

دادورز محترم اجرای احکام شعبه ..... دادگاه عمومی استان ...  
سلام علیکم؛

با احترام، در اجرای قرار کارشناسی پرونده کلاسه ..... موضوع دادخواست آقای الف به طرفیت شهرداری استان ... به استحضار می رساند که اینجانبان اعضای هیئت کارشناسان منتخب ضمن حضور در محل آن دادگاه محترم، و مطالعه پرونده و همچنین انجام پیگیری های متعدد بمنظور دریافت مدارک و مستندات طرفین پرونده، مبادرت به بررسی و مقابله دفاعیات و نظرات آنان نموده، که در وهله نخست و به شرح بندهای زیر به گردشکار و موارد مهم و اثرگذار پرونده پرداخته شده، و در پایان نظریه کارشناسی خود را اعلام خواهیم نمود:

- آقای الف بر اساس اسناد ابرازی، خود را مالک پلاک های ثبتی ۶۶۸ و ۶۶۹ و ۶۷۰ و ۶۷۱ فرعی از پلاک ۹۴ اصلی بخش ..... کرمانشاه می داند.

- با توجه به اینکه از میان پلاک های موردنظر و به تناسب موقعیت آنها، تمامی و یا قسمتهایی از هریک آنها در طرح احداث خیابان و فضای سبز قرار گرفته است، مالک "آقای الف" در تاریخ ۱۳۷۵/۲/۱۷ طی توافق نامه ای که با شهرداری استان ... امضاء نموده، و بر اساس آن با تغییر کاربری باقیمانده پلاک های موردنظر به تجاری - مسکونی (شامل: قطعه اول به مساحت ۹۰ مترمربع به صورت ۳ واحد تجاری با احتساب ۳/۱ بالکن داخلی و ۲ طبقه فوقانی مسکونی - قطعه دوم به مساحت ۶۰ مترمربع بصورت ۳ واحد تجاری با احتساب ۳/۱ بالکن داخلی و ۲ طبقه مسکونی فوقانی - قطعه سوم به صورت ۳ طبقه مسکونی) تعهد می نماید که هیچگونه ادعایی نسبت به آن مقدار از پلاک های فوق به مساحت ۱۲۵۰ مترمربع که در طرح تعریض خیابان واقع شده، نداشته باشد، و اسناد مالکیت پلاک ۶۶۸ فرعی را به نام شهرداری انتقال داده، و اسناد مالکیت پلاک های ۶۶۹ و ۶۷۰ و ۶۷۱ فرعی را نیز اصلاح نماید. مزید استحضار اینکه در بند ۴ این توافق نامه اجرای آنرا منوط به تصویب کمیسیون ماده ۵ نموده، و در غیر اینصورت مفاد توافقنامه کان لم یکن تلقی شده است. "پیوست شماره یک"

- شهرداری استان ... طی نامه شماره ..... مورخ ۱۳۷۵/۹/۲۸ مراتب را به سازمان مسکن و شهرسازی (دبیرخانه کمیسیون ماده ۵) بمنظور تصویب و اجرایی شدن توافقنامه مذکور اعلام می نماید "پیوست شماره دو"، که تصویب آن موکول به تجمیع باقیمانده سه قطعه شده، و در اینصورت با تغییر کاربری موردنظر از مسکونی به تجاری - مسکونی در حد ۶۰٪ تراکم سطح اشغال موافقت می گردد، مشروط به اینکه مالک قبل از اعلام نظریه کمیسیون ماده ۵ در دفاتر اسناد رسمی حضور یافته، و تعهد نماید که پس از صدور پروانه ساختمانی "بدون پرداخت هرگونه هزینه صدور پروانه و یا عوارض پذیره و ... و پیش از صدور گواهی پایان کار نسبت به اصلاح سند پلاکهای ۶۶۹ و ۶۷۰ و ۶۷۱ فرعی اقدام نماید، و نیز از بابت آن مقدار از ملک که در طرح تعریض قرار گرفته است، از شهرداری مطالبه هیچگونه غرامتی ننماید.

شهرداری استان... طی نامه شماره ..... بتاريخ ۱۳۷۵/۱۰/۲۹ مالک " آقای الف " را بمنظور سپردن تعهدنامه محضری به دفترخانه اسناد رسمی شماره .... استان... معرفی می نماید. "پیوست شماره سه" مالک " آقای الف " بر اساس تعهد نامه محضری شماره .... بتاريخ ۱۳۷۵/۱۰/۳۰ که در صفحه ..... دفتر جلد .... به ثبت رسیده است، متعهد شده که پس از صدور پروانه ساخت و قبل از صدور گواهی پایان کار ساختمانی، نسبت به اصلاح اسناد پلاکهای ۶۶۹ و ۶۷۰ و ۶۷۱ فرعی اقدام نماید، و نیز از بابت آن مقدار از ملک خود که در طرح تعریض خیابان قرار گرفته است، از شهرداری مطالبه هیچگونه غرامتی ننماید. "پیوست شماره چهار"

شهرداری ... با ارائه تعهدنامه محضری مالک " آقای الف "، موافقت کمیسیون ماده ۵ را بمنظور تغییر کاربری پلاکهای موردنظر دریافت می نماید، که این موافقت طی نامه شماره ..... تاریخ ۱۳۷۵/۱۲/۲۸ به شهرداری ... ابلاغ می گردد. "پیوست شماره پنج"

در پی موافقت کمیسیون ماده ۵، پروانه ساختمانی مالک " آقای الف " در تاریخ ۱۳۷۶/۱/۱۹ صادر، که بر اساس آن به مالک اجازه داده می شود که در طبقه همکف تعداد ۶ واحد تجاری به مساحت ۱۶۱ مترمربع، و در طبقات اول و دوم در مجموع به مساحت ۳۴۵/۷۲ مترمربع احداث بنای مسکونی نماید. "پیوست شماره شش" مالک " آقای الف " با وجود تعهد ثبتی و شرح توافقات و همچنین مندرجات پروانه ساختمانی، و بر خلاف آنها اقدام به احداث بنا در تمامی زمین باقیمانده نموده، که از سوی شهرداری و پس از اتمام بنا برای بررسی تخلفات موردنظر به کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری معرفی می گردد. "پیوست شماره هفت"

در تاریخ ۱۳۷۶/۷/۲۹ کمیسیون ماده ۱۰۰ برای رسیدگی به تخلفات مالک " آقای الف " تحت کلاسه ..... تاریخ ۱۳۷۶/۷/۲۷ تشکیل، و خطاب به ایشان شرح تخلفات ساختمانی بنا به گزارش شهرداری قرائت می شود، که چنانچه توضیح و دفاعی دارند، مشروحاً بیان نمایند، که مالک " آقای الف " در پاسخ اعلام داشته: "اینجانب ..... شرح تخلفات ذیل را قبول دارم، و تقاضای مساعدت دارم. شرح تخلفات: پلاک فوق به صورت یک واحد مسکونی- تجاری می باشد، که بدون مجوز به دو واحد مسکونی تجاری تفکیک گردیده، و طبق نقشه تصویبی شهرداری مجوز ۶ باب مغازه را داشته به مساحت ۱۶۱ مترمربع، که در محل بصورت ۸ باب واحد تجاری و به مساحت ۱۹۱ مترمربع که حدود ۳۰ مترمربع به سطح تجاری ها اضافه گردیده است - پیش آمدگی بصورت بالکن در جهات شمال، جنوب و شرق بصورت بالکن خارج از حد تراکم جمعاً به مساحت ۵۶ مترمربع - عدم رعایت پخی به مساحت ۳/۴ مترمربع در طبقات - عدم اجرای آیین نامه ۲۸۰۰ - احداث بالکن در مغازه ها حدود ۴/۹۵ مترمربع - اضافه مساحت ساخت در طبقه اول به مساحت ۵۶/۴۶ مترمربع خارج از حد تراکم - احداث ۳۷ مترمربع احداث بنا بدون مجوز در طبقه دوم و خارج از حد تراکم - ساخت ۷/۵۸ مترمربع بصورت بالکن در قسمت جنوب ملک خارج از حد تراکم." "پیوست شماره هشت"

نظریه کارشناسی:

الف) میزان کاربری تجاری با توجه به پروانه ساخت صادره برای مالک، شامل تعداد ۶ واحد و به مساحت ۱۶۱ مترمربع می باشد. لازم به ذکر است که مقدار ۱۱ مترمربع تجاری اضافه بر توافقنامه صادره کمیسیون ماده ۵ برای مالک تغییر کاربری تجاری داده شده است، و همچنین در دو طبقه فوقانی وفق توافقنامه مجوز کاربری مسکونی داده شده است.

ب) جریمه های ماده ۱۰۰ برای ملک بدلیل آن بوده که مالک اضافه بر توافقنامه و حتی پروانه ساخت، اقدام به ساخت و ساز تجاری و مسکونی نموده است.

ج) بر اساس تعهدات محضری و ثبتی و حتی مفاد توافقنامه، مالک موظف بوده نسبت به اصلاح سند پلاکهای ۶۶۹ و ۶۷۰ و ۶۷۱ اقدام، و پلاک ۶۶۸ را بنام شهرداری انتقال قطعی دهد، که این تعهدات انجام نشده است.

د) بر اساس توافقنامه اولیه که مقرر بوده پلاک ۶۶۸ بصورت کامل به شهرداری انتقال یابد، با این وجود قسمتی از آن به مساحت حداقل حدود ۱۲ مترمربع به باقیمانده پلاک های دیگر الحاق و ضمیمه شده، و در آن احداث بنا (تجاری و مسکونی) گردیده است.

ه) با عنایت به موارد مشروحه بالا به نظر اینجانبان هیچگونه خسارتی به مالک وارد نیامده، و مطالباتی نیز از شهرداری نخواهد داشت، بلکه نامبرده برخلاف توافقات و تعهدات رسمی هم عمل نموده است.

و) به نظر اینجانبان کاربری ملک موردنظر در وهله نخست به صورت کشاورزی بوده است، که در حال حاضر در درون حوزه شهری قرار گرفته و کاربری آن به مسکونی - تجاری تبدیل گردیده است.

بنابراین در جمع بندی نهایی و بررسی های تطبیقی و کامل این هیئت کارشناسی، هیچگونه خسارتی برای مالک متصور نمی باشد، بلکه نامبرده بر خلاف تعهدات کتبی و محضری علاوه بر امتناع از انتقال پلاک ۶۶۸ به نام شهرداری، در قسمتی از آن نیز تصرف نموده، و در آن مبادرت به احداث بنای تجاری - مسکونی کرده، و همچنین نسبت به اصلاح سند پلاکهای ۶۶۹ و ۶۷۰ و ۶۷۱ برخلاف توافقنامه و تعهد ثبتی اقدامی انجام نداده است.