



## تحلیل حقوقی و اقتصادی کاداستر

علیرضا محمدی

دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک

Email: Alireza7885@gmail.com

دکتر مهدیه صانعی

### چکیده

تحلیل اقتصادی حقوق به معنای بررسی مفاهیم و نهادهای حقوقی با ابزارهایی است که اقتصاددانان به کار میبرند تحلیل اقتصادی نگرشی بر ایجاد فرصت و افزایش بصیرت کارگزاران حقوقی ایجاد میکند و به عنوان یک وسیله در نظر گرفته میشود. یکی از ابزارهای مورد استفاده در این پژوهش ابزار کارایی و هزینه-فایده خواهد بود. با توجه به اینکه زمین یک کالای مهم در تعامل میان مردم می باشد لذا ثبت محدوده آن بسیار مهم می باشد به نظر می رسد اجرای کاداستر از لحاظ هزینه-فایده می تواند به صورت مستقیم و غیر مستقیم بر کاهش هزینه های دولت، و کاهش دعاوی دادگستری نقش داشته باشد تثبیت مالکیت اراضی و مستحقات، ایجاد اعتماد در نقل انتقالات مالک\_مدیریت و استفاده بهینه از زمین و کاهش مناقشات مربوط به زمین و بالطبع کاهش حجم دعاوی ملکی و کوچک سازی بدنه دولتی ثبت پس از اجرای کاداستر و اجرای وظایف سازمانی در قالب بخش خصوصی نظیر دفاتر اسناد رسمی موجود مدیریت و نظارت بر بازار زمین و نقل و انتقالات، استفاده از مدارک و اطلاعات کاداستر در ارائه نقشه بزرگ مقیاس و سایر اطلاعات مکانی در سند مالکیت، پاسخگویی الکترونیکی به مراجع قضایی و دادگاه ها، دفاتر اسناد رسمی، ضبط و ثبت خلاصه معاملات به صورت الکترونیکی به دفاتر اسناد رسمی نام برد. به نظر می رسد توابعی که میتوانند از نتیجه کار کاداستر مالی استفاده کنند کلیه مقولاتی هستند که به نوعی با ارزش و قیمت زمین سروکار دارند. با این اوصاف و با توجه به تفاسیر فوق باید گفت حقوق کاداستر نیازمند شناخت زیر ساخت های اقتصادی و حقوقی آن به صورت توأمان است بدین نحو که مکمل ها در شکل گیری حقوق کاداستر و تاثیرپذیری و تاثیرگذاری آن را باید از طریق پژوهش های گام به گام شناخت.

**کلمات کلیدی:** کاداستر، تحلیل اقتصادی، حقوق ثبت.

### مقدمه

#### ۱.۱. بررسی مفهوم کاداستر

کاداستر [1]، واژه های یونانی و به معنای «دفتر یادداشت»، «سرانه»، «خط به خط» و «زیر خط» [2] «مشتق از (Capita) و مخفف (Capitum Registrum) است. [3] بر اساس نظر برخی زبان شناسان فرانسه، «کاپیتاستروم» و «کاتاتیخون»، صورتهای آوایی و ریشه های کاداستر در زبان یونانی است که در گذر زمان، تحول لفظی (Captaustrum) و معنایی یافته است. بدین ترتیب که به معنای ثبت مناطق مختلف کشور یونان و به منظور اخذ مالیات های معین به کار می رفته است. [4]

[1] Cadastre

[2] حبیبی در گاه، بهنام و حنیفی، مهران، حقوق کاداستر - ثبت نوین، چاپ چهارم، انتشارات گنج دانش،

۲۰۱۳۹۸

[3] لارسن، گرهارد سیستم های کاداستر و ثبت زمین، ترجمه پور کمال، میترا، چاپ اول انتشارات مرکز اطلاعات جغرافیایی، ۵، ۱۳۸۶

[4] پورروستایی اردکانی، زهره، بررسی تطبیقی مفهوم، ماهیت و آثار سیستم کاداستر در نظام نوین ثبت، پایان نامه ارشد دانشگاه خوارزمی (۱۳۹۳، ۱۳)

مفهوم اصطلاحی کاداستر، اشاره به نقشه کاداستر دارد. کاداستر، فهرست مرتب شده اطلاعات مربوط به قطعات و مشخصات زمین است. از همین رهگذر، سه مبنای مورد اختیار در مفهوم شناسی کاداستر را می توان بازشناسی نمود. به گونه ای که اندازه و کاربری زمین معین با ابتدای بر اطلاعات منظمی تدوین شده و با قالب مشخصی در جهت پردازش آتی و با تکیه بر مبانی کارکردی زمین مورد نظر باشد. بر این مبنا، تعیین مؤلفه کارا برای معرفی قطعه زمین از مسیر ثبت کارآمد، نخستین وجه مورد توجه است که در قالب عباراتی نظیر اطلاعات مکانی و مشخصات رقوم برای بهره برداری بهینه آتی مورد تبیین قرار می گیرد. اطلاعات علمی زمین می تواند از مسیر تهیه نقشه با استفاده از عکس ها، تصاویر زمینی، دریایی، هوایی، ماهواره ای و ... حاصل شود. تبدیل رقوم عکس ها، تصاویر، ویرایش و تکمیل نقشه های زمینی، تطبیق نقشه با وضعیت موجود یا واقعی زمین و اضافه کردن اطلاعات فنی، حقوقی و توصیفی با کنترل نهایی و به روزرسانی شده موردنظر می باشد. اطلاعات توصیفی می بایست در پایگاه داده قوی ساماندهی شود و اطلاعات مکانی در یک محیط نرم افزاری ویژه های ذخیره گردد و ارتباط بین این دو برای انجام آنالیزهای موردنیاز لزوماً باید برقرار شود. [1]

[1] ملکی، محمد، نقش کاداستر شهری به عنوان یکی از مجموعه های در مدیریت املاک شهرها GIS سومین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری مشهد، ۱۳۹۰، ۸

کاداستر، سیستمی است که در آن اطلاعات فنی و اطلاعات حقوقی ضمن تلفیق با یکدیگر نگهداری و مدیریت می شود تا در جهت تعیین موقعیت جغرافیایی و هندسی املاک (تثبیت املاک) (و عملیات ثبتی نظیر تحدید حدود، تفکیک، تجمیع، افراز و رفع اختلافات ملکی در دعوی حقوقی مورد استفاده قرار گیرد. تعریف فنی کاداستر از نظر گاه فدراسیون بین المللی نقشه برداری (FIG)، عبارت از فهرست مرتب شده ای از اطلاعات مربوط به قطعات زمین در داخل مرز جغرافیایی یک کشور که شامل نقشه برداری و افزودن سایر مشخصه های زمین نظیر حقوق مالکیت، کاربری، اندازه و ارزش در قالب نقشه با مقیاس بزرگ بوده که به طور رسمی به ثبت می رسد [1].

[1] دفتر کاداستر استان سمنان، جزوه آموزشی آشنایی با کاداستر - اهداف و عملکردها، ۲۰۱۳۹۲

مفهوم فنی نقشه کاداستر، بر اطلاعات زمینی و جغرافیایی نقشه کاداستر دلالت دارد. رویکرد فنی نقشه نیز عبارت از اطلاعات هندسی و توصیفی ملک از قبیل موقعیت جغرافیایی ملک، حدود اربعه و حدود هندسی آن در مقیاس نقشه های بزرگ می باشد. به نظر «هنسن»، یک قطعه زمین کاداستری، قطعه ای پیوسته از زمین می باشد که در آن حقوق و بهره گیری ملکی منحصر به فرد آن به صورت واحد و یکپارچه شناخته شده باشد.

## ۲.۱. مزایای طرح کاداستر

از مهمترین مزایای طرح کاداستر می توان به تثبیت مالکیت اراضی و مستحدثات، ایجاد اعتماد در نقل انتقالات مالک - مدیریت و استفاده بهینه از زمین و کاهش مناقشات مربوط به زمین و بالطبع کاهش حجم دعاوی ملکی و کوچک سازی بدنه دولتی ثبت پس از اجرای کاداستر و اجرای وظایف سازمانی در قالب بخش خصوصی نظیر دفاتر اسناد رسمی موجود مدیریت و نظارت بر بازار زمین و نقل و انتقالات، استفاده از مدارک و اطلاعات کاداستر در ارائه نقشه بزرگ مقیاس و سایر اطلاعات مکانی در سند

مالکیت، پاسخگویی الکترونیکی به مراجع قضایی و دادگاه ها، دفاتر اسناد رسمی، ضبط و ثبت خلاصه معاملات به صورت الکترونیکی به دفاتر رسمی، بازداشت و رفع بازداشت املاک به صورت الکترونیکی، صدور کلیه اسناد مالکیت اعم از دولتی، مفروزی، مشاعی - المثنی، تجمیعی، تفکیکی، اراضی ملی، روستایی و غیره، تفکیک و افراز، تجمیع به صورت الکترونیکی، ارتباط الکترونیکی

### ۳.۱. جایگاه نقشه برداری در کاداستر از منظر حقوق ثبتی

کاداستر شامل «عملیات نقشه برداری کاداستر» و «تهیه نقشه کاداستر» میشود و همانطور که اشاره کردیم ثبت جامع حد و حدود اموال غیر منقول را در بر می گیرد و معمولاً شامل اطلاعاتی مربوط به صاحب ملک، مکان دقیق (حتی گاهی اوقات اطلاعات GPS) مساحت (نوع کشت و ارزش قطعات زمین ها می شود. از عملیات «کاداستر» برای ثبت مالکیت زمین استفاده می شود و بدین منظور اسناد، دیگرام ها، طرح ها، پلان ها، چارت ها، و نقشه ها مورد استفاده قرار می گیرند [1]. اساس کاربرد این عملیات در بدست آوردن اطلاعات دقیق در مورد املاک به منظور استفاده در نظام مالیاتی است. نقشه کاداستر «نیز نقشه ای است که حدود و مالکیت قطعات زمین را مشخص می کند. برخی نقشه های کاداستر جزئیات بیشتری را ارائه می کنند ممکن است نام بخش شماره قطعات موقعیت سازه های کنونی نام خیابان های مجاور و نشانی ارجاع به نقشه های قبلی را نیز در بر داشته باشند» [2].

### ۲. بررسی آثار کاداستر

#### گفتار اول آثار حقوقی

##### ۱.۲ آثار ثبتی

در روش نوین ثبت، بدون تردید باید نقشه های کاداستر را مهم ترین و دقیق ترین منبع مراجعه اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی، سازمانها، نهادهای عمومی و خصوصی دانست و نیز منبع درآمدی برای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به شمار می آید. [1] مسلمانان ریشه اغلب اختلافات، ناشی از نحوه تنظیم و تدوین اسناد انتقال و یا اسناد ثبتی است. راه رهایی از این وضعیت نیز اجرای سریع و دقیق عملیات کاداستر است. [1] فرامرزی پور، قادر، آثار اجرایی شدن طرح کاداستر بر روابط حقوقی اشخاص، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران، ش ۱۳ ۱۰۷

##### ۲.۲ آثار قضایی شکلی

منظور از آثار شکلی، اشاره به فرآیند رسیدگی قضایی در ارتباط با دعوی ملکی و به طور کلی دعاوی زمین می باشد که ایجاد ادبیات قضایی با حذف موازی کاری برخی نهادها از جمله آثار شکلی و قضایی کاداستر است. یکی از کارکردهای کاداستر حذف موازی کاری نهادهایی مثل دادگستری، اداره ثبت اسناد و املاک و شهرداری در امور ملکی و زمین می باشد؛ مثلاً، با اداره ثبت اسناد و املاک استان تهران موسوم به «تفاهم نامه ادبیات مشترک»، اقدام به توصیف واژگان فعال موجود در مراجع قضایی، ادارات، ثبت و شهرداری و شیوه همکاری در تهیه نقشه های کاغذی و رایانه ای نموده است. از اساسی ترین مشکلات نظام قضایی، مفهوم شناسی عبارات حقوقی مندرج در متن قانون می باشد که با رفع این معضل در پرونده های قضایی ملکی با توجه به اطلاعات هندسی و توصیفی یکسان در کاداستر ملی، همه مناقشات پایان می یابد. تحقق خدمات حقوقی کارآمد نیز از آثار قضایی شکلی است

### ۳.۲. آثار قضایی ماهوی

نبود اطلاعات صحیح از داده های موضوعی با حکمی، پرونده های مطروحه و یا خط ابهام در اطلاعات نه تنها در زمان تشکیل دعوا بلکه در فرآیند رسیدگی نیز وجود دارد که نبود اطلاعات صحیح برای صادر کردن حکم و اقتناع ذهنی قاضی چه در حالت مبتنی بر اطمینان و چه در حالت مبتنی بر عدم اطمینان، بسیار مهم بوده که این مسئله باعث صدور آراء غیر واقعی با آراء صوری از طرف قاضی می شود. حال آنکه بیشتر آراء مربوط به دعاوی ملکی و ثبتی در یک شرایط و محیط قضایی عدم اطمینان صادر می شود. کاداستر با در اختیار گذاردن اطلاعات کامل و دقیق، موجب تحقق رأی واقعی شده و از اطاله دادرسی و صوری بودن آراء نیز جلوگیری به عمل می آورد.

[1] حبیبی در گاه، بهنام و حنیفی، مهران، حقوق کاداستر - ثبت نوین، چلپ چهارم، انتشارات گنج دانش ۲۵ (۱۳۹۸)

### گفتار دوم آثار فراحقوقی

### ۴.۲. بند اول: آثار اجتماعی

#### ۱. برنامه ریزی و مدیریت شهری

با گسترش روزافزون و خیره کننده شهرها به خصوص در کشورهای در حال توسعه و بلعیده شدن زمین توسط شهرنشین ها موجبات گسترش ساخت وسازهای بی قاعده و خارج از اصول شده که این مسئله، تلف شدن زمین و منابع شهری را در برداشته است. در کشورهای در حال توسعه به علت فقدان اطلاعات مکانی، زمین، ملک و... برنامه ریزان در واقع نتوانسته اند همراه با رشد شهر و شهرنشینی به پیش بروند. نبود اطلاعات کمی کافی، کیفی، صحیح و به روز از عوامل عدم موفقیت برنامه ریزان شهری است [1].

[1] شهری، غلامرضا، "حقوق ثبت اسناد و املاک"، چاپ سی و ششم، انتشارات جهاد دانشگاهی واحد. علامه طباطبایی، تهران، پاییز 1391

#### ۵.۲. کارآمدی سازمان ها در خدمات رسانی به مردم

سازمانهای خدماتی نظیر شهرداری، مخابرات، برق، سازمان آب و فاضلاب، گاز و... در استفاده از سیستم کاداستر منافع سرشماری می برند. سازمانها در شناسایی، برآورد میزان زیربنا و همچنین نوع کاربری انشعاب و مسیرهای عبور. خدمات آب و فاضلاب تلفن و گاز، کمک شایان توجهی می کند؛ مثلاً، سالیانه حدود یک میلیون حادثه در بشکه های توزیع آب شهری در ایران اتفاق می افتد و بیش از بیست درصد از کل درآمدهای شرکت آب و فاضلاب، صرف ترمیم این حوادث می گردد. وجود یک سیستم کاداستر مطمئن، دقیق، صحیح و روزآمد از سیستم کاداستر منافع سرشماری می برند.

#### ۶.۲. برنامه ریزی روستایی

توجه به سابقه روستانشینی در کشور ایران و اهمیت دست یابی به توسعه، بدون ملاحظات و آثار اجتماعی - اقتصادی حاکم بر جامعه روستایی کشور ناممکن خواهد بود. شناخت نیازها، کمبودها، امکانات و الزمات حاکم بر این جامعه می تواند روند دست یابی به توسعه در کشور را تسهیل یا کند نماید. توسعه پایدار روستایی نیز یک فرآیند می باشد که در نتیجه حصول به آن نیازمندی های مادی و معنوی جامعه محروم با دست یابی به رفاه به سبب ارتقاء سطح کیفیت زندگی و کاهش فقر و ثبات نسبی در اقتصاد، حاصل شدنی خواهد بود که نیاز به یک برنامه ریزی سیستمی و همه جانبه را طلب می کند. موضوع مالکیت بر منابع تولید و مسکن در جامعه روستایی کشور ایران با حساسیت بیشتری پیگیری می گردد.

## ۷.۲. بند دوم: آثار سیاسی

از جمله ارکان تشکیل یک حاکمیت و مردم، «سرزمین» می باشد. به عبارت دیگر، رکن پایه ای و مهم در به وجود آمدن یک کشور سرزمین با حدود اربعه معین و مشخص می باشد، با توجه به اهمیت ویژه طرح کاداستر در عرصه سیاست خارجی و داخلی و نقاط مرزی در کلیه تقسیمات سیاسی نظیر تقسیمات جمعیتی، جغرافیایی، مدیریت بحران، امور دفاعی و شیوه های تمرکززدایی باید پذیرفت که طرح کاداستر، در واقع، توسعه سیاسی کشور و اهمیت سرزمینی را مورد نظر دارد. اطلاعات برآمده از کاداستر، موجب پویایی در سیاست خارجی و داخلی خواهد شد. همچنین در عرصه بین المللی در حدود مرزهای آبی، هوایی و زمینی با کشورهای همجوار و کنترل بروز جنگ و تجاوز به حریم ها مؤثر است [1].

[1] جلیلی معصومه، 1912، مفهوم کاداستر در حقوق ثبت و مطالعه و بررسی تطبیقی آثار آن در برخی از کشورها، ماهنامه کانون.

## ۳. تحلیل اقتصادی کاداستر

### ۱.۳. بررسی اقتصادی و بهبود کارایی

تحلیل اقتصادی حقوق یا اقتصاد حقوق به دنبال بازخوانی قواعد حقوقی از منظر روش و استدلال مفاهیم اقتصادی (اعم از خرد و کلان) است و در واقع پیامدهای علم حقوق (در مراحل تقنین، تفسیر و اجرای قواعد حقوقی به لحاظ «کارایی» مورد مطالعه قرار می گیرند. مدیریت صحیح داده های بازار زمین، مستلزم افزایش سرمایه گذاری و اشتغال زایی می باشد؛ بنابر این، کارایی اقتصادی در حد کلان از طریق سیستم کاداستر بهبود می یابد. کاداستر به دلیل دارا بودن اطلاعات جامع داری های غیرمنقول باعث ایجاد بسترهای مناسب در معاملات و عملکرد بازار می شود. بازار نیز با در اختیار داشتن اطلاعات فوق، امنیت خاطر در نقل و انتقال ها را از سویی تسهیل در معاملات و بازدهی آن را از سوی دیگر نوید می دهد. چنین رویکردی در بازار املاک و اراضی منجر به توسعه گرای و حجم بالای روابط مالی در اجتماع شده و به رشد اشتغال و رشد تولید درآمد ناخالص ملی کمک خواهد کرد.

آثار اقتصادی کاداستر را می توان مفهومی روشن دانست. درک معنا و فلسفه تحلیل اقتصادی، همانا تبیین نهادها، مفاهیم و روابط حقوقی به زبان اقتصادی است. روش تحلیل اقتصادی، صرفا یک ابزار ایضاحی و تبیینی است. [1] اطلاعات دقیق، صحیح و کارآمد کاداستر به آثار پیشگیرانه و آثار اثباتی معطوف می شود. آثار پیش گیرانه، موجبات الکترونیکی شدن اطلاعات و جلوگیری از سوءاستفاده رانت اطلاعاتی زمین، زمین خواری و فساد مالی در بدنیة اجرایی می باشد.

[1] آقایی طوق، مسلم، تحلیل تحلیل اقتصادی حقوق، مجله مطالعات حقوق تطبیقی، ش ۲، (۱۳۹۲)

### ۲. ۳. تاثیر کاداستر در بهبود درآمدهای مالیاتی

حقوق، صرفا مبحثی فنی و اجتماعی نیست، بلکه قواعد حقوقی، ابزارهایی برای رسیدن به اهداف مهم اجتماعی است. اقتصاد، یک نظریه رفتاری را برای پیش بینی چگونگی پاسخ مردم به تغییرات قوانین فراهم می نماید. بهبود درآمدهای مالیاتی یکی از نمودهای بهبود کارایی اقتصادی و اهداف اولیه محسوب می شود؛ مثلا، اخذ مالیات صحیح از املاک با داشتن منطقه، مساحت، زیربنا، کاربری

و مالک یک ملک میسر می گردد و اینها عناصری هستند که در یک سیستم کاداستر انتظار می رود. سیستمی نظیر کاداستر نه تنها باعث کارآمدی سیستم ثبتی می شود، بلکه به عنوان دادهای درخور اتکاء بستری برای کارآمدی نظام تقنینی و قضایی

<sup>۱</sup> حبیبی در گاه، بهنام، تحلیل اقتصادی حقوق خصوصی، چاپ اول، انتشارات مجد، (۱۳۸۹).

<sup>۲</sup> کوتر، رابرت ویولن، تامس، حقوق و اقتصاد، ترجمه دادگر، بداله و هزاوه، اخوان، چاپ ششم، انتشارات تور علم (۱۳۹۱).

نیز قلمداد می شود. <sup>۱</sup> با توجه به اینکه بحث نظام مالیاتی در کشور ما به صورت گسترده مطرح می باشد. در قوه مقننه، قضائیه و مجریه لوایح و قوانینی تدوین گردیده است تا از مالیات به عنوان یک ابزار درآمدی در بودجه سالانه نشانه گیری شود. فرار مالیاتی نیز یکی از ضعف های سیستمی است. حال اگر یک سیستم کاداستر واقعی داشته باشیم بر اساس اطلاعات واقعی می توان مالیات را به صورت عادلانه از همه دریافت کرد که نتیجه اش بهبود شرایط اقتصادی کشور و توسعه عدالت می باشد. مشکل اساسی در امر اخذ مالیات، نبود اطلاعات و داده های مورد نیاز سازمان ها می باشد.

### ۳.۳. توجیهات اقتصادی

اجرای کاداستر توجیهات اقتصادی فراوانی دارد ولی به اختصار در چند مورد به بیان آنها می پردازیم:

۱. یکی از مهمترین و شاید مؤثرترین تأثیرات کاداستر در کم شدن دعاوی و اختلافات ثبتی و ملکی می باشد. این دعاوی هم هزینه هایی را بر فرد (هزینه دادرسی به معنی اعم که حق الوکاله وکیل را نیز شامل می شود و صرف وقت بسیار) و هم بر دولت (به معنای عام که شامل قوای مقننه، مجریه و بویژه قضائیه) بار می کند. هزینه های دولت شامل پارانه قضایی، هزینه های اداری و خدماتی می شود.<sup>۲</sup>

اجرای کاداستر به نحو بارزی از حجم دعاوی ثبتی و ملکی می کاهد. دلیل این امر نیز واضح است. دعاوی ثبتی که بیشتر حول تحدید حدود و مشخص کردن موقعیت ملک می باشد، توسط اطلاعات هندسی کاداستر قابل رفع می باشند زیرا کاداستر با دقت بسیار بالایی و با تکیه بر طول و عرض جغرافیایی رؤس املاک را مشخص می کند و این رؤس در تمام دنیا منحصر به فرد می باشند. بنابراین به هیچ وجه نمی توان تغییری در آن ایجاد کرد.<sup>۳</sup>

دعاوی مربوط به مالکیت نیز با تکیه به اطلاعات توصیفی کاداستر قابل رفع می باشند. زیرا هیچ تغییری در حقوق مربوط به ملک بوجود نمی آید مگر در سیستم کاداستر به ثبت رسیده باشد.

۲- یکی از هزینه های که بر قوه قضائیه و سازمان ثبت اسناد و املاک بار می شود، هزینه صدور سند مالکیت است. این اسناد که به صورت کاغذی تهیه می شوند، هم از لحاظ کاغذ مصرفی و هم از لحاظ نیروی انسانی هزینه گزافی بر سازمان ثبت اسناد و املاک بار می کند.

[1] - R. H. COASE "THE PROBLEM OF SOCIAL COST". journal of law and economics, vol3, 1960

### ۴.۳. تحلیل اجرای کاداستر از منظر فایده گرایی

مکتب فایده گرایی [1] که به عنوان یکی از مکاتب الهام بخش در اقتصاد کلاسیک به حساب می آید الگوهای هزینه - فایده و هزینه - فرصت و سایر مدل های اقتصادی را بر مبنای «لذت» ارائه می دهد. [2] مکتب اصالت فایده نگرشی عملی و کاربردی داشته و در واقع نخستین مرحله از اصالت تجربه در قرن نوزدهم می باشد.

ریشه اندیشه فایده گرایی را می توان در تاریخ اندیشه ها یافت. اپیکور [3] از جمله حکیمان باستان است که دو مفهوم نیک و بد را با معیار لذت و رنج سنجیده و گفته است که زندگی نیک در کسب لذت و تأمین خشنودی است. باید از هرچه احتمال دردسر و نگرانی در آن است، پرهیز کرد. [4] هاجسون [5] بهترین عمل را عملی می داند که به بیشترین خوشی یا خوشبختی

<sup>۱</sup> مهرزاد-مهران- ۱۳۹۳ - کاداستر کلید توسعه پایدار در سیستم مدیریت زمین- فصلنامه مهندس مشاور- همایش ملی ژئوماتیک - دانشگاه آزاد اسلامی - دوره ۲۱ شماره ۱

<sup>۲</sup> - R. H. COASE "THE PROBLEM OF SOCIAL COST". journal of law and economics, vol3, 1960

<sup>۳</sup> دادگر-یدالله- ۱۳۸۶ - مروری بر تحولات مقوله کار آیی در ادبیات اقتصادی (نظریه ها و کاربردها)، مجله پژوهشی حقوق و سیاست - دانشکده حقوق و علوم سیاسی علامه طباطبایی - سال نهم، شماره ۴۲



آدم های بیش تر منتهی گردد. هیوم [6] فایده عام را تنها منشا عدالت می داند. این اندیشه های پراکنده را جرمی بنتام [7] و جان استوارت میل [8] به صورت یک نظریه جامع ارائه داده و مفهومی فردگرایانه از آن را ترسیم نمودند. بعدها مفهوم منفعت گرایی قاعده نگر [9] مطرح گردید که اقدام به ارائه معیاری و قاعده مبنایی از لذت و سود بود.

#### [1]- Utilitarianism

- [2] جهت مطالعه راجع به ابعاد اقتصادی حقوق می توان به منبع زیر رجوع کرد: حبیبی، بهنام، « تحلیل اقتصادی حقوق خصوصی»، انتشارات مجد، 1389

#### [3]-Epicurus

- [4] کاتوزیان، ناصر، فلسفه حقوق، ج 1، انتشارات دانشگاه تهران، 1352، ص 155

#### [5]-Hutcheson

#### [6]-Hume

#### [7]-Jeremy Bentham

#### [8]-Jhon Stuart Mill

#### [9]-Rule Utilitarianism

۷

#### ۴. بررسی حقوقی کاداستر

#### ۱.۴. تشریح اسکان غیررسمی

اصطلاح اسکان غیر رسمی (یا حاشیه نشینی سکونتگاه های خودرو، زاغه نشینی و ...) بر فرآیند تاریخی دلالت دارد که شکل هایی از تامین مسکن و اسکان گروه های کم درآمد را از قبیل زاغه یا آلونک نشینی پراکنده به مثابه فقر مطلق، تصرف عدوانی اراضی بصورت سازمان یافته در قالب جنبش های اجتماعی به شکل خانه سازی و تفکیک غیر قانونی زمین در بر می گیرد. [1]

[1] اطهاری، رفیعی و دیگران. میزگرد اسکان غیر رسمی در ایران دغدغه ها و سیاست گذاریها. فصل نامه هفت شهر شماره ۹ (۱۳۸۱)

اغلب شیوه های اصلاحی که مدیران شهری برای بهبود وضعیت زندگی این اقشار به کار گرفته اند ناکام مانده یا آنکه مشکلات جدیدی را پدید آورده است. هاروی در ارزیابی شیوه های اصلاحی چنین اظهار می کند که کمک های مالی دولت ها برای خانه سازی خصوصی کاری از پیش نبرده، کمک هزینه های مسکن هم باعث افزایش قیمت ها می گردد و بسرعت توسط کارکرد بازار خنثی می شود. شرایط این پروژه ها بخصوص از نظر فاصله تا محل کار مناسب قشر کم درآمد نیست. بیرون راندن زاغه نشینان و اجرای نوسازی شهری به جای حل مسئله آن را به محل دیگری انتقال می دهد و گاه ضرر آن از منفعتش بیشتر است. از طرف دیگر اگر آن را در پیش نگیریم در حقیقت تنها به تماشای پوسیدگی و فساد اکتفا کرده ایم. این وضعیت نتایج و عواقب متضادی دارد. [1]

[1] دیوید، هاروی، ترجمه فرخ حسامیان، عدالت اجتماعی شهر، صفحه ۱۵۹

#### ۲.۴. قوانین و نهادهای مرتبط با اسکان غیر رسمی

قوانین می توانند نقش های بسترسازی، تسهیل کنندگی و پشتیبانی را ایفا نمایند. تهیه برنامه ها و طرح های ساماندهی با اتکا به بسترهای حقوقی، از شفافیت و انسجام قویتر بهره مند می گردند. قوانین در تعامل حوزه های قانون گذاری و مدیریت اجرایی می توانند ابزارهای حقوقی لازم را برای تسهیل فرآیند اجرا در اختیار مدیران شهری قرار دهند. و کاداستر نقش اصلی در طرح ها و برنامه هایی که از پشتوانه و سندیت قانونی برخوردار باشند در عرصه اجرا ایفا نموده و نیز تحت پوشش حمایت عناصر و روابط اداری ذیربط قرار می دهد. قوانین باید با رعایت اصل عدالت اجتماعی، نقش پشتیبانی از حقوق شهروندی و اجتماعی را برای آحاد جامعه بخصوص اقشار محروم ایفا کنند.

از جمله این قوانین می توان به ماده ۲ اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب دیماه ۱۳۶۶ اشاره نمود در مطالعه و بررسی در زمینه ها تشخیص و تعیین نیازمندیهای مسکن محرومان اعم از روستایی و شهری و فراهم آوردن موجبات اجرای آن با مشارکت، همکاری، خودباری مردم و دستگاههای مختلف در ماده ۳ نیز آمده در تهیه طرح مجتمعهای زیستی و واحدهای مسکونی ارزان قیمت و اجرای آنها بطور مستقیم یا با مشارکت مردم با همکاری و هماهنگی دستگاه های ذیربط در روستا و شهر.

#### ۳.۴. تقسیم بندی جغرافیایی و تعیین مرجع نظارت بر محدوده ها

اسکان غیر رسمی به طور غریزی مکانی را بر می گزیند که کمترین نظارت بر آن جاری بوده، همچنین فاصله مناسبی تا شهر داشته باشد. گروههای کم درآمد که امکان خرید و اجاره زمین در بازارهای رسمی داخل محدوده های قانونی را ندارند، به این بخش از اراضی اطراف شهر گرایش می یابند. بدیهی است که اراضی خارج از محدوده به سبب عدم امکان بهره مندی از خدمات شهری و ممنوعیت ساخت و ساز قیمت نازلتری داشته، بخش رسمی ساختمان از فعالیت در آن باز می ماند. از طرف دیگر بین محدوده قانونی و محدوده استحقاقی به علت برخورداری از کمترین برنامه ریزی و مدیریت شهری و فقدان نظارت کافی، بسیار آسیب پذیر می باشد [1]

[1] حمیده، امکچی، ابزارهای حقوقی و قانونی مؤثر بر برون فکنی جمعیت و بروز حاشیه نشینی در برنامه های پنجساله توسعه اقتصادی - اجتماعی کشور. فصلنامه هفت شهر شماره های ۹ و ۱۰، ۱۳۸۱.

#### ۴.۴. تبیین آثار کاداستر در پیشگیری از جرائم ثبتی

از جمله جرائم پر اهمیت و دارای آثار منفی عدیده در حوزه های مختلف اقتصادی، اجتماعی و ... جرائم ثبتی میباشد. همچنین از آنجائیکه کاداستر ماهیتی چندمنظوره دارد و اطلاعات پایه ای در آن در اختیار سازمان و نهادهای مختلف است لازم است برای ایجاد بستر همکاری مناسب و الزام دستگاههای مرتبط با این مقوله، قانون به صورت شفاف و جامع دستگاههای ذیربط را مکلف و موظف به همکاری با کاداستر جامع (چند منظوره) کند [1].

البته پیش نیاز و لازمه چنین اصلاحی در قانون ثبت کشور نیازمند تغییر رویکرد این سازمان به مقوله کاداستر است. این رویکرد در حال حاضر کاداستر را بعنوان ابزاری برای انجام اجرائیات عادی و روزمره همچون پرینت کروکی و نقشه ملک تقلیل کارکرد داده است که این نگاه به کاداستر الزم است بعنوان مفهومی نوین در ثبت املاک یعنی ثبت الکترونیکی املاک تغییر یابد و در این سازمان همه امکانات و ظرفیتهای قانونی موجود برای تحقق نظام ثبت الکترونیکی املاک مورد استفاده قرار گیرد. [1] جنابزاده، رویا. (1385). از نقشه های کاداستر تا نقشه های دیجیتال. مجله مطالعات ملی کتابداری و سازماندهی اطلاعات،

شماره 68، صفحه 85



#### ۵.۴ منابع حقوقی کاداستر

از میان منابع نظام حقوقی در اسناد بین المللی، رویه قضایی داخلی و بین المللی، اصول کلی حقوقی، دکترین و عرف، منابع قابل توجهی در زمینه کاداستر وجود ندارد و در صورت وجود بسیار اندک و ناچیز است. از میان منابع فقط می توانیم از قوانین و مقررات و گاهی از ارای دادگاهها به عنوان منابع حقوقی کاداستر در نظام حقوقی ایران نام ببریم.

#### گفتار اول:

#### منابع حقوقی کاداستر

در ایران آنچه که به عنوان منبع اصلی کاداستر شناخته می شود قوانین و مقررات و بخشنامه های جاری ثبتي است. بنابراین ما در این بخش منابع کاداستر را در سه دسته مجزا بررسی می کنیم که شامل قوانین اساسی و اسناد بالادستی، قوانین عادی، و در نهایت مقررات دولتی می باشد.

#### ۶.۴ اجرای سیستم حدنگار و نقش آن در تثبیت مالکیت املاک غیر منقول

علی رغم آگاهی اهل فن و خبرگان حقوق ثبت از اجرای ناصحیح طرح کاداستر، کشور ایران یکی از معدود کشورهایی است که در آن طرح کاداستر به صورت جامع و کامل اجرا نشده است. این در حالی است که کشور نه چندان قدرتمند، کویت قدرت برتر در منطقه خاورمیانه در عرصه کاداستر به حساب می آید همچنین کشورهای اروپایی در اجرای طرح کاداستر پیشرو بوده و سال ها قبل، نقشه های دقیق کاداستر را تهیه و به کار برده اند نقل کرده اند که ناپلئون بناپارت در سال ۱۸۰۷ میلادی در یکی از فرمانهای خود به این مضمون اعلام کرده است که یک کاداستر خوب مکمل فرامین و قوانین من است. نقشه ها باید به اندازه کافی دقیق و کامل باشند آن چنانکه تعیین کننده قطعی محدوده واحدهای ملکی بوده و از منازعات دادگاهی و قضایی جلوگیری کند [1].

وزیران در جلسه مورخ ۲۲/۹/۱۳۶۸ در مورد سیر اجرایی طرح حدنگار گفتنی است که در سال ۱۳۶۸ طی تصویب نامه هیات و به استناد بند ۳۰ تبصره ۱۲ قانون بودجه سال ۱۳۶۸ اجرای طرح مقدماتی تهیه نقشه کاداستر با اختصاص اعتبارات مربوطه به تصویب رسید. مطابق تصویب نامه مذکور به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جواز تربیت نیروی انسانی متخصص در دو حوزه ثبت و نقشه برداری داده شد.

[1] مهرزاد-مهران - 1393 - کاداستر کلید توسعه پایدار در سیستم مدیریت زمین-فصلنامه مهندس مشاور-همایش ملی ژئوماتیک

دانشگاه آزاد اسلامی - دوره 21 شماره 1

#### ۷.۴ اثرات حقوقی کاداستر در نظام ثبت اسناد و املاک

یکی از مهم ترین رسالتها و اهداف نظامهای ثبتي در دنیا پیشگیری از اختلافات احتمالی و مشروعیت بخشیدن به مالکیتهای اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی می باشد. طرح جامع کاداستر نیز نظام ثبتي کشور را به اهداف مذکور نزدیک تر می نماید چرا که این طرح دارای آثار پیشگیرانه ی بسیار مفیدی می باشد.

نیک می دانیم که حق و تکلیف دو روی یک سکه میباشد به این معنا که هر کجا که حقی برای شخص یا اشخاصی وجود داشته باشد در مقابل آن تکلیف و تعهدی وجود دارد و هر کجا که تکلیفی وجود داشته باشد در مقابل آن، تکلیف حقی در ازای آن وجود خواهد داشت. [1] این امر نیز در قانون جامع حدنگار کشور انعکاس یافته است زیرا متولی اجرای طرح جامع کاداستر مطابق قانون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است؛ به عبارت دیگر قانونگذار سازمان ثبت را مکلف به اجرای طرح جامع

کاداستر نموده است و در ازای این تکلیف صد درصد درآمد و عایدات ناشی از اجرای این طرح به موجب قانون به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اختصاص داده شده است.

به طور کلی تکالیف سازمان ثبت در راستای اجرای طرح کاداستر به قرار ذیل است:

• سازمان متولی اجرای حدنگاری صدور اسناد مالکیت، حدنگار ایجاد و بهره برداری از نظام جامع اطلاعات املاک است البته در این مسیر سایر دستگاه ها نظیر سازمان نقشه برداری کشور سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح دستگاههای اجرایی مکلف به معاضدت و همکاری با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می باشند.[2]

[1] مجاهد - افشین - 1394 - تحولات کاداستر قبل از انقلاب تا بعد از انقلاب و تأثیرات آن در بهداشت حقوقی پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه آزاد واحد تفت [2] پورکمال - محمد - 1377 - مقدماتی بر شناخت کاداستر و کاربردهای آن - نشر مرکز اطلاعات جغرافیایی شهر تهران - چاپ اول

#### ۸.۴ اثرات حقوقی کاداستر در نظام قضا

برقراری طرح جامع کاداستر علاوه بر تأثیراتی که بر سیستم ثبتی کشورها گذاشته است فوایدی نیز برای سیستم و دستگاههای قضایی کشورها به ارمغان آورده است از جمله آثار حقوقی ارزشمندی که این طرح برای سیستم قضا ایجاد کرده است قضازدایی و جرم زدایی در زمینه املاک غیر منقول می باشد قضازدایی واجد دو مفهوم عام و خاص است مفهوم خاص قضازدایی حول محور از بین بردن مقتضی دعوی و اختلاف میباشد برای مثال وجود سند مالکیت نسبت به دو ملک مجاور یکدیگر، امکان تحقق اختلاف در اصل مالکیت را در آینده از بین می برد یا لزوم رسمیت داشتن معاملات و غیر معتبر اعلام کردن اسناد عادی، از بروز دعاوی نظیر الزام به تنظیم سند رسمی و دعاوی مرتبط دیگر جلوگیری می نماید. معنای عام قضازدایی علاوه بر اشمال معنای خاص، آن اشاره به مشارکت مردمی در حل اختلافات، تمرکز زدایی در قضاوت، خصوصی سازی در دادرسی استقرار نهادهای حل اختلاف تخصصی و صنفی، برقراری سیستم های حل اختلاف جایگزین و ... جهت کارآمدی سیستم قضایی و جلوگیری از قضازدگی جامعه میباشد و از دیگر شاخصهای دیگر قضازدایی ایجاد بسترهای مناسب جهت توسعه فرهنگ حقوقی است [1].

[1] حنیفی، مهراں حبیبی درگاه بهنام حقوق "، "کاداستر چاپ دوم، انتشارات گنج دانش، تهران، ۱۳۹۳

#### نقش کاداستر در ساماندهی قوانین ثبتی :

کاداستر علاوه بر مزایای عنوان شده موجب تسهیل در بعضی از مواد قانونی، عملکرد و اجرای آن می گردد از جمله این مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت می باشد.

تصویب و اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ از قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت وضعیتی را به وجود آورد که براساس شرایط اجتماعی - اقتصادی کشور، موجب تحول و پویایی در سازمان ثبت اسناد و املاک گردید. بطوریکه طی پنج مرحله تصویب آن

۱ ماده ۱۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک: برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱/۱/۱۳۷۰ بر روی زمینهای ایجاد نموده اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها میسور نبوده است، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسقهای زراعی و باغات اعم از شهری و غیرشهری و اراضی خارج از محدوده شهر میباشد.

۲ ماده ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک: در هر حوزه ثبتی هیات یا هیاتهایی به عنوان هیات حل اختلاف در ثبت تشکیل می شود. اعضای این هیات عبارتند از: یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضاییه و رئیس ثبت یا قائم مقام وی و یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور. نحوه تشکیل جلسات و اختیارات هیات و سایر موارد اجرایی

(تا تاریخ ۸۳/۰۹/۲۳) بیش از یک میلیون و دویست هزار سند مالکیت صادر شد. اعطای سند مالکیت جهت تصرفات افراد در اراضی، باغات، نسق های زراعی و ساختمانهایی که تا قبل از سال ۱۳۷۰ ابتیاع یا احداث شده بود، آثار و تبعات حقوقی، اجتماعی و اقتصادی فراوان و به تبع آن طرفداران و منتقدان بسیاری داشت. یکی از دستاوردهای اجرای قانون پیش گفته، آرامش روانی برای مالکین متصرفی بود که در طول سالیان متمادی نتوانسته بودند مالکیت غیر رسمی بر اموال غیر منقول متصرفی خود را رسمیت دهند. به این ترتیب بسیاری از معاملات این اموال به صورت قولنامه های عادی و غیر رسمی انجام می شد و دعاوی ملکی آنها، پرونده های بسیاری را روانه مراجع قضایی و انتظامی کشور می نمود.

از دیگر مزایا و ثمرات اجرای قانون اصلاح، بهره مندی اقشار محروم و کم درآمد اجتماع از موهبت مادی و معنوی سند مالکیت است که قسمت عمده ای از متقاضیان قانون اصلاح را این قشر شهری و زارعین و صاحبان نسق روستایی تشکیل می داده است. اقشار محروم و کم درآمد و حاشیه نشین سالهای اخیر که قبل از سال ۱۳۷۰ نسبت به احداث و ابتیاع مستحقات کوچک و غالباً محقر اقدام و تا تاریخ اجرای قانون فاقد مالکیت رسمی به تصرفات خود بوده اند از اجرای این قانون کامیاب و از مواهب آن بهره مند شدند.<sup>۱</sup>

#### نقش اقتصادی کاداستر:

#### درآمد حاصل از مالیات بر مستغلات ناشی از اجرای کامل قانون کاداستر :

با توجه به آخرین آمارهای مربوط به درآمدهای سالیانه مالیات بر مستغلات و با عنایت به این موضوع که سالانه حداقل ۵۰ درصد فرار مالیات بر مستغلات وجود دارد می توان میزان مالیات بر مستغلات را برای سال ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۸ (پنج سال پس از اجرای کامل طرح کاداستر که می توان مستغلات را شناسایی نمود و سالهای پس از آن تخمین زده نتایج مربوط به آخرین آمار نشان دهنده نرخ افزایش سالانه بیش از ۳۰ درصد مالیات بر مستغلات می باشد و در صورتی که آمار سال ۱۳۷۳ مینا قرار گیرد: تخمین مالیات بر مستغلات برای سال ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۸ با احتساب ۵۰ درصد ظرفیت بالقوه معادل رقم محاسبه شده فرار مالیاتی خواهد بود که بعنوان تنها یکی از موارد مربوط به منافع می باشد. همانطور که نرخ برای هزینه ها ۱۸۵ درصد در نظر گرفته شد در منافع نیز همان عدد استفاده می گردد. ارزش حال منافع حاصل در سال ۱۳۷۴ :

میلیارد ریال  $PWB = 4114/67$  ( ارزش فعلی درآمد ها- **present worth of benefit** )

حال اگر سایر منافع اشاره شده دنیز برآورد گردد ارزش حال منافع بسیار بالاتر از عدد فوق خواهد شد.

با توجه به اینکه پس از اجرای کامل طرح علاوه بر منافع اجرای طرح، از طریق ارائه خدمات درآمدهایی برای طرح حاصل می گردد لذا می توان در نظر گرفت که هزینه های ناشی از نگهداری اطلاعات کاداستر با درآمدهای ناشی از ارائه خدمات در سالهای پس از اتمام طرح سر به سر می گردد. یکی از مهمترین و شاید مؤثرترین تأثیرات کاداستر در کم شدن دعاوی و اختلافات ثبتی و ملکی می باشد. این دعاوی هم هزینه هایی را بر فرد ( هزینه دادرسی به معنی اعم که حق الوکاله وکیل را نیز شامل می شود و صرف وقت بسیار) و هم بر دولت ( به معنای عام که شامل قوای مقننه، مجریه و بویژه قضاییه) بار می

آن مطابق آیین نامه این قانون خواهد بود. هیات مذکور می تواند برای کشف واقع از خبرگان امور ثبتی استفاده کند و همچنین با تحقیقات و یا استماع گواهی شهود رای خود را صادر نماید، رای مذکور به وسیله ثبت محل به طرفین ابلاغ می شود در صورت عدم وصول اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رای، ادارات ثبت مکلف به اجرای آن می باشند. در صورت وصول اعتراض معترض به دادگاه هدایت می شود، رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.

<sup>۱</sup> علی، امیلی، اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ رفع یک نیاز اجتماعی، نشریه سند، شماره ۹، ۱۳۸۴: ۲۳

<sup>۲</sup> ارزش فعلی درآمدها) **present worth of benefit**

کند. هزینه های دولت شامل یارانه قضایی، هزینه های اداری و خدماتی می شود. یکی از هزینه های که بر قوه قضاییه و سازمان ثبت اسناد و املاک بار می شود، هزینه صدور سند مالکیت است. این اسناد که به صورت کاغذی تهیه می شوند، هم از لحاظ کاغذ مصرفی و هم از لحاظ نیروی انسانی هزینه گزافی بر سازمان ثبت اسناد و املاک بار می کند. ولی با اجرای کاداستر و الکترونیکی شدن داده ها این هزینه ها کاهش می یابد. از طرفی با اجرای صحیح کاداستر تنها اسناد تکبرگی به صاحبان املاک داده خواهد شد که بسیار کم هزینه تر از اسناد سابق می باشند. در مورد دفاتر املاک نیز باید گفت با اجرای کاداستر دیگر این گونه دفاتر در سیستم های رایانه ای می گنجد و نیازی به این دفاتر کاغذی نیست.

### نتیجه گیری :

۱- ضعف تشکیلات مالیات بر درآمد وزارت امور اقتصادی و دارایی در امر واحد یابی منظم و مستمر واحدهای مستغلاتی موجود و واحدهای جدید التاسیس در سراسر کشور که خود ناشی از عدم برنامه ریزی منظم و صحیح جهت واحد یابی و نحوه وصول مالیات از مستغلات می باشد، باعث شده تا تعدادی از واحدهای مستغلاتی اجاره ای شامل مسکونی و غیر مسکونی تحت پوشش اداره مذکور قرار نگیرد. بدین ترتیب طبعاً دولت از وصول بخشی از یک درآمد مفید بی بهره میماند در حالیکه وصول درآمدهای این چنین سالمی اخذ مالیات مثلاً از مشاغل و مستغلات نه تنها از کسر بودجه می کاهد بلکه باعث میشود که کاهش فشار بار مالیاتی اقشار کم درآمد و افراد پر درآمد نیز کمک نماید و بنابراین دولت بجای پیروی از سیاست افزایش قیمتتها جهت افزایش درآمدهای عمومی و کاهش کسری بودجه که اثرات نامطلوب اقتصادی و اجتماعی آن بر کسی پوشیده نیست بهتر است با کنترل همه جانبه و جلوگیری از امکان انتقال بار مالیاتی مودیان صاحبان درآمدهای کلان به سایرین با برنامه ریزی جامع و صحیح از درآمد مالیاتی حداکثر سود را ببرد.

۲- دولت با داشتن سیستم ثبت و کاداستر میتواند سیستم موثر و متعادلی برای اعمال مالیات روی زمین و املاک ایجاد نماید. این مالیات که بر اساس ارزش واقعی میباشد برای تعیین آن احتیاج به اطلاعاتی راجع به محل، اندازه و مالکیت و نظارت زمین یا مالک باشد. می این مالیات بعنوان یک درآمد غیر نفتی غالباً درآمد عمده دولت را مخصوصاً در مناطق شهری تشکیل میدهد. بسادگی اگر ندانید زمین کجا قرار دارد چه کسی روی آن کار میکند و ارزش آن چقدر است مشکل و حتی غیر ممکن است که مالیات آن را تعیین کنید. بعلاوه در رابطه با سیاست اداره زمین با این آگاهی میتوان زمینهای بدون استفاده یا غیر آباد را در بازار با مالیات گذاری مشخص نمود و بدین ترتیب از زمین خواری جلوگیری بعمل آورد.

۳- برای آبادی زمین، اصلاح اراضی، ادغام یا تنظیم زمین، اطلاعات مربوط به سیستم ثبت و کاداستر امکانات لازم را فراهم می سازد و اطلاعاتی درباره مصرف کنونی و کاربرد متعارف آن در آینده و اجرای آن ارائه می دهد.

۴- برای دولت ساختاری از زمین برای کنترل، معاملات شرایط برنامه ریزیها اداره امور قضایی و حداکثر زمین مجاز برای هر فرد سقف زمین حاصل میگردد کشوری که دارای سیستم ثبت و کاداستر باشد دولت این امکان را فراهم می سازد که میران زمینهای حقوقی عمومی و دولتی را تعیین نماید که برای بعضی کشورها این امکان توجیه کافی برای ایجاد سیستم ثبت زمین را فراهم می سازد.

۵- هم چنین برای بسیاری از کارهای دیگر دولتی وسیله مفیدی ایجاد میگردد بعنوان مثال ارزیابی بسیاری فعالیتها، آمار مربوط به ساختمانها، شرکتها، جمعیت انتخاب تولید و توزیع مواد غذایی که این خود مفهوم کاداستر چند منظوره را تشکیل می دهد.

۶- اطلاعات اساسی جمع آوری شده روی نقشه کاداستر میتواند به عنوان پایه و اساس برای سایر نقشه های ضروری بزرگ مقیاس مورد استفاده قرار گیرد که با ادامه اینکار در زمان و هزینهها به میزان قابل توجهی صرفه جویی خواهد شد.

۷- اجرای طرح کاداستر کشور از لحاظ اقتصادی قابل توجیه است.



### پیشنهادهات :

اجرای سیستم کاداستر مستلزم وجود پرسنلی توانا در کلیه سطوح آن سازمان است برای تربیت این پرسنل توانا کارآموزی مناسب در کلیه سطوح ضروری است. در این راستا تنها نباید به آموزش متخصصین اکتفا نمود بلکه باید به تربیت افرادی با مهارت های مضاعف همت گماشت که بتوانند از معضلات، مدیریتی، عمرانی، حقوقی اجتماعی مالی و اقتصادی که از نیازمندیهای استفاده کنندگان بر می خیزد برآیند.

هم چنین بعنوان پیشنهاد در این تحقیق میتوان بیان نمود می بایست ضمن اجرای دقیق و جامع کاداستر در فواصل مکانی دور و همچنین تصویب مقررات منظم و یکپارچه مرتبط با روند بهره برداری از نقشه های کاداستر و متعاقب آن مکانیزه سازی اطلاعات ثبتی و ملکی اشخاص، بتوان از این سرمایه ملی به نحو مطلوب و در راستای منافع اشخاص بهره برداری نمود. همچنین با اجرای دقیق تر در نقاط دور افتاده و یکسان سازی در سامانه های ثبتی میتوان از زمین خواری های منابع طبیعی و ملی جلوگیری نمود.

### منابع

#### کتاب ها:

حنیفی، مهران، حبیبی، بهنام. ۱۳۹۴، حقوق کاداستر (ثبت نوین)، نشر گنج دانش  
حبیبی در گاه، بهنام، حقوق و اقتصاد (حقوق دادرسی مدنی)، چاپ اول، جاودانه جنگل، (۱۳۹۲)، ۵۴  
لارسن، گرهارد سیستم های کاداستر و ثبت زمین، ترجمه پور کمال، میترا، چاپ اول انتشارات مرکز اطلاعات جغرافیایی، ۵،  
۱۳۸۶،

آدابی، حمیدرضا، حقوق ثبت تخصصی، چاپ پنجم، جنگل جاودانه، ۱۳۹۱، ۱۴۷  
رامین یوسفی، کاداستر رقومی، ویرایش دوم، مهندس سازمان نقشه برداری کشور، بهار ۸۵، ص ۷۶  
قاسمی، مهرداد. (۱۳۹۶). کاداستر ضرورتی فوری. تهران: نشر دبیر خانه رصد استراتژیک. صفحه ۵۵  
فالحی، غلامرضا احمدیه، رضا. (۱۳۹۰). سامانه های اطلاعات مکانی. چاپ ۲، تهران: مرکز تحقیقات نقشه برداری سازمان  
نقشه برداری کشور. صفحه ۳۲

رستمی بوکانی، علی. (۱۳۸۷). حل مشکلات ثبتی. چاپ ۱، تهران: انتشارات ققنوس. صفحه ۵۲

مشهدی علی، حقوق کاداستر (کاداستر در نظام اطلاعاتی ثبت)، چاپ دوم. ۱۴۰۰

حبیبی در گاه، بهنام، تحلیل اقتصادی حقوق خصوصی، چاپ اول، انتشارات مجد، (۱۳۸۹). ۹.

#### مقاله :

فرامرزی پور، قادر، آثار اجرایی شدن طرح کاداستر بر روابط حقوقی اشخاص، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران، ش ۱۳  
(۱۳۸۹)، ۱۰۷.

جنابزاده، رویا. (۱۳۸۵). از نقشه های کاداستر تا نقشه های دیجیتالی. مجله مطالعات ملی کتابداری و سازماندهی اطلاعات -  
شماره ۶۸ - صفحه ۲۸

جلیلی، معصومه. (۱۳۸۲). مفهوم کاداستر در حقوق ثبت و مطالعه و بررسی تطبیقی آثار آن در برخی از کشورها، پژوهشگاه  
علوم انسانی و مطالعات فرهنگی، شماره ۴۶، صفحه ۵۵

ملکی، محمد، نقش کاداستر شهری به عنوان یکی از مجموعه های در مدیریت املاک شهرها سومین کنفرانس برنامه ریزی و  
مدیریت شهری مشهد، ۱۳۹۰.



فرج زاده، منوچهر و سرور، هوشنگ، مدیریت و مکان یابی مراکز آموزشی با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، ش ۷، ۱۳۸۱، ۱۵۲

طباطبایی حصاری، نسرین. (۱۳۸۹). بررسی تطبیقی نظام های ثبت املاک با تأکید بر نظام ثبت املاک در ایران. مجله حقوق، شماره ۲. صفحه ۹۹

احدزآد روشتی، محسن. (۱۳۹۰). ضرورت تهیه نقشه های کاداستر زراعی در مدیریت اراضی کشاورزی و نقش آن در توسعه روستایی. اولین همایش ملی جغرافیا و برنامه ریزی توسعه روستایی، دانشگاه فردوسی مشهد، مرکز پژوهش مطالعات جغرافیایی روستاهای خراسان

مهرزاد، مهران، ۱۳۹۳، کاداستر کلید توسعه پایدار در سیستم مدیریت زمین، فصلنامه مهندس مشاور-همایش ملی ژئوماتیک، دانشگاه آزاد اسلامی، دوره ۲۱ شماره ۱

ایلاتی- فرشید- ۱۳۹۲- ضرورت ایجاد کاداستر جامع و چندمنظوره توسط دولت-مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران- شماره ۳

آقایی طوق، مسلم، تحلیل تحلیل اقتصادی حقوق، مجله مطالعات حقوق تطبیقی، ش ۲، (۱۳۹۲)، ۱۵

#### منابع انگلیسی:

- ۱ ۴ Kiril, Fradkin & Doytsher Yerach (2002); Sta blishing an urban digi tal cadastre: analytical reconstruction of parcel boundaries, Department of civil Engineering , Technion Institute Technology
- Bittner, S., Wolff, A. V., & Frank, A. U. (2000). The structure of reality in a cadaster. Rationality and Irrationality, 88-96.p 89
- Coas, Ronald .H, " the problem of social costs " Journal of law and economics , Vol.3 & Dahlman , Carl . J " the problem of externality " , Journal of law and economic, Vol22, No 1 . 1979
- Maclaughlin,j.d, "standards for multipurpose cadastral system" FIG ,congress,sofia, 1893
- Melaghlin,jd, "standards for multipurpose cadastral system", FIG,condress,sofia,1893
- Ruoff,R.B, "english registered title to land and the function of ordance survey maps", FIG congress, London,1819
- see Larson,G, "The evolution of existing cadastres towards the multipurpose cadastre", FIG, stockholm, 1881
- Simmerding, F, "establishment of a cadastre", brlin, 1814
- Simpson, A.W.B, "An introduction to the history of the land law", oxford university press, 1811
- the economic implications of land ownership security in rural thiland" Annapolis, MD, 1891
- Gerhard, Larson, "land registration and cadastral system" stockholm, 1821
- Hensen, J.L.G, "Land registration ", cadastre press, ITC Lectures, 1881



### legal and Economic analysis of cadastre:

#### Abstract

15 Economic analysis of law means examining legal concepts and institutions with the tools that economists use. Economic analysis creates an attitude towards creating opportunities and increasing the insight of legal agents and is considered as a tool. One of the tools used in this research will be the efficiency and cost-benefit tool. Due to the fact that land is an important commodity in the interaction between people, therefore, it is very important to register its boundaries, it seems that the implementation of cadastre can directly and indirectly reduce government costs, and reduce court cases in terms of cost-benefit. have a role in stabilizing the ownership of land and buildings, creating trust in owner-management transfers and optimal use of land and reducing disputes related to land, and of course reducing the volume of property lawsuits and reducing the size of the government registration body after the implementation of the cadastre and the implementation of organizational tasks in the form of the private sector Such as existing notary offices for managing and supervising the land market and transfers, using cadastre documents and information in providing large-scale maps and other location information in the ownership document, electronic response to judicial authorities and courts, notary offices, recording and registration The summary of transactions is sent electronically to notary public offices. It seems that the functions that can use the result of financial cadastre work are all the categories that somehow deal with the value and price of land. With these words and according to the above interpretations, it should be said that cadastral rights need to know its economic and legal infrastructures together in such a way that the complements in the formation of cadastral rights and its effectiveness should be known through step-by-step research.

**Keywords:** cadastre, economic analysis, registration rights.