

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

هانیه سلیمانی<sup>۱</sup>، دکتر رضا سلطانی<sup>۲</sup>

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک

۲. استادیار گروه حقوق، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران

(نویسنده عهده دار مکاتبات) rezasoltani156@gmail.com

### چکیده

ثبت الکترونیکی مفهومی نسبتاً نوظهور به شمار می‌آید، رشد روز افزون تجارت الکترونیکی و برخی مسایل همچون همگامی با ضرورت‌های جدید دنیای تجارت چون سرعت، ارزانی و همسانی اسناد الکترونیکی با داده‌ها، وجود ثبت الکترونیک را تقویت کرده است. جلوگیری از ارتکاب جرایم و بستن دست مجرمان در جرایم ثبتی و جعل و کلاهبرداری نیازمند تدابیری جدید و کارآمد می‌باشد چرا که پیشگیری از جرایم جعل که یکی از مهم‌ترین جرایم ضد امنیت و اسایش عمومی است و توسعه این جرایم باعث عدم اعتماد و تزلزل در روابط مالی و مالکیت اشخاص جامعه می‌شود و البته حقوق ثبت دارای تنوع و ابعاد گوناگون و گسترده‌ای است و در تمام شئون جامعه تاثیر می‌گذارد. دو سردفتر با توجه به موقعیتی که قانونگذار به آنها اعطا کرده است می‌تواند تا حدود زیادی از این جرم ممانعت بعمل آورد، تدبیری که در سال‌های اخیر به موجب ثبت انی محقق شده است. در سال ۱۳۹۱ با الکترونیکی شدن ثبت اسناد بستر و میزان ارتکاب به جرایم کاهش پیدا کرده و طبق عملکرد جدید و بهره‌گیری از سیستم ثبت انی استفاده از اسکنرهای اثر انگشت و حذف دفاتر تجاری و ورود دفتر الکترونیک به صحنه‌ی فعالیت‌های دفاتر اسناد رسمی تغییرات بنیادی و جدی در جهت کاهش جرایم ثبتی و نیز جرایم جعلی بوقوع پیوسته است. در عصر حاضر ثبت الکترونیک بکارگیری شیوه‌های نوین ارتباط برای تسهیل ثبت اسناد و مدارک است، این فناوری علی‌الاصول برای ثبت تمام اسناد قابل استفاده می‌باشد، دامنه ارتکاب جرم ثبتی که در حقوق و قوانین ثبتی برایش مجازات‌هایی پیش‌بینی شده است، با اتخاذ این تدبیر و نیل بسوی الکترونیکی شدن ثبت اسناد بصورت چشمگیری کاهش یافته است، در این پژوهش پس از معرفی ثبت الکترونیک به تحلیل جرایم ثبتی موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت پرداخته و به بررسی نقش این روش در کاهش جرایم و نیز پیشگیری از جرایم و چالش‌های این روش می‌پردازیم.

**واژه‌های کلیدی:** ثبت الکترونیک، ثبت نوین، جرایم ثبتی، ماده ۱۰۰ ثبت، پیشگیری

**مقدمه**

ثبت الکترونیک به معنای اختصاص بخشی از فعالیت های ثبتی به دفاتر اسناد رسمی و ان هم بصورت انی (الکترونیک) می باشد، بنحوی که قابلیت ثبت الکترونیک اسناد به شیوه های سنتی را کاهش دهد و امنیت اقتصادی را تضمین نماید، ثبت الکترونیک فی الواقع طراحی سیستم جدید و متصل به اینترنت و ثبت اسناد با حفظ کیفیت سنتی آنهاست. چنانچه اثبات اصالت و صحت اسناد الکترونیکی با تحقق ثبت الکترونیک امکان پذیر است عبارتی یکپارچه کردن سیستم های مدیریتی، عملیاتی در ثبت اسناد و املاک و نظارت هوشمند به انجام خدمات و ارتباط مناسب با سایر ارگانهای مرتبط می تواند به سلامت ثبت اسناد منجر شود، از طرفی حقوق ثبت مثبت مالکیت اشخاص و متضمن امنیت اقتصادی و قضایی می باشد، کمااینکه براساس مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، ثبت اسناد جنبه امرانه و جباری دارد.

اجرای ثبت انی در دفاتر اسناد رسمی زمینه ساز کاهش جرایم جعل و در حکم جعل موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت شده و به ارتقاء سرعت و دقت در تنظیم و ثبت اسناد، احراز هویت اشخاص، جلوگیری از سوءنیت سوءاستفاده کنندگان شد بطوریکه امکان دسترسی ۲۴ ساعته ارباب رجوع به سایت **SSDD.ir** برای صحت اصالت اسناد و ضمن آنکه با اطلاع از افراد ممنوع معامله، محجور و ورشکسته مانع از معامله آنان و بروز مشکلات بعدی می شود و اعمال شیوه الکترونیک ثبت در کشور راهگشای مناسبی برای کاهش هزینه های سازمانی می باشد و متضمن امنیت اسناد رسمی و کاهش بستر ارتکاب جرم و تخلف های رایج در حوزه ثبت اسناد و املاک مانند کلاهبرداری می شود، چرا که جعل اسناد نظام امنیتی یک کشور را زیرسوال برده و احساس ناامنی ایجاد می کند و از طرفی موجب پیشگیری از بسیاری دعاوی حوزه ثبتی و کم شدن پرونده های ناشی از آن در محاکم قضایی می شود.

**پیشینه تحقیق**

در خصوص پژوهش پیش رو از آنجا که دایره تخلفات ثبتی در دفاتر مورد بررسی قرار می گیرد، لذا در کتاب مسئولیت کیفری سردفتران اسناد رسمی در حقوق ایران و فرانسه به جرایم مستوجب مسئولیت کیفری سردفتران اسناد رسمی در ایران بنحو موسع پرداخته شده است (ادابی، ۱۳۸۹:ص ۱۶۳) که به تحقیق جرایم ثبتی قبل از ثبت انی پرداخته، لیکن از آنجا که ثبت الکترونیک تقریباً موضوعی نوپا محسوب می شود، تحقیقات صورت گرفته در این زمینه بسیار اندک و بصورت گسسته و منقطع می باشد.

**ثبت اسناد و املاک**

ثبت و تنظیم اسناد و املاک از مسایل مربوط به امنیت و اسایش عمومی می باشد و اولین قانونی که در کشورمان بعد از قانون اساسی به تصویب رسیده است قانون ثبت اسناد و املاک می باشد که در تاریخ

۱۳۱۰/۱۲/۲۶ در ماده ۱۴۲ به تصویب رسید و از فروردین سال ۱۳۱۱ قابلیت اجرا داشت. در این قانون 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 گزار 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 سیاست های 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 پ اسخگویی، از ۱۳۹۲/۰۶/۲۶ به صورت رسمی درپیش از ۷۰۰۰ دفتر اسناد رسمی مورد بهره برداری قرار گرفت.

#### ۱-۱ ثبت الکترونیک اسناد

ثبت الکترونیکی، به کارگیری شیوه های نوین ارتباط برای تسهیل ثبت اسناد و مدارک است. این فناوری علی‌الاصول برای ثبت تمام اسناد قابل استفاده می‌باشد (السان، ۱۳۸۴:ص ۸۸). ثبت انی به فرایند الکترونیکی شدن ثبت اسناد در گذر از ثبت سنتی به ثبت مدرن اطلاق می‌گردد، بطوری که ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی، بصورت برخط توسط رایانه های متصل به پایگاه‌های اطلاعاتی به روز رسانی شده‌ی سازمان ثبت اسناد و املاک و با اتصال به سایر سامانه های مربوطه صورت گرفته و ماهیت ثبت انی با ثبت سنتی یکسان است.

در بسیاری از قوانین و کنوانسیونهای بین المللی قبل از ظهور رایانه، مفاهیمی نظیر نوشتن، سند و امضا به کار برده شده است که اینک در چهره ای دیگر جلوه کرده است (نوری و نخجوانی، ۱۳۹۰: ص ۲۲۰). به این ترتیب در پشت صحنه تنظیم سند همان تشریفات سابق به انضمام ثبت اسامی و مشخصات سند در سامانه است و به علت اینکه 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 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 بگانه، مفاد شبکه‌های اجتماعی، پست الکترونیک (رایانه) پیامهای الکترونیک و ذخیره های رایانه ای. (صادقی نشاط، ۱۳۹۳:ص ۷۳)

۱. البته دربرخی از مواد ان در سالهای ۱۳۱۲، ۱۳۱۴، ۱۳۱۷، ۱۳۳۷ و ۱۳۵۱ بارها اصلاح شده است.

**ماده یکصد 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 یکصد قانون ثبت ناظر به جرایم در حکم جعل و تزویر در اسناد رسمی است.

**ماده یکصد قانون ثبت اسناد و املاک:**

«هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر اسناد رسمی عامدا 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 ان را معامله نکرده اند، 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 ان دفاتر بکشد یا به وسایل متقلبانه دیگر، ثبت سند را از اعتبار و استفاده بیاورد.
- 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».

**۱-۲ معنا و مفهوم جعل**

مفاهیم و معانی مجرد واژه جعل (به فتح جیم و سکون لام) به ایجاز 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 ان را دگرگون می نماید و یا بطور کلی سندی خلاف حقیقت و واقع ایجاد می کند. (سالاری، ۱۳۸۶:۳۸).

معنی لغوی تزویر، عبارتست از حيله 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 آورده اند.

جعل، یکی از مسایل مهم مسئولیت کیفری است و علاوه بر جنبه های 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)

## ۲-۲ اقسام جعل

در یک تقسیم بندی اعتباری از طرف حقوقدانان، جعل به دو نوع کلی: جعل مادی و جعل معنوی تقسیم گردیده است.

### ۲-۲-۱ 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 می کند. 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.

### ۲-۲-۲ جعل معنوی

نوع دیگر جعل که اصطلاحاً آن را جعل مفادی نیز می گویند، جعل معنوی است. جعل معنوی، عبارت است از قلب متقلبانه حقیقت در مضمون یک سند یا نوشته به هنگام تحریر آن به ضرر غیر بدون آنکه در ظاهرش تحریف مادی صورت گرفته باشد، از انجایی که این قسم جعل به هنگام تنظیم و انشای نوشته صورت می پذیرد و بدون هیچ گونه دست خوردگی محسوس مفاد آن دستخوش تغییر و تحریف می شود، به آن جعل بدوی یا انشایی یا ادراکی نیز اطلاق می گردد، 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 می بایستی نوشته شود. (سالاری، ۱۳۸۶:ص ۱۱۵)

منظور از جعل منفی، جعل به صورت ترک فعل است، جعل معنوی همیشه به صورت مثبت در اسناد محقق نمی شود 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.

### ۳- پیشگیری از جرم

#### ۳-۱- تعریف پیشگیری

در فرهنگ معین پیشگیری<sup>۱</sup> در لغت به معنای جلوگیری، دفع، منع سرایت مرض از پیش، تقدم بحفظ صیانت، حفظ صحت، جلوگیری از دو واژه "پیشگیری" و "جرم" تشکیل شده است، جرم در مفهوم مضیق خود 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.<sup>۲</sup> 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 دو نوع رفتار مخالف با هنجارهای شناخته شده یک جامعه را در بر می‌گیرد.

#### ۳-۲- جرم ثبتی

جرم ثبتی نقض عمدی یا خطایی قوانین و مقررات ثبتی کارمندان ثبت اسناد، احوال و سران دفاتر است که در حقوق و قوانین ثبتی 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 کرده‌اند. طرق پیشگیری از جرایم ثبتی 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.

جرایم اقتصادی بسیار پویا است و به سرعت خود را با شرایط جدید بازار منطبق میکند، این پویایی و انطباق ناشی از ابزار و وسایل فنی مانند حمل و نقل، ارتباطات و... به آنان اجازه میدهد تا به فعالیتهای خود جنبه بین المللی بخشند و بیش از پیش سازمان یافته شوند، مرتکبین از طریق فناوری نوین، اسناد و گواهیهای مربوط جهت اخذ مدارک شناسایی غیرواقعی یا کارت های بازرگانی با مهارت تمام و همانند

## 2. Prevention

۳. ماده ۱ قانون مجازات اسلامی

اصل جعل میکنند، این دسته افراد از جدیدترین فناوریها در فعالیتهای جنایی استفاده میکنند. (ابراهیمی و صادق نژاد، ۱۳۹۲:ص ۱۵۴)

و 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 دفاترهای 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.

#### ۴- ثبت انی در دفاتر

##### ۱- ثبت اسناد در دفاتر الکترونیک

با تغییر شیوه ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی کشور از تاریخ ۱۳۹۵/۶/۱۰ در سراسر کشور و الکترونیک شدن دفاتر نحوه تنظیم و مراحل صدور اسناد به صورت ذیل می باشد.

از تاریخ ۱۳۹۵/۶/۱۰ دفتر الکترونیک سردفتر در تمامی دفاتر اسناد رسمی مورد بهره‌برداری 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 دست‌نویس به ثبت رسیده و سایر مواردی که درج آن در ستون ملاحظات دفتر ضروری است، منحصراً باید در دفتر الکترونیک سردفتر ثبت گردد، سردفتر مکلف است ابتدا اطلاعات سند دست‌نویس 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 دفترخانه مهور نماید.

سردفتر مکلف است در محل دفترخانه و هم زمان با اخذ امضای هر یک از اصحاب سند در نسخه پشتیبان، اثر انگشت سیاه دست راست آنها را صرفاً از طریق امکانات سامانه، در دفتر الکترونیک اخذ و ثبت نماید. چنانچه امکان اخذ اثر انگشت سیاه 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 دفترخانه ممهور و نسخ 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 مربوط، به صورت مجلدات حاوی یک‌صد سند تنظیم و در محلی مطمئن در دفترخانه نگهداری نماید.<sup>۴</sup>

## ۲-۴ اثر ثبت انی 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 منظری دیگر به عقیده نگارنده ثبت انی نوعی پیشگیری وضعی می‌باشد چرا که در مرحله اول ارتکاب جرم را با مانع و مشکل روبرو می‌سازد؛ 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 برخط و متمرکز با پایگاههای اطلاعاتی مختلف و امکان اخذ استعلام و ارسال خلاصه معاملات بصورت انی و از طرفی ثبت اسناد تنظیمی در دفاتر الکترونیک صدور اسناد مجعول را غیرممکن 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 مواجه می‌سازد، لذا افرادی که انگیزه به فعلیت رساندن چنین جرایمی را در سر می‌پروراندند، مستاصل شده و دامنه وقوع جرایم ثبتی بسیار کاهش می‌یابد.

<http://www.ssaa.ir/Default.aspx?tabid=5218&ctl=Edit&mid=14671&Code=12521> -۴

شیوه نامه بهره برداری از دفتر الکترونیک سردفتر اسناد رسمی

## ۵- چگونگی پیشگیری ثبت الکترونیک از تحقق جرایم ماده ۱۰۰ قانون ثبت

### ۱-۵ 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 می باشد.

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 می نماید باید سند مجعول یا مزوره باشد نه سند دیگر،

در ثبت سنتی جهت ثبت انتقال قطعی غیرمنقول ابتدا باید از حوزه ثبتی مربوط استعلام به عمل آید که اصالت سند برابری مندرجات سند با دفتر املاک و عدم بازداشتی یا تهرین سند به دفترخانه اعلام گردد، پاسخ این استعلام اگر محل وقوع دفترخانه 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 المعامله محجورین مراجعه نموده و با توجه به بخش نامه سازمان ثبت در خصوص عدم ممنوع المعامله بودن افراد اقدام به ثبت سند می شده.

ثبت سند مجعول، از مواردی است که هر چند قبل از ثبت انی محقق می شده 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 پایگاه های 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 می کند کما اینکه سامانه ثبت الکترونیک اجازه ثبت اسناد مجعوله را نخواهد داد و با دادن پیام خطا مانع ثبت چنین اسنادی می شود.

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

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 برخط دفاتر با مراجع مذکور ثبت سند مجعوله غیرممکن 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.

## ۲-۵ پیشگیری از ثبت کردن 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 حضوراً هویت آنها را تصدیق نماید.

یکی از شیوه های به مخاطره افتادن اموال و اسناد مردم سوءاستفاده جاعلان از اموال و املاک افراد متوفی بوده است. جعل اسناد هویتی فر دم توفی و اقدام به انتقال اموال و املاک وی مشکلی بود که گریبانگیر مردم و دفترخانه 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 برد یا عملاً غیرممکن 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 ضریت خطا در احراز هویت افراد در دفاتر اسناد رسمی رابه شدت کاهش داده و امکان سوءاستفاده از اسناد هویتی جعلی و سوءاستفاده از مدارک هویتی افراد متوفی را غیرممکن می سازد و از تخلفات در دفاتر اسناد رسمی پیشگیری می کند. بنابراین 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.<sup>۶</sup>

در شیوه جدید که دفترخانه‌ها اسناد را به صورت آنلاین تنظیم می‌کنند با تلاش سازمان ثبت اسناد، دفترخانه‌ها به اطلاعات آنلاین ثبت احوال کشور متصل می‌شوند 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 می‌کند و با تذکر به دفترخانه در خصوص متوفی بودن فرد اجازه صدور نهائی سند را برای متوفی نمی‌دهد. تا پیش از این جاعلان و سوء استفاده کنندگان از موقعیت های اموال و املاک مردم با سوء استفاده از عدم دسترسی دفاتر به آخرین اطلاعات متوفیات اقدام به جعل اسناد افراد متوفی و انتقال اسناد و اموال آنها می‌نمودند.

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 می‌شود.

### ۳-۵ ممانعت از ثبت سند، به اسم کسانی که آن معامله را نکرده اند

ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی، سند را هر نوشته ای 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، می‌گردد و این تقلب که در فکر و ذهن جاعل شکل می‌گیرد، 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 می‌افتد که البته این تقلب با اثار خارجی همراه نبوده و اثری از آن بر جای نمی‌ماند.

اکثر متعاملین به هنگام حضور در دفترخانه بدون اینکه موارد ثبت شده توسط مسئول دفتر را مطالعه هر چند مختصر و گذرا بنمایند، آن را امضاء می‌کنند و حتی قبل از ثبت انی اسناد و شیوه نامه بهره برداری از دفاتر الکترونیکی در بعضی موارد مشاهده شده، بدون آنکه سردفتر چیزی را در دفتر خود ثبت کند آن را امضاء می‌نمایند و این سهل انگاری، بعضی مواقع به ضرر آنان تمام می‌شود. قسمت سوم ماده ۱۰۰ قانون ثبت، معمولاً از این سهل انگاری متعاملین ناشی می‌شود و می‌توان 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 سند) ثبت شده است و این در حالی است که امضاء کننده دفتر شخص دیگری است. مورد فوق غالباً در مورد معاملاتی اتفاق

۶ سایت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

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 اترا معامله نکرده اند، می شود، چون همانطور که عارض شدیم 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، اثر انگشت منحصرًا متعلق به شخصی است برای قطعی شدن سند مربوطه در دفترخانه حضور داشته باشد و اطلاعات مربوط به او در سامانه ثبت شده و امضاء مربوطه اخذ شده است و همین امر عامل اصلی در پیشگیری از ثبت سند به نام غیر متعاملین می باشد. مطابق شیوه نامه بهره برداری از ثبت الکترونیک

#### ۴-۵ عدم امکان 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 فیلدهای 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 همانگونه که به این موضوع پرداختیم ثبت الکترونیک مانع از تحقق جعل مفادی در این بند شده است.

#### ۵-۵ تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند

سه سال 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، منحصراً 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.

#### ۵-۶ جلوگیری از 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 نبودند، 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 می گیرد بطور خودکار مواردی را به شرح ذیل به هنگام کار به صورت آنلاین کنترل می کند: (باقر زاده، ۱۳۹۱).

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

سالانه میلیون ها فرم کاغذی برای ارائه خدمات به متقاضیان توسط خزانه چاپ می گردید. امکان سوء استفاده از اوراق بهادار برای مثال سرقت یا جعل، که بخش عمده از این اوراق حذف و سیستم های متعددی جایگزین آن شده است که امروزه خدمات را به صورت الکترونیکی ارائه می دهد.

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 می افتد و در درجه اول نیازمند شفاف سازی و ساماندهی بانک های اطلاعاتی و ارائه خدمات الکترونیکی چون معمولاً در ارتباط با خدمات کاغذی است سازمان ثبت نمی تواند نظارت لازم را داشته باشد و امکان نظارت و کنترل دقیق وجود نداشت، لیکن 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 می شود.

بنابراین امکان نظارت متمرکز مهیا شده است و بالتبع با چنین نظارتی امکان تخلف به نحو قابل توجهی کاهش می یابد و سلامت اداری ارتقاء می یابد.

۳- ایجاد آرشیو الکترونیکی

۴- ایجاد امضای الکترونیکی

۵- استعلام الکترونیکی:

با عنایت به اینکه یکی از 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 می باشد، لذا سازمان ثبت جهت تحقق این حکم نرم افزار استعلام الکترونیکی را به عنوان یکی از زیرسیستم 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

بی‌رویه 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 بانک 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، بنا براین با بهره‌گیری 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 می‌باشد

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

۱۱- استقرار نرم افزار اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا:

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 آوری‌های 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، پرونده‌های 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 اجرادرسراسر 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 بابخش نامه ها و اسامی ممنوع معامله ها (برهانی جهرمی، ۱۳۹۳: ص ۸۳)

#### ۷-۵ شقوق بند هفتم ماده ۱۰۰

این بند از ماده ۱۰۰ از دو قسمت تشکیل شده است؛

۷-۵-۱ ثبت سندی که به طور وضوح سندیت ندارد

اگر سردفتری، سندی را که سندیت ندارد با علم و آگاهی ثبت کند و به آن سندیت بخشد مرتکب جعل در اسناد رسمی شده است، مثلاً 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.

#### ۷-۵-۲ ثبت سندی که از سندیت افتاده باشد

چنانچه سند ارائه شده به سردفتر یا مستخدم اداره ثبت اسناد و املاک به واسطه عملیاتی که بر روی آن صورت گرفته از سندیت افتاده باشد و سردفتر یا مستخدم مزبور عمداً 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 الکترونیکی از ثبت اسنادی که به طور وضوح سندیت نداشته یا از سندیت افتاده است بهتر است به استعلامات برخط دفاتر اسناد رسمی توجه داشته باشیم، با تغییر نظام ثبتی دفاتر اسناد رسمی به ثبت انی و اتصال به پایگاه‌های اطلاعاتی که پیشتر بدان پرداختیم، می‌توان نتیجه گرفت که اینگونه اسناد در پاسخ‌های استعلام اخذ شده توسط سردفتران اسناد رسمی مجوز ثبت در سامانه را نخواهد داشت.

#### ۱-۲-۵ 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 درمواقع 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 ۳۱ 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 طرح‌های نرم افزاری را فراهم می‌نماید. دستاورد سوم، بالارفتن 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 کاغذی استعلام، نمود کامل یافته است و بالاخره حذف میلیون‌ها برگ کاغذ و صرفه جویی در هزینه‌های آن از مهمترین مزایای این طرح می‌باشد. (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 بیان‌ازیم به مراحل؛

#### ۷-۳-۲ مراحل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی

برای ورود به سیستم ثبت الکترونیک اسناد، ابتدا سردفتر در قسمت ادرس مرورگر وب، [ssar.ir](http://ssar.ir) را وارد می‌نماید و به شبکه خصوصی مجازی سازمان ثبت اسناد و املاک نیز متصل می‌شود. در مرحله بعد سردفتر با ورود اطلاعات شناسه کاربری و رمز عبور وارد سیستم خواهد شد. در این قسمت سردفتر نوع سند را انتخاب می‌کند، 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 می‌شود که به وسیله این شماره پرونده می‌توان سند را بازیابی نمود.

گام بعد ورود اطلاعات متعاملین می‌باشد 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 می‌شود 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 نمی‌باشد و بعبارتی سیستم اجازه ثبت اسنادی که سندیت ندارد و یا بموجبی از سندیت افتاده باشد را نمی‌دهد چرا که تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی بصورت مرحله‌ای 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 می‌شود.

با بررسی مراحل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی آن هم بموجب ثبت انی که مانع از ثبت اسناد فاقد اعتبار می‌شود 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 بهره‌گیری 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 جمع‌آوری و ثبت می‌شود.

با توجه به حساسیت کار و برنامه ریزی انجام شده فعالیت تمامی دفاتر اسناد رسمی در چهارچوب طرح ثبت آنی الزامی است. با ثبت آنی معاملات در دفاتر اسناد رسمی اوراق یک برگگی و نیم برگگی حذف و فرم ثبت انواع قراردادها جهت تسهیل کار سردفتران ایجاد گردیده است که علاوه بر کاهش هزینه‌ها سبب هماهنگی و ایجاد وحدت رویه می‌گردد. 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 می‌شود و تمامی دفاتر به وسیله سیستم الکترونیک تقاضای استعلام را ارسال می‌کنند و فرم خلاصه معاملات نیز به صورت مکانیزه به ادارات ثبت ارسال می‌گردد. بدین ترتیب سرگردانی و گرفتاری مردم در زمینه پاسخ استعلام و صدور اسناد تا حدود قابل توجه ای برطرف شده است و صرفه جویی متعددی را به همراه داشته است. سیستم‌های رایانه ای دفاتر مجهز به نرم افزاری است که بعد از انجام معاملات و ثبت آنی سند، خریدار و فروشنده می‌توانند، 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 و البته ثبت الکترونیک بعنوان نظام ثبتی نوپا کاستی‌هایی از قبیل کندی سرعت، قطع ارتباط و مواردی از این قبیل دارد و البته این قبیل ایرادات بیشتر مربوط به موارد زیر ساختی می‌باشد که امید به بهتر شدن آن خواهیم داشت.

### نتیجه گیری

نظام ثبتی ایران نیز همگام با تکنولوژی تغییر کرده و این تنظیم و ثبت اسناد را با اتکاء به ثبت الکترونیک به روز کرده است، ثبت انی به فرایند الکترونیکی شدن ثبت اسناد در گذر از ثبت سنتی به ثبت مدرن اطلاق می‌گردد، بطوری که ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی، بصورت برخط توسط رایانه های 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 انی 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 ۱۳۹۲/۰۶/۲۶ به صورت رسمی در دفاتر اسناد رسمی مورد بهره برداری قرار گرفت.

جرایم 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 انی این روش تنظیم و ثبت اسناد گریزگاه های 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 ای حال، بی شک ثبت انی در دفاتر اسناد رسمی نقطه عطف گذار 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.

### فهرست منابع و مآخذ

- ادابی، حمیدرضا. (۱۳۹۳). حقوق ثبت تخصصی. تهران: جنگل
- امین 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 ۱۳۱۰
- قانون جامع حدنگار مصوب ۱۳۹۳
- قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۲۵
- دستورالعمل نحوه استفاده دفاتر اسناد رسمی از سامانه ثبت الکترونیک اسناد (ثبت انی ۱۳۹۲/۰۶/۲۳)
- قانون مدیریت خدمات کشوری ۱۳۸۶/۷/۰۸
- 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 انی. دفتر مطالعات ارتباطات و فناوری های نوین. مرکز پژوهش های جمهوری اسلامی: کد. ۲۸۰، شماره مسلسل ۱۳۳۵۶

### اینترنت

www.ssaa.ir  
<https://www.sabteahval.ir/tab-52.aspx>  
<http://www.hamshahrionline.ir/details/45567>  
<https://www.ict.gov.ir/>