

بازپژوهی در مفهوم «کاداستر» و نقش آن در اثبات دعاوی ملکی

جمشید مهرآسا* / علیرضا حسنی** / محمد روحانی مقدم***
تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۱۱/۰۹ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۱۲/۲۰

چکیده

کاداستر که در نظام حقوقی ایران از آن با عنوان «حدنگار» یاد می‌شود، نوعی از نقشه برداری ثبتی است که دارای ارزش حقوقی بوده و وضعیت املاک کشور را از پنج جهت ارزش، موقعیت، مالکیت، مساحت و نوع کاربری مشخص می‌سازد. 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. مهم‌ترین سؤالی که در خصوص کاداستر مطرح می‌گردد آن است که «آیا کاداستر توانایی تعارض با سایر ادله اثبات دعوا را دارد؟ و در صورت مثبت بودن پاسخ این سؤال، اطلاعات کاداستر کدام یک از ادله مذکور را نقض نموده و توانایی مقابله با کدام یک از این ادله را ندارد؟». در پژوهش حاضر با استفاده از روش توصیفی - تحلیلی، به بررسی ارزش اسناد به نقشه های کاداستر در دعاوی ملکی پرداخته شده و روشن گردیده است که با توجه به طریقت ادله اثبات دعوا و نقش آنها در دستیابی به فلسفه و هدف اصلی دادرسی یا همان کشف واقعیت، و با عنایت به میزان اعتبار و قابلیت اتکا به اطلاعات کاداستر، این اطلاعات توان مقابله با سایر ادله اثبات دعوا و نقض آنها را دارا می‌باشد.

کلیدواژه: کاداستر، حدنگاری، حقوق ثبتی نوین، زمین، اموال غیر منقول، دعاوی ملکی

* دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه آزاد سمنان، سمنان، ایران

** استادیار دانشگاه آزاد اسلامی سمنان، سمنان، ایران (نویسنده مسئول) alirezahasani332@gmail.com

*** استادیار دانشگاه آزاد اسلامی سمنان، سمنان، ایران

۱- مقدمه

یکی از مهم ترین حقوق به رسمیت شناخته شده برای اشخاص در نظام های حقوقی مختلف، حق مالکیت است که بر اساس آن، امکان تصرف شخص در شیء یا مال خاص نسبت به سایر افراد جامعه برای وی به رسمیت شناخته می شود (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۲: ۲۲۶؛ بهرامی، ۱۳۹۱: ۴۳-۴۴). به بیان دیگر، بر اساس حق مالکیت شخص می تواند همه گونه تصرفی در شیء یا مال متعلق به خود نموده و به هر شکلی که صلاح بداند (مگر موارد مستثنی شده در قانون)، از آن انتفاع ببرد (امامی، ۱۳۸۵: ۶۷/۱). در میان تمامی اموال، زمین همواره به عنوان مهم ترین اموال شخص محسوب گردیده و به تبع آن، دعاوی ملکی در طول تاریخ همواره زمان، توان و حجم کاری قابل توجهی از مراجع و محاکم قضایی را به خود اختصاص داده است. به همین دلیل، قانونگذاران کشورهای مختلف تلاش نموده اند تا با استفاده از تدوین قوانین و مقررات و به رسمیت شناختن طرق و شیوه های نوین ثبتی، از حجم این قبیل دعاوی بکاهند.

روشی که از گذشته های دور به منظور جلوگیری از وقوع دعاوی ملکی یا کاهش آن مورد توجه مقننین قرار گرفته، ایجاد شیوه های دقیق ثبت اراضی و املاک و به روز رسانی اطلاعات مربوط به آنها با استفاده از ابزار و تکنولوژی های جدید است. بر این اساس، دو نظام ثبتی در دنیا پایه گذاری شده است: ۱- نظام ثبتی ایستا که صرفاً بر توصیف اطلاعاتی که نگهداری می شوند، تمرکز دارد؛ ۲- نظام ثبتی پویا که بر جمع آوری حقایق اولیه و توجه به تغییرات بعدی اطلاعات املاک و به روز رسانی آنها تمرکز دارد (ر.ک: طباطبائی، ۱۳۸۹: ۲۲۱). نظام ثبتی پویا را با توجه به ملاک جمع آوری و به روز رسانی اطلاعات (مال غیر منقول یا مالک آن) می توان به دو دسته نظام ثبت شخصی و نظام ثبت عینی تقسیم نمود؛ در نظام ثبت شخصی، افراد و به تبع ایشان معاملات مربوط به حق و حقوق (و نه خود اموال و حق و حقوق) مورد ثبت

و ضبط قرار می‌گیرد، در حالی که عنصر اصلی در نظام ثبت عینی «مال غیر منقول» است (السان، ۱۳۸۵: ۵۸). با توجه به معایب و مزایای هر یک از نظام های فوق، عموم کشورها در مسأله ثبت املاک، از نظام ثبتی پویا و عینی استفاده می‌کنند؛ چراکه ثبت و به روز رسانی اطلاعات و جلوگیری از امحاء و جعل اسناد و همچنین عدم بروز خطا در این نظام ثبتی کم تر از نظام ثبتی ایستا است. به تبع این مسأله، کاداستر یکی از ابزارهایی است که به منظور اجرای هر چه بهتر نظام ثبتی عینی و پویا مورد توجه قانونگذاران کشورهای مختلف قرار گرفته است. به بیان دیگر، نهاد کاداستر شاخه ای فرارشته ای و مشترک میان علوم مختلف (از جمله زمین شناسی، جغرافیا، حقوق ثبت و حقوق زمین) محسوب شده که به همین واسطه برخی پژوهشگران از آن با عنوان «حقوق ثبتی نوین» نیز یاد کرده اند. قانونگذار در این شیوه به دنبال رصد دارایی های غیر منقول (به ویژه در مناطق شهری) با هدف توسعه توانمندی های زمین و کنترل آن می باشد. در این میان، شناسنامه دار نمودن و هویت بخشی به زمین، افزودن به قدرت مدیریتی و سیاسی دولت ها، توسعه گرایی اقتصادی و حقوقی و در نتیجه، کارآمدی ثبت از دیگر دستاورد های بکارگیری این روش از ثبت اراضی و املاک غیر منقول محسوب می گردد (حنیفی و حبیبی درگاه، ۱۳۹۳: ۱۸).

در خصوص مفهوم و ماهیت کاداستر و جایگاه آن در میان ادله دعاوی ملکی، سؤالات و نکات قابل تأملی وجود دارد که تا کنون پژوهشی جامع و کامل پیرامون این موارد صورت نگرفته است. از همین رو، در این پژوهش به تبیین و بررسی ابعاد و زوایای مختلف ماهیت کاداستر و جایگاه آن در دعاوی ملکی پرداخته شده است.

۲- مفهوم و ماهیت کاداستر

یکی از مسائل بسیار مهمی که می بایست در ابتدای بحث پیرامون کاداستر بدان پرداخته شود، بررسی مفهوم و ماهیت این نهاد حقوقی است. در مورد مفهوم و ماهیت کاداستر دو نوع نگرش میان پژوهشگران و حقوقدانان وجود دارد: نخست، نگرشی

که بر اساس آن، کاداستر به خودی خود دارای ارزش و جایگاه ویژه ای بوده و بخش اصلی نظام حقوق ثبتی نوین را تشکیل می دهد. و دوم، نگرشی که بر مبانی آن، کاداستر تنها جنبه ابزاری داشته و منجر به پویایی و به روز بودن اطلاعات در نظام حقوق ثبتی نوین می شود. به منظور ارزیابی هر یک از این دو نگرش، ضروری است در ابتدای بحث، مسائلی از قبیل مفهوم لغوی و اصطلاحی، منشأ پیدایش و استعمال این واژه و نحوه انتقال آن از نظام حقوقی اروپا به قوانین و مقررات سایر کشورها مورد تبیین و بررسی قرار گیرد.

کاداستر واژه ای انگلیسی و برگرفته از کلمه یونانی «کاتاستکین»^۱ به معنای «ثبت» و «دفتر یادداشت» بوده که در یونان و رم باستان به منظور تعیین محدوده اراضی و اموال غیر منقول و همچنین تعیین میزان مالیات در نظر گرفته شده برای مالکین این اموال مورد استفاده قرار می گرفته است. با گذشت زمان و ورود این واژه به زبان لاتین، در مفهوم و نوع نگارش آن تغییراتی ایجاد گردید؛ به گونه ای که پس از مدتی در اثر کثرت استعمال، عموم مردم از این واژه به صورت «کاپتاستروم»^۲ و در معنای اصطلاحی آن استفاده می کردند، تا آن که در قرن هجدهم میلادی، سیاست مداران اروپایی هم زمان با تحولات اجتماعی و اقتصادی و به منظور ایجاد نظامی دقیق با هدف تعیین اطلاعات اراضی اشخاص (به خصوص نوع مالکیت و کاربری املاک) این اصطلاح را به صورت «کاداستر»^۳ وارد ادبیات حقوقی کشور های اروپایی و سازمان های بین المللی نمودند (برنجکار، ۱۳۷۷: ۱۸؛ اسکافی، ۱۳۸۲: ۱۶۵؛ طباطبائی، ۱۳۸۹: ۲۳۰؛ فرامرزیور، ۱۳۸۹: ۲۸؛ ۱؛ Stoter, 2000: 1 و Zevenbergen, 2002: 12). بر همین اساس، فدراسیون بین المللی نقشه برداری کاداستر را مجموعه اقدامات لازم در جهت تعیین فهرست مرتب شده ای از اطلاعات زمین در مرز های جغرافیایی وابسته

1.Katastichon
2.Capitastrum
3.Cadaster

به یک کشور یا منطقه دانسته که با انجام اعمالی از قبیل نقشه برداری از حدود و ثغور اراضی آغاز شده و پس از ثبت اطلاعات مورد نیاز (از جمله حقوق ملک، نوع کاربری، اندازه و ارزش ملک) به نقشه بزرگ مقیاس قطعات ضمیمه شده و به طور رسمی به ثبت می رسد.

قانونگذار ایران نیز به تبعیت از مقننین سایر کشورها برای نخستین بار در سال ۱۳۵۱ هـ.ش و ذیل ماده ۱۵۶ الحاقی به قانون ثبت در ادبیات رسمی حقوقی کشور از این واژه استفاده نمود و پس از گذشت زمان قابل توجه، در سال ۱۳۷۹ هـ.ش ذیل آیین نامه «حدود و تشکیلات کاداستر موضوع تبصره ۳ ماده ۱۵۶ قانون ثبت» به تعریف آن پرداخت. دلیل این تأخیر چند دهه ای را می توان مواردی چون «نبودن قانون جامع کاداستر کشور، مشکلات و ضعف های ساختاری و بودجه ای سازمان اسناد و املاک، ناهماهنگی میان دستگاه ها و متولیان این امر، ضعف نظارتی بر دستگاه ها و نبود یا ضعف زیر ساخت ها از لحاظ فنی» معرفی نمود (رضایی، ۱۳۹۲: ۴). بر اساس آئین نامه فوق، «نقشه کاداستر به مجموعه عملیات فنی، مهندسی، ممیزی، ثبتی و حقوقی در مورد املاکی اطلاق می شود که جریان ثبتی آن خاتمه یافته باشد؛ اعم از این که در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد. به جهت آن که محدوده و موقعیت املاکی را مشخص نماید و ارتباط جغرافیایی آنها با یکدیگر را نشان دهد و به منظور تثبیت مالکیت و تسهیل در حل و فصل دعاوی ملک و ثبت املاک و سایر موارد مربوط به املاک اجرا گردد».

علیرغم نقاط قوت تعریف مذکور، این تعریف دارای مشکلاتی بود که از میان آنها می توان به عدم جامعیت و مانعیت آن و همچنین مشترک لفظی بودن و بکارگیری واژه کاداستر در معانی مختلفی از جمله «اطلاعات قطعات زمین»، «عملیات نقشه برداری» و «نقشه ای که از این طریق حاصل می گردید» اشاره نمود. پس از تصویب این آئین نامه، وزارت دادگستری در سال ۱۳۷۹ هـ.ش ذیل تعیین تعرفه فروش اطلاعات کاداستر، اصطلاح «نقشه برداری ثبتی» را به عنوان معادل فارسی و جایگزین

واژه مذکور معرفی نمود. با این حال، با عنایت به این که عنوان «نقشه برداری ثبتی» اصطلاحی عام و شامل تمامی اقسام نقشه برداری می گردد، بکارگیری اصطلاح «نقشه برداری ثبتی» به عنوان معادل فارسی «کاداستر» چندان مورد قبول حقوقدانان قرار نگرفت.

نهایتاً مجلس شورای اسلامی با توجه به مشکلات موجود در قوانین و مقررات وضع شده و با عنایت به ارائه تعریف دقیق برای کاداستر و لزوم بکارگیری معادل فارسی برای این واژه، در بهمن ۱۳۹۳ هـ.ش قانونی تحت عنوان «قانون جامع حدنگار کشور» را مورد تصویب قرار داد و این قانون از ابتدای سال ۱۳۹۴ هـ.ش لازم الاجراء گردید. بکارگیری اصطلاح «کاداستر» در توضیح و پس از اصطلاح «حدنگار» در این قانون به صراحت مشخص می سازد که مقنن ضمن به رسمیت شناختن شیوه کاداستر، به منظور جلوگیری از بکارگیری لغات انگلیسی و نامأنوس در زبان فارسی، اصطلاحات «حدنگار» و «حدنگاری» را به عنوان معادل فارسی «کاداستر» به رسمیت شناخته و از آن استفاده نموده است. علاوه بر این، مقنن در قانون مذکور میان دو مفهوم «حدنگار» و «حدنگاری» که از هر دو با عنوان کاداستر یاد می شد، تفاوت قائل شد. بر اساس قانون مذکور، حدنگار «فهرست مرتب شده اطلاعات مربوط به قطعات زمین است که مشخصه های زمین مانند اندازه، کاربری، مشخصات رقومی، ثبتی و یا حقوقی به نقشه بزرگ مقیاس اضافه شده است (بند ۱ ماده ۱ قانون جامع حدنگار کشور)». همچنین مراد از حدنگاری یا عملیات کاداستر، «مجموعه فعالیت های مرتبط با حدنگار است که شامل تهیه نقشه با استفاده از عکس ها و تصاویر زمینی، دریایی، هوایی، ماهواره ای، تبدیل رقومی عکس ها و تصاویر، عملیات زمینی نقشه برداری، ویرایش و تکمیل نقشه های زمینی و تطبیق نقشه با وضعیت واقعی و موجود املاک و اضافه کردن کلیه اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی و کنترل نهایی و به روزرسانی آن می باشد (بند ۲ ماده ۱ قانون جامع حدنگار کشور)». با توجه به متن قانون فوق

می‌توان دریافت که کاداستر مجموعه اطلاعات دقیق و طبقه‌بندی شده از اراضی یک کشور است که در آن، با استفاده از شیوه علمی موقعیت و محدوده و مالکیت اراضی از سوی یکی از نهاد های قضایی (به نام ثبت اسناد و املاک) مشخص گردیده و بدین ترتیب، منجر به حل و فصل دعاوی ملکی می‌گردد. همچنین پیرامون نحوه استفاده از معادل فارسی این اصطلاح باید گفت در صورتی که اطلاعات مذکور مراد باشد، می‌بایست از واژه حدنگار و در صورت مدنظر بودن اقدامات و عملیاتی که منجر به جمع‌آوری اطلاعات می‌شود، از کلمه حدنگاری استفاده نمود.

حقوقدانان کشورمان نیز با توجه به تعاریف ارائه شده از سوی مقنن، اقدام به مفهوم‌شناسی اصطلاح کاداستر نموده‌اند که یکی از کامل‌ترین این تعاریف، متعلق به بهرامی است؛ از نظر وی کاداستر عملیات ثبتی ای است که در خصوص اموال غیر منقول صورت پذیرفته و مشتمل بر دو بخش موازی مهندسی و حقوقی است که به طور همزمان و در راستای تشخیص محدوده و موقعیت اراضی و املاکی که اقدامات ثبتی آنها خاتمه یافته است، صورت می‌گیرد تا بدین ترتیب، ارتباط مکانی هر ملک با املاک مجاور خود مشخص گردیده و مساحت و مشخصات هر ملک به صورت مستقل و با هدف تثبیت مالکیت مشروع و قانونی اشخاص حقیقی و حقوقی و نیز تسهیل در امر رسیدگی به دعاوی اداری و قضایی ملکی معین گردد (بهرامی، ۱۳۹۱: ۲۳۳).

با توجه به توضیحات فوق می‌توان گفت کاداستر نوعی از نقشه برداری ثبتی است که دارای ارزش حقوقی بوده (رئوفی راد و داروزنی، ۱۳۹۷: ۷۵) و طی آن، مراجع رسمی و ذیصلاح قضایی، وضعیت املاک کشور را از پنج جهت «ارزش»، «موقعیت»، «مالکیت»، «مساحت» و «نوع کاربری» مشخص می‌سازند.

در دوران معاصر، واژه کاداستر تبدیل به یک نام جهانی شده که در نظام های

حقوقی مختلف دنیا (صرفنظر از تفاوت های زبانی) به همین صورت مورد استفاده قرار گرفته و اگرچه ممکن است در کاربرد و وسعت عمل آن در کشورهای مختلف، تفاوت هایی وجود داشته باشد، لکن در مورد مفهوم لغوی و اصطلاحی آن اتفاق نظر وجود دارد. با این حال، برخی از پژوهشگران بر این باورند که استفاده از اصطلاح کاداستر در معنای «نظام جامع ثبت زمین و یا مدیریت آن» چندان صحیح نیست (ر.ک: طباطبائی، ۱۳۸۹: ۲۳۱)؛ از نظر ایشان، کاداستر صرفاً یکی از ابزارهای مورد استفاده در نظام ثبت عینی بوده و این نظام با بکارگیری دیگر ابزارها از جمله تصویب قوانین مناسب، به روز و کارآمد به اهداف خود دست خواهد یافت که با توجه به مفهوم لغوی و اصطلاحی، ماهیت و کارکرد کاداستر به نظر می رسد نظریه ارائه شده از سوی این گروه صحیح تر بوده و کاداستر نه به عنوان بخش اصلی نظام حقوق ثبتی نوین و بلکه به عنوان ابزاری کارآمد در جهت دستیابی به اطلاعات پویا و به روز در نظام حقوق ثبتی نوین مورد شناسایی قرار داد که ممکن است با گذر زمان و پیشرفت علم و تکنولوژی، کارآمدی خود را از دست داده و در نتیجه، قانونگذار مجبور به حذف آن و جایگزین نمودن ابزاری جدید در جهت به روز بودن و پویایی اطلاعات خود در نظام حقوق ثبتی و یا به روز رسانی کاداستر و ایجاد تغییراتی در نحوه جمع آوری اطلاعات از طریق آن گردد.

شایان ذکر است که بر اساس نظر مسئولین ثبت تا سال ۱۳۹۰، حدود ۹۵ درصد از کلّ این طرح در ایران به مرحله اجرا درآمده است (تویسرکانی، ۱۳۹۰: ۲۱۳). با این حال، برخی از پژوهشگران در همان زمان بر این باور بودند که عملیات کاداستر در ایران عمدتاً در مناطق شهری انجام شده و کاداستر اراضی غیر شهری که ۹۳ درصد از اراضی کلّ کشور را شامل می شوند، فاقد اطلاعات مورد نیاز برای اجرای طرح کاداستر هستند (فرامرزیور، ۱۳۸۹: ۳۰). در حال حاضر نیز اطلاعات رسمی و قابل اعتمادی در مورد آخرین وضعیت جمع آوری اطلاعات کاداستر در مناطق غیر شهری

که عمده اراضی کشور را تشکیل می دهند، در دسترس نیست.

۳- روش های جمع آوری اطلاعات کاداستر

بخش فنی نظام کاداستر یا به عبارت بهتر سیستم نقشه برداری بکار گرفته شده در آن (که شامل جمع آوری، نگهداری و ارائه اطلاعات مربوط به وضعیت ملک از نظر موقعیت و حدود می شود) از مهم ترین و پر استفاده ترین بخش های کاداستر محسوب می گردد؛ چرا که به واسطه تعیین موقعیت و مساحت ملک، تأثیر مستقیم بر روی ارزش آن داشته و کلیه بخش های دیگر کاداستر را تحت الشعاع قرار می دهد. روش های مرسوم در تهیه نقشه و اطلاعات کاداستر را می توان به سه دسته کلی «تحریری»، «خطی» و «رقومی» تقسیم نمود (برنجکار، ۱۳۷۷: ۲۴-۲۵).

در روش تحریری که ساده ترین و ابتدایی ترین نوع نقشه برداری است، موقعیت ملک با استفاده از جملات و عبارات مشخص گردیده و جهات اربعه ملک از طریق پلاک های مجاور معین می شود. در این شیوه، موقعیت نسبی مال غیرمنقول (و نه موقعیت حقیقی و واقعی آن) مشخص شده و عموماً ابعاد ذکر شده در سند با اندازه واقعی ملک مغایرت دارد (برنجکار، ۱۳۷۷: ۲۶). به همین دلیل است که شیوه مذکور در نقشه برداری و تهیه اطلاعات کاداستر مورد استفاده قرار نگرفته و قانونگذار نیز ذیل قوانین و مقررات موجود و در تعیین اقسام کاداستر، اقدام به حذف عنوان «کاداستر تحریری» نموده است.

در روش خطی، اطلاعات کاداستر به صورت نقشه های خطی دارای اطلاعات توصیفی ثبتي تهیه می شود (ماده ۲ آئین نامه حدود و تشکیلات کاداستر موضوع تبصره ۳ ماده ۱۵۶ قانون ثبت). در این روش که نقشه از طریق فتوگرامتری (یا نقشه برداری مستقیم زمینی) حدود و ثغور ملک مشخص می گردد، اطلاعات مسطحاتی دارای اهمیت بیشتری نسبت به اطلاعات ارتفاعی است.

در صورتی که مجموعه اطلاعات کاداستر در رایانه ضبط و گوشه های املاک به

صورت نقاط دارای مختصات نمایانده شود، کاداستر به روش رقومی خواهد بود (ماده ۲ آیین نامه حدود و تشکیلات کاداستر موضوع تبصره ۳ ماده ۱۵۶ قانون ثبت). در روش رقومی علاوه بر مشخصه های هندسی، جغرافیایی و مکانی ملک، اطلاعات توصیفی نیز به صورت برخط اضافه شده و از همین رو، استفاده از این روش بر سایر روش های موجود غلبه دارد (افتخار، ۱۳۹۴: ۱۱۷).

شایان ذکر است که استفاده از کاداستر رقومی به عنوان یکی از ابراز ثبت، مشخص کننده ملاک و معیار قرار گرفتن نظام عینی پویا در ثبت املاک ایران است که با ملاک قرار دادن اراضی در جریان ثبت و به روز رسانی اطلاعات موجود، از خطر منسوخ شدن نجات یافته است (طباطبائی، ۱۳۸۹: ۲۳۳-۲۳۴).

۴- جایگاه کاداستر در میان ادله دعاوی ملکی

همان طور که در گذشته بیان شد، از مهم ترین مسائلی که در خصوص نهاد کاداستر و جایگاه آن در نظام حقوقی کشورمان مطرح می شود، میزان اعتبار و به عبارت ساده تر، قابلیت استناد یا عدم استناد بر اطلاعات کاداستر به عنوان یکی از ادله اثبات دعوا است که می بایست آن را از دو جهت مورد تبیین، بررسی و ارزیابی قرار داد: نخست جایگاه اطلاعات کاداستر در دعاوی ملکی بدون در نظر گرفتن سایر ادله اثبات دعوا؛ و دوم، جایگاه کاداستر در دعاوی ملکی در کنار سایر ادله اثبات دعوا. به بیان دیگر، سؤالی که در این خصوص مطرح می شود، آن است که این اطلاعات در دعاوی ملکی چه جایگاهی داشته و آیا مراجع قضایی با استناد به مفاد آن، اقدام به صدور حکم به نفع یکی از طرفین خواهند نمود؟ آیا اطلاعات کاداستر توانایی تعارض با سایر ادله اثبات دعوا (از جمله اقرار، شهادت شهود یا شهادت همراه با سوگند) را دارا می باشند؟ در صورت مثبت بودن پاسخ این سؤال، اطلاعات کاداستر در میان ادله اثبات دعوا چه جایگاهی داشته و به کدام یک از ادله مذکور ارجحیت

دارد؟

با توجه به اهمیت سؤالات فوق و با عنایت به ضرورت بررسی جایگاه کاداستر در دعاوی ملّی (چه به صورت انفرادی و به خودی خود و چه به صورت تعارض با سایر ادله اثبات دعوا) در ادامه ذیل سه قسمت به بررسی این موضوع و پاسخ به سؤالات مذکور پرداخته شده است.

۱-۴- جایگاه کلی اطلاعات کاداستر

در توضیح پیرامون جایگاه کلی اطلاعات کاداستر در دعاوی ملّکی و بدون در نظر گرفتن تعارض آن با سایر ادله اثبات دعوا باید گفت بر اساس نظرات حقوقدانان و پژوهشگران طرح کاداستر می تواند آثار قضایی مستقیم یا غیر مستقیمی را با خود به دنبال داشته باشد؛ آثار قضایی مستقیم کاداستر انصراف به برخی امور ماهوی و شکلی در جریان دادرسی داشته و شامل مواردی از قبیل «ایجاد پایگاه داده های زمین»، «مستند سازی اطلاعات زمین»، «تضمین ضریب امنیت زمین»، «ایجاد ادبیات قضایی مشترک»، «تحقق خدمات حقوقی کارآمد»، «صدور حکم از سوی مقام قضایی با اطمینان بیشتر»، «کاهش جرایم مرتبط با اسناد ملک از جمله جعل و ارتشاء»، «جلوگیری از طرح شکایت علیه سازمان ثبت و دفاتر اسناد رسمی»، «جلوگیری یا کاهش وقوع اشتباه در تنظیم اسناد» و «جلوگیری از صدور اسناد مالکیت معارض» می شود. لکن آثار غیر مستقیم قضایی کاداستر شامل موارد مختلفی از جمله «حذف و یا کاهش بایگانی سنتی»، «بستر سازی در جهت تحقق دادگستری الکترونیکی»، «کاهش مرافعات ملّکی» و «کاهش اطاله دادرسی» می شود (مهرآسا، ۱۳۹۵: ۹-۱۸).

بنابراین، اطلاعات کاداستر که زیر مجموعه نظام عینی پویا محسوب می گردد از لحاظ دلیلیت و قدرت اثباتی، قابل اعتماد و اتکا است؛ چراکه از سویی خرید و فروش اموال غیر منقول، مستلزم ثبت بوده و از سوی دیگر، ثبت اعمال حقوقی به طور معمول زمانی صورت می گیرد که در صحت آن، تحقیقات، بررسی ها و موشکافی های لازم (در خصوص موقعیت ملک، حدود و مساحت و مالک آن) انجام شده باشد (رازانی،

۱۳۷۶: ۱۰۴-۱۰۶). قانونگذار نیز با مدّ نظر قرار دادن همین مسائل، در برخی از مواد به صراحت دلیلیّت اطلاعات کاداستر و فصل الخطاب بودن آن در برخی از دعاوی ملکی را اعلام کرده است؛ به عنوان نمونه، وفق ماده ۱۹ آئین نامه حدود و تشکیلات کاداستر موضوع تبصره ۳ ماده ۱۵۶ قانون ثبت «در مورد تفکیک و افراز املاک و تحدید حدود املاک مجاور و همچنین در دعاوی مطروحه در مراجع قضایی جهت رفع اختلافات حدود، نقشه کاداستر ملاک عمل خواهد بود». همچنین در مواد ۲۱ و ۲۲ آیین نامه مذکور اهمیّت نقشه های کاداستر در عملیات ثبتی و رسیدگی به دعاوی تأیید و بر آن تأکید شده است و مهم تر از آن، حتّی قبل از بروز اختلافات و دعاوی با توجّه به این که حدود و موقعیّت املاک با توجّه به نقشه های کاداستر و مختصّات جغرافیایی دقیقاً مشخص و پیاده می شود، اصولاً زمینه بروز اختلافات و دعاوی بسیار کاهش خواهد یافت.

۲-۴- جایگاه اطلاعات کاداستر در کنار سایر ادلّه اثبات دعوا

همان طور که از توضیحات فوق مشخص گردید، اجرای کامل حدنگاری در کشور منجر به عدم وقوع آن دسته از دعاوی ملکی می شود که به واسطه عدم آگاهی از حدّ و مرز املاک، دستکاری در آنها (اعم از دستکاری به واسطه عامل انسانی یا بلابای طبیعی) و همچنین اشتباه در پیاده کردن و مکان یابی صحیح ملک بر روی زمین ایجاد می شود. با این حال، سؤالی که در خصوص جایگاه اطلاعات کاداستر به عنوان ادلّه قابل استناد در دعاوی ملکی باقی می ماند، آن است که «آیا کاداستر توانایی تعارض با سایر ادلّه اثبات دعوا (شامل اقرار، شهادت عدلین و شهادت همراه با سوگند) را دارد؟ در صورت مثبت بودن پاسخ سؤال پیشین، اطلاعات کاداستر کدام یک از ادلّه مذکور را نقض نموده و توانایی مقابله با کدام یک از این ادلّه را ندارد؟».

پیش از بررسی تعارض کاداستر با سایر ادلّه اثبات دعوا، ضروری است هدف «اعتنا به ادلّه اثبات دعوا در جهت صدور حکم» و «فلسفه امر قضاوت و دادرسی در میان

مردم» مورد بررسی قرار گیرد. در خصوص هدف نهایی از به رسمیت شناختن نهاد قضاوت فلسفه دادرسی دو نظریه وجود دارد: نخست، نظریه ای که بر اساس آن، هدف نهایی از قضاوت «فصل خصومت و بر طرف کردن دعاوی موجود میان اشخاص جامعه» است. دوم، نظریه ای که «کشف واقع، رسیدن به حقیقت، احقاق حقوق مظلوم و اجرای عدالت» را به عنوان هدف نهایی تأسیس نهاد قضاوت و داوری در میان مردم معرفی می کند. بدیهی است که آثار و نتایج قائل شدن به هر یک از دو نظریه فوق در میزان اعتبار ادله دعوا نقش مستقیم و غیر قابل انکاری را دارد. در توضیح پیرامون این مسأله باید گفت در صورتی که قائل به نظریه نخست شده و صرفاً فصل خصومت را به عنوان هدف اصلی قضاوت در نظر بگیریم، مواردی که در منابع دینی به عنوان ادله اثبات دعاوی (اعم از مدنی و کیفری) به رسمیت شناخته شده است، موضوعیت می یابد؛ در حالی که بر اساس نظریه دوم، ادله اثبات دعوا به خودی خود چندان ارزشی نداشته و از آن جهت مورد توجه قرار می گیرد که وسیله ای در جهت کشف حقیقت و اجرای دادرسی عادلانه محسوب گردیده و منجر به احقاق حقوق مظلوم می گردد. از این منظر، ادله اثبات دعوا منحصر در سه مورد اقرار، شهادت شهود و شهادت همراه با سوگند نبوده و شامل هر وسیله، ابزار یا موردی می شود که منجر به کشف حقیقت و ایجاد علم نسبت به واقعیت دعوا در نزد قاضی گردد.

با بررسی منابع اسلامی می توان دریافت در عموم دعاوی، به خصوص دعاوی حقوقی که مهم ترین مسأله در آنها حفظ اموال و حقوق مادی اشخاص است، آن چه که مورد توجه شارع مقدس قرار گرفته کشف واقع، رسیدن به حقیقت، احقاق حقوق مظلوم و برقراری عدالت در جامعه است؛ کما این که عموم فقهای امامیه و حقوقدانان ایران نیز با استناد به منابع دینی، علم قاضی و صدور حکم بر اساس آن را (چه در دعاوی حقوقی و چه در دعاوی کیفری) امری مورد قبول دانسته و بر آن اتفاق نظر داشته و بر همین اساس، به صراحت اعلام کرده اند که ادله اثبات دعوا در نظام

دادرسی اسلامی طریقیّت داشته و به خودی خود هیچ گونه ارزشی ندارد (نجفی)، ۱۴۰۴: ۸۸/۴۰؛ رشتی گیلانی، ۱۴۰۱: ۱۰۲۰؛ موسوی خمینی، ۱۳۶۳: ۴۶۸/۲؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۷۶: ۴۴۶/۳؛ زراعت و حاجی زاده، ۱۳۸۷: ۲؛ گروه پژوهشی حقوق دانشگاه علوم اسلامی رضوی، ۱۳۸۷: ۸۵). همچنین به نظر می رسد قرار دادن وظیفه قضاوت بر عهده پیامبران و امامان و نایبان ایشان از سوی شارع مقدّس (ر.ک: ۲۳: شوری؛ ۹۰: انعام)، به منظور نیل به کشف حقیقت و برقراری عدالت صورت گرفته باشد؛ چرا که شارع مقدّس با تأکید بر لزوم قرار گرفتن این قبیل اشخاص بر منصب قضاوت تلاش نموده تا در حدّ امکان شرایطی را فراهم سازد که دادرسی در میان مردم منجر به کشف حقیقت گردد. بر همین اساس است که محقّقین رشته حقوق در کشورمان نیز متمایل به این نظریه هستند که هدف از دادرسی و ارائه دلیل، دستیابی به حقیقت، کشف واقع و اجرای عدالت در جامعه است (کاتوزیان، ۱۳۸۵: ۱۷۳/۱؛ واحدی، ۱۳۹۶: ۲۱؛ مدنی، ۱۳۹۳: ۲۵).

بنابر توضیحات فوق، اگرچه ممکن است در خصوص طریقیّت یا موضوعیّت ادّله اثبات دعوا در مسائل کیفری میان فقها و حقوقدانان اختلاف نظر وجود داشته باشد، لکن به نظر می رسد با توجه به فلسفه و هدف از دادرسی در دعاوی حقوقی، در طریقیّت ادّله اثبات دعوا در این قسم از دعاوی اختلافی وجود نداشته باشد.

۱-۲-۴- جایگاه اطلاعات کاداستر در حالت تعارض با اقرار

اقرار که در اصطلاح فقه و حقوق مترادف با اصطلاح «اعتراف» دانسته شده، خبر دادن از حقّی ثابت بر ضرر خود با نفی حقّی از ذمه دیگری برای خود است (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۲: ۷۱؛ موسوی خمینی، ۱۳۶۳: ۴۹/۲؛ هاشمی شاهرودی، ۱۴۲۶: ۶۱۸/۱؛ مروج، ۱۳۷۹: ۵۸؛ جرجس، ۱۹۹۶: ۶۴؛ مرعی، ۱۴۱۳: ۲۶؛ ماده ۱۲۵۹ قانون مدنی). اقرار از نظر تمامی فقها و حقوقدانان معتبر بوده و در اثبات اعتبار آن به آیات و روایات مختلف، اتّفاق عقلاء، دلیل عقلی و همچنین اجماع استناد شده است. تعدّد

اسناد دالّ بر اعتبار اقرار، به حدّی است که متأخّرین با اتّکا بر این اسناد، قاعده ای تحت عنوان «قاعده اقرار» را تأسیس نموده اند. وجود همین موارد، موجب شده تا اعتبار اقرار نزد برخی پژوهشگران مسلمان به اندازه ای باشد که پذیرش یا عدم پذیرش آن را برابر با ملاک اعتقاد به اسلام بدانند. به عنوان نمونه، یکی از پژوهشگران در اینباره آورده است: «از احکام ضروری اسلام این است که وقتی شخصی بر ضرر خود اقرار به امری نمود، اقرارش نافذ بوده و آن چه را که به آن اقرار کرده، عهده دار آن خواهد بود (سجادی، ۱۳۷۳: ۱/۲۶۳)». بدیهی است که معرفّی «نفوذ حکم اقرار» به عنوان یکی از ضروریات دین مبین اسلام، به معنای خارج از دین دانستن مخالفان این نظریه است.

در خصوص جایگاه اقرار در نظام دادرسی اسلامی باید گفت با توجّه به آن که اقرار، کاشف و ظنّ آور بوده و مقام قضایی آن را وسیله صدور حکم به نفع یکی از طرفین دعوا قرار می دهد، اقرار را باید جزو یکی از امارات دانست (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۶: ۷۷). این مسأله در نظام حقوقی ایران نیز به رسمیت شناخته شده و قانونگذار ذیل مواد ۱۲۵۹، ۱۲۶۷ و ۱۲۷۰ تا ۱۲۷۷ قانون مدنی آن را به رسمیت شناخته است.

با توجّه به این توضیحات، در خصوص تعارض اقرار با اطّاعات کاداستر باید گفت اگرچه برخی از محقّقین مدّعی شده اند که با ایجاد سامانه جامع حدنگاری، اقرار به عنوان مهم ترین دلیل (أمّ الدلائل یا ملکه دلایل) در اثبات دعوا ارزش خود را از دست خواهد داد، لکن حقیقت آن است که رویه قضایی در دوران معاصر، به گونه ای است که با توجّه به جایگاه اقرار و ادّله ارائه شده در جهت اثبات اعتبار آن، در صورت تعارض اطّاعات کاداستر و اقرار، ملاک صدور حکم، اقرار فرد مقرّب بوده و نوبت به ارائه یا بررسی سایر ادّله (حتّی اسناد رسمی و اطّاعات کاداستر) نخواهد رسید. چه بسا دلیل صدور چنین حکمی از سوی مراجع قضایی آن است که اگرچه کاداستر، سندی رسمی بوده و با در نظر گرفتن شرایط خاصّ، جمع آوری و ایجاد شده است و

قطعاً نسبت به زمان پیش از وقوع اقرار، علم آور است؛ لکن با توجه به آن که اقرار از لحاظ ارائه اطلاعات دارای ارجحیت زمانی است به نظر می رسد اعتماد به اقرار با توجه به اولویت و ارجحیت در زمان وقوع، صحیح تر و بیش از اعتماد به اطلاعات کاداستر، به حقیقت و واقعیت نزدیک باشد.

قانونگذار ایران نیز در ماده ۲۲ قانون آئین دادرسی مدنی به همین مسأله اشاره نموده و در اینباره آورده است: «هرگاه کسی اقرار به امری نماید که دلیل ذیحق بودن طرف او باشد، دلیل دیگری برای ثبوت آن لازم نیست». بنابراین در صورتی که در دعاوی ملکی، شخص نسبت به ذیحق بودن خود اقرار کند، نوبت به ارائه اسناد رسمی (از جمله اطلاعات کاداستر) نخواهد رسید و مقام قضایی، ملزم به صدور حکم به نفع طرف مقابل خواهد بود.

در مقام اظهار نظر در اینباره باید گفت که با توجه به ظن آور بودن اقرار و قرار گرفتن آن ذیل مصادیق امارات و با عنایت به این مسأله که اطلاعات کاداستر از سوی مراجع ذیصلاح قضایی (سازمان ثبت اسناد) جمع آوری شده و علم آور محسوب می گردد، به نظر می رسد با توجه ارجحیت عمل به علم در مقابل ظن، مقام قضایی در جایگاه صدور حکم می بایست اطلاعات کاداستر را بر اقرار افراد ترجیح دهد.

۲-۲-۴- تعارض اطلاعات کاداستر با شهادت شهود و سوگند

از دیگر ادله اثبات دعاوی حقوقی، «شهادت شهود» یا «شهادت به همراه سوگند» است. در شهادت شهود، اشخاص مطلع نسبت به امر مذکور نزد مقام قضایی گواهی داده و بدین ترتیب، در خصوص آن دعوا حکم صادر می شود (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۲: ۳۹۷؛ کاتوزیان، ۱۳۸۵: ۱۴/۲؛ هاشمی شاهرودی، ۱۴۲۶: ۱/۳۱۹). بر اساس نظر مشهور فقهای امامیه، حقوق مالی اشخاص در دعاوی حقوقی، به وسیله شهادت دو مرد، یک مرد و دو زن، یک مرد و سوگند مدعی، دو زن و سوگند مدعی ثابت می شود (شهید ثانی، ۱۴۱۳: ۱۴/۲۵۵-۲۵۷؛ نجفی، ۱۴۰۴: ۱۶۵/۴۱-۱۶۹).

با توجه به آن که این قبیل از ادله در برخی از موارد به تنهایی و در مواردی همراه با سند عادی، به عنوان ادله اثبات دعوا مورد استفاده قرار می گیرد، در صورت تعارض این ادله با کاداستر، ادله مذکور نقض و ملاک صدور حکم نزد مقام قضایی، اطلاعات کاداستر خواهد بود؛ زیرا از سویی وفق مواد ۲۲، ۴۶ و ۴۷ اشخاص در معاملات مربوط به اموال غیر منقول موظف به تنظیم اسناد رسمی می باشند. از سوی دیگر، با توجه به آن که اطلاعات کاداستر، در سازمان ثبت اسناد ضبط می گردد و از همین رو، جزو اسناد رسمی محسوب می شود با توجه به این توضیحات و با عنایت به آن که در تعارض اسناد عادی و رسمی، سند رسمی، ملاک صدور حکم قرار خواهد گرفت در صورت تعارض اطلاعات کاداستر با شهادت شهود یا شهادت و سوگند، اصل بر صحّت اطلاعات کاداستر بوده و بار اثبات دعوا بر عهده طرف مقابل خواهد بود. این نکته را نیز نباید فراموش نمود که با توجه به آن که فلسفه و هدف از دادرسی در نظام اسلام کشف حقیقت بوده و شهادت شهود یا شهادت همراه با سوگند به خودی خود دارای هیچ ارزشی نبوده و دلیل اعتبار آن نزد شارع مقدّس طریقیّت این ادله به سمت واقع می باشد، بدیهی است زمانی که موردی جدید (تحت عنوان کاداستر) ایجاد گردد که طریقیّت آن به واقع نزدیک تر بوده و از اعتبار بیشتری برخوردار باشد، می بایست آن را به شهادت شهود یا شهادت همراه با سوگند که از طریقیّت کمتری در جهت کاشف واقع برخوردار هستند، ترجیح داد.

قانونگذار نیز ذیل ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی به همین مسأله اذعان نموده و ابراز داشته است: «در مقابل سند رسمی یا سندی که اعتبار آن در محکمه محرز شده، دعوا که مخالف با مفاد یا مندرجات آن باشد با شهادت شهود اثبات نمی شود».

ناگفته نماند که در خصوص اعتبار اسناد رسمی و از جمله اطلاعات کاداستر در مقابل شهادت شهود، مسأله ای است که مراجع قانونگذاری ایران پیرامون آن با یکدیگر اختلاف نظر داشته و دارند. در توضیح پیرامون این مسأله باید گفت که شورای نگهبان با توجه به محصور بودن ادله اثبات دعوا نزد فقها و انحصار این موارد

در اقرار، شهادت و سوگند، به موجب نظریه شماره ۲۶۵۵ مورخ ۱۳۶۷/۰۸/۰۸، ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی را خلاف موازین شرعی دانسته و حکم به ابطال آن نموده است. در این نظریه آمده است: «ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی از این نظر که شهادت ینّه شرعی را در برابر اسناد معتبر، فاقد ارزش دانسته، خلاف موازین شرعی [محسوب گردیده] و بدین وسیله ابطال می گردد». بدیهی است که دلیل صدور چنین نظریه ای از سوی شورای نگهبان به این دلیل است که از نظر فقها و حقوقدانان آن شورا، هدف و فلسفه اصلی از دادرسی در میان مردم، حلّ و فصل خصومت های جامعه بوده و بالتبع آن، ادله اثبات دعوا به خودی خود ارزشمند بوده و موضوعیت دارد.

با این حال، اداره حقوقی قوه قضائیه در نظریه مشورتی شماره ۱۲۹۰/۷ مورخ ۱۳۷۷/۰۲/۳۰ اشعار داشته: «با توجه به این که شورای نگهبان، اصلاحات مجلس شورای اسلامی در قانون مدنی را که در سال ۱۳۷۰ هـ ش انجام شده بود، تأیید کرده، در حالی که در این اصلاحات هیچ تغییری در ماده ۱۳۰۹ داده نشده و به همان حال سابق خود باقی مانده است؛ لذا این تأیید، کاشف از آن است که شورای نگهبان نظر مجلس در خصوص عدم نیاز به تغییر ماده ۱۳۰۹ و صحت آن در وضع موجود را پذیرفته است و بدین صورت، این شورا با ابراز نظریه متأخر خود، نظریه متقدم خویش مبنی بر ابطال ماده مزبور را نسخ کرده است».

در مقام جمع بندی نهایی پیرامون ارزش و اعتبار کاداستر در دعاوی ملکی باید گفت در صورتی که قائل به عدم نسخ نظریه شورای نگهبان در خصوص ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی شویم طبق نظر مراجع قانونگذاری کشور، اطلاعات کاداستر از اساس، دلیل محکمه پسندی در جهت صدور حکم در خصوص دعاوی ملکی محسوب نخواهد شد که این نظر با دیدگاه شارع مقدّس در خصوص ادله اثبات دعوا و فلسفه و هدف دادرسی مغایرت دارد.

نتیجه گیری

از مجموع توضیحاتی که پیرامون ابعاد و زوایای مختلف نهاد کاداستر ارائه شد، می توان دریافت که:

۱- کاداستر یا حدنگار که یکی از مهم ترین مسائل مطروحه ذیل حقوق ثبتی نوین است، نوعی از نقشه برداری محسوب گردیده که دارای ارزش حقوقی بوده و وضعیّت املاک کشور را از پنج جهت «ارزش»، «موقعیّت»، «مالکیّت»، «مساحت» و «نوع کاربری» مشخص می سازد. این نهاد می بایست نه به عنوان بخش اصلی نظام حقوق ثبتی نوین و بلکه به عنوان ابزاری کارآمد در جهت دستیابی به اطلاعات پویا و به روز در نظام حقوق ثبتی نوین مورد شناسایی قرار گیرد.

۲- در روش رقومی علاوه بر مشخصه های هندسی، جغرافیایی و مکانی ملک، اطلاعات توصیفی نیز به صورت برخط اضافه شده و از همین رو، استفاده از این روش بر سایر روش های موجود غلبه دارد.

۳- طرح کاداستر می تواند آثار قضایی مستقیم یا یر مستقیمی را با خود به دنبال داشته باشد؛ آثار قضایی مستقیم کاداستر انصراف به برخی امور ماهوی و شکلی در جریان دادرسی داشته و آثار غیر مستقیم قضایی کاداستر شامل موارد مختلفی از جمله حذف و یا کاهش بایگانی سنتی، بستر سازی در جهت تحقّق دادگستری الکترونیکی و کاهش مرافعات ملکی اطاله دادرسی می شود.

۴- اگرچه ممکن است در خصوص طریقیّت یا موضوعیّت ادله اثبات دعوا در مسائل کیفی میان فقها و حقوقدانان اختلاف نظر وجود داشته باشد، لکن به نظر می رسد با توجه به فلسفه و هدف از دادرسی در دعاوی حقوقی، در طریقیّت ادله اثبات دعوا در این قسم از دعاوی اختلافی وجود ندارد.

۵- اگرچه طبق نظر برخی در دوران معاصر در دعاوی ملکی، اقرار بر اطلاعات کاداستر ترجیح داده شده و بر اساس آن حکم به ضرر فرد مُقرّ صادر می شود با این حال، به نظر می رسد با توجه به ظنّ آور بودن اقرار و قرار گرفتن آن ذیل مصادیق

امارات و با عنایت به این مسأله که اطلاعات کاداستر از سوی مراجع ذیصلاح قضایی (سازمان ثبت اسناد) جمع آوری شده و علم آور محسوب می گردد، با توجه به ارجحیت عمل به علم در مقابل ظن، مقام قضایی در جایگاه صدور حکم می بایست اطلاعات کاداستر را بر اقرار افراد ترجیح دهد.

۶- در صورت تعارض اطلاعات کاداستر با شهادت شهود یا شهادت و سوگند، با توجه به سند رسمی محسوب شدن کاداستر، ملاک صدور حکم، نقشه های حدنگاری بوده و بار اثبات دعوا بر عهده طرف مقابل خواهد بود. لکن در صورتی که به عدم نسخ نظریه شورای نگهبان در خصوص ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی قائل شویم، اطلاعات کاداستر از اساس، دلیل محکمه پسندی در جهت صدور حکم در خصوص دعاوی ملکی محسوب نخواهد شد؛ که این نظریه با دیدگاه شارع مقدس در خصوص ادله اثبات دعوا و فلسفه و هدف دادرسی مغایرت دارد.

منابع

- قرآن کریم.

- **آیین نامه حدود و تشکیلات کاداستر** موضوع تبصره ۳ ماده ۱۵۶ قانون ثبت مصوب ۱۳۷۹ هـ ش

- ابراهیم زاده، مهدی (۱۳۹۸)، **نقش ثبت املاک و اسناد در نظم و امنیت قضایی**، پژوهش های حقوقی قانون یار، ۵، ۲۶۳-۲۸۰.

- اسکافی، نادر (۱۳۸۲)، **فرهنگ ثبتی**، ج ۲، تهران: دارالکتب.

- افتخار، محمدجعفر (۱۳۹۴)، **تحولات حقوقی ثبت ملک و صدور سند مالکیت در حقوق ایران**، استاد راهنما: حمیدرضا آبادی، رشته حقوق ثبت اسناد و املاک، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری.

- السان، مصطفی (۱۳۸۵)، **وضعیت ثبتی املاک در حقوق انگلیس**، ماهنامه خبری و تحلیلی کانون سردفتران و دفتریاران، ۶۳، ۵۷-۶۸.

- امامی، سید حسن (۱۳۸۵)، **حقوق مدنی**، ج ۱، تهران: اسلامیه.

۳۹۳ _____ مطالعات فقه و حقوق اسلامی - سال ۱۲ - شماره ۲۲ - بهار و تابستان ۹۹

- برنجکار، حمید (۱۳۷۷)، **ارزیابی اقتصادی طرح کاداستر کشور**، استاد راهنما: احمد جعفری صمیمی، رشته مهندسی سیستم های اقتصادی - اجتماعی، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه علوم و فنون مازندران.

- بهرامی، بهرام (۱۳۹۱)، **بایسته های ادله اثبات**، تهران: نگاه بینه.

- جبعی عاملی (شهید ثانی)، زین الدین بن علی (۱۴۱۳ق)، **مسالك الافهام الى تنقيح شرائع الاسلام**، تحقیق گروه پژوهش مؤسسه معارف اسلامی، ج ۱۴، قم: مؤسسه المعارف الاسلامیه.

- جرجس، جرجس (۱۹۹۶م)، **معجم المصطلحات الفقهيه و القانونيه**، تصحیح انطوان ناشف، بیروت: الشرکه العالمیه للکتاب.

- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۲)، **ترمینولوژی حقوق**، چ ۲۵، تهران: کتابخانه گنج دانش.

- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۷۶)، **دانشنامه حقوقی**، ج ۳، چ ۳، تهران: امیرکبیر.

- جلیلی، معصومه (۱۳۸۲)، **مفهوم کاداستر در حقوق ثبت و مطالعه و بررسی تطبیقی آثار آن در برخی از کشورها**، مجله حقوقی کانون، ۴۶، ۴۱-۶۸.

- حنیفی، بهنام؛ حبیبی درگاه، بهنام (۱۳۹۳)، **حقوق کاداستر (ثبت نوین)**، چ ۲، تهران: کتابخانه گنج دانش.

- رازانی، بهمن (۱۳۷۶)، **حقوق ثبت؛ مدخل**، تهران: اساطیر.

- رشتی گیلانی، میرزا حبیب (۱۴۰۱ق)، **کتاب القضاء**، تهران: دار القرآن.

- رضایی، محمود (۱۳۹۲)، **اظهارنظر کارشناسی درباره طرح جامع کاداستر**، دفتر مطالعات حقوقی مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی، دوره ۹، سال ۱، ۱-۳۲.

- رئوفی راد، فاطمه؛ داورزنی، حسین (۱۳۹۷)، **تبیین نقش کاداستر در پیشگیری از جرائم ثبتی**، مجله بین المللی پژوهش ملل، ۳۷، ۷۱-۹۳.

- زراعت، عباس؛ حاجی زاده، حمید رضا (۱۳۸۸)، **ادله اثبات دعوا**، تهران: قانون مدار.

- سجادی، جعفر (۱۳۷۳)، **فرهنگ معارف اسلامی**، ج ۱، چ ۳، تهران: کومش.

- طباطبائی حصارى، نسرين (۱۳۸۹)، **بررسی تطبیقی نظام های ثبت املاک (با تأکید بر نظام ثبت املاک در ایران)**، مطالعات حقوق خصوصی، ۲، ۲۱۹-۲۳۸.

- فرامرزیور، قادر (۱۳۸۹)، **آثار اجرایی شدن طرح کاداستر بر روابط حقوقی اشخاص**، ماهنامه خبری و تحلیلی کانون سردفتران و دفتریاران، ۱۰۷، ۲۶-۳۵.

- قانون مدنی.

- قانون آیین دادرسی مدنی.
- قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک و قانون اشتباهات ثبتی و اسناد معارض مصوب ۱۳۵۱ ه.ش.
- قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۴ ه.ش.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۵)، **اثبات و دلیل اثبات**، ج ۲، چ ۳، تهران: کتابخانه گنج دانش.
- گروه پژوهش حقوق دانشگاه علوم اسلامی رضوی (۱۳۸۷)، **ادله اثبات دعوا در امور کیفری**، ج ۵، مشهد: دانشگاه علوم اسلامی رضوی.
- مدنی، سید جلال الدین (۱۳۹۳)، **ادله اثبات دعوا**، ج ۱، چ ۱۱، تهران: پایدار.
- مروّج، حسین (۱۳۷۹)، **اصطلاحات فقهی**، قم: بخشایش.
- مرعی، حسین بن عبدالله (۱۴۱۳ق)، **القاموس الفقهی**، بیروت: دارالمجتبی.
- منتهایی، عباس (۱۳۸۹)، **بحثی در قاعده اقرار العقلاء از دیدگاه فقه و حقوق**، ماهنامه کانون، ۱۰۵، ۴۶-۸۴.
- موسوی خمینی، سید روح الله (۱۳۶۳)، **تحریر الوسیله**، ج ۲، قم: نشر اسلامی.
- مهرآسا، جمشید (۱۳۹۵)، **نقش کاداستر و سامانه ثبت آنی بر قضازدایی**، مطالعات حقوق، ۵، ۱-۲۲.
- نجفی (صاحب جواهر)، محمدحسن (۱۴۰۴ق)، **جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام**، تصحیح عباس قوچانی و علی آخوندی، ج ۴۱، چ ۷، بیروت: دار احیاء التراث العربی.
- واحدی، قدرت الله (۱۳۹۶)، **بایسته های آیین دادرسی مدنی**، چ ۸، تهران: میزان.
- هاشمی شاهرودی، سید محمود (۱۴۲۶ق)، **فرهنگ فقه مطابق مذهب اهل بیت علیهم السلام**، ج ۱، قم: مؤسسه دائر المعارف فقه اسلامی.
- Stoter, Jantien (2000). "Needs, Possibilities and Constraints to Develop a 3D Cadastral Registration System", Cadaster and Administration I: Organization and Technique, Theme3, 43-58.
- Zevenbergen, Jaap (2002). **Systems of Land Registration – Aspects and Effects**. Nederland: Publications on Geodesy.