

# فاضل توربو

جمع بندی و حل تست وکالت ۱۴۰۲

**حقوق ثبت**

مدرس: استاد بادرام

## حقوق ثبت

### ۱- اقدام سردفتر اسنادرسمی، خارج از محل ماموریت خود در چه صورت معتبر می باشد؟

- ۱) در صورتی که به تایید اداره ثبت محل مورد نظر برسد
- ۲) در صورتی که به تایید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برسد
- ۳) در صورتی که به تایید اداره کل ثبت استان برسد
- ۴) هیچگونه اثر قانونی ندارد

### ۲- سردفتر اسنادرسمی تهران اقدام به ثبت سند معامله ملکی واقع در شیراز نموده است، سند تنظیمی چه وضعیتی دارد؟

- ۱) معتبر نمی باشد و صرفاً در صلاحیت سردفتر اسنادرسمی شیراز می باشد.
- ۲) در صورتی که به تایید اداره ثبت اسناد و املاک شیراز برسد معتبر خواهد بود.
- ۳) در صورتی که به تایید اداره ثبت اسناد و املاک تهران برسد معتبر خواهد بود.
- ۴) به واسطه اصل نسبی بودن معتبر و دارای اثر قانونی می باشد.

### ۳- مرجع رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات امور ثبتی در حوزه قضایی هراستان کدام یک می باشد؟

- ۱) اداره کل ثبت استان
- ۲) هیات نظارت
- ۳) شورای عالی ثبت
- ۴) دادگاه های عمومی

### ۴- در خصوص صلاحیت هیات نظارت کدام مورد صحیح می باشد؟

- ۱) به کلیه اختلافات و اشتباهات امور ثبتی در حوزه قضایی هر شهرستان رسیدگی می نماید.
- ۲) به برخی از اختلافات و اشتباهات امور ثبتی ذکر شده در قانون، و در حوزه قضایی استان رسیدگی می نماید.
- ۳) به برخی از اختلافات و اشتباهات امور ثبتی ذکر شده در قانون، و در حوزه قضایی هر شهرستان رسیدگی می نماید.
- ۴) به کلیه اختلافات و اشتباهات امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می نماید.

### ۵- هیأت نظارت مرکب از چه کسانی است؟

- 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

### ۶- به عملیات و اقداماتی که اداره ثبت، قبل از ثبت ملک در دفتر املاک انجام می دهد، ..... می گویند.

- ۱) عملیات تحدیدی ثبت
- ۲) عملیات پایانی ثبت
- ۳) عملیات مقدماتی ثبت
- ۴) همه موارد

### ۷- مفاد آگهی مقدماتی چیست و چندنوبت منتشر می شود؟

- ۱) دعوت از متقاضیان ثبت و مجاورین / ظرف ۳۰ روز ۳ نوبت منتشر می شود
- ۲) دعوت از متقاضیان ثبت و مجاورین / ظرف ۳۰ روز ۲ نوبت منتشر می شود
- ۳) اطلاع رسانی درباره ناحیه ای که املاک واقع در آن ناحیه باید به ثبت برسد / ظرف ۳۰ روز ۳ نوبت منتشر می شود
- ۴) انتشار صورت املاکی که تقاضای ثبت آنها شده / ظرف ۳۰ روز دومرتبه منتشر می شود.

### ۸- مهلت درخواست ثبت املاک پس از انتشار آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت چه مدت می باشد؟

- ۱) نود روز
- ۲) یک ماه
- ۳) شصت روز
- ۴) بیست روز

### ۹- فلسفه انتشار آگهی نوبتی چیست؟

- ۱) دعوت از متقاضیان ثبت و مجاورین جهت تحدید حدود املاک
- ۲) دعوت از مالکین و متصرفین املاک جهت پرکردن اظهارنامه ثبتی
- ۳) اطلاع رسانی درباره ناحیه ای که املاک واقع در آن ناحیه باید به ثبت برسد
- ۴) انتشار صورت املاکی که تقاضای ثبت آنها شده جهت اطلاع کسانی که در این املاک مدعی حق هستند.

۱۰- آگهی نوبتی به چه ترتیب و چند نوبت منتشر می شود؟

- ۱) یک نوبت
- ۲) دو نوبت به فاصله دو ماه
- ۳) دو نوبت متوالی
- ۴) دو نوبت به فاصله سی روز

۱۱- آگهی های نوبتی چه زمانی منتشر می شوند؟

- ۱) تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مقدماتی
- ۲) تا نود روز پس از انتشار آخرین آگهی مقدماتی
- ۳) تا شصت روز پس از انتشار اولین آگهی مقدماتی
- ۴) تا شصت روز پس از انتشار آخرین آگهی مقدماتی

۱۲- مهلت انتشار اولین آگهی نوبتی ..... پس از انتشار ..... می باشد و مهلت اعتراض

به ثبت ملک ..... پس از انتشار ..... می باشد؟

- ۱) تا ۹۰ روز / آخرین آگهی مقدماتی / تا ۹۰ روز / اولین آگهی نوبتی
- ۲) تا ۹۰ روز / اولین آگهی مقدماتی / تا ۹۰ روز / اولین آگهی نوبتی
- ۳) تا ۹۰ روز / آخرین آگهی مقدماتی / تا ۹۰ روز / آخرین آگهی نوبتی
- ۴) تا ۶۰ روز / اولین آگهی مقدماتی / تا ۶۰ روز / اولین آگهی نوبتی

۱۳- کدام یک از آگهی های ذیل، خطاب به تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین می باشد؟

- ۱) آگهی مقدماتی
- ۲) آگهی نوبتی
- ۳) آگهی تحدید حدود
- ۴) آگهی اختصاصی

۱۴- آگهی تحدید حدود، براساس ترتیب ..... تهیه و منتشر می شود.

- ۱) تاریخ تنظیم اظهارنامه
- ۲) تاریخ تنظیم صورت مجلس احراز تصرف
- ۳) تاریخ تقاضای متقاضیان
- ۴) شماره پلاک ثبتی

۱۵- در مورد کدام یک از املاک زیر، تحدید حدود بدون انتشار آگهی انجام می شود؟

- ۱) مجاورین ملک طبق سند رسمی حدود ملک را تأیید کنند.
- ۲) حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد.
- ۳) تحدید حدود ملک انجام شده ولی هیأت نظارت عملیات تحدید حدود را باطل کرده است.
- ۴) در موقع قبول ثبت، مساحت و طول ابعاد و شماره پلاک مجاورین در اظهارنامه قید شده باشد.

۱۶- تحدید حدود اموال متعلق به دولت یا شهرداری ها به چه صورت می باشد؟

- ۱) تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمانهای ذیربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.
- ۲) تحدید حدود بدون حضور نمایندگان سازمانهای ذیربط به عمل خواهد آمد.
- ۳) تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمانهای ذیربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.
- ۴) تحدید حدود با حضور نماینده اداره ثبت به عمل خواهد آمد.

۱۷- کدام یک از اعتراضات زیر در خلال عملیات مقدماتی ثبت، صورت می گیرد؟

- ۱) اعتراض بر تقاضای ثبت ملک
- ۲) اعتراض بر حدود املاک
- ۳) اعتراض بر حقوق ارتفاقی ملک
- ۴) همه موارد

۱۸- چه کسانی حق اعتراض بر تقاضای ثبت دارند؟

- ۱) هر کسی که در ملک مورد تقاضای ثبت برای خود حق ارتفاقی قائل باشد.
- ۲) هر کس نسبت به حدود ملک مورد تقاضای ثبت، معترض باشد.
- ۳) صرفاً مجاورین حق اعتراض بر تقاضای ثبت ملک را دارند.
- ۴) هرکس نسبت به ملک مورد ثبت معترض بود و برای خود مدعی حق باشد.



۱۹- مدت اعتراض نسبت به اصل ملک کدام است؟

- ۱) از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی به مدت ۹۰ روز
- ۲) از تاریخ انتشار دومین آگهی نوبتی به مدت ۹۰ روز
- ۳) از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی به مدت ۳۰ روز
- ۴) از تاریخ انتشار دومین آگهی نوبتی به مدت ۳۰ روز

۲۰- اعتراض نسبت به ملک مورد ثبت مستقیماً به کدام نهاد تسلیم می شود؟

- ۱) اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن آگهی نوبتی معین شده
- ۲) دادگاه حقوقی محل وقوع ملک
- ۳) هیات نظارت
- ۴) شورای عالی ثبت





# فاضل توربو

جمع بندی و حل تست وکالت ۱۴۰۲

**پاسخنامه**

- ۱- **گزینه ۴ صحیح است.** براساس ماده ۲ قانون ثبت مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل ماموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند - اقدامات آن‌ها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.
- ۲- **گزینه ۴ صحیح است.** براساس ماده ۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل ماموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند اقدامات آن‌ها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد. اما با توجه به اینکه سردفتر تهران اقدام به ثبت سند معامله در محل ماموریت خود نموده و صلاحیت تنظیم و ثبت سند توسط سردفتران اسناد رسمی یک صلاحیت ذاتی می باشد بنابراین محل وقوع ملک تاثیری در این موضوع ندارد و اقدام وی صحیح می باشد.
- ۳- **گزینه ۲ 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. هیأت مزبور بکلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می‌نماید. برای این هیأت یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.
- ۴- **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. هیأت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط بامور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می‌نماید. برای این هیأت یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.
- ۵- **گزینه ۴ صحیح است.** 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. هیأت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می‌نماید. برای این هیأت یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.
- ۶- **گزینه ۳ صحیح است.** بر اساس ماده ۱۰ قانون ثبت و برابر کتاب حقوق ثبت موسسه فاضل (مولف: زهرابادرام)
- 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 درجراید باطلاع عموم خواهد رسید - اعلان مزبور در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می شود
- ۷- **گزینه ۳ صحیح است.** براساس ماده ۱۰ قانون ثبت
- 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 درجراید باطلاع عموم خواهد رسید - اعلان مزبور در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می شود
- ۸- **گزینه ۳ صحیح است.** براساس 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.
- ۹- **گزینه ۴ صحیح است.** براساس ماده ۱۱ قانون ثبت
- ماده ۱۱. از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ 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 داده‌اند با نوع ملک و شماره‌ای که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد.
- ۱۰- **گزینه ۴ صحیح است.** براساس ماده ۱۱ قانون ثبت
- ماده ۱۱. از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ تا شصت روز باید متصرفین بعنوان 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 داده‌اند با نوع ملک و شماره‌ای که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد.
- ۱۱- **گزینه ۱ صحیح است** براساس ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰
- اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده‌اند با نوع ملک و شماره‌ای که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد.
- ۱۲- **گزینه ۲ صحیح است.** براساس مواد ۱۱ و ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰
- ماده ۱۱. از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ 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 داده‌اند با نوع ملک و شماره‌ای که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد. مأمور انتشار آگهی‌ها پس از انتشار و الصاق آگهی‌ها 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 ۱۳۱۷)

**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 در مقابل عرض حال باید رسید داده شود در صورتی که عرض حال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آن را نزد محقق ثبت و یا دفتر محکمه که مرجع رسیدگی است ارسال می‌دارد اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدائی محل اطلاع می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رای دهد رای حاکم محکمه ابتدائی در این موضوع قاطع است.

**۱۳- گزینه ۳ صحیح است.** براساس ماده ۱۴ قانون ثبت

**ماده ۱۴-** تعیین حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجاً بترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه بعمل می‌آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تعیین حدود بوسیله اعلان احضار می‌شوند - این اعلان لااقل بیست روز قبل از تعیین حدود یک مرتبه در جرائد منتشر می شود بعلاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

**۱۴- گزینه ۴ صحیح است.** براساس ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

**ماده ۱۴-** تعیین حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجاً بترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه بعمل می‌آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تعیین حدود به وسیله اعلان احضار می‌شوند - این اعلان لااقل بیست روز قبل از تعیین حدود یک مرتبه در جرائد منتشر می شود بعلاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

**۱۵- گزینه ۲ صحیح است.** براساس تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک اصلاحی ۱۳۵۱.

**تبصره -** هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد تعیین حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین بعمل خواهد آمد.

**۱۶- گزینه ۱ صحیح است.** براساس تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت

**تبصره -** هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد تعیین حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود

مجاورین بعمل خواهد آمد و در این مورد در صورتیکه یک یا چند حد ملک مورد تعیین از اموال عمومی مربوط بدولت و

شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد تعیین حدود با حضور نمایندگان سازمانهای ذیربط بعمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده

مزبور مانع انجام تعیین حدود نخواهد بود.

**۱۷- گزینه ۴ صحیح است.** برابر مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک

**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 با اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می شود در مقابل عرض حال باید رسید داده شود

**ماده ۲۰-** مجاوری که نسبت بحدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است می‌تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تعیین حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیتدار عرض حال دهد.

**۱۸- گزینه ۴ صحیح است.** براساس ماده ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک.

**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 با اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می شود در مقابل عرض حال باید رسید داده شود

**۱۹- گزینه ۱ صحیح است.** براساس ماده ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک

**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 در مقابل عرض حال باید رسید داده شود.

**۲۰- 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 در مقابل عرض حال باید رسید داده شود.

