



قدم به قدم، همراه دانشجو...

WWW.GhadamYar.Com

جامع ترین و به روزترین پرتال دانشجویی کشور (پرتال دانش)  
با ارائه خدمات رایگان، تحصیلی، آموزشی، رفاهی، شغلی و...  
برای دانشجویان

- (۱) راهنمای ارتقاء تحصیلی. (کاردانی به کارشناسی، کارشناسی به ارشد و ارشد به دکتری)
- (۲) ارائه سوالات کنکور مقاطع مختلف سالهای گذشته، همراه پاسخ، به صورت رایگان
- (۳) معرفی روش‌های مقاله و پایان‌نامه نویسی و ارائه پکیج‌های آموزشی مربوطه
- (۴) معرفی منابع و کتب مرتبط با کنکورهای تحصیلی (کاردانی تا دکتری)
- (۵) معرفی آموزشگاه‌ها و مراکز مشاوره تحصیلی معتبر
- (۶) ارائه جزوات و منابع رایگان مرتبط با رشته‌های تحصیلی
- (۷) راهنمای آزمون‌های حقوقی به همراه دفترچه سوالات سالهای گذشته (رایگان)
- (۸) راهنمای آزمون‌های نظام مهندسی به همراه دفترچه سوالات سالهای گذشته (رایگان)
- (۹) آخرین اخبار دانشجویی، در همه مقاطع، از خبرگزاری‌های پربازدید
- (۱۰) معرفی مراکز ورزشی، تفریحی و فروشگاه‌های دارای تخفیف دانشجویی
- (۱۱) معرفی همایش‌ها، کنفرانس‌ها و نمایشگاه‌های ویژه دانشجویی
- (۱۲) ارائه اطلاعات مربوط به بورسیه و تحصیل در خارج و معرفی شرکت‌های معتبر مربوطه
- (۱۳) معرفی مسائل و قوانین مربوط به سرگذری، معافیت تحصیلی و امریه
- (۱۴) ارائه خدمات خاص ویژه دانشجویان خارجی
- (۱۵) معرفی انواع بیمه‌های دانشجویی دارای تخفیف
- (۱۶) صفحه ویژه نقل و انتقالات دانشجویی
- (۱۷) صفحه ویژه ارائه شغل‌های پاره وقت، اخبار استخدامی
- (۱۸) معرفی خوابگاه‌های دانشجویی معتبر
- (۱۹) دانلود رایگان نرم افزار و اپلیکیشن‌های تخصصی و...
- (۲۰) ارائه راهکارهای کارآفرینی، استارت آپ و...
- (۲۱) معرفی مراکز تایپ، ترجمه، پرینت، صحافی و ... به صورت آنلاین
- (۲۲) راهنمای خرید آنلاین ارزی و معرفی شرکت‌های مطرح ..... (۲۳)



WWW.GhadamYar.Ir

WWW.PortaleDanesh.com

WWW.GhadamYar.Org

۰۹۱۲ ۳۰ ۹۰ ۱۰۸

باما همراه باشید...

۰۹۱۲ ۰۹ ۰۳ ۸۰۱

[www.GhadamYar.com](http://www.GhadamYar.com)



شورای عالی کارشناسان رسمی دادگستری  
مدیریت هماهنگی آزمونها

عصر جمعه ۱۳۸۶/۶/۱۶

# آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری

شهریور ماه ۱۳۸۶

دفترچه سوالات رشته: ام ور ثبتی

کد: ۱۴

مدت پاسخگویی ۱۰۰ دقیقه

تعداد ۵۰ سؤال

شماره صندلی:

نام و نام خانوادگی:

## توجه:

- 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
  - در این دفترچه هیچگونه علامتی نزنید و در پایان وقت امتحان آنرا همراه با پاسخنامه و کارت ورود به جلسه به مراقبین تحويل دهید.
- موفق باشید.



- ۱- مرجع اولیه رسیدگی به اعتراض به عملیات اجرایی کدام است ؟
- (۱) شورایعالی ثبت
  - (۲) سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
  - (۳) دادگاه صلاحیتدار محلی که اجرائیه در آن محل صادر شده
- ۲- هرگاه شخصی به هر نحو به صدر و اجرائیه معتبر 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) کتاباً به ثبت محلی که اجرائیه در آنجا صادر 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)  $\frac{1}{8}$  ،  $\frac{1}{4}$  ،  $\frac{1}{4}$  ، بقیه ما ترک ،  $\frac{1}{2}$
- 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 مقاد 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 اجرایی با کدام است ؟
- (۱) دادگاه عمومی محل وقوع ملک
  - (۲) شورایعالی 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) ۷ روز
- ۸- رفع مشکلات دفاتر استان 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 (بنچاق) متوقف و ثبت دفتر نشده است.
- ۱۰- در خصوص اجراء آراء هیأت های حل اختلاف موضوع ماده (۲) قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت کدام گزینه صحیح است ؟
- (۱) انتشار آگهی تحديد 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 متصروف چنانچه ملک از اراضی متعلق به دولت و شهرداریها نباشد.
  - (۴) قبول درخواست ثبت و تنظیم اظهار نامه ثبتی و انجام تحديد 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 افزار و تفکیک چیست؟

- (۱) در افزار همه مالکین باید موافقت داشته باشند.
- (۲) تفکیک و افزار هر دو یک معنی دارند.
- (۳) تفکیک، تجزیه ملک به اجزاء کوچک تر توسط مالک یا مالیکن است و افزار مفروز کردن سهم مشاعی یک یا چند نفر از مالکین مشاعی است.
- (۴) در افزار 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 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 اجرائی 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) مستقل و بدون مراجعته به محاکم لازم الاجراء است.
- (۲) دادگاه خارج از نوبت رسیدگی نموده و دستور اجرای مفاد آنرا صادر میکند
- (۳) هنگام اقامه دعوا در محاکم دادگستری است.
- (۴) هنگام ارائه آن به دستگاه های دولتی و شهرداری ها است.

۱۷- بعد از انقضای مدت سند اجاره ای رسمی که به استناد سند مالکیت تنظیم و در متن آن، موجز به مستأجر اجازه احداث اعیانی و سپس مراجعته 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 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 موقول به تجدید سند اجاره با موجز است ولو در سند جدید تصریح به دریافت سند اعیانی نشده باشد.
- (۳) صدور سند مالکیت اعیانی موقول به تجدید سند اجاره ای است که در متن آن مجدد اجازه دریافت سند اعیان داده شده باشد.
- (۴) منعی برای اقدام به تجدید خود را 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 تحدید 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 کفايت 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 کشیرالانتشار 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 کشیرالانتشار و روزنامه رسمی
  - (۴) در یکی از روزنامه های کشیرالانتشار پایتحث 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 نسبت به حدود و حقوق ارتقای 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 توجیه نکرده چون خارج از مهلت مقرر قانون داده شده دستور ادامه عملیات ثبتی را می دهد.
  - (۴) نظر خود را زیر برق 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 محزز 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 کتاباً ضمن اختواری 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 کتاباً به دارنده سند مالکیت مقدم الصدور ابلاغ می نماید.
- ۲۶- هرگاه متصرف ملک نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت موضوع ماده 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 بلاعارض 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) شورایعالی ثبت

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

- (۱) دفتر تسلیم استاد مالکیت      (۲) دفتر سپرده ها      (۳) دفتر توزیع اظهار نامه ها

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.

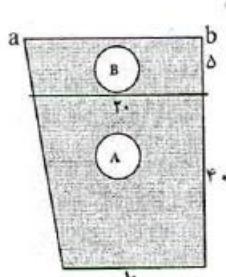
(۳) موجب بی اعتباری تحدید حدود می شود.

(۴) موجب تجدید عملیات تحدید می شود.

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

(۱) انتشار آگاهی زائد بر میزان مورد تقاضای ثبت

(۲) مضاف الی نام خانوادگی یا عدم ذکر مضاف الیه



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

۱۰۰ (۱)

۱۰۳/۱۰ (۲)

۱۰۵ (۳)

۱۰۶/۵۰ (۴)

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 استاد می باشد.

(۲) هیئت نظارت و شورایعالی ثبت در مرکز استان و هردو دارای دو شعبه املاک و استاد می باشند.

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

(۴) هیئت نظارت در مرکز استان و شورایعالی ثبت در تهران مقر سازمان ثبت و هر یک در اداری دو شعبه املاک و استاد می باشند.

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

(۱) قانون و آئین نامه اجرایی 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:

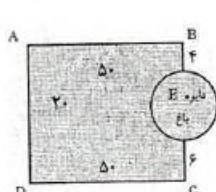
(۱) دو نفر قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه و رئیس ثبت محل یا قائم مقام وی

(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؟



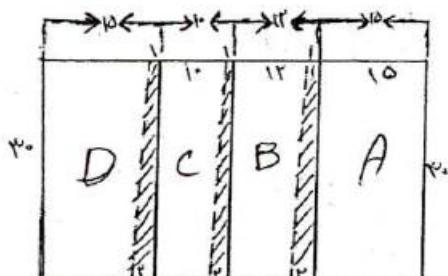
۹۱۵/۷۵ (۱)

۹۲۱/۵۰ (۲)

۹۴۵/۵ (۳)

۹۶۰/۷۵ (۴)

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 افزار املکی 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) اقدامات متوقف می شود.

(۴) مجدداً از طریق شهرداری پیگیری می کند

(۲) از ثبت استان کسب تکلیف می کند

(۳) رأساً اقدام می کند

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

(۱) اعلان تحديد حدود مجدداً انتشار خواهد یافت

(۲) تحديد حدود انجام نخواهد شد و صورت جلسه دال بر عدم انجام تنظیم می شود

(۳) تحديد حدود مطابق حدود مندرج در اظهارنامه ثبته بعمل می آید.

(۴) ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین، تحديد خواهد شد.

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

(۱) ۱۳۸۶/۶/۱ و ۱۳۸۶/۷/۱

(۴) ۱۳۸۶/۹/۱ و ۱۳۸۶/۸/۱

(۲) ۱۳۸۶/۷/۱ و ۱۳۸۶/۸/۱

(۳) ۱۳۸۶/۸/۱۵ و ۱۳۸۶/۷/۱۵

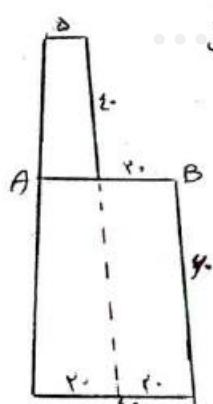
۴۲- ملکی که به موجب تصمیم قطعی غیر قابل افزار تشخیص شود با تقاضای ..... فروخته می شود.

(۱) متقاضی افزار و برابر مقررات اجرای اسناد رسمی

(۲) 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 اضافی بر اساس ارزش واقعی روز تعیین می شود.

(۴) مطابق قیمت منطقه ای روز اصلاح

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

مشاعری می خواهد سهم خود را افزار کند مرجع افزار کدام است؟

(۱) اداره ثبت محل وقوع ملک

(۴) هیئت حل اختلاف محل وقوع ملک

(۲) دادگاه محل وقوع ملک

(۳) هیئت نظارت 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) اشتباہی 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 تحدید حدود و قبل از صدور سند مالکیت ثبت محل متوجه شود که هنگام تحدید حدود اشتباهاً قسمتی از ملک مورد تقاضا در تحدید حدود منظور نشده است باید به چه نحو اقدام نماید.

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

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

۴) نیاز به طرح موضوع در هیأت نظارت نیست و ثبت استان دستور اصلاح با باطل یا تکمیل صور تجلیسه تحدید حدود را صادر می کند.

۴۸- در ترکیب هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون نعوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه 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 تحدید حدود از اشتباهاه غیر مؤثر در آگهی تحدیدی است.
- ۳) اشتباه در ذکر مقدار مورد تقاضا اعم از اینکه بیشتر یا کمتر آگهی شده باشد از اشتباهاه مؤثر در آگهی تحدید است.
- ۴) فاصله بین انتشار آگهی تحدیدی و روز تعیین حدود نباید کمتر از بیست روز و بیشتر از ۵۰ روز باشد.

۵۰- برای تحدید حدود ملکی که حدود مجاورین آن از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد چه اقدامی باید بعمل آید.

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

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 تعیین 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 اتفاچه 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 معتبر حکم صادر کند نحوه ادامه عملیات ثبتی چگونه است؟

- ۱) تقاضای ثبت قبلی باطل است و باید بنام معتبر اظهار نامه تنظیم و آگهی ها نوبتی و تحدیدی تجدید شود.
- ۲) چنانچه مانع دیگری نباشد ملک طبق حکم نهانی دادگاه ثبت خواهد شد و نیاز به آگهی مجدد بنام معتبر 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) افزای املاک مشاع از وظایف ثبت محل است.
- ۲) افزای 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 درخصوص افزای ملک، ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ تصمیم است.
- ۴) ملکی که بموجب تصمیم قطعی غیرقابل افزای 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 ویع 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 اقرار نامه رسمی مبنی بر دریافت بهای ربع یا ثمن اعیان توسط زوجه یا زوجات اقدامی مقدور نیست.
- ۳) می توانند با مراجعت 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) جابجایی اتفاق افتاده و مالکین، برای رفع مشکل به دادگاه

۴) نسبت به مقداری که 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 مصدق 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) جابجایی اتفاق افتاده است.

۵۸- تکلیف معتبرضین 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 یکماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، به مرجع صالح قضائی دادخواست بدنهند.

۲) تسلیم اعتراض در مهلت مقرر قانونی به اداره ثبت محل وقوع ملک کافی است.

۳) تقديم دادخواست اعتراض به مرجع قضائی و اخذ گواهی و تسلیم آن به اداره ثبت محل وقوع ملک

۴) تقديم 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 استاد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورایعالی 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 معتبر باشند باید به دادگاه مراجعت 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 تعبیت 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 شورایعالی 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 ثبته موكول به رسیدگی و اظهارنظر هیأت نظارت است.

(۲) ادامه عملیات ثبته موكول به رسیدگی و صدور حکم توسط دادگاه است.

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

(۴) تا روش شدن تکلیف متوقف می شود.

۶۳- ملکی که دارای سند مالکیت مقدم الصدور بوده به چند قطعه تفکیک و قطعاتی از آن با استناد 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 بلافضله پس از صدرو 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 بلافضله پس از صدرو رأی شورای عالی ثبت مبادرت بصدور و سند مالکیت نماید.

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

(۱) تا صدرو 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 دارنده هر دو سند مالکیت حق انجام معامله قطعی دارند.

(۴) دارنده سند مالکیت مقدم الصدور حق انجام معامله دارد البته سردار مکلف است مراتب صدور سند مالکیت معارض را در سند قید نماید و دارنده سند مالکیت مؤخر 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 مجھول المالک، است بقیه مالکین قصد دارند سهام مشاعی خود را که مفروزاً تصرف دراند افزای نمایند با توجه به مراتب ذکر شده کدام یک از گزینه های زیر صحیح است؟

(۱) افزای ملک در صلاحیت اداره ثبت محل است.

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

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

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

۶۶- در کدام یک از موارد زیر نیازی به تنظیم اظهار نامه ثبته و اداره 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 مالکیت معارض چه اقدامی باید انجام دهد؟

۱) پس از صدور رأی هیأت نظارت مراتب را به دفاتر استاد رسمی مربوط اعلام نماید.

۲) بایستی پس از صدور رأی شورایعالی ثبت مراتب به دفاتر استاد رسمی مربوط اعلام شود.

۳) وجود سند مالکیت معارض مؤخر الصدور و مقدم الصدور را به دفاتر استاد رسمی حوزه مربوط اعلام نماید.

۴) بایستی پس از صدور رأی دادگاه مراتب به دفاتر استاد 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 استاد 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 مراجعته 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 مراجعته نماید.

۲) خریدار بایستی برای تعیین تکلیف به دادگاه مراجعته نماید.

۳) خریدار بایستی اجباراً برای خرید مقدار اضافی به فروشنده‌گان مراجعته 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 تدبیح و تقاضای اصلاح استاد 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 توانست با رعایت ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت ، تقاضای صدور سند مالکیت نماید

۳) متصرف می تواند به دادگاه مراجعته شهرداری را ملزم به انتقال ملک به خود نماید.

۴) اساساً مورد مشمول هیچ یک از موارد بالابوده و متصرف بایستی به هر صورت رضایت شهرداری را جهت انتقال جلب نماید.