



ستارگان وکالت

دفترچه آزمون حقوق ثبت

مرحله اول - تک درس

مدرس: طالب ملایی

مدرس دانشگاه و دارنده مدال طلای المپیاد حقوق

 setareganevekalat

 setareganevekalat

 <https://setareganevekalat.com>



۱. کدام یک جزء اعتراض های ثبتی نمی باشد؟

- ۱) اعتراض به حدود مجاورین ملک مورد درخواست ثبت.
- ۲) اعتراض به اصل درخواست ثبت ملک
- ۳) اعتراض به حدود ملک مورد درخواست ثبت
- ۴) اعتراض به حقوق ارتفاقی ملک مورد درخواست ثبت

پاسخ : گزینه ۱

توضیحات : مستند به مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت.

اگر این اعتراضات در مهلت های مقرر قانونی صورت گیرد مانع ادامه عملیات مقدماتی ثبت و صدور سند مالکیت تا تعیین تکلیف در دادگاه می شود.

۲. آگهی نوبتی در چند نوبت و با چه فاصله ای منتشر می شود؟

- ۱) یک نوبت/ با فاصله ۲۰ روزه
- ۲) دو نوبت/ با فاصله ۳۰ روزه
- ۳) یک نوبت/ با فاصله ۳۰ روزه
- ۴) دو نوبت/ با فاصله ۲۰ روزه

پاسخ : گزینه ۲

توضیحات : مستند به ماده ۱۱ قانون ثبت.

ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک : 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 و این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد. مامور انتشار آگهی ها پس از انتشار و الصاق آگهی ها باید گواهی انتشار از کدخدای محل یا زاندارمری یا پاسبان اخذ و تسلیم اداره ثبت نماید و در این موارد کدخدا و سایر مامورین دولتی باید به مامورین ثبت مساعدت نموده و گواهی لازم رابه مامور ثبت بدهند.

۳. اگر در روز انجام عملیات تحدید حدود فقط مجاورین حاضر باشند و متقاضی ثبت ملک غایب باشد تکلیف چیست؟



۱) عملیات تحدید حدود توسط مأمور ثبت انجام می شود.

۲) عملیات تحدید حدود لغو میشود.

۳) عملیات تحدید حدود با حدود اظهار شده توسط مجاورین انجام می شود.

۴) عملیات تحدید حدود به زمان دیگری موکول می شود.

پاسخ : گزینه ۳

توضیحات : مستند به ماده ۱۵ قانون ثبت.

ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک : اگر تقاضاکننده در موقع تحدید حدود، خود یا نماینده اش حاضر نباشد، ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد. هرگاه مجاورین نیز در موقع تحدید حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد اعلان تحدید حدود نسبت به آن املاک تجدید می شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشده و تحدید حدود به عمل نیاید حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

۴. همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت چه کسی را مالک می شناسد؟

۱) کسی که ملک به اسم او ثبت شده.

۲) کسی که ملک به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده.

۳) کسی که ملک از مالک رسمی به او ارث رسیده باشد.

۴) هر سه گزینه.

پاسخ : گزینه ۴

توضیحات : مستند به ماده ۲۲ قانون ثبت.

ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک : همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وارث ثبت می شود که وراثت و انحصار آن ها محرز و در سهم الارث بین آن ها توافق بوده و یا در صورت اختلاف، حکم نهایی در آن باب صادر شده باشد.

۵. اعضای هیات نظارت ثبت عبارتند از :

۱) رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری



- ۲) رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه تجدید نظر استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه
- ۳) رئیس ثبت شهرستان یا قائم مقام او و سه نفر از قضات دادگاه تجدید نظر استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه
- ۴) رئیس ثبت شهرستان یا قائم مقام او و سه نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری

پاسخ: گزینه ۱

توضیحات: مستند به ماده ۶ قانون ثبت.

ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک: برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان هیأتی بنام هیأت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می‌شود. هیأت 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.

۶. سردفتری خارج از محل مأموریت خود یک سند رسمی را تنظیم می‌کند؛ آیا این سند معتبر است؟

۱) خیر معتبر نیست.

۲) بله معتبر است.

۳) در صورت تایید سردفتر محل تنظیم سند معتبر است.

۴) تنها با اطلاع اداره کل ثبت اسناد و املاک معتبر است.

پاسخ: گزینه ۱

توضیحات: مستند به ماده ۲ قانون ثبت.

ماده ۲ قانون ثبت اسناد و املاک: مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند اقدامات آنها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.

۷. تحدید حدود املاک واقع در هر ناحیه به چه ترتیبی انجام می‌شود؟

۱) به ترتیب تقاضای مالکین

۲) به ترتیب نمره املاک

۳) به ترتیب فوریت

۴) با نظر کارشناس



پاسخ : گزینه ۲

توضیحات : مستند به ماده ۱۴ قانون ثبت.

ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک : 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.

۸. در چه موردی عملیات تحدید حدود بدون انتشار آگهی انجام می گیرد؟

(۱) شهادت چند نفر از مجاورین

(۲) وجود قراینی (مانند دیوار) بر حدود مجاورین

(۳) معین بودن حدود مجاورین به لحاظ عملیات ثبتی

(۴) اعلان حدود توسط سازمان های دولتی

پاسخ : گزینه ۳

توضیحات : مستند به تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت.

تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک : هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد و در این مورد در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمان های ذی ربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.

۹. چه کسانی می توانند نسبت به ثبت ملک اعتراض کنند؟

(۱) مجاورین

(۲) هیچ کس

(۳) هر مدعی حق به جز مدعی حق ارتفاقی

(۴) هر مدعی حق حتی مدعی حق ارتفاقی

پاسخ : گزینه ۴



توضیحات : مستند به ماده ۱۶ قانون ثبت.

ماده ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک : هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد، باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه (دعوا) نماید.

۱۰. در صورت عدم تعقیب دعوی توسط معترض اقدام دادگاه چه خواهد بود؟

(۱) پس از ۳۰ روز قرار عدم استماع دعوی صادر می کند.

(۲) پس از ۶۰ روز قرار سقوط دعوی صادر می کند.

(۳) پس از ۳۰ روز قرار سقوط دعوی صادر می کند.

(۴) پس از ۶۰ روز قرار عدم استماع دعوی صادر می کند.

پاسخ : گزینه ۲

توضیحات : مستند به ماده ۱۸ قانون ثبت.

ماده ۱۸ قانون ثبت اسناد و املاک : در صورتی که محکمه، قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی دوسیه عمل را برای مرجع صلاحیت دار بفرستد. در این مورد تجدید عرض حال لازم نیست. اگر معترض پس از تقدیم عرض حال در مدت شصت روز دعوای خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت، قرار اسقاط دعوای اعتراض را صادر نماید از این قرار می توان استیناف داد. رای استیناف قابل تمیز نیست.