

به نام خدا

آزمون اختبار کانون وکلای دادگستری مازندران - حقوق مدنی - خرداد 95 - زمان 100 دقیقه
تذکرات 1- استفاده از قانون مدنی (بدون هرگونه حاشیه نویسی) مجاز است. 2- پاسخ ها به صورت مستند یا مستدل ارائه شوند در غیر این صورت نمره ای به آنها تعلق نمی گیرد.

سوال اول - حسین در سال 92 ملک مسکونی محمود را برای مدت دو سال از او اجاره می کند. شش ماه بعد از این قرارداد محمود ملک را به نادر می فروشد و در ضمن عقد بیع کلیه اختیارات نیز ساقط می شود. پاسخ دهید
الف - وقوع عقد بیع چه تاثیری بر عقد اجاره خواهد داشت ؟ چرا؟
ب- در طول یک و نیم سال باقی مانده اجاره بهای ماهیانه به چه شخصی باید پرداخت شود؟ محمود یا نادر؟ چرا؟
ج - آیا حسین می تواند به عقد بیع واقع شده اعتراض نموده و خواهان اعلام بی اعتباری آن گردد؟ چرا؟
د- اگر نادر آگاه از قرارداد اجاره سابق نباشد آیا بیع میان او و محمود صحیح است یا خیر؟ چرا؟ اگر بیع صحیح است نادر برای جبران زیان وارد به خود چه راهی خواهد داشت؟
8 نمره

سوال دوم - به موجب یک قرارداد بیع که در تاریخ 94/2/20 میان محمد و سعید واقع می شود سعید ملک خود را که دارای سند رسمی است به موجب فروش نامه عادی به محمد می فروشد. قسمتی از ثمن نقدا تادیه و مقرر می شود که مابقی در اقساط معین پرداخت شده و سپس نسبت به تنظیم سند رسمی و تسلیم مبیع اقدام گردد. محمد در مواعد مقرر نسبت به پرداخت اقساط اقدامی نمی کند و موجب می شود که بین او و سعید در تاریخ 94/9/25 قراردادی تحت عنوان متمم تنظیم و بر اساس این قرارداد متمم مقرر می شود که چنانچه محمد تا تاریخ 94/11/1 مابقی ثمن را تادیه نکند قرارداد بیع منفسخ گردد. در تاریخ اخیر الذکر یعنی 94/11/1 نیز اقدامی از سوی محمد انجام نشده و سعید لاجرم دادخواستی به خواسته اعلام انفساخ قرارداد بیع به دادگاه صالح تقدیم می کند و در این دادگاه محمد نیز چنین دفاع می کند که عدم پرداخت مابقی ثمن منتسب به اقدام خود سعید است زیرا بین طرفین مقرر شده بود که محمد مابقی ثمن را از محل فروش همین ملک به اشخاص ثالث تادیه کند لیکن سعید در طول این مدت از مراجعه مشتریان و بازدید آنها از ملک ممانعت به عمل آورده و فروش ملک میسر نشده است. در این میان شخصی به نام محسن با آگاه شدن از جریان پرونده به یکی از وکلای دادگستری مراجعه نموده و اظهار می دارد که در تاریخ 94/8/1 دو دانگ از این ملک توسط محمد به او منتقل شده و مستند وی نیز ظهنویسی همان فروشنده عادی اولیه است که بر اساس این ظهنویسی محمد دو دانگ از ملک را در برابر ثمن معین به محسن منتقل نموده است. بر این مبنا محسن خواهان دفاع از حقوق خود در پرونده مطرح شده در دادگاه شده و وکیل وی نیز دادخواست تحت عنوان ورود ثالث تنظیم و تقدیم می نماید. با توجه به اطلاعات یاد شده پاسخ دهید :

الف - اگر شما وکیل محسن باشید دفاعیات خود از موکل را بر چه مبنایی استوار نموده و چه راهی را در پیش خواهید گرفت؟
ب- تصور می کنید که طرف مقابل در برابر دادخواست شما چه مطالب و دفاعاتی را مطرح می سازد؟
د- از نظر شما دفاع محمد در پرونده دعوی اصلی قابل پذیرش است؟ چرا؟
ج - در نهایت سرنوشت پرونده یاد شده را چگونه ارزیابی می کنید؟

12 نمره

موفق باشید