**ریاست محترم دادگستری کل استان ……**

**با سلام؛**

احتراماً؛ پرونده کلاسه ۸۶۰۰۰۶ شعبه اول حقوقی …… که به عنوان پرونده استنادی در پرونده این شعبه مورد استناد بوده به لحاظ مخالفت صریح با قانون در اجرای ماده ۱۸ اصلاحی قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب محضر عالی گزارش می‌گردد.

**الف؛ خلاصه جریان پرونده**

در این پرونده آقای م. آ. فرزند ر. دادخواستی به طرفیت ۱- اداره‌اموال و املاک استان …… ۲- آقای ح. م. به خواسته ابطال مزایده بنیاد مستضعفان علیه آقای ح. م. نسبت به پلاک ۲۱۳/۱ به عنوان کارخانه پنبه …… تقدیم نموده و وکیل خواهان ش. م. و ح. خ. چنین ادعا می‌نمایند،

که موکل آ. در خرداد سال ۱۳۸۳ با رویت آگهی بنیاد مستضعفان مبنی بر آ‎گهی مزایده زمین فوق‌الذکر باقیمت پایه ۵۰۷ میلیارد ریال شرکت و در تاریخ …… به عنوان نفر اول برنده اعلام و با توجه به شرایط مزایده %۵ قیمت اعلامی (مبلغ 000/000/290ریال) را قبل از مزایده پرداخت و پس از برنده شدن مقرر شد،

که ۲۵% مبلغ اعلامی را ظرف یک هفته بپردازد که در اولین روز (مبلغ 000/000/370ریال) ریال را واریز نموده و فردا آن روز جهت پرداخت الباقی مبلغ به مؤسسه مالی بنیاد مراجعه که مسئول مربوطه اظهار داشته حسب دستور رئیس املاک بنیاد آقای (س) پول از شما گرفته نشود و موکل جهت تعیین تکلیف به بنیاد مرکز (تهران) مراجعه که پاسخی به وی نمی‌‌دهند.

و علیرغم اعتراضات موکل برای آگهی مزایده ملک برای بار دوم و سوم در جراید مبنی بر غیرقانونی بودن مزایده ملک در خردادماه سال جاری (۱۳۸۴) به آقای ح. م. واگذار گردیده است؛ لذا پرونده به شعبه دوم حقوقی …… ارجاع می‌شود، که در وقت فوق‌العاده با توجه به این که آقای م. پس از واگذاری ملک مورد مزایده به وی قسمتی از آن را به شرکت تعاونی عدالت دادگستری …… که قاضی محترم رسیدگی کننده نیز عضو آن بوده؛

واگذار نموده است و احتمال وجود نفع شخصی در پرونده قرار امتناع از رسیدگی و به دلیل این که تمامی قضات شاغل در این مرجع نیز عضو شرکت تعاونی مذکور بوده‌اند، پرونده جهت رسیدگی به نزدیکترین دادگاه (……) ارسال گردیده است، که پرونده به شعبه اول حقوقی …… ارجاع و به شماره ۸۴/۱۵۲۷ ثبت می‌شود.

قبل از جلسه اول رسیدگی وکلای خواهان طی لایحه‌ای خواسته خویش را از ابطال قرارداد واگذاری ملک و جبران خسارت وارده به دلیل تخریب کلیه مستحدثات و اعیانی و خط تولید به محکومیت خوانده به جبران خسارات وارده ناشی از لغو یک جانبه اعلام برنده شدن موکل در مزایده مورخه …… به جهت واگذاری ملک به غیر و تخریب اعیانی و ماشین‌آلات منصوبه در آن وفق نظریه کارشناس اصلاح نموده‌اند؛

و اضافه می‌نمایند، که موکل قیمت اعلامی را مبلغ ۹۴۰ میلیون تومان یعنی ۳۳۳ میلیون تومان بالاتر از قیمت پایه اعلام و ۵% را به عنوان تضمین شرکت در مزایده پرداخت و برنده شده و شهرداری …… نیز متقاضی خرید ملک بوده، که نفر آخر اعلام شده و مکاتباتی نیز بین بنیاد و شهرداری صورت گرفته، مبنی بر اینکه شهرداری می‌تواند نفر اول یعنی آقای آ. را راضی نماید.

تا ملک را به او تحویل دهند. ولی شهرداری اعلام کرده که توان پرداخت مبلغ بالاتر از قیمت پایه را ندارد و انصراف خود را اعلام نموده است. در جلسه اول دادرسی طرفین حضور یافته‌اند. وکلای خواهان اظهار داشته‌اند خواسته به شرح دادخواست تقدیمی است. نمایندگان اداره خوانده اظهار داشته‌اند که باید طبق خواسته خواهان تمبر باطل شود.

ثانیاً به دلیل اختلاف در منشاء خواسته‌های وکلای خواهان، ایراد وجود دارد و تقاضای رد دعوی را دارند. آقای م. نیز اظهار داشته که من حرفی ندارم. هر چه بنیاد صلاح بداند و من ملک را خریده‌ام و مابقی مطالب با حضور وکیلم جلسه بعدی بیان می‌کنم. دادگاه خطاب به نماینده اداره خوانده سؤال می‌نماید. که آیا با خواهان مزایده‌ای برگزار شده است؟

پاسخ می‌دهد که م.ا با آقای م. مزایده‌ای برگزار نکرده‌ایم، و فکر می‌کنم که آقای آ. در یکی از مزایده‌ها برنده شده است. آقای م. نیز اظهار داشته که من توافقی خریداری کرده‌ام و دادگاه مجدداً خطاب به نماینده اداره خوانده آقای گ. شما طی چه قراردادی کارخانه را به آقای م. انتقال دادید؟ اظهار می‌دارد که من دقیقاً نمی‌دانم که طی چه قراردادی به وی انتقال داده است.

و وکلای خواهان با توجه به این که جلسه رسیدگی قبل به دلیل عدم اعاده اخطاریه خوانده (م.) تجدید شده و جلسه فعلی جلسه اول حساب می‌شود. مجدداً طی لایحه‌ای خواسته خویش را به شرح ذیل تغییر داده‌اند؛

* اثبات مالکیت موکل و الزام به تنظیم سند رسمی از ناحیه خوانده ردیف اول
* صدور حکم بر ابطال مزایده‌های بنیاد مستضعفان نسبت به پلاک ثبتی از ۲۱۳
* پرداخت خسارات وارده به جهت تخریب و فروش مستحدثات پلاک فوق و اجرت المثل دوران تصرف
* پرداخت خسارات دادرسی و حق الوکاله و توضیح داده‌اند که مالکیت خواهان به دلیل ایجاب اداره خوانده و قبول خواهان و پرداخت وجه تعیینی محرز است و چون مزایده اول با موکل کاملاً صحیح و قانونی بوده و مزایده بعدی با آقای م. به دلیل مزایده اول و این که نامبرده به جای سپردن ۵% قیمت پایه فقط چک عادی آنهم متعلق به غیر را تحویل داده و نهایتاً به صورت توافقی با بنیاد وارد معامله شده باطل می‌باشد،

و ارسال نامه برای موکل از ناحیه بنیاد مبنی بر پرداخت الباقى وجه ظرف یک هفته که فتوکپی آن ضمیمه شده، نشان از قطعیت معامله است و خواسته خلع ید نیز به قوت خویش باقی است. دادگاه نتیجه اقدامات اداره‌اموال و املاک …… را در خصوص تعداد مزایده‌ها و نقل و انتقالات پلاک ثبتی ۲۱۳/۱ کارخانه پنبه را از مرجع مذکور و استعلام که در پاسخ اعلام می‌شود.

نسبت به پلاک موصوف چند مزایده برگزار شده و به دلیل عدم وجود شرایط لازم برای شرکت کنندگان در مزایده؛ در هیچ کدام از متقاضیان طبق شرایط بنیاد نتوانست به پذیرش درخواست خود اقدام نماید، و موفق به اخذ قبول پیشنهاد نشده‌اند و هیچ نقل و انتقال ثبتی نسبت به پلاک مذکور نشده است.

دادگاه جهت کشف واقع رسیدگی دیگری جهت معرفی شهود و دلایل خواهان تعیین و از طرفین دعوت می‌نماید، و کلای خواهان ضمن تقدیم لایحه‌ای اعلام می‌نمایند، که با توجه به این که شهود بر اساس شغل خویش نمی‌‌توانند حاضر شوند مگر دادگاه به آنها اخطار نماید.

تقاضای تجدید جلسه را نموده و اسامی آنها را اعلام نموده‌اند اداره خوانده نیز لایحه‌ای تقدیم و به این امر که وکلای خواهان یکبار در جلسه …… خواسته را اصلاح کرده‌اند و مجدداً جلسه …… مجدداً آن را تغییر داده و اصلاح نموده‌اند یا ایراد وارد کرده و وجود خواسته‌ها و تغییر آنها را به دلیل این که ناشی از یک منشاء نیست، و باید جداگانه بررسی شود را محل ایراد دانسته است و عدم تقدیم خواسته‌ها را که مالی می‌باشد.

نیز جزو ایرادات دانسته و از حیث ماهیتی نیز اعلام نموده‌اند که خواهان در طرح ادعای خود به شرایط شرکت در مزایده مندرج در متن (قرارداد توجه نکرده چون به موجب بند ۱۲ بنیاد در رد یا قبول پیشنهادات واصله به هر شکل مجاز می‌باشد، و خواهان با اشاره به قسمتی از آن بند به نفع خود تعبیر نموده است.

و طبق مقررات بند ۶ که اشعار می‌دارد سپرده‌های نفرات دوم و سوم مزایده تا زمان انعقاد قرارداد با نفر اول برنده مزایده نزد این سازمان باقی و پس از قرارداد مسترد می‌شود. نشان از صحت اقدامات بنیاد در برگزاری مزایده و انتشار آگهی مجدد دارد یعنی هر زمان عدول از عمل به مزایده با نفر اول برای بنیاد قابل تصور است و وکلای خواهان در لایحه تقدیمی جلسه …… که تجدید شده؛

اعلام نموده‌اند که عقد از ایجاب و قبول تشکیل می‌شود، و در معاملاتی که به صورت مزایده برگزار می‌شود. نظریات حقوقدانها مختلف است. برخی می‌گویند چون در اعلان مزایده قیمت مشخص نیست. آن را دعوت به ایجاب می‌دانند و برخی دیگر می­گویند چون اعلام می‌شود. به بالاترین قیمت واگذار می‌شود.

پس این امر ایجاب معامله است و این نظر (کاتوزیان) قوی تر است و تحلیل مزایده برگزار شده با دو دیدگاه در واقعیت و حقوقی زنده بی‌اساس است و نمی‌تواند قابل استناد باشد. چون بیان کلی برای موضوعات تجدیدی نمی‌‌تواند مورد رسیدگی قضایی قرار گیرد بلکه باید به صورت جزیی و جزئیات امر و دلایل باشد.

همچنین در جلسه دادرسی …… نیز نماینده بنیاد مستضعفان اظهار داشته چون مزایده توسط اداره کل بنیاد در … صورت گرفته دادگاه صالح دادگاه … می‌باشد، که از سوی دادگاه پذیرفته نشده، چون اعلام شده موضوع مال غیر منقول است و در ماهیت امر نیز قاضی محترم عنوان نموده که اساس دفاعیات خواهان فرم و تسلیم قرارداد می‌باشد، که وکلای وی آن را ایجاب میدانند حال آنکه آگهی مزایده صرفاً یک پیشنهاد است،

که در هر مرحله از ناحیه مالک قابل رد است و موضوع ایجاب مقرر در ماده ۱۹۰ قانون مدنی نیست. چون موضوع خارج از عقد بیع است. چون ثمن معامله معلوم نیست، و موضوع معامله با توجه به خصوصیات آن در جلسه مزایده معلوم می‌شود.

لذا این امر فقط یک پیشنهاد برای معامله در آتی است و از طرفی قصد و اراده به معنای واقعی در خصوص موضوع وجود ندارد چون مالک حق دارد به فرد حتی برنده هم با توجه به خصوصیات اجتماعی و اخلاقی و اعتبار نامبرده …… واگذار نماید، و دادگاه با توجه به محتویات پرونده و خواسته خواهان مبنی بر ابطال مزایده خوانده ردیف اول با خوانده ردیف دوم را در صلاحیت دیوان عدالت اداری دانسته و قرار اناطه صادر می‌نماید،

که خواهان در فرجه مقرر شکایت خود را به دیوان ارائه و رونوشت آن را ارائه نموده است، که در این مورد دیوان عدالت اداری طی دادنامه شماره ۱۷۲۲- …… در پرونده کلاسه …… صرف نظر از صحت و سقم اقدامات بنیاد با توجه به این که موضوع مزایده و تصمیمات بنیاد در خصوص مزایده دوم موجب ضرر به شخص ثالث می‌گردد، که می­بایست نسبت به ورود شخص ثالث اقدام گردد.

و نظر به این که ورود و جلب شخص ثالث در دیوان عدالت اداری محمل قانونی ندارد قرار رد شکایت شاکی صادر و اعلام گردیده است. سپس شعبه اول دادگاه … با توجه به رأی دیوان عدالت چون خواسته اول مبنی بر ابطال مزایده که تصمیم اداری است و دادگاه صلاحیت ندارد و در خصوص خواسته‌های موخر اثبات مالکیت و خلع ید آن را متوقف به رسیدگی به خواسته اول دانسته و طی دادنامه ۸۶/۴۵۱ در کلاسه …… بدین شرح انشاء رأی نموده است،

که با توجه به مفاد رأی دیوان عدالت اداری که مستنبط از این موضوع است، که وکیل خواهان دعوی را به طرفیت آقای ح. م. طرح ننموده است. با این استدلال که در دیوان و رود جلب ثالث محمل قانونی ندارد و از طرفی اگر دیوان رسیدگی به ابطال مزایده را از امور ترافعی دانسته باید وفق مقررات عدم صلاحیت به شایستگی مراجع صالح صادر می‌نمود؛

لذا با توجه به این که خواسته‌های مؤخر خواهان منوط به تصمیم گیری نهایی به خواسته مقدمش می‌باشد، که سابقاً توسط این دادگاه قرار اناطه صادر گردیده و موضوع را در صلاحیت دیوان عدالت دانسته و به نوعی اتخاذ تصمیم نموده است و رسیدگی به دعاوی دیگر خواهان منوط به اثبات ادعایش می‌باشد، و به شرح مذکور قابلیت استماع را نداشته طبق ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی قرار عدم استماع دعوى صادر نموده است.

نسبت به رأی صادره از ناحیه وکلای خواهان درخواست تجدید نظر شده است، که از تکمیل (تبادل لوایح به دادگاه تجدیدنظر ارسال شده که به شعبه هفتم تجدیدنظر ارجاع و پس از رسیدگی طی دادنامه شماره …… در کلاسه …… تجدید نظر رأی صادره را در خور تأیید ندانسته زیرا استدلال دادگاه بدوی برای صدور قرار عدم استماع دعوی با استناد به این که تصمیم در رابطه با ابطال مزایده چون در صلاحیت دیوان می‌باشد.

فاقد محمل قانونی است و چون دیوان عدالت اداری طی دادنامه شماره ۱۷۲۳- …… با قید این که مزایده ترافعی است و از مصادیق ماده ۱۱ دیوان نیست.

شکایت تجدیدنظرخواه را رد کرده و دادگاه بدوی باید در ماهیت دعوی رسیدگی کرده اتخاذ تصمیم می‌نمود؛ لذا رأی بدوی را نقض جهت رسیدگی ماهیتی اعاده نموده است. سپس دادگاه بدوی با ثبت پرونده به شماره …… ش اول جریان ثبتی پلاک مزبور را استعلام نموده که در پاسخ اداره ثبت اسناد …… اعلام نموده است.

زمین به مساحت هفتاد هفت هکتار و سیصد و هشتاد متر مربع دارای پلاک ۲۱۳/۱ اصلی به نام شپ صادر و به موجب حکم شماره ۲۵۱/۱۲۱۱- …… دادگاه انقلاب به نام بنیاد مستضعفان مصادره و تاریخ …… به دلیل مفقود شدن سند بنیاد به آن مرجع، تحویل و اداره مذکور تقاضای تفکیک ۱۴۸۷۰۰ متر مربع از پلاک مذکور را نموده که طی صورت جلسه تفکیکی شماره ۹۰۱۳ مورخ …… مقدار مذکور از پلاک فوق تفکیک و به شرکت تعاونی مسکن فرهنگیان …. برابر سند قطعی ۵۲۹۶ مورخ …… انتقال یافته و پرونده حکایت دیگری ندارد و در جلسه رسیدگی نیز خواهان یک نفر شاهد حاضر نموده که اطلاعات وی نقل قول از آقای ج می‌باشد.

مبنی بر این که از وی شنیده که آقای آبرند مزایده کارخانه پنبه شده است و نماینده بنیاد اظهار داشت که اداره بنیاد وفق مقررات و آیین نامه فروش و ملحوظ نگه داشتن این حق برای خویش که در رد یا قبول پیشنهاد مخیر است.

اقدام به برگزاری مزایده کرده و تا قبل از پرداخت موضوع بهای پیش پرداخت و همچنین تا قبل از تنظیم قرارداد فروش هیچگونه حقی برای شرکت کنندگان مزایده که یا برنده نشده‌اند یا در خصوص پرداخت موضوع پیش پرداخت که شرط اولیه تنظیم هرگونه قراردادی است، متصور نیست.

چراکه کلیه شرکت کنندگان با اطلاع از روزنامه‌های کثیرالانتشار و همچنین اطلاع از کم و کیف موضوع اقدام به شرکت می‌نمایند، و در این مزایده‌ها هر پلاک صرفاً یک برنده و نفر اول دارد و بقیه سپرده‌های خود را مسترد می‌دارند که سپرده خواهان هم همان زمان در صندوق دادگاه تودیع شده که متأسفانه به دلیل افزایش تورم این دعاوی واهی را مطرح کرده تا زیاد خواهی نماید.

البته وکلای خواهان نیز مطالبی را در دفاع از موکل خویش عنوان نموده و فتوکپی نامه نگاری‌های موکل با بنیاد و همچنین نامه نگاریهای بنیاد را ضمیمه نموده‌اند از جمله تقاضای آقای آ به مدیر عامل سازمان اموال و املاک آقای س. مبنی بر جلوگیری از دریافت مابقى ثمن معامله از وی و درخواست انعقاد قرارداد با مشارالیه که به شماره ۲۵۹۹۰ مورخ …… ثبت بنیاد شده و نامه مدیرکل اموال و املاک به مدیر عامل سازمان اموال و املاک مبنی بر کسب تکلیف در خصوص مراجعات مکرر تقاضای آ. جهت انعقاد قرارداد را به عنوان نفر اول برنده مزایده،

نامه شماره ۳۸۷۶۶ مورخ …… مدیرکل اموال و املاک به شهرداری مبنی بر استرداد وجوه پرداختی نامه شماره ۴/۷۵۰/۶۲۲۱ مورخ …… مرجع مذکور به آقای آ جهت اعطای مهلت یک هفته‌ای جهت پرداخت ۳۰ الباقی مبلغ پیشنهادی و مراجعه جهت انعقاد قرارداد سپس دادنامه صادره شعبه اول حقوقی کلاسه شماره ۱۴۸ و ۶۹۷ و ۶۹۸ موضوع دعوی اداره کل اموال و املاک بنیاد و هیئت امنای مسکن انتظامی گنبد علیه ح. م. به خواسته فسخ قرارداد جبران خسارات و خلع ید ضمیمه پرونده گردید.

که طی آن حکم به اعلان فسخ قرارداد شماره ۴/۷۵۰/۸۵۱۴۳ مورخ …… و خلع ید از میزان مساحت ۵۹۰۰ متر مربع از زمین موضوع قرارداد محدود پلاک ۲۱۳/۱ اصلی له خواهان صادر گردیده است. سپس دادگاه از بنیاد مستضعفان تهران استعلام که کپی از سوابق پرونده آقای م. ا. را در خصوص کارخانه پنبه پاک کنی …… ارسال نمایند که علیرغم چندین مورد مکاتبه بنیاد مستضعفان حسب نظر دادگاه از ارسال پاسخ به دلایل نامعلومی خودداری نموده؛

لذا وقت رسیدگی تعیین و از طرفین تقاضا می‌گردد، که هرگونه اسناد و مدارکی جهت اثبات ادعایشان دارند ارائه کنند که خواهان آقای الف. ک را به عنوان وکیل معرفی نموده و طرفین مدارک استنادی خویش را کمافی السابق تقدیم نموده‌اند.

که نهایتاً دادگاه ختم رسیدگی را اعلام طی دادنامه شماره ۸۸/۱۱۴۵ مورخ …… حکم به اثبات مالکیت آقای ما نسبت به پلاک ۲۱۳/۱ و الزام خوانده (بنیاد) به تنظیم سند رسمی پلاک فوق به نام خواهان و صدور حکم به ابطال مزایده‌های بعدی بنیاد نسبت به پلاک مزبور صادر و در خصوص مطالبه خسارت وارده به خواهان اعم از تأسیسات و ماشین‌آلات و اجرت المثل با توجه به این که وکیل خواهان این قسمت از خواسته را مسترد کرده است.

حکم به رد دعوی صادر می‌نماید.؛ لذا رأی صادره قطعیت یافته و وفق مفاد آن اجرائیه نیز صادر و حکم به مرحله اجراء درآمده است و از آن تجدید نظر خواهی نگردیده است.

**ب؛ ایرادات خلاف قانون با ذکر مبانی استدلال**

خواهان در جلسه اول دادرسی چهار خواسته را مطرح نموده است. اثبات مالکیت خواهان و الزام به تنظیم سند رسمی نسبت به پلاک ثبتی ۲۱۳/۱ اصلی و صدور حکم به ابطال مزایده‌های بعدی بنیاد مستضعفان نسبت به پلاک موصوف و پرداخت خسارت وارده به جهت تخریب و فروش مستحدثات پلاک و پرداخت اجرت المثل که دادگاه در نهایت سه خواسته اول را وارد دانسته و در مورد خواسته چهارم به لحاظ استرداد دعوی قرار رد دعوی صادر گردیده است.

خواسته اثبات مالکیت اساساً از حیث قانونی قابل رسیدگی نبوده چراکه ملک دارای سند مالکیت رسمی بنام بنیاد مستضعفان بوده و طرح دعوی اثبات مالکیت نسبت به دارنده سند رسمی قانوناً مسموع نیست. چراکه به موجب ماده ۲۲ قانون ثبت دولت و مأمورین قضائى مکلفند صرفاً کسی که اسم او در دفتر املاک واردشده مالک بشناسند؛

لذا اگر کسی ادعایی مبنی بر وقوع بیع یا هر عقد مملک دیگری دارد بایستی اثبات عقود و تعهدات را بخواهد نه این که دعوی اثبات مالکیت طرح نماید، که در پرونده حاضر دادگاه حکم به اثبات مالکیت برخلاف سند رسمی ‌مالکیت صادر نموده است. بدون این که وقوع عقد مملک از دادگاه درخواست شده باشد.

صرف نظر از ایراد موصوف دادگاه در متن دادنامه اصداری حکم به اثبات مالکیت خواهان و الزام به تنظیم سند رسمی و ابطال مزایده‌های بعدی صادر نموده است. در حالی که اساساً قرارداد فروش فیمابین بنیاد و خواهان انعقاد نیافته است و دادگاه محترم رسیدگی کننده به قانون محاسبات عمومی و آیین نامه معاملات دولتی در مورد ماهیت مزایده و نحوه انعقاد قراردادهای عمومی بی‌توجه بوده است.

چراکه در بند ۱ و ۲ ماده ۳۸ آیین نامه معاملات دولتی اعلام شده است، که در مورد معاملات عمده انتشار آگهی مزایده ضرورت دارد و در آگهی مزایده بایستی شرایطی که در آگهی مناقصه بیان شده اعلام گردد. و ترتیب تشکیل کمیسیون مناقصه در اتخاذ تصمیم و اجرای تصمیم کمیسیون و انعقاد قرارداد و تحویل مورد معامله مثل مناقصه می‌باشد، و در بند ۴ ماده ۱۰ صراحتاً بیان شده است،

که در آگهی بایستی تصریح شود که دستگاه در رد هر یک یا تمام پیشنهادها مختار است و مزایده دارای مراتب و تشریفاتی است، که بایستی دقیقاً از سوی دستگاه و شرکت کننده در مزایده رعایت شود و بند موصوف پذیرفته است، که انتشار آگهی به منزله ایجاب نیست، و آگهی یک حکم قانونی است، که انتشار آن صلاحیتهای تکلیفی دستگاه اجرایی بوده؛

لذا مزایده ماهیت عقد ندارد و همچنین ماهیت ایجاب ندارد بلکه صرفاً جنبه دعوت برای مذاکره دارد و نه دعوت برای انجام معامله و از نظر حقوقی اطلاعی بیش نمی‌‌باشد، و از دقت در آگهی منتشره از سوی بنیاد نیز مشخص می‌گردد، که بنیاد در بند ۱۲ آگهی برای خود اختیار تام در قبول یا رد پیشنهادات را داده است و در بند ۷ آگهی تصریح شده است، که برنده مزایده بایستی جهت انعقاد عقد مراجعه نماید؛

لذا استدلال دادگاه محترم در این که آگهی مزایده را ایجاب تلقی کرده کاملاً مخالف اصول حاکم بر مقررات معاملات دولتی می‌باشد. چراکه اگر آگهی ایجاب باشد، و اعلام بالاترین قیمت به منزله قبول آن گونه که دادگاه محترم برخلاف واقع استدلال (نموده دیگر بند ۴ ماده ۱۰- آیین نامه معاملات دولتی و بند ۱۲ آگهی معنا پیدا نمی‌‌کند.

و بر خلاف آنچه دادگاه محترم استدلال نموده اصل لزوم قراردادها حقوق مدنی شبیه حقوق اداری نبوده چرا که در حقوق اداری که منافع عمومی به منافع خصوصی ترجیح دارد حق دارد به علت مقتضات اداری قرارداد را به هم بزند و در مزایده و مناقصه‌ها نیز برای دستگاه اجرائی چنین حقی پیش بینی می‌گردد.؛ لذا نمی‌‌توان صرف مزایده را قبل از انعقاد عقد بیع از عقود لازم به حساب آورد و انعقاد عقد فرع بر برگزاری مزایده به نحو صحیح می‌باشد، و مادامی که عقد انعقاد نیافته نمی‌توان قائل به انتقال مال گردید.

بعد از آگهی که ماهیت آن مورد بررسی قرار گرفت که آگهی در جلسه حقی برای داوطلبان و تکلیفی برای دستگاه اجرایی نیست. بلکه صرفاً جنبه اعلامی دارد پیشنهاد که از سوی افراد جهت خرید اعلام می‌شود. موجد تکلیف برای داوطلبان و حق برای اداره است و در ماهیت حقوقی پیشنهاد اختلاف وجود دارد ولی آنچه از بند ۱۳ ماده ۷ آیین نامه معاملات دولتی مستفاد می‌گردد،

که اعلام نموده تصریح به اینکه شرکت در مناقصه و دادن پیشنهاد به منزله قبول اختیارات و تکالیف دستگاه مناقصه گذار موضوع ماده ۱۰ آیین نامه می‌باشد. پیشنهاد مالکیت تعهد مستقلی است، که در آن داوطلب شرکت در مزایده می‌پذیرد که اگر در صورت برنده شدن در مزایده در صورت دعوت دستگاه قرارداد مذکور در مزایده را منعقد می‌نماید، و ضمانت اجرای تخلف از این تعهد زوال حق تقدم احتمالی در انعقاد عقد و ضبط سپرده شرکت در مزایده می‌باشد؛

لذا مادامی که قرارداد منعقد نگردیده دستگاه می‌تواند بدون هیچ دلیلی از انعقاد قرارداد با برنده مزایده منصرف شود و این از خصایص قراردادهای حقوق عمومی می‌باشد، و طبق ماده ۲۵ آیین نامه معاملات دولتی بایستی این امر به برنده مزایده اعلام شود که برای انجام معامله حاضر شود و طبق ماده ۲۷ آیین نامه برنده مزایده از تاریخ ابلاغ نتیجه ظرف مدت هفت روز برای انجام معامله حاضر نشود سپرده شرکت در مزایده ضبط می‌گردد؛

لذا ضمانت اجرای عدم حضور در مهلت قانونی ۷ روز برخلاف آنچه وکیل خواهان اعلام نموده دارای ضمانت اجرای کافی می‌باشد، و بایستی به نفر دوم مراجعه شود و از انقضای مدت مذکور دستگاه اجرایی حق انعقاد معامله با او را ندارد هرچند حضور نیز هنوز تکلیفی بر انعقاد قرارداد برای دستگاه ایجاد نشده است و انعقاد قرارداد در فصل سوم آیین نامه بیان شده است و بایستی در قرارداد نحوه انجام معامله و شرایط معامله دقیقاً معین شود.

با این اوصاف که عقدی بین طرفین انعقاد نیافته آیا می‌توان خواهان را مالک تلقی کرد و آیا الزام به انتقال سند در موردی که هنوز تعهدی بر ذمه خوانده ایجاد نشده است. وجاهت قانونی دارد یا خیر؟ چراکه اساساً مزایده‌ای بعد از مزایده خواهان صورت نگرفته است.

دادگاه تحقیقی در این باب نکرده است و به نظر می‌رسد که تحلیل دادگاه محترم در ماهیت مزایده کاملاً خلاف قانون بوده و مالی را که متعلق به بیت‌المال مسلمین بوده و دارای چند میلیارد تومان در حال حاضر ارزش می‌باشد. صرفاً با پرداختی سپرده شرکت در مزایده برخلاف قانون مالک گردد. و اساساً صرف اعلام برنده شدن در مزایده هیچ تعهدی برای دستگاه اجرایی به وجود نمی‌‌آورد، و دادگاه محترم توجهی به آگهی مزایده و قوانین مربوطه نداشته است.

چراکه در مفاد رأی استدلال شده است، که آقای الف. به عنوان نفر اول مزایده که بیشترین قیمت را پیشنهاد نموده و از سوی بنیاد این اعلام صورت گرفته عقد به طور صحیح منعقد شده است و وی مالک مورد مزایده گردیده است و مزایده دوم از سوی بنیاد که مالکیتی در موضوع نداشته غیر نافذ بوده و مالک جدید آن را تنفیذ کرده است، که این استدلال کاملاً مخدوش است.

چراکه اگر مزایده عقد بیع است و از عقود لازم است. چرا ماده ۲۷ آیین نامه معاملات دولتی صرف عدم مراجعه جهت انعقاد قرارداد را موجب ضبط سپرده دانسته و اعلام نموده مراتب به وضوح نشان می‌دهد که مزایده اعلام برنده به منزله قبول نبوده و تکلیفی برای دستگاه اجرایی ایجاد نمی‌‌کند و اگر عقد لازم است.

چرا موضوع حضور جهت انعقاد قرارداد در ماه تصریح شده است و چرا صرف عدم حضور جهت انعقاد حق اولویت وی را ساقط می‌کند و صرف اعلام بالاترین قیمت باعث ایجاد مالکیت نمی‌‌گردد.

عدم اطلاع از ماهیت قراردادهای دولتی موجب شده که دادگاه محترم در قسمت ثانیاً در صفحه آخر دادنامه استدلالی کاملاً برخلاف آگهی مزایده و آیین نامه معاملات دولتی بنماید چراکه در آنجا بیان شده است. قید این که طرفین می‌توانند معامله به هر شکل قبول یا رد نمایند برخلاف اصل لزوم قراردادها می‌باشد.

در حالی که این شرط که ماهیت حقوق عمومی و جهت تأمین منافع عمومی در آگهی مزایده‌ها بایستی الزاماً قید شود اصل آزادی انعقاد قرارداد را تا لحاظ انعقاد قرارداد به دستگاه اجرایی داده است و اساساً قبل از انعقاد قرارداد اصل لزوم حکومت نمی‌‌کند بلکه اداره مختار به انعقاد قرارداد بوده است و در قضیه حاضر به لحاظ تخلف خواهان از مهلت قانونی در اجرای ماده ۲۷ عمل شده است و نمی‌‌توان شرط قانونی را بیهوده نمود و این که اعلام شده حدود اختیار چقدر است.

بایستی گفت که این اختیار قانونی دستگاه است.

استناد قاضی محترم به نامه شماره ۲۱/۷۰۰/۷۴۷۷ مورخ …… مدیرکل بنیاد استان …… که با این عبارت بیان شده است. از آنجایی که برنده مزایده که کراراً به این اداره مراجعه و آمادگی خود را جهت واریز ثمن اعلام داشته است.

استدلال نموده که تاریخ ادعایی خواهان …… به این که بنیاد از پرداخت الباقی پول خودداری نموده و تاریخ اقرار صریح مدیرکل بنیاد به مراجعه مکرر الف جهت تودیع ثمن معامله …… کمتر از ده روز است و کلمه کراراً حکایت از استمرار و پیگیری خواهان جهت تودیع الباقى ثمن دارد که این استدلال کاملاً مخدوش است. چراکه تشریفات برگزاری مزایده از قواعد امری بوده قابل تخطی نبوده است.

ادعای این که پول به صورت چک مسافرتی بوده و بانک از وی قبول نکرده موجب نیست، و نامبرده یک روز قبل (مبلغ 000/000/360ریال) ریال به حساب بنیاد واریز نموده است و بنیاد خود به صورت مکتوب شماره حساب داده است و اگر بانک مذکور نمی‌گرفت می‌توانست از محل دیگر آن را حواله کند و یا اظهارنامه رسمی بفرستد و لفظ کراراً را نمی‌‌توان با مراجعه وی در مهلت قانونی نیز تسری داد و این لفظ آن قدر صریح نیست.

که به استناد آن اموال دولتی و عمومی با ارزش چند میلیارد را به راحتی متعلق به خواهان تلقی کرد و از سویی اقرار نماینده در حق موکل معتبر نمی‌‌باشد، و از آن جایی که رابطه مدیر با شخص حقوقی رابطه بین وکیل و موکل است؛

لذا نمی‌‌توان آن را اقرار به ضرر شخص حقوقی تلقی کرد على هذا نظر به این که اساساً از رأی صادره تجدیدنظر خواهی صورت نگرفته است و به نظر تضییع حقوق بیت‌المال محتمل است و از آنجایی که طی دادنامه شماره ۸۷/۶۹۸/۶۹۷/۱۴۸ شعبه اول حقوقی شهرستان …… معامله فیمابین بنیاد و ح. م. فسخ گردیده است و ملک متعلق به بنیاد مستضعفان و جانبازان انقلاب اسلامی می‌باشد،

و هنوز هم وجه مزایده از سوی الف. پرداخت نگردیده و بنیاد به طرفیت وی در دادگستری کلاله به خواسته مطالبه وجه معامله طرح دعوی نموده است، که هنوز منجر به صدور رأی نگردیده و چون ششدانگ سند به نام الف انتقال یافته است و محتمل است، که ملک به فروش برسد؛ لذا در صورت پذیرش خلاف شرع بودن رأی اقدامات لازم جهت جلوگیری از انتقال سند صورت گیرد.

**باکمال احترام**

**نام و نام خانوادگی**

**امضاء**