

فصلنامه مطالعات حقوق

Journal of Legal Studies

شماره بیست و نهم، بهار ۱۳۹۸، صص ۶۲-۴۹ Vol 3, No 29, 2019, p 49-62

ISSN: (2538-6395)

شماره شاپا (۶۳۹۵-۲۵۳۸)

ماهیت و شرایط انجام مزایده بر مبنای حکم دادگاه

عباس هداوند

کارشناس ارشد حقوق خصوصی

A.hadavand1396@gmail.com

چکیده

مزایده عقدی است معین که اجرای احکام به قائم مقامی مالک و با نظارت مدعی العموم مال تعرفه شده را جهت فروش، از مبلغ ارزیابی شده و با ذکر مشخصات و اوصاف آن به موجب اعلان کتبی به اطلاع خریداران احتمالی رسانیده و در نهایت مال متعلق به کسی است که بالاترین قیمت را پیشنهاد دهد. مزایده اولین بار در سال ۱۲۸۹ در ماده ۲۳ قانون محاسبات به عنوان یک عمل اداری - حقوقی برای انجام معاملات دولت به کار گرفته شد که این ماده اشعار می‌دارد: تمام معاملات دولتی از خرید و فروش و اجاره و استیجاری و مقاطعه و غیره باید به اطلاع عموم و به ترتیب مزایده و مناقصه صورت پذیرد سوای مستثنیاتی که قانون می‌کند. در حال حاضر این عمل مطابق قانون برگزاری مناقصات مصوب ۱۳۸۹/۱۱/۰۳ براساس یکسری تشریفات خاص صورت می‌پذیرد.

واژه‌های کلیدی: مزایده، اجرای حکم، ابلاغ، انتقال مال.

۱- شرایط انجام مزایده

در این قسمت به بررسی شرایط مقدماتی می‌پردازیم که مزایده تحت آن شرایط انجام می‌گیرد.

۱-۱ وجود حکم قطعی

مطابق ماده ۱ ق.ا.ا.م. اصل بر آن است که هیچ حکمی بدون قطعیت اجرا نشود مگر اینکه قانونگذار در موارد استثنایی اجرای حکم غیرقطعی را تجویز نماید مانند اجرای قرار تأمین خواسته (مواد ۱۱۶ و ۱۱۷ ق.آ.د.م.)، اجرای دستور موقت (م ۳۲۰ ق.آ.د.م.)، اجرای اقامت محکوم علیه به دعوی تصرف عدوانی، رفع ممانعت و مزاحمت از حق (م ۱۷۵ ق.آ.د.م.)، اجرای حکم ورشکستگی (م ۴۱۷ ق.ت.و م ۱۳ ق.اداره تصفیه امور ورشکستگی) و اجرای احکام مربوط به امور حسبی. (م ۱۳ ق.ا.ح.).

ماده ۲ ق.ا.ا.م. تصریح می‌دارد: «احکام دادگاه‌های دادگستری وقتی به موقع اجرا گذاشته می‌شود که به محکوم علیه یا وکیل یا قائم مقام قانونی آن‌ها ابلاغ شده و محکوم علیه یا نماینده یا قائم مقام قانونی او کتباً این تقاضا را از دادگاه بنماید.»

در این ماده از دیگر شرایط اجرای حکم، ابلاغ حکم به محکوم علیه یا وکیل یا نماینده قانونی وی و همچنین درخواست محکوم علیه مبنی بر اجرای حکم می‌باشد و علت عدم تصریح به ضرورت ابلاغ اجرای حکم به محکوم علیه را اطلاع محکوم علیه دانسته چرا که درخواست اجرا از سوی وی داده شده است (اباذری فومشی، ۱۳۸۶، ص ۵۷).

۱-۲ صدور اجرائیه

طبق ماده ۵ ق.ا.ا.م. مرجع صدور اجرائیه نیز دادگاه نخستین است. منظور از دادگاه نخستین، دادگاهی است که ابتدائاً به موضوع دعوا رسیدگی کرده باشد. اعم از اینکه حکم قطعی مورد اجرائیه را خود صادر کرده باشد یا اینکه در مرجع تجدیدنظر حکم اولیه نقض و حکم جدیدی صادر شده باشد. در هر حال دادگاه بدوی مسئول صدور اجرائیه برای احکامی است که ابتدائاً در آن شعبه مطرح و رسیدگی شده باشد. در صورت نقض حکم در دیوان و ارجاع به شعبه هم عرض دادگاه بدوی شعبه مرجوع علیه مسئول صدور اجرائیه است.

لازم به یادآوریست، در صورت تعطیلی یا انحلال دادگاه بدوی نیز دادگاه شعبه هم عرض مسئولیت صدور اجرائیه را بر عهده دارد (شهریاری، ۱۳۹۳، ص ۲۸).

ماده ۶ ق.ا.ا.م. نیز مندرجات برگ اجرائیه را به این شرح بیان می‌کند: ۱- نام و نام خانوادگی و محل اقامه محکوم علیه ۲- نام و نام خانوادگی و محل اقامت محکوم علیه ۳- مشخصات حکم ۴- موضوع حکم ۵- ذکر اینکه پرداخت حق اجرا بر عهده محکوم علیه می‌باشد ۵- امضای رئیس دادگاه ۶- امضای مدیر دفتر شعبه مربوطه ۷- مهر دادگاه.

این ماده بدون اشاره به تعریف برگ اجراییه مندرجات آن را قید می‌کند که در تعریف آن می‌توان بیان نمود: «اجراییه ورقه‌ای قضایی است که به موجب آن الزام محکوم‌علیه به انجام مدلول حکم دادگاه به او گوشزد [می‌شود] تا ظرف مهلت قانونی آن را به موقع اجرا گذارد» (مهاجری، ۱۳۸۴، ص ۳۸).

منظور از درج مشخصات حکم در ماده ۶، اشاره به ذکر شماره دادنامه، کلاسه پرونده، مرجع صادرکننده و تکلیف محکوم‌علیه در برگ اجراییه می‌باشد. همچنین در اجراییه باید قید شود که پرداخت نیم عشر دولتی و هزینه‌های مربوط به اجرای حکم بر عهده محکوم‌علیه می‌باشد تا نامبرده بداند چنانچه در مهلت قانونی به وظیفه و تکلیف خود که پرداخت محکوم‌به و یا هر تعهد دیگری است، عمل ننماید، موظف به پرداخت نیم عشر اجرایی و سایر هزینه‌های جانبی است.

همچنین در ذیل ماده ۶ بیان گردیده که برگ اجراییه (ورقه اجراییه) بایستی به امضای رییس دادگاه رسیده و ممهور به مهر دادگاه باشد. در نگاه اول این پرسش به ذهن خطور می‌کند که آیا برگه اجراییه الزاماً باید توسط رییس دادگاه امضاء شود؟ در مواردی که به علت غیبت یا رد رییس دادگاه، دادرس علی‌البدل

مسئولیت رسیدگی را بر عهده دارد صدور و امضای برگه اجراییه با چه کسی است؟

از ظاهر ماده ۶ استنباط می‌شود که صرفاً امضای رییس دادگاه در صدور برگه اجراییه معتبر بوده و اعم از اینکه رأی توسط وی یا دادرس علی‌البدل صادر شده باشد، امضاء جزو وظایف رییس دادگاه است. در موارد غیبت یا رد (که دادرس علی‌البدل رسیدگی می‌کند) با عنایت به اینکه امضای برگه اجراییه رسیدگی قضایی به دعوا تلقی نمی‌شود، بنابراین امضاء مزبور از ناحیه رییس دادگاه که از رسیدگی به اصل دعوا ممنوع بوده اشکالی نخواهد داشت (سلجوقی و امینی، بی‌تا، ص ۳۱۴).

همچنین در موردی که دادرس علی‌البدل دستور اجرای آرای را که خود صادر کرده ولو با حضور رییس دادگاه صادر کند منعی نداشته و هر دو می‌توانند این کار را انجام دهند (علوی و همکاران، ۱۳۸۹، ص ۸۵).

۳-۱ ابلاغ اجراییه

ابلاغ یعنی رسانیدن اجراییه به دست شخصی که موظف به اجرای مفاد آن در مدت معین است. براساس مفاد قانون آئین دادرسی مدنی ابلاغ بر دو نوع است:

- واقعی که ابلاغ به شخص اصیل (مخاطب) با اخذ رسید از نامبرده را گویند.

- قانونی که ابلاغ به شخص غیراصیل اعم از وابستگان و اطرافیان حاضر در محل اقامت وی می‌باشد.

مطابق ماده ۷ ق. ا. ا. م. برگ اجراییه بایستی به تعداد محکوم‌علیه به علاوه ۲ نسخه صادر شود که یک نسخه از آن در پرونده محاکماتی ضمیمه شده و نسخه دیگر پس از ابلاغ به محکوم‌علیه در پرونده اجرایی که جدای از پرونده محاکماتی است، ضمیمه و جهت اجرای حکم تحویل مأمور اجرا خواهد شد.

نکته قابل توجه آن است که هر گاه محکوم علیه در پرونده محاکماتی دارای وکیل باشد اصل بر ابلاغ ارائیه به محکوم علیه، که مسئولیت اجرای مفاد اجرائیه را دارد می باشد. لیکن اگر وکیل حق دخالت در مرحله اجرا را نیز داشته باشد، ارسال تصویر اجرائیه برای ابلاغ به وکیل هیچ منعی نداشته و در ترغیب وکیل نسبت به موکل (محکوم علیه) برای اجرای مفاد اجرائیه نیز مؤثر می باشد که رویه نیز توصیه به این امر دارد (مدنی، ۱۳۸۲، ص ۵۹).

در خصوص ماده ۱۰ ق. ا. ا. م. که بیان کننده ابلاغ اجرائیه در حالت فوت یا حجر محکوم علیه است، دو صورت قابل تصور است:

الف) چنانچه محکوم علیه، قبل از ابلاغ اجرائیه فوت نموده یا محجور شده باشد، حسب مورد اجرائیه به ولی یا قیم یا وصی یا ورثه و یا مدیر ترکه صورت می پذیرد.

ب) موردی که بعد از ابلاغ اجرائیه، محکوم علیه فوت نماید یا محجور شود که در این صورت جهت اطلاع افراد فوق الذکر، اختطاریه ای مبنی بر اطلاع ایشان از اجرای حکم صادر و به آن ابلاغ می شود.

در این ماده ۲ نکته اساسی عبارتند از: اولاً آگاه نمودن افراد منتسب به محکوم علیه متوفای محجور در جهت دعوت به اجرای حکم به عنوان جانشین محکوم علیه و یا اعلام هر گونه اعتراض در جهت ارزیابی اموال و... ثانیاً جلوگیری از ایرادات بعدی این افراد مبنی بر عدم اطلاع از مفاد اجرائیه.

براساس ماده ۸ ق. ا. ا. م. ابلاغ اجرائیه مطابق مقررات آئین دادرسی مدنی به آخرین نشانی محکوم علیه در پرونده محاکماتی است. به عبارتی اعتبار آخرین محل ابلاغ در پرونده محاکماتی، ملاک ابلاغ اجرائیه بوده منوط به اینکه محکوم علیه آدرس جدیدی را بعد از آخرین ابلاغ و قبل از صدور اجرائیه به دادگاه صادرکننده اجرائیه اعلام نکرده باشد. و در صورت مراجعه مامور ابلاغ اجرائیه به آخرین محل اقامت محکوم علیه و عدم حضور وی، مراتب ذیل برگ اجرائیه گواهی و اوراق اعاده شده که چنین ابلاغی معتبر است زیرا هر مخاطبی بعد از به وجود آمدن سابقه ابلاغ، بایستی تغییر مکان و نشانی جدید را به دادگاه اطلاع دهد و محکوم له مکلف به تعیین آدرس در این زمینه نیست (مهاجری، ۱۳۸۴، صص ۴۷-۴۶).

همچنین در مورد خوانده مجهول المکان نیز مطابق مادتين ۷۳ ق. آ. د. م و ۹ ق. ا. ا. م. یک بار از طریق نشر آگهی در روزنامه دعوت به عمل آمده و این در صورتی است که محکوم علیه قبل از صدور اجرائیه آدرس را اعلام نکرده باشد به عبارتی هر گاه دادنامه از طریق نشر آگهی به خوانده مجهول المکان ابلاغ شود و نامبرده پس از آن اقدام به اعلام آدرس نماید، صدور اجرائیه نیز بایستی به آدرس اعلام شده ارسال گردد و در صورت عدم تعیین آدرس پس از ابلاغ دادنامه از طریق آگهی، اجرائیه نیز از طریق آگهی منتشر خواهد شد. برگه اجرائیه قابل انتشار در روزنامه محلی نیز می باشد (م ۱۸ ق. ا. ا. م) و مطابق ماده ۹ فاصله بین انتظار آگهی و اجرای مفاد اجرائه ۱۰ روز پس از آگهی بوده که در ماده ۱۱۹ نیز به آن اشاره شده که در موعد فروش باید طوری معین شود تا فاصله بین انتشار آگهی و روز فروش، بیش از یک ماه و

کمتر از ۱۰ روز نباشد. بر این اساس محکوم علیه مجهول المکان یک ماه برای اجرای مدلول حکم فرصت دارد.

۴-۱ وجود مال توقیف شده

از دیگر شرایط اجرای مزایده آن است که مطابق ماده ۳۴ ق. ا. ا. م. هر گاه محکوم علیه قادر به اجرای حکم و پرداخت محکوم به نباشد، بایستی مال خود را جهت اخذ محکوم به و هزینه های اجرایی معرفی نماید. به عبارتی در راستای اجرای مزایده باید مالی جهت توقیف وجود داشته باشد. توقیف اموال به دو صورت است:

الف) قبل از صدور اجرائیه و یا در اجرای قرار تأمین خواسته.

ب) بعد از صدور اجرائیه و یا در صورت عدم پرداخت محکوم به از سوی محکوم علیه. به هر حال مالی که جهت توقیف چه از سوی محکوم له یا محکوم علیه معرفی می گردد بایستی معارض نداشته و قابلیت تصرف و انتقال را نیز داشته باشد. تشخیص قابلیت یا عدم قابلیت توقیف نیز با دادگاه صادر کننده اجرائیه می باشد.

۵-۱ ارزیابی مال

منظور از ارزیابی در مواد ۷۳ تا ۷۶ و ۱۱۰ ق. ا. ا. م. قیمت گذاری اموال می باشد که در این مواد به ارزیابی اموال منقول و غیرمنقول حین توقیف اشاره شده است به این معنی که در زمان توقیف و صورت برداری از اموال محکوم علیه، باید ارزیابی به عمل آید و اگر ارزیابی بعداً واقع شود از موارد تخلف دادورز (مأمور اجرا) خواهد بود. هر گاه ارزیابی بعد از توقیف به عمل آید به دلیل آمره بودن مواد فوق، فاقد اعتبار می باشد. لیکن برخی از حقوقدانان ارزیابی بعد از توقیف را در صورتی که محکوم له و محکوم علیه حضور داشته و بر آن نظارت کرده باشند، معتبر دانسته اند (مهاجرانی، ۱۳۸۴، ص ۲۸۹).

اصل بر تراضی محکوم له و محکوم علیه در تعیین قیمت اموال توقیف شده می باشد لیکن در صورت عدم تراضی، طرفین با توافق اقدام به تعیین کارشناس نموده و ممکن است به شخصی غیر از کارشناس رسمی دادگستری یا معتمد و خبره مراجعه نمایند که منعی در این زمینه وجود ندارد (م ۷۴ ق. ا. ا. م) بنابراین طرفین (محکوم له و محکوم علیه) در تعیین ارزیاب آزاد بوده و می توانند هر فردی، حتی کسی که هیچ تخصص و اطلاعی از قیمت مال توقیفی ندارد را به عنوان ارزیاب تعیین نمایند (علوی، ۱۳۹۴، ص ۶۷).

طبق ماده ۷۴ ق. ا. ا. م. در صورت عدم توافق طرفین در تعیین ارزیاب یا در موردی که محکوم علیه حاضر نباشد، دادورز (مأمور اجرا) می تواند از بین کارشناسان رسمی و در صورت عدم وجود کارشناس، از بین اشخاص معتمد و خبره یک نفر را جهت ارزیابی تعیین نماید. هر گاه در زمان توقیف اموال به ارزیاب انتخابی یا ارزیابی که در مورد نظر دادورز است دسترسی نباشد، به صورت موقت قیمتی که محکوم له برای

مال تعیین نموده ملاک عمل خواهد بود. دادورز پس از قید این قیمت در صورتمجلس، فوراً اقدام به تعیین ارزیاب و قیمت‌گذاری اموال توقیف شده می‌نماید. در صورتی که ارزیاب انتخابی دادورز قیمتی برای اموال توقیفی اعلام کند که از قیمت تعیینی محکوم‌له بیشتر باشد، دادورز موظف است معادل قیمت مازاد از اموال توقیفی رفع توقیف نماید.

در صورتی که طرفین دعوا در ارزیابی به توافق برسند، ابلاغ به منظور حضور ارزیاب، متفی است. چنانچه در ارزیابی از مال توقیفی به توافق نرسند یا محکوم‌علیه در ارزیابی حاضر نباشد، دادورز با تعیین کارشناس اقدام به ارزیابی نموده که نتیجه ارزیابی بلافاصله به طرفین ابلاغ می‌شود تا چنانچه اعتراضی به ارزیابی دارند، اعلام نمایند. محکوم‌له و محکوم‌علیه حق دارند ظرف ۳ روز به قیمت ارزیابی شده اعتراض نمایند. تعیین مبلغ حق‌الزحمه ارزیابی (کارشناس) بر عهده دادورز (مأمور اجرا) است که این مبلغ بایستی از محکوم‌علیه اخذ شود و در صورت عدم پرداخت محکوم‌علیه، محکوم‌له اجباراً دستمزد کارشناس را پرداخت نموده تا در زمان اجرای حکم به عنوان هزینه‌های اجرایی از محکوم‌علیه وصول نماید.

پس از توقیف و ارزیابی اموال، مسأله اساسی نحوه حفظ و نگهداری آن می‌باشد که این موضوع در خصوص اموال منقول حائز اهمیت است زیرا حفاظت و نگهداری از اموال منقول بسیار سخت‌تر از اموال غیرمنقول است (بروجردی‌عیده، ۱۳۸۰، ص ۹۷).

اموال غیرمنقول اگر سابقه ثبت رسمی داشته باشند، از نقل و انتقال آن جلوگیری خواهد شد و در صورت عدم سابقه ثبت رسمی، اگر در تصرف و تملک محکوم‌علیه باشد با تنظیم صورتمجلس از نقل و انتقال جلوگیری به عمل خواهد آمد.

مطابق ماده ۷۷ ق.ا.ا.م. «اموال توقیف شده در همان جایی که هست، حفظ می‌شود مگر اینکه نقل اموال به محل دیگری ضرورت داشته باشد». منظور قانونگذار از نگهداری مال در همان محل توقیف شده آن است که از محلی که مال توقیف شده، خارج نشود؛ نه اینکه حتی حافظ اموال حق جابجایی مال را در آن محل نیز نداشته باشد. در خصوص این موضوع که تشخیص ضرورت و نگهداری مال در محل دیگر، مطابق ماده ۷۷ همین قانون بر عهده کیست؟ این تشخیص بر عهده دادورز (مأمور اجرا) می‌باشد لکن بایستی به حقوق محکوم‌له در زمینه هزینه‌های اجرایی نیز توجه شود.

در ماده ۷۸ ق.ا.ا.م. نیز آمده: «اموال توقیف شده برای حفاظت به شخص مسئولی سپرده می‌شود. حافظ با توافق طرفین تعیین می‌گردد و در صورتی که طرفین حین توقیف حاضر نباشند یا در انتخاب حافظ تراضی ننمایند، دادورز (مأمور اجرا) شخص قابل اعتمادی را معرفی می‌کند. اوراق بهادار و جواهر و امثال آن‌ها در صورت اقتضاء در یکی از بانک‌ها به امانت گذاشته می‌شود»

براساس این ماده مسئولیت حفاظت از اموال به کسی سپرده شده که خود را پاسخگو و متعهد در برابر اموال دیگران بداند. طبق این ماده، اصل بر تراضی طرفین در تعیین حافظ می‌باشد و در صورت عدم تراضی طرفین به انتخاب حافظ، دادورز اقدام به تعیین حافظ می‌نماید. دادورز در مقابل مالی که به حافظ می‌سپارد

وی را متوجه مسئولیتش نموده و او را اموال قرار می‌دهد و هر گاه نسبت به این اموال مرتکب تعدی و تفریط شود مسئول پرداخت خسارت خواهد بود. در صورتی که حافظ اموال از تسلیم اموال توقیفی امتناع نماید، ضامن محسوب شده و معادل اموال توقیف شده از اموال وی را توقیف می‌نماید. همچنین به مجازات خیانت در امانت مقرر در ماده ۶۷۴ ق.م.ا. نیز محکوم خواهد شد (شهریاری، ۱۳۹۳، ص ۸۹).

بی‌شک شخصی را که دادورز به عنوان حافظ اموال تعیین می‌کند بایستی مورد اعتماد دادورز باشد نه طرفین دعوا. زیرا در مواردی که محکوم‌له در هنگام توقیف اموال حاضر نمی‌شود و یا در مواردی که محکوم‌علیه مجهول‌المکان است، امکان تعیین حافظ از سوی ایشان امکان‌پذیر نبوده و عملیات اجرایی نیز به تاخیر خواهد افتاد. از این جهت است که تعیین حافظ مورد اعتماد به دادورز (مامور اجرا) واگذار شده است.

۲- حقوق و تکالیف طرفین مزایده

محکوم‌علیه و محکوم‌له در مزایده اموال دارای حقوق و تکالیفی هستند که به بررسی این حقوق و تکالیف می‌پردازیم.

۲-۱ خرید مال توقیف شده توسط محکوم‌له

در برگزاری مزایده جهت استیفای محکوم‌به، محکوم‌له نیز می‌تواند مانند سایر خریداران داوطلب در مزایده شرکت نموده، قیمتی را جهت خرید مال پیشنهاد نماید و یا در صورت عدم وجود خریدار، محکوم‌له می‌تواند معادل طلب و به قیمت ارزیابی شده مال مورد مزایده را قبول کند.

اگر در پرونده‌ای اموال محکوم‌علیه بیش از محکوم‌به و هزینه‌های اجرا، توقیف و جهت فروش از طریق مزایده اقدام گردید. محکوم‌له در روز مزایده تقاضای خرید اموال توقیفی را نموده که پس از پرداخت مابه‌التفاوت محکوم‌به، به حساب سپرده دادگستری و انقضای مدت دو ماه به استناد ماده ۱۴۴ ق.ا.م. دادگاه نسبت به صدور دستور تملیک به نام محکوم‌له صادر می‌نماید، سپس محکوم‌له اظهار می‌نماید که مازاد ثمن معامله پرداختی (مازاد محکوم‌به) متعلق به غیر بوده در این صورت انتقال ملک چگونه اقدام می‌گردد؟

در پاسخ به این سؤال باید گفت که، در قانون اجرای احکام مدنی اشاره‌ای در این خصوص نشده است، لیکن طبق ماده ۱۶۹ آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۵۵/۴/۶ با اصلاحیه‌های بعدی واگذاری مازاد ملک قبل از انتقال قطعی در این سند به صورت مشاعی بین محکوم‌له به نسبت محکوم‌به و خریدار واقعی به نسبت پرداخت مازاد امکان‌پذیر می‌باشد.

در هر صورت دفترخانه اسناد رسمی باید مطابق دستور اجرای احکام یا مطابق پیش‌نویس صادره از سوی اجرای ثبت عمل نماید و در صورتی که ذینفع (محکوم‌له)، در دفترخانه اظهار نماید که شرکت در حراج به نمایندگی از جانب ثالث بوده و تقاضای تنظیم سند به نام غیر را نماید، دفترخانه باید مراتب را به اجرای مربوطه اعلام و کسب تکلیف نماید و نمی‌تواند رأساً به تقاضای ذینفع (محکوم‌له) عمل نماید (مدنی، ۱۳۸۲، ص ۶۴).

از مباحثی که بیان شد کاملاً روشن است که چنین امکانی تنها در صورتی برای محکوم‌له وجود دارد که در مزایده و عملیات حراج برنده شده باشد و در صورتی که سند انتقال اجرایی در نتیجه اجرای حکم الزام به تنظیم سند یا در نتیجه عملیات اجرای ثبتی به اسناد مواد ۳۴ و ۳۴ مکرر قانون ثبت و بدون انجام مزایده باشد، تنظیم سند انتقال صرفاً به نام محکوم‌له یا متعهده ممکن خواهد بود. در چنین وضعی اگر محکوم‌له بخواهد سند انتقال به نام ثالث تنظیم شود می‌باید پس از تنظیم سند انتقال به نام خود و پس از ارائه مدارک و استعلامات و مفاسد حساب‌های مربوطه سند انتقال جدیدی فی‌مابین خود و شخص ثالث تنظیم و امضاء نماید.

۲-۲ تکالیف محکوم‌علیه پس از ابلاغ

مطابق ماده ۳۴ ق.ا.ا.م. محکوم‌علیه مکلف است ظرف ۱۰ روز پس از ابلاغ، مفاد اجرائیه را اجرا نماید و در صورتی که محکوم‌علیه در خارج از کشور سکونت داشته باشد این مهلت به ۲ ماه افزایش می‌یابد (ماده ۳۲ ق.ا.ا.م. محاسبه مواعد را در اجرای احکام مطابق آیین دادرسی مدنی می‌داند که درخصوص افراد مقیم خارج به ماده ۴۴۶ ق.آ.د.م. استناد شده است) براساس ماده ۳۴، محکوم‌علیه موظف به یکی از اقدامات زیر می‌باشد:

- مفاد اجرائیه را به موقع اجرا گذارد.
- در صورت عدم اجرای به موقع مفاد اجرائیه توسط محکوم‌علیه، بایستی ترتیبی را جهت پرداخت محکوم‌به داده و در این خصوص رضایت محکوم‌له را جلب نماید.
- در صورت عدم اجرای مفاد حکم اجرایی و عدم اقدام عملی برای پرداخت محکوم‌به، باید مالی را به اجرا معرفی کند تا دایره اجرا محکوم‌به را از آن استیفاء کند. معرفی مال نیز باید ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه باشد.

در صورت معرفی مالی که استیفاء محکوم‌به از آن ممکن نباشد، مانند آن است که محکوم‌علیه اساساً به وظایف قانونی خود عمل ننموده است.

در موردی که محکوم‌علیه مالی را معرفی نماید که جزء مستثنیات دین وی باشد، بالااشکال بوده زیرا رعایت مستثنیات دین (ماده ۵۲۳ ق.آ.د.م) به منظور مراعات حال محکوم‌علیه بوده و در جایی که شخص

محکوم علیه خود اقدام به معرفی مال می نماید، فاقد اشکال می باشد و دایره اجرا می تواند مال معرفی شده را به فروش برساند.

در شرایطی که محکوم علیه قادر به اجرای مفاد اجرائیه نیست، تکلیف از وی ساقط نشده بلکه باید صورت جامع دارایی خود را به دایره اجرا تسلیم نماید و اگر مالی ندارد آن را صریحاً اعلام کند و در صورت ارائه گزارش دروغ به مجازات ۶۱ روز تا ۶ ماه حبس موضوع ماده ۳۴ ق. ا. ا. م محکوم می شود (اباذری فومشی، ۱۳۸۶، ص ۴۹).

۳-۲ لزوم دعوت از محکوم علیه

اگر چه در مفاد قانون اجرای احکام مدنی اشاره ای به دعوت از محکوم علیه در مزایده نشده و در مواد ۷ و ۸ ق. ا. ا. م. تنها به ابلاغ اجرائیه به محکوم علیه جهت آگاهی و اجرای حکم دعوت شده لکن از مفاد ماده ۱۳۰ ق. ا. ا. م می توان بر ضرورت دعوت از محکوم علیه در مزایده را استنباط کرد زیرا مطابق این ماده، در زمان برگزاری مزایده، صاحب مال (محکوم علیه) دارای حقی است که می تواند در نحوه فروش (مقدم یا مؤخر) و یا جلوگیری از خرید مال به بالاترین قیمت پیشنهادی، این حق را اعمال نماید. به عبارتی ماده ۱۳۰ ق. ا. ا. م. حقوقی را برای محکوم علیه در زمان برگزاری مزایده قایل شده که در این خصوص اداره حقوقی دادگستری در نظریه شماره ۶۴۶۸-۷/۶۴-۹/۲۴-۷۶ بیان می دارد: «نظر به اینکه حسب ماده ۱۳۰ ق. ا. ا. م. صاحب مال می تواند بالاترین قیمت پیشنهادی را نقداً پرداخت و از فروش مال جلوگیری نماید، لازم است که وقت مزایده به او ابلاغ شود و در این صورت چنانچه حضور پیدا نکند، تاثیری در انجام مزایده نخواهد داشت».

همچنین در جایی که ملکی غیرقابل افراز می باشد و دستور فروش آن از طریق مزایده صادر شده، هر یک از شرکاء می توانند با حضور در مزایده نسبت به اعمال ماده ۱۳۰ ق. ا. ا. م. اقدام نمایند. در این خصوص اداره حقوقی دادگستری در پاسخ به سوالی بدین مضمون که «هر گاه ملکی غیرقابل افراز تشخیص و دستور فروش آن از طریق مزایده صادر شده است، آیا با عدم حضور تمام شرکاء، بعضی از شرکاء حاضر در جلسه مزایده می توانند آن را خریداری نمایند یا نه؟»

نظریه شماره ۶۳/۰۴/۱۹-۷/۱۷۵۳ اداره حقوقی دادگستری بیان داشته «در صورتی که ملکی بنا به تصمیم قطعی دادگاه غیرقابل افراز تشخیص شود، به تقاضای هر یک از شرکاء و به دستور دادگاه صادرکننده حکم و با رعایت مقررات قانون اجرای احکام مدنی از طریق مزایده به فروش می رسد و وجوه حاصله بین مالکین، نسبت به سهام آنان تقسیم می گردد و عدم حضور چند نفر از شرکاء یا شخص ثالث برای شرکت در مزایده مانع از انجام مزایده نخواهد بود. شرکاء یا شخص ثالث برای شرکت در تقاضای فروش اقدام نموده و بهای رقبه را که از طریق مزایده خریداری کرده اند با رعایت سهام خود پرداخت نمایند تا بین بقیه صاحبان سهام به نسبت میزان مالکیت و سهم آنان تقسیم گردد».

۴-۲ لزوم توجه به تقاضای محکوم‌علیه در تقدم و تأخر فروش اموال

چون فروش اموال توسط محکوم‌علیه با نظارت دادورز امکان‌پذیر است، لذا در ماده ۱۳۰ ق.ا.ا.م آمده که صاحب مال می‌تواند تقاضا کند که بعضی از اموال او را مقدم یا مؤخر بفروشند و در صورتی که ماده ۱۳۱ این قانون نیز ملاک عمل قرار گیرد، فروش مال به هر قیمتی که مشتری پیدا کند، ممکن خواهد بود. زیرا مطابق این ماده در فرضی که دایره اجرا مباشرت در امر فروش را دارد، تحت شرایطی ممکن است مال را به هر قیمتی که خریدار پیدا کند بفروش برساند.

مطابق ماده ۱۳۰ ق.ا.ا.م صاحب مال می‌تواند تقدم یا تأخر فروش بعضی از اموال خود را در ضمن مزایده مقرر نماید. واژه «بعضی» در این ماده دلالت ندارد که این حق فقط قسمتی از اموال را در بر می‌گیرد. بلکه منظور قانونگذار این است که از تمام اموال مورد مزایده صاحب مال حق دارد فروش بعضی از آن‌ها را مقدم بر بعضی دیگر تقاضا نماید، بدیهی است تقاضای تقدم فروش نمی‌تواند تمام اموال را شامل شود، زیرا در این صورت تقدم و تأخر معنا ندارد. در مورد مبنای این حقوق می‌توان گفت سلطه مالکانه صاحب مال مقتضی چنین امری است؛ تحلیل مطلب این است که واحد اجرای احکام مدنی در فروش مال، قائم مقام و نماینده مالک محسوب می‌شود و در امر استیفای محکوم‌به از مال مدیون هر چند سلطه مالکانه کاهش می‌یابد اما رابطه بین مالک و مال قطع نمی‌شود و از آنجایی که مالک خود می‌تواند بعضی از اموالش را مقدم بر سایر اموالش مورد فروش قرار دهد، قطعاً می‌تواند همچنین موضوعی را به نماینده خود نیز تذکر دهد (مهاجرانی، ۱۳۸۴، ص ۱۲۷).

با عنایت به آنچه گفته شد آیا در روز برگزاری مزایده تمام اموال براساس ماده ۱۳۰ قانون مذکور که مقرر می‌دارد: «صاحب مال می‌تواند تقاضا کند که بعضی از اموال او را مقدم یا مؤخر بفروشند». به مزایده گذارده می‌شود یا قسمتی از اموال؟

با فرض اینکه قسمتی از اموال به تقاضای صاحب مال (محکوم‌علیه) به مزایده گذارده شود، با حقوق محکوم‌له در تعارض است، زیرا اگر قسمتی از اموال به مزایده گذارده شده و خریداری در مزایده شرکت ننماید، در این صورت اگر محکوم‌له معادل طلب خود اموال را قبول نکند و اموال دیگری به مزایده گذارده نشده باشد، باعث این خواهد شد که مجدداً اموال به مزایده گذارده شود (علوی و همکاران، ۱۳۸۹، ص ۶۱). در چنین شرایطی که قسمتی از اموال به مزایده گذارده می‌شود، اگر اموال به میزان محکوم‌به و هزینه‌های اجرایی نباشد به حقوق طلبکاران ضرر وارد می‌شود. لذا به نظر می‌رسد که صاحب مال در صورتی می‌تواند تقاضای فروش قسمتی از اموال را بنماید که به میزان محکوم‌به و هزینه‌های اجرایی باشد.

و در فرضی که اگر تمام اموال به مزایده گذارده شود، اعم از اینکه اموال به میزان محکوم‌به و هزینه‌های اجرایی یا بیشتر از آن باشد، در این صورت باید دادورز در آگهی مزایده به اطلاع عموم برساند، که بعضی از اموال مقدم بفروش می‌رسد. در صورتی که اموال تقدم در فروش داشته و در روز فروش خریداران

تقاضای خرید بیشتر از نظر ارزیاب را تقاضا نمایند و قسمتی از اموال تکافوی محکوم به و هزینه های اجرایی را نماید، بقیه اموال بفروش نخواهد رسید، زیرا نسبت به وصول محکوم به و هزینه های اجرایی اقدام گردیده است.

بنابراین اگر اموال توقیفی، شش دانگ منزل مسکونی و یک دستگاه اتومبیل بوده و به میزان محکوم به و هزینه های اجرایی ارزیابی شده باشد، که صاحب مال متقاضی تقدم در فروش منزل مسکونی باشد و قیمت پیشنهادی خریدار در مزایده بیشتر از قیمت ارزیاب بوده به طوری که ۶ دانگ منزل مسکونی تکافوی محکوم به و هزینه های اجرایی را بنماید، دیگر اتومبیل توقیفی محکوم علیه به مزایده و فروش گذاشته نمی شود و تنها همین ۶ دانگ منزل مسکونی به فروش می رود.

بدیهی است در مزایده باید به اطلاع عموم برسد که هر چند در ماده ۱۳۰ واژه «بعضی از اموال» را مدنظر قرار داده لیکن به نظر می رسد که چند مال به صورت تفکیکی یا افزا را نیز شامل می شود، و این بدان معنا نیست که صاحب مال نتواند تقاضای تقدم در فروش سهم مشاعی را بنماید زیرا قانونگذار در ماده ۵۱ ق.ا. م. مقرر می دارد: «اگر مال غیرمنقول باشد مقدار مشاعی از آن که معادل محکوم به و هزینه های اجرایی باشد توقیف می گردد».

مطابق ماده ۱۳۵ ق.ا.م. نیز به فروش قسمتی از اموال توقیف شده که تکافوی محکوم به و هزینه های اجرایی را بنماید اشاره داشته که در تحلیل این ماده می توان گفت که اگر چه در زمان ارزیابی از مال توقیفی، قیمتی از سوی کارشناس رسمی به عنوان قیمت پایه قرار داده می شود، ولی ممکن است قیمت پیشنهادی خریداران بالاتر از قیمت پایه باشد؛ به گونه ای که بهای قسمتی از اموال تکافوی محکوم به و هزینه های اجرایی را بنماید و همچنین در جایی که قیمت کالاها در زمان مزایده به علت نوسانات بازار از قیمت پایه ای که توسط کارشناس تعیین شده افزایش یابد که فروش قسمتی از اموال برای استیفای محکوم به کافی خواهد بود، در این صورت حکم مقرر در ماده ۱۳۵ مذکور قابل استناد می باشد.

در ماده ۲۴ آئین نامه اجرای حراج و نوبت آن و تشکیل مراکز حراج و نحوه توقیف حق بدهکار نسبت به مازاد مورد وثیقه و طرز استیفای حقوق توقیف کننده مصوب ۱۳۵۲ آمده: «هر گاه مورد معامله رقبات متعدد باشد، چنانچه برای هر یک از رقبات کافی برای پرداخت بدهی قانونی گردد، از تنظیم صورت مجلس حراج نسبت به بقیه خودداری می شود و در این مورد بدهکار می تواند برای فروش یک یا بعضی از رقبات رعایت تقدم را تقاضا کند. خرید در این قبیل موارد کلاً نقدی است و خریداران باید وجه نقد و یا تضمین نامه بانکی تحویل و یا بستانکار معادل طلب خود فروش نسبه را قبول نمایند؛ که در این صورت شخصاً مسئول وصول طلب از خریدار خواهد بود». ماده ۷۷ آئین نامه اجرای ماده ۵۰ قانون تامین اجتماعی نیز در خصوص تقدم یا تاخر در فروش بیان می دارد: «درخواست بدهکار نسبت به تقدم و تاخر فروش نسبت به بعضی اشیاء پذیرفته می شود و حق الاجرا تکافو کند از فروش بقیه اموال خودداری خواهد شد».

۵-۲ حق جلوگیری از فروش با پرداخت قیمت

در ذیل ماده ۱۳۰ ق.ا.ا.م. آمده: «صاحب مال می‌تواند... بالاترین قیمت پیشنهادی را نقداً پرداخت و از فروش آن جلوگیری نماید.» یعنی نامبرده با پرداخت بالاترین قیمت از فروش اموال به دیگری جلوگیری می‌کند. زیرا هدف قانونگذار مجازات محکوم‌علیه نیست بلکه هدف استیفاء دین محکوم‌علیه است همان گونه که در ماده ۱۴۴ همین قانون محکوم‌له در مقابل طلب خویش اموال مورد مزایده را قبول می‌نماید، مالک (محکوم‌علیه) می‌تواند در ظرف ۲ ماه از تاریخ انجام مزایده (تا زمان تملیک مال) کلیه بدهی و خسارات و هزینه‌های اجرایی را به محکوم‌له پرداخته و مانع انتقال ملک به وی شود (مدنی، ۱۳۸۲، ص ۶۸).

۶-۲ استناد به مستثنیات دین بواسطه محکوم‌علیه

تصمیم مراجع صالح درخصوص ادعای محکوم‌علیه مبنی بر اینکه مال از مستثنیات دین می‌باشد در دو حالت قابل بررسی می‌باشد:

الف) تصمیم مراجع قضایی قبل از تنفیذ مزایده

اگر قبل از تنفیذ مزایده شکایتی از مأمورین اجرا راجع به عدم رعایت مستثنیات دین در دادگاه مطرح شود، دادگاه بدواً به این شکایت رسیدگی می‌کند و اگر آن را پذیرفت، دستور ابطال مزایده یا الغای اقدامات مأمور اجرا را صادر می‌کند که نتیجه‌اش رفع توقیف از مال مشمول مستثنیات دین و استرداد آن به محکوم‌علیه یا سایر اشخاص ذینفع می‌باشد.

ب) تصمیم مراجع قضایی بعد از تنفیذ مزایده

اگر عملیات اجرایی به مرحله بعد از تأیید و صدور دستور تملیک ملک به نام برنده آن یا پرداخت وجه ناشی از فروش آن به محکوم‌له یا انتقال سند به نام او، رسیده باشد و سپس براساس حکم نهایی از دادگاه صلاحیت‌دار، حکم اولی فسخ یا نقض شود یا مورد اعاده دادرسی قرار گیرد یا به دلیل دیگری باطل گردد، در این صورت کل عملیات اجرایی باطل اعلام می‌شود و توسط دادگاه اجرا کننده حکم به حالت قبل از اجرا برمی‌گردد (به استناد ماده ۳۹ ق.ا.ا.م).

بنابراین از ماده فوق می‌توان در مورد ادعای مستثنیات دین هم استفاده کرد و چنین نتیجه گرفت که اگر محکوم‌علیه یا خانواده و افراد تحت تکفل او به هر دلیل (اعم از مسافرت، بیماری و نظایر آن) در مراحل اجرایی حضور یا اطلاع نداشته‌اند تا بتوانند اعتراض خود را مطرح کنند، در صورتی که بعد از اجرا چنین اعتراضی را مطرح کنند، دادگاه اجراکننده حکم می‌تواند به این اعتراض رسیدگی کند و در صورت پذیرش آن و احراز این که مال مشمول مستثنیات دین است و یا اقدامات مأمور اجرا و مراحل قبلی اجرایی صحیح نبوده، به استناد ماده ۱۴۲ ق.ا.ا.م. اقدامات مأمور اجرا را باطل و دستور اعاده به حالت قبل از مزایده صادر کند. اشکالی که در این جا وجود دارد و در هیچ یک از دو قانون اجرای احکام مدنی و

قانون آئین دادرسی مدنی پیش‌بینی نشده، موضوع موعد اعتراض است که تصریح به آن نشده لیکن با توجه به سکوت قانون در خصوص موعد اعتراض است که تصریح به آن نشده لیکن با توجه به سکوت قانون در خصوص موعد اعتراض مستثنیات دین به نظر می‌رسد که قانونگذار نظر به محدودیت زمانی نداشته و این با مبانی مستثنیات دین، از جمله قاعده «رفع عسر و حرج» و «حق حیات و زندگی» قابل توجیه است و نمی‌توان نیاز ضروری و حیاتی را مشمول مرور زمان دانست (شهریاری، ۱۳۹۳، ص ۶۶).

بنابراین در هر زمان که دادگاه عذر موجه ذینفع در استناد به مستثنیات دین را در مورد علت عدم حضور یا اعتراض در زمان اجرای حکم احراز کند، می‌تواند براساس قسمت آخر ماده ۳۹ ق.ا.ا.م و ماده ۵۲۵ ق.آ.د. م عین مال مشمول مستثنیات دین را مسترد یا اگر فروخته شده و موجود نباشد، مثل یا قیمت آن را متناسب با نیاز محکوم علیه برگرداند (مؤمنی، ۱۳۸۴، صص ۱۴۱-۱۴۲).

نتیجه‌گیری

آنچه معمولاً به عنوان تعریف مزایده ارائه می‌شود در واقع نوع خاصی از مزایده است که با عنوان مزایده انگلیسی یا مزایده استاندارد معرفی می‌شود. در رابطه با مزایده اموال منقول و غیرمنقول هر یک از قانون اجرای احکام مدنی و آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا قواعد خاصی دارند. به عنوان مثال در مورد اموال منقول ماده ۶۶ م.ا.ا.م اشعار می‌دارد: اموال ضایع شدنی بلافاصله و اموالی که ادامه توقیف آن مستلزم هزینه نامتناسب یا کسر فاحش قیمت است فوراً ارزیابی و با تصویب دادگاه بدون رعایت تشریفات راجع به توقیف و مزایده به فروش می‌رسد لیکن قبل از فروش باید صورتی از اموال مزبور برداشته شود که مشابه آن در ماده ۱۳۴ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا می‌باشد؛ و یا در رابطه با محل وقوع مزایده اموال منقول و غیرمنقول ماده ۱۱۵ ق.ا.ا.م بیان می‌دارد: «اگر از طرف دولت یا شهرداری محلی برای فروش اموال منقول معین شده باشد فروش در آن محل به عمل می‌آید و اگر محلهایی که معین شده است متعدد باشد فروش در محلی به عمل می‌آید که برای منافع محکوم علیه ترجیح داشته باشد و تشخیص این امر با مدیر اجرا است. هر گاه از طرف دولت یا شهرداری محلی برای فروش معین نشده باشد محل فروش را مدیر اجرا معین می‌کند».

در نهایت می‌توان گفت مجموعه شرایطی که جهت انجام مزایده لازم است شامل وجود حکم قطعی، صدور اجراییه، ابلاغ اجراییه، وجود مال توقیف شده و ارزیابی مال می‌باشد.

فهرست منابع و مآخذ

- ۱- اباذری فومشی، منصور، (۱۳۸۶)، قانون اجرای احکام مدنی در نظم حقوق کنونی، تهران، انتشارات خرسندی، چاپ اول.
- ۲- بروجردی عبده، محمد، (۱۳۸۰)، حقوق مدنی، چاپ اول، گنج دانش.
- ۳- سلجوقی، محمود؛ امینی، یدالله، (بی تا)، مجموعه نظرات مشورتی اداره حقوقی در مورد مسایل مدنی، تهران انتشارات دفتر تحقیقات و مطالعات دادگستری.
- ۴- شهریاری، محمد، (۱۳۹۳)، مزایده در قانون اجرای احکام، انتشارات نوین، تهران، چاپ اول.
- ۵- علوی، سید ابوذر، (۱۳۹۴)، حقوق اصحاب دعوی و شخص ثالث در مزایده، انتشارات نگاه بینه، تهران، چاپ سوم.
- ۶- علوی، سید ابوذر؛ طاهری فرد، محمدرضا، (۱۳۸۹)، مزایده، تهران، انتشارات نگاه بینه، چاپ اول.
- ۷- مدنی، سیدجلال الدین، (۱۳۸۲)، آئین دادرسی مدنی، جلد سوم، تهران، انتشارات پایدار.
- ۸- مهاجری، علی، (۱۳۸۵)، شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی، جلد ۲، تهران، انتشارات فکرسازان، چاپ دوم.
- ۹- مؤمنی، رضا، (۱۳۸۴)، مستثنیات دین، تهران، انتشارات هما، چاپ اول.