



The Role of Notary Public Offices in Iran in Ensuring Legal Security and Crime Prevention

Masoumeh Amiri¹, Hamidreza Adabi^{*2}, Mahdi Ismaili³

1. PhD Student in Criminal Law and Criminology, Ayatollah Amoli Branch, Islamic Azad University, Amol, Iran.

2. Assistant Professor, Department of Criminal Law and Criminology, North Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran. (Corresponding Author)

3. Associate Professor, Department of Criminal Law and Criminology, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

ARTICLE INFORMATION

Type of Article:

Original Research

Pages: 233-246

Corresponding Author's Info

ORCID: 0009-0008-3639-1564

TELL: +98 09121407577

Email: Hr.adabi@yahoo.com

Article history:

Received: 08 Nov 2023

Revised: 03 Jan 2024

Accepted: 14 Jan 2024

Published online: 20 Feb 2024

Keywords:

*Notary Public Offices,
Legal Security, Crime
Prevention,
Decriminalization.*

ABSTRACT

Nowadays, the prevention of lawsuits and legal security is an inevitable necessity and it is the duty of all government bodies to prevent lawsuits by knowing the society and the harms it faces. Therefore, guaranteeing legal security and preventing lawsuits are the most important legal issues in any country. The experiences of successful legal systems in this field emphasize the effective role of notaries in decriminalization and reducing the volume of incoming legal cases to the courts of justice. So that the governments have witnessed changes in the order of the society by carefully planning and entrusting some tasks to the offices. The purpose of this research was to investigate the role of notary public offices in Iran in guaranteeing legal security and preventing lawsuits, which was analyzed by adopting a descriptive-analytical approach with the method of collecting information in a library form, and these results were obtained. Public notary offices, by establishing the ownership of citizens on their property and assets and formalizing contracts and obligations, electronic registration of documents (instant registration) prevent conflict transactions and the formation of crimes such as fraud and transfer of other's property (in the case of a fraudster) and This issue plays a role in ensuring legal security. Also, notary offices play a critical role in preventing groundless legal disputes and the process of decriminalization and legal withdrawal, and reducing people's referrals to courts of law and ultimately crime prevention.



This is an open access article under the CC BY license. © 2024 The Authors.

How to Cite This Article: Amiri, M; Adabi, A & Ismaili, M (2024). "The Role of Notary Public Offices in Iran in Ensuring Legal Security and Crime Prevention" . *Journal of Comparative Criminal Jurisprudence*, 3(5): 233-246.



انجمن علمی فقه‌پژای تطبیقی ایران

فصلنامه فقه جزای تطبیقی

www.jccj.ir



فصلنامه فقه‌پژای تطبیقی

دوره سوم، شماره پنجم، اسفند ۱۴۰۲

نقش دفاتر اسناد رسمی ایران در تضمین امنیت حقوقی و پیشگیری از جرایم

معصومه امیری^۱، حمیدرضا آدابی^{۲*}، مهدی اسماعیلی^۳

۱. دانشجوی دکتری حقوق کیفری و جرم‌شناسی، واحد آیت‌ا. املی، دانشگاه آزاد اسلامی، آمل، ایران.
۲. استادیار، گروه حقوق جزا و جرم‌شناسی، واحد تهران شمال، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. (نویسنده مسؤول)
۳. دانشیار، گروه حقوق جزا و جرم‌شناسی، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

چکیده

امروزه، پیشگیری از دعاوی و امنیت حقوقی ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است؛ و وظیفه همه ارکان حکومتی است که با شناخت جامعه و آسیب‌های پیش‌روی آن از طرح دعاوی جلوگیری کنند؛ بنابراین تضمین امنیت حقوقی و پیشگیری از طرح دعاوی با اهمیت‌ترین مسائل حقوقی هر کشوری است. تجارب نظام‌های حقوقی موفق در این حوزه بر نقش مؤثر دفاتر اسناد رسمی در قضا‌زدایی و کاهش حجم ورودی پرونده‌های قضایی به محاکم دادگستری تأکید دارد؛ به طوری که دولت‌ها با برنامه‌ریزی دقیق و سپردن بعضی از وظایف به دفاتر، شاهد تحولاتی در خصوص نظم جامعه بوده‌اند. هدف از انجام پژوهش حاضر، بررسی نقش دفاتر اسناد رسمی ایران در تضمین امنیت حقوقی و پیشگیری از جرایم بود؛ که با اتخاذ رویکرد توصیفی-تحلیلی با شیوه جمع‌آوری اطلاعات به صورت کتابخانه‌ای به واکاوی این موضوع پرداخته شد؛ و این نتایج به دست آمد که دفاتر اسناد رسمی از طریق تثبیت مالکیت شهروندان بر اموال و دارایی‌های خود و رسمیت بخشیدن به عقود و تعهدات، ثبت الکترونیک اسناد (ثبت آنی) از انجام معاملات معارض و شکل‌گیری جرایمی همچون کلاهبرداری و انتقال مال غیر (در حکم کلاهبرداری) جلوگیری کرده و این مسأله در تضمین امنیت حقوقی نقش دارد؛ همچنین دفاتر اسناد رسمی نقش حساسی در جلوگیری از منازعات حقوقی بی‌اساس و فرایند قضا‌زدایی و برداشت حقوقی و کاهش مراجعه مردم به محاکم دادگستری و در نهایت پیشگیری از جرایم دارند.

اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات: ۲۳۳-۲۴۶

اطلاعات نویسنده مسؤول

کد ارکید: ۱۵۶۴-۳۶۳۹-۰۰۰۸-۰۰۰۹

تلفن: ۰۲۱۴۰۷۵۷۷-۹۸۹۱۲۱۴

ایمیل: Hr.adabi@yahoo.com

سابقه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۸/۱۷

تاریخ ویرایش: ۱۴۰۲/۱۰/۱۳

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۱۱/۲۴

تاریخ انتشار: ۱۴۰۲/۱۲/۰۱

واژگان کلیدی:

دفاتر اسناد رسمی، امنیت حقوقی، پیشگیری از جرایم، قضا‌زدایی.

خوانندگان این مجله، اجازه توزیع، ترکیب مجدد، تغییر جزئی و کار روی حاضر به صورت غیرتجاری را دارند.



© تمامی حقوق انتشار این مقاله، متعلق به نویسنده می‌باشد.

مقدمه

یکی از چالش‌های نظام حقوقی در ایران این است که قوه قضاییه با بحران آمار ورودی پرونده‌ها روبه‌رو است. به نظر می‌رسد دعای اختلاف در مالکیت که بیشتر سر املاک است؛ بیشترین آمار ورودی پرونده‌ها را به خود اختصاص داده است. پرونده‌هایی با موضوعاتی مثل خلعید، اثبات مالکیت، تنفیذ سند عادی، انتقال مال غیر، معامله معارض، تصرف عدوانی، الزام به تنظیم سند رسمی و سایر پرونده‌های مشابه دیگر؛ و جرایمی نظیر: زمین‌خواری و فروش مال غیر ناشی از معاملات عادی، بخش عمده‌ای از پرونده‌های متشکله در دادگستری‌ها را به خود اختصاص داده که بخشی از راهکارهای کاهش آن را بایستی در سازمان ثبت و دفاتر آن جستجو کرد؛ زیرا امروزه یکی از عوامل کثرت دعای در دادگاه‌ها، عدم اجرای صحیح و کامل مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت در رابطه با معاملات اموال غیرمنقول با سند عادی اعم از زمین، خانه و آپارتمان و غیره است که اصولاً به وسیله اشخاص ناآشنا به موازین حقوقی و قضایی تنظیم می‌شود و زمینه اختلاف و دعوی و اطلاع دادرسی را فراهم می‌نماید. در خصوص پیشگیری از جرایم در دفاتر اسناد رسمی و یا نقش دفاتر اسناد رسمی در پیشگیری از برخی جرایم، پژوهش‌های محدودی انجام شده است: علی رضایی در مقاله‌ای، به بررسی نقش دفاتر اسناد رسمی در پیشگیری از پول‌شویی پرداخته است (رضایی، ۱۴۰۰)؛ همچنین مهدی مؤمنی و معصومه ناصری در مقاله‌ای، پیشگیری وضعی از جرایم ثبتی در دفاتر اسناد رسمی با تأکید بر فناوری‌های نوین را مورد بررسی قرار داده است (مؤمنی و ناصری، ۱۴۰۰) تمایز و نوآوری مقاله حاضر نسبت به پژوهش‌های انجام شده این است که هدف پژوهش حاضر بررسی نقش دفاتر اسناد رسمی ایران در تضمین امنیت حقوقی و پیشگیری از جرایم است. بر اساس آنچه گفته شد، سؤال این است که در ایران نقش دفاتر اسناد رسمی در تضمین امنیت حقوقی و پیشگیری از جرایم چگونه است؟ آیا دفاتر اسناد رسمی به لحاظ حقوقی می‌توانند امنیت حقوقی جامعه را ارتقا دهند و یا اینکه می‌توانند منجر به کاهش جرایم و ورودی پرونده‌های مالکیتی به دادگستری‌ها، جلوگیری از منازعات حقوقی

بی‌اساس و فرایند قضازدایی گردد؟ در قانون دفاتر اسناد رسمی چه تدابیری در این زمینه اندیشیده شده و آیا قوانین موجود کارایی‌های لازم را دارند و یا اینکه قدرت بازدارندگی قوانین به چه میزان است و در نهایت نقاط قوت و ضعف قوانین و راهکارهای ارتقای تضمین امنیت حقوقی و پیشگیری از جرایم در پرتو دفاتر اسناد رسمی در ایران کدامند؟ در این پژوهش به این سؤالات پاسخ داده خواهد شد.

۱- مفاهیم

در این قسمت به بررسی مفاهیم پرداخته می‌شود.

۱-۱- امنیت حقوقی

امنیت حقوقی، یک مفهوم فلسفی تفکر مدرن است که توسط نظریه‌های قانون طبیعی، مثبت‌گرایی قانونی، انسان‌شناسی حقوقی مطرح و مورد بررسی قرار گرفته‌اند. اصل امنیت حقوقی از اصول حقوق عمومی است که در تمامی نظام‌های حقوقی مورد استناد قرار می‌گیرد. «ریشه این اصل به ویژگی‌هایی از نظام حقوقی، مانند ثبات نظام حقوقی و تضمین حمایت دایمی از حق‌ها و آزادی‌های شهروندان، قطعیت قواعد موجود در آن نظام و ایجاد اعتماد به نظام حقوقی بازمی‌گردد» (ویژه، ۱۳۹۰: ۹۵-۱۳۰)؛ بنابراین، در تحلیل این موضوع می‌توان بیان داشت که آنچه که امروزه درباره آن تردیدی وجود ندارد و تقریباً در تمام نظام‌های حقوقی به رسمیت شناخته شده است، لزوم به رسمیت شناختن حق مالکیت و احترام به آن است. در واقع، تضمین حقوق مالکیت ستون اصلی اقتصادهای مدرن است. تضمین و حمایت از این حقوق به افراد و شرکت‌ها اعتماد به نفس کافی را برای سرمایه‌گذاری می‌دهد، به شرکت‌های خصوصی اجازه استقراض می‌دهد تا با توسعه خود زمینه ایجاد اشتغال را فراهم سازند و به دولت‌ها امکان می‌دهد تا با أخذ مالیات بر دارایی کسب درآمد کنند و سرمایه لازم برای ارائه خدمات عمومی را فراهم کنند. بدون رعایت حقوق مالکیت، مبانی لازم برای رشد اقتصادی پایدار فراهم نخواهد شد و فقر گسترش خواهد یافت (باقری و همکاران، ۱۳۹۹: ۴۰-۴۴).

اطلاعات ملک، مالک (مالکین) و حقوق مربوطه را فراهم می‌سازد تا بتواند وظایف خود را با کیفیت و سرعت انجام دهد. این مقوله با توجه به آثار ثبتی و قضایی که دارد در کاهش اختلافات و دعوی مؤثر است. کاداستر از حیث ثبتی، با ایجاد پایگاه داده‌های زمین، مستندسازی اطلاعات زمین و تضمین ضریب امنیت و از حیث قضایی خواه در قالب آثار شکلی قضایی به موجب تفاهم نامه مشترک میان دادگستری و اداره ثبت اسناد و املاک که از آن به ادبیات قضایی مشترک یاد می‌کند، و همچنین تحقق خدمات حقوقی کارآمد و خواه از حیث ماهوی با در اختیار گذاردن اطلاعات کامل و دقیق موجب تحقق رأی واقعی و جلوگیری از اطاله دادرسی و صوری بودن آرا می‌گردد؛ از سویی دیگر کاداستر طراحی دلیل اثباتی از قبل می‌باشد که طی آن در حمل بار اثبات دلیل بر مدعی عدم اعتبار اطلاعات، مؤثر خواهد بود. در خصوص سامانه ثبت آنی نیز که راهبردی نوین در ثبت اسناد می‌باشد، با دریافت استعلامات دفاتر رسمی به صورت سامانه‌ای و ثبت خلاصه معاملات به صورت الکترونیکی، به نوبه خود، مانع از جعل، ارتشا، سرعت در تحویل و تثبیت خلاصه معاملات، عدم اشتباه در تنظیم اسناد، عدم سوءاستفاده‌های احتمالی در دریافت اوراق به ادار، جلوگیری از صدور اسناد مالکیت معارض، و همچنین امکان تعیین دقیق محل می‌گردد، که خود به نحوی بر قضازدایی کمک می‌کند» (مهرآسا، ۱۳۹۵: ۱-۲۲).

«نمونه دیگر که در آن نظام ثبت در مقام یک مرجع غیرقضایی عمل می‌کند، مورد مذکور در ماده ۱۴۹ قانون ثبت است. ماده مزبور در خصوص موردی است که قطعه زمین محصور و با ابعاد معین فروخته می‌شود. مورد معامله عین خارجی است که مجموع آن در محدوده خاص موضوع داد و ستد قرار می‌گیرد، ولی به ای زمین به تناسب مقدار مترمربع آن معین می‌شود نه به طور مقطوع، و شرط مساحت، بیانگر میزان به ای آن است. در این فرض، اگر زمین بیشتر از مقدار معین باشد، نمی‌توان ادعا کرد که درباره آن معامله‌ای انجام نشده و «زیاده مال بایع است»، زیرا، بنا بر فرض، تمام زمین محصور با ابعاد معین فروخته شده است؛ پس، باید پذیرفت که به ای بخشی از زمین مورد معامله در تعیین ثمن محاسبه

مطابق با به رسمیت شناختن منشورهای بین‌المللی و اکثر قوانین اساسی مدرن، می‌توان حق مالکیت را به عنوان یکی از حقوق طبیعی و اساسی بشر تعریف کرد، که به شهروندان و افراد حق تملک و اختیار اموال را می‌دهد، بدون آنکه تعارضی بین حق آنها به عنوان افراد برای تملک اموال از یک سو و حق دولت برای بدست آوردن مالکیت از سوی دیگر وجود داشته باشد (باقری و همکاران، ۱۳۹۹: ۲۵-۳۰).

استوار بر مطالب فوق می‌توان بیان داشت که چنانچه در جامعه‌ای حکومت بتواند آزادانه حق مالکیت افراد را پایمال کند، حق مالکیت تبدیل به حقی ضعیف و بی‌خاصیت خواهد شد؛ به این دلیل است که نباید بدون هیچ دلیل موجهه‌ای مالک را از تصرف در اموال و حقی محروم نمود؛ چراکه با گذری در سیر تاریخ و تجربیات به جا مانده از بشر می‌توان مشاهده نمود که قبول و حمایت از مالکیت فردی، پیش‌نیاز و پیش‌شرط هر گونه موفقیت بوده است.

۱-۲- قضازدایی

قضازدایی؛ عبارت است از: امتناع از رسیدگی‌های کیفری یا توقف آنان در مواردی که نظام عدالت کیفری به طور رسمی صالح به رسیدگی است (طباطبائی حصارى و سلیمان آبادی، ۱۴۰۰: ۲۷-۲۹). قضازدایی یکی از آثار مترتب بر مبانی حقوقی نظام ثبت اسناد به ویژه در سیستم سردفتری به شمار می‌رود. از مراجع قانونی که می‌تواند نقشی اساسی در اجرای سیاست‌های قضازدایی داشته باشد، «دفاتر اسنادرسمی و مسوولین دفترخانه‌ها» هستند. با ظهور دفاتر اسنادرسمی، انجام بخش وسیعی از امور حقوقی با ماهیت غیرترافیعی از جمله تنظیم اسناد حقوقی ثبت و بایگانی کردن که تا پیش از آن توسط ماموران قضایی در محل محاکم و یا کارکنان ثبت در محل اداره ثبت صورت می‌گرفت، به سران دفاتر محول شد؛ بنابراین، اجرای سیاست قضازدایی از جهت واگذاری و انتقال بخشی از اختیارات دستگاه قضایی به دفاتر اسنادرسمی موجب کاهش بار دستگاه قضایی می‌شود (کی‌سان دخت، ۱۳۹۱: ۱۳۷-۱۶۵).

«ثبت نوین به عنوان نظامی حاوی اطلاعات هندسی جامع از محدوده کلیه املاک کشور، امکان مدیریت پویای مجموعه

ثبتی با شیوه‌های سنتی و دستی از یک سو موجب اشتباهات ناخواسته فراوان می‌شود و از سوی دیگر امکان و فرصت جعل برای بزهکاران را فراهم می‌سازد. امکان بروز اشتباه در امور ثبتی به حدی است که قوانین موجود و بخشنامه‌های ثبتی حاضر واقعیتی به نام اشتباهات ثبتی را پذیرفته و در نهایت برای رفع اشتباهات، مقرراتی پیش بینی کرده است که به نوبه خود زمان بر و خسارت آفرین و دردسرزا هستند؛ گرچه ثبت الکترونیکی (دیجیتالی) و استفاده از فناوری‌های نوین در ثبت نیز می‌تواند در برابر تعرض هکرها قرار گیرد، اما باید گفت که ثبت نوین نسبت به ثبت سنتی از تعرض کمتری در برابر جعل اسناد قرار دارد، چراکه جعل سند ثبت شده در نظام ثبتی سنتی سهل الوصول تر بوده و بعضاً نیاز به تخصص فراوان ندارد، در صورتی که می‌توان با استفاده از فناوری‌های روز و آموزش به هنگام افراد، از ورود هکرها جلوگیری به عمل آورد.

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان یکی از سازمان‌های تابع قوه قضاییه در زمره نهادهای مهم حاکمیتی است؛ «به گونه‌ای که مهمترین هدف حقوق ثبت و این سازمان، تثبیت حقوق مالکیت افراد در جامعه است و همواره می‌کوشد تا حقوق افراد در تعارض با حقوق دیگران قرار نگیرد، چرا که یکی از دغدغه‌های اصلی انسان‌ها در طول زندگی مدرن ایشان، تعارض، تداخل و تعرض به مالکیت است» (طباطبائی حصارى و سلیمان آبادی، ۱۴۰۰: ۱۰۷).

«تردید وجود ندارد که با ثبت املاک و تثبیت مالکیت، از وقوع بسیاری از منازعات بومی و قومی و نیز معاملات معارض جلوگیری شده و یا به این اختلافات پایان داده می‌شود و باعث امنیت قضایی در جامعه خواهد شد. سند مالکیت که صادر می‌شود نوعی احساس امنیت و آرامش به خانواده‌ها ارزانی می‌دهد که در جهت توسعه و ترسیم و احداث بنای جدید، استناد به سند مالکیت موجب می‌شود تسهیلات از طریق شعب بانک‌ها به مالک پرداخته شود و از طریق محاکم قضایی می‌توانند املاک خود را در گرو بازداشتی قرار دهند که آن را باید از مهمترین اقدامات

نشده است و خریدار باید آنرا بپردازد. ماده ۱۴۹ قانون ثبت فرض اخیر را پیش بینی می‌کند و راه حلی را برای پرداخت ثمن باقیمانده از طریق اداره ثبت ارائه می‌دهد که خریدار را از مراجعه به مراجع قضایی و صرف وقت و هزینه بسیار جهت پرداخت ثمن باقیمانده و اصلاح سند ملک مورد معامله بر مبنای متراژ واقعی ملک می‌رهاند و به این وسیله گامی دیگر در جهت قضازدایی، برداشته می‌شود» (کاتوزیان، ۱۳۸۳: ۲۱۳).

۲- نقش کاداستر در کاهش جرایم

در خصوص نقش کاداستر در کاهش جرم ثبتی موضوع ماده ۱۱۷ قانون ثبت می‌توان گفت ماده چهارم قانون جامع کاداستر چنین مقرر می‌دارد: «سازمان مکلف است ظرف مدت مذکور در ماده (۳)، نظام جامع را به نحوی ایجاد کند و مورد به ربرداری قرار دهد که علاوه بر اطلاعات نقشه‌ها و اسناد مالکیت حدنگار، دربرگیرنده اطلاعات مربوط به پلاک و بخش ثبتی ملک، نشانی دقیق پستی آن، شناسه (کد) انحصاری ملک، مشخصات کامل مالک یا مالکان و کد ملی یا شناسه ملی و نشانی دقیق پستی اقامتگاه و یا محل سکونت آنها و مشخصات فردی انتقال دهندگان و انتقال گیرندگان ملک و محدودیت‌ها و ممنوعیت‌های آن باشد».

«با توجه به مواد قانونی گفته شده و تطبیق آن با جرم معاملات معارض، می‌توان نتیجه گرفت با ایجاد نظام جامع و ثبت آنی امکان ثبت دو معامله معارض نسبت به اموال غیرمنقول به صورتی که هر دو معامله برابر شق اول با سند رسمی صورت گیرد از بین خواهد رفت. با نگاه به ماده ۷ قانون جامع کاداستر، می‌توان همین نتیجه را نسبت به اموال منقول در شق اول (هر دو سند رسمی باشد) گرفت» (قدمی، ۱۳۹۷: ۱۳۵-۱۵۴).

از سویی دیگر، نظر به این که علت وضع مقررات ثبتی، تثبیت مالکیت‌ها و پیشگیری از منازعات بین اشخاص و تقویت امنیت اقتصادی و اجتماعی است، وجود نقاط ضعف در نظام اداری ثبتی که منجر به اشتباه و با جعل اسناد گردد، نقض غرض اصلی است. با پیشرفت فناوری‌های جدید، این واقعیت بیش از پیش محرز و روشن شده است که انجام امور

می‌باشد» (یراقی و مزیدی شرف آبادی، ۱۳۹۴: ۳۴). «از نگاه دیگر، ثبت آنی نوعی پیشگیری وضعی می‌باشد، چرا که در مرحله اول ارتکاب جرم را با مانع و مشکل روبرو می‌سازد؛ به عبارتی به ره‌گیری از نرم‌افزارها و سخت‌افزارهای تعبیه شده در دفاتر الکترونیک دامنه ارتکاب جرایم 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» (السان، ۱۳۸۵: ۱۲-۸۵). «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 ملاً شدن جرم مواجه می‌سازد، لذا افرادی که انگیزه به فعلیت رساندن چنین جرایمی را در سر می‌پروراند، مستأصل شده و دامنه وقوع جرایم ثبتی بسیار کاهش می‌یابد» (طباطبائی حصارى و سلیمان آبادی، ۱۴۰۰: ۱۰۸).

۳-۱- پیشگیری از تقدم و تأخر ثبت اسناد

یکی از مواردی که مسؤول 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. «زیرا مرتکب که سردفتر اسناد رسمی می‌باشد هیچ‌گونه خدشه‌ای در اصل سند، از لحاظ اینکه آن را به طور متقلبانه 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 فرایند تنظیم اسناد در سامانه الکترونیک و دفتر الکترونیک سردفتر شماره سند و تاریخ سند و زمان اخذ شناسه یکتا تماماً سیستم به طور خودکار در فیله‌های مربوطه درج می‌گردد و دیگر امکان تغییر دادن تاریخ سند تنظیم شده

سال‌های اخیر به شمار آورد» (یراقی و مزیدی شرف آبادی، ۱۳۹۴: ۶۷). «حفظ حقوق مردم و جلوگیری از اختلافات و دعاوی ملکی که سازمان ثبت به عنوان یک سازمان پیشگیری کننده از بعد حقوقی و دعاوی حقوقی عمل می‌کند باعث جلوگیری از ازدحام پرونده‌های قضایی در محاکم می‌شود. تنظیم کلیه عقود و قراردادهای، نقل و انتقال املاک اعم از منقول و غیر منقول و تنظیم اسناد رسمی قطعی، رهنی و شرطی از جمله اقدامات این سازمان می‌باشد» (کیان مهر، ۱۳۹۹: ۲۵۰-۴۹۳).

«مکانیزه نمودن امکانات، بازنگری در قوانین و مقررات، رعایت ارزش‌های انسانی، توسعه قضایی، مشارکت همگانی، آموزش و حقوق عمومی از جمله عوامل امنیت قضایی در نظام ثبت املاک می‌باشد که از نظام ثبت نوین و نظام کاداستر نشأت می‌گیرد» (ابراهیم‌زاده، ۱۳۹۸: ۲۳۹).

۳- نقش ثبت آنی در پیشگیری از جرایم

«علاوه بر این ثبت اسناد و املاک به ویژه راه‌اندازی سیستم ثبت آنی باعث پیشگیری از بسیاری از جرایم ثبتی می‌شود. در ایران با الکترونیکی شدن ثبت اسناد، قدم بزرگی در مسیر سلامت نظام 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 ممنوع‌المعامله و املاک و اسناد بازداشتی به صورت لحظه‌ای به سامانه ثبت الکترونیک اسناد افزوده می‌شوند و موجب ارتقا 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

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 دری ثبت سنتی مقدور بود. ب) ثبت سند که از سندیت افتاده باشد: یعنی چنانچه سند ارائه شده به سردفتر یا اداره ثبت اسناد و املاک به واسطه عملیاتی که بر روی آن صورت گرفته از سندیت افتاده باشد و سردفتر مزبور عمداً و با «علم به اینکه سند ارائه شده دیگر ارزش سند را نداشته و به عبارت دیگر از سندیت افتاده است، اقدام به ثبت چنین سندی بنماید، مطابق شق هفتم از ماده ۱۰۰ قانون ثبت جاعل در اسناد رسمی محسوب خواهد گردید. 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» (ابراهیم زاده، ۱۳۹۸: ۲۴۰).

۳-۴- پیشگیری از جعل هویت

«ارائه شناسنامه برای انجام امور در دفترخانه یک اصل انکارناپذیر است. در ماده ۵۸ قانون ثبت و ماده ۸ آیین‌نامه دفتر اسناد رسمی به الزام ارائه شناسنامه 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. براساس 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» (آدابی، ۱۳۹۲: ۴۳).

«در ماده ۵۹ قانون ثبت چنین ذکر گردیده است که: ۱- غیر رشید یا محجور ۲- کور یا گنگ ۳- اشخاص ذینفع ۴- خدمه مسئول دفتر ۵- خدمه اصحاب معامله و مسؤول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیر رشید یا به نحوی دیگر از انحای قانونی، ممنوع از تصرف هستند، ثبت

توسط سردفتر وجود ندارد» (توسلی، ۱۳۸۹: ۵۵-۸۹)؛ بنابراین ثبت الکترونیک اسناد از طریق سامانه ثبت آنی مانع از تحقق جعل مفادی در این بند شده است.

۳-۲- پیشگیری از معدوم کردن اسناد و مدارک

«از موارد دیگر جرایم 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 دست‌نویس بند پنجم ماده ۱۰۰ قانون ثبت، منتفی شد چراکه 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» (یراقی و مزیدی شرف آبادی، ۱۳۹۴: ۳۴).

۳-۳- 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 به صورت بر خط در خصوص معاملات تنظیمی و املاک مربوطه و نیز دریافت اطلاعات لازم از پایگاه‌های اطلاعاتی موجود در ثبت‌احوال و اسامی اشخاص ممنوع‌المعامله و محجور و تأیید هویت افراد با اتصال بر خط 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 اجازه ورود به مرحله نهایی ثبت سند در صورت مغایر بودن اطلاعات متعاملین، مانع تحقق چنین جرمی در دفاتر اسناد رسمی شده است» (سالاری، ۱۳۹۴: ۶۷).

به موارد فوق لازم است حقوق 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 ندارم با علم و آگاهی ثبت

ارتکاب برخی از جرایم نمی‌باشند و به تلاش بیشتری جهت ارتکاب جرم نیازمندند. به عنوان 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 به سرعت متوجه جعلی بودن مدارک می‌شود و جرم در همان لحظه کشف می‌گردد. در همان لحظه کشف می‌گردند 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 جاذبه ای 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 جرایم در این عرصه هیچ‌گونه توجیهی نخواهد داشت. در واقع سازمان ثبت اسناد و املاک در حوزه جرایم 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. در واقع 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 جرایم 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 سؤاستفاده نموده و اسناد، شناسنامه و سایر مدارک مربوط را جعل کرده و به دفترخانه، جهت تنظیم اسناد

نماید. مگر اینکه معامله به وسیله قائم قانونی اشخاص مزبور واقع شود» (ابراهیم زاده، ۱۳۹۸: ۲۴۱). از ایرادات ماده ۵۱ قانون ثبت می‌توان به موارد زیر اشاره داشت: ۱- با توجه به گسترش شهرها و تنوع در جمعیت و پیچیدگی روابط اجتماعی، به طور 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 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 جعل بوده و یا حتی عکس دیگری به طور ماهرانه‌ای روی شناسنامه 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 به طور 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.

۳-۵- پیشگیری از استفاده از سند مجعول

در سیستم سنتی ثبت اسناد در کشور به دلیل سهولت و سادگی در دسترسی به دفترخانه‌ها و شیوه کار سنتی دفاتر اسناد رسمی به راحتی، افراد سودجو می‌توانند با جعل مدارک مثل شناسنامه و سند اقدام به فروش مال غیر نمایند بدون اینکه سردفتر یا طرفین معامله متوجه این امر گردد. با سیستم ثبت سنتی مجرمین به راحتی 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

متوفی واقdam 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؛ چرا که مسؤول دفتر طبق ماده ۵۰ قانون ثبت مکلف است، قبلاً هویت متعاملین یا متعهد را احراز نماید» (محسنی و شریعت کرمانی، ۱۳۹۳: ۴۵).

«هم‌اکنون سردفتران 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 سؤاستفاده از اسناد هویتی جعلی و سؤاستفاده از مدارک هویتی افراد متوفی را غیر ممکن می‌سازد و از تخلفات در دفاتر اسناد رسمی پیشگیری می‌کند؛ بنابراین سردفتران می‌توانند به صورت برخط علاوه بر تطابق مشخصات هویتی فرد با پایگاه هویتی ثبت احوال عکس کارت ملی فرد را نیز مشاهده و اصالت اسناد هویتی را احراز نمایند» (یراقی و مزیدی شرف آبادی، ۱۳۹۴: ۳۴).

«در شیوه جدید دفترخانه‌ها اسناد را بصورت آنلاین تنظیم نموده و 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 می‌کنند و با تذکر به دفترخانه تنظیم کننده سند درخصوص متوفی بودن فرد اجازه صدور نهایی و أخذ 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» (سالاری، ۱۳۹۴: ۶۷).

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 مسؤولیت 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، به عنوان 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 ۲۱، ۲۲، ۲۳، ۲۸، ۲۹ قانون مجازات تعزیرات پیش‌بینی شده است (آذربور، ۱۳۹۵: ۱۲).

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 ارائه شده اقدام به تنظیم سند نماید، اما اکنون با سیستم ثبت آنی به طور 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 به صورت 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.

۳-۶- پیشگیری از ثبت سند به صورت غیرحضور و ثبت اسناد به اسم دیگران

«از دیگر مواردی که باعث به مخاطرات افتادن اموال و اسناد مردم و سوء استفاده جاعلان از اموال و املاک افراد متوفی می‌گردد، ثبت کردن سند بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون بایستی حضور داشته باشند. جعل اسناد هویتی فرد

«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 بمطالعه 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 بصورت 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» (شهری، ۱۳۹۳: ۴۱). یکی از مواردی که باعث پیشگیری از ثبت اسناد به نام کسانی که آنرا معامله نکرده‌اند استفاده دفاتر اسناد رسمی از تجهیزات و سخت افزارهایی از قبیل اسکنرهای اثر انگشت می‌باشد که استفاده از این اسکنرهای اثر انگشت، اقدامی شایسته در جهت کاهش تخلف مربوطه و ارتقا امنیت تهیه و تنظیم اسناد رسمی می‌باشد، همین امر عامل اصلی در پیشگیری از ثبت سند به نام غیر متعاملین می‌باشد.

۳-۷- کاهش زمینه جرایم و فساد اداری

بررسی مصداق تأثیر استفاده از ثبت نوین بر کاهش فساد اداری و جرایم مرتبط در رواندا نشان می‌دهد که به کارگیری این مدل و نظام سبب به بود ارائه خدمات عمومی و همچنین کاهش فساد شده و شفافیت را در نظام مدیریت زمین افزایش داده است؛ زیرا استفاده از فناوری اطلاعات و ارتباطات در قالب کاداستر با خودکارسازی و ساده سازی فرایندهای

مدیریت زمین، محدود کردن اختیارات مقامات و نیاز به تعامل شهروندان با مقامات زمین، شفافیت را افزایش می‌دهد. این امر نظارت بر مقامات اراضی عمومی را به بود بخشیده و با انجام این کار، اثربخشی کنترل داخلی و مدیریتی تخلفات و افزایش شفافیت و پاسخگویی در بخش اداره زمین را در پی داشته است (جلالی و جلالی، ۱۴۰۰: ۳۲). مواردی مانند تسهیل بازیابی اسناد و مدارک، افزایش پاسخگویی واحد بایگانی به استعلام‌های مربوطه و کاهش دسترسی افراد غیر مسؤول به پرونده‌ها از طریق سیستم الکترونیکی بایگانی، کاهش دسترسی افراد غیر مسؤول به مدارک حسابداری و افزایش کنترل بر فرایند حسابداری از طریق سیستم حسابداری الکترونیکی و همچنین افزایش دسترسی ارباب‌رجوع به اطلاعات مورد نیاز از طریق سیستم الکترونیکی ثبت اسناد و املاک، بیشترین نقش را در کاهش عوامل بروز فساد اداری دارند. ثبت آنی منتهی به حذف هزینه تولید اوراق به ادار، امکان تولید نسخ متعدد دارای اعتبار واحد از سند، امکان ارسال و بایگانی اسناد با هزینه بسیار نازل و بدون مشکلات اتلاف فضای بایگانی، کاهش فراوان امکان جعل و بروز تخلفات در تنظیم اسناد و کاهش فساد اداری، ارتقا فراوان سرعت ارائه خدمات ثبتی و به بود جایگاه دستگاه ثبتی کشور در جهان خواهد شد و این مهم جز با ۱ - کاهش ورود دلالان به معاملات ۲ - به بود زیر ساخت فنی و قانونی تبادلات الکترونیک میان بخشی ۳ - برطرف نمودن مشکلات احراز هویت ۴ - تمرکز تصمیم‌سازی در حوزه انتقالات در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بعنوان متولی قانونی و برطرف نمودن خلاهای قانونی و ساختاری با توجه به نظرات کارگروه‌های ماترسی کارشناسی و ۵ - تغییر در فضای تعاملی دولت علی‌الخصوص وزارت صنعت، معدن و تجارت و اصلاح شیوه نامه و عملکرد مرکز توسعه تجارت الکترونیک در ارتباط با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دفاتر اسناد رسمی در موضوع گواهی الکترونیک ممکن نخواهد بود. با ثبت الکترونیکی (دیجیتال) کلیه اطلاعات مربوط به زمین، نه تنها دسترسی به اطلاعات زمین آسان می‌شود، بلکه توسط ارگان‌های خارجی به صورت شفاف و قابل ممیزی در دسترسی قرار خواهد گرفت. این امر

مؤثر، کمک به تثبیت مالکیت شهروندان بر اموال و داراییهای خود و رسمیت بخشیدن به اعمال حقوقی مردم است که با وصول برخی درآمدهای دولت همراه است.

دفاتر اسناد رسمی در راستای پیشگیری از ایجاد دعاوی و تضمین امنیت حقوقی در جامعه اقداماتی مانند تنظیم قرارداد تعهد به بیع، مشاوره، تنظیم قراردادهای مدنی و... را انجام می‌دهد. دفاتر اسناد رسمی هنگام تنظیم سند با استعلامی که از اداره ثبتم گیرد و مشخصات ملک و مالک مندرج در سند رسمی را با دفتر املاک مطابقت می‌دهد از انجام معاملات معارض و شکل‌گیری جرایمی همچون کلاهبرداری و انتقال مال غیر (در حکم کلاهبردار) جلوگیری کرده و این مسأله امنیت حقوقی هم برای فروشنده و هم خریدار ایجاد می‌کند. از دیگر نقش‌های دفاتر اسناد رسمی در برای پیشگیری از وقوع جرم و تضمین امنیت حقوقی می‌توان به تنظیم قراردادهای پی فروش ساختمان در دفاتر اسناد رسمی، نقش مشاوره‌ای دفاتر اسناد رسمی در تضمین امنیت حقوقی شهروندان، تنظیم شرکت نامه مدنی و قرارداد، ثبت الکترونیک اسناد (ثبت آنی) در دفاتر، امکان اطلاع رسانی از وضعیت صدور سند به صورت پیامک و از طریق پورتال سازمان، دریافت سیستمی استعلامات، پیشگیری از سواستفاده از اوراق به اداری، ثبت خلاصه معامله ب صورت الکترونیک، اسکن اثر انگشت، گواهی امضا الکترونیک، پیشگیری از معاملات معارض، جعل و تزویر در اسناد رسمی، کلاهبرداری، زمین خواری از طریق سیستم کاداستر و غیره در تضمین امنیت حقوقی شهروندان، نقش اساسی دارد.

در زمینه نقش دفاتر اسناد رسمی در پیشگیری از جرایم امور ثبتی می‌توان به نقش ثبت قانونی شرکت‌ها، پلمپ دفاتر تجاری متخلف، ورود اطلاعات ثبت شرکت‌ها، ثبت نقل و انتقال سهام انواع شرکت‌های تجاری، ثبت اختراعات و علایم تجاری، تنظیم و ثبت اساسنامه شرکت‌ها و مؤسسات تجاری و غیرتجاری و نیز ثبت هرگونه اظهارنامه اشاره نمود؛ همچنین می‌توان به برخی از نقش‌های دفاتر اسناد رسمی در پیشگیری از جرایم سایر حوزه‌های امور ثبتی مانند تنظیم صورت مجلس تفکیکی املاک، انضمام متمم اسناد مالکیت،

پاسخگویی و شفافیت را در نظام مدیریت زمین رواندا با انتشار کلیه اطلاعات مربوط به داره زمین در پی داشته است. این امر به شهروندان و همه جویندگان خدمات مرتبط با زمین امکان می‌دهد تا تصمیمات خودسرانه و رویه‌های حل نشده را زیر سؤال ببرند. الکترونیکی (دیجیتالی) شدن اداره زمین، نگهداری تاریخچه اطلاعات، قطعات را آسان کرده است. کلیه اسناد مربوط به تغییرات حقوق مربوط به زمین به صورت الکترونیکی (دیجیتالی) در سامانه، تصویر برداری (اسکن) و ذخیره می‌شود؛ بنابراین، ردیابی منشأ ملک و نحوه تحصیل برای خرید، اهدا، ارث و غیره آسان می‌شود، که این امر نه تنها باعث افزایش پاسخگویی و شفافیت شده، بلکه در اثبات منشأ ملک به صاحبان املاک و همچنین افسران اداره اسنادی کمک کننده خواهد بود. موارد فوق نشان می‌دهد که از زمان الکترونیکی (دیجیتالی) شدن اطلاعات اداره زمین، بی‌نظمی‌ها بین مدیران دولتی و جویندگان خدمات اراضی نه تنها کاهش یافته است، بلکه این امکان را به آنها داده است تا بدون دخالت فساد، از حقوق خود دفاع کنند. زیرا در عملکرد کاداستر، ردیابی کاربر نظام آسان است، به این معنی که هرگونه بی‌نظمی ممکن است برای شناخت مرتکب ردیابی شود. استفاده از فناوری اطلاعات و ارتباطات و الکترونیکی (دیجیتالی) کردن خدمات مدیریت زمین، اختیار دارندگان را محدود کرده و فرصت‌های آنها را برای استخراج رشوه / تمایلات فساد کاهش داده است. صلاحدید صاحب زمین یا متقاضی خدمات، تماس‌های فیزیکی بین مدیران زمین عمومی و جویندگان خدمات زمین را محدود کرده، این امر شانس درخواست رشوه و فساد را کاهش می‌دهد (یثربی، ۱۳۹۷: ۳۵۲-۳۵۷).

نتیجه‌گیری

دفاتر اسناد رسمی از دیرباز به صورت مستقل و بدون وابستگی مالی ب حاکمیت سیاسی، مهم‌ترین بخش حاکمیتی یعنی تأمین و تضمین امنیت حقوقی و اقتصادی جامعه را در تنظیم اسناد رسمی متکفل شده‌اند. این دفاتر نقش حساسی در جلوگیری از منازعات حقوقی بی‌اساس و فرایند قضازدایی و برداشت حقوقی و پیشگیری از جرایم را دارند. از جمله شأون و صلاحیتهای دیگر این نهاد قدیمی

- آدابی، حمیدرضا (۱۳۹۲). حقوق ثبت تخصصی. چاپ دوم، تهران: انتشارات جنگل.

- آذریبور، حمید و حجتی اشرفی، حمیدرضا (۱۳۹۵). مجموعه محشای بخشنامه‌های ثبتی تا دهم شهریورماه ۱۳۹۳. چاپ اول، تهران: انتشارات گنج دانش.

- السان، مصطفی (۱۳۸۵). «ثبت اسناد و فن‌آوری ارتباطات، تلاقی سنت و نوآوری». ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران، ۲(۶۴): ۱۲-۸۵.

- باقری، محمود و الماسی، مسعود و رحمانی، سعید (۱۳۹۹). تحلیل اقتصادی ثبت اجباری اسناد و معاملات. چاپ اول، تهران: انتشارات شهر دانش.

- توسلی، علی (۱۳۸۹). «نقش سازمان ثبت در پیشگیری از وقوع جرم». ماهنامه کانون سردفتران، ۴۵(۱۱۴): ۵۵-۸۸.

- جلالی، حمید و جلالی، سعید (۱۴۰۰). جرایم ثبتی مندرج در قانون ثبت و سایر قوانین موضوعه. چاپ اول، تهران: انتشارات دادگستر.

- رضایی، علی (۱۴۰۰). «نقش دفاتر اسناد رسمی در پیشگیری از پول‌شویی». مجله کانون، ۱۲(۱۷۶): ۹۷-۱۱۵.

- سالاری، حسین (۱۳۹۴). محشای قانون ثبت اسناد و املاک. چاپ اول، تهران: انتشارات چراغ دانش.

- شهری، غلامرضا (۱۳۹۳). حقوق ثبت اسناد و املاک. چاپ اول، تهران: انتشارات نشر جهاد دانشگاهی، دانشگاه علامه طباطبایی.

- طباطبایی حساری، نسرين و سلیمان‌آبادی، الهه (۱۴۰۰). نظام‌های حقوقی سردفتری. چاپ اول، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.

- قدمی، مریم (۱۳۹۷). «نقش ثبت در به بود فضای کسب و کار». فصلنامه مطالعات علوم سیاسی-حقوق و فقه، ۴(۱-۲): ۱۳۵-۱۵۴.

تنظیم شرکت نامه‌های مدنی و غیره اشاره کرد؛ همچنین می‌توان به نقش‌های اجرای اسناد لازم‌الاجرا، تنظیم اقرارنامه (مالی، زوجیت، نسب، و ...)، ثبت بخشش یا کاهش مهریه به عنوان اقدامات کنونی دفاتر اسناد رسمی در پیشگیری از جرایم اشاره نمود؛ همچنین نقش‌هایی مانند داوری، سازش، شهادت و تسجیل و تنظیم اظهارنامه برای ارسال به مراجع از جمله نقش‌های مربوط به امور شبه قضایی قابل واگذاری به دفاتر اسناد رسمی در جهت پیشگیری از جرایم تلقی کرد. در مجموع می‌توان گفت دفاتر اسناد رسمی از طریق تثبیت مالکیت شهروندان بر اموال و دارایی‌های خود و رسمیت بخشیدن به عقود و تعهدات و... در تضمین امنیت حقوقی نقش دارد؛ همچنین دفاتر اسناد رسمی نقش حساسی در جلوگیری از منازعات حقوقی بی‌اساس و فرایند قضازدایی و برداشت حقوقی و کاهش مراجعه مردم به محاکم دادگستری و در نهایت پیشگیری از جرایم دارند.

ملاحظات اخلاقی: در این پژوهش تمامی ملاحظات اخلاقی رعایت گردیده است.

تعارض منافع: نگارش این مقاله، فاقد هرگونه تعارض منافی بوده است.

سهم نویسندگان:

معصومه امیری: جمع‌آوری مطالب و تدوین مقاله
حمیدرضا آدابی: ارائه ایده و موضوع.
مهدی اسماعیلی: معرفی منابع.

کلیه نویسندگان به صورت برابر در تهیه و تدوین پژوهش حاضر مشارکت داشته‌اند

تشکر و قدردانی: لازم است از اساتید گرامی که در تدوین و ارائه انتقادات باعث غنای مقاله شدند، قدردانی نمایم.

تأمین اعتبار پژوهش: این پژوهش بدون تأمین مالی انجام گرفته است

منابع

- ابراهیم‌زاده، مهدی (۱۳۹۸). «نقش ثبت املاک و اسناد در نظم و امنیت قضایی». فصلنامه الکترونیکی پژوهش‌های حقوقی قانون یار، ۲(۵): ۲۳۵-۲۷۳.

- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۳). مقدمه علم حقوق. چاپ بیست و هفتم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کی‌سان‌دخت، گیلدا (۱۳۹۱). «نقش سردفتر در توسعه نظم حقوقی کشور». فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، ۱(۲): ۱۳۷-۱۶۵.
- کیان‌مهر، اصغر (۱۳۹۹). «نقش و تأثیر سازمان ثبت اسناد و املاک در توسعه نظام قضایی کنونی». فصلنامه بین‌المللی قانون یار، ۴(۱۳): ۲۵۰-۴۹۳.
- محسنی، وجیهه و شریعت‌کرمانی، حسین (۱۳۹۳). مطالعه تطبیقی ساختار و وظایف دفاتر اسناد رسمی در ایران و فرانسه، چاپ اول، تهران: انتشارات نگاه بینه.
- مهرآسا، جمشید (۱۳۹۵). «نقش کاداستر و سامانه ثبت آنی بر قضا‌دایی». فصلنامه مطالعات حقوق، ۲(۵): ۱-۲۲.
- مؤمنی، مهدی و ناصری، معصومه (۱۴۰۰). «پیشگیری وضعی از جرایم ثبتی در دفاتر اسناد رسمی با تأکید بر فناوری‌های نوین». مجله کانون، ۱۳(۱۸۰): ۱۱۹-۱۴۴.
- ویژه، محمدرضا (۱۳۹۰). «امنیت حقوقی به‌مثابه شرط تحقق امنیت قضایی». فصلنامه راهبرد، ۲۰(۵۸): ۹۵-۱۳۰.
- یثربی، سیدعلی محمد (۱۳۹۷). «انتخاب بین مالک یا خریدار با حسن نیت (تحلیل اقتصادی نظام ثبت زمین در کامن‌لا (نظام رکورد و رجیستر) با نگاهی به ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک». فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی، ۴۸(۲): ۳۵۲-۳۵۷.
- یراقی، مینا و مزیدی‌شرف‌آبادی، علی (۱۳۹۴). «کارکردهای غیرمستقیم کاداستر بر کاهش و پیشگیری از جرایم ثبت املاک». مجله بین‌المللی پژوهش ملل، ۴(۳۷): ۱-۲۰.