

سوال ۱:

sdf

پاسخ ۱

اطلاعات فراهم شده توسط شما در حوزه تدوین لایحه دفاعیه نیست.

---

سوال ۲:

سلام

پاسخ ۲

اطلاعات فراهم شده توسط شما در حوزه تدوین لایحه دفاعیه نیست.

---

سوال ۳:

یک لایحه دفاعیه برای فایل موردنظر بنویسید.

پاسخ ۳

بسمه تعالی

لایحه دفاعیه

ریاست محترم دادگاه عمومی حقوقی [نام شهر]

با سلام و احترام؛

اینجانب [نام و نام خانوادگی وکیل یا شخص]، وکیل پایه یک دادگستری، به وکالت از خواننده محترم، آقای/شرکت [نام خواننده]، در خصوص پرونده کلاسه [شماره پرونده] مطروحه از سوی خواهان، آقای علی رضایی، مراتب دفاعیات زیر را به استحضار عالی می‌رساند:

۱. مغالطه در ادعای خواهان و تفسیر نادرست قرارداد: خواهان محترم در دادخواست خود مدعی شده‌اند که کلیه اقساط ثمن معامله بر اساس مبایعه‌نامه شماره ۱۲۳۴۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۱۰ پرداخت گردیده و اینجانب از تحویل مبیع و حضور در دفترخانه خودداری نموده‌ام. این ادعا به هیچ وجه صحت نداشته و بر پایه تفسیر ناصحیح از مفاد قرارداد و شرایط مقرر در آن استوار است.

۲. وجود کسری در پرداخت ثمن معامله: بررسی دقیق مبایعه‌نامه مذکور و صورت‌حساب‌های بانکی موکل، حاکی از آن است که بخشی از ثمن معامله، مطابق با بند [ذکر بند مربوطه در قرارداد] از قرارداد، هنوز پرداخت نشده است. فیش‌های پرداختی که توسط خواهان به پیوست دادخواست ارائه شده، تمامی اقساط را پوشش نمی‌دهد و کسری به مبلغ [مبلغ کسری] ریال همچنان باقی است. موکل آمادگی خود را جهت دریافت مابقی ثمن و تکمیل فرآیند قانونی اعلام می‌دارد، اما تا زمانی که کلیه تعهدات مالی از سوی خواهان ایفا نگردد، تکلیفی بر عهده موکل مبنی بر تنظیم سند رسمی و تحویل مبیع وجود نخواهد داشت.

۳. عدم احراز کامل شرایط ایفای تعهد از سوی خواهان: طبق اصول حقوقی و رویه قضایی، ایفای تعهدات قراردادی یک امر دوطرفه است. خواهان در خصوص پرداخت ثمن معامله، تمامی تعهدات خود را به طور کامل انجام نداده‌اند. بنابراین، شرط اساسی برای الزام خوانده به تنظیم سند و تحویل مبیع، یعنی پرداخت کامل ثمن، محقق نشده است. در این خصوص، ماده ۲۲۶ قانون مدنی اشعار می‌دارد: "در مورد تعهدات، اصل بر این است که طرفین، آن چه را که در قرارداد شرط کرده‌اند، رعایت کنند." تا زمانی که شرط اساسی (پرداخت ثمن) محقق نشده، ادعای عدم ایفای تعهد از سوی خوانده وارد نیست.

۴. عدم کفایت اظهارنامه و گواهی عدم حضور: ارسال اظهارنامه و متعاقباً دریافت گواهی عدم حضور، تنها در صورتی می‌تواند مبنای الزام قرار گیرد که الزام‌کننده، خود تمامی تعهدات خویش را به طور کامل ایفا نموده باشد. از آنجایی که خواهان در پرداخت ثمن معامله به طور کامل تعهد خود را انجام نداده‌اند، اقدامات فوق‌الذکر فاقد تاثیر حقوقی لازم در جهت الزام موکل به ایفای تعهدات قراردادی است.

۵. درخواست رد دعوا: با عنایت به مراتب فوق و مستند به مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۶، ۲۲۹، ۲۳۷، ۲۴۵، ۲۴۶ قانون مدنی و اصول حقوقی حاکم بر قراردادهای، نظر به عدم ایفای کامل تعهد از سوی خواهان در خصوص پرداخت ثمن معامله، دعوای مطروحه فاقد وجهت قانونی بوده و رد آن از محضر آن مقام قضایی مورد استدعاست.

۶. درخواست خسارات دادرسی: در صورت وارد دانستن این لایحه، صدور حکم بر محکومیت خواهان به پرداخت خسارات دادرسی اعم از هزینه دادرسی، حق الوکاله و سایر هزینه‌های قانونی مقرر در قانون آیین دادرسی مدنی، مورد تمناست.

با تجدید احترام

[نام و نام خانوادگی وکیل یا شخص]

وکیل پایه یک دادگستری

[شماره پروانه وکالت، در صورت وجود]

[نشانی وکیل یا شخص]

[شماره تماس وکیل یا شخص]

---

پیشنهادات برای بهبود مستند

برای تدوین لایحه دفاعیه قوی‌تر و مستندتر، اطلاعات زیر می‌تواند بسیار مفید باشد:

۱. جزئیات دقیق کسری ثمن: مشخص کردن دقیق مبلغ کسری ثمن معامله، تاریخ سررسید آن، و ارجاع به بند یا ماده خاصی از مبایعه‌نامه که

این مبلغ را مشخص کرده است.

۲. اسناد مربوط به پرداخت ثمن: ارائه صورت حساب های بانکی تفصیلی از سوی خوانده که پرداخت های انجام شده را نشان می دهد و عدم پوشش کامل مبالغ توافق شده را اثبات می کند.

۳. مکاتبات قبلی: ارائه هرگونه مکاتبه، ایمیل یا پیامک بین طرفین که در خصوص پرداخت ثمن و موانع احتمالی صورت گرفته است. این مکاتبات می تواند نشان دهنده حسن نیت خوانده یا عدم پایبندی خواهان باشد.

۴. شرایط خاص قرارداد: اشاره به بندهای خاصی از مبایعه نامه که شرایط تحویل مبیع و تنظیم سند را منوط به پرداخت کامل ثمن دانسته اند.

۵. نحوه محاسبه خسارت تاخیر (در صورت طرح): اگر خواهان مدعی خسارت تاخیر شده است، دفاع در این خصوص مستلزم روشن شدن این است که آیا شرط خسارت تاخیر در قرارداد وجود داشته و شرایط اعمال آن چگونه بوده است. اگر خوانده به دلیل عدم تکمیل پرداخت از سوی خواهان تاخیر داشته، دلیلی برای پرداخت خسارت وجود ندارد.

۶. مستندات مربوط به آمادگی خوانده: ارائه دلایلی که نشان دهنده آمادگی خوانده برای تنظیم سند و تحویل مبیع پس از پرداخت کامل ثمن بوده است.

---

سوال ۴:

یک لایحه مفصل تر بنویس.

پاسخ ۴

بسمه تعالی

لایحه دفاعیه

ریاست محترم دادگاه عمومی حقوقی [نام شهر]

با سلام و احترام؛

اینجانب [نام و نام خانوادگی وکیل یا شخص]، وکیل پایه یک دادگستری، به وکالت از خوانده محترم، آقای/شرکت [نام خوانده]، در خصوص دعوای مطروحه از سوی خواهان، آقای علی رضایی، به خواسته [خواسته خواهان، مثلاً الزام به تنظیم سند رسمی و تحویل مبیع]، پرونده کلاسه [شماره پرونده]، ضمن تشکر از توجه و رسیدگی آن مقام قضایی، مراتب دفاعیات تفصیلی و مستدل اینجانب را به شرح زیر به استحضار می رساند:

مقدمه: دعوای مطروحه از سوی خواهان بر پایه ی ادعای ایفای کامل تعهدات قراردادی بنا نهاده شده است، حال آنکه با بررسی دقیق مفاد مبایعه نامه شماره ۱۳۳۴۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۱۰ و مستندات موجود، روشن می گردد که خواهان محترم، علی رغم ادعای خود، تمامی تعهدات مالی ناشی از این قرارداد را به طور کامل و در زمان مقرر به انجام نرسانده اند. لذا، الزام خوانده به ایفا تعهدات متقابل، پیش از انجام کامل تعهدات از سوی خواهان، فاقد مبنای قانونی و شرعی است.

دلایل و جهات دفاع: ۱. عدم ایفای کامل تعهد پرداخت ثمن معامله توسط خواهان: مبایعه نامه پیوست، که سند اصلی حاکم بر روابط طرفین است، مبلغ کل ثمن معامله را [مبلغ کل ثمن] ریال تعیین نموده است. طبق بند [ذکر بند مربوطه در قرارداد] از همین مبایعه نامه، شیوه پرداخت

ثمن به شرح ذیل تعیین گردیده است:

مبلغ [مبلغ قسط اول] ریال به عنوان پیش پرداخت در تاریخ امضای مبایعه نامه.

مبلغ [مبلغ قسط دوم] ریال در تاریخ [تاریخ سررسید قسط دوم].

مبلغ [مبلغ قسط سوم] ریال در تاریخ [تاریخ سررسید قسط سوم].

مابقی ثمن، معادل [مبلغ مابقی ثمن] ریال، در زمان تنظیم سند رسمی در دفترخانه اسناد رسمی شماره [شماره دفترخانه] تهران.

خواهان محترم در دادخواست خود مدعی پرداخت کلیه اقساط شده اند، حال آنکه مستندات ارائه شده توسط ایشان، از جمله فیش های پرداختی، حاکی از پرداخت مبالغی معادل [مجموع مبالغ پرداختی طبق فیش ها] ریال می باشد. این مبلغ، کسری قابل توجه به میزان [مبلغ کسری] ریال نسبت به ثمن کلی معامله را نشان می دهد. بدیهی است که بند مربوط به پرداخت مابقی ثمن در زمان تنظیم سند، صرفاً در صورتی قابلیت اجرایی خواهد داشت که اقساط پیشین به طور کامل پرداخت شده باشند.

۲. شرط متقابل بودن تعهدات و لزوم تقدم ایفا از سوی خواهان: اصل بر این است که در عقود معوض، تعهدات طرفین به یکدیگر لازم الاتباع بوده و هر یک از طرفین، تا زمانی که طرف دیگر تعهد خود را به طور کامل انجام نداده است، می تواند از انجام تعهد خویش امتناع ورزد. این اصل، که ریشه در موازین شرعی (مانند قاعده "أوفوا بالعقود" و لزوم وفای به عهد) و مواد قانونی (از جمله ماده ۲۲۶ قانون مدنی) دارد، ایجاب می کند که خواهان ابتدا تمامی تعهدات مالی خویش را بر اساس مبایعه نامه ایفا نماید تا بتواند الزام خوانده به تنظیم سند رسمی و تحویل مبیع را مطالبه کند.

ماده ۲۲۶ قانون مدنی مقرر می دارد: "در مورد تعهدات، اصل بر این است که طرفین، آن چه را که در قرارداد شرط کرده اند، رعایت کنند." در این مقام، شرط اصلی در جهت الزام خوانده، پرداخت کامل ثمن از سوی خواهان است که محقق نشده است.

۳. تفسیر نادرست از مفهوم گواهی عدم حضور و اظهارنامه: خواهان به ارسال اظهارنامه و متعاقباً اخذ گواهی عدم حضور استناد نموده اند. در حالی که این اقدامات، تنها در صورتی از اعتبار کافی برای اثبات عدم ایفای تعهد از سوی خوانده برخوردارند که خواهان خود تمامی شرایط الزام آور را مهیا ساخته باشد. در مانحن فیه، چون شرط اساسی (پرداخت کامل ثمن) از سوی خواهان رعایت نشده است، اقدام ایشان در خصوص اخذ گواهی عدم حضور، صرفاً برای ایجاد سابقه و ظاهر سازی صورت پذیرفته و نمی تواند مبنای الزام خوانده به تنظیم سند رسمی قرار گیرد.

۴. لزوم ایفای کامل تعهد از سوی خواهان برای مطالبه تحویل مبیع: حقوقی که ناشی از قرارداد هستند، مشروط به انجام تکالیف قانونی و قراردادی هستند. حق مطالبه تحویل مبیع و تنظیم سند، متقابلاً وابسته به پرداخت کامل ثمن است. تا زمانی که ثمن معامله به طور کامل به فروشنده (خوانده) پرداخت نگردیده است، امکان مطالبه عین مبیع و حقوق ناشی از آن برای خریدار (خواهان) وجود ندارد. قانونگذار نیز در ماده ۲۴۶ قانون مدنی این امر را مورد تأکید قرار داده است که: "در عقودی که برای طرفین، تعهداتی ایجاد می شود و طرفین، معامله را مبنی بر شرطی قرار داده اند، طرفی که شرط به نفع او شده است، می تواند از معامله، مفسوخ شود." در این مورد، شرط اساسی، پرداخت ثمن است.

۵. تفسیر صحیح از ماده ۳۶۲ قانون مدنی: خواهان ممکن است به استناد ماده ۳۶۲ قانون مدنی، مبنی بر انتقال مالکیت پس از تنظیم سند، به دعوای خود استناد کنند. حال آنکه این ماده تنها انتقال مالکیت پس از تنظیم سند را بیان می دارد و دلیل بر الزام فروشنده به تنظیم سند پیش از پرداخت کامل ثمن نیست. بالعکس، حقوق فروشنده مبنی بر دریافت کامل ثمن، مقدم بر انتقال رسمی مالکیت است.

۶. پیشنهاد سازش و اعلام آمادگی خوانده: خوانده محترم، آقای/شرکت [نام خوانده]، همواره پایبندی خود را به مفاد مبایعه نامه نشان داده و در

جهت تکمیل معامله، آمادگی کامل خود را جهت حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی، مشروط به پرداخت مابقی ثمن معامله از سوی خواهان، اعلام می‌دارد. ایشان حاضرند در صورت پرداخت مبلغ کسری ثمن به میزان [مبلغ کسری] ریال، در اسرع وقت نسبت به تنظیم سند رسمی اقدام نمایند.

نتیجه‌گیری و درخواست: با عنایت به مراتب فوق، نظر به اینکه خواهان محترم، علی‌رغم ادعای خود، تمامی تعهدات مالی ناشی از مبایعه‌نامه را به طور کامل ایفا ننموده‌اند و کسری در پرداخت ثمن به مبلغ [مبلغ کسری] ریال همچنان باقی است، لذا الزام خوانده به تنظیم سند رسمی و تحویل مبیع، پیش از پرداخت کامل ثمن، فاقد وجاهت قانونی و شرعی می‌باشد.

لذا، مستند به مواد قانونی فوق‌الذکر، اصول حقوقی حاکم بر معاملات و رویه قضایی، بدو صدور قرار عدم استماع دعوای خواهان به دلیل عدم ایفای تعهدات از سوی ایشان و در صورت احراز و پذیرش دفاعیات این لایحه، حکم بر رد دعوای خواهان صادر و اعلام گردد.

همچنین، بنا به بند [ذکر بند مربوطه] از آیین‌نامه تعرفه حق‌الوکاله و خسارات دادرسی، صدور حکم بر محکومیت خواهان به پرداخت کلیه خسارات دادرسی اعم از هزینه دادرسی، حق‌الوکاله وکیل، و سایر هزینه‌های قانونی مقرر در قانون آیین دادرسی مدنی، مورد استدعاست.

با تجدید احترام

[نام و نام خانوادگی وکیل یا شخص]

وکیل پایه یک دادگستری

[شماره پروانه وکالت، در صورت وجود]

[نشانی وکیل یا شخص]

[شماره تماس وکیل یا شخص]

---

پیشنهادهای برای بهبود مستند

برای تقویت بیشتر این لایحه، موارد زیر پیشنهاد می‌شود:

۱. ارائه مستندات اثباتی کسری ثمن: ارسال کپی صورت‌حساب‌های بانکی خوانده که تمام واریزی‌ها را به تفکیک نشان می‌دهد و عدم پوشش کامل مبالغ توافق شده. همچنین، در صورت وجود، کپی از رسیدهای پرداخت سایر هزینه‌هایی که طبق قرارداد بر عهده خواهان بوده و توسط خوانده پرداخت شده است، می‌تواند مفید باشد.
۲. ذکر دقیق تاریخ‌ها و مبالغ در قرارداد: در متن لایحه، به جای عبارات کلی، دقیقاً به تاریخ‌ها و مبالغ قید شده در مبایعه‌نامه و اقساط پرداختی یا باقی‌مانده اشاره شود.
۳. اشاره به شرایط خاص تنظیم سند: اگر در مبایعه‌نامه شرط خاصی برای حضور در دفترخانه (مانند هماهنگی قبلی، آماده بودن مدارک از سوی هر دو طرف و...) ذکر شده است، آن شروط نیز بیان شوند تا نشان دهد که عدم حضور خوانده، لزوماً تقصیر ایشان نبوده است.
۴. مستندات مربوط به حسن نیت خوانده: اگر خوانده پیش از این برای حل مشکل و تکمیل معامله اقداماتی انجام داده (مثلاً تماس با خواهان برای پیگیری پرداخت، پیشنهاد راه‌های جایگزین برای پرداخت و...)، مستندات مربوط به این اقدامات (اگر وجود دارد) می‌تواند به عنوان دلیل حسن نیت خوانده ارائه شود.

۵. نقل قول از آرای وحدت رویه یا دکترین حقوقی: در صورت امکان، ارجاع به آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور یا نظرات حقوقدانان برجسته در خصوص لزوم ایفای کامل تعهد از سوی خواهان برای مطالبه حقوق متقابل، می تواند اعتبار لایحه را افزایش دهد.
۶. ارائه مدارک مثبت در خصوص مبیع: اگر ادعایی مبنی بر وجود عیب یا مشکل در مبیع از سوی خواهان مطرح نشده است، اما بهتر است اشاره شود که مبیع آماده تحویل بوده و مشکلی از جهت آمادگی مبیع برای تحویل وجود نداشته است (اگر واقعاً اینگونه باشد).