

An Analytical Study of the Effectiveness of the Cadaster Project in Resolving Land Disputes in Kermanshah Province

Pourniakan, Aazam

Department of Agricultural extension & education, Kermanshah, Iran.
poorniakan398@gmail.com

zarafshani, kumars

Department of Agricultural extension & education, Kermanshah, Iran.
zarafshani2000@yahoo.com

Geravandi, shahpar

Department of agricultural extension & education, Faculty of Agriculture, Razi University,
Kermanshah, Iran.

(Corresponding Author). sh.geravandi1@gmail.com

Abstract

Land conflicts and disputes have consistently been one of the primary challenges facing the agricultural sector in rural areas. This issue became more pronounced after land reforms and, in recent years, has emerged as one of the most common legal disputes in rural communities across the country. This situation prompted officials and planners to address the issue through the cadastral plan, which was approved in 2014 and launched as a pilot project in 2015 in Kermanshah and Sarpol-e Zahab counties. To date, however, no assessment of this plan's effectiveness has been conducted. This study, therefore, aims to evaluate the effectiveness of the cadastral plan in the Mahidasht district of Kermanshah County. Participants in this study included landowners, farmers, private and public sector experts, and agricultural land management specialists. Data were collected through semi-structured interviews, focus groups, and active observation between 2017 and November 2019. Overall, the findings indicate that the cadastral plan has been successful and, through its various objectives, has effectively reduced land-related disputes and conflicts among farmers, including issues such as overlapping land claims, multiple sales of the same property, disputes after conflict resolution, and clashes over land value. Thus, the findings of this study can serve as valuable insights for the Land Affairs Department of the Agricultural Jihad Organization and agricultural landowners.

Keywords: Cadastral System, Effectiveness, Disputes, Sustainable Development, Land Conflicts, Land Management, Agricultural Development

تحلیلی بر کارآمدی طرح کاداستر در رفع تعارضات ملکی در استان کرمانشاه

اعظم پورنیاکان

کارشناس ارشد گروه ترویج و آموزش کشاورزی، پردیس کشاورزی و منابع طبیعی، دانشگاه رازی، کرمانشاه، ایران.
poorniakan398@gmail.com

کیومرث زرافشانی

استاد گروه ترویج و آموزش کشاورزی، پردیس کشاورزی و منابع طبیعی، دانشگاه رازی، کرمانشاه، ایران.
zarafshani2000@yahoo.com

شهریار گراوندی

استادیار گروه ترویج و آموزش کشاورزی، پردیس کشاورزی و منابع طبیعی، دانشگاه رازی، کرمانشاه، ایران.
sh.geravandi1@gmail.com. (نویسنده مسئول)

چکیده

تعارضات و مناقشات ملکی همواره یکی از مهم‌ترین چالش‌های بخش کشاورزی در مناطق روستایی بوده است. این پدیده پس از اصلاحات ارضی رشد چشمگیری داشته و در سال‌های اخیر به رایج‌ترین دعاوی حقوقی در روستاهای کشور تبدیل شده است. این شرایط مسئولان و برنامه‌ریزان را بر آن داشت تا با اجرای طرح کاداستر به حل این مسأله بپردازند. طرح مذکور در سال ۱۳۹۳ به تصویب رسید و در سال ۱۳۹۴ به صورت پایلوت در شهرستان کرمانشاه و سرپل ذهاب اجرایی شد. تاکنون بررسی جامعی از کارآمدی این طرح صورت نگرفته است؛ بنابراین، مطالعه حاضر با هدف ارزیابی کارآمدی طرح کاداستر در دهستان ماهیدشت شهرستان کرمانشاه انجام شده است. مشارکت کنندگان در این پژوهش شامل مالکان و زارعان، کارشناسان بخش خصوصی و دولتی و خبرگان بخش کشاورزی در حوزه امور اراضی بودند. داده‌ها از طریق مصاحبه‌های نیمه‌ساختارمند، گروه‌های متمرکز و مشاهده فعال در بازه زمانی ۱۳۹۶ تا آبان ۱۳۹۸ گردآوری شدند. یافته‌ها نشان داد که طرح کاداستر موفق بوده و توانسته است در راستای اهداف خرد و کلان خود در کاهش اختلافات ملکی، تعارضات و مناقشات کشاورزان، مانند دعاوی ثلاثه، تداخلات اراضی، فروش چندباره زمین، دعوا پس از رفع تعارض و درگیری بر سر ارزش زمین، نقشی کارآمد ایفا کند. نتایج این مطالعه می‌تواند برای امور اراضی سازمان جهاد کشاورزی و مالکان اراضی کشاورزی ارزشمند و کاربردی باشد.

کلید واژه‌ها: کاداستر، کارآمدی، مناقشات، توسعه پایدار، تعارضات ملکی، مدیریت اراضی، توسعه کشاورزی

سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان کرمانشاه

فصلنامه پیشرفت و توسعه استان کرمانشاه، دوره ۴، شماره ۱، ص ۷۵-۹۱

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۱۲/۱۳

تاریخ ارسال: ۱۴۰۳/۰۱/۳۰

۱- مقدمه

مناقشات و تعارضات ملکی یکی از چالش‌های جدی در مسیر توسعه پایدار کشاورزی محسوب می‌شود که ابعاد زیست‌محیطی، مدیریت زمین، اقتصادی و اجتماعی این بخش را تهدید می‌کند. به‌عنوان نمونه، مسئله مالکیت و انتقال اراضی از سرپرست خانوار به دیگر اعضای خانواده از جمله این تعارضات است که برخی از آنها به دادگاه کشیده شده و اثرات نامطلوبی بر بخش کشاورزی، به‌ویژه برای بهره‌برداران، گذاشته است (توکلی و دامن باغ، ۱۳۹۵). از پیامدهای تعارضات ملکی می‌توان به اثرات منفی اقتصادی و اجتماعی بر خانوارها اشاره کرد که موجب کاهش دارایی و درآمدهای مالیاتی می‌شود (یانگ-مین، ۲۰۱۰).

نبود شفافیت در قوانین بازاریابی زمین و نهادهای قانونی، از دلایل اصلی بروز این تعارضات است؛ این امر باعث می‌شود که تعارضات ملکی با معاملات و هزینه‌های بالا همراه باشد که احتمال اختلافات را افزایش می‌دهد. این تعارضات آثار منفی بر منابع طبیعی، محیط‌زیست و در نتیجه بر ثروت ملی دارند و ناپایداری سیاسی و اجتماعی را تشدید می‌کنند. این تعارضات گاه به خشونت منجر شده و در مواردی سبب خلع، فروش چندباره زمین و تصرفات غیرقانونی می‌شود (راسمیدا و پبریاتو، ۲۰۲۰). هرچند می‌توان با میانجی‌گری در این تعارضات به تقویت اعتماد در جامعه پرداخت، اما اختلافات ملکی به‌طور نابرابر بر گروه‌های مختلف جامعه تأثیر می‌گذارند؛ این تأثیرات به‌ویژه بر زنان، اقلیت‌ها و افراد کم‌درآمد شدیدتر است (پترمن، ۲۰۱۱).

یکی از اساسی‌ترین راهکارهای مدیریت زمین، استفاده از نقشه‌های ثبتی یا کاداستر است. کاداستر زراعی با تعامل با مالکین اراضی، همانند مشاوره مستقل، برخی از مشکلات آنها را حل می‌کند. طرح ملی کاداستر با حمایت بخش ترویج کشاورزی و جلب مشارکت مالکان از بهمن ۱۳۹۳ در سراسر کشور آغاز شده و شهرستان‌های کرمانشاه و سرپل‌ذهاب به‌عنوان پایلوت در این طرح انتخاب شده‌اند. بر اساس تعریف فدراسیون بین‌المللی نقشه‌برداری (FIG)، کاداستر فهرستی منظم از اطلاعات زمین شامل مالکیت، مساحت، ابعاد، نوع کاربری و سایر مشخصات آن است. طرح کاداستر زراعی به‌عنوان راهکاری برای تثبیت مالکیت، شناسنامه‌دار کردن اراضی، مدیریت و استفاده بهینه از زمین‌ها، صدور اسناد مالکیت و جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی مطرح شده است. بخش ماهیدشت شهرستان کرمانشاه به دلیل مشکلات ملکی و اختلافات حقوقی اراضی، به‌عنوان محدوده مورد مطالعه انتخاب شده است. نظام مالکیت اراضی در این منطقه اغلب به‌صورت مشاع بوده و این مسئله با تعارضات ملکی و اختلافات حقوقی گسترده‌ای همراه است که ناشی از مسائل حقوق مالکیت و انتقال اراضی بوده و به یکی از مشکلات عمده در بخش کشاورزی تبدیل شده است.

با توجه به اینکه مالکیت اراضی کشاورزی همواره با چالش‌های متعددی همراه بوده، این مطالعه در تلاش است تا با استفاده از ارزیابی کیفی به بررسی میزان تحقق اهداف طرح کاداستر بپردازد. بررسی مطالعات پیشین نشان می‌دهد که اغلب پژوهش‌ها با روش‌های کمی به روابط انسان و زمین، مدیریت و مالکیت زمین و پیامدهای تعارضات ملکی پرداخته‌اند و اثربخشی طرح کاداستر تاکنون به‌طور جامع مورد بررسی قرار نگرفته است. به‌عنوان

مثال، در مطالعه‌ای که در بخش ماهیدشت انجام شده، تنها به بررسی عواملی چون درآمد، سرمایه‌گذاری، مشارکت و اشتغال، الگوی کشت و مدیریت زمین پرداخته شده است و تعارضات ملکی در این بخش تأثیر منفی بر بهره‌وری کشاورزی گذاشته است (توکلی و دامن باغ، ۱۳۹۵). در این پژوهش به طرح کاداستر اشاره‌ای نشده و با توجه به این مسائل، ضرورت ارزیابی اثربخشی کاداستر به‌عنوان راه‌حلی برای رفع تعارضات ملکی به‌صورت کیفی احساس می‌شود.

در پژوهش حاضر، با توجه به اهمیت اقتصادی و معیشتی دهستان ماهیدشت که با مساحتی حدود ۴۵۵۶۷ هکتار و بیش از ۴۹۲۸ بهره‌بردار از مهم‌ترین مناطق کشاورزی استان کرمانشاه به‌شمار می‌رود (تیزرو و همکاران، ۱۳۹۱). تعارضات و مناقشات ملکی در این منطقه مورد بررسی و اولویت‌بندی قرار گرفته است. این تعارضات شامل مشکلاتی همچون: کاهش تولید، عدم دسترسی به اعتبارات، رعایت نکردن زمان مناسب کاشت و برداشت، هدررفت سرمایه‌های کشاورزی، عدم اجرای طرح‌های توسعه‌ای و اثرات منفی بر روابط خانوادگی و سلامت روانی بهره‌برداران می‌شود (توکلی و دامن باغ، ۱۳۹۵). بررسی‌ها نشان می‌دهد که این مشکلات علاوه بر تحمیل هزینه‌های مضاعف و بروز درگیری‌های فیزیکی و حقوقی، زمان زیادی از کشاورزان را صرف دادرسی کرده و کیفیت زندگی و درآمد آنها را تحت تأثیر قرار داده است. همچنین، ساختار ضعیف در بازاریابی و شفافیت ناکافی در حوزه قانونی از دلایل مهم بروز این تعارضات است که در نهایت به ناپایداری اجتماعی و سیاسی منجر می‌شود و پیامدهایی نظیر خلع ید و غصب زمین را به دنبال دارد. در این راستا، پژوهش حاضر علاوه بر معرفی کاداستر زراعی به‌عنوان راهکاری برای کاهش تعارضات، به بررسی کیفی توان و کارایی این طرح پرداخته تا میزان اثربخشی آن در نیل به اهداف تعیین‌شده سنجیده شود. این پژوهش نشان داده که تاکنون مطالعه مشابهی در این زمینه انجام نشده است و ضرورت دارد که اجرای کاداستر زراعی به‌عنوان راهکاری برای مدیریت تعارضات ملکی مورد توجه قرار گیرد.

۲- مبانی نظری

مدیریت اراضی کشاورزی همواره یکی از مباحث اساسی و کلیدی در فرآیند توسعه به‌شمار می‌رود. تحقیقات نشان می‌دهند که مدیریت صحیح این اراضی نقش مهمی در افزایش بهره‌وری، توسعه پایدار (هرشچوک^۱، ۲۰۲۳). و تأمین امنیت غذایی (ویانا و همکاران^۲، ۲۰۲۱) دارد. در این راستا، طرح کاداستر با بهره‌گیری از سیستم‌های اطلاعات جغرافیایی، نظارت دقیق و به‌روزرسانی مستمر اطلاعات کاداستری، می‌تواند به بهبود استفاده پایدار از اراضی کشاورزی، حمایت از سیاست‌های کشاورزی و مدیریت کارآمد اراضی کمک کند (دوروش و همکاران^۳، ۲۰۲۲؛ بوردیوژا^۴، ۲۰۱۴). از این رو، سرمایه‌گذاری در کاداستر و مالکیت زمین می‌تواند بازدهی بالایی در بخش کشاورزی ایجاد کند (فدر^۵، ۱۹۸۷).

1. Hreshchuk
2. Viana et al
3. Dorosh et al
4. Bordyuzha
5. Feder

تعارضات و اختلافات ارضی از مسائلی هستند که می‌توان تعاریف مختلفی برای آنها ارائه داد. ورمن^۱ (۲۰۰۸) تعارضات ملکی را به‌عنوان یک حقیقت اجتماعی تعریف می‌کند که در آن حداقل دو گروه درگیر هستند و ریشه آن به حقوق مالکیت زمین باز می‌گردد. این حقوق شامل استفاده از زمین، مدیریت آن، افزایش تولید و درآمد از زمین، انتقال مالکیت و جبران حقوق مالک است. بنابراین، تعارض ملکی می‌تواند به‌عنوان سوء تفاهم، محدودیت یا نزاع بر سر زمین مطرح شود. ورمن همچنین تأکید می‌کند که تعارضات ملکی زمانی شدیدتر می‌شود که موقعیت اجتماعی گروه‌های درگیر به‌طور قابل توجهی متفاوت باشد.

از نظر جامعه‌شناسان، تعارضات و نزاع‌های اجتماعی می‌توانند منجر به تغییرات اجتماعی شوند (بوناکر^۲، ۱۹۹۶). از این رو، تعارضات ملکی می‌توانند به‌عنوان محرک‌های تغییرات اجتماعی عمل کنند، به شرطی که این تغییرات به‌طور مؤثر دنبال شوند. بنابراین، لازم است که با تعارضات زمین به‌طور ساختاری برخورد شود و از بی‌توجهی به آنها پرهیز گردد. در هر صورت، نظریه‌های تعارض بر این مسئله تأکید دارند که باید از نزاع به‌دلیل مسائل اجتماعی اجتناب کرد (ماک و اسنیدر^۳، ۱۹۵۷). در این زمینه، کارستن^۴ به نقل از سرل (۱۹۹۸) معتقد است که میان حقایق فیزیکی و حقایق سازمانی تفاوت وجود دارد و بر این اساس، کاداستر بستری مناسب برای درک عمیق‌تر از واقعیت‌ها فراهم می‌آورد، زیرا کاداستر و قوانین آن بخشی از این واقعیت‌ها هستند.

به‌طور کلی، تعارضات و نزاع‌ها از عوامل مخربی هستند که هیچ‌گاه به‌عنوان پدیده‌های مثبت در نظر گرفته نمی‌شوند. مرور ادبیات این حوزه نشان می‌دهد که تعارضات ملکی عموماً ریشه در عواملی مانند قانون ارث (یاسوری^۵، ۲۰۰۸)، اختلاف میان مالک و مدعیان ارضی (افشاری و هجرتی، ۱۳۸۹) و موارد مشابه دارند. در مطالعات مختلف آمده است که کاداستر می‌تواند به‌طور مؤثر موجب کاهش اختلافات ملکی (مهرآسا، ۱۳۹۵)، ایجاد حق مالکیت برای کشاورزان و در نتیجه افزایش استقلال و ریسک‌پذیری آنان (گریک، ۲۰۰۵)، جلوگیری از تکه‌تکه شدن اراضی (توکی و دمنه‌باغ، ۱۳۹۵)، رونق اقتصادی خانوارهای روستایی و پیشگیری از افسردگی (مایکل و همکاران^۶، ۱۹۹۰)، کمک به حفاظت از جنگل‌ها و محیط زیست و افزایش درآمد برای حکومت (فالیمو و آویده، ۲۰۱۲) شود.

در مجموع، اجرای طرح کاداستر، علاوه بر توسعه پایدار و بهبود سطح زندگی، می‌تواند مدیریت مؤثری بر درآمدهای مالیاتی داشته باشد. به‌گونه‌ای که مجامع بین‌المللی و بانک جهانی آن را در فهرست مزایای استراتژیک قرار داده‌اند. حتی در کشورهای در حال توسعه، مهم‌ترین اقدام در زمینه کاهش تعارضات، ثبت زمین و پیاده‌سازی سیستم کاداستر بوده است، که تأکیدی بر نظریه سرلز می‌باشد.

نقش کاداستر در کاهش تعارضات ملکی

این بخش به بررسی مطالعاتی می‌پردازد که نقش کاداستر را در کاهش تعارضات ملکی، به‌ویژه در مناطق روستایی، تحلیل کرده‌اند. کاداستر نقش مهمی در مدیریت زمین ایفا می‌کند و می‌تواند به بهبود امنیت مالکیت،

1. Wehrmann
2. Bonacker
3. Mack & Snyder
4. Corsten
5. Yasouri
6. Michael et al

توزیع عادلانه دسترسی به زمین، استفاده پایدار از منابع و شفافیت اطلاعات ملکی کمک کند (آلمی و همکاران^۱، ۲۰۱۵). پژوهش‌ها نشان داده‌اند که کاداستر نقش موثری در حل تعارضات ملکی در روستاها دارد (اشمیت^۲، ۲۰۱۵؛ پیشکوف و موسکالوا^۳، ۲۰۲۰). همچنین، داده‌های کاداستری برای تصمیم‌گیری‌های مرتبط با مدیریت و حفاظت از زمین ضروری محسوب می‌شوند (تایخنکو و باوروفسکا^۴، ۲۰۲۰). تحقیقات زیسک و همکاران^۵ (۲۰۲۰) نیز نشان می‌دهند که کاداستر از نظارت بر زمین‌های کشاورزی و پشتیبانی از سیستم‌های پایدار کشاورزی حمایت می‌کند. به همین ترتیب، نتایج پژوهش اشتورک و همکاران^۶ (۲۰۱۷) بر نقش کاداستر در کاهش تغییرات کاربری زمین و تقویت کشاورزی پایدار و منابع غذایی تأکید دارد.

پژوهش‌های دیگری نیز به بررسی نقش کاداستر در کاهش تعارضات ارثی پرداخته‌اند. به‌عنوان منبعی اساسی از داده‌ها، سیستم‌های کاداستر به حل و فصل اختلافات ارثی و سایر مسائل ملکی کمک می‌کنند (منظور و همکاران^۷، ۲۰۰۹). یافته‌های سیمونویچ و چورچیچ^۸ (۲۰۲۰) نشان می‌دهند که کاداستر می‌تواند تغییرات مالکیت زمین‌های کشاورزی را ثبت و فرآیند انتقال مالکیت را شفاف‌سازی کند. همچنین، تحقیقات ییلدیز^۹ (۲۰۱۹) و پیشکوف و موسکالوا (۲۰۲۰) به نقش کاداستر در مدیریت منابع زراعی از طریق محدود کردن تقسیم و انتقال اراضی کشاورزی اشاره کرده‌اند.

کاداستر از امنیت مالکیت و مدیریت مؤثر زمین از طریق تعیین و ثبت مرزها در نقشه‌ها و پایگاه‌های داده پشتیبانی می‌کند (گران^{۱۰} و همکاران^{۱۱}، ۲۰۲۰). این سیستم‌ها با ثبت مشخصات اساسی املاک غیرمنقول، همچون مالکیت، موقعیت جغرافیایی، ابعاد و کیفیت املاک، به تثبیت و تأمین حقوق مالکیت کمک می‌کنند (مه‌رسا و کاینیا^{۱۱}، ۲۰۱۷). علاوه بر این، سیستم‌های کاداستری از طریق ثبت دقیق مختصات جغرافیایی و اطلاعات فنی، امنیت تصدی و حقوق مالکیت را تضمین کرده و به کاهش تعارضات ملکی یاری می‌رسانند (تورسونوا و همکاران^{۱۲}، ۲۰۱۹). پژوهش‌های دیگری نیز به نقش کاداستر در کاهش تعارضات مرزی پرداخته‌اند. به‌عنوان نمونه، نتایج پژوهش آرونادا^{۱۳} (۲۰۱۸) نشان می‌دهد که پس از الزامی شدن مرزبندی فیزیکی، تعارضات مرتبط با مرزبندی افزایش یافته است. این یافته‌ها نشان می‌دهند که مرزبندی داوطلبانه و مدیریت غیرمتمرکز زمین می‌تواند به کاهش این تعارضات کمک کند.

به‌طور کلی، مرور ادبیات مرتبط با کاداستر نشان می‌دهد که این سیستم به‌عنوان یک ابزار رسمی برای ثبت مالکیت و حقوق زمین عمل می‌کند؛ با این حال، در برخی جوامع، نظام‌های غیررسمی مالکیت زمین نیز وجود

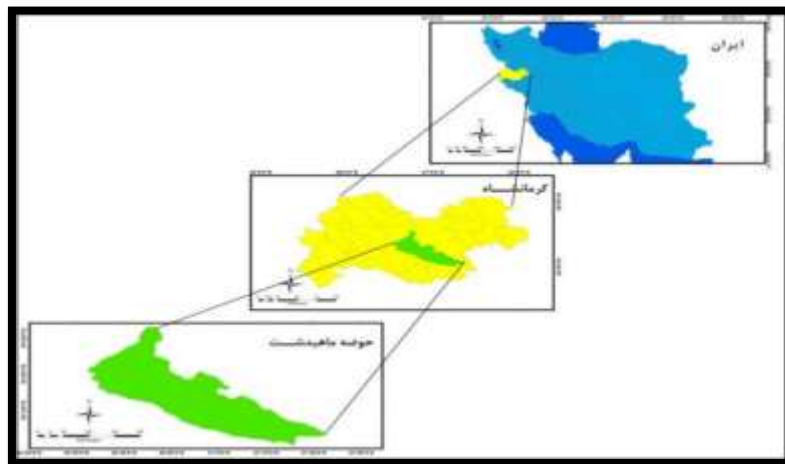
1. Alemie et al
2. Shmidt et al
3. Peshkov & Moskaleva
4. Tykhenko & Bavrovska
5. Zysk et al
6. Szturc et al
7. Manzoor et al
8. Simonović & Čurčić
9. Yildiz
10. Grant et al
11. Mehraza & Kainiya
12. Torsunova et al
13. Arruñada

دارند که ممکن است با سیستم کاداستر در تعارض باشند؛ تعارضاتی که گاه میان اراضی ملی و زراعی بروز می کنند (هاروی^۱، ۲۰۰۶؛ وریس و همکاران^۲، ۲۰۱۵).

۳- مواد و روش

۳-۱- معرفی منطقه مورد مطالعه

طرح کاداستر از سال ۱۳۹۴ در سطح استان و از جمله شهرستان کرمانشاه به اجرا در آمده است. دشت ماهیدشت استان کرمانشاه منطقه ای استراتژیک و مرغوب در بین سایر دشتهای استان محسوب می شود. در این دشت معیشت مردم غالباً وابسته به کشاورزی، دامداری و.. می باشد. نظام بهره برداری در این دشت مشاع و طرح کاداستر در روستاهای چقابلک یکدانگی، چقابلک آقایی، علی آباد سفلی، قمشه لرزنگنه، قمشه سیدیعقوب، دوکوشکان رضاخانی، درکه جلیوند، درکه حسن خان، درکه چشمه سفید، درکه خلیفه قلی، درکه غلامعلی، پشتوه، سامره، سیاه چقاعلیا، لعل آباد کل کل، جامه شوران، قیماس، حاجی آباد و چقا زرد، تازه آباد عمه اجرا شده و یا در حال اجرا می باشد. لذا مبنای انتخاب این روستاها اجرای طرح کاداستر بوده است که به تدریج در سایر روستاهای دهستان نیز به اجرا درآمد. قانون جامع حدنگار وزارت جهاد کشاورزی را متولی اجرای این پروژه بزرگ کرده است و محوریت اجرای آن بر عهده سازمان امور اراضی می باشد. شکل ۱. موقعیت ماهیدشت و روستاهای تحت پوشش را در نقشه جغرافیایی نشان می دهد.



شکل ۱. موقعیت ماهیدشت در نقشه جغرافیایی

۳-۲- روش شناسی تحقیق

در این پژوهش، به منظور دستیابی به اهداف، پژوهشگر ابتدا به شناسایی تعارضات ملکی و مناقشات موجود در دهستان ماهیدشت و بررسی تأثیرات اجرای طرح کاداستر بر کاهش این تعارضات پرداخت. هدف اصلی، درک عمیق از کاداستر، اهداف آن (تثبیت مالکیت ها و صدور شناسنامه زراعی)، و ارزیابی کارایی آن در این منطقه بود. برای این منظور از روش مطالعه چندموردی بهره گرفته شد؛ روشی که علاوه بر تحلیل عمیق داده ها در یک موقعیت

1. Harvey
2. Vries et al

خاص، امکان مقایسه شباهت‌ها و تفاوت‌های موارد مختلف را فراهم می‌کند و به نتایج جامع‌تر و غنی‌تر منجر می‌شود (گوستافسون^۱، ۲۰۱۷).

برای شناسایی و اولویت‌بندی تعارضات ملکی در دهستان ماهیدشت، ابتدا نقاط همگن منطقه با توجه به فاصله از مرکز ماهیدشت تعیین شد. این نقاط شامل ۴ بخش همگن بودند که به ترتیب از ۱۳، ۲۰، ۱۷ و ۲۱ روستا تشکیل می‌شدند. شناسایی و تعیین انواع تعارضات از بخش‌های چهارم با بیشترین تمرکز روستاها آغاز شد. در ادامه، فهرست نهایی تعارضات با کمک کارشناسان حقوقی، متخصصان جهاد کشاورزی، و مطلعین کلیدی دهستان ماهیدشت استخراج شد. این فهرست پس از مرور منابع و بررسی اولیه، جهت بحث و اولویت‌بندی به متخصصان کشاورزی، کارشناسان سازمان امور اراضی کرمانشاه، مالکان محلی، دهیاران، اعضای شورا و خبرگان محلی ارائه شد. پژوهش تا مرحله اشباع داده‌ها ادامه یافت و گردآوری اطلاعات تا زمان تکرار داده‌های مشابه به طول انجامید. برای گردآوری داده‌ها، از مصاحبه‌های نیمه‌ساختارمند، گروه متمرکز و مشاهده فعال استفاده شد. مصاحبه‌ها با سؤالات هدفمند و به‌دور از ابهام آغاز شدند و مشاهدات به‌صورت سیستماتیک و نامحسوس انجام گرفت. در کل، گردآوری داده‌ها از طریق مصاحبه‌های گروهی و نیمه‌ساختارمند و مشاهده فعال به مدت ۷۹۲ دقیقه با مشارکت ۶۶ نفر صورت گرفت و داده‌ها با روش تحلیل محتوا تجزیه و تحلیل شدند؛ روشی که به شناخت سیستماتیک و عینی متن و استنتاج دقیق خصوصیات آن کمک می‌کند. فرآیند تحلیل محتوا بر اساس مراحل ورتن و شاندرز شامل شناسایی مشارکت‌کنندگان، تعیین موضوعات اساسی و سؤالات تحقیق، استخراج و تحلیل پاسخ‌ها و در نهایت جمع‌بندی بود (بنگتسون^۲، ۲۰۱۶). شایان ذکر است که پس از بررسی و تحلیل تعارضات شناسایی شده، در مرحله بعد نقش کاداستر در رفع تعارضات ملکی مورد بررسی قرار گرفت.

در پژوهش کیفی، مفاهیم اعتبار و اعتماد به شیوه‌های متفاوتی ارزیابی می‌شوند. اعتبارپذیری که به واقعی بودن یافته‌ها اشاره دارد، از طریق اقداماتی همچون تماس طولانی با محیط، مشاهده مستمر، تبادل نظر با هم‌تایان، تحلیل موارد منفی و کنترل از سوی اعضا محقق شد. معیارهایی مانند اعتمادپذیری، اطمینان‌پذیری، تأییدپذیری و انتقال‌پذیری بر اساس مدل گوبا و لینکلن به‌عنوان استانداردهایی برای اعتباربخشی در نظر گرفته شدند (مورس^۳، ۲۰۱۵). در این پژوهش، برای تضمین اعتمادپذیری، از روش‌هایی مانند مثلث‌سازی، مصاحبه‌های مکرر و تماس طولانی با محیط تحقیق (مانند مرکز جهاد کشاورزی ماهیدشت) و مشاهده مستمر (مانند مراجعه به دادگاه ماهیدشت) بهره گرفته شد. یافته‌ها با چند نفر از مشارکت‌کنندگان از جمله کارشناسان و دهیاران کنترل شد تا صحت داده‌ها مورد تأیید قرار گیرد (تکنیک کنترل اعضا). همچنین، برای تأییدپذیری، از مشاهده میدانی، یادداشت‌برداری، ثبت دقیق داده‌ها و ایجاد ارتباط مؤثر با مشارکت‌کنندگان استفاده شد. تمامی فعالیت‌های پژوهش به‌صورت دقیق ثبت و تشریح شد تا زمینه انتقال‌پذیری و تکرارپذیری نتایج برای پژوهش‌های آتی فراهم شود.

۳-۳- یافته‌ها

همان‌طور که در جدول ۱ مشاهده می‌شود، بیشترین تعارضات مربوط به اختلافات ورثه‌ای بوده است. دعاوی ثلاثه (تصرف عدوانی، ممانعت از حق و رفع مزاحمت) به‌طور گسترده در روستاهای مختلف ماهیدشت دیده

1. Gustafsson
2. Bengtsson
3. Morse

می‌شود. به‌طور ساده، اگر زارعی بدون اجازه وارد زمین زارع دیگر شود، این اقدام به‌عنوان تصرف عدوانی تلقی می‌شود. اگر زارع مانعی ایجاد کند که زارع دیگر نتواند وارد زمین شود، این اقدام به‌عنوان ممانعت از حق و برداشتن مانع، به‌عنوان رفع مزاحمت تعریف می‌شود.

در ماه‌های اخیر، پرونده‌های مربوط به تغییر کاربری اراضی نیز به‌شدت افزایش یافته است. اراضی کشاورزی معمولاً برای عملیات کشاورزی و باغداری مورد استفاده قرار می‌گیرند، اما برخی مالکان یا متصرفان در دهستان ماهیدشت نحوه استفاده از این اراضی را تغییر داده‌اند که این مسئله به‌عنوان تغییر کاربری مطرح می‌شود. در صورت بروز آثار منفی طبیعی، اقتصادی یا فرهنگی ناشی از این تغییر، دولت برای حفظ کاربری اراضی با این مالکان برخورد می‌کند. بررسی‌ها نشان داده است مالکانی که بدون مجوز اقدام به تغییر کاربری اراضی کشاورزی کرده‌اند، طبق قانون مجرم شناخته شده و در برخی موارد ملزم به پرداخت جریمه نقدی تا سه برابر ارزش اراضی شده‌اند. نکته قابل توجه این است که رسیدگی به چنین پرونده‌هایی در دادگاه ماهیدشت به‌صورت خارج از نوبت انجام می‌شود.

از دیگر تعارضات می‌توان به تداخل اراضی زراعی با اراضی ملی و نیز اراضی وقفی با اراضی خصوصی اشاره کرد. برخی کشاورزان مرزهای اراضی ملی یا وقفی را رعایت نکرده و اقدام به کشت در منابع ملی کرده‌اند. همچنین، تعیین حدود اراضی وقفی و خصوصی و کنار آمدن با این مسائل منجر به بروز برخی تعارضات شده است. از سوی دیگر، اختلافات ناشی از تعارضات گاهی منجر به بروز ناآرامی‌هایی از سوی جوانان روستا و حتی برخی اعضای خانواده‌ها می‌شود، به‌طوری‌که در مراحل نهایی رفع تعارض، پرخاشگری‌هایی مشاهده شده است. یافته‌ها نشان می‌دهد که در روستاها، گروه‌هایی وجود داشته‌اند که تلاش کرده‌اند به‌صورت کدخدانسانه اختلافات را حل و فصل کنند و از مراجعه به دادگاه جلوگیری کنند؛ هرچند در برخی مواقع افراد انگشت‌شماری این قواعد را نادیده گرفته و شرایط را پیچیده‌تر کرده‌اند.

نبود نظام منسجم و هماهنگ برای خرید و فروش زمین زراعی نیز باعث بروز مشکلاتی شده است؛ به‌طوری‌که گاهی فروشنده پس از فروش زمین با قیمت توافقی، دچار تردید شده و با خریدار به چالش کشیده شده است. اراضی مشاع و نبود سند مفروز نیز موجب فروش چندباره زمین به‌ویژه به افراد غیربومی شده است. می‌توان گفت که نوع مالکیت اراضی، تأثیر قابل توجهی بر تعداد تعارضات و مناقشات دارد و اراضی مشاع و وقفی دو عامل اصلی در بروز این تعارضات بوده‌اند. همان‌طور که در جدول ۱ نشان داده شده است، بیشترین تعارض مربوط به اختلافات وراثت بوده و کمترین تعارض به فروش چندباره زمین مربوط می‌شود.

جدول ۱. خلاصه توان سنتجی طرح کاداستر زراعی در دهستان ماهیدشت

انواع تعارضات	فراوانی	ریشه تعارضات	اثربخشی کاداستر در رفع تعارضات
دعای ثلاثه (تصرف عدوانی، رفع مزاحمت و ممانعت از حق)	۳۵	اقتصادی: مثل تحول در بازار زمین، خردشدن اراضی پس از اصلاحات ارضی و مشاع بودن اراضی (اختلافات مرزبندی، حدود اربعه، حق عبور و مرور و..)	در این مرحله، ابتدا تطبیق اراضی با مشارکت ذینفعان (مالکان) انجام شد و حدود و ثغور پلاک‌ها به‌صورت دقیق مشخص گردید. کاداستر در این نوع از تعارضات عملکرد موفق‌تری داشته است.

تداخلات اراضی زراعی با ملی	۱۱	دموگرافیک: مثل عدم شناخت قوانین، تعرض به اراضی ملی به مرور زمان و اقدام به کشت و زرع در اراضی ملی و منابع طبیعی (کشت در باند فرودگاه قدیمی ماهیدشت که جهت مبارزه با آفت سن گندم احداث شده بود) و کشت در کوهپایه های متعلق به منابع طبیعی (مراغ و...)	در مورد تداخلات موجود، با استفاده از تفسیر عکس های هوایی دهه های ۴۰ و ۷۰ سازمان نقشه برداری و تطبیق آنها با وضعیت کنونی، ابتدا فرایند رفع تداخل انجام می شود و پس از آن، رأی نهایی در خصوص تثبیت ملی یا غیرملی بودن اراضی صادر می گردد. بنابراین، اجرای کاداستر به خوبی توانسته است این تداخلات را تعدیل و مدیریت کند.
فروش چند باره زمین	۳	فرهنگی-اجتماعی: مثل از بین رفتن ارزش ها یا تراکنش های ثبت نشده زمین. مشاع بودن اراضی و عدم سند مفروز باعث ایجاد فروش چند باره زمین به افراد غیر بومی با قیمت کمتر شده است.	به کارگیری سیستم الکترونیکی و بانک های اطلاعاتی در ثبت اسناد و املاک و افزایش ضریب امنیتی پس از اجرای کاداستر. ایجاد پایگاه داده های مکانی صحیح و دقیق. بنابراین کاداستر در این نوع تعارض نیز موفق عمل کرده است.
درگیری بر سر ارزش زمین	۴	اقتصادی: افزایش قیمت زمین به صورت لحظه ای. خرید و فروش زمین زراعی و به وجود آمدن شک و تردید در ارزش زمین و به چالش افتادن فروشنده با خریدار.	ثبت و سندسازی اراضی بر اساس به کارگیری سیستم کاداستر و در چارچوب قوانین صورت می گیرد. بنابراین، این نوع تعارضات نیز کاهش یافته و به حداقل ممکن می رسد.
دعوا پس از رفع تعارض	۵	روانشناسی: مثل حس قدرت طلبی یا انتقام جویی یا عدم عزت نفس. به کاربردن کلمات نا بجا، الفاظ نادرست و یا متلک گویی، پس از رفع تعارضاتی که غالباً "کدخدامنشانه حل شده است که مجدداً از سر گرفته می شود.	کاداستر می تواند با تعیین تکلیف نهایی در مورد مساحت اراضی و تعیین دقیق حدود و ثغور آن، به رفع تعارضات میان مالکان معارض کمک کند. همچنین، این سیستم از اهمیت ویژه ای در میان وراثت (خواهران و برادران) برخوردار است و می تواند با اجرای تبصره ۱۹، فرآیند انحصار وراثت را به طور مؤثر مدیریت نماید.
تداخلات اراضی وقفی و خصوصی	۹	سرپرستی: مثل عدم مسئولیت (سازمان اوقاف). طلب بهره مالکانه از طرف تولیت و یا ادعای اراضی وقفی از سوی وارثین واقف به عنوان اراضی شخصی و اختلافات مرزبندی بین اهالی روستاهایی که وقف شش دانگ نیستند.	در این خصوص، ابتدا اسناد وقفی به نام سازمان اوقاف صادر می شود و سپس مستأجرین در پلاک های مشخص تعیین می گردند. با تعیین حدود و ثغور پلاک ها، کاداستر قادر است این تداخلات را نیز رفع نماید.
انواع تعارضات	فراوانی	ریشه تعارضات	کارآمدی کاداستر در رفع تعارضات
ارث	۴۰	فرهنگی و اجتماعی: چند همسری، تبعیض جنسیتی. پس از فوت پدر خانواده وراثت برای به دست آوردن اراضی به جا مانده از وی دچار اختلافات اساسی در خانواده می شوند و در خیلی موارد دعاوی آنها به دادگاه کشیده می شود.	در این مورد کاداستر به تنهایی نتوانسته است اختلافات را به طور کامل حل و فصل کند، چرا که ساختار وراثتی جامعه یکی از عوامل بروز این تعارضات است. بنابراین، ابتدا لازم است فرآیند انحصار وراثت به انجام برسد و سپس مداخله کاداستر برای صدور اسناد مفروز در اراضی مشاع در چنین مواردی صورت گیرد.

قانون فصل الخطاب است.	اقتصادی : ویلا سازی، ساخت و ساز در نیمه شب، تالارهای ویژه مجالس. آثار منفی طبیعی، اقتصادی و فرهنگی به دنبال دارد و دولت به منظور حفظ کاربری اراضی کشاورزی و باغی با مالکان برخورد می‌کند. بنابراین مالکان ساخت و ساز غیر مجاز مجرم شناخته می‌شوند.	۲۶	تغییر کاربری اراضی
-----------------------	--	----	--------------------

۴- بحث و نتیجه‌گیری

بررسی‌های انجام‌شده در خصوص تعارضات و مناقشات ملکی در دهستان ماهیدشت نشان داد که مهم‌ترین تعارضات مربوط به مسأله ارث و انتقال مالکیت در میان خانواده‌های کشاورزان است. دعاوی ثلاثه، تغییر کاربری اراضی، تداخل اراضی زراعی با اراضی ملی، تداخل اراضی وقفی و خصوصی، ادعاهای دعوا برانگیز پس از رفع تعارض، اختلاف بر سر ارزش زمین، و فروش چندباره زمین از اولویت‌های دیگر شناسایی شده در این منطقه بودند. در ادامه به بحث و بررسی این یافته پرداخته شده است.

بر طبق یافته‌ها، یکی از اصلی‌ترین تعارضات ملکی شناسایی شده، موضوع ارث و انتقال مالکیت از نسلی به نسل بعدی، به‌ویژه به فرزندان پسر است. در این راستا، تبعیض جنسیتی بین فرزندان نیز نقشی در تشدید این تعارضات داشته، به‌گونه‌ای که در اغلب خانواده‌های ماهیدشت، فرزندان پسر جایگاه بالاتری نسبت به دختران داشتند. تحلیل عمیق‌تر این یافته‌ها نشان داد که چندهمسری و ناسازگاری بین فرزندان حاصل از این روابط خانوادگی، باعث تشدید تعارضات شده و حل آنها را در درون خانواده‌ها دشوارتر کرده است. در برخی موارد، عواملی همچون پراکندگی قطعات زمین، میزان حاصلخیزی اراضی، فاصله از جاده اصلی و منابع آبی، و تقسیم اراضی پس از فوت والدین نیز به افزایش اختلافات منجر شده‌اند. این یافته با نتایج توکلی و دامن‌باغ (۱۳۹۵) همخوانی دارد، که ارث را مهم‌ترین عامل بروز تعارضات مالکیت در بهره‌برداری از اراضی کشاورزی دهستان ماهیدشت معرفی نموده‌اند. با این‌که اصلاحات ارضی در گذشته بسیاری از کشاورزان را صاحب زمین کرد، اما با گذر زمان اراضی توزیع‌شده میان مالکان به تکه‌های کوچکتر تقسیم شده است، و عواملی همچون ارث و انتقال مالکیت این روند را تشدید کرده‌اند. یافته‌های این مطالعه با نتایج تحقیق تقوایی (۱۳۷۰) نیز همخوانی دارد که ارث را به‌عنوان یکی از عوامل خرد شدن زمین پس از اصلاحات ارضی معرفی کرده است. املاک مشاع به دلیل عدم تنظیم وصیت‌نامه و تقسیم‌نامه در زمان حیات والدین به عنوان منشأ بسیاری از این اختلافات مطرح می‌شود و دعوا و نزاع بر سر سهم‌الارث و اراضی موروثی را به دنبال دارد. در این زمینه، نظریه سرل (کارستن، ۱۹۹۸) بر این نکته تأکید دارد که اگر تقسیم و ثبت مالکیت بر اساس قوانین ارث قبل از فوت والدین انجام شود، بسیاری از دعاوی حقوقی کاهش خواهد یافت. در تحقیق شاهدی و جلالی (۱۳۹۶)، کاداستر به‌عنوان ابزاری برای کاهش اختلافات ملکی و حل و فصل دعاوی مطروحه معرفی شده است. همچنین اجرای کاداستر و اعطای اسناد مفروز برای اراضی مشاع می‌تواند از خرد شدن بیشتر اراضی جلوگیری کند. ارزیابی کیفی طرح کاداستر برای حل این تعارضات نشان می‌دهد که این طرح به تنهایی نمی‌تواند تمام اختلافات را برطرف کند، چراکه ساختار وراثتی جامعه یکی از عوامل اصلی بروز این تعارضات است. این در حالی است که نتایج پژوهش‌های دیگر (مانند منظور و همکاران، ۲۰۰۹؛ سیمونوویچ و

چورچیچ، ۲۰۲۰؛ ییلدیز، ۲۰۱۹؛ پیشکوف و موسکالوا، ۲۰۲۰) نشان می‌دهد که کاداستر ابزاری مؤثر برای رفع تعارضاتی نظیر ارث به شمار می‌آید. به نظر می‌رسد بسترهای فرهنگی متفاوت در این مطالعات، به اختلافات در نتایج آنها نسبت به پژوهش حاضر منجر شده است. در ایران، موضوع ارث یکی از پیچیده‌ترین مسائل اجتماعی به شمار می‌رود که حل و فصل آن نیازمند درک دقیق ساختار اجتماعی و فرهنگی جامعه است و نمی‌توان تنها با کاداستر این تعارض را برطرف نمود.

دعای ثلاثه دومین تعارض ملکی شناسایی شده بود که شامل سه نوع دعوا (تصرف عدوانی، رفع مزاحمت و ممانعت از حق) بود. بررسی‌ها نشان می‌دهد حدود اربعه و مرزبندی اراضی کشاورزی یکی از این دعوی است که گاهی مناقشات بین همسایگان به علت چراندن دام‌ها یا اختلاف در استفاده از منابع مشترک آبی رخ می‌دهد. در برخی موارد، این اختلافات به درگیری فیزیکی نیز منجر می‌شود. بررسی‌ها نشان داد کاداستر در این نوع از تعارضات عملکرد موفقی داشته است و منجر به کاهش این تعارض شده است. پژوهش دنکوب و اسماعیل (۱۳۹۳) به کاربردن سیستم کاداستر با استفاده از تکنولوژی‌های نوین را به‌عنوان پایه‌ای مستحکم برای نگهداری، پایش اطلاعات و ارزیابی قطعات زمین زراعی و حدود و ثغور اراضی معرفی نموده است که این یافته نیز با نتایج تحقیق حاضر مطابقت دارد. بسیاری از محققان همچون هالیدی (۱۳۵۸)، خرمشاد و موسی‌نژاد (۱۳۹۶)، تقوایی (۱۳۷۰) و افشاری و هجرتی (۱۳۸۹) بر این باورند صدور نسق زراعی برای خرده‌مالکان و نحوه تقسیم اراضی در دوران اصلاحات ارضی مشکلاتی به همراه داشته که تا امروز ادامه یافته است. بررسی‌ها در مناطق مورد مطالعه نشان می‌دهد بعد از اصلاحات ارضی مشکلاتی به دلیل نبود ابزارهای مناسب اندازه‌گیری، عدم یکنواختی وضعیت اراضی و تفاوت در واحدهای تقسیم در مناطق مختلف بروز یافته و به تعارضات بین روستاییان دامن زده است. بررسی مطالعات صورت گرفته در حل این تعارضات نشان می‌دهد کاداستر از امنیت مالکیت و مدیریت مؤثر زمین از طریق تعیین و ثبت مرزها در نقشه‌ها و پایگاه‌های داده پشتیبانی می‌کند و می‌تواند منجر به کاهش تعارضات مربوط به مرزبندی زمین و دعوی ثلاثه شود (گران و همکاران، ۲۰۲۰؛ مهرسا و کاینیا، ۲۰۱۷؛ تورسونوا و همکاران، ۲۰۱۹). این یافته‌ها هم راستا با نتایج کاداستر در حل تعارضات دعوی ثلاثه همخوانی دارد.

تغییر کاربری اراضی، سومین اولویت بود که به شدت میان مالکان گسترش یافته است. در این راستا، دولت به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی، قوانینی وضع کرده که در ماده ۳ آن آمده است: تمام مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغی که بدون اخذ مجوز اقدام به تغییر کاربری نمایند، علاوه بر تخریب بنا، به پرداخت جریمه نقدی و حتی حبس محکوم می‌شوند. در این موارد، طرف حساب مالک، دولت است و این نمونه‌ای از تضاد میان تخلف در برابر قانون است. نتایج این تحقیق با یافته‌های ورمان و همکاران (۲۰۰۸) هم‌راستا است. نتایج پژوهش اشتورک و همکاران (۲۰۱۷) نیز بر نقش کاداستر در کاهش تغییرات کاربری زمین و تقویت کشاورزی پایدار و منابع غذایی تأکید دارد. در نهایت، می‌توان گفت که قانون در تلاش است تا از کاربری اراضی زراعی حمایت کند، اما تعدادی از افراد برای دستیابی به اهداف شخصی، قوانین را زیر پا می‌گذارند و حتی شبانه اقدام به ساخت‌وسازهای غیرمجاز در اراضی زراعی می‌کنند.

تداخلات و تعارضات میان اراضی ملی و زراعی در اولویت بعدی قرار گرفتند. علاوه بر این، طی سال‌ها اراضی وقفی نیز به این تداخلات افزوده شده است. به نظر می‌رسد که حدود اراضی که بین روستاییان تقسیم

شده‌اند، براساس مشاع و نه بر اساس حدود و ثغور دقیق اراضی، منجر به بروز اختلافات و مشکلات اساسی شده است. در این بین، ابهاماتی درباره مرزبندی اراضی ملی و خصوصی، و همچنین مالکیت‌های مردمی وجود داشت که در برخی از روستاهای ماهیدشت باعث بروز تعارضات و مناقشات شد. به عنوان مثال، یکی از کشاورزان که سال‌ها بر روی زمینی کشت و زرع کرده بود، به تدریج اراضی بایر همجوار خود را تصاحب کرد و پس از گذشت سال‌ها خود را مالک این اراضی می‌پنداشت که زمینه‌ساز بروز تعارضات گردید. نتایج نشان داد که کاداستر توانسته است این تعارضات را تا حد زیادی مرتفع سازد. نتایج تحقیقات هاروی، ۲۰۰۶؛ وریس و همکاران، ۲۰۱۵ نشان داد که سیستم کاداستر به‌عنوان یک ابزار رسمی برای ثبت مالکیت و حقوق زمین عمل می‌کند؛ با این حال، در برخی جوامع، نظام‌های غیررسمی مالکیت زمین نیز وجود دارند که ممکن است با سیستم کاداستر در تعارض باشند؛ تعارضاتی که گاه میان اراضی ملی و زراعی بروز می‌کنند (هاروی، ۲۰۰۶؛ وریس و همکاران، ۲۰۱۵).

اولویت بعدی تعارضات شناسایی شده در دهستان ماهیدشت، ادعاهای دعوایرنگیز پس از رفع تعارض بود. برای نمونه، در یکی از روستاها (چالابه)، برخی افراد برای عبور و مرور در جاده عمومی میان مزارع، درگیر شدند. برخی دیگر سعی کردند تعارضات را حل و فصل کنند، اما پس از فروکش کردن مناقشات توسط معتمدین و ریش‌سفیدان محل، دوباره افرادی، صلح موجود را برهم زدند و تعارضات از سر گرفته شد. این وضعیت، به‌طور مشابه با فاز پنجم از شناسایی تعارضات فیشر و همکاران (۲۰۰۰) در موقعیت پس از نزاع مطابقت دارد. بررسی‌ها نشان داد کاداستر به همراه اجرای تبصره ۱۹، فرآیند انحصار وراثت را به‌طور مؤثر مدیریت نماید و از بروز دعوا پس از رفع تعارض جلوگیری به عمل آورد.

زمین به‌عنوان کالایی با ارزش و منحصر به فرد، جایگزینی ندارد و غیرمنقول و غیرقابل تولید است. بنابراین، خرید و فروش اراضی باید به‌صورت قانونی، شفاف و ثبت‌شده انجام شود تا از بروز تعارضات ناشی از درگیری‌های مرتبط با ارزش زمین و فروش چندباره آن جلوگیری شود. در برخی موارد، زمین‌های زراعی با استفاده از اسناد دستی خریداری شدند و بعد از مدتی، به دلیل معارضات مختلف، مشکلات جدیدی پیش آمد. این خریداران عمدتاً افراد غیر بومی بودند که به دلیل عدم آشنایی با منطقه و حدود اراضی زراعی، اقدام به خرید شتابزده و گاه‌با قیمت پایین‌تر کردند که در نهایت باعث بروز مشکلات حقوقی و تعارضات شد. بررسی‌های میدانی نشان داد که کاداستر در کنترل و مدیریت این تعارضات نیز موفق عمل نموده است و منجر به کاهش این تعارضات در دهستان ماهیدشت شده است.

به‌طور کلی، یافته‌های حاصل از طرح کاداستر نشان‌دهنده تطبیق و همخوانی آن با اکثر اراضی کشاورزی بوده است. به این ترتیب، می‌توان نتیجه گرفت که کاداستر یک طرح موفق و اثربخش است که در راستای اهداف خرد و کلانی که دنبال می‌کند، نقش مهمی در کاهش اختلافات ملکی، تعارضات و مناقشات کشاورزان ایفا کرده است. هدف اصلی کاداستر تثبیت مالکیت است. به این معنا که اطلاعات اراضی به‌دقت جمع‌آوری، ثبت و در یک سیستم منظم نگهداری شده و در نهایت مالکیت اشخاص محفوظ می‌ماند. هر قطعه از زمین به‌طور دقیق نقشه‌برداری شده و سایر مشخصه‌های آن مانند حقوق مالکیت، کاربری، اندازه و ارزش به نقشه‌ای با مقیاس بزرگ و به‌طور رسمی

ثبت می‌شود. بنابراین، زمانی که این مراحل برای قطعات زمین انجام شود، امنیت حقوقی مالکان افزایش می‌یابد و اسناد مالکیت به‌طور دقیق و سریع اصلاح و صادر می‌شود. لازم به ذکر است که اسناد و مدارک تطبیق داده شده با اطلاعات توصیفی (پرسشنامه‌های خوداظهاری) مالکان برای صدور اسناد مالکیت زراعی، در حال بررسی در دستگاه‌های ذی‌ربط مانند جهاد کشاورزی، امور اراضی، ثبت اسناد و... است که در نهایت سند مفروز به مالکان تعلق خواهد گرفت.

بنابراین، راه‌اندازی سیستم کاداستر به منظور بهینه‌سازی منابع کشاورزی، منابع طبیعی و حفاظت از محیط زیست، به‌طور مؤثر به اجرای طرح آمایش سرزمین کمک کرده است. به‌طور کلی، با توجه به موفقیت‌های چشمگیر طرح کاداستر، پیشنهاد می‌شود که این طرح همچنان به‌منظور فراهم آوردن بستر مناسب برای آمایش سرزمین ادامه یابد. در ادامه پیشنهادهایی جهت بهبود ادامه و توسعه این طرح داده شده است:

✓ در بسیاری از موارد، اطلاعات توصیفی و مستندات مالکیت ناقص یا مبهم هستند. این امر به‌ویژه در مناطقی که مالکیت‌ها مشاع یا ارثی بوده و مستندات رسمی دقیقی ندارند، مشکلاتی در تطبیق اسناد و ثبت مالکیت‌ها ایجاد می‌کند. برای حل این مشکل، پیشنهاد می‌شود که سامانه‌های دیجیتال برای ثبت و ذخیره‌سازی اطلاعات ایجاد شود و از فناوری‌های نوین مانند بلوک چین برای بهبود دقت و دسترسی به داده‌ها استفاده گردد. همچنین، برگزاری دوره‌های آموزشی برای مالکان و ذینفعان در زمینه اهمیت ثبت دقیق اطلاعات و تکمیل پرسشنامه‌های خوداظهاری می‌تواند کمک‌کننده باشد.

✓ در مناطقی که مالکیت‌ها مشاع هستند یا اختلافات اجتماعی وجود دارد، تضادهای محلی می‌تواند روند اجرای طرح کاداستر را با مشکل مواجه کند. آموزش‌های اجتماعی و حقوقی برای حل اختلافات محلی، به‌ویژه در روستاها، می‌تواند به کاهش این مشکلات کمک کند. همچنین، استفاده از مشاوران محلی برای تسهیل فرآیندهای کاداستر و رفع سوء تفاهم‌ها تأثیر مثبتی خواهد داشت.

✓ تطبیق نقشه‌های قدیمی با وضعیت فعلی اراضی ممکن است مشکلاتی ایجاد کند، چرا که وضعیت واقعی زمین‌ها با نقشه‌های رسمی مطابقت ندارد. برای رفع این مشکل، استفاده از فناوری‌های پیشرفته مانند سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) و تصویربرداری ماهواره‌ای به‌طور دقیق‌تر می‌تواند وضعیت اراضی را شبیه‌سازی کرده و به‌روزرسانی‌های لازم را انجام دهد.

✓ در برخی موارد، مالکان و ذینفعان به دلیل ناآگاهی یا مخالفت‌های محلی، به‌طور فعال در طرح کاداستر مشارکت نداشته‌اند. برای جلب مشارکت بیشتر، باید از طریق رسانه‌ها، کارگاه‌های آموزشی و جلسات هم‌اندیشی آگاهی عمومی در خصوص مزایای طرح کاداستر افزایش یابد و به مالکان اطمینان داده شود که اجرای طرح منافع آنها را تأمین خواهد کرد.

✓ در مناطقی با پیچیدگی‌های مختلف مالکیتی، سرعت اجرای طرح کاداستر ممکن است کاهش یابد، زیرا این مسائل نیاز به حل تدریجی دارند. استفاده از نیروهای متخصص برای حل اختلافات پیچیده و انجام طرح در مراحل گام‌به‌گام می‌تواند به تسریع روند اجرا کمک کند. همچنین، اولویت‌بندی پروژه‌ها و تقسیم‌بندی آنها به بخش‌های کوچکتر می‌تواند از تأخیرها بکاهد.

فهرست منابع

- توکلی، جعفر و دامن باغ، جواد (۱۳۹۵). پیامدهای تعارض مالکیت بر بهره‌برداری از اراضی کشاورزی (مطالعه موردی: بخش ماهیدشت شهرستان کرمانشاه). مجله پژوهش و برنامه ریزی روستایی، ۵: ۱۵۱-۱۴۶.
- تیزرو، عبدالله. مشایخی، حسن. و زارع، محمد (۱۳۹۱). مکان یابی تغذیه مصنوعی با استفاده از GIS در دشت ماهیدشت کرمانشاه. مجله پژوهش آب ایران، ۶: ۲۵-۱۱.
- افشاری، مهرنوش و هجرتی، محمد حسن (۱۳۸۹). نقش مالکیت‌های ارضی در توسعه روستایی مطالعه موردی: دهستان پایین رخ تربت حیدریه. فصلنامه علمی پژوهشی جغرافیای انسانی، ۳ (۹): ۴۲-۵۶.
- مهرآسا، جمشید (۱۳۹۵). نقش کاداستر و سامانه ثبت آبی بر قضاذایی. فصلنامه مطالعات حقوق، ۵: ۷۳-۶۵.
- تقوایی، م (۱۳۷۰). سیر تحول نظامهای بهره‌برداری در سرحد چهار دانگه. نشریه مدیریت، ۴: ۳۱-۱۲.
- خرمشاد، محمد باقر و موسی نژاد، محمد جواد (۱۳۹۶). دولت پهلوی، اصلاحات ارضی و نظریه توسعه روستا. فصلنامه علوم اجتماعی، ۲۶: ۵۵-۳۱.
- هالیدی، فرد (۱۳۵۸). دیکتاتور و توسعه سرمایه داری در ایران. ترجمه فضل الله نیک آئین، تهران: انتشارات امیرکبیر.
- شاهدی، رحمت الله و جلالی، سید مهدی (۱۳۹۶). تأثیر کاداستر در جلوگیری از اشتباهات ثبتی. فصلنامه مطالعات اجتماعی، ۳: ۴۹-۲۳.
- دنکوب، ابوالفضل و اسماعیل، قندم (۱۳۹۳). وضعیت ثبتی املاک بدون سند در حقوق ثبت ایران. پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شاهرود.

Adad, A. (2019). **The cadastral and land information systems for effective land governance.** Geospatial Technologies for Effective Land Governance.

Alemie, B., Bennett, R., & Zevenbergen, J. (2015). **Evolving urban cadastres in Ethiopia: Impacts on urban land governance.** Land Use Policy, 42, 695-705.

Arruñada, B. (2018). **Evolving practice in land demarcation.** Microeconomics: Production.

Bengtsson, M. (2016). **How to plan and perform a qualitative study using content analysis.** NursingPlus Open, 2, 8-14.

Bonacker, T. (1996). **Konflikttheorien: Eine sozialwissenschaftliche Einführung mit Que.** Friedens- und Konfliktforschung, 2, 23-46.

Bordyuzha, A. (2014). **Improvement of land information system of agricultural lands in Ukraine.** Balanced Nature Using, 11, 151-161.

Corsten, M. (1998). **Review symposium on Searle: John Searle, The Construction of Social Reality.** Philosophy of the Social Sciences, 28, 102-121.

Dorosh, O., Dorosh, A., Saliuta, V., & Melnyk, D. (2022). **Institutional approaches to the planning of sustainable use and protection of agricultural lands.** Zemleustrij, Kadastr i Monitoring Zemel'. <https://doi.org/10.31548/zemleustrij2022.04.02>

Faleyimu, O. I., & Oyebade, B. A. (2012). **Land tenure motivations for sustainable forest conservation in southwest Nigeria.** *Journal of Agriculture and Social Research*, 1, 23-35.

Feder, G. (1987). **Land registration and titling from an economist's perspective: A case study in rural Thailand.** *Survey Review*, 29, 1.

Fisher, S., Abdi, D. I., Ludin, J., Smith, R., Williams, S., & Williams, S. (2000). **Working with conflict: Skills and strategies for action.** London.

Grant, D., Enemark, S., Zevenbergen, J., Mitchell, D., & McCamley, G. (2020). **The cadastral triangular model.** *Land Use Policy*.

Gustafsson, J. (2017). **Single case studies vs. multiple case studies: A comparative study.** Available at: www.divaportal.org/smash/get/diva2:1064378/FULLTEXT01.pdf

Harvey, F. (2006). **Elasticity between the cadastre and land tenure: Balancing civil and political society interests in Poland.** *Information Technology for Development*, 12, 291-310.

Hreshchuk, H. (2023). **Land management mechanism in the system of land resource management: Role and functions.** *Bulletin of Lviv National Environmental University. Series AIC Economics*.

Mack, R., & Snyder, R. (1957). **The analysis of social conflict—toward an overview and synthesis.** *Journal of Conflict Resolution*, 1, 212-248.

Manandhar, S., Manandhar, B., Upadhyaya, P., & Dahal, T. (2018). **The importance of RRR in cadastral system.** *Journal on Geoinformatics, Nepal*. <https://doi.org/10.3126/njg.v17i1.23006>

Manzoor, S., Qureshi, T., Liaqat, M., Farooq, M., & Shamail, S. (2009). **A comparison between Cadastre 2014 and cadastral systems of different countries.**

Michael, J., Belyea, F., & Labao, M. (1990). **Psychosocial consequences of agricultural transformation: The farm crisis and depression.** *School of Nursing, University of North Carolina, Chapel Hill, NC 27599-7460*.

Morse, J. (2015). **Critical analysis of strategies for determining rigor in qualitative inquiry.** *Qualitative Health Research*, 25, 1212-1222.

Peshkov, V., & Moskaleva, N. (2020). **Evolution of methodological approaches to the state cadastral valuation of agricultural land from the perspective of business development.** 10, 188-197.

Peterman, A. (2011). **Women's property rights and gendered policies: Implications for women's long-term welfare in rural Tanzania.** *The Journal of Development Studies*, 47, 1-30.

Rosmidah, R., & Pebrianto, D. (2020). **Transparency principle on land acquisition for agrarian justice.** 3, 83-101.

Shmidt, I., Tsarenko, A., & Neyfeld, V. (2015). **Rural areas management on the basis of actual data of the state immovable property cadastre of Russia.** *Mathematical Models and Methods in Applied Sciences*, 9, 279.

Simonović, Z., & Čurčić, N. (2020). **Theban cadastre as a tax document of the imperial administration and example of feudalization of Byzantine agriculture.** *Zbornik Matice Srpske za Društvene Nauke*.

Szturc, J., Karásek, P., & Podhrázská, J. (2017). **Historical changes in land use connected with appropriation of agricultural land – case study of cadastral areas Dolní Věstonice and Modřice (Czech Republic)**. *European Countryside*, 9, 658-678.

Torsunova, O., Solopov, L., & Koneva, A. (2019). **Current state and development of organizational legal and technological support of cadastral activity**. *Interexpo GEO-Siberia*.
Tykhenko, O., & Bavrovska, N. (2020). *Cadastral data as a basis for rational use and protection of land*, 13, 64-69.

Viana, C., Freire, D., Abrantes, P., Rocha, J., & Pereira, P. (2021). **Agricultural land systems importance for supporting food security and sustainable development goals: A systematic review**. *The Science of the Total Environment*, Article 150718.

Vries, W., Bennett, R., & Zevenbergen, J. (2015). **Neo-cadastrals: Innovative solution for land users without state-based land rights?** *Survey Review*. 47, 220-229.

Wehrmann, B. (2008). **Land conflicts: A practical guide to dealing with land disputes**. Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ) GmbH.

Yasouri, M. (2008). **The reasons for minimum profitability of production factors in rural areas**. *Journal of Geography and Regional Development*, 9(5), 113-124.

Yildiz, O. (2019). **Object-based modeling of restrictions on the sale of agricultural land**. *Land Use Policy*.

Yong-min, F. (2010). **The effect of land dispute on social security in countryside**. *Journal of Guizhou Police Officer Vocational College*.

Zysk, E., Dawidowicz, A., Nowak, M., Figurska, M., Żróbek, S., Żróbek, R., & Burandt, J. (2020). **Organizational aspects of the concept of a green cadastre for rural areas**. *Land Use Policy*. 91, Article 104373.