



۶ - ۳۴ ۳۲ ۳۲ (۰۷۱)
۱۴ ۴۰ ۳۰ ۳۲ (۰۷۱)



شیراز / پارامونت / ابتدای
خیابان قصر دشت / کوچه ۱



www.fazel.ac.ir



fazelshiraz

جمع بندی و حل تست آمادگی آزمون سردفتری

حقوق ثبت

دکتر لطفی

۱- مرجع رسیدگی کننده به اختلافات و اشتباهات ثبتی چه نام دارد و در کجا تشکیل می گردد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- ۱) هیئت نظارت - اداره کل ثبت اسناد و املاک هر استان
- ۲) هیئت نظارت - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (تهران)
- ۳) شورای عالی ثبت - اداره کل ثبت اسناد و املاک هر استان
- ۴) شورای عالی - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (تهران)

۲- تقاضای ثبت مساجد و اماکن متبرکه و مدارس قدیمه و تکایا و آب انبارهای عمومی با چه شخص و یا نهادی می باشد؟

- ۱) متولی یا اداره اوقاف بدون اخذ حق الثبت و مخارج مقدماتی
- ۲) متولی یا اداره اوقاف با اخذ حق الثبت و مخارج مقدماتی
- ۳) دولت و یا شهرداری بدون اخذ حق الثبت و مخارج مقدماتی
- ۴) دولت و یا شهرداری با اخذ حق الثبت و مخارج مقدماتی

۳- اسناد ثبت شده راجع به معاملات و تعهدات مندرجه در آن ها نسبت به و معاملات راجعه به اموال غیر منقول نسبت به دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- ۱) طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث - طرفین و یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می شوند.
- ۲) طرفین و یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می شوند - طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث
- ۳) فقط طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها - طرفین و یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می شوند
- ۴) طرفین و یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می شوند - فقط طرفین معامله و قائم مقام قانونی

۴- کدامیک از موارد ذیل در صورت ارتکاب توسط کارکنان ثبت جعل در اسناد رسمی محسوب نمی شود؟

- ۱) ثبت عامدانه اسناد مجعوله یا مزوره
- ۲) ثبت عامدانه سند به اسم کسانی که آن معامله را نکرده اند.
- ۳) ثبت عامدانه اسناد انتقالی با علم بعدم مالکیت انتقال دهنده.
- ۴) ثبت سندی که سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده

۵- مفاد آگهی تحدید حدود چه می باشد و چند مرتبه منتشر می شود؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- ۱) دعوت از تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین، برای روز تعیین حدود - یک بار منتشر شده و در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.
- ۲) دعوت از تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین، برای روز تعیین حدود - دو بار منتشر شده و در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.
- ۳) دعوت از تقاضاکنندگان ثبت برای روز تعیین حدود - صرفاً یک بار منتشر می شود.
- ۴) دعوت از مجاورین ثبت برای روز تعیین حدود - دو بار منتشر شده و در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

۶- کدامیک از موارد ذیل صحیح نیست؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- ۱) هیئت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام وی و دو نفر قاضی دادگستری است.
- ۲) برای هیئت نظارت یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان تعیین می شود.
- ۳) هیئت نظارت به برخی اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در حوزه استان رسیدگی می کند.
- ۴) انتخاب قضات هیئت نظارت توسط رئیس قوه قضاییه صورت می گیرد.

۷- مبدأ طرح اعتراض به حدود و حقوق ارتفاقی برای مجاورین چه تاریخی می باشد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) ۲۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود
- (۲) ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود
- (۳) ۲۰ روز از تاریخ انتشار آگهی تحدید حدود
- (۴) ۳۰ روز از تاریخ انتشار آگهی تحدید حدود

۸- مدت اعتراض به اصل ملک از تاریخ انتشار آگهی های ماده ۱۱ قانون ثبت کدامیک می باشد؟

- (۱) ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی
- (۲) ۹۰ روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی
- (۳) ۳۰ روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی
- (۴) ۶۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی

۹- سند مالکیت شش دانگ یک باب مغازه به نام سه تن از وراث مشاعاً صادرشده، احد از مالکین قصد افراز سهم مشاعی خود را دارد. مرجع صلاحیتدار جهت امر افراز کدام است؟

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

۱۰- در چه صورت درخواست مدعی می تواند منجر به توقیف عملیات اجرایی شود؟

- (۱) در صورتی که دادگاه دلایل شکایت را قوی بداند و بعد از گرفتن تأمین از مدعی
- (۲) در صورتی که در اجراء سند رسمی ضرر جبران ناپذیر باشد و بعد از گرفتن تأمین از مدعی
- (۳) به دستور دادگاه و با گرفتن تأمین از مدعی
- (۴) گزینه یک و دو صحیح می باشد.

۱۱- شخصی قصد اقدام جهت گرفتن سند مالکیت برای اراضی کشاورزی فاقد سند مالکیت خود را دارد. با چه شرایطی و به کدام نهاد باید مراجعه کند؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) در صورتی که اراضی کشاورزی سابقه ثبتی نداشته اما منشأ تصرفات متصرفان، قانونی باشد به هیئت نظارت مراجعه می کند.
- (۲) در صورتی که اراضی کشاورزی سابقه ثبتی نداشته اما منشأ تصرفات متصرفان، نیز قانونی باشد به هیئت حل اختلاف مراجعه می کند.
- (۳) در صورتی که اراضی کشاورزی سابقه ثبتی داشته و منشأ تصرفات متصرفان، نیز قانونی باشد به هیئت حل اختلاف مراجعه می کند.
- (۴) در صورتی که اراضی کشاورزی سابقه ثبتی داشته و منشأ تصرفات متصرفان، نیز قانونی باشد به هیئت نظارت مراجعه می کند.

۱۲- در نقاطی که اداره ثبت موجود است، حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقع در هر ناحیه اقدام می کنند. نام این عملیات چه می باشد؟

- (۱) ثبت عمومی
- (۲) ثبت اجباری
- (۳) ثبت اختیاری
- (۴) هیچکدام

۱۳- مفاد آگهی مقدماتی و تعداد دفعات انتشار آن کدام است؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- ۱) املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید. در مدت ۳۰ روز، دومرتبه منتشر می شود.
- ۲) املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید. در مدت ۳۰ روز، سه مرتبه منتشر می شود.
- ۳) صورت کلیه اشخاصی که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در روزنامه ها آگهی می شود. در مدت ۳۰ روز، دو مرتبه منتشر می شود.
- ۴) صورت کلیه اشخاصی که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در روزنامه ها آگهی می شود. در مدت ۳۰ روز، سه مرتبه منتشر می شود.

۱۴- مهلت درخواست ثبت املاک از چه زمانی آغاز شده و چه مدت می باشد؟

- ۱) از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده یازده آگهی نوبتی تا شصت روز به وسیله مراجعه به اداره ثبت
- ۲) از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده یازده آگهی نوبتی تا نود روز به وسیله مراجعه به اداره ثبت
- ۳) از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ده آگهی مقدماتی تا شصت روز به وسیله اظهارنامه
- ۴) از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ده آگهی مقدماتی تا نود روز به وسیله اظهارنامه

۱۵- هیئت نظارت متشکل از چه اعضای می باشد؟

- ۱) مدیرکل ثبت استان یا قائم مقام او و یک نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان به انتخاب رئیس قوه قضاییه
- ۲) مدیرکل ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از کارمندان ثبت استان به انتخاب وی
- ۳) مدیرکل ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان به انتخاب رئیس قوه قضاییه
- ۴) مدیرکل ثبت استان یا قائم مقام او و یک نفر از کارمندان ثبت استان به انتخاب وی

۱۶- مفاد آگهی نوبتی و زمان انتشار آن کدام است؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- ۱) اداره ثبت تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مقدماتی، صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در روزنامه ها آگهی می نماید.
- ۲) اداره ثبت تا شصت روز پس از انتشار اولین آگهی مقدماتی، صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در روزنامه ها آگهی می نماید.
- ۳) اداره ثبت تا نود روز پس از انتشار آخرین آگهی مقدماتی، صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در روزنامه ها آگهی می نماید.
- ۴) اداره ثبت تا شصت روز پس از انتشار آخرین آگهی مقدماتی، صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در روزنامه ها آگهی می نماید.

۱۷- آگهی نوبتی ظرف چه مدت و چند نوبت منتشر می شود؟

- ۱) این آگهی تا نود روز در سه نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد.
- ۲) این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد.
- ۳) این آگهی تا نود روز در سه نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد.
- ۴) این آگهی تا بیست روز فقط در دو نوبت به فاصله ده روز منتشر خواهد شد.

۱۸- در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آن ها موجود نباشد درخواست ثبت از چه کسی پذیرفته می شود؟

- ۱) از کسی پذیرفته می شود که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت مدارکی داشته باشد.
- ۲) از کسی پذیرفته می شود که بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد.
- ۳) جزو اموال دولتی محسوب و قابل ثبت نمی باشند.
- ۴) گزینه یک و دو صحیح می باشد.

- ۱۹- چنان چه شخصی تقاضای ثبت نسبت به ملکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آن موجود نیست به عنوان متولی وقف داده باشد، در چه صورت این تقاضا پذیرفته می شود؟
- (۱) در صورتی که تقاضا کننده مدارکی دال بر عنوان مذکور متولی وقف بودن داشته باشد.
 - (۲) در صورتی که تقاضا کننده مدارکی دال بر تصرف سابق خود به آن عنوان متولی وقف بودن داشته باشد.
 - (۳) در صورتی که مدارکی دال بر تصرف کسی که تقاضاکننده، قائم مقام قانونی او محسوب می شود داشته باشد.
 - (۴) همه موارد صحیح می باشد.

۲۰- رأیی که هیئت نظارت پس از رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرائی صادر می نماید [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) قطعی و غیر قابل تجدید نظر است.
- (۲) غیر قطعی و قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت است.
- (۳) غیر قطعی و قابل تجدید نظر در دادگاه عمومی است.
- (۴) غیر قطعی و قابل تجدید نظر در اداره ثبت محل است.

۲۱- وارثی که با علم به انتقال ملک از طرف مورث خود یا با علم به اینکه به نحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از مورث او شده، تقاضای ثبت آن ملک یا تقاضای صدور سند مالکیت آن ملک را به اسم خود نماید مرتکب چه جرمی شده است؟

- (۱) خیانت در امانت
- (۲) کلاهبرداری
- (۳) جعل در اسناد رسمی
- (۴) در حکم کلاهبرداری

۲۲- ملکی که اظهارنامه ثبتی آن عودت داده نشده باشد از نظر قانون ثبت می باشد. [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) ملک عمومی
- (۲) ملک متعلق به دولت
- (۳) ملک مجهول المالك
- (۴) هیچکدام

۲۳- آرا صادره ادارات ثبت در خصوص املاک مشاعی چه وضعیتی دارند؟

- (۱) قطعی و غیر قابل اعتراض می باشند.
- (۲) ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در هیئت نظارت می باشد.
- (۳) قابل اعتراض در دادگاه عمومی از طرف هر یک از شرکا می باشد.
- (۴) قابل اعتراض در دادگاه عمومی از طرف شریک که درخواست افراز داشته می باشد.

۲۴- مرجع صدور آرا وحدت رویه ثبتی در مواردی که آراء هیئت های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد کدام است؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) شورای عالی ثبت به دستور رئیس سازمان ثبت
- (۲) شورای عالی ثبت به درخواست مدیر کل ثبت
- (۳) دیوان عالی کشور ثبت به دستور رئیس سازمان ثبت
- (۴) دیوان عالی کشور ثبت به درخواست مدیر کل ثبت

۲۵- مفاد آگهی تحدید حدود کدام است و چه موقع منتشر می شود؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) دعوت از تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین جهت تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه - بلافاصله پس از آخرین آگهی نوبتی
- (۲) دعوت از تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین جهت تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه - حداقل بیست روز قبل از تحدید حدود
- (۳) دعوت از تقاضاکنندگان ثبت جهت تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه - حداقل یک ماه قبل از تحدید حدود
- (۴) دعوت از تقاضاکنندگان ثبت جهت تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه - حداقل بیست روز قبل از تحدید حدود

۲۶- آگهی تعیین حدود چند نوبت منتشر شده و چه کسانی به روز تعیین حدود دعوت می شوند؟

- ۱) دو مرتبه - تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین
- ۲) یک مرتبه - تقاضا کنندگان ثبت و مجاورین
- ۳) دو مرتبه - فقط تقاضا کنندگان ثبت
- ۴) یک مرتبه - فقط تقاضا کنندگان ثبت

۲۷- نحوه انتشار آگهی تعیین حدود به چه صورت می باشد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- ۱) این آگهی صرفاً یک بار در روزنامه منتشر شده و در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.
- ۲) این آگهی دو بار در روزنامه منتشر شده و در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.
- ۳) این آگهی دو بار در روزنامه منتشر شده و دو بار در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.
- ۴) نیاز به انتشار اعلان در محل نخواهد داشت.

۲۸- کدام مورد در خصوص تعیین حدود املاک صحیح نمی باشد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- ۱) اگر تقاضاکننده در موقع تعیین حدود، خود یا نماینده اش حاضر نباشد، ملک مورد تقاضا به هیچ عنوان تعیین نخواهد شد.
- ۲) اگر تقاضاکننده در موقع تعیین حدود، حاضر نباشد، ملک مورد تقاضا با حدود اظهارشده از طرف نماینده اش تعیین خواهد شد.
- ۳) اگر تقاضاکننده در موقع تعیین حدود، خود یا نماینده اش حاضر نباشد، ملک مورد تقاضا با حدود اظهارشده از طرف مجاورین تعیین خواهد شد.
- ۴) اگر تقاضا کننده یا نماینده و مجاورین حاضر نباشند، تعیین حدود صورت نخواهد گرفت.

۲۹- چه موقع آگهی تعیین حدود تجدید می گردد؟

- ۱) اگر تقاضاکننده برای روز تعیین حدود حاضر نگردد.
- ۲) اگر تقاضاکننده و نماینده اش برای روز تعیین حدود حاضر نگردند.
- ۳) اگر تقاضاکننده یا نماینده اش و هیچ مجاوری حاضر نگردند.
- ۴) آگهی تعیین حدود در هیچ صورتی تجدید نخواهد شد.

۳۰- چه موقع حق الثبت املاک دو برابر اخذ خواهد شد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- ۱) اگر بعد از تجدید آگهی تعیین حدود، تقاضاکننده حاضر نشده و تعیین حدود به عمل نیاید.
- ۲) اگر بعد از تجدید آگهی تعیین حدود، تقاضاکننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشده و تعیین حدود به عمل نیاید.
- ۳) اگر بعد از تجدید آگهی تعیین حدود، مجاورین حاضر نشده و تعیین حدود به عمل نیاید.
- ۴) اگر بعد از تجدید آگهی تعیین حدود، نماینده ثبت، حاضر نشده و تعیین حدود به عمل نیاید.

۳۱- چه موقع تعیین حدود بدون انتشار آگهی به عمل می آید؟

- ۱) هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد تعیین حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد.
- ۲) هرگاه تقاضا کننده و مجاورین در این مورد با یکدیگر توافق داشته باشند.
- ۳) هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد، تعیین حدود بنا به حدود اعلام شده از طرف تقاضاکننده به عمل خواهد آمد.
- ۴) در هیچ موردی تعیین حدود بدون انتشار آگهی به عمل نخواهد آمد

۳۲- تعیین حدود اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری ها به چه صورت خواهد بود؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) تعیین حدود با حضور نمایندگان سازمان های ذی ربط به عمل خواهد آمد
- (۲) عدم حضور نماینده مانع انجام تعیین حدود نخواهد بود.
- (۳) در صورتی که حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد، عدم حضور نماینده مانع انجام تعیین حدود نخواهد بود.
- (۴) گزینه یک و سه هر دو صحیح می باشد.

۳۳- چنانچه شخصی نسب به عین ملکی به موجب سند رسمی یا عادی معامله نماید سپس نسبت به همان عین به موجب سند رسمی معامله ای دیگر نماید محسوب و به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد.

- (۱) معامله انتقال مال غیر
- (۲) معامله معارض
- (۳) معامله فضولی
- (۴) هیچکدام

۳۴- اقدام سردفتر اسنادرسمی، خارج از محل مأموریت خود در چه صورت معتبر می باشد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) در صورتی که به تأیید اداره ثبت محل موردنظر برسد.
- (۲) در صورتی که به تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برسد.
- (۳) در صورتی که به تأیید اداره کل ثبت استان برسد.
- (۴) هیچگونه اثر قانونی ندارد.

۳۵- پلاک ثبتی شماره ۲۱ اصلی تعیین حدود شده است و نسبت به آن هیچگونه اعتراضی واصل نشده، افراز این ملک در صلاحیت کدام مرجع می باشد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

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

۳۶- چنانچه شخصی دستور اجرای اسنادرسمی را به هر دلیلی صحیح نداند، جهت طرح شکایت به کدام مرجع می تواند مراجعه کند؟

- (۱) اداره ثبت محل صدور دستور اجرا
- (۲) اداره ثبت محل اقامت خود
- (۳) دادگاه صلاحیت دار محلی که در حوزه آن دستور اجرا داده شده
- (۴) دادگاه صلاحیت دار محل اقامت خود

۳۷- نحوه اعتراض به آرا صادره از هیئت حل اختلاف موضوع قانون تعیین تکلیف کدام است؟

- (۱) تقدیم اعتراض به اداره ثبت از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اخذ نمایند.
- (۲) تقدیم دادخواست به دادگاه از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اخذ نمایند.
- (۳) تقدیم اعتراض به اداره ثبت از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه و تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض
- (۴) تقدیم دادخواست به دادگاه از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا یک ماه

۳۸- اعتراض نسبت به تقاضای ثبت املاک به چه صورت خواهد بود؟

- (۱) هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد، باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوا نماید.
- (۲) هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد، باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۶۰ روز اقامه دعوا نماید.
- (۳) هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد، باید از تاریخ نشر آخرین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوا نماید.
- (۴) هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد، باید از تاریخ نشر آخرین اعلان نوبتی تا ۶۰ روز اقامه دعوا نماید.



۶ - ۳۴ ۳۲ ۳۲ (۰۷۱)
۱۴ ۴۰ ۳۰ ۳۲ (۰۷۱)



شیراز / پارامونت / ابتدای
خیابان قصر دشت / کوچه ۱



www.fazel.ac.ir



fazelshiraz

جمع بندی و حل تست آمادگی آزمون سردفتری

حقوق ثبت

دکتر لطفی

۱- گزینه صحیح است. به استناد ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

ماده ۶- برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان هیئتی بنام هیئت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می شود. هیئت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می نماید.

برای این هیئت یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.

۲- گزینه ۱ صحیح است. براساس ماده ۳۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

در مواردی که اداره اوقاف تقاضای ثبت می دهد مخارج راجع به ثبت را خود مستقیماً از عایدات موقوفه مورد تقاضا وصول خواهد نمود. برای ثبت مساجد و اماکن متبرکه و مدارس قدیمه و تکایا و آب انبارهای عمومی تقاضای ثبت از طرف متولی یا اداره اوقاف بدون اخذ حق الثبت و مخارج مقدماتی پذیرفته خواهد شد.

۳- گزینه ۲ صحیح است. براساس مواد ۷۱ و ۷۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

ماده ۷۱- اسناد ثبت شده در قسمت راجعه به معاملات و تعهدات مندرجه در آن ها نسبت به طرفین و یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت.

ماده ۷۲- کلیه معاملات راجعه به اموال غیر منقول که بر طبق مقررات راجع به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.

۴- گزینه ۴ صحیح است. براساس ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی عامداً یکی از جرم های ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد:

اولاً - اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

ثانیاً - سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید.

ثالثاً - سندی را باسم کسانی که آن معامله را نکرده اند ثبت کند.

رابعاً - تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.

خامساً - تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا به وسایل متقلبانه دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بپندازد.

سادساً - اسناد انتقالی را با علم بعدم مالکیت انتقال دهند ثبت کند.

سابعاً - سندی را که به طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده ثبت کند.

۵- گزینه ۱ صحیح است. براساس ماده ۱۴ قانون ثبت تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره املاک، مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین، برای روز تعیین حدود به وسیله اعلان احضار می شوند. این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر می شود. به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

۶- گزینه ۳ صحیح است. براساس ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

ماده ۶- برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان هیئتی بنام نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می شود. هیئت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می نماید. برای این هیئت یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.

۷- گزینه ۲ صحیح است. براساس ماده ۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است می تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیتدار عرضحال دهد.

۸- گزینه ۱ صحیح است. براساس ماده ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

ماده ۱۶- هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید عرض حال مزبور مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می شود.

۹- گزینه ۳ صحیح است. براساس ماده ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد، در صورتی که مورد تقاضای یک یا چند شریک باشد با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملک مذکور در حوزه آن واقع است. واحد ثبتی با رعایت کلیه قوانین و مقررات ملک مورد تقاضا را افراز می نماید.

۱۰- گزینه ۴ صحیح است. براساس ماده ۵ قانون اصلاح در صورتی که دادگاه دلائل شکایت را قوی بداند یا در اجراء سند رسمی ضرر جبران ناپذیر باشد به درخواست مدعی بعد از گرفتن تأمین قرار توقیف عملیات اجرایی را می دهد ترتیب تأمین همان است

که در آیین دادرسی مدنی برای تأمین خواسته مقرر است و در صورتی که موضوع سند لازم الاجرا وجه نقد باشد و مدعی وجه نقد بدهد در صندوق ثبت محل توقیف می شود و تأمین دیگر گرفته نخواهد شد.

۱۱- گزینه ۳ صحیح است. براساس ماده یک قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ ماده ۱۰ - به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمانهای احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان، نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسقهای زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی باشد، در هر حوزه ثبتی هیئت یا هیئت های حل اختلاف که در این قانون هیئت نامیده می شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی، و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می گردد. هیئت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می کند. الف - فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی ب - عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی پ - مفقود الاثر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی ت - عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است.

اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسقهای زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی باشد، در هر حوزه ثبتی هیئت یا هیئت های حل اختلاف که در این قانون هیئت نامیده می شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی، و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می گردد. هیئت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می کند. الف - فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی ب - عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی پ - مفقود الاثر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی ت - عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است.

۱۲- گزینه ۱ صحیح است. به استناد ماده ۱۰ و ۹

ماده ۹- در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دائره ثبت وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دائره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیر منقول واقعه در هر ناحیه اقدام می کند. **ماده ۱۰.** قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه حدود ناحیه مزبور و این که املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید - اعلان مزبور در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می شود.

۱۳- گزینه ۲ صحیح است. به استناد ماده ۱۰ قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید. اعلان مزبور در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می شود. این آگهی، آگهی مقدماتی نام دارد.

۱۴- گزینه ۳ صحیح است. به استناد ماده ۱۱ از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ده تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند.

۱۵- گزینه ۳ صحیح است. به استناد ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ ماده ۶ برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقرر دادگاه استان هیئتی بنام هیئت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می شود. هیئت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می نماید. برای این هیئت یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.

۱۶- گزینه ۱ صحیح است. به استناد ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ده تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند. اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور، صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده در روزنامه ها آگهی نماید.

۱۷- گزینه ۲ صحیح است. به استناد ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد. مأمور انتشار آگهی ها پس از انتشار و الصاق آگهی ها باید گواهی انتشار از کدخدای محل یا ژاندارمری یا پاسبان اخذ و تسلیم اداره ثبت نماید و در این موارد کدخدا و سایر مأمورین دولتی باید به مأمورین ثبت مساعدت نموده و گواهی لازم را به مأمور ثبت بدهند. (اصلاحی مصوب ۱۳۱۷)

۱۸- گزینه ۴ صحیح است. به استناد تبصره ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آن ها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته می شود که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد.

۱۹- گزینه ۴ صحیح است. به استناد تبصره ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آن ها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته می شود که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد. چنان چه تقاضای ثبت نسبت به این قبیل املاک به یکی از عناوین مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ باشد در صورتی تقاضای ثبت پذیرفته می شود که تقاضاکننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود به آن عنوان یا بر تصرف کسی که تقاضاکننده، قائم مقام قانونی او محسوب می شود داشته باشد. (الحاقی مصوب ۱۳۱۷)

۲۰- گزینه ۱ صحیح است. براساس تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

تبصره ۴ - آراء هیئت نظارت فقط در مورد بندها ی یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت خواهد بود

۲۱- گزینه ۲ صحیح است. براساس مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

ماده ۱۰۵- جز در مورد مذکور در ماده ۳۳ راجع به بیع شرط و امثال آن هر کس تقاضای ثبت ملکی را بنماید که قبلاً به دیگری انتقال داده یا با علم اینکه به نحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از او شده است تقاضای ثبت نماید کلاه بردار محسوب می شود و همچنین است اگر در موقع تقاضا مالک بوده ولی در موقع ثبت ملک در دفتر ثبت املاک مالک نبوده و مع هذا سند مالکیت بگیرد یا سند مالکیت نگرفته ولی پس از اخطار اداره ثبت حاضر برای تصدیق حق طرف نباشد.
ماده ۱۰۶- مقررات فوق در مورد وارثی نیز جاری است که با علم به انتقال ملک از طرف مورث خود یا با علم به اینکه به نحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از مورث او شده بوده است تقاضای ثبت آن ملک یا تقاضای صدور سند مالکیت آن ملک را به اسم خود کرده و یا مطابق قسمت اخیر ماده فوق پس از اخطار اداره ثبت رفتار نکند - در تمام این موارد علم وارث باید به وسیله امضاء یا مهر و یا نوشته به خط او محرز شود.

۲۲- گزینه ۳ صحیح است. براساس ماده ۱۳۹ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، املاکی که نسبت به آنها در مدت مذکور فوق تقاضانامه داده نشود به عنوان مجهول المالك اعلان و تابع مقررات مذکور در ماده ۱۲ خواهد بود.

۲۳- گزینه ۳ صحیح است. براساس ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع: تصمیم واحد ثبتی قابل اعتراض از طرف هر یک از شرکاء در دادگاه شهرستان محل وقوع ملک است مهلت اعتراض ده روز از تاریخ ابلاغ تصمیم مورد اعتراض می باشد. دادگاه شهرستان به دعوی رسیدگی کرده و حکم مقتضی صادر خواهد نمود. حکم دادگاه شهرستان قابل شکایت فرجامی است.

۲۴- گزینه ۲ صحیح است. براساس تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک، آراء هیئت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت خواهد بود ولی مدیر کل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردیکه آراء هیئت های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می نماید و در صورتی که رأی هیئت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می شود. در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیئت ها ی نظارت لازم الاتباع خواهد بود.

۲۵- گزینه ۲ صحیح است. به استناد ماده ۱۴ تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره املاک، مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین، برای روز تعیین حدود به وسیله اعلان احضار می شوند. این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر می شود. مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

۲۶- گزینه ۲ صحیح است. براساس ماده ۱۴ قانون ثبت تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره املاک، مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین، برای روز تعیین حدود به وسیله اعلان احضار می شوند. این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر می شود. به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

۲۷- گزینه ۱ صحیح است. براساس ماده ۱۴ قانون ثبت تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره املاک، مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین، برای روز تعیین حدود به وسیله اعلان احضار می شوند. این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر می شود. به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

۲۸- گزینه ۱ صحیح است. براساس ماده ۱۵ قانون ثبت