

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات ۷۳ - ۵۱

## تلازمات پیشگیرانه و اخلاقی ثبت الکترونیکی اسناد رسمی بر پیشگیری در جعل اسناد رسمی

محمد خسروی<sup>۱</sup>سودابه رضوانی<sup>۲</sup>سکینه خانعلی پور<sup>۳</sup>

### چکیده

استفاده از تلازمات پیشگیرانه و اخلاقی در ثبت الکترونیکی اسناد رسمی می‌تواند به طور قابل توجهی در پیشگیری از جعل اسناد رسمی کمک کند. با اعتماد و اطمینان درستی که افراد به اسناد رسمی الکترونیکی دارند، این اسناد به عنوان منبع اعتبار و اثربخشی به حساب می‌آیند و احتمال جعل یا تغییر آن‌ها کاهش می‌یابد. سامانه ثبت آئی معاملات که در برنامه پنجم توسعه پیش‌بینی شده است با الکترونیکی کردن تمامی مراحل تنظیم و ثبت نقل و انتقال اسناد رسمی، این امکان را برای دفاتر اسناد رسمی فراهم می‌کند تا در فرآیند آنلاین تنظیم معامله‌های اشخاص به پایگاه اطلاعات مورد نظر در مورد اشخاص حقیقی و حقوقی دسترسی داشته باشند. سؤال اساسی که در این خصوص مطرح و بررسی می‌شود این است که تلازمات پیشگیرانه و اخلاقی ثبت آئی بر پیشگیری وضعی از جعل اسناد از رسمی چه تأثیری دارد؟ مقاله حاضر توصیفی تحلیلی بوده و با استفاده از روش کتابخانه‌ای به بررسی موضوع مورد اشاره پرداخته است. نتایج بیانگر این امر است که حذف دفاتر دست‌نویس شامل دفتر سردفتر و دفتر گواهی امضاء تأثیر بسزایی در کاهش جرائمی از جمله جعل و استفاده از سند معجول داشته است. تلازمات پیشگیرانه می‌تواند شامل استفاده از سیستم‌های تشخیص تقلب، رمزنگاری قوی، اعتبارسنجی دو مرحله‌ای، نظارت مستمر بر دسترسی‌ها و تغییرات در اسناد و موارد مشابه باشد. این اقدامات باعث می‌شوند که هر گونه تلاش برای جعل یا تغییر اسناد رسمی الکترونیکی به صورت موثری مهار شود. از نظر اخلاقی نیز، تأکید بر شفافیت، درستی، و امانتداری در ثبت و مدیریت اسناد رسمی الکترونیکی می‌تواند به ارتقای اعتماد و اعتبار اسناد کمک کند. رعایت اصول اخلاقی در ارتباط با اسناد رسمی تأثیر بسزایی در پیشگیری از تقلب و جعل آن‌ها دارد. اجرای ثبت آئی در دفاتر اسناد رسمی و تجهیز دفاتر اسناد رسمی به سامانه اخذ اثر انگشت الکترونیکی تا حدود زیادی سردفتر را در امر احراز هویت یاری می‌کند و زمینه ساز کاهش جرائم 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 استفاده‌کنندگان گردیده، ضمن آن که با اطلاع از افراد ممنوع معامله، محجور و ورشکسته مانع از معامله آنان و بروز مشکلات بعدی می‌شود و اعمال شیوه الکترونیک ثبت در کشور متضمن امنیت اسناد رسمی و کاهش بستر ارتکاب جرم و تخلف‌های رایج در حوزه ثبت اسناد و املاک مانند جعل می‌شود.

### واژگان کلیدی

الزامات اخلاقی، ثبت الکترونیکی، پیشگیری وضعی، جعل، اسناد رسمی.

۱. دانشجوی دکتری فقه و حقوق جزا، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران. (نویسنده مسئول)

Email: asnad61@gmail.com

۲. استادیار، گروه حقوق، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

Email: S.Rezvani@khu.ac.ir

۳. استادیار، گروه حقوق، دانشگاه بین المللی امام خمینی، قزوین، ایران.

Email: Khanalipour@soc.ikiu.ac.ir

پذیرش نهایی: ۱۴۰۳/۲/۱۱

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۱/۲۰

## طرح مسأله

جرائم ثبتی از جمله در حقوق ایران، اعمال مجرمانه‌ای (فعل یا ترک فعل) است، که در ارتباط با اسناد و املاک توسط مستخدمین و اعضای سازمان ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر اسناد رسمی و اشخاص دیگر حسب مورد ارتکاب می‌یابد. جعل یکی از مهمترین جرم از جرائم ثبتی است که مرتبط با استلزامات اخلاقی با آن است. ویژگی خاصی که جرم ثبتی و از جمله جرم جعل را از جرم عمومی متمایز می‌کند این است که جرم ثبتی در ارتباط مستقیم با ثبت رسمی اسناد و املاک است و جعل امری مرتبط با موضوعات اخلاقی در این فرآیند است. (آدابی، ۱۳۸۹: ۳۲) با توجه به اهمیت و اعتبار فوق‌العاده‌ای که ثبت اسناد و املاک در روابط بین مردم، مناسبات اجتماعی و حقوق افراد جامعه ایفاء می‌کند قانونگذار لازم دانسته و وضع قوانین خاص، مقررات مربوط به ثبت را مورد حمایت خویش قرار داده و افراد خاطی را مجازات نماید. در حقوق و قوانین ثبتی برای جرم ثبتی مجازات‌هایی پیش‌بینی شده که عبارت است از حبس، جزای نقدی، تعطیلی محل کسب و لغو پروانه، انفصال و محرومیت از حقوق اجتماعی مانند محرومیت از تصدی به شغل سردفتری یا دفترکاری.<sup>۱</sup> اما علاوه بر این موضوعات می‌توان از الزامات اخلاقی جهت پیشگیری از جعل اسناد رسمی بصورت الکترونیکی سود برد.

اخیراً فعالیت دفاتر اسناد رسمی الکترونیکی شده است. تولید و استقرار ثبت الکترونیک (آنی) یکی از مهمترین اقدامات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در حوزه فناوری اطلاعات است که در اجرای تکالیف قانونی سازمان مندرج در بند "و" ماده ۴۶ و بند "م" ماده ۲۱۱ قانون برنامه پنجم توسعه کشور و نیز بند "ج" ماده ۱۲ قانون ارتقای سلامت نظام اداری و مبارزه با فساد و همچنین در راستای سیاست‌های کلان سازمان از جمله، شفاف‌سازی 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 به‌صورت رسمی در بیش از هشت هزار دفتر اسناد رسمی مورد بهره‌برداری قرار گرفت.<sup>۲</sup> بر این اساس ثبت تمامی اسناد رسمی و اقدامات تبعی مربوط به این اسناد، طبق بند یک<sup>۳</sup> «شیوه نامه بهره‌برداری از دفتر الکترونیک سردفتر اسناد رسمی»، از

۱. ابراهیمی، شهرام و صادق نژاد نائینی، مجید، تحلیل جرم شناختی جرائم ثبتی، فصلنامه حقوق کیفری، دوره دوم شماره ۵ زمستان (۱۳۹۲)، ۴۵.

۲. کی نیا، محمد؛ فاطمیان، مسعود، قواعد حاکم بر حقوق اسناد الکترونیکی (با توجه به قوانین داخلی و بین‌المللی)؛ (۱۳۹۵)، ۴۵.

۳. ماده یک شیوه نامه مذکور به این شرح است: «از تاریخ ۱۳۹۵/۶/۱۰ دفتر الکترونیک سردفتر در تمامی دفاتر اسناد رسمی مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد. 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 خواهد بود و ثبت سند جدید در دفاتر دست-نویس، ممنوع است.»

روز چهارشنبه دهم شهریور ماه ۱۳۹۵ ثبت اسناد رسمی به شکل سابق و به صورت دستنویس در دفاتر اسناد رسمی ممنوع اعلام شده است و از این تاریخ ثبت اسناد رسمی صرفاً در دفاتر الکترونیک مجاز خواهد بود. 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 سامان 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 تأیید نهایی توسط اثر انگشت سردفتر و امضاء، به مهر دفترخانه ممهور نماید.

سردفتر مکلف است در محل دفترخانه و هم زمان با اخذ امضای هر یک از اصحاب سند در نسخه پشتیبان اثر انگشت سبابه دست راست آن‌ها را صرفاً از طریق امکانات سامانه، در دفتر الکترونیک اخذ و ثبت نماید و چنانچه امکان اخذ اثر انگشت سبابه دست راست شخص فراهم نباشد لازم است سردفتر با ذکر علت، اثر انگشت دیگر از انگشتان دو دست شخص را به ترتیب درج شده در سامانه، در دفتر الکترونیک ثبت نماید. سؤال اساسی که در این خصوص مطرح و بررسی می‌شود این است که تلازمات اخلاقی در ثبت آنی بر پیشگیری از جعل اسناد رسمی چه تأثیری دارد؟ در راستای بررسی و پاسخ به سؤال مورد اشاره ابتدا، بحث نظری در خصوص مفاهیم کلیدی مطرح می‌شود، سپس از نحوه تأثیرگذاری ثبت آنی بر پیشگیری وضعی بحث و بررسی می‌شود و در نهایت نتیجه‌گیری بیان می‌گردد. به عنوان پیشینه پژوهشی می‌توان به تحقیقات کریمی و سپاهی (۱۳۹۵) و آهنی (۱۳۸۴) و طالب پور اردکانی (۱۳۸۸) اشاره داشت. در این تحقیقات صرفاً موضوع ثبت الکترونیکی اسناد رسمی و تأثیر آن‌ها بر پیشگیری در جعل اسناد رسمی توجه شده است در حالیکه تحقیق حاضر به تلازمات پیشگیرانه و اخلاقی در این زمینه تأکید دارد.

### مفهوم ثبت آنی

ثبت به معنی قرار دادن، برقرار کردن و یا برجا کردن، نوشتن، یادداشت کردن و مطلبی را در دفتر نوشتن آمده است. از لحاظ حقوقی ثبت عبارت است 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 می‌کند. مانند ثبت املاک و ثبت معاملات غیرمنقول و ثبت حق اختراع و ثبت علائم و ثبت احوال و غیره. ثبت در لغت به معنی قرار دادن، برجا بودن، ثبوت، استواری و پایداری می‌باشد و ثبت اگرچه مصدر است گاهی به معنی مفعول هم می‌باشد، چنانکه ثبت به معنی قرار داده شده و نوشته شده و مرقوم می‌آید. 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.

ثبت الکترونیکی<sup>۱</sup> اسناد رسمی، به کارگیری شیوه‌های نوین ارتباط برای تسهیل ثبت اسناد و مدارک است. این فناوری علی‌الاصول برای ثبت تمام اسناد قابل‌استفاده هست<sup>۲</sup> ثبت الکترونیکی مفهومی نسبتاً<sup>۳</sup> نوظهور به شماره می‌آید. با توجه به همین امر و عدم اقدام به تأسیس دفاتر ثبت الکترونیکی در کشورمان، برای یافتن مفهوم این عبارت باید به حقوق و رویه کشورهای پیشگام در این زمینه مراجعه کرد در بسیاری از قوانین و کنوانسیون‌های بین‌المللی قبل از ظهور رایانه، مفاهیمی نظیر نوشتن، سند و امضاء به‌کاربرده شده است که اینک در چهره‌ای دیگر جلوه کرده است.<sup>۴</sup> البته «دفاتر خدمات صدور گواهی الکترونیکی» در ماده ۳۱ و ۳۲ قانون تجارت الکترونیکی پیش‌بینی شده و می‌توان از ملاک آن برای دفاتر ثبت الکترونیکی نیز استفاده نمود. به‌موجب ماده ۳۱ دفاتر خدمات صدور گواهی الکترونیکی واحدهایی هستند که برای ارائه خدمات صدور امضای الکترونیکی در کشور تأسیس می‌شوند. این خدمات شامل تولید، صدور، ذخیره، ارسال، تأیید، ابطال و به روز نگهداری گواهی‌های اصالت امضای الکترونیکی می‌باشد.<sup>۵</sup> (السان؛ ۱۳۸۵: ۱) برنامه نرم‌افزاری تحت وب و برخط (آنلاین) است که به‌صورت الکترونیکی و اینترنتی و آنلاین طراحی و استفاده می‌شود و باعث تبادل اطلاعات بین دفاتر املاک و دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ثبت‌احوال با یکدیگر و با سرور اصلی سازمان ثبت از طریق یک ارتباط شبکه‌ای اینترنتی و آنلاین می‌شود و این ارتباط به بزرگی و گستردگی جغرافیایی شبکه اینترنت می‌باشد.<sup>۵</sup> آنی بودن در سامانه ثبت آنی به این معنی است که به محض ثبت ملک یا خلاصه معامله یا سند یا واقعه‌ای در سامانه اطلاعات در همان لحظه به تمامی سرورها منتقل شده و برای به‌روزرسانی اطلاعات احتیاجی به دانلود و یا نصب و استفاده از سی دی نمی‌باشد.

#### 1. Certification service Provider

۲. السان، مصطفی، جنبه‌های حقوقی ثبت الکترونیکی، ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۶۰، دوره دوم، سال ۴۸، فروردین‌ماه ۱۳۸۵، ۸۸.
۳. نوری، محمدعلی و نخجوانی، رضا، حقوق تجارت الکترونیکی، انتشارات گنج دانش، ۱۳۹۰، ۲۲۰.
۴. السان، مصطفی، جنبه‌های حقوقی ثبت الکترونیکی، ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۶۰، دوره دوم، سال ۴۸، فروردین‌ماه ۱۳۸۵، ۱.
۵. اسدی، محمدمهدی، «بررسی جایگاه حقوقی ثبت الکترونیکی»، ماهنامه علمی - تخصصی «کانون»، کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۱۳۴ و ۱۳۵، سال ۱۳۹۱

## مبانی نظری؛ پیشگیری وضعی و تکنیک های آن

### ۱. پیشگیری وضعی

پیشگیری وضعی از اشکال گوناگون پیشگیری می‌باشد و منظور از آن عبارت است از اقدامات پیشگیرانه معطوف به اوضاع و احوالی که جرائم ممکن است در آن وضع به وقوع بپیوندند یا به عبارتی پیشگیری شامل اقدامات غیرکیفری است که هدفشان مانع شدن و جلوگیری از به فعل درآمدن اندیشه مجرمانه یا تغییر دادن اوضاع و احوالی است که یک سلسله جرائم مشابه در آن به وقوع پیوسته و یا ممکن است در آن اوضاع و احوال ارتکاب یابد. واژه پیشگیری در مفهوم متداول آن در معانی پیش دستی کردن، پیشی گرفتن و به جلوی چیزی شتافتن و همچنین آگاه کردن، خبر چیزی را دادن و هشدار دادن است. همچنین به معنای جلوگیری و منع کردن است.<sup>۱</sup> در جرم شناسی پیشگیرانه، پیشگیری مفهوم مضیقی پیدا کرده است. در این مفهوم پیشگیری به مجموعه وسایل و ابزارهایی اطلاق می‌شود که دولت برای مهار بهتر بزهکاری از طریق حذف یا محدود کردن عوامل جرم‌زا و یا از طریق اعمال مدیریت مناسب نسبت به عوامل محیط فیزیکی و محیط اجتماعی موجد فرصت‌های جرم، مورد استفاده قرار می‌دهد.<sup>۲</sup>

پیشگیری ثانویه یا وضعی بر این واقعیت مبتنی است که علیرغم به کار بستن تدابیر مختلف پیشگیری اجتماعی، باز هم دلایل مختلف، بزهکاری و بزه دیدگی اتفاق خواهد افتاد حذف بزهکاری در صحنه عمل تقریباً محال است. تدابیر پیشگیری ثانویه با در نظر گرفتن وضعیت ماقبل بزهکاری، درصدد تغییر وضعیت مشرف بر جرم و تبدیل معامله جرم به ضرر مجرم است.<sup>۳</sup> همان‌طور که از نام این پیشگیری پیداست، به جای تکیه بر فرد، بر محیط توجه دارد. آن هم محیطی که ممکن است در آن یک انسان متعارف مرتکب جرم شود. آنچه در این نوع پیشگیری مفروض، گرفته می‌شود، این است که انسان علی‌الاصول منطقی و حساب شده عمل می‌کند و مرتکب ریسک شدید نمی‌شود.<sup>۴</sup> بر این اساس، آنچه در این نوع پیشگیری دنبال می‌شود، این است که با جاذبه زدایی از سیل جرم، بالا بردن هزینه و کاهش احتمال نتیجه‌گیری از جرم، زمینه ارتکاب آن را از بین ببریم یا تا حد قابل قبولی کاهش یابد.

۱. معین، محمد، فرهنگ معین، انتشارات زرین، ۱۳۸۶، ۳۵۴.

۲. نجفی ابرندآبادی، علی حسین، پیشگیری از جرم و پلیس محلی، مجله تحقیقات حقوقی، شماره ۲۵، ۱۳۸۱، ۳۳۷.

۳. محمد نسل، غلامرضا، پلیس و سیاست پیشگیری از جرم، دبیرخانه همایش ملی پیشگیری از وقوع جرم، دفتر تحقیقات کاربردی پلیس ناجا، ۱۳۸۷، ۵۴.

۴. صفاری، علی، انتقادات وارده به پیشگیری وضعی از جرم، تهران: نشریه تحقیقات حقوقی، (۳۵-۳۶)، ۱۳۸۱، ۲۹۶.

## ۲. تکنیک‌های اخلاقی برای پیشگیری وضعی

پیشگیری وضعی در برگیرنده مجموعه اقدامات و تدابیر غیرکیفری و لزوماً اخلاقی فردی و اجتماعی است که از طریق از بین بردن یا کاهش فرصت‌های مناسب برای وقوع جرم و نامناسب جلوه دادن شرایط و موقعیت پیش‌جنایی، از ارتکاب جرم جلوگیری می‌کند.<sup>۱</sup> این روش، شیوه‌ای از پیشگیری است که با تغییر وضعیت‌های اخلاقی فرد در معرض بزهکاری و بزه‌دیدگی و یا تغییر شرایط محیطی مانند زمان و مکان در صدد است از ارتکاب جرم توسط فرد مصمم به انجام جرم جلوگیری کند. در این روش، گاهی فرد در معرض بزه‌دیدگی مدنظر قرار گرفته و با حمایت از او یا آن چه در معرض وقوع جرم است، از تحقق عمل مجرمانه جلوگیری می‌شود. در مواردی نیز با تغییر شرایط محیطی اعم از مکان و زمان، امکان تحقق جرم سلب یا وقوع آن دشوارتر می‌شود.<sup>۲</sup> این نوع پیشگیری با توجه به شرایط بزهکار، نوع جرم، اهداف و موضوع‌های جرم و خصوصیات بزه‌دیده، اقداماتی را به اجرا می‌گذارد که فرآیند آنها موجب از بین رفتن و یا تضعیف موقعیت‌ها و فرصت‌های ارتکاب جرم خواهد شد. کاهش فرصت‌ها و موقعیت‌های ارتکاب جرم، با توسعه امنیت فیزیکی یا طراحی ساختمان و محله‌ها که در نهایت موجب خطرناک و پرهزینه شدن اعمال مجرمانه می‌شود، همراه است. در این روش از پیشگیری، مدیریت پیشگیری از جرم با تغییر و اصلاح روش زندگی افراد و محیط سکونت آنها، به دنبال خنثی‌سازی عملیات مجرمانه است که در واقع این قبیل اقدامات مکمل کار پلیسی به شمار می‌آید. بنابراین پیش‌بینی، شناخت و ارزیابی خطر جرم و انجام اقداماتی برای رفع یا تقلیل آن را پیشگیری وضعی می‌گویند؛ که گاهی از آن به عنوان مدیریت کردن خطر جرم نیز نام می‌شود.<sup>۳</sup>

کلارک، جرم‌شناس معاصر در اثر اخیر خود در سال ۲۰۰۵، بیست و پنج روش پیشگیری وضعی را بر شمرده است. این روش‌ها در ۵ دسته تقسیم‌بندی شده‌اند که در ذیل به ذکر آنها می‌پردازیم:

تکنیک‌های پیشگیری وضعی از جرم بر اساس استلزامات اخلاقی

۱_ افزایش زحمت (ارتکاب جرم)	۲_ افزایش خطر و ریسک (ارتکاب جرم)	۳_ کاهش مزایا و منافع حاصل از جرم	۴_ کاهش تحریک (کاهش محرک‌های وضعی)	۵_ از بین بردن معاد حذف توجیه‌کننده
-----------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------

۱. چاله چاله، فرشید، «اصول و مبانی پیشگیری از جرم، ماهنامه دادگستری»، شماره ۶۸، سال دوازدهم، ۱۳۸۷، ۴.  
 ۲. رهامی، محسن و حیدری، علی مراد، چالش‌های فراروی سیاست جنایی در قبال جرائم بدون بزه‌دیده، شماره پیاپی ۸۴۵ - شماره ۷۰، ۱۳۸۴.  
 ۳. بیات، بهرام و همکاران، پیشگیری از جرم بانکیه بر رویکرد اجتماع‌محور (پیشگیری اجتماعی از جرم)، معاونت اجتماعی نیروی انتظامی، اداره کل معاونت اجتماعی، ۱۳۸۷، ۴۳.

مقاوم سازی آماج های جرم	افزایش سطح ایمنی و توسعه محافظت	مخفی کردن آماج های جرم	کاهش ناکامی ها و فشار های روحی و سرخوردگی ها	وضع قواعد و قوانین
کنترل دسترسی به تسهیل کننده جرم	استمداد از نظارت طبیعی	از دسترس دور کردن آماج های جرم	اجتناب از بحث و مشاجره	اعلام دستور العمل (پست راهنما)
تحت نظر گرفتن و کنترل راه های خروجی	کاهش سطح گمنامی	شناسایی اموال	کاهش تحریک احساسات عاطفی و وسوسه	هشیار نمودن وجدان
منحرف کردن بزهکاران از آماج های جرم	بهره گیری از ابزارهای مدیریت بر مکان	اختلال ایجاد کردن در بازارهای جرم و بازارهای غیرقانونی	خنثی کردن فشار در گروه های مشابه	کمک به مطیع بودن
کنترل کردن سلاح ها و ابزار آلات جرم	تقویت نظارت رسمی	مضیق نمودن منافع حاصل از جرم و زائل نمودن منافع حاصل از آن	ممانعت از تقلید	کنترل مواد مخدر مشروبات الکلی

یکی از مهمترین ابزارها و تکنیک های پیشگیری وضعی، نظریه پنجره های شکسته است که در این وضعیت بروز ناهنجاری های اخلاقی رخ می دهد. پنجره های شکسته که دستاورد و حاصل اندیشه های دو دانشمند آمریکایی است در دهه ۱۸ میلادی مطرح گردید. جیمز ویلسون و جورج کلینگ در این نظریه بر تاثیرات متقابل محیط و اجتماع بر ارتکاب بزهکاری پرداخته اند. بر اساس دیدگاه ارائه دهندگان این نظریه، احساس ناامنی در یک محیط تنها به دلیل جرائم خشونت آمیز نیست بلکه رفتارهای ناپهنجار مانند اعتیاد، ولگردی و تکدی گری، گذشته از اینکه جزو عوامل اصلی ترس و احساس ناامنی عمومی هستند به نوبه خود زمینه رواج گسترده جرائم را نیز فراهم می نمایند. همانطور که اگر پنجره های از ساختمانی بشکند و همچنان تعمیر نشده رها گردد، متأثر از این اتفاق کل ساختمان به مرور زمان تخریب خواهد گردید. بر همین اساس به منظور پیشگیری از تخریب کامل ارکان یک جامعه در اثر سرایت جرائم خرد و بروز جرائم متعدد و کلان، باید به محض شکسته شدن اولین هنجار فوراً به سراغ هنجار شکنان رفت.

نظریه پنجره های شکسته بر پایه های آزمایش های فیلیپ زیمباردو روانشناس دانشگاه استنفورد آمریکا در سالهای اواخر دهه ۶۰ میلادی استوار است. وی دو خودروی کاملاً مشابه در حالی که کاپوت آنها به نشانی خرابی بالا زده شد بود را در دو نقطه شهر قرار داد. یکی در محله بالای شهر کالیفرنیا به نام پالواتو و دیگری در محله پایین شهر کالیفرنیا به نام برونکس. خودروی واقع در پایین شهر در طول یک روز تخریب گردید در حالی که خودروی دیگر به مدت یک هفته دست نخورده باقی ماند، تا اینکه زیمبادو یکی از پنجره های خودروی مذکور را شکست و پس از گذشت ساعاتی بخش های دیگر خودرو نیز تخریب گردید. طبیعت زندگی اجتماعی در

برونکس یعنی ناشناختگی و تواتری که در آن خودروها به حال خود رها گردیده و اشیای آن به سرقت رفته و یا نابود می‌گردید، همچنین تجربه گذشته هیچ کس مراقب نیست موجب گردید که تخریب خودرو بسیار سریع‌تر از آن چیزی که در پالواتو رخ داد صورت پذیرد. مردم در پالواتو به این باور رسیده بودند که رفتارهای شرارت آمیز هزینه بر است؛ اما در هر جایی که مرزهای اجتماعی یعنی همانا مفهوم ملاحظه متقابل و تعهدات در هم شکند، احتمال بروز جرائم افزایش می‌یابد.<sup>۱</sup> برای جلوگیری از بروز بی‌نظمی در جامعه و پیشگیری از جرائم بزرگتر باید به جنگ هنجارشکنان رفت؛ هنجار شکنانی که مکرر مرتکب شکستن پنجره‌ها می‌شوند. ویلسون و کلینگ بر این باورند که دیگران با دیدن این پنجره‌های شکسته، و اینکه کسی به فکر ترمیم و رفع این بی‌نظمی‌ها نیست، و به عبارت دیگر کسی مراقب نیست؛ بر ارتکاب جرم جسور خواهند شد. در این نظریه نقش پلیس به عنوان مقامی که باید از بالاترین قدرت و حساسیت در مبارزه با بی‌نظمی‌ها بر خوردار باشد برجسته می‌باشد.

بر اساس تکنیک و نظریه پنجره‌های شکسته، پیشگیری وضعی، وضعیتی از هنجارهای اخلاقی را پدید می‌آورد که موجب انصراف مجرم از ارتکاب جرم می‌شود و ارتکاب جرم را سخت و غیر ممکن می‌نماید کاری که سیستم ثبت آنی در خصوص جرائم ثبتی انجام داده، این است که این سیستم با کارکرد خاص خود، موجب غیر ممکن نمودن، انجام این نوع جرائم در دفترخانه‌ها گردیده است. به عبارت دیگر سیستم ثبت آنی توان اجرای جرم را از مجرمان این عرصه سلب نموده است.

اینک با مذاقه در تحولاتی که ثبت آنی اسناد به وجود آورده است ملاحظه می‌گردد که برخی از تکنیک‌های وضعیت دارای هنجارهای اخلاقی بر شمرده شده از سوی کلارک مانند افزایش زحمت ارتکاب جرم، افزایش خطر و ریسک ارتکاب جرم، کاهش مزایا و منافع حاصل از جرم با امکاناتی که ثبت آنی به وجود آورده، مانند نصب اسکنر اثر انگشت، برای جلوگیری از جعل هویت، امکان مشاهده اصالت سند برای جلوگیری از جعل و استفاده از سند مجعول، امکان استعلام بر خط از مراجع مختلف مانند استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک، اداره ثبت شرکت‌ها، اداره دارایی، شهرداری، بیمه تامین اجتماعی، ثبت احوال، سازمان آب، اداره برق، شرکت گاز، شرکت مخابرات، بنیاد مسکن، مترو، سازمان منطقه آزاد، شهرک‌های صنعتی، دهیاری، سازمان حج و زیارت، سازمان بنادر و دریانوردی، اداره مسکن و شهرسازی، اوقاف، وزارت جهاد و کشاورزی، اداره منابع طبیعی بخشداری و اصناف برای جلوگیری از جعل و استفاده از سند مجعول، ارتباط با سامانه ثبت احوال برای جلوگیری از جعل در اسناد هویتی و استفاده از آن،



نصب دوربین ضبط تصویر و صدا که به موجب آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۴۰۰ اجباری گردیده، همگی از عوامل پیشگیری وضعی جرم می باشند.

### تلازمات اخلاقی در فرآیند ثبت آنی در پیشگیری وضعی از جعل

در ایران با الکترونیکی 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 برخط و با حفظ اصالت و تطابق احراز مالکیت اسناد به صورت الکترونیکی با سازمان ثبت و استعلام الکترونیکی و اطلاعات مربوط به افراد ممنوع معامله و املاک و اسناد بازداشتی به صورت لحظه‌ای به سامانه ثبت الکترونیک اسناد افزوده می‌شوند و موجب ارتقاء کیفیت ثبت اسناد شده و از طرفی ثبت الکترونیکی اسناد رسمی، جانشین دفترهای بزرگ ثبت اسناد شده و حتی اگر به موازات آن دفاتر بزرگ نیز فعال باشند، پشتوانه متمرکز کشوری، قدرتمند و غیرقابل خدشه‌ای هستند که برای اسناد رسمی تنظیمی در سراسر کشور تدبیری مناسب می‌باشند. استقرار ثبت آنی در دفاتر اسناد رسمی را می‌توان در سطح ثانویه پیشگیری قرارداد چرا که ثبت الکترونیک اتخاذ روش و تدبیری مؤثر 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 نگاه دیگر به عقیده نگارنده ثبت آنی نوعی پیشگیری وضعی می‌باشد چرا که در مرحله اول ارتکاب جرم را با مانع و مشکل روبرو می‌سازد؛ به عبارتی بهره‌گیری از نرم‌افزارها و سخت‌افزارهای تعبیه شده در دفاتر الکترونیک دامنه‌ای ارتکاب جرائم جعل و در حکم جعل را بسیار محدود کرده است، به گونه‌ای که اتخاذ اثر انگشت با استفاده از اسکنرهای الکترونیکی متصل به سامانه و اتصال بر خط و متمرکز با پایگاه‌های اطلاعاتی مختلف و امکان اخذ استعلام و ارسال خلاصه معاملات به صورت آنی و از طرفی ثبت اسناد تنظیمی در دفاتر الکترونیک صدور اسناد مجعول را غیرممکن می‌سازد.<sup>۱</sup> همین ممنوعیت در صدور اسناد مجعول، جاذبه‌ها و منابع ارتکاب به جرم مذکور را در نظر مرتکب کاهش داده و به دلیل افزایش ضریب امنیتی در شیوه ثبت آنی 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 جرائمی را در سر می‌پروراند، مستأصل شده و دامنه وقوع جرائم ثبتی بسیار کاهش می‌یابد.

قانون ثبت اسناد و املاک در باب ششم خود، به جرائم ثبتی و مجازات آن‌ها پرداخت است این جرائم یا دارای عنوان مجرمانه خاص هستند یا اعمالی هستند که قانونگذار آن‌ها را در حکم جرائمی دیگر قرار داده است. مطابق ماده ۱۰۰ قانون ثبت «هریک از مستخدمین و اجزاء ثبت

اسناد و املاک و صاحبان دفاتر اسناد رسمی عامداً 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».

که در این قسمت به بررسی هر یک از موارد این ماده پرداخته می‌شود:

### ۱. تلازمات اخلاقی در پیشگیری از ثبت اسناد مجعول

ثبت در لغت به معنی قرار دادن، پابرجا کردن، یادداشت کردن، نوشتن آمده است که در اینجا به معنی نوشتن و تحریر اسناد در دفاتر ثبت می‌باشد. برای تحقق این بزه اولاً باید مرتکب، عمل ثبت را بر روی یک سند رسمی انجام دهد. ثانیاً سندی را که اقدام به ثبت آن می‌نماید باید سند مجعول یا مزوره باشد نه سند دیگر، در ثبت سنتی جهت ثبت انتقال قطعی غیر منقول ابتدا باید از حوزه ثبتی مربوط استعلام به عمل آید که اصالت سند برابر مندرجات سند، با دفتر املاک و عدم بازداشتی یا ترهین سند به دفترخانه اعلام گردد. پس از اعلام بلامانع بودن و اخذ سایر مجوزهای لازم از ادارات مربوط سردفتر اقدام به ثبت سند می‌کند.

از نظر اخلاقی جعل به شرافت یا اعتبار اخلاقی و موقعیت اجتماعی دیگران صدمه وارد می‌کند. این موضوع از یکسو سبب ضرر مادی و اجتماعی به تبع ضرر اخلاقی و معنوی می‌شود. در این باره الزامات اخلاقی سبب می‌شود تا مصالح فرد و جامعه به مخاطره نیافتد. زیرا جعل سبب می‌شود که افشار جامعه حتی با تنظیم سند در خصوص معاملات خود احساس امنیت نکنند. جعل در این نگرش امری غیراخلاقی است زیرا اگر سبب ضرر مالی نیز نشود چنین عملی در واقع اعتماد اخلاقی و عمومی را نسبت به اسناد دولتی و رسمی به خطر می‌اندازد.<sup>۱</sup>

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

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

۱. فتح آبادی، حسین، پژوهشی در جرم استفاده از سند مجعول، فصلنامه الهیات و حقوق، شماره ۱۵ و ۱۶، ۱۳۸۴، ۲۰۵.

داده و اطلاعات پایه شامل موارد ذیل است.

- پایگاه ملی هویت اشخاص حقیقی: سازمان ثبت احوال کشور
- پایگاه ملی اسناد و املاک کشور و کاداستر کشور: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
- پایگاه هویت وسایط نقلیه: نیروی انتظامی
- پایگاه ملی هویت اشخاص حقوقی: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
- پایگاه نظام ملی آدرس گزاری مکان محور کشور: شرکت پست جمهوری اسلامی ایران

بر اساس مطالب فوق و با امکان اتصال بر خط دفاتر با مراجع مذکور ثبت سند، سند مجعول غیرممکن می‌باشد، چرا که اولاً پایگاه جامعی از اطلاعات راجعه به اسناد و املاک موجود می‌باشد که صحت اسناد ارائه شده و وجود چنین اسنادی قابل تأیید و بررسی می‌باشد.

ثانیاً سامانه تنظیم و ثبت اسناد رسمی اجازه ثبت اسناد مجعول را نخواهد داد، چراکه 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. تلازمات اخلاقی در پیشگیری از ثبت سند به صورت غیر حضوری (تعهد)

از دیگر مواردی که باعث به مخاطره افتادن اموال و اسناد مردم و سوء استفاده جاعلان از اموال و املاک افراد متوفی می‌گردد، ثبت کردن سند بدون حضور اشخاصی است که مطابق قانون بایستی حضور داشته باشند. جعل اسناد هویتی فرد متوفی و اقدام به انتقال اموال و املاک وی مشکلی بود که گریبانگیر دفاتر و مردم بود و در اکثر موارد ورثه وقتی متوجه این اتفاق می‌شدند که دیگر کار از کار گذشته بود و یافتن افراد جاعل و پیگیری و حل مشکل یا مدت مدیدی زمان می‌برد یا عملاً غیر ممکن بود. این مورد از مصادیق جعل معنوی می‌باشد که توسط سردفتر صورت می‌پذیرد، امری اخلاقی که منوط به اخلاق مداری خود فرد دارای مسئولیت سردفتر است، چرا که مسئول دفتر طبق ماده ۵۰ قانون ثبت مکلف است، قبلاً هویت متعاملین یا متعهد را احراز نماید.<sup>۱</sup> هم‌اکنون در حوزه تنظیم سند رسمی و تسهیل در احراز اصالت اسناد سجلی امکان مشاهده عکس کارت شناسایی ملی افراد از طریق سامانه ثبت الکترونیکی اسناد برای تمامی دفاتر فراهم شده است. این سرویس ضریب خطا در احراز هویت افراد در دفاتر اسناد رسمی کشور را به شدت کاهش داده و امکان سوء استفاده از اسناد هویتی جعلی و سوء استفاده از مدارک هویتی افراد متوفی را غیرممکن می‌سازد و از تخلفات در دفاتر اسناد رسمی پیشگیری می‌کند. بنابراین سردفتران می‌توانند به صورت برخط علاوه بر تطابق مشخصات هویتی فرد با

۱. محسنی، وجیهه؛ شریعت کرمانی، حسین، مطالعه تطبیقی ساختار و وظایف دفاتر اسناد رسمی در ایران و فرانسه، انتشارات نگاه بینه، ج اول، ۱۳۹۳، ۴۵.

پایگاه هویتی ثبت احوال عکس کارت ملی فرد را نیز مشاهده و اصالت اسناد هویتی را احراز نمایند.

در شیوه جدید دفترخانه‌ها اسناد را به صورت آنلاین تنظیم نموده و با تلاش سازمان ثبت اسناد دفاتر اسناد رسمی به اطلاعات آنلاین ثبت احوال کشور متصل می‌گردند 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 تنظیم کننده سند در خصوص متوفی بودن فرد اجازه صدور نهایی و اخذ شناسه یکتای سند را برای متوفی نمی‌دهد. 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. تلازمات اخلاقی در پیشگیری از ثبت اسناد به اسم دیگران (تقلب)

ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی، سند را هر نوشته‌ای 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 نکرده‌اند، 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 نداده‌اند اتفاق می‌افتد که البته این تقلب با آثار خارجی همراه نبوده و اثری از آن بر جای نمی‌ماند. در موارد دیگری که مبتلا به دفاتر اسناد رسمی بود ثبت سند به اسم کسانی که آن را معامله نکرده بودند که این جرم به این صورت بوده که از طرف جاعل، تغییری در اسامی اشخاص داده می‌شد که منجر به ثبت سند به اسم کسانی که آن عقد را منعقد نکرده بودند می‌گردید و این تقلب که در فکر و ذهن جاعل شکل می‌گرفت از مصادیق جعل مفادی می‌باشد که به صورت تغییر اسامی اشخاص در هنگام ثبت سند و یا سند را به اسم کسانی که آن معامله را انجام نداده‌اند اتفاق می‌افتاد که البته این تقلب با آثار خارجی همراه نبوده و اثری از آن بر جای نمی‌ماند.<sup>۱</sup>

عموماً 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 آنی اسناد و شیوه نامه بهره‌برداری از دفاتر الکترونیکی در بعضی موارد مشاهده شده، بدون آنکه سردفتر

۱. شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، نشر: جهاد دانشگاهی، دانشگاه علامه طباطبائی، ۱۳۹۳، ۴۱.

چیزی را در دفتر خود ثبت کند متعاملین آن را امضا می‌نمایند و این سهل‌انگاری، بعضی مواقع به ضرر آنان تمام می‌شود. قسمت سوم ماده ۱۰۰ قانون ثبت، معمولاً از این سهل‌انگاری متعاملین ناشی می‌شود و می‌توان آن را در دو حالت زیر تصور کرد:

گاهی یکی از طرفین معامله به هنگام تنظیم و ثبت سند در دفترخانه اسناد رسمی حاضر نیست، اما مشخصات وی به‌عنوان احدی از متعاملین توسط سردفتر، در دفتر ثبت معاملات ثبت شده است و این در حالی است که امضاء کننده دفتر شخص دیگری است. که این مورد غالباً در مورد معاملاتی اتفاق می‌افتد که برخی از حقوقدانان از آن به‌عنوان استبدال شخصی یاد می‌کنند. استبدال شخصی؛ وقتی است که سردفتر حضور شخص را به‌عنوان طرف معامله در سند ذکر می‌کند 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.

پس از اجرایی شدن ثبت آئی در دفاتر اسناد رسمی، ماهیت ثبت اسناد تغییر نکرده است اما مراحل تنظیم اسناد در سامانه ثبت الکترونیک به گونه‌ای است 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 آن‌ها در دفتر الزامی است، مطابق مقررات در نسخه مذکور اقدام نموده و این نسخه را پس از امضاء، به مهر دفترخانه ممهور نماید. یکی از مواردی که باعث پیشگیری از ثبت اسناد به نام کسانی که آن را معامله نکرده‌اند، می‌باشد استفاده دفاتر اسناد رسمی از تجهیزات و سخت‌افزارهایی از قبیل اسکنرهای اثر انگشت می‌باشد که استفاده از این اسکنرهای اثر انگشت، اقدامی شایسته در جهت کاهش تخلف مربوطه و ارتقاء امنیت تهیه و تنظیم اسناد رسمی می‌باشد، همین امر عامل اصلی در پیشگیری از ثبت سند به نام غیر متعاملین می‌باشد.

#### ۴. تلازمات اخلاقی در پیشگیری از تقدم و تأخر ثبت اسناد (تحریف)

یکی از مواردی که مسئول دفتر مشمول حکم ماده ۱۰۰ قانون ثبت بود و جاعل در اسناد رسمی محسوب می‌گردید ثبت تاریخ سند یا ثبت سند به صورت مقدم یا مؤخر بود. جعل مذکور را باید جعل مفادی یا معنوی دانست (توسلی، ۱۳۸۹:۳۵) زیرا مرتکب که سردفتر اسناد رسمی می‌باشد هیچ‌گونه خدشه‌ای در اصل سند، از لحاظ اینکه آن را به‌طور متقابلانه بسازد یا تغییر دهد ایجاد نمی‌کند بلکه حقیقتی را بدون آنکه عمل فیزیکی بر روی سند انجام دهد تحریف می‌کند، 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 فرآیند تنظیم اسناد در سامانه الکترونیک و دفتر الکترونیک سردفتر شماره سند و تاریخ سند و زمان اخذ شناسه یکتا تماماً"

سیستمی به طور خودکار در فیله‌های مربوطه درج می‌گردد و دیگر امکان تغییر دادن تاریخ سند تنظیم شده توسط سردفتر وجود ندارد بنابراین ثبت الکترونیک اسناد از طریق سامانه ثبت آنی مانع از تحقق جعل مفادی در این بند شده است.

#### ۵. تلازمات اخلاقی در پیشگیری از معدوم کردن اسناد و مدارک

از موارد دیگر جرائم موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت معدوم یا مکتوم کردن تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت توسط سردفتر بود که پس از آنی شدن ثبت در دفاتر اسناد رسمی دفتر الکترونیک سردفتر در تمامی دفاتر اسناد رسمی دیگر ثبت اسناد در دفاتر دست‌نویس انجام نگرفت به همین جهت این دست‌جرائم بند پنجم ماده ۱۰۰ قانون ثبت، منتفی شد چرا که ثبت اسناد و خدمات تبعی مربوطه 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 صورت گیرد و 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.

#### ۶. تلازمات اخلاقی در پیشگیری از ثبت اسناد انتقالی

جلوگیری از ثبت کردن اسناد انتقالی با علم به عدم مالکیت انتقال‌دهنده از دیگر مواردی است که با اجرای قانونی شدن ثبت اسناد و امکان اخذ استعلامات لازم به‌صورت برخط در خصوص معاملات تنظیمی و املاک مربوطه و نیز دریافت اطلاعات لازم از پایگاه‌های اطلاعاتی موجود در ثبت احوال و اسامی اشخاص ممنوع معامله و محجور و تأیید هویت افراد با اتصال برخط به پایگاه اطلاعاتی ثبت احوال کشور و از طرفی با توجه به مرحله‌ای بودن تنظیم و ثبت اسناد در سامانه الکترونیکی و اخذ اثرانگشت از مالک سند و عدم اجازه‌ی ورود به مرحله نهایی ثبت سند در صورت مغایر بودن اطلاعات متعاملین، مانع تحقق چنین جرمی در دفاتر اسناد رسمی شده است.<sup>۱</sup>

به موارد فوق لازم است شقوق بند هفتم ماده ۱۰۰ نیز اضافه شود. این بند از ماده ۱۰۰ قانون ثبت از دو قسمت تشکیل شده است؛ الف - 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 مثل سندی که مجعولیت آن در دادگاه به اثبات رسیده و با علم و آگاهی آن را ثبت نماید که این امکان در ثبت سنتی مقدور بود. ب - ثبت سندی که از سندیت افتاده باشد؛ یعنی چنانچه سند ارائه شده به سردفتر یا اداره ثبت اسناد و املاک به‌واسطه عملیاتی

۱. سالاری، حسین، محشای قانون ثبت اسناد و املاک، انتشارات چراغ دانش، سال ۱۳۹۴، ۶۷.

که بر روی آن صورت گرفته از سندیت افتاده باشد و سردفتر مزبور عمداً<sup>۱</sup> 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. با تغییر نظام ثبتی دفاتر اسناد رسمی به ثبت آنی و اتصال به پایگاه‌های اطلاعاتی، می‌توان نتیجه گرفت که این‌گونه اسناد در پاسخ‌های استعلام اخذ شده توسط سردفتران اسناد رسمی مجوز ثبت در سامانه را نخواهد داشت.

### ۷. تلازمات اخلاقی در پیشگیری از جعل هویت

ارائه شناسنامه یا کارت ملی برای انجام امور در دفترخانه یک اصل انکارناپذیر است. در ماده ۵۸ قانون ثبت و ماده ۳۸ آیین‌نامه دفتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۴۰۰ به الزام ارائه شناسنامه یا کارت ملی شهود و اصحاب معامله تذکر می‌دهد هرگاه سردفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می‌کند، تردید داشته باشد طبق ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد هویت آن‌ها را تصدیق نموده و مراتب در دفتر ثبت و به امضای طرفین برسد و این نکته در سند قید گردد. طبق ماده ۵۱ قانون مزبور شاهد یک‌طرف اصحاب معامله نمی‌تواند معرف طرف دیگر نیز باشد. بر اساس ماده ۵۲ قانون دفاتر، در صورتی که احراز هویت متعاملین به وسیله شهود و معتمد برای سردفتر مقدور نباشد باید از ثبت سند خودداری کند.<sup>۱</sup>

در ماده ۵۹ قانون ثبت چنین ذکر گردیده است که:

شهادت اشخاص ذیل پذیرفته نخواهد شد:

۱- غیر رشید یا محجور ۲- کور یا گنگ ۳ اشخاص ذینفع ۴- خدمه مسئول دفتر ۵- خدمه اصحاب معامله

و ماده ۵۷ قانون ثبت بیان می‌دارد:

و مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیر رشید یا به نحوی دیگر از انحای قانونی، ممنوع از تصرف هستند، ثبت نماید. مگر اینکه معامله به وسیله قائم‌مقام قانونی اشخاص مزبور واقع شود. از ایرادات ماده ۵۰ قانون ثبت می‌توان به موارد زیر اشاره داشت:

۱- با توجه به گسترش شهرها و تنوع در جمعیت و پیچیدگی روابط اجتماعی، به‌طور قطع سردفتر نمی‌تواند همه مراجعان خود را بشناسد و تغییر در چهره افراد موجب تردید در تشخیص هویت آنان می‌شود.

۲- الزام دفاتر به معرف نیز تابع بند ۱ است چراکه معرف نیز قابل شناسایی نیست.

۳- به تجربه ثابت شده است که متعاملین و شهود هردو جعلی بودند و این امر نشان‌دهنده

۱. آدابی، حمیدرضا، حقوق ثبت تخصصی، چاپ دوم، تهران، انتشارات جنگل، ۱۳۹۲، ۴۳.

عدم کارایی و جامعیت ماده فوق است، در صورتی که قانون باید هم‌زمان با اجتماع خود پیش رود.

از روش‌های دیگر جعل در دفترخانه، ارائه شناسنامه‌های جعلی است. که برخی از افراد با در دست داشتن این‌گونه شناسنامه‌ها، به دفترخانه‌ها جهت انجام امور، مراجعه می‌نمودند. که شکل‌های این جعل بدین صورت بوده است که گاهی کل شناسنامه، یا بخشی از آن مجعول بوده و یا حتی عکس دیگری به‌طور ماهرانه‌ای روی شناسنامه یا کارت ملی الصاق شده بود که با سیستم ثبت آنی که قبلاً نیز گفته شد، از این کار پیشگیری شده است.

نکته قابل توجه در این صفحه، این است که سیستم به‌طور هم‌زمان با اداره ثبت‌احوال و اسناد در ارتباط می‌باشد. سپس کادر عکس کارت ملی که با فلش قرمز رنگ در تصویر زیر مشخص گردیده است را کلیک نموده و با درج ۹ رقم آخر مندرج در پشت صفحه کارت ملی، امکان رویت تصویر تأییدشده کارت ملی میسر می‌شود.

از مزایای، این بخش از سامانه، جلوگیری از جعل هویت می‌باشد.

الف - پیشگیری از جعل هویت با کد ملی در سیستم ثبت آنی

جهت احراز هویت و پیشگیری از جعل هویت و نیز جعل شناسنامه و کارت ملی در سیستم ثبت آنی قسمتی پیش‌بینی گردیده است که نحوه کارکرد آن بدین شکل است:

کاربر با درج شماره ملی فرد و اتصال به سامانه ثبت‌احوال بقیه مشخصات سجلی فرد را به دست آورده و پس از تطبیق با مدارک ابرازی احراز هویت می‌نماید و سیستم این قابلیت را دارد که مدارک جعلی از اصلی را تشخیص دهد. و نیز با واردکردن شماره‌های پشت کارت ملی می‌تواند تصویر کارت ملی ارائه‌شده را ببیند و در صورتی که مدارک ابرازی جعلی باشد متوجه جعل مدارک گردد.

ب- پیشگیری از جعل هویت با تاریخ تولد در سیستم ثبت آنی

برای احراز هویت علاوه بر درج کد ملی، درج تاریخ تولد به‌طور کامل موردنیاز است و پس از درج کد ملی و تاریخ تولد کلیه مشخصات شناسنامه‌ای فرد از طرف ثبت‌احوال به کاربر داده می‌شود.

## ۸. تلازمات اخلاقی در پیشگیری از استفاده از سند مجعول

در سیستم سنتی ثبت اسناد در کشور به دلیل سهولت و سادگی در دسترسی به دفترخانه‌ها و شیوه‌ی کار سنتی دفاتر اسناد رسمی به‌راحتی بستری برای افراد سودجو مهیا بود که در آن می‌توانستند الزامات اخلاقی را نادیده گرفته و با جعل مدارک مثل شناسنامه و کارت ملی و سند اقدام به فروش مال غیر نمایند بدون اینکه سردفتر یا طرفین معامله متوجه این امر گردد. با سیستم ثبت سنتی مجرمین به‌راحتی به اهداف خود دست می‌یافتند، اما در حال حاضر به دلیل



وجود سیستم ثبت آنی و جامعیت این سیستم در شناسایی مدارک جعلی مجرمین قادر به ارتکاب برخی از جرائم نمی‌باشند و به تلاش بیشتری جهت ارتکاب جرم نیازمندند. به‌عنوان نمونه، ارائه شناسنامه جعلی و یا کارت هویتی جعلی جهت تنظیم و امضای سند در دفترخانه امری محتمل است. اما با سامانه ثبت آنی و تطبیق مشخصات، دفترخانه به‌سرعت متوجه جعلی بودن مدارک می‌شود و جرم در همان لحظه کشف می‌گردد. و این باعث افزایش خطرات ارتکاب جرم برای مرتکب می‌گردد و بالطبع مجرمینی که در این حیطه فعالیت داشتند منافع حاصل از جرم برایشان کم شده و جرم هیچ جاذبه‌ای برای مرتکب ندارد و باعث تحریک احساس وی نخواهد شد به دلیل اینکه فرد مرتکب منافع خود از ارتکاب جرم را می‌سنجد. پس ارتکاب این‌گونه جرائم در این عرصه هیچ‌گونه توجیهی نخواهد داشت. در واقع سازمان ثبت اسناد و املاک در حوزه جرائم ثبتی از سیستم ثبت آنی برای دفاتر اسناد رسمی مانند حصار برای منزل استفاده نموده است، حصار که دفاتر را از گزند مجرمین مصون می‌دارد و با ایجاد این حصار باعث حذف و یا کاهش جذابیت این نهاد از ناحیه بزهکاران می‌گردد. درواقع با ظهور سیستم ثبت آنی معاذیر و عواملی که باعث تحریک و تشویق فرد بزهکار برای ارتکاب جرم می‌شود از بین می‌رود.

در گذشته، بیشترین میزان جرائم مربوط به این حوزه، ارتکاب جرم استفاده از سند مجعول توسط مراجعین بوده است، در توضیح جرم استفاده از سند مجعول، باید گفت که در گذشته به دلیل استفاده از سیستم ثبت سنتی، دفاتر اسناد رسمی در تشخیص اصل از جعل، با در نظر گرفتن مفاد و مندرجات سند و ظواهر اسناد و مدارک ارائه‌شده و بررسی‌های ظاهری مدارک و با توجه به تجارب شخصی سردفتر نسبت به احراز اصل یا جعل بودن اسناد و مدارک ابرازی اقدام به تنظیم سند می‌کردند. این خود بسیار واضح و مبرهن است که، این روش از خطا و اشتباه مبری نبوده و در بسیاری از موارد این اشتباهات گریبان سردفتران و دفتریاران و افراد ذینفع و طرفین معامله را گرفته و باعث به وجود آمدن پرونده‌های متعدد در مراجع قضایی شده است و از این شرایط موجود، بسیاری از جااعلان سوءاستفاده نموده و اسناد، شناسنامه و سایر مدارک مربوط را جعل کرده و به دفترخانه، جهت تنظیم اسناد مراجعه می‌نموده‌اند. که با توجه به عدم اطلاع سران دفاتر، سندها با مدارک جعلی تنظیم می‌شده است و تبعات زیادی را به دنبال داشته و با توجه به مسئولیت انتظامی و کیفری و حقوقی سردفتران، این قشر با مشکلات عدیده‌ای روبرو بوده‌اند. با اجرای طرح ثبت آنی تا حدود زیادی از جعل و استفاده از سند مجعول جلوگیری شده است.

استفاده از سند مجعول، به‌عنوان مکمل جرم جعل می‌باشد ولی در قانون برای آن مجازات علیحده در نظر گرفته شده است. مسائل و احکام مربوط به استفاده از سند مجعول در مواد ۵۲۳

الی ۵۳۶ قانون مجازات تعزیرات پیش‌بینی شده است.<sup>۱</sup>

در این جرم، با ارائه اسناد جعلی که می‌توانست ملک و یا اتومبیل باشد، تقاضای انتقال مال مورد نظر را داشت در مورد اسناد املاک چون سردفتران از اداره ثبت استعلام می‌نمودند خطر کمتری داشت اما در خصوص نقل و انتقال اتومبیل‌ها خطر زیادی متوجه خریدار و دفترخانه بود، چون تشخیص جعل از اصل اسناد اتومبیل برای فرد عادی مثل سردفتران که متخصص شناخت جعل از اصل نیستند مشکل بود اما سیستم ثبت آنی در خصوص اسناد اتومبیل هنوز از کارایی لازم برخوردار نیست اما در خصوص املاک (در صورت انتقال قطعی) نقش پیشگیرانه دارد. در گذشته و قبل از اجرای ثبت آنی آن هنگام که سردفتران نسبت به مفاد و مندرجات و اعتبار اسناد و یا امضاهای ذیل آن دچار شک و تردید می‌شدند از دفترخانه‌ی تنظیم‌کننده اسناد، استعلام می‌کردند تا نسبت به اصل یا جعل بودن اسناد اظهار نظر نماید. اما از آنجا که جاعلین در ارتکاب جرم و بزه خود همواره در تلاش‌اند تا بدون کمترین عیب و نقصی، خواسته خود را به اجرا درآورند و از طرفی سردفتران نیز در زمینه تشخیص جعل از اصل تخصص و امکانات کافی را نداشتند، اکثر جاعلین حرفه‌ای به اهداف شوم خود دست می‌یافتند.

سیستم ثبت آنی با توجه به عمر کوتاه خود، توانسته جلوی این کار را بگیرد. در گذشته امکان داشت که افراد بزه‌کار این عرصه، اسناد، شناسنامه، کارت ملی و یا کارت پایان خدمت و یا معافیت جعلی را به دفترخانه جهت تنظیم سند ارائه نمایند که ممکن بود سردفتر متوجه نگردد و با اسناد جعلی ارائه‌شده اقدام به تنظیم سند نماید، اما اکنون با سیستم ثبت آنی به‌طور کامل جلوی استفاده از مدارک جعلی نظیر اسناد و یا پاسخ استعلام جعلی و نیز شناسنامه و کارت ملی جعلی گرفته شده است. زیرا دفاتر با استفاده از این سیستم به‌صورت آنلاین با اداره ثبت در ارتباط هستند و به محض درج پلاک ثبتی ملک و یا شماره ملی فرد و یا سایر مشخصات، در صورتی که مشخصات درج شده مطابق با واقعیت نباشد و با اطلاعات اداره ثبت یا اداره ثبت احوال، مطابقت نداشته باشد، هشدارهای لازم را به کاربر می‌دهد و در صورتی که کاربر به هشدارهای سیستم توجه نکند، در نهایت موفق به تنظیم سند نمی‌شود همان‌طور که قبلاً هم گفتیم پیشگیری وضعی در این بخش، باعث ناتوان‌سازی بزه‌کاران می‌شود بدین شکل که با استفاده از هر ترفند موفق به ثبت سند نمی‌شوند.

## ۹. تلازمات اخلاقی در پیشگیری از استفاده از اسناد وکالت مجعول

شکل دیگر استفاده از سند مجعول در گذشته (قبل از ثبت آنی) ارائه وکالت نامه‌های جعلی به دفترخانه بود که به طرقی که در مطالب پیشین، بدان‌ها اشاره شد جعل در آن‌ها صورت گرفته

۱. آذریپور، حمید؛ حتی اشرفی، حمیدرضا، مجموعه محشای بخشنامه‌های ثبتی تا دهم شهریورماه ۱۳۹۳، انتشارات گنج دانش، محمدی، فناوری اطلاعات در دفاتر اسناد رسمی، ۱۳۹۵، ۱۲.

است در صورتی که دفترخانه نسبت به مفاد و مندرجات و کالت ارائه شده، شک نماید و یا نسبت به اعتبار آن تردید نماید، قوت و اصالت اسناد را از دفترخانه تنظیم‌کننده سند می‌خواهد که این کار مستلزم صرف وقت و هزینه بود، بخصوص زمانی که وکالت‌نامه در شهر دیگری تنظیم می‌شد و دریافت استعلام باعث سرگردانی و اتلاف وقت مراجعین می‌گشت. اما با ثبت آنی، به محض درج شماره سند و دفترخانه تنظیم‌کننده سند، سیستم ثبت آنی، قوت و اصالت سند را جستجو و اعلام می‌نماید. بدین ترتیب راه استفاده از سند مجعول نیز با این سیستم بسته می‌شود و جهت حصول اطمینان از قوت و اعتبار اسنادی که توسط ثبت آنی تنظیم شده است، با مراجعه به سایت سازمان ثبت<sup>۱</sup> و درج شناسه یکتای سند در عرض چند ثانیه آگاه شد.

البته تأثیر ثبت آنی بر پیشگیری وضعی از جعل اسناد رسمی ممکن است با چالش‌هایی نیز مواجه باشد. در خصوص پیشگیری از جرم جعل و استفاده از سند مجعول و جعل هویت با سیستم ثبت آنی باید گفت هنگامی که دفترخانه شروع به تنظیم سند می‌نماید، در وهله اول اقدام به وارد نمودن مشخصات طرفین کرده تا پس از وارد نمودن، شماره ملی و تاریخ تولد متعاملین، سیستم مشخصات طرفین را چک و کنترل نموده تا شناسنامه‌های ارائه شده جعلی نبوده و نیز طرفین در قید حیات باشند و با ورود به کادر مربوط به نشان دادن کارت ملی و وارد کردن کد پستی در این قسمت، می‌توان عکس کارت ملی ارائه شده توسط فرد را مشاهده نمود که این امر کمک شایانی جهت احراز هویت افراد و جلوگیری از استفاده‌ی از شناسنامه یا کارت‌های ملی جعلی و تقلبی می‌کند.

اما در خصوص چالش‌های سیستم ثبت در موارد فوق باید گفت: که چون شناسنامه‌های ارائه شده توسط افراد قدیمی است و اکثراً عکس‌های الصاق شده بر روی این شناسنامه‌ها نیز قدیمی و مربوط به سال‌ها پیش است و افراد در طول این سال‌ها تغییرات عمده‌ای در چهره پیدا کرده، به عنوان مثال ریزش یا کاشت مو، تراشیدن مو و محاسن در آقایان، برداشتن خال، جراحی‌های زیبایی بانوان، که همه این موارد احراز هویت را برای سردفتر بسیار دشوار می‌نماید که در برخی از موارد خود باعث جعل هویت توسط افراد شده است.

یکی دیگر از موارد، در خصوص دوقلوهای همسان است که بسیار شبیه هم هستند تا حدی که اتفاق افتاده است، یکی از دوقلوها با ارائه‌ی مدارک شناسایی برادر یا خواهر دیگر، اقدام به انتقال اموال و املاک وی نموده است. یکی از موارد جدیدی که در امکانات ثبت آنی احراز هویت از طریق سامانه ثنا اضافه شده این است که به‌هنگام اخذ اثر انگشت از متعاملین کدی از طریق سامانه ثنا برای شخص ارسال می‌شود که بعد از وارد کردن آن کد، امکان اخذ اثر انگشت

از متعاملین میسر می‌گردد. چالش عمده سیستم ثبت آنی در احراز هویت این است که در دفاتر اسناد رسمی، احراز هویت توسط سران دفاتر صورت می‌گیرد. طبق قانون، احراز هویت، بر عهده سردفتر می‌باشد. اما به دلایلی همچون تغییرات چهره و مواردی از این دست که در مطالب قبل نیز به آن‌ها اشاره شده بود و همچنین به علت اینکه سران دفاتر از خطاها و اشتباهات انسانی مصون نمی‌باشند و ممکن است در این احراز هویت‌ها دچار خطا و اشتباه شده باشند. که این اشتباه، احتمال دارد موجبات لطمات زیادی به طرفین و خود سردفتر را فراهم کند. و برای پیشگیری از چنین اتفاقاتی، سازمان ثبت می‌تواند، دفاتر را به دستگاههای احراز هویت هوشمند و الکترونیکی مجهز کند. هرچند در میزان دقت این دستگاه‌ها نیز تردید وجود دارد اما میزان خطای دستگاه به اندازه‌ای نیست که بتوان از مزایای استفاده از آن چشم پوشی کرد. نظر به اینکه ایران دارای مقام پنجم دنیا در خصوص استفاده از فناوری احراز هویت از طریق قرنیه چشم می‌باشد و با توجه به اینکه ایران در دنیا در این عرصه دارای مقام می‌باشد چه بهتر که این فناوری در ایران نیز به تولید برسد و توسط دفاتر اسناد رسمی جهت احراز هویت استفاده شود. محققان در خصوص این فناوری می‌گویند که میزان خطای دستگاههای احراز هویت از طریق قرنیه چشم کمتر از دستگاههایی است که از طریق اثر انگشت احراز هویت می‌نماید.

به عنوان جمع بندی باید گفت که جرایم ثبتی در بستر جامعه در حال وقوع می‌باشد فلذا بررسی و شناسایی بهترین راه‌های پیشگیری از طریق الزامات اخلاقی، ما را در این امر یاری می‌کند 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 می‌باشد 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 بوده است. ثبت نوین راه را بر تحقق جرایم موضوع 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 پیشگیری‌هایی با ضریب خطای بسیار اندک را به روی دفاتر اسناد رسمی مفتوح گذاشته است. با وجود تمام مزایای ثبت آنی این روش تنظیم و ثبت اسناد گریزگاه‌هایی نیز به همراه دارد که با تدبیر مسئولین در بخش فناوری حفاظت و اطلاعات و نیز ارتقاء سیستم سخت افزاری و نرم افزارهای موجود در سامانه‌های الکترونیک قابل اصلاح خواهد بود، بی شک ثبت آنی 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.

## نتیجه گیری

تلازمت پیشگیرانه در بحث ثبت الکترونیکی اسناد رسمی شامل استفاده از سیستم‌های تشخیص تقلب، رمزنگاری قوی، اعتبارسنجی دو مرحله‌ای، نظارت مستمر بر دسترسی‌ها و تغییرات در اسناد و موارد مشابه است. این اقدامات باعث می‌شوند که هر گونه تلاش برای جعل یا تغییر اسناد رسمی الکترونیکی به صورت موثری مهار شود. از نظر اخلاقی نیز، تأکید بر شفافیت، درستی، و امانتداری در ثبت و مدیریت اسناد رسمی الکترونیکی می‌تواند به ارتقای اعتماد و اعتبار اسناد کمک کند. رعایت اصول اخلاقی در ارتباط با اسناد رسمی تأثیر بسزایی در پیشگیری از تقلب و جعل آن‌ها دارد. نظام ثبتی ایران نیز همگام با تکنولوژی تغییر کرده است و آیین تنظیم و ثبت اسناد را با اتکاء به ثبت الکترونیک به روز کرده است، ثبت آنی به فرایند الکترونیکی شدن ثبت اسناد در گذر از ثبت سنتی به ثبت مدرن اطلاق می‌گردد، به طوری که ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی، به صورت بر خط توسط رایانه‌های متصل به پایگاه‌های اطلاعاتی به‌روزرسانی شده‌ی سازمان ثبت اسناد و املاک و با اتصال به سایر سامانه‌های مربوطه صورت گرفته و ماهیت ثبت آنی با ثبت سنتی یکسان است. تولید و استقرار ثبت آنی یکی از مهم‌ترین اقدامات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در حوزه فناوری اطلاعات است که در اجرای تکالیف قانونی و همچنین در راستای سیاست‌های کلان سازمان از جمله شفاف‌سازی نقل و انتقالات و معاملات رسمی مورد بهره‌برداری قرار گرفت. از دیگر مزایای این طرح کاهش هزینه‌های درون‌سازمانی، تسریع در معامله‌های اشخاص ضمن افزایش امنیت اسناد رسمی، کاهش تردد و کاهش بستر ارتکاب جرائم و تخلف‌های رایج مانند کلاهبرداری و جعل است. در واقع ثبت نوین راه را بر تحقق جرائم مختلف ثبتی از جمله جرائم جعل بسته است و با بهره‌گیری از نرم‌افزارهای مربوطه، اتصال به پایگاه جامع اطلاعات، استعلامات برخط و همچنین سخت‌افزارهایی از قبیل اسکنرهای اثر انگشت باب پیشگیری‌هایی با ضریب خطای بسیار اندک را به روی دفاتر اسناد رسمی مفتوح گذاشته است.

## فهرست منابع

۱. ابراهیمی، شهرام و صادق نژاد نائینی، مجید، تحلیل جرم شناختی جرائم ثبتی، فصلنامه حقوق کیفری، دوره دوم شماره ۵ زمستان ۱۳۹۲
۲. اسدی، محمدمهدی، (۱۳۹۴)، «بررسی جایگاه حقوقی ثبت الکترونیکی»، ماهنامه علمی - تخصصی «کانون»، کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۱۳۴ و ۱۳۵.
۳. آدابی، حمیدرضا، (۱۳۹۲)، حقوق ثبت تخصصی، چاپ دوم، تهران، انتشارات جنگل.
۴. آدابی، حمیدرضا، (۱۳۸۹)، مسئولیت کیفری سردفتران اسناد رسمی در حقوق ایران و فرانسه، انتشارات جنگل، جاودانه، چاپ اول.
۵. آذر پور، حمید؛ حجتی اشرفی، حمیدرضا، (۱۳۹۵)، مجموعه محشای بخشنامه‌های ثبتی تا دهم شهریورماه ۱۳۹۳، انتشارات گنج دانش، محمدی، فناوری اطلاعات در دفاتر اسناد رسمی.
۶. بیات، بهرام وهمکاران، پیشگیری از جرم باتکیه بر رویکرد اجتماع‌محور (پیشگیری اجتماعی از جرم)، معاونت اجتماعی نیروی انتظامی، اداره کل معاونت اجتماعی، ۱۳۸۷.
۷. توسلی، علی، (۱۳۸۹)، نقش سازمان ثبت در پیشگیری از وقوع جرم، ماهنامه کانون سردفتران، شماره ۱۱۴.
۸. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۸۵)، ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، چاپ شانزدهم.
۹. چاله چاله، فرشید، (۱۳۸۷)، «اصول و مبانی پیشگیری از جرم، ماهنامه دادگستری»، شماره ۶۸ سال دوازدهم.
۱۰. رهامی، محسن و حیدری، علی مراد، ( )، چالش‌های فراروی سیاست جنایی در قبال جرائم بدون بزه دیده. شماره پیاپی ۸۴۵ - شماره ۷۰، ۱۳۸۴
۱۱. سالاری، حسین، (۱۳۹۴)، محشای قانون ثبت اسناد و املاک، انتشارات چراغ دانش، سال
۱۲. السان، مصطفی، ثبت اسناد و فن‌آوری ارتباطات، تلاقی سنت و نوآوری، ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۶۴، دوره دوم، سال ۴۸، مهرماه ۱۳۸۵.
۱۳. السان، مصطفی، (۱۳۸۴)، جایگاه امضای دیجیتالی در ثبت اسناد به شیوه الکترونیکی، ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران، سال ۴۷ شماره ۵۵، دوره دوم.
۱۴. السان، مصطفی، جنبه‌های حقوقی ثبت الکترونیکی، ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۶۰، دوره دوم، سال ۴۸، فروردین‌ماه ۱۳۸۵.
۱۵. شهری، غلامرضا، (۱۳۹۳)، حقوق ثبت اسناد و املاک، نشر: جهاد دانشگاهی، دانشگاه

علامه طباطبایی.

۱۶. صفاری، علی، (۱۳۸۱)، انتقادات وارده به پیشگیری وضعی از جرم، تهران: نشریه تحقیقات حقوقی شماره ۳۵-۳۶.
۱۷. عمید، حسن، (۱۳۸۹)، فرهنگ فارسی عمید، انتشارات رهیاب نوین هور.
۱۸. فتح آبادی، حسین، (۱۳۸۴)، پژوهشی در جرم استفاده از سند مجعول، فصلنامه الهیات و حقوق، شماره ۱۵ و ۱۶.
۱۹. کی نیا، محمد؛ فاطمیان، مسعود، (۱۳۹۵)، قواعد حاکم بر حقوق اسناد الکترونیکی (با توجه به قوانین داخلی و بین‌المللی).
۲۰. محسنی، وجیهه؛ (۱۳۹۳)، شریعت کرمانی، حسین، مطالعه تطبیقی ساختار و وظایف دفاتر اسناد رسمی در ایران و فرانسه، انتشارات نگاه بینه، ج اول.
۲۱. محمد نسل، غلامرضا، (۱۳۸۷)، پلیس و سیاست پیشگیری از جرم، دبیرخانه همایش ملی پیشگیری از وقوع جرم، دفتر تحقیقات کاربردی پلیس ناجا.
۲۲. محمدی، سید فریدالدین، فناوری اطلاعات در دفاتر اسناد رسمی، ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفترباران، شماره ۷۹، دوره دوم، سال ۵۰، فروردین ۱۳۸۷.
۲۳. معین، محمد، (۱۳۸۶)، فرهنگ معین، انتشارات زرین.
۲۴. میرزایی، علیرضا، (۱۳۸۵)، حقوق کاربردی، تهران: نشر بهنامی.
۲۵. نجفی ابرندآبادی، علی حسین، (۱۳۸۱)، پیشگیری از جرم و پلیس محلی، مجله تحقیقات حقوقی، شماره ۲۵.
۲۶. نوری، محمدعلی و نخجوانی، رضا، (۱۳۹۰)، حقوق تجارت الکترونیکی، انتشارات گنج دانش.