

چالش‌های عملیات مزایده اموال منقول در نظام اجرایی قضایی و ثبتی ایران

مسعود البرزی ورکی*

استادیار گروه حقوق، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره)، قزوین، ایران

فتاح سلیمی خورشیدی

دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه آزاد اسلامی،

زنجان، ایران

چکیده

از مهم‌ترین مراحل عملیات اجرایی، مزایده و فروش اموال منقول محکوم‌علیه یا متعهد است. اگرچه هدف از تحصیل حکم قطعی یا تنظیم سند لازم‌الاجرا، برای محکوم‌له یا ذی‌نفع سند، اخذ مطالبات یا اجرای تعهدات است، پژوهش حاضر که از نوع توصیفی-تحلیلی است، درصدد پاسخگویی به این پرسش است: آیا به صرف صدور حکم یا تنظیم سند، چنین هدفی حاصل می‌شود؟ در واقع، اجرا که ادامه فرایند دادرسی و صدور سند است، در مراجع قضایی و ثبتی به سهولت انجام نشده، به دلیل موانع و مشکلات متعدد، مسیر عملیات اجرایی، به‌ویژه در خصوص مزایده اموال، با چالش‌های جدی مواجه است. بسیاری از این مشکلات ناشی از سکوت قانونگذار در بیان بعضی احکام و مقررات مزایده، از جمله حذف مقررات حراج در نظام اجرایی ثبتی، سکوت درباره تجدید مزایده، نبود ضابطه در تعیین زمان و مکان فروش، عدم تبیین یا ابهام در آگهی مجدد و روزنامه‌کنیرالانتشار محلی و نیز تعدد اموال بازداشت‌شده است، در نتیجه لازم است قانونگذار در این زمینه گام مؤثری بردارد. از این‌رو رفع آنها در گرو بازنگری و اصلاح مقررات مربوط است.

واژگان کلیدی

آگهی اضافی، تعدد اموال، حراج، محل فروش، موعد فروش.

۱. مقدمه

هدف اصلی از صدور احکام و تنظیم اسناد، اجرای تعهدات توسط محکوم‌علیه، متعهد یا شخص ثالث (مثل سند ذمه که شخص ثالث پرداخت بدهی بدهکار را ضمانت می‌کند یا تعهدنامه‌های رسمی همچون سپردن تعهد توسط دانشجویان بورسیه یا اعضای هیأت علمی استفاده‌کننده از فرصت‌های مطالعاتی، موضوع ماده‌واحدۀ قانون (۱۳۷۱) است. اما، با استتکاف این اشخاص از ایفای تعهد، برای نظام ضمانت اجرایی چاره‌ای جز بازداشت، ارزیابی و در نهایت فروش اموال آنها باقی نمی‌ماند. با طی تشریفات مزایده از طریق انتشار آگهی در روزنامه‌های محلی یا کثیرالانتشار، خریداران احتمالی در مزایده شرکت می‌کنند و با فروش مال محکوم‌علیه یا متعهد نیل شخص یا اشخاص ذی‌نفع به حقوق حقۀ خود فراهم می‌شود. هزینه‌های اجرایی تأدیه و مازاد اموال به مالک مسترد می‌شود. لیکن این اقدامات در مراجع قضایی و ثبتی به‌راحتی امکان‌پذیر نیست، زیرا علاوه بر فرار متعهدین از انجام تعهدات خود، وجود ابهام‌ها، کاستی‌ها، خلأها و تناقض‌ها در قوانین و مقررات مربوط انجام عملیات اجرایی را با مشکلات عدیده مواجه می‌سازد.

گذشت بیش از چهار دهه از اجرای قانون اجرای احکام مدنی و بیش از یک دهه از اجرای آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، پیچیدگی‌ها، دشواری‌ها، موانع و مشکلات زیادی را در قلمرو اجرا آشکار ساخته است. اما در ادبیات حقوقی، به‌رغم تحلیل و تفسیر مقررات ماهوی، در زمینه مسائل مربوط به اجرا، به‌ویژه مزایده اموال منقول، پژوهش و اهتمام لازم صورت نگرفته است. این تحقیق، که به‌صورت توصیفی-تحلیلی است، درصدد بررسی و تبیین این چالش‌ها در دو نظام اجرایی مذکور است. مقاله بر آن است تا در پرتو تجربه عملی، ضمن بیان خلأها در نظام اجرایی عمومی و ثبتی در خصوص مزایده اموال منقول، راهکارهای حقوقی و عملی برای رفع مشکلات موجود، اغلب از طریق طرح پیشنهادهایی به‌منظور اصلاح قوانین و مقررات مربوط، ارائه دهد.

مهم‌ترین چالش‌های عملیات مزایده اموال منقول در نظام اجرایی قضایی و ثبتی ایران، به قرار زیر است:

۲. ابهام درباره بقا یا حذف مقررات حراج در نظام اجرایی ثبتی

از جمله چالش‌های قانون اجرای احکام مدنی و آیین‌نامه اجرا در رابطه با حراج است که، با وجود تشابه با مزایده، از این حیث که هر دو عنوان مبین روشی جهت معامله و فروش خطاب

به عموم مردم است، که ممکن است به تملیک قطعی منجر شود^۱، از نظر مفهوم، روش، احکام و آثار با هم تفاوت دارند. فرهنگ‌نویسان و صاحب‌نظران درباره ریشه و مفهوم این دو اتفاق نظر ندارند. حراج در لغت به بیع گذاشتن متاع در میان جماعتی است (دمخدا، ۱۳۷۷: ۸۲۶) و گاه به مکان انجام این عمل گفته می‌شود و حراجی منسوب به حراج شده است (انوری، ۱۳۸۱: ۲۶۴). مفهوم حراج فروش مال است در حضور جمع و از بالای صفر شروع می‌شود، یعنی قیمت مبدأ حراج وجود ندارد (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱: ۱۶۴۶) یا بیعی است با ندا در دادن برای فروش چیزی تا اینکه به آخرین قیمت پیشنهادی فروخته شود (انصاری و طاهری، ۱۳۸۴: ۸۲۲).

در مقابل، مزایده در لغت به معنای بر یکدیگر افزودن، چیزی را در معرض فروش گذاردن (عمید، ۱۳۶۹: ۱۰۸۰)، به قیمت زیاد فروختن (معین، ۱۳۸۶: ۱۷۰۸) و در اصطلاح، نوعی بیع است که فروشنده بهای مبیع را به مسابقه می‌گذارد تا بهترین پیشنهاد را برگزیند. فروش از طریق مزایده تشریفاتی است که قانونگذار برای حمایت از مالک و تأمین امانتداری برای اموال دولتی، غایب، محجور و مقرر می‌دارد. در حقوق فرانسه، مزایده در معرض فروش گذاشتن در یک محل عمومی، در قبال آخرین قیمت پیشنهادی است که امروزه تابع نظام خاصی است و دولت بر آن نظارت دارد (کاتوزیان، ۱۳۸۶: ۱۸۰). به طوری که ملاحظه می‌شود، در حراج قیمت از صفر شروع شده و پیشنهادکننده بالاترین قیمت، مشتری محسوب می‌شود (کریمی، ۱۳۷۸: ۱۳۳)؛ برخلاف مزایده که از قیمت حداقل شروع می‌شود تا به بالاترین قیمت برسد (شمس، ۱۳۹۷: ۱۰۴).

قانون اجرای احکام دارای مقررات مزایده است، اما در نظام اجرایی ثبتی، با وجود پیش‌بینی مقررات حراج در ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک و سایر قوانین و اختصاص فصل نهم آیین‌نامه مصوب ۱۳۵۵ و نیز اصلاحیه‌ها و الحاقیه‌های آن در سال ۱۳۷۶ به موضوع حراج، به یکباره در آیین‌نامه سال ۱۳۸۷ مقررات حراج حذف و، با احتراز از این واژه، فصل دهم به موضوع مزایده اختصاص داده شده است و در تمامی مواردی که در آیین‌نامه سال ۱۳۵۵ از لفظ حراج استفاده شده بود، در آیین‌نامه سال ۱۳۸۷ کلمه مزایده به کار برده شد. به این ترتیب، با وجود ذکر کلمه مزایده، در ۱۳۱ مورد، تنها در مواد ۶۵ و ۱۳۱ واژه حراج به کار رفته است.

شایان ذکر است بند ۵ ماده ۴۲ قانون تجارت الکترونیکی معاملات در خصوص حراجی‌ها را از شمول حمایت از مصرف‌کننده خارج دانسته است، اما ماده ۲ قانون تجارت تصدی به عملیات حراجی را جزء معاملات تجاری می‌داند. از این رو حراجی مذکور در ماده ۲ قانون نظام صنفی مصوب ۱۳۸۳/۰۱/۲۲، که دارای ویژگی‌های حضوری، نقدی و قطعی است، از طریق قانون تجارت الکترونیکی انجام‌شدنی نیست. افزون‌بر این با وجود تحول فرایندهای

۱. برابر ماده ۸۳ آیین‌نامه امور گمرکی مصوب ۱۳۵۱: «... پس از انجام حراج یا تشریفات مزایده، معامله آن کالا قطعی محسوب است...».

الکترونیکی در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت، تاکنون مرجعی به منظور اجرای عملیات مزایده یا حراج الکترونیکی تعیین نشده است. از این رو با توجه به گسترش حراج‌ها، به ویژه الکترونیکی، ضرورت تفکیک و تبیین اصطلاحات، احکام و آثار انواع حراج و مزایده در قانون اجرای احکام و آیین‌نامه اجرا، از طریق انجام اصلاحات لازم، ضروری است.

۳. سکوت در خصوص تجدید مزایده در آیین‌نامه اجرا

ممکن است تلاش و اقدام‌های دوایر اجرایی در مراجع دادگستری و ثبتی، به منظور تشکیل جلسه مزایده، ثمربخش نباشد و به فروش منجر نشود؛ یعنی در موعد مقرر هیچ شخص متقاضی شرکت نکند و یا، در صورت شرکت، رغبتی به خرید از خود نشان ندهد یا اینکه در جریان عملیات اجرایی یا در پایان آن از خرید مال مورد مزایده منصرف شود. از این رو لزوم تجدید این فرایند و حفظ حقوق مزایده‌ثانوی (نوبت دوم) برای اشخاص ذی‌نفع مورد تردید قرار می‌گیرد.

ماده ۱۲۶ آ.ا.م.ا.ر.ل^۱، که در آن به برگزاری جلسه مزایده اشاره شده است، درباره مزایده نوبت دوم ساکت است. برابر این ماده، در صورت عدم حضور خریدار در جلسه فروش، مال به بستانکار واگذار می‌شود. اما این حکم برخلاف قانون است، زیرا در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت، واگذاری مال به بستانکار، در صورت عدم حضور خریدار، پیش‌بینی نشده است. در نتیجه، اختیار اعطایی مذکور در آیین‌نامه به دوایر اجرایی ثبت، فراتر از اختیارات قانونی است (نجفی، ۱۳۹۳: ۲۲۹).

تبصره ذیل ماده ۱۲۶ آیین‌نامه^۲ نیز خالی از اشکال نیست، زیرا تکلیف طرفین پرونده و دوایر اجرایی، در صورت عدم ارائه درخواست از طرف بستانکار، مشخص نشده است. در نبود چنین تقاضا یا عدم تمایل به استرداد مازاد بر طلب، تکلیف اداره اجرای مفاد اسناد رسمی به منظور ادامه روند عملیات اجرایی نامعلوم است. اگرچه انتقال مال مورد مزایده به نسبت طلب بستانکار، به وی، بهترین راه‌حل به نظر می‌رسد. بدیهی است چنانچه مورد مزایده از اموال غیرمقول باشد، این انتقال به صورت مشاعی صورت خواهد گرفت؛ اقدامی که می‌تواند سرمنشأ اختلافات و مستلزم طرح دعاوی جدید در مراجع قضایی شود.

۱. آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی.

۲ تبصره: در صورتی که بستانکار (دارنده وثیقه) قادر به استرداد مازاد بر طلب خود نباشد، در صورت تقاضا به نسبت طلب، از مال مورد مزایده به وی واگذار می‌شود.

از این رو شایسته است، تبصره ماده ۱۲۶ آ.ا.م.ا.ر.ل به شرح زیر اصلاح شود: «چنانچه بستانکار (دارنده وثیقه) مایل به استرداد طلب خود نباشد، می‌تواند تجدید مزایده مال بازداشت‌شده را تقاضا کند. در این صورت، مال مورد مزایده به هر میزانی که خریدار پیدا کند، به فروش خواهد رفت، در غیر این صورت، به نسبت از مال مورد مزایده به وی واگذار می‌شود. در فرض اخیر، بستانکار باید نظر خود را ظرف مدت ۲۰ روز از تاریخ مزایده کتبا به واحد اجرا اعلام کند. در صورت عدم اعلام، سهم بستانکار به میزان طلب و هزینه‌های قانونی به نحو مشاع تعیین و بازداشت مازاد وجوه به اصل تبدیل خواهد شد».

در ماده ۱۳۱ ق.ا.ا.م.^۱ به موضوع تجدید مزایده مال بازداشت‌شده (مزایده ثانوی) اشاره شده و در این باره به صراحت تعیین تکلیف شده است.^۲ به نظر می‌رسد انجام مزایده برای نوبت دوم با پرداخت هزینه‌های مربوط توسط بستانکار، منعی نداشته باشد، زیرا با این اقدام منافع طرفین پرونده اجرایی حفظ می‌شود. اما تنها ابهام در این باره این است که آیا ارزیابی اولیه ملاک است یا باید ارزیابی مجدد صورت گیرد. برابر تبصره ماده ۱۹ قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری مصوب ۱۳۸۱/۰۱/۱۸، چنانچه بیش از شش ماه از تقویم اولیه سپری نشده باشد، نیازی به ارزیابی مجدد نخواهد بود^۳ و براساس همان قیمت ارزیابی اولیه باید مزایده دوم را برگزار کرد. این موضوع، در صورت مزایده دوم در مراجع ثبتی ملاک عمل خواهد بود و باید قیمت ارزیابی پایه را در نظر گرفت (خدابخشی، ۱۳۹۳: ۴۱۱). در ماده ۴۹ آ.ا.م.ا.ر.ل. نیز از عبارت «... به هر مبلغی که خریدار پیدا نماید...» استفاده شده است؛ اگرچه دامنه این ماده را نباید توسعه داد (مدنی، ۱۳۹۳: ۱۰۵).

۴. عدم تصریح به تراضی محل و موعد فروش در مقررات ثبتی

مبنای بازداشت اموال، در پرونده‌های اجرایی، اجتناب از بار سنگین اجراییه و نیز فروش اموال بدهکار به بهترین و بالاترین قیمت است. از آنجا که طرفین پرونده‌های اجرایی در فروش اموال منقول ذی‌نفع تلقی می‌شوند، از این رو تجویز انتخاب بهترین و مؤثرترین روش‌ها امری بدیهی است (علوی، ۱۳۸۹: ۱۹). بر این اساس، ماده ۱۱۳ ق.ا.ا.م. مقرر کرده است: «... در صورتی که نسبت به محل و موعد فروش بین محکوم‌له و محکوم‌علیه تراضی شده باشد، به همان ترتیب رفتار می‌شود...».

۱. قانون اجرای احکام مدنی.

۲. ماده ۱۳۱ ق.ا.ا.م. مقرر می‌دارد: «هر گاه مالی که مزایده از آن شروع می‌شود خریدار نداشته باشد، محکوم‌له می‌تواند مال دیگری از محکوم‌علیه معرفی و توقیف و مزایده آن را بنماید... یا تقاضای تجدید مزایده مال توقیف‌شده را بنماید...».

۳. تبصره ماده ۱۹ قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری مقرر می‌دارد: «در مواردی که انجام معاملات مستلزم تعیین قیمت عادلانه روز از طرف کارشناس رسمی است، نظریه اعلام‌شده حداکثر تا شش ماه از تاریخ صدور معتبر خواهد بود».

چنین تراضی‌ای در آیین‌نامه اجرا به‌صراحت پیش‌بینی نشده است، هرچند در ماده ۲۱ با عبارت «... یا ترتیبی برای پرداخت دین خود بدهد...» و در ماده ۲۳ «... در صورت قبول متعهدله...» به‌طور تلویحی به این مسئله اشاره شده است. براساس ظاهر ماده ۱۱۳ شاید بتوان گفت تراضی و توافق منحصر به محکوم‌علیه و محکوم‌علیه و فقط شامل محل و موعد فروش اموال بازداشت‌شده است و افزون‌بر آن، طرفین پرونده اجرایی اختیاری نخواهند داشت. چنانچه در سایر موارد، از جمله نحوه فروش، توافقی بین طرفین صورت گیرد، مأمور اجرا مکلف به اجرای آن نیست، بلکه باید مطابق سایر مواد آیین‌نامه اجرا اقدام کند.

برخلاف این تحلیل ظاهری، باید بر این باور بود که طرفین پرونده اجرایی، علاوه‌بر محل فروش اموال بازداشت‌شده، می‌توانند درباره سایر موارد، حتی غیر از فروش از طریق مزایده و در راستای اجرای اصل حسن نیت و به شیوه متعارف، توافق و تراضی کنند. هنگامی که دو نفر با رعایت شرایط مقرر قانونی، با هم قراردادی منعقد می‌کنند، این قانون است که توافق و قرارداد را محترم می‌شمارد و از آن حمایت می‌کند (شهبیدی، ۱۳۹۳: ۵۵). علی‌القاعده، توافق و تراضی در اجرا، بر مقررات جاریه حاکم دانسته شده است. البته، این قاعده در صورتی است که بازداشت‌کننده مازاد مال وجود نداشته باشد، والا موافقت او نیز ضروری است.

با وجود تحدید مصادیق توافق به محل و موعد فروش، به‌نظر می‌رسد قلمرو موضوعات قابل تراضی به موارد مذکور منحصر نباشد، بلکه طرفین پرونده اجرایی می‌توانند واگذاری مال بازداشت‌شده را بدون انجام مزایده، به هر قیمت و ثمن و با هر شخص حقیقی یا حقوقی، مورد توافق قرار دهند (حیاتی، ۱۳۹۲: ۲۴۵)، زیرا در ادامه ماده ۱۱۳ ق.ا.م. آمده است: «... هر گاه بین طرفین تراضی نشده باشد، دادورز (مأمور اجرا) مطابق مواد بعد اقدام می‌کند». منظور از مواد بعد، ماده ۱۱۴ قانون اخیرالذکر است که فروش از طریق مزایده را اعلام کرده و آن ترتیبی است که در صورت عدم تراضی طرفین، توسط قانونگذار مشخص شده است. اما، برعکس، چنانچه طرفین در این باره توافقی کرده باشند، نوبت به اجرای ماده ۱۱۴ نخواهد رسید. ضمن آنکه نحوه فروش هم می‌تواند موضوع تراضی طرفین باشد (مهاجری، ۱۳۸۸: ۱۰۹).

ابهام دیگر، سکوت قانونگذار در مورد توافق شخص یا اشخاص ثالث است. ممکن است گفته شود، با توجه به عدم تصریح قانونگذار، باید به قدر متیقن عمل کرد. در جایی که مال موضوع اجراییه یا بازداشت‌شده متعلق به شخص یا اشخاص ثالث و در اجرای ماده ۳۴ ق.ا.م. توسط نامبرده معرفی شده باشد، ثالث در مورد زمان، محل یا سایر ترتیبات فروش حق توافق با متعهدله را نخواهد داشت. اما از آنجا که اغلب اموالی که به‌منظور بازداشت معرفی می‌شود، متعلق به محکوم‌علیه یا متعهد است، قانونگذار به نظر غالب توجه داشته و به این دلیل از شخص ثالث نامی برده نشده است. ولی در مواقعی که اموال توسط شخص ثالث

معرفی و متعلق به او باشد، توافق و تراضی را باید ناظر میان محکوم‌له یا متعهدله با شخص ثالث دانست. اگرچه اقدام شخص ثالث معمولاً تبرعی نیست، عوضی از بدهکار دریافت می‌دارد.

به منظور رفع مشکلات و ابهامات مذکور، بهتر است ماده ۱۲۱ آ.ا.م.ا.ر.ل.، به این شرح تغییر یابد: «در اجرای اسناد لازم‌الاجرا، اعم از ذمه‌ای، وثیقه و غیره، چنانچه نسبت به پرونده اجرایی در رابطه با محل و موعد فروش، واگذاری مال بازداشت‌شده بدون مزایده و با هر قیمت و ثمن و به هر شخص حقیقی یا حقوقی و سایر موارد، بین بستانکار، بدهکار و اشخاص ثالث مرتبط با پرونده اجرایی به شیوه متعارف توافق و تراضی شده باشد، به همان ترتیب رفتار می‌شود. در غیر این صورت، فروش از طریق مزایده به عمل می‌آید و پس از ارزیابی مال و قطعیت آن با رعایت نکات ذیل آگهی مزایده منتشر می‌گردد: ...».

۵. نبود ضابطه در تعیین محل فروش

قانونگذار در ماده ۱۱۵ ق.ا.م. ملاک و ضابطه‌ای را درباره محل فروش مشخص نکرده و تنها به فروش در محلی که منافع محکوم‌علیه را بیشتر تأمین کند، اشاره کرده است؛ امری که تشخیص آن به مدیر اجرا سپرده شده است. این موضوع، علاوه بر ابهام، همواره موجب بروز مشکلاتی شده است. به نظر می‌رسد مأمور اجرا در انتخاب یکی از دو محل اختیاری نخواهد داشت و باید محلی را انتخاب کند که منافع محکوم‌علیه یا متعهد (بدهکار) را بیشتر تأمین کند (مردانی و قهرمان، ۱۳۹۰: ۲۱۴). مثل انتخاب محل براساس معیاری که به محل فروش و مزایده نزدیک باشد یا محلی که اموال منقول توسط حافظ نگهداری می‌شود.

درباره محل فروش اموال منقول، در قسمت اخیر ماده ۱۱۵ ق.ا.م. اختیاراتی برای مدیر اجرا در نظر گرفته شده است مبنی بر اینکه: «... هر گاه از طرف دولت^۱ یا شهرداری^۲ محلی برای فروش معین نشده باشد، محل فروش را مدیر اجرا معین می‌کند». اما اینکه بر مبنای چه قاعده و ضابطه‌ای، مشخص نشده است. با توجه به مشکلات مبسوط‌الید قرار دادن مدیر اجرا در این زمینه، باید محدودیت‌هایی را در تعیین محل توسط نامبرده در نظر گرفت، زیرا وی، همانند طرفین پرونده اجرایی، بدون ضابطه نمی‌تواند هر محلی را که تمایل دارد، تعیین کند. شاید همان قاعده پذیرفته‌شده در سطر اول ماده ۱۱۵ ق.ا.م. ضابطه مناسبی باشد (مدنی کرمانی، ۱۳۸۵: ۱۳۵) و بر این باور بود که مدیر اجرا باید محلی را برای انجام فروش و مزایده تعیین کند که منافع محکوم‌علیه یا متعهد آن را ایجاب می‌کند (جلالی، ۱۳۹۳: ۱۹۶). در این زمینه،

حقوق محکوم‌علیه یا متعهد و نزدیک بودن محل مزایده به محل توقیف اموال باید در نظر گرفته شود (فانی، ۱۳۹۴: ۶۲). البته آنچه در عمل اتفاق می‌افتد، این است که فروش و مزایده اموال غیرمنقول در محل استقرار واحد اجرا و مزایده اموال منقول در محلی که حافظ آنها را نگهداری می‌کند، انجام می‌گیرد.

مال منقولی که به‌منظور وصول مطالبات بازداشت می‌شود، در نهایت باید به فروش برسد. تعیین محل فروش از این حیث اهمیت دارد که خریداران احتمالی و شرکت‌کنندگان در مزایده باید به محل‌های تعیین‌شده مراجعه کنند (رازانی، ۱۳۹۷: ۲۶۲). طبق ماده ۱۱۶ ق.ا.ا.م. «در مواردی که حمل اموال منقول به محل دیگر مخارج زیاد داشته باشد، اشیای توقیف‌شده در محلی که حفظ می‌شده به فروش می‌رسد». هدف از وضع این راه‌حل، حفظ حقوق محکوم‌علیه یا متعهد است، زیرا از آنجا که هزینه انتقال و جابه‌جایی اموال منقول از محلی که حفاظت و نگهداری می‌شود به محل فروش، به عهده محکوم‌علیه و متعهد است، قانونگذار برای پرهیز از تحمیل هزینه اضافی به وی، تجویز فروش اموال در همان محلی را که حفظ و نگهداری می‌شود، صادر کرده است. این راه‌حل شبیه ضابطه مندرج در ماده ۷۷ ق.ا.ا.م. است.

چون معیار تشخیص زیاد یا کم بودن هزینه انتقال تعیین نشده است، به‌نظر می‌رسد با استفاده از ملاک ماده ۱۱۵ ق.ا.ا.م. که در موارد خاص، مدیر اجرا را صالح جهت تعیین محل فروش و مزایده اعلام کرده است، باید وی را صالح دانست که باید به‌طور متعارف و با در نظر گرفتن شرایط و اوضاع و احوال آن را مشخص سازد.

آیین‌نامه اجرا، درباره ضابطه محل فروش اموال منقول و اجرای عملیات آن ساکت است. چنانچه دولت یا شهرداری، محل‌های متعددی را به‌منظور مزایده اموال منقول در نظر گرفته باشند^۱، مشخص نیست که تکلیف مأمور اجرا چیست و وی باید کدام‌یک از محل‌ها را تعیین کند. بنابراین، ضروری است تبصره‌ای به ماده ۱۲۱ آیین‌نامه به شرح زیر اضافه شود: «چنانچه از طرف دولت یا شهرداری محلی برای فروش اموال منقول معین شده باشد، فروش در آن محل به‌عمل می‌آید. اما اگر محلی‌هایی که معین شده است متعدد باشد یا اصلاً محلی جهت مزایده اموال منقول تعیین نشده باشد، فروش در محلی انجام می‌شود که به محل بازداشت نزدیک باشد یا محلی که اموال منقول توسط حافظ نگهداری می‌شود یا محلی که تأمین‌کننده منافع بدهکار یا متعهد است. تشخیص این امر در مراکز استان‌ها با رئیس اداره اجرای مفاد

۱. ماده ۱۱۵ ق.ا.ا.م مقرر می‌دارد: «اگر از طرف دولت یا شهرداری محلی برای فروش اموال منقول معین شده باشد، فروش در آن محل به‌عمل می‌آید و اگر محلی‌هایی که معین شده است متعدد باشد، فروش در محلی به‌عمل می‌آید که برای منافع محکوم‌علیه ترجیح داشته باشد و تشخیص این امر با مدیر اجراست...».

اسناد رسمی و در شهرستان‌ها با مدیر واحد اجراست. بدیهی است مزایده اموال غیرمنقول در محل استقرار واحد اجرا انجام می‌شود.

۶. فقدان معیار در تعیین زمان فروش و مزایده

ملاک انتخاب موعد فروش و مزایده در قانون اجرای احکام، همانند تعیین محل آن، بر تراضی و توافق طرفین پرونده‌های اجرایی تعیین شده است. بر این اساس، قانونگذار ابتدا این فرصت و زمان را برای طرفین پرونده‌های اجرایی در نظر گرفته است که تا حد امکان، عملیات مزایده و فروش را با هماهنگی و تراضی یکدیگر انتخاب کنند. همچنین برابر ماده ۱۳۰ آ.ا.م.ا.ر.ل، صاحب مال، اعم از متعهد و شخص ثالث، می‌تواند تقاضای تعیین موعد فروش را کند. لیکن، هم قانون و هم آیین‌نامه درباره معیار تعیین زمان و ساعت فروش ساکت است.

مطابق ماده ۱۲۶ آ.ا.م.ا.ر.ل، «مزایده حضوری است و در یک جلسه از ساعت ۹ تا ۱۲ برگزار می‌شود...». ایرادی که در خصوص زمان و روز فروش وجود دارد، سکوت درباره نحوه تعیین روز مزایده است؛ جز اینکه در ماده ۱۲۲ آیین‌نامه، به فاصله انتشار آگهی تا روز مزایده و در ماده ۱۳۰ آن، به تعیین و ثبت روز و ساعت مزایده در دفتر اوقات اشاره شده است. درحالی‌که برخلاف آیین‌نامه، در مواد ۱۱۷ و ۱۱۸ ق.ا.م. معیار تعیین موعد و زمان فروش و مزایده مشخص شده است. موعد و زمان فروش باید با توجه به تاریخ انتشار آگهی و براساس دو ویژگی کمیت و کیفیت اموال بازداشت‌شده (مذکور در ماده ۱۱۷) در فاصله میان روز انتشار و روز فروش تعیین شود که، برای اشخاص مقیم داخل کشور، با مأمور اجراست. اما روز دقیق انتشار آگهی را، عملاً، با معرفی اداره ارشاد، مسئولان روزنامه مربوط تعیین می‌کنند. ازاین‌رو کافی است که فاصله آن با روز مزایده رعایت شده باشد.

به‌جز ساعت و محل فروش، که از ابتدا تعیین و آگهی می‌شود، آیین‌نامه اجرا درباره تغییر روز فروش برای اشخاص مقیم داخل کشور ساکت است، برای مثال اگر روز فروش با روز تعطیل پیش‌بینی نشده مقارن شود، در این صورت، در تعیین زمان و موعد جدید فروش باید فاصله لازم میان روز انتشار آگهی بعدی و روز فروش رعایت شود (رودیجانی، ۱۳۹۲: ۲۸۴).

از سوی دیگر، معیار و نحوه تعیین روز فروش برای اشخاص مقیم خارج از کشور مشخص نشده است. برابر ماده ۳۲ ق.ا.م.ا.ر.ل: «حساب مواعد مطابق مقررات قانون آیین دادرسی مدنی می‌باشد». در این قانون، مهلت‌ها برای این اشخاص دو ماه تعیین شده است (مواد ۳۳۶، ۳۹۷ و ۴۴۶). با توجه به سکوت قانون، برخلاف موعد مندرج در ماده ۱۱۹ ق.ا.م.ا.ر.ل، شاید بتوان مقررات این ماده را در مورد اشخاص مقیم خارج نیز لازم‌الرعایه دانست.

عملیات مزایده و فروش اموال بازداشت‌شده به‌طور معمول با حضور شرکت‌کنندگان و طرفین پرونده اجرایی صورت می‌پذیرد. چنانچه طرفین مقیم خارج از کشور باشند و در خصوص موعد هم همان زمان مندرج در ماده ۱۱۹ ق.ا.م. ملاک باشد، عملاً امکان حضور چنین شخصی وجود نخواهد داشت (بازری فومشی، ۱۳۸۷: ۲۲۹). با توجه به ماده ۴۴۶ ق.آ.د.م، که تمامی مواعد قانونی کمتر از دو ماه را به دو ماه افزایش داده است، و با عنایت به مواد ۳۳۶، ۳۹۷ و ... این قانون، باید حداکثر مهلت ده‌روزه مندرج در ماده ۱۱۹ به دو ماه افزایش یابد. بنا به مراتب پیش‌گفته، لازم است مواد ۱۱۹ و ۱۳۰، به شرح زیر، تغییر پیدا کند:

ماده ۱۱۹ ق.ا.م: «موعد فروش باید به‌نحوی معین شود که فاصله بین انتشار آگهی و روز فروش، برای اشخاص مقیم ایران، بیش از یک ماه و کمتر از ده روز و، برای اشخاص مقیم خارج از کشور، بیش از شش ماه و کمتر از دو ماه نباشد.»

ماده ۱۳۰ آ.ا.م.ا.ر.ل: «موعد فروش را رئیس اداره اجرای مفاد اسناد رسمی در مراکز استان‌ها و مدیر واحد اجرا در شهرستان‌ها نظر به کمیت و کیفیت اموال توقیف‌شده در پیش‌نویس آگهی مزایده تعیین می‌نماید. روز و ساعت در دفتر اوقات مزایده یادداشت و قید می‌شود.»

۷. عدم تبیین مفهوم روزنامه کثیرالانتشار محلی در آیین‌نامه اجرا

منظور از روزنامه، «نشریه‌ای است که هر روز چاپ می‌شود و در آن اخبار و رویدادها نوشته می‌شود» (جمشیدی، ۱۳۹۵: ۳۳) و در دسترس عموم قرار می‌گیرد؛ ضمن آنکه در روزهای تعطیل سال منتشر نمی‌شود. این مشخصه، روزنامه را از سایر نشریات مثل هفته‌نامه، ماهنامه یا فصلنامه متمایز می‌سازد. چنین نشریه‌ای، ممکن است در سطح محلی یا کشوری منتشر شود. یکی از مراحل عملیات اجرایی، پیش از تشکیل جلسه مزایده، انتشار آگهی است که در انتشار آن، چه در روزنامه‌های محلی، کثیرالانتشار، الصاقی یا در نیابت‌های اجرایی و نیز در تجدید آن، دشواری‌های متعدد در اجرا وجود دارد. برای مثال برابر ماده ۱۱۸ ق.ا.م. «آگهی فروش باید در یکی از روزنامه‌های محلی یک نوبت منتشر شود». طبق ماده ۱۲۲ آ.ا.م.ا.ر.ل، «آگهی مزایده در یک نوبت، در روزنامه کثیرالانتشار محل و اگر در محل نباشد، در روزنامه کثیرالانتشار نزدیک‌ترین به محل منتشر گردد». در هر دو ماده مذکور، به «روزنامه محلی»، تصریح شده، ولی در ماده ۱۲۲ آیین‌نامه قید اضافی «کثیرالانتشار» افزوده شده است.

اولین ابهام در این زمینه «روزنامه محلی» است، که معیاری خاص به منظور تشخیص آن ارائه نشده است. روزنامه محلی^۱ یا روزنامه‌ای که در محل برگزاری مزایده انتشار می‌یابد، روزنامه‌ای است که در محل، منطقه یا شهرستان و حداکثر در سطح یک استان منتشر می‌شود. با توجه به این تعریف، ابهام دیگری رخ می‌نماید و آن در رابطه با مسئله عدم انتشار روزنامه در محل یا منطقه موردنظر است، که هم ماده ۱۱۸ و هم ماده ۱۲۲ در این باره ساکت است. ممکن است گفته شود، در این حالت، آگهی باید در روزنامه کثیرالانتشار سراسری (کشوری) یا در روزنامه‌ای غیر از روزنامه‌های محلی منتشر شود. این نظر، توسط اداره حقوقی قوه قضاییه مردود اعلام شده است.^۲ البته در آیین‌نامه اجرا آمده است: «اگر در محل روزنامه کثیرالانتشار محلی نباشد، در روزنامه کثیرالانتشار نزدیک‌ترین به محل منتشر می‌گردد» و به این ترتیب، انتشار در روزنامه سراسری و کشوری منتفی اعلام شده است.

شایان ذکر است که در مراجع اجرایی ثبت، یک نوبت آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محل، که ناشر آگهی‌های ثبتی است و همه‌ساله توسط سازمان ثبت و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تعیین می‌گردد، منتشر می‌شود. با توجه به موارد پیش‌گفته، به نظر می‌رسد تا زمان بازنگری قانون و آیین‌نامه، باید مرجع تشخیص روزنامه کثیرالانتشار محلی را وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی دانست. در دوائر اجرایی ثبت هم، انتشار در روزنامه محلی که همه‌ساله توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تعیین می‌شود، باید ملاک عمل قرار گیرد. مهم این است که به صورت روزنامه باشد، یعنی همه‌روزه منتشر شود. اما چنانچه در منطقه و شهر محل اجرا، روزنامه محلی وجود نداشته باشد، انتشار آگهی در روزنامه کثیرالانتشار کشوری (سراسری) ضروری به نظر می‌رسد.

از سوی دیگر، در ماده ۱۲۲ آ.ا.م.ا.ر.ل، همانند ماده ۷۳ ق.آ.د.م. و برخلاف ماده ۱۱۸ ق.ا.ا.م، از اصطلاح «کثیرالانتشار» استفاده شده است. معلوم نیست، منظور از «روزنامه کثیرالانتشار محل» چیست و هیچ ضابطه و معیاری هم برای تشخیص آن در دست نیست. این عدم تعیین، مشکلات عملی زیادی را در پی داشته، ممکن است دوگانگی و چندگانگی در

۱. در نظریه شماره ۷/۵۰۳۲ - ۷۹/۵/۳۰ ا.ج.ق. (ق. آمده است: «منظور از روزنامه‌های محلی مذکور در ماده ۱۱۸ ق.ا.ا.م روزنامه است که در حوزه قضایی دادگاه محل وقوع مال منقول توقیف شده منتشر می‌شود و به روزنامه‌ای که خارج از حوزه قضایی دادگاه مذکور انتشار می‌یابد، اگرچه در داخل همان استان باشد. روزنامه محلی اطلاق نمی‌شود. به عبارت دیگر روزنامه محلی با روزنامه استانی تفاوت دارد.»

۲. در نظریه مشورتی شماره ۹۳۷/۲۳۴ - ۹۳/۲/۱۳۹۳ ا.ج.ق. (ق. آمده است: «با عنایت به اینکه ماده ۱۱۸ ق.ا.ا.م تصریح نموده است آگهی فروش باید در یکی از روزنامه‌های محلی یک نوبت منتشر شود، عدم رعایت آن دارای اشکال قانونی است. بنابراین، آگهی مزایده در روزنامه کثیرالانتشار کشوری به جای روزنامه محلی، عدم رعایت مقررات مربوط محسوب و از موجبات ابطال مزایده می‌باشد.»

تشخیص آن موجبات بطلان مزایده را فراهم سازد. اما چنانچه در منطقه و شهر محل اجرا، روزنامه محلی وجود نداشته باشد، انتشار آگهی در روزنامه کثیرالانتشار کشوری صورت خواهد گرفت. این ملاحظات ایجاب می‌کند که ماده ۱۲۲ آیین‌نامه به شرح زیر اصلاح شود: «آگهی مزایده یک نوبت در روزنامه محلی و اگر در محل روزنامه نباشد در روزنامه کثیرالانتشار سراسری (کشوری) منتشر می‌گردد و...».

۸. ابهام در آگهی مجدد و تجدید آگهی‌ها در آیین‌نامه اجرا

مطابق ماده ۱۲۲ آ.ا.م.ا.ر.ل. و ماده ۱۱۸ ق.ا.ا.م.، آگهی مزایده در یک نوبت منتشر می‌شود و در مواردی هم ممکن است جلسه مزایده برگزار نشود. در این مواد، مواردی که تجدید آگهی را ایجاب کند، معین نشده است؛ اگرچه در برخی مواد دیگر، به‌طور تلویحی به این موضوع اشاره شده است. برای مثال چنانچه برنده مزایده بقیه وجه مزایده را نپردازد یا محکوم‌له تجدید مزایده را تقاضا کند یا در مواردی که فروش انجام شده است، از درجه اعتبار ساقط و مزایده تجدید شود (موضوع مواد ۱۲۹، ۱۳۱ و ۱۳۶ ق.ا.ا.م.) و نیز تعطیل اعلام شدن روز مزایده. همچنین است ابطال عملیات و اعتراض شخص ثالث که موجب تجدید مزایده شده، در نتیجه، نوبت جدید باید به موجب آگهی منتشر شود (بهرامی، ۱۳۸۸: ۲۶۳).

در ماده ۱۳۸ آ.ا.م.ا.ر.ل. موارد تجدید آگهی مزایده معین شده است. ولی نوع و مصادیق تجدید آگهی مزایده در مواد ۱۳۸ و ۱۲۲ آ.ا.م.ا.ر.ل. و ماده ۱۱۸ ق.ا.ا.م. با هم متفاوت است؛ مسئله‌ای که همواره موجب بروز مشکلات زیاد در مراجع عمومی و ثبتی شده است. به هر حال، چنانچه به علل مزبور برگزاری مزایده امکان‌پذیر نباشد، باید این موضوع در دوایر اجرایی صورت جلسه شود، روزی دیگر برای مزایده تعیین و دوباره آگهی صورت پذیرد. در خصوص تجدید آگهی در عملیات مزایده، مسئله دیگر مربوط به نحوه انتشار آگهی است، زیرا اینکه آگهی جدید در کدام روزنامه و با چه کیفیت و مشخصاتی منتشر شود، در قانون اجرای احکام و آیین‌نامه اجرا مشخص نشده است. با توجه به عبارت «مجدداً آگهی خواهد شد»، در ماده ۱۲۴ قانون، و «... باید آگهی مزایده طبق مقررات تجدید شود»، در ماده ۱۳۸ آیین‌نامه، آگهی تجدید مزایده باید با تمام شرایط و جزئیات لازم انتشار پیدا کند، زیرا انتشار آگهی تجدیدی، با توجه به اینکه جای کوچکی در روزنامه را به خود اختصاص می‌دهد و در حجم پایین نوشته و منتشر می‌شود، با چشم عادی، همانند آگهی اصلی و اولیه مزایده، قابل رؤیت نخواهد بود. در نتیجه، خریداران احتمالی کمتری آن را مشاهده خواهند کرد.

کاهش تعداد خریداران، در اجرای کامل مزایده تأثیر منفی خواهد گذاشت، چون اشخاصی که آگهی پیشین را رؤیت کرده‌اند اما آگهی تجدیدی را مشاهده نکرده‌اند، لاجرم در جلسه

مزایده تعیینی در آگهی دوم شرکت نخواهند کرد و اشخاصی که آن را مشاهده کرده‌اند، ممکن است از قیمت پایه، اموال مورد مزایده، محل مزایده و ... آگاه نگردند؛ مگر آنکه پیگیری‌های ویژه‌ای (همچون پیدا کردن آگهی قبلی، مراجعه به دوایر اجرایی و ...) انجام دهند (شمس، ۱۳۹۷: ۵۲۳). الحاق یک تبصره، به این شرح، به ماده ۱۳۸ آ.ا.م.ا.ر.ل. ابهام موجود را رفع خواهد کرد: «آگهی مزایده، در صورت تجدید، در یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار محل و، اگر محل بدون روزنامه باشد، در روزنامه کثیرالانتشار سراسری (کشوری) منتشر می‌شود».

ابهام دیگر اینکه، در مواد پیش‌گفته، به پرداخت هزینه آگهی دوم و اینکه توسط چه شخص یا اشخاصی باید پرداخت شود، اشاره‌ای نشده است. هرچند این هزینه، عملاً توسط محکوم‌له یا متعهدله پرداخت می‌شود. اما مطابق مواد ۱۵۱ و ۱۵۸ و مفهوم مخالف ماده ۱۳۱ ق.ا.م. و ماده ۱۳۱ قانون ثبت و مواد ۱۵۶، ۱۵۷ و ۱۵۸ آ.ا.م.ا.ر.ل.، در نهایت، به‌عنوان هزینه اجرایی از محل فروش اموال پرداخت می‌شود (بازگیر، ۱۳۸۲: ۲۷۸).

۹. وجود ابهام در شرایط و نوع انتشار آگهی اضافی در آیین‌نامه ثبتی

هدف از فروش اموال از طریق مزایده، فراهم ساختن زمینه شرکت خریداران احتمالی بیشتر در معامله جهت خرید اموال است. بدیهی است با افزایش تعداد خریداران و شرکت‌کنندگان در عملیات مزایده، امکان فروش با دقت بیشتر و قیمت بالاتری فراهم می‌شود (زینالی، ۱۳۹۷: ۱۶). از این رو ماده ۱۲۱ ق.ا.م. مقرر می‌دارد: «محکوم‌له یا محکوم‌علیه می‌تواند علاوه بر آگهی که به توسط قسمت اجرا به‌عمل می‌آید، آگهی دیگری به خرج خود منتشر نمایند».

هرچند مطابق ماده ۱۱۷ ق.ا.م. تعیین زمان و موعد فروش و در پی آن، انتشار آگهی مزایده به مدیر اجرا واگذار شده است، اما از آنجا که طرفین پرونده اجرایی در برقراری، انجام و اجرای فروش صاحب حق و ذی‌نفع‌اند، منافع آنها ایجاب می‌کند که اموال بازداشت‌شده به بالاترین قیمت به فروش برسد. از این رو اختیار مدیر اجرا نافی تجویز قانونگذار برای طرفین پرونده اجرایی جهت انتشار آگهی اضافی و با هزینه شخصی نیست؛ اقدامی که به‌منظور اطلاع‌رسانی بهتر، جذب مشتری و خریداران بیشتر صورت می‌پذیرد.

اما اینکه آیا آگهی مزایده اضافی باید همان شرایط و ویژگی‌های مندرج در مواد ۱۱۸، ۱۱۹ و ۱۲۰ ق.ا.م. را داشته باشد یا نه، مشخص نشده است. شاید گفته شود ترتیب تنظیم و تاریخ انتشار آگهی یا شرایط مقرر برای آن، برای مثال در روزنامه محلی و سایر موارد، در اختیار طرفین پرونده اجرایی بوده است و لازم نیست همه شرایط مطابق مواد اخیرالذکر باشد. با وجود این، برخی شرایط و نکات که در آگهی اصلی قید می‌شود، لزوماً باید در این آگهی نیز درج شود. مثل زمان و موعد فروش، انتشار در روزنامه محلی و سایر موارد مندرج در مواد

قانونی. در غیر این صورت، آگهی اصلی که توسط مدیر اجرا تعیین و منتشر می‌شود، دارای اعتبار خواهد بود و عملیات مزایده نیز براساس آن صورت می‌پذیرد. شایان ذکر است هزینه اجرایی ناشی از انتشار آگهی مزایده اضافی از محکوم‌علیه یا متعهد قابل وصول نخواهد بود، زیرا این هزینه جزء هزینه‌های اجرایی تلقی نمی‌شود و تعهد آنها پرداخت هزینه انتشار آگهی مزایده اصلی است نه آگهی اضافی.

انتشار آگهی مزایده اضافی در آیین‌نامه اجرا پیش‌بینی نشده است و به واسطه این عدم تصریح، معلوم نیست آیا می‌توان از ملاک ماده ۱۲۱ ق.ا.ا.م. استفاده کرد یا خیر. با توجه به منافی که انتشار آگهی مزایده برای طرفین پرونده اجرایی به منظور فروش بهتر خواهد داشت، می‌توان از ملاک آن در اجرائیه‌های ثبتی نیز استفاده کرد. همچنین در ماده ۱۲۳ ق.ا.ا.م. ضمن اشاره به الصاق آگهی مزایده، این تکلیف را متوجه مدیر اجرا دانسته است. اما معین نشده است در انتشار آگهی مزایده اضافی این تکلیف متوجه طرفین پرونده اجرایی می‌شود یا خیر. با توجه به عدم تصریح ماده ۱۲۱ ق.ا.ا.م. ظاهراً این تکلیف متوجه طرفین پرونده اجرایی نیست. اما افزودن یک تبصره، به شرح زیر، به ماده ۱۲۲ آ.ا.م.ا.ر.ل.، می‌تواند رافع این چالش باشد: «بستانکار یا بدهکار یا اشخاص ثالث مرتبط در پرونده اجرایی می‌توانند، علاوه بر آگهی که توسط قسمت اجرای مفاد اسناد رسمی به عمل می‌آید، آگهی دیگری با هزینه خود منتشر نمایند».

۱۰. عدم تصریح به اشاعه در فروش اموال منقول در آیین‌نامه ثبتی

در اجرای ماده ۵۱ ق.ا.ا.م.، از اموال محکوم‌علیه یا متعهد به میزان محکوم‌به و هزینه‌های اجرایی بازداشت می‌شود. هنگام بازداشت اموال منقول ممکن است با دسته‌ای از اموال مواجه شد که یا مشاع هستند یا از تنوع فراوانی برخوردارند. در این ماده، قانونگذار به بازداشت مال غیرمنقول مشاع و در ماده ۱۴۰ قانون مذکور و بند ۴ ماده ۱۲۱ آ.ا.م.ا.ر.ل. به فروش مال غیرمنقول (ملک) مشاع اشاره کرده، اما به بازداشت و فروش مال منقول مشاع و بیان احکام قانونی آن توجهی نکرده است. از این رو این سؤال مطرح می‌شود که آیا فروش مال منقول مشاع مجاز و قانونی است یا خیر. با تصریح مواد مذکور در مورد ملک مشاع، که منصرف به مال غیرمنقول است (سلیمی خورشیدی، ۱۳۷۷: ۸۱) و در مبحث دوم و ذیل عنوان فروش و آگهی مزایده اموال غیرمنقول آمده است، شاید در ابتدا تصور شود که امکان استفاده از ملاک ماده ۱۴۰ ق.ا.ا.م. و ماده ۱۲۱ آیین‌نامه برای مزایده و فروش اموال منقول وجود ندارد. ولی با توجه به هدف از بازداشت و فروش، می‌توان از ملاک مواد ۵۱ و ۱۴۰ ق.ا.ا.م. و ماده ۱۲۱ آیین‌نامه در مورد اموال منقول مشاع نیز استفاده کرد. لاجرم، در صورت مشاع بودن مال منقول فقط

سهام متعهد یا محکوم‌علیه به فروش خواهد رسید (میرزایی، ۱۳۹۴: ۱۶۴). برای رفع ابهام، پیشنهاد می‌شود قسمت «ب» ماده ۱۲۱ آیین‌نامه این‌گونه اصلاح شود: «۱- تعیین اینکه مورد مزایده منقول مشاع است یا مفروز ...».

۱.۱. سکوت در زمینه مرجع تشخیص و زمان استرداد اموال بازداشت‌شده

متعدد

هنگام بازداشت اموال، چنانچه اموال بازداشت‌شده تکافوی تعهدات را نکند، در این صورت، معادل بقیه محکوم‌به یا میزان مطالبات بستانکار از سایر اموال محکوم‌علیه یا متعهد بازداشت می‌شود (ماده ۵۲ ق.ا.ا.م). در این زمینه، ماده ۱۳۵ ق.ا.ا.م. مقرر می‌دارد: «اگر فروش قسمتی از اموال توقیف‌شده برای پرداخت محکوم‌به و هزینه‌های اجرایی کافی باشد، بقیه اموال فروخته نمی‌شود و به صاحب آن مسترد می‌گردد». این ماده، اموال متعددی را در برمی‌گیرد و حکم آن در زمانی قابل استناد است که اموال بازداشت‌شده انواع مختلفی دارد، مثل اتومبیل، طلا و جواهر، فرش، یخچال، مبلمان و در نتیجه، چنانچه یک یا چند قسم از این اموال برای پرداخت موضوع اجراییه کفایت کند، بقیه اموال محکوم‌علیه، متعهد یا ثالث به فروش نمی‌رسد (حسینی، ۱۳۹۱: ۱۹۷)، زیرا مبنای وضع ماده ۱۳۵ قانون مذکور این است که در زمان بازداشت اموال و جریان ارزیابی در تعیین قیمت دقت لازم صورت نمی‌گیرد، لیکن هنگام فروش این قیمت افزایش می‌یابد یا تغییر می‌کند. از این رو در چنین وضعیتی، مأمور اجرا رأساً از فروش سایر اموال متعهد یا محکوم‌علیه خودداری می‌کند (شهری، ۱۳۹۳: ۱۲۱).

چه شخص یا مقامی باید تشخیص دهد اموال متعدد بازداشت‌شده وجود دارد و فروش قسمتی از اموال برای پرداخت مطالبات و هزینه‌های اجرایی کافی است؟ هرچند در ظاهر، ممکن است صلاحیت مدیر اجرا ترجیح داده شود، ولی با توجه به اینکه مأمور اجرا (دادورز) مباشر فروش اموال بوده و از اختیارات متعددی در چارچوب قانون و آیین‌نامه اجرا برخوردار است، باید وی را صالح در تشخیص و کفایت قسمتی از اموال بازداشتی در مزایده دانست.

در فرض تشخیص مأمور یا مدیر اجرا، در کافی بودن فروش قسمتی از اموال بازداشت می‌شود و عدم فروش بقیه اموال، قسمت اخیر ماده ۱۳۵ ق.ا.ا.م. مقرر می‌دارد: «... بقیه اموال فروخته نمی‌شود و به صاحب آن مسترد می‌گردد». سؤالی که مطرح می‌شود این است که آیا از سایر اموال بازداشت‌شده رفع اثر شده و آن اموال آزاد یا دستور آزادی آن صادر می‌گردد یا خیر. هرچند با توجه به ظاهر قسمت اخیر ماده مذکور، می‌توان گفت از اموال مازاد و اضافی رفع بازداشت شده و به صاحب مال مسترد می‌شود (زینالی، ۱۳۹۷: ۶۳)، ولی چنین تحلیلی صحیح به نظر نمی‌رسد، زیرا ممکن است پرداخت بهای اموال، در اجرای ماده ۱۲۹ ق.ا.ا.م.، به وعده و

نسبیه باشد^۱ و خریدار مال مورد مزایده به تکالیف و تعهدات قانونی خود در پرداخت باقیمانده^۲ ثمن معامله عمل نکند. در نتیجه، به رغم اعتراض و شکایت از عملیات اجرایی و دستور اجرا، تا نتیجه قطعی و نهایی فروش نمی‌توان سایر اموال مورد بازداشت را آزاد کرد.

در صورت اصلاح ماده ۱۳۵ ق.ا.ا.م، به شرح زیر، این ابهام برطرف خواهد شد: «اگر فروش قسمتی از اموال توقیف شده برای پرداخت محکوم به و هزینه‌های اجرایی کافی باشد، بقیه اموال فروخته نمی‌شود، ولی تا پایان عملیات اجرایی همچنان در بازداشت خواهد ماند و پس از پایان عملیات به صاحب آن مسترد می‌گردد».

۱۲. تعارض مواد ۵۶ و ۵۷ قانون اجرای احکام و ماده ۸۹ آیین‌نامه

در حالی که ماده ۵۶ ق.ا.ا.م. هر گونه نقل و انتقال مال توقیف شده را باطل و بلااثر اعلام می‌کند، ماده ۵۷ این قانون انعقاد هر گونه قرارداد یا تعهدی نسبت به چنین مالی را غیرنافذ می‌داند. ضمن آنکه حکم ماده ۸۹ آ.ا.م.ا.ر.ل. ترتیب اثر داده نشدن نسبت به نقل و انتقال مال بازداشت شده است. تعارض ظاهری بین این مواد، از چالش‌های توقیف اموال است.

برخی حقوقدانان، به سببی قائل به اشتباه قانونگذار در ماده ۵۶ شده‌اند (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱: ۳۴۱۶). بعضی دیگر، به طور مبهم، مبنای بطلان را به لحاظ ارتباط موضوع با نظم عمومی دانسته‌اند (مهاجری، ۱۳۸۸: ۲۴۲). در عین حال، شماری از حقوقدانان بطلان مندرج در ماده ۵۶ را نسبی دانسته، آن را فقط در روابط حقوقی مالک و منتقل‌الیه، و نه در مقابل شخصی که مال به نفع او توقیف شده است، واجد آثار می‌دانند؛ چراکه شخص اخیر می‌تواند قرارداد را رد یا تنفیذ کند. بر این مبنای ماده ۵۷ نیز حکمی در راستای ماده ۵۶ بیان می‌دارد و در نتیجه، از جمع این دو ماده می‌توان استنباط کرد که منظور از بطلان معامله، «بطلان نسبی» و «عدم قابلیت استناد» در مقابل ذی‌حق است (مردانی، ۱۳۹۰: ۴۳). اشکال نظریه اخیر این است که در حقوق ایران، برخلاف حقوق فرانسه، «بطلان نسبی و غیرقابل استناد» شناسایی نشده است، زیرا اگر قراردادی باطل باشد، بطلان آن مطلق است و نمی‌توان گفت نسبت به طرفین معامله صحیح و معتبر اما نسبت به شخص ثالث باطل است (موسوی پور و حسینی، ۱۳۹۴: ۴۳).

در اثبات عدم تعارض بین مفاد سه ماده مورد بحث، برخی صاحب‌نظران به تفاوت این مواد موضوعاً و حکماً اشاره کرده، اقدام مقنن را، که برهم‌زننده قواعد عمومی نیست، مبتنی بر

۱. ماده ۱۲۹ ق.ا.ا.م مقرر می‌دارد: «دادورز (مأمور اجرا) می‌تواند پرداخت بهای اموال را به وعده قرار دهد. در این صورت برنده مزایده باید...».

۲. ماده ۱۳۶ ق.ا.ا.م مقرر می‌دارد: «در موارد زیر فروش از درجه اعتبار ساقط و مزایده تجدید می‌شود: ۱. هر گاه فروش در غیر روز و...».

حکمت قابل قبول دانسته‌اند: در ماده ۵۶ فرض رد معامله فصولی پیش‌بینی شده است. مطابق قواعد معاملات فصولی، در مورد معامله نسبت به مال بازداشت‌شده، ضمانت اجرای عدم نفوذ قوت بیشتری دارد و دلیلی که بطلان به معنای خاص را ثابت کند، از قانون به‌دست نمی‌آید. چرا باید به‌جای قواعد عمومی، که رشته معامله را در دست محکوم‌له و اجرا قرار می‌دهد، به بطلان متوسل شد و راه ترمیم قرارداد فصولی را مسدود کرد؟ (خدابخشی، ۱۳۹۳: ۲۸۰). در رویه قضایی بعضی آرا مؤید این نظر است (عابدیان و همکاران، ۱۳۹۲: ۴۳۸).

اما به‌نظر می‌رسد چون در ماده ۵۷، برخلاف ماده ۵۶، قانونگذار کلمه «محکوم‌له» را به‌کار برده است، باید بین زمان بازداشت مال قبل از قطعیت حکم و زمان صدور رأی قطعی و اجرای آن تفاوت قائل شد. منظور قانونگذار از حکم ماده ۵۶ تصرفات، نقل و انتقالات و عقود ناقله است که از حکم مندرج در ماده ۵۷ خروج موضوعی دارد. توضیح بیشتر اینکه، واژه باطل در ماده ۵۶ ق.ا.ا.م. در معنای لغوی، خاص، حقیقی یا اصطلاحی و در چارچوب قواعد عمومی قراردادها، به‌کار نرفته است. در واقع، چنانچه نسبت به مال بازداشت‌شده هر نوع معامله ناقل‌های انجام گیرد، به آن ترتیب اثر داده نمی‌شود (شمس، ۱۳۹۷: ۸۵). در عقد فصولی، فصول نسبت به مال غیر معامله می‌کند، اما مالک، عقد ناقل را نسبت به مال خود منعقد می‌کند. ماده ۸۹ آیین‌نامه نیز دربردارنده چنین برداشتی است.

۱۳. نتیجه

از آنجا که مقصود نهایی اشخاص ذی‌نفع اجرای صحیح و کامل حکم یا سند است، یکی از دغدغه‌های ذی‌نفع حکم یا سند انجام تعهدات و پرداخت مطالبات وی توسط محکوم‌علیه یا بدهکار است، زیرا ممکن است در مسیر عملیات اجرایی، خلأها و مشکلاتی بروز کند که مسیر اجرا را کند یا با مانع مواجه سازد.

اجرای احکام و اسناد از طریق دو نظام اجرایی صورت می‌گیرد: نظام اجرایی عمومی دادگستری، به‌عنوان اصلی‌ترین و جامع‌ترین نظام اجرایی، در مقابل نظام اجرایی ثبتی، مشهور به نظام اجرایی مبتنی بر آیین‌نامه. این دو نظام که به‌رغم مشابهت، در مقررات و شیوه اجرا تفاوت‌های فراوانی با هم دارند، در مسیر عملیات اجرایی با مشکلات و موانع خاص خود مواجه‌اند. با توجه به تنوع و گستردگی اموال منقول و غیرمنقول و اختلاف ماهیتی بین آنها، بالتبع، در اجرا نیز ضوابط، پیچیدگی‌ها و چالش‌های متنوعی مطرح می‌شود؛ به‌ویژه در مراجع عمومی و ثبتی. به بیان دیگر، به لحاظ ماهیت، اوصاف، مختصات، تنوع و شکل جابه‌جایی این دو دسته از اموال، پیچیدگی‌ها و چالش‌های مشترک و گاه مختص هریک در مرحله اجرا بروز می‌کند.

در قلمرو مزایده اموال منقول قانونگذار، با حذف مقررات حراج و بیان احکام مزایده، نظام قانونی و اجرایی این دو نهاد حقوقی را بر هم زده است. با توجه به وجود تفاوت میان حراج و مزایده، حذف مقررات حراج و جایگزین ساختن مزایده ایراد اساسی دارد و موجب نوعی سرگردانی شده است. همچنین است در خصوص عدم پیش‌بینی مزایده نوبت دوم یا تجدید مزایده در مقررات ثبتی. مشکلات در خصوص مزایده اموال منقول، ممکن است در خصوص محل یا موعد فروش، محل نگهداری و حفاظت حافظ و همچنین زمان مزایده باشد یا این شبهات درباره تعریف و مصادیق روزنامه‌های محلی، کثیرالانتشار یا تجدید آگهی، انتشار آگهی اضافی یا در خصوص تعداد اموال موضوعیت پیدا کند، زیرا در این موارد، هم موضوع به سکوت برگزار شده و قانونگذار درباره آنها تعیین تکلیف نکرده است. ضمن آنکه در برخی موارد دیگر، مقررات موضوعه ثبتی و قضایی با هم متناقض یا متعارض است.

اگر تحقیق حاضر توانسته باشد ضرورت و چگونگی دخالت قانونگذار را در این موارد و لزوم رفع سرگردانی از دادرسان، مجریان و مأموران اجرایی را به اثبات رساند، به هدف خود نائل شده است. از لوازم تحقق چنین هدفی آن است که اولاً آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا به صورت قانون درآید؛ ثانیاً قانون اجرای احکام مدنی نیز، با توجه به گذشت چندین دهه از زمان تصویب آن، مورد بازنگری کلی قرار گیرد.

بیانیه نبود تعارض منافع

نویسندگان اعلام می‌کنند که تعارض منافع وجود ندارد و تمام مسائل اخلاق در پژوهش را شامل پرهیز از دزدی ادبی، انتشار و یا ارسال بیش از یک بار مقاله، تکرار پژوهش دیگران، داده‌سازی یا جعل داده‌ها، منبع‌سازی و جعل منابع، رضایت ناآگاهانه سوژه یا پژوهش‌شونده، سوءرفتار و غیره، به‌طور کامل رعایت کرده‌اند.

منابع

۱. اباذری فومشی، منصور (۱۳۸۷). *قانون اجرای احکام مدنی در نظم حقوقی کنونی*، تهران: خرسندی.
۲. انصاری، مسعود؛ طاهری، محمدعلی (۱۳۸۴). *دانشنامه حقوق خصوصی*، ج ۳، تهران: محراب فکر.
۳. انوری، حسن (۱۳۸۱). *فرهنگ سخن*، تهران: سخن.
۴. بازگیر، یداله (۱۳۸۲). *منتخب آراء دیوان عالی کشور پیرامون مسائل و موازین حقوق ثبت*، تهران: فردوسی.
۵. باختر، سید احمد؛ ریسی، مسعود (۱۳۸۵). *بایسته‌های اجرای احکام مدنی*، تهران: خط سوم.
۶. بهرامی، بهرام (۱۳۸۸). *اجرای احکام مدنی*، تهران: نگاه بینه.
۷. ----- (۱۳۹۴). *اجرای مفاد اسناد رسمی*، تهران: نگاه بینه.
۸. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۶). *ترمیم‌ولوژی حقوق*، تهران: گنج دانش.
۹. ----- (۱۳۸۱). *مبسوط*، ج ۳، تهران: گنج دانش.
۱۰. جلالی، مهدی (۱۳۹۳). *اجرای احکام مدنی*، تهران: خرسندی.
۱۱. جمشیدی، سید رضا (۱۳۹۵). *آگهی مطبوعاتی و تأثیر آن در تبلیغات تجاری*، تهران: نیل.
۱۲. حسن‌زاده، بهرام (۱۳۹۲). *اجرای مفاد اسناد رسمی*، تهران: نگاه بینه.
۱۳. حسینی، سید محمدرضا (۱۳۹۱). *قانون اجرای احکام مدنی در رویه قضایی*، تهران: نگاه بینه.

۱۴. حیاتی، علی عباس (۱۳۹۲). اجرای احکام مدنی در نظم حقوقی کنونی، تهران: میزان.
۱۵. خدابخشی، عبدالله (۱۳۹۳). حقوق حاکم بر اجرای احکام مدنی، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۱۶. دهخدا، علی اکبر (۱۳۷۷). لغت‌نامه، ج ۶، تهران: دانشگاه تهران.
۱۷. رازانی، بهمن (۱۳۹۷). مجموعه تاریخی مقررات ثبت اسناد، تهران: کانون سردفتران و دفتریاران.
۱۸. رودیجانی، محمدمجتبی (۱۳۹۲). تفسیر جامع قانون اجرای احکام مدنی، تهران: کتاب آوا.
۱۹. زینالی، توحید (۱۳۹۷). دعوی ابطال مزایده در رویه دادگاه‌ها، تهران: چراغ دانش.
۲۰. ----- (۱۳۹۷). محشی قانون اجرای احکام مدنی، تهران: چراغ دانش.
۲۱. زینالی، طیب (۱۳۹۷). اجرای احکام مدنی در رویه دادگاه‌ها، تهران: چراغ دانش.
۲۲. سلیمی خورشیدی، فتاح (۱۳۷۷). حقوق ثبت، تهران: فردوسی.
۲۳. شمس، عبدالله (۱۳۹۷). اجرای احکام مدنی، ج دوم، تهران: مجد.
۲۴. شهری، غلامرضا (۱۳۹۳). حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران: جهاد دانشگاهی.
۲۵. شهیدی، مهدی (۱۳۹۳). تشکیل قراردادها و تعهدات، تهران: مجد.
۲۶. عابدیان، میرحسین؛ اسدزاده، مجتبی؛ فیروزمند، علی (۱۳۹۲). در تکاپوی عدالت، تهران: میزان.
۲۷. علوی، سید ابودر (۱۳۸۹). حقوق اصحاب دعوا و شخص ثالث در مزایده اجرای احکام مدنی، تهران: نگاه بینه.
۲۸. عمید، حسن (۱۳۶۹). فرهنگ فارسی عمید، ج ۱، تهران: امیرکبیر.
۲۹. فانی، منوچهر (۱۳۹۴). ماهیت مزایده، تهران: جنگل.
۳۰. کانونیان، ناصر (۱۳۸۵). عقود معین، ج ۱، تهران: میزان.
۳۱. کریمی، حسین (۱۳۷۸). فرهنگ دادرسی، تهران: فرهنگ اسلامی.
۳۲. مدنی، سید جلال‌الدین (۱۳۹۳). اجرای مفاد اسناد رسمی، تهران: پایدار.
۳۳. مدنی کرمانی، عارفه (۱۳۹۳). اجرای احکام مدنی، تهران: مجد.
۳۴. مردانی، نادر؛ قهرمان، محمد (۱۳۹۰). اجرای احکام مدنی، تهران: میزان.
۳۵. معین، محمد (۱۳۸۶). فرهنگ فارسی، ج ۲، تهران: ادنا.
۳۶. موسوی‌پور، سید روح‌اله؛ حسینی، سید احمد (۱۳۹۴). «رفع تعارض مواد ۵۶ و ۵۷ قانون اجرای مدنی»، فصلنامه داخلی کانون وکلای دادگستری خراسان، ش ۱۴ ص ۱۷۷-۱۹۰.
۳۷. مهاجری، علی (۱۳۸۸). شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی، ج ۲، تهران: فکرسازان.
۳۸. میرزایی، علیرضا (۱۳۹۴). محشی قانون اجرای احکام مدنی، تهران: بهنامی.
۳۹. نجفی، ایرج (۱۳۹۳). حقوق ثبت، تهران: نگاه بینه.
۴۰. نیسی، سعید (۱۳۸۵). مجموعه نظریه‌های مشورتی اداره حقوقی دادگستری ج.ا.ا در مسائل مدنی، تهران: بهنامی.



Research Paper

Challenges of the Tender Operations of Movable Properties in the Iranian Judicial and Registration Enforcement System

Masoud Alborzi Verki*

*Associate professor Department of Law, Imam Khomeini International
University*

Fattah Salimi Khorshidi

*Ph.D. Candidate in Private Law, Faculty of Humanities & Social Sciences,
Azad University of Zanjan*

Abstract

One of the most important steps of enforcement operations is the high tender and sale of moveable properties of the losing party or promisor (debtor). Although the final objective of the winning party or beneficiary, in obtaining a definitive judgement or drawing up a binding document, is the collection of claims or the implementation of undertakings, if the relevant judgement or binding document is not implemented, the final objective of establishing and implementing the religious and legal justice will not be achieved.

The present study, by a descriptive and analytical method, is seeking to answer the question whether by mere issuance of a judgement or by drawing up a document, such an object is accomplished or is faced with some challenges and obstacles. Indeed, the enforcement path, which constitutes the continuance of proceedings process and the issuance of document, will not be easily attained before the judicial and registration authorities and, due to the multiple problems and impediments in this process, the path for enforcement operations,

in particular with regard to the high tender of moveable properties will encounter with serious tardiness and challenges.

Many of these problems can be attributed to the Legislature's silence about articulating some rules and regulations with regard to high tender including elimination of auction regulations in the registration enforcement system, and about questions like the renewal of high tender, the authority competent

* Corresponding Author

Received: 17 April 2021, Accepted: 23 August 2021

Email: alborzi@soc.ikiu.ac.ir

© University of Tehran

for determining whether the properties distrained according to the Bylaw for the Enforcement of the Contents of Binding Notarial Documents (1386 SH) should be returned and the time they should be returned, lack of any specification regarding mutual consent on the place and the time of sale in the registration regulations, lack of any criterion for determination of the place and the time where the high tender and the sale must be executed, failing to make clear the concept of '*local widely-circulated newspaper*' and ambiguity regarding the '*renewed notice*' and the '*renewal of notices*', lack of any specification with regard to joint ownership for the sale of movable properties in the Registration Bylaw and, finally, conflicts in certain articles of the Act for Enforcement of Civil Judgements (1356 SH) and in the Registration Bylaw.

It is as a result of these problems that the concerns of the beneficiary persons must be understood, as these shortcomings and problems hinder or obstruct the enforcement operations by judicial and registration authorities. On the other hand, since the enforcement of judgements and documents is made through two different notarial and judicial enforcement systems, despite the similarities in the regulations governing, and the methods applied in, the enforcement by either system, there exist many differences between the two.

By elimination of the regulations of auction and elucidating the relevant rules of high tender, the law has disarranged both the legal system and the enforcement system of these two legal institutions. Considering the differences between auction and high tender, the elimination of the regulations of auction and its replacement by high tender has created crucial difficulties as well as perplexities. Because, the institution of auction continues to exist in other laws, such as Art. 2 of the Guild System Act (1383 SH) in which the which defines auction by three characteristics: in-person transaction, cash payment and definitiveness. But, despite the evolutions in the electronic processes in notarial agencies, no authority has yet been assigned for the enforcement of the high tender operations or for the electronic auction. Hence, considering the high prevalence of auctions, in particular the electronic ones, differentiating between high tender and auction and the elucidation of their rules and consequences in the 1356 Act and the 1386 Bylaw, by amending or revising the respective rules, is a necessity.

Other problems to be attended include the law's silence about the second-turn high tender, about the place of keeping and protecting memory and about the definition and instances of '*local newspapers*', as well as judicial rules and notarial regulations which are inconsistent with, or contradicts, one another in one respect or another. These problems and inconsistencies that make necessary, first, that the Bylaw for the Enforcement of the Contents of Binding Notarial Documents (1386 SH) be given the status of an act of Parliament and, second, that the Act for the Enforcement of Civil Judgements (1356 SH) be wholly revised considering of the long time since it was enacted.

Keywords: Auction, Multiplicity of Properties, Sale Time, Sale Place, Additional Notice

Declaration of conflicting interests

The authors declared no potential conflicts of interest with respect to the research, authorship, and/or publication of this article.

Funding

The authors received no financial support for the research, authorship, and/or publication of this article.

ORCID iDs: <https://orcid.org/0000-0001-7102-1106>



This article is an open-access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC-BY) license.