

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 :

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

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

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

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

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

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

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

۵- در واحدهای ثبتی قانوناً چه کسانی می توانند ثبت ملک جاری را امضاء نمایند ( کاملترین گزینه ها انتخاب گردد ):

( ۱ ) مدیر ثبت و مسئول دفتر املاک

( ۲ ) مدیر ثبت و معاون وی

( ۳ ) مدیر ثبت و کسانی که از طرف وی حق امضاء دارند

( ۴ ) مدیر ثبت یا کارمندی که از طرف وزارت دادگستری اجازه امضاء دارند

۶- سند مالکیت یک قطعه زمین بشکل دوزنقه 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 مورد معامله 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 برچه 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 درزمان اولین معامله

( ۴ ) رایگان

- ۱۱ - اعتراض به تقاضای ثبت ملک در تاریخ ۱۳۸۲/۵/۱ در فرجه قانونی به واحد ثبتی مربوطه تسلیم میگردد و احدمزیور 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 باحدود 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 دیواریست به میدان - شرقاً 50 متر دیواریست به پلاک ۲/۱۶ جنوباً 42 متر دیواریست 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 :
- |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 2432.50 ( ۱ | 2497.50 ( ۲ | 2481.25 ( ۳ | 2448.75 ( ۴ |
|-------------|-------------|-------------|-------------|

- ۱۳ - با توجه به محدوده پلاک ۲/۱۵ سؤال دوازدهم فوق محدوده پلاک ۲/۱۶ بشرح زیر تعریف شده است :
- شمالاً 23 متر به میدان شرقاً 60 متر به پلاک ۲/۱۷ جنوباً 65 متر به پلاک ۲/۲۰ غرباً اول ده متر به حریم نهر دوم که شمالی است و سوم غربی است هر دو قسمت به دیوار پلاک ۲/۱۵
- مالک ملک ۲/۱۶ دادخواستی به طرفیت اداره ثبت محل به دادگاه تسلیم داشته که سند مالکیت پلاک ۲/۱۵ مقداری باملك وی تعارض دارد .

- قرار کارشناسی صادره از دادگاه «... چنانچه تعارضی وجود دارد مقدار آنرا اعلام نمایند ...»
- در بررسی کارشناسی اندازه گیریهای دقیقی بعمل آمد و سوابق ثبتی مطالعه گردید مشاهده شد بعلت اشتباه پیاده کردن پلاک ۲/۱۵ در محل واقعی خود ، به اینصورت که پلاک ۲/۱۵ در امتداد اضلاع شمالی و جنوبی یک متر به طرف شرق جابجا پیاده شده است ( بعبارت دیگر ضلع غربی پلاک ۲/۱۵ به مقدار یک متر موازی محل واقعی خود در امتداد اضلاع شمالی و جنوبی بطرف شرق جابجا پیاده شده است )
- با توجه به اینکه غیراز مورد اشاره شده اختلاف دیگری در اسناد و مدارک و در محل وجود ندارد و تمامی زوایای پلاک ۲/۱۶ قائمه است پاسخ صحیح به قرار دادگاه یکی از گزینه های زیر است :

- |                                         |                                    |
|-----------------------------------------|------------------------------------|
| ( ۱ ) مقدار 50 متر مربع تعارض وجود دارد | ( ۲ ) مقدار 60 متر مربع تعارض دارد |
| ( ۳ ) تعارض ندارد                       | ( ۴ ) مقدار 55 متر مربع تعارض دارد |

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

- ۱۵ - اگر اعتراض به ثبت ملک خارج از مهلت قانونی برسد تکلیف مسئول واحد ثبتی چیست ؟

- ( ۱ ) اعتراض ضمن اظهار نظر به هیئت نظارت ارسال میدارد
- ( ۲ ) اعتراض ضمن اظهار نظر به محکمه بدوی ارسال میدارد
- ( ۳ ) کتباً به معترض اعلام میدارد بعلت خارج از مهلت پذیرفته نیست و معترض باید به دادگاه مراجعه نماید
- ( ۴ ) ضمن اظهار نظر به دادگاه تجدید نظر استان ارسال میدارد

۱۶ - نقشه زمینی بابعاد (  $7 \times 10$  ) 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 افراز آن :

( ۱ ) با ثبت محل است

( ۲ ) فقط با دادگاه ذیصلاح است

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

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

۱۸ - سند مالکیت ملکی بدون قید طول و ابعاد و مساحت 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 نیز با سند مالکیت المثنی انجام نگرفته باشد

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

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

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

۲۰ - شورای عالی ثبت چند شعبه دارد ؟

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

( ۲ ) شعبات 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