

اگر آپارتمانی به شرط داشتن ۱۰۰ مترمربع، پیش‌خرید شود و بعد از تکمیل معلوم شود که مساحت آن ۱۰۳ متر بوده است، تکلیف چیست؟

(۱) فروشنده می‌تواند به استناد خیار تخلف از شرط صفت، معامله را فسخ کند.

(۲) هیچ‌یک از طرفین، حق فسخ ندارند.

(۳) در صورت عدم فسخ قرارداد توسط فروشنده یا خریدار، خریدار باید مابه‌التفاوت را بپردازد.

(۴) هر یک از طرفین می‌توانند به استناد خیار تخلف از شرط، معامله را فسخ کنند.

حرف سری ← ۵٪

با این فرض که قرارداد طرفین تابع قانون پیش‌فروش ساختمان است، در صورت عدم پرداخت به‌موقع اقساط قرارداد پیش‌فروش توسط پیش‌خریدار، پیش‌فروشنده چه حقی دارد؟

(۱) چنانچه پیش‌خریدار ظرف یک ماه پس از ابلاغ اخطار دفترخانه نسبت به پرداخت بها اقدام نکند، پیش‌فروشنده حق فسخ قرارداد را دارد. ✓

(۲) پیش‌فروشنده باید ابتدا دعوای الزام به پرداخت بهای قرارداد را مطرح کند و در صورت عدم امکان الزام، پیش‌فروشنده حق فسخ دارد. ✗

(۳) پیش‌فروشنده یک ماه پس از تاریخ سررسید دین و عدم پرداخت بها در مدت یادشده، حق فسخ قرارداد را دارد. ✗

(۴) پیش‌فروشنده به محض عدم پرداخت بها، حق فسخ قرارداد پیش‌فروش یا الزام خریدار به ادای دین را دارد. ✗

شخص «الف». آپارتمانی را از شخص «ب» پیش خرید می کند و با توافق طرفین. خسارت تأخیر در تحویل آپارتمان. روزانه مبلغ ۴ میلیون ریال تعیین می شود. چنانچه مواد مندرج در ماده ۲ قانون پیش فروش ساختمان در قرارداد رسمی پیش فروش تصریح شده باشد. در صورت تأخیر شخص «ب» در تحویل آپارتمان. شخص «الف» مستحق چه میزان خسارت است؟

(۱) چهار میلیون ریال، مگر اینکه این مبلغ از اجرت‌المثل آپارتمان بیشتر باشد.

(۲) چهار میلیون ریال، مگر اینکه اجرت‌المثل آپارتمان بیشتر باشد.

(۳) در هر حال، به میزان اجرت‌المثل آپارتمان

(۴) در هر حال، چهار میلیون ریال





نمی‌تواند کمتر و کثرت کند

اصراً

کدام مورد، صحیح است؟

- ۱) مطالبه اجرای تعهد در حقوق ایران، مطلقاً شرط مسئولیت قراردادی نیست. ~~X~~
- ۲) هرگونه توافق در مورد خسارت تأخیر تأدیه وجه نقد ضمن قرارداد، چنانچه مازاد بر شاخص سالانه بانک مرکزی باشد، باطل و بلااثر است. ~~X~~
- ۳) درخواست خسارت عدم اجرای تعهد در تعهداتی که موضوع آن وجه نقد یا تسلیم مالی کلی است، منوط به مطالبه اجرای تعهد از سوی متعهد است. ~~X~~
- ۴) تعیین وجه التزام برای جبران خسارت تأخیر تأدیه وجه نقد بیش از شاخص سالانه بانک مرکزی، در صورتی معتبر است که مغایر قوانین و مقررات امری نباشد. ✓

چنانچه مدیون در موعد مقرر، دین ریالی خود را ادا نکند، کدام مورد صحیح است؟

- (۱) شرط منحصر صدور حکم به خسارت تأخیر در تأدیه، ممکن مدیون است. 
- (۲) صرف تغییر شاخص قیمت، موجب استحقاق مطالبه خسارت تأخیر تأدیه نیست. 
- (۳) طلبکار در هیچ صورتی، حق اخذ خسارت تأخیر در تأدیه بیش از شاخص بانک مرکزی را ندارد. 
- (۴) دادگاه مکلف است در صورت مطالبه اصل دین، رأساً خسارت ناشی از تأخیر در تأدیه را مورد حکم قرار دهد. 



در خصوص عدم ایفای تعهدات از سوی متعهد در موعد تعیین شده در قرارداد. کدام مورد صحیح است؟

- (۱) ✓ در تعهدات غیر پولی، متعهدله با انقضای مدت، حق مطالبه خسارت عدم انجام تعهد را دارد.
- (۲) ✗ چنانچه تعهد پولی باشد، با انقضای مدت، متعهدله حق مطالبه خسارت تأخیر را دارد.
- (۳) ✗ متعهدله نمی‌تواند مطالبه خسارت نماید، مگر آنکه موعد سپری شده و اجرای تعهد مطالبه شود.
- (۴) ✗ در کلیه تعهدات متعهدله در صورتی می‌تواند خسارت عدم انجام تعهد مطالبه کند که متعهد، با وجود تمکن مالی از اجرای تعهد خودداری نماید.

تعهد التزام به امری در آینده

متعهد ←

متعهد لزم ←