

بسمه تعالی

آزمون اختبار ۱۴۰۲ - حقوق مدنی

مدت آزمون: ۹۰ دقیقه

استفاده از قانون مدنی بدون نوشته و حاشیه آزاد است.

به تمامی سوالات ذیل مستدل و مستند پاسخ دهید.

سوالات تشریحی:

سوال اول - با توجه به قواعد حقوقی حاکم بر عقد وکالت و اهلیت تحلیل کنید: ۵ نمره

- آیا ورشکسته می تواند توسط وکیل مدنی در اموال خود تصرف کند؟
- آیا ورشکسته می تواند به عنوان وکیل مدنی شخص دیگر تعیین شود؟

سوال دوم - با توجه به قواعد حقوقی حاکم بر اقاله و حق شفعه تحلیل کنید: ۵ نمره

- تقدم زمانی اقاله بر اعمال حق شفعه چه تأثیری دارد؟
- تقدم زمانی اعمال حق شفعه بر اقاله چه تأثیری دارد؟

مسئله: ۱۰ نمره

شرکت سامان گستر راهکاران در تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۰ طی یک مبایعه نامه عادی نسبت به خرید شش دانگ یک قطعه زمین با کاربری مسکونی با شماره ثبتی فرعی ۲۲۲۳ و پلاک ثبتی اصلی به شماره ۷۰ به مساحت ۹۲۰ مترمربع به نشانی تهران، شیخ بهایی، کوچه صائب تبریزی، پلاک ۲۳ از آقای اسحاق زاهدی اقدام نموده است. ثمن معامله معادل ۱۵۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ تومان تعیین گردید و طرفین توافق کردند ۷۰ درصد آن فی المجلس همزمان با امضای مبایعه نامه و مابقی آن با تنظیم سند در دفترخانه اسناد رسمی به فروشندگان پرداخت شود. طرفین طبق توافق در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۵ در دفترخانه حاضر شدند و پس از تنظیم سند انتقال قطعی، سند تک برگ نیز متعاقباً به نام شرکت سامان گستر راهکاران صادر گردید. در ۱۴۰۰/۰۲/۱۰ یک اخطاریه در سامانه ثنا به شرکت سامان گستر راهکاران ابلاغ شد و این شرکت دادخواستی مبنی بر ابطال سند رسمی به طرفیت خود و آقای اسحاق زاهدی دریافت کرد. متن دادخواست به شرح ذیل بود:

" با سلام و احترام به استحضار می رساند موکلین اینجانب آقای سیروس خاقانی و خانم ها نهال و نارگل خاقانی مالکین شش دانگ قطعه زمین با کاربری مسکونی با شماره ثبتی فرعی ۲۲۲۳ و پلاک ثبتی اصلی به شماره ۷۰ به مساحت ۹۲۰ مترمربع به نشانی تهران، شیخ بهایی، کوچه صائب تبریزی، پلاک ۲۳ می باشند. از آنجائیکه موکلین ساکن امریکا هستند در تاریخ ۱۳۹۶/۰۴/۰۱ برای فروش پلاک ثبتی فوق به خانم آذر خاقانی وکالت با اختیار تام تعیین مبلغ و دریافت ثمن دادند. خانم آذر خاقانی در تاریخ ۱۳۹۶/۰۶/۲۸ اقدام به تنظیم مبیعه نامه به مبلغ ۶۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ تومان با خریدار آقای اسحاق زاهدی نمود و خریدار در هنگام تنظیم مبیعه نامه معادل ۳۰ درصد ثمن را پرداخت و مقرر شد مابقی ثمن در روز تنظیم سند رسمی در تاریخ ۱۳۹۶/۰۸/۳۰ در دفترخانه پرداخت شود. در بخش توضیحات مبیعه نامه قید شد «چنانچه خریدار در روز تنظیم سند رسمی از پرداخت الباقی ثمن ممانعت نمود، این مبیعه نامه منفسخ است.» در روز تنظیم سند علیرغم امضای سند انتقال از سوی خانم آذر خاقانی، خریدار از انجام تعهد خود تخلف کرده است و از پرداخت نقدی الباقی ثمن خودداری کرده است. در نتیجه این عهدشکنی عقد بیع موضوع مبیعه نامه مورخ ۱۳۹۶/۰۶/۲۸ قهراً منفسخ گردید. و مراتب انفساخ از طریق اظهارنامه به آقای اسحاق زاهدی اعلام گردید. با توجه به اینکه سند رسمی انتقال به نام اسحاق زاهدی تنظیم شده بود و توسط ایشان به شرکت سامان گستر راهکاران منتقل شده است لذا به دلیل انفساخ معامله اول، درخواست ابطال معاملات بعدی و ابطال اسناد رسمی انتقال به نام خواندگان را دارد."

اولین جلسه دادرسی در تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۱۵ برگزار شد و وکیل خواهان در جلسه اظهار داشته است که آقای اسحاق زاهدی پس از اطمینان از امضای سند توسط خانم آذر خاقانی در دفترخانه در تاریخ ۱۳۹۶/۰۸/۳۰ از حالات آشفته روحی ایشان سوء استفاده کرده است و برای تادیه مابقی ثمن ۴ فقره چک به تاریخ های ۱۳۹۶/۰۹/۲۵ و ۱۳۹۶/۱۰/۲۵ و ۱۳۹۶/۱۱/۲۵ و ۱۳۹۶/۱۲/۲۵ به خانم آذر خاقانی تحویل داده است. از آنجائیکه چک وسیله پرداخت است و نه خود پرداخت بنابراین مانع تحقق شرط فاسخ نیست.

در پایان جلسه اول ، دادرس شعبه دستور داد خانم آذر خاقانی به عنوان مطلع دعوت شوند و نحوه پرداخت ثمن را مشخص کنند.

در تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۵ خانم آذر خاقانی در دادگاه حاضر شد و اظهار کرده اند ملک موضوع فروش متعلق به برادر و برادرزاده هایم است. من از ایشان بابت فروش این ملک وکالت با اختیار کامل و دریافت مبلغ داشتم. در روز محضر پس از امضای سند انتقال توسط بنده، آقای اسحاق زاهدی گفتند چون پول نقد را آماده نکرده اند برای پرداخت ۴ فقره چک به من می دهند و من چون حال روحی مناسبی به خاطر بیماری همسرم نداشتم، قبول کردم. چند روز قبل از تاریخ چک اول آقای زاهدی به من زنگ زدند و گفتند که فعلاً در حساب پول ندارد برای اینکه چک برگشت نخورد، یک هفته دیگر به بانک مراجعه کنم. پس از آن به علت فوت همسرم و حال روحی نامناسبی که داشتم به بانک مراجعه نکردم. بعد از تعطیلات عید فروردین ۱۳۹۷ به آقای اسحاق زاهدی زنگ زدم و گفتم من فردا به بانک میروم و تمام پول را مطالبه میکنم. ایشان حساب شان را پر کردند و من پس از دریافت کل مبلغ به برادرم زنگ زدم که یک شماره حساب اعلام کند که پول را از طریق صرافی حواله کنم. ولی ایشان اعلام کردند که تو دیگر

وکیل ما نیستی و تمام مبلغ فروش زمین و کلیه مدارک و مستندات آن را به آقای علی کاشانی که وکیل شان هستند، بدهم.

جلسه دوم رسیدگی به تاریخ ۱۴۰۰/۰۵/۱۰ تعیین گردید و به طرفین پرونده ابلاغ شد.

شرکت سامان گستر راهکاران به دفتر شما مراجعه می کند و اعلام می کند در زمان انجام معامله از هیچ اختلافی مطلع نبوده است و کلیه مراحل معامله و تنظیم سند را طبق قانون پیش برده است لذا به شما وکالت می دهد تا در جلسه رسیدگی حاضر و از صحت معامله این شرکت دفاع کنید.

با توجه به شرح ماوقع فوق و دادخواست و اظهارات وکیل خواهان در جلسه دادرسی ، دفاعیات خود را به عنوان وکیل شرکت سامان گستر راهکاران در خصوص رد دعوای خواهان بنویسید.

موفق باشید

دکتر شقایق بهشتی