საქმე №2/25268-24

104503605281 49
www.ecd.court.ge

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით
სარჩელის განუხილველად დატოვების თაობაზე

7 მარტი, 2025 წელი ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ვერა დობორჯგინიძე

მოსარჩელეები: დარინა ჭაღალიძე, პ/ნ 01027063959, არასრულწლოვანი ბარბარე დუმბაძე, პ/ნ 01750058794, ამირან ჭაღალიძე, პ/ნ 61004013129
წარმომადგენელი: ელენე გოგებაშვილი

მოპასუხე: სს „რეალ ინვესტი“, ს/ნ 202283135
წარმომადგენელი: სანდრო სუბელიანი, ნანა ტალახაძე

დავის საგანი: უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა, ზიანის ანაზღაურება

სასამართლომ ზეპირი მოსმენის გარეშე განიხილა განცხადება სარჩელის გამოხმობის თაობაზე და

გ ა მ ო ა რ კ ვ ი ა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის განხილვაშია ამირან ჭაღალიძის, მისი შვილისა და შვილიშვილის - დარინა ჭაღალიძის და არასრულწლოვანი ბარბარე დუმბაძის - სარჩელი მოპასუხის უკანონო ხელშეშლის აღკვეთისა და ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნებით.

კერძოდ, მოსარჩელეები ითხოვენ, რომ აღიკვეთოს მოპასუხის ხელშეშლა და მოსარჩელეებს მიეცეთ შესაძლებლობა, ისარგებლონ მოსარჩელეების კანონიერ სარგებლობაში არსებული 80მ² ბინით, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის ქუჩა N71, შენობა N1/2, საკადასტრო კოდი N01.17.12.006.008 (ყოფილი სამხედრო ნაწილის შტაბის შენობა). მოსარჩელეები ასევე ითხოვენ, რომ მოპასუხის მიერ მოსარჩელეების კუთვნილი ნივთების ბინიდან თვითნებურად გაყვანისა და დაზიანების გამო, მოპასუხე სს „რეალ ინვეტს“ ჯამში 12870 ლარის ოდენობით ზიანის ანაზღაურება დაეკისროს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2024 წლის 23 ოქტომბრის განჩინებით საქმეზე გამოყენებულ იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის

ღონისძიება, რომლითაც დავის დასრულებამდე მოპასუხე სს „რეალ ინვესტს“ აეკრძალა საჯარო რეესტრში N01.17.12.006.008 საკადასტრო კოდით მის საკუთრებად რეგისტრირებული, მისამართზე ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის ქუჩა N71-ში არსებული კორპუსის (ყოფილი სამხედრო ნაწილის შტაბის შენობა) შენობა N1/2-ის დემონტაჟი და ამირან ჭაღალიძეს მიეცა უფლება, მოპასუხე სს „რეალ ინვესტის“ თანხმობის გარეშე შევიდეს N01.17.12.006.008 უძრავი ნივთის ტერიტორიაზე ექსპერტ-შემფასებელ თამარ კაპანაძესთან ერთად, რათა მოსარჩელემ თავისი ნივთების აღწერა და შეფასება შეძლოს.

2024 წლის 27 თებერვალს ჩატარებულ სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელე მხარემ განმარტა, რომ სასამართლოს მიერ დადგენილი სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების შესაბამისად, მოსარჩელე მოპასუხის მიერ დაშვებულ იქნა სადავო ტერიტორიაზე, რის შედეგადაც მოსარჩელისთვის გამოვლინდა დავასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები - სადავო ბინის ამჟამინდელი მდგომარეობის გათვალისწინებით მასში ცხოვრება შეუძლებელია, რაც მოსარჩელისთვის აზრს უკარგავს პირველ სასარჩელო მოთხოვნას, ასევე შეუძლებელია მოსარჩელე მხარის კუთვნილი ნივთების შეფასებაც ზიანის ოდენობის ზუსტად განსაზღვის მიზნით, ვინაიდან ნივთები განადგურებულია, რაც, თავის მხრივ, მოსარჩელე მხარეს უსპობს შესაძლებლობას, ზუსტად განსაზღვროს ზიანის ოდენობა.

2025 წლის 28 თებერვალს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას სარჩელის გამოხმობის შესახებ განცხადებით მომართა მოსარჩელე მხარემ.

სასამართლომ განიხილა წარმოდგენილი განცხადება და მიიჩნევს, რომ განცხადება უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 275-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ" ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლო, მხარის განცხადებით განუხილველად დატოვებს სარჩელს, თუ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის შუამდგომლობა სარჩელისა და თანდართული დოკუმენტების გამოხმობის შესახებ.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 83^1-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელეს უფლება აქვს, გამოიხმოს სარჩელი ისე, რომ უარი არ თქვას თავის მოთხოვნაზე. სარჩელის გამოხმობა დასაშვებია საქმის განხილვის ნებისმიერ ეტაპზე. სარჩელის გამოხმობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის მთავარ სხდომაზე განხილვამდე დასაშვებია მოპასუხის თანხმობის გარეშე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ სასამართლო დააკმაყოფილებს სარჩელის გამოხმობის შესახებ მოსარჩელის განცხადებას, მას გამოაქვს განჩინება სარჩელის განუხილველად დატოვებისა და მისი მოსარჩელისათვის დაბრუნების თაობაზე. ასეთ შემთხვევაში მოსარჩელეს დაუბრუნდება შესაბამისი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი.

მოცემულ შემთხვევაში საქმის განხილვის მიზნით 2025 წლის 27 თებერვალს დანიშნული სასამართლოს მოსამზადებელი სხდომა გამოცხადდა დასრულებულად,

სასამართლოს მთავარი სხდომა ჯერ არ ჩატარებულა და მოსარჩელე სარჩელის გამოხმობის თაობაზე შუამდგომლობს (ს. ფ. 324). 2025 წლის 4 მარტს მოპასუხემ განცხადება წარმოადგინა და სარჩელის გამოხმობას დაეთანხმა (ს. ფ. 236).

შესაბამისად, განცხადება სარჩელის გამოხმობის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. ამასთან, სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი მოსარჩელეებს უკან უნდა დაუბრინდეთ.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199[1]-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

ვინაიდან სარჩელი დარჩა განუხილველად, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2024 წლის 23 ოქტომბრის განჩინებით საქმეზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც დავის დასრულებამდე მოპასუხე სს „რეალ ინვესტს“ აეკრძალა საჯარო რეესტრში N01.17.12.006.008 საკადასტრო კოდით მის საკუთრებად რეგისტრირებული, მისამართზე ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის ქუჩა N71-ში არსებული კორპუსის (ყოფილი სამხედრო ნაწილის შტაბის შენობა) შენობა N1/2-ის დემონტაჟი და ამირან ჭაღალიძეს მიეცა უფლება, მოპასუხე სს „რეალ ინვესტის“ თანხმობის გარეშე შევიდეს N01.17.12.006.008 უძრავი ნივთის ტერიტორიაზე ექსპერტ-შემფასებელ თამარ კაპანაძესთან ერთად, რათა მოსარჩელემ თავისი ნივთების აღწერა და შეფასება შეძლოს.

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2, მე-3 მუხლის პირველი ნაწილით, 83[1]-ე მუხლით, 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტით, 275-ე, 284-ე, 285-ე. 418-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. მოსარჩელეების მიერ სარჩელის გამოხმობის გამო დარინა ჭაღალიძის, ბარბარე დუმბაძისა და ამირან ჭაღალიძის სარჩელი სს „რეალ ინვესტის“ მიმართ დარჩეს განუხილველად.

2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2024 წლის 23 ოქტომბრის განჩინებით საქმეზე №2/25268-24 გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის საფუძველზეც დავის დასრულებამდე მოპასუხე სს „რეალ ინვესტს“ აეკრძალა საჯარო რეესტრში N01.17.12.006.008 საკადასტრო კოდით მის საკუთრებად რეგისტრირებული, მისამართზე ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის ქუჩა N71-ში არსებული კორპუსის (ყოფილი სამხედრო ნაწილის

შტაბის შენობა) შენობა N1/2-ის დემონტაჟი.

3. განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტი გადაეცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

4. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2024 წლის 23 ოქტომბრის განჩინებით საქმეზე №2/25268-24 გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის საფუძველზეც ამირან ჭაღალიძეს მიეცა უფლება, მოპასუხე სს „რეალ ინვესტის“ თანხმობის გარეშე შევიდეს N01.17.12.006.008 უძრავი ნივთის ტერიტორიაზე ექსპერტ-შემფასებელ თამარ კაპანაძესთან ერთად, რათა მოსარჩელემ თავისი ნივთების აღწერა და შეფასება შეძლოს.

5. დარინა ჭაღალიძეს, ბარბარე დუმბაძეს და ამირან ჭაღალიძეს დაუბრუნდეთ ელენე გოგებაშვილის მიერ 08/10/2024 წელს სს "საქართველოს ბანკის“ მეშვეობით სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 506.10 ლარი. გადახდის რეკვიზიტებია: სახაზინო კოდი 300773150, ბანკის კოდი TRESGE22.

6. განჩინებაზე შეიძლება კერძო საჩივრის შეტანა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით, მხარისათვის განჩინების ჩაბარებიდან 12 დღის ვადაში.

დაუყოვნებლივი აღსრულების შესახებ განჩინების მე-3 პუნქტის გასაჩივრება არ შეაჩერებს ამ განჩინების შესრულებას.

მოსამართლე: ვერა დობორჯგინიძე

ასლი სწორია
თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
07 03 2025

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

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
LEGAL ENTITY OF PUBLIC LAW

№ .....
..... 5004029813 ..... 201 წ.

01.10.2013

5004029813

სს რეალ ინვესტი-ს წარმომადგენელს ბნ ნუკრი დიღმელაშვილს

(თბილისი შურდულის შეს. N 9)

ბატონო ნუკრი, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი 2013 წლის 25 სექტემბრის მომართვის (ბიუროს რეგისტრაციის N1005427013) საფუძველზე, გიგზავნით საინჟინრო ექსპერტიზის N004408713 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 08 ფურცლად;

პატივისცემით,

გიორგი ხიზანიშვილი
ბიუროს უფროსი

WWW.EXPERTIZA.GOV.GE WWW.FORENSICS.GE

თბილისი 0162, ჭავჭავაძის გამზ. №84 (995 32) 225 84 84
84 Chavchavadze ave., Tbilisi 0162, Georgia (995 32) 229 05 24 info@forensics.ge
ქუთაისი 4600, მესხის ქ. №5 (995 431) 21 30 03
5 Meskhi str. Kutaisi 4600., Georgia info@forensics.ge
ბათუმი 6000, პუშკინის ქ. №145 (995 422) 27 94 30
145 Pushkini str. Batumi., Georgia info@forensics.ge

004408713

ექსპერტის დასკვნა № 004408713

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 :

ორგანიზაცია: სს რეალ ინვესტი

თანამდებობა: წარმომადგენელი

მისამართი: თბილისი შურდულის შეს. N 9

სახელი და გვარი: ნუკრი დიღმელაშვილი

საფუძველი: განცხადება

შემსრულებელი ექსპერტები :

ავთანდილ რომელაშვილი / კირიაკ ზავრიევის სამშენებლო მექანიკის, სეისმომედეგობის და საინჟინრო ექსპერტიზის ცენტრი (დეპარტამენტი)ს სამშენებლო მექანიკისა და ნაგებობათა სეისმომედეგობის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 28 წლის სტაჟით.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

გთხოვთ დაგვიდგინოთ ქ. წამებულის #71-ში მდებარე სს „რეალ ინვესტის" საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს. კ. 01. 17. 12. 006.008)მდგარი შენობა #1-ის ტექნიკური მდგომარეობა. (ამორტიზაციის ხარისხი, ცვეთა და ა. შ.)

შემოსვლის თარიღი: 25.09.2013წ

გასვლის თარიღი: 01.10.2013წ

დასკვნა

ქ. თბილისში ქ. წამებულის გამზირი #71-ში მდებარე ორსართულიანი შენობის საერთო ტექნიკური მდგომარეობა არადამაკმაყოფილებელია. მზიდ კედლებსა და გადახურვებში წარმოქმნილი დეფორმაციები საფრთხის შემცველია. დაზიანებების შემდგომი გაზრდის შემთხვევაში მოსალოდნელია რღვევითი დეფორმაციების განვითარება. ნაგებობა ამორტიზირებულია. ფიზიკური და მორალური ცვეთის მიხედვით, რომელიც აღემატება 80%-ს შენობის აღდგენა გაძლიერება მიზანშეწონილი არ არის რადგანაც არარენტაბელური იქნება. შენობა ექვემდებარება დემონტაჟს.

ავთანდილ რომელაშვილი

გამოკვლევა

2013 წლის 30 სექტემბერს ვიზუალურად შესწავლილი იქნა, ქ. თბილისში ქ. წამებულის გამზირი #71-ში მდებარე ორსართულიანი

4607

შენობის ტექნიკური მდგომარეობა.

ორსართულიანი შენობა აშენებულია გასული საუკუნის პირველ ნახევარში. გეგმაში სწორკუთხა ფორმისაა. გაბარიტული ზომებით დაახლოებით 18,0X48,0 მ. (ფოტო 1, 2, 3) და გადაწყვეტილია მზიდი კედლების ვარიანტში. განივ კედლებს შორის მანძილი 7,0 მ-ია. შენობის პირველი და მეორე სართულის კედლები, სისქით 80-90 სმ ამოყვანილია წითელი აგურისა და ძველი ქართული აგურისაგან ქვიშა-ცემენტის ხსნარზე. სართულის სიმაღლე იატაკიდან ჭერამდე 3,6 მ-ია. სართულშუა გადახურვა, ნაწილობრივ აგურის, თაღოვანი და ნაწილობრივ ხის კოჭებზე. სახურავი ოთხქანობიანი თუნუქის ბურულით ხის ნივნივებზე. სართულშუა გადახურვის დონეზე შენობას არ გააჩნია ანტისეისმური რკინაბეტონის სატყელი.

დღევანდელი მდგომარეობით შენობის სამირკვლების არათანაბარი ჯდენის შედეგად გრძივი მიმართულების კედლებში, ორივე სართულზე წარმოქმნილია, როგორც ჰორიზონტალური ისე დახრილი მიმართულების ბზარები გახსნილობით 15 მმ-მდე (ფოტო 4, 5, 6) პირველ და მეორე სართულზე რაფისქვედა კედლები და ზღუდარები ნაწილობრივ დემონტირებულია. (ფოტო 7, 8, 9) გარე მხრიდან ტორსულ კედლებში მთელ სიმაღლეზე განვითარებულია დახრილი ბზარები გახსნილობით 15-50 მმ და ქუჩის მხარეს მდებარე ტორსული კედლის კუთხე ჩამონგრეულია. (ფოტო 10, 11) შენობის შიგა სივრცეში განივი მიმართულების კედლების ზღუდარებში წარმოქმნილია 15-50 მმ-მდე გახსნილობის გამჭოლი ბზარები. (ფოტო 12, 13) ქუჩის მხარეს მდებარე კიბის უჯრედში თაღოვანი კედელი ჩამონგრეულია, (ფოტო 14) იმავე მონაკვეთში მთლიანად ჩამონგრეულია სასხვენო გადახურვა. (ფოტო 15) განივი მიმართულების კედელი ნაწილობრივ დანგრეულია. (ფოტო 16) ხის შეტკეჩილ ტიხრებსა და გადახურვებში წარმოქმნილია სხვადასხვა მიმართულების ბზარები და ცალკეულ მონაკვეთებზე ადგილი აქვს ბათქაშის ფენის ჩამოვარდნას. (ფოტო 17) ოთახებში ხის ტიხრები ნაწილობრივ დემონტირებულია. (ფოტო 18) ფანჯრის ალათები დამპალია. შენობას არ გააჩნია წყალმომარაგებისა და კანალიზაციის სისტემები. (ფოტო 19)

ამრიგად, ქ. თბილისში ქ. წამებულის გამზირი #71-ში მდებარე ორსართულიანი შენობის საერთო ტექნიკური მდგომარეობა არადამაკმაყოფილებელია. მზიდ კედლებსა და გადახურვებში წარმოქმნილი დეფორმაციები საფრთხის შემცველია. დაზიანებების შემდგომი გაზრდის შემთხვევაში მოსალოდნელია კედლების ცალკეული მონაკვეთების ჩამონგრევა. ნაგებობა ამორტიზირებულია. ფიზიკური და მორალური ცვეთის მიხედვით, რომელიც აღემატება 80%-ს შენობის აღდგენა გაძლიერება მიზანშეწონილი არ არის რადგანაც არარენტაბელური იქნება. შენობა ექვემდებარება დემონტაჟს.

ავთანდილ რომელაშვილი

გამოყენებული მასალები

გამოყენებული ლიტერატურა

1. СП-13-102-2003
2. სნწ პნ. 01.01-09 "სეისმომედეგი მშენებლობა" პნ. 01.01-09
3. СниП 2-03. 01-84* ბეტონისა და რკ/ბ კონსტრუქციები.
4. СниП 2-01. 07-85* დატვირთვები და ზემოქმედება.
5. საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიაზე განლაგებული საცხ. და საზ. შენობების გამოკვლევისა და სეისმომედეგობის თვალსაზრისით მათი ტექნიკური მდგომარეობის დადგენის ინსტრუქცია. თბილისი 1992

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ზაზა ყიფიანი

004408713

ექსპერტის დასკვნა № 004408713

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ბადრი ლეფსაია



ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6



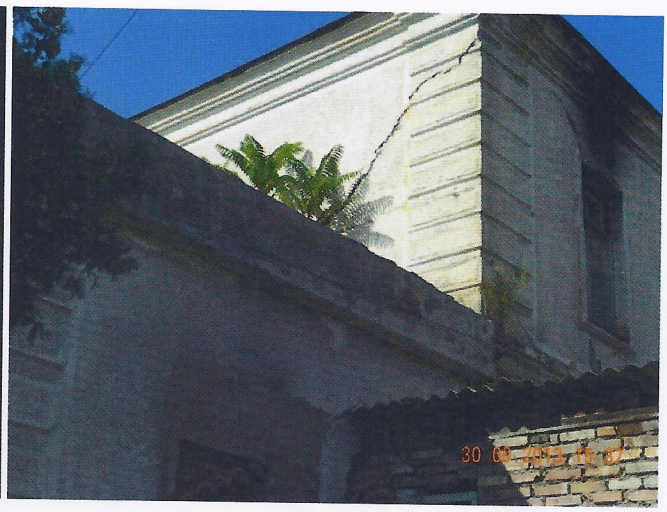
ფოტო 7



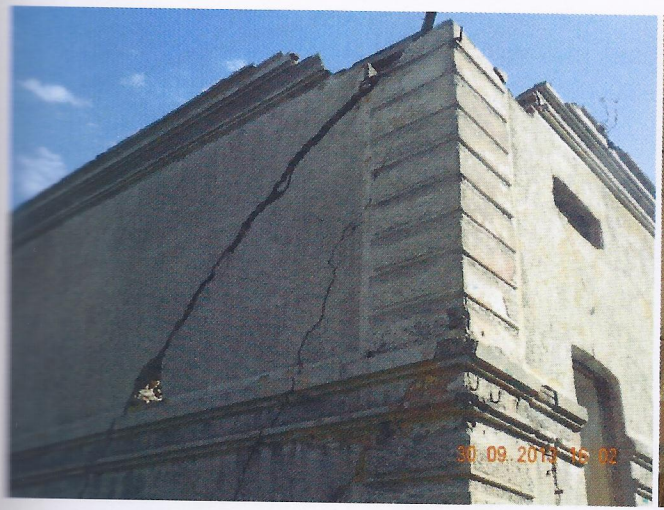
ფოტო 8



ფოტო 9



ფოტო 10



ფოტო 11



ფოტო 12



ფოტო 13



ფოტო 14



ფოტო 15



ფოტო 16



ფოტო 17



ფოტო 18



ფოტო 19

ს ს ი პ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო

ექსპერტიზის დასკვნა



ბიურო



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

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
LEGAL ENTITY OF PUBLIC LAW


5003576022

№ 5003576022
02/06/2022

სს „რეალ ინვესტი"-ს წარმომადგენელს ქალბატონ ნინო ლომინაძეს

(თბილისი , აღმაშენებლის 150)

ქალბატონო ნინო,
ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი მომართვის (ბიუროს 2022 წლის 25 მაისის რეგისტრაციის N1003557622) საფუძველზე, გიგზავნით საინჟინრო ექსპერტიზის N003611622 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 18 ფურცლად;

პატივისცემით,

მერაბ მურღულია
ბიუროს უფროსის მოადგილე

თბილისი 0162. ჭავჭავაძის გამზ. N84
ქუთაისი 4600. ი. ჭავჭავაძის 2ა
ბათუმი . პ. მელიქიშვილის ქ. N102
(995 32) 2258484
info@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

5003576022

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან თანაბარ იურიდიულ ძალას ვადასტურებ,
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი _____

თარიღი 02.06.2026. (ხელმოწერა) ბ.ა

003611622

ექსპერტის დასკვნა № 003611622

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:

ორგანიზაცია: სს რეალ ინვესტი

თანამდებობა: წარმომადგენელი

მისამართი: თბილისი , აღმაშენებლის 150

სახელი და გვარი: ნინო ლომინაძე

საფუძველი: განცხადება

შემსრულებელი ექსპერტები:

ანატოლი გოგოხია / კირიაკ ზავრიევის სამშენებლო მექანიკის, სეისმომედეგობის და საინჟინრო ექსპერტიზის ცენტრი (დეპარტამენტი)ს სამშენებლო მექანიკისა და ნაგებობათა სეისმომედეგობის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 48 წლის სტაჟით.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

გთხოვთ დაგვიდგინოთ ქ. წამებულის #71-ში მდებარე სს „რეალ ინვესტის" საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს. კ. 01. 17. 12. 006.008) მდგარი შენობა #1-ის ტექნიკური მდგომარეობა (ამორტიზაციის ხარისხი, ცვეთა და ა. შ.) ექვემდებარება თუ არა დემონტაჟს.

შემოსვლის თარიღი: 25/05/2022 წ

გასვლის თარიღი: 02/06/2022 წ

დასკვნა

ქ. თბილისში, ქეთევან წამებულის ქუჩა #71-ში, სს „რეალ ინვესტი"-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ორსართულიანი შენობის ტექნიკური მდგომარეობა არადამაკმაყოფილებელია და სეისმურ ნორმებთან შეუსაბამო. კაპიტალურობის ჯგუფის მიხედვით ასეთი ტიპის შენობა მიეკუთვნება III კლასს, მისი გამოსადეგობის ვადა შეადგენს 100 წელს, რომელიც პრაქტიკულად ამოწურულია. მზიდ კედლებში განვითარებული დეფორმაციები მიღებული კლასიფიკაციის მიხედვით, შეესაბამება III-IV-V ხარისხს (საშუალო დონის კონსტრუქციული დაზიანება-ძალიან მძიმე დაზიანება-ნგრევა) აღნიშნული დაზიანებები და შენობის შემდგომი ექსპლუატაცია ადამიანთა სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისთვის საფრთხის შემცველია. შემდგომში მოსალოდნელია დეფორმაციების გაზრდა, რამაც შესაძლოა ცალკეულ მონაკვეთებზე მყისიერი რღვევა გამოიწვიოს. აღნიშნული შენობის ფიზიკური და მორალური ცვეთა აღემატება 80%-ს. მისი აღდგენა-გაძლიერება მიზანშეწონილი არ არის და უნდა განხორციელდეს დროულად შენობის სრული დემონტაჟი, შესაბამისად დამუშავებული პროექტის მიხედვით.

ანატოლი გოგოხია

გამოკვლევა

2022 წლის 30 მაისს ვიზუალურად შესწავლილ იქნა ქ. თბილისში, ქეთევან წამებულის ქუჩა #71-ში, სს „რეალ ინვესტი"-ს

003611622

ექსპერტის დასკვნა № 0036116

საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ორსართულიანი შენობის ტექნიკური მდგომარეობა.

ქ. თბილისში, ქეთევან წამებულის ქუჩა #71-ში, სს „რეალ ინვესტი"-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ორსართულიანი შენობა აშენებულია გასული საუკუნის პირველ ნახევარში. დაფუძნებულია სწორ რელიეფზე. გეგმაში მართკუთხა ფორმისაა, გაბარიტული ზომებით დაახლოებით 18.0x48.0 მ. და გადაწყვეტილია მზიდი კედლების ვარიანტში. საძირკვლები სავარაუდოდ ლენტურია ყორე-ქვისაგან. შენობის პირველი და მეორე სართულის კედლები, სისქით 80-90 სმ ამოყვანილია წითელი და ძველი ქართული აგურის წყობით, ქვიშა-ცემენტის ხსნარზე. სართულის სიმაღლე იატაკიდან ჭერამდე 3.5 მ-ია. სართულშუა გადახურვა, ნაწილობრივ აგურის, თაღოვანი და ნაწილობრივ ხის კოჭებზე. სახურავი ოთხქანობიანია თუნუქის ბურულით ხის ნივნივებზე. სართულშუა გადახურვის დონეზე შენობას არ გააჩნია ანტისეისმური რკ/ბეტონის სარტყელი (ფოტო 1).

აღნიშნულ ობიექტთან დაკავშირებით ექსპერტიზის ბიუროს სპეციალისტების მიერ 2013 წლის 01 ოქტომბერს გაცემულ #004408713 დასკვნში აღნიშნული იყო, რომ „შენობის საერთო ტექნიკური მდგომარეობა არადამაკმაყოფილებელია. მზიდ კედლებსა და გადახურვებში წარმოქმნილი დეფორმაციები საფრთხის შემცველია. დაზიანებების შემდგომი გაზრდის შემთხვევაში მოსალოდნელია კედლების ცალკეული მონაკვეთების ჩამონგრევა. ნაგებობა ამორტიზირებულია. ფიზიკური და მორალური ცვეთის მიხედვით, რომელიც აღემატება 80%-ს შენობის აღდგენა გაძლიერება, არარენტაბელურობიდან გამომდინარე, მიზანშეწონილი არ არის და შენობა ექვემდებარება დემონტაჟს".

დღევანდელი მდგომარეობით, ახალი დაკვეთის ფარგლებში, ადგილზე შენობის ტექნიკური მდგომარეობის დამატებითი შესწავლით დადგინდა, რომ 2013 წლიდან დღემდე მისი მდგომარეობა გაუარესებულია. მნიშვნელოვნად მომატებულია კედლების დაზიანების არეალი. შენობის ფასადებზე გრძივი მიმართულების კედლებში, ორივე სართულზე წარმოქმნილია, როგორც ჰორიზონტალური ისე დახრილი მიმართულების გზარები გახსნილობით 15 მმ-მდე (ფოტო 2-:-7). პირველ და მეორე სართულზე რაფისქვედა კედლები და ზღუდარები ნაწილობრივ დემონტირებულია (ფოტო 8-:-10). შენობის შიგა სივრცეში განივი მიმართულების კედლებში წარმოქმნილია 15-50 მმ-მდე გახსნილობის გამჭოლი გზარები. ხის შეტკეჩილ ტიხრებსა და გადახურვებში წარმოქმნილია სხვადასხვა მიმართულების გზარები და ცალკეულ მონაკვეთებზე ადგილი აქვს გათქაშის ფენის ჩამოვარდნას (ფოტო 11-:-18). ქუჩის მხარეს მდებარე კიბის უჯრედში თაღოვანი კედელი ჩამონგრეულია. იმავე მონაკვეთში მთლიანად ჩამონგრეულია სასხვენო გადახურვა. განივი მიმართულების კედელი ნაწილობრივ დანგრეულია. უკანა კედლის კუთხე ჩამონგრეულია (ფოტო 19-:-26). მეორე სართულზე, წინა ფასადის მხარეს, მდებარე ოთახების დათვალიერებაზე. ავღნიშნავთ იმ ფაქტს, რომ კორიდორის სამუალება არ მოგვეცა. მობინადრეებმა უარი გვითხრეს ოთახების დათვალიერების კედლები, როლებიც ემიჯნება აღნიშნულ ოთახებს, ავარიულ მდგომარეობაშია (ფოტო 27-:-30). აღნიშნული დაზიანებები და შენობის შემდგომი ექსპლუატაცია ადამიანთა სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისთვის საფრთხის შემცველია. შენობას დაზიანებათა მიღებული კლასიფიკაციის მიხედვით აღენიშნება მესამე-მეხუთე ხარისხის დაზიანება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე შეიძლება დავასკვნათ რომ:

ქ. თბილისში, ქეთევან წამებულის ქუჩა #71-ში, სს „რეალ ინვესტი"-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ორსართულიანი შენობის ტექნიკური მდგომარეობა არადამაკმაყოფილებელია და სეისმურ ნორმებთან შეუსაბამო. კაპიტალურობის ჯგუფის მიხედვით ასეთი ტიპის შენობა მიეკუთვნება III კლასს, მისი გამოსადეგობის ვადა შეადგენს 100 წელს, რომელიც პრაქტიკულად ამოწურულია. მზიდ კედლებში განვითარებული დეფორმაციები მიღებული კლასიფიკაციის მიხედვით, შეესაბამება III-IV-V ხარისხს (საშუალო დონის კონსტრუქციული დაზიანება-ძალიან მძიმე დაზიანება-ნგრევა) აღნიშნული დაზიანებები და შენობის შემდგომი ექსპლუატაცია ადამიანთა სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისთვის საფრთხის შემცველია. შემდგომში მოსალოდნელია დეფორმაციების გაზრდა, რამაც შესაძლოა ცალკეულ მონაკვეთებზე მყისიერი რღვევა გამოიწვიოს. აღნიშნული შენობის ფიზიკური და მორალური ცვეთა აღემატება 80%-ს. მისი აღდგენა-გაძლიერება მიზანშეწონილი არ არის და უნდა განხორციელდეს დროულად შენობის სრული დემონტაჟი, შესაბამისად დამუშავებული პროექტის მიხედვით.

ანატოლი გოგოხია

გამოყენებული მასალები

1. СП-13-102-2003
2. სნწ პნ. 01.01-09 „სეისმომედეგი მშენებლობა"
3. საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიაზე განლაგებული საცხ. და საზ. შენობების გამოკვლევის და სეისმომედეგობის თვალსაზრისით მათი ტექნიკური მდგომარეობის დადგენის ინსტრუქცია. თბილისი 1992 წ.

003611622

ექსპერტის დასკვნა № 003611622

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ზაზა ყიფიანი



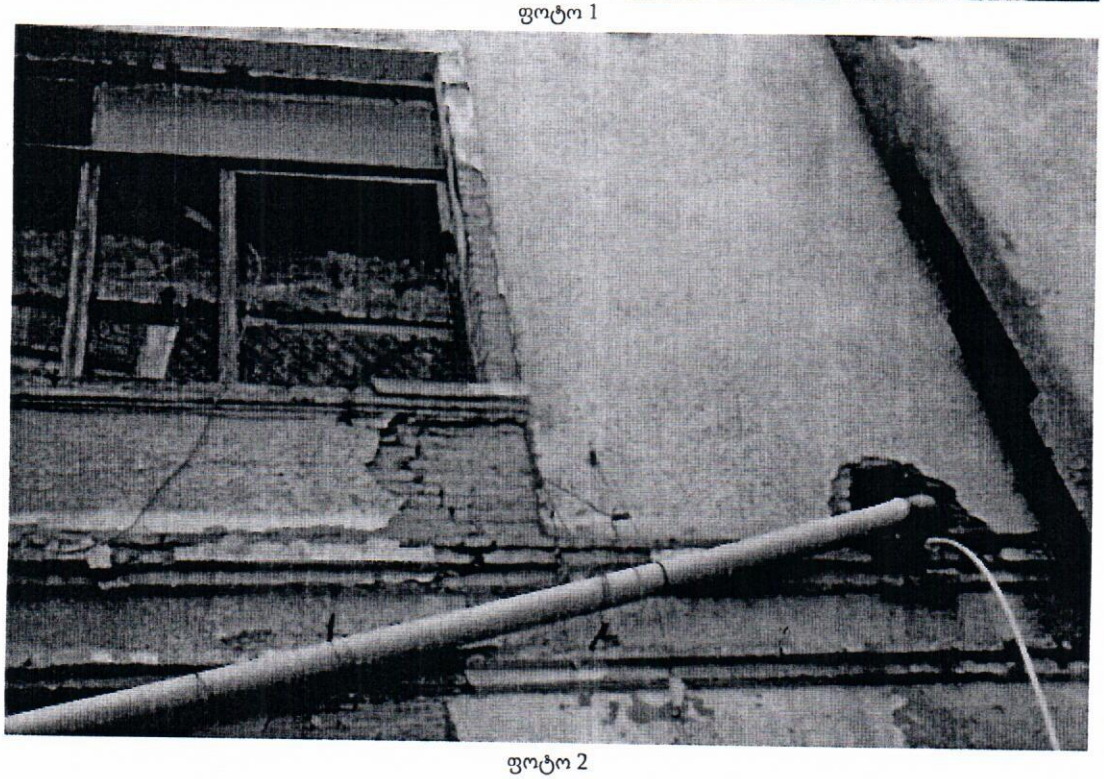
ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ბადრი ლეფსაია



ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



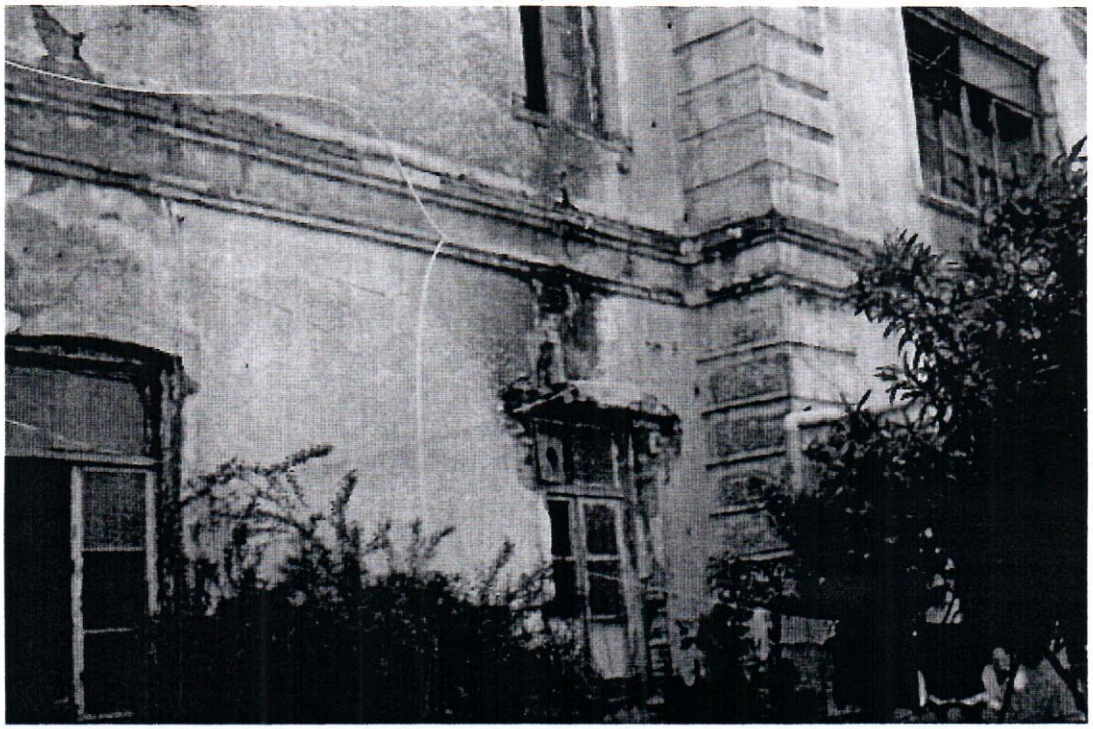
ფოტო 2



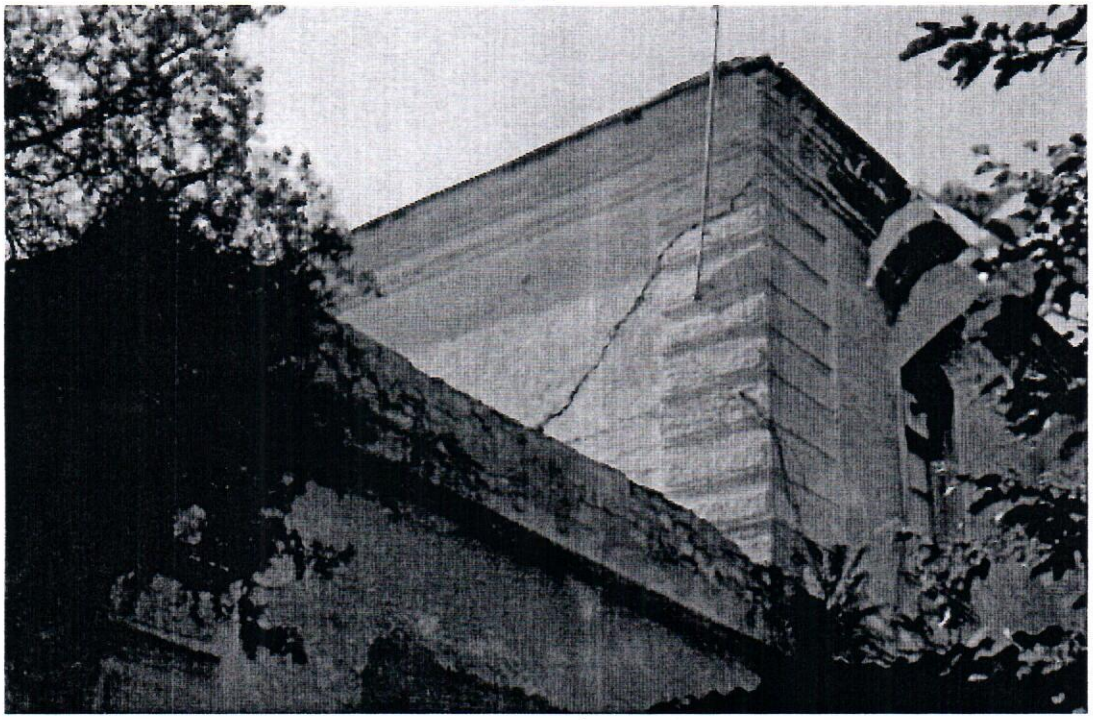
ფოტო 3



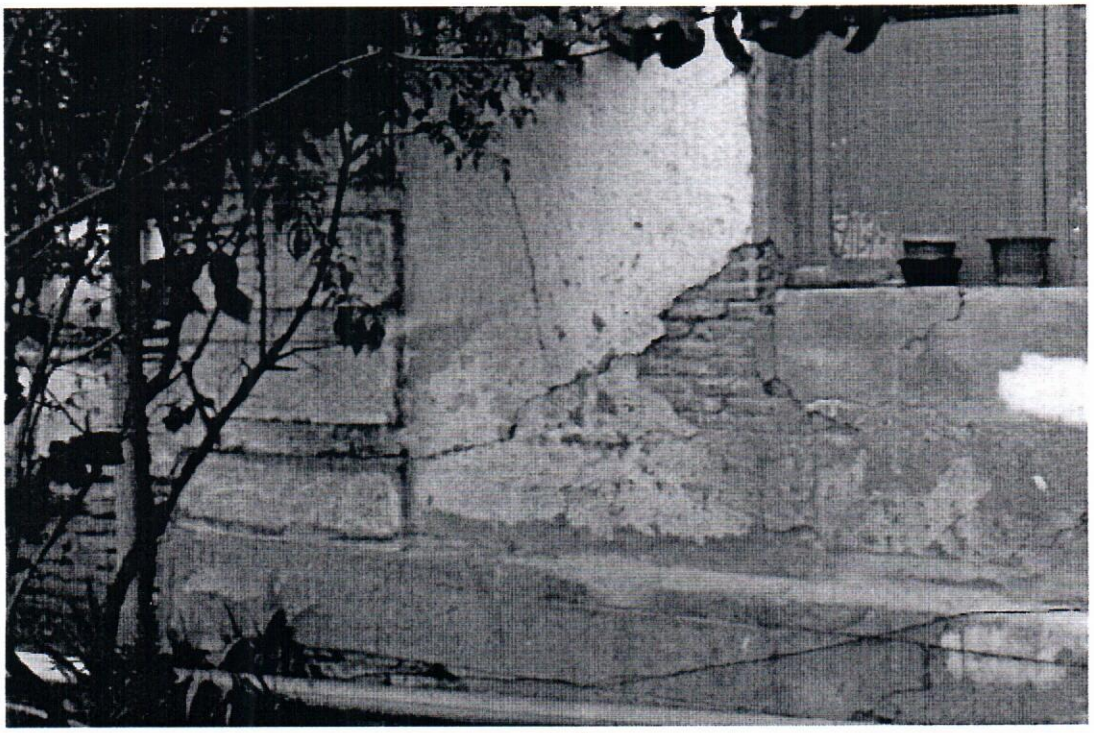
ფოტო 4



ფოტო 5



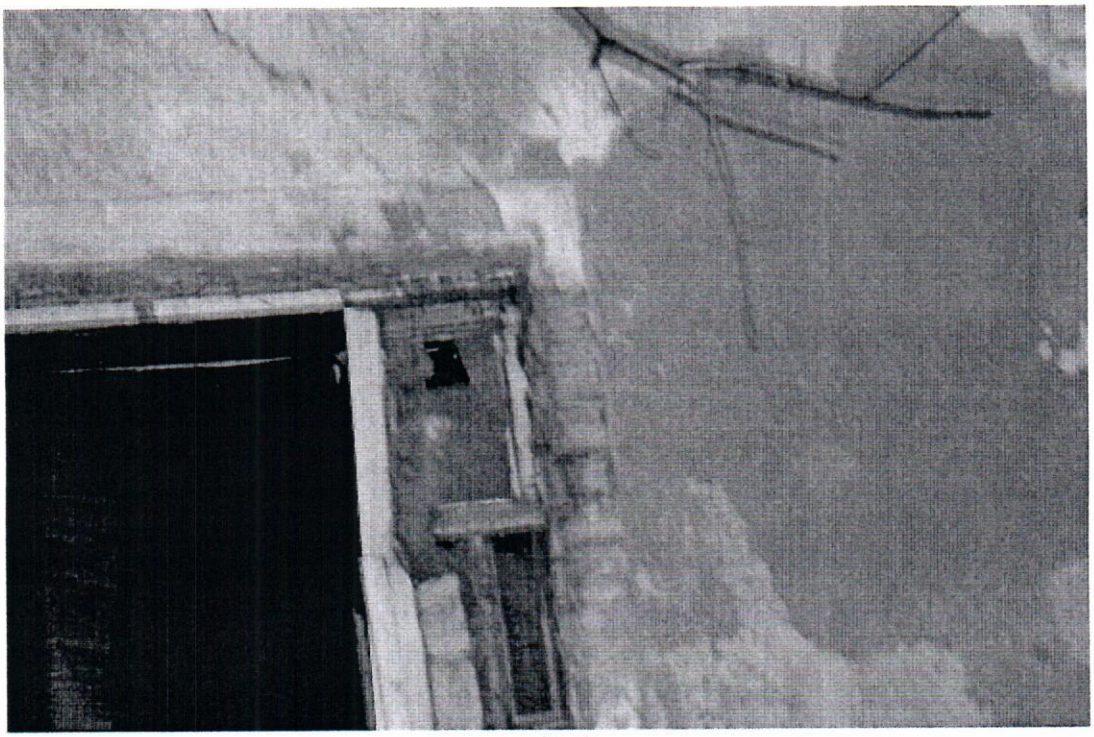
ფოტო 6



ფოტო 7



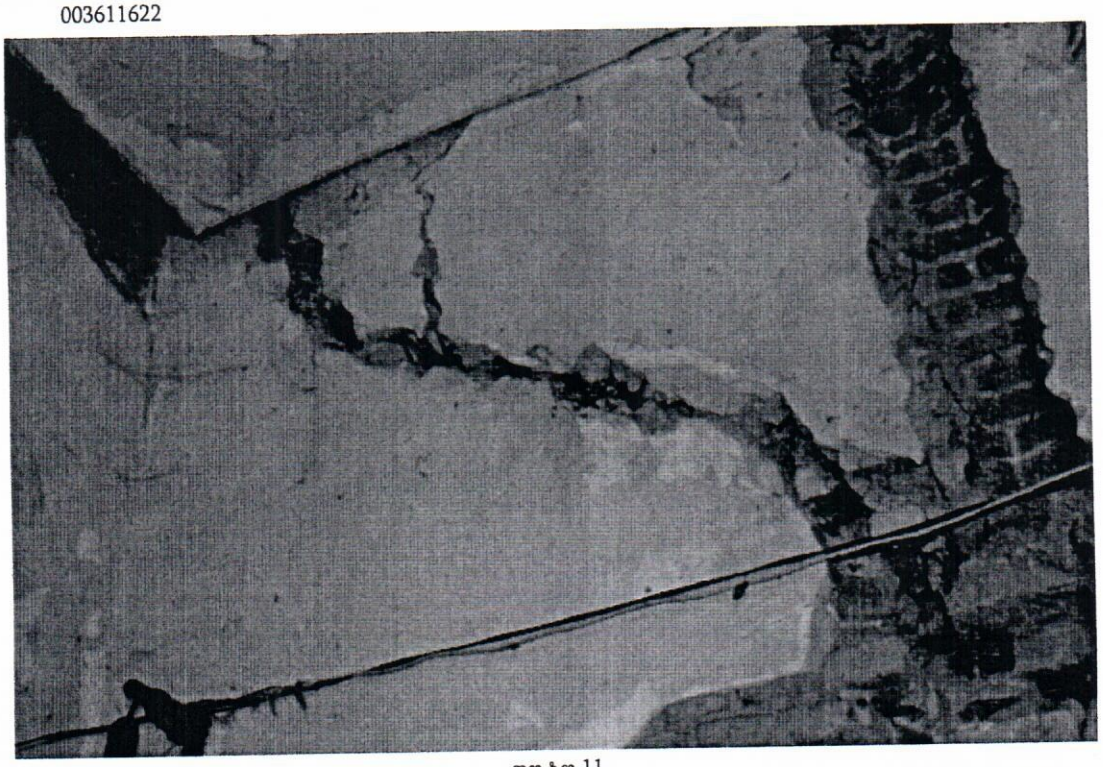
ფოტო 8



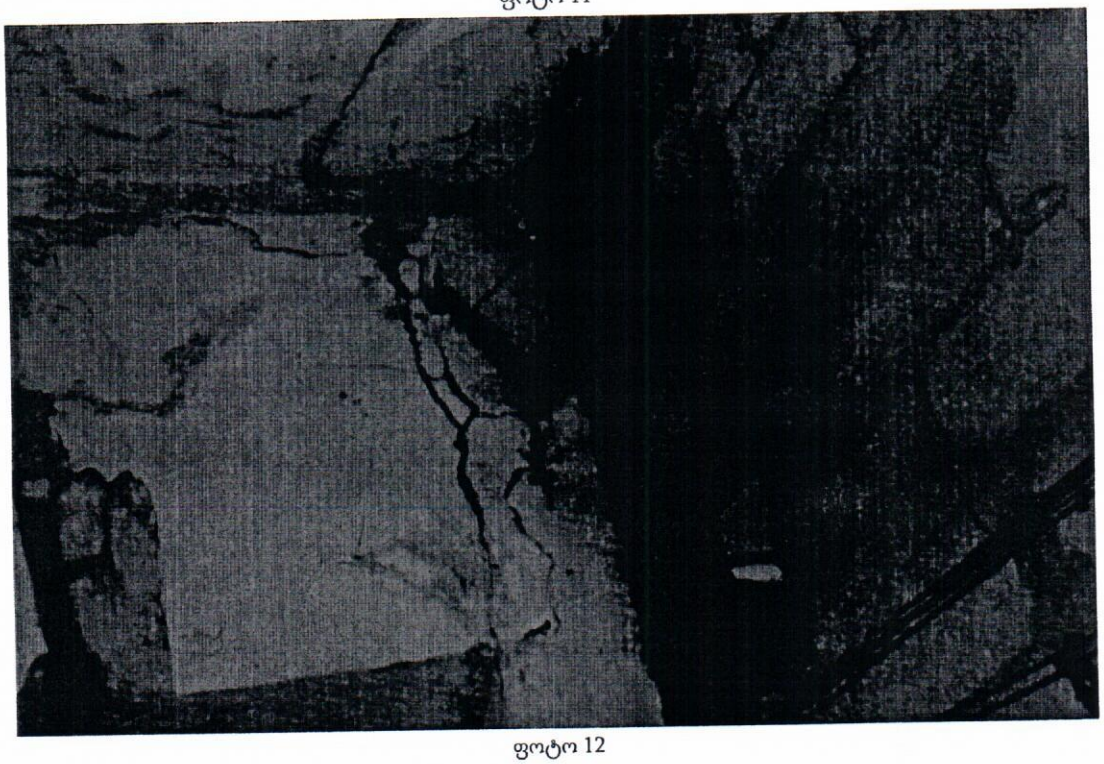
ფოტო 9



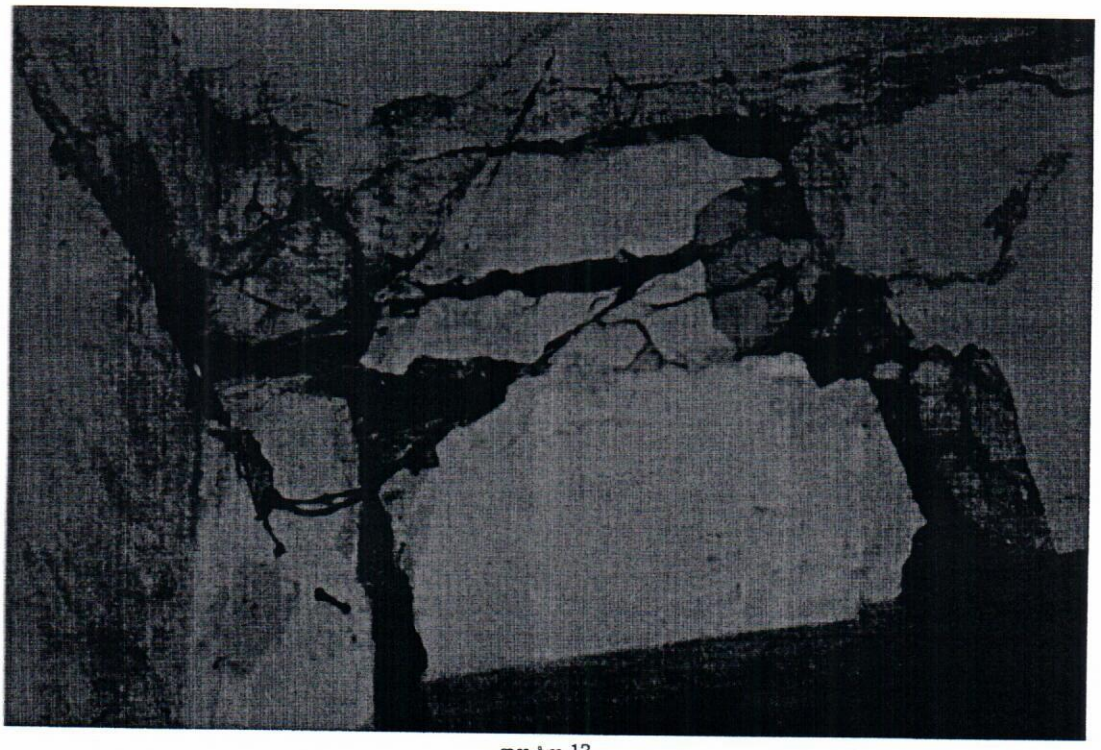
ფოტო 10



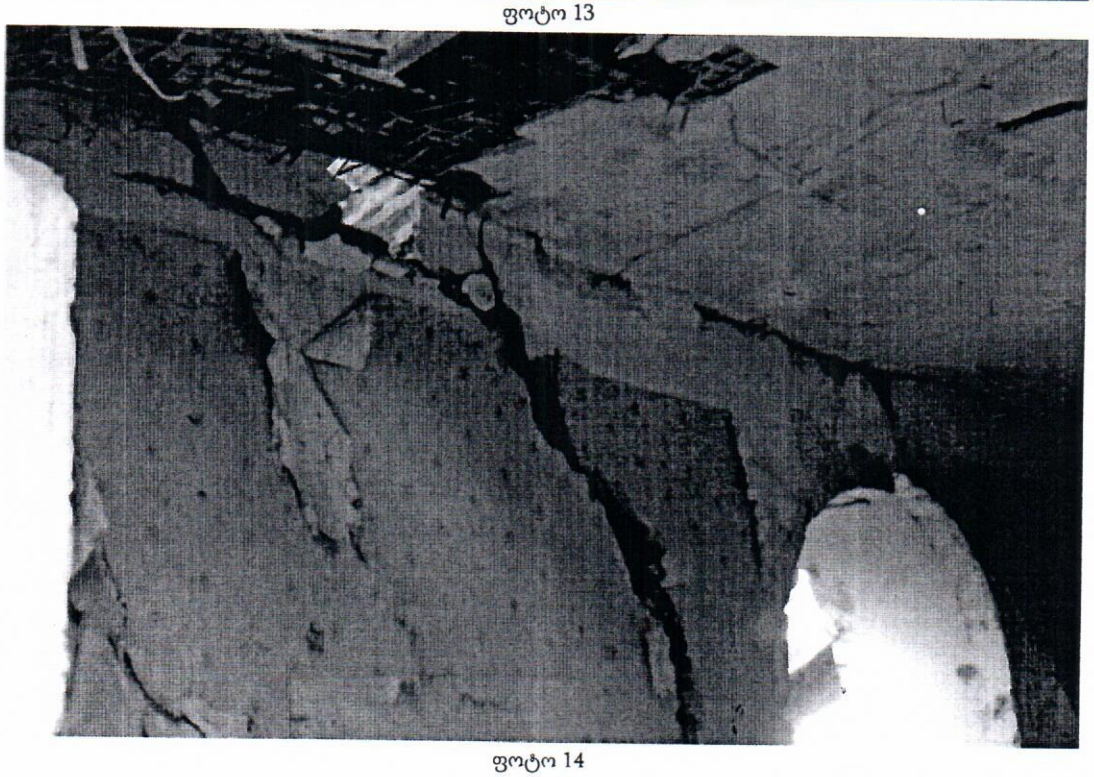
ფოტო 11



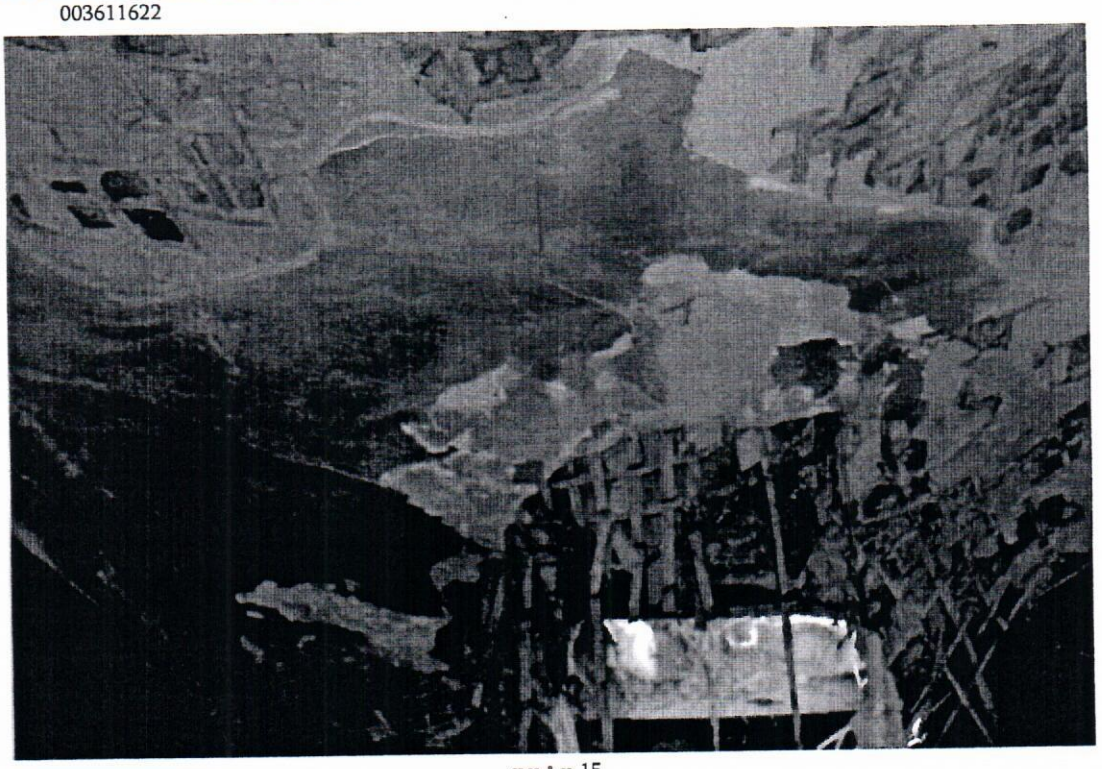
ფოტო 12



ფოტო 13



ფოტო 14



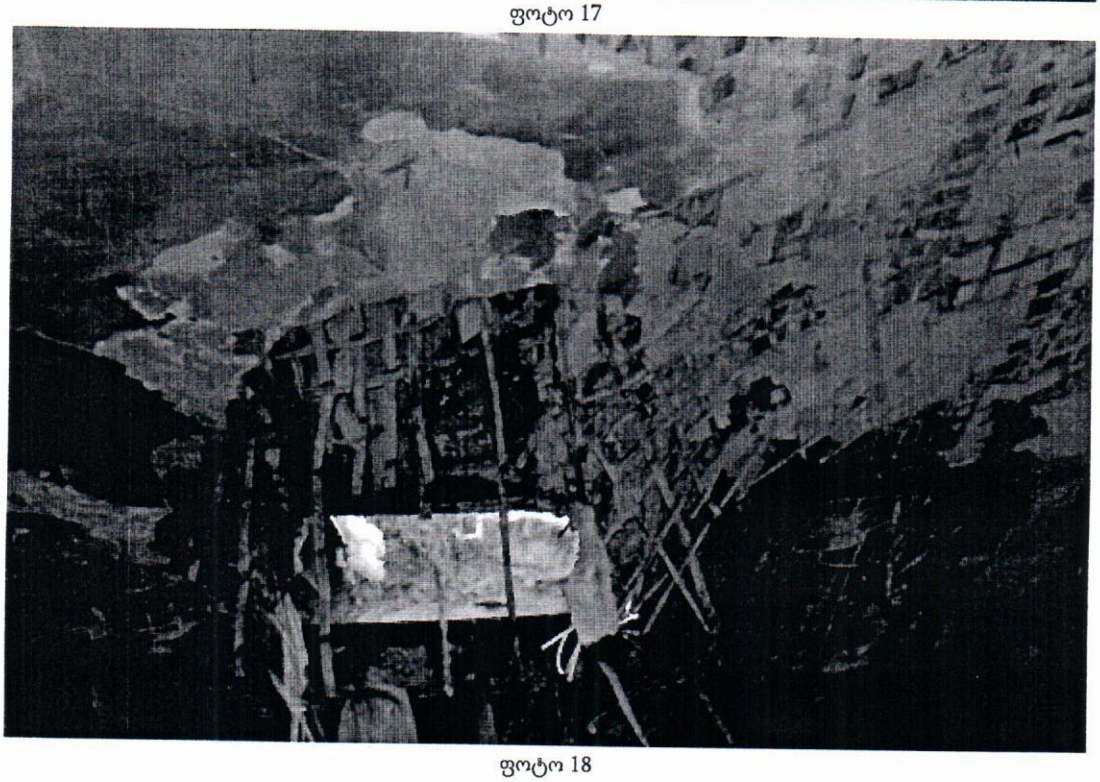
ფოტო 15



ფოტო 16



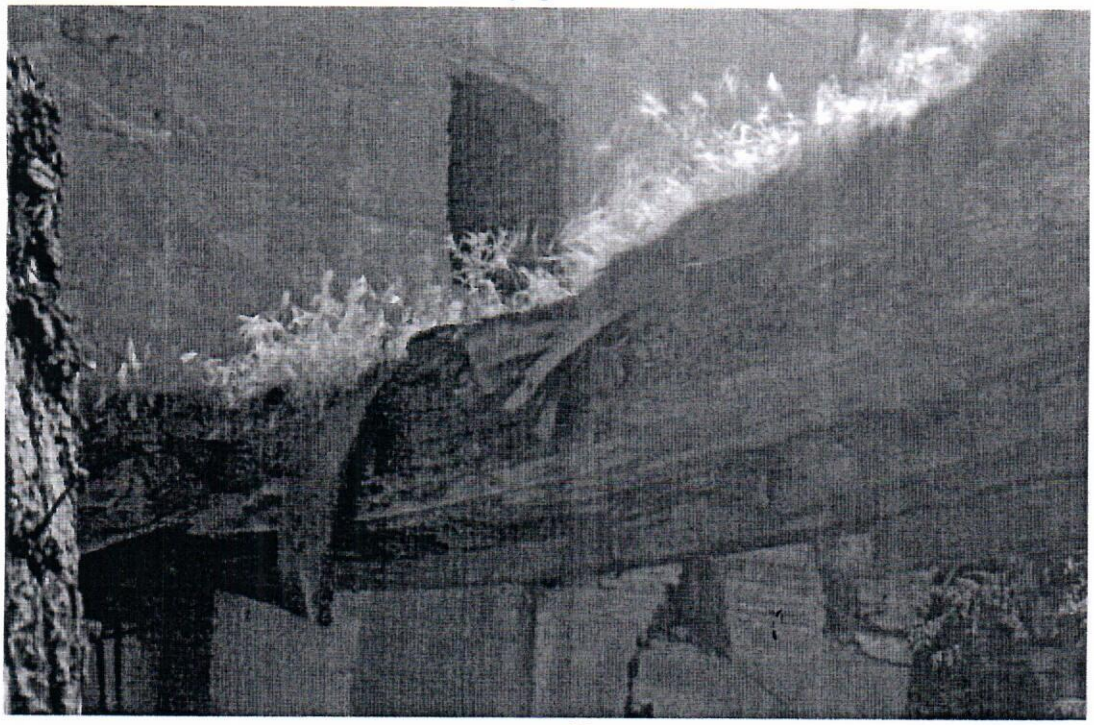
ფოტო 17



ფოტო 18



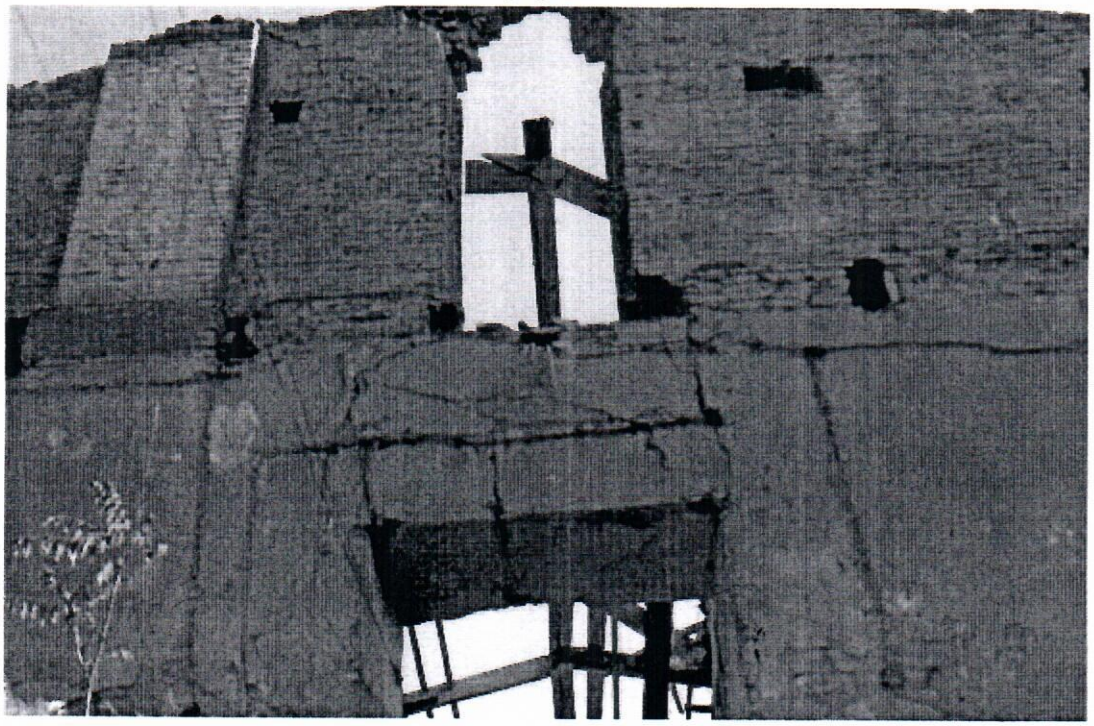
ფოტო 19



ფოტო 20



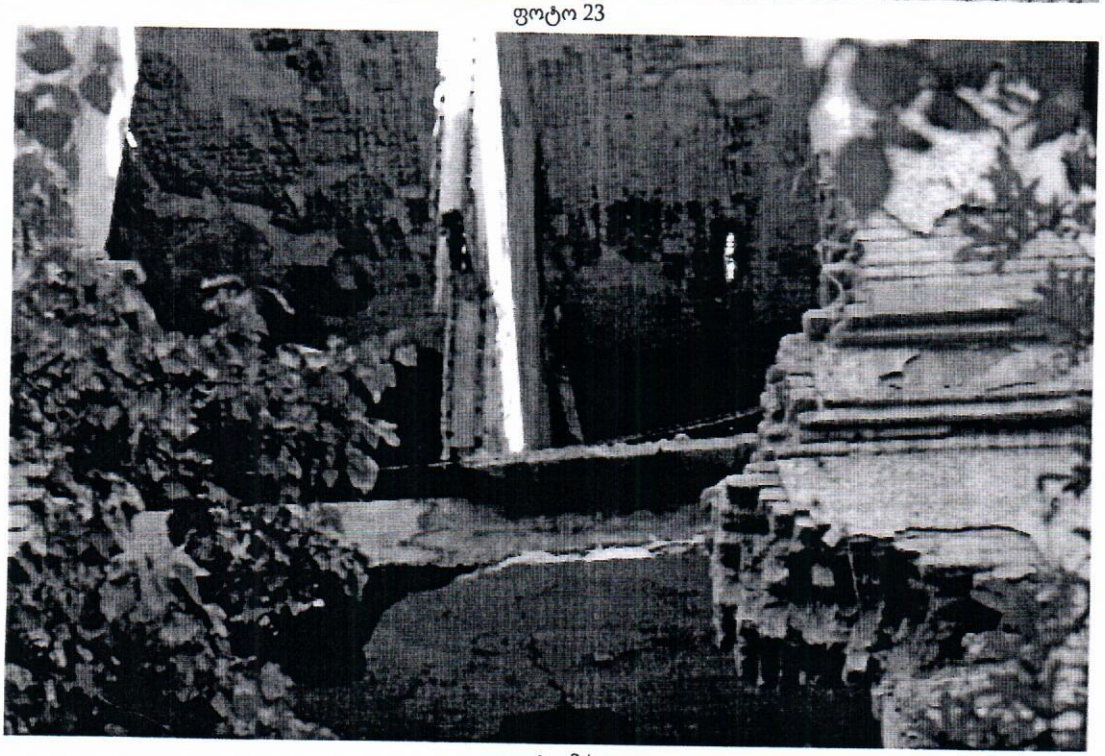
ფოტო 21



ფოტო 22



ფოტო 23



ფოტო 24



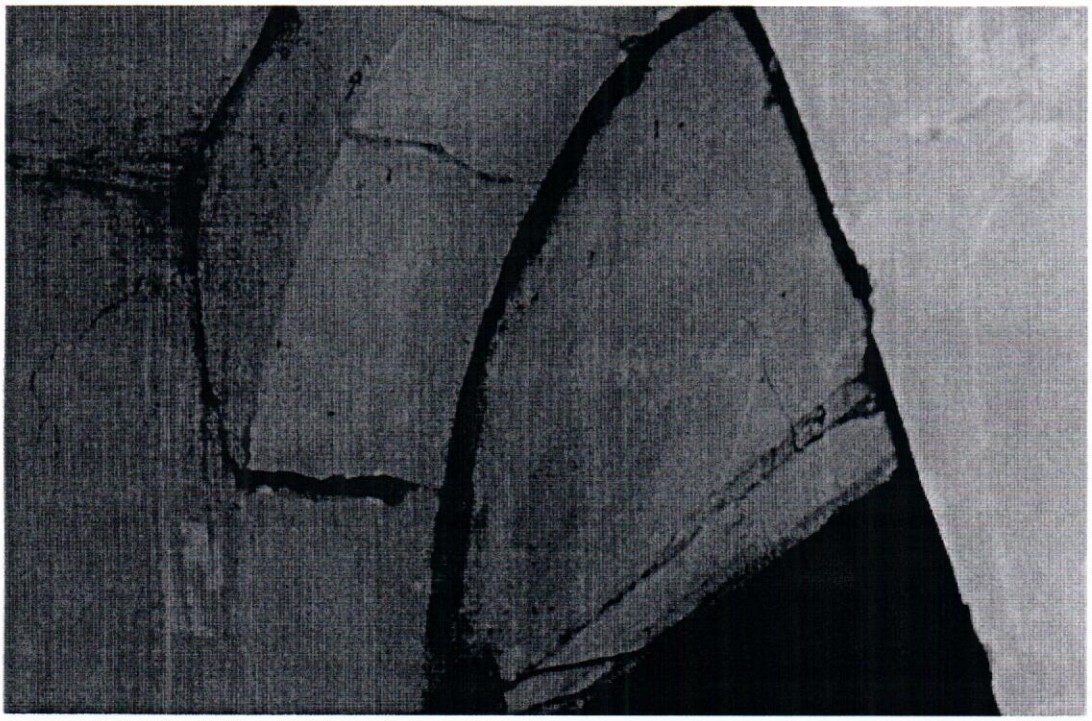
ფოტო 25



ფოტო 26



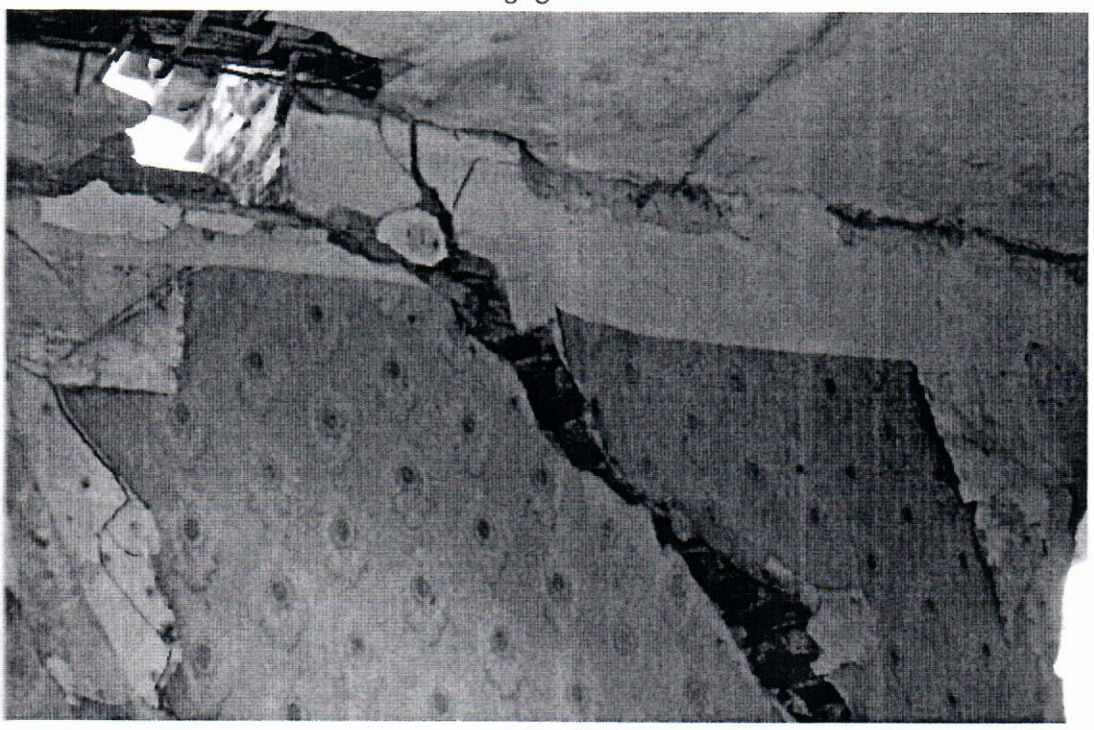
ფოტო 27



ფოტო 28



ფოტო 29



ფოტო 30