

کفالت دفتر اسناد رسمی

مرتضی سلیمی^۱

نگارنده در این نوشتار بر آن است تا در حد دانش و بضاعت علمی خود به این پرسش پاسخ دهد که در مواردی همچون مرخصی، بیماری، انفصال موقت و دائم و تعلیق، بازنشستگی، غیبت غیرموجه و فوت و معذوریت سردفتران، اداره امور دفترخانه به چه صورتی انجام می‌گیرد و جانشین سردفتر چه کسی است و آیا جانشین یا قائم مقام سردفتر در تمامی موارد فوق حق تنظیم و ثبت سند جدید را دارد یا خیر؟

در قانون ثبت و دفاتر اسناد رسمی برای تمامی موارد فوق راه‌کارهایی پیش‌بینی گردیده که به بحث و بررسی هر یک از شقوق آن می‌پردازیم.

جانشین و قائم‌مقام سردفتر را اصطلاحاً کفیل می‌نامند و مطابق با تبصره ذیل ماده ۷ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، کفیل باید دارای شرایط سردفتر اصیل باشد. و همچنین کفیل دفترخانه عهده‌دار کلیه وظایف و مسؤولیت‌هایی است که سردفتر اصیل دارا می‌باشد و وظایف و مسؤولیت‌ها همان است که در موارد ۶، ۹، ۱۲ و ۱۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و همچنین مواد ۴۹ و ۶۹ قانون ثبت و سایر مقررات موضوعه که بخشی از آنها به طور اختصار در همین رساله بیان گردیده، می‌باشد.

۱- کفالت

تعریفی که قانون مدنی و فقه از کفالت بیان داشته عبارت است از:

۱. این مقاله توسط آقای مرتضی سلیمی کارآموز محترم سردفتری (سردفتر فعلی دفتر اسناد رسمی ۲۷۸ تهران) تحت نظارت جناب آقای سلیمان فدوی سردفتر محترم اسناد رسمی ۴۴۳ تهران نگارش یافته است.

«عقدی که به موجب آن یک طرف در مقابل طرف دیگر احضار شخص ثالثی را تعهد کند. متعهد را کفیل و ثالث را مکفول و طرف دیگر عقد (متعدله) را مکفول له گویند.»^۱

اما تعریف فوق برای کفالت در دفترخانه منطقی به نظر نمی‌رسد زیرا شخص کفیل در دفترخانه احضار شخص مکفول را عهده‌دار نمی‌باشد، بلکه نامبرده قائم‌مقام سردفتر در انجام امور دفترخانه تحت کفالت می‌باشد.

لیکن تعریف جامع و کاملی که به نظر با کفالت در حقوق اداری و به ویژه با نفس عمل کفالت دفترخانه، منطبق باشد، تعریف کفالت در حقوق اداری است که عبارتست از:

ترتیبی است که به موجب آن در غیاب متصدی مقامی، مأمور دیگری که قانوناً حق دارد قائم مقام او بشود کارهای او را انجام داده و به جای او اسناد اداری را امضاء می‌کند. علی‌الاصول معاون در غیاب رئیس (به علت ناخوشی یا سفر که نتواند کار خود را بکند) خود به خود کفالت او را دارا است ولی می‌توان برخلاف این اصل، شخص دیگری را به کفالت گزید و حسب القاعده کفیل همه اختیارات صاحب مقامی را که کفیل او است دارد مگر اینکه چیزی استثناء شده باشد.^۲

۲- مواردی که کفیل دفترخانه حق تنظیم و ثبت سند جدید را در دفاتر تحت کفالت ندارد.

مطابق ماده ۶ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴


«کفیل دفترخانه‌ای که سردفتر آن فوت یا به انفصال دائم محکوم یا غیبت غیرموجه دارد حق تنظیم و ثبت سند جدید در دفاتر مورد کفالت را ندارد و تکمیل اسناد ناقص نیز موکول به کسب اجازه از ثبت محل خواهد بود.»

به نظر می‌رسد در مورد سلب صلاحیت (موضوع ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی)^۳ و

۱. ماده ۷۳۴ قانون مدنی.

۲. دکتر محمدجعفر جعفری لنگرودی، *ترمینولوژی حقوق*، ص ۵۷۱ ستاره ۴۵۰۸.

۳. ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴:

در هر مورد که وزیر دادگستری (رئیس قوه قضاییه یا شخص ماذون از قبل او) از سوء شهرت یا عدم امانت یا نداشتن صلاحیت علمی یا عملی سردفتر یا دفتربری اطلاع حاصل کند می‌تواند از دادگاه انتظامی رسیدگی به صلاحیت او را بخواهد هرگاه در نتیجه رسیدگی عدم صلاحیت سردفتر یا دفتریار به یکی از جهات مذکور محرز گردد دادگاه رأی به سلب صلاحیت صادر خواهد کرد این حکم از تاریخ ابلاغ ظرف ده روز قابل اعتراض در دادگاه تجدیدنظر خواهد بود و در صورتی که سردفتر یا دفتریار دارای مدرک علمی رسمی باشد رسیدگی به صلاحیت علمی او جایز نیست. 

بازنشستگی سردفتر، که پس از انقضای مهلت‌های مقرر در ماده ۶۹ قانون دفاتر اسناد رسمی^۱، دفترخانه تعطیل باقی خواهد ماند نیز هرگاه کفیل دفترخانه حق تنظیم و ثبت سند جدید را در دفاتر تحت کفالت خود، نداشته باشد، تکمیل اسناد ناقص نیز موکول به کسب اجازه از ثبت محل خواهد بود. هرچند عدم تنظیم سند توسط کفیل (با توجه به وظایف و اختیارات یکسان کفیل و مکفول) نوعی استثناء بر ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴ تلقی می‌گردد و در امور استثنایی می‌بایست به قدر متیقن استثناء اکتفا نمود.

همچنین مطابق با ماده ۲۶ قانون دفاتر اسناد رسمی در موارد

- محکومیت سردفتر یا دفتریار کفیل دفترخانه به انفصال دائم طبق حکم دادگاه انتظامی.

- محکومیت سردفتر یا دفتریار کفیل دفترخانه به سلب صلاحیت طبق حکم دادگاه انتظامی.

- زمانی که سردفتر یا دفتریار کفیل دفترخانه مستعفی می‌شود.

- زمانی که سردفتر یا دفتریار کفیل دفترخانه بازنشسته می‌شود.

- موردی که سردفتر یا دفتریار کفیل دفترخانه به علت بیماری یا حادثه قدرت لازم برای انجام وظیفه به تشخیص پزشک و تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را از دست داده باشد.

مسئول دفترخانه (سردفتر اعم از اصیل یا کفیل و نیز دفتریار کفیل دفترخانه) حسب

تبصره: هرگاه وزیر دادگستری رفتار و اخلاق سردفتر یا دفتریار را مخالف با نظم و حسن جریان امور دفترخانه تشخیص دهد بدون مراجعه به محکمه انتظامی می‌تواند تا شش ماه دستور انفصال صادر نماید.

۱. ماده ۶۹ قانون دفاتر اسناد رسمی :

سردفتر شاغل که بازنشسته می‌شود می‌تواند شخص واجد صلاحیت طبق مقررات این قانون را برای تصدی دفترخانه خود به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور معرفی کند. مدت لازم برای معرفی در مورد بازنشستگی الزامی دو ماه قبل از تاریخ بازنشستگی است و در غیر این مورد باید معرفی مزبور ضمن تقاضانامه بازنشستگی به عمل آید.

ورثه سردفتر متوفی که حین فوت شاغل بوده است تا شش ماه از تاریخ فوت سردفتر می‌توانند مجتمعاً به ترتیب فوق شخص واجد صلاحیت را معرفی کنند در صورتی که سردفتر یا وراث او در مهلت‌های مذکور شخص واجد صلاحیت معرفی نکنند، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌تواند تصدی دفترخانه را با رعایت مقررات این قانون به شخص واجد شرایط دیگری واگذار نماید.

مورد باید بلافاصله اقدام به تحویل کلیه دفاتر و اسناد و اوراق مربوط به دفترخانه بنماید و نیز کلیه وجوه و اوراق بهاداری که به هر عنوان به او سپرده شده است، طبق دستور ثبت محل به دفتربار همان دفترخانه یا دفترخانه دیگری که تعیین می‌شود (حسب مورد) تحویل می‌گردد و در صورت امتناع مسؤول دفترخانه به تحمل حبس از شش ماه الی یکسال محکوم خواهد شد.

در صورت امتناع سردفتر یا دفتربار کفیل دفترخانه و یا دفتربار از اجرای موارد فوق مطابق با ماده ۲۷ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، رئیس ثبت محل یا نماینده وی باید در حضور نماینده دادستان محل، دفاتر و اوراق و سوابق را در هر محل که باشد ولو در غیاب سردفتر و دفتربار با تنظیم صورت مجلس به جانشین آنها تحویل دهند و یا به اداره ثبت منتقل نمایند.

الف - کلیه اوراق و سوابق مربوط توسط رئیس ثبت محل با حضور نماینده دادستان با تنظیم صورت مجلس به سردفتر کفیل تحویل می‌شود.

ب - کلیه اوراق و سوابق به شرح بالا به مسؤول تعیین شده تحویل خواهد شد.

۱- در صورت فوت سردفتر یا دفتربار کفیل دفترخانه

الف - کلیه امور دفترباری تحویل دفتربار دوم همان دفترخانه خواهد شد. (مطلق و نامحدود)

ب - در صورت عدم وجود دفتربار دوم، کلیه امور دفترباری موقتاً تحویل سردفتر خواهد شد. (تا دوماه).

۲- در صورت فوت دفتربار همان دفترخانه

همانطور که قبلاً نیز اشاره شده در صورت فوت سردفتر یا دفتربار کفیل دفترخانه، رئیس ثبت محل یا نماینده او با حضور نماینده دادستان و در نقاطی که داسرا نباشد با حضور دادرسی دادگاه بخش یا نماینده او دفاتر و اوراق مربوط به دفترخانه را با تنظیم صورت مجلس به سردفتر کفیل و یا به مسؤول تعیین شده از طرف رئیس ثبت تحویل خواهد شد.

۳- موارد کفالت

مطابق تبصره ۲ ماده ۱۵ قانون دفاتر اسناد رسمی:

سردفتر یا دفتربار در صورت انتخاب به نمایندگی مجلسین یا شهردار انتخابی با حفظ

سمت از اشتغال به سردفتری معذور خواهد بود و در این مدت دفترخانه به تصدی دفتریار واجد شرایط که از طرف سردفتر معرفی می‌شود اداره خواهد شد. مدت نمایندگی سردفتر در مجلس یا خدمت در سمت شهردار انتخابی جزء سنوات خدمات او محسوب می‌شود.

سؤال مهمی که در این فرض قابل طرح است این است که سردفتر یا دفتریار دفترخانه‌ای که مطابق با تبصره فوق‌الذکر به سمت نمایندگی یا شهردار انتخابی منصوب می‌شود، مسؤولیت او را چه کسی به عهده خواهد گرفت و شرایط انتخاب شخص کفیل و حدود وظایف و مسؤولیت‌های او و همچنین مدت کفالت تا چه زمانی خواهد بود؟

فروض متعددی برای سؤال فوق متصور است:

الف - در صورتی که سردفتر مطابق با شرح بالا از اشتغال به سردفتری معذور باشد.

۱ - اگر دفترخانه‌ای که سردفتر آن به سمت نمایندگی و شهردار انتخابی تعیین گردیده است، دارای دفتریار اول واجد شرط باشد و سردفتر او را به عنوان کفیل دفترخانه معرفی نماید مستنداً به تبصره مذکور اداره ثبت محل تکلیف به صدور ابلاغ به نام وی خواهد داشت و دفتریار مذکور کفالت امور سردفتری را شخصاً به عهده خواهد گرفت و همچنین اگر دفترخانه یاد شده دارای دفتریار دوم باشد، وظایف و مسؤولیت دفتریار اول را بدون ابلاغ خاصی عهده‌دار خواهد بود و اگر دفترخانه فاقد دفتریار دوم باشد دفتریار دیگری که در آن حوزه ثبتی مشغول به کار است به موجب ابلاغ اداره ثبت محل کفالت امور دفتریاری دفترخانه را عهده‌دار خواهد شد.

۲ - زمانی است که دفترخانه مذکور فاقد دفتریار واجد شرایط است، در این صورت دفتریار واجد شرایط که در همان حوزه ثبتی مشغول به کار است با معرفی سردفتری که به نمایندگی مجلس انتخاب گردیده یا به سمت شهردار منصوب شده است می‌تواند کفالت سردفتر را به عهده بگیرد.

۳ - چنانچه دفترخانه مذکور علاوه بر دفتریار اول (فاقد شرایط) دارای دفتریار دومی باشد که واجد شرط سردفتری (طبق بند ۳ ماده ۶ قانون دفاتر) است، به نظر می‌رسد که با اطلاق لفظ دفتریار واجد شرایط در تبصره مذکور، دفتریار مزبور در صورت معرفی از سوی سردفتر بتواند عهده‌دار کفالت سردفتر گردد و نص مخالفی در این زمینه مشاهده

نمی‌گردد.

فروض متصور کفالت در صورتی که سردفتر به سمت نمایندگی مجلسین یا شهردار انتخابی منصوب شده باشد:

۱- دفترخانه دارای دفتربار اول واجد شرط است و به معرفی سردفتر عهده‌دار کفالت می‌شود.

الف - دفترخانه دارای دفتربار دوم است که الزاماً وظیفه دارد عهده‌دار وظایف و مسؤولیت‌های دفتربار گردد. (مطلق و نامحدود)

ب - دفترخانه فاقد دفتربار دوم، که در این حالت تا دو ماه کفیل دفتر مسؤول امور دفترباری است و زائد بر آن زمان را دفتربار دیگری (اعم از اول یا دوم) می‌تواند عهده‌دار وظایف دفتربار باشد.

۲ - زمانی که دفترخانه مذکور فاقد دفتربار واجد شرایط است که در این صورت، دفتربار واجد شرایط دفترخانه دیگری در همان حوزه ثبتی به معرفی سردفتر، کفالت امور سردفتری را به عهده می‌گیرد.

۳ - چنانچه دفترخانه مذکور علاوه بر دفتربار اول (فاقد شرایط) دارای دفتربار دوم واجد شرایط باشد. به نظر می‌رسد مشارالیه مطابق بند ۳ ماده ۶ و مواد ۹، ۱۲ و ۱۵ قانون دفاتر اسناد رسمی در صورت معرفی سردفتر بتواند کفیل امور سردفتر باشد.

ب - حال اگر با توجه به تبصره ۲ ماده ۱۵ قانون دفاتر اسناد رسمی دفتربار اول به سمت نمایندگی مجلسین یا شهردار انتخابی منصوب گردد و از این جهت از اشتغال به دفترباری معذور باشد کفیل او چه کسی خواهد بود؟

با توجه به ماده ۲۵ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ و با وحدت ملاک از لفظ معذوریت، در صورتی که دفتربار اول به دلیلی از اشتغال به دفترباری معذور باشد در صورتی که دفترخانه دارای دفتربار دوم باشد امور مربوط به دفترباری به عهده دفتربار مزبور خواهد بود و به نظر می‌رسد که دفتربار دوم در این حالت و حالت‌های مشابه بدون احتیاج به حکم جداگانه موظف باشد طبق مقررات عهده‌دار وظایف دفتربار اول گردد. و اگر دفترخانه فاقد دفتربار دوم باشد تا دو ماه وظایف دفتربار را خود سردفتر انجام خواهد

داد و اگر مدت‌های بالا زائد بر دو ماه باشد کفالت امور دفتربار موقتاً به عهده دفتربار دفترخانه دیگری گذارده خواهد شد.

فروض متصوره برای زمانی که دفتربار به سمت نمایندگی مجلسین یا شهردار انتخابی منصوب می‌شود.

۱- دفترخانه دارای دفتربار دوم است که مطابق با ماده ۲۵ قانون دفاتر الزاماً وظیفه دارد و زمان کفالت در این حالت مطلق و نامحدود است و دفتربار دوم در این حالت نیازی به ابلاغ نداشته و بنا به حکم ماده مذکور عهده‌دار وظایف دفتربار اصیل می‌شود.

۲- حالتی است که دفترخانه فاقد دفتربار دوم است که در این صورت تا دو ماه وظایف دفتربار را خود سردفتر و اگر مدت زمان زائد بر دو ماه باشد دفتربار (اول یا دوم) دفترخانه دیگری موقتاً عهده‌دار کفالت امور دفترباری خواهد شد.

تذکر: در تبصره ۲ ماده ۱۵ قانون دفاتر اسناد رسمی مدت نمایندگی سردفتر در مجلسین یا خدمت در سمت شهردار انتخابی را جزء سنوات خدمات او محسوب نموده ولی اشاره به این امر در مورد دفتربار ننموده است اما به نظر می‌رسد که نام دفتربار در قسمت اخیر تبصره مذکور از قلم افتاده باشد زیرا در صدر تبصره مزبور نام سردفتر و دفتربار توأم آمده است.

مطابق با ماده ۲۵ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴:

در مواردی نظیر مرخصی، بیماری، تعلیق،^۱ انفصال موقت^۲ و معذوریت دفتربار^۳ و همچنین در مواردی که دفتربار کفالت دفترخانه را مطابق با مقررات عهده‌دار می‌شود، کفالت امور دفترباری:

الف - (در موارد مذکور) در صورتی که دفترخانه دارای دفتربار دوم باشد، وظیفه دفتربار دوم است که عهده‌دار امور دفترباری گردد و این امر یک وظیفه است و نیازی به صدور

۱. حالت تعلیق وضع شخص است که از سوی مقامهای صلاحیتدار قضایی یا اداری در پی گرد قضایی یا اداری بوده و تا صدور حکم قطعی از سوی این مراجع از ادامه خدمت ممنوع است.

۲. حالت انفصال موقت وضع شخصی است که به حکم دادگاه اداری یا قضایی برای مدت معین از اشتغال به خدمت ممنوع است.

۳. حالت معذوریت وضع شخصی است که به دلایلی غیر از آنچه در مقررات آمده نمی‌تواند کار کند و مواردی از قبیل مرخصی و غیره که در مقررات آمده غیر از معذوریت است.

ابلاغ از جانب ثبت محل نخواهد بود. اما اگر دفترخانه فاقد دفتریار دوم باشد تا مدت دو ماه سردفتر دفترخانه و چنانچه مدت مذکور زائد بر دو ماه باشد دفتریار دفترخانه دیگری می‌تواند با توجه به ابلاغ ثبت محل عهده‌دار وظیفه دفتریار اصیل گردد. با توجه به مواد یاد شده مشخص می‌گردد که سردفتر دفترخانه دیگر حق انجام کفالت دفترباری دفترخانه دیگر را تحت هیچ شرایطی نخواهد داشت.

حال سؤالی که ممکن است مطرح گردد این است که اگر موارد یاد آمده برای سردفتر دفترخانه‌ای پیش آید (مرخصی، بیماری، تعلیق، انقصال موقت و معذوریت سردفتر) تکلیف چه خواهد بود؟

فرض کفالت دفترخانه یا کفالت سردفتر به دو صورت محقق خواهد شد. یا اینکه در دفترخانه دفتربار (اعم از اول و دوم) واجد شرایط سردفتری وجود دارد یا بالعکس دفترخانه فاقد چنین دفترباری می‌باشد.

در حالت نخست دفتربار مذکور طی ابلاغ اداره ثبت محل کفیل سردفتر خواهد شد و در حالت دوم، کفالت دفترخانه به سردفتر دفترخانه دیگر یا دفتربار واجد شرایط همان حوزه ثبتی محول خواهد شد.

ب - در مواردی که دفتربار کفالت امور سردفتری دفترخانه را عهده‌دار می‌شود دو صورت قابل تصور است. اول آنکه دفتربار مذکور کفالت امور سردفتری دفترخانه خودش را عهده‌دار شده که در این فرض اگر دفترخانه دارای دفتربار دوم باشد وظیفه دفتربار اول دفترخانه به عهده او خواهد بود و نیازی به ابلاغ ثبت نخواهد بود.

اما اگر دفترخانه فاقد دفتربار دوم باشد دفتربار دفترخانه دیگر کفیل و عهده‌دار امور دفترباری وی خواهد شد و در صورتی که دفتربار کفالت سردفتر دفترخانه دیگری را به عهده گیرد نیز دو فرض محتمل است:

۱ - در صورتی که دفترخانه خودشان فاقد دفتربار دوم باشد در این حالت تا دو ماه وظیفه دفتربار را شخص سردفتر و زائد بر آن را دفتربار کفیل دفترخانه دیگر عهده‌دار خواهد شد.

۲ - دفترخانه خودشان دارای دفتربار دوم می‌باشد که بدون نیاز به ابلاغ خاص، وظیفه

امور دفترياری به عهده دفتريار دوم خواهد بود.

تذکر: شایان ذکر است که در بسیاری از مواردی که دفتريار دفترخانه‌ای کفیل امور سردفتري همان دفترخانه را عهده‌دار گردیده و دفترخانه دارای دفتريار دوم نیز می‌باشد رویه عملی اداره ثبت چنین است که دفتريار علاوه بر انجام امور سردفتري به امور دفترياری خود نیز اشتغال دارد و در واقع اسناد را خود به تنهایی و با عناوین کفیل سردفتري و دفتريار اصیل تنظیم و ثبت و امضاء می‌نماید که با توجه به مواد یاد شده قابل تأمل و بحث خواهد بود.

شرح ماده ۲۵ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴



در مواردی که دفترخانه جدیدالتأسیس بوده و فاقد دفتريار باشد سردفتري می‌تواند با استفاده از عمومات ماده ۲۵ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴ تا مدت دو ماه کفالت امور دفترياری دفترخانه خود را عهده‌دار گردد و پس از انقضاء مدت مرقوم، با ابلاغ اداره ثبت محل دفترياری که در همان حوزه ثبتی فعالیت دارد، به عنوان کفیل امور دفترياری تعیین و کفالت دفتريار را عهده‌دار خواهد شد.

البته باید توجه نمود، در صورتی که دو ماه یاد شده منقضی گردیده و اداره ثبت بنا به

هر علتی برای کفالت دفترباری آن دفترخانه ابلاغی صادر نموده باشد می‌بایست قاعده استصحاب جاری نمائیم و به همین جهت با عنایت به ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی سردفتر نمی‌تواند به بهانه عدم وجود دفتربار کفیل از ثبت سند خودداری نماید.

ضمناً باید یادآور شد که مطابق ماده ۱۷ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴ - دفتربار کفیل دارای وظایف و حقوق دفتربار اصیل می‌باشد و تعیین وی با واحد ثبت محل است و نیز طبق ماده ۱۸ آیین‌نامه در نقاطی که دفترخانه منحصر باشد و دفتربار واجد شرایط نباشد دفاتر تحویل رئیس ثبت محل یا یکی از کارمندان به تعیین رئیس ثبت محل می‌شود و در مورد تکمیل سند ناقص یا فسخ یا اقاله سند تنظیم شده در دفتری که در حال تعطیل است ثبت محل می‌تواند ابلاغ سیار برای یکی از دفاتر صلاحیتدار صادر نماید.

تصدی کفیل به امور دفترخانه تحت کفالت تا زمانی است که اجازه اشتغال به کار مجدد سردفتر اصیل صادر گردد و هیچ ارتباطی با مدت انفصال یا تعلیق سردفتر اصیل ندارد، فی‌الواقع تا زمانی که ابلاغ شروع به کار مجدد سردفتر اصیل از طرف اداره ثبت محل صادر نشده باشد، کفیل دفترخانه باید به کفالت خود ادامه دهد اگرچه مدت انفصال یا تعلیق سردفتر مرقوم منقضی شده باشد.

۴- نحوه تحویل و تحول دفاتری که باید به کفالت اداره شود.

تحویل دفاتر به کفیل به موجب ابلاغ و حکم صادره از ثبت محل و با حضور سردفتر اصیل و کفیل و بازرسان ثبت محل و نماینده دادستان در محل دفترخانه با تنظیم صورتجلسه صورت می‌گیرد و فقط در مورد مرخصی طبق بند ۱۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی «در مواردی که سردفتر و یا دفتربار تغییر نمی‌کند و یا معلق نمی‌شود صورتجلسه تحویل و تحول را خود سردفتران و دفترباران به شرحی که حاوی شماره آخرین سند تنظیمی و تعهد پرداخت هرنوع بدهی تا تاریخ تنظیم صورتجلسه باشد تنظیم و یک نسخه آن را به اداره کل ثبت ارسال نمایند» صورت می‌گیرد.

۵- نحوه تقسیم درآمد دفترخانه در دوره کفالت

مطابق ماده ۴۷ قانون دفاتر اسناد رسمی «در مورد تعلیق یا انفصال موقت سردفتر که

دفترخانه به کفالت اداره می‌شود درآمد دفترخانه پس از وضع هزینه بین کفیل و سردفتر معلق یا منفصل بالسویه تقسیم خواهد شد»

۶- نقدی بر ماده ۶ آیین‌نامه مصوب سال ۱۳۵۴^۱

ماده ۶ آیین‌نامه مصوب سال ۱۳۵۴ کفیل دفترخانه را منحصرأ سردفتر دانسته، که حق تنظیم و ثبت سند جدید و همچنین تکمیل اسناد ناقص را به طور مطلق و بدون قید و شرط داشته و هیچ اشاره‌ای به این امر که دفتریار واجد شرایط نیز می‌تواند کفالت دفترخانه را عهده‌دار شود، ندارد و با توجه به ماده فوق علت تعطیلی دفترخانه هیچ تأثیری در حدود اختیارات کفیل نداشته و سردفتر کفیل می‌توانسته در حدود مقررات نسبت به تنظیم و ثبت سند جدید و تکمیل اسناد ناقص اقدام نماید.

۱- کفیل دفترخانه فقط سردفتر است و نه شخص دیگر.

۲- سردفتر کفیل حق تنظیم و ثبت سند جدید را در هر حال دارد بدون لحاظ علت تعطیلی دفترخانه

۳- سردفتر کفیل حق تکمیل اسناد ناقص را دارد بدون اینکه نیازی به کسب اجازه از طرف ثبت محل باشد.

۴- در صورتی که سردفتر کفیل قانوناً قادر به تکمیل سند ناقص نباشد می‌بایست علت امتناع از تکمیل سند ناقص را کتباً به تقاضاکننده اعلام نماید.

و تبصره ذیل ماده ۶ آیین‌نامه که ناظر به ماده ۴۷ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ می‌باشد نیز کاملاً منطقی به نظر می‌رسد زیرا زمانی که سردفتر کفیل بدون هیچ قید و شرطی می‌توانسته نسبت به تنظیم و ثبت سند مراجعین اقدام نماید درآمدی نیز

۱. ماده ۶ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴:

سردفتر کفیل حق ثبت سند جدید و تکمیل اسناد ناقص را طبق مقررات دارد. هرگاه تکمیل ثبت سند قانوناً مقدور نباشد باید علت امتناع از تکمیل سند ناقص را کتباً به تقاضاکننده اعلام نماید.

تبصره - در مورد درآمد دفترخانه در مدت کفالت به ترتیب مقرر در ماده ۴۷ قانون عمل خواهد شد.

ماده ۴۷ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴:

«در مورد تعلیق یا انفصال موقت سردفتر که دفترخانه به کفالت اداره می‌شود، درآمد دفترخانه پس از وضع هزینه بین کفیل و سردفتر معلق یا منفصل بالسویه تقسیم خواهد شد.»

عاید دفترخانه می‌شده که مطابق با ماده ۴۷ قانون دفاتر پس از وضع هزینه‌ها می‌بایست بالسویه بین سردفتر کفیل و سردفتر اصیل تقسیم شود.

اما در تاریخ ۱۳۶۰/۱۱/۲۷ با اصلاح ماده ۶ آیین‌نامه، تفاوت‌های زیادی در ارتباط با شخص کفیل و حدود اختیارات او به وجود آمد.

اولاً در ماده ۶ آیین‌نامه مصوب سال ۱۳۵۴ کفیل دفترخانه فقط شخص سردفتر بوده در حالی که در ماده ۶ اصلاحی آیین‌نامه کفیل دفترخانه علاوه بر سردفتر، دفتریار واجد شرط نیز می‌تواند باشد.

ثانیاً سردفتری که کفالت امور دفترخانه را مطابق با ماده ۶ آیین‌نامه سال ۱۳۵۴ داشته علاوه بر تنظیم و ثبت سند جدید به طور مطلق و بدون قید و شرط در دفاتر مورد کفالت، می‌توانسته اسناد ناقص را نیز بدون کسب اجازه از ثبت محل تکمیل کند، در حالی که طبق ماده ۶ اصلاحی کفیل دفترخانه (اعم از سردفتر، یا دفتریار واجد شرط) که سردفتر آن فوت یا به انفصال دائم محکوم یا غیبت غیرموجه دارد حق تنظیم و ثبت سند جدید را نداشته و حتی تکمیل اسناد ناقص نیز موقوف به کسب اجازه از ثبت محل خواهد بود.

به نظر می‌رسد که قانونگذار با اصلاح ماده ۶ آیین‌نامه در واقع تمهیداتی برای جاری نمودن قسمت اخیر ماده ۱۹ آیین‌نامه سال ۱۳۵۴^۱ را فراهم نموده زیرا اگر سردفتر کفیل در مواردی نظیر تنظیم سند جدید، تکمیل اسناد ناقص - فسخ یا اقاله اسناد تنظیم شده دارای اختیارات کامل باشد دیگر امری باقی نخواهد ماند تا در زمان تعطیلی دفترخانه اداره ثبت عهده‌دار آن باشد. اما زمانی که ماده ۶ آیین‌نامه اصلاح گردید به مواردی از قبیل فوت، انفصال دائم، غیبت غیرموجه سردفتر اشاره نموده که در این حال دفترخانه تعطیل و کفیل دفترخانه نیز حق تنظیم و ثبت سند جدید را ندارد و در این صورت است که اداره ثبت نیز می‌تواند به عنوان کفیل دفترخانه عهده‌دار اموری غیر از ثبت سند جدید، تکمیل سند ناقص و ... از قبیل تسلیم سواد مصدق تبدیل و حواله قبوض سپرده و ... گردد.

۱. ماده ۱۹ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴

جز در موارد تنظیم سند جدید و تکمیل سند ناقص و گواهی امضاء و فسخ سند در سایر موارد انجام امور دفترخانه در زمان تعطیل آن به عهده اداره ثبت است.
تبصره - در مورد تکمیل سند ناقص یا فسخ یا اقاله سند تنظیم شده در دفتری که در حال تعطیل است ثبت محل می‌تواند ابلاغ سیار برای یکی از دفاتر صلاحیتدار صادر نماید.

۷- نتیجه‌گیری

با توجه به آنچه در این نوشتار در خصوص کفالت دفترخانه به رشته تحریر درآمده و آنچه از مطالعه دقیق و مقایسه مقررات مندرج در قانون و آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی به دست می‌آید به نظر می‌رسد که قانون و آیین‌نامه مربوط به آن خالی از اشکال نباشد، به منظور جلوگیری از هرگونه سردرگمی برای سران دفاتر اسناد رسمی و تسهیل در اداره امور دفترخانه و انجام وظایف محوله و جلوگیری از برداشت‌های متفاوتی که از قانون و آیین‌نامه دفاتر می‌شود، باید هیأتی متشکل از کارمندان خبره و مطلع اداره امور اسناد سازمان ثبت و همکاران گرامی در کانون سردفتران و تمامی اشخاص صاحب‌نظر در این امر، تحقیق وسیع و جامعی را در این خصوص انجام داده و با مقایسه مواد و مقررات و تشخیص مغایرت‌ها نسبت به اصلاح دقیق و کارآمد قانون و آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی اقدام نمایند تا قانونی شفاف و روشن ملاک کار تمامی دفترخانه‌ها قرار گیرد.