

۵۶- در صورت صدور تصمیم قطعی بر غیر قابل افراز بودن ملک (در اداره ثبت).....

- ۱- اداره ثبت با درخواست متقاضی افراز نسبت به فروش ملک اقدام و وجوه حاصله را تقسیم می کند.
- ۲- اداره ثبت مراتب را به دادگاه شهرستان اعلام می کند، تا نسبت به فروش ملک اقدام شود.
- ۳- دادگاه شهرستان بر حسب درخواست یک یا چند نفر از شرکاء دستور فروش آنرا خواهد داد.
- ۴- ثبت استان بنا به درخواست شرکاء، دستور فروش ملک را به ثبت محل صادر می کند.

۵۷- در صورتیکه یکی از طرفین معامله نابینا باشد برای ثبت سند باید

- ۱- نماینده اداره ثبت محل در دفترخانه حاضر و در امر ثبت سند نظارت داشته باشد.
- ۲- نماینده دادسرای محل حضور داشته باشد و ذیل سند را امضاء کند.
- ۳- دو نفر معتمد سردفتر حضور داشته باشند.

۴- با حضور و امضاء یک شخص با سواد مورد اعتماد شخص نابینا سند ثبت شود.

۵۸- در مواردی که قبل از اعتراض پس از خاتمه مدت قانونی مستدعی ثبت بدون اینکه انتقالی واقع شود گواهی کند که تمام یا قسمتی از ملک مورد تقاضای او در موقع تقاضای ثبت متعلق به دیگری بوده نحوه ادامه عملیات ثبتی چگونه است؟

- ۱- اتخاذ تصمیم با هیأت نظارت است.
- ۲- آن مقدار از تقاضای ثبت او خارج و از مالک واقعی آن تقاضای ثبت پذیرفته خواهد شد.
- ۳- نیاز به تقاضای ثبت مجدد این مقدار نیست عملیات ثبتی بنام کسیکه متقاضی اعلام نموده ادامه می یابد.
- ۴- متقاضی باید آن مقدار را با سند رسمی به مقررله انتقال دهد.

۵۹- از قلم افتاده به چه ملکی اطلاق می شود؟

- ۱- در موقع تنظیم آگهی های تحدید حدود عمومی، شماره ملک و نوع ملک از قلم افتاده باشد.
- ۲- در موقع انتشار آگهی نوبتی شماره پلاک از قلم افتاده باشد.
- ۳- در موقع شماره گذاری در ردیف دفتر توزیع اظهارنامه از قلم افتاده باشد.
- ۴- در اظهارنامه ثبتی شماره پلاک قید ولی نام متصرف از قلم افتاده باشد.

۶۰- نسبت به ملکی سند مالکیت المثنی صادر شده است پس از مدتی مالک به واحد ثبتی مراجعه و اظهار می دارد سند اولیه پیدا شده است تکلیف واحد ثبتی در این خصوص چیست؟

- ۱- در هر شرایطی سند اولیه باطل می شود.
- ۲- در هر شرایطی سند المثنی باطل می شود.
- ۳- سند اولیه باطل می شود حتی اگر بالمثنی معامله نشده باشد.
- ۴- اگر با سند المثنی معامله ای واقع نشده باشد سند المثنی باطل می شود.

۴۹- هرگاه شخص ثالث منکر وجود تمام یا قسمتی از وجه نقد یا اموال منقول دیگری نزد خود باشد باید ظرف چه مدت از تاریخ ابلاغ بازداشت نامه به شخص او، مراتب را به رئیس ثبت اطلاع دهد؟

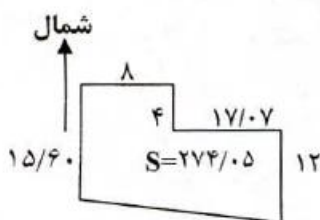
- ۱- پنج روز ۲- ده روز ۳- دو روز ۴- هفت روز

۵۰- اگر در سند رسمی اقامتگاه متعهد پست الکترونیک نیز قید شده باشد و سند منجر به صدور اجرائیه شود و اداره ثبتی که مسئول ابلاغ اجرائیه است از سیستم رایانه استفاده می کند نحوه ابلاغ اجرائیه چگونه است؟

- ۱- اجرائیه از طریق ارسال به پست الکترونیک صورت می گیرد و پس از گذشت ۴۸ ساعت از تاریخ ارسال، اجرائیه ابلاغ شده محسوب است.
 ۲- ارسال از طریق پست الکترونیک ابلاغ محسوب نمی شود و اجرائیه باید به طریق معمول ابلاغ شود.
 ۳- ده روز پس از ارسال به پست الکترونیک ابلاغ محسوب می شود.
 ۴- بلافاصله پس از ارسال به پست الکترونیک ابلاغ محسوب می شود.

۵۱- کدام یک از تعاریف ذیل بیانگر تعریف حد شمالی و مساحت ملکی طبق شکل ترسیمی بصورت صحیح می باشد؟

- ۱- شمالاً اول بطول هشت متر دوم که غربی است بطول چهار متر سوم بطول هفده متر و هفت سانتیمتر و به مساحت دویست و هفتاد و چهار متر و پنج دسیمتر مربع
 ۲- شمالاً اول بطول هشت متر دوم بطول چهار متر سوم بطول هفده متر و هفت دسیمتر و به مساحت دویست و هفتاد و چهار متر و پنج سانتیمتر مربع
 ۳- شمالاً اول بطول هشت متر دوم که شرقی است بطول چهار متر سوم بطول هفده متر و هفت سانتیمتر و به مساحت دویست و هفتاد و چهار متر و پنج دسیمتر مربع
 ۴- شمالاً اول بطول هشت متر دوم که شرقی است بطول ۴ متر سوم بطول هفده متر و هفت دسیمتر و به مساحت دویست و هفتاد متر و پنج سانتی متر مربع



۵۲- در چه مواردی سند مالکیت المثنی (بدون انتشار آگهی فقدان سند مالکیت) صادر می شود؟

- ۱- فقط در مواردیکه دادگاه حکم استرداد سند مالکیت صادر می کند.
 ۲- سند مالکیت در بد ثالث بوده دادگاه حکم استرداد می دهد، سند مالیکت بنام دولت صادر یا سند مالکیت بنام دیگری صادر و به دولت منتقل شده باشد.

- ۳- در همه موارد صدور آگهی فقدان سند مالکیت الزامی است.
 ۴- فقط در موردیکه سند مالکیت بنام دولت صادر شده است.

۵۳- در مورد عمری و رقبی و سکنی، معاملات راجع به انتقال منافع ملک برای مدتی بیش از سال می بایست مراتب در ستون انتقالات سند مالکیت قید و خلاصه معامله آن به اداره ثبت محل ارسال شود.

- ۱- نیاز به ثبت در ستون انتقالات سند مالیکت و ارسال خلاصه معامله به اداره ثبت نیست.
 ۲- هجده سال
 ۳- ده سال
 ۴- سه سال

۵۴- ملک مجهول المالك از نظر ضوابط و مقررات ثبت چه ملکی است؟

- ۱- ملکی است که اظهارنامه آن برگشت نشده است.
 ۲- ملکی است که برای آن شماره پلاک تعیین ولی توزیع اظهارنامه نشده است.
 ۳- ملکی است که دارای سند مالکیت است ولی مالک آن معلوم نیست.
 ۴- ملکی است که اظهارنامه آن برگشت شده ولی آگهی نوبتی آن منتشر نشده و قابل تنظیم سند نیست.

۵۵- اشتباهات مؤثر در آگهی های نوبتی کدام است؟

- ۱- اشتباه در مضاف الیه نام خانوادگی یا عدم ذکر مضاف الیه
 ۲- اشتباه در محل وقوع ملک در صورتیکه طوری ذکر شده باشد که منطبق با محل دیگری گردد.
 ۳- عدم قید نام خانوادگی مالک در صورتیکه نام پدر قید شده باشد.
 ۴- اشتباه در ذکر شهرت ملک یا عدم ذکر آن

- ۴۰- هرگاه ملک مورد وثیقه به هر دلیلی تلف شود.....
- ۱- سند فاقد اعتبار و در ردیف اسناد عادی تلقی می شود.
- ۲- می بایست سند متمم تنظیم گردد.
- ۳- نسبت به آن سند اجرائیه صادر نمی شود.
- ۴- سند تابع مقررات اسناد ذمه‌ای خواهد بود.
- ۴۱- در مورد ترکه متوفی که دارای صغیر است در صورتی که قبل از صدور دادنامه حصر وراثت برای پرداخت دیون اقدام فوری لازم باشد تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی موکول به تحقق کدام یک از موارد زیر است:
- ۱- رضایت اکثریت وراثت در صورتی که ورثه متعدد باشند.
- ۲- موکول به صدور دادنامه حصر وراثت است.
- ۳- کسب مجوز از مدعی العموم یا دادستان.
- ۴- در صورتی که ماترک متوفی کمتر از سی میلیون ریال باشد.
- ۴۲- مرجع رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم سند چه مرجعی است؟
- ۱- اداره ثبت محل ۲- امور اسناد سازمان ثبت ۳- دادگاه محل تنظیم سند ۴- هیأت نظارت ثبت استان
- ۴۳- هرگاه طرفین معامله یا شهود در دفاتر اسناد رسمی زبان فارسی را ندانند اظهارات آنها بوسیله چه شخص یا اشخاصی ترجمه می شود؟
- ۱- مترجم رسمی و یا سردفتر مطلع از زبان آنها ۲- فقط مترجم رسمی
- ۳- مترجمین خبره ۴- فقط مترجمین مورد اعتماد متعاملین
- ۴۴- چنانچه حقوق دولتی راجع به سند رسمی صحیحاً پرداخت نشده باشد.....
- ۱- سند فاقد اعتبار است
- ۲- سند رسمیت خواهد داشت
- ۳- سند مذکور فقط یک سند عادی تلقی خواهد شد
- ۴- چنانچه ذینفع سند فوراً حقوق دولتی را پرداخت نماید سند دارای اعتبار خواهد بود.
- ۴۵- هر یک از مستخدمین و کارکنان ثبت اسناد و املاک عامداً گواهی‌هایی دهد که مخالف واقع باشد:
- ۱- علاوه بر مسئولیت مدنی بعنوان تخلف انتظامی با وی برخورد خواهد شد.
- ۲- بعنوان متخلف در هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری محاکمه می شود.
- ۳- بعنوان جاعل در اسناد رسمی در مراجع ذیربط محاکمه می شود.
- ۴- بعنوان ارائه گواهی خلاف واقع و تخلف از مسئولیت مدنی در دادگاه حقوقی محاکمه می شود.
- ۴۶- در خصوص نیمعشر اجرائی کدام یک از موارد زیر صحیح است؟
- ۱- به محض ابلاغ اجرائیه تمام نیمعشر تعلق می گیرد.
- ۲- پس از ابلاغ اجرائیه و قبل از پایان عملیات اجرائی بعد از تنظیم صورتجلسه مزایده، نصف نیمعشر تعلق می گیرد.
- ۳- در صورت توافق بدهکار و بستانکار نیمعشر تعلق نمی گیرد.
- ۴- چنانچه بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه ظرف ۱۰ روز مفاد آن را اجرا کند از پرداخت نیمعشر معاف است.
- ۴۷- ضامنی که در اجرای ثبت بدهی مضمون عنه را پرداخت نموده است.....
- ۱- حق دارد با توافق بستانکار به مدیون اصلی مراجعه نماید.
- ۲- حق مراجعه به مدیون اصلی را ندارد.
- ۳- حق دارد به استناد سند ضمان، اجرائیه را علیه مدیون اصلی پیگیری نماید.
- ۴- حق دارد به استناد پرونده اجرائی اجرائیه را علیه مدیون اصلی تعقیب نماید بشرطی که حق مراجعه ضامن به مدیون اصلی در پرونده و سند ضمان قید شده باشد.
- ۴۸- در خصوص معاملات مذکور در ماده ۳۳ قانون ثبت چنانچه انتقال دهنده در ظرف مدت از حق خود استفاده نکند، پس از صدور اجرائیه نحوه اقدام اجرای ثبت چگونه است؟
- ۱- بدهکار از تاریخ ابلاغ اجرائیه دو ماه فرصت دارد که کلیه بدهی خود را پرداخت کند در غیر اینصورت مال از طریق مزایده فروخته خواهد شد
- ۲- بلافاصله پس از ابلاغ اجرائیه مال از طریق مزایده فروخته خواهد شد.
- ۳- بدهکار شش ماه فرصت دارد که تقاضای حراج کند در غیر اینصورت با گذشت ۸ ماه سند انتقال تنظیم خواهد شد.
- ۴- چهار ماه پس از ابلاغ اجرائیه مال از طریق مزایده فروخته خواهد شد.

۳۰- آیا ملکی که درخواست ثبت نشده برای استیفای طلب قابل انتقال به متعهدله می باشد؟

- ۱- چون فاقد سند رسمی است انتقال انجام نمی گیرد.
 - ۲- متعهدله نمی تواند ملک ثبت نشده را برای استیفای طلب خود معرفی کند.
 - ۳- معرفی ملک مجهول قبل از پذیرش تقاضای ثبت از جانب متعهد قبول نمی شود.
 - ۴- پس از مزایده برابر مقررات جاری اداره ثبت به برنده سند انتقال می دهد در آگهی و صورت جلسه سند انتقال قید می شود که اداره ثبت تکلیفی و مسئولیتی برای تحویل مورد انتقال و اشکالات احتمالی پذیرش تقاضای ثبت یا بعد از آن ندارد.
- ۳۱- در یک مجموعه آپارتمانی که پارکینگها در یک امتداد و به دنبال هم قرار می گیرند و مقرر است به واحدها اختصاص یابند در صورت مجلس تفکیکی به چه صورت عمل می گردد؟

- ۱- پارکینگهایی که در یک امتداد و به دنبال هم واقع شده‌اند در صورت مجلس حق عبور از یکدیگر ذکر شود.
 - ۲- قرار گرفتن پارکینگها به دنبال هم مجاز نمی باشد.
 - ۳- پارکینگها باید طوری اختصاص داده شود که امکان خروج برای سایرین فراهم گردد.
 - ۴- چون قرار گرفتن پارکینگها به دنبال هم مجاز نمی باشد باید به صورت اشتراکی استفاده شود.
- ۳۲- هرگاه سردفتر در صدور اجرائیه با اشکال روبرو شود، مرجع رفع اشکال و راهنمای سردفتر کدام یک از مراجع زیر است؟

- ۱- هیأت نظارت
 - ۲- ثبت محل
 - ۳- شورای عالی ثبت
 - ۴- اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت
- ۳۳- یک مجموعه آپارتمانی که دارای قدمت بنا بوده تخریب و به جای آن مجموعه جدیدی احداث شده تکلیف اسناد مالکیت صادره آپارتمانهای قدیمی چیست؟

- ۱- مفاد تقسیم نامه جدید ثبت و سپس اسناد صادره براساس رأی هیأت نظارت توسط اداره ثبت باطل خواهد شد.
- ۲- ابطال اسناد صادره رأساً توسط اداره ثبت مربوطه پس از اخبار لازم انجام می شود.
- ۳- برای ابطال اسناد مالکیت اولیه موضوع باید در هیأت نظارت مطرح و پس از صدور رأی اسناد صادره ابطال گردد.
- ۴- بنا به درخواست مالک و یا مالکین پس از ارائه پایانکار جدید صورت مجلس تفکیکی با قید تعداد آپارتمانهای قبلی و با ذکر شماره ثبت و صفحه و شماره چاپی اسناد مالکیت پس از اخبار لازم و ثبت مفاد تقسیم نامه در صفحات دفتر املاک اسناد مالکیت مربوطه ابطال می گردد.

۳۴- در صورتی برای صدور سند مالکیت بنام ورثه و یا انجام معامله از طرف وراثت نیاز به ارائه گواهی مالیات بر ارث نیست که

- ۱- مورث قبل از سال ۱۳۵۶ فوت شده باشد.
 - ۲- مورث قبل از سال ۱۳۴۶ فوت شده باشد.
 - ۳- ماترک متوفی کمتر از سی میلیون ریال باشد.
 - ۴- طبق ارزش معاملاتی سهم هر ورثه کمتر از سی میلیون ریال باشد.
- ۳۵- ورثه حین الفوت عبارتند از زوج - پدر - مادر و یک دختر نسبت سهم الارث آنان عبارت است از :

- ۱- $\frac{2}{12}$ پدر، $\frac{2}{12}$ مادر، $\frac{3}{12}$ زوج، $\frac{5}{12}$ دختر
- ۲- $\frac{1}{6}$ پدر، $\frac{1}{6}$ مادر، $\frac{1}{4}$ زوج، $\frac{1}{6}$ دختر
- ۳- $\frac{1}{6}$ پدر، $\frac{1}{6}$ مادر، $\frac{1}{6}$ زوج، $\frac{1}{4}$ دختر
- ۴- $\frac{1}{4}$ پدر، $\frac{2}{8}$ مادر، $\frac{1}{4}$ زوج، $\frac{3}{8}$ دختر

۳۶- چنانچه وراثت متوفی پدر با چند دختر باشد : سهم هر یک از ماترک چقدر خواهد بود؟

- ۱- پدر یک ششم و دخترها پنج ششم به تساوی
 - ۲- پدر یک ششم و دخترها دو سهم به تساوی و بقیه به نسبت فرض تقسیم می شود.
 - ۳- سهم پدر یک ششم و دخترها دو سوم به تساوی
 - ۴- پدر دو ششم و دخترها چهار ششم به تساوی
- ۳۷- برای اینکه متعاملین برای انجام معامله اهلیت داشته باشند، باید

- ۱- بالغ و عاقل و رشید باشند
- ۲- رشید بوده و قصد انجام معامله را داشته باشند
- ۳- مالک مالی باشند که با رضایت خود انتقال میدهند
- ۴- به سن قانونی رسیده باشند.

۳۸- کدام عقد نسبت به یکطرف لازم و نسبت به طرف دیگر جایز است؟

- ۱- بیع
 - ۲- رهن
 - ۳- صلح
 - ۴- وکالت
- ۳۹- در صورتیکه مسئول دفتر نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد هویت اشخاص را معین کند باید

- ۱- با استعلام از اداره ثبت احوال و تأییدیه خدمه دفترخانه به عنوان شاهد نسبت به ثبت سند اقدام نماید.
- ۲- با استعلام از واحد ثبتی و تأیید اشخاص ذی نفع در معامله نسبت به ثبت سند اقدام نماید.
- ۳- با استفاده از خدمه اصحاب معامله به عنوان شاهد نسبت به ثبت سند اقدام نماید.
- ۴- از ثبت نمودن سند امتناع نماید.

۲۲- قبول درخواست افراز نسبت به املاک مشاعی به عهده کدام مرجع است؟

- ۱- افراز ملک اعم از اینکه جریان ثبتی ملک خاتمه یافته یا نیافته باشد به عهده ثبت محل است.
- ۲- افراز ملک در صورتیکه جریان ثبتی ملک خاتمه یافته باشد و نسبت به آن سند معارض صادر نشده باشد به عهده ثبت محل و چنانچه عملیات ثبتی خاتمه نیافته باشد به عهده دادگاهی است که ملک در حوزه آن دادگاه قرار دارد.
- ۳- افراز ملک در حالتی که عملیات ثبتی خاتمه یافته و ملک در دفتر املاک ثبت شده باشد به عهده ثبت محل و چنانچه عملیات ثبتی خاتمه یافته و ملک در دفتر املاک ثبت نشده باشد به عهده دادگاه است.
- ۴- افراز ملک چنانچه عملیات ثبتی خاتمه یافته و نسبت به آن سند معارض صادر شده باشد به عهده ثبت محل و اگر سند معارض صادر نشده باشد به عهده دادگاه است.

۲۳- چنانچه مالکین ساختمانی که عمر مفید آن به پایان رسیده و بیم خطر یا ضرر مالی و جانی برود و اقلیت مالکان قسمتهای اختصاصی، در تجدید بنای آن موافق نباشند، کدام یک از پاسخهای زیر درست است؟

- ۱- تا جلب موافقت کلیه مالکین امکان تجدید بنا نخواهد بود.
- ۲- سایر مالکین می توانند اقدام به تخریب ساختمان نمایند و مخالفت یک یا دو نفر مانع تجدید بنا نخواهد بود.
- ۳- مدیران ساختمان می توانند خانه‌ای برای فرد یا افراد مخالف تهیه و سپس نسبت به تخریب بنا اقدام نمایند.
- ۴- مدیران مجموعه می توانند براساس حکم دادگاه، با تأمین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکانی که از همکاری خودداری می‌ورزند نسبت به تجدید بنا اقدام نمایند.

۲۴- کدام گزینه نادرست است؟

- ۱- برای ثبت هر شماره مستقل سه صفحه در دفتر املاک در نظر گرفته می شود.
 - ۲- برای ثبت املاک هر بخش یک دفتر املاک تخصیص داده می شود.
 - ۳- برای ثبت هر شماره مستقل در دفتر املاک یک صفحه در نظر گرفته می شود.
 - ۴- همه صفحات دفتر املاک دارای مهر و امضاء دادستان می باشد.
- ۲۵- بر اساس مفاد ماده ۲۷ آئین نامه قانون ثبت پذیرش ثبت اراضی که قبلاً جزء شوارع یا میدانهای عمومی و همچنین انهار متروکه بوده و بعداً تبدیل به ملک می شود از طرف چه کسی پذیرفته می شود؟

- ۱- مالک یا شهرداری یا مرجع مربوطه ۲- هر متصرفی ۳- زمین شهری ۴- امور اراضی

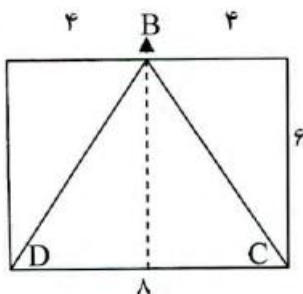
۲۶- اولین تکلیف واحد ثبتی در خصوص سند مالکیت معارض چیست؟

- ۱- به درخواست ذینفع مراتب را به هیأت نظارت گزارش می نماید.
- ۲- مراتب را به دادگاه محل اطلاع می دهد.
- ۳- به محض اطلاع مراتب را به دفاتر اسناد رسمی حوزه مربوطه بخشنامه کند.
- ۴- تا مراجعه ذینفع اقدامی از طرف واحد ثبتی انجام نمی گیرد.

۲۷- ذرع در اسناد قدیمی معادل چند متر است؟

- ۱- ۱ ۲- ۱/۱ ۳- ۱/۰۴ ۴- ۱/۰۵

۲۸- در قطعه زمین A بشکل مستطیل باغی بصورت مثلث B.C.D قرار دارد. مساحت باغ چند متر مربع است؟



- ۱- ۱۶
۲- ۲۰
۳- ۲۴
۴- ۳۲

۲۹- یک شعیر با چند دانگ برابر است؟

- ۱- $\frac{1}{۳۶}$ ۲- $\frac{1}{۲۴}$ ۳- $\frac{1}{۱۶}$ ۴- $\frac{1}{۸}$

۱- مرجع صدور اجرائیه نسبت به وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی کدام است؟

۱- اجرای دادگستری محل ۲- ثبت محل ۳- دادگاه محل تنظیم سند ۴- دفترخانه تنظیم کننده سند

۲- چنانچه پس از شماره گذاری املاک هر قطعه یا بخش معلوم شود که ملکی از قلم افتاده

۱- آخرین شماره آن بخش برای آن قطعه اختصاص داده می شود. ۲- اصلاً شماره ای نمی توان برای آن ملک منظور نمود.

۳- با اجازه هیئت نظارت عمل می کنیم. ۴- کلیه شماره های آن بخش را تغییر می دهیم.

۳- شورای عالی ثبت دارای چند شعبه می باشد؟

۱- یک ۲- دو ۳- سه ۴- پنج

۴- در صورتیکه در انتشار آگهی فقدان سند مالکیت اشتباهی رخ دهد تشخیص اشتباه و حدود دستور رفع اشتباه با کدام مرجع است؟

۱- شورای عالی ثبت ۲- مسئول واحد ثبتی ۳- هیأت نظارت ۴- مدیرکل ثبت اسناد استان

۵- نسبت به ملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد.....

۱- مساحت اضافه از سند اولیه کسر خواهد شد.

۲- ذینفع می تواند قیمت اضافی را براساس ارزش مندرج در آخرین سند انتقال به صندوق ثبت تودیع نماید.

۳- ذینفع می تواند قیمت اضافی را براساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال به صندوق ثبت تودیع نماید.

۴- ذینفع می تواند قیمت اضافی را براساس قیمت عادلانه روز به صندوق ثبت تودیع نماید.

۶- وقف عبارتست از :

۱- عین مال حبس و منافع آن تسبیل شود

۲- عین مال به موقوف علیه منتقل می شود.

۳- عین و منافع مال به متولی وقف واگذار می شود.

۴- منافع مال جهت صرف امور خیریه به اداره اوقاف منتقل شود.

۷- در صورتیکه پارکینگ مفروز در حیاط مشاعی واقع شود مساحت حیاط چگونه محاسبه می شود؟

۱- پس از کسر مساحت پارکینگ، بعنوان فضای باز محاسبه و در قسمت اختصاصی ذکر می گردد.

۲- به عنوان فضای باز، مساحت آن محاسبه و در مشاعات ذکر می شود.

۳- با کسر مساحت پارکینگ مفروز، محاسبه و در مشاعات ذکر می شود.

۴- مساحت حیاط را به واحدی اختصاص می دهد که پارکینگ مفروزی واقع در حیاط به آن واحد تعلق دارد.

۸- آراء هیأت نظارت در کدامیک از بندهای ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت قطعی نبوده و قابل تجدید نظر است

۱- بندهای دو و سه و پنج ۲- بندهای سه و چهار و هفت

۳- بندهای یک و شش و هشت ۴- بندهای یک و پنج و هفت

۹- شخصی ۳/۵ سهم از ۴۰ سهم یک دانگ مشاع از شش دانگ یک قطع زمین به مساحت ۱/۵ هکتار را مالکیت دارد. میزان مالکیت وی چند متر مربع است؟

۱- ۲۱۸/۷۵ ۲- ۱۹۰/۲۵ ۳- ۲۲۴/۵۰ ۴- ۲۲۶/۶۵

۱۰- مساحت قطعه زمینی به شکل مثلث که طول اضلاع آن به ترتیب ۵۰ متر، ۵۰ متر و ۸۰ متر است چند متر مربع است؟

۱- ۱۲۰۰ ۲- ۱۲۵۰ ۳- ۱۵۰۰ ۴- ۲۰۰۰

۱۱- کدام گزینه در مورد قسمت دوم و چهارم حد شمالی شکل روبرو صحیح است؟

۱- قسمت دوم شرق مجاور و قسمت چهارم غرب مجاور است.

۲- قسمت دوم غربی و قسمت چهارم شرقی محسوب می شود.

۳- قسمت دوم شرقی و قسمت چهارم غربی محسوب می شود.

۴- قسمت دوم و چهارم قسمتی از جنوب مجاور است.

۱۲- مساحت یک قطعه زمینی که شکل آن مثلث قائم الزاویه و به اضلاع مجاور زاویه قائمه ۱۲/۰۸ متر و ۲۱ متر می باشد عبارتست از:

۱- دویست و پنجاه و سه متر مربع و شصت و هشت دسی متر مربع

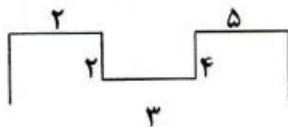
۲- صد و بیست و شش متر مربع و هشتاد و چهار میلی متر مربع

۳- دویست و پنجاه و سه متر مربع و شصت و هشت سانتی متر مربع

۴- یکصد و بیست و شش متر مربع و هشتاد و چهار دسی متر مربع

۱۳- اولین آگهی نوبتی ملکی که در تاریخ ۹۰/۰۲/۲۵ پذیرش ثبت شده است باید در اول ماه ۱۳۹۰ منتشر شود.

۱- خرداد ۲- تیر ۳- مرداد ۴- شهریور



صبح جمعه ۰۸/۰۷/۱۳۹۰



شورای عالی کارشناسان رسمی دادگستری
مدیریت هماهنگی آزمون‌ها

آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری

مهرماه ۱۳۹۰

کد: ۱۴

دفترچه سؤالات رشته: امور ثبتی

مدت پاسخگویی: ۱۰۰ دقیقه

تعداد: ۶۰ سؤال

شماره سندلی:

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 آن را همراه با پاسخنامه و کارت ورود به جلسه به مراقبین تحویل دهید.

موفق باشید.

۴۸- ورثه حین الفوت متوفه عبارتند از زوج، پدر، مادر و یک دختر سهم الارث آنها عبارت است از:

- (۱) $\frac{2}{12}$ پدر، $\frac{2}{12}$ مادر، $\frac{3}{12}$ زوج، $\frac{5}{12}$ دختر
 (۲) $\frac{1}{6}$ پدر، $\frac{1}{6}$ مادر، $\frac{1}{2}$ زوج، $\frac{1}{6}$ دختر
 (۳) $\frac{1}{4}$ پدر، $\frac{1}{8}$ مادر، $\frac{1}{4}$ زوج، $\frac{3}{8}$ دختر
 (۴) $\frac{1}{6}$ پدر، $\frac{1}{6}$ مادر، $\frac{1}{6}$ زوج، $\frac{1}{2}$ دختر

۴۹- ملکی که تحدود آن به عمل نیامده است.....

(۱) با اخذ مجوز از ثبت استان تفکیک قسمتی از آن به وسیله ثبت محل ممکن است.

(۲) تفکیک قسمتی از آن در صورت پی کنی برای انجام معامله بلاشکال است.

(۳) تفکیک قسمتی از آن به وسیله اداره ثبت برای انجام معامله ممنوع است.

(۴) در صورت پی کنی اطراف ملک و ایجاد حد فاصل تفکیک قسمتی از آن ممکن است.

۵۰- مساحت یک قطعه زمین مستطیل شکل به ابعاد ۱۲ متر و ۱۰ متر و ۸۴ سانتی متر چقدر است؟

(۱) یکصد و سی مترمربع و ۸ دسی مترمربع
 (۲) یکصد و سی متر مربع و ۸ صدم دسی مترمربع

(۳) یکصد و سی متر مربع و ۸ سانتی متر مربع
 (۴) یکصد و سی متر مربع و ۸ صدم سانتی متر مربع

۵۱- چنانچه در شهری فقط یک دفترخانه اسناد رسمی باشد سردفتر و دفتریار می توانند اسناد خود یا اقربای خود را با

(۱) حضور دادستان محل یا رئیس دادگاه یا نماینده آنان تنظیم نمایند.

(۲) توضیح این مطلب که تنها دفترخانه شهر می باشد تنظیم و ثبت نمایند.

(۳) اخذ مجوز از اداره ثبت محل تنظیم و ثبت نمایند.

(۴) اخذ مجوز از اداره کل ثبت استان و با حضور نماینده ثبت استان تنظیم نمایند.

۵۲- در مورد معاملات با حق استرداد اتباع خارجی:

(۱) پس از کسب موافقت از سفارتخانه مربوط مثل معاملات اتباع داخلی عمل می گردد.

(۲) بایستی قبلاً موافقت هیأت دولت از طریق سازمان ثبت جلب گردد.

(۳) بایستی قبلاً موافقت وزارت امور خارجه از طریق سازمان ثبت جلب گردد.

(۴) تحصیل مجوز از اداره ثبت لازم نیست و مثل معاملات اتباع داخله عمل می گردد.

۵۳- تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است

این تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالحه می باشد مالک پس از چه مدت از تاریخ اعلام نظریه کمیسیون یا درج در روزنامه

کثیرالانتشار می تواند اعتراض نماید و اداره ثبت در چه زمانی مجاز به صدور سند مالکیت است؟

(۱) یک ماه پس از اعلام به مالک یا درج در روزنامه کثیرالانتشار و قطعیت نظریه صادره کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری

(۲) سه ماه پس از اعلام به مالک یا درج در روزنامه کثیرالانتشار و قطعیت نظریه صادره کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری

(۳) دو ماه پس از اعلام به مالک یا درج در روزنامه کثیرالانتشار و قطعیت نظریه صادره کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری

(۴) شش ماه پس از اعلام به مالک یا درج در روزنامه کثیرالانتشار و قطعیت نظریه صادره کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری

۵۴- در بحث لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض کدامیک از گزینه های زیر صحیح است؟

(۱) سند مالکیت مؤخر الصدور تا مادامی که به موجب حکم نهایی صادره از طرف مراجع قضایی باطل نشده معتبر می باشد.

(۲) سند مالکیت مقدم لاصدور تا مادامی که به موجب رأی صادره از طرف شورای عالی ثبت باطل نشده معتبر می باشد.

(۳) سند مالکیت مؤخر الصدور تا زمانی که به موجب رأی صادره از طرف هیأت نظارت ابطال نشده معتبر می باشد.

(۴) سند مالکیت مقدم الصدور تا مادامی که به موجب حکم نهایی صادره از طرف مراجع قضایی ابطال نشده دارای اعتبار می باشد.

۵۵- هرگاه مال مورد وثیقه چند ملک باشد که در نقاط مختلف کشور قرار دارند و منجر به صدور اجرائیه شده است آگهی حراج در کجا

منتشر می شود و جلسه حراج در کجا تشکیل می شود؟

(۱) همه نقاط وقوع ملک منتشر و جلسه حراج هر ملکی در ثبت محل وقوع ملک تشکیل خواهد شد.

(۲) هر دو در مرکز حراج ثبت محل تنظیم سند منتشر و تشکیل می شود.

(۳) همه محل های وقوع املاک منتشر می شود لیکن جلسه حراج در مرکز حراج ثبت محل تنظیم سند تشکیل خواهد شد.

(۴) همه محل های وقوع املاک مورد وثیقه منتشر و جلسه حراج در ثبت استان محل تنظیم سند تشکیل خواهد شد.

۳۷- از نظر مقررات لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران، اراضی بایر عبارت از زمین‌هایی است که سابقه احیاء دارد ولی به علت اعراض یا عدم بهره‌برداری بدون عذر موجه مدت چند سال متروک مانده است؟

- (۱) ۲ (۲) ۳ (۳) ۵ (۴) ۱۰

۳۸- برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در هر یک هیأت نظارت تشکیل می‌شود؟

- (۱) استان (۲) شهرستان (۳) سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (۴) اداره ثبت اسناد و املاک

۳۹- اگر اداره ثبت مربوطه به معترض غیرمجاور که به تحدید حدود اعتراض نموده، ابلاغ نماید که اعتراض او بی‌اثر است معترض می‌تواند ظرف..... روز از تاریخ ابلاغ نظر واحد ثبتی به شکایت نماید.

- (۱) بیست - هیأت نظارت (۲) ده - هیأت نظارت (۳) ده - دادگاه محل وقوع ملک (۴) ده - شورای عالی ثبت

۴۰- اگر در جریان عملیات مقدماتی ثبت اشتباهی پیش آید که مورد توجه اداره ثبت قرار نگرفته و ملک با همان اشتباه ثبت دفتر املاک شود و بعداً اداره ثبت متوجه آن شود مرجع رفع اشتباه و اصلاح کدام است؟

- (۱) اداره ثبت محل وقوع ملک است. (۲) بدون قید و شرط، هیأت نظارت است. (۳) چنانچه رفع اشتباه و اصلاح به حق کسی خلل نرساند هیأت نظارت است والا ذینفع می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید. (۴) فقط دادگاه وقوع ملک است.

۴۱- افزای املاک مشاعی که تقاضای ثبت آن پذیرفته شده ولی تحدید حدود نشده در صلاحیت کدام مرجع است؟

- (۱) دادگاه محل وقوع ملک (۲) هیأت نظارت (۳) اداره ثبت محل (۴) اداره کل ثبت استان

۴۲- کدام دفاتر نیاز به پلمپ و امضاء نماینده دادستان ندارد؟

- (۱) توزیع اظهارنامه و مجهول المالک (۲) توزیع اظهارنامه و سپرده‌ها (۳) توزیع اظهارنامه و نماینده املاک (۴) املاک مجهول المالک و سپرده‌ها

۴۳- اجرائیه وصول مهریه از کدام مرجع صادر می‌گردد؟

- (۱) اجرای ثبت محل سکونت زوج (۲) اجرای ثبت محل سکونت زوجه (۳) دادگاه خانواده محل سکونت زوج (۴) دفترخانه تنظیم کننده سند ازدواج یا کفیل دفتر مزبور

۴۴- مرجع رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم سند کدامیک از مراجع ذیل‌الذکر است؟

- (۱) اداره ثبت محلی که دفتر اسناد رسمی در آن حوزه مستقر است. (۲) اداره کل امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (۳) اداره کل ثبت استان مربوطه (۴) سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۴۵- در آگهی نوبتی کدامیک از اشتباهات زیر اشتباه مؤثر است؟

- (۱) اشتباه در ذکر نوع ملک (۲) اشتباه در ذکر شهرت ملک (۳) اشتباه در مضاف‌الیه نام خانوادگی (۴) هرگاه آگهی زاید بر میزان مورد تقاضا منتشر شده باشد.

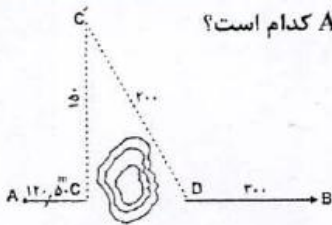
۴۶- هرگاه سند به وسیله یکی از مأمورین رسمی تنظیم اسناد تهیه شده لیکن مأمور مذکور صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقرر قانونی را نکرده باشد در صورتی که دارای امضاء یا مهر طرف باشد:

- (۱) بایستی مجدداً در نزد مراجع ذیصلاح قانونی ثبت شود. (۲) در صورت تأیید مراجع قانونی در حکم سند رسمی است. (۳) در حکم سند عادی است. (۴) فاقد اعتبار قانونی بوده و قابل استناد نمی‌باشد.

۴۷- یک طول ۲۰۰ متری در روی زمین برابر ۴ سانتی‌متر در روی نقشه است، مقیاس این نقشه عبارت است از:

- (۱) $\frac{1}{2000}$ (۲) $\frac{1}{2500}$ (۳) $\frac{1}{4000}$ (۴) $\frac{1}{5000}$

۳۱- در شکل مقابل با توجه به اندازه‌گیری‌های انجام شده و وجود مانع عبور بین نقاط A و B طول AB کدام است؟



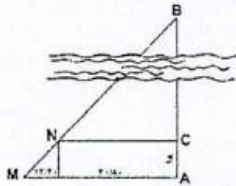
(۲) ۶۵۰/۷۰

(۱) ۶۵۰/۲۰

(۴) ۶۷۰/۵۰

(۳) ۶۷۰

۳۲- در شکل مقابل با توجه به وجود رودخانه و اندازه‌گیری‌های انجام شده در طبیعت فاصله AB کدام است؟ (CN || AM)



(۲) ۶۳/۳۳

(۱) ۶۳/۲۲

(۴) ۶۳/۶۶

(۳) ۶۳/۴۴

۳۳- در حد جنوبی پلاک ۱۰۰ قید گردیده است - جنوباً اول دیوار یست دوم دیوار به دیوار سوم - به دیوار پلاک ۱۰۱ پاسخ دهید به ترتیب وضعیت مالکیت دیوار حد فاصل چگونه است؟

(۱) دیوار قسمت اول مربوط به مالک پلاک ۱۰۱ دوم دیوار به دیوار مالک پلاک ۱۰۰ سوم دیوار مربوط به مالک پلاک ۱۰۱ است.

(۲) دیوار قسمت اول مربوط به مالک پلاک ۱۰۰ دوم دیوار مالک مزبور وصل به دیوار مالک پلاک ۱۰۱ و سوم دیوار متعلق به مالک پلاک ۱۰۱ است.

(۳) دیوار قسمت اول مربوط به مالک پلاک ۱۰۰ دوم دیوار حد فاصل مشترک و سوم دیوار متعلق به مالک ۱۰۱ است.

(۴) دیوار قسمت اول مربوط به مالک پلاک ۱۰۱ دوم دیوار به دیوار مالک پلاک ۱۰۱ و سوم دیوار متعلق به مالک پلاک ۱۰۰ می‌باشد.

۳۴- رأی شورای عالی ثبت در کدامیک از مراجع زیر قابل رسیدگی است؟

(۱) دیوان عالی کشور (۲) دیوان عدالت اداری

(۳) دادگاه حقوقی شهرستان محل وقوع ملک (۴) دادگاه تجدیدنظر استان مربوطه

۳۵- ابلاغ آراء هیأت نظارت که قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است به چه نحو به ذینفع ابلاغ می‌شود و مهلت اعتراض چه مدت است؟

(۱) با رعایت آیین دادرسی مدنی، بیست روز (۲) با رعایت آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، بیست روز

(۳) تابلوی اعلانات اداره ثبت، بیست روز (۴) تابلوی اعلانات اداره ثبت، یک‌ماه

۳۶- سند مالکیت پلاک A با ابعاد شمال و جنوب هر کدام یکصد متر و شرق و غرب هر کدام ۳۰ متر، از شمال به پلاک B از شرق و جنوب به خیابان ۱۵ متری و از غرب به پلاک C که دارای سند مالکیت است محدود و صادر شده، شهرداری با تفکیک آن به ده قطعه مشروط به تعریض خیابان‌های شرقی و جنوبی به بیست متری و تعریض از محور موافقت نموده، ثبت محل پلاک A را با رعایت تعریض مورد نظر شهرداری به ده قطعه $10 \times 27/5$ متری از شرق به غرب قطعات ۱ تا ۱۰ تفکیک و سند مالکیت صادر کرده، با پیساده شدن قطعات تفکیکی، در ملک مجاور غربی (پلاک C) به مقدار $27/5 \times 2/5$ متر کسری ایجاد شده است، چه اتفاقی افتاده است؟

(۱) به مقدار کسری پلاک (C) $27/5 \times 2/5$ متر سند مالکیت معارض صادر شده است.

(۲) بین قطعه ۱۰ تفکیکی و پلاک C تداخل صورت گرفته است.

(۳) بین قطعات (۱) و (۲) تفکیکی تداخل به وجود آمده است.

(۴) بین قطعات (۹) و (۱۰) تداخل صورت گرفته است.

۲۳- در مورد دعاوی مربوط به ملک مانند اعتراض به ثبت، تحدید حدود و دعوی ابطال سند مالکیت معارض کدامیک از احکام و آراء، در اداره ثبت قابل اجرا است؟

- (۱) آراء قطعی هیأت نظارت
 (۲) آراء قطعی شورای عالی ثبت
 (۳) احکام قطعی صادره از دادگاه
 (۴) احکام نهایی صادره از دادگاه

۲۴- مدت اعتراض به آگهی نوبتی روز پس از انتشار آگهی است.

- (۱) ۳۰ - اولین (۲) ۴۵ - دومین (۳) ۷۵ - آخرین (۴) ۹۰ - اولین

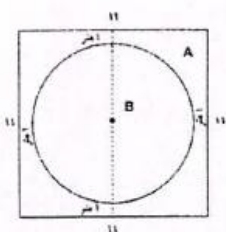
۲۵- سند مالکیت ملکی با قید حقا به از رودخانه طبق معمول محل صادر شده است اگر سند برای ابطال و صدور سند جدید ارائه شود حقا به را چگونه در سند جدید منعکس می کنند؟

- (۱) با حق مجری از رودخانه مربوط
 (۲) با حقا به طبق عرف محل
 (۳) با عبارت با حق استفاده از مقررات قانون آب بر طبق نحوه ملی شده آن
 (۴) نیاز به قید حقا به ندارد

۲۶- کدامیک از اموال و اشیاء زیر از مستثنیات دین نیست و بازداشت می شود؟

- (۱) مسکنی که محل سکونت بدهکار و خانواده او نباشد.
 (۲) سایر اموال و اشیایی که به موجب قوانین خاص غیر قابل توقیف است.
 (۳) لباس، اشیاء، اسباب و اثاثی که برای رفع حوائج متعهد و اشخاص واجب النفقه او لازم است.
 (۴) آذوقه موجود به قدر احتیاج سه ماه متعهد و عائله او

۲۷- داخل در محدوده ملک A، محدوده B به شکل دایره استثناء شده است مساحت مستثنیات چند متر مربع است؟



- (۱) ۶۲/۸۵۸
 (۲) ۶۳/۸۵۸
 (۳) ۶۴/۸۵۸
 (۴) ۶۸/۸۵۸

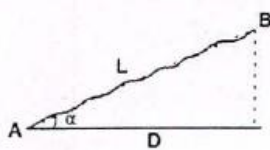
۲۸- کدامیک از املاک مجهول المالك که تقاضای ثبت نشده احتیاج به تقاضای ثبت و انتشار آگهی ندارد؟

- (۱) اراضی موقوفه اعم از وقف عام و خاص
 (۲) اراضی مواتی که توسط دولت موات اعلام شده باشد
 (۳) اراضی ساحلی
 (۴) اراضی که در جریان قانون اصلاحات ارضی به زارعین صاحب نسق منتقل شده است.

۲۹- ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه موضوع صدور اسناد مالکیت بافت مسکونی روستاها شامل چه روستاهایی است با.....

- (۱) هر تعداد خانوار
 (۲) بیش از چهارصد خانوار
 (۳) بیش از یکصد خانوار
 (۴) بیش از دویست خانوار

۳۰- طول مایل بین دو نقطه A و B برابر ۴۲/۲۸ متر و زاویه شیب برابر 30° است فاصله افقی بین دو نقطه A و B چقدر است؟



- (۱) ۳۰/۴۶
 (۲) ۳۴/۲۶
 (۳) ۳۶/۶۲
 (۴) ۳۸/۵۰

۱۷- انجام معامله قبل از صدور دادنامه حصر وراثت در صورتی بلامانع است که:

- ۱) ماترک متوفی کمتر از سی میلیون ریال باشد.
- ۲) بهای مورد معامله کمتر از سی میلیون ریال باشد.
- ۳) متوفی دارای صغیر باشد و دادستان اجازه انجام معامله را بدهد.
- ۴) مراجعه کننده طبق شناسنامه وارث منحصر به فرد باشد.

۱۸- در معاملات با حق استرداد موضوع ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت، در صورتی که بدهکار ظرف مدت چند ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتبه به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد به راهن مسترد می شود؟

(۱) ۲ (۲) ۴ (۳) ۶ (۴) ۸

۱۹- ملکی طبق صورت مجلس تفکیک، تفکیک و قطعه ای از آن با سند رسمی به دیگری منتقل و در موقع تنظیم سند انتقال در ذکر مشخصات یکی از انتقال گیرندگان اشتباهی رخ داده و با همان اشتباه منجر به صدور سند مالکیت شده است در صورتی که نسبت به تنظیم سند اصلاحی در دفترخانه و مربوط اقدام و در صورت عدم امکان مراتب از ثبت احوال پرسش گردد رسیدگی و رفع اشتباه با کدام مرجع است؟

(۱) دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک (۲) شورای عالی ثبت

(۳) رئیس ثبت محل (۴) هیأت نظارت

۲۰- در صورتی که نسبت به ملکی سند مالکیت معارض صادره شده باشد اداره ثبت مراتب را

(۱) پس از اطلاع از وجود سند معارض (مؤخر) و وجود سند مقدم به دفتر اسناد رسمی تابعه ابلاغ و گزارش جریان امر را به هیأت نظارت اعلام می نماید.

(۲) فقط به دفتر اسناد رسمی تابعه اعلام می نماید.

(۳) به هیأت نظارت گزارش و پس از صدور رأی هیأت نظارت و نهایتاً شورای عالی نسبت به دفتر اسناد رسمی ابلاغ می نماید.

(۴) بلافاصله جهت رسیدگی خارج از نوبت به دادگاه عمومی حقوقی محل اعلام می نماید.

۲۱- در اجرای قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ که وظیفه و اجرای آن بدواً به عهده اداره ثبت گذاشته شده در کدامیک از موارد زیر متقاضی بایستی از ابتدا به دادگاه مراجعه نماید؟

(۱) در صورتی که ظرف مدت ۲ ماه مقرر در ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها نقشه ارسالی به شهرداری، به اداره ثبت برگشت نشود.

(۲) در صورتی که همه مالکین موافقت خود را با افراز اعلام نمایند.

(۳) در صورتی که بین مالکین محجور یا غایب مفقودالثر باشد.

(۴) در صورتی که جریان ثبتی ملک خاتمه یافته ولی سند مالکیت شش دانگ آن صادر نشده باشد.

۲۲- سند مالکیت ملکی به عنوان شش دانگ یک قطعه زمین مشجر صادر شده است. مالک آن در سال ۱۳۸۸ فوت شده و متوفی دارای یک همسر دائمی و یک فرزند اناث و یک فرزند ذکور است زوجه متوفی حق دارد.....

(۱) از ربع آن اعم از عرصه و اعیان استفاده نماید و سهم نامبرده در این زمینه ربع ترکه است.

(۲) بهای ثمن اعیانی و زمین را برابر ضوابط مقرر از سایر ورثه دریافت دارد.

(۳) بهای ثمن اعیانی را طبق ضوابط مقرر از سایر ورثه دریافت دارد.

(۴) در صورتی که بهای ثمن اعیانی را بقیه ورثه پرداخت نمایند از عین آن استفاد نماید.

۹- اگر در جهت پذیرفتن تقاضای ثبت بین متقاضی و اداره ثبت اختلاف باشد مرجع صالح برای رفع اختلاف کدام است؟

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

۱۰- اتباع خارجه در ایران می‌توانند وصیت‌نامه سَری خود را در کجا امانت بگذارند؟

- (۱) اداره ثبت محل اقامت خود
(۲) دفاتر اسناد رسمی
(۳) کنسولگری دولت متبوع خود
(۴) دادگاه محل اقامت خود

۱۱- در افراز، هزینه تفکیک چه زمانی توسط ثبت محل وصول می‌شود؟

- (۱) بعد از تصمیم مسؤول واحد ثبتی به افراز و قبل از ابلاغ آن
(۲) بعد از وصول گزارش نماینده و نقشه‌بردار مبنی بر افراز و قبل از تصمیم مسؤول واحد ثبتی
(۳) بعد از صدور رأی قطعی دادگاه برای افراز
(۴) هنگام اجرای تصمیم قطعی بر افراز

۱۲- نسبت به ملک در اول دی‌ماه تقاضای ثبت پذیرفته شده، اولین آگهی نوبتی آن در چه تاریخی باید منتشر شود؟

- (۱) پانزدهم فروردین سال بعد
(۲) اول اردیبهشت سال بعد
(۳) اول بهمن همان سال
(۴) اول اسفند همان سال

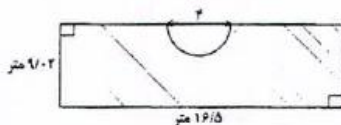
۱۳- ورثه حین الفوت بانویی عبارتند از زوج، پدر و مادر و دو دختر نسبت سهم‌الارث آنها عبارت است از:

- (۱) $\frac{1}{8}$ پدر، $\frac{1}{8}$ مادر، $\frac{1}{2}$ زوج، بقیه متعلق به دخترها
(۲) $\frac{1}{6}$ پدر، $\frac{1}{8}$ مادر، $\frac{1}{4}$ زوج، بقیه متعلق به دخترها
(۳) $\frac{1}{6}$ پدر، $\frac{1}{6}$ مادر، $\frac{1}{4}$ زوج، بقیه متعلق به دخترها
(۴) $\frac{1}{4}$ پدر، $\frac{1}{8}$ مادر، $\frac{1}{4}$ زوج، بقیه متعلق به دخترها

۱۴- شخصی $\frac{3}{5}$ سهم از ۴۰ سهم یک دانگ مشاع از شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت $\frac{1}{5}$ هکتار را مالکیت دارد میزان مالکیت وی چندمترمربع است؟

- (۱) $190/25$ (۲) $218/75$ (۳) $224/50$ (۴) $226/65$

۱۵- مساحت قسمت هاشورخورده در شکل مقابل برابر است با چند متر مربع؟



- (۱) $123/71$ (۲) $136/27$ (۳) $142/06$ (۴) $142/55$

۱۶- نسبت به ملک که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد و اضافه در محدوده سند مالکیت بوده و به مجاورین هم تجاوزی نشده و قراری هم نسبت به اضافه احتمالی بین متعاملین گذاشته نشده باشد؟

- (۱) مراتب در هیأت نظارت مطرح و دستور اصلاح و قیمت اضافه با نظر کارشناس رسمی تقویم خواهد شد.
(۲) مقدار اضافه به قیمت روز کارشناسی و پس از پرداخت بهاء آن ثبت محل در خصوص اصلاح مساحت اقدام خواهد نمود.
(۳) قیمت اضافه مساحت را بر مبنای ارزش مندرج در سند انتقال و سایر هزینه‌های قانونی به صندوق ثبت سپرده و اداره ثبت نسبت به اصلاح سند اقدام خواهد کرد.
(۴) متعاملین به یکی از دفاتر اسناد رسمی معرفی و مقدار اضافه به قیمت منطقه‌بندی به خریدار منتقل می‌شود.

۱- نحوهٔ ابلاغ آراء قابل تجدیدنظر هیأت نظارت چگونه است؟

- (۱) در تابلو اعلانات ثبت محل به مدت ۲۰ روز الصاق می‌شود.
- (۲) در تابلو اعلانات اداره کل ثبت استان محل استقرار هیأت نظارت به مدت ۲۰ روز الصاق می‌شود.
- (۳) طبق مفاد آیین‌نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی به اشخاص ذینفع ابلاغ می‌شود.
- (۴) طبق آیین دادرسی مدنی به اشخاص ذینفع ابلاغ می‌شود.

۲- اگر فاصله کانونی دوربین عکاسی ۱۵۲ میلی‌متر (۶ اینچ) و ارتفاع هواپیما در حین عکس‌برداری ۱۰/۰۰۰ پا باشد مقیاس این عکس کدامیک از اعداد زیر است؟ (یک پا برابر ۳۰/۴۸ سانتی‌متر می‌باشد)

- (۱) ۱/۱۰۰۰۰ (۲) ۱/۲۰۰۰۰ (۳) ۱/۲۵۰۰۰ (۴) ۱/۵۰۰۰۰

۳- اگر تحدید حدود ملک مطابق تبصره اصلاحی ذیل ماده ۱۵ قانون ثبت قابل انجام باشد پس از تحدید و تثبیت حدود مجاورین در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم آنها باشد تعیین حدودی که با اموال مزبور مجاورت دارد به چه نحو انجام خواهد شد؟

- (۱) با انتشار آگهی تحدید حدود، یک نسخه روزنامه حاوی آگهی و آگهی الصاقی را برای مراجع ذیربط ارسال می‌نمایند.
 - (۲) پس از تحدید حدود، یک نسخه از صورتجلسه یا تصویر آن را جهت اظهارنظر برای مراجع ذیربط ارسال می‌نمایند.
 - (۳) پس از هماهنگی با مراجع ذیربط نسبت به انتشار آگهی تحدیدی اقدام می‌نمایند.
 - (۴) حداقل بیست روز قبل، وقت تعیین حدود را به مراجع ذیربط ابلاغ و تذکر داده می‌شود که عدم حضور مانع تحدید حدود نخواهد بود.
- ۴- اگر یکی از طرفین معامله یا شهود در دفاتر اسناد رسمی زبان فارسی را ندانند با چه شرایطی سند قابل ثبت است؟

(۱) اگر سردفتر به زمان آنها تسلط کامل داشته باشد نیاز به مترجم نیست.

(۲) ترجمه اظهارات توسط مترجم مورد اعتماد آنها

(۳) ترجمه اظهارات آنها توسط مترجم رسمی

(۴) ترجمه اظهارات توسط مترجم مورد اعتماد سردفتر

۵- آراء هیأت نظارت در کدامیک از بندهای ماده ۲۵ قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است؟

(۱) بندهای ۳ و ۵ و ۷ (۲) بندهای ۳ و ۵ و ۸

(۳) بندهای ۱ و ۵ و ۷ (۴) بندهای ۱ و ۵ و ۸

۶- اگر در آگهی فقدان سند مالکیت، اشتباهی رخ دهد اتخاذ تصمیم در خصوص مؤثر بودن یا نبودن اشتباه با کیست؟

(۱) شورای عالی ثبت (۲) هیأت نظارت (۳) مسؤول واحد ثبتی (۴) مسؤول اداره کل ثبت استان

۷- معترض به تقاضای ثبت ملک باید از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی ظرف چند روز اعتراض خود را به ثبت محل تسلیم نموده و ظرف مدت چند ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی با تقدیم دادخواست اقامه دعوی نماید؟

(۱) ۳۰ روز - ۲ ماه (۲) ۴۵ روز - ۱ ماه (۳) ۶۰ روز - ۱ ماه (۴) ۹۰ روز - ۱ ماه

۸- ترکیب هیأت نظارت عبارت است از:

(۱) مدیرکل ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان

(۲) مدیرکل ثبت استان و یکی از کارکنان ثبت استان و یک نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان

(۳) معاون سازمان ثبت در قسمت اسناد یا املاک و دو نفر از قضات دیوان عالی کشور

(۴) رئیس ثبت شهرستان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه شهرستان

عصر جمعه ۱۳۸۸/۵/۲۳



شورای عالی کارشناسان رسمی دادگستری
مدیریت هماهنگی آزمون‌ها

آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری

مردادماه ۱۳۸۸

کد: ۱۴

دفترچه سؤالات رشته: امور ثبتی

مدت پاسخگویی: ۱۰۰ دقیقه

تعداد: ۵۵ سؤال

شماره صدلی:

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 نزنید و در پایان وقت امتحان آن را همراه با پاسخنامه و کارت ورود به جلسه به مراقبین تحویل دهید.

موفق باشید.

- (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 نمایند.
- 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.

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 و 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؟

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 شوراییعالی 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.

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 از توافقی 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.

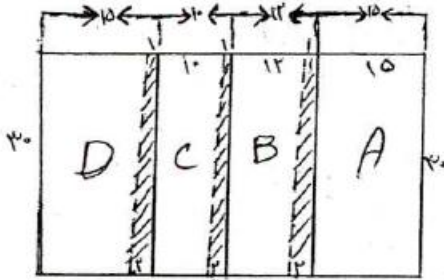
۵۱- به اعتراض های خارج از مدت به اصل و حدود ملک توسط چه کسی و در کجا رسیدگی میشود؟

- (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.

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.

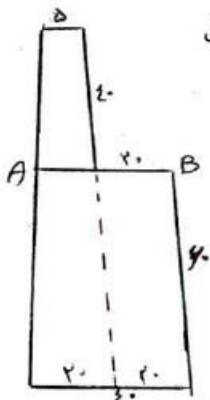
۴۱- نسبت به ملکی که در تاریخ ۱۳۸۶/۴/۱۲ تقاضای ثبت آن پذیرفته شده، آگهی های نوبتی آن در چه تاریخ هائی باید منتشر شود؟

- (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) ۱۳۸۶/۷/۱ 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) هریک از شرکاء به دستور دادگاه شهرستان
- (۴) هریک 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

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؟

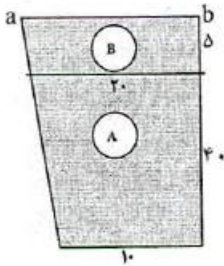
(۱) انتشار آگاهی زائد بر میزان مورد تقاضای ثبت

(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 باتوجه 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 :

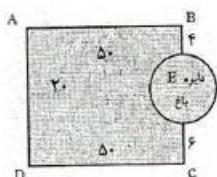
(۱) دو نفر قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه و رئیس ثبت محل یا قائم مقام وی

(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

- 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

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.



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 مربوطه 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.



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.

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 معامه 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 مربوط به املاک - ثبت شرکتها (۲ شعبه)

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

(۴) شعبات مربوط 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 ۲ و ۳

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

- ۱۱ - اعتراض به تقاضای ثبت ملکی 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 ملکی 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

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 ۲۰ متری غرباً 56 متر به قطعه مجاور ، این ملک را به دو قطعه بصورت شرقی و غربی به مساحت مساوی افراز کردیم خط حد فاصل بین دو قطعه که موازی الاضلاع شرقی و غربی زمین مورد تفکیک است به متر برابر است با : (با دقت ۱ ± 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) برمبنای 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 غیراینصورت بر مبنای نظارزیاب ثبت در زمان اولین معامله
- (۴) رایگان

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 تحدید 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 تحدید حدود مجدد حق الثبت ملک دوبرابر اخذ خواهد شد

(۲) تحدید حدود باطل و مراتب به مرکز استان اعلام میگردد

(۳) اعلان تحدید حدود تجدید میشود

(۴) تحدید 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 :

14500 (۴)

13520 (۳)

15080 (۲)

1583.2 (۱)

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