

## تشریفات برگزاری مزایده در اجرای احکام مدنی و آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا

معصومه قلی زاده پاشا<sup>۱</sup>، محمد عالم زاده<sup>۲</sup>

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 بسیاری از اقتصادها نقش عمده‌ای را به عهده دارد و از اما از موضوعات فرعی و شکلی است و به نوعی بیع تشریفاتی و صورت خاصی از فروش مال می‌باشد که در لغت به معنای در معرض فروش گذاشتن چیزی به نحوی که هر خریدار قیمت بیشتر پیشنهاد نماید به وی فروخته می‌شود به عبارتی مزایده طبق بند ظ ماده ۱ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا فروش مالی که از مبلغ ارزیابی توسط کارشناس رسمی دادگستری به عنوان قیمت پایه مشخص می‌شود و به پیشنهادکننده بالاترین قیمت واگذار می‌شود. یکی از مسائل مهم مطروحه در دوایر اجرای ثبت و واحد اجرای احکام دادگستری‌ها فروش و مزایده اموال و املاک است که براساس قانون اجرای احکام مدنی و آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی توسط قانونگذار تبیین و و لحاظ گردیده است که علرغم یکسان بودن نیاز، مزایده در مقام احقاق حق در مرحله اجرا در دو مرجع ثبتی و دادگاه ماهیت و تشریفات قانونی آن متفاوت است و هدف از تحقیق و تطبیق این دو قانون روشن نمودن ابهامات، تفاوت‌ها و شباهت‌ها در قانون اجرای احکام مدنی و آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا با لحاظ نمودن حقوق طرفین می‌باشد.

**کلید واژه:** مزایده، اجرای احکام، اجرای اسناد رسمی، اموال منقول، اموال غیرمنقول.

---

## ۱. مقدمه

مبحث اصلی مقاله مربوط به تشریفات فروش مال و شباهت‌ها و تفاوت‌ها با بررسی راه و روش صحیح فروش مال از طریق مزایده است؛ بنابراین همانطوری که فروش مال نوعی بیع است و با تشریفات قانونی انجام می‌پذیرد قانونگذار برای فروش مال مدیون از طریق مزایده در قانون اجرای احکام مدنی و آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی قواعدی را بیان نموده است. مزایده فروش مال بدهکاران در جهت استیفای حقوق بستانکار با رعایت تشریفات خاص و قانونی صورت می‌گیرد لذا در جهت تطبیق قانون اجرای احکام مدنی و آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، راه و روش فروش مال از طریق مزایده که در قانون به نظر رسیده مورد نقد و بررسی قرار گرفته است. با توجه به تحولات عظیم در زمینه حقوق آن اندازه که به امور ماهوی پرداخته شده نسبت به امور شکلی و اجرای احکام به ویژه در موضوع مورد بحث کار گسترده‌ای صورت نگرفته است با این وصف به صورت مختصر اشاره‌ای به مزایده در اجرای احکام مدنی نیز شده است. با ایت توصیف 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 در نهایت 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، ص ۱۷). 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 توقیف شده 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.

### ۳- اقسام مزایده

#### ۳-۱- مزایده از نظر نحوه‌ی برگزاری

##### 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 نمابر 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 قابل‌اعمال 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 گذاشته‌شده را خریداری می‌کند به‌عنوان 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. وجوه اشتراک و افتراق مزایده در اجرای احکام با مزایده در اجرای اسناد

### ۴-۱. وجوه اشتراک

اولین وجه اشتراک این دو علاوه بر اشتراک لفظی، به فروش رساندن مال است و در واقع این دو نوع مزایده برای این وضع گردیده‌اند که مال بدهکار و یا فردی که به جای بدهکار مالی معرفی نموده است برای وصول طلب طلبکار در معرض فروش گذاشته شود و در نهایت ثمن حاصل از فروش مال مورد مزایده به طلبکار به جهت طلبش پرداخت می‌شود. دومین وجه اشتراک علت و موجبی است که باعث به مزایده گذاردن مال شده است و آن چیزی نیست جز آنکه فرد بدهکار به تعهدات و تکالیف خود عمل ننموده و بستانکار به مراجع قانونی مراجعه تا مطالبات خود را وصول نماید. سومین وجه اشتراک وجود ناظری رسمی در جلسه مزایده در هر دو مورد می‌باشد. هم قانون اجرای احکام مدنی و هم آیین‌نامه اجرایی، حضور نماینده دادستان را در جلسه مزایده ضروری دانسته به نحوی که در صورت عدم حضور نماینده دادستان به عنوان یکی از مصادیق ابطال مزایده قلمداد می‌شود که این امر در بند ۳ ماده ۱۳۸ آیین‌نامه اجرایی و بند ۳ ماده ۱۳۶ ق.ا.ا.م، به صراحت قید گردیده است؛ که در صورتی که مزایده بدون حضور نماینده دادسرا به عمل آید فروش از درجه اعتبار ساقط است و باید آگهی مزایده طبق مقررات تجدید شود. چهارمین وجه اشتراک این است که در هر دو نوع مزایده، برنده مزایده می‌بایست حضوراً در جلسه مزایده شرکت نموده و پیشنهادهای خود را مطرح نماید، در غیر این صورت و به پیشنهادهای کتبی شرکت‌کنندگان در صورتی که حضور نداشته باشند، ترتیب اثر داده نمی‌شود (حسینی، پیشین، ص ۴۰).

### ۴-۲. وجوه افتراق

اولین وجه افتراق مزایده در قانون اجرای احکام مدنی با مزایده در آیین‌نامه مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا، قانون حاکم بر این دو و مکانی که عملیات اجرایی در آن انجام می‌شود می‌باشد. مزایده در دادگستری طبق قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۵۶/۸/۱ که متضمن ۱۸۰ ماده می‌باشد اجرا می‌شود و مواد مربوط به مزایده از ماده ۱۱۳ الی ۱۴۵ ق.ا.ا.م را در بر می‌گیرد. مزایده در اجرای ثبت نیز طبق آیین‌نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۸۷/۶/۱۹، که متضمن ۲۰۳ ماده می‌باشد، اجرا می‌شود و مواد مربوط به مزایده نیز از ماده ۱۲۱ الی ۱۴۶، آن آیین‌نامه را در بر می‌گیرد. دومین وجه افتراق عبارت است اینکه در آئین‌نامه اجرایی، مزایده تنها در یک مرحله اجرا می‌شود و چیزی به عنوان مزایده مرحله دوم وجود ندارد و وفق ماده ۱۲۶ آئین‌نامه 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 (همان، ص ۴۱)؛ اما مزایده در قانون اجرای احکام مدنی، دارای دو مرحله می‌باشد، که در مرحله دوم با تجویز قانون‌گذار مال بر هر میزانی ولو به کمتر از قیمت ارزیابی‌شده، به فروش خواهد رسید. سومین وجه افتراق آن است که، طبق قانون اجرای احکام اگر چنانچه برنده مزایده مشخص گردیده، لکن فردی که مال نزد او می‌باشد، حاضر به تحویل مال و یا تخلیه‌ی ملک نباشد، قانون اجرای احکام در این زمینه خود را مواجه با تکلیف ندانسته و برنده مزایده مجبور است که مستقلاً طرح دعوی نماید و از آن مسیر به حقوق حقه‌ی خود نائل شود. این در حالی است که وفق ماده ۱۳۹ و تبصره ماده ۱۴۰ آئین‌نامه اجرایی، اجرای ثبت در خصوص تحویل مال و تخلیه ملک خود را مواجه با تکلیف می‌داند و وفق همین مواد، اموال منقول بلافاصله پس از وصول حق‌الاجرا و مزایده در جلسه مزایده تحویل خریدار شده و در مورد اموال غیرمنقول پس از تنظیم سند انتقال اجرایی، اداره ثبت به درخواست خریدار مکلف به تخلیه و تحویل مورد معامله می‌باشد. چهارمین وجه افتراق آنان این است که، در مزایده

دادگستری قانون‌گذار وفق. ماده ۱۲۹ ق.ا.م. به دادورز این اختیار را داده است که پرداخت بهای اموال را به وعده و نسبه قرار دهد. ولی برای این وعده یک مدت حداکثری قرار داده است و بدین وسیله اختیار دادورز را برای نسبه قرار دادن بهای مال، حداکثر برای یک ماه محدود نموده که برنده می‌بایست ۱۰ درصد آن را نیز فی‌المجلس بپردازد (همان، ص ۴۵). این در حالی است که مزایده در آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، وفق ماده ۱۳۶ صراحتاً تصریح نموده است که فروش مال به نسبه جایز نیست و تنها در یک صورت اجازه فروش به نسبه داده است و اینکه متعهدله و یا مدیون نسبت به مازاد، نسبه را قبول نمایند که در این صورت تنها خود آن‌ها مسئول وصول آن هستند و اجرای ثبت هیچ تکلیفی در این خصوص ندارد. پنجمین وجه افتراق این است که در قانون اجرای احکام مدنی برای توافق و تراضی طرفین بهای بیشتری قائل شده و در خصوص بعضی شرایط مزایده تراضی طرفین پرونده را لازم‌الاتباع می‌داند. به عنوان مثال مواد ۷۳، ۷۴، ۱۱۳ ق.ا.م. می‌باشد که در خصوص ارزیابی مال، تعیین ارزیاب و تعیین محل و موعد مزایده تراضی طرفین پرونده را اصل تلقی نموده و در صورت عدم تراضی رجوع به مواد اجرای احکام می‌نماید. این در حالی است که آئین نامه اجرایی، چنین رویه‌ای را در پیش نگرفته و چنین خصوصیتی برای توافق طرفین قائل نمی‌باشد (همان، ص ۴۶).

#### ۳-۴. محاسن و معایب مزایده

##### ۱-۳-۴. محاسن مزایده

اولین و مهم‌ترین ویژگی مزایده رقابتی نمودن فضای خرید و فروش می‌باشد؛ که به بالاترین قیمت فروخته شدن مال کمک می‌کند و هر چه مال به قیمت بیشتری فروخته شود، حقوق محکوم‌علیه و یا مالک و محکوم‌له و حتی اجرای احکام بابت اخذ نیم عشر اجرایی خود، بیشتر و بهتر حفظ می‌گردد. متصدیان فروش بر این نکته تأکید دارند که فایده اقتصادی بر پایه حداکثر قیمت است و بدیهی است حفظ حقوق طرفین به این روش از فروش، مقرون به صرفه است (به نقل از طاهری، ۱۳۸۶، ص ۱۶) دومین مزیت مزایده وجود نماینده‌ای از دادسرا به عنوان ناظر در مزایده می‌باشد که وظیفه بر انجام مزایده و رعایت تمامی قیود و شروط تصریح‌شده در قانون می‌باشد و اگر به نظر نماینده دادستان ایراد و نقصی در جریان اجرای حکم وجود داشته باشد، آن را به دادورز گوشزد خواهد نمود. سومین مزیت مزایده، رعایت اصل برابری افراد در مقابل فروشنده می‌باشد و البته این مزیت به اقتضای آنکه این مزایده تحت لوای چه قانونی اجرا خواهد شد. افرادی که تحت شمول این برابری قرار خواهند گرفت بعضاً دایره‌ی آن فراخ‌تر و بعضاً افراد شمول آن محدودتر خواهند بود. به‌عنوان مثال اگر مزایده در نهادها و ارگان‌های دولتی تحت لوای قانون محاسبات عمومی اجرا شود، این دایره وسیع‌تر بوده، چراکه آگهی در روزنامه کثیرالانتشار منتشر می‌گردد و حتی امکان انتشار آن در خارج از مرزهای کشور نیز وجود دارد و قاعدتاً افرادی که از آن مطلع می‌گردند، تعداد بیشتری خواهند بود و افراد بیشتری از اصل برابری منتفع می‌گردند. حال آنکه اگر مزایده وفق قانون اجرای احکام مدنی بخواهد انجام شود آنچه قانون تکلیف نموده انتشار آگهی در روزنامه محلی است که قاعدتاً افراد کمتری بدین وسیله مطلع و آگاه می‌گردند. البته از نظر نباید دور داشت که همین قانون نیز به طرفین اختیار انتشار آگهی اضافی را به صلاحدید خود داده است، لکن آنچه قانون تکلیف نموده تنها افراد موجود در محل (شهرستان، شهر و ...) می‌باشد.

##### ۲-۳-۴. معایب مزایده

اولین و مهم‌ترین عیب مزایده، وجود بروکراسی اداری فراوان و شروط و قیود متعدد که باعث کندی و کم تحرکی در جریان فروش مال خواهد شد، می‌باشد. سرعت یکی از خصوصیات و محاسن در امر خرید و فروش بوده و وجود این امر نشان‌دهنده پویایی اقتصاد کشور می‌باشد و قدر مسلم کندی و کم‌تحرکی در این امر، در تضاد با آن می‌باشد. دومین عیب مزایده آن است که داوطلبان احتمالی را به سوی رعایت هر چه بیشتر تشریفات اداری سوق داده و در نهایت شرایطی به وجود می‌آورند که زمینه ارتکاب تقلبات و تخلفات را فراهم و تشدید می‌کنند، به نحوی که ضمانت اجراهای پیش‌بینی‌شده در قانون اجرای احکام و دیگر قوانین برای انجام کامل مزایده کافی نمی‌باشد (طاهری، همان، ص ۱۷). سومین عیب مزایده وجود هزینه‌های غالباً

سنگین و غیرمتناسب با خدمات ارائه شده می‌باشد. به جز در مقوله مزایده ادارات دولتی، مزایده‌هایی که در اجرای ثبت و اجرای احکام دادگستری برگزار می‌شود غالباً به کیفیتی است که بدهکار، بدهی خود را به بستانکار نپرداخته و موجبات این مزایده را فراهم ساخته، فلذا موضوع از طریق دادگاه و ثبت پیگیری شده، متعاقب آن این نهادها برای خدماتی که ارائه می‌دهند، هزینه‌هایی نیز اخذ می‌کنند و اخذ این هزینه‌های سنگین تحت عنوان هزینه اجرایی، حق حراج، حق چوبزنی و امثال آن باعث پیچیده‌تر شدن موضوع و ایجاد مشکلات و مسائل عدیده‌ای برای طرفین، به ویژه محکوم‌علیه و مالک مال تعرفه شده می‌شود.

#### ۴. شرایط و تشریفات مزایده در اجرای احکام مدنی

در این بخش به بررسی تشریفات مزایده در اجرای احکام مدنی پرداخته خواهد شد. در بررسی شرایط مزایده به وجود حکم قطعی، صدور اجرائیه، رعایت موارد ابلاغ، وجود مال توقیف شده و ارزیابی و نگهداری مال توجه می‌شود و در اجرای مزایده نیز رعایت تشریفات اجرا، از جمله نحوه تعیین محل و موعد مزایده به تراضی طرفین و یا مدیر اجرا، نحوه انتشار آگهی و نحوه حضور نماینده دادستان و دادورز (مأمور اجرا) مورد تحلیل و بررسی واقع می‌شود.

#### ۴-۱. شرایط اجرای مزایده

##### ۴-۱-۱. وجود حکم قطعی

در اجرای احکام مدنی مطابق این ماده ۱ قانون اجرای احکام مدنی دو شرط به صورت صریح و ضمنی بیان گردیده که عبارت‌اند از: ۱- قطعیت حکم ۲- اجرایی بودن حکم. اجرایی بودن حکم در برابر اعلامی بودن آن می‌باشد. بدین معنی که حکمی که مدلول آن بیانگر الزام محکوم علیه به انجام کاری می‌باشد حکم اجرایی و حکمی که محکوم علیه را به انجام کاری موظف نکرده و تنها به اعلام موضوعی علیه وی مبادرت می‌کند، حکم اعلامی محسوب می‌شود. مطابق ماده ۱ ق.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.ا.م.)، اجرای دستور موقت (م ۳۲۰ ق.آ.د.م.)، اجرای احکام مربوط به دعوای تصرف عدوانی، رفع ممانعت و مزاحمت از حق (م ۱۷۵ ق.آ.د.م.)، اجرای احکام ورشکستگی م ۴۱۷ ق.ت و م ۱۳ قانون اداره تصفیه امور ورشکستگی و اجرای احکام مربوط به امور حسبی م ۱۳ ق.ا.ح.

ماده ۲ ق.ا.م. تصریح می‌دارد: «احکام دادگاه‌های دادگستری وقتی به موقع اجرا گذاشته می‌شود که به محکوم‌علیه یا وکیل یا قائم مقام قانونی آن‌ها ابلاغ شده و محکوم‌له 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 محکوم‌علیه یا وکیل یا نماینده قانونی وی و همچنین درخواست محکوم‌له مبنی بر اجرای حکم می‌باشد و علت عدم تصریح به ضرورت ابلاغ اجرای حکم به محکوم‌له را اطلاع محکوم‌له دانسته چرا که درخواست اجرا از سوی وی داده شده است.

#### ۴-۱-۲. صدور اجرائیه

طبق ماده ۵ ق.ا.م. مرجع صدور اجرائیه نیز دادگاه نخستین است. منظور از دادگاه نخستین، دادگاهی است که ابتداً 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 در ابتدا 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 یادآوری است، در صورت تعطیلی یا انحلال دادگاه بدوی نیز دادگاه شعبه هم عرض مسئولیت صدور اجرائیه را بر عهده دارد (نظریه مشورتی شماره ۷/۳۲۰۰ - ۱۳۶۱/۴/۲۸ اداره حقوقی قوه قضائیه). ماده ۶ ق.ا.م. بدون اشاره به تعریف برگ اجرائیه مندرجات آن را قید می‌کند که در تعریف آن می‌توان بیان نمود: «اجرائیه ورقه‌ای

قضایی است که به موجب آن الزام محکوم علیه به انجام مدلول حکم دادگاه به او ابلاغ (می‌شود) تا ظرف مهلت قانونی آن را به‌موقع اجرا گذارد.» (مهاجری، پیشین، ص ۳۸). همچنین در اجراییه باید قید شود که پرداخت نیم عشر دولتی و هزینه‌های مربوط به اجرای حکم بر عهده محکوم علیه می‌باشد تا نامبرده بداند چنانچه در مهلت قانونی به وظیفه و تکلیف خود که پرداخت محکوم به 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 می‌بایست به امضای رئیس دادگاه برسد و ممهور به مهر دادگاه باشد. شاید این پرسش به ذهن خطور می‌کند که آیا برگه اجراییه الزاماً باید توسط رئیس دادگاه امضاء شود؟ در مواردی که به علت غیبت یا رد رئیس دادگاه، دادرس علی‌البدل مسئولیت رسیدگی را بر عهده دارد صدور و امضای برگه اجرایی با چه کسی است؟

از ظاهر ماده ۶ استنباط می‌شود که صرفاً امضای رئیس دادگاه در صدور برگه اجراییه معتبر بوده و اعم از اینکه رأی توسط وی یا دادرس علی‌البدل صادر شده باشد، امضاء جز وظایف رئیس 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 رئیس دادگاه که از رسیدگی به اصل دعوا ممنوع بوده اشکالی نخواهد داشت (سلجوقی، امینی، ۱۳۸۹، ص ۳۱۴). همچنین در موردی که دادرس علی‌البدل دستور اجرای آرای را که خود صادر کرده ولو با حضور رئیس دادگاه صادر کند منعی نداشته و هر دو می‌توانند این کار را انجام دهند (همان، ص ۳۱۶).

#### ۴-۱-۳. ابلاغ اجراییه

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

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

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

مطابق ماده ۷ ق.ا.ا.م برگ اجراییه بایستی به تعداد محکوم علیه به علاوه ۲ نسخه صادر شود که یک نسخه از آن در پرونده ضمیمه شده و نسخه دیگر پس از ابلاغ به محکوم علیه در پرونده اجرایی که جدای از پرونده است، ضمیمه و جهت اجرای حکم تحویل مأمور اجرا خواهد شد. نکته قابل توجه آن است که هرگاه محکوم علیه در پرونده دارای وکیل باشد اصل بر ابلاغ اجرائیه به محکوم علیه که مسئولیت اجرای مفاد اجرائیه را دارد می‌باشد. 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 می‌باشد که رویه توصیه به این امر دارد. در خصوص ماده ۱۰ ق.ا.ا.م که بیان‌کننده ابلاغ اجرائیه در حالت فوت یا حجر محکوم علیه است، دو نکته اساسی در این ماده وجود دارد که عبارت‌اند از: اولاً آگاه نمودن افراد منتسب به محکوم علیه متوفی یا محجور در جهت دعوت به اجرای حکم به عنوان جانشین محکوم علیه و یا اعلام هرگونه اعتراض در جهت ارزیابی اموال و ... ثانیاً جلوگیری از ایرادات بعدی این افراد مبنی بر عدم اطلاع از مفاد اجرائیه. (مهاجری، پیشین، ص ۴۶)

بر اساس ماده ۸ ق.ا.ا.م ابلاغ اجرائیه مطابق مقررات آیین دادرسی مدنی به آخرین نشانی محکوم علیه در پرونده محاکماتی است. به عبارتی اعتبار آخرین محل ابلاغ در پرونده، ملاک ابلاغ اجرائیه بوده تا زمانیکه 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 مأمور 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 (همان، ص ۴۷).

همچنین در مورد خوانده مجهول‌المکان نیز مطابق ماده‌های ۷۳ ق.آ.د.م و ۹ ق.ا.م. یک‌بار از طریق نشر آگهی در روزنامه دعوت به‌عمل‌آمده و این در صورتی است که محکوم علیه قبل از صدور اجرائیه آدرسی را اعلام نکرده باشد به عبارتی هرگاه دادنامه از طریق نشر آگهی به خوانده مجهول‌المکان ابلاغ شود و نامبرده پس از آن اقدام به اعلام آدرس نماید، صدور اجرائیه نیز بایستی به آدرس اعلام‌شده ارسال گردد و در صورت عدم تعیین آدرس پس از ابلاغ دادنامه از طریق آگهی، اجرائیه نیز از طریق آگهی منتشر شده در روزنامه محلی ابلاغ می‌شود. مطابق ماده ۹ فاصله بین انتشار آگهی و اجرای مفاد اجرائیه ۱۰ روز پس از آگهی بوده که در ماده ۱۱۹ نیز به آن اشاره شده که در موعد 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 محکوم‌علیه مجهول‌المکان یک ماه برای اجرای مفاد حکم فرصت دارد.

#### ۴-۱-۴. وجود مال توقیف شده

از دیگر شرایط اجرای مزایده مطابق ماده ۳۴ ق.ا.م. این است که هرگاه محکوم‌علیه قادر به اجرای حکم و پرداخت محکوم‌به نباشد، بایستی مال خود را جهت اخذ محکوم‌به و هزینه‌های 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 محکوم‌علیه (مهاجری، پیشین، ص ۲۸۹).

مالی که جهت توقیف چه از سوی محکوم‌له یا محکوم‌علیه معرفی می‌گردد بایستی معارضی نداشته و قابلیت تصرف و انتقال را نیز داشته باشد. تشخیص قابلیت یا عدم قابلیت توقیف نیز با دادگاه صادرکننده اجرائیه می‌باشد.

#### ۴-۱-۵. ارزیابی مال

منظور از ارزیابی در مواد ۷۳ تا ۷۶ و ۱۱۰ ق.ا.م. قیمت‌گذاری اموال می‌باشد که در این مواد به ارزیابی اموال منقول و غیرمنقول حین توقیف اشاره نموده 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 دادوز (مأمور اجرا) خواهد بود. هرگاه ارزیابی بعد از توقیف به عمل آید به دلیل آمره بودن فوق، فاقد اعتبار می‌باشد. لیکن برخی از حقوقدانان ارزیابی بعد از توقیف را در صورتی که محکوم له و محکوم علیه حضورداشته و بر آن نظارت کرده باشند، معتبر دانسته‌اند اصل بر تراضی محکوم له و محکوم علیه در تعیین قیمت اموال توقیف‌شده می‌باشد 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 خیره مراجعه نمایند که منعی در این زمینه وجود ندارد (م ۷۴ ق.ا.م). بنابراین طرفین (محکوم له و محکوم علیه) در تعیین ارزیاب آزاد بوده و می‌توانند هر فردی، حتی کسی که هیچ تخصص و اطلاعی از قیمت مال توقیفی ندارد را به عنوان ارزیاب تعیین نمایند. طبق ماده ۷۴ ق.ا.م در صورت عدم توافق طرفین در تعیین ارزیاب یا در موردی که محکوم علیه حاضر نباشد، دادوز (مأمور اجرا) می‌تواند از بین کارشناسان رسمی و در صورت عدم وجود کارشناس، از بین اشخاص معتمد و خیره یک نفر را جهت ارزیابی تعیین نماید. هرگاه در زمان توقیف اموال به ارزیاب انتخابی یا ارزیابی که موردنظر دادوز است دسترسی نباشد، به صورت موقت قیمتی که محکوم له برای مال تعیین نموده ملاک عمل خواهد بود. دادوز پس از قید این قیمت در صورت مجلس، فوراً اقدام به تعیین ارزیاب و قیمت‌گذاری اموال توقیف‌شده می‌نماید. (همان، ص ۲۹۰)

در صورتی که ارزیاب انتخابی دادوز قیمتی برای اموال توقیفی اعلام کند که از قیمت تعیینی محکوم له بیشتر باشد، دادوز موظف است معادل قیمت مزاد از اموال توقیفی رفع توقیف نماید. در صورتی که طرفین دعوا در ارزیابی به توافق برسند، ابلاغ به منظور حضور ارزیاب، منتفی است. چنانچه در ارزیابی از مال توقیفی به توافق نرسند یا محکوم علیه 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. محکوم له و محکوم علیه حق دارند ظرف ۳ روز به قیمت ارزیابی اعتراض نمایند. تعیین مبلغ حق الزحمه ارزیاب (کارشناس) بر عهده دادورز (مأمور اجرا) است که این مبلغ بایستی از محکوم علیه اخذ شود و در صورت عدم پرداخت محکوم علیه، محکوم له اجباراً دستمزد کارشناس را پرداخت نموده تا در زمان اجرای حکم به عنوان هزینه‌های اجرایی از محکوم علیه وصول نماید. پس از توقیف و ارزیابی اموال، مسئله 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. اموال غیرمنقول اگر سابقه رسمی داشته باشند، از نقل و انتقال آن جلوگیری خواهد شد و در صورت عدم سابقه ثبت رسمی، اگر در تصرف و تملک محکوم علیه باشد با تنظیم صورت‌جلسه از نقل و انتقال جلوگیری به عمل خواهد آمد (انصاری، پیشین، ص ۱۱۹).

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 محکوم له در زمینه‌های 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.»

بر اساس 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 امین قرار می‌دهد و هرگاه 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 می‌نمایند. همچنین به مجازات خیانت در امانت مقرر در ماده ۶۷۴ ق.م.ا نیز محکوم خواهد شد (همان، ص ۱۲۰).

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

## ۲-۴. تشریفات مزایده در اجرای احکام مدنی

### ۱-۲-۴. زمان و مکان برگزاری مزایده

در اجرای مزایده و تشریفات فروش لازم است تا محل و موعد برگزاری مزایده به اطلاع خریداران داوطلب، محکوم له و محکوم علیه برسد. اهمیت این مسئله از آن جهت است که خریداران داوطلب، آمادگی لازم را با مدنظر قرار دادن زمان مزایده فراهم نمایند. تعیین مکان مزایده نیز از آن جهت حائز اهمیت است تا داوطلبان بدانند در موعد مزایده به چه جایی یا مکانی مراجعه نمایند. در تعیین زمان و مکان برگزاری مزایده، اصل بر تراضی طرفین بوده و در صورت عدم تراضی، دادورز (مأمور اجرا) اقدام به تعیین زمان و مکان مزایده خواهد نمود.

### ۱- تراضی طرفین دعوا در موعد و محل مزایده

موعد مزایده زمانی است که بر اساس آن محکوم له، محکوم علیه و خریداران دعوت به فروش می‌شوند که مطابق آیین دادرسی مدنی به دو دسته تقسیم می‌شود:

**الف) مواعد قانونی:** مواعدی که توسط قانون‌گذار تعیین می‌شود.

**ب) مواعد قضایی:** مواعدی که توسط دادگاه تعیین می‌شود.

در خصوص موعد فروش نیز قانون‌گذار به طرفین فرصت می‌دهد که حتی‌المقدور عملیات اجرایی با همفکری و توافق و رضایت ایشان پایان یافته و با تراضی موعدی را برای فروش تعیین نمایند. مطابق ماده ۱۱۳ ق.ا.م.ا اصل بر تراضی طرفین در تعیین موعد می‌باشد و در صورتی که طرفین بر موعد معینی توافق نمایند، موعد مزایده یا فروش همان زمان تعیین شده می‌باشد. محل فروش نیز محلی است که فروشنده و خریدار جهت انجام مزایده و برای معامله در آنجا باهم ملاقات نموده و معامله را انجام می‌دهند. در مورد اموال توقیف‌شده، بیش از هرکسی محکوم له و محکوم علیه (صاحب مال) ذینفع هستند، بنابراین در درجه اول تراضی آن دو در محل فروش، محل را قطعی می‌سازد و در صورتی که تراضی ایشان بر این باشد که در همان محلی که مال توقیف‌شده فروش انجام شود، بایستی مأمور اجرا همان محل را منظور نظر قرار دهد و اگر به فروش مال در محل دیگری غیر از محل توقیف مال توافق نمایند آن محل قطعی است. (مدنی، ۱۳۸۲، ص ۱۳۵). محل فروش نیز از این جهت حائز اهمیت است که داوطلبان خریداری مال بتوانند به موقع در آنجا حضور یافته و در مزایده شرکت نمایند. در خصوص تراضی طرفین در تعیین محل و موعد مزایده باید گفت، اگرچه تراضی، نوعی قرارداد محسوب می‌شود لکن این تراضی باید به گونه‌ای باشد مخالف قانون نباشد و تشخیص اینکه این تراضی مخالف قانون است یا نه با دادگاه اجراکننده حکم می‌باشد.

## ۲- تعیین موعد و محل مزایده توسط مدیر اجرا

در صورت عدم تراضی طرفین در تعیین موعد مزایده طبق ماده ۱۱۳ ق.ا.م.ا این وظیفه بر عهده مدیر اجرا نهاده شده تا نسبت به تعیین موعد اقدام نماید. لیکن این وظیفه وی مقید و محدود به شرایطی است که مطابق ماده ۱۱۷ ق.ا.م.ا موعد فروش را بایستی با توجه به کیفیت و کمیت اموال توقیف‌شده معین کند. به دلالت ماده ۱۱۷ کمیت، مقدار مالی است که به مزایده گذاشته می‌شود و کیفیت نیز خصیصه ویژه و منحصر به فرد کالاها و اموال مورد مزایده می‌باشد. همچنین مدیر اجرا باید موعد فروش را در دفتر اوقات یا دفتر مخصوصی که جهت مزایده (فروش) تعیین گردیده، قید نموده به طوری که به استناد ماده ۱۱۹ ق.ا.م.ا فاصله بین انتشار آگهی و روز فروش بیش از یک ماه و کمتر از ۱۰ روز نباشد. بدیهی است در صورتی که در تعیین موعد فروش قاضی (اعم از اجرای احکام یا دادگاه) یک موعد و مدیر اجرا موعد دیگری تعیین نمایند علی‌رغم اینکه قاضی دادگاه و قاضی اجرای احکام مقام مافوق مدیر اجرا هستند اما با عنایت به قانون، اقدام مدیر اجرا مقدم بر اقدام آنان می‌باشد (همان، ص ۱۳۵). در خصوص تعیین محل مزایده با عنایت به مواد ۱۱۳ و ۱۱۵ ق.ا.م.ا در صورت عدم تراضی طرفین و همچنین در موردی که دولت یا شهرداری محلی را برای فروش (مزایده) تعیین ننمایند، مدیر اجرا موظف به تعیین محل برگزاری مزایده بوده لیکن در تعیین محل دارای محدودیت‌هایی می‌باشد و نمی‌تواند مانند طرفین هر محلی را که تمایل دارد بدون ضابطه قانونی تعیین نماید. مدیر اجرا مطابق ماده ۱۱۵ ق.ا.م.ا دارای دو اختیار است:

**اول -** انتخاب یک محل از محل‌های تعیین شده توسط دولت یا شهرداری برای مزایده.

**دوم -** تعیین محل مزایده در فرض عدم تعیین محل مزایده توسط دولت یا شهرداری.

در فرضی که مدیر اجرا، یک محل از چند محل تعیین شده توسط دولت یا شهرداری برای عملیات مزایده تعیین می‌کند بایستی حقوق محکوم علیه را نیز مراعات نماید به عنوان مثال نزدیک بودن محل مزایده به محل توقیف اموال ایجاب می‌کند تا برای حفظ منافع محکوم علیه همان محلی را که اموال توقیف شده در آنجا نگهداری می‌شود به عنوان محل مزایده تعیین شود. البته معمولاً محل فروش اموال واحد اجرای احکام مدنی (در حال حاضر دفاتر شعب دادگاه‌ها) مستقر در دادگستری می‌باشد که متقاضیان ابتدا بایستی اموال توقیف شده را بازدید و سپس در روز مزایده در دادگستری جهت خرید مال حاضر شوند. در مورد اموال بازداشت شده دایره اجرای احکام مدنی به حکم قانون مسئولیت فروش را بر عهده دارد که این فروش باید از جهت موعد و محل برگزاری مزایده مشخص و دقیق باشد تا واگذاری اموال به خریداری که بالاترین قیمت را می‌دهد امکان‌پذیر

باشد. (مهاجری، پیشین، ص ۱۱۴). محل و موعد فروش ممکن است متعدد باشند یعنی فروش در چند محل یا حوزه دادگاه و در زمان‌های متفاوت صورت پذیرد. مواردی که از حوزه دادگاه مجری حکم خارج است با نیابت انجام می‌شود.

#### ۴-۲-۲. نحوه انتشار آگهی مزایده فروش

به دلالت ذیل ماده ۱۱۷ ق.ا.م محل و موعدی را که مدیر اجرا برای فروش مال توقیفی معین می‌کند بایستی آگهی شود زیرا هدف از تعیین موعد و محل فروش، اعلام فروش به فرد یا افرادی است که قصد حضور در مزایده را دارند. انتشار آگهی فروش بایستی در یکی از روزنامه‌های محلی باشد که این آگهی باید در واحد اجرا، معابر عمومی و محل فروش مال مورد مزایده الصاق شود. مطابق ماده ۱۱۸ ق.ا.م «آگهی فروش باید در یکی از روزنامه‌های محلی، یک نوبت منتشر شود.» روزنامه محلی روزنامه‌ای است مختص یک منطقه اعم از شهرستان یا استان است و این روزنامه تنها در همین نقطه توزیع شده و قابل توزیع در سطح کشور نمی‌باشد. روزنامه محلی به اهالی یک محل اختصاص دارد و اطلاعات و وقایع محلی در این روزنامه درج و به اطلاع اهالی آن محل می‌رسد. درج آگهی در روزنامه محلی به تنهایی کافی نبوده بلکه باید این روزنامه توزیع و منتظر شود تا اهالی آن محل و کسانی که قصد شرکت در مزایده را دارند از زمان و مکان مزایده مطلع گردند. همچنین مطابق ماده آگهی فروش بایستی فقط در روزنامه چاپ شود و چاپ آگهی در هفته‌نامه، فصل‌نامه و یا ماهنامه دارای اثر قانونی نمی‌باشد (همان، ص ۱۱۵). هزینه انتشار آگهی فروش در زمان انتشار آگهی از محکوم له اخذ می‌شود و در زمان برگزاری مزایده و فروش اموال توقیفی به عنوان هزینه اجرایی از مال محکوم علیه وصول خواهد شد. طبق م ۱۲۰ ق.ا.م «نقاطی که روزنامه نباشد، همچنین در مورد اموالی که قیمت آن‌ها بیش از دویست هزار ریال نباشد، آگهی به جای انتشار در روزنامه، به تعداد کافی در معابر الصاق و تاریخ الصاق در صورت مجلس قید می‌شود». این ماده ۲ علت برای الصاق آگهی فروش در معابر بیان نموده که عبارت‌اند از:

**الف)** در نقاطی که روزنامه نباشد: این ماده مربوط به نقاط بسیار کوچکی مانند روستاها یا بخش‌ها و شهرهای کوچک است که در آن هیچ روزنامه‌ای منتشر نمی‌شود. بدیهی است در این محل‌ها، انتشار آگهی از طریق روزنامه منتفی بوده و به جای آن به تعداد کافی آگهی در معابر عمومی الصاق می‌شود. دستور تکثیر آگهی، تعداد و محل‌هایی که باید این آگهی نصب شود با مدیر اجرا خواهد بود. هزینه تکثیر آگهی‌ها نیز به عنوان هزینه‌های اجرایی از محکوم علیه اخذ می‌شود.

**ب)** قلت بهای اموال: یعنی در صورتی که قیمت اموال بیش از دویست هزار ریال نباشد انتشار آگهی در روزنامه محلی منتفی می‌شود و آگهی بایستی به تعداد کافی تکثیر و در معابر عمومی الصاق شود. همچنین مدیر اجرا باید تعداد آگهی‌ها، تاریخ الصاق و محل نصب آگهی را در صورت مجلسی درج نماید. علت این موضوع نیز به منظور رعایت مقررات ماده ۱۱۹ می‌باشد. (همان، ص ۱۱۸). رویه قضایی دادگاه‌ها به این صورت است که علاوه بر انتشار آگهی در روزنامه، در معابر عمومی نیز آگهی فروش نصب می‌شود. ماده ۱۲۳ ق.ا.م مقرر می‌دارد: «آگهی باید علاوه بر انتشار، در قسمت اجرا و محل فروش هم الصاق شود.» رویه قضایی دادگاه‌ها نیز به گونه‌ای است که علاوه بر انتشار آگهی فروش در روزنامه محلی یا الصاق در معابر، آگهی مزایده در قسمت اجرای احکام دادگاه نیز نصب می‌شود. در صورتی که تنظیم آگهی فروش و انجام مراسم مزایده به موجب نیابت به واحد اجرای احکام حوزه قضایی دیگری محول شده باشد، به نظر می‌رسد الصاق آگهی در واحد اجرای مجری نیابت نیز صورت خواهد گرفت چرا که الصاق واحد اجرای معطی نیابت نمی‌تواند تامین کننده اطلاع افراد انجام مزایده برای برای شرکت در این مراسم باشد. بدیهی است که واحد اجرای احکام مجری نیابت ملزم به اجرای اقداماتی است که معطی نیابت از آنها تقاضا کرده و بایستی آگهی فروش را در محل اجرای احکام مدنی نصب کند. بر اساس ماده ۱۲۳ ق.ا.م مدیر اجرا باید آگهی فروش را در محل فروش نیز الصاق نماید. محل فروش محلی است که اموال توقیفی در آن محل نگهداری می‌شود یا محلی که توسط طرفین پرونده یا دولت شهرداری تعیین می‌شود و باید آگهی فروش در این محل نیز نصب شود. در صورت عدم اجرای حکم این ماده توسط مدیر اجرا، نامبرده مرتکب تخلف و مستوجب تعقیب انتظامی می‌باشد (علوی، پیشین، ص ۴۴).

طبق ماده ۱۳۹ ق.ا.ا.م آگهی فروش اموال غیر منقول نیز باید در محل وقوع مال غیر منقول که به مزایده گذاشته شده نصب گردد. هر چند ماده ۱۳۷ ق.ا.ا.م فروش اموال غیر منقول را مانند اموال منقول عنوان نموده و لازم تکرار مجدد نبوده است، در هر حال هدف از الصاق آگهی فروش در محل ملک غیر منقول طبق مواد ۱۲۳ و ۱۳۹ ق.ا.ا.م آگاهی عموم جهت خرید مال مورد مزایده است. مطابق ماده ۱۲۱ ق.ا.ا.م محکوم له یا محکوم علیه می توانند علاوه بر آگهی که به توسط قسمت اجرا به عمل می آید، آگهی دیگری به خرج خود منتشر نمایند. طرفین پرونده اجرایی می توانند به هزینه خود آگهی دیگری علاوه بر آگهی قسمت اجرا منتشر نمایند. در انتشار آگهی اضافی به هزینه محکوم له یا محکوم علیه لازم نیست فاصله بین انتشار آگهی و روز فروش مندرج در ماده ۱۱۹ ق.ا.ا.م رعایت شود. لیکن انتشار آگهی باید قبل از برگزاری مزایده باشد. طرفین پرونده می توانند آگهی اضافی را در هر روزنامه ای منتشر نمایند و لازم نیست که حتما در روزنامه محلی چاپ کنند یا در خصوص اموالی که بیش از دویست هزار ریال نباشد نیز می توانند به جای الصاق در معابر عمومی در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار منتشر نمایند (همان، ص ۴۵). در صورتی که محکوم له بخواهد به هزینه خود اقدام به انتشار آگهی اضافی نماید، نمی تواند هزینه ای را که بابت انتشار این آگهی پرداخت نموده است از محکوم علیه مطالبه کند یا به عنوان هزینه اجرایی از طریق فروش اموال از محکوم علیه وصول کند؛ زیرا مسئولیت محکوم علیه در پرداخت هزینه های اجرایی و انتشار آگهی محدود به آگهی تنظیمی مدیر اجرا مندرج در ماده ۱۱۷ ق.ا.ا.م می باشد.

#### ۴-۲-۳. مندرجات آگهی فروش

مواردی که باید در آگهی فروش مال منقول و غیرمنقول ذکر شود متفاوت بوده که مواد ۱۲۲ و ۱۳۸ ق.ا.ا.م مفاد آگهی فروش را بیان می کند.

##### ۱- مندرجات آگهی فروش مال منقول

در ماده ۱۲۲ ق.ا.ا.م شرایطی را که باید در آگهی فروش اموال منقول رعایت شود تصریح شده است. بر اساس این ماده، مشخصات مال توقیفی و نوع آن بایستی به صورت کامل در آگهی مزایده قید شود تا متقاضی شرکت در مزایده با شناخت دقیق نسبت به مال مورد مزایده و بررسی اوصاف آن در خصوص شرکت یا عدم شرکت در مزایده تصمیم گیری کند (انصاری، پیشین، ص ۱۲۲). همچنین مطابق بند ۲ این ماده بایستی روز مزایده که همان تاریخ مزایده می باشد، ساعت برگزاری مزایده و محل فروش اموال نیز در آگهی درج شود تا طرفین پرونده و متقاضی حضور در مزایده بدانند در چه تاریخی و چه ساعتی و در کدام محل مزایده برگزار خواهد شد. بند ۳ ماده ۱۲۲ نیز به قیمت پایه در مزایده اشاره می کند که بر اساس آن هر شرکت کننده در مزایده، بایستی قیمت پایه تعیین شده برای مال را بداند.

##### ۲- مندرجات آگهی فروش مال غیرمنقول

ماده ۱۳۸ ق.ا.ا.م مندرجات آگهی فروش مال غیرمنقول را ادر ۸ بند بیان می کند. در خصوص بند ۲ ماده ۱۳۸ ق.ا.ا.م منظور از محل وقوع ملک، محل وقوع ثبتی نیست چراکه موضوع از عهده افراد عادی اخراج بوده و بر عهده کارشناسان ثبت می باشد. منظور از محل وقوع ملک تعیین نشانی و آدرس دقیق ملک جهت مراجعه افراد و بازدید از آن می باشد و توصیف اجمالی ملک نیز به ذکر مشخصات ملک می گویند که متراژ ملک از لحاظ عرصه و اعیان و یا شرایط بنا به لحاظ قدمت و طبقه و ... جزء توصیفات ملک محسوب می شود. بر اساس این بند باید در آگهی نوع استفاده از این ملک اعم از مسکونی یا تجاری یا زراعی و ... تعیین شود. قانون گذار در ماده ۱۰۱ همین قانون توقیف مال غیرمنقول فاقد سابقه ثبتی را مجاز دانسته که در بند ۳ ماده ۱۳۸ قانون مذکور نیز آمده که بایستی در آگهی مزایده مشخص شود که ملک دارای سابقه ثبتی است یا خیر؟ این مسئله از آن جهت حائز اهمیت است که اشخاص داوطلبی که قصد حضور در مزایده را دارند باید اطلاعاتی دقیقی از وضعیت مال مورد مزایده داشته باشند. در بند ۴ ماده ۱۳۸ تعیین می کند که استفاده از ملک در اثر رابطه مالکانه یا رابطه اجاره بین مالک و مستأجر است و این حق هر خریدار داوطلب است تا با آگهی از وضعیت ملک در مزایده شرکت کند. طبق بند ۵ ماده ۱۳۸ بایستی مشخص شود که مال مشاع است یا مفروز؛ زیرا در مالکیت مشاعی، اگرچه مالک حق تصرف در ملک خود را دارد

اما این تصرف موقوف به اجازه سایر شرکا می‌باشد درحالی‌که در مالکیت مفروزی مالک حق همه گونه تصرف را در ملک خود دارد. پس در مالکیت مشاع تنها مقدار سهم مشاعی محکوم علیه به مزایده گذاشته می‌شود (همان، ص ۱۲۴) مطابق بند ۶ ماده ۱۳۸ حقوقی که اشخاص ثالث بر ملک مورد مزایده دارند مانند حق انتفاع و حق ارتفاق بایستی در آگهی مزایده ذکر شود زیرا در اتخاذ تصمیم متقاضیان جهت حضور در مزایده مؤثر می‌باشد.

#### ۴-۳-۴. نحوه حضور نماینده دادستان و دادورز در فروش

ماده ۱۲۵ ق.ا.م.مقرر می‌دارد: فروش با حضور دادورز (مأمور اجرا) و نماینده دادسرا به عمل می‌آید و صورت مجلس فروش به امضاء آن‌ها می‌رسد.

مطابق این ماده حضور دو شخص در مزایده الزامی است:

##### ۱- دادورز (مأمور اجرا) ۲- نماینده دادسرا

بر اساس ماده ۲۳ ق.ا.م.پس از ابلاغ اجرائیه مدیر اجرا نام دادورز را در برگه اجرائیه قید نموده و عملیات را به او محول می‌کند. دادورز با ارجاع مدیر اجرا مسئولیت عملیات اجرایی مزایده را بر عهده می‌گیرد. نماینده دادسرا که به تعیین دادستان یا جانشین او در مزایده حضور می‌یابد، لازم نیست که دارای پایه قضایی باشد. در خصوص این موضوع که آیا نمایندگی دادسرا قابل تفویض به دادورز است یا خیر؟ باید اذعان نمود «اگر ظاهر ماده ۱۲۵ در نظر گرفته شود به دلیل اینکه در این ماده دادورز و نماینده دادسرا را با لفظ (آن‌ها) خطاب نموده است از این‌رو نمی‌توان نمایندگی دادسرا را به دادورز محول نمود.» همچنین ماده ۱۲۵ این دو عنوان را جدا از یکدیگر فرض نموده است که دلالت بر وظایف جداگانه هر یک از ایشان داشته و دال بر ممنوع بودن تفویض نمایندگی دادسرا به دادورز می‌باشد. (حسینی، پیشین، ص ۹۸). فلسفه حضور نماینده دادسرا در جریان مزایده به دلیل مسئولیت حمایت از حقوق عمومی به عنوان مدعی‌العموم را بر عهده دارد، حضور نماینده دادسرا در مزایده به منظور جلوگیری از سهل‌انگاری یا بی‌توجهی مجریان امر مزایده در تزییع حقوقی خریدارانی است که جهت حضور در مراسم فروش از مدت‌ها قبل برنامه‌ریزی کرده و با تهیه مبالغ لازم از جمله ۱۰٪ مبلغ نقدی خود را آماده خرید مال نموده‌اند. نماینده دادسرا بدون اینکه در ترتیب مزایده و مطابقت مفاد مزایده با قانون دخالت نماید بر عملیات مزایده نظارت داشته و در صورتی که نسبت به مزایده نظری داشته باشد باید آن را به دادورز منتقل و یا در پایان مزایده و در زمان امضای صورت مجلس تنظیمی توسط دادورز مراتب را قید و سپس امضاء نماید. ماده ۱۳۶ ق.ا.م. نیز به موارد ابطال مزایده اشاره داشته که در بند ۳ این ماده عدم حضور نماینده دادسرا در جریان مزایده را از موارد ابطال دانسته است بنا بر مفاد ماده ۱۲۷ ق.ا.م. اشخاصی که مباشر امر فروش می‌باشند اعم از دادورز (مأمور اجرا)، ارزیاب، مدیر اجرا و نماینده دادسرا، حق ندارند به عنوان خریدار در جلسه مزایده شرکت نمایند و قانون‌گذار به جهت جلوگیری از تبانی، این افراد را ممنوع از شرکت در مزایده نموده است (همان، ۹۹).

#### ۴-۴ شرایط مزایده در اجرای اسناد رسمی

##### ۴-۴-۱ تقاضانامه صدور اجرائیه

در حال حاضر، فرم‌های درخواست صدور اجرائیه، برگ‌های چاپی و جزء اوراق بهادار هستند که به وسیله وزارت امور اقتصادی و دارایی چاپ و از طریق ادارات ثبت در اختیار دفاتر اسناد رسمی، ازدواج و طلاق و واحدهای اجرای ثبت قرار می‌گیرد. نکاتی که باید در تقاضانامه صدور اجرائیه قید شود و مدارک لازم که باید طبق مقررات ضمیمه شود به شرح زیر است:

##### ۴-۴-۱-۱ تقاضانامه صدور اجرائیه جهت اسناد ذمه‌ای و قبوض اقساطی

تقاضانامه صدور اجرائیه برای اسناد ذمه‌ای و قبوض اقساطی در ۷ بند در ماده ۳ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا تصریح شده است که شامل مشخصات و محل اقامت درخواست کننده اجرائیه، محل اقامت متعهد، موضوع مورد درخواست اجرائیه و غیره می‌باشد.

#### ۴-۱-۴-۲ تقاضانامه صدور اجرائیه جهت اسناد با وثیقه

طبق ماده ۴ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا تقاضانامه صدور اجرائیه اسناد با وثیقه باید حاوی نکات زیر باشد:

۱- میزان اصل طلب.

۲- میزان سود.

۳- حق بیمه که بستانکار طبق شرط سند پرداخت کرده باشد.

۴- میزان خسارت تأخیر تأدیه تا روز درخواست اجرائیه (زاهدی، ۱۳۹۱، ص ۸)

۵- لازم به ذکر است حق الوکاله وکیل در صورت دخالت در تمام اقدامات اجرایی تا مرحله وصول مورد اجرا طبق قرارداد منعقد بین طرفین و حداکثر تا میزان مصرح در ماده ۱۴ اصلاحی آیین‌نامه قانون وکالت، در صورت تقاضای ذی‌نفع قابل مطالبه است. در مورد اسناد وثیقه حق الوکاله از مورد وثیقه تأمین می‌شود.

#### ۴-۴-۲ مراجع صدور اجرائیه

##### ۴-۴-۲-۱ مراجع صلاحیت‌دار در مورد اسناد رسمی

با توجه به اینکه مرجع صدور اجرائیه در مورد اسناد رسمی و اسنادی که در حکم اسناد رسمی لازم‌الاجرا هستند، متفاوت می‌باشند در دو بند متفاوت این موضوع مورد بررسی قرار می‌گیرد.

##### ۴-۴-۲-۱-۱ دفاتر اسناد رسمی

طبق ماده ۱ ق.د.ا.ر.ک مصوب ۱۳۵۴ دفترخانه اسناد رسمی واحدی هستند وابسته به قوه قضائیه جمهوری اسلامی ایران که برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوطه تشکیل می‌شود (آریا فر، ۱۳۸۱، ص ۳۸۳). دفتر اسناد رسمی نسبت به موارد ذیل صالح به صدور اجرائیه می‌باشد.

**الف-** به استناد بند الف ماده ۲ آ.ا.م.ا.ر. در مورد اسناد رسمی لازم‌الاجرا نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت‌شده و املاک مورد وثیقه و اجاره (مشمول روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۵۶) اعم از اینکه مورد وثیقه و اجاره ثبت شده باشد یا خیر از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است (زاهدی، پیشین، ص ۸).

**ب-** به استناد بند ج ماده ۲ آ.ا.م.ا.ر. در مورد اموال غیرمنقول که در دفتر املاک به ثبت رسیده از دفتر تنظیم‌کننده سند.

**ج-** به استناد بند د ماده ۲ آ.ا.م.ا.ر. نسبت به مواردی که موجر با درخواست وصول وجه قبوض اقساطی، تخلیه مورد اجاره را بخواهد، مرجع صدور اجرائیه دفتر تنظیم‌کننده سند است. در این حالت، باید قبوض اقساطی بقیه مدت ضمیمه تقاضانامه شود (منصور، ۱۳۸۸، ص ۳۶۷).

**د-** به استناد بند ج ماده ۲ آ.ا.م.ا.ر. در مواردی که طلبکار بخواهد از شرط مندرج در سند، هر نوع که باشد، استفاده کند، مرجع صدور اجرائیه نسبت به قبوض اقساطی، دفترخانه مربوطه است. (بند ۲۰۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا دی‌ماه ۱۳۸۰) (آذر پور و حجتی اشرفی، ۱۳۸۰، ص ۸۷)

نکته به استناد بند ب ماده ۲ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا لازم به توضیح است چنانچه طلبکار نخواهد از شرط مندرج در سند استفاده نماید و همچنین در موردی که طلبکار فقط وجه موضوع قبوض اقساطی را مطالبه می‌نماید اداره ثبت محل، مرجع صدور اجرائیه خواهد بود. ضمناً برابر ماده ۱۲ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا با ادعای گم شدن قبوض اقساطی اجرائیه صادر نخواهد شد (زاهدی، پیشین، ص ۳۱)

**۴-۲-۱-۲. دفاتر ازدواج و طلاق**

به استناد بند ج ماده ۲ آئین نامه اجرا و ماده ۲ قانون ازدواج سابق و ماده ۱۵ نظامنامه دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب ۱۳۱۰ در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده، نسبت به منقول و سایر تعهدات (به استثناء غیرمنقول) از دفتری که سند را تنظیم کرده است و نسبت به اموال غیرمنقول که به ثبت دفتر املاک رسیده است از دفترخانه اسناد رسمی تنظیم کننده سند (حسن زاده و آدابی، پیشین، ص ۲۰ و ۱۹)

**۴-۳-۴. مراجع صلاحیت دار در مورد سایر اسناد**

گاهی جهت صدور اجرائیه بایستی به ادارات ثبت اسناد و املاک سطح کشور مراجعه نمود و گاهی صدور اجرائیه در صلاحیت دادگاهها و مراجع قضایی می باشد.

**۴-۳-۱-۳-۴. مرجع صدور اجرائیه اسناد در حکم لازم الاجرا**

مواردی که از طریق ادارات ثبت اسناد اجرائیه صادر می شود به شرح ذیل می باشد.

**الف-** مستند به بند ب ماده ۲ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و بند ۲۰۱ مجموعه بخشنامه های ثبتی، اجرائیه مربوط به قبوض اقساطی بدون قید و شرط و یا اینکه طلبکار نخواهد از شرط مندرج در سند مربوطه استفاده کند.

**ب-** اجرائیه مربوط به چکهای بانکی مستند به مواد ۱۸۳ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا تبصره آن و ماده ۲ ق. چ مصوب ۱۳۵۵ و بند ۲۰۵ مجموعه بخشنامه های ثبتی.

**پ-** اجرائیه مربوط به ماده ۱۰۳ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ (ماده ۷۷ قانون شهرداری اصلاحی ۲۷ بهمن ۱۳۵۷).

**ت-** اجرائیه مربوط به برگ وثیقه انبارهای عمومی مستند به ماده ۱۷۹ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا (ماده ۱۴ آئین نامه انبارهای عمومی).

**ث-** اجرائیه مربوط به ماده ۱۰ مکرر اصلاحی قانون تملک آپارتمانها (مستند به ماده آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا) در صورتی که آپارتمان از چهار طبقه بیشتر و نسبت به هزینه های آب و برق و گاز هزینه های مشترک باشند.

**ج-** اجرائیه مربوط به عوارض شهرداری موضوع ماده ۷۷ قانون اصلاح پاره های از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۴۵ مستند به ماده ۱۸۱ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا.

**چ-** اجرائیه مربوط به عوارض موضوع تبصره ۱۰ ماده ۲۸ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ مستند به ماده ۱۸۲ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا.

**ح-** اجرائیه موضوع ماده ۱۱ قانون تشکیل بانک تعاون کشاورزی ایران مصوب سال ۱۳۴۸ و تبصره ۶۳ ماده واحده قانون بودجه اصلاحی ۵۲ و ۵۳ مستند به ماده آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا.

**خ-** اجرائیه در مورد وصول آب بهاء از استفاده کنندگان از آب موضوع ماده واحده مصوب ۴۶ قانون وصول بهاء آب سازمانها و شرکت های تابع وزارت آب و برق مستند به ماده ۱۹۶ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا در صورت وجود قرارداد بین استفاده کنندگان و شرکت آبیاری و در صورت نبودن قرارداد، رأی کمیسیون ماده واحده سال ۴۶.

**د-** اجرائیه در مورد وصول آب بهاء طبق ماده ۵۳ قانون آب و نحوه ملی شدن آن مصوب ۱۳۴۷ مستند به ماده ۱۹۷ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و ماده ۳۴ قانون توزیع عادلانه آب مربوط به بعد از انقلاب.

**ذ-** اجرائیه موضوع لایحه قانونی بازسازی روستاهای مصوب سال ۱۳۵۸ شورای انقلاب و ماده آیین نامه مربوط به برخورداری ساکنان روستاها از تسهیلات اعتباری و بانکی از زمینهای ساختمان واحدهای مسکونی مصوب ۱۳۵۹.

**ر-** اجرائیه مربوط به قانون به اعتبار اجرا اسناد عادی که از طرف گیرندگان وام بدون وثیقه که از طرف شرکت های تعاونی روستایی و اتحادیه تعاونی روستایی و شرکت های تعاونی کشاورزی و اتحادیه های تعاونی کشاورزی به اشخاص پرداخت می شود، روزنامه شماره ۱۰۸۱۳-۶۱/۱/۲۴- جهت صدور اجرائیه تا مبلغ یک میلیون ریال می باشد.

ز- اجرائیه‌های مرتبط به قانون ۱۱ «قانون اعتبار اسناد عادی وام‌های پرداختی شرکت‌های تعاونی روستایی عشایری و صیادی به اعضاء و تبصره آن روزنامه رسمی ۱۱۹۸۴-۶۵/۲/۲»

ژ- اجرائیه‌های موضوع ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب سال ۶۲ و ماده ۱۱ آئین نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا و تبصره آن مصوب سال ۱۳۶۲ تصویب‌نامه ۸۸۶۲۰ هیئت وزیران و ماده ۱۵ اصلاحی قانون مزبور مصوب سال ۶۶.

س- اجرائیه موضوع ماده ۲۶ آئین نامه اصلاحی آئین نامه قانون اصلاح و حذف مواردی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن مصوب مردادماه ۶۵ موضوع ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ و ۱۵۴ اصلاحی ق.ث.

ش- اجرائیه مربوط به اجاره بها بوفه و مغازه‌ها در پایانه‌ها که اخیراً مستند به قانون ترمینال‌ها در صورت عدم پرداخت مال الاجاره به آنها اخطار داده می‌شود و نهایتاً مرجع صدور اجرائیه اداره ثبت می‌باشد (حسن‌زاده و آدابی، پیشین، ص ۲۱). لذا بطور خلاصه درخواست صدور اجرائیه برای سایر اسناد در حکم لازم الاجرا از قبیل چک و اظهارنامه موضوع ماده ۱۰ مکرر اصلاحی ق.ت.آ و غیره از اداره ثبت محل باید بشود و مرجع صلاحیت‌دار برای صدور اجرائیه در مورد آن‌ها، اداره ثبت است نه دفترخانه اسناد رسمی، زیرا سند در دفترخانه ثبت‌نشده است تا بگوییم که دفترخانه تنظیم‌کننده سند، باید نسبت به آن اجرائیه صادر کند و تنها اداره ثبت محل صلاحیت صدور اجرائیه و وظیفه اجرا مفاد آن را دارد. بنابراین مثلاً دارنده چک باید به اداره ثبت اسناد و املاک محلی که بانک محل علی‌ه (یعنی بانکی که چک بر عهده حساب جاری آن بانک صادرشده است) در آن محل واقع است مراجعه و از آن اداره درخواست اجرا مفاد چک و وصول وجه از صادرکننده و ایصال آن به دارنده را بنماید (مستفاد از ماده ۱۸۳ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا).

#### ۴-۳-۲. مرجع صدور اجرائیه در سایر اسناد

به استناد بند الف ماده ۲ آیین‌نامه لازم‌الاجرا سایر اسناد راجع به املاکی که ثبت در دفتر املاک نشده است برای اجرا و مفاد سند ذینفع باید به دادگاه صالحه مراجعه نماید. طبق اصل ۱۵۹ ق.ا. دادگستری مرجع تظلمات عمومی است بنابراین لازم‌الاجرا بودن سند مانع از اقامه دعوی در دادگاه به استناد آن نمی‌باشد. ماده ۱۱۰ ق.ا.د.م. نیز صریحاً بر جایز بودن اقامه دعوی در دادگاه به استناد سند رسمی دلالت دارد؛ زیرا برای دارنده سند رسمی این امتیاز را قائل شده که بدون سپردن خسارت احتمالی درخواست تأمین خواسته نماید یا قانون صدور چک که به دارنده چک بلامحل اجازه صدور اجرائیه از طریق ثبت محل یا اقامه دعوی کیفری و حقوقی در مراجع قضایی داده است (شمس، ۱۳۸۸، ص ۳۷۵). مستفاد از بند الف ماده ۱ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا نسبت به املاک مورد وثیقه و اجاره که مشمول قانون روابط موجر و مستأجر باشد و همچنین سایر اسناد راجع به املاکی که در دفتر املاک ثبت‌شده است ذینفع برای اجرای مفاد اسناد باید به دادگاه صالحه مراجعه کنند و ادارات و دفاتر اسناد رسمی نسبت به این قبیل اسناد نمی‌توانند اجرائیه صادر کنند (میرزایی، ۱۳۸۳، ص ۲۰۸)

بنابراین، درخواست صدور اجرائیه باید طبق این مقرر به دادگاه عمومی صالح تقدیم شود. زیرا قانون، این دادگاه را صالح برای صدور دستور اجرائیه نسبت به حکم قطعی در دعاوی مربوط به املاک ثبت شده و ثبت نشده می‌داند و همین دادگاه نیز برای صدور آن دستور نسبت به سند ثبتی معامل راجع به ملک ثبت‌نشده (که دیر یا زود اعتراض درباره ثبت آن به دادگاه تقدیم می‌گردد) صالح است. پس هرگاه مهر، مال غیرمنقول ثبت‌نشده باشد، یعنی ملکی که مهر قرار داده‌شده است در دفتر املاک اداره ثبت، ثبت‌نشده باشد، درخواست صدور اجرائیه مهر از دادگاه به عمل می‌آید. اگرچه سند مربوط به مهر بودن ملک، در دفتر اسناد رسمی به ثبت رسیده باشد. خواه در دفتر اسناد رسمی سردفتر ازدواج، خواه در دفتر سردفتر اسناد رسمی (قائمی، ۱۳۹۱، ص ۲۲). مرجع صدور اجرائیه در مورد اسنادی که در حکم اسناد رسمی لازم‌الاجرا می‌باشند از قبیل چک و اظهارنامه موضوع ماده ۱۰ مکرر اصلاحی قانون تملک آپارتمان‌ها و غیره از اداره ثبت محل باید بشود و مرجع صلاحیت‌دار برای صدور اجرائیه در مورد آن‌ها، اداره ثبت است نه دفترخانه اسناد رسمی، زیرا سند در دفترخانه ثبت‌نشده تا بگوییم که دفترخانه



تنظیم‌کننده سند باید نسبت به آن اجراییه صادر کند و تنها اداره ثبت محل صلاحیت صدور اجراییه و وظیفه اجرا مفاد آن اسناد را دارد (شهری، پیشین، ص ۱۹۴).

#### ۴-۴-۴. درخواست‌کننده اجرا از مراجع ذیصلاح

بدون شک اجرای هر سندی تنها از سوی ذی‌نفع یا قایم مقام یا نماینده قانونی یا قراردادی وی ممکن است و هر شخصی نمی‌تواند اجرای اسناد رسمی را به صرف رسمی بودن آن درخواست کند. هرگاه احد از ورثه طبق مقررات، قبل از صدور اجراییه، دین مورث خود را بپردازد به عنوان قائم‌مقام مورث می‌تواند علیه سایر وراث نسبت به سهم‌الارث آن‌ها مبادرت به صدور اجراییه نماید. (ماده ۷ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا). نکته قابل توجه اینکه در صورت فوت متعهد له هریک از وراث می‌تواند با ارائه گواهی فوت و شناسنامه، وراثت خود را اثبات و درخواست صدور اجراییه مورث خود را در سهم‌الارث خود بنماید. تسلیم وجه یا مال مورد تعهد به ورثه موکول به ارائه گواهی حصر وراثت و مفاصاحساب مالیاتی است. (ماده ۹ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا).

#### ۴-۵. تشریفات مزایده در اجرای اسناد رسمی لازم اجرا

##### ۴-۵-۱. عملیات مقدماتی اجرایی

مرحله‌ای از مراحل عملیات اجرایی، دستور صدور اجراییه است. این مرحله، در واقع پس از تقاضای ذینفع به استناد ماده ۵ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا مرحله اول از عملیات اجرایی تا ۴۸ ساعت پس از تسلیم تقاضای صدور اجراییه انجام می‌شود (حمیدی واقف، پیشین، ص ۱۴۴).

در این مرحله است که اگر دستور صدور اجراییه برابر ماده ۱ قانون اصلاح بعضی از قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲، مخالف با مفاد سند یا مخالف با مفاد قانون باشد یا از جهت دیگری قابل شکایت باشد، ذینفع می‌تواند به دادگاه شکایت کند (منصور، پیشین، ص ۵۴). برای جلوگیری از این وضعیت است که در تبصره ماده ۴ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مقرر شده است: «هرگاه سردفتر در صدور اجراییه با اشکالی روبه‌رو شود باید از صدور آن خودداری کرده و با طرح اشکال از ثبت محل استعلام و کسب تکلیف نماید و ثبت محل مکلف است او را رهنمایی کند؛ و هرگاه ثبت محل هم با اشکال مواجه شود از ثبت منطقه کسب تکلیف خواهد نمود».

##### ۴-۵-۲. شرایط صدور اجراییه

اجراییه، ورقه اجراییه یا برگ اجراییه یا لازم‌الاجرا عناوینی است که در مقررات آیین‌نامه اجرا قانون ثبت و نظام‌نامه ثبت دفتر ازدواج و طلاق برای اجراییه ذکر شده و همگی آن‌ها دارای یک مفهوم می‌باشند و آن فرم چاپی مخصوصی است که مرجع صدور اجراییه آن‌ها تنظیم و صادر می‌نماید و به اداره یا شعبه اجرای ثبت اسناد و املاک یا مرجع دیگری که قانون معین نموده است می‌فرستد و مأموران اجرا موظف‌اند که با همکاری مأموران انتظامی (در صورت لزوم) مفاد آن را طبق قانون و آیین‌نامه‌های مربوط به موقع به اجرا گذارند (شهری، پیشین، ص ۲۱۱).

##### ۴-۵-۳. ابلاغ اجراییه

مرحله دوم از عملیات اجرایی، ابلاغ اجراییه به متعهد است. درست است که او آگاه از سندی است که در آن، از تعهد او و موقع اجرا و شرایط دیگر آن سخن به میان آمده است، ولی به دلیل اینکه مقام رسمی به تقاضای ذینفع سند، با صدور اجراییه برای اجرای مفاد سند اقدام می‌کند، باید امر به اجرا، ابلاغ شود. (واقف، پیشین، ص ۱۴۵). برابر مواد ۱۵ و ۱۰۷ آ.ا.م.ا.ر، مأمور اجرا مکلف است ظرف ۴۸ ساعت از زمان دریافت اوراق اجراییه یک نسخه از آن را به شخص متعهد یا مالک وثیقه تسلیم و در

نسخه دیگر با ذکر تاریخ با تمام حروف رسیده بگیرد. اگر متعهد یا مالک وثیقه از رؤیت یا امضاء اجرائیه امتناع کند، مأمور مراتب را شخصاً و کتباً گواهی خواهد کرد.

#### ۴-۵-۲. ترتیب اجرا در اسناد دارای وثیقه

ترتیب اجرای اسناد وثیقه مربوط به اموال منقول و غیرمنقول طبق مقررات مندرج در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا است.

#### ۴-۵-۲-۱. صدور اجرائیه

در کلیه معاملات با حق استرداد، شرطی و رهنی، بستانکار در صورت عدم پرداخت بدهی از طرف بدهکار در موعد مقرر در سند، می تواند وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند درخواست نماید. درخواست اجرای سند باید حاوی نکات مذکور در موارد ۳ و ۴ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا باشد (حسن زاده و آدابی، پیشین، ص ۴۰). در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نکند، واحد اجرای ثبت بنا به تقاضای بستانکار یا بدهکار مورد معامله را ارزیابی و پس از قطعیت ارزیابی حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت، نسبت به مزایده مال اقدام می نماید. در ماده ۳۴ اصلاحی جدید و آیین نامه اجرایی آن، نسبت به ماده ۳۴ سابق تفاوت های زیر مشهود است:

در ماده ۳۴ اصلاحی جدید، ترتیب اجرای اسناد وثیقه راجع به اموال منقول غیرمنقول یکسان است.

مواعد ۴ ماه و ۸ ماه مقرر در ماده ۳۴ سابق به ۱۰ روز کاهش یافته است.

حراج مورد وثیقه منتفی گردیده و وثیقه پس از ارزیابی و قطعیت آن از طریق مزایده به فروش گذارده می شود.

مبنای مزایده، بهای ارزیابی مورد وثیقه است که در صورت انقضای یک سال از تاریخ قطعیت ارزیابی مال غیرمنقول و تا قبل از تنظیم صورت مجلس مزایده به درخواست هر یک از طرفین ارزیابی قابل تجدید خواهد بود. (ماده ۳۴ اصلاحی و تبصره ۲ ماده ۱۰۱ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا). پس از آنکه مطالبات قانونی بستانکار و هزینه های اجرایی از محل فروش مورد وثیقه وصول گردید، چنانچه مازادی باشد به متعهد مسترد می گردد. (ماده ۱۲۶ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا). در صورتی که بستانکار قادر به استرداد مازاد بر طلب خود نباشد، در صورت تقاضا، به نسبت طلب، از مال مورد مزایده به وی واگذار می گردد. (تبصره ماده ۱۲۶ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا). در مواردی که وثیقه تکافوی طلب بستانکار را ننماید، او می تواند برای وصول مانده ی طلب خود به سایر اموال متعهد رجوع نماید. (قسمت اخیر ماده ۱۱۶ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا). مقررات فوق در مواردی هم که مال یا ملکی وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده شود و عنوان رهن و معاملات با حق استرداد را نداشته باشد هم مجری خواهد بود. (تبصره یک ماده ۳۴ اصلاحی ق.ث و ماده ۱۰۵ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا).

#### ۴-۵-۲-۲. ارزیابی

هرگاه متعهد ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید، واحد اجرا بنا به درخواست و معرفی هر یک از طرفین معامله (متعهد یا متعهد له) نسبت به ارزیابی مورد وثیقه اقدام می نماید. چنانچه معرفی کننده به مبلغ ارزیابی معترض باشد فقط می تواند ضمن امضای صورت مجلس اعتراض نماید و اگر طرف مقابل هم حاضر و به ارزیابی معترض باشد مکلف است به همین نحو عمل نماید. در این صورت، معترض باید حداکثر ظرف سه روز به اجرا مراجعه و با اطلاع از میزان دستمزد کارشناس، آن را پرداخت و قبض آن را به اجرا تسلیم و رسید دریافت نماید. در صورت عدم حضور هر یک از طرفین معامله، مراتب ارزیابی حداکثر ظرف ۳ روز از طرف اجرای ثبت به آنان که حاضر نبودند، ابلاغ می شود. در این

حالت، میزان دستمزد کارشناس مجدد نیز در اخطار قید می‌گردد تا چنانچه مخاطب به ارزیابی معترض باشد ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ، اعتراض خود را با پیوست کردن قبض سپرده دستمزد کارشناس مجدد، به اجرا تسلیم نماید. در موارد فوق که به ارزیابی اعتراض می‌شود، رئیس ثبت محل به قید قرعه از بین سه نفر کارشناس رسمی، یک نفر را انتخاب و مراتب را به طرفین و کارشناس منتخب ابلاغ می‌نماید و با تعیین مهلت مناسب به کارشناس اخطار می‌کند که اظهار نظر نماید. نظریه کارشناس مجدد، در هر حال، قطعی و غیرقابل اعتراض است. چنانچه به ترتیب فوق اعتراضی نرسد ارزیابی قطعی است. (مواد ۹۸ و ۱۰۱ و ۱۰۲ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا).

#### ۴-۵-۲-۳. ترتیب مزایده در اسناد وثیقه‌ای

مزایده در اسناد وثیقه‌ای صورت خاصی از فروش مال است که خریداران باهم رقابت کرده و هر یک قیمتی بیش از آنچه ابتدا به بایع عرضه شده عرضه می‌نمایند ثمن آخرین قیمتی که عرضه شده و چون قیمت معینی که از طرف بایع اعلام شده مبداء شروع مزایده می باشد رکن مزایده است (جعفری لنگرودی، پیشین، ص ۶۴۰). همچنین مزایده برابر بند ط ماده ۱ آئین نامه اجرای ثبت عبارت است از صورت خاصی از فروش مال است که از منبع ارزیابی مال شروع شده و به پیشنهادکننده بالاترین قیمت واگذار می‌شود. برابر ماده ۳۴ اصلاحی جدید در اجرای اسناد وثیقه تمامی مورد معامله ارزیابی و پس از قطعیت بهای آن حداکثر ظرف مدت ۲ ماه از تاریخ قطعیت، از طریق مزایده به فروش می‌رسد. ابراء ذمه مدیون نسبت به خسارت یا قسمتی از اصل نیز مانع از ارزیابی و مزایده تمام مورد وثیقه نخواهد بود. در این حالت، چنانچه مورد وثیقه به دلیل عدم وجود خریدار به بستانکار واگذار شود مبلغ ابراء شده به مدیون مسترد می‌گردد. (ماده ۳۸ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا). قبل از برگزاری مزایده، واحد اجرای ثبت مکلف است پس از قطعیت ارزیابی، آگهی مزایده مربوط به مال مورد وثیقه (اعم از منقول یا غیرمنقول) را با رعایت مواد ۱۲۱ الی ۱۲۴ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا تهیه و نسبت به انتشار آن در یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک‌ترین به محل اقدام کند و علاوه بر آن آگهی الصاقی نیز تهیه و به محل وقوع ملک، محل مزایده، ابنیه عمومی از قبیل شهرداری، بخشداری، فرمانداری، نیروی انتظامی، دادگستری و ثبت اسناد محل الصاق نماید. فاصله انتشار آگهی مزایده تا روز مزایده نباید از ۱۵ روز کمتر باشد.

مزایده با حضور رئیس اداره یا مسئول اجرا، متصدی مزایده و نماینده دادستان در یک جلسه از ساعت ۹ الی ۱۲ برگزار و شرکت در آن برای عموم آزاد است. در مزایده اموال منقول، مأمور اجرای مربوطه به جای مسئول اجرا یا رئیس اداره شرکت می‌نماید. در صورتی که مورد وثیقه از طریق مزایده به فروش رود، پس از پرداخت مطالبات بستانکار و هزینه‌های اجرایی، چنانچه مازاد داشته باشد، به مدیون مسترد می‌گردد. در این حالت، اگر برنده مزایده نسبت به پرداخت بدهی‌های مربوط به مورد مزایده موضوع فراز ۶ بند "الف" ماده ۱۲۱ آ.م.ا.ر اقدام نموده باشد، می‌تواند وجوه پرداختی را از محل مازاد مذکور مسترد نماید. چنانچه مورد وثیقه در جلسه مزایده خریدار پیدا نکند مال با دریافت حق الاجرا و حق مزایده به قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود به بستانکار واگذار شده و اگر مازاد بر طلب داشته باشد از بستانکار وصول می‌گردد. در این مورد نیز کلیه هزینه‌های موضوع فراز ۶ بند "الف" ماده ۱۲۱ فوق جزو مطالبات بستانکار محسوب و به موجب همان اجرائیه قابل وصول خواهد بود. (مواد ۱۲۵ - ۱۲۲ - ۱۲۹ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا). در صورتی که بستانکار قادر به استرداد مازاد بر طلب خود نباشد، به درخواست وی، نسبت به طلب، از مال مورد وثیقه به وی واگذار می‌گردد. (تبصره ماده ۱۲۶ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا)؛ بنابراین با توجه به مقررات آیین‌نامه اجرا، مورد وثیقه در موارد زیر کلاً یا بعضاً به بستانکار واگذار می‌شود: (زاهدی، پیشین، ص ۹۷).

در حالتی که مورد وثیقه در جلسه مزایده خریدار پیدا نکند، در این صورت، مال با دریافت حق الاجرا و حق مزایده به قیمتی که مزایده از آن شروع می‌شود به بستانکار واگذار می‌گردد و چنانچه وثیقه تکافوی طلب بستانکار را ننماید وی می‌تواند برای وصول مانده‌ی طلب به سایر اموال متعهد رجوع کند (مواد ۱۱۶ و ۱۲۶ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا). در حالتی که مورد وثیقه در جلسه مزایده خریدار پیدا نکند و بستانکار نیز جهت تملیک تمام مورد وثیقه قادر به استرداد مازاد بر

طلب خود نباشد. در این صورت، به تقاضای بستانکار به نسبت طلب، از مال مورد وثیقه به وی واگذار خواهد شد (تبصره ماده ۱۲۶ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا).

#### ۴-۲-۵-۴. ترتیب مزایده در اسناد ذمه‌ای

مال بازداشت شده در اجرای سند ذمه‌ای اعم از اینکه مال قابل تجزیه باشد یا خیر، پس از ارزیابی و قطعیت از طریق مزایده به فروش می‌رسد. آگهی مزایده در یک نوبت در روزنامه منتشر و فاصله انتشار آگهی تا روز مزایده نباید از ۱۵ روز کمتر باشد. آگهی مزایده و آگهی الصاقی در مورد اموال منقول و غیرمنقول بازداشت شده نیز به ترتیب مقرر برای اموال مورد وثیقه تهیه و منتشر می‌گردد (ماده ۱۲۲ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا). لازم به ذکر است در مورد اموالی که به کمتر از ۱۰ میلیون ریال به مزایده گذاشته می‌شود فقط آگهی الصاقی کافی است. مزایده مجموعه اقداماتی است که پس از ارزیابی مال بدهکار ذمه‌ای برای فروش آن انجام می‌شود. در این صورت پس از ارزیابی و قطعیت آن آگهی مزایده منتشر می‌شود اعم از اینکه مالی مورد بازداشت قابل تجزیه باشد یا نه (حسن‌زاده و آدابی، پیشین، ص ۱۰۲).

#### ۴-۲-۵-۵. ابطال مزایده

نظارت بر روند انجام مزایده و حفظ حقوق محکوم‌علیه، در کنار حقوق محکوم‌له، برنده مزایده و انتقال گیرندگان بعدی که با حسن نیت همان مال را خریداری می‌کنند، یکی از دشواری‌های اجرای احکام دادگستری و اجرای اسناد رسمی اداره ثبت است. البته این ویژگی، نه نقطه قوت که یکی از نقاط ضعف قواعد اجرای رأی است زیرا برخلاف مراحل دادرسی که نوشته‌ها و رویه‌های منظمی پیرامون آن شکل گرفته است (فانی، ۱۳۹۴، ص ۱۰۴). فروش اموال غیرمنقول یکی از مهم‌ترین مراحل اجرای احکام مدنی به شمار می‌آید. این نوع از اموال به لحاظ نوع استفاده از آن در حوزه شهری معمولاً برای سکونت و کسب و پیشه و در مناطق روستایی علاوه بر آن موارد برای کشت و زرع مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد، از اهمیت زیادی برخوردار بوده و از این رو مقررات ویژه‌ای برای آن پیش‌بینی شده است. قرار گرفتن مسکن مورد نیاز محکوم‌علیه در ردیف مستثنیات دین و شرایط مخصوص توقیف و فروش اموال غیرمنقول در قانون اجرای احکام مدنی دلالت بر نگاه ویژه مقنن به این بخش از اموال محکوم علیه دارد. همین دیدگاه موجب شده است پس از مزایده و فروش اموال غیرمنقول، در مورد تسلیم آن به برنده مزایده رویه‌های مختلفی در مراجع قضایی به وجود آید؛ به نحوی که برخی تحویل آن را خارج از وظایف دادگاه در مرحله اجرا دانسته و منتقل شده را به طرح دعوای خلع ید راهنمایی می‌نمایند. عده‌ای نیز حسب مورد چنانچه ملک در تصرف محکوم‌علیه باشد و برخی هم در هر صورت با استفاده از قدرت عمومی نسبت به تخلیه و تحویل ملک به برنده مزایده اقدام می‌نمایند. در رویه قضایی، گاه دعوایی با عنوان ابطال عملیات اجرایی و به طور خاص، ابطال مزایده، دیده می‌شود. هدف این است که به بهانه‌هایی مانند نقض مقدمات (ارزیابی) مزایده یا فروش همه مال به جای بخشی از آن، اقدامات به حال قبل بازگردد؛ این دعوا تنها طرفین اجرا را هدف قرار نمی‌دهد بلکه سبب ابطال انتقال بعدی و گرفتاری دیگران می‌شود. در مورد ابطال اجرائیه شکی نیست که یکی از آثار ابطال، صدور اجرائیه جدید است که باید مطابق شرایط مندرج در ماده ۶ قانون اجرای احکام مدنی صادر گردد. ماده ۱۱ ق.ا.م.موردی از ابطال اجرائیه را پیش‌بینی نموده است. از این ماده می‌توان نتیجه گرفت که ابطال اجرائیه باید ناشی از وقوع اشتباه در اجرائیه باشد؛ بنابراین، اگر در صدور اجرائیه اشتباهی صورت نگرفته باشد، دادگاه مجاز نخواهد بود که اجرائیه را ابطال نماید. موارد مندرج در ماده ۳۶ و ۱۴۲ قانون مذکور و همچنین ماده ۹۶ و ۱۴۳ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و شکایت طرفین از جریان مزایده، شامل عدم رعایت موارد قانونی قبل از تشکیل جلسه مزایده و موارد مندرج در ماده ۱۴۲ و جلسه مزایده، چنانچه منجر به ابطال مزایده گردد. مسلماً منجر به ورود خسارت‌های مادی و معنوی به طرفین مزایده یا شخص ثالث می‌گردد که حسب مورد مسئولیت آن متوجه دادورز اجرا، حافظ اموال، محکوم له، محکوم علیه، شخص ثالث، ادارات دولتی خواهد بود و شخص متضرر (از برگزاری ناصحیح مزایده و ابطال آن) در

جهت استیفای حق و حقوق از دست رفته‌ی خود می‌تواند نسبت به مطالبه ضرر و زیان از مقصر حادثه بنماید (همان، ص ۱۰۵). علی‌هذا دایره اجرای احکام مدنی و اجرای اسناد رسمی در برگزاری جلسه مزایده باید نهایت دقت در رعایت موارد قانونی قبل از تشکیل جلسه مزایده و حین انجام آن را بنماید و تعجیل پرهیز کند.

##### ۵. نتیجه

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 توجه 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 در غیر این صورت 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 بلااثر 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.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 طبق 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 اوضاع‌واحوال به قبل از برگزاری مزایده اشاره کرد.

## منابع

۱. آذرپور، حجتی اشرفی، حمید، غلامرضا، (۱۳۸۰)، مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، انتشارات گنج دانش، تهران، چاپ سوم.
۲. آریا فر، تقی، (۱۳۸۱)، مجموعه قوانین و مقررات ثبتی، انتشارات خورشید، تهران، چاپ دوم.
۳. انصاری، ولی‌اله، (۱۳۷۸)، حقوق قراردادهای اداری، نشر حقوقدان، تهران، چاپ چهارم.
۴. بازگیر، یداله، (۱۳۸۰)، حقوق ثبت (منتخب آرای دیوان عالی کشور)، انتشارات فردوسی، تهران، چاپ اول.
۵. بهرامی، بهرام، (۱۳۸۹)، اجرای مفاد اسناد رسمی، انتشارات نگاه بینه، تهران، چاپ سوم.
۶. تفکریان، محمود، (۱۳۸۲)، حقوق ثبت، انتشارات نگاه بینه، تهران، چاپ چهارم.
۷. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۷۶)، دانش‌نامه‌ی حقوقی، ج ۳، انتشارات امیرکبیر، تهران، چاپ پنجم.
۸. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۸۸)، ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، تهران، چاپ یازدهم.
۹. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۸۸) مبسوط در ترمینولوژی حقوق، ج ۳، انتشارات گنج دانش، تهران، چاپ سوم.
۱۰. حسینی، سید اسماعیل، (۱۳۸۶)، اصول حاکم بر قراردادهای دولتی، انتشارات بهنامی، تهران، چاپ ششم.
۱۱. حسینی، سید علی، (۱۳۸۹)، حقوق مردم در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد، انتشارات کهن، تهران، چاپ اول.
۱۲. حسینی نیک، سید عباس، (۱۳۸۷)، مجموعه قوانین کاربردی مجدد، انتشارات مجد، تهران، چاپ چهارم.
۱۳. حمیدی واقف، احمدعلی، (۱۳۸۴)، حقوق ثبت، نشر حقوقدان، تهران، چاپ دوم.
۱۴. سلجوقی، محمود، امینی، یداله، (۱۳۸۹)، مجموعه نظرات مشورتی اداره حقوقی در مورد مسائل مدنی، انتشارات دفتر تحقیقات و مطالعات دادگستری، تهران، چاپ دوم.
۱۵. شمس، عبداله، (۱۳۸۸)، آئین دادرسی مدنی، ج ۱، انتشارات ادراک، تهران، چاپ نهم.
۱۶. شهریاری، محمد، (۱۳۹۳)، مزایده در قانون اجرای احکام، انتشارات نوین، تهران، چاپ اول.
۱۷. طاهری فرد، محمدرضا، (۱۳۸۸)، بررسی حفظ حقوق محکوم له، محکوم علیه و شخص ثالث در مزایده (فروش) در اجرای احکام مدنی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد دامغان، پایان‌نامه کارشناسی ارشد.
۱۸. زاهدی، عاطفه، (۱۳۹۱)، مجموعه پرسش و پاسخ‌های حقوقی، انتشارات جنگل، تهران، چاپ اول.
۱۹. علوی، سید ابودر، (۱۳۹۴)، حقوق اصحاب دعوی و شخص ثالث در مزایده، انتشارات نگاه بینه، تهران، چاپ سوم.
۲۰. عبدی، فرهاد، (۱۳۹۰)، حراج و مزایده، فصلنامه فقه و حقوق، شماره ۳۷، سال دوم.
۲۱. عمید، حسن، (۱۳۷۵)، فرهنگ فارسی عمید، مؤسسه‌ی انتشارات امیرکبیر، تهران، چاپ سیزدهم.
۲۲. فانی، منوچهر، (۱۳۹۴)، ماهیت مزایده، انتشارات امیرکبیر، تهران، چاپ اول.
۲۳. قائمی، مصطفی، (۱۳۹۱)، مزایده در بورس یا مزایده خارج از بورس، مجله بورس، شماره ۴۰.
۲۴. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۸)، دوره مقدماتی حقوق مدنی، نشر میزان، تهران، چاپ پنجم.
۲۵. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۳)، قواعد عمومی قراردادهای، ج ۱، شرکت سهامی انتشار، تهران، چاپ ششم.

۲۶. مدنی، سید جلال‌الدین، (۱۳۸۲)، آئین دادرسی مدنی، ج ۳، انتشارات پایدار، چاپ سوم.
۲۷. منصور، جهانگیر، (۱۳۸۸)، مجموعه قوانین و مقررات ثبتی، انتشارات دیدار، تهران، چاپ هفدهم.
۲۸. مهاجری، علی، (۱۳۹۱)، شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی، ج ۱، انتشارات فکر سازان، تهران، چاپ ششم.
۲۹. مهاجری، علی، (۱۳۹۱)، شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی، ج ۲، انتشارات فکر سازان، تهران، چاپ ششم.
۳۰. میرزایی، علیرضا، (۱۳۸۳)، حقوق ثبت کاربردی، انتشارات بهنامی، تهران، چاپ اول.

## The Formalities auctions in enforcement of civil orders & implementation of official documents

Masoume GHolizadeh Pasha<sup>1</sup>, Mohammad alam zadeh<sup>2</sup>

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 play a major role in many economies, but they are of subjective and formal nature, and they are in some way a formidable form of sale of the property, which in the words of the word means the sale of something in such a way that each The buyer proposes a higher price to be sold to him, in the form of auctions in accordance with clause 1 of the Article 1 of the Regulations on the implementation of the provisions of the non-official financial instrument, which is determined by the amount of the evaluation by the official expert of the judiciary as the basic price, and to the offeror of the highest price Will be assigned. One of the important issues in the enforcement of laws and the unit of execution of judgments is the sale and auction of property and real estate that according to the law on the enforcement of civil sentences and the rules for the implementation of the provisions of official documents by the legislator is explained and considered that, despite the need for uniformity, Auctions for the right of enforcement at the stage of execution in the two registry offices and the court vary in its nature and formalities, and the purpose of the investigation and alignment of these two laws is to clarify the ambiguities, differences and similarities in the law on the enforcement of civil and procedural regulations The provisions of the official documents are binding with the consideration of the rights of the parties.

**Keywords:** auction, execution of sentences, execution of official documents, movable property, immovable property.

---