

پاسخ نامه مدنی

سوال 1

اجاره باطل است

 استناد: طبق ماده ۴۶۸ قانون مدنی، تعیین مدت اجاره شرط صحت عقد اجاره است و فقدان آن موجب بطلان می شود، حتی اگر طرفین بر اساس قرارداد عمل کرده باشند.

سوال 2

طبق ماده ۴۷۲ قانون مدنی، عین مستأجره باید معین باشد و اجاره عین مردد یا مجهول موجب بطلان عقد است.

سوال 3

طبق ماده ۴۷۵ ق.م، اجاره مال مشاع صحیح است ولی تسلیم عین مستأجره منوط به اجازه شریک می باشد؛ بنابراین عقد اجاره صحیح بوده اما «ج» بدون اذن

«ب» حق تصرف ندارد.

سوال 4 

زیرا طبق ماده ۴۹۷ قانون مدنی، اگر شرط مباشرت مستأجر شده باشد، اجاره به فوت مستأجر منفسخ می‌شود.

سوال 5 

طبق ماده ۵۱۶ ق.م، متصدی حمل و نقل همانند امین است و در صورت تعدی یا تفريط ضامن می‌باشد.

سوال 6 

طبق ماده ۵۲۲ ق.م، مالک عین بودن شرط نیست، بلکه مالک منافع یا دارای حق تصرف بودن کافی است. بنابراین مزارعه «الف» صحیح است.



سوال 7

طبق ماده ۵۴۰ قانون مدنی، اگر مدت مزارعه تمام شود ولی محصول نرسیده باشد، مزارع حق دارد زراعت را ازاله کند یا با اخذ اجرت‌المثل، آن را باقی نگه دارد.

سوال 8

طبق ماده ۵۵۷ قانون مدنی:

وقتی مالی برای تجارت داده شود و شرط شود که تمام منافع متعلق به مالک باشد، معامله مضاربه نیست.

در این صورت، عامل (آقای ب) مستحق اجرت‌المثل است، مگر اینکه معلوم شود که عمل را تبرعاً انجام داده است (بدون انتظار پاداش).

بنابراین، سود حاصل متعلق به آقای الف است، ولی آقای ب می‌تواند اجرت‌المثل دریافت کند.

سوال 9

طبق ماده ۵۶۵ قانون مدنی:

جعاله عقدی جائز است و تا وقتی که کار تمام نشده، هر طرف می‌تواند رجوع کند.

اگر جاعل (آقای الف) در حین عمل رجوع کند، موظف است اجرت‌المثل کاری را که عامل انجام داده به او بدهد.

بنابراین، آقای ب حق دریافت اجرت‌المثل دارد، نه تمام مبلغ جعاله.

سوال 10

طبق ماده ۵۶۹ قانون مدنی:

مالی که برای جعاله به دست عامل می‌رسد، در دست او امانت محسوب می‌شود تا به جاعل بازگردانده شود.

بنابراین، هر گونه تعدی یا تصرف غیرمجاز توسط عامل، مسئولیت قانونی ایجاد می‌کند و عامل ضامن است.

سوال 11

طبق ماده ۵۸۳ قانون مدنی، هر شریک می‌تواند سهم خود را جزئاً یا کلاً به شخص ثالث منتقل کند بدون اینکه نیاز به رضایت سایر شرکا داشته باشد. بنابراین گزینه ۲ صحیح است.

سوال 12

طبق ماده ۵۹۵ قانون مدنی، تقسیمی که باعث از بین رفتن مالیت سهم یک یا چند نفر از شرکا شود، حتی با رضایت آن‌ها ممنوع است. بنابراین گزینه 4 صحیح

است.

سوال 13

طبق ماده ۶۲۲ قانون مدنی، وارثی که ودیعه را تلف کند، حتی اگر از ودیعه بودن مال اطلاع نداشته باشد، موظف است مثل یا قیمت آن را بپردازد. بنابراین گزینه ۳ صحیح است.

سوال 14

طبق ماده ۶۴۸ قانون مدنی، در قرض، طرف مدیون ملزم است مثل مال قرض داده شده را از حیث مقدار و جنس و وصف رد کند و اگر رد مثل ممکن نباشد، قیمت آن را بدهد. بنابراین چون رضا قادر به رد مثل طلا نیست، باید قیمت آن را پرداخت کند

سوال 15

طبق ماده ۶۷۳ قانون مدنی، اگر وکیل بدون اختیار توکیل، عملی را به شخص ثالث واگذار کند، هر دو یعنی وکیل اولیه و شخص ثالث، نسبت به خساراتی که

مسبب شده‌اند مسئول خواهند بود. بنابراین در این مثال، هم رضا و هم سارا مسئول خسارت وارده به زهرا هستند.

گزینه ۳ صحیح است. 

سوال 16 

طبق ماده ۶۷۷ قانون مدنی، اگر در وکالت تصریح نشده باشد که مجانی یا با اجرت است، وکیل مستحق اجرت خواهد بود مگر اینکه معلوم شود کار را تبرعاً انجام داده است. بنابراین علی می‌تواند اجرت دریافت کند، مگر اینکه ثابت شود کار را رایگان انجام داده است.

سوال 17 

طبق ماده ۶۸۰ قانون مدنی، تمام اقداماتی که وکیل قبل از رسیدن خبر عزل به او انجام دهد نسبت به موکل نافذ است. بنابراین فروش ملک توسط کامران معتبر و نافذ است.

سوال 18

طبق ماده ۳ قانون موجر مستأجر 76، در اجاره با سند رسمی، تخلیه عین مستاجره ظرف یک هفته توسط دوایر اجرای ثبت انجام می شود. در اجاره با سند عادی، تخلیه پس از تقدیم تقاضا به مقام قضایی انجام خواهد شد.

سوال 19

طبق ماده ۷ ق م م 76، اگر مستاجر ملکی را طبق شرط اجاره نامه در تصرف دارد و موجر متعهد شده که عین مستاجره را هر سال به همان مبلغ واگذار نماید، مستاجر می تواند از موجر یا مستاجر بعدی مبلغی بعنوان سرقفلی دریافت کند.

سوال 20

طبق ماده ۱۰ ق م م 56، مستاجر بدون اجازه کتبی مالک نمی تواند منافع مورد اجاره را به غیر منتقل کند.

در صورتی که چنین انتقالی صورت گیرد، مالک می‌تواند پس از انقضای مدت یا فسخ اجاره، درخواست تنظیم اجاره‌نامه با مستاجر جدید (محمد) را داشته باشد.