

آثار اجرایی شدن طرح کاداستر بر روابط حقوقی اشخاص

قادر فرامرزیپور^۱

چکیده:

گفته می‌شود کشور ما جزو معدود کشورهایی است که کاداستر^۲ به صورت جامع و کامل در آن اجرا نشده و متأسفانه این امر موجب بروز مشکلات و اختلافات عدیده در محدوده املاک گردیده و بر اثر آن هزاران پرونده در مراجع قضایی تشکیل و باعث تحمیل هزینه‌های گزاف مادی و معنوی به مردم و کشور شده است. در این مطلب، اطلاعات مختصری راجع به نقشه‌های کاداستر و آثار تعیین‌کننده اجرای کاداستر در تثبیت میزان و موقعیت مالکیت اشخاص بر اموال غیرمنقول و حل و فصل دعاوی احتمالی ارائه شده است.

واژگان کلیدی: کاداستر، نقشه کاداستر، مختصات املاک، تشخیص و تثبیت موقعیت املاک، کاهش دعاوی.

مقدمه:

در کتاب «میسوط در ترمینولوژی حقوق» اثر دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی ذیل «کاداستر» چنین آمده است:

«۱ - مجموعه دفاتر و اسنادی که دلالت بر مساحت اراضی زراعی و غیرزراعی و املاک و نقشه و حدود تفصیلی آنها در مناطق مختلف کشور کند و هدف آنها تعیین

۱. معاون سابق مدیرکل دفتر بازرسی و رسیدگی به شکایات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و عضو هیئت تحریریه ماهنامه «کانون».

مالیات‌های ارضی بر حسب ارزش و منافع آن‌ها و ثبت صحیح املاک و حذف تعارض اسناد مالکیت است.

۲ - نفس اقدام راجع به کارهای مربوط به امور مزبور را گویند. اعراب آن را کادستر (= اُرقة بر وزن غرفه) گویند».

معنی واژه کاداستر برای عامه مردم ایران نامأنوس و ناآشنا است و متأسفانه بسیاری از افراد تحصیل کرده و حتی بعضی مسؤولان نیز اطلاع دقیق از معنی و مفهوم این واژه ندارند. ولی با توجه به اهمیت و نقش مستقیم کاداستر در زندگی فردی و اقتصادی و اجتماعی جامعه لازم است آحاد مردم و متصدیان امور با مفهوم کاداستر و اهمیت آن در تثبیت موقعیت املاک و ارتباط جغرافیایی املاک با یکدیگر آشنایی لازم را داشته باشند. در این مختصر، سعی شده تعریفی از کاداستر و نیز روند اجرای آن و تاریخچه کاداستر در جهان و ایران و نهایتاً تأثیر آن در رفع اختلافات و دعاوی ملکی بیان شود.

همان‌طور که در بالا اشاره شد، کشور ما به‌رغم پیشرفت‌های چشمگیر در همه زمینه‌های علمی و اقتصادی و صنعتی از نظر تکمیل اقدامات اجرای کاداستر توفیق چندانی نداشته است. هرچند به‌صورت پراکنده کارهایی انجام و در هر شهر یا استانی به‌صورت منفصل و جداگانه اقداماتی صورت گرفته است، مع‌هذا به‌نظر می‌رسد از نظر تکمیل اقدامات و اتصال به شبکه جهانی کاداستر نیاز به کوشش و تلاش مضاعفی باشد. در این نوشتار، سعی شده مطالب در چند بخش تعریف، کاداستر در جهان و ایران، مبانی قانونی، اجرای کاداستر و نقشه کاداستر طبقه‌بندی و در پایان، نتیجه بحث آورده شود.

بخش اول - تعاریف

در ماده یک آیین‌نامه حدود و وظایف و تشکیلات کاداستر مصوب ۱۵ دی‌ماه ۱۳۷۹ در خصوص تعریف نقشه کاداستر آمده؛ به مجموعه عملیات فنی، مهندسی، ممیزی، ثبتی و حقوقی در مورد املاکی اطلاق می‌شود که جریان ثبتی آن خاتمه یافته اعم از این که در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد به جهت آن که محدوده و موقعیت املاک را مشخص نماید و ارتباط جغرافیایی آن‌ها را با یکدیگر نشان دهد و به‌منظور ثبت مالکیت و تسهیل در حل و فصل دعاوی ملکی و ثبت املاک و سایر موارد مربوط به املاک اجرا گردد. از نظر فدراسیون بین‌المللی نقشه‌برداری (FIG) کاداستر را می‌توان فهرست

مرتب‌شده‌ای از اطلاعات قطعات زمین در داخل مرز جغرافیایی یک کشور یا یک منطقه دانست که با نقشه‌برداری از حدود و قطعات شروع می‌گردد و سپس سایر مشخصات مورد نیاز مانند حقوق ملکی، کاربری، اندازه و ارزش به نقشه بزرگ مقیاس قطعات ضمیمه شده و به‌طور رسمی به ثبت می‌رسد.

بخش دوم - کاداستر در جهان و ایران

لغت کاداستر از کلمه یونانی Katastichon به معنی «دفتر یادداشت» گرفته شده است. این واژه در طول زمان در زبان لاتین به Captastrum تغییر یافته و در حال حاضر در زبان‌های اروپایی به نظامی اطلاق می‌شود که طی آن کمیت، مقدار، نوع ملک و نحوه مالکیت آن برای کلیه املاک کشور تعیین می‌شود. کشورهای اروپایی در اجرای کاداستر پیشرو بوده و سال‌ها قبل، نقشه‌های دقیق کاداستر را تهیه و به کار برده‌اند. نقل شده که ناپلئون در سال ۱۸۰۷ م. در یکی از فرمان‌های خود به این مضمون اشاره و اعلام داشته: «یک کاداستر خوب مکمل فرامین و قوانین من است. نقشه‌ها باید به اندازه کافی دقیق و کامل باشند. آن‌چنان که تعیین‌کننده قطعی محدوده واحدهای ملکی بوده و از منازعات دادگاهی و قضایی جلوگیری کند.»

در ایران هر چند در قوانین اولیه ثبتی اشاره به لزوم تهیه نقشه در موقع ثبت املاک شده است، مع‌هذا اولین بار در تاریخ ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ و به‌موجب ماده ۱۵۶ الحاقی به قانون ثبت چنین تبیین گردیده: «به‌منظور تشخیص حدود و موقعیت املاک واقع در محدوده شهرها و حومه نقشه املاک به‌صورت کاداستر تهیه خواهد شد. اداره امور املاک ثبت کل علاوه بر وظایف فعلی خود عهده‌دار تهیه املاک به‌صورت نقشه کاداستر خواهد بود.»

به این ترتیب و با توجه به‌صراحت ماده قانونی مذکور اجرای عملیات کاداستر به‌عهده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و اداره کل امور املاک و نقشه‌برداری واگذار شده است. در تبصره یک ماده قانونی مذکور چنین بیان گردیده: در مورد تقاضای تفکیک و افراز املاک مذکور در این ماده و تحدید حدود املاک مجاور و هم‌چنین در دعوی مطروحه در مراجع قضایی، رفع اختلاف حدودی نقشه کاداستر ملاک عمل خواهد بود. و در تبصره ۲ ذیل همان ماده قانون آمده: نسبت به املاکی که نقشه رسمی کاداستر تهیه شده است، صاحبان املاک مزبور می‌توانند با پرداخت یک هزار ریال تقاضای الصاق نقشه مزبور را به سند مالکیت خود بنمایند.

توضیح ضروری این که؛ در طرحی که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور درخصوص تغییر شکل سند مالکیت به صورت اسناد یک برگه شروع و در بعضی واحدهای ثبتی به صورت آزمایشی اجرا نموده، مختصات رؤوس ملک و یا حداقل نقطه ثقل ملک با استفاده از ماده قانونی مذکور بر روی فرم سند قید می شود که عامل بسیار مهم و تعیین کننده از نظر شناسایی محل دقیق استقرار ملک به حساب می آید.

به دنبال تصویب قانون درخصوص اجرای عملیات کاداستر، برای اولین بار در سال ۱۳۵۲ ده گروه نقشه برداری و نقشه کشی با مدیریت اداره نقشه برداری و کاداستر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با امکانات و تجهیزات لازم به شهرستان قزوین اعزام شدند. از آنجا که نگارنده هم گروه اعزامی را همراهی می کرد، جزئیاتی از آن اقدامات به شرح ذیل است؛

گروه اعزامی شامل سرپرست که یکی از معاونان اداره نقشه برداری بود و تعدادی نقشه بردار، نقشه کش و هم چنین یک نفر مهندس ژئودزی هلندی که از طرف سازمان ملل مأموریت همکاری داشت با کلیه امکانات از جمله اتومبیل، دوربین های نقشه برداری، تجهیزات نقشه کشی و ... در شهرستان قزوین مستقر شدند و قرار بر این بود که نقشه کاداستر قزوین به عنوان آزمایشی تهیه شود. روند اقدامات به این ترتیب بود که؛ نگاتیو (فیلم) نقشه های هوایی که توسط سازمان نقشه برداری کشور تهیه شده بود به تدریج در اختیار گروه عملیات کاداستر قرار می گرفت. سپس گروه شامل دو نفر نقشه بردار و یک نفر کمک و یک نفر راننده به محل های تعیین شده که قبلاً بلوک بندی شده بود، عزیمت و باتوجه به عوارض زمینی، اطلاعات و اندازه های مندرج در روی نقشه هوایی کنترل و پس از اطمینان، ترسیم می گردید. نکته قابل توجه این که با عنایت به بافت قدیمی و سنتی شهر قزوین بعضی اوقات لازم می شد ابعاد یک ملک چندین بار توسط نقشه بردار در محل، کنترل شود و به این دلیل نقشه های کاداستر از دقت بسیار بالایی برخوردار بود.

پس از تکمیل عملیات زمینی، اطلاعات به دست آمده تحویل گروه نقشه کشی می شد و پس از ترسیم نقشه ها و کنترل مجدد، شیت آماده شده جهت چاپ ارسال می شد. البته در این روند عکس های هوایی با دستگاه های فتوگرامتری تبدیل به نقشه می شد که ضرورتی به بیان جزئیات فنی این اقدام به نظر نمی رسد.

عملیات کاداستر قزوین حدود سه سال به طول انجامید و کامل شد و با توجه به

همکاری بسیار خوب دو سازمان معتبر در امور نقشه‌برداری و املاک یعنی سازمان نقشه‌برداری کشور و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، نقشه‌های تهیه‌شده از دقت بسیار بالا برخوردار بودند. مع‌هذا و متأسفانه به دلیل نبود گروه‌های پشتیبانی، تغییرات بعدی بر روی نقشه‌ها منعکس نشدند و نقشه‌های موجود در واقع، از نظر اطلاعات، به‌صورت روزآمد نیستند.

پس از اجرای آزمایشی کاداستر قزوین عملیات محدود دیگری در یکی از شهرک‌های اقماری مشهد و نیز در بخشی از عباس‌آباد تهران انجام شد که تقریباً به همان سرنوشت کاداستر قزوین ختم گردید.

بعد از آن، اقدامات متوقف و تقریباً به فراموشی سپرده شد تا این‌که پس از حدود ۱۵ سال و در سال ۱۳۶۸ با تصویب نمایندگان مجلس شورای اسلامی مجدداً زمزمه اجرای کاداستر در اطلاعیه‌ها و سخنرانی‌های مسؤولان به گوش رسید و به دنبال آن مخصوصاً پس از اتمام جنگ تحمیلی و در راستای بازسازی مناطق جنگی و با توجه به قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که در جنگ از بین رفته بودند، اقداماتی به‌نام کاداستر در قصر شیرین و خرمشهر به عمل آمد که بیشتر متکی بر اقدامات نقشه‌برداری زمینی بود و هرچند این کار در آن زمان و با توجه به ضرورت صدور اسناد مالکیت املاک مناطق جنگ‌زده بسیار مفید و ارزشمند بود، مع‌هذا ماهیتاً با نقشه‌های کاداستر که در ابتدا تعریف شده بود، تفاوت داشت.

هم‌چنین در آمار و اطلاعات منتشره گفته می‌شود که کاداستر بسیاری از استان‌ها و شهرها اجرا شده است. در این خصوص، ضرورتاً باید گفت که عملیات کاداستر در ایران عمدتاً در مناطق شهری (کاداستر شهری) بوده و حسب اطلاع، کاداستر اراضی غیرشهری (اراضی مزروعی و غیرمزروعی و جنگل‌ها و روستاها) انجام نشده است و از آنجا که طبق اطلاعات موجود اراضی شهری فقط شامل هفت درصد مساحت کل کشور می‌باشد حتی در صورت خاتمه عملیات کاداستر، در واقع ۹۳ درصد اراضی کشور فاقد نقشه‌های کاداستر خواهد بود. و با توجه به این‌که اجرای طرح کاداستر به‌صورت کنونی و عدم لحاظ سایر ابعاد کاداستر (نظیر کاداستر سیاسی، مالی و زراعی) ناقص بوده است و هم‌چنین با عنایت به مشکلات حاصل از عدم اعمال کاداستر و عدم حصول مزایای ناشی از اجرای آن و هم‌چنین ضرورت وجود نگاهی جامع به این طرح چاره‌ای نیست جز آن که «طرح جامع

کاداستر کشور» برای پوشش تمام اراضی کشور اعم از شهری، زراعی، صنعتی و ... تهیه و عملیاتی شود. گفتنی است کاداستر شهری (حوزه شهرها) پیشرفت خوبی داشته و درصد انجام کار بیش از رقم‌های فوق‌الذکر اعلام شده است.

البته در اینجا هدف تشریح کیفیت و کمیت عملیات کاداستر نبوده بلکه قصد، بیان تأثیر اجرای کاداستر در روابط حقوقی اشخاص و کاهش دعاوی ملکی است.

بخش سوم - مبانی قانونی

پس از الحاق ماده ۱۵۶ به قانون ثبت در تاریخ ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ درخصوص ضرورت اجرای کاداستر کشور به فاصله طولانی آیین‌نامه حدود و وظایف و تشکیلات کاداستر موضوع تبصره ۳ ماده ۱۵۶ ق.ث. در تاریخ ۱۵ دی‌ماه ۱۳۷۹ به تصویب رسید که بعضی مواد آن ذیلاً نقل می‌شود:

نقشه کاداستر - به مجموعه عملیات فنی، مهندسی، ممیزی، ثبتی و حقوقی در مورد املاکی اطلاق می‌شود که جریان ثبتی آن خاتمه یافته اعم از این که در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد به جهت آن که 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. (ماده یک)

نقشه‌های کاداستر دارای اطلاعات توصیفی و رقمی و خطی بوده و بر حسب نیاز شخص یا دستگاه متقاضی شامل لایه‌های اطلاعاتی می‌باشند! تعاریف این موارد در آیین‌نامه به شرح زیر تبیین شده است؛

کاداستر رقمی و کاداستر خطی - در صورتی که مجموعه اطلاعات کاداستر در رایانه ضبط و گوشه‌های املاک به صورت نقاط دارای مختصات نمایانده شود، کاداستر رقمی است و در صورتی که اطلاعات کاداستر به صورت نقشه‌های خطی دارای اطلاعات توصیفی ثبتی تهیه شود، کاداستر خطی است. (ماده ۲ آیین‌نامه)

دیگر توضیح مهم این که؛ در سیستم کاداستر نقشه املاک لزوماً به صورت سنتی خطی تهیه نمی‌شود. بلکه مختصات رؤوس شامل عرض و طول جغرافیایی نشان‌دهنده موقعیت دقیق ملک بر روی کره زمین بوده و این دو عدد منحصرأً مربوط به نقطه موردنظر می‌باشد و نقطه دیگری وجود ندارد که با این مختصات قابل تعریف باشد.

لایه‌های کاداستر - در کاداستر رقومی اطلاعات مختلف نظیر نقشه‌های هندسی، طول ابعاد و مساحت ملک و مشخصات مالک و مالکین، سوابق ثبتی در رایانه ضبط و اطلاعات مورد لزوم برای استفاده‌های گوناگون با یکدیگر تلفیق می‌شود. این اطلاعات را لایه‌های کاداستر می‌گویند که در یک سیستم بانک اطلاعاتی «سرزمین» ذخیره می‌شود. (ماده ۳ آیین‌نامه)

مقیاس نقشه‌های کاداستر - نقشه‌های کاداستر با مقیاس‌های مختلف با توجه به نوع ملک و وسعت آن‌ها جهت اقدامات ثبتی و استفاده مالکین و سازمان‌های دولتی و غیردولتی، در صورت اعلام نیاز، تهیه می‌شود. (ماده ۴ آیین‌نامه)

بخش چهارم - اجرای کاداستر

عملیات کاداستر - به صورت خلاصه شامل عکسبرداری هوایی - تبدیل رقومی عکس‌ها و عملیات زمینی نقشه‌برداری و ویرایش و تکمیل زمینی، اضافه کردن اطلاعات ثبتی، ترسیم نقشه، کنترل نهایی، راه‌اندازی سیستم بانک اطلاعات «سرزمین» می‌باشد. (ماده ۱۳ آیین‌نامه)

کاداستر مرکز - پس از انجام عملیات کاداستر در هر منطقه ثبتی، نسخه‌ای از اطلاعات و نقشه‌ها جهت بررسی و نگهداری در سیستم بانک اطلاعات «سرزمین» کاداستر مرکز ارسال می‌گردد. (ماده ۱۶ آیین‌نامه)

تکلیف ادارات ثبت - ادارات ثبت اسناد و املاک مکلف‌اند عملیات انجام‌شده توسط کاداستر را ملاک عمل قرار دهند. (ماده ۱۷)

کاداستر، روش نوین ثبت - در مورد تفکیک و افراز املاک مذکور در ماده ۱۵۶ ق.ت.ت. تعیین حدود املاک مجاور و هم‌چنین در دعاوی مطروحه در مراجع قضایی جهت رفع اختلافات حدود، نقشه کاداستر ملاک عمل خواهد بود. (ماده ۱۹)

پس از انجام عملیات کاداستر در هر منطقه ثبتی، در کلیه دعاوی ملکی و امور ثبتی نقشه‌ها و اطلاعات کاداستر جایگزین روش سنتی ثبت می‌گردد. (ماده ۲۱)

هم‌چنین پس از انجام عملیات کاداستر در هر منطقه ثبتی، کلیه اقدامات از قبیل تعیین حدود، تفکیک و افراز براساس عملیات مذکور صورت می‌گیرد و در صورت درخواست مالک، یک نسخه نقشه ملک به سند مالکیت الصاق و این موضوع در ستون ملاحظات سند مالکیت و دفتر املاک قید می‌گردد. (ماده ۲۲)

بخش پنجم - نقشه‌های کاداستر مهم‌ترین منبع مراجعه اشخاص

بدون تردید، در روش نوین ثبت مهم‌ترین و دقیق‌ترین منبع مراجعه اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی، سازمان‌ها و نهادهای عمومی و خصوصی و همچنین منبع درآمد برای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، نقشه‌های کاداستر است.

در ماده ۲۴ آیین‌نامه کاداستر چنین بیان شده؛ ادارات و دستگاه‌های دولتی و شهرداری‌ها واقع در حوزه ثبتی که در رابطه با اجرای طرح‌های مربوط به خود نیاز به نقشه دارند می‌توانند نقشه‌های مورد نیاز را کتباً از ثبت محل درخواست نمایند. نقشه‌های مذکور باید فاقد اطلاعات توصیفی باشد.

به نظر ضروری می‌رسد یادآوری شود نظر به این که اطلاعات توصیفی مربوط به املاک در واقع محرمانه است، ادارات ثبت، حق ارائه این اطلاعات را جز به شخص مالک یا مراجع قضایی ذی‌صلاح ندارند. لذا در نقشه‌های مورد درخواست سازمان‌ها و نهادهای صرفاً اطلاعات فنی قید شده و از درج اطلاعات توصیفی خودداری می‌شود.

ارائه خدمات مذکور در ماده فوق در قبال اخذ هزینه‌های متعلقه صورت می‌گیرد که این هزینه‌ها به موجب تعرفه مصوب ۱۶ شهریورماه ۱۳۷۹ هیئت وزیران و اصلاحات بعدی آن تعیین و ابلاغ شده است. (ماده ۲۵ آیین‌نامه)

گفتنی است نحوه استفاده از درآمدهای حاصله ناشی از ارائه خدمات کاداستر در قانون بودجه سالانه کل کشور تعیین می‌شود. (ماده ۲۶ آیین‌نامه)

همان‌طور که ملاحظه شد طبق قانون و آیین‌نامه کاداستر، مقرر شده است کلیه اشخاص حقیقی، حقوقی، وزارت‌خانه‌ها و شهرداری‌ها، مشتری نقشه‌های کاداستر باشند و اگر عملیات کاداستر به‌طور کامل اجرا و نقشه‌های کاداستر ارائه شود، درآمد قابل توجهی از این محل به صندوق دولت واریز خواهد شد ولی متأسفانه به دلیل وقفه و تأخیری که در تکمیل عملیات کاداستر صورت گرفته است بعضی ارگان‌های دیگر، در اقدام موازی، نقشه‌هایی که مطمئناً فاقد جایگاه فنی و حقوقی نقشه‌های کاداستر هستند، تهیه و در معرض فروش گذاشته‌اند؛ از جمله می‌توان به نقشه‌های GIS که شهرداری ارائه می‌دهد اشاره نمود که شدیداً مورد استقبال عموم قرار گرفته‌اند.

نتیجه:

اشخاصی که به نوعی با دعاوی مربوط به اختلافات ملکی و یا مسایل ثبتی و حقوقی مربوط به املاک سروکار دارند مانند مسوولان مراجع قضایی، کارکنان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وکلا، کارشناسان رسمی دادگستری، سران دفاتر اسناد رسمی و ... به خوبی می‌دانند که ریشه اغلب اختلافات ناشی از نحوه تنظیم و تدوین اسناد انتقال و یا اسناد ثبتی است. به این ترتیب که اسناد مالکیت قدیمی اغلب فاقد مشخصات فنی ملک مانند مساحت و طول ابعاد بوده و حدود املاک به صورت اجمالی مثلاً به ملک مجاور، به آبریز کوه به رودخانه، مرز یا نهر یا راه روستایی تعریف شده و با توجه به این که این عوارض به مرور زمان و در نتیجه تحولات طبیعی و یا عامداً توسط اشخاص تغییر یافته و یا جابه‌جا می‌شوند و بسیاری از مردم به علت عدم اطلاع از وضعیت اولیه حدود ملک خود و بسیاری از آن‌ها هم با سوء نیت و با دستکاری در حد و مرز املاک درگیر پرونده‌های اداری و قضایی می‌شوند و علاوه بر تحمل هزینه‌های مادی و معنوی و به‌رغم بهره‌گیری از تخصص حقوق دانان و کارشناسان خبره در خیلی از موارد حقیقت امر روشن نشده و موجب تضییع حق افراد و یا عاملی برای تجاوز و تعدی افراد سودجو به املاک دولتی و منابع ملی می‌شود.

حتی در موارد دیگر که مساحت و حدود املاک در اسناد مالکیت قید شده در نتیجه اشتباه در پیاده کردن ملک جابه‌جایی و یا لغزش به وجود می‌آید و در واقع ملک در محل حقیقی خود پیاده نمی‌شود و معمولاً املاک مجاور هم به تبعیت از حدود آن ملک به صورت جابه‌جا پیاده و تصرف شده و مبنای اختلافات عدیده و پرونده‌های قضایی بی‌شمار می‌شود. در این خصوص، دیده شده که مثلاً در یک منطقه یا یک خیابان کلیه املاک به صورت جابه‌جا تصرف و در آن احداث بنا گردیده است. به هر حال، شاید صدور اسناد مالکیت بدون مساحت و متراژ در ۷۰ سال قبل که تشکیلات اداره ثبت مواجه با کمبود نیروی انسانی متخصص فنی و مهندسی بوده، قابل توجیه باشد. اما راه‌هایی از این وضعیت که بسیاری از نهادهای قضایی و اداری را درگیر خود نموده، اجرای سریع و دقیق عملیات کاداستر در سطح کشوری است.

و در این صورت، مختصات ملک با چند رقم و عدد که در سطح کره زمین منحصر بوده و با هیچ حادثه طبیعی و عوامل انسانی قابل تغییر نخواهد بود، مشخص می‌شود و اگر در نتیجه حوادثی مانند سیل، زلزله و جنگ، کلیه عوارض و مرزبندی‌ها هم از بین رفته

باشد، مجدداً و با دقت نزدیک به صددرصد محل ملک قابل شناسایی و پیاده شدن می‌باشد. هم‌چنین چنانچه اشخاص به سهو یا به عمد تغییراتی در حدود ملک خود ایجاد و احیاناً تعدی و تجاوزی به املاک مجاور نموده باشند با مختصات موجود که بر روی نقشه کاداستر قید شده این تغییرات، به راحتی، قابل احراز خواهد بود. ضمن این که قانون از این نقشه‌ها کاملاً حمایت نموده و در مواد مختلف بر اهمیت این نقشه‌ها تأکید شده است. در تبصره یک ماده ۱۵۶ ق.ث. اعلام شده در مورد تقاضای تفکیک و افراز املاک مذکور در این ماده و تحدید حدود املاک مجاور و هم‌چنین در دعاوی مطروحه در مراجع قضایی رفع اختلاف حدودی، نقشه کاداستر ملاک عمل خواهد بود. هم‌چنین در مواد ۲۱ و ۲۲ آیین‌نامه کاداستر اهمیت نقشه‌های کاداستر در عملیات ثبتی و رسیدگی به دعاوی تأیید و بر آن تأکید شده است و مهم‌تر از آن، حتی قبل از بروز اختلافات و دعاوی با توجه به این که حدود و موقعیت املاک با توجه به نقشه‌های کاداستر و مختصات جغرافیایی دقیقاً مشخص و پیاده می‌شود، اصولاً زمینه بروز اختلافات و دعاوی بسیار کاهش خواهد یافت.

منابع:

- حجتی اشرفی، غلامرضا، مجموعه کامل قوانین و مقررات محشای ثبتی.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، مبسوط در ترمینولوژی حقوق.
- اطلاعات اینترنتی از جمله؛ سایت کاداستر (www.cadastre.ir) و سایت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (www.sabt.gov.ir) و اداره کل ثبت استان تهران (www.sabtehran.ir).