



# دعوای ابطال مزایده در رویه دادگاهها

توحید زینالی

وکیل پایه یک دادگستری



## فهرست کلی

۱۱.....	معرفی دعوی ابطال مزایده
۳۱.....	دعوی مزایده در آراء دیوانعالی کشور
۴۵.....	دعوی ابطال مزایده در آراء دادگاهها
۹۷.....	دعوی ابطال مزایده در نشستهای قضایی
۱۶۷.....	دعوی ابطال مزایده در نظریات مشورتی
۲۱۷.....	دعوی ابطال مزایده در قوانین و مقررات
۳۳۳.....	منابع و مأخذ

## فهرست جزئی

۱۱.....	معرفی دعوی ابطال مزایده
۱۳.....	مبحث اول: مفهوم مزایده
۱۵.....	مبحث دوم: برگزاری مزایده
۱۵.....	گفتار اول: آگهی مزایده
۱۷.....	گفتار دوم: جلسه مزایده
۲۲.....	مبحث سوم: ابطال مزایده
۲۲.....	گفتار اول: موارد ابطال مزایده
۲۴.....	گفتار دوم: تشریفات ابطال مزایده
۲۶.....	مبحث چهارم: تشریفات رسیدگی به دعوی ابطال مزایده
۲۶.....	گفتار اول: طریقه شکایت
۲۶.....	گفتار دوم: خواهان و خوانده دعوا
۲۶.....	گفتار سوم: مرجع قضایی صالح
۲۷.....	گفتار چهارم: هزینه دادرسی
۳۱.....	دعوی مزایده در آراء دیوانعالی کشور
۳۳.....	۱. خسارت تأخیر تأدیه ایام بعد از توقف تاجر ورشکسته

۳۸.....	۲. کارشناسی .....
۴۱.....	۳. مرجع رسیدگی به درخواست توقیف عملیات اجرایی ثبت .....
۴۳.....	۴. دادگاه صالح جهت ابطال مزایده.....
۴۵.....	دعوای ابطال مزایده در آراء دادگاهها.....
۴۷.....	مبحث اول: آرای دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر .....
۴۷.....	۱. اعتراض اجرایی.....
۴۷.....	۲. توقیف مزایده.....
۴۸.....	۳. اجرای احکام.....
۴۸.....	۴. تقاضای خلعید بر مبنای مالکیت مشاعی منافع (سرقفلی).....
۵۲.....	۵. ماهیت تصمیم راجع به اعتراض ثالث اجرایی، حکم یا دستور.....
۵۸.....	۶. اعتراض ثالث نسبت به تحویل ملک مورد مزایده مازاد بر محکوم‌به.....
۶۴.....	۷. مرجع صالح رسیدگی ابطال سن رسمی انتقال سرقفلی مبتنی بر حکم دادگاه.....
۶۷.....	۸. مزایده تنها راه فروش اموال دولتی.....
۶۹.....	۹. زمان تحقق مالکیت در فرض انجام معامله از طریق مزایده.....
۷۸.....	۱۰. لزوم استرداد مابه‌التفاوت قیمت عین مرهونه به راهن پس از تملک مال توسط بانک.....
۸۲.....	۱۱. مهلت شکایت نسبت به تشریفات مزایده.....
۸۵.....	۱۲. استرداد سپرده مزایده در قالب چک.....
۸۸.....	۱۳. احراز صحت معامله در پی مزایده.....
۹۱.....	۱۴. ایراد به اصالت سند.....
۹۶.....	مبحث دوم: آرای دادگاه عالی انتظامی قضات.....
۹۶.....	۱. تخلف در صدور دستور توقف عملیات مزایده.....
۹۷.....	دعوای ابطال مزایده در نشستهای قضایی.....
۹۹.....	۱. نبودن خریدار در مزایده.....
۱۰۰.....	۲. انصراف از مزایده.....
۱۰۰.....	۳. انتقال حقوق مزایده.....
۱۰۱.....	۴. تأدیه مخارج مزایده.....

۵. ابطال مزایده به دلیل تغییر قیمت ملک..... ۱۰۲
۶. مزایده مستثنیات دین..... ۱۰۳
۷. واگذاری مورد مزایده به نام دیگری قبل از انتقال قطعی ملک به نام خود..... ۱۰۵
۸. لزوم طرح دعوای خلعید، پس از انجام مزایده و صدور سند به نام مزایده..... ۱۰۶
۹. عطف به ماسبق نشدن قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی..... ۱۰۸
۱۰. فروش مال از طریق مزایده و فقدان خریدار..... ۱۰۹
۱۱. چگونگی محاسبه ربالی اموال در فاصله بین توقیف مال و موعد مزایده..... ۱۱۲
۱۲. وضعیت مزایده املاک واقع در طرح شهرداری..... ۱۱۴
۱۳. آیا توقیف امتیاز پروانه کسب..... ۱۱۵
۱۴. فروش مال منقول توقیف شده به زیر قیمت کارشناسی..... ۱۱۷
۱۵. اجرای حکم در خصوص ثالثی که برنده در مزایده اموال غیرمنقول است..... ۱۱۹
۱۶. صدور دادخواست خلعید علیه متصرف مال مورد مزایده..... ۱۲۱
۱۷. ملاک در فروش مال مورد مزایده..... ۱۲۳
۱۸. نحوه تصرف در ملکی که از طریق مزایده خریداری شده..... ۱۲۵
۱۹. توقیف محکوم‌علیه به دلیل عدم پرداخت محکوم‌به با استناد به ماده ۲ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی..... ۱۲۶
۲۰. نحوه اجرای حکم قطعی در جریان توقیف مال غیرمنقولی که قبلاً قسمتی از آن توقیف شده..... ۱۲۸
۲۱. توقیف اعیانی برای اجرای حکم..... ۱۲۹
۲۲. منظور از تجدید مزایده مال توقیف شده در ماده ۱۳۱ قانون اجرای احکام..... ۱۳۱
۲۳. نحوه توقیف اموالی که به منظور فرار از دین و به طور صوری منتقل شده..... ۱۳۳
۲۴. صحت جریان مزایده و مرجع صالح برای صدور دستور سند انتقال..... ۱۳۴
۲۵. مطالبه وجه سپرده توسط برنده مزایده با ادعای عدم امکان تخلیه ملک موضوع مزایده و راه حل قانونی آن..... ۱۳۶
۲۶. اعتراض برنده مزایده ملک در اجرای احکام به ارزش ملک مزبور..... ۱۳۹
۲۷. قابلیت ابطال مزایده و عملیات اجرایی در صورت اعتراض شخص ثالث..... ۱۴۲
۲۸. توقیف مال مشاع..... ۱۴۳

۲۹. مزایده مال غیرمنقول..... ۱۴۴
۳۰. آیین نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و صلاحیت اداره ثبت در رسیدگی به مستثنیات دین..... ۱۴۶
۳۱. نحوه وصول محکوم‌به از حق سرقفلی و کسب و پیشه..... ۱۴۸
۳۲. نحوه اجرای حکم قطعی در جریان توقیف مال غیرمنقولی که قبلاً قسمتی از آن توقیف شده..... ۱۴۹
۳۳. فروش ملک غیرمنقول..... ۱۵۰
۳۴. فروش از طریق مزایده و فقدان خریدار..... ۱۵۱
۳۵. اجرای حکم مزایده مال مشاع..... ۱۵۵
۳۶. لزوم طرح خلع‌ید، پس از برنده شدن در مزایده..... ۱۵۷
۳۷. واگذاری مورد مزایده به غیر..... ۱۵۸
۳۸. چگونگی محاسبه ریالی اموال..... ۱۵۹
۳۹. ضبط وثیقه در صورت تخلف وثیقه‌گذار..... ۱۶۱
۴۰. توقیف سرقفلی..... ۱۶۲
- دعوای ابطال مزایده در نظریات مشورتی..... ۱۶۷
۱. عدم رعایت تشریفات مزایده..... ۱۶۹
۲. معرفی مجدد مال به فروش نرفته در مزایده..... ۱۶۹
۳. هزینه‌های اجرایی از فروش مال..... ۱۷۱
۴. تعهد محکوم‌له به پرداخت نیم عشر اجرایی..... ۱۷۳
۵. معرفی دو مال متفاوت..... ۱۷۴
۶. تشریفات مزایده..... ۱۷۶
۷. دامنه ممنوعیت مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی..... ۱۷۷
۸. عدم امتناع خریدار پس از دستور صدور سند انتقال از طرف دادگاه..... ۱۷۸
۹. نبودن پرونده محاکماتی مانع صدور اجرائیه نیست..... ۱۷۹
۱۰. در رابطه با عدم ملازمه تنظیم سند انتقال ملک به نام خریدار با تخلیه و..... ۱۷۹
۱۱. رفع اثر از تأمین و بازداشت سرقفلی..... ۱۸۰
۱۲. فوت محکوم‌علیه..... ۱۸۱

۱۳. شرط سازمان زمین شهری در رابطه با املاک مشاعی..... ۱۸۲
۱۴. اعتراض به ارزیابی اموال..... ۱۸۳
۱۵. توقیف مال در رهن..... ۱۸۴
۱۶. توقیف مال در اجاره..... ۱۸۵
۱۷. ابلاغ وقت مزایده به محکومعلیه..... ۱۸۵
۱۸. اجرت حافظ مال..... ۱۸۶
۱۹. عدم برگزاری مزایده برای بار سوم..... ۱۸۷
۲۰. تجدید مزایده..... ۱۸۷
۲۱. ابطال مزایده در پی عدم انجام تشریفات..... ۱۸۸
۲۲. محل انجام مزایده..... ۱۹۰
۲۳. قیمت مال در مزایده دوم..... ۱۹۱
۲۴. رعایت حق شفعه در مزایده..... ۱۹۲
۲۵. تخلیه و تحویل مورد مزایده..... ۱۹۳
۲۶. عملیات مزایده و انتقال سند..... ۱۹۳
۲۷. محاسبه حقالثبت اسناد..... ۱۹۴
۲۸. مزایده املاک مشاعی غیرقابل افراز..... ۱۹۵
۲۹. نحوه پرداخت ثمن ملک مشاعی از سوی مالک مشاعی..... ۱۹۶
۳۰. اجرای رأی از مستثنیات دین اموال محکومعلیه ممنوع است..... ۱۹۷
۳۱. ماهیت مزایده..... ۱۹۸
۳۲. مزایده خودروهایی توقیف شده..... ۱۹۸
۳۳. عدم فروش مال توقیف شده در مزایده..... ۲۰۰
۳۴. ابلاغ ارزیابی مال و اعتراض به آن..... ۲۰۱
۳۵. نیابت در اجرای مزایده..... ۲۰۲
۳۶. جبران خسارت برنده مزایده در فرض ابطال رأی دادگاه..... ۲۰۲
۳۷. فوت محکومعلیه و خودداری ورثه از امضای سند انتقال..... ۲۰۳
۳۸. نماینده در اجرای مزایده..... ۲۰۴
۳۹. مزایده مال در رهن..... ۲۰۵

۲۰۵.....	۴۰. خلع ید از ملک مورد مزایده از سوی برنده آن.....
۲۰۶.....	۴۱. توقیف مجدد مال به فروش نرفته.....
۲۰۷.....	۴۲. عدم حضور نماینده دادستان در جلسه مزایده.....
۲۰۸.....	۴۳. مزایده سهام شرکتها.....
۲۰۸.....	۴۴. واگذاری اموال توقیف شده بدون برگزاری مزایده.....
۲۰۹.....	۴۵. شرایط مهلت دو ماهه محکومعلیه.....
۲۱۰.....	۴۶. تکلیف دادگاه در فرض عدم وجود خریدار.....
۲۱۱.....	۴۷. تسلیم مال منقول به برنده مزایده.....
۲۱۱.....	۴۸. مزایده ماترک یا اموال مشاع.....
۲۱۲.....	۴۹. اعتراض شخص ثالث به مزایده.....
۲۱۳.....	۵۰. عدم وجود خریدار در فروش ماترک.....
۲۱۴.....	۵۱. نحوه مزایده سهام شرکتها.....
۲۱۴.....	۵۲. عدم پرداخت هزینه ارزیابی و کارشناسی.....
۲۱۵.....	۵۳. تراضی در مورد نظریه کارشناسی.....
۲۱۶.....	۵۴. تقاضای ابطال مزایده از سوی شخص ثالث.....
۲۱۷.....	دعوای ابطال مزایده در قوانین و مقررات.....
۲۱۹.....	از قانون اجرای احکام مدنی.....
۲۱۹.....	مبحث اول: مقررات عمومی.....
۲۲۲.....	مبحث دوم: در توقیف اموال منقول.....
۲۲۳.....	مبحث سوم: صورت برداری اموال منقول.....
۲۲۵.....	مبحث چهارم: ارزیابی اموال منقول.....
۲۲۶.....	مبحث پنجم: حفظ اموال منقول توقیف شده.....
۲۲۸.....	مبحث ششم: توقیف اموال منقول محکوم علیه که نزد شخص ثالث است.....
۲۳۰.....	مبحث هفتم: توقیف حقوق مستخدمین.....
۲۳۱.....	مبحث هشتم: توقیف اموال غیرمنقول.....
۲۳۲.....	مبحث نهم: صورت برداری اموال غیرمنقول.....
۲۳۳.....	مبحث دهم- ارزیابی و حفظ اموال غیرمنقول.....

۲۳۴	.....	مبحث اول: فروش اموال منقول
۲۳۸	.....	مبحث دوم: فروش اموال غیرمنقول
۲۴۷	.....	آیین‌نامه مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت
۳۱۹	.....	قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی
۳۳۳	.....	منابع و مأخذ





فصل اول

معرفی دعوی ابطال مزایده



## مبحث اول: مفهوم مزایده

صورت خاصی از فروش مال است که از مبلغ ارزیابی مال شروع شده و به پیشنهادکننده بالاترین قیمت واگذار می‌شود که در آن فروش کالا از طریق درج آگهی در روزنامه کثیرالانتشار و یا روزنامه رسمی کشور به رقابت عمومی گذاشته می‌شود و قرارداد با شخصی که بیشترین بها را پیشنهاد دهد منعقد می‌گردد.

مزایده در اصطلاح فرایندی است برای فروش یا واگذاری کالا، خدمات یا حقوق دولتی یا متعلق به عام (بیت‌المال) یا متعلق به بخش خصوصی به افراد یا افرادی که بیشترین قیمت را پیشنهاد کرده باشند...<sup>۱</sup>

در مزایده بایع مبلغی را پیشنهاد می‌دهد، حصار می‌توانند هر کدام مقداری را به مبلغ پیشنهاد شده اضافه نمایند تا جایی که مزید متوقف گردد. آخرین قیمت پیشنهاد شده ثمن مال مورد مزایده است و بیع مزایده با او منعقد می‌گردد.

لذا مزایده یک عقد معوض تملیکی محسوب می‌گردد؛ به عبارت دیگر می‌توان بیان نمود که مزایده نوعی عقد بیع است که مال محکوم‌علیه به دلیل امتناع وی از ادای دین، جهت پرداخت محکوم‌له به فروش گذاشته می‌شود که دایره اجرای احکام مدنی و ادارات ثبت به‌عنوان متولی امر مزایده و اجرای حکم، اقدام به فروش مال محکوم‌علیه ممتنع نموده و

---

۱. قره داغی، علی، قوانین و مقررات برگزاری مناقصه و مزایده، ص ۶۴۶.

نقش بایع را بر عهده دارد و مال مورد مزایده پس از پرداخت تمام بهای آن به خریدار برنده مزایده تحویل و تسلیم خواهد شد.<sup>۱</sup>

با این وصف برابر ماده ۱۱۴ قانون اجرای احکام فروش اموال توقیف از طریق مزایده به عمل می‌آید، همچنین در ارتباط با اجرائیه‌های ثبتی نیز برابر مواد ۱۲۱ و ۱۲۲ آیین‌نامه، فروش مال از طریق مزایده صورت می‌گیرد.

---

۱. محمد امین عباس‌زاده و محمد علی حیدری، بررسی تطبیقی مزایده و حراج در قانون اجرای احکام مدنی و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی و لازم‌الاجرا، فصلنامه مطالعات حقوق، مهر ۱۳۹۵، صص ۵۱-