

شب امتحان

۵۵۵ تست مهم

ویژه آزمون کانون کارشناسان

امور ثبتی



شیراز / پارامونت / ابتدای
خیابان نصر دشت / کوچه ۱



۰۷۱) ۳۲ ۳۴ ۳۲ ۳۴ - ۶
۰۷۱) ۳۲ ۳۰ ۴۰ ۱۵



www.fazel.ac.ir



kar.fazel

۱- چنانچه جریان ثبتی ملک مشاعی خاتمه یافته اما ملک هنوز در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد در خواست افراز در کدام مرجع پذیرفته خواهد شد؟

- (۱) واحد ثبتی محل
(۲) دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع ملک
(۳) هیأت نظارت
(۴) شورای عالی ثبت

۱- گزینه «۱» صحیح است. به استناد ماده یک قانون افراز و فروش، افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اعم از این که 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.

۲- کدام مورد درخصوص آثار ثبت سند صحیح نمی باشد؟

- (۱) انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذتمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال، مسموع نیست.
(۲) اسناد ثبت شده راجع به معاملات و تعهدات مندرجه در آنها، نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و قائم مقام آنان رسمیت و اعتبار دارد.
(۳) معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده، نسبت به اشخاص ثالث معتبر نمی باشد.
(۴) سوادی که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده، به منزله اصل سند خواهد بود، مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر.
۲- گزینه «۳» صحیح است. به استناد مواد ۷۰، ۷۱، ۷۲ و ۷۴ قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده، نسبت به طرفین معامله وقائم مقام قانونی آن ها و اشخاص ثالث، دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.

۳- ترکیب اعضای هیأت نظارت استان به چه صورت می باشد؟

- (۱) رئیس ثبت شهرستان و دو نفر قاضی
(۲) رئیس کل دادگستری و مدیرکل ثبت و یک نفر سردفتر اسناد رسمی
(۳) مدیر کل ثبت استان و قائم مقام وی و یک نفر قاضی
(۴) مدیر کل ثبت استان یا قائم مقام وی و دو نفر قاضی
۳- گزینه «۴» 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 هیأتی 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. هیأتی مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی مینماید برای این هیأت یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.

۴- اگر نسبت به ملک مشاعی سند مالکیت معارض صادر گردیده باشد، افراز این ملک در صلاحیت کدام مرجع می باشد؟

- (۱) در صورتی که جریان ثبتی ملک خاتمه یافته باشد، در صلاحیت واحد ثبتی محل می باشد.
(۲) پس از آنکه در هیأت نظارت و دادگاه رفع تعارض صورت گرفت، در صلاحیت همان دادگاه می باشد.
(۳) پس از آنکه در هیأت نظارت و دادگاه رفع تعارض صورت گرفت، در صورت خاتمه جریان ثبتی، در صلاحیت واحد ثبتی محل می باشد.
(۴) در صورتی که جریان ثبتی ملک خاتمه نیافته باشد، در صلاحیت دادگاه عمومی محل وقوع ملک می باشد.
۴- گزینه «۳» صحیح است. به استناد تبصره ماده یک قانون افراز و فروش املاک مشاع، نسبت به ملک مشاع که برای آن سند مالکیت معارض صادر شده، تازمانی که رفع تعارض نشده، اقدام به افراز نخواهد شد. و نیز براساس بند ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت، در صلاحیت هیأت نظارت و صدور رأی نهایی برعهده دادگاه می باشد.

۵- تقاضای افراز ملک مشاعی از جانب چند تن از شرکا صورت گرفته. درصدی از این ملک مشاع، از یک پلاک ثبتی مجهول المالك می باشد. واحد ثبتی محل می تواند به این امر رسیدگی کند؟

- (۱) خیر - واحد ثبتی صالح نبوده و رسیدگی در صلاحیت هیأت نظارت می باشد.
(۲) بله - واحد ثبتی محل صالح به رسیدگی در امر افراز هرنوع ملک مشاعی می باشد.
(۳) خیر - واحد ثبتی محل به دلیل این که تقاضای افراز از جانب تمامی شرکا صورت نگرفته صالح نمی باشد.
(۴) خیر - واحد ثبتی محل صالح نبوده و رسیدگی در صلاحیت دادگاه حقوقی محل وقوع ملک می باشد.
۵- گزینه «۴» صحیح است. اگر درصدی از یک ملک مشاعی از یک پلاک ثبتی مجهول المالك باشد، واحد ثبتی محل صلاحیت رسیدگی به امر افراز را نخواهد داشت. این مورد از استثنائات ماده یک قانون افراز و فروش املاک مشاع می باشد. چرا که نسبت به آن پلاک ثبتی مجهول

المالك، جریان ثبتی خاتمه پیدا نکرده است (منظور از مجهول المالك ثبتی این است که ملک، مالک مشخص و معلوم دارد اما نسبت به آن پس از انتشار آگهی های مقدماتی، تقاضای ثبت صورت نگرفته است. و یا اظهارنامه ثبتی ملک به اداره ثبت عودت داده نشده باشد).

۶- چنانچه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان عملیات مقدماتی ثبت اشتباهی پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته بعداً اداره ثبت متوجه شده است، روند ثبت ملک به چه صورت ادامه خواهد یافت؟

- (۱) در صورتی که اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می نماید.
 - (۲) در صورتی که اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند اداره ثبت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می نماید.
 - (۳) در صورتی که اصلاح اشتباه، خللی به حق کسی برساند به شخص ذینفع اخطار می کند که می تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهائی در دادگاه صادر خواهد کرد.
 - (۴) در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذینفع اخطار میکند که به شورای عالی ثبت مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از رسیدگی در شورای عالی ثبت، صادر خواهد نمود.
- ۶- گزینه «۱» صحیح است. براساس بند ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

بند ۴ - اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیأت نظارت مطرح می شود و در صورتیکه پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر مینماید و در صورتیکه اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذینفع اخطار میکند که می تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهائی در دادگاه صادر خواهد نمود.

تبصره ۴ - آراء هیأت 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. لذا رأی صادره در بند ۴ ماده ۲۵ قطعی و غیرقابل تجدیدنظر می باشد.

۷- چنانچه اجراییه صادره در خصوص یک سند رسمی مخالف با مفاد سند باشد، چه اقدامی می توان انجام داد؟

- (۱) مراجعه به اداره ثبت محلی که درحوزه آن دستور اجرا صادر شده و شکایت از اجراییه
 - (۲) طرح شکایت در هیأت نظارت استانی که درحوزه آن دستور اجرا صادر شده
 - (۳) طرح شکایت در دادگاه صلاحیت دار محلی که درحوزه آن دستور اجرا صادر شده
 - (۴) تقدیم دادخواست اعتراض به شورای عالی ثبت
- ۷- گزینه «۳» صحیح است. براساس ماده ۲ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲
- ماده اول: هر کس دستوراجرای اسناد رسمی را مخالف با مفاد سند یا مخالف قانون دانسته یا از جهت دیگری شکایت از دستور اجرا سند رسمی داشته باشد می تواند به ترتیب مقرر درآیین دادرسی مدنی اقامه دعوی نماید.
- ماده دوم: مرجع رسیدگی به دعاوی ناشی از دستوراجرای اسناد رسمی دادگاه صلاحیت دار محلی است که در حوزه آن دستور اجرا داده شده.

۸- در چه صورتی یک ملک مشاع به فروش می رسد؟

- (۱) در صورتی که از جانب تمامی شرکا، تقاضای فروش آن ملک صورت گیرد.
 - (۲) در صورتی که واحد ثبتی محل، تقاضای افراز ملک مشاع را به دلیل وجود موانع، رد نماید و تصمیم به فروش بگیرد.
 - (۳) در صورتی که ملک مشاع به موجب تصمیم قطعی دادگاه شهرستان غیر قابل افراز تشخیص داده شود و بنا به تقاضای هریک از شرکا
 - (۴) در صورتی که ملک مشاع به موجب تصمیم قطعی دادگاه شهرستان غیر قابل افراز تشخیص داده شود و بنا به تقاضای تمامی شرکا
- ۸- گزینه «۳» صحیح است. به استناد ماده ۴ قانون افراز و فروش املاک مشاع، ملک مشاع ابتدا باید به موجب تصمیم قطعی دادگاه شهرستان غیر قابل افراز تشخیص داده شود صدور حکم قطعی بر غیر قابل تقسیم بودن ملک توسط دادگاه و سپس با تقاضای هریک از شرکا، به دستور دادگاه شهرستان فروخته می شود.

۹- چنانچه شخص دارنده سند مالکیت مقدم قصد انجام معامله در دفتر اسناد رسمی داشته باشد وظیفه سردفتر در این خصوص چیست؟
(۱) از ثبت سند این گونه معتملات خودداری نمایند.

(۲) سند این نوع معاملات را باحضور دونفر شاهد به ثبت برسانند.

(۳) در متن سند قید کنند نسبت به مورد معامله سند مالکیت معارض صادر شده.

(۴) سند این نوع معاملات را باکسب اجازه از ثبت محل به ثبت برسانند.

۹- گزینه «۳» صحیح است. براساس ماده ۴ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳

ماده ۴: دارنده سند مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه می تواند نسبت به مورد سند مالکیت معامله کند ولی دفاتر اسناد رسمی مکلفند در متن سند قید کنند نسبت به مورد معامله سند مالکیت معارض صادر شده و مادام که تکلیف نهایی طبق این قانون معلوم نشده به خریدار سند مالکیت جدید داده نخواهد شد و همین حکم نسبت به انتقالات بعدی هم جاری است.

۱۰- ادعای مجعولیت سند رسمی در چه صورت موجب توقف عملیات اجرایی آن سند می شود؟

(۱) در صورتی که مدعی جعل، تقاضای توقف عملیات اجرایی رانموده و دادگاه نیز موافقت نماید.

(۲) در صورتی که مدعی العموم قرار مجرمیت متهم را صادر نماید و دادگاه نیز موافقت نماید.

(۳) در صورتی که مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر نماید و مدعی العموم هم موافقت کرده باشد.

(۴) در صورتی که مدعی جعل، تقاضای توقف عملیات اجرایی را نموده و مدعی العموم نیز موافقت نماید.

۱۰- گزینه «۳» صحیح است. به استناد ماده ۹۹ قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰، ادعای مجعولیت سند رسمی به خودی خود عملیات اجرایی راجع به آن را متوقف نمی سازد. مگر پس از این که مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر نماید و مدعی العموم هم موافقت کرده باشد.

۱۱- وضعیت آرای صادره توسط هیأت نظارت از نظر قطعی یا قابل تجدیدنظر بودن به چه صورت می باشد؟

(۱) کلیه آرای قطعی و لازم الاجرا می باشد

(۲) کلیه آرای قابل تجدیدنظر می باشد

(۳) آرای هیأت نظارت قطعی است مگر مواردی که طبق قانون قابل تجدیدنظر باشد یا رئیس سازمان ثبت نسبت به آن اعتراض و درخواست رسیدگی نماید

(۴) آرای هیأت نظارت قطعی است مگر مواردی که طبق قانون قابل تجدیدنظر باشد یا رئیس سازمان ثبت آن را خلاف قانون تشخیص دهد

۱۱- گزینه «۳» صحیح است. براساس تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت آرای هیأت نظارت قطعی است مگر مواردی که طبق قانون قابل تجدیدنظر باشد یا رئیس سازمان ثبت نسبت به آن اعتراض و درخواست رسیدگی نماید.

۱۲- دارنده سند مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه چه حقی نسبت به مورد سند دارد؟

(۱) می تواند نسبت به مورد سند مالکیت معامله کند.

(۲) می تواند صرفاً حقوق متصوره خود را انتقال دهد.

(۳) حق انجام هیچ نوع معامله ای ندارد.

(۴) با رضایت دارنده سند مالکیت موخر می تواند معامله کند.

۱۲- گزینه «۱» صحیح است. براساس ماده ۴ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ با اصلاحات بعدی

ماده ۴: دارنده سند مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه می تواند نسبت به مورد سند مالکیت معامله کند ولی دفاتر اسناد رسمی مکلف اند در متن سند قید کنند نسبت به مورد معامله سند معارض صادر شده و مادام که تکلیف نهایی طبق این قانون معلوم نشده به خریدار، سند مالکیت جدید داده نخواهد شد و همین حکم نسبت به انتقالات بعدی هم جاری است.

۱۳- تعداد دفعات انتشار آگهی برای صدور سند مالکیت المثنی چند نوبت و مدت اعتراض به آن چند روز می باشد؟

(۱) یک - ده (۲) دو - ده (۳) دو - سی (۴) سه - بیست

۱۳- گزینه «۱» صحیح است. براساس ماده ۱۲۰ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

به هزینه درخواست کننده مراتب را یک نوبت در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار یا یکی از روزنامه هایی که آگهی های ثبتی در آن درج می شود آگهی کند. در صورتی که تا ده روز از تاریخ انتشار آگهی اعتراضی نرسیده یا در صورت اعتراض اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشده باشد اداره ثبت اقدام به صدور المثنی سند مالکیت خواهد نمود و در مواردی هم که مندرجات صفحه یا صفحات سند مالکیت مفقود گردیده می بایست المثنی صادر گردد.

۱۴- ثبت مالکیت هریک از تقاضاهای مربوط به مرکز مالکیت معنوی به چه صورت انجام خواهد شد؟

- ۱) با الحاق اثر انگشت دیجیتال یا امضا الکترونیک ذینفع
- ۲) با امضا و اثر انگشت ذی نفع
- ۳) با تأیید اداره ثبت مالکیت معنوی
- ۴) هیچکدام

۱۴- گزینه «۱» صحیح است. براساس ماده ۱۷ آیین نامه اجرایی قانون جامع حدنگار کاداستر کشور مصوب ۹۵ ماده ۱۷: ثبت مالکیت هریک از تقاضاهای مربوط به مرکز مالکیت معنوی باید با الحاق اثر انگشت دیجیتال یا امضا الکترونیک ذینفع انجام شود.

۱۵- مساحت و موقعیت مکانی بالکن داخلی در تفکیک آپارتمانها در صورت مجلس تفکیکی چگونه تعریف و محاسبه می شود؟

- ۱) مساحت بالکن به مساحت واحد اضافه و توضیح داده می شود.
- ۲) برای بالکن حدود و مساحت جداگانه تعیین و در صورت مجلس تفکیکی قید می شود.
- ۳) مساحت و موقعیت مکانی بالکن در صورت مجلس تفکیکی و ثبت دفتر املاک و سند مالکیت قید می گردد.
- ۴) باتوجه به این که بالکن داخلی و در محدوده واحد قرار دارد نیاز به غیر بالکن و مشخصات آن در صورت مجلس تفکیکی و سند مالکیت نمی باشد.

۱۵- گزینه «۴» صحیح است. براساس بند ۱۸ دستورالعمل تفکیک آپارتمان ها بالکن غیر مسقف تراس یا ایوان که در فضای حیاط و یا شارع پیشرفتگی دارد اعم از این که در گواهی پایانکار هم منظور شده یا نشده باشد و راه دسترسی به آن برای سایر طبقات وجود ندارد و عرفاً هم جزء بنا است متعلق به آپارتمانی است که به آن متصل و دارای دسترسی است لکن نیاز به ذکر حدود در صورت مجلس تفکیکی ندارد و باید بعد از تعریف آپارتمان جمله به انضمام تراس یا بالکن غیر مسقف به مساحت ... متر مربع قید گردد.

۱۶- درخواست صدور اجرائیه در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج می شود در کدام مرجع صورت می گیرد؟

- ۱) دفتری که سند را تنظیم کرده است
 - ۲) دادگاه حقوقی محل
 - ۳) اداره ثبت محل
 - ۴) اداره کل ثبت
- ۱۶- گزینه «۱» صحیح است. براساس بند ب ماده ۲ آیین نامه اجرائی مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی اصلاحی ۱۳۹۸

بند ب - درخواست اجرائی مفاد اسناد رسمی در مورد وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی و سایر مواردی که صدور اجرائیه بر عهده ثبت محل یا اداره اجرائی ثبت می باشد از طریق دفترخانه اسناد رسمی صورت می گیرد. نحوه پذیرش و اقدام نسبت به درخواست اجرائیه از دفاتر اسناد رسمی مطابق شیوه نامه ای است که به تصویب رئیس سازمان ثبت خواهد رسید (اصلاحی ۱۳۹۸)

۱۷- انتشار آگهی های ثبتی (نوبتی و تعیین حدود) برعهده چه شخص یا مرجعی می باشد؟

- ۱) اداره کل ثبت اسناد و املاک
 - ۲) اداره ثبت محل
 - ۳) معترض ثبتی
 - ۴) مستدعی ثبت روزنامه رسمی و جراید مرکز استان
- ۱۷- گزینه «۲» صحیح است. براساس ماده ۵۲ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۷ آگهی های نوبتی و تعیین حدود را اداره ثبت در یکی از جرائد حوزه خود و یا در یکی از جرائد نزدیکترین حوزه خود و یا در یکی از جرائد مرکز منتشر می نماید.

۱۸- براساس قانون تملک آپارتمان ها کدام مورد در خصوص انتقال صحیح می باشد؟

- ۱) حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت های مشترک با توافق سایر مالکین قابل تفکیک می باشد.
 - ۲) حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت های مشترک با توافق طرفین قابل تفکیک می باشد.
 - ۳) در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد، انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود.
 - ۴) در صورت انتقال قسمت اختصاصی، صرفاً در صورت توافق، قسمت مشترک نیز منتقل خواهد شد.
- ۱۸- گزینه «۳» صحیح است. براساس ماده ۳ قانون تملک آپارتمان ها حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت های مشترک غیر قابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود.