



بِسْمِ
الرَّحْمَنِ
الرَّحِيمِ



پرسش چهارگزینه‌ای برگزیده حقوق ثبت



تدوین: محسن رفعتی
(وکیل پایه یک دادگستری - کارشناسی ارشد حقوق
سردفتری اسناد رسمی)

انتشارات چتر دانش



سخن ناشر

رشته حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله یکی از پرطرفدارترین 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. به‌این ترتیب، 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 آموزش 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 به منصه‌ی ظهور برساند.

فرزاد دانشور

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

- سؤالات ۹
- سؤالات کلیات ۱۰
- سؤالات فصل عملیات مقدماتی ثبت و مراحل آن ۱۱
- سؤالات فصل هیأت نظارت و وظایف آن ۲۷
- سؤالات فصل اعتراضات ثبتی ۳۱
- سؤالات فصل افراز و تفکیک ۳۶
- سؤالات فصل کمیسیون تشخیص موضوع ماده ۱۲ قانون زمین شهری ۴۱
- سؤالات فصل ماده ۱۳۳ قانون برنامه‌ی چهارم توسعه و قلمرو اجرائی آن ۴۳
- سؤالات فصل قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ ۴۶
- سؤالات فصل دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ۴۹
- سؤالات فصل مقررات لازم جهت تنظیم سند رسمی ۵۶
- سؤالات فصل در مسئولیت سردفتران و دفتریاران ۵۷

- سؤالات فصل شرایط انتخاب سردفتران و دفتریاران ۶۹
- سؤالات فصل کانون سردفتران و دفتریاران ۷۲
- سؤالات فصل مقررات مختلف در خصوص دفاتر اسناد رسمی ۷۷
- سؤالات فصل سند، احکام و آثار آنها ۸۲
- سؤالات فصل صورت مجلس تفکیکی ۸۹
- سؤالات فصل اجرای مفاد اسناد رسمی ۹۱
- سؤالات فصل ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک ۱۱۵
- سؤالات فصل از آیین نامه اجرایی قانون نحوه صدور اسناد مالکیت
املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه ای مانند
زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند. ۱۲۰
- سؤالات فصل گواهی امضا ۱۲۲
- سؤالات فصل قانون ثبت اختراع، طرح های صنعتی و علائم تجاری .. ۱۲۴
- سؤالات فصل از قانون پیش فروش ساختمان ۱۲۵
- پاسخنامه ی تشریحی ۱۲۹
- پاسخنامه ی کلیات ۱۳۰
- پاسخنامه ی عملیات مقدماتی ثبت و مراحل آن ۱۳۱

- پاسخنامه‌ی فصل هیأت نظارت و وظایف آن ۱۵۵
- پاسخنامه‌ی فصل اعتراضات ثبتی ۱۵۸
- پاسخنامه‌ی فصل افراز و تفکیک ۱۶۱
- پاسخنامه‌ی فصل کمیسیون تشخیص موضوع ماده ۱۲ قانون زمین شهری ۱۶۵
- پاسخنامه‌ی فصل ماده‌ی ۱۳۳ قانون برنامه‌ی چهارم توسعه و قلمرو اجرائی آن ۱۶۷
- پاسخنامه‌ی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰..... ۱۶۸
- پاسخنامه‌ی فصل دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران... ۱۷۰
- پاسخنامه‌ی فصل مقررات لازم برای تنظیم سند رسمی ۱۷۵
- پاسخنامه‌ی فصل در مسئولیت سردفتران و دفتریاران..... ۱۷۵
- پاسخنامه‌ی فصل شرایط انتخاب سردفتران و دفتریاران ۱۸۲
- پاسخنامه‌ی فصل کانون سردفتران و دفتریاران ۱۸۵
- پاسخنامه‌ی فصل مقررات مختلف در خصوص دفاتر اسناد رسمی.... ۱۸۹
- پاسخنامه‌ی فصل سند، احکام و آثار آنها..... ۱۹۲

- ۲۰۰ پاسخنامه‌ی فصل صورتمجلس تفکیکی
- ۲۰۱ پاسخنامه‌ی فصل اجرای مفاد اسناد رسمی
- ۲۲۱ پاسخنامه‌ی فصل ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات ملک
- پاسخنامه‌ی فصل از آیین‌نامه اجرایی قانون نحوه‌ی صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش‌سوزی از بین رفته‌اند. ۲۲۴
- ۲۲۶ پاسخنامه‌ی فصل گواهی امضاء
- پاسخنامه‌ی فصل قانون ثبت اختراع، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری ۲۲۹
- ۲۳۰ پاسخنامه‌ی فصل قانون پیش‌فروش ساختمان
- سؤالات آزمون مشاوران ۱۳۹۶ ۲۳۳
- ۲۳۷ پاسخنامه‌ی آزمون مشاوران ۱۳۹۶
- سؤالات آزمون سردفتری ۱۳۹۷ ۲۴۱
- ۲۴۸ پاسخنامه‌ی آزمون سردفتری ۱۳۹۷

خوانندگان گرامی؛ لازم به یادآوری است که نشانه های درج شده در ابتدای هر سؤال، نشانگر درجه اهمیت پرسش های ذکر شده می باشد. سؤالاتی که دارای علامت **□** می باشند از بیشترین درجه اهمیت نسبت به سایر سؤالات برخوردار هستند. که این سؤالات را ممتاز می نامیم و بدیهی است سایر سؤالات از لحاظ آزمونی و کاربردی از اهمیت کمتری برخوردارند. به نحوی که علامت های **□** در ابتدای سایر سؤالات به ترتیب بیانگر درجه اهمیت خیلی مهم و مهم می باشند.

لازم به ذکر است آن دسته از سؤالاتی که در ابتدای آن ها هیچ نشانه ای وجود ندارد، از پایین ترین درجه اهمیت آزمونی و کاربردی نسبت به سایر سؤالات برخوردارند.

سؤالآت



د) صرفاً توسط دفاتر خاصی در تهران باید تنظیم گردد.

۶ اگر سند شناسنامه توسط متصدی دفتر املاک تنظیم گردد چه

وضعیتی خواهد داشت؟

الف) سند رسمی است.

ب) عادی است.

ج) سند محسوب نمی‌شود.

د) چون در حدود اختیارات متصدی نبوده، سند محسوب نمی‌شود.

سؤالات فصل عملیات مقدماتی ثبت و مراحل آن



۷ منظور از ختم عملیات مقدماتی ثبت چیست؟

الف) ثبت سند در دفتر املاک

ب) تکلیف اعتراضات احتمالی در دادگاه مشخص شده باشد.

ج) صدور سند مالکیت از طرف اداره ثبت

د) اداره ثبت آماده‌ی صدور سند مالکیت باشد.

۸ آگهی ثبت عمومی به چه منظور منتشر می‌گردد؟

الف) جهت اطلاع معترضین

ب) جهت اطلاع مجاورین

ج) جهت اطلاع مالکین

د) جهت توزیع اظهارنامه

۹ از نظر مقررات ثبتی چه نوع ملکی مجهول‌المالک است؟

الف) اظهارنامه‌ی ثبتی اعاده نشده

ب) مالک آن مشخص نباشد.

ج) تقاضای ثبت نشده

د) ملک تحدید حدود نشده

۱۰ تقاضا و درخواست ثبت ملک براساس ماده‌ی ۱۱ قانون ثبت به

وسیله‌ی..... به عمل می‌آید.

الف) اعلان عمومی

ب) انتشار آگهی

ج) اداره‌ی ثبت

د) اظهارنامه

۱۱ آگهی نوبتی در..... نوبت به فاصله..... روز منتشر خواهد شد.

الف) ۲-۳۰

ب) ۳-۳۰

ج) ۲-۶۰

د) ۳-۱۰



۱۲ □□□ در آگهی نوبتی حقوق ارتفافی ملک قید..... و در این آگهی

قید..... در موقع تعیین حدود در صورت مجلس منظور شود.

(الف) نمی شود- می شود. (ب) نمی شود- نمی شود.

(ج) می شود- نمی شود. (د) می شود- می شود.

۱۳ □□□ کدام یک از آگهی‌های زیر در ۲ نوبت منتشر می شود؟

(الف) آگهی‌های عمومی (ب) آگهی مقدماتی

(ج) آگهی نوبتی (د) آگهی تحدید حدود

۱۴ □□□ مدت اعتراض به آگهی نوبتی..... روز از تاریخ انتشار اولین آگهی

نوبتی است که باید به..... تسلیم شود.

(الف) ۶۰- اداره‌ی ثبت محل (ب) ۹۰- سازمان ثبت

(ج) ۶۰- سازمان ثبت (د) ۹۰- اداره‌ی ثبت محل

۱۵ □□□ اگر در موقع تحدید حدود، تقاضا کننده یا نماینده‌اش حاضر نباشد

ملک مورد تقاضا چگونه تحدید خواهد شد؟

(الف) آگهی مجدد منتشر خواهد شد.

(ب) با حدود اظهار شده از طرف مجاورین، تحدید خواهد شد.

(ج) مالک ملک می‌تواند درخواست صدور و انتشار آگهی «تحدید حدود

اختصاصی» نماید.

(د) موضوع در هیأت نظارت مطرح می‌گردد.

۱۶ □□□ اگر برای مرتبه‌ی دوم، در موقع تحدید حدود، تقاضا کننده و

مجاورین، هیچ یک در محل حاضر نباشند و تحدید حدود به عمل

نیاید وضعیت چگونه خواهد بود؟

(الف) آگهی مجدد منتشر خواهد شد.

(ب) مأمورین ثبت دوباره به محل مراجعه و تحدید حدود را انجام می‌دهند.

(ج) عملیات ثبت متوقف می‌شود.

(د) با مراجعه‌ی مالک، تحدید حدود به صورت اختصاصی منتشر خواهد شد.

۱۷ □□□ کدام یک از اشتباهات ذیل در آگهی تحدیدی موجب تجدید آگهی

نمی‌شود؟

(الف) اشتباه در شماره‌ی پلاک

(ب) اشتباه در محل وقوع ملک

(ج) انتشار آگهی تحدید حدود اختصاصی قبل از انتشار آگهی ماده ۱۴ قانون ثبت

(د) اشتباه در عدم ذکر نوع ملک

در صورتی که ضمن تحدید ملک مورد تقاضا حد فاصل ملک با ملک **۱۸** 

مجاور به صورت «حد شمالی به طول ۴۵ متر به دیوار پلاک ۲۰۷»

توصیف شود حد فاصل ملک متعلق به کدام ملک است؟

(الف) حد فاصل اختصاصاً متعلق به ملک مورد تقاضا است.

(ب) اختصاصاً متعلق به ملک مجاور است.

(ج) هر یک از ملک مورد تقاضا و ملک مجاور دارای حد فاصل مجزا و مختص

به خود است.

(د) یک حد فاصل مشترک مابین ۲ پلاک است.

کدام یک از موارد زیر از جمله موارد عدم لزوم انتشار آگهی نوبتی **۱۹** 

موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت نیست؟

(الف) املاکی که بر اساس ماده ۱۴۲ قانون ثبت درباره‌ی آنها تقاضای ثبت

نشده و به ثبت نرسیده باشد.

(ب) وقتی بین مالک عرصه که دارای سند مالکیت است و شخص دیگر که به

موجب سند رسمی، قراردادی برای احداث اعیان در آن ملک منعقد می‌شود و

طرف قرارداد در آن احداث اعیانی نموده و سند مالکیت اعیانی درخواست کند.

(ج) اراضی زیر سدها در صورت ضرورت احداث سد و لزوم انتقال اراضی لازم

برای مخزن سد و حریم مخزن آن از مالکیت خصوصی به مالکیت عمومی،

چنانچه این اراضی زیر آب سدها بروند.

(د) در مورد اسنادی که برای بافت مسکونی روستاها صادر می‌شود.

کدام یک از موارد زیر از جمله موارد عدم لزوم انتشار آگهی **۲۰** 

تحدیدی موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت نیست؟

(الف) هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی، تثبیت و معین نباشد.

ب) در مورد تحدید حدود اعیان احداثی در اراضی دارای سند مالکیت به اذن مالک زمین

ج) در مورد اسنادی که برای بافت مسکونی روستاها صادر می‌شود.
د) برای املاک ملی شده‌ای که به موجب قانون ملی شدن جنگل‌ها واگذار می‌شود.

۲۱ □ □ در کدام یک از موارد زیر برای تحدید حدود، انتشار آگهی در

روزنامه لازم نیست و الصاق آگهی در محل کافی است؟

الف) در مورد تحدید حدود اعیان احداثی در اراضی دارای سند مالکیت به اذن مالک زمین

ب) تحدید حدود قطعات مورد تصرف زارعین و یا سهم اختصاصی مالک در صورت تقسیم و یا مستثنیات قانون اصلاحات اراضی.

ج) برای املاک ملی شده‌ای که به موجب قانون ملی شدن جنگل‌ها واگذار می‌شود.
د) هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی، تثبیت و معین باشد.

۲۲ □ □ چنانچه در جریان عملیات مقدماتی ثبت انتقال با سند رسمی صورت

پذیرد و نسبت به ملک مورد انتقال، اعتراضی نشده باشد.....

الف) عملیات مقدماتی به نام انتقال دهنده ادامه می‌یابد.

ب) منتقل‌الیه قائم مقام مستدعی ثبت می‌شود.

ج) انتقال دهنده مکلف است تا ده روز از تاریخ انتقال شخصاً یا توسط وکیل در اداره‌ی ثبت حاضر شده و معامله را کتباً اعلام کند.

د) انتقال دهنده مکلف است تا ده روز از تاریخ انتقال شخصاً یا توسط وکیل در اداره ثبت حاضر و معامله را کتباً اطلاع دهد.

۲۳ □ □ چنانچه در جریان عملیات مقدماتی ثبت، انتقال ملک با سند رسمی

صورت پذیرد و نسبت به ملک مورد انتقال اعتراض شده باشد:

الف) انتقال دهنده مکلف است در حین انتقال، انتقال‌گیرنده را از وجود معترض مطلع سازد.

ب) انتقال دهنده مکلف است ظرف ده روز از تاریخ انتقال، معترض را از وقوع انتقال به وسیله‌ی اظهارنامه آگاه سازد.

ج) انتقال‌گیرنده زمانی قائم مقام مستدعی ثبت است که از وجود معترض

پاسخنامه‌ی تشریحی

پاسخنامه‌ی کلیات



۱ **گزینه ج صحیح است.** هر ثبتی سند را رسمی نمی‌کند. ممکن است سندی در دفتر اسناد رسمی یا دفتر ازدواج و طلاق به ثبت برسد ولی به علت عدم رعایت مقررات قانونی نتوان آن را سند رسمی تلقی نمود، مثلاً اگر دفتر اسناد رسمی سند ازدواج یا طلاقی را ثبت کند چون سند تنظیمی خارج از صلاحیت ذاتی سردفتر بوده سند تنظیمی رسمی نبوده و فاقد اعتبار است.

۲ **گزینه ب صحیح است.** تاریخ سند رسمی علاوه بر معتربودن نسبت به طرفین نسبت به اشخاص ثالث هم معتبر است (ماده ۱۳۰۵ ق.م) علاوه بر موارد ذکرشده، اسناد رسمی دارای ویژگی‌هایی همچون لازم‌الاجرا بودن و عدم پذیرش تردید و انکار نیز هستند.

۳ **گزینه الف صحیح است.** محتویات مربوط به فرم سند است؛ یعنی آن چیز مادی و تشکیل‌دهنده‌ی فرم و شکل سند مانند تاریخ تنظیم سند، موضوع سند (بیع، وکالت، وصیت و...) امضای سردفتر و... اما مندرجات سند شامل دو قسمت است: ۱- اقاریر طرفین تنظیم‌کننده‌ی سند ۲- اظهارنظر خود سردفتر، آنچه مربوط به مندرجات سند است همان اقرار طرفین به مطلبی است که توسط سردفتر در سند درج شده است. ماده‌ی ۷۰ قانون ثبت محتویات و مندرجات را از هم جدا کرده است. قسمت اول ماده‌ی مزبور در رابطه با محتویات سند و قسمت دوم ماده در رابطه با مندرجات سند. درخصوص محتویات سند انکار مسموع نیست در مورد مندرجات نیز انکار مسموع نیست اما نسبت به مندرجات برخلاف محتویات غیر از ادعای جعل، قاضی می‌تواند به ادعای دیگر هم رسیدگی کند؛ مثلاً مدعی‌علیه می‌تواند بگوید به تعهد خود عمل کرده یا اقرار او در مقابل سند رسمی بوده و به آن تعهد عمل کرده، هرچند طبق ماده‌ی ۱۲۷۷ قانون مدنی «انکار بعد از اقرار مسموع نیست» اما مقرر می‌تواند ادعا کند که اقرار او فاسد یا مبتنی بر اشتباه یا غلط بوده است.

۴ **گزینه الف صحیح است.** طبق ماده ۲ قانون ثبت اسناد و املاک «مأمورین ثبت و سردفتران اسناد رسمی، جزء در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند و اقدامات آنها در خارج از آن محل، فاقد اثر قانونی است» بنابراین،

ملاک صلاحیت در تنظیم سند حوزه‌ی مأموریت، مأمور ثبت یا سردفتر است، نه محل وقوع ملک یا موضوع سند در آن حوزه، بنابراین سردفتر در تنظیم سند حوزه مأموریت، مأمور ثبت یا سردفتر است، نه محل وقوع ملک یا موضوع سند در آن حوزه. بنابراین سردفتر اسناد رسمی تهران می‌تواند سندی را ثبت نماید که موضوع آن در خارج از حوزه‌ی او باشد به شرطی که سند در حوزه‌ی خود سردفتر (تهران) ثبت شده باشد.

۵ **گزینه الف صحیح است.** زیرا معاملات راجع به اموال غیرمنقول، در دفاتر اسناد رسمی خارج از محل وقوع ملک، قابل ثبت است، به موجب ماده ۹ قانون ثبت که مقرر می‌دارد: «در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقعه در هر ناحیه اقدام می‌کند.» اما در خصوص ثبت در اداره ثبت فقط در اداره ثبت تهران قابلیت ثبت دارد.

۶ **گزینه ب صحیح است.** براساس ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی که در این خصوص مقرر داشته: «هرگاه سند بوسیله یکی از مامورین رسمی تنظیم اسناد تهیه شده لیکن مامور صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقرر قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد سند مزبور در صورتی که دارای امضا یا مهر طرف باشد عادی است.»

پاسفنامه‌ی عملیات مقدماتی ثبت و مراحل آن

۷ **گزینه د صحیح است.** عملیات مقدماتی ثبت همه کارهایی است که پس از پایان یافتن و ختم آن‌ها، اداره‌ی ثبت آمادگی صدور سند مالکیت را دارد. این کارها با نشر آگهی ماده ۹ قانون ثبت آغاز می‌شود و با پایان یافتن کارهای تعیین حدود، پایان می‌پذیرد. (حقوق ثبت، جعفری لنگرودی، ص ۸۵)

۸ **گزینه ج صحیح است.** منظور از آگهی عمومی این است که هر اداره‌ی ثبت، طبق قانون آگهی نماید که املاک واقعه در محدوده‌ی آن اداره به ثبت می‌رسد و این آگهی جهت اطلاع مالکین صادر می‌شود مواد ۵ و ۶۳ آیین نامه قانون ثبت املاک به این امر اشاره تأکید دارد.

تذکر: آگهی ثبت عمومی در اکثر نقاط کشور صورت گرفته و دیگر منتشر نمی‌شود مگر در برخی از جزایر جنوب کشور و بعضی از نقاط بسیار دور افتاده استانیهای همچون کهکیلویه و بویراحمد.

۹ ▶ **گزینه الف صحیح است.** مجهول المالک از نظر مقررات ثبتی «ملکی است که در موعد مقرر، مالک نسبت به تنظیم اظهارنامه ثبتی آن اقدام نکرده و مالک از این طریق مالکیت خود را اعلام ننموده است. هرچند ملک دارای مالک معلوم باشد» (ماده ۱۳۹ قانون ثبت) در حالی که در قانون مدنی مجهول المالک، مالی (اعم از منقول و غیرمنقول) است که مالک آن مشخص نباشد.

۱۰ ▶ **گزینه د صحیح است.** به موجب ماده ۱۱ قانون ثبت که مقرر می‌دارد: «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 بوسیله 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 ملک 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 مصوب ۱۳۱۷) منظور از درخواست ثبت به وسیله اظهارنامه، همان برگرداندن فرم اظهارنامه ثبتی است که مأمورین ثبت به هنگام تعیین پلاک برای املاک به مالک یا مالکین داده و رسید اخذ نموده‌اند به این اقدام «تقاضا و درخواست ثبت ملک» می‌گویند که بایستی به انضمام مدارک ثبت مالکیت به اداره ثبت تسلیم شده باشد.

۱۱ ▶ **گزینه الف صحیح است.** به موجب قسمت اخیر ماده ۱۱ قانون ثبت که مقرر می‌دارد. نگاه کنید به پاسخ سوال قبل. علت اینکه به آگهی‌های نوبتی، نوبتی می‌گویند این است که برخلاف آگهی‌های موضوع مواد ۹ و ۱۰ قانون ثبت و آگهی تحدیدی این آگهی در دو نوبت منتشر می‌شود.

۱۲ ▶ **گزینه الف صحیح است.** مستفاد از مواد ۵۲ الی ۵۶ آئین نامه قانون ثبت املاک

۱۳ گزینہ ج صحیح است. به مواد ۹ و ۱۰ و ۱۴ و ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک نگاه کنید.

۱۴ گزینہ د صحیح است. مطابق ماده ۱۶ قانون ثبت که مقرر می‌دارد: «هرکس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید. عرضحال مزبور مستقیماً بداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می‌شود- در مقابل عرض حال باید رسید داده شود- در صورتی که عرضحال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آنرا نزد دفتر محکمه ای که مرجع رسیدگی است ارسال میدارد اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرضحال خارج از مدت داده شده کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و بحاکم محکمه ابتدائی محل می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه‌ای وزارت عدلیه رسیدگی کرده رای دهد رای حاکم محکمه ابتدائی در این موضوع قاطع است.»

۱۵ گزینہ ب صحیح است. مطابق ماده ۱۵ قانون ثبت که مقرر می‌دارد: «اگر تقاضا کننده در موقع تحدید حدود خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد ملک مورد تقاضا با حدود اظهارنشده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد. هرگاه مجاورین نیز در موقع تحدید حاضر نشوند و با این جهت حدود ملک تعیین نگردد در اعلان تحدید حدود نسبت به آن املاک تجدید می‌شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضا کننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشدند و تحدید حدود بعمل نیاید حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

تبصره- هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین بعمل 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 سازمان‌های ذیربط بعمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید نخواهد بود.»

۱۶ گزینہ د صحیح است. تحدید حدود، تشخیص و تعیین حدود اربعه‌ی املاک می‌باشد. تحدید حدود به طور معمول از حد شمالی ملک (نقطه‌ی برخورد با ضلع غربی) آغاز می‌شود و در جهت حرکت عقربه‌های ساعت ادامه می‌یابد و حدود شرقی و جنوبی و غربی به ترتیب مشخص می‌گردد. با توجه به اینکه تحدید حدود

بر اساس اظهار مستدعی ثبت یا نماینده‌ی او و یا مجاورین صورت می‌گیرد. ممکن است در روز مقرر همه حضور داشته یا هیچ یک از آنها در محل حضور نیابند بنابراین در این خصوص حالات ذیل متصور است: ۱- مستدعی ثبت یا نماینده‌ی او (نماینده‌ی قانونی، قراردادی، قضایی) و تمام مجاورین حضور داشته باشند: مطابق ماده‌ی ۷۰ آیین نامه قانون ثبت نماینده مجدد براساس اظهار مستدعی ثبت یا نماینده او حدود ملک را همانگونه که بیان شد، مشخص نمایند.

۲- مستدعی ثبت یا نماینده او در محل حضور دارند ولی تمام یا برخی از مجاورین حضور ندارند: در این حالت نیز نماینده‌ی ثبت براساس اظهار مستدعی ثبت یا نماینده او نسبت به تحدید مورد حدود اقدام می‌نماید و مجاورینی که حضور ندارند و به اظهارنامه مستدعی ثبت اعتراض دارند می‌توانند از حق اعتراض خود استفاده نمایند.

۳- مستدعی ثبت یا نماینده‌ی او حاضر نبوده ولی مجاورین حاضر باشند؛ در این حالت برابر ماده‌ی ۱۵ قانون ثبت، ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد. در این حالت مأمور باید مراتب را در صورت مجلس قید نماید و پس از تحدید حدود براساس اظهارات مجاورین به امضای حاضرین برساند.

نکته‌ی مهم اینکه مأمور ثبت باید هر یک از حدود ملک مورد تقاضا را براساس اظهار مجاور همان حد تعیین نماید. البته متقاضی یا متقاضیان یا نمایندگان آنان که در روز مقرر حضور نیافته‌اند، چنانچه به اظهار مجاورین اعتراض داشته باشند می‌توانند از حق اعتراض خود استفاده نمایند.

۴- هیچ‌یک از متقاضی ثبت یا نماینده‌ی او و مجاورین حضور نداشته باشند: در این حالت به صرف عدم حضور افراد مذکور نباید عملیات تحدید حدود را تعطیل نمود بلکه باید توجه داشت که آیا قبلاً حدود مجاورین تثبیت شده است یا خیر. الف- در صورتی که ملک مجاورین قبلاً تثبیت شده باشد^۱ ماده ۷۸ آیین نامه قانون ثبت مقرر می‌دارد «در مواردی که ملکی قبلاً تحدید شده، حدود مجاورین که بعداً تحدید می‌شود، باید با آن تطبیق و تبعیت نماید» بنابراین در صورت

۱- مقصود از حد تثبیت شده آن است که حد مورد نظر در تحدید حدود ملک مجاور تعیین گردیده و ظرف مهلت قانونی اعتراض نسبت به آن واصل نشده و یا اگر واصل گردیده، تعیین تکلیف نهایی شده باشد.

حاضر تحدید حدود به عمل آمده ملاک عمل قرار گرفته و از آن تبعیت خواهد شد. ب- در صورتی که حدود مجاورین قبلاً ثبت نشده باشد؛ در این فرض با توجه به عدم حضور مستدعی ثبت و یا نماینده‌ی او و مجاورین با عنایت به اینکه حدود مجاورین تثبیت نشده است چاره‌ای جز تحدید آگهی نیست.

نکته: در مورد املاکی که در اجرای قانون اصلاحات اراضی به زارعین واگذار شده یا در سهم اختصاصی مالک قرار گرفته است استثنائاً در صورت عدم حضور مالک یا مجاورین، تحدید حدود براساس اظهار معتمدین و مطلعین محل نیز قابل انجام است. (ماده ۱۲۴ قانون ثبت)

۱۷ **گزینه ج صحیح است.** اشتباهات مؤثر اشتباهاتی هستند که باعث کتمان حقیقت می‌شوند و هدف اصلی انتشار آگهی‌ها را زایل می‌سازند که در صورت وجود این قبیل اشتباهات آگهی تجدید می‌گردد. اشتباهات مؤثر اعم است از اشتباه در شماره‌ی پلاک (اصلی و فرعی)، اشتباه یا عدم ذکر نام یا نام خانوادگی متقاضی ثبت یا قائم مقام قانونی وی، اشتباه در محل وقوع ملک، اشتباه در نوع ملک و یا عدم ذکر نوع ملک، عدم رعایت ماده ۱۴ قانون ثبت از لحاظ این که در انتشار آگهی تحدیدی، رعایت ترتیب شماره املاک نشده باشد و اشتباه غیرمؤثر که از درجه اهمیت کمتری برخوردار است و در جریان امر خللی وارد نمی‌کند؛ لذا موجب تجدید آگهی نمی‌گردد اعم است از اشتباه در مضاف‌الیه نام و نام خانوادگی یا عدم قید آن، عدم قید و یا اشتباه در ذکر برخی از شرکاء، اشتباه در نشر آگهی به نام فروشنده و... در این خصوص، می‌توانید به فهرست اشتباهات ثبتی مصوب ۱۳۵۳/۲/۲۸ مراجعه نمایید.

۱۸ **گزینه ج صحیح است.** در ضمن تحدید ملک مورد تقاضا حد فاصل ملک مزبور با املاک مجاور (در صورت وجود فاصل) نیز توصیف می‌شود. در این خصوص چهار فرض متصور است:

۱) حد فاصل اختصاصاً متعلق به ملک مورد تقاضاست؛ در صورتی که حد فاصل به صورت یک دیوار و اختصاصاً متعلق به ملک مورد تقاضا باشد، ملک مجاور فاقد دیوار باشد، حد ملک مورد ثبت با این عبارت توصیف می‌شود «حد شمال به طول..... متر دیواری است به پلاک.....»

۲) حد فاصل اختصاصاً متعلق به ملک مجاور است. در صورتی که حد فاصل به

صورت دیواری باشد که اختصاصاً متعلق به مجاور باشد و ملک مورد ثبت فاقد دیوار باشد، این‌گونه توصیف می‌شود «حد شمال به طول..... متر به دیوار پلاک.....»

۳) هر یک از ملک مورد تقاضا و ملک مجاور دارای حد فاصل مجزا و مختص به خود است. در صورتی که هر یک از املاک مورد تقاضا و مجاور دارای یک دیوار اختصاصی و مجزا باشند با این عبارت قابل وصف است «حد شمالی به طول..... متر دیواری است به دیوار پلاک.....»

۴) یک حد فاصل مشترک مابین دو پلاک است: هرگاه یک دیوار به صورت مشترک مابین دو ملک وجود داشته باشد و متعلق به هر دو باشد، به این شرح بیان می‌شود: «حد شمالی به طول..... متر دیواری است اشتراکی با پلاک.....»

۱۹ ▶ **گزینه د صحیح است.** در این خصوص به ماده ۱۴۲ قانون ثبت، ماده ۱۰۴ مکرر آئین نامه قانون ثبت و ماده ۲۸ آئین نامه مصوب ۱۳۳۶/۲/۲۸ و ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی فرهنگی جمهوری اسلامی ایران نگاه کنید.

۲۰ ▶ **گزینه الف صحیح است.** در مواردی ضرورتی به انتشار آگهی تحدید حدود نیست، این موارد عبارتند از:

۱- هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی، تثبیت و معین باشد (تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت و ماده ۱۷ آئین نامه اجرائی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی مصوب ۵۲)

۲- در مورد تحدید حدود اعیان احدائی در اراضی دارای سند مالکیت به اذن مالک زمین (ماده ۱۰۴ آئین قانون ثبت املاک)

۳- در مورد اسنادی که برای بافت مسکونی روستاها صادر می‌شود بند الف و ج ماده ۹ آئین نامه اجرائی ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران

۴- برای املاک ملی شده‌ای که به موجب قانون ملی شدن جنگل‌ها واگذار می‌شود بدون انتشار آگهی تحدیدی و طبق نقشه و صورت مجلس تنظیمی، سند مالکیت صادر خواهد شد. (شقوق ۱ و ۲ بند ۳۴۸ مجموعه‌ی بخشنامه‌های ثبتی)