

مزایا و معایب الکترونیک شدن ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی

(تاریخ دریافت ۱۴۰۱/۰۶/۱۵ تاریخ تصویب ۱۴۰۱/۱۲/۱۲)

فاطمه لروند

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 چند برابر 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 مجموعه ای 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 ویژگی های ثبت الکترونیکی به ویژه برای اموال غیرمنقول است. یکجا بودن تمامی این اطلاعات مشخصه بارز این فناوری جدید است که می تواند 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 ذخیره گاه مرکزی جمع آوری شده و تحت نظر بالاترین مقام سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به صورت یک سامانه آنلاین نظارت می شود، بنابراین احراز هویت اشخاص آسان تر می شود؛ بنابراین، با این وصف، می توان 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 لحظه ای، 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 فی‌ما بین دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت و عدم دقت در این مبادلات، همچنین وجود شبکه‌های دلالی و مفاسد ناشی از آن، مستلزم واکاوی و بازنگری بود. امکان اخذ برگه‌های سفید امضاء و تحریر بعدی متن سند، صدور اسناد و اخذ امضای اسناد به تاریخ مقدم یا مؤخر، تغییر ارکان سند با توضیح در متن و حاشیه، تنظیم سند با وکالتنامه‌های باطل شده بر اثر فوت موکل یا عزل وکیل، تنظیم سند به نام متوفی با اخذ امضا از فرد دیگری به جای وی، تنظیم سند با اسناد هویتی مجعول یا باطل شده، ثبت سند بدون استعلام از ثبت، از بین بردن یا از بین رفتن اوراق دفاتر و پرونده‌ها از طریق آتش سوزی، سرقت، رطوبت،... استفاده از فیش‌های هزینه به صورت تکراری، صدور سند بدون ثبت در دفتر و هرگونه سابقه بایگانی، امتناع از ارسال خلاصه معامله و رونوشت تقسیم‌نامه، عدم قید حقوق دولتی و حق‌التحریر یا مبالغ دریافتی در سند و تاخیر در پرداخت وجوه عمومی از دیگر معایب روش سنتی ثبت اسناد رسمی به می‌باشند. مطالعات تحلیل و طراحی سامانه ثبت الکترونیک اسناد از اسفند ماه سال ۱۳۸۹ آغاز و خروجی‌های فاز مطالعه، از فروردین سال ۱۳۹۱ در کارگروه‌های مختلفی که با همکاری کارشناسان خبره حوزه‌های اسناد و املاک و نیز نمایندگان کانون سردفتران و دفتریاران تشکیل گردیده بود، مورد بحث و بررسی قرار گرفت و پس از نهایی شدن، جهت تولید نرم‌افزار به تیم مربوط تحویل گردید. اجرای آزمایشی سامانه در

دو مرحله صورت پذیرفت. در مرحله اول، از آبان ۱۳۹۱ که با همکاری ۱۱ دفترخانه در تهران به انجام رسید و در مرحله دوم از ۱۳۹۲/۵/۲۰، که امکان استفاده آزمایشی برای کلیه دفاتر اسناد رسمی کشور فراهم گردید و در تاریخ ۱۳۹۲/۶/۲۶ به صورت رسمی در بیش از ۷ هزار دفتر اسناد رسمی مورد بهره برداری قرار گرفت که بی شک یکی از مهم ترین اقدامات این سازمان در حوزه فناوری اطلاعات است. در این راستا آموزش های لازم با همکاری کانون سردفتران و دفتریاران ارائه گردیده و مرکز میانی صدور گواهی امضای الکترونیک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور راه اندازی و بیش از ۷۰۰۰ گواهی امضای الکترونیک برای سردفتران صادر گردید.

راه اندازی بانک اطلاعات بخشنامه های ثبتی شامل اطلاعات افراد ممنوع معامله، محجور و...، راه اندازی بانک اطلاعات سردفتران و دفتریاران، برقراری ارتباط بر خط با پایگاه اطلاعات هویتی ثبت احوال و پایگاه شناسه ملی اشخاص حقوقی و همچنین تولید و استقرار سامانه پاسخ الکترونیکی به استعلامات و اعلام وضعیت املاک و سامانه ثبت الکترونیک خلاصه معاملات و غیره از اهم اقدامات انجام شده برای بهره برداری مناسب از سامانه ثبت الکترونیک اسناد به شمار می رود.

با اجرایی شدن سامانه ثبت الکترونیک اسناد، تنظیم و صدور تمامی اسناد رسمی و همچنین ارایه خدمات ثبتی در دفاتر اسناد رسمی، از طریق این سامانه به صورت متمرکز انجام می پذیرد. در مجموع ۶۴ نوع سند رسمی شامل انواع اسناد بیع، صلح، وکالت، رهنی، اجاره، تقسیم نامه، اقاله، تعهدنامه، اقرارنامه و سایر انواع اسناد در این سامانه طراحی شده است. همچنین خدمات ثبتی فک رهن، فسخ سند، عزل وکیل، استعفای وکیل، اجراییه، اخطاریه، گواهی عدم انجام معامله و قبض سپرده، از طریق این سامانه، ارایه می گردد.

برخی از ویژگی های مهم و کارکردی ثبت الکترونیک اسناد:

- یکپارچگی و تمرکز اطلاعات ورودی مورد نیاز سازمان و دفاتر اسناد رسمی مانند اطلاعات پایه انواع اسناد، کلیشه ها،... و سهولت در نسخه گذاری سامانه به صورت مرکزی و عدم نیاز به مراجعه به یکایک دفترخانه ها.
- ارتباط برخط با پایگاه اطلاعات سردفتران به جهت استفاده از اطلاعات به روز سردفتران و وضعیت فعالیت و صلاحیت آنان (فعال / اصیل / کفیل / منفصل /...).
- ارتباط برخط با پایگاه اطلاعات هویتی اشخاص حقیقی جهت کنترل صحت اطلاعات اشخاص سند و در قید حیات یا ممات بودن وی.

- ارتباط برخط با پایگاه شناسه ملی اشخاص حقیقی جهت کنترل صحت اطلاعات شرکت ها و مؤسسات غیرتجاری و سایر اشخاص حقوقی و پایا یا منحل بودن آنها.
 - ارتباط برخط پایگاه اطلاعات بخشنامه های ثبتی مانند افراد ممنوع معامله، محجورین، اسناد فاقد اعتبار،...
 - استفاده برخط از مرکز گواهی امضا الکترونیک سازمان جهت تشخیص هویت و اصالت سردفتر امضاء کننده سند الکترونیکی.
 - محاسبه اتوماتیک هزینه های سند براساس تعرفه های مصوب و مقررات مرتبط.
 - انجام کنترل های سیستمی لازم در فرآیند تنظیم اسناد.
 - امکان نظارت برخط بر فعالیت صدور اسناد دفاتر.
 - ارائه آمار و اطلاعات لازم به مراجع ذیربط به صورت برخط یا تحریر برخط.
 - پشتیبانی فنی متمرکز از سامانه.
 - امکان اطلاع رسانی از وضعیت صدور سند به صورت پیامک و نیز از طریق پورتال.
 - امکان اصالت سنجی اسناد صادره به صورت برخط از طریق پورتال سازمان.
- اهم دستاوردها و نتایج حاصل از ثبت الکترونیک اسناد:
- شفاف سازی نقل و انتقالات و معاملات رسمی.
 - ایجاد تسهیل و تسریع در ارائه خدمات ثبتی به ذینفعان و کاهش مراجعات حضوری.
 - پیشگیری از جعل و تخلفات در ارتباط با اسناد رسمی و در نتیجه کاهش ورودی پرونده های قضایی.
 - ارتقای سلامت اداری در حوزه اسناد رسمی.
 - پیشگیری از بروز اشتباهات در صدور اسناد رسمی.
 - ارتقای نظام حفظ و نگهداری از اسناد رسمی.
 - ارتقای قابلیت اعتماد به اسناد رسمی.
- در شکل چایی، در اسنادی که با استفاده از این سامانه صادر می شوند، تمامی اقلام اطلاعاتی، به صورت دسته بندی شده و در قالب جداول سامان یافته ارائه شده است. بخش های اصلی مندرج در شکل چایی، به شرح زیر است:
- اطلاعات اصحاب سند به تفکیک سمت.
 - اطلاعات مورد ثبتی (مورد معامله، مورد وکالت، مورد تعهد، مورد رهنی و...).

- اطلاعات مبلغ سند (مبلغ مورد معامله، مال الصلح، میزان تسهیلات و...).
- اطلاعات مستندات مالکیت.
- اطلاعات مستندات و مجوزهای مربوط به تنظیم سند.
- شرایط و متون حقوقی.
- اطلاعات هزینه های قانونی تنظیم سند.

به این ترتیب، منظور از معایب در واقع ایرادات وارد بر مقوله الکترونیکی نمودن ثبت اسناد است که در مقام اصلاحات و تغییرات باید بود. این ایرادات حسب مورد می تواند ناشی از ابزارها و بسترهای موجود باشد، نارسایی های قوانین و مقررات مربوطه باشد و یا مربوط به سیستم ثبت اسناد در کشور باشد که شامل مجموعه بزرگ کارمندان و منابع انسانی خواهد بود. با این وجود، ثبت الکترونیکی اسناد در وضع کنونی حقوق کشور - به اعتقاد نگارنده - می تواند حائز اهمیت، مشرثمر و از لحاظ نتایج خاص اقتصادی، حقوقی و غیره، فواید بسیاری به همراه داشته باشد.

بخش اول: کلیات

ذهن پویای بشر همواره در حال خلاقیت و نوآوری است و همین موهبت خدادادی زمینه ساز رشد و شکوفائی اشرف مخلوقات می باشد. انسان ها در بستر زمان می کوشند تا با به کارگیری قدرت اندیشه و توان علمی خود سریع ترین و آسان ترین راه را جهت دست یابی به اهدافشان و رفع امور جاری خویش برگزینند و صد البته حکم عقل از ضرورت حصول اطمینان و بالابودن ضریب آن در انتخاب راه سهل و سریع غافل نبوده اند. انسان این موجود اجتماعی برای رفع احتیاج روزمره ناگزیر از برقراری ارتباط با هموعان خویش است. هر چه جامعه گسترده تر ارتباط نیز پیچیده تر است و این قانون حاکم بر آن جامعه است که به این پیچیدگی نظم منطقی می دهد و روابط افراد را در زمینه های گوناگون متعادل و اعمال و وقایع را تحت کنترل قرار داده و آنها را مستحکم می سازد تا افراد با پیروی از قانون با خیال آسوده به کسب و کار و تجارت و رفع نیازهای روزمره خویش بپردازند. علاوه بر این انسان ها پس از آن که فرا گرفتند تا با رسم علائم و نمادهای متفاوت در قالب نوشتار قصد و اراده خویش را بیان نمایند نیروی عقل به آنان حکم نمود تا معاملات و قراردادهای خود را نیز مکتوب و ثبت نمایند چرا که نمی توان تنها با تکیه بر قدرت حافظه حقوق و تکالیف ناشی از تعهدات را یادآوری و بدان عمل نمود. این تصمیم خردمندانه که از پشتوانه قانون برخوردار گشت موجب شد تا به مرور زمان نهادی با هدف تنظیم و ثبت اسناد به طور رسمی شکل بگیرد.

این نهاد مدنی با نام محضر یا دفتر اسناد رسمی موجودیت یافت و از طریق ثبت مالکیت شهروندان

بر اموال و دارائی های خود و رسمیت بخشیدن به عقود و تعهدات به تأمین بهداشت حقوقی جامعه کمک قابل توجهی نمود. جامعه رو به رشد در مسیر تکامل خود این نهاد را درآغوش کشید و با تکنولوژی عصر هماهنگ نمود. ضرورت هماهنگی با فن آوری روز امری اجتناب ناپذیراست و غفلت از آن مساوی است با رکود و عقب ماندگی جامعه که می تواند زمینه ساز بسیاری از نابسامانی ها در عرصه های مختلف از جمله تجارت گردد .

مبادلات و تجارت در بستری مناسب که سرعت ارزانی و ایمنی و البته هر سه در ضریب بالا را تأمین نماید امری است که مورد توجه تجار و حکومت ها می باشد. تجارت در چنین بستری سبب تسهیل مبادلات و معاملات از جهات مختلف می گردد که می تواند زمینه ساز رشد اقتصاد و توسعه پایدار جامعه شود. با توجه به فن آوری نوین و تجهیزات پیشرفته ارتباطات از جمله مؤلفه هائی را که می توان در تسهیل مبادلات و توسعه تجارت مدنظر قرارداد نقشی است که تجارت الکترونیکی در این عرصه ایفاء می نماید. تجارت الکترونیک مستلزم داشتن هویت الکترونیکی انجام بسیاری از امور در فضای مجازی است و توسعه آن به معنای توسعه تجارت الکترونیکی است. سازمان ثبت اسناد و املاک سازمان ثبت احوال و دفاتر اسناد رسمی مراجع تصدیق حاکمیتی برای هویت و مالکیت هستند و مدارک صادره از ایشان در این باره قابل استناد و استعلام پایداری باشد. در ایران و خیلی از کشورهای دیگر جهان دفاتر اسناد رسمی عهده دار ثبت اسناد مالکیت و احراز هویت و صدور گواهی اصالت امضاء می باشند .

با توجه به اینکه بهره گیری از فناوری جدید اطلاعات و ارتباطات در ثبت اسناد اجتناب ناپذیراست. لذا جهت عقب نماندن از غافله علم و دانش نوین امروزی و رکود باید همگام با نغمه دل انگیز تغییر و تحول تکنولوژی را در چنگ گرفته و با شیوه ای نوین در این میدان خدمت رسانی کرد امری خطیر و سرنوشت ساز که از چشمان تیزبین مسئولین و متولیان دلسوز ایران اسلامی پنهان نمانده و مورد عنایت قانونگذار قرار گرفت. با توجه به قانون برنامه پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران و قانون ارتقاء سلامت اداری بر اساس تصمیم وزارت بازرگانی و سازمان ثبت اسناد و املاک و توافق قانون سردفتران و دفترباران دفاتر اسناد رسمی که افتخار پیش کسوتی بیش از هشتاد سال در تأمین و تضمین امنیت حقوقی و اقتصادی جامعه را از آن خود دارند و نخستین بخش خصوصی حاکمیتی هستند که سیستم نظارتی کاملی بر آنان حکمفرماست به عنوان مناسب ترین پیشخوان جهت ارائه خدمات ثبتی و تنظیم و ثبت اسناد رسمی با شیوه نوین از جنس دیجیتال برگزیده شدند و از شهریورماه سال ۱۳۹۲ مکلف به تنظیم و صدور کلیه اسناد رسمی و امور تبعی

آن به روش الکترونیکی می باشند. این انقلاب ثبتي که فرآیند آن در فضای سایبری رخ می دهد تغییر و تحولاتی را در پی داشته که منجر به شیوع ابهام و تناقض و مسائل متعددی در روند ثبت اسناد گردیده است. این طبیعت هر پدیده جدیدی می باشد و بی تردید باید با صرف وقت و انرژی ابعاد و زوایای آن بررسی و نقاط ضعف و قوت آن شناسائی و با کارشناسی دقیق و تخصصی مسائل و مشکلات آن تبیین و رفع گردد.

ثبت الکترونیکی، به کارگیری شیوه های نوین ارتباط برای تسهیل ثبت اسناد و مدارک است. این فناوری علی الاصول برای ثبت تمام اسناد قابل استفاده می باشد. با این حال قانون خاص امکان دارد که در جهت حمایت از مصرف کننده و یا عوامل دیگر، ثبت الکترونیکی را در مواردی مجاز نداند. مفهوم و اصطلاحات ثبت الکترونیکی به ترتیب بررسی می شوند:

بخش دوم: مفهوم ثبت الکترونیکی

ثبت الکترونیکی مفهومی نسبتاً نوظهور به شمار می آید. 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. البته «دفاتر خدمات صدور گواهی الکترونیکی» در ماده ۳۱ و ۳۲ قانون تجارت الکترونیکی پیش بینی شده و می توان از ملاک آن برای دفاتر ثبت الکترونیکی نیز استفاده نمود. به موجب ماده ۳۱ «دفاتر خدمات صدور گواهی الکترونیکی واحدهایی هستند که برای ارائه خدمات صدور امضای الکترونیکی در کشور تأسیس می شوند. این خدمات شامل تولید، صدور، ذخیره، ارسال، تأیید، ابطال و به روز نگه داری گواهی های اصالت (امضای الکترونیکی می باشد»

در ایالات متحده، قانون نمونه دفاتر اسناد رسمی، ماده ۳ را به بحث از «دفاتر ثبت الکترونیکی» اختصاص داده است. این ماده به طور مفصل - از بخش ۱۴ تا ۲۳ - تمام مفاهیم مربوط به ثبت الکترونیکی را لحاظ نموده و اصول و قواعد حاکم بر این نهاد جدید را تشریح می کند. در مقدمه توجیهی (تفسیر) ماده ۳ تصریح شده که دفاتر ثبت الکترونیکی، نهادهایی جدای از دفاتر اسناد رسمی به شمار نمی آیند و هر سردفتری می تواند با گرفتن مجوز و آموزش های لازم به یک «سردفتر الکترونیکی» تبدیل شود. البته دفاتر ثبت اسناد در اقدام به این امر هیچ الزامی ندارند. در بند ۲ بخش ۱۴ قانون مذکور، دفتر ثبت الکترونیکی چنین تعریف شده است: «دفتر ثبت اسنادی که به حکم مرجع صالح دارای قابلیت انجام امور دفاتر ثبت الکترونیکی مطابق با مقررات مربوط، شناخته می شود». بنابر بخش ۱۵ تنها افرادی صلاحیت افتتاح دفاتر ثبت الکترونیکی را دارند که آموزش های لازم را دیده و در امتحان مربوطه پذیرفته شده باشند. در اکثر ایالات آمریکا ثبت

الکترونیکی شروع شده و مقرراتی برای نظام مند کردن آن به تصویب رسیده است. برای مثال در ایالت های فلوریدا، گلرادو و یوتا قوانینی در تجویز «ثبت الکترونیکی» تصویب شده که این دفاتر از جمله به گواهی امضاهای دیجیتالی اقدام می کنند. در آریزونا نیز از سال ۲۰۰۲ ثبت الکترونیکی آغاز گردیده و قانون خاصی در این مورد تدوین یافته است.

بخش سوم: اصطلاحات و تعاریف در ثبت الکترونیکی

در کشورمان، قانون یا رویه خاصی که به تعریف اصطلاحات راجع به ثبت الکترونیکی پرداخته باشد، وجود ندارد. یکسانی ماهیت و آثار حقوقی ثبت الکترونیکی و سستی مانع از آن نیست که اصطلاحات در شیوه جدید ثبت اسناد و شرایط اطلاق عنوان «رسمی» به آنها ناشناخته بمانند. ابهام در این مورد، از جهات مختلفی - به خصوص از آن جهت که امکان سوء استفاده و برداشت های متناقض را فراهم می نماید - دارای ایراد است. برای رسیدن به هدف، چاره ای جز توجه به مقررات خارجی که به طور خاص به این موضوع پرداخته اند، وجود ندارد. در باب چهاردهم قانون نمونه دفاتر اسناد رسمی، اصطلاح «الکترونیک» در بند ۱-۱۴ به «فناوری دارای قابلیت های الکترونیکی، دیجیتالی (رقومی)، مغناطیسی، بی سیم، دیداری (بصری)، الکترومغناطیسی یا موارد مشابه»، تعریف شده است. قسمت اخیر بند با ذکر موارد مشابه، در واقع پیشرفت های آینده را لحاظ نموده و از قید انحصار در این زمینه خودداری کرده است. به منظور تأکید بر وابستگی دفاتر اسناد رسمی فعلی و دفاتر اسناد رسمی الکترونیکی، بند ۲-۱۴ آن را به دفترخانه اسناد رسمی که به عنوان دفتر دارای قابلیت انجام ثبت الکترونیکی به ثبت رسیده، تعریف کرده است.

مطابق با قانون مذکور، مدرک الکترونیکی، در مفهوم عام شامل اطلاعاتی است که با وسایل الکترونیکی ایجاد، تولید، ارسال، ابلاغ، دریافت یا ذخیره شده باشد. همین تعریف، با مقداری توسعه در مفهوم، در بند الف ماده ۲ قانون تجارت الکترونیکی کشورمان برای «داده پیام» ذکر شده است. تعاریف مذکور به گونه ای دیگر دلالت بر قابل استناد بودن مدارکی دارد که وسایل الکترونیکی در مورد آنها به کار گرفته شده است.

دفتر الکترونیکی سوابق ثبتی، در بند ۴-۱۴ قانون نمونه دفاتر اسناد رسمی تعریف شده است. نظر به اینکه مطابق با بند ۱-۷ قانون مذکور و ماده ۱۹ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵، دفاتر اسناد رسمی باید دارای دفاتر خاصی برای نگهداری سوابق اسنادی باشند که ثبت می نمایند، پیش بینی این دفاتر برای ثبت الکترونیکی نیز ضروری می باشد. قانون نمونه با لحاظ همین ضرورت، دفتر الکترونیکی سوابق ثبتی را به وسیله ای الکترونیکی که سابقه ای دارای تاریخ و منظم که اعمال ثبتی توسط سردفتر در آن درج می شود، تعریف کرده

است. به منظور جلوگیری از هرگونه خدشه به این دفاتر، همانند دفاتر کاغذی، قانون نمونه در جزءهای شش گانه از بند ۴-۱۴ شرایطی را برای آنها مشخص کرده است.

۱- دسترسی به محتوای دفتر و درج هرگونه مطلبی از سوی سردفتر در آن، تنها با ارایه پاره‌ای اطلاعات بیومتریک امکان‌پذیر است؛ مشروط بر اینکه این داده‌ها با آنچه در حافظه دفتر وجود دارد، منطبق باشد.

۲- دفتر باید به گونه‌ای طراحی گردد که افزودن یا کاستن از مندرجات آن پس از ثبت، از سوی سردفتر یا شخص دیگری غیرممکن باشد.

۳- باید امکان ورود، مشاهده، چاپ یا روگرفت الکترونیکی محتوای دفتر از سوی شخصی که اسم رمز طراحی شده توسط سردفتر را در اختیار دارد یا سردفتر به شیوه‌ای دیگر دسترسی وی را ممکن ساخته، وجود داشته باشد.

۴- هر دفتری باید دارای نسخه پشتیبان باشد تا در صورت از بین رفتن یا نقص داده‌های اصلی به آن مراجعه شود.

۵- باید امکان عکس گرفتن از امضای دستی یا اثرانگشت شخص یا سایر شناسه‌های زیستی و ذخیره آن به همان شکل واقعی، وجود داشته باشد.

۶- دفتر ثبت سوابق الکترونیکی باید به گونه‌ای باشد که بتوان در صورت لزوم نسخه کاغذی یا الکترونیکی از تمام یا قسمتی از داده‌های بایگانی شده، امضاها و علایم بیومتریک تهیه کرد. بند (۲) مبین یکی از مزایای سند الکترونیکی در مقایسه با مشابه کاغذی آن است. زیرا افزودن و کاستن بر محتوای سند رسمی کاغذی، پس از پایان مراحل ثبتی آن، هم از سوی سردفتر و هم از سوی دیگر اشخاصی که بدان دسترسی دارند، امکان دارد و تنها با منع قانونی و ضمانت اجرا می‌توان این خطر را به حداقل رسانید. سند رسمی الکترونیکی، علاوه بر اینکه از مزیت اخیر (به دلیل حکومت اصول و قواعد حاکم بر اسناد رسمی)، بی‌بهره نیست؛ دارای این وصف بی‌همتا است که می‌تواند به گونه‌ای طراحی شود که علی‌الاصول و تحت شرایط معمول، قابل جعل و دستکاری نباشد.

در بند (۵)، مقنن امکان استفاده از شناسه‌های زیستی (مانند علایم ژنتیکی، DNA و...) را به جای امضای دستی یا مهر جوهری شخص به رسمیت شناخته است. در هر حال، این شناسه‌ها باید به نحوی بایگانی شده باشند که بتوان از طریق آنها تشخیص هویت کرد. در عمل، دفاتر اسناد رسمی از اثرانگشت الکترونیکی شخص به دلیل ارزان بودن تهیه و ذخیره، کم حجم بودن، کاربرد زیاد

آن در روابط تجاری و شناسایی آن در قوانین و مقررات و نیز قابلیت تهیه نسخه کاغذی از آن، بهره می گیرند. هم چنین بی نظیر بودن اثر انگشت هر شخص نسبت به دیگران، باعث می شود تا بتوان برای تشخیص هویت وی در تمام نقاط دنیا بدان استناد کرد.

الزاماتی که برای دفتر ثبت الکترونیکی شمرده شد، مبین تحمیل تعهدات جدید به مراجع ثبت الکترونیکی نیست. زیرا دفاتر ثبت سنتی نیز باید دارای این اوصاف باشند تا ثبت انجام شده از سوی ایشان، قانونی محسوب گردد. چنانکه، ماده ۲۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، به طور ضمنی اکثر شروط فوق را در خود دارد. مطابق با این ماده، «اصول اسناد رسمی در صورت تقاضای متعاملین به تعداد آنها تهیه می شود. به هر حال یک نسخه اضافی تنظیم خواهد شد که نسخه اخیر باید در دفترخانه نگهداری شود. متعاملین می توانند از اصول اسناد رونوشت یا فتوکی اخذ نمایند. در مواردی که نسبت به سند ادعای جعل و یا ادعای عدم مطابقت فتوکی یا رونوشت یا اصل سند شده باشد دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست مراجع صالح قضایی اصل سند را لاک و مهر شده موقتاً به مرجع قضایی ارسال دارند و هرگاه مراجع مذکور ملاحظه دفتر را لازم بدانند می توانند آن را در محل دفترخانه ملاحظه کنند»

بندهای ۵-۱۴ و ۶-۱۴ از قانون نمونه دفاتر اسناد رسمی آمریکا به تعریف ثبت الکترونیکی و مهر الکترونیکی پرداخته اند. ثبت الکترونیکی عبارت از عمل رسمی دفاتر اسناد الکترونیکی در ثبت مدارک الکترونیکی است. نیز دفاتر ثبت الکترونیکی باید دارای نسخه الکترونیکی از مهری باشند که حاوی نام سردفتر، محل وقوع دفترخانه و زمان ثبت باشد که البته دفاتر ثبت کاغذی نیز دارای مهر مشابهی می باشند. اگرچه E-Sign در بند ۷۰۰۱ (ج) و بند ۱۱ یوتا در صدد حذف ضرورت مهر در مورد اسناد الکترونیکی بوده اند، اما قانون نمونه دفاتر اسناد رسمی با الزامی دانستن آن سعی در ابقای هدف همیشگی، یعنی یکسانی ماهوی ثبت الکترونیکی و کاغذی دارد.

بخش چهارم: قواعد ماهوی و شکلی ثبت الکترونیکی

این ادعا که ماهیت ثبت الکترونیکی با ثبت سنتی تفاوت دارد، محکوم به بی اعتباری است. بنابراین سخن گفتن از «ماهیت» در این بحث، در واقع تأکید بر مفاهیم قدیمی در قالبی جدید است. با این حال، ثبت الکترونیکی اسناد و گواهی امضاء به همین شیوه از نظر نحوه ذخیره، پردازش و ثبت سابقه با نظام سنتی ثبت تفاوت دارد و ارایه توضیحاتی در این مورد ضروری است.

بند اول: ماهیت ثبت الکترونیکی

از آنچه به اختصار درباره تشریفات ثبت الکترونیکی و اصطلاحات آن که ذکر شد، می توان دریافت که ثبت الکترونیکی، اولاً: صرفاً به طراحی، ثبت یا گواهی امضاء (همان گونه که در ماده

۳۱ قانون تجارت الکترونیکی راجع به دفاتر خدمات صدور گواهی الکترونیکی و آیین‌نامه تهیه شده برای آن مدنظر بوده)، محدود نمی‌باشد.

ثانیاً، تأسیس و اداره این دفاتر، مستلزم کار جدید یا شاقی نسبت به دفاتر اسناد رسمی موجود نمی‌باشد که نیاز به سپردن مدیریت آن به یک کارشناس فنی (غیرحقوقدان) باشد. بلکه باید با طراحی سیستم از بعد فنی، به جهت ارتباط مسأله به قواعد و اصول حقوقی اداره آن را همانند دفاتر اسناد رسمی فعلی به سازمان‌های ذی‌صلاح در زمینه ثبت واگذار کرد و از هر گونه تفکر صرفاً فنی در این عرصه امتناع کرد.

سوم اینکه، تبدیل دفاتر اسناد رسمی موجود به دفاتر ثبت الکترونیکی تنها یک قید نیاز دارد و آن داشتن امکانات و توانایی‌های فنی و علمی لازم می‌باشد که دفاتر اسناد می‌توانند برای حصول این شرط از متخصصین مربوط استفاده نمایند. بدیهی است که دفترخانه‌ها ملزم به ثبت الکترونیکی نیستند و در صورت انجام این نوع از ثبت، نمی‌توان آنها را به همین نوع محدود کرد و از انجام فعالیتهای ثبتی کاغذی منع نمود.

بنابراین، ثبت الکترونیکی از ماهیتی که به لحاظ حقوقی دارای آثار جداگانه‌ای در مقایسه با ثبت کاغذی باشد، برخوردار نیست. زیرا آنچه که تغییر یافته، تغییر وسایل به کار رفته برای انجام مراحل مختلف ثبت سند (ادله مربوطه، ذخیره، بایگانی، بازاریابی، دستیابی، پرینت، روگرفت و...) است و این امر نباید منطقاً به مفهوم تغییر ماهیت سند رسمی الکترونیکی در برابر معادل کاغذی آن به شمار آید. اصل «یکسانی ماهیت و آثار حقوقی سند الکترونیکی»، دارای آثار مهم به شرح زیر است:

۱- برای تحقق اصل یکسانی، سند الکترونیکی، در صورتی که نوع «رسمی» آن مدنظر باشد، باید سه شرط اصلی سند رسمی (وفق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی: تنظیم توسط مأمور صالح، در حدود صلاحیت و طبق مقررات) در آن محقق گردد. در غیر این صورت، سند تولید یا ارسال شده با وسایل الکترونیکی را به هیچ وجه نمی‌توان رسمی محسوب داشت. همین اثر خود بیانگر آن است که نمی‌توان صرف اطلاق عنوان سند رسمی یا «در حکم رسمی» به یک مدرک را - ولو از سوی مقنن باشد - موجب رسمی شدن آن محسوب داشت. بنابراین، مفاد ماده ۱۵ قانون تجارت الکترونیکی، خلاف صریح قوانین و مقررات خاص راجع به اسناد رسمی و ادله اثبات دعواست.

۲- رسمی بودن قسمتی از سند یا تنظیم بخشی از مدرک الکترونیکی، نزد مأمور تعیین شده به موجب قانون، به مفهوم رسمی یا در حکم رسمی بودن تمام آن سند نیست. مطابق با ماده ۳۱ قانون

تجارت الکترونیک، «دفاتر خدمات صدور گواهی الکترونیکی واحدهائی 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». قسمت اخیر ماده با ذکر «گواهی‌های اصالت امضای الکترونیکی»، در صدد القای این مفهوم است که با گواهی اصالت امضاء از سوی دفاتر خدمات صدور گواهی، باید مدرکی که امضاء در آن درج شده را نیز غیرقابل انکار و تردید محسوب داشت. حال آنکه تسری آثار حقوقی امضای الکترونیکی که ماهیتاً می‌تواند مجزای از متن بوده یا تنها برای امضای قسمتی از متن به کار رود، در مورد تمام متن صحیح نمی‌باشد. مگر اینکه دفتر اسناد رسمی، اصالت امضای الکترونیکی و شمول آن را بر تمام متن تصدیق نماید.

۳- ویژگی به‌روز شدن فناوری و پیشرفت آن در گذر زمان، اقتضای آن را دارد که برای حفظ ماهیت «رسمی» اسناد الکترونیکی که تمام شرایط قانونی را دارا هستند، قید مهم دیگری نیز افزوده شده و در مقررات راجع به ثبت الکترونیکی و سند الکترونیکی صادره مورد توجه قرار گیرد. این وصف، عبارت از «همگامی فناوری سند و امضای الکترونیکی مندرج در آن با شرایط و اوضاع و احوال پیشرفته روز» می‌باشد.

مقنن می‌تواند برای تثبیت این قید، مهلت مشخصی را تعیین نماید که پس از انقضای آن، دفاتر اسناد رسمی ملزم به ارتقای نرم‌افزاری و سخت‌افزاری تجهیزاتی باشند که برای انجام مراحل مختلف ثبت الکترونیکی به کار گرفته می‌شود.

بخش پنجم: اعتبار و قواعد حاکم بر اسناد الکترونیکی

با الکترونیکی شدن ثبت سند، نیاز به اوصافی که برای سند عادی یا رسمی کاغذی که در قوانین ماهوی یا شکلی مقرر است، مرتفع نمی‌شود. چون سند رسمی الکترونیکی دارای تمام مزایای حمایتی و تضمینی مقرر برای سایر اسناد خواهد بود، لذا تشریفات و معیارهای تنظیم آن به گونه‌ای رعایت شده باشد که موجب تردید در ایمنی اسناد نگردد.

قوانین و مقررات متعددی این اشکال را که مدارک الکترونیکی دارای اعتبار هستند یا نه، مرتفع ساخته‌اند. برای مثال در ایالات متحده E-Sign و یوتا که عملاً به قانونی استاندارد در سطح جهانی تبدیل شده، اعتبار یکسانی برای اسناد الکترونیکی در مقایسه با اسناد کاغذی شناخته‌اند. این روند، با دو قانون نمونه آنستیرال که در سالهای ۱۹۹۶ و ۲۰۰۱ به تصویب رسیده‌اند، تکمیل گردیده است.

ماده (الف) (۲) ۶۲ قانون امضای دیجیتالی مالزی مصوب ۱۹۹۷ نیز تلویحاً اعتبار داده پیامی را که

در برای ایجاد سند الکترونیکی به کار می‌رود، تأیید نموده است. به موجب این بند، «جز در مواردی که قانون به گونه‌ای دیگر مقرر داشته باشد، سندی که با امضای دیجیتالی واجد شرایط این قانون تصدیق شده، همانند سندی که به صورت دستی امضاء یا انگشت یا هر علامت دیگری بر آن زده شده، معتبر و تعهدآور است...»

در حقوق ایران، مطابق با ماده ۶ قانون تجارت الکترونیکی، هرگاه وجود یک نوشته از نظر قانون لازم باشد، جز در موارد استثنایی و محدود، «داده پیام» در حکم نوشته است. و بنابر ماده ۸، «هرگاه قانون لازم بداند که اطلاعات به صورت اصل ارایه یا نگهداری شود، این امر یا نگهداری و ارایه اطلاعات به صورت داده پیام نیز.. امکان‌پذیر می‌باشد». و بر طبق قسمت اخیر ماده ۹ همان قانون، «جایگزینی اسناد کاغذی به جای «داده پیام» اثری بر حقوق و تعهدات قبلی طرفین نخواهد داشت». و سرانجام، ماده ۱۲ این قانون به گونه‌ای تدوین یافته که هرگونه شک و شبهه‌ای را در باب اعتبار مدارک و اسناد الکترونیکی - به صرف شکل و قالب الکترونیکی آنها مرتفع می‌سازد: «اسناد و ادله اثبات دعوی ممکن است به صورت داده پیام بوده و در هیچ محکمه یا اداره دولتی نمی‌توان براساس قواعد ادله موجود، ارزش اثباتی «داده پیام» را صرفاً به دلیل شکل و قالب آن رد کرد». البته باید بر این نکته اصرار داشت که هیچ سند، مدرک، سابقه یا امضای الکترونیکی، پیش از طی تشریفات قانونی ثبت، رسمی به شمار نمی‌آید. در این خصوص می‌توان با آرای قضایی استناد کرد که هرچند به دلیل مطرح نبودن اسناد الکترونیکی به طور مستقیم به این دسته از اسناد نپرداخته‌اند؛ اما حاوی قواعد کلی برای نحوه «رسمی» شمردن اسناد می‌باشند.

مطابق با رأی صادره از یکی از محاکم، «جعل چک عادی، جعل سند رسمی محسوب نمی‌شود». هم‌چنین، شورای عالی ثبت ضمن رأیی در خصوص ضرورت رسمی و لازم‌الاجرا بودن سند به عنوان شرط لازم برای تقاضای اجرای آن مقرر می‌دارد: «... اول؛ ماده اول قانون ۲۷/۶/۲۲ [قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی] می‌گوید: «هرکس دستور اجرای اسناد رسمی را مخالف با مفاد سند یا مخالف قانون دانسته یا از جهت دیگری شکایت از دستور اجرای سند رسمی داشته باشد می‌تواند به ترتیب مقرر در آیین دادرسی مدنی اقامه دعوی نماید». موضوع اجرای این ماده موردی است که سند رسمی مسلمی وجود داشته باشد و یا دست کم علم بدیهی به رسمی نبودن سند حاصل نشود. اگر علم بدیهی به رسمی نبودن سند حاصل باشد موردی برای اجرای ماده مزبور نیست. در مانحن فیه با توجه به اینکه قبل از رسیدن به شماره سند و کالتنامه دفتر مزبور منحل شده است با توجه به مواد ۱۲۸۷-۱۲۹۴ قانون مدنی سند و کالتنامه بالبداهه رسمی

نیست و ظاهراً موردی برای اعمال ماده یک قانون ۲۷/۶/۲۲ وجود ندارد. دوم؛ به همان استدلال موردی برای اجرای ماده ۹۹ قانون ثبت هم وجود ندارد و چنان است که به استناد سند عادی اجرائیه صادر شده باشد که باید به کنار نهاده شود... جا دارد که در اصلاح قوانین ثبت درباره اختیاراتی صریحاً داده شود تا اسنادی را که بالبداهه (بدون اظهارقضائی) رسمی نبودن آنها مسلم است ملغی الاثر اعلان کنند».

آرای متعددی بیانگر آن هستند که روگرفت غیرمصدق اسناد رسمی، رسمی محسوب نمی شوند و جعل آنها، تحریف در اسناد رسمی نیست. برای نمونه، در رأیی مقرر شده: «باتوجه به ماده ۲۰ قانون تعزیرات و تعریف قانونی آن، جعل فتوکی اسناد رسمی و عادی و استفاده از آن جعل جزائی محسوب نمی شود لیکن چنانچه فتوکی اسناد اعم از عادی و رسمی تصدیق شده باشد جعل در آنها و نیز استفاده از آن جرم محسوب می شود». نیز، رأی وحدت رویه شماره ۶۳۳۹ - ۱۳۴۲/۹/۲۷ اظهار می دارد، جعل در فتوکی یا رونوشت اسناد مصداق ندارد و از مصادیق جعل در سند به معنی و مفهوم مأخوذه قانونی به شمار نمی رود. بنابراین، اقدام قانونگذار تجارت الکترونیکی، در قائل شدن آثار و احکام اسناد رسمی برای هرگونه مدرک، سابقه یا امضای الکترونیکی و یا روگرفت آنها - بدون نیاز به گواهی و تصدیق آن «داده پیام ها» در مراجع مجاز - مایه تعجب و ناشی از عدم دقت در ماهیت و تشریفات لازم برای رسمی بودن سند می باشد.

بخش ششم: ضرورت طی تشریفات قانونی برای رسمی بودن امضاء، سند و گواهی الکترونیکی

با ثبت سند و طی تشریفات امضاء، «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه معجولیت آن سند اثبات شود» (ماده ۷۰ قانون ثبت). بنابراین قانون موضوعه نمی تواند سندی را بدون دلیل متمایز ساخته و صرفاً به دلیل جدید بودن شکل و قالب آن رسمی محسوب داشته یا آثار سند رسمی را برای آن قائل شود.

مواد ۱۴ و ۱۵ قانون تجارت الکترونیکی، برآوردی خیرخواهانه از اسناد و مدارک الکترونیکی ارایه داده و تصور کرده اند که شاید از این طریق بتوان به ترویج تولید و استفاده از این گونه مدارک کمک کرد:

ماده ۱۴- کلیه «داده پیام» هائی که به طریق مطمئن ایجاد و نگهداری شده اند از حیث محتویات و امضای مندرج در آن، تعهدات طرفین یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می شوند، اجرای مفاد آن و سایر آثار در حکم اسناد معتبر و قابل استناد در

مراجع قضائی و حقوقی است.

ماده ۱۵- نسبت به «داده پیام» مطمئن، سوابق الکترونیکی مطمئن و امضای الکترونیکی مطمئن انکار و تردید مسموع نیست و تنها می توان ادعای جعلیت به «داده پیام» مزبور وارد و یا ثابت نمود که «داده پیام» مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.

معلوم نیست که تعارض این مواد با ماده مقدم از همان قانون، و اصول اساسی حاکم بر اسناد و نحوه «رسمی» محسوب شدن آنها را چگونه باید حل کرد.

حذف دفاتر ثبت اسناد از ساختار شکل گیری، ایمنی و تصدیق امضاها و اسناد الکترونیکی زیانبار است و مقنن به جای درک و حل این مشکل در پی افزودن بر این گونه معضلات برآمده است. تلاش برای تدوین آیین نامه ماده ۳۱ قانون تجارت الکترونیکی (دفاتر خدمات صدور گواهی الکترونیکی)، که پیش نویس آن حکایت از استقلال این نوع گواهی ها از دوائر ثبت دارد، نمونه ای از تلاشهای بی سرانجام به شمار می آید.

باید پذیرفت که، بدون دخالت دفاتر اسناد رسمی - یا هر ارگان دیگر که به اصول سنتی ثبت اسناد احترام بگذارد - اشکالات دیگری نیز بروز می کند که آثار آن به مراتب بدتر و وسیع تر از موارد بالاست: فقدان سابقه و بایگانی مطمئن مدارک، وجود گواهی برای همیشه، امکان اختصاص کلید خصوصی یک شخص به فرد دیگر به دلیل بی اطلاعی از این امر یا اشتباه، افشای رمزگذاری یا بی اعتباری استانداردهای آن، تغییر غیر مشروع رمز و... از مشکلات فنی و علمی می باشد.

در حقوق آمریکا عدم تصریح یوتا به نقش دفاتر اسناد رسمی در ثبت الکترونیکی و در نتیجه تصویب قوانین خاصی در ایالات آمریکا که به موجب آن نیازی به حضور امضاء کننده دیجیتالی در دفاتر اسناد وجود نداشت، به شدت مورد انتقاد حقوق دانان و دست اندرکاران ثبت اسناد قرار گرفت. به گونه ای که انجمن ملی دفاتر اسناد رسمی آمریکا آن را نوعی دستبرد غیر رسمی به حوزه کاری خود محسوب داشت. مخالفان در تبیین روندی که به غلط شکل گرفته بود معتقدند، اینکه E-Sign به عنوان قانون فدرال و قوانین و مقررات داخلی برخی از ایالات به اشخاص - به صراحت یا به طور ضمنی - اجازه می دهند تا گواهی دیجیتالی را از یک مرجع مجاز برای صدور گواهی اخذ کرده و از آن برای ایجاد امضاهای دیجیتالی ثبت شده، بی هیچ محدودیتی و بدون بهره گرفتن از خدمات صدور گواهی دفاتر اسناد رسمی، استفاده نمایند، امکان سوء استفاده اشخاص را از طریق استفاده از هویت دیگران (سرقت هویت) و گمنامی فراهم می سازد.

تلاشهای جمعی و فردی انجام شده، سرانجام تا حدودی، به ثمر نشست. چرا که بند ۳-۱۶ ماده ۳

قانون نمونه دفاتر اسناد رسمی، برای جلوگیری از گمنامی مقرر می دارد:

«دفترخانه ثبت الکترونیکی نباید اقدام به ثبت الکترونیکی نماید، در صورتی که امضاء کننده مدرک الکترونیکی:

(۱) به هنگام ثبت، نزد سردفتر اسناد رسمی حاضر نشده باشد.

(۲) هویت وی برای شخص سردفتر نامعلوم بوده و دلایل متقنی برای احراز هویت او از سوی سردفتر موجود نباشد.

(۳) قرآینی باشد که بر اساس آن سردفتر در اینکه آیا امضاء کننده به آثار حقوقی آنچه درخواست ثبت آن را دارد، آگاه است یا نه، تردید نماید.

(۴) از نظر سردفتر، اراده آزاد او (امضاء کننده) احراز نشود».

دفاتر خدمات صدور گواهی الکترونیکی مذکور در قانون تجارت الکترونیکی، اختیار و صلاحیت بررسی هیچ کدام از موارد فوق را دارا نمی باشند. این امر مفهومی جز دامن زدن به گمنامی، بی هویتی و سرقت هویت در روابط الکترونیکی ندارد. آثار نامطلوب روند مذکور عبارت از، امکان جعل، کلاهبرداری، خیانت در امانت و سایر جرایم در فضای مجازی است، حال آنکه با تمسک به ثبت الکترونیکی و تشریفاتی که بخشی از آن ذکر گردید، می توان از بسیاری از مشکلات کاست.

در زمینه ثبت امضای الکترونیکی، در وهله اول، سه اصل مهم را باید مدنظر قرار داد: یک. استفاده از تجربه ارزشمند سایر کشورها و رویه عملی شکل گرفته در دفاتر ثبت اسناد آنها از جهت کاهش هزینه مطالعاتی و اجرایی ثبت الکترونیکی، امری است که باید - البته با رعایت ضوابط، معیارها و اوصاف خاص سیستم ثبتی کشور - آن را پذیرفت. در این راستا، بررسی و پژوهش عمیق مورد نیاز است و ترجمه صرف قوانین و مقررات داخلی دیگر کشورها عامل همان مشکلاتی خواهد بود که در برخی از قوانین داخلی ملاحظه می شود.

دو. بحث از ثبت الکترونیکی، اگرچه بسیار جدید می باشد، به گونه ای که عملاً نمی توان سابقه ای بیش از ۵ سال برای آن تصور نمود؛ با این حال به هیچ وجه نباید آن را ناقض اصول و قواعد ثبتی ایجاد شده در طول سالهای مختلف دانست. در مقدمه توجیهی قانون نمونه دفاتر اسناد رسمی آمریکا نیز تأکید شده که، «اگرچه فناوری در حال تحول و تکامل است، اما متأسفانه ماهیت انسانهایی که آن را به کار می گیرند، چنین نیست. هر آیینی - خواه کاغذی یا الکترونیکی - برای ثبت اسناد و امضاء، مستلزم حضور فیزیکی امضاء کننده در یک دفترخانه اسناد رسمی واجد

شرایط و صالح است. بر خلاف تصور عموم، ثبت الکترونیکی نباید به عنوان عامل «ریشه کنی» ثبت رسمی (در حوزه تجارت الکترونیکی) محسوب گردد». بر همین اساس در مقدمه مذکور تصریح شده که تمامی تعاریف و اصطلاحات مقرر در قانون در هر دو نوع ثبت کاغذی و الکترونیکی به کار گرفته خواهد شد که شامل تصدیق و گواهی، امضاء، شهادت و تمام مفاهیم تخصصی مربوط می‌باشد.

تجربه دیگر کشورها نشان می‌دهد که در صورت تحقق تجارت الکترونیکی، بحث ایمنی از یک سو و مدلل ساختن دعاوی از سوی دیگر مطرح خواهد بود. ثبت الکترونیکی اسناد و مدارک راهگشای بسیاری از مشکلات قابل تصور در این عرصه می‌باشد. در مورد ثبت الکترونیکی امضاء و مدارک، نکته مهم «اعتماد» به سردفتر و تلاش در جهت رسیدن به استانداردهای روز پیشرفت می‌باشد. مورد اخیر آن‌قدر اهمیت دارد که بدون آن نمی‌توان امکان ثبت الکترونیکی کارآمد و اصولی را تصور نمود.

هر اقدامی در واگذاری ثبت به شرح فوق به سازمان جدید و یا اشخاصی که هیچ تخصصی در امور ثبتی ندارند، به دلیل ناآشنایی آنها به اصول و قواعد ثبت محکوم به شکست خواهد بود: ثبت امضاء و مدارک الکترونیکی از همان قواعد و اصولی تبعیت می‌کند که در مورد سایر اسناد و امضاها (کاغذی و دستی) جاری است و بر خلاف نظر عده‌ای، نمی‌توان تحولات فناوری را مستمسک نقض اصول و قواعد قرار داد. قبل از هر چیز باید با تصویب قانون مناسب «ثبت الکترونیکی» را به رسمیت شناخت و تعدادی از دفاتر اسناد رسمی موجود را بعد از آموزش‌های لازم به این امر اختصاص داد. امکان ثبت به هر دو شیوه الکترونیکی و کاغذی در این دفاتر بهترین دلیل برای عدم عدول از اصول و قواعد موجود می‌باشد. دفتر ثبت الکترونیکی در عین اینکه می‌تواند امضای دیجیتالی را ثبت و از سند ثبتی پشتوانه الکترونیکی تهیه کند؛ قادر خواهد بود که به امور روزمره و عادی خود نیز پرداخته و برای مثال معاملات ملکی را نیز ثبت نماید.

این ادعا که پذیرش ایجاد مراکز صدور امضاء و ثبت الکترونیکی، به طور جداگانه منجر به تشریفاتی و پیچیده‌تر شدن معاملات الکترونیکی و در نتیجه عدم گرایش به آن می‌شود نیز محکوم به بی‌اعتباری است. نمی‌توان برای رسیدن به سرعت و ارزانی مشکلات عمده‌ای را از حیث ثقل، کلاهبرداری و سوء استفاده در فضای مجازی ایجاد نموده و اثبات مسائل را سخت کرد. در عین حال با وضع مقررات دقیق این امکان وجود دارد که صدور و ثبت امضای الکترونیکی در یک مرجع (دفتر) و در حداقل زمان ممکن انجام شود. ایجاد تعادل میان فلسفه گسترش تجارت

الکترونیکی و ایمنی و اطمینان آن بهترین گزینه است که با ثبت الکترونیکی امضاء و مدارک به راحتی می توان بدان دست یافت.

بخش هفتم: پیشنهاد تقنینی ثبت الکترونیکی

تجربه کشورمان در این زمینه ناچیز است و چنانکه در این مقاله بررسی شده، اگر ضمن قانونی بحث اسناد تجاری الکترونیکی نیز به مناسبت طرح شده باشد، رویه نادرست قائل شدن آثار سند رسمی برای این اسناد، همواره مدنظر بوده است. بدون اینکه دلیلی ارایه شده باشد یا توجهی در مقدمات تدوین یا مؤخرات تفسیر موجود باشد. حتی حقوق اتحادیه اروپا نیز درباره تحولات نظام ثبتی در عصر فناوری اطلاعات، به کندی دچار تحول شده است. با مطالعات به عمل آمده می توان دریافت که حقوق آمریکا، به دلیل داشتن مقررات صریح برای ثبت الکترونیکی، پیشرفته تر از سایر کشورها محسوب می شود. در آمریکا، دو قانون مهم ثبت الکترونیکی را به رسمیت شناخته و اصول و قواعد حاکم بر آن را تشریح کرده اند. قانون نمونه دفاتر اسناد رسمی، مصوب ۲۰۰۲ به عنوان مقرره ای که در ۵۰ ایالت در مقام قانونگذاری مورد توجه بوده، مهم ترین قانون در زمینه ثبت الکترونیکی است. علاوه بر آن، قانون نمونه ذخیره الکترونیکی داده های اموال غیرمنقول، که توسط کنفرانس نمایندگان رسمی برای تصویب قوانین متحدالشکل ایالات متحده، در آگوست ۲۰۰۴ تدوین گردیده، حاوی مقرراتی درباره نحوه ذخیره الکترونیکی داده های الکترونیکی (در مقام تولید یا ثبت) به کار می رود، اهمیت داده اند. داده پیام باید با پیشرفته ترین وسایل روز تهیه و ذخیره شود. در غیر این صورت مدرک الکترونیکی ایجاد شده قابل اعتماد نخواهد بود و به تبع آن سند صادره نیز ارزشی نخواهد داشت. فرایند و آیین تهیه و ذخیره مدارک نیز همواره باید تحت کنترل باشد تا بتوان از ایمنی اسناد و مدارک سخن گفت. وجود رویه واحد در زمینه فناوری یا فنون به کار رفته در مراحل مختلف تولید یا ذخیره اسناد و به کارگیری استانداردهای موجود در این زمینه ها نیز از نکاتی است که باید قانون ضمن احصای آنها، اهمیت احراز آن را از سوی دفاتر ثبت الکترونیکی یادآور شود.

بخش هشتم: نگاهی به قانون نمونه دفاتر اسناد رسمی آمریکا

ماده سوم قانون نمونه دفاتر اسناد رسمی به بحث دفاتر الکترونیکی اختصاص دارد. این ماده به نقش دفاتر اسناد رسمی در عرصه تجارت الکترونیکی نیز می پردازد. مدارک و امضاهایی که به وسیله رایانه، ایجاد، مبادله یا تصدیق می شوند و به طور فزاینده در معاملات داخلی و بین المللی به کار گرفته می شوند، مقنن را به اقدام در این زمینه برانگیخته است. قانونگذاری تخصصی در این عرصه، بدون مقدمه نبوده و چنانچه گفته شد، پیش از قانون نمونه دفاتر اسناد رسمی، قانون

متحدالشکل معاملات الکترونیکی و قانون فدرال امضاهای الکترونیکی در تجارت جهانی و ملی تدوین گردیده‌اند. بنابراین، ماده سوم قانون نمونه دفاتر اسناد رسمی، یک گام پیشتر می‌گذارد و با اعلام موجودیت دفاتر ثبت الکترونیکی، قواعد تخصصی حاکم بر نحوه تشکیل و فعالیت این دفاتر را اعلام می‌دارد. به همین دلیل است که نه یوتا و نه E-Sign هیچ‌کدام به تعریف ثبت الکترونیکی پرداخته‌اند و در خصوص مقدمات، تشریفات، نحوه فعالیت و تصدیق اسناد الکترونیکی ساکتند.

بخش نهم: قواعد مبنایی تدوین مقررات ثبت الکترونیکی

دو قاعده مبنایی، همواره باید در تدوین مقررات برای ثبت الکترونیکی یا قوانینی که به ارزش اثباتی ادله الکترونیکی می‌پردازند، مدنظر قرار گیرد: نخست اینکه، اصول بنیادین و فرایند ثبت سنتی اسناد باید به همان شکل سابق باقی بماند و پیشرفت فناوری امضاء یا ایجاد مدارک و اسناد باید از گسترش سیطره به این عرصه چشم‌پوشی نماید. هیچ قاعده‌ای در ثبت اسناد، مهم‌تر از این نیست که امضاءکننده باید در دفترخانه‌ای که به موجب قانون تشکیل شده، حاضر شود و سند مربوط را امضاء کرده یا تصدیق امضای خود را درخواست نماید. فناوری هر روز در حال پیشرفت است، اما متأسفانه ماهیت انسان‌هایی که آن را به کار می‌گیرند، چنین نیست. هر عملی که نام «ثبت محضری» بر آن صدق کند، مستلزم حضور «اصیل» نزد سردفتر بوده و گریز از این حصار به مفهوم نداشتن سند محضری است. علی‌رغم عرفی که به وجود آمده، ثبت الکترونیکی بدین معنا نیست که ثبت سند توسط سردفتری که پشت رایانه قرار دارد، ضمن تعامل با اصیل (متقاضی سند) که فرسنگ‌ها دورتر از او از رایانه دیگری استفاده می‌کند، انجام شود. در قانون نمونه دفاتر اسناد رسمی، تعریف یکسانی برای هر دو نوع ثبت سنتی و الکترونیکی ارایه شده و سایر اصطلاحات نیز از همین رویه پیروی می‌کنند. برای مثال بند ۱-۲ در تعریف «تصدیق»، بند ۲-۲ در تعریف «احراز هویت»، بند ۷-۲ در تعریف «گواهی امضاء و هویت امضاءکننده»، ۱۱-۲ در تعریف قسم و بند ۱۹-۲ گواهی امضای مدرک، هیچ تفاوتی بین ثبت سنتی و الکترونیکی قائل نشده‌اند.

دومین قاعده مبنایی، بی‌طرفی فناوری در طول فرایند ثبت الکترونیکی سند است. قانون نمونه دفاتر اسناد رسمی، ضمن اینکه هیچ‌یک از فناوری‌هایی را که در این موارد قابل استفاده هستند، مورد حمایت یا نفی قرار نمی‌دهد؛ از توصیف یا ترغیب به استفاده از فناوری مشخص در زمینه امضاء یا دفاتر ثبت الکترونیکی خودداری کرده است. البته معیارهایی را برای معتبر بودن ثبت اسناد ارایه می‌دهد که اعتبار ثبت سند، از جمله به داشتن آنهاست. برای مثال، معیارهای دفاتر ثبت

الکترونیکی سوابق اسناد، در بند ۴-۱۴ ذکر گردیده است. تدوین کنندگان قانون نمونه دفاتر اسناد رسمی به کنار گذاشتن شیوه‌های علمی مهجور و نامربوط متمایل تر بوده‌اند. تدوین کنندگان قانون نمونه دفاتر اسناد رسمی، پیش‌بینی تعرفه (هزینه ثبت) جداگانه برای ثبت الکترونیکی را غیرضرور و حتی تخلف از E-Sign محسوب داشته‌اند. در این قانون به دفاتر اسناد موجود اجازه داده شده که با اثبات قابلیت و امکانات خود برای ثبت الکترونیکی به اختصاص واحدی از دفتر خود به این نوع از ثبت اقدام نمایند (بخش ۱۵۲ قانون و مقدمه توجیهی). بنابراین، به موجب قانون، دفاتر اسناد رسمی الکترونیکی، چیزی متمایز از دفاتر ثبت سنتی نیستند. هر یک از دفاتر در صورت تمایل می‌توانند به این کار اقدام ورزند و البته الزامی در این مورد ندارند.

بخش دهم: تطبیق مقررات داخلی با حقوق ثبت الکترونیکی

تبعیت ثبت الکترونیکی از اصول و قواعد موجود برای ثبت در مفهوم عام آن اقتضا دارد تا نحوه انطباق آن با برخی از مواد قوانین ثبتی که ممکن است منجر به چالش شوند، مورد بررسی قرار گیرد. در این گفتار به ذکر مواد و تطبیق آن با نظام نوین ثبت خواهیم پرداخت.

بند اول: حوزه صلاحیت دفاتر ثبت الکترونیکی

مطابق با ماده (۲) قانون ثبت اسناد و املاک، مصوب ۲۶ اسفندماه ۱۳۱۰ «مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند اقدامات آنها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد». قسمت اخیر، ضمانت‌اجرای سنگینی برای تخلف و ثبت سند در خارج از محل مأموریت به شمار می‌آید. مهم‌تر آنکه، این تضمین علاوه بر سردفتر یا هر مسئول ثبت دیگری، صاحبان سند را نیز دربرمی‌گیرد و به نظر می‌رسد، قانونگذار صیانت از حقوق عمومی را بر هر اولویت دیگری همچون جهل ارباب رجوع و در نتیجه حسن نیت او، رجحان داده است. بحثی که می‌توان در باب ثبت الکترونیکی مطرح ساخت این است که آیا قاعده عام ماده (۲)، در این شیوه از ثبت نیز اجرا می‌گردد یا مقنن باید به دنبال تحدید آن با لحاظ پیشرفت‌های نوین جهانی باشد؟

ناگفته پیداست که در مواردی که حضور متقاضی ثبت، نزد سردفتر الزامی می‌باشد، از موضوع بحث خارج است. اما تصور برخی امور در دفاتر ثبت الکترونیکی وجود دارد که نیازی به حضور ندارد و هیچ توجیهی برای اعمال محدودیت ماده (۲) نمی‌توان ارائه داد. به ویژه در مواردی که دارنده سند الکترونیکی، نیازمند دریافت اطلاعاتی از دفترخانه تنظیم کننده سند می‌باشد؛ حال آنکه خارج از آن محل بوده و امکان ارائه آن اطلاعات به شیوه الکترونیکی وجود داشته باشد، نمی‌توان عموم ماده (۲) را اعمال کرد. روح ماده نیز بیانگر آن است که در مورد کلیه اموری که

حین یا پس از صدور سند، مرجع ثبتی یا سردفتر مشخصی باید طالب یا پاسخگوی مسائل راجع به آن باشد، نمی‌توان تحدیدهای جغرافیایی را در نظام ثبت الکترونیکی اعمال کرد. این استثنا بر عام سنتی که خود قاعده‌ای در ثبت الکترونیکی به شمار می‌آید، مقید به شرایطی همچون «ضرورت امر ثبتی»، «عدم لزوم حضور فیزیکی شخص متقاضی به موجب قانون» و «امکان انجام الکترونیکی آن امر» می‌باشد. در صورت پیش‌بینی قانون خاصی برای ثبت الکترونیکی، این مهم باید مورد توجه قرار گیرد.

قائل شدن حوزه صلاحیتی نامحدود برای دفاتر اسناد رسمی، از بعد ثبت الکترونیکی دارای دو اثر حقوقی مهم می‌باشد: نخست اینکه، مسأله ثبت الکترونیکی اسناد در سطح بین‌المللی خودبه‌خود حل می‌شود و با مراجعه متقاضیان ثبت به هر یک از دفاتر ثبتی، آن مرجع ملزم به ثبت و البته پاسخگوی نیازهای فنی متقاضی، پس از ثبت می‌باشد. مطابق با ماده ۸۳ قانون ثبت اسناد و املاک، «حوزه صلاحیت هر یک از دفاتر اسناد رسمی به موجب نظام‌نامه‌های وزارت عدلیه معین خواهد شد». این حوزه می‌تواند در ثبت الکترونیکی با کمی گشاده‌دستی و لحاظ اوصاف فناوری اطلاعات و ارتباطات و تسهیلات ناشی از آن باشد.

دوم اینکه، دفتر اسناد رسمی که به ثبت الکترونیکی اقدام می‌ورزد، می‌تواند نسخه‌ای مصدق از اسناد و مدارک خود را که به موجب قانون از ارایه آن ممنوع نیست، به شیوه الکترونیکی، حتی خارج از حوزه صلاحیتی خود به اصحاب معامله ارایه نماید. به نظر نمی‌رسد که قانون با ارایه این دسته از خدمات که صرفاً منجر به سرعت، ارزانی و کاهش تشریفات می‌شود، مغایرتی داشته باشد.

ماده ۱۲ قانون نمونه آنسیترال درباره امضاهای الکترونیکی، در تأیید محدود نبودن گواهی‌های صادره، تحت عنوان «به رسمیت شناختن گواهی‌ها و امضاهای الکترونیکی» بر این امر تأکید دارد. مطابق با بند (۲) این ماده، گواهی صادره در خارج، در صورت داشتن شرایط لازم برای قابلیت استناد، دارای اثر حقوقی مساوی با گواهی‌های داخلی خواهد بود. برای تشخیص واجد شرایط بودن، بند (۴) بر لحاظ استانداردهای بین‌المللی تأکید دارد تا از سوء استفاده و تبعیض‌های احتمالی توسط دولت‌ها جلوگیری شود.

توجه به اسناد الکترونیکی صادره در خارج از کشور، در مراجع قضایی و دوایی همچون اجرای ثبت در مواردی که سند رسمی به شمار می‌آید، از مقوله‌های جدیدی است که باید مورد حمایت قرار گیرد. زیرا مطابق با ماده ۹۶۹ قانون مدنی که به طور صریح با ماده ۱۲۹۵ همان قانون تکمیل

شده است، «اسناد از حیث طرز تنظیم تابع قانون محل تنظیم خود می‌باشند».

بند دوم: تصور تجزیه سند الکترونیکی

به موجب ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک، «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود» ابتدا باید توضیح داد که از حیث ایمنی و قابلیت اجرا اسناد رسمی نسبت به دیگر ادله در اولویت خاصی قرار دارند، اما این امر از جمله منوط به «تمامیت سند» و «انتساب بی‌تردید سند به شخص یا اشخاص متقاضی از طریق امضاء» می‌باشد. امضای اسناد و تصدیق آن از طریق مهر، مدرکی را به وجود می‌آورد که به شخص امضاءکننده منتسب است و حداقل از این حیث امکان تردید وجود ندارد. حضور سردفتر و طی تشریفات قانونی ثبت سند نیز فی‌نفسه در اعتبار آن مؤثر است. نیز سردفتر است که امضای حاصل از طیب خاطر شخص را گواهی می‌کند و مسئولیت این حقیقت را بر عهده دارد.

اگرچه نام «امضاء» برای هر دو نوع امضای دستی و دیجیتالی به کار می‌رود، اما در تفاوت ماهوی این دو نباید تردید کرد. امضای دستی نشان می‌دهد که شخص آن سند را تنفیذ نموده، حال آنکه امضای دیجیتالی مدرک معین، دلالت بر به کارگیری کلید خصوصی متعلق به فرد معین برای رمزگذاری آن دارد، که در صورت فقدان تصدیق محضری نشانگر چیزی جز عدم تغییر داده‌پیام بعد از ایجاد آن نیست. به عبارت دیگر بدون وجود سابقه ثبتی و مدارک دقیق علمی، امضای دیجیتالی هیچ دلالتی بر دخالت یک فرد در محتوای سندی که امضای وی در آن به کار گرفته شده، ندارد. تصور تجزیه سند الکترونیکی، یادآور دو بحث عمده می‌باشد: از یک سو، انتساب داده‌پیام به شخص خاص، برخلاف سند کاغذی، لزوماً با امضاء نیست و امکان دارد یک مدرک الکترونیکی، بدون امضای همسان هم به شخصی که سند از طرف او یا برای او صادر شده، منتسب گردد. بند (ه) ماده ۲ قانون تجارت الکترونیک، نیز مؤید این مطلب می‌باشد. بند مذکور مقرر می‌دارد: «تمامیت داده پیام: (Integrity)» عبارت است از موجودیت کامل و بدون تغییر «داده پیام». اعمال ناشی از تصدی سیستم از قبیل ارسال، ذخیره یا نمایش اطلاعات که به طور معمول انجام می‌شود خدشه‌ای به تمامیت «داده پیام» وارد نمی‌کند». بند (د) ماده ۱۰ قانون تجارت الکترونیکی، با لحاظ این واقعیت که امکان دارد امضای الکترونیکی مانع از تغییر و تحریف متن (داده پیام) نباشد؛ به عنوان یکی از شرایط امضای الکترونیکی مطمئن مقرر می‌دارد که امضاء باید «به نحوی به یک «داده پیام» متصل شود که هر تغییری در آن «داده پیام» قابل تشخیص و کشف باشد».

از سوی دیگر، اگر دلایلی بر همسانی امضاء و متن الکترونیکی ارایه نشود، نمی‌توان وحدت امضاء و متن و در نتیجه انتساب آنها به شخص واحد را ادعا کرد. در واقع، گواهی دیجیتال که در سیاستگذاری‌های کلان تجارت الکترونیکی کشور بر آن تأکید شده، چیزی جز تأیید هویت شخص و انتساب امضاء به وی نیست و دلالت آن بر انتساب متن به امضاءکننده تنها با گواهی دفترخانه اسناد رسمی - ضمن حضور شخص نزد سردفتر و احراز هویت، رشد و اختیار او از سوی سردفتر - میسر خواهد بود.

بخش یازدهم: سیاست گذاری‌های داخلی غیر جامع در زمینه گواهی الکترونیکی

در گزارش توجیهی و سیاست تجارت الکترونیکی جمهوری اسلامی ایران، وزارت بازرگانی موظف شده تا «حداکثر یکسال پس از تخصیص بودجه مورد لزوم، بخشهای اساسی طرح ملی تجارت الکترونیکی کشور را اجرایی نموده و طی طرح‌هایی را محقق سازد»، که از جمله شامل موارد زیر است: «مرجع صدور گواهی دیجیتال نمونه در کشور را به منظور کاربرد در حوزه تجارت الکترونیکی با لحاظ سازمان اجرایی، سخت افزار و نرم افزار لازم با استفاده از خدمات و فناوری مقبول جهانی ایجاد نماید. پس از راه اندازی نظام ملی مرجع صدور گواهی دیجیتال در کشور این مرجع در چارچوب آن نظام قرار خواهد گرفت» (بند ۴-۳)

با توجه به ضرورت تقویت توان عملی داخل کشور در فناوری مربوط به گواهی دیجیتال، هم‌زمان با اجرای بند ۴-۳ از ایجاد فناوری ملی با استفاده از نیروهای متخصص داخلی حمایت، و از نتایج آن استفاده نماید» (بند ۴-۴).

نیز در بند ۱۶ همان متن، دبیرخانه شورای عالی اطلاع رسانی موظف گردیده تا «با مشارکت وزارت خانه های بازرگانی، پست و تلگراف و تلفن، اطلاعات، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، علوم، تحقیقات و فناوری، صنایع و معادن و بانک مرکزی اقدامات لازم برای تهیه طرح جامع حفظ ایمنی مبادلات الکترونیکی، محرمانه ماندن آمار و اطلاعات و رعایت سلامت محتوی متعلق به کاربران شبکه عمومی انتقال اطلاعات (در داخل کشور) و نظام ملی گواهی دیجیتال را به عمل آورد و برای تصویب در کمیسیون راهبردی و ارایه به شورای عالی اطلاع رسانی جهت اتخاذ تصمیم اقدام نماید».

وضعیت نامعلوم «گواهی دیجیتال» در «گزارش توجیهی و سیاست تجارت الکترونیکی جمهوری اسلامی ایران»، در حالی است که «طرح توجیهی قانون تجارت الکترونیکی» هم صرفاً به ارایه گزارش تطبیقی حقوق برخی کشورها در مورد گواهی الکترونیکی پرداخته و از تحلیل و نتیجه‌گیری در این زمینه خودداری کرده است.

بررسی مقررات در حال تصویب نشان می‌دهد که متأسفانه، «لایحه اصلاح قانون تجارت» در پی تکمیل ابداعات قانون تجارت الکترونیکی بوده است. فصل چهارم از باب پنجم لایحه اصلاح قانون تجارت، ضمن مواد ۴۲۶-۴۱۲، که در نوع خود مفصل محسوب می‌شود، به بحث «اسناد تجارتي الکترونیکی»، پرداخته است. بررسی مختصر، نشان‌دهنده تعارض مواد با همدیگر و با اصول و قواعد اسناد و ادله اثبات دعوی است. ماده ۴۲۰ با این بیان که «نسبت به سند الکترونیکی می‌توان ادعای جعل نمود»؛ علاوه بر اینکه بر درستی مفاد ماده ۱۵ قانون تجارت الکترونیکی تأکید دارد، دربردارنده این مفهوم مخالف است که «نسبت به «داده پیام» مطمئن، سوابق الکترونیکی مطمئن و امضای الکترونیکی مطمئن انکار و تردید مسموع نیست» (متن قسمت نخست ماده ۱۵ قانون تجارت الکترونیکی). زیرا تدوین‌کنندگان لایحه در مقام بیان ادعاهای ممکن بر علیه اسناد تجارتي الکترونیکی، متعرض انکار یا تردید نشده‌اند.

با توجه به مفهوم عامی که ماده ۴۱۲ از اسناد تجارتي الکترونیکی، ارایه می‌دهد، بعید نیست که در آینده شاهد ابراز اسنادی باشیم که بدون طی تشریفات قانونی، قابلیت انکار و تردید ندارند. امتیازی که اعطای آن با ماده ۴۲۱ لایحه در معرض ابهام قرار گرفته است. به موجب ماده اخیر، «مدعی جعل اسناد تجاری الکترونیکی یا مدعی وجود مغایرت اسناد جایگزین با سند کاغذی، می‌تواند حسب مورد با تکمیل فرم‌های مخصوصی که متضمن علت مغایرت، ایجاد ضرر و ضرورت اعاده اصل (کاغذی) سند جایگزین و یا جعل اسناد تجاری الکترونیکی است، حقوق خود را نسبت به اسناد مذکور محفوظ بدارد». بنابراین، در تعارض سند جایگزین الکترونیکی و سند مرجع (کاغذی)، از یک سو، ادعا محدود به جعل نشده و از سوی دیگر، ماهیت سند مرجع (که می‌تواند غیررسمی و در نتیجه قابل انکار و تردید باشد)، مبنا قرار گرفته است. مورد اخیر با صراحت ماده ۴۱۷ که مقرر می‌دارد: «سند جایگزین الکترونیکی از هر حیث در حکم اصل آن سند است و در صورت وجود مغایرت بین سند جایگزین و اصل سند تجاری، اصل سند ملاک است». تأیید می‌گردد و نشان می‌دهد که تدوین‌کنندگان در صلابت مطلق که برای اسناد تجاری الکترونیکی، ضمن ماده ۴۱۲ به رسمیت شناخته‌اند، تردید داشته‌اند.

اشکال بنیادین که مورد توجه قرار نگرفته و منجر به مشکلات اساسی در مواد فوق شده، در واقع به مواد ۱۶-۱۴ قانون تجارت الکترونیکی وارد است، که در همین مقاله مورد بحث قرار گرفت. در تکمیل مباحث باید به اختصار یادآور شد که مقصود مقنن قانون تجارت الکترونیکی، از عبارت «در حکم اسناد معتبر و قابل استناد در مراجع قضائی و حقوقی»، در قسمت اخیر ماده ۱۴ معلوم

نیست. فقط می‌توان اظهار داشت که بی‌سابقه بودن عبارت و نامعلوم بودن ماهیت حقوقی اسناد «در حکم اسناد معتبر و قابل استناد در مراجع قضائی و حقوقی»، حکایت از عدم جامعیت تدوین‌کنندگان در باب ادله اثبات دعوی دارد. زیرا سند یا عادی است یا رسمی (ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی). حالت سومی نیز قابل تصور است که سندی با اثبات برخی وقایع «دارای آثار اثباتی سند رسمی» باشد (ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی). اما اینکه سندی، فی‌البداهه و بدون طی تشریفات قانونی در مرجع مشخص «در حکم اسناد معتبر و قابل استناد در مراجع قضائی و حقوقی»، محسوب شود، نه سابقه‌ای دارد و نه مفهومی! چنانکه گفته شد، همین پیش‌فرض‌ها وارد لایحه اصلاح قانون تجارت شده و زمینه تدوین مواد متعارض را فراهم ساخته است.

البته ماده ۴۲۶ لایحه، مشکل را به سود اسناد الکترونیکی حل کرده است. زیرا، «به جز مقرراتی که به موجب این قانون و آیین‌نامه‌های آن که خاص اسناد تجاری الکترونیکی است، مقررات سند تجاری کاغذی، در خصوص سند تجاری الکترونیکی ذی‌ربط حاکم خواهد بود». لذا سند الکترونیکی می‌تواند از قواعد ماهوی و اثباتی نوینی تبعیت نماید. تعارض مزایای «بدون توجیه» این دسته از اسناد با اصول ادله اثبات دعوی، تنها به حکم قانون خاص که اصول را نقض می‌کند، «توجیه» خواهد شد.

نقش کلیدی و سرنوشت‌سازی که دفاتر اسناد رسمی در روند ثبت الکترونیکی اسناد ایفاء می‌نمایند قابل توجه بوده و نیاز است تا با ورود به دنیای آنان از منظر نظر ایشان به موضوع نگرست و با زورقی کوچک و البته همتی بلند در دریای این علم که مملوء از امواج گردیده پارو زد و با نگاهی موشکافانه مسائل و مشکلات فنی و حقوقی فراوری این طرح بزرگ ملی را بر شمرد. با توجه به اینکه تنظیم دقیق اسناد نقش حساسی در جلوگیری از نزاع‌های بی‌مورد و کاهش مراجعات مردم به مراجع دادگستری داشته و مسئولیت سنگینی که سردفتر به عنوان کاتب بالعدل در این زمینه دارد مضاف بر این رشد فراگیر علم و تکنولوژی تاب و توان و کارآئی سستی ثبت رسمی اسناد را به حداقل ممکن رسانده است و در حال حاضر دفاتر اسناد رسمی مکلف به تنظیم الکترونیکی می‌باشند لذا بر آن شدیم تا ثبت الکترونیکی اسناد و فرآیندی که این شیوه ثبت باید طی نماید و همچنین مزایای این نوع ثبت اسناد را مورد تحقیق و پژوهش قرار دادیم.

نتیجه‌گیری

۱- «ثبت آنی معاملات»، ضمن الکترونیکی کردن تمامی مراحل تنظیم و ثبت نقل و انتقال اسناد رسمی، این امکان را برای دفاتر اسناد رسمی به عنوان بازوی اجرایی سازمان ثبت - فراهم کرده تا در فرآیند برخط (آنلاین) تنظیم معاملات شهروندان، به پایگاه اطلاعات مورد نیاز در مورد

اشخاص حقیقی و حقوقی جهت کنترل مستندات و تطبیق مدارک هویتی، دسترسی داشته و از مواردی چون ممنوعیت معامله اشخاص، محجوریت، ورشکستگی و غیره اطلاع حاصل کنند و این ویژگی سامانه ثبت آنی، دفاتر اسناد رسمی را از خدمات پرهزینه شرکت‌های پشتیبان به طور قابل ملاحظه‌ای بی‌نیاز می‌سازد.

۲- قانون برنامه پنجم توسعه کشور و «توسعه سامانه یکپارچه ثبت اسناد و املاک»، که به موجب آن سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف شد - تا پایان سال دوم برنامه مذکور - تمامی مراحل نقل و انتقال ثبت اسناد رسمی و املاک را به صورت الکترونیکی، عملیاتی کند. از این رهگذر برای فراهم کردن حوزه‌های زیرساختی الکترونیکی کردن ارائه خدمات ثبتی، در سالهای اخیر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در قالب برنامه ریزی‌های فراوان و کارشناسی حوزه‌های اجرایی لازم، گام‌های بلندی به سوی اهداف برنامه پیمود که از آن جمله است: «توجه ویژه به عملیاتی کردن حوزه کاداستر»، «صدور اسناد مالکیت تک برگی ویژه املاک»، «صدور و توسعه امضای الکترونیکی»، «راه اندازی سامانه الکترونیکی استعلام ثبت و ارسال الکترونیکی خلاصه معاملات املاک، در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت» و «حذف اوراق بهادار تنظیم سند، از ابتدای سال ۱۳۹۵». و نهایتاً آنچه از نیمه دوم شهریور ۱۳۹۵ بنا بر تاکید سازمان ثبت اسناد و املاک در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت، عملیاتی میشود، «ثبت آنی معاملات»، است. که بدون تردید مهمترین تحول نظام ثبتی تاکنون و نقطه عطف تاثیر گذار از ثبت سنتی به ثبت نوین، محسوب می‌شود.

۳- ثبت آنی یا الکترونیکی اسناد بدون تردید از ابداعات و تحولات نظامی ثبتی در کشور خواهد بود؛ صحیح است که در بدو آغاز به کار سامانه ثبت آنی، عملاً سردفتران و دفتریاران اسناد رسمی با مشکلات متعددی مواجهه بودن لیکن به مرور زمان این مشکلات مرتفع گردید و هم اکنون شاهد پویایی و شکوفایی این تأسیس حقوقی، در هر روز بهتر از دیروز مواجهه هستیم.

۴- همان گونه که در مطالب پژوهش به تفصیل بحث شد، ثبت الکترونیکی اسناد رسمی در ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی مزایای متعددی به دنبال داشته است هر چند که در عمل، مشکلات و محدودیت‌های نیز مشاهده می‌گردد. اما از آنجا که اساس پژوهش حاضر، بررسی مزایا و معایب ثبت الکترونیکی املاک و مدنظر بوده است، نگارنده بنا را بر مورد اول یعنی مزایا گذاشته که بنا به توضیحات مشروحه، مشخص گردید که نفع و فایده ثبت آنی یا الکترونیکی بیش از معایب و ایرادات وارد بر آن است.

۵- در دو قانون برنامه پنج ساله پنجم توسعه و ارتقاء سلامت نظام اداری و مقابله با فساد، به صراحت استفاده از امکانات و نرم افزارهای نوین و مکانیزه کردن فرایندهای ثبتی به منظور شفاف سازی و بهبود کیفیت خدمات تأکید شده و در زمره تکالیف قانونی سازمان قرار گرفته است. این در حالی است که خدمات این سازمان نه تنها به شیوه مطلوب اطلاع رسانی نمی شود و طرح های بزرگ به یکباره در جامعه اجرایی می شوند، بلکه به عنوان نمونه طرحی که تحت عنوان ثبت آنی به اجرا گذارده شده به هیچ وجه موجب بهبود کیفیت خدمات نشده و مردم را از صبح امروز بلامتکلیف و سردرگم کرده است.

علیرغم اعلام معاون امور اسناد سازمان ثبت در جهت اینکه «بسیاری از مشکلات و نارسایی های موجود با اجرای این تکالیف قانونی از میان خواهند رفت و زمینه ارائه خدمات آسان و شفاف با کیفیت مطلوب فراهم خواهد شد و تأکید بر اینکه در سازمان ثبت تلاشهای ارزشمندی درخصوص تغییر شیوه های سنتی ارائه خدمات به مکانیزه و نوین صورت گرفته و مطمئناً ارائه خدمات به شکل نوین آثار و برکات خوبی برای جامعه به همراه خواهد داشت، تاکنون و در روز اجرایی شدن طرح ملی ثبت آنی، مردم و دفاتر اسنادرسمی شاهد این امر نبودند و بیش از پیش نسبت به آن سازمان عریض و طویل بدین و ناامید شدند. طرح ملی ثبت آنی در روز نخست نه تنها موجب شفاف سازی و بهبود کیفیت ارائه خدمات نشد، بلکه خیل عظیم مردم را با سؤالی بزرگ روبرو کرد و آن اینکه چرا سازمان ثبت همانند گذشته چراغ خاموش حرکت میکند و مردم را در جریان تغییرات در نحوه تنظیم اسناد آنها نمی گذارد. همان مردمی که از سوی رهبر کبیر انقلاب امام خمینی (ره) از آنان به عنوان «ولی نعمت» نام برده شد. این طرح همانند سایر طرح های سازمان ثبت نظیر اسناد تک برگی، استعلام الکترونیک و خلاصه معاملات الکترونیک به یکباره در دفاتر اسناد رسمی اجرایی شد و مردم بدون هیچ آگاهی و اطلاعی از آن، زمانی که برای انجام امور خود به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کردند به یکباره با تغییراتی روبرو شدند که تا دیروز از آن خبری نبود.

در غایت کلام، موارد ذیل به عنوان پیشنهاد ارائه می گردد:

۱- می بایست در اسرع وقت تمامی ابزارها و امکانات صدور اسناد در جای جای نهادهای مرتبط با صدور اسناد، الکترونیکی شده و مطابق دانش روز، بازبینی (آپدیت) شوند. در این خصوص فرقی میان نهاد استفاده کنند یا بهره ور نباید وجود داشته باشد و همچنین در متصدی (اُپراتور) آن نیز نیاید تفاوتی قائل بود؛ مثلاً نباید پنداشت مسئول ثبت اسناد متفاوت با مسئول صدور اسناد است یا

اینکه بگوئیم مسئولیت سردفتر اسناد رسمی مهم تر از مسئولیت دفتریار وی است و بنابراین تنها ابزارها و امکانات نزد وی الکترونیکی یا آپدیت شده باشند.

۲- دولت، قوه قضاییه، سازمان ثبت اسناد و املاک و سایر نهادها و مراجع قانونی باید با پدیده مجرمانه جعل و سایر جرایم مرتبط با اسناد و املاک، نهایت شدت و حدت را به خرج دهند و هیچ گونه تسامح و اغماضی نباید در این خصوص اعمال گردد. نقش قوه قضاییه در این خصوص نمود بیشتری دارد بنابراین، از قوه قضاییه به عنوان مسئول و متولی اجرای عدالت در کشور، انتظار می رود با جاعلان اسناد رسمی به شکل جدی برخورد نمایند.

۳- از سازمان ثبت اسناد و املاک به عنوان تنهاترین مسئول و متولی صدور اسناد مالکیت، انتظار می رود آموزش ها و فرهنگ سازی های لازم را در خصوص پیشگیری از وقوع جعل اسناد و البته نگهداری هر چه بهتر اسناد توسط مالکیت را مبذول دارد. در این خصوص باید امکانات و ابزارهای لازم را در اختیار این نهاد گذاشت که به نظر نگارنده این مهم از وظایف دولت خواهد بود. به هر وصف، طبق یک مثل قدیمی که می گوید پیشگیری بهتر از درمان است به نظر می رسد اگر بتوان از جعل سند به نحوی از انحاء پیشگیری به عمل آورد بهتر از آن است که بخواهیم مرتکب آن را با صرف و تقبل هزینه ها و امکانات مختلف به سزای عمل وی برسانیم. طبیعی است که در این حالت، هزینه خرج شده بسیار بیشتر از هزینه ای خواهد بود که می توانستیم آن را جهت پیشگیری از وقوع جرم خرج نماییم.

۴- ثبت آنی یا الکترونیکی اسناد یکی از نهادهای جدید و نوین حقوق کشور در زمینه ثبت اسناد است لذا در این مورد، کلیه مسئولین و متولیان امر، باید با همکاری و هماهنگی دقیق و مستمر نسبت به ایفای وظایف خویش در جهت شکوفایی این تأسیس نوین گام برداشته و نسبت به ایجاد بسترها و امکانات لازم در این خصوص دریغ ننمایند.

۵- سردفتران دفاتر اسناد رسمی و کارمندان ادارات ثبت، باید ضمن فراگیری مهارت های رایانه ای لازم، از جدیدترین علوم رایانه ای در ارتباط با ثبت اسناد از طریق سامانه را نیز فرا گیرند و آموزش های سابق نباید به هیچ عنوان مبنای اطلاعات و آموخته های قبلی باشد بلکه این آموخته ها باید دائماً در حال تازه سازی (آپدیت شدن) باشد. به اعتقاد نگارنده این خصیصه باید با نظارت دقیق رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به شکل مستقیم و جدی باشد.

و درنهایت اینکه، دنیای دیجیتال با فضایی که نام «مجازی» را بر آن نهاده اند، جزئی جدایی ناپذیر از زندگی ماست؛ نه می توان از آن گریخت و نه می توان آن را بدون ضابطه پذیرفت. در واقع،

تلاش برای همگامی با سایر کشورها به هیچ وجه به مفهوم سعی در ابداع قواعدی فراتر از آنچه که مقررات استاندارد بین‌المللی در این زمینه اندیشیده‌اند، نیست. وقتی چیزی جزئی از زندگی باشد، هیچ عقل سلیمی افراط و تفریط در آن را نمی‌پذیرد. بنابراین، در حوزه ثبت و مسائل حقوقی ناشی از آن:

۱- همانند ثبت سنتی، تهدیدهای عمده‌ای نظام ثبت الکترونیکی را تهدید می‌کند، که اگرچه قالب نوینی دارند، اما اغلب از عناوین سنتی در مورد آنها استفاده می‌گردد. جعل، سرقت هویت، تحریف، تزویر، سوء استفاده، گواهی دروغین و... در ثبت الکترونیکی نیز روی می‌دهند. با این حال، نباید آن را ناکامی یک نظام جدید محسوب داشت، در وضع قواعد برای آن، حقایق دنیای مادی را کنار گذاشت یا بدون توجه به مبانی و اصول آمره و استانداردهای جهانی اقدام به تدوین مقررات نمود.

۲- تأسیس دفاتر ثبت الکترونیکی، چیزی جز اختصاص بخشی از فعالیت‌های دفاتر اسناد رسمی موجود به امر «ثبت الکترونیکی» یا تخصصی شدن دفاتر اسناد رسمی موجود نیست. هدف از این امر، صیانت از اصول و قواعد و عرف چندین ساله ثبتی کشور، از طریق سپردن امور به متصدیان قانونی ثبت می‌باشد. بدون تردید، دفاتر اسناد رسمی - در صورت نداشتن تخصص فنی - باید از کارشناسان مربوطه (رایانه، ارتباطات، اینترنت و...) استفاده کنند.

۳- ثبت الکترونیکی به مفهوم «مرگ ثبت سنتی» نیست. هنوز هم سند رسمی کاغذی، مزایای ملموسی دارد و نمی‌توان عادت دیرینه به مدارک کاغذی را در میان طبقات مختلف اجتماع فراموش کرد. به علاوه، در مواردی که صدور الکترونیکی سند به دلیل دخالت نظم و منافع عمومی، حقوق مصرف‌کننده و... به موجب قانون موضوعه منع می‌شود، سند الکترونیکی اعتباری نخواهد داشت.

منابع و مآخذ

الف: کتاب ها

- آدابی، حمید رضا، (۱۳۸۸)، حقوق ثبت تخصصی، چاپ اول، تهران، انتشارات جنگل.
- آقا صفری، محسن، (۱۳۸۸)، ادله اثبات دعوی، چاپ چهارم، تهران، انتشارات نگاه بینه.
- ابهری، حمید و سرخی، علی، (۱۳۹۰)، نقش اسناد عادی در معاملات املاک، چاپ اول، تهران، نشر میزان.
- اسکافی، نادر، (۱۳۸۲)، فرهنگ ثبتی، چاپ دوم، تهران، نشر دادگستر.
- اصغرزاده بناب، مصطفی، (۱۳۸۹)، مجموعه محشای آرای وحدت رویه حقوقی هیأت عمومی دیوان عالی کشور، چاپ سوم، تهران، مجمع علمی و فرهنگی مجد.
- بهرامی، بهرام، (۱۳۹۲)، حقوق ثبت (۱)، چاپ سوم، تهران، انتشارات نگاه بینه.
- پوربدخشان، جعفر و درویش زاده، محمد، (۱۳۸۹)، تعرض به اصالت سند، چاپ دوم، تهران، انتشارات جاودانه.
- پورسلیم بناب، جلیل، (۱۳۹۱)، اصول حاکم بر معاملات املاک و اراضی کاربردی، چاپ اول، تهران، انتشارات دادگستر.
- تفکریان، محمود، (۱۳۹۱)، حقوق ثبت املاک ۱ و ۲، چاپ چهارم، تهران، انتشارات نگاه بینه.
- ثابتی، محمد، (۱۳۷۳)، وضعیت حقوقی اراضی موات و بایر، چاپ اول، انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات و شهرسازی و معماری ایران .
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۷۰)، ترمینولوژی حقوق، چاپ پنجم، تهران، کتابخانه گنج دانش .
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۸۸)، حقوق ثبت، چاپ چهارم، تهران، انتشارات گنج دانش .
- جمالزاده کرمانی، طیبه، (۱۳۸۷)، حقوق اسناد الکترونیکی، چاپ اول، تهران، انتشارات گنج دانش.
- جوانیتا، الیس و کورپر، استفانو، (۱۳۸۱)، تجارت الکترونیکی، ترجمه خسرو مهدی پورعطائی، چاپ اول، تهران، انتشارات مؤسسه فرهنگی هنری دیباگران تهران.
- حبیب زاده، طاهر، (۱۳۹۰)، حقوق فناوری اطلاعات: مقدمه ای بر حقوق تجارت الکترونیک، جلد اول، چاپ اول، تهران، انتشارات مرکز پژوهش های مجلس.

- خودکار، امیر خسرو، (۱۳۸۲)، انقلاب انفورماتیک، چاپ اول، قم، انتشارات امین رایانه.
- شهری، غلامرضا، (۱۳۷۷)، حقوق ثبت اسناد و املاک، چاپ ششم، تهران، موسسه انتشارات جهاد دانشگاهی.
- ساردوئی نسب، محمد و طاهری، احد، (۱۳۹۳)، اسناد تجاری الکترونیکی، چاپ اول، تهران، نشر بنیاد حقوقی میزان.
- دیانی، عبدالرسول، (۱۳۸۹)، ادله اثبات دعوی در امور مدنی و کیفری، چاپ اول، تهران، انتشارات مجمع علمی و فرهنگی مجد.
- رازانی، بهمن، (۱۳۷۱)، حقوق ثبت در ایران، چاپ اول، تهران، انتشارات امیرکبیر.
- رهنما، معصومه، (۱۳۹۱)، کتاب جامع حقوق ثبت، چاپ اول، تهران، نشر طرح نوین اندیشه.
- عمید، حسن، (۱۳۶۱)، فرهنگ عمید، چاپ هفدهم، تهران، انتشارات امیرکبیر.
- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۷)، اثبات و دلیل اثبات، جلد اول، چاپ سوم، تهران، نشر میزان.
- کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۴)، اثبات و دلیل اثبات، جلد اول، چاپ ششم، تهران، نشر شرکت سهامی انتشار.
- کریم پور، منصور، (۱۳۷۶)، حقوق ثبت اسناد و املاک، چاپ اول، تهران، انتشارات حقوقی دادگستر.
- گلدوزیان ایرج، (۱۳۸۹)، ادله اثبات دعوی، جلد سوم، چاپ چهارم، انتشارات مجد.
- فرامرزیپور، قادر، (۱۳۸۸)، نقش اسناد رسمی در بهداشت قضایی، چاپ اول، تهران، انتشارات پایدار.
- مانیان، امیر و زندی منش، (۱۳۹۱)، مبانی تجارت الکترونیکی، چاپ اول، تهران، انتشارات دانش.
- محسنی، وجیهه، (۱۳۹۱)، مرتضی، حقوق ثبت کاربردی، چاپ دوم، تهران، نشر حقوقدان.
- مدنی، سید جلال، (۱۳۷۶)، ادله اثبات دعوا، چاپ چهارم، تهران، تهران، کتابخانه گنج دانش.
- معین، محمد، (۱۳۷۰)، فرهنگ فارسی معین، جلد سوم، چاپ نهم، تهران، انتشارات امیرکبیر.

- نوری نخجوانی، علی رضا، (۱۳۸۲)، حقوق تجارت الکترونیک، چاپ اول، تهران، انتشارات گنج دانش.

ب: مقالات

- اختری، محمد علی، (۱۳۷۶)، قباله و قباله نویسی، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، دوره دوم، سال ۴۱، شماره ۴.
- امین، محمد مسعود، (۱۳۷۷)، ثبت در عهد اسلام، مجله داخلی کانون کارشناسان ثبت، شماره ۲۷.
- فروغی، علیرضا، (۱۳۹۱)، بررسی فقهی - حقوقی حق و ملک، پایگاه اطلاعات علمی جهاد دانشگاهی، دوره جدید، شماره ۵.
- قاجار قیونلو، سیامک، (۱۳۸۶)، اسناد تجارتی الکترونیکی، فصلنامه اقتصاد و تجارت نوین، شماره ۹۰.
- محمدی، سید جلیل، (۱۳۹۰)، سیر تاریخی مالکیت در ایران، پایگاه علوم انسانی، دوره چهارم شماره ۴۷.