

فصلنامه مطالعات حقوق

Journal of Legal Studies

شماره بیست و هفتم. زمستان ۱۳۹۷، صص ۹۶-۷۵

Vol 3. No 27. 2018, p 75-96

شماره شاپا (۶۳۹۵-۲۵۳۸)

ISSN: (2538-6395)

### ثبت انی در دفاتر اسناد رسمی

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

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک mrssolei@yahoo.com

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

(نویسنده عهده دار مکاتبات) rezasoltani156@gmail.com

#### چکیده

ثبت و تنظیم اسناد در کشورمان سابقه طولانی دارد و این تنظیم و ثبت اسناد در حدود هشتاد سال به شیوه کاغذی مویده سابقه ثبت اسناد در کشورمان به شیوه ی سنتی است که در سال‌های اخیر می‌توانیم ورود ثبت انی به دفاتر اسناد رسمی و برخط شدن سیستم‌های ثبتی سازمان ثبت اسناد و املاک و تصویب قانون کاداستر را نقطه عطف گزار از سیستم‌های ثبت سنتی به ثبت نوین بدانیم. با انی شدن ثبت اسناد گام موثری در جهت ارتقاء سلامت تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی برداشته شد، بطوریکه پیشگیری از تحقق جرایم ثبتی علی‌الخصوص جرایم جعل از ماحصلات ان می‌باشد، ثبت الکترونیکی موجب ارتقاء سرعت تنظیم اسناد و متضمن امنیت و اصالت اسناد شده است. و علیرغم مزایای بسیار، چالش‌هایی رانیز به همراه دارد؛ که جهت کاهش موانع و حفظ و ارتقاء امنیت نظام ثبت نوین، باید با اعمال تدابیر لازم جهت تکمیل و ایمن سازی دیواره های اطلاعاتی و ایجاد نظام موثق و قدرتمند با کاهش گریزگاه‌های اطلاعاتی اقدام نماییم، چرا که ثبت الکترونیک متضمن اعتماد عمومی و ارتقاء سطوح نظارتی بر سامانه‌های تنظیم و ثبت اسناد می‌باشد و بنوعی آرامش عموم مردم را به همراه خواهد داشت، لذا بر آن شدیم تا ثبت الکترونیکی اسناد در دفاتر اسناد رسمی و نقشی که این شیوه ثبت، در تقلیل و پیشگیری جرایم ثبتی و گریزگاه‌های تنظیمی اسناد من جمله جعل و در حکم جعل ایفاء می‌کند را مورد تحقیق و پژوهش قرار دهیم.

**واژه‌های کلیدی:** ثبت الکترونیک، ثبت نوین، چالش‌های ثبت انی، اسناد و نظام ثبتی

**مقدمه**

تغییر نظام ثبتی گام بزرگی در جهت ارتقاء سطوح امنیتی ثبت اسناد می‌باشد؛ چرا که نظام ثبت به عنوان نماینده ای از جانب حاکمیت باید به روز ترین و جامع ترین رویه‌ها را در سیستم ثبت اسناد و املاک کشور به کار گیرد، از طرفی داشتن نظام ثبتی کارا، مستلزم همگامی با پیشرفت های عصر تکنولوژی و اینترنت می باشد که خوشبختانه در کشور ما بهره گیری از ثبت الکترونیک، با وجود مشکلات در ابتدای امر، توانست به رسالت خود در زمینه تحکیم و تسریع تنظیم و ثبت اسناد و تامین سلامت اسناد، تا حد مطلوبی دست یابد.

بهره برداری از همین فناوری توسط دولت و نهادهای آن مانند دفاتر اسناد رسمی موجب تحرک و پویایی نظام ثبتی وازجمله خصیصه های ان قدرت انطباق بالای آنها با تحولات سیاسی، اجتماعی - اقتصادی و حقوقی است و بدین ترتیب، تعقیب بزهکاران در حوزه جرایم ثبتی و ممانعت از وقوع جرایم جعل با سرعت و دقت بالاتری صورت خواهد گرفت. ایجاد تسهیل و تسریع در ارائه خدمات ثبتی به ذینفعان و کاهش مراجعات حضوری، شفاف سازی وثبت حدود واطلاعات مالکیت ها وشفاف سازی درانتقالات و معاملات رسمی توسعه کیفی وارتقاءسطح برخورداری منابع انسانی ارتقاء نظارت بازرسی وپاسخگویی بازنگری واصلاح قوانین مقررات واستاندارد سازی رویه ها واطلاع رسانی وارتقاء سطح آگاهی عمومی رسالت ثبت انی اسناد در دفاتر اسناد رسمی می باشد که توانسته تا حد زیادی بدان دست یابد.

**پیشینه تحقیق**

مقررات ثبتی به موجب قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و البته به‌همراه اصلاحات بعدی از همان سال تا به امروز در کشورمان اعمال می شود، اما این تنظیم و ثبت اسناد در کشورمان با پیشینه ی چند ساله تغییر کرده است لذا موضوع تحقیق حاضر پیش از این بطور مستقل مورد بررسی قرار نگرفته است و در پرداختن به موضوعاتی همچون تجارت الکترونیک و امضای الکترونیک نگاهی مختصر به ثبت انی اسناد شده است.

**۱- تحولات نظام ثبت در ایران**

ثبت اسناد و املاک نیز همانند سایر عرصه ها باید هم پای با تکنولوژی به پیش برود چرا که ثبت اسناد با پیشرفت روز افزون فناوری و زندگی در عصر حاضر بشر وناگزیری به پذیرفتن قواعد و اصول مربوط به تکنولوژی مستلزم تغییر است، چنانچه امنیت نظام ثبتی یک جامعه در گرو حرکت و همراهی با موج اطلاعاتی حاضر است. از سال ۱۳۱۰ که قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۴۲ ماده به تصویب رسید، تا سال ۱۳۹۱ با اتکا به شیوه‌های سنتی اقدام به صدور اسناد و املاک ثبت شده و طی چند سال اخیر با الکترونیکی شدن دفاتر اسناد رسمی در خصوص ثبت اسناد بستر و میزان ارتکاب به جرایم کاهش پیدا کرده است در

این پژوهش به بررسی نقش ثبت الکترونیک در تقلیل جرایم و شناسایی گریزگاه‌ها و چالش‌های این روش در جهت ارتقاء بهره‌برداری از ثبت الکترونیک و آسیب‌شناسی آن می‌پردازیم.

در کشور ما از سال ۱۳۸۲ که قانون تجارت الکترونیک به تصویب مجلس رسید و فترتهایی در امر تاسیس دفاتر خدمات الکترونیکی و تجهیز و توسعه و گسترش مراکز مربوط به ارائه خدمات گواهی امضای الکترونیک صورت گرفت و نیز با توجه به مواد قانون تجارت الکترونیکی، داده‌پیام‌هایی که بنا به شرایط خاص مقرر در این قانون ایجاد شده باشند در حکم اسناد معتبر و قابل استناد در مراجع قضایی و حقوقی محسوب شده و آثار سند رسمی برای آنها در نظر گرفته می‌شود، بدین ترتیب که بموجب ماده ۱۵ قانون تجارت الکترونیک: «نسبت به «داده‌پیام» مطمئن، سوابق الکترونیکی مطمئن و امضای الکترونیکی مطمئن انکار و تردید مسموع نیست و تنها می‌توان ادعای جعلیت به «داده‌پیام» مزبور وارد و یا ثابت نمود که «داده‌پیام» مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است»، بدین جهت انکار و تردید نسبت به داده‌پیام مطمئن مسموع نبوده و تنها ادعای جعلیت یا اثبات عدم اعتبار قانونی بر آنها وارد می‌باشد، براساس مواد ۴۶ و ۲۱۱ قانون برنامه توسعه پنجم کشور بند "ج" ماده ۱۲ قانون ارتقاء سلامت نظام اداری و مقابله با فساد و نیز ماده ۳۷ قانون مدیریت خدمات کشوری آبر سازمان ثبت اسناد تکلیف شده است که خدمات خود را به شکل الکترونیکی کند و سردفتران اسناد رسمی مکلفند از تاریخ ۱۳۹۲/۶/۲۶ تنظیم و صدور کلیه اسناد رسمی و امور تبعی آن را مطابق این دستورالعمل از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به نشانی [www.ssar.ir](http://www.ssar.ir) انجام دهند این امر باعث می‌شود در راستای فساد مبارزه شده و اقدامات خوب و موثری در زمینه خدمت‌رسانی صورت گیرد.

یکی از ملزومات تنظیم سند رسمی، بایگانی الکترونیکی در پایگاه اطلاعات مرکزی الکترونیکی است. از این رو، تحقق و صدور سند رسمی الکترونیکی در ایران نیز از چنین ضرورتی بی‌نیاز نبوده است؛ هم‌چنان که سازمان ثبت اسناد و املاک ایران به موجب قوانین مختلف مکلف است نسبت به تاسیس شبکه و پایگاه اطلاعاتی مشترک بین دفاتر اسناد رسمی و سازمان مزبور اقدام نماید به نحوی که ثبت و تبادل کلیه وقایع دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از طریق نظامی متمرکز تسهیل گردد.

۱. بند ج ماده ۱۲ قانون ارتقاء سلامت نظام اداری و مقابله با فساد، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است:

ج - ظرف یک سال شبکه و پایگاه اطلاعاتی مشترک بین دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را راه‌اندازی نماید، به نحوی که ثبت و تبادل کلیه وقایع دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از طریق نظام متمرکز مذکور تسهیل گردد.

۲. ماده ۳۷ قانون مدیریت خدمات کشوری: دستگاههای اجرایی موظفند با هدف کیفیت و کمیت خدمات به مردم و با رعایت دستورالعمل‌های ذریبط اقدانات زیر را به ترتیب انجام دهند:

۱- اطلاع‌رسانی الکترونیکی در خصوص شیوه ارائه خدمات همرا با زمانبندی انجام آن مدارکی که متقاضی باید ارائه نماید.

۲- ارائه فرم‌های مورد نیاز جهت انجام خدمات از طریق ابزار و رسانه‌های الکترونیکی

۳- ارائه خدمات به شهروندان به صورت الکترونیکی و حذف لزوم مراجعه حضوری مردم به دستگاه اجرایی برای دریافت خدمت

### ۱-۱ اهداف ثبت آنی

هدف اصلی در ساخت و طراحی تمام خدمات الکترونیکی، رفاه و راحتی مصرف کنندگان ان می باشد. (درزی و قاسمی، ۱۸۰۳:ص۱۳۸۸) کاهش جرایم ثبتی من جمله جعل از اهداف اصلی اجرای طرح الکترونیک شدن ثبت اسناد می باشد، فراهم نمودن بسترهای لازم برای توسعه ارتباطات الکترونیک در سطوح مختلف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دفاتر اسناد رسمی، ارتقاء سطح خدمت رسانی الکترونیک به شهروندان و تکمیل بانک اطلاعات سازمان هاو کاهش ضریب خطا در ثبت اسناد در دفاتر رسمی، ثبت تنظیم اسناد با دقت اماری بالا، اتقان اسناد سجلی و مدارک هویتی از طریق سامانه اطلاعاتی برخط سازمان ثبت احوال، ارتقاء مستمر کیفیت و کمیت نحوه ارائه خدمات، افزایش کارآیی و ارتقاء بهره‌وری سازمان، حساس سازی و ارتقاء آگاهی‌های عمومی، اصلاح نظام بودجه ریزی سازمان با رویکرد تعریف و تامین منابع مورد نیاز، افزایش ضریب ایمنی اسناد و مدارک سجلی و هویتی اشخاص، تکمیل و به هنگام سازی اطلاعات هویتی ایرانیان، فراهم نمودن زمینه شناسایی الکترونیکی ایرانیان، انعکاس فرآیندهای انجام کار و خدمات سازمان از طریق ابزارهای رسانه ای الکترونیکی و ارائه خدمات به کلیه ایرانیان بصورت الکترونیکی، توسعه زیر ساخت فضای تبادل اطلاعات، افزایش انگیزه شغلی کارکنان با تامین جایگاه و منزلت حرفه ای مناسب، ارتقاء سطح دانش فنی، علمی و مهارت‌های شغلی کارکنان، مناسب سازی و استاندارد سازی فضاهای فیزیکی، تجهیزات، ساختار و فرایندهای انجام کار پشتیبانی و حمایت از نوآوری، خلاقیت و استعدادهای فنی و پژوهشی، استقرار نظام مدیریت عملکرد مشتمل بر ارزیابی عملکرد سازمان، مدیریت و کارکنان افزایش سطح اعتماد عمومی جامعه، تبیین حقوق و تکالیف جامعه و پیش بینی بودجه سازمان براساس حجم فعالیتها و خدمات در چارچوب بودجه عملیاتی، اهتمام به نظم و انضباط مالی و بودجه ای و تعادل بین منابع و مصارف سازمان، ثبت آنی در جهت شفاف سازی امور و حوزه های مختلف از جمله برنامه ریزی و اقتصاد کشور شکل گرفته است.

### ۱-۲ طراحی زیر ساختی ثبت آنی

مطالعات و تحلیل و طراحی سامانه ثبت آنی اسناد، از اسفندماه سال ۱۳۸۹ آغاز و خروجی های فاز مطالعه از فروردین سال ۱۳۹۱ در کارگروه های مختلفی که با همکاری کارشناسان حوزه اسناد و املاک و نیز نمایندگان کانون سردفتران ودفتریاران تشکیل گردیده بود، مورد بحث و بررسی قرار گرفت وپس از نهایی شدن، جهت تولیدنرم افزار به تیم مربوط تحویل گردید. لازم به ذکر است که کلیه مرا حل تحلیل، طراحی، تولید، استقرارو پشتیبانی سامانه، با تلاش و همت کارشناسان حوزه فناوری اطلاعات سازمان وبا همکاری کارشناس مشا واران حقیقی، دردرون سازمان ثبت اسناد و املاک کشورانجام گردیده است.

اجرای آزمایشی سامانه در دو مرحله صورت پذیرفت؛ در مرحله اول، از آبان ۱۳۹۱ که با همکاری ۱۱ دفترخانه در تهران به انجام رسید و در مرحله دوم از ۹۲/۰۵/۲۰، که امکان استفاده آزمایشی برای کلیه دفاتر اسناد رسمی کشور فراهم گردید.

همچنین، در جهت تسهیل شرایط تحقق ثبت الکترونیکی اسناد و در اجرای اصل یکصد و بیست و سوم قانون اساسی<sup>۴</sup> جمهوری اسلامی ایران قانون جامع حدنگار کشور تحت عنوان «طرح جامع کاداستر» به مجلس شورای اسلامی تقدیم گردید که به دنبال آن قانون جامع حدنگار در مورخه ۹۳/۱۲/۴ و آیین نامه اجرایی این قانون در تاریخ ۹۵/۱/۲۲ بتصویب رسید و که نقطه عطف گزار در نظام ثبتی کشورمان در جهت حرکت از ثبت سنتی به ثبت نوین محسوب می شود.

### ۳-۱ دولت الکترونیک

دولت الکترونیکی به معنای اطلاع رسانی و خدمات رسانی به موقع، دقیق و کارا در ۲۴ ساعت شبانه روز، ۷ روز هفته و تمامی روزهای سال از طریق وسایل ارتباطی گوناگون مانند تلفن و اینترنت است. بر اساس بندهای ۱۵ و ۱۶ سیاستهای کلی نظام اداری، مواد ۴۶ و ۴۸ و ۲۳۱ از برنامه پنجم و مواد ۳۶ تا ۴۰ قانون مدیریت خدمات کشوری استقرار دولت الکترونیک مبنای قانونی یافته که آیین نامه و دستورالعملهای اجرایی زیادی نیز داشته از جمله دور کاری - الکترونیکی کردن فرایندها - رایبه خدمات پرتال ملی واگذاری خدمات به دفاتر پیشخوان و ... تا نهایتا سیستم اداری چابک و انعطاف پذیر و در دسترس و عادلانه و شفاف محقق شود.

### ۲- ثبت انی

ثبت انی به معنای اختصاص بخشی از فعالیت های ثبتی دفاتر اسناد رسمی به نرم افزارهای استاندارد رایانه با اتصال به اینترنت و شبکه جامع اطلاعات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور میباشد، چنانکه همگام با دولت الکترونیک و استحکام هر چه بیشتر اهداف دولت الکترونیک، به نحوی که امکان ثبت برخط (آن لاین) اسناد و معاملات و پاسخ آنی و الکترونیک به استعلامات ثبتی، بصورت انی (برخط) می باشد، ثبت الکترونیک فی الواقع طراحی سیستم جدید متصل به اینترنت با قابلیت ارتباط بر خط با سیستم جامع اطلاعات و سامانه های مرتبط می باشد بگونه ای که متضمن ثبت اسناد با امنیت بالاتری می باشد.

۴. اصل یکصد و بیست و سوم قانون اساسی: «رییس جمهور موظف است مصوبات مجلس یا نتیجه همه پرسی را پس از طی مراحل قانونی و ابلاغ به وی امضاء کند و برای اجرا در اختیار مسئولان بگذارد».

**۲-۱ ماهیت ثبت انی**

ثبت الکترونیکی از ماهیتی که به لحاظ حقوقی دارای آثار جداگانه‌ای در مقایسه با ثبت کاغذی باشد، برخوردار نیست. زیرا آنچه که تغییر یافته، تغییر وسایل به کار رفته برای انجام مراحل مختلف ثبت سند (ادله مربوطه، ذخیره، بایگانی، بازاریابی، دستیابی، پرینت، روگرفت و...) است و این امر نباید منطقیاً به مفهوم تغییر ماهیت سند رسمی الکترونیکی در برابر معادل کاغذی آن به شمار آید.

**۲-۲ ثبت انی در دفاتر اسناد رسمی****۲-۲-۱ تعریف دفتر خانه****۲-۲-۱-۱ معنای لغوی**

از نظر لغوی دفترخانه به محلی اطلاق می‌شود که دفاتر در آن جا نگهداری می‌شوند، و از آن جایی که دفترخانه برای انجام وظایف خود نیاز به دفاتری دارد که باید در آن محل نگهداری شوند، به محل مزبور دفترخانه گفته می‌شود. (داکانی، ۱۳۸۷، ص ۲۹)

**۲-۲-۱-۲ ماهیت حقوقی دفترخانه**

دفترخانه دارای شخصیت حقوقی بوده و جزء اشخاص حقوقی، حقوق عمومی تلقی می‌شود، البته شخصیت حقوقی دفترخانه از استقلال حقوقی برخوردار نیست، بلکه دفترخانه جزء نهاد های وابسته به قوه قضاییه تلقی می‌شود و مشروعیت خود را از نهاد متبوع خود تحصیل می‌نماید. دفاتر اسناد رسمی از آنجا که امروزه توسط سازمان ثبت اسناد و املاک تشکیل می‌شوند و سازمان مزبور بعنوان نماینده قوه قضاییه بر امور دفاتر اسناد رسمی نظارت قانونی اعمال می‌کند، از نظر سازمانی از این طریق به قوه قضاییه و دولت مرتبط می‌شوند، هرچند که در متن قانون، دفاتر اسناد رسمی راساً جزء نهاد وابسته به وزارت دادگستری احصاء شده‌اند. (داکانی، ۱۳۸۷:۳۲ ص)

**۲-۲-۱-۳ وظایف مسئولین دفاتر**

مطابق ماده ۴۹ قانون ثبت، وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است:

– ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون

– دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده به اشخاصی که مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند.

– تصدیق صحت امضاء

– قبول و حفظ اسنادی که امانت می‌گذارند.

### ۳- طرح های حوزه زیرساخت

طراحی حوزه زیرساخت، تولید و تامین زیرساخت های نرم افزاری، سخت افزاری، ارتباطی، امنیتی و صدور گواهی امضای الکترونیکی را در بر می گیرد.

#### ۳-۱ بررسی حوزه امور املاک

در حوزه امور املاک، پنج طرح نرم افزاری کشوری با همکاری حوزه معاونت امور املاک و دفترت وسعه فناوری و اطلاعات اقدام گردید. اولین طرحی که در این حوزه و با همکاری حوزه معاونت امور اسناد و کانون سردفتران و دفتریاران انجام شده است و دارای اهمیت فراوانی است، سامانه استعلام الکترونیکی ملک است.

#### ۳-۲ سامانه استعلام الکترونیکی

طراحی و تولید این سامانه از نیمه دوم سال ۸۹ آغاز و پس از طی مراحل تست و پایلوت، از مهرماه سال ۱۳۹۰ به تدریج در کشور استقرار یافت. بخشنامه مربوط نیز تحت عنوان "دستورالعمل نحوه استفاده از سامانه الکترونیکی استعلام و پاسخ استعلام املاک" نیز از سوی سازمان به بخش های ذیربط ابلاغ گردید. بر اساس این طرح، استعلام وضعیت ملک از دفترخانه به صورت الکترونیکی صادر و به واحد ثبتی ارسال می شود و پس از تطبیق اتوماتیک اطلاعات استعلام الکترونیکی با بانک جامع و نیز بررسی مستندات موجود در واحد ثبتی، نتیجه که همان پاسخ استعلام است به صورت الکترونیکی به کارتابل دفتر اسناد رسمی ارسال می شود.

#### ۳-۴ ارسال الکترونیکی خلاصه معامله

امکان استفاده از سامانه ارسال الکترونیکی خلاصه معامله از تاریخ ۹۰/۱۰/۰۱ به طور رسمی و تدریجی آغاز شد. هنگامی که خلاصه معامله به صورت الکترونیکی به واحد ثبتی می رسد نیازمند داده آمایی در بانک است.

#### ۳-۵ سامانه بازداشت و رفع بازداشت

با هماهنگی با مرکز آمار و فناوری قوه قضائیه و برقراری ارتباط نقطه به نقطه بین سازمان و مرکز مذکور نزدیک به شش ماه ابتدا در ۱۱ دفترخانه در تهران و سپس هزار دفترخانه معاملات به صورت الکترونیکی ثبت و تمامی مراحل کار به نحو دقیق اجرا و نقص های احتمالی شناسائی گردید و بیش از پنجاه هزار سند هم به شکل آزمایشی در سیستم ثبت گردید.

#### ۴- طرح های حوزه امور اسناد

شامل طراحی، تولید و استقرار نرم افزار ممنوع الخروجی و رفع ممنوع الخروجی"، "نرم افزار اجرای مفاد استاندارد رسمی"، پورتال تخصصی مالکیت صنعتی"، "نرم افزار ثبت الکترونیکی طرح صنعتی"، "نرم افزار ثبت الکترونیکی اختراع"، "نرم افزار ثبت الکترونیکی علائم تجاری"، "نرم افزار ثبت تاسیس و تغییر اینترنتی شرکت ها"، "سامانه شناسه ملی اشخاص حقوقی"، "نرم افزار بانک جامع سردفتران"، نرم افزار ثبت و قایع ازدواج و طلاق" و "نرم افزار ثبت الکترونیکی (آنی) اسناد می باشد.

#### ۴-۱ طرح های حوزه های مستقل، امرواداری، مالی و عمومی

##### ۴-۱-۱ اتصال به پایگاه های اطلاعاتی

منظور از " پایگاه اطلاعاتی" و " مرکز ملی داده های ثبتی" تاسیسی شبیه به " پایگانی الکترونیکی مرکزی" است که جهت ذخیره سازی اسناد رسمی الکترونیکی و ثبتی می باشد، بدیهی است راه اندازی چنین مرکزی در کشور مستلزم بسترسازی مناسب از طریق وضع قوانین پیشرفته و فراهم کردن زیرساخت های فنی لازم م باشد. در حال حاضر با الکترونیکی شدن مراحل تنظیم سند رسمی از طریق سامانه سازمان ثبت، اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی واجد شناسه یکتا و رمز تصدیق می شوند که به موجب آن اطلاعات مربوط به آن سند در سامانه مزبور ذخیره شده و امکان کنترل اصالت اسناد برای دفاتر اسناد رسمی و اشخاص ذینفع فراهم می شود، که می توان آن را بموجب قانون جامع حدنگار و در قالب نظام جامع اطلاعات املاک و حدنگار (کاداستر) کشور موضوع بند ۳ ماده ۱ قانون جامع حدنگار کشور، که اعلام می کند: «سامانه اطلاعات، رایانه ای مکان محوری است که کلیه اطلاعات حدنگاری از جمله اطلاعات نقشه ها و اسناد مالکیت حدنگار و سایر اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی کلیه املاک و عارضه های طبیعی کشور در آن ثبت می شود».

همچنین، در جهت تسهیل شرایط تحقق ثبت الکترونیکی اسناد، دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و قانون دفاتر اسناد رسمی و مقررات مرتبط با آنها را به صورت الکترونیک و به نحوی که صحت، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری آن تأمین شده باشد در زیر مجموعه مرکز داده ها، نظام جامع و سامانه های مرتبط، ساماندهی و ایجاد کند که می توان در قالب شبکه جامع، شبکه کشوری که شامل ایستگاه های ثابت و گیرنده های متحرک و سایر زیرساخت های ارتباطات الکترونیک مرتبط به منظور تعیین حدود املاک براساس مختصات جهانی با استفاده از امواج ماهواره ای می باشد و بانک املاک، سامانه اطلاعاتی یکپارچه حاوی اطلاعات ملک، مالک، محدودیت ها و موانع مربوط به املاک و اراضی که سابقه ثبت در دفتر املاک دارند.<sup>۵</sup>

۵. این نامه جامع حدنگار مصوب ۱۳۹۳/۱۲/۴

## ۲-۱-۴ اسناد مالکیت حدنگار (کاداستر)<sup>۶</sup>

لازمه ی تنظیم و ثبت اسناد بصورت برخط در دفاتر اسناد رسمی، اتصال برخط با پایگاه‌های اطلاعاتی مربوطه از جمله پایگاه ملی هویت اشخاص حقیقی، پایگاه ملی اسناد و املاک و کاداستر کشور، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، پایگاه هویت وسائط نقلیه، پایگاه ملی هویت اشخاص حقوقی، پایگاه کالا و خدمات، وزارت صنعت، معدن و تجارت، پایگاه شناسنامه خدمات و فرآیند های دولتی، پست جمهوری اسلامی پایگاه نظام پولی و مالی کشور و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و پایگاه ملی اطلاعات و آمار کشور می باشد، که شایسته است به معرفی پایگاه جامع اطلاعاتی حد نگار کشور که یکی از موارد اهم در نظام ثبت املاک می باشد، پردازیم.

## ۳-۱-۴ عملیات حدنگاری

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است ظرف مدت پنج سال از تاریخ لازم الاجراء شدن قانون جامع حدنگار (کاداستر کشور) جامع حدنگار کشور، حدنگاری را به نحوی به انجام برساند که موقعیت و حدود کلیه املاک و اراضی داخل محدوده مرزهای جغرافیایی کشور اعم از دولتی و غیردولتی و همچنین موقعیت و حدود کلیه کوهها، مراتع، جنگلها، دریاها، دریاچه ها، تالابها، اراضی مستحدث ساحلی، مسیل های دایر و متروکه و جزایر کشور، مشخص و تثبیت شود و امکان بهره برداری از نقشه‌ها و سایر اطلاعات توصیفی و ثبتی کلیه املاک و اراضی کشور، به صورت نقشه و اسناد مالکیت حدنگار در نظام جامع میسر گردد، به گونه ای که هیچ نقطه ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد.

از آنجا که طرح کاداستر کشور با تجهیزات مدرن نقشه برداری و نیز پرسنل متخصص آگاه و مسلط به فنون نقشه برداری و مسایل حقوقی اجرا می گردد، لذا پس از این مردم هیچگونه نگرانی از جهت تجاوز ملکی به حقوقشان را نخواهند داشت. (ادابی، ۱۳۹۳: صص ۱۶۲-۱۶۰)

## ۵- ابزار ثبت انی

بکارگیری شیوه ثبت انی مستلزم بهره بردن از ابزار متناسب جهت پیاده سازی برنامه‌ها و نرم افزارهای مربوطه در پروسه الکترونیك شدن ثبت و تنظیم اسناد و اعمال روش نوین ثبت در دفاتر اسناد رسمی می باشد.

۶. تعریف کاداستراز نظر فدراسیون بین المللی نقشه برداری: (FIG)

«سیستم تنظیم شده وضعیت املاک یک منطقه را کاداستر گویند به طوریکه تمام اطلاعات اندازه و محدودیت و موقعیت در روی نقشه مشخص و نحوه ثبت خصوصیات ملک معین شده باشد.»

۷. قانون جامع حد نگار (کاداستر در تاریخ ۱۳۹۴/۱/۱ لازم الاجرا می باشد.

**۵-۱ تجهیزات دفاتر اسناد رسمی****۵-۱-۱ نرم افزارها**

سازمان ثبت اسناد و املاک مکلف به تجهیز کلیه ادارات ثبت کشور به نرم افزارهای مورد استفاده در نظام جامع و افزایش قابلیت های آنها با رعایت معیارها و استانداردهای فنی لازم بوده و در اجرای تکالیف مندرج در قانون، تغییرات، انتقالات، تمهیدات، معاملات و عملیات ثبتی نظیر درخواست ثبت، تحدید حدود، تفکیک، افراز، تجمیع، اصلاح و استعلامات و غیره، نسبت به تهیه نرم افزارها و زیرساختهای فنی لازم به منظور ایجاد نظام جامع اقدام نماید.<sup>۸</sup>

**۵-۱-۱-۲ دفاتر الکترونیک**

دفاتر اسناد رسمی باید مجهز به دفاتر الکترونیک شوند چرا که ثبت در دفاتر دست نویس ممنوع می باشد و ثبت اسناد در دفتر الکترونیک سردفتر صورت می گیرد.

سازمان مکلف است دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و قانون دفاتر اسناد رسمی و مقررات مرتبط با آنها را به صورت الکترونیک و به نحوی که صحت، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری آن تأمین شده باشد؛ در زیرمجموعه مرکز داده ها، نظام جامع و سامانه های مرتبط، ساماندهی و ایجاد کند. همچنین سازمان مکلف است امکان اتصال دفاتر اسناد رسمی به سامانه های مرتبط مذکور و بهره برداری از آنها را به نحوی که امکان ثبت برخط (آن لاین) اسناد و معاملات و پاسخ آنی و الکترونیک به استعلامات ثبتی ایجاد شود؛ فراهم کند.

همچنین دفاتر اسناد رسمی مکلفند از کلیه اسنادی که در سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می شود نسخه ای چاپی با امضای شخص یا اشخاص ذی ربط به عنوان پشتیبان تهیه و بایگانی کنند.<sup>۹</sup>

**۵-۱-۱-۳ اسکنر اثر انگشت**

سیستم ثبت اثر انگشت، ابزاری برای تشخیص هویت و شناسایی افراد می باشد، این دستگاه که از طریق سنسورهای نوری تصویر برجستگی و فرورفتگی ها انگشت را ثبت نموده و طبق الگو های مشخص شده بر مبنای تعداد گره ها و قوس های موجود در تصویر، اثر انگشت را به کد خاصی تبدیل می نماید و با اجرای سامانه ثبت اثر انگشت اصحاب سند، مشخصات افراد در سامانه ثبت شده و عکس آنها نیز به همراه مشخصاتشان مورد ملاحظه قرار می گیرد و امکان جعل هویت با این طرح از بین می رود.<sup>۱۰</sup>

۸. ماده ۴ این نامه جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۹۵/۱/۲۴

۹. ماده ۷ قانون جامع حدنگار

۱۰. ماده ۴ شیوه نامه بهره برداری از دفتر الکترونیک سردفتر اسناد رسمی

#### ۱-۱-۵-۴ امضای الکترونیکی

امضای الکترونیکی به مفهوم عام کلمه عبارت است از یک رمز مستقل و محرمانه که تعیین هویت ارسال کننده و الحاق او به سندی که محتوای داده را تشکیل می دهد ممکن است. در این نوع رمزنگاری هنگامی که پیغامی از کانالی با امضای الکترونیکی برای شخص گیرنده ارسال می شود گیرنده بتواند این اطمینان را حاصل کند که همان شخص فرستنده پیغام را امضاء کرده است و محتوای پیام جعلی نیست. امضای الکترونیکی مطمئن مکانیسمی است که به منظور رسمیت بخشیدن به سند الکترونیکی باید توسط سردفتر اسناد رسمی ایجاد شود و این امضا باید اولاً مختص سردفتر بوده و به طریقی ایجاد شده باشد که در کنترل انحصاری وی باشد. ثانیاً به نحوی با سند در ارتباط باشد که هرگونه الحاق و تغییر بعدی در آن، قابل احراز باشد، دفتربار نیز مکلف به تأیید نهایی دفتر الکترونیک با استفاده از امضای الکترونیک خود می باشد.<sup>۱۱</sup>

#### ۵-۱-۱-۵ رایانه

الف) رایانه روزآمد با پردازنده حداقل ۴ pentium و حافظه موقت حداقل ۱GB و دارای دوپورت USB فعال سالم به طور همزمان، مجهز به؛  
ب) سیستم عامل ویندوز xp ۷ یا ۸  
ج) نرم افزار آنتی ویروس روزآمد  
د) خط ارتباطی پرسرعت با حداقل سرعت ۵۱۲

۱۱. ماده ۸ شیوه نامه بهره برداری از دفاتر الکترونیک: 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 مهور و نسخ اشخاص ذیربط را تحویل نماید.  
تبصره ۱- دفتربار مکلف است پس از تأیید نهایی دفتر الکترونیک توسط سردفتر، با استفاده از گواهی امضای الکترونیک، دفتر سردفتر را امضاء نماید.  
تبصره ۲- اخذ امضاء از اشخاص مرتبط، روی نسخه نهایی سند دریافت شده از سامانه، ممنوع است.  
تبصره ۳- سردفتر مکلف است نسخه الکترونیک اسنادی که به نحو الکترونیک به ثبت رسیده را از سامانه دریافت و به صورت مناسب در محل دفترخانه ذخیره و نگهداری نماید.  
تبصره ۴- سردفتر مکلف است 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.

## ۶-وظایف دفاتر اسناد رسمی در خصوص ثبت انی

### ۶-۱ ثبت در سامانه الکترونیک

سردفتران اسناد رسمی مکلفند از تاریخ ۱۳۹۲/۶/۲۶ تنظیم و صدور کلیه اسناد رسمی و امور تبعی (نظیر تنظیم اسناد، اقداماتی نظیر فک رهن، فسخ سند، صدور اجرائیه، عزل وکیل و استعفاء وکیل) را مطابق دستورالعمل نحوه استفاده دفاتر اسناد رسمی از سامانه ثبت الکترونیک اسناد از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به نشانی [www.ssar.ir](http://www.ssar.ir) انجام دهند که بموجب آن سردفتر اسناد رسمی برای تنظیم و صدور سند رسمی، با ورود به سامانه ثبت الکترونیک اسناد نسبت به فراخوانی "فرم تنظیم سند" مورد نظر اقدام و اطلاعات لازم برای تنظیم سند و نیز اطلاعات پرداخت هزینه های مربوط را در سامانه وارد و پرینت سند تنظیمی را از سامانه دریافت می نماید، پس از بررسی و انجام اصلاحات لازم و قطعیت مفاد سند، مراتب را عیناً در دفتر جاری دفترخانه درج و نسبت به اخذ شناسه یکتا و نسخه نهایی سند به تعداد مورد نیاز از سامانه اقدام خواهد نمود، سپس نسبت به درج شناسه یکتا در ستون ملاحظات دفتر و اخذ امضای اصحاب سند در دفتر و سند تنظیمی مطابق مقررات اقدام و پس از امضاء و ممهور نمودن آن به مهر دفترخانه، نسخ اشخاص ذینفع را تحویل و نسخه ای از سند تنظیمی را به انضمام نسخ مقدماتی، در بایگانی نگهداری می کند.

پرداخت هزینه های مربوط به تنظیم سند و یا امور تبعی تنظیم اسناد، کماکان و الزاماً از طریق سامانه پرداخت الکترونیک وجوه (POS) انجام خواهد شد.

پس از امضای سند و دفتر از طرف اصحاب سند و سردفتر و دفتریار، سردفتر مکلف است با استفاده از امضای الکترونیک خود و کلید "تایید نهایی و امضای الکترونیک سند"، نهایی شدن ثبت سند را در سامانه درج کند.

هر یک از اسناد صادر شده از طریق این سامانه، علاوه بر شناسه یکتا (اختصاصی) دارای یک رمز تصدیق است که در صدر برگه سند نهایی چاپ می شود. دفاتر اسناد رسمی و اشخاص ذینفع می توانند برای کنترل اصالت اسناد، شناسه یکتا و رمز تصدیق سند را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد وارد و اطلاعات مرتبط با سند (شامل شماره و محل دفترخانه صادرکننده سند، اصحاب سند، نوع سند، شماره ثبت و تاریخ سند صادر شده) را رویت کنند.

دفاتر اسناد رسمی از تاریخ مذکور، مجاز به تنظیم سند رسمی بر روی اوراق پیشین دریافت شده از سامانه نیستند. چنانچه قبلاً اوراقی از سامانه جهت تنظیم اسناد دریافت و اقدامات مقدماتی تنظیم سند انجام شده لیکن سند تنظیمی به امضای اصحاب سند نرسیده باشد، باید اوراق مذکور را از طریق سامانه باطل کند. در صورتی که این اقدامات، در دفتر جاری دفترخانه، درج گردیده، نسبت به ابطال اقدامات در دفتر اقدام و

سند مورد تقاضای متعاقبین را مطابق مقررات جدید، در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، تنظیم و تحویل کنند.<sup>۱۴</sup>

#### ۷- مزایای ثبت آنی در دفاتر اسناد رسمی

۱. تسهیل در احراز هویت اشخاص حقیقی یا حقوقی از طریق ارتباط با سازمان ثبت احوال و سایر مراجع ذیربط و ملاحظه تصویر اشخاص حقیقی و احراز اصالت و بقاء یا زوال اشخاص حقوقی. و حیات و یا ممات اشخاص حقیقی که این پدیده از شگفتی های هزاره سوم محسوب می شود.
۲. با توجه به ارتباط مداوم ما با ثبت احوال، موضوع حیات و یا ممات اشخاص حقیقی با ارتباط برخط با اداره متوفیات، مرتب کنترل می شود و بدین ترتیب با عدم امکان تنظیم اسناد بنام متوفیان، مقاصد ناصواب مجرمان و کج اندیشان محقق نخواهد شد.
۳. جلوگیری از هر نوع خطا و لغزش در نگارش مشخصات اشخاص در تنظیم اسناد و یا انجام سایر خدمات ثبتی از مزایای منحصر به فرد سامانه است. امری که در برنامه های قبلی بدلیل عدم امکان ارتباط با سایر مراجع، فراهم نبود و این امتیاز بسیار مهمی است.
۴. در اسناد مربوط به املاک نیز بروز خطای کاربر به حداقل ممکن می رسد و با ارتقاء سامانه و حذف استعلام و ارسال خلاصه و ادغام آنها در یک محل، این خطا به صفر خواهد رسید. زیرا اطلاعات املاک از دل پاسخ استعلام واصله از اداره ثبت محل وقوع ملک استخراج می شود.
- ۵- محاسبه خود کار هزینه های کلیه اسناد و سایر خدمات ثبتی، باعث می شود که بروز خطا به حداقل ممکن برسد و بحث اضافه دریافتی و از این قبیل مسائل آن هم از طریق سامانه اساسا منتفی شود.
- ۶- با روز آمد کردن اطلاعات مربوط به املاک بازداشتی و اشخاص ممنوع معامله امکان خطای کاربر در این رابطه و نیز فرار این قبیل اشخاص از تیررس نگاه تیزبین سازمان متبوع و دیگر مراجع نظارتی منتفی خواهد بود.
۷. شروع و اجرای ثبت آنی و حذف اوراق به شکل سنتی موجب کاهش جعل از حیث کاربرد اوراق مسروقه... و تنظیم اسناد جعلی است.
۸. اجرای ثبت آنی موجب تسهیل در احراز اصالت اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی است به گونه ای که دیگر نیازی به مکاتبه یا تماس دفاتر با یکدیگر و نیز مکاتبه مراجع مختلف با دفاتر جهت احراز اصالت اسناد تنظیمی در سامانه ثبت آنی نمی باشد. امری که بر اعتبار اسناد رسمی خواهد افزود.

14. <http://ssaa.ir/Default.aspx?tabid=4417&ctl=Edit&mid=11884&Code=5973>

دستورالعمل نحوه استفاده دفاتر اسناد رسمی از سامانه ثبت الکترونیک اسناد

۹. اجرای ثبت آنی موجب شده که تمام حرکات و سکنات مالی و غیرمالی کلیه اتباع ایرانی اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی در مرعا و منظر سازمان متبوع قرار داشته باشد. لذا ارتکاب تخلفات مشهود عملا تعلق به محال است و مبادرت به آن، جسارتی فراتر از معمول می‌طلبد.
۱۰. الکترونیکی نمودن تدریجی امضاء اسناد برای مردم و استفاده و اسکن اثر انگشت نیز در جلوگیری از جعل و تزویر و ممانعت از اسناد سفید امضاء، خاصه در اسناد اتومبیل، بسیار مفید خواهد بود.
۱۱. استفاده آماری از تعداد و نوع و ارزش ریالی و حجم معاملات هریک از دفاتر اسناد رسمی در سطح کلان شهرها و حتی روستاهای دورافتاده موجب کاهش اشتباهات کارشناسی ما در برنامه ریزی‌ها خواهد شد.
- ۱۲- استخراج آمار اسناد اتومبیل و نیز معین نمودن سهم دفاتر از هزینه‌های دریافتی آنها که منحصر حق التحریر و بهای اوراق است، موجب می‌شود که مردم نسبت دستمزد سردفتر (حق التحریر) به سایر هزینه‌های سند اتومبیل از جمله مالیات نقل و انتقال و عوارض و حق الثبت و مالیات بر ارزش افزوده را دقیقاً دریافته که از طرفی موجب بطلان افکار اشتباه برخی از ارباب رجوعان که تصورشان اخذ هزینه‌های مازاد توسط سردفتران در خصوص اتومبیل‌ها با قیمت‌های متفاوت است، شده و از طرفی هزینه‌ها شفاف‌سازی شده است و همین امر گام مثبتی در خصوص روشن‌سازی اقدامات صورت گرفته می‌باشد.
- ۱۳- اجرای ثبت آنی موجب نشدن و ارتقاء و تبدیل رایانه‌ها و چاپگرهای بسیاری از دفاتر سطح کشور شد و بدین ترتیب باعث بالا رفتن بازار کار مسئولین و کارکنان فناوری اطلاعات هم از باب اشتغال و هم از باب ارتقاء سطوح علمی و تکنولوژی می‌شود.
- ۱۴- پیشگیری از تحقق جرایم جعل و سایر جرایم ثبتی، تسریع و تسهیل تنظیم و ثبت اسناد، کاهش هزینه‌های زمانی و ارتقاء امنیت و اسایش عموم جامعه از مزایای ثبت به شیوه الکترونیک می‌باشد.

## ۸- چالش‌های ثبت آنی

### ۸-۱- گریز گاه‌های ثبت الکترونیک در دفاتر اسناد رسمی

از انجایی که ثبت اسناد و املاک کشور به نحو احسن و اکمل، وظیفه نظام ثبتی است و رابطه مستقیم با امنیت و اسایش عمومی دارد؛ لذا در ذیل به بررسی ایرادات مطروحه از جانب برخی از سردفتران می‌پردازیم، مشکلاتی که در عمل دفاتر را از زرده خاطر کرده است و بنا به فرمایشات مسوولین دفاتر اسناد رسمی، مطرح کردن برخی از مشکلات سامانه به جهت مکدر ساختن اذهان عمومی و عدم پردازش مناسب ممکن است به برداشت‌های منفی و نابجا مردم و عدم اعتماد به دفاتر بیانجامد و بهتر است که تخصصی و محرمانه مرتفع گردد، بر آن شدم به بررسی مشکلات اصلی دفاتر تا حدی که بتوان کمک موثری به پروسه تنظیم و ثبت اسناد و برطرف کردن معضلات اصلی دفتر خانه منجر می‌شود پردازم؟

### ۸-۱-۱ چالش‌های زیرساخت ارتباطی

باتوجه به وضعیت زیرساخت ارتباطی درایران، سیستم طراحی شده وابسته به برخط بودن دفاتر بوده، به دلیل قطعی اینترنت (از جمله قطع بودن وی‌کاهش پهنای باند سراسری، ایراد در سویچ‌های مناطق مخابراتی تامین‌کننده اینترنتی و دیگر موارد)، در برخی مواقع امکان دسترسی به سامانه و ثبت سند وجود ندارد. قطع شدن ارتباط با سرور سازمان ثبت از طریق VPN<sup>۱۵</sup>، یکنوع شبکه خصوصی و مجازی جهت ایجاد امنیت، ارتباط بین دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت نیز بروخامت اوضاع میافزاید. (علوی، ۱۳۹۲:ص ۱۳)

براساس گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، بررسی‌ها حاکی از آن است که برخی از اشکالات فعلی سامانه ثبت‌آنی معاملات، قابل توجه هستند و غالباً از عدم تخصیص بودجه مناسب به این پروژه نشأت می‌گیرند. در کنار این اشکالات، اشکالات جزئی دیگری نیز وجود دارد که در مدت زمان کوتاهی با اصلاحات فرآیندی و اجرایی در سیستم قابل رفع هستند.

### ۸-۱-۲ کندی سرعت

مشکلات مطرح شده در همان ابتدای اجرای ثبت‌انی، به همراه عدم پذیرش این سیستم توسط سردفتران در ابتدای امر حاکی از نارضایتی سردفتران از اجرای سیستم ثبت الکترونیک در دفاتر بود، اما با گذر زمان و مرتفع شدن برخی اشکالات و اصلاحات صورت گرفته در سامانه ثبت الکترونیک، رضایتمندی این قشر مسیولیت پذیر را به همراه داشته است؛ اما کماکان بنا به اظهارات سردفتران و حضور بنده در دفترخانه و بررسی رضایتمندی ارباب رجوع و سردفتر از تنظیم و سرعت ثبت اسناد، شاهد کندی سرعت اینترنت و حضور چند ساعتی برخی از ارباب رجوعین برای اخذ و پذیرش اثر انگشت توسط سامانه بوده‌ام، مشکلی که شاید نتوان بطور مستقیم به ثبت‌انی نسبت داد، چرا که با تقویت زیرساخت‌های سامانه ثبت الکترونیک که ان هم از وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک می‌باشد، قابل رفع می‌باشد.

### ۸-۱-۳ اینترنت ملی

به گزارش مرکز پژوهش مجلس شورای اسلامی: "چنانچه لازم نباشد که سردفتران دفاتر اسناد رسمی از شبکه اینترنت به اینترنت وصل شوند، میزان امنیت شبکه ارتقاء می‌یابد. اما امنیت ارتباطی سامانه در داخل یعنی VPN اینترنت باتوجه به اینکه از IP رنج ۱۰ استفاده شده است تا حد زیادی تامین می‌شود. (علوی، ۱۳۹۲:ص ۱۴)

عدم پیش‌بینی سایت پشتیبان این سامانه در نقطه‌ای بافاصله زیاد از مرکز ایران، چالش امنیتی دیگری است که در گزارش فوق مدنظر قرار گرفته شده است و اختصاص سایت پشتیبان در نقطه‌ای خارج از مرکز کشور، به عنوان راهکار حل این مشکل پیشنهاد شده است که به واسطه آن ملاحظات پدافند غیرعامل نیز

رعایت گردیده و قابلیت اتکا به سیستم را بالا می برد. تحقق این امر به دلیل کمبود در منابع پروژه میسر نگردیده است.

با توجه به اینکه پیشنهادات و التزامات بهره مندی از اینترنت ملی سالهاست که مطرح گردیده اما ما شاهد فراگیری شبکه ملی اینترنت در این زمینه نیستیم؛ عدم اتصال به شبکه ملی اینترنت و ساماندهی اینترنت داخلی می تواند پایگاه های اطلاعاتی سازمان ثبت را با خطر نفوذ و هک شدن روبرو کند.

#### ۴-۱-۸ ارتقاء کیفیت زیر ساخت های ارتباطی و اطلاعاتی

بموجب بند ۴ این نامه قانون جامع حدنگار، سازمان ثبت مکلف شده نسبت به تهیه نرم افزارها و زیر ساخت های فنی لازم به منظور ایجاد نظام جامع اقدام نماید؛ و سازمان به وظیفه خود در این زمینه عمل کرده است، اما آنچه در گذر زمان قابل توجه است، ارتقاء کیفی زیرساخت های مذکور و به روز رسانی و بالا بردن ضرایب امنیتی اطلاعات ثبتی کشور با تحکیم پایه های زیرساختی و بالا بردن سطح ایمنی حفظ اطلاعات می باشد که نیاز مبرم آن در جامعه عیان می باشد.

#### ۲-۸ چالش های ساختاری سامانه

از نظر فنی و کارشناسی، اشکالات فنی و ساختاری سامانه در زمره اشکالات جزئی اما مؤثر در کاربری بهتر سامانه به شمار می روند و با تاکید بر اینکه دسترسی آسان و کاربر محور بودن از ویژگی های مهم یک سامانه اطلاعات می باشد از قبیل اشکالات ساختاری و شکلی موجود در سامانه ثبت انی، می توان به موارد زیر اشاره کرد؛

۱- با توجه به امکان بروز خطا و اشتباه در کلیه فعالیت های انسانی باید امکان اصلاح موارد جزئی به تشخیص سامانه یا سردفتر در یک دوره زمانی محدود، بدون تنظیم سند اصلاحی و با قابلیت پرینت مجدد به صورت صحیح وجود داشته باشد، در مواردی نیز که شخصی برای مثال وکالتنامه ای را در دفاتر اسناد تنظیم می کند و پس از گذشت مدتی خواهان تغییر بخشی از آن باشد و یا نیاز به اصلاح داشته باشد، سردفتر باید برای اصلاح آن اقرار نامه ای تنظیم کند که این خود منجر به انجام فعل مضاعف در زمینه تنظیم اسناد می باشد.

۲- دو سامانه استعلام و خلاصه معامله به صورت یک طرفه طراحی شده است و فقط ادارات ثبت قادر به گذاشتن پیغام برای دفاتر بوده و امکان هیچ گونه پاسخگویی برای دفاتر لحاظ نگردیده است.

۳- تنظیم سند برای اشخاص حقوقی اعم از دولتی، عمومی و یا خصوصی با اشکال مواجه است. زیرا اولاً فیلدهای ایجاد شده و اجباری کردن اغلب آنها در مورد تمام اشخاص مصداق ندارد. به عنوان مثال اشخاص حقوق دولتی و یا اشخاص عمومی وابسته به دولت به موجب قوانین و یا اساسنامه های قانونی ایجاد می شوند و بدون نیاز به ثبت در مرجع ثبت شرکت ها دارای شخصیت حقوقی هستند. بنابراین باید اجبار

درج شماره ثبت و آگهی تغییرات در مورد آنها مرتفع گردد. افزون بر این فیلد ایجاد شده در مورد نوع اشخاص حقوقی کلاً مبتنی بر اشتباه است. این فیلد صرفاً ناظر بر تقسیم بندی کلی اشخاص حقوقی است و به هیچ وجه بیانگر ماهیت حقوقی و نوع تمامی اشخاص حقوقی به ویژه شرکت‌های تجاری نیست و ظاهر شدن عنوان شخص حقوقی خصوصی غیر دولتی / تعاونی در ادامه مشخصات شرکت‌های تجاری در متن سند، به لحاظ حقوقی قابل توجیه نیست.

### ۳-۸ ایرادات سخت افزاری و نرم افزاری

#### ۳-۸-۱ عدم شفاف سازی اطلاعات مندرج در سامانه

در تنظیم اسناد در دفاتر هر چند یکی از وظایف سردفتر تفهیم مفاد سند تنظیمی به مراجعین می باشد اما طی مراحل تنظیم سند برای ارباب رجوع روند کار شفاف سازی نمی‌شود و افراد با گذاشتن انگشت اشاره بر روی دستگاه بر این باورند که سند مورد نظرشان تنظیم و کار به اتمام رسیده است در صورتیکه همین امر و باز بودن صفحات سامانه مقابل سردفتر اگر چنانچه شخص سردفتر نمایی قصد ارتکاب به جعل معنوی را داشته باشد می تواند به مقاصد جعل مفادی مد نظر دست یابد.

#### ۲-۳-۸ ذخیره اثر انگشت

امکان ذخیره اثر انگشت در سامانه ثبت الکترونیک، می تواند چاکراهی برای وقوع احتمالی سوء استفاده‌های جعلی را ایجاد کند و دفاتر اسناد رسمی با ذخیره اسکن اثر انگشت در سیستم ثبت‌انی اسناد (که معمولاً در نمایشگاه‌های خودرو در غیر ساعات اداری) و تایید نهایی سند می نمایند و این امر باعث خدشه به امنیت تنظیم اسناد و رواج حس بی اعتمادی به دفاتر می‌باشد، در این موارد سردفتران متخلف با تنظیم اسناد به اصطلاح باز، سعی در عدم پرداخت مبلغ هزینه سند به حساب دولت می باشند. البته امکان ذخیره اثر انگشت افراد با استفاده از نرم افزارهای مختلف مقدور می باشد، لکن انتقال و در اصطلاح خوراندن این اطلاعات به سامانه الکترونیک ثبت اسناد (ثبت‌انی) به راحتی امکان پذیر نیست، اما قابل انجام است؛ و بازرسی‌های مکرر و التزام ثبت اسناد تنظیمی به سنسورهای گرمای اثر انگشت راه حل موثری می تواند باشد.

#### ۴-۸ خطر هک شدن اطلاعات موجود در سامانه

در سیستم ثبت‌انی مراحل تنظیم اسناد در سامانه مربوطه با اتصال به اینترنت صورت می‌گیرد، در مواردی که بصورت برخط اطلاعات در بانک‌های الکترونیکی ذخیره شده قابل رویت می‌باشد و منجر به ارتقاء امنیت و ارسال اطلاعات به روز شده را فراهم می‌سازد گریز گاهی را به همراه دارد، ان هم امکان هک شدن و بعبارتی دسترسی غیرقانونی به اطلاعات کامپیوتر و سامانه‌های متمرکزی باشد و با توجه به اینکه

تمامی سیستم های وابسته به اینترنت با درجات مختلف در معرض چنین خطری می باشند و از طرفی با وجود خلأهای موجود در امنیت سیستمهای اینترنتی، اطلاعات موجود در سامانه ها از گزند مشکل مذکور در امان نمی باشد.

در مورد اسکنر های اثر انگشت نیز چنین خطری وجود دارد، از طرفی با توجه به هوشمند شدن بسیاری از گوشی های موجود در کشورمان که با قابلیت اسکن اثر انگشت افراد و انتقال به سرورهای موجود در کشورهای سازنده من جمله امریکا اینکه سازمان اطلاعات این کشور به سادگی بانک جامعی از اطلاعات اثر انگشت تعداد قابل توجهی از مردم ایران که از این گوشی ها استفاده می کنند را داراست و این پازل با شکافهای امنیتی ناشی از هک شدن اینترنت کشور بعنوان یک خطر مهم تکمیل می گردد و در این خصوص بنظرمی رسد تجهیز دفاتر و سایر پایگاه های اطلاعاتی نظیر ثبت احوال به سخت افزارهایی با ضریب امنیت بالاتر راهگشای چنین مشکلی باشد.

البته شاید این سوال به ذهن متبادر شود که اخذ اثر انگشت در کشورهایی که مقصد اتباع ایرانی نیز می باشند، صورت می گیرد یا بعبارتی در سراسر دنیا اثر انگشت افراد بواسطه اخذ ویزا و مسافرت و . . . اتخاذ می شود پس این امر رایج می باشد، اما با نگاهی دقیق تر به موضوع میتوان پیرو گفتار قبل عارض شویم که با توجه به بالا بودن تعداد کاربران گوشی های هوشمند و اسکن اثر انگشت در موبایل این اطلاعات بصورت مجموعه ای بالغ بر جمعیت قابل توجهی در اختیار سرور های گوشی های هوشمند من جمله کشور امریکا قرار گرفته و اگر در شرایطی امکان هک و نفوذ غیر قانونی به سیستم ثبت اسناد و املاک کشور وجود داشته باشد، همین اثار انگشت موجود می تواند منجر به سهولت در تخریب و دسترسی اطلاعاتی شود، فلذا بنظر نگارنده باید با بررسی های مناسب اطلاعاتی و تخصیص بودجه، اسکنرهای جدیدی وارد عرصه دیواره های اطلاعاتی سامانه شود که قدرت جعل آنها و دسترسی ان توسط کشور های دیگر مقدور نباشد، مانند اسکنر عنبیه چشم.

## ۹- پیشنهاد نگارنده

### ۹-۱ ابزار شناسایی افراد

اولین مورد توکن می باشد معمولاً چیزی است که فرد به همراه خود دارد و می توان گفت سند هویت اوست، مانند: کارتهای هوشمند، کارتهای مغناطیسی، کلید، پاسپورت، شناسنامه و . . . این اشیاء دارای نواقصی هستند همچون: گم شدن، عدم همراه بودن شخص، فرسوده شدن و جعل شدن. دومین نوع سیستمهای شناسایی دانش نام دارد، یعنی چیزی که شما بخاطر می سپارید مانند: پسورد و پین کد. البته این سری نیز دارای نواقصی هستند مانند: فراموش کردن و لو رفتن.

دسته سوم سیستمهای مبتنی بر بیومتریک است. این سیستمها از خصیصه‌های فیزیولوژیکی و رفتاری انسان جهت شناسایی استفاده می‌کنند. این روش دیگر معایب روشهای قبل را ندارد و امنیت و دقت را تا حد بسیار زیادی افزایش داده است.

عموماً در سیستمهای بیومتریک از دو نوع ویژگی مختلف افراد جهت شناسایی استفاده می‌شود؛ پارامترهای فیزیولوژیکی که شامل؛

– اثر انگشت

– شناسایی از روی شبکه چشم

– شناسایی از طرق عنبیه چشم

– شناسایی از روی هندسه دست

و پارامترهای رفتاری می‌باشد.

## ۲-۹ عنبیه چشم

عنبیه قسمت رنگی چشم است که ترکیبی است از نوعی ماهیچه به شکل دایره با یکسری خطوط شعاعی، لایه‌ای یا توری مانند که در پیش از تولد انسان شکل گرفته است و تا زمان مرگ تقریباً هیچ تغییری نمی‌کند. این ماهیچه شامل یکسری کارکترها مانند: خطوط، حلقه‌ها، حفره‌ها، شیارها، تارها، لکه‌ها و... است که قابل تفکیک می‌باشند. می‌توان گفت که عنبیه چشم همه افراد با یکدیگر متفاوت است.

عنبیه هر انسان، همچون اثر انگشت او، منحصر به فرد است و الگوی آن با اشخاص دیگر فرق دارد؛ بنابراین می‌توان از آن برای تشخیص هویت افراد استفاده کرد؛ بدین ترتیب به بررسی جوانب بهره از اسکنر عنبیه چشم و معرفی آن می‌پردازیم.

در این فناوری‌ها از چشم انسان برای تشخیص هویت استفاده می‌شود که بر دو نوع می‌باشد؛

### ۱- اسکنر عنبیه (Iris Scanner) و ۲- اسکنر شبکیه (Retinal Scanner)

مزیت اصلی عنبیه چشم به اثر انگشت، داشتن الگوی پیچیده‌تر است که به راحتی قابل دسترسی نیست و دارای ضریب اطمینان بالایی می‌باشد، مزیت دیگر اسکنر عنبیه، دقت بسیار بالا در مقایسه با اسکنر اثر انگشت است. میزان خطای احتمالی در این زمینه را به صفر نزدیک کرده و باعث افزایش سدهای امنیتی بانک‌های اطلاعاتی می‌شود.

در اکثر مواقع عنبیه چشم افراد پس از انجام عمل جراحی نیز بدون تغییر باقی می‌ماند. حتی افراد نابینا نیز می‌توانند از این روش استفاده کنند، البته تا زمانی که چشم آنها عنبیه داشته باشد. استفاده از عینک یا لنزهای تماسی هیچ کدام بر روال کار تشخیص، اختلال ایجاد نمی‌کنند و سبب تشخیص نادرست نمی‌شوند.<sup>۱۶</sup>

### ۳-۹ معایب اسکنر عنبیه چشم

این سیستم دارای قابلیت خوبی در تشخیص هویت افراد است؛ بدین دلیل که عنبیه هم منحصر به فرد است و هم در برابر گذشت زمان مقاوم، ولی متأسفانه حجم الگوها در این روش بسیار بالا است، این تکنولوژی بسیار گران است، کاربر پسند نیست و به دلیل اینکه در حین نمونه برداری لازم است که چشم کاملاً بی حرکت باشد لذا الگو برداری ممکن است دقیق نباشد.

توسعه روزافزون ارتباطات، مکاتبات و مبادلات اطلاعات در فضاهای الکترونیکی داخلی و بین المللی و ضرورت سرعت و سهولت در امر تنظیم اسناد، و ثبت املاک و آنچه سبب تمایز و برتری اسکنرهای عنبیه چشم است، امکان ثبت اطلاعات با الگوی پیچیده تری نسبت به اثر انگشت می باشد و احتمال جعل را به صفر می رساند و از طرفی اگر بعنوان یکی از ابزار امنیتی برای ثبت اطلاعات در سازمان ثبت احوال کشور مورد استفاده قرار گیرد نیز باعث افزایش لایه های امنیتی می باشد و استفاده از آن در دفاتر اسناد رسمی مانع تحقق جعل مادی و ایجاد شبکه داخلی جدیدی از اطلاعات بصورت اختصاصی برای کشور خواهد شد؛ چرا که توسعه روزافزون ارتباطات، مکاتبات و مبادلات اطلاعات در فضاهای الکترونیکی داخلی و بین المللی و ضرورت سرعت و سهولت در امر تنظیم اسناد، و ثبت املاک و لزوم اتصال به اینترنت و زندگی در عصر نوین ارتباطات نیازمند تحلیل سخت افزاری و نرم افزاری و صرف هزینه و زمان می باشد چرا که نسل های آینده ارتباطی مستلزم اتخاذ تدابیر به روز می باشد.

### نتیجه گیری

از زمان استقرار تشکل های اجتماعی، انسان در پی حراست از مالکیت و اموال خود بوده است و گذر زمان این رسیدگی و تنظیم اسناد را متناسب با نیاز بشر تغییر داده است؛ قانون ثبت اسناد و املاک را در ۱۴۲ ماده تصویب نمود که 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 با اصلاح و تغییر برخی از مواد آن، قابل اجرا است میزان اهمیت و نقش تنظیم و ثبت اسناد در تامین امنیت قضایی و عمومی کشور قانون مداران را مجاب به تغییر این ثبت اسناد کرده است؛ کما اینکه از مولفه های ارزیابی سطح توسعه هر کشور میزان صدور اسناد مالکیت می باشد.

نظام ثبتی ایران را می توان بطور کلی در دو دسته طبقه بندی کرد؛ نظام ثبت سنتی که در طبقه اول جای گرفته و دوره ثبت اسناد و املاک را از زمان تصویب قانون ثبت اسناد و املاک کشور تا قبل از ثبت الکترونیک اسناد را در بر می گیرد و دسته دوم، نظام ثبت نوین و انی اسناد می باشد که پس از اجرایی شدن قانون ثبت انی در دفاتر اسناد رسمی به منته ظهور رسید. اجرایی شدن سیستم ثبت انی در دفاتر اسناد رسمی، با هدف همپایی با تکنولوژی روز دنیا، ارتقاء امنیت و تامین اسایش عمومی و پیشگیری از جرایم

جعل و در حکم جعل در دفاتر اسناد رسمی صورت گرفت، که در تحقق اهداف خود تا حد بسیار مطلوبی موفق بوده است.

هر چند ثبت الکترونیک موجب کاهش جرایم جعل و کلاهبردای شده اما گریزگاه‌های نیز به همراه دارد که با تدبیر مسولین در بخش فناوری اطلاعات و نیز ارتقاء سیستم سخت افزاری و نرم افزارهای موجود در سامانه‌های الکترونیک قابل اصلاح خواهد بود، علی ای حال، بی شک ثبت‌انی در دفاتر اسناد رسمی نقطه عطف گذار از نظام ثبت سنتی به ثبت جدید می‌باشد، آنچه که دفاتر اسناد رسمی با توجه به پیشرفت تکنولوژی و تغییر رویه‌های ثبتی در سطح جهانی مستلزم تجهیز بدان بوده است.

### فهرست منابع و مآخذ

- ۱- قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰
- ۲- قانون تجارت الکترونیک مصوب ۱۳۸۲
- ۳- قانون برنامه توسعه پنجم کشور (۱۳۹۴-۱۳۹۰)
- ۴- قانون ارتقاء سلامت نظام اداری و مبارزه با فساد
- ۵- قانون مدیریت خدمات کشوری ۱۳۸۶/۷/۰۸
- ۶- دستورالعمل نحوه استفاده دفاتر اسناد رسمی از سامانه ثبت الکترونیک اسناد (ثبت انی ۱۳۹۲/۰۶/۲۳)
- ۷- قانون اساسی کشور
- ۸- قانون جامع حدنگار ۱۳۹۳
- ۹- این نامه جامع حدنگار مصوب ۱۳۹۵
- ۱۰- عباسی داکانی، خسرو. (۱۳۸۷). حقوق ثبت اسناد. تهران: میزان
- ۱۱- ادابی، حمیدرضا. (۱۳۹۳). حقوق ثبت تخصصی. تهران: جنگل

### مقالات

- 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

- \_\_ <https://www.sabteahval.ir/tab-52.aspx>
- \_\_ <http://vista.ir/article/219385>
- \_\_ <http://www.Hamshahrionline.ir/details/45567>