

بسمه تعالی



شماره: ۸۳۸۵ / ص/م

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۲۴

پست: دارر

دفتر وزارتی

محرمانه

فوری

جناب آقای خوشرو

رئیس محترم هیات رئیسه صندوق های بازنشستگی، پس انداز و رفاه کارکنان صنعت نفت

باسلام.

نامه شماره ۳۸۷۷۲۸ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۲ معاون محترم نظارت و بازرسی امور اقتصادی سازمان بازرسی کل کشور، درخصوص «بررسی عملکرد شرکت پالایش نفت جی در انتقال مالکیت برخی از تضامین اخذ شده از آقای حمید باقری درمنی»، (تصویر پیوست) به استحضار مقام محترم وزارت رسید، پی نوشت فرمودند:

«بسمه تعالی

جناب آقای خوشرو

باسلام

جهت اقدام لازم مطابق پیشنهادات مطرح شده
و اعلام نتیجه با قید فوریت. ۱۴۰۳/۱۰/۲۴
رونوشت: جناب آقای احتشامی - جهت پیگیری»

بسمه تعالی

آقای نوری - با سلام

باسلام با قید فوریت بررسی و نتیجه اعلام شود

خوشرو
۱۴۰۳/۱۰/۲۹

کسری نوری

مشاور وزیر و مدیرکل

رونوشت: آقای حسینی، مدیر عامل نفت جی

صندوق های بازنشستگی صنعت نفت
شماره پرونده: ۱۰۰۷
تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۲۹

دستورالعمل: محرمانه شرکت سرمایه گذاری امداد
شماره نامه: ۳۶۷
تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۲۹

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۱۲

شماره: ۳۸۷۷۲۸

بسته دارد

محرمانه

فوری



جمهوری اسلامی ایران
توقه قضا
سازمان بازرسی کل کشور

تبعیال

معاونت نظارت و بازرسی امور اقتصادی

جناب آقای مهندس پاک نژاد

وزیر محترم نفت و رئیس هیأت امنای صندوق های بازنشستگی کارکنان صنعت نفت

سلام علیکم

با احترام، گزارش بازرسی موردی با موضوع «بررسی عملکرد شرکت پالایش نفت جی در انتقال مالکیت برخی از تضامین اخذ شده

از آقای حمید باقری درمنی»، به پیوست ارسال می گردد.

اهم یافته ها:

الف) وضعیت انتقال مالکیت ملک موسوم به کن:

۱- شرکت پالایش نفت جی با توجه به فروش اعتباری قیر طی سال های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ به آقای محمدرضا نصیری، در تاریخ ۱۳۹۰/۰۹/۰۷ نسبت به اخذ تفویض وکالت فروش بلاعزل ملک موسوم به کن (با کاربری گردشگری) در دفترخانه اسناد رسمی ۱۴۱۵ به پلاک ثبتی ۳۵۵ فرعی از ۱۴۲۸ به مترای حدود ۵۰ هزار مترمربع واقع در "تهران، انتهای اتوبان نیاش، خیابان کوهسار، بعد از میدان کوهسار، روبروی مجتمع الهیه، بعد از فرعی دوم"، اقدام نموده است. در مورد ملک مذکور طی سال های اخیر گزارش های کارشناسی رسمی دادگستری متعددی بابت ارزش گذاری این دارایی، تنظیم شده است.

۲- با وجود گذشت بیش از ۱۲ سال از زمان تفویض وکالت فروش فوق الذکر و صدور اولین رأی در سال ۱۳۹۷، تاکنون اقدامی که منجر به تصرف و استفاده از مزایای ملک و در نهایت انتقال سند مالکیت به نام شرکت پالایش نفت جی گردد، انجام نشده است. حسب پیگیری به عمل آمده، این ملک در تصرف عدوانی افرادی از جمله آقای مهدی بنگری می باشد.

۳- مطابق توضیحات شرکت پالایش نفت جی، ملک کن در ارتباط با ضمانتنامه حسن انجام تعهد صادره توسط بانک گردشگری اخذ شده و به موجب دادنامه قطعی شعبه ۱۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، رأی بر محکومیت بانک گردشگری به مبلغ ضمانتنامه و خسارت تأخیر تأدیه صادر گردیده و رأی مذکور اجرا و مبلغ موضوع محکومیت به انضمام خسارت تأخیر تأدیه وصول شده است. هرچند عنوان شده ملک کن در راستای تضمین وصول مبلغ ناشی از ضمانتنامه مذکور اخذ شده، لکن اقدام های انجام شده توسط شرکت پالایش نفت جی در سال های قبل از جمله اخذ گزارش های کارشناسی متعدد ارزش گذاری این ملک، با این توضیحات در تناقض است.

۴- شرکت پالایش نفت جی در توضیحاتی عنوان نموده است ملک کن تضمین اخذ شده از مهر علی قهرمانی بوده که به اشتباه در دفتر این شرکت به حساب انتظامی از شرکت آریا برج هرم منظور شده؛ لذا اقدام به اصلاح حساب انتظامی نموده است.

136.IR

BAZRESI.IR

تهران - خیابان آیت الله طالقانی - نبش خیابان شهید قرنی
کد پستی ۱۵۸۱۷۱۵۴۱۱



محرمانه



جمهوری اسلامی ایران
توقه قضاوت

معاونت نظارت و بازرسی امور اقتصادی

سازمان بازرسی کل کشور

پست دارد

محرمانه

فوری

تبعی

(ب) وضعیت انتقال مالکیت ۲۲ واحد مسکونی برج آفتاب (ولنجک)

۵- شرکت پالایش نفت جی بابت تضمین وصول مطالبات از آقای محمدرضا نصیری، در تاریخ ۱۳۹۰/۰۹/۰۲ در دفترخانه اسناد رسمی شماره ۵۹۴ نسبت به اخذ وکالت بلاعزل (شماره وکالتنامه‌های ۱۳۱۲۶-۱۳۱۲۵-۱۳۱۲۴-۱۳۱۲۳) در ارتباط با ۲۲ واحد مسکونی واقع در "تهران، ولنجک، بلوار دانشجو، کوچه ۱۸، پلاک ۷، برج آفتاب"، اقدام نموده است. هرچند در ابتدای ورود این سازمان به موضوع، حوزه‌های مدیریت عامل، حقوقی و مالی شرکت عنوان نمودند مدارک و مستندات مربوطه در اختیار این واحدها نبوده؛ لکن در نهایت با پیگیری انجام شده، مستندات مربوط به اخذ سند مالکیت تک برگ المثنی ۲۲ واحد مذکور به نام مالک قبلی (محمدرضا نصیری) ارائه گردید حسب بررسی اسناد مالی، شرکت پالایش نفت جی نسبت به انعقاد قرارداد شماره ۱۴۰۰/۱۰/۲۳ پ ۱۴۰۰/۰۳/۲۲ با آقای علی نوروزی با موضوع "جعاله تقاضا و اخذ اسناد تک برگ ۲۲ واحد از برج آفتاب به نام شرکت پالایش نفت جی"، اقدام داشته است. براساس این قرارداد و الحاقیه‌های آن، جمعاً مبلغ ۴۶۱۰ میلیون ریال پرداخت شده است. همچنین قبل از ورود سازمان بازرسی کل کشور به موضوع، حتی به صورت حساب انتظامی، واحدهای مسکونی فوق‌الذکر در دفاتر مالی شرکت شناسایی نشده بود و برخلاف رویه این شرکت، اسناد مالکیت مذکور در گاو صندوق واحد مالی نگهداری نمی‌گردید پس از آن، شرکت پالایش نفت جی ایراد فوق را پذیرفته و نسبت به اصلاح موضوع اقدام نموده است.

۶- توضیحات مدیر امور حقوقی شرکت مبنی بر "جلی بودن اسناد مالکیت ۲۲ واحد مذکور" و "تقدم سند رهنی موجود نزد بیمه ایران نسبت به وکالتنامه‌های شرکت پالایش نفت جی" با اقدامات انجام شده در دوره مدیریت قبل از آقای نیکوسخن و صرف هزینه ۴۶۱۰ میلیون ریال برای اخذ سند تک برگ به نام مالک اولیه (محمدرضا نصیری) در تناقض می‌باشد.

۷- وضعیت ثبتی و همچنین مشخصات سجلی آخرین مالکین مربوط به ۲۲ واحد مسکونی موصوف از اداره ثبت اسناد و املاک استان تهران پیگیری شد حسب پاسخ‌های دریافتی، مالکیت واحدها به نام محمدرضا نصیری می‌باشد و ادعای مطرح شده در خصوص جعل قابل طرح نمی‌باشد و جعل مطرح شده مربوط به افراد و موضوع‌های دیگر است. همچنین در خصوص رفع بازداشتی‌های انجام شده اقدام مؤثری از سوی شرکت پالایش نفت جی ملاحظه نگردید.

۸- با توجه به اینکه ۲۲ واحد آپارتمان مسکونی برج آفتاب در رهن بانک ملی می‌باشد امکان انتقال مالکیت تا پرداخت بله‌ی بانک ملی امکان پذیر نمی‌باشد. همچنین حسب مکاتبه مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۷ وکیل آقای محمدرضا نصیری با شرکت پالایش نفت جی، کل مطالبات بانک ملی از محل وام‌های پرداختی با احتساب جرایم و دیرکرد حدوداً ۸۰ میلیارد ریال است. این مبلغ در مقایسه با ارزش ۲۲ واحد برج مسکونی آفتاب ولنجک که در ترهین بانک ملی می‌باشد، رقم ناچیزی محسوب می‌گردد.

۹- در حال حاضر ۲۲ واحد آپارتمان موصوف، در اختیار افرادی می‌باشد که مدعی هستند مستأجر آقای محمدرضا نصیری می‌باشند؛ حال آنکه بازدید میدانی و تحقیقات محلی مؤید آن است که این افراد بدون پرداخت اجاره به مالک، بیش از ده سال ساکن این واحدها هستند و جابه‌جایی مستأجر نیز محرز نگردیده است. براساس وکالتنامه‌های اخذ شده از آقای محمدرضا نصیری

136.IR

BAZRESI.IR

پایگاه خبری - خیابان آیت الله طالقانی - نبش خیابان سپهبد قرنی

کد پستی ۱۵۸۱۷۱۵۴۱۱



محرمانه

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۱۲

شماره: ۳۸۷۷۲۸

پوست: دارد

محرمانه

فوری



جمهوری اسلامی ایران

توقه قضای

سازمان بازرسی کل کشور

سمت: رئیس هیئت مدیره شرکت

تبعیالی

معاونت نظارت و بازرسی امور اقتصادی

به طرفیت شرکت پالایش نفت جی، علاوه بر وکالت فروش، "اجاره واحدها، تمدید، تجدید، فسخ اجاره نامه" و "تخلیه، صدور حکم تخلیه" به شرکت نفت جی به عنوان وکیل واگذار شده است. لکن در سال های اخیر اقدام مؤثری از سوی شرکت نفت جی که منجر به تصرف، عقد قرارداد اجاره و دریافت اجاره بها شده باشد، انجام نشده است.

۱- حسب توضیحات فوق، عملکرد مدیریت شرکت پالایش نفت جی (علی الخصوص دوره مدیریت آقای نیکو سخن) در مورد تصرف، استفاده از مزایای املاک و انتقال سند مالکیت به نام این شرکت در راستای صرفه صلاح شرکت ارزیابی نمی گردد. موضع گیری مدیریت قبلی (آقای نیکو سخن) در پاسخ های ارائه شده عمدتاً خلاف بررسی های انجام شده و عملکرد مدیریت قبل از آن، می باشد.

پیشنهادهای:

۱- نظر به تناقض در پاسخ های ارائه شده در زمان تهیه گزارش با عملکرد قبلی شرکت پالایش نفت جی در خصوص ملک کن، ضروری است واحد حقوقی شرکت سرمایه گذاری اهداف وضعیت ملک یاد شده را بررسی نموده و عنداللزوم اقدام قضایی مقتضی را در راستای احقاق حقوق و انتقال سند مالکیت انجام دهد.

۲- با توجه به اخذ وکالت نامه های بلاعزل در ارتباط با ۲۲ واحد آپارتمان های مسکونی برج آفتاب ولنجک و نظر به واگذاری اختیار تخلیه، تمدید، تجدید و فسخ اجاره نامه و اخذ اجاره و همچنین عدم اقدام شرکت پالایش نفت جی بابت تصرف و دریافت اجاره بها تاکنون، لازم است موضوع تصرف، انعقاد و دریافت اجاره بها جاری و احقاق حقوق قبلی در مورد اجاره بها های املاک یاد شده از طریق هیأت مدیره شرکت پالایش نفت جی، پیگیری گردد.

۳- در ارتباط با انتقال سند مالکیت ۲۲ واحد مسکونی ولنجک (موضوع بندهای ۷ تا ۱۱ بخش نتیجه گیری)، ضروری است شرکت پالایش نفت جی با همکاری بانک ملی ایران برای وصول مطالبات خود از شرکت آریا برج هرم، نسبت به؛ اولاً تعیین تکلیف وضعیت ترهین ۲۲ واحد آپارتمان برج ولنجک، ثانیاً انتقال سند مالکیت واحدهای یاد شده پس از محاسبه میزان مطالبات بانک ملی از شرکت آریا برج هرم و کسر آن از ارزش واحدهای یاد شده، اقدام نماید.

با عنایت به مراتب فوق، خواهشمند است در اجرای مفاد ماده (۱۰) قانون تشکیل سازمان بازرسی کل کشور، دستور فرمایید نسبت به اجرای پیشنهادهای پایان گزارش اقدام و نتیجه را به این سازمان اعلام نمایند.

ستار شیرعلی

معاون

136.IR

بازگاه خبری: BAZRESI.IR

تهران - خیابان آیت الله طالقانی - نبش خیابان شهید قرنی

کد پستی: ۱۵۸۱۷۱۵۲۱۱



محرمانه

باسمه تعالی

تاریخ:
شماره:
پیوست:

موضوع گزارش:

«بررسی عملکرد شرکت پالایش نفت جی در وصول مطالبات خود

از آقای حمید باقری در منی موسوم به ملک کن»

کلاس پرونده: ۱/۱۴۰۳/۴۰۴/۰۰۰۷

حکم بازرسی شماره: ۸۱۷۰۵ مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۰۹

معاونت نظارت و بازرسی امور اقتصادی

بازرسی امور نفت

پاییز ۱۴۰۳

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۲	مقدمه
۲	بخش اول- اقدامات شرکت نفت جی در چگونگی ضبط و وصول تضمین دریافتی
۲	فصل اول- بررسی فرآیند انتقال مالکیت ملک موسوم به کن.....
۶	فصل دوم- بررسی فرآیند انتقال مالکیت ۲۲ واحد مسکونی برج آفتاب (ولنجک).....
۱۵	بخش دوم- نتیجه گیری و پیشنهادها
۱۵	فصل اول- نتیجه گیری
۱۸	فصل دوم- پیشنهادها.....

«بررسی عملکرد شرکت پالایش نفت جی در وصول مطالبات خود از آقای حمید باقری در منی موسوم به ملک کن»

مقدمه

شرکت پالایش نفت جی^۱ با سرمایه‌گذاری صندوق بازنشستگی کارکنان صنعت نفت (۱۰۰ درصد سهامدار) در سال ۱۳۸۲ تأسیس گردید و یکی از بزرگترین تولیدکنندگان انواع قیر در کشور می‌باشد. این شرکت سه سایت تولید و ذخیره‌سازی در اصفهان و ذخیره‌سازی صادراتی در بندرعباس دارد. طی سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ فردی بنام حمید باقری در منی به صورت شبکه‌ای از شرکت پالایش نفت جی استفاده نموده و اقدام به تحصیل حدود ۳۲۲ هزار تن قیر اعتباری با ارائه اسناد جعلی نموده که با توجه به ابعاد وسیع پرونده و هم‌دستی برخی مدیران وقت شرکت پالایش نفت جی با ایشان (مدیرعامل، مدیر امور حقوقی و مدیر امور مالی و مشاور مدیرعامل)، برخی از متهمین متعدد پرونده در شعبه ۱۵ دادگاه انقلاب اسلامی رأی قطعی صادر گردید و مابقی در شعبه یاد شده در حال رسیدگی می‌باشد. شایان ذکر است شرکت پالایش نفت جی با توجه به اجرای مفاد رأی مزبور که توقیف اموال بوده، نسبت به اعاده اموال متهمین به نفع خود اقدام نموده است.

با توجه به مراتب فوق و حسب حکم بازرسی مودی صادره به شماره ۸۱۷۰۵ مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۰۹، در ادامه به بررسی دو مورد از تضامین ملکی مأخوذه موسوم به ملک کن و ۲۲ واحد مسکونی برج آفتاب در ولنجک که تاکنون انتقال قطعی مالکیت آن به شرکت صورت نگرفته، پرداخته خواهد شد.

بخش اول: اقدامات شرکت پالایش نفت جی در چگونگی ضبط و وصول تضمین دریافتی

فصل اول: بررسی فرآیند انتقال ملک کن به شرکت پالایش نفت جی

شرکت نفت جی با توجه به فروش اعتباری قیر طی سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ به آقای محمدرضا نصیری (احدی از مدیران عامل شرکت‌های زیر مجموعه آقای باقری در منی به نام شرکت آریا برج هرم) در تاریخ ۱۳۹۰/۰۹/۰۷ نسبت به اخذ تفویض وکالت فروش بلاعزل ملک موسوم به کن (با کاربری گردشگری) در دفترخانه اسناد رسمی ۱۴۱۵ به پلاک ثبتی ۳۵۵ فرعی از ۱۴۲۸ به متراژ حدود ۵۰ هزار مترمربع واقع در "تهران، انتهای اتوبان نیاش، خیابان کوه سار، بعد از میدان کوه سار، روبروی مجتمع الهیه، بعد از فرعی دوم" اقدام نموده است. در مورد ملک مذکور طی سال‌های اخیر گزارش‌های کارشناسی رسمی دادگستری متعدد مبنی بر ارزش‌گذاری این دارایی انجام شده است که در آخرین گزارش کارشناسی رسمی ارائه شده به این سازمان (شماره ب/۳۴۹ مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۱۰)، ارزش دارایی مذکور به مبلغ ۲۴۸ میلیارد ریال ارزیابی گردیده و در خصوص وضعیت ملک، در این گزارش عنوان شده است: «... مطابق مدرک ارسالی به موجب نامه شماره ۵۰۵/۶۶۲۲۹ مورخ ۱۳۸۹/۰۵/۱۳ شهرداری منطقه ۵ خطاب به حوزه ۱۱۰ شورای حل اختلاف احداث بنا در ملک مذکور به دلیل نوع کاربری در آن امکان‌پذیر نمی‌باشد و داخل طرح گردشگری

۱- در این گزارش "شرکت پالایش نفت جی" به اختصار "شرکت نفت جی" نامیده می‌شود.

۲- ملک کن یکی از ضمانت‌نامه‌های اخذ شده توسط شرکت نفت جی از شرکت آریا برج هرم در راستای فروش قیر اعتباری بوده که حسب آن آقای محمدرضا نصیری؛ مدیرعامل شرکت مذکور کلیه اختیارات در خصوص ملک موصوف طی وکالت‌نامه‌های تفویضی که از آقایان سیدمحمد فخاری تبار (۵ فقره سند مالکیت) و بهروز بنی آدم (یک فقره سند مالکیت) داشته، به صورت بلاعزل در سال ۱۳۹۰ به شرکت پالایش نفت جی واگذار می‌نماید.

پارک طبیعت کوهسار کاربری های ورزشی فضای سبز گذر و پارکینگ قرار گرفته است. با توجه به مساحت ملک و عدم وجود هرگونه فنس و مرز مشخص در اطراف ملک، ضروری است قبل از هرگونه انتقال نسبت به استعلام: اولاً از اداره کل راه و شهرسازی در خصوص رأی کمیسیون ماده ۱۲ نسبت به موات بودن ملک استعلام به عمل آید. ثانیاً دریافت استعلام از اداره منابع طبیعی به منظور تشخیص اینکه ملک فوق جزء اراضی ملی نمی باشد، الزامی است (حتی با وجود اینکه در قسمت انتهای رأی دادگاه شعبه ۲۴ در خصوص این ملک ذکر گردیده که جزء مستثنیات می باشد).

با گذشت بیش از ۱۲ سال از زمان تفویض و کالت فروش فوق الذکر و صدور اولین رأی در سال ۱۳۹۷، تاکنون اقدامی که منجر به تصرف و استفاده از مزایای ملک و در نهایت انتقال سند مالکیت به نام شرکت نفت جی گردد، انجام نشده است. حسب پیگیری انجام شده، این ملک در تصرف عدوانی افرادی از جمله آقای مهدی بنگری می باشد. با این توضیح، موارد ذیل از مدیرعامل شرکت پالایش نفت جی مورد سؤال واقع شد:

۱- دلایل عدم اقدام موثر در راستای تصرف ملک طی سنوات اخیر و استفاده از مزایای این ملک، علی الخصوص در دوره مدیریت فعلی چه می باشد؟

۲- ضمن تبیین آخرین وضعیت ملک مذکور، دلایل عدم اقدام مؤثر برای انتقال مالکیت ملک مذکور و احقاق حقوق شرکت پالایش نفت جی در دوره های مدیریت قبلی و فعلی، چه بوده است؟

در پاسخ، مدیرعامل شرکت مزبور طی نامه شماره ۱۲۱۸۶/۶۳/ص/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۰۱ چنین اظهار داشته: «... مطابق گزارش وکیل پرونده، ملک کن در ارتباط با ضمانت نامه حسن انجام تعهد صادره از بانک گردشگری اخذ شده بود. شایان ذکر است به موجب دادنامه قطعی شعبه ۱۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، رأی بر محکومیت بانک گردشگری به مبلغ ضمانت نامه و خسارت تأخیر تأدیه صادر گردیده و رأی مذکور اجرا و مبلغ موضوع محکومیت به انضمام خسارت تأخیر تأدیه وصول شده است.»

به منظور مشخص شدن ارتباط ملک کن با بانک گردشگری و رفع ابهام در پاسخ فوق، از نامبرده (مدیرعامل شرکت نفت جی) طی جلسه مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۰ اطلاعات تکمیلی درخواست شد که ایشان طی نامه شماره ۱۲۹۷۰/۶۸/ص/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۱ اعلام داشته: «... مطابق گزارش وکیل پرونده، ملک موسوم به کن در ارتباط با ضمانت نامه بانک گردشگری اخذ شده بود و طبق مستندات معاونت مالی این شرکت، به موجب رأی قطعی دادگاه، مبلغ ضمانت نامه و خسارت تأخیر تأدیه مربوط به آن وصول شده است ...»

(صفحه های شماره ۲۳۲ تا ۲۹۷ پرونده)

مطابق بررسی اسناد مأخوذه از واحد حسابداری شرکت نفت جی، ضمانت نامه بانک گردشگری مربوط به تضمین قرارداد دیگری بوده که شرکت نفت جی با آقای مهرعلی قهرمانی منعقد نموده و ارتباطی با قرارداد شرکت آریا برج هرم ندارد.

به منظور شفاف شدن موضوع فوق، مجدداً طی نامه شماره ۲۹۲۳۵۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۷ از مدیرعامل شرکت پالایش نفت جی، لزوم تبیین موارد ذیل مطرح شد:

۱- حسب رأی دادگاه موفق به اخذ تأییدیه ضمانت نامه بانک گردشگری ارائه شده از آقای مهرعلی قهرمانی به مبلغ ۲۴۰ میلیارد ریال شده اید، اما ضمانت نامه موصوف در لیست تضامین شرکت آریا برج هرم نبوده و ارتباط آن با شرکت مذکور مشخص نمی باشد.

مدیرعامل شرکت موصوف در پاسخ ابراز داشته:

«حسب دفاتر قانونی شرکت پالایش نفت جی، آقای مهر علی قهرمانی از بدهکاران شرکت بوده که شرکت در راستای تسویه طلب خود از وی، به موجب آرای مراجع محترم قضایی، مبلغ ضمانتنامه بانک گردشگری به همراه خسارت تأخیر تأدیه آن را وصول نموده است. لذا ضمانتنامه بانک گردشگری مربوط به بدهی آقای مهر علی قهرمانی بوده و ارتباطی با شرکت آریا برج هرم ندارد».

در پاسخ واصله ارتباط قراردادی آقای مهر علی قهرمانی با شرکت آریا برج هرم اعلام نگردید و در بررسی مدارک واصله از امور مالی، ضمانتنامه بانک گردشگری در ردیف ضمانتنامه‌های بانکی شرکت آریا برج هرم نمی‌باشد.

۲- اعلام گردید ملک موسوم به کن در ارتباط با ضمانتنامه بانک گردشگری اخذ گردیده است. به عبارتی این وثیقه مربوط به ضمانتنامه صادره از بانک گردشگری بوده و مسؤولیت ضبط ملک فوق برعهده بانک مذکور می‌باشد. این در حالی است که در اطلاعات اعلامی آن شرکت ملک یاد شده به عنوان ضمانت از شرکت مذکور اخذ گردیده و مدارک و کالت به‌نام شرکت پالایش نفت جی و نزد آن شرکت می‌باشد.

توضیحات مدیرعامل شرکت پالایش نفت جی در این خصوص بدین شرح است:

«در تاریخ ۱۳۹۰/۰۹/۰۸ طی قرارداد شماره پن‌ج/۹۰/۰۰۰/ق ۶۸۳ شرکت پالایش نفت جی در قبال دریافت مبلغ ۲۸۸/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال طی یک فقره چک، کلیه حقوق ناشی از ضمانتنامه بانک گردشگری را صلح نموده است. سپس در همان تاریخ، قرارداد رهنی به شماره پن‌ج/۹۰/۰۰۰/ق ۶۸۰ منعقد گردیده و جهت تضمین وصول مبلغ ۲۸۸/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال مزبور، ملک موسوم به کن در رهن شرکت پالایش نفت جی قرار گرفته است. در همین راستا طبق بند ۴ قرارداد رهن، نسبت به ملک کن به شرکت پالایش نفت جی اعطای وکالت قرار گرفته است. در همین راستا طبق بند ۴ قرارداد رهن، نسبت به ملک کن به شرکت پالایش نفت جی اعطای وکالت نیز گردیده است. بنابراین: اولاً طبق مدارک مزبور، ملک موسوم به کن تضمین وصول مبلغ ناشی از ضمانتنامه آقای مهر علی قهرمانی صادره از بانک گردشگری بوده که شرکت پالایش نفت جی به موجب آرای مراجع قضایی، مبلغ آن را به همراه خسارت تأخیر تأدیه وصول نموده است. ثانیاً خود بانک گردشگری با ملک کن ارتباطی ندارد. توضیح اینکه علی‌القاعده، بانک گردشگری جهت صدور ضمانتنامه برای آقای مهر علی قهرمانی، براساس مقررات و دستورالعمل‌های داخلی خود اقدام نموده است، لکن ملک کن، توسط بانک گردشگری به عنوان تضمین برای صدور ضمانتنامه اخذ نشده، بلکه ملک مزبور از سوی شرکت نفت جی در راستای تضمین وصول مبلغ ناشی از ضمانتنامه مورد اشاره اخذ گردیده است».

(صفحه‌های شماره ۲۶۵ تا ۲۷۵ پرونده)

با توجه به توضیحات فوق، ملک کن در راستای تضمین وصول مبلغ ناشی از ضمانتنامه مذکور اخذ شده، لکن اقدام‌های انجام شده توسط شرکت نفت جی از جمله اخذ گزارش‌های کارشناسی متعدد ارزش‌گذاری این ملک، همچنین مکاتبه با شهرداری تهران با این توضیحات در تناقض است.

باسمه تعالی

تاریخ:
شماره:
پیوست:

۳- حسب بررسی دفاتر مالی شرکت پالایش نفت جی، شرکت آریا برج هرم با مدیرعاملی آقای محمدرضا نصیری مبلغ ۲۲۳ میلیارد ریال به شرکت پالایش نفت جی بابت خرید اعتباری قیر و ارائه ضمانت نامه بانکی نامعتبر بدهکار می باشد؛ با توجه به این موارد تناقض، آیا شرکت پالایش نفت جی نمی تواند نسبت به ضبط و انتقال ملک مذکور بابت طلب خود اقدام نماید؟ مدیرعامل شرکت پالایش نفت جی در پاسخ به این سؤال چنین ابراز داشته:

«از آنجاکه طبق مستندات موجود، ملک موسوم به کن متعلق به شرکت آریا برج هرم نبوده و مالک آن، آقایان سید محمد فخاری تبار و بهروز بنی آدم می باشند (توضیح اینکه ملک مزبور در دفاتر قانونی شرکت در حساب های انتظامی دیگران نزد ما در تفصیل آقای مهرعلی قهرمانی ثبت و اصلاح گردیده است، لذا امکان وصول بدهی شرکت آریا برج هرم از محل اموال اشخاص دیگر، وجود نداشته است. گفتنی است طبق گزارش وکیل شرکت، دعوی مربوطه علیه شرکت آریا برج هرم طرح گردیده که پرونده در شعبه ۱۵ دادگاه انقلاب مفتوح می باشد. لازم به ذکر است آقای بهروز بنی آدم (احدی از مالکان موسوم به ملک کن) به موجب رأی دادگاه کیفری اثبات نموده است که محمدرضا نصیری نسبت جعل و استفاده از سند مجعول از طریق الصاق عکس بر روی کارت ملی و شناسنامه وی اقدام و با اخذ وکالت رسمی فروش به شماره ۸۷۴۴۳ مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۰۶ در خصوص پلاک ثبتی ۱۴۲۸/۳۵۵، آن را در رهن شرکت نفت جی قرار داده است. متعاقباً طبق رأی دادگاه حقوقی، وکالت نامه مزبور ابطال گردیده است.» (صفحه های شماره ۲۶۸ تا ۳۰۵ پرونده)

با توجه به توضیح فوق و حسب بررسی های صورت گرفته، محرز است منظور نمودن تضمین ملک کن به اشتباه انجام شده و دفاتر مالی از این بابت اصلاح شده است.

از طرفی یافته ها حاکی از آن است که در خصوص ملک کن، آقای فردین عباسی؛ وکیل محمدرضا نصیری طی نامه شماره ۱۴۰۰/۱۲۴ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۷ به مدیرعامل وقت شرکت پالایش نفت جی چنین مرقوم داشته: «در خصوص پرونده ۳۰۸۰۸/۹۷ طد شعبه ۱۵ دادگاه انقلاب اسلامی تهران در جهت و به هدف بازپرداخت بدهی موکلم آقای محمدرضا نصیری فرزند امیر، با جناب آقای محمودی معاونت محترم حقوقی آن مجموعه؛ قرار بر این شد که پلاک ثبتی ۳۵۵ فرعی از ۱۴۲۸ اصلی بخش ۱۰ ثبتی تهران به شرکت نفت جی مصالحه گردد و در این زمینه با قاضی رسیدگی کننده در شعبه ۱۵ دادگاه انقلاب اسلامی تهران هم مکاتبه شد و اذن قضایی اخذ شد. اما متأسفانه ملک مزبور دارای ۴ ردیف نامه بازداشتی می باشد ... لذا جهت نقل و انتقال سند رسمی می بایست این بازداشتی ها مرتفع گردد. برای حل این موضوع راهکاری خدمت حضرت عالی پیشنهاد می شود. بستانکار بازداشتی ها همگی بانک پارسیان می باشد و به طرفیت آقای سید محمد فخاری تبار که در حال حاضر مستند به سند رسمی مالک ملک شناخته می شود (آقای نصیری وکیل بلاعزل است) و طبق مراجعه به اداره دوم اجرا و شعبه ۲۰۶ حقوقی مجموع این بدهی حدوداً ۷۵ میلیارد ریال است ... علی ای حال پیشنهاد می کنم معادل ریالی فوق را از املاک دیگر موکل در ولنجک مبیعه نمایید و این مبلغ را به اینجانبان یا شخص امین خودتان - با هماهنگی بنده - واگذار کنید تا بتوانیم در لحظه (یک روز یا دو روز کاری) فک رهن را از اداره اجرا اخذ کنیم و ملک اصلی قابل معامله گردد».

(صفحه‌های شماره ۶۵ تا ۶۶ پرونده)

توضیحات ارائه شده در دوره مدیریت آقای نیکو سخن؛ مدیرعامل سابق شرکت پالایش نفت جی به شرح فصل حاضر با اقدامات و مکاتبات انجام شده در دوره‌های مدیریتی قبل شرکت پالایش نفت جی که نسبت به اخذ گزارش کارشناس رسمی دادگستری و مکاتبه با شهرداری تهران بابت ملک مذکور، با جوابیه به شماره ۱۳۹۸۷/۶۳/ص/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۵ تناقض دارد.

(صفحه‌های شماره ۲۶۶ تا ۲۷۰ پرونده)

فصل دوم: بررسی فرآیند انتقال ۲۲ واحد مسکونی برج آفتاب (ولنجک) به شرکت پالایش نفت جی

در بررسی اسناد و مدارک ملاحظه گردید شرکت پالایش نفت جی بابت وصول مطالبات از آقای محمدرضا نصیری (از مدیران عامل شرکت‌های زیر مجموعه آقای باقری درمنی)، در تاریخ ۱۳۹۰/۰۹/۰۲ در دفترخانه اسناد رسمی شماره ۵۹۴ نسبت به اخذ وکالت بلاعزل (شماره وکالت‌نامه‌های ۱۳۱۲۶-۱۳۱۲۵-۱۳۱۲۴-۱۳۱۲۳) در ارتباط با ۲۲ واحد مسکونی واقع در "تهران، ولنجک، بلوار دانشجو، کوچه ۱۸، پلاک ۷، برج آفتاب"، اقدام نموده است. هرچند در ابتدای ورود این سازمان به موضوع، حوزه‌های مدیریت عامل، حقوقی و مالی عنوان نمودند مدارک و مستندات مربوطه در اختیار این واحدها نبوده، لکن در نهایت با پیگیری انجام شده، مستندات مربوط به اخذ سند مالکیت تک برگ المثنی ۲۲ واحد مذکور به نام مالک قبلی (محمدرضا نصیری) ارائه گردید. حسب بررسی اسناد مالی، شرکت پالایش نفت جی طی قرارداد شماره ۱۴۰۰/۱۰/۲۳ پ.ن ج مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۲۲ با آقای علی نوروزی با موضوع "جعاله تقاضا و اخذ اسناد تک برگ ۲۲ واحد از برج آفتاب به نام شرکت پالایش نفت جی" اقدام نموده است. براساس این قرارداد و الحاقیه‌های آن، جمعاً مبلغ ۴۶۱۰ میلیون ریال پرداخت شده است (در تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۲۲ مبلغ ۲,۳۱۰ میلیون ریال به عنوان ۵۰ درصد از پیش‌پرداخت، در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۳۰ در راستای الحاقیه شماره ۱ مبلغ ۱,۱۵۰ میلیون ریال و طبق الحاقیه شماره ۲ مبلغ ۱,۱۵۰ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۱/۰۴/۱۱).

پس از پیگیری هیأت بازرسی در مورد موضوع فوق از مدیر عامل شرکت پالایش نفت جی، مدیر امور حقوقی و قراردادهای شرکت یاد شده خطاب به مدیرعامل این شرکت طی نامه شماره ۱۴۰۳/د/۶۳/۱۱۲۲۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۲۶ عنوان داشته: «... با توجه به اذعان دادنامه شعبه ۱۵ دادگاه انقلاب اسلامی تهران به محرز بودن جرم جعل مادی نسبت به ۲۲ جلد سند مالکیت آپارتمان‌های برج آفتاب ولنجک، در این صورت اقدامات حقوقی بعدی صورت گرفته نسبت به آپارتمان‌های مذکور (مانند تنظیم سند رهنی و وکالت‌نامه) فاقد اعتبار می‌باشد. در این حالت وکالت‌نامه موجود نزد شرکت پالایش نفت جی نیز (حتی بر فرض اصالت داشتن) با مانع قانونی مواجه است. افزون بر این، تاریخ سند رهنی و وکالت‌نامه منعقد در باره ۲۲ واحد مذکور به ذی‌نفعی شرکت سهامی بیمه ایران (شماره ۲۵۲۰ و ۲۵۰۱ مورخ ۱۳۹۰/۰۶/۰۱ و ۱۳۹۰/۰۵/۲۷)، مقدم بر تاریخ وکالت‌نامه‌های شرکت پالایش نفت جی (۱۳۹۰/۰۹/۰۲) است؛ لذا از یک سو، شرکت سهامی بیمه ایران دارای وکالت‌نامه‌ای همانند وکالت‌نامه شرکت پالایش نفت جی بوده که از نظر تاریخی مقدم است. از سوی دیگر، سند رهنی موجود نزد بیمه ایران برای آن شرکت، نسبت به املاک مذکور، حق عینی ایجاد کرده است».

(صفحه‌های شماره ۱۶ تا ۱۹ پرونده)

طبق اعلام مسؤولان شرکت پالایش نفت جی، واحدهای مسکونی مذکور در تصرف شرکت نبوده و اسناد مالکیت تاکنون به نام این شرکت انتقال نیافته است. با این توضیح موارد ذیل از شرکت پالایش نفت جی مورد سؤال واقع شد:

۱- توضیحات مدیر امور حقوقی به مدیرعامل شرکت پالایش نفت جی (موضوع نامه شماره ۱۴۰۳/۵/۶۳/۱۱۲۲۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۲۶) با اقدامات انجام شده توسط مدیریت قبلی و صرف هزینه ۴۶۱۰ میلیون ریال برای اخذ سند تک برگ به نام مالک اولیه در تناقض می باشد. در این رابطه: اولاً اگر موضوع جعل قطعی بوده، امکان صدور سند تک برگ به نام مالک اولیه از سوی دفترخانه اسناد رسمی با ابهام همراه است که مستلزم پیگیری موضوع از دفترخانه می باشد. ثانیاً دلایل اقدام مدیریت قبلی برای اخذ سند تک برگ و انجام هزینه از این بابت چه بوده است و اگر تخلفی صورت گرفته چرا این موضوع پیگیری نشده است؟ ثالثاً هرچند مدیر امور حقوقی عنوان نموده سند رهنی موجود نزد بیمه ایران بر وکالت نامه های شرکت مقدم بوده، لکن آثار مالی میزان ادعای طرف ثالث از متهم توسط شرکت پالایش نفت جی پیگیری و تعیین نشده است.

مدیرعامل وقت شرکت پالایش نفت جی در پاسخ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۰۱ در ارتباط با سؤالات فوق عنوان نموده:

«مطابق دادنامه صادره از شعبه ۱۵ دادگاه انقلاب اسلامی (یکی از روش های متقلبانه شناسایی شده در جریان خریدهای قیر از شرکت پالایش نفت جی توسط حمید باقری درمنی و افراد و شرکت های مرتبط و وابسته ایشان، استفاده مکرر از سند های مالکیت مجعول می باشد. به طوری که در جریان اخذ بیمه نامه مسئولیت قراردادی از شرکت سهامی بیمه ایران با توجه به تحقیقات انجام شده از جمله؛ نظریه مرکز تشخیص هویت آگاهی ناجا، نظریه کارشناسی رسمی دادگستری در رشته اصالت تشخیص خط، امضا و اثر انگشت، اقراریه متهمان به ویژه آقایان پدرام تقی پور و احمد خسروی، جعل مادی ۲۲ جلد سند مالکیت موضوع ۲۲ واحد آپارتمان مسکونی از آپارتمان های برج آفتاب واقع در ولنجک و ۲۲ برگ نامه اداره ثبت اسناد و املاک منطقه شمیران به دفترخانه اسناد رسمی ۱۵۴۳ تهران به تاریخ های ۱۳۹۰/۰۵/۲۴ و ۱۳۹۰/۰۵/۲۵ موضوع استعلام سوابق ثبتی ۲۲ فقره پلاک ثبتی فوق الذکر و ارائه و استفاده از این اسناد موجود در جریان تنظیم سند رهنی شماره ۲۵۲۰ مورخ ۱۳۹۰/۰۶/۰۱ تنظیمی در دفتر اسناد رسمی ۱۵۴۳ تهران مابین شرکت فجر گستر نوین با امضای مجید باقری به عنوان بیمه گذار و محمدرضا نصیری به عنوان راهن و شرکت سهامی بیمه ایران و قرارداد وکالت شماره ۲۵۰۱ مورخ ۱۳۹۰/۰۵/۲۷ تنظیمی در دفتر اسناد رسمی ۱۵۴۳ تهران مابین محمدرضا نصیری به عنوان موکل و شرکت سهامی بیمه ایران به عنوان وکیل، محرز گردیده است) ... همچنین به موجب دادنامه مزبور، سردفتر ۱۵۴۳ تهران (سید صادق دریاباری) در مورد اتهام جعل در اسناد رسمی به تحمل ۳ سال حبس محکوم شده است ... از دفتر اسناد رسمی ۱۵۴۳ تهران در این باره استعلام به عمل آمده که آن دفترخانه طی نامه شماره ۱۵۵ مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۸ اعلام داشته است: شرح ماوقع و دفاعیه های مربوطه در دادنامه صادره از شعبه ۱۵ دادگاه انقلاب اسلامی به تفصیل بیان گردیده است ... پیرامون موضوع ادعای طرف ثالث، پیگیری ها استمرار داشته و طبق آخرین استعلام اخذ شده: نسبت به واحدها، سند رهنی شماره ۵۳۰۶۲ مورخ ۱۳۹۰/۰۳/۱۰ دفترخانه اسناد رسمی ۶۰۵ شهر تهران، به نفع بانک ملی ثبت گردیده است. به علاوه، واحدها به موجب دستور شعبه ۶ بازپرسی دادسرای کارکنان دولت ناحیه ۲۸ تهران، شعبه ۲۴ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی شهید بهشتی تهران، اجرای احکام شعبه ۲۶۱ دادگاه خانواده مجتمع قضایی خانواده ۲ (ونک)، مرکز عملیات ویژه پلیس آگاهی ناجا و اداره دوم اجرای اسناد رسمی تهران، در بازداشت می باشد. همچنین مطابق مفاد دادنامه شعبه ۱۵ دادگاه انقلاب اسلامی سند رهنی شماره ۲۵۲۰ مورخ ۱۳۹۰/۰۶/۰۱ و وکالت نامه شماره ۲۵۰۱ مورخ ۱۳۹۰/۰۵/۲۷، به ذی نفعی شرکت سهامی بیمه ایران تنظیم شده است. شایان ذکر است مراتب کماکان پیگیری می گردد».

(صفحه های شماره ۱۶ تا ۱۴۵ پرونده)

در ادامه، و وضعیت ثبتی و همچنین مشخصات سجلی آخرین مالکین مربوط به ۲۲ واحد مسکونی موصوف طی مکاتبه شماره ۲۶۱۲۹۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۶ از مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان تهران پیگیری و درخواست شد حسب پاسخ‌های دریافتی، مشخص گردید مالکیت واحدها به نام محمدرضا نصیری می‌باشد و ادعای مطرح شده در خصوص جعل قابل طرح نمی‌باشد و جعل مطرح شده مربوط به افراد و موضوع‌های دیگر است. فلذا محرز است که در خصوص رفع بازداشتی‌های انجام شده، اقدام مؤثری از سوی شرکت پالایش نفت جی صورت نپذیرفته است.

۲- فارغ از ایرادها و ابهام‌های مطرح شده در بند قبل، دلایل عدم تصرف ملک طبق وکالت‌نامه بلاعزل (مورخ ۱۳۹۰/۰۹/۰۲) و

پس از آن اخذ سند مالکیت ۲۲ واحد به نام مالک شرکت پالایش نفت جی در دوره مدیریت فعلی و قبلی چیست؟

مدیرعامل وقت شرکت پالایش نفت جی در پاسخ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۰۱ در ارتباط با سؤال فوق عنوان نمود: «اولاً همانگونه که اشاره شد، از تاریخ ۱۳۹۰/۰۳/۱۰ واحدها به موجب سند شماره ۵۳۰۶۲، در رهن بانک ملی بوده است و به استناد ماده ۷۷۲ قانون مدنی، مال مرهون باید به قبض و تصرف مرتهن برسد. ثانیاً فارغ از مطلب پیشین، عقد وکالت که در شمار عقود جایز اذنی است- برخلاف عقود تملیکی مانند بیع- حق مالکیت ایجاد نمی‌کند؛ لذا وکالت‌نامه شرکت پالایش نفت جی اثر مالکانه در پی نداشته است. ثالثاً با توجه به آثار قانونی ناشی از بازداشت و رهن واحدها، این شرکت جهت اقدام برای اخذ سند مالکیت به نام خود با مانع مواجه بوده است.» (صفحه‌های شماره ۱۶ تا ۱۴۵ پرونده) آقای فردین عباسی وکیل محمدرضا نصیری به شماره ۱۴۰۰/۱۲/۱۴ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۷ به مدیرعامل وقت شرکت پالایش نفت جی مرقوم داشته کل دیون بانک ملی بابت آپارتمان‌های واقع در ولنجک حدوداً ۸۰ میلیارد ریال است. در نتیجه می‌توان عنوان نمود اختلاف فاحشی بین ارزش املاک مذکور با بدهی ادعایی وجود دارد که می‌توان با راهکارهای قانونی که وجود دارد نسبت به فک رهن این املاک و انتقال آن به شرکت نفت جی اقدام نمود. لذا توضیحات ارائه شده فوق، غیرقابل قبول ارزیابی می‌گردد.

۳- مبنای عدم ثبت و شناسایی درآمد ناشی از اجاره ۲۲ واحد موصوف، ضمن تبیین دلایل عدم پیگیری و شناسایی درآمد اجاره در دفاتر مالی شرکت پالایش نفت جی، چه بوده است؟

توضیحات مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۰۱ مدیرعامل وقت شرکت پالایش نفت جی در این خصوص بدین شرح است: «مطابق ماده ۴۷۳ قانون مدنی، موجر باید مالک منافع عین مستأجره باشد. حال آن که بر اساس مستندات موجود برای شرکت پالایش نفت جی مالکیتی نسبت به واحدها وجود نداشته تا به تبع آن، نسبت به ثبت و شناسایی درآمد اجاره اقدام نماید.» (صفحه‌های شماره ۱۶ تا ۱۴۵ پرونده)

۴- در سنوات پس از اخذ وکالت‌نامه بلاعزل (از ۱۳۹۰/۰۹/۰۲ تاکنون) واحدهای مذکور در مالکیت و تصرف چه اشخاصی بوده و درآمدهای ناشی از اجاره توسط چه اشخاصی اخذ گردیده است؟

مدیرعامل وقت شرکت پالایش نفت جی در پاسخ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۰۱ در ارتباط با سؤال فوق عنوان نمود: «با عنایت به موانع قانونی مزبور مبنی بر عدم مالکیت این شرکت و در رهن ثالث بودن واحدها، عملاً امکان حصول اطلاع از مواردی همچون متصرفین واحدها و اخذکنندگان درآمدهای ناشی از اجاره آن‌ها وجود ندارد.» (صفحه‌های شماره ۱۶ تا ۱۴۵ پرونده)

در حال حاضر واحدهای مذکور در اختیار افرادی می‌باشد که مدعی هستند مستأجر آقای محمدرضا نصیری می‌باشند. حال آنکه بازدید میدانی و تحقیقات محلی مؤید آن است که این افراد بدون پرداخت اجاره به مالک، بیش از ده سال ساکن این واحدها هستند و جابه‌جایی مستأجر نیز محرز نگردیده است. براساس وکالت‌نامه‌های اخذ شده از محمدرضا نصیری به طرفیت

باسمه تعالی

تاریخ:
شماره:
پوست:

شرکت پالایش نفت جی، علاوه بر وکالت فروش، "اجاره واحدها، تمدید، تجدید، فسخ اجاره نامه" و "تخلیه، صدور حکم تخلیه و اجرای تغییر و تحول" به شرکت پالایش نفت جی به عنوان وکیل واگذار شده است. لکن در سال های اخیر اقدام مؤثری از سوی آن شرکت در این زمینه انجام نشده است. بنابراین توضیحات ارائه شده قابل قبول ارزیابی نمی گردد.

۵- قبل از ورود سازمان بازرسی به موضوع، حتی به صورت حساب انتظامی واحدهای برج فوق الذکر در دفاتر مالی شناسایی نشده و برخلاف رویه شرکت پالایش نفت جی، اسناد مالکیت مذکور در گاو صندوق واحد مالی نگهداری نشده است. دلایل عدم ثبت حسابداری صحیح (شناسایی اسناد تضمینی نزد شرکت) و عدم نگهداری صحیح اسناد مالکیت موصوف (حسب اعلام، یکی از دلایل اخذ سند مالکیت المثنی به نام مالک قبلی توسط شرکت پالایش نفت جی، مفقودی اسناد مالکیت مزبور می باشد) چه بوده است؟

توضیحات مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۰۱ مدیرعامل وقت شرکت پالایش نفت جی در این خصوص بدین شرح است: «سند حسابداری ثبت انتظامی اسناد مورد اشاره در سال ۱۴۰۲ در دفاتر قانونی شرکت ثبت گردید و اسناد در خزانه شرکت نگهداری می شود».

(صفحه های شماره ۱۶ تا ۱۴۵ پرونده)

در این رابطه شرکت پالایش نفت جی ایراد فوق را پذیرفته و نسبت به اصلاح موضوع اقدام نموده است.

۶- بر اساس مستندات جمع آوری شده، مدیر حراست وقت شرکت پالایش نفت جی (اکبر اسدالهی) طی گزارش مورخ ۱۳۹۱/۰۵/۲۲ به عنوان مدیر عامل وقت شرکت (آقای مهندس مردای) در خصوص انتقال سندهای آپارتمان مذکور به شرکت نفت جی چنین مرقوم داشته: «در خصوص پیگیری جنابعالی مورد انتقال سندهای آپارتمان های موجود نزد شرکت پالایش نفت جی که توسط آقای محمدرضا نصیری و برای پشتوانه چک های آقای علیرضا مسلمی در این شرکت ترهین گردیده بود، به استحضار می رساند که در مراجعه مورخه ۱۳۹۱/۰۵/۱۷ به دفترخانه ۶۰۵ مشخص گردیده که این سندها به شکل ماهرانه ای جعل گردیده که پرونده مشابهی در داد سرای مفاسد اقتصادی و اداره عملیات ویژه آگاهی مفتوح می باشد و از آنجایی که فردی به نام علیرضا مسلمی که خریدهای شرکت پرشین نام گستر را با یک ضمانت نامه غیر واقعی انجام داده در شرکت های شکوه آیدر و آریا برج هرم حافظان انرژی بی همتا، انیس قائم کوثر، معتمد بازرگان، طلوع اقتصاد مزند نیز چک ها را ایشان صادر نموده است و این در حالی است که بر اساس تصویر سربرگ صورت جلسه نیروی انتظامی در همان روز (تاریخ ۱۳۹۱/۰۵/۱۷) ساعت ۱۳ آقای اکبر اسدالهی و نماینده آگاهی آقای فرجی تنظیم و اعلام شده از دفترخانه ۶۰۵ اسناد رسمی تهران با مرکز عملیات ویژه پلیس آگاهی ناجا اطلاع داده شد آقای اکبر اسدالهی با دارا بودن معرفی نامه از شرکت پالایش نفت جی جهت استعلام ضمانت نامه های ۲۴ واحد از آپارتمان های برج آفتاب موضوع پرونده بانک ملی شعبه بهار به آن دفترخانه مراجعه نمودند لذا مأمورین این مرکز در جهت کشف حقایق و اسناد جعلی موصوف به آن دفترخانه مراجعه نموده و ۲۲ سند مذکور مربوط به حوزه ثبتی شمیران تهران را از نامبرده اخذ و جهت سیر مراحل قانونی تحویل افسر پرونده به نام آقای فرجی گردید».

مستفاد از پاسخ فوق، حسب گزارش دفترخانه اسناد رسمی ۶۰۵ و بر اساس صورت جلسه مورخ ۱۳۹۱/۰۵/۱۷ نیروی انتظامی، اسناد مالکیت ۲۲ واحد مسکونی برج آفتاب جعلی بوده و موضوع در مراجع نظامی و قضایی مطرح رسیدگی گردیده؛ لذا از آقای محمودی (وکیل وقت شرکت پالایش نفت جی) در خصوص نتیجه رسیدگی و اقدامات قضایی به عمل آمده، تلفنی سؤال شد که ایشان در پاسخ اظهار داشته: «در سال ۱۳۹۸ در خصوص اسناد مالکیت ۲۲ واحد مسکونی که در اختیار مراجع قضایی بود، پیگیری از دادگاه صورت گرفت؛ لکن موفق به اخذ اسناد مالکیت از دادگاه نشده و در نتیجه در خصوص اخذ المثنی اقدام گردید».

علی رغم ادعای جعلی بودن اسناد رسمی ۲۲ واحد مسکونی ملاحظه می گردد شرکت پالایش نفت جی در سال ۱۴۰۰ با وکالت نامه های تنظیمی که در اختیار داشته و از قضاء این وکالت نامه در همان دفترخانه ای که ادعای جعلی بودن اسناد را مطرح نموده تنظیم گردیده، درخواست صدور سند المثنی مالکیت ۲۲ واحد مسکونی به نام آقای محمدرضا نصیری از اداره ثبت اسناد و املاک شمیران می نماید که بر اساس آن اداره ثبت مذکور، نسبت به صدور اسناد مالکیت المثنی ۲۲ واحد مسکونی به نام آقای محمدرضا نصیری اقدام شده است. بدین ترتیب نه تنها جعلی بودن اسناد یاد شده با ابهام مواجه می گردد، بلکه مالکیت آقای محمدرضا نصیری بر املاک مذکور محرز بوده و برای شرکت پالایش نفت جی تثبیت می گردد.

با توجه به مراتب فوق مبنی بر احراز مالکیت آقای نصیری بر ۲۲ واحد مسکونی برج آفتاب از مدیرعامل شرکت پالایش نفت جی (آقای نیکو سخن) در خصوص اقدامات صورت گرفته به منظور انتقال سند مالکیت این واحدها به نام آن شرکت سؤال شد که در پاسخ (ضمن تکرار برخی مطالب قبلی عنوان شده از سوی مدیرعامل وقت آن شرکت) ابراز داشته:

«مطابق دادنامه صادره از شعبه ۱۵ دادگاه انقلاب اسلامی یکی از روش های متقلبانه شناسایی شده در جریان خریدهای قیر از شرکت پالایش نفت جی توسط حمید باقری درمنی و افراد و شرکت های مرتبط و وابسته ایشان، استفاده مکرر از سند های مالکیت مجعول می باشد. به طوری که در جریان اخذ بیمه نامه مسئولیت قراردادی از شرکت سهامی بیمه ایران با توجه به تحقیقات انجام شده از جمله؛ نظریه مرکز تشخیص هویت آگاهی ناجا، نظریه کارشناسی رسمی دادگستری در رشته اصالت تشخیص خط، امضا و اثر انگشت، اقراریه متهمان به ویژه آقایان پدram تقی پور و احمد خسروی، جعل مادی ۲۲ جلد سند مالکیت موضوع ۲۲ واحد آپارتمان مسکونی از آپارتمان های برج آفتاب واقع در ولنجک و ۲۲ برگ نامه اداره ثبت اسناد و املاک منطقه شمیران به دفترخانه اسناد رسمی ۱۵۴۳ تهران به تاریخ های ۱۳۹۰/۰۵/۲۴ و ۱۳۹۰/۰۵/۲۵ موضوع استعلام سوابق ثبتی ۲۲ فقره پلاک ثبتی فوق الذکر و ارائه و استفاده از این اسناد موجود در جریان تنظیم سند رهنی شماره ۲۵۲۰ مورخ ۱۳۹۰/۰۶/۰۱ تنظیمی در دفتر اسناد رسمی ۱۵۴۳ تهران مابین شرکت فجر گستر نوین با امضای مجید باقری به عنوان بیمه گذار و محمدرضا نصیری به عنوان راهن و شرکت سهامی بیمه ایران و قرارداد وکالت شماره ۲۵۰۱ مورخ ۱۳۹۰/۰۵/۲۷ تنظیمی در دفتر اسناد رسمی ۱۵۴۳ تهران مابین محمدرضا نصیری به عنوان وکیل و شرکت سهامی بیمه ایران به عنوان موکل، محرز گردیده است. همچنین به موجب دادنامه مزبور، سردفتر ۱۵۴۳ تهران (سید صادق دریاباری) در مورد اتهام جعل در اسناد رسمی به تحمل ۳ سال حبس محکوم شده است.»

اگرچه به دلیل طرح دعوی جعل مادی امکان انتقال اسناد مالکیت ۲۲ واحد مسکونی برج آفتاب به شرکت پالایش نفت جی فراهم نبوده، لکن با احراز مالکیت آقای محمدرضا نصیری از طریق اخذ اسناد المثنی در سال ۱۴۰۰ و با استفاده از وکالتی که از آقای نصیری داشتند، شرکت پالایش نفت جی می بایست نسبت به انتقال اسناد مالکیت ۲۲ واحد مسکونی به نام خود اقدام می نمود؛ این در حالی است که اقدامی در این خصوص از سوی شرکت صورت نگرفته، لذا پاسخ فوق قابل قبول ارزیابی نمی گردد. به هر حال، طی جلسه مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۰ در سازمان بازرسی کل کشور مراتب عدم اقدام بایسته از سوی شرکت نفت جی به منظور انتقال سند مالکیت ۲۲ واحد مسکونی برج آفتاب به اطلاع مدیرعامل و مدیر حقوقی شرکت مذکور رسید که طی نامه شماره ۱۳۹۷۰/۶۸/ص/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۱ اشاره داشتند: «اولاً نسبت به جریان ثبتی واحدهای فوق طی نامه شماره ۱۲۵۰۳/۶۳/ص/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۲ از طریق بازررس محترم قضایی معاونت امور اقتصادی سازمان بازرسی کل کشور استعلام به عمل آمد که موضوع در انتظار دریافت نتیجه می باشد. ثانیاً درباره میزان مطالبات مربوط به رهن و توقیف واحدهای مذکور طی نامه شماره ۱۲۳۵۲/۶۳/ص/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۱۴ از شعبه ۲ اجرای احکام کیفری دادسرای عمومی و انقلاب ناحیه ۳۲ (جرایم اقتصادی) تهران،

استعلام به عمل آمد که شعبه مذکور نیز طی نامه شماره ۱۴۰۳۶۸۹۹۰۰۲۴۱۶۱۳۵۲ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۱۵، مراتب را از اداره ثبت موصوف به شعبه مربوطه پیگیری خواهد شد ... رابعاً مشورت‌های حقوقی در این راستا متضمن نکات زیر می باشد:

(۱) مستند به ماده ۷۸۰ قانون مدنی و رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۱۳۷۶/۰۸/۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، مرتبه بر سایر طلبکاران رجحان داشته و معاملات نسبت به مال مرهونه نمی تواند منافی حق مرتبه باشد. لذا از آنجایی که طبق استعلام از اداره ثبت، واحدهای مذکور طی سند رهنی شماره ۵۳۰۶۲ مورخ ۱۳۹۰/۰۳/۱۰ دفترخانه اسناد رسمی ۶۰۵ شهر تهران، به نفع بانک ملی ثبت گردیده، مآلاً با توجه به وضعیت مذکور، وصول مطالبات از آن محل با مانع مواجه می باشد.

(۲) طبق رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۰۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، خلع ید از اموال غیرمنقول فرع بر مالکیت است؛ بنابراین طرح دعوای خلع ید قبل از احراز و اثبات مالکیت، قابل استماع نیست. همچنین طبق ماده ۴۷۳ قانون مدنی، موجر باید مالک منافع عین مستأجره باشد. بنابراین به دلیل عدم مالکیت شرکت در این خصوص، اقدامات حقوقی برای خلع ید یا دریافت اجاره بها با مانع روبرو است.

(۳) بر اساس ماده ۳۶۷ قانون مدنی، چنانچه ایفای دین از جانب غیر مدیون، بدون اذن باشد، در این صورت حق مراجعه به مدیون وجود ندارد. بنابراین با توجه به عدم دسترسی به مدیون (محمدرضا نصیری) و متعاقباً عدم امکان اخذ اذن از وی، اگر شرکت نفت جی نسبت به تأدیه دیون نامبرده اقدام نماید، حق رجوع به وی را نخواهد داشت و از این حیث، متضرر خواهد شد.

(۴) درباره فرض تأدیه دیون مالک ۲۲ واحد (محمدرضا نصیری) و سپس اقدام جهت انتقال ملک به نام شرکت با استفاده از وکالت‌نامه، این مطلب درخور توجه است که طبق رأی وحدت رویه شماره ۸۴۷ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، هرگاه شخصی وکالت فروش مال خود را به دیگری تفویض کند و در وکالت‌نامه قید نماید که وکیل اختیار دارد مال او را به هر قیمتی معامله کند، عبارت به هر قیمت یا به هر شخص ولو به خود، محمول بر قیمت متعارف خواهد بود و چنانچه وکیل آن مال را به قیمت کم که عرفاً ثمن بخش و غیر قابل قبول باشد به خود یا دیگری بفروشد، اقدام وی فضولی محسوب و با وحدت ملاک از ماده ۱۰۷۳ قانون مدنی، معامله انجام شده بدون تنفیذ موکل محکوم به بطلان است.

(۵) در دادنامه شعبه ۱۵ دادگاه انقلاب اسلامی به موضوع جعل مادی ۲۲ جلد سند مالکیت موضوع ۲۲ واحد آپارتمان مسکونی از آپارتمان‌های برج آفتاب واقع در ولنجک و ۲۲ برگ نامه اداره ثبت اسناد و املاک منطقه شمیران به دفترخانه اسناد رسمی ۱۵۴۳ تهران به تاریخ‌های ۱۳۹۰/۰۵/۲۴ و ۱۳۹۰/۰۵/۲۵ موضوع استعلام سوابق ثبتی ۲۲ فقره پلاک ثبتی فوق‌الذکر و ارائه و استفاده از این اسناد اشاره گردیده این موارد در هرگونه اقدام حقوقی لحاظ شود تا موجب اعتراض احتمالی اشخاص متضرر از جعل مذکور، نگردد.

(۶) ۲۲ واحد مذکور متعلق به مدیر عامل شرکت آریا برج هرم بوده که طبق گزارش وکیل پرونده، دعوی در قسمت مربوط به شرکت مذکور منجر به صدور رأی نشده است.

دعوی که در شعبه ۱۵ دادگاه انقلاب اسلامی مطرح می‌باشد، مباحث کیفری مجرمین از جمله جعل مادی و اعمال مجرمانه بوده و این درحالی است که انتقال اموال متهمین جنبه حقوقی دارد و همچنین براساس استعلام صورت گرفته از اداره ثبت اسناد و املاک استان تهران به شرح توضیحات فوق، تمامی اسناد مالکیت ۲۲ واحد مسکونی به نام آقای محمدرضا نصیری می‌باشد که توسط حکم دادگاه به نفع شرکت پالایش نفت جی توقیف شده و این برداشت نادرستی است که اعلام شده پرونده محمدرضا نصیری منجر به حکم نشده است؛ لذا پاسخ واصله غیر قابل قبول ارزیابی می‌گردد.

نظر به تناقض در پاسخ‌های ارائه شده و همچنین به منظور رفع ابهام در خصوص موارد مطرح شده فوق، مجدداً طی نامه شماره ۲۹۲۳۵۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۷ موضوعاتی به شرح ذیل مجدداً از شرکت پالایش نفت جی مورد سؤال واقع شد:

۱- در خصوص انتقال مالکیت ۲۲ واحد آپارتمان برج آفتاب اعلام داشتید بر اساس رأی شعبه ۱۵ دادگاه انقلاب اسلامی اسناد مالکیت این واحدها جعلی می‌باشد. این در حالی است که: اولاً مالک این واحدها بر اساس همین اسناد مالکیت نسبت به اخذ وام از بانک ملی اقدام نموده، ثانیاً افراد مستقر در این واحدها مستأجرینی هستند که بیش از ۱۰ سال در آن واحد سکونت داشته و تاکنون نه تنها اجاره‌ای پرداخت ننموده‌اند؛ بلکه شخص ثالث دیگری که مدعی مالکیت باشد به ایشان مراجعه ننموده است، ثالثاً شرکت پالایش نفت جی به دلیل مفقود شدن اسناد مالکیت این واحدها و با توجه به وکالتی که از مدیرعامل شرکت آریا برج هرم در خصوص این اسناد داشته، بعد از حکم دادگاه نسبت به اخذ اسناد مالکیت المثنی به نام مدیرعامل شرکت آریا برج هرم اقدام می‌نماید. در ضمن حسب بررسی استعلام مآخوذه در سال ۱۴۰۳ از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، املاک مذکور همچنان به نام محمدرضا نصیری می‌باشد و همه این موارد گویای عدم جعلی بودن مالکیت نامبرده در خصوص واحدهای فوق بوده است. علی‌ایحال بر فرض جعلی بودن اسناد اولیه، چرا شرکت پالایش نفت جی پس از احراز مالکیت مدیرعامل شرکت آریا برج هرم بر ۲۲ واحد آپارتمان مذکور از طریق اخذ اسناد المثنی اقدامی به منظور انتقال اسناد ننموده است؟

مدیرعامل شرکت نفت جی در این رابطه توضیح داده: «اولاً موضوع جعل مادی ۲۲ جلد سند مالکیت ۲۲ واحد آپارتمان مسکونی از آپارتمان‌های برج آفتاب واقع در ولنجک و ۲۲ برگ نامه اداره ثبت اسناد و املاک منطقه شمشیران به دفتر خانه اسناد رسمی شماره ۱۵۴۳ تهران به تاریخ‌های ۱۳۹۰/۰۵/۲۴ و ۱۳۹۰/۰۵/۲۵ موضوع استعلام سوابق ثبتی پلاک‌ها»، در دادنامه صادره از شعبه دادگاه انقلاب اسلامی بیان گردیده است. ثانیاً دلیل عدم امکان اقدام شرکت نفت جی جهت انتقال اسناد مالکیت آپارتمان‌های مذکور آن است که طبق استعلام ثبتی نسبت به واحدها، سند رهنی شماره ۵۳۰۶۲ مورخ ۱۳۹۰/۰۳/۱۰ دفترخانه اسناد رسمی ۶۰۵ شهر تهران به نفع بانک ملی ثبت گردیده است. به علاوه، واحدها به موجب دستور شعبه ۶ بازپرسی دادسرای عمومی و انقلاب ناحیه ۲۸ کارکنان دولت، اجرای احکام شعبه ۲۴ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی شهید بهشتی تهران، اجرای احکام شعبه ۲۶۱ دادگاه خانواده مجتمع قضایی خانواده ۲ (ونک)، مرکز عملیات ویژه پلیس آگاهی ناجا و اداره دوم اجرای اسناد رسمی تهران، در بازداشت می‌باشد. همچنین مطابق مفاد دادنامه شعبه ۱۵ دادگاه انقلاب اسلامی در این راستا سند رهنی شماره ۲۵۲۰ مورخ ۱۳۹۰/۰۶/۰۱ و وکالت‌نامه شماره ۲۵۰۱ مورخ ۱۳۹۰/۰۵/۲۷، به ذی‌نفعی شرکت سهامی بیمه ایران تنظیم شده است. با توجه به وضعیت حقوقی فوق و مستند به ماده ۷۸۰ قانون مدنی و رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۱۳۷۶/۰۸/۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، مرتبه‌ن بر سایر طلبکاران رجحان داشته و معاملات نسبت به مال مرهونه نمی‌تواند منافی حق مرتبه‌ن باشد. لذا از آنجا که طبق استعلام از اداره ثبت، واحدهای مذکور طی سند رسمی در رهن اشخاص دیگر قرار داشته، وصول مطالبات از آن محل با مانع مواجه بوده است».

پاسخ ارائه شده تکراری می‌باشد و یافته‌های سازمان بازرسی کل کشور در این خصوص توسط شرکت پیگیری نشده و همچنین بسیاری از بازداشتی‌های ذکر شده مربوط به پرونده باقری در منی در دادگاه انقلاب می‌باشد؛ لذا پاسخ واصله غیر قابل قبول ارزیابی می‌گردد.

۲- حسب بررسی‌های معموله و مذاقه در اسناد و مدارک مربوطه ملاحظه گردید در متن نامه (داخلی شرکت) مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۰۳ مدیر حراست وقت شرکت پالایش نفت جی آقای اکبر اسدالهی به عنوان مدیرعامل وقت آقای مرادی در خصوص انتقال سندهای آپارتمان‌های موجود نزد شرکت پالایش نفت جی که توسط آقای محمدرضا نصیری و برای تضمین چک‌های آقای علیرضا مسلمی در این شرکت ترهین گردیده، اشاره شده است؛ لذا دلایل عدم پیگیری در این خصوص مورد سؤال قرار گرفت که مدیرعامل شرکت پالایش نفت جی در این رابطه توضیح داده: «حسب دفاتر قانونی شرکت نفت جی، آپارتمان‌هایی که محمدرضا نصیری

نزد شرکت نفت جی ترهین نموده، همان ۲۲ واحد آپارتمان برج آفتاب می باشد که درباره وضعیت حقوقی آنها و موانع قانونی جهت انتقال، دربند پیشین توضیحات ارائه شد.

تحلیل: در بررسی مستندات ملاحظه گردید در خصوص گزارش مدیر حراست وقت، مدیران شرکت پالایش نفت جی اقدامی مؤثر انجام نداده اند؛ لذا عملکرد و پاسخ ارائه شده قابل قبول نیست.

۳-۱- اشاره شده که ۲۲ واحد آپارتمان مورد وثیقه از سوی خریدار قیر قبلاً در رهن بانک ملی قرار گرفته است. اگر چه بابت اخذ این وثیقه افرادی تحت تعقیب قرار گرفته اند، لکن مشخص نیست شرکت پالایش نفت جی به جهت استیفای حق قانونی خود چه اقدامی از جمله مذاکره با بانک ملی و یا شرکت خریدار انجام داده است.

مدیرعامل وقت شرکت پالایش نفت جی در این رابطه چنین ابراز داشته: «... طی نامه شماره ۱۲۴۷۸/۶۳/ص/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۲ با بانک ملی به عنوان مرتهن ۲۲ واحد مذکور، مکاتبه صورت گرفته که با توجه به عدم پاسخگویی آن بانک، ضمن مکاتبه مجدد به شماره ۱۲۶۷۸/۶۳/ص/۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۰۳ به صورت حضوری نیز موضوع به دفعات پیگیری گردیده؛ لکن تاکنون پاسخی دریافت نشده است که به محض دریافت هرگونه پاسخ، مراتب به استحضار خواهد رسید. ضمناً براساس گزارش وکیل شرکت، دعوی کیفری به طرفیت شرکت آریا برج هرم اقامه گردیده که پرونده در شعبه ۱۵ دادگاه انقلاب مفتوح می باشد». (صفحه های شماره ۲۶۷۰ تا ۲۷۱ پرونده)

در بررسی اسناد و مدارک ملاحظه گردید مدیرعامل وقت شرکت پالایش نفت جی (آقای محمود نیکو سخن) از بدو انتصاب تا زمان ورود هیأت بازرسی در رابطه با پیگیری موضوع استیفای حقوق شرکت؛ اقدام مؤثری انجام نداده و همانطور که در پاسخ اظهار داشته صرفاً با بانک ملی به عنوان مرتهن مکاتبه نموده و پاسخ واصله در این خصوص نیز قابل قبول ارزیابی نمی گردد.

بخش دوم - نتیجه گیری و پیشنهادها

فصل اول - نتیجه گیری:

با عنایت به مفاد گزارش، یافته ها و نتایج حاصله به شرح ذیل می باشد:

الف- وضعیت انتقال مالکیت ملک موسوم به کن (استنتاج از فصل اول از بخش اول گزارش)

۱- شرکت پالایش نفت جی با توجه به فروش اعتباری قیر طی سال های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ به آقای محمدرضا نصیری، در تاریخ ۱۳۹۰/۰۹/۰۷ نسبت به اخذ تفویض وکالت فروش بلاعزل ملک موسوم به کن به پلاک ثبتی ۳۵۵ فرعی از ۱۴۲۸ به متراژ ۵۰ هزار متر مربع اقدام نموده است در آخرین گزارش کارشناسی رسمی ارائه شده به سازمان بازرسی کل کشور (شماره ب/۳۴۹ مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۱۰)، ارزش دارایی مذکور به مبلغ ۲۴۸ میلیارد ریال ارزیابی گردیده و عنوان شده با توجه به مساحت ملک و عدم وجود هرگونه فنس و مرز مشخص در اطراف ملک ضروری است در این خصوص اقدام لازم صورت نگرفته است

۲- با وجود گذشت بیش از ۱۲ سال از زمان تفویض وکالت فروش فوق الذکر و صدور اولین رأی در سال ۱۳۹۷، تاکنون اقدامی که منجر به تصرف و استفاده از مزایای ملک و در نهایت انتقال سند مالکیت به نام شرکت نفت جی گردد، انجام نشده است. حسب پیگیری به عمل آمده، این ملک در تصرف عدوانی افرادی از جمله آقای مهدی بنگری می باشد.

۳- مطابق توضیحات شرکت پالایش نفت جی، ملک کن در ارتباط با ضمانت نامه حسن انجام تعهد صادره توسط بانک گردشگری اخذ شده و به موجب دادنامه قطعی شعبه ۱۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، رأی بر محکومیت بانک گردشگری به مبلغ ضمانت نامه

و خسارت تأخیر تأدیه صادر گردیده و رأی مذکور اجرا و مبلغ موضوع محکومیت به انضمام خسارت تأخیر تأدیه وصول شده است. هرچند عنوان شده ملک کن در راستای تضمین وصول مبلغ ناشی از ضمانت نامه مذکور اخذ شده، لکن اقدام های انجام شده توسط شرکت پالایش نفت جی در سال های قبل از جمله اخذ گزارش های کارشناسی متعدد ارزش گذاری این ملک، با این توضیحات در تناقض است. ۴- شرکت پالایش نفت جی در توضیحاتی عنوان نموده است ملک کن تضمین اخذ شده از مهر علی قهرمانی بوده که به اشتباه در دفاتر این شرکت به حساب انتظامی از شرکت آریا برج هرم منظور شده؛ لذا اقدام به اصلاح حساب انتظامی نموده است.

۵- در خصوص ملک کن، وکیل محمدرضا نصیری طی مکاتبه مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۷ به مدیرعامل وقت شرکت پالایش نفت جی درخصوص ملک کن به پلاک ثبتی ۳۵۵ مرقوم داشته: «... متأسفانه ملک مزبور دارای ۴ ردیف نامه بازداشتی می باشد ... لذا جهت نقل و انتقال و بازداشتی ها و حل این موضوع پیشنهاد می شود. بستانکار بازداشتی ها همگی بانک پارسیان می باشد، مجموع این بدهی حدوداً ۷۵ میلیارد ریال است ... علی ای حال پیشنهاد می کنم معادل ریالی فوق را از املاک دیگر موکل در ولنجک مبادعه نمایید و این مبلغ را به اینجانبان یا شخص امین خودتان - با هماهنگی بنده - واگذار کنید تا بتوانیم در لحظه (یک روز یا دو روز کاری) فک رهن را از اداره اجرا اخذ کنیم و مشکل مرتفع گردد.

ب- وضعیت انتقال مالکیت ۲۲ واحد مسکونی برج آفتاب (ولنجک) (استنتاج از فصل دوم از بخش اول گزارش)

۷- درابتدی ورود سازمان، حتی به صورت حساب انتظامی ۲۲ واحد مسکونی برج آفتاب واحدهای مسکونی فوق الذکر در دفاتر مالی شرکت شناسایی نشده بود و برخلاف رویه این شرکت، اسناد مالکیت مذکور در گاو صندوق واحد مالی نگهداری نمی گردید. پس از آن، شرکت پالایش نفت جی ایراد فوق را پذیرفته و نسبت به اصلاح موضوع اقدام نموده است.

حوزه های مدیریت عامل، حقوقی و مالی عنوان نمودند مدارک و مستندات مربوطه در اختیار این واحدها نبوده، لکن در نهایت با پیگیری انجام شده، مستندات مربوط به اخذ سند مالکیت تک برگ المثنی ۲۲ واحد مذکور به نام مالک قبلی (محمدرضا نصیری) ارائه گردید. حسب بررسی اسناد مالی، شرکت پالایش نفت جی نسبت به انعقاد قرارداد شماره ۱۴۰۰/۱۰/۲۳ پ.ن ج مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۲۲ با آقای علی نوروزی با موضوع "جعاله تقاضا و اخذ اسناد تک برگ ۲۲ واحد از برج آفتاب به نام شرکت پالایش نفت جی"، اقدام داشته است. براساس این قرارداد و الحاقیه های آن، جمعاً مبلغ ۴۶۱۰ میلیون ریال پرداخت شده است.

۸- توضیحات مدیر امور حقوقی شرکت مبنی بر "جعلی بودن اسناد مالکیت ۲۲ واحد مذکور" و "تقدم سند رهنی موجود نزد بیمه ایران بر وکالت نامه های شرکت پالایش نفت جی" با اقدامات انجام شده در دوره مدیریت قبل از آقای نیکوسخن و صرف هزینه ۴۶۱۰ میلیون ریال برای اخذ سند تک برگ به نام مالک اولیه (محمدرضا نصیری) در تناقض می باشد.

۹- وضعیت ثبتی و همچنین مشخصات سجلی آخرین مالکین مربوط به ۲۲ واحد مسکونی موصوف از اداره ثبت اسناد و املاک استان تهران پیگیری شد. حسب پاسخ های دریافتی، مالکیت واحدها به نام محمدرضا نصیری می باشد و ادعای مطرح شده در خصوص جعل قابل طرح نمی باشد و جعل مطرح شده مربوط به افراد و موضوع های دیگر است. همچنین در خصوص رفع بازداشتی های انجام شده، اقدام مؤثری از سوی شرکت پالایش نفت جی ملاحظه نگردید.

۱۰- علی رغم بازداشت املاک مذکور به نفع شرکت پالایش نفت جی، امکان انتقال مالکیت به نام این شرکت تا مرتفع شدن موضوع ترهین بانک ملی فراهم نمی باشد. همچنین حسب مکاتبه مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۷ وکیل محمدرضا نصیری با شرکت پالایش نفت جی،

کل مطالبات بانک ملی از محل وام‌های پرداختی با احتساب جرایم و دیرکرد حدوداً ۸۰ میلیارد ریال است. این مبلغ در مقایسه با ارزش ۲۲ واحد برج مسکونی آفتاب ولنجک که در ترهین بانک ملی می‌باشد، مبلغ ناچیزی محسوب می‌گردد (کمتر از ارزش یکی از آپارتمان‌های مذکور).

۱۱- در حال حاضر ۲۲ واحد آپارتمان موصوف، در اختیار افرادی می‌باشد که مدعی هستند مستأجر آقای محمدرضا نصیری می‌باشند. حال آنکه بازدید میدانی و تحقیقات محلی مؤید آن است که این افراد بدون پرداخت اجاره به مالک، بیش از ده سال ساکن این واحدها هستند و جابه‌جایی مستأجر نیز محرز نگردیده است. براساس وکالت‌نامه‌های اخذ شده از محمدرضا نصیری به طرفیت شرکت پالایش نفت جی، علاوه بر وکالت فروش، "اجاره واحدها، تمدید، تجدید، فسخ اجاره‌نامه" و "تخلیه، صدور حکم تخلیه و اجرای تغییر و تحول" به شرکت نفت جی به عنوان وکیل واگذار شده است. لکن در سال‌های اخیر اقدام مؤثری از سوی شرکت نفت جی که منجر به تصرف، عقد قرارداد اجاره و دریافت اجاره بها شده باشد، انجام نشده است.

۱۲- حسب توضیحات فوق، عملکرد مدیریت شرکت پالایش نفت جی (علی‌الخصوص دوره مدیریت آقای نیکو سخن) در مورد تصرف، استفاده از مزایای املاک و انتقال سند مالکیت به نام این شرکت، در راستای صرفه صلاح شرکت ارزیابی نمی‌گردد. موضع مدیریت قبلی (آقای نیکو سخن) در پاسخ‌های ارائه شده، عمدتاً خلاف بررسی‌های انجام شده و عملکرد مدیریت قبل از آن، می‌باشد.

فصل دوم - پیشنهادها:

۱- نظر به تناقض در پاسخ‌های ارائه شده در زمان تهیه گزارش با عملکرد قبلی شرکت پالایش نفت جی در خصوص ملک کن (موضوع بندهای ۱ تا ۶ بخش نتیجه‌گیری)، ضروری است واحد حقوقی شرکت سرمایه‌گذاری اهداف وضعیت ملک یاد شده را بررسی نموده و عنداللزوم اقدام قضایی مقتضی را در راستای احقاق حقوق و انتقال سند مالکیت، انجام دهد.

۲- با توجه به اخذ وکالت‌نامه‌های بلاعزل در ارتباط با ۲۲ واحد آپارتمان‌های مسکونی برج آفتاب ولنجک و نظر به واگذاری اختیار تخلیه، تمدید، تجدید و فسخ اجاره‌نامه و اخذ اجاره و همچنین عدم اقدام شرکت پالایش نفت جی بابت تصرف و دریافت اجاره‌بها تاکنون (موضوع بندهای ۷ تا ۱۲ بخش نتیجه‌گیری)، لازم است موضوع تصرف، انعقاد و دریافت اجاره‌بهای جاری و احقاق حقوق قبلی در مورد اجاره‌بهای املاک یاد شده در دستور کار هیأت مدیره و متعاقباً عوامل اجرایی ذی‌ربط شرکت پالایش نفت جی قرار گیرد.

۳- در ارتباط با انتقال سند مالکیت ۲۲ واحد مسکونی ولنجک (موضوع بندهای ۷ تا ۱۱ بخش نتیجه‌گیری) ضروری است شرکت پالایش نفت جی با همکاری بانک ملی ایران برای وصول مطالبات خود از شرکت آریا برج هرم، نسبت به؛ اولاً تعیین تکلیف وضعیت ترهین ۲۲ واحد آپارتمان برج ولنجک، ثانیاً انتقال سند مالکیت واحدهای یاد شده پس از محاسبه میزان مطالبات بانک ملی از شرکت آریا برج هرم و کسر آن از ارزش واحدهای یاد شده، اقدام نماید.

بازرسی امور نفت