



## سوالات آزمون سردفتری

### سوالات حقوق مدنی آزمون سردفتری ۱۴۰۳ (نوبت پذیرش ۱۴۰۲)

#### ۴۶- کدام مورد صحیح است؟

۱) به هنگام عقد اجاره یک مغازه، مالک مبلغ سرقفلی را معین می‌کند، اما مستأجر می‌تواند از پذیرش آن امتناع کند.

۲) شورای نگهبان در نظریه‌های مختلف، به ممنوعیت اخذ سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت از زمان ابلاغ نظریه خود، اعلام نظر کرده است.

۳) دفتر اسناد رسمی نمی‌تواند برای اجاره نامه‌های منعقد شده از سال ۱۳۷۶ به بعد، سند سرقفلی با حق کسب و پیشه و تجارت تنظیم کند.

۴) برخلاف سرقفلی، به هنگام عقد اجاره یک مغازه، مالک یا مستأجر قبلی، مبلغ حق کسب و پیشه و تجارت را تعیین می‌کند.

#### ۴۷- دو نفر با مراجعه به دفتر اسناد رسمی تقاضا دارند که سند اجاره یک واحد آپارتمان را که دو ماه پیش منعقد شده است، ابطال کرده و آن را کلاً نادیده بگیرند. کدام مورد صحیح است؟

۱) عقد اجاره جزو عقود مستمر و امانی است، لذا امکان پذیر است

۲) مطلقاً امکان پذیر نیست

۳) صرفاً اگر سند اجاره به صورت عادی باشد، امکان پذیر نیست

۴) اگر سند اجاره به صورت رسمی باشد، امکان پذیر است

۴۸- در کدام مورد دفتر اسناد رسمی موظف است سندی را که تنظیم می کند، تابع ضوابط تنظیم اسناد غیرمنقول باشد؟

۱) تعهد مهندس ناظر به نظارت دقیق بر ساختمان ساختمان مسکونی متعلق به حسن، منطبق با ضوابط و مقررات

۲) ایجاد حق ارتفاق عبور برای یک کشاورز در ملک مزورعی مجاور خود

۳) ایجاد تعهد یک مهندس معمار طراح، به کشیدن نقشه برای یک ملک تجاری

۴) تعهد مستأجر یک باب منزل مسکونی، به تسلیم منزل به مالکی که آن را از موجر خریداری کرده است

۴۹- به هنگام احداث آزادراهی در شهر تهران، یک خیابان فرعی مسدود شده و انتهای آن کاملاً بلا استفاده می شود. آیا شهرداری می تواند آن بخش بلا استفاده را به شخصی بدهد که منزلش در آزادراه قرار گرفته است؟

۱) بلی، صرفاً اگر به صورت معوض باشد

۲) بلی، اگر دارای مصوبه شورای اسلامی شهر تهران باشد

۳) خیر، چون غیرمنقول بوده و جزو اموال عمومی است

۴) خیر، چون جزو مشترکات عمومی است

۵۰- سهیلا و مریم (تنها وارثان پدر خود)، برای تنظیم سند تقسیم نهم ارث به دفترخانه مراجعه کرده اند. پدرشان وصیت کرده است که چهار دانگ منزل مسکونی وی به دانشگاه داده شود. اگر وی غیر از منزل مسکونی، مال دیگری نداشته باشد و فقط مریم مازاد بر ثلث را تنفیذ کند، به ترتیب، سهم الارث سهیلا و مریم چه مقدار است؟

۱) سه دانگ - دو دانگ

۲) دو دانگ - مالی به ارث نمی برد

۳) دو دانگ - یک دانگ

۴) دو دانگ - دو دانگ

۵۱- نفیسه و علی با مهریه ۵ سکه با یکدیگر ازدواج کرده‌اند. پس از مدتی توافق می‌کنند که مهریه را به میزان ۱۴ سکه افزایش دهند. آیا دفترخانه اسناد رسمی می‌تواند سند مزبور را تنظیم کند؟ چرا؟

۱) خیر- زیرا افزایش مهریه بعد از ازدواج مبنای حقوقی ندارد

۲) بلی- زیرا افزایش مهریه در حکم ایجاد تعهد جدید است و تنظیم سند آن بلامانع است

۳) خیر- زیرا دفترخانه اسناد رسمی نمی‌تواند هیچ سندی با موضوع مهریه تنظیم کند

۴) بلی- زیر در واقع موضوع اقرار به وجود دین است و تنظیم سند آن بلامانع است

۵۲- مریم ساعت و گردنبند خود را مفقود کرده است. وی اعلام می‌کند که اگر یکی از برادران یا یکی از خواهران ساعت یا گردنبند وی را پیدا کند، مبلغی را به عنوان جعل به او خواهد داد. کدام مورد در خصوص این عقد جعاله صحیح است؟

۱) صحیح است و علم اجمالی به نحوه پیدا کردن کافی است

۲) به دلیل مردد بودن عمل، باطل است

۳) به دلیل مبهم بودن اجرت باطل است

۴) صحیح است و علم اجمالی به موضوع کافی است

۵۳- سینا به موجب دو معامله مجزا، مبلغ چهار میلیون تومان و سی میلیون تومان به مسعود بدهکار شده است. احمد ضمن توافق با مضمون له و با تنظیم سندی رسمی اعلام کرده است که ضامن سینا برای یکی از دو دین می‌شود. سینا هیچ یک از دو دین خود را نپرداخته است و مسعود برای وصول یکی از دو دین به دفترخانه مراجعه و تقاضای صدور اجرائیه کرده است. کدام مورد صحیح است؟

۱) مسعود حق دارد که عقد ضمان را فسخ کرده و هر دو دین خود را از مضمون عنه مطالبه کند

۲) عقد ضمان به میزان دینی که ارزش کمتری دارد (سی میلیون تومان)، صحیح است و می‌توان برای آن اجرائیه صادر کرد

۳) هر چند عقد ضمان به درستی واقع نشده است، اما تنظیم سند رسمی، سبب استحقاق مسعود از مفاد آن است

۴) به دلیل تردید در موضوع عقد ضمان، عقد مزبور باطل است و تنظیم سند رسمی به آن صحت نمی‌بخشد

۵۴- خریدار یک منزل مسکونی در سند انتقال تعهد کرده است که واحد سرایداری موجود در ساختمان را تا مدت ده سال به رایگان، در اختیار سرایدار فعلی ساکن در منزل سرایداری بدهد

اولاً، اگر سرایدار «رد» کند، ماهیت حقوقی آن چیست؟

ثانیاً، اگر خریدار به تعهد خود عمل نکرد، آیا سرایدار می‌تواند برای اجرای تعهد، مستقیماً به خریدار مراجعه کند؟

۱) صرفاً یک عمل قضائی است و نیازی به قصد انشاء ندارد- بلی، اگر طرفین سند انتقال قصد ایجاد تعهد به سود او کرده باشند.

۲) ایقاع است و سرایدار باید اهلیت داشته باشد- بلی، اگر طرفین سند انتقال، قصد ایجاد تعهد به سود او کرده باشند.

۳) انشاء عمل حقوقی است و مستلزم قصد توأم با اهلیت است- خیر، مگر آنکه سرایدار اهلیت عمل حقوقی را داشته باشد.

۴) ایقاع است و نیاز به قصد و اهلیت دارد- خیر، مگر آنکه داخل در قالب تبدیل تعهد به اعتبار تبدیل متعهد له، او را ذی‌نفع کند.

۵۵- احمد زمینی را به یک شرکت تجاری صلح می‌کند تا شرکت مزبور در عوض، مقدار معینی سیب را هر ماه به خانه سالمندان تحویل دهد. اگر خانه سالمندان اعلام کند که سیب‌ها را دریافت نکرده و تملک نخواهد کرد، کدام مورد صحیح است؟

۱) رد خانه سالمندان، تأثیری در عقد ندارد

۲) عقد صلح منفسخ می‌شود

۳) عقد صلح باطل است

۴) احمد حق فسخ خواهد داشت

۵۶- ورثه حسن قبل از آنکه دیون وی را پرداخت کنند، آپارتمان متعلق به او را تعمیر کرده و سپس آن را به محسن می‌فروشند. قرارداد تعمیر و عقد بیع آپارتمان با محسن به ترتیب چه حکمی دارند؟

(۱) باطل - باطل

(۲) نافذ - نافذ

(۳) نافذ - غیر نافذ

(۴) غیر نافذ - غیر نافذ

۵۷- محمود مبلغ ده میلیون تومان به محسن قرض داده و پس از مدتی، ذمه محسن را بریء کرده است. همسر محمود نیز، بابت مهریه خود مبلغ ده میلیون تومان را توقیف کرده است. اکنون تردید وجود دارد که آیا دین قبل از ابراء آن، توقیف شده یا توقیف بعد از ابراء بوده است. کدام مورد در خصوص ابراء صحیح است؟

(۱) باطل است و مبلغ به نفع همسر محمود، بازداشت است

(۲) اگر بازداشت دین اثبات شود، باطل است

(۳) اگر تأخر بازداشت اثبات شود، غیر نافذ است

(۴) صحیح است و همسر محمود، حقی نسبت به مبلغ ندارد

۵۸- سینا فوت کرده است. ورثه وی عبارتند از یک دختر عموی ابوینی و دو نفر زوجه دائمی. یکی از زوجه‌ها دختر عمه ابی سینا هم هست. اگر هر سه نفر برای تقسیم ماترک به دفترخانه مراجعه کنند، سهم الارث زوجه‌ای که دختر عمه ابی سینا است، چه میزان است؟

(۱) به علاوه ۸/۱ ۴/۱

(۲) ۸/۱

(۳) ۴/۱

(۴) ۲/۱

۵۹- مستند به قرارداد بیع، با بایع متعهد بوده است که آپارتمانی را در طبقه سوم یک ساختمان به خریدار تسلیم کند. طرفین توافق کرده‌اند که به جای آن، آپارتمانی در طبقه دوم به خریدار تحویل داده شود. ماهیت عمل حقوقی آنان چیست؟

(۱) تهاتر دو عین معین

(۲) ایفای تعهد به غیر جنس

(۳) تبدیل تعهد به اعتبار تبدیل موضوع تعهد

(۴) معاوضه

۶۰- وکیل یک خطاط مشهور به وکالت از موکل خود، تعهد می‌کند که یک بیت شعر را خطاط برای متعهدله بنویسد. اگر معلوم شود که خطاط قبل از انعقاد قرارداد تصادف کرده و دیگر امکان خطاطی را ندارد، قرارداد چه حکمی دارد؟

(۱) باطل است

(۲) با علم طرفین به عدم امکان اجرای تعهد، منفسخ می‌شود

(۳) صحیح است اما متعهدله می‌تواند آن را فسخ کند

(۴) غیرنافذ است و متعهدله می‌تواند آن را فسخ کند