

## نقش کاداستر در تثبیت مالکیت اراضی کشاورزی

زینب فرنام<sup>۱</sup>، علی اصغر فراتی<sup>۲</sup>

تاریخ پذیرش: ۹۷/۰۵/۱۴

تاریخ دریافت: ۹۷/۰۴/۴

صفحات: ۲۰ - ۳۱

### چکیده

کاداستر، سیستمی الکترونیکی است که بهادقت، صحت و سرعت بالا در ارائه خدمات ثبتی، ثبت سنتی را به سمت ثبت نوین هدایت می کند، و تغییرات زیادی را بر حقوق ثبت موجب شده است برای اجرای کاداستر مشکلات زیادی در کشور وجود داشت که نا مشخص بودن حدود مالکیت ها و سند دار نبودن بخش وسیعی از اراضی کشاورزی از جمله آن ها است. با این حال مزایا و منافع زیادی از زمان وضع و اجرای کاداستر در کشور صورت گرفته است که هدف در این پژوهش بررسی مزایا و رتبه بندی آن است. پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی و از نظر شیوه گردآوری اطلاعات توصیفی و از نوع همبستگی است. شاخص ها در پژوهش با مطالعه اسنادی و کتابخانه ای تهیه شده است که امتیاز دهی این شاخص ها توسط ۲۱ نفر از دانشجویان کارشناسی ارشد حقوق ثبت در شهر سمنان انجام شده است. و در پایان جهت رتبه بندی این عوامل از آزمون فریدمن در نرم افزار SPSS استفاده شده است. نتایج نشان می دهد که جلوگیری از زمین خواری و تعرض و تصرف اراضی، تثبیت و شفافیت در مالکیت، غیرقابل جعل بود، کاهش حجم دعاوی ملکی و سرعت، دقت، کیفیت و به روز بودن اطلاعات ملکی بیشترین نقش کاداستر را از دیدگاه پاسخگویان دارند.

واژگان کلیدی: حقوق ثبت، کاداستر، مالکیت اراضی

۱. دانش آموخته کارشناسی ارشد ژئودزی، دانشگاه تونته هلند، دانشکده آی. تی. سی. Farnam.zb@gmail.com

۲. دانش آموخته کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد دامغان. forati.als@gmail.com

## مقدمه

غریزه مالکیت در تمام جامعه های انسانی صورت اجتماعی پیدا کرده و شکل اجتماعی آن به صورت حق مالکیت جلوهگر میشود. این حق، در همه جا، مطابق قانون، تفویض و اجرا میشود، و در هر محلی برحسب وضع سازمان اجتماعی آنجا، مقرراتی جداگانه دارد (صوفی و همکاران، ۱۳۹۷: ۷). و در زمان های گذشته در ایران، مالکیت آزاد و نامحدود به معنای واقعی وجود نداشته و همواره مالکیت افراد در معرض تهدید و خطر دولتها قرار داشته است (سیف، ۱۳۸۰: ۱۷۴). و یکی از مباحث مهم در باب مالکیت مسئله مالکیت اراضی است که این مسئله درمتون اسلامی به چند شکل مطرح شده است (صدر، ۱۴۱۷: ۴۱۹). کشاورزی به عنوان منشا اصلی تأمین معیشت و ایجادکننده فرصتهای شغلی و اقتصادی، نقش و اهمیت اساسی در حیثت و توسعه روستایی دارد، تا جایی که در بسیاری از روستاها، مهمترین عامل ثبات و امنیت سیاسی، اجتماعی و اقتصادی به شمار میرود. از این رو، بسیاری از متخصصان توسعه، توجه به کشاورزی را به عنوان راهبرد اصلی توسعه روستایی تلقی کرده و آن را زیربنای تحقق توسعه موزون و ثمربخش در سطوح مختلف محلی، ناحیه‌های و ملی قلمداد میکنند (نوری و همکاران، ۱۳۸۶: ۲۶۵). در ایران، در نظام مالکیت اراضی، نظیر این مشکلات حقوقی وجود دارد که به فراخور پویش های تاریخی آن در دوران قبل و بعد از انقلاب، در متن قوانین اصلاحات ارضی ۱۳۴۱ و همچنین، ۱۳۵۷ به عنوان نقاط عطف تحولات اجتماعی و اقتصادی کشور در زمینه حقوق مالکیت، مشخصن بودن مالکیت اراضی و مسائل و مشکلات

حقوقی و ساختاری ناشی از آن به یکی از مشکلات اساسی بخش کشاورزی بدل شده است (یاسوری، ۱۳۸۶: ۱۳۰). انواع مالکیت زمین در دوره قاجار عبارت بودند از اراضی خالصه یا دولتی، اراضی اشراف و نجبا و ارتش، اراضی موقوفه، املاک عمده مالکی و اراضی خرده مالکان. بیشتر روستاهای و زمین های کشاورزی تحت مالکیت شاه بودند و گاهی توسط دولت اجاره داده می شدند و هر کس سرمایه کافی برای اجاره کردن روستا داشت می توانست ارباب شود (ملگونف، ۱۳۶۴: ۲۵۴). از دیگر مشکلات ناشی از نبود سامانه شفاف اطلاعاتی بروز پدیده زمینخواری است. بارزترین نوع تجاوز به اراضی و املاک، تصرف غیرقانونی آن است که با افزایش آمار تصرف غیر قانونی در وجوه و اموال دولتی و عمومی، وجود قوانین متعدد در برخورد با موضوع که استنباط وضعیت حقوقی اقدام مورد نظر را در هاله ای از ابهام قرار داده است (ابراهیمی، ۱۳۷۸: ۶۵). به دلیل مشخص نبودن حد و حدود املاک و وضعیت قوانین اکثر قریب به اتفاق زمین خواران با بهره‌گیری از روشن نبودن وضعیت مالکیت زمین ها، از طریق مستندسازی و پرونده‌سازی اقدام به مصادره غیرقانونی زمینها میکنند. این شرایط در صورت وجود اطلاعات شفاف در این حوزه، برای زمینخواران فراهم نخواهد شد. با راه اندازی کاداستر بسیاری از زمینهای دولتی و غیردولتی حفظ شده و از سوءاستفاده سوداگران در امان میماند و میتوان از بسیاری از زمین خواری های رایج در کشور جلوگیری کرد (رئوفی و داورنی، ۱۳۹۷). و چه بسا در گذشته اشخاص زیادی برای صدور اسناد مالکیت درگیری شدند و نیروی کار زیادی صرف این اقدام میشد و لی اجرای طرح کاداستر این مشکل را بر طرف کرده است (مسگری، ۱۳۹۱، ص ۴۳). از این رو تاکیدبر

به علت نداشتن ورثه؛ مهاجرت از روستا به شهر یا به روستایی دیگر، مهاجرت از شهر به شهر و یا خارج از کشور و به دلیل حوادث طبیعی چون سیل، زلزله و ... که سبب نابودی مدرک و سندی دال بر مالکیت صاحبان اصلی می شده است باعث خارج شدن املاک از اختیارشان می شده و به تصاحب زمین خواران و افراد فرصت طلب و سودجو در می آمده اند. قانون کاداستر بهمن ۱۳۹۳ به تصویب نمایندگان مجلس شورای اسلامی رسید تا تکلیف اراضی ملی برای همیشه تعیین شود.

عمومی در یک کشور یا یک بخش بر اساس یک نقشه از محدوده های آنها می باشد. اینچنین متعلقاتی (قطعات زمینی) بطور نظام مند با شناسنامه های مجزا تعیی نمی شوند. محدوده ها و حدود متعلقات این قطعات زمینی و گاهی مشخصات آنها روی نقشه های بزرگ مقیاس نمایان هستند که همراه با ثبت آنها ممکن است متعلقه ای مجزا را بتوان با حقوق ملکی، طبیعت، کاربری، اندازه و حتی ارزش یا قیمت آن مشخص کرد (جلیلی، ۱۳۸۲: ۴۲).

در حقیقت هدف اولیه و اصلی کاداستر، کسب درآمد برای حکومت است (چهرقانی، ۱۷: ۱۳۹۶). هدف ثانویه در کاداستر، تثبیت مالکیت است (طباطبایی حصار، ۶۶: ۱۳۸۹). که این هدف در مقابل هدف اول قرار دارد یعنی در ازای کسب درآمد، حکومت، تحکیم مالکیت افراد را تضمین میکند (احدنژاد و دیگران، 19:1390).

کاداستر را میتوان فهرستی مرتب شده از اطلاعات متعلقات، در داخل کشوری مشخص یا منطقهای معین دانست، که بر اساس نقشه برداری از مرزها و حدود آن متعلقات قرار گرفته است. این چنین متعلقات به طور نظاممند با شناسه های مجزا تعیین میشوند. محدودهها

اهمیت ثبت اسناد در نظام اسلامی، استفاده مطلوب از ثبت اسناد رسمی به طور چشمگیری موجب افزایش وصی ان تا زسرمایه های اجتماعی در جامعه می شود (داداشی، ۱۳۹۱: ۴۰).

بعد از قانون اصلاحات اراضی کشاورزی پیش از انقلاب اقدام موثری در خصوص تعیین تکلیف اراضی ملی و کشاورزی صورت نگرفته است به همین دلیل بسیاری از زمین های زراعتی به صورت ناعادلانه به مالکیت افراد غیر در آمد و اغلب این ملکیت های اراضی و غیر اراضی

## ۲- مبانی نظری تحقیق

کاداستر فهرست مرتب شدهای از اطلاعات مربوط به قطعات زمین (در داخل مرز جغرافیایی یک کشور) که شامل نقشهبرداری و افزودن سایر مشخصه های زمین نظیر حقوق مالکیت، کاربری، اندازه و ارزش، به نقشه مقیاس بزرگ بوده و بطور رسمی به ثبت میرسد (صادقیان، ۱۳۷۶: ۱۱). ماده یک آیین نامه حدود وظایف و تشکیلات کاداستر مصوب 1379، کاداستر را این چنین تعریف نموده است به مجموعه عملیات فنی، مهندسی، ممیزی ثبتی و حقوقی در مورد املاک اطلاق می شود که جریان ثبتی آن خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد به جهت آنکه محدوده و موقعیت املاک را مشخص نماید و ارتباط جغرافیایی آنها را با یکدیگر نشان دهد و به منظور ثبت مالکیت و تسهیل در حل و فصل دعاوی ملکی و ثبت املاک و سایر موارد مربوط به املاک اجرا گردد (فرامرزی پور، ۱۳۸۹: ۲۷). کاداستر فهرست منظمی از داده های املاک در داخل کشور یا بخشی از آنها است که براساس نقشه برداری از حدود و ثغور آنها تهیه یا در تعریفی دیگر، "یک روش مرتب کردن اطلاعات و فهرست اموال

استانهای مناطق مختلف کشور یونان که برای اخذ مالیات قسمت بندی شده بودند به کار رفته است. در حال حاضر این اصطلاح به نظامی که برای ثبت مالکیتها چه از نظر دامنه و حدود آبی تدوین شده باشد اطلاق میشود (احد نژاد، ۱۳۹۰: ۳۱۸). فرضیه های تحقیق مبین آن است:

بین شاخص ها تفاوت معنا داری وجود ندارد:  $H_0$  که نشان از عدم رد فرض صفر است. و بین شاخص ها تفاوت معنا داری وجود ندارد و این آزمون یا شاخص ها مناسب این پژوهش نیستند.

بین شاخص ها تفاوت معنا داری وجود دارد:  $H_1$  نشان از رد فرض صفر است و تفاوت معنا دار بین شاخص ها را نشان می دهد.

آزمون ویلکاکسون است و معادل ناپارامتریک آزمون اندازه های مکرر است. سطح سنجش متغیر در این آزمون ترتیبی است. تغییرات امتیاز دهی در چند وضعیت مقایسه شده است. از این آزمون جهت رتبه بندی یا اولویت بندی متغیرها استفاده می کنند. در این پژوهش با هدف تعیین و رتبه بندی مهم ترین ویژگی های کاداستر در تثبیت مالکیت توسط دانشجویان کارشناسی ارشد رشته حقوق ثبت در سطح شهر سمنان انجام شده است، که در پرسش نامه شاخص های مورد نظر نوشته شده و از دانشجویان خواسته شده است که که نظر خودشان را در ارتباط با هر کدام از ویژگی های مطرح شده کاداستر در پرسشنامه ابراز کنند.

و حدود متعلقات (قطعات زمینی) و گاهی مشخصات آن روی نقشه های بزرگ مقیاس نمایانند که همراه با ثبت آنها ممکن است متعلقات مجزا را بتوان همراه با حقوق ملکی، طبیعت، کاربری، اندازه و حتی ارزش آن مشخص نمود (یوسفی، ۱۳۸۹: ۲۵). هدف کاداستر ایجاد نظامی دقیق، ساده، روان و مطمئن و قابل تغییر با زمان حاکم بر امور املاک و مستحدثات کشور می باشد (عباسزادگان، ۱۳۸۳: ۷۱). لغت کاداستر در برخی کشورها به معنای ثبت استفاده میشود به همین منظور، کاداستر در این کشورها تمامی وظایف ثبت را بر عهده دارد و به همین دلیل است که وظیفه ثبت اموال غیر منقول راهم کاداستر بر عهده دارد (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۶: ۸۲). ریشه کاداستر کلمه یونانی کاتاستکین به معنی دفتر یادداشت میباشد که در طول زمان در زبان لاتین تبدیل به کاپتاستروم شده که معنی ثبت

### ۳- روش کار

پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی و از آنجایی که به تاثیر دو متغیر کاداستر و تثبیت مالکیت اراضی کشاورزی می پردازد از نظر شیوه گردآوری اطلاعات توصیفی و از نوع همبستگی است که همبستگی آن دو متغیره است. شاخص ها در پژوهش با مطالعه اسنادی و کتابخانه ای تهیه شده است که امتیاز دهی این شاخص ها توسط ۲۱ نفر از دانشجویان کارشناسی ارشد حقوق ثبت در شهر سمنان انجام شده است. و در پایان جهت رتبه بندی این عوامل از آزمون فریدمن در نرم افزار SPSS استفاده شده است. آزمون فریدمن تعمیم یافته

#### ۴- تجزیه و تحلیل

از بین بردن زمین‌های تصرفا راضی دولتی و ملی، ایجاد توسعه پایدار و امنیت ملی و زمینه سازی تا سیس نظام کارآمد و منصف ان برای وصول مالیات اراضی و املاک و همچنین جلوگیری از بورس بازی زمین در مناطق شهری نیز از جمله مزایای این طرح در رابطه با دولت است (مسگری، ۱۳۹۱: ۴۳). سرعت و سهولت دسترسی به اطلاعات ملک، مستند سازی اطلاعات اراضی در رابطه با شهروندان، استناد قانونی و دقیق در محاکمات جهت نیل به احقاق حقوق عامه، افزایش امنیت حقوقی مالکان و آسان سازی معاملات ارضی از جمله مزایای نظر حدر رابطه با شهروندان است (تخلپور، ۱۳۸۴: ۷۴).

از جمله اهداف کیفی کاداستر می توان به بهره وری بهینه از نظام اطلاعات کاداستری در ارائه خدمات و اطلاعات کاداستری در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به سایر دستگاه های اجرایی و همچنین توسعه علم و فناوری کاداستر، بومی کردن و کاربردی کردن آن در سازمان ثبت اسناد و املاک و اهداف کیفی ایجاد گردشکار روان در ایجاد نظامی قابل اطمینان برای صدور سند مالکیت ایجاد اطمینان در انجام معاملات مربوط به املاک و تثبیت مالکیت کاهش فراوان دعاوی ملکی در دادگاه ها و کاهش فساد اداری مربوط به بخش املاک در کشور کمک به استقرار سیستم مالیاتی عادلانه در کشور افزایش کارایی طرح های عمرانی در کشور ( فرامرزیور، ۱۳۸۹ : ۵۲).

#### ۴- ۱ مزایای سیستم کاداستر حقوقی

از مزایای سیستم کاداستر حقوقی به شرح زیر می باشد:

تثبیت مالکیت اراضی و مستحدثات، مدیریت و نظارت بر بازار زمین و نقل و انتقالات املاک در کشور - مدیریت استفاده بهینه از زمین و فضا، کاهش جدی مناقشات مربوط به زمین و به تبع آن کم شدن حجم دعاوی دادگاهها، مدیریت مؤثر سرمایه گذاری ها در حوزه مربوط به زمین و فعالیتهای عمرانی و معدنی، تدوین الگوی کشت و زراعت در مناطق مختلف و آمایش سرزمین و تنظیم و وصول مالیات مربوط به اراضی، با کاربری های مختلف، به صورت کاملا عادلانه (عیوضی ۱۳۹۰: ۵۲).

شاخص هایی که کاداستر در تثبیت مالکیت اراضی کشاورزی موجب می شوند شامل موارد زیر هستند:

- ساماندهی چند مالکیتی اراضی (a)
- تحویل اسناد مالکیت به درب منازل مالکین (b)
- جلوگیری از تعرض به اراضی ملی (c)
- جلوگیری از زمین خواری و تعرض و تصرف اراضی (d)
- ایجاد بستر مناسب جهت برنامه ریزی و پایش اراضی (e)
- مدیریت و استفاده بهینه از زمین (f)
- غیرقابل جعل بودن (g)
- تثبیت و شفافیت در مالکیت (h)
- سرعت، دقت، کیفیت و به روز بودن اطلاعات ملکی (i)
- مدیریت و استفاده بهینه از زمین (j)
- کاهش ارباب رجوع (k)
- اعتماد در نقل انتقالات (l)

دانشجویان به هر کدام از شاخص های مطرح شده در قالب طیف ۱۰ گزینه‌ای (از ۱ تا ۱۰) که نمره بالاتر به معنای اهمیت بیشتر است امتیاز داده اند. بر این اساس سوال زیر طرح و آزمون شد:

کدام اثر یا نقش کاداستر اهمیت بالاتری برای تثبیت اراضی کشاورزی از دیدگاه دانشجویان دارد؟ با استفاده از آزمون فریدمن سوال مطرح شده را ارزیابی کرده ایم. پرسشنامه ای که توسط پاسخگویان جمع آوری شده است شامل اطلاعات موجود در جدول شماره ۱ هستند که به دلیل سهولت در بررسی کد بندی شده اند.

- پیشگیری از جرایم ثبتی (m)
- مستند سازی اطلاعات اراضی (n)
- سهولت معاملات ارضی (o)
- غیرقابل جعل بودن (p)
- تعویض سند پس از هرائتقال (q)
- کاهش حجم دعاوی ملکی (r)
- صرفه جویی در مصرف اوراق ۳۲ برگ بهادار (s)
- حذف نوشتارهای دستی و کاهش اشتباهات نوشتاری (t)

جدول شماره ۱. امتیاز دهی پاسخگویان

شاخص ها	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۱۸	۱۹	۲۰	۲۱
A	۷	۲	۲	۲	۱	۲	۲	۱	۲	۱	۱	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۱	۳	۲
B	۳	۱	۱	۱	۲	۱	۱	۲	۱	۲	۲	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۲	۱	۱
C	۵	۴	۳	۴	۳	۴	۴	۴	۳	۳	۳	۳	۳	۴	۳	۳	۳	۳	۳	۴	۳
D	۶	۹	۱۰	۹	۱۰	۹	۱۰	۱۰	۹	۹	۹	۸	۸	۱۰	۹	۹	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰
E	۷	۶	۵	۴	۳	۴	۵	۶	۷	۵	۶	۷	۶	۳	۵	۴	۳	۴	۳	۴	۶
F	۴	۳	۴	۴	۷	۶	۷	۶	۴	۴	۴	۴	۴	۷	۳	۴	۳	۴	۴	۲	۴
G	۳	۱۰	۸	۱۰	۸	۱۰	۸	۹	۱۰	۸	۱۰	۱۰	۹	۸	۱۰	۸	۸	۸	۱۰	۸	۸
H	۳	۸	۹	۸	۹	۸	۹	۱۰	۸	۱۰	۸	۸	۸	۱۰	۹	۱۰	۹	۱۰	۹	۹	۷
I	۴	۷	۶	۷	۵	۶	۷	۷	۶	۷	۷	۷	۷	۴	۵	۶	۷	۷	۸	۷	۹
J	۵	۵	۵	۵	۶	۶	۶	۵	۵	۶	۵	۵	۵	۵	۵	۶	۷	۵	۵	۵	۵
K	۳	۱	۳	۱	۲	۳	۱	۱	۲	۱	۱	۱	۲	۱	۱	۱	۲	۱	۱	۲	۱
L	۴	۵	۳	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۳	۱	۱	۲	۲	۲	۳	۳
M	۵	۸	۳	۳	۳	۳	۳	۴	۲	۴	۴	۴	۳	۳	۳	۳	۳	۳	۲	۲	۲
N	۶	۳	۷	۴	۴	۴	۳	۳	۱	۶	۶	۶	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۳	۴	۴
O	۶	۹	۳	۲	۳	۲	۳	۳	۴	۲	۴	۴	۴	۱	۲	۲	۳	۲	۲	۳	۳
P	۳	۲	۲	۴	۱	۲	۳	۳	۵	۳	۵	۵	۲	۱	۳	۱	۳	۱	۴	۲	۲
Q	۶	۵	۲	۱	۲	۲	۲	۲	۴	۴	۴	۴	۳	۳	۳	۳	۳	۳	۲	۲	۲
R	۸	۱۰	۱۰	۹	۱۰	۸	۹	۸	۸	۲	۴	۵	۵	۸	۸	۳	۹	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰
S	۳	۵	۱	۴	۲	۲	۲	۳	۲	۴	۴	۴	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۳	۳
t	۷	۱۰	۸	۳	۷	۶	۷	۵	۴	۶	۷	۷	۴	۴	۴	۳	۶	۶	۶	۳	۲

منبع: یافته های تحقیق

یک با اهمیت ترین و هرچه به ده نزدیک شود از اهمیتش کاسته می شود) رتبه بندی شده است.

#### ۴-۲. آزمون فرضیه

۲۰ شاخص که به دلیل سهولت محاسبه به صورت حروف انگلیسی کد گذاری شده اند ویژگی ها و مزایای مهم کاداستر هستند و با روش اسنادی از سایر مقالات جمع آوری شده اند توسط پاسخگویان از یک تا ده (

برای آزمون فرضیه از آزمون فریدمن استفاده شده (۲).

$$Df = k-1$$

است. فرمول محاسبه آزمون فریدمن:

$$X^2 = \frac{12/nk(k+1)\sum R^2 - 3n(k+1)}{k(k+1)} \quad (۱)$$

که با استفاده از نرم افزار SPSS تحلیل آن انجام شده است که به شرح زیر می باشد

جدول ۲. آمار توصیفی شاخص های مورد نظر

*Descriptive Statistics*

	<i>N</i>	<i>Mean</i>	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>
A	21	2	2	7
B	21	1.38	1	3
C	21	3.47	3	5
D	21	9.23	6	10
E	21	5.19	3	7
F	21	4.42	2	7
G	21	8.33	3	10
H	21	8.52	3	10
I	21	6.66	4	6
j	21	5.38	5	7
K	21	1.90	1	4
L	21	3.95	1	10
M	21	4	2	9
N	21	3.85	1	8
O	21	3.57	1	9
P	21	3.23	1	7
Q	21	3.95	1	9
R	21	7.76	2	10
S	21	3	1	6
t	21	5.23	2	10

منبع: یافته های پژوهش

بیشتری داشته باشد. این مسأله همچنین، موجب افزایش قدرت ریسک پذیری و در زمینه نوآوری زراعی می شود (گریگ، ۲۰۰۵: ۱۷۱).

خرد شدن مالکیت اراضی ناشی از نظام ارث بری، بر راندمان تولید اثر منفی بر جای می گذارد. و مسأله حقوقی مرتبط با ارث در مالکیت اراضی و به تبعیت آن، خرد شدن اراضی سبب پایین آمدن بهره وری کشاورزی در ایران می باشد (هجرتی و افشاری، ۱۳۸۹). بنابراین می توان نتیجه گرفت که مهمترین ویژگی مثبت که کاداستر در تثبیت مالکیت اراضی کشاورزی دارد جلوگیری از زمین خواری و تصرف اراضی بوده است که در دهه های گذشته نمونه های بسیار زیادی از مالکیت ها به همین شکل و به صورت کاملاً تصاحب گرانه صورت گرفته است. در حال حاضر به دلیل نقشه های دقیق ثبتی و عکس های ماهواره ای که از همه جا در دسترس می باشد به هیچ وجه نمی توان مترأزی از زمین کشاورزی را به زمین های خود اضافه کرد مگر به صورت قانونی و با خرید و معامله آن. پس تعارض مالکیت زراعی که تاثیر منفی بر بهره وری کشاورزی دارد با اجرای کاداستر در کشور تقریباً از بین رفته است.

در جدول شماره ۲، میانگین، ماکسیمم، مینیمم و انحراف استاندارد هر یک از عوامل موثر در تثبیت مالکیت اراضی نشان داده شده است. که با توجه به طیف مورد نظر کمترین مقدار عدد یک و بیشترین عدد ۱۰ می باشد.

جدول Test Statistics محتوی نتیجه اصلی آزمون است. با توجه به سطح معناداری فرض صفر رد می شود. و رد شدن فرض صفر به این معنی است که در بین گروه ها حداقل دو گروه با هم اختلاف معناداری دارند.

با توجه به جدول های ۲ و ۳ اولویت بندی عوامل از دیدگاه دانشجویان متفاوت است. که بر این اساس سه عامل جلوگیری از زمین خواری و تعرض و تصرف اراضی (d)، تثبیت و شفافیت در مالکیت (h)، غیر قابل جعل بودن (g)، با بالاترین امتیاز مهمترین عامل تثبیت مالکیت اراضی کشاورزی است.

مسأله مالکیت همیشه یک دغدغه مهم برای کشاورزان بوده است و حق مالکیت کشاورز را اراضی موجب می شود که در تصمیم گیری امور زراعی خود استقلال



جدول ۳. آزمون فریدمن

Mean Rank	
A	2
B	1.38
C	3.47
D	9.23
E	5.19
F	4.42
G	8.33
H	8.52
I	6.66
J	5.38
K	1.90
L	3.95
M	4
N	3.85
O	3.57
P	3.23
Q	3.95
R	7.76
S	3
t	5.23

Ranks

Test Statistics <sup>a</sup>	
N	21
Chi-square	۱۶۳.۱۲۵
df	20
Asymp. Sig.	0.036
a. Friedman Test	

منبع: یافته های پژوهش

درجه آزادی، تعداد شاخص هایی که توسط پرسشگران امتیاز دهی شده است منهای یک می باشد  $df = (n - 1)$ .

همان طور که از جدول ها مشخص است ۵ شاخص جلوگیری از زمین خواری و تعرض و تصرف اراضی (d)، تثبیت و شفافیت در مالکیت (h)، غیر قابل جعل بودن (g)، کاهش حجم دعاوی ملکی (r) و سرعت، دقت، کیفیت و به روز بودن اطلاعات ملکی (i) بیشترین تاثیر کاداستر را از دیدگاه پاسخگویان دارند.

## ۵- نتیجه گیری

در کشور تجارب عملی اندکی در رابطه با روش های جدید نقشه برداری کاداستر و سیستم های کاداستر و ثبت زمین وجود دارد، با این وجود در سال های اخیر شاهد پیشرفت چشمگیر روشهای الکترونیک نقشه برداری بوده ایم، اجرای طرح کاداستر کشور از لحاظ اقتصادی قابل توجیه است و با اجرای آن و نقش توسعه این سیستم در آینده کشور با محوریت مالکیت و تثبیت آن و مبحث کلان محوریت زمین آگاهی بیشتری برای همه حاصل شده است.

در این پژوهش که از نظر هدف کاربردی و از نظر شیوه گردآوری اطلاعات توصیفی و از نوع همبستگی است با مطالعه اسنادی و کتابخانه ای شاخص ها تعیین شده است که امتیاز دهی این شاخص ها توسط ۲۱ نفر از دانشجویان کارشناسی ارشد حقوق ثبت در شهر سمنان انجام شده است. و در پایان جهت رتبه بندی این عوامل

از آزمون فریدمن در نرم افزار SPSS استفاده شده است.

با توجه به نتایج به دست آمده از آزمون فریدمن اولویت بندی عوامل از دیدگاه دانشجویان متفاوت است. که بر این اساس سه عامل جلوگیری از زمین خواری و تعرض و تصرف اراضی (d)، تثبیت و شفافیت در مالکیت (h)، غیر قابل جعل بودن (g)، با بالاترین امتیاز مهمترین عامل تثبیت مالکیت اراضی کشاورزی است.

این پژوهش محدودیت هایی داشته است که می توان به مواردی چون استفاده از پرسشنامه به عنوان تنها ابزار سنجش، عدم امکان مصاحبه به دلیل مشغله زیاد مدیران و کارکنان مرتبط با کاداستر در سازمان های دولتی، و عدم همکاری برخی افراد برای پر کردن پرسشنامه اشاره کرد.

## منابع

- ابراهیمی. محسن. سوری. علی. اقتصاد منابع طبیعی و محیط‌زیست. انتشارات نورعلم. بهمن ۱
- احدنژاد روشتی، محسن، صادقی شقاقی اسفستانی، فاطمه، اکبرزاده، یونس، رورت تهیه نقشه های کاداستر زراعی در مدیریت اراضی کشاورزی و نقش آن در توسعه روستایی، اولین همایش ملی جغرافیا و برنامه ریزی توسعه روستایی، دانشگاه فردوسیم شهید، مرکز پژوهش مطالعات جغرافیایی روستاهای خراسان، (۱۳۹۰).
- تخیل پرور. احسان. کاداستر و جایگاه آن در توسعه پایدار. فصلنامه گزارش سازمان نظام مهندسی ساختمان استان فارس. شماره ۴۵. (۱۳۸۴).
- جعفریلنگرودی. محمدجعفر. دائره المعارف علوم اسلامی (قضایی). ج. اول. انتشارات گنج دانش. ج. اول. (۱۳۸۷).
- جلیلی، معصوم، مفهوم کاداستر در حقوق ثبت و مطالعه و بررسی تطبیقی آثار آن در برخی کشورها، مجله کانون، (۱۳۸۲)، شماره ۴۶، ۴۱ - ۶۸.
- چهارقانی، صابر، تهیه نقشه کاداستر ۱۲۰ هزار هکتار اراضی، خبرگزاری جمهوری اسلامی ایران. (۱۳۹۶).
- داداشی. محمدرضا. رساله کارشناسی ارشد کاداستر و تاثیر آن بر کاهش دعاوی. دانشگاه تهران. (۱۳۹۱).
- رؤوفی راد، فاطمه و داورزنی، حسین. تبیین نقش کاداستر در پیشگیری از جرایم ثبت. ماهنامه بین المللی پژوهش ملل، (۱۳۹۷)، دوره چهارم. ۳۷ - ۳۳.
- صدر، سید محمد باقر. اقتصادنا. قم، دفتر تبلیغات اسلامی - شعبه خراسان. (۱۴۱۷).
- طباطبایی حساری، نسرين. بررسی تطبیقی نظامهای ثبت امالک با تأکید بر نظام ثبت امالک در ایران، مجله حقوق، (۱۳۸۹)، ش. ۲.
- عباسزادگان، محمد، فساداداری. انتشارات دفتر پژوهشهای فرهنگی، (۱۳۸۳).
- عیوضی، هوشنگ. کاداستر، نشراراک، (۱۳۹۲).
- فرامرزی پور، قادر، آثار اجرایی شدن طرح کاداستر بر روابط حقوقی اشخاص، مجله کانون، (۱۳۸۹). شماره ۱۰۷، ۳۵ - ۲۶.
- مسگری. محمدسعدی. بیتا. جایگاه و نقش کاداستر، تولید نقشه های کاداستر و پایگاه داده های حقوقی در عملیات مربوط به ثبت اسناد و املاک
- ملگونف، گریگوری والرینف، سفرنامه ملگونف. ترجمه مسعود گلزاری. تهران: دادجو. (۱۳۶۴).
- نوری زمان آبادی، سید هدایت الله، سهم توسعه کشاورزی در توسعه روستایی (مطالعه موردی: مناطق روستایی استان اصفهان). نشریه علوم کشاورزی ایران. (۱۳۸۶). ۶۲ (۷)، شماره ۲. ۲۶۳ - ۲۷۵.
- یاسوری، مجید. علل پایین بودن بهره وری عوامل تولید در نواحی روستایی. نشریه جغرافیا و توسعه ناحیه ای، (۱۳۸۶). ۱۱۳.
- یوسفی، رامین، کاداستر رقومی، ویرایش دوم، چاپ سوم، تهران: مرکز تحقیقات نقشه برداری سازمان نقشه برداری، (۱۳۸۹).
- Hejrati, M. H., & Afshari, M. (1389/2010). The role of land ownership in rural development (Case Study: Payenrokh rural district, Torbat Heidarie). *Journal of Human Geography*, 1(3), 123-136
- Grigg, D. (2005). *An introduction to agricultural geography*. New York: Taylor & Francis e-Library.

## **The role of cadastre in consolidating ownership of agricultural land**

**Zeinab Farnam 1, Ali Asghar Farati 2**

### **Abstract**

Cadastre, an electronic system that accurately, accurately, and quickly provides registration services, drives traditional registration to a new registration, and has made many changes to registration rights. These include the extent of ownership and the lack of documentation of large tracts of agricultural land. However, there have been many advantages and disadvantages since the introduction and implementation of cadastre in the country. The purpose of this study is applied and in terms of descriptive and correlational data collection. The indices in this study were prepared through a library and documentary study, which were conducted by ۲۱ graduate students of law in Semnan. Finally, Friedman test in SPSS software was used to rank these factors. The results show that land acquisition and land acquisition, consolidation and transparency of ownership were unpredictable, civil litigation reductions and speed, accuracy, quality and up-to-date civil information have the greatest role of cadastre from the perspective of respondents.

**Keyword** :Registration rights, cadastre, land ownership