განმარტებითი ბარათი

არქიტექტურის სამსახურის მიერ № 5266294  29/01/2021 ბრძანებით შეთანხმებულ პროექტში (განაცხადი AR1799128)  დაშვებულია ტექნიკური ხარვეზები, კერძოდ:

1. A კორპუსის ბინა №14, საკადასტრო კოდით 01.12.12.028.043.01.01.014-ის საერთო ფართი არასწორად არის მითითებული (მექანიკური შეცდომა), ნაცვლად 42,6 მ$^2$ (36,3 მ$^2$+6,3მ$^2$) უნდა იყოს 40,3 მ$^2$ (36,3 მ$^2$+4,0 მ$^2$)

2. A კორპუსის ბინა №7-ის, საკადასტრო კოდით 01.12.12.028.043.01.01.007 ფართობი, შეთანხმებული პროექტის თანახმად არის 126,6 მ$^2$ (118,5 მ$^2$+ 8,1 მ$^2$). ფართობი ნაანგარიშებია მოცემული ბინის შიდა კონტურზე ტიხრების გარეშე + საზაფხულო ფართი.

   ბინის მფლობელის მიერ მოხდა ფართის დაგეგმარება, რის შედეგადაც მოხდა არსებული ფართობის ცვლილება  ამოშენებული ტიხრების ხარჯზე, რაზეც მანვე წარმოადგინა სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ განხორციელებული ანაზომი, სადაც მითითებულია ბინის საერთო ფართი 112,94 მ$^2$.

   ბინის მფლობელი მოქ. პელო გვალია, პ/ნ 01019008265, დაჟინებით ითხოვს საჯარო რეესტრში ბინის ფართად სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ანაზომის მიერ დადგენილი ფართის (112,94 მ$^2$) დაფიქსირებას.

   ქვემოთ მოგვყავს სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს საექსპერტო დასკვნა.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო

# ექსპერტიზის დასკვნა



WWW.EXPERTIZA.GOV.GE

ლევან სამხარაულის სახელობის
სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
LEVAN SAMKHARAULI NATIONAL FORENSICS BUREAU

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
LEGAL ENTITY OF PUBLIC LAW

№ 5000585219

30/01/2019 წ.

5000585219

მოქალაქე პელო გვალიას

(თბილისი კავთისხევის ქ. N 19)

ქალბატონო პელო,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი მომართვის (ბიუროს 2018 წლის 22 იანვრის რეგისტრაციის N1000552018) საფუძველზე, გიგზავნით საინჟინრო ექსპერტიზის N000643819 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 03 ფურცლად;

პატივისცემით,

ბადრი ლეფსაია

კირიაკ ზავრიევის სამშენებლო მექანიკის, სეისმომედეგობის
და საინჟინრო ექსპერტიზის ცენტრი ს(დეპარტამენტი)
უფროსი

ბისი 0162, ჭავჭავაძის გამზ. N84
ისი 4600, ი. ჭავჭავაძის 2ა
ბი , პ. მელიქიშვილის ქ. N102
995 32) 2258484
nfo@expertiza.gov.ge

84 Chavchavadze ave., Tbilisi 0162
2A I. Chavchvadze str., Kutaisi 4600
102 P. Melikishvili str., Batumi
(995 32) 2258484
info@expertiza.gov.ge

WWW.EXPERTIZA.GOV.GE

5000585219

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან თანაბარ იურიდიულ ძალას ვადასტურებ,
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი _____
თარიღი 30.01.2019 (ხელმოწერა) მ.ა

000643819

**ექსპერტის დასკვნა № 000643819**

## გაფრთხილება

კირიაკ ზავრიევის სამშენებლო მექანიკის, სეისმომედეგობის და საინჟინრო ექსპერტიზის ცენტრი ს(დეპარტამენტი) უფროსის მიერ განმემარტა ექსპერტის უფლება-მოვალეობები, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 168-ე და საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 51-ე და 52-ე მუხლებით. ამასთან, ცრუ ჩვენების, ყალბი დასკვნის, საექსპერტო კვლევის ობიექტის დაუცველობისათვის სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

## ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა: საინჟინრო ექსპერტიზა

**დამნიშნავი :**

მისამართი: თბილისი კავთისხევის ქ. N 19

სახელი და გვარი: პელო გვალია

საფუძველი: განცხადება

**შემსრულებელი ექსპერტები :**

ვახტანგ ფოჩხუა / კირიაკ ზავრიევის სამშენებლო მექანიკის, სეისმომედეგობის და საინჟინრო ექსპერტიზის ცენტრი (დეპარტამენტი)ს საინჟინრო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 8 წლის სტაჟით.

## ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

გთხოვთ, დაადგინოთ შეთანხმებაში მოცემული ნახაზის მიხედვით არის თუ არა ვახტანგ ჯღარკავას სახლის ფართი.

დღეის მდგომარეობით აღნიშნული ფართი საჯარო რეესტრის მონაცემებით რამდენია და თუ შეეფარდება ფიზიკურად აღნიშნულ ფართს.

შემოსვლის თარიღი: 22.01.2018წ.

გასვლის თარიღი: 30.01.2019წ

## დასკვნა

ქ.თბილისში, კავთისხევის ქ.19ა/ც.დადიანის ქ.#106/კავთისხევის ქ.#19ა-ს მიმდებარედ, სართული 1, ვახტანგ ჯღარკავას საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინა#7-ს/(ბინების) საერთო ფართობი შეადგენს 112.94 კვ.მ-ს, რომელიც არ შეესაბამება 2015 წლის 21 აპრილის შეთანხმებაში მოცემულ 120 კვ.მ ფართს და არ შეესაბამება #01.12.12.028.043 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების საჯარო რეესტრის ამონაწერში (განცხადების რეგისტრაციის #882017907059 – 28/09/2017 12:40:27) ვახტანგ ჯღარკავას საკუთრებაში რეგისტრირებულ 121.80 კვმ ფართს. დანართ #1-ზე წითელი ფერით დაშტრიხულია ერთი ბინა, ყვითელი ფერით მეორე ბინა, ხოლო მწვანე ფერით ხსენებული ბინებისათვის საერთო სარგებლობის ფართი. იხ.დანართი #1 და კვლევითი ნაწილი.

ვახტანგ ფოჩხუა

## გამოკვლევა

როგორც წარმოდგენილი დოკუმენტაციიდან ირკვევა გამოსაკვლევი ობიექტი მდებარეობს ქ.თბილისში კავთისხევის ქ.19ა/ც.დადიანის ქ.#106/კავთისხევის ქ.#19ა-ს მიმდებარედ და წარმოადგენს ვახტანგ ჯღარკავას საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინა/ბინები.

000643819

**ექსპერტის დასკვნა № 000643819**

ექსპერტიზაზე კვლევისათვის წარმოდგენილია #01.12.12.028.043 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (განცხადების რეგისტრაციის #882017907059 – 28/09/2017 12:40:27). აღნიშნული საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ვახტანგ ჯღარკავას საკუთრებაში არსებული, ქ.თბილისში კავთისხევის ქ.19ა/ც.დადიანის ქ.#106/კავთისხევის ქ.#19ა-ს მიმდებარედ, სართული 1, ბინა #7-ის ფართი (მშენებარე) შეადგენს 121.80კვ.მ-ს.

ექსპერტიზაზე ასევე კვლევისათვის წარმოდგენილია 2015 წლის 21 აპრილს, ერთის მხრივ, ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ც.დადიანი 2012“ (შემდგომში - „ამხანაგობა“) და შპს „ბამბინო“ (შემდგომში - „მშენებელი) და მეორეს მხრივ, ფიზიკური პირი ვახტანგ ჯღარკავას შორის გაფორმებული შეთანხმების პირველი (1) ფურცელი.

- ხსენებული შეთანხმების 1.1 პუნქტის მიხედვით შეთანხმების საგანს წარმოადგენს ქ.თბილისში კავთისხევის ქ.19ა/ც.დადიანის ქ.#106/კავთისხევის ქ.#19ა-ს მიმდებარედ საცხოვრებელი ფართის გადაცემა.
- ხსენებული შეთანხმების 2.1 პუნქტის მიხედვით ამხანაგობასა და მშენებელს 2015 წლის 30 ივნისამდე ვახტანგ ჯღარკავას საკუთრებაში უნდა გადაეცა 120 კვ.მ ფართი, ე.წ. თეთრი კარკარის მდგომარეობით ზემოაღნიშნულ მისამართზე (ს/კ 01.12.12.028.043). უძრავი ნივთი 2.1 პუნქტში მოხსენიებულია როგორც მშენებარე საცხოვრებელი კორპუსი.
- ხსენებული შეთანხმების 2.2 პუნქტის მიხედვით ამხანაგობა და მშენებელი იღებდნენ ვალდებულებას განხორციელებულიყო ზემოხსენებულ მისამართზე მდებარე კორპუსის პირველი სართულის ტექნიკური და დოკუმენტური გაყოფა ორ სართულად, რომლის მეორე სართულიდან ვახტანგ ჯღარკავას საკუთრებაში უნდა გადაცემოდა 120 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი, ხელშეკრულებაზე თანდართული მეორე სართულს გეგმის მიხედვით. ხელშეკრულებაზე თანდართულია ანტრესოლის გეგმა, თუმცა შეთანხმების 2.2 პუნქტში შენიშვნის სახით აღნიშნულია, რომ „ანტრესოლი“-ს ნაცვლად იგულისხმება „მეორე სართული“.

ჩემს მიერ მოქალაქე ვახტანგ ჯღარკავას მითითებით შესწავლილი და აზომილი იქნა მის საკუთრებაში არსებული ფართი. ობიექტზე საექსპერტო კვლევის პროცესს ესწრებოდა მოქალაქე პელო გვალია (ექსპერტიზის დამნიშნავი). ობიექტის შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ ქ.თბილისში, კავთისხევის ქ.19ა/ც.დადიანის ქ.#106/კავთისხევის ქ.#19ა-ს მიმდებარედ, სართული 1, ბინა #7 (მისამართი მოცემულია საჯარო რეესტრის მონაცემებით) დაყოფილია ორ ბინად, რომელთაც გააჩნიათ საერთო სარგებლობის ფართი. აზომვითი სამუშაოების ჩატარების შედეგად მიღებული მონაცემებით ჩემს მიერ შედგენილი იქნა ქ.თბილისში, კავთისხევის ქ.19ა/ც.დადიანის ქ.#106/კავთისხევის ქ.#19ა-ს მიმდებარედ, სართული 1, ბინა #7-ის (მისამართი მოცემულია საჯარო რეესტრის მონაცემებით) შიდა აზომვითი ნახაზი (იხ. დანართი #1), რომლის მიხედვითაც ვახტანგ ჯღარკავას საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინების საერთო ფართობი შეადგენს 112.94 კვ.მ, რომელიც არ შეესაბამება 2015 წლის 21 აპრილის შეთანხმებაში მოცემულ 120 კვ.მ ფართს და არ შეესაბამება #01.12.12.028.043 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების საჯარო რეესტრის ამონაწერში (განცხადების რეგისტრაციის #882017907059 – 28/09/2017 12:40:27) ვახტანგ ჯღარკავას საკუთრებაში რეგისტრირებულ 121.80 კვ.მ ფართს. დანართ #1-ზე წითელი ფერით დაშტრიხულია ერთი ბინა, ყვითელი ფერით მეორე ბინა, ხოლო მწვანე ფერით ხსენებული ბინებისათვის საერთო სარგებლობის ფართი.

ვახტანგ ფოჩხუა

**გამოყენებული მასალები**

- განცხადება;
- შეთანხმება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: კახაბერ კახელი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ბადრი ლეფსაია

დანართი №1

ქ.თბილისი, კავთისხევის ქ.№19ა/ც.დადიანის ქ.№106/კავთისხევის ქ.№19ა-ს მიმდებარედ,
სართული I, ბინა №7 (მისამართი მოცემულია საჯარო რეესტრის ამონაწერის მონაცემებით)
ვახტანგ ჯღარკავას სარგებლობაში არსებული ფართის გეგმა

