

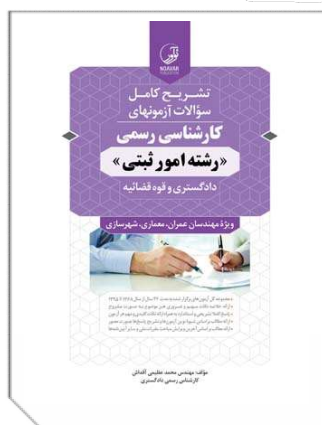


تشریح کامل سوالات آزمون‌های کارشناسی رسمی

«رشته امور ثبتی»

دادگستری و قوه قضائیه

ویژه مهندسان: راه و ساختمان، نقشه برداری
و کارشناسان ثبتی و حقوقی



مؤلف: مهندس محمد عظیمی آقداش
کارشناس رسمی دادگستری



عظیمی آقداش، محمد ۱۳۵۰-
تشریح کامل سؤالات آزمون‌های کارشناسی رسمی (رشته امور ثبتی) دادگستری و قوه قضائیه
/ مؤلف محمد عظیمی آقداش.
تهران: نوآور، ۱۳۹۷
۳۶۰ ص.
۹-۳۷۴-۱۶۸-۶۰۰-۹۷۸
فیفا مختصر.
فهرست‌نویسی کامل این اثر را در نشانی: <http://opac.nlai.ir> قابل دسترسی است.
۵۱۶۸۹۳۳

سرشناسه:
عنوان و نام پدیدآور:
مشخصات نشر:
مشخصات ظاهری:
شابک:
وضعیت فهرست‌نویسی:
یادداشت:
شماره کتابشناسی ملی:

تشریح کامل سؤالات آزمون‌های کارشناسی رسمی (رشته امور ثبتی)



نشر نوآور

مؤلف: مهندس محمد عظیمی آقداش

ناشر: نوآور

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

مدیر فنی: محمدرضا نصیرنیا

شابک: ۹-۳۷۴-۱۶۸-۶۰۰-۹۷۸

مرکز پخش:

نوآور، تهران، خیابان انقلاب، خیابان فخررازی، خیابان شهدای
ژاندارمری نرسیده به خیابان دانشگاه ساختمان ایرانیان، پلاک ۵۸،
طبقه دوم، واحد ۶ تلفن: ۹۲-۶۶۴۸۴۱۹۱، www.noavarpub.com

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با قانون حقوق
مؤلفان و مصنفان مصوب سال ۱۳۴۸ برای ناشر محفوظ و
منحصراً متعلق به نشر نوآور می‌باشد. لذا هر گونه استفاده از
کل یا قسمتی از این کتاب (از قبیل هر نوع چاپ، فتوکپی،
اسکن، عکس‌برداری، نشر الکترونیکی، هر نوع انتشار به صورت
اینترنتی، سی‌دی، دی‌وی‌دی، فیلم فایل صوتی یا تصویری و
غیره) بدون اجازه کتبی از نشر نوآور ممنوع بوده و شرعاً حرام
است و متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.

لطفاً جهت دریافت الحاقات و اصلاحات احتمالی این کتاب به سایت انتشارات نوآور مراجعه فرمایید.

www.noavarpub.com

<https://telegram.me/noavarpub>

<https://www.instagram.com/noavarpub/>

فهرست مطالب

بخش اول / آزمون‌های کارشناسی رسمی دادگستری	۷
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری اردیبهشت سال ۱۳۸۱	۸
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری سال ۱۳۸۴	۱۳
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری شهریور سال ۱۳۸۶	۲۴
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری مرداد سال ۱۳۸۸	۶۰
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری مهر سال ۱۳۹۰	۸۵
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری آبان سال ۱۳۹۵	۱۱۱
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری دی سال ۱۳۹۸	۱۴۴

بخش دوم / آزمون‌های کارشناسی رسمی قوه قضائیه	۱۷۴
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی قوه قضائیه دی سال ۱۳۸۰	۱۷۵
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی قوه قضائیه شهریور سال ۱۳۸۱	۱۸۴
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی قوه قضائیه تیر سال ۱۳۸۳	۱۹۵
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی قوه قضائیه اسفند سال ۱۳۸۵	۲۰۹
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی قوه قضائیه بهمن سال ۱۳۸۶	۲۳۴
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی قوه قضائیه سال ۱۳۹۰	۲۶۴
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی قوه قضائیه بهمن سال ۱۳۹۳	۳۰۱
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی قوه قضائیه اسفند سال ۱۳۹۶	۳۲۳

بخش سوم / حل نمونه مسائل مرتبط با آزمون‌های امور ثبتی	۳۵۵
حل نمونه مسائل مرتبط با آزمون‌های امور ثبتی	۳۵۶

نشر نوآور ضمن قدردانی و ارج نهادن به اعتماد شما به کتاب‌های این انتشارات، به استحضارتان می‌رساند که همکاران این انتشارات، اعم از مؤلفان و مترجمان و کارگروه‌های مختلف آماده‌سازی و نشر کتاب، تمامی سعی و همت خود را برای ارائه کتبی درخور و شایسته شما فرهیخته گرامی به کار بسته‌اند و تلاش کرده‌اند که اثری را ارائه نمایند که از حداقل‌های استاندارد یک کتاب خوب، هم از نظر محتوایی و غنای علمی و فرهنگی و هم از نظر کیفیت شکلی و ساختاری آن، برخوردار باشد.

با این وجود، علی‌رغم تمامی تلاش‌های این انتشارات برای ارائه اثری با کمترین اشکال، باز هم احتمال بروز ایراد و اشکال در کار وجود دارد و هیچ اثری را نمی‌توان الزاماً مبرا از نقص‌های اشکال دانست. از سوی دیگر، این انتشارات بنابه تعهدات حرفه‌ای و اخلاقی خود و نیز بنابه اعتقاد راسخ به حقوق مسلم خوانندگان گرامی، سعی دارد از هر طریق ممکن، به‌ویژه از طریق فراخوان به خوانندگان گرامی، از هرگونه اشکال احتمالی کتاب‌های منتشره خود آگاه شده و آن‌ها را در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی آن‌ها رفع نماید.

لذا در این راستا، از شما فرهیخته گرامی تقاضا داریم در صورتی که حین مطالعه کتاب با اشکالات، نواقص و یا ایرادهای شکلی یا محتوایی در آن برخورد نمودید، اگر اصلاحات را بر روی خود کتاب انجام داده‌اید پس از اتمام مطالعه، کتاب ویرایش‌شده خود را با هزینه انتشارات نوآور، پس از هماهنگی با انتشارات، ارسال نمایید، و نیز چنانچه اصلاحات خود را بر روی برگه جداگانه‌ای یادداشت نموده‌اید، لطف کرده عکس یا اسکن برگه مزبور را با ذکر نام و شماره تلفن تماس خود به ایمیل انتشارات نوآور ارسال نمایید، تا این موارد بررسی شده و در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی کتاب اعمال و اصلاح گردد و باعث ارتقا و هرچه پربارتر شدن محتوایی کتاب و ارتقاء سطح کیفی، شکلی و ساختاری آن گردد.

نشر نوآور، ضمن ابراز امتنان از این عمل متعهدانه و مسئولانه شما خواننده فرهیخته و گرانقدر، به‌منظور تقدیر و تشکر از این همدلی و همکاری علمی و فرهنگی، در صورتی که اصلاحات درست و بجا باشند، متناسب با میزان اصلاحات، به رسم ادب و تشکر و قدرشناسی، نسخه دیگری از همان کتاب و یا چاپ اصلاح‌شده آن و نیز از سایر کتب منتشره خود را به‌عنوان هدیه، به انتخاب خودتان، برایتان ارسال می‌نماید، و در صورتی که اصلاحات تأثیرگذار باشند در مقدمه چاپ بعدی کتاب نیز از زحمات شما تقدیر می‌شود.

همچنین نشر نوآور و پدیدآورندگان کتاب، از پیشنهادها، نظرات، انتقادات و راه کارهای شما عزیزان در راستای هرگونه بهبود کتاب، و هرچه بهتر شدن سطح کیفی و علمی آن صمیمانه و مشتاقانه استقبال می‌نمایند.

نشر نوآور

تلفن: ۰۲۱۶۶۴۸۴۱۹۱-۲

www.noavarpub.com

info@noavarpub.com

آن در ازل بکرد به یکبار ثبت حکم وین تا ابد بساخت به یکبار کار مُلک

کتاب حاضر با عنوان راهنمای تشریح کامل سؤالات آزمون‌های کارشناسی رسمی رشته-امور ثبتی، با بیش از ۷۶۰ سؤال از مجموع ۱۵ دوره آزمون‌های برگزار شده توسط مرکز امور مشاوران حقوقی، وکلاء و کارشناسان قوه قضائیه و شورای عالی کارشناسان رسمی دادگستری، بین سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۹ تهیه و تدوین گردیده‌است.

امیدوارم این کتاب نیز همانند درس‌نامه آزمون‌های کارشناسی رسمی رشته امور ثبتی مورد، توجه و قابل استفاده داوطلبان گرامی در رشته امور ثبتی بوده و نقش مؤثر و تعیین کننده در پاسخ به سؤالات آزمون‌های امور ثبتی داشته‌باشد.

توضیح اینکه این مجموعه نیز همانند سایر آثار مؤلف، پس از برگزاری آخرین آزمون (۶ دی ماه ۱۳۹۸)، با افزودن سؤالات و پاسخ‌نامه تشریحی آزمون نهایی، برای استفاده داوطلبان عزیز و شرکت‌کنندگان گرامی در آزمون‌های کارشناسان رسمی سال ۱۳۹۹، تکمیل و ویرایش گردیده و به‌روز شده‌است.

با امید به اینکه در سایه الطاف الهی و آموزه‌های دین ناب محمدی و توجهات خاص صاحب عصر آقا امام زمان (عجل الله تعالی فرجه الشریف) و ام‌ابیها فاطمه الزهراء (سلام الله علیها)، بتوانیم بر اساس آموخته‌ها و تجارب علمی و عملی خود و دیگران در امور ثبتی، دین خود را نسبت به جامعه خویش آدا کرده‌باشیم.

با اتمام این اثر در اعیاد مبارک شعبانیه سال ۱۴۴۰ هجری قمری، و نیز تصمیمات نسنجیده و غیرعقلایی ایالات متحده امریکا در رابطه با یکی از ارکان‌های نظام کشور عزیزمان ایران پهناور یعنی سپاه پاسداران انقلاب اسلامی، که باعث همبستگی ملی در ایران شده و خواهد شد به فال نیک گرفته و ضمن گرامی‌داشت سوم شعبان خجسته سالروز میلاد امام حسین علیه‌السلام که مزین به روز پاسدار است، با احترام به تمام نیروهای نظامی و انتظامی ایران بزرگ، این اثر را تقدیم می‌دارم به همه کسانی که در کسوت و لباس پاسداری از تشکیل این نهاد در سال ۱۳۵۷، تاکنون با جان و دل از این مرز و بوم دفاع کرده و تا ابد نیز دفاع خواهند کرد و همگان بدانند که وجود و حضورشان مایه مباهات و سرافرازی و دلگرمی ایران و ایرانی است.

محمد عظیمی آقداش
کارشناس رسمی رشته امور ثبتی

خدا را شاکر و سپاسگزارم که توفیق مضاعف عنایت فرمود تا پس از تدوین کتاب «درس‌نامه آزمون‌های کارشناسی رسمی رشته امور ثبتی ویژه آزمون‌های کارشناسان رسمی دادگستری و قوه قضائیه» کتاب حاضر با عنوان «راهنمای تشریحی و مستدل سؤالات آزمون‌های کارشناسی رسمی رشته امور ثبتی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۹» مستند به درس‌نامه امور ثبتی در سه بخش به شرح زیر:

بخش اول - آزمون‌های کارشناسی رسمی دادگستری شامل:

سؤالات آزمون سال ۱۳۸۱	قسمت اول
سؤالات آزمون سال ۱۳۸۴	قسمت دوم
سؤالات آزمون سال ۱۳۸۶	قسمت سوم
سؤالات آزمون سال ۱۳۸۸	قسمت چهارم
سؤالات آزمون سال ۱۳۹۰	قسمت پنجم
سؤالات آزمون سال ۱۳۹۵	قسمت ششم
سؤالات آزمون سال ۱۳۹۸	قسمت هفتم

بخش دوم - آزمون‌های کارشناسی رسمی قوه قضائیه شامل:

سؤالات آزمون سال ۱۳۸۰	قسمت اول
سؤالات آزمون سال ۱۳۸۱	قسمت دوم
سؤالات آزمون سال ۱۳۸۳	قسمت سوم
سؤالات آزمون سال ۱۳۸۵	قسمت چهارم
سؤالات آزمون سال ۱۳۸۶	قسمت پنجم
سؤالات آزمون سال ۱۳۹۰	قسمت ششم
سؤالات آزمون سال ۱۳۹۳	قسمت هفتم
سؤالات آزمون سال ۱۳۹۶	قسمت هشتم

بخش سوم - حل نمونه مسائل مرتبط با آزمون‌های امور ثبتی

به رشته تحریر درآمد که توسط انتشارات نوآور به زیور طبع آراسته گردید تا در اختیار علاقمندان و جویندگان این‌گونه آثار و منابع باشد.

حسب تکلیف و وظیفه ضمن تقدیر و تشکر و قدردانی از تلاش‌های ارزنده و ارزشمند کارکنان زحمت‌کش و مدیریت اندیشمند و فرهیخته نشر نوآور، از همه کسانی که این کتاب را مطالعه و یا مورد استفاده قرار می‌دهند مستدعی است نظرات سازنده و مؤثر خود را به آدرس info@noavarpub.com ارسال فرمایند تا در ویرایش‌های بعدی مورد استفاده قرار گیرد.

به جهت اینکه دسترسی به سؤالات آزمون‌های کارشناسی رسمی در رشته امور ثبتی ادوار گذشته، چندان سهل و آسان نبوده و علاوه بر آن اعداد و ارقام مربوط به برخی از اشکال و سؤالات ترسیمی نیز دارای ابهام و ایراد بودند لذا به همین جهت و در راستای جبران این نقیصه، بخش سوم کتاب با عنوان حل نمونه مسائل مرتبط با آزمون‌های امور ثبتی، اضافه شده‌است.

توضیح ضروری: با عنایت به تشابه منابع پاسخ سؤالات و تعدد آنها و نیز کاملاً تشریحی و توصیفی بودن جواب سؤالات آزمون‌های دادگستری در بخش اول کتاب، و در راستای اختصار و کاهش حجم و تعداد صفحه‌های کتاب و پرهیز از تکرار مکررات، پاسخ برخی سؤالات آزمون‌ها به صورت خلاصه و گزینه‌ای ارائه شده‌است.

به بهانه اتمام این اثر، در اول جمادی‌الثانی ۱۴۳۹ قمری، مصادف با ۲۹ بهمن ۱۳۹۶ خورشیدی، با تسلیت ایام فاطمیه و گرامی‌داشت سالروز قیام مردم تبریز، اثر حاضر را تقدیم می‌دارم به خانواده‌ها و بازماندگان عزیز سانحه هوایی پرواز «تهران - یاسوج» به تاریخ ۱۳۹۶/۱۱/۲۹، که متأسفانه هرگز به مقصد نرسید.

تاریخ ویرایش کتاب / خرداد ماه ۱۳۹۹ خورشیدی

محمد عظیمی آقداش

بخش اول

آزمون‌های کارشناسی رسمی دادگستری

آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی

دادگستری اردیبهشت سال ۱۳۸۱

۱- جهت تفکیک املاک، مالک یا مالکین ضمن مدارک لازم تقاضای تفکیک را به چه صورت تسلیم واحد ثبتی می نمایند؟

۱- تقاضائی که به امضاء کلیه مالکین یا مالک رسیده باشد.

۲- تقاضای گزینه اول پس از گواهی امضاء از ناحیه دفترخانه اسناد رسمی

۳- تقاضا از طریق دفترخانه اسناد رسمی

۴- تقاضا از طریق شهرداری منطقه یا محل

کهر پاسخ:

مطابق ماده ۱۵۴ قانون ثبت اسناد و املاک؛ دادگاه‌ها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها اقدام نمایند و شهرداری‌ها مکلفند بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از طرف دادگاه یا ثبت ظرف ۲ ماه اظهار نظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال کننده اعلام دارند در غیر این صورت دادگاه‌ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.

رجوع شود به؛ کتاب درس‌نامه آزمون‌های کارشناسی رسمی رشته امور ثبتی دادگستری و قوه قضائیه، نشر نوآور، ویرایش سال ۱۳۹۹،

صفحه ۳۴ ماده ۱۵۴

اداره ثبت محل پس از دریافت تقاضای تفکیک ملک از طریق دفترخانه اسناد رسمی اقدام به عملیات تفکیک و تنظیم صورتمجلس تفکیکی می نماید که پس از طی تشریفات قانونی و پرداخت هزینه نسخه‌ای از آن را به دفترخانه اسناد رسمی متقاضی ارسال می دارد. که این ارسال ممکن است توسط شخص متقاضی به دفترخانه صورت می گیرد یا اداره ثبت رأساً آن را به طریق پست سفارشی ارسال نماید. که پیرو آن دفترخانه تنظیم کننده سند اصل صورتمجلس تفکیکی ارسال از سوی ثبت را جزء منضمات نسخه دوم سند در بایگانی دفتر قرار می دهد علی‌ای حال چنانچه متقاضی تمایل بر انجام تنظیم سند به دفتر اسناد رسمی غیر از دفترخانه مزبور را بنماید دفتر تصویری از روی نسخ آن برداشته و مطابقت آن را با اصل برابر می نماید تا متقاضی در دفتر دیگری اقدام به تنظیم سند خود بنماید.

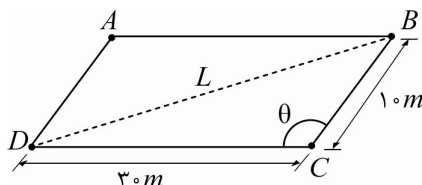
رجوع شود به؛ کتاب درس‌نامه آزمون‌های کارشناسی رسمی رشته امور ثبتی دادگستری و قوه قضائیه، نشر نوآور، ویرایش سال ۱۳۹۹،

صفحه ۶۷۹ پاسخ سؤال ۱۵

گزینه ۳ صحیح است.

۲- زمینی به شکل متوازی‌الاضلاع به ابعاد (۱۰×۳۰) متر به مساحت $۲۵۹/۸۰$ مترمربع است. قطر بزرگ آن در روی زمین

که به صورت افقی اندازه‌گیری شود برابر است با:



۲- $۳۵/۰۶$ متر

۱- $۳۱/۶۲$ متر

۴- $۳۱/۲۲$ متر

۳- $۳۶/۰۵$ متر



که پاسخ:

$$a^2 = b^2 + c^2 - 2bc \cos \alpha \Rightarrow L^2 = (BC)^2 + (CD)^2 - 2(BC)(CD) \cos \theta$$

$$L^2 = (30)^2 + (10)^2 - (30)(10) \cos \theta$$

$$S = \frac{1}{2} ab \sin \alpha \rightarrow S = \frac{1}{2} (BC)(CD) \sin \theta$$

$$S_{ABCD} \div 2 = S_{BCD} = 259,80 \div 2 = 129,9$$

$$S_{BCD} = 129,9 = \frac{1}{2} (10)(30) \sin \theta \Rightarrow \theta \angle 120^\circ$$

$$L^2 = (10)^2 + (30)^2 - 2(10)(30) \cos 120^\circ = 1300$$

$$L = 36,05m$$

رجوع شود به؛ کتاب درس نامه آزمون های کارشناسی رسمی رشته امور ثبتی دادگستری و قوه قضائیه، نشر نوآور، ویرایش سال ۱۳۹۹،

صفحه ۵۸۴

گزینه ۳ صحیح است.

۳- متصدیان دفاتر املاک در واحدهای ثبتی پس از وصول خلاصه معامله از دفترخانه اسناد رسمی در صورتی که نواقصی نداشته باشد ظرف چه مدت باید ثبت دفتر املاک نمایند.

۱- بلافاصله

۲- ظرف ۲۴ ساعت

۳- پس از تقاضای خریدار (انتقال گیرنده)

۴- ظرف یک هفته

که پاسخ:

مطابق ماده ۱۰۴ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک؛ متصدیان مربوطه ثبت املاک مکلفند پس از وصول خلاصه معامله از دفترخانه در ظرف ۲۴ ساعت آن را در دفتر املاک ثبت نموده و در پرونده مربوط بایگانی نمایند و چنانچه خلاصه معامله دارای نواقص باشد در ظرف همان مدت از دفترخانه مربوط توضیحات لازمه را بخواهند. تسامح و تأخیر و یا غفلت در اجرای این دستور مستلزم تعقیب اداری و کیفر خواهد بود.

رجوع شود به؛ کتاب درس نامه آزمون های کارشناسی رسمی رشته امور ثبتی دادگستری و قوه قضائیه، نشر نوآور، ویرایش سال ۱۳۹۹،

صفحه ۷۳ ماده ۱۰۴ بند ۳

گزینه ۲ صحیح است.

۴- در صلح های محاباتی که برای مصالح حق فسخ قید شده آیا درخواست ثبت از متصالح با کدام یک از گزینه های زیر منطبق است؟

۱- قابل پذیرش نیست چون انتقال قطعی صورت نگرفته.

۲- قابل پذیرش هست با قید حق فسخ برای مصالح

۳- قابل پذیرش هست با قید اینکه در گرو مصالح است.

۴- چنین متقاضیان به دادگاه راهنمایی می شوند.

که پاسخ:

مطابق ماده ۳۰ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک؛ در صلح های محاباتی که برای مصالح حق فسخ قید شده درخواست ثبت از متصالح با قید حق فسخ برای مصالح پذیرفته می شود. سند مالکیت این قبیل املاک با قید فسخ به نام متصالح صادر و پس از سقوط حق خیار متصالح می تواند بدون ذکر حق فسخ سند مالکیت جدید بگیرد.

رجوع شود به؛ کتاب درس نامه آزمون های کارشناسی رسمی رشته امور ثبتی دادگستری و قوه قضائیه، نشر نوآور، ویرایش سال ۱۳۹۹،

صفحه ۶۸ ماده ۳۰

گزینه ۲ صحیح است.

۵- اگر چهار سانتیمتر روی نقشه‌ای برابر یک کیلومتر روی زمین باشد مقیاس نقشه برابر است با:

- ۱- ۱:۴۰۰۰ ۲- ۱:۲۵۰۰۰ ۳- ۱۰۰۰۰۰ ۴- ۱:۱۲۵۰۰

پاسخ: مقیاس عبارت است از نسبت بین طول اندازه‌گیری شده روی نقشه به طول افقی نظیرش روی زمین است. فاصله روی نقشه

$$\text{مقیاس} = \frac{\text{فاصله واقعی}}{\text{فاصله روی نقشه}}$$

$$\text{مقیاس} = \frac{4 \text{ cm}}{1 \text{ km}} = \frac{4 \text{ cm}}{1 \times 100 \times 100} = \frac{1}{25000}$$

رجوع شود به؛ کتاب درس‌نامه آزمون‌های کارشناسی رسمی رشته امور ثبتی دادگستری و قوه قضائیه، نشر نوآور، ویرایش سال ۱۳۹۹،

صفحه ۵۸۲

گزینه ۲ صحیح است.

۶- پس از تنظیم صورتمجلس تفکیکی و اتمام کار مربوطه واحد ثبتی چه اقدامی روی صورتمجلس تفکیکی می‌نماید.

- ۱- یک نسخه به مالک یا مالکین تسلیم می‌کند. ۲- رونوشت آن را به شهرداری ارسال می‌نماید.
۳- رونوشت آن را به اداره امور املاک ارسال می‌نماید. ۴- رونوشت آن را به دفترخانه اسناد رسمی ارسال می‌نماید.

پاسخ:

۱- تفکیک اعیان توسط اداره ثبت و با استناد به گواهی پایان کار ساختمان صورت می‌گیرد مالک یا وکیل قانونی او تقاضای تفکیک را که در فرم مخصوص تنظیم می‌شود از طریق یکی از دفاتر اسناد رسمی به پیوست تصویر مصدق گواهی پایان کار به اداره ثبت ارائه می‌دهد.

۲- پس از بازدید نماینده و نقشه‌بردار ثبت از پلاک مورد نظر نقشه‌بردار کروکی تمام قطعات مفروزی و قسمت‌های مشاعی را ترسیم می‌کند و صورتمجلس تفکیکی که حاوی شرح مختصری از سابقه ملک و شرح قطعات مفروزی با قید مساحت و حدود و همچنین ذکر تمام مشاعات موجود در ملک است. تهیه و تنظیم می‌نماید که پس از طی تشریفات اداری طبق مراحل زیر صورتمجلس تفکیکی صادر می‌شود:

الف- گواهی عدم تجاوز ملک به شوارع و حریم و املاک مجاور و گواهی عدم تعارض و امضاء صورتمجلس به وسیله نماینده و نقشه‌بردار ثبت.

ب- گواهی مالکیت متقاضی تفکیک به وسیله متصدی دفاتر املاک.

ج- گواهی عدم بازداشتی به وسیله متصدی دفتر بازداشتی.

د- تطبیق و تأیید مفاد صورتمجلس با ضوابط و مقررات مربوط به وسیله رئیس ثبت یا معاون ایشان و دستور وصول هزینه قانونی تفکیک به قسمت حسابداری.

ه- محاسبه هزینه تفکیکی و تسلیم قبض بانکی به ذینفع و ضبط یک نسخه از آن پس از پرداخت در پرونده.

و- امضای صورتمجلس تفکیکی به وسیله رئیس ثبت یا معاون ایشان.

ز- صدور صورتمجلس تفکیکی و ارسال نسخه دوم به دفترخانه متقاضی به وسیله متصدی امور دفتری.

ح- در صورتمجلس تفکیکی تمام قطعات مفروزی (آپارتمان، انباری، پارکینگ) با حدود مشخص شده به نحوی که قطعه یا قطعاتی به عنوان باقیمانده منظور نمی‌شود.

۳- در مواقعی که دادگاه حکم به تفکیک آپارتمانی از یک مجموعه می‌دهد اداره ثبت باید صورتمجلس تفکیکی کل مجموعه را تنظیم نماید، تا مفاد حکم در اجرا از نظر قدرالسهم عرصه و مشاعات و مشترکات مشکل‌آفرین نباشد.

۴- نسبت به آپارتمان‌هایی که با رعایت ضوابط مقرر تفکیک شده است، در صورت درخواست مالک، اداره ثبت بر اساس صورتمجلس تفکیکی و با ابطال سند مالکیت اولیه در مورد هر یک از آپارتمان‌ها، سند مالکیت تفکیکی جداگانه صادر و تسلیم نمایند.

رجوع شود به؛ کتاب درس‌نامه آزمون‌های کارشناسی رسمی رشته امور ثبتی دادگستری و قوه قضائیه، نشر نوآور، ویرایش سال ۱۳۹۹،

صفحه ۵۹۷، تفکیک اعیان

گزینه ۴ صحیح است.

بخش دوم

آزمون‌های کارشناسی رسمی قوه قضائیه

آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی

قوه قضائیه دی سال ۱۳۸۰

۱- بری خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت قیمت ملک چگونه تعیین می‌شود؟

(۱) بهای عادلانه روز اراضی و ابنیه و تأسیسات بدون توجه به تأثیر طرح تعیین می‌شود.

(۲) بهای اراضی براساس تقویم دولتی به انضمام بهای عادلانه روز اعیان تعیین می‌شود.

(۳) بهای روز اراضی و اعیان بر اساس تقویم دولتی تعیین می‌شود.

(۴) بهای عادلانه روز اراضی و اعیان با توجه به تأثیر طرح تعیین می‌شود.

کهرپاسخ: طبق ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت؛ ملاک تعیین قیمت عبارت است از بهای عادلانه روز تقویم اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات مشابه واقع در حوزه عملیات طرح بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح در قیمت آنها.

رجوع شود به؛ کتاب درس‌نامه آزمون‌های کارشناسی رسمی رشته امور ثبتی دادگستری و قوه قضائیه، نشر نوآور، ویرایش سال ۱۳۹۹،

صفحه ۴۱۶، ماده ۵

گزینه ۱ صحیح است.

۲- بری خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت چنانچه از لحاظ تعیین قیمت

بین دستگاه اجرایی و مالک توافق نباشد بهای آن چگونه تعیین می‌شود؟

(۱) هیأتی مرکب از سه کارشناس رسمی دادگستری توسط کانون کارشناسان انتخاب می‌شود.

(۲) دو کارشناس رسمی دادگستری با توافق طرفین انتخاب می‌شود.

(۳) یک نفر کارشناس رسمی از طرف دستگاه و یک نفر از طرف مالک و نفر سوم به انتخاب طرفین تعیین می‌شود.

(۴) یک کارشناس رسمی دادگستری به انتخاب دادگاه تعیین می‌شود.

کهرپاسخ:

طبق ماده ۴ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت؛ هرگاه نسبت به تعیین بهای عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات وارده بین دستگاه اجرایی و مالک توافق حاصل نشود، بهای عادلانه توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد، کارشناسان یک نفر از طرف دستگاه اجرایی یک نفر از طرف مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین و در صورت عدم توافق یا استنکاف به معرفی دادگاه صالحه محل وقوع ملک انتخاب می‌شوند، رأی اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.

رجوع شود به؛ کتاب درس‌نامه آزمون‌های کارشناسی رسمی رشته امور ثبتی دادگستری و قوه قضائیه، نشر نوآور، ویرایش سال ۱۳۹۹،

صفحه ۴۱۶، ماده ۴

گزینه ۳ صحیح است.

۳- حد غربی پلاک ۹ با این شرح تعریف شده «غرباً به طول ۲۲ متر به دیوار پلاک ۸» مالکیت دیوار فاصل را تعیین

نمائید؟

(۱) دیوار فاصل مشترک است.

(۲) دیوار متعلق به مالک پلاک ۸ می‌باشد.

(۳) دیوار متعلق به مالک پلاک ۹ می‌باشد.

(۴) هر یک از مالکین دو پلاک دارای دیوار مجزی می‌باشند.

که پاسخ: با توجه به اینکه حد غربی پلاک ۹، طولی معادل ۲۲ متر به دیوار پلاک ۸ تعریف شده است یعنی حد شرقی پلاک ۸ دیواری است به پلاک ۹، بنابراین دیوار حد فاصل پلاک‌های ۸ و ۹، دیوار اختصاصی پلاک ۸ خواهد بود.

گزینه ۲ صحیح است.

۴- نحوه صدور اجرائیه نسبت به چک‌های بانکی وعده‌دار در اجرای ثبت چگونه است؟

- (۱) حسب تقاضای دارنده چک بدون توجه به تاریخ آن اجرائیه صادر می‌شود.
- (۲) اجرائیه صادر و عملیات اجرائی پس از سررسید شروع می‌شود.
- (۳) اجرائیه صادر ولی قبل از سررسید بازداشت اموال انجام نمی‌شود.
- (۴) قبل از سررسید اجرائیه صادر نمی‌شود.

که پاسخ:

طبق ماده ۱۹۲ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی؛ در مورد چک‌های وعده‌دار اجرائیه پس از سررسید صادر خواهد شد.

رجوع شود به؛ کتاب درس‌نامه آزمون‌های کارشناسی رسمی رشته امور ثبتی دادگستری و قوه قضائیه، نشر نوآور، ویرایش سال ۱۳۹۹، صفحه ۱۲۹، ماده ۱۹۲

گزینه ۴ صحیح است.

۵- مرجع اعتراضات به آراء هیأت‌های حل اختلاف مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ کدام است؟

- (۱) دادگاه
- (۲) هیأت نظارت
- (۳) هیأت تشخیص
- (۴) شورای عالی ثبت

که پاسخ:

مرجع رسیدگی اعتراض به رأی حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی؛ برابر بند ۶ ماده ۱۴۷ و ماده ۱۴۸ مرجع رسیدگی به اعتراض واصله دادگاه صالح می‌باشد و منظور از دادگاه صالح نیز دادگاهی است که از نظر محلی و نسبی صالح به رسیدگی باشد، در حال حاضر با توجه به اینکه صلاحیت نسبی در دادگاه‌ها منتفی است، فقط صلاحیت محلی مورد نظر می‌باشد، بنابراین مرجع رسیدگی به اعتراض آراء هیأت‌های حل اختلاف دادگاه محل وقوع ملک می‌باشد. لازم به ذکر است هر چند که در متن قانون به طور صریح مرجع صالح برای رسیدگی به اعتراض آراء هیأت حل اختلاف دادگاه صالح تعیین گردیده است مع الوصف، در اینکه مرجع رسیدگی به اعتراض به رأی هیأت حل اختلاف دادگاه محل وقوع ملک است یا شورای عالی ثبت، بین شعب دیوان عالی کشور اختلاف نظر ایجاد شده بود و یک شعبه با توجه به تبصره ۳ ماده ۲۰ آیین‌نامه اجرائی شورای عالی ثبت را صالح به رسیدگی دانسته و شعبه دیگر دادگاه عمومی را صالح دانسته بود فلذا موضوع به هیأت دیوان عالی کشور جهت صدور رأی وحدت رویه ارجاع، که هیأت عمومی دیوان طی رأی وحدت رویه شماره ۱۳۷۷/۱/۱۸-۶۲۳ دادگاه‌های دادگستری را صالح برای رسیدگی به اعتراض به آراء هیأت عمومی حل اختلاف اعلام نمود.

رجوع شود به؛ کتاب درس‌نامه آزمون‌های کارشناسی رسمی رشته امور ثبتی دادگستری و قوه قضائیه، نشر نوآور، ویرایش سال ۱۳۹۹، صفحه ۲۱۹، بند (و)

گزینه ۱ صحیح است.

۶- براساس قانون افراز و فروش املاک در چه صورتی به دستور دادگاه ملک به فروش می‌رسد؟

- (۱) غیر قابل تقسیم بودن و تقاضای کلیه مالکین شرکاء
- (۲) سند مالکیت معارض صادر شده و دارنده سند مالکیت مقدم تقاضا نماید.
- (۳) غیر قابل تقسیم بودن ملک و تقاضای یک یا چند نفر از شرکاء
- (۴) ملک مورد تقسیم بازداشت باشد و هر یک از شرکاء تقاضا نمایند.