

ابطال مزایده در قانون اجرای احکام مدنی و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی

خلیل احمدی^۱

علیرضا احمدی^۲

تاریخ پذیرش: ۹۷/۰۲/۲۳

تاریخ دریافت: ۹۶/۰۸/۲۵

چکیده

در صورتی که محکوم‌علیه یا بدهکار سند لازم‌الاجرا نسبت به پرداخت محکوم‌به یا بدهی خود اقدام ننماید، محکوم‌له یا طلبکار می‌تواند برای وصول طلب خود اموال وی را توقیف کند. فروش اموال توقیف شده به صورت مزایده انجام می‌پذیرد. مزایده اموال توقیف شده، ممکن است در سه حالت باطل شود. اول وقتی است که دادگاه صحت جریان مزایده را احراز نکرده و دستور بطلان آن را صادر نماید. در صورتی که دادگاه صحت جریان مزایده را احراز نموده و دستور انتقال سند را صادر نماید، به دلیل قطعی بودن این دستور امکان عدول از آن وجود ندارد. بعد از صدور دستور انتقال، اقامه دعوی مستقل مبنی بر بطلان مزایده تنها در صورتی امکان دارد که سبب دعوی بطلان، عدم شرایط اساسی عقد بیع باشد. دوم وقتی است که ثالث مدعی حقی نسبت به اموال مورد مزایده باشد. سوم زمانی است که حکم یا دستور مبنای اجرا، توسط مرجع صلاحیت‌دار باطل شود. بر طبق قواعد عمومی و احکام معاملات فضولی، در صورتی که مال غیر فروخته شود و مالک آن را تنفیذ ننماید، معامله باطل می‌شود، ولی در ماده ۳۹ قانون اجرای احکام مدنی بر خلاف مقررات مذکور، تصریح شده در صورتی که امکان استرداد عین وجود نداشته باشد، مثل یا قیمت آن به مالک مسترد می‌شود. هر چند این ماده در آیین‌نامه ثبتی و سایر مقررات تصریح نشده ولی می‌توان آن را در همه موارد بطلان مزایده که امکان استرداد عین وجود ندارد، اجرا نمود.

واژه‌های کلیدی: مزایده، محکوم‌له، محکوم‌علیه، ابطال مزایده.

khalilahmadi56@gmail.com

alirezaahmadi747@yahoo.com

۱. استادیار گروه حقوق دانشگاه شهید چمران اهواز

۲. کارشناس ارشد و سردفتر اسناد رسمی، اهواز

۱- مقدمه

احکامی که محکوم به آن وجه نقد است، محکوم له می تواند به دلیل عدم پرداخت محکوم به از طرف محکوم علیه، اموال او را جهت وصول طلب توقیف کند تا برای وصول محکوم به، اموال وی از طریق مزایده فروخته شود.

بر طبق ماده ۹۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ نیز مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجرا است. ماده ۸ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۱۳۲۲ در خصوص شرایط اجرای مفاد اسناد رسمی مقرر می دارد: «ترتیب اجرای مفاد اسناد رسمی و عملیاتی که اجرا متوقف بر آن است از ابلاغ و توقیف اموال و اشخاص و هزینه های اجرایی و مصارف آن و تعیین حق الاجرا در مواردی که در قانون معین نشده و مقتضی باشد و وصول حق الاجرا و نیز ترتیب شکایت از طرز عمل و اقدامات اجرایی و مرجع رسیدگی به آن و به طور کلی آنچه برای اجرای اسناد رسمی لازم است طبق آیین نامه وزارت دادگستری خواهد بود». در آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی مصوب رییس قوه قضاییه به تاریخ ۱۳۸۷/۶/۱۱ نیز فروش اموال توقیف شده در قالب مزایده مقرر شده است.

از منظر قانون گذار، مزیت فروش اموال از طریق مزایده آن است که با ایجاد فضای رقابت در میان شرکت کنندگان، اموال محکوم علیه را به بالاترین قیمت به فروش برساند تا از این طریق هم محکوم له بتواند به حق خود برسد و هم حقوق محکوم علیه مورد تضییع قرار نگیرد. برای رسیدن به این هدف، قانون گذار باید در جهت اعتماد اشخاص به فرآیند مزایده، قوانین مناسبی وضع نموده تا در کنار حمایت از حقوق محکوم علیه، شرکت کنندگان تمایل و رغبت بیشتری به خرید اموال مورد مزایده پیدا کنند.

۱. بعد از این به دلیل طولانی بودن عنوان آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، از عبارت «آیین نامه» استفاده می شود.

علاوه بر عوامل مذهبی، فرهنگی و اخلاقی که تمایل اشخاص به خرید اموال مورد مزایده را کاهش می‌دهد، قانون‌گذار با تصویب قوانین و مقررات نامناسبی، موجبات دردسر اشخاص شرکت‌کننده و برندگان مزایده را فراهم می‌آورد که این امر گاهی موجب سوء استفاده اشخاص حرفه‌ای از وضعیت موجود و در نتیجه کاهش رقبا و خرید اموال به زیر قیمت واقعی می‌شود.

یکی از مواردی که به شدت باعث کاهش تمایل اشخاص به خرید اموال مورد مزایده می‌شود، افزایش احتمال بطلان مزایده است. شخص ثالثی (در مقابل محکوم علیه یا مدیون و محکوم‌له یا طلبکار) که در مزایده شرکت نموده و برنده مزایده شده، بعد از پرداخت بهای آن، با ابطال مزایده مواجه می‌شود. در این مزایده نه تنها عایدی نصیبش نشده بلکه مال وی نیز از دست می‌رود و باید برای استرداد پول خود درگیر فرآیند طولانی استرداد آن شود.

بعضی از نویسندگان در خصوص ماهیت مزایده معتقدند «مزایده یکی از عقود می‌باشد و از حیث شرایط و ارکان شبیه به عقد بیع است. از آنجایی که مزایده دارای شرایط و تشریفات قانونی و خاص می‌باشد، لذا می‌توان گفت: مزایده نوعی بیع تشریفاتی است» (فانی، ۱۳۹۴: ۲۲). نظریه مشورتی شماره ۷/۹۲/۲۰۴۸-۱۳۹۲/۱۰/۲۸ تصریح دارد: «با عنایت به این‌که معامله‌ای هم که از طریق مزایده برای فروش، انجام می‌گردد، بیع می‌باشد و احکام بیع بر آن جاری است و وجه تمایزی در اصول با انواع دیگر بیع ندارد مگر اینکه معامله مذکور به حکم قانون یا بر اساس خواسته فروشنده با یک سری تشریفات انجام می‌گیرد، بنابراین در صورتی که کلیه شرایط قانونی مربوط به اخذ شفعه فراهم باشد، شفیع می‌تواند از حق شفعه خود در مورد بیعی که از طریق مزایده انجام گرفته هم استفاده نماید». بر طبق این نظر مزایده یک نوع بیع است، ولی از آنجایی که با رعایت تشریفات به عمل می‌آید، از مصادیق بیع تشریفاتی است. باید گفت همان‌طور که بعضی از حقوق‌دانان به درستی بیان نموده‌اند «مزایده، قالب انتقال و آنچه سبب انتقال مال می‌شود، فروش است» (خدابخشی، ۱۳۹۳: ۳۹۱). بر طبق این نظر، مزایده همان تشریفات فروش اموال محکوم‌علیه یا مدیون است.

مزایده ممکن است به سه طریق باطل شود: اول: قانون‌گذار برای برگزاری مزایده مقدمات و شرایطی را پیش‌بینی نموده که عدم اجرای صحیح آن ممکن است به ابطال مزایده منجر شود. دوم: بر طبق قانون باید اموال محکوم‌علیه توقیف و به مزایده گذاشته شود. در مواردی به اشتباه اموال ثالث توقیف و به مزایده گذاشته می‌شود که بعداً در به دلیل اعتراض ثالث ممکن است مزایده ابطال شود. سوم: اجرای مزایده بر طبق حکم قطعی صادره از مراجع صلاحیت‌دار یا دستور به اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرا به عمل می‌آید. از آنجایی که ممکن است حکم صادره یا سند لازم‌الاجرای مبنای اجرای مزایده، از بین برود، این امر باعث می‌شود که مزایده به عمل آمده تحت تاثیر قرار گیرد. بر این اساس، موارد بطلان مزایده در سه قسمت مجزا مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۲- بطلان مزایده توسط طرفین مزایده و شرکت‌کنندگان در آن

امکان دارد دادگاه بعد از اعتراض طرفین مزایده یا شرکت‌کنندگان یا به تشخیص خود، صحت جریان مزایده را احراز نکند. بطلان و عدم صحت جریان مزایده در واحد اجرای دادگستری و ثبت به صورت مجزا مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱-۲- بطلان در واحد اجرای دادگستری

بعد از برگزاری مزایده ممکن است، محکوم‌علیه نسبت به عملیات اجرایی و خود مزایده ایراد یا اعتراضی داشته باشد. ماده ۱۳۶ قانون اجرای احکام مدنی^۱ مقرر می‌دارد: «در موارد زیر فروش از درجه اعتبار ساقط و مزایده تجدید می‌شود: ۱- هرگاه فروش در غیر روز و ساعت معین یا در غیر محلی که به موجب آگهی تعیین گردیده به عمل آید. ۲- هرگاه کسی را بدون جهت قانونی مانع از خرید شوند و یا بالاترین قیمتی را که خواسته است، رد نمایند. ۳- در صورتی که مزایده بدون حضور نماینده دادرسی باشد. ۴- در صورتی که خریدار طبق ماده ۱۲۷ ممنوع از خرید بوده باشد. شکایت راجع به تخلف از مقررات مزایده در موارد مذکور ظرف

۱. از این به بعد به جای قانون اجرای احکام مدنی به اختصار ق.ا.ا.م استفاده می‌شود.

یک هفته از تاریخ فروش به دادگاه داده می‌شود و قبل از انقضای مهلت مذکور یا قبل از اتخاذ تصمیم دادگاه (در صورت وصول شکایت) مال به خریدار تسلیم نخواهد شد».

در خصوص مزایده اموال غیرمنقول نیز ماده ۱۴۲ قانون اجرای احکام مدنی مقرر می‌دارد: «شکایت راجع به تنظیم صورت ملک و ارزیابی آن و تخلف از مقررات مزایده و سایر اقدامات دادورز (مأمور اجرا) ظرف یک هفته از تاریخ وقوع به دادگاهی که دادورز (مأمور اجرا) در آنجا مأموریت دارد، داده می‌شود، دادگاه در وقت فوق‌العاده به موضوع شکایت رسیدگی و در صورتی که شکایت را وارد و مؤثر دانست اقدامی را که بر خلاف مقررات شده است ابطال و دستور مقتضی صادر خواهد نمود. قبل از این‌که دادگاه در موضوع شکایت اظهارنظر نماید سند انتقال داده نمی‌شود».

سئوالی که در اینجا مطرح می‌شود این است که آیا این موارد جنبه حصری دارند و دادگاه فقط در این موارد می‌تواند مزایده را ابطال نماید یا خیر؟ علت طرح پرسش این است که علاوه بر موارد ذکر شده در ماده ۱۳۶ مذکور، ضوابط و مقررات دیگری نیز مثل مواد ۷۵، ۱۱۹، ۱۳۸ قانون اجرای احکام مدنی برای صحت جریان مزایده پیش‌بینی شده است. در یک استدلال می‌توان گفت با توجه به این‌که اصل بر صحت فروش است، این موارد جنبه احصایی دارند و دادگاه فقط در این موارد می‌تواند مزایده را تجدید کند و موارد پیش آمده به غیر از موارد ذکر شده در ماده ۱۳۶ مذکور، باعث بی‌اعتباری فروش نمی‌شود. استدلال دوم این است که قانون‌گذار برای برگزاری مزایده ضوابط و مقرراتی را پیش‌بینی کرده و باید این مقررات از طرف واحد اجرا رعایت شود. عدم انجام این مقررات نمی‌تواند بدون ضمانت اجرا باشد. به طور مثال اگر علی‌رغم اعتراض طرفین به ارزیابی، دادگاه متوجه این اعتراض نشده و بعد از برگزاری مزایده، متوجه این موضوع شود یا این‌که فاصله بین آگهی و مزایده رعایت نشود، این مقررات باید ضمانت اجرا داشته باشد. بنابراین، به نظر می‌رسد که ماده ۱۳۶ جنبه احصایی ندارد (مهاجری، ۱۳۹۰: ۱۶۲).

نکته دیگر این است که شکایت راجع به تخلف از مقررات مزایده در موارد مذکور ظرف یک هفته از تاریخ فروش به دادگاه داده می‌شود. بر این اساس، مأمور اجرا باید انجام مزایده را به محکوم‌علیه ابلاغ نماید. محکوم‌علیه ظرف یک هفته از تاریخ ابلاغ، حق اعتراض به تخلفات صورت گرفته در جلسه مزایده را دارد. تا انقضای مهلت هفت روز یا در صورت اعتراض در مهلت مذکور تا اتخاذ تصمیم دادگاه، مال به خریدار تسلیم نمی‌شود. در صورت عدم اعتراض در مهلت مذکور به نظر می‌رسد حق اعتراض محکوم‌علیه ساقط شده و بعد از آن اعتراض از طرف وی مورد قبول واقع نمی‌شود.

سئوالی که مطرح می‌شود این است که آیا عدم رعایت مهلت هفت روز باعث می‌شود که دادگاه حق ابطال مزایده را نداشته باشد؟ به نظر می‌رسد با توجه به ماده ۱۴۳ قانون اجرای احکام مدنی که مقرر می‌دارد: «دادگاه در صورت احراز صحت جریان مزایده دستور صدور سند انتقال را به نام خریدار می‌دهد و این دستور قطعی است»، باید بین مزایده اموال منقول و غیرمنقول تفاوت قایل شد. در خصوص مزایده اموال غیرمنقول چون علاوه بر ذکر حق اعتراض برای محکوم‌علیه، دادگاه نیز حق نظارت بر صحت جریان مزایده را دارد، دادگاه حتی در فرض عدم اعتراض محکوم‌علیه در مهلت قانونی، در راستای حق نظارت خود بر صحت جریان مزایده، مکلف است در صورتی که تخلفات مؤثری در فرآیند برگزاری مزایده مشاهده نماید، دستور مقتضی را در این زمینه صادر کرده و حتی مزایده را نیز ابطال نماید. به بیان دیگر، «این امر مهلت ندارد ولی مهلت یک هفته‌ای برای ذینفع نوعی تذکر و آگهی دادن به دادگاه است» (شمس، بی تا: ۱۰۹).

با توجه به این که در مزایده اموال منقول برای دادگاه حق نظارت پیش‌بینی نشده، دادگاه نمی‌تواند بدون اعتراض از طرف محکوم‌علیه در مهلت قانونی بی‌اعتباری فروش را اعلام و مزایده را ابطال نماید.

عبارت «وارد و مؤثر» در ماده ۱۴۲ ق.ا.ا.م بدین معنی است که نمی‌توان هر نقض یا تخلفی را از موجبات بطلان مزایده دانست؛ اشکال «مؤثر» وقتی است که باعث عدم صحت جریان مزایده شود. بعضی از استادان معتقدند: «چون مزایده برای

رعایت مصلحت محکوم‌علیه، است بنابراین هر کدام از مقرراتی که عدم رعایتش موجب شود که مصالح محکوم‌علیه رعایت نشود، اشکال مؤثر است. از طرف دیگر چون مزایده را دولت برگزار می‌کند، شرکت‌کننده و برنده مزایده باید خاطرش جمع باشد که همه حقایق گفته شده است و جز حقیقت چیزی نگفته‌اند. بنابراین هر یک از مندرجات مزایده که در قانون پیش‌بینی شده اگر در آگهی درج نشود و موجب شود حقوق برنده مزایده ضایع شود یا حقوق شرکت‌کنندگان در مزایده رعایت نشود، مؤثر در صحت جریان مزایده است و هر کدام از این موارد مزایده را باطل می‌کند. شاکی می‌تواند محکوم‌علیه، برنده مزایده، محکوم‌له یا دیگران باشند» (شمس، بی‌تا: ۱۱۰). در صورتی که شخصی نسبت به صحت جریان مزایده ایراد داشته باشد، می‌تواند اعتراض خود را تقدیم دادگاه کند. این اعتراض تابع تشریفات خاصی نبوده و لازم نیست شرایط دادخواست رعایت شود.

دادگاه در صورتی که اعتراض شاکی را نپذیرد، ضمن رد اعتراض شاکی در اموال منقول، دستور تحویل مال به برنده مزایده و در اموال غیرمنقول، دستور انتقال سند رسمی را صادر می‌نماید. هر چند قانون‌گذار در ماده ۱۴۳ به صدور دستور سند انتقال اشاره کرده و ظاهر امر بر این است که فقط شامل مزایده اموال غیرمنقول ثبت شده است، ولی باید گفت با توجه به این که اموال غیرمنقول ثبت نشده نیز قابل توقیف بوده و به مزایده گذاشته می‌شوند، دادگاه باید در این خصوص نیز صحت جریان مزایده را احراز نموده و به جای صدور دستور انتقال سند، گواهی مبنی بر احراز صحت جریان مزایده و اعلام برنده شدن شخص در مزایده صادر کند. برنده مزایده می‌تواند با رعایت مقررات ثبتی نسبت به ثبت آن اقدام نماید.

در صورتی که دادگاه صحت جریان مزایده را احراز نکرده باشد و مزایده را ابطال نماید، این اقدام قابل اعتراض نیست. به بیان دیگر، در صورت دستور دادگاه مبنی بر بطلان مزایده، شخص متضرر از این دستور (محکوم‌له یا برنده مزایده)، نمی‌تواند از این دستور تجدیدنظرخواهی نماید؛ زیرا، دستورهای دادگاه قابل تجدیدنظر نیست و در قانون نیز مقرر شده که دستور دادگاه قطعی است.

ممکن است محکوم علیه ظرف مهلت قانونی به تخلفات صورت گرفته در جلسه مزایده اعتراض ننموده و دادگاه نیز بعد از احراز صحت مزایده دستور انتقال سند را صادر کرده باشد یا دادگاه با وجود اعتراض محکوم علیه، اعتراض مذکور را موجه ندانسته و ضمن رد اعتراض محکوم علیه، دستور انتقال سند را صادر نماید. سؤال این است که آیا محکوم علیه می تواند بعد از صدور دستور انتقال سند، دعوای مستقلی مبنی بر بطلان مزایده و انتقال سند یا بطلان انتقال سند اقامه نماید؟ بعضی از استادان حقوق باور دارند نهایتاً مزایده یک بیع است و باید با مقررات خاصی انجام شود و در ادامه می افزایند: «ماده ۱۴۲ و ۱۴۳ که می گوید: اظهار نظر و دستور. این دستور قطعی است و نسبت به آن نمی توان شکایت کرد ولی معنی آن این نیست که همه درها بسته باشد. راه اقامه دعوا همواره باز است و تا موقعی که سند انتقال صادر نشده خود دادگاه می تواند با یک دستور همه چیز را برگرداند، ولی وقتی سند صادر شد، باید اقامه دعوا کرد و خواننده این دعوا برنده مزایده است و اگر محکوم له اقامه دعوا کند باید علیه محکوم علیه و برنده مزایده اقامه دعوا کند و اگر برنده مزایده اقامه دعوا کند باید علیه محکوم له و محکوم علیه اقامه دعوا کند. چون ممکن است مثلاً محکوم له پول را گرفته باشد و در اینجا باید علیه او هم اقامه دعوا شود» (شمس، بی تا: ۱۱۱).

بعضی دیگر از حقوق دانان در راستای حمایت از حقوق ثالث با حسن نیت استدلال نموده اند «ابطال اقدامات اجرایی نیز مانند هر تصمیم دیگر دادگاه یا مدیران مربوط (مانند مدیر دفتر دادگاه در مورد ماده ۵۴ ق.آ.د.م) مقید به مهلت است و این مهلت نیز از زمره مواعد قانونی محسوب می شود که اثر آن، اسقاط حق می باشد، همان طور که انقضای مهلت تجدیدنظرخواهی سبب سقوط دعوای تجدیدنظر می شود. به عبارت دیگر، تصریح به مهلت یک هفته، باید منشا اثری باشد و اگر وجود و فقدان این مهلت اثری در وضع اقدامات اجرایی و مزایده نداشته باشد، حکم قانون لغو خواهد بود که مورد تأیید نیست. دادورز باید مزایده را به محکوم علیه ابلاغ نماید و یک هفته به او فرصت دهد... اگر از نظر دادگاه، امر ابلاغ محقق شده اما شکایتی واصل نشده باشد، مزایده تأیید می شود و دیگر نوبت به ابطال مزایده نمی

رسد. در مقابل اگر محرز باشد که ابلاغ محقق نیست، امکان اقامه دعوی ابطال وجود دارد» (خدابخشی، ۱۳۹۳: ۴۳۵). ایشان معتقدند «اگر بعد از تنفیذ مزایده، مال به نام خریدار (برنده مزایده) یا شخص ثالث دیگر (اعم از این که مال را از برنده مزایده (ثالث) خریده باشد یا محکوم‌له، خود برنده مزایده بوده و شخص ثالث، مال را از آن طریق به دست آورده باشد) تنظیم سند شده باشد، امکان استرداد وجود ندارد مگر این که شخص ثالث از اشکال اجرایی، مطلع و مال را با سوءنیت به دست آورده باشد که در این صورت، اگر دعوی ابطال ثابت شود، باید با بقای مال در ملکیت خود، عین آن و در غیر این صورت، قیمت آن را مسترد دارد... از آن چه گذشت می‌توان چنین گفت که دعوی با عنوان ابطال عملیات اجرایی، بعد از تأیید مزایده و انتقال سند قابل تصور است اما موارد آن محدود و مقید به تحقق شرایطی است که به شرح فوق بیان نمودیم. اگر شرایط مذکور تحقق نیابد، محکوم‌علیه حقی بر مال مورد انتقال نخواهد داشت و نتیجه مزایده بر او تحمیل می‌گردد» (خدابخشی، ۱۳۹۳: ۴۳۹).

به نظر می‌رسد برای بررسی امکان اقامه دعوی مستقل و شرایط آن باید مقدماتی مورد توجه قرار گیرد:

الف. پذیرش اقامه دعوی مستقل برای بطلان مزایده به دلیل هر گونه تخلف از مقررات مربوطه باعث بی‌اعتمادی اشخاص به اقدامات اجرایی و مزایده می‌شود که این امر منتهی به عدم تمایل اشخاص به شرکت در فرآیند خرید اموال مورد مزایده می‌گردد. عدم شرکت اشخاص باعث می‌شود که اشخاصی در مزایده شرکت کنند که به دنبال ریسک و سوء استفاده از موقعیت محکوم‌علیه هستند. این موارد مزایده را از هدف اصلی خود که فروش مال به بالاترین قیمت است، دور می‌نماید.

ب. در ماده ۱۴۲ قانون اجرای احکام مدنی به محکوم‌علیه این حق داده شده که ظرف یک هفته از تاریخ مزایده یا ابلاغ جلسه مزایده نسبت به تخلفات به وجود آمده در جلسه مزایده به دادگاه شکایت نماید. دادگاه در وقت فوق‌العاده به موضوع شکایت رسیدگی و در صورتی که شکایت را «وارد و مؤثر» دانست اقدامی را که بر

خلاف مقررات، انجام شده، ابطال و دستور مقتضی صادر خواهد نمود. قبل از این که دادگاه در موضوع شکایت اظهار نظر نماید سند انتقال داده نمی شود. همچنین در ماده ۱۴۳ قانون مذکور برای دادگاه تکلیف بررسی صحت جریان مزایده را پیش بینی کرده است. در ماده مذکور تصریح شده است که در صورت صحت جریان مزایده، دادگاه دستور انتقال سند را صادر می نماید و این دستور قطعی است.

ماهیت این دستور چیست و آیا قابل عدول است؟ در قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ «دستور» در مواد متعددی مثل ماده ۶۴، ۷۳، ۱۰۱ و غیره به کار رفته است. همچنین در قوانین دیگر مثل ماده ۲ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ عبارت «دستور» به کار رفته است.

بعضی از اساتید حقوق در خصوص ویژگی های «دستور» دادگاه بیان نموده اند: «دستور دادگاه شکل خاصی نداشته، به صورت دادنامه تنظیم نمی شود، به اصحاب دعوا ابلاغ نمی گردد (جز در مواردی که با مسامحه به کار رفته است؛ نک. ش. ۵۷۷) و قابل شکایت نمی باشد. این اعمال فاقد اعتبار امر قضاوت شده بوده، مشمول قاعده فراغ دادرسی نمی گیرند و عدول از آنها، علی الاصول، بدون هیچ استدلالی جایز است، زیرا در صدور آنها نیز استدلال نشده است» (شمس، ۱۳۸۱: ۲۸۳). بر طبق این نظر، «دستور» در ماده ۱۴۳ مذکور نیز هر چند که قابل شکایت نیست، ولی قابل عدول است. باید گفت ماده ۱۴۳ مذکور علاوه بر حق اعتراض محکوم علیه، برای دادگاه تکلیف به نظارت بر فرآیند مزایده را پیش بینی کرده است. بنابراین با توجه به این که دستور مذکور بعد از اعمال نظارت (چه اعتراض شده باشد چه اعتراض در مهلت قانونی به عمل نیامده باشد) صادر می شود و صدور این دستور همراه با استدلال می باشد، قانون گذار قید قطعی بودن را به این دستور اضافه کرده که همین قید، بیانگر این نکته مهم است که «دستور» در این مورد تحت هیچ شرایطی قابل عدول نیست. به بیان دیگر، حتی اگر دادگاه بعد از صدور دستور انتقال سند متوجه اشتباه خود بشود، نمی تواند از دستور خود عدول نموده و مزایده را باطل نماید.

ج. همان‌طور که سابقاً بیان شد مزایده با فروش متفاوت است و قانون‌گذار فروش اموال توقیف شده را در قالب مزایده مقرر کرده و به بیان دیگر، مزایده به منزله تشریفات فروش اموال محکوم‌علیه است. بر طبق قواعد عمومی قراردادها، شرایط و مقرراتی برای انعقاد عقد بیع مقرر شده که در صورت فقدان آن مقررات، ممکن است عقد بیع باطل یا غیر نافذ باشد. از طرفی قانون‌گذار برای مزایده نیز مقدمات و شرایطی را پیش‌بینی کرده که اگر این مقدمات و شرایط رعایت نشود، در صورت وارد و مؤثر بودن، مزایده باطل می‌شود. هر چند نظارت دادگاه به استناد ماده ۱۴۳ قانون مذکور مبنی بر احراز صحت جریان مزایده، شامل احراز شرایط اساسی صحت عقد بیع نیز می‌شود، ولی نظارت اصلی ناظر به شرایط برگزاری فرآیند مزایده است و در صورتی که دادگاه صحت جریان مزایده را احراز نمود و دستور قطعی مبنی بر انتقال سند صادر کرد، دیگر بعد از صدور دستور انتقال سند، امکان عدول از این دستور نبوده و نمی‌توان برای عدم اجرای این مقررات دعوای مستقل مبنی بر ابطال مزایده صرفاً به دلیل عدم رعایت مقدمات و شرایط مزایده اقامه نمود. از طرف دیگر با توجه به این که در نهایت عقد بیع منعقد شده است، اگر شرایط اساسی صحت عقد بیع وجود نداشته باشد (به طور مثال کاربری ملک اشتباه باشد و بر این اساس موضوع معلوم و معین نباشد) محکوم‌علیه می‌تواند دعوای ابطال فروش را به صورت مستقل اقامه نماید. بنابراین، باید گفت بعد از صدور دستور قطعی انتقال، تنها دعوایی به صورت مستقل قابل استماع هستند که سبب دعوای بطلان مزایده عدم رعایت شرایط اساسی معامله (بیع) باشد نه استناد به فقدان مقدمات و شرایط قالب عقد بیع (مزایده).

۲-۲- بطلان در واحد اجرای ثبت

در ماده ۱۳۸ آیین‌نامه نیز تصریح شده است: «در موارد زیر فروش از درجه اعتبار ساقط است و باید آگهی مزایده طبق مقررات تجدید شود:
هر گاه فروش در روز و ساعت و یا محلی که در آگهی معین شده به عمل نیاید.

هر گاه بدون جهت قانونی مانع خرید کسی شوند و یا بالاترین قیمتی را که پیشنهاد شده است رد کنند
در صورتی که مزایده بدون حضور نماینده دادسرا به عمل آید.

در صورتی که مباشرین فروش و کارمندان اداره ثبت در خرید شرکت کرده باشند. این موارد تقریباً همان موارد ذکر شده در قانون اجرای احکام مدنی است. موارد ذکر شده در ماده ۱۳۸ مذکور مربوط به عملیات اجرایی است که بر طبق ماده ۱۶۹ آیین‌نامه مذکور، متعهد و هر شخص ذینفع می‌تواند از عملیات اجرایی نزد رییس ثبت محل، شکایت کند. رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل رای صادر کند. نظر رییس ثبت به هر حال برابر مقررات به اشخاص ذینفع ابلاغ می‌شود و اشخاص ذینفع اگر شکایتی از تصمیم رییس ثبت داشته باشند می‌توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ شکایت خود را به ثبت محل و یا هیئت نظارت صلاحیت‌دار تسلیم نمایند تا قضیه برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیئت نظارت طرح و رسیدگی شود. در ماده مذکور مهلتی برای شکایت پیش-بینی نشده، ولی با توجه به ماده ۱۷۲ آیین‌نامه که تصریح دارد پس از تنظیم و امضای صورت‌مجلس مزایده، شکایت از عمل اجراء از کسی مسموع نیست، می‌توان گفت شکایت از عملیات اجرا تا قبل از تنظیم و امضای صورت‌مجلس مزایده است.

در آیین‌نامه ثبتی نیز مثل قانون اجرای احکام مدنی، برای رییس ثبت محل، نظارت جهت بررسی صحت جریان مزایده پیش‌بینی شده است. نظارت رییس ثبت با دادگاه دو تفاوت دارد: تفاوت اول این است که در آیین‌نامه برای مزایده اموال منقول و غیرمنقول این نظارت مقرر شده، ولی در قانون، نظارت برای مزایده اموال غیرمنقول تصریح شده است. تفاوت دوم این است که در صورت تصمیم دادگاه مبنی بر ابطال مزایده و دستور تجدید مزایده، این دستور قابل اعتراض نیست، ولی

۱. بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک مقرر می‌دارد: «حدود صلاحیت و وظایف هیئت نظارت بدین قرار است:

۲. رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه‌ی رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیئت نظارت است.»

در آیین‌نامه تصریح شده هرگاه قبل از تنظیم و امضای سند انتقال یا تحویل مال، رئیس ثبت محل، عمل اجراء را مخالف قانون تشخیص دهد و رای بر تجدید عمل اجرایی صادر شود، رای صادره برابر ماده ۱۶۹ این آیین‌نامه به اشخاص ذینفع ابلاغ و قابل شکایت و رسیدگی در هیئت نظارت است.

۳- بطلان مزایده به جهت اعتراض اشخاص ثالث

در صورتی که شخصی به موجب حکم قطعی یا سند لازم‌الاجرا مکلف به پرداخت وجه نقد در حق شخص دیگری شود، ولی از پرداخت آن خودداری نماید، محکوم‌له یا طلبکار باید در جهت وصول محکوم‌به، اموال محکوم‌علیه را توقیف نماید. در صورتی که شخص ثالث نسبت به اموال توقیف شده ادعایی داشته باشد، می‌تواند به توقیف اموال خود اعتراض نماید. با اعتراض اشخاص ثالث ممکن است مزایده اموال توقیف شده، باطل شود.

۳-۱- اعتراض شخص ثالث در واحد اجرای دادگستری

ماده ۶۱ ق.ا.ا.م در خصوص توقیف اموال منقول نزد ثالث مقرر می‌دارد: «مال منقولی که در تصرف کسی غیر از محکوم‌علیه باشد و متصرف نسبت به آن ادعای مالکیت کند یا آن را متعلق به دیگری معرفی نماید به عنوان مال محکوم‌علیه توقیف نخواهد شد. در صورتی که خلاف ادعای متصرف ثابت شود مسوول جبران خسارت محکوم‌له خواهد بود». همچنین در ماده ۶۹ ق.ا.ا.م در این خصوص تصریح شده: «هرگاه اشخاص ثالث نسبت به اموالی که توقیف می‌شود اظهار حقی نمایند دادورز (مأمور اجرا) مشخصات اظهارکننده و خلاصه اظهارات او را قید می‌کند». بر طبق این دو مواد قانونی در صورتی که مال منقولی به عنوان مال محکوم‌علیه جهت توقیف معرفی شود، اگر در تصرف ثالث باشد و ثالث متصرف نسبت به آن ادعای مالکیت نماید یا آن را متعلق به دیگری معرفی نماید، اصلاً توقیف نمی‌شود تا بحث مزایده و فروش آن پیش آید.

اگر مال منقول در تصرف محکوم‌علیه بوده یا اموال منقولی باشد که خارج از محل سکونت یا محل کار محکوم‌علیه باشد، ولی دلایل و قرائن کافی بر احراز مالکیت او در دست باشد، به عنوان مال محکوم‌علیه توقیف و صورت مجلس می‌شود. ثالث غیر متصرف اگر نسبت به اموال توقیف شده اظهار حقی نماید دادورز مشخصات اظهار کننده و خلاصه اظهارات او را قید می‌کند.

در صورتی که مال منقول یا غیرمنقول به عنوان مال محکوم‌علیه توقیف شود، ولی ثالث نسبت به آن ادعایی داشته باشد اگر ادعای ثالث مستند به حکم قطعی یا سند رسمی باشد که تاریخ آن مقدم بر تاریخ توقیف است، واحد اجرا مکلف است از مال مذکور رفع توقیف نماید، ولی اگر ادعای مذکور مستند به سند رسمی یا حکم نهایی نباشد یا این که مستند به سند رسمی یا حکم نهایی باشد ولی تاریخ آن ها بعد از تاریخ توقیف است، مدعی حق باید به دادگاه شکایت نماید.^۱

ماده ۱۴۷ ق.ا.ا.م در خصوص نحوه شکایت مقرر می‌دارد: «شکایت شخص ثالث در تمام مراحل بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی و پرداخت هزینه دادرسی رسیدگی می‌شود. مفاد شکایت به طرفین ابلاغ می‌شود و دادگاه به دلایل شخص ثالث و طرفین دعوی به هر نحو و در هر محل که لازم بداند رسیدگی می‌کند و در صورتی که دلایل شکایت را قوی یافت قرار توقیف عملیات اجرایی را تا تعیین تکلیف نهایی شکایت صادر می‌نماید. در این صورت اگر مال مورد اعتراض منقول باشد دادگاه می‌تواند با اخذ تأمین مقتضی دستور رفع توقیف و تحویل مال را به معترض بدهد.

به شکایت شخص ثالث بعد از فروش اموال توقیف شده نیز به ترتیب فوق رسیدگی خواهد شد. تبصره- محکوم‌له می‌تواند مال دیگری را از اموال محکوم‌علیه به جای مال مورد اعتراض معرفی نماید. در این صورت آن مال توقیف و از مال

۱. ماده ۱۴۶ قانون مذکور مقرر می‌دارد: «هر گاه نسبت به مال منقول یا غیر منقول یا وجه نقد توقیف شده شخص ثالث اظهار حقی نماید اگر ادعای مزبور مستند به حکم قطعی یا سند رسمی باشد که تاریخ آن مقدم بر تاریخ توقیف است. توقیف رفع می‌شود در غیر این صورت عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد و مدعی حق برای جلوگیری از عملیات اجرایی و اثبات ادعای خود می‌تواند به دادگاه شکایت کند.»

مورد اعتراض رفع توقیف می‌شود و رسیدگی به شکایت شخص ثالث نیز موقوف می‌گردد».

در خصوص اعتراض ثالث چند نکته قابل طرح است:

الف. در صورتی که تاریخ حکم نهایی یا سند رسمی مقدم بر توقیف باشد، واحد اجرا از آن رفع توقیف می‌کند. سؤال این است که آیا محکوم‌له می‌تواند به این وضعیت اعتراض نماید؟ به نظر می‌رسد که حتی اگر شکایت از طرف محکوم‌له را هم بپذیریم باید دعوای مستقلی نسبت به ابطال سند رسمی اقامه نماید یا این که به عنوان طلبکار به آن حکم اعتراض ثالث اصلی نماید (احمدی، ۱۳۹۵: ۹-۳۳).

ب. در ماده ۱۴۶ ق.ا.ا.م تصریح شده واحد اجرا مکلف است در صورتی که حکم نهایی یا سند رسمی که تاریخ آن‌ها مقدم بر تاریخ توقیف باشد، نسبت به رفع توقیف اقدام نماید، سؤال این است که با توجه به تکلیف واحد اجرا به رفع توقیف، چرا در ماده ۶۹ مذکور فقط اشاره به ذکر اظهارات ثالث و ادعای او در صورت مجلس شده است؟ به بیان دیگر چه تفاوتی بین ماده ۶۹ ق.ا.ا.م از یک طرف مبنی بر ذکر اظهارات ثالث و ماده ۱۴۶ ق.ا.ا.م مبنی بر رفع توقیف توسط واحد اجرا از طرف دیگر وجود دارد؟ به نظر می‌رسد ماده ۶۹ ق.ا.ا.م ناظر به ثالث غیر متصرفی است که موقع توقیف حاضر شده و اظهارات ایشان در صورت مجلس قید می‌شود، ولی ماده ۱۴۶ ناظر به حالتی است که ثالث به هنگام توقیف حضور نداشته و بعد از تنظیم صورت مجلس توقیف، به استناد حکم نهایی و سند رسمی درخواست رفع توقیف را نزد واحد اجرا مطرح می‌کند. بر این اساس، تفاوت اجرای دو ماده مذکور در حضور و عدم حضور ثالث در زمان توقیف و تنظیم صورت-مجلس می‌باشد. بنابراین، اگر ثالث غیر متصرف در زمان توقیف حضور داشته و به استناد حکم نهایی یا سند رسمی درخواست عدم توقیف مال مذکور را مطرح نماید، دادورز باید از توقیف مال مذکور خودداری نماید.

ج. در ماده ۱۴۷ ق.ا.ا.م ذکر شده به شکایت شخص ثالث بعد از فروش اموال توقیف شده نیز به ترتیب فوق رسیدگی خواهد شد. بنابراین، در صورتی که بعد از

توقیف مال و برگزاری مزایده، ثالث مدعی حقی باشد، می‌تواند اعتراض ثالث اجرایی خود را مطرح و در ضمن آن ابطال مزایده را نیز درخواست نماید. سئوالی که پیش می‌آید این است که اگر بعد از توقیف مال و مزایده، ثالث به استناد حکم نهایی یا سند رسمی که تاریخ آنها مقدم بر توقیف است، درخواست رفع توقیف نموده یا اعتراض نماید، کدام مرجع به این موضوع رسیدگی می‌کند؟ به نظر می‌رسد واحد اجرا فقط تا قبل از برگزاری مزایده صلاحیت و اختیار رفع توقیف را دارد. در صورتی که مزایده برگزار شده باشد، با توجه به این که ابطال مزایده در صلاحیت دادگاه است، رسیدگی به این اعتراض نیز در صلاحیت دادگاه است.

د. در مورد این که تصمیم دادگاه در خصوص اعتراض ثالث به صورت حکم است یا دستور، اختلاف نظر وجود داشت. رأی وحدت رویه شماره ۷۲۵ مورخ ۱۳۹۱/۴/۲۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور اختلاف را بر طرف نمود: «به نظر اکثریت قریب به اتفاق اعضای هیئت عمومی دیوان عالی کشور، احکام دادگاه‌ها در مقام رسیدگی به شکایت مذکور در قسمت اخیر فراز اول ماده ۱۴۷ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶ و تعیین تکلیف نهایی آن، مطابق مقررات کلی آیین دادرسی، قابل تجدیدنظر بوده و رأی شعبه نهم دادگاه تجدیدنظر استان گلستان که بر این اساس صادر گردیده است صحیح و قانونی تشخیص می‌گردد. این رأی مطابق ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور کیفری، برای کلیه دادگاه‌ها و شعب دیوان عالی کشور در موارد مشابه لازم‌الاتباع است».

ه. در صورتی که تاریخ حکم نهایی و سند رسمی بعد از تاریخ توقیف باشد، ثالث می‌بایست نسبت به عملیات اجرایی شکایت نماید. سئوالی که مطرح می‌شود این است که آیا دادگاه می‌تواند ادعای ثالث را که مستند به حکم قطعی یا سند رسمی است نپذیرد؟ در این حالت نیز دادگاه باید ادعای ثالث را بپذیرد و تنها تفاوت این مورد با موردی که احکام و اسناد رسمی تاریخ مقدم دارند این است که محکوم‌له می‌تواند در مقبل شکایت شخص ثالث در دفاع از حقوق خود، به حکم

مستند معترض ثالث اجرایی، اعتراض ثالث طاری نموده یا نسبت به سند رسمی معترض ثالث، دعوای متقابل مبنی بر ابطال سند رسمی مطرح کند.

و. در مواردی محکوم‌له، اموال غیرمنقول محکوم‌علیه را توقیف و به مزایده می‌گذارد ولی بعد از مدتی شخص ثالث به استناد مبیعه‌نامه عادی و با این استدلال که قبل از توقیف آن را به صورت عادی خریداری کرده، اعتراض ثالث اجرایی را مطرح نموده و ابطال مزایده را درخواست می‌نماید. سؤال این است که آیا می‌توان به استناد سند عادی، مزایده را ابطال نمود؟ ممکن است استدلال شود به استناد ماده ۶۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، انتقال املاک ثبت شده فقط به صورت رسمی اعتبار دارد و در غیر این صورت بی‌اعتبار بوده و ثالث نمی‌تواند به استناد سند عادی ابطال مزایده را درخواست کند، ولی به نظر می‌رسد با توجه به ماده ۶۲ قانون احکام دایمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ مجلس شورای اسلامی که مقرر می‌دارد: «کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام این‌گونه معاملات باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول تنظیم شوند مگر اسنادی که بر اساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است در برابر اشخاص ثالث غیرقابل استناد بوده و قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند»، بتوان گفت دادگاه می‌تواند در صورتی که اعتبار شرعی اسناد عادی را تشخیص دهد، دعوای اعتراض ثالث را پذیرفته و حکم به بطلان مزایده صادر نماید.

۲-۳- اعتراض اشخاص ثالث در واحد اجرای ثبت

در واحد اجرای ثبت نیز ممکن است به هنگام توقیف اموال بدهکار جهت وصول مبلغ سند، اموال شخص ثالث توقیف شود. ماده ۶۳ آیین‌نامه به تبعیت از قسمت آخر ماده ۹۲ قانون ثبت اسناد و املاک تصریح دارد: «بازداشت مال منقولی که در تصرف غیر است و متصرف نسبت به آن ادعای مالکیت می‌کند، ممنوع است». این ماده مثل ماده ۶۱ ق.ا.م مال منقول متصرفی ثالث را به شرط ادعای مالکیت از طرف او قابل توقیف ندانسته ولی یک تفاوت دارد؛ در ماده ۶۱ ق.ا.م اگر ثالث

مدعی مالکیت اشخاص دیگر نیز باشد قابل توقیف نیست، در حالی که آیین‌نامه به این مورد اشاره نکرده و به همین دلیل تنها موردی که مال منقول قابل توقیف نیست، ادعای مالکیت ثالث متصرف برای خود است.

ماده ۶۶ آیین‌نامه مثل ماده ۶۹ ق.ا.ا.م تصریح دارد: «هرگاه نسبت به اشیایی که بازداشت می‌شود اشخاص ثالث اظهار حقی نمایند مأمور اجرا اسم مدعی و چگونگی اظهار را قید می‌کند». این ماده ناظر به حالتی است که مال در تصرف ثالث نیست ولی ثالث نسبت به مال توقیف شده اظهار حق می‌کند.

ماده ۹۶ آیین‌نامه در خصوص شکایت شخص ثالث به عملیات اجرایی مقرر می‌دارد: «هرگاه شخص ثالث نسبت به مال بازداشت‌شده (اعم از منقول و یا غیرمنقول) اظهارحقی نماید در موارد زیر از مزایده خودداری می‌شود: ۱- در موردی که متعهدله اعتراض شخص ثالث را قبول کند. ۲- در موردی که شخص ثالث سند رسمی مقدم بر تاریخ بازداشت ارایه کند مبنی بر اینکه مال مورد بازداشت به او منتقل شده و یا رهن یا وثیقه طلب اوست. ۳- در صورتی که مال قبل از تاریخ بازداشت به موجب قرار تامین یا دستور اجرای دادگاه یا اجرای ثبت بابت طلب معترض توقیف شده باشد. ۴- هرگاه شخص ثالث حکم دادگاه اعم از قطعی یا غیرقطعی بر حقانیت خود ارایه کند. ۵- در صورتی که قبل از بازداشت از معترض قبول تقاضای ثبت به عنوان ملکیت یا وقفیت شده باشد. ۶- در موردی که بر اثر شکایت معترض موضوع قابل طرح در هیئت نظارت یا شورای عالی ثبت تشخیص شده باشد. در مورد بندهای ۱ و ۲ و نیز در مورد بند ۴ در صورت وجود حکم قطعی از مال رفع بازداشت می‌شود و در سایر موارد ادامه عملیات اجرایی موکول به اتخاذ تصمیم نهایی علیه معترض در مراجع مربوط خواهد بود. متعهدله می‌تواند از مال مورد بازداشت صرفنظر کرده و درخواست بازداشت اموال دیگر متعهد را بکند. تبصره ۱- در صورتی که هر یک از موارد مذکور در این ماده پس از انجام مزایده و قبل از صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول تحقق یابد اداره ثبت صورت‌مجلس مزایده را ابطال و سپس به ترتیب مقرر در ماده فوق عمل خواهد کرد. تبصره ۲- در صورتی که مشخصات مال مورد مزایده با مفاد سند یا حکم مستند شخص ثالث

تطبیق نکند اعتراض او مانع عملیات اجرایی نیست و شخص ثالث می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید».

ماده مذکور به وضوح همه موارد را پیش‌بینی کرده است ولی یک نکته مبهم وجود دارد؛ بر طبق تبصره یک ماده مذکور در صورتی که هر یک از موارد مذکور در این ماده پس از انجام مزایده و قبل از صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول تحقق یابد، اداره ثبت صورت‌مجلس مزایده را ابطال و سپس به ترتیب مقرر در ماده فوق عمل خواهد کرد. بر این اساس حتی اگر مزایده برگزار شده تا زمانی که سند انتقال صادر یا مال تحویل نشده، شکایت شخص ثالث پذیرفته شده و مرجع رسیدگی به این شکایت اداره ثبت می‌باشد.

سؤال این است که آیا ثالث بعد از تحویل مال یا انتقال سند، حق اعتراض دارد و اگر دارد مرجع رسیدگی به اعتراض کدام است؟ به نظر می‌رسد که ذکر این تبصره به این دلیل باشد که تا قبل از انتقال سند و تحویل مال، اداره ثبت اختیار ابطال مزایده را داشته و این امر به این معنی نیست که با انتقال سند یا تحویل مال، حق شخص ثالث در اعتراض به توقیف مال خود از بین می‌رود. این ماده فقط تصریح دارد که اداره ثبت بعد از این اقدامات صلاحیت ابطال مزایده را ندارد، ولی ثالث می‌تواند بعد از انتقال سند و تحویل مال نیز شکایت نماید. دو مرجع می‌توان برای اعتراض ثالث پیش‌بینی نمود. مرجع اول هیئت نظارت است. با توجه به این که شکایت ثالث از دستور اجرا نیست و شکایت ناظر به عملیات اجرا است می‌توان گفت هم‌چنان هیئت نظارت صلاحیت رسیدگی دارد. در مقابل می‌توان گفت حدود و اختیارات هیئت نظارت در ماده ۲۵ مشخص شده و در ماده مذکور اشاره‌ای به این مورد نشده است. تنها ممکن است بند ۸ ماده مذکور شامل این اختیار باشد که در آن بند نیز شرط رسیدگی هیئت نظارت را اعتراض به نظریه رییس ثبت ذکر کرده است، در حالی که در این مورد رییس ثبت اظهارنظری نکرده که قابل اعتراض باشد. به نظر می‌رسد هر چند شکایت از عملیات اجرایی است ولی دادگاه با توجه به صلاحیت عام دادگستری، صلاحیت رسیدگی به این شکایت را دارد.

۴- بطلان مزایده به جهت اعاده عملیات اجرایی

ممکن است حکم یا دستور اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرا بعد از اجرای آن، نقض شود، در این مورد، بحث اعاده عملیات اجرایی مطرح می‌شود. اعاده عملیات اجرای در واحد اجرا دادگستری و ثبت به صورت مجزا مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۴-۱- اعاده عملیات اجرایی در واحد اجرای دادگستری

ممکن است بعد از برگزاری مزایده، حکم مبنای انجام فرآیند مزایده در رسیدگی بعدی فسخ یا نقض گردد. در این صورت این بحث مطرح می‌شود که تکلیف مزایده و برنده مزایده که مال مورد مزایده را خریداری نموده است، چیست؟ ماده ۳۹ قانون اجرای احکام مدنی در این زمینه مقرر می‌دارد: «هر گاه حکمی که به موقع اجرا گذارده شده بر اثر فسخ یا نقض یا اعاده دادرسی به موجب حکم نهایی بلااثر شود عملیات اجرایی به دستور دادگاه اجراکننده حکم به حالت قبل از اجرا بر می‌گردد و در صورتی که محکوم‌به عین معین بوده و استرداد آن ممکن نباشد دادورز (مأمور اجرا) مثل یا قیمت آن را وصول می‌نماید. اعاده عملیات اجرایی به دستور دادگاه به ترتیبی که برای اجرای حکم مقرر است بدون صدور اجراییه به عمل می‌آید».

ماده مذکور عبارت «فسخ» و «نقض» را به کار برده، در حالی که به نظر می‌رسد این دو عبارت یک معنا دارند. در قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸ برای تصمیم‌گیری در مرحله تجدیدنظر، اعتراض ثالث و اعاده دادرسی عبارت «فسخ» به کار رفته و عبارت «نقض» برای تصمیم دیوان عالی استفاده می‌شد، ولی در قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ برای همه این مراحل به جای عبارت «فسخ» عبارت «نقض» حکم سابق استفاده شده است.

ماده مذکور تصریح دارد در صورتی که محکوم‌به عین معین بوده و استرداد آن ممکن نباشد دادورز (مأمور اجرا) مثل یا قیمت آن را وصول می‌نماید، سؤال این است که فروش مال مورد مزایده توسط محکوم‌له یا برنده مزایده به اشخاص ثالث یا انتقال سند به اشخاص دیگر، مشمول عدم امکان استرداد عین است؟ و آیا ماده مذکور نسبت به مواردی که محکوم‌به وجه نقد باشد نیز اجرا می‌شود؟ بعضی از

استادان حقوق بیان نموده‌اند که عدم امکان استرداد عین شامل این مورد نیز می‌شود و بر این اساس، عملیات اجرایی به حالت سابق بر نمی‌گردد و در نتیجه مزایده نیز باطل نمی‌شود. در این صورت محکوم‌علیه سابق (محکوم‌له جدید) تنها می‌تواند مثل یا قیمت آن را دریافت نماید (شمس، بازدید ۱۳۹۶/۳/۱۵). در مقابل بعضی دیگر از حقوق‌دانان استدلال کرده‌اند «ماده ۳۹ تصریح دارد عملیات اجرایی به حالت قبل از اجرا بر می‌گردد. «حالت قبل از اجرا» عبارتی واضح و روشن است و نیاز به تفسیر ندارد و دایره اجرا با دستور دادگاه تمام مراتب فوق را (ضرورت ابطال سند، اخذ وجوه به نام محکوم‌له و غیره) بدون نیاز به طرح دعوی جداگانه محقق سازد» (مهاجری، ۱۳۹۰: ۱۷۱).

با فسخ یا نقض حکم مبنای اجرا، ثابت می‌شود که در مزایده، مال غیر بدون اجازه مالک آن به فروش رفته است. بر طبق قواعد عمومی و مقررات معاملات فضولی و غصب، تا زمانی که عین مال وجود دارد باید عین آن مسترد شود و در صورت تلف عین، مثل یا قیمت آن وصول می‌شود. بنابراین بر طبق مواد ۳۱۱ و ۳۲۳ قانون مدنی^۱ و^۲، باید عین مال به مالک مسترد شود. با ملاحظه مقررات غصب که فقط در صورت تلف مال، مالک مستحق مثل یا قیمت مال می‌باشد و در غیر این صورت، حتماً باید عین مال مسترد شود و حتی در صورت عدم دسترسی باید بدل حیلولة تسلیم شود، می‌توان گفت ماده ۳۹ قانون اجرای احکام مدنی که عبارت کلی‌تر «عدم امکان استرداد عین» را به کار برده، مشمول مقررات غصب نشده و در مواردی که به هر دلیلی از جمله انتقال سند رسمی به شخص دیگر امکان استرداد عین نباشد، مزایده قابل ابطال نیست و در نتیجه مالک فقط می‌تواند مثل یا قیمت مال مورد مزایده را دریافت نماید. به بیان دیگر، اعاده عملیات به معنای زدودن آثار

۱. ماده ۳۱۱ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «غاصب باید مال مغضوب را عیناً به صاحب آن رد نماید و اگر عین تلف شده باشد باید مثل یا قیمت آن را بدهد و اگر به علت دیگری رد عین ممکن نباشد باید بدل آن را بدهد»

۲. ماده ۳۲۳ قانون مدنی تصریح دارد: «اگر کسی ملک مغضوب را از غاصب بخرد آن کس نیز ضامن است و مالک می‌تواند بر طبق مقررات مواد فوق بهر یک از بایع و مشتری رجوع کرده عین و در صورت تلف شدن آن مثل یا قیمت مال و همچنین منافع آن را در هر حال مطالبه نماید».

اجرا تا حد ممکن است؛ حد ممکن هر دو تلف واقعی و حکمی را شامل نمی‌شود. بنابراین، ذکر عبارت «در صورتی که محکوم به عین معین بوده و استرداد آن ممکن نباشد» این موارد را از معاملات فضولی متفاوت نموده و بر این اساس نمی‌توان مقررات غصب را اجرا نمود. بنابراین، اگر ماده مذکور، محکوم به وجه نقد را نیز شامل شود، در صورتی که در راستای وصول وجه نقد، اموال محکوم‌علیه به مزایده گذاشته شود، به دلیل عدم امکان دسترسی، محکوم‌علیه فقط می‌تواند مثل یا قیمت آن را از محکوم‌له سابق وصول کند.

ممکن است مال غیرمنقول ثبت نشده‌ای بعد از توقیف و برگزاری مزایده، توسط برنده مزایده یا محکوم‌له ثبت گردد. حتی در فرض شمول معاملات فضولی نسبت به این موارد، سؤال این است که آیا با توجه به عدم ابطال ثبت اولیه به استناد ماده ۱۲۴ قانون ثبت، امکان استرداد مال مورد مزایده وجود دارد؟ شاید بتوان گفت با توجه به این‌که در ماده ۲۲۲ قانون ثبت تصریح شده در صورتی که ثبت مطابق با قانون به عمل آمده باشد، امکان ابطال سند وجود دارد، در اینجا به دلیل این‌که ثبت سند مطابق با قانون به عمل نیامده امکان استرداد مال مورد مزایده وجود دارد. به نظر می‌رسد که در این حالت مال مورد مزایده قابل استرداد نباشد؛ زیرا منظور از مطابقت ثبت سند با قانون، قانون ثبت اسناد و املاک می‌باشد نه قوانین دیگر از جمله قانون

۱. ماده ۲۴ قانون ثبت مقرر می‌دارد: «پس از انقضای مدت اعتراض، دعوی این‌که در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد، نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر، خواه حقوقی باشد خواه جزایی.

در مورد مذکور در ماده ۴۴ مطابق ماده ۴۵ و در موارد مذکور در مواد ۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۷، ۱۰۹، ۱۱۶ و ۱۱۷ مطابق مقررات جزایی مذکور در باب ششم این قانون رفتار خواهد شد.»

۲. ماده ۲۲ قانون ثبت تصریح دارد: «همین‌که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این‌که ملک مزبور از مالک رسمی ارثی به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وارث ثبت می‌شود که وراثت و انحصار آن‌ها محرز و در سهم‌الارث بین آن‌ها توافق بوده و یا در صورت اختلاف، حکم نهایی در آن باب صادر شده باشد. تبصره: حکم نهایی عبارت از حکمی است که به واسطه‌ی طی مراحل قانونی و یا به واسطه‌ی انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوایی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعوای مختومه محسوب شود.»

مدنی و مقررات مربوط به غضب. بنابراین، در صورتی که برنده مزایده یا منتقل‌الیه، مال مذکور را مطابق با قانون ثبت اسناد و املاک به ثبت رسانده باشند، امکان استرداد مال مذکور و اعاده عملیات اجرایی به حالت سابق وجود ندارد.

۲-۴- اعاده عملیات اجرایی در واحد اجرای ثبت

بر طبق ماده ۹۲ قانون ثبت، مدلول کلیه اسناد رسمی لازم‌الاجرا از طریق واحد ثبتی قابلیت اجرا دارد. علاوه بر این در مواردی مثل چک نیز می‌توان از طریق واحد اجرای ثبت آن را به اجرا گذاشته و مبلغ مندرج در آن را وصول نمود. شروع به اجرا نیاز به صدور دستور اجرا دارد. ممکن است متعهد نسبت به صدور دستور اجرا اعتراض و شکایت داشته باشد.

ماده اول قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷ تصریح دارد: «هر کس دستور اجرای اسناد رسمی را مخالف با مفاد سند یا مخالف قانون دانسته یا از جهت دیگری شکایت از دستور اجراء سند رسمی داشته باشد می‌تواند به ترتیب مقرر در آیین دادگستری مدنی اقامه دعوی نماید». مرجع رسیدگی به دعاوی ناشی از دستور اجرای اسناد رسمی دادگاه صلاحیت‌دار محلی است که در حوزه آن دستور اجرا داده شد (ماده ۲).

از آنجایی که به موجب ماده ۴ قانون مذکور، اقامه دعوی مانع از جریان عملیات اجرایی نیست مگر در صورتی که دادگاه حکم بطلان دستور اجرا داده و یا قراری دایر بر توقیف عملیات اجرایی بدهد، ممکن است حکم بعد از خاتمه عملیات اجرایی صادر شود. اگر حکم قطعی به نفع متعهد صادر شود، بحث اعاده عملیات اجرایی و ابطال مزایده پیش می‌آید.

ماده هفتم قانون مذکور تصریح دارد: «هر گاه مدلول سند قبل از صدور حکم ابطال اجرا شده باشد پس از قطعیت آن حکم عملیات اجرایی به حالت قبل از اجرا بر می‌گردد». ماده مذکور در صورت احراز غیر قانونی بودن دستور به صورت مطلق تصریح نموده که باید در هر حال عملیات اجرایی به حالت قبل از اجرا برگردد و حتی اگر مال در مزایده به شخص ثالث واگذار شده باشد نیز باید از ثالث اخذ و به متعهد مسترد شود. به بیان دیگر، در ماده مذکور هیچ اشاره‌ای به قید مصرح در ماده

۳۹ ق.ا.ا.م نکرده است. بنابراین، بر طبق ظاهر ماده مذکور در هر حال باید قواعد و مقررات غصب را در اینجا اجرا نمود. در مقابل بعضی از حقوق‌دانان در جهت حمایت از ثالث با حسن نیت معتقدند: «باید از این ظاهر بینی بگذریم و به قواعد عمومی که در ماده ۳۹ قانون آمده است. بازگردیم. در واقع... اعتماد به مراجع قانونی مانند دادگستری و ثبت ایجاب می‌کند که قانون‌گذار از مفاهیم اولیه عبور کند و قضات نیز با رویکرد تازه به قضایا بنگرند. از این رو در صورت سکوت قانون باید به نظام عمومی اجرا مراجعه کرد و اصولاً شرایط ماده ۳۹ را برای اعاده عملیات، حاکم دانست» (خدابخشی، ۱۳۹۳: ۵۰۶).

نتایج:

۱. در ماده ۱۳۶ ق.ا.ا.م و ماده ۱۳۸ آیین‌نامه مواردی ذکر شده که عدم رعایت آن‌ها موجب بطلان مزایده است، ولی به نظر می‌رسد با توجه به این‌که قانون‌گذار برای برگزاری مزایده ضوابط و مقررات دیگری نیز پیش‌بینی کرده که باید این مقررات از طرف واحد اجرا رعایت شود و عدم انجام این مقررات نمی‌تواند بدون ضمانت اجرا باشد، موارد ذکر شده جنبه احصایی ندارد.
۲. با توجه به ماده ۱۴۳ ق.ا.ا.م که مقرر می‌دارد: «دادگاه در صورت احراز صحت جریان مزایده دستور صدور سند انتقال را به نام خریدار می‌دهد و این دستور قطعی است»، باید بین مزایده اموال منقول و غیرمنقول تفاوت قایل شد. در خصوص مزایده اموال غیرمنقول چون علاوه بر ذکر حق اعتراض برای محکوم‌علیه، به دادگاه نیز حق نظارت جهت بررسی صحت جریان مزایده داده شد، دادگاه حتی در فرض عدم اعتراض محکوم‌علیه در مهلت قانونی، در راستای حق نظارت خود بر صحت جریان مزایده، مکلف است در صورتی که تخلفات مؤثری در فرآیند برگزاری مزایده مشاهده کرد، دستور مقتضی را در این زمینه صادر نموده و حتی مزایده را نیز ابطال نماید.

۳. با توجه به این که دستور انتقال سند، بعد از اعمال نظارت (چه اعتراض شده باشد چه اعتراض در مهلت قانونی به عمل نیامده باشد) صادر می‌شود و صدور این دستور همراه با استدلال می‌باشد، قانونگذار قید قطعی بودن را به این دستور اضافه کرده که همین قید، بیانگر این نکته مهم است که دستور در این مورد تحت هیچ شرایطی قابل عدول نیست.
۴. با توجه به این که مزایده در نهایت موجب انعقاد عقد بیع می‌شود، اگر شرایط اساسی صحت عقد بیع وجود نداشته باشد (به طور مثال کاربری ملک اشتباه باشد و بر این اساس موضوع معلوم و معین نباشد) محکوم علیه می‌تواند دعوای ابطال فروش را به صورت مستقل اقامه نماید. بنابراین، باید گفت بعد از صدور دستور قطعی انتقال، تنها دعوایی به صورت مستقل قابل استماع هستند که سبب دعوای بطلان مزایده عدم رعایت شرایط اساسی معامله باشد نه استناد به فقدان مقدمات و شرایط قالب عقد بیع (مزایده).
۵. ماده ۳۹ قانون اجرای احکام که عبارت کلی‌تر «عدم امکان استرداد عین» را به کار برده، مضمون مقررات غصب نشده و در مواردی که به هر دلیلی از جمله انتقال سند رسمی به شخص دیگر امکان استرداد عین نباشد، مزایده قابل ابطال نیست و در نتیجه مالک فقط می‌تواند مثل یا قیمت مال مورد مزایده را دریافت نماید.
۶. ماده هفتم قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی در صورت احراز غیر قانونی بودن دستور به صورت مطلق تصریح نموده که باید در هر حال عملیات اجرایی به حالت قبل از اجرا برگردد و حتی اگر مال در مزایده به شخص ثالث واگذار شده باشد نیز باید از ثالث اخذ و به متعهد مسترد شود. مقنن برای تقویت و ترغیب اشخاص به شرکت در مزایده، بهتر است برای حمایت از برنده مزایده، ماده ۳۹ ق.ا.م. را در کلیه مزایده‌های به عمل آمده در مقررات مختلف گسترش دهد. به بیان دیگر، برای ترغیب اشخاص به شرکت در مزایده‌های مختلف و افزایش رقابت

بین شرکت‌کنندگان و در نتیجه فروش مال به بالاترین قیمت، لازم است مقنن مقرراتی را تصویب نماید تا موارد ابطال مزایده تا سرحد امکان کاهش یافته و به جای بطلان مزایده، مثل یا قیمت مال مورد مزایده اخذ شود.

منابع

۱. احمدی، خلیل، (۱۳۹۵)، تأملی در شرایط دعوی اعتراض شخص ثالث، پژوهش حقوق خصوصی، دوره ۴، شماره ۱۵، ص ۹-۳۳.
۲. السان، مصطفی، (۱۳۸۷)، فروش اموال منقول توقیف شده در اجرای احکام و اسناد لازم‌الاجرا، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران، دوره ۵۰، شماره ۸۴، ص ۲۸-۴۸.
۳. خدابخشی، عبدالله، (۱۳۹۳)، حقوق حاکم بر اجرای آرای مدنی، تهران، شرکت سهامی انتشار، چاپ اول.
۴. شمس، عبدالله، برگرداندن عملیات اجرایی به حالت قبل از اجرا، در سایت <http://hassani.ir/post/469>، تاریخ بازدید ۱۳۹۶/۳/۱۵.
۵. شمس، عبدالله، (۱۳۸۱)، آیین دادرسی مدنی، (دوره پیشرفته)، جلد دوم، انتشارات دراک، تهران.
۶. -----، (۱۳۸۱)، آیین دادرسی مدنی (دوره پیشرفته)، جلد نخست، نشر دراک، تهران.
۷. -----، جزوه اجرای احکام مدنی، بی تا.
۸. طاهری فرد، محمدرضا، علوی، سیدابوذر، (۱۳۹۴)، اصحاب دعوا و شخص ثالث در مزایده اجرای احکام مدنی، انتشارات نگاه بینه، تهران، چاپ سوم.
۹. فانی، منوچهر، (۱۳۹۴)، ماهیت مزایده و تشریفات مربوط به آن در فقه و قانون اجرای احکام مدنی، انتشارات جنگل، چاپ اول.
۱۰. مهاجری، علی، (۱۳۹۰)، شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی، جلد اول و دوم، انتشارات فکرسازان، تهران.