

شماره: ۹۵/۰۰۱۷
تاریخ: ۱۳۹۵/۱۱/۲۷

(قُلَّا تَتَّبِعُوا اللَّهَ أَنْ تَقْدِرُوا)

دادنامه داور

شماره پرونده: ۹۳۰۹۹۸۲۶۱۰۸۰۰۸۶۱ شماره بایگانی شعبه ۸ دادگاه عمومی کرج: ۹۳۰۹۵۱

شماره دادنامه: ۹۵/۰۰۱۷

تاریخ صدور دادنامه: ۱۳۹۵/۱۱/۲۷

سرداور منتخب دادگاه: آقای فرهاد بیات، به نشانی: تهران، خیابان شهید کلاهدوز (دولت)، بین خیابان دیباجی و یارمحمدی، ساختمان بانک اقتصاد نوین، پلاک ۱۸۳، طبقه دوم، واحد ۳.

داور اختصاصی خواهان اصلی و خوانده تقابل: آقای امیر، به نشانی تهران، پاسداران،

داور اختصاصی خوانده اصلی و خواهان تقابل: آقای عباس، به نشانی تهران، پل مدیریت،

خواهان دعوی اصلی و خوانده تقابل: آقای محمدرضا، به نشانی کرج، گهردشت، بلوار

خوانده دعوی اصلی و خواهان تقابل: آقای موسی، به نشانی کرج، شاهین ویلا،

داور اختصاصی خوانده

سرداور منتخب شعبه ۸

داور اختصاصی خواهان

فرهاد بیات

خواسته‌های دعوی اصلی:

- ۱- تحویل ۶ واحد آپارتمان متعلق به خواننده به مالک مقوم به ۶۸۰/۰۰۰/۰۰۰ میلیون تومان بابت اخذ وام ۳۰۰ میلیون تومانی توسط مالک
- ۲- مطالبه خسارت مصالح به کاربرده نشده در ساختمان و مصالح نامرغوب (ماه به تفاوت کالای معیوب و سالم به مبلغ ۲۹۹/۰۰۰/۰۰۰ میلیون تومان)
- ۳- مطالبه خسارت تاخیر در تحویل ۱۲ واحد آپارتمان از تاریخ ۱۳۸۹/۱۱/۸ لغایت ۹۴/۱۱/۷ به مبلغ ۴۳۲/۰۰۰/۰۰۰ میلیون تومان
- ۴- الزام به اخذ پایانکار و صورتجلسه تفکیکی و الزام به فک رهن و الزام به تنظیم سند رسمی هر کدام مقوم به ۵۱/۰۰۰/۰۰۰ میلیون ریال

خواسته‌های دعوی تقابل:

- ۱- الزام خواننده تقابل به پرداخت مبلغ ۷۳/۱۰۰/۰۰۰ تومان مستند به بند ۳ توافقنامه مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۶
- ۲- الزام خواننده تقابل به پرداخت مبلغ ۶۷/۰۰۰/۰۰۰ تومان
- ۳- الزام خواننده تقابل به پرداخت مبلغ ۲۲/۵۰۰/۰۰۰ تومان بابت گردش حساب جهت دریافت وام
- ۴- الزام خواننده تقابل به تسویه وام بانکی اخذ شده از بانک پاسارگاد
- ۵- الزام خواننده تقابل به اخذ پایانکار

داور اختصاصی خواننده

داور اختصاصی خواهان

فرهاد بیات

داور اختصاصی خواهان

۶- الزام خواننده تقابل بهاخذ صورتمجلس تفکیکی راجع به ۲۴ واحد آپارتمان احدانی در پلاک ثبتی ۱۴۹/۳۲۳۸ حوزه ثبتی کرج (ناحیه ۳)؛

۷- الزام خواننده تقابل به تنظیم سند رسمی ۱۲ واحد آپارتمان از پلاک ثبتی اخیرالذکر مطابق تقسیم نامه مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۹

۸- الزام خواننده تقابل به پرداخت حق الزحمه داور و حق الوکاله وکیل؛

مگردشکار:

جلسه ای در تاریخ ۱۳۹۴/۱۱/۷ با حضور داوران اختصاصی خواهان و خواننده جناب آقای عباس و آقای سید امیر و داور ثالث منتخب دادگاه عمومی کرج (شعبه ۸)، آقای فرهاد بیات و خواهان جناب آقای محمد رضا با وکالت آقای کامبیز و خواننده محترم جناب آقای موسی در محل داور و به نشانی: تهران - خ. دولت - بین دیباجی و یارمحمدی - پلاک ۱۸۳ طبقه ۲ واحد ۳ برقرار گردیده است، ابتدائاً موافقتنامه داور و داوران و اصحاب داور و ارائه گردیده که از سوی همه داوران و خواهان و وکیل ایشان امضاء گردیده، لیکن خواننده علی رغم حضور، فعلاً آن را امضاء ننموده اند؛ سرداور خطاب به وکیل محترم خواهان لطفاً، به ترتیب خواسته های خویش را منجزاً به همراه مستندات و ادله خود بیان بفرمائید؛ وکیل خواهان اظهار داشتند ۱- تحویل ۶ واحد آپارتمان از ملک متنازع فیه متعلق به سهم خواننده (سازنده) مستند به توافق نامه ۸۹/۱۲۶ و ۸۹/۶/۱۴ به ارزش ۶۸۰/۱۰۰۰/۱۰۰ تومان ۲- مطالبه خسارت مصالح به کار برده نشده مطابق قرارداد در ساختمان به

داور اختصاصی خواننده

سرداور منتخب شعبه ۸

داور اختصاصی خواهان

فرهاد بیات

ارزش ۲۹۹/۱۲۰/۰۰۰ تومان مستند به نظریه کارشناس رسمی شورای حل اختلاف کرج مورخ ۳۹/۱۰/۲۴-مطالبه خسارت تاخیر در تحویل ۱۲ واحد سهم ایشان از تاریخ ۸۹/۱۱/۸ لغایت تقدیم ادعائنامه ۹۴/۱۱/۷ به ارزش ۴۳۲/۰۰۰/۰۰۰ تومان مستند بند ۱-۲ از بند ۲ از بند ۶ ماده ۶ قرارداد مشارکت در ساخت مورخ ۸۷/۳/۳۰ و بند ۴ توافقنامه مورخ ۸۹/۴/۲۶- الزام به اخذ پایانکار و صورتجلسه تفکیکی و الزام به تنظیم رسمی ۱۲ واحد از ملک متنازع فیه، هر کدام ۵۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال؛ مستند به بند ۴ از بند الف از ماده ۶ قرارداد مشارکت در ساخت مورخ ۸۷/۳/۳۰ و بند ۴ توافقنامه مورخ ۸۹/۴/۲۶؛ سرداور خطاب به خواننده محترم: جناب آقای موسی، در خصوص خواسته اول خواهان مبنی بر تحویل ۶ واحد آپارتمان، چه پاسخی دارید؟ خواننده اظهار داشتند: که ۶ واحد به عنوان تضمین بوده است و به خواهان منتقل نگردیده است که این تضمین بابت باز پرداخت وام ۳۰۰ میلیون تومانی می باشد؛ خواننده اظهار می دارند که شش واحد موضوع توافقنامه فروخته شده است که یکی از این واحدها به خود خواهان فروخته شده است که بدهی ناشی از اخذ وام را و همچنین الباقی کارهای ساختمان را انجام دهند (از قبیل کارهای شهرداری)؛ خواننده اظهار می دارند که خواهان، دویست و پنجاه میلیون تومان از وام دریافتی را به ایشان پرداخت نمودند؛ سرداور خطاب به خواهان در خصوص دفاعیات خواننده، اگر اظهاراتی دارید بیان فرمائید؛ وکیل خواهان اظهار می دارند که، نظر به اینکه مطابق قراردادهای مشابه، چنانچه معتقد باشیم که یک واحد ۱۲۵ متری و متر ۶۰۰ تومان، معادل وجهی معادل هشتاد میلیون تومان می باشد، فلذا تحویل یا انتقال یک واحد آپارتمان، در قبال پرداخت وام، سببده میلیونی به انضمام سود و خسارات آن بلاوجه و دور از ذهن به نظر می رسد بنابراین آن یک واحد نمی تواند وام را تسویه نماید؛ همچنین خواهان اظهار می دارند که آقای، مبلغ یکصد و هفتاد میلیون تومان به بنده بابت هزینه های صورت گرفته در ساختمان بدهکار بودند که مورخ ۹۲/۱۲/۲۷، یک واحد آپارتمان ۱۲۵ متری طبق یک توافقنامه به بنده انتقال دادند که این واحد در طبقه چهارم، ضلع وسط جنوب، واحد

داور اختصاصی خواننده

سرداور منتخب شعبه ۸

داور اختصاصی خواهان

فرهاد بیات

۲۳ می باشد که مقرر گردید اینجانب مبلغ ده میلیون تومان، طی دو فقره چک هر کدام به مبلغ پنج میلیون تومان، به ایشان بپردازم که متأسفانه ایشان با تعویض یکی از چکها، چک دیگری را از بنده اخذ و چک قبلی نزد ایشان به امانت بوده که بنده پس از پرداخت آخرین چک، ایشان پس از ۶ الی ۷ ماه اقدام به برگشت زدن آن چک نموده که وجه آن را مجدداً دریافت نمایند (مندرج در خطوط شو ۶ توافقتنامه ۹۲/۱۲/۲۷)؛ خواننده اظهار می دارند که توافقتنامه ارائه شده از سوی خواهان مورخ ۹۲/۱۲/۲۷، مورد قبول اینجانب می باشد؛ خواهان اظهار می دارند که این یک واحد ادعایی خواننده، توسط اینجانب در ازای مطالبات مندرج در توافقتنامه اخیرالذکر خریداری شده است؛ خواننده اظهار می دارند که منشاء بدهی صد و هفتاد میلیون تومانی، بخشی از آن بابت هزینه ای شخصی است و بخش دیگر بابت تأخیر در تحویل واحدها (به مبلغ هفتاد میلیون تومان) و مابقی بابت تسویه بدهی بانک و هزینه های شهرداری و مهندسی می باشد؛ طرفین اظهار می دارند که آقای سفیدگری را به عنوان شاهد که در ذیل موافقتنامه را امضاء نموده اند را قبول دارند؛ سرداور خطاب به خواننده محترم، در خصوص خواسته دوم خواهان مبنی بر منطبق نبودن مصالح چه دفاعی دارید؟ خواننده اظهار می دارد: با توجه به تایید مهندس ناظر، کار صحیحاً انجام شده است؛ سرداور خطاب به خواننده محترم، در خصوص خواسته سوم خواهان، مبنی بر خسارت تأخیر در تحویل ۱۲ واحد سهم خواهان، چه دفاعی دارید؟ خواننده محترم اظهار می دارد: که ۱۲ واحد را به ایشان تحویل دادم و متعهد می شوم در جلسه بعدی دآوری مستندات آن را تحویل دهم؛ خواسته سوم از نظر خواننده مردود می باشد؛ البته اینجانب هفتاد میلیون تومان بابت خسارت دیرکرد به ایشان پرداخت نمودم؛ طرفین دآوری و هیئت دآوری توافق نمودند که جلسه دوم دآوری در تاریخ ۱۳۹۴/۱۱/۱۷ روز چهارشنبه، ساعت ۱۵ در محل تهران، پاسداران، دولت، بین دیباجی و یارمحمدی، پلاک ۱۸۳، طبقه ۲، واحد ۳ برگزار می گردد و همه حاضرین با امضای این صورتجلسه از دعوت به حضور مطلع شده و نیازی به دعوت مجدد نمی باشد؛ همچنین خواننده محترم در جلسه حضور داشته و از مقام

داور اختصاصی خواننده

سرداور منتخب شعبه ۸

داور اختصاصی خواهان

فرهاد بیات

خواسته های خواهان مطلع شده و دفاعیات خود را مستند و مستدل در جلسه دوم ارائه خواهد نمود؛ همچنین خواهان متعهد شد حداکثر تا یکشنبه مورخ ۹۴/۱۱/۱۱ اسناد خود را در ۴ نسخه به صورت مصدق تحویل داده و اصول اسناد را در جلسه دوم داورى ارائه نماید؛ خواننده (آقای)، متعهد شدند تا در دفتر در روز دوشنبه حاضر شده و اسناد را دریافت دارند؛ طرفین با امضای این صورتجلسه مفاد آن را تأیید نمودند؛ جلسه در ساعت ۱۷/۳۰ (پنج و نیم عصر) روز چهارشنبه پایان یافت.

جلسه ای در تاریخ ۱۳۹۴/۱۱/۱۷ ساعت ۱۵ روز شنبه در محل داورى، با حضور تمام اعضای هیئت داورى جناب آقای (داور اختصاصی خواننده) و آقای (داور اختصاصی خواهان) و آقای بیات (سر داور منتخب دادگاه) و خواهان آقای و همراه وکیل خواهان آقای و خواننده آقای موسی برقرار می باشد؛ در ابتدای جلسه، خواهان، مستندات و مدارک خویش را به هیئت داورى و خواننده تسلیم نمود و با توجه به اینکه خواننده جهت دفاع تقاضای مهلت دارد با موافقت هیئت داورى به ایشان جهت ارائه پاسخ مکتوب یک هفته مهلت اعطا می گردد، طرفین و اصحاب دعوی متعهد شدند تا نسبت به تبادل لوایح از طریق محل داورى اقدام نمایند و مهلت هر طرف جهت پاسخ به لایحه طرف مقابل یک هفته تعیین می گردد، هر یک از طرفین متعهد می شوند که لوایح خویش را به انضمام پیوست ها در چهار نسخه تقدیم هیئت داورى نمایند؛ خواهان اظهار می دارند که علاوه بر خواسته های مطرح شده در جلسه اول داورى، تقاضای محکومیت خواننده به فک رهن از پلاک متنازع فیه را (مقوم به ۵۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال) دارند؛ در ضمن با توجه به مجموع ارزش خواسته های خواهان به مبلغ یک میلیارد و چهار صد و سی و یک میلیون و پانصد هزار تومان (۱/۴۳۱/۵۰۰/۰۰۰) حق الزحمه هیئت داورى برابر تعرفه قانونی، ۲۸/۹۸۰/۰۰۰ تومان می باشد، که برابر مقررات قانونی هر یک از طرفین متعهد به پرداخت نصف آن

داور اختصاصی خواننده

سر داور منتخب شعبه ۸

داور اختصاصی خواهان

فرهاد بیات

می باشد؛ در صورت عدم تودیع حق الزحمه؛ تکلیفی مبنی بر صدور رای منوجه هیئت داورى نمی باشد؛ خواننده آقای متعهد می گردد حداکثر تا ۲۵ بهمن ۱۳۹۴ لایحه کتبی دفاعیه خویش را به محل داورى تحویل نماید و خواهان و وکیل ایشان متعهد شدند حداکثر یک روز پس از وصول لایحه به محل داورى جهت دریافت لایحه به محل داورى مراجعه نموده و حداکثر ظرف ۳ روز پاسخ کتبی خویش را به محل داورى جهت تبادل لایحه، تحویل نمایند. خواننده متعهد شد حداکثر ظرف یک هفته به لایحه خواهان، به صورت کتبی پاسخ دهد؛ با موافقت همه حاضرین، جلسه دوم داورى در تاریخ ۱۳۹۴/۱۲/۱۲ روز چهارشنبه ساعت ۱۵ در محل داورى (تهران، پاسداران، دولت بین دیباجی و یارمحمدی، پلاک ۱۸۳ طبقه ۲ واحد ۳ برگزار خواهد شد؛ در پایان با توجه به اینکه حاضرین مطلبی برای بیان نداشتند، هیئت داورى در ساعت ۱۷ ختم جلسه را اعلام می نمایند. شایان ذکر است خواننده (آقای اعلی زغم حضور از امضای صورتجلسه امتناع نمودند.

جلسه ای در تاریخ ۱۳۹۴/۱۲/۱۲ با حضور اصحاب دعوی خواهان و خواننده در مقر داورى برگزار می باشد؛ سرداور خطاب به خواننده (جناب آقای ا) آیا لایحه دفاعیه دارید؟ ایشان اظهار داشتند خیر، لیکن مدارکی به صورت کپی آماده دارم که تقدیم هیئت داورى نمایم. سرداور خطاب به خواننده محترم، آیا اصل توافقتنامه ۹۲/۱۲/۲۷ را دارید؟ خواننده اظهار داشتند: بله ولی اکنون همراه من نیست و متعهد می شوم آن را ارائه نمایم. سرداور خطاب به خواننده محترم، توافقتنامه توسط چه شخصی نوشته شده است؟ خواننده اظهار داشتند: تمام متن توسط یک نفر به نام آقای نوشته شده است که شهود به نام آقای عباس و قربانعلی حضور داشته و توافقتنامه را امضاء نمودند؛ سرداور خطاب به خواهان، آیا توافقتنامه استنادی را قبول دارید؟ خواهان اظهار داشتند: بخش اول توافقتنامه تا پایان خط نهم را قبول دارم و مابقی الحاق است؛ به نحو دقیق تر، از عبارت ((و توضیح اینکه

داور اختصاصی خواننده

سرداور منتخب شعبه ۸

داور اختصاصی خواهان

فرهاد بیات

را قبول ندارم. همچنین در دادسرا طرح دعوی کیفری علیه خواننده نموده‌ام. طرفین اظهار داشتند که توافقنامه مورخ ۹۲/۱۲/۲۷ آخرین توافق آنها می‌باشد؛ سرداور خطاب به خواننده، با توجه به نظریه کارشناسی ارائه شده از سوی خود شما برخی موارد هنوز تکمیل نشده است (نظریه شماره ۹۱/۱۹۲ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۱۶)؛ خواننده اظهار داشتند که بنابر توافق شفاهی نصب آسانسور در ضلع غربی و همچنین تکمیل تجهیزات روشویی و شیرآلات بهداشتی با خواهان می‌باشد ولی تامین اشتراک آب به همراه کنتور به عهده اینجانب (آقای) می‌باشد؛ سرداور خطاب به خواننده محترم، همین نواقص، در چه تاریخی کاملاً تکمیل شد؛ خواننده اظهار داشتند تکمیل شده ولی تاریخ دقیق آن را الان نمی‌دانم ولی متعهد می‌شوم به نحو مستند اعلام نمایم. همچنین امکان اخذ کنتور به دلیل عدم وجود زیر ساخت در خیابان فراهم نبوده است؛ خواهان اظهار داشتند که خواننده متعهد است که ۲۴ کنتور نصب کند ولی فقط یک کنتور مشترک نصب نموده است البته سایر کنتورها مجزا می‌باشد؛ خواهان اظهار می‌دارد که شهودی که ذیل توافقنامه مورخ ۹۲/۱۲/۲۷ را امضا نموده اند ذینفع بوده چرا که آقای سه واحد (خواهان اصلاح می‌کنند که) آقای سه واحد از ۶ واحد بابت تضمین را از خواننده خریداری نموده‌اند و آقای نیز از آقای خریداری نموده‌اند. خواننده اظهار می‌دارند که خریدهای فوق صورت گرفته ولی دلیلی نمی‌شود که به نفع من صحبت کنند؛ خواهان اظهار می‌دارد در زمان تنظیم توافقنامه خرید صورت گرفته بوده است و خواننده نیز این موضوع را قبول دارند ولی آن را دلیل نمی‌دانند؛ سرداور خطاب به خواننده تعهد به اخذ پایانکار و صورت مجلس تفکیکی و اخذ سند مالکیت برای هر واحد به عهده چه شخصی است؟ خواننده محترم اظهار می‌دارند پیش از توافقنامه مورخ ۹۲/۱۲/۲۷ به عهده اینجانب بوده ولی پس از امضای توافق فوق هر سه تعهد بر عهده خواهان (آقای) قرار گرفته است؛ خواننده نظریه داوری بدون تاریخ که خود اظهار می‌دارد که جدیداً تنظیم شده است در

داور اختصاصی خواننده

سرداور منتخب شعبه ۸

داور اختصاصی خواهان

فرهاد بیات



سه برگ تقدیم هیئت داورى نمود؛ طرفین توافق نمودند که در روز یکشنبه ۱۳۹۵/۱/۲۹ در ساعت ۱۵ در تهران، دولت، بین دیباجی و یارمحمدی، ساختمان بانک اقتصاد نوین، پلاک ۱۸۳، طبقه دوم واحد سه جهت تشکیل جلسه داورى حاضر شوند؛ آقای متعهد شدند که حداکثر تا ۱۳۹۴/۱۲/۲۲ لایحه جوابیه خویش را در ۴ نسخه تقدیم هیئت داورى و خوانده نمایند و خواهان نیز طرف ده روز به لایحه پاسخ دهند.

جلسه‌ای مورخ ۹۵/۶/۱۴ در مورد داورى تشکیل می‌باشد که آقای و وکیل ایشان آقای و آقای محمدرضا به شماره ملی ۳۲۱۲۶۲۸۴۰ حضور دارند؛ سرداور خطاب به آقای محمدرضا، آیا موافق نامه مورخ ۹۲/۱۲/۲۷، به خط شما می‌باشد؟ آقای پاسخ دادند: بله؛ آیا کل متن در یک مجلس نگارش و امضاء شده است؟ آقای پاسخ دادند: بله؛ سرداور: علت فاصله کم خطوط در قسمت دوم چیست؟ فقط به خاطر اینکه در یک صفحه جا بگیرد؛ سرداور خطاب به آقای لطفاً نشانی کامل خود را بنویسید: آقای کرج، رجانی شهر،

متعاقباً آقای دادخواست تقابلی تقدیم و تقاضای الزام خوانده تقابل به پرداخت مبلغ ۷۳/۱۰۰/۰۰۰ تومان مستند به بند ۳ توافقنامه مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۶ و پرداخت مبلغ ۶۷/۰۰۰/۰۰۰ تومان و مبلغ ۲۲/۵۰۰/۰۰۰ تومان بابت گردش حساب جهت دریافت وام و الزام خوانده تقابل به تسویه وام بانکی اخذ شده از بانک پاسارگاد و اخذ پایانکار و صورتجلس تفکیکی و تنظیم سند رسمی واحد آپارتمان از پلاک ثبتی متنازع فیه به نام آقای یا اشخاصی که ایشان معرفی می‌نمایند و الزام به پرداخت حق الزحمه داورى و حق الوکاله وکیل را می‌نمایند که خوانده تقابل به شرح لایحه زیر مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۲۶ به آن پاسخ داده و آنها را مردود اعلام می‌کند: جواب بند یک: طی رسیدهای دریافتی کلیه مبالغ وام به مبلغ سیصد میلیون تومان به ایشان پرداخت گردیده؛ جواب بند دو: کاملاً

داور اختصاصی خوانده

سرداور منتخب شعبه ۸

داور اختصاصی خواهان

فرهاد بیات

بدون دلیل و مدرک و فقط ادعای کذب است؛ جواب بند سه: هزینه های هیئت داورانی که اینجانب ابتدا به ساکن مبلغ پنج میلیون تومان پرداخت نمودم که نصف مبلغ یعنی دو میلیون و پانصد هزار تومان باید آقای پرداخت میکردند ولی ایشان چون راضی به تشکیل هیئت داورانی نبودند از پرداخت سهم خویش خودداری نمودند و لاجرم اینجانب مبلغ دو میلیون و پانصد هزار تومان سهم ایشان را نیز پرداخت و کپی قبوض آن ضمیمه می باشد و در ضمن هنوز که رای هیئت محترم داورانی صادر نگردیده و محکوم مشخص نیست که بنده باشم یا ایشان، ایشان چرا وقت هیئت داورانی را با مطرح کردن موضوعاتی بی پایه و اساس به اتلاف میکشاند؛ جواب بند چهار: اینجانب نیز مبلغی حدود نود میلیون تومان هزینه های وکلای محترم آقای حسین و آقای سید حسین و آقای دکتر را متحمل شدم و هزینه های هیئت داورانی نیز مطرح می باشد لذا هزینه های فوق در صورت محکومیت طرف مقابل مطرح می شوند الان؛ جواب بند پنج: آقای بابت واحدی که به اینجانب فروخته اند و در توافق نامه مطروحه که مورد اختلاف می باشد کاملاً مشهود است که ایشان دو فقره چک به مبلغ هر کدام پنج میلیون تومان است از بنده اخذ نمودند و سپس یک فقره از بنده درخواست کردند که یکی از دو چک را به اینجانب باز گردانند و نزد ایشان به امانت می بوده ولی متأسفانه ایشان با نیت سوء چک فوق را علاوه بر اینکه مسترد نکردند بعد از حدود ۱۲ ماه اقدام به وصول چک و نهایتاً چک فوق را برگشت زدند؛ جواب بند شش: طبق درخواست آقای جهت اخذ مبلغ وام بنده به ایشان پرداخت می نمودم و رسید دریافت می کردم که کلیه مطالب به ایشان پرداخت گردیده و رسید اخذ شده است و ادعای ایشان کاملاً کذب و بی اساس است؛ جواب بند هفت: اولاً که توافق نامه ای با تلقب و سوء استفاده از حسن نیت اینجانب و بدون حضور بنده تکمیل گردیده و فعلاً مورد اختلاف است و ثانیاً بر فرض که درست باشد هیچکدام از بدهکاران به آقای ادعای آقای را قبول نکرده و خواهان خسارت نیز از ایشان می بودند و همچنین آقای حتی حاضر به هیچگونه همکاری داور اختصاصی خواهان داور اختصاصی خوانده

سر داور منتخب شعبه ۸

فرهاد بیات

نشندند و در صورتی که اینجانب از مفاد توافق نامه فوق تا هشت ماه بی خبر بودم و آقای که ذینفع پرونده می باشد از دادن حتی یک نسخه کپی از توافق نامه فوق خودداری می نمودند که بعد از هشت ماه منجر به درگیری فی مابین گردید لذا با تمام مجهولات فوق ادعای ایشان را رد می نمایم؛ جواب بند هشت: به استناد جواب بندهفت خواسته ایشان درست نیست و تا زمان صدور حکم از طرف هیئت محترم داورى ایشان نمیتوانند از خودشان حکم صادر کنند؛ جواب بند نه: با توجه به اینکه استناد آقای به توافق نامه مورد اختلاف است لذا با صدور نتیجه نهایی از طرف هیئت محترم داورى تکلیف طرفین مشخص خواهد شد؛ جواب بند ده: با توجه به اینکه در توافق نامه مورد نظر متأسفانه تقلب صورت گرفته و مورد بررسی اعضای محترم هیئت داورى می باشد تکلیف با صدور رای مشخص خواهد شد.

نهایتاً با توجه به اینکه اصحاب داورى ضمن امضای موافقتنامه داورى، تاریخ انقضای مهلت داورى را به موجب صورتجلسه جداگانه تا پایان سال ۱۳۹۵ تعیین نموده اند، هیئت داورى، در مهلت قانونی، در تاریخ ۱۳۹۵/۱۱/۲۷، با ملاحظه محتویات پرونده و استماع اظهارات طرفین و احراز کفایت ارزیابی ادله، ختم رسیدگی را اعلام و با استعانت از خداوند متعال به شرح ذیل مبادرت به انشاء رای می نماید:

داور اختصاصی خواننده

سرداور منتخب شعبه ۸

داور اختصاصی خواهان

فرهاد بیات



«رای داوری»

نظر به اینکه شعبه ۸ دادگاه عمومی کرج با موافقت طرفین به موجب صورتجلسه دادگاه، حل اختلافات فی مابین خواهان و خوانده در خصوص قرارداد مشارکت در ساخت مورخ ۱۳۸۷/۳/۳۰ را به هیئت داوری ارجاع نموده است و نظر به اینکه اصحاب داوری، پس از ارجاع امر به هیئت داوری از سوی دادگاه، به موجب موافقتنامه داوری مورخ ۱۳۹۴/۱۱/۷ که به امضای خواهان و خوانده و هیئت داوری رسیده است، صلاحیت هیئت داوری و داوران را جهت حل و فصل اختلافات خویش پذیرفته‌اند و نظر به اینکه با حضور در جلسات داوری و امضای صورتجلسات داوری بر حل و فصل اختلافات فی مابین از طریق داوری تأکید مجدد نموده‌اند و اعتراضی نسبت به اصل موافقتنامه داوری و صلاحیت داوران ننموده‌اند و نظر به اینکه اصحاب داوری در آذر ماه سال ۱۳۹۵ با تمدید مهلت داوری تا پایان سال ۱۳۹۵ بر پذیرش نظر هیئت داوری ملتزم شده‌اند، بنابراین صلاحیت هیئت داوری در رسیدگی به دعوی حاضر محرز و مسلم بوده و نتیجتاً در خصوص خواسته‌های خواهان اصلی به شرح زیر، به اتقائی آراء، رای صادر می‌گردد:

الف) دعوی خواهان اصلی (محمدرضا) به خواسته‌های تحویل ۶ واحد آپارتمان مقوم به ۶۸۰/۰۰۰/۰۰۰ تومان و مطالبه خسارت مصالح به کاربرده نشده در ساختمان و مصالح نامرغوب به مبلغ ۲۹۹/۰۰۰/۰۰۰ تومان و مطالبه خسارت تاخیر در تحویل ۱۲ واحد آپارتمان از تاریخ ۸۹/۱۱/۸ لغایت ۹۴/۱۱/۷ به مبلغ ۴۳۲/۰۰۰/۰۰۰ تومان و الزام خوانده اصلی به اخذ پایانکار و صورتجلسه تفکیکی و الزام به فک رهن و تنظیم سند رسمی مجموعاً مقوم به

داور اختصاصی خوانده

بر داور منتخب شعبه ۸

داور اختصاصی خواهان

فرهاد بیات



۲۰/۴۰۰/۰۰۰ تومان وارد نیست، زیرا مطابق بند ۱ توافق نامه مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۷ فی مابین خواهان و خواننده که آخرین اراده طرفین محسوب می شود، خواهان اصلی در ازای دریافت یکک واحد آپارتمان موصوف در همان توافقنامه، از کلیه ادعاهای سابق خویش (از جمله خسارت تاخیر و ادعای عدم انطباق مصالح به کار رفته در بنا) صرف نظر کرده است؛ فلذا طرح مجدد این ادعاها، مستنداً به مواد ۷۵۲ و ۷۶۰ و ۷۶۱ و ۷۶۶ قانون مدنی در هیئت داورى فاقد وجهات قانونی است؛ مضافاً اگرچه مطابق قرارداد مشارکت در ساخت به شماره ۸۲۴۲۲۱ مورخ ۱۳۸۷/۳/۳۰ تعهد به تنظیم سند رسمی و مقدمات و لوازم آن، برعهده خواننده اصلی بوده است لیکن به موجب توافق نامه مورخ ۹۲/۱۲/۲۷ طرفین توافق نموده اند که کلیه اقدامات لازم جهت تنظیم سند رسمی (از قبیل تسویه وام و مراجعه به شهرداری و ثبت) برعهده خواهان اصلی باشد و کلیه هزینه های انجام این امور، برعهده خواننده اصلی قرار گیرد، بنابراین نظر به اینکه توافق اخیر به لحاظ تاریخی موخر بر قرارداد مشارکت در ساخت و سایر توافقات پیشین است و نتیجتاً همین توافق، به عنوان آخرین اراده طرفین ملاک عمل می باشد و نظر به اینکه دو تن از شهود امضاء کننده این توافق، اصالت توافق نامه تنظیمی را به موجب صورتجلسه داورى مورخ ۱۳۹۵/۴/۲۱ مورد تایید و تسجیل قرار داده اند و نظر به اینکه طرفین به موجب صورتجلسه داورى مورخ ۹۴/۱۱/۷ اظهار داشته اند که آقای را به عنوان شاهد قبول دارند و نظر به اینکه آقای به موجب صورتجلسه مورخ ۱۳۹۵/۶/۱۴ توافق نامه را تایید نموده است و نظر به اینکه ادعای خواهان اصلی در خصوص مجعول بودن قسمتی از سند فوق با دلیل مقننی همراه نبوده است و علیرغم ادعای طرح شکایت کیفری در این خصوص، نامبرده مدرکی دال بر بی اعتباری توافقنامه متنازع فيه ارائه ننموده و حتی نسبت به تودیع حق الزحمه کارشناسی جهت بررسی اصالت سند نیز اقدام ننموده است (اگرچه با تایید اصالت توافقنامه از سوی هر سه نفر امضاء کننده سند معترض عنه (به ویژه تایید آقای)، اساساً دیگر نیازی به جلب نظر کارشناس رسمی دادگستری هم نبوده و نیست) و نظر به اینکه

داور اختصاصی خواننده

سر داور منتخب شعبه ۸

داور اختصاصی خواهان

فرهاد بیات



خواهان اصلی به امضای اصل توافقتنامه ابرازی از سوی خواننده اصلی اقرار دارد و ادعای وی صرفاً ناظر به الحاق عبارتی به سند اخیرالذکر است که اظهار وی ادعا محسوب و محتاج دلیل است و نه تنها هیچ دلیل مقننی مبنی بر اثبات این ادعا ارائه نشده است بلکه دلایل موجود در پرونده، دلالت بر اصالت توافقتنامه ابرازی دارد؛ فلذا هیئت داورى به اتفاق آراء، مستنداً به مواد ۱۰ و بند ۱ ماده ۱۲۹۱ و ۱۳۰۱ قانون مدنی و ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب، در خصوص کلیه دعاوی مطروحه از سوی خواهان اصلی به شرح صدر دادنامه، رای به بی حقی ایشان (محمدرضا) صادر و اعلام می نماید.

ب) دعوی خواهان تقابل (آقای موسی) ا مبنی بر الزام خواننده تقابل به پرداخت مبلغ ۷۳/۱۰۰/۰۰۰ تومان مستند به بند ۳ توافقتنامه مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۶ و پرداخت مبلغ ۶۷/۰۰۰/۰۰۰ تومان و مبلغ ۲۲/۵۰۰/۰۰۰ تومان بابت گردش حساب جهت دریافت وام، وارد نیست، زیرا مطابق آخرین توافق طرفین مورخ ۹۲/۱۲/۲۷ خواهان تقابل (آقای) جهت جلب رضایت خواننده تقابل (آقای) و پرداخت بدهی خویش و تسویه کامل حسابهای فی مابین، یکک واحد آپارتمان به خواننده تقابل واگذار نموده است؛ بنابراین روشن است که خواهان تقابل در زمان تنظیم توافقتنامه فوق الذکر طلبی از خواننده تقابل نداشته و به فرض وجود نیز با وی تهاثر نموده است؛ به ویژه اینکه به موجب بند ۱ همان توافقتنامه طرفین کلیه ادعاهای خویش را ساقط نموده اند؛ مضافاً بر اینکه در توافقتنامه مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۲۷ که یک ماه پیش از توافقتنامه آخر تنظیم شده است، به بدهکاری آقای به مبلغ ۱۷۰ میلیون تومان به آقای تصریح شده است؛ نتیجتاً هیئت داورى، به اتفاق آراء، مستنداً به مواد ۱۰ و ۷۶۶ قانون مدنی و اصل برائت و ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی، رای به بطلان دعوی خواهان تقابل در خصوص مطالبه وجوه فوق الذکر، صادر و اعلام می نماید.

داور اختصاصی خواننده

سر داور منتخب شعبه ۸

داور اختصاصی خواهان

فرهاد بیات

ج) دعوی خواهان تقابل در خصوص الزام خوانده تقابل به تسویه وام بانکی اخذ شده از بانک پاسارگاد و اخذ پایانکار و صورتمجلس تفکیکی و تنظیم سند رسمی به نام آقای یا اشخاصی که ایشان معرفی می نمایند وارد است زیرا مطابق توافقنامه مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۷ طرفین توافق نموده اند که کلیه بدهی بانک پاسارگاد بابت وام (که مطابق پاسخ اعلام وارده از بانک پاسارگاد تا تاریخ توافقنامه به مبلغ ۱/۴۴۷/۳۱۳/۵۹۲ ریال می باشد) را خوانده تقابل پرداخت نموده و کلیه کارهای مربوط به شهرداری و ثبت، بابت تنظیم سند به عهده خوانده تقابل باشد، در مقابل خواهان تقابل (آقای) نیز تعهد نموده اند که کلیه هزینه های امور فوق الذکر را به آقای پرداخت کنند چرا که به موجب همین توافقنامه بیان شده است که آقای ۱۸۰ میلیون تومان از خریداران طلبکار است و چنانچه هزینه های انجام شده از سوی آقای کمتر بود مابقی متعلق به آقای خواهد بود و اگر بیش از ۱۸۰ میلیون تومان باشد آقای متعهد است که مازاد آن را پرداخت نماید؛ بنابراین روشن است که طرفین توافق نموده اند که خوانده تقابل (آقای) امور مربوط به تنظیم سند رسمی و مقدمات آن را به خرج خواهان تقابل (آقای) انجام دهد؛ علیهذا نظر به مراتب مطروحه، هیئت داوران، به اتفاق آراء مستند به ماده ۱۰ قانون مدنی و ماده ۱۹۸ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی، رای به محکومیت خوانده تقابل (آقای) مبنی بر تسویه حساب تسهیلات مآخوذه از بانک پاسارگاد (شعبه جهانشهر کرج) و اخذ پایانکار و صورتمجلس تفکیکی راجع به ۲۴ واحد آپارتمان احدائی در پلاک ثبتی ۱۴۹/۳۲۳۸ حوزه ثبتی کرج (ناحیه ۳) و همچنین الزام به تنظیم سند رسمی ۱۲ واحد از آپارتمان های اخیرالذکر مطابق تقسیم نامه مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۹ (شامل ۳ واحد در طبقه اول سمت کوچه و شمال و سه واحد طبقه سوم سمت کوچه و شمال و ۲ واحد طبقه دوم سمت حیاط و جنوب و ۳ واحد طبقه چهارم، سمت حیاط و جنوب) به نام آقای

داور اختصاصی خوانده

سرداور منتخب شعبه ۸

داور اختصاصی خواهان

فرهاد بیات

دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی قابل مطالبه تشخیص و هیئت داورى به اتفاق آراء، رای به محکومیت آقای به پرداخت هزینه داورى پرداخت شده از سوی آقای برابر مبلغ مندرج در فیشهای واریزی از سوی خواهان تقابله حساب سپرده دادگستری صادر و اعلام می-
نماید، (شایان ذکر است که تا زمان انشاء رای داورى، مبلغ ۵ میلیون تومان از سوی آقای و ۸ میلیون تومان از سوی آقای به عنوان حق الزحمه داورى، به حساب سپرده دادگستری واریز شده است) لیکن در خصوص خسارت ناشی از پرداخت حق الوکاله، نظر به اینکه خواهان تقابل در جلسات داورى وکیل معرفی ننموده و مدرکی دال بر انعقاد قرارداد وکالت و پرداخت حق الوکاله در خصوص دعاوی فی مابین ارائه ننموده است، هیئت داورى به اتفاق آراء، مستنداً به اصل براءت و ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب رای بر بی-
حقی خواهان تقابل، در خصوص مطالبه حق الوکاله صادر و اعلام می نماید.

دادنامه حاضر در ۱۷ صفحه که کلیه صفحات به امضاء هیئت داورى رسیده است، تنظیم و کلیه آراء صادره در دعوی اصلی و تقابل، مستنداً به ماده ۴۸۸ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی قطعی و لازم الاجرا است؛ معذک که در حدود مقررات قانونی، ظرف مدت ۲۰ روز پس از ابلاغ، قابلیت بررسی ادعای ابطال در محاکم دادگستری صالح را دارد.

داور اختصاصی خوانده

سرداور منتخب شعبه ۸

داور اختصاصی خواهان

فرهاد بیات