

The role of electronic registration in the prevention of registration crimes

Abstract

With the advancement of technology and the shift of societies towards digital technology, traditional paper-based patent law has evolved into electronic patent law. Electronic registration is the registration with computer and digital tools, in which the material and intellectual rights of human beings are registered by digital means in order to establish property rights, increase the security factor and thus prevent the risk against property.

In this article, we seek to answer the question of whether electronic registration can reduce crime in the registration system?

Keywords: Electronic Registration, Registration Law, Preventive Function, Registration

ماهنامه علمی (مقاله علمی_ پژوهشی) جامعه شناسی سیاسی ایران،
 سال پنجم، شماره دوازدهم، اسفند ۱۴۰۱، صص ۲۸۶۱-۲۸۷۴
<https://doi.org/10.30510/psi.2022.325336.2974>

نقش ثبت الکترونیک در پیشگیری از جرائم ثبتی

زهرا جعفریان دهکردی^۱

امید دوست بین^۲

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۴/۱۰

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۶/۰۷

چکیده

باتوجه به پیشرفت تکنولوژی و روی آوردن جوامع به سمت فن آوری دیجیتال، حقوق ثبت سنتی کاغذ محور، به حقوق ثبت الکترونیک تحول یافت. ثبت الکترونیک، ثبت با ابزار رایانه و دیجیتال است، که در آن حقوق مادی و معنوی انسان به وسیله ابزار دیجیتالی، به ثبت می رسد تا حقوق مالکانه تثبیت شود، ضریب امنیت بالاتر رود و در نتیجه از خطر علیه مالکیت، جلوگیری شود.

در این مقاله به دنبال پاسخ این سوال هستیم که آیا ثبت الکترونیک می تواند موجب کاهش جرائم در نظام ثبتی گردد؟ کلید واژه ها: ثبت الکترونیک، حقوق ثبت، کارکرد پیشگیرانه، نظام ثبتی.

^۱ دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک، واحد میمه، دانشگاه آزاد اسلامی، میمه، ایران.

zahrajafarian91@yahoo.com

^۲(نویسنده مسئول) استادیار گروه حقوق عمومی، واحد میمه، دانشگاه آزاد اسلامی، میمه، ایران.

omid.doostbin20@gmail.com

مقدمه

حقوق ثبت الکترونیک یا ثبت نوین، که مقابل ثبت سنتی استعمال می‌شود، بخشی از حقوق ثبت است و حقوق ثبت، حقوق حاکمیتی است. هدف اصلی این مقاله تبیین نقش حقوق ثبت نوین در فرایند پیشگیری از جرم در نظام حقوقی است. حقوق ثبت الکترونیک مجموعه‌ای از مقررات و قواعد الزام‌آور است که اجرای آنها هنگام به ثبت رسیدن یک حق، مانع تعرض به آن حق می‌شود.

به نظر میرسد سیستم ثبت سند هر چه به سمت الکترونیکی شدن پیش بروند میزان ارتکاب جرائم کاهش می‌یابد (البته ناگفته پیداست که در بحث جلوگیری از جرم، فرهنگ سازی، نقش اساسی را ایفا می‌کند و الکترونیکی شدن فرایند ثبت سند، صرفاً می‌تواند، احتمال ارتکاب جرائم ثبتی را کاهش دهد)

فعل یا ترک فعل مجرمانه‌ای است که در جریان عملیات ثبتی و یا پس از آن، با نقض قوانین و مقررات راجع به ثبت اسناد و املاک ارتکاب می‌یابد، تحت عنوان جرائم ثبتی قرار می‌گیرند. این جرائم، چه از نظر تعداد و چه از نظر آثاری که به بار می‌آورند، جرائم پراهمیتی به حساب می‌آیند. جرائم ثبتی بعنوان گونه‌ای از جرمهای اقتصادی، پدیده‌ای نوظهور در سطح ملی و جهانی به شمار می‌آیند که در واقع مانع رشد و توسعه جوامع انسانی و سلامت روابط اجتماعی و قضایی می‌باشند. در جرائم ثبتی نیز، همانند هر جرم دیگری، اقدامات پیشگیرانه، موثرتر و کم هزینه‌تر از اقدامات سرکوب‌گرایانه و کیفری است. لذا در این راستا ثبت نوین با روندی که پیش گرفته، نقش موثری در جلوگیری از جرائم ثبتی دارد که در این مقاله به تبیین آن می‌پردازیم.

نقش ثبت الکترونیک در پیشگیری از جرایم

در قانون ثبت، به ثبت اسناد اجباری و ثبت املاک پرداخته شده است. که هنوز هم، همین قانون قابل اجرا است. با پیشرفت روز افزون تکنولوژی و ارتکاب به جرایم، ابداع راهکارهای مناسب در زمینه پیشگیری از جرایم و همگامی با دانش روزامری ضروری می‌باشد، ثبت انی معاملات نقطه عطف گذر از ثبت سنتی به دوران ثبت جدید می‌باشد.

تولید و استقرار ثبت الکترونیک اسناد (آنی) یکی از مهمترین اقدامات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در حوزه فناوری اطلاعات است که در اجرای تکالیف قانونی سازمان مندرج در بند " و " ماده ۴۶ و بند " م " ماده ۲۱۱ قانون برنامه پنجم توسعه کشور و نیز بند " ج " ماده ۱۲ قانون ارتقای سلامت نظام اداری و مبارزه با فساد و همچنین در راستای سیاست‌های کلان سازمان از جمله " شفاف سازی نقل و انتقالات و معاملات رسمی، ایجاد تسهیل و تسریع در ارائه خدمات ثبتی به ذینفعان و کاهش مراجعات حضوری و ارتقای نظارت، بازرسی و پاسخگویی، از سال ۱۳۹۲ به صورت رسمی در بیش از ۷۰۰۰ دفتر اسناد رسمی مورد بهره برداری قرار گرفت.

ثبت الکترونیک اسناد

ثبت الکترونیکی، به کارگیری شیوه‌های نوین ارتباط برای تسهیل ثبت اسناد و مدارک است. این فناوری علی‌الاصول برای ثبت تمام اسناد قابل استفاده می‌باشد (السان، ۱۳۸۴، ص ۸۸). ثبت آنی به فرایند الکترونیکی شدن ثبت سند در گذر از ثبت سنتی به ثبت مدرن اطلاق می‌گردد، بطوری که ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی، بصورت برخت توسط رایانه‌های متصل به پایگاه‌های اطلاعاتی به روز رسانی شده‌ی سازمان ثبت اسناد و املاک و با اتصال به سایر سامانه‌های مربوطه صورت گرفته و ماهیت ثبت آنی با ثبت سنتی یکسان است. در بسیاری از قوانین و کنوانسیونهای بین‌المللی قبل از ظهور رایانه، مفاهیمی نظیر نوشتن، سند و امضا به کار برده شده است که اینک در چهره‌ای دیگر جلوه کرده است (نوری و نخجوانی، ۱۳۹۰: ص

۲۲۰). به این ترتیب که، در پشت صحنه تنظیم سند (با همان تشریفات سابق) ثبت اسامی و مشخصات سند در سامانه صورت می‌گیرد و در پایان تنظیم و ثبت و امضاء اصحاب سند با یک کلیک توسط سردفتر این اطلاعات به سرور سازمان ثبت منتقل و در کل ایران قابل دستیابی خواهد بود. این روند ملقب به ثبت آنی شده است.

اسناد الکترونیکی ماهیتا مانند اسناد سنتی هستند، فقط در قالب الکترونیکی تولید یا منتقل می‌شوند و با عنوانی مشخص و منظم به صورت الکترونیکی نگهداری و توزیع می‌شوند و داده پیام معمولاً در پنج قالب قابل مشاهده است: اطلاعات و بگه، مفاد شبکه‌های اجتماعی، پست الکترونیک (رایانه) پیامهای الکترونیک و ذخیره‌های رایانه‌ای. (صادقی نشاط، ۱۳۹۳: ص ۷۳)

ماده ۱۰۰ قانون ثبت قانون ثبت در باب پنجم به جرایم ثبتی و مجازات اجزای ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر اسناد رسمی می‌پردازد، موضوع جرایم ماده ۱۰۰ قانون ثبت ناظر به جرایم در حکم جعل و تزویر در اسناد رسمی است.

ماده یکصد قانون ثبت اسناد و املاک بیان می‌کند: هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر اسناد رسمی عمداً یکی از جرم‌های ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد: - اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند. - سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید. - سندی را به اسم کسانی که آن را معامله نکرده‌اند، ثبت نماید. - تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا موخر در دفتر ثبت کند. - تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر بکشد یا به وسایل متقلبانه دیگر، ثبت سند را از اعتبار و استفاده بیاندازد. - اسناد انتقالی را به علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند. - سندی را که بطور وضوح سندیت نداشته یا از سندیت افتاده ثبت کند.

معنا و مفهوم جعل

مفاهیم و معانی مجرد واژه جعل (به فتح جیم و سکون لام) عبارت است از: نامیدن، پیدا کردن، اشکار نمودن، بزرگ گردانیدن، دگرگون ساختن، گمان کردن، منصوب نمودن، قرارداد بستن، خلق کردن، افرینش و تغییر دادند.

از میان مفاهیم پیش گفته، تنها معانی از قبیل: خلق کردن، دگرگون نمودن، ساختن و تغییر دادن با مفهوم و مصادیق بزه موضوع ماده ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی سازگاری و قابلیت انطباق بیشتری دارد و این سازگاری ارتباط، چنانچه در ادامه خواهیم پرداخت؛ به این علت است که جاعل در نوشته موجودی قلم برده و مفهوم آن را دگرگون می‌نماید و یا بطور کلی سندی خلاف حقیقت و واقع ایجاد می‌کند.

(سالاری، ۳۸، ۱۳۸۶)

معنی لغوی تزویر، عبارتست از حیله و تقلب و جلوه دادن موضوع خلاف واقع بصورت حقیقت و زینت دادن به دروغ و در اصطلاح تزویر تغییر حقیقت از حیث معنی و مفهوم نوشته را تزویر گویند که تزویر را معادل جعل مفادی یا جعل معنوی آورده‌اند.

نقش ثبت الکترونیک در پیشگیری از جرایم موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت

جعل، یکی از مسائلی مهم مسئولیت کیفری است و علاوه بر جنبه‌های ضروری آن، بلحاظ اینکه جزء جرایم علیه اسایش عمومی است، باعث حساسیت هر چه بیشتر مقنن در خصوص این جرم شده است. ادابی، منبع پیشین، ص ۱۶۵)

اقسام جعل

حقوقدانان در یک تقسیم بندی اعتباری، جعل را به دو نوع کلی: جعل مادی و جعل معنوی تقسیم نموده‌اند

جعل مادی

جعل مادی که مصادیق آن در ماده ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی بر شمرده است. صرفاً از طریق انجام فعل مثبت مادی نظیر ساختن، دست بردن یا به کاربردن تحقق پیدا می‌کند. از این رو، جعل منفی یا جعل از طریق ترک فعل، در مورد جعل مادی امکان پذیر نبوده و فاقد مصداق است؛ چه آنچه اگر نوشته مجهول یا صورتجلسه اصلاً نوشته نشود در واقع چیزی بوجود نیامده است تا مطابقت یا عدم مطابقت آن با واقع مصداق یابد.

جعل معنوی

نوع دیگر جعل که اصطلاحاً آن را جعل مفادی نیز می‌گویند، جعل معنوی است. جعل معنوی، عبارت است از قلب متقابلانه حقیقت در مضمون یک سند یا نوشته به هنگام تحریر آن به ضرر غیر بدون آنکه در ظاهرش تحریف مادی صورت گرفته باشد.

از آنجایی که این قسم جعل به هنگام تنظیم و انشای نوشته صورت می‌پذیرد و بدون هیچ گونه دست خوردگی محسوس مفاد آن دستخوش تغییر و تحریف می‌شود، به آن جعل بدوی یا انشایی یا ادراکی نیز اطلاق می‌گردد، در تعریف دیگر از جعل معنوی اینگونه آمده است که، ابدال یا تزریق فکری در غیر زمان تنظیم سند یا نوشتن عبارتی در نوشته در حین تنظیم آن مغایر با عبارات و مطالبی که می‌بایستی نوشته شود. (سالاری، ۱۳۸۶، ص ۱۱۵)

جعل معنوی همیشه به صورت مثبت در اسناد محقق نمی‌شود بلکه در مواردی به صورت منفی (ترک فعل) نیز قابل تحقق است مانند اینکه حسابداری برخی از عوائد حاصله را عمداً ننویسد و بنمایاند که واقع همان است که او نوشته است. محاکم ما نیز با تبعیت از قوانین جزائی جعل را منعطف به جعل که با فعل مثبت مرتکب تحقق یافته باشند، نموده اند.

پیشگیری از جرم

تعریف پیشگیری

در فرهنگ معین پیشگیری در لغت به معنای جلوگیری، دفع، منع سرایت مرض از پیش، تقدم بحفظ صیانت، حفظ صحت، جلو مرض گرفتن آمده است. (معین، ۱۳۸۷: ص ۹۳۳)

اصطلاح پیشگیری از جرم از دو واژه "پیشگیری" و "جرم" تشکیل شده است.

جرم در مفهوم مضیق خود تعریف شناخته شده دارد و به هر فعل یا ترک فعلی که قانون برای آن مجازات در نظر گرفته باشد، گفته می‌شود. از این رو جرم دانستن یک عمل مشروط به آن است که از سوی قانونگذار جرم شناخته شده باشد و در نتیجه اگر عملی، هنجارهای جامعه را نقض کند ولی در قانون برای آن مجازات تعیین نشده باشد، جرم شناخته نمی‌شود.

ولی از دیدگاه جرم شناسی و پیشگیری از جرم، معنای موسعی از جرم اراده می‌شود که رفتار مخالف با هنجارهای شناخته شده یک جامعه را نیز در بر می‌گیرد.

جرم مثبتی

جرم مثبتی نقض عمدی یا خطایی قوانین و مقررات مثبتی کارمندان ثبت اسناد، احوال و سران دفاتر است که در حقوق و قوانین مثبتی برایش مجازات هایی پیش بینی شده که عبارتند از حبس، جزای نقدی، تعطیلی محل کسب و لغو پروانه، انفصال و محرومیت از حقوق اجتماعی مانند محرومیت از تصدی به شغل سردفتری یا دفتر یاری در جوامع متعدد قانونگذاران قوانین متعددی را برای مقابله و پیشگیری از جرم جعل و تزویر وضع کرده اند.

طرق پیشگیری از جرایم مثبتی را می‌توان در قالب پاسخ های کیفری که شامل حبس، جزای نقدی و پاسخ های انتظامی همچون توبیخ و جریمه نقدی و پاسخ های انتظامی همچون توبیخ، جریمه نقدی و انفصال از خدمت شرح داد که در سطوح دیگر می‌توان به واکنشهای پیش گیرانه ای از قبیل اقدامات آموزشی، آموزش کارکنان ثبت و سردفتران و آگاه سازی مردم و

تبلیغات نیز اشاره کرد، اما شایسته است پیشگیری و تدابیر ممانعت از جرایم بگونه ای لحاظ شود که ضریب پیشگیرانه امر را افزایش دهد و مطابق با تکنولوژی روز باشد.

نقش ثبت الکترونیک در پیشگیری از جرایم موضوع ماده ۱۰۰

در ایران با الکترونیک شدن ثبت اسناد قدم بزرگی در مسیر سلامت ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی برداشته شده است، چنانچه با استفاده از اسکنرهای اثر انگشت و استفاده از ابزار بر خط و با حفظ اصالت و تطابق احراز مالکیت اسناد به صورت الکترونیک با سازمان ثبت و استعلام الکترونیک و اطلاعات مربوط به افراد ممنوع معامله و املاک و اسناد بازداشتی به صورت لحظه ای به سامانه ثبت الکترونیک اسناد افزوده می شوند و موجب ارتقاء کیفیت ثبت اسناد شده و از طرفی ثبت الکترونیک اسناد رسمی، جانشین دفترهای بزرگ ثبت اسناد شده و حتی اگر به موازات آن دفاتر بزرگ نیز فعال باشند پشتوانه متمرکز، کشوری، قدرتمند، و غیر قابل خدشه ای هستند که برای اسناد رسمی تنظیمی در سراسر کشور تدبیری مناسب میباشند.

ثبت آئی در دفاتر ثبت اسناد در دفاتر الکترونیک

با تغییر شیوه ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی کشور از سال ۱۳۹۵ در سراسر کشور و الکترونیک دفاتر نحوه تنظیم و مراحل صدور اسناد به صورت ذیل می باشد. از مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۶ دفتر الکترونیک سردفتر در تمامی دفاتر اسناد رسمی مورد بهره برداری قرار گرفت.

از این تاریخ، ثبت تمامی اسناد رسمی و اقدامات تبعی مربوط به این اسناد، مطابق ماده ۱۸ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، صرفاً در دفتر الکترونیک صورت خواهد گرفت و ثبت سند جدید در دفاتر دست نویس، ممنوع است. ثبت خدمات تبعی مربوط به اسنادی که قبلاً در دفتر دست نویس به ثبت رسیده و سایر مواردی که در آن در ستون ملاحظات دفتر ضروری است، منحصراً باید در دفتر الکترونیک سردفتر ثبت گردد، سردفتر مکلف است ابتدا اطلاعات سند دست نویس سابق را در دفتر الکترونیک سردفتر وارد و سپس نسبت به ثبت خدمات تبعی یا ملاحظات اقدام نماید.

برای تنظیم اسناد در دفتر الکترونیک، سردفتر مکلف است پس از تنظیم سند در سامانه و اخذ شناسه یکتا، نسخه پشتیبان سند را از طریق سامانه چاپ و نسبت به اخذ امضای اصحاب سند و سایر اشخاصی که اخذ امضای آنها در دفتر الزامی است، مطابق مقررات در نسخه مذکور اقدام نموده و این نسخه را پس از امضاء، به مهر دفتر خانه مهور نماید. سردفتر مکلف است در محل دفتر خانه و هم زمان با اخذ امضای هر یک از اصحاب سند در نسخه پشتیبانی اثر انگشت سبابه دست راست آنها را صرفاً از طریق امکانات سامانه، در دفتر الکترونیک اخذ و ثبت نماید. چنانچه امکان اخذ اثر انگشت سبابه دست راست شخص فراهم نباشد، لازم است سردفتر با ذکر علت، اثر انگشت یکی دیگر از انگشتان دو دست شخص را به ترتیب درج شده در سامانه، در دفتر الکترونیک ثبت نماید. پس از اخذ امضای اشخاص مرتبط با سند و ثبت اثر انگشت آنها در سامانه، سردفتر باید با امضای الکترونیک، دفتر سردفتر را تأیید نموده و نسخه نهایی سند را از طریق سامانه چاپ و پس از امضاء به مهر دفتر خانه مهور و سخ اشخاص ذیربط را تحویل نماید. در نهایت دفتریار مکلف است پس از تأیید نهایی دفتر الکترونیک توسط سردفتر، با استفاده از گواهی امضای الکترونیک، دفتر سردفتر را امضاء نماید و سردفتر یک نسخه از سند نهایی دریافت شده از سامانه را به همراه نسخه پشتیبان مربوطه به صورت مجلدات حاوی یک صد سند تنظیم و در محلی مطمئن در دفتر خانه نگهداری نماید.

اثر ثبت آئی در دفاتر

استقرار ثبت انی در دفاتر اسناد رسمی را می‌توان در سطح ثانویه پیشگیری قرار داد چرا که ثبت الکترونیک اتخاذ روش و تدبیری موثر و همگام با تکنولوژی در پیشگیری مناسب از لحاظ زمانی، با هدف ممانعت از وقوع جرم جعل در دنیای تنظیم و ثبت اسناد می‌باشد، از نگاهی دیگر شاید بتوان گفت که ثبت انی نوعی پیشگیری وضعی است چرا که در مرحله اول ارتکاب جرم را با مانع و مشکل روبرو می‌سازد.

به عبارتی بهره‌گیری از نرم افزارها و سخت افزارهای تعبیه شده در دفاتر الکترونیک دامنه‌ی ارتکاب جرایم جعل و در حکم جعل را بسیار محدود کرده است، بگونه‌ای که اتخاذ اثر انگشت با استفاده از اسکنرهای الکترونیکی متصل به سامانه و اتصال بر خط و متمرکز با پایگاههای اطلاعاتی مختلف و امکان اخذ استعلام و ارسال خلاصه معاملات بصورت آنی و از طرفی ثبت اسناد تنظیمی در دفاتر الکترونیک صدور اسناد مجعول را غیر ممکن می‌سازد.

همین ممنوعیت در صدور اسناد مجعوله، جاذبه‌ها و منافع ارتکاب به جرم مذکور را در نظر مرتکب کاهش داده و به دلیل افزایش ضریب امنیتی در شیوه ثبت انی ارتکاب به ثبت اسناد مجعول همانند ریسکی است که پذیرش این ریسک توسط مرتکب، وی را با خطرات بر ملا شدن جرم واقع شده مواجه می‌سازد، لذا افرادی که انگیزه‌ی به فعلیت رساندن چنین جرایمی را در سر می‌پرورانند، مستاصل شده و دامنه وقوع جرایم ثبتی بسیار کاهش می‌یابد.

چگونگی پیشگیری ثبت الکترونیک از تحقق جرایم ماده ۱۰۰ قانون ثبت

۱- اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند. ثبت در لغت به معنی قرار دادن، پابرجا کردن، یادداشت کردن، نوشتن آمده است. در اینجا نیز به معنی نوشتن و تحریر اسناد در دفاتر ثبت می‌باشد.

برای تحقق این بزه اولاً باید مرتکب، عمل ثبت را بر روی یک سند رسمی انجام دهد. ثانیاً سندی را که اقدام به ثبت آن می‌نماید باید سند مجعول یا مزوره باشد نه سند دیگر.

در ثبت سنتی جهت ثبت انتقال قطعی غیر منقول ابتدا باید از حوزه ثبتی مربوط استعلام به عمل آید که اصالت سند برابری مندرجات سند با دفتر املاک و عدم بازداشتی یا ترهین سند به دفترخانه اعلام گردد، پاسخ این استعلام اگر محل وقوع دفتر خانه و اداره ثبت در یک شهر است یک ماه و دوایر و شعب تابع همان حوزه ۴۵ روز است و بر حسب مورد به دارایی، شهرداری، دهیاری، منابع طبیعی، جهاد کشاورزی استعلامات مربوطه ارسال می‌گردد و پس از اعلام بلا مانع بودن مراجع ذی ربط صلاح سردفتر به دفتر ممنوع معامله محجورین مراجعه نموده و با توجه به بخش نامه سازمان ثبت در خصوص عدم ممنوع معامله بودن افراد اقدام به ثبت سند می‌شود.

ثبت سند مجعول، از مواردی است که هر چند قبل از ثبت انی محقق می‌شده است اما با اجرای ثبت انی در دفاتر اسناد رسمی و به تبع آن امکان استعلامات بر خط که موجب ارتقاء سرعت و امنیت و صحت اخذ استعلامات و امکان برقراری همزمان با پایگاه‌های اطلاعاتی این احتمال در خصوص ثبت اسناد مجعوله توسط سردفتر به صفر خواهد رسید، چرا که با مراجعه اشخاص به دفاتر اسناد رسمی و تقدیم سند به دفاتر، سردفتر بعد از مشاهده فیزیکی سند و نیز تطبیق آن با اطلاعات موجود در پایگاههای اطلاعاتی صحت و سقم آن را بررسی می‌کند که اینک سامانه ثبت الکترونیک اجازه ثبت اسناد مجعوله را نخواهد داد و با دادن پیام خطا مانع ثبت چنین اسنادی می‌شود.

و به این طریق، استنادپذیری اطلاعات و مقابله با جعل با اتصال دفاتر اسناد رسمی به پایگاههای اطلاعاتی ذیل تا حد مطلوبی فراهم شده است.

و اما داده و اطلاعات پایه شامل موارد زیر است؟

- پایگاه ملی هویت اشخاص حقیقی: سازمان ثبت احوال کشور

- پایگاه ملی اسناد و املاک و کاداستر کشور: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
 - پایگاه هویت وسائط نقلیه: نیروی انتظامی
 - پایگاه ملی هویت اشخاص حقوقی: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
 - پایگاه کالا و خدمات (ایران کد): وزارت صنعت، معدن و تجارت
 - پایگاه شناسنامه خدمات و فرآیند های دولتی: معاونت
 - پایگاه نظام ملی آدرس گزاری مکان محور کشور (GNAF): شرکت پست جمهوری اسلامی ایران
 - پایگاه نظام پولی و مالی کشور: وزارت امور اقتصادی و دارایی و بانک مرکزی ج.ا.ا.
 - پایگاه ملی اطلاعات و آمار کشور: مرکز آمار ایران
 - پایگاه ملی سلامت: وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی
 - پایگاه ملی بیمه کشور: وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی
 - پایگاه اطلاعات مکان محور کشور (SDI): معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور
- بر اساس مطالب فوق و با امکان اتصال بر خط دفاتر با مراجع مذکور ثبت سند مجعوله غیر ممکن می باشد، چرا که اولاً پایگاه جامعی از اطلاعات راجع به اسناد و املاک موجود می باشد که صحت اسناد ارائه شده و وجود چنین اسنادی قابل تایید و بررسی می باشد. ثانیاً سامانه تنظیم و ثبت اسناد رسمی اجازه ثبت اسناد مجعوله را نخواهد داد، چرا که این اسناد را شناسایی نخواهد کرد و در قالب سند بی اعتبار از پیش برد مراحل تنظیم سند در پروسه ثبت در سامانه الکترونیکی جلوگیری خواهد کرد.
- ۲- ثبت سند بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند. این بند از مصادیق جعل معنوی می باشد که توسط سردفتر صورت می پذیرد، مسئول دفتر طبق ماده ۵۰ قانون ثبت مکلف است، قبلاً هویت متعاملین یا متعهد را احراز نماید و چنانچه در هویت آنها تردید داشته باشد دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوره هویت آنها را تصدیق نماید. یکی از شیوه های به مخاطره افتادن اموال و اسناد مردم سوء استفاده جاعلان از اموال و املاک افراد متوفی بوده است. جعل اسناد هویتی فر دتموفی و اقدام به انتقال اموال و املاک وی مشکلی بود که گریبانگیر مردم و دفتر خانه ها بود. در اکثر موارد ورثه وقتی متوجه این اتفاق می شدند که دیگر کار از کار گذشته بود و یافتن افراد جاعل و پیگیری و حل مشکل یا مدت مدیدی زمان می بردیا عملاً غیر ممکن بود. که به منظور ارتقای سلامت معاملات در حوزه تنظیم اسناد رسمی و تسهیل در احراز اصالت اسناد سجلی امکان مشاهده عکس کارت شناسائی ملی افراد از طریق سامانه ثبت الکترونیکی اسناد برای تمامی دفاتر فراهم شده است. این سرویس ضریب خطا در احراز هویت افراد در دفاتر اسناد رسمی را به شدت کاهش داده و امکان سوء استفاده از اسناد هویتی جعلی و سوء استفاده از مدارک هویتی افراد متوفی را غیر ممکن می سازد و از تخلفات در دفاتر اسناد رسمی پیشگیری می کند. بنابر این سردفتران می توانند به صورت برخط علاوه بر تطابق مشخصات هویتی فرد با پایگاه هویتی ثبت احوال عکس کارت ملی فرد را نیز مشاهده و اصالت اسناد هویتی را احراز نمایند.
- در شیوه جدید که دفتر خانه ها اسناد را به صورت آنلاین تنظیم می کنند، با تلاش سازمان ثبت اسناد، دفتر خانه ها به اطلاعات آنلاین ثبت احوال کشور متصل شده و سیستم با تطبیق اطلاعات حیات و ممات افرادی که در حال نقل و انتقال اموال و املاک خود هستند، به صورت هوشمند از تنظیم سند بنام متوفی جلوگیری می کند و با تذکر به دفتر خانه درخصوص متوفی بودن فرد اجازه صدور نهائی سند را برای متوفی نمی دهد.

تا پیش از این جاعلان و سوء استفاده کنندگان از موقعیت های اموال و املاکت مردم با سوء استفاده از عدم دسترسی دفاتر به آخرین اطلاعات متوفیان اقدام به جعل اسناد افراد متوفی و انتقال اسناد و اموال آنها می نمودند. با اتصال به بانک اطلاعات هویتی افراد به صورت سیستمی و در هنگام ورود مشخصات، اطلاعات هویتی افراد اشخاص راستی آزمایی شده و در صورت جعلی بودن از ادامه روند ثبت جلوگیری می شود.

۳- ثبت سند، به اسم کسانی که آن معامله را نکرده اند. مطابق ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی، سند هر نوشته ای است که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد. البته جعل هم در نوشته مصداق دارد و هم در سند، ولی در این حالت، جرم فقط باید در سند صورت گرفته باشد.

تقلب در این جرم به این صورت است که از طرف جاعل، تغییری در اسامی اشخاص داده شده باشد، که منجر به ثبت سند به اسم کسانی که آن عقد را منعقد نکرده اند، می گردد و این تقلب که در فکر و ذهن جاعل شکل می گیرد، از مصادیق جعل مفادی است که به صورت تغییر اسامی اشخاص در هنگام ثبت سند و یا سند را به اسم کسانی که آن معامله را انجام نداده اند اتفاق می افتد که البته این تقلب با آثار خارجی همراه نبوده و اثری از آن بر جای نمی ماند.

اکثر متعاملین به هنگام حضور در دفتر خانه بدون اینکه موارد ثبت شده توسط مسئول دفتر را مطالعه هر چند مختصر و گذرا بنمایند، آن را امضاء می کنند و حتی قبل از ثبت آنی اسناد و شیوه نامه بهره برداری از دفاتر الکترونیک در بعضی موارد مشاهده شده، بدون آنکه سردفتر چیزی را در دفتر خود ثبت کند آن را امضاء می نمایند و این سهل انگاری، بعضی مواقع به ضرر آنان تمام می شود.

قسمت سوم ماده ۱۰۰ قانون ثبت، معمولاً از این سهل انگاری متعاملین ناشی می شود و می توان آن را در دو حالت زیر تصور کرد:

گاهی یکی از طرفین معامله (متعاملین) به هنگام تنظیم و ثبت سند در دفترخانه اسناد رسمی حاضر نیست، اما مشخصات وی به عنوان احدی از متعاملین توسط سردفتر، در دفتر ثبت معاملات، ثبت شده است و این در حالی است که امضاء کننده دفتر شخص دیگری است. مورد فوق غالباً در مورد معاملاتی اتفاق می افتد. بعضی از حقوقدانان از آن به عنوان استبدال شخصی یاد می کنند. استبدال شخصی؛ وقتی است که سردفتر حضور شخص را به عنوان طرف معامله در سند ذکر می کند و حال آنکه شخصی که در محضر حضور دارد غیر از آن کسی است که نامش در سند ذکر شده است. و هویت دیگری را غصب کرده است که این کار با امضاء جعلی توأم است. (سلیمان پور، ۱۳۶۲: ص ۷۴)

پس از اجرایی شدن ثبت انی در دفاتر اسناد رسمی، ماهیت ثبت اسناد تغییر نکرده است اما مراحل تنظیم اسناد در سامانه ثبت الکترونیک بگونه ایست که سردفتر مکلف است پس از تنظیم سند در سامانه و اخذ شناسه یکتا، نسخه پشتیبان سند را از طریق سامانه چاپ و نسبت به اخذ امضای اصحاب سند و سایر اشخاصی که اخذ امضای آن ها در دفتر الزامی است، مطابق مقررات در نسخه مذکور اقدام نموده و این نسخه را پس از امضاء، به مهر دفترخانه مهور نماید.

تجهیز دفاتر اسناد رسمی به سخت افزارهایی از قبیل اسکنر های اثر انگشت باعث پیشگیری از ثبت اسناد به نام کسانی که انرا معامله نکرده اند، می شود، چون همانطور که بیان شد، سردفتر همزمان با اخذ امضای هر یک از اصحاب معامله در نسخه پشتیبان، اثر انگشت متعاملین را با استفاده از دستگاه اسکنر اثر انگشت اخذ می کند.

استفاده از اسکنر اثر انگشت، اقدامی شایسته در جهت کاهش تخلف مربوطه و ارتقاء امنیت تهیه و تنظیم اسناد رسمی است. اثر انگشت هر انسانی نشانگری منحصر به فرد برای او محسوب می شود و در اینصورت دیگر امکان اخذ امضاء از شخصی غیر از صاحب اثر انگشت نمی باشد.

۴ - ثبت تاریخ سند یا ثبت سند بصورت مقدم و یا مؤخر

متأسفانه ثبت سنتی و کاغذی، امکان اینکه بعضی از سردفتران در دفتر ثبت، صفحه یا صفحاتی را خالی بگذارند تا در موقع لازم، ثبت نمایند، وجود داشت؛ در چنین حالتی چون تاریخ ثبت مقدم بر تاریخ حقیقی سند می باشد، مسئول دفتر مشمول حکم ماده ۱۰۰ قانون ثبت بوده و جاعل در اسناد رسمی است. جعل مذکور در این بند از ماده ۱۰۰ را باید جعل معنوی یا مفادی دانست زیرا مرتکب که سردفتر اسناد رسمی می باشد، هیچ گونه خدشه ای در اصل سند، از لحاظ اینکه آن را به طور متقلبانه بسازد یا تغییر دهد ایجاد نمی کند. بلکه حقیقی را بدون آنکه عمل فیزیکی بر روی سند انجام دهد تحریف می کند.

در پروسه تنظیم اسناد در سامانه الکترونیک، فرم هایی در سامانه برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی موجود است که در هر یک از فرم ها، مجموعه ای از فیلدهای اطلاعاتی وجود دارد که دارای انواع مختلفی می باشد؛ تاریخ های فوق الذکر که باید در فیلد های مربوطه وارد شود مربوط به تاریخ تولد، تاریخ پرونده (جهت جستجو و بازیابی از طریق اطلاعات پرونده)، تاریخ گزارش وضعیت ثبتی، تاریخ درخواست استعلام و پاسخ استعلام و فی الکل شامل تاریخ های مربوطه جهت تکمیل روند ثبتی سند می باشد،

اما در مورد تاریخ سند باید اذعان داشت که پس از ورود تمامی اطلاعات و کنترل صحت اطلاعات با استفاده از پیش نویس سند و اخذ شناسه یکتا، سردفتر با استفاده از امضای الکترونیکی خود وارد صفحه "تایید سند" شده و فیلدهای شناسه یکتا سند، شماره ثبت دفتر، تاریخ سند، رمز تصدیق اصالت، نام و نام خانوادگی سردفتر و تاریخ و زمان اخذ شماره، تولید شده توسط سیستم به طور خود کار در فیلدهای مربوطه درج می گردد و دیگر امکان تغییر دادن تاریخ سند تنظیم شده توسط سردفتر وجود ندارد.

۵- تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند. پس از انی شدن ثبت در دفاتر اسناد رسمی، دفتر الکترونیک سردفتر در تمامی دفاتر اسناد رسمی مورد بهره برداری قرار گرفت و دیگر ثبت اسناد در دفاتر دست نویس انجام نگرفت، به همین جهت ارتکاب این دست جرایم بند پنجم ماده ۱۰۰ قانون ثبت، منتفی شد چرا که ثبت اسناد و خدمات تبعی مربوط به اسنادی که قبلاً در دفتر دست نویس به ثبت رسیده و سایر مواردی که درج آن در ستون ملاحظات دفتر ضروری است، منحصرأ باید در دفتر الکترونیک سردفتر صورت گیرد و سردفتر مکلف است ابتدا اطلاعات سند دست نویس سابق را در دفتر الکترونیک سردفتر وارد و سپس نسبت به ثبت خدمات تبعی یا ملاحظات اقدام نماید.

۶- ثبت کردن اسناد انتقالی با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده

منظور از اسناد انتقالی، اسنادی است که محتویات و مندرجات آنها حاکی از نقل و انتقال عین، منفعت یا حقی از شخصی به شخص دیگر می باشد همانطور که در مورد فوق عیان است تا قبل از الکترونیکی شدن فرایند تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی چنانچه سردفتران و مستخدمین ثبت اسناد و املاک اقدام به ثبت اسناد انتقالی با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده می کردند و از روی آگاهی و عمد مرتکب چنین عملی می شدند جاعل در اسناد رسمی بوده اند، اگر در صورت عدم آگاهی و قصد بوده که در اینصورت مستوجب مجازات مقرر در ماده ۱۰۰ قانون ثبت نبوده، امکان ثبت اسناد انتقالی و پذیرش آن از شخصی غیر از مالک از مصادیق جعل مفادی است که با اجرای قانون انی شدن ثبت اسناد و امکان اخذ استعلامات لازم بصورت برخط در خصوص معاملات تنظیمی و املاک مربوطه و نیز دریافت اطلاعات لازم از پایگاه های اطلاعاتی موجود در ثبت احوال و اسامی اشخاص ممنوع معامله و محجور و تایید هویت افراد با اتصال بر خط به پایگاه اطلاعاتی ثبت احوال کشور و از طرفی با توجه به مرحله ای بودن تنظیم و ثبت اسناد در سامانه الکترونیکی و اخذ اثر انگشت از مالک سند و عدم اجازه ی ورود به مرحله نهایی ثبت سند در صورت متغایر بودن اطلاعات متعاملین، مانع از تحقق چنین جرمی در دفاتر اسناد رسمی شده است.

در ثبت به شیوه نوین، نرم افزارهایی که جهت ثبت آنی (ثبت الکترونیکی اسناد) در دفاتر اسناد رسمی مورد استفاده قرار می‌گیرد بطور خودکار مواردی را به شرح ذیل به هنگام کار به صورت آنلاین کنترل می‌کند: (باقر زاده، ۱۳۹۱).

۱- اجرای دستورالعمل حذف اوراق بهادار و امکان فروش اوراق به صورت الکترونیکی:

سالانه میلیونها فرم کاغذی برای ارائه خدمات به متقاضیان توسط خزانه چاپ می‌گردد. امکان سوء استفاده از اوراق بهادار برای مثال سرقت یا جعل، که بخش عمده از این اوراق حذف و سیستمهای متعددی جایگزین آن شده است که امروزه خدمات را به صورت الکترونیکی ارائه می‌دهد.

۲- ساماندهی پایگاه اطلاعات، بانک جامع املاک و مدیریت کشوری املاک:

در رابطه با ارتقاء سلامت اداری و مبارزه با جرائمی که در حوزه املاک و اسناد اتفاق می‌افتد و در درجه اول نیازمند شفاف سازی و ساماندهی بانکهای اطلاعاتی و ارائه خدمات الکترونیکی چون معمولاً در ارتباط با خدمات کاغذی است سازمان ثبت نمی‌توانست نظارت لازم را داشته باشد و امکان نظارت و کنترل دقیق وجود نداشت ولیکن با سیاست گذاری که در این زمینه شده است در حال حاضر مجموعه سازمان تمام نقاط خدمات رسانی را در سطح کشور تحت شبکه قرار گرفته اند و عمده اقدامات آنها تحت شبکه انجام می‌شود. بنابراین امکان نظارت متمرکز مهیا شده است و بالتبع با چنین نظارتی امکان تخلف به نحو قابل توجهی کاهش می‌یابد و سلامت اداری ارتقاء می‌یابد.

۳- ایجاد آرشیو الکترونیکی

۴- ایجاد امضای الکترونیکی

۵- استعلام الکترونیکی:

راهبردهای اصلی سازمان ثبت در اجرای بند "و" و بند "م" ماده ۱۲ قانون پنجم توسعه پاسخ آنی و الکترونیکی به استعلام ثبتی و ثبت آنی معاملات می‌باشد، لذا سازمان ثبت جهت تحقق این حکم نرم افزار استعلام الکترونیکی را به عنوان یکی از زیر سیستم های نرم افزار جامع مدیریت املاک طراحی و تولید نموده است.

در این سیستم به منظور تسهیل و تسریع در امور و مکاتبات بین دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبتی، شبکه اختصاصی (VPN) بر بستر اینترنت بین دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ایجاد گردیده است. این سامانه با دریافت الکترونیکی استعلام از دفاتر اسناد رسمی و پاسخ الکترونیکی آن علاوه بر کاهش جعل، نقش مهمی در کاهش مصرف کاغذ سرعت و دقت در زمان اخذ استعلام و صدور اسناد مالکیت، ارتقاء امنیت، سلامت اداری، افزایش سرعت انتقال اطلاعات در واحدهای ثبتی و دفاتر و جلوگیری از مراجعه بی رویه متقاضیان ایفاء می‌کند و بدین صورت از ثبت اسناد با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده پیشگیری خواهد کرد.

۶- اصالت سنجی هویت صاحبان سند:

احراز هویت که با ارتباط با پایگاه اطلاعات هویتی سازمان ثبت احوال صورت می‌گیرد. در سامانه ثبت آنی، بانک ثبت احوال هویت صاحبان سند را اصالت سنجی می‌کند.

۷- تطبیق اسامی با بانکی افراد ممنوع معامله:

از آنجا که سردفتران مجاز به ثبت معاملات اشخاص ممنوع معامله نیستند، بانک اطلاعات اشخاص ممنوع معامله ساماندهی و در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به صورت برخط موجود است، بنابراین با بهره گیری از این نرم افزار امکان ثبت اسناد انتقالی به نام اشخاص ممنوع معامله وجود ندارد.

۸- ارسال الکترونیکی فرم معاملات از طریق دفاتر اسناد رسمی

۹- ثبت و پرداخت الکترونیکی وجوه در دفاتر اسناد رسمی؛ که موجب سهولت در پرداخت، کنترل وجوه اخذ شده توسط دفاتر می باشد

۱۰- استعلام ممنوع الخروجی و رفع ممنوع الخروجی به صورت الکترونیکی

۱۱- استقرار نرم افزار اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء

مفاد اسناد رسمی قابلیت اجرایی در واحدهای اجرای ادارات ثبت اسناد و املاک را داشته و نیاز به طرح دعوی و مراجعه به محاکم قضائی برای استیفای حقوق و اجرای مفاد مصرح در اسناد رسمی نیست. استفاده از فن آوری های نوین و سیستم های مکانیزه در حوزه اجرای اسناد رسمی زمینه فراگیری بیشتر اجرای مفاد اسناد رسمی در جامعه و مشکلات مردم و مراجعه به محاکم قضایی را در پی خواهد داشت. این نرم افزار حاصل کارگروه تخصصی دفتر نظارت و هماهنگی اجرای اسناد رسمی است که با استاندارد سازی فرآیندهای مختلف و با همکاری دفتر توسعه فناوری اطلاعات سازمان تهیه شده است. با امکاناتی که در این نرم افزار پیشبینی شده است، این امکان برای مردم وجود دارد تا با داشتن شناسه و رمز عبور به سیستم مذکور وارد شده یا از طریق درخواست سرویس پیام کوتاه، پرونده های خود را پیگیری و از مراحل مختلف آن اطلاع حاصل نمایند. با توجه به اینکه این نرم افزار به مرکز داده های سازمان ثبت اسناد و املاک متصل است، این امکان نیز مهیا است تا تمامی عملیات اجرا در سراسر کشور نظارت شده و اقدامات واحدهای اجرا، مورد بررسی و پیگیری قرار گیرد.

۱۲- ارسال خلاصه معاملات

۱۳- بازداشتی و رفع بازداشتی

۱۴- ارتباط با شناسه ملی اشخاص حقوقی

۱۵- داده آمائی و بروزرسانی کلیه دفاتر املاک و دفاتر جاری

۱۶- ارتباط آنلاین با بخش نامه ها و اسامی ممنوع معامله ها (برهانی جهرمی، ۱۳۹۳: ص ۸۳)

شقوق بند هفتم ماده ۱۰۰

این بند از ماده ۱۰۰ از دو قسمت تشکیل شده است؛ ۱- ثبت سندی که به طور وضوح سندیت ندارد

اگر سر دفتری، سندی را که سندیت ندارد با علم و آگاهی ثبت کند و به آن سندیت بخشد مرتکب جعل در اسناد رسمی شده است، مثلا سندی را که مجعولیت آن در دادگاه ثابت شده با علم و آگاهی آن را ثبت نماید یا مسئول دفتر املاک اداره ثبت با علم به مجعولیت سند مذکور آن را در دفتر املاک ثبت نماید مشمول حکم ماده خواهد بود که این امکان در ثبت سنتی مقدور بود. ۲- ثبت سندی که از سندیت افتاده باشد. چنانچه سند ارائه شده به سر دفتر یا مستخدم اداره ثبت اسناد و املاک به واسطه عملیاتی که بر روی آن صورت گرفته از سندیت افتاده باشد و سر دفتر یا مستخدم مزبور عمدا و با علم به اینکه سند ارائه شده دیگر ارزش سند را نداشته و به عبارت دیگر از سندیت افتاده است، اقدام به ثبت چنین سندی بنماید، مطابق شق هفتم از ماده ۱۰۰ قانون ثبت جاعل در اسناد رسمی محسوب خواهد گردید.

برای بررسی چگونگی ممانعت ثبت الکترونیک از ثبت اسنادی که به طور وضوح سندیت نداشته یا از سندیت افتاده است

بهرتر است به استعلامات بر خط دفاتر اسناد رسمی توجه داشته باشیم،

با تغییر نظام ثبتی دفاتر اسناد رسمی به ثبت آنی و اتصال به پایگاههای اطلاعاتی که پیشتر بدان پرداختیم، می توان نتیجه گرفت که اینگونه اسناد در پاسخ های استعلام اخذ شده توسط سردفتران اسناد رسمی معجز ثبت در سامانه را نخواهد داشت.

استعلام

دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند هنگام انجام هرگونه معامله نسبت به املاک جاری قبلاً جریان ثبتی آن را از اداره ثبت محل وقوع ملک پرسش نمایند. همچنین پاره ای از دستگاههای اجرایی ذیربط و یا مراجع صالحه قضائی نیز در مواقع ضروری و لازم مجاز به استعلام جریان ثبتی املاک جاری هستند. هر چند که در ثبت سنتی امکان استعلامات وجود داشته است اما عدم اتصال به سامانه متمرکز و طولانی بودن پروسه دریافت پاسخ استعلام و عدم تنظیم و ثبت برخط معاملات، بستر ثبت چنین اسنادی را فراهم می‌کند.

مهمترین دستاورد این طرح، عمل به یک تکلیف قانونی است. دستاورد دیگر، تجمیع اطلاعات حدود ۴۲۰ سرور واحدهای ثبتی در قالب ۳۹ سرور در مراکز استانها و تکمیل و بهره برداری از زیرساختهای

ارتباطی بین دفاتر اسناد رسمی و واحدهای ثبتی و سازمان ثبت است که ضمن ارتقای امنیت اطلاعات، زمینه ارائه خدمات الکترونیکی و انجام سایر طرح های نرم افزاری را فراهم می نماید. دستاورد سوم، بالا رفتن دقت در تکمیل استعلام و ارائه پاسخ و در نتیجه کاهش خطاهای انسانی است. بالا رفتن سرعت پاسخ به ویژه برای املاکی که دارای پرونده شفاف و کامل هستند نیز از جمله دستاوردهای این طرح است. پیشگیری از تخلفات و جعل از دستاوردهای مهم دیگر این طرح است، کاهش سفرهای درون و بین شهری و حفظ محیط زیست از برکات این طرح بوده که با حذف فرآیندهای سنتی و کاغذی استعلام نمود کامل یافته است و بالاخره حذف میلیون ها برگ کاغذ و صرفه جویی در هزینه های آن از مهمترین مزایای این طرح می باشد. (برهانی جهرمی، منبع پیشین: ص ۷۳)

در بررسی نقش ثبت نوین در پیشگیری از ثبت اسنادی که بطور وضوح از سندیت افتاده بهتر است نگاهی بیانداریم به

مراحل؛ مراحل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی با شیوه ی نوین

در دفاتر اسناد رسمی برای ورود به سیستم ثبت الکترونیک اسناد، ابتدا سردفتر در قسمت مرورگر وب، آدرس مربوطه را وارد می نماید و به شبکه خصوصی مجازی سازمان ثبت اسناد و املاک نیز متصل می شود. در مرحله بعد سردفتر با ورود اطلاعات شناسه کاربری و رمز عبور وارد سیستم خواهد شد. در این قسمت سردفتر نوع سند را انتخاب می کند، برای مثال تنظیم سند قطعی غیر منقول، پس از تعیین نوع سند و تایید آن توسط سردفتر، شماره پرونده ای به سند مذکور اختصاص داده می شود که به وسیله این شماره پرونده می توان سند را بازیابی نمود.

گام بعد ورود اطلاعات متعاملین می باشد که اطلاعات تمامی اشخاص (اعم از اصیل یا غیر اصیل) در این بخش وارد شده و پس از آن مشخص شود که شخص مربوطه حقیقی است یا حقوقی.

پس از ورود اطلاعات متعاملین، ورود اطلاعات مربوطه به مورد معامله انجام می شود که شامل مراحل مختلف است؛ ورود اطلاعات مشخصات قابل استعلام، که اولین بخش از اطلاعات قابل استعلام، نوع مورد معامله است. پس از تعیین نوع مورد معامله لازم است سایر اطلاعات مربوط به مشخصات ثبتی از جمله اداره کل ثبت، حوزه ثبت، اطلاعات مربوط به پلاک ثبتی و... وارد شود.

در این مرحله ثبت اسنادی که از سندیت افتاده است مقدور نمی باشد و عبارتی سیستم اجازه ثبت اسنادی که سندیت ندارد و یا بموجبی از سندیت افتاده باشد را نمی دهد چرا که تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی بصورت مرحله ای بوده و سامانه هوشمند ثبت اسناد اجازه ثبت اسنادی را که سندیت ندارند نخواهد داد و با نشان دادن پیام خطا مانع از تنظیم چنین اسنادی می شود.

با بررسی مراحل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی آن هم بموجب ثبت آنی که مانع از ثبت اسناد فاقد اعتبار می شود و توجه به اینکه دفاتر اسناد رسمی با ادارات ثبت از طریق فضای مجازی ارتباط دارند و بستر ثبت آنی معاملات در دفاتر اسناد رسمی

و ادارات ثبت فراهم گردیده که با بهره گیری از فناوری نوین با برقراری ارتباط مستقیم و مجازی بین دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد صادره در هر نقطه از کشور به صورت آنلاین همزمان در بانک اطلاعات مرکزی سازمان نیز جمع آوری و ثبت می شود. با توجه به حساسیت کار و برنامه ریزی انجام شده فعالیت تمامی دفاتر اسناد رسمی در چهارچوب طرح ثبت آنی الزامی است.

باثبت آنی معاملات در دفاتر اسناد رسمی اوراق یک برگی و نیم برگی حذف و فرم ثبت انواع قراردادها جهت تسهیل کارسردفتران ایجاد گردیده است که علاوه بر کاهش هزینه ها سبب هماهنگی و ایجاد وحدت رویه می گردد. این امر گام موثری در راستای شفاف سازی و سرعت بخشی به ثبت رسمی است. در حال حاضر صدور صد عملیات مربوط به صدور اسناد به صورت مکانیزه در دفاتر اسناد رسمی انجام می شود و تمامی دفاتر به وسیله سیستم الکترونیک تقاضای استعلام را ارسال می کنند و فرم خلاصه معاملات نیز به صورت مکانیزه به ادارات ثبت ارسال می گردد.

بدین ترتیب سرگردانی و گرفتاری مردم در زمینه پاسخ استعلام و صدور اسناد تا حدود قابل توجه ای برطرف شده است و صرفه جوئی متعددی را به همراه داشته است.

سیستم های رایانه ای دفاتر مجهز به نرم افزاری است که بعد از انجام معاملات و ثبت آنی سند، خریدار و فروشنده می توانند، در هر نقطه از کشور و در همان لحظه سند ثبت شده خود را از طریق وارد نمودن شماره ملی سند و رمز اختصاصی در سایت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مشاهده نمایند

البته ثبت الکترونیک بعنوان نظام ثبتی نوپا کاستی هایی از قبیل کندی سرعت، قطع ارتباط و مواردی از این قبیل دارد و البته این قبیل ایرادات بیشتر مربوط به موارد زیر ساختی می باشد که امید به بهتر شدن آن خواهیم داشت.

نتیجه گیری

نظام ثبتی ایران نیز همگام با تکنولوژی تغییر کرده و آیین تنظیم و ثبت اسناد را با اتکاء به ثبت الکترونیک به روز کرده است. ثبت آنی به فرایند الکترونیکی شدن ثبت اسناد در گذر از ثبت سنتی به ثبت مدرن اطلاق می گردد، بطوری که ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی، بصورت برخط توسط رایانه های متصل به پایگاه های اطلاعاتی به روز رسانی شده ی سازمان ثبت اسناد و املاک و با اتصال به سایر سامانه های مربوطه صورت گرفته و ماهیت ثبت آنی با ثبت سنتی یکسان است. تولید و استقرار ثبت آنی یکی از مهمترین اقدامات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در حوزه فناوری اطلاعات است که در اجرای تکالیف قانونی و همچنین در راستای سیاستهای کلان سازمان از جمله " شفاف سازی نقل و انتقالات و معاملات رسمی، ایجاد تسهیل و تسریع در ارائه خدمات ثبتی به ذینفعان و کاهش مراجعات حضوری و ارتقای نظارت، بازرسی و پاسخگویی، از ۱۳۹۲ به صورت رسمی در دفاتر اسناد رسمی مورد بهره برداری قرار گرفت.

جرائم ثبتی در بستر جامعه در حال وقوع می باشد فلذا بررسی و شناسایی بهترین راه های پیشگیری، ما را در این امر یاری می کند که سلامت قضایی و اداری و امنیتی ثبتی جامعه را تضمین نماییم؛ اما آنچه از تعریف پیشگیری در این پژوهش بدان پرداختیم، خصیصه بازدارندگی از وقوع جرم بصورت اساسی و پایه ای می باشد که ثبت الکترونیک با اتخاذ روش و تدبیری موثر و همگام با تکنولوژی در پیشگیری مناسب از لحاظ زمانی، با هدف ممانعت از وقوع جرم جعل در دنیای تنظیم و ثبت اسناد موفق بوه است.

نظام ثبت نوین راه را بر تحقق جرایم ماده ۱۰۰ قانون ثبت بسته است و با بهره گیری از نرم افزارهای مربوطه، اتصال به پایگاه جامع اطلاعات، استعلامات برخط و همچنین سخت افزارهایی از قبیل اسکنرهای اثر انگشت باب پیشگیری هایی با ضریب خطای بسیار اندک را به روی دفاتر اسناد رسمی مفتوح گذاشته است.

با وجود تمام مزایای ثبت آنی این روش تنظیم و ثبت اسناد گریزگاههای نیز به همراه دارد که با تدبیر مسولین در بخش فناوری حفاظت و اطلاعات و نیز ارتقاء سیستم سخت افزاری و نرم افزارهای موجود در سامانه های الکترونیک قابل اصلاح خواهد بود.

علی ایحال، بی شک ثبت آنی در دفاتر اسناد رسمی نقطه عطف گذر از نظام ثبت سنتی به ثبت جدید می باشد، آنچه که دفاتر اسناد رسمی با توجه به پیشرفت تکنولوژی و تغییر رویه های ثبتی در سطح جهانی مستلزم تجهیز بدان بوده است.

منابع

ادابی، حمیدرضا. (۱۳۹۳). حقوق ثبت تخصصی. تهران: جنگل

ایین نامه جامع حدنگار مصوب ۱۳۹۵

قانون اساسی کشور

قانون ارتقاء سلامت نظام اداری و مبارزه با فساد

قانون برنامه توسعه پنجم کشور

قانون تجارت الکترونیک مصوب ۱۳۸۲

قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۹۰

قانون جامع حدنگار مصوب ۱۳۹۳

قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴

دستورالعمل نحوه استفاده دفاتر اسناد رسمی از سامانه ثبت الکترونیک اسناد ۱۳۹۲

قانون مدیریت خدمات کشوری

عباسی داکانی، خسرو. (۱۳۸۷). حقوق ثبت اسناد. تهران: میزان

درزی، محمد. و مائده قاسمی. (۱۳۸۸)

بررسی مزایا و معایب سلامت الکترونیکی در یک شهر الکترونیکی، دومین کنفرانس بین المللی شهر الکترونیک. فناوری

اطلاعات و ارتباطات جهاد دانشگاهی، شهرداری تهران - علوی، فاطمه. (۱۳۹۲). بررسی چالش های فنی سامانه ثبت آنی.

دفتر مطالعات ارتباطات و فناوری های نوین. مرکز پژوهش های جمهوری اسلامی: کد ۲۸۰، شماره مسلسل ۱۳۳۵۶

اینترنت