

اختبار کانون وکلا همراه با پاسخ تشریحی

خلع ید

۱- ملکی چندین بار خرید و فروش شده است از پیام به رضا از رضا به محمد و از محمد به علی و از علی به بابک. شخص ثالثی با ارائه اسناد مالکیت علیه بابک تقاضای خلع ید نموده و دادگاه حکم به خلع ید صادر میکند چون بابک به علی دسترسی نداشته علیه محمد برای استرداد ثمن اقامه دعوی نموده. محمد به شما مراجعه می کند اگر وکالتش را بپذیرید به جهت دفاع از وی چه مطالبی را عنوان میکنید؟

جواب: چون مالک با ارائه اسناد مالکیت، مالکیت خود را احراز کرده. پس در نتیجه معامله نسبت به ملک غیر انجام گرفته است و ملک مستحق للغیر است و احکام غصب در مورد آن جاری است. و با استناد به ماده ۳۱۷ و ۳۲۷ قانون مدنی مالک میتواند عین مال را در دست هر کسی دید مطالبه کند اما رابطه غاصبین با یکدیگر بدین گونه است هر کس باید به ید ما قبل خود رجوع کند و در صورتی که مشتری عالم به غصب باشد ماده ۳۲۴ قانون مدنی و اگر جاهل، غصب باشد ماده ۳۲۵ قانون مدنی حاکم است رابطه آنان دینی می باشد و در رابطه یعنی هر کس باید به ید ما قبل خود رجوع کند که در اینجا بابک به محمد مراجعه کرده است در حالی که باید به ید ما قبل خود یعنی علی مراجعه میکرد پس در نتیجه با استناد به بند ۴ ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی دعوا متوجه خوانده نیست و حکم به رد دعوا داده میشود.

۲- آقای رضا به شما مراجعه و اعلام می دارد که به موجب مبایعه نامه عادی یک قطعه زمین با حدود و مشخصات به آقای رسول واگذار نموده و به تصرف او داده شده. حق فسخ در معامله پیش بینی شده است، اینک چون خریدار ثمن معامله را پرداخت ننموده است اینجا نیز می خواهیم از حق قانونی خود استفاده نمایم که

آقای رسول حاضر به فسخ نیست آیا وکالت نامبرده را می پذیرید؟ و اگر پذیرفتید چه اقدام قانونی بعمل خواهید آورد؟

جواب: با فقد مدت برای خیار هم شرط و هم معامله با استناد به ماده ۴۰۱ قانون مدنی باطل هست و از آنجا که بموجب ماده ۳۶۵ قانون مدنی بیع فاسد اثری در تملک ندارد به مجب ماده ۳۶۶ قانون مدنی هرکس به بیع فاسد مالی را قبض کند باید به صاحبش رد نماید از دادگاه تقاضای بطلان معامله و خلع ید میشود بالاخص که ذکر مراجعه در تاریخ معین برای انتقال رسمی به دفترخانه نیز ذکر نشده.

۳- محمد تقی به موجب صلحنامه رسمی خانه ملکی خود را به فرزندش که در خانه سکونت دارد صلح مینماید و برلی خود مادام الحیات حق فسخ شرط می کند پس از ۱۰ سال به دفتر تنظیم سند مراجعه فسخ خود را اعلام و در دفتر رسمی ثبت می شود مراتب کتبا به مصالح له لز طریق اراره ثبت و دفتر مربوط اعلام می گردد، با مراجعات مکرر پدر به فرزند حاضر به تخلیه خانه مورد مصالحه قبلی نمیشود محمد تقی به شما مراجعه می کند و از شما می خواهد که نسبت به تخلیه یا خلع ید (فرزند) و مطالبه اجور زمان تصرف تا کنون اقدام نماید در صورت قبول وکالت را به چه کیفیتی طرح خواهید نمود؟

جواب: صحیح است و پس از فسخ مصالح مالک عین و منفعت می باشد در صورت عدم قبول فرزند به تخلیه و اعلام به وی دادخواست خلع ید واجور زمان تصرف پس از فسخ می شود.

۴- محسن دعوائی به خواسته خلع ید از یک باب منزل مسکونی علیه محمد اقامه نموده خواسته را به دو میلیون تقویم کرده دادگاه بر این نظر است ارزش خواسته بیش از مبلغ تقویم شده می باشد در این صورت دادگاه چه تکلیفی دارد خوانده هم به شما مراجعه کرده که وکالت او را بپذیرید با پذیرس دعوا چه اقدامی و چه دفاعی بعمل خواهید آورد؟
جواب: دادگاه یا دفتر مکلف هستند بر اساس قانون وصول برخی از درآمدهای دولت با تعیین کارشناس و سایر تشریفات بر اساس قیمت منطقه ای به خواهان اخطاریه نماید که هزینه را بر آن مبناپردازد. با توجه به اینکه بها خواسته و از نظر هزینه دادرسی و تجدید نظر خواهی و فرجام خواهی و قطعیت، همان است که در دادخواست ذکر شده است

در نتیجه خوانده اگر اعتراض دارد بایستی در اولین جلسه به بها خواسته اعتراض شد و بها خواسته بر مبنای قیمت واقعی تعیین گردد.

۵- علی به شما مراجعه و اظهار دارد که یک باب مغازه ملکی مورث اینجانب به موجب مبیعه نامه عادی مورخ ۷۷/۰۲/۱۵ از طرف مورث به اینجانب واگذار گردید و بقیه وراثت نیز مراتب را تایید نموده و در ادامه اظهار می دارد به دادگاه مراجعه نمودم و با تقدیم دادخواست ارائه دلائل، مراتب مالکیت اینجانب از تاریخ ۷۷/۰۲/۱۵ احراز و حکم صادر و قطعیت یافته است اینک پیام مراجعه و اظهار می دارد که بموجب وکالت نلمه رسمی مورخ ۷۸/۰۲/۲۰ دفتر خانه شماره ۸ شیراز از مورث اینجانب وکالت داشته و با اختیارات مندرج در وکالتنامه مغازه مورد نظر در تاریخ ۷۹/۰۲/۲۰ به دیگری اجاره داده است مورث اینجانب در تاریخ ۷۹/۰۵/۲۰ دار فانی را بدرود گفته و اینجانب نیز حاضر به واگذاری و اجاره ملک خود نمی باشم، به عنوان وکیل علی چه اقدام قانونی می توان بعمل آورد به نحو مستدل بیان کنید؟

جواب: با توجه به قطعیت حکم به نفع علی دائر بر تعلق مغازه ملکی مورثش، وکالت نامه رسمی ۷۸/۰۲/۲۰ دفترخانه شماره ۸ شیراز با احراز مالکیت علی به موجب حکم قطعی صادره از تاریخ ۷۷/۰۲/۱۵، فاقد ارزش قانونی می باشد و علی می تواند از خواست اعلام بطلان وکالتنلمه و سپس صدور حکم بر بطلان اجاره و خلع ید مستاجر به عنوان غصب نماید

۶- حسن به دفتر شما مراجعه می نماید و اظهار می دارد، منزلی واقع در پلاک ثبتی ۳۰۶ فرعی از ۸ اصلی بخش سه اردبیل را طبق سند رسمی به بیع شرط از محمد خریداری نموده است. اکنون مدت خیار منقضی شده است. با عدم استرداد ثمن معامله قطعی گردیده است، لیکن محمد از تخلیه منزل تحویل آن به حسن خودداری می نماید. از شما می خواهد به وکالت ایشان تخلیه ملک و مطالبه اجرت المثل زمان تصرف محمد را از مراجعه صالحه قانونی درخواست کنید؟ آیا وکالت نامبرده قابل قبول است؟ در صورت مثبت یا منفی بودن پاسخ چه موضوعاتی را با موکل خود در ارتباط با موضوع وکالت در

میان می گذارید ؟ در صورت موافقت موکل با شرایط موجود، اقدامات خود را مستندا به مواد قانونی از ابتدا تا انتها مفصلا شرح دهید ضمنا اگر نظر مخالفی با عملکرد شما وجود داشته باشد مستدلا مرقوم دارید. در خاتمه اگر مستتر دعوی (سند بیع شرط) سند عادی باشد اقدامات خود را توضیح دهید؟

جواب: نظر غالب این است که بیع شرط موضوع ماده ۴۵۹ قانون مدنی با استناد با ماده ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت فسخ شده است و بایستی به اداره ثبت مراجعه کرده و تقاضای صدور اجرائیه کرد دفترخانه اجرائیه برای وصول طلب و اجور و خسارت دیر کرد صادر خواهد کرد و به اداره ثبت ارسال خواهد داشت و بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه ۸ ماه مهلت خواهد داشت نسبت به پرداخت به دهی خود اقدام نماید. البته بدهکار می تواند ظرف ۶ ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه درخواست نماید که ملک از طریق حراج به فروش رود و در صورت نبودن خریدار و در صورتی که بدهکار تقاضای حراج نکند پس از انقضاء ۸ ماه ملک با اخذ حقوق و عوارض و هزینه قانونی به موجب سند انتقال رسمی به بستانکار واگذار می شود و در اصطلاح سند برگردان می گردد و پولی که بستانکار بابت ثمن داده است مسترد می گردد.

نظر مخالف ماده ۴۵۹ نسخ نشده است و باید دادخواست تخلیه ید داد زیرا بین آنها قرار داد وجود داشته است و تصرفات بایع غاصبانه نیست و می توان مطالبه اجرت المثل زمان تصرف را نیز خواست. در صورتی که معامله با سند عادی انجا گرفته باشد می توان تنفیذ بیع را از دادگاه خواست و دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی و تخلیه ملک و اجرت المثل را از دادگاه تقاضا کرد.

استرداد ثمن

۷- ثالثی بدون اذن خریدار ثمن معامله که بر ذمه مشتری بوده است به فروشنده می پردازد اگر بعدا به جهاتی معامله فسخ شود ثمن باید به چه کسی مسترد شود، ثالث یا خریدار؟

جواب : آنچه مطابق اراده ثالث تحقق یافته است تادیه دین خریدار است یعنی خروج ثمن از اموال ثالث و انتقال مستقیم آن به دائن و برابر سقوط تعهد خریدار مدیون بوده است بدون اینکه مال مزبور ابتدا داخل در ملکیت خریدار و از آنجا وارد مالکیت فروشنده شده باشد بنابراین پس از انفساخ معامله و زوال منشاء استحقاق فروشنده نسبت به ثمن مال مزبور از مالکیت فروشنده خارج و به مالکیت شخصی که هنگام تسلیم مالک آن بوده است بر می گردد و نه مالکیت خریدار زیرا هرگز مالک ثمن نبوده است و انفساخ معامله نیز سبب انتقال آن به خریدار نخواهد بود بلکه موجب می شود که ثمن به مالک آن (ثالث) پیش از تسلیم بر گردد.

۸- مثال شماره ۱ در خلع ید را میتوان برای استرداد ثمن نیز بکار برد.

تادیه دین

۹- آقای حسن ۵ میلیون تومان بابت خرید اتومبیل و ۵ میلیون تومان بابت خرید منزل به آقای پیام بدهکار است. موعد پرداخت دین مربوط به اتومبیل شش ماه جلوتر از دین مربوط به منزل است و از طرف دیگر دین مربوط به منزل منضم به وثیقه است. حسن ۵ میلیون تومان قبل از سررسید دیون فوق به پیام پرداخت می کند و بلافاصله از وی تقاضا می کند که وثیقه را آزاد نماید (مربوط به منزل) و پیام از آزاد کردن وثیقه امتناع می نماید و ادعا می نماید چون تاریخ سررسید دین مربوط به خرید اتومبیل نزدیکتر است. مبلغ پرداختی مربوط به خرید اتومبیل است. حسن برعکس ادعا می کند که ۵ میلیون تومان پرداختی به قصد تصفیه دین مربوط به خرید منزل بوده است. به نظر شما اگر موضوع در دادگاه مطرح شود، ادعای کدام یک پذیرفته می شود ؟

جواب : هر دو دین موجد بوده و سررسید هیچ کدام نیز نرسیده است .

ماده ۲۸۲ قانون مدنی مربوط به زمان تادیه است . اختیار مدیون در اختصاص دادن تادیه به یکی از دیون باید هنگام تادیه اعمال شود . اگر در زمان تادیه به اجمال بیان شود یا بیان نکند و مشخص نکند برای کدام دین است ، دیگر اراده مدیون حاکم نیست و برعکس ممکن است این گونه تعبیر شود که چگونگی محاسبه در اختیار داین گذارده شود و در

اینجا حسن زمان پرداخت را مشخص کرده است که پرداخت بابت دین منزل بوده است پس ادعای مدیون پذیرفته می شود .

اگر یکی از دیون حال و دیگری موجل باشد در صورتی مدیون می تواند پرداخت را بابت دین موجل حساب کند که تعیین اجل به سود او باشد

۱۰- بر اساس حکم قطعی دادگاه محسن محکوم است به پرداخت مبلغ نود میلیون ریال در حق کریم چون محمد طوعا حاضر به پرداخت محکوم به نگردیده است پرونده با صدور اجرائیه جهت اجرای مفاد حکم به دایره اجرای احکام ارسال بنا به اطلاعی که به کریم رسیده تقی حدود هشتاد میلیون ریال به محسن مدیون بوده و بنابراین تقاضای توقیف مبلغ هشتاد میلیون ریال از اموال تقی را می نماید اجرای احکام با انجام تشریفات قانونی رونوشت اجرائیه را ضمن اعلام مطالبات طلبکار به تقی اعلام و به همان میزان اموال تقی را توقیف می نماید پس از توقیف این اموال تقی بلافاصله شفاها طلب محسن را از خود انکار می نماید بعد از مدتی دادورز به تقی مراجعه و مال توقیف شده را مطالبه می نماید تقی از این دستور سرپیچی نموده و اموال توقیف شده را به دادورز تحویل نمیدهد: با توجه به جریان فوق نظر خود را در مورد اقداماتی که اجراء بایستی انجام نماید تشریح نماید.

توضیحا تلقی شما در مورد مدیون بودن و یا نبودن تقی به محسن مورد نظر است.
جواب: ماده ۹۱ قانون اجرای احکام «هر گاه شخص ثالث منکر وجود تمام یا قسمتی از مال یا طلب یا اجور و عواید محکوم علیه نزد خود باشد باید ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه مراتب را به قسمت اجرا اطلاع دهد.»

بایستی گفت هر چند که ماده ۹۱ قانون اجرای احکام مشخص ننموده که این اطلاع بایستی کتبی باشد یا شفاهی، اما شکی نیست که اطلاع کتبی به قسمت اجرا واصل می گردد، لازم است با دستوری که از طرف مدیر اجرا یا دادورز صادر می گردد این نامه در دفتر اجرا ثبت تا محاسبه بین تاریخ ابلاغ اخطاریه و تاریخ ثبت اطلاع نامه ممکن گردد.

در صورتی که ثالث به این تکلیف خودش عمل نکند ماده ۹۲ قانون اجرای احکام حاکم می شود که «هر گاه شخص ثالث به تکلیف ماده ۹۱ قانون اجرای احکام عمل نکند یا بر خلاف واقع منکر وجود تمام یا قسمتی از مال یا طلب یا اجور و عواید محکوم علیه نزد خود گردد و یا اطلاعاتی که داده موافق واقع نباشد و موجب خسارت شود محکوم له می تواند برای جبران خسارت به دادگاه صلاحیتدار مراجعه نماید .

در صورتی که تقی به محسن مدیون نباشد توقیف اموال او و جاهت قانونی ندارد زیرا کسی که مدعی هست بایستی ادعای خود را ثابت کند .