

پیشنهاد بالاترین رقم برای خرید مورد مزایده بدون ایداع وجه

---

مهدی کریمپور

مدیر کل امور اسناد و سردفتران



ژوئیه گاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی



پښتونستان د علوم او انسانیت د مطالعاتو د فریښکې  
پرتال جامع علوم انسانیت

## رأی مورخ ۲۶/۱۰/۷۲ شورای عالی ثبت

بانک تجارت به استناد سندی که در سال ۱۳۵۰ تنظیم گردیده، علیه بدهکاران مبادرت به صدور اجراییه نموده و اجراییه در تاریخ ۶۱/۵/۱۸ ابلاغ و در تاریخ ۶۸/۱۰/۳ مزایده مورد رهن از مبلغ ۴۳/۹۱۵/۴۰۱ ریال شروع شده که در جلسه مزایده بر اثر رقابت فی مابین خریداران، بالاترین مبلغ که ۲۲۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال بوده توسط احد از حاضرین پیشنهاد می‌گردد؛ لکن نامبرده از ایداع وجه پیشنهادی خودداری می‌کند و در نتیجه مورد مزایده در ازای ۴۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال به بانک تجارت (بستانکار) واگذار می‌شود. سپس در خلال جریان مسوول اجرای ثبت در گزارشی به رییس ثبت مربوطه اعلام داشته: هنگامی که پیشنهاد دهنده ۲۲۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال حاضر به خرید نمی‌شود، یکی دیگر از حاضرین آمادگی خود را برای خرید مورد مزایده به مبلغ ۷۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (بیش از مبلغ خریداری بانک) اعلام می‌کند ولی موضوع در صورت جلسه منعکس نشده است. اما رییس ثبت به استناد ماده ۱۹۰ آیین نامه اجرا اظهار نظر نموده که خریداران مکلفند وجه را نقداً پرداخت نمایند که به این امر مبادرت نشده است فلذا اقدام به نفع بانک صحیح می‌باشد و متعاقب آن رییس ثبت نظریه دیگری ابراز نموده که عیناً نقل می‌گردد:

«... با توجه به سوابق موجود در پرونده، خریدار برای مورد مزایده با قیمت بالاتر وجود داشته، ولی بدون این که جهت قانونی برای ممانعت از فروش به خریدار موجود معین گردد، از فروش مورد مزایده به خریدار موجود که رقم بالاتری را پیشنهاد نموده بود خودداری می‌شود و با توجه به این که مراتب مزایده به تعداد زیادی از مراجع بازداشت کننده نیز اعلام نشده و امکان تضییع حقوق دیگر طلبکاران در میان است و

با توجه به قراین مورد مزایده خیلی بیش از بدهی و فروعات آن ارزش دارد، لذا به تجویز بند ۲ ماده ۱۷۴ آیین نامه اجراء مفاد اسناد رسمی فروش بر اساس صورت مجلس مورخ ۶۸/۱۰/۳ از اعتبار ساقط است...» با اعتراض بانک به نظریه اخیر رییس ثبت، موضوع در هیأت نظارت اداره کل ثبت استان تهران مورد رسیدگی واقع و رأی شماره  $\frac{۷۰۱۷}{۷۰/۹/۱۳}$  هیأت مزبور به این شرح صادر گردیده است: «نظریه رییس ثبت قلهک تأیید می‌شود». که بانک تجارت (بستانکار) مجدداً در مقام واخواهی برآمده است لذا با طرح پرونده در جلسه مورخ ۱۳۷۲/۱۰/۲۶ شورای عالی ثبت (قسمت اسناد) رأی شورا به شرح آتی صادر گردیده است:

«با توجه به محتویات پرونده و گزارش کار و توجه به تاریخ تنظیم سند اجرایی و تبصره ۴ ماده ۳۴ مکرر اصلاحی قانون ثبت رأی هیأت نظارت فسخ می‌گردد».

(البرز روایی، حسین آل یاسین، مهدی کریمپور)

برای آگاهی بیشتر خوانندگان محترم، توضیحاتی درباره موضوع ضروری به نظر می‌رسد؛ قبل از اصلاح مواد ۳۴ و ۳۴ مکرر قانون ثبت در کلیه معاملات شرطی و رهنی، چنانچه بدهکار بدهی خود را پرداخت نمی‌کرد بستانکار می‌توانست با صدور اجراییه از اداره ثبت بخواهد که مال مورد معامله را به فروش برساند و اجرای ثبت نیز ظرف مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ اجراییه، چنانچه مدیون بدهی را پرداخت نمی‌کرد، مبادرت به انتشار آگهی مزایده می‌نمود و با تشکیل جلسه مزایده از حاصل فروش، طلب بستانکار پرداخت شده و مازاد پس از دریافت هزینه‌های مربوطه به بدهکار داده می‌شد و اگر مال خریداری نداشت، به خود بستانکار واگذار می‌شد؛ البته مؤسسات بانکی از این قاعده مستثنا بوده و ملک مورد معامله به طریق مزایده باید به فروش می‌رفت.

با تصویب مواد ۳۴ و ۳۴ مکرر اخیر قانون ثبت، طرق دیگری برای استیفای طلب بستانکار پیش بینی شده است که در این جا پرداختن به آن از بحث ما خارج است فقط به ذکر این نکته اکتفا می‌کنیم که چون سند مورد بحث در تاریخ ۱۳۵۰/۳/۲۵ تنظیم

گردیده بود، لذا بر طبق تبصره ۴ ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت که می‌گوید:

«تبصره ۴- کلیه اسناد تنظیمی و اجراییه‌های صادره قبل از اجرای این قانون تابع مقررات زمان تنظیم سند خواهد بود.» یعنی برابر مقررات آیین نامه اجرایی مصوب ۱۳۲۲، به هر حال مال از طریق مزایده باید به فروش برسد و در ماده ۱۷۴ آیین نامه اجرای اسناد رسمی هم، مواردی که فروش مال مورد مزایده از درجه اعتبار ساقط است، احصا شده است که در بند ۲ این ماده چنین مقرر گردیده: «۲- هرگاه بدون جهت قانونی، مانع خرید کسی شوند و یا بالاترین قیمتی را که پیشنهاد شده است رد کنند...» بنابراین به صرف اعلام مبلغ بدون پرداخت وجه که در پرونده یاد شده نیز موضوع به همین نحو بوده، نمی‌توان مورد را در شمول بند ۲ مذکور دانست که با بررسی پرونده و اشکالی که به رأی هیأت نظارت که در تأیید نظریه رییس ثبت مشاهده شده موضوع قابل طرح در شورای عالی ثبت تشخیص شد که بر طبق تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت به دستور ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دستور طرح پرونده در شورا گردیده و رأی هیأت نظارت فسخ شده است.



پښتونستان د علوم او انسانیت د مطالعات د فریښی  
پرتال جامع علوم انسانیت