



سوالات درس حقوق ثبت و امور حبی، سومین اعتبار کنبی سال ۱۴۰۴ کارآموزان وکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از مجموعه قوانین ارائه شده توسط کانون وکلای دادگستری مرکز مجاز است.
۲- به هر یک از سوالات حداکثر در ۵ سطر و با خط خوب و خوانا پاسخ داده شود. پشت پاسخنامه تصحیح نخواهد شد.

سوال ۱- پس از ابلاغ اجراییه و در اثنای عملیات اجرایی، متعهد فوت می نماید. تنها دارایی نامبرده یک باب آپارتمان به متراژ ۶۰ متر مربع است. بر همین اساس به سوالات ذیل پاسخ دهید؟
الف) ورثه متوفی ادعای مستثنیات دین بودن واحد مذکور را مطرح می نماید. تصمیم واحد اجرا چگونه خواهد بود؟
(۴ نمره)

ب) آیا تصمیم مزبور قابل شکایت است یا خیر؟ (۲ نمره) در صورت مثبت بودن پاسخ، چه مرجعی صالح به رسیدگی است؟ (۲ نمره)

سوال ۲- سند مالکیت شش دانگ یک دستگاه آپارتمان در تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۷ صادر و به مالک تسلیم گردیده است. چنانچه مالک قصد فروش ملک مورد نظر را داشته باشد و به اعمال حقوقی ذیل مبادرت نماید، وضعیت اعتبار معامله را بیان و به عنوان وکیل خریدار، اقدامات حقوقی خود به منظور وصول حقوق نامبرده را شرح دهید.
الف) در فرضی که طرفین بدو نسبت به تنظیم مبیعه نامه عادی با کد رهگیری مبادرت نمایند، در فرضی که فروشنده از انجام تعهدات خود مبنی بر حضور در دفترخانه و تنظیم سند انتقال قطعی (رسمی) اجتناب نماید، چه اقدامی را برای دفاع از حقوق موکل خود در نظر دارید؟ (۴ نمره)

ب) چنانچه طرفین بر اساس ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول قولنامه رسمی تنظیم نمایند، لیکن فروشنده به تعهدات خود مبنی بر تنظیم سند انتقال قطعی اجتناب نماید، به عنوان وکیل خریدار چه دعوایی طرح خواهید نمود؟ (۴ نمره)

سوال ۳- پدر بزرگی برای نوه ی خود که در دوران جنینی (ماه سوم) به سر می برد یک سوم اموال خود را وصیت می کند. ۲ ماه بعد از تنظیم وصیت نامه، موصی فوت می نماید؟
الف) قبولی وصیت مزبور و اداره سهم الارث با چه کسی است؟ (۲ نمره)
ب) دادگاه صالح را مشخص کنید؟ (۲ نمره)



سؤالات درس حقوق ثبت و امور حسبی، دومین اجتهاد کتبی سال ۱۴۰۴ کارآموزان وکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از مجموعه قوانین ارائه شده توسط کانون وکلای دادگستری مرکز مجاز است.

۲- به سوالات به ترتیب حداکثر در ۵ سطر و به هر قسمت سوال با خط خوب در ۹۰ دقیقه پاسخ داده شود. پشت پاسخنامه تصحیح نخواهد شد.

الف) سوال ثبتی:

پرسش اول) زوجه به منظور مطالبه مهریه خویش، به اداره اجرای اسناد رسمی تهران مراجعه می نماید و پرونده اجرائی تشکیل و شش دانگ پلاک ثبتی متعلق به زوج در حوزه ثبتی رامسر را توقیف می نماید اداره اجرای اسناد تهران به اداره ثبت شهرستان رامسر در خصوص توقیف پلاک ثبتی موصوف و سایر اقدامات لازم، نیابت اعطا می نماید. اداره ثبت رامسر، پلاک ثبتی را توقیف می نماید. آقای «الف» به استناد تصرف خود و مبیعه نامه و وکالتنامه رسمی قبل از تاریخ توقیف مدعی مالکیت آن بوده و به توقیف معترض می باشد. به سوالات زیر پاسخ دهید:

۱- آقای «الف» تحت چه خواسته ای و به کدام مرجع باید درخواست خویش را طرح نماید؟ (۲ نمره)

۲- آقای «الف» درخواست یا دادخواست خویش را علیه چه شخص یا اشخاصی طرح می نماید؟ (۲ نمره)

پرسش دوم) در صورت صدور سند معارض نسبت به یک پلاک ثبتی، دارنده سند مقدم الصدور برای حفظ حقوق خود چه اقدامی را می تواند در مرجع ثبت انجام دهد؟ (۲ نمره)

ب) سوال املاک:

۱- خانه ای به پلاک ۱۱۴۱ توسط مالک آن به آقای «الف» فروخته شده است. لیکن در سند معامله بجای شماره پلاک ۱۱۴۱ پلاک ۱۴۱ قید شده است و به آقای «ب» می فروشد اکنون به فروشنده اول برای اصلاح شماره از طریق تنظیم اقرارنامه دسترسی نداریم. حال اگر شما وکیل «ب» باشید در صورتی که فقط اشتباه در شماره پلاک باشد به چه مرجعی مراجعه و چه درخواستی تقدیم می نمائید. و در صورتی که علاوه بر اشتباه در شماره پلاک در موارد دیگر اشتباه رخ داده باشد به چه مرجع و چه درخواستی تقدیم می دارید؟ (۲ نمره)

۲- مرجع تشخیص اراضی موات داخل و خارج از شهر کیست؟ (۲ نمره)

۳- منظور از کاداستر (حدنگار) چیست؟ (۲ نمره)

۴- فرق بین سند معارض با معامله معارض و آثار مترتب بر هر یک را بنویسید؟ (۲ نمره)

ج) سوال امور حسبی:

شخصی در ایران فوت می کند و دارای اموال متعدد از جمله مقادیری دلار و چند سکه طلا و دارای چند فقره مال غیر منقول در شهرهای مختلف کشور می باشد و بیم آن می رود که احد از وراثت به هر نحو ممکن در ماترک مورث خود دخل و تصرف و یا تعرض نماید و یا مالی از ماترک را ببرد. از جانب دیگر وراثت از شما به عنوان وکیل متوفی خواسته می شود که نسبت به حفظ ترکه تا رسانیدن آن به صاحبان واقعی حقوق اقدام نمایید. اینک به عنوان وکیل خواهان ها:

الف- ترجیحاً و ابتدائاً چه دعوی را پیشنهاد و طرح می کنید؟ (۲ نمره)

ب- امور راجع به ترکه با کدام دادگاه بوده و به کدام مرجع عرضحال می دهید؟ (با ذکر عنوان و ماده قانون) (۲ نمره)

ج- اگر وراثت بالاتفاق قبلاً با توافق و تراضی یکدیگر نسبت به تقسیم سهم الارث بین خویش اقدام نموده و صورتمجلس متارکه هر گونه دعوا تنظیم کرده باشند آیا باز هم وصی می تواند اقدام به طرح دعوی مهر و موم ترکه نماید؟ (۲ نمره)



سؤالات درس حقوق ثبت و امور حسبی، اولین آزمون کتبی سال ۱۴۰۴ کارآموزان وکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از مجموعه قوانین ارائه شده توسط کانون وکلای دادگستری مرکز مجاز است.
 ۲- به سوالات به ترتیب حداکثر در ۵ سطر و به هر قسمت سوال با خط خوب در ۹۰ دقیقه پاسخ داده شود. پشت پاسخنامه تصحیح نخواهد شد.

املاک

سوال: چنانچه شخصی سند مالکیت مشاعی داشته و تصرفات وی در ملک مفروز باشد و از شما درخواست شش دانگ نمودن سند مالکیت خود را بنماید، به چه نحو اقدام خواهید نمود؟ **۲/۵ نمره**

سوال: تعارض در تصرف و تعارض در اسناد مالکیت را با اشاره به مواد قانونی توضیح دهید. **۲/۵ نمره**

اسناد

سوال: دو مورد از وظایف مهم سردفتر اسناد قبل از تنظیم سند را نام برده و چگونگی اقدام را توضیح دهید. **۲/۵ نمره**

سوال: سردفتر در چه مواقعی نیاز به استفاده از معرف و معتمد پیدا می کند؟ **۲/۵ نمره**

اجرای مفاد اسناد رسمی

سوال: هرگاه مورد وثیقه چند ملک باشد که در نقاط مختلف کشور قرار دارد، مندرجات آگهی و نحوه الصاق به چه صورت خواهد بود؟ **۱/۵ نمره**

سوال: هر گاه مورد وثیقه واقعاً یا حکماً تلف شود، وضعیت سند به چه صورت خواهد بود؟ **۱/۵ نمره**

سوال: چنانچه پس از تنظیم سند در دفترخانه در راستای انجام مزایده، متصرف ملک را تخلیه نکند، شما به عنوان وکیل به چه نحو عمل خواهید کرد؟ **۲ نمره**

امور حسبی

سوال: دادگاه صالح برای غائب ساکن خارج از کشور کدام شهر است؟ **۱/۵ نمره**

سوال: در چه مواقعی هنگام برداشتن مهر و موم ترکه، تحریر بایستی انجام پذیرد؟ **۱/۵ نمره**

سوال: آیا وراث می توانند بدون رعایت سهم الارث نسبت به تنظیم تقسیم نامه در دفاتر رسمی اقدام نمایند. **۲ نمره**



سؤالات درس حقوق ثبت و امور حبی، سوین امتحان کتبی سال ۱۴۰۳ کارآموزان وکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از مجموعه قوانین ارائه شده توسط کانون وکلای دادگستری مرکز مجاز است.

۲- به سوالات به ترتیب حداکثر در ۵ سطر و به هر قسمت سوال با خط خوب در ۹۰ دقیقه پاسخ داده شود. پشت پاسخنامه تصحیح نخواهد شد.

پرسش یک (ثبتي):

با توجه به اینکه نسبت به اسناد رسمی فقط ادعای جعل پذیرفته می شود و انتساب محتویات آن به اشخاص امضاءکننده مفروض است موارد ذیل را پاسخ دهید:

- ۱- محتویات و مندرجات سند را تعریف کنید. (دو نمره)
- ۲- دو مورد از اشتراکات اسناد عادی و رسمی و دو مورد از وجوه افتراق اسناد عادی و رسمی را از جهت قدرت اجرائی مستدلاً بیان کنید. (۳ نمره)
- ۳- مرجع رسیدگی به اصلاح اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده است و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه واقع نشده است را مستنداً و مستدلاً بیان نمایید. (۲ نمره)

پرسش دو (ثبتي):

آقای داود پویامهر با تنظیم سند اجاره رسمی در دفترخانه ۳ - گوگان در قسمتی از پلاک ثبتی ۲۱۲ فرعی از ۷- اصلی واقع در بخش گوگان که عرصه آن کلا وقف بوده، خانه ای احداث نموده است، به سوال های ذیل به صورت مستند، مستدل پاسخ دهید.

- ۱- شرایط اخذ سند مالکیت در چنین حالتی به چه صورت خواهد بود، توضیح دهید.
- ۲- چنانچه پس از اخذ سند مالکیت قسمتی از ملک جزء تعریض گذر قرار بگیرد، نحوه اصلاح سند را توضیح دهید.
- ۳- چنانچه مالک فوت و سند مالکیت در ید احد از وراثت باشد و سایر وراثت برای اخذ سند مالکیت ورثه ای به شما مراجعه نماید، نحوه اقدام را توضیح دهید.

پرسش سه (امور حسبي): لطفاً به سه سوال از چهار سوال ذیل پاسخ دهید: (هر کدام دو نمره)

- ۱- جایگاه قاعده فراغ دادرسی در امور حسبی را بیان نمایید؟
- ۲- آیا در خصوص تصمیمات دادگاه در خصوص امور حسبی اعتراض ثالث امکان پذیر است یا خیر؟ و در صورت مثبت بودن جواب مرجع صالح کدام دادگاه است؟
- ۳- آیا قییم پس از زوال قیمومت در خصوص امول محجور مسئولیتی دارد یا خیر؟ چرا؟
- ۴- تصفیه ترکه متوفی در حالتی که تاجر باشد چگونه می باشد و چرا؟



سؤالات درس حقوق ثبت و امور حبی، دومین آزمون کتبی سال ۱۴۰۳ کارآموزان وکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از مجموعه قوانین ارائه شده توسط کانون وکلای دادگستری مرکز مجاز است.

۲- به سوالات به ترتیب حداکثر در ۵ سطر و به هر قسمت سوال با خط خوب در ۹۰ دقیقه پاسخ داده شود. پشت پاسخنامه تصحیح نخواهد شد.

بخش اول - سوالات ثبتی

سوال (۱)

آقای الف به طرفیت آقای ب دادخواستی مبنی برافراز پلاک ثبتی شماره ۲۵۵ واقع در تجریش خیابان پنجم کوچه سوم و همچنین مطالبه اجرت المثل ایام تصرفی خوانده را تقدیم داشته است. با فرض اینکه جریان ثبتی پایان یافته یا جریان ثبتی خاتمه نیافته باشد.

اولاً- اگر شما وکیل پرونده باشید چه اقدامی انجام می‌دهید؟ اگر شما قاضی پرونده باشید در هر یک از موارد فوق چه تصمیمی اتخاذ می‌نمایید. (بارم ۳نمره)

ثانیاً- تفاوت های افراز با تفکیک را مرقوم فرمایید.(حداقل سه مورد). (بارم ۳نمره)

سوال (۲)

هر یک از واژه‌های زیر را حداکثر در دو سطر توضیح دهید.

یکم- اسناد مالکیت معارض (بارم ۰/۷۵ نمره)

دوم- کاداستر (بارم ۰/۷۵ نمره)

سوم- اختلافات ثبتی (بارم ۰/۷۵ نمره)

چهارم- حق سرقفلی (بارم ۰/۷۵ نمره)

پنجم- سند مالکیت تک برگ (بارم ۰/۵ نمره)

ششم- تجمیع (بارم ۰/۵ نمره)

سوال (۳)

بانک ب شش دانگ عرصه و اعیانی پلاک ۳۵ فرعی از پلاک ۸ اصلی واقع در بخش ۴ فارس را بر اساس یک فقره سند رسمی تنظیمی دفتر اسناد رسمی به عنوان وثیقه در رهن دارد و جهت وصول مطالبات خود نسبت به صدور اجرائیه از طریق دفتر اسناد رسمی مربوطه اقدام می‌کند. اجرائیه صادره به اجرای ثبت محل ارسال و مفاد آن جریان می‌یابد و پس از طی مراحل مختلف اجرائی نظیر ابلاغ و ارزیابی و.. انجام دیگر تشریفات قانونی و آیین نامه سرانجام آگهی مزایده منتشر و عملیات مزایده برگزار می‌شود و صورتجلسه مربوط نیز تحت عنوان «صورتجلسه مزایده شش دانگ عرصه و اعیانی پلاک ۳۵ فرعی از پلاک ۸ اصلی واقع در بخش ۴ فارس» به امضای نماینده دادستان محل و ممیز اجرای ثبت و نماینده بانک مرتهن می‌رسد. لیکن پس از همه آنچه که توضیح داده شد، دفعتاً کاشف به عمل می‌آید که در «اجرائیه صادره» توسط دفتر اسناد رسمی و در مغایرت با مفاد «سند رهنی» صرفاً به «عرصه» وثیقه تصریح شده و واژه «اعیانی» در متن اجرائی اساساً از قلم افتاده است.

حال چنانچه وکالت بانک ب بر عهده شما باشد و ضمناً با صورتجلسه‌ای بسیار تاثیرگذار و تعیین کننده نیز تحت عنوان «صورتجلسه مزایده شش دانگ عرصه و اعیانی پلاک ۳۵ فرعی از پلاک ۸ اصلی واقع در بخش ۴ فارس» مواجه باشید، لطفاً اقدامات خود را به عنوان وکیل مرتهن پرونده اجرائی و به منظور استیفای حقوق و منافع موکل در مرجع اداری یا در مرجع قضایی حسب مورد به نحو دقیق و کامل توضیح دهید. (بارم ۴نمره)

بخش دوم - سوالات امور حسبی

سوال (۴)

شرایط تصرف موقت ورثه در اموال غایب را از جهت شکلی و دادگاه صالح از نظر قانون امور حسبی مصوب ۱۳۱۹ با اصلاحات و الحاقات بعدی را تحلیل نمایید. (بارم ۲ نمره)

سوال (۵)

خانم پ قیم فرزندش اصالتاً و قیمومتاً دعوایی به طرفیت آقای ج در دادگاه عمومی حقوقی شهرستان کرج اقامه نموده است. خوانده دعوا به استناد ماده ۱۲۵۱ و ۱۲۵۲ قانون مدنی مراتب عدم رعایت مفاد مواد مذکور را به دادستان اطلاع می‌دهد و دادستان تقاضای عزل قیم را نموده است. لیکن هنوز تصمیمی راجع به آن اتخاذ نشده است.

اولاً- اگر شما وکیل خوانده باشید به استناد مواد ۹۶ تا ۱۰۲ قانون امور حسبی و مواد ۱۲۵۱ و ۱۲۵۲ قانون مدنی و بند ۵ ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی ایراد نموده باشید. به نظر شما دادگاه چه تصمیمی اتخاذ می‌نماید. (بارم ۲ نمره)

ثانیاً- اگر قیم بخواهد اجرت زمان قیمومت را مطالبه کند در فرضی که محجور فوت شده باشد. دعوای خود را باید به طرفیت چه اشخاصی مطرح نماید؟ (بارم ۲ نمره)



سوالات درس حقوق ثبت و امور حبی، اولین امتحان کتبی سال ۱۴۰۳ کارآموزان وکالت قانون وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از مجموعه قوانین ارائه شده توسط کانون وکلای دادگستری مرکز مجاز است.

۲- به سوالات به ترتیب حداکثر در ۵ سطر و به هر قسمت سوال با خط خوب در ۹۰ دقیقه پاسخ داده شود. پشت پاسخنامه تصحیح نخواهد شد.

سوال: املاک - در مهر سال ۱۳۸۲- شمسی آقای احمدی مالک پلاک ثبتی ۱۶ فرعی از ۱۰- اصلی زمین خود را با بیعنامه عادی به آقای امراللهی می فروشد و ثمن معامله را دریافت و وکالت بلاعزل حاوی کلیه اختیارات قانونی را به وی اعطاء می کند و زمین را نیز به وی تحویل می دهد، آقای امراللهی نیز یک ماه بعد زمین خریداری شده را به آقای محسنی با بیعنامه عادی فروخته و ثمن معامله را دریافت و وکالت نامه را به نام وی تفویض می کند و زمین را تحویل ایشان می دهد، در آذر ماه همان سال آقای محسنی پلاک ثبتی ۱۷ فرعی از ۱۰- اصلی که در مجاروت پلاک ثبتی ۱۶ فرعی است را از آقای محمدی طی مبیعه نامه عادی می خرد و تمامی ثمن معامله را پرداخت می کند، منتهی چون مراحل انتقال سند رسمی در جریان بوده مقرر می شود بعد از انتقال سند به نام فروشنده وی ملک را به نام خریدار بنماید، چون پلاک های ۱۶ و ۱۷ فرعی از ۱۰- اصلی در مجاروت یکدیگر بوده و هنوز سند به نام خریدار اقای محسنی نشده بوده است، وی بدون اطلاع مالکین رسمی دو مبیعه نامه عادی با قید تاریخ معامله در سال ۱۳۶۹- شمسی تهیه و به اداره ثبت تقدیم و درخواست صدور سند مالکیت بر اساس ماده ۱۴۷- اصلاحی قانون ثبت و توأمآً تجمیع پلاک ها و صدور سند واحد می نمایند. اداره ثبت نیز بر اساس ماده ۱۴۷- اصلاحی قانون ثبت و پس از طی تشریفات قانونی سند مالکیت تجمیعی را به نام متقاضی با اختصاص (فرعی جدید) پلاک ثبتی جدید تحت شماره ی ۲۳۵ فرعی از ۱۰- اصلی در سال ۱۳۸۴- شمسی صادر و سند را به مالک جدید تحویل می دهد. لکن مأمور ثبت غفلتاً خروجی پلاک های مزبور را ثبت نمی نماید و پلاک ثبتی جدید (۲۳۵ فرعی از ۱۰- اصلی) در صفحه دیگری از دفتر املاک ثبت می شود، مالک در سال ۱۳۸۵- شمسی با طی مراحل قانونی تقاضای تفکیک ملک به بیست قطعه مفروزی می نماید، در سال ۱۳۸۹- شمسی یعنی پنج سال بعد از صدور سند تجمیعی، آقای امراللهی که متوجه می شود در دفتر املاک در مقابل پلاک های ۱۶ و ۱۷ فرعی از ۱۰- اصلی خروجی و توضیحات تجمیع و صدور سند مالکیت جدید قید نشده به فروشنده پلاک ۱۶ فرعی مراجعه و درخواست اعطاء وکالت نامه جدیدی با همان اختیارات قبلی می نماید که به وی اعطاء می شود، وی در همان سال ۱۳۸۹- شمسی بدون انعقاد بیعانه، وکالت نامه را به آقای احسانی تفویض می کند، آقای احسانی نیز با حضور در دفترخانه پلاک ثبتی ۱۶ فرعی از ۱۰- اصلی را به نام آقای ظفری منتقل و سند متعاقباً به نام وی صادر می شود، لکن بعداً که وی برای تصرف زمین اقدام می نماید متوجه می شود که زمین در تصرف آقای محسنی است، ایشان اعلام می کند از سال ۱۳۸۲- شمسی مالک زمین بوده و دارای سند مالکیت رسمی است. با توجه به موارد بالا توضیح دهید: (۵- نمره)

۱- از نظر حقوق ثبت اسناد مالکیت صادره دارای چه وضعیتی هستند؟ (۱- نمره)

۲- مدعی برای حل مشکل به کدام مرجع قانونی باید مراجعه کنند؟ (۱- نمره)

۳- تکلیف اداره ثبت پس از اطلاع از موضوع چیست؟ (۱- نمره)

۴- آیا پس از اطلاع اداره ثبت و اقدامات لازم مالکین رسمی مجاز به اعمال حقوقی مالکانه خصوصاً واگذاری ملک هستند یا خیر؟ (۱- نمره)

۵- در صورتی که مدعی از تصمیم متخذ توسط مرجع صالح معترض باشد، چه اقدامی دیگری برای وی متصور است؟ (۱- نمره)

سوال: اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء - به سوال ها ذیل به صورت مستند و مستدل پاسخ دهید؟ (۵- نمره)

۱- ماده ۱۶۹- آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی را توضیح داده و شکایت (اعتراض) به عملیات اجرائی با شکایت از دستور اجراء موضوع مواد ۱ و ۲- قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت مقایسه و وجوه افتراق آن را مرقوم فرمائید. (۲- نمره)

۲- نحوه و چگونگی بازداشت اموال متعلق به وزارت خانه ها و موسسات دولتی و شهرداری ها را مختصراً توضیح دهید. (۱- نمره)

۳- نحوه محاسبه نیم عشر اجرائی اگر موضوع سند لازم الاجراء الف) وجه نقد یا ب) تخلیه مورد اجاره و یا پ) موضوع سند تحویل عین مورد تعهد و ت) مطالبه خسارت تأخیر باشد را به تفکیک مرقوم فرمائید. (۲- نمره)

صفحه اول (ادامه سوال در پشت صفحه)



سؤالات درس حقوق ثبت و امور حبی، اولین آزمون کتبی سال ۱۴۰۳ کارآموزان دکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از مجموعه قوانین ارائه شده توسط کانون وکلای دادگستری مرکز مجاز است.

۲- به سوالات به ترتیب حداکثر در ۵ سطر و به هر قسمت سوال با خط خوب در ۹۰ دقیقه پاسخ داده شود. پشت پاسخنامه تصحیح نخواهد شد.

سوال: اسناد - آقای داود پویامهر مستند به مبایعه نامه ای دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی تقدیم و رأی صادره قطعی و متعاقباً در دفترخانه شماره ی یک گوگان سند شماره ی ۱۲۳۴ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۱۵ تنظیم و برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت ارسال و سند مالکیت یک دستگاه آپارتمان به انضمام دو باب انباری (اولی به مساحت دو مترمربع و دومی به مساحت هفتاد مترمربع) مطابق مدلول سند رسمی صادر گردیده، لیکن کاشف به عمل آمده انباری هفتاد مترمربعی واقع در زیرزمین، واحد مسکونی احد از ساکنین به نام آقای منوچهر عباسپور بوده که ایشان نیز به موجب مبایعه نامه آپارتمان مزبور را خریداری نموده و دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی نیز اخیراً به نفعش صادر گردیده است، آقای عباسپور در مراجعه به اداره ثبت با توجه به رویه جدید (ابتدا سند مالکیت به نام محکوم علیه صادر، متعاقباً سند انتقال اجرائی در دفترخانه به نام محکوم له تنظیم خواهد شد) متوجه می شود، آپارتمان خریداریش به عنوان انباری در صورت مجلس تفکیکی آپارتمان، سند انتقال و سند مالکیت آقای داود پویامهر قید شده است، با عنایت به مراتب فوق به پرسش های ذیل مستند، مستدل پاسخ دهید. (۵- نمره)

- ۱- چنانچه اشتباه از جانب سازمان نظام مهندسی و اداره ثبت بوده، بدین صورت که آپارتمان مورد بحث را به اشتباه انباری تلقی و تفکیک و سپس استعلام انتقال داده باشند، شما به عنوان وکیل آقای عباسپور چه اقدامی انجام خواهید داد؟ (۲/۵- نمره)
- ۲- چنانچه اشتباه در مرحله اجرای دادنامه بوده، بدین صورت که دادنامه صرفاً به یک باب انباری دو متری اشاره داشته و مأمور اجراء و دفترخانه چنین اشتباهی را مرتکب شده باشند، شما به عنوان وکیل آقای عباسپور چه اقدامی انجام خواهید داد؟ (۲/۵- نمره)

سوال: امور حسبی - آقای احمدی در سال ۱۳۹۲- شمس فوت می کند، وراثت حین الفوت وی سه پسر و همسرش می باشند، یکی از فرزندان با رعایت همه مقررات قانونی ارثیه را رد می کند، ورثه اموال متوفی را که شامل یک اتومبیل، یک خط موبایل، مقداری اثاث البیت و ۵۰۰ میلیون تومان سپرده بانکی است را تقسیم می کنند، متوفی همچنین دارای یک واحد آپارتمانی بوده که برای وثیقه بازگشت دانشجویی که بورسیه خارج از کشور بوده که در سال ۱۳۸۴- شمس در رهن وزارت علوم به مبلغ ۵۰ میلیون تومان گذاشته شده بوده و در سند قید شده که در صورت عدم بازگشت دانشجو وی باید کل مبلغی که دانشجو به عنوان بورسیه گرفته به نرخ روز مطالبه پرداخت نماید، ورثه توافق می کنند تا تعیین تکلیف و فک وثیقه برای تقسیم این ملک اقدامی نکنند. دانشجو در سال ۱۳۹۰- شمس پس از پایان تحصیلات بر نمی گردد و وثیقه هم آزاد نمی شود، لکن ورثه هم مراجعه ای به وزارت علوم برای فک رهن نمی نمایند، به علاوه در سال ۱۳۹۶- شمس معلوم می شود که یک واحد آپارتمان دیگری که متوفی قبل از فوت فروخته و پولش را در بانک سپرده کرده، مستحق للغیر درآمده، با توجه به واقعیات بالا توضیح دهید. (۵- نمره)

- ۱- متضرر از خرید آپارتمان به چه اشخاصی حق رجوع و مطالبه خسارات را دارد و ثانیاً میزان خسارت مورد ادعا تا چه زمانی پرداخت می شود، زمان فوت متوفی یا زمان پرداخت خسارت؟ (۲/۵- نمره)
- ۲- در صورت اقدام وزارت علوم در سال ۱۳۹۵- شمس برای صدور اجرائیه و اخذ خسارات قیمت روز معادل ارز پرداختی اقدام می کند، آیا دفاعی برای رد تمام یا بخشی از ادعای وزارت علوم قابل تصور است یا خیر؟ (۲/۵- نمره)

صفحه دوم (پایان)

سؤالات درس حقوق ثبت و امور حسبی، سوین امتحان کتبی سال ۱۴۰۲ کارآموزان وکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از مجموعه قوانین ارائه شده توسط کانون وکلای دادگستری مرکز مجاز است.

۲- به سوالات به ترتیب حداکثر در ۵ سطر و به هر قسمت سوال با خط خوب در ۹۰ دقیقه پاسخ داده شود. پشت پاسخنامه تصحیح نخواهد شد.

سوال اجرا:

آقای احمدی آپارتمان خود تحت پلاک ثبتی ۲۲۳۳ فرعی از ۴- اصلی واقع در بخش گوگان را به موجب سندرهنی شماره ۱۱۲۵ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۴- تنظیمی دفترخانه ۲- گوگان در رهن آقای اکبری قرار می‌دهد، مرتهن بدون وجود شرایط، تقاضای صدور اجرائیه می‌نماید، عملیات اجرائی شروع و ملک به مرحله ارزیابی می‌رسد، هنگام مراجعه کارشناس جهت بازدید ملک، راهن متوجه صدور اجرائیه شده و اجازه ورود به محل را به کارشناس نمی‌دهد، به پرسش‌های ذیل مستند (مواد قانونی) و مستدل (با توضیح لازم) پاسخ دهید.

- ۱) چنانچه متصرف/متصرفین همکاری لازم را جهت بازدید با کارشناس/کارشناسان نداشته باشند، شما به عنوان وکیل مرتهن به چه صورت عمل خواهید نمود؟ (۲- نمره)
- ۲) چنانچه شما به عنوان وکیل راهن به عملیات اجرائی شکایت داشته باشید، رئیس اداره ثبت چه تکلیفی دارد؟ (۲- نمره)
- ۳) چنانچه به عنوان وکیل راهن به دلیل عدم وجود شرایط صدور اجرائیه، شکایت از صدور دستور اجرا داشته باشید، مرجع رسیدگی به دعاوی ناشی از دستور اجرا کجاست؟ (۱- نمره)

سوال اسناد:

برای پلاک ثبتی ۳۳۶۶ فرعی از ۳- اصلی واقع در نیاوران تهران به دفترخانه ۱- شهرستان ماکو در مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۴ پاسخ استعلام الکترونیکی و برخط صادر و در همان روز پس از صدور پاسخ استعلام دستور بازداشت ملک به نفع خانم محمدی به اداره ثبت واصل در سوابق پلاک ثبتی منعکس می‌شود، دفترخانه مستند به سند انتقال شماره ۵۵۸۸ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۷ از مالکیت آقای یوسفی به آقای اشتری اقدام و مدارک را برای تعویض سند مالکیت به اداره ثبت ارسال می‌نماید. به پرسش‌های ذیل مستند (مواد قانونی) و مستدل (با توضیح لازم) پاسخ دهید.

- ۱) چنانچه وکیل خانم محمدی باشید، چه اقدامی خواهید نمود؟ (۲- نمره)
- ۲) چنانچه رأی قطعی مبنی بر ابطال سند انتقال از مراجع قضائی صادر شد، نحوه اقدام دفترخانه تنظیم‌کننده سند انتقال و اداره ثبت به چه صورت خواهد بود؟ (۲- نمره)
- ۳) با توجه به تنظیم سند انتقال، آیا اداره ثبت ملزم به صدور سند مالکیت به نام خریدار جدید (اشتری) است؟ (۱- نمره)

سوال املاک:

آقای حسینی شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۸۰۰ مترمربع که حد شمال آن در طول ۴۰ متر به گذر محدود شده مستند به سند انتقال شماره ۱۱۱ مورخ ۱۳۶۵/۱۰/۲۶ تنظیمی دفترخانه ۵۷۴ تهران خریداری نموده، سپس به خارج از کشور مسافرت و در سال ۱۴۰۲ به ایران مراجعت و ملاحظه می‌نماید که اصل سند مالکیت مفقود و ملک خریداری به چهار قطعه ۲۰۰ متری تقسیم و مستند به مبایعه‌نامه‌های ساختگی منتسب به ایشان، یک قطعه به موجب رأی هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت و دیگری به موجب رأی هیأت قانون ساماندهی منجر به صدور سند مالکیت شش دانگ و قطعه بعدی درخواست صدور سند مالکیت در راستای اجرای قانون تعیین تکلیف داشته و آخری نیز تاکنون تقاضای صدور سند مالکیت نموده است. به پرسش‌های ذیل مستند (مواد قانونی) و مستدل (با توضیح لازم) پاسخ دهید.

- ۱) در صورت مراجعه آقای حسینی به شما به عنوان وکیل چه اقدامی خواهید نمود؟ (۱- نمره)
- ۲) برای دو قطعه‌ای که در راستای اجرای ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت و قانون ساماندهی منجر به اسناد مالکیت گردیده، به چه صورت عمل خواهید نمود؟ (۲- نمره)
- ۳) برای قطعه‌ای که درخواست صدور سند مالکیت در اجرای قانون تعیین تکلیف نموده و همچنین قطعه‌ای که تاکنون هیچ تقاضایی برای صدور سند مالکیت نداشته، به چه صورت عمل خواهید نمود؟ (۲- نمره)

سوال امور حسبی:

خانمی با اعتراض به درخواست صدور گواهی انحصار وراثت که در شورای حل اختلاف مطرح شده است با استناد به شهادت شهود و عقدنامه عادی، مدعی آن است که زوجه متوفی بوده و بایستی نام او و تنها فرزندش جزء وراثت ذکر گردد. متقاضیان صدور گواهی انحصار وراثت در مقام پاسخگویی، اعلام کرده‌اند که رابطه زوجیت معترض از نوع نکاح منقطع بوده و فرزندش هم از همین رابطه متولد شده است. با فرض ثبوت این دفاع، مستدلاً سرانجام پرونده را مشخص نموده و توضیح دهید وکالت کدام یک از طرفین را قبول خواهید کرد؟ چرا؟ (۵-نمره)

سؤالات درس حقوق ثبت و امور حسبی، دویمین امتحان کتبی سال ۱۴۰۲ کارآموزان وکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از مجموعه قوانین ارائه شده توسط کانون وکلای دادگستری مرکز مجاز است.

۲- به سوالات به ترتیب سوال با حداکثر در ۵ سطر به هر قسمت سوال با خط خوب در ۹۰ دقیقه پاسخ داده شود. پشت پاسخنامه تصحیح نخواهد شد.

سوال نخست (ثبت-املاک):

پلاک ثبتی ۱۲۳ فرعی از ۲۳۹۵ اصلی به مساحت ۱۲۵ مترمربع در مالکیت آقای «الف» و پلاک ثبتی ۱۲۴ فرعی از ۲۳۹۵ اصلی به مساحت ۱۲۵ مترمربع در مالکیت خانم «ب» (به عنوان دو ملک کلنگی با استقرار جنوبی) قرار دارد. سازنده‌ای در راستای اجرای قرارداد مشارکت در ساخت با مالکین، هر دو ملک را تخریب و نسبت به احداث پنج واحد مسکونی تک واحدی ۱۴۰ مترمربعی اقدام که آپارتمان‌های واقع در طبقه دوم و چهارم در سهم سازنده و آپارتمان واقع در طبقه اول در سهم آقای «الف» و آپارتمان واقع در طبقه سوم در سهم خانم «ب» و آپارتمان واقع در طبقه پنجم به تساوی در مالکیت آقای «الف» و خانم «ب» قرار خواهد گرفت. آقای سازنده، آپارتمان طبقه دوم را به موجب مبیعه‌نامه عادی به آقای «ج» انتقال و پس از آن آقای «الف» فوت و سازنده و وراثت به اختلاف خورده و موضوع صدور اسناد مالکیت با مشکل مواجه می‌گردد. لطفاً به سوالات ذیل به صورت مستند و مستدل پاسخ دهید؟

الف) آیا شرایط تجمیع هر دو پلاک ثبتی فراهم می‌باشد؟ (۱ نمره)

ب) آیا سازنده می‌توانست نسبت به انتقال آپارتمان سهمی خود اقدام نماید؟ (۱ نمره)

پ) جهت صدور اسناد مالکیت آپارتمان‌ها نیاز به چه عملیات ثبتی و اخذ چه گواهی و مستنداتی می‌باشد؟ (۱ نمره)

ت) نحوه اقدام شما به عنوان وکیل آقای «ج» برای گرفتن سند مالکیت آپارتمان چگونه خواهد بود؟ (۱ نمره)

ث) چنانچه رای به محکومیت صادر و قطعی گردد، مراحل اجرا را به ترتیب تبیین نمایند؟ (۱ نمره)

سوال دوم (اسناد):

آقای «الف» مالک پلاک ثبتی ۳۲۱۶۵ فرعی از ۸۰- اصلی است که منافع آن متعلق به پدرش می‌باشد، به موجب وکالت‌نامه تنظیمی در دفتر حفاظت منافع جمهوری اسلامی ایران-واشننگتن اختیار فروش آپارتمان را به پدر واکذار می‌نماید پدر به موجب مبیعه‌نامه آپارتمان را به آقای «ب» انتقال داده و مبیع تحویل خریدار می‌شود، لیکن در خصوص انتقال منافع مطالبی ذکر نمی‌گردد، ضمناً در شروط مبیعه‌نامه ذکر شده «عدم وصول مبالغ چک‌های دریافتی به عنوان ثمن معامله، تأثیری در صحت آن ندارد» هیچ‌کدام از چک‌ها وصول نشده و پدر دادخواست فسخ معامله را مطرح می‌نماید دادگاه رای بر صحت معامله و الزام به انتقال با پرداخت ثمن صادر، خریدار از پرداخت ثمن معامله امتناع و با برگشت مالک آقای «الف» به ایران که به جهت ثبت‌نام نمودن در سامانه ثنا و عدم ابلاغ اوراق قضائی، مبادرت به فروش آپارتمان در دفترخانه ۵۷۴ تهران تحت سند شماره ۲۳۴۵ مورخ ۱۴۰۲/۶/۲۳ به خانم «ج» می‌کند، پدر به جهت داشتن منافع آپارتمان و عدم انتقال آن تقاضای خلع ید خریدار را دارد. به سوالات ذیل مستند و مستدل پاسخ دهید.

الف) آیا اقدام دفترخانه ۵۷۴ تهران در خصوص تنظیم سند صحیح بوده است؟ (۱ نمره)

ب) آیا دادخواست پدر (با توجه به انتقال ملک از جانب پسر خود) مبنی بر خلع ید صحیح می‌باشد؟ (۵، ۱ نمره)

پ) شما به عنوان وکیل «ب» خریدار به چه صورت عمل خواهید نمود؟ (۱ نمره)

ت) چنانچه رای بر ابطال سند شماره ۲۳۴۵ مورخ ۱۴۰۲/۶/۲۳ تنظیمی دفترخانه ۵۷۴ تهران صادر، قطعی و نهایی گردید، نحوه اجرا در اداره ثبت به چه صورت خواهد بود؟ (۵، ۱ نمره)

سوال سوم (اجرا):

آپارتمان تحت پلاک ثبتی ۳۲۱ فرعی از ۷۴- اصلی متعلق به آقای «الف» بابت بدهی چک به نفع خانم «ب» در اجرای ثبت بازداشت و در مورخ ۱۴۰۱/۷/۱۸ توسط کارشناس رسمی دادگستری به مبلغ ۱۲ میلیارد تومان ارزیابی و به طرفین ارزیابی و به طرفین ابلاغ می‌شود، به سوالات ذیل به صورت مستند و مستدل پاسخ دهید.

الف) هنگام ارزیابی آپارتمان توسط کارشناس چه اشخاصی بایستی حضور داشته باشند؟ (۱ نمره)

ب) چنانچه خانم «ب» دارنده چک به مبلغ ارزیابی معترض باشد، هزینه ارزیابی مجدد بر عهده کیست؟ (۱ نمره)

پ) چنانچه ارزیابی مجدد توسط هیات کارشناسی سه نفره انجام و آپارتمان به همان مبلغ قبلی تعیین قیمت شود و به طرفین ابلاغ و قطعی گردد، پس از هشت ماه بستنکار تقاضای مزایده با همان قیمت ارزیابی سه نفره را نماید و مالک آپارتمان درخواست ارزیابی مجدد را تقاضا کند، آیا تقاضای آقای «الف» مورد پذیرش واقع خواهد شد؟ (۱ نمره)

ت) در صورت پذیرش تقاضای آقای «الف» (پس از آخرین ارزیابی سه نفره) رئیس اجرا ارزیابی مجدد را به هیات چند نفره ارجاع خواهد داد؟ (۱ نمره)

ث) چنانچه هیات کارشناسی اخیر به محل مراجعه و به علت قفل بودن درب ورود به محل و امکان بازدید از ملک و تهیه گزارش میسر نگردد، هیات کارشناسی چه وظیفه‌ای دارد؟ (۱ نمره)

سوال چهارم (امور حسبی):

۱- منظور از عبارت «در حکم موت فرضی» در فصل چهارم در فراز ماده ۱۵۳ قانون امور حسبی چیست؟ موارد صدور حکم موت فرضی و آثار مترتب بر آن را مرقوم فرمائید. (۲ نمره)

۲- منظور از عبارت «در تصدیق انحصار وراثت» در فصل دهم قانون امور حسبی چیست؟ و اگر کسی در درخواست گواهی انحصار وراثت فردی را که جزء ورثه بوده است یا ذکر نکند و یا کسی که جزء ورثه بوده در اعداد وراثت نیاورد چه وضعیتی خواهد داشت؟ (۵، ۱ نمره)

۳- دادگاه صالح برای تعیین قیم و موارد صدور و ترتیب رسیدگی جهت تعیین قیم و حدود اختیارات و مسئولیت آن را مرقوم فرمائید. (۵، ۱ نمره)



سؤالات درس حقوق ثبت و امور حسبی، اولین امتحان کتبی سال ۱۴۰۲ کارآموزان وکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از مجموعه قوانین ارائه شده توسط کانون وکلای دادگستری مرکز مجاز است.

۲- به سوالات به ترتیب سوال با حداکثر در ۵ سطر به هر قسمت سوال با خط خوب در ۹۰ دقیقه پاسخ داده شود. پشت پاسخنامه تصحیح نخواهد شد.

سوال نخست (ثبت-املاک): مالک پلاک ثبتی ۸۸۳ فرعی از ۷۴- اصلی واقع در گیشا نسبت به اخذ پروانه ساختمان که در آن طبقه زیرزمین به عنوان پارکینگ و انباری و مشاعاتی نظیر موتورخانه و گلخانه و سایر تأسیسات است، اقدام، لیکن هنگام ساخت بنا در قسمتی از زیرزمین (گلخانه) که جزء مشاعات بوده، آپارتمانی را خلاف پروانه ساختمان احداث و به اداره ثبت اسناد و املاک شمیروانات مراجعه و نسبت به تفکیک آپارتمان واقع در طبقه زیرزمین که در قسمتی از مشاعات ساخته شده اقدام و صورت مجلس تفکیکی در مورخ ۱۳۵۵/۰۳/۱۶- شمسوی صادر و متعاقباً سند مالکیت آپارتمان اشاره شده را تحت پلاک ثبتی ۹۹۸۸ فرعی از ۷۴- اصلی دریافت می نماید. علی ایحال به پرسش های ذیل مستند و مستدل پاسخ دهید. (۵- نمره)

(۱) در تاریخ ۱۳۵۵- شمسوی اقدام اداره ثبت مبنی بر تفکیک و صدور سند مالکیت صحیح بوده؟ توضیح دهید. (۱- نمره)

(۲) مطابق ماده ۱۰۰- قانون شهرداری، دفاتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند از چه تاریخی ملزم به اخذ پایان کار شده اند؟ و آیا اداره ثبت از همان تاریخ ملزم به اخذ پایان کار بوده؟ توضیح دهید. (۱- نمره)

(۳) چنانچه موضوع تخلف در کمیسیون ماده ۱۰۰- قانون شهرداری ها مطرح و منتج به صدور رأی مبنی بر قلع و قمع آپارتمان گردد، آیا امکان تخریب با توجه به صدور سند مالکیت مقدور می باشد؟ (۱- نمره)

(۴) چنانچه یکی از مالکین سایر واحدهای آپارتمانی با دلیل احداث آپارتمان در قسمت (زیرزمین) مشاعات مدعی باشد و به شما به عنوان وکیل جهت احقاق حق مراجعه نماید، چه اقدامی خواهید نمود؟ (۱- نمره)

(۵) چنانچه مالک واحد مسکونی زیرزمین به شما جهت دفاع از حقوق خود مراجعه نماید، دفاعیه شما به چه نحوی خواهد بود؟ (۱- نمره)

سوال دوم (اسناد): آقای نوید اصغری به موجب سند رسمی، ثلث زمین مالک را خریداری و در آن خانه ای احداث و در سند رسمی به شرط (ایجاد درب و استفاده از حیاط دو ثلث دیگر) به عنوان حقوق ارتفاقی اشاره می گردد، متعاقباً مالک اولیه دو ثلث دیگر را به موجب مبیعه نامه به شخص دیگری به نام قدیر محمودپور انتقال و ایشان در راستای اجرای قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی نسبت به دو ثلث خریداری خود سند مالکیت شش دانگ بدون لحاظ حقوق ارتفاقی آقای نوید اصغری اخذ می نماید. به پرسش های ذیل مستند و مستدل پاسخ دهید. (۵- نمره)

(۱) آیا موضوع مشمول تعارض می باشد؟ در چه مرجعی رسیدگی خواهد شد؟ (۱- نمره)

(۲) چنانچه اشتباه در صدور رأی هیأت بوده، اداره ثبت به چه نحو عمل خواهد نمود؟ (۱- نمره)

(۳) چنانچه در فرجه قانونی از جانب ذی نفع به رأی هیأت قانون تعیین و تکلیف اعتراضی نگردد، دارنده حقوق ارتفاقی چه اقدامی جهت احقاق حقوق خود می تواند داشته باشد؟ (۱/۵- نمره)

(۴) چنانچه عدم ذکر حقوق ارتفاقی در رأی هیأت ناشی از اشتباه تلقی و منجر به صدور رأی در هیأت نظارت گردد با توجه به صدور سند مالکیت برای آقای قدیر محمودپور، نیاز به مراجعه به مرجع قضائی خواهد بود؟ (۱/۵- نمره)

سوال سوم (اجرا): یک دستگاه آپارتمان تحت پلاک ثبتی ۱۸۷۳ فرعی از ۲- اصلی واقع در گویگان بخش ۷ تبریز به موجب سند رهنی شماره ۵۳۷۴ مورخ ۱۳۹۷/۰۵/۱۶ تنظیمی دفترخانه ۳- گویگان در رهن بانک ملت قرار می گیرد؛ به دلیل عدم پرداخت به موقع اقساط و مطابق توافق راهن و مرتهن، بانک قصد وصول مطالبات خود را دارد و به شما عنوان وکیل مراجعه می نماید، به پرسش های ذیل مستند و مستدل پاسخ دهید. (۵- نمره)

(۱) چگونگی درخواست صدور اجرائیه برای سند رهنی را توضیح دهید؟ (۱- نمره)

(۲) پس از ابلاغ اجرائیه به راهن و مدیون، در چه حالت و پس از چند روز و مطابق کدام قانون مرتهن می تواند درخواست ارزیابی بنماید؟ (۱- نمره)

(۳) پس از ارزیابی ملک توسط کارشناس رسمی دادگستری چه اقدامی توسط اداره ثبت انجام می پذیرد و چنانچه طرفین به میزان ارزیابی اعتراضی داشته باشند، به چه صورت عمل خواهد شد؟ (۱- نمره)

(۴) آیا نظر هیأت سه نفره قطعی است، یا هر یک از طرفین می توانند مجدداً اعتراض خود را به میزان ارزیابی اعلام تا موضوع به هیأت ۵- نفره گردد؟ (۱- نمره)

(۵) پس از قطعیت ارزیابی به چه صورت عمل خواهد شد؟ توضیح دهید. (۱- نمره)

سوال چهارم (امور حسبی): پدر احمد، مرحوم حاج محمد در اول خرداد ۱۴۰۲- شمسوی فوت می شود، یک باب آپارتمان ۱۵۰- متری دارای چهار اتاق خواب در منطقه شمیران تهران به عنوان ماترک مرحوم باقی می ماند و وراثت حین الفوت مرحوم عبارت اند از: احمد ۳۰- ساله و یک خواهر به نام مرضیه ۱۹- ساله و دو برادر به نام های محسن ۲۰- ساله و علی ۸- ساله به همراه مادرشان فاطمه که همسر دائمی متوفی بودند. با توجه به آن که احمد نیاز به مستقل شدن داشته و قصد فروش سهم خود از آپارتمان موروثی را دارد، شما به عنوان وکیل احمد از ابتدا چه اقدامات قانونی و در چه مراجعی و به طرفیت چه اشخاصی جهت استیفای حقوق قانونی موکل انجام خواهید داد. (۵- نمره)



سؤالات درس حقوق ثبت و امور حسبی، سوین اعتبار کتبی سال ۱۴۰۱ کارآموزان وکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از مجموعه قوانین ارائه شده توسط کانون وکلای دادگستری مرکز مجاز است.

۲- به سوالات به ترتیب سوال با حداکثر در ۵ سطر به هر قسمت سوال با خط خوب در ۹۰ دقیقه پاسخ داده شود. پشت پاسخنامه تصحیح نخواهد شد.

بخش املاک

آقای مجیدی بعنوان موکل به شما مراجعه می کند و با ارائه یک جلد سند مالکیت ادعا می کند، برای بخشی از زمین موضوع این سند برای همسایه مجاور، در اجرای مقررات ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت، توسط اداره ثبت اسناد و املاک محل سند مالکیت صادر شده است و مشارالیه (همسایه مجاور) در همان قسمتی که سند گرفته، تصرف نیز دارد. با توضیحات موکل متوجه می شوید که مشارالیه سالها ایران نبوده و هیچگونه قولنامه یا امضایی در مورد زمین مورد اختلاف به کسی نداده است. با توجه به مراتب اقدامات شما برای احقاق حقوق موکل چیست (تبیین نوع اقدام و مرجع صالحه و مستندات آن ضروری است). (۵ نمره)

بخش اسناد

بانک ملی به استناد یک فقره سند رسمی رهنی، بابت مطالبات خود با مراجعه به دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند، درخواست صدور اجراییه علیه مدیون اصلی و راهن (وثیقه گذار) می نماید، اجراییه به مدیون اصلی و راهن ابلاغ می گردد و بعد از تشکیل پرونده اجرایی مراتب به کارشناس ارزیاب ارجاع می شود. بعلت کم دقتی واحد اجرای اسناد رسمی، نظریه ارزیاب (کارشناس) به راهن (وثیقه گذار) ابلاغ نمی گردد ولی اقدامات اجرایی دیگر از جمله آگهی مزایده و برگزاری مزایده برابر مقررات صورت می گیرد و بانک برنده مزایده می گردد نهایتاً، پیش نویس سند انتقال اجرایی تنظیم و سند مالکیت به نام بانک منتقل و عملیات اجرایی مختومه می گردد، اخیراً راهن متوجه اقدامات اجرایی گردیده است و به شما مراجعه بخش اجرا

می نماید، شما بعنوان وکیل چه اقداماتی و کدام مرجع قانونی در جهت احیاء حقوق قانونی موکل خود انجام می دهید؟ (۵ نمره)

مزایده ملکی در حضور بانک بستانکار برابر قانون در اجرای ثبت برگزار می گردد لیکن خریداری یافت نمی شود، در صورتیکه در نوبت دوم نیز ۱- مشتری پیدا نشود، وظیفه اجرای ثبت و بستانکار چیست؟ (۲ نمره)

سندی در کنسولگری ایران در پکن نزد مقامات ذیصلاح که حکایت از بدهی تاجر ایرانی به یک تاجر ایرانی دیگر دارد، تنظیم می شود، آیا ذینفع ۲- سند می تواند وصول طلب خود را از طریق مراجع ثبتی پیگیری نماید؟ چگونه؟ لطفاً مستدلاً توضیح دهید. (۳ نمره)

بخش امور حسبی

آقای جعفری صاحب یک کارخانه تولید مواد غذایی معروف و شناخته شده است. ایشان به کرونا مبتلا شده و در بیمارستان در بخش مراقبت های ویژه بستری است. آقای جعفری از پرستار درخواست می کند با پسر بزرگش به نام حسین تماس بگیرد و بگوید که به بیمارستان مراجعه کند چون قصد دارم وصیت کنم. پرستار مراتب را به حسین اطلاع می دهد. حسین در بین راه ضمن تالمات روحی به دلیل وخامت حال پدر، به این موضوع نیز فکر می کند که در این حالت، پدر چگونه باید وصیت کند که معتبر باشد. (۵ نمره)

توجه: ۱- پاسخ باید مستند و مستدل باشد. ۲- پاسخ باید مرتبط، خلاصه و مفید باشد

موفق باشید



سؤالات درس حقوق ثبت و امور حسبی، دومین آزمون کتبی سال ۱۴۰۱ کارآموزان وکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از مجموعه قوانین ارائه شده توسط کانون وکلای دادگستری مرکز مجاز است.
۲- به سوالات به ترتیب سوال با حداکثر در ۵ سطر به هر قسمت سوال با خط خوب در ۹۰ دقیقه پاسخ داده شود. پشت پاسخنامه تصحیح نخواهد شد.

املاک

سوال: آپارتمانی تحت پلاک ثبتی ۲۰۱۱- فرعی از ۲- اصلی واقع در بخش گوگان دارای دو مالک مشاعی - احمد به مقدار دو دانگ مشاع و علی به مقدار چهار دانگ مشاع از شش دانگ - می باشد. چنانچه در نحوه تصرف و استفاده از ملک اختلافی حادث شود، به پرسش های ذیل مستند و مستدل پاسخ دهید: (۵- نمره)

- ۱) کدام یک از مالکین مشاعی می تواند تقاضای افراز نموده و تقاضای مذکور از چه مرجعی و مستند به چه قانونی خواهد بود؟ (۱- نمره)
- ۲) مرجع صدور تصمیم واحد ثبتی مبنی بر عدم قابلیت افراز (در صورت عدم قابلیت افراز ملک) چه مرجعی بوده و این تصمیم واحد ثبتی مستند تنظیم چه درخواست و یا دادخواستی خواهد بود؟ (۱- نمره)
- ۳) رأی صادره از مرجع قضایی قابلیت تجدیدنظر را دارد؟ (۱- نمره)
- ۴) چنانچه شرایط جدیدی ایجاد و اداره ثبت اسناد و املاک مربوطه قابلیت افراز را قبول و مراتب را به شعبه صادره کننده رأی اعلام نماید، لیکن رأی در مراحل اجرا باشد، شما به عنوان وکیل چه اقدامی انجام خواهید داد؟ (۲- نمره)

اسناد

سوال: مالک پلاک ثبتی ۲۱۴۲- فرعی از ۷- اصلی به مساحت ۴۰۰ مترمربع واقع در بخش گوگان (داخل در محدوده شهر) مقدار ۲۰۰ مترمربع از ملک خود را در محل مشخص و به صورت عادی به اصغر انتقال و اصغر نسبت به ساخت خانه اقدام می نماید. به پرسش های ذیل مستند و مستدل پاسخ دهید: (۵- نمره)

- ۱) مستند به چه قانونی و از چه مرجعی نسبت به اخذ سند مالکیت رسمی شش دانگ به نام اصغر اقدام خواهید نمود؟ (۱- نمره)
- ۲) اعضای هیأت چند نفر بوده و در صورت لزوم می توانند موضوع را به کارشناس ارجاع نمایند؟ (۱- نمره)
- ۳) رأی صادره از هیأت چند نوبت و به فاصله چند روز و در چه روزنامه ای منتشر خواهد شد؟ (۱- نمره)
- ۴) چنانچه سند مالکیت رسمی شش دانگ اصغر صادر گردد، با توجه به این که مقدار ۲۰۰ مترمربع از مالکیت اکبر (مالک اولیه) خارج شده، چگونگی اصلاح سوابق ثبتی و صدور سند مالکیت جدید به نام اکبر را توضیح دهید؟ (۱- نمره)
- ۵) سند مالکیت رسمی شش دانگ صادره به نام اصغر، نسبت به سند مالکیت اکبر (مالک اولیه) معارض محسوب خواهد شد؟ (۱- نمره)

اجرا

سوال: تفاوت ترتیب حراج اموال اسناد ذمه ای با ترتیب حراج اموال در اسناد وثیقه ای را با توجه به مقررات ثبتی تحلیل نمائید. (۵- نمره)

امور حسبی

سوال: موارد ورود دادستان در امور حسبی را با توجه به قانون امور حسبی بیان نمائید. (۵- نمره)

موفق باشید



سؤالات درس حقوق ثبت و امور حبی، اولین امتحان کتبی سال ۱۴۰۱ کارآموزان وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از مجموعه قوانین ارائه شده توسط کانون وکلای دادگستری مرکز مجاز است.

۲- به سوالات به ترتیب سوال با حداکثر در ۴ سطر به هر قسمت سوال با خط خوب در ۹۰ دقیقه پاسخ داده شود. پشت پاسخنامه تصحیح نخواهد شد.

سوال املاک) آقای نوید اصغری پلاک ثبتی ۲۱۴۲ فرعی از ۷- اصلی واقع در بخش گوگان را به مساحت ۲۰۰ مترمربع با حدود اربعه: شمالاً به طول ۱۰متر درب و دیواری است به گذر، شرقاً به طول ۲۰متر دیوار به دیوار پلاک ثبتی ۲۱۴۳ فرعی از ۷- اصلی، جنوباً به طول ۱۰متر دیوار به دیوار پلاک ثبتی ۲۱۵۲ فرعی از ۷- اصلی، غرباً به طول ۲۰متر دیوار به دیوار پلاک ثبتی ۲۱۴۱ فرعی از ۷- اصلی، مستند به سند شماره ۵۱۷۶ مورخ ۱۴۰۰/۲/۲۸ تنظیمی دفترخانه ۱- گوگان از آقای علی اکبرزاده خریداری می نماید. خریدار نسبت به نقشه برداری ملک توسط کارشناس مربوطه اقدام و مشخص می شود که مساحت وضع موجود ملک بدون تغییر در طول و ابعاد پلاک ثبتی، ۵ مترمربع بیشتر از مساحت مندرج در سند مالکیت می باشد، با توجه به این که ملک توسط دوربین نقشه برداری برداشت شده و برای خریدار اضافه مساحت محرز گردیده، ایشان جهت اصلاح سند مالکیت خود به شما به عنوان وکیل مراجعه نمایند، شما به چه شکل عمل خواهید نمود؟ به پرسش های ذیل مستند و مستدل پاسخ دهید. (۱۰نمره)

۱) موضوع مشمول کدام ماده از قانون ثبت می باشد؟ توضیح دهید: (نمره)

۲) از کدام مرجع درخواست اصلاح سند مالکیت را خواهید نمود و با ضم چه مستنداتی؟ توضیح دهید: (نمره)

۳) چنانچه مرجع مربوطه پس از بررسی ادعای شما را قبول نکند، به چه شکل عمل خواهید نمود؟ (۲نمره)

۴) چنانچه مرجع مربوطه ادعای شما را قبول نماید، آیا نیازی به پرسش از شهرداری خواهد بود؟ (۲نمره)

۵) چگونگی اثبات عدم تجاوز به مجاورین و عدم تغییر محدوده سند مالکیت را توضیح داده و در صورت اقدام مرجع مربوطه جهت اصلاح، قیمت ۵ مترمربع اضافه مساحت بر اساس کدام سند انتقال خواهد بود. (۴نمره)

سوال اسناد) شخصی با یک شناسنامه ی جعلی و ساختگی به نام (خانم سمیه اعرابی، ۸۰- ساله) مالک پلاک ثبتی ۱۵۳۱ فرعی از ۶۷- اصلی واقع در بخش ۱۱ تهران و حاضر نمودن خانمی با همان اوراق هویت؛ قصد تنظیم وکالت نامه ی فروش و اخذ المثنی سند مالکیت ملک مذکور به نام خود (احمد احمدی) نموده و سردفتر اسناد رسمی شماره ی ۱۰۰- آذرشهر به جهت عدم دقت کافی در احراز هویت خانم اشاره شده، اقدام به تنظیم وکالت فروش پلاک ثبتی ۱۵۳۱ فرعی از ۶۷- اصلی با اختیار اخذ المثنی سند مالکیت به نام آقای احمد احمدی تحت شماره ی ۳۲۵۱ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۲- می نماید، متعاقباً آقای احمد احمدی پس از اخذ المثنی سند مالکیت تحت شماره ی چاپی ۶۴۹۸۱؛ (با سوء استفاده از عدم حضور مالک به دلیل مسافرت خارج از کشور) ملک را تصرف گرفته و با اختیار حاصله از وکالت نامه فروش، پلاک ثبتی مذکور را به موجب سند قطعی شماره ی ۳۲۵۲ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۸- تنظیمی دفترخانه ۱۰۰- آذرشهر به نام آقای حسین حسینی انتقال و ملک را در تصرف ایشان قرار داده و ثمن معامله را به صورت کامل دریافت می نماید. خانم سمیه اعرابی مالک، پس از بازگشت به ایران متوجه موضوع گردیده و به شما به عنوان وکیل مراجعه می نماید، مقتضی است به پرسش های ذیل مستند و مستدل پاسخ دهید. (۵ نمره)

۱- آیا سند وکالت و سند انتقال تنظیمی در دفترخانه در حال حاضر معتبر می باشند؟ توضیح دهید. (۵،۰)

۲- عمل سردفتر در تنظیم وکالت نامه جرم محسوب می شود یا تخلف؟ توضیح دهید. (۵،۰)

۳- اداره ثبت می توانست از صدور المثنی سند مالکیت طی بازدید از ملک و عدم تصرف وکیل در ملک خودداری نماید؟ توضیح دهید. (نمره)

۴- چنانچه بخواهید به صورت کیفری علیه آقای احمد احمدی اقدام نمائید، موضوع مشمول چه جرایمی خواهد بود؟ توضیح دهید (نمره)

۵- چنانچه بخواهید به صورت حقوقی اقامه دعوی نمائید موضوع خواسته چه خواهد بود و چه اشخاصی می بایست در ردیف خواننده قرار گیرند. (۲نمره)

سوال امور حسبی) شخصی از بدو تولد دچار اختلال روانی بوده که با توجه به این که پدر ایشان دو سال پس از تولد طفل، فوت شده و نظر به اختلافات فی ما بین مادر و جدپدری ایشان در خصوص نگهداری از طفل و تعلق ارث پدری قابل توجه به ایشان به سوالات ذیل مستند و مستدل پاسخ دهید. (۵نمره)

۱- اگر طفل محجور بعد از رسیدن به سن بلوغ مدعی رفع حجر باشد اقدامات قانونی ایشان چه خواهد بود؟ (نمره)

۲- در فرض این که قبل از رشد رفع حجر گردیده و متعاقب آن محجور گردد تکلیف اداره امور مالی ایشان به چه نحو خواهد بود؟ (نمره)

۳- آیا جد پدری حق اعتراض نسبت به تصمیم رفع حجر را خواهد داشت و چرا؟ (نمره)

۴- در صورت طرح دعوی جدپدری علیه مولی علیه در فروض محجوریت و رفع آن را تحلیل نمائید. (۲نمره)



سؤالات درس حقوق ثبت و امور حسبی، پنجمین امتحان کتبی سال ۱۴۰۰ کارآموزان وکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از مجموعه قوانین ارائه شده توسط کانون وکلای دادگستری مرکز مجاز است.

۲- پاسخ سؤالات را مستدل و مستند (با ذکر دقیق شماره سؤال) باخط خوانا و بدون قلم خوردگی مرقوم فرمایید.

سوال املاک: آقای صادق صادقی ساکن تهران طی یک حادثه رانندگی فوت و وراثت حین الفوت ایشان (یک همسر به نام اختر اختری و دو پسر به نام های احمد و محمود و یک دختر به نام حمیده می باشد) پس از تجهیز و پرداخت دیون و اجرای وصیت در صدد تقسیم ترکه برمی آیند و مشخص می شود که اصل سند مالکیت تنها آپارتمان مورث در دسترس نمی باشد و احتمال می دهند که اصل سند مالکیت در اختیار برادر بزرگتر (احمد) باشد که از ارائه آن برای امور اداری امتناع می نماید. چنانچه دختر متوفی حمیده جهت مشاوره و تنظیم قرارداد وکالت به دفتر شما مراجعه می نماید، مستند و مستدل به پرسش های ذیل پاسخ دهید.

الف: دختر متوفی حمیده، از شما تقاضای اخذ سند مالکیت مشاعی و سهم الارثی خود از آپارتمان را می نماید، شما به عنوان وکیل چه اقدامی جهت اخذ اسناد مالکیت سهم الارثی خانم حمیده را پیشنهاد می دهید؟ (۲نمره)

ب: اگر احمد اظهار نماید که اصل سند مالکیت در اختیار ایشان نیست، آیا امکان تقاضای المثنی سند مالکیت صرفاً از طرف موکل شما وجود دارد؟ توضیح دهید. (انمره)

پ: چنانچه به غیر از احمد بقیه وراثت تقاضای المثنی سند مالکیت نمایند، تکلیف اداره ثبت چیست؟ (انمره)

ت: در صورتی که موفق به اخذ سند مالکیت مشاعی و سهم الارثی موکل خود شدید، چگونه می توانید آپارتمان را به مزایده بگذارید؟ توضیح دهید. (انمره)

سوال اسناد: نسبت به پلاک ثبتی ۱۷۴۳ فرعی از ۶۷ اصلی که دارای دو شریک مشاعی به نام های آقایان حسن حسینی و محمد محمدی هر نفر نسبت به سه دانگ مشاع از شش دانگ می باشد، صورت مجلس تفکیک طبقاتی تنظیم و رونوشت صورت مجلس تفکیکی جهت تنظیم تقسیم نامه رسمی به دفترخانه اسناد رسمی شماره ۳۰۰- تهران ارسال و دفترخانه در تقسیم نامه تنظیمی شش دانگ آپارتمان قطعه ۲- تفکیکی (تحت پلاک ثبتی ۱۸۵۲ فرعی از ۶۷- اصلی مفروز و مجزی شده از پلاک ثبتی ۱۷۴۳ فرعی از اصلی مذکور) با پارکینگ شماره ۲ و انباری شماره ۲- را در سهم اختصاصی آقای حسن حسینی قرار می دهد. لیکن سند مالکیت آپارتمان مذکور بدون انباری شماره ۲- در اداره ثبت اسناد و املاک صادر و تسلیم می گردد، متعاقباً با همان حالت اشتباه آپارتمان اشاره شده به موجب سند شماره ۱۲۳۴۵ مورخ ۱۳/۱۲/۱۴۰۰ تنظیمی دفترخانه ۳۰۰- تهران به آقای احمد احمدی انتقال می شود. به پرسش های ذیل مستند و مستدل پاسخ دهید.

الف: عدم ذکر انباری در سند مالکیت صادره مصداق کدام بند از ماده ۲۵- قانون ثبت است؟ توضیح دهید. (انمره)

ب: تنظیم سند انتقال شماره ۱۲۳۴۵ مورخ ۱۳/۱۲/۱۴۰۰ دفترخانه ۳۰۰ تهران بدون ذکر انباری شماره ۲ مصداق کدام بند از ماده ۲۵ قانون می تواند باشد؟ توضیح دهید. (انمره)

پ: در صورتی که وکیل آخرین مالک - آقای احمد احمدی - بوده و به آقای حسن حسینی دسترسی داشته باشید، نحوه اقدام شما چگونه خواهد بود؟ (انمره)

ت: در صورتی که وکیل آخرین مالک - آقای احمد احمدی - بوده و به آقای حسن حسینی دسترسی نداشته باشید، نحوه اقدام شما چگونه خواهد بود؟ (انمره)

ث: چنانچه موضوع در هیأت نظارت و یا مرجع قضایی مطرح و منتج به رأی اصلاح گردد، چگونگی اقدام در دفترخانه و اداره ثبت اسناد و املاک مربوطه جهت اصلاح سند انتقال و همچنین سند مالکیت را تبیین نمایید. (انمره)

سوال اجرای مفاد اسناد رسمی: آقای صمد صمدیان تقاضای وام ۱۰۰- میلیون تومانی از بانک تجارت شعبه گوگان را درخواست و پس از طی مراحل قانونی، اداری و در رهن قرار بردن پلاک ثبتی ۲۲۴۰ فرعی از ۲- اصلی تحت سند رهنی شماره ۱۲۳۴ مورخ ۰۹/۱۲/۱۳۹۸- تنظیمی دفترخانه ۳- گوگان که متعلق به آقای اصغر اصغری می باشد، مبلغ وام به آقای صمد صمدیان پرداخت، لیکن ایشان در پرداخت قسط های وام تعلل نموده و چندین قسط را پرداخت نمی نماید. شما در کسوت نماینده حقوقی بانک بر حسب وظایف اداری خود جهت وصول طلب چه اقداماتی را از طریق اجرای ثبت انجام خواهید داد؟ مستند و مستدل با توجه به اصلاح قانون و الکترونیکی شدن، به پرسش های ذیل پاسخ دهید.

الف: چه مستنداتی برای درخواست صدور اجرائیه نیاز می باشد؟ (انمره)

ب: درخواست صدور اجرائیه از کدام مرجع می بایست صورت پذیرد و نحوه اقدام واحد پذیرنده تقاضای اجرائیه به چه صورت خواهد بود؟ (۲نمره)

پ: نحوه و تکالیف اقدام اداره اجرای ثبت را توضیح دهید. (۲نمره)

سوال امور حسبی: حسن ۳۵- ساله از ازدواج اول خود یک پسر ۶- ساله و یک دختر ۱۲- ساله دارد، نام همسر اول حسن، نگار است. حسن بدون اطلاع همسر اولش ازدواج مجدد می کند و صاحب یک پسر ۲- ساله می شود، اسم همسر دوم حسن، مهناز است. قضیه ازدواج دوم حسن افشا و بر اثر استرس وارده حسن محجور می شود. محمود پدر حسن به عنوان قیم او، از جانب اداره سرپرستی تعیین می گردد. نگار تقاضای طلاق می کند. شما به عنوان وکیل خانم نگار مستند و مستدل به پرسش های ذیل پاسخ دهید.

الف: مرجع قضایی صالح برای رسیدگی به دعوی طلاق کدام دادگاه است و دعوی به طرفیت چه شخصی مطرح خواهد شد؟ (انمره)

ب: محمود در این دوره چه سمت ها و تکالیفی دارد. (انمره)

پ: نفقه خانواده حسن چگونه پرداخت می شود؟ (انمره)

ت: آیا پس از قطعیت حکم حجر حسن اهلیت دارد مدعی رفع حجر شود؟ (انمره)

ث: حسن یک باب خانه به نام خود و سه باب خانه به نام فرزندان خود خریده است، آیا پس از صدور حکم حجر حسن و قیمومیت محمود، قیم می تواند هر چهار خانه را بفروشد؟ توضیح دهید. (انمره)



سؤالات درس حقوق ثبت و امور حسبی، چهارمین اعتبار کتبی سال ۱۴۰۰ کارآموزان وکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از مجموعه قوانین ارائه شده توسط کانون وکلای دادگستری مرکز مجاز است.

۲- پاسخ سؤالات را مستدل و مستند (با ذکر دقیق شماره سؤال) باخط خوانا و بدون قلم خوردگی مرقوم فرمایید.

سوال اول- اسناد) فرد ((الف)) به دلیل نیاز مالی مبلغ ۱۰ میلیارد ریال از فرد ((ب)) دریافت میکند. جهت تضمین بازپرداخت مبلغ مذکور مبیعه نامه راجع به ملک متعلق به ((الف)) تنظیم و نام ((ب)) به عنوان خریدار در آن قید میگردد. در مبیعه نامه قید میشود کل ثمن نقدی و یکجا پرداخت شده است و شفاه مقرر می گردد این مبیعه نامه به امانت نزد خریدار باشد تا ظرف ۶ ماه شخص ((الف)) پول را مسترد کند و پس از آن مبیعه نامه را از بین ببرند. ارزش ملک در زمان انعقاد مبیعه نامه سه برابر مبلغ مندرج در مبیعه نامه بوده است. در موعد مقرر شخص ((الف)) نمی تواند مبلغ مذکور را مسترد کند. فرد ((ب)) به دادگاه مراجعه و بر اساس مبیعه نامه دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی انتقال میدهد در جلسه رسیدگی فرد ((ب)) بیان میدارد به عقد صحیح ملک را خریداری و تمام ثمن را پرداخت کرده است و به چند فقره چک استناد میکند با توجه به قانون ثبت و قانون مدنی به سؤالات زیر پاسخ دهید:

الف - دعوی فرد ((ب)) صحیح است یا نه در هر دو صورت چرا؟ (۲نمره)

ب - شما به عنوان وکیل مدافع شخص ((الف)) چه دفاع یا دفاعیاتی و با چه ادله ای به نفع شخص ((الف)) انجام خواهید داد؟ (۳نمره)

سوال دوم- املاک) دو نفر که مالک سرایی بودند؛ به ثالثی ضمن عقد لازم وکالت دادند که برابر نقشه معلوم بین طرفین ساختمان واقع در محل را خراب کرده و ساختمان و مغازه احداث و برای جبران هزینه این کار وکالت دارد که پس از تجدید بنا مغازه ها را به مدت ۴ سال به اجاره واگذار و از محل اجاره هزینه خود را بردارد پس از پایان احداث ساختمان و مغازه ها و قبل از اجاره دادن آنها توسط وکیل یکی از موکلین ((یکی از مالکین)) فوت و بعضی از ورثه سهم الارث خود را از مغازه ها با سند رسمی به دیگری می فروشند. دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند رسمی انتقال با علم از سوابق در سند بیع نوشت «منافع از حین عقد متعلق به مشتری است» وکیل مزبور؛ سند بیع را به لحاظ انتقال منافع مغازه ها معارض با سند وکالت مزبور و مانع از استیفای حق خود دانسته شکایت کرد. سردفتر اسناد رسمی و بایع مغازه ها اظهار میدارند؛ وکالت عقدی جایز است و با فوت موکل از بین رفته است به سؤالات زیر پاسخ دهید:

۱- آیا وکالت وکیل که ضمن عقد لازم مشخص شده است با فوت موکل منحل شده یا خیر؟ (۱نمره)

۲ - وکیل برای احقاق حق خود به چه کسی باید مراجعه کند و استدلال شما کدام است؟ (۱نمره)

۳- در صورت انحلال وکالت آیا وکیل حق دارد در افزایش سهم الارث وراث متوفی از سهم موکل زنده خود دخالت کند یا خیر و چرا؟ (۱نمره)

۴- بعد از افزایش سهم الارث وراث از سهم موکل زنده آیا وکیل میتواند نسبت به مطالباتی که از او دارد از طریق اجاره دادن محل مال الاجاره برداشت نماید یا خیر؟ (۲نمره)

سوال سوم- مفاد آیین نامه اسناد رسمی) املاکی از ضامن مدیون توقیف و مزایده نهاده شده دائن خریدار واقع میشود. پس از تنظیم صورتجلسه مزایده قرار توقف عملیات اجرایی صادر گردید ولی چون طبق ماده ۳۴ قانون ثبت عملیات اجرایی با تنظیم صورتجلسه پایان می یابد قرار دادگاه به علت انتفاء موضوع آن غیرقابل اجرا تشخیص داده میشود و در نتیجه سند انتقال اجرایی صادر و ملک تحویل دائن می شود. سپس حکم قطعی ابطال عملیات اجرایی ثبت از دادگاه صادر گردید و محکوم له تقاضای اعاده عملیات اجرایی را کرد.

الف - آیا تشخیص اداره ثبت در عدم اجرای قرار دادگاه در توقف عملیات اجرایی صحیح است یا خیر چرا؟ (۲نمره)

ب - آیا تقاضای محکوم له در اعاده عملیات اجرایی قابلیت اجرایی دارد یا خیر و چرا و تکلیف محکوم له کدام است؟ (۳نمره)

سوال چهارم- امور حسبی) زنی که در علقه زوجیت مردی میباشد سه دانگ منزل مسکونی که به اسمش بوده است را در دفتر اسناد رسمی به همسر خود صلح مینماید. پس از مدتی پدر زوجه حکم حجر دخترش را از باب جنون ادواری به تاریخ مقدم بر صلحنامه اخذ میکند و قییم او میشود. پس از اطلاع از عقد صلح اقامه دعوا علیه شوهر می نماید مبنی بر اینکه صلح مذکور در زمان حجر دخترش منعقد شده و چون دختر محجور بوده است پس صلح هم باطل است. در مقابل شوهر ادعا میکند به فرض صحت حجر؛ عقد در زمان افاقه همسرش واقع شده است. به سؤالات زیر پاسخ دهید:

۱- بار اثبات دعوی بر عهده کدام طرف است و چرا؟ (۱نمره)

۲- به عنوان وکیل شوهر چه استدلالات میتوانید در جهت اثبات صحت معامله بنمایید؟ (۲نمره)

۳- مطابق قانون امور حسبی پس از صدور حکم قطعی بر حجر یک فرد آیا قاضی دادگاه حقوقی می تواند مستقلاً در خصوص یک معامله واقع شده در این ایام مجدداً رسیدگی نماید؟ (۲نمره)



سؤالات درس حقوق ثبت و امور حسبی، سوین اعتبار کتبی سال ۱۴۰۰ کارآموزان وکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از مجموعه قوانین ارائه شده توسط کانون وکلای دادگستری مرکز مجاز است.

۲- پاسخ سؤالات را مستدل و مستند (با ذکر دقیق شماره سؤال) باخط خوانا و بدون قلم خوردگی مرقوم فرمایید.

املاک - حسن مالک زمینی مستطیل شکل به ابعاد ۲۰ * ۱۰۰ متر مربع به پلاک ثبتی ۱۰۱ اصلی می باشد علی نیز مالک زمین دیگری در مجاورت زمین حسن به پلاک ثبتی ۱۰۲ اصلی است که همان ابعاد را دارد و بعد از حسن آن را به ثبت رسانیده و محصور کرده است، حسن اخیراً متوجه شده است که عرض زمینش ۱۰ متر کم است مدعی می باشد که قسمتی از زمینش داخل در حصار احداث شده توسط علی واقع گردیده است، حسن به شما مراجعه و وکالت می دهد تا احقاق حق کنید برای شما این تردید حاصل می شود که آیا علی به زمین حسن تجاوز کرده یا برای علی سند معارض صادر شده است.

الف- به عنوان وکیل حسن برای رفع تردید چه اقدامی متصور است؟ (۱نمره)

ب- اگر به این نتیجه رسیدید که تجاوز صورت گرفته است چه اقدامی به عمل می آورید استدلال شما کدام است؟ (۲ نمره)

ج- اگر سند معارض صادر شده باشد چه اقداماتی انجام می دهید و چرا؟ (۲نمره)

اسناد - ششدانگ پلاک ثبتی ۲۵ اصلی واقع در بخش ۷ تهران به مساحت ۶۰۰۰ متر مربع ملکی آقای (ج) قبلاً در دفتر املاک اداره ثبت اسناد و املاک محل به ثبت رسیده و سند مالکیت آن نیز به نام مشارالیه صادر و تسلیم شده است در تاریخ ۰۴-۰۴-۱۳۵۴ به آقای (د) انتقال یافته است، متعاقباً کلیه اموال منقول و غیرمنقول آقای (ج) از جمله ششدانگ پلاک مذکور پس از وقوع انقلاب اسلامی در تاریخ ۰۴-۰۴-۱۳۶۴ مشمول حکم قطعی مصادره صادره از دادگاه انقلاب اسلامی شده و نهایتاً سند ششدانگ پلاک ۲۵ اصلی واقع در بخش ۷ تهران به استناد حکم قطعی فوق الاشعاره به نام ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) ثبت و صادر و تسلیم گردیده است چنانچه شما وکیل (د) باشید چه اقدامی در کدام مرجع ذیصلاح و با استناد به کدام مقررات قانونی جهت استیفاء حقوق و منافع موکل خود به عمل خواهید آورد؟ (۵ نمره)

آئین نامه اجرایی (الف) تسهیلاتی از بانک (ب) دریافت و به موجب قرارداد عادی منعقد با بانک (ب) متعهد می شود که اقساط تسهیلات را در مواعد معین شده در قرارداد منعقد بین بانک (ب) و آقای (الف) پرداخت نماید و در صورت تخلف (الف) از پرداخت به موقع حداقل دو قسط، کلیه طلب بانک حال گردیده و دفعه واحده قابل وصول خواهد بود به جهت تخلف (الف) از پرداخت دو قسط متوالی بانک (ب) برای دریافت طلب خود به شما مراجعه می کند شما به عنوان وکیل بیان دارید:

الف- آیا نسبت به قرارداد عادی منعقد بین بانک (ب) و (الف) امکان درخواست صدور اجرائیه از طرف اجرای ثبت وجود دارد یا خیر و شما از کدام مرجع اقدام خواهید کرد و چرا؟ (۲ نمره)

ب- در صورتیکه (الف) به موجب سند رسمی ششدانگ پلاک ثبتی ۱ فرعی از ۲۰ اصلی را نزد بانک در وثیقه قرارداده باشد و با صدور اجرائیه نسبت به سند رهنی، پس از صدور اجرائیه قسمتی از مورد وثیقه تلف شده باشد سند رهنی منعقد نسبت به مانده مورد وثیقه قابل اجرا است یا خیر؟ (۱ نمره)

ج- در صورتیکه مانده موضوع وثیقه کفاف طلب بانک را ننماید آیا سند وثیقه نسبت به مانده اعتبار دارد یا خیر و تابع چه نوع سندی از اسناد اجرائی خواهد بود؟ (۲ نمره)

امور حسبی - طلبکاری که به موجب سند رسمی مطالباتش از متوفی دارای وثیقه ملکی است در صورت عدم حصول مهلت وصول طلب در زمان فوت بدهکار، طلبکار با چه وضعیتی روبرو است.

الف- آیا برای وصول طلب باید تا زمان حصول مهلت صبر کند یا خیر؟ (۱ نمره)

ب- آیا با وجود داشتن وثیقه لزوماً باید به دادگاه مراجعه کند؟ (۲ نمره)

ج- آیا طرق دیگر قانونی برای وصول طلب طلبکار متصور است یا خیر؟ (۲ نمره)



سؤالات درس حقوق ثبت و امور حسبی، دوسمین آزمون کتبی سال ۱۴۰۰ کارآموزان وکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از مجموعه قوانین ارائه شده توسط کانون وکلای دادگستری مرکز مجاز است.

۲- پاسخ سؤالات را مستدل و مستند (با ذکر دقیق شماره سؤال) باخط خوانا و بدون قلم خوردگی مرقوم فرمایید.

املاک:

با توجه به بند یک ماده ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک که مقرر می دارد ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل (۱- کلیه عقود و معاملات راجع به عین و منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد) و ماده ۴۸ قانون یادشده که بیان می دارد (سندی که مطابق موارد فوق باید به ثبت برسد به ثبت نرسیده باشد در هیچیک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد)، مستدلاً تحلیل نمایند:

الف- اعتبار قولنامه های تنظیمی در بنگاه های معاملات ملکی چگونه است؟ (۳نمره)

ب- در صورت اختلاف طرفین مرجع حل اختلاف کدام است؟ (۲ نمره)

اسناد:

زوجه از طریق دفترخانه تنظیم کننده سند نکاح درخواست اجرائیه برای مهریه می نماید. بعد از تشکیل پرونده در اداره اجرای اسناد تهران، در حین عملیات اجرائی شش دانگ یک پلاک ثبتی در شهرستان نوشهر با معرفی زوجه توقیف می شود. شخصی با ارائه مبیاعه نامه و رسید پرداخت ثمن و استشهادیه مبنی بر سکونت در محل، مدعی است مالک پلاک ثبتی توقیف شده است. لطفاً مستنداً پاسخ دهید:

الف- مرجع صالح برای رسیدگی کدام مرجع است؟ (۲نمره)

ب- درخواست و یا خواسته مدعی از مرجع صالح چیست؟ (۳ نمره)

آیین نامه:

شخص (الف) به دفتر شما مراجعه و با ارائه یک فقره چک و گواهی عدم پرداخت اعلام می دارد که چک یاد شده از ناحیه شرکت (ب) سهامی خاص به مدیریت آقایان (ج-د-ه) صادر شده و متأسفانه در سررسید منجر به صدور گواهی عدم پرداخت شده است نامبرده از شما درخواست وصول وجه چک و خسارات وارده اعم از هزینه های اجرائی و خسارات اجرایی و خسارت تاخیر تادیه از طریق اجرای ثبت را دارد به عنوان وکیل شخص (الف) بیان دارید:

- ۱- مرجع صالح برای تقاضای صدور اجرائیه کدام است؟ (۱ نمره)
- ۲- اجرائیه بر علیه چه اشخاصی صادر می شود؟ (۱/۵ نمره)
- ۳- میزان مسئولیت هر کدام به چه میزان است؟ (۱ نمره)
- ۴- تقاضای صدور اجرائیه از اصل و خسارات و هزینه ها شامل چه مواردی خواهد بود؟ (۱/۵ نمره)

امور حسبی:

در گواهی حصر وراثت مالک زمینی که سند مالکیت آن صادر شده است طبق معمول نوشته شده (ترکه کما فرض اله تقسیم شود) سپس بین ورثه اقرارنامه رسمی تنظیم شده که ترکه بین پسر و دختر به تساوی تقسیم شود، یکی از وراث با تسلیم این اقرارنامه به ثبت محل درخواست صدور سند مالکیت قدرالسهم خود را داشت.

ثبت محل با سؤالات زیر مواجه شد:

الف: مفاد اقرارنامه مخالف سند برگ حصر وراثت است.

ب: اقرارنامه مخالف قوانین ارث است.

ج: آیا اقرارنامه حاکی از قصد انتقال است و باید مقررات راجع باننتقال مانند انجام استعلامات و پرداخت حقوق دولتی رعایت گردد یا خیر؟
با عنایت به مراتب یاد شده نظر خود را با استدلال در تکلیف ثبت در قبول یا عدم قبول تقسیم نامه و نحوه صدور سند بیان دارید؟ (۵ نمره)



سؤالات درس حقوق ثبت و امور حسبی، اولین آزمون کتبی سال ۱۴۰۰ کارآموزان وکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

- توجه: ۱- صرفاً استفاده از مجموعه قوانین ارائه شده توسط کانون وکلای دادگستری مرکز مجاز است.
۲- پاسخ سؤالات را مستدل و مستند (با ذکر دقیق شماره سؤال) باخط خوانا و بدون قلم خوردگی مرقوم فرمایید.

املاک

- س۱- به رغم معلق و مشروط بودن مالکیت انتقال گیرندگان در ماده ۳۳ قانون ثبت و ماده ۳۰ آیین نامه آن چگونه است که در ماده ۳۳ قانون به انتقال دهند، یعنی راهن در عقد رهن حق تقاضای ثبت داده شده و همین حق در ماده ۳۰ آیین نامه واژگونه گردیده و به انتقال گیرنده متصالح واگذار شده است؟ (۳ نمره)
- س۲- با توجه به مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک و مواد ۳۳۸ و ۳۳۹ ق.م.م.
- الف- ثبت اموال غیر منقول در دفتر املاک ایجاد حق می نماید یا تایید حق مستدلاً بیان نمایند؟ (۱ نمره)
- ب- رویه عملی محاکم را نسبت به مواد فوق با دلایل تشریح نمایند. (۱ نمره)

اسناد

- س۱- سند مالکیت پنج پلاک به نام مالک صادر شده، ورثه او قبل از تهیه حصر وراثت، گواهی مالیات بر ارث، تمام سهم الارث خود را بدون ذکر پلاک و سایر مشخصات به شرکتی صلح کردند، شرکت متصالح با تسلیم اسناد مالکیت پنج پلاک بالا تقاضای صدور سند مالکیت به نام خود کرد، در این مورد اقدام اداره ثبت را در صدور یا عدم صدور سند و دلایل آن بیان دارید؟ (۵ نمره)

آیین نامه اجرایی:

- س۱- املاکی از ضامن مدیون توقیف و به مزایده نهاده شد، داین خریدار واقع شد، پس از تنظیم صورتمجلس مزایده قرار توقیف عملیات اجرایی صادر گردید ولی چون طبق ماده ۳۴ قانون ثبت عملیات اجرایی با تنظیم صورتمجلسه پایان می یابد قرار دادگاه به علت انتفاء موضوع آن غیر قابل اجرا تشخیص می شود و در نتیجه سند انتقال اجرایی صادر و ملک تحویل داین می شود، سپس حکم قطعی بطلان عملیات اجرایی ثبت از دادگاه صادر گردید و محکوم له تقاضای اعاده عملیات اجرایی کرد:
- الف: آیا تشخیص اداره ثبت در عدم اجرای قرار دادگاه در توقیف عملیات اجرایی صحیح است یا خیر؟ (۲ نمره)
- ب: آیا تقاضای محکوم له در اعاده عملیات اجرایی قابلیت اجرا دارد یا خیر و چرا؟ (۳ نمره)

امور حسبی:

- س۱- شخصی قبل از فوت خود نسبت به سه دانگ اموالش وصیت کرده و مکتوب می دارد که سه دانگ منزل مسکونی را به همسر می بخشم، بعد از فوت شخص مذکور بیان دارید:
- اولاً- در صورتیکه این اعلام را هبه بدانیم آیا هبه نافذ و درست یا خیر؟ (۱ نمره)
- ثانیاً- لفظ می بخشم افاده ایجاب در زمان نوشتن وصیت نامه را می نماید یا خیر؟ (۲ نمره)
- ثالثاً- اگر موصی یک روز بعد از وصیت فوت نماید ولی ورثه مانع از اطلاع همسر از وصیت شوند آیا قبول بعدی همسر به معنای توالی عرفی تلقی می شود یا خیر؟ (۲ نمره)

«موفق باشید»



سؤالات درس حقوق ثبت و امور حسبی، دومین اکتبر کتبی سال ۹۹ کارآموزان وکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از مجموعه قوانین ارائه شده توسط کانون وکلای دادگستری مرکز مجاز است.

۲- پاسخ سؤالات را مستدل و مستند (با ذکر دقیق شماره سؤال) باخط خوانا و بدون قلم خوردگی مرقوم فرمایید.

توصیه استاد: از آنجا که نظم و خوشنویسی یکی از امتیازات مهم در لایحه نویسی محسوب می شود لذا برای خط خوانا و ترتیب بندی پاسخ ها، ۲ نمره منظور شده است. (۲+۱۸)

الف-سؤالات حقوق ثبت سوال یک (املاک) ۴ نمره: ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد می گوید از تاریخ انتشار اولین آگهی (اعلان ثبت عمومی) در ماده (ده)؛ تا شصت روز باید

متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت (اعلام مالکیت و درخواست سند مالکیت) نمایند. یعنی اینکه رسیدگی به درخواست ثبت مالکیت با اداره ثبت می باشد و ماده ۱۶ همان قانون می گوید:

هرکس نسبت به ملک مورد ثبت، اعتراضی داشته باشد، باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه (دعوا) نماید... . حال، با توجه به مواد فوق الاشاره ۱- آیا رسیدگی ابتدا به ساکن دادگاه عمومی حقوقی نسبت به ادعای یک شخص مبنی بر مالکیت ملکی که هنوز هیچ سابقه ثبتی ندارد صحیح است یا خیر؟ (۱ نمره) ۲- چرا؟ (۳ نمره)

سوال دو (اسناد) ۴ نمره: سردفتری، نوشته عادی صلح عرصه و اعیان یک ملکی را بدون اینکه مصالح، مالک رسمی آن (موضوع ماده ۲۲ قانون ثبت) باشد در دفتر اسناد، ثبت و صلحنامه رسمی تنظیم می نماید و دفاعاً استدلال نموده که چون عقد صلح به سید العقود معروف بوده و در آیات قرآن و روایات اسلامی به برقراری صلح در منازعات و روابط اجتماعی بسیار توصیه شده است و از آنجا که مراجعه متصالحین ماهیتاً نوعی اقرار به مصالحه تلقی می شود و ذیل ماده ۴۷ قانون ثبت حتی ثبت صلحنامه را لازم شمرده است فلذا نیازی به احراز مالکیت مصالح نمی باشد پس اقدام وی منطبق با قانون بوده و تخلفی مرتکب نشده است. حال اگر طرف ایشان به شما به عنوان وکیل مراجعه نماید ۱- آیا اقدام سردفتر را صحیح می دانید؟ بلی یا خیر؟ (۱ نمره) ۲- لطفاً مستدلاً و مستنداً به قانون بیان بفرمایید چرا؟ (۲ نمره) ۳- بر فرض که پاسختان منفی باشد آیا مجازاتی برای سردفتر مذکور منظور شده است؟ مستند قانونی؟ (۱ نمره)

سوال سه (اجراء) ۴ نمره: شرکت الف یک فقره تسهیلات مضاربه ای از بانک دریافت کرده و شرکت سهامی (ب) به عنوان ضامن، بازپرداخت را ضمانت نموده و در این راستا سه نفر از مدیران شرکت (ب) به عنوان اعضای هیئت مدیره به همراه مهر شرکت زیر قرار داد مضاربه را امضاء نموده اند، پس از معوق شدن اقساط تسهیلات، بانک علیه متعهدین تقاضای صدور اجرائیه نموده و علاوه بر شرکت های (الف) و (ب) سه نفر از مدیران امضاء کننده را نیز مستقلاً و به عنوان ضامن طرف قرار داده و مراتب را به مدیران موصوف ابلاغ می نماید. با توجه به مسئله، اعلام نمایید:

۱- تکلیف اداره ثبت در خصوص پذیرش و یا عدم پذیرش تقاضا چیست؟ (۱ نمره)

۲- در صورت صدور اجرائیه علیه مدیران شرکت (ب) به عنوان ضامن آیا آنها با وصف اینکه به عنوان مدیران شرکت زیر قرارداد را امضاء نموده اند شخصاً مسئولیتی دارند یا خیر؟ چرا؟ (۱ نمره)

۳- در فرض اعتراض به اجرائیه نسبت به مدیران چه اقدامی یا چه نوع اعتراضی تسلیم می کنید و مرجع صالح کدام است؟ (۱ نمره)

۴- وجوه مورد تقاضای بانک برای صدور اجرائیه شامل چه مقادیری خواهد بود ونحوه آن و مستندات امر چیست؟ (۱ نمره)

ب - سؤالات امور حسبی سوال چهار ۳ نمره: شعبه دادگاه عمومی تهران با اعلام و تقاضای خانم الف و درخواست اداره سرپرستی و امور محجورین دادرسی عمومی

این شهرستان، حکم حجر متصل به زمان صغر آقای ب را به علت عقب ماندگی ذهنی صادر و به موجب آن شخص الف را به قیمومت، تعیین و منصوب می نماید که متعاقباً قیم نامه نیز از طرف ریاست اداره امور سرپرستی تهران صادر می شود. پس از مدتی آقای ج ضمن اعلام اینکه هم اکنون شخص محجور در شهر رشت اقامت دارد بنا به دلائل ادعائی، ابطال قیم نامه صادره و تعیین قیم جایگزین یا ضم امین را از اداره سرپرستی شهر تهران خواستار می شود. در این راستا نسبت به احضار قیم (مقیم تهران) اقدام شده و مقرر گردید که محجور هم مجدداً مورد معاینه واقع شود. دادرسی سرپرستی تهران در جریان رسیدگی با احراز تغییر محل سکونت محجور و با استناد به ماده ۴۸ قانون امور حسبی (که در امور قیمومت، دادگاه شهرستانی که اقامتگاه محجور در حوزه آن دادگاه است را صالح می داند) با قرار عدم صلاحیت، پرونده را برای ادامه رسیدگی به دادرسی شهرستان رشت (محل اقامت فعلی محجور) ارسال می نماید. اما دادیار دادرسی عمومی رشت، با توجه به ماده ۱۰۰۶ قانون مدنی که اقامتگاه محجور را همان اقامتگاه قیم می داند مرجع صالح به رسیدگی را اداره سرپرستی دادرسی عمومی تهران دانسته و لذا در اجرای تبصره ماده ۲۷ قانون آیین دادرسی مدنی پرونده را جهت حل اختلاف به دیوان عالی کشور ارسال می دارد. اینک اگر شما وکیل شخص الف (قیم) باشید ۱- کدام مرجع را صالح به رسیدگی میدانید (۱ نمره) مستند دفاع و استدلال شما چیست؟ (۲ نمره)

سوال پنج ۳ نمره: وراثت یک متوفی دو برادر بنام الف و ب می باشند. شخص الف، به طرفیت شخص ب دادخواستی به خواسته خلع ید و اجور ایام تصرف بعد از فوت مورث نسبت به یک طبقه از ساختمان مطرح نموده است، خواننده در پاسخ به دعوی به استناد شهادت شهود و تحقیق و معاینه محلی اعلام می کند که ساختمان دارای دو طبقه بوده و مورث، دیون قابل توجهی نداشته و ندارد و به تراضی، توافق کرده اند که هر کدام، از منافع یک طبقه استفاده نمایند، طبقه اول در تصرف خواننده و طبقه دوم در تصرف خواهان قرار دارد. بنابراین دعوی مغایر توافقی آنها بوده و تقاضای ردّ دعوی را دارد. با توجه به مسئله، دو فرض عمده متصور است. به عنوان وکیل نظر خود را مستقلاً در هر دو فرض بیان دارید. (۳ نمره)

گروه اول

سوال اول درس حقوق ثبت و امور حسبی

آئین نامه و اسناد: اگر سند انتقال رسمی مال غیر منقولی که سابقه ثبت در دفتر املاک دارد در دفترخانه ای بدون استعلام وضعیت ثبتی آن تنظیم شود و بعد از انتقال معلوم گردد که ملک در رهن بانک بوده است راجع به معامله انجام شده از جهات زیر توضیح دهید:

الف- تشریفات شکلی در قانون ثبت آیا ایجاد حق می نماید یا تائید حق؟

ب- معامله باطل است یا غیر نافذ؟

ج- در فرض هر کدام از موارد بالا سند تنظیمی اعتبار سند رسمی را دارد یا اعتبار سند عادی را؟

سوال دوم درس حقوق ثبت و امور حسبی

امور حسبی: خانمی با داشتن حکم حضانت اطفالش دادخواستی برای صدور حکم قیمومیت فرزندانش تقدیم داشته و مدعی شده است که همسرش قریب به چهار سال است که زندگی مشترک را رها کرده و فعلا مجهول المکان می باشد با فرض اینکه هنوز برای غایب، حکم موت فرضی صادر نشده است با استدلال بیان نمائید که آیا تقاضای صدور حکم قیمومیت برای مادر موجه است یا خیر؟

گروه دوم

سوال اول درس حقوق ثبت و امور حسبی

املاک: پس از صدور سند مالکیت در اجرای ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت با توجه به مواد ۱۶-۲۰-۲۲-۲۴ قانون ثبت آیا امکان مراجعه متضرر به دادگاه برای مطالبه ضرور و زیان، خسارت و یا اعتراض به ثبت و تحدید حدود وجود دارد یا خیر؟ در هر صورت استدلال شما کدام است.

سوال دوم درس حقوق ثبت و امور حسبی

آئین نامه و اسناد: شرکت (الف) در سال ۱۳۸۲ تسهیلاتی از بانک (ب) دریافت می کند و شخص (ج) شش دانگ ملک متعلق به خود را به موجب سند رسمی تنظیمی در دفتر اسناد رسمی در رهن بانک بابت تسهیلات دریافتی شخص (الف) قرار می دهد، به علت تاخیر در پرداخت اقساط، بانک مطالبات خود از شرکت (الف) را حال نموده و توسط مراجع ذی صلاح مبادرت به صدور اجرائیه می نماید، اجرای ثبت به انجام مزایده وثیقه مورد رهن شخص (ج) اقدام می کند ولی بهای فروش مورد رهن کفاف طلب بانک را نداده و مانده طلب بانک تبدیل به سند ذمه ای شده بانک طلبکار درخواست بازداشت اموال دیگری از شخص (ج) را به استناد سند رهن با ادعای تعهد شخص (ج) در توثیق در قبال کل طلب بانک حاصل از تسهیلات اعطائی می نماید. به نظر شما:

الف- تقاضای بانک به کدام مرجع تسلیم می شود؟

ب- در صورت اعتراض طرفین به نظر مرجع یاد شده اعتراض در کدام مرجع قابل رسیدگی است؟

ج- آیا اگر اعتراض به مرجع ثبتی تقدیم شود قابل رسیدگی مجدد در مراجع دیگر است؟

گروه سوم

سوال اول درس حقوق ثبت و امور حسبی

املاک: شخصی باستناد سند عادی با ادعای تصرف مفروزی در یک ملک محصور و دارای بنای احداثی، خود را مالک قانونی دانسته و مدعی است که از مالک وقت خریداری کرده و با توجه به فوت مالک و عدم دسترسی به وراثت متوفی قادر به طرح دعوی به خواسته تنظیم سند رسمی انتقال در محاکم قضائی نمی باشد، با مراجعه شخص مدعی به شما، به عنوان وکیل ایشان بیان نمائید:

الف- تفاوت اسناد رسمی و اسناد عادی دارای اعتبار اسناد رسمی و اسناد عادی در حکم اسناد رسمی را با تمثیل به طور مستدل بیان نمائید؟

ب- قانون حاکم بر این موضوع کدام است؟

ج- در چه مرجعی و چگونه باید اقدام نمائید؟

د- اقدامات مرجع مورد نظر چگونه است؟

سوال دوم درس حقوق ثبت و امور حسبی

امور حسبی: پدری برای فرزند مجنون خود که جنون او متصل به صغر است وصی تعیین نموده بعد از آن فوت می نماید، بعد از فوت پدر، وصی نیز محجور می گردد، با توجه به سکوت قانون در این مورد به نظر شما چه اقدام قانونی برای اداره امور صغیر مجنون قابل اجرا است و استدلال شما از کدام قاعده حقوقی استفاده می کند؟



سؤالات درس حقوق ثبت و امور حسبی، سوین اعتبار کتبی سال ۹۸ کارآموزان وکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از مجموعه قوانین ارائه شده توسط کانون وکلای دادگستری مرکز مجاز است.

۲- پاسخ سؤالات را مستدل و مستند (با ذکر دقیق شماره سؤال) باخط خوانا و بدون قلم خوردگی مرقوم فرمایید.

ثبت املاک:

۱- شخص «الف» به موجب یک فقره اظهارنامه ثبتی تقاضای ثبت شش دانگ یک قطعه زمین مشجر به مساحت ۲۰۰۰ متر مربع تحت پلاک ثبتی ۱۲ فرعی از ۴ اصلی واقع در بخش ۱۰ تهران را از اداره ثبت محل می نماید و اداره ثبت پس از طی تشریفات و مقررات لازم قانونی درخواست ثبت موصوف را می پذیرد. متقاضی ثبت در جریان مقدماتی ثبت ملک مذکور و قبل از ثبت آن در دفتر املاک اداره ثبت محل و صدور سند مالکیت برای ملک مورد تقاضا شش دانگ آن را طبق سند عادی به شخص «ب» منتقل می سازد. چنانچه شما وکالت شخص «ب» را در مانحن فیه بر عهده داشته باشید، چگونه و از کدام مجاری قانونی در خصوص استیفای حقوق موکل خود اقدام خواهید کرد؟ (۴ نمره)

ثبت اسناد:

۲- شخص «الف» که به موجب سند مالکیت صادره از اداره ثبت محل مالک شش دانگ یک قطعه زمین زراعتی به مساحت ۱۰۰۰۰ متر مربع تحت پلاک ۲۵ فرعی از ۸ اصلی واقع در بخش ۷ فارس می باشد، با مراجعه به دفتر اسناد رسمی اعلام می کند که در شناسایی ملک خود دچار اشتباه شده است و با تنظیم سند رسمی اقرار و بدون تعیین و اعلام شخص مقررله صرفاً اقرار می نماید که «نسبت به ملک مذکور مالک نیست و در آن مالکیتی ندارد». اداره ثبت محل نیز بر اساس سند تنظیمی اقرار مذکور آن را در ذیل ثبت اولیه دفتر املاک مربوطه قید و اخبار می کند و مالکیت شخص «الف» را منتفی و ملغی محسوب می نماید. پس از فوت مشارالیه وارثان وی مدعی می شوند که مورث آن ها بدون دلیل مشخص و صرفاً بر مبنای سؤتفاهمی که در ذهن وی به وجود آمده بوده، مبادرت به اقرار رسمی و لغو مالکیت خود در پلاک ۲۵ فرعی از ۸ اصلی نموده است. حال چنانچه شما وکیل ورثه «الف» باشید، جهت استیفای حقوق موکلین خود چه استدلالی خواهید کرد و چه اقداماتی در کدام یک از مراجع اداری یا قضایی به عمل خواهید آورد؟ (۴ نمره)

اجرای مفاد اسناد رسمی:

۳- شخص «الف» در سند رهنی تنظیمی در دفتر اسناد رسمی فیما بین شخص «ب» به عنوان رهن و شخص «ج» به عنوان مرتهن، ضامن رهن می شود. پس از عدم پرداخت اقساط توسط رهن طبق مفاد سند رهنی نهایتاً مرتهن مبادرت به صدور اجراییه از طریق دفتر اسناد رسمی مربوطه می نماید و با وصول اجراییه به اداره ثبت محل، پرونده اجرایی در اداره ثبت تشکیل و عملیات اجرایی آغاز می شود. شخص «الف» پس از ابلاغ اجراییه به وی به عنوان ضامن مدیون (رهن) و همچنین پس از توقیف ملک مشارالیه در قبال دین مضمون عنه به اجرای ثبت مراجعه و چنین اظهار می کند که: هر چند سند رهنی به امضای وی به عنوان ضامن رسیده است، لیکن ثبت دفتر اسناد رسمی مربوطه فاقد امضای او است. با انجام بازرسی از دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند رهنی مشخص می شود ثبت دفتر مربوطه در خصوص سند رهنی مذکور واقعاً فاقد امضای ضامن است. حال در صورتی که شما وکالت شخص «الف» (ضامن سند رهنی) را بر عهده داشته باشید، بر چه اساسی و با چه استدلالی و با مراجعه به کدام یک از مراجع ذیصلاح اداری یا قضایی در جهت صیانت از حقوق موکل خود برخورد خواهید آمد؟ (۴ نمره)

امور حسبی:

۴- شخص متمولی دارای همسر و دو فرزند پسر می باشد. مرد در پی مشاجره با همسرش به قتل می رسد. زن تحت تعقیب کیفری قرار می گیرد و علیه ایشان به دلیل ارتکاب قتل عمد کیفرخواست صادر می شود. در این مرحله فرزندان متوفی برای رتق و فتق امور مالی پدر مرحوم خود نیاز به گواهی حصر وراثت دارند و به شما وکالت می دهند.

الف) مندرجات درخواست (دادخواست) گواهی حصر وراثت را بیان نمایید. (۲ نمره)

ب) اگر همسر متوفی به قتل عمد محکومیت قطعی حاصل نماید، گواهی حصر وراثت به چه کیفیت صادر می گردد. (۲ نمره)

۵- احد از ورثه متوفایی درخواست (دادخواست) گواهی حصر وراثت را تقدیم شورای حل اختلاف نموده است. یک برگ وصیت نامه که ذیل آن اثر انگشت منتسب به متوفی می باشد را نیز ضمیمه درخواست مذکور نموده است. توضیح دهید که آیا شورای حل اختلاف باید آن وصیت نامه را معتبر بداند. (۴ نمره)



تاریخ آزمون: ۱۳۹۸/۰۵/۲۵

ساعت آزمون: ۱۵

مدت آزمون: ۹۰ دقیقه

تذکرات: سوالات درس حقوق ثبت و امور حسبی دویمین امتحان کتبی سال ۹۸ کارآموزان وکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

(۱) حداکثر پاسخ برای هر سوال شش یا هفت سطر است ، لطفاً از زیاده نویسی خودداری نمائید.

(۲) از نوشتن عین متن قانون خودداری شود.

(۳) همه سوالات بارم یکسان و دارای ۲/۵ نمره است.

سوال اول: مسعود در سال ۷۸ یک قطعه زمین ۲۰۰ متری با بنای احدائی را از بیژن با یک مبایعه نامه خریداری کرده است ، این زمین قسمتی از یک پلاک ثبتی بزرگتر به شماره ۴۸/۵۳ است که تحت مالکیت حمید می باشد. با توجه به تصرف مسعود و نیز وجود اعیانی در زمین مورد معامله ، مشارالیه با استفاده از ظرفیت های موجود در قانون ثبت نسبت به زمین خریداری شده تقاضای سند مالکیت نموده و پس از طی تشریفات ثبتی برای او سند مالکیت مفروزی از پلاک ۴۸/۵۳ صادر می گردد.

در سال جاری حمید به شما مراجعه می کند و با در دست داشتن سند مالکیت پلاک ۴۸/۵۳ ادعا می کند که هیچ یک از افرادی که سند مالکیت جدید اخذ نموده اند را نمی شناسد و اصولاً به کسی مبایعه نامه ای نداده است و نامبردگان از غیبت او سوء استفاده کرده و با ارائه مبایعه نامه های غیر واقعی به اداره ثبت و مآلاً با تصمیم اشتباه مرجع ثبتی اقدام به تحصیل سند رسمی نموده اند. با فرض صحت ادعای ایشان ، بعنوان وکیل حمید به سوالات زیر پاسخ دهید.

(۱) عریضه (دادخواست یا درخواست) خود را به کدام مرجع صلاحیت دار تقدیم می کنید چرا ؟

(۲) متن عریضه خود را مشتمل بر نوع خواسته بصورت مستند و مستدل حداکثر در ۷ سطر مرقوم فرمائید .

سوال دوم: فرامرز به شما مراجعه می کند و سندی را که در کنسولگری ایران در آنکارا نزد مقامات ذیصلاح تنظیم و امضاء شده به شما ارائه می کند و مدعی است به موجب آن مبلغ ده میلیارد ریال از هوشنگ طلبکار است:

(۱) با توجه به مقررات حاکم بر اجرای اسناد رسمی شما جهت وصول طلب موضوع سند از کدام مرجع اقدام می کنید، چرا ؟

(۲) متن عریضه خود را حداکثر در ۷ سطر متضمن نوع استدعا بصورت مستدل و مستند مرقوم فرمائید.

سوال سوم: احمد بعنوان شریک قرارداد مشارکت مدنی به بانک ملی ایران یکصد میلیارد ریال بدهکار است. مشارالیه یک وثیقه ملکی به ارزش پنجاه میلیارد ریال در رهن بانک گذاشته است و به جز سند رهنی و یک قراردادی که در بانک امضاء کرده هیچ سند یا ضمانت دیگری نداده است. شما به عنوان وکیل بانک :

(۱) برای اجرای سند رهنی چه اقداماتی انجام می دهید؟ به ترتیب نام ببرید.

(۲) برای وصول بقیه طلب بانک (مازاد بر وثیقه) با توجه به مقررات ثبتی چه اقداماتی را انجام می دهید؟ مستدل توضیح دهید.

سوال چهارم: متوفی ثلث ترکه خود را به نفع زوجه دائمی و پسرش وصیت عادی نموده است . ترکه عبارت از یک منزل مسکونی ، یک اتومبیل و یک مغازه می باشد و وراث نیز منحصر در زوجه دائمی ، پسر ۱۲ ساله و یک دختر ۱۹ ساله است.

(۱) شما بعنوان وکیل زوجه برای احقاق حقوق وی و پسر ۱۲ ساله اش چه اقداماتی انجام می دهید؟

(۲) شما بعنوان وکیل دختر رشید (که وصیت نامه را قبول ندارد) نسبت به ترکه و احقاق حقوق مشارالیهها چه اقداماتی انجام می دهید؟

سؤالات درس حقوق ثبت و امور حسبی، اولین امتحان کتبی سال ۹۸ کارآموزان وکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از قوانین ارائه شده توسط کانون مجاز می باشد. ۲- پاسخ سؤالات را مستدل و مستند (با ذکر دقیق شماره سؤال) باخط خوانا و بدون قلم خوردگی مرقوم فرمائید.

املاک:

سوال ۱) به موجب سند رسمی منافع ۲۰ ساله ملکی به دیگری منتقل گردیده است، بعد از انتقال منافع، سند مالکیت به نام مالک صادر می شود در حالی که حقوق صاحب منافع در آن درج نشده است، شخص اخیرالذکر برای حفظ حقوق خود به شما مراجعه می کند، چه اقدامی به عنوان وکیل مراجعه کننده خواهید داشت. (۲ نمره)

سوال ۲) «الف» با مراجعه به شما اعلام می دارد که نسبت به ملک ایشان به پلاک ثبتی مشخص سند دیگری صادر و در اختیار «ب» قرار گرفته است، با عنایت به تقدم تاریخ صدور سند «الف» شما به عنوان وکیل «الف» به کدام مرجع یا مراجع مراجعه و چه اقداماتی خواهید داشت. (۳ نمره)

اسناد:

سوال ۳) اگر سند انتقال رسمی ملک غیرمنقول که سابقه ی ثبت در دفتر املاک دارد، در دفتر اسناد رسمی بدون استعلام ثبتی تنظیم شود، بعد از انتقال معلوم گردد که ملک مذکور در رهن بانک بوده است راجع به معامله انجام شده از جهات زیر بررسی و توضیح دهید: (۲ نمره)

الف - وضعیت حقوقی انتقال ملک غیرمنقول به چه صورت است؟

ب- سند تنظیمی انتقال، اعتبار سند رسمی را دارد یا عادی است؟

سوال ۴) «الف» و «ب» جهت حل اختلاف خود با مراجعه به دفتر اسناد رسمی، سندی رسمی تنظیم و شخص «ج» را به عنوان داور مرضی الطرفین انتخاب می کنند، «ج» به عنوان داور به اختلاف طرفین رسیدگی و رای صادر می کند، «الف» با مراجعه به شما تقاضای اجرای رأی داور را از طریق اجرای ثبت دارد. شما به عنوان وکیل «الف» رأی داور را از طریق اجرای ثبت قابل اجرا می دانید یا خیر؟ و چه اقدامی را در جهت حفظ حقوق موکل خود انجام خواهید داد؟ (۳ نمره)

امور حسبی:

سوال ۵) پدری برای فرزند خود که جنون او متصل به صغر است، وصی تعیین و بعد از آن فوت می کند بعد از فوت پدر، وصی نیز مجبور می گردد، با توجه به سکوت قانون مدنی به نظر شما چه اقدام قانونی برای اداره امور صغیر مجنون، قابل اجرا است و استدلال شما با کدام مبانی حقوقی قابل توجیه است؟ (۳ نمره)

سوال ۶) آیا وصیت شفاهی در دادگاه قابل تنفیذ است یا خیر؟ (۲ نمره)

آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا:

سوال ۷) «الف» با مراجعه به دفتر شما و با ارائه یک فقره چک و گواهی عدم پرداخت اعلام می دارد که چک یاد شده از ناحیه شرکت «ب» (سهامی خاص) به مدیریت آقایان «ب، ج، د، ه و ن» و با امضا آقایان «ب و ج» صادر شده که متأسفانه در سر رسید منجر به صدور گواهی عدم پرداخت شده است، نامبرده از شما درخواست وصول چک و خسارات وارده اعم از تاخیر تادیه، هزینه دادرسی و حق الوکاله از طریق اجرای ثبت را دارد، به عنوان وکیل شخص «الف» بیان دارید؟ (۳ نمره)

الف - مرجع صالح برای صدور اجرائیه کدام مرجع و کجاست؟

ب - اجرائیه علیه چه شخص یا اشخاصی صادر و میزان مسئولیت آنان کدام است؟

پ - تقاضای صدور اجرائیه شامل چه نکاتی از باب اصل، خسارات و سایر هزینه ها خواهد بود؟

سوال ۸) مدیر عامل شرکت تجاری «الف» با مراجعه به دفتر شما اعلام می دارد که در قبال واگذاری یک دستگاه اتومبیل به شخص «ب» آن را بابت مطالبات شرکت از جهت معامله مذکور به موجب سند رسمی در رهن شرکت قرار گرفته است. متأسفانه اتومبیل مذکور در اثر آتش سوزی از بین رفته است، شما به عنوان وکیل شرکت، توضیح دهید اولاً، سند رسمی رهنی مذکور به چه نوع سند دیگری تبدیل شده است؟ ثانیاً، شما برای وصول طلب موکل خود (شرکت) چه اقدامی را انجام خواهید داد؟ (۲ نمره)



سؤالات درس حقوق ثبت و امور حسبی، سوین اجتهاد کتبی سال ۹۷ کارآموزان وکالت کانون وکلای و دکتری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از قوانین ارائه شده توسط کانون مجاز می باشد. ۲- برگ اضافه داده نمی شود.
 ۳- پاسخ سؤالات را مستنداً و مستنداً با ذکر دقیق شماره آن باخط خوانا و بدون قلم خوردگی مرقوم فرمایید.

۱- خانمی به شما مراجعه و با ارائه صلحنامه عادی مدعی می شود همسر مرحومش آپارتمانی که در آن زندگی می کند را به وی مجاناً صلح نموده است لکن ورثه از انتقال سند رسمی به وی خودداری می کنند. مستنداً توضیح دهید اعتبار سند عادی ارائه شده و نحوه اقدام به وکالت از متقاضی چگونه است؟ **۴ نمره**

۲- آقای ناصری یک واحد آپارتمانی را طی اجاره نامه رسمی از تاریخ ۹۴/۴/۱۰ تا ۹۶/۴/۱۰ به آقای محمدی اجاره می دهد. به هنگام تنظیم سند رسمی اجاره دفترخانه قبوض اقساطی را به میزان اجاره بهای هر ماه صادر و به موجر تسلیم می کند. یکسال پس از عقد اجاره آقای محمدی خودروی خود را به آقای ناصری می فروشد که دو سوم ثمن را نقداً و به هنگام امضای مبایعه نامه عادی دریافت و مقرر می شود آقای ناصری یک سوم ثمن باقیمانده را بهنگام تنظیم سند رسمی انتقال در تاریخ ۹۵/۷/۳۰ به آقای محمدی پرداخت نماید. در روز مقرر آقای ناصری در دفترخانه حضور نمی یابد و باقیمانده ثمن را به آقای محمدی پرداخت نمی کند. آقای محمدی نیز از پرداخت اجاره بها استنکاف می کند. آقای ناصری پس از انقضای عقد اجاره تصمیم به تخلیه عین مستأجره و دریافت اجاره بها از طریق بهره گیری از امتیازات سند رسمی بر می آید. مستنداً توضیح دهید:

الف) آقای ناصری ابتدائاً به چه مرجعی برای تخلیه عین مستأجره و وصول اجاره بهای معوقه مراجعه و چه تشریفات را باید انجام دهد.

۳ نمره

ب) آیا ادعای آقای محمدی دال بر طلب از آقای ناصری بابت فروش ماشین و تهاتر آن با اجاره معوقه مسموع است یا خیر و در کدام

مرجع و در چه زمانی ممکن است این ادعا را طرح نماید. **۳ نمره**

۳- یکی از بانکها یک فقره تسهیلات را در قالب عقود اسلامی بمبلغ ده میلیارد ریال به آقای خرمی واگذار می کند و آقای نوری نیز شش دانگ یک دستگاه آپارتمان خود را در وثیقه بانک در قبال تسهیلات دریافتی آقای خرمی قرار می دهد. آقای خرمی نسبت به بازپرداخت اصل و سود وام مأخوذه اقدامی نمی کند. شما بعنوان وکیل بانک به سؤالات زیر پاسخ دهید.

الف) برای وصول مطالبات بانک اعم از اصل، سود، خسارات، حق الوکاله و بیمه به کدام مرجع مراجعه و علیه چه شخص یا اشخاصی

اقدام می کنید. **۳ نمره**

ب) در صورتی که مطالبات بانک بیش از ارزش سند رهنی باشد برای وصول مانده مطالبات بانک به کدام مرجع مراجعه و چه اقدامی

علیه چه شخص یا اشخاصی باید انجام داد. **۲ نمره**

۴- خانم احمدی به شما مراجعه می کند و می گوید فرزندش محمد از یکسال پیش مبتلا به سرطان مغز شده بطوریکه قدرت تشخیص و تکلم خود را از دست داده است. همسر او نیز خانه را ترک گفته و اکنون پدر محمد و وی مراقبت از او را بر عهده دارند. اخیراً که برای سرکشی به آپارتمان شصت متری محمد رفته بودند متوجه شده اند که همسر محمد ماه گذشته مهریه اش که سیصد سکه بهار آزادی بوده است را به اجرا گذارده و برگ اجرا در خانه انداخته شده است. از شما می خواهد بعنوان وکیل اقدامات قانونی را انجام دهید. با عنایت به موارد فوق بیان نمایید

الف) آیا مادر محمد سمتی برای اقدام قانونی دارد یا خیر و اصولاً ابتدا چه اقداماتی باید بعمل آید. **۲ نمره**

ب) دادگاه ابتدائاً چه تصمیم و یا تصمیماتی را اتخاذ خواهد کرد. **۱ نمره**

ج) چه راه حل حقوقی را در مقابل اقدام همسر محمد انجام خواهید داد. **۲ نمره**

«موفق باشید»

«به هیچ سوالی پاسخ داده نخواهد شد»



سؤالات درس حقوق ثبت و امور حسبی، دومین اعتبار کتبی سال ۹۷ کارآموزان وکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از قوانین ارائه شده توسط کانون مجاز می باشد.

۲- پاسخ سؤالات را مستنداً و مستنداً با ذکر دقیق شماره آن باخط خوانا و بدون قلم خوردگی مرقوم فرمایید.

املاک: ششدانگ یک قطعه زمین مشجر با شهرت «باغ طوطی» تحت پلاک ۱۸ اصلی در دفتر توزیع اظهارنامه اداره ثبت به نام شخصی موسوم به «کربلایی سبحان» تعرفه شده است. «ب» و «ج» بدون اینکه تصرفی در باغ یادشده داشته باشند، بطور مستقل و به موجب درخواست های جداگانه تقاضای ثبت ملک مذکور به نام خود را دارند. «ب» یک فقره سند رسمی صلح تنظیمی در سال ۱۳۰۷ بدون قید پلاک دارد که طبق آن مورث «ب» متصالح ششدانگ باغ معرفی شده است. «ج» نیز مدارک و مستندات عادی از جمله دو فقره استشهادیه محلی ارائه می دهد که موید تصرفات مورث او در سال های گذشته می باشد. اداره ثبت محل با توجه به فقدان تصرفات عینی و مادی هر دو متقاضی و تقابل و تراحم آنها و با عنایت به عدم ذکر پلاک در سند رسمی صلح ابرازی «ب» از قبول تقاضای ثبت هر یک از آنان تا رفع اختلاف خودداری می کند. حال به نحو مستدل و مستند بیان دارید:

۱- مرجع اداری یا قضایی ذیصلاح به رسیدگی در خصوص تراحم متقاضیان ملک مزبور کدام است و چه تکلیفی دارد و نهایتاً چه تصمیمی بر اساس مقرر قانونی باید اتخاذ و قبول تقاضای کدام یک از متقاضیان را موجه اعلام نماید؟ (۳ نمره)

۲- اداره ثبت محل در این خصوص قانوناً چه تکلیفی بر عهده داشته و چه اقدامی باید انجام دهد؟ (۳ نمره)

اسناد: «الف» مالک رسمی ششدانگ پلاک ۱۵ فرعی از ۵ اصلی می باشد، جهت تبدیل سند مالکیت خود به سند تک برگی به اداره ثبت محل مراجعه می کند در این مرحله متوجه می شود که پلاک مذکور به موجب سند رسمی انتقال تنظیمی در دفتر اسناد رسمی اصفهان به غیر منتقل و متعاقباً به موجب دو فقره اسناد رهنی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی تویسرکان و مشهد در رهن بانک های مسکن و پارسیان قرار گرفته که منجر به صدور دو فقره اجرائیه از طریق دفاتر اسناد رسمی تنظیم کننده اسناد رسمی شده است. «الف» متوجه می شود که اسناد قطعی و رهنی تنظیمی دفاتر اسناد رسمی اصفهان، تویسرکان و مشهد با مستندات مجعول تنظیم و صادر شده و در دفتر املاک محل اخبار نشده است و «الف» کماکان مالک واقعی پلاک یاد شده می باشد، لیکن اداره ثبت محل با توجه به معاذیر یادشده از جمله سه فقره اسناد رسمی تنظیمی (انتقال قطعی و رهنی) و صدور دو فقره اجرائیه، در وضعیت موجود از تعویض سند مالکیت «الف» از دفترچه ای به سند تک برگ خودداری کرده و ادامه عملیات را موکول به تعیین تکلیف اسناد رسمی یاد شده و اجرائیه های صادره می نماید. حال با وضعیت یاد شده بالا مستنداً و مستنداً بیان دارید:

۱- «الف» جهت احقاق حقوق خود باید به کدام مرجع اداری یا قضایی مراجعه کند و عنوان و محتوای درخواست اداری یا دادخواست حقوقی یا شکایت کیفری او چه باید باشد و مرجع ذیصلاح چه تکلیفی داشته و نهایتاً چه تصمیمی بر اساس مقرر قانونی باید اتخاذ نماید؟ (۳ نمره)

۲- تکلیف اسناد قطعی و رهنی تنظیمی دفاتر اسناد رسمی اصفهان، تویسرکان و مشهد چیست و چه سرنوشتی خواهند یافت و اداره ثبت محل و دایره اجرای ثبت در قبال اسناد مزبور چه اقدامی باید انجام دهند؟ (۳ نمره)

آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا: خانمی در شهرستان اراک با یک فرد نظامی که در اصفهان شاغل است با مهریه ۲۰۰ سکه بهار آزادی ازدواج می نماید. خانم برای وصول مهریه خود می بایست چه اقدامی انجام دهد؟ اگر خانم تقاضای تسعیر مهریه خود را ننماید ولی دفترخانه یا اداره ثبت ذیصلاح اشتباهاً مهریه را تسعیر نماید، در صورتی که شما وکیل زوجه باشید چه اقدامی انجام خواهید داد؟ (۴ نمره)

امور حسبی: خانم رشید و متاهل به جهت تصادف رانندگی در حالت کما بسر می برد نامبرده با برادرش بالسویه مالک پلاک ثبتی معینی می باشند که در حال خرابی است در چنین شرایطی برادر نامبرده با مشورت گرفتن از شما به عنوان وکیل دادگستری قصد دارد پلاک مذکور را فروخته و تبدیل به احسن نماید، حال با توجه به وضعیت جسمی خواهرش چه راهکاری را به وی پیشنهاد می نمایید؟ (۴ نمره)



سوالات درس حقوق ثبت و امور حسی اولین اعتبار کتبی سال ۹۷ کارآموزان وکالت کانون دکلمای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از قوانین ارایه شده توسط کانون مجاز می باشد.

۲- پاسخ سوالات را بطور مستدل و مستند با ذکر دقیق شماره آن با خط خوانا و بدون قلم خوردگی مرقوم و از ذکر مطالب بی ارتباط با سوال خوداری فرمایید.

۱- کاداستر (حدنگار) را تعریف نمائید. (۲ نمره)

۲- الف و ب دو قطعه زمین مجاور هم را بموجب سند رسمی خریداری کرده و در آنها مبادرت به احداث اعیانی نموده اند، یکسال بعد «الف» متوجه می شود که اشتبهاً در قطعه مجاور تصرف نموده و احداث بنا کرده است. پس از مراجعه به «ب» روشن می شود که هر دو علیرغم مالکیت مفروزی در تصرف اشتباه کرده اند. با این وصف، «الف» برای حل مشکل به شما مراجعه می نماید شما به عنوان وکیل ایشان، چه اقداماتی را برای حل مشکل انجام می دهید. (۴ نمره)

۳- تفاوت اسنادی که اعتبار سند رسمی را دارد با اسنادی که در حکم سند رسمی لازم الاجرا است را با ذکر مثال بیان نمائید (۳ نمره)

۴- مراجع صدور اجرائیه براساس مفاد اسناد رسمی را بیان فرمائید (۳ نمره)

۵- مدیر بانک پرونده ای را جهت وصول مطالبات خود به شما عرضه می کند، پس از بررسی ملاحظه می کنید که مدارک و مستندات اصلی بانک عبارت از یک فقره قرارداد مشارکت مدنی که بانک در داخل شعبه با مشتری امضاء نموده است و یک فقره چک بابت تضمین مطالبات می باشد. با توجه به حکم بند (ب) ماده ۱۱۳ قانون برنامه ششم توسعه مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ که مقرر می دارد «مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا از طریق ادارات اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجرا می شوند، ادارات مذکور مکلفند بلافاصله پس از تقاضای اجرائیه نسبت به شناسائی و توقیف اموال مدیون اقدام کنند چنانچه مرجع مذکور نتواند ظرف دو ماه از تقاضای اجرا نسبت به شناسایی و توقیف اموال متعهد سند اقدام کند، یا ظرف مدت شش ماه نسبت به اجرای مفاد سند اقدام کند، متعهد له سند می تواند با انصراف از اجرای مفاد سند به محاکم دادگستری رجوع نماید.»

آیا شما بعنوان وکیل بانک با توجه به مقرر ماده مذکور می توانید از اجرای ثبت نسبت به موضوع اقدام کنید یا خیر؟ نفیاً یا اثباتاً با لحاظ مقررات مرتبط بطور مستند تحلیل نمائید. (۳ نمره)

۶- زوجه دائمی بعنوان یکی از وراث متوفی به شما مراجعه می کند و اظهار می دارد که خانه مسکونی متوفی در تصرف غاصبانه شخص ثالث است با توجه به مقررات مربوط به ارث و امور حسبی شما چه دعوایی را بوکالت از زوجه علیه ثالث مطرح می کنید و چرا؟ (۲/۵ نمره)

۷- آیا وجوه کمک و اعانه پرداخت شده به اولاد صغیر متوفی جزو ماترک محسوب می شود تا طلبکاران بتوانند مطالبات خودشان استیفاء کنند؟ در صورتیکه وراث، آن وجوه را قبول و دریافت کرده باشند، آیا می توان به اندازه وجوه دریافتی آنان را مسئول قلمداد نمود؟ مستنداً توضیح دهید (۲/۵ نمره)

«موفق باشید»

موفق باشید