

## کاداستر و اهمیت مشارکت مالکین در اثربخشی آن مطالعه موردی دهستان ماهیدشت شهرستان کرمانشاه

اعظم پورنیاکان\* شهپروندی

کارشناس ارشد ترویج و آموزش کشاورزی، گروه ترویج و آموزش کشاورزی، دانشکده کشاورزی، دانشگاه رازی، کرمانشاه  
دانشیار و عضو هیئت علمی گروه ترویج و آموزش کشاورزی، دانشکده کشاورزی، دانشگاه رازی، کرمانشاه  
poorniakan 398@gmail.com

### چکیده

طرح کاداستر از سال 1393 در مجلس شورای اسلامی مصوب شده و در سال 1394 به عنوان یک طرح پایلوت در شهرستان کرمانشاه و سرپل ذهاب به اجرا گذاشته شده است. اثربخشی حاصل از مشارکت مالکین، تاکنون مورد مطالعه کیفی قرار نگرفته است. لذا مطالعه حاضر، با هدف اثربخشی مشارکت مالکین در اجرای طرح کاداستر، در دهستان ماهیدشت شهرستان کرمانشاه صورت گرفته است. جهت انجام این پژوهش، از روش تحقیق کیفی بهره گرفته شده است. مشارکت کنندگان در این پژوهش، مالکان وزارعان دهستان ماهیدشت، کارشناسان بخش خصوصی (شرکت های مجری طرح کاداستر) و دولتی (جهاد کشاورزی شهرستان) و خبرگان بخش کشاورزی در امور اراضی (کارشناسان امور اراضی که به نحوی پی گیر اجرای کاداستر هستند) می باشند. جهت گردآوری داده ها، از روش مصاحبه نیمه ساختارمند و مشاهده استفاده شده است. یافته های تحقیق حاکی از آن است که مهم ترین هدف کاداستر تثبیت مالکیت ها و صدور شناسنامه زراعی است. از آنجا که یکی از عمده عوامل مؤثر در رشد توسعه بخش های مختلف اقتصادی عامل کار و نیروی انسانی است، توسعه کشاورزی نیز مستلزم این عامل اساسی است. توان و حضور فعالانه مردم و مشارکت آنها در مراحل مختلف کاداستر تحقق پیشرفت و اهداف کاداستر را تضمین می کند. به طور حتم شکست یا موفقیت پروژه های توسعه کشاورزی بستگی به مشارکت ذینفعان (مالکین) دارد.  
واژگان کلیدی: تثبیت مالکیت، تصدی ملک، کاداستر و مشارکت

### مقدمه

یکی از مهمترین و اساسی ترین راهکارها و راهبردها برای کنترل و مدیریت زمین، استفاده از نقشه های ثبتی و یا کاداستر می باشد. کاداستر زراعی با همه ذینفعان خود (مالکین اراضی) در تعامل است و همانند مشاور مستقل، شماری از مشکلات آنان را حل می کند. مشکلاتی از قبیل مسائل زیست محیطی، مسائل تأمین انرژی، مدیریت آب و زمین و... که هر فرد یا سازمانی نگران آن است، باین حال ضرورت اجرای کاداستر، فراهم آوردن اطلاعات دقیق و طبقه بندی شده و به روز از اراضی موجود در یک منطقه، بخش، شهرستان، استان و حتی کشور است که محدوده های مالکیت اشخاص را به همراه اطلاعات حقوقی مرتبط با هر ملک مشخص می کند. در این راستا طرح ملی کاداستر با مداخله گری بخش ترویج کشاورزی و جلب مشارکت مالکین از بهمن ماه سال 1393 در سطح کشور به اجرا در آمده است. شهرستان کرمانشاه و سرپل ذهاب به عنوان پایلوت در این طرح معرفی شدند. طبق تعریف کاداستر از نظر فدراسیون بین المللی نقشه برداری FIG، عبارت است از فهرست مرتب شده ای از اطلاعات مربوط به قطعات زمین (در داخل مرز جغرافیایی یک کشور) که شامل نقشه برداری و افزودن سایر مشخصه های زمین مانند حقوق مالکیت، مساحت، ابعاد، نوع کاربری، مشخصات رقمی، ثبتی و یا حقوقی به نقشه بزرگ مقیاس آن اراضی، اضافه شده است. از بارزترین مزایای کاداستر می توان به تثبیت مالکیت اراضی، ایجاد اعتماد در نقل و انتقالات املاک، مدیریت و استفاده بهینه از زمین و کاهش مناقشات مربوط به زمین و در پی آن کاهش حجم دعاوی ملکی و کوچک سازی بدنه دولتی ادارات ثبت اشاره کرد.

اجرای صحیح کاداستر مستلزم مشارکت است. مشارکت مالکین اراضی کشاورزی می تواند در موفقیت این طرح تأثیر به سزایی داشته باشد و به عبارت دیگر تحقق پیشرفت و توسعه کشور مستلزم بهره گیری از استعداد، توان و حضور فعالانه مردم و مشارکت آن ها در مراحل مختلف توسعه است. بطوری که میزان موفقیت هر طرح توسعه، بستگی به میزان مشارکت فعالانه مردم و بهره گیری از توان و استعداد آنان خواهد داشت. مشارکت باعث می شود تا مشارکت کنندگان با برنامه ها و عناصر آن، احساس بیگانگی نکنند و از

<sup>1</sup> International Federation of Surveyors

سوی دیگر در طول طراحی و پس از آن در انجام و نگهداری طرح ها سهیم باشند ، طرح و محصول به دست آمده را از خود بدانند و در نگهداری و پویایی آن بیشترین همکاری را داشته باشند(2). کاداستر زراعی در ایران در حال اجرا می باشد یکی از اهداف این طرح صدور شناسنامه و یا سند دارشدن اراضی زراعی است. در دهستان ماهیدشت نظام بهره برداری به صورت مشاع است. در این پژوهش سعی شده است که طرح کاداستر با مشارکت مالکین مورد راستی آزمایی قرار داده شود.

یکی از محورهای اساسی طرح کاداستر در بخش جمع آوری اطلاعات، جلب مشارکت مالکین است، در اقدامات مرحله‌ای که می-بایست در فرآیند تهیه نقشه کاداستر اراضی کشاورزی صورت بگیرد، بررسی، شناسایی و برنامه ریزی ساختار اجتماعی و تشکلهای مالکین به تفکیک پلاک های ثبتی است. شناسایی جامعه هدف و ایجاد بستر لازم برای انجام عملیات میدانی و جمع‌آوری اطلاعات توصیفی مورد نیاز و برنامه‌ریزی جلسات توجیهی لازم با بهره‌برداران و مالکین مرتبط و مصاحبه حضوری نقش مشارکت را در این مرحله از اجرای طرح پررنگتر ساخته است. بنابراین فرهنگ‌سازی و زمینه سازی مشارکت مالکین و بهره‌برداران جهت همکاری با عوامل اجرایی از طریق جلب حمایت از شوراهای اسلامی، دهیارها مددکاران و مروجین کشاورزی نقش اساسی ایفا می‌کند.

نگاره 1- شناسنامه قطعات کشاورزی ( خوداظهاری)

سازمان امور اراضی وزارت جهاد کشاورزی متولی تهیه نقشه کاداستر اراضی کشاورزی، به دنبال تبیین نظام فنی و اجرایی کاداستر براساس آیین نامه سازمان مدیریت و برنامه ریزی جهت تهیه پایگاه داده مکانی کاداستر کشور می‌باشد. مهمترین بخش تولید داده مکانی، جمع آوری داده‌های مکانی و توصیفی با دقت و صحت مطابق دستورالعمل‌های نظام فنی و اجرایی است. گردآوری داده‌های مکانی اراضی کشاورزی کشور با تکیه بر تکنیک‌های نوین نقشه برداری از جمله فتوگرامتری، سنجش از دور و سیستمهای تعیین موقعیت جهانی امکان پذیر خواهد بود. گردآوری اطلاعات توصیفی به دلیل پیچیدگی و مشکلات فراوان از جمله تداخل اراضی کشاورزی با منابع ملی، مسائل حقوقی و.... مهمترین چالش تهیه کاداستر اراضی کشاورزی محسوب می‌شود. با توجه به اهمیت موضوع طرح و وجود مشکلات مطرح شده، سعی بر تدوین دستورالعمل کامل جهت گردآوری اطلاعات توصیفی اراضی مبتنی بر بندهای فرم خوداظهاری به منظور وحدت رویه و نظام مند نمودن عملیات اجرا شده است. هدف از این فرم شناسایی قطعه، زیر قطعه، مالک و مالکین، نوع مالکیت، بهره بردار و بهره برداران، تعیین کاربری اراضی و منابع آب مورد استفاده صورت گرفته است. ملاک پاسخ به سؤالات این فرم، خود اظهاری بهره برداران بوده و از وارد شدن در مباحث اختلاف برانگیز شرکاء و بهره برداران خودداری می‌شود. بنابراین همانطور که گفته شد مشارکت یکی از محورهای اساسی این طرح می باشد لذا هماهنگی با افراد معتمد محلی و ناظران مزرعه، شناسایی کشاورزان هر شیت نقشه، شناسایی کشاورزان مجاور هر قطعه، تهیه برنامه زمانی برای مراجعه کشاورز سرزمین، فراخوان کشاورزان و نهایتاً تکمیل فرم اطلاعات توصیفی همراه تعیین موقعیت زمین با GPS؛ دستی فقط و فقط به واسطه مشارکت و همکاری بهره برداران صورت خواهد پذیرفت. (نگاره 1)، شناسنامه قطعات کشاورزی ( خوداظهاری).

درخصوص اثربخشی مشارکت در کاداستر و دسترسی به اهداف از پیش تعیین شده آن تاکنون، مطالعات گسترده ای انجام نشده است با توجه به راهبردهای گوناگون توسعه روستایی و کشاورزی، مالکیت نهایی خانوار بر اراضی با توجه به قوانین موجود کشورها، به

<sup>1</sup> Global Positioning System

رسمیت شناخته می شود. در نتیجه، بعد از بهره برداری یک نسل از اراضی کشاورزی، در انتقال مالکیت به نسل بعد، نظام ارث بری خاصی بر آن اعمال می شود که در کشورهای مختلف متنوع است. نمونه بارز آن، روند تاریخ زمینداری ایران، که نظام ارباب و رعیتی تا چند دهه اخیر بر غالب مناطق حاکمیت داشت، سپس اصلاحات ارضی 1340 هجری شمسی که با هدف الغای نظام ارباب و رعیتی طی سه مرحله تا اوایل دهه 1350 ادامه یافت و قوانین و مقرراتی که محدود کننده مالکیت خصوصی زمین می باشد را وضع نمود و سرانجام در آستانه انقلاب اسلامی که جامعه روستایی با مشکلات و معضلات فراوانی روبرو گردید. در دیگر کشورهای جهان نیز مثل ترینیداد و توباگو، بکارگیری مدل اجتماعی تصدی املاک (STDM)<sup>1</sup> به منزله داشتن حق قانونی برای تصدی املاکی که منشأ بسیاری از دعاوی قضایی و نزاع ها است بهترین راه برای مالکیت می باشد (3). نتایج تحقیق حاکی از مشکل مالکیت در منطقه تربت حیدریه این بود که خرد بودن اراضی کشاورزی شرطی لازم در عدم توسعه کشاورزی در منطقه مورد مطالعه شناخته شده است لذا شرط کافی آن را درجه آموزش نیروی انسانی فعال مطرح نموده است (2). کاداستر با توجه به آثار مثبتی و قضایی که دارد در کاهش اختلافات مؤثر معرفی شده است (4). همچنین در پژوهشی دیگر، کاداستر را یکی از تکنولوژی هایی که در زمینه کاهش اشتباهات مثبتی و نیز کاهش اختلافات ملکی و تک برگی کردن سند مثبتی املاک و سوء استفاده از اسناد مؤثر است معرفی می کنند (5). با توجه به این که مالکیت اراضی کشاورزی از دیرباز تاکنون دستخوش موانع و مشکلات عدیده ای بوده است، بنابراین در این مطالعه سعی شده با استفاده از ارزیابی کیفی از اجرای طرح کاداستر به بررسی و اثربخشی اهداف کاداستر با مشارکت مالکین بپردازد که تاکنون پژوهشی بر این اساس و به روش کیفی انجام نشده است.

## معرفی منطقه مطالعه شده

دهستان ماهیدشت، به دلیل دارا بودن بیشترین سطح اراضی زراعی در بین دهستان های شهرستان کرمانشاه برای مطالعه انتخاب شد. مساحت حوزه دهستان 539 کیلومتر و تعداد روستاهای تحت پوشش 82 روستا می باشد از این تعداد 72 روستا دارای سکنه و 10 روستا خالی از سکنه می باشد. جمعیت روستایی بالغ بر 9373 نفر با زبان کردی و لهجه کلهری موجود می باشد و نیز دارای اراضی آبی 8106 هکتار و اراضی دیم 37461 هکتار و تعداد بهره برداران زراعی 4928 نفر برآورد شده است. این در حالیست که بنا بر اسناد و منابع و مأخذ موجود در مرکز جهاد کشاورزی ماهیدشت تعداد نسق داران و ملاکین موجود در دهستان ماهیدشت 3964 نفر می باشد (جهاد کشاورزی ماهیدشت). نظام بهره برداری در دهستان مشاع و طرح کاداستر در اغلب روستاها اجرا شده و یا در حال اجرا می باشد.

## مواد و روش ها

افراد شرکت کننده شامل مالکین زراعی، مطلعین کلیدی (شوراها و دهیارها)، کارشناسان بخش خصوصی (سه شرکت معرفی شده جهت انجام عملیات حدنگاری یا کاداستر) و دولتی کاداستر، کارشناسان خبره در امور اراضی سازمان جهاد کشاورزی کرمانشاه، کارشناسان مرکز جهاد کشاورزی ماهیدشت بود. لازم به ذکر است، جهت انتخاب مالکین زراعی، نمونه گیری هدفمند به روش متوالی یا متواتر از نوع نمونه گیری فرصت طلبانه به کار گرفته شد. بدین ترتیب که پژوهشگر از هرگونه فرصت ایجاد شده برای کسب اطلاعات تا رسیدن به حد اشباع استفاده کرد. به منظور دستیابی به داده های پژوهش از روش مصاحبه نیمه ساختارمند و مشاهده فعال بهره گرفته شد. علاوه بر استفاده از ابزارهای اصلی جمع آوری داده ها، محقق از شیوه های تکمیلی جمع آوری داده ها در قالب عکس نیز استفاده کرد. به طور کلی، داده های حاصل از این هدف، با مشارکت 99 نفر و به مدت 1248 دقیقه به طول انجامید. تجزیه و تحلیل داده ها با استفاده از فراوانی تکرار جملات در متن مصاحبه ها، انجام شد لذا تجزیه و تحلیل داده ها نیز براساس تحلیل محتوای متعارف انجام گرفت. در نهایت پس از جمع بندی یافته ها و تجزیه و تحلیل نتایج حاصل از آن اطلاعات، گزارش و استنتاج آن، انجام شد.

به منظور به دست آوردن نتایج بهتر از اجرای طرح کاداستر محقق در بعضی مواقع با نیروهای کاداستر هم مسیر شد و با آنان در روستاهای هدف حاضر شد. نتایج حاصل از مفهوم پرداری و شکل دهی به مشارکت مالکین در دهستان ماهیدشت در جدول 1 نشان

<sup>1</sup>Social Tenure Domain model

داده شده است. نتایج تحلیل محتوا نشان داد که در این خصوص در دهستان ماهیدشت شهرستان کرمانشاه می توان در دو موضوع محوری بحث کرد. موضوع محوری نخست، تثبیت مالکیت اراضی که خود از سه موضوع اولیه شکل گرفت: الف) شناسنامه دار شدن اراضی زراعی با 8 کد نمایانگر، ب) مشارکت مالکین با 10 کد نمایانگر و ج) پرداخت مالیات عادلانه با 4 کد نمایانگر بود. موضوع محوری دوم، مشارکت در طرح و حل و فصل تناقضات بود. این موضوع محوری دارای دو موضوع اولیه بود. الف) نارضایتی مالکان و عدم اطمینان به کاداستر با 15 کد نمایانگر و ب) رفع تناقض با 3 کد نمایانگر.

### الف: تثبیت مالکیت اراضی و صدور اسناد مالکیت زراعی

افرادی که در جهت اجرای طرح کاداستر در منطقه حاضر شده اند، به گفته اهالی مأمور کاداستر بودند به کشاورزان گفتند: برای اراضی زراعی هر نفر شناسنامه تهیه می شود و حدود اراضی به صورت هکتار و کاملاً اندازه گیری شده با نقشه کاداستر به آنها اهدا می شود، که در معنا در حکم اسناد رسمی تلقی می شود و در خیلی از موارد پاسخگوی نیازهای بانکی آنها خواهد شد. تعداد زیادی از کشاورزان زمین هایی بیشتر از آنچه که در اسناد ذکر شده است دارند لذا با اجرای طرح و وجود شواهد عینی چنین مشکلاتی نیز حل و فصل می شد. این در حالی است که در طی سالیان متمادی کشت و زرع را نیز بر روی زمین انجام داده است. همانطور که پیشتر عنوان گردید مالکین ملزم به تکمیل فرم اطلاعات توصیفی بودند. در این مرحله مشارکت بر پایه صداقت مالکین بسیار مؤثر و کارساز بود، اکثر مالکان در طرح مشارکت فعال داشتند و فرم ها را تکمیل نمودند. تعدادی از مالکانی که حضور فیزیکی نداشتند با مشارکت شورا و معتمدین محل فرم ها تکمیل شد و سرانجام همه فرم ها به تأیید رییس مرکز جهاد کشاورزی ماهیدشت نیز رسید. بجز فرم هایی که معارض داشتند که به تأیید شورا هم نرسید. از طرفی، مالیات برای مالکان یکی از معضلات بود، مالکان زیادی از نحوه وصول مالیات از طرف دولت شاکی بودند لذا اجرای این طرح را در صورتیکه بتواند در جهت اجرای وصول مالیات عادلانه پیش برود قبول داشتند. عده ای نیز آنرا با پرداخت زکات اشتباه گرفتند و اظهار داشتند: پرداخت یکی کافی ست! مالیات یا زکات.

جدول 1- مضامین و جملات کلیدی مربوط به مشارکت در طرح کاداستر

موضوع اولیه	موضوع محوری	کدها(جملات و عبارات توصیف کننده)
(theme)	مشارکت در طرح کاداستر	
شناسنامه دار شدن اراضی زراعی	تثبیت مالکیت اراضی و صدور اسناد مالکیت زراعی	<p>"چند نفر از شهر آمدند و از زمین های ما نقشه برداری کردند"</p> <p>"اهالی از اول مخالفت کردند ولی بعدش راضی شدیم"</p> <p>"از شوراها و دهیارها سؤال می پرسیدند"</p> <p>"میگفتند دولت می خواهد به کشاورزها سند ملکیت بدهد"</p> <p>"فکر کردیم باید به نقشه بردارها پول بدیم ولی گفتن مجانبه دولت پولش را میدهد"</p> <p>"اهالی روستا استقبال کردند"</p> <p>"تکلیف زمین هایمان مشخص می شود"</p> <p>"زمین هایمان جدا میشود"</p>
مشارکت مالکین		<p>"سند قانونی به دستمان می دهند"</p> <p>"پرسشنامه هم پر کردیم اطلاعات شخصی و زراعی ما بود"</p> <p>"در تکمیل پرسشنامه دقت کافی کردیم چون به ضرر خودمان می شد"</p> <p>6ماه بعد به نقشه آوردن زدن به دیوار باهمه مشخصات زمین های کشاورزی"</p> <p>"نقشه هوایی بود"</p> <p>"پلاک گذاری و قطعه بندی اراضی شده بود"</p> <p>"به ما گفتن برای درستی نقشه های زمینتان با عکس همه قطعات را کنترل کنیم"</p>

پرداخت مالیات عادلانه

"اکثراً درست بودند روستای ما کسی اعتراض نکرد"  
"منتظریم سندبرایمان بیاورند"  
"از نحوه اجرای طرح راضی هستیم قبولش داریم"  
"طرح موفق می شود البته به نحوه کار خود کشاورزها بستگی دارد"  
"بعد از گرفتن سند زمین هایمان را نمی فروشیم چون تازه به مرحله قانونی رسیده"  
"به دولت مالیات نمی دهیم"  
"اگر پرداخت مالیات عادلانه بشود اونوقت پرداخت می کنیم"  
"بعضی از روستاها زکات می دهند هرساله ولی همه نه"  
"مزیتش این است که حداقل وثیقه معتبر بانکی داریم"

ب- مشارکت در کاداستر و حل و فصل تناقضات

در آغاز هر طرح همیشه مخالفانی وجود دارد از جمله این طرح که به کرات در مرکز جهادکشاورزی ماهیدشت صدای مخالفت مالکان معارض شنیده می شد این اعتراض دلایلی متفاوت داشت، معضلات انتقال زمین (ارث در خانواده)، مشکلات ناشی از تعارضات مرزبندی و چهار گوشه یا حدود اربعه زمین و موارد دیگر از جمله تعارض به اراضی ملی. خیلی از مواقع با دعوت به همکاری در طرح مذکور از جانب مالکان معارض و آشنایی هر چه بیشتر آنان قضیه فیصله پیدا می کرد و در اغلب موارد جهت رفع اختلافات به مهندسین مشاور کاداستر ارجاع داده می شدند که با پی گیری مکرر و تلاش های کارشناسان کاداستر عمدتاً حل و فصل می شد مگر در مواردی که دعاوی حقوقی و دادگاهی داشتند که از حدود اختیارات کارشناسان جهادکشاورزی و کاداستر خارج می شد. غالباً این مورد اخیر دعوای خانوادگی و انتقال ارث به وراثت بود. در این مرحله به وضوح آشکار می شد که حل تعارضات کل اختلافات خانواده های مالکین و مالکان مورد تعرض را رفع خواهد کرد لذا مشخص شدن قطعات و حدود و ثغور اراضی و پلاک بندی در حد متعارف و با مشارکت خود مالکان معارض یکی از راهکارهای اساسی جهت رفع اختلافات می باشد که کارشناسان کاداستر با طمانینه قادر به این کار شدند.

جدول 2- مضامین و جملات کلیدی مربوط به مشارکت در کاداستر و حل و فصل تناقضات

موضوع اولیه	موضوع محوری مشارکت در طرح کاداستر	کدها(جملات و عبارات توصیف کننده)
مشارکت در طرح و حل و فصل تناقضات	نارضایتی مالکان و عدم اطمینان به کاداستر	"دو قطعه از زمین های کشاورزی من جامانده از نقشه" "یک قطعه از زمین من با همسایه کناری جابجا نوشته شده" "قطعات زمین مرا کم محاسبه کردند میزان زمین من بیشتر از این است" "من این نقشه برداری (کاداستر) را قبول ندارم" "زمینی که کشت نمی شود وصاحب ندارد مالیات بدهد؟" "پدرم این زمین ها را به ارشد اولادپسرش بخشیده و دختران سهمی ندارند" "زمین های ارثی ما قطعه قطعه است و بدترین قطعه را به من دادند" "برادرم سرم کلاه گذاشته برای همین شکایت کردم زمین های مرغوب را خودش برده و سنگلاخی را به من داده" "می گویند شما وارد باند فرودگاه شدید و آنجا کشت کردید" "اراضی وقفی که نباید دیگر اجاره بدهند" "اول مشکلات ما را حل کنند بعدسند بدهند" "چندسالی می شود کشت نکرده ایم به دلیل دعوا" "اگر کشت کنیم محصولمان را آتش میزنند و زحمت یک سالمان هدر می رود" "رای نهایی دادگاه طول می کشد"

۲۰  
۱۳  
۱۳۹۹

"کاداستر باعث شده حدود اراضی به هکتار مشخص بشود"

"امیدواریم کاداستر مشکلات مالکیتی ما را زودتر حل کند"

"مشکلات قطعه بندی ما حل شده ولی مشکلات خانوادگی ادامه دارد"

## بحث و نتیجه گیری:

طرح کاداستر زراعی به عنوان مناسب ترین طرح برای ثبت مالکیت، شناسنامه دار کردن، مدیریت و استفاده بهینه از اراضی، صدور اسناد مالکیت و نیز عدم خرد شدن اراضی کشاورزی معرفی شد. باتوجه به رویکرد اساسی این طرح، می توان طرح کاداستر را یکی از راهکارهای موجود برای حصول به ساماندهی مالکیت اراضی کشاورزی نام برد. بدین ترتیب در این پژوهش، باتکیه بر اهداف کاداستر به اثربخشی کاداستر و نقشی که کاداستر در بهبود و توسعه اراضی کشاورزی ایفا کرده است، پرداخته شده است. به همین منظور نگارنده در روستاهایی که طرح کاداستر در آنجا اجرا شده بود و یا در حال اجرا شدن بود حضور یافت و از نزدیک با نیروهای کاداستر همراه شد. یافته های حاصل از این راستی آزمایی نشان داد، آن دسته از مالکان که هیچ گونه اختلافی در خانواده، قوم و عشیره، همسایه و اراضی ملی و وقفی نداشتند با اجرای طرح موافق بودند و در راستای به ثمر رسیدن آن مشارکت داشتند. اما آن دسته از مالکان معارض که با همسایگان یا قوم و .. در تعارض بودند اجرای این طرح را مانند سایر طرح های قبلی (یکپارچه سازی و...) که در روستا هایشان اجرا شده بود، بی نتیجه و منفک از رفع اختلافاتشان دانستند. بدین ترتیب، پس از طی مراحل و روند کار قدم به قدم نیروهای کاداستر و آشنایی با واقعیت کاداستر، مالکین معارض با سایر مردم روستا همراه و هماهنگ شدند و در جهت رفع تعارضات مشارکت نمودند. البته ذکر این نکته ضروری به نظر می رسد که روند این مراحل و رفع ابهام و تعارضات موضوعاتی زمان بر بودند. چراکه شیوه واگذاری و تقسیم زمین در روستاهای ماهیدشت معایبی را در برداشت. اراضی زراعی قطعه قطعه و مشاع بود، مشکلات ناشی از ارث و دیگر دعاوی هم مزید بر علت شد و بر اختلافات ملکی میان روستاییان دامن زد. لذا تطبیق این میزان قطعات با نقشه های موجود و اطلاعات توصیفی، کاری بس دشوار و طاقت فرسا بود که به همت نیروهای تلاش گر بخش خصوصی و دولتی انجام شد. در مواردی که مالکان، تعارضات ملکی داشتند، سعه صدر در پاسخگویی به مالکان و مجاب نمودن آنان، یکی از مهارت های رفتاری بود که نیاز به تجربه و توانمندی نیروهای متخصص کاداستر داشت. مالکان معارض، برای به دست آوردن حق از دست رفته خود (به نقل از معارضان) با چالش هایی مواجه بودند، برخی مالکان معارض، هم اندیشی و حل و فصل تعارضات را با استفاده از عملیات کاداستر به سهولت پذیرفتند اما بعضی دیگر که در اقلیت بودند، کاداستر را نپذیرفتند.

به طور کلی یافته های خروجی کاداستر، حاکی از تطبیق اراضی و همخوانی آن در اکثر اراضی کشاورزی بود. بدین ترتیب می توان گفت کاداستر طرحی موفق و اثربخش است که در راستای اهداف خرد و کلانی که دارد در کاهش اختلافات ملکی، تعارضات و مناقشات کشاورزان نقشی مهم ایفا کرده است. هدف از کاداستر، تثبیت مالکیت است. بدین ترتیب که اطلاعات اراضی به دقت جمع آوری شد، ثبت و نگهداری دقیق آن در یک سیستم صورت گرفت و سرانجام مالکیت اشخاص محفوظ ماند. بدین ترتیب هر قطعه از زمین نقشه برداری شد و سایر مشخصه های آن مانند حقوق مالکیت، کاربری، اندازه و ارزش به نقشه با مقیاس بزرگ و به طور رسمی به ثبت رسید. بنابراین هنگامیکه این مراحل برای قطعات زمین انجام پذیرد امنیت حقوقی مالکان زمین افزایش می یابد و اسناد مالکیت به طور دقیق و سریع اصلاح و صادر می شود. لازم به ذکر است اسناد ومداراک تطبیق داده شده با اطلاعات توصیفی (پرسشنامه های خود اظهاری) مالکان به منظور صدور اسناد مالکیت زراعی در حال بررسی در دستگاه های ذیربط (جهاد کشاورزی و امور اراضی، ثبت اسناد، و...) است که در نهایت سند مفروز به مالکان تعلق خواهد گرفت.

بنابراین اجرای کاداستر به منظور تثبیت مالکیت ها و صدور اسناد زراعی در حال اجراست، که موجب توسعه پایدار و بهبود سطح زندگی و ساختارهای مالی با اعمال مدیریت مؤثر بر درآمدهای مالیاتی خواهد شد. مضاف بر اینکه اگر بنا باشد، دولت از کشاورزان مالیات اخذ کند ابتدا بایست زمینه رونق کشاورزی در کشور را فراهم سازد. ما مفتخریم اولین سند کاداستر در سطح کشور در شهرستان کرمانشاه (روستای توجوی سلطانعلی) و در شهرستان سرپل ذهاب (روستای انوشیروان) صادر گردیده است. بنابراین با راه اندازی سیستم کاداستر به منظور بهینه سازی منابع کشاورزی و منابع طبیعی و حفاظت از محیط زیست کمک تأثیر گذاری به

انجام و پیاده سازی طرح آمایش سرزمین شده است. به طور کلی، با توجه به اینکه، طرح کاداستر، طرحی موفق و اثربخش بوده است پیشنهاد می شود، کاداستر به منظور فراهم آوردن بستر مناسب جهت آمایش سرزمین، ادامه یابد.

## **Cadastre and the importance of owners' participation in its effectiveness A case study of Mahidasht township in Kermanshah province**

**Azam Poorniakan, Shahpar Geravandi**

Master of Agricultural Extension and Education, Department of Agricultural Extension and Education, Faculty of Agriculture, Razi University, Kermanshah

Associate Professor and Faculty Member, Department of Agricultural Extension and Education, Faculty of Agriculture, Razi University, Kermanshah

### Abstract

The cadastral plan has been approved by the Islamic Consultative Assembly since 2014 and has been implemented in 2015 as a pilot plan in Kermanshah and Sarpol-e Zahab. The effectiveness of owners' participation has not been studied qualitatively so far. Therefore, the present study was conducted in Mahidasht village of Kermanshah city with the aim of effective participation of owners in the implementation of cadastral plan. To conduct this research, qualitative research method has been used. Participants in this study are the owners of ministries in Mahidasht district, experts in the private sector (companies implementing the cadastre plan) and government (agricultural jihad in the city) and experts in the agricultural sector in land affairs (land experts who follow the cadastre). Semi-structured interview and observation methods were used to collect data. The research findings indicate that the most important goal of the cadastre is the consolidation of property and the issuance of agricultural certificates. Since one of the major factors influencing the development of various economic sectors is the factor of labor and manpower, agricultural development also requires this fundamental factor. The power and active presence of the people and their participation in the various stages of the cadastre ensures the realization of the progress and goals of the cadastre. Certainly the success or failure of agricultural development projects depends on the participation of stakeholders (owners).

Keywords: Cadastre, Consolidation of ownership, Ownership of property, and Participation

### منابع:

- Afshari, M. Hjrati, M.H. 2010. The Role of Land Ownership in Rural Development, Case Study: Torbat-e Heydariyeh Lower Village. *Journal of Human Geography*, 3: 56-42
- Asadi, A., Sociology of Development. *Journal of Public Management*, 4: 35-21
- Charisse Griffith – C., (2011). The application of the social tenure domain model (STDM) to family land in Trinidad and Tobago. *Land Use Policy* 28, 514-522
- Mehrasa, J., 2016. The role of cadastral system in instant registration on detoxification. *Journal of Legal Studies*, 5: 73-65.
- Shahedi, R., and Jalali, S.M., 1396. The effect of cadastre in preventing registration errors. *Social Studies Quarterly*, 3: 49-23