ماهنامه سراسری «میدان آزادی»
شماره: ۴۱
۳۰ تیر ۱۴۰۵
قیمت: ۴۰۰۰۰ تومان

میدان آزادی

پرونده ویژه

شهود و کارشناسان گفتند قرارداد صوری بوده و قیمت ۹ میلیارد تومان عقلانی نیست؛ اما با حکم تجدیدنظر خانه ۳۰۰ میلیاردی نصیب متهم به رباخواری شد!

نقدی بر رای نهایی دادگاه تجدیدنظر

خانه ۳۰۰ میلیاردی به متهم رباخوار رسید



گزارش ویژه سیدهادی کسابی زاده روزنامه‌نگار

ماهنامه سراسری میدان آزادی
شماره: ۴۱
۳۰ تیر ماه ۱۴۰۵

پرونده‌ای که نیاز به انتشار رسانه‌ای دارد

برخی آرای قضایی باید به سرعت اعاده شوند

اختلاف نظر دادگاه بدوی و تجدیدنظر به نفع متهم رباخوار!



سید هادی کسایی‌زاده
روزنامه‌نگار

ماجرای حقوقی و کیفری شریفه خانم، بانوی ۵۸ ساله تهرانی، از اختلافی بر سر یک کارخانه تولید محصولات لبنی در استان البرز آغاز شد؛ آنچه قرار بود تلاشی برای بازپس‌گیری سرمایه ازدست‌رفته باشد، به پرونده‌ای پیچیده درباره انتقال یک ملک ۳۰۰ متری درمنطقه دروس تهران تبدیل شد؛ پرونده‌ای که اکنون پرسش‌های مهمی درباره ماهیت واقعی قراردادها، اعتبار شهادت شهود، نقش پنج کارشناس رسمی دادگستری و حدود رسیدگی قضایی ایجاد کرده است. بر اساس روایت شریفه خانم، او در سال ۱۳۹۸ و پیش از سفر به آلمان برای دیدار بستگان، اختیاراتی را به شریک تجاری خود واگذار کرد؛ اما پس از بازگشت متوجه شد کارخانه‌ای که سال‌ها برای آن تلاش کرده، در جریان اقدامات شریک تجاری اش از اختیار او خارج شده است. به زبان ساده‌تر، شریکش کلاهش را برداشت و کارخانه چند هزار میلیاردی را بالا کشید!

***مؤسسه حقوقی گفت ۹ میلیارد بدهید و ۲۵ درصد ارزش ملک!**

او برای پیگیری مشکلات خود به یک مؤسسه حقوقی در شمال تهران مراجعه می‌کند و برای تأمین هزینه‌های پیگیری دعاوی، شامل ۹ میلیارد تومان پیش‌پرداخت و حق‌الوکاله ۲۵ درصدی ارزش زمین‌های واقع در منطقه ۱۵ شهرداری تهران، با مشکل مالی روبه‌روشد. در چنین شرایطی، به پیشنهاد مدیر مؤسسه حقوقی، زمینه تنظیم قراردادی درباره آپارتمان ۳۰۰ متری متعلق به دختر بیمارش در خیابان دروس تهران را فراهم کرد؛ آپارتمانی که شریفه خانم به موجب وکالتنامه رسمی، اختیار فروش آن را در اختیار داشت. برای همین، پای نفر سومی به بازی باز شد؛ خانمی که در این داستان نامش را «ژاله» می‌گذاریم. گویی ژاله از طرف مدیر مؤسسه مأموریت داشت تا ۹ میلیارد تومان مورد نیاز آقای مدیر را بدهد و در ازای آن، از شریفه خانم تضمین بگیرد. برای همین، در تاریخ ۱۰ تیر ۱۳۹۹، مبایعنامه فروش خانه خیابان دروس، فی‌مابین «شریفه» به وکالت از دخترش و «ژاله»، به قیمت ۱۳/۵ میلیارد تومان، با حضور شهود و امضای مدیر مؤسسه حقوقی به‌عنوان شاهد تنظیم و امضا شد. طبق درخواست

موسسه حقوقی موکل را به‌گرفتن پول نزول برای حق‌الوکاله تشویق کرد!

مدیر مؤسسه، وجه دریافتی توسط شریفه خانم به دلار تبدیل شده و در حضور شاهدان عینی تحویل مدیر مؤسسه شد. پس از چند هفته، شریفه خانم داستان ما پول را تهیه می‌کند تا به «ژاله» بدهد و مبایعنامه پاره شود؛ اما هر بار ژاله به بهانه‌های مختلف طفره می‌رود. این در حالی است که بنا بر اظهارات مدیر مؤسسه، مبایعنامه صرفاً صوری بوده است. **اختلاف اساسی پرونده دقیقاً از همین نقطه آغاز می‌شود:** آیا طرفین واقعاً قصد خریدوفروش ملک را داشتند یا مبایعنامه، پوششی برای یک رابطه مالی یا همان رباخواری و نزول بوده است؟ اظهارات مدیر مؤسسه بخشی از زمینه‌های وقوع معامله را تأیید کرده و دادگاه بدوی آن را در کنار سایر قرائن مورد توجه قرار داده است. بر اساس دادنامه بدوی، وکلای شریفه خانم به تفاوت میان ارزش واقعی ملک و مبالغ قرارداد استناد می‌کنند. در جریان رسیدگی، نظریات پنج کارشناس رسمی دادگستری، ارزیابی‌های متفاوتی درباره ارزش آپارتمان در زمان معامله ارائه می‌دهند. گزارش‌های اولیه قیمت‌هایی در حدود ۱۳ و ۱۴ میلیارد تومان، مربوط به زمان عقد قرارداد در سال ۱۳۹۹، را مطرح کردند؛ اما در بررسی‌های تکمیلی، دو نفر از کارشناسان ارزش ملک را حدود ۲۱ میلیارد تومان اعلام کردند. شریفه خانم همچنین با اخذ تأمین دلیل و استعلام مکتوب از سه مشاور املاک معتبر منطقه، در لایحه خود به ارزیابی‌هایی در حدود ۲۳ میلیارد تومان اشاره کرده است. اهمیت این موضوع در آن است که دادگاه بدوی مجموعه این قرائن را جداگانه بررسی نکرد، بلکه آن‌ها را در کنار یکدیگر مبنای ارزیابی قرار داد؛ از جمله محل تنظیم قرارداد در مؤسسه حقوقی، اظهارات اشخاص مرتبط، نحوه پرداخت وجوه، قرارداد اجاره، نظریات کارشناسی و اقدامات بعدی خانم باغی درباره بازسازی ملک.

***حکم دادگاه بدوی: نزول خوری محرز شد و مبایعه‌نامه صوری بوده است**

شعبه ۱۰۳۲ دادگاه کیفری دو مجتمع قضایی شهید قدوسی تهران، پس از بررسی پرونده، به این نتیجه رسید که دلایل ارائه‌شده برای احراز بزه ربا کافی است و رباخواری و نزول رخ داده است. دادگاه در استدلال خود به ماده ۵۹۵ قانون مجازات اسلامی و ماده ۲۱۱ همان قانون درباره علم قاضی استناد کرد. در دادنامه بدوی، تنظیم مبایعه‌نامه در محل مؤسسه حقوقی، اختلاف ارزش ملک با ثمن، تهاتر بخشی از ثمن با اجاره، اظهارات شهود و هزینه‌های بازسازی ملک از جمله قرائنی دانسته شد که در کنار یکدیگر، از نظر دادگاه بر صوری بودن معامله و تحقق بزه ربا دلالت داشتند. دادگاه همچنین دفاع شریفه خانم درباره اضطرار را برای معافیت از مسئولیت کیفری کافی تشخیص نداد و هر دو طرف را به دلیل فعل ربا محکوم کرد.

این رأی نشان می‌دهد که مرجع بدوی، برخلاف یک اختلاف صرفاً قراردادی، موضوع را از منظر کیفری هم بررسی کرده بود. بااین‌حال، رأی بدوی پایان ماجرا نبود. با اعتراض به رأی بدوی، پرونده در شعبه ۱۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مورد رسیدگی قرار گرفت. دادگاه تجدیدنظر پس از بررسی محتویات پرونده و لوایح طرفین، استدلال متفاوتی را پذیرفت. در این رأی تأکید شد که مبایعنامه میان دختر شریفه خانم، به‌عنوان فروشنده، و «ژاله» خانم، به‌عنوان خریدار، تنظیم شده و شریفه خانم قرارداد را در مقام وکیل فروشنده امضا کرده است.

اما مهم‌ترین بخش استدلال مرجع تجدیدنظر این بود که صرف اختلاف ارزش ملک یا ادعای عدم رعایت مصلحت فروشنده برای احراز جرم ربا کفایت نمی‌کند و دلیل کافی برای اثبات توافق بر دریافت سود یا زیاده ارائه نشده است. در نتیجه، شعبه ۱۹ با استناد به اصل ۳۷ قانون اساسی و بند «ب» ماده ٤٥٥ قانون آیین دادرسی کیفری، حکم محکومیت «ژاله» خانم را نقض و رأی برائت برای او صادر کرد. اما شریفه خانم محکوم شد! از همه جالب‌تر اینکه شریفه خانم در شعبه اجرای احکام، جریمه خود را پرداخت کرد. به‌طور کلی باید این‌گونه بیان کرد که دادگاه بدوی با جمع‌آوری و ارزیابی قرائن متعدد، رابطه مالی طرفین را واجد وصف ربوی تشخیص داد؛ درحالی‌که دادگاه تجدیدنظر، ادله موجود را برای احراز ارکان جرم، به‌ویژه شرط زیاده و سوءنیت مجرمانه، کافی ندانست. از سوی دیگر، ماده ۵۹۵ قانون مجازات اسلامی، توافق بر دریافت اضافه را در قالب قراردادهایی از جمله بیع و قرض، در صورت تحقق شرایط



ماهنامه سراسری میدان آزادی
شماره: ۴۱
۳۰ تیر ماه ۱۴۰۵

چرا جای شاکی و متهم تغییر کرد؟

درخواست مادر تهرانی از آقای اژه‌ای؛ این پرونده را حتما مطالعه کنید

قانونی، مشمول عنوان ربا می‌داند. با وجود این، تشخیص صوری بودن معامله، احراز جرم ربا و اثبات حق مالکیت، سه موضوع مرتبط اما از نظر حقوقی متمایز هستند. برای همین، شریفه خانم در لایحه‌ای خطاب به حجت‌الاسلام غلامحسین محسنی اژه‌ای، ریاست قوه قضائیه، و حجت‌الاسلام محمدجعفر منتظری، رئیس دیوان عالی کشور، خواستار بررسی دادنامه قطعی تجدیدنظر از طریق ماده ٤٧٧ قانون آیین دادرسی کیفری شدند. در این درخواست، بر ضرورت بررسی ماهیت واقعی قرارداد، شهادت شهود، نظریات کارشناسی، نحوه تنظیم مبایعه‌نامه و قرارداد اجاره فی‌مابین خریدار و فروشنده تأکید شده است. بااین‌حال، درخواست شریفه خانم این پرسش را مطرح می‌کند که آیا تمام قرائن مربوط به قصد واقعی طرفین و ماهیت رابطه مالی، در چارچوب موازین قانونی و شرعی به‌درستی ارزیابی شده‌اند؟ پرونده شریفه خانم اکنون فراتر از یک اختلاف مالی شخصی، موضوعی درباره نحوه تشخیص معاملات واقعی از قراردادهای ادعایی صوری و حدود اثبات جرایم مالی است. در یک سوی این پرونده، بانویی قرار دارد که مدعی است برای نجات سرمایه و پیگیری حقوق ازدست‌رفته خود وارد توافقی مالی شده و اکنون با خطر از دست رفتن ملکی ارزشمند روبه‌روست. در سوی دیگر، «ژاله» قرار دارد که دادگاه

نقد آرای قضایی از وظایف قوه قضائیه است
حفاظت قوه؛ جهت مطالعه

تجدیدنظر ادله انتساب جرم ربا به او را کافی ندانسته و حکم قطعی برائتش را صادر کرده است. اما در نهایت، شاکی خود متهم شده، محکوم شده، جریمه هم داده و حتی خانه‌اش را نیز از دست داده است. مطالبه اصلی در این پرونده، بررسی دقیق و بی‌طرفانه همه اسناد، شهادت‌ها و قرائن و روشن شدن ماهیت واقعی معامله است؛ تا اگر حقی تضییع شده، از مسیر قانون جبران شود و اگر ادعایی اثبات نشده، حقوق طرف مقابل محفوظ بماند. سه نکته مهم در اسناد این پرونده وجود دارد: **اول؛ اختلاف در ارزیابی ادله؛** دادگاه بدوی به شهادت‌نامه رسمی، اظهارات شهود، نظریات پنج کارشناس رسمی دادگستری، قرارداد اجاره و هزینه بازسازی خانه در سال‌های اخیر استناد کرده است. بازسازی خانه با هزینه دو میلیارد تومانی در همان سال و پس از انجام معامله صوری، از نظر دادگاه بدوی یکی از قرائن مؤید ادعای صوری بودن معامله است؛ چراکه از دیدگاه دادگاه، صرف چنین هزینه‌ای برای ملکی که شخص معتقد باشد آن را به‌طور قطعی فروخته، نیازمند توضیح است. این قرینه در کنار سایر شواهد، بخشی از مبانی استدلال دادگاه بدوی برای احراز بزه ربا بوده است. اما دادگاه تجدیدنظر در مقابل، بر نبود دلیل کافی برای شرط زیاده و سوءنیت تأکید کرده است. پرسش دقیق این است که آیا این قرائن در مجموع می‌توانسته‌اند توافق ربوی را اثبات کنند؟ این پرسش مشروع است، اما پاسخ آن مستلزم بررسی کامل پرونده است. **دوم؛ تفاوت دعوای حقوقی با پرونده کیفری:** دادگاه تجدیدنظر به رد دعاوی قبلی درباره معامله اشاره کرده است. بااین‌حال، رد دعوای غبن یا عدم رعایت غبطه یا صوری بودن معامله الزاماً به معنای صحت معامله نیست. رد ادعای شریفه خانم در دعاوی حقوقی، دلیل بر ربوی نبودن و صحت معامله نمی‌باشد.

سوم؛ جایگاه اضطرار شریفه خانم؛ یکی از موضوعات مهم پرونده، شرایط اضطراری شریفه خانم هنگام انعقاد قرارداد است. دادگاه بدوی دفاع وی درباره اضطرار را نپذیرفته؛ بااین‌حال، تبصره ۲ ماده ۵۹۵ قانون مجازات اسلامی برای رباده‌نده‌ای که اضطرار او احراز شود، معافیت از مجازات پیش‌بینی کرده است. ازاین‌رو، این پرسش مطرح است که آیا مجموعه شرایط مالی، خانوادگی و حقوقی شریفه خانم و مستندات مربوط به آن، در رسیدگی قضایی به اندازه کافی مورد توجه قرار گرفته است؟ قوی‌ترین نقد من به رأی تجدیدنظر این است که یکی از مهم‌ترین پرسش‌های این پرونده، نحوه ارزیابی مجموعه قرائنی است که دادگاه بدوی بر اساس آن‌ها وقوع جرم ربا را احراز کرده بود. در دادنامه تجدیدنظر، بر فقدان دلیل کافی برای اثبات شرط زیاده و سوءنیت مجرمانه تأکید شده، اما توضیح تفصیلی درباره ارزش اثباتی برخی قرائن مورد استناد دادگاه بدوی، از جمله شهادت شهود، نحوه تنظیم قرارداد در مؤسسه حقوقی، قرارداد اجاره و هزینه‌های بازسازی ملک، در متن رأی دیده نمی‌شود. **ازمنظر حقوقی؛** با توجه به اینکه وفق ماده ۵۹۵ قانون مجازات اسلامی، جهت ارتکاب معامله ربوی، وجود دو طرف، رباده‌نده و رباگیرنده، و حصول توافق بر پرداخت زیاده به هر شکل لازم و ضروری است، بنابراین چنانچه دادگاه محترم تجدیدنظر قائل به عدم وقوع بزه از سوی خانم ژاله بوده و ایشان را تبرئه نموده، پس اساساً جرمی واقع نشده است. فلذا مجرم شناختن خانم شریفه، که خود مال‌باخته نیز می‌باشند، فاقد وجاهت می‌باشد. در واقع، یا قائل به وقوع جرم ربا هستیم یا نیستیم. چنانچه نباشیم، دلیل اعمال مجازات برای رباده‌نده که مال‌باخته نیز هست، چیست؟ مطلب دیگر اینکه معامله ربوی باطل است. حال در این مورد، آیا معامله ربوی محسوب می‌گردد یا خیر؟ چراکه یک طرف جرم، یعنی رباگیرنده، تبرئه و رباده‌نده مجازات شده است. **(مستندات پرونده همراه با این گزارش و نامه محرمانه سردبیر به مسئولان قضایی ارسال شد) برای حفظ آبروی افراد اسامی مستعار نوشته شده است.**

ماهنامه سراسری میدان آزادی
(اجتماعی-سیاسی)

شماره: ۴۱ | ۳۰ تیر ماه ۱۴۰۵
صاحب امتیاز و مدیرمسئول: سید هادی کسایی زاده

چاپخانه: آیین چاپ

آدرس: تهران-خیابان آیت الله کاشانی- خیابان بهنام- کوچه بهنام سه ساختمان پارسه واحد ۴ -تلفن: ۰۹۱۲۶۵۰۱۵۶۴

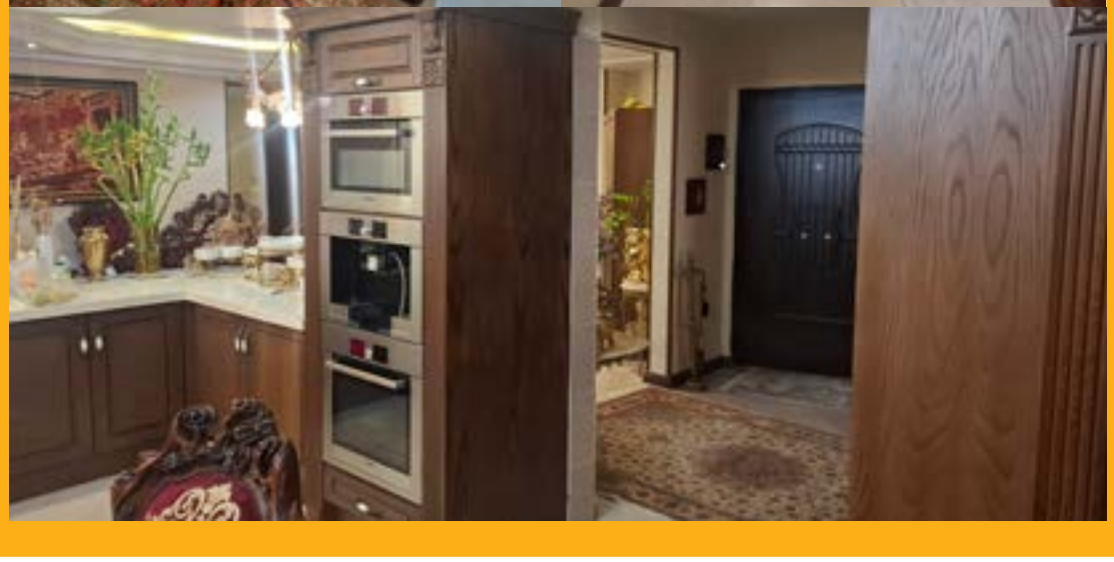
خانه ۳۰۰ میلیاردی دروس
سند به نام متهم رباخواری خورد!



مورخ ۵ آبان ماه ۱۴۰۵ / ساکن این خانه ۳۰۰ میلیارد تومانی شریفه خانم است که باید تخلیه کند و همراه با تمام اسباب تحویل ژاله دهد. اما هنوز حکم تخلیه خانه از اجرای احکام صادر و ابلاغ نشده است! شریفه می گوید فقط ارزش ریالی اسباب خانه ۱۵ میلیارد تومان است!









سید هادی کسایی زاده
روزنامه نگار و مدیر مسئول

تظلم خواهی صرفا جهت اطلاع و بررسی فوری!

در طول یک ماه تماس های بی شماری از شهروندان و حتی مسئولان دارم. هر یک دغدغه و گرفتاری دارند که مجبور می شوند با یک روزنامه نگار مطرح کنند. برخی به بن بست رسیده، گروهی از روی وجدان مدارک فساد ارسال می کنند و تعدادی هم بعنوان شاکی یا متهم پرونده های قضایی ادعای بی‌گناهی دارند. با این حال تلاش کردم همیشه ملاقات های حضوری داشته باشم و تمامی مستندات و ادله را بررسی و مشاهده کنم و در آخر چند وکیل و حقوقدانان صحت و حتی گزارش نوشته شده من را مطالعه و نظر دهند. از آنجائیکه خود شاهد وضعیت اسفبار مدیریت اجرایی و غیره در کشور هستم خیلی موضوعات را درک می کنم. اگر به این نتیجه برسم که واقعا حق فردی پایمال شده یا فسادی رخ داده است منتشر می کنم. در این گزارش هم بر اساس مستندات و احکام قضایی به تضادی در نوع نگاه قضات عزیز پی بردم که لازم دانستم با هدف تظلم خواهی و خدایی ناکرده حکم به ناحق موجب نابودی یک خانواده نشود. شاید تصمیم دادگاه تجدید نظر از دیدگاه حقوقی خود درست باشد و شاید هم اشتباه رخ داده باشد که تصمیم با مسئولان قضایی است. اما وکلای بسیاری با مطالعه پرونده و احکام نظر به مطالعه مجدد دادند. من هم بعنوان روزنامه نگار حق قضاوت ندارم و صرفا بر اساس قانون مطبوعات چالش های جامعه و نظرات و خواست مردم را برای اطلاع مسئولان منتشر می کند. هرچند آزادی بیانی وجود ندارد و بسیاری از این گزارش ها موجب محکومیت زندان و جزای نقدی برای من شده است اما وقتی این حرفه را قبول کنید باید با خطرات و چالش های آن هم کنار بیایید. با این حال از حفاظت اطلاعات قوه قضائیه، رئیس قوه، رئیس دیوان و رئیس دادگستری تهران می خواهم این پرونده را با دقت بیشتری مطالعه کنند شاید رفع گرفتاری برای یک خانواده رخ دهد. از نظر نظری هم خانه ۳۰۰ میلیارد تومانی با اسباب و اثاثیه ۱۵ میلیاردی را نمی شود با ۹ میلیارد تومان صاحب شد و حتما جایی از کار ایراد دارد. برای همین همراه با این گزارش مستندات پرونده را همراه با نامه ای محرمانه به مسئولان عالی رتبه قضایی برای بررسی ارسال می کنم.