

روایت‌های مستند از نقض حقوق مالکیت فعالان
اقتصادی در ایران
۱. مورد کاوی شرکت صدف بهاره شرق

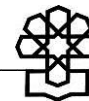
معاونت پژوهش‌های اقتصادی
دفتر: مطالعات اقتصادی

کد موضوعی: ۲۲۰
شماره مسلسل: ۱۶۱۴۴
آبان‌ماه ۱۳۹۷

به نام خدا

فهرست مطالب

۱.....	چکیده
۳.....	مقدمه
۳.....	معرفی شرکت تولیدی
۴.....	آغاز فعالیت
۴.....	ظرفیت تولید و میزان فروش
۵.....	ترکیب و سرمایه شرکت
۵.....	شرح روایت تعطیلی یک کسب و کار
۸.....	بررسی عوامل مؤثر در تعطیلی شرکت صدف بهاره شرق
۸.....	دریافت تسهیلات
۹.....	مصرف تسهیلات
۱۱.....	پرداخت اقساط و وصول مطالبات بانک
۱۲.....	بررسی عملکرد دستگاه قضا
۱۳.....	تحولات و شوک‌های ساختاری در اقتصاد ایران
۱۳.....	جمع‌بندی
۱۶.....	نتیجه‌گیری
۱۷.....	ضمائم
۳۶.....	منابع و مأخذ



روایت‌های مستند نقض حقوق مالکیت فعالان اقتصادی در ایران ۱. مورد کاوی شرکت صدف بهاره شرق

چکیده

مرکز پژوهش‌های مجلس به سفارش رئیس محترم کمیسیون حمایت از تولید ملی و نظارت بر اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی، درباره وضعیت احترام به حقوق مالکیت فعالان اقتصادی و کارآفرینان ایرانی به صورت بررسی‌های موردی شکایت‌های واصله را در دستور کار خود قرار داده است. گزارش حاضر اولین مطالعه موردی از این مجموعه است. شرایط مساعد کسب و کار می‌تواند مؤلفه‌ای تأثیرگذار در افزایش کارایی و تولید بهینه بنگاه‌ها باشد. نقض حقوق مالکیت از جمله موانعی است که انگیزه برای سرمایه‌گذاری، نوآوری و تولید را از میان می‌برد و به همین دلیل جایگاه مهمی در مباحث مربوط به کسب و کار پیدا می‌کند. مطالعه موردی شرکت «صدف بهاره شرق» به مدیرعاملی حسن باطانی، نشان می‌دهد برخی دستگاه‌ها و نهادهای دولتی و عمومی که مسئول تسهیل و بهبود محیط کسب و کار هستند، در عمل با نقض حقوق مالکیت، موانع و مشکلات بسیاری بر سر راه این کارآفرین و فعال اقتصادی به وجود آورده‌اند. همچنین در این مطالعه، «اجرای ناقص و یک‌طرفه قانون عملیات بانکی بدون ربا در نظام بانکی در مشارکت با فعالان اقتصادی» به وضوح نمایانگر نقض حقوق این بنگاه شده است.

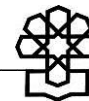
مجموعه تولیدی «صدف بهاره شرق» در سال ۱۳۸۹ دچار مشکلات مالی متعددی شد و فعالیت تولیدی شرکت متأثر از «نوسان اقتصادی و رکود حاکم بر بازار»، «رقابت شدید» و «افزایش هزینه‌ها ناشی از تورم افسارگسیخته» تضعیف شد. رؤسای این بنگاه تصمیم گرفتند به منظور تأمین «سرمایه در گردش» از بانک مهر اقتصاد تسهیلات دریافت کنند؛ در نهایت ۱۳۵ میلیون تومان (با ضمانت سند منزل شخصی آقای باطانی - مدیرعامل) به صورت نقد و ۶۵ میلیون تومان به شکل یک دستگاه آپارتمان (با ضمانت منزل پدری مدیرعامل) در اختیار این بنگاه قرار گرفت.

بازپرداخت سررسید تسهیلات با احتساب «سود»، «کارمزد» و «جریمه دیرکرد» به نرخ ۳۴ درصد رسید و شرایط سختی را پیش روی مدیرعامل شرکت قرار داد. این کارآفرین سرانجام با فروش آپارتمان خریداری شده از بانک (به زیر قیمت خرید) و فروش خانه پدری توانست یکی از وام‌های بانک مهر اقتصاد را تسویه کند، اما وام منزل شخصی خود را با سود سنگینی معوق کرد. با بدتر شدن اوضاع، بانک مطابق با قوانین و مقررات، منزل شخصی آقای باطانی را با ارزش ۱۲۸ میلیون تومان در ازای اقساط معوق و

بازپرداخت تسهیلات تصرف کرد.

آقای باطانی معتقد است بانک مهر اقتصاد در گزارش‌های کارشناسی خود عدول کرده است؛ شرح ماجرا بدین‌صورت است، بانک مهر اقتصاد پس از اینکه منزل شخصی آقای باطانی را با ارزش ۱۲۸ میلیون تومان تصرف کرد، مبلغ ۱۵۸/۹ میلیون تومان به وی بازگرداند اما به دلایلی منصرف می‌شود. پس از پیگیری مجدد، بانک تصمیم گرفت خانه را دوباره کارشناسی و این‌بار با مبلغ ۲۱۴ میلیون تومان تحویل آقای باطانی دهد. خانواده آقای باطانی با وجود اینکه از کارشناسی‌های بانک گلایه داشتند، همچنان نسبت به پایان ماجرا امیدوار بودند؛ اما بانک باز هم در قرارداد «جاره به شرط تملیک» عدول کرد و مبلغ را به ۳۲۴/۷ میلیون تومان افزایش داد. افزایش غیرمنطقی ارزش خانه در حالی متناسب با شاخص‌های عمده اقتصادی (برمبنای نماگرهای اقتصادی کشور تهیه شده بانک مرکزی در سال ۱۳۹۲) در آن سال ادامه داشت که بانک، تحویل منزل به آقای باطانی را به پرداخت اقساط با مبلغ ماهیانه ۵/۳ میلیون تومان به ارزش کل ۶۲۱ میلیون تومان منوط کرد. سنگینی در بازپرداخت اقساط وام در شرایط رکودی محیط کسب‌وکار، آقای باطانی را در وضعیت بغرنجی قرار داد. برمبنای دیگر ادعای کارآفرین، بانک مهر اقتصاد در زمان اعطای وام، بخشنامه سیاستگذار پولی (بانک مرکزی) با عنوان «نرخ سود تسهیلات اعطایی» را رعایت نکرد و با اخذ جریمه دیرکرد نیز فشاری دوچندان بر کارآفرین ایجاد کرد. ناتوانی در پرداخت اقساط و فشار مضاعف موجب شد کارآفرین «صدف بهاره شرق» برای خلاصی از وضع موجود شیوه‌های متعددی را آزمون کند و درنهایت به مسیر قضایی برای احقاق حق خود متوسل شود. البته رأی بدوی و تجدیدنظر دادگاه در سال ۱۳۹۶ نیز صادر و ابلاغ شد که براساس آن آقای باطانی در مقام خواننده باید ملک مورد اختلاف با بانک مهر اقتصاد در مقام خواهان را تخلیه کرده و مطالبات خسارات دادرسی را نیز پرداخت کند. کارآفرین مدعی است از سال ۱۳۸۹ تا به امروز (سال ۱۳۹۶) نزدیک به ۱/۵ میلیارد تومان متضرر شده که البته با احتساب هزینه‌ها و تعیین مبلغ مشخص تفاوت بین مبلغ اسمی و واقعی متناسب با تورم در فاصله سال ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۲ که برمبنای شاخص بهای کالا و خدمات مصرفی (CPI) به‌صورت تبدیل ارزش ریالی مبلغی در یک مقطع زمانی نسبت به مقطع زمانی دیگر به‌دست می‌آید، زیان کارآفرین قابل محاسبه است.

با بررسی سوژه مورد مطالعه و مستندات موجود، «زیر پا گذاشته شدن ضوابط پرداخت تسهیلات هم از سوی آقای باطانی و هم مدیران بانکی»، «بی‌تعهدی بانک و همچنین تسهیلات‌گیرنده در عمل به مفاد قرارداد»، «بی‌ثباتی اقتصادی و غیرقابل پیش‌بینی بودن شرایط اقتصادی کشور در آن روزها» و «ناتوانی دستگاه قضا در احقاق حق» به‌عنوان مصادیق بارز نقض حقوق مالکیت در ایران ارزیابی می‌شود.



مقدمه

مرکز پژوهش‌های مجلس به سفارش رئیس محترم کمیسیون حمایت از تولید ملی و نظارت بر اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی، درباره وضعیت احترام به حقوق مالکیت فعالان اقتصادی و کارآفرینان ایرانی به صورت بررسی‌های موردی شکایت‌های واصله را در دستور کار خود قرار داده است. گزارش حاضر اولین مطالعه موردی از این مجموعه است. صاحبان کسب و کار، محیط کسب و کار را مهم ترین عامل در فعالیت اقتصادی‌شان می‌پندارند و البته همسو با تجربه کارآفرینان، مطالعات جهانی نیز نشان می‌دهد تنها در شرایط مساعد کسب و کار است که یک بنگاه می‌تواند به صورت کارا و بهینه عمل کند. با نگاهی گذرا به محیط کسب و کار در ایران می‌توان به انواع موانع بازدارنده حضور و فعالیت کارای بخش خصوصی و نبود اراده یا توانایی لازم در جهت بهبود آنچه در سال‌های گذشته (براساس اطلاعات و آمارهای موجود) و چه در سال‌های آتی (بر مبنای انبوه قوانین و مقررات پیچیده موجود) پی برد.

کارآفرینان ایرانی همسو با گزارش‌های رسمی و غیررسمی مدعی‌اند که در فرایند کسب و کار، به حقوق شهروندی و قانونی آنها تعدی می‌شود و پیرو آن، سرمایه‌گذاری‌شان ضایع و حتی در برخی موارد خطوط تولیدی بنگاه‌ها متوقف و کارگران نیز بیکار می‌شوند. در صورت تأیید گفته‌های فعالان اقتصادی در ترازوی راستی‌آزمایی، می‌توان نتیجه گرفت که در خصوص برخی از کارآفرینان هموطن، حاکمیت قانون نقض شده و حقوق بنیادین آنها تضییع می‌شود.

رعایت حقوق افراد از جمله حق مالکیت همواره مؤلفه‌ای اثرگذار برای فعالیت در هر حوزه سودآور و اقتصادی است که در صورت نقض آن، چالش‌های متعددی پیش‌روی کارآفرین بالفعل و بالقوه قرار می‌گیرد. با بررسی موردی نحوه اعمال و تضمین این حقوق، می‌توان تصویر روشن‌تری از محیط کسب و کار ایران به دست آورد.

شرکت «صدف بهاره شرق» به عنوان یک بنگاه کوچک اقتصادی از مواردی است که روند عملکردی‌اش (چه در گذشته و چه در حال)، می‌تواند داده‌های مناسبی در خصوص صحت و سقم نقض حقوق فعالان اقتصادی در دسترس قرار دهد. گزارش پژوهشی حاضر، محیط کسب و کار و روند عملکردی مجموعه را با محور شخصیت حقیقی مجموعه (مدیرعامل)، به سبک داستانی روایت می‌کند و پس از معرفی کلی مجموعه و بیان توضیحات مبسوط و کامل، درصدد پاسخ دادن به پرسش‌های پژوهش برمی‌آید.

معرفی شرکت تولیدی

شرکت تولیدی «صدف بهاره شرق» در سال ۱۳۸۰ در شهرک صنعتی خیام نیشابور تأسیس شد. این شرکت در مقام یک مجموعه تولیدی فراورده‌های گوشتی فعالیت خود را آغاز کرد. از نیمه سال ۱۳۹۴

تاکنون (اوایل سال ۱۳۹۷) فعالیت شرکت کاملاً تعطیل شده است.

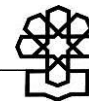
آغاز فعالیت

واحد تولیدی «صدف بهاره شرق» با سرمایه ۷۶ میلیون تومان و ۱۳ پرسنل در مساحتی به متر اژ ۲ هزار مترمربع و سطح زیربنای ۶۰۰ مترمربع شروع به کار کرد. «ارزش ماشین‌آلات» ۳۴ میلیون تومان، «برق مصرفی» ۳۰ کیلووات بر ساعت، «آب مصرفی» یک هزار و ۵۰۰ مترمکعب در سال و «گاز طبیعی» ۱۰۰ هزار مترمکعب در سال از دیگر مشخصه‌های این واحد تولیدی است، این درحالی بود که با افزایش فعالیت‌های شرکت، تعداد پرسنل به ۲۳ نفر ارتقا پیدا کرد.

ظرفیت تولید و میزان فروش

ظرفیت محصول‌های تولیدی «صدف بهاره شرق» در یک شیفت کامل شامل «کباب لقمه» ۲۵۰ تن، «همبرگر» (دو نوع همبرگر معمولی و ممتاز) ۵۰۰ تن، «پنیر برگر» ۱۴۸ تن و «استیک» ۵۰ تن است. این شرکت، تولید سالیانه خود را با ارسال به ۱۷ استان انجام می‌داد. این شرکت با مجوز پروانه بهداشتی از علامت تجاری «توشکا طعم» (توشکا به معنای خوشمزه) جهت تولید و فروش محصول‌ها بهره می‌برد که این علامت پس از ثبت اظهارنامه در تاریخ ۱۹ اسفندماه سال ۱۳۸۷ به مدت ۱۰ سال تا تاریخ ۱۹ اسفندماه سال ۱۳۹۷ معتبر است.

شرکت از ابتدای فعالیت (سال ۱۳۸۱) «برنامه‌ریزی ارتقای شرکت»، «خرید دستگاه‌های جدید» و «مرمت و بازسازی ساختمان» را در اولویت قرار داد. در سال‌های پایانی، مجوز بسته‌بندی گوشت قرمز و سفید و استراتژی پیاده‌سازی آن در دستور کار قرار گرفت که عملاً به تولید نرسید و فعالیت شرکت متوقف شد. باطانی در گفتگو با پژوهشگر در پاسخ به این پرسش که «آیا توسعه چنین کارهایی و خرید تجهیزات، تصمیم اشتباهی نبوده و باعث نشده شرکت دچار تنگنای مالی و نیاز به وام با بهره سنگین شود؟» چنین پاسخ می‌دهد: گسترش دامنه فعالیت شرکت در راستای پوشش نیاز بازار و درخواست محصول بود و چنین برآورد می‌شد که در صورت تعویض تجهیزات و در اختیار داشتن دستگاه‌های جدید با کارایی بهتر و همچنین ثبات تقاضا و نیاز بازار، شرکت شرایط بهتری پیدا خواهد کرد. این درحالی بود که به دلیل تغییر شرایط بازار و محیط کسب‌وکار، فعالیت شرکت با چالش مواجه شد و بهره‌های سنگین تسهیلات دریافتی که با جریمه تأخیر نیز همراه بود، چالش‌های جدیدی پیش‌روی شرکت قرار داد. طبق اظهارات وی، در دو سال پایانی فعالیت شرکت، سالیانه «کل هزینه‌ها» بین ۷۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان، «مالیات و ارزش افزوده و عوارض شهرداری» ۳۰ میلیون تومان، «درآمد» ۲۵۰ میلیون تومان و «سود خالص» ۱۵۰ میلیون تومان بود.



ترکیب و سرمایه شرکت

سرمایه شرکت «صدف بهاره شرق» با ۷۶۰ میلیون ریال به ثبت رسید. شرکت با ساختار خانوادگی با هفت عضو خانوادگی هیئت مدیره، دارای «مدیرعامل»، «رئیس حسابداری»، «واحد فروش» و «واحد نظارت و تولید» است. به نظر، یکی از مشکلات کلی تکیه بر همین ساختار خانوادگی و روابط خویشاوندی شرکت‌ها باشد که تخصص و دانش کافی را ندارند و به صرف داشتن اعتماد به هم، اقدام به راه‌اندازی برخی طرح‌ها و ورود به فعالیت‌هایی می‌کنند که دانش و تخصص کافی برای اداره آنها را ندارند.

دارایی‌های شرکت (منقول و غیرمنقول) حدود ۲ میلیارد تومان ارزش دارد؛ به طوری که «۲۰۰ دستگاه کوچک و بزرگ خط تولید» ۵۰۰ تا ۷۰۰ میلیون تومان، «زمین شرکت و سوله (برق سه فاز ۵۰ آمپر گازکشی شوفاژکشی)» یک میلیارد تومان و «چهار سردخانه به ظرفیت ۱۰۰ تن» ۲۵۰ تا ۳۰۰ میلیون تومان ارزشگذاری شده است.

شرح روایت تعطیلی یک کسب‌وکار

تأمین نیاز غذایی مردم نیشابور و رونق‌بخشی به تنوع غذایی در کنار کسب درآمد، آغاز تصمیمی بزرگ بود که در نهایت با تولد مجموعه‌ای تولیدی با نام «صدف بهاره شرق» شکل گرفت. «صدف بهاره شرق» فعالیتش را در سال ۱۳۸۰ آغاز کرد و به تولید محصول‌های «همبرگر»، «کباب لقمه» و «پنیربرگر» روی آورد. صدف بهاره شرق اگرچه در گام نخست همچون هر کسب‌وکار دیگری با چالش‌های زیادی مواجه شد، اما با پشتکار و به جان خریدن سختی‌ها فعالیت خود را ادامه داد. حسن باطانی، مجموعه صدف بهاره شرق را از رضا احمدآبادی، مؤسس کارخانه در سال ۱۳۸۱ خریداری و در قالب یک کسب‌وکار خانوادگی راه‌اندازی می‌کند از همان سال مدیریت مجموعه را نیز برعهده می‌گیرد. احمدآبادی مالک قبلی و از آشنایان، تنها به دلیل نیاز به نقدینگی کارخانه خود را می‌فروشد. باطانی البته می‌گوید: در آغاز فعالیت صدف بهاره شرق کار را به صورت شراکتی با احمدآبادی آغاز می‌کنند و بعد از یک سال کارخانه را از مالک اصلی خریداری می‌کند. یکی از پرسش‌هایی که در ابتدا مطرح می‌شود این است که کارآفرین در عرصه نظر و عمل، چقدر در این حوزه صلاحیت داشته و تا چه اندازه از مشورت با صاحب‌نظران متخصص و آشنا به عرصه‌های اقتصادی و مالی بهره برده است؟ همچنین دلیل روشن و مشخص فروش کارخانه و خارج شدن مالک پیشین از فعالیت در عرصه شراکت با خریدار جدید چیست؟

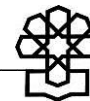
باطانی که همراهی «صدف بهاره شرق» را از ابتدا در کارنامه خود به ثبت رسانده بود، متوجه مشکلات داخلی شرکت همچون نیاز به نقدینگی و سنگ‌اندازی‌ها که بیشتر بیرونی و خارج از اختیار شرکت - همچون تهیه مواد مورد نیاز برای تولید و تأمین نقدینگی با کمک دریافت تسهیلات از جانب بانک‌ها - می‌شود، به همین دلیل سعی می‌کند با شناخت مسئله، راهکار درستی برای رفع مشکلات بیابد.

باطانی در یک دوره چندساله سعی می‌کند به‌مثابه همان اصطلاح معروف «کج‌دار و مریز» فعالیت مجموعه را به سمتی پیش ببرد که مشکلی در روند فعالیت شرکت ایجاد نشود. وی در گفتگو با پژوهشگر عنوان می‌کند: با رعایت اصول هزینه - فایده اقتصادی توانست تولید شرکت را به ثبات و درآمدزایی برساند. با این اوصاف، طرح مکتوب شرکت مبنی بر رعایت هزینه - فایده اقتصادی موجود نیست که معلوم شود در طرح مزبور شرکت چقدر هزینه کرده و مابه‌ازای هزینه چقدر درآمد داشته است؟ پس از ارسال محصول‌ها به ۱۷ استان، مجموعه باطانی در راستای تأمین نیاز بازار ایجاد نمایندگی و شعب را در دستور کار قرار داد و تولید سه نوع محصول «پنیر برگر»، «کباب لقمه» و «همبرگر» را به بیش از یک‌هزار تن رساند. قبل از ارسال محصول‌ها به خارج از استان، میزان نیاز تولید شرکت داخل شهر و محدوده استانی بود. باطانی برنامه‌ریزی‌های مفصلی در خصوص ارتقای شرکت و خرید دستگاه‌های جدید و مرمت و بازسازی ساختمان در دستور کار قرار داد و حتی در سال‌های بعد مجوز بسته‌بندی گوشت قرمز و سفید را هم اخذ می‌کند؛ اما به دلایل نبود نقدینگی و مشکلات مالی تولیدکننده، به مرحله تولید نمی‌رسد. مشکلات صدف بهاره شرق که بیشتر از بعد مالی نشئت می‌گرفت، در سال ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ متأثر از وضعیت اقتصادی کشور تشدید می‌شود و همین عامل خانواده باطانی را که صاحبان شرکت بودند، به فکر و چاره فرو می‌برد.

در همان سال‌ها باطانی به‌واسطه یکی از دوستان املاکی خود به‌طور اتفاقی با فردی که رئیس اداره اعتبارات بانک مهر اقتصاد («مؤسسه قرض‌الحسنه بسیجیان اسبق» و «مؤسسه مالی و اعتباری مهر سابق») است، آشنا می‌شود. تداوم این آشنایی، موجبات پیشنهاد مالی رئیس اداره اعتبارات بانک مهر اقتصاد را فراهم می‌کند. مسئول بانکی، اعطای دو وام قرض‌الحسنه را در وجه نقدی ۱۳۵ میلیون تومان و وام ۶۵ میلیون تومانی در قالب فروش یک دستگاه آپارتمان (در نیشابور) به باطانی پیشنهاد می‌دهد. مشکلات ادامه‌دار صدف بهاره شرق، باطانی را مجبور به قبول شرایط درخواستی بانک می‌کند. وی بابت ضمانت وام ۶۵ میلیون تومان، سند منزل پدری و برای ضمانت وام ۱۳۵ میلیون تومان، سند منزل مسکونی شخصی خود را در بانک به‌گرو می‌گذارد.

پایان نیافتن مشکلات و فشار بانک مبنی بر بازپرداخت اقساط، همزمان با به‌هم‌خوردن تعادل بازارها در اقتصاد کشور، باطانی را وادار به فروش آپارتمان می‌کند. تنها پس از ۱۴ ماه، باطانی آپارتمان تحویلی بانک را با قیمت ۵۴ میلیون تومان (۱۱ میلیون تومان افت نسبت به قیمت خریداری‌شده) به فروش می‌رساند. در همان زمان که در دفترخانه رسمی سند واحد آپارتمانی به نام خریدار انتقال داده می‌شود، باطانی متوجه می‌شود آپارتمان متعلق به رئیس اداره اعتبارات بانک است که در واقع قبلاً با تحمیل، آن را به وی فروخته بود.

تاریخ بازپرداخت سررسید تسهیلات با احتساب «سود»، «کارمزد» و «جریمه دیرکرد» ۳۴ درصدی،



شرایط سختی را پیش‌روی باطانی قرار می‌دهد. وی در نهایت با فروش آپارتمان بانک که زیان دیده بود و فروش خانه پدری، توانست یکی از وام‌های بانک مهر اقتصاد را تسویه کند؛ اما وام منزل شخصی خود را با سود سنگینی معوق می‌کند. فروش دو دهنه مغازه و زیر رهن رفتن یک باب آپارتمان و خودرو شخصی مدیرعامل، بخشی از پیامدهای سود بالای بازپرداخت وام بانک بود که شرکت «صدف بهاره شرق» را وارد شرایط پیچیده‌تری می‌کند. با بدتر شدن اوضاع، بانک مطابق با قوانین و مقررات، منزل شخصی باطانی را با ارزش ۱۲۸ میلیون تومان درازای اقساط معوق و بازپرداخت تسهیلات تصرف می‌کند. فشارهای کار و زندگی شخصی اوضاع را چنان سخت و پیچیده می‌کند که باطانی ناچار دست به دامان مقام‌های عالی کشور، از جمله رهبر انقلاب، رئیس‌جمهور و دادستان کل کشور می‌شود و برای هر کدام از آنها نامه‌ای جدا می‌نویسد. پیگیری‌های متعدد و تقلاهای فراوان وی، پاسخ دفتر دادستانی کل کشور را به دنبال دارد که در نهایت منجر به عزل فرد خاطی (مدیر اعتبارات استان خراسان رضوی بانک مهر اقتصاد) و البته استرداد منزل شخصی وی می‌شود. اگرچه در ظاهر امر همه چیز مرتب می‌شود و شرایط به حالت طبیعی بازمی‌گردد؛ اما انگار تلخ‌کامی‌های باطانی فعلاً تمامی ندارد.

بانک در ابتدا تصمیم می‌گیرد منزل شخصی باطانی را که با ارزش ۱۲۸ میلیون تومان از وی تصرف کرده، با مبلغ ۱۵۸,۹۵۰ میلیون تومان به وی بازگرداند، اما به دلایلی منصرف می‌شود. پس از پیگیری مجدد، بانک تصمیم می‌گیرد خانه را دوباره کارشناسی و این بار با مبلغ ۲۱۴ میلیون تومان تحویل باطانی دهد. خانواده باطانی با وجود اینکه از کارشناسی‌های بانک گلایه دارند، همچنان نسبت به پایان ماجرا امیدوارند، اما بانک باز هم در قرارداد «اجاره به شرط تملیک» عدول می‌کند و مبلغ را به ۳۲۴,۷۰۰ میلیون تومان افزایش می‌دهد. افزایش غیرمنطقی ارزش خانه در حالی ادامه دارد که بانک تحویل منزل را به پرداخت اقساط با مبلغ ماهیانه ۵/۳ میلیون تومان به ارزش کل ۶۲۱ میلیون تومان منوط می‌کند. در نهایت توان، وی به همین حد بسنده می‌کند که تنها ۹۰ میلیون تومان بابت اقساط خانه پرداخت کند و به‌ناچار، دادخواهی خود را نزد رئیس دادگستری نیشابور می‌برد. دیدار با رئیس دادگستری نیشابور و بازدید هیئت همراه از کارخانه‌ای که نزدیک دو سال است به تعطیلی کشیده شده، همه را وادار به تظلم‌خواهی از باطانی می‌کنند. تعجب از چنین ناداوری و بی‌عدالتی، مسئولان دادگستری و حتی نماینده بانک را مجاب می‌کند که خانه قبلی باطانی با همان قیمت کارشناسی اصلی یعنی ۲۱۴ میلیون تومان به وی تحویل داده شود.

باطانی در عریضه‌ای که نزد مسئولان برده، از خسارت ۱/۵ میلیارد تومانی خود بابت فروش دارایی‌ها و سودها و کارمزدهای بالای بانکی گله‌مند است. تاکنون، با رأی بدوی و تجدیدنظر دادگاه در پایان سال ۱۳۹۶ دادخواهی‌اش به جایی نرسیده است.

سؤال اینجاست که آیا باطانی خود مقصر اصلی است؟ اگر او در کشور توسعه‌یافته‌ای چنین کسب‌وکاری راه‌اندازی می‌کرد، آیا به این اندازه متضرر می‌شد؟ و آیا کارآفرینانی همچون او در همان

کشورها آیا چنین کسب‌وکارشان را به پیش می‌برند؟ آنچه از ماجرای «باطانی» مشهود است، نقض حقوق فعالان اقتصادی در کشور است. «بی‌تعهدی مسئولان بانک در اجرا به وعده‌هایشان»، «بی‌ثباتی اقتصادی و غیرقابل پیش‌بینی بودن شرایط اقتصادی کشور در آن روزها» و «ناتوانی دستگاه قضا در احقاق حق زیان‌دیده»، مصادیق «تعدي و ضعف به حقوق مالکیت» به‌شمار می‌روند.

بررسی عوامل مؤثر در تعطیلی شرکت صدف بهاره شرق

پیش از ورود به تحلیل و بررسی عوامل مؤثر در به تعطیل کشیده شدن شرکت «صدف بهاره شرق» و پدید آمدن مشکلات مالی فراوان برای مالکان آن لازم است تا تذکر داده شود که به‌واسطه عدم همکاری بانک مهر اقتصاد در ارائه مستندات خود، این بررسی صرفاً مبتنی بر روایت صورت گرفته از سوی مالکان این شرکت و مستندات ارائه شده توسط آنها صورت می‌گیرد. روایت یک‌سویه این ماجرا امکان پدید آوردن قضاوت غیرمنصفانه را شدت خواهد داد؛ از این رو سعی خواهیم کرد با توجه به این نقیصه از انصاف در قضاوت و تحلیل خارج نشویم.

با در نظر داشتن تذکر فوق، سعی خواهد شد تا روند طی شده برای شرکت «صدف بهاره شرق» را در چند بخش بررسی کنیم که این مراحل شامل مرحله دریافت تسهیلات، مرحله هزینه‌کرد تسهیلات دریافتی، مرحله پرداخت اقساط و وصول مطالبات بانک، عملکرد قوه قضائیه و تحولات و شوک‌های ساختاری در اقتصاد ایران در بازه زمانی ذکر شده است.

دریافت تسهیلات

با توجه به روایت ارائه شده می‌توان به عدم رعایت دقیق ضوابط دریافت تسهیلات از سوی شرکت صدف بهاره شرق و همچنین برخی از مدیران بانک مهر اقتصاد اذعان داشت. آنچه هویداست اینکه شرکت با استفاده از روابط پدید آمده و بدون رعایت ضوابط، موفق به اخذ تسهیلات شده است. تسهیلات دریافتی شده به‌صورت ترکیبی از پول نقد و یک باب منزل گویای سهم‌بری شکلی از منافع نامتعارف توسط برخی از مدیران بانک است که این منافع را در قبال مهیا کردن امتیاز خارج از ضوابط دو وام مذکور دریافت کرده‌اند. همین موضوع یکی از مشکلات فعالان اقتصادی مولد در اقتصاد ایران است. نقض ضوابط، حداقل از دوسو به اقتصاد آسیب رسانده و فضای کسب‌وکار را دچار چالش می‌کند.

اولاً؛ وقتی افرادی بدون داشتن معیارها و ملزومات مالی و فنی و با عدم رعایت کامل ضوابط موفق به دریافت تسهیلات از بانک می‌شوند از همان ابتدا احتمال ناتوانی این افراد در پرداخت اقساط نسبت به افرادی که با رعایت ضوابط و دارا بودن شاخصه‌های فنی و مالی لازم اخذ تسهیلات کرده‌اند بالاتر



است؛ چراکه از یک سو هزینه تأمین مالی در این شکل از تأمین مالی به سبب سهم خواهی واسطه‌ها بالا بوده و از دیگر سو غالباً به دلیل نبود مهارت‌های فنی و مالی، تسهیلات دریافتی به صورت کارا در مجموعه اقتصادی تسهیلات‌گیرنده رسوب نکرده و حتی منتهی به اتلاف اصل منابع می‌شود. در نتیجه اتلاف منابع و همچنین سودی که بابت آن می‌بایست به بانک پرداخت شود به ایجاد مشکلات جدید و عمیق‌تر از پیش برای تسهیلات‌گیرندگان به واسطه عدم رعایت ضوابط منجر می‌شود.^۱

ثانیاً؛ عدم رعایت ضوابط فنی و مالی علاوه بر اینکه تسهیلات‌گیرنده را در مراحل بازپرداخت دچار مشکل خواهد کرد، منجر به از بین رفتن حقوق سایر فعالان اقتصادی می‌شود. از آنجا که منابع محدود می‌باشند؛ پرداخت این منابع به برخی به معنای عدم دسترسی برخی دیگر و محدود شدن آنها از دریافت تسهیلات است. افرادی که قطعاً اگر توزیع تسهیلات مبتنی بر ضوابط و معیارهای اقتصادی صورت می‌پذیرفت جزء کسانی می‌بودند که با دریافت این تسهیلات و تزریق آنها به مجموعه خود می‌توانستند استفاده بسیار کاراتری از منابع صورت دهند. در این خصوص می‌توان به گلايه‌های بسیاری از فعالان اقتصادی از عدم دسترسی به منابع و تسهیلات بانکی اشاره داشت. در واقع نقض ضوابط مالی و فنی منجر به از بین رفتن حقوق فعالان مولد و کارای اقتصاد از دریافت تسهیلات و انحراف منابع به سمت فعالان غیر کارا می‌شود.

علاوه بر عدم رعایت ضوابط در تخصیص تسهیلات به شرکت صدف بهاره شرق، لازم است تا در خصوص نرخ سود تعیین شده در این تعامل مالی نیز صحبت شود. طبق گزارش بانک مرکزی حداکثر نرخ سود تسهیلات بانکی در سال ۱۳۸۵ معادل ۱۷ درصد می‌باشد^۲ و به نظر، بانک به دریافت نرخ‌های سود بیش از آنچه که بانک مرکزی به عنوان متولی سیاست‌های پولی اعلام داشته، اقدام کرده است. همچنین دریافت «جریمه دیرکرد»، «سوءاستفاده کارمند دایره اعتبارات بانک از موقعیت و وضعیت مشتری (دادن آپارتمان شخصی به مشتری در عوض وام نقدی)» و «تعبیر و تفسیر یک‌طرفه در قرارداد اجاره به شرط تملیک» که در قالب اجرای ناقص و یک‌طرفه قانون عملیات بانکی بدون ربا در مشارکت با فعالان اقتصادی مصداق می‌یابد، بی‌تعهدی و عدول مسئولان بانک را در اجرا به وعده‌هایشان نشان می‌دهد.

مصرف تسهیلات

هرچند مدیرعامل «شرکت بهاره شرق» تأکید دارد که تسهیلات دریافتی از بانک مهر اقتصاد ذیل عقد قرض الحسنه صورت گرفته؛ اما با توجه به تعیین نرخ سود بر آن و نیز حجم تسهیلات دریافتی باید گفت

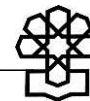
۱. باید اشاره داشت که در توضیحات (جوابیه) بانک مهر اقتصاد تأکید بر رعایت ضوابط و معیارهای فنی شده است (پیوست ۱۷). اما طبق توضیحات آنها، صرفاً به اینکه ایشان مدیرعامل شرکت بوده بسنده شده است، بدون آنکه تحلیلی از وضعیت مالی شرکت صورت گیرد؛ آیا اینکه فردی مدیرعامل یک شرکت است به معنای آن است که این شرکت و طرح‌های آنها جهت دریافت منابع بانکی کاملاً اقتصادی بوده و مسائل فنی و مالی در آن رعایت شده است؟ قطعاً پاسخ منفی است و می‌بایست بررسی‌ها بیش از آن مقداری باشد که متأسفانه غالب بانک‌های کشور به آن بسنده می‌کنند.

2. <https://www.cbi.ir/simplelist/1515.aspx>

دریافت این تسهیلات به هیچ‌وجه ذیل عقد قرض‌الحسنه نمی‌تواند باشد. به‌طور کلی دریافت تسهیلات یا ذیل عقود مبادله‌ای، همچون مرابحه و خرید اقساطی، صورت گرفته و یا این رابطه مالی ذیل عقود مشارکتی همچون مشارکت مدنی تعریف شده است. به‌نظر احتمال اینکه ذیل عقود مبادله‌ای بوده باشد بیشتر است ولی سعی بر بررسی هر دو شکل ممکن خواهیم داشت.

با این فرض که این تسهیلات ذیل عقود مبادله‌ای دریافت شده باشند، شرکت مذکور به وکالت از بانک مکلف به خرید برخی تجهیزات و ماشین‌آلات جهت توسعه شرکت بوده است. این خود می‌تواند دو حالت داشته باشد. حالت نخست تخلف شرکت از خرید تجهیزات است که در این صورت مدیران شرکت مقصر اصلی بوده و باید از آنان سؤال شود که منابع را در کجا و چگونه هزینه کرده‌اند؟ این موضوع یکی از مشکلات نظام بانکی کشور در مواجهه با تسهیلات‌گیرندگان است. متأسفانه بسیاری تسهیلات را دریافت کرده و بجای مصرف در حوزه تولید و فعالیت‌های مولد، آنها را در بازارهای کاذب و سفته‌بازانه وارد می‌کنند. البته در صورت رخداد چنین حالتی، نمی‌توان نظام بانکی را کاملاً تبرئه کرد؛ چرا که چنین اتفاقاتی با توجه به معضل «فاکتورهای صوری» و پذیرش آنها از سوی بانک و عدم نظارت دقیق بر نحوه هزینه‌کرد منابع صورت می‌گیرد. «پدیده فاکتورهای صوری» از جمله مشکلات موجود در فضای کسب‌وکار میان افرادی است که با بانک‌ها از طریق دریافت تسهیلات تعامل مالی دارند. این موضوع به‌شدت منجر به عدول از تکالیف تسهیلات‌گیرندگان و نقض حقوق مالکیت بانک و سهامداران بانک است. البته در این موضوع عوامل و مدیران اجرایی بانک‌ها نیز مقصرند. حالت دوم درخصوص فرض دریافت تسهیلات ذیل عقود مبادله‌ای آن است که این منابع دقیقاً صرف خرید تجهیزات و ماشین‌آلات شده باشد. در این صورت باید از مالکان شرکت سؤال شود که با توجه به افزایش چندباره نرخ ارز در سال‌های گذشته سود حاصل از افزایش ارزش این ماشین‌آلات به‌نفع چه کسی محاسبه شده است؟ چرا در روایت‌های خود از ماجرا اشاره‌ای به ارزش فعلی این تجهیزات نداشته‌اند؟ مالکان این شرکت یا به عمد از بیان این قسم از سودهایی که عاید آنها شده پرهیز می‌کنند یا این منابع را همانطور که پیش‌تر اشاره شد در مواردی غیر از آنچه با بانک قرارداد جهت دریافت تسهیلات و خرید تسهیلات داشته‌اند عمل کرده‌اند.

فرض دوم آن است که تسهیلات ذیل یکی از عقود مشارکتی همچون مشارکت مدنی پرداخت شده باشد. در این صورت نیز قضاوت وابسته خواهد بود به نحوه هزینه‌کرد منابع توسط مالکان شرکت. آیا منابع، در همان راستایی که در عقد مشارکت تصویب شده مصرف شده است یا خیر؟ اگر مصرف منابع در همان راستا بوده باشد باید گفت کسی که با عملکرد خود حقوق دیگری را نقض کرده بانک مهر اقتصاد است. اگر قرارداد مشارکت باشد و شخص تسهیلات‌گیرنده منابع را در همان مکانی که در قرارداد تعیین شده به مصرف برساند ولی با توجه به شرایط اقتصادی و تحولات بازار، این سرمایه‌گذاری به سودآوری منتهی نشود یا حتی اصل سرمایه با خسران مواجه شود، بانک می‌بایست در خسران پدید



آمده سهامی باشد نه اینکه علاوه بر مطالبه اصل سرمایه، سود و حتی جریمه تأخیر آن را نیز طلب کند. البته باید به این موضوع نیز توجه داشت که بانک‌ها با وارد کردن شروط ضمن عقد، صورت حقیقی مشارکت را تبدیل به صورت‌هایی می‌کنند که در آن اصل سرمایه و سود آن تضمین شده باشد و این یکی از اساسی‌ترین معضلات موجود در فضای کسب‌وکار است که تعامل فعالان اقتصادی با بانک‌ها را غیرمنصفانه می‌کند. وجود چنین بندهایی در قراردادهای مشارکت در نهایت به تحمیل تمام هزینه‌ها و خطرات ناشی از نوسان بازار صرفاً بر دوش عامل مولد اقتصاد می‌شود و هر نوسانی به فرو ریختن بنیان ده‌ها مؤسسه مولد منجر می‌شود.

اما اگر شرکت تسهیلات‌گیرنده، منابع را در مکانی غیر از آنچه که در قرارداد تعیین شده به مصرف رسانده باشد، او ضامن است چراکه حقوق بانک و سهامداران آن را نقض کرده است. در این خصوص نیز نمی‌توان بانک‌ها را کاملاً تبری کرد و مسئولیتی را متوجه آنها ندانست. متأسفانه بانک‌ها با دریافت تضامین و وارد کردن قیود و شروط ضمن عقد، ضرورت چندانی برای پیگیری وظایف نظارتی خود در خصوص نحوه هزینه منابع احساس نمی‌کنند و تسهیلات‌گیرنده به راحتی فرصت خروج از مفاد قرارداد را می‌یابد. اگر در همان ابتدا، بانک‌ها با پیگیری و نظارت بر نحوه هزینه منابع، مانع از انحراف منابع شوند، چه‌بسا بسیاری از مشکلات بعدی در همان ابتدا پیشگیری شود و به از بین رفتن زندگی یک مجموعه تولیدی منجر نمی‌شد، مجموعه‌ای که می‌توانست کاملاً مولد بوده و موجبات اشتغال افراد دیگر را مهیا سازد.

پرداخت اقساط و وصول مطالبات بانک

آنچه از روایت مدیرعامل شرکت صدف بهاره شرق برمی‌آید این است که ایشان در بازپرداخت اقساط تسهیلات دریافتی کاهلی کرده‌اند. در هر صورت این حق برای بانک باقی است که با معوق شدن اقساط اقدام به اعمال اختیارات وکالتی خود در خصوص ملک رهنی کند و از طریق آن یا با تملیک و یا فروش، دین خود را وصول کند. در ابتدا آنچه باید موشکافی شود، ارزشگذاری اولیه ملک آقای باطانی و انتقال مالکیت آن به بانک است. چرا خود بانک باید تعیین‌کننده ارزش ملک پیش از تصرف و انتقال مالکیت باشد؟ اگر بانک مسئول کارشناسی یک ملک جهت تصرف باشد، این احتمال وجود دارد که قیمتگذاری اولیه آن، با توجه به منافع بانک، کمتر از میزان واقعی تخمین زده شود. این موضوع از فاصله بسیار زیاد بین قیمت کارشناسی در خصوص انتقال مالکیت از آقای باطانی به بانک و قیمت کارشناسی انتقال آن به صورت اجاره به شرط تملیک از بانک به آقای باطانی با توجه به اینکه فاصله زمانی زیادی میان آن نبوده عیان است. تا زمانی که فرد مالک یک ملک باشد، این حق برای او باقی است که خود فرد ارزش ملک خود را برای انتقال آن به دیگری تعیین کند. البته از آنجاکه تصرف این ملک صرفاً یک انتقال مالکیت نبوده و مسبوق به قراردادهای دیگری نیز است و منتهی به اختلاف شده، لازم است تا شخص ثالث و بی‌طرف همچون کارشناسان دادگستری در خصوص ارزش آن کارشناسی کند نه کارشناسان خود

بانک ذی‌نفع. آنچه مسلم است اینکه این حق در «بدو امر» برای بانک نباید تعریف شود و در این صورت، حقوق تعریف شده برای مالک دچار خدشه شده و منتهی به روابط غیرمنصفانه می‌شود.

فارغ از موضوع فوق، در گام بعدی احترام به حقوق مالکیت ایجاب می‌کند که بانک اختیار قیمتگذاری بر ملک خود را داشته باشد. همچنین مدیرعامل شرکت مذکور اختیار تام در پذیرش یا عدم پذیرش قرارداد مجدد ذیل عنوان فروش اقساطی از بانک داشته باشد. مدیرعامل شرکت فوق بدون بررسی درخصوص توان بازپرداخت، با اختیار و انتخاب خود (هرچند از روی اضطرار) وارد قرارداد مجدد با بانک شده است و همین امر به عمیق‌تر شدن مشکلات او و افزایش حجم دیونش به بانک مهر اقتصاد منجر گشته است. سؤال اینجاست که چرا ایشان حاضر به چنین قراردادی شده؟ چرا در همان زمان با عدم تخلیه ملک مورد اشاره و عدم توافق بر قرارداد جدید موجبات خسران بیشتر را برای خود فراهم کرده؟ اگر قیمتگذاری ملک مذکور معادل ارزش ۳۲۴/۷ میلیون تومان را غیرمتعارف و بیش از حد می‌دانست، چرا حاضر به پذیرش چنین قراردادی با اقساط ۵/۳ میلیون تومان در ماه شده است؟

بررسی عملکرد دستگاه قضا

دادخواهی باطانی، نخستین بار در قالب نامه تظلم‌خواهی به دادستان کل کشور صورت می‌گیرد. معاون امنیتی، سیاسی دادستان کل کشور در پاسخ به نامه باطانی، یک برگ گزارش مسئله را در نامه‌ای به دادستان عمومی و انقلاب شهرستان نیشابور جهت بررسی و اقدام در تاریخ ۹ خردادماه سال ۱۳۹۰ ارسال می‌کند که درنهایت به عزل فرد خاطی منجر می‌شود.

همچنین دادگاه نخست‌نخستین با تشکیل پرونده (خواهان: بانک مهر اقتصاد و خواننده: حسن باطانی) در دادگستری نیشابور تشکیل می‌شود. پرونده «صدف بهاره شرق» در شعبه دوم حقوقی شهرستان نیشابور در پرونده کلاسه به شماره ۹۵۰۴۴۶ همچنان مفتوح است. براساس اظهارات دادستان شهرستان نیشابور که در لایحه دفاعیه خواننده پرونده آمده است، ماهیت قرارداد اجاره به شرط تملیک بانک مهر اقتصاد و مجموعه صدف بهاره شرق مشکل دارد و این امر به معنای این است که در قرارداد اجاره به شرط تملیک باید همان مبلغ کارشناسی اخذ شود و وجه اضافی باید مسترد شود. توضیح این نکته لازم است که پرونده مذکور، یکبار در شورای حل اختلاف رسیدگی شده و حکم به نفع باطانی صادر شده است. پرونده مزبور (مربوط به قرارداد اجاره به شرط تملیک) نزدیک دو سال بود که در دادگستری شهرستان نیشابور مفتوح بود؛ اما درنهایت در سال ۱۳۹۶ رأی بدوی و تجدیدنظر دادگاه علیه خواننده پرونده (باطانی) صادر و اعلام شد. طولانی شدن پرونده (براساس مستندات) یکی از ایرادهای وارد به دستگاه دادگستری است. روند طولانی شدن پرونده برای احقاق حق یکی از ضعف‌های اساسی دستگاه قضاست که می‌تواند مصداق تعدی و ضعف به حقوق مالکیت شمرده شود. هرچند عملکرد



دادستانی کل با کمک دستگاه دادگستری در عزل فرد خاطی مسئول در بانک، می‌تواند نشانه‌های روشنی و امیدوارکننده‌ای قلمداد شود.

تحولات و شوک‌های ساختاری در اقتصاد ایران

از جمله عوامل مؤثر در تعطیلی این شرکت و عدم توان مدیران آن جهت ادامه فعالیت‌های تولیدی نوسانات شدید و شوک‌های ساختاری در اقتصاد ایران است. این شوک‌ها که در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ به جهش نرخ ارز و بالتبع هزینه مواد اولیه و تولید منجر گشت بسیاری از تولیدکنندگان را با مشکلات عدیده مواجه ساخت. عدم ثبات بازار و عدم داشتن چشم‌اندازی روشن از آینده یک صنعت موجب اتخاذ تصمیمات نادرست از سوی عوامل اقتصادی می‌شود. در این نمونه هرچند مشکلات این شرکت در تعامل با بانک مهر اقتصاد صورت گرفته اما نمی‌توان آثار ناشی از شوک‌های ساختاری را در به‌وجود آمدن این مشکلات نفی کرد.

جمع‌بندی

در این بخش محقق پس از رویکرد مطالعه موردی و مصاحبه با فعال اقتصادی در مقام پاسخ به پرسش‌های اصلی و فرعی برمی‌آید.

الف) سؤال اصلی این است که حقوق مالکیت سوژه مورد مطالعه چگونه و در چه فرایندی مورد

تعدی قرار گرفته است؟

«زیر پا گذاشته شدن ضوابط پرداخت تسهیلات هم از سوی آقای باطانی و هم مدیران بانکی»، «بی‌تعهدی بانک و همچنین تسهیلات‌گیرنده در عمل به مفاد قرارداد»، «بی‌ثباتی اقتصادی و غیرقابل پیش‌بینی بودن شرایط اقتصادی کشور در آن روزها» و «ناتوانی دستگاه قضا در احقاق حق» از مصادیق «تعدی به حقوق مالکیت» است. اجرای ناقص و یک‌طرفه قانون عملیات بانکی بدون ربا در عدول و تخلف قرارداد اجاره به شرط تملیک، زمانی که باطانی در پی استرداد مال مورد تصرف از بانک است، نمونه روشنی از نقض حقوق مالکیت است. بر مبنای مستندات موجود، بانک باید بر اساس گزارش کارشناس رسمی دادگستری با مبلغ ۲۱۴ میلیون تومان با باطانی، قرارداد منعقد کند اما در عدولی آشکار، این رقم به ۳۲۴,۷۰۰ میلیون تومان می‌رسد. این در حالی است که این وضعیت باز هم تغییر می‌کند و در دفترچه اقساط، بازپرداخت ماهیانه ۵/۳ میلیون تومان به رقم ۶۲۱ میلیون تومان می‌رسد. دریافت نرخ بالای سود تسهیلات بانکی (نسبت به نرخ وقت اعلامی بانک مرکزی) (پرداخت نزدیک ۷۰۰ میلیون تومان سود تسهیلات بانکی) و اخذ جریمه دیرکرد، نمونه دیگری از اختیارات یک‌سویه بانک در قبال مشتری است که با وجود غیرقانونی و غیرشرعی بودن آن، در عمل گریبانگیر فعالان اقتصادی می‌شود.

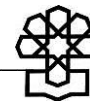
در نهایت طولانی شدن پرونده در راستای احقاق حق، مصداق بارز دیگری از تعدی و ضعف حقوق مالکیت است. بی‌شک بازه زمانی نزدیک دو سال از زمان آغاز دادگاه نخستین دادگستری نیشابور با موضوع «اثبات فسخ قرارداد اجاره به شرط تملیک» و به درازا کشیدن صدور رأی دادگاه آن تا اواخر سال جاری (۱۳۹۶) گویای روند بوروکراسی اداری سنگین در دستگاه قضاست.

ب) پرسش دوم این است که ادعای کارآفرین دقیقاً چیست؟

شاکی پرونده در دادگستری شهرستان نیشابور «بانک مهر اقتصاد» است که در این پرونده با عنوان خواهان به دنبال صدور حکم مبنی بر اثبات فسخ قرارداد اجاره به شرط تملیک است. باطانی، خواهان عدم پرداخت مبلغ ۶۲۱ میلیون تومان مندرج در دفترچه اقساط در قرارداد اجاره به شرط تملیک با بانک مهر اقتصاد است. حسن باطانی در لایحه دفاعیه دادگاه درخواست تظلم‌خواهی نسبت به این قضیه را دارد و خواهان رسیدگی به تخلفات آشکار بانک مهر اقتصاد در قرارداد اجاره به شرط تملیک است. باطانی با ایرادهای قانونی به قرارداد، علاوه بر اینکه خواهان عدم پرداخت وجه اضافی است، پرداخت اقساط را تا سقف ۲۱۴ میلیون تومان بر مبنای نظر کارشناس رسمی دادگستری می‌پذیرد. البته کارآفرین خود در این پرونده شاکی هم است و نسبت به رویدادهای صورت گرفته در زمان آقای مجید نوری؛ رئیس اداره اعتبارات بانک مهر اقتصاد در خراسان رضوی شکایت دارد و معترض است.

ج) در فرایند مورد ادعا کدام قوانین و مقررات نقض شده‌اند؟ جرم اتفاق افتاده یا تخلف؟

در فرایند مورد ادعا از سوی خواهان و خواننده قوانین مختلفی نقض شده‌اند. در بدو امر، از سوی آقای باطانی و مدیران بانک مهر اقتصاد ضوابط پرداخت تسهیلات بدون در نظر گرفتن معیارهای فنی و اقتصادی نادیده گرفته شده در این خصوص محرز است که مدیران بانک منافع غیرمعماری کسب کرده‌اند. آقای باطانی در اعتراض و شکایت از طریق دادستانی کل کشور پرداخت یک فقره وام بانکی و یک دستگاه آپارتمان را از سوی مجید نوری؛ رئیس اداره اعتبارات بانک مهر اقتصاد در استان خراسان رضوی تخلف آشکار کارمند بانک در معنای سوءاستفاده از موقعیت و وضعیت کارآفرین بر مبنای حقوق شهروندی می‌داند. از سوی دیگر به نظر هر دو طرف قرارداد، مفاد قراردادی را که تسهیلات مبتنی بر آن پرداخت شده به صورت کامل رعایت نکرده‌اند. همچنین از منظر خواهان؛ یعنی بانک مهر اقتصاد، آقای حسن باطانی به عنوان مستأجر از شروط قرارداد اجاره به شرط تملیک تخلف کرده و بانک مطابق با ماده (۳۹۹) قانون مدنی و دیگر مواد قانونی تقاضای رسیدگی شایسته قانونی و صدور حکم مبنی بر اثبات اعلام فسخ قرارداد اجاره و تخلیه عین مستأجره و همه خسارات دادرسی را دارد. این در حالی است که از منظر خواننده؛ حسن باطانی، بانک در قرارداد اجاره به شرط تملیک تخلف کرده و بر مبنای قانون مدنی و نظر کارشناس رسمی دادگستری با مستأجر قرارداد را منعقد نکرده است زیرا در قرارداد اجاره به شرط تملیک، همان مبلغ کارشناس رسمی دادگستری قابل قبول است و وجه اضافی باید مسترد شود. خواننده



همچنین نسبت به تخلف آشکار بانک مهر اقتصاد در رعایت نرخ سود تسهیلات بانکی مصوب بانک مرکزی شکایت دارد. در هر یک از این موارد جرمی روی نداده بلکه تخلف صورت گرفته است.

د) اشخاص متجاوز یا کوتاهی‌کننده یا مورد اتهام چه دفاعی در برابر مستندات کارآفرین دارند؟

بانک مهر اقتصاد در مقام یکی از متجاوزان اصلی به کارآفرین؛ حسن باطانی مستندات خود را در قالب «سند مالکیت»، «قرارداد اجاره به شرط تملیک»، «اظهارنامه اعلام فسخ» و «پرینت عملکرد تسهیلات» به دادگستری شهرستان نیشابور ارائه داده است. بر مبنای دفاع بانک مهر اقتصاد مستأجر از شروط قرارداد تخلف کرده و بر مبنای ماده (۳۹۹) قانون مدنی و دیگر موارد قانونی تقاضای رسیدگی شایسته قانونی و صدور حکم مبنی بر اثبات اعلام فسخ قرارداد اجاره و تخلیه عین مستأجره و همه خسارات دادرسی را دارد. این در حالی است که بر اساس ماده (۹) قرارداد در صورت تخلف مستأجر، بانک می‌تواند قرارداد را یک‌طرفه فسخ کند. بانک در مستندات خود ادعا دارد همه اقدام‌های انجام شده را بر مبنای قانون عملیات بانکی بدون ربا به اجرا می‌گذارد و در این باره تخلفی مرتکب نشده است. دستگاه قضا نیز با وجود اذعان به حمایت از کارآفرین و ابراز تأسف نسبت به شرایط به وجود آمده، از دادن رأی نهایی به نفع خوانده پرونده و کارآفرین؛ حسن باطانی خودداری کرده است. البته دادگستری نیشابور مستندی مبنی بر کوتاهی حقوق مالکیت ندارد و این روند به نظر می‌رسد بیشتر ناشی از روند بوروکراسی اداری دستگاه طویل قوه قضائیه باشد که به دلیل کمبود نیروی متخصص و تعداد زیاد پرونده‌ها اعلام رأی آن به درازا کشید. بانک مرکزی نیز در مقام سیاستگذار پولی هنوز پاسخ روشنی به نامه و مستندات خوانده پرونده؛ حسن باطانی ارائه نداده و این در حالی است که این نهاد در غیاب نظارت قوی و جدی خود ضعف حقوق مالکیت را استحکام بخشیده است.

ه) برای احقاق حق سوژه مورد بررسی و پیشگیری از وقوع مشکل مشابه برای دیگر فعالان اقتصادی، مجلس شورای اسلامی چه اقدامی می‌تواند انجام دهد؟

مطالعه موردی مزبور نشان می‌دهد برای احقاق حق سوژه مورد بررسی جدی گرفتن حقوق مالکیت، راه حل اساسی پیشگیری از وقوع مشکل است. محترم شمردن حقوق مالکیت از منظر قانونگذار در معنای حق انحصاری افراد برای بهره‌مندی از منابع کار یا انواع دارایی‌های فیزیکی (زمین، ساختمان، ماشین آلات و ابزارها) یا فکری (نام تجاری، اختراع) نخستین گام در این عرصه است. مجلس شورای اسلامی در مقام قانونگذار باید از ظرفیت‌های قانونی برای محترم شمردن حقوق مالکیت استفاده کند. همچنان که پیش از این هم مطرح شد به دلیل تنیدگی شرایط مساعد کسب و کار و حقوق مالکیت، قانونگذار در گام بعدی باید به دنبال حذف و برداشتن قوانین زائد و اضافی در زمینه مجوزها و تسهیل شرایط کسب و کار باشد. تصویب قوانین و مقرراتی که به طور مستقیم و غیرمستقیم در ارتباط با حقوق مالکیت هستند، می‌تواند از وقوع مشکلات مشابه جلوگیری کند. نظارت بر عملکرد دولت در راستای ثبات بخشی به اقتصاد

با اصلاح و تغییر قوانین کلی و بنیادی همچون نظام بانکی، ساختار اقتصادی کشور و آزادسازی قیمت‌ها دورنمای بهتری را می‌تواند برای فعال اقتصادی ترسیم کند.

مجلس می‌تواند با بهره‌گیری از جایگاه نظارتی و قانونگذاری قوانین اضافه را حذف و با هماهنگی با سایر قوا در جهت روان‌سازی محیط کسب‌وکار گام بردارد. بهبود محیط کسب‌وکار می‌تواند گامی همسو و موازی با جدی گرفتن حقوق مالکیت باشد تا از این مسیر فعال اقتصادی نسبت به دورنمای کسب‌وکار مطمئن شود. در این میان ایجاد ساختار حقوقی در راستای حمایت از حقوق مالکیت می‌تواند فعال اقتصادی را نسبت به انجام فعالیت‌هایش دلگرم کند، امری که در وضعیت کنونی چندان خوشایند به نظر نمی‌رسد.

نتیجه‌گیری

محقق در گزارش انجام گرفته به دنبال نمایش موارد و مصادیق نقض حقوق مالکیت با فرض اصلی «اجرای ناقص و یک‌طرفه قانون عملیات بانکی بدون ربا در نظام بانکی در مشارکت با فعالان اقتصادی» بود. مصاحبه با مدیرعامل مجموعه تولیدی «صدف بهاره شرق» در مقام یک فعال اقتصادی و استفاده از مستندات برای عمق به تحقیق، رویکرد جامعی را پیش‌روی پژوهش قرار داد. در نخستین گام، بر مبنای مستندات در دسترس و در گفتگو با حسن باطانی؛ مدیرعامل مجموعه روایت ملموس و ساده‌ای درباره عملکرد و وضعیت شرکت به تصویر کشیده شد. مستندات موجود نشان می‌دهد فعال اقتصادی در پی حل مسائل اقتصادی، گرفتار رفتارهایی شده که به‌طور واقعی می‌توان آن را نقض حقوق مالکیت دانست که البته خود او نیز اشتباه‌هایی در این مسیر داشته.

«زیر پا گذاشته شدن ضوابط پرداخت تسهیلات هم از سوی آقای باطانی و هم مدیران بانکی»، «بی‌تعهدی بانک و همچنین تسهیلات‌گیرنده در عمل به مفاد قرارداد»، «بی‌ثباتی اقتصادی و غیرقابل پیش‌بینی بودن شرایط اقتصادی کشور در آن روزها» و «ناتوانی دستگاه قضا در احقاق حق» از مصادیق «تعدی به حقوق مالکیت» است. تعبیر و تفسیرهای یکجانبه بانک مهر اقتصاد در قرارداد اجاره به شرط تملیک و اعمال نرخ‌های بالای سود تسهیلات بانکی برخلاف نرخ مصوب بانک مرکزی نشان می‌دهد قانون عملیات بانکی به‌صورت یک‌طرفه و ناقص به اجرا درآمده و در سطحی بالاتر، بانک مرکزی نیز در جایگاه سیاستگذار پولی نتوانسته به این روند معیوب خاتمه دهد. تعلل دستگاه قضا و طولانی شدن روند به نتیجه رسیدن رأی دادگاه مصداق بارز ناتوانایی این دستگاه طویل است. مطالعه مورد پژوهشی صدف بهاره شرق، نمایانگر ضعف و تعدی حقوق مالکیت در یک سطح بسیار کوچک است که اگر آن را در یک بعد وسیع‌تر تشریح کرد، می‌تواند نگرانی‌هایی بسیار جدی و عمیق را به دنبال داشته باشد. محقق پس از بررسی این مورد پژوهشی نتیجه می‌گیرد نقش مجلس در این چالش تعیین‌کننده خواهد بود، به همین دلیل اقدام فوری در این باره ضروری است.

۲. برگ دادخواست به دادگاه نخستین

دادگستری جمهوری اسلامی ایران
برگ دادخواست به دادگاه نخستین

نام	نام خانوادگی	نام پدر	سن	سفل	محل اقامت	شماره حساب	نوع حساب
بانگ مهر اقتصاد	شعبه ۲۳۹۷۰۹	بنیاده	۱۰۲۰۸۳۱۸۱۶	به مدیرعاملی سند ضمیمه ایجابی	استان خراسان رضوی - مشهد - تقوار سجاد - نینس سجاد ۱۶ - نیربرستی بانگ مهر اقتصاد	جوانان	کوجه - بلاک گنجینه
حسن	باطانی	محمد صادقی	اراد	اراد	بستانورج - موجهری شمالی - شه از باوایی - بزرگ بلاک ۲۳۷ - تقی بابا ۰۵۱۲۳۳۳۳۳۳۳۳۳۳	خوانده	
فاطمه	دلشاد	علیرضا		وکیل دادگستری	خراسان رضوی - بستانورج - ج ۱۷ - شهر ۲۲ - بلاک ۳۳۸ تلفن: ۰۰۵۱۲۳۳۳۳۳۳۳۳۳۳۳۳۳۳۳۳۳۳۳ کد ملی: ۱۰۳۲۹۵۲۰۷	وکیل یا نماینده قانونی	

خواسته یا موضوع و بنای دادخواست: تقاضای رسیدگی و صدور حکم مبنی بر ابطال فسخ قرارداد اجاره به شرط تملک شماره ۱-۲۱۹۵-۵۰۲-۵۲-۲۱۹۵ مورخ ۱۳۹۳/۸/۲۰ مقوم به ۲۱۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال و تخلیه عین مستأجره به انضمام کلیه خسارات دادرسی و حق الوکاله وکیل

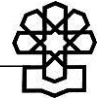
دلایل و مستندات دادخواست: تصاویر مصدق ۱- وکالت نامه ۲- مدارک اجراء سبب موکل ۲- سند مالکیت ۳- قرارداد اجاره به شرط تملک ۱- ۲۱۹۵-۵۰۲-۵۲-۲۱۹۵ مورخ ۱۳۹۳/۸/۲۰ اظهارنامه اعلام فسخ ۴- برینت عملکرد شهلات

شرح دادخواست: ریاست محترم دادگستری شهرستان بستانورج سلام علیکم/ احتراماً اینجانب فاطمه دلشاد به وکالت از خواهان به استحضار می رساند خوانده محترم بن اساس قرارداد اجاره به شرط تملک ۱-۲۱۹۵-۵۰۲-۵۲-۲۱۹۵ مورخ ۱۳۹۳/۸/۲۰ در یک باب واحد مسکونی متعلق به بانگ (موکل) در بستانوی بستانورج - موجهری شمالی بلاک ۲۳۷ جزء بلاک نسبی ۱۰۹۶ فرعی از ۲۳۶ اصلی مقرور و جدا شده از ۱۵۲ فرعی حسن ۲ بستانورج بد استخارجی به صورت اجاره به شرط تملک دارد. نظر به مستندات ضمیمه دادخواست بویژه اظهارنامه اعلام فسخ مورخ ۱۳۹۳/۷/۱۰ ماده ۹ قرارداد که در صورت تخلف مستأجر از شرایط قرارداد که تسخیر بانگ را در این مورد معتبر دانسته می تواند قرارداد را به صورت یکطرفه فسخ نماید ، و اینکه متأسفانه ایشان از شروط قرارداد تخلف نموده و علنی رعم اخطارها را مکرر به بهانه خود عمل نموده ، شرایط را برای فسخ یکطرفه فراهم نموده است. علینذا با توجه به مراتب فوق موکل قرارداد اجاره به شرط تملک فوق الذکر را به استناد ماده ۹ قرارداد فسخ نموده و مراتب را طریق ارسال اظهارنامه مورخ ۱۳۹۳/۷/۱۰ به خوانده محترم اعلام نموده است. فلذا خواهشمند است به مراتب فوق ماده ۲۹۹ قانون مدنی و دیگر مواد قانونی تقاضای رسیدگی سراسری قانونی و صدور حکم مبنی بر ابطال اعلام فسخ قرارداد اجاره و تخلیه عین مستأجره و کلیه خسارات دادرسی را استعلام نماید.

محل امضاء - مهر - اثر انگشت

شماره و تاریخ سند دادخواست:
ریاست محترم شعبه دادگاه
فرمانده
نام و نام خانوادگی ارجاع کننده
نام و نام خانوادگی ارجاع کننده
تاریخ
محل نقش مهر

توجه ۱) در صورتیکه خواهان تمایل داشته باشد اوراق قضایی به صورت حضوری (در دفتر دادگاه) یا از طریق تلخ یا سایر با الکترونیکی به وی ابلاغ شود. در پایان شرح دادخواست، با ذکر دقیق شماره و تاریخ هرمنوط اعلام نماید. تا امر ابلاغ شرح بر گیرد.



۲. نامه اخطاریه ثبت اسناد

قوه قضائیه

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

اداره کل ثبت اسناد و املاک استان خراسان رضوی

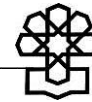
۲۱۲۸/۲
برگه

۴۴۸۴
شماره
۱۳۸
تاریخ

« اخطاریه »

موضوع	شماره و نام پدر
<p>در خصوص پرونده امیرایی کلاسه فوق که موسسه قرصی لخصه میر بسجیان و علیه حسن باطنی اعلام میدارد: شناسک یک یک منزل به شماره پلاک ۱۰۹۶ فرعی از ۱۵۴ فرعی از ۲۲۶ اصلی بخش ۲ نیشابور به مبلغ ۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال (دو میلیارد و سیصد و هشتاد و پنج میلیون و هشتصد و هشتاد و نه گرددیده مقتضی است در صورت اعتراض به مهلت فرزینی شده مراتب را کتبا ظرف مهلت ۵ روز از تاریخ ابلاغ انتظار با واریز مبلغ علی الحساب ۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال به این شعبه اعلام نمایند</p> <div style="text-align: center;">  <p>مستقل از قوه قضائیه نیشابور</p> </div>	<p>حسن باطنی</p> <p>شهرت محمد صادق</p> <p style="text-align: center;">محل اقامت</p> <p>من: سنندج - نیشابور - بلوار بهشت - بین خیابان بخش ۱۱ و ۹ پلاک</p> <p style="text-align: right;">۲۲۲ و ۲۲۵</p>
	محل احوال
	تاریخ وصول اخطار
	محل امضاء





۹. نامه سررسید تسهیلات حسن باطانی

تاریخ: ۱۳۹۰/۰۴/۲۹
شماره: ۳۴
ملقبه بندی: عادی

بنامه عالی

موسسه عالی و پژوهشی مهر
MEHR ISLAMIC BANK GROUP

(سال جهاد اقتصادی گرامی باد)

جناب آقای: حسن باطانی

سلام علیکم

با صلوات بر محمد و آل محمد (س) و خدا را شاکریم نادر سال اتحاد حمت مضاعف و کار مضاعف در پیشبرد اهداف انقلاب اسلامی گام برداشته ایم. بر خود لازم دانستیم تا تاریخ تسویه تسهیلات سررسیدی اخذ شده شمارا از این موسسه به اطلاع رساننده تا برنامه ریزی دقیق تری در خصوص تسویه آن داشته باشید ضمن تشکر از حسن انتخاب شما و خانواده محترم برای ادامه فعالیتهای اعتباری و اقتصادی یا موسسه مالی و اعتباری مهر توجه شمارا به نکات ذیل جلب و منتظر شما در موعد مقرر هستیم:

- ۱- تاریخ سررسید تسهیلات شما ۱۳۹۰/۰۴/۲۹ می باشد.
- ۲- تمدید تسهیلات سررسیدی به لحاظ رعایت مسائل شرعی غیر ممکن است.
- ۳- در صورت تسویه زودتر از موعد تسهیلات راسی (سررسیدی) سود مورد انتظار به صورت روز شمار عودت داده می شود.

با سپاس
مجید نوری
مدیر اعتبارات استان خراسان رضوی

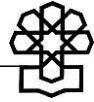
تاریخ: ۱۳۹۰/۰۴/۲۹

شماره: ۳۴

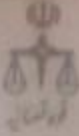
ملقبه بندی: عادی

www.mehr-fci.ir

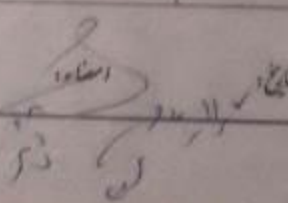
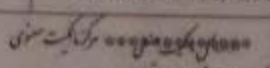
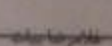
پلوار سجاد - نیش سجاد ۱۶ (مرجان) - پلاک ۳۵۸ - کدپستی ۹۱۸۶۹۱۲۶۹ صنوق بستی ۳۷۷-۹۱۸۶۵-۹۱۸۶۵ تلفن: ۰۵۱-۶۰۰۳۰۰۰ فاکس: ۰۵۱-۶۰۶۳۳۳۱

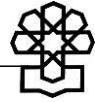


۱۱. گواهی ثبت علامت


 وزارت معنویات و میراث فرهنگی
 گواهی نامه ثبت علامت

شماره ثبت: ۲۸۷۵۲ - ۲۰۰۸۲۲

<p>مشخصات مالک: شرکت تولیدی فراورد کوشین سلف بهره سابق نوع معین حقوق معین شماره ثبت: ۳۰۷ شعبه: مشهد شهرک صنعتی خیابان پلوار علامت نام: شرکت کوشین</p>		
<p>این علامت تجاری، کلمات توشکا طبق ضوابط طبق بنده مستطین نسبت به کلمه عام طعم حق استفاذه الحمایه ندارد.</p>		
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 80%; margin: 0 auto;"> <h2 style="margin: 0;">توشکا طعم</h2> </div>	<p>کاراوندات و محدوده کاربرد: عموم تولید و فروش کباب لقمه - همبرگر و پیتزای در مناطق: ۲۹ - ۲۵</p>	
<p style="text-align: right;">حق تقدم: ندارد و تاریخ اظهار نامه اصلی:</p>		
<p style="text-align: center;">مال ثبت:</p> <p style="text-align: center;">شماره ثبت علامت:</p> <p style="text-align: center;">۱۳۸۳۰۲۰۰ - ۱۷۱ - ۵۸</p>	<p style="text-align: center;">شماره ثبت اظهار نامه:</p> <p style="text-align: center;">۱۳۸۷/۱۳/۱۹ - ۸۷/۱۳/۱۹</p>	<p style="text-align: center;">تاریخ اظهار:</p> <p style="text-align: center;">۱۳۹۶/۱۳/۱۹</p>
<p style="text-align: center;">  امضاء: </p>		<p style="text-align: center;">  رئیس اداره ثبت علامت تجاری </p>
<p style="text-align: center;">  وزارت معنویات و میراث فرهنگی </p>		



۱۳. جواز تأسیس «صدف بهاره شرق»

جمهوری اسلامی ایران
وزارت صنایع
اداره کل صنایع خراسان

جواز تأسیس
«ویژه تولیدی»

شماره: ۲۶۲۷۱
تاریخ: ۱۳۷۹/۱۱/۱۱

به موجب این جواز به آی / ۳۹۱۶ رفا احمدآبادی
شماره کد: ۱۵۱۱-۱۷۱۱ و ۱۵۱۱-۱۷۱۲

تاریخ مهلت تولید، کتاب لغه	به شماره کد: <u>۱۵۱۱-۱۷۱۱</u>	و ظرفیت
-	۱۵۱۱-۱۷۱۱	دویست و پنجاه (۲۵۰) تن درسال
-	۱۵۱۱-۱۷۱۲	چهارصد و پنجاه (۴۵۰) تن درسال

در استان خراسان شهرستان مشهد منطقه مجاز صنعتی نسبت به احداث واحد صنعتی با مشخصات ذیل اقدام نماید.

کاز سرمایه ثابت هفتصد و شصت (۷۶۰) میلیون ریال	بند کارکنان سیزده (۱۳) نفر
ارزش ماشین آلات داخلی سیصد و سیصد و چهل (۳۴۰) ساعت زمین دوهزار (۲۰۰۰) متر مربع	ارزش ماشین آلات خارجی - سیصد و بیست و دو (۳۰۰) متر مربع
برق مصرفی سی (۳۰) کیلووات	آب مصرفی (۱۵۰۰) متر مکعب در سال یکهزار و پانصد
سخت مصرفی سالانه	
گاز طبیعی یکصد و هفتاد و دو متر مکعب (۱۰۰۰۰۰)	گاز - نفت گاز - متر مکعب نفت سیاه - متر مکعب

عیناً ۰۰۰ نوری
مدیرکل صنایع استان خراسان
۱۱/۱۱

کد محصول ICGS
آدرس دارنده جواز تأسیس: استان خراسان شهرستان مشهد
خیابان بلوار امام خمینی - کوچه خنایان ۲۲ - پلاک ۱۵ - کوچه شهید علی اکبری
کد پستی: شماره تلفن تماس: ۸۵۱۲۲۵

توجه دارنده جواز تأسیس را به مفاد مندرج در ظهر این برگه جلب می نماید.
وزارت صنایع میبکند تعهدی در قبال تأمین منابع مالی اسم آزرزی و ریالی و مواد اولیه نخواهد داشت.

۱۴. برگه یک لایحه دفاعیه خواننده (۱)

بهرتعالی

ریاست محترم شعبه دوم حقوقی شهرستان نیشابور

تاریخ: ۱۳۹۵/۸/۸
پیوست: ندره

موضوع: لایحه دفاعیه در پرونده کلاسه ۹۵۰۴۴۶

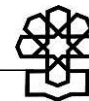
با سلام و احترام؛

عطف به ابلاغ نامه ۹۵۱۰۱۰۱۰۵۱۹۷۷۰۵۶۰۴ مورخه ۹۵/۷/۱۲ موضوع پرونده کلاسه فوق که حفا رسدگی مورخه ۹۵/۸/۸ تعیین شده و مستنداً به ماده ۹۳ ق. ا. د. م. به استحضار می‌رساند اینجانب حسن باطلانی خواننده در پرونده کلاسه فوق دفاعیات اینجانب به شرح ذیل می‌باشد:

اینجانب در سال ۱۳۸۰ با هزاران بدبختی واحد تولیدی در شهرک صنعتی خیام بنام شرکت صدف بهاره شرق راه اندازی نمودم که در سال ۱۳۸۹ با مشکل مالی روبرو شدم که توسط یکی از بنگاه های شهرستان با شخصی بنام آقای مجید نوری که رئیس اعتبارات بانک مهر بود آشنا شدم نامبرده به جای کمک در بخش تولید دو عدد وام ۱۰۰ میلیون تومانی (قرض الحسنه) موافقت نمودند که مبلغ ۶۵ میلیون تومان آن را یک واحد آپارتمان که در منطقه تربیت ۵ بود به اینجانب بفروشد و مبلغ ۱۳۵ میلیون تومان پول دادند که با هزاران بدبختی بعد از ۱۴ ماه آپارتمان فوق را به ۵۴ میلیون تومان فروختم ۱۱ میلیون تومان ضرر و مبلغ ۶۵ میلیون تومان ۱۴ ماه بهره (۳۴٪) دادم که حدوداً چهل میلیون تومان در فروش همین آپارتمان ضرر کردم بعد از دو سال یکی از وام ها را با فروش منزل پدرم تسویه نمودم و وام منزل خودم را با بهره های سنگین معوق شد، دو دریند مغازه داشتیم که فروختم و یک باب آپارتمان به اضافه ماشین شخصی و تمام سرمایه ام به بهره بانک اقتصاد رفت.

بیرحمانه بانک منزل اینجانب را به ۱۲۸ میلیون تومان تصرف نموده مدت ۱۱ ماه آواره بودم حتی بدون اینکه موفقیت کنند اثاثیه منزلم را خارج کنم در این مدت ۱۱ ماه در منازل اقوام و خویشان سپری کردم به ناچار به دفتر مقام معظم رهبری و دادستان کل کشور نامه نوشتم و تقاضای کمک کردم که از دفتر دادستانی جواب نامه ام آمد و به داستان وقت آن زمان ارسال گردیده فرد خاطی (آقای نوری) از پست خود عزل شد و مجدداً با پیگیری های فراوان موافقت شد منزلم را به خودم مسترد نمایند که ماجرا تلخ و غم انگیز از اینجا شروع شد.

منزلی را که به ۱۲۸ میلیون تومان از خودم برداشته بودند مجدداً ۱۵۸/۹۵۰ میلیون تومان طی کارشناسی که ضمیمه لایحه می باشد قیمت گذاری شد بانک قبول نکرد و توسط آقای صالح آبادی مجدداً به ۲۱۴ میلیون تومان کارشناسی گردید که در قرارداد اجاره به شرح تملیک بانک تخلف نمود و متأسفانه ۳۲۴/۷۰۰ میلیون تومان به خودم قرارداد بستند و باز هم به این قرارداد بسنده نکردند ۳۲۴/۷۰۰ میلیون تومان مجدداً به ۶۲۱ میلیون تومان دفترچه اقساط صادر نمودند که ماهیانه ۵/۳۰۰ میلیون تومان پرداخت نمایم یعنی ظلم و برحمتی



۱۵. برگه دوم لایحه دفاعیه خوانده (۲)

بینید تا چه حد؟ ۱۰۰ میلیون تومان وام تبدیل شده به ۶۲۱ میلیون تومان و تا الان هم ۷۰۰ میلیون تومان بهره داده ام دیگر ناتوان شده ام زندگیم رفته دو دریند مغازه و یک آپارتمان را فروختم و به بهره بانک دادم با بهره ۳۴٪ که دنا بود این وام قرض الحسنه باشد.

از مبلغ واقعی کارشناسی ۲۱۴ میلیون تومان ۹۰ میلیون تومان پرداخت نمودم بعلت ناتوانی به ناچار به ریاست محترم دادگستری جناب آقای رفسنجانی مراجعه نمودم و بعد از بازدید از کارخانه فوق در جلسه مورخه ۹۵/۴/۲۰ با حضور مسئولین محترم شهرستان در دفتر جناب آقای رفسنجانی با حضور مدیر کل بانک مهر (جناب آقای صادقی) منعقد گردید که بعد از اظهارات اینجانب تمامی مسئولین با اظهار تأسف از اینجانب حمایت و از ظنمی که در حق اینجانب شده متعجب شدند و مصوب گردید طی صورتجلسه که به پیوست لایحه می باشد منزل فوق را به ۲۱۴ میلیون تومان به اینجانب بانک بدهد.

ریاست محترم دادگاه بانک مهر در حق اینجانب چنان ظلمی روا داشته است که تلاش ۳۰ ساعه اینجانب را ناپود کرده از شما تقاضا دارم پرونده بانک را مطالعه و قیمت کارشناسی واقعی که در پرونده موجود است ملاحظه فرمائید تا به حقانیت گفته های اینجانب پی ببرید. کارشناسی اول ۱۶۰ میلیون تومان و کارشناسی دوم ۲۱۴ میلیون تومان که متأسفانه بانک مهر ۶۲۱ میلیون تومان دفترچه اقساط صادر نمودند طبق گفته های جناب آقای اکبری مقدم دادستان محترم ماهیت این قرارداد مشکل دارد یعنی اجاره به شرط تملیک همان مبلغ کارشناسی قابل قبول است و وجه اضافی باید مسترد گردد. از شما تقاضای رسیدگی و کمک عادلانه را دارم.

بانک مهر در حق زندگی و خانواده من جنایت روا داشته تقاضای رد دادخواست را خواستارم با ذکر اینکه مبلغ ۹۰ میلیون تومان پرداخت و مابقی تا ۲۱۴ میلیون تومان حاضرم پرداخت نمایم.

توضیحاً اینکه قبلاً در شورای حل اختلاف یک بار رسیدگی شده و حکم به نفع اینجانب صادر گردیده است که به پیوست می باشد و اینکه مصوبه نرخ سود تسهیلات تعاونی ها طبق بخشنامه بانک مرکزی ۱۷٪ می باشد که بانک مهر در این راستا تخلف و ۳۴٪ محاسبه نموده است فتوکپی بخشنامه به پیوست می باشد.

با تقدیم احترام

خواننده پرونده

حسن باطانی

۱۶. آگهی تغییرات شرکت «صدف بهاره شرق»

توجه قضاتیه
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
اداره کل ثبت اسناد و املاک استان زنجان رضوی

بسمه تعالی

آگهی تغییرات شرکت تعاونی فرآورده های صدف بهاره شرق به شماره ثبت ۱۰۷

بموجب نامه شماره ۵/۳/۱۳۵۹ مورخه ۸۵/۶/۱۴ اداره تعاون شهرستان نیشابور و پیرو صورتجلسه هیئت مدیره شرکت تعاونی فرآورده های گوشتی صدف بهاره شرق به شماره ثبت ۱۰۷ در مورخه ۸۵/۶/۱۳ تصویبات ذیل اتخاذ گردیده است:

۱. کلمه فرزندها و اسناد رسمی و متحد اور بانگی از قبیل چک ، سفته و اوراق بهادار با امضای آقای محمد صادق باطنی منشی هیئت مدیره به اتفاق آقای حسن باطنی مدیر عامل همراه با مهر شرکت دارای اعتبار است و اوراق عادی و نامه ها با امضاء آقای حسن باطنی مدیر عامل و مهر شرکت معتبر خواهد بود.

سید سعید کریمی
رئیس اداره ثبت اسناد و املاک زنجان

رونوشت:

۱- اداره محترم تعاون نیشابور.

۲- اداره محترم دارای شهرستان نیشابور جهت اطلاع.



بِسْمِ تَعَالَى

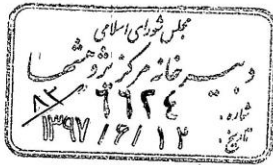
شماره: ۶/۴۹/۶۸۷۴

تاریخ: ۱۳۹۷/۰۶/۱۱

پیوست:



- حمایت از کالای ایرانی -



مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی
سرپرست محترم معاونت پژوهش های اقتصادی

سلام علیکم

باصولت بر محمد وآل محمد (ع) با احترام، بازگشت به مکاتبه ۱۳۰۰۰/۵۰۱۴ - ۸۲ مورخ ۱۳۹۷/۰۵/۰۸ (مشبوه به شماره ۵۷۷۳ مورخ ۹۷/۰۵/۱۴) آن مرکز محترم با موضوع استعلام نظر این بانک در رابطه با گزارش شماره یک مجموعه «روایت های مستند از نقض حقوق مالکیت فعالان اقتصادی» در خصوص شرکت صدف بهاره شرق واقع در شهرک صنعتی خیام نیشابور به مدیرعاملی آقای حسن باطانی و با توجه به بررسی گزارش ارسالی توسط کارشناسان بانک و ادعاهای مطرح شده و بعضی مطالب خلاف واقع مندرج در گزارش مزبور نکات ذیل جهت تنویر افکار مدیران محترم آن مرکز و همچنین تهیه گزارشی منصفانه و قابل اتکا جهت قانونگذاری به حضورتان ارسال می گردد:

وضعیت تسهیلات دریافتی

تسهیلات گیرنده	مبلغ اصل تسهیلات (ریال)	سود تسهیلات	مدت اقساط	تاریخ واریز
حسن باطانی	۳.۲۴۷.۰۰۰.۰۰۰	۳.۰۳۹.۲۵۵.۳۲۰	۱۲۰ ماه (ده ساله)	۹۲/۰۸/۳۰
نوع عقد	مبلغ پرداختی مشتری (اعم از اصل و سود و وجه التزام)	کل مانده بدهی مشتری تا تاریخ تسهیلات		
اجاره به شرط تملیک	۲.۰۰۵.۷۰۳.۱۴۱ ریال	۹۷/۰۶/۰۴	۶.۱۲۵.۰۰۰.۰۰۰ ریال	مشکوک الوصول

- تسهیلات مزبور حسب درخواست کتبی مشارالیه جهت خرید ملک و با استناد به مصوبات کمیسیون های عالی داخلی بانک و برای واگذاری و فروش ملک بانک به نامبرده پرداخت شده است.
- بر خلاف ادعای صورت گرفته، ملک به مبلغ ۳.۲۴۷.۰۰۰.۰۰۰ ریال به صورت نقدی قابل فروش بوده است لکن حسب درخواست نامبرده و به جهت مساعدت ویژه با ایشان در قالب تسهیلات اجاره به شرط تملیک و در اقساط ۱۲۰ ماهه (ده ساله) و با نرخ ویژه ۱۵ درصد (پایین تر از نرخ رایج اعلامی بانک مرکزی) پرداخت شده است.
- تسهیلات مزبور مطابق قانون عملیات بانکی بدون ربا پرداخت شده است و پس از تخلف مشتری، در اجرای تعهدات خویش بانک قرارداد را فسخ و نسبت به تملک ملک اقدام نموده است.

www.mebank.ir

دفتر مرکزی: تهران، خیابان پاسدار، خیابان شهید توحیدی (گلستان ۴)، شماره ۱۸۲، تلفن: ۰۱۰-۲۲۷۷۰۰۰۱

کدپستی: ۱۶۶۶۹۴۳۶۱۳ صندوق پستی: ۵۱۷/۱۹۵۸۵ پست الکترونیک: info@mebank.ir

پسمه تعالی

شماره: ۶/۴۹/۶۸۷۳

تاریخ: ۱۳۹۷/۰۶/۱۱

پیوست:



بانک مهر اقتصاد

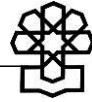
مدیرعامل و نایب رئیس هیأت مدیره

۴. بر خلاف آنچه گزارش شده است، اعتبار سنجی لازم توسط بانک جهت پرداخت این تسهیلات و تسهیلات سابق مطابق دستورالعمل‌های داخلی بانک و به درستی صورت گرفته است و مستندات مربوطه نیز از نامبرده اخذ گردید است. (برابر مستندات ارائه شده توسط نامبرده، ایشان در زمان اخذ تسهیلات مدیرعامل شرکت تعاونی تولیدی فرآورده‌های گوشتی صدف بهاره شرق دارای فعالیت اقتصادی و به شماره پروانه بهره برداری ۴۴۳۴/۱۰۳۵ مورخ ۸۰/۱۰/۰۹ و شماره ثبت ۸۰/۶۵۸ مورخ ۸۰/۳/۲۱ و همچنین دارای پروانه کسب فروش مواد پروتئینی بوده است.) لکن شرایط اقتصادی جامعه و رکود تورمی بازار مانع از ادامه فعالیت اقتصادی نامبرده می‌گردد.
۵. در موارد متعددی در گزارش عنوان می‌شود که بانک و مسئولین آن به تعهدات خویش پایبند نبوده‌اند و از این حیث نیز مبلغی بالغ بر ۱۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال به آقای باطانی و شرکت ایشان خسارت وارد آمده است. طرح چنین موضوعی بدون محاسبه دقیق دلایل و منشأ خسارات، اتهامی بیش نیست چرا که برخلاف موارد مطرح شده و حسب مستندات موجود در پرونده به میزان قابل توجهی با ایشان مساعدت و همکاری صورت گرفته است.
۶. در گزارش مطرح شده است که کارشناسان بانک در ارزیابی املاک در حق نامبرده اجحاف نموده‌اند که این امر نیز خلاف واقع است چرا که ملک موضوع اجاره به شرط تملیک توسط کارشناسان رسمی دادگستری و به نرخ عادلانه روز محاسبه گردیده است و پس از قبول مشتری در قالب تسهیلات اجاره به شرط تملیک به وی واگذار گردیده است.
۷. با عنایت به شکایت صورت گرفته توسط مشتری از نحوه عملکرد مدیر وقت اعتبارات استان موضوع به طور مبسوط و مستند در کمیته عالی انضباطی حوزه مرکزی بانک مورد بررسی قرار می‌گیرد و حکم مقتضی از جمله انفصال از خدمت برای نامبرده صادر می‌شود لکن تعمیم این امر به مدیران خدوم و متعهد بانک مهر اقتصاد و طرح ادعای وجود منافع نامتعارف توسط مدیران بانک در پرداخت تسهیلات یا ادعای پرداخت ترکیبی تسهیلات در قالب وجه نقد و فروش ملک توسط بانک امری ناصواب و دور از انصاف و بی‌طرفی است.
۸. مشارالیه جهت اطاله در پرونده تا کنون با مراجعه به نهاد های گوناگون ادعاهای مختلفی طرح کرده است از جمله:
- طرح موضوع در کمیسیون رفع موانع تولید استان در سال ۱۳۹۶ و رد موضوع به دلیل عدم ارتباط با حوزه تولید
 - طرح موضوع در کمیسیون حمایت قضایی نیشابور در سال ۹۶ و رد موضوع به دلیل عدم ارتباط با حوزه تولید
 - طرح موضوع در کمیسیون رفع موانع تولید استان در سال ۱۳۹۷ و رد موضوع به دلیل عدم ارتباط با حوزه تولید
۹. علی‌رغم انتساب عمل نقض حقوق مالکیت فعالان اقتصادی به بانک، مجدداً متذکر می‌شود که بانک کاملاً در چارچوب قرارداد فی مابین و منطبق با ضوابط بانکی اقدام به پرداخت تسهیلات نموده و با توجه به عدم انجام تعهدات توسط مشتری و عدم پرداخت اقساط اجاره بهاء، طبق قرارداد اقدام به فسخ قرارداد و تملک ملک خویش

www.mebank.ir

دفتر مرکزی: تهران، خیابان پاسدار، خیابان شهید توحیدی (گلستان ۴)، شماره ۱۸۲، تلفن: ۰۱۰-۲۲۷۷۰۰۰۱

کد پستی: ۱۶۶۶۹۴۳۶۱۳، صندوق پستی: ۵۱۷/۱۹۵۸۵، پست الکترونیک: info@mebank.ir



بسمه تعالی

شماره: ۶/۴۹/۶۸۷۳

تاریخ: ۱۳۹۷/۰۶/۱۱

پیوست:



می‌باید این عملیات حفظ حقوق بانک و سهامداران کلیه خسارات وارده را طبق قرارداد از مشتری مطالبه و اخذ

مینماید.

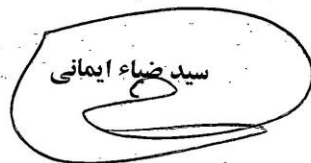
۱۰. یادآور می‌گردد دعوی تخلیه علیه متصرف نزد شعبه ۲ دادگاه عمومی حقوقی نیشابور مطرح و رأی به نفع بانک صادر و قطعی شده است لیکن پس از صدور اجرائیه و زمان اجرای حکم، حسب درخواست دادستان محترم دادرسی عمومی و انقلاب شهرستان نیشابور، رئیس محترم دادگستری نیشابور و معاون محترم رئیس دادگستری استان چندین مرتبه به منظور تخلیه به متصرف مهلت اعطا گردیده که علی‌رغم اتمام مهلت تاکنون ملک مذکور تخلیه نشده است.

شایان ذکر است:

با عنایت به اهمیت حمایت از تولید کالای ایرانی و نقش حیاتی تولید در اقتصاد ملی و در راستای اجرای منویات مقام معظم رهبری در خصوص تحقق اقتصاد مقاومتی در سالیان گذشته و تأکید و نامگذاری معظم له بر حمایت از کالای ایرانی در سال ۱۳۹۷ و همچنین بر مبنای رسالت و اهداف تعیین شده بانک، به استحضار می‌رساند مجموعه بانک مهر اقتصاد در این خصوص نسبت به سایر بانک‌ها پیشتاز بوده و در چارچوب محورهای ذیل و به‌طور ویژه از سال ۱۳۸۸ به حمایت از تولید و کار ایرانی به‌انحاء مختلف پرداخته است:

۱. پرداخت تسهیلات متنوع اقتصادی از جمله خرید دین برای تأمین گردش مالی مورد نیاز بنگاه‌های اقتصادی و تولیدی از جمله پرداخت تسهیلات کلان به شرکت‌های خودرو سازی ایرانی مانند ایران خودرو، سایپا، سایپا دیزل، کرمان خودرو، پارس خودرو، گروه خودروسازی بهمن و غیره در سال‌های گذشته.
۲. اعطای فرصت و امهال مکرر تسهیلات معوق مربوط به بخش تولید و خدمات
۳. اعطای تخفیفات ویژه و استثنایی به تولیدکنندگان در خصوص خسارات ناشی از وجه التزام تأخیر در پرداخت اقساط تسهیلات
۴. حمایت ویژه از تولیدکنندگان کالای ایرانی در قالب اجرای طرح حامی و فراهم نمودن زمینه پرداخت تسهیلات ارزان قیمت برای خرید اقساطی کالاهای ایرانی از جمله همکاری با گروه صنعتی انتخاب (اسنوا) و نیز طرح جمع‌آوری خودروهای فرسوده و غیره

توفیق روز افزون جلال را از خداوند منان خواستارم



سید ضیاء ایمانی



بانک مهر اقتصاد

www.mebank.ir

دفتر مرکزی: تهران، خیابان پاسدار، خیابان شهید توحیدی (گلستان ۴)، شماره ۱۸۲، تلفن: ۰۱۰-۲۲۷۷۰۰۰۱

کد پستی: ۱۶۶۶۹۴۳۶۱۳ صندوق پستی: ۵۱۷/۱۹۵۸۵ پست الکترونیک: info@mebank.ir

منابع و مأخذ

- مصاحبه‌ها و اسناد و مدارک ارائه‌شده توسط شرکت صدف بهاره شرق.
- جوابیه بانک مهر اقتصاد.



مرکز پژوهش‌ها
مجلس شورای اسلامی

شماره مسلسل: ۱۶۱۴۴

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: روایت‌های مستند نقض حقوق مالکیت فعالان اقتصادی در ایران ۱. مورد کاوی
شرکت صدف بهاره شرق

نام دفتر: مطالعات اقتصادی (گروه مطالعات محیط کسب و کار)

تهیه و تدوین: سردار خالدی

ناظر علمی: سیدامیر سیاح

ویراستاران تخصصی: احمد مرکزالمیری، محمدتقی نظریان مفید

واژه‌های کلیدی:

۱. حقوق مالکیت

۲. امنیت اقتصادی

۳. محیط کسب و کار

۴. کارآفرینی



تاریخ انتشار: ۱۳۹۷/۸/۲۱