

سوالات حقوق مدنی ۶

- ۱- ضمن بررسی مفهوم سرقتی و حق کسب یا پیشه یا تجارت، تفاوت‌های آنها را بررسی نمایید؟
 - ۲- اگر مستاجری طبق قانون روابط موجر و مستاجر ۵۶ حق انتقال به غیر را نداشته باشد آیا می‌تواند اجاره را به دیگری منتقل نماید؟
 - ۳- اگر آپارتمانی به اعتبار اینکه ۸۰ متر است خریده شود و ۱. کمتر از آن درآید یا ۲. مشخص شود نیمی از آن در تملک دیگری است چه حقوقی برای خریدار متصور است؟
 - ۴- مفهوم ماده ۷۶۵ ق.مدنی را که مقرر میدارد: «صلح دعوی مبتنی بر معامله باطله باطل است ولی صلح دعوی ناشی از بطلان معامله صحیح است.» را توضیح دهید؟
 - ۵- شرکت الف قرارداد بیعی مبنی بر خرید ۱۰۰ تن مواد اولیه با شرکت ب منعقد می‌کند. با توجه به تورم موجود در بازار، در ضمن قرارداد شرط می‌شود که ب حق دارد هر زمان که بخواهد بتواند قرارداد را فسخ نماید. ب مواد اولیه را تهیه و تعیین نموده و برای حمل در حیاط انبار قرار می‌دهد تا صبح حمل شوند، شبانگاه مواد اولیه به سرقت می‌رود. استدلال و استناد به قانون و نظریات مختلف حقوقی پاسخ دهید:
- وضعیت قرارداد را صرف‌نظر از سرقت مواد اولیه تشریح نمایید؟
- ۶- سرقت مواد اولیه چه تاثیری در قرارداد دارد؟
 - ۷- با فرض اینکه مواد اولیه پیدا شوند و ب آنها را در حالیکه معیوب هستند، تسلیم نماید، چه حقوقی برای الف متصور است؟
 - ۸- صیغه عقد بیع به چه معنایی است توضیح دهید ؟
 - ۹- آیا وعده ی بیع مورد پذیرش حقوقدانان و فقها میباشد یا خیر ؟ توضیح دهید
 - ۱۰- شرط خاص عقد نسبه و عقد سلف یا سلم را بیان نمائید؟

-شخص الف یک قطعه زمین هزارمتری را به شخص ب می فروشد. شخص ب در آن یک پروژه بزرگ ساختمانی بنا کرده و واحدهای ساخته شده را به صد شخص حقیقی می فروشد. با توجه به فرض فوق و استدلال به قانون و اصول حقوقی به سوالات زیر پاسخ دهید :

الف- اگر عقد اولی (قرارداد بین الف و ب) بواسطه یکی از اختیارات قانونی فسخ شود؛ ضمن بیان نظرات مختلف، وضعیت قراردادهای بعدی را تحلیل فرموده و تکلیف بناهای ساخته شده را روشن فرمایید ؟

۹- اگر عقد اولی فضولی باشد و مالک، معامله را ردّ نماید؛ وضعیت حقوقی قراردادهای بعدی را تحلیل فرمایید

۱۰- وضعیت حقوقی اجاره اول و شرط ضمن آن و اجاره دوم (اجاره مستاجر با ثالث) را تحلیل فرمایید ؟

جوابیه حقوق مدنی ۶

جوابیه ۱-

جواب سوال شماره ۱

سرقفلی وجهی است که مالک (خواه مالک عین باشد یا منفعت) در ابتدای اجاره و جدای از مال الاجاره از مستاجر می گیرد تا محل را به وی اجاره بدهد و واگذار کند. در حالی که حق کسب و تجارت حقی است که به طور تدریجی و به مرور زمان برای مستاجر محل کسب و پیشه و تجارت به وجود می آید. در نتیجه بعد از اینکه مستاجر کار و فعالیت کرد و مشتری و اعتبار بدست آورد، حقی برای او به وجود می آید که به آن حق کسب و پیشه و تجارت می گویند. وقتی به قوانین سال های ۱۳۲۲ تا ۱۳۷۶ نگاه می کنیم هر جا کلمه سرقفلی به کار رفته منظور حق کسب و پیشه و تجارت بود.

(۲) تحقق حق سرقفلی تابع حاکمیت اراده طرفین است و مالک و موجر رقم حق سرقفلی را تعیین می کند و داوطلب حق سرقفلی مختار به پذیرش یا رد پیشنهاد است. اما، تحقق و تکوین حق کسب و پیشه منوط به برقراری رابطه استیجاری است اما مبلغ و میزان حق کسب و پیشه به حسن شهرت مستاجر و مدت تصرف و ایجاد رونق در محل بستگی دارد.

(۳) حق سرقفلی به مالک پرداخت می شود نه مستاجر اول و ازاین رو شهرت تجاری و رونق کسبی و اعتبار صنفی در تعیین میزان آن تاثیری ندارد.

جوابیه ۲-

صل این است که مستاجر حق اجاره دادن عین را ندارد، مگر اینکه در عقد اجاره چنین حقی را به او داده باشند. ماده ۱۰ ق.موجر و مستاجر ۵۶: «مستأجر نمی تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار نماید مگر این که کتباً این اختیار به او داده شده باشد»

مشخص است که اگر مستاجر واحد حق انتقال باشد و مورد اجاره را به دیگری منتقل کند هیچ اشکال حقوقی وجود ندارد اما در زمانی که چنین حقی وجود ندارد ضمانت اجرا هایی وجود دارد که در ذیل به آن می پردازیم:

نخست- انتقال در صورتیکه حق انتقال وجود ندارد: هر گاه مستأجر تمام یا قسمتی از مورد اجاره را به غیر اجاره دهد در اینصورت موجر می تواند حسب مورد صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست کند دادگاه ضمن حکم فسخ اجاره دستور تخلیه مورد اجاره را صادر می نماید و این حکم علیه مستأجر یا متصرف اجرا و محل تخلیه خواهد شد. (بند ۲ ماده ۱۰ و بند ۲ ماده ۱۴) در این صورت مستأجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت. (طبق تبصره ۱ ماده ۱۹ ق.موجر و مستاجر)

جوابیه ۳-

در دو حالت خیار تبعض صفقه پیش می آید. البته آنجایی که ملک برای دیگری است اگر معامله از سوی مالک رد شود خیار ایجاد می شود. مواد قانونی مرتبط عبارتند از ۳۸۴ و ۴۴۱ و ۴۴۲ و ۳۹۰ و ۳۹۱ و ۳۹۲ قانون مدنی.

جوابیه ۴-

صدر ماده به این معنی است که اگر راجع به آثار قراردادی که باطل است صلح نماییم از انجایی که قرارداد اول باطل است و اثری ندارد صلح نیز باطل است زیرا قرارداد فاقد موضوع می شود. مثلاً معامله ای که باطل است در خصوص نحوه پرداخت عوض صلحی صورت گرفته چنین صلحی باطل می باشد مثل قرارداد مدیر با شرکت باطل است که صلح کنند که مدیر چگونه حقوقش را بگیرد

جوابیه ۵-.

معامله باطل است زیرا: «...برابر ماده ۴۰۱ خیار شرط باید مدت داشته باشد، در غیر این صورت هم شرط و هم عقد باطل است.

مبنای بطلان شرط بدون مدت :

- ۱ - گروهی معتقدند شرط بدون مدت مجهول و باعث جهل به عوضین می شد. زیرا با گذشت زمان معمولاً ارزش عوضین کم می شود و لذا با نا معلوم بودن مجهول می شود.
- ۲- گروهی معتقدند : شرط بدون مدت باعث غرری (زیان) بودن معامله می شود و معامله غرری نیز باطل است ..

جوابیه ۶-

ستگی دارد که آیا سرقت را در حکم تلف بدانیم یا خیر. فرض مساله این است که سرقت در حکم تلف است مثل این است که ثالثی قبل از قبض مبیع را تلف کرده باشد: «...این قاعده موافق قاعده است (تلف مبیع قبل از عقد) که باید گفت: اگر مبیع تسلیم یا تعیین مصداق نشده باشد و تلف شود (مثل اینکه تحریم جلوی واردات را بگیرد) قرارداد منفسخ می شود و گروهی معتقدند چنین قراردادی باطل است که چنین نظری صحیح نمی باشد ممکن است تأخیر تأدیه گذاشته باشیم که با بطلان عقد شرط هم از بین می رود. (اگر مبیع وفق نظری که تعیین مصداق موجب انتقال مالکیت است و هنوز تسلیم نشده باشد و تلف شود (رجوع به م ۳۸۷ ق.م) و منفسخ می شود..

جوابیه ۷-

حق رد ایجاد می شود زیرا وفق ماده ۲۷۹ - اگر موضوع تعهد عین شخصی نبوده و کلی باشد متعهد مجبور نیست که فرداعلای آن ایفاء کند لیکن از فردی هم که عرفاً معیوب محسوب است نمی تواند بدهد. «...ماده ۴۳۷ ق.م.ا.ز حیث احکام عیب ثمن شخصی مثل مبیع شخصی است» شخصی در برابر کلی اعمال میشود. ثمن شخصی (ثمن عین معین) که اگر عیب داشته باشد خیار اعمال می شود.

جوابیه ۸-

اقدامات (تملیک و تملک) می باید در قالب الفاظ اشاره (برای کسانی که توان تلفظ یا کتابت ندارند و نیز عمل و دادوستد (معاطاه) و در موارد خاص بصورت ثبت رسمی در املاک طبق مواد ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت) صورت می گیرد. ص ۱

البته امروزه اجرای صیغه ی عقد در قالب کتابت بیشتر رایج است لیکن از آنجا که امر مکتوب پس از توافق ابتدایی و لفظی انجام می گیرد، کتابت را از قالب های مستقل اجرای صیغه عقد بیع نشمرده اند.

در اصطلاح به این قالب ها، قالب اظهار مقصود و مراد صیغه ی عقد می گویند، صیغه ی عقد از دو قسمت ایجاب و قبول تشکیل می شود. ایجاب که به وسیله ی بایع در عقد بیع صورت می گیرد یعنی پیشنهاد بیع و فروش، قبول که به وسیله مشتری صورت می گیرد یعنی پذیرایی پیشنهاد بایع به وسیله ی مشتری، به این حالت بایع و به حالت مشتری قابل گویند.

جوابیه ۹-

عقیده دارند پیش قرار داد لازم الوفا نمیباشد، مثل بله برون ها یا خواستگاریها در مراسم ازدواج است.

قانون مدنی نیز در این خصوص سکوت کرده اما برخی از حقوقدانها معتقدند: پیش قرار دادها مشمول الزاماتی مثل المومنون عند شروطهم میباشد، یعنی گرچه پیش قرار داد نقل و انتقال مالکانه بر آن مترتب نمی شود لیکن طرفین مجاز نیستند از مفاد آن استنکاف کنند،

بنابراین گرچه این دسته وگروه، قولنامه ها را پیش قرارداد میدانند اما طرفین در صورت استنکاف طرف دیگر از مفاد آن می توانند او را ملزم به عمل به مفاد پیش قرارداد بنمایند

جوابیه ۱۰-

قرار باشد که بایع کالا را بدون تاخیر به مشتری بدهد لیکن مشتری ثمن را در یک دوره یا بازه ی زمانی مثلا یکماهه یا یکساله به بایع بپردازد به چنین معامله وبیعی، بیع نسبه می گویند کما اینکه اگر قرار باشد پول و ثمن نقد به فروشنده تحویل شود اما فروشنده کالا را در یک دوره وبازه زمانی یکماهه یا یکساله به مشتری بدهد به این بیع سلم یا سلف می گویند