

نسب

به موجب شرط ضمن عقد، شخص «الف» متعهد شده است درختان متعلق به شخص «ب» را به مدت یک سال به صورت مجانی آبیاری کند، ولی به علت بیماری جسمی غیرقابل پیش بینی، قادر به اجرای شرط نشده است. کدام مورد، صحیح است؟

۱) به جهت غیرقابل پیش بینی بودن بیماری، مشروطه از اجرای تعهد و جبران خسارت معاف است. 

۲) به علت ممتنع شدن شرط، شرط باطل ولی عقد صحیح است. 

۳) به لحاظ ممتنع شدن شرط، مشروطه ابتدائاً حق فسخ دارد. 

۴) امکان اجرای شرط، با رجوع به حاکم وجود دارد. 

شرط متصل به کمال آبیاری

درختان

 پله اول التزام

 پله دوم - انجام توسط ثالث به خرج شرط علیه
پله سوم

در ضمن عقد بیع، بر مشتری شرط می‌شود که خانه قدیمی متعلق به بایع را ظرف مدت سه ماه بازسازی کند. پس از انعقاد عقد، بایع به منظور تجدید بنا، خانه را تخریب می‌کند. کدام مورد، صحیح است؟
(۱) با توجه به اینکه رضای بایع به عقد در نتیجه تعهد مشتری به بازسازی خانه است، در صورت تخریب، بایع حق دارد با بقای بر عقد، عوض شرط را درخواست کند.

(۲) با توجه به اینکه بایع خود اقدام به تخریب نموده، به طور ضمنی حق فسخ خود را اسقاط کرده است.

(۳) بایع حق دارد به علت ناممکن شدن شرط، قرارداد اصلی را فسخ کند.

(۴) اساساً بایع، حق فسخ قرارداد را ندارد.

چون اصلاً حق فسخ ایجاب نشده
که بخواند اسقاط کند

شرط منقل - بازسازی خانه

مشرطاً علیه - مشتری

مشرطاً لیه - بایع

چون
مشرطاً له باعث شده
که شرط انجام نشود

شرط تنصیف دارایی زوج در صورت طلاق به درخواست وی که به صورت چاپی در دفترچه‌های ازدواج وجود دارد و طرفین عقد ازدواج می‌توانند آن را امضا کنند، جزو کدام دسته از شروط زیر است؟

(۲) شرط نتیجه

(۱) شرط فاسخ

(۴) شرط فعل

(۳) شرط خیار



حق نداری بفروشی حق نداری اجاره بدی

بایع، ملکی را به مشتری منتقل کرده و در قالب خيار شرط، حق فسخ برای بایع به مدت یک سال از تاریخ وقوع عقد پیش‌بینی می‌شود و طرفین به صورت ضمنی، بر عدم تصرفات ناقله نسبت به عین و منفعت از سوی مشتری در طول دوره خيار توافق می‌کنند. متعاقباً مشتری، ملک مذکور را به مدت ۲ سال به شخص ثالث اجاره می‌دهد. به فرض اینکه عقد بیع فسخ شود، عقد اجاره چه وضعیتی دارد؟

(۱) چون شرط منع نقل و انتقال به صورت صریح، مورد توافق طرفین قرار نگرفته است، خللی در اعتبار عقد اجاره ایجاد نخواهد کرد.

(۲) از نظر صحت با مشکلی مواجه نیست، ولی بایع حق فسخ آن را خواهد داشت.

(۳) غیرنافذ است و صحت آن، منوط به تنفیذ بایع است.

(۴) باطل است.

حق نداری بفروشی

حق نداری اجاره بدی -

↓ ماکریم رسد - اجاره باطل

در عقد شرط شده است که مشتری برای پرداخت ثمن ضامن بدهد و این شرط انجام نمی‌شود. حکم مسئله چیست؟

(۱) مشروط‌له باید ابتدا الزام مشروط‌علیه را به دادن ضامن از دادگاه تقاضا کند و در صورت عدم امکان، حق فسخ دارد. 

(۲) مشروط‌له تنها می‌تواند الزام مشروط‌علیه را به انجام شرط، از دادگاه تقاضا کند. 

(۳) مشروط‌له و مشروط‌علیه باید مصالحه کنند. 

(۴) مشروط‌له حق فسخ معامله را دارد. 

مُرطامِل - ضامن دادن

مُشْرُوطُ لَه : خریدنده

مُشْرُوطُ عَلَیْهِ : خریدار

در قرارداد فروش یک واحد آپارتمان، «برائت ذمه ثالث به خریدار» شرط می‌شود. چنانچه قرارداد مزبور بعداً به فسخ بیانجامد، شخصی که باید معادل دین مزبور را به خریدار بدهد، چه کسی است؟

(۱) فروشنده، اگر فسخ‌کننده باشد.

(۲) ثالث، اگر خریدار فسخ‌کننده باشد.

(۳) ثالث، خواه فروشنده فسخ‌کننده باشد یا خریدار.

(۴) فروشنده، خواه فروشنده فسخ‌کننده باشد یا خریدار.

اگر بماند — یک میلیارد

شرط انتیسم : همین الان ثالث
بر می‌زند.

مُروطه له : فروشنده

مُروطه علیه : خریدار

در قرارداد فیما بین دو شخص، تعهدی به نفع ثالث درج شده است. بعد از انجام تعهد، عقد اصلی فسخ می‌شود. تکلیف عملی که مشروط علیه به سود ثالث انجام داده است، چیست؟

(۱) او می‌تواند از مشروط له، اجرت المثل بگیرد. ✓

(۲) او می‌تواند از مشروط له و ثالث، به نحو تضامنی، مطالبه اجرت المثل نماید. ✗

(۳) او می‌تواند از ثالث، اجرت المثل بگیرد. ✗

(۴) او حقی برای مطالبه هیچ مبلغی ندارد. ✗

شرط فعل

شرط نشیبه

در ضمن قرارداد بیع اتومبیل، یکی از طرفین در خصوص اجاره آپارتمان خود به دیگری وکالت می‌دهد. در صورتی که پس از انجام مورد وکالت توسط وکیل، عقد بیع فسخ شود، وضعیت قرارداد اجاره چیست؟

(۱) غیرنافذ ✕

(۳) باطل ✕

(۲) نافذ ✓

(۴) قابل فسخ ✕

نشیبه
قرارداد ✕
دلیل نشیبه
اجاره داد ✕
دلیل اجاره داد
چهارشنبه
عقد بیع اتومبیل فسخ شد ✕
دلیل فسخ شد

سُنبه

عقد بيع

حبابه

بيع حبابه



شرطانتيه

عقد بيع منطلعه

مکات در اجاره آياغان

(وکيل) اجاره مي ده



قضوي دختر نازد

پیرایه ———— و امیدن

سُوط : وکالت در اجاره آپارتمان
تتیم

در تعهد به نفع ثالث، اگر اجبار متعهد به اجرای تعهد ممکن نباشد و مورد از اعمالی نباشد که بتوان به وسیله دیگری انجام داد، چه کسی (کسانی) حق فسخ دارد؟

(۱) فقط ثالثی که تعهد به نفع او شده است. ~~X~~

(۲) فقط مشروطه ✓

(۳) مشروط علیه ~~X~~

(۴) هم طرف قرارداد و هم ثالث

~~X~~

سُط منحل

سُط ارجل ~~X~~

سُط دسم ~~X~~

هرگاه از شرط ضمن عقد اجاره تخلف شود، کدام مورد صحیح است؟

(۱) خیار فسخ، برای موجر و مستأجر، از تاریخ تخلف ثابت است. ✓

(۲) خیار فسخ، حسب مورد، برای موجر یا مستأجر، از تاریخ تخلف ثابت است. ✓

(۳) خیار وجود ندارد و حسب مورد، موجر یا مستأجر، حق مطالبه خسارت دارد. ✗

(۴) ابتدا حسب مورد، موجر یا مستأجر، به انجام شرط الزام و در صورت عدم الزام، برای مشروطه خیار فسخ ثابت است. ✗

تخلف شرط در عقد اجاره

موجر یا مستأجر / مشروطه حق فسخ مستقیم دارد.

اگر طرفین توافق کنند در صورت تخلف از شرط فعل، مشروط له حق فسخ داشته باشد، توافق یا شرط اخیر، چه وضعیتی دارد؟

(۱) صحیح و لازم الوفاست.

(۲) به استناد ماده ۲۳۲ ق.م. باطل است.

(۳) در صورت عدم امکان الزام قضائی مشروط علیه به انجام شرط، شرط نافذ است.

(۴) در صورت عدم امکان عمل به شرط فعل، به استناد ماده ۲۴۰ ق.م. شرط نافذ است.

علی ضمن عقد بیع، شرط می‌کند که جواد یک دست لباس برای حسین بدوزد. بعد از دوختن لباس، عقد بیع اقاله می‌شود. چه حقی برای جواد وجود دارد؟

✓ (۱) می‌تواند عوض آن را از علی بگیرد.

(۳) هیچ حقی در دریافت عوض ندارد.

(۲) می‌تواند عوض آن را از حسین بگیرد.

(۴) می‌تواند عوض آن را از علی یا حسین بگیرد.

علی: مُرَوِّط لَه

جواد: مُرَوِّط عَلَیْهِ

حسین: مُلْک

شرط

عقد

در قرارداد فروش یک دستگاه آپارتمان، توافق می‌شود که مشتری بابت ثمن معامله یک دستگاه خودرو بنز خود را رهن بدهد. چنانچه مال مشروط تلف شود، فروشنده دارای چه اختیاری است؟

(۱) اگر تلف مال مشروط قبل از به رهن گرفتن آن باشد، فقط حق مطالبه عوض آن را دارد.

(۲) حق فسخ معامله، خواه تلف مال مشروط قبل از به رهن گرفتن آن باشد یا بعد از آن.

(۳) اگر تلف مال مشروط قبل از به رهن گرفتن آن باشد، حق فسخ معامله
نقد مطلب

(۴) اختیار دارد معامله را فسخ یا مطالبه بدل کند.

کدام مورد در خصوص مسئله زیر صحیح است؟

«ضمن قرارداد فروش خانه بر خریدار شرط شده است که در صورت تمایل به اجاره دادن خانه، آن را به ده درصد بیشتر از قیمت متعارف به فروشنده اجاره دهد. خریدار یک سال بعد تصمیم به اجاره دادن خانه می گیرد، اما فروشنده از قبول اجاره بهای تعیین شده خودداری می کند.»

(۱) خریدار نمی تواند فروشنده را ملزم به قبول اجاره کند.

(۲) فروشنده می تواند خریدار را ملزم به قبول اجاره به قیمت متعارف کند.

(۳) خریدار می تواند فروشنده را ملزم به قبول اجاره به قیمت متعارف کند.

(۴) خریدار می تواند با مراجعه به دادگاه، فروشنده را به قبول اجاره تعیین شده، ملزم کند.

شرط تعلل : اجاره دادن خانه به فروشنده
به اجاره بهای ده درصد بالاتر

شرط تعلل : خریدار

شرط اله: فروشنده

شرط اله را نمی شود الزام کرد

بر خریدار شرط شده که مال معینی را که در ملکیت و تصرف او است در رهن طلب فروشنده قرار دهد، اما خریدار عمل به شرط نمی‌کند. مشروطه از چه حقی برخوردار است؟

(۱) الزام مشروط‌علیه یا فسخ قرارداد اصلی

(۲) در صورت عدم اجرای حکم الزام مشروط‌علیه، مشروطه حق فسخ دارد.

(۳) در صورت عدم اجرای حکم الزام مشروط‌علیه، دادگاه مال مذکور را به رهن می‌دهد.

(۴) با توجه به درج شرط در قرارداد، مشروطه می‌تواند آن را به‌عنوان رهن قبض کند.

الزام
انجام توسط ثالث به نفع مشروط‌علیه
حق فسخ

در قرارداد فروش آپارتمانی، بر فروشنده که مکانیک است شرط می‌شود که خودروی خریدار را تعمیر کند. در صورتی که پس از تعمیر خودرو، معامله آپارتمان توسط یکی از طرفین فسخ شود، در خصوص مطالبه اجرت تعمیر توسط فروشنده، کدام مورد صحیح است؟

- (۱) صرف نظر از این که عقد بیع توسط کدام یک فسخ شود، فروشنده حق مطالبه اجرت‌المثل تعمیر در زمان فسخ را دارد.
- (۲) صرف نظر از این که عقد بیع توسط کدام یک فسخ شود، فروشنده حق مطالبه اجرت‌المثل تعمیر در زمان انجام عمل را دارد.
- (۳) فقط در صورتی که عقد بیع توسط خریدار فسخ شده باشد، فروشنده حق مطالبه اجرت‌المثل تعمیر در زمان فسخ را دارد.
- (۴) فقط در صورتی که عقد بیع توسط خریدار فسخ شده باشد، فروشنده حق مطالبه اجرت‌المثل تعمیر در زمان انجام عمل را دارد.

