



نقش کاداستر و سامانه ثبت آنی

در قضا‌دایی

www.ketab.ir

فاطمه شاعرزاده

کارشناس ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک

سرشناسه	شاعرزاده، فاطمه، ۱۳۷۴
عنوان و نام پدید آور	نقش کاداستر و سامانه ثبت آنی در قضا‌زدایی/ فاطمه شاعرزاده
مشخصات نشر	بیرجند: متخصصان آینده، ۱۴۰۰
مشخصات ظاهری	۸۶ ص.
شابک	۲-۵۰-۶۲۶۷-۶۲۲-۹۷۸، ۲۰۰.۰۰۰ ریال
وضعیت فهرست نویسی	فیفا
یادداشت	کتابنامه
موضوع	کاداستر -- ایران
موضوع	Cadastres -- Iran
موضوع	سند مالکیت -- ایران -- ثبت و انتقال
موضوع	Land titles -- Registration and transfer -- Iran
رده بندی کنگره	KMH۷۵۸
رده بندی دیویی	۳۴۶/۵۵۰۰۳۳
شماره کتابشناسی ملی	۸۴۸۹۳۲۸

نقش کاداستر و سامانه ثبت آنی در قضا‌زدایی

ناشر:	فاطمه شاعرزاده
صفحه آرا:	متخصصان آینده
تألیف:	آتنا رضایی
تایپست:	زهرا آزمایش
نوبت چاپ:	اول - شهریور ماه ۱۴۰۰
شمارگان:	جلد ۱۰۰۰
قیمت:	۲۰۰.۰۰۰ ریال
شابک:	۲-۵۰-۶۲۶۷-۶۲۲-۹۷۸

تلفن مرکز پخش : ۰۹۱۵۵۶۱۰۶۰۱

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با ماده ۲ قانون حقوق مؤلفان و مصنفان مصوب سال ۱۳۴۸ برای ناشر محفوظ و منحصرأ متعلق به انتشارات متخصصان آینده می باشد. لذا هرگونه استفاده از کل یا قسمتی از این کتاب بدون اجازه کتبی نشر متخصصان آینده ممنوع بوده و شرعاً حرام است و متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار می گیرند.



فهرست مطالب

۱	چکیده
۲	مقدمه
	فصل اول : کلیات
۵	مبحث اول : کاداستر
۶	گفتار اول : پیشینه کاداستر
۸	گفتار دوم : مفهوم کاداستر
۹	گفتار سوم : ماهیت و انواع کاداستر
۱۳	گفتار چهارم : اجرای کاداستر
۲۰	مبحث دوم : ویژگی های کاداستر مطلوب و وضعیت آن
۲۰	گفتار اول : ویژگی های کاداستر مطلوب
۲۳	گفتار دوم : وضعیت فعلی کاداستر
۲۶	گفتار سوم : مزایای سند مالکیت کاداستری
۲۷	مبحث سوم : ثبت آنی و قضازدایی
۲۸	گفتار اول : ثبت آنی در معاملات رسمی
۳۰	گفتار دوم : وظایف دفاتر اسناد رسمی در خصوص ثبت آنی
۳۱	گفتار سوم : مزایای ثبت آنی در دفاتر اسناد رسمی
۳۲	گفتار چهارم : قضازدایی

از دیگر سیستم هایی که منجر به قضا زدایی می گردد سامانه ثبت آنی است این سامانه نوین امکان دریافت اطلاعات دفاتر رسمی را به صورت سیستمی ممکن می سازد همین امر خود مانع از دست بردن به استعلامات و جعل آنان می شود گاه امکان جعل این اسناد به جهت روابط خاص کارمندان ثبت با اشخاص صمیمی و گاه با دادن رشوه صورت می گیرد این فساد اداری خود به دعاوی اخذ رشوه در محاکم می افزاید ثبت آنی امکانی برای ارتشاء فراهم نمی سازد نظر به بالا بودن حجم استعلامات ارسالی از ناحیه دفاتر اسناد رسمی پاسخ به استعلامات به کندی و با تاخیر صورت می گیرد که منجر به ورود خسارت مالی به اشخاص گشته به نحوی که علیه سازمان ثبت و دفاتر اسناد رسمی طرح شکایت می شود اما به کمک ثبت آنی این دعاوی نیز حذف گردیده است از جمله راهبردهای ثبت نوین در دفاتر اسناد رسمی که باعث پیشگیری از جرایم می شود می توان به دریافت استعلامات دفاتر رسمی به صورت سیستمی ثبت خلاصه معاملات به صورت الکترونیکی جلوگیری از سوء استفاده های احتمالی در دریافت اوراق بهادار اشاره کرد به وسیله ی دریافت استعلامات دفاتر رسمی به صورت سیستمی از جرایمی همچون جعل ارتشا جلوگیری می شود همچنین از دعاوی و طرح شکایت علیه سازمان ثبت و دفاتر اسناد رسمی جلوگیری به عمل می آید ثبت خلاصه معاملات به صورت الکترونیکی نیز باعث کاهش حجم جعل، سرعت در تحویل و تثبیت خلاصه معاملات و عدم اشتباه در تنظیم اسناد خواهد شد در مورد جلوگیری از سوء استفاده های دریافت اوراق بهادار باید گفت در سیستم سنتی که در حال منسوخ شدن است دفترخانه اسناد رسمی موظف بود معاملات و اسناد خود را در اوراق متحدالشکل چاپ شده ازسوی سازمان ثبت که به اوراق بهادار معروف بود (به دلیل درج بهای دولتی بر روی اوراق) ثبت نمایند اما در حال حاضر با توجه به دستورالعمل ثبت پورتالی معروف نیازی به دریافت فیزیکی اوراق مزبور و ثبت معاملات در آنها نمی باشد و قابلیت سیستم به نحوی طراحی گردیده است که دفترخانه با توجه به نیاز اوراق مزبور را از سیستم دریافت می دارد یکی از محاسن استفاده در دریافت اسناد رسمی از طریق پورتال سازمان ثبت عدم سرقت اوراق است با صدور دستورالعمل ثبت معاملات پورتالی قابلیت سیستم به نحوی طراحی گردیده است که سر دفتر متناسب با تنظیم سند بتواند اوراق لازم را از سیستم اخذ و معامله مزبور را در آنها درج نماید فلذا دریافت جمعی اوراق توسط دفتر اسناد رسمی دیگر لزوم و محمل قانونی ندارد بدینوسیله ثبت نوین توانست در زمینه جلوگیری از جعل اسناد با استفاده از اوراق بهادار گام موثری برداشته و قضا زدایی نماید همچنین باید اضافه کرد با توجه به دستورالعمل ثبت نوین برابر ماده ۱۹ آیین نامه حدود وظایف و تشکیلات کاداستر در مورد تقاضای تفکیک و افراز املاک مذکور در ماده ۱۵۶ قانون ثبت و تحدید املاک مجاور و همچنین در دعاوی مطروحه نزد مراجع قضایی رفع اختلاف

حدود نقشه کاداستر ملاک عمل خواهد بود برابر ماده ۲۱ آیین نامه مزبور انجام عملیات کاداستر در هر منطقه ثبتی در کلیه دعاوی ملکی و امور ثبتی نقشه ها و اطلاعات کاداستر جایگزین روش سنتی ثبت می گردد که این مسئله به نوبه خود سبب جلوگیری از صدور اسناد معارض و امکان تعیین دقیق محل خواهد شد در جایی که اسناد معارض وجود داشته باشند سندی که مطابق قوانین تنظیم نشده باشد از اعتبار ساقط می گردد این درحالی است که امکان صدور سند معارض با توجه به جانمایی پلاک ثبتی در سیستم کاداستر منتفی و همین امر منجر به پیشگیری از جرم می گردد. در نهایت عدم تعیین دقیق محل که سابقاً منجر به شکل گیری پرونده های قضایی ابطال اسناد مالکیت ناشی از کارشناسی می شد و در خصوص ارزیابی ملک که با گمراه کردن کارشناس سبب سوء استفاده های احتمالی، توثیق و ترهین غیرواقع ملک می گردید با سیستم کاداستر بروز اختلاف در تعیین دقیق محل کاهش و با درج نقشه و آدرس ملک بر روی سند مالکیت صادر تک برگی سوء استفاده های احتمالی از بین می رود مزیت هایی که کاداستر در جهت قضا‌دایی دارد به خوبی واضح است.

پس از صدور سند مالکیت و ثبت ملک در دفتر املاک دیگر تصرف غیر صاحب سند مالکیت در آن ملک دلیل مالکیت محسوب نمی شود اجرای طرح کاداستر با کاهش جرایم ثبتی ارتباط مستقیم دارد و می تواند موضوع استعلامات ثبتی با شفاف سازی نقل و انتقالات معاملات رسمی و تثبیت حدود و اطلاعات مالکیت ها و صدور سند مالکیت کاداستری در قالب طرح کاداستر و غیر قابل جعل بودن آن اختلافات و ارتکاب جرایم ثبتی را تا میزان زیادی کاهش داد.

تصویب و اجرای طرح کاداستر در سامانه ثبت آبی باعث حل و فصل حدود ۳۰ درصد از دعاوی مطروحه در محاکم قضایی که ناشی از اشتباهات ثبتی، اختلافات تحدید حدود، اعتراضات ثبتی تعارض و تداخل پلاک های ثبتی، صدور اسناد معارض، ابطال اسناد مالکیت، تصرف عدوانی، جعل... شده است و امنیت حقوقی و قضایی شهروندان که یکی از زمینه های آن شفافیت است را به همراه خواهد داشت. از اشتباهات ثبتی می توان به تثبیت مالکیت اراضی و مستحدثات ایجاد اعتماد در نقل و انتقالات مالک مدیریت و استفاده بهینه از زمین و کاهش مناقشات مربوط به زمین و بالطبع کاهش حجم دعاوی ملکی و کوچک سازی بدنه دولتی ثبت پس از اجرای کاداستر و اجرای وظایف سازمانی در قالب بخش خصوصی نظیر دفاتر اسناد رسمی موجود مدیریت و نظارت بر بازار زمین و نقل انتقالات استفاده از مدارک و اطلاعات کاداستر و ارائه نقشه بزرگ مقیاس و سایر اطلاعات مکانی در سند مالکیت پاسخگوی الکترونیکی به مراجع قضایی و دادگاه ها دفاتر اسناد رسمی ضبط و ثبت خلاصه معاملات به صورت الکترونیک به دفاتر اسناد رسمی بازداشت و رفع بازداشت املاک به صورت الکترونیک صدور کلیه اسناد مالکیت اعم از دولتی مفروزی، مشاعی المثنی تفکیکی اراضی ملی و روستایی و غیر تفکیک و افراز تجمع به صورت الکترونیکی ارتباط



الکترونیکی با مراجعی مانند ثبت احوال شهرداری ها بنیاد مسکن و شهرسازی ارزیابی املاک به صورت خودکار و مکانیزه بدون مراجعه به محل وقوع ملک جلوگیری از بروز اشتباهات و پیشگیری از تعارض ملکی و صدور اسناد مالکیت معارض دستیابی سریع به اطلاعات تسریع در عملیات ثبتی نقل و انتقال و انتقالات جلوگیری از اعمال سلیقه در انجام کار جلوگیری از جعل اسناد مالکیت و کاهش ریسک معاملات املاک است .