

به نام خدا

آزمون اختبار قانون وکلای دادگستری مازندران - حقوق مدنی - خرداد ۹۳ - زمان : ۱۲۰ دقیقه

تذکرات : ۱- استفاده از قانون مدنی و قانون امور حسبی و کلیه قوانین راجع به اجاره (بدون هرگونه حاشیه نویسی) مجاز است. ۲- پاسخ ها به صورت مستند یا مستدل ارائه شوند در غیر این صورت نمره ای به آنها تعلق نمی گیرد.

سوال اول - ناصر دادخواستی به خواسته تخلیه علیه شهرام که مستاجر مغازه اوست تقدیم نموده و طی آن توضیح می دهد که شهرام به موجب اجاره نامه مورخه ۱۳۵۳/۳/۲۰ مستاجر مغازه طبقه همکف بوده و لوله های آب موجود در کف مغازه به دلیل فرسودگی دچار نشتی شده است و آب به طبقه زیرزمین (که این طبقه نیز متعلق به ناصر است) نفوذ کرده و در نتیجه دیوارهای زیرزمین دچار رطوبت شده و گچ های آن کاملاً ریخته اند و در عین حال ستونهای فلزی ساختمان نیز بر اثر نشت آب دچار پوسیدگی و زنگ زدگی شده است. نظریه کارشناس تامین دلیل که ضمیمه دادخواست می باشد ادعای ناصر را در همین حد کاملاً تایید می کند. با توجه به اطلاعات مذکور پاسخ دهید که :

الف - قرارداد اجاره طرفین مشمول چه قانونی است؟ چرا؟

ب- بر اساس قانونی که خودتان ذکر کرده اید مستند ناصر برای دعوی تخلیه را دقیقاً ذکر کنید.

ج- در مقام وکیل شهرام لایحه ای برای دفاع از او تنظیم نمایید. (لایحه می بایستی در برگ جداگانه از سایر اوراق پاسخنامه و با رعایت تمامی ضوابط برای تقدیم به دادگاه و حداکثر در ۱۲ سطر تنظیم گردد) (۱۰ نمره)

سوال دوم - مجید یک باب مغازه متعلق به خود را به مبلغ ۶۰۰ میلیون تومان به کامران فروخته و یک سوم ثمن را در زمان انعقاد قرارداد در یافت و مقرر می شود که مابقی طی پنج فقره چک و به صورت ماهیانه پرداخت شود. در عین حال در قرارداد شرط می شود که چنانچه هر یک از چکهای صادره وصول نشده و گواهی عدم پرداخت صادر شود قرارداد خودبخود منفسخ گردد و شرط دیگری در قرارداد ذکر نمی شود. بعد از اینکه یکی از چک های یاد شده وصول شد کامران این مغازه را به سینا منتقل کرده و در ادامه چک بعدی ثمن مواجه با عدم موجودی و صدور گواهی عدم پرداخت می شود. مجید دادخواستی به خواسته اعلام انفساخ قرارداد بیع و استرداد مغازه به طرفیت کامران تقدیم می کند. دادگاه بدوی پس از رسیدگی دعوی مجید نسبت به اعلام انفساخ را وارد می داند لیکن در خصوص استرداد مغازه با توجه به اینکه مغازه در ملکیت سینا قرار گرفته است دعوی را مردود دانسته و عنوان می دارد که مجید می تواند برای دریافت قیمت مغازه جداگانه دادخواست تقدیم نماید. این در حالی است که مجید خواهان باز پس گرفتن مغازه است و در همین راستا برای تجدیدنظرخواهی به شما مراجعه می کند. با توجه به اطلاعات فوق پاسخ دهید که:

الف - چه انتقادی به رسیدگی در دادگاه بدوی وارد است؟

ب- شما برای مرحله تجدیدنظر در این پرونده چه تمهید خاصی را مد نظر خود قرار می دهید؟ چرا؟

ج- چه مواردی را در راستای دفاع از حقوق موکل خود و متقاعد نمودن دادگاه تجدیدنظر برای استرداد مغازه مطرح

موفق باشید

می سازید؟ کاملاً توضیح دهید. (۱۰ نمره)