زمان تقریبی مطالعه: 20 دقیقه

تجدید مزایده در اجرای احکام مدنی؛ تفسیر ماده 131 قانون اجرا و پیامدهای حقوقی آن

اجرای احکام مدنی، غایت دادرسی است. صدور حکم از سوی دادگاه، تنها آغاز فرآیند تحقق حق است و تا زمانی که محکوم‌له به طلب خود دست یابد، دادرسی به نتیجه‌ی نهایی خود نرسیده است. در این میان، مراحل مختلفی از جمله توقیف اموال، ارزیابی، مزایده و فروش وجود دارد که هر یک از آنها اهمیت بالایی دارد. یکی از حساس‌ترین و پیچیده‌ترین مراحل، **مرحله مزایده** است که در صورت عدم خریداری در مرحله اول، به موضوع **تجدید مزایده** و تفسیر **ماده 131 قانون اجرای احکام مدنی** منجر می‌شود.

این ماده، سال‌هاست مورد تفسیرهای گوناگون قرار گرفته و اختلافات عملی و قضایی فراوانی را در دادگاه‌ها و ادارات اجرای احکام به همراه داشته است. در این مقاله، ضمن بررسی دقیق مفاهیم حقوقی، تفسیرهای موجود و استدلال‌های قانونی، به تحلیل منطقی و مستند از ماده 131 پرداخته، نمونه‌های عملی ارائه شده و نکات کلیدی برای وکلا و کارشناسان قضایی استخراج می‌شود.

---

1. مفاهیم کلیدی: اجرا، مزایده و تجدید مزایده

اجرای احکام

در لغت، "اجرا" به معنای به مرحله عمل رساندن حکم، قانون یا سنت است. در اصطلاح حقوقی، **اجرای احکام** عبارت است از:
«اعمال اجباری قوانین، احکام قضایی، تصمیمات مراجع رسیدگی کننده یا اسناد رسمی توسط مراجع ذی‌صلاح، به منظور تحقق حقوق و التزامات قانونی» (ماده 1 قانون اجرای احکام مدنی).

مزایده

مزایده، شکلی از فروش عمومی است که در آن خریداران با ارائه پیشنهادهای قیمتی بالاتر، با یکدیگر رقابت می‌کنند.
طبق **ماده 128 قانون اجرای احکام مدنی**، مال مورد توقیف به کسی فروخته می‌شود که **بالاترین قیمت** را

پیشنهاد دهد.

تجدید مزایده

در صورت عدم وجود خریدار در مرحله اول مزایده، ممکن است محکوم‌له تقاضای تجدید مزایده را داشته باشد. این مرحله، بر اساس **ماده 131 قانون اجرای احکام مدنی** تنظیم شده و ماهیت آن محل اختلاف تفسیری است.

---

2. حقوق محکوم‌له و محکوم‌علیه در مراحل مزایده

حقوق محکوم‌له

محکوم‌له در مراحل اجرای احکام، از حقوق گسترده‌ای برخوردار است:

شرکت در مزایده: طبق **ماده 127 قانون اجرای احکام مدنی**، محکوم‌له مانند هر شهروند دیگر می‌تواند در مزایده شرکت کند.
درخواست توقیف اموال دیگر: در صورت عدم خریداری، می‌تواند اموال دیگری از محکوم‌علیه را معرفی کند (ماده 131).
پذیرش مال معادل طلب: محکوم‌له می‌تواند مال مورد مزایده را به قیمت ارزیابی‌شده و معادل طلب خود بپذیرد.
تقاضای تجدید مزایده: در صورت عدم فروش، حق دارد مزایده مجدد انجام شود.

حقوق محکوم‌علیه

محکوم‌علیه نیز از حقوق مشخصی برخوردار است:

اولویت فروش اموال: می‌تواند درخواست کند اموال خاصی زودتر فروخته شوند (ماده 115).
جلوگیری از فروش: با پرداخت **بالاترین قیمت پیشنهادی** به صورت نقدی، می‌تواند از فروش مال جلوگیری کند (ماده 129).
حفظ منافع مالی: قانون بر حفظ منافع محکوم‌علیه تأکید دارد (ماده 115).

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

---

3. فقدان خریدار در مزایده اول: پایه تجدید مزایده

در دو حالت ممکن است مال مورد مزایده فروخته نشود:

عدم حضور هرگونه خریدار در مراسم.
عدم پیشنهاد قیمت توسط حاضران، حتی به میزان قیمت پایه.

در این شرایط، طبق **ماده 131 قانون اجرای احکام مدنی**، محکوم‌له به سه انتخاب مواجه می‌شود:

"در صورت عدم وجود خریدار، محکوم‌له می‌تواند:

اموال دیگری از محکوم‌علیه را معرفی کند،
معادل طلب خود را از مال مورد مزایده به قیمت ارزیابی شده بپذیرد،
تقاضای تجدید مزایده نماید."**

اما بحث اصلی در ادامه این ماده آغاز می‌شود:

"در صورت اخیر، مال مورد مزایده به هر میزانی که خریدار پیدا کند به فروش خواهد رفت."

سوال کلیدی: منظور از «هر میزان» چیست؟ آیا هر مبلغی است؟ یا هر قسمتی از مال؟

---

4. تفسیرهای مختلف از عبارت «هر میزان» در ماده 131

دیدگاه اول: «میزان» به معنای «قسمتی از مال»

بر این اساس، در تجدید مزایده، **هر قسمتی از مال** که خریدار پیدا کند (مثلاً دو دانگ از شش دانگ زمین)، به **قیمت پایه** ارزیابی‌شده فروخته می‌شود.
این تفسیر بر این اساس استوار است که:

قیمت پایه در ارزیابی تعیین شده و کاهش آن بدون دلیل منطقی نیست.
مزایده با قیمت پایه آغاز می‌شود (ماده 73).
محکوم‌له درخواست فروش به بالاترین قیمت داشته، نه فروش به قیمت ناچیز.

دیدگاه دوم: «میزان» به معنای «هر مبلغی»

این دیدگاه بر این باور است که در تجدید مزایده، مال می‌تواند به **هر قیمتی** (حتی کمتر از قیمت پایه) فروخته شود، به شرطی که خریداری وجود داشته باشد.
این نظر در **نظریه شماره 7106/7 مورخ 16 آبان 1380** اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضاییه نیز مطرح شده است.

دیدگاه سوم: «هر میزان» با توجه به تناسب عرفي

برخی معتقدند که اگرچه قانون می‌گوید «هر میزان»، اما باید **تناسب عرفي** بین قیمت پیشنهادی و قیمت پایه رعایت شود. در غیر این صورت، انگیزه برای تقلب ایجاد می‌شود (مثلاً خریداران در مرحله اول تبانی کنند تا در مرحله دوم کالا را ارزان بخرند).

---

5. تحلیل حقوقی: کدام تفسیر موجه‌تر است؟

با بررسی مواد قانونی و اصول حقوقی، **دیدگاه اول** («میزان» به معنای «قسمتی از مال» و فروش به قیمت پایه) از نظر قانونی و منطقی موجه‌تر است. دلایل این امر عبارتند از:

1. احترام به اصل «لاضرر و لاضرار»

طبق مواد 591 تا 593 قانون مدنی و ماده 316 قانون امور حسبی، قانون‌گذار در تقسیم اموال مشترک یا ترکه، از

ضرر رساندن به طرفین جلوگیری می‌کند.
فروش مال به قیمتی بسیار پایین‌تر از ارزش واقعی، به محکوم‌علیه ضرر می‌رساند و با این اصل منافات دارد.

2. عدم تعارض با تقاضای محکوم‌له

محکوم‌له تقاضای تجدید مزایده می‌کند تا مال به **بالاترین قیمت** فروخته شود. اما اگر مال به قیمتی ناچیز فروخته شود، در واقع تقاضای وی نقض می‌شود.

3. تناقض درجات حقوقی محکوم‌له

اگر محکوم‌له بخواهد مال را به قیمت ارزیابی شده بپذیرد، باید آن را به قیمت پایه بگیرد. اما اگر این مال به شخص دیگری به قیمتی کمتر فروخته شود، محکوم‌له در موقعیت نامناسبی قرار می‌گیرد و این **ترجیح بلا مرجع** محسوب می‌شود.

4. جلوگیری از تقلب

اگر مال در مرحله دوم به هر قیمتی قابل فروش باشد، انگیزه‌ای برای ایجاد **خریداران صوری** ایجاد می‌شود. محکوم‌له می‌تواند با همکاری شخص دیگر، مال را به قیمت ناچیز خریده و سپس به قیمت واقعی بفروشد. این عمل به ضرر محکوم‌علیه و نظام اجرایی است.

---

6. نمونه‌های عملی و راه‌حل‌های حقوقی

مثال 1: فروش قطعه زمین به قیمت ناچیز

شرح پرونده:
یک قطعه زمین 6 دانگی به قیمت پایه 6 میلیارد ریال به مزایده گذاشته شد. در مرحله اول خریداری نبود. محکوم‌له تقاضای تجدید مزایده کرد. در مرحله دوم، یک نفر پیشنهاد 1 میلیارد ریال داد. دادورز مال را به او فروخت.

تحلیل:
این فروش با اصل عدالت و مفاد ماده 131 سازگار نیست. اگر «میزان» به معنای «مبلغ» باشد، ضرر محکوم‌علیه بی‌پایان است. راه‌حل:

دادگاه نظارتی باید فروش را لغو کند.
مال باید به قیمت پایه یا بالاتر فروخته شود.
در صورت عدم فروش، محکوم‌له می‌تواند مال را بپذیرد یا اموال دیگری را معرفی کند.

مثال 2: تبانی خریداران در مزایده

شرح پرونده:
در مزایده اول چند خریدار حضور داشتند اما هیچ‌کدام قیمتی پیشنهاد ندادند. در مرحله دوم، یکی از آنها مال را به قیمت 30 درصد قیمت پایه خرید.

تحلیل:
این رفتار نشانه تبانی است. بر اساس **ماده 115 قانون اجرای احکام مدنی**، منافع محکوم‌علیه باید رعایت شود.

راه‌حل:

محکوم‌علیه می‌تواند فروش را به دلیل تخلف از قانون طلب فسخ کند.
دادورز موظف است در صورت شک، مزایده را متوقف و به دادگاه نظارتی مراجعه کند.

---

7. نکات حقوقی کلیدی برای وکلا و کارشناسان

ماده 131 قانون اجرای احکام مدنی، فروش به قیمت ناچیز را تأیید نمی‌کند.
فروش در تجدید مزایده باید به قیمت پایه یا بالاتر باشد.
خریداران صوری و تبانی در مزایده، موجب فسخ فروش می‌شود.
محکوم‌علیه حق اعتراض به فروش ناعادلانه دارد.
دادورز موظف به رعایت اصل عدالت و منافع طرفین است.

---

8. سوالات حقوقی متداول و پاسخ‌های مستند

سوال: آیا در تجدید مزایده مال می‌تواند به قیمتی کمتر از قیمت پایه فروخته شود؟
پاسخ: خیر. فروش به قیمتی کمتر از قیمت پایه، با مفاد ماده 131، اصل عدالت و منافع محکوم‌علیه منافات دارد. قیمت پایه حداقل مبنا است.

سوال: اگر در تجدید مزایده فقط یک خریدار حاضر شود، آیا مال به او فروخته می‌شود؟
پاسخ: بله، اما به **قیمت پایه** یا بالاتر. اگر پیشنهاد او کمتر از قیمت پایه باشد، فروش مجاز نیست.

سوال: آیا محکوم‌له می‌تواند با همکاری شخص دیگری، مال را به قیمت ناچیز خریده و سود کند؟
پاسخ: این عمل تقلب محسوب می‌شود و فروش آن قابل فسخ است. محکوم‌علیه می‌تواند به دادگاه نظارتی مراجعه کند.

سوال: آیا دادورز می‌تواند فروش را متوقف کند؟
پاسخ: بله. در صورت شک به تخلف یا تبانی، دادورز موظف است مزایده را متوقف و به دادگاه نظارتی مراجعه کند (ماده 148 قانون اجرای احکام مدنی).

در پایان، لازم به ذکر است که اجرای احکام، فرآیندی پیچیده و حساس است که نیازمند دانش تخصصی، دقت حقوقی و رعایت اصول عدالت است. هرگونه تفسیر نادرست از مواد قانونی، می‌تواند به تضییع حقوق محکوم‌له، محکوم‌علیه یا خریدار منجر شود.

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/