

۱- شخص الف با انعقاد قراردادی به تاریخ ۹۸/۱۰/۱۰ با شرکت خودروسازی ب تعداد ۱۰۰۰ دستگاه اتومبیل را پیش خرید می نماید در ضمن قرارداد شرکت خودروسازی تعهد می نماید که یکسال پس از انعقاد قرارداد کلیه اتومبیل ها را به خریدار تحویل دهد و در صورتی که شرکت نتواند در موعد مقرر به تعهد خود عمل نماید مبلغ ۵۰۰ میلیون ریال به خریدار پرداخت کند. با عنایت به متن و تحقق هر یک از فروض ذیل پاسخ دهید: (۵ نمره)

الف- در صورتی که شرکت در موعد مقرر به تعهد خود عمل ننموده و خریدار مدعی دریافت وجه التزام قراردادی باشد آیا وجه التزام همراه با اصل تعهد قابلیت وصول را دارد یا خیر؟ مستدلاً توضیح دهید.

ب- با فرض عدم انجام تعهد از سوی شرکت و اقامه دعوی الزام به ایفای تعهد از سوی خریدار، اگر شرکت ادعا نماید که بعلت گران شدن دلار و ممنوعیت ورود لوازم خارجی قادر به اجرای تعهد خود نبوده است آیا دفاع شرکت موجه می باشد یا خیر؟ مستدلاً توضیح دهید.

۲- حسن با انعقاد عقد بیعی یکدستگاه ساختمان شامل سه واحد تجاری و سه واحد مسکونی را از حسین به قیمت یکصد میلیون تومان خریداری می کند. در ضمن عقد بیع صرفاً قید می گردد که سه مغازه در تصرف مستأجر می باشد. پس از قرارداد حسن متوجه می شود که مستأجرین دو باب از مغازه ها در زمان انعقاد قرارداد با مستأجر قبلی (قرارداد مستأجر اول به تاریخ ۷۰/۱۰/۱ منعقد گردیده است) به تاریخ ۷۷/۱۰/۱ هریک پنجاه میلیون ریال به مستأجر قبل از خود پرداخت نموده و مستأجر اول نیز مبلغ ده میلیون ریال به فروشنده پرداخت نموده است و مستأجر مغازه سوم نیز در زمان قرارداد اجاره به تاریخ ۸۰/۳/۱ مبلغ پنجاه میلیون ریال به فروشنده پرداخت نموده است. حالیه با توجه به مراتب به سوالات زیر پاسخ دهید. (۷ نمره)

الف- ماهیت حقوقی وجوه پرداخت شده از سوی مستأجرین را تبیین و تحلیل نمایید.

ب- با فرض اینکه خریدار ملک مدعی گردد که پس از معامله متوجه پرداختی مستأجرین به موجر گردیده و با فرض تثبیت حقی برای مستأجرین حقوق متصوره خریدار را نسبت به بیع تحلیل و تبیین نمایید.

ج- با فرض اینکه پس از رسیدگی قضایی و برخلاف تصور فروشنده محرز گردد هیچ حقی نسبت به سرقفلی برای مستأجرین وجود نداشته و از اینرو ثمن معامله بسیار کمتر از ارزش واقعی مورد معامله می باشد، آیا فروشنده می تواند ادعایی نسبت به بیع مطرح نماید یا خیر. مستدلاً توضیح دهید.

د- با فرض اینکه خریدار دعوی تخلیه را بر علیه هر سه متصرف به اعتبار نیاز شخصی مطرح نماید، وضعیت حقوقی دعوی مذکور را مستدلاً تحلیل و تبیین نمایید.



۳- در ضمن عقد بیعی حق فسخ برای فروشنده و خریدار شرط گردیده است. متعاقباً شریک فروشنده پس از قرارداد مدعی اعمال حق شغعه می گردد. حالیه با عنایت به مراتب و در صورتی که هر یک از فروشنده و خریدار مدعی حقوق خود باشند (با فرض وقوع) ادعای کدام یک موثر و مقدم است؟ توضیح دهید. (۴ نمره)

۴- در ضمن قراردادی الف منافع ده ساله ملک مزروعی خود را به شخص ب تملیک نموده و شخص ب نیز تعهد می نماید که آپارتمانی را با مشخصات معین ساخته و به الف تحویل دهد. با توجه به مراتب ماهیت حقوقی قرارداد را با عنایت به قانون مدنی و قانون تملک آپارتمان ها تبیین و تحلیل نمایید. (۴ نمره)