



دادگستری کل استان تهران

«فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَغْدُلُوا»

شماره دادنامه : 140468390003313320  
تاریخ تنظیم : 1404/02/28  
شماره پرونده : 140268920006581855  
شماره بایگانی شعبه : 0301883

شعبه 33 دادگاه تجدیدنظر استان تهران

### دادنامه

پرونده کلاسه 140268920006581855 شعبه 33 دادگاه تجدیدنظر استان تهران تصمیم نهایی شماره 140468390003313320

تجدیدنظرخواه: 1. بانک ایران زمین با وکالت آقای محمد عرفانی فرزند علی به نشانی استان تهران - شهرستان تهران - شهر تهران - خیابان ولیعصر صد متر پایین تر از تقاطع شهید بهشتی کوچه دل آویز پلاک 29 زنگ 4

2. بانک شهر با وکالت آقای سعید گورابی سید حسام الدین حسینی به نشانی استان تهران - شهرستان تهران - تهران - خیابان مطهری، خیابان مهرداد، پلاک 4 واحد 10

تجدید نظر خواندگان: کارسان آریا افق به نشانی استان تهران - شهرستان تهران - تهران - فرمانیه غربی نبش ک شهید صادقی پ2 و 4 با مدیریت آقای فرشید فتح اله زاده فرزند علی و با وکالت خانم مریم فاضل پور عقدا فرزند جواد به نشانی استان تهران - شهرستان تهران - تهران - خیابان ملاصدرا خیابان پردیس به نشانی استان تهران - شهرستان تهران - تهران - فرمانیه غربی نبش ک شهید صادقی پ2 و 4 و با مدیریت آقای محسن کوره گر فرزند رضا به نشانی استان تهران - شهرستان تهران - تهران - فرمانیه غربی نبش ک شهید صادقی پ2 و 4 و با مدیریت آقای علی فتح اله زاده فرزند اسمعیل تجدیدنظر خواسته: نسبت به دادنامه شماره 1402-8390018648291 صادره از شعبه نود دادگاه حقوقی تهران

### « رأی دادگاه »

تجدیدنظرخواهی بانک شهر با وکالت آقای سعید گورابی و سیدحسام الدین حسینی به طرفیت آقای امید صادقی و سرمایه‌گذاری سعدی و کارسان آریا افق و بانک ایران زمین نسبت به دادنامه شماره 1402-8390018648291 صادره از شعبه نود دادگاه حقوقی تهران که به موجب دادنامه مذکور حکم بر بطلان دعاوی تجدیدنظرخواه مبنی بر تکمیل و تحویل پروژه البرز در حال احداث بر روی پلاک ثبتی 676 و 675 فرعی از 3467 اصلی بخش 11 تهران مطابق پروانه ساخت 30015563 مورخ 1390/12/25 و اصلاحیه‌ها و تمدید بعد صادره از شهرداری منطقه 3 تهران موضوع مبیعه‌نامه و صلح نامه فی مابین و الزام به اخذ صورت‌مجلس تفکیکی و اخذ پایان کار صادر شده است وارد می‌باشد این دادگاه با مذاقه در محتویات پرونده و مستندات ارائه شده طرفین و لوایح متعدد دفاعیه از جمله انعقاد قرارداد کارگزاری بین آقای امیر صادقی و تعاونی مولی‌الموحدین و بانک ایران زمین با موضوع وصول مطالبات منعقد و لیکن مطابق گردشکار مشروح شعبه اول دادگاه انقلاب ویژه جرایم اقتصادی در دادنامه شماره 140368390008556480 مورخ 1403/6/18 دلالت بر توافق طرفین جهت خرید و فروش املاک به مقصد بانک ایران زمین بوده است هر چند وکلای ایران زمین منکر ارتباط این قرارداد با بانک ایران زمین هستند ولی با توجه به اینکه هیچ یک از مدارک و مستندات پروژه البرز در سال 1395 و 1396 که دلالت بر فروش یا واگذاری پروژه البرز به شرکت کارسان وجود ندارد و مستندات ارائه شده دلالت در واگذاری آن به بانک ایران زمین و دیگر مجموعه‌های آن از جمله تعاونی مولی‌الموحدین دارد و در قرارداد اخیر نیز به قرارداد مابین آقای امیر صادقی و بانک شهر با پرداخت مستقیم هیجده هزار میلیارد ریال و از جمله مبلغ پانصد میلیارد ریال بابت حصه نقدی انعقاد قرارداد صلح تراکم تهران از وجوه دریافتی مستقیم آقای امید صادقی از بانک ایران زمین تأمین گردیده است و با توجه به افاریر صریح آقای صادقی در پرونده کیفری که مبنای برائت وی گردیده است نام‌برده به رغم انعقاد قرارداد خرید املاک و تراکم به نام خود مالکیت و نتایج و آثار آن را متعلق به بانک ایران زمین دانسته و هرگونه

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران- میدان هروی - خیابان وفامنش - مجتمع قضایی غدیر (دادگاههای تجدید نظر استان تهران)



دادگستری کل استان تهران

«فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا»

شماره دادنامه : 140468390003313320  
تاریخ تنظیم : 1404/02/28  
شماره پرونده : 140268920006581855  
شماره بایگانی شعبه : 0301883

شعبه 33 دادگاه تجدیدنظر استان تهران

### دادنامه

ادعای خود نسبت به آن را سلب و ساقط نموده است و برابر دادنامه کیفری نیز کلیه اموال خریداری شده توسط آقای صادقی از محل این وجوه به نفع بانک ایران زمین ضبط و مصادره گردیده است از جمله تراکم خریداری شده از بانک شهر به مبلغ 7/784/569/257/332 ریال و این در حالی است مبلغ پانصد میلیارد ریال نقدی از محل وجوه دریافتی از بانک ایران زمین نیز طبق مدارک ارائه شده توسط وکلای بانک شهر شامل فیش واریزی و اعلام بدهی از طرف شهرداری منطقه 3 در قالب قرارداد صلح تراکم تهران تماماً بابت پروژه البرز و پلاکهای ثبتی 676 و 675 فرعی از اصلی 3467 بخش 11 تهران به حساب شهرداری واگذار گردیده است که این امر دلالت بر ذینفع بودن بانک ایران زمین در قرارداد صلح تراکم تهران می باشد و با فرض دادنامه مذکور به رغم دریافت تراکم از کارگزار مابه ازای به بانک شهر پرداخت نشده است و از طرفی هم انعقاد قرارداد صلح تراکم تهران به تاریخ 1395/12/28 بین آقای صادقی و بانک شهر و درج و گذاری چهار دانگ از پروژه البرز به معوض خرید تراکم و متعاقباً صلح قرارداد مذکور به تعاونی مولی الموحدین به موجب قرارداد صلح 1396/7/15 از یک طرف و عضویت شرکت کارسان آریا افق و مدیر عامل شرکت که به عنوان عضو و نایب رئیس هیئت مدیره تعاونی مولی الموحدین حضور داشته و علم و اطلاع کافی از انعقاد قرارداد 12/500 میلیارد ریالی بین تعاونی تحت مدیریت خود با آقای صادقی و آقای امید صادقی با بانک شهر و تعاونی با بانک ایران زمین بابت خرید تراکم و فروش پروژه البرز حاصل نموده است و مدیر عامل تعاونی مولی الموحدین بدون رأی مثبت و تأیید شرکت کارسان افق که به موجب مبیعه نامه مورخه 1397/12/17 خود را مالک پروژه البرز می داند و به رغم عدم پرداخت بخش اعظم ثمن معامله 12/000/000 میلیارد ریال و عدم برداشت چک مربوطه که در دادنامه شعبه 36 دادگاه عمومی تهران مورد تأیید و مستند رأی قرار گرفته است صرف نظر از دلیل عدم اقدام که ناشی از توافقات و اقدامات انجام شده در این پروژه می باشد و نمی توانست معاملات اعلامی در فوق را انجام دهد لذا انعقاد قرارداد صلح تراکم توسط تعاونی مولی الموحدین با امید صادقی و همچنین و گذاری تراکم ها به بانک ایران با تصویب شرکت کارسان بوده که به عنوان اعطای نمایندگی و تأیید و تنفیذ اقدامات و معامله آقای امید صادقی به بانک شهر می باشد و استناد به فضولی بودن آن پس از گذشت هفت سال با توجه به اصول صحت و حسن نیت قراردادها سازگار نمی باشد. ثالثاً یکی از مستندات ابرازی بانک شهر دو فقره وکالت نامه فروش با اسقاط حق عزل وکیل اعطایی بانک ایران زمین به بانک شهر موضوع دادنامه شماره 50998-1402 مورخ 1402/12/19 شعبه 90 دادگاه عمومی تهران تنظیمی در دفترخانه شماره 607 تهران به شماره های 32046 مورخ 1396/7/22 و مورخ 1396/7/17 می باشد که طی آن وکالت فروش چهار دانگ قطعات زمین پروژه البرز به بانک شهر توسط بانک ایران زمین تفویض گردیده است و این وکالت نامه ها با درخواست و هماهنگی و توافق کامل بین شرکت کارسان آریا و بانک ایران زمین به شماره 75/الف/96 مورخ 1396/7/15 یعنی همان روز انعقاد قرارداد صلح تراکم بین آقای امید صادقی و تعاونی مولی الموحدین توسط ایران زمین به بانک شهر تفویض گردیده و به همراه اصول اسناد مالکیت و در اختیار بانک شهر جهت انتقال سند رسمی قرار می گیرد همچنین طبق مستندات زمین فروخته شده به منظور تنظیم سند مالکیت لایحه ای به تأیید وکیل شرکت سرمایه گذاری سعدی نیز رسیده است که امر مذکور مستلزم اعطای وکالت فروش با اسقاط حق عزل توسط بانک ایران زمین که اعطای آن به بانک شهر با درخواست و اجازه شرکت کارسان آریا افق انجام پذیرفته دلیل دیگری مبنی بر اطلاع و موافقت شرکت کارسان با انتقال چهار دانگ پروژه البرز به بانک شهر می باشد ثانیاً طبق عرف جاری تفویض وکالت فروش با تحویل سند به منزله تنظیم بنام خریدار می باشد چرا که وکالت نامه اختیارات تفویضی از سوی بانک ثبتی و وکیل می تواند سند را به نام خود یا شخص ثالث منتقل نماید و استناد وکلای شرکت کارسان به اعطای وکالت کاری جهت حل مشکل پروانه ساختمانی پروژه پذیرفته نمی باشد چرا که نه عرف جاری و نه رویه بانک ها به لحاظ وجود

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران- میدان هروی - خیابان وفامنش - مجتمع قضایی غدیر (دادگاههای تجدید نظر استان تهران)

«فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا»



شماره دادنامه : 140468390003313320  
تاریخ تنظیم : 1404/02/28  
شماره پرونده : 140268920006581855  
شماره بایگانی شعبه : 0301883

شعبه 33 دادگاه تجدیدنظر استان تهران

### دادنامه

دادگستری کل استان تهران

مقررات جهت حفظ حقوق سهامداران اجازه نمی‌دهد که بدون دریافت ثمن معوض و بلاجهت نسبت به انتقال سند مالکیت یا تفویض وکالت فروش اقدام نماید، و در مانحن فیه باتوجه به تاریخ انعقاد قرارداد صلح تراکم (1395/12/28) و اجرا شدن پروژه در تیرماه 1396 و پروژه حقانی در شهریور 96 و پروژه البرز در شهریور ماه 96 که مجموع اجرای قرارداد و پرداخت عوارض به حساب شهرداری مناطق 3 و 4 تهران از ارزش توافق شده و کارشناسی چهار دانگ ملک البرز معادل 9000 میلیارد ریال فراتر بوده و از آنجا که بانک ایران زمین اقدام به دریافت ثمن نموده نسبت به تفویض وکالت فروش با اسقاط حق عزل وکیل اقدام ننموده است با مذاقه در محتویات پرونده و اسناد ارائه شده متهم صلح نامه واگذاری تراکم به تاریخ 1396/9/18 به شماره 96/23/1313 که طی آن توافق می‌گردد قسمتی از مبلغ قرارداد به صورت تسهیلات به بانک شهر پرداخت نماید علاوه بر ترهین سند و عرصه دو دانگ پروژه تجاری اداری البرز موسوم به برج مرکز تجارت مشهد که طبق نظریه های کارشناسی مبلغ 12/500 میلیارد ریال برآورد قیمت گردیده به عنوان تضمین بازپرداخت تسهیلات در تاریخ 1396/12/20 در دفترخانه شماره 607 نزد بانک شهر ترهین و یا تفویض وکالت بلاعزل می‌گردد طبق سوابق و از جمله تأکید آقای امید صادقی این متهم اجرائی گردیده است و سند آن نیز به نام بانک مذکور بوده است در تاریخ 1394/12/24 دو فقره وکالتنامه به صورت همزمان در دفتر اسناد رسمی 1018 تهران تنظیم گردیده است و سند وکالت 12994 همان وکالت نامه با امضای آقای فرشید فتح اله زاده مدیرعامل شرکت به بانک شهر تفویض می‌گردد اقدام دلالت اشراف و اصلاح و توافق کامل و هماهنگ با آقای امید صادقی به عنوان کارگزار بانک ایران زمین و شرکت کارسان افق می‌باشد و از طرفی هم نحوه تنظیم سند وکالت در دفترخانه با توجه به محتویات دادنامه کیفری و اقرار مدیران شرکت گواه بر هماهنگی و اطلاع کامل تجدیدنظرخوانندگان از اقدام آقای صادقی در واگذاری پروژه البرز به بانک شهر می‌باشد و از طرفی هم عدم پرداخت اسقاط تسهیلات و بدهی مربوط به قرارداد صلح تراکم تهران اجرا شده و متعاقباً توافق انجام شده به موجب متهم صلح نامه تراکم مورخ 1399/3/27 به شماره 99/1548/101 که طی آن مبلغ قرارداد تراکم از 21/000 میلیارد به 8/912/133/332/609 ریال اصلاح گردیده است و با توجه به مطالبات بانک شهر بابت قرارداد مابقی 2 دانگ پروژه سال 1396 و زمان اجرای قرارداد تراکم ارزیابی و تعیین قیمت و توافق گردیده و با این توافق قرارداد تسهیلاتی موضوع متهم اول قرارداد نیز اقاله و برگشت خورده است و اسناد تضمین آن شامل وکالتنامه ملک مرکز تجارت دانشگاه مشهد به شرکت کارسان و بانک ایران عودت داده می‌شود و حال این دادگاه با توجه به دلایل و مدارک ابرازی از جمله پرونده کیفری مورد استناد و اظهارات و اقرار مدیران و دفاعیات دیگر تجدیدنظرخوانندگان و بخصوص آقای صادقی در پرونده مذکور و عدم اعتراض و عدم اظهارات ایشان توسط مدیران و وکلای شرکت کارسان آریا افق و بانک ایران زمین علاوه بر تأیید اقدام در شرکت تعاونی مولی الموحدین و در مقام ضمانت به شرح فوق و مجموعه اقدامات انجام شده و تأیید و تنفیذ عملی قرارداد منعقد شده توسط آقای صادقی با بانک شهر انکار و ادعای عدم نمایندگی آقای صادقی و فضولی بودن بیع انجام شده و ادعای عدم تنفیذ آن در پرونده حاضر مورد پذیرش نبوده و با تأیید ادعای بانک شهر با توجه به تعهد بانک ایران زمین در تکمیل و تحویل پروژه به خریدار به لحاظ اینکه ثمن مقرر شرط تکمیل و تحویل و قابلیت بهره‌برداری مورد ارزیابی هیأت کارشناسی قرار گرفته است مستنداً به بندهای ج و ه ماده 348 و 358 قانون آیین دادرسی مدنی ضمن نقض دادنامه تجدیدنظرخواسته مستنداً به مواد 220 و 219 و 10 قانون مدنی حکم بر محکومیت بانک ایران زمین و شرکت سرمایه‌گذاری سعدی به لحاظ ثبت ملک به نام ایشان مبنی بر تکمیل و تحویل پروژه موسوم به البرز در حال احداث بر روی پلاک‌های ثبتی 67 و 675 فرعی از 2467 اصلی تهران قطعات 17 و 18 مطابق پروانه ساختمان به شماره 30015563 مورخ 1390/12/25 و الزام به اخذ پایان کار پروژه مذکور و اخذ صورت‌مجلس تفکیکی آن و الزام

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران- میدان هروی - خیابان وفامنش - مجتمع قضایی غدیر (دادگاههای تجدیدنظر استان تهران)

«فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا»



شماره دادنامه : 140468390003313320  
تاریخ تنظیم : 1404/02/28  
شماره پرونده : 140268920006581855  
شماره بایگانی شعبه : 0301883

شعبه 33 دادگاه تجدیدنظر استان تهران

### دادنامه

دادگستری کل استان تهران

به تنظیم سند رسمی آن به نام بانک شهر صادر می‌نماید و اما دادگاه تجدیدنظرخواهی را نسبت به دیگر خواندگان وارد ندانسته و مستنداً به ماده 358 قانون آئین دادرسی مدنی رأی صادره را در این خصوص تأیید می‌نماید و اما در خصوص تجدیدنظرخواهی بانک شهر با وکالت آقایان سعید گورابی و سید حسام الدین حسینی به طرفیت کارسان آریا افق و بانک ایران زمین نسبت به دادنامه شماره 1402-50998 صادره از شعبه 90 حقوقی تهران که به موجب دادنامه مذکور حکم به ابطال وکالت‌نامه های شماره 33016 و 33046 دفترخانه اسناد رسمی شماره 607 تهران موضوع پلاک‌های ثبتی 675 و 676 فرعی از 3467 اصلی تهران صادر نشده است با عنایت به مراتب فوق و پذیرش دعوای بانک شهر و نتیجتاً زوال مبنای مالکیت مورد ادعای کارسان آریا افق دادگاه دادنامه تجدیدنظر خواسته را در خور نقض تشخیص و مستنداً به بندهای ج و ه ماده 348 قانون آئین دادرسی مدنی با نقض دادنامه به استناد ماده 197 قانون آئین دادرسی مدنی حکم بر بطلان دعوای تجدیدنظرخوانده صادر می‌نماید. رأی صادره قطعی می‌باشد.

مستشاران شعبه 33 دادگاه تجدیدنظر استان تهران

روح اله میرحاج

اسماعیل رضایی

امضای صادر کننده

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران- میدان هروی - خیابان وفامنش - مجتمع قضایی غدیر (دادگاههای تجدید نظر استان تهران)