New Legal Group
ახალი იურიდიული ჯგუფი

ვის: ქ. თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურს

ვისგან: კომპანია ახალი იურიდიული ჯგუფის პარტნიორების,
ალექსანდრე მაისურაძისა და შალვა მანძულაშვილისგან

თარიღი: 26.11.2013 წ.

ბატონებო,

კომპანია ახალი იურიდიული ჯგუფი წარმოადგენს და იცავს ქალბატონ ქეთევან ტეფნაძის ინტერესებს (მინდობილობა: #130990635, გაცემული 20.09.2013 წ.). როგორც მოგეხსენებათ, მის საკუთრებაში არსებული სახლის გვერდით, ქ. თბილისში, ონიაშვილის ქ. #34-ში (ს/კ 01.10.12.041.018) განზრახულია მრავალბინიანი კორპუსის მშენებლობა, რაზეც მიმდინარეობს შესაბამისი წარმოება. ჩვენს მიერ მოპოვებული დოკუმენტების ანალიზის საფუძველზე მივედით დასკვნამდე, რომ მშენებლობა ფაქტობრივად საფრთხეს უქმნის ქალბატონი ქეთევანის ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლის (ს/კ01.10.12.041.002) მდგრადობას, სიმტკიცეს და გამოიწვევს მის გაუარესებას, ასევე, ღირებულების შემცირებას.

ჩვენს მიერ მოპოვებულ იქნა შპს „შენობა ნაგებობების კვლევისა და ექსპერტზის ცენტრის“ მერ გაცემული დასკვნა ქ. თბილისში ონიაშვილის 34-ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის საძირკვლის მოწყობის შესხებ, ასევე, დასკვნა და რეკომენდაციები, რომ თურმე შესაძლებელია ქალბტონ ქ. ტეფნაძის ორსართულიანი სახლის გვერდით 20 სანტიმეტრის დაშორებით შვიდ სართულიანი სახლის მშენებლობა, რაც სრულიად არაკვალიფიციური და უპასუხისმგებლო განაცხადია, რადგან არსებული მდგომარეობის უნახავად და შეუსწავლელად ასეთი მშენებლობის განხორციელება დაუშვებელია. ექსპერტს რომელსაც თვალით არ უნახავს ქ. ტეფნაძის სახლი, მისი პროექტი, არ ყოფილა ადგილზე, იძლევა დასკვნას, როლმის საფუძველზე განხორციელებული მშენებლობით რეალური საშიშროება ექმნება მის საკუთრებას. ამასთან, არქიტექტურის საქალაქო სამსახურმა მშენებლობის ნებართვის გაცემისას უნდა გაითვალისწინოს ის მნიშვნელოვანი გარემოება, რომ ქ. ტეფნაძის ორ სართულიანი სახლი, რომელსაც ონიაშვილის 30 და 34 ნომრების მხრიდან ესაზღვრებოდა ორსართულიანი სახლები (30 ნომერში უკვე მიმდინარეობს მშენებლობა) მშენებლობის ნებართვის გაცემით მოხვდება შვიდსართულიანი მრავალბინიანი სახლების შუაში, რითაც მისი როგორც სახლის საბაზრო ღირებულება არსებითად შემცირდება, რადგან სახლს შეექმნება ინსოლაციისა და მეზობელი სახლებიდან შეუზღუდავი ხედვის არეალის პრობლემა, რაც სერიოზული დისკომფორტია აღნიშნულ სახლში მაცხოვრებლებისთვის, რადგან სახლის ეზო რომელიც პირადი ოჯახური ცხოვრების ადგილია, საჯარო ხედვის არეში ექცევა სახლის ორივე მხრიდან.

მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57-ე დადგენილების 26-ე მუხლის პირველი ნაწილით, დამკვეთისათვის სავალდებულო საექსპერტო შეფასებას ექვემდებარება ამ დადგენილებით განსაზღვრული: ა) IV კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემდეგი ნაწილები:

ა.ა) საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება;

ა.ბ) ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება.

ამავე დადგენილების 33.4 მუხლით, მშენებლობის დაწყებამდე დამკვეთმა უნდა მოიპოვოს შემდეგი დოკუმენტები:

ა) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა;

ბ) საჭიროების შემთხვევაში შენობა-ნაგებობებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის კვლევა ამ დადგენილების 35-ე მუხლის შესაბამისად;

გ) სავალდებულო საექსპერტო შეფასების განხორციელება ამ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად;

დ) მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი ამ დადგენილების 61-ე მუხლის შესაბამისად;
ე) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული პროექტი ან სქემა შენობა-ნაგებობის კლასის მიხედვით, მათ შორის:
ე.ბ) III და IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას – კონსტრუქციული პროექტი, რომელიც შედგება შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დეტალური პროექტისაგან, მათ შორის, ფუძე-საძირკვლისაგან.

ამავე დადგენილების 35-ე მუხლის 4-7 პუნქტებით,
4. ახალი მშენებლობისა და არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციისას უნდა მოხდეს იმ არსებულ შენობა-ნაგებობაზე ზემოქმედების შეფასება, რომლის მომიჯნავედაც დაგეგმილია მშენებლობა. იმ შემთხვევაში, თუ დაგეგმილმა სამშენებლო სამუშაოებმა შესაძლოა გავლენა მოახდინოს მათ მდგრადობაზე, მაშინ უნდა მოხდეს ამ შენობა-ნაგებობის მდგრადობის გამოკვლევა.
5. ჩამოყალიბებული განაშენიანებით შეზღუდულ პირობებში მშენებლობის განხორციელებისას დამკვეთმა, დამპროექტებელმა და მშენებელმა უნდა უზრუნველყონ ყველა საჭირო ღონისძიების განხორციელება, რათა გამოირიცხოს მათი მიზეზით მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება, წინააღმდეგ შემთხვევაში, დამკვეთი ვალდებულია ასეთი ფაქტის დადასტურებისას:
ა) საკუთარი ხარჯებით გამოასწოროს მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება;
ბ) იმ შემთხვევაში, თუ ვერ ხერხდება მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაციისა და დაზიანების გამოსწორება, მაშინ მოახდინოს შესაბამისი კომპენსირება მოსაზღვრე დაზიანებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე.
6. ჩამოყალიბებული განაშენიანებით შეზღუდულ პირობებში მშენებარე შენობა-ნაგებობების დამკვეთებმა წინასაპროექტო სამუშაოების დროს საჭიროების შემთხვევაში უნდა ჩაატარონ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების მდგრადობის სათანადო კვლევა მისი მდგომარეობის დაფიქსირებისათვის, განსაზღვრონ არსებულ ობიექტებზე დაგეგმილი სამშენებლო სამუშაოების შესაძლო ზემოქმედების ხარისხი.
7. დაპროექტებისათვის უფლებამოსილმა შესაბამისმა პირმა, თუ ამის საფუძველს იძლევა კვლევების შედეგები, მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტში უნდა გაითვალისწინოს სპეციალური ღონისძიებები, რომლებიც უზრუნველყოფს მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების არსებული მდგომარეობის შენარჩუნებას, ხოლო 61.3 მუხლით, მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტში, საჭიროების შემთხვევაში, უნდა აისახოს სპეციალური ღონისძიებები, რომლებიც უზრუნველყოფს მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების მდგრადობას/სიმტკიცეს და არ გამოიწვევს მათი მდგრადობის/სიმტკიცის გაუარესებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გთხოვთ, თავი შეიკავოთ რეალობას მოწყვეტილი და არაკომპეტენტური დასკვნების საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გაცემისაგან და ონიაშვილის 34-ში განსახორციელებელი მშენებლობის ნებართვის გაცემისას დაინტერესებულ პირს მოსთხოვოთ კვალიფიციური საექსპერტო დაწესებულების (ლ. სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს) დასკვნები 1. მიწის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა და მისი საექსპერტო შეფასების შესახებ და 2. მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების მდგრადობის სათანადო კვლევისა და მისი მდგომარეობის დაფიქსირებისა და არსებულ ობიექტებზე დაგეგმილი სამშენებლო სამუშაოების შესაძლო ზემოქმედების ხარისხი და სპეციალური ღონისძიებები, რომლებიც უზრუნველყოფს მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების (ონიაშვილის 32-ში არსებული სახლი) მდგრადობას/სიმტკიცეს და არ გამოიწვევს მათი მდგრადობის/სიმტკიცის გაუარესებას, რადგან ნებართვა და მის საფუძველზე განხორციელებული მშენებლობა უშუალოდ ეხება ქალბატონ ქ. ტეფნაძის საკუთრების უფლებას.
ასევე, გთხოვთ, როგორც დაინტერესებული პირის წარმომადგენლები ჩაგვრთოთ ადმინისტრაციულ წარმოებაში და მოგვცეთ საკუთარი მოსაზრებებისა და მტკიცებულებების წარდგენის შესაძლებლობა.

დანართი: მინდობილობა

პატივისცემით,

შ. მანძულაშვილი
ადვოკატი
sh.mandzulashvili@newlegal.ge
T. 5 55 21 12 11

სანოტარო აქტი

ორი ათას ცამეტი წლის ოც სექტემბერს მე, ნოტარიუს ქეთევან მამუკაშვილს, სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ.თბილისი, წმ. ქეთევან დედოფლის გამზ. №25, მომმართა **ქეთევან ტეფნაძემ,** მან განაცხადა, რომ სურს რწმუნებულების შედგენა და მისი სანოტარო წესით დადასტურება.. მე დავადგინე მისი პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით, მოქალაქის პირადობის მოწმობით და დავრწმუნდი, რომ ნამდვილად **ქეთევან ტეფნაძემ (დაბ. 08.05.1969წ. პირადი №01028001560 მისამართი: თბილისი, ო.ონიაშვილის ქ. №32)** მომმართა. მე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ გამჩენია. შემდეგ შევადგინე რწმუნებულება, წავუკითხე, განვუმარტე მასზე ხელმოწერის სამართლებრივი შედეგები, აგრეთვე ის, რომ მას უფლება აქვს ნებისმიერ დროს გააუქმოს ეს რწმუნებულება.

მან წაიკითხა სანოტარო აქტი, მოიწონა, განაცხადა, რომ იგი ზუსტად გამოხატავს მის ნებას და ნოტარიუსის თანდასწრებით მოაწერა ხელი.

რწმუნებულება

ორი ათას ცამეტი წლის ოც სექტემბერს **ქეთევან ტეფნაძემ,** შემდგომში წოდებული, როგორც „მარწმუნებელი“, **შალვა მანძულაშვილს (დაბ. 16.02.1978წ. პირადი №24001000240 მისამართი: თბილისი, ბ.ხმელნიცკის ქ. კორპ. 16ვ, ბინა 42) და ალექსანდრე მაისურაძეს (დაბ. 18.02.1979წ. პირადი №01030001272 მისამართი: თბილისი, საქარის ქ. №11)** როგორც „რწმუნებულებს“ მიანიჭა შემდეგი უფლებამოსილება:

რწმუნებულები იცავენ მარწმუნებლის ქონებრივ და არაქონებრივ ინტერესებს; ამ მიზნით რწმუნებულები მარწმუნებელს წარმოადგენენ საქართველოს ყველა ინსტანციის სასამართლოში, სამართალდამცავ ორგანოებში, ფიზიკურ და იურიდიულ პირებთან, სახელმწიფო დაწესებულებებთან ურთიერთობაში, ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში და აწარმოებენ შესაბამის სისხლის, სამოქალაქო და / ან ადმინისტრაციულ საქმეს.

აღნიშნული რწმუნებულების განსახორციელებლად რწმუნებულები უფლებამოსილნი არიან მარწმუნებლის სახელით შეასრულონ ყველა საჭირო მოქმედება და პროცედურა, რაც დადგენილია საქართველოს კანონმდებლობით, მათ შორის: მარწმუნებლის სახელით შეიტანონ განცხადება და / ან სარჩელი სასამართლოში, გადაიხადონ სახელმწიფო ბაჟი, გაეცნონ საქმის მასალებს, გააკეთონ ამონაწერები ამ მასალებიდან, გადაიღონ ასლები, განაცხადონ აცილება, წარადგინონ მტკიცებულებანი, მონაწილეობა მიიღონ მტკიცებულებათა გამოკვლევაში, შეკითხვები დაუსვან მოწმეებს, ექსპერტებს, სპეციალისტებს, განაცხადონ სასამართლოს წინაშე შუამდგომლობა, მისცენ სასამართლოს ზეპირი და წერილობითი ახსნა-განმარტებანი, წარმოადგინონ თავისი დასკვნები და გამოთქვან მოსაზრებები საქმის განხილვის დროს წამოჭრილ ყველა საკითხზე, უარყონ მეორე მხარის შუამდგომლობა, დასკვნები და მოსაზრებები, ცნონ სარჩელი, ნაწილობრივ ან მთლიანად უარი თქვან სარჩელზე, შეცვალონ სარჩელის საგანი და / ან საფუძველი, გაადიდონ ან შეამცირონ სასარჩელო მოცულობა, დაამთავრონ საქმე მორიგებით, გაასაჩივრონ სასამართლოს ნებისმიერი აქტი, წარმოადგინონ სააპელაციო და საკასაციო საჩივარი, აწარმოონ სააღსრულებო საქმე. მიიღონ სააღსრულებო ფურცელი. დაიბრუნონ ბანკში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, ასევე დაიბრუნონ ხაზინიდან გადახდილი თანხა.

რწმუნებულებს უფლება აქვთ ამ რწმუნებულებით მინიჭებული უფლებამოსილება განახორციელონ ერთპიროვნულად ან/და ერთობლივად.

რწმუნებულებს უფლება არა აქვთ ამ რწმუნებულებით მინიჭებული უფლებამოსილება გადასცენ მესამე პირს.

რწმუნებულება გაცემულია 2 (ორი) წლის ვადით.

რწმუნებულებას ვადასტურებ მე, ნოტარიუსი ქ.მამუკაშვილი ოთხ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი რჩება სანოტარო ბიუროს არქივში, ხოლო დანარჩენი ეგზემპლარები გადაეცემა მარწმუნებელს.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური 10 (ათი) ლარი, აგრეთვე ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური 2 (ორი) ლარი დღგ-ს ჩათვლით. თანახმად “სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადაგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების” შესახებ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის №507 დადგენილების 31-ე და 39-ე მუხლებისა და აგრეთვე დღგ 1 (ერთი) ლარი და 80 თეთრი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 156-ე და 169-ე მუხლებისა. სულ გადახდილია 13 (ცამეტი) ლარი და 80 თეთრი.

მარწმუნებელი ქეთევან ტეფნაძე

ნოტარიუსი