

شورای عالی کارشناسان رسمی دادگستری

آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری - سال ۱۳۸۴

صبح جمعه

دفترچه سوالات رشته **امور ثبتی** کد رشته ۱۴

تعداد سوال ۲۲ مدت پاسخگویی ۱۰۰ دقیقه

شماره داوطلب :

نام و نام خانوادگی متقاضی :

۱- اگر در زمان تعیین حدود ملکی ( که حدود مجاورین از نظر ثبتی تثبیت نباشد ) متقاضی ثبت یا نماینده آن و

مجاورین در محل حضور نداشته باشند نحوه عمل چگونه خواهد بود ؟

۱) برای تعیین حدود مجدد حق الثبت ملک دوبرابر اخذ خواهد شد

۲) تعیین حدود باطل و مراتب به مرکز استان اعلام میگردد

۳) اعلان تعیین حدود تجدید میشود

۴) تعیین حدود مجدد موکول به رای هیئت نظارت یادادگاه است

۲- چنانچه به تشخیص صاحب دفتر اسناد رسمی ثبت معامله ای احتیاج به شهود و معرف داشته باشد به غیر از امضاء

متعاملین شهود و معرف باید :

۱) دفتر سردفتر و دفتر نماینده ثبت را امضاء نمایند

۲) فقط دفتر نماینده ثبت را امضاء نمایند

۳) فقط دفتر سردفتر را امضاء نمایند

۴) در فرم جداگانه ای امضاء متعاملین را گواهی نمایند

۳- سند مالکیت قدیمی بعنوان ششدانگ یک قطعه باغ بمساحت 15683.20 ذرع مضروب صادر شده است مساحت

باغ به متر مربع برابر است با :

۱) 1583.2      ۲) 15080      ۳) 13520      ۴) 14500

۴- اگر مالک ملکی از واحد ثبتی تقاضا نماید که ملک وی دارای کسر مساحت و ابعاد است ، در نهایت اصلاح سند

مالکیت وی موکول به : ( کامل ترین گزینه ها انتخاب گردد )

۱) در صورتیکه در وثیقه و بازداشت و بند ( ز ) نباشد اصلاح خواهد شد

۲) پس از تطبیق با مجاورین و صحت ادعای مالک اصلاح خواهد شد

۳) پس از تنظیم اقرار نامه و رعایت گزینه ۲ اصلاح خواهد شد

۴) پس از موافقت مالک با کسر مساحت و رعایت گزینه ۱ اصلاح خواهد شد

- ۵- در واحدهای ثبتی قانوناً چه کسانی می توانند ثبت ملک جاری را امضاء نمایند ( کاملترین گزینه ها انتخاب گردد):
- (۱) مدیر ثبت و مسئول دفتر املاک
  - (۲) مدیر ثبت و معاون وی
  - (۳) مدیر ثبت و کسانی که از طرف وی حق امضاء دارند
  - (۴) مدیر ثبت یا کارمندی که از طرف وزارت دادگستری اجازه امضاء دارند
- ۶- سند مالکیت یک قطعه زمین بشکل ذوزنقه قائم الزاویه بمساحت 1274 متر مربع باحدود و مشخصات زیر شمالاً 28 متر به ملک مجاور شرقاً 35 متر به قطعه مجاور جنوباً 35 متر به خیابان 20 متری غرباً 56 متر به قطعه مجاور، این ملک را به دو قطعه بصورت شرقی و غربی به مساحت مساوی افزاز کردیم خط حد فاصل بین دو قطعه که موازی الاضلاع شرقی و غربی زمین مورد تفکیک است به متر برابر است با: ( با دقت 1 ± سانتی متر )
- |          |           |           |           |
|----------|-----------|-----------|-----------|
| (۱) 45.5 | (۲) 46.10 | (۳) 46.70 | (۴) 47.05 |
|----------|-----------|-----------|-----------|
- ۷- وقوع تعارض منجر به صدور رای هیئت نظارت شده است آیا اسناد مالکیت طرفین قبل از حکم نهائی دادگاه قابل انتقال در دفتر خانه اسناد رسمی می باشد؟
- (۱) دفاتر اسناد رسمی با قید موضوع تعارض در سند انتقال هر یک از طرفین سند قطعی معامله را تنظیم می نماید
  - (۲) تا نتیجه نهائی حکم دادگاه هیچ یک از اسناد قابل انتقال نیست
  - (۳) سند مالکیت ثبت مقدم می تواند موردمعامله قرار گیرد
  - (۴) سند مالکیت ثبت موخر که از ناحیه هیئت نظارت معتبر اعلام شده می تواند مورد معامله قرار گیرد
- ۸- حدشمال سند مالکیت ملکی که به پلاک مجاور محدود است بعلت تغییر وضع از ناحیه مجاور به کوچه محدود میگردد اصلاح سند مالکیت از ناحیه واحد ثبتی:
- (۱) موکول به تنظیم اقرار نامه از ناحیه مالک و یا مالکین مجاور است
  - (۲) موکول به اعلام شهرداری که کوچه عمومی است
  - (۳) موکول به انجام موارد گزینه های ۱ و ۲ است
  - (۴) به کوچه اصلاح می گردد ولی حق بازکردن در و پنجره را ندارد
- ۹- به ترتیب معادل عددهای 2.1 متر مربع، 10.205 متر مربع، 5.01 متر مربع، 4.005 متر مربع در گزینه های کاملاً صحیح انتخاب فرمائید .
- (۱) دو متر و ده دسیمتر مربع، ده متر و دویست و پنج دسیمتر مربع، پنج متر و یک دسیمتر مربع، چهار مترمربع و پنج میلیمتر مربع
  - (۲) دومترمربع و یکهزار سانتیمتر مربع، ده مترمربع و بیست دسیمترمربع و پنجاه سانتیمتر مربع، پنج مترمربع و یکصد سانتیمترمربع، چهارمترمربع و پنج سانتیمتر مربع
  - (۳) دومترمربع و ده دسیمترمربع، ده متر مربع و دوهزاروپنجاه سانتیمترمربع، پنج مترمربع و یکصدسانتیمتر مربع، چهارمترمربع و پنجاه سانتیمتر مربع
  - (۴) دومترمربع و یک دسیمترمربع، ده مترمربع و دویست و پنج سانتیمتر مربع، پنج مترمربع و یک دسیمترمربع، چهارمترمربع و پنجاه سانتیمتر مربع
- ۱۰- حق الثبت انتقالات قهری ملک ثبت شده بنام ورثه در دفتر املاک بر چه مبنائی دریافت می شود؟
- (۱) بر مبنای درصدی از قیمت منطقه
  - (۲) بر مبنای درصدی از قیمت ملک در زمان فوت مورث
  - (۳) بر مبنای درصدی از قیمت خریداری شده در دفتر اسناد رسمی در غیر اینصورت بر مبنای نظارزیاب ثبت در زمان اولین معامله
  - (۴) رایگان

- ۱۱ - اعتراض به تقاضای ثبت ملک در تاریخ ۱۳۸۲/۵/۱ در فرجه قانونی به واحد ثبتی مربوطه تسلیم میگردد و واحد مزبور ضمن اینکه وظایف قانونی خود عمل می نماید در تاریخ ۱۳۸۲/۷/۷ عملیات ثبتی را ادامه می دهد دلیل قانونی ادامه عملیات ثبتی یکی از گزینه های زیر است :
- ( ۱ ) پس از رسیدگی در هیئت نظارت و صدور رای به رد اعتراض
  - ( ۲ ) نظر به اینکه اعتراض بصورت دادخواست به واحد ثبتی تسلیم نگردیده است
  - ( ۳ ) متقاضی ثبت گواهی عدم تقدیم دادخواست معترض را از دادگاه مربوطه دریافت و به واحد ثبتی تسلیم نموده است
  - ( ۴ ) رئیس ثبت پس از رسیدگی کامل و جلب نظر هیئت حل اختلاف ادامه عملیات ثبتی را صادر کرده است

- ۱۲ - سند مالکیت پلاک ۲/۱۵ با حدود و مشخصات زیر صادر شده است :
- شمالاً اول دیواری است 30 متر به خیابان ۲۰ متری دوم پخی است 8.20 متر سوم شرقی است 5 متر چهارم 5.50 متر هر سه قسمت در و دیوار است به میدان - شرقاً 50 متر دیوار است به پلاک ۲/۱۶ جنوباً 42 متر دیوار است به پلاک مزبور غرباً 60 متر به حریم نهر . با توجه به اینکه کلیه زوایا باستثناء زوایای مجاور پخ قائمه است مساحت پلاک ۲/۱۵ به متر مربع برابر است با :
- |               |               |               |               |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| ( ۱ ) 2432.50 | ( ۲ ) 2497.50 | ( ۳ ) 2481.25 | ( ۴ ) 2448.75 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|

- ۱۳ - با توجه به محدوده پلاک ۲/۱۵ ستوال دوازدهم فوق محدوده پلاک ۲/۱۶ بشرح زیر تعریف شده است :
- شمالاً 23 متر به میدان شرقاً 60 متر به پلاک ۲/۱۷ جنوباً 65 متر به پلاک ۲/۲۰ غرباً اول ده متر به حریم نهر دوم که شمالی است و سوم غربی است هر دو قسمت به دیوار پلاک ۲/۱۵
- مالک ملک ۲/۱۶ دادخواستی به طرفیت اداره ثبت محل به دادگاه تسلیم داشته که سند مالکیت پلاک ۲/۱۵ مقداری باملك وی تعارض دارد .
- قرار کارشناسی صادره از دادگاه «... چنانچه تعارضی وجود دارد مقدار آنرا اعلام نمایند ...»
- در بررسی کارشناسی اندازه گیریهای دقیقی بعمل آمد و سوابق ثبتی مطالعه گردید مشاهده شد بعلت اشتباه پیاده کردن پلاک ۲/۱۵ در محل واقعی خود ، به اینصورت که پلاک ۲/۱۵ در امتداد اضلاع شمالی و جنوبی یک متر به طرف شرق جابجا پیاده شده است ( بعبارت دیگر ضلع غربی پلاک ۲/۱۵ به مقدار یک متر موازی محل واقعی خود در امتداد اضلاع شمالی و جنوبی بطرف شرق جابجا پیاده شده است )
- با توجه به اینکه غیراز مورد اشاره شده اختلاف دیگری در اسناد و مدارک و در محل وجود ندارد و تمامی زوایای پلاک ۲/۱۶ قائمه است پاسخ صحیح به قرار دادگاه یکی از گزینه های زیر است :
- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| ( ۱ ) مقدار 50 متر مربع تعارض وجود دارد | ( ۲ ) مقدار 60 متر مربع تعارض دارد |
| ( ۳ ) تعارض ندارد                       | ( ۴ ) مقدار 55 متر مربع تعارض دارد |

- ۱۴ - متقاضی ثبت ملک که دارای حقا به از رودخانه بوده پس از طی تشریفات قانونی ملک وی در سال ۱۳۸۲ ثبت و سند مالکیت صادر و تسلیم شده است . حق مزبور با چه عبارتی در سند مالکیت باید قید گردد ؟
- ( ۱ ) حقا به در سند مالکیت درج نمی شود و گواهی نامه صادر می شود
  - ( ۲ ) در سند مالکیت با حقا به طبق معمول محل قید می شود
  - ( ۳ ) با حقا به از مقررات قانون توزیع عادلانه آب قید میگردد
  - ( ۴ ) با حق مجری از رودخانه مربوطه طبق عرف و معمول محل قید میشود

- ۱۵ - اگر اعتراض به ثبت ملک خارج از مهلت قانونی برسد تکلیف مسئول واحد ثبتی چیست ؟
- ( ۱ ) اعتراض ضمن اظهار نظر به هیئت نظارت ارسال میدارد
  - ( ۲ ) اعتراض ضمن اظهار نظر به محکمه بدوی ارسال میدارد
  - ( ۳ ) کتباً به معترض اعلام میدارد بعلت خارج از مهلت پذیرفته نیست و معترض باید به دادگاه مراجعه نماید
  - ( ۴ ) ضمن اظهار نظر به دادگاه تجدید نظر استان ارسال میدارد

۱۶ - نقشه زمینی بابعاد ( 7×10 ) سانتی متر ترسیم شده است اگر مساحت زمین مزبور 10937.5 متر مربع باشد مقیاس نقشه برابر است با :

( ۱ ) 1:750 ( ۲ ) 1:1000 ( ۳ ) 1:1250 ( ۴ ) 1:2000

۱۷ - ملکی که جریان ثبتی آن خاتمه ولی منجر به صدور سند مالکیت نشده افزاز آن :

( ۱ ) با ثبت محل است

( ۲ ) فقط با دادگاه ذیصلاح است

( ۳ ) پس از صدور سند مالکیت قابل افزاز در ثبت محل است

( ۴ ) در چنین مواردی موکول به رای هیئت نظارت است

۱۸ - سند مالکیت ملکی بدون قید طول وابعاد ومساحت صادر و تسلیم شده است مالک آن اخیراً ( در سال ۱۳۸۳ ) به اداره ثبت مربوطه مراجعه و تقاضای تهیه نقشه و قید طول و ابعاد و مساحت در سند مالکیت می نماید نحوه عمل واحد ثبتی مربوطه چیست ؟

( ۱ ) موضوع به نماینده و نقشه بردار ثبت ارجاع تا پس از تهیه نقشه ابعاد و مساحت آن در سند مالکیت قید گردد

( ۲ ) چون ملک ثبت دفتر املاک شده از انجام تقاضای متقاضی خودداری می نماید

( ۳ ) مالک را به دادگاه راهنمایی می نماید

( ۴ ) مالک را به کارشناس رسمی دادگستری ذیصلاح رجوع میدهد تا پس از اخذ نظر کارشناس مزبور سند مالکیت را اصلاح نماید

۱۹ - سند مالکیت المثنی برای ملکی پس از طی تشریفات قانونی صادر و تسلیم نموده است در کدامیک از گزینه های زیر سند مالکیت المثنی باطل خواهد شد ؟

( ۱ ) سند مالکیت اصلی پیدا شود و هنوز معامله ای نیر با سند مالکیت المثنی انجام نگرفته باشد

( ۲ ) با سند مالکیت المثنی فقط سند رهنی تنظیم شده باشد

( ۳ ) سند مالکیت اصلی پیدا شود و معامله ای نیز با سند المثنی تنظیم شده باشد

( ۴ ) اگر ملک از طریق اجرای ثبت یا از طرف مراجع قضائی بازداشت شده باشد

۲۰ - شورای عالی ثبت چند شعبه دارد ؟

( ۱ ) شعبات مربوطه به املاک - اسناد - ثبت شرکتها ( ۳ شعبه )

( ۲ ) شعبات مربوطه به املاک - ثبت شرکتها ( ۲ شعبه )

( ۳ ) شعبات مربوطه به املاک - اسناد ( ۲ شعبه )

( ۴ ) شعبات مربوطه به اسناد - ثبت شرکتها ( ۲ شعبه )

۲۱ - در مورد اعتراض به تحدید حدود کدام گزینه صحیح است ؟

( ۱ ) مستاجر ( ۲ ) مالک ( ۳ ) مجاورین ( ۴ ) گزینه ۳ و ۲

۲۲ - چنانچه حدود مجاورین ملکی از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد :

( ۱ ) نیازی به تحدید حدود ملک مربوطه نیست

( ۲ ) بدون تحدید حدود ملک ثبت دفتر املاک شده و سند مالکیت صادر میشود

( ۳ ) تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین بعمل خواهد آمد

( ۴ ) هیچیک از موارد فوق

موفق باشید