

Conditions and effects of electronic registration of documents and real estate in the legal system of Roman Germany and Common Law

Mehrdad Konani¹, Bakhtiyar Abbasloo², Mohammad Bahmani³

Abstract

Field and Aims: Technology development has created a change in the nature of the documents, and today a new form of documents called electronic documents has emerged, plus the traditional system registration system has replaced electronic registration, which can have many works. This transformation is visible in various legal systems, including the civil law legal system and the common law legal system. Accordingly, in this article we will examine the terms and effects of electronic registration of documents and real estate in the Iranian, French, UK and US law system.

Method: This article is written in an analytical-analytical method.

Finding and Conclusion: Although the document has a long history, it has evolved with the advancement of document registration technology and today there is a new form of registration called electronic registration. The use of new communication methods and new communication and information technologies for recording documents is called electronic document recording.

The electronic registration of documents has some effects, including the validity of the contents of electronic documents, the validity of electronic evidence against individuals, the necessity of the execution of an electronic official document, its enforcement effect in judicial authorities and de-judgment. Registration of documents in the English legal system has a long history and electronic registration of documents has also taken a new form using blockchain technology. In English law, the principle is that all immovable properties can be registered by private individuals, unless these properties belong to the Queen or are considered public properties like national parks, mountains, forests, etc. If a property is not registered in England, but is sold, or comes to the owner through a gift or will, or the owner mortgages it, in this case, the property must be first registered, and to prove the applicant's ownership, documents such as a purchase deed must be submitted. The property should be presented. In this system, as in Iran's legal system, in case of presenting a claim contrary to the presentation of a normal document, what is important is the record of the document's registration, and contrary claims cannot be made. In Iran, the electronic registration and filing of documents has been established since 2005, and in the United States, since 2017, the electronic registration system of transaction documents in the United States has evolved with the emergence of smart contracts.

Keywords: Electronic Registration, Document Registration, Official Document, Civil Law system, common law system.

*Citation (APA): Konani, M., Abbasloo, B., & Bahmani, M. (2023). Conditions and effects of electronic registration of documents and real estate in the legal system of Roman Germany and Common Law. *International Legal Research*, 16(61), 91-116.

https://alr.ctb.iau.ir/article_708086.html?lang=en

1. PhD Candidate in Private Law, Emirates Branch, Islamic Azad University, Dubai, United Arab Emirates.

Email: m.kounani@gmail.com

2. Assistant Professor, Department of Law, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran. (Author).Email: abaslob@yahoo.com

3. Assistant Professor, Department of Law, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran. Email: Bahmani.m.dr@gmail.com



Introduction

The institution that regulates documents is the oldest legal institution and it is so important that it has been of particular interest in all historical ages, so that the subject of "registering documents" has a history as old as human civilization and the creation of human societies. Since the human population started to increase and trade started, the need to record transactions became apparent and the need for it made civilized people try different ways in this way. In addition to this, the development of electronic exchanges and the replacement of paper documents with electronic ones undoubtedly raises new legal issues, the most important of which are the proof of such exchanges, the authenticity of the stored content, and the determination of the identity of the parties to the exchange. In addition to this, today we see the increasing development of the property and document registration system. In recent years, due to the growing trend of the population and the expansion of the urbanization phenomenon and the problems caused by it, including traffic and other bio-environmental problems, waste of human time, waste of financial resources, etc., on the one hand, and the expansion of activities Economic - business On the other hand, globalization and amazing advances in the technological field of organizations have forced the country's legislative and planning institutions to use information technology to find solutions to overcome the existing barriers. and accompanying the world's growth and development put in the agenda of the governing body; And by changing the attitudes within the organization, electronic zing all processes and circulation of information, correspondence and documents online in virtual space, not as an individual's desire and taste, but as an inevitable necessity for the attention of institutions. It has been implemented. In advanced countries, this process has been started for a long time, and banks and insurance institutions, private or government administrative and commercial enterprises, using new technology, are trying to reduce the volume of paper circulation and exchange information by electronic means, to the extent that some have realized "Electronic government" is not far from expected. In our country, the use of electronic methods instead of paper writings or written documents has been started for a long time, which includes the mechanization of the tax administration system, auditing in the public and private sector, electronic exchanges between banks and the use of cards. He mentioned electronic banking. However, these developments have not yet been able to fully clarify the legal nature of this type of registration, and therefore, examining and comparing it with the registration system of other countries, of course, comparing two different legal systems can provide us with useful information. Based on this, in this article, the conditions and effects of electronic registration of documents and real estate in the legal system of Iran, France, England and America were investigated.

Conclusion

The document, as one of the most important and common proofs in a lawsuit or defense, has a long history and importance. In different legal systems and even in international disputes, the document is used as one of the reasons to prove the claim. Every document has legal validity, and the validity of an official document means the degree of resistance of the document against the attack on its authenticity and authenticity, and it can be followed in two ways: a- the validity of the contents of the official document, b- the validity of the contents of the official document. In the law, the validity of the document is related to its registration, and over time this matter has evolved and developed. The development of the registration system is considered one of the necessities of the development of other



systems in every country. Carrying out the formalities of property registration increases the security of exchanges and the development of the economic system. Although the document has a long history, it has evolved with the advancement of document registration technology and today we see a new form of registration called electronic registration. The use of new communication methods and new communication and information technologies for recording documents is called electronic document recording. Therefore, the electronic registration is not of a nature that has separate effects from the legal point of view compared to the paper registration. Because what has changed is the change in the tools used to complete the different stages of document registration (related evidence, storage, archiving, marketing, acquisition, printing, receiving, etc.). Iran's legal system has been accompanied by ups and downs regarding the registration of documents and real estate, as well as the electronification of this matter. In line with the implementation of the tasks of the fifth development program and the health law of the administrative system regarding the electronification of registration processes, important developments have taken place in the country and in the field of property document registration. The key role played by notaries in the process of electronic registration of documents has been significant. The electronic registration of documents has some effects, among which we can mention a- the validity of the contents of electronic documents, b- the validity of electronic evidence against individuals, the validity of the electronic official document and the elimination of litigation. Among other effects of electronic registration of documents, we can mention its enforcement effect in judicial authorities. In various criminal complaints, electronic documents make the work of judicial reference easier in various ways, for example, in a complaint of non-property transfer (fraud) with the presence of the official electronic document of the judge to understand the charges and Issuing each of the decrees to initially secure the ownership of the property Investigate the subject of the complaint immediately and by verifying the facts, he is able to make an immediate decision based on whether or not to charge the accused, and by issuing one of the necessary orders, in addition to respecting the rights of the accused and preventing the arrests under consideration. Also regarding the correct implementation of the law He acts. Registration of documents in the English legal system has a long history and electronic registration of documents has also taken a new form using blockchain technology. In English law, the principle is that all immovable properties can be registered by private individuals, unless these properties belong to the Queen or are considered public properties like national parks, mountains, forests, etc. If a property is not registered in England, but is sold, or comes to the owner through a gift or will, or the owner mortgages it, in this case, the property must be first registered, and to prove the applicant's ownership, documents such as a purchase deed must be submitted. The property should be presented. In this system, as in Iran's legal system, in case of presenting a claim contrary to the presentation of a normal document, what is important is the record of the document's registration, and contrary claims cannot be made. In France, since 2005, the electronic registration and filing of documents has been the focus of the legislator. At the end of 2017, the electronic registration system of transaction documents in the United States has changed with the emergence of smart contracts. Smart contracts are electronic contracts that are concluded under the supervision of artificial intelligence in an electronic platform called blockchain, and their conclusion depends on people having a digital signature. Therefore, the growth of technology has changed the form and nature of electronic registration of



documents, thereby reducing the problems of registration with the previous method and preventing crimes related to registration.



شرایط و آثار ثبت الکترونیکی اسناد و املاک در نظام حقوقی رومی ژرمنی و کامن لا

مهرداد کونانی^۱، بختیار عباسلو^۲، محمد بهمنی^۳

چکیده

زمینه و هدف: توسعه تکنولوژی در ماهیت اسناد تغییر ایجاد نموده و امروز شکل جدیدی از اسناد به نام اسناد الکترونیکی به وجود آمده است. به علاوه، نظام سنتی ثبت اسناد نیز جای خود را به ثبت الکترونیکی داده که می‌تواند آثار بسیاری به همراه داشته باشد. این تحول در نظام‌های مختلف حقوقی از جمله نظام حقوقی رومی ژرمنی و نظام حقوقی کامن لا قابل مشاهده است. بر این اساس، در این مقاله به بررسی شرایط و آثار ثبت الکترونیکی اسناد و املاک در نظام حقوق ایران، فرانسه، انگلستان و آمریکا پرداخته می‌شود.

روش: این مقاله به روش توصیفی-تحلیلی نگارش یافته است.

یافته‌ها و نتایج: اگرچه سند قدمت طولانی دارد، اما با پیشرفت تکنولوژی ثبت سند تحول یافته و امروزه شاهد شکل جدیدی از ثبت بنام ثبت الکترونیکی وجود دارد. به کارگیری از شیوه‌های نوین ارتباطی و فناوری‌های جدید ارتباطات و اطلاعات برای ثبت اسناد و مدارک را اصطلاحاً ثبت اسناد الکترونیکی می‌نامند.

ثبت الکترونیکی اسناد دارای آثاری می‌باشد که از آن جمله می‌توان به اعتبار مندرجات اسناد الکترونیکی، معتبر بودن ادله الکترونیکی در برابر اشخاص، لازم‌الاجراء بودن سند رسمی الکترونیک، اثر اجرایی آن در مراجع قضایی و قضازدایی اشاره نمود. ثبت اسناد در نظام حقوقی انگلستان نیز دارای سبقه طولانی بوده و ثبت الکترونیکی اسناد با بکارگیری فناوری بلاکچین شکل تازه‌ای نیز به خود گرفته است. در حقوق انگلستان نیز اصل بر امکان ثبت تمامی اموال غیرمنقول توسط اشخاص خصوصی می‌باشد، مگر اینکه این اموال متعلق به ملکه بوده یا همانند پارک‌های ملی، کوه‌ها، جنگل‌ها و غیره جزو اموال عمومی تلقی گردد. در صورتی که در انگلستان ملکی به ثبت نرسیده، اما به فروش رود یا از طریق هبه یا وصیت به متصرف برسد یا متصرف آن را به رهن دهد، در این صورت آن ملک باید ثبت اولیه گردد و برای اثبات مالکیت متقاضی نیز باید اسنادی از قبیل سند خریداری ملک ارائه گردد. در این نظام مانند نظام حقوقی ایران در صورت ارائه ادعای معارض با ارائه سند عادی، آنچه اهمیت دارد، سابقه ثبتی سند بوده و ادعای خلاف آن قابل طرح نیست. در فرانسه، ثبت و بایگانی اسناد بصورت الکترونیکی از سال ۲۰۰۵ شکل گرفت و در آمریکا از سال ۲۰۱۷ نظام ثبت الکترونیکی اسناد معاملات در ایالات متحده با به وجود آمدن قراردادهای هوشمند متحول گردیده است.

کلیدواژه‌ها: ثبت الکترونیکی، ثبت سند، سند رسمی، نظام حقوقی رومی-ژرمنی، نظام حقوقی کامن لا.

* استناددهی (APA): کونانی، مهرداد؛ عباسلو، بختیار؛ بهمنی، محمد. (۱۴۰۲). شرایط و آثار ثبت الکترونیکی اسناد و املاک در نظام حقوقی رومی ژرمنی و کامن لا. *تحقیقات حقوقی بین‌المللی*، ۱۶(۶۱)، ۹۱-۱۱۶.

https://alr.ctb.iau.ir/article_708086.html

۱. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، واحد امارات، دانشگاه آزاد اسلامی، دبی، امارات متحده عربی.

رایانامه: m.kounani@gmail.com

۲. استادیار گروه حقوق، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. (نویسنده مسئول).

رایانامه: abaslob@yahoo.com

۳. استادیار گروه حقوق، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. رایانامه: Bahmani.m.dr@gmail.com



مقدمه

نهاد تنظیم کننده اسناد، کهن ترین نهاد حقوقی است و از آن چنان اهمیتی برخوردار است که در تمام اعصار تاریخی مورد توجه خاص بوده است، به گونه‌ای که موضوع «ثبت اسناد» سابقه‌ای به قدمت تمدن بشری و ایجاد اجتماعات انسانی دارد. از زمانی که جمعیت بشر رو به فزونی نهاد و دادوستد آغاز شد، لزوم ثبت معاملات آشکار شد و نیاز بدان موجب گردید تا بشر متمدن طرق مختلفی را در این راه بیازماید. در کنار این امر، توسعه مبادلات الکترونیکی و جایگزینی نوشته‌های کاغذی با الکترونیکی بدون شک مسائل حقوقی جدیدی را مطرح می‌کند که مهمترین آنها، اثبات این گونه مبادلات، صحت محتوای ذخیره شده و تعیین هویت طرفین مبادله است. در کنار این امر، امروزه شاهد توسعه روزافزون نظام ثبت اسناد و املاک می‌باشیم. طی سال‌های اخیر، با توجه به روند روبه‌رشد جمعیت و گسترش پدیده شهرنشینی و معضلات زاینده آن اعم از ترافیک و سایر معضلات زیست محیطی، اتلاف وقت نیروی انسانی، اتلاف منابع مالی و غیره از یک سو و گسترش فعالیت های اقتصادی - بازرگانی، جهانی شدن و پیشرفت های خیره کننده در زمینه تکنولوژی سازمانها از سوی دیگر، نهاد قانونگذاری و برنامه ریزی کشور را وا داشته تا استفاده از فناوری اطلاعات برای یافتن راهکارهایی به منظور برون رفت از بن‌بست‌های موجود و همراه شدن با رشد و توسعه جهانی را در دستور کار نهاد حاکمیتی قرار دهد؛ و با تغییر نگرش‌های درون‌سازمانی، الکترونیکی نمودن کلیه فرآیندها و گردش اطلاعات و مکاتبات و مستندات به صورت آنلاین در فضای مجازی نه به عنوان یک خواست و سلیقه فردی که بلکه به عنوان یک ضرورت گریزناپذیر مورد توجه نهادهای اجرایی قرار گرفته است. در کشورهای پیشرفته، این فرآیند مدت‌ها است که آغاز شده و بانکها و مؤسسات بیمه، بنگاه‌های اداری و تجاری خصوصی یا دولتی با بهره‌گیری از فناوری جدید، سعی در کاستن از حجم گردش کاغذ و تبادل اطلاعات به طرق الکترونیکی دارند؛ تا آنجا که برخی تحقق دولت الکترونیکی را دور از انتظار نمی‌دانند. در کشور ما نیز استفاده از روش‌های الکترونیکی به جای نوشته‌های کاغذی یا اسناد کتبی مدت‌ها است آغاز شده که از آن جمله می‌توان به مکانیزه کردن سیستم اداری مالیاتی، حسابرسی در بخش دولتی و خصوصی، مبادلات الکترونیکی بین‌بانکی و استفاده از کارت‌های بانکی الکترونیکی اشاره کرد. با این حال، هنوز این تحولات نتوانسته بطور کامل آمار حقوقی این نوع ثبت را روشن نماید و لذا، بررسی و مقایسه آن با نظام ثبتی سایر کشورها البته، در مقایسه با دو نظام حقوقی مختلف می‌تواند اطلاعات مفیدی را در اختیار ما قرار دهد. بر این اساس، در این مقاله به بررسی شرایط و آثار ثبت الکترونیکی اسناد و املاک در نظام حقوق ایران، فرانسه انگلستان و آمریکا پرداخته شد.



۱. ماهیت ثبت الکترونیکی اسناد

اگرچه سند قدمت طولانی دارد، اما با پیشرفت تکنولوژی ثبت سند تحول یافته و امروزه شاهد شکل جدیدی از ثبت بنام ثبت الکترونیکی هستیم که برای تبیین بهتر موضوع لازم است تا به بررسی ماهیت پرداخته شود.

۱-۱. مفهوم سند رسمی

سند به عنوان یکی از مهم‌ترین و رایج‌ترین ادله اثبات در مقام دعوی یا دفاع دارای قدمت و اهمیت بسیاری است. در نظام‌های مختلف حقوقی و حتی در اختلافات بین‌المللی نیز سند به عنوان یکی از دلایل اثبات ادعا بکار می‌رود. سند اگرچه پیش از اختراع کاغذ بر سنگ و پوست حیوانات و مانند اینها ثبت می‌شد، اما اختراع کاغذ ماهیت سند را تغییر داد.

سند در لغت، مدرک و نوشته‌ای که قابل استناد باشد و همچنین، چیزی که به آن اعتماد کنند، نوشته‌ای که وام یا طلب کسی را معین سازد یا مطلبی را ثابت کند، سند گویند (عمید، ۱۳۹۰: ۱۴۵). در تعریف سند آمده است: «آن قسمت از کوه که مقابل شخص قرار گیرد و از دامنه کوه بلندتر باشد، بالش، تکیه‌گاه، گونه‌ای جامه خط‌دار یمنی... هر تعهد قانونی که بر قراردادی مشترک متکی باشد (رضایی، ۱۳۸۵: ۱۲۱۸). همچنین در توصیف سند بیان شده است: حقیقتی که سند آن را مشخص می‌سازد و سند به خاطر آن ارزش پیدا می‌کند، خواه این حقیقت یک رویداد تاریخی یا عادی، یک سخن باارزش یا بی‌ارزش، یک دین و بدهی، یک مطلب علمی یا غیرعلمی، یا هر چیز دیگری باشد؛ خود سند به عنوان یک رابط و یک وسیله یا ابزار دارای ارزش است، زیرا به نوعی و به میزان توانی که دارد، حقیقت را روشن می‌سازد و برای فرد یا افرادی که در پی حقیقتی هستند و آن حقیقت برای آنان ارزش دارد، مهم است (دالوند، ۱۳۷۷: ۱۷). قانون مدنی در ماده ۱۲۸۴ به تعریف سند پرداخته که مقرر می‌دارد که «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد». بنابراین، نوشته در صورتی سند شمرده می‌شود که بتواند در دادرسی دلیل قرار گیرد. ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی سند را به دو دسته عادی و رسمی تقسیم می‌کند. برای تفکیک سند رسمی از سند عادی ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی فاکتورهایی را ارائه می‌دهد که ما را در شناخت سند رسمی یاری می‌رساند. این ماده مقرر می‌دارد: «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند، رسمی است.»

هر سند به لحاظ حقوقی دارای اعتبار می‌باشد و منظور از اعتبار سند رسمی میزان مقاومت سند در برابر تعرض به اصالت و صحت آن است و به دو شکل قابل پیگیری است: محتویات هر سند رسمی عبارت است از امضاء، مهر و اثر انگشت که در سند نوشته یا گذاشته می‌شود. ماده (۷۰) قانون ثبت در این خصوص مقرر می‌دارد: «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...». در نتیجه، اگر در سندی رسمی امضاء، مهر یا اثر انگشت و یا عباراتی وجود داشته باشد که منتسب به متعاملین است و سپس، منتسب الیه انتساب امضاء، مهر و اثر انگشت مزبور را به خود انکار نماید، انکار او پذیرفته نیست و تنها می‌تواند با ذکر دلیل نسبت به آن سند ادعای جعلیت کند.

مندرجات سند مفاد و عباراتی است که در سند نوشته شده است. برای بررسی اعتبار مندرجات سند رسمی باید آنها را به دو دسته اعلام‌های مأمور رسمی و اعلام‌های افراد عادی تقسیم نمود. اعلام‌های مأمور رسمی بخشی از مندرجات سند است که خود مأمور رسمی دیده یا شنیده یا به گونه متناسب دیگری، دریافته و در سند اعلام کرده است، مانند هویت امضاء کنندگان سند. اعلام مأمور رسمی در سند از آن جهت که اصل بر صحت عملیات مأمور رسمی است، دارای اعتبار است و مطابق با حقیقت فرض می‌شود و نیاز به رسیدگی قضایی ندارد و انکار آن نیز بی‌اثر است و هر کس مدعی است که مأمور رسمی برخلاف حقیقت امری را در سند قید نموده، علی‌القاعده راهی جز ادعای جعل نسبت به سند و اثبات ادعای خود ندارد (شمس، ۱۴۰۱: ۳۴). اثر سند رسمی در اثبات ادعای مطرح شده در دادگاه است، لذا از آن جهت که سند رسمی یکی از مهمترین ادله اثبات دعوا می‌باشد، می‌تواند قاضی را نسبت به درستی ادعای مطرح شده قانع کند.

۲-۱. سند الکترونیکی

با توجه به پیشرفت فناوری و رشد فزاینده کاربرد ابزارهای ارتباطی میان اقشار مختلف جامعه، بررسی حقوقی این فناوری‌ها و ابزارهای ارتباط جمعی امری انکارناپذیر است. یکی از مسائل نوپدید، ایجاد اسناد و ادله الکترونیکی است که بر حامل‌های داده پیام قرار می‌گیرد. امروزه، ادله الکترونیکی نیز جزء ادله اثبات دعوی به شمار می‌رود که این امر محصول فناوری‌های نوین است (باباپور و شیروانی، ۱۴۰۱: ۱۴۱۲). سند الکترونیکی را می‌توان این‌گونه تعریف کرد: «سند الکترونیکی عبارت است از نوشته‌ای که از طریق وسایل الکترونیکی تولید، ارسال، دریافت و ذخیره شده و در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.» (بختیاروند، ۱۳۸۴: ۱۱۲). سند الکترونیکی مفهوم مضیقی دارد و عرفاً به معادل الکترونیکی از سنتی که در فضای مجازی تولید، ارسال، دریافت، ذخیره یا پردازش می‌شود، اطلاق می‌گردد (السان، ۱۳۹۳: ۱۵۶). سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران در تاریخ ۱۴ مرداد ۱۳۸۸ با توجه به تعاریف بین‌المللی، اسناد الکترونیکی را این‌گونه بیان نموده است: «به اطلاعاتی که با استفاده از رایانه در محیط مجازی تولید، بهره‌برداری و نگهداری می‌شود یا استفاده از آنها بدون رایانه امکان‌پذیر نیست، سند الکترونیکی گفته می‌شود.» از تعریف فوق این موضوع به ذهن متبادر می‌شود که سند الکترونیکی را نمی‌توان در دست گرفت، بدون ابزار لازم مشاهده و یا تغییر داد و نمی‌توان آن را در پرونده

ذخیره نمود. حال ممکن است این اسناد از ابتدا این‌گونه تولید شده باشند و یا از شکل اصلی خود به فرم الکترونیکی درآمده باشند.

از این‌رو، به نظر می‌رسد سند الکترونیکی کارکردهای اساسی نوشته سنتی از قبیل: قابلیت رؤیت، قابلیت ارائه، قابلیت خوانا بودن و قابلیت دوام را داشته باشد. به عبارت دیگر امروزه، شیوه نگارش تغییر پیدا کرده و به جای نوشتن به شیوه معمول و قدیمی از ابزارهای الکترونیکی جهت نگارش بهره برده می‌شود. لازم به ذکر است اگرچه قانون مدنی در تعریف سند نوشته بودن آن را به عنوان یکی از خصوصیات سند معرفی می‌نماید، اما قانونگذار هرگز در تعریف ارائه اسناد، لزوم استعمال جوهر و موادی از این قبیل را بر سطحی مانند کاغذ و امثال آن مورد تصریح قرار نداده است (ساعی، ۱۳۹۱: ۱۶۶). سند الکترونیکی با توجه به مختصات که از آن بیان خواهد گردید، مفهومی متفاوت از آنچه تاکنون حقوقدانان در خصوص سند بیان نموده‌اند، نیست. اگر قوانین و مقررات فعلی در خصوص اسناد و ادله اثبات دعوا به طور صحیح و مناسب تفسیر شود، تعریف ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی از سند شامل اسناد الکترونیکی و به تعبیر قانون تجارت الکترونیکی ایران داده پیام نیز خواهد شد (سرمد سعیدی، ۱۳۸۳: ۸۳). بنابراین، اسناد الکترونیکی اسنادی است که از طریق الکترونها و از طریق واسطه‌های الکترونیکی ایجاد می‌شوند. همچنین سند الکترونیکی هر محتوای رسانه الکترونیکی (به غیر از برنامه‌های کامپیوتری یا فایل‌های سیستمی) است که برای استفاده به صورت الکترونیکی یا به عنوان خروجی چاپی در نظر گرفته شده است. در خصوص تفاوت سند الکترونیکی و سند دیجیتالی باید گفت که سند دیجیتال یک سند مجازی است که حاوی اطلاعات مرتبط برای فرستنده و گیرنده است اما به صورت کاغذی وجود ندارد. این اسناد فقط در دنیای مجازی وجود دارند، به این معنی که یا در رایانه یا به صورت آنلاین در یک سیستم اسناد دیجیتال متنی وجود دارند.

۱-۳. مفهوم ثبت الکترونیکی اسناد

توسعه نظام ثبتی یکی از ضروریات توسعه سایر نظامات در هر کشور تلقی می‌گردد. انجام تشریفات ثبت املاک موجب افزایش امنیت مبادلاتی و توسعه نظام اقتصادی می‌باشد. جهت انجام چنین تشریفات در وهله اول نیاز به شناسایی املاک قابل ثبت در نظام حقوقی می‌باشد. در حقوق ایران، اموال عمومی که تحت مالکیت عموم بوده، قابلیت تملک نداشته و در حقوق انگلستان، علاوه بر اموال عمومی، اموال متعلق به ملکه نیز قابلیت ثبت ندارند. ثبت املاک علاوه بر ایجاد امنیت مبادلاتی موجب کاهش دعاوی مرتبط با املاک در دادگستری شده و دارای آثار مهمی چون معافیت مالیاتی در موارد انتقال قهری، شناسایی مالکیت رسمی فرد، لازم‌الاجرا بودن، عدم امکان مغایرت رأی داور با مفاد سند و عدم امکان از بین بردن اعتبار سند جز با حکم دادگاه می‌باشد (رستمی نجف‌آبادی و ناصر، ۱۳۹۷: ۲۱۹).



به کارگیری از شیوه‌های نوین ارتباطی و فناوری‌های جدید ارتباطات و اطلاعات برای ثبت اسناد و مدارک را اصطلاحاً ثبت اسناد الکترونیکی گفته می‌شود (السان، ۱۳۹۳: ۲). 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 بکاررفته برای انجام مراحل مختلف ثبت سند (ادله مربوطه، ذخیره، بایگانی، بازاریابی، دستیابی، پرینت، روگرفت و غیره) است. ثبت الکترونیکی اسناد، راهکاری بود که از چند سال پیش پایه‌گذاری 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 آسان‌تر می‌گردد. با این وصف، می‌توان گفت که ثبت الکترونیکی اسناد دارای مزایایی بدین شرح شده است: کاهش مصرف کاغذ و جلوگیری از اتلاف وقت و هزینه، شناسایی اشخاص ممنوع‌المعامله به شکل آنلاین و لحظه‌ای، جلوگیری از ارتکاب جرم به واسطه حذف کاغذ در ثبت اسناد، شفاف‌سازی در معاملات و نهایتاً، احراز آسان هویت اشخاص به هنگام انعقاد معاملات (خصوصاً، معاملات غیرمنقول) (علوانی، ۱۳۹۶: ۲).

۲. ثبت الکترونیکی اسناد در نظام حقوقی ایران

نظام حقوقی ایران پیرامون ثبت اسناد و املاک و همچنین، الکترونیکی نمودن این امر با فرازونشیب همراه بوده است که از ورود به موضوع تاریخی آن پرهیز می‌نماییم.

۲-۱. آثار ثبت در ثبت الکترونیکی اسناد

در راستای اجرای تکالیف برنامه پنجم توسعه و قانون سلامت نظام اداری در مورد الکترونیکی نمودن فرآیندهای ثبتی، تحولات مهمی در کشور و نیز در حوزه ثبت اسناد و املاک کشور صورت

گرفته است. نقش کلیدی و سرنوشت‌سازی که دفاتر اسناد رسمی در روند ثبت الکترونیکی اسناد ایفا می‌نمایند، قابل توجه بوده و نیاز است تا با ورود به دنیای آنان از منظر نظر ایشان به موضوع نگریست. 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 تاب‌وتوان و کارآئی سنتی ثبت رسمی اسناد را به حداقل ممکن رسانده است. لذا، در حال حاضر، دفاتر اسناد رسمی مکلف به تنظیم الکترونیکی اسناد می‌باشند (بهرامی، ۱۳۹۴: ۵۵). بر این مبنای، می‌توان برای ثبت الکترونیکی اسناد آثار متعددی را مد نظر قرار داد.

الف: اعتبار مندرجات اسناد الکترونیکی:

مفاد اسناد الکترونیکی که به طریق مطمئن و با روشهای ایمن تولید و نگهداری می‌شود، دارای ارزش اثباتی بوده و از حیث تعهدات و حقوق مندرج در آن برای طرفین و قائم‌مقام آنها در حکم اسناد معتبر بوده و در کلیه مراجع قضایی و حقوقی قابل استناد می‌باشد. قانونگذار ایران برای اولین بار در ماده ۱۲ قانون تجارت الکترونیکی تصریح نموده که اسناد و ادله اثبات دعوی ممکن است به صورت داده پیام بوده و در هیچ محکمه و یا اداره دولتی نمی‌توان بر اساس قواعد ادله موجود ارزش اثباتی داده پیام را صرفاً بدلیل شکل و قالب آن رد کرد. مقنن در ماده ۱۵ قانون مذکور سهواً یا عمدتاً بدون اینکه به صراحت اعلام نماید اسناد الکترونیکی سند رسمی می‌باشند، در ماده ۱۵ حکم اسناد رسمی را نسبت به داده پیام و اسناد الکترونیکی جاری نموده است.

این ماده مقرر نموده نسبت به داده پیام مطمئن سوابق الکترونیکی مطمئن و امضای الکترونیکی مطمئن انکار و تردید مسموع نیست و تنها می‌توان ادعای جعلیت به داده پیام مزبور وارد و یا ثابت نمود که داده پیام مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است. با وجود چنین موضع‌گیری، مادامی که قوانین مربوط به اسناد الکترونیکی از مجاری قانونی به صراحت به اسناد مذکور رسمیت نبخشند، علی‌رغم اعتبار آنها، نمی‌توان آنها را سند رسمی نامید.

ب: معتبر بودن ادله الکترونیکی در برابر اشخاص:

در شرایط فعلی قانونگذار کشورمان آنچه مسلم است، ادله الکترونیکی که به طریق مطمئن تولید و نگهداری می‌شود، نسبت به طرفین و قائم‌مقام آنان معتبر و لازم‌الاتباع می‌باشد و آثار حقوقی خود را به طور کامل به همراه دارد. لکن، از توجه به ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی که اشعار می‌دارد: «اسناد رسمی درباره طرفین و وراثت و قائم‌مقام آنان معتبر است و اعتبار آنها نسبت به اشخاص و الکترونیکی نیز به طریق اولی هنگامی می‌تواند در حق اشخاص ثالث مؤثر باشد که این موضوع را

قانونگذار در متون قانونی پیش‌بینی و مصوب نماید، در غیر اینصورت این‌گونه ادله صرفاً در حق طرفین مؤثر و دارای آثار حقوقی خواهد بود.»

ب: لازم‌الاجراء بودن سند رسمی الکترونیک:

یکی از آثار مثبت و ارزشمند ثبت اسناد آن است که مفاد آن بدون احتیاج به حکمی از دادگاههای دادگستری لازم‌الاجراء است و عموم ضابطین دادگستری و سایر قوای دولتی نیز مکلفند در مواقعی که از طرف مأمورین اجراء به آنها مراجعه می‌شود، در اجراء مفاد سند اقدام کنند. ماده ۹۲ قانون ثبت می‌گوید: «مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجراء است، مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد. همچنین، ماه ۹۳ همان قانون می‌گوید: «کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجراء است.»

مستفاد از مواد ذکر شده آن است که مفاد اسناد رسمی الکترونیکی فقط در خصوص تعهدات قابل اجراء است و اگر در سند تعهدی نشده باشد، نسبت به آن اجرائیه صادر نخواهد شد. در مقایسه اسناد رسمی سنتی با اسناد رسمی الکترونیکی از حیث لازم‌الاجراء بودن، هیچ‌گونه تفاوتی نمی‌توان قائل شد و حتی امتیازات خاص اسناد الکترونیکی از جمله دقت و استحکام و ایمنی روبه‌رشد آنها مؤید این موضوع می‌باشد. لکن، از آنجا که در قانونگذاریهای مربوط به ثبت سنتی این اثر سند رسمی صرفاً به اسنادی تسری و اشاره دارد که در محاضر اسناد رسمی و به شیوه سنتی تهیه می‌گردد، طبیعتاً با اصلاح سازوکار قانونی و رفع خلأ قانونی مربوط به اسناد الکترونیکی بدون کمترین تفاوت و نسبت به این‌گونه اسناد نیز می‌توان اجرائیه صادر نمود و از مزایای قابل توجه آن صاحبان اسناد الکترونیکی بهره‌مند می‌گردند.

۲-۲. آثار اجرایی اسناد الکترونیکی در مرجع قضائی

در نظام حقوقی ایران برخی اموال قابلیت ثبت داشته و برخی دیگر قابلیت ثبت ندارند. در نظام حقوقی ایران با عنایت به ماده ۹ قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۰، به نظر می‌رسد اصل بر قابل ثبت بودن کلیه اموال غیرمنقول باشد؛ اما با بررسی مواد ۲۷، ۱۱ و ۳۰ قانون ثبت و مواد ۶ و ۷ و ۸ و ۹ و ۱۱ و ۱۲ و ۱۳ و ۲۸ و ۳۱ و ۳۳ و ۳۴ و ۳۵ و ۳۷ و ۴۰ و ۴۲ و ۴۳ و ۵۶ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک و قوانین مستقل مانند مواد ۱ و ۷ و ۹ و ۱۰ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب سال ۱۳۹۰، به این نتیجه می‌رسیم که تنها اعیان املاک، املاک وقف و حبس و ثلث و ساختمان‌های احدائی بر روی اراضی که ملک یا وقف یا حبس یا مورد نذر و وصیت باشند و قنوت و نه‌های منشعب قابلیت ثبت داشته باشند (سیاری، ۱۳۹۵: ۲۴).

در بسیاری از اختلافات و منازعات و مسائل حقوقی که در قالب پرونده قضائی تشکیل می‌شود، سند رسمی در واقع رکن رکن دعوی مطروحه و سند ذی‌حقی خواهان و یا شاکی پرونده دادرسی که بر اساس یک سند عادی و یا سند رسمی سنتی تشکیل می‌گردد، پرونده‌ای است که بدلیل روشن نبودن وضعیت مالکیت به طور یقینی همواره منشأ اشکالات و ایرادات متعددی برای خواهان و دستگاه قضایی می‌شود؛ به‌عنوان مثال، خریدار ملکی که با قولنامه عادی ملکی را اکتساب نموده و فروشنده آن از تنظیم سند رسمی استنکاف می‌ورزد، ناگزیر برای اثبات عقد بیع خود و تنظیم سند رسمی انتقال به دادگاه مراجعه می‌نماید. خواهان در اولین گام جهت احقاق حق خود مبادرت به تقدیم دادخواست و ابطال تمبر می‌نماید. هرگاه طرح دعوی بر اساس سیستم ثبت سنتی انجام شود، خواهان بدون اطلاع موارد ذیل از جمله وضعیت مالکیت رقبه متنازع فیه از حیث محل وقوع آن در حوزه قضایی، مالک رسمی بودن یا نبودن فروشنده، لزوم دخالت دادن اشخاص ثالث در دعوی مطروحه یا عدم لزوم آن، تعیین تعداد صحیح خواندگان و مشخصات آنها، میزان تمبری که می‌بایست ابطال نماید و غیره، مبادرت به طرح دعوی نموده و دعوی که این‌گونه اقامه می‌شود، در مراحل مقدماتی دادرسی، از جمله تشکیل پرونده و رسیدگی مواجه با ایرادات غیرقابل پیش‌بینی مواجه می‌شود که در مراحل مختلف آشکار شده و موجب صدور قرارهای رد دفتری، رد دعوی، ابطال دادخواست حکم به بی‌حقی و حکم به رد دعوی می‌گردد. گاهی ذی‌حقی برای رسیدن به یک طرح دعوی صحیح و اخذ حکم موردنظر خود چندین پرونده قضائی تشکیل داده و با صرف هزینه‌های فراوان و عمر و وقت طولانی با عسر و حرج مواجه شده و با سختی قادر به استیفاء حقوق خود می‌شود؛ در حالی که در فرض طرح یک دعوی مبتنی بر سند رسمی الکترونیکی و در یک مرجع قضائی که مجهز به امکانات برخوردار از دولت الکترونیک باشد، ایرادات و اشکالات شمرده شده و متصوره به حداقل رسیده و یا حذف می‌شود. در فرض مثال، خواهان قبل از ثبت دادخواست خود و با بهره‌مندی از واحد مشاوره بدو، وضعیت مالکیت فروشنده خود را از نظر اداره ثبت اسناد و املاک مشخص نموده و خوانده و یا در صورت وجود ایادی مختلف خرید و فروش خواندگان خود را صحیحاً و به طرفیت افرادی که از حیث قانونی دعوی می‌بایست به طرفین آنها اقامه شود، طرح می‌نماید؛ همچنین، در زمان ثبت دادخواست مشخص می‌گردد که آیا خواهان مطابق ماده ق. آ. د. م مرجع قضائی خود را صحیحاً انتخاب نموده یا خیر؟ همچنین، به موجب ماده ۷۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت از حیث هزینه دادرسی خواهان میزان دقیق تمبر دادرسی را ابطال نموده و دفتر دادگاه نیز به سهولت این موضوع را کنترل می‌نماید. حتی، پس از تشکیل پرونده از آنجائیکه هر گونه رسیدگی دادگاه و مالا صدور حکم مستلزم استعلام ثبتی از مرجع ثبتی می‌باشد تا مشخص شود که طرح دعوی صحیحاً صورت گرفته یا خیر و یا اینکه از حیث مالکیت خوانده موانعی وجود دارد یا خیر، در

وضعیت ثبت سنتی چه بسا برای احراز وضعیت مالکیت خواهان با اصرار بر اطلاعات غیر صحیح خود، دادخواست را ثبت نموده و دادگاه رسیدگی کننده روزها و بعضاً، ماهها مکاتبه و نامه‌نگاری نموده تا از وضعیت ثبتی مالکیت آگاهی پیدا کند؛ در حالیکه در وضعیتی که مرجع قضایی رسیدگی را بر اساس سند رسمی الکترونیک متصل به دولت الکترونیک آغاز می‌کند، دیگر هزینه‌های سنگین به دستگاه قضائی و مراجعین تحمیل نمی‌شود و پرونده از زمان شروع دادرسی تا ختم رسیدگی مبتنی بر یک روند قانونی توأم با کوتاه نمودن مدت دادرسی کاهش هزینه‌های غیر ضرور و امتیازات زیاد دیگر مورد رسیدگی و صدور حکم قرار می‌گیرد و به این ترتیب، اولاً، بجای چندین پرونده و طرح دعاوی اشتباه، یک دعوی به شکل صحیح اقامه می‌گردد و در طول رسیدگی نیز پرونده به جریان افتاده، با موانع قانونی مواجه نشده و منتهی به صدور قرارهای عدم استماع - رد دعوی و غیره نمی‌گردد.

در شکایات متنوع کیفری نیز اسناد الکترونیکی به انحاء مختلف کار مرجع قضایی را سهل و آسان می‌نماید؛ بعنوان نمونه، در یک شکایت انتقال مال غیر (کلاهبرداری) با وجود سند رسمی الکترونیکی، قاضی برای تفهیم اتهام و صدور هر یک از قرارهای تأمین ابتدا، وضعیت مالکیت ملک موضوع شکایت را به طور آنی بررسی و با احراز واقع قادر به تصمیم‌گیری فوری مبنی بر توجه یا عدم توجه اتهام به متهم است و با صدور یکی از قرارهای مقتضی علاوه بر رعایت حقوق متهم و پیشگیری از بازداشت‌های تحت نظر نسبت به اجرای صحیح قانون نیز اقدام می‌نماید.

۲-۳. ثبت الکترونیکی اسناد و قضا دائی

بسیاری از دعاوی و اختلاقات قضائی ناشی از اسناد عادی و قراردادهای عادی مربوطه به اموال غیر منقول و عدم ثبت رسمی اموال و مالکیت‌ها می‌باشد، به نحوی که دعاوی مندرج در بندهای ۱-۷ و ۲-۷ حدود ۳۰ الی ۴۰ درصد پرونده‌های قضایی را تشکیل می‌دهد و هرگاه ثبت اسناد و املاک و اموال به صورت رسمی و الکترونیکی صورت پذیرد و ثبت الکترونیکی در همه نهادها و ادارات از جمله قوه قضائیه راه‌اندازی و رایج گردد، امکان ارائه آمار بهتر وجود دارد (آهنی، ۱۳۸۴: ۴۳).

در بسیاری از اختلافات و منازعات و مسائل حقوقی که در قالب پرونده قضائی تشکیل می‌شود، سند رسمی در واقع رکن مهم دعوی مطروحه و دلیل ذی‌حقی خواهان و یا شاکی پرونده دادرسی که بر اساس یک سند عادی و یا سند رسمی سنتی تشکیل می‌گردد، پرونده‌ای است که بدلیل روشن نبودن وضعیت مالکیت به طور یقین همواره منشاء اشکالات و ایرادات متعددی برای خواهان و دستگاه قضایی می‌شود؛ بعنوان مثال، خریدار ملکی که با قولنامه عادی ملکی را ابتیاع نموده و فروشنده آن از تنظیم سند رسمی استنکاف می‌ورزد، ناگزیر برای اثبات عقد بیع خود و تنظیم سند رسمی انتقال به دادگاه مراجعه می‌نماید. خواهان در اولین گام جهت احقاق حق خود

مبادرت به تقدیم دادخواست و ابطال تمبر می‌نماید. هرگاه طرح دعوی بر اساس سیستم ثبت سنتی انجام شود، خواهان بدون اطلاع موارد ذیل از جمله وضعیت مالکیت رقبه متنازع فیه از حیث محل وقوع آن در حوزه قضایی، مالک رسمی بودن یا نبودن فروشنده، لزوم دخالت دادن اشخاص ثالث در دعوی مطروحه یا عدم لزوم آن، تعیین تعداد صحیح خواندگان و مشخصات آنها، میزان تمبری که می‌بایست ابطال نماید و غیره، مبادرت به طرح دعوی نموده و دعوی که این‌گونه اقامه می‌شود، در مراحل مقدماتی دادرسی، از جمله تشکیل پرونده و رسیدگی، با ایرادات غیرقابل‌پیش‌بینی مواجه می‌شود که در مراحل مختلف آشکار شده و موجب صدور قرارهای رد دفتری، رد دعوی، ابطال دادخواست حکم به بی‌حقی و حکم به رد دعوی می‌گردد. گاهی ذی‌حقی برای رسیدن به یک طرح دعوی صحیح و اخذ حکم مورد نظر خود چندین پرونده قضائی تشکیل داده و با صرف هزینه‌های فراوان و عمر و وقت طولانی، با عسر و حرج مواجه شده و با سختی قادر به استیفاء حقوق خود می‌شود؛ در حالیکه در فرض طرح یک دعوی مبتنی بر سند رسمی الکترونیکی و در یک مرجع قضائی که مجهز به امکانات برخوردار از دولت الکترونیک باشد، ایرادات و اشکالات شمرده شده و متصوره به حداقل رسیده و یا حذف می‌شود؛ در فرض مثال، خواهان قبل از ثبت دادخواست خود و با بهره‌مندی از واحد مشاوره بدو، وضعیت مالکیت فروشنده خود را از نظر اداره ثبت اسناد و املاک مشخص نموده و خوانده و یا در صورت وجود ایادی مختلف خرید و فروش، خواندگان خود را صحیحاً و به طرفیت افرادی که از حیث قانونی دعوی می‌بایست به طرفین آنها اقامه شود، طرح می‌نماید؛ همچنین، در زمان ثبت دادخواست مشخص می‌گردد که آیا خواهان مطابق ماده ق. آ. د. م مرجع قضائی خود را صحیحاً انتخاب نموده یا خیر؟ همچنین، به موجب ماده ۷۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت از حیث هزینه دادرسی، خواهان میزان دقیق تمبر دادرسی را ابطال نموده و دفتر دادگاه نیز به سهولت این موضوع را کنترل می‌نماید. حتی، پس از تشکیل پرونده از آنجائیکه هر گونه رسیدگی دادگاه و ملاً صدور حکم مستلزم استعلام ثبتی از مرجع ثبتی می‌باشد تا مشخص شود که طرح دعوی صحیحاً صورت گرفته یا خیر و یا اینکه از حیث مالکیت خوانده موانعی وجود دارد یا خیر، در وضعیت ثبت سنتی چه بسا برای احراز وضعیت مالکیت خواهان با اصرار بر اطلاعات غیر صحیح خود، دادخواست را ثبت نموده و دادگاه رسیدگی کننده روزها و بعضاً ماهها مکاتبه و نامه‌نگاری نموده تا از وضعیت ثبتی مالکیت آگاهی پیدا کند؛ در حالیکه در وضعیتی که مرجع قضایی رسیدگی را بر اساس سند رسمی الکترونیک متصل به دولت الکترونیک آغاز می‌کند، دیگر هزینه‌های سنگین به دستگاه قضائی و مراجعین تحمیل نمی‌شود و پرونده از زمان شروع دادرسی تا ختم رسیدگی مبتنی بر یک روند قانونی توأم با کوتاه نمودن مدت دادرسی کاهش هزینه‌های غیر ضرور و امتیازات زیاد دیگر مورد رسیدگی و صدور حکم قرار می‌گیرد و به این ترتیب، اولاً، بجای چندین پرونده و طرح دعاوی

اشتباه، یک دعوی به شکل صحیح اقامه می‌گردد و در طول رسیدگی نیز پرونده به جریان افتاده با موانع قانونی مواجه نشده و منتهی به صدور قرارهای عدم استماع رد دعوی و غیره نمی‌گردد. در شکایات متنوع کیفری نیز اسناد الکترونیکی به انحاء مختلف کار مرجع قضایی را سهل و آسان می‌نماید؛ بعنوان نمونه، در یک شکایت انتقال مال غیر (کلاهبرداری) با وجود سند رسمی الکترونیکی، قاضی برای تفهیم اتهام و صدور هر یک از قرارهای تأمین ابتدا، وضعیت مالکیت ملک موضوع شکایت را به طور آنی بررسی و با احراز واقع قادر به تصمیم‌گیری فوری مبنی بر توجه یا عدم توجه اتهام به متهم است و با صدور یکی از قرارهای مقتضی علاوه بر رعایت حقوق متهم و پیشگیری از بازداشت‌های تحت نظر نسبت به اجرای صحیح قانون نیز اقدام می‌نماید.

۳. ثبت الکترونیکی اسناد و املاک در فرانسه

انقلاب الکترونیکی در حقوق فرانسه با قانون شماره ۲۳۰-۲۰۰۰ پیرامون انطباق حقوق ادله با فناوری‌های اطلاعات و مرتبط با امضای الکترونیکی شروع شده است. قانون‌گذار کشور فرانسه قانون مزبور را در ۱۳ مارس سال ۲۰۰۰ جهت تطبیق حقوق داخلی این کشور با دستورالعمل اروپا تدوین نموده است (لینانت دی بلفوندز^۱، ۲۰۰۲: ۹). به موجب این قانون، بند دوم ماده ۱۳۱۷ قانون مدنی، جهت تکمیل ماده مرقوم، بدان اضافه می‌شود. این ماده که سابقاً به تعریف سند رسمی اختصاص داشت، به موجب بند الحاقی مذکور، سند رسمی الکترونیکی را نیز به رسمیت می‌شناسد و مقرر می‌دارد: «سند رسمی، سندی است که به وسیله ماموران رسمی که حق تنظیم سند در محل تحریر آن را دارند، طی تشریفات لازم تنظیم شده باشد».

از آن جایی که تعیین شرایط سند رسمی الکترونیکی (موضوع ماده ۱۳۱۷ قانون مدنی فرانسه) موکول به حکم شورای دولتی می‌شود، شورای دولتی فرانسه نیز در تاریخ ۱۰ اوت ۲۰۰۵، در جهت اجرای بند اخیر ماده ۱۳۱۷ قانون مدنی، مبادرت به انتشار حکم شماره ۹۷۳-۲۰۰۵ نموده است که به موجب آن، شرایط تنظیم ذخیره‌سازی و سایر موارد مرتبط با سند رسمی الکترونیکی تبیین شده و از این طریق مقررات مزبور به حکم شماره ۹۴۱-۷۱ مورخ ۲۶ نوامبر ۹۱۷۱ در ارتباط با سند رسمی الحاق گردیده و مبنای عملکرد دفاتر اسناد رسمی در هر دو شیوه (تنظیم سند رسمی کاغذی یا سند رسمی الکترونیکی) قرار می‌گیرد (سامارک^۲، ۲۰۰۵: ۶). بدین ترتیب، سند رسمی الکترونیکی از اول فوریه سال ۲۰۰۶، وجاهت قانونی پیدا می‌کند و موجبات حقوقی آن به موجب حکم اخیر فراهم می‌شود (چارلین^۳، ۲۰۱۲: ۳).

یکی از ابزار تحقق سند رسمی الکترونیکی، بهره‌گیری از امضای الکترونیکی مطمئن می‌باشد که سردفتران اسناد رسمی فرانسه از تاریخ ۱۲ سپتامبر سال ۲۰۰۷ به عنوان اولین سردفترانی هستند

1. Linant de Bellefonds
2. Samarcq
3. charlin

که برای نخستین بار در اروپا به این فناوری مجهز شده‌اند (کروزیلاک^۱، ۲۰۰۸: ۹). در واقع، روند ایجاد، ذخیره‌سازی و انتقال اسناد الکترونیکی باید هویت فرستنده و همچنین، گیرنده داده پیام و نیز تمامیت و محرمانگی محتوای آن را تامین نماید و این مهم جز از طریق به کارگیری امضای الکترونیکی مطمئن امکان‌پذیر نخواهد بود. این امضا باید اولاً، مختص سردفتر بوده و به طریقی ایجاد شده باشد که در کنترل انحصاری وی باشد. ثانیاً، به نحوی با سند در ارتباط باشد که هرگونه الحاق و تغییر بعدی در آن قابل احراز باشد.

با الکترونیکی شدن اسناد رسمی در دفاتر فرانسه موضوع ذخیره‌سازی این اسناد نیز از اهمیت ویژه‌ای برخوردار شد؛ چرا که سندی که امروز و با ابزار روز به صورت الکترونیکی تنظیم می‌شود، باید در دهه‌های بعدی نیز که مسلماً ابزار پیشرفته‌تری روی کار خواهند آمد قابل دسترسی و رویت باشد. از این رو، سند رسمی الکترونیکی باید در شرایطی بایگانی شود که ضمن محفوظ ماندن تمامیت آن قابل خواندن (قابل رویت) نیز باشد (ماده ۲۸ حکم شماره ۲۰۰۵-۹۷۳). بر این اساس اسناد الکترونیکی از بایگانی به مراتب مطمئن‌تری نسبت به سند رسمی کاغذی برخوردار خواهد بود؛ چرا که انتقال داده‌ها در فرآیندی صورت می‌گیرد که ایمنی و محرمانگی اطلاعات تضمین شده، هم چنان که امضای الکترونیکی سردفتر، از تعرض مصون مانده و فقط سردفتر تنظیم‌کننده سند یا سردفتر جانشین او می‌تواند به آن دسترسی داشته باشد (بند ۳ ماده ۲۸ حکم شماره ۲۰۰۵-۹۷۳). شناسایی سند رسمی الکترونیکی به موجب قوانین موضوعه امری بس ضروری می‌نماید. این همان ضرورتی است که قانونگذار فرانسه سالهاست آن را دریافته و با الحاق یک بند به ماده ۱۳۱۷ قانون مدنی خود که سابق بر آن، به تعریف سند رسمی می‌پرداخته سند رسمی الکترونیکی را نیز پیش‌بینی نموده است. لازم به ذکر است اصالت اسناد الکترونیکی را می‌توان با الصاق امضای دیجیتال به آنها حفظ کرد و در خصوص ثبت رسمی املاک در فرانسه این امر تابع تشریفات خاصی از جمله احراز هویت مشتری^۲ می‌باشد.

بررسی‌ها نشان می‌دهد که محققان بر روی عواملی که بر انطباق، پذیرش و قصد امضای دیجیتال تأثیر می‌گذارند تمرکز کردند. بر این اساس عواملی را تعیین کردند که بر قصد مصرف‌کننده در استفاده از امضای دیجیتال بر اساس نظریه یکپارچه پذیرش و استفاده از فناوری، تأثیر می‌گذارد. (سنتوسا^۳، ۲۰۲۳: ۵) از سوی دیگر، برخی از مطالعات بر روی دیدگاه‌های دیگری که بر امضای دیجیتال تأثیر می‌گذارند، مانند الگوریتم امضای دیجیتال، روش امضای کوانتومی، استاندارد امضای دیجیتال، امنیت و غیره تمرکز می‌کنند.

1. Crouzillacq
2. KYC
3. Santosa



۴. ثبت الکترونیکی اسناد نظام حقوقی انگلستان

ثبت اسناد در نظام حقوقی انگلستان نیز دارای سبقه طولانی بوده و ثبت الکترونیکی اسناد با بکارگیری فناوری بلاکچین شکل تازه‌ای نیز به خود گرفته است.

۴-۱. شرایط ثبت الکترونیک اسناد در انگلستان

نظام حقوقی انگلستان به عنوان یکی از کشورهای خانواده کامن لای نیز از ثبت الکترونیکی سند بهره برده و خصوصاً در سالهای اخیر با فراگیر شدن کرونا، استفاده از امضای الکترونیکی نیز افزایش یافت. در برخی شرایط، تعیین اینکه مالکان ذینفع قابل ثبت چه کسانی هستند، دشوار خواهد بود؛ به ویژه در مواردی که ساختارهای مالکیت ماهیت پیچیده‌ای دارند و باید به طور مستقل توسط یک عامل مستقر در بریتانیا تأیید شوند که تحت نظارت مقررات پولشویی، تأمین مالی تروریسم و انتقال وجوه ۲۰۱۷ است (ویلسون^۱، ۲۰۱۵: ۸).

در حقوق انگلستان نیز اصل بر امکان ثبت تمامی اموال غیرمنقول توسط اشخاص خصوصی می‌باشد، مگر اینکه این اموال متعلق به ملکه بوده یا همانند پارک‌های ملی، کوه‌ها، جنگل‌ها و غیره جزء اموال عمومی تلقی گردد. البته، اموال متعلق به ملکه، اموالی تلقی می‌گردند که ملکه مالکیتی بر آن نداشته، بلکه به عنوان حافظ مردم بر آنها نظارت داشته و منافع این اموال متعلق به وی نیست و وی صلاحیت فروش یا انجام هرگونه عمل حقوقی بر این اموال را ندارد. اما مطابق ماده ۷۹ قانون ثبت اراضی مصوب سال ۲۰۰۲، ملکه تحت شرایطی امکان اعطای این اراضی به اشخاص خصوصی را داشته که در این صورت، امکان ثبت این اراضی توسط این اشخاص وجود خواهد داشت.

در نظام حقوقی این کشور نیز اراضی و اموال عمومی یا اراضی ملی همانند کشور ایران توسط اشخاص خصوصی قابل تملک نبوده و امکان ثبت این نوع اموال توسط اشخاص خصوصی امکان‌پذیر نیست. در نظام حقوقی این کشور، حقوق مرتبط بر اموال غیرمنقول نیز می‌تواند مورد ثبت واقع گردند و با اینکه آن‌ها در سند مالکیت ثبتی درج نمی‌گردند، بلکه در سندی دیگر که مختص حقوق مرتبط با اموال غیرمنقول می‌باشد، مورد ثبت واقع می‌شوند (کوک^۲، ۲۰۰۳: ۱۸۵).

در نظام حقوقی انگلستان، حقوقی تحت عنوان حقوق برجسته وجود دارد که در قانون ثبت اراضی سال ۱۹۲۵ مطرح گردید. این حقوق در قانون ثبت سال ۲۰۰۲ به طور مطلق تبدیل به حق گردید. این حقوق مترتب بر ملک بوده و در موارد نقل و انتقالات املاکی بر خریدار تحمیل می‌گردند. این حقوق باید در زمان ثبت ملک توسط متقاضی ثبت بیان گردیده و در فرم‌های مخصوصی قید گردد. به نظر برخی، این حقوق در سند مالکیت به دلیل ناپایداری و موقتی بودن

1. Wilson
2. Cooke

ذکر نمی‌شوند، چراکه با یک بازدید ساده قابل تشخیص بوده و به دلیل عدم ثبت نمی‌توان آن‌ها را نادیده گرفت (دیکسون^۱، ۲۰۰۴: ۱۳۱). در اسکاتلند نیز با تصویب قانون ثبت سال ۲۰۱۲، دولت علاوه بر اینکه به ثبت املاک ثبت‌نشده در تمام مناطق این کشور اقدام می‌نماید، به افراد مهلت مناسبی داده شده است تا با مراجعه و انجام داوطلبانه این تشریفات، از برخی ارفاقات مانند معافیت از پرداخت بخشی از هزینه‌ها بهره‌مند گردند؛ اما پس از پایان مهلت مزبور، ملک آن‌ها توسط مأموران دولتی وارد پروسه انجام عملیات مقدماتی ثبت با برخورداری از تمامی هزینه‌های مقرر برای مالک می‌باشد. به همین دلیل است که هر فرد عاقلی در صورت وجود چنین فرایندی، صلاح را در این می‌داند که خود نسبت به انجام تشریفات ثبت ملک خود اقدام نموده و از امتیازات قانونی این امر بهره‌مند گردد (کامبا^۲، ۲۰۱۵: ۵).

۲-۴. آثار ثبت الکترونیکی در انگلستان

ثبت املاک در نظام حقوقی انگلستان نیز دارای آثاری می‌باشد. در نظام حقوقی انگلستان با ثبت ملک در دفتر املاک، دولت صحت آن را تضمین و در این صورت، امکان جعل و معامله معارض به دلیل ثبت آن‌لاین ملک بسیار کاهش می‌یابد و با وجود سند مالکیت، مالک توانایی هرگونه تصرف حقوقی از جمله فروش و اجاره ملک خود را خواهد داشت؛ ضمن اینکه میزان مالکیت مشاع و مفروز افراد در املاک مشخص گردیده و محدودیت‌های وارده بر مالک مانند ورشکستگی در سند مالکیت درج می‌گردد و تا زمانی که نسبت به آن‌ها رفع صورت نگیرد، مالک حق تصرفات حقوقی در ملک مزبور را نخواهد داشت (می‌یر و پمبرتون^۳، ۲۰۰۰: ۱۳).

در صورتی که در انگلستان ملکی به ثبت نرسیده، اما به فروش رود یا از طریق هبه یا وصیت به متصرف برسد یا متصرف آن را به رهن دهد، در این صورت آن ملک باید ثبت اولیه گردد و برای اثبات مالکیت متقاضی نیز باید اسنادی از قبیل سند خریداری ملک ارائه گردد. در این نظام مانند نظام حقوقی ایران، در صورت ارائه ادعای معارض با ارائه سند عادی، آنچه اهمیت دارد، سابقه ثبتی سند بوده و ادعای خلاف آن قابل طرح نیست (رووز^۴، ۲۰۱۴: ۹).

در حال حاضر، اصلی‌ترین اثر انجام تشریفات ثبت املاک در نظام حقوقی انگلستان، توانایی نظام حقوقی این کشور در بهره‌مندی از قراردادهای هوشمند در نظام مبادلاتی می‌باشد؛ به عبارتی، یکی از ارکان اصلی پی‌ریزی چنین فرایندی، شناسایی و مشخص شدن مایملک افراد جهت تخصیص امضای دیجیتال به عنوان مجوز امکان انعقاد این نوع قراردادها توسط متعاقدين می‌باشد.

1. Dixon
2. Camba
3. Mayer & Pemberton
4. Ross



یکی از انواع قراردادهای هوشمند، قراردادهای الکترونیکی می‌باشند که از سازوکارهای مخصوصی جهت انعقاد برخوردار می‌باشند. افراد برای برخورداری از امکان انعقاد این نوع قراردادها باید دارای امضای دیجیتال باشند. به عبارتی، نهایی شدن فرایند انعقاد معامله منوط به امضای مفاد قرارداد توسط متعاملین می‌باشد. در حقوق غرب، تخصیص مجوز استفاده از امضای دیجیتال برای افراد منوط به شناسایی هویت و مایملک آن‌ها می‌باشد (رگی^۱، ۲۰۱۷: ۲۲).

تخصیص کلید خصوصی برای هر فرد به عنوان مجوز وی برای امکان انعقاد قراردادهای هوشمند تلقی می‌گردد. به عبارتی، بستر بلاک‌چین از فرایند رمزنگاری و الگوریتم‌های ریاضی جهت تطبیق کلید خصوصی و آدرس عمومی برای هر یک از متعاملین استفاده می‌نماید و در صورت تطبیق این دو مورد، معامله به سایر شرکت‌کنندگان جهت تأیید و ورود به سیستم جهت انعقاد پخش می‌گردد. افراد با ورود به سیستم، امکان نقل و انتقال مایملک خود را در قالب قرارداد خواهند داشت. آنچه می‌تواند به عنوان عوض قراردادی در قراردادهای هوشمند مورد معامله قرار گیرد، باید به عنوان مایملک فرد توسط دولت به صورت رسمی شناسایی شده باشد و ثبت املاک و انجام عملیات مقدماتی ثبت یکی از الزامات این امر تلقی می‌گردد؛ بنابراین، جز اموالی که برای آن‌ها سند رسمی صادر شده و از طرف دولت، مالکیت فرد بر آن مال به صورت رسمی شناسایی شده باشد، امکان انعقاد قرارداد بر روی سایر اموال وجود نخواهد داشت. در نگاه کلی، نقش ثبت املاک در قراردادهای هوشمند در امکان تخصیص امضای دیجیتال به افراد به عنوان مجوز انعقاد قراردادهای هوشمند و نهایی کردن آن‌ها از طریق امضای معامله و شناسایی مایملک فرد توسط دولت و امکان انعقاد قراردادهای هوشمند بر املاک رسمی افراد خلاصه شده است (تاپ اسکات^۲، ۲۰۱۶: ۷). در انگلستان، انجام عملیات مقدماتی ثبت الکترونیکی اسناد و املاک نسبت به مایملک افراد از دو نظر اهمیت دارد: از یک سو، تخصیص کلیدهای خصوصی به افراد و امکان استفاده از امضای دیجیتال جهت امکان انعقاد این قراردادها منوط به شناسایی مایملک فرد توسط دولت است و از سوی دیگر، امکان انعقاد قراردادهای هوشمند تنها بر املاکی فراهم است که توسط دولت به رسمیت شناخته شده باشند. چنین خصوصیتی نه تنها افراد را بر تقدیم اظهارنامه ثبتی جهت انجام فرایندهای ثبتی ترغیب می‌نماید، بلکه نوعی الزام بر دولت جهت انجام چنین فرایندی برای برقراری این نوع قراردادها در نظام حقوقی به وجود می‌آورد.

1. Reggie
2. Tapscot



۵. ثبت الکترونیکی اسناد و املاک در نظام حقوقی آمریکا

بررسی تضمین مالکیت مالکان املاک در حقوق آمریکا از سال‌های دور مورد توجه حقوق‌دانان این کشور قرار گرفته است. همان‌طور که پیش‌تر مورد ذکر قرار گرفت، اولین نظام ثبتی املاک در کشور استرالیا به وجود آمد که مشهور به نظام ثبتی تورنز^۱ گردید. اگرچه این سیستم در بسیاری از کشورهای جهان مورد استقبال قرار گرفت، اما متأسفانه در ایالات متحده به کارگیری این سیستم با شکست مواجه گردید (بلایت^۲، ۲۰۰۷: ۴۱). از جمله مشکلات نظام ثبتی آمریکا، هزینه بالای تشریفات، قدیمی بودن و ناسازگاری با رخدادها و پیشرفت‌های نوین جهانی و در نهایت، عدم قطعیت در مالکیت یک ملک توسط مدعی در برخی موارد می‌باشد.

به نظر حقوق‌دانان این کشور، یک سیستم واقعی تضمین مالکیت باید دارای این امکان باشد تا یک مالکیت انحصاری برای مالک ملک را که برای اشخاص ثالث الزام‌آور تلقی گردیده، پدید آورد و در هر حال، امکان بیان حالات ملکیت را داشته باشد. یک سیستم پیشرفته باید دارای یک طرح ثبتی جامع برای تدارک رویه‌های واحد و گوناگون در تمامی حالات ممکن مانند املاک حقوقی، حقوق زناشویی، انواع دعاوی ورشکستگی و سایر موارد مبتلابه بوده و با داشتن ویژگی‌های خاص در برابر هرگونه کلاهبرداری‌ها و سایر سوءاستفاده‌های مالی مقاوم باشد (ملینگ^۳، ۲۰۰۰: ۴). از این رو، مهمترین عامل کاهش جعل اسناد و عاملی که تأثیر زیادی بر آن داشته است، پیشگیری از حدس و گمان بی‌اساس است. به عبارت دیگر، می‌توان گفت جعل اسناد، عاملی است که بیشترین تأثیر را در جعل هویت، فرار مالیاتی، فساد اداری و کاغذبازی دارد. (برودریک^۴، ۲۰۱۱: ۴۲۵) موضوع دیگری مه در این خصوص حائز اهمیت است امضای الکترونیکی می‌باشد که با لحاظ شرایطی همان آثار امضای کاغذی را دارا می‌باشد. واژه‌های امضای الکترونیکی و امضای دیجیتال اغلب به جای یکدیگر استفاده می‌شوند، اگرچه این نادرست است. امضای دیجیتال نوعی امضای الکترونیکی است، اما همه امضاهای الکترونیکی امضای دیجیتال نیستند.

در نظام حقوقی انگلستان امضای الکترونیکی می‌تواند برای اجرای یک سند استفاده شود، مشروط بر اینکه اولاً شخص امضاکننده سند قصد تأیید اعتبار سند را داشته باشد و دوم هرگونه تشریفات مربوط به اجرای آن سند رعایت شود. (کاووس^۵، ۲۰۲۳: ۴)

در حقوق آمریکا، یکی از راه‌های جلوگیری از جعل اسناد و کلاهبرداری‌های ملکی در راستای تضمین مالکیت افراد، تنظیم اسناد رسمی به صورت الکترونیکی به جای تنظیم آنها بر روی

1. Torrens System
2. Blythe
3. Melling
4. Broderick
5. Cavous

ورقه‌های کاغذ قلمداد می‌گردد. ثبت الکترونیکی املاک به معنای انجام تمامی فرایندهای ثبتی از درخواست ثبت تا صدور اسناد مالکیت الکترونیکی در یک محیط الکترونیکی می‌باشد. اگرچه امکان اندکی در خصوص جعل اسناد مذکور از طریق تغییر ورود به سیستم‌های ثبت اسناد موجود می‌باشد، اما در این خصوص، تهیه نسخه‌های پشتیبان این اسناد و نگهداری نسخه‌های مذکور می‌تواند راه‌حلی مناسب جهت جلوگیری از این اختلالات تلقی گردد. در خصوص اسناد مورد استفاده در انتقال مالکیت دارایی در کشور ایالات متحده آمریکا، سه نوع سند مورد استفاده قرار می‌گیرد که عبارتند از اسناد ضمانت عمومی، اسناد ضمانت مخصوص و اسناد ترک دعوی. اسناد ضمانت عمومی به طور عام به خریدار در موقع انجام معامله دلالت بر فقدان هرگونه نقص در مالکیت مالک می‌نماید (صادقی و ناصر، ۱۳۹۷: ۲۸۱). در نظام ثبتی آمریکا، ادارات ثبت همواره آرشو اسناد نگهداری شده در بانک اطلاعاتی خود را به ضمیمه اسامی افرادی که در این معاملات شرکت داشته‌اند، به روزرسانی می‌کنند. جهت تعیین محدوده یک ملک جهت شناسایی دقیق میزان مالکیت مالک، ابزارهایی مانند نقشه کاداستری یا نقشه‌ای که توسط مأمور ثبت آشنا به موضوع طرح، طراحی و در توصیف ملک از شماره‌های مرجع که ملک مزبور در کدام خیابان و شهر قرار دارد، استفاده می‌گردد. مزیت این امر جلوگیری از تداخل ارضی املاک مالکان مختلف و کاهش دعاوی ثبتی می‌باشد. از بزرگ‌ترین مشکلات یک نظام ثبتی که باعث به هم خوردن یکپارچگی آن نظام از تجاوز به ملکیت برخی افراد می‌باشد، بحث پیچیدگی ثبت املاک و محدودیت دستیابی به اطلاعات و طولانی بودن تشریفات ثبتی و نهایتاً هزینه بالای ثبت اسناد املاک می‌باشد. در اواخر سال ۲۰۱۷، نظام ثبت الکترونیکی اسناد معاملات در ایالات متحده با به وجود آمدن قراردادهای هوشمند متحول گردیده است. قراردادهای هوشمند، قراردادهایی الکترونیکی می‌باشند که تحت نظارت هوش مصنوعی در بستری الکترونیکی به نام بلاک چین منعقد گردیده و انعقاد آنها منوط به دارا بودن افراد از امضای دیجیتال می‌باشد.

بحث و نتیجه‌گیری

امروزه شاهد یک تحول جهانی از کار مبتنی بر کاغذ به کار مبتنی بر دیجیتال هستیم و این امر موجب تغییر در ماهیت ثبت اسناد گردیده است. سند به عنوان یکی از مهم‌ترین و رایج‌ترین ادله اثبات در مقام دعوی یا دفاع دارای قدمت و اهمیت بسیاری است. در نظام‌های مختلف حقوقی و حتی در اختلافات بین‌المللی نیز سند به عنوان یکی از دلایل اثبات ادعا بکار می‌رود. هر سند به لحاظ حقوقی دارای اعتبار می‌باشد و منظور از اعتبار سند رسمی میزان مقاومت سند در برابر تعرض به اصالت و صحت آن است و به دو شکل قابل پیگیری است: الف- اعتبار محتویات سند رسمی، ب- اعتبار مندرجات سند رسمی. در قانون، اعتبار سند با ثبت آن در ارتباط است و در طول زمان، این امر تحول و توسعه یافته است. توسعه نظام ثبتی یکی از ضروریات توسعه سایر

نظامات در هر کشور تلقی می‌گردد. انجام تشریفات ثبت املاک موجب افزایش امنیت مبادلاتی و توسعه نظام اقتصادی می‌باشد. اگرچه سند قدمت طولانی دارد، اما با پیشرفت تکنولوژی ثبت سند تحول یافته و امروزه، شاهد شکل جدیدی از ثبت بنام ثبت الکترونیکی هستیم. به کارگیری از شیوه‌های نوین ارتباطی و فناوری‌های جدید ارتباطات و اطلاعات برای ثبت اسناد و مدارک را اصطلاحاً ثبت اسناد الکترونیکی می‌نامند. 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 بکاررفته برای انجام مراحل مختلف ثبت سند (ادله مربوطه، ذخیره، بایگانی، بازاریابی، دستیابی، پرینت، روگرفت و غیره) است. نظام حقوقی ایران پیرامون ثبت اسناد و املاک و همچنین، الکترونیکی نمودن این امر با فرازونشیب همراه بوده است. در راستای اجرای تکالیف برنامه پنجم توسعه و قانون سلامت نظام اداری در مورد الکترونیکی نمودن فرآیندهای ثبتی، تحولات مهمی در کشور و نیز در حوزه ثبت اسناد و املاک کشور صورت گرفته است. نقش کلیدی و سرنوشت‌سازی که دفاتر اسناد رسمی در روند ثبت الکترونیکی اسناد ایفا می‌نمایند، قابل توجه بوده است.

ثبت الکترونیکی اسناد دارای آثاری می‌باشد که از آن جمله می‌توان به: الف: اعتبار مندرجات اسناد الکترونیکی، ب: معتبر بودن ادله الکترونیکی در برابر اشخاص، پ: لازم‌الاجراء بودن سند رسمی الکترونیک و ت: قضازدایی اشاره نمود. از جمله آثار دیگر ثبت الکترونیکی اسناد می‌توان به اثر اجرایی آن در مراجع قضایی اشاره نمود. در شکایات متنوع کیفری نیز اسناد الکترونیکی به انحاء مختلف کار مرجع قضایی را سهل و آسان می‌نماید؛ بعنوان نمونه، در یک شکایت انتقال مال غیر (کلاهبرداری)، با وجود سند رسمی الکترونیکی، قاضی برای تفهیم اتهام و صدور هر یک از قرارهای تأمین ابتدا، وضعیت مالکیت ملک موضوع شکایت را به طور آبی بررسی و با احراز واقع قادر به تصمیم‌گیری فوری مبنی بر توجه یا عدم توجه اتهام به متهم است و با صدور یکی از قرارهای مقتضی علاوه بر رعایت حقوق متهم و پیشگیری از بازداشت‌های تحت نظر نسبت به اجرای صحیح قانون نیز اقدام می‌نماید. ثبت اسناد در نظام حقوقی انگلستان نیز دارای سبقه طولانی بوده و ثبت الکترونیکی اسناد با بکارگیری فناوری بلاکچین شکل تازه‌ای نیز به خود گرفته است. در حقوق انگلستان نیز اصل بر امکان ثبت تمامی اموال غیرمنقول توسط اشخاص خصوصی می‌باشد، مگر اینکه این اموال متعلق به ملکه بوده یا همانند پارک‌های ملی، کوه‌ها، جنگل‌ها و غیره جزء اموال عمومی تلقی گردد. در صورتی که در انگلستان ملکی به ثبت نرسیده، اما به فروش رود یا از طریق هبه یا وصیت به متصرف برسد یا متصرف آن را به رهن دهد، در این صورت آن ملک باید ثبت اولیه گردد و برای اثبات مالکیت متقاضی نیز باید اسنادی از قبیل سند خریداری ملک ارائه گردد. در این نظام مانند نظام حقوقی ایران، در صورت ارائه ادعای معارض با ارائه سند عادی،





آنچه اهمیت دارد، سابقه ثبتی سند بوده و ادعای خلاف آن قابل طرح نیست. در فرانسه نیز ثبت و بایگانی الکترونیکی اسناد از سال ۲۰۰۵ مود توجه مقنن قرار گرفته است. در اواخر سال ۲۰۱۷، نظام ثبت الکترونیکی اسناد معاملات در ایالات متحده با به وجود آمدن قراردادهای هوشمند متحول گردیده است. قراردادهای هوشمند، قراردادهایی الکترونیکی می‌باشند که تحت نظارت هوش مصنوعی در بستری الکترونیکی به نام بلاک‌چین منعقد گردیده و انعقاد آنها منوط به دارا بودن افراد از امضای دیجیتالی می‌باشد. لذا، رشد فناوری موجب تحول در شکل و ماهیت ثبت الکترونیکی اسناد نموده و با این کار مشکلات ثبت با شیوه و متد پیشین را کاهش داده و موجب پیشگیری از جرائم مرتبط با ثبت می‌گردد.

منابع

- آهنی، بتول. (۱۳۸۴). انعقاد و اثبات قراردادهای الکترونیکی. [رساله دکتری حقوق خصوصی دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران].
- السان، مصطفی. (۱۳۹۳). حقوق فضای مجازی. چاپ اول. تهران: پژوهشکده حقوقی شهر دانش.
- باباپور، محمد و شیروانی شیری، مرتضی. (۱۴۰۱). ارزیابی ادله الکترونیک و ارزش اثباتی آنها در دادرسی مدنی، ششمین کنفرانس بین‌المللی و ملی مطالعات مدیریت، حسابداری و حقوق، ۱۰-۱.
- بختیاروند، مصطفی. (۱۳۸۹). مطالعه تطبیقی مقررات حاکم بر مبادلات الکترونیکی.
- بهرامی، بهرام. (۱۳۹۴). اجرای مفاد اسناد رسمی. چاپ ششم. تهران: نگاه بینه.
- رستمی نجف‌آبادی، حامد و ناصر، مهدی. (۱۳۹۷). مطالعه تطبیقی ضرورت ثبت املاک در امکان‌سنجی برقراری قراردادهای هوشمند در حقوق ایران و انگلستان. تحقیقات حقوقی معاهده، ۲(۴)، ۲۴۰-۲۱۹.
- رضایی، روح‌الله. (۱۳۸۵). اعتبار اسناد الکترونیک (با توجه به قوانین داخلی و بین‌المللی). حقوقی گواه، ۶(۷)، ۴۰-۳۰.
- ساعی، سیدمحمد هادی و باباخانی، رضا. (۱۳۹۱). بررسی ارزش اثباتی اسناد الکترونیکی در حقوق ایران. پژوهشنامه حقوق اسلامی، ۱۳(۱)، ۱۵۷-۱۸۸.
- سیاری، رئوف. (۱۳۹۵). بررسی تطبیقی تشریفات ثبت ملک در حقوق ایران و انگلیس. [پایان‌نامه کارشناسی ارشد دانشکده علوم قضایی و خدمات اداری].
- شمس، عبدالله. (۱۴۰۱). ادله اثبات دعوی حقوق ماهوی و شکلی. چاپ سی و چهارم. تهران: دراک.
- شهری، غلامرضا. (۱۳۹۲). حقوق ثبت اسناد و املاک. چاپ سی هشتم. تهران: جهاد دانشگاهی واحد علامه طباطبائی.
- علوانی، علی. (۱۳۹۶). مزایای ثبت الکترونیکی اسناد در دفاتر اسناد رسمی. کنگره بین‌المللی علوم و مهندسی، ۱۲-۱.
- عمید، حسن. (۱۳۹۰). فرهنگ عمید. چاپ چهارم. تهران: امیرکبیر.
- میرابی، وحیدرضا و سرمد سعیدی، سهیل. (۱۳۸۳). تجارت الکترونیک. چاپ اول. تهران: پرسمان.
- Blythe, Stephen E. (2007). Hungary's Electronic Signature Act: Enhancing Economic Development with Secure Electronic Commerce Transactions. *Journal of Information and Communications Technology Law*, 16(1), 47-71.
- Camba, Stephen. (2015). A brief guide the land registration act 2012.
- Charlin, J. (2012). *L'act notarié électronique*; Consulté le site www.docstoc.com
- Cooke, Elizabeth. (2003). *The new law of land registration*, Hart Publishing.
- Cavous, Nadir. (2023) settings Order Article Reprints Open Access Article The Importance of Digital Signature in Sustainable Businesses: A Scale Development Study, Sustainability, 15(6).
- Dixon, Martin John. (2003). The Reform of property law and the land registration Act 2002: A Risk Assessment, *Journal of Conveyancer and Property Lawyer*, 136-156.



- Linat de Bellefonds, X .(2002). *L'acte authentique électronique, entre exégèse des textes et expérimentations*, Comm.com.électr. Chronique
- Mayer, Peter. (2000). *A Short History of Land Registration in England and Wales*, Land Registry.
- Melling, Tom. (2000). *Digital Signatures vs. Electronic Signatures*, *Business Advisor*. Brussels: Lexis Publications.
- Reggie, O'Shields. (2017). Smart Contracts: Legal Agreements for The Blockchain, *North Carolina Banking Institute*, 21(1), 178-194.
- Ross W, Martin. (2014). *The Threat to Indefeasibility of Title under the Land Registration Act 2002*, University of Southampton, online edition.
- Samarcq, N. (2005). *Les actes authentique électronique, une réalité au 1er février*. Consulté le site www.brmavocats.com/avocats/2005/09/
- Tapscot, Don & Tapscot Alex. (2016). *Blockchain Revolution: How the Technology Behind Bitcoin Is Changing Money, Business, And the World*, Portfolio Publishing.
- Wilson, Joanne. (2015). The legal differences across Hadrian's Wall.
- Santosa, A.A.; Prasetyo, Y.T.; Alamsjah, F.; Redi, A.A.N.P.; Gunawan, I.; Putra, A.R.; Persada, S.F.; Nadlifatin, R. (2022) How the COVID-19 pandemic affected the sustainable adoption of digital signature: An integrated factors analysis model. *Sustainability*, 14.