

## مفهوم کاداستر کارکرد و آثار آن

بهنام حبیبی درگاه\*

### چکیده

کاداستر، در مقام مهندسی هدفمند اطلاعات با رویکرد ثبات و امنیت حقوقی بر مبنای واحد زمین استوار شده و کارکرد تکنولوژی آن از نوع اطلاعاتی و خدماتی است. کارآمدی و به‌روزرسانی این سیستم پویا می‌تواند آثار مستقیم و غیرمستقیمی در کارکرد دیگر سیستم‌ها ایجاد نماید. کاداستر، الگوی مدیریتی و ثبتی نوین محسوب می‌شود. امنیت و شفافیت معاملات زمین در پرتو همین چهارچوب فکری قابل توجیه است. تکنولوژی اطلاعاتی کاداستر، بر مبنای تولید و مصرف بهینه اطلاعات تأکید دارد. اجرای کامل کاداستر چندمنظوره (جامع) می‌تواند منافع دولت و مردم را به‌عنوان یک هدف ملی برآورده سازد. بهبود دسترسی به اطلاعات و کاربرد بهتر داده‌های مکانی و زمانی در سطحی وسیع‌تر سبب تغییر رویکردها و اصلاح کارکردها از طریق سیستم کاداستری است. بهره‌برداری پایدار از زمین نیز در گرو ایجاد زمینه کاداستر چند منظوره است ایجاد امکانات جدید برای برنامه‌ریزان با هدف کاهش اختلافات و استانداردسازی تصمیمات را دنبال می‌کند؛ بنابراین، بازدهی اطلاعات کاداستری در مدیریت منابع و کسب منافع حداکثری است. استانداردهای کیفیت، بهره‌برداری معقول، ایجاد امنیت حقوقی، افزایش ضریب اعتماد به سرمایه‌گذاری، حداکثر مطلوب بهره‌برداری، حداکثر برداشت اقتصادی، توازن زیست‌محیطی و تحقیقات عملیاتی در این سیستم، جایگاه مخصوصی دارند. این مقاله بر آن است تا ابتدا مفهوم کاداستر دولتی را تبیین و در ادامه به ماهیت، کارکرد و آثار همه‌جانبه آن بپردازد.

**کلیدواژه‌ها:** برنامه‌ریزی شهری، حقوق زمین، کاداستر، آثار کاداستر

## مقدمه

افزونی اطلاعات در هزاره سوم از ارکان ممتازی است که فراگیری آن از جنبه‌های امنیت، سرعت، تغییر، توسعه، شفافیت، پایایی، مدیریت و بازده اجتماعی قابلیت مطالعه دارد. ارزش اطلاعات در موضوع «زمین» با تأکید بر اطلاعات جغرافیایی و تأمین زیرساخت‌ها در اندیشه تصحیح نهاده‌ها و کارکردهای سنتی است. از همین رهگذر است که برنامه‌ریزان برای ارزیابی مناسب به اطلاعات روزآمد نیاز دارند. نظام کاداستر بر پایه اصول مهندسی، جغرافیایی و ترکیب آن با حقوق ثبت بنا نهاده شده است. هدف اصلی آن همانا تعیین حدود املاک و تشخیص مالکین و حقوق آنها می‌باشد، تا درصد اشتباه را به نحو چشم‌گیری کاهش دهد. با توجه به تحول در سامانه‌های ذخیره‌سازی و اطلاعاتی و انتقال اطلاعات باید پذیرفت که کاداستر، ثبتي نوین و کارآمد است.

کارکرد و مزایای کاداستر، زمینه‌ساز درک اهمیت ملی در ابعاد و لایه‌های گوناگون شده است. تبیین مبانی حقوقی و اقتصادی داده‌های زمینی با واکاوی در شناخت پیشینه و ضرورت تاریخی قابل رهگیری است. اجرای کاداستر، می‌تواند به صورت مستقیم و غیرمستقیم بر کاهش هزینه‌های دولت و کاهش دعاوی ثبتی و دادگستری بینجامد. تحلیل‌های اقتصادی و اجتماعی نشان می‌دهد که اجرای کاداستر، علاوه بر نقش پیش‌گیرانه بر مؤلفه‌های گوناگونی تأثیر می‌گذارد. با تعیین حدود و مالکیت، میزان امنیت معاملات و شفافیت ملک نیز فزونی می‌گیرد و انگیزه افراد برای طرح دعاوی موهوم کاهش می‌یابد.

کاداستر به‌عنوان یک نیاز حقوقی و فراحقوقی در خدمت توسعه پایدار قرار می‌گیرد و اطلاعات روزآمد را در جهت تأمین منافع و کارکردها با توجیهات اقتصادی و غیراقتصادی راه‌یابی می‌کند. اجرای سیستم کاداستر به صورت جامع، باعث کارآمدی سیستم ثبتی می‌شود و به‌عنوان ادله‌ای قابل‌اتکاء، بستری برای کارآمدی نظام تقنینی و قضایی نیز قلمداد می‌شود. کاداستر به نظام مربوط به ثبت ارزش، موقعیت و مالکیت اراضی در یک قلمرو سرزمینی در جهت اهداف مختلف مالیاتی، حقوقی، زیست‌محیطی و نظایر آن اطلاق می‌شود. پیشینه پژوهش با رویکرد حقوقی دارای ادبیات فقیر و پایش‌نشده است. در این مقاله کوشش خواهد شد تا مفهوم کاداستر و نقش آن در توسعه پایدار واکاوی شده و کاداستر از منظر ماهیت، کارکرد و آثار مورد پایش و بررسی قرار خواهد گرفت.

## گفتار نخست. مفهوم کاداستر

کاداستر<sup>۱</sup>، واژه‌ای یونانی و به معنای «دفتر یادداشت»، «سرايه»، «خط به خط» و «زیر خط»<sup>۲</sup> مشتق از (Capita) و مخفف (Capitum Registrum) است.<sup>۳</sup> بر اساس نظر برخی زبان‌شناسان فرانسه، «کاپیتاستروم» و «کاتاتیخون»، صورت‌های آوایی و ریشه‌های کاداستر در زبان یونانی است که در گذر زمان، تحول لفظی (Captastrum) و معنایی یافته است. بدین ترتیب که به معنای ثبت مناطق مختلف کشور یونان و به منظور اخذ مالیات‌های معین به کار می‌رفته است.<sup>۴</sup>

واژه کاداستر در فرهنگ آکسفورد به معنای ثبت قطعات زمین و دارایی‌های غیرمنقول کشور با ابتدای بر نقشه معرفی شده است. واژه «حدنگار» به عنوان معادل فارسی کاداستر به کار می‌رود. «حد» در تداول زبانی، دلالت به تعیین و تنظیم دارد. حائل میان دو چیز، کناره چیزی، اندازه و مرز را از معانی لغوی حد دانسته‌اند.<sup>۵</sup> جزء ترکیبی «نگار» نیز بن مضارع از مصدر فارسی نگاشتن و نگاریدن می‌باشد. نقش و تحریر از جمله معانی واژه نگار است. طبیعی است که واژه کاداستر به سبب غیرفارسی بودن، در فرهنگ لغات فارسی معنایی خاص ندارد. این در حالی است که بین حقوقدان‌ها و مدیران فنی به «کاداستر» معروف شده است؛ حتی قانونگذار نیز در م. ۱۵۶ قانون ثبت و آیین‌نامه ۱۳۷۹ تبصره ۳ م. مذکور، از لغت کاداستر بهره برده است. قانون برنامه پنجم توسعه ۱۳۸۹ در قالب تبصره بند ۲ قسمت «ح» م. ۲۱۱، بعد از به کار بردن عبارت «حدنگاری» در داخل پرانتز از واژه «کاداستر» سود جست و در قانون اخیرالتصویب نیز در معنی حدنگاری آمده است. فرهنگستان زبان فارسی، معادل مناسب فارسی کاداستر را «ملک‌آما» می‌داند؛ بنابراین، کاداستر بر مبنای دانش لغت‌شناسی ریشه‌ای یونانی، قائم به ملک، دارای کارکرد مالی و پیشینه‌ای طولانی است که از خاستگاه ابرزاری خویش فاصله گرفته است. با این وصف، مشترک معنایی رایج و تاریخی را باید در رکن «ثبت»، «اطلاعات» و «قطعه زمین» به شمار آورد.

### 1. Cadastre

۲. حبیبی در گاه، بهنام و حنیفی، مهران، حقوق کاداستر - ثبت نوین، چاپ چهارم، انتشارات گنج دانش، ۱۳۹۸، ۲.
۳. لارسن، گرهارد سیستم‌های کاداستر و ثبت زمین، ترجمه پورکمال، میترا، چاپ اول، انتشارات مرکز اطلاعات جغرافیایی، ۱۳۸۶، ۵.
۴. پورروستایی اردکانی، زهره، بررسی تطبیقی مفهوم، ماهیت و آثار سیستم کاداستر در نظام نوین ثبت، پایان‌نامه ارشد، دانشگاه خوارزمی (۱۳۹۳)، ۱۳.
۵. معین محمد، فرهنگ معین، ۱۳۷۱، ۱۳۴۳.

مفهوم اصطلاحی کاداستر، اشاره به نقشه کاداستر دارد. کاداستر، فهرست مرتب‌شده اطلاعات مربوط به قطعات و مشخصات زمین است. از همین رهگذر، سه مبنای مورد اختیار در مفهوم‌شناسی کاداستر را می‌توان بازشناسی نمود. به‌گونه‌ای که اندازه و کاربری زمین معین با ابتنای بر اطلاعات منظمی تدوین شده و با قالب مشخصی در جهت پردازش آتی و با تکیه بر مبنای کارکردی زمین مورد نظر باشد. بر این مبنای، تعیین مؤلفه کارآ برای معرفی قطعه زمین از مسیر ثبت کارآمد، نخستین وجه مورد توجه است که در قالب عباراتی نظیر اطلاعات مکانی و مشخصات رقومی برای بهره‌برداری بهینه آتی مورد تبیین قرار می‌گیرد. اطلاعات علمی زمین می‌تواند از مسیر تهیه نقشه با استفاده از عکس‌ها، تصاویر زمینی، دریایی، هوایی، ماهواره‌ای و... حاصل شود. تبدیل رقومی عکس‌ها، تصاویر، ویرایش و تکمیل نقشه‌های زمینی، تطبیق نقشه با وضعیت موجود یا واقعی زمین و اضافه کردن اطلاعات فنی، حقوقی و توصیفی با کنترل نهایی و به‌روزرسانی شده موردنظر می‌باشد. اطلاعات توصیفی می‌بایست در پایگاه داده قوی سامان‌دهی شود و اطلاعات مکانی در یک محیط نرم‌افزاری ویژه‌ای ذخیره گردد و ارتباط بین این دو برای انجام آنالیزهای موردنیاز لزوماً باید برقرار شود.<sup>۱</sup>

کاداستر، سیستمی است که در آن اطلاعات فنی و اطلاعات حقوقی ضمن تلفیق با یکدیگر نگهداری و مدیریت می‌شود 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 نظرگاه فدراسیون بین‌المللی نقشه برداری (FIG)، عبارت از فهرست مرتب‌شده‌ای از اطلاعات مربوط به قطعات زمین در داخل مرز جغرافیایی یک کشور که شامل نقشه‌برداری و افزودن سایر مشخصه‌های زمین؛ نظیر حقوق مالکیت، کاربری، اندازه و ارزش در قالب نقشه با مقیاس بزرگ بوده که به طور رسمی به ثبت می‌رسد<sup>۲</sup> سازمان ملل متحد نیز آن را حاوی اطلاعات نظام‌مند از املاک (UTM) و دارایی‌های غیرمنقول می‌داند که در برگیرنده اطلاعاتی از نوع هندسی و توصیفی است.<sup>۳</sup> کاداستر را به طور اختصار، علائم و نشانه‌های مربوط به تحدید حدود املاک و حریم

۱. ملکی، محمد، نقش کاداستر شهری به عنوان یکی از مجموعه های در مدیریت املاک شهرها GIS

سومین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری مشهد، (۱۳۹۰، ۸)

۲. دفتر کاداستر استان سمنان، جزوه آموزشی آشنایی با کاداستر - اهداف و عملکردها، ۱۳۹۲، ۲۰

۳. پورروستایی اردکانی، زهره، بررسی تطبیقی مفهوم، ماهیت و آثار سیستم کاداستر در نظام نوین ثبت، پایان‌نامه ارشد،

دانشگاه خوارزمی، ۱۳۹۳، ۶

می‌دانند. فهرست منظمی از داده‌های املاک (قطعات زمین) در داخل کشور نیز دانسته شده است<sup>۱</sup> بدین ترتیب، اطلاعات حاصل از حدنگاری در جهت رفع اختلافات ملکی در دعوی حقوقی و ثبتی مورد استفاده قرار می‌گیرد. این کارکرد مزیت‌گرا بدون شک می‌تواند آورده‌ای کارآ، سازگار و مرتبط با مدیریت باشد؛ بنابراین، دارای آثار مثبت و نظام‌مندی است که با حقوق مالکیت افراد، ارتباط می‌یابد. تلفیق دو نوع اطلاعات مکانی و توصیفی در کاداستر، مورد توجه است. اطلاعات مزبور، در قالب نوشته‌های دقیق و بانک‌های اطلاعاتی در یک سیستم یکپارچه، جمع‌آوری و به‌روزرسانی می‌شود. اطلاعاتی از قبیل مالکیت، قیمت، کاربری و دیگر مشخصات فیزیکی را می‌توان در شمول تعریفی کاداستر ردگیری نمود.

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 نقشه‌های بزرگ می‌باشد. به نظر «هنسن»، یک قطعه زمین کاداستری، قطعه‌ای پیوسته از زمین می‌باشد که در آن حقوق و بهره‌گیری ملکی منحصربه‌فرد آن به صورت واحد و یکپارچه شناخته شده باشد. یک قطعه زمین کاداستر باید یک ناحیه به هم پیوسته از زمین باشد که یک نوع بهره‌گیری از زمین را دربرگیرد. بر روی نقشه یک قطعه کاداستری، خطی شکل می‌گیرد که نقشه را احاطه کرده و دارای هویت کاملاً منحصربه‌فرد می‌باشد. کاداستر به معنای یک ارزیابی و طبقه‌بندی سیستماتیک از زمین، تحت کنترل یک دولت مرکزی به وسیله نقشه‌هایی از قطعات زمین‌هاست که بر مبنای نقشه‌های توپوگرافی طراحی شده و بر طبق قطعات زمین در دفاتر ثبت، رکورد شده‌اند<sup>۲</sup> با ترکیب و پردازش به هنگام اطلاعات فنی برآمده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (مکانی)، توان افزایش داده‌ها از مرحله ابزاری به یک سیستم کارآ بدل خواهد شد. ارزش کاداستر حقوقی، نظم‌آوری توأمان ثبتی از مسیر فناوری اطلاعات در کنار مهندسی هدفمند زمین با تکیه بر افق توسعه پایدار، جلوه‌های امنیت حقوقی را با دلایل قابل توجیه اقتصادی - اجتماعی تبیین می‌دارد. کاداستر به نظام‌مندی حقوقی زمین به‌عنوان مال غیرمنقول و مالک به‌عنوان شخص ذی‌نفع می‌پردازد. تنظیم محدوده ملک، هر قدر دقیق‌تر و توصیفی‌تر باشد، رویکرد شناسایی و اثباتی بهتری در محکمه می‌یابد؛ بنابراین، اطلاعات حاصل از کاداستر به‌عنوان داده‌ای فنی - علمی در جهت انضباط‌گرایی و مبناشناسی به یاری حقوق‌دان می‌آید. اطلاعات توصیفی، هندسی و حقوقی دارای‌های غیرمنقول در کاداستر حقوقی نگهداری و مدیریت می‌شود. این سخن بدان معناست که شناسایی قانونی و مفهوم

۱. آدابی، حمیدرضا، حقوق ثبت تخصصی، چاپ پنجم، جنگل جاودانه، ۱۳۹۱، ۱۴۷.

۲. لارسن، گرهارد، سیستم‌های کاداستر و ثبت زمین، ترجمه پورکمال، میترا، چاپ اول، انتشارات مرکز اطلاعات جغرافیایی، ۱۳۸۶، ۳۷.

حقوقی کاداستر با توجه به رویکرد فنی آن باید تبیین و ارزیابی شود. بر این اساس، باید کاداستر را با عناوین ابزاری و یا سیستمی مورد شناسایی ماهیتی قرار داد تا از این منظر، قابلیت قانونی و ارزیابی قضایی کاداستر مورد قبول منطق حقوقی نیز قرار گیرد.

در نظام ثبت شخصی (Deeds System) یا ثبت اسناد و قولنامه‌ها تمرکز روی ثبت مالک و دارنده حق است و بیانگر این نکته است که «چه کسی مالک چه چیزی می باشد». در حالی که در نظام ثبت عینی (Titel System) یا ثبت حق مالکیت زمین، تمرکز بر ثبت حق مالکیت است و اینکه «چه چیزی به وسیله چه کسی مورد تملک قرار گرفته» را ارائه می کند. در واقع، تفاوت این دو نظام در تفاوت کیفیت اطلاعات نهفته در آنهاست. بدین معنا که در نظام ثبت شخصی اطلاعاتی که مبنای ثبت قرار می گیرد، اطلاعات مربوط به مالک و دارنده حق است. در حالی که در نظام ثبت عینی اطلاعات مبنای ثبت، اطلاعات مربوط به حق مالکیت موضوع ثبت است نه دارنده آن<sup>۱</sup> کاداستر حقوقی پاسخگویی به پرسش‌هایی نظیر چه کسی؟ چه مقدار؟ چگونه؟ و کجا؟ را تبیین می کند.

## گفتار دوم. ماهیت سیستم کاداستر

کاداستر پدیده‌ای فرارشته‌ای با برخورداری از وجوه حقوقی و فنی است که به ترتیب مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

### بند نخست. ماهیت حقوقی سیستم کاداستر

اصولاً اطلاعات را اولین عنصر برنامه‌ریزی دانسته‌اند که با افزایش سرسام‌آور حجم اطلاعات در جوامع امروزی مورد توجه قرار می گیرد<sup>۲</sup> یکی از ریزمؤلفه‌ها و عناوین تحت مطالبه حقوق بشر «حق دسترسی به زمین» است. در حقوق شهروندی نیز که در واقع حقوق بشر داخلی محسوب می شود، امنیت حقوقی شهروندان در مقابل تعرض دولت‌ها از دیگر دست‌آوردهای مکاتب فراملی تلقی می شود. با این دیدگاه ماهیت حقوقی کاداستر به عنوان يك امر اعتباری، از يك سو جزء «حق شهروندان» و از سوی دیگر، جزء «تکالیف» و تعهدات دولت در مسیر مردم‌سالاری به حساب می آید. اینکه حقوق عینی شهروندان و دارایی‌های غیرمنقول

۱. طباطبائی حساری، نسرین، نسرین، بررسی تطبیقی نظام ثبت املاک با تأکید بر نظام ثبت املاک در ایران، فصلنامه

حقوق دانشگاه تهران، دوره ۴، صص ۲۳۷ - ۲۱۹، ۱۳۸۹، ۲۲۶

۲. فرج‌زاده، منوچهر و سرور، هوشنگ، مدیریت و مکان‌یابی مراکز آموزشی با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی،

فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، ش ۶۷، ۱۳۸۱، ۱۵۲

آنها مورد شناسایی دولت و مورد ضمانت قرار بگیرد، از فرامین مکتب حقوق شهروندی است و باعث اعتماد سیاسی در ساختار نظام سیاسی می‌شود که از وظائف حاکمیت است. با استفاده از ابزارهای مختلف حقوقی از جمله کاداستر، دولت‌ها می‌توانند شفافیت اطلاعات را در پرتو اصل امنیت تابعان حقوقی فراهم سازند.

کارکرد سلبی کاداستر رقومی، جلوگیری و پیشگیری از تعرض به زمین و مالکیت خصوصی است. به طوری که کاداستر رقومی، املاک مردم را شناسایی نموده و برای شهروندان کارکردهای سلبی و ایجابی به وجود می‌آورد. هم‌چنانکه اصل ۴۳ ق.ا. نیز اموال و مالکیت خصوصی را محترم دانسته و از آن حمایت می‌کند. طبیعی است که از جلوه‌های حمایت قانونگذار در امان نگاه‌داشتن دارایی‌های غیرمنقول شهروندان می‌باشد. کارکرد ایجابی شناسنامه‌دار نمودن اراضی و املاک را می‌توان در مؤلفه‌های هویت‌بخشی آنها، افزایش ضریب امنیت املاک و اراضی و نیز حق دسترسی به اطلاعات زمین توسط شهروندان رهگیری مود؛ بنابراین، ماهیت حقوقی طرح جامع کاداستر رقومی، از جهاتی به حق شهروندی عطف می‌شود؛ بدین ترتیب که ناظر به تکلیف دولت می‌باشد. ماهیت حقوقی طرح جامع کاداستر از جانب دولت نیز به یک تکلیف و نه اختیار استدلال می‌شود؛ بنابراین، اولاً دولت موظف به ثبت و تثبیت اطلاعات کاداستری است. ثانیاً به منظور حفظ محیط زیست، مدیریت زمین و منابع کافی، آینده‌پژوهی و تصمیم‌گیری باید چاره‌گری کند، با این تفسیر، چاره‌ای جز بهره‌گیری از شیوه ثبت نوین وجود ندارد. اعتقاد بر سیستم کاداستر، سرآغاز تحول‌گرایی نهاده‌های غیرکارآمدی است که می‌تواند علاوه بر سرعت در رسیدگی در مقام دست‌یابی سریع به عدالت، زمینه اصلاحی سیستم‌های دیگر باشد. ارزش حقوقی اطلاعات برآمده از کاداستر می‌تواند در مقام دعوا و دفاع از دعوا به‌عنوان دلیل (م. ۱۹۴ ق.ا.د.م.) و یا در مقام سند (م. ۱۲۸۴ ق.م.) قابل استناد و اعتبار، مورد ارزیابی دادرس نیز قرار گیرد. تنظیم و پردازش اطلاعات ثبت نوین با تکیه بر ماهیت دولتی آن از جایگاه اعتباری خاصی برخوردار است؛ بدین تفسیر که کفایت قانونی و ارزش حقوقی اسناد را داراست. از جنبه آثار اثباتی نیز با توجه به نوع ثبت به کار رفته در آن، که قائم به مقام دولتی است، کارکرد اجرایی بهینه‌ای را فراهم می‌سازد.

## بند دوم. ماهیت فنی سیستم کاداستر

### الف. سیستم اطلاعات مکانی

سیستم اطلاعات مکانی معمولاً از نوع رایانه‌ای است. به تولید، پردازش و تحلیل مدیریت اطلاعات جغرافیایی و اطلاعات مکانی می‌پردازد. به عبارت دیگر، این سیستم رایانه‌ای برای مدیریت و تجزیه و تحلیل اطلاعات مکانی بوده که قابلیت جمع‌آوری، ذخیره، تجزیه، تحلیل و نمایش اطلاعات جغرافیایی (مکانی) را دارد. هدف نهایی یک سیستم اطلاعات جغرافیایی، پشتیبانی جهت تصمیم‌گیری‌های پایه‌گذاری شده بر اساس داده‌های مکانی می‌باشد و عملکرد اساسی آن به‌دست‌آوردن اطلاعاتی است که از ترکیب لایه‌های متفاوت داده‌ها با روش‌های مختلف و با دیدگاه‌های گوناگون به دست می‌آیند<sup>۱</sup> این سیستم، عمومی‌ترین و معروف‌ترین سیستم اطلاعاتی است که در اختیار جامعه نقشه‌برداری قرار دارد. سیستم اطلاعات جغرافیایی با بهره‌گیری از امکانات علمی - فنی پیشرفته نقشه‌برداری و نیز اطلاعات جغرافیایی، امکان تعیین موقعیت و شناسایی عوارض پدیده‌های مکانی و همچنین برقراری ارتباط بین آنها را میسر می‌سازد.

افزایش روزافزون جمعیت و لزوم مدیریت منابع طبیعی تجدیدشونده، از ضرورت‌های پیگیری و ذخیره اطلاعات مکانی می‌باشد. این سیستم در نهادها و سازمان‌هایی از قبیل شهرداری‌ها و تأسیسات صنایع، صورتی کاربردی یافته است. مزیت‌های این سیستم را در روزآمدسازی اطلاعات، دستیابی به اطلاعات آماری به هر شکل دلخواه، انتقال آسان و سریع اطلاعات، تکثیر و تلفیق آنها می‌توان شمارش نمود. ارکان سیستم اطلاعات مکانی را نیز می‌توان در سه عنوان، بازشناسی نمود: منبع ذخیره اطلاعات، گردآوری اطلاعات و بهره‌گیری از آنها در امر پژوهش، آموزش، برنامه‌ریزی و اجرا در این حیطه جای می‌گیرند. سیستم اطلاعات مکانی، ماهیت فنی دارد و با ابتدا بر کارایی در شیوه و هدف، بر پردازش اطلاعات فنی راه‌گشایی می‌کند. بر این مبنا، می‌توان طرح کاداستر را در معنای محدود عملیات «نقشه‌برداری فنی» محسوب نمود.

## ب. سیستم اطلاعات زمینی

سیستم اطلاعات زمینی وسیله‌ای برای برنامه‌ریزی، توسعه و کنترل منابع زمینی جهت استفاده بهینه از زمین بوده و به نوعی غایت بهینه‌گرایی منابع طبیعی را دنبال می‌کند. فدراسیون جهانی نقشه‌برداری در تعریف سیستم اطلاعات زمینی مقرر می‌دارد: «سیستم

۱. دفتر مطالعات زبربنایی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، بررسی فنی کاداستر، ش مسلسل ۱۲۳۳۷، ۱۳۹۰، ۳۳.



اطلاعات زمین ابزاری برای تصمیم‌گیری قانونی، مدیریتی و اقتصادی بوده و کمکی برای برنامه‌ریزی و توسعه از طرفی شامل پایگاهی از داده‌های زمینی و از سوی دیگر تکنیک‌ها و فنون جمع‌آوری، پردازش، روزآمدسازی و توزیع قانونمند داده‌های اخیر را در بر می‌گیرد»<sup>۱</sup>

مبنای سیستم اطلاعات زمین، وجود سیستمی همگن جهت ارتباط داده‌های زمین با داده‌های درون سیستم است. با افزایش تولیدات صنعتی در کشورهای پیشرفته و نیز افزایش بی‌رویه جمعیت در کشورهای جهان سوم و در حال توسعه، وجود یک سیستم مدیریتی زمینی قوی لازم و ضروری به نظر می‌رسد. از طرفی استفاده بی‌رویه از منابع زیرزمینی نظیر معادن، جنگل‌ها و... در نتیجه فرسایش خاک، وجود یک سیستم اطلاعات زمینی را گریزناپذیر نموده است. به‌طور کلی، هدف نهایی در کاداستر را باید هم‌سو با سیستم اطلاعات زمینی دانست تا با وضع مقررات اصولی بتوان با تکیه بر کاداستر، نسبت به مدیریت زمین نیز برنامه‌ریزی نمود.

### بند سوم. ماهیت دولتی و فراگیری سیستم کاداستر

بررسی و مطالعه تجربیات کشورها مثل فرانسه و انگلستان و همچنین دقت در فعالیت‌های فدارسیون جهانی نقشه‌برداری بیانگر این تذکار است که متولی اجرائی نمودن طرح کاداستر رقومی، یکی از ارگان‌ها و سازمان‌های زیرمجموعه دولت بوده است؛ بنابراین، ماهیت نقشه‌های کاداستر را باید از لحاظ تولیت، «دولتی» قلمداد نمود. به همین دلیل، امروزه بحث از «خصوصی‌سازی» و «تمرکززدایی» در خدمات دولتی به میان آمده است. طبیعتاً چنان‌چه آغاز و انجام طرح کاداستر را گروه مطالعاتی و نقشه‌برداری خصوصی بر عهده گیرد، در آن صورت باید کاداستر را از جهت مرجع فراهم‌سازی و ناظر آن «خصوصی» دانست.<sup>۲</sup>

فراگیربودن کاداستر نیز که هدف کاداستر جامع رقومی می‌باشد، به‌منزله اصالت تهیه کاداستر ملی و فراملی (جهانی) است. چه اینکه تمامی نقاط و تکه‌های زمین به‌سان تکه‌های جدول می‌باشند که برنامه‌ریزی در هر بخش نیازمند لحاظ سایر پتانسیل‌های موجود در بخش‌های دیگر زمین نیز تلقی می‌شود. با این وصف، ممکن است، این ماهیت از نقطه‌نظر اطلاعاتی و نه سرزمینی باشد که در این صورت این فراگیری چه در کاداستر

۱. حبیبی درگاه، ۱۳۹۳: ۲۵، حبیبی درگاه، بهنام و حنیفی، مهران، **حقوق کاداستر - ثبت نوین**، چاپ چهارم، انتشارات گنج دانش،

۲۵، (۱۳۹۸)

۱۰۱، همان، ۲

محلی و چه در کاداستر ملی باید جزء ماهیت ذاتی کاداستر رقومی تفسیر گردد. در تهیه کاداستر تلاش مبنایی بر رویکردهایی استوار می‌شود که همه اطلاعات تصورشدنی فعلی و حتی بعدی در نقشه‌های کاداستری مضبوط باشد تا اینکه در آینده به راحتی و با کمترین تلاش به منظور بهره‌برداری از اطلاعات، تمرکز یابد. تمرکز بر داده‌ها با تأکید بر امکان دسترسی مناسب برای پردازش‌های بعدی ناظر به نقش کارکردی اطلاعات مبنایی است. بر این اساس، گردآوری داده‌ها و اطلاعات، بر مبنای اصولی و فنی معمولاً در مقام شناسایی جلوه‌های فعلی است اما کسب اطلاعات پیشین را نباید در قالب ماهیت و کارکرد «این زمانی» جست‌وجو نمود؛ توان‌افزایی هر نوع داده می‌تواند در ارزیابی با داده‌های آتی مورد سنجش تطبیقی قرار گیرد؛ بنابراین، ماهیت کاداستر بر مبنای داده‌های تدوین شده از نظر تاریخی نیز قابل ارزیابی و مبنایی برای مقایسه‌های بعدی است و اصولاً به معنای کاهش ارزش بازدهی اطلاعات نخواهد بود.

## گفتار سوم. کارکردها و آثار سیستم کاداستر

بی‌تردید دستیابی به توسعه پایدار در حوزه حقوق زمین از کاربست کاداستر می‌گذرد. در این صورت می‌توان شاهد کارکردهای گونه‌گون کاداستر و مجموعه‌ای از آثار آن شد.

### بند نخست. کارکردهای سیستم کاداستر الف. کارکرد کلان کاداستر

کارکرد کلان کاداستر، حول محور مدیریت زمین (زمین‌داری) و مدیریت مکانی تمرکز می‌یابد. محتوای کاداستر، مجموعه اطلاعات هندسی و توصیفی از زمین اعم از زمین، عرصه، اعیان، ساختمان‌ها، ویلاها، باغ‌ها، جنگل‌ها، مسکن شهری، روستایی و... می‌باشد. سیستم اطلاعات زمین نیز حامل داده‌های جغرافیای طبیعی و حقوقی قبلی و لاحق است. در این توصیف، سیستم با ارائه اطلاعات زمین، بستر توانمندسازی سرزمین را از رهگذر دسترسی‌پذیری و تبادل اطلاعات علمی فراهم می‌سازد. اطلاعات مکانی، یکی از مهمترین و حساس‌ترین عوامل تصمیم‌گیری در زندگی روزمره است. به همین دلیل نیز سنجش بسیاری از نیازها، اهداف و فعالیت سازمان‌های مختلف را زمانی می‌توان قابل اتکاء دانست که امکان دسترسی به داده‌های مکانی مناسب و یک‌پارچه در آن میسر باشد. با این تفسیر، داده‌های مکانی با وصف روزآمدی در خدمت برنامه‌ریزی آتی قرار می‌گیرد.

مدیریت زمین، نیازمند وجود اطلاعات و داده‌ها از زمین می‌باشد. این اطلاعات و داده‌ها از طریق طرح کاداستر، اجرایی می‌شود و از همین رهگذر برای مدیریت زمین نیز فضای مناسبی ایجاد خواهد شد. برنامه‌ریزی و تعیین خط‌مشی‌های عمرانی، سیاسی، حقوقی و... از مسیر آورده‌های اطلاعاتی و کارآمد کاداستر حاصل خواهد شد؛ مثلاً، با وجود اطلاعات هندسی اراضی در مناطق مختلف می‌توان به شکل اراضی و نوع کاربری واقف شد. از بانک اطلاعات زمین می‌توان در جهت توسعه عمرانی منطقه، سود جست یا از طرح کاداستر سیاسی می‌توان به وسعت شهرستان، استان و شهر پی برد و در تقسیم‌بندی استفاده کرد. این تحلیل بر مبنای فنی، اطلاعاتی و مدیریتی گرایش دارد، اقتضاء محیطی و انطباق نیازهای آتی را برای تحول‌گرایی کلان ردیابی می‌کند؛ بنابراین، از حیث قلمرو می‌تواند سیستم‌های دیگری غیر از ثبت نوین را راه‌گشایی نماید. واقعیت آن است که درک کارکرد و آثار قابل‌شمار کاداستر، الزاماً فرآیندی از بالا به پایین را می‌پیماید؛ بدین‌معناکه اگر دست‌اندرکاران اجرایی و قانونی در گستره کلان بر آن اعتقاد راسخ نداشته باشند، برآیند کیفی و حداکثری را به همراه نخواهد شد.

ثمره مدیریت هدفمند زمین با مهندسی اطلاعات روزآمد در مقام انطباق با نیازها و فرصت‌هایی است که می‌تواند چالش‌های فعلی را به مزایایی درخور شمارش بدل سازد. تفکر الکترونیکی شدن امور ثبتی و ایجاد «بانک اطلاعات سرزمین» (م. ۲۰ آیین‌نامه ۱۳۷۹)، اگرچه در مقام ابزاری قابل‌رهگیری است، اما محدوده‌گیر و تصحیح را با سرعت به شاخص‌هایی فراگیر تبدیل نموده است. بر این اساس باید پذیرفت که ارائه دعای واهی نسبت به زمین و امکان معاملات غیرعادلانه از مسیر ناکارآمدی سیستم سنتی به سوی رویکرد اصلاحی و فایده‌گرایی اجتماعی گرایش یافته است. پیشتر نیز حداکثرسازی منافع تابعان حقوق از مسیر برنامه‌های توسعه رهگیری شده بود؛ مثلاً قانون برنامه پنج‌ساله پنجم توسعه (مصوب ۱۳۸۹) در جهت استانداردسازی اطلاعات و انضباط‌گرایی آثار کلان اطلاعات، «مرکز داده‌های قوه قضائیه» را پیش‌بینی نموده بود. رویکرد پیش‌اندیشیده از مسیر برنامه‌های توسعه در قالب مقرره‌های اجرائی برای راه‌گشایی‌های مطلوب، هم‌اکنون از مسیر قوانین ثبتی (بند دوم از قسمت «ح» ماده ۲۱۱ قانون برنامه پنجم توسعه)، مؤلفه‌های کارآمدی را بر نهاده‌های سنتی، بار نموده است. مدیریت زمین، قابل‌استناد بودن اطلاعات زمین را در رفع و یا فصل اختلافات مردم با شاخص اعتمادزایی به کار می‌گیرد؛ بنابراین، کاداستر با موضوعیت کارکرد کلان در واقع جهت‌دهی پیش‌اندیشیده‌ای است که دلالت بر برنامه‌ریزی و خط‌مشی‌های

دولتی دارد. به عبارت بهتر کاداستر، تقسیم انرژی طبیعی و انسانی کشور بر پایه اطلاعات مکانی، مقدور و منظوم خواهد ساخت. از دیگر کارکرد کلان سیستم کاداستر، انضباط‌گرایی در ساختار زمین و توسعه پایدار اقتصاد شهری و اقتصاد کشاورزی است. نمونه اقتصاد شهری را می‌توان در شیوه تقسیم نواحی و مناطق زمین، شیوه معماری، منازل و ساختمان‌ها با اتکاء بر داده‌های صحیح، قدرت موقعیت، ریزش اراضی، شیوه مدیریت و برنامه‌ریزی شهری بازشناسی نمود. حفظ و مدیریت محیط زیست نیز برآیندی مهم و کارکردی کلان از سیستم اطلاعات و بانک اطلاعات زمین است.

## ب. کارکرد خرد سیستم کاداستر

### ۱. عامل هویت بخشی

یکی از کارکردهای مهم حقوقی کاداستر را می‌توان انتظام و رسمیت بخشی به اراضی و املاک غیرمنقول دانست. در واقع، جلوه مشروعیت بهره‌برداری از عرصه و اعیان زمین از کارکردهای خرد کاداستر می‌باشد. این کارکرد می‌تواند دولت را ملتزم به شناسایی و احترام به حقوق غیرمنقول خصوصی نماید. دیگر اینکه از طریق ضمانت‌اجراهای حقوقی به کنترل زمین همت گماشته می‌شود و تمامی افراد جامعه نیز به‌مثابه دولت با احترام به حقوق عینی، ملزم به رعایت سهم اشخاص از حقوق زمین خواهد بود.

### ۲. عامل توسعه گرایی حقوقی

هدف تمام قواعد حقوقی، تأمین آسایش، نظم عمومی و اجرای عدالت است<sup>۱</sup> و شفافیت را قلب دموکراسی می‌دانند<sup>۲</sup>. هر قاعده‌ای که نیاز بشری را به نظم‌آوری تقنینی تبدیل کند، بی‌گمان نهادهای حقوقی است که در صورت پاسخگویی به نیازهای اجتماعی و اقتصادی، توان تولید امنیت و توسعه را دارد. اگرچه حقوق کاداستر را بیشتر عطف به رشته‌های غیرحقوقی تلقی می‌کنند، اما نظر به رکن تحول‌گرایی موجود در این سیستم به نظر می‌رسد، کارکرد و نقش سیستمی کاداستر، زمینه‌ساز اصلاحات اساسی در هر جامعه می‌تواند باشد و در این میان، شناسایی کارکرد سیستم و ماهیت فرارشته‌ای آن، اقتضات نوینی را ایجاد می‌کند. توسعه و اصلاح کارکرد سند ثبتی ملک باید آئینه تمام‌نمای حقوق و تعهداتی باشد که بر ملک، ثبت شده و تعلق گرفته است<sup>۳</sup>. امروزه حقوق پیشرو، قواعدی

۱. کاتوزیان، ناصر، *مقدمه علم حقوق*، چاپ چهارم، شرکت سهامی انتشار، (۱۳۸۳)، ۳۵.

2. Burbank, Stephen, «Litigation and Democracy: Restoring a Realing Prospect of Trial», Harvard Civil Rights-Civil Liberties Law Review, VOL.46,P.41,(2011).

را رهگیری می‌کند که در عین انتظام بخشی به روند بازار و مسکن، رفتارهای اقتصادی و قراردادی نوینی را بر پایه نیازسنجی و هدف گذاری آتی طراحی و برنامه‌ریزی نماید. از جمله مبانی حقوقی مترقی و پیشرو، رویکرد پیش‌گیرانه در امر تقنین می‌باشد؛ بنابراین، یکی از عملکردهای پیش‌گیرانه در تقنین راجع به زمین (حقوق زمین)، بحث کاداستر رقومی است. درواقع سیستم کاداستر رقومی، عامل پیش‌گیری و جلوگیری از تورم قانونی، ایجاد امنیت قضایی و اجرایی می‌باشد؛ بنابراین، کاداستر رقومی باعث توسعه حقوقی در مرحله وضع قانون و مرحله قضایی شده و به دنبال خود، توسعه‌گرایی سایر شاخه‌های اجتماعی را نیز به همراه خواهد داشت. بررسی نقاط ضعف ثبت سنتی و اختلافات متعدد ملکی، اشتباهات و اختلاف سنتی، اهمیت نوین کاداستر را نمایان می‌سازد. در واقع، طرح کاداستر به علت به‌روز بودن از هدر رفت زمان، جلوگیری می‌کند. این معنا با اتکاء بر اطلاعات دقیق و با کیفیت حاصل می‌شود. سرعت و دقت استفاده از طرح کاداستر، بدون تردید موجبات توسعه‌گرایی حقوقی را از رهگذر تأمین اصول امنیت و شفافیت حقوقی دربر خواهد گرفت.

### ۳. عامل قضازدایی

قضازدایی دارای دو مفهوم عام و خاص است که مفهوم خاص قضازدایی، حول محور از بین بردن مقتضی اختلافات و مرافعات اشخاص اعم از حقوقی یا حقیقی می‌باشد. معنای عام قضازدایی علاوه‌بر دربرگرفتن معنای خاص آن، اشاره به مشارکت مردمی در حل اختلافات، تمرکززدایی در قضاوت، خصوصی‌سازی در دادرسی، استقرار نهادهای حل اختلاف تخصصی و صنفی، برقراری سیستم‌های حل اختلاف جایگزین و... جهت کارآمدی نظام قضایی و جلوگیری از قضازدگی جامعه است.<sup>۱</sup> از شاخص‌های قضازدایی، می‌توان به تصویب قوانین کارآمد، آموزش حقوقی و ایجاد بسترهای مناسب جهت توسعه فرهنگ حقوقی اشاره نمود که این شاخص‌ها را می‌توان از دید ثبت نوین طرح کاداستر حل‌وفصل نمود. از دیگر مشکلات دستگاه قضا، تمرکز گرا بودن آن می‌باشد. به عبارت مشخص‌تر دستگاه قضا به کمک قانونگذار می‌تواند به تشکیل دادگاه‌های اداری در هر شهرستان اقدام نموده و تمامی مرافعات ثبتی را که جنبه ثبتی آنها غلبه دارد به چنین دادگاه‌های تخصصی واگذار نمایند. دعاوی ناشی از ثبت باید به دادگاه‌های تخصصی ثبتی سپرده شود. بدین معنا که قضازدایی، یک راهبرد کلی قضایی بوده و تفویض منازعات ثبتی با توان‌افزایی درونی داده‌ها و اطلاعات مبتنی بر کاداستر قابل نشانه‌گیری است.

۱. السان، مصطفی، وضعیت ثبتی ملک در حقوق انگلیس، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، دوره ۴، ش ۶۲، صص ۱۲ - ۱،

(۱۳۸۵)، ۱۲

۲. حبیبی درگاه، بهنام و حنیفی، مهران، پیشین، ۸۲

بنابراین، کارکرد حقوقی کاداستر در سه عامل پیش مذکور و در هم تنیده پدیدار می‌شود. در واقع نبود عامل هویت‌بخشی به زمین، بدون تردید عامل توسعه‌گرایی و پیش‌گیرانه را تحت تأثیر قرار داده و عامل قضا‌دایی را رفع نخواهد کرد؛ بلکه قضا‌گرایی، عملاً افزایش خواهد یافت. این‌گونه مسائل، اهمیت و ضرورت طرح کاداستر را کاملاً روشن می‌کند. طرح کاداستر با اطلاعات دقیق و با کیفیت مناسب در اختیار مدیران قرار می‌گیرد. بدین ترتیب که زمین‌ها دارای هویت شده و به تعاقب هویت‌داری زمین‌ها، عامل توسعه‌گرایی یا پیش‌گیرانه کارکرد حقوقی کاداستر نیز جلوه می‌نماید. اگر عامل توسعه‌گرایی یا پیش‌گیرانه اجرایی شود، بدون شک مرافعات زمین کاملاً کاهش خواهد یافت و ثمره آن قضا‌دایی در مسئله زمین خواهد بود. این مطلب گویای آن است که برای مسئله زمین و حل‌وفصل مسائل پیرامون آن باید نظیر دیگر کشورهای جهان از روش‌های نوین فناوری اطلاعات بهره گرفت. با توجه به اینکه مشکلات ناشی از زمین در کشور ما فراوانی بیشتری دارد، نیاز به سیستم فناوری نوین، «طرح کاداستر نوین» ضروری می‌باشد؛ به‌گونه‌ای که تمام دستگاه‌های قانون‌گذار و مجری، مراکز علمی و... باید با همکاری تنگاتنگ، طرح کاداستر (ثبت نوین) را برای حل‌وفصل معضلات و مشکلات زمین‌یاری رسانند، این هم‌یاری وجهه حقوقی و فراحقوقی دارد که این امر، منافع ملی را تأمین نموده و منابع ملی را انتظام می‌بخشد.

## بند دوم. بررسی آثار سیستم کاداستر

آثار کاداستر معطوف به ابعاد حقوقی نبوده و بنا به طبیعت فرارشته‌ای آن شامل آثار فراحقوقی نیز می‌گردد.

### الف. آثار حقوقی کاداستر

#### ۱. آثار ثبتی

از آثار پیش‌گیرانه کاداستر، ایجاد فرهنگ حقوقی متعالی و درونی کردن هزینه‌هاست. رشد و گسترش جمعیت و نیاز به زمین برای ساخت‌وساز مسکن باعث استفاده بی‌رویه از منابع طبیعی و زمین‌های بکر شده است که افزایش جمعیت، رشد و گسترش شهرنشینی و شهرسازی را در برداشته است. به دلیل عدم حاکمیت مدیریت صحیح منابع و زمین، محیط زیست و منابع طبیعی به خطر افتاده است و از نظر اجتماعی فرآیندهای شهرسازی و

شهرنشینی باعث گسترش فقر، زاغه‌نشینی، حاشیه‌نشینی، اسکان‌های غیررسمی و بزه‌کاری شهری شده است. نبود بانک اطلاعات مفید که در اختیار مدیران قرار بگیرد و منجر به مدیریت هوشمندانه زمین، جمعیت و شهرسازی شود، به‌عنوان یکی از مشکلات مطرح شده می‌باشد. بر این اساس، استفاده از 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.<sup>۱</sup> مسلماً ریشه اغلب اختلافات، ناشی از نحوه تنظیم و تدوین اسناد انتقال و یا اسناد ثبتی است. راه‌هایی از این وضعیت نیز اجرای سریع و دقیق عملیات کاداستر است. سیستم کاداستر، مدیریت هوشمندانه و بهینه منابع متکی بر زمین به‌شمار می‌رود و باعث می‌شود تا برنامه‌ریزی دقیق و کنترل‌شده‌ای در قالب حقوق زمین و حقوق ثبت نوین محقق گردد. از این رو، آثاری همچون ایجاد پایگاه داده‌های زمین، مستندسازی اطلاعات زمین و افزایش ضریب امنیت زمین بر ثبت نوین، شهر و مدیریت آن حاصل می‌شود.

## ۲. آثار قضایی

### ۱.۲. آثار قضایی شکلی

منظور از آثار شکلی، اشاره به فرآیند رسیدگی قضایی در ارتباط با دعوی ملکی و به‌طور کلی دعاوی زمین می‌باشد که ایجاد ادبیات قضایی با حذف موازی‌کاری برخی نهادها از جمله آثار شکلی و قضایی کاداستر است. یکی از کارکردهای کاداستر حذف موازی‌کاری نهادهایی مثل دادگستری، اداره ثبت اسناد و املاک و شهرداری در امور ملکی و زمین می‌باشد؛ مثلاً، با اداره ثبت اسناد و املاک استان تهران موسوم به «تفاهم‌نامه ادبیات مشترک»، اقدام به توصیف واژگان فعال موجود در مراجع قضایی، ادارات، ثبت و شهرداری و شیوه همکاری در تهیه نقشه‌های کاغذی و رایانه‌ای نموده است. از اساسی‌ترین مشکلات نظام قضایی، مفهوم‌شناسی عبارات حقوقی مندرج در متن قانون می‌باشد که با رفع این معضل در پرونده‌های قضایی ملکی با توجه به اطلاعات هندسی و توصیفی یکسان در کاداستر ملی، همه مناقشات پایان می‌یابد. تحقق خدمات حقوقی کارآمد نیز از آثار قضایی شکلی است. از مشکلات دعاوی مطروحه در نظام حقوقی ایران، بستر نامناسب قانونی و اطلاعات حقوقی پایین بوده که منظور از بستر نامناسب حقوقی عدم ممنوعیت معاملات زمین در قالب سند عادی غیررسمی

۱. فرامرزی پور، قادر، آثار اجرایی شدن طرح کاداستر بر روابط حقوقی اشخاص، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران، ش

و حتی به صورت شفاهی، عدم ارائه اطلاعات زمین به مردم و خریداران و فروشندگان و عدم دسترسی مردم به طرح‌های مصوب زمین از قبیل طرح‌های تفصیلی، هادی یا... می‌باشد. در طرح کاداستر به علت ثبت صحیح و دقیق، کلیه زمین‌ها از سندیت برخوردار و اکتفا برخوردار هستند. این حق دولت و ملت است که بر نقل و انتقال اراضی و املاک، واقف شوند. طرح کاداستر موجب وحدت‌گرایی در قوانین، قواعد و رویه‌ها می‌شود. کاداستر از طریق انتقال دانش فنی و الکترونیکی به تحقق دادگستری الکترونیکی و بهره‌مندی سیستم عدالت مدنی از فن‌آوری اطلاعات کمک شایانی خواهد نمود. از جمله نموده‌های سیستم قضایی کارآمد، استانداردسازی زمان رسیدگی و کیفیت بالای آراء صادره قضایی می‌باشد که معطوف به سرعت و دقت در فرآیند دادرسی می‌باشد؛ بنابراین، طرح کاداستر را باید عاملی چشمگیر و سازنده در تحقق کارآمدی سیستم قضایی تلقی نمود. این برداشت با مقرره‌های جدید تقنینی، نظیر مبحث آیین دادرسی الکترونیکی، شورای راهبری دادرسی الکترونیکی (مصوب ۱۳۹۳) و راهبردها و اهداف قوه قضاییه نیز انطباق دارد.

## ۲.۲. آثار قضایی ماهوی

نبود اطلاعات صحیح از داده‌های موضوعی یا حکمی، پرونده‌های مطروحه و یا خلأ ابهام در اطلاعات نه‌تنها 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 غیرواقعی یا آراء صوری از طرف قاضی می‌شود. حال آنکه بیشتر آراء مربوط به دعاوی ملکی و ثبتی در یک شرایط و محیط قضایی عدم اطمینان صادر می‌شود. 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 می‌آورد.<sup>۱</sup>

## ب. آثار فراحقوقي کاداستر

آثار اجتماعی، اقتصادی و سیاسی حائز اهمیت و بررسی است.

### ۱. آثار اجتماعی

#### ۱.۱. برنامه‌ریزی و مدیریت شهری

۱. حبیبی درگاه، بهنام و حنیفی، مهران، پیشین، ۹



با گسترش روزافزون و خیره‌کننده شهرها به‌خصوص در کشورهای در حال توسعه و بلعیده شدن زمین توسط شهرنشین‌ها موجبات گسترش ساخت‌وسازهای بی‌قاعده 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... برنامه‌ریزان در واقع نتوانسته‌اند همراه با رشد شهر و شهرنشینی به پیش بروند. نبود اطلاعات کمی کافی، کیفی، صحیح و به‌روز از عوامل عدم موفقیت برنامه‌ریزان شهری است. ولی اجرای طرح سیستم کاداستر با در اختیار گذاشتن اطلاعات و داده‌های مکانی مناسب از زمین و املاک شهری به برنامه‌ریزان در پیش‌برد خط و مشی‌های اصولی یاری می‌رساند. در واقع، طرح‌های شهری با کمک کاداستر می‌تواند هویتی هدف‌دار داشته باشد و همچنین موجب توسعه اجتماعی شهر شود که کاهش هزینه‌های طرح‌های شهری را با توجیه اقتصادی به تعادل برساند. کاربرد دیگر سیستم کاداستر برای مدیران و برنامه‌ریزان شهری است که می‌تواند کمک به اعطاء مجوز برای ساخت‌وساز در مقیاس کلان باشد.

از مزایای دیگر کاداستر کمک به حفظ محیط زیست و توسعه پایدار شهری است. همان‌طور که کاداستر می‌تواند با اطلاعات سیستمی خود در مورد زمین‌ها و منابع شهری به کمک برنامه‌ریزان و مدیران بیاید. در سطحی دیگر، موجبات تلف نشدن زمین و جلوگیری از استفاده بی‌رویه زمین را فراهم می‌کند که نتیجه آن مسلماً توسعه پایدار شهر است. سیستم کاداستر با توجه به اینکه اطلاعات بسیار کارآمد را در اختیار مدیران قرار می‌دهد، موجبات تصمیم‌گیری‌های صحیح را برای مدیران به ارمغان می‌آورد. بدین ترتیب اقتصاد، امنیت و توسعه پایدار شهری با کاداستر متحول خواهد شد که نتیجه‌اش توسعه اجتماعی، فقرزدایی شهری و ایجاد امنیت و رفاه شهروندان است.<sup>۱</sup>

## ۲.۱. کارآمدی سازمان‌ها در خدمات رسانی به مردم

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

۱. پورروستایی اردکانی، پیشین، ۷۹.

از سیستم کاداستر منافع سرشاری می‌برند. سازمان‌ها در شناسایی، برآورد میزان زیربنا و همچنین نوع کاربری انشعاب و مسیرهای عبور خدمات آب و فاضلاب تلفن و گاز، کمک شایان توجهی می‌کند؛ مثلاً، سالیانه حدود یک میلیون حادثه در بشکه‌های توزیع آب شهری در ایران اتفاق می‌افتد و بیش از بیست درصد از کل درآمدهای شرکت آب و فاضلاب، صرف ترمیم این حوادث می‌گردد. وجود یک سیستم کاداستر مطمئن، دقیق، صحیح و روزآمد می‌تواند در نهایت هزینه رفع حوادث را کاهش داده و رضایت شهروندان را نیز جلب نماید<sup>۱</sup>. کاداستر باعث بهبود سیستم آدرس‌گذاری و نشانه‌شناسی در سازمان شهرداری نیز می‌شود. کاداستر، سیستمی است که با پلاک‌های ثبتی سروکار دارد. بر این مبنای کارآمدترین سیستم برای بهبود نظام آدرس‌گذاری تلقی می‌شود. اهمیت سیستم آدرس‌گذاری نه تنها در رفت‌وآمد شهروندان و محموله پستی بلکه در امور اقتصادی، امور سیاسی و بهداشت نیز مؤثر می‌باشد.

### ۳.۱. برنامه‌ریزی روستایی

توجه به سابقه روستانشینی در کشور ایران و اهمیت دست‌یابی 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 می‌تواند روند دست‌یابی به توسعه در کشور را تسهیل یا کند نماید. توسعه پایدار روستایی نیز یک فرآیند می‌باشد که در نتیجه حصول به آن نیازمندی‌های مادی و معنوی جامعه محروم با دست‌یابی به رفاه به سبب ارتقاء سطح کیفیت زندگی و کاهش فقر و ثبات نسبی در اقتصاد، حاصل‌شدنی خواهد بود که نیاز به یک برنامه‌ریزی سیستمی و همه‌جانبه را طلب می‌کند. موضوع مالکیت بر منابع تولید و مسکن در جامعه روستایی کشور ایران با حساسیت بیشتری پیگیری می‌گردد. در فرآیند توسعه پایدار روستایی ایجاد حس مشارکت، اعطای مسئولیت، امتیازدهی و از همه مهم‌تر اعطاء مالکیت به شکل دقیق می‌تواند از چالش‌های ریشه‌دار در این خصوص کاسته و شرایط مناسبی را برای شکوفایی جامعه و زیرساخت‌های اقتصادی و اجتماعی آن به ارمغان آورد. یکی از حرکات مهم و اقدامات مؤثر و مناسبی که به نوعی می‌تواند نقش مؤثری در جهت دست‌یابی به توسعه پایدار روستایی به ایفای نقش بپردازد، تحدید حدود و مشخص شدن وضعیت مالکیت حقیقی و حقوقی افراد بر زمین و مسکن می‌باشد.

### ۲. آثار اقتصادی

۱. برنجکار، حمید، درس کاداستر، جزوه درسی در مرکز ملی کاداستر، (۱۳۸۸)، ۳۴

آثار اقتصادی کاداستر را می‌توان مفهومی روشن دانست. درک معنا و فلسفه تحلیل اقتصادی، همانا تبیین نهادها، مفاهیم و روابط حقوقی به زبان اقتصادی است. روش تحلیل اقتصادی، صرفاً یک ابزار ایضاحی و تبیینی است.<sup>۱</sup> اطلاعات دقیق، صحیح و کارآمد کاداستر به آثار پیش‌گیرانه و آثار اثباتی معطوف می‌شود. آثار پیش‌گیرانه، موجبات الکترونیکی شدن اطلاعات و جلوگیری از سوءاستفاده رانت اطلاعاتی زمین، زمین‌خواری و فساد مالی در بدنه اجرایی می‌باشد. در واقع، اتکاء بر فایده بیشتر، هزینه کمتر را می‌توان در اجرای طرح کاداستر ردیابی نمود؛ زیرا با کاربست این مؤلفه‌ها قادر به جلوگیری از زیان‌های بعدی خواهیم بود. هر قدر اجرای قانون مناسب به تأخیر افتد، لزوماً تفویض منافع را به همراه خواهد آورد؛ بنابراین، کفایت قانونی و شفافیت قانونی، موجب طرح امنیت حقوقی و قضایی می‌شود.<sup>۲</sup> خارج شدن از حالت بوروکراسی اداری و آثار اثباتی در رابطه با اشتغال‌زایی و بهبود سیستم مالی و افزایش سرمایه‌گذاری، تولید و صرفه‌جویی اقتصادی می‌شود. ما از هر جنبه به کاداستر نگاه کنیم، آثار اقتصادی فراوانی دارد. بهبود کارایی اقتصادی و بهینه‌سازی درآمدهای مالیاتی از جمله آثار اقتصادی این طرح خواهد بود.

## ۱.۲. بهبود کارایی اقتصادی

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 می‌گیرند.<sup>۳</sup> مدیریت صحیح داده‌های بازار زمین، مستلزم افزایش سرمایه‌گذاری و اشتغال‌زایی می‌باشد؛ بنابراین، کارایی اقتصادی در حد کلان از طریق سیستم کاداستر بهبود می‌یابد. کاداستر به دلیل دارا بودن اطلاعات جامع دارایی‌های غیرمنقول باعث ایجاد بسترهای مناسب در معاملات و عملکرد بازار می‌شود. بازار نیز با در اختیار داشتن اطلاعات فوق، امنیت‌خاطر در نقل و انتقال‌ها را از سویی تسهیل در معاملات و بازدهی آن را از سوی دیگر نوید می‌دهد. 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.

۱. آقای طوق، مسلم، تحلیل تحلیل اقتصادی حقوق، مجله مطالعات حقوق تطبیقی، ش ۲، (۱۳۹۲)، ۱۵

۲. حبیبی درگاه، بهنام، حقوق و اقتصاد (حقوق دادرسی مدنی)، چاپ اول، جاودانه جنگل، (۱۳۹۲)، ۵۴

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

## ۲.۲. بهبود درآمدهای مالیاتی

حقوق، صرفاً مبحثی فنی و اجتماعی نیست، بلکه قواعد حقوقی، ابزارهایی برای رسیدن به اهداف مهم اجتماعی است. اقتصاد، یک نظریه رفتاری را برای پیش‌بینی چگونگی پاسخ مردم به تغییرات قوانین فراهم می‌نماید<sup>۱</sup>. بهبود درآمدهای مالیاتی یکی از نمودهای بهبود کارآیی اقتصادی و اهداف اولیه محسوب می‌شود؛ مثلاً، اخذ مالیات صحیح از املاک با داشتن منطقه، مساحت، زیربنا، کاربری و مالک یک ملک میسر می‌گردد و اینها عناصری هستند که در یک سیستم کاداستر انتظار می‌رود. سیستمی نظیر کاداستر نه تنها باعث کارآمدی سیستم ثبتی می‌شود، بلکه به عنوان داده‌ای درخور اتکاء بستری برای کارآمدی نظام تقنینی و قضایی نیز قلمداد می‌شود (دادگر، ۱۳۸۶: ۲۶). با توجه به اینکه بحث نظام مالیاتی در کشور ما به صورت گسترده مطرح می‌باشد. در قوه مقننه، قضائیه و مجریه لوایح و قوانینی تدوین گردیده است تا از مالیات به عنوان یک ابزار درآمدی در بودجه سالانه نشانه‌گیری شود. فرار مالیاتی نیز یکی از ضعف‌های سیستمی است. حال اگر یک سیستم کاداستر واقعی داشته باشیم بر اساس اطلاعات واقعی می‌توان مالیات را به صورت عادلانه از همه دریافت کرد که نتیجه‌اش بهبود شرایط اقتصادی کشور و توسعه عدالت می‌باشد. مشکل اساسی در امر اخذ مالیات، نبود اطلاعات و داده‌های موردنیاز سازمان‌ها می‌باشد.

## ۳. آثار سیاسی

از جمله ارکان تشکیل یک حاکمیت و مردم، «سرزمین» می‌باشد. به عبارت دیگر، رکن پایه‌ای و مهم در به وجود آمدن یک کشور سرزمین با حدود اربعه معین و مشخص می‌باشد. 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 شیوه‌های 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 بین‌المللی در حدود مرزهای آبی، هوایی و زمینی با کشورهای هم‌جوار و کنترل بروز جنگ و تجاوز به حریم‌ها مؤثر است.

طرح کاداستر در امنیت محیط شهری دارای فایده است. اجرای کاداستر می‌تواند مراکز

۱. کوتر، رابرت و یولن، تامس، حقوق و اقتصاد، ترجمه دادگر، یداله و هزاوه، اخوان، چاپ ششم، انتشارات نور علم (۱۳۹۱)، ۶.

امنیتی، نظامی و انتظامی را هم تحت کنترل عملیاتی قرار دهد. نگرش ابزاری و سیستمی توأمان به کاداستر از زمینه‌های مورد تأکید نگارنده در این پژوهش است. یکی از موارد کاداستر جهانی توفیق در اتحاد کشورها و رعایت حریم و حرمت سرزمین می‌باشد؛ مثلاً، کشور کویت در عرض شش سال توانست سیستم رایانه‌ای در تأسیسات فنی و خدماتی بر مبنای کاداستر رقومی ایجاد نماید تا این کشور را به یک کشور زنده و پویا با نظام اداری و اقتصادی کارآمد تبدیل نماید. اثر سیاسی طرح کاداستر را می‌توان در دو عنوان کاربردهای دفاعی - امنیتی و کاربری در مدیریت بحران شمار کرد.

به عنوان یک اصل باید پذیرفت که طراحی سیستم‌های ثبت زمین و کاداستر باید آینده‌نگر باشد.<sup>۱</sup> از اهداف شمردنی در ثبت نوین، فراهم‌شدن امکان مدیریت محیطی با تکیه بر وجود اطلاعات کامل ملکی می‌باشد. این‌گونه اطلاعات در عین اینکه باعث بسترسازی مناسب در راستای شفاف‌سازی و انضباط‌گرایی کاداستری می‌شوند، شرایط مساعدی را نیز برای امنیت اسکان، امنیت در سرمایه‌گذاری بازار املاک و به تعادل کشیدن آن، امنیت در وام بازار و مسکن و... را نیز موجه می‌سازد. یک کاداستر را یک سیستم اطلاعات زمین قطعه‌گرا، به‌هنگام و دربرگیرنده کلیه رکوردهای منافع هر قطعه زمین می‌دانند که با اطلاعات و رکوردهای دیگر، مانند شرح و توصیف ماهیت، بهره‌برداری و مالکیت‌ها کامل می‌شوند و اغلب شامل حدود، ارزش آن قطعه و تغییرات بعدی آن نیز می‌شود.<sup>۲</sup> ایجاد مجموعه‌ای از ابزارهای قدرتمند برای جمع‌آوری، مرتب‌سازی، بازیافت، تبدیل و نمایش اطلاعات از جهان واقعی برای دستیابی به اهداف خاص را باید برآیند سرعت در عصر اطلاعاتی دانست.<sup>۳</sup> از مزایای مهم اجرای کاداستر را می‌توان در کنترل و به‌روزرسانی داده‌های ثبتی شمار کرد به‌گونه‌ای که آسان‌تر و کم‌هزینه‌تر می‌شود.<sup>۴</sup> خوشبختانه طرح جامع حدنگار کاداستر کشور در تاریخ سوم تیرماه ۱۳۹۳ ه.ش. به تصویب مجلس و تأیید شورای نگهبان در ۹۳/۱۱/۲۹ رسیده است و اقدامات اجرایی پسین نیز موجبات تدریجی کارکردگرایی، ثبات، امنیت‌بخشی، منفعت حقوقی و فراحقوقی را حاصل خواهد نمود.

۱. جلیلی، معصومه، مفهوم کاداستر در حقوق ثبت و مطالعه و بررسی تطبیقی آثار آن در برخی کشورها، ماهنامه کانون

سردفتران و دفتریاران، ش ۴۶، صص ۶۸ - ۴۱ (۱۳۸۲)، ۶۸

۲. آذری، علیرضا، پایگاه اطلاعات جغرافیایی کاداستر - املاک ثبتی، دو ماهنامه شهرنگار، ش ۳۸، صص ۲۴ - ۲۱ (۱۳۸۸)، ۱

۳. برک پور، ناصر و اسدی، ایرج، سامانه اطلاعات جغرافیایی - نیازها و کاربردها، ماهنامه شهرداری‌ها، ش ۴۱، صص ۳۹ - ۲۵،

۳۹، (۱۳۸۱)

۴. در تجميع قطعات زمین در طرح‌های توسعه شهری، دو ماهنامه شهرنگار، ش GIS قاجار خسروی، محمد مهدی، نقش،

۵۱، صص ۳۷ - ۳۲، (۱۳۸۸)، ۳

## نتیجه

هنجارهای عقلانی حاکم بر مدیریت ثبتي به دنبال ایجاد توازن در میزان مطلوبیت فرآیند خدمات‌رسانی است. آورده دگرگون‌سازی تحت عنوان IT در مقام عملیاتی قادر است تا سیستم کاداستر را برای نوسازی کارکردهای سنتی از محور خدماتی و با مؤلفه اطلاعات به‌هنگام به کار گیرد. سیستم کاداستر دارای کارکردهای حقوقی درخور است. کارکردهای حقوقی را می‌توان در توقیف اموال، مستندسازی اطلاعات زمین، ایجاد پایگاه داده‌های زمین و تضمین ضریب امنیت زمین و ملک جست‌وجو نمود که می‌تواند در قالب مرجع تعیین ارزش اراضی و املاک نیز مورد اشاره قرار گیرد. سامانه‌های الکترونیکی نیز به‌عنوان نظامی تحول‌گرا در کنار ادبیات حقوقی مشترک، قابل طرح بوده و عواقب و عوارض این نوگرایی از محور توجیهات اقتصادی، نیازهای حقوقی و الزامات فراحقوقی، اجرای کاداستر را با تأکید بر منافع کلان و ملی، راه‌گشایی می‌کند. کاربست رویه الکترونیکی به تدریج، فرآیند اجرایی - خدماتی ثبت را به نظم‌آوری و استانداردسازی سوق داده است، به‌گونه‌ای که مدیریت در نظام ثبتي را با شاخصه‌هایی نظیر سرعت و دقت به کیفیتی رضایت‌بخش بدل نموده است. مصرف‌کنندگان خدمات ثبتي با افزایش اعتمادبخشی به سیستم‌های الکترونیکی و تکنولوژی‌های خدماتی همچون کاداستر، کاهش دعاوی را نشانه‌ای کارآمد دانسته‌اند. مزیت در هدف، روش و ماهیت از وجوه بارز اجرای کیفی سیستم کاداستر است. کاهش دعاوی مربوط، هم در افزایش کارآمدی و بهبود درآمدهای ملکی در مسائل اقتصادی، مدیریتی، سیاسی، اجتماعی، فرهنگی و حقوقی قابل تبیین است. ازجمله آثار طرح جامع «کاداستر چند منظوره» را می‌توان کاهش دعاوی ملکی و زمین، بهبود درآمدهای ملکی، افزایش کارایی اقتصادی، مدیریت و نظارت بر بازار زمین و نقل‌وانتقال، طراحی، برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، برنامه‌ریزی نظامی و دفاعی، مدیریت بحران و حوادث غیرمترقبه، بهبود خدمات‌رسانی سازمان‌ها، کاهش بوروکراسی اداری، چابک‌شدن سازمان‌ها، کاهش اختیارات دولت، زمینه‌ساز مطالعات پایه‌ای و ارزیابی طرح‌ها، شناسایی مالکین و نوع کاربری املاک، بهبود سیستم آدرس‌گذاری، فعال‌شدن ممیزی صحیح شهرها، مدیریت بهینه کشاورزی و منابع طبیعی، ایجاد اشتغال، آمایش سرزمینی، حفاظت از محیط زیست، ایجاد زیرساخت‌های اطلاعات مکانی و حقوقی و... را برشمرد. درواقع کاداستر، ابزاری برای رشد اجتماعی و اقتصادی بوده و باعث امنیت سیاسی، اجتماعی و اقتصادی می‌شود. مزیت کاداستر با ایتنای بر کارآمدی در ریزمؤلفه‌هایی نظیر شفافیت، دقت، اطمینان و قابلیت به‌روزرسانی مؤید مفهوم ضرورت و اثربخشی تغییر است. مزیت موردنظر باید قادر به رفع یا کاهش مشکلات ثبت

سنتی باشد. افزایش امنیت در نقل و انتقالات زمین از محور داده‌های روزآمد و دقیق برآمده از بانک اطلاعات با تأکید بر اینکه اطلاعات از صحت، اعتبار قانونی و «انکارناپذیری» برخوردارند. توان‌افزایی و مزیتی قابل‌شمار برای سیستم ثبتی نوین است؛ لکن ضرورت دارد طرح‌های کاداستری باید برخوردار از مبانی تقنینی و منسجم و معطوف به همکاری سازمان‌های تحت امر باشد. بایسته است به هنگام‌سازی بانک اطلاعات و مطالعه فرآیند تولید تا پیش طرح، معطوف به نظارت شورای راهبری کاداستر باشد. لزوم ارتقاء وضعیت زیرساخت‌های مرتبط با بانک‌های اطلاعاتی و استفاده از کاداستر در جهت سرشماری آنلاین، روزآمد، یک‌پارچه و قابل دسترس که به سامانه‌های آماری ثبت احوال و مرکز ملی داده‌های قضایی با دیگر استان‌ها متصل شده باشد. مشارکت بخش خصوصی در مسائل غیرامنیتی کاداستر با هدف توان‌افزایی و پیشینه‌سازی قدرت خدماتی کاداستر به موازات استفاده از کاداستر به‌عنوان ابزار اجرای سیاست‌های کنترلی و مالیاتی در بخش مسکن می‌تواند ثمربخش تلقی شود. با تمرکز بر ارتقاء میزان بازدهی و منافع اجتماعی حاصل از آن به‌عنوان شاخصی از شفافیت و اصل امنیت حقوقی و قضایی راهبری شود.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

## فهرست منابع

### ۱. فارسی

#### الف. کتاب‌ها

۱. آدابی، حمیدرضا، حقوق ثبت تخصصی، چاپ پنجم، جنگل جاودانه، (۱۳۹۱).
۲. سکافی، نادر، فرهنگ ثبتی، چاپ دوم، انتشارات دادگستر، (۱۳۸۲).
۳. پورکمال، محمد، مقدمه‌ای بر شناخت کاداستر و کاربردهای آن، چاپ اول، انتشارات مرکز اطلاعات جغرافیایی شهر تهران، (۱۳۷۷).
۴. تفکریان، محمود، حقوق ثبت املاک، چاپ سوم، انتشارات نگاه بینه، (۱۳۹۳).
۵. حبیبی درگاه، بهنام و حنیفی، مهران، حقوق کاداستر- ثبت نوین، چاپ چهارم، انتشارات گنج دانش، (۱۳۹۸).
۶. حبیبی درگاه، بهنام، تحلیل اقتصادی حقوق خصوصی، چاپ اول، انتشارات مجد، (۱۳۸۹).
۷. حبیبی درگاه، بهنام، حقوق و اقتصاد (حقوق دادرسی مدنی)، چاپ اول، جاودانه جنگل، (۱۳۹۲).
۸. معاونت پژوهش‌های سیاسی - حقوقی مجلس، دفتر مطالعات حقوقی اظهارنظر کارشناسی درباره طرح جامع کاداستر، اعاده شده از شورای نگهبان، ش مسلسل ۲ - ۱۳۲۵۶ - ۲۴۰، دوره ۹ (۱۳۹۳).
۹. دفتر کاداستر استان سمنان، جزوه آموزشی آشنایی با کاداستر - اهداف و عملکردها، (بهمین ۱۳۹۲).
۱۰. دفتر مطالعات زبرنمایی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، بررسی فنی کاداستر، ش مسلسل ۱۲۲۳۷ (۱۳۹۰).
- ب. مقاله‌ها
۱۱. آذری، علیرضا، پایگاه اطلاعات جغرافیایی کاداستر- املاک ثبتی، دو ماهنامه شهرنگار، ش ۳۸، صص ۲۴ - ۲۱ (۱۳۸۸).
۱۲. آقایی طوق، مسلم، تحلیل تحلیل اقتصادی حقوق، مجله مطالعات حقوق تطبیقی، ش ۲، صص ۱۷ - ۱ (۱۳۹۲).
۱۳. السان، مصطفی، وضعیت ثبتی ملک در حقوق انگلیس، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، دوره ۲، ش ۶۲، صص ۱۲ - ۱ (۱۳۸۵).
۱۴. برک پور، ناصر و اسدی، ایرج سامانه اطلاعات جغرافیایی - نیازها و کاربردها، ماهنامه شهرداری‌ها، ش ۴۱، صص ۳۹ - ۲۵ (۱۳۸۱).



۱۵. جلیلی، معصومه، مفهوم کاداستر در حقوق ثبت و مطالعه و بررسی تطبیقی آثار آن در برخی کشورها، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران، ش ۴۶، صص ۶۸ - ۴۱، (۱۳۸۲).
۱۶. دادگر، یداله، مروری بر تحولات مقوله کارایی در ادبیات اقتصادی - نظریه‌ها و کاربردها، مجله پژوهش حقوق و سیاست دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه علامه طباطبایی، ش ۲۳، صص ۳۷ - ۱۹، (۱۳۸۶).
۱۷. طباطبائی حساری، نسرين، نسرين، بررسی تطبیقی نظام ثبت املاک با تأکید بر نظام ثبت املاک در ایران، فصلنامه حقوق دانشگاه تهران، دوره ۴، صص ۲۳۷ - ۲۱۹، (۱۳۸۹).
۱۸. فرامرزی پور، قادر، آثار اجرایی شدن طرح کاداستر بر روابط حقوقی اشخاص، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران، ش ۱۰۷، صص ۳۵ - ۲۶، (۱۳۸۹).
۱۹. فرج‌زاده، منوچهر و سرور، هوشنگ، مدیریت و مکان‌یابی مراکز آموزشی با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، ش ۶۷، صص ۹۰ - ۸۰، (۱۳۸۱).
۲۰. قاجار خسروی، محمد مهدی، نقش GIS در تجمیع قطعات زمین در طرح‌های توسعه شهری، دو ماهنامه شه‌نگار، ش ۵۱، صص ۳۷ - ۳۲، (۱۳۸۸).
۲۱. معاونت پژوهشی مجلس شورای اسلامی، طرح کاداستر در لایحه بودجه سال ۱۳۷۸ با تأکید بر بند الف تبصره ۳۲، کد ۱۶۰۴۱۷۷، ش ثبت دبیرخانه ۱۰۱۳۹.
۲۲. معین، محمد، فرهنگ فارسی، چاپ هشتم، انتشارات امیرکبیر، ج ۱ و ۴ (۱۳۷۱).
۲۳. کاتوزیان، ناصر، مقدمه علم حقوق، چاپ چهارم، شرکت سهامی انتشار، (۱۳۸۳).
۲۴. کوتر، رابرت و یولن، تامس، حقوق و اقتصاد، ترجمه دادگر، یداله و هزازه، اخوان، چاپ ششم، انتشارات نور علم (۱۳۹۱).
۲۵. لارسن، گرهارد سیستم‌های کاداستر و ثبت زمین، ترجمه پورکمال، میترا، چاپ اول، انتشارات مرکز اطلاعات جغرافیایی، (۱۳۸۶).
۲۶. ملکی، محمد، نقش کاداستر شهری به عنوان یکی از مجموعه‌های GIS در مدیریت املاک شهرها، سومین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری مشهد، (۱۳۹۰).
- ج. پایان‌نامه و جزوه
۲۷. پورروستایی اردکانی، زهره، بررسی تطبیقی مفهوم، ماهیت و آثار سیستم کاداستر در نظام نوین ثبت، پایان‌نامه ارشد، دانشگاه خوارزمی (۱۳۹۳).
۲۸. برنجکار، حمید، درس کاداستر، جزوه درسی در مرکز ملی کاداستر، (۱۳۸۸).
۲. انگلیسی

29-Burbank, Stephen, «Litigation and Democracy: Restoring a Realing Prospect of Trial», Harvard (Civil Rights, Civil Liberties Law Review, VOL.46,P.41,(2011

30-Ahadnejad, M, The Evaluation and monitoring of Annually change sin rural cadastral Map with use of geographical Information system Techniques Map Asian,kualalampur- Malaysia(2003

# The concept of urban cadastre, its function and its effects

Behnam Habibi Dargah \*

## Abstract:

The cadastre is based on the purpose of information-oriented engineering with the stability and security approach based on the ground unit and its technology function is of information and service type. Social returns, economic prosperity, legal effects and political implications. Efficiency and updating of this dynamic system can have direct and indirect effects on the functioning of other systems. Cadastre is a new management model and a new record. The security and transparency of land transactions are justified in the light of this intellectual framework. Cadastral information technology emphasizes the production and consumption of information. The full implementation of a multipurpose cadastre can meet the interests of the state and the people as a national goal. Improving access to information and better application of spatial and temporal data at a wider level will change the approaches and modify the functions through the cadastral system. Multi-purpose cadastre and sustainable exploitation of land rights are changing the nature and prediction of probabilities. Creating new plans for planners aimed at reducing disagreements and standardizing decisions. Therefore, the efficiency of cadastral information is in resource management and maximizing benefits. Quality standards, reasonable utilization, legal security, increased trust in investment, maximum optimal utilization, maximum economic perception, environmental balance and operational research in this system have a special place.

**Keywords:** Cadastre, Urban Cadastre, Urban Planning, Land Rights

---

1- Assistant Professor, Faculty of Law and Political Science, Islamic Azad University, Karaj Branch