

مقایسه بین برگزاری مزایده در قانون اجرای احکام مدنی و اجراییات ثبتی

سید هادی عصری*، دکتر جمشید عباس زاده،

1395-11-5

چکیده مزایده خواه بر اساس قانون اجرای احکام مدنی انجام شود و خواه در راستای آیین‌نامه مفاد اسناد رسمی، نیازمند به وجود شرایطی است که قبل از برگزاری آن بایستی وجود داشته باشد، همچنین هنگام برگزاری آن هم وجود شرایطی ضروری است و عدم رعایت هر یک از آن‌ها می‌تواند با ضمانت اجرای سنگین همچون بطلان مزایده همراه باشد. به لحاظ ماهوی مزایده عقدی شبیه به عقد بیع می‌باشد که دارای ایجاب و قبول بوده و علیرغم مشابهت فراوان با بیع، ویژگی‌های خاص خود را نیز دارد. مقایسه بین مزایده صورت گرفته توسط اجرای احکام دادگستری و اجرای ثبت نشان‌دهنده این موضوع است که در بسیاری موارد این دو شبیه به یکدیگر می‌باشند، اما باید عنوان کرد تفاوت‌هایی نیز دارند که می‌تواند قابل توجه باشد به جز مواردی که محکوم علیه یا مدیون قبل از ابلاغ اجرائیه محکوم به یا دین خود را پرداخت می‌کند. تحت هیچ شرایطی بدون صدور اجرائیه امکان اجرای یک سند مطابق آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم اجرا وجود ندارد ولی در خصوص احکام صادره از دادگاه‌ها چنانچه حکم جنبه اعلامی داشته باشد و همچنین وقتی که می‌بایست توسط مؤسسات دولتی انجام شود نیازی به صدور اجرائیه نیست. یکی از مهم‌ترین وظایف واحد اجرا، صورت برداری و ارزیابی از اموال می‌باشد. در این باره قانون اجرای احکام مدنی برخلاف آیین‌نامه مفاد اسناد رسمی، مقررات دقیق‌تر و شفاف‌تری را پیش‌بینی کرده است. بعد از برگزاری مزایده و فروش مال توقیف‌شده، بحث تکلیف یا عدم تکلیف واحد اجرا به تحویل مال غیرمنقول مورد مزایده از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. علیرغم اینکه در این زمینه اختلافات زیادی وجود دارد، ولی مستفاد از مواد مختلف قانونی در قانون اجرای احکام و آیین‌نامه اسناد رسمی و همچنین با در نظر گرفتن عدالت و انصاف به نظر می‌رسد باید هم اجرای احکام دادگستری و هم اجرای ثبت را مکلف به این کار بدانیم. در مورد اشتباهاتی که ممکن است در مزایده به وجود آید، باید گفت که همه اشتباهات موثر در صحت یا عدم صحت مزایده نمی‌باشند. فقط اشتباهاتی می‌توانند موثر باشند که مطابق مواد 127 و 136 قانون اجرای احکام مدنی یا ماده 138 آیین‌نامه مفاد اسناد رسمی؛ بنابراین شناخت تفاوت‌های مزایده در این دو قانون و بررسی ابهامات و مشکلات عملی آن‌ها قطعاً می‌تواند کمک شایانی به طرفین یک مزایده اعم از محکوم له (طلبکار)، محکوم علیه (مدیون) و مأمور اجرا و حتی شرکت‌کننده در مزایده بنماید.

کلمات کلیدی : واژگان کلیدی: اجرای احکام، اجرای اسناد، اجرائیه، مزایده، قانون اجرای احکام مدنی، آیین‌نامه مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا

