

به نام خدا

سناریوی موت کورت کمیسیون آموزش کانون وکلای دادگستری مرکز

آقای رضا مافی به وکالت از آقای مهدی افشار نیک که مالک شش دانگ یک قطعه زمین مشجر به مساحت ۷۲۰۰ مترمربع در یکی از روستاهای توابع تهران بوده و در حال احداث یک ساختمان در زمین مذکور است، در تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۶ سه دانگ مشاع از زمین فوق را به آقای علی حسینی طی بیع نامه عادی ذیل انتقال می دهد:

بسم الله الرحمن الرحيم

فروشنده: آقای رضا مافی؛ فرزند حسن به شماره شناسنامه ۴۳۶ ساکن روستای سربندان به

وکالت از آقای مهدی افشار نیک بموجب وکالت نامه شماره ۴۳۵۵ دفتر خانه ۵۸۸ تهران

خریدار: آقای علی حسینی، فرزند مصطفی به شماره شناسنامه ۱۲۰ ساکن روستای سربندان

مورد معامله: سه دانگ مشاع یک قطعه زمین به مساحت ۳۶۰۰ متر مربع برابر سند رسمی

شماره ۷۴۱ دفتر اسناد رسمی ۵۶۴ شهرستان سربندان، صفحه ۵۱ مورخ ۱۳۴۹/۶/۲۴، به طول

۳۰۰ متر و عرض یکصد و بیست متر، شمالاً مشرف به خیابان ده متری و غرباً به خیابان ۱۵

متری قطعه ۷۵ تفکیکی به شماره ۶۳۰۵ فرعی از ۸۸ اصلی، مفروز از قطعه ۱۴۹ و پلاک

اصلی مذکور و پلاک های ۸۹ و ۹۱. محدوده و مورد ثبت سند مالکیت شماره چاپی

۴۸۲۴۸۳ دفتر ۱۳۱ و صفحه ۷۵ شماره ۴۹۴۹۳ شهریور ۱۳۴۹.

طرفین، با این شرط که ملک تا ابد در حالت مشاع باقی بماند و هیچیک از طرفین حق افراز

آن را ندارند، توافق کردند که قیمت زمین میانگین قیمتی باشد که بعداً از طرف حاج فرشاد

فتحی و حاج امیر حسین احمدیان دو تن از معتمدین محل به نرخ روز معامله، تعیین می گردد

و از تاریخ انعقاد این قولنامه فروشنده و وکیل وی نمی توانند هیچگونه دخالت یا ادعای

حقوقی دیگری نسبت به خریدار داشته باشند. طرفین کلیه اختیارات خود را سلب و ساقط

نمودند. ضمناً فروشنده متعهد می گردد که پس از تکمیل احداث ساختمان در محضر حاضر

و سند قطعی و رسمی زمین فوق را به خریدار منتقل نماید. این قولنامه در تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۶

در دو نسخه بین طرفین امضا و تبادل شد.

خداوند به طرفین خیر دهد.

در اوایل سال ۱۳۹۹ معتمدین طرفین که بنا بود ثمن معامله را تعیین کنند، دچار حادثه رانندگی شده و طی آن، حاج فرشاد فتحی فوت شد و حاج امیرحسین احمدیان نیز در کما فرو رفته است.

احداث ساختمان در فروردین ۱۴۰۰ پایان یافت .

آقای حسینی اظهارنامه ای به تاریخ ۱۴۰۰/۳/۲۲ شماره ۱۴۰۰۲۲۰۱۷۸۵۳۴۹۴۷ برای فروشنده و وکیل ایشان جهت اجرای مفاد قرارداد ارسال می نماید که بی پاسخ می ماند. [\(متن اظهارنامه در صفحه آخر این فایل قابل ملاحظه است\).](#)

بلافاصله پس از اظهارنامه، خریدار دادخواستی به شرح زیر، به طرفیت فروشنده و وکیل ایشان مطرح می نماید و پس از ارجاع به شعبه ۱۵ دادگاه عمومی مربوطه، وقت رسیدگی برای تاریخ ۷ آذر ۱۴۰۲ تعیین گردید.

دادخواست

خواهان: آقای علی حسینی، فرزند مصطفی به شماره شناسنامه ۱۲۰ ساکن روستای سرپندان

خوانده: ۱- آقای رضا مافی؛ فرزند حسن به شماره شناسنامه ۴۳۶ و ۲- آقای مهدی افشارنیک
فرزند شکراله به شماره شناسنامه ۲ هر دو ساکن روستای سرپندان.

وکیل: تیم شرکت کننده

تعیین خواسته و بهای آن:

- ۱- الزام به تنظیم سند رسمی ملک موضوع مبیعه نامه مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۶ مقوم به ۲۰۱ میلیون ریال و ارزش منطقه ای ۸۴۵.۷۹۰.۰۰۰ ریال ؛
- ۲- الزام به تحویل مبیع موضوع مبیعه نامه مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۶ مقوم به ۲۰۱ میلیون ریال و ارزش منطقه ای ۸۴۵.۷۹۰.۰۰۰ ریال ؛
- ۳- تعیین قیمت ملک موضع مبیعه نامه فوق به ارزش روز معامله با جلب نظر کارشناس؛ خسارات دادرسی

دلایل و منضمات: وکالتنامه الکترونیک وکیل؛ مبیعه نامه مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۶؛ اظهارنامه ای به تاریخ ۱۴۰۰/۳/۲۲ شماره ۱۴۰۰۲۲۰۱۷۸۵۳۴۹۴۷، وکالتنامه شماره ۴۳۵۵ دفترخانه ۵۸۸ تهران، جلب نظر کارشناس رسمی دادگستری

شرح دادخواست :

ریاست محترم دادگاه حقوقی عمومی

با سلام و تحیات؛

احتراماً به وکالت از خواهان به مشخصات فوق باستحضار می رساند:

با توجه به اینکه موکل در تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۶ اقدام به خرید سه دانگ مشاعی از زمین به مساحت ۳۶۰۰ متر مربع به مشخصات سند رسمی شماره ۷۴۱ دفتر اسناد رسمی ۵۶۴ شهرستان سربندان، صفحه ۵۱ مورخ ۱۳۴۹/۶/۲۴، به طول ۳۰۰ متر و عرض یکصد و بیست متر، شمالاً مشرف به خیابان ده متری و غرباً به خیابان ۱۵ متری قطعه ۷۵ تفکیکی به شماره ۶۳۰۵ فرعی از ۸۸ اصلی، مفروز از قطعه ۱۴۹ و پلاک اصلی مذکور و پلاکهای ۸۹ و ۹۱ محدوده و مورد ثبت سند مالکیت شماره چابی ۴۸۲۴۸۳ دفتر ۱۳۱ و صفحه ۷۵ شماره ۴۹۴۹۳ شهريور ۱۳۴۹ از وکیل مالک نموده است و با توجه به اینکه احداث ساختمان، تکمیل شده و مقرر بوده است که فروشنده یا وکیل ایشان پس از تکمیل ساختمان در محضر حاضر و سند قطعی و رسمی زمین فوق را به نام خریدار منتقل نماید؛ لیکن علیرغم ارسال اظهارنامه رسمی جهت تعیین قیمت ملک، نظر به ناتوانی معتمدین نامبرده در قرارداد مذکور جهت تعیین قیمت، لذا خواهشمندست موضوع جهت تعیین قیمت به نرخ روز انعقاد قرارداد به کارشناس رسمی دادگستری ارجاع گردد و به محض اعلام قیمت، موکل اقدام به پرداخت آن به فروشنده نموده و یا آن را در حساب سپرده دادگستری تودیع نماید و متعاقباً طبق ستون خواسته، خوانده محترم را ملزم به تحویل مبیع و الزام به انتقال سه دانگ مشاعی از سند فوق الاشاره نیز نمائید.

با تشکر

اعضای تیم شرکت کننده

پس از ابلاغ وقت رسیدگی به آقایان مهدی افشار نیک و رضا مافی، دو ماه قبل از جلسه رسیدگی به شما بعنوان تیم وکلای دادگستری مراجعه می نماید تا در مقابل دعوای فوق الذکر، شما دادخواست تقابلی با خواسته بی اعتباری معامله فوق الذکر از جانب ایشان مطرح نمائید.

(متن وکالتنامه آقای مافی از آقای افشارنیک در صفحه بعد این فایل آمده است.)

لذا با توجه به وقایع موجود در پرونده و با توجه به دلیل یا دلایلی که می توان در راستای بی اعتباری مبایعه نامه به آن استناد نمود، لطفا :

۱- دادخواست تقابل با موضوع بی اعتباری معامله فوق در قالب تیم وکلای مدافع فروشنده؛

۲- لایحه ای در دفاع از دادخواست و در پاسخ به دادخواست تقابل مزبور تهیه نمائید.

(هر تیم دو سند شامل یک دادخواست و یک لایحه) مطابق با قواعد موت کورت که همزمان با این سناریو برای شما ارسال گشته، و نهایتا تا ساعت ۲۴ روز ۳۰ آبان ۱۴۰۲ به ایمیل کمیسیون آموزش به نشانی زیر ارسال نمائید.

Edu.cmsn.icbar@gmail.com

تذکره: اگر ایراد شکلی (به غیر از ایراد صلاحیت دادگاه) را در دادخواست تقابل مشاهده کردید، می توانید در لایحه خود به آن اشاره نمایید اما پس از آن، دفاعیات ماهوی خود را بدون توجه به آن ایراد شکلی ادامه دهید.

وکالتنامه

موکل: آقای مهدی افشارنیک

وکیل: آقای رضا مافی

مورد وکالت: مراجعه به کلیه مراجع ذیصلاح و ادارات و شرکت‌ها اعم از دارائی، شهرداری، ادارات ثبت اسناد و املاک، جهاد کشاورزی، آب، برق، گاز، منابع طبیعی، شوراهای شهر و روستا، بخشداری و فرمانداری، دهیاری، بیمه‌های تامین اجتماعی و اوقاف و یا سایر مراجع ذیصلاح دیگر و یا کلیه مراجع قضائی رفع کلیه موانع قانونی و بازداشت‌های احتمالی و یا احقاق حق حضور در جلسات رسیدگی و محاکماتی و عقد قرارداد وکالت دادگستری با وکلای انتخابی یا عزل و نصب آنها با کلیه اختیارات دادرسی مندرج در ماده ۳۵ قانون آیین دادرسی مدنی و انجام توابع اداری تا حصول نتیجه نهایی و اخذ مجوزهای انتقال و پرداخت کلیه بدهی‌ها به هر عنوان که باشد و یا فک رهن و پس از رفع کلیه موانع قانونی و اخذ استعلامات مربوطه یا هر نوع گواهی؛ انجام هرگونه معامله اعم از فروش و انتقال قطعی، رهنی، شرطی، صلح یا صلح سرقفلی حتی به صورت مشاعی یا معاوضه یا اجاره و اقاله یا هر نوع از عقود معین یا نامعین در خصوص پلاک ثبتی فوق و پس از رفع کلیه موانع قانونی، انتقال آن به هر کس، به هر بها ولو بنفس خود و حضور در دفتر اسناد رسمی، امضا ذیل سند و دفتر مربوطه تحویل و تحول مورد معامله و با حق اخذ ثمن و وجوه و اسقاط کلیه اختیارات به هر ترتیبی که خود وکیل صلاح و مقتضی بداند و سپردن تعهدات مورد لزوم با حق انتقال انشعابات موجود در ملک مزبور چنانچه به نام موکل فوق بوده باشد به طوری که در هیچیک از مراحل و موارد نیازی به حضور مجدد موکل نخواهد بود و رفع نقیصه از پرونده ثبتی و شهرداری و اخذ هرگونه جواز اعم از جواز ساخت یا تخریب یا نوسازی و رفع هرگونه خلاف و اخذ پایان کار از شهرداری در اجرای ماده صد شهرداری اصلاح با مجاورین تنظیم سند اصلاحی و تنظیم هرنوع اقرار و رضایت یا تجمیع و یا تفکیک و تقسیم و افراز و تهیه کروکی و مهندس ناظر و گواهی امضا یا امضا ذیل صورتمجلس تفکیکی و اخذ سند مالکیت از اداره ثبت تنظیم سند انتقال با صورتمجلس تفکیکی یا با پلاک‌های ثبتی جدید یا تفکیکی جدید که نسبت به ملک فوق اختصاص یافته باشد و اخذ مصالح ساختمانی اقدام به احداث و اخذ و یا تمدید پروانه ساختمانی و یا اخذ اجاره بها و فسخ و تمدید و اقاله اسناد و مراجعه به هر یک از بانک‌های کشور و موسسات مالی و اعتباری و یا هر شخص حقیقی یا حقوقی و یا خود وکیل و به رهن و وثیقه قرار دادن ملک مزبور یا قطعات تفکیکی آن یا مازاد آنها به هر مبلغ و مدت و شرط و قرارداد با هر یک از عقود اسلامی قبول شرایط و تعهدات بانک یا مرتهن و یا دادن اختیار فروش به مرتهن و بطور کلی انجام کلیه امورات لازم و حضور در دفترخانه اسناد رسمی امضا ذیل سند و دفتر مربوطه به کرات یا تنظیم متمم سند و انجام کلیه امور پیش‌بینی نشده و کلیه کارهای اداری و قانونی ملک پلاک فوق از بدو الی ختم و عنداللزوم اخذ سند مالکیت تک برگی یا جدید یا المثنی از اداره ثبت یا دفاتر اسناد رسمی یا پست مربوطه و انجام کارهای اداری آن و سپردن تعهدات و رفع موانع اداری.

حدود اختیارات: وکیل فوق به منظور انجام مورد وکالت با داشتن حق توکیل غیر ولو کرارا و مع الواسطه جزئا و کلا و مشاعا و مفروزا و عرصتا و اعیانا از جانب موکل دارای اختیارات تامه و نیابت مطلقه بوده امضا و اقدام وکیل نافذ و معتبر و مفاد این سند در نفس امر وکالت موثر است و تهیه و تسلیم عملکرد به موکل با اخذ رسید کتبی و در ضمن عقد خارج لازم موکل حق عزل وکیل و ضم‌امین و ضم وکیل و انجام مورد وکالت توسط خود موکل و انجام تمامی امور منافی با مورد وکالت را به طور کلی تا انجام و پایان مورد وکالت از خود سلب و ساقط نمود.

اظهارنامه

شماره اظهارنامه: ۱۴۰۰۲۲۰۱۷۸۵۳۴۹۴۷

تاریخ: ۱۴۰۰/۳/۲۲

اظهارکننده: آقای علی حسینی، فرزند مصطفی به شماره شناسنامه ۱۲۰ ساکن روستای سربندان

اظهار شونده: ۱- آقای رضا مافی؛ فرزند حسن به شماره شناسنامه ۴۳۶ و ۲- آقای مهدی افشارنیک فرزند شکراله به شماره شناسنامه ۲ هردو ساکن روستای سربندان.

موضوع اظهارنامه: اخطار قانونی

شرح اظهارنامه

مخاطبین محترم؛ با سلام

همان گونه که مستحضرید اینجانب به موجب مبیعه نامه مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۶ سه دانگ مشاع از یک قطعه زمین با مشخصات مندرج در مبیعه نامه مذکور را از شما خریداری نموده ام و مقرر بود که آقایان فتحی و احمدیان، قیمت را تعیین نمایند. لیکن به دلیل فوت آقای فتحی و در کما بودن آقای احمدیان عملاً این امر میسر نمی باشد.

همچنین توافق شده بود بعد از پایان عملیات احداث ساختمان، سهم خریداری شده اینجانب را به بنده تحویل نمایید که این موضوع نیز علیرغم تکمیل احداث ساختمان تاکنون محقق نشده است.

لذا از شما مخاطبین محترم خواهشمندست نظر خود را در خصوص شیوه تعیین قیمت به موجب اظهارنامه به اینجانب اعلام نموده تا آن را به حساب شما واریز نمایم. همچنین با توجه به تکمیل ساختمان لطفاً در اسرع وقت، مبیع را به بنده تحویل دهید.

با تشکر

در تاریخ ۱۴۰۲/۹/۱۰ دادنامه ای به شماره ۱۴۱۳۲۳۶۳/۱۴۰۲۶۸۳۹۰۰ در خصوص موضوع صادر شد که به پیوست تقدیم حضور می گردد. آقای مهدی افشارنیک در اولین روز مهلت تجدیدنظرخواهی به دادنامه صادره اعتراض می نماید و آقای علی حسینی نیز به در نظر گرفتن خسارت تأخیر تأدیه برای ثمن اعتراض می کند. دادگاه تجدیدنظر وقت رسیدگی برای دفاع شفاهی طرفین به تاریخ چهارشنبه ۱۴۰۲/۱۰/۶ ساعت ۱۵ عصر در محل کانون وکلای دادگستری مرکز (سالن جلالی نائینی) تعیین می نماید.

از سه تیم راه یافته به مرحله نهایی خواهشمند است هم بعنوان وکیل تجدیدنظرخواه (مهدی افشارنیک) و هم بعنوان وکیل تجدیدنظرخوانده (آقای علی حسینی)، با همان قواعد مسابقه که در مرحله بدوی اعلان گردید به مسابقه فینال پردازید.

سناریوی سابق کماکان محور مسابقات موت کورت است.

هر تیم در هر دو نقش وکلای تجدیدنظرخواه و تجدیدنظرخوانده به ایفای نقش می پردازند و زمانبندی نیز دقیقاً مانند مرحله مقدماتی شفاهی است.

نمره ای برای لایحه و الزامی برای ارائه آن به برگزار کننده و تیم مقابل جهت تبادل وجود ندارد.

سربلند باشید

آذر ماه ۱۴۰۲

موفق باشید- ۱۳ آبان ۱۴۰۲