

کاداستر

www.ketab.ir

جمشید مهر آسا

مدرس دانشگاه و دکتری حقوق خصوصی

سرشناسه	: مهرآسا، جمشید، ۱۳۴۹ -
عنوان و نام پدیدآور	: کاداستر / جمشید مهرآسا؛ ویراستار ابراهیم مشعوف.
مشخصات نشر	: تهران: اندیشه سبز نوین، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری	: ۳۶۹ ص.: مصور(بخشی رنگی).
شابک	: 978-622-6302-79-1
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۳۵۷ - ۳۶۷.
موضوع	: کاداستر
موضوع	: Cadastres
موضوع	: کاداستر - ایران
موضوع	: Cadastres -- Iran
شناسه افزوده	: مشعوف، ابراهیم، ۱۳۴۸ - ویراستار
رده بندی کنگره	: ۱۱۱HD
رده بندی دیویی	: ۷۳۱۳/۳۳۳
شماره کتابشناسی ملی	: ۷۶۲۱۷۳۳
وضعیت رکورد	: ف



www.ketab.ir

نام کتاب: کاداستر

مؤلف: جمشید مهرآسا

صفحه آرا: مریم رحیمی

ناشر: اندیشه سبز نوین. ۶۶۴۶۳۵۱۸-۶۶۹۷۳۲۷۷

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

نوبت چاپ: ۱۴۰۰

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۶۳۰۲-۷۹-۱

قیمت: ۱۲۰۰۰ تومان

مرکز پخش: اندیشه سبز نوین

تهران - میدان انقلاب - خیابان منیری جاوید (اردیبهشت) ساختمان اردیبهشت

پلاک ۷۱ - طبقه اول (مشعوف) تلفن: ۶۶۴۶۳۵۱۸

دور نویس: ۶۶۹۷۳۲۷۸ صندوق پستی: ۱۷۱۵ - ۱۳۱۴۵

www.sabzlaw.ir تلگرام: ۰۹۳۸۴۲۸۹۱۸۶

@andishehsabzenovin andishehsabzenovin

فهرست مطالب

فصل اول مفاهیم و مبانی کاداستر

۱۷	مبحث اول: مفهوم و جایگاه سیستم کاداستر
۱۷	گفتار اول: مفهوم کاداستر
۱۷	بند اول: مفهوم لغوی
۱۸	بند دوم: مفهوم اصطلاحی
۲۲	گفتار دوم: مفاهیم مشابه و مرتبط
۲۳	بند اول: مفاهیم مشابه (زیر مجموعه)
۲۴	بند دوم: مفاهیم مرتبط
۲۶	گفتار سوم: جایگاه کاداستر
۲۶	بند نخست: جایگاه داخلی (ملی)
۲۶	الف) جایگاه تقنینی
۳۰	ب) جایگاه اجرایی
۳۳	بند دوم: جایگاه بین‌المللی
۳۶	مبحث دوم: انواع سیستم کاداستر
۳۸	گفتار اول: کاداستر حقوقی (قضایی)
۳۹	بند اول: کاداستر مالی
۳۹	بند دوم: کاداستر دارایی‌های غیرمنقول
۴۰	گفتار دوم: کاداستر غیرحقوقی
۴۰	بند اول: کاداستر ملکی، خطی و رقومی
۴۲	بند دوم: سایر انواع کاداستر
۴۳	مبحث سوم: اجزای کاداستر
۴۳	گفتار اول: داده‌های هندسی
۴۳	گفتار دوم: داده‌های توصیفی
۴۴	مبحث چهارم: اهمیت ایجاد کاداستر
۴۷	مبحث پنجم: تاریخچه و پیشینه کاداستر در ایران
۵۱	مبحث ششم: لزوم بازپژوهی کاداستر
۵۲	مبحث هفتم: پیشینه کاداستر در استرالیا
۵۳	گفتار اول: سیستم‌های فعلی کاداستر در استرالیا
۵۴	گفتار دوم: اطلاعات مربوط به املاک استرالیا
۵۵	گفتار سوم: سیاست املاک در استرالیا و امور مرتبط با آن
۵۵	مبحث هشتم: متولی اداره املاک

۵۶.....	مبحث نهم: اجزای یک سیستم اداری املاک و ارزیابی آن
۵۷.....	مبحث دهم: اقدامات انجام شده به منظور اصلاح اداره املاک در ایالت ویکتوریا
۵۷.....	گفتار اول: یکپارچگی سازمانی
۵۷.....	گفتار دوم: اصلاحات انجام شده در رویه ها
۵۷.....	گفتار سوم: توسعه ی فنی
۵۸.....	مبحث یازدهم: چشم انداز سیستم اداره املاک ایالت ویکتوریا
۵۸.....	مبحث دوازدهم: کامن لا

فصل دوم مفاهیم و مبانی مالکیت اسناد رسمی

۶۱.....	مبحث اول: مفهوم مالکیت
۶۲.....	مبحث دوم: مفهوم ثبت
۶۳.....	مبحث سوم: مفهوم بیع
۶۴.....	مبحث چهارم: مفهوم سند رسمی
۶۴.....	گفتار اول: سند نبون همه نوشته ها
۶۵.....	گفتار دوم: قابلیت استناد در دعاوی با دفاع
۶۵.....	مبحث پنجم: مفهوم سند از دیدگاه حقوقی
۶۶.....	مبحث ششم: پیشینه ی تاریخی سند رسمی در ایران
۶۷.....	مبحث هفتم: سیر مالکیت در ایران و نحوه ثبت اسناد
۷۴.....	مبحث هشتم: شناخت دفاتر اسناد رسمی
۷۷.....	مبحث نهم: ثبت اختیاری و اجباری اسناد
۷۹.....	مبحث دهم: انواع اسناد
۷۹.....	گفتار اول: اسناد رسمی
۸۰.....	گفتار دوم: اسناد عادی
۸۲.....	گفتار سوم: سند عادی در حکم سند رسمی
۸۲.....	گفتار چهارم: سند لازم الاجراء
۸۳.....	مبحث یازدهم: آثار حقوقی اسناد رسمی
۸۵.....	مبحث دوازدهم: قلمرو اعتبار جایگاه اسناد رسمی
۸۵.....	مبحث سیزدهم: مفهوم بیع و پیشینه ی تاریخی آن
۸۵.....	گفتار اول: بیع در فقه اسلام
۸۷.....	گفتار دوم: پیشینه ی تاریخی بیع
۸۸.....	گفتار سوم: پیشینه ی بیع در صدر اسلام
۹۱.....	مبحث چهاردهم: نقش سند رسمی در بیع املاک

فصل سوم مزایا، ماهیت و مبانی حقوقی سیستم کاداستر

۹۹	مبحث اول: مزایا و ماهیت سیستم کاداستر
۹۹	گفتار اول: مزایای سیستم کاداستر
۱۰۰	بند اول: مزیت در روش
۱۰۱	بند دوم: مزیت در هدف
۱۰۱	بند سوم: مزیت در ماهیت
۱۰۳	گفتار دوم: ماهیت سیستم کاداستر
۱۰۴	بند اول: ماهیت حقوقی سیستم کاداستر
۱۰۵	بند دوم: ماهیت فنی سیستم کاداستر
۱۰۸	بند سوم: ماهیت دولتی و فراگیری سیستم کاداستر
۱۰۹	مبحث دوم: مبانی حمایت از طرح کاداستر
۱۰۹	گفتار اول: مبانی فایده‌گرایی
۱۱۰	بند اول: درونی کردن هزینه‌ها
۱۱۲	بند دوم: نظریه کارآمدی
۱۱۴	گفتار دوم: مبانی غیر فایده‌گرا
۱۱۴	بند اول: مبانی حقوق بشری
۱۱۹	بند دوم: مبانی عدالت اقتصادی

فصل چهارم کارکرد، آثار و بررسی تطبیقی سیستم کاداستر

۱۲۳	مبحث اول: کارکرد و آثار کاداستر
۱۲۳	گفتار اول: کارکرد کلان کاداستر
۱۲۶	گفتار دوم: کارکردهای خرد
۱۲۶	بند اول: عامل هویت‌بخشی
۱۲۷	بند دوم: عامل توسعه‌گرایی حقوقی
۱۲۸	بند سوم: عامل قضا زدایی
۱۲۹	مبحث دوم: آثار سیستم کاداستر
۱۲۹	گفتار اول: آثار اجتماعی
۱۲۹	بند اول: طراحی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری
۱۳۱	بند دوم: بهبود خدمات‌رسانی سازمان‌ها
۱۳۲	گفتار دوم: آثار اقتصادی
۱۳۲	بند اول: بهبود کارایی اقتصادی
۱۳۲	بند دوم: بهبود درآمدهای مالیاتی
۱۳۳	گفتار سوم: آثار سیاسی
۱۳۴	بند اول: کاربردهای دفاعی و امنیتی
۱۳۵	بند دوم: کاربرد در مدیریت بحران آن

فصل پنجم نقش کاداستر در توسعه کشور و استفاده بهینه از ظرفیت زمین

- مبحث اول: نقش کاداستر در مدیریت زمین و توسعه پایدار ۱۳۷
- گفتار اول: نقش کاداستر در مدیریت زمین ۱۳۷
- گفتار دوم: سیستم‌های کاداستری در توسعه پایدار ۱۴۲
- مبحث دوم: کاربردهای متنوع کاداستر در مدیریت زمین ۱۴۵
- گفتار اول: نقش کاداستر برای حفاظت از محیط‌زیست ۱۴۵
- گفتار دوم: نقش کاداستر در هواشناسی ۱۴۹
- گفتار سوم: نقش کاداستر در ارزیابی پوشش گیاهی ۱۵۰
- گفتار چهارم: نقش کاداستر در مدیریت بهینه ظرفیت زمین در بخش کشاورزی ۱۵۱
- گفتار پنجم: نقش کاداستر در مدیریت منابع آب ۱۵۳
- گفتار ششم: نقش کاداستر در عرصه محیط‌زیست و جهانگردی ۱۵۵
- گفتار هفتم: نقش کاداستر در مدیریت تالاب‌ها ۱۶۱
- گفتار هشتم: نقش کاداستر در توسعه مدارس ۱۷۰
- گفتار نهم: نقش کاداستر در نمایش پاک‌سازی قومی ۱۷۵
- مبحث سوم: نقش کاداستر در شهرسازی و مدیریت شهری و روستایی ۱۷۶
- گفتار اول: نقش کاداستر در شهرسازی ۱۷۶
- گفتار دوم: نقش کاداستر در مدیریت شهری ۱۸۲
- بند اول: نقش کاداستر در افزایش بهره‌وری مدیریت شهری ۱۸۲
- بند دوم: نقش کاداستر در مدیریت ترافیک ۱۸۴
- بند سوم: نقش کاداستر در مکان‌یابی فضایی ایستگاه‌های آتش‌نشانی ۱۸۶
- بند چهارم: نقش کاداستر در نشانی‌یابی ۱۹۵
- گفتار سوم: نقش سیستم کاداستر در مدیریت بخش روستایی ۱۹۶
- مبحث چهارم: نقش سیستم کاداستر در زمینه‌های اقتصادی ۲۰۲
- گفتار اول: نقش کاداستر در توسعه بازار املاک و مستغلات ۲۰۲
- گفتار دوم: نقش سیستم کاداستر در تعیین منصفانه و کارآمد مالیات بر زمین ۲۰۵
- گفتار سوم: نقش سیستم کاداستر در حمایت از بازارهای پیچیده ۲۰۵
- گفتار چهارم: نقش سیستم کاداستر در مدیریت مجوزها و پروانه‌ها ۲۰۶
- گفتار پنجم: نقش سیستم کاداستر در بهبود مشارکت مشاغل و شهروندان ۲۰۶

فصل ششم تاثیر کاداستر بر اعتباردهی اسناد رسمی

- مبحث اول: کاداستر در ایران ۲۰۷
- گفتار اول: نقش کاداستر در سازمان ثبت و اسناد ۲۰۸
- گفتار دوم: اهمیت ویژه کاداستر ۲۱۳

۲۱۵.....	گفتار سوم: توجیهات اجتماعی کاداستر.....
۲۱۵.....	بند اول: مزایای کاداستر، توجیهات اقتصادی و چالش ها.....
۲۱۷.....	بند دوم: توجیهات غیر اقتصادی و چالش های آن.....
۲۱۸.....	گفتار چهارم: طرح اجرایی کاداستر.....
۲۱۹.....	بند اول: مرحله نخست.....
۲۱۹.....	بند دوم: مرحله دوم.....
۲۲۱.....	مبحث دوم: چالش های حقوقی اجرای کاداستر.....
۲۲۱.....	گفتار اول: پیشگیری از دست اندازی به اراضی ملی.....
۲۲۱.....	گفتار دوم: کاهش پرونده های زمین خواری.....
۲۲۲.....	گفتار سوم: شکل گیری بانک اطلاعاتی به روز و جامع از اراضی و املاک کشور.....
۲۲۲.....	گفتار چهارم: کنترل قیمت زمین و مسکن.....
۲۲۳.....	گفتار پنجم: سیاست گذاری و برنامه ریزی کلان و مدیریت شهری.....
۲۲۳.....	گفتار ششم: احراز و تثبیت اطلاعات مکانی مال غیرمنقول.....
۲۲۴.....	مبحث سوم: چالش های غیر حقوقی اجرای کاداستر در ایجاد ثبات و امنیت اجتماعی.....
۲۲۴.....	گفتار اول: خرد شدن و تفکیک اراضی کشاورزی.....
۲۲۶.....	گفتار دوم: عدم اجرای طرح آمایش سرزمین و نامشخص بودن وضعیت کاربری اراضی.....
۲۲۷.....	گفتار سوم: عدم اجرای کاداستر اراضی کشاورزی.....
۲۲۸.....	مبحث چهارم: کاداستر در اروپا.....
۲۲۹.....	گفتار اول: توسعه ی سیستم کاداستر.....
۲۳۱.....	گفتار دوم: وضعیت املاک در استرالیا.....
۲۳۲.....	بند اول: ارتباط ثبت زمین و کاداستر در استرالیا.....
۲۳۳.....	بند دوم: مدیریت زمین و سیستم کاداستر.....
۲۳۴.....	بند سوم: سیستم کنونی.....
۲۳۵.....	بند چهارم: اجزاء کاداستر.....
۲۳۶.....	بند پنجم: ثبت املاک.....
۲۳۷.....	مبحث پنجم: کاداستر سه بعدی.....
۲۴۱.....	مبحث ششم: کاداستر در پروژه های عمرانی.....
۲۴۳.....	مبحث هفتم: اطلاعات املاک در کاداستر.....
۲۴۸.....	مبحث هشتم: عدم شکل گیری بانک اطلاعاتی در اسناد عادی.....
۲۴۹.....	مبحث نهم: اثبات مالکیت و لزوم ثبت املاک در پایگاه کاداستر.....
۲۵۸.....	مبحث دهم: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در صدد بهینه سازی سیستم کاداستر در ایران.....
۲۶۰.....	مبحث یازدهم: لایه های کاداستر در ثبت املاک.....
۲۶۲.....	مبحث دوازدهم: مشخصات یک سیستم کاداستر و بستر سازی برای ایجاد کاداستر.....

۲۶۴.....	مبحث سیزدهم: پایگاه اطلاعات مکانی
۲۶۶.....	مبحث چهاردهم: فواید کاداستر در حفظ حقوق افراد
۲۶۷.....	مبحث پانزدهم: اهمیت اسناد رسمی و جایگاه کاداستر بر اعتبار بخشی به اسناد رسمی

فصل هفتم تاثیر کاداستر بر تضمین و تسهیل بیع املاک

۲۷۳.....	مبحث اول: تاثیرات حقوقی کاداستر در ایجاد ثبات و امنیت اجتماعی
۲۷۴.....	گفتار اول: نهاد ثبت و اثبات مالکیت
۲۷۴.....	بند اول: ثبت املاک با سند عادی
۲۷۵.....	بند دوم: نقش کاداستر در ثبت اسناد عادی
۲۷۶.....	بند سوم: ثبت آبی
۲۸۰.....	مبحث دوم: تثبیت حق مالکانه افراد از طریق کاداستر
۲۸۱.....	گفتار اول: تثبیت مالکیت در ثبت نوین
۲۸۵.....	گفتار دوم: تثبیت مالکیت در ثبت سنتی
۲۸۵.....	مبحث سوم: وضعیت کنونی و ایرادات اجرای کاداستر در ایران
۲۸۸.....	مبحث چهارم: تکمیل و توسعه کاداستر در استرالیا
۲۸۹.....	گفتار اول: محتوای کاداستر در استرالیا
۲۹۰.....	بند اول: رابطه بین ثبت زمینی و کاداستر
۲۹۱.....	بند دوم: کاداستر سندی قانونی
۲۹۱.....	گفتار دوم: ابتکارات فعلی کاداستر در استرالیا
۲۹۳.....	گفتار سوم: نگاهی تطبیقی به استرالیا و ایران
۲۹۵.....	مبحث پنجم: بررسی محتوا و ماهیت کاداستر جامع برای تعیین جایگاه مطلوب
۲۹۶.....	مبحث ششم: راهکارهای تضمین و تسهیل بیع املاک به وسیله کاداستر
۲۹۸.....	گفتار اول: دسترسی سریع مالکان اسناد کاداستر به موقعیت دقیق و اطلاعات ملک
۲۹۹.....	گفتار دوم: تضمین قیمت زمین در پایگاه کاداستر
۳۰۲.....	گفتار سوم: تاثیر کاداستر بر ارزش زمین و املاک
۳۰۳.....	مبحث هفتم: کاداستر در میان ادله دعای بیع ملکی
۳۰۴.....	مبحث هشتم: تعریف و باز پژوهی ماده آیین نامه قانون ثبت ۱۲۰
۳۰۷.....	مبحث نهم: نحوه تقاضا و صدور سند مالکیت المثنی
۳۰۸.....	مبحث دهم: چالش ها و نقش کاداستر در رفع آنها

فصل هشتم تاثیر اجرای کاداستر در قضازدایی

۳۱۷.....	مبحث اول: امنیت حقوق مالکیت
۳۲۱.....	مبحث دوم: تضمین مالکیت و دارایی اشخاص در برنامه های سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
۳۲۱.....	گفتار اول: صدور سند مالکیت تکبرگ

مقدمه

به حکم آیهی «فَاكْتُبُوا وَلِيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ»^۱ (بقره: ۲۸۲)، انسان همواره در پی ایجاد روش-ها و نظام‌هایی جهت ثبت حق مالکیت به عنوان بارزترین نمونه‌ی حق عینی بوده تا بدین وسیله حفظ و اجرای حق مزبور را هر چه بهتر تضمین کند. به ویژه هنگامی که این حق در ارتباط با زمین (اموال غیر منقول) مطرح می‌گردد. مطالعه‌ی تطبیقی نظام‌های حقوقی مختلف نشان می‌دهد که «این نظام‌ها مفاهیم متفاوتی را از ثبت پذیرفته‌اند و این امر منجر به آن شده است که در هر کشوری با توجه به مفهوم پذیرفته شده از ثبت، اثر ثبت بر اعتبار اعمال حقوقی به ویژه معاملات ناقل حق مالکیت، متفاوت باشد» (طباطبائی حصار، ۱۳۹۴: ۶۷۸). «در سیستم‌های ثبتی دو مقوله ثبت اسناد و املاک نقش‌آفرینی می‌نمایند که علی‌رغم عملکرد مجزای این دو مقوله نمی‌توان از وابستگی این دو بر یکدیگر و تأثیراتی که هر کدام بر یکدیگر می‌گذارند غافل بود. چرا که توسعه‌ی نظام ثبت اسناد همواره منوط به توسعه‌ی نظام ثبت املاک بوده است» (ناصر، ۱۳۹۷: ۱۱۹). به نظر می‌رسد یکی از «وظایف نظام ثبتی یک کشور جهت برقراری امنیت تصرف در کشور اجرای کامل تشریفات

۱. يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا نَدَّيْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجْلِ مَسْئِي فَاكْتُبُوا وَلِيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَمَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلَئَ لَهُ فُلْيُمْلِلْ وَلْيُتِمَّ بَالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوا صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا بَضَارَ كَاتِبٍ وَلَا شَهِيدَ وَإِنْ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ. ای اهل ایمان، چون به قرض و نسیه معامله کنید تا زمانی معین، سند و نوشته در میان باشد، و بایست نویسنده درستکاری معامله میان شما را بنویسد، و نباید کاتب از نوشتن خودداری کند، که خدا به وی نوشتن آموخته پس باید بنویسد، و مدیون باید مطالب را املا کند، و از خدا بترسد و از آنچه مقرر شده چیزی نگاهد، و اگر مدیون سفيه یا ناتوان (صغير) است و صلاحیت املا ندارد ولی او به عدل و درستی املا کند و دو تن از مردان خود (از مسلمانان عادل) گواه آرید، و اگر دو مرد نبایید یک مرد و دو زن، از هر که (به عدالت) قبول دارید گواه بگیرید تا اگر یک نفر از آن دو زن فراموش کند دیگری به خاطرش آورد، و هرگاه شهود را (به محکمه) بخوانند امتناع از رفتن نکنند، و در نوشتن آن تا تاریخ معین مسامحه نکنید چه معامله کوچک و چه بزرگ باشید این عادلانه‌تر است نزد خدا و محکمر برای شهادت و نزدیکتر به اینکه شک و ریبی در معامله پیش نیاید (که موجب نزاع شود) مگر آنکه معامله نقد حاضر باشد که دست به دست میان شما برود، در این صورت باکی نیست که ننویسید، و گواه بگیرید هرگاه معامله کنید، و نبایست به نویسنده و گواه ضرری رسد (و بی‌اجر مانند)، و اگر چنین کنید نافرمانی کرده‌اید. و از خدا بترسید و خداوند هم به شما تعلیم مصالح امور می‌کند و خدا به همه چیز داناست.

مقرر در قوانین و مقررات مربوط به اراضی مشمول اصلاحات ارضی می‌باشد. چرا که ساکنین یک جامعه جهت انجام فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی، کشاورزی و... نیاز به یک اطمینان خاطر جهت اجرای هر چه بهتر مقررات دارند که ثبت مالکیت اراضی در خصوص اجرای حقوق آن‌ها یکی از شاخصه‌های امر مذکور تلقی می‌گردد» (Hanstad, 1998: 658). بنابراین ایجاد یک مالکیت قانونی می‌تواند یک عنصر مؤثر در افزایش امنیت تصرف تلقی گردد. در ایران نیز «با مطالعه‌ی قوانین ثبتی مشاهده می‌گردد که اگرچه بسیاری از قوانین مذکور به اجرا در نیامده‌اند، املاکی که دارای سابقه ثبتی بوده و اسناد رسمی در خصوص آنها صادر گردیده است، همواره به دور از تجاوز افراد بر حقوق مالکانه مالکان آن‌ها بوده‌اند» (ناصر، ۱۳۹۷: ۱۲۳).

بدین شکل استفاده از ثبت الکترونیکی اسناد یا انعقاد قراردادهای هوشمند در گرو این می‌باشد که املاک مورد معامله جهت ثبت الکترونیکی، ثبت گردیده و به عبارتی عملیات مقدماتی ثبت نسبت به آنها انجام شده باشد. امروزه با توسعه‌ی تکنولوژی در کنار ثبت الکترونیکی اسناد، انجام فرایند ثبت الکترونیکی املاک نیز در دستور کار کشورهای توسعه‌یافته قرار گرفته است. «ثبت الکترونیکی املاک یک برنامه‌ی کاربردی اینترنتی در خصوص ثبت می‌باشد که در بردارنده‌ی تمامی اطلاعات مالکیتی مالکان املاک و ملک ثبت شده و حقوق راجع به هر جزء از ملک می‌باشد، به گونه‌ای که می‌تواند به عنوان یک ابزار به صورت کاملاً شفاف اطلاعات مالکیتی مالک یک ملک، تحدید حدود و محدوده‌ی هر ملک و سایر اطلاعات مورد نیاز را به خوبی در کمترین زمان ممکن در اختیار متقاضی قرار دهد» (ناصر، ۱۳۹۷: ۱۲۰).

بحث دیگری که در این میان مطرح است، در خصوص نقش کاداستر^۱ است. منظور ارتقای کیفی عملیات فعلی ثبت سنتی و اعمال ضوابط و معیارها و دستورالعمل‌های فنی مشخص در عملیات جاری ضروری است تا از یک طرف به بخشی از هدف‌های نهایی کاداستر که تجدید ساختار ثبت کشور است، اقدام و از طرف دیگر از تکرار عملیات سنتی احتراز شود که بالطبع از دوباره کاری و صرف هزینه و زمان و نیز ایجاد دعاوی و مشکلات و مسائل آینده جلوگیری خواهد نمود. «سیستم کاداستر نوعی حقوق ثبت نوین است که طی آن تمامی اطلاعات مربوط به نقشه برداری و امور توصیفی نظیر حقوق زمین مورد

^۱ Cadastre

گردآوری، تحلیل، تطبیق و ذخیره قرار می‌گیرد.^۱ به اطلاعات ناشی از حقوق زمین نیز پایگاه داده‌های زمین اطلاق می‌شود» «در سیستم^۲ کاداستر علاوه بر شناسایی و ثبت ترکیبی اراضی، فضای برنامه‌ریزی‌های کلان اقتصادی، اجتماعی، حقوقی و فرهنگی به وجود آمده و بستر تثبیت و تضمین مالکیت خصوصی و توزیع عادلانه‌ی زمین و منابع موجود در آن فراهم می‌شود» توجه به تجربه‌ی دیگران قطعاً برای ما کمک کننده است کما اینکه اصل وضع مقررات قانون ثبت نیز با همین نگاه صورت گرفته است. در این راستا به نظر می‌رسد از میان نظام‌های کاداستر مختلف، بررسی راه حل نظام کاداستر/استرالیا^۳ در زمینه‌ی اعتبار بخشی به اسناد مالکیت و تضمین و تسهیل بیع املاک شایان توجه بیشتری باشد.

www.ketab.ir

^۱Angus Leppan, P, "economic costs and benefits of land information", FIG congress. Sofia, 1983. P. 22& Beemstein. J.D. "the costs of land information systems", the world Bank press, Washington, 1986

^۲رستمی، آرش (۱۳۹۷). بررسی سیستم کاداستر در استرالیا. تهران

^۳. Australia