



Original Research

Criticism of the Unanimous Decision No. 845 Dated 27 / 2 / 2024 of the General Panel of the Supreme Court Regarding the Cancellation of the Auction

Arman Yaqoubi Moghadam ^{1*}, Khairollah Hormozi ²

1 Master of Private Law, Law Department, Faculty of Law and Political Science, Allameh Tabatabaei University, Tehran, Iran.

2 Associate Professor of Private Law, Law Department, Faculty of Law and Political Science, Allameh Tabatabaei University, Tehran, Iran.

Article ID: ahrar-51541

Received:

November, 28, 2023

Accepted:

February, 11, 2024

Available online:

March 20, 2024

Keywords:

Auction,
unanimous vote,
annulment, judicial
procedure

Main Subjects:

Civil Law

Abstract

Before the issuance of the unanimous decision No. 845 of the General Panel of the Supreme Court, there was a serious difference of opinion in the judicial procedure regarding the hearing or non-hearing of the auction cancellation lawsuit in general and also the instances of auction cancellation. The result of this difference of opinion led to the issuance of the aforementioned unanimous decision. In this article, we will examine the formal and substantive aspects of the auction cancellation lawsuit and criticize the unanimous decision issued.

*Corresponding Author: Arman Yaqoubi Moghadam

Address: Master of Private Law, Law Department, Faculty of Law and Political Science, Allameh Tabatabaei University, Tehran, Iran.

Email: arman_yghb@yahoo.com



Extended Abstract

1. Introduction

In recent years, the quality of unanimous decisions of the General Board of the Supreme Court has declined for obvious and hidden reasons, leading to complications in the process of issuing and enforcing rulings. Some votes that should, in principle, be aimed at solving legal problems and difficulties in society have turned into a pain that is sometimes difficult to avoid. The unanimous decisions of the General Panel of the Supreme Court have the validity of the official law of the country, and on the other hand, their application leads to unfair results in some cases due to structural and functional flaws. This disorder has progressed to the point that in some cases the Supreme Court's general panel revises its previous decision within a short period of time.

2. Theoretical Framework

The question is: What are the characteristics of the property being sold? Are the characteristics of the property being auctioned announced by the convicted person sufficient? Or are the bailiff (execution officer) and the prosecutor's representative required to carefully examine the characteristics of the property being auctioned? For example, if a property is presented to the court by the convicted person as his property and an auction is held. And after the auction, if it is determined that the property subject to the auction was one of the properties located in municipal projects, what should be done? This question, examples, and many similar issues have not been clearly explained in legal doctrine. And with the issuance of unanimous decision 845 of the General Panel of the Supreme Court, the ambiguities have been added to; therefore, we will continue to carefully analyze the lawsuit to annul the auction and the effects and consequences of the aforementioned unanimous decision.

3. Methodology

This research was written using a library study and a review of judicial decisions.

4. Results & Discussion

The unanimous decision is not the word of God. The court that has the authority to interpret ordinary law can, in the first place, interpret the decision of the General Board of the Supreme Court as law and include or exclude an issue from the scope of that decision, thus trumping judicial fairness over legal justice. The unanimous decision of the General Board of the Supreme Court No. 845 is not fully consistent with the structure governing the law on the execution of civil judgments, and its application should be limited to similar matters, although this understanding leads to limitations in its application. The judge is an agent of justice, not a subordinate of higher authorities;

5. Conclusions & Suggestions

The unanimous decision No. 845 of the General Panel of the Supreme Court was issued contrary to the express text of Articles 75 and 143 of the Law on the Execution of Civil Judgments and Article 172 of the Regulations on the Execution of the Provisions of Official Documents, and has severely shaken the judicial order and security of the auctions that took place. A new reading of the unanimous decision No. 845 of the General Board of the Supreme Court should be presented and the unanimous decision should be analyzed in light of existing laws and the decisions issued before and after it, in order to achieve greater coherence in the legal system.



نقد رای وحدت رویه شماره ۸۴۵ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۸ هیات عمومی دیوان عالی کشور

آرمان یعقوبی مقدم^{۱*} ، خیرالله هرمزی^۲

۱ کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، گروه حقوق، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه علامه طباطبایی، تهران، ایران.

۲ دانشیار حقوق خصوصی، گروه حقوق، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه علامه طباطبایی، تهران، ایران.

کد مقاله: ahrar-51541	
<p>چکیده</p> <p>پیش از صدور رای وحدت رویه شماره ۸۴۵ هیات عمومی دیوان عالی کشور در رویه قضایی پیرامون استماع یا عدم استماع دعوای ابطال مزایده به طور کلی و همچنین مصادیق ابطال مزایده اختلاف نظرات جدی محرز بود. ماحصل این اختلاف نظرات منجر به صدور رای وحدت رویه صدرالذکر گردید. در این مقاله ضمن بررسی نکات شکلی و ماهوی دعوای ابطال مزایده به نقد رای وحدت رویه صادره خواهیم پرداخت.</p>	<p>تاریخ دریافت: ۱ آذر ۱۴۰۲</p> <p>تاریخ پذیرش: ۲۲ بهمن ۱۴۰۲</p> <p>تاریخ انتشار: ۱ فروردین ۱۴۰۳</p> <p>کلیدواژه ها: مزایده، رای وحدت رویه، ابطال، رویه قضایی</p> <p>محورهای موضوعی: حقوق مدنی</p>

*نویسنده مسئول: آرمان یعقوبی مقدم

آدرس: کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، گروه حقوق، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه علامه طباطبایی، تهران، ایران.

ایمیل: arman_yghb@yahoo.com



۱- مقدمه

در سال های اخیر کیفیت آرای وحدت رویه هیات عمومی دیوان عالی کشور به دلایل پیدا و پنهان کاهش یافته و این امر منجر به پیچیدگی هایی در فرآیند صدور و اجرای احکام گردیده است. برخی آرا که علی القاعده بایستی در جهت حل مشکلات و دشواری های حقوقی مطرح در جامعه باشند بدل به دردی شده اند که گریز از آن ها بعضاً به سختی ممکن است. آرای وحدت رویه هیات عمومی دیوان عالی کشور اعتبار قانون رسمی کشور را دارند و از سوی دیگر اعمال آن ها به دلیل ایراد های ساختاری و کارکردی در برخی پرونده ها منجر به نتایج ناعادلانه ای می شود. این نابسامانی تا آن جا پیش رفته که در برخی موارد هیات عمومی دیوان عالی کشور به فاصله زمانی کوتاهی رای قبلی خود را اصلاح می کند. مطلوب است در آرای وحدت رویه به نحو مشخص و منجز و در چهارچوب نظام حقوقی اختلافات حاصله فیصله یافته و در دعاوی آتی نیز از صدور آرای متهافت جلوگیری گردد؛ بنابراین در صورتی که رای وحدت رویه به نحو مشخص و منجز صادر نگردد یا رای صادره در چهارچوب نظام حقوقی نباشد یا در جهت مخالف با اهداف اقتصادی و اجتماعی نظام حقوقی باشد یقیناً ره به منزل مقصود نخواهد برد و ای بسا عدم صدور چنین آرای به مصلحت نظام حقوقی نیز باشد چون در فرض نبود رای وحدت رویه همان اختلافات و دعاوی را در چهارچوب اختیارات قضات و با کمک وکلای دادگستری می توان به نحو مطلوب تری فیصله داد. قانون گذار در قانون اجرای احکام مدنی مقررات خاصی (محل مزایده، انتشار آگهی در روزنامه محلی، موعد فروش، نکات لازم جهت طرح در آگهی فروش و...) را جهت انجام فرآیند مذاکره ترتیب داده است. به طور مثال در ماده ۱۳۳ به لزوم تصریح در تاریخ فروش و خصوصیات مال مورد فروش در صورت مجلس مزایده اشاره و تاکید شده است. پرسش مطرح آن است که خصوصیات مال مورد فروش به چه مواردی اشاره دارد؟ آیا خصوصیات مال مورد مزایده اعلامی از سوی محکوم علیه کافی است؟ یا دادورز(مامور اجرا) و نماینده دادرسا مکلف به بررسی دقیق خصوصیات مال مورد مزایده اند؟ به عنوان مثال در صورتی که ملکی از سوی محکوم علیه به عنوان مال وی به دادگاه معرفی و مزایده نیز برگزار شود و پس از برگزاری مزایده مشخص شود ملک موضوع مزایده از جمله املاک واقع در طرح های شهرداری بوده است تکلیف چیست؟ این پرسش و مثال و موضوعات عدیده مشابه به نحو مشخص در دکترین حقوقی تبیین نشده است و با صدور رای وحدت رویه ۸۴۵ هیات عمومی دیوان عالی کشور به ابهامات مطرح افزوده گردیده است؛ لذا در ادامه به واکاوی دقیق دعوی ابطال مزایده و آثار و تبعات رای وحدت رویه مذکور خواهیم پرداخت.

۱-۱- بررسی قوانین و مقررات برگزاری مزایده در نظام حقوقی ایران

۱-۱-۲- قانون اجرای احکام مدنی

در مقررات قانون اجرای احکام مدنی سلسله ای از اصول و تشریفات جهت برگزاری فرآیند مزایده پیش بینی شده است. برخی از این اصول و تشریفات بایستی پیش از تشکیل جلسه مزایده صورت گیرد که مختصراً عبارتند از:

۱- ارزیابی بهای اموال مورد مزایده (ماده ۷۳ قانون اجرای احکام مدنی)

۲- تعیین موعد و محل فروش (ماده ۱۱۳ قانون اجرای احکام مدنی)

۳- آگاه نمودن دادستان (ماده ۱۲۵ قانون اجرای احکام مدنی)

۴- انتشار آگهی مزایده (ماده ۱۱۸ قانون اجرای احکام مدنی)

۵- ابلاغ وقت مزایده به طرفین (ماده ۱۳۰ قانون اجرای احکام مدنی)

۶-فراهم نمودن زمینه رویت اموال برای داوطلبان خرید(ماده ۱۲۶ قانون اجرای احکام مدنی)

متعاقباً در جلسه مزایده نیز اقداماتی جهت شکل گیری صحیح فرآیند مزایده باید صورت گیرد که به اختصار عبارت اند از :

۱-لزوم حضور مامور اجرا و نماینده داسرا (ماده ۱۲۵ قانون اجرای احکام مدنی)

۲-تنظیم صورت مجلس مزایده(ماده ۱۴۱ قانون اجرای احکام مدنی)

۱-۱-۳-آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا

مطابق ماده ۱۷۲ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا پس از تنظیم و امضا صورت مجلس مزایده شکایت از عمل اجرا از کسی مسموع نیست. از تتبع در مجموع قوانین مورد اشاره می توان نتیجه گرفت که فرآیند مزایده کاملاً چهارچوب مند است و قوانین و مقررات مذکور آمره اند. همان گونه که در نظریه مشورتی شماره ۷/۹۷/۲۴۵ مورخ ۱۳۹۷/۲/۱۷ اداره کل حقوقی قوه قضائیه ترتیبات مقرر در برگزاری مزایده و نحوه فروش و انتقال سند به نام برنده مزایده و از جمله مقرر مذکور در ماده ۱۴۳ قانون اجرای احکام مدنی از قواعد آمره دانسته است .

۱-۱-۴-رویه قضایی قبل از صدور رای وحدت رویه ۸۴۵

شاید تمام حقوق چیزی نباشد جز آن چه در دادگاه ها می گذرد. پس می توان گفت در رویه قضایی است که علم حقوق متجلی می شود. قاعده حقوقی ممکن است به بن بست برسد، اما حقوق هرگز به بن بست نمی رسد. قانون نیز شاید از همگامی اجتماعی متوقف شود اما رویه قضایی هیچ گاه متوقف نخواهد شد. پیش از صدور رای وحدت رویه ۸۴۵ هیات عمومی دیوان عالی کشور در رویه قضایی اغلب دادگاه ها از پذیرش دعوای ابطال مزایده امتناع می نمودند؛ در ادامه به ذکر نمونه های مطرح در رویه قضایی و اختلاف نظرات مطرح خواهیم پرداخت .

۱-در پرونده ای اجرایی، محکوم علیه، ملک خود را که در طبقه دهم ساختمان قرار داشته جهت استیفای محکوم به معرفی می نماید اما آپارتمان دیگری در همان ساختمان ارزیابی و پس از مزایده به خریدار تحویل می گردد. مالک این آپارتمان پس از چند ماه از برگزاری مزایده از اقدامات دادورز(مامور اجرا) شکایت می نماید. دادگاه، مزایده را ابطال می نماید. متعاقب تجدیدنظر خواهی صورت گرفته، شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، با این استدلال که «قطع نظر از صحت و سقم قضیه، ... چون بنابر تصریح ماده ۱۴۲ از قانون اجرای احکام مدنی شکایت راجع به تنظیم صورت ملک و ارزیابی آن و تخلف از مقررات مزایده و سایر اقدامات دادورز ظرف یک هفته از تاریخ وقوع مزایده(تخلف) می باشد... و لیکن تجدیدنظر خواندگان ... خارج از موعد مقرر قانونی...» مبادرت به اعتراض به عملیات مزایده نموده اند، ضمن فسخ دادنامه معترض عنه قرار رد دعوای خواهان را صادر و اعلام می نماید .

۲-در دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۰۷۴۶ مورخ ۱۳۹۳/۶/۱۹ صادره از شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران نیز به دلیل این که مهلت اعتراض به اقدامات دادورز یک هفته از تاریخ وقوع است و اعتراض خارج از این مهلت مسموع نیست دعوای ابطال مزایده را رد نموده است. -
۳- مطابق دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۸۲۶۴۰۳۰۰۲۸۹ مورخ ۱۳۹۴/۱۲/۱۹ شعبه سوم دادگاه عمومی حقوقی شهریار عدم ابلاغ صحیح نظریه کارشناس و تاریخ برگزاری مزایده را موجب ابطال مزایده دانسته است .

۴-مطابق دادنامه شماره ۳۷۳ مورخ ۱۳۹۳/۴/۲۲ شعبه سیزدهم دادگاه تجدیدنظر استان تهران با این استدلال که « ۱-نظریه کارشناسی به خواهان ابلاغ نگردیده است ۲-مفروز یا مشاعی بودن مال و سهام هر یک از شرکای مشاعی در اگهی مزایده قید نشده است ۳- این که ملک



در اجاره است یا خیر و اگر در اجاره است مدت و میزان اجاره معین نشده ۴- حقوقی که اشخاص نسبت به آن دارند یا ندارند تحت هر عنوان مشخص نشده است و از طرفی شخص خواهان مالک سه دانگ مشاعی بوده و با تامین نصف میزان ۱۰٪ مبلغ مزایده تمایل به خریداری سهم شریک را نموده که مورد قبول هیات اجرایی قرار نگرفته و اولویت ایشان نادیده انگاشته شده...» حکم به ابطال عملیات اجرایی و اعاده عملیات اجرایی صادر می نماید .

۵- اعتراض به کاربری ملک موضوع مزایده

شرکت تاسیسات ت.ب.الف (سهامی خاص) در سال ۱۳۹۰ در مزایده شرکت نموده و برنده مزایده اعلام می شود؛ در آگهی مزایده کاربری ملک به مساحت ۶۶۳۳ متر مربع تجهیزات شهری و با موقعیت مسکونی تجاری و اداری اعلام شده بود، پس از مراجعه به شهرداری کاربری آن فضای سبز عمومی و پارک شهری اعلام می شود شرکت تاسیسات ت.ب.الف اقدام به طرح دعوی اعلام بطلان و بی اعتباری مزایده و الزام خوانده (شرکت برق منطقه ای تهران) به دلیل فقدان اعتبار حقوقی مزایده می نماید. شرکت برق منطقه ای در دفاع استدلال می نماید که شرکت برق دولتی بوده و بودجه آن در بودجه کل کشور پیش بینی می شود و در نامه شهرداری نیز کاربری ملک تجهیزات شهری است و شرکت تاسیسات ت.ب.الف در ملک مزبور به عنوان مستاجر متصرف بوده و از کم و کیف ملک آگاه است و وصف فضای سبز ملک وصف فرعی است. شعبه ۱۰۴ دادگاه عمومی حقوقی تهران در دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۰۱۱۱۰۰۹۳۷ مورخ ۱۳۹۴/۸/۲۴ با این استدلال که در مزایده ملک مزبور ملک با کاربری تجهیزات شرعی معرفی شده است و وصف مزبور جانشین ذات بوده و ماهیت عرفی و حقوقی مورد معامله را تشکیل داده به طوری که اشتباه در آن وصف جانشین ذات موجب بطلان عقد مزبور گردیده (ماده ۳۵۳ قانون مدنی) و از طرفی نظر به این که در قصد طرفین باید نسبت به تمام اموری که در دامنه حرکت اراده قرار می گیرد و متعلق قصد می باشد توافق وجود داشته باشد و اراده طرفین باید در ماهیت مورد معامله که همان ذات عرفی آن می باشد موافق باشد در غیر این صورت قرارداد منعقد فاقه شرایط اساسی صحت عقد و قرارداد ها می باشد که در ماده ۱۹۰ قانون مدنی به آن اشاره کرده است، حکم به بطلان مزایده صادر و وجوه ماخوذه به مبلغ ۲۳/۹۴۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال صادر می نماید. سرانجام رای مذکور به موجب دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۸۰۰۱۱۱۰۱۰۹۷ مورخ ۱۳۹۵/۲/۲۸ شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران عیناً تایید می شود .

۶- مطابق دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۸۵۸۴۰۲۰۰۴۷۵ مورخ ۱۳۹۵/۶/۱۶ شعبه ۲۵ دیوان عالی کشور، ادعای تسویه دیون و عدم تطبیق میزان مساحت اعلامی از سوی کارشناس با مساحت زمین مورد مزایده را از موجبات ابطال مزایده در نظر نگرفته است.

۷- مطابق دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۰۰۱۰۰۱۲۵۴ مورخ ۱۳۹۴/۱۱/۲۷ شعبه ۵۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران ادعای مستثنیات دین بودن مال مورد مزایده را از موجبات ابطال مزایده ندانسته است .

۸- مطابق دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۹۵۵۷۱۴۷۰ مورخ ۹۵/۵/۱۶ صادره از شعبه ۷ دادگاه تجدیدنظر دیوان عدالت اداری: « با اتمام عملیات مزایده برابر مقررات قانونی، مال موضوع مزایده یا در قبال دین به نسبت مقرر در حق بستانکار قرار می گیرد و یا به شخص ثالث انتقال می یابد، لذا عملیات اجرایی منجر به فروش و مزایده به شخص ثالث انتقال یافته بنابراین رسیدگی به موضوع منتفی و برابر بند ج ماده ۵۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری قرار رد شکایت صادر می شود.»

۹- مطابق دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۸۰۲۲۶۶۰۰۵۹۱ مورخ ۹۴/۲/۲۹ شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در دعوی به خواسته ابطال مزایده و مطالبه خسارت دادرسی و توقیف عملیات اجرائی با این استدلال که «هر گونه ایراد یا اعتراضی به نحوه عملیات اجرائی یا چگونگی عملیات اجرائی و یا مزایده ونحوه مزایده و یا ابطال آن در حدود قانون اجرای احکام مدنی قابل طرح است و تقدیم دادخواست راجع به نحوه اجرای



حکم و عملیات اجرائی و مزایده تبعاتی از قبیل طرح دعاوی طاری و رسیدگی های بدوی و تجدیدنظر و غیره را ایجاب می کند بنابر مراتب فوق و نظر به این که در پرونده اجرائی نیر در تاریخ ۱۳۹۳/۸/۲۶ در خصوص موضوع، اظهار نظر قضائی گردیده مبنی بر تایید عملیات مزایده و رد ادعای خواهان (محکوم علیه) و از طرفی وفق ماده ۱۴۲ قانون اجرای احکام مدنی شکایت راجع به تنظیم صورت ملک و ارزیابی آن و تخلف از مقررات مزایده و سایر اقدامات دادورز ظرف یک هفته از تاریخ وقوع بایستی تقدیم و ارایه گردد... قرار رد دعوی خواهان را صادر و اعلام می دارد.

۱۰- اضافه مساحت

مطابق دادنامه شماره ۱۰۱۶۸۸/۲۲۰۹۹۷۰۲۳۰ مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۵ صادره از شعبه اول دادگاه تجدید نظر استان تهران اضافه مساحت را مستند به ماده ۱۴۹ قانون اصلاحی ثبت از موجبات ابطال مزایده ندانسته است .

۱۱- اعتراض به مبلغ مزایده

در این خصوص به دو گونه می توان از مواد قانون استنباط نمود؛ نخست در خصوص مبلغ مزایده می توان به استناد تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون کارشناسان مصوب ۱۳۸۱ نسبت به مبلغ مزایده اعتراض نمود یا چون در تبصره ۲ ماده ۱۰۱ آئین نامه اجرایی اسناد رسمی لازم الاجرا بحث تجدید ارزیابی مطرح شده است و نمی توان به قانون مذکور استناد نمود با این استدلال که چون قانون کارشناسان بر مقررات آئین نامه اجرای اسناد رسمی که خاص موخر بر قانون کارشناسان است تسری ندارد نمی توان به مبلغ مزایده اعتراض نمود. پرسش مهمی که در این خصوص مطرح می شود آن است که اگر پس از برگزاری مزایده، جرم یا تخلف کارشناس در مرجع کیفری یا انتظامی با رای قطعی اثبات شود تکلیف مزایده صورت گرفته بر مبنای قیمت ارزیابی چیست؟ دکتر شمس در این خصوص معتقدند: «مزایده قابل ابطال نیست و متضرر می تواند علیه کارشناس و هر مقصر دیگری دعوی ضرر و زیان در مرجع صالح اقامه کند. شعبه ۳۲ دادگاه عمومی حقوقی تهران نیز در دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۰۲۲۲۵۰۰۳۲۶ مورخ ۱۳۹۵/۳/۱۱ امکان اعتراض را با استدلال بالا مردود دانسته است .

۳- رای وحدت رویه شماره ۸۴۵ هیات عمومی دیوان عالی کشور

جهت تبیین دقیق رای وحدت رویه ۸۴۵ هیات عمومی دیوان عالی کشور ناگزیر از ذکر گردش کار رای هستیم .

۳-۱- گردش کار

مطابق دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۰۸۴۳۱۰۰۲۶۵ - ۱۳۹۹/۳/۲۶ صادره از شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی ایلام در خصوص دادخواست آقای امیرفرخ... به طرفیت آقای مجید ... به خواسته ابطال عملیات اجرایی و مزایده پرونده اجرایی و ابطال سند انتقال اجرایی، چنین رأی داده است:

۱...- حسب ماده ۷۴ قانون اجرای احکام مدنی، ارزیابی اموال توقیف شده لزوماً می بایست توسط کارشناس رسمی دادگستری صورت گرفته و در صورت نبودن کارشناس رسمی، ارزیاب از بین اشخاص معتمد و خبره معین گردد، لکن علی رغم وجود کارشناس رسمی در استان، قاضی محترم اجرای احکام مدنی از کارشناسی [کارشناس] خبره جهت ارزیابی ملک استفاده نموده است که مغایر قانون است. ۲- هر چند برابر ماده ۱۹ قانون کارشناسان، مدت اعتبار نظریه کارشناسی ۶ ماه است و بعد از سپری شدن مدت ۶ ماه کارشناسی باطل و بلااثر است، لکن در صورتی که قیمت املاک دفعتاً و قبل از سپری شدن مهلت ۶ ماه، تغییر یابد، امکان ارزیابی مجدد ملک وجود دارد که در پرونده امر، محکوم علیه



چند روز قبل از اتمام این مهلت و قبل از شروع به مزایده، درخواست ارزیابی مجدد داشته است که به آن توجه نگردیده است. ۳- وکالتنامه وکیل محکوم علیه ضم پرونده اجرایی نبوده و نظریه کارشناسی ارزیابی ملک به ایشان ابلاغ قانونی گردیده است، حال آنکه اصل بر این است که وکیل در دعوا، وکیل در اجرا محسوب نمی‌گردد مگر اینکه این مهم در وکالتنامه تصریح شده باشد که در مانحن‌فیه، نه وکالتنامه ضم پرونده اجرایی گردیده و نه وکالت در اجرای وکیل احراز شده است. ۴- حسب ماده ۱۴۴ قانون اجرای احکام مدنی، در مزایده و فروش اموال غیرمنقول، مالک می‌تواند ظرف ۲ ماه از تاریخ مزایده، با پرداخت محکوم به و هزینه‌های اجرایی مانع از انتقال ملک به محکوم له گردد، حال آنکه محکوم علیه در جلسه مزایده حضور نداشته و این مهم نیز به صورت قانونی (الصاق) به ایشان ابلاغ گردیده است. ۶- محکوم له در پرونده اجرایی تقاضای انتقال سند ملک به میزان طلب خود را داشته است، لکن واحد اجرای احکام مدنی، دستور انتقال تمامی سهم محکوم علیه را صادر نموده است. ۷- محکوم له می‌بایست ده درصد از ثمن مزایده را فی‌المجلس پرداخت نماید، حال آنکه این مهم رعایت نگردیده و واحد اجرای احکام مدنی با اعتراض از جانب محکوم علیه نسبت به این موضوع و بعد از انتقال سند، اقدام به وصول مبلغ مزبور از محکوم له نموده است. ۸- آگهی مزایده نوبت دوم در محل فروش الصاق نگردیده است، حال آنکه این مهم وفق ماده ۱۲۳ از قانون فوق، تکلیف قانونی است. ۹- حسب ماده ۱۳۷ قانون فوق، در آگهی مزایده، نوبت اول یا دوم بودن مزایده می‌بایست درج گردد، حال آنکه این مهم در هیچ یک از آگهی‌های اول و دوم رعایت نگردیده است. ۱۰- حسب ماده ۱۱۹ قانون فوق، فاصله انتشار آگهی مزایده تا روز فروش نباید کمتر از ده روز و بیشتر از یک ماه باشد، حال آنکه این فاصله در مزایده نوبت اول بیش از یک ماه است. ۱۱- حسب بندهای ۵ و ۶ ماده ۱۳۸ قانون فوق، در آگهی‌های مزایده نوبت به این مهم که ملک مشاع است یا مفروز و اینکه چه مقدار از آن فروخته می‌شود می‌بایست اشاره گردد، حال آنکه این موارد در آگهی مزایده نوبت اول درج و رعایت نگردیده است. علیهذا نظر به موارد و مراتب فوق، تشریفات برگزاری مزایده رعایت نشده است و صحت جریان مزایده برای دادگاه مورد تردید است و حسب مفهوم ماده ۱۴۳ قانون اجرای احکام مدنی، بطلان مزایده نوبت‌های اول و دوم مورخ‌های ۱۳/۶/۱۳۹۵ و ۱۹/۸/۱۳۹۸ و بطلان نقل و انتقالات صورت گرفته صادر و اعلام می‌گردد. رأی صادره حضوری و ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظرخواهی در دادگاه‌های تجدیدنظر استان ایلام می‌باشد.

با تجدیدنظرخواهی از این رأی، شعبه هفتم دادگاه تجدیدنظر استان ایلام به موجب دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۸۴۲۵۷۰۰۶۷۸ - ۲۸/۵/۱۳۹۹ - چنین رأی داده است:

.....جدیدنظرخواهی...، وارد و موجه است؛ هرچند تخلفات عدیده قابل تأمل و تأسف در حین اجرای احکام واقع شده است و دادرس محترم دادگاه بدوی به شرح گزارش تهیه شده از پرونده اجرای احکام ... به نحو مبسوط و دقیق بیان نموده‌اند ... لیکن چون مزایده بیع قضایی محسوب که شرایط نحوه برگزاری و مراحل کنترل قضایی آن به نحو مبسوط در قانون اجرای احکام بیان شده است لذا ایرادات به عمل آمده بایستی در حین اجرای حکم مطرح و مورد پذیرش اجرای احکام قرار گیرد و پس از انجام مزایده و انتقال سند در راستای استحکام اسناد رسمی و اجرای اصل صحت مزایده مسموع نیست. از طرفی بیع قضایی (مزایده) تنها در صورت فقدان شرایط اساسی مندرج در ماده ۱۹۰ قانون مدنی قابل ابطال است و شرایط شکلی و تشریفات اجرای مزایده در حین انجام بیع قضایی نمی‌تواند باعث بطلان آن گردد بنابراین دعوی عینی راجب [راجع به] مال که عبارت است از تقاضای ابطال مزایده جهت استرداد عین مال نمی‌تواند مورد پذیرش قرار گیرد برخلاف دعوی دینی که ممکن است از حیث جبران خسارت قابلیت رسیدگی داشته باشد. مستنداً به مواد ۲ قانون آیین دادرسی مدنی و ۱۴۳ و ۱۴۴ قانون اجرای احکام ضمن پذیرش تجدیدنظرخواهی به عمل آمده و نقض رأی معترض‌عنه قرار عدم استماع دعوی بدوی صادر و اعلام می‌گردد. این قرار قطعی است.

در مقابل شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی رومشکان به موجب دادنامه شماره ۹۶۰۹۹۷۶۶۲۸۰۰۰۸۳۰ - ۱۳۹۶/۸/۱۴ ، در خصوص دعوی آقایان منصور ... و حسین ... به طرفیت آقای شیخ احمد ... به خواسته ابطال مزایده و ابطال انتقال سند، چنین رأی داده است:



... برای برگزاری مزایده دوم با توجه به عدم خریداری ملک پس از برگزاری مزایده برابر مطالعه پرونده‌های استنادی از جانب شعبه اجرای احکام چند موضوع قابل ملاحظه است: اول، اعتبار کارشناسی در خصوص مزایده‌های اجرای احکام برابر تبصره ماده ۱۹ قانون کارشناسان اعتبار کارشناس تعیین قیمت شش ماه است، حال آنکه انتقال در مانحن‌فیه حدود دو سال بعد انجام شده است. دوم، در پرونده اجرای احکام خوانده دعوا در آن پرونده حتی بیان داشته است که مال معرفی شده را نیاز نداشته و بیان کرده که این مال را نمی‌خواهد اما با گذشت زمان حدود یک‌سال درخواست مطالبه اصل مال را کرده و حال آنکه برابر ماده ۱۳۲ قانون اجرای احکام مدنی در صورتی که پس از مزایده دوم مال به فروش نرود، می‌بایست به مالک مسترد گردد. لذا بنا به مراتب فوق‌الذکر، دعوای خواهان‌ها را وارد دانسته و مستنداً به ماده ۱۳۲ قانون اجرای احکام مدنی و ماده ۱۹۸ قانون آیین دادرسی مدنی حکم به پذیرش دعوای خواهان و ابطال مزایده انجام شده و ابطال سند انتقال یافته در جریان مزایده به شماره ... صادر و اعلام می‌گردد. رأی صادره حضوری و ظرف مهلت بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در محاکم تجدید نظر استان لرستان می‌باشد.

پس از تجدیدنظرخواهی از این رأی، شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان لرستان به موجب دادنامه شماره ۹۷۰۹۹۷۶۶۱۶۹۰۰۰۴۸ - ۲/۲/۱۳۹۷ چنین رأی داده است:

... نظر به این که محتویات پرونده اجرایی حاکی از آن است که تجدیدنظرخوانده به پرداخت و استرداد ثمن معامله و خسارت تأخیر تأدیه آن محکوم گردیده است و آقای منصور ... (شخص ثالث) نسبت به معرفی مال خود جهت استیفای محکوم‌به، به جای محکوم علیه آقای حسین... در جریان اجرای حکم اقدام نموده است و ملک معرفی شده توسط کارشناس منتخب مورد ارزیابی و قیمت‌گذاری قرار گرفته است و طرفین به نظریه کارشناسی اعتراضی نداشته‌اند و مزایده با رعایت تشریفات قانونی انجام شده است و در مزایده نوبت اول نیز مالک ملک آقای منصور... شرکت داشته و به دلیل عدم خریدار، مزایده تجدید شده است و چون در مرحله دوم نیز ملک توقیف شده خریدار نداشته بر اساس مقررات اجرای احکام به منظور جلوگیری از انتقال ملک به محکوم‌له به مالک آقای منصور... ابلاغ شده است تا ظرف دو ماه جهت پرداخت کلیه بدهی و خسارت و هزینه‌های اجرایی اقدام نماید که با وصف ابلاغ، مشارالیه نسبت به این امر اقدام ننموده‌اند و متعاقب آن به میزان محکوم‌به از محل مال توقیف شده (سند مالکیت به مقدار ۸۰/۱ سهم از ۶ سهم) به محکوم‌له منتقل شده است. لذا با توجه به اینکه بر نحوه اقدامات اجرایی اشکالی وارد نمی‌باشد و دادگاه با احراز صحت جریان مزایده نسبت به انتقال سند به نام تجدیدنظرخواه (محکوم‌له اجرایی) اقدام نموده است و مالک ملک نیز در زمان عملیات اجرای حکم بر اقدامات اجرایی و قیمت‌گذاری آن اعتراضی نداشته است. به نظر این دادگاه تجدیدنظرخواهی وارد می‌باشد و مستنداً به مواد ۱۹۷ و ۳۵۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، دادنامه تجدیدنظرخواسته نقض و حکم به بطلان دعوای خواهان بدوی صادر و اعلام می‌نماید.

پس از ذکر آرای صادره نخستین پرسش آن است که آیا بین دادنامه‌های صادره از شعبه هفتم دادگاه تجدید نظر استان ایلام و شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان لرستان تعارض محرز است؟

نگارنده تعارض بین آرای صادره را محرز نمی‌داند زیرا مطابق پرونده نخست به رغم تخلفات حادث شده در روند عملیات اجرایی و مزایده دادگاه دعوای ابطال مزایده را قابل استماع ندانسته است و در پرونده دوم نیز دادگاه اساساً اشکالی بر فرآیند اجرایی وارد ندانسته و دعوای ابطال مزایده را نپذیرفته است؛ به عبارت بهتر در رأی اول در خصوص ایرادات متعدد وارده بر جریان اجرای حکم دادگاه بدوی ایلام حکم بر بطلان مزایده صادر نموده است ولی دادگاه تجدید نظر علی‌رغم پذیرش ایرادات متعددی که به جریان اجرا وارد بوده، قرار عدم استماع دعوای بدوی را صادر نموده است. اگرچه شعبه تجدید نظر نیز اصل قابلیت ابطال مزایده را پذیرفته منتهی چنین دعوایی را منحصر در موارد عدم رعایت شرایط صحت مندرج در ماده ۱۹۰ قانون مدنی دانسته است. در رأی دوم نیز دادگاه بدوی ایرادات متعددی از دادگاه به جریان اجرا



وارد و حکم بر ابطال مزایده صادر نموده است و در ادامه دادگاه تجدید نظر با پذیرش این که جریان اجرا به درستی انجام شده است حکم بر بطلان دعوای بدوی صادر نموده است زیرا جریان اجرا به درستی انجام شده است.

۲-۲- رای وحدت رویه شماره ۸۴۵ هیات عمومی دیوان عالی کشور

مطابق ماده ۱۴۳ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶/۸/۱، صدور دستور انتقال و تملیک مال مورد مزایده، مترتب بر اجرای صحیح مقررات و تشریفات برگزاری مزایده و احراز صحت انجام آن توسط دادگاه است، لذا در صورت وجود تخلفات مؤثر در فرآیند برگزاری مزایده، مقررات ماده قانونی یاد شده، مانع از استماع دعوای ابطال مزایده و سند انتقال اجرایی نیست و در اجرای مواد ۲ و ۳ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹، دادگاه مکلف به رسیدگی به دعوای اقامه شده از سوی شخص ذی‌نفع می‌باشد. بنابه مراتب، رأی شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان لرستان تا حدی که با این نظر مطابقت دارد با اکثریت آراء اعضای هیات عمومی دیوان عالی کشور، صحیح و قانونی تشخیص داده می‌شود. این رأی طبق ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی، در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور، دادگاه‌ها و سایر مراجع، اعم از قضایی و غیر آن لازم‌الاتباع است.

۳-۳- آثار رای وحدت رویه شماره ۸۴۵ هیات عمومی دیوان عالی کشور

رای وحدت رویه شماره ۸۴۵ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۸ هیات عمومی دیوان عالی کشور تبعات سوء اقتصادی و اجتماعی بسیاری دارد؛ به عنوان مثال شرکتی در مزایده زمینی به متراژ ۵۰۰۰ متر مربع با پرداخت مبلغ موضوع مزایده در کمال حسن نیت برنده مزایده می‌شود و پس از طی مراحل مزایده اقدام به ساخت و ساز در آن نموده و مبلغ کلانی را در این امر سرمایه گذاری می‌نماید. پس از گذشت ۲ سال و اتمام ساخت و ساز دعوای ابطال مزایده به دلیل گذشت مدت اعتبار کارشناسی ملک موضوع مزایده مستند به این رای وحدت رویه مطرح و حکم به ابطال مزایده صادر می‌گردد. طبق این رای برنده مزایده که در مزایده رسمی و قانونی صورت گرفته از سوی واحد اجرای احکام دادگستری بایستی برای ضرر و زیان و خسارات خود به محکوم علیه مراجعه نماید؟ آیا اساساً قراردادی بین محکوم علیه پرونده و برنده مزایده ایجاد شده است تا محکوم علیه ملزم به جبران خسارت‌های فوق باشد؟ آیا عدم بررسی و دقت در مدت انقضای کارشناسی ملک موضوع مزایده از سوی دادورز(مامور) اجرای احکام مسئولیتی را متوجه وی می‌نماید؟ یقیناً زمانی که قانون اجرای احکام مدنی وظایف متعددی را بر دوش مقامات مجری حکم اعم از دادورز (مامور) اجرا و قاضی اجرای احکام نهاده است دعوای مسئولیت آنان را نیز پیش بینی نموده است بدین گونه که مطابق اصل ۱۷۱ قانون اساسی و ماده ۳۰ قانون نظارت بر رفتار قضات مصوب ۱۳۹۰/۷/۱۷ رسیدگی به دعوای جبران خسارت ناشی از اشتباه یا تقصیر قاضی موضوع اصل ۱۷۱ قانون اساسی که در صلاحیت دادگاه عمومی تهران است پذیرفته شده است. مضاف بر آن که ماده ۱ قانون مسئولیت مدنی نیز در این راستا قابل استناد است. پرسش مهم دیگر آن است که ماهیت موعد اعتراض به ارزیابی مندرج در ماده ۷۵ قانون اجرای احکام مدنی چیست؟ آیا همانند مرور زمان است و امکان اعتراض به ارزیابی پس از گذشت سه روز وجود نخواهد داشت؟ یا همچون برخی از مواعد قانونی مندرج در قانون تجارت(ماده ۳۹۳ قانون تجارت) ظرف زمانی حق است و پس از گذشت آن اساساً حق موجود زایل می‌گردد؟ آیا پس از برگزاری فرآیند مزایده و گذشت مدت مدیدی از آن می‌توان همچنان به صرف گذشت مدت زمان شش ماهه مندرج در ماده ۱۹ قانون کارشناسان رسمی دادگستری بدان استناد نمود و مزایده را باطل نمود؟ به عنوان مثال محکوم علیه علی رغم ابلاغ (واقعی یا قانونی) مزایده و مندرجات آن از حضور در واحد اجرای احکام دادگستری و فرآیند برگزاری مزایده امتناع می‌نماید؛ در این صورت آیا منطقی است که به چنین فردی حق بدهیم که پس از مدت مدیدی از برگزاری مزایده و تنظیم سند رسمی انتقال به نام محکوم له مزایده (با لحاظ



قانون جدید الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب (۱۴۰۳/۳/۱۷) به یکباره با یک ایراد تمامی فرآیند مزایده و سند رسمی را باطل نمود؟ در صورت پاسخ مثبت به این سوال آیا ایجاد چنین حقی، حرکت در جهت استحکام ساختار قضایی محسوب خواهد شد؟ پرسش مهم دیگر آن است که دامنه عدم رعایت تشریفات ابطال مزایده تا چه اندازه است؟ رای وحدت رویه ۸۴۵ هیات عمومی دیوان عالی کشور بدون توجه به ابعاد گسترده ابطال مزایده، ایجاد امکان طرح دعاوی واهی را نیز فراهم آورده است. بنابراین اگرچه رای وحدت رویه شماره ۸۴۵ هیات عمومی دیوان عالی کشور نقاط ضعف بسیاری دارد اما در شرایط فعلی قضات و وکلای دادگستری بایستی با تحلیل صحیح از این رای در پی حل اختلافات پیرامون دعاوی ابطال مزایده برآیند.

۴- آیین دادرسی دعاوی ابطال مزایده

۴-۱- خواهان دعاوی ابطال مزایده

اداره کل حقوقی قوه قضائیه در نظریه شماره ۷/۱۴۰۱/۱۳۱۷ مورخ ۱۴۰۲/۱/۲۰ متقاضی ابطال مزایده را صرفاً شخص یا اشخاصی که در مال مزبور حقوقی داشته‌اند و این حقوق نادیده گرفته شده است، می‌توانند چنین تقاضایی کنند؛ اعلام نموده است.

۴-۲- مرجع صالح جهت طرح دعاوی ابطال مزایده

مطابق دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۸۲۲۵۰۳۰۰۵۲۵ مورخ ۱۳۹۵/۱/۳۱ شعبه ۳۷ دیوان عالی کشور پس از اتمام عملیات مزایده رسیدگی به دعاوی ابطال عملیات اجرایی در صلاحیت دادگاه عمومی است و از صلاحیت رئیس اداره ثبت اسناد خارج است.

۴-۳- طرف دعاوی ابطال مزایده

نماینده دادسرا و دادورز (مامور اجرا) و واحد اجرای احکام بایستی طرف دعاوی ابطال مزایده قرار گیرند تا در صورت قصور و سهل انگاری این افراد امکان طرح دعاوی مسئولیت مدنی علیه آنان فراهم گردد. در مواردی که مشخصات اعلامی از سوی محکوم علیه اشتباه باشد باید محکوم علیه و نماینده دادسرا توأمان طرف دعاوی قرار گیرند. مطابق دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۸۲۱۶۱۷۰۰۱۲ مورخ ۹۴/۸/۱۸ صادره از شعبه ۱۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران دعاوی ابطال مزایده بایستی به طرفیت محکوم علیه اقامه شود.

۴-۴- امکان سنجی صدور دستور موقت در جلوگیری از اجرای حکم مزایده

از آن جا که برگزاری مزایده در مرحله اجرای حکم صادره قرار دارد ناگزیر از بررسی امکان یا عدم امکان صدور دستور موقت در جلوگیری از اجرای حکم هستیم. تا قبل از تصویب قانون جدید آئین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱ در قانون آئین دادرسی مدنی مصوب سال ۱۳۱۸



و الحاقات و اصلاحات بعدی آن، قانون گذار مواردی را بر شمرده بود تا بتوان در سایه این نهاد قانونی و قضایی حتی در مرحله اجرای احکام در صورت بروز اشکالات و یا حدوث آن امکان جلوگیری از اجرای حکم را فراهم نمود (ماده ۷۷۰ آئین دادرسی مدنی سابق). در قانون جدید آئین دادرسی مدنی ضمن نسخ ضمنی ماده ۷۷۰ قانون سابق امکان تمسک به دستور موقت جهت اجراء احکام وجود ندارد. در رویه قضایی نیز این دیدگاه به چشم می خورد. به عنوان مثال در دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۸۰۲۲۹۳۰۰۱۶۶ مورخ ۱۳۹۴/۸/۳۰ صادره از شعبه ۵۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران درخواست صدور دستور موقت به جلوگیری از فروش ملک موضوع مزایده به دلیل آن که در دادنامه دستور فروش صادر شده، قرار عدم استماع دعوا صادر گردیده است. در مقابل در پرونده دیگری به موجب دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۹۰۱۴۰۲۰۷۴ مورخ ۱۳۹۱/۸/۶ صادره از شعبه ۱۴ دیوان عدالت اداری با این استدلال که «نظر به این که رای مذکور مشعر بر مزایده ملک می باشد که در صورت اجرای مفاد آن موجبات ورود خسارت فراهم می گردد با احراز فوریت و ضرورت امر مستنداً به ماده ۱۵ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵ و مواد ۱۳ و ۱۵ آئین نامه دادرسی دیوان عدالت اداری دستور موقت مبنی بر توقف عملیات اجرایی ...» صادر می نماید. با عنایت به تهافت در آرای صادره بنظر صدور دستور موقت در مرحله اجرای حکم مزایده منتفی است.

۴-۵- امکان سنجی فرجام خواهی از آرای صادره پیرامون ابطال مزایده

از آن جا که دعوی ابطال مزایده دعوی غیر مالی است لذا امکان فرجام خواهی از آن منتفی است.



۵- نتیجه گیری

رای وحدت رویه کلام قدسی نیست. دادرسی که اختیار تفسیر قانون عادی را دارد به طریق اولی می تواند رای هیات عمومی دیوان عالی کشور را به مثابه قانون تفسیر کرده و موضوعی را در آن وارد نموده یا از شمول آن رای خارج نماید و بدین گونه انصاف قضایی را بر عدالت قانونی فائق نماید؛ رای وحدت رویه شماره ۸۴۵ هیات عمومی دیوان عالی کشور با ساختار حاکم بر قانون اجرای احکام مدنی سازگاری کاملی ندارد و اعمال آن باید محدود به موضوعات مشابه باشد، هرچند این برداشت منجر به محدودیت کاربرد آن گردد. قاضی کارگزار عدالت است نه فرمان بردار مراجع بالاتر؛ رای وحدت رویه شماره ۸۴۵ هیات عمومی دیوان عالی کشور بر خلاف نص صریح مواد ۷۵ و ۱۴۳ قانون اجرای احکام مدنی و ماده ۱۷۲ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا صادر شده است و نظم قضایی و امنیت مزایده های صورت گرفته را به شدت متزلزل نموده است. بایستی با خوانشی جدید از رای وحدت رویه شماره ۸۴۵ هیات عمومی دیوان عالی کشور ارائه نمود و رای وحدت رویه را در پرتو قوانین موجود و آرای صادره قبل و بعد از آن و در جهت انسجام هر چه بیشتر نظام حقوقی تحلیل نمود .



References

1. Jafari Tabar, H. (2020). Demon in the Glass: Philosophy of Judicial Procedure, second edition, Tehran: Negah Moasar Publishing House. **[In Persian]**
2. Shams, A.(2018) Execution of Civil Judgments, Volume 2: Order (Method) of Execution, Second Edition, Tehran: Drak Publications. **[In Persian]**
3. Nahrini, F.(2022). Temporary Order in Iranian Law and Research in Comparative Law, 4th edition, Tehran, Ganj Danesh Publications. **[In Persian]**