذمة

البائعين ولكن المترجمة على العقار للمدة والفترة الزمنية التي بعد تتحقق جميع الشرط الاساسية المتعلقة

تكون بذمة المشتري.

11. ضرائب تحسين بسبب خارطة تنظيم او تسهيلات تنظيمية التي دخلت ساري المفعول قبل تتحقق جميع

الشروط الاساسية وكذلك ضرائب التنمية التي تفرض حتى تتحقق جميع الشرط الاساسية تكون بذمة

البائعة وبعد ذلك تكون بذمة المشتري.

12. جميع الشرط المذكورة في هذه الاتفاقية هي شروط الزامية وإخلال بأي شرط منها يعني الطرف

المضرر من الاخلاع المقص المتعلق من الطرف المذكور في العقار لاستخدام العقار بنفس بدله

الاتفاقية ويسقط كل فريق حق ادعاء او مطالبة او تعويض ضد الفريق الآخر .

13. في حالة انتهاء عقد إيجاره جزء معين من العقار او اذا ترك أي مستأجر في العقار او جزء منه لا يحق

للبائعين تأجير العقار او الجزء لشخص اخر الا للمشتري له الحق الاولويه لاستئجار العقار بنفس بدله

الاجيار .

14. كل واحد من طرف هذه الاتفاقية كان مثلاً بوكيلاً مستقل من قبله مستشاراً قانونياً له .

15. أي تغير في هذه الاتفاقية بما في ذلك تعديل زيادة او نقصان او تنازل لا يكون سير المحكمة ينبع امين

يكون خطياً ويعجب عليه الطرفين.

16. تخوي هذه الاتفاقية على كل ما هو متفق عليه بين الطرفين بشأن هذا البيع وأي عرض، تعهد،

تفاهم، وموافقة التي لم تكن ضمن هذه الاتفاقية بصورة مفسرة لا تكون سير المفعول.