



استخدام یار

دفتریاری

- درسنامه جامع همراه با خلاصه مباحث به انضمام نکات مهم آزمونی
- مجموعه سوالات آزمونی ادوار گذشته با پاسخنامه کاملا تشریحی
- همراه با سوالات تالیفی بر اساس منابع جدید با پاسخنامه تشریحی
- ارائه آزمون های خودسنجی با پاسخنامه کاملا تشریحی

■ قانون و آیین نامه ثبت اسناد و املاک

■ قانون مدنی

■ قانون و آیین نامه دفاتر اسناد رسمی

■ معارف و احکام اسلامی

■ ادبیات فارسی

■ اطلاعات عمومی و هوش

مؤلف:

گروه مولفین

انتشارات
اندیشه ارشد

فهرست

بخش اول: قانون و آیین نامه ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ با اصلاحات بعدی ۵	
نمونه سؤالات قانون و آیین نامه ثبت اسناد و املاک.....	۹۱
پاسخنامه نمونه سؤالات قانون و آیین نامه ثبت اسناد و املاک.....	۱۰۱
بخش دوم: قانون مدنی.....	۱۰۱
نمونه سؤالات قانون مدنی.....	۲۱۹
پاسخنامه نمونه سؤالات حقوق مدنی.....	۲۳۸
بخش سوم: قانون و آیین نامه دفاتر اسناد رسمی.....	۲۵۳
نمونه سؤالات قانون و آیین نامه دفاتر اسناد رسمی.....	۲۶۹
پاسخنامه نمونه سؤالات قانون و آیین نامه دفاتر اسناد رسمی.....	۲۷۷
بخش چهارم: معارف و احکام اسلامی.....	۲۸۵
نمونه سؤالات معارف و احکام اسلامی.....	۴۳۰
پاسخنامه سؤالات معارف و احکام اسلامی.....	۴۶۱
نکات مهم احکام شرعی.....	۴۷۰
بخش پنجم: ادبیات فارسی.....	۴۹۱
نمونه سؤالات ادبیات فارسی.....	۶۶۸
پاسخنامه نمونه سؤالات ادبیات فارسی.....	۶۸۰
بخش ششم: اطلاعات عمومی و هوش.....	۶۹۱
آزمون استدلال منطقی شماره ۱.....	۷۴۷
پاسخنامه آزمون استدلال منطقی شماره ۱.....	۷۵۰
آزمون استدلال منطقی شماره ۲.....	۷۵۱
پاسخنامه آزمون استدلال منطقی شماره ۲.....	۷۵۳
آزمون استدلال منطقی شماره ۳.....	۷۵۴
پاسخنامه آزمون استدلال منطقی شماره ۳.....	۷۵۷

۷۵۹.....	آزمون استدلال منطقی شماره ۴.....
۷۶۱.....	پاسخنامه آزمون استدلال منطقی شماره ۴.....
۷۶۲.....	آزمون استدلال منطقی شماره ۵.....
۷۶۴.....	پاسخنامه آزمون استدلال منطقی شماره ۵.....
۷۶۵.....	نمونه سوالات اطلاعات عمومی و هوش.....
۷۷۰.....	پاسخنامه سوالات اطلاعات عمومی و هوش.....
۷۷۱.....	سوالات توانایی‌های ذهنی در حل مسئله.....
۷۷۶.....	پاسخنامه سوالات توانایی‌های ذهنی در حل مسئله.....

بخش اول

قانون و آیین نامه ثبت اسناد و املاک

بخش اول

قانون و آیین نامه ثبت اسناد و املاک

مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ با اصلاحات بعدی

باب اول تشکیلات اداری ثبت

ماده ۱ - در هر حوزه ابتدائی به اقتضاء اهمیت محل یک اداره یا دائرة ثبت اسناد و املاک تأسیس می شود ممکن است هر اداره یا دائرة ثبت دارای شعبی باشد .

ماده ۲ - مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی توانند انجام وظیفه نمایند - اقدامات آن ها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.

 **تست** اقدامات صاحبان دفاتر اسناد رسمی در خارج از محل مأموریت خود

(۱) بایستی به تأیید دادگاه محل برسد .

(۲) باید به تأیید ثبت استان برسد .

(۳) باید به تأیید ثبت محل برسد .

(۴) اثر قانونی ندارد .

✓ (ج) گزینه ۴ صحیح است . ر.ک به ماده ۲ ق.ث

مواد ۳ و ۴ و ۵ ملغی شده است .

ماده ۶ - برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان هیأتی به نام نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می شود. هیأت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می نماید. برای این هیأت یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد .

 **تست** (هیأت نظارت مرکب از چه کسانی هستند ؟

(۱) رئیس ثبت شهرستان و دو نفر قاضی

(۲) رئیس کل دادگستری استان و مدیر کل ثبت و یک نفر سر دفتر اسناد رسمی

(۳) مدیر کل ثبت استان و قائم مقام او و یک نفر قاضی

(۴) مدیر کل ثبت استان و قائم مقام او و دو نفر قاضی

✓ ج) گزینه ۴ صحیح است .ر.ک به ماده ۶ ق.ث

📌 (تست) هیأت نظارت در کجا تشکیل می شود؟

✓ ج) گزینه ۳ صحیح است . ر.ک به شهری ، غلامرضا ، منبع پیشین ، ش ۱۱۱ قسمت ج ،
(۱) شهرستان (۲) بخش (۳) مراکز استان (۴) فقط تهران
ص ۹۹ و ماده ۶ اصلاحی ق.ث

ماده ۷ - دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاک و عده و نوع و ترتیب آن ها مطابق نظامنامه که از طرف وزارت عدلیه تنظیم می شود معین خواهد شد .
ماده ۸ - مراجعه به دفاتر املاک برای اشخاص ذی نفع مطابق مقررات نظامنامه وزارت عدلیه جایز است

باب دوم - ثبت عمومی

◀ فصل اول- اعلان ثبت و تحدید حدود

ماده ۹ - در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دائره ثبت وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دائره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیر منقول واقعه در هر ناحیه اقدام می کند .

ماده ۱۰ - قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه حدود ناحیه مزبور و این که املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان درجراید به اطلاع عموم خواهد رسید - اعلان مزبور در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می شود.

ماده ۱۱ - از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هر یک معین شده در روزنامه ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد. مأمور انتشار آگهی ها پس از انتشار و الصاق آگهی ها 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)

تبصره « در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت بآنها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته می شود که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد چنانچه تقاضای ثبت نسبت به این قبیل املاک به یکی از عناوین مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ باشد در صورتی تقاضای

ثبت پذیرفته می‌شود که تقاضا کننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود بان عنوان و یا بر تصرف کسی که تقاضا کننده قائم مقام قانونی او محسوب می‌شود داشته باشد»

📄 تست (اظهارنامه یک باب خانه در تاریخ ۱۳۷۱/۱۰/۴ پذیرفته شده تاریخ انتشار آگهی نوبتی)
 ماده ۱۱ ق.ث (را تعیین کنید؟

۱ (۱۳۷۱/۳/۱ - ۱۳۷۱/۲/۱)
 ۲ (۱۳۷۱/۱۲/۱ - ۱۳۷۱/۱۱/۱)
 ۳ (۱۳۷۱/۱۲/۱۵ - ۱۳۷۱/۱۱/۱۵)
 ۴ (۱۳۷۱/۱۱/۱۵ - ۱۳۷۱/۱۱/۱)

✓ ج (گزینه ۱ صحیح است . ماده ۵۹ آئین نامه ق.ث و ماده ۱۱ ق.ث

📄 تست (ملکی که در تاریخ ۱۳۷۸/۱/۲۰ اظهارنامه آن پذیرفته شده است تاریخ انتشار آگهی نوبتی آن کدام است ؟

۱ (۱۳۷۸/۳/۱ و ۱۳۷۸/۲/۱)
 ۲ (۱۳۷۸/۳/۱۰ و ۱۳۷۸/۲/۱۰)
 ۳ (۱۳۷۸/۴/۱ و ۱۳۷۸/۳/۱)
 ۴ (۱۳۷۸/۵/۱ و ۱۳۷۸/۶/۱)

✓ ج (گزینه ۴ صحیح است . ر.ک به ماده ۵۹ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک و مصوب ۱۳۱۷ و ماده ۱۱ ق.ث

📄 تست (ملکی در تاریخ ۱۳۷۶/۴/۱۲ قبول ثبت شده است (اظهارنامه تنظیم گردیده) تاریخ انتشار آگهی نوبتی کدام است ؟

۱ (۵/۱ و ۵/۲ و ۱۳۷۶/۶/۱۰)
 ۲ (۱۳۷۶/۵/۱ و ۱۳۷۶/۶/۱)
 ۳ (۱۳۷۶/۸/۱ و ۱۳۷۶/۹/۱)
 ۴ (۱۳۷۶/۶/۱۵ و ۱۳۷۶/۶/۱)

✓ ج (گزینه ۳ صحیح است . ر.ک به مواد ۱۱ ق.ث و ماده ۵۹ آئین نامه ق.ث

ماده ۱۲- نسبت به املاکی که مجهول المالك اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می‌توانند در ظرف مدت دو سال از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشتن مدت دو سال معاملات راجع بآن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود و صدی ۲۵ از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد و نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آنها منتشر نشده از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ معاملات این املاک به هیچ عنوان قبل از تقاضای ثبت در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد و پس از یکسال از تاریخ اولین آگهی نوبتی صدی ۲۵ از حق ثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد. در این موارد املاکی که قیمت آنها تا پنج هزار ریال است از پرداخت حق الثبت به کلی معاف هستند و املاکی که قیمت آنها تا ده هزار ریال است فقط از پرداخت صدی ۲۵ اضافی معاف خواهند بود.

ماده ۱۴ - تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می‌آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تحدید حدود به وسیله اعلان

احضار می‌شوند - این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جرائد منتشر می‌شود به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد .

📌 (تست) آگهی تحدید حدود عمومی براساس ترتیبتهیه و منتشر می‌شود

(۱) تاریخ تنظیم اظهارنامه

(۲) تاریخ تنظیم صورت جلسه مجلس احراز تصرف

(۳) تاریخ تقاضای متقاضیان

(۴) شماره پلاک ثبتی

✓ (ج) گزینه ۴ صحیح است . ر.ک به ماده ۱۴ ق.ث

ماده ۱۵- اگر تقاضاکننده در موقع تحدید حدود خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدیدخواهد شد. هر گاه مجاورین نیز در موقع تحدید حدود حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد اعلان تحدید حدود نسبت به آن املاک تجدید می‌شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشده و تحدید حدود به عمل نیاید حق‌الثبت 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 به عمل 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 سازمان های ذی ربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود .

◀ فصل دوم - اعتراض

ماده ۱۶ - هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید عرض حال مزبور مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می‌شود در مقابل عرض حال باید رسید داده شود در صورتی که عرض حال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آن را نزد محقق ثبت و یا دفتر محکمه که مرجع رسیدگی است ارسال می‌دارد اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدائی محل اطلاع می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رأی دهد رأی حاکم محکمه ابتدائی در این موضوع قاطع است.

📌 (تست) مدت اعتراض به اصل ملک از تاریخ انتشار اولین آگهی و مدت اعتراض نسبت به تحدید

حدود از تاریخ صورت مجلس به ترتیب از راست به چپ چند روز است ؟

(۴) ۳۰-۹۰

(۳) ۲۰-۶۰

(۲) ۲۰-۵۰

(۱) ۶۰-۳۰

✓ (ج) گزینه ۴ صحیح است . ر.ک به ماده ۱۶ و ۲۰ ق.ث

📌 **تست) کدام یک از افراد زیر حق اعتراض به املاک مندرج در آگهی نوبتی را دارند؟**

- ۱) مالکین مشاع
- ۲) مجاورین
- ۳) تمام افراد
- ۴) اهالی ساکن محل وقوع ملک

📌 **تست) نحوه رسیدگی به اعتراضات خارج از مدت چگونه است ؟**

- ۱) مسئول اداره ثبت نظر خود را زیر برگ اعتراض نوشته ، چنانچه رئیس دادگاه عمومی در نشست اداری این نظریه را تأیید نماید اعتراض مردود است.
 - ۲) مسئول اداره ثبت اعتراض و پرونده را به هیأت نظارت مستقر در اداره کل ثبت استان ارسال می دارد ، نظریه هیأت نظارت قاطع است.
 - ۳) پرونده همراه با اعتراض به هیأت نظارت ارسال می شود . نظریه هیأت نظارت ظرف بیست روز قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت است.
 - ۴) مسئول اداره ثبت نظر خود را زیر برگ اعتراض نوشته پرونده را به اداره کل استان ارسال می دارد چنانچه مدیر کل نظریه مدیر ثبت را تأیید کند اعتراض مردود است.
- ✓ ج) گزینه ۱ صحیح است. ماده ۱۶ ق.ث

ماده ۱۷ - هر گاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوائی اقامه شده و در جریان باشد کسی که طرف دعوی یا تقاضاکننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را مُشعر به جریان دعوی به اداره ثبت تسلیم نماید و الا حق او ساقط خواهد شد .

تبصره - در مواردی که اداره ثبت تشخیص دهد تصدیق مزبور خارج از مدت به اداره ثبت تسلیم گردیده موافق ماده ۱۶ عمل خواهد شد .

ماده ۱۸ - در صورتی که محکمه یا محقق ثبت قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی دوسیه عمل را برای مرجع صلاحیت دار بفرستد در این مورد تجدید عرضحال لازم نیست. اگر معترض پس از تقدیم عرضحال در مدت شصت روز دعوی خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه یا محقق ثبت مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت قرار اسقاط دعوی اعتراض را صادر نماید از این قرار می توان استیناف داد - رأی استیناف قابل تمیز نیست .

ماده ۱۸ مکرر - در صورت فوت معترض به ثبت اعم از اینکه تاریخ فوت قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد هرگاه معترض علیه نتواند تمام یا بعض از وراث را معرفی نماید به تقاضای او به شرح زیر اقدام می شود:

در مورد اول - دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می کند که در صورت وجود وراث محجور نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوی اقدام شود و به علاوه موضوع و جریان دعوی را سه دفعه متوالی در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می

نماید چنانچه ظرف نود روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی دعوی تعقیب نشود قرار سقوط دعوی صادر گردد. ابلاغ قرار مزبور یک نوبت در یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی خواهد شد و اگر ظرف مدت مقرر از قرار صادر پژوهش‌خواهی نشود قرار مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.

در مورد دوم - به وراثت شناخته شده اخطار می‌شود در صورتی که در مقام تعقیب دعوی باشد ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه به تقدیم درخواست تعقیب مبادرت کند. در مورد وراثت شناخته شده و همچنین وراثت شناخته شده که با صدور و ابلاغ اخطاریه دعوی را مسکوت گذاشته باشد به طریق مذکور در بند یک عمل خواهد شد.

تبصره - هرگاه دعوی از طرف یکی از وراثت تعقیب شود درخواست دهنده باید دلیل مثبت وراثت خود را پیوست و میزان سهم الارث خود را صریحاً در برگ درخواست قید نماید. در مواردی که درخواست تعقیب فاقد شرایط فوق باشد به متقاضی اخطار می‌شود که ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ درخواست خود را تکمیل کند در صورت عدم تکمیل اگر مدت مقرر در بند یک ماده ۱۸ مکرر منقضی شده باشد قرار سقوط دعوی صادر خواهد شد.

ماده ۱۹ - در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه یا رسیدگی محقق ثبت معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی بتقاضای مستدعی ثبت عرضحال او ابطال گردد تجدید عرضحال فقط در ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود در این مورد عرضحال مستقیماً به محقق ثبت یا دفتر محکمه صلاحیت دار داده خواهد شد.

تبصره - در مواردی نیز که به موجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایش عرضحال رد می‌شود مفاد این ماده لازم‌الرعایه است.

ماده ۱۹ مکرر - هرگاه مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوی اعتراض دارای منشاء واحد بوده و تعداد متقاضیان ثبت و یا معترضین و یا وراثت آنان بیش از ۱۵ نفر باشد بدخواست معترض یا پژوهش‌خواه دادخواست و ضامناً آن به دو نفر از شرکاء یا وراثت که سهام زیادتری دارند ابلاغ می‌شود و به علاوه مفاد دادخواست و پیوست‌های آن در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد. هرگاه دعوی در جریان رسیدگی باشد بدخواست هر یک از طرفین دعوی دو نفر از طرف دیگر که سهام زیادتری دارند برای ابلاغ اوراق اخطاریه انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می‌شود و در این آگهی و همچنین آگهی مربوط به درج دادخواست باید صریحاً قید شود که برای شرکت در جلسات وقت رسیدگی فقط بدو نفر اشخاص انتخاب شده مزبور با ذکر اسامی ابلاغ خواهد شد و سایرین حق دارند برای اطلاع از جریان دادرسی و یا شرکت در جلسات دادرسی با مراجعه به دفتر دادگاه از جریان دعوی و پاسخ لوائح و وقت رسیدگی مطلع شوند و یا به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی شرکت نمایند. اگر

بعضی از شرکاء ملک یا وراثت ولو آنکه سهم کمتری داشته باشند و به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی مداخله نمایند به جای شریک ملک و یا وراثتی که سهم زیادتری دارند باید دادخواست و اوراق اخطاریه به وکیل ابلاغ شود. در صورتی که وکیل دادگستری در دعوی مداخله داشته باشد ابلاغ اوراق اخطاریه به کلیه وکلا الزامی است. در موردی که دادخواست و یا جریان دعوی از طریق انتشار آگهی به عده‌ای از خوانندگان ابلاغ می‌شود حضوری بودن حکم صادر نسبت به آنان موکول به دعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمی‌باشد.

ماده ۲۰ - مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است می‌تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیت دار عرض حال دهد. مقررات مواد ۱۶ - ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ (به استثنای مدت اعتراض که سی روز است) در این مورد نیز رعایت خواهد شد تقاضاکننده ثبتی که خود یا نماینده‌اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضای او با حدود اظهار شده از طرف مجاورین مطابق ماده ۱۵ تحدید شده می‌تواند مطابق مقررات این ماده عرض حال اعتراض دهد.

📌 (تست) مهلت اعتراض به درخواست ثبت ملک در رابطه با حقوق ارتفاقی عبارت است از:

- (۱) چهارماه (۲) دوماه (۳) یک ماه (۴) پانزده روز
✓ ج () گزینه ۳ صحیح است. ر.ک به ماده ۲۰ ق.ث

📌 (تست) اعتراض نسبت به حدود ملک از از مجاورین ملک و متقاضی ثبت ملک است؟

- (۱) از هرکسی که در این مورد ادعا یا اعتراضی داشته باشد.
(۲) فقط از مجاورین ملک
(۳) از مجاورین ملک و متقاضی ثبت ملک
(۴) فقط از متقاضی ثبت ملک
✓ ج () گزینه ۳ صحیح است. ر.ک به ماده ۲۰ ق.ث

📌 (تست) مدت اعتراض به اصل ملک از تاریخ انتشار اولین آگهی و مدت اعتراض نسبت به تحدید

حدود از تاریخ صورت مجلس به ترتیب از راست به چپ چند روز است ؟

- (۱) ۳۰-۶۰ (۲) ۵۰-۲۰ (۳) ۶۰-۲۰ (۴) ۹۰-۳۰
✓ ج () گزینه ۴ صحیح است. ر.ک به ماده ۱۶ و ۲۰ ق.ث

📌 (تست) اعتراض داخل مدت نسبت به حدود ، اعتراضی است که از تاریخروز تسلیم شود

- (۱) انتشار آگهی تحدید حدود ، به مدت نود
(۲) آگهی تحدید حدود ، به مدت شصت
(۳) تطبیق با مجاورین ، به مدت بیست

۴) تنظیم صورت مجلس تحدید حدود ، به مدت سی

✓ ج) گزینه ۴ صحیح است . ر.ک به ماده ۲۰ ق.ث

تبصره - در دعاوی اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده قانونی شهرها که تا تاریخ تصویب این قانون مطرح شده است هر گاه اعتراض از طرف غیر مجاور به عمل آمده باشد و همچنین در صورت استرداد دعوی به موجب سند رسمی یا اخذ سند مالکیت از طرف معترض یا حدودی که در صورت مجلس تحدید حدود تعیین شده است دادگاه در جلسه اداری فوق العاده رسیدگی حسب مورد قرار رد یا سقوط دعوی را صادر خواهد کرد و این قرار فقط قابل رسیدگی پژوهشی است . نسبت به اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون به عمل می آید در صورتی که اعتراض از طرف غیر مجاور به عمل آید یا معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورت مجلس تحدید حدود سند مالکیت بگیرد یا به موجب سند رسمی از اعتراض خود بدون قید و شرط صرف نظر کند واحد ثبتی مربوط نظر خود را در بی اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می نماید. معترض می تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور به هیئت نظارت شکایت نماید. رأی هیئت نظارت قطعی است . در صورتی که اقامتگاه معترض معلوم نباشد نظر واحد ثبتی یک نوبت در روزنامه ای که برای آگهی های ثبتی تعیین شده منتشر می گردد و معترض می تواند ظرف ده روز از تاریخ انتشار آگهی به هیئت نظارت شکایت نماید .

🔍 تست) در صورتی که در عملیات تحدید حدود ، اعتراض به حدود از طرف غیر مجاور به عمل

آید نحوه رسیدگی چگونه است؟

۱) واحد ثبتی نظر خود را بر بی اثر بودن اعتراض ابلاغ و معترض می تواند ظرف ۱۰ روز به هیأت نظارت شکایت کند

۲) واحد ثبتی نظر خود را به ضمیمه سوابق اعتراض به دادگاه محل اعلام می دارد

۳) مدیر ثبت نظر خود را به رئیس دادگاه تجدید نظر اعلام تا در نشست اداری به موضوع رسیدگی کند.

۴) مدیر ثبت نظر خود را به رئیس دادگاه عمومی اعلام تا در نشست اداری به موضوع رسیدگی کند.

✓ ج) گزینه ۱ صحیح است . ر.ک به تبصره ماده ۲۰ ق.ث

◀ فصل سوم - در آثار ثبت

ماده ۲۱ - پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می شود .

🔍 تست) به چه ملکی ملک ثبت شده گفته می شود؟

۱) ملکی که در دفتر اسناد رسمی به ثبت رسیده باشد.

۲) ملکی که در دفتر املاک ثبت شده باشد.

۳) ملکی که پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت طبق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد، ملک ثبت شده گفته می شود.

۴) ملکی که عملیات مقدماتی ثبت آن خاتمه یافته باشد.

✓ ج (گزینه ۳ صحیح است .ر.ک به ماده ۲۱ ق.ث

📌 تست (در اصطلاح ثبتی ملک جاری به چه ملکی گفته می شود؟

۱) ملکی که نسبت به آن درخواست ثبت نشده است.

۲) ملکی که نسبت به آن درخواست ثبت شده ولی عملیات ثبتی آن خاتمه نیافته

۳) ملکی که مالک مشخصی ندارد.

۴) ملکی که نسبت به آن طرح دعوی شده و پرونده در جریان رسیدگی است.

✓ ج (گزینه ۲ صحیح است .ر.ک به ماده ۲۱ ق.ث

ماده ۲۲ - همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به اومتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارث به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراث ثبت می شود که وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهائی در آن باب صادر شده باشد .

📌 تست) دولت فقط کسی را مالک می شناسد که ملک دربه نام وی ثبت شده باشد .

۱) دفتر املاک

۲) دفتر توزیع اظهارنامه

۳) دفتر ثبت اظهارنامه

۴) اظهارنامه

✓ ج (گزینه ۱ صحیح است . ر.ک به ماده ۲۲ ق.ث

📌 تست (اداره ثبت سند مالکیت را به چه کسی تسلیم می نماید؟

۱) مالک

۲) ورثه مالک

۳) قائم مقام مالک

۴) همه موارد با شرایط قانونی

✓ ج (گزینه ۴ صحیح است . ر.ک به ماده ۲۲ ق.ث

📌 تست (کدام مورد از موارد ذیل از آثار مثبت ثبت ملک است؟

۱) سلب مالکیت اغیار

۲) عدم جریان مرور زمان

۳) اعتبارنداشتن تصرف یا رأی داور مخالف

۴) اثبات مالکیت کسی که ملک به نام او ثبت شده

✓ (ج) گزینه ۴ صحیح است . ر.ک به مفهوم و منطوق ماده ۲۲ ق.ث و شهری ؛ غلامرضا ، ش ۱۰۸ ، ص ۹۵

تبصره - حکم نهائی عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوائی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود .

ماده ۲۳ - ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دائر و بائر) دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی‌آورد .

📌 تست (ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملکخللی وارد نمی‌آورند.

- | | |
|---------------------|--|
| (۱) مجرای آب | (۲) مجرای آب و چاه |
| (۳) چاه و قنات دایر | (۴) مجرای آب ، چاه و قنات اعم از دایر و بایر |

✓ (ج) گزینه ۴ صحیح است . ر.ک به ماده ۲۳ ق.ث

ماده ۲۴ - پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تضييع حق از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه بعنوان عین نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر خواه حقوقی باشد خواه جزائی. در مورد مذکور در ماده ۴۴ مطابق ماده ۴۵ و در موارد مذکور در مواد ۱۰۵ - ۱۰۶ - ۱۰۷ - ۱۰۸ - ۱۰۹ - ۱۱۶ - ۱۱۷ مطابق مقررات جزائی مذکور درباب ششم این قانون رفتار خواهد شد .

ماده ۲۵ - حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت بدین قرار است :

بند ۱ ماده ۲۵ - هرگاه در اجرای مقررات ماده یازده از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است.

تست) در صورتی که از لحاظ پذیرش تقاضای ثبت بین اشخاص و اداره ثبت اختلافی واقع شود ، تعیین تکلیف با کدام مرجع است ؟

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| (۱) مدیر کل ثبت اسناد | (۲) دادگاه صالح |
| (۳) هیأت نظارت | (۴) هیأت حل اختلاف |

✓ (ج) گزینه ۳ صحیح است . ر.ک به بند ۱ ماده ۲۵ ق.ث

بند ۲ ماده ۲۵ - هرگاه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده آن اشتباه وهمچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح می‌گردد .

📌 تست (پس از انجام تحدید حدود معلوم می‌شود که مساحت پلاک ۴۲ در اظهارنامه به جای

۳۸۰ متر مربع اشتباهاً ۲۸۰ متر مربع قید شده ، مرجع رفع اشتباه کدام است ؟

- (۱) شورای عالی ثبت
(۲) دادگاه محل وقوع ملک
(۳) مدیر ثبت محل وقوع ملک
(۴) هیأت نظارت استان

✓ ج (گزینه ۴ صحیح است . ر.ک به بند ۲ ماده ۲۵ ق.ث

بند ۳ ماده ۲۵ - هرگاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهائی دادگاه باشد هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد .

📌 **تست) هرگاه در موقع ثبت ملک صرفاً به علت عدم توجه اشتباه قلمی رخ دهد ، رفع اشتباه و دستور اصلاح با کدام مرجع است ؟**

- (۱) مدیر دفتر املاک
(۲) مدیر ثبت
(۳) هیأت نظارت
(۴) شورای عالی ثبت

✓ ج (گزینه ۳ صحیح است. ر.ک به بند ۳ ماده ۲۵ ق.ث

بند ۴ ماده ۲۵ - اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته بعداً اداره ثبت متوجه آن گردد در هیأت نظارت مطرح می‌شود و در صورتی که پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می نماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذی نفع اخطار می کند که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهائی در دادگاه صادر خواهد نمود .

بند ۵ ماده ۲۵ - رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیأت نظارت است .

بند ۶ ماده ۲۵ - رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت مشروط بر اینکه رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند.

📌 **تست) چنانچه در صورت مجلس تفکیکی اشتباهی رخ دهد و سند انتقال با آن اشتباه تنظیم**

گردد. رسیدگی و رفع آن در صورتی که خللی به حق دیگران نرساند ، با کدام مرجع است

- (۱) دادگاه وقوع محل
(۲) دیوان عدالت اداری
(۳) شورای عالی ثبت
(۴) هیأت نظارت

✓ ج (گزینه ۴ صحیح است . ر.ک به بند ۶ ماده ۲۵ ق.ث

📌 (تست) مساحت ملک ۳۲۰ متر مربع بوده ولی در موقع تحدید حدود اشتباهاً ۲۲۰ قید شده

است و برای آن سند مالکیت صادر شده ، مرجع رفع اشتباه کدام است ؟

(۱) هیأت حل اختلاف (۲) هیأت نظارت

(۳) شورای عالی ثبت (۴) دادگاه

✓ ج () گزینه ۲ صحیح است. ر.ک به بند های ۴ و ۶ ماده ۲۵ ق.ث

📌 (تست) رفع اشتباه در عملیات تفکیکی مادامی در هیئت نظارت انجام می شود که...

(۱) سند انتقال تنظیم ولی ثبت دفتر املاک نشده باشد .

(۲) سند انتقال تنظیم و یا ثبت دفتر املاک شده باشد .

(۳) صورت مجلس مربوطه تکمیل و هزینه تفکیک پرداخت شده باشد .

(۴) صورت مجلس مربوطه تکمیل و در اداره ثبت باقی باشد .

✓ ج () گزینه ۲ صحیح است. ر.ک به بند ۶ ماده ۲۵ ق.ث

بند ۷ ماده ۲۵ - هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت خواهد بود .

بند ۸ ماده ۲۵ - رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرائی با هیأت نظارت است .

تبصره ۱ ماده ۲۵- در مواردی که بر حسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی های نوبتی تجدید گردد ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت .

📌 (تست) آگهی نوبتی املاکی که بر اثر تشخیص هیأت نظارت باید تجدید شود ، نحوه انتشار

آگهی و مدت آن چگونه است ؟

(۱) یک نوبت آگهی و مدت اعتراض ۶۰ روز است.

(۲) یک نوبت آگهی و مدت اعتراض ۳۰ روز است.

(۳) دو نوبت آگهی و مدت اعتراض ۹۰ روز است.

(۴) دو نوبت آگهی و مدت اعتراض ۳۰ روز است.

✓ ج () گزینه ۲ صحیح است . ر.ک به تبصره ۱ ماده ۲۵ ق.ث

تبصره ۲ ماده ۲۵- در صورتی که اشتباه از طرف درخواست کننده ثبت باشد هزینه تجدید عملیات مقدماتی ثبت به طریقی که در آئین نامه تعیین خواهد شد به عهده درخواست کننده خواهد بود .

تبصره ۳ ماده ۲۵- رسیدگی هیأت نظارت در موارد مذکور در بندهای یک و دو این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد .

تبصره ۴ ماده ۲۵ - آراء هیئت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذی نفع قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت خواهد بود ولی مدیر کل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیأت های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می نماید و در صورتی که رأی هیأت نظارت

به موقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می‌شود. در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیأت های نظارت لازم‌الاتباع خواهد بود »

📌 (تست) چه موقع آرای قابل تجدید نظر هیأت نظارت، در شورای عالی ثبت مطرح می‌شود؟

- ۱) اعتراض ظرف مدت مقرر به شورای عالی ثبت تسلیم شده باشد.
 - ۲) در مدت بیست روز از تاریخ ابلاغ اعتراض شده باشد.
 - ۳) مادامی که رأی به اجرا درنیامده باشد.
 - ۴) معترض در مدت مقرر در آگهی اعتراض نماید.
- ✓ ج (گزینه ۳ صحیح است . ر.ک به تبصره ۴ ماده ۲۵ ق.ث

📌 (تست) اگر اشتباه یا اشکال یا اختلاف پس از تنظیم و ثبت سند حاصل شده باشد رفع آن برابر

مواد قانون ثبت با کدام مرجع است؟

- ۱) رفع آن با هیأت نظارت است و رأی هیأت قطعی است.
 - ۲) رفع آن با شورای عالی ثبت بوده و رأی شورا قطعی است.
 - ۳) رفع آن با هیأت نظارت است و رأی آن غیر قطعی است.
 - ۴) رفع آن با شورای عالی ثبت بوده و رأی آن غیر قطعی است.
- ✓ ج (گزینه ۳ صحیح است . ر.ک به شهری ، غلامرضا ، منبع پیشین ، ش ۱۱۲/۳۱ ، ص ۱۱۶

تبصره ۵ ماده ۲۵ - در مورد بندهای یک و پنج و هفت رأی هیأت نظارت برای اطلاع ذی نفع به مدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس به موقع اجرا گذاشته می‌شود. وصول شکایت از ناحیه ذی نفع چنانچه قبل از اجرای رأی باشد اجرای رأی را موقوف می‌نماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رأی هیأت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرائی تعقیب می‌گردد .

📌 (تست) آراء هیأت نظارت برای ابلاغ

- ۱) در محل های عمومی و معابر محل وقوع ملک الصاق می‌شود.
 - ۲) در تابلو محل الصاق می‌شود.
 - ۳) یک نوبت در روزنامه محلی آگهی می‌شود.
 - ۴) یک نوبت در روزنامه رسمی آگهی می‌شود.
- ✓ ج (گزینه ۲ صحیح است . ر.ک به تبصره ۵ ماده ۲۵ ق.ث

📌 (تست) نحوه ابلاغ آراء قابل تجدید نظر هیأت نظارت چگونه است ؟

- ۱) برابر مقررات آئین دادرسی مدنی به اشخاص ذی نفع ابلاغ می‌شود.
 - ۲) رأی صادره به مدت ۲۰ روز در تابلو اعلانات ثبت محل الصاق می‌گردد.
 - ۳) متن رأی یک نوبت در روزنامه ناشر آگهی های ثبتی منتشر می‌شود.
 - ۴) برابر مقررات مفاد اجرای اسناد رسمی به اشخاص ذی نفع ابلاغ می‌گردد.
- ✓ ج (گزینه ۲ صحیح است . تبصره ۵ ماده ۲۵ ق.ث

۲۵ مکرر- مرجع تجدید نظر نسبت به آراء هیأت نظارت شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه به شرح زیر است :

الف - شعبه مربوط به املاک .

ب - شعبه مربوط به اسناد .

هر یک از شعب مذکور از سه نفر که دو نفر از قضات دیوانعالی کشور بانتخاب وزیر دادگستری و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل می گردد .

تبصره ۱- در موارد فوق چنانچه وزیر دادگستری لازم بداند دستور خواهد داد تا حصول نتیجه رسیدگی در شورای عالی ثبت عملیات اجرائی یا ثبتی متوقف بماند .

تبصره ۲ - آرائی هم که تا تاریخ تصویب این قانون از هیئت های نامبرده صادر و به نظر وزارت دادگستری برخلاف قانون تشخیص شده به شرح فوق در شورای عالی طرح و رسیدگی خواهد شد مشروط بر اینکه گزارش موضوع تا دو ماه از تاریخ تصویب این قانون بشورای عالی فرستاده شود .

تبصره ۳ - در مورد املاکی که مالک خاصی ندارد و مورد تقاضای ثبت افراد قرار گرفته است مانند اراضی و جبال موات و مباحه و جنگل های عمومی و همچنین در مورد معادن طبقه دوم و سوم مذکوره در ماده اول لایحه قانونی معادن مصوب سوم دیماه ۱۳۳۱ وجود دعوی به هر عنوان بین اشخاص در مراجع دادگستری مانع از رسیدگی و اظهار نظر شورای عالی ثبت نیست و شوری مکلف است در هر حال با رعایت این تبصره و سایر قوانین و مقررات نظر خود را درباره صحت یا بطلان تقاضای ثبت اظهار دارد. اداره کل ثبت می تواند از شوری تقاضا کند پرونده هائی را که قبل از تاریخ تصویب این تبصره به علت طرح دعوی در مراجع دادگستری قابل طرح در شوری تشخیص نشده است مجدداً طرح و بر طبق این تبصره درباره آنها اظهار نظر نماید . وزارت دادگستری مأمور اجرای این تبصره است.

ماده ۲۶ - در مورد انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت به عین آن ملک و همچنین در مورد عمری و رقبی و سکنی و معاملات راجع به انتقال منافع ملک برای مدتی بیش از سه سال به ترتیب ذیل عمل خواهد شد .سند معامله در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیر منقول ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملک قید می شود و به همین طریق خلاصه کلیه انتقالات در دفتر املاک به ترتیب تاریخ ذیل یکدیگر به ثبت خواهد رسید .شرایط و ترتیب ثبت خلاصه انتقالات در دفتر املاک و تجدید اوراق مالکیت به موجب نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد .

 **تست) تنظیم خلاصه معامله و ارسال آن به اداره ثبتلازم نیست**

(۱) در صورتی که که نوع سند اجاره و مدت آن کمتر از سه سال است.

(۲) در صورتی که معامله بیع شرط و مبلغ آن کمتر از یکصد هزار ریال باشد.

(۳) در صورتی که معامله بیع شرط و مبلغ آن کمتر از ده هزار ریال باشد.

۴) هرگاه معامله اجاره و مدت آن کمتر از پنج سال باشد.
✓ ج) گزینه ۱ صحیح است. ر.ک به ماده ۲۶ ق.ث

📌 تست) ارسال خلاصه سند در مورد سود ملک، مثل عمری و رقبی، که مدت آن کمتر از چند سال باشد به اداره ثبت لازم نیست؟

۱) یک (۲) دو (۳) سه (۴) پنج
✓ ج) گزینه ۳ صحیح است. ر.ک به ماده ۲۶ ق.ث

ماده ۲۷ - کسانی که در مورد املاک وقف و حبس و ثلث باقی باید تقاضای ثبت بدهند و همچنین کسانی که نسبت به ثبت این قبیل املاک باید عرضحال اعتراض داده و حقوق وقف و حبس و ثلث باقی را حفظ کنند بموجب نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۲۸ - هرگاه نسبت به این قبیل املاک به عنوان مالکیت تقاضای ثبت شده و متولی یا نماینده اوقافی که به موجب نظامنامه مکلف بدادن عرضحال اعتراض و تعقیب دعوی و حفظ حقوق وقف یا حبس یا ثلث باقی است در اثر تبانی بتکلیف خود عمل ننماید به مجازات خیانت در امانت محکوم خواهد شد. در مواردی نیز که تقاضای ثبت ملک دیگری بدون ذکر حقوق ارفاقی املاک وقف و حبس و ثلث باقی شده است هرگاه اشخاص مذکور در فوق در اثر تبانی به تکلیف خود عمل ننمایند به مجازات خائنین در امانت محکوم می‌شوند.

ماده ۲۹ - مخارج راجع به ثبت املاک مذکور در فوق در صورتی که ملک مورد تقاضا عایدات نداشته و برای امور خیریه تخصیص داده شده باشد و همچنین مخارج محاکمه اعتراض از محل میراث مطلقه و موقوفات مجهول‌المصرف داده می‌شود و در صورت عدم کفایت این عایدات مخارج گرفته نخواهد شد.

ماده ۳۰ - در مواردی که اداره اوقاف تقاضای ثبت میدهد مخارج راجع به ثبت را خود مستقیماً از عایدات موقوفه مورد تقاضا وصول خواهد نمود. برای ثبت مساجد و اماکن متبرکه و مدارس قدیمه و تکایا و آب‌انبارهای عمومی تقاضای ثبت از طرف متولی یا اداره اوقاف بدون اخذ حق‌الثبت و مخارج مقدماتی پذیرفته خواهد شد.

ماده ۳۱ - ثبت رقبه به عنوان وقفیت و حبس مثبت تولیت نیست.

ماده ۳۲ - تقاضای ثبت نسبت به املاک دولت به عهده مالیه محل و نسبت به املاک و مؤسسات بلدیه و خیریه بر عهده رئیس مؤسسه و نسبت به املاک شرکت‌ها به عهده مدیر شرکت و در مورد املاک محجورین به عهده ولی یا قیم آنها است.

ماده ۳۳ - نسبت به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است و به طور کلی نسبت به املاکی که به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با حق استرداد قبل از تاریخ اجرای این قانون انتقال داده شده اعم از اینکه مدت خیار یا عمل به شرط و به طور کلی مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از اینکه ملک در

تصرف انتقال دهنده باشد یا در تصرف انتقال گیرنده حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده است مگر در موارد ذیل که اظهارنامه فقط از منتقل الیه پذیرفته می شود:

۱- در صورتی که ملک قبل از تاریخ اجرای این قانون به موجب حکم نهائی به ملکیت قطعی منتقل الیه محکوم شده باشد .

۲- در صورتی که پس از انقضاء مدت حق استرداد انتقال دهنده مالکیت قطعی (بدون حق استرداد) انتقال گیرنده را کتباً تصدیق کرده باشد.

۳- در صورتی که در تاریخ اجرای قانون مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ ملک مورد معامله در تصرف انتقال گیرنده بوده و لااقل پنج سال از انقضاء موعد حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط به دو شرط ذیل:

الف) از انقضاء موعد حق استرداد تا تاریخ اجرای قانون بهمن ۱۳۰۸ از طرف انتقال دهنده یا قائم مقام قانونی او به وسیله عرض حال یا اظهارنامه رسمی اعتراض به مالکیت انتقال گیرنده نشده باشد .

ب) در صورتی که تا تاریخ تصویب این قانون ۲۸ دیماه ۱۳۱۲ حکم قطعی بر بی حقی انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او صادر نشده باشد .

تبصره ۱ - کلیه معاملات با حق استرداد ولو آنکه در ظاهر معامله با حق استرداد نباشد مشمول جمیع مقررات راجعه به معاملات با حق استرداد خواهد بود اعم از اینکه معامله بین متعاملین محصور بوده و یا برای تأمین حق استرداد اشخاص ثالثی را بای نحو کان مداخله داده باشند .

تبصره ۲ - در مواردی که مطابق این ماده انتقال دهنده تقاضای ثبت می کند باید حق انتقال گیرنده را در تقاضانامه خود قید نماید و این حق در ضمن اعلان با تصریح به اسم طرف ذکر خواهد شد .

ماده ۳۴ - (اصلاحی) در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده (۳۳) قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، طلبکار می تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند، درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنابه تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دوماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتبه به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می نماید »

📄 **تست) مدت پرداخت دین در اسناد شرطی چقدر است ؟ از تاریخ**

- | | |
|---------------------------|----------------------------------|
| ۱) سررسید بدهی ، ۱۰ روز | ۲) درخواست صدور اجرائیه ، ۱۰ روز |
| ۳) ابلاغ اجرائیه ، ۱۰ روز | ۴) انتشار آگهی حراج ، ۱۰ روز |

✓ ج) گزینه ۳ صحیح است . ر.ک به ماده ۳۴ ق.ت

تبصره ۱- در مواردی هم که مال یا ملکی، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می‌شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

تبصره ۳- این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه های صادره که قبل از تصویب این قانون مختومه نگردیده است نیز جاری است.

تبصره ۴- (الحاقی ۱۳۹۴) در راستای تسهیل در وصول مطالبات سررسید گذشته بانک ها و یا مؤسسات مالی و یا اعتباری دارای مجوز به یکی از روش های زیر عمل می‌شود:

۱- بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری تسهیلات‌دهنده، در صورت درخواست واحد تولیدی بدهکار، به بازار فرابورس یا کارشناس رسمی دادگستری مراجعه و تمام اموال و دارایی‌های واحد تولیدی را قیمت‌گذاری می‌نماید و با هدف تأمین طلب بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری بر روی درصد سهام قابل واگذاری به خریدار، یک مناقصه برگزار می‌کند تا مشخص شود که کدام خریدار با قبول درصد کمتری از سهام واحد تولیدی بدهکار، تمام بدهی او را می‌پردازد. با پرداخت میزان طلب بانک و مؤسسه مالی و یا اعتباری از واحد تولیدی توسط خریدار، آن بخش از سهم واحد تولیدی که در مناقصه مشخص شده است، به خریدار منتقل و اموال مورد رهن آزاد می‌شود. در صورتی که بدهکار از مجوز فوق برای تسویه بدهی های خود استفاده کند، در صورت شرط ضمن عقد در قرارداد مناقصه و درخواست خریدار، بدهکار مکلف است به خریدار سهام واحد تولیدی بدهکار اعم از اینکه بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری باشد و یا سهام خود را از طریق فرابورس خریداری کرده باشد، اجازه دهد تا با خرید نقدی بخش دیگری از سهام این واحد تولیدی به قیمت قبلی، سهام خود را تا سقف سهام مورد نیاز برای تشکیل مجمع عمومی فوق‌العاده، افزایش دهد.

۲- در مورد معاملات بانک ها و مؤسسات مالی و یا اعتباری مجاز، هرگاه مال مورد وثیقه به مبلغ پایه کارشناسی رسمی دادگستری مرضی‌الطرفین خریداری نداشته باشد، به تقاضای بستانکار و ضمن اخطار به تسهیلات‌گیرنده و راهن، مهلت دو ماهه داده می‌شود تا طلب بانک یا مؤسسه مالی و یا اعتباری را پرداخت کند و یا ملک مورد وثیقه را با پرداخت تمام یا بخشی از طلب بانک تا سقف مبلغ پایه مزایده فک رهن کند. چنانچه ظرف مدت مذکور طلب بستانکار پرداخت نشود، مال مورد مزایده به بالاترین مبلغ پیشنهادی مشروط بر اینکه کمتر از هفتاد درصد (۷۰٪) مبلغ پایه مزایده نباشد، به فروش رسیده و طلب بستانکار وصول می‌شود. در صورتی که در مزایده اول، مال مورد مزایده به فروش نرسد، تکرار مزایده با قیمت کارشناسی جدید بلامانع است. هرگاه ارزش مال مورد وثیقه بیشتر از ارزش مورد مطالبه بانک باشد، تملک دارایی مورد وثیقه به اختیار بانک می‌باشد و الزامی در تملک ندارد. در صورت عدم وصول کامل طلب از این طریق، حق پیگیری وصول باقی‌مانده مطالبات از روش های قانونی برای بستانکار محفوظ است. در اجرای این تبصره استفاده از سازوکارهای بورس کالا در اولویت قرار دارد.

ماده ۳۵ - محاکم عدلیه در هیچ مورد نسبت بوجه التزام مقرر در معاملات مذکور در ماده ۳۳ و معاملات استقراضی بیش از صدی پانزده در سال به نسبت مدت تاخیر حکم نداده و ادارات ثبت بیش از صدی دوازده در سال ورقه لازم الاجراء صادر نخواهند کرد .

ماده ۳۶ - خسارت تاخیر تادیه در صورتی که در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات خواهد بود و در صورتی که به وسیله اداره ثبت ماخوذ شود از قرار صدی دوازده در سال بوده و تمام آن بطلبکار داده می شود . وجه التزام در صورتی که در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود و بیش از صدی ده باشد مازاد از صدی ده تا صدی پانزده نیز مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات است و چنانچه صدی ده یا کمتر باشد تمام آن به محکومله داده خواهد شد و هر گاه وجه التزام به وسیله اداره ثبت ماخوذ شود منتهی از قرار صدی دوازده در سال است که تماماً بطلبکار داده می شود .

ماده ۳۷ - نسبت به معاملات مذکور در ماده ۳۳ که قبل از تاریخ اجرای این قانون و پس از ثبت ملک واقع شده مقررات ماده ۳۴ لازم الرعایه خواهد بود .

ماده ۳۸ - در موضوع انتقالات مذکور در ماده ۳۳ که قبل از تاریخ اجرای این قانون واقع شده محاکم مکلف اند در مواردی که مطابق ماده مزبور حق تقاضای ثبت به انتقال دهنده داده شده بر طبق ماده ۳۴ حکم برد اصل و اجور و غیره داده و در مواردی که حق تقاضای ثبت به انتقال گیرنده داده شده است حکم به مالکیت انتقال گیرنده بدهند اعم از اینکه نسبت به ملک مورد معامله تقاضای ثبت شده یا نشده باشد . نسبت به معاملات مذکوره در ماده ۳۳ که پس از تاریخ اجرای این قانون واقع شود محاکم و ادارات ثبت مکلف اند مدلول ماده ۳۴ را به موقع اجراء گذارند .

ماده ۳۹ - حقوقی که در مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۷ و ۳۸ برای انتقال دهنده مقرر است قبل از انقضاء مدت حق استرداد قابل اسقاط نیست - هر قراردادمخالف این ترتیب باطل و کان لم یکن خواهد بود خواه قبل از این قانون باشد خواه بعد و اعم از اینکه به موجب سند رسمی باشد یا غیر رسمی .

ماده ۴۰ - تخلف قضا و مامورین دولت از مقررات مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۵ و ۳۶ - ۳۷ - ۳۸ - ۳۹ مستلزم مجازات انتظامی از درجه ۴ به بالا است .

ماده ۴۱ - در صورتی که در اثناء مدت عملیات مقدماتی تقاضاکننده ثبت ملک مورد تقاضا را کلاً یا بعضاً به دیگری منتقل کند انتقال دهنده مکلف است تا ده روز از تاریخ انتقال شخصاً یا به توسط وکیل ثابت الوکاله در اداره ثبت اسناد حاضر و معامله خود را کتباً اطلاع دهد .

ماده ۴۲ - هر گاه مورد انتقال ملکی باشد که نسبت به آن عرضحال اعتراضی داده شده است انتقال دهنده مکلف است در حین انتقال ، انتقال گیرنده را از وجود معترض و در ظرف ده روز از تاریخ انتقال معترض را از وقوع انتقال و اسم انتقال گیرنده بوسیله اظهارنامه رسمی مسبوق نماید و اگر انتقال دهنده در حین انتقال از اعتراضی که شده است رسماً مطلع نبوده و یا عرضحال اعتراض بعد از انتقال داده شود انتقال دهنده مکلف است در ظرف ده روز از تاریخ اطلاع رسمی معترض را به وسیله

اظهارنامه رسمی از وقوع انتقال و اسم منتقل‌الیه و انتقال‌گیرنده را در همان مدت و به همان طریق از وقوع اعتراض مسبوق کند - منتقل‌الیه به محض ابلاغ اظهارنامه در مقابل معترض قائم‌مقام انتقال دهنده شده و دعوی بدون تجدید عرضحال به طرفیت او جریان خواهد یافت. انتقال دهنده ای که مطابق مقررات فوق عمل ننماید مسئول هر ضرر و خسارتی خواهد بود که از تخلف او بر انتقال گیرنده یا معترض وارد گردد و مادام که ضرر و خسارت مزبور را جبران نکرده است به تقاضای انتقال گیرنده یا معترض توقیف خواهد شد.

تبصره - هر گاه معترض حقوق ادعائیه خود را به دیگری انتقال دهد آن شخص بدون تجدید عرضحال قائم‌مقام او شده و از مواعیدی که برای معترض در تاریخ انتقال باقی است استفاده خواهد کرد.

ماده ۴۳ - هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده معامله خود را به اداره ثبت اطلاع نداد چنانچه مدت اعتراض باقی است منتقل‌الیه مطابق مقررات عرض حال می‌دهد و چنانچه مدت منقضی شده منتقل‌الیه می‌تواند به وسیله اظهارنامه به انتقال دهنده اخطار نماید هر گاه مشارالیه معامله را در ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه تصدیق نمود ملک به نام انتقال گیرنده ثبت و الا ملک به نام انتقال دهنده ثبت و انتقال‌گیرنده به موجب ماده ۱۰۵ و ۱۱۴ می‌تواند انتقال‌دهنده را تعقیب نماید. هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده مطابق ماده ۴۱ عمل نماید و یا انتقال به موجب سند رسمی باشد به ترتیب ذیل عمل خواهد شد:

اگر اعلانات نوبتی منتشر نشده ملک باسم انتقال‌گیرنده اعلان می‌شود و اگر اعلانات در جریان باشد بقیه اعلانات به نام انتقال‌گیرنده با قید انتقال‌اصلاح می‌شود و اگر رجوع بداره ثبت بعد از اتمام اعلانات باشد ملک به اسم انتقال‌گیرنده به ثبت خواهد رسید. اگر معلوم شود سند رسمی انتقال مجعول بوده مرتکب به ۵ تا ۱۵ سال حبس با اعمال شاقه محکوم و به علاوه مفاد ماده (۱۱۴) درباره او مجری خواهد شد:

ماده ۴۴ - هرگاه کسی که نسبت به ملک مورد ثبت اقامه دعوی کرده قبل از انقضای موعدهای مقرر در مواد ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ فوت کرده یا مجنون یا محجور شود مستدعی ثبت مکلف است مراتب را به اداره ثبت و پارکه بدایت صلاحیت دار کتباً اطلاع داده و پس از معین شدن قائم‌مقام قانونی به او از طریق محقق ثبت یا محکمه مربوطه اخطار نماید که مشارالیه در ظرف شصت روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه دعوی را تعقیب کند. هرگاه قائم‌مقام قانونی در مدت مقرر دعوی را تعقیب نکرد محکمه یا محقق ثبت قرار اسقاط دعوا را صادر می‌کند - این قرار فقط قابل استیناف است.

ماده ۴۵ - اگر به واسطه عدم اقدام در مورد مواد ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ ملکی به ثبت رسیده و بعد معلوم شود عدم تعقیب یا عدم ابراز تصدیق به علت فوت یا جنون یا حجر طرف دعوای با مستدعی ثبت بوده و اخطار مذکور در ماده فوق هم با اینکه مستدعی ثبت به فوت یا جنون یا حجر عالم بوده به عمل نیامده است قائم‌مقام قانونی متوفی و یا مجنون و یا محجور می‌تواند در ظرف پنج سال از بابت

قیمت ملک و اجور و خسارات در محکمه حقوق به وسیله عرضحال جدید بر علیه مستعدی ثبت اقامه دعوی نماید. مبداء پنج سال مذکور فوق در مورد وراثت کبیر و وراثتی که ولی خاص (پدر یا جد پدری یا وصی منصوب مسلم الوصایه) دارند از تاریخ فوت و در غیر این موارد از تاریخ تعیین قیّم یا مدیر تصفیه محسوب می‌شود. در مورد این ماده چنانچه مستعدی ثبت محکوم گردد و ملک را قبلاً به دیگری انتقال داده و در موقع اجرای حکم مفلس باشد و ثابت شود برای فرار از ادای حق طرف خود را مفلس کرده به حبس تادیبی از یک سال تا دو سال محکوم خواهد شد - تعقیب جزائی در این مورد منوط به شکایت مدعی خصوصی است و با استرداد شکایت تعقیب موقوف می‌شود.

باب سوم - ثبت اسناد

◀ فصل اول - مواد عمومی

ماده ۴۶ - ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل:

۱ - کلیه عقود و معاملات راجع بعین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.

۲ - کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.

ماده ۴۷ - در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است:

۱ - کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیر منقوله که در دفتر املاک ثبت نشده.

۲ - صلحنامه و هبه نامه و شرکت نامه

🔍 **تست (در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد موجود باشد و قوه قضائیه مقتضی**

بداند ثبت کدام اسناد اجباری است؟

۱) معاملات عین یا منافع املاک در جریان ثبت، صلحنامه، هبه نامه و شرکت نامه

۲) معاملات عین املاک در جریان ثبت، صلحنامه، تقسیم نامه، وکالتنامه

۳) معاملات عین املاک در جریان ثبت، هبه نامه، شرکت نامه، تقسیم نامه

۴) معاملات عین و منافع املاک تقاضای ثبت شده و در جریان ثبت، صلحنامه، تقسیم نامه، شرکت نامه

✓ ج) گزینه ۱ صحیح است

ماده ۴۸ - سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد»

🔍 **تست (معاملات راجع به املاکی که ثبت آن اجباری است ، چنانچه در دفتر اسناد رسمی ثبت**

نشود ، در کدام یک از مراجع زیر پذیرفته نمی شود ؟

۱) ادارات و بانک ها

۲) ادارات و محاکم

(۳) ادارات ثبت اسناد ، دارایی و امور اقتصادی

(۴) ادارات ثبت اسناد و دفاتر اسناد رسمی

✓ ج (گزینه ۲ صحیح است . ر.ک به ماده ۴۸ ق.ث

📌 (تست) ملکی در دفتر املاک به نام «الف» ثبت شده و سند مالکیت صادر گردیده است. آقای

«ب» با در دست داشتن سند عادی مدعی است که قسمتی از ملک ثبت شده به نام

«الف» را خریداری کرده است. ادعای وی :

(۱) در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نمی شود.

(۲) در شورای عالی ثبت شعبه املاک رسیدگی می شود.

(۳) در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رسیدگی می شود.

(۴) در هیأت نظارت ثبت استان مربوطه رسیدگی می شود.

✓ ج (گزینه ۱ صحیح است

ماده ۴۹ - وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است:

۱ - ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون.

۲ - دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده به اشخاصی که مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند

۳ - تصدیق صحت امضاء

۴ - قبول و حفظ اسنادی که امانت می گذارند.

ماده ۵۰ - هر گاه مسئول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می کند تردید داشته باشد

باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نموده و مسئول دفتر مراتب را

در دفتر ثبت و به امضای شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید

📌 (تست) اگر سردفتر در هویت متعاملین تردید داشته باشد

(۱) اداره ثبت اسناد هویت آنان را تصدیق نماید .

(۲) اداره ثبت احوال هویت آنان را تصدیق نماید .

(۳) دو نفر معتمد و معروف حضوراً هویت آنان را تصدیق نماید .

(۴) دو نفر که فاقد سابقه کیفری می باشند , حضوراً هویت آنان را تصدیق نماید .

✓ ج (گزینه ۳ صحیح است . ر.ک به ماده ۵۰ ق.ث

ماده ۵۱ - در مورد ماده فوق شاهی که یک طرف از اصحاب معامله را معرفی می نماید نمی‌تواند

معرف طرف دیگر باشد.

📌 (تست) شهادت کدام یک از اشخاص زیر پذیرفته نمی شود ؟

(۱) شاهی که فاقد سواد خواندن و نوشتن است.

(۲) شاهی که از اقربای درجه اول سردفتر باشد.

(۳) شاهی که از اقربای درجه اول طرفین معامله باشد.

(۴) شاهی که یک طرف برای طرف دیگر معامله معرفی کند.

✓ ج (گزینه ۴ صحیح است .ر.ک به ماده ۵۱ ق.ث

ماده ۵۲ - وقتی که مسئول دفتر نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد هویت اشخاص را معین کند باید از ثبت نمودن سند امتناع نماید .

📄 تست (شهادت کدام یک از اشخاص زیر پذیرفته نمی شود ؟

(۱) شاهدی که فاقد سواد خواندن و نوشتن است.

(۲) شاهدی که از اقربای درجه اول سردفتر باشد.

(۳) شاهدی که از اقربای درجه اول طرفین معامله باشد.

(۴) شاهدی که که یک طرف برای طرف دیگر معامله معرفی کند.

✓ ج (گزینه ۴ صحیح است .ر.ک به ماده ۵۱ ق.ث

ماده ۵۳ - مسئول دفتر نمی تواند اسنادی را که به منفعت خود یا کسانی که در تحت ولایت یا وصایت و یا قیمومت او واقع اند یا با او قرابت نسبی تا درجه چهارم یا سببی تا درجه سوم دارند و یا در خدمت او هستند ثبت نماید .

تست (کدام یک از گزینه های ذیل از موارد رد مسئولین دفاتر اسناد رسمی می باشد؟

(۱) اسنادی که به منفعت خود آنان باشد.

(۲) اسناد مربوط به کسانی که در خدمت آنان هستند.

(۳) اسنادی که مربوط به اقارب نسبی تا درجه چهارم باشند.

(۴) همه موارد

✓ ج (گزینه ۴ صحیح است . ر.ک به ماده ۵۳ ق.ث

ماده ۵۴ - در مواقعی که مسئول دفتر به واسطه مرض و امثال آن از انجام وظیفه معذور است عمل ثبت به عهده مسئول دفتر دیگری که در آن حوزه مأموریت دارد واگذار خواهد شد در مورد ماده ۵۳ اگر مسئول دفتر منحصر به فرد باشد مشارالیه با حضور امین صلح و مدعی العموم محل یا نماینده او سند را ثبت خواهد کرد .

📄 تست (در مواقعی که سردفتر به لحاظ مریضی و امثال آن از انجام وظیفه معذور است ، ثبت

اسناد به عهده کیست ؟

(۱) دفترخانه دیگری است که در آن محل مأموریت دارد .

(۲) دفتریار دفترخانه است .

(۳) نماینده ثبت محل است .

(۴) نماینده دادگاه است .

✓ ج (گزینه ۱ صحیح است . ر.ک به ماده ۵۴ ق.ث

ماده ۵۵ - مسئول دفتر باید نمره و تاریخ ثبت را با تعیین دفتری که سند در آن ثبت شده در روی هر سندی که ثبت می شود قید کرده و به امضای خود معضی و به مهر دائره ثبت برساند .

ماده ۵۶ - اسناد باید حرف به حرف از اول تا آخر متن و حاشیه سجل و ظهر ثبت شود .

ماده ۵۷ - مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیر رشید یا به نحوی دیگر از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید مگر اینکه معامله به وسیله قائم مقام قانونی اشخاص مزبور واقع شود.

ماده ۵۸ - شهود باید موثق باشند علاوه بر این ورقه هویت (سجل احوال) خود را ارائه دهند.

📌 **تست (شهود معامله باید باشند علاوه بر این خود را ارائه دهند**

- (۱) موثق - ورقه هویت (سجل احوال)
- (۲) مورد اعتماد متعامل - ورقه هویت (سجل احوال)
- (۳) مورد اعتماد سردفتر و متعاملین - ورقه هویت (سجل احوال)
- (۴) مورد اعتماد متعاملین - ورقه هویت از قبیل سجل احوال یا پاسپورت یا گواهی نامه رانندگی ✓ (ج) گزینه ۱ صحیح است

ماده ۵۹ - شهادت اشخاص ذیل پذیرفته نخواهد شد :

- ۱ - غیر رشید یا محجور
- ۲ - کور یا کنگ
- ۳ - اشخاص ذی نفع در معامله
- ۴ - خدمه مسئول دفتر
- ۵ - خدمه اصحاب معامله

📌 **تست (معاملات راجع به املاکی که ثبت آن اجباری است ، چنانچه در دفتر اسناد رسمی ثبت**

نشود ، در کدام یک از مراجع زیر پذیرفته نمی شود ؟

- (۱) ادارات و بانک ها
 - (۲) ادارات و محاکم
 - (۳) ادارات ثبت اسناد ، دارایی و امور اقتصادی
 - (۴) ادارات ثبت اسناد و دفاتر اسناد رسمی
- ✓ (ج) گزینه ۲ صحیح است . ر.ک به ماده ۴۸ ق.ث

📌 **تست (ملکی در دفتر املاک به نام «الف» ثبت شده و سند مالکیت صادر گردیده است. آقای**

«ب» با در دست داشتن سند عادی مدعی است که قسمتی از ملک ثبت شده به نام

«الف» را خریداری کرده است. ادعای وی :

- (۱) در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نمی شود.
 - (۲) در شورای عالی ثبت شعبه املاک رسیدگی می شود.
 - (۳) در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رسیدگی می شود.
 - (۴) در هیأت نظارت ثبت استان مربوطه رسیدگی می شود.
- ✓ (ج) گزینه ۱ صحیح است

ماده ۴۹ - وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است:

- ۱ - ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون.
- ۲ - دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده به اشخاصی که مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند

۳- تصدیق صحت امضاء

۴ - قبول و حفظ اسنادی که امانت می گذارند»

ماده ۵۰ - هر گاه مسئول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می کند تردید داشته باشد باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نموده و مسئول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضای شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید

📌 **تست) اگر سردفتر در هویت متعاملین تردید داشته باشد**

(۱) اداره ثبت اسناد هویت آنان را تصدیق نماید .

(۲) اداره ثبت احوال هویت آنان را تصدیق نماید .

(۳) دو نفر معتمد و معروف حضوراً هویت آنان را تصدیق نماید .

(۴) دو نفر که فاقد سابقه کیفری می باشند , حضوراً هویت آنان را تصدیق نماید .

✓ ج) گزینه ۳ صحیح است . ر.ک به ماده ۵۰ ق.ث

ماده ۵۱ - در مورد ماده فوق شاهی که یک طرف از اصحاب معامله را معرفی می نماید نمی تواند معرف طرف دیگر باشد.

تست) شهادت کدام یک از اشخاص زیر پذیرفته نمی شود ؟

(۱) شاهی که فاقد سواد خواندن و نوشتن است.

(۲) شاهی که از اقربای درجه اول سردفتر باشد.

(۳) شاهی که از اقربای درجه اول طرفین معامله باشد.

(۴) شاهی که که یک طرف برای طرف دیگر معامله معرفی کند.

✓ ج) گزینه ۴ صحیح است . ر.ک به ماده ۵۱ ق.ث

ماده ۵۲ - وقتی که مسئول دفتر نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد هویت اشخاص را معین کند باید از ثبت نمودن سند امتناع نماید .

تست) شهادت کدام یک از اشخاص زیر پذیرفته نمی شود ؟

(۱) شاهی که فاقد سواد خواندن و نوشتن است.

(۲) شاهی که از اقربای درجه اول سردفتر باشد.

(۳) شاهی که از اقربای درجه اول طرفین معامله باشد.

(۴) شاهی که که یک طرف برای طرف دیگر معامله معرفی کند.

✓ ج) گزینه ۴ صحیح است . ر.ک به ماده ۵۱ ق.ث

ماده ۵۳ - مسئول دفتر نمی تواند اسنادی را که به منفعت خود یا کسانی که در تحت ولایت یا وصایت و یا قیمومت او واقع اند یا با او قرابت نسبی تا درجه چهارم یا سببی تا درجه سوم دارند و یا در خدمت او هستند ثبت نماید .

📌 (تست) کدامیک از گزینه های ذیل از موارد رد مسئولین دفاتر اسناد رسمی می باشد؟

- (۱) اسنادی که به منفعت خود آنان باشد
- (۲) اسناد مربوط به کسانی که در خدمت آنان هستند
- (۳) اسنادی که مربوط به اقارب نسبی تا درجه چهارم باشند
- (۴) همه موارد

✓ (ج) گزینه ۴ صحیح است. ر.ک به ماده ۵۳ ق.ث

ماده ۵۴ - در مواقعی که مسئول دفتر به واسطه مرض و امثال آن از انجام وظیفه معذور است عمل ثبت به عهده مسئول دفتر دیگری که در آن حوزه مأموریت دارد واگذار خواهد شد در مورد ماده ۵۳ اگر مسئول دفتر منحصر به فرد باشد مشارالیه با حضور امین صلح و مدعی العموم محل یا نماینده او سند را ثبت خواهد کرد.

📌 (تست) در مواقعی که سردفتر به لحاظ مریضی و امثال آن از انجام وظیفه معذور است، ثبت

اسناد به عهده کیست؟

- (۱) دفترخانه دیگری است که در آن محل مأموریت دارد.
- (۲) دفتریار دفترخانه است.
- (۳) نماینده ثبت محل است.
- (۴) نماینده دادگاه است.

✓ (ج) گزینه ۱ صحیح است. ر.ک به ماده ۵۴ ق.ث

ماده ۵۵ - مسئول دفتر باید نمره و تاریخ ثبت را با تعیین دفتری که سند در آن ثبت شده در روی هر سندی که ثبت می شود قید کرده و به امضای خود معضی و به مهر دائره ثبت برساند.

ماده ۵۶ - اسناد باید حرف به حرف از اول تا آخر متن و حاشیه سجل و ظهر ثبت شود.

ماده ۵۷ - مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیر رشید یا به نحوی دیگر از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید مگر اینکه معامله به وسیله قائم مقام قانونی اشخاص مزبور واقع شود.

ماده ۵۸ - شهود باید موثق باشند علاوه بر این ورقه هویت (سجل احوال) خود را ارائه دهند.

📌 (تست) شهود معامله باید باشند علاوه بر این خود را ارائه دهند

- (۱) موثق - ورقه هویت (سجل احوال)
- (۲) مورد اعتماد متعامل - ورقه هویت (سجل احوال)
- (۳) مورد اعتماد سردفتر و متعاملین - ورقه هویت (سجل احوال)
- (۴) مورد اعتماد متعاملین - ورقه هویت از قبیل سجل احوال یا پاسپورت یا گواهی نامه رانندگی

✓ (ج) گزینه ۱ صحیح است

ماده ۵۹ - شهادت اشخاص ذیل پذیرفته نخواهد شد :

- ۱ - غیر رشید یا محجور
- ۲ - کور یا کنگ
- ۳ - اشخاص ذی نفع در معامله
- ۴ - خدمه مسئول دفتر
- ۵ - خدمه اصحاب معامله

 **تست (مسئولین دفتر نمی توانند شهادت چه کسی را بپذیرند ؟**

- | | |
|-----------------------|------------------|
| ۱) افراد ممنوع معامله | ۲) اقربای سردفتر |
| ۳) خدمه اصحاب معامله | ۴) زنان |
- ✓ ج (گزینه ۳ صحیح است . ر.ک به ماده ۵۹ ق.ث

 **تست (شهادت کدام یک از اشخاص زیر در دفترخانه اسناد رسمی پذیرفته نیست ؟**

- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| ۱) خدمه دفتربار دفترخانه | ۲) خدمه اصحاب معامله |
| ۳) اقربای درجه یک اصحاب معامله | ۴) اقربای درجه یک سردفتر |
- ✓ ج (گزینه ۲ صحیح است . ر.ک به ماده ۵۹ ق.ث

 **تست (شهادت کدام یک از اشخاص زیر به عنوان معرف پذیرفته نمی شود**

- ۱) خدمه اصحاب معامله
 - ۲) کسانی که دارای سابقه محکومیت کیفری باشند.
 - ۳) کسانی که قرابت نسبی تا درجه سوم از طبقه دوم با سردفتر داشته باشد.
 - ۴) کسانی که قرابت نسبی یا سببی تا درجه چهارم از طبقه سوم با سردفتر یا دفتربار داشته باشند.
- ✓ ج (گزینه ۱ صحیح است . ر.ک به ماده ۵۹ ق.ث

ماده ۶۰ - مسئول دفتر ثبت نباید اسناد راجع به معاملاتی را که مدلول آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته باشد ثبت نماید.

ماده ۶۱ - هر گاه طرفین معامله یا شهود زبان فارسی را ندانند و مسئول دفتر نیز زبان آن ها را نداند اظهارات آنها به وسیله مترجم رسمی ترجمه خواهد شد. ترتیب تعیین مترجمین رسمی و میزان حقی که برای ترجمه و تصدیق ترجمه و سواد برداری از نقشه و تصدیق صحت سواد نقشه اخذ می شود به موجب نظامنامه از طرف وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۶۱ - هر گاه طرفین معامله یا شهود زبان فارسی را ندانند و مسئول دفتر نیز زبان آن ها را نداند اظهارات آنها به وسیله مترجم رسمی ترجمه خواهد شد. ترتیب تعیین مترجمین رسمی و میزان حقی که برای ترجمه و تصدیق ترجمه و سواد برداری از نقشه و تصدیق صحت سواد نقشه اخذ می شود به موجب نظامنامه از طرف وزارت عدلیه معین خواهد شد.

📌 (تست) اگر طرفین معامله و شهود زبان فارسی ندانند، سردفتر بایستی.....

- (۱) از مترجم رسمی استفاده کند
 - (۲) از مترجم امین وزارت امور خارجه استفاده کند
 - (۳) متن سند را تهیه و به دادگاه ارسال نماید
 - (۴) متن سند را قبلاً به تأیید دارالترجمه رسمی برساند
- ✓ ج) گزینه ۱ صحیح است. ر.ک به ماده ۶۱ ق.ث

ماده ۶۲ - تراشیدن و پاک کردن و الحاق کردن به هر نحوی از انحاء در دفاتر ثبت اسناد و املاک ممنوع است کلیه الحاقات و آنچه که به جای کلمات تراشیده شده و یا در محل پاک شده نوشته می‌شود از درجه اعتبار ساقط خواهد بود.

ماده ۶۳ - طرفین معامله یا وکلای آنها باید ثبت سند را ملاحظه نموده و مطابقت آن ثبت با اصل سند به توسط مشارالیه‌هم و مسئول دفتر ثبت تصدیق گردد. در مورد اسنادی که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد می‌نماید تصدیق و امضای طرف متعهد کافی خواهد بود.

📌 (تست) در اسنادی که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد می‌شود تصدیق و امضا است

- (۱) طرفین لازم
 - (۲) طرف متعهد کافی
 - (۳) طرف متعهدله کافی
 - (۴) طرف متعهدله با یک نفر شاهد لازم
- ✓ ج) گزینه ۲ صحیح است

ماده ۶۴ - در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آنها کور یا کر و کنگ بی‌سواد باشند علاوه بر معرفین هر یک از اشخاص مزبوره باید به معیت خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر نماید که در موقع قرائت ثبت و امضای آن حضور به هم رسانند مگر اینکه بین خود معرفین کسی باشد که طرف اعتماد آنها است - معتمد مزبور در مورد اشخاص کر و کنگ باید از جمله اشخاصی باشد که بتواند به آنها با اشاره مطلب را بفهماند در مورد این ماده مراتب در سندی که ثبت می‌شود و در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد»

📌 (تست) برای ثبت معاملات اشخاص بی‌سواد، علاوه بر معرفین حضور چه شخصی ضروری است

- (۱) وکیل رسمی شخص بی‌سواد
 - (۲) یکی از اقربای درجه اول شخص بی‌سواد
 - (۳) یکی از اشخاص باسواد مورد اعتماد سردفتر
 - (۴) یک نفر مطلع باسواد مورد اعتماد شخص بی‌سواد
- ✓ ج) گزینه ۴ صحیح است. ر.ک به ماده ۶۴ ق.ث

ماده ۶۵ - امضای ثبت سند پس از قرائت آن به توسط طرفین معامله یا وکلای آنها دلیل رضایت آنها خواهد بود.

ماده ۶۶ - در موقعی که معامله راجع به اشخاص بی سواد است علاوه بر معرفی حضور یک نفر مطلع باسواد نیز که طرف اعتماد شخص بی سواد باشد لازم است مگر در صورتی که بین خود معرفی شخص باسواد باشد که طرف اعتماد شخص بی سواد است.

 **تست (در صورتی که یکی از طرفین معامله بی سواد باشد ، نحوه ثبت سند چگونه است**

- (۱) با حضور نماینده دادستان تنظیم می شود.
 - (۲) با حضور دونفر مورد اعتماد سردفتر و شخص بی سواد تنظیم می شود.
 - (۳) با حضور یک نفر مطلع باسواد مورد اعتماد شخص بی سواد تنظیم می شود.
 - (۴) با حضور یکی از اقربای طبقه یک یا دو به معرفی شخص بی سواد تنظیم می شود.
- ✓ (ج) گزینه ۳ صحیح است . ر.ک به ماده ۶۶ ق.ث

ماده ۶۷ - ثبت سند باید برای شخص بی سواد قرائت شده و این قرائت و همچنین رضایت مشارالیه باید در دفتر ثبت قید و از طرف معتمد امضاء گردد معامله کننده بی سواد نیز باید علامت انگشت خود را ذیل ثبت سند بگذارد .

ماده ۶۸ - هر گاه سندی به واسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد مسئول مذکور باید علاوه بر مجازات های مقرر از عهده کلیه خسارات وارده نیز برآید .

ماده ۶۹ - هر گاه بر طبق شرایط مقرر بین طرفین و با اطلاع مراجع ثبت احد متعاملین معامله را فسخ و یا متعهدی تعهد خود را انجام دهد و طرف مقابل حاضر نبوده یا نشود مراجع مزبور پس از ملاحظه قبض صندوق اداره ثبت حاکی از ودیعه گذاردن مورد معامله در صورتی که عبارت از وجه نقد یا مال منقول دیگر باشد و پس از تامین حقوق طرف مقابل در غیر این صورت مراتب را در دفتر قید و به طرف اخطار می نماید که حق خود را اخذ و برای باطل نمودن ثبت حاضر گردد.

◀ فصل دوم آثار ثبت اسناد

ماده ۷۰ - سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود. انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست. مأمورین قضائی یا اداری که از راه حقوقی یا جزائی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده و یا به نحوی از انحاء مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند به شش ماه تا یک سال انفسال موقت محکوم خواهند شد.

 **تست (گزینه مناسب در مورد اینکه « انکار مندرجات اسناد رسمی مسموع نیست » کدام است؟**

- (۱) تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال
- (۲) اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا تسلیم مال
- (۳) اخذ تمام وجه یا تعهد به تأدیه وجه

۴) اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال
✓ ج) گزینه ۴ صحیح است . ر.ک به ماده ۷۰ ق.ث

تبصره ماده ۷۰ - هر گاه کسی که به موجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تأدیه وجه یا تسلیم مالی را تعهد نموده مدعی شود که اقرار یا تعهد او درمقابل سند رسمی یا عادی یا حواله یا برات یا چک یافته طلبی بوده است که طرف معامله به او داده و آن تعهد انجام نشده و یا حواله و یا برات یا چک یافته طلب پرداخت نگردیده است این دعوی قابل رسیدگی خواهد بود .

📌 تست) چنانچه شخصی مدعی شود که تأدیه وجهی را که طبق سند رسمی تعهد کرده در مقابل سند عادی طرف معامله انجام پذیرفته و متعهد سند عادی ، آن تعهد را انجام نداده این ادعا چگونه است

- ۱) مسموع نیست.
 - ۲) قابل رسیدگی است.
 - ۳) هنگامی قابل رسیدگی است که متعهد سند عادی آن را بپذیرد.
 - ۴) هنگامی قابل رسیدگی است که متعهد سند عادی طبق سند رسمی آن را تنفیذ کند.
- ✓ ج) گزینه ۲ صحیح است . ر.ک به تبصره ماده ۷۰ ق.ث

ماده ۷۱ - اسناد ثبت شده در قسمت راجعه به معاملات و تعهدات مندرجه در آن ها نسبت به طرفین و یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت.

ماده ۷۲ - کلیه معاملات راجعه به اموال غیر منقول که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود .

📌 تست) معاملات غیرمنقول نسبت به اشخاص ثالث ، باثبت در کدام دفتر اعتبار و رسمیت می یابد؟

- ۱) نماینده املاک
 - ۲) ثبت انتقالات
 - ۳) ثبت اظهارنامه
 - ۴) املاک
- ✓ ج) گزینه ۴ صحیح است . ر.ک به ماده ۷۲ ق.ث

📌 تست) معاملات راجع به اموال غیرمنقول در چه صورتی علاوه بر طرفین معامله ، تسببت به اشخاص ثالث اعتبار کامل و رسمیت دارد؟

- ۱) املاک قبول تقاضای ثبت شده.
 - ۲) املاک ثبت شده در دفتر املاک.
 - ۳) املاکی که جریان ثبتی آن خاتمه یافته است.
 - ۴) املاکی که اظهارنامه آن پذیرفته شده و اعتراضی نسبت به آن واصل نشده است.
- ج) گزینه ۲ صحیح است . ر.ک به ماده ۷۲ ق.ث

ماده ۷۳ - قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری آن‌ها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود

ماده ۷۴ - سوادی که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده است به منزله اصل سند خواهد بود مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر. (ثبت ۱۳۷۴ و آئین نامه ها و مقررات دفاتر اسناد رسمی سال ۱۳۸۲)

 **تست) اعتبار رونوشت سندی که سردفتر مطابقت آن را با دفتر گواهی کرده ، چگونه است**

- (۱) مسلم الصدور است.
 - (۲) در حکم اصل است.
 - (۳) در حکم اسناد عادی است.
 - (۴) در صورت احراز انطباق آن با دفتر در حکم اصل است.
- ✓ ج (گزینه ۳ صحیح است .

◀ فصل سوم در امانت اسناد

ماده ۷۵ - هر کس بخواهد سند خود را در اداره ثبت اسناد امانت بگذارد باید آن را در پاکت و یا لفاف دیگری که لاک و مهر شده باشد گذاشته و شخصاً روی پاکت تاریخ تسلیم امانت را با تمام حروف در حضور مسئول دفتر قید کند و در صورتی که نتواند بنویسد باید دو نفر شاهد تاریخ مزبور را روی لفافه یا پاکت نوشته امضاء و مهر کنند .

 **تست) هر کس بخواهد سند خود را در نزد امانت بگذارد باید آن را در پاکت و یا لفاف دیگری لاک و مهر شده باشد گذاشته و شخصاً روی پاکت تاریخ تسلیم امانت را با تمام حروف در حضور مسئول دفتر قید کند**

(۱) دادگاه (۲) دفتر ازدواج (۳) اداره ثبت (۴) دفتر اسناد رسمی
✓ ج) گزینه ۳ صحیح است . ر.ک به ماده ۷۵ ق.ث.

ماده ۷۶ - مسئول دفتر پس از تصدیق تاریخ تسلیم نمره ترتیبی امانت را تعیین نموده و پاکت یا لفافه را به مهر اداره ثبت اسناد رسانیده و در دفتر مخصوص همان نمره ترتیبی را که اتخاذ کرده به اسم امانت‌گذار و تاریخ امانت و اسامی شهود اگر باشند قید می‌کند و به مهر و امضای امانت‌گذار و شهود نیز خواهد رسانید.

 **تست) هرکس می تواند سند خود را در پاکت و یا لفاف دیگری که لاک و مهر شده قرار داده و در**

(۱) اداره ثبت به امانت بگذارد و مسئول دفتر پس از ثبت مشخصات مورد امانت باید رسید آن را که شامل نمره و مشخصات است تسلیم نماید.
(۲) در اداره ثبت با حضور نماینده دادگاه و با تنظیم صورت مجلس به امانت بگذارد و یک بزرگ رونوشت صورت مجلس مزبور را دریافت دارد.
(۳) دفتر اسناد رسمی به امانت بگذارد و سردفتر پس از ثبت مشخصات رونوشت سند را تنظیم می نماید.
(۴) دفتر اسناد به امانت بگذارد و سردفتر باید امضای امانت گذار را گواهی نماید.

ج) گزینه ۱ صحیح است . ر.ک به مواد ۷۵ و ۷۶ ق.ث

ماده ۷۷ - اشخاصی که سند خود را امانت می‌گذارند می‌توانند قبل از آنکه آنها را در پاکت و یا لفافه دیگری گذارده مهر کنند تقاضای سواد بنمایند در این صورت مسئول دفتر سواد مصدق خواهد داد ولی باید در روی سواد مزبور قید شود که این سواد مطابق با اصلی است که در اداره ثبت اسناد و املاک امانت گذاشته شده و به هیچ وجه رسمیت ندارد مگر اینکه آن سند قبلاً مطابق مقررات قانون ثبت شده باشد در این صورت دائره ثبت اسناد و املاک می‌تواند سواد مصدق سند را به طوری که در این قانون مقرر است بدهد .

ماده ۷۸- در موقع امانت گذاشتن اسناد مسئول دفتر باید کلیه مشخصات و ممیزات پاکت یا لفافه امانتی را در ستون مخصوص دفتر قید نموده و به امضاء خود و امانت‌گذار و شهود ممضی دارد و پس از آن رسیدی که مشتمل بر نمره و مشخصات پاکت یا لفافه امانت است به امانت‌گذار بدهد.

ماده ۷۹- استرداد اسناد امانتی به این ترتیب به عمل می‌آید که در ستون ملاحظات دفتر امانت و در مقابل ثبتی که از امانات سند به عمل آمده شخصی که سند را پس می‌گیرد با حضور دو نفر شاهد رسید نوشته و آنرا امضاء می‌نماید.

 **تست (کسی سند خود را در اداره ثبت به امانت گذاشته می تواند امانت خود را.....استرداد نماید**

(۱) با حضور نماینده دادگاه

(۲) با کسب مجوز از دادگاه

(۳) با حضور دونفر شاهد

(۴) با کسب مجوز از دادگاه و حضور یک نفر معتمد

✓ ج (گزینه « ۳ » صحیح است . ر.ک به ماده ۷۹ ق.ث

ماده ۸۰- تاریخ استرداد باید در ذیل رسید با تمام حروف قید شود و همچنین اسم مسئول دفتر و مبلغ حق الحفاظه که اخذ می‌شود درجه خواهد شد.

باب چهارم دفاتر اسناد رسمی

ماده ۸۱- در نقاطی که وزارت عدلیه مقتضی بداند برای تنظیم اسناد رسمی دفاتر رسمی به عهده کافی معین خواهد کرد هر دفتر رسمی اسناد مرکب است از یک نفر صاحب دفتر و لااقل یک نفر نماینده اداره ثبت اسناد.

ماده ۸۲- هیچ دفتری را نمی‌توان رسمیت داد مگر اینکه صاحب آن در ضمن تقاضانامه خود تبعیت از قوانین و نظامات وزارت عدلیه را راجع به ثبت اسناد تعهد نماید.

ماده ۸۳- حوزه صلاحیت هر یک از دفاتر اسناد رسمی به موجب نظامنامه‌های وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۸۴- نماینده از طرف اداره کل ثبت اسناد و املاک برای هر دفتری تعیین می‌شود باید در اوقات کار در دفتر اسناد رسمی حاضر باشد تا هر معامله و تعهدی که واقع می‌شود پس از ثبت در دفتر صاحب دفتر در دفتر خود ثبت نماید در هر یک از این دو دفتر باید نمره صفحه دفتر دیگری که سند در آن ثبت شده است قید گردد.

ماده ۸۵- هر گاه دفتر اسناد رسمی که باید با رعایت ماده (۸۲) معین شود در محضر یکی از مجتهدین جامع‌الشرایط باشد حضور نماینده (به شرط اجازه وزارت عدلیه) در دفتر لازم نبوده و

سندی که مطابق مقررات از دفتر صادر شده و به اداره ثبت صدور آن از ناحیه صاحب دفتر مسلم باشد در دفتراداره به ثبت خواهد رسید .

ماده ۸۶ - در صورتی که تقاضای ثبت سندی بشود تحصیل اطمینان از هویت متعاملین یا طرفی که تعهد کرده به عهده صاحب دفتر است و اگر مشارالیه شخصاً آنها را شناسد باید بر طبق مواد این قانون رفتار نماید و در صورت تخلف مشمول ماده ۱۰۲ این قانون خواهد بود.

📌 تست (در تنظیم اسناد رسمی , احراز هویت به عهده)

- (۱) دفتریار اسناد رسمی است که مسئول می باشد .
- (۲) سردفتر اسناد رسمی است که مسئول می باشد .
- (۳) سردفتر و دفتریار است که مسئولیت مشترک دارند .
- (۴) سردفتر و دفتریار و منشی دفترخانه است که مسئولیت مشترک دارند.

✓ ج (گزینه ۲ صحیح است . رک به ماده ۸۶ ق.ث

ماده ۸۷ - شهود و معرفین و اصحاب معامله باید دفتر صاحب دفتر را مطابق مواد (۵۰ و ۶۳) این قانون امضاء نمایند ولی در دفتر ثبت نماینده فقط امضاء اصحاب معامله کافی خواهد بود .

ماده ۸۸ - در مورد املاکی که مطابق این قانون به ثبت نرسیده دفاتر اسناد رسمی و همچنین دوائر ثبت اسناد و املاک (در دفتر مخصوص) می‌توانند هر نوع معامله و تعهد و نقل و انتقالی را راجع بعین غیر منقول یا منافع آن ثبت نمایند ولی این قبیل اسناد فقط نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و قائم مقام قانونی آنها رسمیت خواهد داشت .

ماده ۸۹ - از درآمد حاصل از حق‌الثبت صاحبان دفتر و دفتریارها به ترتیب زیر سهم خواهند برد: تا شش صد ریال در ماه نصف - از شش صد و یک ریال تا چهار هزار ریال نسبت به مازاد شش صد ریال یک پنجم از چهار هزار و یک ریال تا ده هزار ریال نسبت به مازاد از چهار هزار ریال یک دهم و از ده هزار و یک ریال تا بیست هزار ریال نسبت به مازاد از ده هزار ریال یک بیستم .

ماده ۹۰ - عایدات حاصله از حق‌الثبت دفاتر اسناد رسمی پس از پرداخت سهم صاحبان دفاتر جزء عایدات عمومی محسوب و تسلیم خزانه خواهد شد .

ماده ۹۱ - به استثنای مواردی که برای دفاتر اسناد رسمی مطابق این قانون ترتیب خاصی معین شده مقررات این قانون در دفاتر اسناد رسمی نیز لازم‌الرعايه و اعتبار اسناد ثبت شده در دفاتر رسمی همان است که در ماده (۷۰ و ۷۱) مقرر شده است

باب پنجم اجراء مفاد اسناد رسمی

ماده ۹۲ - مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجرا است مگر در مورد تسلیم‌عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.

ماده ۹۳- کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجراء است.

ماده ۹۵- عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند در مواقعی که از طرف مامورین اجرا به آنها مراجعه می‌شود در اجرای مفاد ورقه اجرائیه اقدام کنند.

ماده ۹۹- ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی‌کند مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر ومدعی‌العموم هم موافقت کرده باشد.

باب ششم جرائم و مجازات

ماده ۱۰۰- هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی عامداً یکی از جرم‌های ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد: مهم

اولاً - اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

ثانیاً - سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید.

ثالثاً - سندی به اسم را کسانی که آن معامله را نکرده‌اند ثبت کند.

رابعاً - تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.

خامساً - تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا به وسایل متقلبانه دیگر ثبت سندی را از اعتبار واستفاده بیندازد.

سادساً - اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهند ثبت کند.

سابعاً - سندی را که به طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده ثبت کند.

☞ **تست (در صورت مبادرت صاحبان دفاتر به ثبت سند بدون حضور اشخاصی که قانوناً بایستگی حضور داشته باشند، به عنوان محسوب می‌شوند.**

(۱) خیانت در امانت (۲) جاعل در سند رسمی

(۳) کلاهبرداری (۴) عامل معامله فضولی

✓ **ج (گزینه ۲ صحیح است. ر.ک به ماده ۱۰۰ ق.ت.**

☞ **تست (کدام یک از جرایم زیر منحصرأ به کارکنان اداره ثبت اسناد و املاک اختصاص دارد؟**

(۱) ثبت سند به نام کسانی که آن معامله را نکرده‌اند

(۲) ثبت اسناد مجعوله یا مزوره

(۳) دادن تصدیق مخالف واقع

(۴) کشیدن ورقی از دفاتر ثبت اسناد

✓ (ج) گزینه ۳ صحیح است. ر.ک به ماده ۱۰۰ ق.ث و شهری، غلامرضا، منبع پیشین، ش ۱۸۰، ص ۲۴۳

📌 (تست) مسئول دفترخانه ای که عامداً اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت نماید محسوب و به مجازات مربوطه محکوم می شود.

- (۱) انتقال دهنده مال غیر
- (۲) جاعل در اسناد رسمی
- (۳) خائن در تنظیم اسناد رسمی
- (۴) کلاهبردار

✓ (ج) گزینه ۲ صحیح است. ر.ک به بند ۶ ماده ۱۰۰ ق.ث

📌 (تست) سردفتری که عامداً بدون حضور اشخاصی که طبق قانون بایستی حضور داشته باشند سندی را ثبت نماید محسوب می شود.

- (۱) جاعل در اسناد رسمی
- (۲) انتقال دهنده مال غیر
- (۳) خائن در تنظیم اسناد رسمی
- (۴) کلاهبردار

✓ (ج) گزینه ۱ صحیح است. ر.ک به ماده ۱۰۰ ق.ث

📌 (تست) در کدامیک از موارد ذیل صاحب دفتر اسناد رسمی جاعل در اسناد رسمی شناخته شده، محکوم می گردد؟

- (۱) سندی را به اسم کسانی که آن معامله را انجام نداده اند، ثبت کند
- (۲) اسناد مجعوله را ثبت کند
- (۳) تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کنند
- (۴) همه موارد

✓ (ج) گزینه ۴ صحیح است. ر.ک به ماده ۱۰۰ ق.ث

📌 (تست) سردفتری عالماً و عامداً مبادرت به ثبت سندی کرده است که از سندیت افتاده است. در این فرض آقای سردفتر :

- (۱) مرتکب جعل شده است.
- (۲) مرتکب کلاهبرداری شده است.
- (۳) مرتکب خیانت در امانت شده است.
- (۴) جاعل در اسناد رسمی محسوب می شود.

✓ (ج) گزینه ۴ صحیح است

ماده ۱۰۱ - هر کاه اعضاء ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته ثبت کنند از یکسال تا سه سال از خدمات دولتی منفسل خواهد شد.

ماده ۱۰۲ - هر یک از اعضاء ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله سندی را عمداً ثبت نماید به مجازات اداری فوق محکوم خواهد گردید.