

A comparative study of modern registration and crime prevention management in the registration system of Iran and the UAE

(Article Type: Original Research)

Ali Tavasoli¹, Hassan PoorBaferani^{2*}, Mohsen Shekarchizadeh³

Abstract

Modern registration is an evolved form of traditional registration and the product of the information technology revolution. Modern registration is the knowledge that registers documents and property with electronic devices such as electronic signatures, fingerprint scanners and intelligent registration systems to ensure property security and prevent From the occurrence of the crime, be against property. From the point of view of preventing crimes against property, applied preventive criminology also prevents the occurrence of crimes by studying scientific methods of prevention, because both the knowledge of electronic registration and preventive criminology use scientific tools and methods to control crime. And they have a common mission of crime prevention, so both knowledge are related in “method and purpose”, so, it seems, the new record is a clear example of applied preventive criminology, which aims to prevent the situation of crime in the field Property is real estate and ownership. The purpose of this article is to explain the role of modern registration in crime prevention in both the legal systems of Iran and the UAE. The research findings, which have been done through a descriptive-analytical study of the laws and texts of the two countries’ registration law, with a comparative view, prove that the new registration with digital measures and tools such as: biometrics, national smart card, electronic registries and cadastral system, reduces or In some cases, even the elimination of lawsuits and, finally, the prevention of crime in both the legal systems of Iran and the UAE.

Keywords: New Registration, Traditional Registration, Registration Law, Preventive Approach, Registration Law.

1. Ph.D. student in Criminal Law and Criminology, Faculty of law, Theology and Islamic Studies, Najafabad Branch, Islamic Azad University, Najafabad, Iran.

2. Associate Professor, Department of Crime and Criminology, Faculty of Law, University of Isfahan, Isfahan, Iran.; Corresponding Author: hpoorbafrani@ ase.ui.ac.ir

3. Assistant Professor, Department of Criminal Law and Criminology, Faculty of law, Theology and Islamic Studies, Najafabad Branch, Islamic Azad University, Najafabad, Iran.



بررسی تطبیقی ثبت نوین و مدیریت پیشگیری از جرم در نظام ثبتی ایران و امارات (نوع مقاله: علمی پژوهشی)

علی توسلی^۱، حسن پوربافرانی^{۲*}، محسن شکرچی زاده^۳

چکیده

ثبت نوین، شکل تحول یافته ثبت سنتی و محصول انقلاب فناوری اطلاعات است، ثبت نوین دانشی است که با وسایل الکترونیکی مثل، امضاء الکترونیک، اسکنر انگشت نگار و سامانه هوشمند، به ثبت اسناد و املاک می پردازد تا موجب امنیت مالکیت و پیشگیری وضعی از وقوع جرم، علیه مالکیت شود. از نگاه پیشگیری از جرایم علیه اموال و مالکیت، جرم شناسی کاربردی پیشگیرانه نیز، با مطالعه روش های علمی پیشگیرانه، از وقوع جرایم جلوگیری می کند، چون هردو دانش ثبت الکترونیک و جرم شناسی پیشگیرانه، از وسایل و روش های علمی، برای مهار جرم بهره می برند و رسالت مشترک پیشگیری از جرم دارند، لذا هر دو دانش در «روش و هدف» با همدیگر ارتباط دارند، بدین سان، بنظر می رسد، ثبت نوین، مصداق روشنی از جرم شناسی کاربردی پیشگیرانه است که، هدف آن، پیشگیری وضعی از جرایم حوزه اموال، املاک و مالکیت، است. با توجه به همگرایی دو دانش مذکور، هدف مقاله، تبیین نقش ثبت نوین، در پیشگیری از وقوع جرم، دردو نظام حقوقی ایران و امارات است. یافته های تحقیق که به روش مطالعه توصیفی تحلیلی قوانین و متون حقوق ثبت دو کشور، با نگاه تطبیقی انجام گرفته، اثبات می کند که ثبت نوین با تدابیر و ابزار دیجیتال از قبیل: بیومتریک، کارت هوشمند ملی، دفاتر ثبت الکترونیک و نظام کاداستر، باعث کاهش یا حتی در مواردی حذف دعاوی و در نهایت، پیشگیری از جرم دردو نظام حقوقی ایران و امارات می گردد.

واژگان کلیدی: ثبت نوین، ثبت سنتی، حقوق ثبت، رویکرد پیشگیرانه، حقوق ثبت

۱. دانشجوی دکتری حقوق کیفری و جرم شناسی، دانشکده حقوق، الهیات و معارف اسلامی، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران.

۲. دانشیار گروه حقوق جزا و جرم شناسی، دانشکده حقوق، دانشگاه اصفهان، اصفهان ایران؛ نویسنده مسئول

hpoorbafrani@ ase.ui.ac.ir

۳. استادیار گروه حقوق کیفری و جرم شناسی، دانشکده حقوق، الهیات و معارف اسلامی، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران.

درآمد

انسان‌ها در زندگی اجتماعی خود، تلاش‌های زیادی برای تضمین و تأمین ارزش‌های مهم و اساسی، نظیر جان، «مال» و «حیثیت» خود می‌کنند. در این میان، مال و مالکیت تنها در بستر «حقوق ثبت» است که امنیت پیدا می‌کند و بر همین اساس است که، اشخاص به دنبال ثبت هر چه سریعتر دارایی و املاک خویش‌اند؛ گویی با این کار، اموال خود را از دستبرد دیگران مصون می‌دارند. حقوق ثبت که صیانت از اموال می‌کند را، می‌توان به دو دسته «ثبت سنتی» و «ثبت نوین» تقسیم کرد. نظام ثبت سنتی در حقوق ثبت، یک نوع نظام ثبتی است که در آن «سند رسمی» بشکل دست نویس نگارش می‌شود و سه عنصر دست، قلم و کاغذ، سند را می‌آفریند. نظام ثبت سنتی، کاغذ محور، است و حدود یک قرن قدمت دارد. در ادبیات حقوق ثبت، سند رسمی سنتی، عبارت از سندی دست نویس است، که در دفاتر اسناد رسمی یا ازدواج و طلاق، توسط سردفتر رسمی یا کارمندان ثبت، وفق قوانین و مقررات و در حدود صلاحیت آن‌ها، تنظیم می‌گردد (مواد ۱ و ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و ماده ۲۲ قانون ثبت). در تعریف نظام ثبت سنتی می‌توان گفت، ثبت سنتی: عبارت است از کتابت سند دستنویس، در دفتر دست نویس ثبت املاک یا دفتر سردفتر. چون ماهیت ثبت سنتی، کاغذ محور بود، کاغذ و نوشته‌های فیزیکی، محیط جرایم مادی، همچون جرم جعل را مساعد می‌نمود و جاعلین ثبتی، بسادگی می‌توانستند از طریق الحاق، محو، اثبات و سایر روش‌های فیزیکی، اسناد سنتی را جعل نمایند و همین نقطه ضعف و اشکال ماهوی، باعث چاره‌اندیشی جهت پیشگیری از جرایم مادی مثل جعل شد و در نهایت موجب ظهور ثبت الکترونیک گردید تا از طریق ثبت الکترونیک، جرایم کاغذ محور مهار شوند. ثبت الکترونیک، ثبت با ابزار دیجیتال و رایانه‌ای است، ابزار و اطلاعات رایانه‌ای، جانشین کاغذ شده است. در نظام ثبت نوین، سند رسمی الکترونیک، جایگزین سند رسمی سنتی شده است و سند رسمی الکترونیک، عبارت است از: داده پیام مطمئن، که از طریق مرکز ملی داده‌ها و سامانه ثبت، در بایگانی الکترونیکی مرکزی، کارسازی و ذخیره می‌شود و با امضا الکترونیک سردفتر رسمی یا ماموران رسمی، وفق مقررات، در حد صلاحیت، تنظیم و امضا می‌گردد. در نظام ثبت الکترونیک، «سند» چون از جنس «پیام» و «داده» هست و منشاء وجودی آن، الکترون و مغناطیس می‌باشد، به آن

«سند الکترونیک» می‌گویند و ماهیت سند، چون از جنس کاغذ نیست، بسادگی هم قابل دسترسی فیزیکی وجعل مادی نیست. (وصالی، ۱۳۹۴: ۶۳).

حال سؤال این است که آیا، با تحقق ثبت نوین، می‌توان انتظار کاهش جرایم مربوط به این حوزه را داشت یا خیر؟ البته با وجود ثبت سنتی هم، پیشگیری از وقوع جرم تا حدودی ممکن بود ولی همانطور که می‌دانیم، باز هم شاهد وقوع جرم، در این عرصه بوده و هستیم.

حقوق ثبت نوین، با توسل به روش‌ها و وسایل علمی و به مدد فناوری‌های نوین رایانه محور، همچون احراز هویت بیومتریک با اسکنر انگشت نگار، امضا الکترونیک و سایر فناوری‌های ثبت الکترونیک، در تلاش است تا جرایم ثبتی علیه مالکیت را حذف کرده یا دست کم، به پایین‌ترین سطح ممکن، برساند.

دراین مقاله به دنبال بررسی این مطالب هستیم که، آیا می‌توان با وجود ثبت نوین، شاهد کاهش وقوع جرم در این حوزه شد یا خیر؟ به عبارت دیگر، سوال پژوهش آن است که آیا حقوق ثبت نوین، به مدد فن‌آوری‌های نوین دیجیتالی، می‌تواند مانع وقوع یا کاهش جرایم شود؟ و در صورت مثبت بودن پاسخ، ثبت نوین چگونه و با چه تدابیری به این هدف نایل می‌شود؟ پژوهش حاضر با روش تحلیلی توصیفی مواد قانون ثبت، منابع و متون حقوقی و بررسی مقررات ثبتی دو کشور ایران و امارات انجام گرفته است.

۱. درآمدی بر نظام ثبتی ایران و امارات

در راستای تضمین امنیت مالکیت، نبرد میان انسان و جرایم علیه مالکیت، در همه اعصار، به اشکال گوناگون، در متون حقوقی دیده می‌شود. یکی از دانش‌های که با روش‌های علمی، سعی می‌کند از مالکیت محافظت نماید و از جرایم علیه مالکیت، جلوگیری کند، دانش حقوق ثبت است. درحقوق ثبت کاربردی، با توسل به قوانین و مقررات فنی، در قالب فناوری‌های نوین رایانه محور، جرم علیه مالکیت مهار می‌گردد و پیشگیری وضعی ایجاد می‌شود، پیشینه پژوهش حکایت از نقش پیشگیرانه وضعیت مدار دانش ثبت، از وقوع جرم، علیه مالکیت دارد.

ثبت کاربردی پیشگیرانه، برای اثبات رسالت پیشگیرانه خود، مبتنی بر مبانی و اصولی می‌باشد. مجموعه‌ای از اصول و مبانی که، رسالت پیشگیرانه ثبت کاربردی را،

توجیه می‌کند عبارتند از: اصل امنیت مالکیت، از طریق فرآیند ثبت اختیاری و اجباری، اصل ثبات نظم حقوقی در حوزه حقوق خصوصی و عمومی، از طریق انجام معاملات و ثبت عقود و قراردادهای، در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت، اصل توسعه اقتصادی رفاه محور، با تضمین امنیت و وضعیت حقوقی اموال و مالکیت، از طریق ثبت آن‌ها در دفاتر ثبت الکترونیک املاک و اسناد واصل تحقق عدالت و مبارزه با فساد مالی، از رهگذر انجام تشریفات ثبتی و اجرای قوانین و مقررات ماهوی و شکلی حقوق ثبت نوین.

برای تحقق آرمان پیشگیرانه ثبت کاربردی، تدابیر و تکنیک‌های پیشگیرانه وضعی لازم هست که در محیط حقوق ثبت باید شناسایی و معرفی گردند، برخی از این تدابیر و تکنیک‌های پیشگیرانه عبارتند از: استفاده از سیستم امضا الکترونیکی، ثبت و ضبط اسناد به شکل دیجیتالی، 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، که استعمال اینگونه تدابیر و تکنیک‌های ثبتی، در نهایت موجب پیشگیری وضعی از وقوع جرم در قلمرو ثبت نوین می‌شود. (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸: ۵۷۶).

به عنوان مثال، ثبت نوین با تدبیر پیشگیرانه حذف کاغذ، چگونه محیط جرایم نوشته بستر را حذف کرده و پیشگیری وضعی از جرم جعل، در محیط فیزیکی کاغذ ایجاد می‌نماید. «جرایم نوشته بستر» که ترکیبی ساخته شده توسط نگارنده، به عنوان سردفتر اسناد رسمی است، جرایمی هستند که بستر و محیط جرم، نوشته‌های فیزیکی و کاغذ است. یا در حوزه ثبت حقوق معنوی، مثل حق ثبت اختراع، حق طرح صنعتی و علامت تجاری، چگونه تدبیر حذف دفتر دست نویس مالکیت معنوی و جایگزین نمودن دفتر الکترونیک مالکیت معنوی، موجب حذف فرصت مجرمانه و پیشگیری وضعی می‌گردد. یا تکنیک توسل به نظام کاداستری، که محصول ثبت نوین است، چگونه مدیریت زمین را هوشمند نموده و احراز هویت متعاملین و هویت املاک را، آسان کرده است. تمام مثال‌های مذکور حکایت می‌کند که، ثبت نوین، رسالت آن، ایجاد نظم در مالکیت، از طریق ثبت اسناد و املاک، با هدف پیشگیری از جرم، به عنوان رفتار ضد نظم اجتماعی، علیه مالکیت است (طباطبایی حصاری، ۱۳۹۵: ۲۱).

در حقوق ثبت امارات متحده عربی نیز، این پژوهش از دریچه ثبت نوین و رویکرد پیشگیرانه آن، در پی احراز چگونگی وجوه اشتراک و افتراق ثبت نوین ایران با

امارات است. نظام ثبت نوین، قانون جامع حد نگار و کاداستر، قوانین عام و مشترک، هر دو کشور با رویکرد پیشگیرانه فرامرزی می‌باشند. 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 در خصوص ثبت املاک، با توجه به اینکه ماده ۲۴ قانون ثبت فدرال شماره ۵/۱۹۸۵ کشور امارات «اسناد مالکیت را، دلیل قطعی مالکیت می‌شناسد»، 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 الیهای پیشگیری وضعی از جرایم هویتی، چگونه است؟ در قسمت اول این مقاله، درآمد نظام ثبت ایران و امارات و مضمون شناختی فرآیند ثبت از قبیل الف: سند ب: ثبت پ: دفاتر الکترونیک و در قسمت دوم، فناوری های ثبتی و پیشگیری از جرم که کارکرد پیشگیرانه وضعی سند، ثبت و دفاتر الکترونیک در نظام ثبت ایران و امارات، را نشان می‌دهد، تبیین و تحلیل می‌گردد.

۱-۱. مضمون شناختی

در قسمت نخست مقاله به توصیف مضامین: پیشگیری وضعی، سند الکترونیک، ثبت الکترونیک و دفاتر الکترونیک پرداخته می‌شود، تا پس از شناخت این مضامین بتوان با چگونگی کارکرد و نقش پیشگیرانه آن‌ها در قسمت دوم آشنا شد.

۱-۱-۱. مضمون پیشگیری ثبت محور و گونه‌های آن

در خصوص پیشگیری، تعاریف متعددی بیان شده است، از جمله این تعریف که، پیشگیری عبارت است از: «مجموعه اقدامات و تدابیر غیر قهرآمیز با هدف خاص مهار بزهکاری، کاهش احتمال جرم، کاهش وخامت جرم، که پیرامون علل جرم اتخاذ می‌شود» (ابراهیمی، ۱۳۹۳: ۳۸). تدابیر پیشگیرانه حقوق ثبت، از جنس تدابیر غیر کیفری کنشی است.

۱-۱-۱-۱. پیشگیری ثبتی جامعه محور

در این نوع پیشگیری، تدابیر پیشگیرانه، علل و عوامل خطرزای بزهکاری و

بزرده دیدگی را هدف می‌گیرد. با علل جرم در اجتماع، مبارزه می‌شود. اقداماتی باید بشود که در محیط عمومی، شخصی، اقتصادی، فرهنگی، آموزشی و اجتماعی، مداخله کرد و علل جرم را، از بین برد. پیشگیری علی است، با علت جرم مبارزه می‌شود. علت مدار است، و علل خطر را، حذف می‌کند (گسن، ۱۳۷۰: ۱۳۳). قوانین متعددی در حقوق ثبت دیده می‌شود که حکایت از پیشگیری اجتماع محور، در حقوق ثبت دارد. فراخوان ثبت عمومی (مواد ۹، ۱۰، ۱۱ ق. ث) و ثبت خصوصی معاملات موضوع مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، نمونه ملموس پیشگیری اجتماعی ثبت محور است. رای وحدت رویه شماره ۴۳ مورخ ۱۳۵۸/۸/۱۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور، جامعه را جهت رسمیت بخشیدن به حقوق مالکانه، دعوت به ثبت اجباری جامعه محور می‌کند:

«در نقاطی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیرمنقول به موجب بند اول ماده ۴۷ قانون مزبور اجباری باشد، سند عادی راجع به معامله آن اموال، طبق ماده ۴۸ همان قانون، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت. بنابراین چنانچه کسی در این قبیل نقاط، با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد، قبلاً معامله نسبت به مال غیرمنقول به وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی، معامله معارض با معامله اول، در مورد همان مال، واقع سازد عمل او از مصادیق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد نخواهد بود»

۱-۱-۲. پیشگیری وضعی ثبت مدار

در پیشگیری وضعی، وضعیت جرم را، باید تغییر داد که جرم رخ ندهد (نیازپور، ۱۳۸۳: ۱۳۷). فرصت مجرمانه را باید از مجرم گرفت. پیشگیری کاربردی وضعی یعنی مداخله در موقعیت‌ها و فرصت‌های پیش جنایی و انصراف مجرم از ارتکاب جرم. پیشگیری وضعی، تدبیر سلطه‌گری بر محیط جرم و مهار آن است، افزایش خطر ارتکاب و کاهش جاذبه آماج جرم، است. به عنوان مثال «حراز هویت بیومتریک» یا «امضا الکترونیک» فرصت جعل امضا خطی و مهر را از جاعل می‌گیرد و وضعیت جعل را دشوار می‌کند. پیشگیری وضعی، نوعی مانع تراشی، برای مجرم است، مانع ایجاد کنیم تا مجرم اندیشه مجرمانه خود را تبدیل به عمل مجرمانه، نکند مثل تدبیر نگهداری توکن سردفتر، در محفظه مطمئن جهت جلوگیری از سرقت توکن. قوانین

فنی ثبت، خصوصاً قوانین ناظر بر ثبت الکترونیک، مصادیق پیشگیری وضعی ثبت محورند (گسن، ۱۳۷۶: ۶۸ و ۶۹). پیشگیری وضعی، بیشترین رخ نمایی را در محیط حقوق ثبت دارد، به نحوی که احساس می‌شود، پیشگیری وضعی، جز ذات و ماهیت حقوق ثبت است. این نوع پیشگیری، از طریق ایجاد سامانه جامع ثبت اسناد و املاک، راه اندازی سامانه اطلاعات ثبتی، مکانیزه نمودن فرآیند ثبت، بکارگیری نظام کاداستر، استعمال تجهیزات رایانه‌ای، جهت تبادل اطلاعات، مثل اتصال به سامانه‌های ثبت احوال، بانک و سامانه سازمان ثبت، محقق می‌شود. به عنوان مثال، تدبیر پیشگیرانه اتصال همزمان سامانه سازمان ثبت و دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت احوال، حیات و ممات اشخاص را، هنگام تنظیم سند، احراز می‌کند و علاوه بر جلوگیری از سوء استفاده از هویت اشخاص، حجم زیادی از جرایم و پرونده‌های محاکم دادگستری را، کاهش می‌دهد. تقریباً دو سوم این مقاله به پیشگیری وضعی اختصاص یافته و شرح مفصل، مستدل و تحلیلی این نوع پیشگیری، در قسمت دوم مقاله بیان خواهد شد.

۲-۱-۱. مضمون ثبت الکترونیک سند در ایران و امارات

۱-۲-۱-۱. ثبت سنتی

عبارت است از کتابت سند تنظیم شده دستنویس، در دفتر دستنویس ثبت املاک یا دفتر سردفتر.

۲-۲-۱-۱. 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 مواد ۲۱۱ و ۱۱۴ قانون توسعه برنامه پنجم و ششم). ثبت الکترونیک در حقوق ثبت امارات هم به همین معنی است. ماده یک قانون فدرال ۲۰۰۶ میلادی در جایگاه سند و ثبت الکترونیکی، در باب معاملات و تجارت الکترونیک بیان داشته «ثبت یا سند الکترونیکی، 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 بازپایی می‌باشد».

۱-۱-۳. مضمون دفاتر الکترونیک ثبت املاک و اسناد رسمی در ایران

و امارات

۱-۱-۳-۱. 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.

۱-۱-۳-۲. 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 دفتر سنتی سردفتر شده است. ماده ۷ قانون حدنگار بیان داشته: سازمان ثبت مکلف است، دفاتر مختلف از قبیل دفاتر املاک، دفاتر اسناد رسمی، دفتر ثبت ازدواج و طلاق و دفاتر اجرای اسناد رسمیرا به «دفتر الکترونیک» تبدیل کند و با این تبدیل «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 داده‌های ثبتی، آن شرط، به شرحی که خواهد آمد، محقق و رعایت می‌شود. الف: ثبت و ذخیره اسناد الکترونیکی بصورتی است که ایجاد شده‌اند یا ارسال شده‌اند یا دریافت شده‌اند و شکل ایجاد، دریافت، ارسال و ثبت آنها، اصولاً قابل اثبات باشد». در قسمت دوم مقاله، نقش فناوری ثبتی و پیشگیرانه از جرم، الف: سند الکترونیک ب: ثبت الکترونیک پ: دفاتر الکترونیک تبیین و ترسیم می‌شود.

۲. فناوری‌های ثبتی و پیشگیری از جرم

در قسمت دوم تحقیق، چگونگی کارکرد فناوری‌های ثبتی پیشگیرانه از جرم، سند، ثبت و دفاتر الکترونیک، بر اساس مدل پیشگیری وضعی تبیین می‌گردد. پیشگیری وضعی، نوعی پیشگیری «وضعیت مدار» و «فرصت محور» است. انسان در شرایط، اوضاع و احوال وضعیت جرم را مداخله می‌کند، محیط جرم را مدیریت می‌کند، تا شرایط وقوع جرم، عقیم شود یا زمان و فرصت ارتکاب جرم، محدود یا سلب گردد. به بیان دیگر پیشگیری وضعی، یک نوع پیشگیری «کنشی» در برابر شرایط جرم‌زا است، انسان با کنش فعال خود، فرصت پیش جنایی را از مجرم می‌گیرد و موجب انصراف او از ارتکاب جرم می‌شود. قوانین فنی ثبت، خصوصاً مقررات و تدابیر ثبت الکترونیک، مصادیق پیشگیری وضعی ثبت محورند. در ثبت نوین، سامانه جامع ثبت اسناد و املاک، آنلاین نمودن فرآیند ثبت و مکانیزم نظام کاداستر، از جمله ابزار پیشگیری وضعی ثبتی هستند. بعنوان مثال، هولوگرام هوشمند امنیتی، که در سند مالکیت کاداستر، کارسازی شده است شرایط و وضعیت جعل سند را دشوار می‌کند.

۲-۱. کارکرد پیشگیرانه الکترونیکی سند مالکیت کاداستر

در حقوق ثبت ایران و امارات «سند الکترونیک» رسماً به استناد قانون تجارت الکترونیک مصوب ۱۳۸۲، مواد ۵، ۷، ۱۱ قانون جامع حدنگار، قانون جرایم رایانه‌ای مصوب ۱۳۸۸ و مواد ۵، ۷، ۱۳ قانون تجارت الکترونیک امارات متحده عربی، پذیرفته شده است. سند مالکیت کاداستر، به جهت ویژگی‌ها و فناوری نوینی، از جمله هولگرام امنیتی، که در آن تعبیه شده است، یک سند رسمی هوشمند تعریف می‌شود و از دستاوردهای حقوق ثبت نوین است. علمای حقوق عقیده دارند «سند نوشته‌ای است که برای اثبات یکی از اعمال حقوقی تنظیم می‌شود» (کاتوزیان، ۱۳۸۰: ۲۷۶). سند هوشمند مالکیت کاداستر، ماهیت آن از جنس «داده‌های پیام و اطلاعات الکترونیکی» است «داده پیام» یک رشته «اطلاعات» است که در قالب متن، تصویر، صدا یا اشکال دیگر ظهور می‌کند. سند مالکیت کاداستر، از ادله اثبات مالکیت در دعاوی حقوقی محسوب می‌شود، گرچه بند الف ماده ۶ قانون تجارت الکترونیک، صریحاً اسناد مالکیت اموال غیر منقول را، از قلمرو پذیرش داده پیام به عنوان یک نوشته استثناء کرده

است، ولیکن در اسناد الکترونیکی «داده‌های مطمئن» معادل سند معتبر می‌باشند، زیرا ماده ۱۲ قانون تجارت الکترونیک بیان داشته «اسناد و ادله اثباتی دعوی، ممکن است به صورت «داده پیام» باشد. با استنباط از مفهوم مواد ۱۲ و ۱۴ قانون تجارت الکترونیک، ماده ۲۱۱ و ۱۱۴ قانون برنامه پنج ساله پنجم و ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، و ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی، چون نسبت به داده پیام مطمئن، دعوی انکار و تردید پذیرفته نیست، به حکم قیاس، «داده پیام مطمئن» معادل مفهوم سند رسمی الکترونیک بنظر می‌رسد.

وفق مواد ۴، ۵، ۷ و ۱۱ قانون کاداستر، سند مالکیت کاداستری حاوی اطلاعاتی 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 هوشمند امنیتی ۹- محدودیت‌ها و ممنوعیت‌های ملک است. همچنین کلیه اقدامات ثبتی و حقوقی که بر روی سند انجام می‌گیرد از قبیل: ۱- تغییرات ۲- انتقالات ۳- تعهدات ۴- معاملات ۵- اقدامات تجمیع، افراز، تفکیک، اصلاح و غیره، بصورت آنی و آنلاین است. تمامی آیتم‌های مذکور که در سامانه ثبت و سیستم جامع، ثبت می‌شود و در اسناد مالکیت منعکس می‌گردد، کارکرد پیشگیرانه وضعی، دارند. به عنوان مثال، شناسه ملک یا کد انحصاری ملک یا هولوگرام هوشمند امنیتی، ضریب امنیت سند را بالا می‌برد و از جرم جعل سند، جلوگیری می‌کند. تمامی آیتم‌های مذکور که در سامانه ثبت و سیستم جامع ثبت می‌شود و در اسناد مالکیت منعکس می‌گردد، کارکرد پیشگیرانه وضعی دارند. به عنوان مثال، شناسه ملک یا کد انحصاری ملک یا هولوگرام هوشمند امنیتی، ضریب امنیت سند را، بالا می‌برد و از جرم جعل سند، جلوگیری می‌کند. هویت اراضی، املاک و مالکان آنها را، نشان می‌دهد تا مجرمین مالی، از اصل گمنامی مالکیت، سوء استفاده ننمایند. سند هوشمند تک برگ، از فرار مالیاتی مالکان اسناد، جلوگیری می‌کند. در حوزه‌های مالیاتی، به شهرداری، پلیس، قوه قضائیه، سازمان جنگل‌ها و منابع طبیعی، جهاد کشاورزی و سایر نهادهای مرتبط با زمین، از طریق اتصال سامانه‌ها اطلاعاتی و محقق شدن اصل شفافیت، سرویس پیشگیرانه می‌دهد. فرآیند، به روز رسانی وضعیت ملک، در بانک جامع اطلاعات، از معاملات صوری و به قصد فرار از دین، جلوگیری می‌کند، و سرعت دادرسی را برای صدور دستور موقت، تسهیل می‌نماید و به دلیل همین دلیل، موجب کاهش پرونده‌های قضایی می‌شود.

نقشه هوایی و کاداستری ملک، چون موقعیت جهانی ملک را، در گره زمین، نشان می‌دهد، ملک را از گمنامی خارج و جرایم ناشی از گمنامی املاک را پیشگیری می‌کند. نقشه تعبیه شده در سند کاداستری، به منزله نقشه 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 می‌کند و پیشگیری محیط مدار و محله محور، انجام می‌گیرد. از طریق کد انحصاری سند، کدپستی مندرج در سند و نام مالکان سند، می‌توان ساکنان آن محله را شناسایی کرد و پیشگیری محله مدار نمود. تکنیک‌های چاپ امنیتی، جوهر امنیتی، بارکد امنیتی و کاغذ خاص سند تک برگ، ظرفیت پیشگیری وضعی، ایجاد می‌کنند.

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 حد نگار، کلیه اقدامات حقوقی، ثبتی و 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 الکترونیک، در نظام ثبتی دو کشور است و همین ویژگی آنلاین، موجب ایجاد اصل شفافیت اطلاعات ثبتی می‌گردد و شفافیت اطلاعات ثبتی، موجب پیشگیری وضعی از گمنامی املاک و النهایه پیشگیری از دعاوی مربوط به املاک می‌شود. ماده ۹ قانون ثبت فدرال امارات به شماره ۵/۱۹۸۵ اشعار داشته: «هر نوع نقل و انتقال، تغییر یا محدودیت و حقوق سلب شده از ملک، باید در دفتر املاک ثبت شود، احکام، تصمیمات نهایی و تصدیق آن معاملات، به شکل مشابه باید 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). نظام ثبت امارات، سیستم ثبت الکترونیکی املاک را، توصیف نموده است. ماده ۲ قانون ثبت املاک امارات، بیان داشته «ثبت املاک عبارت است از مجموعه اسناد و مدارک نوشته شده یا ثبت شده بصورت ثبت الکترونیک یا دست نویس در اداره ثبت است که اوصاف و موقعیت هر ملک و حقوق مترتب بر آن را بیان می‌کند». توصیف حدود اربعه املاک، از اختلافات ناشی از حدود مالکیت، تجاوز مجاورین املاک، اختلافات مرزی اراضی کشاورزی و

باغات، جلوگیری می‌کند. در حقوق ثبت امارات، همانند حقوق ثبت ایران، اسناد الکترونیکی، از ادله اثبات دعوی در محاکم هستند و از تولید اختلاف و نزاع جلوگیری می‌کنند. (مصطفی احمد، ۲۰۱۰: ۹۳). مطابق ماده ۸ قانون ثبت املاک امارات، اسناد املاک و مستغلات امارات باید، بصورت الکترونیکی، ثبت گردند و بایگانی شوند تا بتوان به عنوان «دلیل اثباتی»، برای مالکیت، هنگام طرح دعوی در محاکم به آنها استناد نمود. به عنوان مثال، در صورت فوت مالک در امارات، مراتب فوت در دفتر املاک ثبت می‌شود تا به حقوق وراثت صدمه‌ای وارد نگردد. در صورت اختلاف ورثه با همدیگر، از تولید دعوی ناشی از ارث، پیشگیری شود. وقتی اسناد ثبتی الکترونیکی، حجیت داشته باشند و دلیل اثباتی در محاکم محسوب شوند، علاوه بر آنکه موجب تسهیل و تسریع در دادرسی می‌شوند، صفت حجیت اسناد، موجب تشخیص مالک، از غاصب می‌شود، در واقع حجیت اسناد الکترونیکی مالکیت، نوعی پیشگیری وضعی در مقابل جرایم تجاوز و غصب ایجاد می‌کند.

هنگامی که یک نظام ثبتی، از طریق داشتن بانک اطلاعات قوی و جامع، پاسخگوی مقتضیات زمان و حوادث احتمالی باشد، در واقع خاصیت پیشگیری پویا و به روز دارد. به عنوان مثال هنگامی که آخرین وضعیت رهن یا بازداشت ملک در پرونده ثبتی آن ذخیره باشد، از معاملات معارض نسبت به عین، منافع و حقوق تبعی ملک، پیشگیری به عمل می‌آید. نظریه شماره ۸۲۵۳/۷ مورخ ۱۸/۹/۱۳۸۱ اداره کل حقوقی قوه قضاییه که رای وحدت رویه شماره ۶۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور مبنی بر منع انتقال املاک در رهن با سند رسمی را بیان می‌کند، گواه اثبات ادعاست. «با توجه به ماده ۷۹۳ قانون مدنی و رای وحدت رویه شماره ۶۲۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور راهن نمی‌تواند در رهن تصرفی نماید که منافی حق مرتهن باشد بنابراین فروش ملکی که در رهن دیگری است بدون ذکر آن و بدون حفظ حقوق مرتهن حسب مورد ممکن است، مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت و یا مقررات جزایی دیگر از قبیل کلاهبرداری باشد» هنگامی که سردفتر اسناد رسمی مراتب ترهین ملک را در سامانه ثبتی مشاهده می‌کند از تنظیم سند معارض با حقوق مرتهن امتناع می‌نماید و از معامله معارض پیشگیری می‌شود. 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 وضعی 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 وضعی 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 سند و ثبت سند» در مراجع اداری مثل هیأت‌های نظارت ثبت، شورای عالی ثبت پیشگیری وضعی می‌نماید. از تولید انبوه دعاوی ناشی از اشتباهات ثبتی در مراجع و دادگاه‌های اداری و دعاوی ثبت اسناد معارض، در محاکم عمومی، پیشگیری وضعی می‌شود. ثبت نوین رسیدگی را آسان، آراء محاکم را پر صلابت می‌کند (بهرامی، ۱۳۹۳: ۱۹۳ و ۱۹۴) و در نهایت موجب جرم‌زدایی، قضازدایی و کیفرزدایی می‌شود (حسینی، ۱۳۸۹: ۳۱۸).

با حاکمیت ثبت نوین، کلیه استعلام‌ها و پاسخ استعلام‌ها، میان دفترخانه و ادارات ثبت بصورت الکترونیکی در فضای مجازی صورت می‌گیرد و از دسترس افراد، به دور است. ارسال خلاصه معاملات 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 که این فرآیند نوعی پیشگیری وضعی از جرم جعل ثبتی است.

فرآیند اخذ رمز تصدیق برای سند از سامانه، بایگانی سند در سامانه، اخذ شناسه یکتا، امضا الکترونیک سند توسط سردفتر، اخذ امضا اصحاب سند با دستگاه اسکنر انگشت نگار، احراز هویت الکترونیک و اخذ رمز تصدیق در مراحل تنظیم سند، همگی کارکرد پیشگیری وضعی از جرم را اثبات می‌کند. از جمله ابزارهای ثبت الکترونیک الف: گواهی امضا الکترونیک ب: کارت هوشمند ملی پ: بیومتریک است.

۲-۱. ثبت الکترونیک با امضاء الکترونیک در ایران و امارات

در اصطلاح عرف، هر نوع علامت، حرف، خط و یا ترکیب این‌ها را امضاء می‌گویند. از دریچه دانش فناوری الکترونیک، امضاء الکترونیک عبارت است از

«داده‌های الکترونیک که برای هویت امضاء کننده داده پیام و نشان دادن تایید اطلاعات موجود در آن، توسط وی، به داده پیام ضمیمه یا منطقیاً همراه شود» حداقل امضاء الکترونیک آن است که امضاء دستی یک شخص، در رایانه ذخیره شود و این امضاء با نمونه ذخیره شده آن، مقایسه و تطبیق داده می‌شود. در حقوق ثبت امارات متحده عربی نیز «امضا الکترونیک عبارت از حروف، ارقام، رموز، صوت، علامت، شکل یا داده‌ای الکترونیکی است که به سایر داده‌های الکترونیکی، متصل یا بطور منطقی مرتبط است و روشی برای احراز اصالت به شمار می‌رود» (عبداللطیف صبحی جمعه، ۱۹۹۲: ۱۶). گاهی امضاءهای دیجیتال، امضاءهایی هستند که مبتنی بر «زیست سنجی» 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 زیست سنجی به وسیله اثر انگشت یا عنبیه چشم.

امضاء الکترونیک، گونه‌های متفاوت و انواع متنوع از قبیل: الف. گذرآژه‌ها ب. بیت مپ پ. قلم نوری ت. امضا بیومتریکی ث. امضا دیجیتال، دارد. صاحب امضاء دیجیتال، دارای دو کلید اختصاصی و عمومی انحصاری می‌باشد که در اختیار صاحب امضاء است (فیضی چکاب، ۱۳۸۹: ۱۹۴ و ۱۹۷). کلید عمومی می‌تواند در اختیار همه هم باشد. انحصاری بودن کلید اختصاصی در ید متصدی کلید، موجب پیشگیری وضعی از جرم سو استفاده از کلید، توسط دیگران می‌شود. امضاء چون از طریق وسایل الکترونیکی صورت می‌گیرد بر راحتی مانند امضاء خطی و دستی نمی‌توان آنرا جعل نمود و مشابه سازی کرد، در نتیجه می‌تواند موجب پیشگیری از جرم جعل امضا شود. در فرآیند تنظیم اسناد رسمی الکترونیک در ایران و امارات، تایید نهایی و ثبت آنها در دفاتر، از طریق امضا الکترونیک است. امضا الکترونیک ابزار احراز هویت و تضمین امنیت در حقوق ثبت است، امضاء الکترونیک، ابزار پیشگیری وضعی و مکانیکی از جرم جعل و تقلب در حقوق ثبت می‌باشد.

۲-۲-۲. ثبت الکترونیک با کارت هوشمند ملی در جرایم هویتی در

ایران و امارات

کارت هوشمند ملی، از جنس پلی کرینات 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. در سال ۲۰۰۰ میلادی، برنامه «کارت شناسایی الکترونیک» در امارات راه اندازی شد و یک مرکز شناسایی بنام ایدا «EIDA» 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 هر دو نظام حقوقی ایران و امارات، خاصیت پردازشگری کارت هوشمند، موجب هویت شناسی است. 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 شده در کارت ملی هوشمند، متوجه می‌شود که این اثر انگشت، همان اثر انگشت تعبیه شده در کارت هوشمند هست یا نه؟ با این تطبیق، هویت افراد احراز، و از وقوع جرم استبدال موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت، پیشگیری وضعی 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 هوشمند و ثبت الکترونیک پیشگیرانه، آشکار می‌شود. کارت ملی هوشمند، ظرفیت امضاء دیجیتال را، در خود فراهم کرده است که بتوان با آن، امضاء دیجیتال نمود. کارت هوشمند ملی، در نظام ثبت ایران و امارات سه کاربرد مشترک دارد:

الف: کاربرد شناسایی: اطلاعات فرد در کارت ذخیره است و کارت یک، ابزار

امنیتی برای اطلاعات است. اطلاعات ذخیره شده در کارت، صحیح، جامع، مطمئن، غیر قابل تغییر و کپی برداری است.

ب: کاربرد تصدیق هویت: 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؟

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 شکل منطقی این اطلاعات با یکدیگر در ارتباط‌اند. 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، به جهت خاصیت مدیریت و پردازش اطلاعات، مانند کارت ملی، ابزار پیشگیری فنی وضعیت مدار از جعل هویت هستند. (خانعلی پور، ۱۳۹۰: ۱۳).

کارت هوشمند ملی «هویت دیجیتال» ماست. هویت دیجیتالی اشخاص، براساس فناوری 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، لحظه‌ای که کارت، در دستگاه اسکنر انگشت نگار، قرار می‌گیرد، تعاون همین سه عنصر در کارت هوشمند، موجب می‌شود که

کاربر و متصدی دستگاه اسکنر، متوجه هویت صحیح صاحب کارت شود و پیشگیری وضعی از جرم سواستفاده از هویت، محقق گردد. 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، 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 وضعی محور دارد «ابزار احراز هویت بیومتریک» است.

۲-۲-۳. ثبت الکترونیک با ابزار بیومتریک

بیومتریک، ویژگی و خصوصیت اندازه‌گیری زیستی و رفتاری افراد است. تشخیص صفاتی 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 انسان هم در کنار این صفات و خصوصیات، وجود دارد. اطلاعاتی که از طریق بیومتریک بدست می‌آید، چون ناشی از خصوصیات ذاتی و طبیعی بدن است قابل امحاء و تغییر نیست، در نتیجه قابل فریب و جعل هم نیست، بدین سان موجب پیشگیری وضعی از جرم جعل هویت می‌شود.

در فرایند ثبت الکترونیک، برای جلوگیری از تقلب در هویت، بیومتریک، کارکرد مثبتی در پیشگیری از جرایم دارد، نمی‌توان برای تنظیم اسناد الکترونیک، از کارت هوشمند دیگری، بسادگی سوء استفاده کرد، هنگام پردازش و تطبیق اطلاعات تعبیه شده در کارت هوشمند، با اطلاعات و داده‌های ذخیره شده در بانک مرکزی داده‌ها، مغایرت مشخص می‌شود، زیرا هر فرد، از نظر فیزیولوژی بدن، ویژگی‌های خاص خود را دارد. به عنوان مثال، مشخصات فیزیکی اثر انگشت افراد، محل برجستگی‌های انگشت و دو راهی‌های اثر انگشت افراد، متفاوت است، در نتیجه تنظیم اسناد الکترونیک با احراز هویت بیومتریک، موجب پیشگیری وضعی از جرایم هویتی است.

متولیان بانک‌های بیومتریک، هویت بیومتریک افراد، از جمله، اثرانگشت را، در بانک داده‌های بیومتریک، ذخیره می‌کند، تا در اختیار متقاضیان این گونه اطلاعات قرار دهند، این بانک برای شناسایی مجرمین و احراز هویت آنان، مهمترین نقش اطلاعاتی را ایفاء می‌کند. فناوری بیومتریک، در پیشگیری از جرایم هویتی مهم است. بیومتریک، پایه علم جرم شناسی است. بانک داده‌های اثر انگشت بیومتریک آمریکا، معروف به FBI چهل میلیون، ثبت اثرانگشت دارد. بانک داده‌های سایر کشورهای جهان، از اطلاعات بیومتریک این بانک، سرویس می‌گیرد و در شناسایی مجرمین بهره می‌برد. هنگام احراز هویت از طریق چهره، محل شکل بینی و محل حدقه چشم افراد، متفاوت است. در اسکن عنبیه، چین‌ها و شیارهای عنبیه متفاوت است. در اسکن شبکیه، الگوهای مویرگ‌ها در شبکیه متفاوت است. عنبیه حدود ۲۶۶ طرح پیچیده مانند چین، نوار و کمان، تشکیل شده است که یک شناسه یکتا و منحصر به فرد است و در موارد تقلب از هویت، موجب پیشگیری وضعی می‌شود. در اسکن امضاء، سرعت، ترتیب حرکت، فشار و شکل امضاء افراد، متفاوت است. در تمامی موارد مذکور، بیومتریک، بعنوان ابزار ثبت الکترونیک، برای پیشگیری از وقوع جرایم هویتی، در حوزه حقوق ثبت است و از جرایم هویت محور، پیشگیری وضعی می‌کند.

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 در «دفتر» ثبت نشود، رسمیت ندارد و یک سند عادی محسوب می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۸۲ : ۲۹۳). در ثبت الکترونیک، متن سند در «دفتر الکترونیک» از طریق سامانه ثبتی، ثبت، ذخیره و بایگانی می‌گردد. تحلیل پروسه «ثبت سند در دفتر الکترونیک» و کارکرد پیشگیرانه آن، بدین شرح است.

۲-۳. کارکرد پیشگیرانه دفاتر الکترونیک در ایران و امارات

کارکرد پیشگیرانه وضعیت مدار دفاتر الکترونیک بدین شکل است که: ۱- دفاتر بصورت برخط به سامانه نظام جامع اطلاعات و مرکز داده‌ها اتصال دارند و استعلام و پاسخ استعلام، به شکل آنلاین است. ۲- کلیه عقود، معاملات و سایر عملیات ثبتی،

توسط دفاتر رسمی و اداره ثبت، باید بصورت آنلاین در دفاتر ثبت و ذخیره شود. ۳- کلیه عملیات ثبتی در دفاتر، باید با امضا دیجیتال، تایید شود (ماده ۱۱ آیین نامه اجرایی حدنگار). هر سه عملیات مذکور موجب جلوگیری از خطر محو، اتلاف، تخریب، سرقت داده‌های ثبتی و جعل اطلاعات دفاتر است که نوعی کارکرد پیشگیری وضعی را نشان می‌دهد. در نظام ثبت امارات نیز مطابق ماده ۸ قانون ثبت املاک امارات، سند املاک و مستغلات، باید بصورت الکترونیکی، از طریق رایانه در دفاتر ثبت و ذخیره شود تا بتوان، هنگام طرح دعای مالکیت در محاکم، بعنوان دلیل اثباتی به آنها استناد نمود. ماده ۷ قانون ثبت فدرال به شماره ۵/۱۹۸۵ امارات متحده عربی بیان می‌دارد «دفتر ثبت ملک در اداره ثبت، باید دلیل قطعی مالکیت در مقابل همه افراد باشد، مگر اینکه ثابت شود «ثبت دفتر» در نتیجه جعل یا تقلب است.

ثبت اسناد تنظیمی در دفاتر الکترونیکی، فلسفه پیشگیرانه وضعیت محور دارد، بدین شکل که اگر اسناد جعل شوند یا محو و تخریب گردند، چون متن و مفاد اسناد در «دفاتر الکترونیک» ثبت شده و در «سامانه» نیز ذخیره گردیده، اولاً، جعل، محو و تخریب اسناد، موجب زوال حقوق صاحبان اسناد نمی‌شود چون سابقه این حقوق در «دفاتر الکترونیک» ثبت و ذخیره است. ثانیاً در صورتی که جاعل بخواهد متن اطلاعات دفاتر را، تغییر دهد و جعل نماید به جهت الکترونیکی بودن داده‌های ثبت شده در دفاتر، جعل مادی اطلاعات دفاتر، دشوار است، در نتیجه ساختار «دفاتر الکترونیک»، به جهت دیجیتالی بودن، موجب پیشگیری وضعی می‌شود. از نظر ساختاری، دفاتر اسناد رسمی الکترونیک، باید به سامانه نظام مرکز داده‌ها و سایر سامانه‌های مرتبط، مثل سامانه ثبت احوال، اتصال داشته باشند. هدف از اتصال به سامانه‌ها، امکان ثبت برخط و یا آنلاین است تا بتوان اسناد را بصورت آنلاین، در دفاتر الکترونیک ثبت کرد. در نتیجه آنلاین بودن دفاتر، موجب شفافیت اطلاعات دفاتر، است و اصل شفافیت اطلاعات، از اصول پیشگیرانه وضعیت مدار از جرایم ناشی از گمنامی است. بخشنامه زیر، سند آنلاین بودن، فرایند ثبت و پیشگیری از جرایم ثبتی است. بخشنامه شماره ۱۹۰۶۹۵/۹۲ مورخ ۸/۱۱/۹۲ معاونت قوه قضاییه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک: «نظر به اینکه سردفتران اسناد رسمی مجاز به ثبت معاملات اشخاص ممنوع معامله، نمی‌باشند و بانک اطلاعات اشخاص ممنوع معامله ساماندهی گردیده و در

سامانه ثبت الکترونیک اسناد» به صورت برخط و آنلاین» در اختیار دفاتر اسناد رسمی قرار گرفته است، سران دفاتر اسناد رسمی در تنظیم و ثبت اسناد، مفاد اطلاعات «بانک املاک» را ملاک عمل قرار دهند و از تنظیم و ثبت اسناد مربوط به اشخاص ممنوع معامله خودداری نمایند».

۲-۳-۱. دفتر الکترونیک ثبت 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 می‌شد. در نظام ثبت الکترونیک، دفتری الکترونیکی در سامانه سازمان ثبت، طراحی شده است، بنام «دفتر الکترونیک گواهی امضاء» که وفق ماده ۱۳ آیین نامه اجرایی قانون جامع حدنگار، تصویر الکترونیکی امضاء یا اثر انگشت، در آن 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 اشخاص را جعل مادی نمود زیرا خط و نوشته فیزیکی، قابل دسترس برای جاعل نیست که بتوان امضا را تغییر داد، در نتیجه فرصت مجرمانه جعل امضاء، از مجرم گرفته می‌شود و از جرم جعل گواهی امضاء، پیشگیری وضعی، صورت می‌گیرد.

۲-۳-۲. دفتر الکترونیک ثبت اشخاص حقوقی ایران و امارات

دفتر الکترونیک ثبت اشخاص حقوقی، در حقوق ثبت ایران و امارات، برای ثبت الکترونیکی شخصیت اشخاص حقوقی است. (ماده ۱۵ آیین 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 و عملیات ثبت با امضای الکترونیک تایید شود، بنحوی که امکان بهره‌برداری آنلاین، برای احراز هویت اشخاص حقوقی، فراهم گردد. عملیات اشخاص حقوقی از تاسیس شرکت‌ها و موسسات حقوقی

تا تغییرات شرکت، انحلال و خدمات دهی شرکت ها، بصورت الکترونیک در آن دفاتر انجام می شود تا بدینوسیله از جرایم علیه اشخاص حقوقی، پیشگیری وضعیت مدار صورت گیرد. طراحی دفتر به شکل الکترونیک در سامانه ثبت و تایید اطلاعات آن دفتر با امضاء الکترونیک، موجب تغییر و دشوار نمودن شرایط و وضعیت برای جاعل و نوعی پیشگیری وضعی از جرم جعل است. در امارات 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.

ماده ۲۶ قانون معاملات تجاری امارات، تصریح به الزام تجار، به داشتن دفاتر تجاری دارد و تاجر دو نوع دفتر تجاری، دارند: الف) دفتر یومیه ب) دفتر سالانه، همچنین تاجر مکلفند اسم تجاری برای شرکت تعیین و به ثبت برسانند. داشتن نام تجاری در حقوق تجارت امارات، از الزامات قانونی است که در ماده ۵۷ قانون معاملات تجاری بر آن تأکید شده است.

فلسفه وجودی ثبت اسم تجاری برای تاجر، در مرحله اول، شناسایی «هویت تجاری» تاجر، و در مرحله دوم، پیشگیری وضعی از سوء استفاده از «اسم تجاری» توسط مجرمی است که می خواهد سوء استفاده، تقلب و کلاهبرداری تجاری نمایند. علائم تجاری هم، فلسفه پیشگیرانه دارند. فرایند ثبت و ذخیره سازی اطلاعات تاسیس اشخاص حقوقی و تایید این اطلاعات به وسیله اثر انگشت دیجیتال، در نظام ثبتی دو کشور، مصداق تدابیر پیشگیرانه وضعی از جرم جعل و تقلب علیه، ثبت اشخاص حقوقی است. ثبت اشخاص حقوقی، ثبت اسم تجاری، داشتن دفاتر تجاری الکترونیک در دو کشور، همگی رویکرد پیشگیرانه وضعی، با ابزار دفاتر الکترونیک دارند، تا از جرایم تجاری، مانند ورشکستگی به تقصیر و تقلب و سایر جرایم مالی، پیشگیری شود.

۲-۳-۳. دفتر الکترونیک ثبت مالکیت معنوی ایران و امارات

دفتر الکترونیک مالکیت معنوی، برای ثبت الکترونیک مالکیت معنوی اشخاص است که جایگزین دفتر دست نویس ثبت مالکیت معنوی شد. (ماده ۱۶ آیین نامه اجرایی قانون حدنگار) سازمان ثبت مکلف به تاسیس دفتر، در مرکز داده های 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 باشد. در حقوق ثبت امارات، مالکیت معنوی در قانون المعاملات المدنیه مورد تاکید است (محمد ابوزید، ۲۰۱۳: ۳۴). ثبت مالکیت معنوی اشخاص، مانند مالکیت بر اختراع یا علامت تجاری در دفتر ثبت مالکیت معنوی، یک تدبیر پیشگیرانه وضعی، برای پیشگیری از جرایمی از قبیل: تقلب، سوءاستفاده از هویت و سوءاستفاده از آثار معنوی، علیه مالکیت معنوی است (بولک، ۱۳۸۲: ۳۳).

کارکرد پیشگیرانه وضعی دفاتر الکترونیک مالکیت معنوی، در نظام حقوق ایران و امارات، بدین شکل است که اطلاعات دفاتر در «مرکز داده‌های سازمان ثبت» ایجاد و ذخیره می‌شوند، لذا دسترسی عمومی برای تغییر، امحاء، تخریب داده‌ها، دشوار می‌شود و فرصت مجرمانه از مجرم، نسبت به اطلاعات ثبت شده در دفاتر الکترونیک مالکیت معنوی، برای جرم جعل، امحاء و تخریب سلب می‌شود، این عملیات، نوعی پیشگیری کنشی وضعی است. علاوه بر این تدبیر وضعی، اطلاعات دفاتر الکترونیک، به وسیله «اثر انگشت دیجیتال یا امضاء الکترونیک» توسط سردفتر یا کارمند متصدی سامانه، تایید می‌شود، تایید دیجیتال اطلاعات، در دفاتر و سامانه ثبت، قفل دومی است که بر محفظه اطلاعات، نصب می‌شود و نصب این قفل، تدبیر وضعی دومی است که وصف پیشگیرانه دارد تا از وقوع جرم، علیه اطلاعات دفاتر الکترونیک مالکیت معنوی، پیشگیری کنشی شود.

برآمد

حقوق مدنی انسان، مبتنی بر اصولی می باشد، ثبت کاربردی پیشگیرانه، بر پایه برخی از این اصول است. سه اصل، امنیت، نظم حقوقی و عدالت، از جمله اصول بنیادین، حقوق ثبت می باشند. اصل امنیت مالکیت، از رهگذر فرآیند ثبت اختیاری و اجباری، ایجاد می شود. اصل ثبات نظم حقوقی در جامعه، از طریق ثبت عقود و قرار دادها در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت، فراهم می شود تا موجب توسعه اقتصاد رفاه محور، گردد. اصل تحقق عدالت و مبارزه با فساد مالی در مرهون اجرای قوانین و مقررات ثبت نوین کاربردی و پیشگیرانه از جرم و فساد است.

با عنایت به اینکه دانش ثبت نوین، مصداق روشنی از جرم شناسی کاربردی پیشگیرانه است که هدف آن پیشگیری وضعی از جرایم مرتبط با اموال منقول و غیر منقول است، این دانش می تواند، پاسخ مطالبات ملی اصل ۴۹ قانون اساسی، در باب درآمدهای نامشروع از رهگذر معاملات ناشی از اموال و املاک و فزونی رشد شاخص جرایم مالی را بدهد، به بیان دیگر ثبت نوین کاربردی، داروی مناسبی برای جلوگیری از، بیماری های اقتصادی ناشی از درآمدهای نامشروع موضوع اصل ۴۹ قانون اساسی است. همچنین در کشور امارات نیز چون، رشد شتابان اقتصادی و لاجرم آثار بروز امکان فساد اقتصادی ناشی از این رشد شتابنده ملی و جهانی مثل پولشویی و درآمدهای حاصله از صنعت مسکن و معاملات، وجود دارد، نسخه ثبت نوین، نسخه پیشگیرانه وضعی از بیماری های مالی و ملکی است.

- مفهوم پیشگیری ثبت محور و گونه های متنوع آن، خاصه پیشگیری وضعی، در نظام حقوقی دو کشور ملموس است و ثبت نوین پیشگیرانه، از رهگذر تدابیر پیشگیرانه وضعیت مدار، با ابزار دیجیتالی از قبیل: احراز هویت بیومتریک، کارت هوشمند ملی، دفاتر ثبت الکترونیک و نظام کاداستر ثبتی، موجب کاهش یا حذف دعاوی ملکی و در نهایت پیشگیری وضعی از جرم در دو نظام حقوقی ایران و امارات می گردد.

- نظام ثبت الکترونیک و نظام کاداستر، که دستاورد فناوری های علمی جدید است، وجه مشترک، نظام ثبتی دو کشور برای مبارزه پیشگیرانه وضعی با جرم در حوزه ملی و فراملی است.

- نکته برجسته تحقیق نشان می‌دهد که، میان علم حقوق ثبت و دانش جرم‌شناسی پیشگیری وضعی از جرایم مالی، اقتصادی، رابطه علت و معلولی برقرار است، بدین وصف که بکارگیری مقررات ثبتی و فناوری‌های ثبت الکترونیک، از قبیل: استفاده از سیستم امضا الکترونیکی، ثبت و ضبط اسناد به شکل دیجیتالی، هوشمند کردن سند مالکیت تک برگ، اعمال کد و شماره شناسایی ملک، تشکیل بانک جامع اطلاعات املاک و بکار گرفتن سیستم نقشه برداری کاداستری، می‌توان، از معلول جرایم مالکیت، جلوگیری نمود و از حقوق مالکانه حفاظت کرد.

- از دیدگاه جرم‌شناسی پیشگیرانه، که ثبت نوین مصداق آن است، تکنیک کاربردی کاهش دعاوی ملکی و پیشگیری وضعی از جرم در ثبت نوین موج می‌زند و «حقوق ثبت»، این پتانسیل را دارد که در حوزه دعاوی املاک و جرایم علیه اموال و مالکیت، موجب جلوگیری از وقوع جرم علیه مالکیت شود زیرا، جرم‌شناسی پیشگیرانه، توسل به وسایل و تدابیر علمی پیشگیری از جرم است و حقوق ثبت هم، دانش توسل به مقررات فنی، برای تثبیت مالکیت، حفاظت از اموال و دارایی و النهایه امنیت مالکانه و پیشگیری از خطر علیه مالکیت است، از این زاویه هر دو دانش دارای ماهیت و رسالت مشترک هستند. النهایه، هر سه فرایند، الف. صدور سند رسمی الکترونیک ب. ثبت الکترونیک پ. دفاتر ثبت الکترونیک، ظرفیت جلوگیری از وقوع خلاف، اشتباه و جرم داشته و کارکرد پیشگیرانه کنشی وضعی در نظام حقوق ثبت ایران و امارات، را دارند.

پیشنهادهای

۱- بستر اجرایی ثبت الکترونیک، نظام کاداستر، هویت نگاری الکترونیکی، در دولت الکترونیک ایران، بطور کامل فراهم نیست و باید بیشتر توسعه یابد تا بهره‌دهی جرم‌شناسی کاربردی پیشگیرانه، بیشتر شود.

۲- اصلاحات تقنینی در نظام ثبت ایران و امارات ضروری است تا از طریق تقنین، وظیفه پیشگیری از جرایم حوزه اموال و املاک به سازمان ثبت و دفاتر اسناد رسمی، تفویض شود که نتیجه این کار توسعه حقوق ثبت، قضا زدایی از محاکم دادگستری و حضور جرم‌شناسی کاربردی پیشگیرانه، در محیط حقوق ثبت است.

منابع الف) فارسی

۱. ابراهیمی، شهرام (۱۳۹۳)، *جرم شناسی پیشگیری*، ج اول، چ سوم، تهران، میزان.
۲. بولک، برنار (۱۳۸۲)، *کیفر شناسی*، ترجمه علی حسین ابرندآبادی، چ سوم، تهران، مجد.
۳. بهرامی، داریوش (۱۳۹۳)، *حقوق ثبت املاک در ایران*، تهران، میزان.
۴. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۸)، *وسیط در ترمینولوژی حقوق*، ج ۲، تهران، گنج دانش.
۵. حسینی بهنام (۱۳۸۹)، *تحلیل اقتصادی شیوه های حل اختلاف جایگزین*، تهران، مجد.
۶. خانعلی پور، سکینه (۱۳۹۰)، *پیشگیری فنی از جرم*، چ اول، تهران، میزان.
۷. طباطبایی حساری، نسرين (۱۳۹۵)، *مبانی و آثار نظام ثبت املاک*، تهران، شرکت سهامی انتشار.
۸. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۰)، *اثبات و دلیل اثبات*، چ اول، تهران، میزان.
۹. گسن، رمون (۱۳۷۰)، *جرم شناسی کاربردی*، ج ۱، ترجمه مهدی کی نیا، تهران، علامه طباطبایی.
۱۰. سازمان ثبت احوال کشور، (۱۳۸۹)، «*کاربرد شناسایی کارت هوشمند ملی*»، ماهنامه داخلی کارت هوشمند ملی، ش ۲، تهران.
۱۱. سازمان ثبت احوال کشور (۱۳۹۰)، «*کارت های اعتباری سخنگو*»، ماهنامه داخلی کارت هوشمند ملی، ش ۵، تهران.
۱۲. 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.
۱۳. سازمان ثبت احوال کشور (۱۳۹۰)، «*بیومتریک*»، ماهنامه داخلی کارت هوشمند ملی، ش ۱۷، تهران، اردیبهشت.
۱۴. سازمان ثبت احوال کشور (۱۳۹۱)، «*جزای اصلی بیومتریک*»، ماهنامه کارت هوشمند ملی، ش ۱۸، تهران، خرداد.
۱۵. فیضی چکاب، غلام نبی (۱۳۸۹)، «*اعتبار حقوقی دلیل و امضا الکترونیکی*»، فصلنامه پژوهشی حقوق و سیاست، ش ۳۰، دانشگاه علامه طباطبایی، تهران.

۱۶. قادریپور، فرامرز (۱۳۸۹) «آثار اجرایی شدن طرح کاداستر بر روابط حقوقی اشخاص»، ماهنامه کانون سردفتران، ش ۱۰۷، مرداد، صص ۳۵ و ۳۶.
۱۷. گسن، رمون (۱۳۷۶)، «روابط میان پیشگیری وضعی و کنترل جرم»، ترجمه علی حسین نجفی ابرندآبادی، مجله تحقیقات حقوقی، ش ۱۹ و ۲۰.
۱۸. وصالی ناصح (۱۳۹۴)، مرتضی، «سند رسمی الکترونیک»، دانشنامه حقوق و سیاست، ش ۲۵، پاییز.
۱۹. عبداللطیف، صبحی جمعه، ۲۰۱۵، مجموعه التشريعات العقارية وقوانين البناء والاستشارات الهندسية فی اماره دبى، الطبعة الاولى، مطبعة المعارف، اماره دبى.
۲۰. عبداللطیف، صبحی جمعه، ۲۰۱۶، قانون الاثبات فی المعاملات المدنية والتجارية فی دولة الامارات العربیة المتحدة، الطبعة الاولى، مطبعة المعارف، اماره دبى.
۲۱. عبداللطیف، صبحی جمعه، ۲۰۱۴، مجموعه قوانين الايجارات العقارية فی دولة الامارات العربیة، الطبعة الاولى، مطبعة المعارف، اماره دبى.
۲۲. مصطفى احمد، ابو عمر، ۲۰۱۰، الموجز فی شرح نظام السجل العقارى، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الاولى، بیروت اللبنا.
۲۳. محمد محمد، محمد ابوزید، ۲۰۱۳، قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربیة المتحدة، الطبعة الثانية، دبى.

(ب) انگلیسی

1. Ebrahimi, Shahram (2014), *Criminology of Prevention*, Vol. 1, 3rd Edition, Tehran Mizan Publication.
2. Bouloc, Bernard. *Penology*. Translated by Ali Hossein Abrandabadi, 3rd Edition, Tehran, Majd Publication, 2003.
3. Bahrami, Dariush. *Real Estate Law in Iran*, Tehran: Mizan Publication, 2014.
4. Jafari Langroudi, Mohammad Jafar. *Mediator in the Law Terminology*, Vol. 2, Tehran, Ganj Danesh Publication, 2009.
5. Hosseini Behnam, *Economic Analysis of Alternative Dispute Resolution Techniques*, Tehran, Majd Publication, 2010.

6. Khanalipour, Sakineh, *Technical Prevention of Crime*, Vol. 1, Tehran, Mizan Publication, 2011.
7. Tabatabaei Hesari, Nasrin, *The Basics and Effects of the Property Registration System*, Tehran, Shahami Publishing Co, 2016.
8. Katouzian, Nasser, *Proof and the Reasons of proof*, 1st Ed., Mizan Publication, 2001.
9. Gassin, Roymond, *Applied Criminology*, Vol. 1, Translated by Mehdi Keinia, Tehran: Allameh Tabatabaei Publication, 2001.
10. 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.
11. National Registry Organization of Iran, Speaking Credit Cards, The Monthly Journal of National Smart Cards, No. 5, Tehran, May 2011, p. 8.
12. 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.
13. National Registry Organization of Iran, Biometrics, No. 17, Tehran, May 2011, p. 2.
14. National Registry Organization of Iran, Main Components of Biometrics, The Monthly Journal of National Smart Cards, No. 18, Tehran, June 2012, p. 3.
15. 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.
16. 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.

17. 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.
18. Vesali Naseh, Morteza, ***Official Electronic Documentation***, Law and Policy Encyclopedia, No. 25, Autumn 2015, p. 63.