



شورای عالی کارشناسان رسمی دادگستری
مدیریت هماهنگی آزمونها

عصر جمعه ۱۶/۶/۱۳۸۶

آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری

شهریور ماه ۱۳۸۶

دفترچه سؤالات رشته : **امور ثبتی**

کد : ۱۴

تعداد ۵۰ سؤال مدت پاسخگویی ۱۰۰ دقیقه

شماره صندلی :

نام و نام خانوادگی :

توجه :

- ۱- هر سؤال و چهار گزینه آن را با دقت بخوانید، پس از انتخاب گزینه صحیح در پاسخنامه مربع مستطیل مربوط به آن را سیاه کنید
- ۲- در این دفترچه هیچگونه علامتی ننسید و در پایان وقت امتحان آنرا همراه با پاسخنامه و کارت ورود به جلسه به مراقبین تحویل دهید.

موفق باشید.



۱- مرجع اولیه رسیدگی به اعتراض به عملیات اجرایی کدام است ؟

- (۱) شورای عالی ثبت
 (۲) سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
 (۳) دادگاه صلاحیتدار محلی که اجرائیه در آن محل صادر شده
 (۴) ثبت محل و هیأت نظارت ثبت استان مربوطه
- ۲- هرگاه شخصی به هر نحو به صدور اجرائیه معترض باشد، باید اعتراض خود را
 (۱) با اقامه دعوی در دادگاه صلاحیتدار مطرح و تقاضای ابطال اجرائیه را بنماید.
 (۲) به اداره کل ثبت استان مربوط تسلیم نماید تا در هیأت نظارت مطرح شود.
 (۳) به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تسلیم نماید تا از آن طریق در هیأت نظارت مطرح شود.
 (۴) کتباً به ثبت محلی که اجرائیه در آنجا صادره شده تسلیم نماید.

۳- نسبت سهم وارث حین الفوت متوفی (مادر، پدر، زوج، پسر) به ترتیب و از راست به چپ، کدام است ؟

- (۱) $\frac{1}{6}$ ، $\frac{1}{6}$ ، بقیه ما ترک ، $\frac{1}{2}$
 (۲) $\frac{1}{6}$ ، $\frac{1}{6}$ ، $\frac{1}{4}$ ، بقیه ما ترک
 (۳) $\frac{1}{8}$ ، $\frac{1}{6}$ ، بقیه ما ترک ، $\frac{1}{2}$
 (۴) $\frac{1}{4}$ ، $\frac{1}{4}$ ، $\frac{1}{8}$ ، بقیه ما ترک

۴- با توجه به تعریف قانون مدنی از سند رسمی کدامیک از عبارات زیر در مورد صورت مجلس تفکیکی صحیح است ؟

- (۱) پس از تنظیم سند نسبت به مفاد آن، رسمی است
 (۲) در حکم سند رسمی است
 (۳) سند رسمی است.

(۴) نسبت به املاک ثبت شده در دفتر املاک رسمی و نسبت به املاک جاری در حکم سند رسمی است.

۵- در خصوص عدم رعایت مقررات راجع به حقوق دولتی که به اسناد تعلق می گیرد کدامیک از عبارات زیر صحیح است ؟

- (۱) در حکم سند رسمی است
 (۲) در صورت پرداخت حقوق دولتی رسمی است.
 (۳) سند را از رسمیت خارج می کند
 (۴) سند را از رسمیت خارج نمی کند

۶- رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظر رئیس ثبت در خصوص عملیات اجرائی با کدام است ؟

- (۱) دادگاه عمومی محل وقوع ملک
 (۲) شورای عالی ثبت
 (۳) مدیر کل ثبت استان مربوط
 (۴) هیأت نظارت

۷- بعد از تنظیم و ثبت سند راجع به ملک، سردفتر موظف است ظرف خلاصه معامله را به ثبت محل ارسال و چنانچه ملک ثبت شده باشد متصدیان مربوطه باید ظرف آن را در دفتر املاک ثبت نموده و در پرونده مربوط بایگانی نمایند.

- (۱) ۵ روز - ۴۸ ساعت
 (۲) ۵ روز - ۲۴ ساعت
 (۳) ۲۴ ساعت - ۵ روز
 (۴) ۲۴ ساعت - ۷ روز

۸- رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم سند با چه مرجعی است ؟

- (۱) امور اسناد سازمان ثبت
 (۲) اداره ثبت محل
 (۳) دادگاه محل تنظیم سند
 (۴) هیأت نظارت ثبت استان

۹- سند ناقص عبارت است از سندی که در

- (۱) دفتر اسناد رسمی ثبت شده به امضاء اصحاب سند و سردفتر رسیده لیکن فاقد امضاء دفتریار است.
 (۲) دفتر اسناد رسمی ثبت شده، به امضاء اصحاب سند رسیده ، لیکن فاقد امضاء سردفتر است.
 (۳) دفتر اسناد رسمی ثبت شده لیکن به امضاء اصحاب سند نرسیده است.
 (۴) مرحله تحریر سند (بنجاق) متوقف و ثبت دفتر نشده است.

۱۰- در خصوص اجراء آراء هیأت های حل اختلاف موضوع ماده (۲) قانون اصلاح مواد (۲ و ۳) قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت کدام گزینه صحیح است ؟

- (۱) انتشار آگهی تحدید حدود در مورد املاک جاری
 (۲) تنظیم سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی و صدور سند مالکیت بنام متصرف برای اراضی دولت و شهرداریها
 (۳) صدور سند مالکیت و ثبت ملک در دفتر املاک به نام متصرف چنانچه ملک از اراضی متعلق به دولت و شهرداریها نباشد.
 (۴) قبول درخواست ثبت و تنظیم اظهار نامه ثبتی و انجام تحدید حدود در مورد املاکی که سابقه ثبت ندارد.

۱۱- در خصوص اقدامات بعد از صدور حکم توسط محاکم دادگستری بر بی اعتباری سند رسمی که موضوع حکم، ملک باشد کدام گزینه صحیح است.

- ۱) دادگاه صادر کننده حکم مکلف است مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کند.
- ۲) دادگاه صادر کننده حکم مکلف است مراتب را به دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند اعلام کند.
- ۳) دادگاه صادر کننده حکم مکلف است مراتب را به اداره ثبت محل وقوع ملک اعلام کند.
- ۴) ذینفع مکلف است حکم صادره را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و تقاضای اجرای آنرا بنماید.

۱۲- فرق افراز و تفکیک چیست؟

- ۱) در افراز همه مالکین باید موافقت داشته باشند.
 - ۲) تفکیک و افراز هر دو یک معنی دارند.
 - ۳) تفکیک، تجزیه ملک به اجزاء کوچک تر توسط مالک یا مالیکن است و افراز مفروز کردن سهم مشاعی یک یا چند نفر از مالکین مشاعی است.
 - ۴) در افراز نیاز به موافقت سایر مالکین نیست.
- ۱۳- پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، مطابق کدام ماده قانون ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می شود؟

- ۱) بیست
 - ۲) بیست و یک
 - ۳) بیست و دو
 - ۴) ۱۰۴ مکرر آئین نامه قانون ثبت
- ۱۴- آراء هیأت های نظارت ثبت در کدامیک از بندهای ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت بر اثر شکایت ذینفع و بدون دستور رئیس سازمان قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت می باشد.

- ۱) ۱ و ۵ و ۷
 - ۲) ۱ و ۳ و ۵ و ۷
 - ۳) ۱ و ۳ و ۶ و ۸
 - ۴) تمام بندها
- ۱۵- با توجه به آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء آیا دوائر اجرای ثبت فقط مجاز به صدور اجرائیه نسبت به اسناد رسمی لازم الاجراء و شروع و ادامه عملیات اجرائیه نسبت به اجرائیه های صادره از طرف دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاقند یا نسبت به اسناد دیگری هم باید اجرائیه صادر کنند.

- ۱) اجرای ثبت فقط مجاز به صدور اجرائیه نسبت به اسناد رسمی لازم الاجراء تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی است.
- ۲) اجرای ثبت فقط مجاز به صدور اجرائیه نسبت به اسناد رسمی لازم الاجراء تنظیمی توسط دفاتر ازدواج و طلاق است.
- ۳) اجرای ثبت مکلف به صدور اجرائیه نسبت به کلیه اسناد رسمی می باشد.
- ۴) چنانچه در قانونی صدور اجرائیه توسط اجرای ثبت پیش بینی شده باشد اجرای ثبت مکلف به صدور اجرائیه می باشد.

۱۶- امتیاز اسناد رسمی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت می شود بر سایر اسناد رسمی چیست؟

- ۱) مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجراء است.
- ۲) دادگاه خارج از نوبت رسیدگی نموده و دستور اجرای مفاد آنرا صادر میکند
- ۳) هنگام اقامه دعوی در محاکم دادگستری است.
- ۴) هنگام ارائه آن به دستگاه های دولتی و شهرداری ها است.

۱۷- بعد از انقضاء مدت سند اجاره ای رسمی که به استناد سند مالکیت تنظیم و در متن آن، موجر به مستأجر اجازه احداث اعیانی و سپس مراجعه به اداره ثبت و دریافت سند مالکیت اعیانی داده و مستأجر اعیانی را قبل از منقضی شدن مدت سند اجاره، احداث و تکمیل نموده، با رعایت کدام یک از موارد زیر قابل صدور سند اعیانی است؟

- ۱) با توجه به عدم اقدام مستأجر در مدت سند رسمی اجاره، صدور سند مالکیت اعیانی حتی در صورت تجدید سند اجاره مجوزی ندارد.
- ۲) صدور سند اعیانی موکول به تجدید سند اجاره با موجر است ولو در سند جدید تصریح به دریافت سند اعیانی نشده باشد.
- ۳) صدور سند مالکیت اعیانی موکول به تجدید سند اجاره ای است که در متن آن مجدداً اجازه دریافت سند اعیان داده شده باشد.
- ۴) منعی برای اقدام به تجدید حدود با رعایت مقررات و سپس صدور سند مالکیت اعیانی در صورت نبودن اختلاف وجود ندارد.

۱۸- مستدعی ثبت فقط ابنیه و اجزائی را می تواند در موقع تجدید حدود معرفی نماید که:

- ۱) تصرفات متقاضی ثبت در قسمت معرفی شده محرز باشد
- ۲) داخل در محدوده اظهارنامه باشد
- ۳) داخل در حدود مندرج در اظهار نامه بوده و تصرفات او در قسمت معرفی شده محرز باشد.
- ۴) مجاورین تصرفات متقاضی را در قسمت معرفی شده گواهی نمایند.

- ۱۹- بعد از تفکیک ملک بصورت آپارتمانی چنانچه مالکین آپارتمانها تصمیم به تغییرات اساسی در ساختمان داشته باشند اداره ثبت محل برای تهیه و تنظیم صورت مجلس اصلاحی یا تغییر وضعیت به کدام دسته از مدارک زیر نیاز دارد؟
- ۱) تنظیم موافقت نامه عادی از کلیه مالکین و موافقت کتبی شهرداری
 - ۲) تنظیم موافقت نامه رسمی کلیه مالکین و موافقت ضمنی شهرداری
 - ۳) تنظیم موافقت رسمی مالکین کفایت می کند
 - ۴) گواهی پایان ساختمان اصلاحی منطبق با وضع موجود ساختمان و موافقت رسمی کلیه مالکین
- ۲۰- آگهی های نوبتی و تحدیدی هر بخش در کدام یک از جراید منتشر می شود؟
- ۱) در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار و یکی از روزنامه های محلی
 - ۲) در روزنامه معینی که در آخر هر سال برای سال بعد از طرف سازمان ثبت تعیین می شود.
 - ۳) در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار و روزنامه رسمی
 - ۴) در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار پایتخت جمهوری اسلامی
- ۲۱- سند مالکیت معارض در چه مواردی ممکن است صادر شود؟
- ۱) نسبت به کل ملک
 - ۲) نسبت به کل ملک و حدود آن
 - ۳) نسبت به کل یا قسمتی از ملک و حدود و حقوق ارتفاقی ملک
 - ۴) نسبت به کل یا قسمتی از ملک
- ۲۲- سند مالکیت المثنی در چه صورتی باطل می شود؟
- ۱) برای ابطال المثنی به هیأت نظارت گزارش می شود.
 - ۲) سند مالکیت اولیه باطل نشده باشد.
 - ۳) با سند مالکیت المثنی معامله نشده باشد.
 - ۴) سند مالکیت اصلی پیدا شود و هنوز معامله ای با سند المثنی انجام نشده باشد.
- ۲۳- در آگهی نوبتی، اشتباه در کدام مورد، اشتباه مؤثر است؟
- ۱) ذکر نوع ملک
 - ۲) ذکر شهرت ملک
 - ۳) در مضاف الیه نام خانوادگی
 - ۴) هرگاه آگهی زاید بر میزان مورد تقاضا منتشر شده باشد
- ۲۴- تکلیف مسؤول اداره ثبت نسبت به اعتراض های خارج از مدت به اصل و حدود ملک چیست؟
- ۱) اعتراض را به دادگاه ارسال میدارد تا در آنجا مورد رسیدگی قرار گیرد.
 - ۲) اعتراض را به هیأت نظارت استان ارسال می دارد تا در کمیسیون مربوط مطرح شود.
 - ۳) به اعتراض توجهی نکرده چون خارج از مهلت مقرر قانون داده شده دستور ادامه عملیات ثبتی را می دهد.
 - ۴) نظر خود را زیر برگ اعتراض نوشته و در نشست اداری با حضور رئیس دادگاه عمومی مطرح می نماید تا تکلیف قطعی آن تعیین گردد.
- ۲۵- هرگاه در صدور سند مالکیت وقوع تعارض محرز گردد، ثبت محلی چه تکلیفی دارد؟
- ۱) سند مالکیت مؤخر الصدور را ابطال می نماید.
 - ۲) مراتب را طی بخشنامه ای مبنی بر بی اعتباری سند مالکیت مؤخر الصدور ابلاغ می نماید.
 - ۳) مراتب را کتباً ضمن اخطاری به دارنده سند مالکیت مؤخر ابلاغ می نماید تا در مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ گواهی طرح دعوی در دادگاه محل وقوع ملک را اخذ و به اداره ثبت تسلیم نماید.
 - ۴) مراتب را کتباً به دارنده سند مالکیت مقدم الصدور ابلاغ می نماید.
- ۲۶- هرگاه متصرف ملک نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت چگونه عمل مینماید؟
- ۱) چنانچه اختلافی بین متصرف و انتقال دهنده باشد رسیدگی می کند.
 - ۲) در صورتیکه توافق طرفین را احراز و مدعی بلامعارض باشد مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می نماید
 - ۳) در صورتیکه توافق طرفین باشد مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می نماید.
 - ۴) در صورتیکه معارض داشته باشد رسیدگی می نماید.
- ۲۷- اعضاء هیأت نظارت هر استان علاوه بر مدیر کل ثبت استان یا قائم مقام او، چه کسانی هستند؟
- ۱) دو نفر از قضات دادگاه شهرستان
 - ۲) دو نفر از قضات دادگاه استان
 - ۳) دو نفر از قضات دیوانعالی کشور
 - ۴) مدیر کل دادگستری استان یا قائم مقام او و مدیر کل امور املاک سازمان ثبت یا نماینده او

۲۸- در صورتیکه ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهائی دادگاه باشد، رسیدگی به موضوع در صلاحیت کدامیک از مراجع زیر است؟

- (۱) اداره ثبت محل وقوع ملک (۲) ثبت استان (۳) شورای عالی ثبت (۴) هیأت نظارت ثبت استان

۲۹- کدامیک از دفاتر زیر جزء دفاتر قید شده در ماده یک آئین نامه قانون ثبت نیسیست؟

- (۱) دفتر تسلیم اسناد مالکیت (۲) دفتر سپرده ها (۳) دفتر توزیع اظهار نامه ها (۴) دفتر آمار و ثبت اظهارنامه

۳۰- آراء هیأت نظارت در کدامیک از مراجع زیر قابل تجدید نظر است؟

- (۱) شورای عالی ثبت (۲) دادگاههای عمومی (۳) دادگاههای تجدید نظر استان (۴) دیوان عالی کشور

۳۱- عدم امضاء نقشه بردار در ذیل صورت مجلس تحدید حدود، چنانچه نقشه مستند تحدید حدود دارای امضاء نقشه بردار باشد چه اثری دارد؟

(۱) چنانچه مساحت و ابعاد مندرج در صورت مجلس تحدیدی با نقشه مطابقت داشته باشد قابل تکمیل است.

(۲) در این قبیل موارد تعیین تکلیف با هیأت نظارت است.

(۳) موجب بی اعتباری تحدید حدود می شود.

(۴) موجب تجدید عملیات تحدید می شود.

۳۲- در آگهی نوبتی، اشتباه در کدام مورد، اشتباه مؤثر است؟

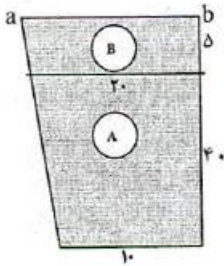
(۱) انتشار آگاهی زائد بر میزان مورد تقاضای ثبت

(۲) شماره اصلی ملک یا عدم ذکر آن

(۳) مضاف الیه نام خانوادگی یا عدم ذکر مضاف الیه

(۴) اشتباه در ذکر شهرت ملک یا عدم آن

۳۳- در مجاورت زمین A متروکه B قرار گرفته مساحت متروکه چه مقدار است؟



(۱) ۱۰۰

(۲) ۱۰۳/۱۰

(۳) ۱۰۵

(۴) ۱۰۶/۵۰

۳۴- محل استقرار شعب هیأت نظارت و شورای عالی ثبت کدام است؟

(۱) هیئت نظارت در مرکز استان و فاقد شعبه است شورای عالی ثبت در مقر سازمان ثبت و دارای دو شعبه املاک و اسناد می باشد.

(۲) هیئت نظارت و شورای عالی ثبت در مرکز استان و هر دو دارای دو شعبه املاک و اسناد می باشند.

(۳) هیئت نظارت در هر یک از ادارات ثبت و شورای عالی ثبت در محل استان و دارای دو شعبه املاک و اسناد می باشد.

(۴) هیئت نظارت در مرکز استان و شورای عالی ثبت در تهران مقر سازمان ثبت و هر یک دارای دو شعبه املاک و اسناد می باشند.

۳۵- تفکیک ساختمانهایی که در محدوده شهرها و بعد از سال ۱۳۴۹ بصورت آپارتمانهایی احداث شده اند با توجه به کدام گزینه انجام می شود؟

(۱) قانون و آئین نامه اجرائی تملک آپارتمانها

(۲) گواهی پایان کار صادره از شهرداری و مقررات تملک آپارتمانها

(۳) گواهی پایان کار صادره از شهرداری و نقشه های مصوب شهرداری برای تفکیک آپارتمان

(۴) گواهی پایان کار صادره از شهرداری به ضمیمه نقشه های مصوب سازمان نظام مهندسی

۳۶- اعضاء هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت عبارتند از:

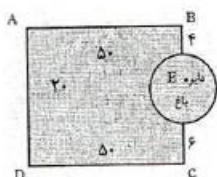
(۱) دو نفر قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه و رئیس ثبت محل یا قائم مقام وی

(۲) یک نفر قاضی به انتخاب رئیس دادگستری محل، رئیس ثبت و یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت

(۳) یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه و رئیس ثبت یا قائم مقام وی و یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت

(۴) یک نفر قاضی به انتخاب رئیس کل دادگستری استان و دو نفر عضو ثبتی به انتخاب مدیر کل ثبت استان مربوط

۳۷- نصف از باغ E که بصورت دایره است داخل زمین ABCD قرار گرفته، مساحت زمین چقدر است؟



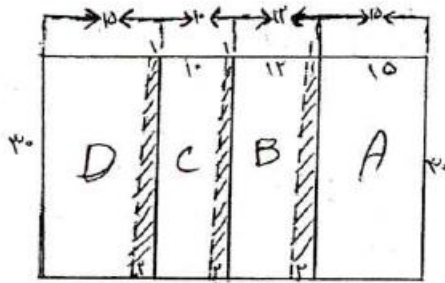
(۱) ۹۱۵/۷۵

(۲) ۹۲۱/۵۰

(۳) ۹۴۵/۵

(۴) ۹۶۰/۷۵

۳۸- قسمتی که با هاشور مشخص شده تجاوز زمین A به زمین B است که عیناً به زمینهای مجاور منتقل شده. مساحت زمین D در وضع



موجود کدام است؟

- (۱) ۴۰۰
- (۲) ۴۰۵
- (۳) ۴۱۰
- (۴) ۴۱۵

۳۹- در تفکیک و افراز املاکی که باید طبق نقشه مصوبه شهرداری اقدام شود، اگر شهرداری ظرف مهلت مقرر در قانون نسبت به نقشه

ارسالی از طرف اداره ثبت اظهار نظر نکند و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه اعلام ندارد، تکلیف اداره ثبت چیست؟

- (۱) از ثبت استان کسب تکلیف می کند
- (۲) اقدامات متوقف می شود.
- (۳) رأساً اقدام می کند
- (۴) مجدداً از طریق شهرداری پیگیری می کند

۴۰- در خصوص تحدید حدود املاک، چنانچه متقاضی ثبت در موقع تحدید حدود حاضر نباشد

- (۱) اعلان تحدید حدود مجدداً انتشار خواهد یافت
- (۲) تحدید حدود انجام نخواهد شد و صورت جلسه دال بر عدم انجام تنظیم می شود
- (۳) تحدید حدود مطابق حدود مندرج در اظهارنامه ثبتی بعمل می آید.
- (۴) ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین، تحدید خواهد شد.

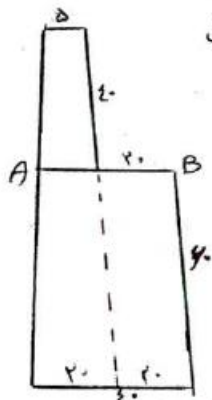
۴۱- نسبت به ملکی که در تاریخ ۱۳۸۶/۴/۱۲ تقاضای ثبت آن پذیرفته شده، آگهی های نوبتی آن در چه تاریخ هائی باید منتشر شود؟

- (۱) ۱۳۸۶/۷/۱ و ۱۳۸۶/۶/۱
- (۲) ۱۳۸۶/۷/۱ و ۱۳۸۶/۸/۱
- (۳) ۱۳۸۶/۷/۱۵ و ۱۳۸۶/۸/۱۵
- (۴) ۱۳۸۶/۸/۱ و ۱۳۸۶/۹/۱

۴۲- ملکی که به موجب تصمیم قطعی غیر قابل افراز تشخیص شود با تقاضای فروخته می شود.

- (۱) متقاضی افراز و برابر مقررات اجرای اسناد رسمی
- (۲) متقاضی افراز و به دستور دادگاه شهرستان
- (۳) هر یک از شرکاء به دستور دادگاه شهرستان
- (۴) هر یک از شرکاء و به دستور رئیس ثبت محل

۴۳- در شکل مقابل طول AB چقدر است؟



- (۱) ۲۹
- (۲) ۳۰
- (۳) ۳۱
- (۴) ۳۳

۴۴- سند مالکیتی با مساحت و حدود معین صادر شده بعداً مشخص می شود که داخل در محدوده سند مالکیت اضافه مساحت وجود

دارد، برای اصلاح سند مالکیت بهای مساحت اضافی به چه نحو تعیین می شود؟

- (۱) بر مبنای آخرین سند انتقال
- (۲) بر مبنای اولین سند انتقال و چنانچه مقدور نباشد در زمان اولین معامله توسط ارزیاب ثبت
- (۳) مقدار مساحت اضافه بر اساس ارزش واقعی روز تعیین می شود.
- (۴) مطابق قیمت منطقه ای روز اصلاح

۴۵- باغ پلاک ۱۴/۲ تحدید حدود و مدت اعتراض آن سپری شده و اعتراض واصل نشده ولی ثبت دفتر املاک نگردیده. احد از مالکین

مشاعی می خواهد سهم خود را افراز کند مرجع افراز کدام است؟

- (۱) اداره ثبت محل وقوع ملک
- (۲) دادگاه محل وقوع ملک
- (۳) هیئت نظارت محل وقوع ملک
- (۴) هیئت حل اختلاف محل وقوع ملک

۴۶- محدوده ملک A کلاً داخل در محدوده ملک B قرار دارد و در سند مالکیت حق عبور برای آن از ملک B گواهی شده. سند مالکیت ملک B هم محاط بودن ملک A را در محدوده ملک B تصدیق کرده لیکن حق عبور برای ملک A در آن قید نشده. موضوع با کدامیک از عبارات زیر تطبیق دارد؟

- (۱) اشتباهی که قابل رسیدگی باشد بوجود نیامده و با احداث خیابان از طرف شهردار رفع خواهد شد.
- (۲) تداخل بوجود آمده است.
- (۳) تعارض در حقوق ارتفاقی ایجاد شده است.
- (۴) چون محدوده ملک A محاط در محدوده ملک B است تعارض در اصل ملک بوجود آمده است.

۴۷- اگر بعد از تعیین حدود و قبل از صدور سند مالکیت ثبت محل متوجه شود که هنگام تعیین حدود اشتباهاً قسمتی از ملک مورد تقاضا در تعیین حدود منظور نشده است باید به چه نحو اقدام نماید.

- (۱) با انتشار آگهی تعیین حدود، نسبت به مقداریکه قبلاً تعیین نشده اقدام می نماید.
- (۲) تعیین تکلیف با هیأت نظارت است

(۳) چون اشتباه محرز است با دستور رئیس ثبت تعیین قبلی باطل و با انتشار آگهی تعیین حدود، تعیین حدود ملک بنحو صحیح انجام می شود.

(۴) نیاز به طرح موضوع در هیأت نظارت نیست و ثبت استان دستور اصلاح یا ابطال یا تکمیل صورتجلسه تعیین حدود را صادر می کند.

۴۸- در ترکیب هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند، علاوه بر مسؤول بازسازی و رئیس ثبت و شهردار محل در شهرها و بخشدار در خارج شهرها چه مقاماتی حضور دارند؟

- (۱) رئیس دادگستری محل یا نماینده او، یک نفر معتمد با معرفی نماینده یا نمایندگان مجلس شورای اسلامی
- (۲) دو نفر معتمد با معرفی نماینده یا نمایندگان محل در مجلس شورای اسلامی
- (۳) مسؤول مسکن و شهرسازی، یک نفر معتمد با معرفی نماینده یا نمایندگان مجلس شورای اسلامی
- (۴) فرماندار محل یا نماینده او، یک نفر معتمد با معرفی نماینده یا نمایندگان مجلس شورای اسلامی

۴۹- کدامیک از عبارات زیر صحیح است؟

- (۱) آگهی تحدیدی پس از نشر اولین آگهی نوبتی قابل انتشار است.
 - (۲) اشتباه در نوع ملک همچنین عدم ذکر نوع ملک در آگهی تعیین حدود از اشتباهات غیر مؤثر در آگهی تحدیدی است.
 - (۳) اشتباه در ذکر مقدار مورد تقاضا اعم از اینکه بیشتر یا کمتر آگهی شده باشد از اشتباهات مؤثر در آگهی تعیین حدود است.
 - (۴) فاصله بین انتشار آگهی تحدیدی و روز تعیین حدود نباید کمتر از بیست روز و بیشتر از ۵۰ روز باشد.
- ۵۰- برای تعیین حدود ملکی که حدود مجاورین آن از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد چه اقدامی باید بعمل آید.

- (۱) با انتشار آگهی تعیین حدود عمومی و در وقت مقرر در آگهی نسبت به تعیین حدود اقدام می شود.
- (۲) نیاز به انتشار آگهی تعیین حدود نیست و تعیین حدود آن با تبعیت از مجاورین بعمل می آید.
- (۳) نیاز به انتشار آگهی تعیین حدود عمومی نیست و می توان با انتشار آگهی تعیین حدود اختصاصی اقدام نمود.
- (۴) نیاز به انتشار آگهی تعیین حدود عمومی و اختصاصی نیست و باید با دعوت از مجاورین با حضور آنها اقدام نمود.

۵۱- به اعتراض های خارج از مدت به اصل و حدود ملک توسط چه کسی و در کجا رسیدگی میشود؟

- (۱) رئیس دادگاه با حضور مسؤول اداره ثبت یا نماینده او و در اداره ثبت
- (۲) رئیس دادگاه و در دادگستری محل وقوع ملک و خارج از نوبت
- (۳) مسؤول اداره ثبت یا نماینده او در اداره ثبت محل وقوع ملک خارج از وقت اداری
- (۴) هیأت نظارت، در اداره کل ثبت استان مربوطه در ساعت اداری

۵۲- قطعات ۱ الی ۱۰ به ترتیب از شرق به غرب و مطابق نقشه ثبتی با ابعاد و مساحت از شرق و جنوب و غرب به خیابان های با عرض مشخص محدود بوده اند. خیابان شرقی تعریض شده، مالک قطعه اول بدون در نظر گرفتن اصلاحی، ابعاد ملک خود را انتخاب و متصرف شده و قطعات دوم و سوم نیز با تبعیت از قطعه اول متصرفند، قطعات ۱۰ و ۹ و ۸ نیز از خیابان غربی ابعاد ملک خود را پیاده و تصرف نموده اند با این ترتیب از نظر مقررات ثبتی چه اتفاقی افتاده و مالکین قطعات باقیمانده چه تکلیفی دارند؟

- (۱) بین قطعات ۴ و ۳ و ۲ و ۱ تداخل بوجود آمده و مالک قطعه ۴ باید برای احقاق حقوق خود به مالک قطعه ۳ مراجعه کند.
- (۲) بین هر ده قطعه مستقر بین دو خیابان تعارض ایجاد شده و باید توسط اداره ثبت رسیدگی شود.
- (۳) مالک قطعه ۷ باید برای احقاق حق خود علیه مالک قطعه ۸ اقامه دعوی نماید.
- (۴) مالک قطعه ۴ باید مستقیماً علیه مالک قطعه ۱ اقامه دعوی نموده و احقاق حق نماید.

۵۳- اگر تقاضای ثبتی مورد اعتراض قرار گیرد و دادگاه اعتراض را وارد دانسته و به نفع معترض حکم صادر کند نحوه ادامه عملیات ثبتی چگونه است ؟

- ۱) تقاضای ثبت قبلی باطل است و باید بنام معترض اظهار نامه تنظیم و آگهی ها نوبتی و تحدیدی تجدید شود.
- ۲) چنانچه مانع دیگری نباشد ملک طبق حکم نهائی دادگاه ثبت خواهد شد و نیاز به آگهی مجدد بنام معترض نیست.
- ۳) موضوع در هیأت نظارت ثبت استان مطرح و برابر رأی هیأت نظارت اقدام می شود.
- ۴) نیاز به تنظیم اظهار نامه نیست لیکن آگهی های نوبتی و تحدیدی تجدید می شود.

۵۴- کدامیک گزینه صحیح است ؟

- ۱) افراز املاک مشاع از وظایف ثبت محل است.
 - ۲) افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد از وظایف ثبت محل است.
 - ۳) مهلت اعتراض به تصمیم واحد ثبتی در خصوص افراز ملک، ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ تصمیم است.
 - ۴) ملکی که بموجب تصمیم قطعی غیرقابل افراز تشخیص شود با تقاضای هر یک از شرکاء توسط اداره ثبت محل فروخته می شود.
- ۵۵- هرگاه ورثه متوفی بخواهند اسناد مالکیت سهم الارث آنان با فرض وجود اعیان بدون استثناء نمودن بهای ربع یا ثمن اعیان سهم زوجه یا زوجات متوفی صادر شود باید به چه نحو اقدام نمایند.

- ۱) باید تعیین قیمت را از دادگاه بخواهند و پس از تعیین و تودیع آن گواهی لازم اخذ و ارائه نمایند.
 - ۲) قبل از ارائه اقرار نامه رسمی مبنی بر دریافت بهای ربع یا ثمن اعیان توسط زوجه یا زوجات اقدامی مقدور نیست
 - ۳) می توانند با مراجعه به شورای حل اختلاف تقاضای تودیع بهای ثمن یا ربع اعیانی را نموده پس از تودیع گواهی اخذ و ارائه نمایند.
 - ۴) می توانند از ثبت محل تقاضای پرداخت بهای ربع یا ثمن اعیان را که وسیله کارشناس رسمی تعیین می شود بنمایند.
- ۵۶- پس از پیاده کردن ابعاد دو پلاک ثبتی B و A در محل، مقداری از ملک هم در محدوده پلاک A و هم در محدوده پلاک B قرار میگیرد. از نظر مقررات ثبتی چه اتفاقی افتاده و مالکین برای رفع مشکل خود باید به کدام مرجع مراجعه نمایند ؟

- ۱) اشتباه ثبتی صورت گرفته و رفع اشتباه با هیأت نظارت است.
 - ۲) تداخل ایجاد شده و مرجع صالح برای رسیدگی دادگاه است.
 - ۳) جابجائی اتفاق افتاده و مالکین، برای رفع مشکل به دادگاه
 - ۴) نسبت به مقداریکه در محدوده دو پلاک قرار میگیرد سند مالکیت معارض صادر شده به ثبت محل وقوع ملک
- ۵۷- در سند مالکیت پلاک A حد شمال اینطور تعریف شده « شمالاً دیواری است به پلاک B » و حد جنوبی پلاک B نیز در سند مالکیت اینطور تعریف شده « جنوباً دیواری است به پلاک A » اشتباه حاصله مصداق کدامیک از عبارات زیر است.

۱) اشتباهی صورت نگرفته و در صورت تجدید بنا رفع اشکال خواهد شد.

۲) تداخل صورت گرفته است

۳) تعارض در حد بوجود آمده است.

۴) جابجائی اتفاق افتاده است.

۵۸- تکلیف معترضین به تقاضای ثبت یا تحدید حدود چیست ؟

- ۱) پس از انتشار آگهی نوبتی و یا پس از تنظیم صورت مجلس تحدید حدود اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم نموده و ظرف مدت یکماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، به مرجع صالح قضائی دادخواست بدهند.
- ۲) تسلیم اعتراض در مهلت مقرر قانونی به اداره ثبت محل وقوع ملک کافی است.
- ۳) تقدیم دادخواست اعتراض به مرجع قضائی و اخذ گواهی و تسلیم آن به اداره ثبت محل وقوع ملک
- ۴) تقدیم دادخواست ظرف مهلت تعیین شده در آگهی ها و تسلیم آن به اداره ثبت محل وقوع ملک

۵۹- دو نفر تقاضای ثبت نام ملکی را دارند و هر کدام مدعی تصرف تمام ملک هستند اداره ثبت محل وقوع ملک چه تکلیفی دارد؟

- ۱) با اعمال مقررات بند ۱ ماده ۳ آئین نامه اجرائی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورایی عالی ثبت مراتب را به هیأت نظارت گزارش می کند.
- ۲) تقاضای ثبت متصرف واقعی را پذیرفته و طرف دیگر را به دادگاه هدایت می کند .
- ۳) تقاضای ثبت هر دو را بالمناصفه نسبت به ملک پذیرفته و چنانچه به این تصمیم معترض باشند باید به دادگاه مراجعه کنند.
- ۴) طرفین را برای تعیین تکلیف به دادگاه هدایت نموده و پس از وصول حکم قطعی مطابق آن اقدام می کند.

۶۰- در مورد املاک مشاع که قسمتی از آن بدون نقشه برداری و تعیین مساحت و طول ابعاد منجر به صدور سند مالکیت شده، برای صدور سند مالکیت بقیه سهام مشاعی چه باید کرد؟

(۱) از ثبت استان مربوط کسب تکلیف نموده و مطابق آن اقدام می شود.

(۲) با تبعیت از حدود ثبت شده قبلی و بدون نقشه برداری، سند مالکیت بقیه سهام مشاعی صادر می شود.

(۳) با توجه به ماده ۷۵ آئین نامه قانون ثبت قبل از نقشه برداری و تعیین مساحت و طول ابعاد صدور سند سهام مشاعی بعدی مقدور نیست.

(۴) با حضور همه مالکین مشاعی نقشه برداری و سپس سند مالکیت بقیه سهام مشاعی صادر می شود.

۶۱- در مورد اصلاح آراء هیأت های حل اختلاف موضوع ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت کدام یک از عبارات زیر صحیح است؟

(۱) در هر مرحله (قبل و بعد از اجرای رأی) اتخاذ تصمیم و رفع اشتباه با هیأت نظارت است.

(۲) در هر مرحله (قبل و بعد از اجرای رأی) هیأت می تواند رأی اصلاحی صادر کند.

(۳) قبل از اجرای رأی، اتخاذ تصمیم با هیأت نظارت و بعد از اجرای آن با شورای عالی ثبت است.

(۴) چنانچه رأی اجرا نشده باشد، هیأت پس از بررسی و احراز اشتباه رأی اصلاحی صادر می کند

۶۲- اگر بعد از ثبت ملک در دفتر املاک با رعایت مقررات به نام ورثه یا موصی له، وصیت نامه ای رسمی که مخالف با ثبت ملک باشد ارائه شود، تکلیف چیست؟

(۱) ادامه عملیات ثبتی موکول به رسیدگی و اظهار نظر هیأت نظارت است.

(۲) ادامه عملیات ثبتی موکول به رسیدگی و صدور حکم توسط دادگاه است.

(۳) عملیات ثبتی ادامه می یابد و قابل ترتیب اثر نیست

(۴) تا روشن شدن تکلیف متوقف می شود.

۶۳- ملکی که دارای سند مالکیت مقدم الصدور بوده به چند قطعه تفکیک و قطعاتی از آن با اسناد رسمی به دیگران منتقل شده است

خریدار به اداره ثبت مراجعه و درخواست صدور سند مالکیت دارد. کدام گزینه صحیح است؟

(۱) اداره ثبت می تواند بلافاصله پس از صدور رأی هیأت نظارت مبادرت بصدور سند مالکیت نماید.

(۲) اداره ثبت می تواند سند مالکیت بنام خریدار صادر و مراتب صدور سند مالکیت معارض را در سند قید نماید.

(۳) اداره ثبت تا تعیین تکلیف نهایی تعارض مجاز به صدور سند مالکیت بنام خریدار نیست.

(۴) اداره ثبت می تواند بلافاصله پس از صدور رأی شورای عالی ثبت مبادرت بصدور سند مالکیت نماید.

۶۴- با توجه به مقررات موجود نسبت به ملکی که سند مالکیت معارض صادر شده کدام گزینه صحیح است؟

(۱) تا صدور رأی هیأت نظارت و شورای عالی ثبت هیچ کدام حق انجام معامله ندارند.

(۲) تا صدور رأی دادگاه هیچ کدام حق انجام معامله ندارند.

(۳) نسبت به ملکی که سند مالکیت معارض صادر شده دارند هر دو سند مالکیت حق انجام معامله قطعی دارند.

(۴) دارند سند مالکیت مقدم الصدور حق انجام معامله دارد البته سردفتر مکلف است مراتب صدور سند مالکیت معارض را در سند قید نماید و دارند سند مالکیت موخر الصدور می تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.

۶۵- چند نفر در ملکی دارای سهام مشاعی هستند و از عده مالکین یک نفر محجور و یک نفر غایب و سهم یک نفر از آنها نیز تاکنون به

ثبت نرسیده است و در اصطلاح ثبت مجهول المالک، است بقیه مالکین قصد دارند سهام مشاعی خود را که مفروضاً تصرف دراند افزاز

نمایند با توجه به مراتب ذکر شده کدام یک از گزینه های زیر صحیح است؟

(۱) افزاز ملک در صلاحیت دادگاه محل است.

(۲) افزاز ملک در صلاحیت اداره ثبت محل است.

(۳) تا زمانی که سهم مجهول المالک ثبت نشده نمی توان ملک را افزاز نمود.

(۴) تا زمانی که نشانی فرد غایب مشخص نگردد ملک قابل افزاز نمی باشد.

۶۶- در کدام یک از موارد زیر نیازی به تنظیم اظهار نامه ثبتی و قبول درخواست ثبت نیست و اداره ثبت پس از تحدید حدود ملک

مبادرت بصدور سند مالکیت می نماید؟ «نسبت به املاکی که

(۱) دولتی باشند.»

(۲) در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین صاحب نسق منتقل شده است.»

(۳) طبق رأی کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری و نهایتاً رأی دادگاه غیر موات اعلام شود.»

(۴) فاقد مالک خاص باشند.»

۶۷- اداره ثبت به محض اطلاع از صدور سند ملاکیت معارض چه اقدامی باید انجام دهد؟

- (۱) پس از صدور رأی هیأت نظارت مراتب را به دفاتر اسناد رسمی مربوط اعلام نماید.
- (۲) بایستی پس از صدور رأی شورای عالی ثبت مراتب به دفاتر اسناد رسمی مربوط اعلام شود.
- (۳) وجود سند مالکیت معارض مؤخر الصدور و مقدم الصدور را به دفاتر اسناد رسمی حوزه مربوط اعلام نماید.
- (۴) بایستی پس از صدور رأی دادگاه مراتب به دفاتر اسناد رسمی مربوط اعلام شود.
- ۶۸- سفارتخانه‌ای قصد دارد برای محل سفارت یا کنسولگری یا مؤسسات وابسته ملکی را تملک نماید با توجه به مقررات موجود کدام گزینه صحیح است ؟

- (۱) پس از اعلام موافقت وزارت امور خارجه مبادرت به خرید ملک می نمایند.
- (۲) پس از اعلام موافقت سازمان ثبت مجاز به خرید ملک می باشند.
- (۳) پس از تصویب موضوع از طرف هیأت وزیران و ابلاغ آن به سازمان ثبت
- (۴) مستقیماً به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه و مبادرت به خرید ملک می نماید.
- ۶۹- شخصی پس از خرید قطعه زمینی از شهرداری و یک قطعه زمین از یک شخص حقیقی به اداره ثبت مراجعه و درخواست تجمیع حدود آنها را می نماید پس از رسیدگی های لازم مشخص می شود هر دو پلاک دارای مقداری اضافه مساحت است و به مجاورین نیز تجاوزی نشده و مقادیر اضافی داخل در محدوده سند مالکیت است با توجه به مقررات موجود کدام گزینه صحیح است ؟
- (۱) خریدار بایستی برای تعیین تکلیف به هیأت حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت مراجعه نماید.
- (۲) خریدار بایستی برای تعیین تکلیف به دادگاه مراجعه نماید.
- (۳) خریدار بایستی اجباراً برای خرید مقدار اضافی به فروشندگان مراجعه نماید.
- (۴) خریدار می تواند قیمت مقدار اضافی را براساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه‌های قانونی معامله به صندوق ثبت محل تودیع و تقاضای اصلاح اسناد مالکیت خود را بنماید.

- ۷۰- سند مالکیت زمینی بنام شهرداری صادر شده و از طرف شخصی در سال ۱۳۶۰ تصرف و در آن ایجاد خانه شده است و شهرداری حاضر به انتقال ملک به متصرف نیست، کدام گزینه صحیح است ؟

- (۱) متصرف می تواند با رعایت ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت از اداره ثبت سند مالکیت دریافت نماید.
- (۲) متصرف می تواند با رعایت ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت ، تقاضای صدور سند مالکیت نماید
- (۳) متصرف می تواند به دادگاه مراجعه شهرداری را ملزم به انتقال ملک به خود نماید.
- (۴) اساساً مورد مشمول هیچ یک از موارد بالا نبوده و متصرف بایستی به هر صورت رضایت شهرداری را جهت انتقال جلب نماید.