

بِسْمِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مجموعه آزمون‌های کارشناسی رسمی
دادگستری (امور ثبتی)

مؤلف:

رضا کریمی منفرد

انتشارات چتر دانش

۱۳۹۶

سرشناسه	: کریمی منفرد، رضا، ۱۳۴۹ -
عنوان و نام پدیدآور	: مجموعه آزمون‌های کارشناسی رسمی دادگستری : امور ثبتی / مؤلف رضا کریمی منفرد.
مشخصات نشر	: تهران: چتر دانش، ۱۳۹۷.
مشخصات ظاهری	: ۹۰ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۲۱۳-۱
وضعیت فهرست‌نویسی : فیپا	
موضوع	: دانشگاه‌ها و مدارس عالی -- ایران -- آزمون‌ها
موضوع	: Universities and colleges --Iran -- Examinations :
موضوع	: ثبت -- ایران -- آزمون‌ها و تمرین‌ها (عالی)
موضوع	:
	: Recording and registration -- Iran -- Examinations, questions, etc.(Higher)
موضوع	: آزمون دوره‌های تحصیلات تکمیلی -- ایران
موضوع	: Graduate Record Examination -- Iran :
رده بندی کنگره	: LB۲۳۵۳
رده بندی دیویی	: ۳۷۸/۱۶۶۴
شماره کتابشناسی ملی	: ۵۰۹۴۷۳۶

نام کتاب	: مجموعه آزمون‌های کارشناسی رسمی دادگستری (امور ثبتی)
ناشر	: چتر دانش
مؤلف	: رضا کریمی منفرد
نوبت و سال چاپ	: اول-۱۳۹۶
شمارگان	: ۱۰۰۰
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۲۱۳-۱
قیمت	: ۵۵۰۰۰ تومان

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خمینیری جاوید(اردیبهشت شمالی)، پلاک ۸۸

تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳

پست الکترونیک: nashr.chatr@gmail.com

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

سخن ناشر

رشته‌ی حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله‌ی یکی از پرطرفدارترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه‌ی 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، مجموعه‌ی 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 رشته‌ی 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.

مؤسسه‌ی آموزش عالی آزاد چتردانش، در مقام مؤسسه‌ای پیشگام در امر نشر کتب آموزشی روزآمد و غنی، توانسته است گام‌های مؤثری در همراهی با دانشجویان رشته‌ی 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 ارائه‌ی خدمات درخشان، شایستگی‌های خود را در این حوزه‌ی علمی بیش از پیش به منصّه‌ی ظهور برساند.

فرزاد دانشور

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

فهرست

۵.....	آزمون سال ۱۳۸۴.....
۱۲.....	پاسخنامه آزمون سال ۱۳۸۴.....
۱۷.....	آزمون شهریورماه سال ۱۳۸۶.....
۳۸.....	پاسخنامه آزمون شهریور ماه سال ۱۳۸۶.....
۴۷.....	آزمون مرداد ماه سال ۱۳۸۸.....
۶۱.....	پاسخنامه آزمون مرداد ماه سال ۱۳۸۸.....
۶۸.....	آزمون مهرماه سال ۱۳۹۰.....
۸۴.....	پاسخنامه آزمون مهر ماه سال ۱۳۹۰.....

آزمون سال ۱۳۸۴

۱ اگر در زمان تحدید حدود ملکی (که حدود مجاورین از نظر ثبتی تثبیت نباشد) متقاضی ثبت یا نماینده آن و مجاورین در محل حضور نداشته باشند نحوه عمل چگونه خواهد بود؟

- (الف) برای تحدید حدود مجدد حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.
 (ب) تحدید حدود باطل و مراتب به مرکز استان اعلام می‌گردد.
 (ج) اعلان تحدید حدود تجدید می‌شود.
 (د) تحدید حدود مجدد موکول به رأی هیئت نظارت یا دادگاه است.

۲ چنانچه به تشخیص صاحب دفتر اسناد رسمی ثبت معامله ای احتیاج به شهود و معرف داشته باشد به غیر از امضاء متعاملین شهود و معرف باید:

- (الف) دفتر سردفتر و دفتر نماینده ثبت را امضاء نمایند.
 (ب) فقط دفتر نماینده ثبت را امضاء نمایند.
 (ج) فقط دفتر سردفتر را امضاء نمایند.
 (د) در فرم جداگانه‌ای امضاء متعاملین را گواهی نمایند.

۳ سند مالکیت قدیمی بعنوان شش دانگ یک قطعه باغ به مساحت ۱۴۵۰۰ ذرع مضروب صادر شده است مساحت باغ به متر مربع برابر است با:

- (الف) ۱۵۸۳,۲ (ب) ۱۵۰۸۰ (ج) ۱۳۵۲۰ (د) ۱۵۶۸۳,۲۰

۴ اگر مالک ملکی از واحد ثبتی تقاضا نماید که ملک وی دارای کسر مساحت و ابعاد است، در نهایت اصلاح سند مالکیت وی موکول به: (کامل ترین گزینه‌ها انتخاب گردد)

- (الف) در صورتی که در وثیقه و بازداشت و بند (ز) نباشد اصلاح خواهد شد.
 (ب) پس از تطبیق با مجاورین و صحت ادعای مالک اصلاح خواهد شد.
 (ج) پس از تنظیم اقرارنامه و رعایت گزینه ب اصلاح خواهد شد.
 (د) پس از موافقت مالک با کسر مساحت و رعایت گزینه الف اصلاح خواهد شد.

۵ در واحدهای ثبتی قانوناً چه کسانی می‌توانند ثبت ملک جاری را امضاء نمایند (کامل ترین گزینه‌ها انتخاب گردد):

الف) مدیر ثبت و مسئول دفتر املاک

ب) مدیر ثبت و معاون وی

ج) مدیر ثبت و کسانی که از طرف وی حق امضاء دارند.

د) مدیر ثبت یا کارمندی که از طرف وزارت دادگستری اجازه امضاء دارند.

۶ سند مالکیت یک قطعه زمین بشکل دوزنقه قائم الزاویه به مساحت ۱۲۷۴ متر مربع با حدود و مشخصات زیر شمالاً ۲۸ متر به ملک مجاور شرقاً ۳۵ متر به قطعه مجاور جنوباً ۳۵ متر به خیابان ۲۰ متری غرباً ۵۶ متر به قطعه مجاور، این ملک را به دو قطعه بصورت شرقی و غربی به مساحت مساوی افزاز کردیم خط حد فاصل بین دو قطعه که موازی الاضلاع شرقی و غربی زمین مورد تفکیک است به متر برابر است با: (با دقت ± 1 سانتی متر)

الف) ۴۵,۵ (ب) ۴۶,۱۰ (ج) ۴۶,۷۰ (د) ۴۷,۰۵

۷ وقوع تعارض منجر به صدور رأی هیئت نظارت شده است آیا اسناد مالکیت طرفین قبل از حکم نهائی دادگاه قابل انتقال در دفترخانه اسناد رسمی می‌باشد؟

الف) دفاتر اسناد رسمی با قید موضوع تعارض در سند انتقال هر یک از طرفین سند قطعی معامله را تنظیم می‌نماید.

ب) تا نتیجه نهائی حکم دادگاه هیچ یک از اسناد قابل انتقال نیست.

ج) سند مالکیت ثبت مقدم می‌تواند مورد معامله قرار گیرد.

د) سند مالکیت ثبت مؤخر که از ناحیه هیئت نظارت معتبر اعلام شده می‌تواند مورد معامله قرار گیرد.

۸ حد شمال مالکیت ملکی که به پلاک مجاور محدود است بعلت تغییر وضع از ناحیه مجاور به کوچه محدود می‌گردد اصلاح سند مالکیت از ناحیه واحد ثبتی:

الف) موکول به تنظیم اقرارنامه از ناحیه مالک و یا مالکین مجاور است.

ب) موکول به اعلام شهرداری که کوچه عمومی است.

ج) موکول به انجام موارد گزینه‌های الف و ب است.

د) به کوچه اصلاح می‌گردد ولی حق باز کردن در و پنجره را ندارد.

۹ به ترتیب معادل عددهای ۲,۱ متر مربع، ۱۰,۲۰۵ متر مربع، ۵,۰۱ متر مربع، ۴,۰۰۵ متر مربع در گزینه‌های کاملاً صحیح انتخاب فرمائید.

(الف) دو متر و ده دسیمتر مربع، ده متر و دویست و پنج دسیمتر مربع، پنج متر و یک دسیمتر مربع، چهار متر مربع و پنج میلی‌متر مربع

(ب) دو متر مربع و یک هزار سانتیمتر مربع، ده متر مربع و بیست دسیمتر مربع و پنجاه سانتیمتر مربع، پنج متر مربع و یک صد سانتیمتر مربع، چهار متر مربع و پنج سانتیمتر مربع

(ج) دو متر مربع و ده دسیمتر مربع، ده متر مربع و دو هزار و پنجاه سانتیمتر مربع، پنج متر مربع و یک صد سانتیمتر مربع، چهار متر مربع و پنجاه سانتیمتر مربع

(د) دو متر مربع و یک دسیمتر مربع، ده متر مربع و دویست و پنج سانتیمتر مربع، پنج متر مربع و یک دسیمتر مربع، چهار متر مربع و پنجاه سانتیمتر مربع

۱۰ حق الثبت انتقالات قهری ملک ثبت شده بنام ورثه در دفتر املاک بر چه مبنائی دریافت می‌شود؟

(الف) بر مبنای درصدی از قیمت منطقه

(ب) بر مبنای درصدی از قیمت ملک در زمان فوت مورث

(ج) بر مبنای درصدی از قیمت خریداری شده در دفتر اسناد رسمی در غیر این صورت بر مبنای نظر ارزیاب ثبت در زمان اولین معامله

(د) رایگان

۱۱ اعتراض به تقاضای ثبت ملکی در تاریخ ۱۳۸۲/۵/۱ در فرجه قانونی به واحد ثبتی مربوطه تسلیم می‌گردد واحد مزبور ضمن اینکه وظایف قانونی خود عمل می‌نماید. در تاریخ ۱۳۸۲/۷/۷ عملیات ثبتی را ادامه می‌دهد دلیل قانونی ادامه عملیات ثبتی یکی از گزینه‌های زیر است:

(الف) پس از رسیدگی در هیئت نظارت و صدور رأی به رد اعتراض

(ب) نظر به اینکه اعتراض به صورت دادخواست به واحد ثبتی تسلیم نگردیده است.

(ج) متقاضی ثبت گواهی عدم تقدیم دادخواست معترض را از دادگاه مربوطه

دریافت و به دریافت و به واحد ثبتی تسلیم نموده است.
 (د) رئیس ثبت پس از رسیدگی کامل و جلب نظر هیئت حل اختلاف ادامه
 عملیات ثبتی را صادر کرده است.

۱۲ سند مالکیت پلاک ۲/۱۵ با حدود و مشخصات زیر صادر شده است:
 شمالاً اول دیواری است ۳۰ متر به خیابان ۲۰ متری دوم پخی است ۸,۲۰ متر
 سوم شرقی است ۵ متر چهارم ۵,۵۰ متر هر سه قسمت در و دیوار است به
 میدان - شرقاً ۵۰ متر دیوار است به پلاک ۲/۱۶ جنوباً ۴۲ متر دیوار است به
 پلاک مزبور غرباً ۶۰ متر به حریم نهر با توجه به اینکه کلیه زوایا با استثناء
 زوایای مجاور پخ قائمه است مساحت پلاک ۲/۱۵ به متر مربع برابر است با:
 (الف) ۲۴۳۲,۵۰ (ب) ۲۴۹۷,۵۰ (ج) ۲۴۸۱,۲۵ (د) ۲۴۴۸,۷۵

۱۳ با توجه به محدوده پلاک ۲/۱۵ سؤال دوازدهم فوق محدوده پلاک
 ۲/۱۶ بشرح زیر تعریف شده است:
 شمالاً ۲۳ متر به میدان شرقاً ۶۰ متر به پلاک ۲/۱۷ جنوباً ۶۵ متر به پلاک
 ۲/۲۰ غرباً اول ده متر به حریم نهر دوم که شمالی است و سوم غربی است
 هر دو قسمت به دیوار پلاک ۲/۱۵

- مالک ملک ۲/۱۶ دادخواستی به طرفیت اداره ثبت محل به دادگاه تسلیم
 داشته که سند مالکیت پلاک ۲/۱۵ مقداری با ملک وی تعارض دارد.
 - قرار کارشناسی صادره از دادگاه «... چنانچه تعارضی وجود دارد مقدار
 آن را اعلام نمایند...»

- در بررسی کارشناسی اندازه‌گیری‌های دقیقی به عمل آمد و سوابق ثبتی
 مطالعه گردیده مشاهده شد به علت اشتباه پیاده کردن پلاک ۲/۱۵ در
 محل واقعی خود، به این صورت که پلاک ۲/۱۵ در امتداد اضلاع شمالی و
 جنوبی یک متر به طرف شرق جابجا پیاده شده است (به عبارت دیگر ضلع
 غربی پلاک ۲/۱۵ به مقدار یک متر موازی محل واقعی خود در امتداد اضلاع
 شمالی و جنوبی به طرف شرق جا به جا پیاده شده است)

- با توجه به اینکه غیر از مورد اشاره شده اختلاف دیگری در اسناد و
 مدارک و در محل وجود ندارد و تمامی زوایای پلاک ۲/۱۶ قائمه است پاسخ

صحیح به قرار دادگاه یکی از گزینه‌های زیر است:

(الف) مقدار ۵۰ متر مربع تعارض وجود دارد.

(ب) مقدار ۶۰ متر مربع تعارض دارد.

(ج) تعارض ندارد.

(د) مقدار ۵۵ متر مربع تعارض دارد.

۱۴ متقاضی ثبت ملکی که دارای حقا به از رودخانه بوده پس از طی

تشریفات قانونی ملک وی در سال ۱۳۸۲ ثبت و سند مالکیت صادر و

تسلیم شده است. حق مزبور با چه عبارتی در سند مالکیت باید قید گردد؟

(الف) حقا به در سند مالکیت درج نمی‌شود و گواهی نامه صادر می‌شود.

(ب) در سند مالکیت با حقا به طبق معمول محل قید می‌شود.

(ج) با حقا به از مقررات قانون توزیع عادلانه آب قید می‌گردد.

(د) با حق مجری از رودخانه مربوطه طبق عرف و معمول محل قید می‌شود.

۱۵ اگر اعتراض به ثبت ملک خارج از مهلت قانونی برسد تکلیف مسئول

واحد ثبتی چیست؟

(الف) اعتراض ضمن اظهارنظر به هیئت نظارت ارسال می‌دارد.

(ب) اعتراض ضمن اظهارنظر به محکمه بدوی ارسال می‌دارد.

(ج) کتباً به معترض اعلام می‌دارد به علت خارج از مهلت پذیرفته نیست و

معترض باید به دادگاه مراجعه نماید.

(د) ضمن اظهارنظر به دادگاه تجدیدنظر استان ارسال می‌دارد.

۱۶ نقشه زمینی به ابعاد (۷ × ۱۰) سانتی متر ترسیم شده است اگر

مساحت زمین مزبور ۱۰۹۳۷٫۵ متر مربع باشد مقیاس نقشه برابر است با:

(الف) ۱:۷۵۰ (ب) ۱:۱۰۰۰ (ج) ۱:۱۲۵۰ (د) ۱:۲۰۰۰

۱۷ ملکی که جریان ثبتی آن خاتمه ولی منجر به صدور سند مالکیت

نشده افراز آن:

(الف) با ثبت محل است.

(ب) فقط با دادگاه ذیصلاح است.

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

د) در چنین مواردی موکول به رأی هیئت نظارت است.

۱۸ سند مالکیت ملکی بدون قید طول و ابعاد و مساحت صادر و تسلیم شده است مالک آن اخیراً (در سال ۱۳۸۳) به اداره ثبت مربوطه مراجعه و تقاضای تهیه نقشه و قید طول و ابعاد و مساحت در سند مالکیت می‌نماید نحوه عمل واحد ثبتی مربوطه چیست؟

الف) موضوع به نماینده و نقشه بردار ثبت ارجاع تا پس از تهیه نقشه ابعاد و مساحت آن در سند مالکیت قید گردد.

ب) چون ملک ثبت دفتر املاک شده از انجام تقاضای متقاضی خودداری می‌نماید.

ج) مالک را به دادگاه راهنمایی می‌نماید.

د) مالک را به کارشناس رسمی دادگستری ذی‌صلاح رجوع می‌دهد تا پس از اخذ نظر کارشناس مزبور سند مالکیت را اصلاح نماید.

۱۹ سند مالکیت المثنی برای ملکی پس از طی تشریفات قانونی صادر و تسلیم نموده است در کدام یک از گزینه‌های زیر سند مالکیت المثنی باطل خواهد شد؟

الف) سند مالکیت اصلی پیدا شود و هنوز معامله‌ای نیز با سند مالکیت المثنی انجام نگرفته باشد.

ب) با سند مالکیت المثنی فقط سند رهنی تنظیم شده باشد.

ج) سند مالکیت اصلی پیدا شود و معامله‌ای نیز با سند المثنی تنظیم شده باشد.

د) اگر ملک از طریق اجرای ثبت یا از طرف مراجع قضائی بازداشت شده باشد.

۲۰ شورای عالی ثبت چند شعبه دارد؟

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

ب) شعبات مربوط به املاک- ثبت شرکتها (۲ شعبه)

ج) شعبات مربوط به املاک- اسناد (۲ شعبه)

د) شعبات مربوط به اسناد- ثبت شرکتها (۲ شعبه)

۲۱ در مورد اعتراض به تحدید حدود کدام گزینه صحیح است؟