



شماره:

تاریخ:

پوست:

صفحه: از

گزارش هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

ریاست محترم شعبه...دادگاه حقوقی(عمومی) - مجتمع قضائی...تهران

باسلام:

احتراماً درخصوص پرونده به شماره بایگانی ۰۰۰ اینجانبان هیات کارشناسان منتخب ضمن مطالعه اسنادومدارک منضم در پرونده وابرازی، در معیت طرفین دعوی از ملک موضوع متنازع فیه بازدید نموده، ضمن بررسی های بعمل آمده، نظریه کارشناسی به شرح زیر تقدیم می گردد:

(۱) خواهان ها: آقای.....

(۲) خواندگان: آقای.....

(۳) قرار کارشناسی صادره: کارشناسان منتخب با مراجعه به دادگاه و مطالعه دقیق پرونده و عندالزوم مراجعه به ادارات مرتبط و اخذ توضیح از اصحاب دعوی و بازدید لازم و ملاحظه مدارک ابرازی اصحاب دعوی و در نظر گرفتن سایر عوامل موثر در کشف واقع، نظریه خود را در خصوص این که با توجه به ماده ۱۳ قانون تملک آپارتمان ها، آیا ساختمان به پلاک های اعلامی در پرونده کلاسه.....عمر مفید آن به پایان رسیده است یا ساختمان دچار فرسودگی کلی شده و بیم خطر یا ضرر مالی و جانی محدود و نیاز به تجدید بنا یا باز سازی دارد یا خیر؟

(۴) نشانی ملک: تهران، خیابان

نمایی از ملک موضوع کارشناسی:



(۵) مستندات موضوع ملک دعوی:

- تصویر گواهی پایان ساختمان شماره.....تاریخ پلاک ثبتی..... وپیرو پروانه ساختمانی شماره..... مورخ ... تعداد ۵ طبقه مجموعاً ۸ واحد مسکونی با زیربنای کل ۹۴۷/۵ مترمربع، مساحت طبقه همکف ۱۸۳/۵ مترمربع و سایر مندرجات در سند مذکور
- تصویر گواهی حصر وراثت شماره..... مورخ ۱۳۸۵/۵/۳۰ و سایر مندرجات در گواهی مذکور
- تصویر اسناد مالکیت دفترچه ای و غیره...
- تصویر نامه نامه اداره ثبت املاک لويزان تهران بشماره ... مورخ...



شماره:
تاریخ:
پست:
صفحه: از

گزارش هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

- تصویرتأمین دلیل آقای مهندس ...

۶) مشاهدات حین بازدید از ملک موضوع دعوی :

- ساختمان موضوع دعوی در ۵ طبقه (شامل طبقه زیر زمین و ۴ طبقه روی آن) هر طبقه دو واحد و در مجموع شامل ۸ واحد مسکونی احداث شده است ، نمای ساختمان سنگ . سازه ساختمان فولادی ، ساختمان بدون آسانسور و دارای انشعابات آب . برق و گاز ، قدمت بنا بیش از ۴۵ سال می باشد .
- طبق مشاهدات بعمل آمده حین بازدید سیستم گرمایشی موتورخانه مرکزی واقع در زیرزمین فاقد فعالیت بود. لوله های آب سرد ساختمان بعلت فرسودگی ، استهلاک و رسوب گذاری کم فشار بود.
- لوله بخاری در واحدهات تعبیه نشده و برخی ساکنین برای گرمایش واحدها مبادرت به استفاده از شیلنگ لاستیکی گاز به مترای زیاد و غیرفنی نموده اند .
- سنگ نمای ساختمان در بخش هایی ریخته شده بود .
- خروجی سیستم لوله فاضلاب اصلی ساختمان طبقه اول دچار شکستگی شده و نشت فاضلاب به دیوار مشهود بود و -در چند مورد ترک هائی در قسمت هائی از سطح نما سمت حیاط (مجاور پنجره ها و ستون ها) و ترک هایی در گچکاری دیوار راه پله ها مشاهده شد. نشست کف در قسمتی از پارکینگ مشاهده شد که طبق اظهار خواهان ها در تاریخ
- در قسمت هائی سقف و دیوار سرویس های بهداشتی ، آشپزخانه ها و برخی پذیرایی های واحدهای مورد بازدید بدلیل فرسودگی لوله های تاسیسات آثار نم و رطوبت مشهود بود و ترک های سطحی و مومینگی مشاهده گردید.
- در قسمت هائی سقف زیر زمین بدلیل فرسودگی لوله در زمان بازدید آب نشت و ریزش آب و آثار نم و رطوبت مشهود بود .
- در بخش هایی از مشاعات آثار نمزدگی و نفوذ رطوبت از لوله های مشاعات و مشترکات مشهود بود
- بدلیل اختلاف نظر مالکین در نگهداری ساختمان باعث صدمه به مشاعات و مشترکات شده است .

نمایی از نشست بخشی از کف پارکینگ در زیرزمین :



نمایی از بروز رطوبت و ریزش آلوده سقف زیرزمین :





شماره:
تاریخ:
پوست:
صفحه: از

گزارش هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

نمایی از رطوبت و ریزش آندوسقف زیرزمین :



نمایی از بروز رطوبت و نم ستون زیرزمین :



نمایی از رطوبت و ریزش آندوسقف راه پله :



نمایی از بروز رطوبت و ریزش آندوسیمان نمای غربی :



نمایی از بروز رطوبت و ریزش سنگ نمای شرقی:





شماره:
تاریخ:
پوست:
صفحه: از

گزارش هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

نمایی از انسداد لوله فاضلاب یکی از واحدها:



نمایی از رطوبت و نم دیوار یکی از واحدها:



نمایی از رطوبت و نم دیوار و سقف پذیرایی یکی از واحدها:



نمایی از رطوبت و نم دیوار و سقف آشپزخانه یکی از واحدها:



نمایی از طول لوله پلاستیکی گاز غیراستاندارد در دیوار و سقف پذیرایی یکی از واحدها: نمایی از فشار کم لوله آب واحد طبقه فوقانی:





شماره:
تاریخ:
پست:
صفحه: از

گزارش هیئت کارشناسان رسمی دادگستری

۷) ملاحظات کارشناسی:

- رسیدگی های انجام شده براساس محتویات پرونده، اسناد و مدارک ابرازی و اظهارات اصحاب دعوی در چارچوب بررسی های تخصصی و فنی می باشد. مسئولیت صحت اصالت مستندات منضم در پرونده و ابرازی برعهده طرفین دعوی پرونده بوده بدیهی است تشخیص اصالت یا جعل و نابرابری مدارک و مستندات ابرازی از صلاحیت اینجانبان خارج بوده و هرگونه مسئولیتی در این خصوص بر عهده ارائه کننده آن است. استماع مطالب متداعیین و انعکاس اطلاعات ارائه شده از طرف آنان در گزارش کارشناسی به منزله تأیید یا رد آن مطالب نمی باشد. نظریه کارشناسی حاضر صرفاً در محدوده قرار کارشناسی صادره بوده و در خصوص سایر دعاوی احتمالی موضوعیت ندارد. چنانچه پس از ارائه نظریه کارشناسی، مدارک و مستندات جدیدی از سوی طرفین پرونده ارائه گردد که قابل تأثیر در این گزارش باشد در صورت صلاحدید مقام محترم قضایی و ارجاع به اینجانبان قابل رسیدگی و اظهار نظر خواهد بود.

نظریه کارشناسی:

با عنایت به قرار کارشناسی صادره، تصویر اسناد و مدارک و توضیحات مذکور و مشاهدات حین بازدید، استماع اظهارات طرفین و باتوجه به بررسی ها و سایر عوامل موثر و با امعان نظر به قدمت بنا و زمان ساخت و بررسی وضعیت و کیفیت اجرای ساختمان و سیستم سازه ای استفاده شده در آن، به نظر اینجانبان هیات کارشناسی منتخب، ساختمان مزبور در برابر بارهای متداول مانند بارهای ثقلی (شامل بار مرده و زنده و برف) دارای ایستایی، پایداری می باشد، لیکن بدلیل معایب مذکور و فرسودگی خصوصاً در بخش تاسیسات آسایش لازم برای بهره برداری وجود ندارد.

- همچنین باتوجه به قدمت بنا و زمان بهره برداری از آن که با استناد تصویر مدارک ابرازی حدود ۴۵ سال است. طراحی و احداث ساختمان قبل از تصویب آئین نامه طراحی ساختمان ها در برابر زلزله (استاندارد ۲۸۰۰ م. صوب ۱۳۶۷/۷/۲۴) می باشد. لذا ساختمان در حال حاضر با ضوابط فعلی مقررات ملی ساختمان و دیگر ضوابط لازم در طراحی و اجرای ساختمان ها انطباق ندارد. در نتیجه ساختمان مربوطه علی رغم تحمل بارهای حاضر، فاقد مقاومت لازم در برابر بارهای اتفاقی مانند نیروهای ناشی از زلزله و شرایط ایمن برای بهره برداران بوده و در آن بروز خطر و ضرر مالی و جانی محتمل است.

- هرگونه تصمیم گیری در این خصوص منوط به تصمیم مقام محترم قضایی است.

با تقدیم احترام مجدداً هیات کارشناسان منتخب

.....

.....

.....