



سوالات درس حقوق مدنی، سوین امتحان 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 هر یک از سوالات حداکثر در ۵ سطر و با خط خوب و خوانا پاسخ داده شود. پشت پاسخنامه تصحیح نخواهد شد.

سوال ۱- آقای محمدی در تاریخ ۱۳۹۹/۰۹/۱۹ به موجب مبایعه‌نامه ای اقدام به ابتیاع یک دستگاه آپارتمان به مبلغ ۴ میلیارد تومان از آقای میثاقی می‌نماید و در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۰ به شرح صورتجلسه‌ای جداگانه واحد مذکور را تحویل گرفته و متصرف می‌گردد، توضیح اینکه ثمن معامله را در قالب دو دستگاه خودرو بنز و پورشه هر کدام به ارزش ۲ میلیارد تومان به فروشنده پرداخته و سند آن‌ها نیز به درخواست فروشنده به نام اشخاص ثالث تنظیم شده است، که اسناد مثبته آنها نیز موجود است. در مبایعه‌نامه فوق‌الذکر، وجه التزام مستحق للغير در آمدن مبیع، مبلغ ۱ میلیارد تومان تعیین شده است. در اواخر فروردین ماه سال ۱۴۰۰ فردی به هويت هوشنگ خاندانی به همراه مامور اجرای احکام دادگستری به درب واحد مورد تصرف آقای محمدی مراجعه نموده و وی را نسبت به رقبه مذکور رفع تصرف می‌نماید، با این توضیح که نامبرده از دادگاه تجدیدنظر استان حکم قطعی دارد و سابق بر معامله آقای محمدی با آقای میثاقی این ملک را خریده و مالک است. بدین شرح که واحد موضوع معامله آقای محمدی، در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۹ توسط آقای توحیدلو (مالک وقت و پیش از آقای میثاقی) به خانم کلثوم گوهری و متعاقباً توسط فرد اخیرالذکر در تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۰۹ به آقای هوشنگ خاندانی فروخته شده است. حال آقای محمدی که در تعقیب کیفری فروشنده (آقای میثاقی) به دلایل مختلف ناکام مانده است، به شما مراجعه و از شما تقاضای اقدام وکالتی می‌کند.

الف) با استفاده از ظرفیت مقررات قانونی و رویه قضایی، به وکالت از آقای محمدی چه اقدامی می‌کنید؟ (خواسته دعوا و خواننده یا خواندگان را ذکر کنید). (۴ نمره)

ب) آیا شرط وجه التزام مندرج در قرارداد، دارای اعتبار قانونی است؟ (۳ نمره)

ج) آیا آقای محمدی مستندا به رای وحدت رویه هیات عمومی دیوانعالی کشور در خصوص موضوع، می‌تواند مبلغ مازاد بر یک میلیارد تومان (وجه التزام قراردادی) تا مبلغ روز ملک را به عنوان خسارت از آقای میثاقی مطالبه کند؟ (۳ نمره)

سوال ۲- خانم بتول به موجب قرارداد مورخ ۱۳۹۷/۱۱/۱۰، ملک خود به پلاک ثبتی ۱۹۰۱۱ فرعی از ۴۳ اصلی بخش ثبتی ۱۱ تهران را بابت تضمین بدهی فرزندش بنام حامی به آقای سینا اسلامی به مبلغ ۱۶۰ میلیارد ریال، در اختیار آقای سینا اسلامی قرار می‌دهد. در ضمن قرارداد مذکور، شرط شده است که اگر مالک یعنی خانم بتول یا بدهکار اصلی (آقای حامی) ظرف ۲ سال از تاریخ انعقاد آن قرارداد، مبلغ بدهی را به طلبکار یعنی آقای سینا اسلامی پرداخت نمایند، آقای سینا حق فسخ قرارداد مذکور را دارد. به منظور تحکیم تعهد پرداخت بدهی آقای حامی، خانم بتول با حضور در دفترخانه ۱۲۲ اسناد رسمی تهران، سند وکالت رسمی به مدت ۳ سال غیر قابل عزل به آقای سینا اسلامی اعطا می‌کند تا در صورت عدم پرداخت بدهی در مدت مقرر، نامبرده بتواند به سهولت با انتقال پلاک ثبتی مذکور، مطالبات خود را وصول نماید. آقای سینا اسلامی قبل از انقضای ۲ سال مقرر، پلاک ثبتی موضوع قرارداد را ابتدا به نام خود منتقل نموده و سپس آن را به نام مادر خود خانم محبوبه رسماً منتقل می‌نماید. حال خانم بتول به شماره مراجعه کرده و ضمن توصیف ما وقع تقاضای اقدام وکالتی می‌نماید.

الف) ماهیت قرارداد عادی منعقد بین خانم بتول و آقای سینا اسلامی چیست؟ (۳ نمره)

ب) شما بعنوان وکیل خانم بتول چه اقدامی وکالتی برای وی انجام می‌دهید؟ (عنوان خواسته و نام خواندگان را ذکر کنید). (۴ نمره)

ج) چنانچه علیرغم نقل و انتقال رسمی پلاک ثبتی موصوف بنام خانم محبوبه (مادر آقای سینا اسلامی)، خانم بتول از تخلیه و تحویل دو پلاک ثبتی موصوف خودداری ورزند؛ شما بعنوان وکیل محبوبه چه اقدام وکالتی می‌کنید؟ (۳ نمره)



سوالات درس حقوق مدنی، دوسین امتحان 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.

پرسش اول) آقای «الف» مالک و مدیر یک ساختمان ۴ طبقه است. یک واحد آپارتمان خود را در مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۰۱ به آقای «ب» (خریدار) فروخته است. در بندهای قرارداد به نحو ذیل توافق کرده اند:
 بند ۱- «خریدار تا ۵ سال حق اجاره دادن واحد خریداری شده را ندارد. در صورتی که قصد اجاره دادن آن را داشته باشد باید از فروشنده (مدیر ساختمان) اذن بگیرد.»

بند ۲- «فروشنده متعهد است در مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۰۱ ملک را به خریدار تحویل دهد.»

بند ۳- «در صورت تخلف خریدار از هریک از شروط قراردادی، فروشنده از تاریخ تخلف تا ۶ ماه، حق فسخ بیع را دارد.»

فروشنده ملک را به خریدار تحویل نداده است و خریدار در مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۱ با تنظیم اجاره نامه ای در بنگاه معاملات املاک، ملک را به «ج» که فرد شروری است، اجاره می دهد. مستاجر در مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۱ وارد ملک شده و آن را تصرف می کند. فروشنده پس از اطلاع از وقوع عقد اجاره بدون اذن او، قرارداد بیع را در ۱۴۰۴/۰۲/۰۱ فسخ می کند. اکنون خریدار دعوی الزام به تنظیم سند رسمی علیه فروشنده مطرح کرده و فروشنده نیز دعوی متقابل، تایید فسخ علیه خریدار اقامه کرده است. وکیل فروشنده در دفاع از دعوی الزام به تنظیم سند، ضمن اعلام فسخ قرارداد و تاثیر آن بر قرارداد اجاره، در بخشی از لایحه خود نوشته است: «بر فرض محال که بیع فسخ نشده باشد و عقد اجاره باطل نباشد از آنجایی که در مبایعه نامه به تعهد فروشنده مبنی بر الزام به تنظیم سند رسمی اشاره نشده است، فروشنده تعهدی به تنظیم سند ندارد. لذا دعوی محکوم به رد است.»

مستند و مستدل توضیح دهید:

۱- بر فرض اینکه ملک مورد معامله دارای سند مالکیت حدنگار مشمول قانون الزام به ثبت معاملات اموال غیر منقول باشد وضعیت قرارداد بیع و اجاره را بررسی کنید. (بارم ۳ نمره)

۲- بر فرض صحت قرارداد بیع

الف) آیا دادگاه می تواند دعوی الزام به تنظیم سند رسمی را بپذیرد؟ (بارم ۳ نمره)

ب) وضعیت قرارداد اجاره را صرفاً، از منظر (شرط عدم حق اجاره بدون اذن فروشنده در قرارداد بیع) توضیح دهید. (بارم ۳ نمره)

۳- آیا فروشنده حق فسخ قرارداد بیع را داشته است؟ آیا بطلان بیع بر وضعیت حقوقی قرارداد اجاره موثر است؟ (بارم ۳ نمره)

پرسش دوم) آقای «الف» ملک خود را در برابر ده میلیارد تومان به آقای «ب» می فروشد در بیع نامه تاریخ حضور در محضر و خسارت عدم حضور را در قالب وجه التزام به مبلغ سه میلیارد تومان تعیین می کنند. مشتری نمی تواند مابقی ثمن را آماده نماید و در تاریخ مقرر در دفترخانه حاضر نمی شود. با توجه به نقض قرارداد توسط مشتری لطفاً به سوالات ذیل پاسخ دهید:

الف: فرض کنید قیمت آن ملک به شدت افزایش یابد در اینصورت از آنجایی که به دلیل افزایش قیمت ملک، ضرری به بایع وارد نشده آیا مطالبه وجه التزام در قالب خسارات قراردادی توسط بایع وجاهتی دارد؟ چرا؟ (بارم ۴ نمره)

ب: فرض کنید قیمت آن ملک به شدت کاهش یابد به نحوی که گرفتن وجه التزام نیز خسارت وارده به بایع را جبران نکند آیا به نظر شما بایع علاوه بر خسارت قراردادی امکان مطالبه غرامت و خسارات غیر قراردادی را دارد؟ چرا؟ (بارم ۴ نمره)

«موفق باشید»



سوالات درس حقوق مدنی، اولین امتحان 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.

سوال یک

- شخصی یک دستگاه خودرو سمند را مطابق شرایط و خصوصیات مندرج در آگهی فروش به مبلغ یک میلیارد تومان از شرکت ایران خودرو خریداری می نماید و از ثمن معامله مبلغ چهارصد میلیون تومان را نقدا می پردازد و مقرر می دارند باقیمانده ثمن ۱۴ ماه بعد همزمان با تحویل خودرو پرداخت گردد. اکنون به سوالات زیر پاسخ دهید. (پاسخ صحیح به هر سوال ۲ نمره دارد)
- ۱- وضع حقوقی عقد و نوع مبیع چیست؟
 - ۲- آیا در صورت امتناع شرکت از تحویل به موقع خودرو، خریدار می تواند یکی از خودروهای موجود شرکت را انتخاب نموده و مطالبه نماید؟ شما چه اقدام یا اقدامات حقوقی را پیشنهاد می نمایید؟
 - ۳- اگر شرکت یک دستگاه خودروی معیوب تحویل دهد، خریدار از چه حقی برخوردار است؟
 - ۴- چنانچه خودرو تحویل شده، معیوب نبوده ولی واجد خصوصیات مندرج در آگهی نباشد، خریدار چه اقدامی می تواند انجام دهد؟
 - ۵- آیا در صورتی که تمام خودروهای تولیدی شرکت قبل از تسلیم بر اثر حریق از بین بروند، خریدار می تواند به استناد حکم تلف مبیع قبل از قبض، ثمن پرداختی را مسترد نماید؟

سوال دو

- ضمن قراردادی که بین شرکت «الف» به عنوان پرورش دهنده مرغ با مالک یک مرغداری معروف و متخصص «ب» منعقد می گردد، به عنوان شرط ضمن العقد، شروط ذیل ذکر می گردد:
- یک سوم تولید تخم مرغ آینده مرغداری را مالک مرغداری «ب» به قیمت عادلانه روز به شرکت «الف» بفروشد.
 - شرکت «الف» هیچگونه مسئولیتی در خصوص عیوب و تلفات مرغ های فروخته شده در قبال «ب» ندارد.
- پس از تحویل مرغ ها به «ب»، یک سوم مرغ های فروخته شده در اثر عیوب آنها و بیماری موجود، از بین می روند و در نتیجه «ب» نمی تواند به شرط قراردادی در قبال «الف» و همچنین تعهدات قراردادی خود نسبت به شخص «ج» به عنوان خریدار تخم مرغ را انجام دهد و شخص «ج» نیز نمی تواند به تعهدات خویش در قبال مغازه داران عمل و متحمل خسارت هنگفت می گردد. با این فرض به سوالات ذیل مستدل و مستدل پاسخ دهید:
- ۱) وضعیت عقد و شروط ضمن آن را به صورت جداگانه تحلیل نمائید. (بارم ۲ نمره)
 - ۲) به عنوان وکیل شخص «ج» در دو فرض آگاهی و عدم آگاهی «الف» از عیب و بیماری مرغ ها، چه اقدامات حقوقی را علیه چه اشخاصی و تحت چه عنوان می توانید انجام دهید. به صورت جداگانه تحلیل نمائید. (بارم ۲ نمره)
 - ۳) اگر شرکت «الف» مرغ ها را تحویل «ب» ندهد، آیا قرارداد از طرف «ب» قابل فسخ است یا اقدام حقوقی دیگری قابل انجام است، به صورت مستدل توضیح دهید؟ (بارم ۲ نمره)
 - ۴) در فرضی که جوجه ها تلف نشده باشد، ولی «ب» کل تخم مرغ ها را به «ج» فروخته باشد به عنوان وکیل «الف» چه اقدام حقوقی می توانید انجام دهید، تحلیل نمائید. (بارم ۲ نمره)
 - ۵) در فرضی که جوجه ها تلف نشده باشند و محصول تخم مرغ تولید شود ولی «الف» از خرید «یک سوم» آن خودداری کند، «ب» چه اقدامی می تواند داشته باشد؟ (بارم ۲ نمره)



سوالات درس حقوق مدنی، سوین اعتبار 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.

سوال یک

امید که از ساکنان خیابان شفیعی است، به منظور کنترل سرعت خودروها و ایجاد امنیت بیشتر در خیابان، اقدام به احداث یک فقره سرعت گیر در آن خیابان می نماید. رضا که متوجه سرعت گیر نبوده، در حال رانندگی با خودروی خود، با سرعت تمام به سرعت گیر اصابت نموده، و ضمن برخورد و تصادم با خودروی تاکسی مقابل (متعلق به جمشید)، وارد جدول کنار کوچه شده و متوقف می شود. قاسم از همسایگان شاهد حادثه، که متوجه آسیب به رضا و خودروی او می شود، رضا را بیمارستان برده و درمان می کند و خودروی او را نیز به تعمیرگاه می برد و تعمیر می نماید. کارشناس تصادفات در خصوص علت تصادف، رضا را ۷۵ درصد و جمشید را ۲۵ درصد مقصر و مؤثر تشخیص می دهد. حال:

- ۱- اولاً: رضا و جمشید علیه امید برای مطالبه خسارت اقامه دعوا می نمایند. آیا چنین دعوایی موجه است؟ (۱ نمره) ثانیاً: چه دفاعی برای امید متصور است؟ (۱ نمره)
- ۲- به فرض عدم مسؤولیت امید، نحوه و میزان جبران خسارت وارده به خود رضا و جمشید و خودروهای آنها را بیان فرمایید. (۲ نمره).
- ۳- اگر قاسم از رضا بابت زحمت و هزینه درمان وی و تعمیر خودروی او، مطالبه کند، آیا شما رضا را در این خصوص مسؤول می دانید؟ (۲ نمره)
- ۴- اگر جمشید بابت اینکه تاکسی وی مدتی در تعمیرگاه بوده و از کسب درآمد با آن محروم شده، ادعای خسارت نماید، آیا دعوای وی را قابل پذیرش می دانید؟ چه عنوان یا خواسته ای قابل طرح است؟ (۲ نمره).

سوال دو

(الف) به قیمومت از صغیر ممیز تحت سرپرستی خود (ب ۱۲ ساله) در تاریخ ۱۳۷۵/۶/۳۰، سه دانگ ملک تجاری معینی را با کلیه حقوق متصوره شرعی و عرفی ملک، بدون کسب اجازه از دادسرا و اداره سرپرستی، از شخص (ج) در قبال مبلغ پنجاه میلیارد ریال برای مولی علیه خود خریداری مینماید. یک ماه بعد از انجام معامله، با توافق (الف و ج)، متممی برای قرارداد بیع تنظیم و مقرر میگردد که به میزان ثمن معامله، ده درصد اجاره بهای دریافتی از محل اجاره سه دانگ ملک موصوف در طول مدت پنج سال از تاریخ شروع اجاره اضافه گردد. یک سال بعد از انعقاد قرارداد بیع و تصرف ملک با تراضی شریک، شش دانگ واحد تجاری از سوی قیم و شریک دیگر ملک (یعنی د)، در تاریخ ۱۳۷۶/۰۶/۳۰، جهت اشتغال در شغل خرید و فروش گوشی تلفن همراه و لوازم آن از طریق تنظیم سند رسمی از قرار ماهیانه چهل میلیون ریال برای مدت چهار سال به شخص (ه) اجاره داده میشود و مبلغ پنجاه میلیارد ریال نیز از وی به عنوان سرقفلی دریافت میگردد (هر مالک بیست و پنج میلیارد ریال). در خصوص امکان تغییر شغل و واگذاری مورد اجاره به غیر، متن قرارداد مسکوت میماند. مستأجر (یعنی ه) بعد از گذشت سه سال از تاریخ شروع اجاره، شغل خود را بدون کسب رضایت مالکین (موجر)، به شغل طلا فروشی تغییر میدهد. با توجه به صورت مسئله فوق، به سوالات زیر پاسخ دهید.

- ۱- قرارداد بیع منعقد از سوی قیم برای مولی علیه بدون تصویب دادستان و با ثمن مقرر و متمم الحاقی بعدی چه حکمی دارد؟ (۳ نمره)
- ۲- قرارداد اجاره تنظیمی در تاریخ ۱۳۷۶/۰۶/۳۰ تابع مقررات چه قانونی است؟ (۱ نمره)
- ۳- چنانچه قیم یادشده بدون همکاری دیگر شریک ملک در مقام فسخ قرارداد خود و تخلیه سه دانگ مورد اجاره برآید، دعوای وی تحت چه عنوانی باید مطرح شود؟ بر فرض طرح دعوای مناسب و پذیرش دعوای قیم، چگونگی اجرای حکم صادره و حقوق احتمالی مستأجر را بابت مبلغ سرقفلی پرداختی به موجر بررسی فرمایید. (۴ نمره)

سوال سه

آقای احمدیان اقدام به فروش یک دستگاه خودروی سمند به خانم دانش پژوه به قیمت پنج میلیارد ریال می نماید و ضمن عقد بیع مسوولیت ناشی از درک مبیع را از خود ساقط می نماید. پس از یک هفته از تاریخ انعقاد معامله، شخص ثالثی (آقای راسخ) با طرح دعوی اعلان بطلان معامله به علت فضولی بودن و استرداد خودرو، مدارکی مبنی بر مالکیت خود بر خودروی موصوف ارائه می دهد و نهایتاً دادگاه، حکم بر اعلان بطلان معامله و استرداد خودرو علیه خریدار (خانم دانش پژوه) صادر می نماید. خانم دانش پژوه هم پس از صدور این حکم، اقدام به اقامه دعوی مطالبه ثمن پرداختی و کلیه غرامات به نرخ روز علیه فروشنده (آقای احمدیان) می نماید.

- نخست- آیا شرط ضمن عقد بیع در رابطه با ساقط نمودن مسوولیت فروشنده در خصوص درک مبیع صحیح است؟ (۲ نمره)
- دوم- بر فرض عدم اعتبار چنین شرطی، آیا مسوولیت فروشنده (آقای احمدیان) پرداخت ثمن به نرخ روز «وفق شاخص تورم بانک مرکزی» است و یا مطابق با نظریه کارشناس رسمی دادگستری؟ (۲ نمره)



سوالات درس حقوق مدنی، دوسمین 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.

سوال یک

شرکت سهامی خاص (الف) کارخانه ای تولیدی است که سالن های تولید و تجهیزات آن در ۴ قطعه زمین احداث شده است. شخص (ب) که سهامدار عمده و صاحب ۹۰ درصد سهام و همچنین مدیرعامل شرکت است، در سال ۱۳۹۹، ۸۰ درصد کل سهام شرکت را که شامل کارخانه و اموال منقول و غیر منقول و تاسیسات و تجهیزات کارخانه و برند شرکت مذکور است، به قیمت کارشناسی ۵۰۰ میلیارد تومان طبق قراردادی به آقای (ج) منتقل می نماید.

شخص (ب) تا سال ۱۴۰۱ نیز به عنوان مدیرعامل شرکت مذکور ابقا می گردد. لیکن پس از عزل شخص (ب) از سمت مدیر عاملی شرکت (الف) و بعد از یکسال، در سال ۱۴۰۲ ادعا میکند که سه قطعه از ۴ قطعه زمینی که کارخانه در آن احداث شده، وفق سند رسمی متعلق به ایشان (شخص ب) است و بر این مبنا، دعوایی علیه شرکت (الف) دایر بر خلع ید و مطالبه اجرت المثل ایام تصرف نسبت به عرصه و اعیان املاک موصوف طرح میکند. پرونده به کارشناس رسمی ارجاع و کارشناس ضمن تایید مالکیت رسمی شخص (ب) در آن سه قطعه و تعیین مبلغ دو میلیارد تومان بابت اجرت المثل تصرف، عنوان می دارد که اعیان و تجهیزات و سالن های تولید منصوبه در سه قطعه موصوف در سال ۱۳۹۰ و برای توسعه کارخانه و در زمان مالکیت شخص (ب) تاسیس و ساخته شده است. لطفا مستندا و مستدلا پاسخ دهید:

- ۱- به عنوان وکیل شرکت (الف) از نظر ماهوی چه دفاعیاتی در خصوص دعوای حاضر می توان انجام داد؟ بارم ۵ نمره
- ۲- چنانچه شخص (ج) به تصور اینکه هر ۴ قطعه زمین، موضوع معامله بوده است، معامله را منعقد نموده است، وضعیت معامله را تحلیل نمایید. بارم ۳ نمره
- ۳- چنانچه قیمت واقعی سهام موضوع معامله، ۸۰۰ میلیارد تومان باشد و در مبیعه نامه، کافه خیارات من جمله خیار غبن فاحش، از طرفین ساقط شده باشد، ادعای فسخ معامله به استناد خیار غبن فاحش مسموع است یا نه، با توجه به مواد قانونی و رویه قضایی بصورت مستدل پاسخ دهید؟ بارم ۲ نمره

سوال دو

به موجب قراردادی که میان شرکت تولید پوشاک تن پوش و آقای توفیق منعقد می شود، آقای توفیق متعهد می گردد ظرف مدت دو سال پارچه لازم برای شرکت را در هر ماه با تقاضای شرکت و به قیمت روز به آن شرکت بفروشد.
الف- وضعیت اعتبار قرارداد را بررسی نمایید.

ب- بر فرض صحت قرارداد، اگر شرکت از پرداخت قیمت یک قسمت از پارچه تسلیمی امتناع نماید:
نخست- اگر آقای توفیق در اثر این خودداری شرکت از پرداخت به موقع ثمن، نتواند به موقع بهای پارچه ها را که از شخص ثالث خریداری نموده است بپردازد و محکوم به پرداخت وجه التزام جهت تاخیر در انجام تعهد در قبال ثالث بشود، آیا شرکت تن پوش مسؤولیتی نسبت به این وجه التزام پرداختی توسط آقای توفیق دارد؟ بارم ۵ نمره

دوم- اگر بعد از تقاضای شرکت و تنظیم سه مورد قرارداد فروش ماهانه و تسلیم پارچه ها، قرارداد اولیه میان شرکت و آقای توفیق اقاله شود، آیا شرکت ملزم به رد پارچه های دریافتی یا بدل آنها به آقای توفیق می باشد؟ بارم ۵ نمره

«موفق باشید»



سؤالات درس حقوق مدنی، اولین 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.

سوال اول

مالک قطعه زمینی، رضا را وکیل در فروش ملکش می کند. در قرارداد وکالت قید شده است وکیل می تواند به هر قیمتی ملک را بفروشد. ارزش ملک دومیلیارد تومان است. رضا ملک را به قیمت یک میلیارد و پانصد تومان می فروشد. در قرارداد بیع شرط می شود خریدار حق ترهین مبیع را ندارد.

خریدار ملک را در قبال اخذ وامی از بانک ملی، به رهن بانک می گذارد.

(۱) وضعیت فروش را از نظر قواعد حقوقی و آرای قضایی با تحلیل، بررسی کنید.

(۲) وضعیت ترهین ملک را در فروض مختلف تحلیل و بررسی کنید.

سوال دوم

در تاریخ ۱۳۹۷/۱۲/۰۱ شخص «الف» یک قطعه زمین با اعیانی سوله صنعتی را که در اجاره شخص «ج» است، به شخص «ب» با زمان تحویل ۱۳۹۸/۰۱/۳۰ بموجب مبیعه نامه می فروشد. در تاریخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۰ سوله مذکور، دچار آتش سوزی می گردد و تخریب می گردد و کارشناس آتش نشانی، علت آنرا حریق عمدی اعلام می کند.

شخص (الف) فروشنده، ادعای انفساخ بیع را مطرح می کند با این فرض به سوالات زیر مستند و مستدل جواب دهید.

(۱) شما به عنوان وکیل (شخص ب) خریدار، چه دفاع ماهوی در این مورد دارید؟ (بارم ۲)

(۲) در صورت معلوم نبودن علت آتش سوزی، در فرض الف) اتلاف توسط بایع ب) اتلاف توسط مشتری ج) حوادث قهریه وضعیت بیع و مسئولیت فروشنده را بیان نمایید. (بارم ۳)

(۳) در صورتیکه در مبیعه نامه مذکور بصورت شرط ضمن عقد الف) خلاف صورت مساله فوق توافق شده باشد ب) وجه التزام عدم تحویل به میزان ۲ برابر قیمت و ثمن معامله توافق شده باشد وضعیت عقد و شروط را تشریح نمایید. (بارم ۳)

(۴) در صورت عدم اطلاع خریدار از اجاره سوله، وضعیت عقد و اجاره را تشریح نمایید. (بارم ۲)

«موفق باشید»



سؤالات درس حقوق مدنی، سوین آزمون 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.

«توجه: سوال دو قسمت است؛ قسمت (الف) حقوق تعهدات و عقود و قسمت (ب) مسئولیت مدنی است. بارم هر سوال در انتهای آن نوشته شده است. پاسخهای ناخوانا تصحیح نمی شود.»

قسمت الف)

در هر یک از موارد ذیل چنانچه طرفین به شما مراجعه نمایند، مستندا و مستدلا نوع دعوی و حکم متناسب را تعیین و تشریح فرمائید:

- ۱) ناصر باغ میوه مهدی را که نزد او امانت است، جهت بهره برداری به سعید اجاره می دهد. یکماه پس از عقد اجاره و قبل از برداشت محصول، تعدادی از درختان باغ بر اثر صاعقه دچار آتش سوزی شده و از بین می رود. (۲,۵ نمره)
- ۲) ضمن عقد صلح سه دانگ مشاع از یک خانه قابل تقسیم، شرط می شود که هر گاه متصالح ظرف یک سال، ساختمان طبق نقشه معین برای مصالح در زمین او احداث نکند، عقد مزبور را اقاله نمایند. تعهد به احداث بنا به موقع انجام نمی گیرد. البته مالک سه دانگ دیگر خانه هم پیش از اطلاع از معامله، فوت شده و ورثه اش ادعای حق اخذ به شفعه دارند. (۲,۵ نمره)
- ۳) جابر پژو ۲۰۷ متعلق به علی را که قیمت واقعی آن هفتصد میلیون تومان است به مبلغ پانصد میلیون تومان به حسن می فروشد. خریدار یکسال از آن استفاده می نماید. اما علی با رد بیع، به او مراجعه و ضمن استرداد خودرو، اجرت المثل زمان تصرف را به مبلغ صد میلیون تومان اخذ می کند. (۲,۵ نمره)
- ۴) شخص (الف) کارخانه متعلق به خود را در قبال مبلغ معین به شخص (ب) می فروشد. در قرارداد فروش شرط شده است که ذمه برادر خریدار از مبلغ یکصد میلیون تومان دینی که در قبال فروشنده دارد بری باشد. پس از انجام معامله معلوم می شود که کارخانه متعلق به شخص ثالثی بوده و به معامله رضایت نمی دهد. در این قرارداد حل اختلاف به داور معین محول شده است. (۲,۵ نمره)

قسمت ب)

- به علت قطع مکرر و ناگهانی و برنامه ریزی نشده برق توسط نهادهای تامین کننده برق، دستگاه کلیدی موجود در کارخانه ای که تولید اصلی کارخانه به آن دستگاه وابسته است، خراب می شود. با توجه به اینکه دستگاه خارجی است و قطعات آن در داخل کشور یافت نمی شود، صاحب کارخانه نمی تواند دستگاه را تعمیر و مجددا راه اندازی کند، از این رو خط تولید کارخانه متوقف می شود و کارگران به مدت چند ماه بیکار می شوند و صاحب کارخانه هم که چون در این مدت کالایی تولید نمی کند، فروشی هم نداشته است. در این خصوص پرسش های زیر را پاسخ دهید:
- ۱) ضررهایی که در این قضیه وارد شده چه نوع ضرری است و آیا این ضررها قابل جبران است یا خیر؟ استدلال کنید. (۴ نمره)
 - ۲) آیا نهادهای متولی تامین کننده برق، مسئول خسارات ناشی از قطع مکرر و ناگهانی و برنامه ریزی نشده برق هستند یا خیر؟ (۳ نمره)
 - ۳) در صورت مثبت بودن پاسخ به پرسش مندرج در بند (۲) چه مرجعی صلاحیت رسیدگی به دعوا و احراز تقصیر را دارد؟ (۳ نمره)

«موفق باشید»



سؤالات درس حقوق مدنی، دوسین آختبار 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.

۱- قرارداد مشارکت مدنی در ساخت، میان آقای (الف) به عنوان سازنده و خانم (ب) به عنوان مالک، جهت احداث ساختمانی در ۴ طبقه منعقد گردیده است. شروط ضمن عقد قرارداد مشارکت عبارتند از:

بند اول- سازنده مالک طبقات دوم و سوم است.

بند دوم- سازنده تا اتمام سقف چهارم، حق پیش فروش واحدهای سهمی خود را ندارد.

بند سوم- سازنده مکلف است شیرآلات درجه یک به کار ببرد و همچنین، فضای پارکینگ را سنگ مرغوب نماید.

سازنده، قبل از اتمام سقف چهارم، اقدام به پیش فروش طبقه دوم به آقای (ج) می نماید.

نخست- وضعیت حقوقی قرارداد میان آقایان (الف) و (ج) را بررسی کنید. ۴ نمره

دوم- اگر آقای (ج) به شما مراجعه نماید و مدعی گردد که سنگ به کار رفته در پارکینگ، از انواع نامرغوب است، آیا قائل به وجود حقی برای وی می باشید؟ در صورت نیاز به طرح دعوی، چه دعوی مطرح می نمایید؟ ۴ نمره

۲- آقای (الف) به موجب سندی عادی، مقرر می نماید: «به موجب این وصیت نامه، خودرو و خانه ام را در حق همسرم خانم (ب) صلح نمودم که به هر نحوی که می خواهد استفاده کند و اینجانب دیگر هیچ حقی بر این اموال ندارم...» و همسر ایشان نیز ذیل سند مزبور را امضاء می نماید. پس از فوت آقای (الف)، همسر ایشان (خانم ب) اقدام به اقامه دعوی تنفیذ صلح نامه و الزام به تنظیم سند رسمی انتقال شش دانگ اموال فوق علیه سایر ورثه می نماید. ورثه با حضور در دادگاه، با تشکیک در ماهیت عقد، آنرا وصیت دانسته و صرفاً تا ثلث اموال نافذ می دانند.

نخست- به عنوان وکیل خواندگان (ورثه)، دفاعیات مدنی خود را در برابر دعوی مطروحه بیان نمایید. ۴ نمره

دوم- به عنوان وکیل خواهان (خانم ب)، دفاعیات خود را از دعوی مطروحه تبیین نمایید. ۴ نمره

۳- ضمن تعریف «اراده ظاهری» و «اراده باطنی»، با ذکر مثالی تبیین نمایید که در نظام حقوقی ایران، در فرض عدم انطباق این دو با یکدیگر، کدام یک بر دیگری ارجح می باشد. ۴ نمره

«موفق باشید»



سؤالات درس حقوق مدنی، 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 اول) «بانک الف» برای فروش ملک خود از طریق مزایده اقدام به فراخوان کرده است و در آگهی شرایط مزایده تصریح شده است که «اولاً: ثمن معامله بصورت ۵۰ درصد نقد و ۵۰ درصد باقیمانده طی ۵ قسط یک‌ماهه و بموجب ۵ فقره چک دریافت می‌شود. ثانیاً: بانک تا قبل از انعقاد قرارداد حق لغو یکجانبه مزایده را دارد.» «ب» در مزایده شرکت کرده و قیمت پیشنهادی خود را ۱۰ درصد بالاتر از قیمت پایه مزایده اعلام می‌کند. کمیسیون معاملات پس از بازگشایی پاکات قیمت‌های پیشنهادی شرکت‌کنندگان، «ب» را بعنوان برنده معرفی و کتبا از او دعوت می‌شود ظرف ۲۰ روز نسبت به تحویل الباقی ثمن اقدام کند. «ب» در فرجه ۲۰ روز مبلغ ۵۰ درصد نقد را به حساب بانک واریز و با مراجعه به واحد مالی بانک، ۵ فقره چک نیز بابت اقساط تحویل می‌دهد. اما قرارداد بدلیل عدم حضور مدیرعامل و سایر صاحبان امضای مجاز، امضا نمی‌شود.

مدیرعامل بانک یک‌هفته بعد با ملاحظه متن قرارداد مخالفت خود را با فروش اعلام و از امضای قرارداد خودداری می‌کند و طی اظهارنامه رسمی به «ب» اعلام می‌کند: «به استناد شرط مندرج در آگهی مزایده چون هنوز قرارداد امضا نشده، مزایده را یک‌طرفه لغو کرده است. لذا جهت استرداد چک‌های تحویل داده شده و مبالغ واریز شده بابت ثمن معامله به بانک مراجعه نماید.»

اگر «ب» به شما وکالت دهد، چه دعوایی با چه خواسته‌ای علیه بانک مطرح می‌کنید؟ چرا؟ (۶ نمره)

سوال دوم) در یک قرارداد عادی بیع، طرفین مقرر می‌دارند که مبیع تا یک ماه در تصرف فروشنده باقی بماند و در تاریخ مقرر در قرارداد برای یک‌ماه بعد تحویل مشتری گردد. در ضمن قرارداد برای خریدار حق خیار تا دو ماه از تاریخ عقد بیع پیش‌بینی می‌شود و ثمن نیز توسط خریدار به نحو کامل پرداخت می‌گردد. همچنین در قرارداد پیش‌بینی می‌گردد چنانچه فروشنده در تاریخ مقرر مبیع را تحویل خریدار ندهد برای هر روز تاخیر دو میلیون تومان خسارت پرداخت نماید. تاریخ تحویل مبیع فرا می‌رسد و فروشنده اقدامی جهت تحویل مبیع انجام نمی‌دهد. بعد از گذشت سه سال خریدار اقدام به طرح دعوا جهت الزام فروشنده به تحویل و مطالبه خسارت می‌نماید. فروشنده در این مدت اقدام به انعقاد یک قرارداد اجاره ده ساله در خصوص مبیع نموده است و ادعایش این است که با توجه به عدم مراجعه خریدار جهت مطالبه مبیع تصورش بر این بوده که خریدار خود را اعمال نموده و از معامله صرف‌نظر نموده است. ضمن آنکه متذکر می‌گردد مبلغ خسارت مقرر در قرارداد چنانچه بخواهد برای سه سال از قرار روزی دو میلیون محاسبه گردد بیش از ثمن دریافتی وی می‌باشد. لطفاً بفرمایید:

الف) به نظر شما چه حقوقی برای خریدار متصور و قابل مطالبه می‌باشد؟ (۳ نمره)

ب) استدلال فروشنده در رابطه با عدم مراجعه و اقدام خریدار و مبلغ خسارت را تحلیل فرمایید. (۲ نمره)

ج) تکلیف اجاره منعقد چه خواهد بود؟ (۲ نمره)

سوال سوم) شرکت نوین زراعت شهریار، اقدام به فروش دو تن بذر گندم به شخص (الف) و با ثمن مشخص می‌نماید. در ضمن عقد، شرط می‌گردد که تمامی محصول حاصل از زراعت، به قیمت معین، به همان شرکت فروشنده بذر، فروخته شود. پس از کاشت بذر توسط آقای (الف) و سپری شدن زمان متعارف، مشخص می‌شود که بذر ها به علت عیوب موجود، فاقد قابلیت رویش بوده‌اند؛ گرچه فروشنده اطلاعی از این عیب نداشته است.

نخست) وضعیت حقوقی معامله مذکور و شرط ضمن آن را تحلیل نمایید. (۴ نمره)

دوم) بر فرض اعتبار معامله، آیا آقای (الف) می‌تواند اقدام به دریافت خسارت از شرکت فروشنده نماید؟ در فرض مثبت بودن پاسخ، نوع خسارت را نیز تشریح نمایید. (۳ نمره)



سؤالات درس حقوق مدنی، سوین امتحان 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.

مالک کارخانه ای که در تاریخ ۱۰/۳/۱۴۰۱ آن را به مدت ۶ ماه با تنظیم قرارداد رسمی اجاره، به شخصی اجاره داده و در قرارداد اجاره شرط شده که مستاجر در پایان مدت اجاره، وکیل موجر در انتقال مورد اجاره به هر شخصی ولو به خود، به هر قیمت و شرایطی است و رسیدگی به هر گونه اختلاف مربوط به این قرارداد در صلاحیت آقای مجید به عنوان داور مرضی الطرفین است، در تاریخ ۵/۴/۱۴۰۱ اقدام به فروش کارخانه نموده و در قرارداد فروش کارخانه (همراه با ماشین آلات منصوب در آن) که تاریخ تنظیم سند رسمی مالکیت ۱۵/۷/۱۴۰۱ قید شده و مقرر گردیده که ۵۰ درصد ثمن معامله به صورت نقدی و همزمان با تنظیم قرارداد مزبور و ۵۰ درصد دیگر طی ۱۰ قسط (آخرین قسط همزمان با تنظیم سند رسمی) پرداخت گردد، شروط ذیل درج شده است:

۱- خریدار حق طرح ایراد و اعتراضی نسبت به سلامت مبیع و بهای آن را ندارد.

۲- در صورت عدم پرداخت هر یک از اقساط در مواعد مقرر، قرارداد فسخ می شود و خریدار متعهد به پرداخت مبلغ ۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به عنوان خسارت به فروشنده است.

۳- فروشنده به مدت ۳ سال از تاریخ انعقاد قرارداد، از هر نوع واگذاری و انتقال کارخانه مجاور (کارخانه دیگر متعلق به خود) به غیر ممنوع می باشد.

۴- خریدار متعهد است به مدت ۱۰ ماه از تاریخ انعقاد قرارداد، نسبت به پرداخت مقرری ماهیانه به مبلغ ۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به موسسه لطفاً به سوالات ذیل پاسخ دهید:

خیریه الف اقدام نماید.

۱- در صورتیکه خریدار ۱۰ روز پس از انعقاد قرارداد فروش، متوجه نقص مهمی در ماشین آلات کارخانه شود، چه راهکاری برای وی و متقابلاً چه دفاعی برای فروشنده متصور است؟ (بارم ۳ نمره)

۲- با تاخیر در پرداخت قسط دوم بخش غیرنقدی ثمن معامله، فروشنده طی اظهارنامه ای مراتب انفساخ قرارداد و مطالبه خسارت مقرر را به خریدار ابلاغ نموده و سپس دادخواستی با همین خواسته علیه وی ثبت می نماید. نظر تحلیلی خود در قبال دعوی مطروحه را بنویسید. (بارم ۳ نمره)

۳- در صورت فروش کارخانه مجاور از سوی فروشنده به غیر (برخلاف شرط مندرج در قرارداد) نظر تحلیلی خود در باب ماهیت شرط و راهکار یا راهکارهایی که برای خریدار متصور است را بنویسید. (بارم ۳ نمره)

۴- در صورتیکه موسسه الف با تردید در شفافیت منابع مالی خریدار، ابتدا مراتب انصراف خود از دریافت مقرری ماهیانه را اعلام و سپس با تغییر در مدیریت آن موسسه، در مقام مطالبه آن برآید، چه تحلیل حقوقی از این وضعیت و نتیجه آن دارید. (بارم ۳ نمره)

۵- در صورتیکه مستاجر پس از تنظیم سند رسمی مالکیت بنام خریدار، به لحاظ لزوم تعمیرات اساسی در عین مستاجره، اقدام به تقدیم درخواست داوری علیه وی به داور مرضی الطرفین نماید. آیا امکان صدور رای داوری علیه خریدار را متصور می دانید؟ (بارم ۴ نمره)

۶- ماهیت حقوقی وکالت مشروط ضمن اجاره را بیان نمایید. (بارم ۴ نمره)



سؤالات درس حقوق مدنی، دوسمین امتحان 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.

۱- وضعیت قرارداد را در ۴ فرض ذیل مورد نقد و تحلیل قرار دهید (۸ نمره)

الف- به موجب قرارداد بیع، جمشید ۲ تن از ۱۰ تن گندم موجود در انبار خود را در مقابل ۱ تن از ۸ تن عدس موجود در انبار محمد، به او واگذار می نماید. پس از عقد بیع، خریدار ادعا می کند قرارداد را به تصور اینکه مورد معامله برنج بوده انشا نموده است.

ب- جمشید یک تن برنج را به صورت کلی ما فی الذمه در قبال ثمن مشخص به احمد واگذار مینماید. احمد به تصور اینکه مورد معامله یک تن برنج دم سیاه بسیار مرغوب شمال است بیع را قبول میکند. بعد از تسلیم مورد معامله مشخص می شود احمد نسبت به اوصاف مهم مورد معامله دچار اشتباه شده است و مدعی بطلان قرارداد می گردد.

ج- جمشید بیست تخته فرش به صورت عین معین به احمد فروخته و پس از تسلیم مورد معامله، احمد ادعا می نماید بیع را به تصور اینکه مورد معامله بیست تابلو فرش نفیس است انشا نموده ام و مدعی بطلان معامله می گردد.

د- حسین دوازده تخته فرش با ثمن معلوم از احمد خریداری مینماید و پس از تسلیم مورد معامله ادعا می نماید به تصور اینکه کلیه فرش ها بافت تبریز و با زمینه آبی رنگ است بیع را قبول نموده ام در حالیکه چهار تخته از این فرش ها بافت قم و با زمینه کرم است. (در پاسخ به سوال «ج» و «د» بیان نمایید توافق اراده طرفین در ماهیت مورد معامله و توافق اراده طرفین در اوصاف مهم مورد معامله در بیع عین معین چه تفاوتی با هم دارند؟

۲- محمود تعهد می نماید که ظرف مدت شش ماه ۵ تن برنج را با شرایط و اوصاف معلوم به جمشید بفروشد در صورتی که در موعد مقرر، محمود تعهد خود را انجام نداده و ۵ تن برنج را به شخص ثالث بفروشد: (۷ نمره)

الف: برای جمشید حق عینی ایجاد می شود با دینی؟

ب: آیا جمشید می تواند ابطال و بی اعتباری قرارداد بین محمود و شخص ثالث را از دادگاه درخواست نماید؟

ج: آیا جمشید می تواند خسارت عدم انجام تعهد یا تاخیر در انجام تعهد را از محمود مطالبه نماید؟

۳- تفاوت معامله فضولی و غصب را از حیث ماهیت و آثار تحلیل نمایید. (۵ نمره)

«موفق باشید»



سؤالات درس حقوق مدنی، اولین 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.

پرسش اول:

آیدین که به همسرش بابت دین مهریه بدهکار بود، آپارتمان خود را به قصد فرار از دین، به نسیم فروخت. نسیم قرارداد پیمان ساخت یک ساختمانی را با ماهان منعقد می سازد و مقرر شد ماهان خانه را ظرف دو سال و با مشخصات معین بسازد. احداث ساختمان بیش از دو سال به طول انجامید و با وجود گذشت سی ماه، به اتمام نرسید.

لذا اختلافات حقوقی بین طرفین شکل می گیرد و با توجه به دعاوی مطروحه علیه یکدیگر، اعتبار استدلال و دفاعیات طرفین را ارزیابی و تحلیل نمایید.

۱- مالک (خانم نسیم) در پاسخ به مطالبه خسارت تاخیر تادیه هزینه های مطالبه شده از سوی پیمانکار، اعلام می کند با توجه به اختلاف طرفین در میزان مطالبات و ضرورت ارجاع امر به کارشناسی، خسارت تاخیر تادیه از زمان نظریه کارشناسی و تعیین بدهی است نه از زمان مقرر در قرارداد و مطالبه نظر تان را بیان نمایید. (۳ نمره)

۲- پیمانکار در پاسخ به دعوی اعلان فسخ قرارداد به جهت گذشت بیش از دو سال از سوی مالک، اظهار داشت به صرف گذشت بیش از دو سال، حق فسخ شکل نمی گیرد و ضمناً فسخ قرارداد نیازمند خیار شرط است. حدود اعتبار این دفاع را تحلیل نمایید. (۳ نمره)

۳- مالک (نسیم) در برابر پیمانکار به شرط قراردادی استناد می نماید که مقرر می دارد: «پیمانکار موظف است ظرف سه روز از انعقاد قرارداد مبلغ دو میلیارد ریال به مالک (کارفرما) بپردازد و اگر تخلف نماید بابت هر روز تاخیر مبلغ سی میلیون ریال خسارت تاخیر تادیه علاوه بر اصل طلب بپردازد. پیمانکار ضمن پذیرش تخلف خود، این شرط را به جهاتی، شرط نامشروع دانسته و خود را ملزم به پرداخت خسارت تاخیر تادیه به شاخص بانک مرکزی می داند. استدلال و دفاعیات احتمالی طرفین را تبیین و ارزیابی نمایید. (۴ نمره)

۴- زوجه فروشنده، معامله آیدین با نسیم و سپس قرارداد پیمان نسیم را به قصد فرار از دین دانسته و معامله را به جهت غیرقابل استناد بودن، نافذ ندانست. آقای آیدین و خانم نسیم در دفاع اظهار داشتند معامله مزبور معتبر و نافذ بوده و ضمناً تاکید نمودند که معامله به قصد فرار از دین شرایطی دارد که این معامله از چنین شرایطی برخوردار نیست.

استدلال احتمالی طرفین را تبیین و تحلیل نمایید. (۴ نمره)

پرسش دوم:

در قراردادی که مشمول قانون پیش فروش ساختمان تلقی گردید تصریح شد اگر پیش خریدار از تادیه ثمن در هریک از مواعد مقرر (پنج قسط پرداخت) تخلف نماید پیش فروشنده حق فسخ بی قید و شرط معامله را دارد.

پیش خریدار در پرداخت قسط نهایی مربوط به زمان انتقال قطعی آپارتمان قصور نموده و مرتکب تخلف می شود.

۱- پیش فروشنده اعلان فسخ می نماید ولی پیش خریدار شرط مزبور در قرارداد پیش فروش را لازم الاتباع تلقی نمی نماید. استدلال طرفین را تحلیل نمایید. (۳ نمره)

۲- پیش فروشنده وجود اجل یا اقساط ثمن را مانع انتقال مالکیت می داند ولی پیش خریدار معتقد به انتقال مالکیت قطعی در قرارداد مزبور است. استدلال طرفین را تبیین و تحلیل نمایید. (۳ نمره)



سؤالات درس حقوق مدنی، پنجمین 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.

مساله اول:

به موجب یک قرارداد بیع، آیدین یکدستگاه آپارتمان خود را به ثمن ده میلیارد ریال به همسرش فاطمه می فروشد و در متن عقد مقرر می نمایند که کل ثمن معامله بلافاصله پس از امضای قرارداد و بطور یکجا پرداخت شود. ولی پس از گذشت سه روز از تاریخ عقد و عدم پرداخت ثمن، فروشنده به انگیزه ی حفظ حقوق خود، اعمال خیار نموده و مراتب فسخ عقد را با ارسال اظهارنامه به خریدار اعلام میکند اما خریدار در پاسخ اظهار می دارد:

اولا، دین او به همسرش، آیدین از باب ثمن معامله، با دین شوهر به وی از باب مهرالمسمی (که به مبلغ بیست میلیارد ریال بوده) تهاوتر شده است.

ثانیا، عقد بیع اساسا فاقد خیار شرط بوده است.

ثالثا، خریدار پس از انعقاد بیع، مبیع را در قبال دین به شخص دیگر رهن داده است و بلحاظ هر سه مورد، فسخ عقد، ممکن نبوده و نادرست است. لذا به پرسش های ذیل پاسخ دهید:

۱) به عنوان وکیل آیدین، در قبال دفاعیات خواننده، چه مبانی ای را در جهت تقویت دعوای خواهان (به خواسته ی تایید و اعلام فسخ معامله) عنوان می کنید؟ (۴نمره).

۲) چنانچه وکیل خریدار بوده باشید، در جهت تبیین و تقویت دفاعیات خواننده، چه مطالبی را مطرح می کنید؟ (۴نمره).

۳) اگر وکیل فروشنده بودید چه شروطی را در قرارداد پیش بینی می نمودید؟ (۲ نمره).

مساله دوم:

شرکت (الف) برای انعقاد قرارداد اجرای یک پروژه فنی معین با شرکت ب شروع به مذاکره می کند در این مرحله هر دو شرکت به توافقاتی رسیده و یک پیش قرارداد تنظیم می کنند در پیش قرارداد شرط می شود با تنظیم قرارداد اصلی، تمامی شروط این توافق جز شرط محرمانگی منتفی می گردد.

در شرط محرمانگی خسارت قراردادی جهت نقض شرط پیش بینی شده ولی در عین حال این عبارت نیز درج شده که مطالبه این وجوه مانع مطالبه خسارات دیگر در حوزه محرمانگی نخواهد بود و متخلف مسوولیت مطلق خواهد داشت.

اولا: آیا با وجود تعیین خسارت قراردادی، امکان مطالبه سایر خسارات از باب نقض محرمانگی وجود دارد؟ در صورت نقض محرمانگی، مسوولیت نهایی بر مبنای وجه تعیین شده در شرط پیش قرارداد تعیین می شود یا راهکاری جهت مطالبه خسارت بر مبنای روز وجود دارد؟ (۵ نمره)

ثانیا: در صورتی که خسارت وارده ناشی از نقض محرمانگی بسیار بالاتر از خسارت تعیین شده در پیش قرارداد باشد، اثبات یا عدم اثبات تقصیر متخلف در مسوولیت غیرقراردادی و حدود الزام وی به جبران خسارت چه تاثیری دارد؟ (۳ نمره)

ثانیا، شرط محرمانگی تعهد به وسیله است یا به نتیجه؟ (۲ نمره)



سؤالات درس حقوق مدنی، چهارمین امتحان کتبی سال ۱۳۰۰ 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:

گاراژی واقع در شهرستان ورامین در سال ۱۳۵۸ برای شغل تعمیرگاه اتومبیل اجاره داده می شود. در سال ۱۳۷۵ شهرداری تصمیم خود مبنی بر انتقال اینگونه مشاغل را به خارج از محدوده شهر به مستاجر اعلام و اخطار می نماید ظرف مدت یکسال نسبت به تعطیلی آن اقدام کند. لذا طرفین در آذرماه ۱۳۷۶ توافق می کنند که از محل فوق بمدت ۳ سال بمنظور فروشگاه قطعات اتومبیل استفاده شود:

الف- ادامه رابطه استیجاری تابع کدام قانون است؟

ب- آیا در صورت تخلیه به مستاجر حق کسب و پیشه و تجارت تعلق می گیرد؟

پ- در صورت تخلیه اگر مستاجر با اجازه مالک در مورد اجاره مبادرت به احداث بنا نموده باشد، وضع آن چه خواهد شد؟

سوال دوم:

مالک ملکی با سازنده قرارداد مشارکت در ساخت منعقد نموده است. از جمله تعهدات سازنده این است که از تاریخ معینی به مدت ۱۰ ماه اقدام به ساخت تا سفتکاری و گچ و خاک (مرحله اول) و به مدت ۲۰ ماه ساختمان را تکمیل (مرحله دوم) و شصت در صد از ده واحد آپارتمان ها را مطابق تقسیم در قرارداد به مالک تحویل دهد و در صورت تخلف از انجام تعهد در مواعد مقرر مالک حق فسخ قرارداد مشارکت را خواهد داشت. مطابق قرارداد سازنده در پایان مرحله اول حق فروش فقط یک واحد از آپارتمان های سهم خود را خواهد داشت. سازنده بلافاصله بعد از انعقاد قرارداد یک واحد آپارتمان به حسن پیش فروش و بعد از مرحله اول ساخت یک واحد دیگر را به علی فروخته است لیکن در مدت ۲۰ ماه قادر به انجام مرحله دوم ساخت نبوده است. پیش خریداران دعوای الزام سازنده و اخذ پایان کار و صورتمجلس تفکیکی و الزام مالک به تنظیم سند رسمی را مطرح نموده اند. به عنوان وکیل مالک چه اقدام حقوقی نسبت به ۱_ قرارداد مشارکت در ساخت ۲_ دعوای حسن و ۳_ دعوای علی انجام می دهید. مستدلاً پاسخ دهید.

سوال سوم:

الف بعنوان مالک (موجر) یکباب مغازه تجاری را جهت شغل ساعت فروشی بمدت یکسال از تاریخ ۱۴۰۰/۲/۲۰ لغایت ۱۴۰۱/۲/۲۰ و اجاره بهای ماهانه ده میلیون تومان به شخص ب اجاره می دهد. دو روز بعد از انعقاد قرارداد معلوم می شود که شخص ب اجاره مغازه را به وکالت از دوستش (ج) قبول نموده است حال به پرسش های زیر بنحو مستدل و با توجه به مقررات قانونی پاسخ دهید.
الف: وضعیت عقد اجاره را تحلیل نمایید.

ب: بر فرض صحت قرارداد اجاره، آیا موجر حق مطالبه اجاره بها از شخص ب را دارد؟

ج: آیا موجر حق فسخ قرارداد اجاره را دارد؟

د: چنانچه خسارتی به عین مستاجر وارد شود مسئولیت جبران خسارت بعهده چه شخصی است شخص ب و یا شخص ج؟



سؤالات درس حقوق مدنی، سوین آختبار 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:

- در قرارداد بیع یک باب خانه معلوم ومعین، شروط زیر درج گردیده است: (۸ نمره)
- ۱- "اگر خریدار ثمن معامله را در موعد مقرر نپردازد، معامله باطل است." وضعیت و اعتبار شرط را تحلیل نمایید.
 - ۲- "اگر فروشنده ظرف مهلت یک سال، نیمی از ثمن را مسترد نماید، حق فسخ و استرداد عین مبیع را دارد." ضمن بررسی ماهیت بیع و خیار مزبور، اعتبار و اثر آن را مرقوم فرمایید.
 - ۳- "مالکیت خانه بعد از دو سال به خریدار منتقل خواهد شد." آیا می توان چنین شرطی را در قرارداد بیع پیش بینی نمود و آیا عقد مزبور همان بیع نسبه است؟

سوال دوم:

- اگر شخصی مواد لغزنده ای را روی معبر بریزد و بعد از آن، شخص دیگری، چاله ای در کنار آن حفر نموده و موتورسیکلتی، به علت لغزش در چاله افتاده و خسارت ببیند، با توجه به مقررات ایران و فقه امامیه، چه کسی مسئول است؟ (۴ نمره)

سوال سوم:

- شرکت الف جهت شرکت در مزایده خرید خودرو، طی وکالت نامه رسمی به شرکت ج وکالت با اختیارات قانونی داده و در همان روز، وکالتنامه ی رسمی دیگری نیز برای همان موضوع بنام محسن تنظیم نموده و به ایشان نیز همان اختیارات را می دهد، ولی شرط می نماید محسن اصالتاً حق شرکت در مزایده را از خود سلب نموده است.
- ضمناً در وکالتنامه محسن شرط شده است که شرکت ج مجتمعاً با محسن، اختیار انجام موضوع وکالت را داشته و محسن نیز طی قراردادی جداگانه با شرکت الف، متعهد می گردد که حق معامله به نام خود را سلب نماید.
- حال مستنداً و مستدلاً پاسخ دهید: (۸ نمره)

- ۱- پس از توکیل به محسن، آیا شرکت ج و یا محسن، اختیار شرکت در مزایده (به تنهایی) را خواهند داشت؟ تحلیل نمایید.
- ۲- بر فرض پذیرش شرط اجتماع وکلا، در صورتیکه شرکت الف مبادرت به عزل محسن نماید، آیا شرکت ج نیابتاً امکان شرکت در مزایده را خواهد داشت؟
- ۳- در صورتی که محسن با شرکت در مزایده، پیشنهاد شخصی خود را نیز ارائه و بر این مبنا برنده مزایده شده و قرارداد فروش خودرو با وی منعقد شود، شرط مندرج در قرارداد با شرکت الف، چه اثری بر وضعیت قرارداد فروش خودرو خواهد داشت؟



سؤالات درس حقوق مدنی، دوسین انتشارکتبی 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) شخص «الف» به موجب مبیعه نامه عادی اقدام به فروش یک واحد آپارتمان به شخص «ب» می نماید. به موجب مبیعه نامه مذکور تصریح می شود که حق «الف» نسبت به مشاعات آپارتمان، داخل در مبیع نبوده و کماکان در مالکیت «الف» باقی خواهد ماند؛ همچنین شرط می گردد که در صورتی که هر یک از چک های موضوع ثمن به هر دلیلی منتهی به صدور گواهی عدم پرداخت شود، «الف» حق فسخ قرارداد را خواهد داشت. متعاقب انعقاد قرارداد مذکور، چکهای موضوع ثمن جملگی منتهی به صدور گواهی عدم پرداخت گردیده و «ب» مبیع را به همان کیفیت توافق شده در قرارداد اولیه به شخص «ج» منتقل می نماید و مشارالیه نیز آپارتمان مذکور را به عنوان مهریه همسر خود خانم «د» قرار می دهد و مشارالیهها نیز قبل از نزدیکی، عقد ازدواج را فسخ می نماید.

در ادامه «الف» بدوا اقدام به طرح دعوا دائر بر مطالبه وجه چکها نموده ولی قبل از جلسه اول رسیدگی، دادخواست مربوطه را مسترد کرده و دعوایی به خواسته اعلام فسخ معامله فی مابین خود و «ب» طرح می نماید.

حال با توجه به مفروضات فوق الذکر، مستندا به مقررات موضوعه به صورت خلاصه به سؤالات ذیل پاسخ دهید:

الف) شرط عدم دخول مشاعات در مبیع چه وضعیت حقوقی دارد و آیا استثنا نمودن انتقال مشاعات باعث عدم ورود آن در مبیع می گردد؟ (۳نمره)

ب) به نظر شما آیا «الف» می تواند در دعوی اعلام فسخ پیروز شود؟ چرا؟ (۵, ۲نمره)

ج) به فرض این که «الف» در دعوی اعلام فسخ پیروز شود، معامله بین «ب» و «ج» از لحاظ حقوقی چه وضعیتی خواهد داشت؟ چرا؟ (۵, ۲نمره)

د) به فرض انحلال قرارداد بین «ب» و «ج» به دلیل فسخ قرارداد اولیه از ناحیه «الف»، تکلیف مهریه «د» چه خواهد شد؟ (۲نمره)

سوال دوم) «الف» و «ب» که بالمناصفه مالک مشاعی یک ساختمان قدیمی هستند؛ برابر قرارداد مشارکت با «ج» توافق می کنند که در مقابل اخذ جواز ساختمانی ۱۲ واحد در ۶ طبقه و احداث بنا طبق شرایط مشخص، ۴۰ درصد از ملک را در دو مرحله مساوی (پس از صدور مجوز و پس از تکمیل ساختمان) به «ج» واگذار کنند. همچنین در قرارداد شرط شده است که شرکا حق فروش تمام یا بعض حصه خود را تا قبل از صدور جواز ساختمانی از خود سلب و ساقط کرده اند.

۱- اگر وکیل «الف» بعد از صدور جواز ولی قبل از تکمیل ساختمان اقدام به فروش ۲,۵ دانگ از حصه او به «د» نماید و سایر شرکا «ب» و «ج» به محض اطلاع به شما مراجعه و درخواست پذیرش وکالت و اقدام قانونی کنند؛ شما با فرض قبول وکالت چه دعوایی مطرح می کنید؟ چرا؟ (بارم ۲,۵)

۲- «الف» با مراجعه به شما مدعی است، وکیل او در این معامله مصلحت و غبطه اش را رعایت نکرده است. اگر طبق شواهد ادعایش درست باشد و وکالتش را بپذیرید چه دعوایی را و علیه چه شخصی اقامه می کنید؟ (بارم ۲,۵)

۳- «ب» در پاسخ سازنده (ج) که پس از تکمیل ساختمان برای انتقال بخش دوم سند، به او مراجعه کرده، با ارایه اسناد اعلام می کند که تعهد انتقال بخشی از سند متوجه «ه» می باشد. چونکه او بابت طلبش دو دانگ از حصه «ب» را توقیف و در نهایت از طریق انتقال اجرائی بنام خود کرده است. اگر «ب» و «ج» و «ه» شما را در مورد این اختلاف و ادعا بعنوان داور مرضی الطرفین انتخاب کنند، شما چه رای صادر می کنید؟ چرا؟ (بارم ۲,۵)

۴- پس از تکمیل ساختمان و انتقال دو دانگ از ملک بنام سازنده (ج) ثابت می شود که ۵ دانگ از ملک بدلیل جعلی بودن سند مالکیت، مستحق للغير است و سازنده برای اقدام قانونی به شما مراجعه و وکالت می دهد. بعنوان وکیل سازنده چه راهکارهایی را برایش متصور می دانید؟ و از طرف او چه اقدام قانونی را انجام و چه دعوایی را اقامه می کنید؟ چرا؟ (بارم ۲,۵)



سؤالات درس حقوق مدنی، 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.

سوال اول) شرکتی ملک خود را از طریق مزایده عمومی به فروش گذاشته و در شرایط مزایده پیش بینی کرده است " تا قبل از انعقاد قرارداد، می تواند مزایده را ابطال کند." پس از برگزاری مزایده و بازگشایی پاکات، (الف) به عنوان برنده معرفی و کتباً به او ابلاغ می شود طبق شرایط مزایده، ظرف ۷ روز نسبت به واریز ۵۰ درصد ثمن و تحویل ۵ فقره چک بابت اقساط یک ماهه و امضای قرارداد اقدام کند. (الف) ظرف ۷ روز ۵۰ درصد ثمن و ۵ فقره چک را به شرکت تحویل می دهد ولی قرارداد بدلیل غیبت مدیر عامل به امضای طرفین نمی رسد. ۲ ماه بعد، شرکت طی اظهارنامه رسمی به (الف) اعلام می کند: " چون قرارداد امضاء و منعقد نشده است، مزایده را ابطال کرده و از الف می خواهد جهت استرداد چک ها و ثمن به شرکت مراجعه کند."

اکنون با توجه به صورت مساله فوق به سؤالات زیر بطور مستدل و مستند، پاسخ دهید.

۱- (الف) در این مقطع به شما مراجعه می کند تا وکالت او را در این پرونده بپذیرید، آیا وکالت او را قبول می کنید؟ با فرض قبول وکالت چه دعوایی مطرح می کنید و در پاسخ به مفاد نامه ابطال مزایده چه دفاعی خواهید کرد؟

۲- با فرض امضا شدن قرارداد توسط طرفین، اگر در قرارداد شرط شده باشد:

الف: با برگشت خوردن هر یک از چکها قرارداد منفسخ می شود. " چنانچه چک اول در سر رسید به علت کسر موجودی برگشت بخورد ولی چکهای دوم الی پنجم توسط شرکت فروشنده در سر رسید وصول گردد، به الف چه پیشنهادی می دهید؟ طرح دعوا یا استرداد ثمن؟ چرا؟

ب: اگر بدون تعیین مدت برای اعمال اختیار، شرط شده باشد که در صورت برگشت شدن هر یک از چکها، فروشنده حق فسخ دارد و چک اول در سر رسید برگشت خورده باشد ولی چکهای بعدی وصول شده باشند در این صورت چه اقدامی را به الف پیشنهاد می دهید؟ طرح دعوا یا استرداد ثمن؟ چرا؟

سوال دوم) خانم ((الف)) در سال ۱۳۵۰ یک واحد آپارتمان مسکونی را برای شغل آرایشگری از شخص ((ب)) به موجب اجاره نامه رسمی و بدون هیچ گونه پیش پرداخت و مبلغی بابت حق کسب و پیشه برای مدت یک سال از قرار هر ماه ۵۰۰ تومان، بدون حق انتقال به غیر اجاره می نماید و ضمن اجاره نامه رسمی مذکور شرط می گردد که هیچ گونه حق کسب و پیشه ای به موجب این قرارداد برای ((الف)) ایجاد نخواهد شد. متعاقباً مشارالیه در سال ۱۳۸۰ فوت نموده و عین مستاجر، قهراً به تصرف وراث ایشان در می آید. سپس در سال ۱۳۸۳ با توافق کتبی وراث ((الف)) و بدون اخذ رضایت ((ب))، حقوق مورث ایشان (شخص الف) نسبت به آپارتمان مذکور به شخص ((ج)) که یکی از وراث می باشد منتقل می گردد و مشارالیه نیز از آن تاریخ به بعد به جای استفاده عین مستاجر برای شغل آرایشگری، محل مذکور را به عنوان محل سکونت خویش استفاده می نماید.

حال با توجه به صورت مساله فوق مستنداً و مستدلاً به طور موجز به سؤالات ذیل پاسخ دهید:

۱- آیا پس از انقضای مدت اجاره، ((ب)) می تواند با استناد به این موضوع به مراجع قانونی مراجعه و تخلیه ملک را بخواهد؟ چرا؟

۲- آیا کاربری مسکونی آپارتمان از لحاظ قوانین شهرداری می تواند مانع ایجاد حق کسب و پیشه برای ((الف)) باشد؟ چرا؟

۳- با فرض تحقق حق کسب و پیشه برای ((الف)) آیا توافق وراث ((الف)) مبنی بر انتقال حقوق ناشی از قرارداد اجاره به ((ج))، می تواند جهتی برای امکان طرح دعوی تخلیه توسط ((ب)) باشد؟ چرا؟

۴- با فرض تحقق حق کسب و پیشه برای ((الف)) آیا تغییر عملی کاربری عین مستاجر و استفاده از آن به عنوان محل سکونت ((ج)) می تواند موجبی برای طرح دعوی تخلیه توسط ((ب)) باشد؟ چرا؟

۵- اگر تاریخ انعقاد عقد اجاره به جای سال ۱۳۵۰ سال ۱۳۶۶ بود، آیا برای ((الف)) حق کسب و پیشه ایجاد می گردید؟ چرا؟

«موفق باشید»



سؤالات درس حقوق مدنی، دوسمین اعتبار 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.

به سه سوال زیر به طور مستدل و با ذکر مستندات قانونی، پاسخ بدهید:

الف- به تاریخ ۱۳۹۸، علی (موجر) قرارداد اجاره مغازه ای را با حسن منعقد نمود، بدون اینکه به حق انتقال منفعت توسط مستاجر، نفیا یا اثباتا اشاره ای کنند. مستاجر ملک را به زهرا اجاره می دهد و در این اجاره شرط می گردد موجر (حسن) متعهد است ظرف یک ماه اجازه مالک (علی) را اخذ نماید والا این قرارداد اجاره فوراً باطل می گردد. نظرتان را راجع به اعتبار شرط قرارداد دوم و آثار و ضمانت اجرای آن بیان نمایید. (۶ نمره)

ب- آیا قرارداد وکالت دادگستری قابلیت لزوم دارد یا نه؟ در صورت امکان، چگونه قابل انجام است؟ (۲ نمره)
راجع به ماهیت مدنی این قرارداد تحلیل نمایید. (۲ نمره)

ج- قرارداد بیعی منعقد گردید و مشخص شد از هر دو سو، هم به فروشنده و هم به خریدار، اکراه گردیده است. خریدار پس از رفع اکراه، دعوای اعلان فسخ طرح می نماید و مدعی می گردد علاوه بر ورود اکراه، خیار تعدیس هم وجود دارد. دادگاه دعوای اعلان فسخ را به جهت تاخیر در فسخ رد نمود.
حال به این پرسش ها پاسخ دهید:

۱- در صورت اکراه بر هر دو طرف عقد، عقد چه وضعیتی دارد؟ (۲ نمره)

۲- پس از رد دعوی اول، اگر خریدار بخواهد دعوای اعلان بطلان عقد به جهت رد معامله غیر نافذ را طرح نماید چه نظری دارید؟ (۳ نمره)

۳- ملاک عمل به فوریت فسخ، زمان اظهار فسخ است یا زمان رسیدن خبر فسخ به طرف مقابل؟ چرا؟ (۲,۵ نمره)

۴- تعدیس، عیب اراده محسوب می شود یا نه؟ چرا؟ (۲,۵ نمره)

«موفق باشید»

سوالات درس حقوق مدنی اولین اختبار کتبی (برخط) سال ۱۳۹۹ کانون وکلای دادگستری مرکز - ساعت ۱۰ روز چهارشنبه مورخ ۹۹/۶/۱۹ - کرنا

سوالات گروه یک

۱. محمود در تاریخ ۹۵/۶/۱۲ به استخدام شرکتی در می آید که شغل آن حفاری است. منصور، دایی محمود و مدیر عامل شرکت موصوف بوده و با توجه به قرابت با محمود، نامبرده را بیمه نمی کند. و محمود نیز به شرکت بیمه اعلام نمی نماید. سه ماه پس از شروع به همکاری در نتیجه یک حادثه، محمود پای راست خود را از دست می دهد. علت قطع پای راست این است که در ساعت ۸:۳۰ صبح بر اثر یک سانحه رانندگی در تونل و به علت این که مسئولین حفاظتی در ساعات کاری معین حاضر نبودند با یک ساعت تاخیر گزارش، به مراکز امدادی منعکس می گردد. در نتیجه آمبولانس و ماموران آتش نشانی با تاخیر ۳ ساعته به محل می رسند. و با توجه به اینکه محمود بیمه نبود بیمارستان از پذیرش مصدوم خودداری نموده تا این که خانواده ایشان مبلغی را پس از ۵ ساعت واریز می نمایند تا مصدوم به اتاق عمل برود از این رو پای محمود سیاه و پزشکان مجبور به قطع پای ایشان می گردند. پزشکی قانونی در نظریه تکمیلی خود علت قطع پای محمود را بیماری قند (دیابتیک) نیز اعلام می نمایند.

نکته ۱) تاریخ ۹۷/۲/۱ دایی محمود از هیات مدیره خارج می گردد و در حال حاضر سمتی در شرکت فوق ندارد.

نکته ۲) محمود بدون داشتن گواهینامه رانندگی با خودرویی که مالکیت آن متعلق به شرکت بود تصادف می نماید.

با توجه به پرونده فوق بفرمایید:

الف. علت تامه خسارت فوق کدام یک از عوامل می باشد؟ و مقصر یا مقصرین چه اشخاصی می باشند؟ شرح دهید. (بارم: ۱/۵ نمره)

ب. اگر شما وکیل محمود باشید خواننده یا خواندگان را چه اشخاصی تعیین می نمایید و موضوع خواسته خود و مستندات قانونی را بیان نمایید. (بارم: ۱/۵ نمره)

۲. شخص «الف» آپارتمانی را به شخص «ب» می فروشد و بابت پرداخت اقساط ثمن از شخص «ب» چک اخذ می نماید و در قرارداد قید می شود که در صورت برگشت خوردن هر یک از چکها، شخص «الف» حق فسخ معامله را دارد. با این همه در قرارداد شخص «ب» از انتقال آپارتمان به غیر منع نمی شود. شخص «ب» آپارتمان را به شخص «ج» منقل می کند. یکی از چک های شخص «ب» برگشت می خورد و تقاضای تنفیذ فسخ قرارداد و استرداد آپارتمان را می کند. نتیجه دعوا چه خواهد شد؟ (بارم: ۲ نمره)

سوالات گروه دو

۱. محسن با تنظیم سند رهنی در دفترخانه اسناد رسمی مبالغ قابل توجهی از بانک پارسیان تسهیلات اخذ می نماید. همزمان با تنظیم سند رهنی، محسن به بانک و کالت رسمی می دهد که چنانچه اقساط خود را در موعد مقرر پرداخت ننماید بانک وکیل ایشان در فروش عین مرهونه به میزان طلب خود باشد. پس از گذشت یک سال رهن اقساط خود را مطابق قرارداد پرداخت نمی نماید و بانک در اجرای ماده ۳۴ قانون ثبت اقدامات قانونی را برای وصول طلب خود انجام داده و عملیات اجرایی خاتمه می یابد. در آستانه تملک ملک به نام بانک، جمشید مدعی می گردد که ملک موضوع دعوا را قبل از تنظیم سند رهنی، با سند عادی از محسن خریداری نموده است و دعوایی به خواسته ابطال سند رهنی و توقف عملیات اجرایی علیه فروشنده و بانک مطرح می کند.

الف. چنانچه شما در جریان دادرسی به عنوان وکیل بانک پارسیان انتخاب شوید چه دفاعیاتی به عمل می آورید؟ (بارم: ۱/۵ نمره)

ب. در صورتی که شما در جریان دادرسی به عنوان وکیل جمشید انتخاب شوید چه دفاعیاتی به عمل می آورید؟ (بارم: ۱/۵ نمره)

۲. الف برای خرید یک تلوزیون به فروشگاه می مراجعه می کند، چند تلوزیون خارجی مدل جدید داخل فروشگاه قرارداد ولی به دلیل نوسان قیمت ارز، هنوز مبلغ قطعی تلوزیونها مشخص نشده است. الف به صاحب فروشگاه می گوید یکی از این تلوزیونها را با قیمت نهایی آن، که در روز تحویل تعیین خواهد شد، خریدم. صاحب فروشگاه هم قبول می کند. به نظر شما وضعیت حقوقی این عقد با توجه به خصوصیت " معلوم بودن " و " معین بودن " مورد معامله، چه خواهد بود؟ (بارم: ۲ نمره)

سوالات گروه سه

۱. شرکت «ال» که در امور مربوط به تولید و معاملات خودرو فعالیت دارد، در تاریخ ۹۸/۶/۱ به موجب عقد بیع، تعداد ده دستگاه خودرو رنو ساندر دنده اتوماتیک به آقای حسینی می فروشد و متعهد می شود که اتومبیل ها را فراهم نموده و در تاریخ ۹۸/۹/۳۰ به فرد مزبور تحویل و تسلیم نماید و اسناد اتومبیل ها به نام خریدار تنظیم شود. ثمن معامله عبارت است از حصه سه دانگ مشاع خریدار از یک قطعه زمین قابل تقسیم (که خریدار آن را با آقای نقوی شریک است) به انضمام ۲۰۰ میلیون تومان وجه رایج. از این ثمن، حین العقد مبلغ ۱۰۰ میلیون تومان به شرکت «ال» تادیه می گردد و مقرر می شود که باقیمانده وجه رایج، در روز تسلیم مبیع (۹۸/۹/۳۰) در دفترخانه به شرکت فروشنده پرداخت شود و سند حصه مشاع نیز در همان روز، به نام شرکت مزبور تنظیم گردد. اما شرکت «ال» در تاریخ مقرر ایفای تعهد نمی کند و مدعی است که اولاً به علت تحریم چند ساله حاکم بر کشور، نتوانسته است قطعات لازم را از خارج وارد کند و ثانیاً این وضعیت از مصادیق قوه قاهره بوده و در نتیجه اوضاع و احوال معامله منفسخ می باشد.

پاسخ دهید:

الف: اگر شما وکیل آقای حسینی باشید، در مقابل ادعای شرکت «الف» با چه استدلالی از حقوق موکلان دفاع میکنید؟ (بارم: ۱/۵ نمره)

ب: چنان چه بر حسب فرض، شرکت «ال» حاضر به ایفای تعهد خود باشد و آقای حسینی نیز باقیمانده ثمن از وجه رایج را آماده کرده باشد، ولی در جریان اخذ استعلامات ثبتی برای تنظیم سند حصه سه دانگ به نام شرکت «ال» کشف شود که ملک مورد نظر، تعارضات ثبتی گوناگونی دارد که آقای حسینی قادر به حل و فصل آنها و تنظیم سند انتقال نبوده و برای حل این تعارضات نیز نمی توان زمان مشخصی را پیش بینی نموده نظر شما معامله از این لحاظ چه وضعی دارد؟ (بارم: ۱/۵ نمره)

۲. ضمن عقد بیعی طرفین شرط کرده اند که اولاً تا پنج سال هر زمان مشتری اراده کند بایع اتومبیل پژوی متعلق به خود را به قیمت روز به مشتری بفروشد و مشتری متعهد شد که در صورت تملک اتومبیل مزبور تا ده سال هر زمان بخواهد آن را بفروشد فقط به وراثت بایع منتقل کند. وضعیت حقوقی این دو شرط را تحلیل نمایید. (بارم: ۲ نمره)



سؤالات درس حقوق مدنی، سوین امتحان 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.

۱- شخصی تعداد صد راس گاو را با قیمت معین به دیگری می فروشد و مقرر می گردد گاوها در تاریخ معینی همزمان با پرداخت ثمن تحویل خریدار گردند. علاوه بر این بعد از عقد، تعداد بیست گوساله از گاوهای مزبور متولد می شود:

اولاً- اگر گاوها بدون تقصیر فروشنده تلف شوند معامله چه وضعیتی خواهد داشت و گوساله ها متعلق به کیست؟ چرا؟

ثانیاً- اگر گاوها به علت تقصیر فروشنده تلف شود چه تاثیری در حقوق طرفین خواهد داشت؟

ثالثاً- در صورتیکه فقط گوساله ها در هر دو فرض با تقصیر و بدون تقصیر فروشنده تلف شود چه تاثیری در حقوق طرفین خواهد داشت؟ (پنج نمره)

۲- هر گاه به وکیلی به شرح ذیل وکالت داده شده باشد:

الف- وکیل اختیار تهرین کلیه اموال موکل را داشته باشد آیا اختیار تهرین مالی از موکل به نفع خود یا غیر را دارد؟

ب- وکیل اختیار انعقاد هر گونه عقد از جمله صلح بلاعوض مال معینی از موکل را داشته باشد آیا حق تهرین مال مزبور را دارد؟

ج- اگر شخصی در خارج از کشور به دیگری جهت توکیل به وکیل دادگستری در ایران با اختیارات مشخص وکالت دهد و نامبرده پس از مراجعه به ایران و توکیل به وکیل دادگستری فوت نماید، فوت او چه تاثیری در رابطه وکالتی وکیل دادگستری دارد؟ (پنج نمره)

۳- شخص «الف» آپارتمانی را در مقابل یک قطعه زمین به شخص «ب» می فروشد. بعد از تسلیم عوضین، شخص «ب» آپارتمان را به شخص «ج» منتقل می نماید و شخص «ج» نیز آن را در رهن بانک قرار می دهد. سپس شخص «ب» فوت می کند. ورثه نامبرده عبارتند از: زوجه، یک فرزند دختر و یک فرزند پسر. اکنون ورثه متوفی قصد اقاله معامله را دارند. به فرض موافقت شخص «الف» با اقاله، آیا این امر از لحاظ حقوقی امکان پذیر است یا خیر؟ در صورت مثبت بودن پاسخ، در خصوص آثار این اقاله و کیفیت اقاله توسط ورثه توضیحات لازم را ارایه دهید. (پنج نمره)

۴- در خصوص مالکیت قالیچه ای که در منزل مشترک زوجین قرار دارد بین آن دو اختلاف وجود دارد و هیچ دلیلی بر مالکیت یکی از آنان ارایه نشده است. چگونه و با استناد به چه قواعدی می توان به این نزاع پایان داد و مالک قالیچه را مشخص کرد؟ توضیح دهید. (پنج نمره)

«موفق باشید»



سؤالات درس حقوق مدنی، دوسمین اعتبار کتبی سال ۹۸ کارآموزان وکالت کانون وکلای دادگستری مرکز

توجه: ۱- صرفاً استفاده از قوانین با فهرست 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 فرمایید.

پاسخ هر پرسش حداکثر در یک صفحه

پرسش اول) در ضمن عقد نکاح شروط ذیل درج شده است: ۱- مهریه زوج ۴ دانگ از شش دانگ ملکی که پدر زوج با برادر وی شریک است با مشخصات معین و معلوم تعیین شده و پدر زوج بدون آنکه صراحتاً این شرط (مهریه) را تنفیذ کند ذیل دفاتر ازدواج را به عنوان شاهد ازدواج امضا کرده است ولی متوجه مهریه تعیین شده می گردد. توضیح اینکه سهام ملک یادشده به شرح ذیل است: چهار دانگ سهمی پدر زوج و دو دانگ سهمی عمومی زوج که در ایران زندگی نمی کند لیکن جهت انجام کلیه امور اداری با حدود اختیارات توثیق، فک رهن، اخذ سند و اخذ وام را به پدر زوج وکالت اعطا نموده است. ۲- زوج با در دست داشتن وکالتنامه رسمی شش دانگ ملک پدر زوج و عمومی زوج را به منظور دریافت وام در رهن بانک قرار می دهد (موضوع وکالتنامه ترهین ملک به منظور اخذ وام است) و به واسطه عدم پرداخت بدهی خود به بانک، شش دانگ ملک در نتیجه انتقال اجرائی به تملک بانک در می آید. حال با توجه به فروض یادشده به سؤالات زیر پاسخ دهید:

۱- تحلیل شما راجع به صحت و یا عدم صحت مهریه مقرر چیست؟ (بارم ۲,۵ نمره)

۲- بر فرض عدم صحت مهریه تعیینی مستدلاً بیان نمائید، زوج مستحق چه مهریه ای می باشد؟ بر فرض اینکه شما وکیل زوج در دعوی مطالبه مهریه باشید، چه دفاعی خواهید داشت؟ (بارم ۲,۵ نمره)

پرسش دوم) شخص «الف» راننده خودرو و دختر او سرنشین همان وسیله نقلیه است. در اثر تقصیر راننده و وقوع حادثه رانندگی، دختر وی فوت می شود. با فرض اینکه وراثت متوفی شامل یک دختر، یک پسر و پدر (راننده خودرو) و خودرو هم دارای بیمه نامه شخص ثالث است، به پرسش های زیر پاسخ دهید:

۱- آیا شرکت بیمه موظف به پرداخت دیه و خسارت به وراثت است؟ یا صندوق تامین خسارات بدنی؟ (بارم ۱,۲۵ نمره)

۲- آیا راننده هم از دیه ارث می برد؟ (بارم ۱,۲۵ نمره)

۳- آیا وراثت بیش از میزان دیه فوت، مستحق مبلغ دیگری می باشند؟ استدلال خود را بیان نمائید؟ (بارم ۱,۲۵ نمره)

۴- مبالغ پرداختی چگونه میان وراثت تقسیم خواهد شد؟ (بارم ۱,۲۵ نمره)

پرسش سوم) شرکت «الف» مبلغ ۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان به موسسه مالی «ب» بدهکار است. در قرارداد رهنی بین شرکت «ج» (راهن ثالث) و موسسه مالی «ب» (مرتهن) تصریح گردیده که شرکت «ج» متعهد به پرداخت دین مزبور و همچنین ایفا تعهدات احتمالی آتی شرکت «الف» تا سقف ۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان است. بعلاوه موسسه مالی «ب»، وکیل با حق توکیل شرکت «ج» در فروش پلاک ثبتی (معین مندرج در قرارداد رهنی) در صورت عدم ایفا تعهدات از سوی مدیون و یا راهن بوده است و در صورت اعلام انحلال مرتهن (موسسه مالی «ب»)، مدیرتصفیه، از وکالت مزبور برخوردار خواهد بود:

۱- اعتبار قرارداد رهنی را بررسی نمائید. (بارم ۱,۵ نمره)

۲- اعتبار وکالت در فروض قبل و پس از انحلال موسسه را بررسی نمائید. (بارم ۱,۵ نمره)

۳- اگر مدتی پس از امضا قرارداد رهنی و بر اساس تصمیم مراجع ذیصلاح قانونی، موسسه مزبور در بانک ملی ادغام شود، اعتبار وکالت اعطائی به موسسه را بحث کنید. (بارم ۲ نمره)

پرسش چهارم) مالک ۶ دانگ پلاک ثبتی ملک نیم ساز با قرارداد عادی سه دانگ از آن را به فرد دیگری واگذار می کند. در ضمن آن قرارداد فروشنده متعهد می گردد تا با هزینه مشترک بنا را تکمیل و طبق تقسیم نامه مندرج در همان قرارداد بنای احداثی را بین خود تقسیم نمایند. خریدار متعهد می شود بخشی از بهای قرارداد را با بازپرداخت وام ماخوذه از بانک و فک رهن ملک پرداخت کند. پاسخ دهید:

۱- ماهیت قرارداد را از لحاظ شمول ماده ۱۰ قانون مدنی یا قانون پیش فروش آپارتمان ها به تفکیک بحث کنید. (بارم ۱,۵ نمره)

۲- اعتبار شروط فک رهن و تقسیم را تحلیل نمائید. (بارم ۱,۵ نمره)

۳- امکان اجبار متعهد و یا امکان فسخ قرارداد را در صورت تخلف متعهد تشریح نمائید. (بارم ۲ نمره)



سؤالات درس حقوق مدنی، اولین آزمون کتبی سال ۹۸ کارآموزان و کالت کانون وکلای و دکتری 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 فرمایید.

کارآموزان محترم دو سوال حقوقی زیر را با دقت مطالعه و به پرسشهای مطروحه مستند و مستدل پاسخ دهید:

سوال اول) در مبیعه نامه مربوط به بیع یک واحد آپارتمان مسکونی که هنوز صورت مجلس تفکیکی و پایانکار شهرداری آن آماده نبوده، چنین نوشته شده است: «یک واحد آپارتمان مسکونی به شرط این که به مساحت ۱۲۰ متر مربع باشد به قیمت یک میلیارد و دویست میلیون تومان بین طرفین معامله شد و طرفین از طریق رؤیت آن، از کم و کیف مورد معامله اطلاع حاصل نمودند و اسقاط کافه خیارات خصوصاً خیارغبن از طرفین به عمل آمد و ثمن معامله طی ده قسط مساوی، در تاریخهای معین که در ذیل مبیعه نامه قید شده است؛ تأدیه خواهد شد و مبیع در تاریخ مقرر در عقد، به خریدار تسلیم خواهد شد»؛ اینک پاسخ دهید:

الف- چنانچه پس از آماده شدن صورت مجلس تفکیکی و پایانکار شهرداری و سند ثبتی واحد مزبور، کشف شود که مساحت واقعی آپارتمان مورد معامله در حقیقت ۱۴۰ متر مربع است؛ در خصوص وضع حقوقی این معامله بحث کنید. (۴ نمره)

ب- برفرض صحت معامله:

۱- چنانچه شما وکیل فروشنده باشید، با توجه به مساحت اضافی آپارتمان، چه دعوایی علیه خریدار مطرح خواهید کرد؟ پاسخ را مستنداً و مستدلاً بیان کنید. (۴ نمره)

۲- برفرض طرح دعوای مطالبه ارزش مساحت اضافی از سوی فروشنده، چنانچه شما وکیل خریدار باشید چه دفاعی از موقعیت حقوقی او خواهید داشت؛ با چه استدلالی؟

۳- چنانچه فروشنده که یک قسط از ثمن معامله را به مبلغ ۱۲۰ میلیون تومان از خریدار طلبکار است وفات یابد؛ و ورثه حین الفوت وی عبارت از یک خواهر ابی و یک جدّه امی باشند؛ هر یک از این ورثه، چه مبلغی را از خریدار طلبکار خواهد بود و طلب مورث بین اینان چگونه تقسیم می شود؟ (۴ نمره)

سوال دوم) خانم «زهره» با یک مبیعه نامه عادی یک واحد آپارتمان را از آقای حسن خریداری کرد و شوهر او (آقای احمد) دو فقره چک (یکی به تاریخ تنظیم مبیعه نامه و دیگری به تاریخ مقرر برای تنظیم سند رسمی انتقال) در وجه فروشنده صادر و بابت ثمن به فروشنده تسلیم و فروشنده وجه آن دو چک را دریافت نمود. دو سال پس از تسلیم مبیع و تنظیم سند رسمی انتقال بنام خریدار (زهره)؛ بین زوجین اختلاف بروز کرد و زوج با ارسال اظهارنامه ای به زوجه، ادعا کرد که شخص او آپارتمان را به زوجه هبه نموده است و به موجب این اظهارنامه از عقد هبه رجوع می کند؛ سپس به خواسته اثبات هبه آپارتمان و رجوع از این هبه، دعوایی به طرفیت زوجه مطرح نموده و مندرجات مبیعه نامه و چک های صادره و اظهارنامه ارسالی به زوجه را - که به جهت شناخته نشدن در نشانی اعلامی، به زوجه ابلاغ نشده است -؛ مستند دعوای خود قرارداد داده است. شما به عنوان وکیل خانم زهره در قبال دعوای زوج چه دفاعی دارید؟ (۴ نمره)

«موفق باشید»



سؤالات درس حقوق مدنی، سوین اعتبار کتبی سال ۹۷ کارآموزان وکالت قانون وکلای دادگستری مرکز

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

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

۱- جمشید در تاریخ ۱۳۹۶/۲/۴ فوت نموده است. او در وصیت نامه خود نوشته است: از ماترک اینجانب قبل از هر چیز برای دخترم نسرین یک اتومبیل به قیمت حدود

شصت میلیون تومان بخرید و مابقی ماترک را میان همسر دائمی و پسر همشنگ به عنوان وراث اینجانب تقسیم نمایید. جمشید در مجموع ۲۲۸ میلیون تومان بدهی دارد و ماترک او ۳۰۰ میلیون تومان است. حال مفاد وصیت نامه را اجرا نموده و سپس ارث را میان وراث بر اساس مقررات قانون مدنی تقسیم نماید. (۵ نمره)

۲- یک شرکت لاستیک سازی که به موجب قرارداد متعهد شده ماهیانه پنج هزار حلقه لاستیک جهت تولید هزار دستگاه خودرو تحویل یک شرکت خودروسازی بدهد، مدت پنج ماه است که از تحویل لاستیک به شرکت خودروسازی خودداری کرده است. در اثر این تخلف، تولیدات شرکت خودروسازی کاهش یافته و سودی عاید این شرکت نشده است. به علاوه در اثر این کاهش تولید، شرکت خودروسازی مجبور به پرداخت خسارت به کارگران و مشتریان خود گردیده است.

شرکت خودروسازی دعوایی را به خواسته ذیل اقامه می نماید:

الف: مطالبه سودی که قرار بوده در اثر فروش هزار دستگاه خودرو در ماه عاید شرکت گردد.

ب: مطالبه ضرور و زیان ناشی از پرداخت غرامت بازخریدی به کارگران.

ج: مطالبه ضرور و زیان معادل خسارت پرداختی به مشتریان بابت تاخیر یا عدم تحویل خودروهای مورد تعهد.

چنانچه شرکت خودروسازی در جریان دادرسی شما را به عنوان وکیل خود انتخاب نماید، بر اساس مسئولیت قراردادی چه دفاع ماهوی به عمل می آورید. (۵ نمره)

۳- حسین که برای انعقاد یک قرارداد مهم تجاری قصد مسافرت خارج از کشور را دارد، ضمن اعطای وکالتنامه رسمی به احمد اختیار می دهد ویلای او را در لواسان در ظرف یک هفته فروخته و ثمن آن را به حساب ارزی مشخص واریز کند. احمد ظرف یک هفته ویلای حسین که حدود یک میلیارد تومان ارزش داشته را به مبلغ هفتصد میلیون تومان به محمود فروخته و ثمن آن را عیناً به حساب موکل در خارج از کشور واریز می نماید.

در این صورت مستنداً بیان نمائید اولاً وضعیت حقوقی قراردادی که بین احمد با محمود منعقد گردیده چیست؟ ثانیاً چنانچه حسین پس از مراجعت به ایران مدعی باشد که احمد مصلحت و غبطه او را در انجام موضوع وکالت رعایت نکرده است و جهت اقامه دعوا شما را به عنوان وکیل انتخاب نماید. چه دعوایی در مراجع قضائی مطرح می نمائید: فسخ قرارداد؟ بطلان قرارداد؟ محکومیت وکیل به جبران خسارت وارده یا ابطال قرارداد به دلیل فصولی بودن عقد؟ (۵ نمره)

۴- محسن با تنظیم سند رهنی در دفتر خانه اسناد رسمی مبالغ قابل توجهی از بانک پارسیان تسهیلات اخذ می نماید. همزمان با تنظیم سند رهنی، محسن به بانک وکالت رسمی می دهد که چنانچه اقساط خود را در موعد مقرر پرداخت ننماید بانک وکیل ایشان در فروش عین مرهونه به میزان طلب خود باشد. پس از گذشت یک سال راهن اقساط خود را مطابق قرارداد پرداخت نمی نماید و بانک در اجرای ماده ۳۴ قانون ثبت اقدامات قانونی را برای وصول طلب خود انجام داده و عملیات اجرایی خاتمه می یابد. در آستانه تملک ملک به نام بانک، جمشید مدعی می گردد که ملک موضوع دعوا را قبل از تنظیم سند رهنی، با سند عادی از محسن خریداری نموده است و دعوایی به خواسته ابطال سند رهنی و توقف عملیات اجرایی علیه فروشنده و بانک مطرح می کند.

اولاً: چنانچه شما در جریان دادرسی به عنوان وکیل بانک پارسیان انتخاب شوید چه دفاعیاتی به عمل می آورید؟

ثانیاً: در صورتی که شما در جریان دادرسی به عنوان وکیل جمشید انتخاب شوید چه دفاعیاتی به عمل می آورید؟

ثالثاً: چنانچه بانک با استفاده از وکالتنامه رسمی، ملک موضوع سند رهنی را رسماً به نام خود انتقال قطعی دهد و راهن شما را به عنوان وکیل انتخاب نماید مستنداً و مستنداً چه دعوایی مطرح می نمائید؟ (۵ نمره)



سؤالات درس حقوق مدنی، دوسمین امتحان کتبی سال ۹۷ کارآموزان وکالت کانون وکلای وادکستری 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.

سؤال اول: شخصی یک دستگاه آپارتمان معین را به «بیع خیاری» به ثمن یک میلیارد تومان (که چهل درصد آن حال و شصت درصد آن به اجل سه ماهه بین طرفین در نظر گرفته شده)؛ خریداری نموده و سپس مبیع را به عنوان مهرالمسمای همسرش در عقد نکاح قرار می دهد. پس از وقوع عقد نکاح، زوجه مهر مقرر را دریافت (قبض) می نماید ولی مدتی پس از شروع و استمرار زندگی مشترک؛ با تقاضای زوجه دایر بر افزایش مهر و اصرار بر این امر؛ بالاخره با توافق زوجین، مهر زوجه علاوه بر آپارتمان مزبور، ۵۰ قطعه سکه تمام بهار آزادی هم قرار داده می شود. در این میان زوج نسبت به پرداخت الباقی ثمن (۶۰٪) که بر ذمه او بوده، دچار اعسار شده و در نتیجه، فردی با جهل به مقدار ثمن مؤجل، از وی به طور مطلق در مقابل بایع ضمانت می کند و ضمانت او مورد قبول فروشنده قرار می گیرد. اما ضامن، مدتی پس از انعقاد عقد ضمان، دچار ایست قلبی شده و وفات می یابد و خویشان حین الفوت او عبارتند از: یک برادر امی، یک برادر ابی و یک برادرزاده ابوی.

حال با توجه به صورت مسأله و موارد مطروحه ذیل، پاسخ دهید:

الف) اگر مشروط له خیار مندرج در عقد بیع، پس از انعقاد عقد ضمان، بیع را فسخ کند؛ وضع حقوقی طرفین عقد ضمان از این حیث چگونه است و چه حقوق و تعهداتی متوجه آنان خواهد بود؟ (۴ نمره)

ب) با فرض صحت عقد ضمان و نیز با فرض عدم رد ترک از جانب ورث ضامن؛ آیا آنان در تأدیة دین مورث خود به بایع (مضمون له) مسؤولیتی دارند یا خیر و در فرض مثبت بودن پاسخ؛ مسؤولیت هر یک به چه میزان است؟ (۴ نمره)

ج) چنانچه زوجه مدتی پس از وقوع نکاح، درصدد اجرای مهر خود برآید؛ متعلق اجرای مهر عبارت از کدام مال خواهد بود؟ (۴ نمره)

سؤال دوم: شخصی با قبول شرط ضمن العقد «عدم مسؤولیت فروشنده نسبت به کشف فساد بیع»؛ زمینی را از او خریداری نموده و سند زمین به نام خریدار تنظیم می شود و سپس خریدار ساختمانی را در آن احداث می نماید. اما شخص ثالثی با ادعای مالکیت نسبت به مبیع؛ با تقدیم دادخواست به خواسته ابطال سند و خلع ید و قلع بنا؛ موفق به اخذ رأی قطعی از دادگاه می شود. حال پاسخ دهید:

الف) اگر خریدار با ملاحظه وضعیت مزبور، دادخواست مطالبه ضرر و زیان وارده به خود را به طرفیت بایع به دادگاه تقدیم نموده باشد و شما وکیل فروشنده باشید، چه دفاعی از موکل خود در مقابل دعوای خریدار ارائه می نمایید؟ (۴ نمره)

ب) اگر شرط مزبور، ضمن عقد بیع درج نشده و بیع از این حیث، مطلق بوده باشد؛ و شما وکیل خریدار باشید؛ چه دعوایی با چه خواسته ای و مبتنی بر چه استدلالی علیه بایع مطرح خواهید کرد؟ (۴ نمره)



سؤالات درس حقوق مدنی اولین 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 مستدلّاً با ذکر دقیق شماره آن باخط خوانا و بدون قلم خوردگی مرقوم و از ذکر مطالب بی ارتباط با سؤال خودداری فرمایید.

سؤال اول:

در عقد بیعی در تاریخ ۱۳۹۲/۰۲/۰۴ آقای فرزانه تمامی سه دانگ مشاع سهم خود از یک ملک مسکونی ویلایی را در قبال دو واحد آپارتمان، به آقای روانبخش فروخته و در قرارداد به مدت یکماه برای فروشنده خیار فسخ شرط شده است:

۱-۱ آیا با انعقاد معامله مزبور برای شریک آقای فرزانه حق شفعه به وجود آمده است یاخیر؟ (۲ نمره)

۱-۲ با فرض ایجاد حق برای شریک فروشنده، چنانچه کشف شود یکی از آپارتمانها مستحق للغیر بوده است، وضع حق شفعه از این لحاظ چگونه است؟ (۳ نمره)

۱-۳ چنانچه آقای فرزانه در روز دهم پس از معامله فوت کند، و برخی از ورّاث او تمایل به فسخ معامله در مدت خیار شرط داشته و برخی به این امر تمایل نداشته باشند، اعمال حق فسخ مزبور چه وضعی خواهد داشت؟ (۲ نمره)

۱-۴ چنانچه آقای فرزانه پس از وقوع بیع، هر ۲ آپارتمان را طی یک قرارداد اجاره داده و یکی از آپارتمانها در اثنای مدت اجاره، در اثر حادثه‌ای قهری از بین برود، وضع قرارداد اجاره و حقوق مستأجر در مقابل موجر از این لحاظ چیست؟ (۳ نمره)

۱-۵ چنانچه پس از فوت آقای روانبخش، ورّاث او (پدر، مادر، همسر و یک دختر) همه حصّه‌ی مشاعی خود از ملک مسکونی ویلایی را به مبلغ یک میلیارد و دویست میلیون تومان بفروشد، سهم الارث هر یک از ورثه از ثمن مذکور، چقدر خواهد بود؟ (۴ نمره)

سؤال دوم:

بر اساس قرارداد فیما بین احمد و محسن، احمد ضامن دین محسن به مبلغ ده میلیون تومان به علی می‌شود، سپس احمد مبادرت به حواله‌ی نیمی از دین مزبور عهده‌ی مجید (با موافقت مجید) نموده و خود (احمد) به عنوان مدیون اقدام به پرداخت نیمی دیگر از دین به علی می‌نماید. در صورتیکه وکیل علی (با اختیارات لازم برای وصول مطالبات وی) بدون اطلاع از ماوقع، به عنوان وکیل طلبکار اقدام به طرح دعوی مطالبه وجه علیه محسن نماید، تحلیل حقوقی خود در خصوص دعوی مطروحه و دفاع محسن را بیان نمایید. (۶ نمره)

«موفق باشید»