

پاسخ نامه مدنی

سوال 1 

مستند: ماده ۴۶۸ قانون مدنی - «در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود والا اجاره باطل است.»

سوال 2 

طبق ماده ۴۶۸ قانون مدنی، در اجاره اشیاء، تعیین مدت، شرط صحت قرارداد است. اگر مدت مشخص نشود، اجاره باطل است؛ حتی اگر اجرت ماهیانه تعیین شده باشد. چون در فرض سؤال، مدت معلوم نیست، قرارداد اجاره باطل است.

سوال 3 

طبق ماده ۴۷۸ ق.م.، اگر عین مستأجره هنگام اجاره معیوب باشد، مستأجر می‌تواند فسخ کند یا اجاره را

قبول نماید؛ اما اگر موجر عیب را طوری برطرف کند که به مستأجر ضرری نرسد، مستأجر دیگر حق فسخ ندارد.

سوال 4

بر اساس ماده ۴۸۲ ق.م.، اگر مورد اجاره کلی باشد و فردی که موجر تسلیم می‌کند معیوب باشد، مستأجر نمی‌تواند فوراً فسخ کند، بلکه باید ابتدا درخواست تبدیل کند و تنها اگر تبدیل ممکن نبود، آنگاه حق فسخ خواهد داشت.

سؤال 5

مطابق ماده ۴۷۸ قانون مدنی، اگر عیب از ابتدا وجود داشته، مستأجر می‌تواند اجاره را فسخ کند یا به همان نحو قبول کند؛ اما اگر موجر بدون ضرر به مستأجر عیب را رفع کند، فسخ جایز نیست. در این سؤال، ضرر ناشی از تأخیر تعمیر (از دست دادن مشتری‌ها) مطرح شده، پس رفع عیب با ضرر همراه است، بنابراین

مستأجر حق فسخ دارد.

سوال 6 

طبق ماده ۴۸۸ ق.م، اگر مزاحمت قبل از قبض باشد، مستأجر حق فسخ دارد؛ اما اگر فسخ نکند و اجاره را بپذیرد، دیگر حق فسخ ساقط می‌شود و فقط می‌تواند برای رفع مزاحمت و اجرت‌المثل به مزاحم مراجعه کند. در این سؤال، مستأجر با علم به مزاحمت، ملک را تحویل گرفته و اجاره را ادامه داده، پس حق فسخ ندارد.

سوال 7 

مطابق ماده ۵۱۹ قانون مدنی، سهم هر یک از مزارع و عامل باید به نحو اشاعه (مانند ربع، ثلث، نصف و ...) معین گردد. تعیین سهم به صورت مقدار معین (مثل ۳۰۰ کیلو برای یکی و بقیه برای تقسیم) برخلاف اشاعه

است و باعث می‌شود که احکام مزارعه جاری نباشد.

سوال 8

مطابق ماده ۵۲۲ قانون مدنی، برای صحت عقد مزارعه لازم نیست که متصرف زمین مالک آن باشد، اما حتماً باید مالک منافع باشد یا به عنوانی قانونی (مثل ولایت) حق تصرف در منافع زمین را داشته باشد. اگر هیچ یک از این شرایط نباشد، عقد مزارعه باطل است.

سوال 9

مطابق ماده ۵۲۷ قانون مدنی، اگر زمین به دلیل فقدان آب یا دلایل مشابه از قابلیت انتفاع خارج شود و رفع این مانع ممکن نباشد، عقد مزارعه منفسخ می‌شود و طرفین از تعهدات خود آزاد می‌گردند.

سوال 10

بر اساس ماده ۵۳۳ قانون مدنی، در صورت بطلان عقد مزارعه، تمام حاصل محصول متعلق به مالک بذر است.

همچنین اگر بذر مشترک باشد، حاصل و اجرت المثل به نسبت بذر بین مزارع و عامل تقسیم می شود. همچنین طرفی که مالک زمین یا آب یا صاحب عمل بوده، به نسبت مالکیت خود اجرت المثل دریافت می کند.

سوال 11

طبق ماده 551 قانون مدنی، عقد مضاربه در صورت موت یا جنون یا سفه هر یک از طرفین و همچنین تلف تمام سرمایه و ربح منفسخ می شود. در این مسئله هم جنون عامل و هم تلف سرمایه باعث انفساخ عقد می شود.

سوال 12

طبق ماده 555 قانون مدنی، اگر مضارب اعمالی را که بر اساس عرف باید به اجیر واگذار کند، خودش انجام دهد، مستحق اجرت آن کار نیست.

سوال 13

ماده 556 قانون مدنی می گوید مضارب مانند امین است و فقط در صورتی ضامن مال مضاربه می شود که

در حفظ آن، تفریط یا تعدی کرده باشد.

سؤال 14 

طبق ماده 557 قانون مدنی، اگر تمام منافع مال متعلق به مالک باشد، معامله مضاربه محسوب نمی‌شود و عامل فقط مستحق اجرت‌المثل است مگر اینکه معلوم شود که عمل را به صورت تبرعی (بدون چشم‌داشت) انجام داده است.

سؤال 15 

در جعاله، آگاهی عامل از ایجاب جعاله شرط است. چون ناصر هنگام انجام عمل از پیشنهاد پاداش (ایجاب جعاله) اطلاع نداشته، رابطه‌ی حقوقی جعاله بین طرفین شکل نگرفته و استحقاق اجرت ندارد.

سؤال 16 

مطابق ماده ۵۶۳ قانون مدنی، در جعاله لازم نیست

اجرت از همه جهات (مقدار، نوع، نقدی بودن) مشخص باشد، و تعیین اجرت به صورت حصه مشاعی معین از مال مورد نظر نیز کافی است. در اینجا تعیین «یک سوم گردنبد» صحیح و معتبر بوده و سهیل مستحق دریافت همان مقدار است.

سوال 17

مطابق ماده ۵۶۴ قانون مدنی، در جعاله لازم نیست عامل معین باشد و حتی عمل هم می تواند مردد یا با کیفیت نامعلوم باشد. در اینجا جعاله صحیح است و چون اجرت معین نشده، مهسا مستحق اجرت المثل است.

سوال 18

مطابق ماده ۴ قانون ۱۳۵۶، تقاضای تعدیل اجاره بها فقط در صورتی ممکن است که سه سال تمام از تاریخ استفاده مستأجر از ملک یا از تاریخ حکم قطعی قبلی تعدیل اجاره بها گذشته باشد.

در این سؤال، از حکم تعدیل در سال ۱۴۰۱ هنوز سه سال نگذشته (درخواست در تیر ۱۴۰۴ است). پس درخواست قابل رسیدگی نیست.

سوال 19 

بر اساس ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶، مستأجر حق انتقال منافع به غیر را فقط در صورتی دارد که کتباً به او این اختیار داده شده باشد. در این مسئله، چون آرش بدون اجازه، نصف مغازه را به نحو اشاعه‌ای به مهدی واگذار کرده، این انتقال قانونی نبوده و بنابراین مهدی نیز هیچ‌گونه حقی برای درخواست تنظیم قرارداد با موجر ندارد.

سوال 20 

مبنای نص ماده:

«...مستأجر می‌تواند در اثناء مدت اجاره برای واگذاری حق خود، مبلغی را از موجر یا مستأجر دیگر به عنوان سرقفلی دریافت کند، مگر آنکه در ضمن عقد اجاره،

حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد.»