



تاریخ دریافت: ۹۸/۰۳/۱۲

تاریخ بازنگری: ۹۸/۰۸/۳۰

تاریخ پذیرش: ۹۸/۰۹/۰۵

تاریخ انتشار: ۹۸/۱۲/۰۱

## ثبت الکترونیک و پیشگیری از جرم در نظام حقوقی و فقهی ایران و امارات متحده عربی

علی توسلی<sup>۱</sup> حسن پوربافرانی<sup>۲\*</sup>

### چکیده

بر اثر روند انقلاب فن آوری دیجیتال، حقوق ثبت سنتی کاغذ محور، به حقوق ثبت الکترونیک تحول یافت. ثبت الکترونیک، ثبت با ابزار رایانه و دیجیتال است که به وسیله ابزار دیجیتالی، حقوق مادی و معنوی انسان به ثبت می رسد تا حقوق مالکانه تثبیت شود، ضریب امنیت بالاتر رود و در نتیجه از خطر علیه مالکیت، جلوگیری شود. نظام ثبتی ایران و امارات و ثبت الکترونیک که بخشی از این نظام است، متأثر از آموزه های شرع اسلام و فقه است. ثبت الکترونیک، «مفاهیم معادل» در شرع و فقه دارد. و امثال این قواعد در شرع و فقه است. سوال این پژوهش توصیفی تحلیلی، آن است که: آیا ثبت الکترونیک، با مفاهیم معادل مذکور، می تواند موجب کاهش یا حذف دعاوی در محاکم و النهایه پیشگیری از جرم در نظام حقوق ثبت ایران و امارات گردد؟ در این مقاله، ضمن پاسخ مثبت به سوال، کارکرد پیشگیرانه ثبت الکترونیک با ذکر دلایل، مستندات، مصادیق ثبتی، فقهی، تحلیل و تبیین می شود.

کلید واژه‌ها: ثبت الکترونیک، فقه، حقوق ثبت، کارکرد پیشگیرانه، نظام ثبتی.

<sup>۱</sup> - دانشجوی دکترای تخصصی دانشگاه اصفهان

<sup>۲</sup> استاد دانشگاه اصفهان (نویسنده مسئول). پست الکترونیکی: Alitavasoli5136@gmail.com

## مقدمه

حقوق ثبت الکترونیک یا ثبت نوین، که مقابل ثبت سنتی استعمال می‌شود، بخشی از حقوق ثبت است. حقوق ثبت، حقوق حاکمیتی است. موضوع مقاله تحلیل و تبیین نقش ثبت الکترونیک در پیشگیری از وقوع جرم با مطالعه تطبیقی دو نظام ثبتی ایران و امارات متحده عربی است. هدف اصلی تحقیق تبیین نقش حقوق ثبت نوین در فرایند پیشگیری از جرم در دو نظام حقوقی فقهی است. حقوق ثبت الکترونیک مجموعه ای از مقررات و قواعد الزام آور است که اجرای آنها هنگام به ثبت رسیدن یک حق، مانع تعرض به آن حق می‌شود. مفهوم الزام آور بودن قواعد ثبتی، معادل الزام آور بودن «احکام تکلیفی» در فقه است. احکام تکلیفی دین، از قبیل انجام واجبات و ترک محرّمات، برای پیشگیری از جرم و گناه، در واقع مشابه و معادل قوانین الزام آور اسلام هستند. قوانینی که آنها را احکام «وضعیه» یا «احکام تکلیفیه» نامگذاری کرده اند. این احکام و قواعد الزام آور که مجموعه ای از باید ها و نباید های رفتاری انسان است، مشابه مجموعه ای از قوانین و مقررات ثبتی است که اجرای این قواعد اجباری و الزامی هنگام ثبت یک حق، موجب پیشگیری از خطا و تضییع آن حق می‌شود، مانند رعایت تشریفات و مقررات ثبت اجباری عقود و معاملات، هنگام به ثبت رساندن یک ملک. مصداق دیگر الزام آور بودن قواعد حقوق ثبت را در مبحث «حدود»، تشریفات اجرای حد سرقت و رعایت «حرز»<sup>۱</sup> می‌بینیم. شرط اجرای مجازات حد سرقت، بودن مال در محل مناسبی بنام «حرز» است، عدم رعایت مقررات حرز، موجب سقوط حد است. همانگونه که وجود مال در محل مناسب موجب عدم دسترسی سارق به مال و «پیشگیری وضعی» از جرم می‌شود، به ثبت رساندن مال و اجرای مقررات ثبتی هم، موجب شناخت مالک رسمی مال، پیشگیری از فروش مال غیر و معامله معارض نسبت به مال می‌شود.

انگیزه انتخاب موضوع این بود که از یک طرف دایره جرم در جامعه گسترش یافته و از طرف دیگر در حقوق ثبت ظرفیت و پتانسیلی دیده می‌شود که می‌تواند موجب بازدارندگی از تحقق جرم شود، در نتیجه حقوق ثبت به عنوان یک تدبیر و ابزار بازدارنده از وقوع جرم، انتخاب شد. انگیزه انتخاب کشور امارات این بود که نظام ثبت ایران با امارات، از جهت قوانین و مقررات ثبت سنتی و ثبت نوین مشابه هستند و هر دو نظام ثبتی از مبانی و اصول فقهی الهام گرفته اند، ولیکن با آنکه منابع و قوانین ثبتی هر دو کشور مشترک هستند، اما کارکرد دو نظام ثبتی متفاوت می‌باشد، کارکرد نظام ثبت امارات موجب رشد حیرت انگیز اقتصاد امارات در جهان، حجم زیاد مبادلات تجاری دو همسایه با یکدیگر شده است، ۱۱۰۰۰ شرکت ایرانی در کشور امارات، فعالیت می‌کنند، ولی در حوزه اموال و املاک فساد مالی، جرایم اقتصادی کم است، اما در ایران آمار جرایم اقتصادی، فساد مالی، پولشویی، اختلاس های نجومی و درآمدهای نامشروع حاصل از عقود، معاملات و نظام ثبتی زیاد است، بنحوی که رقم بالایی از ۱۷۰۰۰۰۰۰ پرونده متشکله در محاکم ایران، به پرونده های مربوط به عقود و معاملات مالی و ملکی است. این پژوهش به دنبال علت

<sup>۱</sup> - «الحرز هو كل موضع یكن لغير المتصرف فیه الدخول الیه الا باذنه» شیخ الطوسی فی الكتاب النهایه

و چرایی دو کارکرد متفاوت دو نظام ثبتی با دو نتیجه متفاوت، علیرغم مشابهت قوانین و منابع است؟ سوالی که پژوهش در پی پاسخ آن است اینکه، آیا حقوق ثبت نوین به مدد فن آوری های نوین دیجیتالی می تواند موجب جلوگیری از وقوع جرایم یا حداقل کاهش جرایم شود؟ ثبت الکترونیک با رویکرد پیشگیرانه، که رسالت آن ایجاد نظم مالکیت، از طریق ثبت اسناد و املاک با هدف پیشگیری از جرم است، چگونه و با چه تدابیری این رسالت را محقق می نماید؟ (طباطبایی حصار، ۱۳۹۵:۲۱). روش تحقیق، توصیف و تحلیل مواد قانون ثبت، منابع، متون حقوقی و نظام ثبتی دو کشور است.

پژوهش در پی اثبات این ایده است که ثبت نوین با حذف کاغذ، چگونه محیط جرایم نوشته بستر را حذف کند و پیشگیری وضعی از جرم جعل در محیط فیزیکی کاغذ ایجاد نماید. جرایم نوشته بستر، جرایمی هستند که بستر و محیط جرم، نوشته های فیزیکی و کاغذ است. به عنوان مثال، در حوزه ثبت حقوق معنوی، مثل حق ثبت اختراع، حقوق صنعتی و علائم تجاری، چگونه حذف دفتر دست نویس مالکیت معنوی و جایگزین شدن دفتر الکترونیک مالکیت معنوی، موجب حذف فرصت مجرمانه و پیشگیری وضعی می گردد؟

اهداف فرعی تحقیق عبارتند از تبیین الف: تکنیک های بازدارنده ب: نظام کاداستر پ: ثبت الکترونیک و نقش پیشگیرانه آنها است. بدین شرح که: چگونه تکنیک های احراز هویت الکترونیک با اسکن انگشت نگار، امضا الکترونیک و سایر فناوری های ثبت الکترونیک، موجب بازدارندگی از وقوع جرم می شوند. نظام کاداستری با چه تدابیری مدیریت زمین را هوشمند نموده است؟ چگونه به مدد ثبت آنلاین و اتصال سامانه سازمان ثبت به سامانه ثبت احوال، حیات و ممات اشخاص، بصورت بر خط، هنگام تنظیم سند احراز گردد و باعث شود که، حجم زیادی از جرایم و پرونده های محاکم دادگستری کاهش یابد.

ضرورت انجام تحقیق، در نمایش کارکرد پیشگیرانه ثبت الکترونیک در میدان جرم با ذکر مصادیق ملموس کاربردی و معرفی فواید و دستاوردهای ثبت الکترونیک است. دستاوردهای ثبت الکترونیک در حوزه حقوق ثبت عبارتند از: استفاده از سیستم امضا الکترونیکی، ثبت و ضبط اسناد به شکل الکترونیکی، هوشمند کردن سند مالکیت تک برگ، اعمال کد و شماره شناسایی ملک، تشکیل بانک جامع اطلاعات املاک با به کار گرفتن سیستم نقشه برداری کاداستری و غیره (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸: ۵۷۶).

مبانی توجیهی تحقیق، در نمایش جایگاه و اثر حقوق ثبت نوین در دستیابی به اصولی از قبیل: اصل امنیت در مالکیت، از طریق فرآیند ثبت اختیاری و اجباری، اصل ثبات نظم حقوقی در حوزه حقوق خصوصی و عمومی جامعه، از طریق انجام معاملات و ثبت عقود و قرار دادها در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت، اصل توسعه اقتصادی رفاه محور باتضمین امنیت وضعیت حقوقی اموال و مالکیت از طریق ثبت آنها در دفاتر ثبت الکترونیک املاک و اسناد و اصل تحقق عدالت و مبارزه با فساد مالی، از رهگذر انجام تشریفات ثبتی و اجرای قوانین و مقررات ماهوی و شکلی حقوق ثبت نوین است.

این پژوهش، در خصوص حقوق ثبت امارات متحده عربی از زاویه ثبت الکترونیک و رویکرد پیشگیرانه آن، در پی احراز چگونگی وجوه اشتراک و افتراق ثبت الکترونیک ایران با امارات است. نظام ثبت الکترونیک، قانون جامع حد نگار و کاداستر، قوانین عام و مشترک، هر دو کشور با رویکرد جهانی اند. به عنوان مثال، در حقوق ثبت امارات متحده، که ثبت برند، وفق قانون فدرال ۱۹۹۲ الزامی است، چگونه ثبت برند، نقش پیشگیرانه از جرایم تجاری

دارد؟ یا درخصوص ثبت املاک، با توجه به اینکه ماده ۲۴ قانون ثبت فدرال شماره ۵/۱۹۸۵ کشور امارات<sup>۱</sup> اسناد مالکیت را، دلیل قطعی مالکیت می شناسد، این ماده چه شباهتی با ماده ۲۲ قانون ثبت ایران دارد؟ (عبداللطیف صبحی جمعه، ۲۰۱۵: ۲۳). یا کارت شناسایی هوشمند ملی امارات، که کارت الکترونیکی چند منظوره است، کاربرد آن برای تصدیق هویت، امضا الکترونیک و النهایه پیشگیری از جرایم هویتی، چگونه است. دربخش اول مقاله، مفهوم شناسی فرآیند ثبت از قبیل الف: سند ب: ثبت پ: دفاتر الکترونیک و در بخش دوم، کارکرد پیشگیرانه سند، ثبت و دفاتر الکترونیک در نظام ثبت ایران و امارات با نگاه فقهی و حقوقی، تبیین می گردد.

۱- مفهوم شناسی: بخش نخست مقاله به توصیف مفاهیم: پیشگیری، سند الکترونیک، ثبت الکترونیک و دفاتر الکترونیک اختصاص یافته تا پس از شناخت این مفاهیم بتوان با چگونگی کارکرد و نقش پیشگیرانه آنها در بخش دوم آشنا شد.

#### ۱-۱- مفهوم پیشگیری ثبت محور و گونه های آن

برای پیشگیری در حقوق کیفری تعاریف متعدد و متفاوتی از طرف صاحب نظران حقوق کیفری ارائه شده است، شهرام ابراهیمی به نقل از موريس کوسن جرم شناس کانادایی عقیده دارد که تعریف گوسن از جامعیت پیشگیری برخوردار است: «مجموعه اقدامات و تدابیر غیر قهرآمیز با هدف خاص مهار بزهکاری، کاهش احتمال جرم، کاهش وخامت جرم که پیرامون علل جرم اتخاذ می شود» (ابراهیمی، ۱۳۹۳: ۳۸). تدابیر پیشگیرانه حقوق ثبت بیشتر از جنس تدابیر غیر کیفری کنشی است. از دیدگاه فقه، مفاهیمی چون مقدمه حرام<sup>۲</sup>، سد ذرایع<sup>۳</sup> و امر به معروف و نهی<sup>۴</sup> از منکر پیام پیشگیرانه دارند.

#### ۱-۱-۱- پیشگیری جامعه مدار ثبتی: حقوق ثبت ناظر بر ثبت عقود و معاملات است، در عقود و معاملات

اهلیت، سن بلوغ و رشد متعاملین ملاک است در نتیجه اصولاً پیشگیری رشد مدار که ناظر بر سن و رشد زودرس کودکان و اطفال هست مطرح نیست و پیشگیری جامعه مدار بلوغ محور موضوعیت دارد. در این نوع پیشگیری، تدابیر پیشگیرانه، علل و عوامل خطرزای بزهکاری و بزده دیدگی را هدف می گیرد. با علل جرم در اجتماع مبارزه می شود. اقداماتی باید بشود که در محیط عمومی، شخصی، اقتصادی، فرهنگی، آموزشی و اجتماعی مداخله کرد و علل جرم را از بین برد (کی نیا، ۱۳۸۴: ۴۷۴). پیشگیری ثبتی، پیشگیری علی است (گسن، ۱۳۷۰: ۱۳۳). با علت جرم مبارزه می شود که در فقه آنرا «علت تامه» می نامند. این نوع پیشگیری، علت مدار است، و علل خطرزا را حذف می کند. قوانین متعددی در حقوق ثبت دیده می شود که حکایت از

1-Article:24 Ownership documents in article 22 of this law are conclusive evidence of the Rights over land contained therein

<sup>۲</sup> - قاعده اصولی «مقدمه الحرام حرام»

<sup>۳</sup> - الشاطبی، الموافقات فی اصول الشریعه، ج ۴، ص ۱۹۹ «التوسل بما هو مصلحه الی مفسده»

<sup>۴</sup> - قرآن از جمله آیات ۶۷، ۷۱ و ۱۱۲ سوره التوبه، ۴۱ سوره الحج، ۱۵۷ الاعراف، ۱۱۴ آل عمران و ۱۷ سوره لقمان

پیشگیری اجتماعی محور، در حقوق ثبت دارد (جندلی، ۱۳۹۵: ۶۳). فراخوان ثبت عمومی و خصوصی موضوع مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، نمونه ملموس پیشگیری اجتماعی ثبت محور است.

۱-۲-۱- پیشگیری وضعیت مدار ثبتی: در پیشگیری وضعی، باید وضعیت جرم را تغییر داد تا جرم رخ ندهد (نیازپور، ۱۳۸۳: ۱۳۷). به این نوع پیشگیری «نظریه فرصت» هم می‌گویند. باید فرصت مجرمانه را از مجرم گرفت، برای مجرم، وضعیت جرم را تغییر داد و دشوار کرد تا نتواند از وضعیت خاص و فرصت مغتنم، سوء استفاده کند. پیشگیری وضعی، مداخله در موقعیت‌ها و فرصت‌های پیش جنایی و منصرف کردن مجرم از ارتکاب جرم است. در مباحث فقهی، نظریه فرصت و پیشگیری وضعی، معادل مفهوم «مقتضی» است یعنی مقتضای وقوع جرم مهیا است و وجود یک «مانع» آن مقتضای مجرمانه را، از کار می‌اندازد. قوانین فنی ثبت، خصوصاً قوانین ناظر بر ثبت الکترونیک، مصادیق پیشگیری وضعی ثبت محورند و ماهیت پیشگیرانه دارند. گسن، ۱۳۷۶: ۱۹ و ۶۹). نهاد «حسبه»، نهاد «امر به معروف و نهی از منکر»، قاعده وجوب دفع خطر احتمالی، قاعده لاضرر و اصل لزوم احترام به حق امنیت و کرامت انسانها در فقه اسلام، نماد پیشگیری وضعی در فقه اسلامی می‌باشند زیرا ماهیت بازدارندگی از جرم و گناه دارند. پیشگیری وضعی ثبتی، از طریق ایجاد سامانه جامع ثبت اسناد و املاک، راه اندازی سامانه اطلاعات ثبتی، مکانیزم رایانه‌ای فرآیند ثبت، بکارگیری نظام کاداستر، ثبت الکترونیک، بکارگیری تجهیزات رایانه‌ای بجای ثبت سنتی، استفاده از فن‌آوری‌های نوین، توسعه اطلاعات و ارتباطات، مثل اتصال به سامانه‌های ثبت احوال، بانک، سامانه سازمان ثبت، همه نمادهای پیشگیری وضعی ثبتی در حقوق ثبت است که مزایای آن حذف یا کاهش رشوه خواری، شفافیت خدمات رسانی، پیشگیری از اشتباهات ثبتی و النهایه حذف یا کاهش جرایم مالی حوزه حقوق ثبت است.

۱-۲-۱- پیشگیری تنبیه مدار ثبتی: در پیشگیری کیفری یا تنبیهی، مجرم احتمالی تهدید به کیفر می‌شود (رایجیان اصلی، ۱۳۸۳: ۱۴۲). در اصول فقه پیشگیری تنبیه مدار، معادل مفهوم «نهی حرمت» است، نهی که حرمت دارد و ضمانت اجرای ارتکاب آن، تنبیه و خسارت است. وعده عذاب اخروی و مجازات‌های فقهی حدود، قصاص، دیات و تعزیرات، نماد پیشگیری تنبیهی در فقه اسلام است. به پیشگیری تنبیهی پیشگیری واکنشی هم می‌گویند. تمامی مجازات عمومی و ثبتی از قبیل حبس، جزای نقدی، انفصال، ابطال پروانه و سایر محرومیت‌های اجتماعی و شغلی که در حقوق ثبت دیده می‌شوند، مصادیق پیشگیری تنبیهی ثبت محور در حقوق ایران و امارات می‌باشند (عبداللطیف صبحی جمعه، ۲۰۱۶: ۳۸).

## ۱-۲-۱- مفهوم سند سنتی و الکترونیک

۱-۲-۱- سند سنتی رسمی: در ادبیات ثبتی عبارت است از سندی دست نویس که در دفاتر اسناد رسمی یا مراجع رسمی توسط سردفتر رسمی یا ماموران رسمی در حد صلاحیت، وفق قوانین و مقررات با طی تشریفات ثبتی تنظیم می‌گردد. ( ماده ۷۰ قانون ثبت) سند رسمی در ادبیات حقوق مدنی، وفق ماده ۲۸۴ قانون مدنی، عبارت است از نوشته‌ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد و سه شرط دارد تا سند رسمی محسوب شود: الف: کتبی

بودن سند ب: حاوی دلیل قضایی بودن سند پ: قابلیت استناد سند در محکمه. (عظیمی، ۱۳۷۲: ۱۴۸). سند با مفهوم فقهی در آیه اوفا بالعقود و آیه ۲۸۲ سوره بقره معرفی شده است.<sup>۱</sup>

۱-۲-۲- سند رسمی الکترونیک: عبارت است از داده پیام مطمئن که از طریق مرکز ملی داده ها وسامانه ثبت در بایگانی الکترونیکی مرکزی کارسازی و ذخیره می شود و با امضا الکترونیک توسط سردفتر رسمی یا ماموران رسمی، وفق مقررات در حد صلاحیت تنظیم و امضا می گردد.<sup>۲</sup> الکترون هایک طیف وسیع و گسترده از الکتریسته هستند. الکتریسته با حرکت و کنترل جریان های الکترون ها در مدارهای الکترونیکی سروکار دارد. هر پیام یا داده یا اطلاعاتی که با فن آوری الکترونیک، دیجیتال، مغناطیس، بی سیم، نور و الکترومغناطیس مرتبط باشد به آن پیام یا اطلاعات یا داده های الکترونیکی می گویند. «سند» چون از جنس «پیام» «اطلاعات» و «داده» هست، وقتی که منشاء وجودی آن الکترون ها و مغناطیس باشد به آن «سند الکترونیک» می گویند زیرا منشاء ایجاد سند از «الکترون»، امواج مغناطیسی، الکتریسته و الکترونیک است (وصالی، ۱۳۹۴: ۶۳)

در حقوق مدنی ایران، سند واجد دو خصیصه و مقید به دو قید است یکی «نوشتار» و دیگری «قابلیت استناد در مقام دعوی یا دفاع» به بیان دیگر «سند نوشته ای است که برای اثبات یکی از اعمال حقوقی تنظیم می شود» (کاتوزیان، ۱۳۸۰: ۲۷۶). این مفهوم از سند معادل مفهوم «حجیت» در فقه است و سند در مقام اثبات یک حق «حجت» است چون برای محکمه، اقناع آور است. در اسناد الکترونیک «داده های مطمئن» معادل نوشته معتبر و سند رسمی معتبر می باشند. آنچنانکه ماده ۱۲ قانون تجارت الکترونیک بیان داشته «اسناد و ادله اثباتی دعوی ممکن است به صورت «داده پیام» بوده و در هیچ محکمه ای یا اداره دولتی نمی توان براساس قواعد ادله موجود، ارزش اثباتی داده پیام را صرفاً به دلیل شکل و قالب آن رد کرد». پر واضح و بدیهی است «داده پیام» که عنصر اولیه «سند الکترونیک» است «نوشته» تعریف نمی شود. بلکه داده پیام، یک رشته «اطلاعات» است که در قالب متن، تصویر، صدا یا اشکال دیگر ظهور می کند و پردازش می شود. داده پیام، با نوشته کاغذی تفاوت شکلی دارد (قلی زاده نوری، ۱۳۷۹: ۱۶۷). علیرغم این تفاوت شکلی، «داده های پیام» در حکم سند و جانشین اسناد نوشتاری اند. این استدلال را ماده ۱۴ قانون تجارت الکترونیک تصدیق نموده است که اشعار داشته: داده های پیام از نظر «اجرای مفاد آن و سایر آثار در حکم اسناد معتبر و قابل استناد، در مراجع قضایی است». مفهوم «اسناد الکترونیک» به صورت اطلاق، در دایره مفهوم سند تفسیر و توجیه می گردند. مفهوم خاص سند، از دیدگاه حقوق مدنی به مفهوم «دلیل» و «دلیل اثباتی» تفسیر شده است (کریمی، ۱۳۸۸: ۳۶). براساس اصل فقهی تبادل، وقتی سخن از «سند الکترونیک» می کنیم، اولین معنی که از مفهوم سند الکترونیک به ذهن ما متبادر می شود، مفهوم سند مجازی، در مقابل مفهوم «سند کاغذی» است. تعابیر دیگری که از سند الکترونیک در اذهان عمومی رایج است، مثل تعبیر، سند اینترنتی، سند دیجیتال، سند آنلاین، همگی معنی سند الکترونیک، در نقطه مقابل مفهوم «سند کاغذی» را به ذهن متبادر می کند.

<sup>۱</sup>- يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَسْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكُنْ بِبَيْنِكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

<sup>۲</sup>- مواد ۱۲، ۱۴ و ۱۵ قانون تجارت الکترونیک

در حقوق ثبت ایران و امارات «سند الکترونیک» رسماً به استناد قانون تجارت الکترونیک مصوب ۱۳۸۲، قانون جرایم رایانه‌ای مصوب ۱۳۸۸ و قانون تجارت امارات متحده عربی، پذیرفته شده است.<sup>۱</sup> «تجارت الکترونیک عبارت است از معاملاتی که مستقیماً از طریق مراسلات الکترونیکی انجام می‌گیرد» سند الکترونیک، نقش دلیل اثباتی را در دعاوی و محاکم بازی می‌کند و برای محاکم «حجیت» دارد. مواد ۱۲ و ۵۰ قوانین فوق‌الذکر، تصریح به سند رسمی الکترونیک، به عنوان دلیل اثباتی دارد. ویژگی‌های سند الکترونیک مطمئن شروطی از قبیل «معتبر بودن»، «قابل استناد بودن یا حجیت داشتن» و «غیرقابل انکار بودن» است و سند الکترونیکی که این شرایط را ندارد در اصطلاح، «داده پیام عادی» است که، معادل «سند الکترونیک عادی» است.

در نظام ثبت امارات متحده نیز قابل استناد بودن امضا الکترونیکی، نسبت به سند الکترونیکی در حقوق تجارت الکترونیک، شرط صحت سند الکترونیکی است. ماده ۸ قانون تجارت الکترونیک امارات متحده عربی<sup>۲</sup> بیان داشته «اگر قانون، امضاء را برای وجود یک سند یا متن شرط کند، بنحوی که نتایج معینی بر آن امضاء مترتب شود، امضاء الکترونیکی، مورد اعتماد واقع می‌گردد». چون اعتبار و رسمیت سند به «ثبت سند» در دفاتر ثبتی است باید تعریف «ثبت الکترونیک» را شناخت.

### ۳-۱- مفهوم ثبت الکترونیک در ایران و امارات

۱-۳-۱- ثبت سنتی: عبارت است از کتابت متن سند تنظیم شده دستنویس در دفتر دستنویس ثبت املاک یا

دفتر سردفتر.

۱-۳-۲- ثبت الکترونیک: عبارت است از وارد نمودن و کتابت داده‌های تنظیمی با ابزار دیجیتال، در دفتر الکترونیک املاک یا دفتر الکترونیک سردفتر یا سایر دفاتر الکترونیک، وفق مقررات ثبت نوین، توسط سردفتر و یا مامور رسمی و تایید آن با امضا الکترونیک. (ماده ۷ قانون جامع حد نگار و ماده ۲۱۱ قانون توسعه برنامه پنجم). ثبت الکترونیک در حقوق ثبت امارات هم به همین معنی است. ماده یک قانون فدرال شماره یک ۲۰۰۶ میلادی در جایگاه سند و ثبت الکترونیکی، در باب معاملات و تجارت الکترونیک بیان داشته «ثبت یا سند الکترونیکی ثبت یا مدرک و نوشته مستندی است که نگارش آن به پایان رسیده یا بایگانی شده است و ایجاد، ذخیره، انتشار، توزیع، ارسال، ابلاغ و انتقال آن به شکل الکترونیکی است و قابل بازیابی می‌باشد»<sup>۳</sup>.

### ۱-۴- مفهوم دفاتر الکترونیک ثبت املاک و اسناد رسمی در ایران و امارات

۱-۴-۱- دفتر الکترونیک املاک: دفتری است که اطلاعات سند تک برگ و سلسله انتقالات، معاملات و تغییرات ملک بصورت الکترونیک وفق تشریفات ثبت نوین، در آن ثبت، ذخیره و امضا الکترونیک می‌گردد و جایگزین دفتر املاک سنتی شده است.

<sup>۱</sup> - ماده ۱ قانون فدرال ۲۰۰۶ م امارات «التجارة الالكترونية: المعاملات التجارية التي تبشر بواسطة المراسلات الكترونية»

<sup>۲</sup> - «إذا اشترط القانون توقيع على وجود على مستند أونص على ترتيب نتائج معينة على التوقيع، فإن التوقيع الإلكتروني الذي يعتمد عليه في إطار المعنى الوارد في المادة ۱۸ من هذا القانون يستوفي ذلك الشرط».

<sup>۳</sup> - ماده ۱ قانون اتحادی رقم ۱ لسنة ۲۰۰۶ م فی شأن المعاملات و التجارة الكترونية، سجل أو مستند الكتروني: سجل أو مستند يتم إنشاؤه أو تخزينه أو استخراج أو نسفه أو إرساله أو ابلاغه أو استعلامه بوسيلة إلكترونية على وسيط ملموس أو على أي وسيط إلكتروني آخر، و يكون قابلاً للاسترجاع بشكل يمكن فهمه.

۱-۴-۲- دفتر الکترونیک سردفتر: دفتری است که کلیه اطلاعات اسناد رسمی الکترونیکی اعم از متن و حواشی بصورت الکترونیکی در آن وفق تشریفات ثبت نوین، ثبت و توسط سردفتر امضا الکترونیک می‌گردد و جایگزین دفترستی سردفتر شده است.<sup>۱</sup>

ماده ۷ قانون حدنگار بیان داشته: سازمان ثبت مکلف است، دفاتر مختلف از قبیل دفاتر املاک، دفاتر اسناد رسمی، دفتر ثبت ازدواج و طلاق، دفاتر اجرای اسناد رسمی<sup>۲</sup> را به «دفتر الکترونیک» تبدیل کند. در نتیجه «دفتر الکترونیک املاک و دفتر الکترونیک سردفتر» در نظام ثبت ایران متولد شد. ماده ۱۱ آئین نامه اجرایی حدنگار تصریح نموده که: «کلیه عقود و معاملات و سایر اقدامات که در دفترخانه اسناد رسمی و دفتر ازدواج و طلاق واقع می‌شود باید حسب مورد در دفتر الکترونیک ثبت اسناد رسمی و دفتر الکترونیک ثبت وقایع ازدواج و طلاق به صورت برخط ثبت و ذخیره شود». در حقوق ثبت امارات متحده عربی نیز کلیه سوابق ثبتی الکترونیکی از جمله اسناد و دفاتر ثبتی الکترونیکی باید بصورت دیجیتالی ثبت و ذخیره گردند. ماده ۵ قانون ثبت املاک امارات در باب ثبت و ذخیره اسناد الکترونیک بیان داشته « اگر قانون به هر دلیلی ثبت و ذخیره اسناد و مستندات ثبتی را شرط کرده باشد، با ثبت و ذخیره اسناد، مستندات و داده های ثبتی، آن شرط، به شرحی که خواهد آمد، محقق و رعایت می‌شود. الف: ثبت و ذخیره اسناد الکترونیکی بصورتی است که ایجاد شده اند یا ارسال شده اند یا دریافت شده اند و شکل ایجاد، دریافت، ارسال و ثبت آنها، اصولاً قابل اثبات باشد<sup>۳</sup>».

در بخش دوم مقاله نقش و کارکرد پیشگیرانه الف: سند الکترونیک ب: ثبت الکترونیک پ: دفاتر الکترونیک تبیین و ترسیم می‌شود.

## ۲- نقش پیشگیرانه پروسه ثبت الکترونیک:

پروسه کامل ثبت از سه عنصر سند، ثبت و دفتر تشکیل می‌شود، در بخش اول مقاله، مفاهیم این سه عنصر توصیف شد. در بخش دوم نوشته چگونگی کارکرد و نقش پیشگیرانه از جرم، مفاهیم سه گانه تبیین می‌گردد.

## ۲-۱- کارکرد پیشگیرانه سند الکترونیک در ایران و امارات

ساختار اسناد الکترونیکی در نظام حقوقی امارات و ایران، از جمله سند مالکیت کاداستری یا سند معرف به «سند تک برگ» بر اساس نقشه های کاداستری و مقررات ثبت الکترونیک طبق مواد ۴، ۵، ۷ و ۱۱ قانون کاداستر، به شکلی طراحی شده که حاوی اطلاعات ثبتی، حقوقی و گرافیکی از قبیل ۱-پلاک ۲- نقشه هوایی ثبتی ۳-آدرس دقیق پستی ۴- شناسه یا «کد» انحصاری ۵- مشخصات کامل مالک ۶- کد ملی ۷- شناسه ملی ۸-هولوگرام

<sup>۱</sup>-مواد ۵ و ۷ قانون جامع حدنگار

<sup>۲</sup>- ماده ۱۸ آیین نامه اجرایی قانون جامع حدنگار

<sup>۳</sup>- حفظ السجلات الإلكترونية «إذا اشترط القانون حفظ مستنداً و سجل أو معلومات لأى سبب، فإن هذا الشرط يكون متحققاً إذا تم حفظ ذلك المستنداً أو السجل أو المعلومات فى شكل سجل الكترونى. شريطة مراعاة ماياتى: الف: حفظ السجل الإلكتروني بالشكل الذى أنشئ أو أرسل أو استلم به، أو بشكل يمكن إثبات أنه يمثل بدقه المعلومات التى أنشئت أو أُرسلت أو استلمت فى الأصل»



هوشمندامنیتی ۹- محدودیت‌ها و ممنوعیت‌های ملک است. سند تک برگ حاوی اطلاعات و داده‌های فنی مذکور است. این سند، نسبت به «سند دفترچه ای» سابق که معروف به «سند مالکیت سیم صرب» بود، دارای مزیت‌ها و امتیازات بیشتری است زیرا یک بانک کوچک اطلاعات حقوقی را در درون خود دارد و این بانک اطلاعاتی به یک بانک بزرگ مادر، بنام «سامانه ثبت»، درنظام حاکم بر املاک امارات و ایران، متصل است. تمامی ویژگی‌های نه‌گانه مذکور که در سامانه ثبت و سیستم جامع ثبت می‌شود و در اسناد مالکیت منعکس می‌گردد، کارکرد پیشگیرانه وضعی دارند. بعنوان مثال، «شناسه» یا «کد انحصاری ملک» که شامل یک «عدد» است، نشانه کاداستر رقومی یا عددی است. هر عدد نماد یک اطلاعات خاص ثبتی مثل پلاک زمین و غیره است. این اعداد هر کدام، کد یک مجموعه اطلاعاتی عظیمی هست که در سند مالکیت تعبیه شده و از وقوع جرم جعل اطلاعات سند، جلوگیری می‌کند.

ماده ۳ آئین نامه اجرایی ماده ۱۵۶ قانون ثبت اسناد و املاک، اشاره به «بانک اطلاعات سرزمین» دارد و ماده ۲۱۲ قانون برنامه پنجم توسعه، سخن از ایجاد سامانه «مرکز ملی داده‌های ثبتی» می‌کند، سند مالکیت کاداستری، هم بانک ملی اطلاعات است و هم اطلاعات را برایمان مستندسازی می‌کند. یعنی اطلاعات هندسی و توصیفی اموال غیرمنقول را از طریق کاداستر رقومی یا عددی برای ما مستندسازی می‌کند. مثلاً مالک را اینگونه مستندسازی می‌کند که مالک کیست، نوع ملک چیست، ملک عمومی است یا خصوصی، چه تغییرات ثبتی در آن انجام گرفته است. تمام این مستندات از سند کاداستری استخراج می‌شود و نظام کاداستر، نظام مشترک حاکم بر املاک، درامارات و ایران است.

درنتیجه، اتخاذ هرگونه تصمیم اقتصادی و اجتماعی نسبت به زمین، درد و کشور، نیاز به وجود داده‌های بانک جامع اطلاعات دارد، برای اتخاذ سیاست‌های پیشگیرانه از جرم علیه زمین ما نیاز به این بانک اطلاعاتی داریم تا بتوانیم به مدد این اطلاعات، فرآیند پیشگیری از جرم علیه املاک را چاره‌سازی کنیم. با داشتن اطلاعات توصیفی، اختلافات ناشی از زمین را حل و فصل کنیم و دعاوی ناشی از زمین را داوری و قضاوت نماییم. در برخی موارد، گمنامی ملکی، موجب ایجاد جرم است، اگر مالک، حدود، مساحت و پلاک زمین، ثبت نشود و مشخص نباشد، زمین مبهم و گمنام است. سند کاداستری، با ارائه مشخصات دقیق ملک، چهره زمین را هویدا می‌سازد، در نتیجه از جرایم ناشی از گمنامی زمین پیشگیری وضعی می‌کند. با خارج کردن چهره زمین از گمنامی، فرصت مجرمانه تجاوز به اراضی را از زمین خوار می‌گیرد. یا نقشه هوایی طراحی شده در سند مالکیت، ازدعاوی ناشی از اختلاف در حدود اربعه، دعاوی ناشی از مشاع بودن املاک، تصرفات عدوانی، خلع ید، غضب، اثبات مالکیت که معادل «قاعده تسلیط» یا «قاعده ید» در فقه است و سایر دعاوی، پیشگیری می‌کند. برابر منابع فقهی، گرفتن فرصت

مجرمانه، مانع وقوع جرم می شود. علی (ع) در نامه شماره ۸۳ در نهج البلاغه فرمود: «اگر کارگزار حکومت خیانت کرد بعد از مجازات باید او را از منصبش عزل کرد تا فرصت مجرمانه از او گرفته شود»<sup>۱</sup>

ویژگی «هولوگرام امنیتی سند مالکیت»، ضریب امنیت سند را بالا می برد و از جرم جعل سند، جلوگیری می کند. هویت اراضی، املاک و مالکان آنها را، نشان می دهد. از فرار مالیاتی مالکان اسناد، جلوگیری می کند. در حوزه های مالیاتی، به شهرداری، پلیس، قوه قضائیه، منابع طبیعی و سایر نهادهای مرتبط با زمین نیز، سرویس پیشگیرانه می دهد. نقشه ترسمی روی سند کاداستری، به منزله راهنمای کشف جرم و تعقیب مجرم برای دستگاه عدالت است. پلیس در یک لحظه، از طریق نقشه گرافیکی تعبیه شده در سند، که مکان یاب است، موقعیت مجرم را در یک منطقه جغرافیایی، پیدا می کند و پیشگیری محیط مدار و محله محور انجام می گیرد. از طریق کد انحصاری سند، کدپستی مندرج در سند و مشخصات مالکان سند، می توان ساکنان آن محله را شناسایی کرد و پیشگیری محله مدار نمود که چه تعداد از مالکان آن محله، سجل کیفری دارند یا مجرم بوده اند.

با شناخت هویت مکانی و محله ای مالکان، براحتی می توان به تراکم جمعیت، فقر محله، کمبود امکانات اقتصادی، آموزشی و زاغه نشینی، که از عوامل تولید جرم هستند، پی برد. هویت ساکنان محله را، از طریق اطلاعات جامع بانک اطلاعاتی کاداستر، استخراج کرد. به مدد کاداستر محیطی مندرج در سند مالکیت، تدابیر و اقدامات پیشگیرانه محله مدار را، به اجرا گذاشت و از وقوع جرایم محله محور در دو کشور، پیشگیری نمود.

همچنین، مطابق قانون تسجیل امارات و ماده ۵ قانون جامع حد نگار، سازمان ثبت باید اطلاعاتی از قبیل: ۱- تغییرات ملک ۲- انتقالات ملک ۳- تعهدات ملک ۴- معاملات ملک ۵- اقدامات جمعیت، افزاز، تفکیک، اصلاح و غیره را بصورت آنلاین در نظام جامع املاک ذخیره و ثبت کند و در سند مالکیت منعکس نماید. انجام کلیه عملیات فوق، بصورت آنلاین بر روی زمین، در نظام جامع املاک، بخاطر این است که هم این اطلاعات حقوقی و ثبتی را بصورت برخط داشته باشیم و هم کلیه استعلامات ثبتی را بصورت آنی و الکترونیک پاسخ دهیم. هدف نهایی این عملیات، شفاف سازی ثبتی، جلوگیری از جرایم اداری در نظام اداری و فساد ثبتی در نظام ثبت امارات و ایران است تا از وقوع جرایم ثبتی از قبیل صدور سند معارض، پیشگیری شود. در نهایت به روز رسانی اطلاعات ملک، به شکل الکترونیک، در بانک جامع اطلاعات، موجب کاهش پرونده های قضایی و مقابله با جرم جعل در دو کشور است. سایر ویژگی های مندرج در سند تک برگ مالکیت، مانند تکنیک های چاپ امنیتی، جوهر امنیتی، بارکد امنیتی و کاغذ خاص سند تک برگ، پیشگیری وضعی ایجاد می کند.

<sup>۱</sup> «... فان احد منهم بسط يده الى خيانه اجتماعت بها عليه عندك اخبار عيونك اکتفبت بذلك شاهداً فيسقط على العقوبة في بدنه و اخذته بما اصاب من عمله ثم نصبته بمقام المدلّة و وسّمته بالخيانة و قلّدتّه عار التهمه...»

## ۲-۲- کارکرد پیشگیرانه ثبت الکترونیک در ایران و امارات

در نظام ثبت نوین یا الکترونیک علاوه بر ثبت ملک، وفق ماده ۵ قانون جامع حدنگار، کلیه اقدامات حقوقی، ثبتی، فعل و انفعالات بعدی نسبت به ملک، در پرونده ثبتی و در سند قید می‌گردد. وضعیت حقوقی و ثبتی ملک، همیشه برخط و آنلاین است. وضعیت آنلاین، ویژگی ثبت نوین و الکترونیک است. ماده ۹ قانون ثبت فدرال امارات به شماره ۵/۱۹۸۵ اشعار داشته: «هر نوع نقل و انتقال، تغییر یا محدودیت و حقوق سلب شده املاک، مثل رهن و اجاره، تصمیمات نهایی و احکام صادره، در باره معاملات، باید در دفتر املاک ثبت شود و هیچ معامله و نقل و انتقالی نسبت به املاک اثر قانونی ندارد مگر اینکه در دفتر املاک ثبت شود» (عبداللطیف صبحی جمعه، ۲۰۱۴: ۷۴).

وقتی یک نظام ثبتی از طریق داشتن اطلاعات به روز و بانک اطلاعات جامع، پاسخگوی مقتضیات زمان و هر حادثه احتمالی باشد، در واقع خاصیت پیشگیری پویا و به روز هم دارد. به عنوان مثال هنگامی که آخرین وضعیت رهن یا بازداشت ملک در پرونده ثبتی آن ذخیره باشد، از معاملات معارض در منافع و حقوق تبعی ملک، پیشگیری به عمل می‌آید. قانون جامع حدنگار و نظام ثبت نوین، مصادیق ثبت پویا و پیشگیرانه از جرم می‌باشند که باید به آنها مراجعه نمود. نظام ثبت ایران و امارات مصداق، نظام پویا و کارآمد در پیشگیری از جرم هستند.

ثبت نوین، از رهیافت فناوری‌های نوین، ابزار پیشگیری از ثبت معاملات معارض در دفاتر اسناد رسمی است. ثبت نوین بصورت عام و خاص رویکرد پیشگیرانه دارد. بصورت عام از معاملات معارض در دفاتر اسناد رسمی پیشگیری می‌کند تا از دو معامله معارض نسبت به یک مال جلوگیری شود. بصورت خاص از ثبت دو سند معارض نسبت به یک ملک پیشگیری می‌کند (قادرپور، ۱۳۸۹: ۳۵ و ۳۶). ثبت نوین علاوه بر کارکرد پیشگیرانه عام و خاص، از وقوع اشتباهات ثبتی، اختلافات ثبتی و شکایات ثبتی در مرحله «صدور و ثبت سند» در مراجع اداری مثل هیأت‌های نظارت ثبت، شورای عالی ثبت، پیشگیری می‌نماید. از تولید انبوه دعاوی ناشی از اشتباهات ثبتی در مراجع و دادگاه‌های اداری و دعاوی ثبت اسناد معارض در محاکم عمومی، پیشگیری می‌شود. ثبت نوین رسیدگی را آسان، آراء محاکم را پر صلابت می‌کند (بهرامی، ۱۳۹۳: ۱۹۳ و ۱۹۴) و در نهایت موجب جرم زدایی، قضازدایی و کیفر زدایی می‌شود (حسینی، ۱۳۸۹: ۳۱۸).

با حاکمیت ثبت نوین، فرآیند استعلام و پاسخ استعلام میان دفترخانه و ادارات ثبت، بصورت الکترونیکی است و از دسترسی فیزیکی افراد، به دور است. ارسال خلاصه معامله‌های تنظیمی دفترخانه به اداره ثبت محل الکترونیکی است. حذف فیزیکی انسان در فرآیند فوق موجب پیشگیری از جرم جعل در کاغذ و نوشته شده است و این فرآیند، نوعی پیشگیری وضعی از جرم جعل ثبتی است. در حقوق ثبت امارات متحده عربی نیز ثبت الکترونیک حاکم است و ثبت الکترونیک نقش پیشگیرانه از جرم را به نمایش می‌گذارد (مصطفی احمد، ۲۰۱۰: ۹۳). ماده ۲ قانون ثبت املاک امارات در باب تعریف ثبت املاک بیان داشته «ثبت املاک عبارت است از مجموعه

<sup>1</sup>-Article: 9 All translate or change or cancel rights over land shall be recorded in the land register and final judgments confirming those transactions shall also be likewise registered no transactions shall effect unless registered in the land registered.

اسناد و مدارک نوشته شده یا ثبت شده بصورت ثبت الکترونیکی یا دست نویس در اداره ثبت، که اوصاف و موقعیت هر ملک و حقوق مترتب بر آن را بیان می کند<sup>۱</sup>

مطابق ماده ۸ قانون ثبت املاک امارات<sup>۲</sup>، اسناد املاک و مستغلات، باید بصورت الکترونیکی، ثبت و بایگانی شوند تا بتوان، هنگام طرح دعاوی در محاکم، به عنوان دلیل اثباتی، برای مالکیت، به آنها استناد نمود. به عنوان مثال، در صورت فوت مالک، مراتب فوت در دفتر املاک ثبت می شود<sup>۳</sup> تا به حقوق وراثت صدمه ای وارد نگردد. در صورت اختلاف ورثه با همدیگر، از تولید دعاوی ناشی از ارث، پیشگیری شود.

فرآیند اخذ رمز تصدیق، برای سند از سامانه، بایگانی سند در سامانه، اخذ شناسه یکتا، امضا الکترونیکی سند توسط سردفتر، اخذ امضا اصحاب سند با دستگاه اسکنر انگشت نگار و احراز هویت الکترونیکی، همگی کارکرد پیشگیری وضعی از جرم را اثبات می کند.<sup>۴</sup> در نظام فقه اسلام نیز گاهی بکارگیری ابزار و آلات حفاظتی و امنیتی، ارتکاب جرم را همانند امضا الکترونیکی دشوار می کند. به عنوان مثال «نصب الحبالات و الا شراک» نصب دام ها و تله های آشکار و پنهان، موجب جلوگیری از خطر و پیشگیری از جرایم امنیتی می شود. در نظام ثبت امارات سیستم ثبت سند، الکترونیکی و مشابه سیستم ثبت ایران است. ماده ۲ قانون ثبت فدرال امارات به شماره ۵/۱۹۸۵، بیان می دارد «دفتر ثبت املاک، مجموعه ای از سوابق ثبت شده است که توسط اداره ثبت بصورت کتبی یا به شکل الکترونیکی در یک دفتر ثبت الکترونیکی نگهداری و ذخیره می شود و توصیف کننده ملک ثبت شده، موقعیت مکانی و حقوق راجع به آن است<sup>۵</sup>». از جمله ابزارهای ثبت الکترونیکی، الف: گواهی امضا الکترونیکی ب: کارت هوشمند ملی پ: بیومتریک، است.

## ۲-۱- ثبت الکترونیکی با امضاء الکترونیکی در ایران و امارات

در نظام حقوق ایران و امارات متحده، تعاریف مشابهی از امضاء الکترونیکی شده است. در حقوق ثبت امارات «امضا الکترونیکی عبارت از حروف، ارقام، رموز، صوت، علامت، شکل یا داده ای الکترونیکی است که به سایر داده های الکترونیکی متصل یا به طور منطقی مرتبط است و روشی برای احراز اصالت به شمار می رود<sup>۶</sup>» (عبداللطیف صبحی جمعه، ۱۹۹۲: ۱۶).

<sup>۱</sup> - قانون التسجيل العقاری فی امارات دبی رقم ۷ لسنة ۲۰۰۶م: «السجل العقاری» مجموع من الوثائق المحررة أو المحفوظة خطياً أو الكترونياً بسجل الكترونی لدى الدائرة، التي تبين اوصاف كل عقار و موقعه و الحقوق المتصلة به.

<sup>۲</sup> - ماده ۸ قانون ثبت املاک امارات: تكون لمستندات و محررات السجل العقاری المسجلة الكترونياً فی الحاسب الآلی ذات الحجية فی الاثبات التي للمستندات و المحررات الاصلية.

<sup>۳</sup> - ماده ۱۱ قانون ثبت املاک امارات: يُسجل فی السجل العقاری اعلام الارث إذا اشتملت التركة علی الحقوق العقاریة و لا یعتد بصرفات أي وراث فی أي حق من هدف الحقوق أو یسری اثرها علی الغير بتسجيلها فی السجل العقاری.

<sup>۴</sup> - شیوه نامه تنظیم سند الکترونیکی سازمان ثبت به شماره ۸۹۵۰۹ مورخ ۱۳۹۳/۷/۵

5-Land Register: a collection of records kept by department in written or electronic form in an electronic register, detailing the description of the registered land, its location and the rights over it

<sup>۶</sup> - ماده ۱ قانون اتحادی رقم ۱ لسنة ۲۰۰۶ م فی شأن المعاملات و التجارة الکترونیة: التوقيع الالکترونی، توقيع مكون الحروف أو أرقام أو رموز أو صوت أو نظام معالجة ذی شکل الکترونی و ملحق أو مرتبط منطقياً برسالة الکترونیة بنية توثيق أو اعتماد تلك الرسالة.

در اصطلاح عرفی، هر نوع علامت، حرف، خط و یا ترکیب این‌ها را امضاء می‌گویند. از دریچه دانش فن آوری الکترونیک، امضاء الکترونیک عبارت است از «داده‌های الکترونیکی، که برای هویت امضاء کننده داده پیام، و نشان دادن تایید اطلاعات موجود در آن، توسط وی به داده پیام ضمیمه یا منطقیاً همراه می‌شود». حداقل امضاء الکترونیک در نظام حقوقی امارات و ایران، آن است که امضاء دستی یک شخص در رایانه ذخیره شود و این امضاء با نمونه ذخیره شده آن مقایسه و تطبیق داده شود.

امضاء الکترونیک اشکال مختلف دارد. از جمله امضا هایی که با استفاده از فناوری در نظام حقوقی امارات و ایران، مورد استفاده قرار می‌گیرد و کارکرد پیشگیرانه از جرم دارد عبارتند از:

بیت‌مپ: این نوع امضاء با استفاده از اسکن امضای دست‌نویس افراد است. شخصی روی کاغذ امضا می‌کند، امضایش اسکن می‌شود و این اسکن را به‌عنوان امضاء خودش، به هر داده پیامی ضمیمه می‌کند. چون امضا اسکن می‌شود تغییر فیزیکی و دستی آن دشوار می‌شود و از این طریق ضریب امنیت بالا می‌رود و از جعل امضا پیشگیری می‌شود.

قلم نوری: در این نوع فناوری، شخص با قلم نوری خود بر روی صفحه مخصوص دیجیتالی، امضا می‌کند و همان امضاء روی نمایشگر رایانه پدیدار می‌شود. این نوع امضاء گرچه غیر دستی و دیجیتالی است ولی ضریب امنیتی آن بالا نیست و کمتر مانع پیشگیری از جعل امضا می‌شود.

امضاء بیومتریک: در این روش با استفاده از خصوصیات فیزیولوژیک انسان، امضای حاصل می‌شود. مثل اثر انگشت، چون امضا بر اساس صفات ژنتیکی انسان است تغییر فیزیکی و دستی آن دشوار می‌شود و از این طریق ضریب امنیت بالا می‌رود و از جعل امضا پیشگیری می‌شود. قاعده فقهی «نصب الجبالات و الا شراک» در مبحث پیشگیری از جرم از رهیافت فقه، به منزله نوعی امضا الکترونیکی، برای جلوگیری از جرایم است.

در هر دو نظام حقوقی امارات و ایران یکی از انواع امضاهای دیجیتالی که بر پایه خواص زیستی و ژنتیکی است مرسوم می‌باشد، امضاءهای دیجیتالی است، امضاءهایی که مبتنی بر «زیست‌سنجی» می‌باشند مثل خطوط اثر انگشت یا شبکه عنبیه چشم، که اطلاعات زیستی آنها قبلاً ذخیره شده است. در ماده ۷ قانون تجارت الکترونیک ایران، امضاء الکترونیک، تعریف شده و دو نوع امضاء الکترونیک معرفی شده است. یکی امضاء الکترونیک مطمئن، که دارای شرایطی است و دیگری امضاء الکترونیک غیر مطمئن. امضاء الکترونیک گاهی برای تشخیص هویت بکار می‌رود و از ضریب اطمینان بیشتری برخوردار است. مثل امضاء الکترونیک زیست‌سنجی به وسیله اثر انگشت یا عنبیه چشم.

امضاء الکترونیک، گاهی از طریق فن آوری رمزنگاری به وسیله امضاء دیجیتالی است، صاحب امضاء دارای دو کلید اختصاصی و عمومی انحصاری می‌باشد که در اختیار صاحب امضاء است، کلید عمومی می‌تواند در اختیار همه باشد (فیضی چکاب، ۱۳۸۹: ۱۹۴ و ۱۹۷). در نظام حقوقی ثبت امارات، همانند نظام حقوقی ایران، امضاء الکترونیک برای تایید وقایع حقوقی، پیش‌بینی شده است. در ماده ۱۷ قانون فدرال ۱۹۹۲ امارات، موسوم به قانون الاثبات فی معاملات المدنیه و التجاریه، امضاء الکترونیک عبارت «از حروف، ارقام، رموز، صوت، علامت یا شکلی است که بصورت خاصی نوشته شده، بنحوی که شخص صاحب امضاء، اجازه می‌دهد و قابل تشخیص از امضاء

غیراست<sup>۱</sup>. در فرآیند تنظیم اسناد رسمی الکترونیک در حقوق ثبت ایران و امارات، تایید نهایی و ثبت آنها در دفاتر از طریق امضا الکترونیک است. امضا الکترونیک ابزار احراز هویت اشخاص است، امضاء چون از طریق وسایل الکترونیکی صورت می گیرد براحتی مانند امضاء خطی و دستی نمی توان آنرا جعل نمود و مشابه سازی کرد، در نتیجه می تواند موجب پیشگیری از جرم جعل امضا شود. امضاء الکترونیک، موجب تضمین امنیت حقوق مالکانه، در نظام حقوق ثبت است، امضاء الکترونیک به جهت خاصیت دیجیتالی و پیچیدگی که در آن وجود دارد ابزار پیشگیری وضعی و مکانیکی از جرم جعل و تقلب در حقوق ثبت امارات و ایران است.

## ۲-۲-۲- ثبت الکترونیک با کارت هوشمند ملی در جرایم هویتی ایران و امارات

کارت هوشمند ملی از نظر عناصر و مواد تشکیل دهنده از جنس پلی کربنات است، تراشه‌های روی آن برای ذخیره سازی و پردازش داده‌هاست. به وسیله لیزر مشخصات فردی و عکس افراد روی آن کارسازی شده و اطلاعات بیومتریک مثل اثر انگشت، امضاء دیجیتال و سایر اطلاعات بر روی حافظه کارت یا همان تراشه‌ها جاسازی شده است. این کارت علاوه بر ایران و امارات در سایر کشورها هم رایج است و در نظام حقوقی و ثبتي کشورهای دنیا کارکرد هویت شناسی دارد.

در هر دو نظام حقوقی ایران و امارات، هنگامی که افراد، کارت ملی هوشمند خود را جهت احراز هویت در دستگاه کارت خوان قرار دهند و اثر انگشت خود را در سیستم حسگر انگشت یا دستگاه «اسکنر» بگذارند، دستگاه با مقایسه اثر انگشت در اسکنر با اثر انگشت تعبیه در کارت ملی هوشمند، متوجه می‌شود که این اثر انگشت همان اثر انگشت تعبیه شده در کارت هوشمند هست یا نه؟ با این تطبیق، تصدیق هویت افراد احراز می‌شود. کارت هوشمند ملی با اوصاف و کارکرد بیان شده یکی از ابزارهای پیشگیری کنشی وضعی در جرایم حوزه هویت شناسی ایران و امارات است. در مورد جرم «استبدال» یا جعل هویت، نقش آفرینی کارت هویت و ثبت الکترونیک پیشگیرانه، آشکار می‌شود. کارت ملی هوشمند، ظرفیت امضاء دیجیتال را، در خود فراهم کرده است که بتوان امضاء دیجیتال و صحت آنرا با آن کارت انجام داد. کارت ملی هوشمند در نظام ثبتي ایران و امارات سه کاربرد مشترک اصلی دارد:

الف: کاربرد شناسایی: اطلاعات فرد در کارت ذخیره است و ابزار امنیتی برای اطلاعات است. اطلاعات ذخیره شده در کارت صحیح، جامع، مطمئن، غیر قابل تغییر و کپی برداری است.

ب: کاربرد تصدیق هویت: یعنی اطلاعات ذخیره شده در کارت، با اطلاعاتی که شخص ارائه می‌دهد مطابقت دارد یا نه؟ کارت متعلق به این شخص هست یا نه؟ در فضای الکترونیکی، کارت، دارای کلمه عبور یا PIN است. با مقایسه اثر انگشت در حسگر و اثر انگشت ذخیره شده در کارت، به راحتی متوجه می‌شویم که صاحب کارت با صاحب اثر انگشت یکی است یا خیر؟ بحث اثر انگشت جهت تشخیص هویت انسان، در قرآن بیان شده است. از منظر فقه آیه ۴ سوره قیامه اشاره نموده: «ایحسب الانسان ان نجمع عظامه بلی قادرین علی ان نسوی بنانه: آیا انسان تصور می کند ما نمی توانیم استخوان های پوسیده را جمع آوری کنیم؟ آری ما قادریم که (حتی خطوط و اثر) انگشت او را برابر، موزون و مرتب کنیم» موزون و مرتب بودن اثر انگشت، خصیصه فطری و ژنتیک شناخت هویت

<sup>۱</sup> - «يعتبر توقيعاً إلكترونيًا كل أحرف أوارقام أوموزاؤ وإشارات أو صوراً أو أصوات لها طابع منفرد تسمح بتحديد شخص صاحب التوقيع و تمييزه عن غيره على النحو الوارد في قانون المعاملات و التجارة الإلكترونية».

انسان و وجه ممیزه انسان ها با همدیگر است. این خصیصه فطری، کارکرد احراز هویت و پیشگیری از جرم استبدال دارد.

پ: کاربرد امضاء الکترونیک: علاوه بر شکل امضاء که معمولاً به صورت هندسی است، یک رمزنگاری خاص دیجیتالی در امضاء دیجیتال وجود دارد، که امکان تشخیص تعلق امضاء به صاحب امضاء را فراهم می‌کند. درامضاء دیجیتال فقط صاحب کارت هوشمند می‌تواند سند متعلق به خود را امضاء دیجیتال کند نه دیگران. ولی همگان هم می‌توانند متوجه شوند که این امضاء متعلق به صاحب امضاء هست یا خیر؟ زیرا اطلاعات ذخیره شده روی کارت، رمزنگاری شده است، یعنی اطلاعات به صورت الکترونیکی ذخیره شده‌اند و به طور منطقی این اطلاعات با یکدیگر در ارتباط اند. از طریق این اطلاعات احراز هویت صورت می‌گیرد. این کارت، گذرنامه، گواهینامه، کارت پرداخت الکترونیک، کارت بیمه، تلفن، سوخت، مترو، انتخابات، یارانه و سایر خدمات شهری را پوشش می‌دهد. گذرنامه‌های الکترونیکی مانند کارت ملی، ابزار پیشگیری فنی از جعل هویت‌اند (خانعلی پور، ۱۳۹۰: ۱۳).

کارت هوشمند ملی «هویت دیجیتال»<sup>۲</sup> ماست. هویت دیجیتالی اشخاص براساس فن آوری سه عنصر بدست می‌آید.

۱- عنصر میکروالکترونیک که همان تراشه‌های پردازشگر اطلاعات هستند.

۲- عنصر بیومتریک که مکانیسم اطلاعات فیزیکی از قبیل اطلاعات چشم و عنبیه و اثر انگشت است.

۳- عنصر مدیریت کارت هوشمند ملی است. اطلاعات ثبت و ضبط شده در این کارت مدیریت می‌شوند و با مدیریت آنها هویت اشخاص تشخیص داده می‌شود. تعاون میان سه تکنولوژی میکروالکترونیک، بیومتریک و کلیدکارت هوشمند ملی را در اصطلاح «هویت دیجیتال» می‌نامند.<sup>۳</sup>

در سال ۲۰۰۰ میلادی، برنامه «کارت شناسایی الکترونیک» در امارات راه اندازی شد و یک مرکز شناسایی بنام ایدا «EIDA»<sup>۴</sup> در امارات تشکیل شد و با اجرای طرح کارت شناسایی بیومتریک، جعل و تقلب در امارات، مانند ایران کنترل گردید. همه افراد بالای ۱۵ سال در امارات کارت ملی هوشمند دارند. برای افراد زیر ۱۵ سال، داشتن کارت هوشمند ملی اختیاری است. در امارات، بخش طب پیشگیری، زیر نظر وزارت بهداشت است. این بخش مسئولیت ثبت ولادت و وفات را بر عهده دارد. در امارات، مثل ایران، کارت هوشمند ملی کارکرد مشابه و مشترک دارد و علاوه بر سه کارکرد فوق، کارت نیروی انسانی، سلامت، سهام الکترونیک، گواهی نامه رانندگی، پاسپورت و دفترچه خانواده، کارت بانکی و تجاری، کتابخانه‌های عمومی، نمایشگاه‌ها و حمل و نقل عمومی، مترو و غیره هم کاربری دارد. کارت هوشمند الکترونیک، موجب پیشگیری کنشی از جرایم در حوزه «هویت شناسی» و مدیریت هویت می‌شود. سومین ابزار احراز هویت و ثبت اسناد الکترونیک که کارکرد پیشگیرانه دارد «ابزار احراز هویت بیومتریک» است.

<sup>۱</sup> - سازمان ثبت احوال کشور، ۱۳۸۹، ماهنامه داخلی کارت هوشمند ملی، ش ۲، تهران، ص ۱

<sup>۲</sup> - سازمان ثبت احوال کشور، ۱۳۹۰، ماهنامه داخلی کارت هوشمند، ش ۵، اردیبهشت، ص ۸

<sup>۳</sup> - سازمان ثبت احوال کشور، ۱۳۹۰، ماهنامه داخلی کارت هوشمند، ش ۷ تیرماه، ص ۲

<sup>۴</sup> - [www.emirates.org](http://www.emirates.org)

## ۲-۳- ثبت الکترونیک با ابزار بیومتریک

بیومتریک، ویژگی و خصوصیت قابل اندازه گیری زیستی و رفتاری افراد است. خصوصیات از انسان که بسادگی قابل فریب و جعل نیست. این خصوصیت مربوط به بدن فیزیکی ماست. مثل اثر انگشت، اسکن عنبیه، اسکن شبکیه، اسکن هندسه دست، اسکن گوش، اسکن رگ نگاره کف دست و شناسایی چهره ما، بیومتریک DNA هم در کنار این خصوصیات، وجود دارد. اطلاعاتی که از طریق بیومتریک بدست می آید، چون ناشی از خصوصیات ذاتی و طبیعی بدن است قابل گم شدن و تغییر نیست، در نتیجه قابل فریب و جعل هم نیست.

در فرایند ثبت الکترونیک، برای جلوگیری از تقلب، بیومتریک، کارکرد مثبتی در پیشگیری از جرایم دارد، نمی توان از کارت هوشمند دیگری برای تنظیم اسناد الکترونیک، بسادگی سوء استفاده کرد، هنگام پردازش و تطبیق اطلاعات تعبیه شده در کارت هوشمند با اطلاعات و داده های در مرکز، مغایرت مشخص می شود. زیرا هر فرد ویژگی های خاص و منحصر به فرد خود را از نظر فیزیولوژی بدن دارد. به عنوان مثال، مشخصات فیزیکی و رفتاری افراد در اثر انگشت، محل و جهت انتهای برجستگی های انگشت و دو راهی های اثر انگشت افراد متفاوت است. در نتیجه تنظیم اسناد الکترونیک با احراز هویت بیومتریک موجب پیشگیری از جرایم هویتی است.

صنعت بیومتریک، در تجارت الکترونیک برای احراز هویت مشتریان، اثر انگشت بیومتریک را در بانک داده ها ذخیره می کند، این بانک برای شناسایی مجرمین و احراز هویت آنان، مهمترین نقش اطلاعاتی را ایفاء می کند. فناوری بیومتریک، در پیشگیری از جرایم هویتی مهم است. بیومتریک پایه علم جرم شناسی است. بانک داده های اثر انگشت بیومتریک آمریکا، معروف به FBI چهار میلیون ثبت اثر انگشت دارد. بانک داده های سایر کشورهای جهان از اطلاعات بیومتریک این بانک سرویس می گیرد و در شناسایی مجرمین بهره می برد.<sup>۱</sup>

در شناسایی چهره جهت احراز هویت، محل شکل بینی و محل حدقه چشم های افراد متفاوت است. در اسکن عنبیه، چین ها و شیارهای عنبیه متفاوت است. در اسکن شبکیه، الگوهای مویرگ ها در شبکیه متفاوت است. عنبیه حدود ۲۶۶ طرح پیچیده مانند چین، نوار و کمان تشکیل شده که یک شناسه یکتا و منحصر به فرد است. در اسکن امضاء، سرعت، ترتیب حرکت، فشار و شکل امضاء افراد متفاوت است. در تمامی موارد مذکور، بیومتریک، به عنوان ابزار ثبت الکترونیک، برای پیشگیری از وقوع جرایم هویتی در حوزه حقوق ثبت است و از جرایم هویت محور، پیشگیری می کند.

آخرین مرحله پروسه ثبت الکترونیک، ثبت سند در «دفتر ثبت الکترونیک» است. ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی ایران یکی از شرایط رسمیت سند را «تنظیم سند طبق مقررات قانونی» اعلان نموده است. یکی از مقررات قانونی تنظیم سند «ثبت سند در دفتر ثبت» است. سند تا ثبت در دفتر نشود رسمیت ندارد و یک سند عادی محسوب می شود (کاتوزیان، ۱۳۸۲: ۲۹۳). در ثبت الکترونیک، متن سند در «دفتر الکترونیک ثبت» از طریق سامانه ثبتی، ذخیره و بایگانی و ثبت می گردد. تبیین پروسه «ثبت سند در دفتر الکترونیک» و کارکرد پیشگیرانه آن، بدین شرح است.

<sup>۱</sup> - سازمان ثبت احوال کشور، ۱۳۹۰، ماهنامه داخلی کارت هوشمند الکترونیک، ش ۱۷، اردیبهشت، ص ۲



## ۲-۳- مفهوم دفاتر الکترونیکی ثبت املاک و اسناد رسمی در ایران و امارات متحده عربی

دفاتر الکترونیکی در نظام حقوقی ایران و امارات، دفاتری هستند که اطلاعات اسناد تنظیمی الکترونیکی و سلسله انتقالات، معاملات و تغییرات ملک و حقوق معنوی، بصورت الکترونیکی وفق تشریفات ثبت نوین، در آنها ثبت، ذخیره و امضا الکترونیکی می گردد و جایگزین دفاتر سنتی<sup>۱</sup> شده اند. دفاتر الکترونیکی، شامل دفاتر مربوط به ثبت اسناد، املاک و حقوق معنوی است. در حقوق ثبت امارات نیز، کلیه سوابق ثبتی الکترونیکی، از جمله اسناد و دفاتر ثبتی الکترونیکی باید بصورت دیجیتالی ثبت و ذخیره گردند. در نظام ثبت امارات وفق ماده ۸ قانون ثبت املاک<sup>۲</sup>، اسناد املاک و مستغلات، باید بصورت الکترونیکی، از طریق رایانه در «دفاتر الکترونیکی» ثبت و ذخیره شوند تا به عنوان «دلیل اثباتی»، در محاکم قابل استناد باشند، این فرایند که، در نظام حقوق امارات «حجیت اسناد مالکیت» منوط به «ثبت و ذخیره متن اسناد در دفاتر الکترونیکی» است، اماره بر این موضوع است که دفاتر الکترونیکی ساختار اعتماد سازی برای صاحبان اسناد دارد بدین شرح که: ثبت ملک یا حقوق معنوی در دفاتر ثبتی، موجب پیشگیری از دعاوی مالکیت معارض و سایر دعاوی و جرایم علیه مالکیت می شود، مگر آنکه وفق ماده ۷ قانون ثبت فدرال امارات، به شماره ۵/۱۹۸۵ جعلیت یا تقلب داده های ثبت شده در دفاتر الکترونیک اثبات شود. مفهوم مخالف ماده ۷ قانون مذکور، یک تدبیر پیشگیرانه وضعی را بیان می کند بدین شرح که: برای جلوگیری از جعل یا تقلب اسناد مالکیت باید متن اسناد مالکیت، در دفاتر الکترونیکی، ثبت و ذخیره شوند تا دلیل مالکیت قانونی اشخاص باشند. ثبت اسناد تنظیمی در دفاتر الکترونیکی، فلسفه پیشگیرانه دارد، بدین شکل که اگر اسناد جعل شوند یا محو و تخریب گردند، چون متن و مفاد اسناد در «دفاتر الکترونیکی» ثبت شده و در «سامانه» نیز ذخیره گردیده، اولاً، جعل، محو و تخریب اسناد، موجب زوال حقوق صاحبان اسناد نمی شود چون سابقه این حقوق در «دفاتر الکترونیکی» ثبت و ذخیره است. ثانیاً در صورتی که جاعل بخواهد متن اطلاعات دفاتر را تغییر دهد و جعل نماید به جهت الکترونیکی بودن داده های ثبت شده در دفاتر، جعل مادی و فیزیکی اطلاعات دفاتر، دشوار است، در نتیجه ساختار «دفاتر الکترونیکی»، به جهت دیجیتالی بودن، موجب پیشگیری وضعی می شود.

از طرف دیگر وفق ماده ۷ قانون جامع حد نگار، دفاتر الکترونیک باید چهار ویژگی داشته باشند، این ویژگی ها، خواص و کارکرد پیشگیرانه از جرم دارند. ویژگی ها عبارتند از: الف) صحت مطالب ب) تمامیت مطلب پ) اعتبار مطلب ت) انکارناپذیری مطلب. از نظر ساختاری، دفاتر اسناد رسمی الکترونیک، باید به سامانه نظام جامع

<sup>۱</sup> - مواد ۷ و ۵ قانون جامع حدنگار و ماده ۷ قانون التسجيل العقاری فی إمارة دبي رقم (۷) لسنة ۲۰۰۶ م «ینشأ فی الدائرة سجل عقاری تثبت فیہ كافة الحقوق العقاریة وما یطرأ علیها من تعديلات و یكون لهذا السجل الحجیة المطلقة فی مواجهة الكافة، ولا یجوز الطعن فی بیاناته إلا اذا كانت نتیجة غش أو تزوير

<sup>۲</sup> - ماده ۸ قانون ثبت املاک امارات: تكون لمستندات و محررات السجل العقاری المسجلة الكترونياً فی الحاسب الآلی ذات الحجیة فی الاثبات التي للمستندات و المحررات الاصلیة.

<sup>۳</sup> - Article: 7 This register shall be conclusive evidence against all any every one unless it is proved to be the result of fraud or forgery.

اطلاعات مرکز داده‌ها و سایر سامانه‌های مرتبط، مثل سامانه ثبت احوال، اتصال داشته باشند<sup>۱</sup>. هدف از اتصال به سامانه‌ها، امکان ثبت برخط و یا آنلاین است تا بتوان اسناد را بصورت آنلاین در دفاتر الکترونیک ثبت کرد. ویژگی آنلاین بودن دفاتر موجب شفافیت اطلاعات دفاتر است و اصل شفافیت اطلاعات از اصول پیشگیرانه از جرایم ناشی از گمنامی اطلاعات در فقه و حقوق موضوعه است. اطلاعات دفتر الکترونیک املاک، چون امکان دارد با خطر محو یا تلف روبرو شود، هرگونه اطلاعاتی که وارد «دفتر الکترونیک» می‌شود با امضاء الکترونیک مسئول مربوطه تایید می‌شود. تدبیر تایید اطلاعات دفاتر به وسیله «امضاء الکترونیک»، یک تدبیر پیشگیرانه وضعی از جرم جعل داده‌های دفاتر است. اصل شفافیت اطلاعات در فقه، نیز به عنوان یک قاعده پیشگیرانه از جرم، موضوعیت دارد، قواعد فقهی که دلالت بر پذیرش اصل شفافیت اطلاعات به عنوان یک اصل پیشگیرانه از جرم دارد عبارتند از: ۱- قاعده نفی غرر (نهی النبی عن بیع الغرر) ۲- قاعده وجوب اعلام الجاهل فیما یعطی ۳- قاعده غرور و تدلیس ۴- قاعده نفی وکیل شدن شهری برای روستایی (بیع الحاضر لباد) ۵- قاعده کراهت فروش کالا در تاریکی ۶- اصل شورا و مشورت موضوع آیه ۱۵۹ سوره آل عمران، همه این قواعد و اصول به نوعی موید اصل شفافیت اطلاعات به عنوان تدبیر پیشگیرانه از جرم در فقه اسلام است.

در یک تحلیل کلی، مهندسی کارکرد پیشگیرانه دفاتر الکترونیک در نظام ثبت امارات و ایران، بدین شکل است که: اولاً دفاتر بصورت برخط به سامانه نظام جامع اطلاعات و مرکز داده‌ها اتصال دارند و استعلام و پاسخ استعلام به شکل آنلاین است، در نتیجه: ساختار «اتصال به سامانه مرکزی و آنلاین بودن شفافیت داده‌ها دفاتر» فرصت جعل داده‌های دفاتر را برای جاعل دشواری می‌کند. ثانیاً، کلیه عملیات ثبتی در دفاتر باید با امضا دیجیتال تایید شود. (ماده ۱۱ آیین نامه اجرایی حدنگار) هر دو عملیات مذکور، موجب جلوگیری از خطر محو، اتلاف، تخریب، سرقت داده‌های ثبتی و جعل اطلاعات دفاتر است، که نوعی کارکرد پیشگیری وضعی را در ساختار دفاتر الکترونیکی امارات و ایران نشان می‌دهد.

### ۱-۳-۲- کارکرد پیشگیرانه دفتر الکترونیک گواهی امضاء

دفتر الکترونیک گواهی امضاء، برای ثبت الکترونیکی امضا اشخاص است. در ثبت سنتی، نمونه امضاء اشخاص، در دفتر کاغذی و دست نویسی بنام «دفتر گواهی امضاء» اخذ و با اختصاص شماره ثبتی گواهی می‌شود. در ثبت الکترونیک در سامانه ثبت آنی در سازمان ثبت، دفتری الکترونیکی طراحی شده بنام «دفتر الکترونیک گواهی امضاء» که وفق ماده ۱۳ آیین نامه اجرایی قانون جامع حدنگار، تصویر الکترونیکی امضاء یا اثر انگشت در سامانه ثبت می‌شود و شماره ترتیب «یکتا» توسط سامانه ثبت الکترونیک به آن اختصاص می‌یابد و سردفتر با امضا الکترونیک آنرا گواهی می‌کند. عملیات فنی و دیجیتالی اخذ اثر انگشت توسط دستگاه اسکنر، اسکن امضا اشخاص در سامانه ثبت الکترونیک و اختصاص دادن شماره ترتیب یکتا به آن امضاء، موجب می‌شود که نتوان با دست و قلم امضا

<sup>۱</sup> - ماده ۱۱ آیین نامه اجرایی کاداستر

اشخاص راجع مادى نمود زیرا خط و نوشته فیزیکی، قابل دسترس برای جاعل نیست که بتوان امضا را تغییر داد، در نتیجه فرصت مجرمانه جعل و تقلب امضا را از مجرم گرفته می شود و پیشگیری وضعی از جرم جعل گواهی امضاء صورت می گیرد.

## ۲-۳-۲- کارکرد پیشگیرانه دفتر الکترونیک ثبت اشخاص حقوقی ایران و امارات

در ادبیات فقهی، اصطلاح «شخص حقوقی» به صراحت استعمال نشده، ولیکن مفهوم شخص حقوقی در متون فقهی دیده می شود. به عنوان مثال عناوینی از قبیل «الجهات العامه» در مبحث موقوفات عمومی، اصطلاح «ذمه» در معنای پیمان و و فای به عهد به مفهومی شرعی و فقهی آن، اصطلاح «اهلیت تملک» در باب عقود و معاملات نسبت به اموال، و سایر عناوین مشابه، معادل مفهوم شخصیت حقوقی در متون حقوقی، امروز بکار رفته است. از جهت مفهوم حقوقی در فقه، بجای شخص حقوقی «جهت عامه» و بجای شخصیت حقوقی عنوان «ذمه بکار می رود. بعنوان مثال: نهادهایی مثل مدارس، مساجد، بیمارستان ها، چون دارای حقوق و تکالیفی نسبت به جامعه هستند اشخاص حقوقی تعریف می شوند. همین اشخاص حقوقی اگر مالک شوند یا دینی و تعهدی را برعهده بگیرند مثل اشخاص حقیقی، دارای «ذمه» می شوند یا مثل مفهوم «امام» در فقه، که از نظر فردی، امام یک شخص عادی است ولی از جهت تصدی منصب ولایت و رهبری جامعه یک «شخصیت حقوقی» است.

در ادبیات حقوق کلاسیک، اشخاص حقوقی تعریف دیگری دارند و معمولاً شخص حقوقی یک شرکت یا موسسه است که باید در دفتر ثبت شرکت ها به ثبت برسد تا جایگاه حقوقی و رسمی پیدا کند. دفتر الکترونیک ثبت اشخاص حقوقی، برای ثبت الکترونیکی اشخاص حقوقی است. (ماده ۱۵ آئین نامه اجرایی قانون جامع حدنگار). سازمان ثبت در سامانه مرکزی، دفتر الکترونیکی را طراحی کرد تا «شخصیت حقوقی»، بصورت الکترونیک در آن دفتر به ثبت برسد، بنحوی که امکان بهره برداری آنلاین، برای احراز هویت اشخاص حقوقی فراهم گردد. عملیات اشخاص حقوقی از تاسیس شرکت ها و موسسات حقوقی تا تغییرات، انحلال و خدمات دهی شرکت ها، بصورت الکترونیک در آن دفاتر انجام شود تا بدینوسیله از جرایم علیه اشخاص حقوقی پیشگیری وضعیت مدار انجام شود. تاسیس و تغییرات اشخاص حقوقی در سامانه مرکزی سازمان ثبت ذخیره و ثبت می شود، سپس فرایند ذخیره و ثبت تاسیس اشخاص حقوقی به وسیله اثر انگشت دیجیتال یا امضا الکترونیک تایید و در سامانه متمرکز سازمان ذخیره سازی می شود تا از جعل مادی اطلاعات ثبتی جلوگیری شود و پیشگیری ثبتی، از جرم جعل ثبتی، علیه اطلاعات ثبتی اشخاص حقوقی محقق شود. فرایند ثبت و ذخیره سازی اطلاعات تاسیس اشخاص حقوقی و تایید این اطلاعات به وسیله اثر انگشت دیجیتال، مصداق تدابیر پیشگیرانه از جرم جعل و تقلب علیه ثبت اشخاص حقوقی است. در امارات متحده عربی نیز اشخاص حقوقی، به ثبت الکترونیک می رسند. وفق ماده ۳۲ قانون شماره ۸ فدرال امارات، هشت نوع شرکت در دفاتر ثبت الکترونیکی به ثبت می رسند. در امارات علاوه بر ثبت شرکت «اسم تجاری» هم باید به ثبت الکترونیک برسد.<sup>۱</sup>

<sup>۱</sup> - import.Export.magazine

ماده ۲۶ قانون معاملات تجاری امارات تصریح به الزام تجار به داشتن دفاتر تجاری دارد و تجار دو نوع دفتر تجاری دارند: الف) دفتر یومیه ب) دفتر سالانه<sup>۱</sup>، همچنین تجار مکلفند اسم تجاری برای شرکت تعیین و به ثبت برسانند. داشتن نام تجاری در حقوق تجاری امارات، از الزامات قانونی است که در ماده ۵۷ قانون معاملات تجاری بر آن تأکید شده است. فلسفه وجودی ثبت اسم تجاری برای تجار، در مرحله اول شناسایی «هویت تجاری» تجار، و در مرحله دوم پیشگیری از سوء استفاده از «اسم تجاری» توسط مجرمی است که می‌خواهد از اسم تجاری، سوء استفاده و کلاهبرداری تجاری نمایند.<sup>۲</sup> علائم تجاری هم فلسفه پیشگیرانه دارند.<sup>۳</sup> ثبت اشخاص حقوقی، ثبت اسم تجاری، داشتن دفاتر تجاری الکترونیک، همگی رویکرد پیشگیرانه از جرم با ابزار ثبت الکترونیک و دفاتر الکترونیک دارند. تا از جرایم تجاری مثل ورشکستگی به تقصیر و تقلب و سایر جرایم مالی پیشگیری شود.

### ۲-۳-۳- کارکرد پیشگیرانه دفتر الکترونیک ثبت مالکیت معنوی ایران و امارات

مالکیت معنوی یا مالکیت فکری، در حقوق اسلام و فقه قابل بحث است. در خصوص مشروعیت یا عدم مشروعیت آن نیز، دو دیدگاه میان فقها اعم از شیعه و سنی وجود دارد. فقهای که به مشروعیت حق مالکیت معنوی عقیده دارند می‌گویند، تصرف در این حق بدون اجازه صاحب حق جایز نیست و هر گونه تصرف اعم از نقل و انتقال حق و سایر حقوق، منوط به اذن صاحب حق است. برخی از دلایل فقهای موافق مشروعیت حق معنوی، عبارتند از: ۱- سیره عقلا، یعنی برای اعمال این حق، هیچ منع شرعی از طرف شارع نیست ۲- قاعده لاضرر، یعنی بهره‌برداری از نتایج و محصولات فکری هنرمندان، اضرار به آنها تلقی نمی‌شود (مطهری، ۱۳۶۹: ۱۲۵) ۳- قاعده صحت، یعنی در صورت شک در صحت چیزی، از جمله حقوق معنوی، اصل بر صحت آن حق است. ۴- سایر قواعد فقهی مانند، تسلیط بر حق، حرمت تصرف در اموال بدون اذن صاحب حق، مصالح مرسله و سد ذرایع می‌باشد. برخی از ادله فقهای مخالف مشروعیت حق معنوی هم عبارتند از: ۱- ناسازگاری حق مالکیت معنوی با قاعده فقهی سلطه چون از حقوق عینی نیست ۲- عدم امضاء این حق توسط شارع. از جمله این فقها، حضرت امام خمینی است که فرمود «آنچه نزد بعضی حق طبع یا چاپ نامیده می‌شود حق شرعی نیست». (امام خمینی، ۱۴۱۰: ۲) در حقوق موضوعه، «حق مالکیت معنوی» به نفع صاحب حق، ثبت می‌شود. دفتر الکترونیک مالکیت معنوی، برای ثبت الکترونیک مالکیت معنوی اشخاص است که جایگزین دفتر دستنویس ثبت مالکیت معنوی شد. (ماده ۱۱۶ آیین نامه اجرایی قانون حدنگار) سازمان ثبت مکلف به تاسیس دفتر در مرکز داده‌های سازمان ثبت شد تا عملیات حقوقی و ثبتی مالکیت معنوی، در دفاتر الکترونیک ثبت مالکیت معنوی، ثبت شود. این دفتر مانند دفاتر الکترونیک اسناد رسمی، باید چهار ویژگی صحت، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری را داشته باشند. ویژگی‌های یاد شده نتایج پیشگیرانه از جرم علیه مالکیت معنوی دارند. در حقوق ثبت امارات، مالکیت معنوی در قانون معاملات

<sup>۱</sup> و فی جمیع الاحوال یجب علی التاجران ان یمسک الدفترین آلا تین الف: دفتر الیومیه ب: دفتر الاستاذ العام

<sup>۲</sup> ماده ۵۷ قانون معاملات تجاری امارات: يتالف الاسم التجاري للتاجر الفرد من اسمه ولقبه ويجوز ان يتضمن بيانات خاصة بالاشخاص المذكورين فيه متعلقه بنوع التجاره المخصص لها

<sup>۳</sup> ماده ۷۱ قانون معاملات تجاری امارات: العلامات والبيانات (داده‌ها) التجاریه تنظیمها القوانين الخاصه الصادره فی هذا الشأن

المدنیه<sup>۱</sup> مورد تاکید است. (محمد ابوزید، ۲۰۱۳: ۳۴) ثبت مالکیت معنوی، مثل مالکیت بر اختراع یا اثر صنعتی در دفتر ثبت مالکیت معنوی، یک تدبیر پیشگیرانه وضعی، برای پیشگیری از جرایمی از قبیل: تقلب، سوء استفاده از هویت، سوء استفاده از آثار معنوی، علیه مالکیت معنوی است (بولک، ۱۳۸۲: ۳۳). کارکرد پیشگیرانه دفاتر الکترونیک مالکیت معنوی، در نظام حقوق ایران و امارات، بدین شکل است که جهت جلوگیری از جرم جعل، نسبت به اطلاعات ثبت شده در دفاتر الکترونیک مالکیت معنوی، اولاً اطلاعات دفاتر در «مرکز داده های سازمان ثبت» ایجاد و ذخیره می شوند ثانیاً اطلاعات دفاتر الکترونیک به وسیله «اثر انگشت دیجیتال یا امضاء الکترونیک» تایید می شود تا از جرم جعل دفاتر الکترونیک مالکیت معنوی، جلوگیری شود. فرایند ثبت الکترونیک اطلاعات دفاتر مالکیت معنوی، در سامانه سازمان و تایید این اطلاعات به وسیله اثر انگشت دیجیتال جهت جلوگیری از وقوع جرم جعل علیه اطلاعات دفاتر الکترونیک، مصداق تدابیر پیشگیرانه دفاتر ثبت مالکیت معنوی ایران و امارات است.

---

<sup>۱</sup> - ماده ۱۱۱ قانون المعاملات المدنیه لدوله الامارات العربیه المتحدہ (۱- الحقوق المعنویه هی التي ترد علی شی غیرمادی ۲- ویتبع فی شان حقوق المؤلف و المخترع والفنان والعلامات التجاریه وسایر الحقوق المعنویه)



## نتیجه گیری

مطالبات ملی قانون اساسی در اصل ۴۹، در باب درآمدهای نامشروع از رهگذر معاملات ناشی از اموال و املاک، فزونی رشد شاخص جرایم ناشی از اموال و املاک، مانند جرایم معاملات نامشروع، کلاهبرداری‌های ثبتی، زمین خواری اراضی ملی، ترافیک دعاوی کیفری و حقوقی ناشی از اموال و املاک، بحران فساد مالی و اقتصادی در ایران، ضرورت نگاه ملی و فراملی حاکمیت به کارآمدی نظام ثبت پیشگیرانه را در عرصه تقنین و اجرا بیشتر می‌کند.

در کشور امارات نیز، رشد شتابان اقتصادی و لاجرم آثار بروز امکان فساد اقتصادی و مالی ناشی از این رشد شتابنده ملی و جهانی مثل پولشویی<sup>۱</sup>، زایش فرآیند ثبت شرکت‌های تجاری، توسعه صنعت مسکن و معاملات ناشی از آن، همگی ضرورت استقرار و حاکمیت ثبت الکترونیک پیشگیرانه را طلب می‌کند.

۱- نظام حقوقی و ثبتی ایران و امارات و ثبت الکترونیک که بخشی از این نظام است، متأثر از آموزه‌های شرع اسلام و فقه است. ثبت الکترونیک، «مفاهیم معادل» در شرع و فقه دارد، برخی از این مفاهیم مشابه و معادل عبارتند از:

- الزام آور بودن قواعد ثبتی، معادل مفهوم «احکام تکلیفیه»، «مقدمه حرام» و «سد زرایع» است.
- سند و ثبت الکترونیک معادل، «کتابت اسناد در قرآن»، «حجیت اسناد» و «قاعده افو بالعقود» است.
- امضاء الکترونیک و کارکرد امنیتی آن معادل، «قاعده نصب الحبالات والاشراک» است.
- احراز هویت بیومتریک، معادل «تشخیص هویت، با موزون بودن خطوط انگشت سوره قیامت» است.
- اثر الکترونیک شفافیت ساز، معادل قواعد «نفی غرور و تدلیس»، «وجوب اعلام الجاهل فیما يعطى» است.
- ثبت شخص حقوقی معادل «الجهات العامه»، «ذمه»، «اهلیت تملک» است.
- ۲- هر دو نظام ثبتی در حال گذر از ثبت سنتی به ثبت نوین هستند و ثبت الکترونیک، که ثبت با ابزار رایانه و دیجیتال است، حقوق مادی و معنوی انسان را به ثبت می‌رساند تا حقوق مالکانه تثبیت شود، ضریب امنیت بالاتر رود و در نتیجه از خطر علیه مالکیت، جلوگیری شود.
- ۳- در هر دو کشور، مفهوم پیشگیری ثبت محور و گونه‌های متنوع آن مانند پیشگیر واکنشی، کنشی، اجتماعی، وضعی فن مدار و فرصت محور، با کارکرد پیشگیرانه دیده می‌شود.
- ۴- دانش ثبت الکترونیک، با فناوری نوین دیجیتال، با ابزار سند الکترونیک، ثبت الکترونیک، امضا الکترونیک، کارت هوشمند ملی، احراز هویت بیومتریک و دفاتر الکترونیک از قبیل دفاتر ثبت الکترونیک اسناد و املاک، گواهی امضا، اشخاص حقوقی و مالکیت معنوی و نظام کاداستر، از قبیل کاداستر رقومی، خطی، حقوقی، ثبتی و مالی، در نظام ثبتی ایران و امارات در فرآیند پیشگیری از جرم موثر و نقش پیشگیرانه داشته است.

<sup>۱</sup> - هیام الجود، العامیه، المد و الجزر بین السریه المصرفیه و تبعیض الاموال، الطبعة الاولى منشورات الحلبي بیروت، ۲۰۰۴، ص ۵۵

### پیشنهادات

- ۱- بستر اجرایی ثبت الکترونیک، نظام کاداستر، هویت نگاری الکترونیکی، در دولت الکترونیک ایران، بطور کامل فراهم نیست و باید توسعه بیشتر یابد تا بهره دهی حقوقی پیشگیرانه بیشتر، داشته باشد.
- ۲- اصلاحات تقنینی در نظام ثبت ایران و امارات ضروری است تا از طریق وضع قانون، وظیفه پیشگیری از جرایم حوزه اموال و املاک به سازمان ثبت و دفاتر اسناد رسمی از طریق به ثبت اموال و املاک، واگذار شود که نتیجه این کار توسعه ثبت و قضا زدایی از محاکم دادگستری است.

### منابع:

#### الف: کتاب

- ۱- ابراهیمی، شهرام، ۱۳۹۳، جرم شناسی پیشگیری، ج اول، چ سوم، تهران، میزان
- ۲- بولک، برنار، ۱۳۸۲، کیفرشناسی، ترجمه علی حسین ابرندآبادی، ج سوم، تهران، مجد
- ۳- بهرامی، داریوش، ۱۳۹۳، حقوق ثبت املاک در ایران، تهران، میزان
- ۴- جندلی، منون، درآمدی بر پیشگیری از جرم، ج دوم، ترجمه شهرام ابراهیمی، تهران، میزان
- ۵- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ۱۳۸۸، وسیط در ترمینولوژی حقوق، ج ۲، تهران، گنج دانش
- ۶- حسینی بهنام، ۱۳۸۹، تحلیل اقتصادی شیوه‌های حل اختلاف جایگزین، تهران، مجد
- ۷- خانعلی پور، سکینه، ۱۳۹۰، پیشگیری فنی از جرم، چ اول، تهران، میزان
- ۸- خمینی، سید روح اله، کتاب البیع، موسسه اسماعیلیان، الطبعة الرابعة.
- ۹- طباطبایی حصار، نسرین، ۱۳۹۵، مبانی و آثار نظام ثبت املاک، تهران، شرکت سهامی انتشار
- ۱۰- عظیمی، محمد، ۱۳۷۲، ادله اثبات دعوی، تهران، هاد
- ۱۱- قلی زاده نوری، ۱۳۷۹، فرهاد، فرهنگ تشریحی اصطلاحات کامپیوتری، میکروسافت، چ اول، تهران، کانون

#### علوم

- ۱۲- کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۰، اثبات و دلیل اثبات، چ اول، تهران، میزان
- ۱۳- کریمی، عباس، ۱۳۸۸، ادله اثبات دعوی، تهران، میزان
- ۱۴- کی نیا، مهدی، ۱۴۸۴، مبانی جرم شناسی، ج دوم، تهران، دانشگاه تهران
- ۱۵- گسن، رمون، ۱۳۷۰، جرم شناسی کاربردی، ج ۱، ترجمه مهدی کی نیا، تهران، علامه طباطبایی
- ۱۶- مطهری، مرتضی، نظری به اقتصاد اسلامی، تهران.

#### ب: مقالات

- ۱- رایجیان اصلی، مهرداد، ۱۳۸۳، رهیافتی نو به بنیادهای نظری پیشگیری از جرم، مجله دادگستری، ش ۴۸ و ۴۹،

صص ۶۸ و ۶۹



- ۲- سازمان ثبت احوال کشور، ۱۳۸۹، کاربرد شناسایی کارت هوشمند ملی، ماهنامه داخلی کارت هوشمند ملی، ش ۲، تهران، ص ۱
  - ۳- سازمان ثبت احوال کشور، ۱۳۹۰، کارت های اعتباری سخنگو، ماهنامه داخلی کارت هوشمند ملی، ش ۵، تهران، اردیبهشت، ص ۸
  - ۴- سازمان ثبت احوال کشور، ۱۳۹۰، خلق هویت دیجیتال در جامعه اطلاعاتی با بهره گیری از کارت هوشمند ملی، ماهنامه داخلی کارت هوشمند ملی، ش ۷، تهران، تیرماه، ص ۲
  - ۵- سازمان ثبت احوال کشور، ۱۳۹۰، بیومتریک، ش ۱۷، تهران، اردیبهشت، ص ۲
  - ۶- سازمان ثبت احوال کشور، اجزای اصلی بیومتریک، ۱۳۹۱، ماهنامه کارت هوشمند ملی، ش ۱۸، تهران، خرداد، ص ۳
  - ۷- فیضی چکاب، غلام نبی، ۱۳۸۹، اعتبار حقوقی دلیل و امضا الکترونیکی، فصلنامه پژوهشی حقوق و سیاست، ش ۳۰، دانشگاه علامه طباطبایی، تهران، صص ۱۹۴ و ۱۹۷
  - ۸- قادرپور، فرامرز، ۱۳۸۹، آثار اجرایی شدن طرح کاداستر بر روابط حقوقی اشخاص، ماهنامه کانون سردفتران، ش ۱۰۷، مرداد، صص ۳۵ و ۳۶
  - ۹- گسن، رمون، ۱۳۷۶، روابط میان پیشگیری وضعی و کنترل جرم، ترجمه علی حسین نجفی ابرندآبادی، مجله تحقیقات حقوقی، ش ۱۹ و ۲۰، صص ۶۸ و ۶۷
  - ۱۰- نیازپور، امیرحسین، ۱۳۸۳، مجله حقوق دادگستری، پیشگیری از بزهکاری در قانون اساسی ایران، ش ۴۵، تهران، ص ۱۳۷
  - ۱۱- وصالی ناصح، ۱۳۹۴، مرتضی، سند رسمی الکترونیک، دانشنامه حقوق و سیاست، ش ۲۵، پاییز، ص ۶۳
- منابع عربی:
- ۱- الشاطبی، ابی اسحق، ۷۹۰ م، الموافقات فی اصول الشریعه، ج ۴، به قلم الشیخ دراز، مکتبه التجاری الکبری، مصر
  - ۲- عبداللطیف، صبحی جمعه، ۲۰۱۵، مجموعه التشريعات العقاریه وقوانين البناء والاستشارات الهندسیه فی اماره دبی، الطبعة الاولى، مطبعة المعارف، اماره دبی.
  - ۳- عبداللطیف، صبحی جمعه، ۲۰۱۶، قانون الاثبات فی المعاملات المدنیه والتجاریه فی دولة الامارات العربیة المتحدة، الطبعة الاولى، مطبعة المعارف، اماره دبی.
  - ۴- عبداللطیف، صبحی جمعه، ۲۰۱۶، قانون العقوبات فی دولة الامارات العربیة المتحدة، القانون الاتحادی، الطبعة الثالثة، رقم ۳، لسنة ۱۹۸۷ م، مطبعة المعارف، اماره دبی.
  - ۵- عبداللطیف، صبحی جمعه، ۲۰۱۴، مجموعه قوانين الايجارات العقاریه فی دولة الامارات العربیة، الطبعة الاولى، مطبعة المعارف، اماره دبی.
  - ۶- مصطفى احمد، ابو عمر، ۲۰۱۰، الموجز فی شرح نظام السجل العقاری، منشورات الحلبي الحقوقیه، الطبعة الاولى، بیروت اللبنا.

- ۷- محمد محمد، محمد ابوزید، ۲۰۱۳، قانون المعاملات المدنيه لدوله الامارات العربيه المتحده، الطبعة الثانية، دبي.
- ۸- هیام الجود، العامیه، ۲۰۰۴، المد و الجزر بین السریه المصرفیه و تبعیض الاموال، الطبعة الاولى منشورات الحلبي، بیروت.

منابع الکترونیک:

- 1- [http:// www.arikeadl.ir](http://www.arikeadl.ir)
- 2 - [www.emirates.org](http://www.emirates.org)
- 3- import. Export. Magazine
- 4- <http://www.sabteahval.ir/houshmand>

#### References:

##### A: Books

1. Ebrahimi, Shahram. Criminology of Prevention, Vol. 1, 3<sup>rd</sup> Edition, Mizan Publication, 2014.
2. Bouloc, Bernard. Penology. Translated by Ali Hossein Abrandabadi, 3<sup>rd</sup> Edition, Tehran, Majd Publication, 2003.
3. Bahrami, Dariush. Real Estate Law in Iran, Tehran: Mizan Publication, 2014.
4. Jendly, Manon. An Introduction to the Crime. 2<sup>nd</sup> Ed. Translated by Shahram Ebrahimi Mizan Publication.
5. Jafari Langroudi, Mohammad Jafar. Mediator in the Law Terminology, Vol.2, Tehran, Ganj Danesh Publication, 2009.
6. Hosseini Behnam, Economic Analysis of Alternative Dispute Resolution Techniques, Tehran, Majd Publication, 2010.
7. Khanalipour, Sakineh, Technical Prevention of Crime, Vol. 1, Tehran, Mizan Publication, 2011.
8. Tabatabaei Hesari, Nasrin, The Basics and Effects of the Property Registration System, Tehran, Shahami Publishing Co, 2016.
9. Azimi, Mohammad, Evidence for Proving a Lawsuit, Tehran, Haad Publishing, 1993.
10. Gholizadeh Nouri, Farhad, Anatomical Culture of Computer Terms of Microsoft, 1<sup>st</sup> Edition, Tehran, Nashr-kanoon of Sciences, 2000.
11. Katouzian, Nasser, Proof and the Reasons of proof, 1<sup>st</sup> Ed., Mizan Publication, 2001.
12. Karimi, Abbas, Evidence of Proving a Lawsuit, Tehran: Mizan Publication, 2009.
13. Keynia, Mehdi, Foundations of Criminology, 2<sup>nd</sup> Ed., 2005, Tehran, Tehran University Press, 2005.
14. Gassin, Roymond, Applied Criminology, Vol. 1, Translated by Mehdi Keinia, Tehran: Allameh Tabatabaei Publication, 2001.

##### B. Articles

1. Rayejian Asli, Mehrdad, A New Approach to the Theoretical Foundations of Crime Prevention, Journal of Justice, Nos. 48 and 49, 2004, pp. 68 and 69.
2. National Registry Organization of Iran, Application for Identification of National Smart Cards, The Monthly Journal of National Smart Cards, No. 2, Tehran, 2010, p. 1.

3. National Registry Organization of Iran, Speaking Credit Cards, The Monthly Journal of National Smart Cards, No. 5, Tehran, May 2011, p. 8.

4. National Registry Organization of Iran, Creating Digital Identity in the Information Society Using the National Smart Cards, The Monthly Journal of National Smart Cards, No. 7, Tehran, Aug. 2011, p. 2.

5. National Registry Organization of Iran, Biometrics, No. 17, Tehran, May 2011, p. 2.

6. National Registry Organization of Iran, Main Components of Biometrics, The Monthly Journal of National Smart Cards, No. 18, Tehran, June 2012, p. 3.

7. Fayzi Chekab, Gholam Nabi, Legal Credentials and Electronic Signatures, Journal of Law and Policy, No. 30, Allameh Tabatabai University, Tehran, 2010, pp. 194 to 197.

8. Ghaderpur, Faramarz, The Effects of the Implementation of Cadastre Project on the Legal Relationships of Individuals, The Notaries Monthly Journal, No. 107, August 2010, pp. 35 – 36.

9. Gassin, Roymond, Relations Between Postural Prevention and Crime Control, Translated by Ali Hossein Najafi Abrandabadi, Journal of Legal Research, No. 19 & 20, 1997, pp. 68 – 67.

10. Niazpoor, Amir Hossein, Niazpoor, Amir Hossein, Prevention of Delinquency in the Constitution of Iran, No. 45, Tehran, 2004, p. 137.

11. Vesali Naseh, Morteza, Official Electronic Documentation, Law and Policy Encyclopedia, No. 25, Autumn 2015, p. 63.

#### D. Electronic Resources

1. <http://www.arikadl.ir>
2. <http://www.emirates.org>
3. [www.emirates.org](http://www.emirates.org)
4. [import.Export.Magazine](http://import.Export.Magazine)
5. <http://www.sabteahval.ir/houshmand/>

## **Electronic registration and crime prevention in the legal systems and jurisprudence of Iran and the United Arab Emirates**

Due to the advent of the digital technology revolution, traditional paper-based registration has evolved into electronic registration. Electronic registration is the registration with a computer and digital instrument that is registered by digital means, the material and moral rights of human being, in order to be consolidated property rights, Increase the security factor and thus prevent the risk against ownership .The Iranian registry and the Emirates electronic registration system , which is part of the system, is influenced by the teachings of Islamic religious and jurisprudence . Electronic registration has equivalent concepts in religious and jurisprudence, some of these similar and equivalent concepts such as: Obligations of registration Regulations, Equivalent to the concept "mandatory rulings" ,"ill-gotten prelude", and "preventing immoral action". Equivalent document and electronic registration "document writing in Quran ","document validity".

**Keywords:** Electronic Registration, Jurisprudence, Registration Rights, Preventive Function, Registry