

ماهیت مزایده در اجرای احکام مدنی و اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا

معصومه قلی زاده پاشا^۱، محمد عالم زاده^۲

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی قائم‌شهر، قائم‌شهر، ایران

۲. استادیار گروه حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی قائم‌شهر، قائم‌شهر، ایران

چکیده

مزایده در اصطلاح فرآیندی است برای فروش یا واگذاری کالا، خدمات یا حقوق دولتی یا متعلق به عام (بیت‌المال) یا متعلق به بخش خصوصی به فرد یا افرادی که بیشترین قیمت را پیشنهاد کرده باشد؛ اگرچه در قانون اجرای احکام مدنی تعریفی از مزایده به دست داده نشده لیکن در بند «ط» ماده ۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا مصوب ۱۳۸۷ در تعریف مزایده آورده شده است: «مزایده صورت خاصی از فروش مال است که از مبلغ ارزیابی مال شروع شده و به پیشنهادکننده بالاترین قیمت واگذار می‌شود» به‌طورکلی مزایده را از دو طریق می‌توان انجام داد به نحوی که اگر شخصی دارای سند رسمی باشد می‌تواند از دوایر اجرای ثبت اقدام کند و چنانچه فاقد سند رسمی باشد می‌تواند از طریق دادگاه اقدام کند با این تفاوت که مزایده در دادگستری وفق قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۵۶/۸/۱ که متضمن ۱۸۰ ماده می‌باشد اجرا می‌شد و مواد مربوط به مزایده از ماده ۱۱۳ ق.ا.م.الی ۱۴۵ آن قانون را در برمی‌گیرد و مزایده در اجرای ثبت نیز وفق آئین‌نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۸۷/۶/۱۹، که متضمن ۲۰۳ ماده می‌باشد، اجرا می‌شود. وجه اشتراک این دو علاوه بر اشتراک لفظی، به فروش رساندن مال است و درواقع این دو برای این وضع گردیده‌اند که مال بدهکار و یا فردی که به‌جای بدهکار مالی معرفی نموده است را برای وصول طلب طلبکار در معرض فروش بگذارند و در نهایت ثمن را بابت طلبش به وی بپردازند.

واژگان کلیدی: مزایده، حراج، ایجاب، قبول، اجرای احکام مدنی، اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا.

۱- مقدمه

مزایده عقدی است معین که اجرای احکام به قائم‌مقامی مالک و با نظارت مدعی‌العموم مال تعرفه شده را جهت فروش، از مبلغ ارزیابی شده و با ذکر مشخصات و اوصاف آن به‌موجب اعلان کتبی به اطلاع خریداران احتمالی رسانیده و درنهایت مال متعلق به کسی است که بالاترین قیمت را پیشنهاد دهد. مزایده اولین بار در سال ۱۲۸۹ در ماده ۲۳ قانون محاسبات به‌عنوان 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 ۱۳۸۳/۱۱/۰۳ بر اساس یکسری تشریفات خاص صورت می‌پذیرد ولی آنچه معمولاً به‌عنوان تعریف مزایده ارائه می‌شود در واقع نوع خاصی از مزایده است که با عنوان مزایده انگلیسی یا مزایده استاندارد معرفی می‌شود. (علوی، ۱۳۹۴). در رابطه با مزایده اموال منقول و غیرمنقول هر یک از قانون اجرای احکام مدنی و آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا قواعد خاصی دارند. به‌عنوان مثال در مورد اموال منقول ماده ۶۶ ق.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 آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا می‌باشد؛ و یا در رابطه با محل وقوع مزایده اموال منقول و غیرمنقول ماده ۱۱۵ ق.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 محکوم‌علیه ترجیح داشته باشد و تشخیص این امر با مدیر اجرا است. هرگاه از طرف دولت یا شهرداری محلی برای فروش معین نشده باشد محل فروش را مدیر اجرا معین می‌کند». آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایات از عملیات اجرایی حاوی مقررات گسترده‌تری در خصوص فروش (حراج) اموال منقول توقیف‌شده می‌باشد. هرچند که در آیین‌نامه برخلاف قانون اجرای احکام تمایزی بین فروش اموال منقول و غیرمنقول وجود ندارد و مقررات هر دو در کنار هم آمده است، با این‌وجود می‌توان قواعد خاصی را برای فروش اموال منقول استخراج نمود که در ق.ا.م سابقه‌ای ندارد. در این مقاله سعی بر آن شده است که ماهیت مزایده در اجرای احکام مدنی و اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا مورد بررسی و تحلیل قرار گیرد.

۲- اصطلاح لغوی و حقوقی مزایده

مزایده در لغت به معنی در معرض فروش گذاشتن چیزی به نحوی که هر خریداری که قیمت بیشتر پیشنهاد کرد، به وی فروخته شود؛ (معین، ۱۳۶۴، ص ۹۸۶) همچنین مزایده در لغت به معنای بالای دست هم رفتن، افزودگی از طرفین نیز آمده است (دهخدا، پیشین، ص ۱۰۵۴).

مزایده ترتیبی است که در آن اداره، فروش کالا و خدمات یا هردوی آن‌ها را از طریق درج آگهی در روزنامه کثیرالانتشار و یا روزنامه رسمی کشور به رقابت عمومی می‌گذارد و قرارداد را با شخصی که بیش‌ترین بهاء را پیشنهاد کرده یا می‌کند، منعقد می‌سازد. (انصاری، ۱۳۷۸، ص ۱۲۰) و همچنین «منظور از مزایده آن است که مال به بالاترین قیمت پیشنهادی که خریدار پیشنهاد داده است، به فروش برسد.» (اباذری فومشی، ۱۳۸۶، ص ۲۲۶). به عبارتی مزایده، صورت خاصی از فروش است که در آن خریداران باهم رقابت نموده و هر یک قیمتی بیشتر از آنچه به‌عنوان قیمت پایه عرضه گردیده اعلام نموده و شخصی که بالاترین قیمت را اعلام نماید، برنده مزایده محسوب و مال مورد مزایده به وی تملیک درمی‌آید.

نکته: در بررسی وجوه تمایز بین مزایده، حراج و مناقصه تفاوت‌هایی وجود دارد که در ذیل به برخی از این تمایزات اشاره می‌شود:

الف- در مزایده مبلغ مشخصی به عنوان قیمت مبدأ تعیین می‌گردد لکن در حراج قیمتی به عنوان قیمت مبدأ وجود ندارد و از بالای صفر شروع می‌شود.

ب- در مزایده، هر یک از خریداران به صورت کتبی و سری پیشنهاد خود را ارائه داده و تا زمان ختم مزایده و گشودن پیشنهادها، هیچ‌کس از پیشنهاد دیگری با خبر نیست در حالی که در حراج به صورت علنی و شفاهی بوده و هر خریدار می‌تواند با شنیدن پیشنهادهای دیگران تصمیم گرفته و پیشنهاد خود را اعلان نماید.

پ- پیشنهاد مزایده تنها یک بار از سوی هر خریدار، ارائه شده و قابل تکرار نیست. در حالی که پیشنهاد حراج، قابل تکرار بوده و هر خریدار می‌تواند با شنیدن پیشنهاد دیگران، پیشنهاد قبلی را تغییر داده و پیشنهاد جدیدی بالاتر از پیشنهاد خریدار قبلی ارائه نماید و این مسئله تا زمانی است که قیمت بالاتر قیمت نهایی پیشنهادی ارائه نشود. (همان، ص ۲۲).

ث- مناقصه اعلام رقابتی جهت انتخاب ارائه‌کنندگانی با حداقل هزینه خدمات‌دهی یا کمترین قیمت محصولات است اما مزایده اعلام رقابت جهت فروش محصولاتی با بالاترین قیمت پیشنهادی است.

ت- در مناقصه خریدار تقاضای خود را برای کالا یا خدماتی اعلام می‌کند و فروشندگان پیشنهاد قیمت فروش را اعلام می‌کنند و این قیمت برای به دست آوردن معامله مرتباً کاهش می‌یابد و در پایان پایین‌ترین قیمت برنده خواهد بود اما در مزایده فروشنده پیشنهاد خود را برای فروش کالا یا خدماتی اعلام می‌کند و خریداران پیشنهاد قیمت خرید را اعلام می‌کنند و در پایان بالاترین قیمت برنده خواهد بود. (خدابخشی، ۱۳۹۰، ص ۳۹۳).

۳- اقسام مزایده

۳-۱ مزایده از نظر نحوه برگزاری

مزایده به دو نوع کتبی و شفاهی (حضوری) تقسیم می‌گردد:

۳-۱-۱. مزایده کتبی:

مزایده‌ای که فروشنده پاسخ خریداران را از طریق نشر آگهی کتباً دریافت و برابر شروط مزایده، خریدار (برنده) را معین می‌کند، مزایده کتبی نامیده می‌شود. در مزایده به صورت کتبی یا تشریفاتی چون انتشار آگهی مزایده، دریافت پیشنهادی کتبی، تشکیل کمیسیون مزایده، نحوه تصمیم‌گیری در این کمیسیون و اعلام نتایج همراه است که به مراتب از تشریفات مزایده به صورت شفاهی (حضوری) بیشتر است. در مزایده کتبی حضور اصحاب دعوا و خریداران شرط نبوده و هر یک از آنان می‌توانند مبلغ پیشنهادی خود را با ارسال تقاضای کتبی و فیش واریزی از طریق نامبر یا ارسال نامه پستی و ... به دایره اجرا اعلام نمایند. (جعفری لنگرودی، پیشین، ص ۶۴۰).

۳-۱-۲. مزایده شفاهی (حضوری):

هرگاه خریداران با فروشنده مزایده مواجه شوند و شفاهاً پیشنهاد خود را راجع به خصوصیات معامله بدهند مزایده را شفاهی (حضوری) می‌نامند. مزایده حضوری گاهی شامل حراج نیز می‌شود و علت حضوری نامیدن این نوع مزایده انجام ساده و بدون تشریفات آن است که این روش جز در موارد فوری و غیر مهم قابل اعمال نیست.

۳-۲. مزایده از دیدگاه امنیتی و خصوصی بودن

۳-۲-۱. مزایده خصوصی:

در این مزایده مشخصات پیشنهاددهنده قیمت مخفی است و بنابراین هرکسی که کالای به مزایده گذاشته شده را خریداری می‌کند به عنوان بی‌نام شناخته می‌شود. این نوع مزایده معمولاً در مواردی به کار می‌رود که به دلایل امنیتی لازم است نام خریدار مخفی بماند، مانند مزایده برای نقاشی‌های بسیار گران‌قیمت یا جواهرات عتیقه.

۳-۲-۲. مزایده عمومی:

در این نوع نام پیشنهاددهندگان قیمت مشخص است و هر فردی می‌تواند در مزایده شرکت کند. (سمیعی، ۱۳۹۰، ص ۴۹).

۳-۳. مزایده از دیدگاه مزایده‌گذار و کالا

از دیدگاه مزایده‌گذار و کالا، مزایده‌ها به سه دسته تقسیم می‌شوند:

۳-۳-۱. مزایده مبادله‌ای:

شرکا که شامل تعدادی از خریداران اصلی و حرفه‌ای هستند بر کار مزایده نظارت می‌کنند تا کسی تخلف نکند.

۳-۳-۲. مزایده فروشی:

که برای اقلام هنری و کالاهایی به کار می‌رود که تنها یک نوع از آن‌ها وجود دارد.

۳-۳-۳. مزایده دلالی:

برای اشیاء خاص جهت کلکسیون، ماشین و یا ماشین‌آلات به کار می‌رود. (همان منبع، ص ۵۱).

۴. ماهیت و وضعیت انعقاد مزایده

۴-۱. ماهیت مزایده

با توجه به تعاریف فوق از مزایده می‌توان این‌گونه بیان نمود که اولاً مزایده یک نوع عقد تکمیلی است چراکه انتقال مال مورد مزایده به خریدار برنده با ایجاب و قبول واقع می‌شود. ثانیاً مزایده یک نوع عقد معوض بوده که در آن قیمت پیشنهادی خریدار برنده به‌عنوان ثمن و مال مورد مزایده به‌عنوان مبیع می‌باشد. ثالثاً مزایده از عقود لازم است که طرفین معامله را ملزم و پای بند به عقد نموده بدین معنی که خریدار برنده، پس از واریز ۱۰٪ مبلغ پیشنهادی، در صورتی که ظرف یک ماه مبلغ باقیمانده را واریز ننماید، مبلغ واریزی به نفع دولت ضبط می‌شود؛ چراکه از انجام شرط تخلف نموده و معامله منفسخ می‌گردد. رابعاً موضوع معامله نیز مشخص می‌باشد. (علوی، پیشین، ص ۲۵). بر این اساس ماهیت مزایده را می‌توان در اجرای احکام مدنی و اسناد رسمی لازم‌الاجرا نوعی عقد بیع دانست که به اعتبار آن، مال محکوم‌علیه به دلیل امتناع وی از ادای دین، جهت پرداخت بدهی محکوم‌له به فروش گذاشته می‌شود که دایره اجرای احکام مدنی و اجرای اسناد رسمی به‌عنوان متولی امر اجرای حکم، اقدام فروش مال محکوم‌علیه ممتنع نموده و نقش بایع را بر عهده دارد و مال مورد مزایده نیز پس از پرداخت تمام بهای آن، به برنده مزایده تحویل و تسلیم خواهد شد. ولی از این جهت که صحت آن مستلزم رعایت تشریفات است و عدم رعایت این تشریفات موجب بطلان مزایده خواهد شد برخی معتقدند که مزایده نوعی بیع تشریفات است (همان، ص ۲۶).

۴-۲. ایجاب و قبول در مزایده

قبل از وقوع هر بیعی اقتضا دارد فروشنده با ذکر اوصاف، شرایط و ویژگی‌هایی که مال مورد فروش دارا می‌باشد و با تعیین بهای مال، پیشنهاد خود را که تحت عنوان ایجاب شناخته می‌شود، به خریداران عرضه نماید؛ اما این پیشنهاد شرایط و خصوصیات را دارا می‌باشد، که آن را از دیگر عقود متمایز و منفک می‌سازد. در هر عقدی قصد ابرازی به صورت ایجاب است که به معنی پیشنهاد انجام معامله بوده و در مقابل، شخصی که حاضر به انعقاد قرارداد با پیشنهاددهنده (موجب) می‌باشد، قابل (قبول کننده) محسوب می‌شود؛ به عبارت دیگر «پیشنهاد انجام معامله به وسیله ایجاب و پذیرفتن آن با قبول تحقق می‌یابد» (کاتوزیان، ۱۳۸۷، ص ۹۱). لکن قبول ایجاب باید بدون هرگونه قید و شرط بیان شود چرا که هرگاه قبول مشروط به چیزی باشد، دیگر عنوان قبولی نداشته و خود یک ایجاب جدیدی است که ابراز گردیده است.

در فرضی که شخصی با اعلام کالا به بالاترین قیمت پیشنهادی از خریداران داوطلب دعوت می‌کند تا یک ماه پس از رؤیت آگهی و در روز معین بهایی را که حاضر به پرداخت آن هستند، اعلام و پس از اتمام مهلت و گشودن نامه‌های پیشنهادی، کالا به خریداری که بالاترین قیمت را پیشنهاد داده است تعلق می‌یابد؛ در چنین حالتی آیا با تعیین بالاترین قیمت در مزایده یا حراج قرارداد تمام شده است و دعوت به مزایده را بایستی ایجاب به فروش و پیشنهاد خرید به قیمت معین را، قبول آن انگاشت؟ یا اعلان مزایده یا حراج تنها دعوت به ایجاب بوده و پیشنهادهای رسیده را باید صاحب کالا قبول کند تا معامله انجام شود و پیش از آن فروشنده در رد یا قبول پیشنهادها آزاد است؟

در پاسخ به این پرسش‌ها ۳ نظر مورد تحلیل و تبیین واقع می‌شود: (کاتوزیان، ۱۳۸۸، ص ۶۳).

۴-۲-۱. عده‌ای معتقدند که اعلام مزایده، عرضه کالا و دعوت برای فروش بوده و قیمت پیشنهادی خریداران، ایجابی است که به خودی خود هیچ الزامی برای اعلام‌کننده به وجود نمی‌آورد و عقد زمانی محقق می‌شود که یکی از این ایجاب‌ها مورد قبول فروشنده قرار گیرد. طرفداران این عقیده بر این باورند که در پیشنهاد فروش، قیمت قطعی مال مشخص نیست قبول آن به‌تنهایی بیع را واقع نمی‌سازد و بر این اساس پیشنهاد فروشنده را دعوت به ایجاب می‌دانند که برنده مزایده با دادن بالاترین قیمت ایجاب را بیان می‌نماید.

۴-۲-۲. عده‌ای دیگر اعلام مزایده را درخواست ایجاب برای معامله دانسته که اعلام‌کننده طی یک شرط ضمنی با حسن نیت پیشنهاد فروش را اعلام می‌کند و در مقابل شرکت‌کنندگان در مزایده نیز بر مبنای همین شرط ضمنی، داوطلب خرید و حضور در مزایده می‌شوند. به عبارتی پیش از انجام مزایده، به‌نوعی بین فروشنده پیشنهاددهنده و خریدار داوطلب، یک قرارداد فرعی منعقد می‌شود که ایجاب آن را فروشنده (دایره اجرا) اعلام نموده و خریدار داوطلب نیز آن را پذیرفته و ممکن است هزینه‌هایی برای حضور در مزایده بر مبنای همین شرط ضمنی بنمایند که در صورت عدول از آن، فروشنده باید از عهده خسارات وارده برآید.

این نظریه پیشنهاد فروش در مزایده را یک شرط ضمنی و مقدماتی می‌دانند که مزایده بر مبنای آن جریان یافته و فروشنده ملزم به ایجاب پیشنهادی خود می‌باشد.

۴-۲-۳. دسته‌ای دیگر معتقدند که پیشنهاد فروش مال در مزایده یک ایجاب واقعی بوده و شرکت‌کنندگان و خریداران داوطلب نیز بر مبنای همین ایجاب اقدام به انعقاد قرارداد نموده و با پایان یافتن مزایده، توافق مورد نظر قطعی می‌شود (م ۳۳۹ ق.م.) (کاتوزیان، ۱۳۸۳، ص ۲۸۹-۲۸۶). اراده فروشنده نیز بر مبنای همین ایجاب به خریداران اعلام می‌گردد که قبولی آن با اعلام بالاترین قیمت از سوی خریدار برنده شده می‌باشد و نیازی به تأیید مجدد از سوی فروشنده نمی‌باشد. با بررسی نظرات فوق باید یادآور شد که ماهیت عقد را توافق اراده‌های طرفین تشکیل می‌دهد که بر این اساس نظر سوم قابل قبول است؛ زیرا ایجاب فروشنده (دایره اجرا) و قبول خریدار برنده مزایده، تکمیل‌کننده این دو توافق است.

پرسش دیگری که در مورد ایجاب به ذهن می‌رسد این است که آیا ایجاب قبل از پیوستن به قبول الزام آور بوده و ایجاب‌کننده ملزم به ایجاب خود می‌باشد؟ آیا اعلام ایجاب مزایده از طریق نشر آگهی الزامی برای فروشنده (دایره اجرا) در برگزاری مزایده به وجود می‌آورد؟ آیا دایره اجرای احکام به‌عنوان پیشنهاددهنده در عدول از ایجاب خود آزاد می‌باشد؟ بر این اساس دایره اجرا چگونه عدول از ایجاب را به اطلاع خریداران داوطلب می‌رساند؟

در پاسخ بایستی بیان نمود که عده‌ای ایجاب پیش از قبول را الزام آور ندانسته و معتقدند تراضی در صورتی است که دو اراده به یکدیگر ضمیمه شده باشد. هرگاه یکی از دو اراده قبل از ضمیمه شدن بی‌دلیل از بین رفته باشد، اراده دیگر نیز اثری به بار نمی‌آورد. به عبارتی دیگر بر مبنای اصل حاکمیت اراده، هیچ حقی را نمی‌توان بدون رضای شخص به سود او ایجاد کرد؛ بنابراین ایجاد التزام و تعهد برای گوینده ایجاب پیش از قبول به وجود نمی‌آید. پس تا زمانی که قبول اعلام نشود، تنها اراده ایجاب‌کننده بر آن حکومت داشته و همان اراده‌ای که ایجاب را به وجود آورده، می‌تواند آفریده خود را از بین ببرد. در مقابل عده‌ای دیگر بر این باورند که ایجاب فروشنده الزام آور بوده و ایجاب خود به‌تنهایی یک عمل حقوقی است. اراده ایجاب‌کننده نیز به طرف خطاب ایجاب، حقی اعطا می‌کند که بر مبنای آن می‌تواند عقد را کامل ساخته و تعهداتی را که با ایجاب زمینه

یافته است ایجاد کند. (همان، ص ۲۹۹). با توجه به نظرات فوق ملاحظه می‌شود که گوینده ایجاب تعهدی در خصوص نگهداری اراده خود نداشته و نمی‌توان او را متعهد بدان شمرد. در مزایده مانند موارد ذیل دایره اجرای احکام می‌تواند نسبت به ایجاب خود عدول نموده و بدان متعهد نباشد:

الف- در صورت رضایت محکوم‌له نسبت به محکوم‌علیه قبل از برگزاری مزایده

ب- در صورت پرداخت محکوم‌به از سوی محکوم‌علیه تا قبل از برگزاری مزایده

ج- عدم رعایت شرایط اجرای مزایده

فلذا عدول از ایجاب مانع از تراضی شده و قبول بعدی نیز اثری به بار نمی‌آورد.

۳-۴. موجب

سؤال: ایجاب‌کننده که همان موجب است در مزایده چه کسی می‌باشد؟ این فرد را چه کسی منصوب نموده است؟ وظایف وی چیست؟ به‌طور متعارف در همه‌ی عقود، این مالک مال است که شرایط معامله و بهای مال را به خریداران پیشنهاد می‌دهد که این امر در ماده ۳۰ قانون مدنی احصا شده است که هر مالکی نسبت به مایملک خود حق هرگونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد، اما مالک می‌تواند این اختیار را به دیگری تفویض کند (به نماینده یا وکیل)؛ اما موجب در عقود یا مالک اصلی است و یا اینکه مأذون از طرف وی می‌باشد و وجه تمایز و شاخص اصلی در آن‌ها اختیار مالکانه مالک است و هیچ الزامی از سوی اشخاص بر وی بار نمی‌شود. علی‌ای حال، ایجاب در مزایده، دارای اوصاف و ویژگی‌های می‌باشد که ذیلاً مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱-۳-۴. نمایندگی

در مقوله مزایده، برای فهم علت و موجب این تفاوت باید به فضا و علتی که باعث به وجود آمدن مزایده شده است توجه نماییم. در جوامع بشری، افراد انسانی به‌واسطه‌ی نیازها و تمایلاتی که دارند به تکرار در مقابل افراد دیگر دست به انجام معاملات و تعهدات متقابل می‌زنند که به‌طور یقین نظم جوامع بشری و حیات مسالمت‌آمیز افراد این جامعه، مستلزم آن است که افراد به تعهدات و عهود خود پایبند باشند؛ اما در این جامعه بزرگ برخی افرادی به هر دلیل حاضر به انجام تعهدات خود در مقابل دیگران نیستند و جامعه توسط قوه قهریه و اجبار، مستکف را به انجام تعهد خود الزام خواهد نمود. مع‌الوصف، قانون‌گذار در مزایده مأمور اجرا را به‌جای محکوم‌علیه به‌عنوان نماینده قانونی وی منصوب نموده و اهم اختیارات مالکانه را به وی تفویض می‌نماید. پس با توجه به مطالب مطروحه، موجب در مزایده، کسی جز مأمور اجرا نمی‌باشد.

در همین راستا، باید اذعان شود که قانون‌گذار اختیارات مالک مال را از وی سلب می‌نماید؛ اما این سلب اختیار به‌طور کامل نبوده و در مواردی قانون‌گذار اختیاراتی را هرچند اندک به وی اعطا نموده که این امر در ماده ۱۳۰ ق.ا.م. تصریح شده که صاحب‌مال می‌تواند تقاضا کند که بعضی از اموال او را مقدم یا مؤخر بفروشند و یا این‌که خود او بالاترین قیمت پیشنهادی را نقداً پرداخت و از فروش آن جلوگیری نماید (مهاجری، ۱۳۹۱، ص ۱۶۶). همچنین قانون‌گذار این سلب اختیار را به یک‌باره و در یک‌لحظه اعمال نمی‌نماید. بلکه ابتدا به محکوم‌علیه ابلاغ می‌گردد و در ادامه برگ اجرائیه صادر می‌گردد و به او ده روز فرصت داده می‌شود تا بدهی خود را تسویه نماید و یا طریقی برای پرداخت آن مشخص نماید. م ۵۹ ق.ا.م. اشعار می‌دارد: محکوم‌علیه می‌تواند با نظارت دادورز (مأمور اجرا) مال توقیف‌شده را بفروشد مشروط به اینکه حاصل فروش به‌تنهایی برای پرداخت محکوم‌به توقیف‌شده حاصل فروش نباشد از مبلغی که در قبال آن توقیف به عمل آمده کمتر باشد. ضمناً در مراحل مختلف اجرای حکم، قانون‌گذار به محکوم‌علیه این اجازه را داده است که اگر رضایت محکوم‌له را در خصوص موضوعاتی جلب نماید و با یکدیگر توافق داشته برسند، می‌توانند به توافق خود شروط و قیود قانون اجرای احکام و نظر دادورز را اعمال نمایند و بدین وسیله بتوانند تا حدودی جنبه قهرآمیز بودن اجرای حکم را تلطیف نمایند. موضوعاتی را که قانون‌گذار اجازه اعمال

توافق طرفین را داده است عبارت است از: ارزیابی مال توقیف‌شده، تعیین ارزیاب، تعیین حافظ، تعیین محل و موعد مزایده که موضوع مواد ۷۳، ۷۴، ۷۸، ۷۹، ۱۱۳ ق.ا.م می‌باشد (همان، ص ۱۶۹).

۴-۳-۲. اجباری بودن اعطای نمایندگی

خصوصیت دیگری که اجبار در مزایده را از دیگر ایجاب‌ها متمایز می‌سازد، قاعده و اصل آن است که در صورتی که مالک مال اهلیت قانونی و استیفا را دارا باشد، می‌تواند در کمال اختیار و اراده، با اعطای نمایندگی یا وکالت به اشخاص ثالث در خصوص اعلام ایجاب و انجام معامله، اختیارات لازم را به آنان تفویض نماید. انتخاب نماینده در اینجا، کاملاً به صورت اختیاری و از اراده‌ی شخص مالک نشاءت می‌گیرد. لکن در مزایده، با توجه به فضایی که باعث به وجود آمدن مزایده گردیده و آن چیزی نیست جز استنکاف بدهکار در پرداخت بدهی خود و مقنن در اینجا، برای استیفای حقوق محکوم‌له از طریق اجبار، اختیارات مالک را در این مرحله از وی سلب نموده و این اختیارات را به شخص دیگری که دادورز (مأمور اجرا) قلمداد می‌گردد اعطا می‌نماید و این اعطای نمایندگی کاملاً قهری می‌باشد و مالک مال در خصوص موضوع هیچ اختیار و اراده‌ای ندارد (شهریاری، ۱۳۹۳، ص ۷۱).

۴-۳-۳. مقید بودن اختیار نماینده توسط قانون

ویژگی دیگر ایجاب در مزایده آن است که در سایر عقود، مالک مال هر آن‌گونه که تمایل داشته باشد و با هر شرایطی که بخواهد می‌تواند معامله نمایند و یا پیشنهاد معامله بدهد. لکن در مزایده، وضع به‌گونه‌ای دیگر است، مأمور اجرا که به نحو اجباری نماینده مالک شده است به هیچ عنوان نمی‌تواند برحسب میل و تمایلش پیشنهاد معامله را مطرح سازد، بلکه پیشنهاد او برای معامله و البته سایر اقدامات نامبرده می‌بایست نشاءت گرفته از قانون اجرای احکام مدنی باشد و در واقع قانون اجرای احکام مدنی کلیه‌ی ضوابط و شرایط را مقرر نموده که وظیفه‌ی اجرای این شرایط و ضوابط بر عهده دادورز و دیگر مسئولین اجرا می‌باشد. (محمد، همان، ص ۷۳)

۴-۳-۴. ایجاب در مزایده مرحله اول

مزایده مرحله اول، به‌عنوان قاعده و اصل تلقی می‌شود و اهم قیود و ضوابط تعیینی مختص این مرحله می‌باشد. کما اینکه اگر به مزایده در اجرای ثبت رجوع نماییم وفق آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مزایده تنها در یک مرحله اجرا می‌شود و چیزی به‌عنوان مزایده مرحله دوم در اجرای ثبت وجود ندارد. در این مرحله نیز ایجاب‌کننده (پیشنهاددهنده) مزایده، مأمور اجرا که اهم وظایف فروش مال را بر عهده دارد. در خصوص شرایط زمانی، مکانی و دیگر شرایط موجود برای مزایده، تمام آن شرایط در این مرحله از مزایده کاملاً مجری و اعمال می‌شود. البته تنها در یک مورد است که یکی از شروط مزایده در آن به کیفیتی دیگر است و آن مزایده اموال کمتر از دویست هزار ریال و نقاطی که فاقد روزنامه است می‌باشد که در این مورد خاص قانون‌گذار در ماده ۱۲۰ ق.ا.م مقرر نموده که آگهی به‌جای انتشار در روزنامه به تعداد کافی در معابر الصاق و تاریخ الصاق در صورت مجلس قید می‌گردد.

۴-۳-۵. ایجاب در مزایده مرحله دوم

همان‌گونه که قبلاً نیز بیان شد علت انجام مزایده، به خاطر خودداری بدهکار در پرداخت بدهی‌اش به طلبکار بوده و در همین راستا قانون‌گذار در مرحله اول مزایده مال را در معرض فروش قرار می‌دهد؛ اما شخصی حاضر به خرید مال حتی به قیمت کارشناسی نمی‌باشد و طلبکار نیز حاضر نمی‌باشد مال را به قیمت کارشناسی شده به‌جای طلبش قبول نماید. از طرفی این احتمال هست که محکوم‌علیه مال دیگری نداشته باشد، این مال نیز در صورت عدم خریدار و عدم قبول طلبکار به محکوم‌علیه

مسترد می‌شود و ریالی هم دریافت نمی‌شود و از طرف دیگر در خصوص آخرین اقدام قانون‌گذار که بازداشت بدهکار تا زمان پرداخت بدهی می‌باشد (امینی، ۱۳۹۳، ص ۳۲).

ماده ۳ ق.ا.م.م، در صورتی اعمال می‌شود که محکوم‌علیه مالی معرفی نکرده باشد یا مالی نداشته باشد و در این موقعیت این فعل قانون‌گذار نیز مصبره ثمر نمی‌باشد و عملاً تمامی اقدامات صورت پذیرفته بی‌نتیجه باقی می‌ماند. متعاقب همین مشکلات، قانون‌گذار برای حل این مشکل در م ۱۳۱ ق.ا.م. اشعار می‌دارد: هرگاه مالی که مزایده از آن شروع می‌شود خریدار نداشته باشد محکوم‌له می‌تواند مال دیگری از محکوم‌علیه معرفی و تقاضای توقیف و مزایده آن را بنماید یا معادل طلب خود از اموال مورد مزایده به قیمتی که ارزیابی شده قبول کند یا تقاضای تجدید مزایده مال توقیف‌شده را بنماید و در صورت اخیر مال مورد مزایده به هر میزانی که خریدار پیدا کند به فروش خواهد رفت و هزینه آگهی مجدد به عهده محکوم‌له می‌باشد و هرگاه طلبکاران متعدد باشند رأی اکثریت آن‌ها از حیث مبلغ طلب برای تجدید آگهی مزایده منوط اعتبار است. درنهایت اذعان می‌دارد که یا محکوم‌له می‌تواند تقاضای تجدید مزایده را بنماید که در این صورت مال مورد مزایده به هر میزان که خریدار پیدا کند به فروش خواهد رفت. در رابطه با عنوان به هر میزانی نظریات مشورتی متعدد و آراء قضائی بسیاری صادر شده است که برخی معتقدند به هر میزان یعنی به هر اندازه و مساحتی که از مال توقیف‌شده به فروش رود. برخی دیگر معتقدند به هر میزان یعنی به هر قیمت ولو به ثمن باشد و بعضی دیگر معتقدند به هر میزانی یعنی به هر قیمتی، لکن نمی‌توان آن را به ثمن فروخت و باید قیمت معقول و منطقی را پذیرفت (همان، ص ۳۳).

علی‌ای حال، تفاوت این مزایده با مزایده مرحله اول یکی در همین مسئله است که ایجاب‌کننده این موضوع را لحاظ نماید و به خریداران احتمالی اطلاع دهد و نکته‌ی دیگری که این مزایده را از مزایده مرحله اول متمایز می‌کند این است که وفق اصول و موازین قانونی هزینه‌های اجرایی که البته هزینه انتشار آگهی نیز جزو آن می‌باشد بر عهده محکوم‌علیه است، لکن در این مرحله قانون‌گذار اذعان نموده که هزینه آگهی مجدد به عهده محکوم‌له می‌باشد. همچنین حالتی را که طلبکاران متعدد باشند، حق تقاضای تجدید مزایده را به کسانی می‌دهد که از حیث مبلغ طلب در اکثریت باشند.

۴-۳-۶. ایجاب نامه

در عقود ایجاب‌کننده، به هر طریقی که مصلحت بداند و بخواهد می‌تواند ایجاب خود را اعلام نماید، لکن در مزایده موجب که همان مأمور اجرا می‌باشد، مکلف است ایجاب خود را به واسطه‌ی نشر آگهی یا الصاق در معابر به اطلاع خریداران احتمالی برساند و هیچ طریقی دیگری در این زمینه مورد پذیرش نمی‌باشد. همچنین ایجاب به خریدارانی معین و به صورت شفاهی اعلام می‌شود. ولی در مزایده می‌بایست مفاد ایجاب به اعلان خریداران احتمالی برسد. البته این اعلان نیز با توجه به ماده ۱۱۸ ق.ا.م، حداکثر افرادی را که مورد خطاب قرار می‌دهد، افراد محل وقوع مال می‌باشد که در آنجا روزنامه محلی وجود دارد (شهریاری، پیشین، ص ۷۹).

زمان اعلان ایجاب، تاریخی است که برای روز فروش مقرر گردیده و توالی عرفی بین ایجاب و قبول در غالب عقود، امری پذیرفته‌شده می‌باشد، لکن همان‌گونه که معلوم است این توالی عرفی است که با توجه به اوضاع و احوال معامله و شرایط آن می‌تواند متغیر باشد. لذا در خصوص مزایده قانون‌گذار در ماده ۱۱۹ ق.ا.م مقرر نموده است که موعد فروش باید طوری معین شود که فاصله بین انتشار آگهی و روز فروش بیش از یک ماه و کمتر از ۱۰ روز نباشد. همین مسئله این عقد را از سایر عقود در خصوص توالی عرفی بین ایجاب و قبول متمایز ساخته است و می‌توانیم این‌گونه تفسیر نماییم که قانون‌گذار به جای اینکه در این رابطه به عرف ارجاع دهد، خود با توجه به شرایطی که فروش مال در مزایده دارد، این توالی را مشخص و معین نموده و آن را تکلیف قرار داده است که عدول از آن می‌تواند از موارد ابطال مزایده شناخته شود. (مهاجری، پیشین، ص ۱۷۴).

قانون‌گذار در ماده ۱۲۲ ق.ا.م، نکاتی را که ایجاب‌کننده، می‌بایست در ایجاب نامه و یا همان آگهی فروش قید نماید در ۳ بند تصریح نموده است. اولین بندی که می‌بایست در ایجاب نامه تصریح گردد؛ نوع و مشخصات اموال توقیف‌شده می‌باشد. برای درک صحیح‌تر از این بند می‌توانیم به مصادیق و مؤلفه‌هایی که قانون‌گذار در ماده ۶۷ همین قانون بدان اشاره نموده رجوع

نمود. در ماده ۶۷ ق.ا.ا.م بیان می‌دارد که: دادورز باید ... صورتی که مشتمل بر وصف کامل اموال از قبیل نوع، عدد، وزن، اندازه و غیره ... تنظیم نماید. در مورد طلا و نقره عیار آن‌ها و در جواهرات اسامی و مشخصات آن‌ها و ... به‌طور کلی در هر مورد مشخصات و خصوصیتی که معرف کامل مال باشد نوشته می‌شود. لذا مأمور اجرا می‌تواند با توجه به شاخصه‌ها و ملاک‌هایی را که این ماده جهت تعیین مشخصات مال معرفی نموده است، نسبت به تنظیم ایجاب نامه در این خصوص اقدام نماید که مهم‌ترین ملاک دادورز با توجه به قسمت اخیر این ماده می‌تواند مشخصات و خصوصیتی باشند که معرف کامل مال باشد.

نکته: هر آنچه از مال مورد مزایده اطلاعات دقیق تری منعکس گردد خریداران احتمالی با اطلاعات و آگاهی بیشتری می‌توانند نسبت به شرکت در مزایده و خرید مال اقدام نمایند. دومین بندی که می‌بایست در ایجاب نامه تصریح گردد، عبارت است از روز، ساعت و محل فروش که در بند ۲ ماده ۱۲۲ ق.ا.ا.م بدان اذعان شده است (شهریاری، پیشین، ص ۸۰). از آنجایی که مزایده یک عقد رقابتی می‌باشد، مسلم است که اقتضای این رقابتی بودن می‌بایست رعایت گردد. یکی از آن جهاتی که در راستای امر رقابتی بودن کمک شایانی می‌کند، اطلاع دقیق خریداران احتمالی از ساعت، محل و روز مزایده می‌باشد. منطقی آن است که خریدارانی که می‌خواهند برای به دست آوردن مال به رقابت بپردازند، همگی آن‌ها از زمان دقیق معامله و محلی که در آن خریداران می‌بایست به رقابت بپردازند، اطلاع و آگاهی کامل داشته باشند تا مزایده محقق گردد.

سومین بندی که ایجاب نامه باید متضمن آن باشد، وفق بند ۳ ماده ۱۲۲ ق.ا.ا.م قیمتی است که مزایده می‌بایست از آن شروع شود و این قیمت نیز می‌بایست طبق مواد ۷۳ تا ۷۵، تعیین و مشخص گردد، وفق ماده ۷۳ ق.ا.ا.م تعیین قیمت مال توقیف‌شده را در وهله‌ی اول منوط به تراضی محکوم‌له و محکوم‌علیه دانسته شده است. فارغ از آنکه قانون‌گذار فرضی را که شخص ثالث مالی را معرفی می‌نماید، در نظر نگرفته است و البته علت آن می‌تواند این باشد که غالباً محکوم‌علیه اموال خود را تعرفه می‌نماید و بنای قانون‌گذار بر مورد غالب شکل گرفته است. نکته اینجاست که، در زمانی که مبلغ ارزیابی توسط کارشناس و یا خبره و معتمد ارزیابی می‌شود، خیال خریداران احتمالی تا حدود زیادی راحت‌تر است. چراکه آنان می‌دانند فرد متخصص احتمالاً تمام جوانب مال را در نظر گرفته است، ولی زمانی که قیمت مال توسط تراضی طرفین مشخص می‌گردد، این اطمینان و راحتی خیال به هیچ عنوان وجود ندارد و این سوءظن می‌تواند ایجاد شود که طرفین قیمت واقعی مال را اعلام نکرده‌اند (امینی، پیشین، ص ۳۳). قانون‌گذار در ماده ۱۳۸ ق.ا.ا.م، مواردی را که باید در ایجاب نامه یا آگهی فروش اموال غیرمنقول قید شود در ۸ بند تصریح نموده است که به برخی از آن‌ها اشاره خواهد شد. بند پنجم این ماده که باید در ایجاب نامه ذکر شود، عبارت است از: تصریح به اینکه ملک مشاع است یا مفروض و چه مقدار از آن فروخته می‌شود.

مالکیت مشاع به کیفیتی است که تمامی مالکین در ذره‌ذره مال به نحو مشاع شریک می‌باشند و احدی نمی‌تواند بدون اذن و اجازه تمام شرکا در مال مشاعی تصرف مادی داشته باشند. پیرو همین محدودیت‌ها و تفاوتی که مالکیت مشاعی با مالکیت مفروز دارد، قانون‌گذار را بر آن داشته که تصریح به این امر را در ایجاب نامه ضروری قلمداد نماید. همچنین در صورتی که ملک مشاعی باشد، می‌بایست قدرالسهمی که به فروش خواهد رفت در ایجاب نامه ذکر شود تا خریداران احتمالی بدانند چه مقداری از کل ملک را قرار است به نحو مشاعی خریداری نمایند. نکته‌ی حائز اهمیت آن است که فرد قرار است با چه افرادی در ملک شریک شود، در انگیزه و رغبت او به شرکت در مزایده کمک شایانی خواهد نمود و قانون‌گذار نیز می‌توانست به این امر التفات نموده و ذکر دیگر مالکین مشاع را نیز در ایجاب نامه ضروری می‌دانست. بند ششم این ماده که می‌بایست در ایجاب نامه تصریح شود عبارت است از تعیین حقوقی که اشخاص نسبت به آن ملک، تحت هر عنوان دارند (همان، ص ۳۸).

۴-۳-۷. قبول

پیشنهاد معامله با ایجاب و پذیرفتن آن با قبول تحقق می‌یابد. مزایده نیز مانند بیع به ایجاب و قبول واقع می‌شود. لکن همان‌گونه که بیان شد ایجاب در مزایده دارای شرایط و ویژگی‌های خاصی است. قبول نیز در مزایده دارای شرایط خاص می‌باشد که این عقد را از سایر عقود متمایز می‌سازد و بدین وسیله ماهیت حقوقی ویژه‌ای را شکل می‌دهد که در این قسمت شرایط و ویژگی‌های خاص قبول در مزایده مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

فردی که پیشنهاد معامله را از ناحیه‌ی ایجاب‌کننده (موجب) دریافت و با تجزیه و تحلیل این پیشنهاد قصد قبول آن را داشته و با لفظ یا عمل قصد و رضای خود را ابراز نماید، قابل یا قبول کننده ایجاب گویند. قابل در مزایده نیز با قابل در سایر عقود، دارای تمایزها و خصیصه‌های متفاوتی است. در عقود موجب می‌آید با معرفی مال خود و تعیین بهای آن پیشنهاد معامله را ابراز می‌نماید و قابل با در نظر گرفتن جمیع جهات پیشنهاد، یا معامله را قبول می‌کند و با عباراتی مانند پذیرفتم، قبول کردم و امثال آن رضایت خود را در انجام معامله ابراز می‌نماید و عقد منعقد می‌شود و یا اینکه به کلی پیشنهاد معامله را رد می‌کند و در این حالت نیز عقدی محقق نمی‌شود. لکن در مزایده، موضوع به کیفیتی دیگر رقم می‌خورد، به دلیل اینکه بیان شده است موجب با انتشار و اعلان ایجاب مزایده، خریداران احتمالی را از پیشنهاد معامله آگاه می‌نماید و از آنجایی که عقد مزایده، یک عقد رقابتی بوده، خریداران می‌بایست با در نظر گرفتن قیمت پایه، قیمت‌های پیشنهادی خود را اعلام نمایند تا در نهایت عقد با کسی منعقد شود که بالاترین قیمت را پیشنهاد دهد و کس دیگری حاضر به پرداخت قیمت بیشتری نشود (همان، ص ۴۱).

برخی حقوقدانان معتقدند که ایجاب در مزایده تنها دعوت به مذاکره و گفتگو در بیع است و نمی‌توان مفاد آگهی را به‌عنوان یک ایجاب قلمداد نمود و برخی دیگر از حقوقدانان نیز با در نظر گرفتن شرایط عقد مزایده و ماهیت آن و اینکه ایجاب‌کننده تمامی شرایط یک ایجاب را دارا می‌باشد و تنها تفاوت آن این است که خود این ایجاب این اجازه را به خریداران می‌دهد که ثمن بیشتری از قیمت پایه پیشنهاد نمایند و از آنجایی که این مسئله از اقتضائات مزایده بوده و در خود ایجاب نامه نیز این امر ذکر گردیده و در واقع جزء ایجاب می‌باشد، هیچ خلل و آسیبی به ایجاب بودن مزایده وارد نمی‌سازد و علی‌القاعده پس از آن اختیاری که در ایجاب نامه به وی اعطاشده و آن پیشنهاد ثمن بالاتر می‌باشد، در صورت قبول و اعلام این پیشنهاد عقد خودبه‌خود منعقد می‌گردد و دیگر نیازی به قبول پیشنهاد قابل، توسط موجب نمی‌باشد (شهریاری، پیشین، ص ۸۶)؛ بنابراین، به لحاظ آنکه در ایجاب‌کننده، موجب این موضوع را (پیشنهاد خریداران احتمالی) ذکر نموده، در واقع پیشنهاد خریداران و چگونگی تعلق مال جزئی از ایجاب بوده و نمی‌توان آن را ایجاب دیگری دانست.

ماده ۱۱۸ ق.ا.م.مقرر می‌دارد: آگهی فروش باید در یکی از روزنامه‌های محلی، یک نوبت منتشر شود. منظور از روزنامه محلی، روزنامه‌ای است که در سطح کشور توزیع نمی‌شود، بلکه فقط برای اطلاع اهالی آن محل اطلاعات و وقایع را درج و در سطح همان محل توزیع می‌شود. قانون‌گذار با وضع این قاعده در حقیقت برای اهالی محلی که مزایده در آن محل برگزار می‌شود حق تقدم قائل شده است. هرچند اگر از محل‌های دیگر نیز افراد در مزایده شرکت کنند، نمی‌توان برای آنان ممنوعیتی قائل شد. (مهاجری، پیشین، ص ۱۱۸) و در واقع احتمال آن که قابل از اهالی محل باشد بیشتر است. علت وضع این قانون احتمالاً این مطلب می‌باشد که افرادی که قصد خرید مالی را دارند، تمام جوانب و حواشی آن خرید را بررسی می‌کنند، یکی از این جوانب، بحث حمل و نقل مال به محلی که خریدار قصد استفاده از آن را دارد و یا اینکه نزدیکی مال به محل سکونت و اقامتگاه خریدار می‌باشد. البته نمی‌شود گفت هیچ‌کس حاضر نیست مالی را که در نقطه‌ای دورتر از محل سکونتش است را خریداری نماید، لکن افراد ساکن در محل وقوع مال، رغبتی بیشتر از افراد ساکن در نقاط دورتر را دارا می‌باشند (همان، ص ۱۱۹).

لذا از آنجایی که یکی از اوصاف مزایده و خصوصیت‌های آن بحث رقابتی بودن آن می‌باشد و نظر به آنکه هر آنچه تعداد شرکت‌کنندگان در انجام مزایده بیشتر باشد، این خصوصیت مزایده، قابلیت اعمال بیشتری دارد، قانون‌گذار با وضع چنین حقی برای افراد ساکن در محل وقوع مال در واقع نوعی حق تقدم برای آنان قائل شده است تا بتوانند به این واسطه بر تعداد شرکت‌کنندگان در مزایده بیفزایند.

۴-۳-۸. قبول در مزایده مرحله اول

همان‌گونه که پیش‌تر نیز توضیح داده شد، مزایده مرحله اول به‌عنوان اصل و قاعده است که تمامی شروط و قیود اصلی مزایده در آن مجری می‌باشد و در واقع مزایده مرحله دوم، را می‌توان استثنای این اصل دانست. همان‌گونه که هر عامی قابل تخصیص است، مزایده نیز در قانون اجرای احکام باکیفیتی خاص تخصیص خورده است. همان‌گونه که مقنن در بحث انتشار ایجاب نامه و تاریخ انجام مزایده، دست به ایجاد محدودیت زده و یک مصلحت حداکثر ۲۰ روزه را برای این امر مقرر نموده است. ایجاد

چنین محدودیت‌هایی در ادامه و مراحل بعدی مزایده نیز مشاهده می‌شود. یکی از این محدودیت‌ها به ملاحظه و رؤیت مال توقیف‌شده توسط خریداران احتمالی برمی‌گردد، که در ماده ۱۲۶ ق.ا.م یک مدت ۵ روزه را قبل از تاریخ فروش مال برای رؤیت و ملاحظه خریداران تعیین نموده است که با توجه به تصریح قانون‌گذار علی‌القاعده در زمانی غیر از این ۵ روز خریداران نمی‌توانند مالی را ملاحظه نمایند (امینی، پیشین).

با توجه به قانون این مالک است که ثمن معامله را تعیین می‌نماید. لکن در مزایده همان‌گونه که گفته شد اغلب اختیارات مالک از وی سلب گردیده و به دادورز اعطاشده است. در خصوص تعیین ثمن اگر در وهله اول محکوم‌علیه و محکوم‌له با هم تراضی نمایند، این تراضی را به‌عنوان قیمت پایه تعیین می‌نماید. می‌توان این تعیین قیمت پایه را نوعی تعهد به ضرر ثالث نیز قلمداد نمود. هرچند که خریداران احتمالی با میل و رغبت خود در مزایده شرکت می‌کنند و هیچ اجباری در این خصوص وجود ندارد ولی به هر جهت توافق طرفین پرونده در مزایده اول این تعهد را برای خریداران به وجود می‌آورد که رقم پیشنهادی خود را باید از این رقم شروع کنند و به ارقام پایین‌تر ترتیب اثر داده نمی‌شود. در حالت عادی و طبیعی در عقود به این کیفیت است که قابل می‌آید و با لحاظ شرایط مال و ثمن در صورتی که تمایل به انجام معامله داشته باشد با گفتن الفاظی از قبیل قبول دارم، پذیرفتم و امثال آن معامله را قبول می‌کند، لکن در مزایده این‌گونه نیست و قابل در اینجا با ارائه پیشنهادی در خصوص ثمن معامله و رقابت با دیگر پیشنهاددهندگان می‌تواند مال را از آن خود کند و در واقع قبول قابل در مزایده در این خصوص کاملاً متفاوت از قاعده است که در سایر عقود وجود دارد (همان، ص ۴۹). البته در عقود دیگر نیز احتمال اینکه قابل پیشنهاد دهد، وجود دارد، لکن این عمل وی موجب می‌شود که ایجاب فروشنده از بین رفته و ایجاب دیگری شکل بگیرد که شرایط ویژه خود را دارد و با مزایده قابل مقایسه نمی‌باشد.

۴-۳-۹. قبول در مزایده مرحله دوم

قبول در مزایده مرحله دوم با آنکه یک استثناء قلمداد می‌شود، لکن اغلب شروط و قیود مزایده مرحله اول را دارا می‌باشد و تنها تفاوت آن در قبول مال با بهایی کمتر از قیمت پایه مال که توسط تراضی طرفین و یا ارزیاب مشخص شده می‌باشد. در مزایده مرحله اول خریداران موظف بودند قیمت پیشنهادی خود را از قیمت پایه مال شروع کنند و به قیمتی که پایین‌تر از قیمت پایه مال باشد، ترتیب اثر داده نمی‌شد. ولی در مزایده مرحله دوم وفق ماده ۱۳۱ ق.ا.م مال به هر میزانی که خریدار پیدا کند به فروش خواهد رفت. در خصوص کلمه به هر میزان در این ماده، به جهت اثرات مهمی که به آن بار می‌گردد، تفاسیر و نظرات مختلفی از ناحیه‌ی حقوقدانان و نهادهای حقوقی ارائه و تبیین گردیده و هر کدام از آن‌ها این کلمه را به یک معنا پنداشته‌اند. عده‌ای معتقدند منظور از به هر میزان، به هر مقدار و مساحتی از ملک است که خریدار پیدا نماید، مثلاً اگر مال توقیف‌شده ۱۰ تخته فرش باشد می‌توان در مرحله دوم مزایده هر تخته فرشی که به فروش رود را فروخت و البته با قیمت پایه‌ی کارشناسی و بالاتر از آن نه پایین‌تر از قیمت پایه‌ی مال که تعیین گردیده است (شهریاری، پیشین).

۵. نتیجه‌گیری

با بررسی مطالب و فرضیه‌های تحقیق نتایج زیر حاصل گردید:

مزایده در معرض فروش گذاشتن مالی است که به موجب آن فروشنده یا قائم‌مقام او مالی را به عموم در مدت و با ثمن معین عرضه می‌کند بررسی‌ها نشان می‌دهد قانون‌گذار ایران این روش را پذیرفته است و پیرامون آن به وضع مقررات پرداخته است. از آنجا که معاملات دولتی به روش مزایده و مناقصه برگزار می‌شود. همچنین ویژگی منحصر به فرد ایجاب مزایده، به این صورت است که اجرای احکام ایجاب مزایده را کتباً از طریق انتشار به اطلاع خریداران احتمالی رسانده و توالی ایجاب و قبول نیز متغیر بین ۲۰ روز از اعلام ایجاب می‌باشد که قابل، تنها در روز و ساعت مقرر می‌تواند قبول خود را ابراز نماید و قبول قابل نیز به صورت پیشنهاد بوده که این امر نیز تنها با توجه به کیفیت ایجاب و اجازه‌ای که موجب داده قابل توجیه می‌باشد.

یکی از ارکان اصلی عقد، تشریفات قانونی و شرایط شکلی مزایده است. همچنین وجود نوعی حق تقدم برای اهالی محل وقوع مال و ممنوعیت شرکت در مزایده برای برخی افراد که اهلیت استیفا و تمتع را دارا می‌باشند، نیز از دیگر شرایط مزایده است؛ به عبارت دیگر مزایده یک نوع عقد تملیکی است. چراکه انتقال مال مورد مزایده به خریدار برنده با ایجاب و قبول واقع می‌شود.

مزایده طبق دو قانون شبیه هم است، اما اگر متعهدله در هنگام عقد سند رسمی تنظیم کرده باشد از طریق اجرای ثبت درغیراینصورت به مراجع قضایی مراجعه می‌کند، اگرچه بنا به تعریفها، اجرائیه شامل اجرائیه ثبتی و اجرائیه دادگاه هر دو می‌شود، ولی باید دانست که در مراحل مزایده اجرائیه ثبتی با اجرائیه دادگاه از چند جهت شباهت و از چند جهت تفاوت دارند.

هر دو، ورق رسمی هستند و به دنبال تقاضای کتبی ذینفع یا متعهد له سند یا محکوم‌له (حکم قطعی) صادر می‌شوند. همچنین در هر دو آن‌ها، حقوق دولتی به موضوع لازم‌الاجرا یا محکوم‌به تعلق می‌گیرد. امکان دارد که در زمان اجرای عملیات اجرایی، دستور موقت دادگاه به توقف عملیات اجرایی و سپس حکم دادگاه به ابطال عملیات اجرایی نسبت به هر دو آن‌ها صادر شود. حق الاجرا در اجرائیه ثبتی پس از ابلاغ اجرائیه بر عهده متعهد تعلق می‌گیرد. در صورتی که در اجرائیه دادگاه برابر ماده ۱۶۰ اجرای احکام مدنی، حق اجرا ۱۰ روز پس از ابلاغ اجرائیه بر عهده محکوم‌علیه حکم قطعی تعلق می‌گردد؛ و درباره اجرای احکام موقت حکم برابر ماده ۱۶۴ اجرای احکام مدنی، حق الاجرا تعلق نمی‌گیرد مگر اینکه اجرای موقت حکم به اجرای قطعی حکم منتهی شود.

اجرائیه ثبتی را دفترخانه اسناد رسمی یا اجرای ثبت یا اداره ثبت صادر می‌کند در صورتی که اجرائیه دادگاه را واحد اجرای دادگاه ماده طبق ۵ قانون اجرای احکام مدنی اعلام می‌دارد: در صدور اجرائیه با دادگاه نخستین است. تقاضای صدور اجرائیه به‌ضمیمه سند یا حتی نوشتن شماره و تاریخ سند در آن برای صدور دستور صدور اجرائیه توسط مراجع ثبتی کافی است. در صورتی که برای صدور دستور اجرائیه دادگاه، باید در زمان تقدیم درخواست صدور اجرائیه، حکم قطعی یا قرار اجرای موقت حکم به محکوم‌علیه ابلاغ شده باشد. اجرائیه ثبتی مشمول مرور زمان نمی‌شود. در صورتی که اجرائیه دادگاه مشمول مرور زمان می‌شود. یعنی اگر اجرائیه ثبتی صادر و ابلاغ شد، عملیات اجرایی دنبال می‌شود و تا آخرین مرحله ادامه می‌یابد و حال آنکه در اجرائیه دادگاه: هرگاه از تاریخ صدور اجرائیه بیش از ۵ سال گذشته و محکوم عملیات اجرایی را تعقیب نکرده باشد، اجرائیه بلاثر تلقی می‌شود و در این مورد اگر حق اجرا وصول نشده باشد دیگر قابل وصول نخواهد بود. محکوم‌له می‌تواند مجدداً از دادگاه تقاضای صدور اجرائیه نماید ولی در مورد اجرای هر حکم فقط یک‌بار حق اجرا دریافت می‌شود.

مزایده در دادگستری وفق قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶/۰۸/۰۱ که متضمن ۱۸۰ ماده است اجرا می‌شود و مواد مربوط به مزایده از ماده ۱۱۳ ق.ا.م.ا الی ۱۴۵ آن قانون را در برمی‌گیرد. مزایده در اجرای ثبت نیز طبق آیین‌نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷/۰۶/۱۹، که متضمن ۲۰۳ ماده است، اجرا می‌شود و مواد مربوط به مزایده نیز از ماده ۱۲۱ الی ۱۴۶، آن آیین‌نامه را در برمی‌گیرد. در آیین‌نامه اجرایی، مزایده تنها در یک مرحله اجرا می‌شود و چیزی به‌عنوان مزایده مرحله دوم وجود ندارد و وفق ماده ۱۲۶ آیین‌نامه اجرایی اگر در جلسه مزایده مال خریدار پیدا نکند، با دریافت حق‌الاجرا و حق مزایده به قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود مال به بستانکار واگذار می‌شود. لکن در مزایده وفق قانون اجرای احکام مدنی، مزایده دارای دو مرحله بوده، که در مرحله دوم با تجویز قانون‌گذار مال بر هر میزانی ولو به کمتر از قیمت ارزیابی‌شده، به فروش خواهد رفت. همچنین در صورتی مزایده منجر به بطلان گردد دارای آثاری است که از جمله آن می‌توان به متضرر شدن طرفین و سایر اشخاص ذینفع و برگشت اوضاع و احوال به قبل از برگزاری مزایده اشاره کرد.

منابع

۱. آذر پور و حجتی اشرفی، حمید و غلامرضا، (۱۳۸۰)، مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، انتشارات گنج دانش، تهران، چاپ سوم.
۲. امینی، کاظم، (۱۳۹۳)، مزایده و مناقصه در قانون و رویه قضایی، فصلنامه حقوق، دوره ۴، سال سوم، ص ۴۷.
۳. ابادری فومشی، منصور، (۱۳۸۶)، قانون اجرای احکام مدنی در نظم کنونی، انتشارات شرکت سهامی انتشار، چاپ اول.
۴. انصاری، ولی اله، (۱۳۷۸)، حقوق قراردادهای اداری، نشر حقوقدان، تهران، چاپ چهارم.
۵. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۷۶)، دانش‌نامه‌ی حقوقی، ج ۳، انتشارات امیرکبیر، تهران، چاپ پنجم.
۶. خدابخشی، عبد اله، (۱۳۹۰)، حقوق حاکم بر اجرای احکام مدنی، انتشارات شرکت سهامی انتشار، تهران، چاپ اول.
۷. دهخدا، علی‌اکبر، (۱۳۷۷)، لغت‌نامه، ج ۳، انتشارات دانشگاه تهران، تهران، چاپ دوم.
۸. سمیعی، کیوان، (۱۳۹۰)، مزایده در پرتو قانون و رویه قضایی، انتشارات نمونه، تهران، چاپ دوم.
۹. شریفی، محمد، (۱۳۸۹)، شرایط و موارد حراج، انتشارات خرسندی، تهران، چاپ دوم.
۱۰. شهریار، محمد، (۱۳۹۳)، مزایده در قانون اجرای احکام، انتشارات نوین، تهران، چاپ اول، ص ۸۸.
۱۱. علوی، سید ابوذر، (۱۳۹۴)، حقوق اصحاب دعوی و شخص ثالث در مزایده، انتشارات نگاه بینه، تهران، چاپ سوم، ص ۱۷.
۱۲. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۷)، عقود معین، ج ۱، شرکت سهامی انتشار، تهران، چاپ یازدهم.
۱۳. معین، محمد، (۱۳۶۴)، فرهنگ فارسی، ج ۴، انتشارات امیرکبیر، تهران، چاپ چهارم.
۱۴. مهاجری، علی، (۱۳۹۱)، شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی، ج ۱، انتشارات فکر سازان، تهران، چاپ ششم.

The Nature of tender in enforcement of civil orders & implementation of official documents

Masoume GHolizadeh Pasha¹, Mohammad alam zadeh²

1. University student of Private Law, Islamic Azad University of Ghaem shahr Branch, Ghaem shahr, Iran

2. Assistant Professor of Private Law, Islamic Azad University of Ghaem shahr Branch, Ghaem shahr, Iran

Abstract

Auctions in the term is a process for the sale or assignment of goods, services or public or private property (bitellum) or privately owned by the person or persons offering the highest bidder; although the law on the enforcement of civil sentences defines a bid However, in the clause "Article" of the Implementing Provisions of the Acceptable Documents Act, adopted in 2008, the definition of the auction is given: "Auctions is a particular form of sale of property that starts with the amount of valuation of the property and offers the highest bidder The auction can be done in two ways, so that if a person has a formal document, Wonder applies for registration, and if he does not have an official document, he can proceed through the court, with the difference that the auction in the court was carried out in accordance with the Civil Code Implementing Law, approved by the Government of the Republic of Afghanistan, as amended by 1.8.56, which includes 180 articles, and the materials relating to the auction Article 113 of this Law covers 145 of that law, and the auction in the execution of the registration is also in accordance with the provisions of the provisions of the provisions of the formal legal acts and procedures for handling the complaint of executive operations approved on 19/6/87, which includes 203 articles Is executed. The commonality of these two, in addition to verbose, is the sale of property, and in fact the two are intended to be sold to the debtor or the person who introduced the debtor instead of the creditor, and ultimately, Thamen Ask him for it.

Keywords: Auctions, Tender, Auction, Need, Accept
