



قوه قضائیه

دادخواست بدوی

تاریخ تقدیم :

کد رهگیری : ۱۴۰۳۲۲۰۱۰۵۶۷۵۷۸۳

پیوست: ۱۲ برگ

مشخصات	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شغل	محل اقامت: شهرستان/بخش دهستان خیابان کوچه پلاک
خواهان	فاطمه	رادپور	احمد	مدیر	استان البرز - شهرستان کرج - شهر کرج - مهرشهر - بلوار ارم - خ ۱۱۹ - پ ۴۹۹ - واحد ۹
خوانده	سیدامین	مطهری کیا	سید محمد رضا	مهندس	استان البرز - شهرستان کرج - کرج - خیابان رجایی شهر - خ ۷ - فاز ۱ - پ ۵۸
	سپیده	نجفی	ابراهیم	کارمند	استان البرز - شهرستان کرج - کرج - هفت تیر میدان شهید فهمید ابتدای خیابان وحدت مجتمع امام علی پلاک ۳۹۷ طبقه ۲ واحد ۴
وکیل	امید	محمدی	ذبیح اله	وکیل	استان البرز - شهرستان کرج - شهر کرج - پل آزادگان - کنار گذر بلوار کاج - بعد از بانک سپه - روبروی پارکینگ - ساختمان سناتور - ط اول واحد ۱۰۲

اعلام بطلان معامله (اعلان بطلان معامله (معاوضه) به جهت عدم قابلیت انتقال مورد معامله و به جهت تفاوت در ذات مورد معامله) مقوم به ۱,۰۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال ارزش منطقه ای ملک ۱۱۹,۱۶۷,۰۶۴ ریال
ابطال مبایعه نامه (مالی غیرمنقول) (ابطال مبایعه نامه با کد رهگیری ۱۳۱۱۰۲۵۷۳۳۱۳۲ مورخ ۱۴۰۳-۳-۳۰)، مقوم به ۵۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال ارزش منطقه ای ملک ۱۱۹,۱۶۷,۰۶۴ ریال
استرداد ثمن معامله (استرداد مورد معامله یک دستگاه آپارتمان به مساحت ۱۰۴.۷۹ متر مربع واقع در مهرشهر فاز یک شرقی کوچه بنفشه پلاک ۵۷۱ طبقه ۲ واحد ۴ به پلاک ثبتی ۳۹۱۵۳ فرعی از ۱۷۰ اصلی مفروز و مجزی از فرعی ۲۰۸۳۰) به مبلغ ۵۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال
ابطال سند رسمی (موضوع سند ملک است) (ابطال سند پلاک ثبتی ۳۹۱۵۳ فرعی از ۱۷۰ اصلی - ابطال سند به شماره ۴۸۱۹۷ مورخ ۱۴۰۳-۱۰-۲۹ تنظیمی دفترخانه ۱۴۴) مقوم به ۵۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال ارزش منطقه ای ملک ۵۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال
مطالبه وجه بابت ... (مطالبه مابه التفاوت معاوضه به نرخ روز کارشناسی مبیع مقوم به) به مبلغ ۵۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال
مطالبه وجه بابت ... (شرط قراردادی) به مبلغ ۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال
مطالبه خسارات دادرسی

دلائل و منضمات
۱- سایر دلائل و مستندات :
۲- وکالت نامه به شماره ۱۴۰۳۲۲۰۹۸۹۷۰۲۸۲۱ مورخ ضمیمه گردید.
۳- مبایعه نامه با کد رهگیری ۱۳۱۱۰۲۵۷۳۳۱۳۲ به شماره ۲۸۴۹۲۱۸۹ مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۳۰
۴- سند قطعی غیرمنقول به شناسه ۱۴۰۳۱۱۵۳۴۵۷۰۰۰۳۱ به شماره ۴۲۸۳۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۳۰
۵- نامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مبنی بر کاربری فضای سبز آغچه حصار به شماره ۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۱/۲۵
۶- قانون منع فروش اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن و آیین نامه اجرایی آن به شماره ۰ مورخ
۷- پلاک ثبتی به شماره ۰ فرعی از ۰ اصلی . دارای ارزش منطقه ای به مبلغ ۰ ریال

ریاست محترم دادگاه های عمومی حقوقی چهارباغ

با سلام و دعای خیر

احتراماً اینجانب به وکالت از خواهان و در جهت شرح خواسته به استحضار عالی می رساند:

*خانم فاطمه رادپور به موجب قرارداد با کد رهگیری ۱۳۱۱۰۲۵۷۳۳۱۳۲ مورخ ۱۴۰۳-۳-۳۰ مبادرت به انجام معامله ملکی (و به اصطلاح خرید ملکی) به صورت معاوضه ای از آقای سید امین مطهری کیا می نماید.

امید محمدی

بسمه تعالی

جهت رسیدگی به شعبه دادگاه عمومی و انقلاب شهرستان چهارباغ ارجاع می شود.

نام و نام خانوادگی مقام ارجاع کننده :

تاریخ امضاء

مبلغ هزینه دادرسی : ۱۸۳,۳۸۳,۳۵۲ ریال

شماره مرجع بانک : ۶۲۳۰۰۰۲۰۶۳۱

شماره پیگیری : ۴۵۴۱۸۰۳۷۱۰۳

تاریخ و ساعت دریافت وجه : ۱۴۰۳/۱۲/۲۸ - ۱۴:۴۹

تعرفه خدمات : ۲,۰۱۰,۰۰۰ ریال

مبلغ ابطال تمبر مالیاتی : ۱,۵۰۰,۰۰۰ ریال

هزینه مرکز وکلا/کانون/صندوق : ۱,۵۰۰,۰۰۰ ریال

جمع کل پرداختی : ۱۸۸,۳۹۳,۳۵۲ ریال



قوه قضائیه

دادخواست بدوی

تاریخ تقدیم :

کد رهگیری : ۱۴۰۳۲۲۰۱۰۵۶۷۵۷۸۳

پیوست: ۱۲ برگ

* مشخصات مورد معامله عبارت است که ۶ دانگ یک منزل ویلایی با کاربری مسکونی به مساحت ۴۷۰ متر مربع به نشانی: کرج، آغچه حصار خیابان خلیج فارس کوچه سعدی پلاک ۱۲ به مبلغ ثمن هشت میلیارد و پانصد میلیون تومان. (معافیه مذکور که در آن اصطلاحاً خرید ملک مسکونی از سوی خواهان صورت گرفته در ازای مالی (ثمنی به اصلاح) بوده که آن هم باید به صورت کاربری مسکونی می بوده ولی بعداً فساد کاربری مسکونی ملکی که به عنوان مبیع (مورد معامله اصلی) بوده آشکار می گردد - مسکونی در برابر مسکونی -)

* به موجب شرط ضمن عقد مندرج در بند ۲ ماده ۵ (۵-۲) قرارداد «در صورتی که معلوم گردد مورد معامله قانوناً قابل انتقال به خریدار نمی باشد و یا ملک مورد معامله در طرح های مختلف آموزشی و بهداشتی و ... قرارداد داشته باشد فروشنده موظف است علاوه بر استرداد ثمن معامله مبلغ ۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰ تومان بابت خسارت وارده به خریدار پرداخت نماید.»؛ به استناد نامه مورخ ۱۴۰۳-۱-۲۵ بنیاد مسکن انقلاب اسلامی کاربری ملک که به عنوان مبیع بوده فضای سبز اعلام گردیده است. با توجه به این که تاریخ مبیعه نامه در ۱۴۰۳-۳-۳۰ منعقد گردیده فروشنده با نقض اصل حسن نیت قراردادی متأسفانه کاربری ملک ویلایی به عنوان ثمن معامله را با حيله و تقلب مسکونی اعلام می نماید و آن را به عنوان ملک با کاربری مسکونی به خریدار انتقال می دهد.

* ثمن معامله فوق که به صورت معاوضه بوده عبارت است از یک دستگاه آپارتمان مسکونی (مسکونی در برابر مسکونی) به مساحت ۱۰۴.۷۹ متر مربع واقع در مهرشهر فاز یک شرقی کوچه بنفشه پلاک ۵۷۱ طبقه ۲ واحد ۴ به پلاک ثبتی ۳۹۱۵۳ فرعی از ۱۷۰ اصلی مفروز و مجزی از فرعی ۲۰۸۳۰ و الباقی به مبلغ ۱.۷۵۰.۰۰۰.۰۰۰ تومان (یک میلیارد و هفتصد و پنجاه میلیون تومان) که با توجه به بطلان معامله فوق باید عین مورد معاوضه و نرخ روز الباقی ثمن (مستند به رای وحدت وحدت رویه ۷۳۳ و ۸۱۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور) مسترد گردد. لازم به ذکر است که با توجه به قسمت اخیر شرط ضمن عقد بند ۲ ماده ۵ قرارداد در صورت استرداد ثمن فروشنده موظف به پرداخت مبلغ ۵۰۰ میلیون تومان به خریدار می باشد که قابل جمع با استرداد ثمن (عدم قابلیت انتقال و استرداد عین و الباقی ثمن به نرخ روز) است.

* دلایل بطلان معامله (معاوضه) : به موجب بند (۵-۲) قرارداد در صورتی که معلوم گردد مورد معامله قانوناً قابل انتقال به خریدار نمی باشد و یا ملک مورد معامله در طرح های مختلف آموزشی و بهداشتی و ... قرارداد داشته باشد فروشنده موظف به استرداد ثمن معامله به خریدار است؛ به استناد نامه مورخ ۱۴۰۳-۱-۲۵ بنیاد مسکن انقلاب اسلامی کاربری ملک واقع در آغچه حصار به عنوان مبیع فضای سبز اعلام گردیده است.

اولاً (قانون منع فروش): به استناد ماده ۶ قانون منع فروش اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن ممنوعیت انتقال ملک فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن وجود دارد و معامله ممنوع نیز باطل است.

ثانیاً (قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و سایر

امید محمدی

بسمه تعالی

جهت رسیدگی به شعبه دادگاه عمومی و انقلاب شهرستان چهارباغ ارجاع می شود.

نام و نام خانوادگی مقام ارجاع کننده :

تاریخ امضاء

مبلغ هزینه دادرسی : ۱۸۳,۳۸۳,۳۵۲ ریال

شماره مرجع بانک : ۶۲۳۰۰۰۲۰۶۳۱

شماره پیگیری : ۴۵۴۱۸۰۳۷۱۰۳

تاریخ و ساعت دریافت وجه : ۱۴۰۳/۱۲/۲۸ - ۱۴:۴۹

تعرفه خدمات : ۲,۰۱۰,۰۰۰ ریال

مبلغ ابطال تمبر مالیاتی : ۱,۵۰۰,۰۰۰ ریال

هزینه مرکز وکلا/کانون/صندوق : ۱,۵۰۰,۰۰۰ ریال

جمع کل پرداختی : ۱۸۸,۳۹۳,۳۵۲ ریال



قوه قضائیه

دادخواست بدوی

تاریخ تقدیم :

کد رهگیری : ۱۴۰۳۲۲۰۱۰۵۶۷۵۷۸۳

پیوست: ۱۲ برگ

اشخاص حقیقی و حقوقی سال ۱۳۸۱ = «ماده ۶- هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی، تفکیک، افراز، صدور سند و تغییر کاربری درمورد زمین‌های موضوع این قانون، ممنوع است.»؛ ملاحظه می‌گردد ماده ۶ قانون منع فروش دارای حکم ممنوعیت تغییر کاربری غیر مسکونی به مسکونی حتی از سوی کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری و سایر مراجع ذی صلاح تغییر کاربری می‌باشد.

آیین‌نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی سال ۱۳۸۳ = {ماده ۷- کاربری‌های اراضی غیرمسکونی که به ترتیب مقرر در ماده (۶) این آئین‌نامه مورد نقل و انتقال قرار می‌گیرند، در داخل شهرها قابل تغییر توسط کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - مصوب ۱۳۵۱- و مراجع تصویب طرح هادی نبوده و قبول تقاضاهای متضمن درخواست تغییر کاربری آن‌ها توسط دبیرخانه‌های مربوط، شهرداری‌ها و سایر اعضا و طرح این تقاضا در جلسات کمیسیون و مراجع مذکور ممنوع است.} قابل ذکر است حتی پذیرش درخواست تغییر کاربری توسط دبیرخانه‌های مربوط، شهرداری‌ها و سایر اعضا و طرح این درخواست در جلسات گروه‌ها و کارگروه‌ها ممنوع است. بعلاوه به استناد ماده ۲۰ قانون فوق «... وزارت راه و شهرسازی و سایر مراجع ذی‌ربط می‌توانند ابطال اقدامات خلاف، اعاده وضعیت به حالت سابق و نیز جبران خسارت وارد شده به دولت را مطابق مقررات مربوط از مقامات صالح درخواست نمایند.»

دوماً (توافق طرفین): ملک واقع در آغچه حصار به عنوان مبیع وقصد اصلی مورد معامله در طرح فضای سبز قرار گرفته است که بر اساس توافق طرفین در صورت وقوع ملک در طرح عمومی معامله باطل و فاقد اعتبار حقوقی است و ثمن (ملک واقع در مهرشهر و الباقی ثمن به صورت نقدی) باید مسترد شود. (العقود تابعه للقصد - ماقصد لم يقع و مواقع لم يقصد)

سوماً (تفاوت در ذات مورد معامله): این درست است که «کاربری ملک» در عالم تکوین، عرض ملک است ولی در عالم اعتبار (اعتبار عقد فی مابین متعاقدين) ذات مبیع است به عبارتی دیگر متعاقدين یک چیز را مورد معامله قرارداده اند (وحدت مطلوب) و آن ملک با کاربری مسکونی بوده و نه دو چیز را (تعدد مطلوب). موضوع از باب حکومت از نوع توسعه در موضوع نیز می‌تواند باشد به نحوی که معتبرین یعنی متعاقدين اعتبار نموده اند که کاربری زمین در حکم ذات مورد معامله باشد. (کاربری وصفی اساسی بوده و جنس مبیع و وصف ذاتی و جوهری مبیع است و به تعبیری خود موضوع معامله است که با عث ارزش مقرر در ملک می‌شود.) در هر حال کاربری در مورد ملک جنس مورد معامله را تشکیل می‌دهد و فقدان آن از موجبات بطلان عقد گردد (العقود تابعه للقصد - ماقصد لم يقع و مواقع لم يقصد) که در این صورت خریدار می‌تواند مبادرت به مطالبه خسارت مبیع به نرخ روز نماید و از ملاک و مناط رای وحدت رویه ۸۱۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور استفاده نماید.

امید محمدی

بسمه تعالی

جهت رسیدگی به شعبه دادگاه عمومی و انقلاب شهرستان چهارباغ ارجاع می‌شود.

نام و نام خانوادگی مقام ارجاع کننده :

تاریخ امضاء

مبلغ هزینه دادرسی : ۱۸۳,۳۸۳,۳۵۲ ریال

شماره مرجع بانک : ۶۲۳۰۰۰۲۰۶۳۱

شماره پیگیری : ۴۵۴۱۸۰۳۷۱۰۳

تاریخ و ساعت دریافت وجه : ۱۴۰۳/۱۲/۲۸ - ۱۴:۴۹

تعرفه خدمات : ۲,۰۱۰,۰۰۰ ریال

مبلغ ابطال تمبر مالیاتی : ۱,۵۰۰,۰۰۰ ریال

هزینه مرکز وکلا/قانون/صندوق : ۱,۵۰۰,۰۰۰ ریال

جمع کل پرداختی : ۱۸۸,۳۹۳,۳۵۲ ریال



قوه قضائیه

دادخواست بدوی

تاریخ تقدیم :

کد رهگیری : ۱۴۰۳۲۲۰۱۰۵۶۷۵۷۸۳

پیوست: ۱۲ برگ

قابل ذکر است که خواننده آقای مطهری نیا بلافاصله بعد از انتقال ملکی که به عنوان ثمن بوده (واقع در مهرشهر) مبادرت به انتقال ملک به خانم نجفی نموده که ابطال سند ۴۸۱۹۷ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۹ از این جهت خواسته شده و ابطال معامله (به موجب بند ۵-۲ قرارداد) با توجه به رای وحدت رویه ۸۱۰ هیات عمومی عالی کشور باعث از بین رفتن و انحلال معاملات بعدی است.

* با عنایت به مراتب فوق خواسته ها عبارتند از: ۱. اعلان بطلان معامله به جهت عدم قابلیت انتقال مورد معامله و به جهت تفاوت در ذات مورد معامله، ۲. ابطال مبیعه نامه با کد رهگیری ۱۳۱۱۰۲۵۷۳۳۱۳۲ مورخ ۱۴۰۳-۳-۳۰، ۳. استرداد ثمن معامله (به استناد بند ۵ - ۲ قرارداد) - ۴. ابطال سند پلاک ثبتی ۳۹۱۵۳ فرعی از ۱۷۰ اصلی - ۵. ابطال سند به شماره ۴۸۱۹۷ مورخ ۱۴۰۳-۱۰-۲۹ تنظیمی دفترخانه ۱۴۴ ۶ استرداد یک دستگاه آپارتمان به مساحت ۱۰۴.۷۹ متر مربع واقع در مهرشهر فاز یک شرقی کوچه بنفشه پلاک ۵۷۱ به پلاک ثبتی ۳۹۱۵۳ فرعی از ۱۷۰ اصلی مفروز و مجزی از فرعی ۲۰۸۳۰ - ۷. مطالبه مبلغ ۲ میلیارد و ۷۵۰ میلیون تومان مابه التفاوت معاوضه به نرخ روز کارشناسی مبیع ۸. مطالبه مبلغ ۵۰۰ میلیون تومان شرط قراردادی ۹. خسارات دادرسی اعم از هزینه های دادرسی کارشناسی و وکیل، صدور حکم در مورد خواسته های فوق متمنی است.

با تجدید احترام - امید محمدی (وکیل خواهان)

امید محمدی

بسمه تعالی

جهت رسیدگی به شعبه دادگاه عمومی و انقلاب شهرستان چهارباغ ارجاع می شود.

نام و نام خانوادگی مقام ارجاع کننده :

تاریخ امضاء

مبلغ هزینه دادرسی : ۱۸۳,۳۸۳,۳۵۲ ریال

شماره مرجع بانک : ۶۲۳۰۰۰۲۰۶۳۱

شماره پیگیری : ۴۵۴۱۸۰۳۷۱۰۳

تاریخ و ساعت دریافت وجه : ۱۴۰۳/۱۲/۲۸ - ۱۴:۴۹

تعرفه خدمات : ۲,۰۱۰,۰۰۰ ریال

مبلغ ابطال تمبر مالیاتی : ۱,۵۰۰,۰۰۰ ریال

هزینه مرکز وکلا/کانون/صندوق : ۱,۵۰۰,۰۰۰ ریال

جمع کل پرداختی : ۱۸۸,۳۹۳,۳۵۲ ریال