



سوالات امور ثبتي قوه قضائيه - مردادماه ۱۴۰۴

۱- در مواردی که انجام معاملات مستلزم تعیین قیمت عادلانه روز از طرف کارشناس رسمی است، نظریه اعلام شده حداکثر تا چند ماه از تاریخ صدور معتبر خواهد بود؟

۱) ۱۲ (۲) ۳ (۳) ۶ (۴) ۹

۲- هرگاه قرار کارشناسی به نظر دادگاه باشد و دادگاه نیز نتواند بدون انجام کارشناسی انشای رأی نماید، پرداخت دستمزد کارشناس به ترتیب در مرحله بدوی و «تجدید نظر» به عهده کدام مورد است؟

۱) خوانده - خواهان

۲) دادگاه - تجدید نظر خواه

۳) خواهان - تجدید نظر خواه

۴) دادگاه - خواهان

۳- هرگاه قرار کارشناسی به نظر دادگاه باشد و دادگاه نیز نتواند بدون انجام کارشناسی انشای رأی نماید، پرداخت

۳- کدام مورد صحیح است؟

۱) کارشناس مکلف به قبول امر کارشناسی که از سوی دادگاه به او ارجاع شده میباشد مگر اینکه (۱) دارای عذری موجه باشد

۲) پرداخت هزینه کارشناسی از وظایف دادگاه است

۳) دادگاه فقط در صورت درخواست طرفین دعوا میتواند قرار ارجاع امر به کارشناسی صادر کند.

۴) ملاک اعتبار نظر اکثریت در صورتی است. است که کارشناسان از نظر تخصص با هم مساوی نباشند

۴- هرگاه کارشناس رسمی با سوء نیت ضمن اظهار عقیده در امر کارشناسی بر خلاف واقع چیزی بنویسد و یا در اظهار عقیده کتبی خود راجع به امر کیفری و یا حقوقی تمام ما وقع را ذکر نکند و یا بر خلاف واقع چیزی ذکر کرده باشد کدام مورد زیر محسوب میشود؟

۲) گزارش با سوءنیت

۱) دخالت در امور قضایی

۴) جاعل در اسناد رسمی

۳) خیانت در امانت



۵- مطابق قوانين و مقررات کدام مورد صحيح نيست؟

۱) مطالبه ضرر يا يا . جبران خسارت از کارشناس در صلاحيت دادسرا و و دادگاه انتظامي (۱) کارشناسان رسمي نيست.

۲) هرگاه يکي از اصحاب دعوا از تخلف کارشناس متضرر شده باشد در صورتي که تخلف کارشناس سبب اصلي در ايجاد خسارات به متضرر باشد ميتواند از کارشناسي مطالبه ضرر نمايد

۳) نظر کارشناس براي دادرس طريقت دارد و نه موضوعيت دادرس در قبول يا رد نظر کارشناس . قبول يا رد نظر کارشناس مختار است. لذا طرفين د نظر کارشناس دعوا نمي توانند از کارشناس مطالبه ضرر يا جبران خسارت نمايند.

۴) هرگاه يکي از طرفين دعوا از تخلف کارشناس متضرر شود، مطابق قوانين و مقررات مربوط ميتواند از کارشناس مطالبه جبران خسارت نمايد.

۶- کارشناس رسمي دادگستري منتخب دادگاه از کارمندان رسمي استخدامي سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مي باشد و پرونده ارجاعي نيز مربوط به يکي از ادارات کل آن سازمان است. کدام مورد در خصوص کارشناسي ارجاعي، صحيح است؟

۱) در صورت داشتن پستهاي مديريتي انجام کارشناسي از سوي کارشناس مجاز نيست

۲) انجام کارشناسي با توجه به قرار صادره دادگاه مجاز بوده و کارشناس مکلف به اجراي قرار کارشناسي است و از مصاديق تخلف انتظامي محسوب نمي شود

۳) انجام کارشناسي از سوي کارشناس مجاز نيست و از مصاديق جهات رد مي باشد و در صورت انجام، تخلف انتظامي محسوب مي شود

۴) با توجه به اينکه سازمان ثبت اسناد و املاک وابسته به قوه قضائيه است انجام کارشناسي ارجاعي بلامانع است

۷- کدام يک از موارد زير از مصاديق تخلفات انتظامي کارشناسان رسمي نيست؟

۱) مسامحه و سيل نگاري در اظهار نظر هر چند مؤثر در تصميمات مراجع صلاحيت دار باشد يا نباشد.



۲) افشای اسرار و استاد محرمانه

۳) سوء رفتار و اعمال خلاف شئونات شغلی

۴) اظهار نظر کارشناسی همزمان با مطرح بودن پرونده شکایت انتظامی علیه کارشناس رسمی

۸- مطابق قانون آیین دادرسی کیفری کدام مورد در خصوص نقص نظریه کارشناسی با ضرورت اخذ

کارشناس از انسوی بازپرس صحیح است؟

۱) بازپرس موارد لازم را در صورت مجلس درج و به کارشناس دیگر محول می کند

۲) در صورتی که کارشنایی بدون عذر موجه در بازپرسی جهت ادای توضیح در خصوص موارد نقص نظریه کارشناسی

۳) اعلامی از سوی بازپرس مندرج در صورت مجلس حاضر نشود. جاب می شود

۴) بازپرس بدون درج موارد لازم در صورت مجلس و ابلاغ به کارشناسی، مستقیماً کارشناسی را به کارشناسی دیگری محول می کند

۹- مطابق آیین نامه اجرایی ماده ۱۸۷ قانون برنامه سوم توسعه، کدام مورد صحیح است؟

۱) احراز زوال صلاحیت اخلاقی با رفتاری هر یک از وکلا کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده در حدود وظایف و اختبارات مرکز وکلاء کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه می باشد

۲) نظارت و پیگیری شد نسبت به عملکرد و کلا و کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده به ویژه بررسی و تحقیق در خصوص تخلفات آنان و همچنین بررسی وضعیت و عملکرد آنان در حدود وظایف و اختبارات هیئت نظارت می باشد

۳) رسیدگی تجدید نظر نسبت به تصمیمات در مورد رد صلاحیت اخلاقی و رفتاری قبول شدگان در آزمون یا شاغلین وکالت و کارشناسی در حدود وظایف و اختبارات هیئت تعیین صلاحیت میباشد.

۴) رسیدگی تجدید نظر نسبت به تصمیمات در مورد زوال صلاحیت اخلاقی با رفتاری هر یک از وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده در حدود وظایف و اختبارات هیئت نظارت میباشد

۱۱- رسیدگی به تعارض اسناد مربوط به کدام بنده ماده ۲۵ قانون ثبت است؟

۱) ماده ۲۵ - بند ۵



۱۲- کدام نوع از وکالت معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است و تا مدت معین نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک ندارد؟

(۱) وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیر منقول

۱۳- فرصت سازمان تامین اجتماعی برای اتصال به سامانه الکترونیک ثبت اسناد چند وقت است؟

(۱) یک سال (۲) ۲ سال (۳) ۶ ماه (۴) ۳ ماه

۱۴- با توجه به قانون تملک آپارتمانها کدام مورد درست است؟

ماده ۳ قانون تملک آپارتمان ها - حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت های مشترک غیر قابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود.

۱۵- کمیسیونها و شوراهای طبق قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول کدام موارد را باید در سامانه ثبت نمایند؟

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول ماده ۸ مراجع قضائی، کمیسیون ها، شوراهای و سایر مراجع ذی صلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور ابنیه و املاک و اراضی تعیین شده اند، مکلفند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به ایجاد و سلب هر گونه حق عینی و همچنین آرای قطعی صادره در خصوص تغییر کاربری یا تخریب بنا در مورد هر پلاک ثبتی را با ذکر مختصات جغرافیایی موضوع رأی از طریق سامانه به صورت آنی به سازمان اعلام نمایند سازمان موظف است اطلاعات مذکور را آنی در دفتر الکترونیک املاک درج نماید.

۱۶- در مورد صدور سند ملک دارای حکم تخریب کدام مورد درست است؟

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول ماده ۱۰ تبصره ۶ - چنانچه در سامانه موضوع این ماده در رابطه با واحدی از یک آپارتمان ادعای مالکیت درج شده و یکی از کمیسیونهای ماده (۹۹) و ماده (۱۰۰) قانون شهرداری در خصوص آن رأی به اخذ جریمه صادر با رأی مذکور به دلیل عدم پرداخت جریمه منجر به صدور رأی تخریب بنا شده باشد؛ حسب مورد شهرداریها بخشداری ها و دهیارها مکلفند گواهی پایان کار ساختمان را صادر نمایند و لیکن میزان و علت جریمه قسمت مشترک و جریمه های قسمتهای اختصاصی باید در گواهی پایان کار ذکر شود

سازمان موظف است در سند مالکیت تفکیکی هر واحد میزان و علت جریمه قسمتهای اختصاصی و همچنین قسمتهای مشترک به نسبت مساحت اختصاصی را ذکر نماید در این صورت تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر، صرفاً در صورت پرداخت جریمه ذکر شده در هر سند به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ



شاخص سالانه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران امکان پذیر است صدور سند مالکیت مانع از اجرای رأی صادره از کمیسیونهای مذکور و اعمال قوانین و مقررات مرتبط با شهرداری ها نمی باشد.

اگر اخذ گواهی پایان کار برای آن آپارتمان منوط به انجام اقدامات و اصلاحاتی غیر از پرداخت جریمه باشد. سازمان مکلف است سند مالکیت هر واحد را صرفاً در صورت انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت اختصاصی آن واحد و پرداخت سهم واحد مذکور از هزینه انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت‌های مشترک صادر نماید نحوه تعیین و وصول هزینه و انجام اقدامات و اصلاحات قسمت‌های مشترک به موجب آیین نامه ای است که با همکاری وزارتخانه های کشور و راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می شود و به تصویب هیئت وزیران میرسد در صورتی که یک واحد ساختمانی دارای حکم قلع و قمع کامل باشد صدور سند مالکیت برای آن واحد ممنوع است و . و صرفاً باید نام متصرف قانونی آن، واحد در اختیار مصرف قانونی سازمان قرار گیرد.

۱۷- کدام مورد جزو تکالیف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت جهاد کشاورزی سازمان امور اراضی کشور در خصوص اراضی و مستحدثات داخل در محدوده طرح هادی روستاها و اراضی زراعی و باغهای خارج از محدوده قانونی شهرها نیست؟

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول ماده ۱۰ تبصره ۳ - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت جهاد کشاورزی سازمان امور اراضی کشور مکلفند حسب مورد در خصوص اراضی و مستحدثات داخل در رزی سازمان محدوده طرح هادی روستاها و اراضی زراعی و باغهای خارج از محدوده قانونی شهرها ضمن شناسایی متصرفان املاک مذکور نسبت به تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی (یوتی. ام) اقدام نموده و پس از استعلام از سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور و سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر عدم تداخل محدوده مورد تصرف با اراضی عمومی از جمله اراضی ملی منابع طبیعی اراضی مستحدث و موات مراتب را جهت صدور سند مالکیت به سازمان اعلام کنند. سازمان موظف است نقشه های مذکور را در هر پلاک اصلی منظم به اسامی متصرفین قانونی قطعات شناسایی شده جهت اطلاع مردم در سامانه موضوع این ماده، درج و نیز در محل الصاق نماید در صورتی که اشخاص ذی نفع به نقشه مذکور یا متصرفان اعلام شده اعتراض داشته باشند باید ظرف شش ماه از تاریخ بارگذاری اعتراض خود را در سامانه ثبت نمایند معترض مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را در سامانه درج نماید. در این صورت صدور سند مالکیت موکول به حکم قطعی دادگاه خواهد بود در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض گواهی تقدیم دادخواست را ارائه نکند اداره ثبت محل مکلف به صدور سند مالکیت برای متصرف قانونی است.

۱۸- درج شناسه یکتا برای واحدهای در حال ساخت جزو وظایف کدام نهاد است؟



کي معاملات قانون الزام به ثبت رسمي معاملات اموال غير منقول ماده ۱۴ - سازمان مکلف است براي املاکي که دستور نقشه آن شامل تعداد طبقات سطح اشغال مجاز و تعداد واحدهای هر طبقه توسط مراجع قانوني صادر کننده پروانه ساختماني صادر شده است امکان تنظيم سند رسمي تقسيم نامه بين مالکان را در سامانه ثبت الکترونيک اسناد فراهم. فراهم سازد و براي هر در واحد آن دستور نقشه شناسه يکتا تخصيص دهد. تنظيم سند رسمي اعمال حقوقي موضوع ماده (۱) اين قانون صرفاً با استفاده از استفاده از شناسه يکتاي مذکور امکان پذير است.

۱۹- کدام مورد صحيح مي باشد؟

ماده ۱۳ قانون حدنگار تبصره ۲ - در استانهایی که ايجاد شعبه يا شعب ديگر از هيأت نظارت ثبت استان ضرورت داشته باشد رئيس سازمان آن شعبه يا شعب را با همان تركيب اعضاء و اختيارات تأسيس مي کند. همچنين در صورت ضرورت با پيشنهاد رئيس سازمان و تصويب رئيس قوه قضائيه شعبه يا شعب ديگري از شوراي عالي ثبت با همان تركيب اعضاء و اختيارات ايجاد ميشود و يکي از مديران کل کل . مسلط به امور ثبتي با حکم رئيس سازمان جايگزين معاون املاک يا اسناد سازمان در شعب جديد آن شورا مي گردد.

۲۰- شخصي در سال ۴ براي شکايت از رای صادره هيئت نظارت در قالب بند ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت در سال ۹۵ به اداره ثبت مراجعه مينمايد وضعيت اين شکايت به چه صورت است؟

قانون ثبت ماده ۲۵ تبصره ۵ - در مورد بندهای یک و پنج و هفت رای هيأت نظارت براي اطلاع ذی نفع به مدت بيست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس به موقع اجرا گذارده ميشود. **وصول شکايت از ناحيه ذينفع چنان چه قبل از اجرای رای باشد اجرای رای و رای را موقوف مينمايد و رسيدگی و تعيين تکليف با شوراي عالي ثبت خواهد بود.** هرگاه شوراي عالي ثبت در تجديد رسيدگی رای هيأت نظارت را تاييد نمايد عمليات اجرائي تعقيب مي گردد.

۲۱- کدام يک از از مشاغل زير جزو شغلهاي مغاير با شغل ۱ شغل سردفتری نميباشد؟

ماده ۱۵ قانون دفاتر اسناد رسمي مشاغل زير منافی شغل سردفتری و دفتریاری است

(۱) قضاوت و وکالت دادگستري و عضويت در موسسات دولتي و وابسته بدولت و شهرداريها

(۲) اشتغال بامر تجارت بنا به تعريف ماده يک قانون تجارت

(۳) عضويت در هيأت مديره و مديريت عامل شرکتهای تجاری و بانکها و يا موسسات بيمه و موسسات دولتي و يا وابسته بدولت



۴) مدیریت روزنامه یا مجله اعم از مدیر مسئول یا مدیر داخلی و صاحب امتیاز و سردبیر (به استثناء نشریه کانون سردفتران و مجلاتی که صرفاً جنبه علمی داشته باشد)

تبصره ۱ - تدریس در دانشکده ها و مدارس عالی با اجازه وزارت دادگستری مانع از اشتغال به شغل سردفتری و یا دفتریاری نخواهد بود.

۲۲- کدام مورد جزو موارد مشمول قانون تعیین تکلیف نمی باشد؟

قانون تعیین تکلیف ماده ۱ - به منظور صدور اسناد مالکیت **ساختمانهای احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی** که منشأ تصرفات متصرفان نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت ر اسناد مالکیت برای **اراضی کشاورزی و نسقهای زراعی و باغاتی** که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمیباشد در هر حوزه ثبتی هیات یا هیاتهای حل اختلاف که در این قانون هیات نامیده میشود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه رئیس اداره یا قائم مقام وی و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می گردد. هیات مذکور با بررسی مدارک و د و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و ثبت یا جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رای می کند.

۲۳ - مدت زمان مجاز متعاملین برای مراجعه به دفترخانه پس از درج پیش نویس قرارداد در سامانه الکترونیکی ثبت اسناد چند روز است؟

آیین نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول - ماده ۱۰ - طرفین پیش نویس قرارداد مکلفند **حداکثر ظرف مدت پنج روز** پس از درج پیش نویس قرارداد در سامانه جهت انجام اقدامات لازم به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمایند. در این صورت سردفتر مراتب را در سامانه تایید را در سامانه تایید و ثبت حضور مینماید. در صورت عدم تایید سردفتر مبنی بر مراجعه در مهلت مقرر پیش نویس قرارداد از سامان سامانه حذف و به طرفین اعلام میشود.

۲۴ - محل مراجعه جهت صدور اجرائیه برای چک بلامحل صادر شده در دبی کجاست؟

آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ماده ۱۸۳ - درخواست اجرای چک از ثبت محلی که بانک طرف صادر کننده چک در آن محل واقع است به عمل میآید برای صدور اجرائیه در مورد چک باید اوراق زیر به ثبت محل تسلیم شود:

۱) تقاضانامه مخصوص صدور اجرائیه

۲) اصل و فتوکپی مصدق چک و برگشتی آن



تبصره - درخواست اجرای چک های صادره از شعب بانکهای ایرانی خارج از کشور در اجرای ثبت تهران به عمل می آید.

۲۵- در صورت عدم تایید بعضی مالکیت ضی از مالکین عرصه برای اعیانی بری فرد دیگر نحوه اقدام به چه صورت است؟

قانون تعیین تکلیف ماده ۷- در مناطقی که مالک عرصه و اعیان یکی نباشد و مورد معامله اعیان ملک باشد، چنانچه مالک عرصه در هیات حاضر و مالکیت متقاضی اعیان را نسبت به عرصه تایید نماید، هیات به به عر درخواست وی رسیدگی و با احراز تصرفات مالکانه متقاضی اعیانی رای به صدور سند مالکیت عرصه و اعیان می دهد. **در صورت عدم مراجعه مالک یا عدم تایید مدارک ارائه شده هیات با حفظ حقوق مالک عرصه رای به صدور سند مالکیت اعیان برای مالک با مالکان میدهد** و مراتب را به اداره ثبت محل جهت صدور سند اعلام مینماید.

۲۶- سر دفتر اسناد رسمی موظف به ثبت کدام یک از موارد زیر طبق قانون حمایت از خانواده نمی باشد؟

۲۷- هزینه اجرای افراز چه زمانی دریافت میشود؟

قانون افراز ماده ۳ - هزینه تفکیک مقرر در ماده ۱۵۰ قانون اصلاحی ثبت اسناد و املاک در **موقع اجرای تصمیم قطعی بر افراز** بوسیله واحد ثبتی دریافت خواهد شد

۲۸- کدام آگهی ثبتی سه بار منتشر میشود؟

قانون ثبت ماده ۱۰ قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید - اعلان مزبور در ظرف سی روز سه مرتبه منتشر می شود

(این آگهی در حقوق ثبت به آگهی مقدماتی معروف است.)

۲۹- کدام مورد در اظهار نامه درج نمی شود؟

آیین نامه قانون ثبت ماده ۲۲ - اظهار نامه شامل نکات زیر خواهد بود

۱- نام و نام خانوادگی شماره شناسنامه یا کد ملی و محل صدور آن و نام پدر و سمت دهنده اظهار نامه

نسبت به ملک مورد درخواست و محل اقامت مستدعی ثبت



۲- تابعيت مستدعي ثبت

۳- نوع مال غير منقولی که درخواست ثبت آن ميشود با تعيين محل وقوع ملک حوزه ثبتي، بخش يا روستا و شماره پلاک اعم از اصلي و فرعي حدود و مشخصات اجزاء و متعلقات آن و آدرس محل اقامت متقاضی و آدرس ملک

۴- بهای ملک در تاريخ درخواست ثبت طبق قيمت منطقه بندي

۵- شرح حقوق عيني که براي اشخاص در آن ملک است با تعيين صاحبان حقوق و همچنين حقوق عيني (مستدعي ثبت در املاک مجاور دارد

لذا پاسخ حقوق ارتفاقي

۳۰- اعتبار مدت حکم طلاق چقدر است؟

انقضای مهلت فرجام خواهی است

قانون حمايت از خانواده ماده ۳۳ - مدت اعتبار حکم. شش ماه پس از تاريخ ابلاغ رای فرجامی يا

۳۱- کدام یک جزوه وظايف دبیر هیئت قانون تعيين تکليف نيست؟

آيين نامه قانون تعيين تکليف ماده ۱۰ - کارشناس موظف است نسبت به امور ارجاعي ظرف مدت ۲۰ روز پس از دريافت قرار کارشناسي با حضور متقاضی به محل مراجعه و نقشه ارائه شده را با تصرفات فعلي و مدارک خريد تطبيق دهد و در صورتی که تصرفات مالکانه و بلا معارض متقاضی يا متقاضيان احراز شود و تصرفات وی با ميزان خريداري و يا سهم مشاعي منطبق باشد صورتجلسه احراز تصرف حاوی «خلاصه وضعيت ثبتي ملک آخرين مالک رسمي نحوه خريد متقاضی از مالک و . و حدود آن مساحت عرصه، قدمت اعيان، نوع ملک حقوق ارتفاقي شماره فرعي و اصلي بخش نحوه تصرفات ارزش عرصه و اعيان، نوع حد فاصل و پلاک مجاورين را با ذکر سلسله ايدی تنظيم و به امضاء چهار نفر از مجاورين يا معتمدین محلی و نیز متقاضی رسانيده و به همراه نقشه ترسيمی به دبیر هيات تسليم نمايد.

۳۲- نظريه فقهای محترم شورای نگهبان قانون اساسی مبنی بر اینکه ((از لحاظ واگذاری کل عين

مرهونه به مرتهن در صورتی که قيمت آن بيش از دين باشد مغاير با موازين شرعی تشخيص داده شده است. با کدام ماده قانون ثبت مرتبط است؟

بخشنامه شماره ۹۴۲۷/۸۶/۱ - ۱۰/۹/۱۳۸۶ - نظر به اینکه بر اساس نظريه شماره ۴۸۴۹ - ۱۹/۹/۱۳۶۴ فقهای محترم شورای نگهبان قانون اساسی ماده ۳۴ قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ از لحاظ واگذاری کل عين مرهونه به مرتهن در صورتی که قيمت آن بيش از دين باشد مغاير با موازين شرعی تشخيص داده شده است، لذا آن قسمت از ماده مذکور که واگذاری مال مرهون به بستانکار را بدون در نظر گرفتن قيمت آن و



ميزان بدهي مجاز شناخته است قابليت اجرا ندارد و ادارات ثبت اسناد و املاك مكلف اند در صورت نبودن خريدار با توجه به عموماًت بالاخص ماده ۷۸۱ قانون مدني از طريق برگزاري مزايده نسبت به وصول مطالبات به مرتهن به ميزان طلب قانوني وي اقدام و مازاد را به راهن مسترد نمايند

قانون ثبت ماده ۳۴ - در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و كليه معاملات شرطي و رهنی راجع به اموال غير منقول در صورتيكه بدهكار ظرف مدت مقرر در سند بدهي خود را نپردازد بستانكار ميتواند وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظيم كننده سند درخواست كند.

۳۳- شغلهاي مغاير با شغل سردفترى از دواج کدامند؟

به نظامنامه دفاتر ازدواج و طلاق ماده ۱-۴ زير را ميتوان به سردفترى ثبت ازدواج و طلاق انتخاب كرد

الف - اتباع بيگانه

ب - كساني كه تحت ولايت با قيمومت هستند؛

ب - محكومان به انفصال دائم از خدمات دولتي قضايي يا وكالت دادگستري و همچنين محكومان به انفصال موقت از خدمات و مشاغل مزبور در مدت انفصال يا تعليق

ت - محكومان به ارتكاب جرائم منافي عفت و همچنين محكومان به جرائمى كه مطابق قانون مستلزم محروميت از بعضى حقوق اجتماعى مذکور در قانون مجازات اسلامي است در مدت محروميت؛

ت - معتادان به مشروبات الكلي مواد مخدر و روانگردان

ج - اشخاص فاقد صلاحيت اخلاقي يا سوء شهرت

ج- دارندگان پايه هاي قضايي، وكلاي دادگستري سران دفاتر اسناد رسمي، دفتر ياران، كاركنان رسمي،

پيماني و قراردادي موضوع ماده (۵) قانون مديريت خدمات كشوري مصوب ۱۳۸۶

تبصره - ممنوعيت مذکور در بند "ج" "ج" شامل سردفتران شاغل قبل از تاريخ ۱۳۹۴/۱۰/۲۶ موضوع تبصره هاي الحاقى به ماده ۲ نظامنامه مصوب ۱۳۷۸ نمى شود.

قانون مديريت خدمات كشوري ماده ۵ - دستگاه اجرايي كليه وزارتخانه ها، مؤسسات دولتي، مؤسسات يا نهادهاي عمومي غير دولتي شرکتهای دولتي و كليه دستگاههايي كه شمول قانون بر آنها مستلزم ذكر و يا تصريح نام است از از قبيل شركت ملي نفت ايران سازمان گسترش و نوسازي صنايع ايران، بانك مركزي بانك ها و بيمه هاي دولتي دستگاه اجرايي ناميده مي شوند. ه



۳۴- طبق قانون حدنگار وظیفه تهیه نقشه های مورد نیاز بر عهده کدام سازمان است؟

قانون حدنگار ماده الحاقی ۱۰/۱۱/۱۳۹۵ - فعالیتهای مرتبط با نقشه برداری و اطلاعات مکانی عکسبرداری هوایی، تهیه و تولید نقشه های پوششی و شهری در مقیاس های مختلف و نظارت بر آن در بخش غیر نظامی بر عهده **سازمان نقشه برداری کشور** است. استانداردها و دستورالعمل های مربوط توسط سازمان برنامه و بودجه کشور با رعایت جهت گیریهای کشور از جمله آمایش سرزمین تهیه و ابلاغ می شود.

۳۵- نسبت به املاکی که در ثبت عادی تحدید شده برای تحدید حدود در ثبت عمومی چگونه رفتار میشود؟

آیین نامه قانون ثبت ماده ۸۲ - نسبت با ملاکی که در ثبت عادی تحدید شده و در ثبت عمومی آگهی نوبت ملاکی که آن منتشر میشود **باید در آگهی های تحدیدی برای آن ملک نیز وقت تحدید داد و روز مقرر نماینده در محل حاضر شده** در زیر صورت مجلس سابق بنویسد که از این تاریخ : تاریخ تا مدت سی روز اعتراض بر حدود و حقوق ارتفاقی پذیرفته میشود.

۳۶- در کدام یک از اعمال حقوقی زیر درخواست ثبت از خریدار پذیرفته می شود؟

آیین نامه قانون ثبت ماده ۳۰ - **در صلح های محاباتی که برای مصالح حق فسخ قید شده** درخواست ثبت از متصالح با قید حق فسخ برای مصالح پذیرفته میشود و مشمول ماده ۳۳ قانون ثبت نیست سند مالکیت این قبیل املاک با قید حق فسخ بنام متصالح صادر و پس از سقوط حق خیار متصالح میتواند بدون ذکر حق فسخ سند مالکیت جدید بگیرد.

۳۷- متولی ثبت موقوفه خاص کیست؟

پانه ۳۵ - در آیین نامه قانون ثبت ماده ۳۵ - درخواست ثبت نسبت بموقوفات خاصه بعهده **متولی** و نسبت باملاک که بنفع اشخاص معینی حبس شده بعهده متصدی امور حبس است معذک هر یک از . از موقوف علیهم و محبوس لهم نیز می توانند درخواست ثبت نمایند.

۳۸- کدام یک جزو اشتباهات موثر در انتشار آگهی تحدید حدود نیست؟

فهرست اشتباهات ثبتی - مصوب ۱۳۵۳/۳/۲۸ هیأت نظارت ثبت منطقه

ج - اشتباهات موثر در آگهی تحدیدی

اشتباه در شماره پلاک اعم از اصلی یا فرعی یا عدم ذکر هر یک از آنها



اشتباه يا عدم ذكر نام يا نام خانوادگي متقاضی ثبت يا قايم مقام قانونی وی
اشتباه در محل وقوع ملک و همچنين عدم ذكر محل وقوع ملک
اشتباه در نوع ملک همچنين عدم ذكر نوع ملک

عدم رعايت ماده ۱۴ قانون ثبت به اين ترتيب که در انتشار آگهي تحديدي رعايت ترتيب شماره املاک
نشده باشد

عدم رعايت ماده ۶۷ آيين نامه قانون ثبت که بايد فاصله انتشار آگهي تحديد و روز تحديد حدود کمتر D
از بيست ۶۷ آيين نامه روز و بيش از ۶۰ روز نباشد

در صورتی که با وجود اطلاع اداره از وقوع معامله قبل از انتشار آگهي تحديدي اشتباها آگهي تحديدي به
نام فروشنده منتشر شده باشد

د - اشتباهات غير موثر در آگهي تحديدي

اشتباه در مضاف اليه نام خانوادگي يا عدم قيد آن

عدم قيد و يا اشتباه در ذكر نام و نام خانوادگي بعضی از شرکا مشروط بر اين که حداقل نام و نام خانوادگي
يکي از متقاضيان صحيح آگهي شده باشد

اشتباه در ذكر مقدار مورد تقاضا اعم از اين که بيشتر يا کمتر آگهي شده باشد

اشتباه در نشر آگهي به نام فروشنده در صورتی که اطلاع اداره از وقوع معامله پس ! پس از انتشار آگهي
تحديد باشد

انتشار آگهي تحديد حدود اختصاصی قبل از آگهي انتشار ماده ۱۴ قانون ثبت

۳۹- در کدام يك از موارد زير حق الاجرا تعلق نمی گيرد؟

آيين نامه اجرای مفاد استناد و رسمي لازم الاجرا ماده ۱۶۵ - هرگاه محرز شود که متعهد در تاريخ ابلاغ
اجرائيه ورشکسته يا محجور بوده است حق الاجرا تعلق نمی گيرد.



۴۰- اگر وثيقه معرفي شده کمتر از بدهي بدهکار باشد نحوه عمل به چه صورت است؟

آيين نامه اجرائي مفاد اسناد رسمي لازم الاجرا ماده ۱۱۶ - در مواردی که موضوع وثيقه قبل از ختم عمليات اجرائي به حکم قوانين خاص به تملك ثالث در مي آيد و يا به علت عدم تکافوي مورد وثيقه متعهدله به کل طلب خود نمي رسد متعهدله ميتواند براي وصول مانده طلب طبق مقررات اجرائي راجع به اسناد ذمه از طريق اداره ثبت اقدام کند.

۴۱- اعتراض مدیون نسبت به تشخیص بانک از مقدار اصل و سود پرداختی مدیون در چه مرجعی قابل رسیدگی است ؟

آيين نامه اجرائي مفاد اسناد رسمي لازم الاجرا ماده ۱۷۵ در مورد مطالبات بانکها تشخيص اينکه از مبلغ پرداختي مدیون چه مقدار بابت اصل طلب ميباشد با بستانکار است اگر مدیون نسبت به تشخيص بستانکار معترض باشد مرجع رفع اختلاف دادگاه صلاحيت دار خواهد بود

۴۲- در مورد چک چه کسانی می توانند تقاضای صدور اجرائیه که کنند؟

آيين نامه اجرائي مفاد اسناد رسمي لازم الاجرا ماده ۱۸۹ - دارنده چک که حق تقاضای صدور اجرائيه دارد اعم است از کسی که چک در وجه او صادر گردیده يا به نام او ظهنرويسي شده يا حامل چک (در مورد چک های در وجه حامل)

۴۳- کدام مورد جزو مواردی که باعث تجديد مزايده مي شود نيست؟

بايد آگهي مزايده طبق مقررات تجديد شود آيين نامه اجرائي رای مفاد اسناد رسمي لازم الاجرا ماده ۱۳۸ - در موارد زیر فروش از درجه اعتبار ساقط است و

۱- هر گاه فروش در روز و ساعت ساعت و يا محلي که در آگهي معين شده به عمل نياید

۲- هرگاه بدون جهت قانونی مانع خريد کسی شوند و يا بالاترين قيمتي را که پيشنهاد شده است رد کنند

۳- در صورتی که مزايده بدون حضور نماينده دادررا به عمل آيد

۴- در صورتی که مباشرين فروش و کارمندان اداره ثبت در خريد شرکت کرده باشند

۴۴- میزان مرخصی استحقاقی سردفتران اسناد رسمي چقدر است؟



آيين نامه اجرائي مفاد اسناد رسمي لازم الاجرا ماده ۶۰ - سردفتر يا دفتر يار به شرح زير مجاز به استفاده از مرخصي مي باشد:

الف - مرخصي استحقاقی

ميزان مرخصي سالانه يك ماه در سال و مدت مرخصي ساعتی حداكثر ۳ ساعت در روز است و نبايد از ۹۶ ساعت در سال تجاوز نمايد.

۴۵- شرايط بازنشستگي سردفتران اسناد رسمي مستعفي به چه صورت است؟

آيين نامه اجرائي مفاد اسناد رسمي لازم الاجرا ماده ۸۴ - در مواردی که سردفتر يا دفتر يار مستعفي شود در صورت داشتن حداقل پانزده سال تمام سابقه اشتغال و پرداخت حق بيمه موضوع ماده (۷۵) آيين نامه پس از رسيدن به سن ۶۰ سال تمام می تواند از بيمه ی درمانی و نيز دريافت مستمری به نسبت سنوات مدت اشتغال برخوردار شود.

۴۶- آیا می توان زوج را بابت مهریه عند الاستطاعه ممنوع الخروج کرد؟

نظريه خورش شماره نظريه ۳۳۰۵/۷ تاريخ نظريه ۱۳۹۰/۰۵/۲۴ نظريه مشورتي قوه قضائيه به دواير ثبتی:

سند ازدواج نسبت به مبلغ مهریه از جمله اسناد لازم الاجراست و با توجه به بند ج ماده ۲ آيين نامه ۱ اجرائي مفاد اسناد رسمي لازم الاجرا مصوب ۱۳۸۷ با تقاضای زوجه دفترخانه ازدواج مربوطه مکلف به صدور اجرائيه است و قيد عند الاستطاعه بودن مهریه در سند ازدواج مانع صدور اجرائيه ثبتی نیست.

صدور دستور ممنوع الخروج کردن زوج بابت مهریه در اجرائي ثبت نیز تابع شرايط مندرج در ماده ۲۰۱ آيين نامه اجرائي مفاد اسناد رسمي لازم الاجرا بوده و فرقی در عندالمطالبه يا عند الاستطاعه بودن مهریه در ماده مرقوم پيش بينی نشده است

آيين نامه اجرائي مفاد اسناد رسمي لازم الاجرا ماده ۲- درخواست اجراء مفاد اسناد رسمي از مراجع ذيل به عمل می آيد

الف - در مورد اسناد رسمي لازم الاجراء نسبت به ديون و اموال منقول و املاک ثبت شده و نيز املاک مورد وثيقه و اجاره مشمول قانون روابط موجر و مستأجر اعم از اينکه ملک مورد وثيقه و اجاره ثبت شده يا در جريان ثبت باشد از دفترخانه ای که سند را ثبت کرده است. در مورد ساير اسناد راجع به املاکی که ثبت در دفتر املاک نشده است برای اجراء ، مفاد مفاد سند د ذينفع بايد به دادگاه صالحه مراجعه کند.



ب - در مورد وجه يا مال موضوع قبوض اقساطي از ثبت محل و در اين مورد بايد اصل و تصوير گواهي شده قبوض اقساطي و سند پيوست تقاضانامه به ثبت محل داده شود. در تهران تقاضا نامه اجراي قبوض اقساطي به اجراء داده ميشود.

ج - در مورد مهریه و تعهداتي که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده نسبت به اموال منقول و ساير تعهدات (به استثنای غير منقول از دفتری که سند را تنظيم کرده است و نسبت به اموال غير منقول که در دفتر املاک به ثبت رسیده است از دفتر اسناد رسمي تنظيم کننده سند

د - در مواردی که موجد بعلت عدم وصول وجه قبوض اقساطي تخلیه مورد اجاره را بخواهد بايد به دفتر اسناد رسمي تنظيم کننده سند مراجعه نمايد

آيين نامه اجراي مفاد اسناد رسمي لازم الاجرا ماده ۲۰۱ - در مواردیکه متعهد در اجراي ماده ۱۷ قانون گذرنامه مصوب سال ۱۳۵۱ ممنوع الخروج گرديده باشد چنانچه شخص ممنوع الخروج بنا به ضرورت بخواهد براي یک نوبت حداکثر به مدت ۶ ماه از کشور خارج شود خود يا اشخاص ثالث ميبايست ملکی را جهت تضمين مراجعت مديون به کشور معرفي و در صورتيکه ملک در رهن و يا بازداشت نباشد، پس از ارزيابي توسط کارشناس رسمي و قطعيت آن صورتمجلسي با حضور رئيس ثبت رئيس و يا مسنول اجرا تنظيم و مراتب جهت بازداشت ملک و انعکاس در سوابق ثبتي به اداره ثبت مربوطه اعلام ميگردد و بديهي است در صورت مراجعت متعهد و معرفي خود ظرف مهلت مقرر از ملک مذکور رفع توقيف شده و ممنوع الخروجی برقرار ميشود در غير اينصورت بدون رعايت مستثنیات دين طلب بستانکار و حقوق اجرايي با فروش ملک مذکور از طريق مزايده استيفاء خواهد شد

انديشه رساي شريف