

حقوق کاداستر

(ثبت نوین)

دکتر بهنام حبیبی درگاه

مهران حنیفی

سرشناسه	: حبیبی، بهنام، ۱۳۴۵ -
عنوان و نام پدیدآور	: حقوق کاداستر (ثبت نوین) / بهنام حبیبی درگاه، مهران حنیفی.
مشخصات نشر	: تهران: انتشارات گنج دانش، ۱۳۹۱.
مشخصات ظاهری	: ۱۵۲ ص.
شابک	: 978-600-6244-12-9
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیا
موضوع	: کاداستر
شناسه افزوده	: حنیفی، مهران، ۱۳۵۴.
ردیف‌بندی کتبه	: ۱۳۹۱ ج ۷ ح ۲ / HD۱۱۱
رده‌بندی دیویدی	: ۳۳۳ / ۷۳۱۲
شماره کتابشناسی ملی	: ۲۸۵۰۲۸۶



انتشارات گنج دانش

تهران: خیابان باب همایون، شماره ۳۶، تلفن: ۳۳۱۱۰۵۷۵

خیابان انقلاب، خیابان ۱۲ فروردین، شماره ۳۱۴، تلفن: ۶۶۴۹۲۱۹۶

حقوق کاداستر

(ثبت نوین)

تألیف: دکتر بهنام حبیبی و مهران حنیفی

چاپ اول - ۱۳۹۱ - تیراژ ۳۰۰ جلد

لیتوگرافی البرزنو - چاپ رهنما - صحافی کیمیا

ISBN: 978-600-6244-12-9

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۶۲۴۴-۱۲-۹

قیمت ۷۰۰۰ تومان

فهرست

مقدمه نویسنده.....	۱۳
فصل نخست - مفهوم، جایگاه و انواع کاداستر	۱۵
مبحث نخست - مفهوم و جایگاه سیستم کاداستر	۱۵
گفتار نخست - مفهوم کاداستر	۱۵
بند نخست - مفهوم لغوی	۱۵
بند دوم - مفهوم اصطلاحی	۱۷
الف - مفهوم فنی	۱۷
ب - مفهوم حقوقی	۱۹
۱- مفهوم محدود کاداستر	۱۹
۲- مفهوم گسترده (موسع) کاداستر	۲۰
گفتار دوم - مفاهیم مشابه و مرتبط	۲۲
بند نخست - مفاهیم مشابه (زیرمجموعه)	۲۲
الف - نقشه (map)	۲۲
ب - لایدهای کاداستر	۲۳
ج - عملیات کاداستر	۲۳
بند دوم - مفاهیم مرتبط	۲۴
الف - زمین	۲۴
ب - قطعه زمین	۲۴
ج - سیستم اطلاعات جغرافیایی	۲۵
د - سیستم اطلاعات زمینی	۲۵
گفتار سوم - جایگاه کاداستر	۲۶
بند نخست - جایگاه داخلی (ملی)	۲۶

۲۶	الف - جایگاه تقنینی
۳۰	ب - جایگاه اجرایی
۳۳	بند دوم - جایگاه بین المللی
۳۷	مبحث دوم - انواع سیستم کاداستر
۳۹	گفتار نخست - کاداستر حقوقی (قضایی)
۴۰	بند نخست - کاداستر مالی
۴۰	بند دوم - کاداستر دارایی های غیر منقول
۴۱	گفتار دوم - کاداستر غیر حقوقی
۴۲	بند نخست - کاداستر ملکی، خطی و رقومی
۴۲	الف - کاداستر ملکی
۴۲	ب - کاداستر خطی
۴۳	ج - کاداستر رقومی (دیجیتالی)
۴۴	بند دوم - سایر انواع کاداستر
۴۴	الف - کاداستر شهری
۴۴	ب - کاداستر زراعی
۴۴	ج - کاداستر سیاسی
۴۷	فصل دوم - مزایا، ماهیت و مبانی حقوقی سیستم کاداستر
۴۷	مبحث نخست - مزایا و ماهیت سیستم کاداستر
۴۷	گفتار نخست - مزایای سیستم کاداستر
۴۸	بند نخست - مزیت در روش
۴۹	بند دوم - مزیت در هدف
۵۰	بند سوم - مزیت در ماهیت
۵۲	گفتار دوم - ماهیت سیستم کاداستر
۵۲	بند نخست - ماهیت حقوقی سیستم کاداستر
۵۴	بند دوم - ماهیت فنی سیستم کاداستر
۵۵	الف - سیستم اطلاعات مکانی
۵۶	ب - سیستم اطلاعات زمینی
۵۷	بند سوم - ماهیت دولتی و فراگیری سیستم کاداستر

۵۸.....	مبحث دوم - مبانی حمایت از طرح کاداستر.....
۵۸.....	گفتار نخست - مبانی فایده گرایی.....
۵۹.....	بند نخست - درونی کردن هزینه‌ها.....
۶۱.....	بند دوم - نظریه کارآمدی.....
۶۳.....	گفتار دوم - مبانی غیرفایده گرایی.....
۶۳.....	بند نخست - مبانی حقوق بشری.....
۶۴.....	الف - حق دسترسی مساوی به زمین.....
۶۶.....	ب - حق بر توسعه بهینه زمین.....
۶۹.....	بند دوم - مبانی عدالت اجتماعی.....
۷۳.....	فصل سوم - کارکرد، آثار و بررسی تطبیقی سیستم کاداستر.....
۷۳.....	مبحث نخست - کارکرد و آثار کاداستر.....
۷۳.....	گفتار نخست - کارکردهای سیستم کاداستر.....
۷۳.....	بند نخست - کارکرد کلان کاداستر.....
۷۹.....	بند دوم - کارکردهای خرد.....
۷۹.....	الف - عامل هویت بخشی.....
۸۰.....	ب - عامل توسعه گرایی حقوقی.....
۸۲.....	ج - عامل قضا زدایی.....
۸۳.....	مبحث دوم - آثار سیستم کاداستر.....
۸۳.....	گفتار نخست - آثار حقوقی کاداستر.....
۸۴.....	بند نخست - آثار ثبتی.....
۸۴.....	الف - ایجاد پایگاه داده‌های زمین.....
۸۵.....	ب - مستند سازی اطلاعات زمین.....
۸۶.....	ج - تضمین ضریب امنیت زمین.....
۸۷.....	بند دوم - آثار قضایی.....
۸۷.....	الف - آثار قضایی شکلی.....
۸۷.....	۱- ایجاد ادبیات قضایی مشترک.....
۸۹.....	۲- تحقق خدمات حقوقی کارآمد.....
۹۰.....	ب - آثار قضایی ماهوی.....

گفتار دوم - آثار غیر حقوقی کاداستر.....	۹۱
بند نخست - آثار اجتماعی.....	۹۱
الف - طراحی، برنامه ریزی و مدیریت شهری.....	۹۲
ب - بهبود خدمات رسانی سازمان‌ها.....	۹۳
بند دوم - آثار اقتصادی.....	۹۴
الف - بهبود کارآیی اقتصادی.....	۹۴
ب - بهبود درآمدهای مالیاتی.....	۹۵
بند سوم - آثار سیاسی.....	۹۶
الف - کاربردهای دفاعی و امنیتی.....	۹۷
ب - کار در مدیریت بحران.....	۹۷
مبحث سوم - بررسی تطبیقی حمایت از کاداستر.....	۹۸
گفتار نخست - اقدامات بین‌المللی.....	۹۸
بند نخست - کاداستر ۲۰۱۴.....	۹۹
بند دوم - کاداستر ۲۰۲۴.....	۱۰۲
گفتار دوم - حقوق خارجی.....	۱۰۳
بند نخست - تجربه کشورهای اروپایی.....	۱۰۳
الف - تجربه کشورهای اروپای غربی.....	۱۰۴
ب - تجربه کشورهای اروپای شمالی.....	۱۰۴
ج - تجربه کشورهای اروپای جنوبی.....	۱۰۵
د - تجربه کشورهای اروپای شرقی.....	۱۰۶
بند دوم - تجربه کشورهای غیر اروپایی.....	۱۰۶
الف - تجربه ایالت متحده آمریکا.....	۱۰۶
ب - تجربه کشور استرالیا.....	۱۰۸
ج - تجربه کشور کویت.....	۱۰۹
نتیجه و پیشنهاد.....	۱۱۱
فهرست منابع.....	۱۱۳
پیوست ۱: واژه نامه.....	۱۱۹
پیوست ۲: قوانین مربوط به حقوق کاداستر.....	۱۲۳
پیوست ۳: فرهنگ لغات حقوق کاداستر.....	۱۳۱

مقدمه نویسنده

سیستم کاداستر نوعی حقوق ثبت نوین است که طی آن تمامی اطلاعات مربوط به امور هندسی (نقشه برداری) و امور توصیفی نظیر "حقوق زمین" مورد گردآوری، تحلیل، تطبیق و ذخیره قرار می گیرد. به اطلاعات ناشی از حقوق زمین نیز پایگاه داده های زمین اطلاق می شود. بر همین مبنا امکان مدیریت بر حقوق زمین و دارایی های غیرمنقول از قبیل جنگل ها، اراضی مزروعی، ساختمان ها و غیر آن فراهم می شود. در سیستم کاداستر علاوه بر شناسایی و ثبت ترکیبی اراضی، فمضای برنامه ریزی های کلان اقتصادی، اجتماعی، حقوقی و فرهنگی بوجود آمده و بستر تثبیت و تضمین مالکیت خصوصی و توزیع عادلانه زمین و منابع موجود در آن نیز فراهم می شود.

سیستم کاداستر بخصوص کاداستر چند منظوره و دیجیتالی (رقومی) شاخه ای فرارشته ای مابین علوم زمینی، علوم جغرافیا، حقوق ثبت و حقوق زمین است که می توان بدان "حقوق ثبت نوین" نیز لقب داد. این سیستم بدنبال رصد دارایی های غیرمنقول، بویژه در مناطق شهری، با هدف توسعه توانمندی های زمین و کنترل آن می باشد. شناسنامه دار نمودن و هویت بخشی به زمین، افزودنی به قدرت مدیریتی و سیاسی دولت ها، توسعه گرایی حقوقی و اقتصادی، و نهایتاً کارآمدی سیستم ثبت و سیستم دستگاه قضایی از آورده های این سیستم محسوب می شود.

دو عامل اساسی مبنای طراحی تحقیق کنونی را باعث و عامل شده است. عامل نخست به آسیب شناسی سیستم ثبت فعلی در اداره ثبت اسناد و املاک بر می گردد. با اغماض از اختیاری بودن ثبت و امکان تنظیم معاملات در قالب سند عادی، عدم وجود یک سیستم حاوی اطلاعات هندسی از زمین که مختصات و حدود اربعه آنها نمایان سازد و همچنین فقدان سیستم جامع در خصوص "شناسایی" دارایی های غیر

منقول، اعم از دارایی‌های عمومی؛ خصوصی و دولتی، و، بعضاً، نبود سیستم "رسمیت" بخشی به اموال خصوصی که باعث رواج رانت اطلاعاتی، بورس زمین بازی، سوء استفاده‌های کلان از تنگناهای قانونی و ثبتی، مجموعاً، امنیت حقوق زمین را تحت الشعاع قرار داده است. نبود سند مالکیت، تعارض در اصول، حدود و حقوق ارتفاقی آنها، عدم امکان دسترسی به اطلاعات قبلی و بعدی زمین، تعارض در ادبیات سازمان‌های ذیربط و موازی کاری آنها باعث شده تا سیستم ثبت سنتی کارآیی لازمه را نداشته باشد و نیاز به یک سیستم ثبت نوین دو چندان احساس گردد.

عامل دوم انصراف به نگرش تطبیقی نسبت به مدیریت زمین و زمینداری در سطح بین الملل و حقوق خارجی دارد. اطلاعات زمین بطور برخط، بهنگام می‌شوند و به کاهش حجم بایگانی، تنظیم بازار زمین و بازار سرمایه گذاری کمک شایانی می‌نماید. به همین خاطر است که امروزه در سطح جهانی سخن از سیستم ثبت جهانی و قائل شدن حق بر توسعه و دسترسی نسبت به زمین در رابطه با بشر امروز و فردا بوده و به تنظیم کاداسترهایی از قبیل کاداستر ۲۰۳۴ همت گماشته شده است. در زمینه حقوق کاداستر منبع فارسی قابل استناد وجود ندارد؛ به همین دلیل سختی کار گردآوری منابع، پالایش و چینش آنها را به جان خریداری کرده و شوق معرفی زیررشته جدید در علم حقوق همه این سختی‌ها را به کنار زد. امید است با قلم فرسایی سایر حقوقدانان و اساتید حقوق، به غنای حقوق کاداستر افزوده شود. در پایان از زحمات خانم رضوان رضایی که کار تایپ کتاب را بر عهده داشتند و آقایان محمد حسین سلیمان و شهرام حبیبی که ویراستاری ادبی آنرا تقبل نمودند تشکر نموده و از مدیریت محترم انتشارات گنج دانش نیز به خاطر زحمت نشر اثر حاضر سپاسگذاری می‌نمایم.

دکتر بهنام حبیبی درگاه

مدرس دانشگاه و وکیل پایه یک دادگستری

Drhabibi1361@yahoo.com