

## فصلنامه بین المللی قانون یار

License Number: 78864 Article Cod: 2020S4D13SH27M ISSN-P: 2538-3701

### نقش و تاثیر سازمان ثبت اسناد و املاک در توسعه نظام قضایی کنونی

(تاریخ دریافت ۱۳۹۸/۱۰/۱۵، تاریخ تصویب ۱۳۹۹/۰۳/۱۲)

#### اصغر کیان مهر

نویسنده و مولف کتب حقوقی

#### چکیده

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز به عنوان یکی از سازمان های تابعه قوه قضاییه، در زمره نهادهای مهم حاکمیتی است که بر پایه قانونی مدون ایفای وظایف و مأموریت های مهم و اساسی را در چارچوب نظام اداری کشور بر عهده دارد، به گونه ای که مهم ترین هدف حقوق ثبت و این سازمان، تثبیت حقوق مالکیت افراد در جامعه است و همواره می کوشد تا حقوق افراد در تعارض با حقوق دیگران قرار نگیرد، چرا که یکی از دغدغه های اصلی انسان ها در طول زندگی مدنی شان، بحث تعارض، تداخل و تعرض به مالکیت است. تردیدی وجود ندارد که با ثبت املاک و تثبیت مالکیت، از وقوع بسیاری از منازعات بومی و قومی و نیز معاملات معارض جلوگیری شده و یا به این اختلافات پایان داده می شود و این مهم به سهم خود عامل پدید آمدن امنیت قضایی در جامعه به شمار می رود.

۴۸۳



## بخش اول: کلیات

سازمان ثبت اسناد و املاک زیر مجموعه قوه قضاییه است و نقش موثری در تنظیم روابط حقوقی، مالی، بهداشت حقوقی، کاهش دعاوی و مراجعان به محاکم قضایی دارد. این سازمان با سابقه ای کهن و داشتن وظایف قانونی متنوع در راستای مالکیت افراد جامعه و حمایت از مخترعین و مکشوفین نقش بزرگی در توسعه فعالیت های اقتصادی و مناسبات بازرگانی دارد. مالکیت از نظر اسلام و مسایل اجتماعی دارای اهمیت فراوانی است و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مسئول تثبیت مالکیت افراد در کشور می باشد. بی شک سازمان های ثبتی و دستگاه های قضایی در ایجاد توسعه و مدیریت توسعه در دنیا نقش مهمی دارند و بدون توجه به سازمان ثبت نمی توان به چنین مدیریتی دست یافت. مأموریت ها و گستره حضور سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در عرصه خدمت رسانی به مردم گویای نقش و جایگاه مهم آن در توسعه فراگیر و پایدار کشور است. بهترین و گویاترین دلیل بر اهمیت ممتاز این سازمان در بین دیگر دستگاه های اجرایی و غیر اجرایی قدمت آن است. چنانچه ایجاد چنین مرجعی در جامعه مدنی اگر از ضروریات نخستین به شمار نمی آمد اقدام به تاسیس آن نمی شد. عمر بیش از صد ساله این سازمان بیانگر این حقیقت است که تشکیل یک جامعه مدنی بدون چنین دستگاهی منظور نبوده و نیست. دیر پای سازمان ثبت همراه و همگام با تغییرات و تحولات روز افزون در پهنه جغرافیایی و دگرگونی های نوع تملک و تثبیت حقوق با توجه به پیشرفت های بشر در فن آوری های مختلف بین قوام و استحکام آن است و مبین این واقعیت است که به رغم فراز و فرودهای به وجود آمده در حاکمیت ها و دولت ها نوع رویکرد به شیوه های تملکی دارایی روز به روز به نیاز و وابستگی آحاد مردم و دولت به این دستگاه افزون گشته است. در هیچ کشور و دیاری کسی را نمی توان سراغ گرفت که از چنین تشکیلات عظیم و پر دامنه ای بی نیاز باشد. این شدت نیاز را نسبت به سایر دستگاه ها کمتر می توان دید. هر انسانی نیاز به یک فضا و محیطی دارد که آن را اشغال کند، جایی بایستد، بنشیند، راع برود



استراحت کند و سرانجام بعد از مرگش در آن به آرامش ابدی برسد. تمامی موارد فوق قدم به قدم و سایه به سایه به نظام ثبت اسناد و املاک نیازمند است. همان طوری که از ترجمه آیه ۲۸۲ سوره بقره استنباط می شود که خداوند باری تعالی در خصوص اهمیت ثبت و سند می فرماید: " ای اهل ایمان چون به قرض و نسیه معامله کنید زمانی معین ، سند و نوشته ای در میان باشد و باید نویسنده درستکاری معامله میان شما را بنویسد و از نوشتن ابا نکند که خدا بر وی نوشتن آموخته پس باید بنویسد و مدیون امضا کند و از خدا بترسد ، از آنچه مقرر شد چیزی نکاهد و نیفزاید و اگر مدیون سفیه یا صغیر است و صلاحیت امضا ندارد ولی او به عدل و درستی امضا کند و دو تن از مردان گواه آورید و اگر دو مرد نیابید یک تن مرد و دو زن ، هر گاه طرفین راضی شدند گواهی می گیرند که اگر یک نفر آنها فراموش کند دیگری در خاطر باشد و هر گاه شهود را به مجلس یا محاکمه بخوانند امتناع از رفتن نکند و در نوشتن آن با تاریخ معین مسامحه نکند چه معامله کوچک و چه بزرگ باشد این بهتر است نزد خدا و محکم تر برای شهادت و نزدیک تر به اینکه شک و ریبی در معامله پیش نیاید که موجب نزاع شود مگر آنکه معامله نقد حاضر باشد که دست میان شما برود. در این صورت باکی نیست که بنویسد و هر گاه معامله "متاع و مال پر بهایی" کنید و در آن گواه گیرد و نباید نسبت به نویسنده و گواه ها در حال کارشان ضرری رسد و بی اجر مانند و اگر چنین کنید نافرمانی کرده اند از خدا بترسید. خداوند به شما تعلیم مصالح امور کند و خدا بر همه چیز دانا است."



### بند اول: تاریخچه ثبت اسناد و املاک

ثبت املاک سابقه ای بس طولانی دارد و قدیمی ترین سندی که در این مورد از حفاری های تلو به دست آمده است مربوط به شهر دودونگی که در کشور کلدیه است. این سند ، نقشه شهر دودونگی را در حدود ۴ هزار سال قبل از میلاد نشان می دهد که اراضی آن به قطعات ذوزنقه ، مربع و مثلث تقسیم شده است. داریوش دستور داده بود جمهوری های یونانی را در آسیای صغیر ممیزی و اراضی مزروعی آن را با قید مساحت و اضلاع در دفتر دولتی ثبت نمایند. در روم قدیم هم پادشاه وقت دستور داد تمام اراضی مزروعی و متعلقات آن ها و حقوق ارتفاعی

آنها در املاک مجاور در دفتر مخصوص ثبت شود و هر چهار سال یک مرتبه در آن دفتر تجدید نظر به عمل آید و تغییراتی که در آن مدت در وضع املاک حاصل شده است قید گردد.

در روم و آتن دو نوع ثبت وجود داشت: ثبت عمومی و ثبت مالی.

ثبت عمومی: به منظور تعیین آمار افراد و میزان دارایی آنان به کار می رفت و به همین جهت املاک هر فرد و قیمت آن معین میشد.

ثبت مالی: برای اخذ مالیات بود و مساحت هر ملک و حدود آن و وضع ملک (مزروعی، جنگل و...) و نام مالک و مجاورین را بر پلاک های مسی حک می کردند و نقشه املاک را در دو نسخه تهیه یکی را به مرکز می فرستادند تا در دفتر راکد امپراطوری بایگانی شود و دیگری را در دفتر راکد مستملکات حفظ می کردند و چون مهندسین رومی مستخدم دولت بودند ثبت رومی ها رسمی و در دادگاه ها معتبر و دارای سندیت بوده است.

در ایران به دستور انوشیروان ثبت معاملات نزد قضات و در دفاتر آنان انجام میشد. در عهد صفویه مرجعی به نام دیوان خانه تاسیس شد که یک نفر قاضی شرع در آنجا به کار معاملات تنظیم اسناد و عقد نامه و طلاق نامه می پرداخت و اسناد و معاملات را مهر و در دفتر مخصوص ثبت می کرد. در کاروانسراها نیز دفاتری به نام دفتر تجارت بود که معاملات تجار در آن ثبت می کردند و این دفتر نزد محاکم دارای اعتبار بود. تا قبل از سال ۱۳۰۲ شمسی ثبت معاملات در نزد اولیای مذهبی و حجج اسلام و مراجع تقلید در دفتری مخصوص ثبت و هر نوع سند و نوشته ای که به نام قباله یا بنچاق نسبت به موارد قرارداد و معاملات برای اشخاص تنظیم میشد، حواشی آن، شخص صاحب دفتر اقرار و اعتراف و معامله ثبت شده را تصدیق می کرد و به مهر و امضای خود مهر می نمود. نخستین بار در زمان ناصرالدین شاه قاجار فرمانی صادر شد که اداره ای تشکیل شود که مرجع ثبت اسناد بوده و موافق دول متمدنه تمبر زده و در دفاتر مخصوص ثبت و ضبط گردید. در عدلیه نیز برای اعتبار اسناد نوشته ها را مهر رسمی می



زند و بدینوسیله دارای اعتبار اسناد رسمی میشد ولی این کار اجباری نبود. پس از استقرار مشروطیت در دوره دوم قانون گذاری قانون ثبت اسناد در ۱۳۹ ماده تصویب و مقرر شد که اداره ثبت اسناد مرکب از دایره ثبت اسناد و دفتر راکد کل در حوزه های محاکم ابتدایی و در وزارت عدلیه تاسیس شود و امور زیر را انجام دهد:

ثبت اسنادی که نزد آنها می آورند .

دادن صورت از ثبت دفاتر و همچنین سواد اسنادی که ثبت می شود.

دادن تصدیقاتی از قبیل تصدیق مطابقت رونوشت با اصل ، تصدیق اصالت امضاء ، تصدیق تاریخ ثبت سند ، تصدیق اظهارنامه ، تصدیق هویت و تصدیق حیات اشخاص . پذیرفتن و حفظ اصول اسنادی که در آن اداره امانت می گذارند.

در این قانون نیز ثبت اجباری نگردیده و اسناد ثبت شده هم لازم الجرا نشده و به همین دلیل و عدم استقبال از ثبت اسناد، مجلس چهارم آن را نسخ و قانون دیگری به نام قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۲۶ ماده در سال ۱۳۰۲ به جای آن به تصویب رساندند . در این قانون قید شده بود که اداره کل ثبت اسناد و املاک برای دو منظور تشکیل می شود :

۱- ثبت املاک ، تا اینکه مالکیت مالکین و حقوق صاحبان حق نسبت به آنها رسماً تعیین و محفوظ گردد.

۲- ثبت اسناد، برای اینکه رسماً دارای اعتبار شود اداره مذکور تابع وزارت عدلیه بوده و رییس کل آن به پیشنهاد وزیر عدلیه و فرمان شاه منصوب میشده است.

در تاریخ ۲۱ بهمن ۱۳۰۶ قانون ثبت عمومی املاک در ۹ ماده تصویب شد که در آن ثبت کلیه اموال غیر منقول را الزامی نمود و برای تاخیر در تقاضا ثبت افزایش حق الثبت را مقرر داشته ، در تاریخ ۱۳ بهمن ۱۳۰۷ قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی در ۲۰ ماده به تصویب رسید.



در سال ۱۳۵۲ قانون تبدیل اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تصویب شد.

## بخش دوم: ساختار حقوقی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یکی از سازمان های زیر مجموعه قوه قضائیه ایران می باشد. رییس این سازمان از سوی رییس قوه قضائیه تعیین و معاون قوه قضائیه محسوب می شود. ساختار سازمان ثبت نیمه متمرکز و بسیاری از اختیارات توسط رییس سازمان به مدیران تفویض گردیده است. بخش های تخصصی سازمان و اهم وظایف آن ها به شرح ذیل است:

معاونت امور اسناد

معاونت امور املاک

معاونت امور اسناد

اداره کل ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی

اداره کل اجرای اسناد رسمی

اداره کل امور اسناد و سردفتران

## بند اول: وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

ماموریت و اهداف بنیادین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بر اساس قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، سیاست های ابلاغی مقام معظم رهبری، چشم انداز بیست ساله، برنامه های توسعه قوه قضائیه، مصوبات ریاست محترم قوه قضائیه و قوانین و مقررات مجلس شورای اسلامی مبتنی بر توسعه ثبت رسمی در کشور و تثبیت و حمایت از حقوق و مالکیت مشروع و قانونی اشخاص حقیقی و حقوقی به منظور ارتقاء نظم حقوقی و کاهش دعاوی و

استفاده حداکثری از فن آوری های نوین جهت افزایش ارایه خدمات ثبتی به نحو غیر حضوری است. بی شک نقش سازمان ثبت در توسعه اقتصادی، رفاه عمومی، عدالت اجتماعی، امنیت ملی، تجارت و بازرگانی، کاهش ارجاعات به محاکم قضایی، قضازدایی، سلامت خانواده و رضایت مندی مردم از حکومت غیر قابل انکار است. گستره حضور سازمان ثبت اسناد و املاک به عنوان یکی از بازوهای اصلی قوه قضاییه در عرصه خدمت رسانی به مردم، خود گویای نقش و جایگاه مهم آن در توسعه فراگیر و پایدار کشور است. به عبارتی توسعه ثبتی از مقدمات غیر قابل انکار و لازم توسعه قضایی به شمار می رود. وظایف اصلی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به طور خلاصه در ۴ دسته تعریف می شود:

۱- ثبت املاک که به صدور سند مالکیت و خدمات پس از آن اطلاق می شود. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان یکی از سازمان های تابعه قوه قضاییه، در زمره نهادهای مهم حاکمیتی است که بر پایه قانونی مدون، ایفای وظایف و ماموریت های مهم و اساسی را در چارچوب نظام اداری کشور بر عهده دارد، به گونه ای که مهم ترین هدف حقوق ثبت و این سازمان، تثبیت حقوق مالکیت افراد در جامعه است و همواره می کوشد تا حقوق افراد در تعارض با حقوق دیگران قرار نگیرد، چرا که یکی از دغدغه های اصلی انسان ها در طول زندگی مدنی شان، بحث تعارض و تداخل و تعرض به مالکیت است. تردیدی وجود ندارد که با ثبت املاک و تثبیت مالکیت، از وقوع بسیاری از منازعات بومی و قومی و نیز معاملات معارض جلوگیری شده و یا به این اختلافات پایان داده می شود و این مهم به سهم خود عامل پدید آمدن امنیت قضایی در جامعه به شمار می رود از جمله اقدامات سازمان ثبت در زمینه حمایت از حقوق شهروندان و قضازدایی و همچنین توسعه قضایی، کاداستر است. اگر به رضایت مندی ارباب رجوع، کاهش ورودی پرونده ها به سیستم قضایی و کارآمدی سیستم ثبت اعتقاد داریم، اجرای طرح کاداستر، تنها راه رسیدن به این امور است. کاداستر مهم ترین زیر ساخت توسعه پایدار، امنیت و عدالت اجتماعی است که سازمان ثبت موظف به اجرای آن می باشد. تا زمانی که طرح کاداستر در کشور به طور کامل به اجرا در نیاید، نابسامانی هایی



همچون سوء استفاده از زمین و شکل گیری مافیای اقتصادی در این بخش وجود خواهد داشت.

۲- اجرای مفاد اسناد رسمی که در خصوص این اسناد مبادرت به صدور اجرائیه و اقدامات پس از آن می گردد. با توجه به این که سند رسمی باید پشتوانه اجرایی داشته باشد، از این رو اسناد رسمی بدون مراجعه صاحبان آن ها به محاکم قضایی لازم الجرا بوده و توسط دفاتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند و یا اجرای ثبت، اجرائیه صادر و اقدامات لازم صورت می پذیرد.

۳- ثبت شرکت ها و علائم تجاری و اختراعات، علائم تجاری یکی دیگر از شاخص های توسعه است که سازمان ثبت به عنوان متولی بحث ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی و همچنین یکی از اعضای سازمان جهانی مالکیت فکری و معنوی، نقش به سزایی در حل مشکلات قضایی در این بعد دارد.

۴- دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق که همانا یکی از عوامل اصلی تحقق هدف وجودی سازمان ثبت می باشند. دفاتر اسناد رسمی به عنوان یک مرکز حقوقی و مدنی، رابط حاکمیت و شهروندان است. به گونه ای که مهم ترین کار این نهاد، تامین و تضمین امنیت حقوقی و اقتصادی جامعه می باشد. سردفتر در راس این نهاد با تنظیم دقیق اسناد نقش بسیار حساسی در جلوگیری از وقوع نزاع های بی مورد و کاهش شمار پرونده ها در محاکم دادگستری دارد. کمک به دستگاه قضایی در تامین بهداشت حقوقی جامعه تثبیت مالکیت شهروندان بر اموال و دارایی های خود و وصول برخی درآمدهای دولت از دیگر کارکردهای این نهاد است، و در یک سخن، این دفاتر ظرفیت بالقوه ای برای دستگاه قضایی کشور محسوب می شوند. البته در راستای اجرای اصل ۱۵۶ قانون اساسی، دفاتر اسناد رسمی می توانند با دارا بودن نگاهی پیشگیرانه، بیش از پیش در تحقق تئوری "توسعه قضایی" نقش خود را ایفا نمایند.





## بند دوم: سیاست های کلی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

- اجرای کاداستر جامع کشور
- ایجاد بانک های جامع اطلاعاتی بخش های مختلف به منظور سرعت و دقت در ارائه خدمات
- شفاف سازی و تثبیت حدود مالکیت ها
- توسعه ثبت رسمی و ارائه خدمات نقل و انتقالات و معاملات رسمی در محیط مجازی
- دسترسی سریع و آسان خدمات ثبتی به ذینفعان و کاهش مراجعات حضوری متقاضیان
- بازنگری و اصلاح قوانین ، مقررات و استاندارد سازی رویه ها
- توسعه کیفی و ارتقاء سطح برخورداری های منابع انسانی
- اطلاع رسانی و ارتقاء سطح آگاهی های عمومی نسبت به خدمات ثبتی
- ارتقاء نظارت ، بازرسی و پاسخگویی

## بخش سوم: جایگاه مهم سازمان ثبت اسناد و املاک در ایجاد توسعه قضایی

همان طوری گفته شد؛ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور وظیفه تثبیت و حفظ حقوق و مالکیت مشروع افراد از طریق صدور اسناد مالکیت ، ثبت شرکت های تجاری و موسسات غیر تجاری ، ثبت رسمی معاملات و وقایع ازدواج و طلاق ، ثبت علائم و اختراعات و حقوق مالکیت معنوی و نیز اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا را بر عهده دارد. بی شک این وظایف نقش مهمی در نظم حقوقی ، اقتصادی ، اجتماعی و امنیت روانی جامعه داشته و در



کاهش دعاوی و تشکیل پرونده در محاکم قضایی دارد. صدور سالانه حدود یک میلیون پانصد هزار سند رسمی، ثبت سالانه حدود نوزده میلیون معامله رسمی، ثبت سالانه حدود ۷۸ هزار شرکت و قریب ۲۱۰ هزار تغییرات شرکت ها، ثبت سالانه قریب ۲۰ هزار علامت و اختراع، تشکیل سالانه حدود ۱۲۰ هزار پرونده اجرایی در دوائر اجرا و نیز ثبت سالانه حدود ۸۲۵ هزار ازدواج و ۱۲۰ هزار طلاق در سراسر کشور حکایت از حجم عظیم خدمت رسانی این سازمان دارد. وسعه بافت روستایی و دلگرم کردن روستاییان به عمران روستاها و جلوگیری از مهاجرت بی رویه آنها به شهرها، صدور اسناد مالکیت روستاییان طی اجرای ماده ۱۴۰ سابق برنامه سوم و ۱۳۳ جدید قانون برنامه چهارم توسعه و همچنین صدور اسناد در شهرها که باعث تثبیت مالکیت شخص اعم از حقیقی و حقوقی می شود و از تجاوز مجاورین و اختلافات ناشی از آن جلوگیری می کند. سند مالکیت که صادر شود نوعی احساس امنیت و آرامش به خانواده ها ارزانی می دهد نیز جهت توسعه و ترسیم حتی احداث بنای جدید به اسناد سند مالکیت تسهیلاتی از طریق شعب بانک ها به مالک پرداخته می شود و یا از طریق محاکم قضایی می توانند املاک خود را در گرو بازداشتی قرار دهند که آن را باید از مهم ترین اقدامات سال های اخیر به شمار آورد. حفظ حقوق مردم و جلوگیری از اختلافات و دعاوی ملکی، که سازمان ثبت به عنوان یک سازمان پیشگیری کننده از بعد حقوقی و دعوی حقوقی عمل می کند. از طرف دیگر این سازمان به عنوان یکی از بازوهای مهم قوه قضاییه بوده و هدف اصلی آن تثبیت مالکیت مردم و جلوگیری از ازدحام پرونده های قضایی در محاکم است. اعتبار بخشی به معاملات رسمی، تنظیم روابط و مناسبات اقتصادی و اجتماعی، استقرار و تقویت عدالت و امنیت اقتصادی و اجتماعی، اجرای چک های بلا محل، وصول مهریه زنان، اجرای آرای کمیسیون های ماده ۷۷ شهرداری ها و اجرای اسناد رسمی « در جهت استیفای حقوق اشخاص و مطالبات دولت » ثبت اختراعات و اکتشافات، موسسات و شرکت های تجاری و مالکیت صنعتی که خود علاوه بر اعتبار و رسمیت دادن به شرکت ها موجب اشتغال زایی جهت نیروی آماده به کار کشور می شود از همه این وظایف است. امور مربوط به دفاتر اسناد رسمی شامل: تنظیم کلیه عقود، قراردادهای، اقرارنامه ها، رضایت نامه ها، تعهد



نامه ها ، نقل و انتقال املاک اعم از منقول و غیر منقول و تنظیم اسناد رسمی اعم از قطعی ، رهنی ، شرطی و غیره و امور مربوط به دفاتر ازدواج و طلاق جاری کردن صیغه عقد و پیوند زناشویی و یا جاری کردن صیغه طلاق و حل اختلاف فی مابین زوجین با توجه به اینکه دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق زیر مجموعه این سازمان است ، هم از وظایف مهمی است که این سازمان به انجام می رساند. بی شک جرائمی نظیر زمین خواری و فروش مال غیر و دعوای ناشی از معاملات عادی بخش عمده ای از پرونده های متشکله در دادگستری ها را به خود اختصاص داده که بخشی از راهکارهای کاهش آنها را بایستی در سازمان ثبت جستجو کرد. گرچه اصلاح قوانین و اصالت دادن به اسناد رسمی در محاکم و فرهنگ سازی جهت گرایش بیشتر مردم به انجام عقود و معاملات در قالب اسناد رسمی از جمله راه کارهای اساسی محسوب می گردد.

## بخش چهارم: بررسی راه کارهای مناسب و نقش عوامل مختلف در ایجاد امنیت اجتماعی و قضا زدایی

باید اذعان نمود سازمان ثبت با قدمتی یکصد ساله هنوز از مشکلات و کمبود های سخت افزاری و نرم افزاری فراوانی رنج می برد. خوشبختانه هیات محترم بررسی راه های ارتقاء قوه قضاییه ارزیابی مناسبی از وضعیت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ارائه و به درستی مشکلات و نیاز های این سازمان را منعکس نمودند ؛ نقص قوانین و مقررات ، کمبود منابع و اعتبارات ، کمبود نیروی انسانی و خالی بودن بیش از ۳۰ درصد از پست های اداری ، استیجاری بودن قریب به اتفاق ساختمان اداری و قدیمی بودن نیمی از ساختمان های ملکی سازمان و نامناسب بودن بخش عمده ای از بایگانی های پرونده که امروز بخش عمده ای از پرونده های ثبتی در وضعیت آسیب پذیر در خود جای داده باعث نارضایتی مراجعان و پرسنل بوده و زمینه ساز بروز فساد اداری می باشد. بی شک بهره گیری از فن آوری های نوین در ارائه خدمات نقش مهمی در شفاف سازی ، ارتقاء سلامت اداری ، سرعت در عملکرد ، کاهش فرایندها ، کاهش مراجعات متقاضیان و در نتیجه رضایتمندی مردم را به دنبال خواهد



داشت که متأسفانه سازمان ثبت اسناد و املاک عقب ماندگی زیادی در این زمینه دارد. مالکیت معنوی توسعه اقتصادی در فضای جهانی شدن، مبتنی بر دانش است. لازمه تولید دانش و فکر، وجود فضای امنی است که در آن صاحب اندیشه احساس کند که از محصول فکر خود به صورت مادی و معنوی منتفع می شود و جامعه نیز به آن دسترسی دارد؛ در این میان، تنها ابزار حقوقی تامین کننده منافع فرد در جامعه، حقوق مالکیت معنوی است که حوزه های مالکیت صنعتی و ادبی و هنری را در بر می گیرد، امروزه در کشورهای در حال توسعه، یکی از عوامل مهم و تعیین کننده در انتقال تکنولوژی و جذب سرمایه گذاری مستقیم خارجی، حمایت از مالکیت معنوی است و یکی از زمینه های پیوستن ایران به تجارت جهانی، اجرای حقوق مالکیت صنعتی و معنوی می باشد. سازمان ثبت اسناد و املاک به عنوان متولی امر مالکیت صنعتی در بعد ملی و نماینده دولت جمهوری اسلامی ایران در سازمان جهانی مالکیت معنوی طی سال های اخیر توانسته است اقدامات مهمی در پایه ریزی و اعتلای نظام حقوق مالکیت صنعتی در سطح ملی و بین المللی به انجام برساند.

### بخش پنجم: نقش کاداستر در زمینه حمایت از حقوق شهروندان و قضا زدایی

از جمله اقدامات سازمان ثبت در زمینه حمایت از حقوق شهروندان و قضا زدایی و همچنین توسعه فضایی، کاداستر است. اگر به رضایت مندی ارباب رجوع، کاهش ورودی پرونده ها به سیستم قضایی و کار آمدی سیستم ثبت اعتقاد داریم اجرای طرح کاداستر، تنها راه رسیدن به این امور است. کاداستر مهم ترین زیر ساخت توسعه پایدار، امنیت و عدالت اجتماعی است که سازمان ثبت موظف به اجرای آن می باشد. تا زمانی که طرح کاداستر کشور به اجرا در نیاید، نابسامانی هایی همچون سوء استفاده از زمین و شکل گیری مافیای اقتصادی در این بخش وجود خواهد داشت. وضعیت کاداستر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به منظور اشراف بر اطلاعات حاکم بر امور املاک در کشور نیازمند سیستم یا نظامی است که حاوی اطلاعات هندسی جامع از محدوده کلیه املاک کشور همراه با ویژگی های ملک، مالک (مالکین) و حقوق مربوطه بوده، به طوری که امکان مدیریت پویای مجموعه اطلاعات مذکور



را فراهم سازد تا بتواند وظایف خود را با کیفیت و سزعت و دقت انجام دهد لذا برای این منظور نیازمند سیستم کاداستر است. هدف کاداستر ایجاد نظامی دقیق، ساده، روان و مطمئن و قابل تغییر یا زمان حاکم بر امور املاک و مستحدثات کشور می باشد. کاداستر از ضروریات توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و نیز ابراز فنی حقوقی اطلاعاتی زیربنایی هر کشور است. همچنین با توجه به ظرفیت های پیش بینی شده کاداستر و مکانیزم هایی که در این طرح موجود است، اجرای کاداستر یکی از مهم ترین راهکارها برای مقابله با زمین خواری و مقابله با مفاسد ناشی از آن می باشد. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در جهت ایجاد و مدیریت بهینه سیستم اطلاعات کاداستر کشور در حال حاضر به تولید و بهنگام سازی نقشه های شهری برای مساحتی در حدود ۱۲۰۰۰۰۰ هکتار شهری در مقیاس ۱:۵۰۰ و جمع آوری و بهنگام سازی اطلاعات ثبتی مربوطه به منظور ایجاد پایگاه اطلاعات مکانی کاداستر می پردازد. به طور کلی فعالیت های اساسی برای حصول به هدف های دراز مدت کاداستر کشور بر دو محور بنیادی متمرکز گردیده.

۱- تهیه نقشه های کاداستر و جمع آوری اطلاعات هندسی و مالکیتی.

۲- مکانیزه نمودن اطلاعات املاک و اسناد موجود.

از جمله نیازهای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، تولید و به هنگام سازی نقشه های رقومی و جمع آوری، اخذ و به روز رسانی اطلاعات ثبتی، مکانیزاسیون سیستم ثبت، فرهنگ سازی، اطلاع رسانی، آموزش و نهایتا اخذ خدمات مشاوره ای، نظارتی و اجرایی جهت اجرای طرح کاداستر در کشور است. تا جهت ایجاد کاداستر جامع و چند منظوره به عنوان یکی از زیر ساخت های ملی اطلاعات مکانی مورد استفاده قرار گیرد. لازم به ذکر است اجرای طرح کاداستر کشور از سال ۱۳۷۴ آغاز گردید و بر اساس برنامه ریزی های انجام شده پیش بینی گردید تا در صورت تامین نیازها اعم از اعتبارات، تجهیزات، نیروی انسانی و... در مدت ۲۰ سال کاداستر شهری به مساحت حدود ۱۲۰۰۰۰۰ هکتار تهیه گردد. کل اعتبار پیش



بینی شده در طول مدت اجرای طرح کاداستر شهری کشور حدود ۱۵۹۵ میلیارد ریال است. بر اساس اعتبارات تخصیص یافته به این طرح تا پایان سال ۱۳۸۸ نقشه های نقشه های کاداستر بیش از ۶۱۰۰۰۰ هکتار از مناطق شهری که مراکز استان ها را نیز در بر میگیرند، در بانک اطلاعات کاداستر ذخیره گردیده است. میزان نقشه های تهیه شده پس از ارسال کلیه اطلاعات ادارات کل ثبت استان ها در خصوص حجم عملیات انجام شده بر اساس اعتبارات سال ۸۸ به ۷۰۰۰۰۰ هکتار خواهد رسید. البته ضروری است نسبت به بروز رسانی اطلاعات نقشه های پیاده شده در واحدهای ثبتی نیز اقدامات لازم به صورت مستمر صورت می گیرد. با عنایت به آنچه گفته شد در صورت تخصیص به موقع اعتبارات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور توانایی تکمیل کاداستر شهری و روستایی کشور به اتمام خواهد رسید مشروط به اینکه:

۱- اعتبارات مورد نیاز طرح به موقع و به میزان کافی تامین و ابلاغ گردد.

۲- تمهیدات و همکاری های لازم در خصوص تهیه نقشه های مورد نیاز مناطقی که فاقد نقشه هستند و یا نقشه های موجودشان قدیمی شده یا کارایی لازم را ندارند، از سوی دولت اندیشیده شده و دستورات مقتضی به سازمان های مرتبط با این امر (سازمان نقشه برداری و سازمان جغرافیایی ارتش) ابلاغ گردد.

### **بخش ششم: جایگاه دفاتر اسناد رسمی در ایجاد امنیت اجتماعی و نظم حقوقی**

نقش سازمان ثبت در تحقق حقوق شهروندی و امنیت و رفاه اجتماعی بی بدیل و برجسته می باشد. سازمان ثبت اسناد به عنوان یکی از کهن ترین دستگاه های اداری از جمله نهاد های حاکمیتی است که اعتباربخشی، تثبیت و حمایت از حقوق مالکیت مشروع و قانونی اشخاص حقیقی و حقوقی جامعه را بر عهده داشته و با مشارکت در تنظیم روابط و مناسبات اقتصادی و اجتماعی شهروندان در جهت استقرار تقویت عدالت و امنیت اقتصادی و اجتماعی کشور نقش بسزایی داشته به نوعی می توان ثبت را زمینه ساز توسعه پایدار کشور در نظر گرفت. نظام و ساختار اولیه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در نوع خود نسبتاً مترقی بوده و از ابتدای



تاسیس بخشی از وظایف اجرایی آن بر عهده نهادهای تخصصی مدنی (دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق) گذاشته شده است. با اشاره به اینکه از تاریخ و اکتشافات باستان شناسی استنباط می شود که در ایام قدیم نیز به امنیت و رفاه اجتماعی و حقوق شهروندی اهمیت و اعتبار خاصی دارد و قدیمی ترین سند کشف شده نقشه ای از اراضی زمین هایی بوده که حدودا به چهار هزار سال قبل از میلاد می رسد. در زمان انوشیروان ساسانی وظیفه فرمانروایان این بوده که صورت تغییرات حاصله در املاک را ثبت و برای جلوگیری از تجاوزات و تداخل و تعدیات، قضاتی به ولایات اعزام می کردند تا قضات به عرایض مردم رسیدگی کنند و به حقوق مردمی احترام و در امر معاملات نیز دخالت داشتند و دارای دفاتری جهت ثبت معاملات بودند. در زمان صفویه در کاروانسراها دفاتری به نام دفاتر تجارت وجود داشت که معاملات تجار را در آن ثبت و ضبط می کردند و این دفاتر در محاکم قضایی وقت دارای ارزش و قابل استناد و حجت بود و نیز در زمان پادشاهی محمد شاه، معاملات تجاری تجار ایرانی و روسی در دفاتری نزد کارگزاری ها و اسناد مردم نیز در دفاتر علمای روحانی تنظیم و ثبت میشد ولی اسناد مردم اعتبار رسمی نداشتند و امنیتی برای معاملات در بین نبود که بعدا همان دفاتر علما به دفاتر رسمی ثبت اسناد تبدیل که امنیت و رفاه اجتماعی را در خصوص ثبت اسناد و املاک در جامعه را بوجود آورد و سازمان ثبت با نقش کلی در سطح کشور تاسیس گردید و در سال ۱۳۰۲ شمسی به تصویب رسید. در ماده یک قانون آن آمده است دوایر ثبت اسناد و املاک برای دو مقصود تشکیل می شود ابتدا برای ثبت املاک تا اینکه مالکیت مالکین و ذوی الحقوق نسبت به آنها رسماً تعیین و محفوظ گردد و دوم ثبت اسناد برای اینکه اسناد رسماً دارای اعتبار شود که هدف قانونگذار کاملاً روشن و واضح بوده برای اینکه امنیت و رفاه اجتماعی تجار و کسبه و مالکین و عموم مردم جامعه بیشتر گردد. با اشاره به نقش سازمان ثبت اسناد و املاک و با بررسی مالکیت مالکین و ذوالحقوق در جامعه کنونی مشخص می گردد که نقش سازمان ثبت فراتر از تعاریف بیان شده است چونکه واقعا مالکیت هر شخص را بدون در نظر گرفتن مقام و منزلت اجتماعی آن شخص باید تعیین کند و این طوری نیست که هر کس مقام خاصی و یا زر و زور بیشتری داشته باشد املاک را به نام وی





ثبت و یا مالکیت را به آن شخص اختصاص داد و به همین منظور سازمان ثبت یک نهاد دولتی زیر مجموعه قوه قضاییه می باشد که امروزه در هر بخش و یا شهری که دادگاه عمومی تاسیس شده حتما اداره ثبتی نیز بوجود آمده و باعث شده عموم مردم با فکری آسوده و خیالی مطمئن مالکیت خود را حفظ و با فکری سالم و آگاهی به قوانین جاری ثبت به معاملات املاک دست بزنند و امنیت مالک زمانی تامین می شود که قوانین جاری شده به نفع آن مدون شده باشد. امروزه عموم مردم برای آتیه خود و آینده فرزندان و خانواده خود حتما در بخش املاک آن هم تحت عنوان خانه یا آپارتمان و یا یک قطعه زمین کشاورزی و غیره سرمایه گذاری می کنند و این امر نشان دهنده آن است که از انجام چنین معامله و یا سرمایه گذاری به چه میزان امنیت فکری و رفاهی و اجتماعی دارد و از هر جنبه تحت بررسی قرار بدهیم معلوم می شود تمامی این معاملات و سرمایه گذاری ها که امروزه آمار رقمی آن در مرحله غوغا کردن است به مرحله اجرا در نخواهد آمد مگر با وجود امنیت و رفاه اجتماعی. حال سوالی که به ذهن آدمی می آید این است که با وجود این همه تورم اقتصادی و بی ثباتی تجارت و اقتصاد جامعه با چه انگیزه ای عموم مردم نسبت به این سرمایه گذاری اقدام می کنند. جواب همان است که با وجود امنیت رفاهی و اجتماعی که امروزه این مسئولیت حقوقی و مدنی بر عهده سازمان ثبت اسناد و املاک می باشد که با به کارگیری فن آوری مدرن و با طراحی ثبت نوین و اصلاح قوانین جاری سازمان ثبت که اکثرا به سال های ۱۳۰۲ و ۱۳۱۰ می رسد و با شرایط کنونی جامعه سازگاری چندانی ندارد و با اصلاح ای قوانین و یا ابطال قوانین زاید و فراهم آوردن شرایط مناسب همانند سایر ممالک و کشورها نسبت به افزایش امنیت رفاهی و اجتماعی و حقوق شهروندی در سطح جامعه قدم بهتری برداشته شود. با توجه به اهداف عالی سازمان ثبت و دفاتر اسناد رسمی، به هر میزان ثبت معاملات به صورت رسمی انجام گردد در جامعه امنیت و حقوق شهروندی رشد و اختلافات حقوقی کمتر خواهد بود و باعث کاهش پرونده قضایی خواهد بود. هم اکنون اموال منقول و غیر منقولی در کشور وجود دارد که بیش از یک صد سال است به صورت عادی معامله شده و تا بحال اختلاف و مشکلی حادث نشده است اما از نظر قانونی آن اسناد عادی تلقی می شود و اعتبار خاصی ندارد مگر آنکه در دفاتر



اسناد رسمی رسماً به خریدار انتقال یابد و باید گفت در تمامی مراحل قانون فصل الخطاب است. مزایای سند رسمی در مراجع و محاکم قضایی این است که مطابق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی اسناد رسمی اعتبارشان را از قانون گرفته است و نیاز به اثبات ندارند با توجه به اینکه اهمیت اداره ثبت اسناد و ثبت املاک و لزوم ثبت معاملات برای کسی در دنیا پوشیده نیست صرفاً نظر از اجرایی بودن آنها می توان گفت غیر قابل تردید و انکار هستند و دارنده سند رسمی ثبات امنیت مالی و اقتصادی را تضمین نموده و در کاهش هزینه های قضایی و جلوگیری از تداخل و تجاوز و تعارض قدم برداشته و با حفظ حقوق شخصی و سرزمینی خود تحصیل حقوق دولتی نیز می تواند داشته باشد.

## بخش هفتم: کارکرد پیشگیرانه سازمان ثبت در پیشگیری، کنترل و جلوگیری از وقوع جرم، قضا دادایی و توسعه قضایی

مصادیق کارکرد قضایی پیشگیرانه در حقوق ثبت در بخش های مختلف عملکردی از قبیل:

۱- پیشگیری غیر کیفری عمومی با ثبت اجباری.

۲- پیشگیری انفعالی در سند معارض.

۳- پیشگیری وضعی در امانت اسناد. پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

۴- پیشگیری وضعی مهر و امضاء دفاتر توسط دادستان.

۵- پیشگیری وضعی با ارائه نمونه امضاء.

کارکرد پیشگیرانه سازمان ثبت در پیشگیری، کنترل جرم و بزهکاری ترسیم می گردد که در ذیل به شرح کامل می پردازیم.

۱- پیشگیری غیر کیفری عمومی با ثبت اجباری اسناد: پیشگیری عمومی شامل کلیه اقدامات پیشگیرانه است که توسط نهادهای مجری عدالت کیفری مانند قوه قضاییه، سازمان ثبت و



غیره به عمل می آید نوعی اقدامات عام و مشترک برای کلیه افراد جامعه است که وظیفه ی عمومی همه شهروندان جامعه می باشد . سازمان ثبت به تجویز مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت ، متولی تامین ثبات و امنیت مالی و مالکیت افراد جامعه است . در راستای این وظیفه مامور است که کلیه ی معاملات و عقود راجع به اعیان و منافع املاک را نظم و انتظام ثبتی دهد . این نظم و انتظام ثبتی و حقوقی موجب استحکام مالکیت و حقوق مالکانه افراد می گردد ، از تولید مفساد اقتصادی و اجتماعی ناشی از معاملات خارج از شبکه ثبت جلوگیری می کند . با توجه به آمار جرائم در محاکم کیفری ، بیشترین آمار اعم از کیفری و حقوقی ، دعاوی ناشی از معاملات املاک است ، منشاء اولیه تولید اختلاف و نزاع نیز مربوط به تنظیم قراردادهای عادی و معاملات با اسناد غیر رسمی است حکمت عقلی اجباری نمودن ثبت عقود و معاملات در مرتبه ی اول ثبت حقوق مالکانه جامعه و در مرحله ثانی جلوگیری از تولید اختلاف و نزاع ، کاهش طرح دعاوی مالکانه حقوقی و کیفری ، اشتغال بی مورد محاکم قضایی ، قضازدایی و النهایه پیشگیری غیر کیفری عمومیز تولید و ارتکاب جرم است. ثبت شدن معاملات املاک در دفاتر املاک ر اداره ثبت و مشخص شدن مرجع تشخیص مالکیت « سازمان ثبت » از تجاوزات مالکانه ، غضب ، تصرف عدوانی ، کلاهبرداری از طریق انتقال مال غیر ، سهولت جعل در اسناد عادی و سایر مفساد ناشی از اسناد عادی و غیر رسمی پیشگیری می کند.

۲-پیشگیری غیر کیفری انفعالی در سند مالکیت معارض: پیشگیری غیر کیفری انفعالی بدین معنی است که دستگاه عدالت کیفری با دادن هشدارهای لازم به کسانی که در معرض وقوع جرمند ، آن ها را از خطرات وقوع جرم آگاه می کند . اطلاع رسانی قبل از وقوع ، مانع وقوع جرم می گردد . سازمان ثبت به عنوان یک سازمان حاکمیتی و وابسته به قوه قضاییه یکی از سازمان های مجری عدالت کیفری است . همچنین این سازمان مجری مجموعه قوانین و مقررات ثبتی می باشد. نقش پیشگیرانه این سازمان در وقوع جرایم عمومی مانند انتقال مالغیر و کلاهبرداری ، جعل و صدور سند معارض منجر به معامله معارض در عرصه قانون ثبت به خوبی دیده می شود . به عنوان مثال یک نمونه از مصادیق پیشگیری و غیر کیفری انفعالی



سازمان ثبت در تبصره ۲ ماده ۳ لایحه قانونی مربوط به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض و ماده یک آیین نامه اجرایی آن دیده می شود. برابر ماده ۱ آیین نامه اجرایی اسناد مالکیت معارض، واحدهای ثبتی به نمایندگی از سازمان ثبت مکلفند به محض اطلاع از صدور سند مالکیت معارض فوراً به موضوع رسیدگی و مراتب را به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه اطلاع دهند. این اطلاع رسانی و هشدار موجب می شود که دفاتر اسناد رسمی به عنوان متولیان امر نقل و انتقال معاملات از تنظیم اسناد معارض پرهیز کنند. از وجود سند معارض باخبر شوند چون متصدی انتقال هستند، لذا در معرض خطر ارتکاب صدور سند معارض قرار دارند. اطلاع رسانی سازمان از جرم معامله معارض پیشگیری می کند. این اطلاع رسانی باعث می شود که دفتر خانه از ارتکاب جرم صدور سند معارض و النهایه تحقق جرم معامله پرهیز کند و از وقوع یک جرم کیفری پیشگیری شود.

۳- پیشگیری وضعی در امانت اسناد: پیشگیری وضعی اقدامات و تدابیری است که در جهت کاهش موقعیت های ماقبل از بزهکاری، برای مهار کردن جرم صورت می گیرد، به بیان دیگر وضعیت صحنه ماقبل از جرم را تغییر می دهد به همین جهت آن را وضعی می نامند. در مسیر وقوع جرم مانع ایجاد می شود. اقدامات پیشگیرانه به شکل دشوار ساختن نحوه ارتکاب جرم است. مانند نصب تجهیزات الکترونیکی، دوربین و دزدگیر در بانک ها، ادارات و دفتر خانه ها. این نوع پیشگیری در قوانین ثبتی نیز دیده می شود. مصداق آن در ماده ۷۵ قانون ثبت در مبحث امانت اسناد موضوعیت دارد. بدین شکل که هر کس بخواهد اسناد خود را به عنوان امانت در اداره ثبت اسناد به امانت بگذارد، باید اسناد خود را در پاکت و لفاف دیگری که لاک و مهر شده باشد بگذارد و شخصاً روی پاکت امضاء نماید. لاک و مهر کردن و امضاء نمودن درب پاکت به منزله دشوار ساختن باز نمودن درب پاکت و تحقق جرم خیانت در امانت می باشد. هدف از اقدامات لاک و مهر و امضاء، ایجاد وضعیتی است که به سادگی نتوان جرم خیانت در امانت را نسبت به پاکت امانتی انجام داد.



۴- پیشگیری وضعی با مهر و امضاء دفاتر ثبتی توسط دادستان: یک نوع دیگر از پیشگیری غیر کیفری وضعی، که ارتکاب جرم را دشوار می سازد و در حقوق ثبت مصداق دارد، پیشگیری وضعی موضوع مواد ۲ آیین نامه قانون ثبت املاک و مواد ۱ و ۲ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی است. در این مواد قانونی قانون گذار حکیم، تشریفاتی را پیش بینی نمود، که در اجرای این تشریفات مانع سهولت تحقق جرائمی از قبیل تخریب، اتلاف و جعل می گردد. به حکایت بند های ۵ و ۷ ماده ۱۰۰ قانون ثبت، کشیدن یک ورق از دفاتر ثبت اسناد یا معدوم کردن تمام یا قسمتی از دفاتر اسناد که قبلاً این دفاتر پلمپ شده و صفحات آن شماره گذاری و مهر و امضاء گردیده اند، جرم جعل تعریف می شود، یا ماده ۶۸۲ قانون مجازات اسلامی هر نوع اتلاف عمدی اسناد را جرم اتلاف سند تعریف نموده است. قانون گذار ثبتی به احتمال چنین جرائمی مطلع بوده، تاسیس مهر و امضاء نمودن دفاتر ثبتی را قبل از هر گونه نگارش پیشنهاد نموده است. هدف از مهر و امضاء نمودن دفاتر ثبتی توسط دادستان قبل از نگارش، تنها دشوار کردن تحقق جرائم جعل، اتلاف و تخریب نسبت به دفاتر ثبتی است، تا بدین وسیله بتواند نوعی پیشگیری وضعی ایجاد کند که جرائم جعل، تخریب و اتلاف دفاتر ثبتی به سادگی امکان پذیر نباشد، چون اگر صفحات دفتر شمارش نشده باشد به سادگی می توان جند برگ از دفتر را در آورد و معلوم نباشد که دفتر مشتمل بر چند برگ است.

۵- پیشگیری وضعی با دادن نمونه امضاء قبل از اشتغال: یکی از جرائم رایج با رقم بالا در حقوق کیفری، جرم جعل با شبیه سازی امضاء می باشد، بستر و محیط این جرم، حوزه سند رسمی است. متصدی سند رسمی دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت است. سردفتران اسناد رسمی در سراسر کشور روزانه هزاران سند تنظیم می نمایند که این حجم اسناد ضریب امکان وقوع جرم جعل امضاء را بالاتر می برد. قانون گذار جهت کاهش رقم جعل امضاء در حوزه سند رسمی مبادرت به اقدامات پیشگیرانه نموده است و نوعی پیشگیری وضعی را در ماده ۴ آیین نامه ثفاتر اسناد رسمی پیش بینی نموده است. بدین صورت که سر دفتر قبل از تصدی به شغل سردفتری و اشتغال به کار و پیش از آن که سندی را تنظیم و امضاء کند، باید



دو نمونه از امضاء خود را به ثبت محل و اداره کل ثبت اسناد و املاک معرفی و ارسال نماید . معرفی نمونه امضاء به جهت شناسایی امضاء واقعی سر دفتر است ، که از طریق شناسایی و به رسمیت شناختن این امضاء بتوان ، امضاء های جعلی مشابه را در اسناد رسمی تمیز و تشخیص داد. در مواردی که اصالت امضاء سر دفتر مورد تردید قرار می گیرد و محاکم قضایی به اصالت امضاء سر دفتر به عنوان مامور صالح دولت پی می برند . در صورتی که جعلی قصد جعل امضاء سر دفتری را داشته باشد ، همین نمونه امضاء بایگانی شده در سازمان ثبت می تواند مانعی بازدارنده برای جعل باشد ، بایگانی نمودن ، نمونه امضاء سر دفتر ، اقدامی پیشگیرانه است جهت پیشگیری از وقوع جرم جعل امضاء سند رسمی باشد . نمونه های دیگری که از اقدامات پیشگیرانه سازمان ثبت که در حقوق ثبت ایران تبیین گردید و به صورت تمثیلی می باشد به نحو اختصار بیان می گردد :

الف) ارسال خلاصه معامله به ثبت از طریق سیستم از طرف دفترخانه .

ب) استعلام وضعیت ملک از ثبت محل قبل از تنظیم سند .

ج) تحویل دفتر اسناد و اوراق دفترخانه تعطیل شده به ثبت .

۵۰۳



## نتیجه گیری و پیشنهاد ها

۱- از آنجا که سازمان ثبت با حقوق و اموال مردم سرو کار دارد بنابراین چنانچه در قوانین ثبتی یا در سیستم ها و روش های نواقصی وجود داشته باشد به یقین منشاء تضييع حقوق افراد جامعه و نیز سوء استفاده اشخاص می گردد از این رو باید همواره تلاش کرد که در کنار آموزش کارکنان متخصص و متعهد و نیز تربیت و حمایت از مدیران خلاق و کارآمد ، که عامل اصلی توسعه و پیشرفت در هر سازمانی محسوب می گردند ، در حوزه های مختلف قوانین و دستورالعمل ها به طور جدی ، بازنگری و اصلاح گردد.

۲- با توجه به لزوم اصلاح فرایند قانونی شیوه ثبت املاک معاملات از وضعیت فعلی به شیوه های نوین و منطبق با تحولات اقتصادی و فن آوری های نو و نیز پاسخ گویی به جامعه همگام با تحولات بین المللی در رابطه با ثبت حقوق مالکیت معنوی و همچنین گرایش و سوق دادن مردم به سمت معاملات رسمی جهت کاهش دعاوی و اختلافات ، اصلاح و به روز رسانی قوانین و مقررات مرتبط اجتناب ناپذیر است . لذا عنایت و مساعدت ویژه ریاست محترم قوه قضاییه و مجلس شورای اسلامی و دولت و اتخاذ تصمیم سریع در این زمینه مورد تقاضاست .

۳- با توجه به اینکه یکی از راهکارهای کاهش اختلافات ملکی و جرائم زمین خواری اجرای طرح جامع کاداستر در کشور است لذا اجرای کامل و فوری طرح آثار مثبت فراوانی در کاهش ورودی محاکم و ارتقاء نظم حقوقی و اقتصادی جامعه خواهد داشت .

۴- بی شک بهره گیری از فن آوری های نوین در ارائه خدمات نقش مهمی در شفاف سازی و سرعت در عملکرد ارتقاء سلامت اداری ، کاهش مراجعات متقاضیان و کاهش هزینه ها خواهد داشت ، لذا تامین اعتبارات مناسب جهت مکانیزه نمودن فرایند ثبت اسناد و املاک و همچنین ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی و نیز تحت شبکه قراردادن کلیه واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق ، آرشیو نمودن پرونده های ثبتی و ایجاد بانک اطلاعات جامع از ضرورت های اساسی جهت تحول در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است .

## منابع و مأخذ

قران کریم و بعد

۱. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، حقوق ثبت، جلد اول، ثبت املاک انتشارات میزان ، چاپ چهاردهم.
۲. کاتوزیان ناصر. دوره مقدماتی حقوق مدنی، جلد دوم، قواعد عمومی قراردادها- انتشارات میزان ، چاپ دوازدهم.
۳. شمس، احمد، نظام حقوقی اراضی ملی شده، نشر دادگستر، صفحه ۶۵، ش ۲۲ چاپ سوم زمستان ۱۳۸۹
۴. شمس، احمد، نظام حقوقی اراضی ملی شده، نشر دادگستر، صفحه ۵۹، ش ۱۹، چاپ سوم زمستان ۱۳۸۶
۵. شهری، غلامرضا، حقوق ثبت انتشارات گنج دانش ، چاپ سوم.
۶. کاتوزیان، ناصر، اموال و مالکیت، ش ۷۵، صص ۷۲ و ۷۳، نشر میزان، ۱۳۸۳
۷. اسلامی، علی، سال ۱۳۷۱، ترجمه تحریر الوسیله امام خمینی، ج ۳، قم، دفتر انتشارات اسلامی، چاپ دوم.
۸. امامی، سید حسن، سال ۱۳۶۴، حقوق مدنی، ج ۲، تهران، نشر اسلامی، چاپ نهم.
۹. بهرامی احمدی، حمید، سال ۱۳۸۱، کلیات عقود و قراردادها (حقوق مدنی ۳)، تهران، نشر میزان، چاپ اول.
۱۰. حائری شاه باغ، سید علی، سال ۱۳۷۶، شرح قانون مدنی، تهران، نشر گنج دانش، چاپ اول.



۱۱. شمیم، علی اصغر، سال ۱۳۷۹، فرهنگ شمیم، دوره ۳ جلدی، تهران، انتشارات مدبر، چاپ سوم.
۱۲. شهیدی، مهدی، سال ۱۳۸۱، سقوط تعهدات و قراردادهای، تهران، نشر کانون وکلای دادگستری، چاپ پنجم.
۱۳. صفایی، سید حسین، سال ۱۳۵۱، دوره مقدماتی حقوق مدنی، ج ۲، تهران، موسسه عالی حسابداری، چاپ سوم.
۱۴. عدل، مصطفی، سال ۱۳۷۳، حقوق مدنی، قزوین، انتشارات بحرالعلوم، چاپ اول.
۱۵. کاتوزیان، ناصر، سال ۱۳۸۴، قواعد عمومی قراردادهای، ج ۵، تهران، شرکت سهامی انتشار، چاپ چهارم.
۱۶. کاتوزیان ناصر، سال ۱۳۸۵، دوره مقدماتی حقوق مدنی (اموال و مالکیت)، تهران، نشر میزان، چاپ سیزدهم.
۱۷. برزویی، عباس، جزوه درسی حقوق ثبت، دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، زمستان ۱۳۸۹
۱۸. مجموعه دیدگاههای قضات دادگستری تهران جلد ۲ ص ۸۶ فحه و نشست های قضائی مسائل مدنی ۱ صفحه ۹
۱۹. مجموعه نشست های قضایی، مسایل قانون مدنی ۱، معاونت آموزش قوه قضائیه، صفحه ۲۰)

