



زمان تقریبی مطالعه: 20 دقیقه

اجرای احکام مدنی، غایت نهایی دادرسی است. صدور حکم تنها آغاز راه احقاق حق است و تا زمانی که محکوم‌له به طلب خود دست نیابد، مقصود از عدالت تحقق نیافته است. در این میان، **مزایده** به عنوان یکی از حساس‌ترین مراحل اجرای احکام، جایگاه ویژه‌ای دارد. قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱ آبان ۱۳۵۶، در ماده ۱۳۱، قواعدی را برای شرایطی که مال مورد مزایده در نخستین مرحله خریدار نداشته باشد، تنظیم کرده است. اما تفسیر عبارت «به هر میزان که خریدار پیدا کند» در این ماده، سال‌ها مورد بحث و تفاوت نظر دستگاه‌های اجرایی و حقوقی بوده است.

در این مقاله، ضمن بررسی مبانی قانونی، تحلیل دقیق ماده ۱۳۱، ارائه نمونه‌های عملی و بررسی رویه‌های قضاوتی، به ارائه راهکارهای حقوقی برای مدیران اجرایی و وکلای طرف دعوی می‌پردازیم.

ماده ۱۳۱ قانون اجرای احکام مدنی: متن کامل و تفسیر حقوقی

متن ماده ۱۳۱: «در صورت عدم وجود خریدار در مزایده اول، محکوم‌له مختار است یا مال دیگری از محکوم‌علیه را معرفی کرده و تقاضای توقیف و مزایده آن را بکند، یا معادل طلب خود را از اموال مزایده شده به قیمتی که ارزیابی شده است قبول کند، یا تقاضای تجدید مزایده را بنماید. در صورت اخیر، مال مورد مزایده به هر میزان که خریدار پیدا کند به فروش خواهد رفت.»

این ماده، محکوم‌له را در سه مسیر قرار می‌دهد:

معرفی مال دیگری از محکوم‌علیه برای توقیف و مزایده.
قبول مال مزایده شده به قیمت کارشناسی (ارزشیابی شده).
تقاضای تجدید مزایده.

اما بحث اصلی حول عبارت «**به هر میزان که خریدار پیدا کند**» است. آیا این عبارت به معنای «هر مبلغ» است؟ یا «هر مقدار» از مال؟ این تفاوت تفسیری، پیامدهای گسترده‌ای بر حقوق محکوم‌له، محکوم‌علیه و خریدار



دارد.

برداشت‌های مختلف از عبارت «هر میزان»

دیدگاه اول: «هر میزان» به معنای «هر مقدار» از مال است

این دیدگاه معتقد است که در تجدید مزایده، مال می‌تواند به صورت تکه‌ای فروخته شود. به عنوان مثال:

اگر یک قطعه زمین ۶ دنگی به مزایده گذاشته شده و در تجدید مزایده فقط ۲ دنگ آن خریدار داشته باشد، آن ۲ دنگ به قیمت کارشناسی (مثلاً ۱۰۰ میلیون تومان) به فروش می‌رسد. یا اگر ۵ دستگاه موتورسیکلت به مزایده گذاشته شده و فقط ۲ دستگاه آن خریدار داشته باشد، آن ۲ دستگاه به قیمت پایه (مثلاً ۵ میلیون تومان هر دستگاه) فروخته می‌شود.

مبناهای این دیدگاه:

رعایت اصل «لا ضرر و لا ضرار»: فروش کل مال به قیمت نازل، ضرر بزرگی به محکوم‌علیه وارد می‌کند. قانون‌گذار در سایر مواد (مانند ماده ۵۹۱ قانون مدنی در تقسیم مال مشترک) از این اصل تبعیت کرده است.

تقاضای محکوم‌له: محکوم‌له تقاضای تجدید مزایده کرده است تا مال به **بالاترین قیمت** فروخته شود (ماده ۱۲۸)، نه به پایین‌ترین قیمت.

عدم ترجیح بی‌مورد: اگر دیگران بتوانند مال را به قیمت کمتر از کارشناسی بخرند، در حالی که محکوم‌له باید به قیمت کارشناسی بخرد (ماده ۱۳۲)، این عمل ترجیح بی‌موجه به دیگران است.

دیدگاه دوم: «هر میزان» به معنای «هر مبلغ» است

این دیدگاه معتقد است که در تجدید مزایده، مال می‌تواند به **هر قیمتی**، حتی کمتر از قیمت کارشناسی، فروخته شود. به عنوان مثال:

اگر قیمت کارشناسی یک موتورسیکلت ۵ میلیون تومان باشد، اما در تجدید مزایده فقط یک خریدار با قیمت ۱ میلیون تومان حاضر باشد، دادورز موظف است آن را به او بفروشد.



مبناهای این دیدگاه:

حروف قانون: عبارت «هر میزان» در فارسی می‌تواند به «هر مبلغ» تفسیر شود.
رویه اداره کل حقوقی قوه قضائیه: نظریه شماره ۷۱۰۶/۷ مورخ ۱۶ آبان ۱۳۸۰، مؤید این دیدگاه است و تأکید دارد که هدف قانون‌گذار، وصول حداقلی طلب محکوم‌له است.

دیدگاه سوم: «هر میزان» به معنای «هر مبلغ منطقی» است

این دیدگاه جایگاه میانی دارد و معتقد است که قیمت پیشنهادی باید با قیمت کارشناسی **تفاوت فاحش نداشته باشد**. به این ترتیب، دادورز می‌تواند با تشخیص عرفی، قیمت پیشنهادی را پذیرفته یا رد کند.

چالش این دیدگاه:

عدم شفافیت قانونی: مفهوم «تفاوت فاحش» مشخص نیست و به تشخیص ذهنی دادورز وابسته است.
امکان سوءاستفاده: خریداران حرفه‌ای می‌توانند با همکاری، در مزایده اول عدم حضور دهند و در مزایده دوم، یکی از آنها مال را به قیمت نازل خریده و سود را تقسیم کنند.

تحلیل نهایی: کدام دیدگاه موجه‌تر است؟

با بررسی دقیق مواد قانونی و اصول حقوقی، **دیدگاه اول** («هر میزان» به معنای «هر مقدار») منطقی‌تر و مطابق با روح قانون است. دلایل آن عبارتند از:

ماده ۱۳۲ قانون اجرای احکام مدنی: در صورت عدم خریدار در تجدید مزایده، محکوم‌له می‌تواند مال را به قیمت کارشناسی قبول کند. اگر دیگران بتوانند به قیمت کمتر بخرند، چرا محکوم‌له باید به قیمت کارشناسی بخرد؟ این تناقض منطقی است.

ماده ۱۱۵ قانون اجرای احکام مدنی: «اجرای احکام باید به گونه‌ای انجام شود که به محکوم‌علیه ضرر غیرضروری وارد نشود.» فروش مال به قیمت نازل، ضرر غیرضروری بزرگی به محکوم‌علیه وارد می‌کند.
اصول عدالت و انصاف: قانون‌گذار در طول قانون اجرای احکام مدنی، تعادل بین حقوق طرفین را رعایت کرده است. اجازه فروش به قیمت نازل، این تعادل را بر هم می‌زند.



تجربه عملی: اگر مال به قیمت نازل فروخته شود، محکوم‌له نیز می‌تواند با یک خریدار صوری، مال را به قیمت پایین خریده و سود را تقسیم کند، که این عمل، تقلب به قانون محسوب می‌شود.

نمونه‌های عملی و راه‌حل‌های حقوقی

مثال ۱: زمین ۱۰ هکتاری بدون خریدار

شرح پرونده: زمینی ۱۰ هکتاری به قیمت کارشناسی ۱۰ میلیارد تومان به مزایده گذاشته شد. در مزایده اول خریداری نبود. محکوم‌له تقاضای تجدید مزایده کرد. در تجدید مزایده، فقط یک خریدار حاضر شد و قیمت ۳ میلیارد تومان پیشنهاد داد.

راه‌حل حقوقی:

بر اساس دیدگاه متعارف و منصفانه، دادورز نباید مال را به قیمت ۳ میلیارد تومان بفروشد. اما می‌تواند:

مال را به صورت تکه‌ای (مثلاً ۳ هکتار) به قیمت کارشناسی (۳ میلیارد تومان) به فروش برساند. یا اگر خریدار حاضر به پرداخت قیمت کارشناسی نباشد، مزایده را خاتمه داده و به محکوم‌له اجازه دهد مال را به قیمت کارشناسی قبول کند یا مال دیگری را معرفی کند.

مثال ۲: ۵ دستگاه خودروی لوکس

شرح پرونده: ۵ دستگاه خودروی لوکس به مزایده گذاشته شد. در تجدید مزایده، فقط یک خریدار حاضر شد و قیمت یک دستگاه را ۱۰۰ میلیون تومان پیشنهاد داد (در حالی که قیمت کارشناسی ۳۰۰ میلیون تومان بود).

راه‌حل حقوقی:

دادورز می‌تواند یک دستگاه را به قیمت کارشناسی (۳۰۰ میلیون تومان) به خریدار بفروشد. اگر خریدار حاضر به پرداخت قیمت کارشناسی نباشد، مزایده خاتمه می‌یابد.



نکات حقوقی کلیدی

حقوق محکوم‌له در مزایده: محکوم‌له می‌تواند در مزایده شرکت کند (ماده ۱۲۷) و مال را به قیمت کارشناسی بخرد (ماده ۱۳۲).

حقوق محکوم‌علیه: محکوم‌علیه می‌تواند تقاضای فروش اولویت‌دار اموال کند (ماده ۱۲۹) یا خودش بالاترین قیمت را پیشنهاد دهد و از فروش جلوگیری کند (ماده ۱۳۰).

نقش دادورز: دادورز موظف است از حقوق طرفین حمایت کند و از تخلفات مزایده جلوگیری نماید.
عدم امکان فروش به قیمت نازل: فروش مال به قیمتی کمتر از قیمت کارشناسی، مگر در موارد استثنایی و با تشخیص عرفی، مجاز نیست.

پرسش‌های حقوقی متداول

آیا محکوم‌له می‌تواند در تجدید مزایده شرکت کند؟

بله. محکوم‌له مانند سایر افراد حق شرکت در مزایده را دارد (ماده ۱۲۷). اما اگر مال را به قیمت کارشناسی بخرد، می‌تواند معادل طلب خود را از آن کسر کند.

آیا محکوم‌علیه می‌تواند از فروش مال جلوگیری کند؟

بله. محکوم‌علیه می‌تواند بالاترین قیمت پیشنهادی را پیشنهاد دهد و مال را خریداری کند (ماده ۱۳۰).

اگر در تجدید مزایده خریداری نباشد، چه اتفاقی می‌افتد؟

محکوم‌له می‌تواند:

مال دیگری از محکوم‌علیه را معرفی کند.

مال مزایده شده را به قیمت کارشناسی قبول کند (ماده ۱۳۲).

یا دادخواهی جدید برای مطالبه طلب خود ارائه دهد.

آیا فروش مال به قیمت نازل تخلف محسوب می‌شود؟

بله. فروش مال به قیمتی کمتر از قیمت کارشناسی، بدون توجیه منطقی، مغایر با ماده ۱۱۵ (رعایت منافع



محکوم علیه) و ماده ۱۳۲ (قیمت کارشناسی) است و ممکن است منجر به نقض رأی دیوان عدالت اداری شود.

در صورتی که با پرونده‌های مرتبط با اجرای احکام مدنی، مزایده، تجدید مزایده یا تفسیر مواد قانونی مواجه هستید، مشاوره تخصصی حقوقی می‌تواند راهکارهای دقیق و عملی را در اختیار شما قرار دهد. برای بررسی پرونده خود و دریافت پاسخ به پرسش‌های حقوقی، می‌توانید از طریق لینک زیر با کارشناسان حقوقی ما مشورت رایگان داشته باشید:

درخواست مشاوره حقوقی