

وکلای جوان بدانند...

(جلد دوم)

(حقوق مدنی)

ابراهیم اسماعیلی حویلی
(وکیل دادگستری)

خسرو
داد

سرشناسه	اسماعیلی هریسی، ابراهیم، ۱۳۳۶-
عنوان قراردادی	ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	وکلاي جوان بدانند... (۲) (حقوق مدنی)/ ابراهیم اسماعیلی هریسی
وضعیت ویراست	{ویراست ۲}
مشخصات نشر	تهران: دادگستر، ۱۳۹۰.
مشخصات ظاهری	۴۷۶ ص.
شابک	۹۴-۹۳۶۲۶-۹۶۲-۹۷۸: ۱۴۰۰۰۰ ریال
وضعیت فهرستنویسی	فیا
یادداشت	ویرایش این کتاب با عنوان «وکلاي جوان بدانند... درس دوم (حقوق مدنی): پاسخ‌های تحلیلی به پرسش‌های اختبار» توسط مولف در سال ۱۳۸۵ منتشر شده است.
یادداشت	کتابنامه.
عنوان دیگر	وکلاي جوان بدانند... درس دوم (حقوق مدنی): پاسخ‌های تحلیلی به پرسش‌های اختبار
موضوع	حقوق مدنی — ایران — پرسشها و پاسخها
موضوع	حقوق مدنی — ایران — تفسیر و استنباط
موضوع	کانون وکلاي دادگستری — ایران — آزمون‌ها
رده‌بندی کنگره	۱۳۹۰ و ۸ / ۵۰۰ / KMH
رده‌بندی ایمویی	۳۳۶/۵۵:
شماره کتابشناسی ملی	۲۶۱۵۹۹۱:

وکلاي جوان بدانند... (جلد دوم)

پاسخ‌های تحلیلی به پرسش‌های اختبار

ابراهیم اسماعیلی هریسی

(وکیل دادگستری)

ناشر: مؤسسه انتشارات دادگستر

چاپ اول: زمستان ۱۳۹۰

شماره: ۲۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۴۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۹۶۲-۲۶۲۶-۹۴-۶

دفتر مرکزی انتشارات: تهران، میدان حضرت ولی عصر (عج)، بلوار کشاورز،

ابتدای خیابان فلسطین، کوچه شهید ذاکری، بن بست سوم، پلاک ۶

تلفن ۸۸۹۰۲۳۶۵ - ۸۸۹۰۵۳۶۰ فکس ۸۸۹۱۰۳۳۳

کوتاه زندگی نامه مولف

- در سال ۱۳۳۶ در شهر تبریز متولد و تحصیلات خود را تا دیپلم متوسطه در آن شهر به پایان رساند.
- در سال ۱۳۵۷ با عنوان دانش آموز ممتاز دبیرستان نقه الاسلام تبریز، پس از موفقیت در آزمون سراسری، وارد دانشکده حقوق دانشگاه شیراز شد.
- در سال ۱۳۶۴ با احتساب سه سال ایام تعطیلی دانشگاه‌ها به علت انقلاب فرهنگی (۵۹ تا ۶۲)، با احرار رتبه نخست دانشجوی ممتاز دانشکده، در رشته حقوق قضایی از دانشگاه شیراز فارغ التحصیل شد. بنا بود از سوی دانشگاه شیراز جهت ادامه تحصیل به خارج از کشور اعزام شود لکن به جهت پاره‌ای از مسائل اداری بین دو نهاد فرهنگی کشور این مهم میسر نشد. لذا پس از اعزام به خدمت وظیفه، در سال ۱۳۶۷ از خدمت سربازی ترخیص و در سال ۱۳۶۸ با اخذ پروانه کارآموزی وکالت، به عضویت کانون وکلای دادگستری در آمد.



فهرست مطالب

۹	 دیباچه
۱۳	 ۱- فوت وکیل - تقصیر وکیل
۱۶	 ۲- اجاره‌ی موصفا به مشاع
۲۰	 ۳- تعهد به فروش یا عقد بیع؟
۲۷	 ۴- آثار قولنامه
۴۱	 ۵- اجاره‌ی ملک صغیر
۴۷	 ۶- تعیین خسارت در زمان تلف یا حیران ضرر؟
۵۱	 ۷- خلع ید غاصبانه یا تخلیه مورد اجاره؟
۵۴	 ۸- عقد بیع و شرط ضمن آن
۵۸	 ۹- معامله فضولی
۶۱	 ۱۰- مالکیت مشاعی - مطالبه اجرت‌المثل
۶۴	 ۱۱- نحوه‌ی اخراج سهم الارث زوجه از ترکه
۶۷	 ۱۲- انتقال حق الامتیاز تلفن
۷۰	 ۱۳- تعیین مبیع کلی در معین
۷۶	 ۱۴- مشروعیت نسب طفل
۷۸	 ۱۵- وصیت زاید بر ثلث
۸۳	 ۱۶- انفساخ بیع
۸۹	 ۱۷- انفساخ وکالت
۹۴	 ۱۸- سرقلمی آزمایشگاه تشخیص طبی، انتقال به غیر، تعدی و تفریط
۱۰۸	 ۱۹- حق حبس در عقد نکاح

- ۲۰- از بین رفتن قابلیت انتفاع از عین مستأجره ۱۲۰
- ۲۱- تعارض سند عادی با سند رسمی در بیع املاک ۱۲۴
- ۲۲- تجاوز به قسمت‌های مشترک ساختمان ۱۲۸
- ۲۳- آیا دعوای خلع ید و قلع و قمع بنا از طرف مالک اعیانی قابل پذیرش است؟ ۱۳۱
- ۲۴- وقف خاص و تکلیف موقوف علیهم در مصرف عواید حاصل از مال مورد وقف .. ۱۳۸
- ۲۵- تخلیه محل تجاری خارج از محدوده‌ی قانون روابط موجر و مستأجر (۱۳۵۶) ۱۴۲
- ۲۶- انتقال مبیع و امکان اعمال خیار غبن ۱۴۸
- ۲۷- استیفای نامشروع از مال دیگری ۱۵۵
- ۲۸- همه جانبه نگری در تنظیم دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی ۱۶۳
- ۲۹- صحت یا بطلان شرط ضمن عقد ۱۸۵
- ۳۰- بررسی مسؤلیت مدنی ناشی از تصادفات رانندگی ۲۰۰
- ۳۱- اثبات هبه - شرط ابتکالی ۲۱۶
- ۳۲- ضرور یا غیرضرور بودن موافقت مرتهن در افزاز ملک مشاع مرهون ۲۲۶
- ۳۳- توقیف مال منقول ثالث و نحوه اعتراض به آن ۲۳۵
- ۳۴- عقد وکالت و چگونگی انجام معامله ۲۶۷
- ۳۵- بررسی بطلان، فسخ و انفساخ وکالتنامه ۲۷۴
- ۳۶- فسخ عقد یا انفساخ آن در اثر تخلف از شرط ضمن آن ۲۸۷
- ۳۷- نقش ایجاب و قبول و قبض در عقد هبه ۲۹۶
- ۳۸- انتقال رسمی آپارتمان به ثالث پس از صدور حکم الزام به تنظیم سند رسمی به نفع خریدار مقدم ۳۰۸
- ۳۹- صلح دعوای مبتنی بر معامله باطل، باطل است ۳۱۷
- ۴۰- آیا شرط عزل نکردن وکیل ضمن عقد خارج لازم، لازم‌الوفا است؟ ۳۲۱
- ۴۱- انتقال مبیع (مورد وکالت) از جانب وکیل به نام خود بدون اذن موکل ۳۳۴
- ۴۲- اثر طلاق و مرور زمان در اعتبار وصیت نامه ۳۴۷

۴۳-	آیا انفساخ وکالت‌نامه در اثر موت موکل نیاز به حکم دادگاه دارد؟	۳۵۸
۴۴-	چگونگی تقسیم یا فروش مغازه‌ی مشاعی	۳۶۲
۴۵-	اهمیت اعلان اراده در اختیار فسخ	۳۷۲
۴۶-	آیا انتقال مورد اجاره از شخص مستأجر حقیقی به یکی از شرکتهای تجارتی که خود مستأجر از سهامداران آن است، از مصادیق انتقال به غیر است؟	۳۸۴
۴۷-	تعیین میزان خسارت در صورت مطالبه آن	۳۹۲
۴۸-	آیا فروش و مزایده سهم الارث ناشی از حق کسب، پیشه و تجارت ورثه جایز است؟	۳۹۷
۴۹-	ضمانت از دین نامشروع	۴۰۸
۵۰-	چرا توالی بین ایجاب و قبول شرط صحت عقد است؟	۴۱۷
۵۱-	ماهیت حقوقی وفای به عهد	۴۲۲
۵۳-	وضعیت حقوقی معامله‌ای که وکیل عالمأ و عامداً اقدام به فروش مال مورد وکالت به قیمتی کمتر از نرخ روز می‌کند.	۴۳۰
۵۴-	وضعیت حقوقی انتقال مالکیت مبیعی که در رهن است.	۴۳۲
۵۵-	وضعیت حقوقی ملکی که ابتدا با سند عادی به یک شخص و سپس با سند رسمی به شخص دیگری فروخته شده است.	۴۳۸
۵۶-	تعهد به زیان ثالث	۴۳۹
۵۷-	اثر ذکر مدت در وکالت‌نامه، استقلال وکلا در انجام مورد وکالت، اثر فوت موکل در معامله‌ی وکیل با ثالث، بررسی ضمان معاوضی فروشنده	۴۴۴
۵۸-	مفاد عقد تابع قصد طرفین است، نه شکل و قالب آن	۴۵۶
۵۹-	چگونگی فسخ معامله در صورت سکوت طرفین راجع به فسخ، ضمانت وکیل از دین موکل در قرارداد و ...	۴۶۲
	فهرست منابع و مأخذ	۴۷۱

با نام حق

هم سؤال از علم خیزد هم جواب
هم چنان که خار و گل از خاک و آب

«دیباچه»

یکم

بنا بود این کتاب به صورت مستقل و جدا از سلسله دروس وکالت به خوانندگان و کارآموزان محترم عرضه گردد، اما پاسخ به پرسشهای آزمون اختبار معلوم کرد که هرکدام درسی از درسهای حرفه وکالت برای همکاران جوان است. همکارانی که نه فقط در حال گذراندن دوره‌ی کارآموزی بلکه جوانان برومند اما کم تجربه‌ای که اخیراً به دریافت پروانه وکالت پایه یک دادگستری نایل آمده‌اند. از این روی، این کتاب را در ردیف زنجیره‌ی درسهای وکالت قرار دادیم تا ذهن عزیزان برنا، برای تحلیل مسایل حقوقی در حیطه حقوقی مدنی آن هم در عرصه وکالت تشجید و قوه‌ی استدلال آنها تقویت شود.

دوم

پس از انقلاب اسلامی، متأسفانه قوانین و مقررات کشور به دلایل و علل گوناگون، قوام و استحکام خود را از دست داده و در زمان کوتاه چه قوانین پیش از انقلاب و چه پس از آن دچار تپوژ و دگرگونیهای وسیعی گردیده و می‌گردد. بسیاری از قانونها بدون دور اندیشی و بدون انجام کار عمیق و مفید کارشناسی در دستگاه قانون گذاری کشور به تصویب می‌رسد و پس از کش و قوسهای فراوان بین مجلس و شورای نگهبان قانون اساسی، از اهداف اولیه منحرف و یا دچار تغییراتی می‌گردد که انسجام قانون را به هم می‌ریزد و یا در اثر تغییرات اعمال شده در مجمع تشخیص مصلحت

نظام به سرنوشت دیگری منتهی و از مقاصد اصلی خارج می‌شود.

به عنوان مثال پس از انقلاب قوانین متفاوتی راجع به تشکیلات دادگاهها به تصویب رسیده چندان که بعد از آزمون گونه‌های مختلف دادگاهها، تازه قانون‌گذار خود را به قانونهای پیش از انقلاب نزدیک کرده است!!

با این حال یکی از قانونهای قرص و محکمی که کمتر در معرض آسیب تغییرات عمده قرار گرفته، قانون مدنی است و این از شاهکارهای قانون‌گذاری قبل از انقلاب در کشور ما محسوب می‌شود. لیکن اصلاحاتی که به حسب ضرورت زمان اخیراً در آن اعمال شده به قدری ناپخته است که به مرمت ناشیانه بنای عظیم و زیبای یک اثر تاریخی ایران زمین می‌ماند. مرمتی که وصله‌های ناجور آن از مسافتهای دور، بخشهای نوین را از قسمتهای قدیمی و دل انگیز این ساختمان جذاب به خوبی متمایز می‌سازد. بنابراین، ثبات نسبی این قانون، ما را بر آن داشت تا فعلاً پرسشهای درس حقوق مدنی آزمونهای اختبار قانون وکلای دادگستری مرکز را جهت پاسخ آنها انتخاب و آغاز کنیم و پاسخ سایر دروس را به ترتیب اولویت ثبت و دوام آنها به آینده موکول نماییم. چه بهتر که اساتید، حقوقدانان و همکاران گرامی نیز با توجه به رشته‌ی اختصاصی و علاقه‌ی خود به پاسخ دادن دیگر پرسشهای دروس آزمون اختبار اهتمام ورزند.

سوم

این پاسخها به گونه‌ی کلیشه‌ای و موجز و صرفاً اختصارآمیزی قابل قبول در آزمون اختبار تنظیم نشده بلکه به صورت کاملاً تحلیلی است. برای رسیدن به پاسخ درست مقدمات آن مبسوطاً شرح داده شده تا فهم مطالب روان و آسان شود. مطالعه‌ی این پاسخها نه تنها وکیلان جوان و خوانندگان را به یافتن جواب پرسشها کمک می‌کند بلکه در خلال پاسخها، آنان را به مطالب جدیدی از حقوق مدنی آشنا می‌سازد که شاید تاکنون در دانشگاه و مراکز آکادمیک بدان صورت به آنها پرداخته نشده است. گرچه درس حقوق مدنی در دانشکده‌های حقوق به عنوان یکی از دروس مهم و اصلی برای دانشجویان حقوق تدریس می‌شود لکن پاسخ به پرسشهای آزمون اختبار اولاً ذهن

خوانندگان و وکیلان جوان را با حقوق مدنی به گونه‌ی دیگری آشنا می‌سازد و ثانیاً حقوق مدنی را نه به طور محض و علمی بلکه در عمل و به هنگام بروز اختلافات بین اشخاص به آنان می‌شناساند تا به گونه‌ی ملموس و هنگام اجرا محک زنند.

چهارم

پرسشهایی که برای پاسخ برگزیده شده‌اند فقط محدود است به پرسشهای آزمون اختبار درس حقوق مدنی کانون وکلای دادگستری مرکز فلذا پرسشهای اختبار دیگر کانونهای کشور را که اینجانب اطلاعی از آنها ندارم شامل نمی‌شود و دیگر این که این پرسشها مربوط است به پرسش آزمون اختبار سالهای ۱۳۷۳ به بعد.

جا دارد در اینجا از مساعدتهای دوستانه دو همکار بسیار خوبم جناب آقای تقی هاشمی و سرکار خاتم‌الله قربانی که در تهیه پرسشهای ۱۳۸۳ تا ۱۳۸۷ این بنده را یاری کردند، سپاسگزاری کنم.

پنجم

باید انصاف داد که پرسشهای آزمون اختبار غالباً پیچیده و در حدی نیست که انتظار پاسخ دقیق و کامل آنها را از کار آموزانی که هنوز در آغاز راهند، داشت. و البته کانون وکلا نیز قصد آن ندارد که کار آموزان را در حصول به موفقیت در آزمون اختبار، مأیوس کند بلکه هدف، به تحلیل و داشتن ذهن و قیاد این همکاران جوان است تا بیش از پیش به اهمیت شغل خویش واقف شوند. کما این که علی رغم طرح پرسشهای این چنینی و پیچیده که نمونه‌های آن را در این کتاب مشاهده خواهید کرد، موفقیت کار آموزان و کالت در تمام آزمونهای اختبار از ضریب بالایی برخوردار بوده است.

کارآموزان و جوانان وکیل از این راهی که برگزیده‌اند نباید بهراسند. اطمینان می‌دهیم که اگر در کار خود دقیق و به حرفه‌ی خود علاقمند باشند قطعاً نه در آزمون اختبار که در تمام فعالیتهای شغلی خویش موفق خواهند بود. پس، یأس را باید از چهره زدود و به آینده‌ی پر از امید و پیروزی دل بست.

ششم

و سخن آخر این که اگر حقوقدانان محترم اعم از دوستان و همکاران و قضات شریف چه پیر و استاد و چه جوان و برنا اشتباه یا قصوری در پاسخها مشاهده کنند یا نظرات حقوقدانان دیگر را به گونه‌ای متفاوت در تبیین دیدگاههای حقوق مدنی ببینند کتباً به دفتر اینجانب واقع در تهران سعادت آباد، بالاتر از میدان کاج، خیابان ۱۲ (علی اکبر) پلاک ۱۸، واحد یک، طبقه همکف و یا شفاهاً با شماره تلفنهای ۲۲۳۷۸۱۳۰ و ۲۲۳۷۹۵۲۳ و یا به نشانی پست الکترونیک ebrahim-herisi@yahoo.com ارسال و اعلام فرمایند. بدیهی است انتقادهای سازنده را بر دیده‌ی منت خواهم نهاد و از آنها بهره‌ها خواهم برد.

ابراهیم اسماعیلی هریسی

زمستان ۱۳۹۰

تهران

www.ketab.ir