

واکاوی تحولات ثبت الکترونیکی اسناد و املاک در حقوق ایران

ایده فرج الهی^۱

^۱ کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد واحد تهران جنوب

چکیده

ظهور و گسترش پدیده اینترنت، رشد روز افزون تجارت الکترونیکی، لزوم تحول در ساختارها از سنتی به جدید مرتبط با امور اداری و تجاری، ضرورت بهره‌گیری از فناوری جدید ارتباطات و اطلاعات برای ثبت الکترونیکی اسناد را اجتناب‌ناپذیر ساخته است. در این راستا، برخی از امور همچون همراهی با ضرورت‌های جدید دنیای تجارت، ضرورت ثبت اسناد به روش الکترونیکی همراه با سرعت، ارزانی و همسانی اسناد الکترونیکی با داده‌ها را تقویت کرده است. با تحقق اهداف کامل ثبت نوین و اصلاح فرآیندها و عبور از شیوه‌ها و روش‌های سنتی، مشکلات موجود در روش‌های اجرایی فعلی، رفع و با کاهش نقش نیروی انسانی در انجام امور و فرآیندهای ثبتی و الکترونیکی شدن خدمات براساس سیستم تعریف شده، ضمن تحقق سرعت و دقت در انجام فرآیندها، امکان نظارت الکترونیکی و شفاف بر مراحل مختلف عملیات ثبتی فراهم و زمینه مساعد وقوع تخلف و جرم حذف شده و تسریع در انجام امور که موجب جلب رضایت عمومی و رعایت حقوق شهروندی است اجرایی خواهد شد. هدف از این تحقیق بررسی ثبت آنی معاملات و تأثیر ویژه‌ای که در تضمین حقوق شهروندی، کاهش وقوع جرایم ثبتی و تسریع و امنیت معاملات می‌باشد. با توجه به مطالب بیان شده این نتیجه به دست آمد که با اصلاح قوانین و مقررات در بحث امضاء الکترونیک، اعتبار اسناد الکترونیک و الزام اشخاص به ثبت آنی معاملات می‌توان اجرای ثبت آنی را به طور کامل محقق نمود و کاهش هزینه‌ها، استحکام و نظم بیشتر امور ثبتی، کاهش جرایم ثبتی و تسریع در نقل و انتقال مالکیت اموال غیر منقول را می‌توان نتیجه‌ی جایگزین شدن ثبت آنی به جای ثبت سنتی است اگرچه تمهیدات ثبت الکترونیکی اسناد و املاک در ارتقاء امنیت قضائی کشور تاثیرشایانی داشته است ولیکن با توجه به اینکه اسناد رسمی به نوعی با تجارت ارتباط دارند و یکی از اصول حاکم بر روابط تجاری سرعت است که در حال حاضر در این زمینه بستر شبکه مخابراتی و وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات به قدر کافی گسترده نمی‌باشد و نیازمند بررسی‌هایی برای ارتقاء امنیت، سرعت و سهولت هرچه بیشتر در تنظیم ثبت اسناد و املاک می‌باشیم.

واژه‌های کلیدی: ثبت، ثبت آنی، ثبت الکترونیک، ثبت آنی معاملات، اسناد الکترونیک

مقدمه

استفاده جوامع از کامپیوتر در امور زندگی و استفاده دولت ها در روابط اداری و تصویب قوانین متعدد در خصوص الکترونیک کردن خدمات کشوری و تکالیف و وظایف دفاتر اسناد رسمی در اجرای دستورالعمل مورد بحث و بررسی قرار گرفته و با بررسی بعمل آمده بیان شده و سازمان ثبت با ایجاد پایگاه مشترک بین کانون سردفتران و سازمان پایگاه اختصاصی ایجاد نموده و سرور اصلی را در اختیار دارد. ماهیت مشترکی که روابط سنتی و الکترونیکی را از حیث اصول و قواعد حاکم در دسته بندی واحد قرار می دهد آن است که ثبت و گواهی محضری هیچ کدام، تأثیری در عالم ثبوت و واقعی ندارند و تنها ایجاد اطمینان کرده و در صورت بروز اختلاف یا ضرورت ارایه دلیل، «اثبات» آن را تسهیل می نماید. به همین دلیل، هر زمان که فناوری خاصی معرفی شود که این کارکرد را همانند شیوه های سنتی یا بهتر از آن انجام دهد، باید آن را با روی باز پذیرفت و با عدول از تشریفات موجود، همان روش را در مصادیقی که اجرای آن را اقتضا می نماید، برای ثبت و گواهی اسناد و مدارک به کار گرفت. همین ماهیت همسان، مبین اصول و قواعد بنیادین مشترک است و اقتضا دارد تا نهاد واحدی، مدیریت، هدایت و اجرای هر دو را بر عهده گیرد تلاش برای همگامی با سایر کشورها به هیچ وجه به مفهوم سعی در ابداع قواعدی فراتر از آنچه که مقررات استاندارد بین المللی در این زمینه اندیشیده اند، نیست. اغلب از عناوین سنتی در مورد آنها استفاده می گردد. جعل، سرقت هویت، تحریف، تزویر، سوء استفاده، گواهی دروغین و... در ثبت الکترونیکی نیز روی می دهند تأسیس دفاتر ثبت الکترونیکی، چیزی جز اختصاص بخشی از فعالیت های دفاتر اسناد رسمی موجود به امر «ثبت الکترونیکی» یا تخصصی شدن دفاتر اسناد رسمی موجود نیست. هدف از این امر، صیانت از اصول و قواعد و عرف چندین ساله ثبتی کشور، از طریق سپردن امور به متصدیان قانونی ثبت می باشد. ثبت الکترونیکی به مفهوم «مرگ ثبت سنتی» نیست. هنوز هم سند رسمی کاغذی، مزایای ملموسی دارد و نمی توان عادت دیرینه به مدارک کاغذی را در میان طبقات مختلف اجتماع فراموش کرد.

۱- مفهوم شناسی

اصطلاح "سیستم" ریشه در واژه یونانی *systēma* دارد که به معنی "با هم جای دادن" است. سیستم مجموعه ای است از عناصر بهم مرتبط که برای نیل به هدف مشترک باهم در تعامل هستند. در زبان فارسی واژه ی سیستم به دلیل کثرت استفاده، متداول شده است. واژه های "سامانه" و "نظام" برابری فارسی متداول برای واژه ی سیستم می باشند.

به سامانه، منظومه و دستگاه هم گفته شده است. مانند: [منظومه شمسی] *Solar system*، و [دستگاه معادلات خطی] - *System of linear equations* هم چیده ای از عناصر هم پیوسته ای است که یک تمامیت یگانه را تشکیل می دهند. چنین ترکیب و همچیده ای معمولاً مجموعه ای سامانمند و منظم را شکل می دهد و به همین رو به آن "سامانه" می گویند که از "واژه پارسی سامان" به معنی "نظم و ترتیب" گرفته شده است.

به بخشی از یک سامانه که خود جزئی از یک سامانه دیگر باشد "زیر سامانه" می گویند.

یک سامانه معمولاً دربرگیرنده بخش ها و عناصری است که بهم پیوسته شده اند تا جریان و روند داده ها، ماده یا انرژی را آسانتر سازند.

ثبت

ثبت به معنی قرار دادن، برقرار کردن و یا برجا کردن، نوشتن، یادداشت کردن و مطلبی را در دفتر نوشتن آمده است. (عمید؛ ۱۳۴۶). از لحاظ حقوقی ثبت عبارتست از نوشتن قرارداد یا یک عمل حقوقی یا احوال شخصیه یا یک حق (مانند حق اختراع) و یا هر چیز دیگر (مانند علامات) در دفاتر مخصوصی که قانون معین می کند. مانند ثبت املاک و ثبت معاملات غیرمنقول و ثبت حق اختراع و ثبت علائم و ثبت احوال و غیره. (جعفری لنگرودی؛ ۱۳۸۵: ۱۴۳)

واژه ثبت در اصطلاحاتی از قبیل؛ ثبت احوال، ثبت اسم تجاری، ثبت اسناد، ثبت املاک، ثبت انتقال ملک، ثبت تجاری، ثبت حریم، ثبت سندیکا و اتحادیه، ثبت شرکت نامه، ثبت شرکت ها، ثبت عادی، ثبت علامت، ثبت عمومی، ثبت موسسات غیر تجاری و ... بکار برده شده است که در این قسمت به جهت جلوگیری از اطاله کلام از توضیح جداگانه هریک پرهیز می نمایم. ثبت در لغت به معنی قرار دادن، برجا بودن، ثبوت، استواری و پایداری میباشد و ثبت اگرچه مصدر است گاهی بمعنی مفعول هم میباشد، چنانکه ثبت به معنی قرار داده شده و نوشته شده و مرقوم می آید. و از لحاظ حقوقی به معنی نوشتن قرارداد و یا یک عمل حقوقی یا احوال شخصیه یا یک حق مانند حق اختراع و یا هر چیز دیگر در دفاتر مخصوصی که قانون معین میکند مانند ثبت املاک و ثبت معاملات اعم از منقول و غیر منقول و ثبت حق اختراع و ثبت علائم و ثبت احوال و غیره.

۱-۱- سامانه ثبت آنی

ثبت الکترونیکی یا همان ثبت آنی مفهومی نو به شمار می آید و برای ثبت اسناد و املاک و کلیه معاملات اعم از بیع، صلح نامه، وکالت نامه ها، اقرارنامه، اجاره نامه، رضایت نامه، تقدیم دادخواست برای محاکم و تعیین نوبت رسیدگی به دعاوی جهت سرعت بخشیدن به امر رسیدگی و جلوگیری از هرگونه سوء استفاده از اسناد تنظیمی که حداقل دو طرف در آن واحد باید در دفتر اسناد رسمی حاضر باشند و در یک لحظه در کلیه مراکز و دوائر دولتی ثبت گردد. هرگونه انتقال مالکیت یا سند رسمی، سرعت بخشیدن به اوقات رسیدگی و حفظ نظام قضائی در پرونده های موجود یا پرونده هایی که اصحاب دعوی علیه همدیگر خواه حقوقی یا کیفری تشکیل می دهند و جلوگیری از تغییرات خواسته خود و حفظ کیان نظام قضایی و همچنین حفظ ارزش اسناد و جلوگیری از تغییر در هویت متعاملین و عدم سوء استفاده از افراد برای جعل از عناوین و هویت جعلی آنان در هنگام انتقال اموال و دارایی های آنان، و ادعاهای بعد از فوت اصحاب دعوی توسط وراث و همچنین اشخاص ثالث نسبت به طرفینی که ثبت آن را انجام می دهند کاملاً موثر و مفید می باشد از اثرات مفید و موثر ثبت الکترونیکی یا آنی اسناد می باشد که می توان بر شمرد. استقرار ثبت اسناد به صورت الکترونیکی ضوابط قانونمندی را ایجاد می کند که جلوگیری از دخل و تصرف در دوائر دولتی از اسناد قدیمی را هم در پی خواهد داشت (ملک، ۱۳۹۶: ۴۳).

ثبت الکترونیک مفهومی نسبتاً نوظهور بشمار می آید. با توجه به همین امر و عدم اقدام به تاسیس دفاتر ثبت الکترونیکی در کشورمان، برای یافتن مفهوم این عبارت، باید به حقوق و رویه کشورهای پیشگام در این زمینه مراجعه کرد. البته دفاتر خدمات صدور گواهی الکترونیکی در ماده ۳۱ و ۳۲ قانون تجارت الکترونیکی پیش بینی شده و می توان از ملاک آن برای دفاتر ثبت الکترونیکی نیز استفاده نمود. به موجب ماده ۳۱ دفاتر خدمات صدور گواهی الکترونیکی واحدهایی هستند که برای ارائه خدمات صدور امضای الکترونیکی در کشور تاسیس می شوند. این خدمات شامل تولید، صدور، ذخیره، ارسال، تایید، ابطال و به روز نگه داری گواهی های اصالت امضای الکترونیکی می باشد.

در ایالات متحده قانون نمونه دفاتر اسناد رسمی ماده ۳ را به بحث از دفاتر ثبت الکترونیکی اختصاص داده است. این ماده به طور مفصل از بخش ۱۴ تا ۲۳ تمام مفاهیم مربوط به ثبت الکترونیکی را لحاظ نموده و اصول و قواعد حاکم بر این نهاد

جدید را تشریح می کند. در مقدمه توجیهی (تفسیر) ماده ۳ تشریح شده که دفاتر ثبت الکترونیکی نهادهایی جدای از دفاتر اسناد رسمی بشمار نمی آیند و هر سردفتری می تواند با گرفتن مجوز و آموزش های لازم به یک سردفتر الکترونیکی تبدیل شود. البته دفاتر ثبت اسناد در اقدام به این امر هیچ الزامی ندارند.

در بند ۲ بخش ۱۴ قانون مذکور در تعریف دفاتر ثبت الکترونیکی چنین آمده است: «دفتر ثبت اسنادی که به حکم مرجع صالح دارای قابلیت انجام امور دفاتر ثبت الکترونیکی مطابق با مقررات مربوط شناخته می شود». بنا بر بخش ۱۵ تنها افرادی صلاحیت تاسیس دفاتر ثبت الکترونیکی را دارند که آموزش های لازم را دیده و در امتحان مربوطه پذیرفته شده باشند. در اکثر ایالت آمریکا ثبت الکترونیکی شروع شده و مقرراتی برای نظام مند کردن آن به تصویب رسیده است. برای مثال، در ایالت های فلوریدا، کلرادو و یوتا قوانینی در تجویز ثبت الکترونیکی تصویب شده که این دفاتر از جمله به گواهی امضای دیجیتالی اقدام می کنند. در آریزونا نیز از سال ۲۰۰۲ ثبت الکترونیکی آغاز گردیده و قانون خاصی در این مورد تدوین یافته است. (السان؛ ۱۳۸۵-۱).

۲-۱- مفهوم سند الکترونیکی

رکن نوشته بودن سند چنان توصیف شده که نوشته، در حکم عَرَضی است که بر موضوعی عارض می شود و موضوع این عَرَض، می تواند هر چیزی باشد که بر روی آن نوشته نقش بسته باشد؛ کاغذ، چوب، آهن، سنگ و یا هر ماده دیگری که قابل پذیرفتن نقش باشد می تواند معروض نوشته باشد. یعنی جسمی باشد که روی آن نوشته نقش بندد. (مطاهری کوهستانی و ناظم؛ ۱۳۹۳: ۲۹)

برخلاف حقوق فرانسه، در متن قوانین کشور ایران واژه تعریف سند الکترونیکی دیده نمی شود. بنابراین برای تعریف سند الکترونیکی باید اقدام به تفسیر مقررات سنتی ناظر به اسناد کاغذی و ترکیب آن با مفاهیم نوین و موجود در قانون نمود. یا عبارتی دیگر برای تعریف سند الکترونیکی باید با در نظر گرفتن مفاهیم حقوق اسناد سنتی، به ماهیت ابزارهای نوین بکار گرفته شده در تبادلات الکترونیکی مراجعه نمود. مطابق ماده ۶ قانون تجارت الکترونیکی ایران، هر گاه وجود یک نوشته از نظر قانون لازم باشد، داده پیام در حکم نوشته است. (کی نیا و فاطمیان؛ ۱۳۹۴: ۲۷)

۲- موضوع شناسی آنی بودن در عبارت سامانه ثبت آنی

حوزه ثبت اسناد و املاک به عنوان یکی از حوزه های رسمی پیش بینی شده در سیستم حقوقی، عرصه تسجیل مالکیت و تنظیم و تنسيق اراده اشخاص است. به دیگر سخن ثبت اسناد و املاک یکی از مهمترین سیاست هائی است که توسط دولت در جهت حقوق شهروندان در ارتباط با اموال منقول و غیرمنقول و همچنین عقود و قراردادها اتخاذ می شود. در این مسیر اشخاصی به دنبال مطامع شخصی و با سوء نیت به حقوق دیگران تجاوز می کنند. جرائم موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک نمونه ای از موارد مزبور است. از نقطه نظر تاریخی تکوین و تولد ثبت اسناد و املاک را - دست کم در شکل و قامت امروزی - می توان موخر بر بسیاری از پدیده های سیستم حقوقی دانست. از زمان تصویب قانون ثبت اسناد و املاک و ایجاد پدیده های نوین و مستحدث از قبیل تشکیلات و تشریفات ثبت املاک و همچنین حوزه بسیار وسیع ثبت اسناد، امکان وقوع جرائم و سوء استفاده در این عرصه نیز چون سایر عرصه های زندگی اجتماعی پای در عرصه امکان و وجود نهاد. اگر سلب حیات آدمی را بتوان از نظر تاریخی نخستین جرم تحقق یافته در زندگی بشر دانست بی شک قدمت این اتفاق معطوف به قدمت حیات بر دیگر پدیده هاست. به دیگر سخن وقوع هر جرم مستلزم وجود بستر و زمینه های تحقق است. عرصه ثبت

اسناد و املاک مستعد تحقق جرائمی است که از ابتدای تأسیس نهادهای حقوقی و ثبتی مرتبط با این عرصه مورد توجه قانونگذاران و جامعه بوده اند. (محسنی و شریعت کرمانی؛ ۱۳۹۳: ۴۹)

۱-۲- تاریخچه ی سامانه ثبت آنی اسناد در ایران

گرایش روزافزون به بهره گیری از وسایل الکترونیکی، نوآوری و فناوری های جدید اطلاعات برای تولید و ارسال و ذخیره وقایع، اطلاعات و مفاهیم، نهایتاً دولت ها را وادار نمود تا از جمله جنبه حقوقی آنها را مورد توجه قرار داده و با وضع قوانین مناسب، به ویژه شیوه اثبات مبادلات مزبور، محتوا و همچنین طرفین آنها را پیش بینی نمایند. (شمس؛ ۱۳۸۴: ۲۲)

زیرا پیشرفت روزافزون علوم بشر، فناوری و ابزارهای جدیدی را به انسان عرضه می کند و این فناوری جزئی جدایی ناپذیر از زندگی بشری است و نه می توان از آن گریخت و نه می توان آن را بدون ضابطه پذیرفت و رواج و ورود به این عصر فناوری اطلاعات و ارتباطات تمام حوزه های جوامع حقوقی حتی دفاتر اسناد رسمی و ثبت اسناد را تحت الشعاع قرار داده است. در این رهگذر حقوقدانان و قانونگذاران به عنوان معماران روابط و مناسبات اجتماعی، ناگزیر از خلق شیوه های نوین و وضع قوانین و تفسیر قواعد حقوقی مورد نیاز و بالاخره سازگاری با شرایط و تحولات جدید اجتماعی هستند و همچنین در دفاتر اسناد رسمی، سران دفاتر ناگزیر به اختصاص بخشی از فعالیت های این دفاتر موجود به ثبت الکترونیکی و یا تخصصی شدن این دفاتر اسناد رسمی به دستاوردهای فناوری الکترونیک هستند. (محمدی؛ ۱۳۸۷: ۱۲۱) فناوری سند رسمی الکترونیک بالاترین دقت در ثبت اسناد و نیز حداقل خطا در عملکرد سیستم های خروجی در دفاتر اسناد رسمی و کاهش ازدحام کار در دفاتر اسناد رسمی را به همراه دارد و از سوی دیگر ایجاد شفافیت و حذف واسطه های انسانی، حداقل فساد در سیستم دفاتر اسناد رسمی را به ارمغان می آورد و همکاری نظام مند اطلاعاتی و مبادله داده ها بین دفاتر اسناد رسمی و کاهش هزینه ها و بهره وری تشکیلات دفاتر اسناد رسمی از دیگر مزایای فناوری الکترونیک محسوب می شود، و توجیهی برای قصور از آن در نظام ثبتی کشور وجود ندارد. اما چیزی که نخست حقوقدانان به آن به دیده تردید می نگریستند که چگونه می توان رضایت طرفین سندی را بدون اعلام شفاهی و کتبی و صرفاً بوسیله یک کد الکترونیک پذیرفت و آن را منشأ حق و اثر حقوقی دانست؟

از سوی دیگر سهولت زمینه الکترونیک، گوی سبقت را از حقوقدانان ربود و با توجه به اصل آزادی ادله و نیز نیاز به سرعت در معاملات تجاری، به خصوص در بخش اسناد و قراردادهای تجاری، زمینه الکترونیک به سرعت رواج یافت و حقوقدانان و قانونگذاران به دنبال آن ناگزیر از پذیرش آن شدند و مقررات آن را به سرعت تدوین و تصویب نمودند. (محسنی و شریعت کرمانی؛ ۱۳۹۳: ۵۱)

اما باید افزود که اثبات اصالت و صحت اسناد الکترونیکی، تنها با تاسی به فناوری همسان ممکن است و ثبت سنتی در این عرصه کارایی ندارد. امروزه فناوری های دقیق علمی، به روز و کارآیی برای تولید، ذخیره، پردازش، ضبط و ثبت اسناد در فضای مجازی معرفی شده است، که نمی توان آنها را انکار کرد و یا ارزش اثباتی کمتری را برای آنها قائل بود، زیرا دلیلی بر برتری اسناد کاغذی بر مشابه الکترونیکی آنها وجود ندارد.

در عصر فناوری اطلاعات حقیقت دیگری را نیز باید پذیرفت؛ حضور فیزیکی شخصی که متقاضی صدور سند، گواهی اسناد، یا بطور کلی هر اقدامی که در حوزه صلاحیت ادارات ثبت یا دفاتر اسناد رسمی قرار می گیرد، نزد رایانه یا سیستم ارتباط الکترونیکی قابل تصور نیست و یا اینکه طرفین معامله با رضای کامل حاضر به ثبت سند شده اند را نمی توان در فضای مجازی

تصور نمود. هنوز هم اعمالی وجود دارد که رایانه ها از انجام آن عاجزند. برای مثال تحقق محتوای مواد ۶۳ الی ۶۷ قانون ثبت در مورد ثبت الکترونیکی به سختی قابل تصور است و در این حالت باید اذعان داشت که ثبت الکترونیکی امکانپذیر نیست.

بنابراین حضور فیزیکی آثاری دارد که فقدان آن از جمله منجر به افزایش تقلب، جرایم مرتبط با اسناد مثل جعل و سوء استفاده خواهد بود. مشکلی که طرفداران اطلاق ثبت الکترونیکی را به چاره اندیشی و گاه تمدید حوزه آن وادار ساخته است. یکی از آثار حضور فیزیکی نزد سردفتر، اطلاع او از وضعیت مزاجی وی و شرایط و موانعی است که با وجود یا عدم آنها نمی توان سند را ثبت نمود. به همین دلیل است که اثبات اکراه کاربر در روابط الکترونیکی بسیار دشوار می شود. حال آنکه تهدید، اجبار یا اکراه در هر صورت موجب بی اعتباری سند است.

احراز این موانع تنها با تجربه، رودررویی و دقت سردفتر امکان دارد و با حذف این قید در روابط غیرحضوری، معلوم نیست که چه ساز و کاری می تواند پاسخگو باشد. چرا که برای مثال تایید نهایی سند با انتخاب نمایه «قبول دارم» از سوی شخص غیر اصیل با کلیک کردن امکانپذیر است. همین امر دلالت بر آن دارد که ثبت الکترونیکی در معرض خطا، اشتباه، سرقت هویت و جعل رایانه ای قرار دارد. (السان؛ ۱۳۸۵-۱)

هدف از به رسمیت شناختن ثبت الکترونیکی، جبران کاستی هایی است که ثبت کاغذی در حوزه روابط نوین با آن روبروست. به علاوه گاهی تنها راهی که برای مطمئن ساختن مدارک الکترونیکی و قابل استناد بودن آنها در حد اسناد رسمی وجود دارد، ثبت الکترونیکی است. برای نمونه، تنها زمانی می توان امکان تامین ادله یا قرآینی را که در قالب صوت، تصویر، اشعه، نماد، علامت و ... هستند، در قالب رسمی تضمین کرد که ثبت الکترونیکی آنها به رسمیت شناخته شود.

هدف از ثبت الکترونیکی هرچه باشد، نافی این حقیقت نخواهد بود که فقط سند رسمی است که پس از طی تشریفات قانونی و رعایت اصول و قواعد، غیرقابل انکار و تردید می شود و مدارک الکترونیکی نیز برای ارتقاء به این درجه باید با تشریفات دقیقی که به موجب قانون مقرر می شود، به ثبت رسیده و قواعد ماهوی در کلیه مراحل ثبت و بایگانی آن مراعات شود.

در غیر این صورت از آن جهت که امکان جعل و تقلب در چنین مدارکی وجود دارد، ادعای غیرقابل انکار یا تردید بودن مدارک الکترونیکی، در مرحله عمل و اجرا قابل پذیرش نخواهد بود. در حقوق ایران، سکوت قوانین داخلی یا در برخی از موارد، عدول آنها از قواعد و عرف مرسوم، ثبت الکترونیک مدارک را در حال حاضر، به امری غیر لازم و یا غیر ممکن بدل ساخته است. (السان؛ ۱۳۸۵-۲)

تجربه کشورمان در این زمینه بسیار ناچیز است، حتی حقوق اتحادیه اروپا نیز درباره تحولات نظام ثبتی در عصر فناوری اطلاعات به کندی دچار تحول شده است.

۲-۲- سامانه ثبت آنی در املاک

در مورد ثبت خلاصه معاملات رویه ای قانونی که سال ها در ادارات ثبت اسناد و املاک مرسوم بوده و مجموعه بخشنامه ثبتی نیز به آن تأکید دارند به این صورت که پس از آنکه معامله ای در دفاتر اسناد رسمی تنظیم گردید، خلاصه معامله از دفترخانه اسناد رسمی به وسیله نماینده آن که قبلاً از سوی دفترخانه به ادارات ثبت معرفی شده می شد و به جهت ثبت در دفاتر املاک که ظرف مهلت قانونی ۵ روز بود تحویل ادارات ثبت می گردید، پس از آن ادارات ثبت مکلف بودند ضمن ثبت

خلاصه معاملات در دفاتر مخصوص به نام دفاتر ثبت خلاصه معاملات اقدام و سپس جهت ثبت مندرجات خلاصه معامله آن را تحویل متصدی مربوطه داده تا ظرف مدت قانونی که ۲۴ ساعت در دفاتر املاک ثبت نمایند.

مطابق با مجموعه محشای بخشنامه های ثبتی در این رابطه باید گفت؛

الف) روسای ثبت باید نسبت به ثبت خلاصه معاملات و اطلاعنامه های فسخی املاک ثبت شده و بایگانی نمودن کلیه خلاصه ها در پرونده های ثبتی نظارت مستقیم داشته و مراقبت نمایند خلاصه های واصله ظرف ۲۴ ساعت در دفاتر مربوطه ثبت و چنانچه ثبت آن متوقف به رفع نواقصی باشد، بایستی ظرف همان مدت مورد اقدام قرار داده و پس از رفع نقص بدون تاخیر به ثبت برسد و اگر خلاصه معامله مربوط به املاکی است که ثبت نشده ظرف ۲۴ ساعت در پرونده ثبتی مربوطه بایگانی و فهرست شود.

ب) در موقع انتقال روسای ادارات باید تعداد خلاصه های ثبت نشده در صورت مجلس تحویل و تحول قید شود.

ج) روسای ثبت باید نظارت کامل نمایند که خلاصه معاملات ظرف ۲۴ ساعت پس از وصول در دفتر املاک ثبت شود و در صورت وجود نقصی ظرف همان مدت رفع نقص نمایند.

د) (اصلاحی طبق بخشنامه شماره ۱/۴۱/۲۴۲۸۷ مورخ ۱۳۷۸/۷/۱۲ سازمان ثبت) در مواردی که املاک ثبت شده به طور مشاع و یا به قطعات مفروز تقسیم و مندرجاً مورد معامله قرار می-گیرند، خروج آنها به ترتیب وصول طبق بند ۲ ماده ۱۰۴ آیین نامه قانون ثبت در دفتر املاک مربوطه ثبت و در دفتر جاری به نام خریدار ثبت نمایند. (آذریپور؛ حجتی اشرفی؛ ۱۳۹۳: ۴۵).

با توجه به اینکه در سال های اخیر تعداد معاملات رشد فزاینده ای داشته و در مقابل تعداد کارمندان اداره ثبت به نسبت افزایش نیافت، شاهد آن هستیم که گاهاً کارمندان ثبت با توجه به حجم بسیار زیاد ورودی چنان که باید به ثبت خلاصه معاملات همت نداشته و اتفاق می افتاد که سال ها، از انجام معامله ای گذشته ولی هنوز به کمبود کارمند ثبت دفاتر املاک نشده است مشکلاتی از این ره آورد ممکن بود پیش آید.

۳- تحولات ثبت الکترونیکی اسناد و املاک در حقوق ایران

در سالهای اخیر ثبت اسناد به شیوه الکترونیکی خدماتی چشم گیری برای تضمین مالکیت اشخاص و سهولت ثبت اسناد در جامعه عرضه نموده، لیکن عواملی چون تکمیل نبودن زیر ساخت ها گاهاً باعث ایجاد مشکلاتی در فرایند ثبت الکترونیکی اسناد گردیده، ولی با توجه به مزایای این سیستم و تکمیل فرآیندهای الکترونیکی و تلاش در تضمین مالکیت و ارتقاء سطح امنیت و آرامش مردم در سالهای اخیر با ایجاد سامانه ثبت الکترونیکی تغییراتی چون حذف اوراق بهادار و ایجاد شناسه ملی اشخاص، شناسه یکتا برای تایید اصالت اسناد در ثبت اسناد و راه اندازی مدیریت کشوری املاک، صدور اسناد مالکیت در سیستم کاداستر، راه اندازی سامانه شمیم، سامانه استعلام الکترونیکی اسناد و سامانه بازداشت و رفع بازداشت املاک در حوزه ی املاک و... باید اظهار کرد که سیستم ثبت آنی رسالت خویش را به جا آورده و تاحدود زیادی موفق عمل کرده است. شیوه ی نوین (ثبت آنی) در بسیاری از کشورها با مجهزترین وسایل الکترونیکی انجام می پذیرد. بنابراین نیاز است که سامانه ثبت الکترونیکی در ایران از زیرساختهای قوی تری نسبت به شرایط فعلی برخوردار باشد. ثبت الکترونیکی اسناد دارای آثار ماهیت متفاوت با ثبت سنتی نمی باشد با این وجود راهکارهایی نوین جهت ثبت اسناد و املاک و افزایش دانش فنی ثبت اسناد بصورت

الکترونیکی در زمینه های ساختاری و شکلی، اجرایی و قانونی وجود دارد. امروزه با توجه به توسعه زیرساخت های الکترونیکی و معاملات ضرورت تثبیت مالکیت و ایفای تعهدات طرفین بیش از پیش حائز اهمیت است. در واقع انگیزه ی اصلی تنظیم و ثبت اسناد الکترونیکی افزایش امنیت معاملات، جلوگیری از جعل، سرعت عمل در ارائه خدمات و دردسترس بودن همیشگی اسناد خواهد بود. باید دانست جرایم ثبتی زمانی کاهش می یابد که اصالت اسناد همیشه در دسترس باشد و راهی برای سرقت هویت به هیچ عنوان وجود نداشته باشد. نبود احراز هویت الکترونیکی در کشور ما، یکی از دلایل جعل سند و جعل هویت است. مواد قانونی مربوط به امضای دیجیتال، احراز هویت با استفاده از شیوه های نوین بمنظور پیشگیری از وقوع جرایم ثبتی باید پیش بینی شود. ثبت آنلاین در بهبود تنظیم اسناد و حقوق افراد موثر است و هدف از انجام این روش، متحدالشکل کردن متون حقوقی اسناد و هوشمند کردن سیستم است از طرفی دیگر در اسناد سنتی می بایست اصل اسناد به صورت فیزیکی به محاکم ارائه میشد ولی در سیستم جدید صرفاً با ارائه شناسه به محاکم، به سهولت می توان به نتیجه مورد نظر رسید. نتیجه اینکه اگرچه تمهیدات ثبت الکترونیکی اسناد و املاک در ارتقاء امنیت قضائی کشور تاثیرشایانی داشته است ولیکن با توجه به اینکه اسناد رسمی به نوعی با تجارت ارتباط دارند و یکی از اصول حاکم بر روابط تجاری سرعت است که در حال حاضر در این زمینه بستر شبکه مخابراتی و وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات به قدر کافی گسترده نمی باشد و نیازمند بررسی هایی برای ارتقاء امنیت، سرعت و سهولت هرچه بیشتر در تنظیم ثبت اسناد و املاک می باشیم.

۱-۳- سامانه ثبت آنی و خلاصه معاملات

با اجرایی شدن سامانه ثبت آنی و ارسال خلاصه معاملات از طریق سیستم، خلاصه معاملات پس از تایید نهایی سند توسط سردفتر به وسیله پورتال و فقط در عرض چند ثانیه به ادارات ثبت ارسال و پیش از تأیید به وسیله مسئول دفتر املاک ادارات ثبت، به روی بانک جامع املاک تعریف می شود.

می توان گفت به این وسیله یکی از دغدغه های مسئولین سازمان ثبت که همان سامانه ثبت آنی معاملات می باشد تا حدود زیادی مرتفع می گردد و امکان سوء استفاده های احتمالی به حداقل ممکن می رسد و دیگر نگرانی از این بابت که ممکن است معاملات در اداره ثبت، با تأخیر ثبت شود وجود ندارد.

در ادارات ثبت نیز به درخواست مالک هرگونه تغییر و تحولی که در املاک اتفاق می افتد پس از اینکه توسط کارمندان ثبت تأیید شد به صورت آنی بر روی سیستم یکپارچه ثبت می شود. مثلاً چنانچه مالکی ملکی را تفکیک نمایند پس از آنکه مراحل تفکیکی به صورت صحیح انجام شد. به تعداد قطعات تفکیکی بر روی سیستم یکپارچه صفحه ای مخصوص در دفتری مخصوص ثبت می شود و هر یک از قطعات تفکیکی منحصراً به نام مالک ثبت می گردد.

گسترش سیستمی شدن کلیه عملیات ثبتی روز به روز رو به افزایش و گسترش است که آثار آن در بخشهای مختلف سازمان ثبت ملموس است و این که مسئولین سازمان همت کرده اند و با چشم اندازی که به آینده دارند، کاملاً روشن و بدیهی است چنانچه مسیر درست انتخاب شود و ابزار آن نیز وجود داشته باشد با برنامه ریزی دقیق کاملاً قابل انجام خواهد بود و در مدت زمانی بسیار کوتاه آنچه مورد هدف است که اصطلاحاً ثبت نوین نامیده می شود قابل دسترسی خواهد بود.

۲-۳- مزایای سامانه ثبت آنی در ثبت اسناد

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از تاریخ ۱۳۹۳/۶/۲۶ دفاتر اسناد رسمی را مکلف به تنظیم و ثبت اسناد از طریق سامانه ثبت آنی نمود. با اجرایی شدن ایسن سیستم، ارتکاب جرایم به شکل محسوسی کاهش یافته است. در این پژوهش به چگونگی تاثیر سیستم ثبت آنی بر کاهش جرایم ثبتی می‌پردازد. با ورود سامانه ثبت آنی، دفترخانه با درج اطلاعات املاک یا اسناد با اطمینان خاطر می‌تواند نسبت به ثبت اسناد و قراردادها اقدام نماید. این سیستم بعنوان یک بانک اطلاعاتی جامع در حوزه ثبت و همچنین بواسطه اتصال به اداره ثبت احوال به پیشگیری وضعی از وقوع جرایم ثبتی منجر می‌شود. همچنین این سیستم دارای نقاط ضعف و چالش‌هایی نیز می‌باشد، که به مناسبت چالش‌های هر مبحث در بخش‌های مرتبط با خودش، گنجانده شده است.

۳-۳- مزایای ارسال خلاصه معاملات با استفاده از سامانه ثبت آنی

دفاتر اسناد رسمی به عنوان مرجع تنظیم روابط حقوقی میان افراد، در جامعه حقوقی کشور نقش به‌سزایی ایفا می‌کند. و با ثبت قراردادها و اسناد، با تکیه بر قوانین و مقررات موضوعه کشور مانع از بروز اختلافات در بین افراد جامعه و طرح دعاوی مرتبط در محاکم می‌گردد. جامعه سردفتران و دفتریاران بعنوان یکی از بازوان قدرتمند سیستم قضایی کشور سعی در انجام وظایف محوله به نحو احسن دارد تا از رهگذر این تلاش، حقوق افراد جامعه محفوظ، و به ایجاد و رشد بهداشت حقوقی جامعه کمک شایانی نماید. اما در مقابل این تلاش‌ها، شاهد وقوع روبه‌رشد جرایمی، چون جعل، استفاده از سند مجعول، فروش مال غیر، معامله معارض و... بوده‌ایم. سران دفاتر اسناد رسمی نیز، بجز تکیه بر تجارب شخصی و رعایت برخی احتیاط‌های مرسوم، سیاست پیشگیرانه دیگری برای مقابله با ارتکاب اینگونه جرایم نداشتند و کماکان به شیوه‌های سنتی تنظیم سند می‌نمودند. اما بتدریج با رشد تنوع و حجم فعالیت‌های دفاتر اسناد رسمی و نیز همزمان رشد آمار جرایم حوزه ثبتی، ورود و خروج و توزیع ده‌ها میلیون کاغذ در سیستم ثبت اسناد کشور، عدم کارایی سیستم ثبت سنتی برای پاسخگویی به این نیازها را آشکار می‌سازد. از مزایای اصلی این فناوری می‌توان به محاسبه و پردازش سریع اطلاعات و انتقال داده‌ها اشاره نمود که امکان جستجو و دستیابی به اطلاعات و داده‌ها را فراهم می‌کند. (محمدی؛ ۱۳۸۷: ۲۹)

برخی از امتیازات و منافع حاصل از استفاده از فناوری سند رسمی الکترونیک، به اختصار عبارتند از:

سرعت در نگارش و به مرحله رسمیت رساندن سند رسمی.

امکان استفاده از کاداستر اینترنتی.

امنیت حقوقی به نفع و در مقابل اشخاص ثالث.

حل مشکلات حاصل از مدت‌های لازم و مقرر در قانون برای اتمام مراحل به رسمیت شناختن مالک جدید در اموال غیرمنقول و جلوگیری از سوء استفاده‌های احتمالی. بعنوان مثال در حال حاضر، دفاتر اسناد رسمی موظفند ظرف مدت ۵ روز از تاریخ امضای سند رسمی، خلاصه معامله مربوطه را به اداره ثبت محل ارسال نمایند تا مراتب توسط کارکنان ثبت در ردیف انتقال دفتر قبت منظور گردد. (کی‌نیا؛ ۱۳۹۲: ۵۶)

با توجه به موارد ذکر شده در خصوص تغییراتی که به مرور زمان در ارسال خلاصه معامله انجام شده است، به راحتی مزایای سامانه ثبت آنی و سهولت ارسال خلاصه معامله درک می شود که به طور خلاصه شامل:

از آنجایی که سابقاً دفتر خانه اسناد رسمی پس از تنظیم سند موظف بودند معامله را به جهت ثبت دفتر املاک ضمن ارسال خلاصه معامله (فرم های چاپی خاص که توسط سازمان ثبت در اختیار دفترخانه قرار می گرفت.) به اطلاع اداره ثبت محل برسانند. خلاصه معامله مزبور به توسط نماینده دفترخانه به صورت دستی به ثبت محل ارسال می گردید. مشکلات عدیده ای از جمله سرقت، آتش سوزی، مفقود و مخدوش شدن و نیز جعل خلاصه معامله ارسالی به چشم می خورد که با صدور دستورالعمل ثبت معاملات یصورت سیستمی در حال حاضر عمده مشکلات مزبور مرتفع گردیده است.

دفاتر اسناد رسمی مکلف بودند پس از تنظیم سند خلاصه معامله مربوط را به جهت ثبت دفتر املاک تا مدت پنج روز از تاریخ تنظیم سند به ثبت محل ارسال و اداره ثبت (دفتر املاک) مکلف بود پس از وصول خلاصه معامله مزبور در مدت بیست و چهار ساعت نسبت به ثبت خلاصه معامله ارسالی در دفاتر املاک مربوط اقدام نمایند. با توجه به حجم بالای کار و نیز تنوع امور ثبتی روزمره در دفتر املاک و با تأخیر در ارسال از سوی دفترخانه بعضاً خلاصه معاملات تنظیمی دفاتر اسناد رسمی در دفاتر املا ثبت نمی گردیدند. که پس از صدور دستور العمل ثبت خلاصه معاملات پورتالی دفتر خانه اسناد رسمی موظف است، پس از تنظیم سند خلاصه مربوطه را پیرو پاسخ استعلام صادره بصورت پورتالی از سوی اداره ثبت بصورت آنی ثبت پورتال نماید. که با توجه به شبکه یکپارچه ثبت و دفتر اسناد رسمی به محض ثبت معامله در پورتال امکان تأیید و رویت مالکیت جدید در بانک جامع املاک وجود خواهد داشت.

۴-۳- عدم تنظیم سند معارض

چنانچه نسبت به یک موضوع واحد با طرفین معامله مشخص همزمان بیش از یک سند رسمی نزد یک دفترخانه یا چند دفترخانه اسناد رسمی تنظیم گردد، تعارض اسناد پیش می آید. سابقاً با توجه به اینکه صدور پاسخ استعلامات یصورت دستی انجام می گرفت و پیش بینی نگردیده بود که اگر پاسخ به یک دفترخانه از سوی ثبت محل اعلام گردید، موضوع اخذ پاسخ استعلام به دفترخانه اسناد رسمی که بعنوان مستعلم موخر استعلام می نماید اعلام گردد، بعضاً بدلیل خطای سهوی دفترخانه اسناد رسمی و عدم مشاهده اصل سند در زمان تنظیم، معاملات معارض انجام می گرفت. پس از صدور دستور العمل صدور پاسخ استعلامات بصورت الکترونیک با توجه به اینکه این مهم در تعریف نرم افزار مربوطه پیش بینی گردیده است، چنانچه دفترخانه ای از ثبت محل استعلام الکترونیک دریافت دارد و سابقاً پاسخ سیستمی به دفترخانه دیگری اعلام شده باشد، مراتب صدور پاسخ استعلام به دفترخانه مقدم در متن پاسخ صادره به دفترخانه یا دفاتر اسناد رسمی موخر اعلام می گردد. که این اعلام سر دفتر را موظف می نماید موضوع تنظیم یا عدم تنظیم سند را از دفترخانه مقدم سوال نماید و عملاً امکان تنظیم سند معارض بصورت سهوی یا عمدی منتفی می گردد. از طرفی در سیستم ثبت املاک و بانک جامع املاک، نیز امکان ثبت خلاصه معامله ای بصورت معارض وجود ندارد.

۵-۳- مزایای استفاده، ارسال و اخذ استعلامات با استفاده از سیستم الکترونیکی

برابر مجموع بخشنامه های ثبتی چنانچه دفترخانه اسناد رسمی قصد تنظیم سند به جهت ملک را داشته باشد، موظف است ابتدا نسبت به وضعیت پلاک ثبتی از ثبت محل اقدام نماید و ادارات ثبت نیز در این موارد جریان ثبتی ملک را با اشاره به بند ۲ مجموع بخشنامه های ثبتی و قید اینکه دارای پیشینه بازداشت می باشد یا نمی باشد به دفترخانه اعلام و ارسال می نمایند. پس از ابلاغ قانون تسهیل تنظیم اسناد نیز اخذ استعلام از واحد ثبتی کماکان مد نظر قانون گذار بوده است، در سیستم صدور پاسخ استعلام به صورت دستی نماینده دفترخانه پس از ارائه استعلام به ضمیمه تصویر برابر اصل سند مالکیت ملک مورد استعلام نسبت به دریافت پاسخ استعلام از واحد ثبتی اقدام و به دفترخانه ارائه می نمود. با راه اندازی سیستم صدور پاسخ استعلامات الکترونیک ایرادات مهمی که در این مسیر به چشم می خورد، مرتفع گردید

۴- معایب و مشکلات ثبت الکترونیکی اسناد در دفاتر اسناد رسمی ایران

با توجه به اینکه دفاتر اسناد رسمی به عنوان بازوی سازمان ثبت در عملیاتی کردن ثبت آنی در مواجهه با شهروندان تلقی شده اما نباید فقط به ایجاد تکالیف متعدد برای دفاتر اسناد رسمی بسنده شود بلکه با رفع موانع و فراهم کردن زیرساخت های لازم در دفاتر اسناد رسمی و با در نظر داشتن شرایط و مشکلات این بخش معایب و مشکلات موجود مرتفع شده تا زمینه ارائه خدمات ممتاز و هر چه بهتر فراهم گردد. همچنین «ثبت آنی معاملات» چنانچه از نامش پیداست بدون خدمات مداوم و سریع شبکه اینترنت پر سرعت معنای خود را از دست می دهد و موجب اتلاف اوقات مراجعین و عاملان طرح می شود و نیز همکاری سایر مراجع مربوط جهت اجرای درست این طرح نیز از ضروریات می باشد. با توجه به تحریم های کشور ایران بعد از پیروزی انقلاب اسلامی، علی الخصوص در زمینه اینترنت، یکی از معایب و مشکلات موجود عدم وجود اینترنت پرسرعت و فراهم نشدن شبکه اختصاصی برای ثبت الکترونیکی در سازمان ثبت بوده و می باشد. بنابراین شناخت بررسی معایب و مشکلات در مسیر ثبت الکترونیکی اسناد در دفاتر اسناد رسمی خود باعث بهبود این فرآیند در سازمان ثبت و دفاتر اسناد رسمی شده و موجبات رفاه بیشتر مردم را فراهم خواهد نمود. (السان، ۱۳، ۱۳۹۷). لذا بررسی و توجه به محاسن و معایب و مشکلات ثبت الکترونیکی اسناد در ایران و ارائه راه کارهایی جهت ارتقاء کار آبی روش جدید ثبت اسناد و افزایش دانش فنی ثبت اسناد بصورت الکترونیکی از نظر اجتماعی دارای ابعاد مثبت و مفید خواهد بود و موجب عدم اعتراض مراجعین و واسباب کمال انتفاع از آن خواهد بود و بررسی جهات و طرح و ارائه پیشنهاداتی جهت برطرف نمودن خلاء های موجود در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دفاتر اسناد رسمی باعث افزایش و بهره وری هرچه بیشتر خواهد شد.

نتیجه گیری

نادیده گرفتن فناوری های نوین موجب رشد جرایم جعل، کلاهبرداری، ارتشاء و افزایش پرونده ها در محاکم قضایی می شود. امنیت قضایی را عملکرد صحیح، به هنگام و بدون تبعیض سیستم های قضایی برای رسیدن به اهداف تعریف شده و اطمینان عمومی نسبت به این عملکرد، تعریف نموده اند. امنیت قضایی، به دو سطح نظری و عملی و همچنین به دو مرحله قانون گذاری و اجرایی قابل تقسیم و شایسته بررسی است. عملکرد سازمان ثبت اسناد و املاک در بهره گیری از فناوری های نوین و صدور اسناد تک برگی با ضریب امنیتی بالا، در این مقوله نقش بسزایی دارد. سامانه ثبت آنی، وضعیت جدیدی را در ارتباط با جرایم ثبتی ایجاد نموده است. عنصر مادی برخی از جرایم از بین رفته اند، جرایم جدیدی زمینه ظهور و بروز پیدا کرده اند و حقوق

کیفری با اصطلاحات جدیدی روبرو گردیده است. این واقعیتی انکارناپذیر است که وضعیت موجود نسبت به سیستم محصور و بسته ثبت سنتی به مراتب بهبود یافت: سیستمی که بر روش منسوخ و قدیمی تکیه داشت و ارتکاب جرم در آن به آسانی صورت می‌پذیرفت. در چنین وضعیتی و در شرایطی که صرف هزینه‌های پیش از وقوع جرم به مراتب از هزینه‌های پس از وقوع آن مقرون به صرفه‌تر است، راهکار، ارائه تدابیر پیشگیرانه برای جلوگیری از ارتکاب جرم است. باید به اتخاذ تدابیر پیشگیری وضعی قانونگذار خوش-آمد گفت. منتهی با وجود تغییر سیستم، هم چنان سردفتر از قوانین ثبتی کهنه و قدیمی رنج می‌برد و نمی‌تواند به دستاوردهای سامانه ثبت آنی، دل خوش نماید. ثبت نوین به مثابه پرنده‌ای است که باید با هر دو بال خود پرواز کند. وضعیت مطلوب می‌طلبد بال بهره‌مندی از فناوری در قالب سامانه ثبت آنی برای سرعت بخشیدن به انجام امور و بال وجود قوانین کارآمد و سازگار با یکدیگر هماهنگی داشته باشند. می‌توان با بهره‌گیری از روش توصیفی-تحلیلی به استقبال موضوع رفت و ارائه طریق نمود. لازم است قانونگذار تاثیر سامانه آنی بر جرایم ثبتی را نقطه پرگار خود قرار دهد و قواعدی سازگار با سامانه ثبت آنی وضع کند: با وضع قانونی جدید به عمر قانون ثبت ۱۳۱۰ پایان دهد یا این‌که حداقل قواعد موجود را با سامانه ثبت آنی سازگار نماید و در این میان کافی است تا قانونگذار روش اجرای مشارکتی سردفتری حقوق فرانسه را بپذیرد تا پازل حمایتی مقررات تکمیل شود. چه این روش اجرا، تخصص-گرایی را محقق می‌سازد تا اصل شخصی بودن جرم و مجازات تقویت شود و جایگزینی تسهیل گردد تا شرایط و عوامل جرم‌زا به حداقل برسد. بنابراین سامانه ثبت آنی که راهبردی نوین در ثبت اسناد می‌باشد؛ توانسته به نوبه خود مانع از جعل، ارتشاء، اشتباه در تنظیم اسناد و جلوگیری از صدور اسناد مالکیت معارض شود. در حوزه املاک، کاداستر توانسته با ایجاد پایگاه داده‌های زمین، مستند سازی اطلاعات زمین و تضمین ضریب امنیت، در کاهش اختلافات و دعاوی مؤثر باشد؛ امروزه با توجه به رشد قابل توجه جمعیت و قیمت املاک؛ ضرورت ایجاد این سیستم بیش از پیش احساس می‌شود... و پیشنهاد می‌گردد در باب فسخ و فک اسناد رهنی، اسناد صلح خیاری و اسناد بیع شرط و... بستری فراهم گردد که دفترخانه اسناد رسمی پس از اعمال فسخ های مد نظر در اسناد، این قابلیت را داشته باشند که مراتب فسخ را بدون ارسال اطلاع نامه فسخ و صرفاً از طریق پورتال با دستیابی به بانک جامع املاک به سامانه مزبور ارسال نماید و دفاتر این قابلیت را داشته باشند که پس از ثبت معامله در پورتال سابقه ای از سند پورتالی تنظیم شده را به جهت تکمیل سوابق دفتر اسناد نزد خود نگهداری نمایند.

منابع:

۱. آذربور، حمید؛ حجتی اشرفی، حمیدرضا، مجموعه محشای بخشنامه های ثبتی تا دهم شهریور ماه ۱۳۹۳، انتشارات گنج دانش
۲. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، چاپ شانزدهم ۱۳۸۵
۳. حسینی نژاد، حسینقلی، ادله اثبات دعوا، چاپ اول، تهران، نشر میزان ۱۳۷۴
۴. دستورالعمل نحوه استفاده دفاتر اسناد رسمی از سامانه ثبت الکترونیک اسناد (ثبت آنی) ۱۳۹۲/۰۶/۲۳. ۵۶. شیوه نامه بهره برداری از دفتر الکترونیک سردفتر اسناد رسمی ۱۳۹۵
۵. السان مصطفی، اصول حاکم گواهی الکترونیکی دفاتر اسناد رسمی و قوانین و مقررات، نشریه: دومین کنفرانس بین المللی افق های نور در علوم مهندسی، ۱۳۹۷
۶. السان، مصطفی، ثبت اسناد و فن آوری ارتباطات، تلاقی سنت و نوآوری، ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۶۴، دوره دوم، سال ۴۸، مهرماه ۱۳۸۵

۷. السان، مصطفی، جنبه های حقوقی ثبت الکترونیکی، ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۶۰، دوره دوم، سال ۴۸، فروردین ماه ۱۳۸۵
۸. شمس، عبدالله، آیین دادرسی مدنی، جلد ۳، تهران، انتشارات دراک، چاپ دوم، پاییز ۱۳۸۴
۹. عمید، حسن، فرهنگ عمید، تهران، انتشارات جاویدان، ج ۳، چ نهم ۱۳۴۵
۱۰. کی نیا، محمد، امضای الکترونیک (منطبق با حقوق فرانسه)، انتشارات حقوقی میزان، چاپ دوم، زمستان ۱۳۹۲
۱۱. کی نیا، محمد؛ فاطمیان، مسعود، قواعد حاکم بر حقوق اسناد الکترونیکی (با توجه به قوانین داخلی و بین المللی)، ۱۳۹۵
۱۲. محسنی، وجیهه؛ شریعت کرمانی، حسین، مطالعه تطبیقی ساختار و وظایف دفاتر اسناد رسمی در ایران و فرانسه، انتشارات نگاه بینه، چ اول ۱۳۹۳
۱۳. محمدی، سید فریدالدین، فن اوری اطلاعات در دفاتر اسناد رسمی، ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۷۹، دوره دوم، سال ۵۰، فروردین ۱۳۸۷
۱۴. محمدی، سید فریدالدین، فن اوری اطلاعات در دفاتر اسناد رسمی، ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۷۹، دوره دوم، سال ۵۰، فروردین ۱۳۸۷
۱۵. محمدی، فن اوری اطلاعات در دفاتر اسناد رسمی
۱۶. مظاهری کوهستانی رسول، ناظم علیرضا، مطالعه تطبیقی امضای الکترونیکی در حقوق ایران و مقررات آنیسترال انتشارات: جنگل جاودانه چ ۱، ۱۳۹۳
۱۷. ملک، امید، حقوق بررسی روند ثبت الکترونیکی اسناد در دفاتر اسناد رسمی ایران و کشورهای منتخب، تابستان ۱۳۹۶ شماره ۱۱