

فهرست مطالب



۹	حقوق مدنی
۱۰	قانون بیمه اجباری خسارت وارده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه
۲۶	قوانین روابط موجرو مستأجر ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶
۴۲	قانون حمایت خانواده مصوب ۱۳۹۱ (حقوقی)
۵۳	قانون مسؤلیت مدنی
۶۱	قانون پیش فروش ساختمان
۶۹	قانون امور حسبی
۷۴	قانون حمایت از حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان
۷۶	قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی
۷۸	قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت مصوب ۱۴۰۰
۸۳	آیین دادرسی مدنی
۸۴	قانون دیوان عدالت اداری
۱۳۷۶	لایحه قانونی استقلال کانون وکلای دادگستری ۱۳۳۳ و قانون کیفیت اخذ پروانه وکالت دادگستری ۱۳۷۶
۱۱۸	
۱۲۷	قانون حمایت خانواده مصوب ۱۳۹۱ (آیین دادرسی)
۱۳۵	قانون امور حسبی
۱۴۱	قانون شوراهای حل اختلاف مصوب ۱۴۰۲
۱۴۹	قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی
۱۶۴	قانون اجرای احکام مدنی

- ۲۰۱..... حقوق تجارت
- ۲۰۲..... قانون صدور چک
- ۲۳۳..... قانون بخش تعاونی ج.ا.ا.
- ۲۴۲..... قانون راجع به ثبت شرکت‌ها
- ۲۴۴..... احکام مرتبط از قانون اجرای
- ۲۴۴..... سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی
- ۲۴۸..... قانون تجارت الکترونیکی
- ۲۵۷..... قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی
- ۲۶۲..... قانون استفاده از خدمات تخصصی و حرفه‌ای حسابداران ذیصلاح به عنوان حسابدار رسمی
- ۲۶۷..... قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی
- ۲۷۶..... قوانین متفرقه
- ۲۸۱..... حقوق جزا
- ۲۸۲..... قانون جرایم رایانه‌ای
- ۲۹۲..... قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری
- ۲۹۷..... قانون مجازات راجع به انتقال مال غیر
- ۲۹۷..... قانون مجازات اشخاصی که برای بردن مال غیر تباری می‌نمایند
- ۳۰۱..... قانون صدور چک با اصلاحات بعدی «کیفری»
- ۳۱۱..... قانون مبارزه با پولشویی
- ۳۲۰..... قانون جرم سیاسی
- ۳۲۴..... قانون مجازات اسید پاشی مصوب ۱۳۹۸
- ۳۲۸..... احکام جزایی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰
- ۳۲۸..... قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷
- ۳۳۳..... قانون حمایت از خانواده مصوب ۱۳۹۱ «کیفری»
- ۳۳۵..... آیین دادرسی کیفری
- ۳۳۶..... قانون احترام به آزادی‌های مشروع و حفظ حقوق شهروندی
- ۳۴۱..... قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۷۳ و اصلاحات ۱۳۹۲

بسم الله الرحمن الرحيم

سخن مؤلف

آزمون «پذیرش متقاضیان پروانه کارآموزی وکالت» یکی از آزمون‌های مهم حقوقی بوده که مطلوب بسیاری از دانشجویان رشته حقوق پس از فارغ التحصیلی از دانشگاه است. از سال ۹۷ شاهد رویکردی نو در طراحی سوالات این آزمون بودیم، بدین صورت که حدود ۲۰ سوال از ۱۲۰ تست آزمون، از قوانین خاص طرح شد. این روند در سال ۹۸ نیز ادامه پیدا کرد. این بار تعداد سؤالات به حدود ۲۵ پرسش رسید. در آزمون کارآموزی سال ۹۹ قوانین خاص ۱۹ تست را به خود اختصاص داد در آزمون کارآموزی وکالت سال ۱۴۰۱ نوبت ۱۴۰۰ این تعداد ۱۹ و در آزمون کارآموزی سال ۱۴۰۲ به ۲۰ سؤال رسید که این به معنای توجه جدی طراحان سؤالات آزمون به این حوزه است. این رویه نگارنده را که خود پذیرفته شده آزمون کارآموزی کانون وکلای دادگستری مرکز است، بر آن داشت، مجموعه‌ای تهیه کند که تا حدودی جوابگوی دغدغه‌های داوطلبین در این حوزه باشد. یکی از روش‌هایی که علاوه بر یادگیری، باعث یادآوری و تثبیت مباحث قبلی شده و داوطلب می‌تواند با شناسایی نقاط ضعف و قوت خود، ایرادات درسی را برطرف کند، مطالعه به شیوه تستی است. مجموعه موجود تحت عنوان «مجموعه پرسش‌های چهار گزینه‌ای طبقه بندی شده قوانین خاص اعلامی اسکودا به همراه پاسخ نامه تشریحی-آموزشی»، به آموزش نکات مهم قوانین خاص اعلامی اسکودا می‌پردازد که با شیوه‌ای نوین و بر اساس منطق علمی با کمک تست‌ها و پاسخ نامه تشریحی-آموزشی سعی در تفهیم مطالب این قوانین دارد.

ویژگیهای برتر این مجموعه که آن را نسبت به دیگر آثار متمایز می کند به شرح زیر است:

- ۱- پرسش ها به صورت منطقی علمی و بر اساس ترتیب مواد، طبقه بندی شده تا داوطلبین گرمای، مطالب را با نظم علمی بیاموزند.
 - ۲- پاسخ هر سؤال به صورت کاملا تشریحی و مستند به نص قانونی ارائه شده است که بیانگر اهمیت دادن به فرآیند یادگیری مطالب هنگام تست زدن است.
 - ۳- پرسش ها تنها از منابع اعلامی اسکودا طرح شده و از پرداختن به قوانین غیر مرتبط خودداری گردیده است.
 - ۴- پرسش های مطروحه در آزمون های حقوقی به همراه پاسخ تشریحی آن ها نیز آمده است.
 - ۵- پاسخ نامه تشریحی هر پرسش بلافاصله پس از آن آمده تا بر اهمیت جنبه آموزشی تست، نسبت به بعد صرفا سنجش آن تاکید کند.
- «طبیعی است در بعضی از قوانین که حجم کمتری از سوالات را به خود اختصاص داده اند، تنها پرسش ها از مواد مهم و دارای اولویت طرح شده است.»

نکاتی برای مطالعه مفید تر کتاب:

- ۱- استفاده از تست ابزاری است برای کمک به فرآیند یادگیری، لذا مطالعه چنین منبعی شما را از مراجعه به متن قانون بی نیاز نمی کند.
- ۲- سعی کنید ابتدا متن قانون را بخوانید سپس پرسش های مربوط به آن را مطالعه کرده و همراه با خوانش پاسخنامه، متن ماده را مرور و در صورت لزوم یادداشت برداری کنید.

طبیعتا هر کتابی که به رشته تحریر در می آید مصون از خطا و کاستی نیست و این اثر نیز به طریق اولی مصون از چنین کاستی هایی نیست، لذا مشتاق راهنمایی های شما بزرگواران از طریق پل های ارتباطی زیر هستیم.

پیام رسان تلگرام: law-ut۱۹۹۶
اینستاگرام: farzadramazani.lawyer
ایمیل: f.ramazani۷۵@ut.ac.ir

در پایان امیدوارم اثر حاضر کمکی هر چند کوچک در راه آسان کردن مطالعه و فهم بیشتر قوانین مربوطه کند و امکان هضم موادی که در دوران تحصیل فرصت پرداختن به آنها برای اساتید گرامی میسر نبوده را فراهم کند.

و من الله التوفیق

فرزاد رمضانی



حقوق مدنی

قانون بیمه اجباری خسارت وارده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه



۱- کدام گزینه در مورد خسارت ناشی از تصادفات رانندگی صحیح نیست؟

- ۱) اگر خودرو سبب حادثه فاقد بیمه نامه باشد، جبران خسارت‌های مالی شخص ثالث به عهده مسبب حادثه است.
- ۲) جبران خسارت ناشی از قوه قاهره اصولاً خارج از تعهدات بیمه گر و صندوق نیست.
- ۳) اگر عابر پیاده مرتکب تقصیر شود یا عمداً قصد اضرار به خود را داشته باشد، در هر حال بیمه گر و صندوق مسول جبران خسارت‌های بدنی او نیستند.
- ۴) در مورد مابه التفاوت ناشی از عدم اخذ الحاقیه، بیمه گر می‌تواند بعد از جبران خسارت بدنی زیان دیده مابه التفاوت را از صندوق مطالبه کند.

گزینه «۳» صحیح است.

شرح: جبران خسارت‌های مالی فراتر از بیمه نامه و جبران خسارت مالی در فرض فقدان بیمه نامه مستقیماً بر عهده راننده مسبب حادثه است. خسارت ناشی از قوه قاهره طبق بند «پ» ماده ۱ قانون بیمه اجباری، اصولاً خارج از تعهدات بیمه گر و صندوق نیست. در فرض تقصیر عابر پیاده، امکان مطالبه خسارت توسط او از بیمه گر و صندوق وجود دارد ولی در فرض تعدد زیان دیده، طبق بند «ت» ماده ۱۷، بیمه گر و صندوق مسول نیستند. کسری ناشی از عدم الحاقیه، طبق ماده ۱۳ قانون، توسط بیمه گر جبران می‌شود و بیمه گر بعداً حق رجوع به صندوق را خواهد داشت.

- ۲- اگر خودرو احمد فاقد بیمه نامه شخص ثالث باشد و احمد آن را در اختیار دوست خود سروش قرار داده باشد و سروش در اثر تقصیر در رانندگی با اتومبیل گران قیمت پروانه تصادف کند که هم منجر به خسارت مالی خودرو پروانه شود و هم خسارت بدنی مستوجب نصف دیه کامل به پروانه وارد شود، کدام گزینه صحیح است؟

- (۱) جبران خسارت مالی تا حد خسارت متناظر وارده به خودرویی که مبلغ آن نصف دیه کامل مرد مسلمان در ماه حرام باشد بر عهده احمد و سروش است.
- (۲) صندوق تامين خسارات بدنی، معادل نصف دیه کامل مرد را به پروانه می‌پردازد و می‌تواند کل آن را از سروش مطالبه کند.
- (۳) احمد در خصوص خسارات بدنی مسولیت ندارد و هیچ جزای نقدی نیز بر او اعمال نمی‌شود.
- (۴) احمد مکلف است ده درصد نصف دیه کامل مرد را به عنوان جزای نقدی بپردازد.

گزینه «۴» صحیح است.

شرح: جبران خسارت مالی تا حد خسارت متناظر وارده به گرانترین خودروی متعارف صرفاً بر عهده راننده مسبب حادثه یعنی سروش است و پرداخت دیه بر عهده صندوق است و صندوق دیه زیان دیده را به میزان دیه مرد می‌پردازد. اما به میزان دیه‌شهرعی زن حق رجوع به راننده مسبب حادثه را دارد و از آنجا که خودرو با اذن مالک در اختیار سروش بوده، مالک طبق بند پ ماده ۴ قانون بیمه اجباری، مکلف به پرداخت جزای نقدی معادل ده درصد خسارت بدنی است که صندوق به زیان دیده پرداخته است.

۳- در خصوص انتقال تخفیفات ناشی از نداشتن حوادث منجر به خسارت به تبع انتقال وسیله نقلیه طبق قانون بیمه اجباری کدام مورد صحیح است؟

- (۱) تخفیفات متعلق به انتقال گیرنده است.
- (۲) تخفیفات متعلق به انتقال گیرنده است، مگر این که شرط خلاف شده باشد.
- (۳) انتقال تخفیفات به شخص دیگر قانوناً ممنوع است.
- (۴) تخفیفات قانوناً متعلق به انتقال گیرنده نیست.

گزینه «۴» صحیح است.

شرح: طبق تبصره ماده ۶ قانون بیمه اجباری مصوب ۱۳۹۵، تخفیفات اصولاً متعلق به انتقال دهنده است ولی انتقال دهنده می‌تواند تخفیفات را به وسیله نقلیه دیگر از همان نوع که متعلق به او یا همسر، والدین یا اولاد بلاواسطه وی باشد منتقل کند.

۴- اگر راننده یک پراید در تصادف با یک خودرو سانتافه، خسارت سنگینی به آن خودرو وارد کند و راننده پراید صد در صد مقصر باشد و پراید دارای بیمه نامه شخص ثالث باشد، جبران خسارت به چه نحو صورت می‌گیرد؟

- (۱) بیمه گر هیچ مسؤلیتی ندارد و فقط راننده پراید باید خسارت را در حد خسارت متناظر به گران‌ترین خوردروی متعارف جبران کند.
- (۲) بیمه گر تنها تا سقف تعهدات مالی بیمه نامه مسؤل است و مازاد آن تا حد خسارت متناظر به گران‌ترین خوردروی متعارف بر عهده راننده پراید است.
- (۳) راننده پراید هیچ مسؤلیتی ندارد و پرداخت خسارت به طور کامل بر عهده بیمه گر است.
- (۴) بیمه گر تنها تا سقف تعهدات مالی بیمه نامه مسؤل است و مازاد آن کاملاً بر عهده راننده پراید است.

گزینه «۲» صحیح است.

شرح: طبق ماده ۸ قانون بیمه اجباری و تبصره ۳ و ۴ این ماده، بیمه گر در بیمه شخص ثالث صرفاً تا سقف تعهدات مالی بیمه نامه وظیفه جبران خسارت بدنی دارد و نسبت به خسارات مالی مازاد بر سقف تعهدات مالی بیمه نامه مسؤلیتی ندارد و در مورد خسارت وارده به اتومبیل‌ها در سوانح رانندگی، بیمه گر و مسبب حادثه صرفاً تا حد خسارت متناظر وارده به گران‌ترین خوردروی متعارف مسؤلیت دارند. منظور از خوردروی متعارف خوردرویی است که قیمت آن کمتر از پنجاه درصد (۵۰٪) سقف تعهدات بدنی که در ابتدای هر سال مشخص می‌شود، باشد.

۵- درج شرط در بیمه نامه برای بیمه گذار یا زیان دیده مبنی بر مزایای کمتر از مزایای مندرج در قانون بیمه اجباری خسارات وارد شده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه مصوب ۱۳۹۵ چه حکمی دارد؟

(مرکز وکلای قوه قضاییه ۱۳۹۸)

- (۱) هم شرط و هم بیمه نامه صحیح است.
- (۲) شرط باطل بوده اما بیمه نامه صحیح است.
- (۳) هم شرط و هم بیمه نامه باطل است.
- (۴) شرط باطل است و بیمه نامه قابل ابطال است.

☑ گزینه ۲ صحیح است.

شرح: مطابق ماده ۱۱ قانون بیمه اجباری شخص ثالث که بیان می‌دارد: «درج هر گونه شرط در بیمه نامه که برای بیمه گذار یا زیان دیده مزایای کمتر از مزایای مندرج در این قانون مقرر کند، یا درج شرط تعلیق تعهدات بیمه گر در قرارداد به هر نحوی، باطل و بلااثر است. بطالان شرط سبب بطالان بیمه نامه نمی‌شود. همچنین اخذ هر گونه رضایتنامه از زیان دیده توسط بیمه گر و صندوق مبنی بر رضایت به پرداخت خسارت کمتر از مزایای مندرج در این قانون ممنوع است و چنین رضایتنامه‌ای بلااثر است.»

۶- اگر راننده‌ای ۸ نفر را سوار پیکان خود کرده و در اثر حادثه تمام آنان فوت کنند و ماشین دارای بیمه نامه‌ی شخص ثالث باشد، کدام گزینه صحیح است؟

- ۱) بیمه گر ملزم به جبران دیه تمام اشخاص است.
- ۲) بیمه گر خسارت هیچ یک را جبران نمی‌کند چون راننده مرتکب تخلف شده است.
- ۳) بیمه گر ملزم به جبران خسارت در حد تعداد مجاز سر نشینان است و مابقی را منحصرآ راننده جبران می‌کند.
- ۴) بیمه گر ملزم به جبران خسارت در حد تعداد مجاز سر نشینان است و مابقی را صندوق جبران می‌کند.

☑ گزینه «۴» صحیح است.

شرح: طبق ماده ۱۲ قانون بیمه اجباری، بیمه گر در خصوص خسارات بدنی سر نشینان خودرو، به میزان حاصل ضرب ظرفیت مجاز خودرو در سقف تعهدات بدنی مسؤل است و مابقی خسارت که به علت عدم رعایت ظرفیت مجاز خودرو ایجاد شده، توسط صندوق جبران می‌شود و صندوق بعد از جبران خسارت، حق رجوع به راننده مسبب حادثه را دارد.

۷- در کدام مورد صلح، صحیح نیست؟

- ۱) صلح دعوی حضانت بین پدر و مادر
- ۲) صلح دعوی مولی علیه از جانب ولی بدون تصویب دادستان
- ۳) صلح بیمه گر و زیان دیده بر خسارت کمتر از نرخ قانونی در بیمه شخص ثالث
- ۴) صلح فضول و اصیل در مورد میزان غرامات ناشی از معامله فضولی

☑ گزینه «۳» صحیح است.

شرح: طبق ماده ۱۱ قانون بیمه اجباری مصوب ۱۳۹۵، درج هرگونه شرط در بیمه نامه که برای بیمه‌گذار یا زیان دیده مزایای کمتر از مزایای مندرج در این قانون مقرر کند، یا درج شرط تعلیق تعهدات بیمه گر در قرارداد به هر نحوی، باطل و بلااثر است. بطلان شرط سبب بطلان بیمه نامه نمی‌شود. همچنین اخذ هرگونه رضایتنامه از زیان دیده توسط بیمه گر و صندوق مبنی بر رضایت به پرداخت خسارت کمتر از مزایای مندرج در این قانون ممنوع است و چنین رضایتنامه‌ای بلااثر است.

۸- در نتیجه تصادف دو خودروی «الف» و «ب»، راننده خودرو «ب» که فاقد گواهینامه رانندگی است مصدوم می‌شود، راننده خودرو «الف» مقصر شناخته می‌شود. در خصوص نحوه جبران خسارت وارد شده به راننده خودرو «ب» کدام مورد صحیح است؟
(کانون وکلا ۱۴۰۲)

- ۱) بیمه گر ملکف است خسارت وارد شده به خودرو «ب» را جبران کند.
- ۲) از آنجا که راننده خودرو «ب» فاقد گواهینامه رانندگی است بیمه گر تکلیفی به پرداخت خسارت به وی ندارد.
- ۳) بیمه گر مکلف به پرداخت خسارت راننده خودروی «ب» است اما بعداً می‌تواند مبالغ پرداخت شده را از راننده خودروی «الف» مسترد نماید.
- ۴) بیمه گر تکلیفی به خسارت راننده خودروی «ب» ندارد اما راننده خودروی «الف» طبق قواعد عمومی باید خسارت وی را جبران کند.

☑ پاسخ گزینه ۱ صحیح است.

شرح: خسارت را راننده خودرو «الف» وارد نموده لذا برای بار نمودن مسؤلیت، گواهینامه نداشتن راننده خودرو «ب» موضوعیت پیدا نمی‌کند و مطابق با قاعده عمومی در قانون بیمه اجباری خسارات وارد شده به شخص ثالث بیمه گر ملکف است خسارت وارده را به زیان دیده جبران کند.

گزینه ۲ نادرست است زیرا مقصر حادثه راننده بدون گواهینامه یعنی «ب» نبوده است
گزینه ۳ نادرست است زیرا راننده خودرو «الف» دارای گواهینامه بوده و مشمول هیچ یک از بند های ماده ۱۵ قانون بیمه اجباری نیست.

گزینه ۴ نادرست است زیرا مطابق با قانون بیمه اجباری خسارت زیان دیده در هر صورت باید پرداخت گردد.

۹- اگر اتومبیلی دارای بیمه نامه شخص ثالث باشد و مالک خودرو در حین رانندگی مرتکب یکی از تخلفات رانندگی حادثه ساز شود که منجر به فوت یک زن در ماه حرام شود، جبران خسارت به چه صورت است؟

- ۱) بیمه گر معادل ديه كامل مرد مسلمان در ماه حرام را به وراث متوفى مى پردازد و كل ان را از مسبب حادثه بازىافت مى كند
- ۲) بیمه گر معادل ديه كامل مرد مسلمان در ماه حرام را به وراث متوفى مى پردازد و نصف آن را از مسبب حادثه بازىافت مى كند.
- ۳) بیمه گر معادل ديه كامل مرد مسلمان در ماه حرام را به وراث متوفى مى پردازد و ۲/۵ درصد آن را از مسبب حادثه بازىافت مى كند.
- ۴) بیمه گر معادل ديه كامل مرد مسلمان در ماه حرام را به وراث متوفى مى پردازد و حق رجوع به مسبب حادثه را ندارد.

گزینه «۳» صحیح است.

شرح: بیمه گر خسارت زیان دیده را بر اساس ديه مرد مسلمان مى پردازد و دين و جنسيت در مبلغ خسارت پرداختى به زیان دیده موثر نيست و طبق بند الف ماده ۱۴ قانون بیمه اجبارى، بیمه گر مى تواند در اولين حادثه كه ناشى از تخلفات رانندگى حادثه ساز باشد، معادل ۲/۵ درصد خسارت پرداختى را از راننده مسبب حادثه بازىافت كند.

۱۰- در کدام یک از موارد زیر، بیمه گر نمی تواند در بیمه شخص ثالث پس از جبران خسارت زیان دیده به راننده مقصر حادثه مراجعه نماید؟

- ۱) خسارت در اثر استعمال مواد روان گردان توسط راننده مسبب حادثه ایجاد شود.
- ۲) خسارت ناشی از استعمال مشروبات الکلی باشد.
- ۳) خودرو مسروقه بوده و راننده از مسروقه بودن مطلع باشد.
- ۴) زیان دیده فاقد گواهینامه باشد.

✓ گزینه ۴ صحیح است.

شرح: مطابق ماده ۱۵ قانون بیمه اجباری خسارات وارد شده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه مصوب ۱۳۹۵/۰۲/۲۰، در موردی که راننده مسبب حادثه در حال مستی یا استعمال مواد مخدر یا روان گردان بوده و یا راننده مسبب حادثه، وسیله نقلیه را سرقت کرده یا از مسروقه بودن آن آگاه باشد و همچنین در موردی که راننده مسبب حادثه فاقد گواهینامه باشد بیمه گر می‌تواند پس از جبران خسارت زیان دیده به راننده مسبب حادثه رجوع کند. بنابراین هرگاه زیان دیده فاقد گواهینامه باشد، موضوع مشمول ماده فوق‌الذکر نبوده و بیمه گر حق رجوع به راننده مسبب حادثه را ندارد.

۱۱- در بیمه شخص ثالث، در کدام مورد، بیمه گر نمی‌تواند پس از جبران خسارت زیان دیده، به راننده مسبب حادثه رجوع کند؟

- ۱) خسارت، ناشی از مستی راننده مسبب حادثه باشد.
- ۲) زیان دیده فاقد گواهینامه باشد.
- ۳) خسارت، ناشی از استعمال مواد روان گردان توسط راننده مسبب حادثه باشد.
- ۴) راننده مسبب حادثه، از مسروقه بودن وسیله نقلیه آگاه باشد.

✓ گزینه «۲» صحیح است.

شرح: طبق ماده ۱۵ قانون بیمه اجباری خسارات وارده به شخص ثالث، «در موارد زیر بیمه گر مکلف است بدون هیچ شرط و اخذ تضمین، خسارت زیان دیده را پرداخت کند و پس از آن می‌تواند به قائم مقامی زیان دیده از طریق مراجع قانونی برای بازیافت تمام یا بخشی از وجوه پرداخت شده به شخصی که موجب خسارت شده است مراجعه کند:

الف - اثبات عمد مسبب در ایجاد حادثه نزد مراجع قضائی.

ب - رانندگی در حالت مستی یا استعمال مواد مخدر یا روانگردان مؤثر در وقوع حادثه که به تأیید نیروی انتظامی یا پزشکی قانونی یا دادگاه رسیده باشد.

پ - در صورتی که راننده مسبب، فاقد گواهینامه رانندگی باشد یا گواهینامه او متناسب با نوع وسیله نقلیه نباشد.

ت - در صورتی که راننده مسبب، وسیله نقلیه را سرقت کرده یا از مسروقه بودن آن، آگاه باشد.»

۱۲- کدام مورد در خصوص جبران خسارت زیان دیده طبق قانون بیمه اجباری صحیح است؟

- ۱) در صورت قصد ایراد صدمه به شخص ثالث، بیمه گر مسول نیست.
- ۲) در صورت قصد ایراد صدمه به شخص ثالث، بیمه گر و صندوق مسول نیستند.
- ۳) در صورت قصد ایراد به خود، صندوق مسول جبران خسارت راننده نیست.
- ۴) در صورت بروز قوه قاهره و فقدان بیمه نامه، صندوق مسوول جبرات خسارت بدنی شخص ثالث نیست.

گزینه «۳» صحیح است.

شرح: در صورت اثبات عمد راننده در ایجاد حادثه، طبق ماده ۱۵ قانون بیمه اجباری، بیمه گر موظف است خسارت زیان دیده را بپردازد و می‌تواند به قایم مقامی از زیان دیده به مسبب حادثه رجوع کند و در صورت فقدان بیمه نامه نیز تکلیف جبران خسارت برعهده صندوق خواهد بود، اما طبق بند ت ماده ۱۷ قانون بیمه اجباری، در صورت اثبات قصد زیان دیده در اضرار بهخود، اساساً مورد از شمول قانون بیمه اجباری خارج است و بیمه گر و صندوق تکلیفی به جبران خسارت ندارند. طبق مستفاد از بند پ ماده ۱ قانون بیمه اجباری، حوادث ناشی از قوه قاهره از تعهدات بیمه گر و صندوق خارج نیست.

۱۳- در کدام مورد بیمه گر پس از پرداخت خسارت زیان دیده می‌تواند به مسبب حادثه رجوع کند؟

- ۱) اثبات تقصیر مسبب حادثه در مرجع قضایی
- ۲) در صورتی که زیان دیده فاقد گواهینامه رانندگی باشد و یا گواهینامه او متناسب با نوع وسیله نقلیه نباشد.
- ۳) در صورتی که راننده مسبب حادثه وسیله نقلیه را سرقت کرده باشد.
- ۴) همه موارد

گزینه «۴» صحیح است.

شرح: طبق ماده ۱۵ قانون بیمه اجباری، در موارد زیر بیمه گر مکلف است بدون هیچ شرط و اخذ تضمین، خسارت زیان دیده را پرداخت کند و پس از آن می‌تواند به قائم مقامی زیان دیده از طریق مراجع قانونی برای بازیافت تمام یا بخشی از وجوه پرداخت شده به شخصی که موجب خسارت شده است مراجعه کند: الف - اثبات عمد مسبب در ایجاد حادثه نزد مراجع قضائی ب - رانندگی در حالت مستی یا استعمال مواد مخدر یا روانگردان مؤثر در وقوع حادثه

که به تأیید نیروی انتظامی یا پزشکی قانونی یا دادگاه رسیده باشد. پ - در صورتی که راننده مسبب، فاقد گواهینامه رانندگی باشد یا گواهینامه او متناسب با نوع وسیله نقلیه نباشد. ت - در صورتی که راننده مسبب، وسیله نقلیه را سرقت کرده یا از مسروقه بودن آن، آگاه باشد.

۱۴- علی جهت اخذ گواهینامه، در یک آموزشگاه دارای مجوز قانونی ثبت نام می‌کند. چنانچه علی در حین آموزش رانندگی به حسین برخورد کرده و باعث جرح وی شود. کیفیت جبران خسارت به چه ترتیبی است؟

(۱) بیمه گر مکلف به پرداخت خسارت وارده است و بعداً نسبت به ده درصد خسارت حق رجوع به علی را دارد.

(۲) بیمه گر مکلف به پرداخت خسارت وارده است و حق رجوع به هیچ شخصی را ندارد.

(۳) بیمه گر مکلف به پرداخت خسارت وارده است و بعداً نسبت به ده درصد خسارت حق رجوع به آموزشگاه مربوطه را دارد.

(۴) بیمه گر مکلف به جبران خسارت وارده است و بعداً نسبت به ده درصد خسارت حق رجوع به علی و آموزشگاه مربوطه را دارد.

گزینه «۲» صحیح است .

شرح: طبق تبصره ۳ ماده ۱۵ قانون بیمه اجباری، خسارات وارد شده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه در صورتی که حادثه در حین آموزش رانندگی توسط مراکز مجاز یا آزمون اخذ گواهینامه رخ دهد خسارت پرداخت شده توسط شرکت بیمه از آموزش گیرنده یا آموزش دهنده قابل بازیافت نخواهد بود و حسب مورد آموزش دهنده یا آموزش گیرنده راننده محسوب می‌شود

۱۵- کیفیت رجوع بیمه‌گر به راننده مسبب حادثه برای باز یافت خساراتی که بیمه گر به زیان دیده پرداخت کرده است در کدام مورد با سایر موارد متفاوت است؟

(۱) وقوع حادثه ناشی از استعمال مواد مخدر باشد

(۲) راننده مسبب حادثه از مسروقه بودن وسیله نقلیه آگاه باشد

(۳) گواهینامه راننده مسبب حادثه متناسب با وسیله نقلیه نباشد

(۴) علت حادثه، ارتکاب یکی از تخلفات حادثه ساز توسط راننده باشد.

☑ گزینه «۴» صحیح است.

شرح: مفاد مواد ۱۴ و ۱۵ قانون بیمه اجباری وسایل نقلیه موتوری، حدود و شرایط رجوع بیمه گر به مسبب حادثه را پس از جبران خسارت وارده به زیان دیده مشخص نموده است. در صورتی که طبق گزارش کارشناس پلیس رانندگی علت حادثه، ارتکاب یکی از تخلفات رانندگی حادثه ساز باشد ماده ۱۴ این قانون اعمال می‌شود. اما در سه مورد دیگر مذکور در سوال مطروحه به دلیل شدید تر بودن تاثیر فعل مسبب بر وقوع حادثه مفاد ماده ۱۵ اجرا می‌شود که بالطبع میزان رجوع بیمه گر در این موارد بیشتر و مقدار خسارات قابل بازیافت وسعت بیشتری دارد.

۱۶- در مورد خسارت بدنی، اگر زیان دیده قبل یا بعد از ورود ضرر، رضایت به دریافت دیه‌ی کمتر از حق قانونی خود بدهد آیا چنین رضایت و توافقی معتبر است؟

۱) رضایت قبل از وقوع خسارت ممکن است صحیح باشد.

۲) در هر حال باطل است.

۳) در هر حال صحیح است.

۴) رضایت بعد از وقوع خسارت اصولاً صحیح است.

☑ گزینه «۴» صحیح است.

شرح: شرط عدم مسولیت و تحدید مسؤلیت منجر به حذف خسارت یا کاستن از خسارت می‌شود و می‌دانیم که چنین شروطی در مورد خسارت بدنی باطل است، یعنی اگر قبل از وقوع خسارت، زیان دیده رضایت دهد که در فرض بروز خسارت بدنی، مبلغی کمتر از دیه قانونی خود بگیرد، چنین توافقی مطلقاً باطل و بلااثر است، اما بعد از ورود خسارت، اصولاً زیان دیده می‌تواند عامل زیان را از بخشی از خسارت ابرا کند و کمتر از خسارت قانونی از او مطالبه کند، مگر در موارد استثنایی مثل بیمه اجباری که در این مورد، اگر زیان دیده حتی بعد از ورود خسارت، رضایت به دریافت مبلغی کمتر از خسارت قانونی بدهد، این رضایت باطل و بلااثر است و زیان دیده می‌تواند بعداً کل خسارت وارده را مطالبه کند.

۱۷- «الف» دارنده خودروی سواری، وسیله نقلیه‌ای را که تحت پوشش بیمه قرار داده، در اختیار «ب» که دارای گواهینامه معتبر و متناسب با وسیله نقلیه است، قرار می‌دهد. در نتیجه تصادفی که «ب» مسبب غیرعمدی آن است، «ج» مصدوم می‌شود. در خصوص نحوه جبران خسارت بدنی «ج» و مسئولیت «الف» و «ب» در مقابل وی و تعهدات بیمه‌گر، کدام مورد صحیح است؟

- ۱) تنها در صورتی که بیمه‌گر، حداکثر ظرف مدت پانزده روز پس از دریافت مدارک، خسارت «ج» را نپردازد، وی می‌تواند براساس قواعد عمومی و قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی، از «الف» و «ب» مطالبه خسارت کند.
- ۲) نظر به اینکه مسئولیت دارنده، مانع مسئولیت راننده نیست، «ج»، علاوه بر استفاده از بیمه، فقط می‌تواند مطابق قواعد عمومی و قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی، از «ب» مطالبه خسارت کند.
- ۳) «ج» یا از طریق بیمه می‌تواند تقاضای جبران خسارت کند یا مطابق قواعد عمومی و قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی، خسارت وارد شده به خود را از «الف» و «ب» مطالبه کند.
- ۴) «ج» می‌تواند از بیمه‌گر تقاضای جبران خسارت کند و نمی‌تواند تقاضای اعمال قواعد عمومی و قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی را در خصوص «الف» و «ب» بنماید.

پاسخ: گزینه ۴ صحیح است

شرح: با توجه به فلسفه تصویب و عمومات قانون بیمه اجباری سال ۱۳۹۵ و با توجه به اینکه ماشین بیمه می‌باشد و راننده دارای گواهینامه است لذا منحصرأ بیمه مسؤل و پاسخگو می‌باشد و ج می‌تواند برای جبران خسارت صرفاً از بیمه‌گر تقاضای جبران خسارت نماید.

۱۸- راننده‌ای به علت مست بودن کنترل خودروی خود را از دست می‌دهد و با عابر پیاده‌ای برخورد می‌کند که منجر به آسیب جدی عابر می‌شود. در این صورت شرکت بیمه‌گر پس از تأدیه خسارت ثالث چه حقی بر راننده مزبور خواهد داشت؟

- ۱) می‌تواند برای باز یافت خسارت به راننده رجوع کند و اسناد پرداخت بیمه‌گر در حکم سند لازم الاجرا خواهد بود.
- ۲) می‌تواند برای باز یافت خسارت به راننده رجوع کند و بایداز طریق دادگاه صالح اقدام نماید.
- ۳) می‌تواند برای باز یافت خسارت به راننده رجوع کند و بایداز طریق بیمه مرکزی اقدام نماید.
- ۴) نمی‌تواند برای باز یافت خسارت به راننده رجوع کند.

گزینه «۱» صحیح است.

شرح: توضیح اینکه ماده ۱۵ قانون بیمه اجباری، مواردی را احصا نموده است (از جمله بند «ب» یعنی رانندگی در حال مستی) که در صورت تحقق آنها بیمه گرمی تواند پس از جبران بی قید و شرط خسارت وارد به زیان دیده با قایم مقامی از زیان دیده به مسبب حادثه رجوع کرده و از طریق مراجع قضایی برای بازیافت تمام یا بخشی از خسارت اقدام نماید. تبصره ۲ همین ماده متذکر می‌گردد در مواردی که بیمه گر حق رجوع به مسبب را دارد اسناد پرداخت وی در حکم سند لازم اجرا خواهد بود که حسب مورد هم از طریق قسمت اجرای سازمان ثبت و هم محاکم قابل استیفا است.

۱۹- اگر راننده پرایدی که دارای بیمه نامه شخص ثالث است، با رعایت کامل مقررات در حال رانندگی باشد و بر حسب اتفاق به خودرو گران قیمتی که زیر تابلوی پارک ممنوع پارک کرده است برخورد کند و منجر به ورود ۵۰۰ میلیون خسارت شود، جبران خسارت به چه ترتیب خواهد بود؟

- ۱) بیمه‌گر مسؤل جبران خسارت تا حد خسارت متناظر وارده به گران ترین خودروی متعارف با در نظر گرفتن سقف تعهدات مالی بیمه نامه است.
- ۲) بیمه گر مسؤل جبران خسارت در حدود سقف تعهدات بیمه نامه می‌باشد و مابقی بر عهده راننده است.
- ۳) بیمه گر مسؤل جبران خسارت تا حد خسارت متناظر وارده به خودروی متعارف بدون در نظر گرفتن سقف تعهدات مالی بیمه نامه است.
- ۴) نه راننده پراید و نه بیمه گر مسؤل جبران خسارت نیستند.

گزینه «۲» صحیح است.

شرح: از آنجا که راننده تقصیری نداشته، هیچ مسؤلیتی ندارد ولی به هر حال این خسارت، ناشی از حادثه رانندگی محسوب می‌شود و طبق ماده ۱۷ قانون بیمه اجباری، خارج از تعهدات بیمه گر نیست و بیمه گر با لحاظ ماده‌ی ۸ و تبصره ۳ آن در قانون بیمه اجباری، صرفاً در حد خسارت متناظر وارده به گرانترین خودرو متعارف با در نظر گرفتن سقف تعهدات مالی بیمه نامه مسؤل است.

۲۰- بر اساس قانون بیمه اجباری مسؤلیت مدنی دارندگان وسایل نقلیه موتوری زمینی در مقابل شخص ثالث، خسارت کدام یک از اشخاص زیر، جبران نخواهد شد؟ (وکالت-۹۹)

۱) دارنده وسیله نقلیه مسبب حادثه که با سپردن خودرو به شخص فاقد گواهینامه، سبب بروز حادثه و تحمل زیان بدنی شده باشد.

۲) دامدار بی احتیاطی که با رها کردن دامها در جاده عمومی، سبب بروز حادثه به میزان پنجاه درصد شده باشد.

۳) زیان دیده‌ای که قصد خسارت به خود را داشته باشد.

۴) سرنشین وسیله نقلیه که خود، مسبب حادثه باشد.

گزینه «۳» صحیح است.

شرح: مطابق با ماده ۱۷ قانون بیمه اجباری خسارات وارد شده به شخص ثالث در اثر

حوادث ناشی از وسایل نقلیه موارد زیر از شمول بیمه نامه موضوع این قانون خارج است:

الف- خسارات وارده به وسیله نقلیه مسبب حادثه و محمولات آن

ب- خسارت مستقیم و یا غیرمستقیم ناشی از تشعشعات اتمی و رادیواکتیو

ج- جریمه یا جزای نقدی

د- اثبات قصد زیان دیده در ایراد صدمه به خود مانند خودکشی، اسقاط جنین و نظایر آن و نیز

اثبات هر نوع خدعه و تبانی نزد مراجع قضائی

۲۱- اگر عابری در عبور از عرض خیابان، مرتکب بی‌مبالاتی شود و در نتیجه، راننده

خودرو نتواند خودرو را کنترل کند و با عابر پیاده برخورد نماید و به عابر آسیب بدنی وارد

شود، مسؤلیت جبران این آسیب بدنی طبق قوانین فعلی، بر عهده چه کسی است؟

(مرکز وکلای قوه قضاییه ۱۴۰۰)

۱) عابر و بیمه‌گر، متساویا

۲) بیمه‌گر و عابر، به نسبت درجه تأثیر

۳) عابر

۴) بیمه‌گر

گزینه ۴ صحیح است.

شرح: طبق بند «ت» ماده ۱۷ قانون بیمه اجباری، اگر زیان دیده در ایراد صدمه به خود قصد زیان داشته باشد، مورد از شمول قانون فوق خارج است. ولی اگر صدمه بر اثر بی احتیاطی عابر رخ داده باشد بیمه گر مسؤلیت جبران خسارت را دارد.

۲۲- چنانچه اتومبیلی فاقد بیمه شخص ثالث و بیمه حوادث راجع به خسارت وارده به راننده مسبب حادثه باشد و در اثر برخورد اتومبیل به درخت، خسارت بدنی به راننده و سرنشین وارد شود، صندوق تامین خسارت بدنی در کدام مورد موظف به جبران خسارت است؟

- (۱) خسارت وارده به سرنشین
(۲) خسارت وارده به راننده
(۳) خسارت وارده به راننده و سرنشین
(۴) صندوق موظف به جبران خسارت نیست.

گزینه «۱» صحیح است.

شرح: طبق ماده ۲۰ قانون بیمه اجباری، صندوق تامین خسارت بدنی، برای جبران خسارت بدنی وارده به اشخاص ثالث است، لذا در فرض این مسیله، صندوق خسارت بدنی سرنشین را که شخص ثالث محسوب می شود می پردازد اما خسارت بدنی راننده را نخواهد پرداخت.

۲۳- در کدام مورد صندوق تأمین خسارت های بدنی میتواند به قائم مقامی زیان دیده از طریق مراجع قانونی وجوه پرداخت شده را بازیافت کند؟

(مرکز وکلای قوه قضاییه ۱۳۹۸)

- (۱) صندوق به موجب قانون، معادل دیه مرد مسلمان را به زیان دیده یا قائم مقام وی پرداخت می کند.
(۲) زیان دیدگان خارج از وسیله نقلیه بیش از سقف تعهدات بیمه گر موضوع تبصره ماده ۱۲ قانون باشند.
(۳) پرداخت خسارت به سبب خارج از ظرفیت بودن سرنشینان داخل وسیله نقلیه سبب حادثه باشد.
(۴) پروانه فعالیت شرکت بیمه تعلیق یا لغو شود.

گزینه ۴ صحیح است.

شرح: به استناد ماده ۲۲ قانون بیمه اجباری شخص ثالث، در صورت تعلیق یا لغو پروانه فعالیت شرکت بیمه صندوق خسارات بدنی، خسارات وارده را می پردازد و سپس به قایم مقامی زیان دیدگان به بیمه گر مراجعه می کند. در ماده ۲۲ به عبارت قایم مقامی تصریح شده است. در صورتی که سرنشینان وسیله نقلیه از ظرفیت مجاز آن وسیله بیشتر باشند، و در

نتیجه مجموع خسارات بدنی زیان‌دیدگان وسیله نقلیه بیش از سقف مذکور باشد طبق م ۱۲ ق. بیمه اجباری مبلغ خسارت مورد تعهد بیمه‌گر به نسبت خسارت وارده به هر یک از زیان دیدگان بین آنها تسهیم می‌گردد و مابه التفاوت خسارت بدنی هر یک از زیان دیدگان توسط صندوق تامین خسارات های بدنی پرداخت و سپس از مسبب حادثه بازیاقت می‌شود. در ماده ۱۲ که ناظر به گزینه ۳ می‌باشد نیز به مراجعه صندوق به مسبب حادثه مراجعه شده ولی در نص ماده برخالف ماده ۲۲ به عبارت قایم مقامی اشاره نشده است.

۲۴- در کدام مورد صندوق تامین خسارات بدنی ، حق رجوع به مسبب حادثه را دارد؟

- (۱) مابه التفاوت دیه مسلمان و غیر مسلمان
- (۲) دیه مازاد بر ظرفیت مجاز خودرو
- (۳) دیه مازاد بر تعهدات بیمه گر در مورد اشخاص خارج از خودرو
- (۴) پرداخت خسارت در اثر لغو پروانه بیمه گر

گزینه «۲» صحیح است.

شرح: طبق ماده ۲۵ قانون بیمه اجباری مصوب ۱۳۹۵ و تبصره آن، صندوق مکلف است بدون اخذ تضمین از زیان دیده یا مسبب زیان، خسارت زیان دیده را پرداخت نموده و پس از آن مکلف است به شرح زیر به قائم مقامی زیان دیده از طریق مراجع قانونی وجوه پرداخت شده را بازیاقت کند: الف - در صورتی که پرداخت خسارت به سبب نداشتن، انقضاء یا بطلان بیمه نامه باشد به مسبب حادثه رجوع می‌کند. ب - در صورتی که پرداخت خسارت به سبب تعلیق یا لغو پروانه یا توقف یا ورشکستگی بیمه گر موضوع ماده ۲۲ این قانون باشد به بیمه گر و مدیران آن رجوع می‌کند. پ - در صورتی که پرداخت خسارت به سبب شناخته نشدن وسیله نقلیه مسبب حادثه باشد، پس از شناخته شدن آن حسب مورد به مسبب حادثه یا بیمه گر وی رجوع می‌کند. ت - در صورتی که پرداخت خسارت به سبب خارج از ظرفیت بودن سرنشینان داخل وسیله نقلیه مسبب حادثه باشد به مسبب حادثه رجوع می‌کند. تبصره ۱- در موارد زیر صندوق نمی‌تواند برای بازیاقت به مسبب حادثه رجوع کند:

۱- در موارد جبران کسری پوشش بیمه نامه ناشی از افزایش مبلغ ریالی دیه پرداخت خسارت به استناد ماده (۱۳) این قانون

- ۲- تعلیق یا لغو پروانه فعالیت شرکت بیمه یا صدور حکم توقف یا ورشکستگی بیمه گر موضوع ماده (۲۲) این قانون
- ۳- در مواردی که زیان دیدگان خارج از وسیله نقلیه بیش از سقف تعهدات بیمه گر موضوع تبصره ماده (۱۲) این قانون باشند.
- ۴- در مواردی که صندوق به موجب قانون معادل دیه مرد مسلمان را به زیان دیده یا قائم مقام قانونی وی پرداخت می کند برای بازپرداخت مابه التفاوت دیه شرعی با دیه مرد مسلمان

۲۵- اگر علی در اثر تصادف با سعید فوت کند و ماشین سعید دارای بیمه نامه باشد اما وارث علی بعد از صدور حکم قطعی به بیمه گر رجوع نکند، بیمه گر چه مسؤلیتی دارد؟

- (۱) بیمه گر هیچ مسؤلیتی ندارد.
- (۲) بیمه گر باید ظرف مدت معین مبلغ را به صندوق پرداخت کند.
- (۳) بیمه گر باید ظرف مدت معین مبلغ را به دادگاه پرداخت کند
- (۴) بیمه گر باید ظرف مدت معین مبلغ را در حساب سپرده بانکی قرار دهد.

گزینه «۲» صحیح است.

شرح: طبق ماده ۳۲ قانون بیمه اجباری مصوب سال ۱۳۹۵، در حوادث منجر به خسارت بدنی، زیان دیده، اولیای دم یا وارث قانونی موظفند پس از قطعی شدن مبلغ خسارت برای تکمیل مدارک به منظور دریافت خسارت، به بیمه گر مراجعه کنند. بیمه گر مکلف است حداکثر ظرف مدت بیست روز از تاریخ قطعی شدن مبلغ خسارت، مبلغ خسارت را به زیان دیده پرداخت و در صورت عدم مراجعه وی در مهلت مذکور نزد صندوق تودیع و قبض واریز را به مرجع قضایی مربوط تحویل می دهد.

قوانین روابط موجرو مستأجر ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶

۱- «الف» ملک تجاری خود را در سال ۱۳۶۶ به موجب سند رسمی و بدون دریافت سرقفلی و پیش پرداخت، به مدت ۳ سال به «ب» واگذار می‌کند و «ب» متعهد می‌شود در سررسید اجاره، نسبت به تخلیه مورد اجاره اقدام نماید. با توجه به فرض مذکور، کدام مورد صحیح است؟

- (۱) موضوع مشمول قانون ۱۳۵۶ است و به دلیل مغایرت توافق برای تخلیه با ماده ۳۰ قانون مذکور که کلیه طرق مستقیم و غیر مستقیم به منظور جلوگیری از اجرای مقررات آن را باطل و بلا اثر دانسته است، تخلیه امکان پذیر نیست.
- (۲) با توجه به شمول قانون ۱۳۵۶ به موضوع، انقضای مدت از موارد تخلیه نیست و الزام به تخلیه بدون تحقق موجبات تخلیه مندرج در قانون مذکور، مسموع نیست.
- (۳) در فرض عدم تمدید در سررسید، مستأجر مکلف است مورد اجاره را تخلیه نماید.
- (۴) موجر، به شرط پرداخت حق کسب و پیشه مستأجر، حق تخلیه خواهد داشت.

گزینه ۳ صحیح است

شرح: مطابق با قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶ انقضاء مدت، موجب حق تخلیه نمی‌شود مگر استثنایات آن که ماده واحده سال ۶۵ نیز یکی از این موارد است. طبق قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر (مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵ مجلس شورای اسلامی): «از تاریخ تصویب این قانون کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی بدون دریافت هیچ‌گونه سرقفلی و پیش پرداخت به اجاره واگذار می‌شوند، در رأس انقضای مدت اجاره مستأجر موظف به تخلیه آن می‌باشد مگر آنکه مدت اجاره با توافق طرفین تمدید شود. در صورت تخلف دوائر اجرای ثبت مکلف به اجرای مفاد قانون هستند.»

۲- علی در سال ۱۳۶۵ ملکی را که دارای کاربری مسکونی است به مرتضی اجاره می‌دهد. در صورتی که بر اساس توافقی طرفین مرتضی از ملک استفاده تجاری نماید و با فرض اینکه اجاره نامه پی در پی تا سال ۱۳۷۹ تمدید شود. قانون حاکم بر روابط طرفین اجاره کدام است؟

- (۱) قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ (۲) قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶
 (۳) قانون مدنی و ماده واحده مصوب ۱۳۶۵ (۴) قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲

گزینه «۱» صحیح است.

شرح: پیرامون بحث مهم قانون حاکم بر اجاره نامه‌ها ذکر نکاتی ضروری می‌باشد. **قانون ۵۶ راجع به اجاره محل‌های کسب و پیشه و تجارت و قانون ۶۲ به اماکن غیر تجاری پرداخته بود.** با آمدن قانون ۷۶ اجاره‌ها به دو بخش قبل و بعد از لازم الاجرا شدن این قانون (۱۳۷۶/۰۷/۲) تقسیم شدند. اجاره‌های سابق حسب مورد تابع قانون ۵۶ یا ۶۲ شدند و اجاره‌های بعدی تابع قانون ۷۶ شدند که بازگشتی به قانون مادر (قانون مدنی) بود. نکته مهم اینکه ملاک تفکیک اماکن تجاری از غیر تجاری کاربری مد نظر نبود بلکه نحوه استفاده مستاجر بر اساس تراضی طرفین بود نکته آخر اینکه تمدید متوالی اجاره‌های سابق بر ۷۶ تا به بعد از سال ۷۶ برسد باعث خروج حکومت قانون اسبق بر عقود مزبور نمی‌شود.

۳- علی، ملکی را به رضا اجاره داده است و حین العقد مبلغی را به عنوان ودیعه از مستأجر دریافت کرده است. علی ملک مزبور را به کریم می‌فروشد و مدت اجاره منقضی می‌شود درحالی که هنوز مبلغ ودیعه به رضا مسترد نشده است. با عنایت به این مراتب کدام حکم صحیح است؟

- (۱) مستأجر می‌تواند تا ودیعه به او پرداخت نشده است از تخلیه عین مستأجره امتناع نماید.
 (۲) مستأجر تنها در مقابل مالک اول می‌تواند به حق حبس خویش استناد کند.
 (۳) مالک جدید حق دارد بدون توجه به مبلغ ودیعه درخواست تخلیه ملک خود را بدهد.
 (۴) مستأجر حق دارد مبلغ ودیعه را از مالک جدید دریافت کرده و مالک جدید می‌تواند به مالک اول رجوع نماید.

✓ گزینه «۱» صحیح است.

شرح: طبق ماده ۴ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۷۶، چنانچه موجر مبلغی به عنوان ودیعه، تضمین قرض الحسنه یا عناوین مشابه از مستاجر دریافت نموده باشد، تخلیه و تحویل مورد اجاره منوط به استرداد سند یا وجه مذکور است و با این توضیح مقنن یک حق حبس یک جانبه را برای مستاجر برقرار نموده است به گونه‌ای که وی می‌تواند تا زمان استرداد وجه تادیه شده از تخلیه عین مستاجر امتناع نماید و این امتناع مشروع خواهد بود. از طرفی با عنایت به اینکه حق حبس مذکور یک حق عینی است، انتقال عین مستاجر به غیر نمی‌تواند مسقط حق باشد و مستاجر در برابر مالک جدید نیز می‌تواند به این حق عینی استناد نموده و از تخلیه عین خودداری نماید.

۴- علی‌خانه خود را به رضا اجاره داده و مستأجر نیز خانه را به حمید اجاره داده است. در صورتی که علی اقدام به فسخ اجاره اول نماید
 (۱) اجاره دوم منفسخ می‌شود. (۲) اجاره دوم غیر نافذ می‌شود.

(۳) اجاره دوم به قوت خود باقی می‌ماند. (۴) علی حق فسخ اجاره دوم را می‌یابد.

✓ گزینه «۳» صحیح است.

شرح: بر خلاف قانون روابط موجر و مستاجر سال ۵۶، در قانون روابط موجر و مستاجر سال ۷۶ و نیز ماده ۴۷۴ ق.م.ا.ص بر این است که مستاجر حق اجاره دادن عین مستاجر به غیر را دارد. با توجه به این که مستاجر اول در زمان اجاره دادن خانه، مالک منافع عین بوده در نتیجه انعقاد اجاره دوم اصولاً کماکان پابرجا خواهد ماند.

۵- با توجه به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶، کدام مورد صحیح است؟
 (وکالت-۹۸)

(۱) مستاجر حق دارد شغل مقرر در اجاره نامه را به شغل با ضرر کمتر تغییر دهد.

(۲) تغییر شغل به شغل مشابه، ولو با ضرر بیشتر، رأساً از سوی مستاجر امکان پذیر است.

(۳) تغییر شغل به درخواست مستاجر، به هرگونه شغل مشروع، با تجویز دادگاه امکان پذیر است.

(۴) مستاجر می‌تواند با پرداخت حق مالکانه متعارف، ولو بدون رضایت مالک، شغل مقرر را با تجویز دادگاه تغییر دهد.

☑ گزینه «۲» صحیح است.

شرح طبق بند ۷ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، مستأجر می‌تواند حتی بدون اجازه موجر به «شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق» تغییر شغل بدهد، در حقیقت معیار قانون گذار مشابهت عرفی شغل بوده است و نه میزان ضرر آن.

۶- اگر مستأجر محل تجاری مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶، در طول مدت اجاره، بدون اذن موجر، تغییر شغل دهد و شغل جدید او، مشابه شغل قبلی نباشد و موجر فعلاً مطلع شود و اقدام قضایی نماید، کدام مورد با حقوق موجر انطباق دارد؟

(مرکز وکلای قوه قضاییه ۱۳۹۹)

- ۱) موجر حق فسخ ندارد، ولی می‌تواند به لحاظ سقوط کامل حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر، تخلیه ید او را بدون پرداخت وجهی مطالبه کند.
- ۲) موجر می‌تواند عقد اجاره را فسخ نماید و مستأجر با دریافت نیمی از حق کسب یا پیشه یا تجارت، مکلف به تخلیه عین مستأجره است.
- ۳) عقد اجاره منفسخ می‌شود و مستأجر با دریافت نیمی از حق کسب یا پیشه یا تجارت، مکلف به تخلیه عین مستأجره است.
- ۴) موجر می‌تواند عقد اجاره را فسخ نماید و بدون پرداخت وجهی به مستأجر، تخلیه ید او را مطالبه کند.

☑ گزینه «۴» صحیح است.

شرح: ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ مواردی را بیان نموده که طبق آن موجر می‌تواند حسب مورد صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست کند دادگاه ضمن حکم فسخ اجاره دستور تخلیه مورد اجاره را صادر می‌نماید و این حکم علیه مستأجر یا متصرف اجرا و محل تخلیه خواهد شد. مطابق بند ۷ این ماده، در مورد محل کسب و پیشه و تجارت هر گاه مورد اجاره برای شغل معینی اجاره داده شده و مستأجر بدون رضای موجر شغل خود را تغییر دهد مگر اینکه شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد.

۷- طبق «قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶» در خصوص مشخصات «حق سرقفلی» کدام حکم نادرست می‌باشد؟

- ۱) حقی ویژه مستاجر است که جدا از منافع عین قابل انتقال نیست.
- ۲) در صورتی که مستاجر از حقوق خود صرف نظر کند، مستحق سرقفلی خواهد بود.
- ۳) تخلف مستاجر مسقط حق سرقفلی به صورت کلی و جزئی است.
- ۴) به مطب پزشکان و دفاتر وکالت حق سرقفلی تعلق نمی‌گیرد.

گزینه «۳» صحیح است.

شرح: از ممیزات مشخص حق کسب پیشه یا تجارت و حق سرقفلی این است که در سرقفلی تخلف مستاجر اصولاً موجبی برای محروم نمودن وی از حق سرقفلی نخواهد بود. این در حالی است که تخلف مستاجر در حق کسب یا پیشه یا تجارت می‌تواند به صورت کلی و یا جزئی (انتقال به غیر) موجب اسقاط حق او گردد. (ر.ک. به قانون روابط موجر و مستاجر سال ۷۶ و مواد ۱۸ و ۱۹ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۵۶).

۸- عقد اجاره مغازه‌ای در سال ۱۳۶۰ با سند عادی منعقد شده است. در کدام صورت موجر می‌تواند تخلیه عین مستاجره را تقاضا کند؟ (مرکز وکلای قوه قضاییه ۱۴۰۲)

- ۱) در قرارداد اجاره منعقد شده با سند عادی در سال ۱۳۶۰ به محض انقضای مدت قرارداد موجر می‌تواند تخلیه عین مستاجره را بدون پرداخت حق کسب و پیشه از مستاجر بخواهد.
- ۲) به محض عدم پرداخت ۶ ماه اجاره بها موجر می‌تواند تخلیه عین مستاجره را با پرداخت نیمی از حق کسب و پیشه از مستاجر بخواهد.
- ۳) در صورت تغییر شغل مقرر در قرارداد از سوی مستاجر، موجر می‌تواند بدون پرداخت حق کسب و پیشه تخلیه عین مستاجره را از مستاجر بخواهد.
- ۴) در صورت انتقال قراردادی عین مستاجره توسط مستاجر به غیر، بدون اذن، موجر می‌تواند تخلیه عین مستاجره را بدون پرداخت حق کسب و پیشه بخواهد.