ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება №7824166

ნომერი: AR11130196

თარიღი : 19.02.2026

გაცემის თარიღი : 27.02.2026

გაცნობის თარიღი : 27.02.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქ.თბილისში ღოღობერიძის ქუჩის მიმდებარედ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ვლადიმერ ჯაოსჰვილი პ/ნ 01001057719
- სოფ.დიღომი ასმათის 48

ნომენკლატურა :

- I კლასი
- კერძო მიწის ნაკვეთზე წყალსარინი არხისა და დრენაჟის მოწყობა
  ახალი მშენებლობა

არ არის წარმოდგენილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2026 წლის 24 თებერვლის №7820840 ბრძანებით მოთხოვნილი დოკუმენტები, კერძოდ:

ა) არსებული ხაზობრივი ნაგებობის საკუთრებისა და კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელთა წარმოდგენაც სავალდებულოა ვინაიდან და რადგანაც „არსებული ხაზობრივი ნაგებობის საკუთრებისა და კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტის“ წარმოდგენის გარეშე დაყენებული მოთხოვნის დაკმაყოფილება ეწინააღმდეგება ისეთი ფუნდამენტური უფლების არსს, როგორიცაა საკუთრების უფლება, რომელიც დაცული და გარანტირებულია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით, კერძოდ: საქართველოს მოქმედ ნორმატიულ აქტთა შორის იერარქიულად უმაღლესის „საქართველოს კონსტიტუციის“ მე-19 მუხლის 1–ლი ნაწილის თანახმად, „საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია,“ რაც ნიშნავს იმას, რომ

საკუთრების უფლება ხელშეუვალი და უმნიშვნელოვანესი უფლებაა, რომლის არსებობას და დაცვას გადამწყვეტი მნიშვნელობა გააჩნია, მაგრამ „საქართველოს კონსტიტუციის“ მე-19 მუხლის მე–2 და მე-3 ნაწილების თანახმად, „საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით“ და „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას, წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურებით. ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისაგან,“ რაც პირდაპირ მიუთითებს მასზედ, რომ საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით და ამავე დროს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია მხოლოდ: კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით და ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობის შემთხვევაში, თუმცა ზემოხსენებული მუხლი არავის აძლევს ნებას, რომ დაარღვიოს საკუთრების უფლების არსი, ანუ კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაშიც კი არავინაა უფლებამოსილი დაარღვიოს საკუთრების უფლების არსი. ხოლო „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“-ს 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას,“ რაც ნიშნავს იმას, რომ საკუთრების ინსტიტუტი შედგება, რამოდენიმე კომპონენტისაგან, სახელდობრ იგი თავის თავში აერთიანებს: ფლობას, სარგებლობას და განკარგვას და მესაკუთრეს, რომლის საკუთრების უფლებაც დადასტურებულია უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის მქონე საჯარო რეესტრის ამონაწერით, ერთდროულად გააჩნია უფლება, რომ ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს საკუთრებაში არსებულ, როგორც უძრავ, ასევე მოძრავ ნივთს, თუმცა საკუთრების უფლების არსებობისათვის აუცილებელია ერთდროულად სამივე კომპონენტის არსებობა, რაც დადასტურებული უნდა იქნეს საჯარო რეესტრის ამონაწერით, რომელიც წარმოადგენს სავალდებულოდ წარმოსადგენ ერთ-ერთ დოკუმენტს და ამ შემთხვევაში უნდა დადასტურდეს, რომ ხაზობრივ ნაგებობაზე ნამდვილად რეგისტრირებულია შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ საკუთრების უფლება. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის / აღრიცხვის დამდგენი დოკუმენტის - საჯარო რეესტრის ამონაწერის წარმოდგენა ვერ გამორიცხავს ხაზობრივი ნაგებობის კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტის ე.ი ექსპლუატაციაში მიღების აქტის წარმოდგენის სავალდებულოობას, რადგან სამშენებლო სამუშაოების განსახორციელებლად აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ვერ განხორციელდება დაუკანონებელ / ექსპლუატაციაში მიუღებელ ობიექტთან მიმართებაში;

ბ) წერილობით გაცემული და სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობა იმ მესაკუთრისა, ვის საკუთრებაში არსებულ ხაზობრივ ნაგებობაზეც უნდა განხორციელდეს სამუშაოები (თანხმობა გაცემული უნდა იქნეს მასზედ, რომ საკითხის განმხილველმა უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ დააკმაყოფილოს შპს „კ სამის“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405382955) მოთხოვნა - დაყენებული NAR11130196 განცხადებით და გამოცეს აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი);

გ) ის ნახაზი, რომლის მიხედვითაც გაცემული იქნება ხაზობრივი ნაგებობის მესაკუთრის თანხმობა (ნახაზი დამოწმებული უნდა იქნეს ხაზობრივი ნაგებობის მესაკუთრის მაიდენტიფიცირებელი ბეჭდით).

წარმოდგენილია 2026 წლის 03 თებერვლით დათარიღებული შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ სატიტულო ფურცელზე შესრულებული წერილი, რომელიც არის საინფორმაციო ხასიათის, არ წარმოადგენს სამუშაოების განხორციელებაზე გამოხატულ საბოლოო დადებით ნებელობას და მასში საუბარია სამომავლოდ შეთანხმების შესაძლებლობაზე და ეს მაშინ, როდესაც სავალდებულოა, რომ წარმოდგენილი იქნეს სამუშაოების განხორციელებაზე საბოლოო დადებითი ნებელობის / თანხმობის გამომხატველი წერილი, რომლითაც უნდა დადასტურდეს, რომ შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი“ თანახმაა შპს „კ სამის“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405382955) მიერ განხორციელდეს წყალარინების ქსელის / მილის გადატანა და წერილობით თახნმობას თან უნდა დაერთოს ის ნახაზი, რომლის მიხედვითაც გაცემული იქნება ხაზობრივი ნაგებობის მესაკუთრის თანხმობა (ნახაზი დამოწმებული უნდა იქნეს ხაზობრივი ნაგებობის მესაკუთრის მაიდენტიფიცირებელი ბეჭდით).

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური განსაკუთრებული ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ ველში სახელწოდებით „ფაილი მიამაგრეთ სურვილის შემთხვევაში“ სხვა დანარჩენ დოკუმენტებთან ერთად ატვირთულია 2026 წლის 02 თებერვლით დათარიღებული ხელშეკრულება „ქსელის“ სამშენებლო / სამონტაჟო სამუშაოების ტექნიკური ზედამხედველობის შესახებ, რაც არ წარმოადგენს ხაზობრივი ნაგებობის მესაკუთრის მიერ წერილობით გასაცემი თანხმობის შემცვლელს, რაც დადასტურებულია თუნდაც იმით, რომ ხელშეკრულება დათარიღებულია 2026 წლის 02 თებერვლით და შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ წერილი პროექტის სამომავლოდ შეთანხმების შესაძლებლობაზე დათარიღებულია 2026 წლის 03 თებერვლით, ანუ პროექტის სამომავლოდ შეთანხმების შესაძლებლობაზე წერილი გაცემული იქნა ხელშეკრულების დადების შემდეგ.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური განსაკუთრებული ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ ველში სახელწოდებით „ფაილი მიამაგრეთ სურვილის შემთხვევაში“ სხვა დანარჩენ დოკუმენტებთან ერთად ატვირთულია 2026 წლის 02 თებერვლით დათარიღებული ხელშეკრულება „ქსელის“ სამშენებლო / სამონტაჟო სამუშაოების ტექნიკური ზედამხედველობის შესახებ, რომელსაც აღენიშნება შემდეგი ხარვეზი, კერძოდ:

ა) 2026 წლის 02 თებერვლით დათარიღებული ხელშეკრულების მიხედვით ხელშემკვრელ მხარეებს წარმოადგენენ: შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 203826002) და შპს „კ სამი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 400427445) და ამ შემთხვევაში უტყუარადაა დადასტურებული, რომ ერთმანეთს არ შეესაბამებიან: კერძო სამართლის იურიდიული პირი - შპს „კ სამი“ და საიდენტიფიკაციო ნომერი ვინაიდან და რადგანაც „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის“ 312-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციით მოსარგებლე: 2025 წლის 29 მაისის მდგომარეობით მომზადებული, სარეგისტრაციო ნომრით N882025605822 საჯარო რეესტრის ამონაწერითა და 2025 წლის 29 მაისის მდგომარეობით მომზადებული, სარეგისტრაციო ნომრით B25080248 სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ შპს „კ სამის“ საიდენტიფიკაციო ნომერი არის - 405382955 და არა 400427445;

ბ) „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის“ 312-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციით მოსარგებლე 2025 წლის 26 მარტის მდგომარეობით მომზადებული, სარეგისტრაციო ნომრით B25049389 სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, 400427445 არის შპს „ლიმა ქონსთრაქშენ 2025“-ის საიდენტიფიკაციო ნომერი და არა შპს „კ სამის“ საიდენტიფიკაციო ნომერი;

გ) შემაჯამებელი დასკვნის სახით აუცილებელია კიდევ ერთხელ განიმარტოს, რომ ზემოხსენებულ ხელშეკრულებაში შეცდომითაა დასახელებული მეორე მხარის საიდენტიფიკაციო ნომერი და შესაბამისად, გაუგებარია ვისთან გააფორმა ხელშეკრულება შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერმა“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 203826002).

საკითხის განმხილველი უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო ამავე დროს განმარტავს, რომ იმ შემთხვევაში, სამუშაოების განხორციელება თუ ნამდვილად დაგეგმილია მხოლოდ და მხოლოდ N01.18.13.022.037 მიწის ნაკვეთზე, მაშინ არ არის საჭირო სხვა მიწის მესაკუთრეების მიერ გაცემული თანხმობების წარმოდგენა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიეტქტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის№255 დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესის და პირობების თანახმად.

ვბრძანებ

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენს მიერ ელექტრონულად ატვირთული დოკუმენტაცია და გაცნობებთ, რომ :

- წარმოსადგენია არსებული ხაზობრივი ნაგებობის საკუთრებისა და კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტი;
- წერილობით გაცემული და სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობა იმ მესაკუთრისა, ვის საკუთრებაში არსებულ ხაზობრივ ნაგებობაზეც უნდა განხორციელდეს სამუშაოები (თანხმობა გაცემული უნდა იქნეს მასზედ, რომ საკითხის განმხილველმა უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ დააკმაყოფილოს შპს „კ სამის“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405382955) მოთხოვნა - დაყენებული NAR11130196 განცხადებით და გამოცეს აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი).
- ის ნახაზი, რომლის მიხედვითაც გაცემული იქნება ხაზობრივი ნაგებობის მესაკუთრის თანხმობა (ნახაზი დამოწმებული უნდა იქნეს ხაზობრივი ნაგებობის მესაკუთრის მაიდენტიფიცირებელი ბეჭდით).
- არსებული ხაზობრივი ნაგებობის საკუთრებისა და კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

აქვე გაითვალისწინეთ, რომ სამსახურის მიერ მითითებული ხარვეზების გაუთვალისწინებლობის შემთხვევაში წინამდებარე განცხადება დარჩება განუხილველი.

თქვენ გეძლევათ 15 დღიანი ვადა მითითებული ხარვეზების გამოსასწორებლად, თუ დადგენილ ვადაში არ წარმოადგენთ შესაბამის დოკუმენტაციას აღნიშნული განცხადება დარჩება განუხილველი.

.

დამატებით გაცნობებთ, რომ გაურკვევლობის შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად შეგიძლიათ დარეკოთ მერიისცხ

ელ ხაზზე - 2722222, ასევე შეგიძლიათ მობრძანდეთ შარტავას ქ.#7, მერიის შენობა, პირველი სართული, სივრცე #4.

- გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა N7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.
- განემარტოს განმცხადებელს, რომ ლეგალიზება იმავდროულად ნიშნავს ობიექტის ან მისი ნაწილის ექსპლუატაციაში მიღებას.