



تشریح کامل سؤالات آزمون‌های کارشناسی رسمی

«رشته امور ثبتی»

دادگستری و قوه قضائیه

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

از سال ۱۳۸۱ تا سال ۱۴۰۳



مؤلف: مهندس محمد عظیمی آقداش
کارشناس رسمی دادگستری



سرشناسه:
عنوان و نام پدیدآور:
مشخصات نشر:
مشخصات ظاهری:
شابک:
وضعیت فهرست نویسی:
یادداشت:
موضوع:
موضوع:
موضوع:
موضوع:
رده بندی کنگره:
رده بندی دیویی:
شماره کتابشناسی ملی:
اطلاعات رکورد کتابشناسی:

عظیمی آقداش، محمد، ۱۳۵۰-

تشریح کامل سوالات آزمون های کارشناسی رسمی (رشته امور ثبتی) دادگستری و قوه قضائیه ویژه مهندسان: راه و ساختمان، نقشه برداری و کارشناسان ثبتی و حقوقی از سال ۱۳۸۰ تا سال ۱۴۰۲/مؤلف محمد عظیمی آقداش.

تهران: نوآور، ۱۴۰۳.

۴۵۲ص.

۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۷۶۷-۹

فیپا

چاپ پنجم.

کارشناسان دادگستری -- ایران -- آزمون ها و تمرین ها

-- Iran -- Examinations, questions, etc. Court-appointed experts

ثبت -- ایران -- آزمون ها -- Recording and registration -- Iran -- Examinations

کانون وکلای دادگستری -- ایران -- آزمون ها -- Bar associations -- Iran -- Examinations

۱۶۲۶KMH

۳۴۷/۵۵۰۶۷

۹۹۲۵۶۱۴

فیپا

تشریح کامل سوالات آزمون های کارشناسی رسمی (رشته امور ثبتی)

مؤلف: مهندس محمد عظیمی آقداش

ناشر: نوآور

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۷۶۷-۹



نشر نوآور

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 می باشد. لذا هر گونه استفاده از
کل یا قسمتی از این کتاب (از قبیل هر نوع چاپ، فتوکپی،
اسکن، عکس برداری، نشر الکترونیکی، هر نوع انتشار به صورت
اینترنتی، سی دی، دی وی دی، 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 می گیرند.

@Noavarpub



صفحه رسمی انتشارات نوآور در شبکه های اجتماعی

فهرست مطالب

بخش اول: آزمون‌های کارشناسی رسمی شورای عالی (کانون).....	۹
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی شورای عالی (کانون) سال ۱۳۸۱.....	۱۰
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی شورای عالی (کانون) سال ۱۳۸۴.....	۱۶
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی شورای عالی (کانون) سال ۱۳۸۶.....	۲۵
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی شورای عالی (کانون) سال ۱۳۸۸.....	۵۶
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی شورای عالی (کانون) سال ۱۳۹۰.....	۷۷
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی شورای عالی (کانون) سال ۱۳۹۵.....	۹۹
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی شورای عالی (کانون) سال ۱۳۹۸.....	۱۲۹
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی شورای عالی (کانون) سال ۱۴۰۲.....	۱۵۶
بخش دوم: آزمون‌های کارشناسی رسمی دادگستری (مرکز).....	۱۸۰
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری (مرکز) سال ۱۳۸۰.....	۱۸۱
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری (مرکز) سال ۱۳۸۱.....	۱۸۹
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری (مرکز) سال ۱۳۸۳.....	۲۰۲
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری (مرکز) سال ۱۳۸۵.....	۲۱۸
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری (مرکز) سال ۱۳۸۶.....	۲۴۵
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری (مرکز) سال ۱۳۹۰.....	۲۷۰
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری (مرکز) سال ۱۳۹۳.....	۳۰۰
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری (مرکز) سال ۱۳۹۶.....	۳۳۶
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری (مرکز) سال ۱۴۰۰.....	۳۶۶
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری (مرکز) سال ۱۴۰۲.....	۳۸۸
آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی مرکز (قوه قضائیه) سال ۱۴۰۳.....	۴۱۷
بخش سوم: حل نمونه مسائل مرتبط با آزمون‌های امور ثبتی.....	۴۴۷
حل نمونه مسائل مرتبط با آزمون‌های امور ثبتی.....	۴۴۸

نشر نوآور ضمن ارج نهادن و قدردانی از 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 کتابی 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 نقص و 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 غلط‌های محتوایی و املایی برخورد نمودید، لطفاً این موارد را در کتاب و یا برگه جداگانه‌ای یادداشت نمایید و به صورت عکس، به همراه ذکر نام و شماره تماس خود، از طریق منوی بالای سایت نوآور، قسمت پشتیبانی (تیکت) و یا اسکن کردن بارکد زیر به واحد علمی ارسال نمایید، تا این موارد بررسی شده و در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی کتاب، اعمال و اصلاح گردد و باعث هرچه پربارتر شدن محتوای 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، به منظور تقدیر و تشکر از این همدلی و همکاری علمی و فرهنگی، پس از بررسی کارشناسان نوآور، در صورتی که اصلاحات درست و بجا باشد، متناسب با میزان موارد ارسال شده، به رسم ادب و قدرشناسی، کد تخفیفی جهت خرید کتاب‌های نشر نوآور به شما ارائه می‌شود.

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

در همین راستا از طریق پشتیبانی سایت (تیکت) با ما در ارتباط باشید.

QR Code Scan

دسترسی سریع به پشتیبانی (تیکت)

واحد علمی - گزارش اصلاحات



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

کتاب حاضر با عنوان راهنمای تشریح کامل سؤالات آزمون‌های کارشناسی رسمی رشته-امور ثبتی، با بیش از ۱۰۶۶ سؤال از مجموع ۱۹ دوره آزمون‌های برگزار شده توسط مرکز امور مشاوران حقوقی، وکلاء و کارشناسان قوه قضائیه و شورای عالی کارشناسان رسمی دادگستری، از سال ۱۳۸۱ تا سال ۱۴۰۴ 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 (مرداد ماه سال ۱۴۰۴)، برای استفاده داوطلبان عزیز و شرکت‌کنندگان گرامی در آزمون‌های کارشناسان رسمی دادگستری، تکمیل، ویرایش و به‌روز شده‌است.

امید آن که در سایه الطاف حضرت حق 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 براساس آموخته‌ها و تجارب علمی و عملی خود و دیگران در امور ثبتی، دین خود را نسبت به جامعه خویش آدا کرده باشیم.

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 امور ثبتی

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب

مطابق با قانون حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان مصوب سال ۱۳۴۸ و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۵۰، برای ناشر محفوظ و منحصرأ متعلق به نشر نوآور است. لذا هر گونه استفاده از کل یا قسمتی از مطالب، اشکال، نمودارها، جداول و تصاویر این کتاب، در دیگر کتب، مجلات، نشریات، سایت‌ها، شبکه‌های اجتماعی و موارد دیگر، و نیز هر گونه بهره‌برداری از مطالب این کتاب تحت هر عنوانی از قبیل چاپ، فتوکپی، اسکن، تایپ از آن، تهیه فایل پی دی اف و عکس‌برداری از کتاب، و همچنین هر نوع انتشار به صورت اینترنتی، الکترونیکی، سی دی، دی وی دی، فیلم، فایل صوتی یا تصویری و غیره بدون اجازه کتبی از نشر نوآور ممنوع و غیرقانونی بوده و شرعاً نیز حرام است، و متخلفین تحت پیگرد قانونی و قضایی قرار می‌گیرند.

ماده ۲۳ قانون حمایت حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان:

هر کس تمام یا قسمتی از اثر دیگری را که مورد حمایت این قانون است بنام خود یا بنام پدیدآورنده بدون اجازه او و یا عالمأ و عامداً بنام شخص دیگری غیر از پدیدآورنده، نشر یا پخش یا عرضه کند به حبس تأدیبی از ۶ ماه تا ۳ سال محکوم خواهد شد. با توجه به اینکه هیچ کتابی از کتب نشر نوآور به صورت فایل ورد یا پی دی اف و موارد این‌چنین، توسط این انتشارات در هیچ سایت اینترنتی و یا شبکه اجتماعی ارائه نشده است، لذا در صورتی که هر سایت، کانال و گروهی در شبکه‌های اجتماعی اقدام به تایپ، اسکن و یا موارد مشابه نماید و کل یا قسمتی از متن کتب نشر نوآور را در رسانه‌های مذکور قرار دهد و یا اقدام به فروش آن نماید، توسط کارشناسان امور اینترنتی این انتشارات که روزانه محتوای سایت‌ها و شبکه‌های اجتماعی را پایش می‌نمایند، بررسی و در صورت مشخص شدن هرگونه تخلف، ضمن اینکه این کار از نظر قانونی غیر مجاز و از نظر شرعی نیز حرام می‌باشد، وکیل قانونی انتشارات از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، پلیس فتا (پلیس رسیدگی به جرایم رایانه‌ای و اینترنتی) و نیز سایر مراجع قانونی، اقدامات مقتضی را به عمل آورده، و طی انجام مراحل قانونی و اقدامات قضایی، خاطیان را مورد پیگرد قانونی و قضایی قرار داده و کلیه خسارات وارده به این انتشارات و مؤلف از متخلفان اخذ خواهد شد.

همچنین در صورتی که هر یک از کتابفروشی‌ها، اقدام به تهیه کپی، جزوه، چاپ دیجیتال، چاپ افست و ... از کتب انتشارات نوآور نموده و اقدام به فروش آن نمایند، ضمن اطلاع‌رسانی تخلفات کتابفروشی مزبور به سایر همکاران و مؤزّعین محترم، از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، اتحادیه ناشران، و انجمن ناشران دانشگاهی و نیز مراجع قانونی و قضایی اقدام به استیفای حقوق خود از متخلف می‌نماید.

بعضاً مشاهده می‌شود که افراد ناآگاه بدون اطلاع از موارد و ماده قانون فوق (و حتی گاه با نیت کمک به دیگران) اقدام به انتشار فایل کتاب ناشر در شبکه‌های اجتماعی یا فضای مجازی می‌نمایند و با اینکار علاوه به وارد نمودن خسارات جبران‌ناپذیر به ناشر و مؤلف، باعث تعطیلی و بیکاری خیل عظیمی از شاغلین در بسیاری از مشاغل مربوط به کتاب مانند ناشر، مؤلف، کتابفروشی، لیتوگرافی، صحافی، چاپخانه، موزع و ... می‌گردند. و از طرف دیگر شخص خاطی با این کار مورد شکایت حقوقی و کیفری ناشر و مؤلف قرار می‌گیرد و باید علاوه بر پرداخت تمامی خسارات وارده به ناشر و مؤلف، متحمل جزای حبس تأدیبی نیز باشد. لذا خواهشمند است با آگاهی از مطالب فوق، ناشران را در ارائه خدمات هر چه بیشتر و بهتر یاری فرمایید.

خرید، فروش، تهیه، استفاده و مطالعه از روی نسخه غیراصل کتاب،

از نظر قانونی غیرمجاز، و شرعاً نیز حرام است.

انتشارات نوآور از خوانندگان گرامی خود درخواست دارد که در صورت مشاهده هر گونه تخلف از قبیل موارد فوق، مراتب را از طریق تلفن‌های انتشارات نوآور به شماره‌های ۰۲۱-۶۶۴۸۴۱۹۰ و یا از طریق منوی بالای سایت نشر نوآور، قسمت پشتیبانی (تیکت) و یا اسکن کردن بارکد زیر به واحد مدیریت ارسال نمایید، تا از تضييع حقوق ناشر، پدیدآورنده و نیز خود خوانندگان محترم جلوگیری به عمل آید، و در راستای انجام این امر مهم، به عنوان تشکر و قدردانی، از کتب انتشارات نوآور نیز هدیه دریافت نمایند.

QR Code Scan

دسترسی سریع به پشتیبانی (تیکت)

واحد مدیریت - گزارش تخلفات



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 از سال ۱۳۸۱ تا سال ۱۴۰۴» مستند به درس‌نامه امور ثبتی در سه بخش به شرح زیر:

بخش اول: آزمون‌های کارشناسی رسمی شورای عالی کارشناسان (کانون) شامل:

- سؤالات آزمون سال ۱۳۸۱ (شامل ۱۰ سؤال)
- سؤالات آزمون سال ۱۳۸۴ (شامل ۲۲ سؤال)
- سؤالات آزمون سال ۱۳۸۶ (شامل ۷۰ سؤال)
- سؤالات آزمون سال ۱۳۸۸ (شامل ۵۵ سؤال)
- سؤالات آزمون سال ۱۳۹۰ (شامل ۶۰ سؤال)
- سؤالات آزمون سال ۱۳۹۵ (شامل ۶۰ سؤال)
- سؤالات آزمون سال ۱۳۹۸ (شامل ۶۰ سؤال)
- سؤالات آزمون سال ۱۴۰۲ (شامل ۵۹ سؤال)

بخش دوم: آزمون‌های کارشناسی رسمی قوه قضائیه (مرکز) شامل:

- سؤالات آزمون سال ۱۳۸۰ (شامل ۲۵ سؤال)
- سؤالات آزمون سال ۱۳۸۱ (شامل ۳۰ سؤال)
- سؤالات آزمون سال ۱۳۸۳ (شامل ۴۰ سؤال)
- سؤالات آزمون سال ۱۳۸۵ (شامل ۷۰ سؤال)
- سؤالات آزمون سال ۱۳۸۶ (شامل ۷۰ سؤال)
- سؤالات آزمون سال ۱۳۹۰ (شامل ۸۰ سؤال)
- سؤالات آزمون سال ۱۳۹۳ (شامل ۹۰ سؤال)
- سؤالات آزمون سال ۱۳۹۶ (شامل ۸۰ سؤال)
- سؤالات آزمون سال ۱۴۰۰ (شامل ۶۵ سؤال)
- سؤالات آزمون سال ۱۴۰۲ (شامل ۶۰ سؤال)
- سؤالات آزمون سال ۱۴۰۳ (شامل ۶۰ سؤال)

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 پرسنل 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 شده است.

توضیح ضروری: با عنایت به تشابه منابع پاسخ سؤالات و تعدد آنها و نیز کاملاً تشریحی و توصیفی بودن جواب سؤالات آزمون‌های 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 گاه فقط با انتخاب گزینه مشخص شده است.

به بهانه اتمام این اثر، در اول جمادی‌الثانی ۱۴۳۹ قمری، مصادف با ۲۹ بهمن ۱۳۹۶ خورشیدی، با تسلیت ایام فاطمیه و گرامی داشت 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.

محمد عظیمی آقداش

توضیحات ویرایش سال ۱۴۰۴

خوانندگان فرهیخته و همراهان گرامی حوزه امور ثبتی

در راه تکامل علمی، تغییر و به‌روزرسانی امری اجتناب‌ناپذیر است. همان‌گونه که قوانین با گذر زمان اصلاح می‌شوند، این اثر نیز به اقتضای تحولات منابع و درسنامه‌ها، مورد بازنگری قرار گرفته است.

به آگاهی می‌رساند:

با توجه به اصلاحات اخیر در «درسنامه امور ثبتی»، ارجاعات درج‌شده در ذیل برخی سؤالات که پیش‌تر صرفاً جهت اطلاع و تکمیل آگاهی آورده شده بود، در این نسخه حذف گردیده است.

نکته مهم:

این تغییر به هیچ عنوان از غنای علمی کتاب نکاسته است؛ چرا که پاسخ‌های تشریحی در این اثر، از ابتدا کامل، جامع و مستقل تدوین شده و هر پاسخ در ذات خود، راهنمایی کافی برای درک موضوع بوده است. ارجاعات تنها جهت ارتباط بیشتر با منابع آموزشی درج می‌شدند، نه به‌عنوان بخشی از پاسخ.

اکنون هر پاسخ، بی‌نیاز از ارجاع، چراغ راه شماست.

با این حال، برای ژرفای بیشتر، مطالعه همراه با نسخه ویرایش شده «درسنامه امور ثبتی» توصیه می‌گردد.

امید آن‌که این گام، با همت و تلاش شما، روشنی‌بخش مسیر پُرثمر آزمون کارشناسی رسمی باشد.

با احترام و آرزوی توفیق روزافزون

مؤلف کتاب تشریح کامل سؤالات آزمون‌های کارشناسی رسمی رشته امور ثبتی

بخش اول

آزمون‌های کارشناسی رسمی شورای عالی (کانون)

آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی

شورای عالی (کانون) 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: صورتمجلس تفکیکی

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 نسخه ای 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 راساً 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 علی ای 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.

اطلاعات تکمیلی

ابلاغیه دستورالعمل تفکیک آپارتمانها

به منظور ایجاد وحدت رویه در تفکیک آپارتمانها در کلیه واحدهای ثبتی دستورالعمل تفکیک آپارتمانها، مصوب ۱۳۸۲/۰۵/۲۰ در (۳۰) بند به واحدهای ثبتی شده است:

۱- پذیرش درخواست تفکیک از طریق دفاتر اسناد رسمی همراه با گواهی مصدق شده پایان کار به وسیله مالک یا قائم مقام وی تسلیم رئیس واحد ثبتی یا مسئول مربوطه می شود. افراد غیر صالح حق تسلیم درخواست را ندارند.

۲- متصدی دفتر اوقات که با مسئولیت رئیس واحد ثبتی از بین کارمندان شاغل و مجرب و مورد اعتماد تعیین می گردد مکلف است با رعایت دقیق نوبت و مراعات کامل حق تقدم پس از تعیین وقت بازدید و ثبت آن در دفتر فیش مربوطه را صادر و به متقاضی تسلیم نماید.

۳- ضوابط تفکیک آپارتمانها به ویژه رئوس آن و همچنین مدارک لازم برای امر تفکیک آپارتمان به نحوی که برای مراجعین قابل درک باشد اجماعاً از طریق تابلو اعلانات واحد ثبتی به آگاهی مراجعین برسد و رعایت نوبت بر اساس زمان مراجعه مردم جزء اصول مسلم قرار گیرد.

۴- متصدی دفتر اوقات یک روز قبل از موعد تعیین شده پروندهها را از بایگانی اخذ به ضمیمه درخواستهای واصله نزد مسئول اداره ارسال می دارد تا با توجه به نوبت و متناسب با حجم کار نسبت به تعیین نماینده و نقشه بردار اقدام و پروندهها را ارجاع دهد و نام و نام خانوادگی و سمت متصدیان اقدام را در دفتر اوقات منعکس نماید.

۵- متصدی تعیین وقت هنگام بررسی تقاضا با توجه به تعداد واحدهای مسکونی و اداری و تجاری قید شده در پایان کار حتی المقدور تعداد پرونده متناسب برای یک روز کاری در نظر بگیرد که انجام نقشه برداری آنها میسر باشد و با توجه به مشکل ایاب و ذهاب و امر ترافیک به ویژه در کلان شهرها موجب مراجعه مجدد مراجعین، نمایندگان و نقشه برداران به محل نگردد.

۶- نماینده و نقشه‌بردار پس از بازدید از محل وقوع ساختمان و تطبیق محدوده پلاک ثبتی و گواهی پایان کار صادره با وضع موجود محل چنانچه مانعی برای انجام تقاضا نباشد نسبت به نقشه‌برداری ساختمان در همان روز اقدام نماید. در صورتی که به دلیل کثرت واحدهای آپارتمانی نیاز به زمان بیشتری باشد مراتب را ضمن تهیه گزارش با ذکر مقدار کاری که انجام شده و مدت زمانی که برای انجام بقیه کار لازم است به مسئول واحد ثبتی اعلام نماید مسئول اداره چنانچه گزارش را کافی دانست و تأیید کند اجازه ادامه کار را برای یک یا روزهای بعد صادر خواهد نمود.

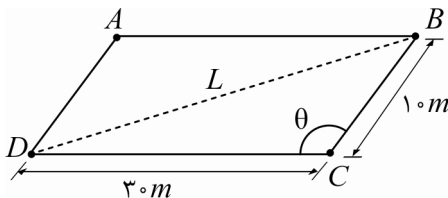
۷- نماینده یا نقشه‌بردار ثبت حق ندارد به هیچ علتی موجب بایگانی شدن پرونده قبل از ختم عملیات تفکیکی گردد مگر اینکه گزارش کار را تهیه و تسلیم نموده مسئول اداره دستور کتبی دایر بر بایگانی نمودن پرونده را صادر نماید و بایگانی شدن پرونده به دلائل غیر موجه مسئولیت شدید خواهد بود.

۸- همکاران نقشه‌بردار باید در موقع برداشت و تعیین طول ابعاد مفروضات ساختمان نهایت دقت را در اندازه‌گیری‌ها نموده به ویژه از لحاظ محاسبه مساحت از هرگونه بی‌دقتی و مسامحه در این مورد که موجب تضییع حق مالک یا مالکین آپارتمان‌ها و یا خریداران بعدی خواهد شد، پرهیز نمایند. مسئولین واحدهای ثبتی در این مورد مسئولیت مستقیم داشته و در صورت مشاهده این گونه تخلفات باید بدون هیچ‌گونه اغماض ضمن معرفی متخلف یا متخلفین مراتب را گزارش نماید در غیر این صورت شخصاً مسئول خواهند بود.

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.

پاسخ گزینه (۳) است.

۲. زمینی به شکل متوازی‌الاضلاع به ابعاد (10×30) متر به مساحت $259/80$ مترمربع است. قطر بزرگ آن در روی زمین که به صورت افقی اندازه‌گیری شود برابر است با:



۱- $31/62$ متر

۲- $35/06$ متر

۳- $36/05$ متر

۴- $31/22$ متر

ک پاسخ:

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

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

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

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

$$S_{BCD} = 129/9 = \frac{1}{2} (10)(30) \sin \theta \Rightarrow \theta \angle 12^\circ$$

$$L^2 = (10)^2 + (30)^2 - 2(10)(30) \cos 12^\circ = 1300$$

$$L = 36/05 \text{ m}$$

پاسخ گزینه (۳) 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

✓ پاسخ: مطابق ماده ۱۰۴ آیین‌نامه 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.

پاسخ گزینه (۲) است.

۴. در صلح‌های محاباتی که برای مصالح حق فسخ قید شده آیا درخواست ثبت از متصالح با کدام یک از گزینه‌های 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 می‌شوند.

✓ پاسخ:

مطابق ماده ۳۰ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک؛ در صلح‌های محاباتی که برای مصالح حق فسخ قید شده درخواست ثبت از متصالح با قید حق فسخ برای مصالح پذیرفته می‌شود. سند مالکیت این قبیل املاک با قید فسخ به نام متصالح صادر و پس از سقوط حق خیار متصالح می‌تواند بدون ذکر حق فسخ سند مالکیت جدید بگیرد.

پاسخ گزینه (۲) است.

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

۱-۲۵۰۰۰

۲-۴۰۰۰

۳-۱۲۵۰۰

۴-۱۰۰۰۰

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

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

$$\text{مقیاس} = \frac{4\text{cm}}{1\text{km}} = \frac{4\text{cm}}{1 \times 1000 \times 100} = \frac{1}{25000}$$

پاسخ گزینه (۲) 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.

کهباسخ: تفکیک اعیان

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.

پاسخ گزینه (۴) است.

۷. در مورد تجدید تعیین حدود انتشار آگهی مربوطه در چه صورت به طور اختصاصی منتشر خواهد شد؟

۱- به هیچ وجه آگهی اختصاصی برای یک ملک منتشر نمی‌شود.

۲- در صورتی که درخواست کننده پرداخت هزینه آگهی و فوق‌العاده مأمورین و غیره را به اداره ثبت مربوطه بپردازد.

۳- در صورتی که درخواست کننده دو برابر هزینه آگهی و غیره را به اداره ثبت مربوطه بپردازد.

۴- در صورت صدور رأی هیأت نظارت مبنی بر انتشار آگهی تحدیدی.

کهباسخ:

بند ۲۸۹ بخشنامه‌های ثبتی:

پس از انتشار آگهی تحدیدی عمومی یک قطعه و یا یک بخش نسبت به شماره‌هایی که تعیین حدود نشده انتشار آگهی تحدیدی اختصاصی به تقاضا و به هزینه متقاضی مانعی ندارد ولی اگر اشخاص متعددی درخواست انتشار آگهی تحدیدی اختصاصی نسبت به شماره‌های یک قریه یا یک قطعه یا یک بخش بنمایند رعایت شماره ترتیب همان قریه و قطعه یا بخش لازم است.

روش تهیه و انتشار آگهی: املاکی که به واسطه عدم حضور مالک یا جهات دیگر در اجرای ماده ۱۴ قانون ثبت، تحدید نشده یا به اصطلاح از تحدید خارج شده باشند در صورتی که به استناد تبصره ذیل ماده ۱۵ قانون ثبت، نتوان آنها را تحدید نمود در این صورت به درخواست مستدعی ثبت یا قائم مقام قانونی او و هزینه شخصی وی با ذکر علت می‌توان نسبت به آن ملک تحدید حدود اختصاصی به عمل آورد.

ماده ۱۳ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی: هرگاه در مورد قسمتی از ملک مورد درخواست متقاضی، قبلاً اظهارنامه ثبتی پذیرفته نشده یا تقدیم نشده باشد، هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، به واحد ثبتی ابلاغ می‌کند. واحد ثبتی مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، مراتب را در اولین آگهی نوبتی و تحدید حدود به صورت هم زمان به اطلاع عموم برساند. تبصره: چنانچه ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد، واحد ثبتی آگهی تحدید حدود را به صورت اختصاصی منتشر می‌کند.

آگهی تحدید اختصاصی: آگهی تحدید اختصاصی، ذیل آگهی تحدیدی مطرح می‌گردد با این توضیح که چنانچه تحدید حدود ملک که اداره ثبت آن را آگهی کرده به لحاظ عدم حضور مالک یا نماینده وی تعطیل شود، به درخواست و هزینه مالک، آگهی تحدید اختصاصی منتشر می‌شود.

مطابق تبصره ۴ ماده ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک؛ چنانچه ملک سابقه ثبت نداشته باشد و متقاضی به عنوان مالک متصرف است و هیأت حل اختلاف به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه به واحد ثبتی ابلاغ کند ثبت مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه مراتب را ضمن اولین آگهی نوبتی، به اطلاع عموم برساند، تحدید حدود این قبیل املاک با درخواست متقاضی به صورت تحدید حدود اختصاصی انجام می‌شود.

پاسخ گزینه (۲) است.

۸. نماینده ثبت پس از تحدید حدود ملک چه موقع پیش‌نویس سند مالکیت تهیه می‌کند؟

۱- بلافاصله بعد از تحدید حدود

۲- پس از تطبیق و تکمیل

۳- بعد از سپری شدن مهلت

۴- در صورت عدم اعتراض و در صورت اعتراض پس از صدور حکم دادگاه

پاسخ: مطابق ماده ۸۴ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک؛ نمایندگان محدّد باید پس از خاتمه عملیات تحدیدی و ثبت صورتمجلس تعیین حدود صورتمجلس مزبور را با پرونده‌های مجاورین تطبیق نموده و پس از تکمیل آن پیش‌نویس سند مالکیت را تهیه و ضمیمه پرونده به شعبه بایگانی تسلیم نمایند.

پاسخ گزینه (۲) است.

۹. اختلافات ملکی که در شورای عالی ثبت مورد رأی قرار می‌گیرد سوابق و پرونده برای طرح در شورا توسط کدام واحد تکمیل و به شورا ارسال می‌شود؟

۱- واحد ثبتی مربوطه

۲- هیأت نظارت

۳- امور املاک

۴- دفتر سازمان ثبت مربوط به شورا

پاسخ:

ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرائی قانون رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت: در هر مورد که نسبت به آراء مذکور در بندهای ۱ و ۵ و ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قبل از اجرای رأی اعتراض شود ثبت محل پرونده ثبتی را با کلیه سوابق به دبیرخانه شورای عالی ثبت ارسال خواهد داشت.