

گزارش کارآموزی شماره یک

اسامی استفاده شده و دادگاه ها فرضی می باشند و این گزارش جهت آشنایی با نحوه گزارش نویسی تهیه شده و فاقد کپی برداری و غلط املایی و بر اساس پرونده های واقعی تدوین شده است . برای ویرایش و مشابهت با فایل پی دی اف از فونت 2 یکان و سایز 14 استفاده نمایید.

آیدی ما در تلگرام : http://t.me/karamoz_vakil

گزارش کارآموزی شماره اول

اسامی استفاده شده فرضی می باشند

شماره پرونده اصلی: 99-0149

حوزه قضایی و شعبه رسیدگی کننده: شعبه هفتم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان پارسا

خواهان: حسین احمدی خوانده: رضا کریمی

خواسته: اعلام بطلان معامله مقوم به 21.000.000 ریال ارزش منطقه ای 510.000 ریال -

استرداد ثمن معامله با احتساب خسارات

شرح دادخواست:

طی مبایعه نامه مورخ 83/1/5 مقدار 170 متر مربع زمین از پلاک 1129 در هانیوان از خوانده خریداری نموده است. مطابق دادنامه 1339 در پرونده 890773 صادره از شعبه 104 دادگاه کیفری دو شهرستان پارسا، خوانده به اتهام فروش مال غیر محکوم به حبس یک سال و رد مال شده و طبق دادنامه 0874 پرونده 910837 شعبه سوم دادگاه عمومی حقوقی طی دادنامه 0771 که در دادگاه تجدیدنظر عیناً تأیید شده، محکوم به استرداد ثمن و بطلان معامله گردیده است؛ زیرا خوانده اراضی مذکور را به موجب مبایعه نامه دیگری که در همان تاریخ 83/1/5 تنظیم شده به 127 نفر از کارکنان اداره منابع طبیعی واگذار نموده است.

لذا بنا بر مراتب که نشان از مستحق‌الغیر بودن مبیع می‌باشد، تقاضای ارجاع به کارشناس جهت برآورد بهای روز مبیع در راستای غرامات وارده به موکل و سپس صدور حکم به اعلام بطلان معامله و استرداد ثمن با احتساب کاهش قدرت خرید مورد تقاضا می‌باشد.

قرار ارجاع امر به کارشناس 14/4/99 :

در جهت تشخیص واقعیت و حقیقت امر و تخصصی بودن موضوع مورد اختلاف، طبق ماده 257 ق.آ.د.م، قرار کارشناسی صادر و اعلام می‌گردد تا کارشناس ضمن مطالعه پرونده به محل رفته و اقدامات زیر را انجام دهد:

- ترسیم کروکی
- مراجعه به ثبت و بررسی سوابق ملک
- محاسبه غرامات ناشی از کاهش قدرت خرید به صورت کتبی و مستدل
-

دادنامه 99/6/22 – 990149:

در خصوص دادخواست حسین احمدی با وکالت نرگس مرادی به طرفیت رضا کریمی به خواسته اعلام بطلان معامله مقوم به 21.000.000 ریال و ارزش منطقه‌ای 510.000 ریال و استرداد ثمن معامله با احتساب خسارات بدین توضیح که موکل مطابق شرح دادخواست طی مبیعه‌نامه مورخ 83/1/5 مقدار 170 متر مربع زمین از پلاک 1129 در هانیوان از خوانده خریداری نموده است. مطابق دادنامه 1339 در پرونده 890773 صادره از شعبه 104 دادگاه کیفری دو شهرستان پارسا، خوانده به اتهام فروش مال غیر محکوم به حبس یک سال و رد مال و طبق دادنامه 0874 پرونده 910837 شعبه سوم دادگاه عمومی حقوقی طی دادنامه 0771 که در دادگاه تجدیدنظر عیناً تأیید شده، محکوم به استرداد ثمن و بطلان معامله گردیده است؛ زیرا خوانده اراضی مذکور را به موجب مبیعه‌نامه دیگری که در همان تاریخ 83/1/5 تنظیم شده به 127 نفر از کارکنان اداره منابع طبیعی واگذار نموده است.

لذا بنا بر مراتب بالا که نشان از مستحق‌الغیر بودن میبایست، تقاضای اعلام بطلان معامله و استرداد ثمن معامله به مبلغ 6 میلیون تومان و غرامات وارده ناشی از کاهش قدرت خرید داشته و خوانده در جلسه حاضر شده و دادگاه قرار ارجاع امر به کارشناس داده و کارشناس اعلام نموده پلاک مورد اختلاف به آقایان محمود و غضبان هر کدام سه دانگ منتقل شده و غرامات ناشی از کاهش قدرت خرید مبلغ 3.740.000.000 ریال محاسبه شده است که نظر به مطابقت با اوضاع و احوال بوده و اعتراض خوانده مؤثر نبوده است.

لذا با توجه به اینکه خوانده در زمان فروش مالک نبوده است و مستند ماده 390 ق.مدنی که بایع ضامن است، اگرچه تصریح به ضمان نشده باشد و ماده 391 و 304 ق.مدنی، در صورت مستحق‌للغیر برآمدن کل یا بعض از میبایست، بایع باید ثمن میبایست را مسترد دارد و در صورت چهل مشتری به وجود فساد، بایع باید از عهده غرامات وارده بر مشتری نیز برآید.

به صراحت مواد مذکور مشتری جاهل حق رجوع به بایع را هم از باب غرامات و خسارات وارده دارد و بر مبنای مواد مذکور قاعده غرور و اتلاف و تسبیب و لاضرر می‌باشد و رأی وحدت رویه 733 نظر به اینکه اعلام بطلان قرارداد زمانی مصداق دارد که یکی از شرایط ماده 190 ق.م.وجود نداشته باشد و یکی از شرایط مالکیت بایع به میبایست می‌باشد و در موضوع طرح‌شده خوانده در زمان بیع مالک نبوده و بنا بر این معامله خواهان که مورد تنفیذ قرار نگرفته باطل می‌باشد.

لذا دادگاه مستند به مواد و رأی وحدت رویه، با ثابت و وارد دانستن خواسته خواهان، حکم بر اعلام بطلان معامله و استرداد ثمن و غرامات وارده را به میزان 3.740.000.000 ریال صادر می‌نماید. رأی صادره حضوری و ظرف 20 روز قابل تجدیدنظر می‌باشد.

با توجه به اینکه شرایط اساسی معامله در ماده 190 ق.مدنی ذکر شده و اگر هر کدام از این شرایط در معامله ای موجود نباشد محکوم به بطلان می باشد و این پرونده نیز به دلیل مالک نبودن نسبت به مبیع محکوم به بطلان بوده و به دلیل جهل خریدار نسبت به مستحق الغیر بودن مبیع، بایع باید از عهده غرامات نیز برآید.

و با توجه به رأی وحدت رویه 733 که بیان داشته: به موجب ماده 365 قانون مدنی، بیع فاسد اثری در تملک ندارد، یعنی مبیع و ثمن کماکان در مالکیت بایع و مشتری باقی می ماند و حسب مواد 390 و 391 قانون مرقوم، اگر بعد از قبض ثمن، مبیع کلاً یا جزئاً مستحق للغیر درآید، بایع ضامن است و باید ثمن را مسترد دارد و در صورت جهل مشتری به وجود فساد، از عهده غرامات واردشده بر مشتری نیز برآید و چون ثمن در اختیار بایع بوده است، در صورت کاهش ارزش ثمن و اثبات آن، با توجه به اطلاق عنوان غرامات در ماده 391 قانون مدنی، بایع قانوناً ملزم به جبران آن است. رأی صادره مطابق قوانین و کاملاً مستدل صادر شده است.
