

جایگاه کاداستر در ثبت اسناد رسمی در جهت امنیت در معاملات در حقوق ایران

فخری مهدی همدانی^۱

* نوع مقاله: پژوهشی / تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۱۲/۰۵ / تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۲/۱۰

چکیده

کاداستر به عنوان مفهومی نوین در ثبت املاک یعنی ثبت الکترونیکی املاک است. به رغم اهمیت و جایگاه این نهاد در حقوق نوین ثبتی، در نظام حقوقی ایران برخی از مسائل مربوط به آن همچنان مورد غفلت واقع شده است. نظام ثبتی ایران با وجود آن که نظامی منسجم است و قابلیت ایجاد امنیت حقوقی را دارد با نیازها و منافع جامعه هماهنگ نیست بنابراین مستلزم اصلاحاتی جهت کارایی بهتر آن می باشد تا بتواند علاوه بر تامین منافع مالکین، باب سوء استفاده های احتمالی را مسدود نماید و به بسیاری از اختلاف نظرها درخصوص مقررات ثبتی که ناشی از عدم توجه به نوع نظام ثبتی ایران است. پژوهش حاضر با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی به جایگاه کاداستر در ثبت اسناد رسمی در جهت امنیت در معاملات در حقوق ایران می پردازد، که سیستم ثبت املاک از طریق تشخیص و تعیین حقوق مالکیت و تضمین و تسهیل ثبات وضعیت حقوقی بیع املاک از یکسو و حمایت حقوقی از حقوق مزبور از سوی دیگر منجر به کاهش هزینه مبادله املاک، امنیت و تسریع در معاملات می گردد و در نتیجه موجب ورود ملک به چرخه اقتصادی می شود و نشان می دهد که استفاده از سیستم ثبت عینی املاک در ترکیب با کاداستر در نظام ثبتی ایران که به صورت چند بعدی صورت گرفته است، امکان دسترسی به این هدف را علیرغم برخی کاستی ها فراهم نموده است.

واژگان کلیدی: کاداستر، ثبت اسناد رسمی، امنیت، معاملات

^۱ دانشجوی دکتری تخصصی حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد کرج. (نویسنده مسئول)



مقدمه

اهمیت نهاد ثبت، به عنوان نهادی که تضمین کننده امنیت و بهداشت اقتصادی، حقوقی، قضایی و به تبع آن امنیت اجتماعی و بهداشت روانی جوامع مختلف می باشد، بر اهل فن پوشیده نیست. لذا شناخت بستر تحولات اخیر نظام ثبتی کشور، گسترش اطلاع رسانی و آموزش حرفه ای حقوق ثبت اسناد و املاک، امری لازم و نیازمند توجه بیش از پیش متولیان و صاحب نظران می باشد. تقسیم بندی های قوانین ثبتی و نظام ثبتی حاکم بر کشورهای مختلف از معیار و اساس متفاوتی برخوردار است. مهمترین نظام های ثبتی شامل «نظام ثبتی شخصی» و «نظام ثبتی عینی» می باشد (بهرامی، ۱۳۹۳: ۶۷).

در نظام ثبتی شخصی یا نظام ثبت اسناد و قولنامه ها، همواره این پرسش مطرح است که: "چه کسی، مالک چه چیزی می باشد؟" یعنی در نظام ثبتی شخصی، مبنا و موضوع اصلی، مالک و دارنده حق است. و عملیات ثبتی و اقدامات قراردادی هر شخص یا وقایع مالی مربوط به او و نیز اقدامات قضایی مرتبط با وی، در زمینه اموال غیر منقول، موضوع ثبت و ضبط قرار می گیرد. و نسخه ای از مدارک انتقال به نام منتقل الیه، در اداره ثبت بایگانی می شود. در این نظام طرفین معامله الزامی به ثبت اسناد معاملاتشان ندارند. و این از ایرادات نظام ثبتی شخصی محسوب می گردد. زیرا امکان تعارض اطلاعات به سبب ضعف در ترتیب نقل و انتقالات و عدم سهولت دسترسی به اطلاعات و در نتیجه ضعف در قدرت اثبات و دلیلیت اعمال حقوقی موضوع ثبت، همواره متصور است. ولی در نظام ثبتی عینی یا ثبت حق مالکیت زمین (تورنس)، با این پرسش مواجه هستیم که "چه چیزی، توسط چه کسی مورد تملک قرار گرفته؟" یعنی در نظام ثبتی عینی، تمرکز بر ثبت حق مالکیت است و موضوع و عنصر اصلی در این نظام ثبتی، مال غیر منقول است. قانونگذاری مناسب در خصوص ثبت اموال غیر منقول از قبیل انتشار آگهی ویژه ثبت املاک و دعوت از مالکین جهت ارائه اظهارنامه (ثبت عمومی) و رسیدگی به تقاضای ثبت مالکین (ثبت عادی)، اختصاص دفاتر ثبت املاک و درج سلسله نقل و انتقالات یک ملک بر اساس مشخصات مال غیر منقول، الزامی بودن ثبت تمامی معاملات راجع به املاک ثبت شده، قطعی بودن اثبات مالکیت افراد (اصل آینه)، سهولت و سادگی و کم هزینه بودن فرآیند نقل و انتقال معاملات غیر منقول، پیش بینی فرآیند تحدید حدود و تخصیص پلاک های ثبتی و داوری اختلافات ثبتی، ایجاد نظام کاداستر (نظام ثبت مالکیت زمین) با هدف تعیین مرز جغرافیایی قطعات املاک ثبت شده نسبت به یکدیگر و بسیاری موارد دیگر از مشخصات، لوازم و ابزار نظام ثبت عینی می باشد (حنیفی، حبیبی درگاهی، ۱۳۹۲: ۹۸).



به منظور تضمین حقوق مالکیت و ترویج امنیت اجتماعی، سیستم های ثبت زمین معرفی شده و به علت پیچیدگی بیشتر در ارتباطات اجتماعی، آن سیستم ها نیز تغییر کرده است. اینجاست که ابزار دستگیر دیگری چون کاداستر^۱ رخ می نماید. سیستم ثبت قدیمی برخی از معایب شامل اقدامات شخصی سازی، کاغذ بازی های اداری و فقدان اعتبار صحیح مالکیت و فقدان پایگاه اطلاعات کاداستر، تأخیر در صدور سند را به همراه داشت و این اطاله در پاسخ به درخواست دادرسی، منجر به طولانی شدن پروسه می شد و این موضوعات اختلافات و در نهایت طرح شکایات را در حوزه های قضایی افزایش می داد و باعث ازدحام پرونده های مربوط به دعاوی مرتبط با املاک و معاملات بین اشخاص در محاکم دادگستری می گردید. فلذا برای افزایش ضریب ایمنی و همچنین تسهیل، تضمین و توسعه معاملات و جلوگیری از ازدیاد پرونده ها در محاکم دادگستری دولت ها باتوجه به اهمیت روزافزون برنامه ریزی کلان و منطقه ای برای پیشبرد اهداف کشور و نظر به پیچیده شدن و حجیم شدن اطلاعات لازم برای برنامه ریزی نیاز به استفاده از سیستم های اطلاعاتی برای پشتیبانی از تصمیمات و سیاست گذاری ها را ضروری دانسته و در این راستا باتوجه به ابعاد گسترده، سیستم کاداستر جامع (چندمنظوره) را که بهترین ابزار برنامه ریزی در سطوح مختلف است را معرفی نمودند» (موسوی زاده، ۱۳۹۸: ۱۱۸). که آثار این امر به وجود آمدن هر چه بیشتر امنیت در خصوص تضمین حقوق مالکانه افراد و افراد ذیحق در خصوص اموال غیر منقول را سبب گردیده است.

۱- نظام ثبت املاک در ایران

با بررسی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ بوضوح در می یابیم که نظام حاکم بر ثبت املاک در ایران، نظام ثبت عینی می باشد. در ایران، چه قبل از قانون سال ۱۳۱۰ و چه بعد از آن ملک غیر منقول موضوع و عنصر اصلی ثبت بوده و از نظام ثبت عینی و پویا تبعیت نموده است. و تک تک مواردی را که از این نظام ثبتی برشمردیم را می توان از همان مواد اولیه قانون مذکور

^۱ اولین بخشنامه های سازمان ثبت در خصوص کاداستر به سال ۱۳۳۴ باز می گردد؛ بخشنامه ای که صدور سند مالکیت را منوط به تهیه نقشه ثبتی کاداستر می دانست. هفده سال بعد در سال ۱۳۵۱ تهیه نقشه و اجرای کاداستر برای املاک به موجب ماده ۱۵۶ الحاقی قانون ثبت اسناد و املاک مطرح گردید. در این ماده آمده است: به منظور تشخیص حدود و موقعیت املاک واقع در محدوده شهرها و حومه نقشه املاک به صورت کاداستر تهیه خواهد شد. اداره امور املاک ثبت کل علاوه بر وظایف فعلی خود عهده دار تهیه املاک به صورت نقشه کاداستر خواهد بود



استخراج کرد. همچنین ماده ۱۵۶ قانون ثبت اسناد و املاک، تهیه نقشه املاک بصورت " کاداستر " را پیش بینی نموده است (کلانتریع ۱۳۸۷: ۵۴). اما علیرغم وجود این قانون و اصلاحات بعدی آن، فرآیند نقل و انتقال املاک در کشور ما دارای تشریفات پر هزینه و طولانی بوده است و موجبات ایجاد و رواج معاملات غیر رسمی (قولنامه ای - عادی) را فراهم آورده است. و بدلیل شیوع این امر معاملات معارض و اختلافات ثبتی، آمار قابل توجهی از پرونده های محاکم قضایی را به خود اختصاص داده و حتی برخی امور قضایی و احکام صادره از محاکم نیز، مواد بسیار مهم قانون ثبت اسناد و املاک، از قبیل مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ را نادیده گرفته اند. همچنین این ایراد بر نظام ثبتی ایران وارد است، که جستجوی املاک بر اساس نام مالک میسر نبوده است. یعنی امکان تعیین میزان دارایی غیرمنقول افراد میسر نیست. به همین دلیل در دهه های اخیر سود آورترین بخش اقتصادی جامعه، بخش معاملات املاک می باشد. و نیز راه ورود و سرمایه گذاری مجرمان سازمان یافته از طریق پولشویی و تطهیر اموال نامشروع در بخش املاک، بی هیچ مانعی صورت پذیرفته است (قاسمی، ۱۳۹۴: ۶۵). راه رفع این ایرادات نیز، جز تمسک به پتانسیل نهفته در نظام ثبت عینی نیست. اتصال نهادهای ثبتی، اعم از ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی به سیستم های هویتی، مالیاتی و شهرداری ها در قالب راه اندازی نظام جامع کاداستر و ثبت الکترونیک (مدیریت الکترونیک ثبت معاملات و ایجاد بانک جامع اطلاعاتی املاک)، بارزترین این موارد می باشد.

۲- اهمیت نظام کاداستر و اجرای آن در ایران

طرح جامع اطلاعات املاک و اراضی دارای مزایای بسیار زیادی می باشد 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. به طور کلی می توان گفت «مهمترین مزیت طرح جامعه کاداستر توسعه پایدار است. اصطلاح توسعه پایدار نیز از اوایل سال ۱۹۷۰ با هدف پاسخ به ۵ پرسش اساسی درباره محیط به کار رفت که عبارت بودن از: تلفیق حفاظت و توسعه، تأمین نیازهای اولیه انسان، دستیابی به عدالت اجتماعی، خود مختاری و تنوع فرهنگی و حفظ یگانگی اکولوژیکی؛ همچنین واژه توسعه به معنای بسط یافتن، درک نمودن و تکامل و پیشرفت است» (خوینینی، شفیع فینی، ۱۳۹۷: ۹۵). اهمیت اجرای کاداستر - در ایجاد نظامی که در آن کیفیت، کاربری و ابعاد دقیق مالکیت برای تمامی اراضی و املاک کشور بصورت یکپارچه و مکانیزه در دسترس باشد و در نتیجه آن سرعت و سهولت دسترسی به اطلاعات ملک، مستند سازی اطلاعات اراضی، افزایش امنیت حقوق مالکان و آسان سازی معاملات اراضی، میسر شود - مورد توجه سازمان ملل و بانک جهانی کاداستر



بوده و از مهمترین سرفصل های اجرایی کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه می باشد. و اجرای نظام کاداستر، تضمینی برای ایجاد عدالت اجتماعی و کاهش فقر در جوامع و حرکت بسوی توسعه پایدار و نیز ایجاد بستر مناسب مدیریت موثر منابع طبیعی و ارتقاء و بهبود ساختار مالی کشورها، معرفی شده است. از این رو حتی در مقر سازمان ملل واحدی بنام کاداستر پیش بینی شده است که در زمینه تعیین رژیم حقوقی مناطق مشترک بین کشورها و تعیین حدود مرزهای بین المللی، فعال می باشد (صادقیان، ۱۳۸۶: ۱۹).

تعریفی که سازمان ملل از کاداستر می دهد عبارت است از :

یکسری اطلاعات نظام یافته در مورد املاک و دارایی های غیر منقول مربوط به املاک است . که این اطلاعات به دو صورت توصیفی و هندسی ، - زمینی و هوایی (فتوگرامتری) - و با ابزارهای متفاوت ، تهیه و ثبت می گردد. اطلاعات توصیفی، از قبیل کاربری ملک ، مالکیت ملک و اطلاعات مربوط به شناسنامه ساختمان ها و ... ، اطلاعات هندسی، شامل حدود هندسی ملک و ساختمان (اندازه ، ابعاد و مساحت) و پروژه اجرایی کاداستر در ایران ، نیز - به عنوان مجموع عملیاتی که به جمع آوری و ثبت اطلاعات پایه املاک و تعیین حدود آنها به منظور تعیین و تثبیت مالکیت ها با ترسیم نقشه در یک سیستم واحد و یکپارچه با مختصات دقیق در سراسر ایران می پردازد- از سال ۱۳۷۴ و با پیش بینی یک دوره بیست ساله شامل چهار برنامه پنج ساله، کلید خورد. و تاکنون (پایان برنامه پنجم توسعه) سازمان ها و نهادهای متولی، مانند سازمان ثبت اسناد و املاک در سطح گسترده ای به مستند سازی اطلاعات املاک پرداخته اند. و گام هایی را، نیز در خصوص بهره گیری از بانک اطلاعاتی حاصل از کاداستر و مدیریت هماهنگ الکترونیکی معاملات (ثبت آنی معاملات) و الکترونیکی نمودن سایر خدمات ثبتی، در ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی، برداشته اند.

۳- ثبت آنی معاملات

بموجب قانون برنامه پنجم توسعه کشور مصوب ۱۳۸۹ ضمن مواد ۴۶ و ۴۸ و ۲۱۱ (و نیز قانون ارتقا سلامت نظام اداری و مقابله با فساد مصوب ۱۳۹۰)، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (از معاونت های قوه قضاییه) مکلف گردید تا پایان سال دوم برنامه پنجم توسعه کشور ، کلیه مراحل نقل و انتقال و ثبت اسناد رسمی و املاک را بصورت الکترونیکی، عملیاتی نماید. از این رهگذر جهت فراهم نمودن حوزه های زیر ساختی الکترونیکی نمودن ارائه خدمات ثبتی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در قالب برنامه ریزی های فراوان و کارشناسی حوزه های اجرائی لازم، اقدامات



متعددی را در دستور کار خود قرار داد که از آن جمله است: «توجه ویژه به عملیاتی نمودن حوزه کاداستر»، «صدور اسناد مالکیت تکبرگی کاداستری ویژه اراضی و املاک»، «صدور و توسعه امضای الکترونیک»، «راه اندازی سامانه الکترونیکی استعلام ثبت و ارسال الکترونیکی خلاصه معاملات املاک، در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت» و «حذف اوراق بهادار قدیمی تنظیم سند، از ابتدای سال ۱۳۹۲» و «راه اندازی و اجرای سیستم ثبت الکترونیک (آنی) معاملات در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و املاک از تاریخ ۲۶ شهریور سال ۱۳۹۲» (طباطبایی حساری، ۱۳۸۹: ۲۳). دفاتر اسناد رسمی زیر مجموعه ای از مشاغل حقوقی و نهادی نیمه خصوصی است که تحت نظارت و اعمال تکالیف حاکمیتی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و مطابق قوانین مصوب خدمات متنوعی را به شهروندان ارائه می دهند. این دفاتر مهمترین بازوی اجرایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در عملیاتی نمودن سیستم ثبت الکترونیک می باشند. ثبت آنی معاملات، بدون تردید مهمترین تحول نظام ثبتی ایران تاکنون و نقطه عطف گذار از ثبت سنتی به ثبت نوین، محسوب می گردد. که اجرای کامل و بهینه آن موجب کاهش هزینه های درون سازمانی، تسریع در معاملات شهروندان ضمن افزایش امنیت اسناد رسمی، کاهش تردد و کاهش بستر ارتکاب جرائم و تخلفات رایج حوزه اسناد و املاک - مانند کلاهبرداری و جعل - خواهد بود و در بلند مدت، این خود موجب پیشگیری از بسیاری دعاوی حوزه ثبتی و تطهیر پرونده های ناشی از آن در محاکم قضائی میگردد. این سیستم، ضمن الکترونیکی کردن تمامی مراحل تنظیم و ثبت نقل و انتقال اسناد رسمی، این امکان را برای دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت فراهم نموده تا در فرآیند برخط (آنلاین) تنظیم و ثبت معاملات رسمی، به پایگاه اطلاعاتی مدیریت املاک (کاداستر) و نیز اطلاعات هویتی مورد نیاز در مورد اشخاص حقیقی و حقوقی جهت کنترل مستندات و تطبیق مدارک هویتی، دسترسی داشته و از مواردی چون ممنوعیت معامله اشخاص، محجوریت، ورشکستگی و ... اطلاع حاصل نموده و با ضریب اطمینان بالایی به تنظیم و ثبت اسناد و معاملات مراجعین بپردازند. و برای شهروندان نیز همواره این امکان وجود دارد که از طریق سامانه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، اصالت و صحت اسناد رسمی در معاملات خود را، بررسی نمایند (فلاح، ۱۳۸۸: ۳۲). در همین راستا سیستم ثبت الکترونیک معاملات به مرور بلوغ بیشتری یافته و خدمات بیشتری در آن پیش بینی گردیده است. در جدیدترین تحولات و بموجب قوانین مصوب، دفاتر فیزیکی ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی (همان دفاتری که جمله معروف ثبت با سند برابر است، در آن قید می گردد) جمع آوری می گردد و نیز در سامانه ثبت آنی این امکان میسر گردیده که دفاتر اسناد رسمی از طریق اسکنرهای تعبیه شده اثر انگشت افراد را با سیستم اطلاعاتی موجود در سامانه تطبیق و ثبت و ذخیره کنند (مهرآسا، ۱۳۹۵: ۲۲).



۴- نقش کاداستر در سازمان ثبت و اسناد

رشد و توسعه تکنولوژی و تاثیر آن در همه ابعاد و زوایای زندگی بشر و بهره گیری از دستاورد این فن-آوری ها در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در گذار از ثبت سنتی به ثبت نوین تحولات و تغییرات اساسی در خدمت رسانی این نهاد مهم و پر اهمیت به مردم و مراجعین ایجاد نموده است. یکی از مهمترین تغییرات در سازمان ثبت اسناد و املاک اجرای طرح کاداستر و صدور سند بصورت جدید و تک برگ رایانه ای می باشد. در ثبت سنتی و اسناد دفترچه ای چون تمام فرایند دستی و کاغذی انجام می گرفت، اطلاعات مربوط به املاک و اسناد فقط در پرونده های ثبتی و فیزیکی موجود بود و در هیچ جای دیگر ثبت نمی شد که با از بین رفتن محتویات این پرونده ها بر اثر عوامل مختلف که گاهی اجتناب ناپذیر نیز بود، امکان خطا و اشتباه در مراحل مختلف ثبت املاک و صدور سند معارض به لحاظ بالا بودن حجم کار، کم دقتی و سهل انگاری یا عوامل دیگر وجود داشت که اصلاح این موارد مستلزم صرف وقت و هزینه بسیاری برای صاحبان این اسناد می شد (تفکریان، ۱۳۸۷: ۵۰). عوامل مختلفی در کاهش تقویت نظارت و بازرسی از سازمان ثبت و زیر مجموعه های این ارگان وجود دارد که دو عامل به نظر مهم تر رسیده است، یک بحث کمبود کارمندان و نیروی انسانی در این سازمان و ادارات تابعه است. افزایش حجم فعالیت های سازمان در سال های اخیر و عدم افزایش نیروی انسانی سازمان به تناسب آن فعالیت ها، توان نظارتی سازمان را به شدت کاهش داده است. بدیهی است جهت تحقق اهداف پیشگیری از جرایم ثبتی، باید نیروی انسانی کافی و بودجه مناسب در نظر گرفته شود تا بتوان از این طریق، به طراحی نظام های نظارتی و کنترل فعالیت کارکنان سازمان و ادارات تابعه و دفاتر اسناد رسمی اقدام کرد (احمدی، ۱۳۸۷: ۱۰۴). اگر از دو عامل نیروی انسانی در کنار فناوری سامانه مرز نگار استفاده کنیم، برای پیشگیری از هر دو نوع اجتماعی و وضعی بهتر جواب میگیریم، به این صورت که اگر نیروی انسانی کارآمد و با مهارت به مراجعین خود در استفاده درست از سامانه مرز نگار و سایر سامانه های دیگر در پیشگیری از جرایم بعدی اطلاعات دهند و منافع این نوع فناوری ها را در اختیار آن ها قرار داده و به صورت غیر مستقیم به مراجعین بگویند که اگر اموالی به شما تعلق یا به ارث رسید، باید آن را حتما به ثبت الکترونیکی برسانید تا از دستکاری و جرایم افراد مجردم محفوظ بماند و در واقع مردم را با حقوقی که در مورد املاک و کاداستر، مورد نیاز است و در مورد آن آگاهی لازم را ندارند، راهنمایی های کامل را بدهند و خود این کارمندان طی ماموریت های اداری به دیگر شهرها رفته و سرکشی های لازم را انجام دهند از خیلی تخلفات و کاستی ها در امر رسیدگی و خدمات دهی به مردم کم می کند. از طرف دیگر به نظر می رسد که اگر بتوان نهادی با عنوان پلیس ثبتی ایجاد کرد و به



یک سری از خود کارمندان سازمان ثبت آموزش های لازم بازرسی، جرم شناسی و جرم یابی را برای نظارت در این امور ارائه داد و در این زمینه از مربیانی که خود از کارشناسان برجسته پلیس و کارآگاهان و کارشناسان اداره ثبت هستند کمک گرفت می توان اطلاعات مفیدی در زمینه مسایلی مثل تشخیص و اهراز هویت معامله کنندگان، تشخیص اصالت داشتن اسناد و مدارک مراجعین و متعاملین و همچنین نقش پلیس ثبتی در نشان دادن تمرکز قوی نسبت به اموال و مستغلات سیاستمداران و قدرتمندان و حتی خود دولت که از طریق انواع سامانه های مکانیزه شده ارایه داده می شود. می توان جلوی بسیاری از فسادها و جرایم ثبتی را گرفت، چون با هر تغییری در املاک و اموال آنها سیستم بطور سریع حساسیت نشان می دهد و شاهد جرایمی که بعد اتفاق می افتند نیستیم. پس جای خالی چنین نهادی بعنوان عامل مهم در سازمان ثبت احساس می شود از طرف دیگر به نظر می رسد یکی از فواید پیشگیری وضعی این است که تاثیرات آن باعث جلوگیری از جرایم آینده است و نسبت به جرم های دیگر که در بخش های دیگر یک اداره ی ثبت و همچنین در زمان های دیگر جلوگیری می کند. مثالی که نویسنده از این تعریف بیان کرده است این است که: هنگامی که در یک راه رو خاص از یک ساختمان، دوربین مدار بسته نصب میشود علاوه بر کاهش احتمال ارتکاب جرم در آن راهرو، مناسب بودن آن مکان برای ارتکاب جرم از بین رفته است و آثار این اقدام پیش گیرانه به مکان های مجاور آن راهرو نیز تسری می یابد و از وقوع جرم در آنها نیز به نسبت کاسته می شود. (احمدی، ۱۳۸۷: ۱۰۴) برای اقدامات پیش رونده باید اولاً به تعداد کارمندان و بازرسان سازمان ثبت افزایش قابل ملاحظه ای داد و همچنین تمامی زیر مجموعه های ثبتی را به سامانه مرز نگار و متصل به یک شبکه مرکزی مجهز کرد و برای پیشگیری های بعدی حتی میتوان روی مبحث الکترونیکی کردن داده ها بیشتر متمرکز شد زیرا فرض کنید دفاتر اسناد رسمی که امضا مراجعین خود را در یکسری دفتر های مخصوص درج می کنند با اینکه مقررات خاص برای نگهداری کردن و محافظت از این دفاتر دارند اما باز هم می بینیم که جرم جعل اتفاق می افتد، پس بهتر است برای پیشگیری وضعی که باعث جلوگیری از جرایم دیگر می شود از بحث امضای الکترونیکی استفاده کنیم زیرا امضا با بقیه اطلاعات دیگر اشخاص فوراً وارد سیستم مرکزی شده و مورد نظارت کارمندان و بازرسی آنها قرار می گیرد. همچنین با ورود چنین اطلاعاتی به سیستم از سایر دعاوی املاک فاقد سند یا قول نامه ای که حالا از طریق نقشه های تفکیکی هر کاربری مخصوص مثل مسکونی و کشاورزی و ... که در سامانه ثبت شده اند از تضییع حقوق دولتی و خصوصی جلوگیری می کند یعنی درآمد هایی که دولت از مالیات های چنین معاملاتی که به شکل عادی صورت گرفته بدست می آورد، باعث توزیع ناعادلانه امکانات و خدمات بعدی شهروندان می شود و حقوق شهروندی از راه هزینه هایی که باید دولت بدست می آورده و در



این راه مصرف می کرده امکان پذیر نخواهد بود. همچنین در یک اقدام توسعه یابنده دیگر در زمینه پیشگیر وضعی چنین فناوری هایی، می توان گفت یک سند الکترونیکی از هر لحاظ تمام و کمال است و اطمینان بدست نخوردن اطلاعات را واقعا تضمین می کند و این ضمانت را میدهد که داده های وارد شده به سیستم با عمد یا بر اساس اشتباه و حواس پرتی کاربر، تغییر نخواهد کرد و اطلاعات کم و زیاد نمیشود. برعکس اسناد عادی که حتی بعد از تنظیم قطعی هم ممکن است امضای طرفین جعل یا عوض شده و یا کلمه ای اضافه یا حذف کامل شود همچنین ممکن است در تاریخ یک سند عادی نیز بتوان دست برد در صورتی که در سند دیجیتال هرگونه تغییری یابد با اطلاعات سیستم مرکزی و مقامات مرکز صورت گیرد، دیگر اینکه اسناد الکترونیک با کد رهگیری که به کاربر خود میدهند این اطمینان را به ارباب رجوع می دهد که اطلاعات او در جایی فاش نخواهد شد و فقط با وارد کردن این کد و رمز رایانه ای که فقط در دسترس خود آن شخص است این امر امکان پذیر است و همه چیز تحت اراده و خواست کاربر می باشد و در نتیجه نوعی هویت واقعی به این اسناد داده می شود که معنی آن این نیست که این اسناد همیشه باید بار فیزیکی داشته باشند تا معتبر واقع شوند بلکه اعتبار واقعی زمانی است که در یک سیستم مرکزی امن ثبت شود و دست هر کسی به این داده ها نرسد (خادمی رضوی، شفیع، ۱۳۹۳: ۸۲).

۵- کاداستر سه بعدی

با توجه به چشم انداز جمهوری اسلامی ایران در افق ۱۴۰۴ به عنوان یک کشور توسعه یافته با جایگاه اول اقتصادی، علمی و فناوری در سطح منطقه و برخوردار از دانش پیشرفته، توجه به موضوع BIM یکی از مهم ترین ابزارها و سیاست های در دست برنامه ریزی معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی برای رونق بخشی هرچه بیشتر به صنعت ساخت و ساز است. با تاکید وزیر راه و شهرسازی مبنی بر تأمین اعتبارات مربوطه، در حال برنامه ریزی و هماهنگی با سازمان ملی زمین و مسکن در خصوص تدوین نسخه نهایی سند BIM هستیم.

از آنجا که یکی از اساس ترین خروجی های فناوری BIM کاربرد آن در حوزه مدیریت زمین و املاک و دستیابی به شهر هوشمند است. به همین منظور با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در زمینه تبادل اطلاعات و همکاری های فی مابین است. لازم به ذکر است، مدل سازی اطلاعات ساختمان (BIM) که از آن به عنوان انقلاب چهارم صنعتی در عرصه ساختمان نیز نام برده می شود در جهان معاصر با رشد روزافزون در حال همه گیری است و کشورهای پیشرو و صنعتی و نیز کشورهای در حال توسعه به نحو روزافزون در یک رقابت جهانی کاربست سریع آن را در ابعاد ملی



و منطقه‌ای در دستور کار خود قرار داده‌اند و بسیاری از صاحب نظران، آینده صنعت ساختمان را در گرو تحقق BIM می‌دانند. کاداستر سه بعدی برخلاف سیستم کاداستر سنتی این قابلیت را دارد تا عوارضی مانند ساختمان‌ها را با در نظر گرفتن بعد سوم یعنی ارتفاع، مدل نماید و به واسطه آن بتواند حق دسترسی را برای مالکین اعم از فرد یا سازمان مشخص کند (چون، ۱۳۰۲: ۷۸). در حال حاضر یکی از بهترین و کارآمدترین مدل‌ها جهت پیاده سازی کاداستر سه بعدی، مدل مدیریت املاک است که اساس شکل گیری آن مبتنی بر زبان مدل سازی یکنواخت می باشد. در جریان توسعه مدل مدیریت املاک سه کلاس اصلی به نام های اشخاص قوانین و قطعات زمین (املاک و مستغلات) وجود دارند. مدل مدیریت املاک پایه‌ای برای ارتباط بین سازمان ها و نهادهای مختلف و الگویی برای طراحی و توسعه نرم افزارهای اطلاعات مکانی و فناوری پایگاه داده است. همچنین مدل مدیریت املاک، سیستم ثبت زمین و کاداستر را در یک طیف وسیع پوشش می دهد (خوش برش ماسوله، صادقیان، ۱۳۹۷: ۸۷). امروزه مدل مدیریت املاک این اجازه را به دولت ها و سازمان های مسئول در حوزه مدیریت زمین می دهد که نظارت کاملی بر اطلاعات مربوط به زمین و مالکیت آن داشته باشند، چرا که برنامه ریزی برای پیشرفت هر کشور به طور فراوانی وابسته به زمین و درآمدهای حاصل از آن است، اما استفاده از این مدل منوط به تأمین است (صادقیان، ۱۳۸۶: ۶۵). نیازها و زیرساخت های فنی آن بوده که اصلی ترین بخش این زیرساخت ها یک مدل سازی سه بعدی دقیق و کارآمد از شهر در حوزه مدیریت املاک است. در ثبت سه بعدی یک شیء سه بعدی (از قبیل املاک) می تواند به صورت یک تکه کامل درآید. سپس به صورت واحدهای حقوقی مشترک (آپارتمان) درآید. هندسه این اشیاء قانونی همگی مبنا بر نقشه مسطحی که اجزاء به صورت فضای دو بعدی می باشند. در مناطق با کاربرد بسیار زیاد یک تمایل مبنی بر استفاده از یک فضا در بالا و یا زیر سطح می باشد. (ساختمان ها بر بالای یکدیگر، زیرساخت ها در بالا و زیر زمین ، یک افزایش صعودی، تعدادی از کابل ها و لوله ها آپارتمان ها در بالای مغازه ها/ ادارات و...). از نقطه نظر قانونی ثبت در حال حاضر اثبات شده است که قوانین ثبت برای به ثبت رساندن قوانین مربوط به اشیاء سه بعدی کافی می باشد. به هر حال هلند قصد دارد تا از یک سیستم ثبت متحد، قابل تحمل و بهره ور در آینده اطمینان حاصل کند. بنابراین یک تحقیق انجام شده است در بخش ژئودزی با همکاری کاداستر هلند تا یک نمونه آزمایشی سیستم اطلاعات زمینی تا بتواند کلیه اعمال مربوط به اطلاعات ۳ بعدی را به طور مناسب انجام دهد. اطلاعات بر روی اشیاء سه بعدی در جهان واقعی (از قبیل: هندسه، موقعیت، وابسته ها و توابع، از لحاظ قانونی) باید نگهداری شوند تا در نهایت قابل دستیابی برای ادارات کاداستر باشند. ما کار را با ارائه دادن چند راه حل ممکن برای حل مسئله شروع می کنیم و به جواب ها هم از لحاظ



کاداستری و هم از دید و دورنمای برجسته بینی سه بعدی آن را بررسی می کنیم . یک سهم مهم این مقاله تشریح مدل های اطلاعاتی شامل اشیاء سه بعدی و ارتباط آنها با موضوع های مربوط به کار سنتی کاداستر ۲ بعدی می باشد . این عملی بودن مفهوم استفاده شده و جاری کاداستر دو بعدی را که دارای حد و اندازه است را ارائه می دهد .

مثال هایی از موقعیت های ۳ بعدی موجود عبارتند از:

۱- ساختمان هایی بر بالای یکدیگر

۲- زیر سازی در بالا و زیر سطح زمین

۳- افزایش تعداد کابل ها و لوله ها (و همچنین افزایش تعداد مالکان آنها به سبب فرآیند خصوصی سازی)

۴- آپارتمان ها

بسیاری از اشیاء فیزیکی سه بعدی به طور کلی مطابق با قوانین اشیاء سه بعدی آشکار که تعریف شده اند عمل نمی کنند. در نتیجه ما نمی توانیم آنها را جزء اشیاء کاداستر در نظر گرفته و آنها را در نقشه های کاداستر لحاظ کنیم و نمی توانیم از آنها به عنوان مبنایی برای ثبت استفاده کنیم. نظر به افزایش رخدادهای پیچیده موقعیت های سه بعدی ، وکلاء و دانشمندان سعی در تحقیقاتی برای حل این مسئله هستند . این تحقیقات به تعاریفات قانونی وفیزیکی اشیاء ۳ بعدی و ثبت آنها در کاداستر و مدل های مورد نیاز رسیدگی می کند . در نوامبر سال ۲۰۰۱ یک کارگاه (workshop) توسط FIG تهیه شد که اختصاص به این موضوع داشت. داده های دو بعدی و سه بعدی در یک پایگاه داده: (بهترین روش) که در این روش طراحی های اولیه طوری در کنار هم قرار می گیرد که داده هایی از مدل سه بعدی در پایگاه داده ها ثبت شود به طوری که هندسه شکل حفظ شده و امکان بازسازی جسم سه بعدی وجود داشته باشد. در اینجا سعی شده است که اجسام مختلف در طبیعت (تونل، آپارتمان، کابل) هر کدام جداگانه تصویر شوند تا در هنگام بازسازی جسم سه بعدی به مشکلی برخورد نکنیم و هندسه آن ها در هنگام بازسازی به هم نخورد. برای صورت گرفتن عمل تبدیل به تابع نیاز داریم که این کار توسط اپراتور صورت می گیرد (فرامرپور، ۱۳۸۹: ۷۰).



حال به بررسی مزیت های استفاده از توابع می پردازیم:

۱. از ثبت اطلاعاتی که در فضای سه بعدی با هم پوشانی دارند جلوگیری می کند.
۲. امکان ویرایش کردن داده ها توسط اپراتور وجود دارد.
۳. هر کاری داده طبیعی خود را دارد، که در کارهای نقشه برداری لبه های عارضه برداشت می شود.
۴. ثابت بودن هندسه ما را در پیدا کردن عارضه کمک می کند.
۵. کار فرد اپراتور بسیار ساده می کند.

هنگامی که هندسه حفظ شود عوارض به صورت طبیعی تصویر می شوند پس امکان بازسازی آن ها به طور طبیعی وجود دارد. البته مشخص است که هندسه متاثر از توپولوژی است. داده های دو بعدی و سه بعدی در یک پایگاه داده: (تکنولوژی حال حاضر). در مرحله قبل که انواع داده ها جدا سازی شدند و تابع مربوط به هر کدام از داده ها مشخص شدند شبیه به کاره های () می باشد که یکی از انواع زبان های ساختار یافته محاوره ای می باشد. در حال حاضر با توجه به ایجاد اجسام سه بعدی پیچیده تر به دنبال روش هایی برای مواجهه با این موقعیت ها هستند. اما در حال حاضر از روش هیبریدی برای باز سازی فضای سه بعدی با کمک فضای دو بعدی استفاده می شود. که این روش نتیجه نیاز های کاداستر در سال های اخیر و پیشرفت تکنولوژی است.



نتیجه گیری

به نظر اینجانب سیستم کاداستر در ایران تنها در امور ثبت اسناد اجرا می شود که به دلیل نارسا بودن زیر ساخت های اجرایی بطور تمام و کمال در این زمینه نیز اجرا نمی شود چرا که کاداستر مجموعه ای از اطلاعات است که در هر حوزه بطور جداگانه داخل بسته ای گردآوری شده و قابل استناد می باشد برای مثال در همین حوزه ثبت املاک همانطور که در کشورهایی همچون استرالیا مشاهده می شود که برای ثبت یک ملک ابتدا نقشه برداری انجام می شود که همه روزه در حال گسترش و به روز رسانی هستند و سپس کلیه ی تحقیقات راجع به موقعیت زمین از نظر جغرافیایی، هندسی و حقوقی بعمل می آید بطوری که هر یک از این بسته های اطلاعاتی خود سندی معتبر به حساب می آید و این کار برای سرعت بخشیدن و تسهیل معاملات می باشد و همه روزه در تلاش هستند تا از لحاظ هزینه ای و توسعه ی کارآمدی کار آن را بهبود ببخشند و می توانیم مشاهده کنیم که آنها توانسته اند به کاداستر در زمینه های مختلف از جمله کاداستر شهری نیز اشراف داشته باشند. در ایران نیز باید ابتدا زیر ساخت های لازم همچون دستگاه های نقشه برداری مناسب، متخصصین دوره دیدیده و امکانات مالی لازم در این زمینه فراهم آید تا شاهد پیشرفت کاداستر در ایران نیز باشیم.

تاثیرات مثبت کاداستر در تحول ثبت املاک به روش نوین تضمین دولت بر مالکیت املاک در اسناد، امنیت قانونی خدمات سریع برای کاربر، پوشش کامل اطلاعات زمینی سیستم جامع کامل و قابل اطمینان، سیستم رایانه ای و اتوماتیکی، اطلاعات رقومی، خدمات سیستم برای اهداف دیگر (مبنایی برای LIS)، تلفیق سیستم های مختلف، نقشه برداری و ثبت زمین در یک سازمان، حمایت قانونی، مبنای قانونی، مبنای خوب نقشه برداری و نیازهای محلی، انعطاف پذیری در خرید و فروش، تمرکز زدایی، ساختارها، مشارکت بخش خصوصی، بکارگیری سیستم ارزان، مشارکت اقتصادی، مدیریت متمرکز و تخصص بوده است.



منابع

- ۱- احمدی، احمد، (۱۳۸۷)، جرایم ثبتی علل و راهکارهای پیشگیرانه، بی جا.
- ۲- بهرامی، داریوش، (۱۳۹۳)، حقوق ثبت املاک در ایران، تهران: نشر میزان.
- ۳- تفکریان، محمود، (۱۳۸۷)، شناخت دفاتر اسناد رسمی، چاپ سوم، تهران: انتشارات نگاه بینه.
- ۴- حنیفی، مهران؛ حبیبی درگاهی، بهنام، (۱۳۹۲)، حقوق کاداستر: ثبت نوین، تهران: انتشارات گنج دانش.
- ۵- خوش برش ماسوله، مهدی؛ صادقیان، سعید، (۱۳۹۷)، پیاده سازی کاداستر سه بعدی شهری بر مبنای تصاویر هوایی با قابلیت مدیریت املاک در کلان شهر تهران، فصلنامه علمی پژوهشی اطلاعات جغرافیایی، شماره ۱۰۷: ۲۵-۴۰.
- ۶- خویینی، غفور؛ شفیع فیینی، حسین، (۱۳۹۷)، نقش تنظیم سند رسمی معاملات در سلامت اخلاقی و اجتماعی جامعه، فصلنامه اخلاق در علوم و فناوری، شماره ۳: ۱۶-۲۱.
- ۷- صادقیان، سعید، (۱۳۸۶)، کاداستر اجزاء و انواع آن، نشریه سازمان جغرافیایی کشور، شماره ۲۳: ۶۵-۷۸.
- ۸- طباطبایی حصاری، نسرين، (۱۳۸۹)، بررسی تطبیقی نظام های ثبت املاک، فصلنامه حقوق، دوره ۴۰، شماره ۲: ۲۳۷-۲۱۹.
- ۹- فرامرزیور، قادر، (۱۳۸۹)، آثار اجرایی شدن طرح کاداستر بر روابط حقوقی اشخاص، مجله کانون، شماره ۱۰۷: ۴۳-۶۷.
- ۱۰- فلاح، حمیدرضا، (۱۳۸۸)، مقدمه ای بر کاداستر، نشریه شهرنگار، شماره ۵۱: ۱-۱۶.
- ۱۱- قاسمی، مهرداد، (۱۳۹۴)، کاداستر ضرورتی فوری، تهران: نشر دبیرخانه رصد استراتژیک.
- ۱۲- کلانتری، میترا (۱۳۸۷)، کاداستر، تهران: انتشارات نورپردازان.
- ۱۳- منصور، جهانگیر، (۱۳۹۱)، قانون ثبت اسناد و املاک، تهران: نشر دیدار.



۱۴- موسوی زاده، سیدمهدی، (۱۳۹۸)، بررسی قانون جامع کاداستر در جمهوری اسلامی ایران، مجله پژوهش ملل.

۱۵- مهرآسا، جمشید، (۱۳۹۵)، نقش کاداستر و سانه ثبت آنی بر قضازدایی، نشریه مطالعات حقوق، شماره ۵: ۱-۲۲.



The position of the cadastre in the registration of official documents for the security of transactions in Iranian law

Fakhri Mahdi Hamedani¹

Abstract

Cadastre is a new concept in property registration, ie electronic property registration. Despite the importance and position of this institution in the new registration law, in the Iranian legal system, some issues related to it are still neglected. Although the Iranian registration system is a coherent system and has the ability to create legal security, it is not compatible with the needs and interests of society, so it needs reforms to improve its efficiency so that in addition to securing the interests of owners, possible abuses. Block and many disagreements about registration regulations that result from not paying attention to the type of registration system in Iran. The present study uses a descriptive-analytical method to address the cadastre position in the registration of official documents for security in transactions in Iranian law, which real estate registration system through the identification and determination of property rights and guarantee and facilitate the stability of the legal status of property sales On the one hand, and legal protection of these rights, on the other hand, leads to a reduction in the cost of real estate exchange, security and acceleration of transactions, and as a result, causes the property to enter the economic cycle and shows that the use of objective property registration system in combination With the cadastre in the Iranian registration system, which has been done in a multidimensional way, it has been possible to achieve this goal despite some shortcomings.

keywords: Cadastre, registration of official documents, security, transactions

¹ PhD student in private law, faculty of law and political science, Islamic Azad University, Karaj branch. (Corresponding Author)
f.mehdihamedani1400@gmail.com

