

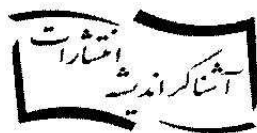
تشریفات مزایده اموال منقول و غیر منقول
در اجرای احکام دادگستری

نویسندگان:

کامل حمید

لطیفه شاوردی

چاپ نخست - پاییز ۱۴۰۰



فهرست مطالب

عنوان	صفحه
پیشگفتار	۱۵
کلیات بحث	۱۹
فصل اول: مفاهیم و مبانی مرتبط با مزایده در اجرای احکام مدنی	
مبحث اول: مفهوم مزایده و تفاوت آن با مفاهیم مشابه	۲۳
گفتار اول: مفهوم لغوی و اصطلاحی مزایده	۲۳
بند اول: مفهوم لغوی مزایده	۲۳
بند دوم: مفهوم اصطلاحی مزایده	۲۴
گفتار دوم: مفاهیم مشابه مزایده	۲۷
بند اول: فروش عادی	۲۷
بند دوم: حراج	۲۸
بند سوم: مناقصه	۲۹
گفتار سوم: افتراق مزایده با عناوین مشابه	۳۱
بند اول: افتراق مزایده با فروش عادی	۳۱
بند دوم: افتراق مزایده با حراج	۳۲
بند سوم: افتراق مزایده با مناقصه	۳۳
مبحث دوم: اقسام مزایده	۳۴
گفتار اول: مزایده از نظر نحوه برگزاری	۳۴
بند اول: مزایده کتبی	۳۴
بند دوم: مزایده شفاهی	۳۴

- گفتار دوم: مزایده از دیدگاه امنیت و خصوصی بودن ۳۵
- بند اول: مزایده خصوصی ۳۵
- بند دوم: مزایده عمومی ۳۵
- گفتار سوم: مزایده از دیدگاه مزایده گذار و کالا ۳۵
- بند اول: مزایده مبادله‌ای ۳۵
- بند دوم: مزایده فروشی ۳۶
- بند سوم: مزایده دلالتی ۳۶
- گفتار چهارم: دیگر اقسام مزایده ۳۶
- بند اول: مزایده انگلیسی یا مزایده استاندارد ۳۶
- بند دوم: مزایده هلندی یا چینی ۳۷
- بند سوم: مزایده چند گانه ۳۷
- بند چهارم: مزایده اولین قیمت مخفی ۳۸
- بند پنجم: مزایده ترکیبی ۳۸
- بند ششم: مزایده در زمان محدود ۳۹
- بند ششم: مزایده با پیشنهاد قابل توجه ۴۰
- بند هفتم: مزایده با مبلغ واحد ۴۰
- مبحث سوم: تحقق مزایده و ماهیت حقوقی و فقهی آن ۴۰
- گفتار اول: تحقق مزایده ۴۰
- بند اول: اعلام ایجاب و قبول در مزایده ۴۱
- بند دوم: زمان تحقق ایجاب و قبول در مزایده ۴۵
- گفتار دوم: شرایط اساسی مزایده ۴۵
- گفتار سوم: مزایده در شرع اسلام و احکام فقهی ۴۹

بند اول: مزایده در شرع اسلام	۴۹
بند دوم: مزایده در احکام فقهی	۵۱
مبحث چهارم: مزایا و معایب مزایده	۵۷
گفتار اول: محاسن مزایده	۵۸
گفتار دوم: معایب مزایده	۵۸
مبحث پنجم: ارکان مزایده	۵۹
گفتار اول: ایجاب	۶۰
بند اول: موجب	۶۰
الف: نمایندگی	۶۱
ب: اجباری بودن اعطائی نمایندگی	۶۳
پ: مقید بودن اختیار نماینده توسط قانون	۶۴
بند دوم: ایجاب در مزایده مرحله اول و مزایده مرحله دوم	۶۴
الف: ایجاب در مزایده مرحله اول	۶۴
ب: ایجاب در مزایده مرحله دوم	۶۵
بند سوم: ایجاب نامه	۶۷
الف: محتوای ایجاب نامه اموال منقول	۶۹
ب: محتوای ایجاب نامه اموال غیر منقول	۷۱
گفتار دوم: قبول	۷۷
بند اول: قابل	۷۸
الف: پیشنهاد دهندگی قابل	۷۸
ب: حق تقدّم برای اهالی محل وقوع مال	۸۰
پ: ممنوعیت برخی افراد از شرکت در مزایده	۸۱

بند دوم: قبول در مزایده مراحل اول و مزایده مرحله دوم ۸۳

الف: قبول در مزایده مرحله اول ۸۳

ب: قبول در مزایده مرحله دوم ۸۵

فصل دوم: تشریفات و سیر امور اداری و قضایی

مزایده در اجرای احکام مدنی

مبحث اول: کلیات اجرای احکام مدنی ۸۹

گفتار اول: مفهوم اجرای احکام مدنی ۸۹

گفتار دوم: اهمیت اجرای احکام مدنی ۸۹

گفتار سوم: تشکیلات اجرای احکام مدنی ۹۰

گفتار چهارم: تفاوت اجرای مدنی با اجرای احکام کیفری ۹۱

گفتار پنجم: وجوه افتراق اجرای احکام دادگاهها با اجرای ثبت ۹۲

گفتار ششم: شرایط اجرای احکام در واحد اجرای احکام ۹۳

بند اول: وجود حکم قطعی ۹۳

بند دوم: صدور اجرائیه ۹۴

بند سوم: معین بودن موضوع حکم ۹۵

بند چهارم: توقیف اموال محکوم علیه ۹۶

بند پنجم: فرارسیدن موعد برگزاری مزایده ۹۶

بند ششم: رعایت تشریفات مربوط به زمان و مکان برگزاری مزایده .. ۹۷

مبحث دوم: اقسام توقیف اموال در اجرای احکام مدنی ۱۰۰

گفتار اول: توقیف تأمینی ۱۰۰

گفتار دوم: توقیف اجرائی ۱۰۱

گفتار سوم: توقیف حقوق مستخدمین و کارکنان دولت ۱۰۱

گفتار چهارم: توقیف اموال محکوم علیه نزد شخص ثالث	۱۰۱
مبحث سوم: شرایط و شیوه عملی توقیف اموال	۱۰۳
گفتار اول: شرایط توقیف اموال در اجرای احکام مدنی	۱۰۳
بند اول: توقیف اموال غیرمنقول	۱۰۳
بند دوم: ارزیابی اموال منقول و غیرمنقول	۱۰۴
بند سوم: مهلت اعتراض به نظریه کارشناس	۱۰۵
بند چهارم: اجرای حکم در اموال منقول و غیرمنقول	۱۰۷
بند پنجم: تفاوت فروش مال غیرمنقول با مال منقول	۱۰۷
بند ششم: خلع ید اموال مشاعی	۱۰۸
بند هفتم: اجرای رأی داوری	۱۰۹
بند هشتم: اجرای حکم ورشکستگی	۱۱۰
بند نهم: اجرای حکم قطعی بر قسغ معامله	۱۱۱
بند دهم: فروش خارج از تشریفات مزایده	۱۱۱
بند یازدهم: توقیف و فروش سرقفلی	۱۱۲
بند دوازدهم: حضور نماینده دادستان در جلسه مزایده	۱۱۴
بند سیزدهم: مزایده با لحاظ حفظ حقوق مرتهن	۱۱۵
بند چهاردهم: نیم عشر دولتی حق اجراء	۱۱۶
الف: حق الاجرا و نحوه وصول آن	۱۱۶
ب: عدم پرداخت حق الاجراء	۱۱۶
بند پانزدهم: هزینه های اجرایی	۱۱۷
گفتار دوم: شیوه عملی توقیف اموال در حقوق ایران	۱۱۷
بند اول: شرایط مشترک توقیف اموال منقول و غیرمنقول	۱۲۴

- الف: تأمین در قانون آیین دادرسی مدنی و توقیف در ق.ا.ا.م ۱۲۴
- ب: مقررات مشترک توقیف اموال منقول و غیرمنقول ۱۲۶
- ۱- شرایط اجرای حکم ۱۲۶
- ۲- تبدیل توقیف شده ۱۳۱
- ۳- وثیقه بودن مال توقیفی ۱۳۱
- ۴- روند اجرای حکم ۱۳۴
- ۴-۱- جمع بین مواد (۵۶) و (۵۷) قانون اجرای احکام مدنی ۱۳۷
- ۴-۲- تأدیه خسارت قانونی ۱۳۹
- ۴-۳- حضور یا عدم حضور اصحاب دعوا در اجرای حکم ۱۳۹
- بند دوم: شرایط خاص توقیف اموال منقول و غیرمنقول ۱۴۰
- الف: شرایط خاص توقیف اموال منقول ۱۴۰
- ۱- توقیف مال منقولی که نزد شخص ثابت است ۱۴۲
- ۲- توقیف اموال منقول خارج از محل سکونت یا محل محکوم علیه ۱۴۲
- ۳- اقدامات دادورز در توقیف اموال منقول ۱۴۳
- ب: شرایط خاص خاص توقیف اموال غیرمنقول ۱۴۳
- ۱- اقدامات ثبت در توقیف اموال غیرمنقول ۱۴۳
- ۱-۱- توقیف اموالی که سابقه ثبتی دارند ۱۴۴
- ۱-۲- توقیف اموالی که سابقه ثبتی ندارند ۱۴۴
- ۲- انتقال ملک به محکوم له ۱۴۵
- ۳- توقیف ملک مشاع ۱۴۶
- ۴- توقیف عوائد و منافع ملک ۱۴۷

پیشگفتار:

بعد از پایان دادرسی و صدور حکم به نفع محکوم له، مسئله قابل توجه، چگونگی اجرای حکم می باشد که از دیرباز مورد توجه حقوقدانان و دستگاه قضایی کشور ما بوده است. پرسش هایی از قبیل این که آیا به صرف صدور حکم می توان محکوم له را برنده دعوا دانست و او را از مزایای حکم بهره مند کرد و این که مزایای بهره مندی از حکم صادره چیست و جایگاه عدالت مجریان در نحوه اجرای احکام صادره کجاست، بخشی از نگرانی حقوقدانان می باشد.

واضح است که مقصود غایی از رسیدگی های قضایی و رسیدن به عدالت و تأمین حقوق اشخاص (حقیقی و حقوقی) مستلزم آن است تا قوانین و مقرراتی که حقوق و تعهدات اشخاص را تعیین می نماید (حقوق تعیین کننده)، توسط دسته ای دیگر از مقررات مورد ضمانت واقع شده (حقوق تضمین کننده) و از تخطی و عدول نسبت به آن جلوگیری به عمل آید.

به عبارت دیگر، هرگاه حقوق و تعهدات اشخاص مورد خدشه و بی احترامی واقع شود، نیازمند مقرراتی جهت اعاده حقوق تضییع شده به ایشان است که در این زمینه آیین دادرسی مدنی، قواعدی را جهت مراجعه مدعیان به مراجع صالح، به منظور رسیدگی و احقاق حقوق تجاوز شده یا انکار شده آنان و برخورد با متجاوز یا انکارکننده حق، پیش بینی نموده است. در واقع، هر قدر قانونگذار در مقام قانونگذاری صریح و جامع عمل نموده باشد، در جایی که مجریان عملکرد مناسبی نداشته باشند، لطمات جبران ناپذیری به مردم و نهاد حکومتی و حتی دولت از نظر عدالت قضایی وارد می گردد. بدیهی است تبلور حقوق و احقاق حق زمانی شکوفا می گردد که اجرای احکام قانوناً و صحیح و به فوریت و به دور از هر گونه اعمال سلیقه شخصی صورت پذیرد.