

بررسی قانون جامع کاداستر در ج.ا. ایران

سید مهدی موسوی زاد^۱

چکیده

نظام جامع اطلاعات املاک کشور - کاداستر، سامانه اطلاعات رایانه‌ای مکان محوری است که کلیه اطلاعات حدنگاری از جمله اطلاعات نقشه‌ها و اسناد مالکیت کاداستر یا همان حدنگار و سایر اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی کلیه اموال غیرمنقول و عارضه‌های طبیعی کشور در آن ثبت می‌شود. هدف از پژوهش پیش‌رو بررسی قوانین جامع حدنگار می‌باشد که به روش توصیفی-تحلیلی در این پژوهش بدان اشاره شده است. سیستم کاداستر موجب مدیریت بهتر در عرصه اقتصاد و امور مالیاتی کشور می‌شود. همچنین موجب بهینه‌سازی در برنامه‌ریزی‌ها، سیاست‌گذاری‌های کلان، مدیریت و نظارت بهتر بر دارایی‌های غیرمنقول یک کشور خواهد شد. مقنن ایران، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را متولی اجرای طرح جامع کاداستر، صدور اسناد مالکیت حدنگار و ایجاد و بهره‌برداری از این نظام قرار داده است به عبارت دیگر قانونگذار وظیفه پیاده‌سازی و اجرای طرح کاداستر را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور محول نموده است. یافته‌ها حاکی از آن است که از لحاظ حقوقی عدم تمایز اراضی دولتی و غیردولتی در برنامه‌ریزی تهیه نقشه حدنگار و نیز ابهام در امور مالی، منشأ تاخیر در تکمیل بانک جامع کاداستر می‌گردد.

واژگان کلیدی: کاداستر، مالکیت خصوصی، مالکیت دولتی، منابع طبیعی

^۱ کارشناسی حقوق، دانشگاه علمی کاربردی قوه قضائیه (شهید قدوسی) geogis95@yahoo.com

مقدمه

باتوجه به اهمیت مقوله مالکیت املاک و لزوم پیاده‌سازی و تثبیت آن بطور دقیق در یک سیستم متمرکز و پایدار که این امکان را میسر سازد تا بتوان محدوده ناشی از مالکیت املاک اعم از خصوصی و عمومی را به صورت مجزی و عینی روی سطح زمین مشاهده نمود در نتیجه لزوم ایجاد و پیدایش سیستمی به نام کاداستر یا حدنگاری را مطرح می‌سازد. تا اواخر سال ۱۳۹۳، تنها مستند قانونی که تعریف و چگونگی اجرای کاداستر را بیان می‌نمود صرفاً ماده ۱۵۶ 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 طرح کاداستر با مستند قانونی سابق و با صدور قانون جدید و بسیاری از بخشنامه‌ها و آئین‌نامه‌ها، شدت گرفته و کماکان در مرحله بهبود و تکمیل قرار دارد.

اجرای طرح کاداستر با رعایت مسائل حقوقی و فنی بطور تخصصی، گامی مهم و زیربنایی در توسعه کشور است که موجب ایجاد شفافیت در معاملات اراضی و جلوگیری از پدیده زمین‌خواری خواهد شد. بی‌شک هدف تهیه کنندگان قانون جامع حدنگار (کاداستر) از جمع‌آوری و تدوین مواد بیست‌گانه آن، ایجاد یک هنجار و ضابطه قانونی در راستای حدنگاری نقطه به نقطه جغرافیای کشور بوده است. لیکن به نظر می‌رسد عدم اطلاع از گستردگی موضوع و بی‌توجهی به اصول و فنون مهندسی ژئوماتیک و وجود فاصله بین مراکز اجرایی حدنگاری با قانونگذاران، باعث ایجاد نواقص و ایراداتی در این قانون گردیده است. هدف از این مقاله ارزیابی، تجزیه و تحلیل مواد قانون جامع حدنگار و بیان نواقص آن می‌باشد.

مبهم بودن مواد قانون، تناقض حاصله بین مواد قانون، زاید بودن آن مواد از قانون و عدم توجه به استانداردهای بین‌المللی و فنون ژئوماتیک و نبود تقسیم کار و برنامه منظم زمانی در مراحل اجرایی طرح، از نواقص مهم این قانون است. در مقاله حاضر، نواقص موجود در دو بخش حقوقی و ژئوماتیک مطرح می‌گردد که بحث حقوقی در بردارنده ایرادات ماهوی قانون بوده و در آخر پیشنهاداتی جهت اصلاح برخی از مواد این قانون بیان گردیده است.

۱- تاریخچه کاداستر در ایران

در ایران در تبصره ۳ ماده ۱۵۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ نقشه کاداستر به صورت زیر تعریف شده است. «به مجموعه عملیات فنی و مهندسی، ممیزی، ثبتی و حقوقی در مورد املاکی اطلاق می‌شود که جریان ثبتی آن خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده و یا نشده باشد به جهت آنکه محدوده و موقعیت املاک را مشخص نماید و ارتباط جغرافیایی آنها را با یکدیگر نشان دهد و به منظور تثبیت مالکیت و تسهیل در حل و فصل دعاوی ملکی و ثبت املاک و سایر موارد مربوط به املاک اجرا گردد» (پورکمال، ۱۳۷۷):

۵۶). بنابراین می‌توان گفت کاداستر سیستمی است که در آن اطلاعات فنی و اطلاعات حقوقی ضمن تلفیق با یکدیگر، نگهداری و مدیریت می‌گردد تا برای تعیین موقعیت جغرافیایی و هندسی املاک و نیز رفع اختلاف ملکی در دعوی حقوقی مورد استفاده قرار می‌گیرد. منظور از اطلاعات فنی همان نقشه رقومی حاوی مختصات گوشه‌های املاک در سیستم مختصات جهانی است. منظور از اطلاعات حقوقی، مالکیت، حقوق و محدودیت‌های جاری در ملک یاد شده و بطور کلی وضعیت حقوقی و قانونی ملک است. اولین بخشنامه سازمان ثبت در خصوص کاداستر به سال ۱۳۳۴ باز می‌گردد در این بخشنامه صدور سند مالکیت را منوط به تهیه نقشه ثبتی کاداستر می‌دانست هر چند این بخشنامه هیچگاه پایه و محرکی برای امور نقشه‌برداری کاداستر نگردید. قانون ثبت املاک در قالب کاداستر در سال ۱۳۵۱ تصویب شد (صالحی، ۱۳۹۵: ۸۴).

طرح کاداستر ایران در سال ۱۳۶۸ با تصویب نمایندگان مجلس شورای اسلامی و در زیرمجموعه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تاسیس شد. بر این مبنا طرح کاداستر کشور در سال ۱۳۶۹ با تشکیل شورای فنی کاداستر کار مطالعاتی خود را آغاز نمود. این شورا مقدمات طرح کاداستر و مطالعات اجرایی و تعیین خطوط کلی در مورد ابزارهای مورد نیاز کاداستر- هزینه‌های مربوط و برنامه زمانبندی آن را برای عملیات کاداستر مورد بررسی قرار داده و مقرر نمود که طرح کاداستر در ایران در یک دوره بیست ساله که شامل ۵ دوره پنج ساله می‌گردد اجرا شود. که البته پنج سال اول شامل فاز مطالعاتی بوده و چهار برنامه بعدی امور اجرایی ۹۳ طرح می‌باشد. این شورا ضمن جلساتی مسائل مشروطه زیر را مورد مطالعه، بررسی و سپس اتخاذ تصمیم قرار داد:

- بررسی کارهای انجام شده پیشین- جمع‌آوری نتایج آنها- توجیه علل توقف و عدم موفقیت اجرای کاداستر در گذشته؛

- توجیه فنی و اقتصادی طرح به منظور تنظیم پیشنهادات مربوط به تخصیص اعتبارات ریالی-ارزی و توزیع این اعتبارات در برنامه پنج ساله اول؛

- تهیه و تدوین گزارش کلی مبتنی بر نظام ثبت املاک و تشریح اهداف کاداستر نوین؛

- سازماندهی مقدماتی دفتر طرح کاداستر و ارائه نمودار تشکیلاتی؛

- بررسی فنی-اقتصادی وسایل و ابزار فنی مورد لزوم طرح جهت تجهیز کاداستر (مشهدی، ۱۳۹۴: ۸۴).

لازم به ذکر است که در سال ۱۳۷۰ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت اجرای طرح کاداستر نسبت به بورسیه نمودن اولین سری دانشجویان در رشته نقشه‌برداری در مقاطع کارشناسی و کاردانی اقدام نمود و سپس از طی چند مرحله با دانشگاه‌های مختلف این روند در اوایل دهه ۷۰ ادامه داشت.

اما بطور کلی کاداستر به صورت عملی در ایران زمانی شکل گرفت که: صدور سند تک برگ در ادارات ثبت اسناد و املاک سراسر کشور امر الزامی شد و عملاً صدور اسناد دفترچه‌ای برچیده شد اسنادی که نه تنها دارای آیتم‌های امنیتی لازم نبوده بلکه نقشی را نیز در تثبیت جایگاه و موقعیت مکانی ملک ایفا نمی‌کرد اما با صدور اسناد تک برگ و با وجود آیتم‌هایی چون نقطه GPS و نقشه جامع کاداستری گامی بزرگ در جهت تثبیت موقعیت مکانی ملک و در نتیجه تثبیت مالکیت اشخاص و در نتیجه جلوگیری از ثبت معارض برداشته شد. اما کاداستر به صورت شکلی و قانونی در ایران با تصویب قانون جامع حدنگار در سال ۱۳۹۳ آغاز شد با تصویب این قانون مجوز قانونی جهت اجرای طرح کاداستر و همچنین ریز وظایف محوله در این طرح و دستگاه متولی این طرح مشخص گردید تا بتوان گامی بزرگ و موثر را در این زمینه برداشت (نیفی، ۱۳۹۳: ۲۳).

۲- مغایرت قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشوری با اصل ۱۵۶ قانون اساسی

قانونگذار در ماده دو قانون حدنگار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را متولی اجرای حدنگار و صدور اسناد مالکیت حدنگار، ایجاد و بهره‌برداری نظام جامع و سایر تکالیف مندرج در این قانون بیان می‌کند. با توجه به تعاریف حدنگار و نظام جامع، در ماده یک قانون حدنگار، حدنگاری مجموعه فعالیت‌های مرتبط با حدنگار است که شامل تهیه نقشه با استفاده از عکس‌ها و تصاویر زمینی، دریایی، هوایی، ماهواره‌ای، تبدیل عکس‌ها و تصاویر، عملیات زمینی نقشه‌برداری، ویرایش، تکمیل نقشه‌های زمینی و تطبیق نقشه با وضعیت واقعی و اضافه کردن کلیه اطلاعات ثبتی، حقوقی، توصیفی و کنترل نهایی و بروزرسانی آن می‌باشد. نظام جامع اطلاعات املاک و حدنگار کشور، سامانه اطلاعات رایانه‌ای مکان‌محوری است که کلیه اطلاعات حدنگاری از جمله اطلاعات نقشه‌ها و اسناد مالکیت حدنگار و سایر اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی کلیه املاک و عارضه‌های طبیعی کشور در آن ثبت می‌شود (عاصی، ۱۳۹۱: ۱۲۴). در خصوص وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که جزء قوه قضائیه است باید دقت داشت که در قانون اساسی وظایف این قوه بیان گردیده است. اصل یکصد و پنجاه و ششم قانون اساسی: قوه قضائیه، قوه‌ای است مستقل که پشتیبان حقوقی فردی و اجتماعی و مسئول تحقق بخشیدن به عدالت و عهده‌دار وظایف زیر است:

- (۱) رسیدگی و صدور حکم در مورد تظلمات، تعدیات، شکایات، حل‌وفصل دعاوی و رفع خصومات و اخذ تصمیم و اقدام لازم در آن قسمت از امور حسبیه، که قانون معین می‌کند؛
- (۲) احیای حقوق عامه و گسترش عدل و آزادیهای مشروع؛
- (۳) نظارت بر حسن اجرای قوانین؛
- (۴) کشف جرم و تعقیب مجازات و تعزیر مجرمین و اجرای حدود و مقررات مدون جزائی اسلام؛

۵) اقدام مناسب برای پیشگیری از وقوع جرم و اصلاح مجرمین (جهان، ۱۳۹۰: ۲۳).

باتوجه به مواد قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور در می‌یابیم که وظایفی که قانونگذار به عهده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گذاشته است، بیشتر رنگ و بوی فنی و اجرایی دارد تا قضائی، از سوی دیگر وظایف قوه قضائیه در اصل یک صد و پنجاه و شش قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران درج شده و وظایف مندرج در قانون حدنگار بیشتر جنبه اجرایی داشته و به قوه مجریه نزدیک‌تر است (همان، ۲۵). حدنگاری شامل دو فرآیند اجرایی مستمر است. خط مقدم حدنگاری عملیات نقشه‌برداری و مرحله دوم آن تهیه و تدوین بانک اطلاعاتی داده‌های مکانی و توصیفی است. هر دو فرآیند ذکر شده اجرایی هستند که در حدود وظایف قوه قضائیه قرار ندارند.

۳- مزایای سیستم کاداستر

طرح جامع اطلاعات املاک و اراضی دارای مزایای بسیار زیادی می‌باشد و علت آنکه کشورهای دنیا به دنبال اجرای طرح مذکور هستند مزایای مطلوبی است که این طرح در توسعه پایدار و باثبات کشورها داشته است بطور کلی می‌توان گفت مهمترین مزیت طرح جامع کاداستر توسعه پایدار است. اصطلاح توسعه پایدار نیز از اوایل سال ۱۹۷۰ با هدف پاسخ به ۵ پرسش اساسی درباره محیط بکار رفت که عبارت بودن از تلفیق حفاظت ۹۵ و توسعه، تامین نیازهای اولیه انسان، دستیابی به عدالت اجتماعی، خودمختاری و تنوع فرهنگی و حفظ یگانگی اکولوژیکی؛ همچنین واژه توسعه به معنای بسط یافتن، درک نمودن و تکامل و پیشرفت است (چهرقانی، ۱۳۹۶: ۹۵). استفاده از این واژه‌ها به معنای تحلیلی برای پیشرفت جوامع انسانی، به بعد از جنگ جهانی دوم و در دهه‌های ۵۰ و ۶۰ میلادی برمی‌گردد که در آن زمان مترادف با نوسازی، رشد و صنعتی شدن بکار می‌رفت.

با اوج گرفتن نگرانی از عواقب فعالیت‌های انسانی بر روی کره زمین برپایه قطعنامه مجمع عمومی سازمان ملل در اواخر سال ۱۹۸۲ میلادی، کمیسیون جهانی محیط زیست و توسعه به ریاست برانت لند از نروژ جهت بررسی جامع مسائل زیست محیطی و توسعه جهانی تشکیل شده و در پی پژوهش‌ها و گفت و شنودهای وسیع بین‌المللی، این کمیسیون گزارش نهایی خود را تحت عنوان «آینده مشترک ما»، در نیمه سال ۱۹۸۷ میلادی منتشر نمود و از آن پس واژه توسعه پایدار که بحث محوری این گزارش بود مقبولیت و رواج گسترده‌ای یافت و پس از انتشار این گزارش بود که مفهوم توسعه پایدار در بحث‌های مربوط به محیط زیست در مقابل توسعه، مورد توجه واقع گشت (پورقادر، ۱۳۸۹: ۱۸). امروزه دیگر صحبت از حفظ محیط زیست، منابع طبیعی، جنگل‌ها و مراتع و سایر منابع طبیعی موضوعات تخصصی رشته‌ای خاص به حساب نمی‌آید

بلکه موضوع ادامه بقای جامعه انسانی، عدالت اجتماعی و اقتصادی و توسعه پایدار است که بین تداوم بقای انسان بر روی کره زمین و محیط طبیعی ارتباط و همبستگی شدیدی برقرار است و شدت این همبستگی به حدی است که نقصان در هریک از عوامل طبیعی می‌تواند به منزله پایان حیات انسانی تلقی گردد (آدابی، ۱۳۹۳). بنابراین می‌توان گفت توسعه پایدار فرایندی است که لازمه بهبود و پیشرفت است و در واقع می‌توان آن را موتور محرکه پیشرفت متناسب اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی تمامی جوامع به ویژه کشورهای در حال توسعه دانست. توسعه پایدار توسعه‌ای است که نیازهای زمان خود را برآورده می‌نماید بدون آنکه به توانایی‌های نسل آینده خویش خدشه وارد نماید. خلاصه آنکه اجرای طرح جامع کاداستر، موجبات توسعه پایدار در سیستم مدیریت بر اراضی و املاک کشور را فراهم می‌نماید (مهرزاد، ۱۳۹۲: ۸۴).

بطور خلاصه و موردی می‌توان از مهمترین مزایا و کاربردهای ایجاد سیستم کاداستر موارد ذیل را نام برد:

- افزایش تضمین ملکی باتوجه به موقعیت خاص حقوقی املاک و کاهش خطرات در این زمینه؛
- ایجاد اعتبارات بلندمدت و ارزان و نیز افزایش تولیدات و درآمدها از زمین؛
- آسان‌تر، سریع‌تر و مطمئن‌تر شدن کار با زمین بطورعام که پیامد آن دسترسی بهتر بر زمین است؛
- بهبود روابط همسایگی و حقوقی ملکی و کاهش هزینه‌های دادگستری؛
- دریافت صحیح مالیات از مردم و هزینه شدن این درآمدها بطور منطقه‌ای؛
- استفاده از اطلاعات کاداستر و زمین جهت اصلاح اراضی و یکپارچه‌سازی آن و تعدیل تقسیمات زمین که مربوط به توسعه زمینی می‌باشد؛
- سیستم کاداستر، دولت را در مورد انتقالات ملکی و نیازهایی که این انتقالات دارند مانند طراحی، تقسیم اراضی، محدودیت در مالکیت اراضی یاری می‌دهد؛
- مشخص شدن کاربری اراضی در سطح ملی نظیر اراضی با کاربری مسکونی، تجاری و اداری و ...؛
- تشکیل سیستم ثبت زمین براساس قطعه زمین‌هایی که دارای نقشه کاداستر هستند؛
- توسعه کشاورزی و برنامه‌ریزی جهت برطرف نمودن نیازهای کشاورزی بر مبنای اطلاعات سیستم کاداستر؛
- ایجاد توسعه پایه و مبنایی برای تشخیص و قیمت‌گذاری صحیح زمین؛
- فواید اداری و جلوگیری از دوباره‌کاری‌ها توسط ادارات دیگر نظیر شهرداری‌ها از طریق فروش نقشه‌های کامل کاداستر؛

- توسعه و افزایش تولیدات نقشه (طباطبائی، ۱۳۹۰: ۹۴).

برخی دیگر در مورد مزایای کاداستر اینچنین گفته‌اند:

- ۱- مبنای بهتر اطلاعات برای برنامه‌ریزی‌ها و مدیریت است؛
- ۲- مشخصه‌های بهتر برای حقوق و امنیت بیشتر است؛

- ۳- امکانات بهتر برای توسعه اقتصادی و مالی را فراهم می‌آورد؛
- ۴- بکارگیری آسان‌تر سیاستگذاری‌ها و خط‌مشی‌ها را در بر دارد؛
- ۵- موجب هدایت و کنترل بهتر می‌شود؛
- ۶- کاداستر همچنین در فعالیتهای توسعه‌ای چه در سطح ملی و چه در سطح منطقه‌ای نقشی اساسی بازی می‌کند (همان، ۹۵).
- شایان ذکر است که احصا نمودن تمامی ویژگی‌ها و مزایای سیستم کاداستر در این پژوهش امری دشوار است و مباحث فوق فقط بخشی از مزایای این طرح را مورد اشاره قرار داده است.

۴- موانع اجرای طرح کاداستر در ایران

ذیلاً به برخی نارسایی‌ها و مشکلات و موانع بر سر اجرای این طرح مهم ملی اشاره می‌گردد:

۴-۱- خلأها و اشکالات قانونی

ماده ۱۵۶ قانون ثبت و اسناد، سازمان ثبت را مکلف به اجرای کاداستر در مناطق شهری و حومه کرده و بر این اساس، سازمان ثبت در خصوص سایر اراضی اعم از راه‌ها، جنگل‌ها، مراتع و سایر اراضی خارج از محدوده شهرها وظیفه و الزامی برعهده ندارد. نقطه آسیب این مقرر است که با وجود اهمیت فراوان اراضی دولتی و منابع طبیعی که در معرض پدیده زمین‌خواری هستند قانونگذار تکلیفی به تعیین حریم این اراضی و تهیه نقشه کاداستر برای آنها ننموده است. شایان ذکر است که قانون برنامه پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران الزاماتی برای اجرای طرح کاداستر به عهده سازمان ثبت اسناد و قوه قضائیه نهاده است لکن انجام همین تکلیف نیز بدون همکاری سایر دستگاه‌ها، اختصاص بودجه لازم و الزام برخی از ارگان‌های مسئول به تهیه نقشه‌ها و اطلاعات لازم و ارائه به سازمان ثبت اسناد و املاک ممکن و میسر نخواهد بود. بنابراین تدوین و تصویب مقررات جامع و فراگیر در این خصوص ضروری به نظر می‌رسد. لذا طرح جامع کاداستر به مجلس شورای اسلامی ارائه و اعلام وصول گردید و پس از انجام مطالعات کارشناسی و برگزاری جلسات با متخصصان مربوطه، اکنون در کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس شورای اسلامی تصویب گردیده و در نوبت صحن علنی می‌باشد. باتوجه به پیش‌بینی جزئیات موردنیاز و الزام‌های قانونی جهت رفع موانع این طرح، تسریع در بررسی این طرح و نگاه توأم با اولویت به این طرح کمک بزرگی جهت نیل به این اهداف خواهد بود (شهری، ۱۳۹۰: ۵۱).

۲-۴- مشکلات مدیریتی و اجرایی

برخی مشکلات و نارسایی‌های مدیریتی یا اجرایی در دستگاه‌ها مانع از اجرای تکالیف قانونی و ملی می‌باشد. یکی از مشکلات اساسی بر سر اجرای طرح کاداستر عدم تعامل کافی میان دستگاه‌های مسئول و کم‌توجهی به این طرح ملی بوده است که نهایتاً سبب گردیده از نیروهای با سابقه و متخصص که هزینه‌های سازمانی فراوانی جهت تربیت و کارآمدی آنها صورت گرفته است بهره‌گیری کامل صورت نپذیرد. مهندسان و متخصصانی که برای اجرای طرح کاداستر در کشور استخدام و بکار گرفته می‌شوند بایستی صرفاً در طرح کاداستر مشارکت کرده و بطور تخصصی بر آن متمرکز شوند و پس از تغییرات مدیریتی و تغییر رویکردها به سایر بخش‌های سازمان ثبت منتقل نشده و درگیر سایر امور اجرایی و ثبتی نشوند (بهرامی، ۱۳۹۳: ۱۲).

۳-۴- نارسایی‌های فنی

باتوجه به وضعیت قیمت زمین در شهرها و پدید آمدن تفاوت فاحش در قیمت زمین و املاک در صورت عدم تحدید دقیق حدود آنها، از نظر فنی ضروری است که کاداستر شهری در مقیاس ۱/۵۰۰ (یک پانصدم) تهیه شود. بدین ترتیب اختلاف در محاسبه حدود اراضی و املاک به حداقل ممکن خواهد رسید و از به وجود آمدن پرونده‌ها و طرح دعاوی حقوقی جلوگیری می‌شود. آنچه بیان شد درخصوص کاداستر شهری است اما درخصوص سایر مناطق به ویژه مناطقی که حساسیت کمتری دارند و احتمال بروز اختلاف و دست‌اندازی بدان‌ها بیشتر است کاداستر با مقیاس‌های بزرگ نیز به لحاظ فنی توجیه‌پذیر و قابل توصیه می‌باشد (همان). البته لازم به ذکر است که اجرای کاداستر با مقیاس دقیق ۱/۵۰۰ (یک پانصدم) به دلیل لزوم به کارگیری ابزارآلات دقیق و اعمال مسائل ظریف فنی هزینه بیشتری را موجب می‌شود و مستلزم اختصاص بودجه بیشتر می‌باشد اما فواید چنین هزینه کردی با ضبط حریم دقیق املاک شهری، از بین رفتن اختلافات حقوقی و متعاقب آن کاهش فشار از دوش دستگاه قضایی ظاهر گردیده و هزینه‌کرد در این خصوص کاملاً قابل توجیه می‌باشد. گرچه در برخی کشورها کاداسترهای شهری با مقیاس‌های ۱/۲۰۰۰ (یک دو هزارم) و بالاتر تهیه و اجرا می‌شود اما در این کشورها سال‌ها پیش از این طرح کاداستر در شهرها اجرا شده و با مشخص شدن حدود املاک و اراضی اختلافات حقوقی به حد صفر رسیده است لذا کاداسترهای جدید نوعاً با در نظر گرفتن اهداف دیگری نظیر آزمون میزان پراکندگی جمعیت در نقاط مختلف، مطالعه بر مهاجرت از روستاها به شهرها و بالعکس، آمایش سرزمین و مطالعات زمین‌شناختی و کشاورزی و ... تدارک دیده می‌شوند در حالیکه در کشور ما دعاوی و اختلافات متعدد حقوقی و مالکیتی هنوز پابرجا بوده و اهداف حقوقی اجرای طرح کاداستر بر سایر مقاصد غلبه دارند (همان، ۱۳).

۴-۴- مشکلات ساختاری

در قوانین موجود از قبیل قانون ثبت اسناد و املاک و قانون برنامه پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بعنوان سازمان مسئول اجرای طرح کاداستر کشور تعیین گردیده است. این سازمان باتوجه به مشغله‌های فراوانی که قانوناً برعهده دارد برای اجرای این طرح مهم ملی دچار مشکلات اجرایی و بودجه‌ای است. توضیح آنکه عمده نیرو و هزینه‌های سازمان ثبت اسناد و املاک کشور صرف انجام امور روزانه ثبتی، تعامل با دفاتر اسناد رسمی و سایر وظایف محوله می‌شود و اجرای چنین طرحی مستلزم جذب و آموزش نیروهای متخصص و بودجه مجزا و شرح وظایف تفکیک شده‌ای است (تفکریان، ۱۳۸۶: ۹۴). بنابراین مشکلات فعلی بودجه‌ای و کمبود پرسنل در سازمان ثبت اسناد برای انجام وظایف طرح ملی کاداستر را با مشکلات و تأخیر روبرو ساخته است. برای عدم اجرای ۴۰ ساله قانون کاداستر، دلایل متعددی وجود دارند که در چهار دسته کلی قابل تقسیم‌بندی می‌باشند و رفع این موانع مقدمه لازم برای اتمام اجرای این طرح مهم ملی است که در صورت اجرای صحیح و دقیق از بسیاری از اختلافات حقوقی، دست‌اندازی به اراضی ملی و تشکیل پرونده‌های قضایی متعدد پیشگیری می‌شود. آنچه مسلم است اینکه طرح کاداستر به موجب تکالیف قانون برنامه پنجم توسعه باید به مرحله اجرا درآید اما با ساختار و وضعیت فعلی اجرای صحیح کاداستر در حاله‌ای از ابهام و تردید بوده و باید باتوجه به جمیع ضوابط فنی بودجه‌ای مجزا تعیین و متخصصان آموزش دیده بدین منظور جذب شوند. مدیران دستگاه‌های مجری کاداستر نیز باید با درک اهمیت و جایگاه آن با تعامل با یکدیگر موانع را از پیش‌روی بردارند (قاسمی، ۱۳۹۴: ۳۴).

۵- نقش و وضعیت کاداستر در ایران

ماده ۱۵۶ قانون ثبت اسناد و املاک کشور (۱۳۵۱/۱۰/۱۸) سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را موظف به «تهیه نقشه املاک به صورت نقشه کاداستر» کرده است. این حقوقدان می‌گوید قوه قضائیه درخصوص اجرای این ماده و با تصویب آئین‌نامه حدود و وظایف و تشکیلات تهیه نقشه املاک به صورت کاداستر و مقررات اجرایی آن، موضوع تبصره ۳ ماده ۱۵۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۹ دی اقدام به مدیریت کاداستر و تاسیس اداره کل کاداستر کشور در سازمان ثبت اسناد و املاک کرده است.

باتوجه به اینکه از زمان‌های بسیار دور داشتن بنچاق و سند مالکیت امری مرسوم بین مردم بود اما همان زمان‌ها نیز افرادی وجود داشتند که با تغییر در محتویات بنچاق‌ها جرقه‌های اولیه جرم و سندسازی را روشن کردند. با متحول شدن قوانین کشورها و توسعه آن، جرائم به دسته‌های مختلف تقسیم بندی شده و جرائمی تحت عنوان جرم فروش مال غیر، جرم معامله معارض، ارائه اطلاعات خلاف واقع از ملک، فروش ملک به چند

نفر در آن واحد، تسهیل در جرائم املاک بعنوان معاونت در جرم و تصرف عدوانی، دریاخواری، زمین‌خواری، موقوفه‌خواری، کوه‌خواری و ... به دایره لغت دادگاه‌ها، محاکم و کتب درسی اضافه شد. جرائمی که بیان شدند همگی جرائم مربوط به ملک بودند که شاید تا یکصد سال گذشته جرائمی ناملموس و ناآشنا بودند (آدابی، پیشین: ۸۴). با افزایش یافتن این قبیل جرائم قوه قضائیه هم نسبت به برخورد با این جرائم راهکاری علمی و قانونی را پیش گرفت که با اجرای آن می‌توانست از وقوع چنین جرائمی جلوگیری کرده و سد راه سودجویان شود. این راهکار اجرای قانون جامع حدنگار (کاداستر) بود که وظیفه آن بر دوش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار گرفت (کاتوزیان، ۱۳۸۱: ۲۹).

دستگاه‌هایی که باید در اجرای این قانون همکاری کنند در قانون سازمان‌های کلیدی همکار در اجرای قانون جامع حدنگار مشخص شده‌اند. برخی از این سازمان‌ها عبارتند از:

- ۱) سازمان نقشه‌برداری کشور و سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح به موجب ماده ۱۰ و تبصره آن؛
 - ۲) وزارت جهاد کشاورزی و سازمان جنگل‌ها و مراتع و آبخیزداری و ادارات کل منابع طبیعی و آبخیزداری در سطح استان‌ها و نیز سازمان جهاد کشاورزی استان‌ها در تبصره ذیل ماده ۳ و نیز ماده ۹ قانون جامع حدنگار؛
 - ۳) شهرداری‌ها که در راستای اجرای طرح‌های عمرانی خود در سطح شهر مستمرا با اراضی و املاکی سروکار دارند؛
 - ۴) وزارت راه و شهرسازی و ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها جهت جانمایی در بانک کاداستر شرکت برق منطقه‌ای استان‌ها جهت جانمایی خطوط حریم برق فشار قوی؛
 - ۵) شرکت‌های آب منطقه‌ای استان‌ها جهت تعیین حریم و بستر کلیه رودخانه‌ها؛
 - ۶) ادارات کل اوقاف و امور خیریه استان‌ها با تعیین نقشه utm اراضی و املاک و رقبات و موقوفات بلامعارض؛
 - ۷) سازمان محیط زیست در خصوص اراضی حفاظت شده، تالاب‌ها (آدابی، پیشین: ۸۱).
- عدم تبیین جایگاه مناسب کاداستر در کشور از کاستی‌های مهم و اصلی در کاداستر موجود است. جایگاه فعلی کاداستر در حال حاضر در قوه قضائیه و زیرمجموعه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار دارد. اما بخش زیادی از اطلاعات موردنیاز برای تشکیل و راه‌اندازی و بروزرسانی کاداستر جامع (چندمنظوره) در دستگاه‌های زیرمجموعه قوه مجریه قرار دارد. باتوجه به اینکه بخش زیادی از اطلاعات مکانی و توصیفی موردنظر در قانون حدنگار در دستگاه‌های زیرمجموعه قوه مجریه قرار دارد، بهترین نهاد اجرایی برای قانون حدنگار قوه مجریه می‌باشد. بعنوان مثال داده‌های توصیفی و مکانی جنگل‌ها که در ماده سه قانون حدنگار، قانونگذار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را موظف به تهیه آن نموده است، در گذشته در برخی قوانین به آن اشاره شده است. در موادی از قانون ملی شدن جنگل‌های کشور مصوب بیست و هفتم دی ماه یک‌هزار و

سیصد و چهل و یک و نیز آئین‌نامه اجرایی ماده دو قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور مصوب شانزدهم اسفند یک‌هزار و سیصد و هفتاد و یک، تهیه و تدوین این اطلاعات برعهده وزارت جهاد سازندگی قرار گرفته است (تفکریان، پیشین: ۸۴).

۶- دستاوردهای حقوقی کاداستر در ایران

بی‌شک اجرای طرح کاداستر در جامعه دارای یک‌سری فواید عملی است که تاثیر آنها بر زندگی روزمره افراد به وضوح قابل لمس است و مردم جامعه می‌توانند آن را در امور روزمره خود ببینند و برهیچکس این امر پوشیده نخواهد بود که کاداستر سبب ارتقا سطح زیربنایی کشور خواهد شد که از این توسعه پایدار می‌توان در ابعاد گوناگون جامعه بطور مستقیم و غیرمستقیم بهره گرفت که نتیجه این بهره‌وری منجر به زندگی بهتر برای مردم و حتی دستگاه‌های دولتی خواهد بود. در این مبحث به بررسی برخی از ابعاد کاداستر که بیشترین تاثیر را در آنها نهاده پرداخته خواهد شد.

۶-۱- نقش کاداستر در توسعه پایدار کشور

کاداستر یکی از پایه‌های توسعه پایدار است. کاداستر و مدیریت زمین با رویکرد دولت الکترونیک، ضرورت ۱۰۱ ایجاد مرزبندی‌های جغرافیایی دقیق و علمی هر کشور بعنوان امری ملی و حائز اهمیت را می‌طلبد و این بدین مفهوم است که کاداستر را بعنوان یکی از پایه‌های توسعه پایدار قرار می‌دهد. تعیین مرزبندی‌های زمین‌های هر کشور یکی از ضروری‌ترین اموری است که امروزه در دنیای مدرن مطرح است امروزه بیش از زمانی لازم است به حدود مرزهای کشورمان اهمیت بدهیم همانگونه که شاهدیم دنیا به سرعت در حال تغییر است و تحولات اقتصادی جهانی در حال تغییر دادن تمام زیربناها و ساختارهای هر کشور است و جهانی‌سازی بعنوان اتفاقی به حقیقت پیوسته تنها به مدد فناوری‌های ارتباطی و اطلاعاتی تحقق می‌یابد. پس کاداستر پایه‌ای است که باید در کشور جا بیفتد و سازمان‌های مختلف و تمام دستگاه‌هایی که در برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری‌های شهر یا کشور دخیل هستند باید از یک بستر و پایگاه استفاده کنند پس در این قالب یک بخش جمع‌آوری داده‌ها حائز اهمیت می‌باشد که این بخش همان کاداستر است (نیفی، پیشین: ۲۷).

باید گفت بدون کاداستر بسیاری از سرمایه‌گذاری‌ها بدون نتیجه خواهد ماند زیرا زمانی که بحث امنیت و خدمات مختلف اجتماعی در یک کشور مطرح است کاداستر می‌تواند به یک جامعه خدمات ارزشمندی ارائه دهد پس تهیه کاداستر برای آن کشور ضرورت می‌یابد از اتلاف بسیاری از سرمایه‌ها جلوگیری کند (همان، ۲۹).

۲-۶- نقش کاداستر در توسعه اطلاعات مکانی و سیستم‌های اداره زمین

اطلاعات کاداستر از مهمترین اطلاعات مکانی است و بعنوان یکی از ابزارهای لازم برای رسیدن به اهداف توسعه پایدار در مرکزیت سیستم مدیریت زمین هر کشور قرار می‌گیرد. امروزه اطلاعات مکانی یکی از مهمترین ابزارهای تصمیم‌گیری در سطوح مختلف یک جامعه محسوب می‌شود اهمیت این اطلاعات و کارایی آنها در تسهیل روند تصمیم‌گیری به حدی بوده که در بسیاری از کشورها از اطلاعات مکانی بین سایر اطلاعات بعنوان اطلاعات ویژه یاد می‌شود و اهمیت کاداستر کارآمد زمانی آشکار می‌شود که سیستم‌های مدیریت زمین مبتنی بر آن بتوانند به آسانی حقوق، محدودیت‌ها، مشغولیت‌های وابسته به املاک و ارزیابی زمین و ملک و همچنین کاربری زمین را تحت کنترل درآورد (قاسمی، پیشین: ۵۶). سیستم‌های اداره زمین یکی از اجزای لاینفک سیستم توسعه پایدار است. از آنجا که زمین بعنوان یکی از مهمترین منابع لازم جهت دستیابی به توسعه پایدار است بنابراین سیستم‌های اداره زمین یکی از اجزای لاینفک توسعه جوامع محسوب می‌شود که این سیستم‌ها با محوریت کاداستر شکل می‌گیرد (همان، ۵۷).

۳-۶- نقش کاداستر در جلوگیری از تغییر کاربری اراضی و مهاجرت به شهرها

بطور کلی یکی از بازتاب‌های وسیع اجرای طرح کاداستر صدور اسناد مالکیت روستایی است که در اجرای ماده ۱۳۳ قانون چهارم توسعه کشور در حال اجرا است به موجب این قانون نسبت به تمامی اراضی و مسکن‌های روستایی باید اسناد مالکیت صادر و تسلیم گردد فلذا زمانیکه صدور این اسناد به صورت کاداستری باشد بطور موازی برنامه جامع کاداستر نیز جاری و محقق می‌گردد. صدور اسناد مالکیت کاداستری در روستاها به علت معافیت روستاها از پرداخت حق‌الثبت سند مالکیت سبب گردیده که روستائیان از این طرح استقبال خوبی نمایند که در نتیجه صدور این اسناد سبب تثبیت مالکیت و ایجاد بهداشت حقوقی در روستاها خواهد شد و به علت نقش بازدارنده‌ای که در مهاجرت روستائیان به شهرها دارد مستقیماً باعث گردیده تا حس مالکیت و ارزشمند بودن زمین در روستاها تقویت شده و موجب رونق در امور کشاورزی و آبادی روستاها گردد (آدابی، پیشین: ۶۷).

۴-۶- نقش کاداستر در تحقق عدالت اجتماعی

در اینکه عدالت در بستر فناوری و تبادل اطلاعات محقق می‌شود شکی نیست زیرا بشر با میل به منفی کاری در بستر اطلاعات قدیمی و سنتی راحت‌تر می‌تواند به این هدف منفی خود برسد و لیکن زمانیکه بسترهای اطلاعاتی به صورت دقیق و مدرن درآیند یا عبارتی دیگر مکانیزه شوند دیگر این سیستم اطلاعاتی است که کارها را پیش برده و بشر را کنترل می‌کند در نتیجه جلوی اعمال منفی‌گرایانه را خواهد گرفت.

باید بپذیریم که این فناوری و تبادل اطلاعات است که به ما کمک می‌کند تا شعارهای مانند عدالت اجتماعی را به بهترین شکل در جامعه محقق و فراهم سازیم پس مهمترین دغدغه‌ای که باعث شده در همه سیستم‌ها به نقطه مطلوب نرسیم همانا ضعف و چالش در عرصه فناوری و اطلاعات است که ضعف در این زمینه به طبع ضعف در عرصه مدیریتی را در خواهد داشت اطلاعات برای یک مدیر خوب اساس کار است و نداشتن اطلاعات مدیران را به خطا می‌برد البته ناگفته نماند که اساسا بعضی از مدیران اعتقادی به اطلاعات ندارند و گمان می‌کنند اگر روزی چند صد نفر در صف ملاقات آنها باشند بزرگ و دارای قدرت هستند در حالیکه با اتکا به تکنولوژی باید کاری کرد که سیستم‌ها بنحوی عمل کنند تا مردم اصلا مشکلی پیدا نکنند که بخواهند با یک مدیر ملاقات داشته باشند (همان، ۶۹). از اینرو معتقدیم که مدیریت صحیح به معنای انتقال وظایف و محول کردن آنها از جایی به جای دیگر نیست که این خود تکرار دوباره اشتباه است بلکه مفهوم آن تبادل اطلاعات و در دسترس قرار دادن آنهاست که در تحقق این امر و در این راستا کاداستر بعنوان یک سیستم جامع اطلاعاتی که در ارتباط مستقیم با زمین و مکان می‌باشد می‌تواند نقش عمده‌ای در توسعه زیربنایی کشور ایفا نماید زیرا بشر به علت ساکن بودن بر روی زمین و ارتباط مستقیم با آن، اکثر کارهای روزمره و دغدغه‌های اجتماعی به آن گره خورده است ولیکن زمانی که یک کاداستر پویا باشد می‌تواند بسیاری از این نیازها و دغدغه‌ها را حل نموده و گامی بزرگ در مسیر علم، تکنولوژی و توسعه کشور بردارد (همان، ۱۰۳-۷۴).

۵-۶- نقش کاداستر در کاهش نگرانی‌های اجتماعی

سیستم اطلاعاتی کاداستر به دلیل ارتباط مستقیم‌اش با زمین می‌تواند بعنوان یک شاخصه برتر و موثرتر از سایر سیستم‌های اطلاعاتی در راه رفع نگرانی‌ها و اختلالات اجتماعی به ایفای نقش پردازد. کاداستر با داشتن چنین جایگاهی می‌تواند مستقیما سبب صدور یا اصلاح اسناد مالکیت در زمان کوتاه‌تر، صدور اسناد کاداستری که در بردارنده حدود تثبیت شده ملک و مالکیت افراد شود و بطور غیرمستقیم سبب جلوگیری از صدور اسناد مالکیت معارض، تسریع و سهولت در معاملات املاک، ایجاد اطمینان در معاملات املاک، کاهش تعرضات ملکی، کاهش طرح دعوی مربوط به املاک در مراجع قضایی و اظهارنظرها و عقیده‌ها، افزایش کارایی و ارتقای کیفیت عملیات اجرایی طرح‌های عمرانی خواهد شد (تفکریان، پیشین: ۵۶).

نتیجه‌گیری

با بررسی کاداستر و دستاوردهای آن در نظام حقوقی ایران در این پژوهش باید گفت کاداستر بعنوان یک پدیده جدید و سازنده در یک کشور که می‌تواند تضمین‌کننده آینده روشن یک کشور در سطوح زیربنایی آن باشد در قرن ۲۱ میلادی مورد توجه اکثر ممالک دنیا خصوصاً ممالک توسعه یافته و حتی آنهایی که قصد توسعه یافتگی دارند واقع شده است حال اینکه یک کاداستر پویا دارای چه مزایایی برای جامعه است به شرح ذیل بیان می‌گردد:

- کاداستر برای جامعه امروزی جدای از اینکه یک تحول باشد یک ضرورت است زیرا جوامع امروز با این حجم وسیع تعاملات و روابط اجتماعی، ایجاد یک سیستم جامع و کارآمد به نام کاداستر را ضروری می‌نماید تا بواسطه آن بتوان تثبیت مالکیت افراد حقیقی و حقوقی را تضمین نمود.

- سیستم جامع کاداستر نه تنها سبب کاهش تخلفات ثبتی می‌گردد بلکه از بروز بسیاری از جرائم در جامعه از قبیل کلاهبرداری، تصرف عدوانی نیز جلوگیری می‌کند.

- سیستم کاداستر با جنبه‌های جلوگیری از تخلفات و جرم‌زدایی که دارد علاوه بر سالم‌سازی جامعه بطور غیرمستقیم سبب کاهش دعاوی و حجم ورودی پرونده‌ها به محاکم قضایی گردیده و در نتیجه سبب سلامت قضایی می‌گردد.

۱۰۴

- یک کاداستر پویا می‌تواند علاوه بر اینکه سلامت را در سیستم اداری تضمین می‌کند سبب حذف اطاله امور اداری و بسیاری از موازی کاری‌ها در ادارات و در نتیجه صرفه‌جویی در وقت، نیروی انسانی و هزینه‌های اداری گردد.

- یک سیستم کاداستر کارآمد علاوه بر شفاف‌سازی در معاملات سبب استقرار یک نظام مالیاتی دقیق و عادلانه شده تا علاوه بر طیب خاطر افراد در معاملات هرکس مالیات واقعی خود را بپردازد.

بی‌شک برای آنکه یک کاداستر بتواند به پویایی لازم جهت تاثیرگذاری بیشتر و عملی در جامعه دست یابد باید وارد مرحله حقوقی شود حال اینکه کاداستر در مرحله حقوقی دارای چه دستاوردهایی است و سبب ایجاد چه تحولاتی می‌گردد. بسته به وضعیت قانونی و نظام حقوقی جامعه در این زمینه دارد هرچقدر نظام حقوقی جامعه‌ای پویاتر باشد و سبب خلق قوانین راسخ و کامل‌تری در این زمینه شود بی‌شک زمینه را برای ایجاد آئین‌نامه‌ها، بخشنامه‌ها، دستورالعمل‌ها و در نتیجه روبه قضایی پربرتر مساعد می‌کند. زیرا قانون کاداستر زمانی می‌تواند در جامعه دستاوردهای تاثیرگذاری را به دنبال داشته باشد که از طریق آئین‌نامه‌ها، بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های خود را در جامعه مطرح و به اجرا درآورد و در این صورت است که شاهد دستاوردهای حقوقی و عملی کاداستر در جامعه خواهیم بود که عبارتند از توسعه پایدار کشور، توسعه اطلاعات

مکانی، تثبیت مالکیت، تحقق عدالت اجتماعی، کاهش تعارضات ملکی و دعاوی دادگستری مرتبط و وصول عادلانه مالیات.

فهرست منابع

- ۱- آدابی، حمیدرضا (۱۳۹۳)، حقوق ثبت تخصصی، چ ۶، تهران: انتشارات جنگل.
- ۲- بهرامی، داریوش (۱۳۹۳)، حقیقت ثبت املاک در ایران، چ ۲، تهران: انتشارات میزان.
- ۳- پورقادر، فرامرز (۱۳۸۹)، «آثار اجرایی شدن طرح کاداستر بر روابط حقوقی اشخاص»، مجله کانون سردفتران، ش ۱۰۷.
- ۴- پورکمال، محمد (۱۳۷۷)، مقدمه ای بر شناخت کاداستر و کاربردهای آن، چ ۱، تهران: انتشارات مرکز اطلاعات جغرافیایی شهر تهران.
- ۵- تفکریان، محمود (۱۳۸۶)، حقوق ثبت اسناد، تهران: انتشارات نگاه بینه.
- ۶- جهان، صمد (۱۳۹۲)، «لزوم اجرای طرح کاداستر و تاثیرات آن در توسعه بخش کشاورزی»، نشریه اطلاع‌رسانی غدک.
- ۷- چهرقانی، صابر (۱۳۹۶)، «تهیه نقشه کاداستر ۱۲۰ هزار هکتار اراضی»، خبرگزاری جمهوری اسلامی ایران. ۱۰۵
- ۸- شهری، غلامرضا (۱۳۹۰)، قانون ثبت اسناد و املاک، چ ۳، تهران: انتشارات قانون.
- ۹- صالحی، حمید (۱۳۹۵)، حقوق ثبت اسناد و املاک در ایران، چ ۱، تهران: انتشارات مشرق.
- ۱۰- طباطبائی، حساری (۱۳۹۰)، «آثار حقوقی نظام ثبت املاک»، مجله حقوق، ش ۲.
- ۱۱- عاصی، محمدرضا (۱۳۹۱)، نقشه برداری ثبتی، چ ۱، تهران: انتشارات سیمای دانش.
- ۱۲- قاسمی، مهرداد (۱۳۹۴)، «کاداستر، ضرورتی فوری»، نشر دبیرخانه رصد استراتژیک.
- ۱۳- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۱)، اموال و مالکیت، چ ۵، تهران: نشر میزان.
- ۱۴- مشهدی، علی (۱۳۹۴)، کاداستر عامل پیشگیری از زمین‌خواری، تهران: پژوهشکده حقوق شهر دانش.
- ۱۵- مهرزاد، مهران (۱۳۹۲)، کاداستر، چ ۱، تهران: انتشارات جنگل.
- ۱۶- نیفی، مهران (۱۳۹۳)، حقوق کاداستر، چ ۲، تهران: انتشارات گنج دانش.