

صبح جمعه

۹۵/۸/۱۴

دفترچه شماره ۱ از ۱



جمهوری اسلامی ایران
وزارت علوم، تحقیقات و فناوری
سازمان سنجش آموزش کشور

... در کار کارگزاری بنگر و آنان را با آزمودن به کار گمار و به
میل خود و بی مشورت دیگران آن‌ها را سرپرست کاری مکن ...
از نامه حضرت علی (ع) به مالک اشتر

آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری

سال ۱۳۹۵

رشته امور ثبتی - کد رشته ۱۴

(کد دفترچه ۴۱۱)

شماره داوطلبی:

نام و نام خانوادگی:

مدت پاسخگویی: ۱۰۰ دقیقه

تعداد سؤال: ۶۰

عنوان مواد امتحانی، تعداد و شماره سؤال‌ها

ردیف	مواد امتحانی	تعداد سؤال	از شماره	تا شماره
۱	مجموعه سؤال‌ات رشته امور ثبتی	۶۰	۱	۶۰

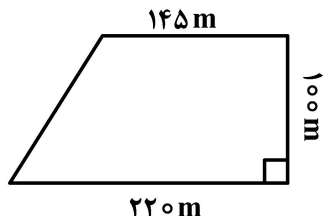
این آزمون نمره منفی دارد.
استفاده از ماشین حساب مجاز نمی‌باشد.

آبان‌ماه - سال ۱۳۹۵

حق چاپ، تکثیر و انتشار سؤالات به هر روش (الکترونیکی و ...) پس از برگزاری آزمون، برای تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی تنها با مجوز این سازمان مجاز می‌باشد و با متخلفین برابر مقررات رفتار می‌شود.

- ۱- مالکیت احد از مالکین ملکی به مساحت $\frac{3}{5}$ هکتار مقدار $\frac{2}{5}$ سهم از پنجاه سهم یکدانگ مشاع از ششدانگ است مقدار مالکیت مالک مذکور، چند مترمربع است؟

(۱) $289/5$ (۲) $290/15$
(۳) $291/8$ (۴) $293/7$



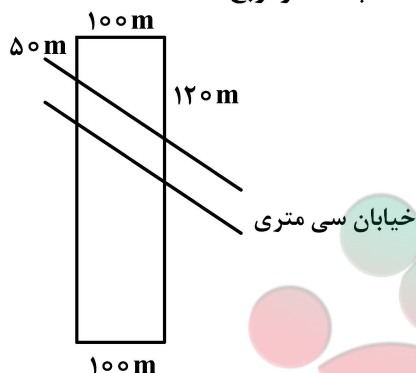
- ۲- باغی است مطابق شکل روبه‌رو به صورت دوزنقه، ضلع مایل آن چند متر است؟

(۱) ۱۲۶
(۲) ۱۲۵
(۳) $124/06$
(۴) ۱۲۳

- ۳- فاصله دو نقطه A و B روی سطح شیبدار زمین، $124/05$ متر است. اختلاف ارتفاع دو نقطه مزبور، ۳۵ متر است. تسطیح برای تبدیل به افق، چند متر است؟

(۱) $121/02$ (۲) $120/50$
(۳) $119/01$ (۴) $118/03$

- ۴- زمینی است به ابعاد 400×100 متر و به مساحت ۴۰,۰۰۰ مترمربع. مطابق شکل زیر، خیابانی سی متری از داخل آن عبور نموده است. مساحت مقداری که جزو خیابان شده است، چند مترمربع است؟



(۱) ۳۶۶۲
(۲) ۳۶۶۰
(۳) $3665/05$
(۴) ۳۷۲۰

- ۵- در نقشه‌ای به مقیاس $\frac{1}{250}$ ، مساحت زمینی چهل سانتی‌مترمربع شده است. مساحت آن روی زمین، چند مترمربع است؟

(۱) ۴,۰۰۰ (۲) ۲,۵۰۰
(۳) ۴۰۰ (۴) ۲۵۰

- ۶- در اجرای ثبت، خسارت تأخیر تأدیه چگونه محاسبه و وصول می‌شود؟

- (۱) به شرط اینکه در متن سند تعیین شده باشد و در اجرائیه صادره نیز قید شده باشد، به همان میزان قابل وصول است.
(۲) در صورتی که بستانکار یکی از بانک‌ها باشد، طبق مفاد سند تنظیمی و اجرائیه صادره، به میزان مندرج در سند، قابل وصول است.
(۳) بیش از ۱۲٪ در سال از طریق اجرای ثبت قابل وصول نیست ولو در متن سند درج شده باشد.
(۴) با توجه به نظریه فقهای شورای نگهبان، اصولاً در اجرای ثبت، قابل وصول نیست.

- ۷- عقد رهن، نسبت به کدام یک از طرفین، جایز و نسبت به کدام یک لازم است؟

- (۱) نسبت به مرتهن جایز و نسبت به راهن لازم است. (۲) نسبت به راهن جایز و نسبت به مرتهن لازم است.
(۳) نسبت به راهن و مرتهن، جایز است. (۴) نسبت به راهن و مرتهن، لازم است.

- ۸- در مال غیرمنقول، برای اعمال حق اخذ به شفعه، کدام شرایط لازم است؟
 (۱) غیرقابل تقسیم و مشترک بین دو نفر باشد. (۲) غیرقابل تقسیم و مشترک بین سه نفر باشد.
 (۳) قابل تقسیم و مشترک بین دو نفر باشد. (۴) قابل تقسیم و مشترک بین چند نفر باشد.
- ۹- حق اخذ به شفعه، در تنظیم سند انتقال در کدام یک از عقود زیر، جاری نیست؟
 (۱) صلح (۲) قطعی
 (۳) قطعی مشتمل بر رهن (۴) اجاره به شرط تملیک
- ۱۰- در ثبت معاملات راجع به منافع املاک برای مدت بیش از چند سال، سردفتر مکلف است مراتب را به اداره ثبت محل وقوع ملک اطلاع دهد؟
 (۱) ۲ (۲) ۳
 (۳) ۵ (۴) ۱۰
- ۱۱- دارنده سند مالکیت معارض مؤخرالصدور قبل از تعیین تکلیف نهایی، چگونه می تواند ملک خود را انتقال دهد؟
 (۱) مانعی برای انتقال ملک خود ندارد، فقط باید مراتب را به خریدار تفهیم و وجود تعارض در متن سند انتقال قید شود.
 (۲) تا تعیین تکلیف نهایی، حق تنظیم هیچ گونه سندی نسبت به ملک خود را ندارد.
 (۳) پس از تراضی با دارنده سند مالکیت مقدمالصدور، حق انجام هرگونه معامله را دارد.
 (۴) می تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.
- ۱۲- هرگاه ملکی که تقاضای ثبت شده و نسبت به آن واخواهی شده (در جریان ثبت است) مورد انتقال قرار گیرد، کدام مورد صحیح است؟
 (۱) فروشنده مکلف است در موقع انتقال، خریدار را از وجود معترض مطلع نموده و همچنین از تاریخ انتقال ظرف مدت ده روز، معترض را از انجام معامله و اسم خریدار، به وسیله اظهارنامه رسمی مطلع نماید.
 (۲) دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند، مکلف است پس از امضای سند انتقال و ارسال خلاصه معامله آن به اداره ثبت محل، ظرف مدت ده روز مراتب را به وسیله اخطار به معترض اطلاع دهد.
 (۳) خریدار مکلف است پس از امضای سند انتقال ظرف مدت ده روز، به وسیله اظهارنامه با قید مشخصات کامل و نشانی خود، معترض را از وجود معامله مطلع نماید.
 (۴) اداره ثبت محل مکلف است به محض وصول خلاصه معامله، مراتب را ظرف مدت ده روز به معترض و دادگاه محل اعلام نماید.
- ۱۳- در خصوص معاملات با حق استرداد اتباع خارجی (بیع شرط و رهن و غیره)، کدام مورد صحیح است؟
 (۱) باید قبلاً موافقت هیئت دولت، از طریق سازمان ثبت تحصیل گردد.
 (۲) به شرط وجود قرارداد متقابل، تحصیل مجوز از اداره ثبت لازم نیست.
 (۳) باید قبلاً موافقت وزارت امور خارجه، از طریق سازمان ثبت جلب گردد.
 (۴) تحصیل مجوز از اداره ثبت محل لازم نیست و مثل معاملات اتباع داخله عمل می شود.
- ۱۴- بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی، جایز است یا خیر؟
 (۱) جایز است و با انجام تشریفات مزایده به فروش می رسد.
 (۲) اساساً بازداشت سرقفلی در قبال طلب بستانکار، جایز نیست.
 (۳) جایز است، لکن مزایده آن به لحاظ رعایت منافع اشخاص ثالث، جایز نیست.
 (۴) جایز است و در صورت درخواست بستانکار می توان پس از قطعیت ارزیابی، به بستانکار واگذار نمود.

۱۵- ملکی به موجب صورت مجلس تفکیکی، به چندین قطعه تفکیک شده و نسبت به چند قطعه آن نیز سند انتقال رسمی تنظیم و به نام خریداران، سند مالکیت صادر شده است. در سند انتقال یکی از قطعات، در مشخصات سجلی خریدار اشتباهی رخ داده و با همان اشتباه، سند مالکیت صادر شده است. پس از تنظیم اقرارنامه اصلاحی و در صورت عدم امکان تنظیم اقرارنامه، پس از پرسش از ثبت احوال و وصول پاسخ، اصلاح مشخصات خریدار در سوابق ثبتی، به چه نحو امکان پذیر است؟

- ۱) پس از صدور رأی توسط شورای حل اختلاف محل صدور شناسنامه
- ۲) پس از صدور رأی قطعی از طرف دادگاه محل وقوع ملک
- ۳) پس از صدور رأی توسط شورای عالی ثبت
- ۴) با صدور دستور رئیس ثبت محل

۱۶- حق زوجه از اموال غیر منقول متوفی، در صورتی که دارای فرزند باشد، کدام است؟

- ۱) بهای ربع عرصه و اعیان
- ۲) بهای ثمن عرصه و اعیان
- ۳) بهای ثمن اعیان
- ۴) ثمن عرصه و اعیان

۱۷- خانم و آقای به دفتر اسناد رسمی مراجعه و تقاضا می نمایند که سردفتر برای آنها اقرارنامه زوجیت ثبت نماید. در کدام صورت، سردفتر مجاز است نسبت به تنظیم اقرارنامه زوجیت اقدام نماید؟

- ۱) پس از صدور رأی لازم از دادگاه خانواده
- ۲) اصولاً سردفتر اسناد رسمی، مجاز به ثبت اقرارنامه زوجیت نمی باشد.
- ۳) طبق شناسنامه و مدارک تسلیمی مشخص شود سن زوج کمتر از بیست سال و سن زوجه کمتر از ۱۸ سال نباشد و مشخص شود زوج همسر دیگری ندارد و این معنی، مورد تأیید زوجه هم قرار گیرد.
- ۴) طبق شناسنامه و مدارک تسلیمی مشخص شود سن زوج کمتر از ۱۸ سال و سن زوجه کمتر از ۱۵ سال نباشد و مشخص شود زوج همسر دیگری ندارد و این معنی مورد تأیید زوجه هم قرار گیرد.

۱۸- در خصوص ترکه متوفی که دارای صغیر است، در صورتی که برای دریافت درآمد و یا پرداخت دیون و یا صرف وجه، اقدام فوری لازم باشد، تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی قبل از صدور حصر وراثت، موکول به تحقق کدام یک از موارد زیر است؟

- ۱) صدور دادنامه حصر وراثت
- ۲) در صورتی که ماترک متوفی کمتر از سی میلیون ریال باشد، تنظیم سند بلا اشکال است.
- ۳) در صورتی که ورثه متعدد باشند و فقط یکی از آنها صغیر باشد، تنظیم سند با حضور قیم صغیر بلا اشکال است.
- ۴) در تهران با موافقت دادستان شهرستان و موافقت دادستان کل و در شهرستان ها با موافقت دادستان استان

۱۹- هنگام معامله در دفتر اسناد رسمی، چنانچه طرفین یا شهود، زبان فارسی ندانند ولی سردفتر زبان آنها را بداند، برای ثبت و امضای آن، باید به کدام طریق اقدام شود؟

- ۱) نیاز به مترجم رسمی نیست.
- ۲) حتماً مترجم رسمی لازم است.
- ۳) باید مترجم مورد اعتماد طرفین باشد.
- ۴) چنانچه مترجم خبره وجود داشته باشد، کفایت می کند.

۲۰- اولین قانون ثبت اسناد، در کدام سال هجری شمسی به تصویب رسید؟

- ۱) ۱۳۱۰
- ۲) ۱۳۰۸
- ۳) ۱۲۹۰
- ۴) ۱۳۰۲

۲۱- با توجه به تعاریف قانونی، کدام مورد زیر، صحیح است؟

- ۱) نسبت به ملکی که مجهول المالك است، می توان با استعلام از اداره ثبت، اقدام به انجام معامله نمود.
- ۲) تصرف به عنوان مالکیت، دلیل مالکیت است مگر خلاف آن ثابت شود.
- ۳) ثبت رقبه به عنوان وقف و حبس، مثبت تولیت است.
- ۴) حق شفعه از اسباب تملک نیست.

- ۲۲- ملک مجهول‌المالک از نظر ضوابط و مقررات ثبت، چه ملکی است؟
 (۱) اظهارنامه آن برگشت شده، ولی آگهی نوبتی آن منتشر نشده است.
 (۲) دارای سند مالکیت است، ولی مالک آن مجهول‌المکان است.
 (۳) اساساً فاقد شماره اصلی و فرعی و بخش می‌باشد.
 (۴) اظهارنامه آن برگشت نشده است.
- ۲۳- اسناد تنظیم شده در خارج از کشور، با تأیید کدام یک از مراجع زیر، قابل اجرا است؟
 (۱) محاکم ذیصلاح قضایی
 (۲) اداره سجلات وزارت امور خارجه
 (۳) با تنفیذ مفاد سند تنظیمی، در دفتر اسناد رسمی
 (۴) اداره کل امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
- ۲۴- اگر مدیون، از کارکنان ادارات و سازمان‌ها و مؤسسات دولتی یا وابسته به دولت و نظایر آن باشد و دارای کسبان واجب‌النفقه باشد، چه مقدار از حقوق و مزایای او در قبال طلب بستانکار، قابل توقیف است؟
 (۱) نصف
 (۲) ثلث
 (۳) ربع
 (۴) خمس
- ۲۵- مساحت و طول اضلاع ملکی به‌منظور اجرای طرح شهرداری، کسر و ثبت دفتر املاک و سند مالکیت اصلاح شده است. بعداً شهرداری از طرح اصلاحی انصراف حاصل می‌نماید و مالک تقاضای اصلاح سند مالکیت را به‌صورت اولیه می‌کند. در این صورت، اصلاح ثبت و سند طبق کدام یک از موارد زیر انجام می‌شود؟
 (۱) پس از صدور رأی هیئت نظارت و قطعیت آن، اقدام می‌شود.
 (۲) به شرط موافقت شهرداری، صدور دستور اصلاح با رئیس ثبت محل است.
 (۳) اصلاح ثبت و سند، مستلزم انتقال رسمی و قطعی مقدار اصلاحی توسط شهرداری است.
 (۴) به شرط تنظیم اقرارنامه رسمی توسط شهرداری، مبنی بر واگذاری حقوق خود، با رئیس ثبت محل است.
- ۲۶- کدام یک از اشتباهات زیر، در آگهی تحدید حدود غیرمؤثر است و نیاز به تجدید آگهی و تحدید حدود مجدد ندارد؟
 (۱) اشتباه در آگهی تحدید حدود عمومی درخصوص عدم رعایت شماره املاک مورد تحدید
 (۲) اشتباه در ذکر مقدار مورد تقاضا اعم از اینکه بیشتر یا کمتر آگهی شده باشد.
 (۳) اشتباه در شماره پلاک اعم از اصلی یا فرعی یا عدم ذکر هر یک از آنها
 (۴) اشتباه در محل وقوع ملک و همچنین عدم ذکر محل وقوع ملک
- ۲۷- در صورتی که ملکی طبق سند به‌نفع عموم حبس شده باشد، چه شخصی مکلف به درخواست ثبت ملک است؟
 (۱) متصدی امور حبس و اشخاصی که حبس به‌نفع آنها است.
 (۲) نماینده اداره اوقاف محل وقوع ملک با اجازه دادستان محل
 (۳) نماینده اداره اوقاف محل وقوع ملک
 (۴) متصدی امور حبس
- ۲۸- پس از اقامه دعوی نسبت به تقاضای ثبت و تحدید حدود و ابطال سند مالکیت معارض، مستند به کدام یک از احکام زیر، عملیات ثبتی ادامه می‌یابد؟
 (۱) رأی نهایی که توسط دادگاه صلاحیت‌دار صادر شده باشد.
 (۲) رأی قطعی که توسط دادگاه صلاحیت‌دار صادر شده باشد.
 (۳) رأی قطعی که توسط دادگاه تجدیدنظر صادر شده باشد.
 (۴) رأی قطعی که توسط دادگاه عمومی صادر شده باشد.

- ۲۹- در مواردی که آرای هیئت نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد، برای رسیدگی به موضوع و ایجاد وحدت رویه، مراتب به دستور چه شخصی در شورای عالی ثبت مطرح می‌شود؟
- (۱) رئیس قوه قضائیه
(۲) رئیس دیوان عالی کشور
(۳) رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
(۴) دبیر شورای عالی ثبت در قسمت املاک و یا اسناد

- ۳۰- سن قانونی برای انجام کلیه معاملات و عقود و ایقاعات به استثنای نکاح و طلاق، برای افراد ذکور و اناث، به ترتیب، چند سال است؟
- (۱) ۱۸ سال تمام قمری - ۱۸ سال تمام قمری
(۲) ۱۸ سال تمام شمسی - ۱۸ سال تمام شمسی
(۳) ۱۵ سال تمام شمسی - ۱۳ سال تمام شمسی
(۴) ۱۸ سال تمام شمسی - ۱۵ سال تمام شمسی

- ۳۱- قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند و در نتیجه عمل آنها خساراتی متوجه صاحبان اینگونه اسناد رسمی شود، کدام یک از موارد زیر، نسبت به آنها قابل اعمال است؟
- (۱) فقط به جبران خسارات وارده محکوم می‌شوند.
(۲) فقط به مجازات انتظامی یا اداری محکوم می‌شوند.
(۳) متضرر می‌تواند برای احقاق حق خود، به محاکم قضایی مراجعه نماید.
(۴) علاوه بر مجازات انتظامی یا اداری، باید از عهده خسارات وارده نیز برآیند.

- ۳۲- حق الثبت و حق التحریر اسناد قطعی مشتمل به رهن، براساس کدام مورد، محاسبه و وصول می‌شود؟
- (۱) مبلغ رهن
(۲) مبلغ قطعی مندرج در سند
(۳) مجموع مبلغ قطعی و رهنی مندرج در سند
(۴) مبلغ قطعی، چنانچه مبلغ قطعی بیشتر باشد و مبلغ رهن، چنانچه مبلغ رهن بیشتر باشد.

- ۳۳- چنانچه در محلی، اداره ثبت اسناد و املاک و دفتر اسناد رسمی موجود باشد و قوه قضائیه مقتضی بداند، کدام مورد زیر، صحیح است؟
- (۱) ثبت صلح‌نامه، هبه‌نامه و تقسیم‌نامه نسبت به اموال غیرمنقول، الزامی است.
(۲) ثبت صلح‌نامه، هبه‌نامه و تقسیم‌نامه، اجباری است.
(۳) ثبت صلح‌نامه، هبه‌نامه و شرکت‌نامه، اجباری است.
(۴) فقط ثبت تقسیم‌نامه و شرکت‌نامه، اجباری است.

- ۳۴- در کدام صورت، مال موقوفه را می‌توان فروخت؟
- (۱) چنانچه موقوفه بعضاً یا کلاً خراب یا مشرف به خرابی گردد، به‌طوری که کلاً انتفاع از آن غیرممکن شود، پس از صدور مجوز تبدیل به احسن به اقرب به غرض واقف تبدیل می‌شود.
(۲) هر مال موقوفه‌ای، بدون هیچ‌گونه شرطی، پس از کسب مجوز از نماینده حاکم، قابل فروش است.
(۳) مال موقوفه تحت هیچ‌عنوان قابل فروش نیست و بایستی طبق نظر واقف عمل شود.
(۴) چنانچه مال موقوفه وقف خاص باشد، با کسب مجوز از متولی قابل فروش است.

- ۳۵- در خصوص وقف، کدام یک از تعریف‌های زیر، صحیح است؟
- (۱) لازم نیست واقف در حین وقف، مالک مالی باشد که وقف می‌کند.
(۲) لازم است واقف در حین وقف، عین موقوفه را به تصرف وقف بدهد.
(۳) واقف می‌تواند هر وقت که بخواهد، حتی پس از قبض، از وقف رجوع کند.
(۴) لازم نیست در حین وقف، واقف عین موقوفه را به تصرف وقف بدهد و هر وقت به قبض داد، وقف تحقق پیدا می‌کند.

۳۶- زوج در سال ۱۳۹۰ هجری شمسی فوت نموده و طبق دادنامه حصر وراثت، دارای یک همسر دائمی و دو فرزند ذکور و دو فرزند اناث است. طبق دادنامه حصر وراثت صادره، سهم فرزندان پسر دوبرابر دختر و سهم زوجه متوفی، ثمن اموال منقول و یک‌هشتم از قیمت اموال غیرمنقول، اعم از عرصه و اعیان تعیین شده است. فرزندان از پرداخت بهای ثمن اموال غیرمنقول امتناع دارند و توأماً (همه وراثت) درخواست صدور سند مالکیت شش‌دانگ پلاک ثبتی ملکی مورث خود را نموده‌اند. سهم زوجه و هر یک از فرزندان ذکور و اناث، به ترتیب چه میزان از کسرهای زیر است؟

$$\begin{array}{ll} (۱) \quad \frac{۲}{۸}, \frac{۲}{۸}, \frac{۱}{۸} & (۲) \quad \frac{۶}{۴۸}, \frac{۱۴}{۴۸}, \frac{۷}{۴۸} \\ (۳) \quad \frac{۶}{۴۸}, \frac{۱۴}{۴۸}, \frac{۷}{۴۸} & (۴) \quad \frac{۱}{۸}, \frac{۲}{۸}, \frac{۱}{۸} \end{array}$$

۳۷- معترض به آگهی فقدان سند مالکیت، جهت جلوگیری از صدور سند مالکیت المثنی، باید کدام یک از موارد زیر را به ثبت محل ارائه نماید؟

- (۱) استشهادیه‌ای حاکی از خرید ملک که به تأیید نیروی انتظامی یا شورای محل رسیده باشد.
- (۲) اعتراض خود را کتباً اعلام و متعهد شود ظرف مدت ده روز، مستندات خود را ارائه نماید.
- (۳) اصل مبیعه‌نامه عادی حاکی از خرید ملک
- (۴) اصل سند مالکیت یا سند معامله

۳۸- پرداخت حق‌الثبت تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی، به‌عهده کدام شخص است؟

- (۱) کسی که تقاضای ثبت سند می‌نماید، مگر بین طرفین ترتیب دیگری مقرر شده باشد.
- (۲) صرفاً کسی که تقاضای ثبت سند می‌نماید.
- (۳) صرفاً فروشنده
- (۴) صرفاً خریدار

۳۹- در واحدهای اندازه‌گیری طول، یک گز معادل کدام مورد است؟

- (۱) یک زرع
- (۲) ۱۰۴ سانتی‌متر
- (۳) یک متر
- (۴) ۹۶ سانتی‌متر

۴۰- کدام مورد در خصوص حریم ملک، صحیح است؟

- (۱) ملک صاحب حریم است.
- (۲) در حکم ملک صاحب حریم است.
- (۳) دارنده حریم، به شرط اذن مالک، حق استفاده از حریم را دارد.
- (۴) صاحب حریم، مستقلاً حق هر نوع دخل و تصرف در حریم را دارد.

۴۱- در خصوص وصیت، کدام مورد، کاملاً صحیح است؟

- (۱) فقط وصیت‌نامه‌های رسمی و سَری، درموقع درخواست صدور دادنامه حصر وراثت، باید به مرجع قضایی ارائه شود.
- (۲) وصیت‌نامه‌های رسمی و خودنوشت و سَری قابل پذیرش است و وصیت شفاهی، قابل ترتیب اثر نیست.
- (۳) وصیت‌نامه اعم از رسمی و خودنوشت و سَری، نیاز به رسیدگی و تنفیذ از طرف دادگاه ندارد.
- (۴) موصی می‌تواند از وصیت خود رجوع کند.

۴۲- رُقَبی حق انتفاعی است که از طرف مالک، برای چه مدت برقرار می‌شود؟

- (۱) مدت معین
- (۲) مدت عمر مالک
- (۳) مدت عمر منتفع
- (۴) مدت عمر شخص ثالث

۴۳- با ارسال اوراق اجرائیه به اداره ثبت دیگری، نیابت اجرایی داده شده است. متعهدله با مراجعه به اداره ثبت نیابت‌دهنده، مالی را از متعهد معرفی و تقاضای بازداشت آن را می‌نماید. تکلیف اداره ثبت نیابت‌دهنده چیست؟

- (۱) فقط در صورتی که متعهدله متعهد شود که چنانچه توسط ثبت مرجوع‌الیه، مالی بازداشت شده باشد، بلافاصله مراجعه و تقاضای رفع بازداشت نماید، می‌توان ملک معرفی شده را بازداشت نمود.
- (۲) مجاز به ادامه عملیات اجرایی نیست، مگر از نتیجه اقدامات ثبت مرجوع‌الیه مطلع شود.
- (۳) در صورتی که مال معرفی شده بلامعارض باشد، بازداشت آن ایرادی ندارد.
- (۴) بازداشت ملک و تعقیب عملیات اجرایی ایرادی ندارد.

۴۴- در خصوص اجرای ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت برای صدور سند مالکیت اعیانی، کدام مورد صحیح است؟

- (۱) اداره ثبت با انتشار آگهی تحدید حدود اختصاصی، در روز مقرر حدود اعیانی را تعیین می‌نماید.
- (۲) اداره ثبت با انتشار آگهی تحدید حدود عمومی، در روز مقرر نسبت به تحدید حدود اعیانی اقدام می‌نماید.
- (۳) در صورتی که مجاورین تحدید حدود شده باشند، به تبعیت از حدود مجاورین و بدون اخطار به مالک عرصه، نسبت به تعیین حدود اعیانی اقدام می‌نماید.
- (۴) اداره ثبت، وقت معاینه محل و تعیین حدود و حقوق ارتفاقی را به مالک عرصه و مجاورین اخطار می‌نماید و در روز مقرر، صورت‌مجلس معاینه محل را تنظیم می‌نماید.

۴۵- در مواردی که قبل از اعتراض پس از خاتمه مدت قانونی، مستدعی ثبتی بدون اینکه مطابق مقررات، انتقالی واقع شود، گواهی کند که تمام یا قسمتی از ملک مورد تقاضای او، در موقع تقاضا، متعلق به دیگری بوده است، به چه نحو اقدام می‌شود؟

- (۱) آن مقدار، از تقاضای او خارج و مجدداً از مالک واقعی آن تقاضای ثبت پذیرفته خواهد شد.
- (۲) آن مقدار از تقاضا، نیاز به قبول ثبت مجدد ندارد و عملیات ثبتی به نام مقرله ادامه می‌یابد.
- (۳) بایستی موضوع در هیئت نظارت و نهایتاً شورای عالی ثبت مطرح و تعیین تکلیف شود.
- (۴) بایستی مطابق سند رسمی، آن مقدار از تقاضا به مقرله منتقل شود.

۴۶- چنانچه متعهد قبل از صدور اجرائیه فوت شود و درخواست صدور اجرائیه علیه ورثه به عمل آید، ابلاغ اجرائیه به ورثه، در کدام محل و به چه نحو خواهد بود؟

- (۱) فقط با درج آگهی، ابلاغ به ورثه ممکن است.
- (۲) در محل اقامتگاه مورث و به ورثه، ابلاغ قانونی می‌شود.
- (۳) در محل اقامتگاه مورث و به ورثه، ابلاغ واقعی می‌شود.
- (۴) در محل اقامتگاه مورث و به ورثه، ابلاغ واقعی یا قانونی می‌شود.

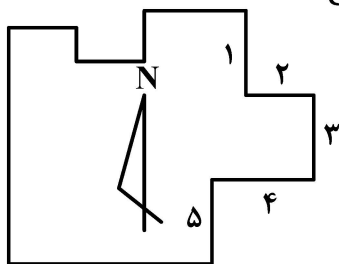
۴۷- برای چند شماره ملک، باید یک آگهی تحدید حدود عمومی منتشر نمود؟

- (۱) لااقل ۵ تا ۱۰
- (۲) لااقل ۱۰ تا ۲۰
- (۳) لااقل ۲۰ تا ۳۰
- (۴) برای هر ملک، باید آگهی جداگانه تهیه و منتشر شود

۴۸- اشتباه در آگهی‌های نوبتی در کدام یک از موارد زیر، مؤثر است؟

- (۱) شماره فرعی ملک که در اظهارنامه، صحیحاً قید شده باشد.
- (۲) هرگاه آگهی زاید بر میزان تقاضای ثبت، منتشر شده باشد.
- (۳) ذکر شهرت ملک یا عدم ذکر آن
- (۴) نوع ملک

۴۹- کدام مورد در خصوص قسمت‌های دوم و چهارم حد شرقی روبه‌رو، صحیح است؟



- (۱) دوم که شمالی و چهارم که جنوبی است.
- (۲) دوم که جنوبی و چهارم که شمالی است.
- (۳) دوم و چهارم، قسمتی از شرق مجاور است.
- (۴) دوم که شمال مجاور و چهارم که جنوب مجاور است.

۵۰- درموقع انتشار کدام یک از آگهی‌های ثبتی، تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین، به‌وسیله اعلان احضار می‌شوند؟

- (۱) آگهی نوبتی
- (۲) آگهی افراز ملک
- (۳) آگهی‌های مقدماتی ثبت
- (۴) آگهی تحدید حدود

۵۱- اظهارنامه ثبت ملکی در تاریخ ۱۳۹۴/۷/۲۷ به امضا رسیده و تکمیل شده است. دومین آگهی نوبتی آن باید در کدام تاریخ منتشر شود؟

- (۱) ۱۳۹۵/۲/۱
- (۲) ۱۳۹۴/۱۱/۳۱
- (۳) ۱۳۹۴/۱۲/۱
- (۴) ۱۳۹۴/۱۱/۱

۵۲- ایجاد شعبه یا شعب دیگر از شورای عالی ثبت مقدور است یا خیر؟

- (۱) بلی، با تصویب رئیس قوه قضائیه
- (۲) بلی، با تصویب رئیس دیوان عالی کشور
- (۳) بلی، با تصویب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
- (۴) خیر، اصولاً ایجاد شعبه یا شعب دیگر از شورای عالی ثبت مقدور نیست.

۵۳- ایجاد شعبه یا شعب دیگر هیئت نظارت در هر استان مقدور است، یا خیر؟

- (۱) بلی، با تصویب رئیس قوه قضائیه
- (۲) بلی، با تصویب مدیرکل ثبت استان
- (۳) بلی، با تصویب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک
- (۴) خیر، در هر استان، قانوناً فقط یک هیئت نظارت وجود دارد و ایجاد شعبه یا شعب دیگر مقدور نیست.

۵۴- چنانچه بین مالکین مجاور درمورد مساحت، حدود و حقوق املاک مندرج در سند اختلاف باشد، در صورتی که رسماً مصالحه کنند و درخواست خود را به ثبت محل تسلیم نمایند، ثبت اصلاحات در نظام جامع و صدور اسناد جدید چگونه صورت می‌گیرد؟

- (۱) اداره ثبت محل، مالکین را به دادگاه صلاحیت‌دار هدایت نموده و پس از صدور رأی قطعی توسط مرجع قضایی، مطابق مفاد رأی صادره اقدام می‌نماید.
- (۲) اداره ثبت اسناد و املاک محل، پس از تنظیم صورت‌مجلس اصلاحی، مکلف به ثبت اصلاحات در سیستم جامع و صدور اسناد جدید می‌باشد.
- (۳) اداره ثبت محل، پس از تنظیم صورت‌مجلس اصلاحی، یک نسخه از صورت‌مجلس را به یکی از دفاتر اسناد رسمی می‌فرستد. چنانچه مالکین مجدداً با تنظیم سند رسمی با اصلاح اسناد موافقت نمایند، نسبت به اصلاح آنها اقدام می‌نماید.
- (۴) اداره ثبت اسناد و املاک محل، پس از تنظیم صورت‌مجلس اصلاحی، مراتب را به اداره کل ثبت اسناد و املاک استان متبوعه خود گزارش می‌کند تا پس از صدور رأی هیئت نظارت، مطابق مفاد رأی اقدام نماید.

۵۵- در مواردی که اسناد مالکیت موجود، با اطلاعات و نقشه‌های حدنگار (کاداستر) مغایرت داشته و این امر ناشی از اشتباهات ثبتی باشد، رسیدگی به موضوع و رفع اشتباه، چگونه است؟

- (۱) رفع اشتباه صرفاً در صلاحیت مراجع ذیصلاح قضایی است.
- (۲) چنانچه رفع اشتباه، خللی به حقوق مجاورین نرساند، در صلاحیت رئیس اداره ثبت محل وقوع ملک است.
- (۳) رفع اشتباه با رعایت موازین قانونی، در صلاحیت هیئت نظارت ثبت استان است، لیکن رأی صادره غیرقطعی است.
- (۴) چنانچه رفع اشتباه خللی به حقوق مجاورین وارد نکند، هیئت نظارت ثبت استان با رعایت موازین قانونی، به موضوع رسیدگی و رأی لازم صادر می‌نماید و رأی صادره قطعی است.

۵۶- کدام مورد در خصوص هر جریب، صحیح است؟

- (۱) در نقاط مختلف ایران، متفاوت است.
- (۲) معادل یک هکتار است.
- (۳) معادل یک هزار مترمربع است.
- (۴) معادل دوهزار و پانصد مترمربع است.

۵۷- معترضین به آرای هیئت‌های موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، باید ظرف چند ماه از انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل، اعتراض خود را تسلیم و رسید اخذ نمایند و به کدام مرجع؟

- (۱) دادگاه عمومی محل وقوع ملک
- (۲) دادگاه عمومی محل وقوع ملک
- (۳) اداره ثبت محل وقوع ملک
- (۴) اداره ثبت استان مربوطه

۵۸- در صورت وجود کدام یک از موارد زیر، تقاضای صدور سند، مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی می‌باشد؟

- (۱) فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی
- (۲) مفقودالایر بودن مالک رسمی و حداقل دو نفر از ورثه وی
- (۳) عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی، عدم دسترسی به حداقل دو نفر از ورثه وی
- (۴) عدم دسترسی به اکثریت مالکان مشاعی، در مواردی که مالکیت متقاضی مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروض است.

۵۹- اداره ثبت محل مکلف است آرای صادره توسط هیئت موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، چنانچه ملک موضوع رأی در روستاها نباشد را در چند نوبت و با چه فاصله‌ای و در کدام روزنامه‌ها منتشر نماید؟

- (۱) دو نوبت - ۲۰ روز - کثیرالانتشار و محلی
- (۲) دو نوبت - ۱۵ روز - کثیرالانتشار و محلی
- (۳) دو نوبت - ۳۰ روز - کثیرالانتشار و محلی
- (۴) دو نوبت - ۱۵ روز - کثیرالانتشار

۶۰- ملاک وصول حقوق دولتی املاک مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی چیست؟

- (۱) ارزش روز ملک، طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری
- (۲) ارزش روز ملک، طبق نظر کارشناس منتخب هیئت
- (۳) ارزش مندرج در سند عادی خریداری متقاضی
- (۴) ارزش منطقه‌ای ملک

کلید سوالات آزمون کارشناسی رسمی دادگستری سال ۱۳۹۵

امور ثبتی

شماره سوال	گزینه صحیح	شماره سوال	گزینه صحیح
۱	۳	۳۱	۴
۲	۲	۳۲	۲
۳	۳	۳۳	۳
۴	۱	۳۴	۱
۵	۴	۳۵	۴
۶	۲	۳۶	۲
۷	۱	۳۷	۴
۸	۳	۳۸	۱
۹	۱	۳۹	۳
۱۰	۲	۴۰	۲
۱۱	۴	۴۱	۴
۱۲	۱	۴۲	۱
۱۳	۴	۴۳	۲
۱۴	۳	۴۴	۴
۱۵	۴	۴۵	۱
۱۶	۲	۴۶	۳
۱۷	۳	۴۷	۲
۱۸	۴	۴۸	۴
۱۹	۱	۴۹	۱
۲۰	۳	۵۰	۴
۲۱	۲	۵۱	۳
۲۲	۴	۵۲	۱
۲۳	۱	۵۳	۳
۲۴	۳	۵۴	۲
۲۵	۲	۵۵	۴
۲۶	۲	۵۶	۱
۲۷	۴	۵۷	۳
۲۸	۱	۵۸	۱
۲۹	۳	۵۹	۲
۳۰	۲	۶۰	۴