

بسمه تعالی

شماره پرونده: ۱۴۰۴۰۳۹۲۰۰۰۰۹۸۱۸۰۹
شماره بایگانی: ۰۵۰۰۰۴۵



تاریخ تقدیم: ۱۴۰۵/۰۴/۱۹
کدرهگیری: ۱۴۰۵۲۲۰۴۰۵۶۱۶۰۵۰
پیوست: ۱۱ برگ

سامانه خدمات الکترونیک قضائی
مکاتبات کارشناس با مراجع قضائی

ارائه کننده	نام: پرویز	نام خانوادگی: کریمی	نام پدر: ممی
موضوع	۱. تسلیم نظریه کارشناسی و افزایش حق الزحمه کارشناسی ۲. درخواست افزایش هزینه کارشناسی		
منضمات	۱. نقشه ها - تصاویر ماهواره ای - تصاویر عرصه و اعیانیها و تصویر نقشه ثبتی به شماره ۱۴۶ مورخ ۱۴۰۵/۰۴/۱۹ (اصل سند رویت نشده است)		
مدارک	۱. نوع مدرک: ابلاغیه شماره مدرک: ۱۴۰۵۰۳۱۰۰۰۰۹۲۴۳۶۵۳ تاریخ صدور مدرک: ۱۴۰۵/۰۴/۰۹		

ریاست محترم شعبه سیزدهم دادگاه تجدید نظر استان گلستان

موضوع: تقدیم نظریه کارشناسی تکمیلی و درخواست افزایش حق الزحمه کارشناسی مطابق آخرین تعرفه دستمزد کارشناسان مصوب ریاست محترم قوه قضائیه .

باسلام

احتراما در اجرای دستور کارشناسی پرونده به شماره بایگانی ۰۵۰۰۰۴۵ شعبه سیزدهم دادگاه تجدید نظر استان گلستان و به شماره مکانیزه ۱۴۰۴۰۳۹۲۰۰۰۰۹۸۱۸۰۹ موضوع دعوی عبدالرحیم برکی تجلی و غیره با وکالت میلاد مخی زاده ، بطرفیت وزارت نیرو و آب منطقه ای گلستان و غیره ، بخواسته پرداخت بهای املاک واقع در طرحهای عمومی و اثبات مالکیت و غیره ، اینجانب کارشناس منتخب پرونده مذکور ضمن مطالعه مجدد پرونده و ملاحظه مجدد اسناد و مدارک ابرازی طرفین ، و بررسی مجدد عرصه های متنازع فیه در محدوده قریه تنگراه واقع در بخش ۹ حوزه ثبتی گالیکش و در نظر گرفتن قرار ارجاع امر به کارشناسی تکمیلی صادره از طرف شعبه سیزدهم دادگاه تجدید نظر استان گلستان ، مطابق دستور مقام محترم قضاویی بشرح ذیل عرض گزارش میگردد :

۱- مقدمه گزارش :

خواهانها با تقدیم دادخواست حاضر اعلام نموده اند که مورث خواهانها بنام مرحوم محمد نظر برگی تجلی مالک رسمی پلاک ثبتی ۲۹ فرعی از ۱۹۱- اصلی قریه تنگراه میباشد که بعد از فوت ایشان عرصه فوق به صورت قهری در تصرف و تملک خواهانها قرار گرفته است و خواندگان بعنوان اشخاص حقوقی و اداره متولی اقدام به ایجاد سیل بند و لوله گذاری

پرویز کریمی

تعارف خدمات: مبلغ: ۰ ریال	بسمه تعالی
هزینه اوراق: ۰ ریال	لایحه دریافتی تحت شماره ۱۴۰۵۰۳۹۹۰۰۰۵۵۴۰۰۵۰ ، توسط ثبت دفتر اندیکاتور و ضمیمه پرونده گردید.
جمع: ۰ ریال	سامانه خدمات الکترونیک قضائی

سامانه خدمات الکترونیک قضائی
مکاتبات کارشناس با مراجع قضاییتاریخ تقدیم: ۱۴۰۵/۰۴/۱۹
کدرهگیری: ۱۴۰۵۲۲۰۴۰۵۶۱۶۰۵۰
پیوست: ۱۱ برگ

و دیوار چینی نموده و عرصه را از تصرف آنها خارج نموده است و همچنین خواندگان با نصی علائم و اعلام اینکه قسمتی از عرصه تحت پلاک ثبتی خواهانها در محدوده حریم بوده و اجازه تصرف و تملک و ساخت و ساز را به خواهانها نداده به نوعی خود را مالک آن قسمت از عرصه که در تحت پلاک ثبتی خواهانها میباشد می دانند و علیرغم مراجعات مکرر و نص صریح قانون توزیع عادلانه آب مبنی بر اینکه در مواقع ضرورت که اراضی و انلاک متعلق به غیر در مسیر شبکه آبیاری و خطوط آبرسانی و غیره باشد با رعایت حریم در اختیار دولت قرار می گیرد و قیمت عادلانه آن پرداخت می شود کتاب دین حال هیچ مبلغی به خواهانها پرداخت نگردیده و یا هیچ توافقی با آنها نشده است کمااینکه خوانده علیه یکی از فرزندان خواهانها در پرونده کلاسه ۰۲۰۰۸۷۳ شعبه دوم دادیاری گالیکش در خصوص همین عرصه اقدام به طرح شکایت تصرف عدوانی نموده است در حالیکه عرصه متصرفی بنام مورث خواهانها بوده که تا بدین حال و طبق قانون از خواهانها خریداری نشده است و در پرونده کلاسه ۰۳۰۰۶۸۹ شعبه دوم حقوقی (و پرونده کلاسه ۰۴۰۰۲۰۶ شعبه پنجم دادگاه تجدید نظر استان گلستان) که در مرحله بدوی وزارت نیرو محکوم به پرداخت بهای ملک شده است که با اعتراض به دادنامه پرونده به شعبه پنجم تجدید نظر ارجاع گردیده که در نهالیت نظر آن شعبه محترم این بوده که شرکت سهامی آب منطقه ای متولی امر بوده و مسولیت امر با آن شرکت میباشد که دارای شخصیت حقوقی مستقل میباشد و با توجه به اینکه متولی امر نیز بوده مسول پرداخت بهای ملک میباشد که خواهانها در مرحله تجدید نظر دعوی مطروحه را مسترد نموده و دعوی جدید و حال را مطرح نموده اند . بنابراین مطابق دادخواست خواسته خواهانها بشرح ذیل میباشد :

- الزام به پرداخت قیمت روز عرصه تصرفی متعلق به خواهانها تحت پلاک ثبتی ۲۹ فرعی از ۱۹۱ - اصلی قریه تنگراه به انضمام خسارات قانونی .

- اثبات مالکیت در خصوص پلاک ثبتی ۲۹ فرعی از ۱۹۱ - اصلی قریه تنگراه .

۲ : خواسته دادگاه :

مطابق اجرای قرار کارشناسی تکمیلی صادره به تاریخ ۱۴۰۵-۰۴-۰۹ خواسته دادگاه محترم بشرح ذیل میباشد : صرفا بهای روز مساحت ۳۲۳۴ متر مربع واقع شده در بستر رودخانه (قطعات به شماره های ۶ و ۷) به چه میزان است ؟

۳ : شرح گزارش :

پرویز کریمی

بسمه تعالی

تعرفه خدمات : مبلغ : ۰ ریال

لایحه دریافتی تحت شماره ۱۴۰۵۰۳۹۹۰۰۰۵۵۴۰۰۵۰ ، توسط ثبت دفتر اندیکاتور و ضمیمه پرونده گردید.

هزینه اوراق : ۰ ریال

جمع : ۰ ریال

سامانه خدمات الکترونیک قضائی



سامانه خدمات الکترونیک قضائی
مکاتبات کارشناس با مراجع قضائی

تاریخ تقدیم: ۱۴۰۵/۰۴/۱۹
کدرهگیری: ۱۴۰۵۲۲۰۴۰۵۶۱۶۰۵۰
پیوست: ۱۱ برگ

۱- ۳ : خلاصه ای از جریان ثبتی ملک مورد ادعای خواهانها :

بر اساس مراجعه به اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان گالیکش جهت مطالعه پرونده ثبتی و تهیه نقشه ثبتی ، مشخص گردید که ابتدا ششدانگ یک قطعه زمین به مساحت ۲۰.۰۰۰ متر مربع دارای پلاک ثبتی ۲۹ فرعی از ۱۹۱ - اصلی قریه تنگراه برابر سند رسمی شماره ۳۱۳۷۵ مورخه ۱۳۳۷-۰۸-۰۱ ثبت شده در صفحه ۲۸ دفتر املاک جلد ۲۸ با حدود و مشخصات آن برابر سند صادره بشرح ذیل :

شمالا : در دو قسمت : اولا : بطول ۱۸۰ متر به دره و : دوما : بطول ۶۰ متر به جاده .

شرقا : مرزیست بطول ۹۰ متر به جاده صحرائی .

جنوبا : در سه قسمت : اولا : بطول ۲۰۰ متر به قطعه ۲۸ تفکیکی . و : دوما : بطول ۵۰ متر به قطعه ۲۸ تفکیکی و سوما : بطول ۵۰ متر به باقیمانده .

غربا : بطول ۱۸۰ متر به دره .

از طرف شاه معدوم بنام محمد نظر برگ تجلی ثبت و صادر و سند مالکیت آن به شماره ورقه مالکیت ۶۱۵۰۶۲ بنام وی تسلیم گردیده است .

و بر اساس گواهی انحصار وراثت و سایر مدارک و مستندات مورد ارائه از طرف خواهانها ، مرحوم محمد نظر برگ تجلی در مورخه ۱۳۷۴-۰۹-۲۲ فوت نموده و وراثت حین الفوت مرحوم محمد نظر برگ تجلی ، شامل : همسر (آدینه جمال خوجه تمک) و ۳ فرزند پسر (شامل محمد رحیم برکی تجلی - قره تجلی - عبدالرحیم برکی تجلی) میباشند و ضمناً متعاقباً ، همسر مورث (مرحومه آدینه جمال خوجه تمک) نیز فوت نموده و برابر استشهادیه محلی وراثت وی نیز افراد فوق الذکر (۳ نفر فرزند پسر) میباشند و سهم الارث آنها از ماترک مرحوم محمد نظر برگ تجلی ، با نسبت مساوی و بالسویه میباشد .

۲- ۳ : قطعات به شماره های ۶ و ۷ مجموعاً به مقدار مساحت ۳۲۳۴ متر مربع در محدوده پلاک ثبتی ۲۹

پرویز کریمی

بسمه تعالی

لایحه دریافتی تحت شماره ۱۴۰۵۰۳۹۹۰۰۰۵۵۴۰۰۵۰ ، توسط ثبت دفتر اندیکاتور و ضمیمه پرونده گردید.

سامانه خدمات الکترونیک قضائی

تعرفه خدمات : مبلغ : ۰ ریال

هزینه اوراق : ۰ ریال

جمع : ۰ ریال



فرعی از ۱۹۱ - اصلی قریه تنگراه (پلاک ثبتی مورد استناد خواهانها) واقع گردیده و در زمان مبادرت به کارشناسی بعنوان بستر رودخانه فصلی یا مسیل ، " دره شمالی " واقع گردیده و رودخانه مذکور بسیار قدیمی بوده و قبل از صدور سند مالکیت بنام مورث خواهانها نیز در منطقه وجود داشته است و بستر آن همواره به دلیل سیلاب و طغیان رودخانه در حال تغییر بوده است و پس از سیل ویرانگر سالهای ۱۳۸۰ و ۱۳۸۱ عرض بستر رودخانه فصلی دره شمالی افزایش یافته است و ضمناً در حد فاصل (مرز) بستر رودخانه با حریم کمی رودخانه (حد فاصل قطعات به شماره های ۶ و ۷ بعنوان یستر رودخانه و قطعات به شماره های ۵ و ۸ و ۹ و ۱۲ بعنوان حریم رودخانه) و به منظور پیشگیری از خطرات احتمالی سیل‌های مخرب ، سازه دیواره کناری (یا سیل بند) با مصالح سنگ و ملات سیمان و به ابعاد عرض ۱.۵ الی ۲ متر در پائین دیواره و عرض ۸۰ الی ۹۰ سانتی متر در ارتفاع بالای دیواره و به ارتفاع ۳ الی ۴ متر (متغیر) و بطول کل ۱۷۵ متر توسط وزارت نیرو (شرکتهای تابع و پیمانکار) احداث گردیده که بر اساس تصاویر ماهواره ای این دیواره در حدود سالهای ۱۳۹۲-۱۳۹۱ هجری شمسی (۱۲ الی ۱۳ سال قبل) احداث گردیده است ، و بر اساس بند ح ماده یک آیین نامه «بستر و حریم رودخانه‌ها و ...» مصوب ۱۳۷۴ هیأت وزیران ، بستر آن قسمت از رودخانه، نهر یا مسیل است که در هر محل با توجه به آمار هیدرولوژیک و داغاب و حداکثر طغیان با دوره برگشت ۲۵ ساله به وسیله وزارت نیرو یا شرکت‌های آب منطقه‌ای و بتبع ادارات منابع آب شهرستانها ، تعیین می‌شود، و مطابق مقررات و آیین نامه ها ، متولی نظارت و حاکمیت بر بستر و حریم رودخانه ها، مرجع تعیین بستر و حریم آن نیز شرکت‌های آب منطقه‌ای و بتبع ادارات منابع آب شهرستانها میباشد . با تدقیق در قوانین و مقررات مرتبط با منابع آبی می‌توان دریافت که مطابق تبصره یک ماده دو قانون توزیع عادلانه آب، تعیین پهنای بستر و حریم آن در مورد هر رودخانه به عنوان یک عمل حاکمیتی به وزارت نیرو (شرکت‌های آب منطقه ای و بتبع ادارات منابع آب) واگذار گردیده است .

با کسر حریم رودخانه ، قطعات به شماره های ۶ و ۷ مجموعاً به مقدار مساحت ۳۲۳۴ متر مربع بعنوان بستر رودخانه فصلی یا مسیل ، دره شمالی میباشند که تماماً در محدوده پلاک ثبتی ۲۹ فرعی از ۱۹۱ - اصلی قریه تنگراه (پلاک ثبتی مورد استناد خواهانها) واقع گردیده و لازم به ذکر است که رودخانه مذکور (دره شمالی) بعنوان رودخانه فصلی و بسیار قدیمی بوده و قبل از صدور سند مالکیت بنام مورث خواهانها نیز در منطقه با عرض کمتر وجود داشته است و بستر آن همواره به دلیل سیلاب و طغیان رودخانه در حال تغییر و در حال افزایش بوده است .

۳-۳ : تعیین بهای روز ملک :

میلروند

بیروین کریمے

تعرفه خدمات : مبلغ : * ریال

هزینه اوراق : *ریال

جمع : ریال

بِسْمِہِ تَعَالٰی

لایحه دریافتی تحت شماره ۱۴۰۵۰۳۹۹۰۰۵۵۴۰۰۵۰، توسط ثبت دفتر اندیکاتور و ضمیمه پرونده گردید.

سامانه خدمات الکترونیک قضائی



سامانه خدمات الکترونیک قضائی
مکاتبات کارشناس با مراجع قضایی

قیمت عرصه مورد کارشناسی با در نظر گرفتن موقعیت جغرافیائی و مکانی ملک ، داشتن یا نداشتن سند مالکیت و پلاک ثبتی فرعی و فاصله از مرکز شهر ، نحوه دسترسی به خیابان و معابر عمومی و در نظر گرفتن طول و عرض نسبت به خیابان اصلی یا کوچه و شکل هندسی آن ، امکان دسترسی به فضاهای آموزشی ، بهداشتی ، ورزشی و تفریحی و نوع امکانات و خدمات رفاهی موجود در منطقه ، مقدار شیب عرصه ، استعداد بالقوه عرصه از لحاظ نوع کاربریهای قابل استفاده ، در نظر گرفتن چشم انداز آینده منطقه و لحاظ قابلیتها و محدودیتها و سهل البیع بودن آن و سایر عوامل و فاکتورهای موثر در قضیه تعیین قیمت گردیده است. و لازم به ذکر است که عرصه مورد ادعای خواهانها شامل قطعات به شماره های ۶ و ۷ بعنوان بستر رودخانه دره شمالی مجموعاً به مساحت کل ۳۲۳۴ متر مربع ، در نهایت مجموعاً به مبلغ کل ۶۱.۵۸۴.۰۰۰.۰۰۰ ریال (شصت و یک میلیارد و پانصد و هشتاد و چهار میلیون ریال معادل شش میلیارد و یکصد و پنجاه و هشت میلیون و چهارصد هزار تومان) برآورد و اعلام می گردد که در صورت تایید دادگاه محترم می بایست خواندگان (وزارت نیرو و بالتبع شرکت آب منطقه ای گلستان) در حق خواهانها به نسبت بالسویه پرداخت نمایند یعنی سهم هریک از خواهانها از مبلغ برآوردی مذکور برابر با ۲۰.۵۲۸.۰۰۰.۰۰۰ ریال (بیست میلیارد و پانصد و بیست و هشت میلیون ریال معادل دو میلیارد و پنجاه و دو میلیون و هشتصد هزار تومان) میباشد .

۴ : محاسبه حق الزحمه کارشناسی :

با عنایت به اینکه مطالعه پرونده و بررسی دقیق موضوع براساس سوابق و اسناد و مدارک ابرازی و بررسی دقیق آن در طبیعت و تعیین قیمت و ارزش روز عرصه های مورد تعرفه و ارائه گزارش جامع این پرونده زمان زیادی صرف گردیده ، لذا بدلیل زیاد بودن حجم کار انجام گرفته و غیره وبا درنظر گرفتن ماده ۱۱ آخرین تعرفه حق الزحمه کارشناسی مصوب ریاست محترم قوه قضائیه در مورخه ۱۴۰۲-۸-۲۰ ، حق الزحمه کارشناسی کارشناسی اینجانب در تهیه و تنظیم نظریه کارشناسی تکمیلی (تعیین قیمت مجدد عرصه متنازع فیه) برابر با مبلغ ۸۷.۳۰۰.۰۰۰ ریال میباشد، که دادگاه محترم برای این کارشناسی مبلغ اولیه حق الزحمه کارشناسی را تعیین نموده است و ضمناً از زمان تعیین قیمت قبلی عرصه های مورد نزاع نیز بیش از ۹ ماه زمان گذشته است ، لذا خواهشمند است دستور فرمائید :

اولاً: نسبت به در نظر گرفتن حق الزحمه کارشناسی به میزان ۸۷.۳۰۰.۰۰۰ ریال مطابق ماده ۱۱ تعرفه حق الزحمه کارشناسی، مصوب ریاست محترم قوه قضائیه.

پرویز گلزایی

پرویز کریمی

تعرفه خدمات : مبلغ : ریال

هزینه اوراق : ریال

جمع : ریال

بِسْمِ تَعَالٰی

لایحه دریافتی تحت شماره ۱۴۰۵۰۳۹۹۰۰۵۵۴۰۰۵۰، توسط ثبت دفتر اندیکاتور و ضمیمه پرونده گردید.

سامانه خدمات الکترونیک قضائی

بسمه تعالی

شماره پرونده : ۱۴۰۴۰۳۹۲۰۰۰۰۹۸۱۸۰۹
شماره بایگانی : ۰۵۰۰۰۴۵



سامانه خدمات الکترونیک قضائی
مکاتبات کارشناس با مراجع قضائی

تاریخ تقدیم : ۱۴۰۵/۰۴/۱۹
کدرهگیری : ۱۴۰۵۲۲۰۴۰۵۶۱۶۰۵۰
پیوست : ۱۱ برگ

ثانیا : نسبت به پرداخت حق الزحمه کارشناسی اقدام لازم را معمول دارند .

لذا مراتب به پیوست سه برگ نقشه ترسیمی عرصه متنازع فیه در مختصات **utm** و سه برگ تصویر موقعیت مکانی استقرار عرصه متنازع فیه در تصاویر ماهواره‌ای و پنج برگ تصاویری از وضعیت فعلی عرصه متنازع فیه و یک برگ نقشه ثبتی کلی منطقه ، جهت استحضار تقدیم میگردد.

در پایان خواهشمند است دستور فرمائید نسبت به پرداخت حق الزحمه کارشناسی اقدام لازم را معمول دارند.

با احترام مجدد - پرویز کریمی

کارشناس منتخب شعبه سیزدهم دادگاه تجدید نظر استان گلستان

پرویز کریمی

تعرفه خدمات : مبلغ : ۰ ریال

هزینه اوراق : ۰ ریال

جمع : ۰ ریال

بسمه تعالی

لایحه دریافتی تحت شماره ۱۴۰۵۰۳۹۹۰۰۰۵۵۴۰۰۵۰ ، توسط ثبت دفتر اندیکاتور و ضمیمه پرونده گردید.

سامانه خدمات الکترونیک قضائی