



بِسْمِ
الرَّحْمَنِ
الرَّحِيمِ

مجموعه پرسش‌های چهارگزینه‌ای طبقه بندی شده حقوق ثبت و آیین‌نامه‌های ثبتی

مولفین:

آیدین لطف اله زادگان

دانش آموخته مقطع کارشناسی حقوق قضایی و

پژوهشگر حقوق خصوصی

رضا کریمی منفرد

تحصیل‌کرده مقطع دکتری حقوق خصوصی و

مدرس دانشگاه

انتشارات چتر دانش

سرشناسه	کریمی منفرد، رضا، ۱۳۴۹ -
عنوان و نام پدیدآور	مجموعه پرسش‌های چهارگزینه‌ای طبقه بندی شده حقوق ثبت و آیین‌نامه‌های ثبتی / مولفین رضا کریمی منفرد، آیدین لطفاله زادگان.
مشخصات نشر	تهران: چتر دانش، ۱۴۰۱.
مشخصات ظاهری	۲۳۲ص.
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۵۷۷-۴
وضعیت فهرست نویسی	فیفا
موضوع	ثبت -- ایران -- آزمون‌ها و تمرین‌ها (عالی) Recording and registration -- Iran -- Examinations, questions, etc.(Higher) آزمون دوره‌های تحصیلات تکمیلی -- ایران -- راهنمای مطالعه Graduate Record Examination -- Iran -- Study guides دانشگاه‌ها و مدارس عالی -- آزمون‌ها -- راهنمای مطالعه Universities and colleges-- Examinations -- Study guides
شناسه افزوده	لطفاله‌زادگان، آیدین، ۱۳۶۸ -
رده بندی کنگره	KMH۵۶
رده بندی دیویی	۳۴۶/۵۵۰۴۲۸
شماره کتابشناسی ملی	۹۰۲۶۳۸۵
اطلاعات رکورد کتابشناسی	فیفا

نام کتاب	مجموعه پرسش‌های چهارگزینه‌ای طبقه بندی شده حقوق ثبت و آیین‌نامه‌های ثبتی
ناشر	چتر دانش
مؤلفین	رضا کریمی منفرد - آیدین لطفاله زادگان
نوبت و سال چاپ	دوم - ۱۴۰۲
شمارگان	۲۰۰۰
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۵۷۷-۴
قیمت	۱۵۰۰۰۰ تومان

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خم‌نیری‌جاوید(اردیبهشت‌شمالی)، پلاک ۸۸

تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳

nashr.chatr@gmail.com

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

ناشر سخن

رشته حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله یکی از پرتعدادترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه خدمت شده و در مناصب و جایگاه‌های گوناگون به ایفای وظیفه مشغول می‌شوند.

منابعی که در دانشکده‌های حقوق، مبنای کار قرار گرفته و تحصیل دانشجویان بر مدار آن‌ها قرار دارد، در واقع، مجموعه کتب و جزواتی هستند که طی سالیان متمادی چنان‌که باید تغییر نیافته و خود را با تحولات و نیازهای زمانه هماهنگ نکرده‌اند. این، درحالی است که نیاز مبرم دانش‌پژوهان به مجموعه‌های پربار و سودمند، امری انکارناپذیر است. به‌این‌ترتیب، ضرورت تدوین کتب غنی و ارزشمند برای رفع نیازهای علمی دانشجویان رشته حقوق و نیز رشته‌های متأثر از آن، باید بیش از گذشته مورد توجه قرار گیرد؛ کتاب‌هایی که روزآمدی محتوای آن‌ها از یک سو و تناسب آن‌ها با نیاز دانش‌پژوهان از سوی دیگر، مورد توجه و لحاظ ناشر و نویسنده، قرار گرفته باشد.

مؤسسه آموزشی عالی آزاد چتر دانش، در مقام مؤسسه‌ای پیشگام در امر نشر کتب آموزشی روزآمد و غنی، توانسته است گام‌های مؤثری در همراهی با دانشجویان رشته حقوق بردارد. این مؤسسه افتخار دارد که با بهره‌مندی از تجربیات فراوان خود و با رصد دقیق نیازهای علمی دانشجویان، به تولید آثاری همت‌گمارد که مهم‌ترین دستاورد آن‌ها، تسهیل آموزش و تسریع یادگیری پژوهندگان باشد. انتشارات چتر دانش امیدوار است با ارائه خدمات درخشان، شایستگی‌های خود را در این حوزه علمی بیش از پیش به‌منصه‌ی ظهور برساند.

فرزاد دانشور

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا..... ای کسانی که ایمان آورده اید هر گاه به وامی تا سررسیدی معین با یکدیگر معامله کردید آن را بنویسید و باید نویسنده ای [صورت معامله را] بر اساس عدالت میان شما بنویسد و هیچ نویسنده ای نباید از نوشتن خودداری کند همان گونه که خدا او را آموزش داده است و کسی که بدهکار است باید املاء کند و او بنویسد و از خدا که پروردگار اوست پروا نماید و از آن چیزی کم نگذارد..... (سوره مبارکه بقره آیه شریفه ۲۸۲)

فهرست مطالب

۸.....	فهرست قوانین مورد استناد.....
۹.....	مقدمه.....
۱۱.....	حقوق ثبت املاک.....
۱۲.....	تشکیلات اداری ثبت، ثبت عمومی و صلاحیت‌ها.....
۱۵.....	عملیات مقدماتی ثبت عمومی املاک (آگهی‌های ثبتی).....
۱۵.....	آگهی ثبت عمومی (ماده ۹).....
۱۶.....	آگهی ثبت مقدماتی (ماده ۱۰).....
۱۹.....	آگهی نوبتی (ماده ۱۱).....
۲۲.....	آگهی تحدید حدود (ماده ۱۴).....
۳۲.....	انواع ملک.....
۳۶.....	نهادهای نظارتی ثبتی.....
۳۶.....	هیأت نظارت (تشکیلات و اختیارات).....
۴۳.....	شورای عالی ثبت (تشکیلات و اختیارات).....
۴۶.....	اعتراضات ثبتی.....
۶۰.....	دفاتر ثبتی.....
۶۴.....	آثار ثبت و ثبت ملک در دفتر املاک.....
۶۴.....	نحوه ثبت ملک و انتقالات ملک در دفتر املاک و آثار آن.....
۶۹.....	صدور سند مالکیت (اعیانی و المثنی).....
۷۳.....	اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی.....
۷۷.....	نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آن‌ها از بین رفته است.....
۸۰.....	اصلاح و ابطال اسناد مالکیت.....
۸۴.....	اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض.....
۸۴.....	اشتباهات ثبتی.....
۸۷.....	اسناد مالکیت معارض.....
۹۴.....	افراز و تفکیک.....
۹۴.....	افراز.....

۱۰۳	تفکیک
۱۰۷	جرائم و مجازات‌ها
۱۰۷	خیانت در امانت
۱۰۸	کلاهبرداری
۱۱۱	جعل
۱۱۳	معامله یا تعهد معارض

۱۱۷ حقوق ثبت اسناد

۱۱۸	تعریف سند، انواع سند، شرایط تنظیم و ثبت اسناد
۱۱۸	تعریف سند و اقسام آن
۱۲۶	ثبت اسناد (اجباری یا اختیاری)
۱۲۸	آثار ثبت اسناد
۱۳۲	امانت گذاشتن اسناد
۱۳۳	تعرفه و مخارج ثبتی
۱۳۹	دفاتر اسناد رسمی
۱۳۹	تشکیلات دفاتر اسناد رسمی
۱۴۶	شرایط انتخاب سردفتران و دفتریاران
۱۵۳	مسئولیت سردفتران و دفتریاران
۱۵۶	کفیل دفترخانه
۱۵۹	نحوه تنظیم اسناد رسمی در دفاتر اسناد رسمی
۱۶۸	دادگاه‌های انتظامی سردفتران
۱۷۴	کانون سردفتران و دفتریاران
۱۸۰	اجرای مفاد اسناد رسمی
۱۸۰	کلیات و اسنادی که می‌توان درخواست اجرای آن‌ها را نمود
۱۸۴	مرجع صدور اجرائیه
۱۸۷	درخواست اجرای سند، صدور اجرائیه، عملیات اجرایی و ترتیب اجرا
۲۰۳	هزینه‌های اجرایی (حق الاجرا)
۲۰۵	شکایت از عملیات اجرایی و طرز رسیدگی به شکایت

۲۱۱.....مباحث متفرقه.....

۲۱۲.....تست‌های مرتبط با بخشنامه‌های ثبتی.....

۲۲۰.....تست‌های قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳.....

۲۲۱.....تست‌های قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری مصوب ۱۳۸۶.....

۲۲۵.....تست‌های اضافه شده.....

۲۳۲.....فهرست منابع و مآخذ.....

فهرست قوانین مورد استناد

- ۱- قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶
- ۲- آیین‌نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷
- ۳- قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵
- ۴- آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۴۰۰
- ۵- قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۱۳۲۲
- ۶- لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۵
- ۷- قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷
- ۸- قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آن‌ها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش‌سوزی از بین رفته‌اند مصوب ۱۳۶۹
- ۹- قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترض ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آن‌ها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۵
- ۱۰- قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴
- ۱۱- آیین‌نامه اجرایی قانون رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶
- ۱۲- آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی
- ۱۳- قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲
- ۱۴- قانون تعیین تکلیف و منعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰
- ۱۵- قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری مصوب ۱۳۸۶
- ۱۶- فهرست اشتباهات ثبتی موضوع رای مورخ ۱۳۳۳/۱۱/۶ هیأت نظارت
- ۱۷- مجموعه بخشنامه‌های ثبتی
- ۱۸- قانون مدنی

مقدمه

حسبنا الله و نعم الوكيل و الحمد لله رب العالمين

مجموعه حاضر سوالات طبقه بندی شده حقوق ثبت اسناد و املاک حاوی سوالات چهار گزینه‌ای طرح شده در آزمون‌های حقوقی اعم از مرکز مشاوران ، سردفتری و مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه می‌باشد که در این کتاب مورد بررسی قرار گرفته و پاسخ تشریحی آن‌ها ذکر گردیده است که این توضیحات مشروح حاصل چندین سال تجربه تدریس حقوق ثبت در موسسات آموزش عالی و دانشگاه‌ها می‌باشد. به منظور اجتناب از اطناب و زیاده‌گویی اهم مطالبی که اطلاع‌خواننده ارجمند از آن‌ها ضروری است به ترتیب به استحضار می‌رسانیم:

۱- حتی المقدور تلاش گردیده است که سوالات به شکل موضوعی و با نظم علمی طبقه بندی شوند تا خوانندگان محترم مطالب را راحت تر فرا بگیرند

۲- در موارد ضروری علت نادرستی سایر گزینه‌های یک پرسش تبیین گردیده است

۳- کتاب مذکور متضمن پرسش‌های طرح شده در آزمون‌ها فوق‌الذکر تا ابتدای سال ۱۴۰۱ است

۴- در میان تست‌ها ممکن است در مواردی به تست‌های بعضاً تکراری برخورد نمایید هدف ما از ذکر این تست‌ها صرفاً نشان دادن اهمیت آن موضوع در میان طراحان آزمون‌های حقوقی است

در مسیر زندگی هرگز نمی‌افتد به چاه / با چراغ دین و دانش گر بشر بینا شود

رضا کریمی منفرد- آیدین لطف‌اله زادگان

پاییز ۱۴۰۱

حقوق ثبت املاک

تشکیلات اداری ثبت، ثبت عمومی و صلاحیت‌ها

طرح بحث:

سال ۱۳۵۲ اداره کل ثبت تبدیل به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور شد که زیر مجموعه قوه قضاییه است این سازمان در تهران واقع است و ریاست آن با معاون رئیس قوه قضاییه است این سازمان دارای دو معاونت مهم امور املاک و امور اسناد است. در تمام استان‌های کشور یک اداره کل ثبت اسناد و املاک همان استان وجود دارد و در هر شهرستان هم یک اداره ثبت زیر نظر اداره کل استان انجام وظیفه می‌کند

۱- اولین قانون ثبت اسناد و املاک در کدام سال هجری شمسی به تصویب رسید؟
(مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۹۸)

الف) ۱۳۱۰ ب) ۱۳۰۸ ج) ۱۲۹۰ د) ۱۳۰۲

پاسخ صحیح-گزینه ج بعد از مشروطیت در ایران اولین قانون مهمی که پس از قانون اساسی در ایران به تصویب رسید و در آن احکامی درباره ثبت اسناد رسمی مقرر کرد قانون ثبت مصوب ۱۲۹۰/۲/۲۱ هجری شمسی بود (این قانون مشتمل بر ۱۳۹ ماده بود و یک ایراد مهم داشت و آن این که فقط به ثبت اسناد آن هم به صورت اختیاری بسنده شده بود بدون آن که به ثبت املاک توجهی داشته باشد) سپس قانون یاد شده در سال ۱۳۰۲ نسخ شد و در سال‌های ۱۳۰۶ و ۱۳۰۸ نیز قانون ثبت به تصویب رسید و نهایتاً در تاریخ ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ قانون ثبت اسناد و املاک تصویب شد که هنوز هم این قانون قابل اجراست

۲- طبق قوانین موجود ثبت ملک
(مرکز مشاوران ۸۰)

الف) اختیاری است نه الزامی

ب) الزامی است مگر در مواردی که قانون آن را اختیاری بداند.

ج) ثبت ملک الزامی است نه اختیاری

د) ثبت ملک در مرکز استان اجباری است و در سایر نقاط اختیاری

پاسخ صحیح-گزینه ج در ایران قبل از سال ۱۳۱۰ ثبت املاک در اداره ثبت هر منطقه اختیاری بود که به آن ثبت عادی هم می‌گفتند یعنی صاحبان املاک اگر دوست داشتند به اداره ثبت مراجعه می‌کردند و تقاضای ثبت ملک خود را می‌نمودند با توجه به اینکه این روش موفق

نبود و مورد استقبال مالکان واقع نگردید در اسفند سال ۱۳۱۰ قانون جدید ثبت اسناد و املاک تصویب شد که به قانون ثبت عمومى اجبارى معروف گردید و تا امروز نیز اعتبار دارد که به موجب ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک ثبت املاک اجبارى شد و تکالیفى را برای متقاضیان ثبت و ادارات ثبت معین کرد پس اکنون در ایران ثبت ملک در اداره ثبت اجبارى است (در این روش ابتدا نا اداره ثبت از طریق نشر آگهى به مردم اطلاع مى دهد که املاک واقع در فلان بخش ثبتى از فلان شهرستان را مى خواهد ثبت کند و از تاریخ مشخصى مبادرت به توزیع اظهارنامه مى کند و از افراد مى خواهد که با تکمیل آن و برگرداندن آن به اداره ثبت تقاضای ثبت ملک خود را بنمایند)

۳- بررسی مقررات مربوط به انواع ثبت عادى و ثبت عمومى املاک حاکی از این است که

.....

الف) ثبت عمومى و عادى هر دو اجبارى بوده اند.

ب) ثبت عمومى الزامى و ثبت عادى اختیارى بوده است.

ج) ثبت عمومى در هر حال اجبارى بوده و ثبت عادى در مقاطعى اختیارى و در مقاطع دیگر اجبارى

د) ثبت عمومى در مقاطعى اختیارى و در مقاطع دیگر اجبارى بوده است در حالی که ثبت عادى در هر حال اختیارى بوده است.

پاسخ صحیح- گزینه ب

۴- اجرای ثبت عمومى از وظایف کدام نهاد مى باشد؟ (تالیفى)

الف) سازمان بازرسى کل کشور (ب) سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

ج) دیوان محاسبات کشور (د) ادارات ثبت احوال کشور

پاسخ صحیح- گزینه ب طبق ماده ۱ قانون ثبت اسناد و املاک

۵- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور وابسته به چه نهادى است؟ (تالیفى)

الف) قوه قضائیه (ب) قوه مقننه

ج) وزارت دادگستری (د) مستقل است

پاسخ صحیح- گزینه الف

۶- سردفتر تهران مبادرت به ثبت سند معامله غیرمنقولى مى نماید که در قم واقع شده است، سند مزبور:

(مرکز مشاوران ۸۷)

الف) معتبر و واجد اثر قانونی است.

ب) چون نسبت به مال غیرمنقولی اقدام شده که در خارج از محل مأموریت سردفتر واقع است اثر قانونی ندارد.

ج) در صورتی که به تأیید اداره ثبت اسناد و املاک قم برسد معتبر است.

د) در صورتی که به تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برسد معتبر است.

پاسخ صحیح-گزینه الف مطابق ماده ۲ قانون ثبت اسناد و املاک صلاحیت مامورین ثبت و سردفتران اسناد رسمی از نظر انجام وظیفه منحصر به محلی است که در آنجا مأموریت دارند با این تفاوت که در مورد ثبت املاک باید به حوزه‌های مراجعه شود که ملک در حوزه آن قرار دارد مثلاً ثبت ملکی که در تهران واقع شده توسط اداره ثبت اصفهان فاقد اثر قانونی است ولی در مورد تنظیم اسناد رسمی اموال غیر منقول صلاحیت تنظیم سند توسط سردفتر صلاحیت کشوری است اما سردفتر نمی‌تواند دفتر خود را به خارج از حوزه صلاحیت خود انتقال داده و در آنجا مبادرت به تنظیم و ثبت سند نماید و در صورتی که صاحبان دفاتر اسناد رسمی در خارج از حدود اختیارات شان در جهت تنظیم اسناد اقدام کنند سند تنظیم شده فقط اعتبار سند عادی را خواهد داشت و سند رسمی محسوب نمی‌گردد مثلاً اگر سردفتری که در تهران واقع است مبادرت به ثبت معامله مال غیرمنقول که در شهر قم قرار گرفته است در تهران بنماید آن سند رسمی است اما اگر سردفتر تهران به قم برود و در آنجا سند ملک واقع شده در قم را تنظیم کند این سند تنها سند عادی محسوب می‌گردد ولی باطل نیز نمی‌باشد (برای اینکه این موضوع را بهتر یاد بگیرید این نکته را در ذهن داشته باشید که سردفتران اسناد رسمی می‌توانند مهمان قبول کنند ولی نمی‌توانند به مهمانی بروند)

۷- به ترتیب پاسخ دهید آیا اگر اولاً سندی توسط سردفتر اسناد رسمی کاشان در تهران تنظیم گردد سند رسمی است و ثانیاً اگر سردفتر اسناد رسمی یا مسئول دفتر اسناد رسمی کاشان در حوزه خودش سند منزلی را که در نطنز واقع است ثبت نماید این سند اعتبار قانونی دارد؟ (تالیفی)

الف) بله - بله ب) خیر - خیر ج) بله - خیر د) خیر - بله

پاسخ صحیح- گزینه د

عملیات مقدماتی ثبت عمومی املاک (آگهی‌های ثبتی)

طرح بحث:

عملیات مقدماتی ثبت عمومی املاک با همکاری ادارات ثبت و مالکین عرصه و اعیان انجام می‌شود و از انتشار آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک که به آگهی ثبت عمومی معروف است شروع شده و تا انجام عملیات تحدید حدود موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک که به آگهی تحدید حدود معروف است و با گذشتن مدت اعتراض به تحدید حدود خاتمه پیدا می‌کند بنابراین به طور کلی برای اینکه یک ملک به ثبت برسد باید ترتیب ذیل رعایت شود:

آگهی ثبت عمومی (ماده ۹)

آگهی ثبت مقدماتی (ماده ۱۰)

آگهی نوبتی (ماده ۱۱)

آگهی تحدید حدود (ماده ۱۴)

آگهی ثبت عمومی (ماده ۹)

۸- اولین آگهی که به منظور ثبت املاک توسط اداره ثبت منتشر می‌شود چه نام دارد؟
(مرکز مشاوران ۸۷)

الف) آگهی مقدماتی ب) آگهی نوبتی ج) آگهی ثبت عمومی د) آگهی تحدیدی
پاسخ صحیح- گزینه ج نخستین آگهی که در اجرای ثبت عمومی انتشار پیدا می‌کند آگهی ثبت عمومی یا آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک می‌باشد.

آگهی‌های ثبتی به ترتیب عبارتند از:

- آگهی ثبت عمومی (موضوع ماده ۹)

- آگهی ثبت مقدماتی (موضوع ماده ۱۰)

- آگهی نوبتی (موضوع ماده ۱۱)

- آگهی تحدید حدود (موضوع ماده ۱۴)

۹- پیش نویس آگهی ثبت عمومی در نسخه تهیه و برای امضا و انتشار به فرستاده می‌شود
(تالیفی)

- الف) ۶ - سازمان ثبت
ب) ۳ - سازمان ثبت
ج) ۶ - روزنامه رسمی
د) ۳ - روزنامه رسمی

پاسخ صحیح - گزینه الف مطابق مواد ۵ و ۶۳ آیین‌نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷ پیش نویس آگهی ماده ۹ در ۶ نسخه تهیه و به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت امضا و انتشار فرستاده می‌شود

آگهی ثبت مقدماتی (ماده ۱۰)

۱۰- آگهی مقدماتی، به ترتیب، چند نوبت و ظرف چند روز منتشر می‌شود؟

(مرکز مشاوران ۱۴۰۰)

- الف) سه - ۶۰
ب) د - ۶۰
ج) سه - ۳۰
د) دو - ۳۰

پاسخ صحیح - گزینه ج مطابق با ماده ۵۸ آیین‌نامه قانون ثبت املاک آگهی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت (آگهی مقدماتی) در سی روز سه مرتبه منتشر می‌گردد و انتشار آن در روز اول و پانزدهم و سی ام خواهد بود

۱۱- 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 (آگهی) در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید.
(مرکز مشاوران ۹۲)

- الف) اعلان مزبور ظرف ۳۰ روز سه مرتبه منتشر خواهد شد.
ب) اعلان مزبور ظرف ۳۰ روز دو مرتبه منتشر خواهد شد.
ج) اعلان مزبور ظرف ۶۰ روز دو مرتبه منتشر خواهد شد.
د) اعلان مزبور ظرف ۳۰ روز یک مرتبه منتشر خواهد شد.

پاسخ صحیح - گزینه الف مطابق با ماده ۵۸ آیین‌نامه قانون ثبت املاک و ماده ۱۰ قانون ثبت اسناد و املاک

۱۲- انتشار آگهی مقدماتی در ثبت عمومی املاک برای چه هدفی است؟ (مرکز مشاوران ۹۶)

- الف) اعلام به کسانی که حق درخواست ثبت ملک واقع در بخش معینه را دارد.
ب) اعلام به کسانی که حق اعتراض نسبت به ثبت ملک را دارد.
ج) اعلام به کسانی که حق اعتراض نسبت به تحدید حدود را دارد.
د) موارد ب و ج

پاسخ صحیح- گزینه الف طبق ماده ۱۰ قانون ثبت اسناد و املاک

۱۳- کدام گزینه صحیح است؟ (مرکز مشاوران ۹۶)

الف) کلیه اموال غیر منقول قابل ثبت عمومی است.

ب) کلیه اموال منقول قابل ثبت عمومی است.

ج) بعضی از اموال غیر منقول قابل ثبت عمومی نمی‌باشد.

د) هیچکدام

پاسخ صحیح- گزینه ج مطابق ماده ۳۱ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۱۴- درخواست ثبت ملک در ایران توسط تبعه بیگانه: (مرکز مشاوران ۸۷)

الف) پذیرفته نمی‌شود.

ب) در صورت صدور مجوز از ناحیه وزارت امور خارجه پذیرفته می‌شود.

ج) مستلزم کسب مجوز از هیأت دولت است.

د) مستلزم کسب مجوز از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است.

پاسخ صحیح- گزینه د مطابق ماده ۲۶ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۱۵- تبعه افغانستان در ایران تقاضای ثبت یک هزار متر مربع زمین کشاورزی متصرفی

خود را از اداره ثبت محل نموده است: (تالیفی)

الف) ثبت ملک مزبور مستلزم کسب مجوز از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است.

ب) ثبت ملک مزبور مستلزم کسب مجوز از وزارتخانه‌های امور خارجه و کشور است.

ج) ثبت ملک مزبور مستلزم کسب مجوز از هیأت دولت است.

د) تقاضای ثبت ملک از تبعه خارجه پذیرفته نمی‌شود و ممنوع است

پاسخ صحیح- گزینه د خارجیان اهلیت تمتع برای مالک شدن زمین زراعی ندارند.

۱۶- کدام یک از اشخاص ذیل حق درخواست ثبت ملک را طبق مقررات ثبت عمومی

ندارند؟ (مرکز مشاوران ۹۳)

الف) قییم نسبت به املاک محجور (ب) متولیان موقوفات

ج) انتقال دهندگان املاک با حق استرداد (د) سهامداران شرکت در مورد اموال شرکت

پاسخ صحیح- گزینه د مطابق ماده ۳۲ قانون ثبت اسناد و املاک تقاضای ثبت نسبت به املاک

شرکت‌ها بر عهده مدیر شرکت است.

۱۷- در صورتی که ملکی طبق سند به نفع عموم حبس شده باشد چه شخصی مکلف به درخواست ثبت ملک است؟
(مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۹۵)

الف) متصدی امور حبس و اشخاصی که حبس به نفع آنها است.

ب) نماینده اداره اوقاف محل وقوع ملک با اجازه دادستان محل

ج) نماینده اداره اوقاف محل وقوع ملک

د) متصدی امور حبس

پاسخ صحیح- گزینه د مطابق ماده ۳۴ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۱۸- متولیان موقوفه از تاریخ انتشار اولین آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت ظرف چه مدتی فرصت دارند تا نسبت به املاک تحت تصدی و تولیت خود اقدام نمایند؟
(مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۸۵)

الف) ۲۰ روز ب) دو ماه ج) ۳۰ روز د) ده روز

پاسخ صحیح- گزینه ج مطابق ماده ۲۵ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۱۹- بر اساس مفاد ماده ۲۷ آیین‌نامه قانون ثبت پذیرش، ثبت اراضی که قبلاً جزء شوارع یا میدان‌های عمومی و همچنین انهار متروکه بوده و بعداً تبدیل به ملک می‌شود از طرف چه کسی پذیرفته می‌شود؟
(مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۹۰)

الف) مالک یا شهرداری یا مرجع مربوطه

ب) هر متصرفی

ج) زمین شهری

د) امور اراضی

پاسخ صحیح- گزینه الف طبق ماده ۲۷ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۲۰- در ثبت عمومی نحوه تعیین شماره پلاک قنوات واقع در بخش‌های ثبتی چگونه است؟
(سردفتری ۸۲)

الف) برای قنات آخرین شماره فرعی آن بخش تعیین می‌شود.

ب) هرگاه قنات از متعلقات ملک نباشد آخرین پلاک اصلی آن بخش تعیین می‌شود.

ج) برای قنات چه مستقل چه از متعلقات ملک باشد آخرین پلاک اصلی آن بخش تعیین می‌شود.

د) برای قنات شماره یک شماره اصلی آن بخش و برای هر یک از حلقه‌های آن یک شماره

فرعی تعیین می‌شود.

پاسخ صحیح- گزینه ب طبق ماده ۱۲ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۲۱- مفهوم شماره ۴/۷ در محدوده روستای محمودآباد چیست؟ (سردفتری ۸۱)

الف) شماره ۷ به عنوان شماره بخش و پلاک شماره ۱۴ اصلی قطعه مفروزی است.
ب) شماره ۴ به عنوان پلاک اصلی روستا و شماره ۷ پلاک فرعی قطعه مفروزی است.
ج) شماره ۷ به عنوان پلاک اصلی روستا و شماره ۴ پلاک فرعی قطعه مفروزی است.
د) شماره ۴ به عنوان شماره بخش و پلاک شماره ۷ اصلی قطعه مفروزی است.

پاسخ صحیح- گزینه ب مطابق با ماده ۹ آیین‌نامه قانون ثبت املاک اگر پلاک اصلی به قطعات کوچکتر تقسیم شود پلاک جدید پلاک فرعی است و چنانچه پلاک جدید (پلاک فرعی) مجدداً تجزیه شود به شماره اضافه خواهد شد مانند ۴۰/۱۵/۱ یعنی یک فرعی از پانزده فرعی از چهل اصلی (هرگاه شماره پلاک به صورت کسری نمایش داده شود صورت کسر شماره پلاک اصلی است و مخرج کسر نشان دهنده پلاک فرعی است)

۲۲- درج کدامیک از گزینه‌های زیر در آگهی مقدماتی ضروری نمی‌باشد؟ (تالیفی)

الف) حدود ناحیه ای که باید به ثبت برسد.
ب) تذکر اینکه در صورت عدم درخواست ثبت ملک به عنوان مجهول المالک آگهی می‌شود.
ج) تصریح به اینکه در صورت عدم درخواست ثبت ملک سند مالکیت به نام دولت صادر خواهد شد.
د) اخطار به کسانی که حق در خواست ثبت دارند جهت تسلیم اظهارنامه به اداره ثبت

پاسخ صحیح- گزینه ج

آگهی نوبتی (ماده ۱۱)

۲۳- منظور از انتشار آگهی نوبتی کدام گزینه است؟ (مرکز مشاوران کرمانشاه ۹۶)

الف) آگهی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت است که در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز منتشر می‌شود.
ب) آگهی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت است که در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز منتشر می‌شود.
ج) آگهی موضوع ماده ۱۲ قانون ثبت است که در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز منتشر می‌شود.
د) آگهی موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت است که در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز منتشر می‌شود.

پاسخ صحیح- گزینه الف آگهی نوبتی طبق ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک دو مرتبه به فاصله یک ماه منتشر می‌شود

۲۴- کدام آگهی ثبتی مهمترین آگهی ثبتی است و کدام نوبت آن آثار حقوقی پر اهمیتی دارد؟ (تالیفی)

الف) آگهی مقدماتی - نوبت اول
ب) آگهی نوبتی - نوبت اول
ج) آگهی مقدماتی - نوبت سوم
د) آگهی تحدید حدود - نوبت اول
پاسخ صحیح - گزینه ب

۲۵- فاصله بین انتشار نوبت اول آگهی نوبتی با نوبت دوم چند روز است؟ (مرکز مشاوران ۱۴۰۱)
الف) ۳۰ روز ب) ۶۰ روز ج) ۹۰ روز د) ۱۲۰ روز
پاسخ صحیح - گزینه الف طبق ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک

۲۶- آگهی‌های ماده ۱۱ قانون ثبت (آگهی‌های نوبتی) در چند نوبت و به چه فاصله‌ای منتشر می‌شود؟ (مرکز مشاوران ۸۳)

الف) دو نوبت به فاصله ۳۰ روز یک بار
ب) سه نوبت به فاصله ۲۰ روز یک بار
ج) سه نوبت به فاصله ۱۰ روز یک بار
د) دو نوبت به فاصله ۲۰ روز یک بار
پاسخ صحیح - گزینه الف طبق ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک

۲۷- آگهی نوبتی به چه ترتیب و در چند نوبت منتشر می‌شود؟ (مرکز مشاوران ۸۰)

الف) در یک نوبت منتشر می‌شود.
ب) در دو نوبت به فاصله دو ماه منتشر می‌شود.
ج) در دو نوبت متوالی منتشر می‌شود.
د) در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز منتشر می‌شود.

پاسخ صحیح - گزینه د طبق ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک

۲۸- آگهی نوبتی به چه صورت و در چند نوبت منتشر می‌شود؟ (مرکز مشاوران ۹۰)

الف) در یک نوبت
ب) در دو نوبت به فاصله سی روز
ج) در دو نوبت متوالی
د) در دو نوبت به فاصله دو ماه

پاسخ صحیح - گزینه ب طبق ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک

۲۹- اظهارنامه خانه پلاک ۱۱/۱۲ در تاریخ ۱۳۸۰/۴/۱۶ پذیرفته شده است تاریخ انتشار آگهی‌های ماده ۱۱ قانون ثبت (آگهی‌های نوبتی) را تعیین کنید. (مرکز مشاوران ۸۴)

الف) ۵/۱ و ۶/۱ سال ۱۳۸۰
ب) ۶/۱ و ۷/۱ سال ۱۳۸۰
ج) ۵/۱ و ۵/۲۰ سال ۱۳۸۰
د) ۸/۱ و ۹/۱ سال ۱۳۸۰

پاسخ صحیح - گزینه د طبق ماده ۵۹ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۳۰- باغ پلاک ۴۱ در تاریخ ۱۳۸۳/۷/۱۲ قبول ثبت شده تاریخ انتشار اولین آگهی ماده ۱۱ قانون ثبت کدام است؟ (مرکز مشاوران ۸۶)

الف) ۸۳/۱۱/۱ (ب) ۸۳/۹/۱ (ج) ۸۳/۸/۱ (د) ۸۳/۸/۱۲

پاسخ صحیح- گزینه الف طبق ماده ۵۹ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۳۱- اظهارنامه باغ پلاک ۵۴/۸ در تاریخ ۱۳۶۲/۵/۲۰ پذیرفته شده، تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی را ذکر نمایید. (مرکز مشاوران ۹۶)

الف) ۱۳۶۲/۷/۱ و ۱۳۶۲/۸/۱ (ب) ۱۳۶۲/۶/۱۵ و ۱۳۶۲/۷/۱

ج) ۱۳۶۲/۸/۱ و ۱۳۶۲/۹/۱ (د) ۱۳۶۲/۶/۲۰ و ۱۳۶۲/۷/۲۰

پاسخ صحیح- گزینه ج طبق ماده ۵۹ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۳۲- 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؟

(مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۹۵)

الف) ۱۳۹۵/۲/۱ (ب) ۱۳۹۴/۱۱/۳۱ (ج) ۱۳۹۴/۱۲/۱ (د) ۱۳۹۴/۱۱/۱

پاسخ صحیح- گزینه ج

۳۳- معاملات کدام یک از املاک زیر در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود؟

(مرکز مشاوران ۹۲)

الف) رأی هیأت نظارت بر تجدید آگهی منتشر شده

ب) دارای پرونده مطروحه در دادگاه باشد.

ج) صدور رأی بدوی بر محکومیت متقاضی ثبت صادر شده

د) فاقد اظهارنامه ثبتی باشد.

پاسخ صحیح- گزینه د طبق ماده ۱۲ قانون ثبت اسناد و املاک چون مجهول‌المالک هستند

۳۴- در چه صورتی دفاتر اسناد رسمی حق نقل و انتقال املاک را دارند؟ (حقوق ثبت ۸۴)

الف) عملیات مقدماتی ثبت ملک بدون اعتراض سپری شده باشد.

ب) آگهی نوبتی منتشر و مدت اعتراض بدون وصول اعتراض سپری شده باشد.

ج) اظهارنامه تنظیم شده باشد.

د) مدت اعتراض نسبت به اصل و حدود بدون اعتراض سپری شده باشد.

پاسخ صحیح- گزینه ج چون با تنظیم و ارسال اظهارنامه به اداره ثبت ملک جاری می‌شود و از مجهول المالکی خارج می‌شود.

آگهی تحدید حدود (ماده ۱۴)

۳۵- کدام مورد از آگهی‌های ثبتی زیر صرفاً یک نوبت در روزنامه منتشر می‌شود؟
(مرکز مشاوران ۸۸)

- الف) آگهی مقدماتی
ب) آگهی نوبتی
ج) آگهی تحدید حدود
د) موارد الف و ب

پاسخ صحیح- گزینه ج طبق ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک. گزینه الف نادرست است زیرا مطابق ماده ۵۸ آیین‌نامه قانون ثبت املاک آگهی مقدماتی در مدت سی روز، سه مرتبه به ترتیب اول پانزدهم و سی ام ماه منتشر می‌شود. گزینه ب نیز نادرست است زیرا آگهی نوبتی طبق ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک دو مرتبه به فاصله یک ماه منتشر می‌شود.

۳۶- آگهی‌های نوبتی و تحدید حدود در کدام روزنامه منتشر می‌شود؟ (سردفتری ۸۱)

- الف) در روزنامه‌های کثیرالانتشار که وزارت ارشاد تعیین می‌کند.
ب) در روزنامه محلی و مرکز که از طرف وزارت ارشاد تعیین می‌شود.
ج) در روزنامه ای که در آخر سال برای سال بعد از طرف سازمان ثبت به اطلاع عموم می‌رسد.
د) در روزنامه محل و نزدیک محل که اداره کل ثبت اسناد و وزارت ارشاد استان تعیین می‌کنند.
پاسخ صحیح- گزینه ج ماده ۵۲ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۳۷- چه زمانی آگهی تحدید حدود املاک منتشر می‌شود؟ (سردفتری ۸۲)

- الف) پس از انتشار آگهی‌های نوبتی
ب) پس از انتشار اولین آگهی نوبتی
ج) پس از انتشار آگهی‌های نوبتی و سپری شدن مدت اعتراض
د) پس از انتشار آگهی‌های نوبتی و نرسیدن اعتراض در موعد مقرر
پاسخ صحیح- گزینه ب مطابق ماده ۶۶ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۳۸- فاصله بین انتشار آگهی تحدیدی با روز تحدید یا تعیین حدود
(مرکز مشاوران کرمانشاه ۹۶)

- الف) نباید کمتر از ۳۰ روز و بیشتر از ۶۰ روز باشد.

(ب) نباید کمتر از ۲۰ روز و بیشتر از ۹۰ روز باشد.

(ج) نباید کمتر از ۳۰ روز و بیشتر از ۹۰ روز باشد.

(د) نباید کمتر از ۲۰ روز و بیشتر از ۶۰ روز باشد.

پاسخ صحیح - گزینه د مطابق ماده ۶۷ آیین‌نامه قانون ثبت املاک فاصله روز انتشار آگهی تعیین حدود تا روز معین شده در آگهی جهت تعیین حدود باید حداقل ۲۰ روز بوده و نباید بیشتر از ۶۰ روز باشد زیرا مدت ۲۰ روز برای آمادگی مالکان لازم بوده و گذشت بیش از ۶۰ روز موجب می‌شود متقاضیان روز تعیین حدود را فراموش کنند.

۳۹- روز تعیین حدود باید حداکثر با تاریخ انتشار آگهی تعیین حدود فاصله داشته باشد

(مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۸۵)

الف) ۲۰ روز (ب) ۳۰ روز (ج) ۶۰ روز (د) یک ماه

پاسخ صحیح - گزینه ج طبق ماده ۶۷ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۴۰- نکاتی که در آگهی تعیین حدود املاک باید رعایت شود کدام است؟

(مرکز مشاوران ۹۹)

الف) آگهی تعیین حدود یک نوبت منتشر می‌شوند و در آن باید حدود ملک ذکر شود.

ب) آگهی تعیین حدود دو نوبت منتشر می‌شود که نوبت اول انتشار آن حداقل ۲۰ روز قبل از تعیین حدود باشد.

ج) در انتشار آگهی رعایت ترتیب نمره ضروریست و اعلان ۲۰ روز قبل از تعیین حدود یک مرتبه در جراید منتشر شود.

د) در انتشار آگهی رعایت تاریخ پذیرش اظهارنامه ضروریست و اعلان حداقل ۳۰ روز قبل از تعیین حدود یک مرتبه در جراید منتشر شود.

پاسخ صحیح - گزینه ج طبق ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک

۴۱- برای چند شماره ملک باید یک آگهی تعیین حدود عمومی منتشر نمود؟

(مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۹۵)

الف) لااقل ۵ تا ۱۰

ب) لااقل ۱۰ تا ۲۰

ج) لااقل ۲۰ تا ۳۰

د) برای هر ملک باید آگهی جداگانه تهیه و منتشر شود.

پاسخ صحیح- گزینه ب مطابق ماده ۶۱ آیین‌نامه قانون ثبت برای هر ملک حتی الامکان نباید یک آگهی تجدید جداگانه تهیه کرد و با توجه به اهمیت ملک و استعداد نمایندگان لاقبل برای ۱۰ الی ۲۰ شماره از املاک شهری و اعیانی یک آگهی منتشر خواهد شد.

۴۲- در موقع انتشار کدام یک از آگهی‌های ثبتی تقاضا کنندگان ثبت و مجاورین به وسیله اعلان احضار می‌شوند؟ (مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۹۵)

الف) آگهی نوبتی (ب) آگهی افراز املاک

ج) آگهی مقدماتی ثبت (د) آگهی تحدید حدود

پاسخ صحیح- گزینه د طبق ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک

۴۳- در اجرای ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه، موضوع صدور اسناد مالکیت روستاهای بالای ۲۰۰ خانوار عملیات تحدید حدود چگونه انجام می‌شود؟ (سردفتری ۸۱)

الف) بدون انتشار آگهی

ب) با انتشار آگهی الصاقی

ج) با انتشار آگهی اختصاصی

د) با انتشار آگهی در روزنامه محلی یا نزدیک محل سوال

پاسخ صحیح- گزینه الف بند ۱ ماده ۱۴۰ قانون مذکور

۴۴- آگهی تحدید حدود عمومی بر اساس ترتیب..... تهیه و منتشر می‌شود.

(سردفتری ۸۰)

الف) تاریخ تنظیم اظهارنامه (ب) تاریخ تنظیم صورت مجلس احراز تصرف

ج) تاریخ تقاضای متقاضیان (د) شماره پلاک ثبتی

پاسخ صحیح- گزینه د ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک

۴۵- در چه موردی تحدید حدود بدون انتشار آگهی به عمل می‌آید؟ (مرکز مشاوران ۸۸)

الف) هنگامی که بتوان از روی املاک مجاور حدود ملاک را تعیین کرد.

ب) در صورتی که حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت شده باشد.

ج) چنانچه پس از انتشار آگهی نوبتی به درخواست ثبت اعتراض نشده باشد.

د) نسبت به املاک مورد تصرف زارعان

پاسخ صحیح- گزینه ب مطابق تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک

اصولاً بعد از ارائه تقاضای ثبت و انتشار آگهی‌های نوبتی و عدم وصول اعتراض با توجه به ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک اداره ثبت اقدام به انتشار آگهی تحدید حدود یا آگهی تحدیدی می‌کند اما استثنائاً در مواردی تحدید حدود نیاز به انتشار آگهی ندارد که عبارت‌انداز:

۱- حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین شده باشد یعنی عملیات ثبتی مجاورین خاتمه یافته باشد و مدت اعتراض به تحدید حدود آنان هم سپری شده باشد یا رای نهایی در صورت اعتراض صادر شده باشد.

۲- اگر حد ملک مجاور اموال عمومی مربوط به شهرداری یا دولت باشد آگهی نیاز ندارد فقط به نماینده آن‌ها اطلاع داده می‌شود برای تحدید حدود مراجعه کند و عدم حضور نماینده مانع تحدید حدود نخواهد بود.

۳- در مورد تحدید اعیان احداث شده در زمین دارای سند مالکیت عرصه به اذن مالک زمین آگهی تحدید حدود لازم نیست و با اخطار تحدید حدود انجام می‌شود.

۴- املاک بند ۳۴۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی بدون انتشار آگهی تحدیدی و طبق نقشه و صورت‌مجلس تنظیمی اقدام به صدور سند مالکیت می‌گردد.

۴۶- اگر تحدید حدود ملک مطابق تبصره اصلاحی ذیل ماده ۱۵ قانون ثبت قابل انجام باشد پس از تحدید و تثبیت حدود مجاورین در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم آن‌ها باشد تعیین حدودی که با اموال مزبور مجاورت دارد به چه نحو انجام خواهد شد؟

(مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۸۸)

الف) با انتشار آگهی تحدید حدود یک نسخه روزنامه حاوی آگهی و آگهی الصاقی را برای مراجع ذیربط ارسال می‌نمایند.

ب) پس از تحدید حدود یک نسخه از صورت‌جلسه یا تصویر آن را جهت اظهار نظر برای مراجع ذیربط ارسال می‌نمایند.

ج) پس از هماهنگی با مراجع مربوطه نسبت به انتشار آگهی تحدیدی اقدام می‌نماید.

د) حداقل ۲۰ روز قبل، وقت تعیین حدود را به مرجع ذیربط ابلاغ و تذکر داده می‌شود که عدم حضور مانع تحدید حدود نخواهد بود.

پاسخ صحیح- گزینه د طبق تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک

۴۷- در چه صورتی تحدید حدود املاک بدون انتشار آگهی انجام می‌شود؟

(سردفتری ۸۴ با اندکی تغییر)

- الف) حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد.
ب) یک بار آگهی تحدید حدود عمومی منتشر شده باشد.
ج) هیأت قانون تکلیف رأی به تحدید حدود و صدور سند مالکیت صادر کرده باشد.
د) در آگهی نوبتی حدود ملک قید شده باشد.

پاسخ صحیح- گزینه الف مطابق تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک

۴۸- در اجرای ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه موضوع صدور سند مالکیت بافت مسکونی تحدید حدود ملک چگونه تعیین می‌شود؟ (مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۸۵)

- الف) بدون انتشار آگهی تحدید حدود (ب) آگهی الصاقی
ج) انتشار آگهی اختصاصی (د) انتشار در روزنامه محلی

پاسخ صحیح- گزینه الف بند ۱ ماده مذکور

۴۹- در مورد املاک مشاع نسبت به قسمتی از آن درخواست ثبت شد و تحدید حدود گردید در صورتی که متعاقبا نسبت به مابقی آن درخواست ثبت گردد تحدید حدود به چه صورت خواهد بود؟ (تالیفی)

- الف) انتشار آگهی تحدیدی انجام نمی‌گیرد اما شرکای مشاعی باید حضور داشته باشند.
ب) انتشار آگهی تحدیدی باید مجددا انجام شود.
ج) هم باید شرکا حضور داشته باشند و هم آگهی تحدیدی منتشر شود.
د) نیازی به حضور شرکا و انتشار آگهی تحدیدی نیست.

پاسخ صحیح- گزینه د طبق ماده ۷۷ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۵۰- یک دانگ مشاع از شش دانگ یک باب خانه پلاک ۴/۱۷ سند مالکیت صادر شده و پنج دانگ دیگر بعدا قبول تقاضای ثبت شده حدود پنج دانگ مشاع چگونه است؟ (مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۸۳)

- الف) بدون انتشار آگهی انجام می‌شود.
ب) با آگهی الصاقی انجام می‌شود.
ج) نیاز به تحدید حدود ندارد.

د) تحدید حدود با انتشار در روزنامه انجام می‌شود.

پاسخ صحیح- گزینه ج طبق ماده ۷۷ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۵۱- در مورد تجدید تعیین حدود انتشار آگهی مربوطه در چه صورت به طور اختصاصی منتشر خواهد شد؟ (مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۸۱ با اندکی تغییر)

- الف) به هیچ وجه آگهی اختصاصی برای یک ملک منتشر نمی‌شود.
ب) در صورتی که درخواست کننده پرداخت هزینه آگهی مجدد و هزینه‌ها را به اداره ثبت مربوط بپردازد.
ج) در صورتی که درخواست کننده دو برابر هزینه آگهی و غیره را به اداره ثبت مربوط بپردازد.
د) در صورت صدور رای هیأت نظارت مبتنی بر انتشار آگهی تحدیدی

پاسخ صحیح- گزینه ب آگهی تحدید حدود یک بار به صورت عمومی برای تعدادی ملک انجام می‌شود اما اگر پس از انتشار آگهی تحدید عمومی ملکی تحدید حدود نشده باشد یا آگهی آن یا تحدید حدود آن باطل و تجدید شود در صورتی که نتوان آن را تحدید نمود (تبصره ذیل ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک) مالک آن می‌تواند با پرداخت هزینه قانونی درخواست صدور آگهی تحدید حدود اختصاصی کند (ماده ۶۱ آیین‌نامه قانون ثبت املاک) همچنین املاکی که مجهول المالك هستند و یا در جریان ثبت می‌باشند اما تحدید حدود نشده‌اند و تصمیم هیأت‌های حل اختلاف به قبول ثبت یا صدور سند مالکیت یا انتقال اعلام می‌گردد تحدید حدود نسبت به آن‌ها به طور اختصاصی انجام می‌شود.

۵۲- به موجب آگهی تحدید حدود چه اشخاصی برای تحدید حدود دعوت می‌شوند؟ (مرکز مشاوران ۸۸)

- الف) متقاضی ثبت و مجاورین
ب) متقاضی ثبت و معترضین
ج) متقاضی ثبت و کلیه اشخاصی که حقوق ارتفاقی نسبت به ملک دارند.
د) کلیه اشخاص ذینفع

پاسخ صحیح- گزینه الف ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک

۵۳- در انجام عملیات تحدید حدود چه اشخاصی باید حضور داشته باشند. (مرکز مشاوران کرمانشاه ۹۶)

- الف) فقط مالک ملک مورد تحدید
ب) فقط مجاورین ملک مورد تحدید
ج) فقط مأمورین اداره ثبت
د) مالک ملک و مجاورین ملک یا هرکدام از آن‌ها

پاسخ صحیح- گزینه د ماده ۱۴ ثبت اسناد و املاک

۵۴- اگر متقاضی ثبت در موقع تحدید حدود، خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد،

(مرکز مشاوران ۹۶)

الف) ملک براساس حدود اعلامی از ناحیه متقاضی و با حضور یک نفر ثبت تحدید حدود می‌گردد.

ب) ملک با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید حدود می‌شود.

ج) ملک با حضور نماینده دادستان تحدید حدود می‌گردد.

د) حتی با حضور مجاورین نیز آگهی تحدید حدود تحدید می‌گردد.

پاسخ صحیح- گزینه ب طبق ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک

۵۵- در صورتی که در موقع تحدید حدود ملک در تصرف متقاضی نباشد، نحوه اقدام

(مرکز مشاوران ۹۶)

چگونه است؟

الف) تحدید حقوق مطابق اعلام متقاضی صورت می‌گیرد.

ب) تحدید حقوق مطابق اعلام مجاورین صورت می‌گیرد.

ج) از تحدید حدود خودداری می‌شود.

د) از طریق املاک مجاور تحدید حدود انجام می‌شود.

پاسخ صحیح- گزینه ج طبق ماده ۷۱ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۵۶- چنانچه در روز تعیین شده برای انجام عملیات تحدید حدود متقاضی ثبت ملک در

(مرکز مشاوران ۸۱)

محل حاضر نباشد ولی مجاورین ملک حاضر باشند.

الف) عملیات تحدید حدود انجام نمی‌شود.

ب) عملیات تحدید حدود با حدود اظهار شده از ناحیه مجاورین انجام می‌شود.

ج) عملیات تحدید حدود به روز دیگری موکول و از متقاضی ثبت و مجاورین مجدداً دعوت به

عمل می‌آید.

د) اداره ثبت رأساً بدون حضور متقاضی ثبت و مجاورین عملیات تحدید حدود را انجام می‌دهد.

پاسخ صحیح- گزینه ب طبق ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک

مطابق با ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک عملیات تحدید حدود با حضور نماینده اداره ثبت و

نقشه بردار در موعد مقرر در آگهی در محل ملک انجام می‌شود بنابراین:

۱- اگر متقاضی و مجاورین حاضر باشند با اظهار متقاضی حدود معین می‌شود و مجاورین اگر

اعتراضی داشته باشند بعداً اعتراض می‌کنند (پس اولویت اظهار حدود با متقاضی است)

۲- اما اگر متقاضی حضور نداشته باشد ولی مجاورین حاضر باشند حدود و حقوق ارتفاقی با اعلام مجاورین انجام می‌شود و متقاضی بعداً حق اعتراض دارد.

۳- و اگر نه متقاضی حاضر باشد و نه مجاورین و نشود تحدید حدود کرد صورتمجلس منفی تنظیم می‌شود و آگهی تجدید می‌گردد و روز دیگری اعلام می‌شود و اگر برای بار دوم هم متقاضی و مجاور حضور نداشتند و تحدید حدود انجام نشد برای نوبت سوم تحدید حدود، حق ثبت ملک دو برابر دریافت می‌شود.

۵۷- اگر متقاضی یا قائم مقام وی در هنگام تحدید حدود ابنیه و اجزایی را که داخل در حدود مندرجه در اظهارنامه نباشد معرفی کند وظیفه مامورین ثبت چیست؟

(مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۸۵)

الف) باید حدود آن قسمت که خارج از محدوده اظهارنامه است در صورت مجلس تحدیدی ذکر نمایند.

ب) باید نحوه مالکیت آن قسمت که خارج از محدوده اظهارنامه است را معلوم و سپس تحدید حدود انجام شود.

ج) باید موافقت مجاور آن قسمت که خارج از محدوده اظهارنامه است اخذ و سپس تحدید حدود انجام شود.

د) از تحدید حدود خودداری گردد.

پاسخ صحیح- گزینه د طبق ماده ۷۱ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۵۸- حقوق ارتفاقی ملک چگونه منظور می‌شود؟

(سردفتری ۷۹)

الف) باید در آگهی تحدید حدود ذکر شود.

ب) باید در اظهارنامه ذکر و در آگهی نوبتی منتشر شود.

ج) باید در صورت مجلس تحدید حدود ذکر و بعد آگهی شود.

د) باید در صورت مجلس تحدید حدود ذکر شود.

پاسخ صحیح- گزینه د مطابق ماده ۵۶ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۵۹- نماینده ثبت پس از تحدید حدود ملک چه موقع پیش نویس سند مالکیت تهیه می‌کند؟

(مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۸۱ با اندکی تغییر)

الف) بلافاصله بعد از تحدید حدود

ب) پس از تطبیق و تکمیل

(ج) پس از سپری شدن مهلت
 (د) در صورت عدم اعتراض و در صورت اعتراض پس از صدور حکم نهائی دادگاه و تطبیق و تکمیل پرونده

پاسخ صحیح- گزینه د مطابق ماده ۸۴ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۶۰- پلاک ۱۲ تحدید حدود و مدت اعتراض آن بلامعارض سپری شده مالک پلاک ۱۱ مجاور هنگام تحدید حدود مدعی است قسمتی از ملک وی داخل در محدوده پلاک ۱۲ قرار گرفته حقوق وی از لحاظ تحدید حدود چگونه است؟ (مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۸۰) الف) حدود آن بر حسب تصرفات وی تعیین می‌شود.

ب) تحدید حدود آن پس از تعیین تکلیف در مراجع قضایی به عمل می‌آید.

ج) موضوع به هیأت نظارت ارجاع می‌شود تا تعیین تکلیف نماید.

د) حدود آن به تبعیت از مجاور تعیین می‌شود.

پاسخ صحیح- گزینه د مطابق ماده ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۷۸ آیین‌نامه قانون ثبت املاک زمانی که ملکی تعیین و تحدید حدود شد و مدت اعتراض به عملیات تحدید حدود سپری گردید چون دیگر اعتراضی پذیرفته نمی‌شود املاک بعدی باید حدود قبلی را محترم شمرده از آن پیروی کنند اما اگر مدت اعتراض به تحدید حدود باقی مانده باشد این تحدید حدود متزلزل است

۶۱- در سند مالکیت حد شرقی پلاک $\frac{4}{3}$ چنین قید شده است «شرقاً دیوار بست به پلاک $\frac{4}{4}$ » وضع مالکیت دیوار بین پلاک‌های $\frac{4}{3}$ و $\frac{4}{4}$ چگونه است؟ (مرکز مشاوران ۸۳)

الف) متعلق به مالک $\frac{4}{3}$

ب) متعلق به مالک پلاک $\frac{4}{4}$

ج) بین مالکین پلاک‌های $\frac{4}{3}$ و $\frac{4}{4}$ مشترک است

د) مالکین دو پلاک مالکیت مشاعی دارند

پاسخ صحیح- گزینه الف در زمان تحدید حدود، آثار مشخص کننده حد یک ملک با مجاور آن یعنی حد فاصل (مانند دیوار یا سیم خاردار یا پی یا درز انقطاع) ممکن است متعلق به ملک مورد تحدید باشد یا متعلق به ملک مجاور باشد یا به حالت اشتراکی برای هر دو باشد و یا اینکه هر کدام به صورت مجزا دیوار داشته باشند که در عرف ثبتی برای هر مورد اصطلاحی وجود دارد که به قرار زیر است:

اگر دیوار متعلق به ملک مورد تحدید باشد- نوشته می‌شود دیواری است به پلاک مجاور
اگر دیوار متعلق به ملک مجاور باشد- نوشته می‌شود به دیوار پلاک مجاور
اگر دیوار مشترک بین ملک مورد تحدید و ملک مجاور باشد- نوشته می‌شود دیواری است
اشتراکی با پلاک مجاور
اگر هر دو دیوار مجزا داشته باشند- نوشته می‌شود دیوار به دیوار پلاک مجاور
اگر هیچکدام دیوار نداشته باشند- نوشته می‌شود به پلاک شماره مجاور

۶۲- حد شمالی پلاک ۳۴ به این شرح می‌باشد: «شمالاً در سه قسمت که قسمت دوم شرقی است اول به طول ۴ متر به دیوار پلاک ۲۸ دوم به طول ۲ متر دیواری است به پلاک ۲۹ سوم به طول ۷۸ متر دیوار به دیوار پلاک ۲۹ مزبور» دیوارهای فاصل متعلق به کدام مالکین است؟ (سردفتری ۸۱)

الف) قسمت اول متعلق به مالک پلاک ۲۸، قسمت دوم متعلق به مالک پلاک ۳۴، قسمت سوم مشترک است.

ب) قسمت اول متعلق به مالک پلاک ۳۴، قسمت دوم متعلق به مالک پلاک ۲۸، قسمت سوم بین مالکین دو پلاک مشترک است.

ج) قسمت اول متعلق به مالک پلاک ۲۸، قسمت دوم بین مالکین مشترک، قسمت سوم متعلق به مالک پلاک ۳۴

د) قسمت اول متعلق به مالک پلاک ۲۸، قسمت دوم متعلق به مالک پلاک ۳۴، قسمت سوم هر یک از مالکین پلاک‌های ۳۴ و ۲۹ دارای دیوار مجزا می‌باشد.

پاسخ صحیح- گزینه د

انواع ملک

طرح بحث:

با توجه به مقررات موجود در قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ و مقررات بعدی می‌توان از دیدگاه و به اعتبار وضعیت و جریان ثبتی اموال غیر منقول آن‌ها را به پنج دسته ذیل تقسیم کرد:

املاک ثبت نشده (سابقه پلاک کوبی و تحویل اظهارنامه در اداره ثبت ندارد)

املاک مجهول المالك (پلاک کوبی شده و اظهارنامه هم دریافت کرده اما به اداره ثبت در مهلت قانونی اظهارنامه را برنگردانده است)

املاک از قلم افتاده (در جریان پلاک کوبی بدون شماره پلاک مانده و از قلم افتاده است)

املاک جاری (در مهلت قانونی اظهارنامه را به اداره ثبت برگردانده است اما عملیات مقدماتی ثبت آن مانند آگهی ماده ۱۱ نوبتی و تحدید حدود ماده ۱۴ منتشر نشده یا هنوز عملیات تحدید حدود آن پایان نیافته است)

املاک ثبت شده (یا همان ملک موضوع ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک)

۶۳- از منظر مقررات ثبتی، ملک مجهول المالك چه ملکی است؟ (مرکز مشاوران ۹۰)

الف) ملک بلا مالک و بلا صاحب است

ب) ملکی است که مالک دارد لیکن در مهلت مقرر درخواست ثبت آن را نکرده است

ج) ملکی است که صاحب آن مشخص نیست

د) ملکی است که سابقه مالکیت آن نامعلوم است

پاسخ صحیح - گزینه ب طبق ماده ۱۳۹ قانون ثبت اسناد و املاک ملک مجهول المالك به ملکی گفته می‌شود که پلاک کوبی شده و اظهارنامه هم دریافت نموده است اما به اداره ثبت در مهلت قانونی اظهارنامه را تحویل نداده است هر چند که مالک آن معلوم و مشخص باشد نکته - مجهول المالك در قانون ثبت با مجهول المالك در قانون مدنی متفاوت می‌باشد زیرا در قانون مدنی مجهول المالك به مالی گفته می‌شود که مالک آن معلوم و مشخص نباشد (اعم از این که مال منقول باشد یا غیر منقول) بنابراین میان مجهول المالك ثبتی و مجهول المالك مدنی تفاوت‌هایی به شرح زیر وجود دارد:

✓ مجهول المالك ثبتی فقط نسبت به اموال غیر منقول ذاتی و به واسطه عمل انسان است

اما مجهول المالك مدنی نسبت به کلیه اموال اعم از منقول و غیر منقول است. ✓ اموال مجهول المالك ثبتی به اموالی گفته می‌شود که درخواست ثبت آنها نشده است ولو این که مالک آن معلوم باشد اما در اموال مجهول المالك مدنی مالک مال معلوم و مشخص نیست پس به طور کلی می‌توان گفت که از نظر منطقی رابطه میان مجهول المالك در قانون ثبت و قانون مدنی از نوع رابطه عموم و خصوص من وجه می‌باشد یعنی ممکن است مالی از نظر قانون مدنی مجهول المالك باشد اما قانون ثبت آن را مجهول المالك ندارد (مثل اموال منقولی که مالک آن معلوم نیست) یا مالی از دیدگاه قانون ثبت مجهول المالك باشد ولی قانون مدنی آن را مجهول المالك نداند (مثل مال غیر منقولی که مالک آن معلوم است ولی در فرجه قانونی درخواست ثبت ملک را نکرده) و در نهایت ممکن است مالی از نظر هر دو قانون مجهول المالك باشد (مثل مال غیر منقولی که مالک آن معلوم نیست).

۶۴- در حقوق ثبت، ملک مجهول المالك به چه ملکی گفته می‌شود؟

(مرکز مشاوران کرمانشاه ۹۶)

- الف) ملکی که مالک ندارد یا مالک آن مشخص نیست.
- ب) ملکی درخواست ثبت نسبت به آن شده ولی در مهلت مقرر نسبت به درخواست مذکور اعتراض نشده است.
- ج) ملکی که اظهارنامه درخواست ثبت نسبت به آن توزیع نگردیده است.
- د) ملکی که اظهارنامه نسبت به آن توزیع شده ولی در مهلت مقرر اظهارنامه به اداره ثبت عودت داده نشده است.

پاسخ صحیح- گزینه د طبق ماده ۱۳۹ قانون ثبت اسناد و املاک

۶۵- املاک مجهول المالك در حقوق ثبت کدام است؟

(مرکز مشاوران ۱۴۰۱)

- الف) املاکی که اظهارنامه تقاضای ثبت آن در مهلت مقرر به واحد ثبتی عودت داده نشده است.
- ب) املاکی که در اختیار ولی فقیه قرار دارد.
- ج) املاکی که مالک آن مشخص نمی‌باشد.
- د) املاکی که مالک آن تقاضای سند مالکیت ننموده باشد.

پاسخ صحیح- گزینه الف طبق ماده ۱۳۹ قانون ثبت اسناد و املاک

۶۶- در مقررات ثبتی ملک مجهول المالك به چه ملکی گفته می‌شود؟ (مرکز مشاوران ۸۰)

- الف) ملکی که مالک ندارد و بلاصاحب است.
- ب) ملکی که مالک دارد ولی در مهلت مقرر درخواست ثبت آن را نکرده است.

ج) ملکی که اشتباهاً به نام دیگری ثبت شده است.

د) ملکی که صاحب آن مشخص نیست

پاسخ صحیح - گزینه ب طبق ماده ۱۳۹ قانون ثبت اسناد و املاک

۶۷- به چه ملکی ملک ثبت شده گفته می‌شود؟ (مرکز مشاوران ۸۱)

الف) ملکی که در دفتر اسناد رسمی به ثبت رسیده باشد.

ب) ملکی که در دفتر املاک ثبت شده باشد.

ج) ملکی که پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت طبق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد.

د) ملکی که عملیات مقدماتی ثبت آن خاتمه یافته باشد.

پاسخ صحیح - گزینه ج ملک ثبت شده یا همان ملک موضوع ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و

املاک ملکی است که عملیات مقدماتی ثبت آن تکمیل شده و وارد دفتر املاک گردیده و دارای

شماره ثبت دفتر املاک و شماره دفتر و شماره صفحه دفتر می‌باشد

۶۸- در اصطلاح ثبتی املاک جاری به چه املاکی اطلاق می‌گردد؟ (مرکز مشاوران ۱۴۰۱)

الف) ملکی که نسبت به آن درخواست ثبت نشده است.

ب) ملکی که در جریان رسیدگی در مرجع قضایی است.

ج) ملکی که نسبت به آن تقاضای ثبت شده ولی عملیات مقدماتی خاتمه نیافته است.

د) ملکی که مالک آن مشخص نمی‌باشد.

پاسخ صحیح - گزینه ج ملک جاری یا در جریان ثبت به ملکی گفته می‌شود که در مهلت قانونی

اظهارنامه را به اداره ثبت عودت داده اما عملیات مقدماتی ثبت آن مثل آگهی ماده ۱۱ نوبتی

یا تحدید حدود ماده ۱۴ منتشر نشده و یا هنوز عملیات تحدید حدود آن پایان نیافته است.

۶۹- در اصطلاح ثبتی ملک جاری به چه ملکی گفته می‌شود؟ (مرکز مشاوران ۸۱)

الف) ملکی که نسبت به آن درخواست ثبت نشده است.

ب) ملکی که نسبت به آن درخواست ثبت شده ولی عملیات ثبتی آن خاتمه نیافته.

ج) ملکی که مالک مشخصی ندارد.

د) ملکی که نسبت به آن طرح دعوی شده و پرونده در جریان رسیدگی است

پاسخ صحیح - گزینه ب

۷۰- از قلم افتاده به چه ملکی اطلاق می‌شود؟ (مرکز کارشناسان رسمی قوه قضائیه ۹۰)

الف) در موقع تنظیم آگهی‌های تحدید حدود عمومی شماره ملک و نوع ملک از قلم افتاده باشد.

ب) در موقع انتشار آگهی نوبتی شماره پلاک از قلم افتاده باشد.

ج) در موقع شماره گذاری و پلاک کوبی پلاک برای آن معین نشده و در ردیف دفتر توزیع اظهارنامه از قلم افتاده باشد.

د) در اظهارنامه ثبتی شماره پلاک قید ولی نام متصرف از قلم افتاده باشد.

پاسخ صحیح - گزینه ج



نهادهای نظارتی ثبتی

طرح بحث:

چون در کل کشور یک سازمان ثبت اسناد و املاک وجود داشته و در هر استان یک اداره کل ثبت اسناد و املاک زیر نظر سازمان ثبت وجود دارد لذا دو نوع نظارت هم وجود دارد: ۱- نظارت به صورت کشوری توسط شورای عالی ثبت کشور ۲- نظارت به صورت استانی توسط هیأت نظارت ثبت استان، شورای عالی ثبت مرجع تجدید نظر آرای غیر قطعی هیأت نظارت (موضوع بندهای ۷ و ۵ و ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک) و مرجع صدور رای وحدت رویه ثبتی است و فقط در تهران و در سازمان ثبت تشکیل می‌شود و دارای دو شعبه املاک و اسناد است و هر شعبه هم سه عضو دارد اما هیأت نظارت ثبت استان در مقر اداره کل ثبت اسناد و املاک هر استان تشکیل می‌شود و در محدوده حوزه قضایی استان خودش صلاحیت رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات ثبتی را دارد و اعضای آن مجموعاً سه نفر هستند (مدیر کل ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدید نظر استان با انتخاب رئیس قوه قضاییه)

هیأت نظارت (تشکیلات و اختیارات)

۷۱- مرجع رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی کدام است؟ (مرکز مشاوران ۸۸)

الف) دادگاه عمومی محل (ب) هیأت تشخیص

ج) هیأت حل اختلاف (د) هیأت نظارت

پاسخ صحیح- گزینه د مطابق ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک

۷۲- ترکیب اعضای هیأت نظارت کدام است؟ (مرکز مشاوران ۸۳)

الف) دو نفر از قضات دادگاه عمومی و رئیس ثبت محل

ب) دو نفر از قضات دادگاه تجدید نظر و مدیر کل ثبت استان

ج) یک نفر از قضات دادگاه عمومی و خبره ثبتی و رئیس ثبت محل

د) یک نفر از قضات تجدید نظر و خبره ثبتی و مدیر کل ثبت استان

پاسخ صحیح- گزینه ب مطابق ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک

۷۳- ترکیب اعضای هیأت نظارت را تعیین کنید. (مرکز مشاوران ۸۴)

- الف) مدیر کل ثبت استان - دو نفر قضات تجدید نظر استان.
ب) مدیر کل ثبت استان - یک نفر از قضات دادگاه تجدید نظر استان - یک نفر خبره ثبتی مرکز استان.
ج) مدیر کل ثبت - نماینده دادستان عمومی - یک نفر خبره ثبتی - یک نفر از سردفتران اسناد رسمی مرکز استان
د) یک کارمند مطلع ثبتی - یک نفر از قضات دادگاه تجدید نظر استان - یک نفر از سردفتران اسناد رسمی مرکز استان
پاسخ صحیح - گزینه الف مطابق ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک

۷۴- هیأت نظارت از چند نفر و از چه کسانی تشکیل می‌شود؟ (مرکز مشاوران کرمانشاه ۹۶)

- الف) ۳ نفر - دو نفر از کارمندان اداره کل ثبت مربوطه و مدیر کل ثبت استان
ب) ۴ نفر - سه نفر از قضات دادگاه استان مربوطه و مدیر کل ثبت استان
ج) ۳ نفر - دو نفر از قضات دادگاه تجدید نظر استان و مدیر کل ثبت استان
د) ۳ نفر - دو نفر از قضات دیوان عالی کشور و یک نفر از کارمندان ثبت استان
پاسخ صحیح - گزینه ج مطابق ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک

۷۵- طبق قانون ثبت هیأت نظارت ادارات ثبت دارای چند عضو است؟ (مرکز مشاوران ۸۰)

- الف) دارای ۴ عضو است.
ب) دارای ۳ عضو است.
ج) دارای ۵ عضو است.
د) دارای ۶ عضو است.
پاسخ صحیح - گزینه ب مطابق ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک

۷۶- محل استقرار هیأت نظارت را تعیین کنید. (مرکز مشاوران ۹۶)

- الف) سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
ب) ادارات کل ثبت اسناد و املاک استانها
ج) ادارات ثبت شهرستانها
د) دادگستری‌های شهرستانها
پاسخ صحیح - گزینه ب طبق ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت مصوب ۱۳۵۲

۷۷- ایجاد شعبه یا شعب دیگر هیأت نظارت در هر استان مقدور است یا خیر؟

(مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۹۵)

- الف) بلی با تصویب رئیس قوه قضاییه
ب) بلی با تصویب مدیر کل ثبت استان

(ج) بلی با تصویب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک
 (د) خیر در هر استان قانوناً فقط یک هیأت نظارت وجود دارد و ایجاد شعبه یا شعب دیگر مقدور نیست.
پاسخ صحیح- گزینه ج به رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور این اجازه داده شده است که بدون رعایت هیچ تشریفاتی نسبت به افزایش شعب هیأت نظارت در استان‌ها اقدام کند (در مورد شورای عالی ثبت رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک با اجازه رئیس قوه قضاییه امکان افزایش شعب شورای عالی ثبت را دارد)

۷۸- هر گاه از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود رفع اختلاف و تعیین تکلیف با کدام مرجع است؟ (مرکز مشاوران ۸۱)

- (الف) با دادگاه صالح محل وقوع ملک است. (ب) با شورای عالی ثبت است.
 (ج) با رئیس اداره ثبت محل است. (د) با هیأت نظارت است.
پاسخ صحیح- گزینه د مطابق بند ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک

۷۹- اگر در عملیات مقدماتی ثبت ملک اشتباهی رخ دهد رسیدگی به اشتباه و صدور دستور بر رفع اشتباه با کدام مرجع است؟ (مرکز مشاوران ۸۱)

- (الف) شورای عالی ثبت (ب) رئیس اداره ثبت محل
 (ج) هیأت نظارت (د) دادگاه صالح محل وقوع ملک
پاسخ صحیح- گزینه ج مطابق بند ۲ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک

۸۰- در صورتی که وقوع اشتباه در جریان عملیات مقدماتی ثبت قبل از ثبت ملک در دفتر املاک کشف شود مرجع اصلاح اشتباه مذکور است؟ (مرکز مشاوران ۱۴۰۱)

- (الف) هیأت نظارت (ب) شورای عالی ثبت
 (ج) اداره ثبت محل (د) دادگاه عمومی حقوقی محل
پاسخ صحیح- گزینه الف مطابق بند ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک

۸۱- در موقع تحدید حدود باغ پلاک ۲۲/۱۸ حد شمالی که به طول ۸۸ متر بوده اشتباهاً ۷۲ متر قید شده و سند مالکیت با همین اشتباه صادر گردیده، مرجع رفع اشتباه را تعیین کنید. (مرکز مشاوران کرمانشاه ۹۶)

- (الف) دادگاه (ب) شورای عالی ثبت
 (ج) دیوان عدالت (د) هیأت نظارت
پاسخ صحیح- گزینه د مطابق بند ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک

۸۲- هرگاه نسبت به ملکی اظهارنامه ثبتی هم به عنوان سهم مشاع و هم به عنوان مفروز پذیرفته شده باشد صدور سند مالکیت موکول به رفع اختلاف و اشتباه در کدام یک از مراجع می باشد؟
(مرکز مشاوران کرمانشاه ۹۶)

- الف) هیأت نظارت ثبت استان
ب) شورای عالی ثبت شعبه املاک
ج) از اختیارات رئیس ثبت می باشد.
د) دادگاه محل وقوع ملک

پاسخ صحیح- گزینه د مطابق ماده ۱۹ آیین نامه قانون ثبت املاک

۸۳- زمینی که سه هکتار بوده در لحظه تحدید حدود اشتبهاً سه هزار متر مربع قید و سند مالکیت بر مبنای سه هزار متر مربع صادر شده است، رفع اشتباه با کدام مرجع است؟
(مرکز مشاوران ۸۷)

- الف) طرح دعوا به طرفیت اداره ثبت اسناد و املاک در دادگاه عمومی حقوقی محل.
ب) هیأت نظارت ثبت.
ج) هیأت حل اختلاف ثبت.
د) شورای عالی ثبت.

پاسخ صحیح- گزینه ب مطابق بند ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک

۸۴- در صورتی که ثبت دفتر املاک مغایر سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد، دستور اصلاح دفتر املاک و سند مالکیت با کدام مرجع است؟
(سردفتری ۸۴)

- الف) دادگاه
ب) هیأت نظارت
ج) شورای عالی ثبت
د) هیأت حل اختلاف

پاسخ صحیح- گزینه ب مطابق بند ۳ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک

۸۵- اگر در عملیات مقدماتی ثبت ملک اشتباهی رخ دهد رسیدگی به اشتباه و صدور دستور بر رفع اشتباه با کدام مرجع است؟
(مرکز مشاوران ۸۰)

- الف) هیأت نظارت اداره ثبت
ب) دادگاه حقوقی محل وقوع ملک
ج) شورای عالی ثبت
د) رئیس اداره ثبت محل وقوع ملک

پاسخ صحیح- گزینه الف مطابق بند ۲ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک

۸۶- چنانچه سردفتر در تنظیم اسناد با مشکلی مواجه شود رفع اشکال با کدام مرجع است؟
(علوم ثبتی ۸۴)

الف) دفتر حقوقی سازمان ثبت (ب) هیأت نظارت
ج) کانون سردفتران و دفتریاران (د) اداره امور سردفتران و دفتریاران

پاسخ صحیح- گزینه د طبق بند ۱۸ ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی قانون رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت مرجع رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم سند از نظر اجرای قوانین و مقررات اداره کل امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشد و ربطی به هیأت نظارت ندارد یعنی سردفتر باید برای رفع غم و مشکل و جلوگیری از آن از مرجع مذکور استعلام نماید اما بعد از تنظیم سند هیأت نظارت صالح است.

۸۷- رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت با کدام مرجع است؟ (مرکز مشاوران ۸۱)

الف) با دیوان عدالت اداری (ب) با شورای عالی ثبت
ج) با دادگاه حقوقی محل وقوع ملک (د) با هیأت نظارت مرکز استان مربوطه

پاسخ صحیح- گزینه د مطابق بند ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک

۸۸- آراء صادره هیأت نظارت قطعی است یا قابل تجدیدنظر؟ (مرکز مشاوران ۹۲)

الف) آراء هیأت نظارت کلاً قطعی و لازم‌الاجرا است.
ب) آراء هیأت نظارت کلاً قابل تجدیدنظر است.
ج) آراء هیأت نظارت قطعی است مگر در مواردی که طبق قانون قابل تجدیدنظر باشد یا رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک نسبت به آن اعتراض و درخواست رسیدگی نماید.
د) آراء هیأت نظارت کلاً قطعی است مگر در مواردی که رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک آن را خلاف قانون تشخیص دهد.

پاسخ صحیح- گزینه ج مطابق تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک

۸۹- آراء صادره هیأت نظارت قطعی است یا قابل تجدیدنظر؟ (مرکز مشاوران ۹۳)

الف) آراء هیأت نظارت کلاً قطعی و لازم‌الاجرا است.
ب) آراء هیأت نظارت کلاً قابل تجدیدنظر است.
ج) آراء هیأت نظارت قطعی است مگر در مواردی که طبق قانون قابل تجدیدنظر باشد یا رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک نسبت به آن اعتراض و درخواست رسیدگی نماید.
د) آراء هیأت نظارت کلاً قطعی است مگر در مواردی که رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک آن را خلاف قانون تشخیص دهد.

پاسخ صحیح- گزینه ج مطابق تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک