

سوالات اختبار حقوق ثبت آذر ماه ۱۴۰۳

به نام خداوند دادگستر

سعدی بشوی لوح دل از نقش غیر او

علمی که ره به حق ننماید، جهالت است

۱- اقسام اسناد مالکیت معارض و موارد دخالت مراجع ثبتی و دادگاه در برابر آن را به تفکیک بیان دارید؟ (۶ نمره)

۲- شخص «الف» با تنظیم سند رسمی شش دانگ یک قطعه زمین به شماره پلاک ۵۳ اصلی از بخش ۵ شهر قزوین اقدام به بیع شرط با شخص «ب» نموده و شرط گردید که چنانچه فروشنده ظرف شش ماه نسبت به استرداد ثمن اقدام نماید، می‌تواند معامله را فسخ کند؛ لیکن علیرغم سپری شدن ۶ ماه «الف» ثمن را مسترد ننمود است.

حال این پرسش مطرح است که اقدام خریدار پس از سپری شدن مدت و عدم استرداد ثمن چیست؟ و به عبارتی شما به عنوان وکیل خریدار چه اقداماتی را برای احقاق حقوق نامبرده انجام می‌دهید؟

اگر وکیل فروشنده باشید، اقدام شما در اسقاط حق موکل نسبت به آثار شرط یاد شده در قبل از سپری شدن مدت و بعد از آن چه خواهد بود؟ (۶ نمره)

۳- با درخواست آقای «الف» نسبت به یک فقره چک اجراییه به میزان ۲۰۰ میلیارد ریال علیه آقای «ب» صادر و ابلاغ گردیده است. در اجرای عملیات صورت گرفته سه دانگ از شش دانگ یک آپارتمان و شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۲۰۰ متر مربع به پلاک ثبتی ۱۲۲ از ۱۲ فرعی از ۳۸ اصلی بخش ۵ و دو دستگاه تلویزیون و ماشین لباسشویی در محل انباری مشترک مجتمع مسکونی محل سکونت «ب» توقیف گردیده است.

«ب» با ارائه رسید بانکی به تاریخ بعد از سر رسید چک مدعی پرداخت ۵۰۰ میلیون تومان از وجه چک یاد شده گردیده و همچنین مدعی شده آپارتمان یاد شده به طور مشترک در مالکیت وی و همسرش قرار دارد که در آن زندگی نمی‌نمایند.

آقای «ج» نیز با ارائه یک فقره مبایعه نامه عادی که بین وی و "ب" منعقد گردیده مدعی مالکیت قطعه زمین یاد شده گردیده و آقای «ت» هم با ارائه فاکتور ادعا نموده که دو دستگاه تلویزیون و ماشین لباسشویی توقیف شده، متعلق به وی می باشد.

مستنداً بیان نمایید چه اقدامی از ناحیه «ب و ج و ت» قابل تصور می باشد؟ تاثیر اقدام ایشان بر فرآیند عملیات اجرایی چیست؟

شما به عنوان وکیل چه مقدماتی برای توقف عملیات اجرایی و رفع توقیف اموال ایشان انجام می دادید؟
(۴نمره)

۴- به موجب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، هرگونه قرارداد راجع به این اموال از قبیل زمین، آپارتمان، ویلا، ساختمان و پیش فروش آن باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت شود. در غیر این صورت، این قراردادها در مراجع قضایی، شبه قضایی و داوری قابل استماع نخواهند بود. حال، اگر فردی با اسناد به یک صلح نامه عادی به منظور دریافت سند مالکیت رسمی اقدام کند:

توجه به قانون پیش گفته، تکلیف قانونی دادگاهها در قبال صلح نامه عادی چیست؟

آیا امکان طرح دعوی به طرفیت مالک ثبتی وجود دارد؟

اگر پاسخ مثبت است، به عنوان وکیل خواهان، خواسته یا خواسته های شما چه خواهد بود و با چه استدلالی از موکل خود دفاع خواهید کرد؟(۴نمره)

علیرضا مافی