

ثبت الکترونیکی اسناد رسمی در حقوق ایران و تأثیر آن بر حقوق  
شهروندی

مهدی سلطانی

بهار ۱۴۹۶

## ثبت الکترونیکی اسناد رسمی در حقوق ایران و تأثیر آن بر حقوق

## شہر وندی

نویسنده - مهدی سلطانی

تیراژ ۱۰۰۰

قیمت ۲۰۰۰۰۰ ریال

انتشارات - استاد شہریار

سرشناسه : سال ۱۳۶۷، بهمنی، ۱۳۶۷ -

عنوان قراردادی : ایران جوانین و احکام

.Iran Le VS, et al

عنوان و نام پدیدآور : ثبت استثنای پزشکی / اناد رسمی در حقوق ایران و تاثیر آن بر حقوق شهروندی / مهدی سسانی

مشخصات نشر : تهران: استاد شمیریه، ۱۳۹۱.

مشخصات ظاہری : ۱۶۶ ص.

شایک : ۲۰۰۰۰ ریال ۳-۵-۷۲۸۳-۳-۵ : ۹۷۸-۶۰۰

وضعیت فهرست : فیبا

نویسی

یادداشت : کتابنامه: ص. [۶۸] - ۷۵.

موضوع ۶ : ثبت -- ایران -- نمونه پژوهی

Recording and registration -- Iran -- Case studies : موضوع ٦

موضوع ۶ : بیشینه های الکتر و نیکی -- ایر ان -- نمو نمبر و

Iran -- Case studies Electronic records : موضوع ٦

دہ بندی، کنگہ : ۱۳۹۵۵۶ KMH ۲ ث ۸ س /

۵۵.۴۳۸/۳۴۶ : ۵۵.۴۳۸/۳۴۶

شماره کتابخانه : ۴۵۵۶۳.۲

ما

## چکیده

پژوهش حاضر با هدف بررسی ثبت الکترونیکی اسناد رسمی در ایران و تأثیر آن بر حقوق شهروندی انجام گرفته است. در راستای دستیابی به هدف مورد نظر، با تأکید بر نقش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دفاتر اسناد رسمی در پیاده‌سازی این طرح، به بررسی مبانی و آثار حقوقی ثبت الکترونیکی پرداخته شده است.

بررسی سیر تحولات نظام ثبتی در ایران و جهان نشان می‌دهد که همواره نظام ثبتی متناسب و همپای تحولات سیاسی، اقتصادی، حقوقی و به ویژه فناوری روز دستخوش تغییرات و تحولاتی شده است. یکی از مهم‌ترین و در عین حال حساس‌ترین تغییرات در نظام ثبتی ایران در راستای تحولات مبانی، تغییر و تحول نظام ثبتی از سنتی به الکترونیکی است که در تاریخ ۱۳۹۲/۶/۲۶ با

صدور دستورالعملی از سوی سازمان ثبت در ایران عملیاتی شده است. اما اینکه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دفاتر اسناد رسمی تا چه حد در پیاده‌سازی این سامانه و سیستم موفق بوده است یکی از محوری‌ترین مباحث این پژوهش است.

باتأکید بر اینکه اجرای سیستم ثبت آنی به یکباره نظام ثبتی ایران را از حیث شکلی به کلی تغییر داده و دگرگون ساخته است، بر همین اساس نظام حقوقی ویژه‌ای بر نظام ثبتی در ایران حاکم گردیده است. این تغییرات در نظام حقوقی، حقوق اجتماعی و شهروندی را تحت تأثیر قرار داده است و نقصان و خلأهای بسیاری پیش روی جامعه حقوقی قرار داده است. به موازات آن فرصت‌ها و تهدیدهای بسیاری را پیش روی جامعه حقوقی قرار داده که به قدر وسع در تبیین و تحلیل حقوقی آن خواهیم نوشت.

کلیدواژه‌ها: ثبت اسناد، ثبت املاک، دولت الکترونیک، ثبت الکترونیکی، سند الکترونیکی، امضاء الکترونیکی، حقوق شهروندی.

## فهرست مطالب

| صفحه | عنوان                                         |
|------|-----------------------------------------------|
| ۱    | مقدمه                                         |
| ۲    | ۱-۱ مفاهیم و اصطلاحات                         |
| ۲    | ۱-۱-۱ معنای لغوی و اصطلاحی ثبت                |
| ۳    | ۲-۱-۱ مفهوم ثبت در نظام حقوقی ایران           |
| ۳    | ۳-۱-۱ معنا و مفهوم سنا                        |
| ۴    | ۴-۱-۱ تعریف سند رسمی                          |
| ۵    | ۵-۱-۱ اسناد الکترونیکی                        |
| ۵    | ۶-۱-۱ مفهوم ثبت الکترونیکی                    |
| ۶    | ۷-۱-۱ تعریف امضای الکترونیکی                  |
| ۷    | ۸-۱-۱ کاداستر                                 |
| ۸    | ۹-۱-۱ دولت الکترونیک                          |
| ۸    | ۱۰-۱-۱ تعریف حقوق شهروندی                     |
| ۹    | ۲-۱ مبانی نظری دولت الکترونیک                 |
| ۱۴   | ۳-۱ جایگاه ثبت الکترونیکی در نظام حقوقی ایران |
| ۱۸   | ۴-۱ مبانی حقوقی ثبت الکترونیکی                |
| ۲۲   | ۵-۱ نقش سازمان ثبت اسناد و املاک و دولت       |

|    |                                                 |
|----|-------------------------------------------------|
| ۲۲ | ۱-۵-۱ سازمان ثبت اسناد و املاک                  |
| ۲۶ | ۲-۵-۱ دفاتر اسناد رسمی                          |
| ۳۰ | ۳-۵-۱ سردفتری الکترونیکی                        |
| ۳۳ | ۴-۵-۱ مدل کلی ثبت الکترونیک در سازمان ثبت       |
| ۳۵ | ۶-۱ دولت الکترونیک، اهداف و استراتژیهای آن      |
| ۳۵ | ۱-۶-۱ اهداف رسمی دولت الکترونیک                 |
| ۳۶ | ۲-۶-۱ استراتژی دولت الکترونیک                   |
| ۳۸ | ۷-۱ رابطه ثبت الکترونیکی و حقوق شهروندی         |
| ۳۸ | ۱-۷-۱ مصادیق حقوق شهروندی در نظام حقوقی ایران   |
| ۵۱ | ۱-۲ انواع نظامهای ثبتی در ایران                 |
| ۵۱ | ۱-۱-۲ نظامهای ثبتی ایستا و پویا                 |
| ۵۲ | ۲-۱-۲ نظامهای ثبت شخصی و عینی                   |
| ۵۴ | ۲-۲ ثبت الکترونیکی و امضای الکترونیکی           |
| ۵۶ | ۱-۲-۲ کارکردهای امضاء الکترونیکی                |
| ۵۹ | ۳-۲ ثبت الکترونیکی در رابطه با انواع اسناد رسمی |
| ۵۹ | ۱-۳-۲ تعریف سند در قوانین ایران و انواع آن      |
| ۶۰ | ۲-۳-۲ انواع سند                                 |
| ۶۰ | ۱-۲-۳-۲ انواع سند از نظر چرخه زندگی             |
| ۶۰ | ۲-۲-۳-۲ انواع سند از نظر ارزش                   |
| ۶۱ | ۳-۲-۳-۲ انواع سند از نظر درجه حساسیت            |

- ۶۱ ۴-۳-۲ انواع سند از حیث محتوا و موضوع
- ۶۱ ۵-۳-۲ انواع سند از نظر اعتبار قانونی
- ۶۶ ۳-۳-۲ قابلیت‌ها و امتیازات اسناد رسمی
- ۶۶ ۱-۳-۳-۲ قدرت اثباتی رسند رسمی
- ۶۸ ۲-۳-۳-۲ قدرت اجرایی سند رسمی
- ۶۸ ۳-۳-۳-۲ رسمی دارای تاریخ معین است
- ۶۹ ۴-۳-۳-۲ اعتبار رونوشت یا کپی اسناد رسمی
- ۷۱ ۵-۳-۳-۲ عدم شمول موقوفات و اموال صادر اجرائیه در هر زمان
- ۷۱ ۶-۳-۳-۲ تأمین خواسته بدون سپردن ضمانت احتمالی
- ۷۲ ۴-۳-۲ اسناد الکترونیکی
- ۷۳ ۱-۴-۳-۲ ثبت الکترونیکی اسناد مالی و غیرمالی
- ۷۴ ۲-۴-۳-۲ ثبت الکترونیکی اسناد مالی منقول و اسناد مالی غیرمنقول
- ۸۴ ۱-۳ آثار ثبت املاک و اسناد
- ۸۶ ۱-۱-۳ قدرت اثباتی و اجرایی اسناد رسمی (سنتی-الکترونیکی)
- ۸۹ ۲-۱-۳ آثار حقوقی ثبت الکترونیکی نسبت به طرفین سند و اشخاص ثالث
- اعتبار ۳-۱-۳
- ۹۰ اسناد (رسمی ساده و الکترونیکی مطمئن) نسبت به متعاملین و شخص ثالث
- ۱۰۵ ۲-۳ مسئولیت دولت در قبال ثبت الکترونیکی اسناد رسمی

۱-۲-۳ ضمانت اجرایی دولت در قبال تخلف مسئولین دفاتر اسناد رسمی از مقررات ثبت

۱۰۶ الکترونیک

۱۰۸ ۱-۱-۲-۳ مسئولیت مدنی سردفتران

۱۰۹ ۲-۱-۲-۳ مسئولیت کیفری سردفتران

۱۱۲ ۳-۱-۲-۳ مسئولیت انتظامی سردفتران

۱۱۵ ۳-۳ آثار حقوقی ثبت الکترونیکی بر حقوق شهروندی

۱۱۷ ۱-۳-۳ جایگزینی از ثبت معاملات معارض

۱۱۹ ۲-۳-۳ جلوگیری از جعل سند رسمی

۱۲۰ نتیجه گیری

۱۲۵ پیشنهادات:

۱۲۶ پیشنهادهای پژوهشی:

۱۲۶ پیشنهادهای اجرایی:

۱۳۰ پیوست ها:

۶۸ منابع و مأخذ

۶۸ فارسی:

۷۴ ب) لاتین:

خداوند متعال در آیه ۲۸۲ سوره بقره لزوم ثبت وقایع و اعمال حقوقی می‌فرماید: «ای کسانی که ایمان آورده‌اید، هر گاه به وامی تا سررسیدی معین، با یکدیگر معامله کردید، آن را بنویسید. و باید نویسنده‌ای (صورت معامله را) بر اساس عدالت، میان شما بنویسد. و هیچ نویسنده‌ای نباید از نوشتن خودداری کند؛ همان گونه (و به شکرانه آن) که خدا او را آموزش داده است. و کسی که بدهکار است باید املا کند. او (نویسنده) بنویسد. و از خدا که پروردگار اوست پروا نماید، و از آن چیزی نکاهد. پس اگر کسی که حق بر ذمه اوست، سفیه یا ناتوان است، یا خود نمی‌تواند املا کند، پس ولی او باید با (رعایت عدالت، املا نماید. و دو شاهد از مردانتان را به شهادت طلبید، پس اگر دو مرد نبودند، مردی را با دو زن، از میان گواهانی که (به عدالت آنان) رضایت دارید (گواه بگیرید)، تا (اگر) یکی از آن دو (زن) فراموش کند، (زن) دیگر، وی را یادآوری کند. و چون گواهان احضار شوند، نباید خودداری ورزند. و از نوشتن بدهی) چه خرد باشد یا بزرگ، ملول نشوید، تا سررسیدش (فرا رسد). این (نوشتن) شما، نزد خدا - دلائل‌تر، و برای شهادت استوارتر، و برای اینکه دچار شک نشوید (به احتیاط) نزدیکتر است، مگر آنکه داد و ستدی نقدی باشد که آن را میان خود (دست به دست) برگزار می‌کنید. در این صورت، بر شما گناهی نیست که آن را بنویسید. و (در هر حال) هر گاه داد و ستد کردید گواه بگیرید. و هیچ نویسنده و گواهی نباید زیان ببیند، و اگر چنین کنید، از نافرمانی شما خواهد بود. و از خدا پروا کنید، و خدا (بدین گونه) به شما آموزش می‌دهد، و خدا به هر چیزی داناست». این آیه شریف، نحوه انجام

معاملات و طرز تنظیم آن و شرایط تنظیم کننده سند و شهود معامله و اهلیت اصحاب معامله و وثیقه و امثال آن را به تفصیل مورد بحث قرار داده است. بدین ترتیب می‌توان به اهمیت ثبت سند یا نوشته‌ای که بین طرفین ردو بدل می‌شود، پی‌برد.

یکی از ویژگی‌های بارز عصر حاضر، تغییر و تحولات سریع در ابعاد گوناگون جوامع می‌باشد. در این میان، فناوری اطلاعات، موتور تغییرات جاری به شمار می‌رود. فناوری اطلاعات امروزه به عنوان یکی از دغدغه‌های مهم کشورهای توسعه یافته، در صدر برنامه‌ریزی این جوامع قرار دارد. دولت الکترونیکی روشی برای دولت‌ها به منظور استفاده از فناوری‌های جدید است تا امکان لازم برای دسترسی مناسب به اطلاعات مورد نیاز و خدمات دولتی و ارائه فرصت‌های یکسان برای شهروندان در فرآیندها و نهادهای مدنی را فراهم نماید و در واقع به معنی رساندن اطلاعات و خدمات دولتی به رور، اردل و به موقع به شهروندان می‌باشد.

موقعیت سازمان‌های دولتی و از جمله سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و به تبعه آن ادارات ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی و زیر مجموعه‌ها وابسته به این سازمان ایجاب می‌کند که در امر الکترونیکی کردن فرایند ارائه خدمات به شهروندان کام بردارند. یکی از مهمترین اقدامات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طی دهه اخیر مطرح نمودن ثبت الکترونیکی اسناد رسمی است. ثبت الکترونیکی، به کارگیری شیوه‌های نوین ارتباط برای تسهیل ثبت اسناد و مدارک است. این فناوری علی‌الاصول برای ثبت تمام اسناد قابل استفاده می‌باشد.

در اجرای مواد ۴۶ و ۲۱۱ قانون برنامه پنجم توسعه و همچنین ماده ۱۲ قانون سلامت اداری و بند "ب" ماده ۴۸ قانون برنامه پنجم، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، دفاتر اسناد رسمی کل کشور را از تاریخ ۲۶ شهریور ماه سال ۱۳۹۰، مکلف به تنظیم سند از طریق سامانه سازمان ثبت

اسناد و املاک نموده است. مطابق ماده ۴۸ قانون برنامه پنجم توسعه، سند الکترونیکی در حکم سند کاغذی است. وفق ماده ۴۶ قانون برنامه پنجم توسعه، سازمان ثبت اسناد و املاک بایستی نسبت به الکترونیکی کردن کلیه مراحل نقل و انتقالات ثبت اسناد رسمی و املاک تا پایان سال دوم برنامه اقدام نماید. از طرف دیگر برابر بند "م" ماده ۲۱۱ قانون مزبور سازمان اسناد و املاک در جهت راه اندازی مرکز ملی داده های ثبتی و الکترونیکی کردن کلیه مراحل ثبت معاملات، ملزم به فراهم ساختن زمینه های پاسخگویی آنی به استعلامات ثبتی شده است. بدین ترتیب، الکترونیکی کردن کلیه مراحل ثبت معاملات در دو فرایند مجزا صورت می گیرد و از این رو سازمان ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی در این امر دخیل اند. این دو فرایند عبارتند از: الکترونیکی کردن ثبت معاملات در دفاتر اسناد رسمی و سپس ثبت الکترونیکی معاملات در دفاتر املاک مطابق خلاصه معاملات دریافتی از دفاتر اسناد رسمی.

تحقیق حاضر، در صدد بررسی ثبت الکترونیکی اسناد رسمی در نظام حقوقی ایران است و اینکه پیاده شدن این طرح چگونه می تواند بر ارتقاء حقوق شهروندی شهروندان تأثیر داشته باشد.

در راستای دستیابی به این هدف، سعی بر آن است تا در فصل اول پایان نامه که با عنوان کلیات آورده شده است، ضمن ارائه تعاریف کلی از مفاهیم مطرح در حوزه مورد مطالعه، به مبانی نظری دولت الکترونیک، جایگاه ثبت الکترونیکی در نظام حقوقی ایران، مبانی حقوقی ثبت

الکترونیکی، نقش سازمان ثبت اسناد و املاک و دولت الکترونیکی، دفاتر اسناد رسمی، سردفتری الکترونیکی، مدل کلی ثبت الکترونیک در سازمان ثبت، اهداف و استراتژیهای دولت الکترونیک و مصادیق حقوق شهروندی در نظام حقوقی ایران پرداخته می‌شود. در فصل دوم، روش‌های کاربردی ثبت (ثبت الکترونیک و امضای الکترونیکی، ثبت الکترونیکی در ارتباط با املاک و انواع اسناد رسمی اعم از مالی، غیرمالی، منقول و غیرمنقول) مورد بررسی قرار گرفته است. و در فصل سوم که با عنوان آثار حقوقی ثبت الکترونیکی مشخص شده است، به بررسی آثار حقوقی ثبت نسبت به عرفین سند و اشخاص ثالث، مسئولیت دولت در برابر تخلفات دفاتر اسناد رسمی از مقررات ثبت الکترونیک و تأثیر ثبت الکترونیکی اسناد بر حقوق شهروندی پرداخته شده است. در ادامه همین فصل، بحث و نتیجه‌گیری آورده شده و در پایان پیشنهادات پژوهشی و اجرایی ارائه گردیده است.