



واکاوی آثار مدرنیزه‌سازی طرح کاداستر و تاثیر آن در بهبود روند صدور سند

زهرا اکبرزاده آلمانی^۱، احمد پورا براهیم^۲

۱- دانشجوی کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد،

۲- عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد اسلامی

چکیده

امروزه ثبت‌نویین اسناد تک‌برگی، در کشور ما بسیار رواج یافته و تبدیل به طرح جامعی شده‌است. که در خصوص تمامی املاک واقع در حوزه جغرافیایی کشور، در حال اجرایی شدن است. در این شیوه از ثبت، از اطلاعات مستخرج از طرح حدنگار یا کاداستر استفاده می‌شود که دارای دقت و کیفیت بسیار بالایی است. حدنگاری یا کاداستر، مجموعه اقداماتی است که منجر به تهیه فهرست مرتب شده‌ای از اطلاعات مربوط به حدود و موقعیت املاک واقع در حوزه جغرافیایی کشور می‌شود. سؤال چالش برانگیزی که در این خصوص مطرح می‌گردد، آن است که «آثار مدرنیزه‌سازی طرح ملی کاداستر چیست؟» در پژوهش حاضر با روش توصیفی-تحلیلی به ارائه پاسخ به این سؤال پرداخته شده و مشخص گردیده که استفاده از مدرنیزه‌سازی طرح ملی کاداستر در ثبت اطلاعات املاک، تأثیرات بسزایی را در بهبود روند صدور سند مالکیت داشته و در نتیجه، منجر به ایجاد سهولت در بیع املاک و جلوگیری از اختلافات و دعاوی‌ای می‌گردد که در حوزه مالکیت مربوط به این گروه از اموال اشخاص مطرح می‌شود؛ همچنین به وسیله مدرنیزه‌سازی کاداستر، ارتباط مکانی هر ملک با املاک مجاور خود مشخص شده و مساحت و مشخصات هر ملک به صورت مستقل و با هدف تثبیت مالکیت مشروع و قانونی اشخاص حقیقی و حقوقی و نیز تسهیل در امر رسیدگی به دعاوی اداری و قضایی ملکی معین می‌گردد. بر همین اساس است که قانونگذار، در حقوق نویین ثبتی و صدور اسناد تک‌برگی برای املاک، سازمان ثبت اسناد و املاک را ملزم به استفاده از روش حدنگاری به عنوان مهم‌ترین ابزار در جهت تعیین حدود و ثغور ملک نموده‌است.

کلید واژگان: ثبت اسناد و املاک، حقوق ثبت، سند مالکیت، مدرنیزه‌سازی کاداستر



مقدمه

زمین همانطوری که می تواند محل زندگی و تغذیه انسان و آرامش و آسایش او و توسعه و پیشرفتش باشد، بر اثر بی مهری ها و بی توجهی های همین انسان، می تواند باعث بروز مشکلاتی برای خود او و همه موجودات محیط اطرافش گردد. پس حتی اگر زمین به ثبت هم رسیده باشد که مزایای خاص خود را به دنبال دارد؛ اما به علت سیستم ثبت سنتی باز هم نمی توان جلوی زمین خواری را گرفت. وقتی قطعه زمینی تحت پلاک خاصی به صورت کاملاً مبهم و غیر شفاف در تعریف حدود اربعه، حدفاصل ها و صرفاً با توجه به عوارض طبیعی و حتی در برخی مواقع صرفاً نام اشخاص مالکین املاک مجاور و بدون درج طول ابعاد و مساحت (اصطلاحاً حدی به حدی) به ثبت می رسد؛ طبیعی است که این ابهام در توصیف موقعیت مکانی و هندسه ملک راه را برای سوء استفاده های بعدی باز می گذارد. پس باید ملک را با دقت هر چه بیشتر تثبیت کرد. مثلاً با مختصات دار کردن گوشه های آن به جای معرفی حدود ملک با عوارض طبیعی مانند نهر و... یا نام مالک ملک مجاور که البته اگر مختصات در یک سیستم واحد جهانی باشد، طبیعتاً علاوه بر شکل هندسی، موقعیت مکانی املاک در هر جای دنیا نسبت به همدیگر مشخص می گردد.

لذا سیستم کامل تری به نام سیستم "کاداستر"^۱ به کمک ثبت املاک آمد. ریشه لغت کاداستر در حقیقت کلمه یونانی «کاتاتیخون»^۲ به معنی دفتر یادداشت است که با گذشت زمان در زبان لاتین به Captasrum تبدیل شده است. در حقیقت کاداستر سیستمی بوده که برای ثبت استان های مختلف کشور یونان و به جهت مقاصد مالیاتی استفاده می شده است. سازمان ملل متحد در تعریف کاداستر بیان داشته که «کاداستر شامل اطلاعات هندسی و توصیفی می باشد.» از منظر فدراسیون بین المللی نقشه برداری^۳ کاداستر عبارت است 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 یا مقیاس بزرگ بوده و به ثبت رسمی می رسد.» کاداستر در واقع در مدیریت زمین و استفاده بهینه از زمین ها و مالکیت خصوصی آن ها و کاهش مشاجرات ملکی تاثیر بسیاری دارد. قطعه زمین در کاداستر، واحد ثبت اطلاعات است و این برای تمام انواع کاداستر صادق است. در تمام ممالک در حال توسعه و حتی بعضی دولت های توسعه یافته، تامین و نگهداری یک سیستم کاداستر همراه با سیستم ثبت حقوقی آن همواره از الویت بالایی برخوردار بوده است. کاداستر از زمان قدیم به شکل های مختلف در نقاط مختلف جهان رایج بوده که البته جنبه ملکی و مالی آن بیشتر در طول تاریخ نمود پیدا کرده است؛ اما از بنیادی بودن این سیستم جامع و فراگیر در کلیه امورات زندگی پروژه های عمرانی، برنامه ریزی های هدفمند سازمان های مختلف نظیر مسکن و شهرسازی، آموزش و پرورش، محیط زیست، اقتصاد بهداشت و... نباید غافل شد.

^۱ -Cadastré

^۲ - Katastichon

^۳ - International Federation of Surveyors(FICG)



سیستم تنظیم شده وضعیت املاک یک منطقه را کاداستر گویند بطوری که تمام اطلاعات اندازه و محدودیت و موقعیت در روی نقشه مشخص و نحوه ثبت خصوصیات ملک معین شده باشد. در واقع سیستم کاداستر ارتباط قطعات زمین و مالکین آن‌ها و همچنین صورت برداری عمومی و ثبت مالکیت‌های حقیقی را با ترتیب منظمی مشخص می‌نماید؛ بطوریکه محدوده‌ها و مساحت‌ها و موقعیت‌ها و هر گونه اطلاعات هندسی املاک بر روی نقشه کاداستر مشخص شده باشد (مهرزاد، ۱۳۹۵)؛ اما کاداستر یا حدنگاری به لحاظ حقوقی عبارت است از سیستمی که اطلاعات فنی و حقوقی دارایی‌های غیر منقول در آن نگهداری و مدیریت می‌شود. این نوع سیستم ملاک عمل تمامی نهادها و سازمان‌های قضایی و ثبتی می‌باشد، چه اینکه «مفاد مواد ۱۷، ۱۹، و ۲۱» از «آیین نامه تبصره ۳ ماده ۱۵۶ قانون ثبت» بر این مقوله تأکید دارند. از نقطه نظر حقوقی کاداستر به دنبال پاسخ‌گویی به چهار سؤال اساسی راجع به اموال غیر منقول است. این سؤال‌ها عبارت است از:

- ۱) چه کسی؟ که اشاره به مالک یا قائم مقام او داشته و به شناسایی قانونی آن‌ها توجه دارد.
 - ۲) چگونه؟ اشاره به شیوه انتقال ملک و اسباب آن دارد.
 - ۳) کجا؟ اشاره به موقعیت جغرافیایی و حدود اربعه آن از طریق شماره‌های اصلی و فرعی ثبتی دارد.
 - ۴) چه مقدار؟ اشاره به کمیت و اندازه املاک دارد.
- مفهوم حقوقی به لحاظ گستره تعریف حدنگاری به مفهوم مضیق و موسع تقسیم می‌شود (مهر آسا & کی‌نیا، ۱۳۹۵). در کشورهای در حال توسعه و بیشتر ممالک پیشرفته ایجاد و نگهداری سامانه ثبت زمینی فعالیت با الویت بالا نزد دولت‌ها است. فواید داشتن سامانه ثبت زمینی کاداستر و جنبه‌های حقوقی آن از طرفی به شهرنشینان و افراد منفرد ربط داشته و از سوی دیگر به دولت و کل جامعه مربوط می‌شود. از جمله فواید کاداستر برای شهرنشینان می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:
- تضمین حقوقی که با توجه به موقعیت حقوقی املاک و اراضی افزایش یافته به نسبت قابل توجه از خطر حقوقی می‌کاهد.
 - اعتبارات بلندمدت ارزان‌تری (به‌عنوان مثال اعتبارات رهنی) را سامانه می‌تواند حمایت نموده و توسعه بخشد.
 - سرمایه‌ها آسانتر قرض گرفته می‌شوند. در ضمن تولیدات، درآمدها و ارزش واقعی زمین‌ها برای تک تک افراد واضح، معلوم و ثابت می‌گردد.
 - کار با زمین و امور مربوط به آن آسان‌تر، ارزان‌تر، سریع‌تر و مطمئن‌تر می‌شود. پیامد بعدی آن، پیشرفت سامانه از نظر دسترسی تک تک افراد به اطلاعات زمینی است. (نقل و انتقالات زمین‌های ثبت نشده به این روش اغلب گران، نامطمئن و مشمول مرور زمان زیادی خواهند بود).
 - تضمین حقوقی افزایش یافته که به نوبه خود مشاجرات روی حدود و ثغور اراضی را کاهش می‌دهد و هزینه‌ها را برای هر دو بخش مردم و دولت ذخیره می‌سازد و از طرفی تضمین ملکی روابط خوبی را در یک محدوده و یا همسایگی ایجاد می‌نماید (یوسفی، ۱۳۸۳).



با این حال تا اواخر سال ۱۳۹۳، تنها مستند قانونی که تعریف و چگونگی اجرای کاداستر را بیان می نمود صرفاً «ماده ۱۰۹ قانون ثبت اسناد و املاک» بود که با تصویب قانون جامع حدنگار، ماده قانونی مذکور نسخ گردیده و قانونی با ۲۰ ماده و ۱۱ تبصره جایگزین آن گردیده است؛ لازم به ذکر است در چند سال اخیر اجرای مدرنیزه‌سازی طرح ملی کاداستر با مستند قانونی سابق و با صدور قانون جدید و بسیاری از بخشنامه‌ها و آئین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌ها، شدت گرفته و کماکان در مرحله بهبود و تکمیل قرار دارد. علاوه بر تشریح مبسوط مدرنیزه‌سازی نظام ملی کاداستر و جنبه‌های علمی و عملی آن و هم چنین انواع مختلف و کاربردهای آن به بررسی سیستم کاداستر در برخی از کشورهای دنیا پرداخته و هم چنین از زاویه حقوقی و اداری به مدرنیزه‌سازی نظام ملی کاداستر نگاه ویژه و کارشناسانه شود که آیا مدرنیزه‌سازی طرح فعلی کاداستر می‌تواند تامین کننده هدف قانون جامع حدنگار و دربردارنده آثار و بار حقوقی لازم در جامعه باشد؟ و آیا مدرنیزه‌سازی کاداستر می‌تواند با عملکرد خود باعث شفاف‌سازی و روان‌سازی روند اداری در تمام ارگان‌های مرتبط با املاک و در نتیجه مکانیزه شدن آن‌ها و رفع اطاله امور اداری گردد؟ کاداستر چه تاثیری را بر آحاد جامعه اعم از اشخاص خصوصی و دولتی دارد و تا چه حد می‌تواند باعث متحول و دگرگون شدن نظام حقوقی اداری گردد؟

کارکرد و آثار مدرنیزه‌سازی کاداستر

کارکردهای مدرنیزه‌سازی طرح کاداستر شامل: ماهیت فنی، اقتصادی و حقوقی آن است. این گونه کارکردها را می‌توان به دو بخش کارکرد کلان و کارکرد خرد تقسیم نمود. در ادامه به انواع کارکرد طرح کاداستر به اختصار اشاره خواهد شد.

کارکرد کلان کاداستر

کارکرد کلان کاداستر حول محور مدیریت زمین، زمین‌داری و مدیریت مکانی است. کاداستر مجموعه اطلاعاتی هندسی و توصیفی از زمین اعم از عرصه، اعیان ساختمان‌ها، ویلاها، باغ‌ها، جنگل‌ها، مسکن شهری و روستایی و غیره می‌باشد؛ لذا منبع عمده در جریان سیستم اطلاعات زمین یا به تعبیر «ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۵۶ قانون ثبت اسناد و املاک» بانک اطلاعات سرزمین می‌باشد. سیستم اطلاعات زمین نیز حامل داده‌های جغرافیایی، طبیعی و حقوقی می‌باشد.

با این توصیف، سیستم یاد شده با ارائه اطلاعات زمینی بستر توانمندسازی سرزمینی برای دسترسی و تبادل اطلاعات تلقی می‌شود. به عبارت دیگر اطلاعات مکانی یکی از مهم‌ترین و حساس‌ترین عوامل تصمیم‌گیر در زندگی روزمره است. به همین دلیل بسیاری از نیازها، اهداف و فعالیت سازمان‌های مختلف زمانی امکان پذیر است که دسترسی به داده‌های مکانی مناسب و یکپارچه میسر باشد. این موضوع بخصوص برای برنامه ریزی آینده بسیار حائز اهمیت می‌باشد. با چنین داده‌هایی می‌توان به مدیریت بهتری در عرصه‌های گوناگون اقتصادی، اجتماعی و محیط زیست دست یافت.

زمین‌داری کارآمد باعث بهبود سطح زندگی، حرکت به سمت توسعه پایدار و ارتقاء ساختارهای مالی، حقوقی، اقتصادی و اجتماعی می‌شود. امروزه در اکثر کشورها و در فدراسیون جهانی نقشه‌برداری، مرکزی به نام «مرکز تحقیقات زیر ساخت‌های اطلاعات مکانی و مدیریت زمین» شکل گرفته است و همه ساله نشست‌هایی با محوریت مدیریت بازار زمین برگزار می‌شود. در یکی از همین نشست‌ها که به تاریخ ۹ الی ۱۱ نوامبر سال ۲۰۰۵ در کشور استرالیا برگزار شد، عنوان



نشست «توسعه پایدار در مدیریت زمین با توانمندی فناوری ارتباطات و اطلاعات» بود. در این نشست که به دنبال تدوین یک دیدگاه ملی برای مدیریت زمین در استرالیا بر پایه فناوری اطلاعات و ارتباطات نوین بود، تأکید بر مدرنیزه‌سازی کاداستر از نوع سه بعدی و چهار بعدی شد. به نحوی که استدلال می‌شد چنانچه از مدرنیزه‌سازی کاداستر استفاده گردد، به دلیل استفاده از تکنولوژی‌های نوین در آن، منجر به بهینه‌سازی مدیریت زمین خواهد شد.

بنابراین مدرنیزه‌سازی طرح کاداستر، که مورد توجه قانون‌گذار نیز گردیده، به دو دلیل عمده در مدیریت زمین نقش مؤثر ایفا می‌نماید؛ دلیل اول اینکه از روش دیجیتال با به کارگیری بعد زمان و ارتفاع در نقشه‌برداری از زمین استفاده می‌کند و هر نوع دریافت و ذخیره یا در دسترس قرار دادن اطلاعات نیز از طریق ابزارهای پیشرفته نظیر اینترنت صورت می‌گیرد. پس در این حالت امکان خطای فنی و مهندسی در حد پایین قرار دارد و به همین منظور قابل اتکاء و قابل قبول می‌باشد. دوم اینکه به لحاظ محتوا در بردارنده اطلاعاتی است که دو خصوصیت را دارند خصوصیت اول اینکه حفظ محیط زیست نیز برآمده از سیستم اطلاعات زمینی است. اینکه کدام نوع از حیوانات، آب‌ها، درختان، مواد کانی و... باید حفاظت شده و به چه اندازه و کیفیتی باید مورد استفاده قرار گیرند، متوجه اطلاعات صحیح و سیاست‌گذاری مناسب برای ایجاد آن می‌باشد. لذا کارکرد کلان کاداستر به طور مستقیم یا غیر مستقیم تمامی منابع طبیعی و زمین را تحت الشعاع قرار داده و باعث رویکرد و دید جامع در برنامه‌ریزی‌های کوتاه مدت و بلند مدت می‌شود.

مدیریت زمین و ابزارهای مدیریت زمین همچون کاداستر، از مهم‌ترین نیازهای کلان کشور در عرصه مدیریت و برنامه‌ریزی است که فقدان آن در کشور منجر به بروز مشکلات متعدد در حوزه‌های برنامه‌ریزی و بهره‌برداری بهینه از منابع شده است. مدیریت زمین در دو بعد کاربری و توسعه‌ی زمین صورت می‌گیرد؛ همچنین کارکردهای مدیریت زمین را در سرفصل‌های زیر میتوان تعریف کرد:

- مالکیت (نظارت و کنترل بر مالکیت و ثبت زمین)
- قیمت (نظارت و کنترل بازار زمین)
- کاربری (توزیع بهینه کاربری زمین)

فرایند مدیریت زمین در ادارات ثبت

فرایند مدیریت زمین در ادارات ثبت را می‌توان به دو بخش اصلی تقسیم بندی کرد:

الف) ساماندهی نظام اطلاعات زمین

ب) تدوین و اجرای سیاست‌های زمین

ساماندهی نظام اطلاعات زمین نخستین گام در مدیریت زمین به شمار می‌آید، بدون چنین نظام اطلاعاتی امکان برنامه‌ریزی جهت مدیریت زمین فراهم نیست. در گام دوم بر اساس نظام اطلاعات فراهم شده، سیاست‌های زمین در سه حوزه مالکیت، قیمت و کاربری جهت بهره‌برداری بهینه از منابع، تدوین و در نهایت اجرا می‌شود. برای مدیریت زمین، کارکردهای متفاوتی می‌توان ذکر کرد. دو وجه عمومی و پرکاربرد مدیریت زمین را می‌توان کنترل بازار زمین و مسکن از طریق



اعمال سیاست‌های مالیاتی و نظارتی و همچنین به کارگیری آن به عنوان ابزاری برای برنامه ریزی در سطوح کلان و مدیریت و برنامه ریزی شهری نام برد.

کاداستر به عنوان مهم‌ترین سیستم اطلاعات و مدیریت زمین در کشورهای مختلف پیاده‌سازی شده است و با توجه به ابعاد و کاربردهای مد نظر، سیستم کاداستر به تدریج تکامل یافته و به سیستم کاداستر چند منظوره و جامع که همه اطلاعات موجود و لازم از زمین و موقعیت مورد نظر را در اختیار کاربران قرار می‌دهد، ارتقا یافته است.

با توجه به انواع مختلف کاداستر، مسیری که لازم است پیموده شود، تشکیل کاداستر حقوقی و سپس راه اندازی کاداستر مالی و در نهایت تکمیل بانک‌های اطلاعاتی و تشکیل کاداستر جامع (چندمنظوره) است که به عنوان چشم انداز آتی طرح ضروری است مورد توجه سیاست‌گذاران و مسئولان کشور قرار بگیرد (علیزاده & مومن، تابستان ۱۴۰۰).

کارکردهای خرد

از جمله کارکردهای خرد مدرنیزه‌سازی کاداستر، ایجاد نوعی انقلاب در صنعت نقشه‌برداری به لحاظ فنی بود که حد فاصل بین «نقشه» و «ثبت» را از بین می‌برد. لذا در کاداستر نوین، نقشه‌ها از سندیت و اطمینان بیشتری برخوردار بوده و به دلیل دیجیتالی و اینترنتی بودن، کارکرد فنی کاداستر را به لحاظ کمی و کیفی حمایت می‌کنند. از دیگر کارکردهای خرد کاداستر می‌توان به کارکرد حقوقی ثبتی و قضایی اشاره کرد که موجب هویت‌بخشی به زمین و مسکن، توسعه‌گرایی در ثبت و بهبود روند صدور سند مالکیت می‌شود.

عامل هویت‌بخشی

از جمله کارکردهای ثبتی کاداستر را می‌توان رسمیت بخشیدن به اراضی و املاک غیرمنقول قلمداد نمود. رسمیت بخشیدن به اراضی در واقع پدیدار گشتن مشروعیت استعمال و بهره‌برداری از عرصه و اعیان زمین می‌باشد. چنین کارکردی از دو جهت اثر گذار خواهد بود، اول اینکه دولت را ملزم به شناسایی و احترام به حقوق غیرمنقول خصوصی می‌نماید، دوم اینکه از طریق ضمانت اجراهای حقوقی به کنترل زمین پرداخته می‌شود و تمامی افراد جامعه نیز، مانند دولت موظف به احترام به حقوق عینی و سهم افراد از حقوق زمین می‌داند. مشروعیت بخشی به زمین را می‌توان هویت‌بخشی زمین و شناسنامه‌دار نمودن زمین نیز نامید که در آن کاداستر نقش سند هویت را ایفا می‌نماید.

هویت‌بخشی به دارایی‌های غیرمنقول، سازگار و همگام با مبانی برشمرده برای حمایت از طرح کاداستر می‌باشد و دو اثر سلبی و ایجابی را دارد. اثر سلبی هویت‌بخشی به اراضی، حذف اسکان غیر رسمی و حذف اسناد غیر معتبر (عادی) می‌باشد. از نتایج چنین اثری اجباری بودن طرح کاداستر و تنظیم الکترونیکی رسمی برای زمین و بخصوص زمین‌های شهری است. چنین عملیاتی امکان سوءاستفاده از اراضی و املاک را نیز از بین خواهد برد. اثر ایجابی هویت‌بخشی به زمین نیز، به وجود آوردن طرح شناسنامه جامع املاک و یا طرح جامع داده‌های ثبتی است که آثار متنوعی را تولید می‌کند. بسیاری از دعاوی ملکی و زمین در ایران نشانی از ابهام و یا خلأ در هویت املاک و اراضی را دارند (افشارنیا، ۱۳۸۹).



عامل توسعه‌گرایی حقوقی

حقوق پیشرو حقوقی است که در عین انتظام بخشی به روند بازار زمین و مسکن؛ رفتارهای اقتصادی و قراردادی نوینی را بر پایه نیازسنجی و هدف گذاری آتی طراحی و برنامه ریزی نماید. از جمله مبانی حقوق مترقی و پیشرو رویکرد پیشگیرانه در امر قانون گذاری می باشد (حیبی، نظریه اقتصادی این زمان-این قانون، ۱۳۸۸)؛ بنابراین یکی از عملکردهای پیشگیرانه در امر قانون گذاری راجع به زمین و حقوق زمین بحث مدرنیزه سازی کاداستر است. مدرنیزه سازی کاداستر نمونه ای از آینده پژوهی در امر قانون گذاری ثبتی و قضایی به شمار می رود. رویکرد پیشگیرانه نه تنها فضای ایجاد اختلاف را از بین برده بلکه موجب استانداردسازی فنون می شود؛ همچنین به پالایش و تصویب قانون کمک می کند.

درواقع مدرنیزه سازی طرح کاداستر جلوه ای از تصویب قوانین استاندارد می باشد. قوانین استاندارد نیز به نوبه خود باعث درونی کردن هزینه ها و جلوگیری از تورم قانونی شده و منجر به امنیت قضایی و اجرایی می شود؛ بنابراین می توان ادعا داشت که مدرنیزه سازی طرح کاداستر باعث توسعه گرایی حقوقی، در مرحله قانون گذاری و در مرحله قضا شده و به دنبال خود توسعه گرایی سایر شاخه های اجتماعی را نیز به همراه خواهد داشت.

توجه به ایرادات ناشی از ثبت سنتی و اختلافات متعدد در اصل دعوای بر زمین، حقوق متعلق به آن، کاربری زمین، اشتباهات و اختلافات ثبتی، اهمیت مدرنیزه سازی طرح کاداستری را نشان می دهد. ثبت کاداستری چه در مقوله کارسنجی (زمان)؛ که از بین برنده اطاله می باشد؛ و چه در حد دقت و کیفیت اطلاعاتی از شاخصه های ممتازی در قیاس با ثبت سنتی برخوردار است. عامل سرعت و دقت در ثبت زمین و حقوق متعلقه ی آن نیز از جمله اسباب ضروری رسیدن به توسعه گرایی حقوقی قلمداد می شوند.

بهبود روند صدور سند مالکیت

نقش ثبت نوین در اعتبار بخشی به اسناد رسمی و بیع املاک یکی از مباحث مهمی که عموماً در حوزه های مختلف رشته حقوق (بخصوص حقوق جزا و جرم شناسی) مورد توجه صاحب نظران و پژوهشگران قرار گرفته و حتی در اسناد بالادستی نیز (از جمله قانون اساسی) جزو یکی از وظایف دستگاه قضایی و مراکز زیر مجموعه آن دانسته شده، اقدامات پیشگیرانه ای است که در هر یک از شاخه های علم حقوق می توان به مرحله اجراء در آورد و از طریق آن ها، از بروز هنجار شکنی یا به وجود آمدن اختلافات و دعوای میان اشخاص و به طور کلی از برهم خوردن نظم عمومی موجود میان روابط اعضای جامعه جلوگیری نمود.

در حال حاضر بسیاری از فعالیت ها و اقداماتی که در حوزه ثبت نوین صورت می گیرد، با دیدگاه کلی پیشگیری از برهم خوردن نظم عمومی، جلوگیری از به وجود آمدن اختلاف به خصوص در حوزه ثبت و معامله املاک و ممانعت از بروز جرائم مرتبط با این حوزه است. بر این اساس، اقدامات صورت گرفته در خصوص تنظیم و ثبت اسناد تک برگی که با استفاده از اطلاعات حاصله از حدنگاری یا به عبارت دقیق تر مدرنیزه سازی کاداستر انجام می گردد را می توان اقدامات پیشگیرانه ای دانست که منجر به افزایش اعتبار اسناد رسمی و به تبع آن افزایش امنیت در بیع املاک و کاهش دعوای مربوط به این گروه از اموال می شود.



تضمین و تثبیت حق مالکیت اشخاص

حق مالکیت که طبق آن، تصرفات شخص در یک شیء یا مال خاص نسبت به سایر افراد جامعه به رسمیت شناخته می شود، جزو اصلی ترین و مهم ترین حقوق به رسمیت شناخته شده در نظام های حقوقی مختلف جهان است. در اهمیت به رسمیت شناخته شدن این حق و نقش آن در جامعه همین بس که نظام های کمونیستی نیز به خاطر تأثیر آن در میان اعضای جامعه، مجبور به پذیرش تلویحی یا دست کم بخش هایی از حق مالکیت اشخاص شده اند (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۲).

بر اساس حق مالکیت، شخص می تواند همه گونه تصرفی در شیء یا مال متعلق به خود نموده و به هر شکلی که صلاح بداند (مگر موارد استثناء شده در قانون)، از آن انتفاع ببرد (امامی، ۱۳۷۵). بدیهی است که عدم تضمین این حق، منجر به هرج و مرج در انتفاع از اموال گردیده و ضمن بر هم زدن نظم عمومی و ایجاد اختلافات گسترده در روابط اشخاص، امنیت اجتماعی یا به عبارت دیگر، آسایش و آرامش افراد جامعه از ترس، تهدید و اضطراب و مصون ماندن ارزش هایی نظیر جان و مال و آبرو را با خلل مواجه خواهد ساخت (محمد بیگی، ۱۳۹۲).

شکل گزینی در روش و قالب های نظام ثبتی و استفاده از ابزار به روز در جهت افزایش دقت و کیفیت ثبت وضعیت حقوقی اموال غیر منقول، ضمن شفاف سازی و تثبیت حدود و اطلاعات مالکیت ها و حمایت از حق مالکیت این گروه از اموال و افزایش ثبات و امنیت اجتماع معامله و انتقال املاک را نیز سهولت بخشیده و با ایجاد اعتماد و اطمینان برای معامله کنندگان، ثبات را به بازار این معاملات باز خواهد گرداند.

همچنین ثبت دقیق اطلاعات املاک در سامانه ای جامع، قطعاً مانع وقوع جرائمی از قبیل زمین خواری یا تعدی به حقوق دولت و اشخاص خواهد گردید. بر این اساس است که برخی از پژوهشگران وجود امنیت و نظم حقوقی در املاک را به عنوان فلسفه وجودی نظام ثبت املاک دانسته اند که با بکارگیری ابزار و فناوری های به روز، این امنیت افزایش یافته و در نتیجه، ثبت املاک و حقوق ثبت کارآمدتر خواهد شد (طباطبائی حصار، ۱۳۹۳).

با توجه به نحوه و کیفیت اطلاعات ثبت شده املاک در جریان اجرای مدرنیزه سازی طرح کاداستر و نیز نقش و جایگاه استفاده و بکارگیری این اطلاعات در صدور اسناد تک برگی، به سادگی می توان از تأثیر نظام ثبتی نوین در بهبود روند صدور سند مالکیت و اعتبار بخشی به اسناد و بیع املاک آگاهی یافت.

از بین رفتن معاملات معارض

در صورتی که مال مورد معامله با شخصی مجدداً با شخص ثالث مورد معامله قرار گیرد؛ به گونه ای که اجتماع حقوق دو متعامل ممکن نباشد، در این حالت، به اصطلاح حقوقی «معاملات معارض» صورت گرفته است. تعارض در معامله ممکن است در سه حالت اتفاق افتد؛ اول تعارض نسبت به اصل ملک که در آن برای یک پلاک ثبتی دو سند با دو مالک متفاوت صادر گردیده است. عمده تعارض اسناد مالکیت مربوط به همین قسم است.

دوم، تعارض نسبت به حدود املاک در آن حد فاصل یکی از اضلاع یک ملک با تعریف همان حد فاصل در سند ملک مجاور مطابقت ندارد. سوم، تعارض نسبت به حقوق ارتفاقی که در آن، قسمی از حقوق



ارتفافی در سند مرتفقاً له به رسمیت شناخته شده، لکن در سند مالکیت مرتفق علیه چنین حقی مورد شناسایی قرار نگرفته است (احمدی، ۱۳۹۵). در تمامی موارد مذکور اداره ثبت اسناد و املاک منطقه مربوطه، موظف است به منظور رسیدگی به موضوع مذکور و حل تعارض پرونده را به هیأت نظارت ثبت اسناد و املاک ارجاع دهد که مرکب از دو قاضی دادگاه تجدیدنظر و مدیر کل یا قائم مقام اداره ثبت استان می باشد (ماده ۲۵ قانون ثبت). وقوع معاملات معارض، عمدتاً در مواردی اتفاق می افتد که در خصوص یک ملک، اسناد عادی و یا اسناد رسمی دفترچه ای وجود داشته باشد؛ فلذا با توجه به اجرای مدرنیزه سازی طرح کاداستر در کشور، به خصوص در اراضی شهری و صدور اسناد تک برگی برای عموم املاک شهری، بدیهی است که وقوع معاملات معارض برای املاک دارای این اسناد کمتر به وقوع پیوسته و حتی بر فرض وقوع، با استناد به «مواد ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت» حکم دادگاه به نفع شخصی صادر خواهد شد که سند رسمی به نام وی صادر شده باشد. بر این اساس استفاده کامل از ظرفیت های حقوق ثبتی نوین، به افزایش اعتبار اسناد رسمی و به تبع آن، افزایش میزان امنیت در معاملات املاک منجر خواهد شد (مهرآسا، حسینی، & روحانی مقدم، تابستان ۱۴۰۰).

جلوگیری از بروز تقلب در بیع املاک

یکی دیگر از مهم ترین آثار و نتایج حاصله از مدرنیزه سازی کاداستر و صدور اسناد تک برگی، جلوگیری از جعل یا هرگونه تغییر در اسناد رسمی است. متأسفانه در سال های گذشته به واسطه قیمت قابل توجه اموال غیرمنقول و پایین بودن سطح امنیت اسناد رسمی کشور، جرائم مربوط به این حوزه به خصوص جعل و استفاده از سند مجعول در بیع املاک، بسیار رواج داشته و علاوه بر ایجاد مشکلات جدی در حوزه معاملات ملک و کاهش اعتبار اسناد رسمی، همواره حجم و میزان قابل توجهی از دعاوی مطروحه در دستگاه قضایی را به خود اختصاص داده است. با اجرای مدرنیزه سازی طرح کاداستر در کشور و ثبت کلیه اطلاعات مربوط به املاک در بانک اطلاعاتی مربوطه، ضمن افزایش چشمگیر دقت و سرعت و کیفیت در اقدامات و عملیات های مربوط به حوزه ثبت (از جمله ارائه آمار و اطلاعات به مراکز متقاضی و ذیصلاح، تسریع در امور مراجعین و تکریم ارباب رجوع، پاسخ به استعلامات قضایی و ...)، اسناد تک برگی با ضریب امنیتی بالا بر اساس اطلاعات حاصله از عملیات کاداستر صادر گردید و این امر منجر به کاهش میزان جرائم مربوط به جعل و استفاده از سند مجعول در حوزه بیع املاک و در نتیجه، افزایش ضریب امنیت معاملات شد.

آثار سیستم کاداستر

تثبیت مالکیت به کمک سیستم کاداستری می تواند باعث بوجود آمدن آثاری با شرایط زیر گردد:

- آرامش خاطر انسان و همچنین موثر در کاهش فشارهای روحی و روانی.
- بهبود وضعیت شاخص ها بعنوان یکی از عوامل ارزیابی سطح توسعه هر کشور.
- افزایش خصیصه هایی مثل روحیه، فعالیت، کار و تلاش، نوآوری و خلاقیت.
- بالا رفتن عزت نفس، شکوفایی استعدادها، بالا رفتن مقام و منزلت اجتماعی برای صاحبان املاک.
- کوتاه شدن دست زیاده خواهان و متجاوزان و نیز افرادی که سعی در پایمال نمودن حقوق مالکیت مردم دارند.



- افزایش فعالیت‌های کشاورزی از نقطه نظر نیروی کار و بازدهی.
- اعتبار بخشیدن به مالکیت‌ها، قراردادهای و معاملات فی مابین مردم.
- استفاده بیشتر مردم از تسهیلات بانکی و دیگر اعتبارات مالی و در نهایت افزایش تولید و توسعه و اشتغال.
- تشخیص و تثبیت صحیح مرز بین املاک خصوصی و دولتی و نیز سهل الوصول شدن اطلاعات آماری املاک و همچنین ایجاد امنیت در نقل و انتقالات.
- پیشگیری و کاهش کشمکش‌ها، اختلافات و دعاوی ملکی و حقوقی اشخاص در رابطه با مالکیت‌های مادی و معنوی در دادگاه‌ها و مراجع قضایی

آثار اجتماعی

داده‌های مکانی و جغرافیایی، فضای مناسبی را از نظر اجتماعی و شهری ایجاد می‌کند. از جمله آثار اجتماعی کاداستر می‌توان به برنامه ریزی شهری، بهبود خدمات رسانی، بهبود آدرس‌گذاری، آمایش سرزمینی و حفاظت از منابع محیط زیست اشاره کرد. همه این آثار به بهبود سطح زندگی و فقر زدایی و همچنین ارائه آمارهای واقعی و معتبر کمک خواهند کرد. در زیر برخی از موارد مهم نام برده شده و تشریح خواهند شد.

طراحی برنامه ریزی و مدیریت شهری

سیستم‌های کاداستر قابلیت گسترده‌ای جهت استفاده در طراحی‌ها و برنامه‌ریزی‌های مکانی دارند. تمام ارگان‌هایی که به نوعی فعالیت‌های مرتبط با مکان دارند از جمله شهرداری‌ها، برای بهبود و تسریع فعالیت‌شان نیاز به استفاده از اطلاعات این سیستم دارند. طرح‌های شهرداری‌ها در مرحله امکان‌سنجی و امکان‌گزینی بسیار به کاداستر وابسته‌اند. با استفاده از یک سیستم کاداستر کامل می‌توان تمام املاک مشمول طرح را تعیین کرد و با داشتن قیمت هر یک که در سیستم کاداستر چند منظوره و جامع محقق می‌شود.

بار مالی طرح را از نظر تملک اراضی مشخص نمود. با توجه به نقش محوری سیستم‌های کاداستر در طرح‌های شهری ادعا می‌شود که بین ۶۰ الی ۸۵ درصد طرح‌های شهری در ایران از فقدان وجود کاداستر متضرر شده و در بعضی موارد قابل پیاده‌سازی و اجرا نبوده و اختلافات فاحشی بین طرح‌های تفصیلی و طرح‌های اجرایی به وقوع می‌پیوندد؛ همچنین استفاده از اطلاعات معابر که در نقشه‌های کاداستر قابل تهیه می‌باشد، کمک بسیاری جهت کاهش هزینه‌های طرح‌های شهری از جمله ساخت راه‌ها یا طراحی مسیر آن‌ها از محل معابر خواهند بود.

کاربرد دیگری که سیستم کاداستر آن را بهبود می‌بخشد، کمک به اعطای مجوز برای ساخت و ساز است در مقیاس کلان چنین سیستمی تنها راه مدیریت بهینه شهری در زمینه ساخت و ساز و توسعه محسوب می‌شود؛ همچنین کنترل ساخت و سازهای غیر مجاز و فروش تراکم در مناطق شهری از مزایا و آثار اجتماعی کاداستر می‌باشد. طبیعی است که این گونه برنامه‌ریزی‌ها که در راستای اعطای مجوزهای ساخت و ساز انجام می‌شوند؛ مسئله حفظ محیط زیست هم مطرح می‌شود و در صورت کامل بودن لایه‌های اطلاعاتی سیستم کاداستر این گونه برنامه‌ریزی‌ها هم همزمان با برنامه ریزی‌های مربوط



به توسعه شهری توسط سیستم کاداستر امکان پذیر خواهد بود؛ در نتیجه با گسترش روزافزون شهرها؛ بخصوص در کشورهای در حال توسعه، مدیریت کارآمد شهری از جمله مهمترین وظایف دولت‌ها به شمار می‌رود. برای مدیریت کارآمد شهری، در اختیار داشتن نقشه‌های بهنگام و دقیق امری اجتناب ناپذیر است؛ همچنین استفاده از اطلاعات کاداستر رقمی سه بعدی و چهار بعدی جهت کنترل اشراف نسبی ساختمان‌ها امری حیاتی است.

بهبود خدمات رسانی سازمان‌ها

سازمان‌های خدماتی، نظیر مخابرات، برق، گاز، فاضلاب و ... نیز منافع بسیار زیادی از مدرنیزه‌سازی کاداستر می‌برند؛ زیرا مدرنیزه‌سازی سیستم کاداستر به سازمان‌ها در شناسایی مشترکین، برآورد میزان زیربنا و همچنین نوع کاربری و انشعاب کمک می‌نماید. مسیرهای عبور خدمات آب و فاضلاب، برق، تلفن و گاز با استفاده از نقشه‌های کاداستر قابل تشخیص هستند. به عنوان مثال سالیانه حدود یک میلیون حادثه در شبکه‌های توزیع آب شهری در ایران اتفاق می‌افتد و بیش از ۲۰ درصد از کل درآمدهای شرکت‌های آب و فاضلاب صرف ترمیم این حوادث می‌گردد. وجود یک سیستم کاداستر مطمئن، دقیق، صحیح و بهنگام می‌تواند زمان و نهایتاً هزینه رفع حوادث را کاهش داده و رضایت شهروندان را نیز بیشتر جلب نماید.

کاداستر باعث بهبود سیستم آدرس‌گذاری و نشانه‌شناسی در سازمان شهرداری نیز می‌شود، به دلیل اینکه کاداستر سیستمی است که با پلاک‌های ثبتی سروکار دارد، لذا کارآمدترین سیستم برای بهبود سیستم آدرس‌گذاری تلقی می‌شود. امنیت سیستم آدرس‌گذاری، نه تنها در رفت و آمد شهروندان و محموله پستی، بلکه در امور اقتصادی، امور سیاسی و بهداشت نیز مؤثر می‌باشد.

به عنوان مثال، جایی که نظام پیچیده، مبهم و توصیفی آدرس‌گذاری، سبب سردرگم شدن خدمات قضایی، از قبیل ابلاغ و خدمات بهداشتی و امداد رسانی، نظیر آمبولانس اورژانس و سایر خدمات مهم و حیاتی از قبیل آتش‌نشانی و خدمات حمل و نقل می‌شود؛ کاداستر می‌تواند عنصر حیات بخش و منسجم در بخش آدرس‌گذاری صحیح، اصولی و دقیق به حساب آید. کشورهای پیشرفته با استفاده از یک سیستم آدرس‌گذاری دقیق نه تنها مشکل را رفع کرده‌اند، بلکه آدرس‌ها را بسیار ساده‌تر و خلاصه‌تر نموده‌اند.

آثار اقتصادی

آثار اقتصادی کاداستر را می‌توان به دو بخش آثار پیشگیرانه تدافعی و آثار اثباتی تقسیم نمود. از جمله آثار پیشگیرانه اقتصادی مربوط به جلوگیری از بورس‌بازی زمین و زمین‌خواری، کاهش فساد مالی در بدنه دولت، جلوگیری از سوء استفاده‌های ناشی از رانت اطلاعاتی و برخی امور دیگر می‌باشد. آثار اثباتی نیز در این رابطه معطوف به اشتغال‌زایی، بهبود سیستم مالی، افزایش سرمایه‌گذاری حقیقی در اقتصاد، افزایش درآمد ملی و تعادل در بازار زمین و املاک می‌باشد. در ذیل برخی از مصادیق آثار اثباتی مورد توجه قرار خواهند گرفت.



بهبود کارایی اقتصادی

کنترل تورم از طریق اشتغال‌زایی و افزایش سرمایه‌گذاری واقعی در اقتصاد، باعث مدیریت صحیح داده‌های بازار زمین می‌شود، بنابراین کارایی اقتصادی در حد کلان از طریق طراحی سیستم کاداستر بهبود می‌یابد. در مدرنیزه‌سازی کاداستر، به دلیل دارا بودن اطلاعات جامع دارایی‌های غیر منقول، باعث ایجاد بسترهای مناسبی در معاملات و عملکرد بازار می‌شود. بازار نیز با در اختیار داشتن این اطلاعات، اطمینان و امنیت خاطر در نقل و انتقالات را از یکسو و تسهیل در معاملات و بازدهی آن را از سوی دیگر تضمین می‌کند. چنین رویکردی در بازار املاک و اراضی منجر به توسعه‌گرایی و حجم بالای روابط مالی در اجتماع شده و به رشد اشتغال و رشد تولید درآمد ناخالص ملی کمک خواهد کرد.

بهبود درآمدهای مالیاتی

بهبود درآمدهای مالیاتی یکی از نمودهای بهبود کارایی اقتصادی محسوب می‌شود؛ اما به دلیل اهمیت موضوع در بخش مستقلی به حدود و دامنه آن پرداخته می‌شود. اخذ مالیات بر املاک از کاربردهای اولیه و یکی از دلایل ایجاد اولین سیستم‌های کاداستر است. با گسترش مقاصد و کاربردهای کاداستری این مورد همچنان اهمیت خود را حفظ کرده‌است. اخذ مالیات صحیح از املاک، با داشتن منطقه، مساحت زیربنا، کاربری و مالک یک ملک، میسر می‌گردد و اینها عناصری هستند که از یک سیستم کاداستر انتظار می‌رود که دربردارنده آن‌ها باشد. با نگاهی به درآمدهای حاصل از مالیات املاک در کشور مشاهده می‌گردد که متوسط میزان این درآمد در بین سالهای ۱۳۷۶ تا ۱۳۷۰ رقمی معادل ۱۳۶/۴ میلیارد ریال بوده است و طی این دوره زمانی، نسبت متوسط درآمدهای مالیاتی ناشی از املاک در ایران نسبت به درآمدهای عمومی ۰/۰۰۳ درصد و نسبت به کل درآمدهای مالیاتی ۰/۰۱۶ درصد می‌باشد. در صورتیکه این مقادیر برای آمریکا به ترتیب ۳ درصد و ۱۰/۸ درصد و در انگلیس ۳/۲ درصد و ۹/۳ درصد و در کانادا ۳/۳ درصد و ۹/۳ درصد بوده است (برنجکار، ۱۳۹۰).

بر این اساس هرگونه اقدام ترمیمی و اصلاحی در زمینه بالابردن درآمدهای مذکور منجر به جلوگیری از فرار مالیاتی و برقراری نظام عادلانه‌تر اقتصادی شده که به راحتی سبب دستیابی به هدف اقتصادی بدون نفت و اقتصاد تک محصولی نیز خواهد شد. همچنین سیستم کاداستر می‌تواند اطلاعات مکانی لازم را در زمینه بیمه، اخذ عوارض دولتی و انواع گوناگون سرمایه‌گذاری‌ها ارائه نماید.

آثار سیاسی

مدرنیزه‌سازی طرح کاداستر ارتباط مستقیم با امور سیاسی و مملکت‌داری دارد؛ زیرا از جمله ارکان تشکیل یک کشور علاوه بر رکن حکومت و مردم، سرزمین می‌باشد. به عبارت دقیق‌تر، رکن پایه‌ای و مهم در وجود آمدن یک کشور، سرزمین با حدود اربعه معین و مشخص می‌باشد؛ لذا مدرنیزه‌سازی طرح کاداستر چه در عرصه سیاست داخلی و چه در عرصه سیاست خارجی و نقاط مرزی دریایی، هوایی و زمینی بسیار حائز اهمیت است.



در عرصه سیاست داخلی و در تقسیمات سیاسی نظیر تقسیمات جمعیتی، تقسیمات جغرافیایی، مدیریت بحران، مدیریت امور دفاعی و نظامی و شیوه‌های تمرکززدایی در قدرت با محوریت مناطق مختلف؛ کاداستر نقشی حائز اهمیت دارد در عرصه بین‌المللی نیز، تعیین دقیق حدود مرزهای آبی، هوایی و زمینی با کشورهای همسایه و کنترل بروز جنگ مؤثر است. امروزه در همین زمینه، بحث از کاداستر جهانی می‌باشد و یکی از موارد توفیق در اتحاد کشورهای و رعایت حریم و حرمت سرزمینی، تحقق کاداستر جهانی استدلال می‌شود. در این زمینه می‌توان به تجربه کشور کویت اشاره نمود که طی آن شهرداری کویت با همکاری کنسرسیوم آسیا که متشکل از شرکت میتسویی با مسئولیت محدود شرکت مهندسی و کشتی سازی میتسویی و شرکت نقشه‌برداری هوایی آسیا بود، پروژه‌ای را در عرض ۶ سال با عنوان سیستم رایانه‌ای کردن تمام تأسیسات فنی و خدماتی کویت، (کیودامز) ۱ بر مبنای مدرنیزه‌سازی کاداستر صورت داده و از کویت یک کشور زنده و پویا با نظام اداری دیپلماسی و اقتصادی کارآمد ساخته است (مهر آسا & کی‌نیا، ۱۳۹۵).

در اینجا صرفاً به دو اثر سیاسی مدرنیزه‌سازی طرح کاداستر در عرصه داخلی پرداخته می‌شود که شامل مسائل امنیتی و مدیریت بحران می‌باشد.

کاربردهای دفاعی و امنیتی

از آنجا که کاداستر سیستمی است که قطعات ملکی و زمین را به دقت زیر نظر دارد، از دیدگاه پلیس و نیروهای امنیتی وسیله بسیار مطلوب و مناسبی به شمار می‌آید؛ برای مثال جهت کنترل محل جرم و جنایت می‌توان از کاداستر استفاده نمود.

علاوه بر استفاده‌های پلیسی در محیط شهری از سیستم کاداستر رقومی و بخصوص کاداستر سه بعدی و چهار بعدی در سایر امور امنیتی و دفاعی نیز می‌توان بهره برد؛ به عنوان مثال مدرنیزه‌سازی کاداستر می‌تواند اشراف و قابلیت دیدی نسبت به مراکز امنیتی، نظامی و انتظامی مهم را تحت کنترل داشته باشد و یا در کشف جرم و پیشگیری از آن به ایفای نقش پردازد.

جنگ تحمیلی عراق علیه ایران، نمونه‌ای بارز در ارائه مثال در ارتباط با تخریب زمین، ساختمان‌ها، املاک و تلف یا مفقودی بسیاری از اسناد و اوراق ملکی و زمین است. لذا مدرنیزه‌سازی کاداستر به علت مزایایی که دارد، ناجی مدیریتی و حل بحران در این گونه موارد به حساب آمده و نقش امنیتی به خود می‌گیرد.

کاربرد در مدیریت بحران آن

با توجه به اینکه کشور ما در معرض خطر بلایای طبیعی است؛ لذا مدیریت بحران و نیز امداد رسانی باید مورد توجه قرار گیرد. این امر از مزایای وجود یک سیستم کاداستر مدرنیزه‌شده در منطقه می‌باشد. به کمک این سیستم نه تنها می‌توان با بیشترین دقت املاک در معرض خطر و یا مورد هجوم بلایای طبیعی را مشخص نمود، بلکه می‌توان از آن جهت تعیین مسیرها و محل امداد رسانی و نیز برآورد دقیق میزان خسارت‌ها بهره برد. همچنین می‌توان از سیستم کاداستر اقدام به ارائه



خدمات بازسازی بر حسب مکان، کاربری، جمعیت و ... بهره جست و به کشاورزان نیازمند به کمک دولت و یا درماندگان ناشی از بلایای طبیعی و انسانی، مساعدت شود.

مبحث چهارم: آثار قضایی

یکی از دیدگاه‌های رایج در خصوص مسئله زمین خواری این است که اساساً معضل زمین خواری ارتباط تنگاتنگی با نظام مالکیت زمین در هر کشور و نحوه ثبت و حفاظت از آن دارد. بدین ترتیب که در نظام‌های مبتنی بر مالکیت صرفاً جمعی یا اشتراکی، یا مالکیت صرفاً دولتی یا مالکیت خصوصی، احتمال بروز زمین خواری اندک است؛ چراکه زمین یا متعلق به جمیع مردم یا دولت و یا بخش خصوصی است، که در هر صورت مالک آن تلاش دارد، بهترین حفاظت را از ملک خود به عمل آورد؛ اما در نظام‌هایی که مبتنی بر مالکیت دوگانه دولتی-خصوصی هستند، در صورت نقص نظام حمایت از مالکیت زمین، احتمال وقوع تصرف غیر قانونی زمین‌های دولتی یا عمومی بالا است.

گفتار اول: نقش مدرنیزه‌سازی کاداستر در پیشگیری از زمین خواری

از جمله مهمترین آثار پیشگیرانه مدرنیزه‌سازی کاداستر، ایجاد فرهنگ حقوقی متعالی و درونی کردن هزینه‌هاست. رشد و گسترش جمعیت و نیاز به زمین برای ساخت و ساز مسکن، باعث استفاده بی‌رویه از منابع طبیعی و زمین‌های بکر شده‌است که افزایش جمعیت، رشد و گسترش شهرنشینی و شهرسازی را دربرداشته است. به دلیل عدم حاکمیت و مدیریت صحیح منابع و زمین، محیط زیست و منابع طبیعی به خطر افتاده‌است و از نظر اجتماعی، فرآیندهای شهرسازی و شهرنشینی باعث گسترش فقر، زاغه‌نشینی، حاشیه‌نشینی، اسکان‌های غیر رسمی و بزهکاری شهری شده است.

نبودن بانک اطلاعات مفیدی که در اختیار مدیران قرار بگیرد و منجر به مدیریت هوشمندانه زمین، جمعیت و شهرسازی شود، به عنوان یکی از مشکلات مطرح شده می‌باشد. بر این اساس، استفاده از مدرنیزه‌سازی طرح کاداستر مسلماً باعث گشایش بسیاری از مشکلات خواهد شد. در روش نوین ثبت بدون تردید باید نقشه‌های کاداستر را مهم‌ترین و دقیق‌ترین 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 می‌آید.

بی‌شک ریشه اغلب اختلافات، ناشی از نحوه تنظیم و تدوین اسناد انتقال و یا استاد ثبتی است. راه‌هایی از این وضعیت نیز اجرای سریع و دقیق عملیات کاداستر است. سیستم کاداستر، مدیریت هوشمندانه و بهینه منابع متکی بر زمین به شمار می‌رود و باعث می‌شود تا برنامه‌ریزی دقیق و کنترل شده‌ای در قالب حقوق زمین و حقوق ثبت نوین محقق گردد. از این رو، آثاری همچون ایجاد پایگاه داده‌های زمین، مستند سازی اطلاعات زمین و افزایش امنیت زمین بر ثبت شهر و مدیریت آن حاصل می‌شود (میرسعیدی & غلامی، زمستان ۱۴۰۰).



نتیجه گیری

کاداستر نقش مهمی در صدور سند مالکیت دارد، زیرا این نظام ثبتی به عنوان مرکز اصلی ثبت اسناد و املاک، مالکیت، ملکیت و انتقال آنها را به ثبت می‌رساند. تاثیر مدرنیزه سازی کاداستر بر روند صدور سند مالکیت عموماً به شرح زیر است:

- ارائه اسناد: مالک و فروشنده باید اسناد مربوط به ملک خود را به اداره‌ی ثبت ارائه کند تا بتواند صدور سند مالکیت را درخواست کند.
- بررسی و اثبات: کاداستر پس از دریافت اسناد، آنها را بررسی و بر اساس قوانین و مقررات مربوطه مالکیت و ملکیت را اثبات می‌کند.
- صدور سند: پس از تایید اسناد، اداره‌ی ثبت اسناد و املاک، سند مالکیت را صادر می‌کند و آن را به مالک جدید اختصاص می‌دهد.
- ثبت در سامانه: سند مالکیت پس از صدور در سامانه کاداستر، ثبت و ذخیره می‌شود تا به عنوان مدرک رسمی و اثباتی از مالکیت ملک استفاده شود.

سند مالکیت کاداستری یک ابزار مهم و حیاتی در بهبود و ارتقای روند صدور و مدیریت سندهای مالکیت است. این سند، که به طور دقیق اطلاعات مربوط به املاک و اراضی را ثبت و نگهداری می‌کند، تأثیرات مثبت زیادی بر فرآیند صدور سندهای مالکیت دارد. برخی از تأثیرات اصلی سند مالکیت کاداستری در بهبود روند صدور سندهای مالکیت عبارتند از:

- دقت و قطعیت: سند مالکیت کاداستری با فراهم کردن اطلاعات دقیق و کامل در مورد املاک و اراضی، به افزایش دقت و قطعیت در صدور سندهای مالکیت کمک می‌کند. این اطلاعات شامل جزئیات مالکیت، مرزها، ابعاد، استفاده‌ها و محدودیت‌های قانونی مربوط به هر قطعه زمین است.
 - حفظ حقوق مالکیت: سند مالکیت کاداستری، به عنوان یک سند رسمی و قانونی، حقوق مالکیت را تضمین می‌کند و از تغییرات غیرمجاز یا نقض حقوق مالکان جلوگیری می‌کند.
 - افزایش شفافیت و شهودگرایی: با دسترسی آسان به اطلاعات ثبت شده در سند مالکیت کاداستری، شفافیت و شهودگرایی در فرآیند صدور سندهای مالکیت افزایش می‌یابد و احتمال خطاها یا تضارب‌های اطلاعات کاهش می‌یابد.
 - تسهیل در تبادل املاک: سند مالکیت کاداستری با فراهم کردن اطلاعات دقیق و قابل اعتماد درباره وضعیت قانونی هر قطعه زمین، تسهیلات برای تبادل و انتقال املاک را فراهم می‌سازد.
- بنابراین، کاداستر با بهبود دقت، قطعیت، حفظ حقوق، شفافیت و تسهیل در تبادل املاک و همچنین با ایجاد فضای قانونی و ثبتی مناسب، نقش حیاتی در روند صدور سند مالکیت دارد و تضمین کننده صحت و قانونی بودن تمامی معاملات مالکیت ملکی است. کاداستر به عنوان نظام ثبتی مرکزی، نقش مهمی در افزایش روند



صدور سند مالکیت دارد. این نظام ثبتی از مزایای زیر برخوردار است که باعث افزایش روند صدور سند مالکیت شده است:

- افزایش شفافیت و قانونیت: سند کاداستری دارای قدرت قانونی بالاتری نسبت به سند دفترچه‌ای است. با تضمین قانونیت و شفافیت معاملات توسط کاداستر، مالکان بیشتر به صدور سند کاداستری تمایل دارند.
- سهولت و سرعت در فرآیند ثبت: فرآیند صدور سند کاداستری به صورت آنلاین و با استفاده از فناوری‌های پیشرفته انجام می‌شود که باعث افزایش سرعت و سهولت در فرآیند ثبت مالکیت ملک می‌شود.
- حفاظت از حقوق مالکان: سند کاداستری با تضمین و حفاظت از حقوق مالکان، اطمینان بیشتری را برای آن‌ها فراهم می‌کند. این امر باعث افزایش اعتماد به نظام ثبتی و تشویق مالکان به صدور سند کاداستری می‌شود.

به طور کلی، وجود یک نظام ثبتی قوی و قابل اطمینان مانند کاداستر، باعث افزایش روند صدور سند مالکیت و تسهیل فرآیند معاملات ملکی می‌شود و به تحقق عدالت و قانونیت در این حوزه کمک می‌کند.

کاداستر چند منظوره یا چند کاره به معنای این است که علاوه بر ثبت و انتقال مالکیت، اطلاعات دقیق و جامعی را نیز در خصوص املاک و مستغلات در اختیار قرار می‌دهد. این نوع کاداستر بهبود روند صدور سند مالکیت را به شکل‌های مختلف تسهیل می‌کند:

- اطلاعات دقیق و جامع: با ایجاد یک سیستم کاداستر چند منظوره، اطلاعات دقیق و جامع در خصوص املاک، مالکان، محدودیت‌ها و حقوق ثالثانه مانند رهن و اجاره، روشن و قابل دسترس قرار می‌گیرد. این اطلاعات به مالکان و علاقه‌مندان کمک می‌کند تا تصمیمات بهتری در خصوص معاملات خود بگیرند.
- تسهیل در فرآیند انتقال مالکیت: با داشتن اطلاعات دقیق و جامع در خصوص املاک و مالکان، فرآیند صدور سند مالکیت بهبود یافته و سرعت بیشتری پیدا می‌کند. همچنین، با تضمین قانونیت و شفافیت اطلاعات، فرآیند انتقال مالکیت به شکل صحیح‌تر و قابل اعتمادتر انجام می‌شود.
- حفاظت از حقوق مالکان: با داشتن یک سیستم کاداستر چند منظوره، حقوق مالکان بطور کامل حفاظت می‌شود و هرگونه تخلف یا سوءاستفاده از این حقوق کاهش پیدا می‌کند. این امر باعث افزایش اعتماد مالکان به نظام ثبتی و تشویق آنها به استفاده از خدمات ثبت مالکیت می‌شود.

به طور کلی، کاداستر چند منظوره با فراهم کردن اطلاعات دقیق و جامع، تسهیل در فرآیند صدور سند مالکیت، و حفاظت از حقوق مالکان، بهبود قابل توجهی در روند صدور سند مالکیت و نظام ثبتی عمومی فراهم می‌کند. آثار حقوقی مدرنیزه‌سازی کاداستر اهمیت بسزایی دارد و تاثیرات مثبت و منفی آن بر جوامع قابل مشاهده است. در زیر به برخی از آثار حقوقی مدرنیزه‌سازی کاداستر به صورت عملی در جامعه اشاره شده است:



- تعیین حقوق مالکیت: مدرنیزه‌سازی کاداستر به تعیین مرزها و مالکیت زمین‌ها کمک می‌کند. این اطلاعات مکانی و جغرافیایی می‌توانند به عنوان شواهد حقوقی برای تعیین حقوق مالکیت زمین‌ها و املاک استفاده شوند.
 - پشتیبانی از تصمیم‌گیری قضایی: مدرنیزه‌سازی کاداستر اطلاعات دقیق و قابل اعتماد را فراهم می‌کند که می‌تواند به عنوان شواهد قضایی و حقوقی در دادگاه‌ها استفاده شود. این اطلاعات مکانی می‌توانند تصمیمات قضایی را تسهیل و تسریع کنند.
 - مدیریت خطرات و ریسک‌ها: مدرنیزه‌سازی کاداستر به تشخیص و پیشگیری از خطرات و ریسک‌های مختلف کمک می‌کند. این اطلاعات مکانی و جغرافیایی می‌توانند به عنوان پایه برای برنامه‌ریزی و اجرای اقدامات پیشگیرانه در برابر بلایای طبیعی، حوادث و حملات تروریستی استفاده شوند.
 - حفاظت از منابع طبیعی: مدرنیزه‌سازی کاداستر به حفاظت و مدیریت منابع طبیعی کمک می‌کند. با داشتن اطلاعات دقیق درباره محل قرار گرفتن منابع طبیعی مانند جنگل‌ها، رودخانه‌ها، دریاچه‌ها و ... می‌توان برنامه‌های حفاظت و استفاده پایدار از این منابع را طراحی کرد.
 - تامین عدالت فضای مکانی: مدرنیزه‌سازی کاداستر به تامین عدالت فضای مکانی کمک می‌کند. با دسترسی به اطلاعات دقیق و قابل اعتماد، مسائل مربوط به توزیع منابع، سروسامان شهرسازی و توسعه عمرانی به شکل عادلانه‌تر و منصفانه‌تر برای همه افراد جامعه حل خواهند شد.
- با توجه به این آثار حقوقی مدرنیزه‌سازی کاداستر، مشخص است که این فرایند نقش بسزای در تضمین عدالت، امنیت و پایداری جامعه دارد.



فهرست منابع

کتاب:

- ۱- احمدی، سعادت الله. (1395). بررسی چالش‌های تنظیم اسناد قطعی املاک در دفاتر اسناد رسمی - دانشگاه آزاد اسلامی.
- ۲- اخوان، مهدی. (1394). کاداستر چند منظوره (جامع). جزوه درسی حقوق کاداستر.
- ۳- اصغرزاده بناب، مصطفی. (1393). حقوق ثبت کاربردی (دعاوی و اعتراضات ثبتی)، مربوط به املاک و آیین رسیدگی به آن‌ها - تهران: مجد.
- ۴- افشارنیا، طیب. (1389). اطاله دادرسی و توسعه قضایی - تهران: خرسندی.
- ۵- امامی، سیدحسن. (1375). حقوق مدنی - تهران: اسلامیه.
- ۶- امیدوار، کمال. (1396). مقدمه‌ای بر حدنگاری - یزد: دانشگاه یزد.
- ۷- برنجکار، حمید. (1390). درس کاداستر. جزوه درسی در مرکز ملی کاداستر.
- ۸- بهرامی، داریوش. (1393). حقوق ثبت املاک در ایران. تهران: میزان.
- ۹- پور کمال، محمد. (1377). مقدمه‌ای بر شناخت کاداستر و کاربردهای آن. تهران: مرکز اطلاعات جغرافیایی کشور.
- ۱۰- پور کمال، میترا. (1376). سیستم‌های کاداستر و ثبت زمین - تهران: مرکز اطلاعات جغرافیایی شهر تهران.
- ۱۱- تفکریان، محمود. (1386). حقوق ثبت اسناد - تهران: نگاه بینه.
- ۱۲- جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (1392). ترمینولوژی حقوق - تهران: گنج دانش.
- ۱۳- حبیبی، بهنام.، حنیفی، مهران. (1391). حقوق کاداستر (ثبت نوین). تهران: گنج دانش.
- ۱۴- خوئینی، غفور. (1376). حقوق شهروندی و توسعه پایدار - تهران: فرهنگ صبا.
- ۱۵- دادگر، یداله. (1389). حقوق و اقتصاد - تهران: نور علم.
- ۱۶- دادگر، یداله. (1389). مولفه‌ها و ابعاد حقوق و اقتصاد. تهران: نور علم.
- ۱۷- طباطبائی حصارى، نسرين. (1393). مبانی آثار نظام ثبت املاک - تهران: شرکت سهامی انتشار.
- ۱۸- مهر آسا، جمشید؛ کی‌نیا، محمد. (1395). کاداستر از منظر توسعه ملی. تهران: سخنوران.
- ۱۹- مهرزاد، مهران. (1395). کاداستر - تهران: جنگل.
- ۲۰- یوسفی، رامین. (1383). کاداستر رقومی - تهران: سازمان نقشه‌برداری کشور.

مقالات

- ۱- آذری، علیرضا. (آبان 1385). پایگاه اطلاعات جغرافیایی کاداستر. شهرنگار. سال هفتم. شماره ۳۸. صص ۲۱-۲۴.
- ۲- حبیبی، بهنام. (1388). نظریه اقتصادی این زمان - این قانون. حقوق و سیاست.



- ۳- حبیبی، بهنام. (n.d.). حقوق شهروندی و امنیت حقوقی. مدرسه حقوق.
- ۴- رجیبی فر عباس. (1387). مدیریت زمین و کاداستر. شهرنگار.
- ۵- رثوفی راد، فاطمه؛ داورزنی، حسین. (دی 1397). تبیین نقش کاداستر در پیشگیری از جرائم ثبتی. پژوهش ملل. شماره ۳۷.
- ۶- شاهدهی، رحمت الله؛ جلالی، سیدمهدی. (پاییز ۱۳۹۶). تاثیر کاداستر در جلوگیری از اشتباهات ثبتی. فصلنامه مطالعات علوم اجتماعی.
- ۷- صادقیان، سعید. (پاییز ۱۳۷۶). کاداستر، اجزا و انواع آن. نشریه سازمان جغرافیایی کشور.
- ۸- طباطبایی حصار، نسرین. (تابستان ۱۳۸۹). تبیین نقش کاداستر در پیشگیری از جرائم ثبتی (با تاکید بر نظام ثبت املاک ایران). حقوق دانشگاه تهران. دوره چهارم. شماره ۳۷. صص ۷۱-۹۳.
- ۹- عزیزاده، جواد؛ مومن، فرحناز. (تابستان ۱۴۰۰). نقش نقشه برداری کاداستر در صیانت از حقوق بیت المال در اراضی و منابع طبیعی در پرتو اصل حقوق عمومی. نگرش نو در جغرافیای انسانی. دوره چهاردهم. شماره ۳. صص ۲۹۶-۳۱۹.
- ۱۰- قاسمی، مهرداد. (1394). کاداستر، ضرورتی فوری. نشر دبیرخانه رصد استراتژیک.
- ۱۱- موسوی زاد، سیدمهدی. (خرداد ۱۳۹۸). بررسی قانون جامع کاداستر در ج. ا. ایران. پژوهش ملل. دوره چهارم. شماره ۴۲. صص ۹۱-۱۰۵.
- ۱۲- مهرآسا، جمشید؛ حسنی، علیرضا؛ روحانی مقدم، محمد. (تابستان ۱۴۰۰). جایگاه ثبت نوین اسناد تک برگی و حدنگار در اعتباربخشی به اسناد رسمی و بیع املاک. مطالعات فقه و حقوق اسلامی. سال سیزدهم. شماره ۲۴. صص ۴۳۹-۴۵۶.
- ۱۳- میرسعیدی، سیدمنصور؛ غلامی، حسین. (زمستان ۱۴۰۰). بررسی تطبیقی نقش اجرای طرح کاداستر در پیشگیری از زمین خواری در حکمرانی اجرایی ایران و انگلیس. پژوهش های روابط بین الملل.