



# کنگره بین المللی علوم و مهندسی

آلمان - هامبورگ

اسفند ماه ۱۳۹۶

## مزایای ثبت الکترونیکی اسناد در دفاتر اسناد رسمی

### علی علوانی

کارشناسی ارشد رشته حقوق (M.A) خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی واحد بین المللی خرمشهر - خلیج فارس

MILAD HAJARI.LAW@GMAIL.COM

### چکیده:

ثبت الکترونیکی اسناد، راهکاری بود که از چند سال پیش پایه گذاری شد تا بسیاری از منافذ موجود در حوزه ثبت اسناد رسمی که زمینه را برای جولان سودجویان فراهم کرده بود کور کند. این طرح توانست تحول خوبی در دفاتر ثبت اسناد ایجاد کند و رضایت‌مندی را چندبرابر افزایش دهد، با این حال لازم است بر شیوه الکترونیک ثبت اسناد رسمی نیز نظارت دقیقی وجود داشته باشد. الکترونیکی کردن اسناد و ثبت آنها در یک سامانه ملی تا مجموعه‌ای از مشخصات مالک، ملک، شناسه ملی و کد پستی، نمایش نقشه کاداستر و نقشه هوایی ملک در این سامانه جمع شده و تکمیل آنها در یک بانک اطلاعات که به صورت آنلاین در دسترس است امکان‌پذیر باشد، از ویژگی‌های ثبت الکترونیکی به ویژه برای اموال غیرمنقول است. یک‌جا بودن تمامی این اطلاعات مشخصه بارز این فناوری جدید است که می‌تواند جامع اطلاعات مربوط به مالک و ملک باشد. در وضع کنونی حقوق ثبت اسناد و املاک، ثبت الکترونیکی بسیاری از مشکلات قبلی موجود در زمینه ثبت اسناد را کاهش پیدا داده است چرا که، همه اطلاعات در یک شبکه بزرگ ملی و در یک ذخیره‌گاه مرکزی جمع‌آوری شده و تحت نظر بالاترین مقام سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به صورت یک سامانه آنلاین نظارت می‌شود، بنابراین احراز هویت اشخاص آسان تر می‌شود؛ بنابراین، با این وصف، می‌توان گفت که ثبت الکترونیکی اسناد دارای مزایایی به بدین شرح شده است: کاهش مصرف کاغذ و جلوگیری از اتلاف وقت و هزینه، شناسایی اشخاص ممنوع معامله به شکل آنلاین و لحظه‌ای، جلوگیری از ارتکاب جرم به واسطه حذف کاغذ در ثبت اسناد، شفاف سازی در معاملات و نهایتاً احراز آسان هویت اشخاص را به هنگام انعقاد معاملات (خصوصاً معاملات غیرمنقول). در این پژوهش، نگارنده ضمن بیان مبانی و قواعد ناظر بر اسناد الکترونیکی، در مقام تبیین و ارزیابی مزایای ثبت الکترونیکی اسناد در دفاتر اسناد رسمی خواهد بود.

واژگان کلیدی: حقوق ثبت، اسناد، ثبت الکترونیکی، ثبت آنی، سردفتران، اسناد رسمی.

### مقدمه:

یکپارچگی و تمرکز اطلاعات ورودی مورد نیاز سازمان ثبت و دفاتر اسناد رسمی و ارتباط بر خط پایگاه‌های اطلاعات هویتی اشخاص حقیقی و حقوقی از ویژگی‌های مهم سامانه ثبت الکترونیکی اسناد رسمی می‌باشد.

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در اجرای تکالیف قانونی 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 «شفاف سازی نقل و انتقالات و معاملات رسمی»، «ایجاد تسهیل و تسریع در ارائه خدمات ثبتی به ذینفعان و کاهش مراجعات حضوری» و «ارتقای نظارت، بازرسی و پاسخگویی»، اقدام به تولید و استقرار سامانه ثبت الکترونیک اسناد (ثبت آنی) نمود.

به گزارش پایگاه اطلاع رسانی کانون سردفتران و دفتریاران به نقل از روابط عمومی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، طی بیش از یکصد سال فعالیت دفاتر اسناد رسمی، اسناد تنظیمی به صورت دستنویس صادر می‌گردید که این شیوه سنتی به دلیل وجود آسیب‌هایی نظیر امکان جعل اسناد، عدم شفافیت عملکرد دفاتر اسناد رسمی و وجود میلیون‌ها مکاتبه کاغذی فی مابین دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت و عدم دقت در این مبادلات، همچنین وجود شبکه‌های دلالی و مفساد ناشی از آن، مستلزم واکاوی و بازنگری بود. امکان