ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №8167216

ნომერი: AR11146406

თარიღი : 05.06.2026

გაცემის თარიღი : 18.11.2026

გაცნობის თარიღი : 19.11.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი, N 13, კორპუსი 13;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- ავთანდილი გეგენავა პ/ნ 39001037485
- პოლიტკოვსკაიას 3, კორპ 36, ბ 44

ორგანიზაცია:
- შპს ეს ქეარი კოდი: 406397545

ნომენკლატურა :

- I კლასი
- ანტრესოლის, კიბის, ვიტრინის, ცეცხლმედეგი გამმიჯნავის, კარის, ფანჯრის და სხვა ღიობის, მოწყობა ან დემონტაჟი
  რეკონსტრუქცია

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, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად.

გადაწყვეტილება

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველი მოადგილის (ვიცე-მერის) 2026 წლის 9 ნოემბრის №2002 ბრძანების აღსრულების ფარგლებში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები, რომელთა გამოკვლევის შემდეგად გაცნობებთ შემდეგს:
ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს განმარტებით, სადავო აქტის მიღებისას არ იქნა გამოკვლეული განმცხადებლის უფლებამოსილების საკითხი, რაც გამორიცხავს საქმეზე არსებით მსჯელობას, რადგან მიღებული გადაწყვეტილება (დადებითი თუ უარყოფითი) გავლენას ვერ იქონიებს მის უფლებებსა თუ კანონიერ ინტერესებზე. ამდენად, მითითებული გარემოება საფუძველია ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ხელახალი წარმოების დაწყების, რა დროსაც შესწავლილ იქნება განმცხადებლის დაინტერესებულ პირად მიჩნევის საკითხი და მხოლოდ ამ გარემოების სამართლებრივი შეფასების შემდეგ, შესაძლებელი იქნება საქმის განმხილველი ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლებამოსილებას მიკუთვნებულ საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება.
ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან აღნიშნულ გარემოებას არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება საქმეზე სწორი სამართლებრივი შედეგის განსაზღვრის თვალსაზრისით, არქიტექტურის სამსახური ვალდებული იყო გამოეკვლია რამდენად შეიძლება ჩათვლილიყო შპს „ეს ქეარი“ ზემოხსენებული განცხადების წარდგენაზე უფლებამოსილ პირად.
ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველი მოადგილის (ვიცე-მერის) 2026 წლის 9 ნოემბრის №2002 ბრძანებაში განმარტებულია, რომ შპს „ეს ქეარის“ დირექტორმა, ავთანდილ გეგენავამ არქიტექტურის სამსახურში 2026 წლის 5 ივნისის №AR11146406 განცხადება წარადგინა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „შენი სახლი სამგორში მე-13 კორპუსის“ თავმჯდომარის სახელით და ხსენებულის დასადასტურებლად თან დაურთო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი და წესდება. ხსენებული კრების ოქმის თანახმად, კრების ჩატარების მომენტში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ერთადერთ წევრად ფიქსირდებოდა შპს „ჯეი 1“, რომელსაც საკუთრებაში გააჩნდა კორპუსში მდებარე ყველა ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, ხოლო ბმის თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა შპს „ეს ქეარი“. იმ პირობებში, როდესაც კანონმდებლობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შექმნილად მიჩნევისთვის იმპერატიულად აწესებს სულ მცირე ორი მესაკუთრის არსებობას, ხოლო თავად განმცხადებლის მიერ წარდგენილი კრების ოქმის საფუძველზე, დგინდება, რომ აღნიშნული ოქმის შედგენის მომენტში მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში ფიქსირდებოდა მხოლოდ ერთი მესაკუთრე, შპს „ჯეი 1“, ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო მიიჩნევს, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისთვის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა შექმნილად ვერ ჩაითვლება.
ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან დგინდება, რომ №01.17.12.003.264 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული მშენებლობადამთავრებული ობიექტი (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი N13) მიღებულ იქნა ექსპლუატაციაში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2025 წლის 11 ივლისის №ბ-10/01251851805-17 ბრძანებით, სამსახური მხედველობაში ვერ მიიღებს 2026 წლის 18 ნოემბრის №AR11146406 განცხადებაზე წარმოდგენილ 2024 წლის 16 დეკემბერს შედგენილ ამხანაგობის კრების ოქმს, ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევის თაობაზე. ამასთან, №01.17.12.003.264 საკადასტრო ერთეულის მიწის ერთიან ამონაწერში ინფორმაციის გადამოწმების შედეგად დგინდება, რომ შპს „ეს ქეარს“ არც №AR11146406 განცხადების წარდგენისას უფიქსირდებოდა და არც ახლა უფიქსირდება ინდივიდუალური საკუთრება საპროექტო მიწის ნაკვეთზე. შესაბამისად, განმცხადებლის უფლებამოსილება არ დგინება.
ამასთან, არქიტექტურის სამსახური კიდევ ერთხელ, დამატებით განმარტავს, რომ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 თებერვლის №13-35 დადგენილებით დამტკიცებული სამსახურის დებულების მე-2 მუხლის ”ა” ქვეპუნქტის თანახმად, სამსახურის მიზანია მის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხებთან დაკავშირებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ ტერიტორიულ საზღვრებში ერთიანი საჯარო ხელისუფლების განხორციელება. სამსახურის მიერ მისი უფლებამოსილების გათვალისწინებით არ იქნა მიზანშეწონილად მიჩნეული მსგავსი სახით მიწის ნაკვეთის შემდგომი განვითარება და შესაბამისად, მოკლებულია შესაძლებლობას

დააკმაყოფილოს AR11146406 განცხადებით მოთხოვნილი სამუშაოების განხორციელება.
თუმცა, ვინაიდან, ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მითითებით, უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის გარეშე სამსახურს არ აქვს შესაძლებლობა მიიღოს საბოლოო გადაწყვეტილება, საჭიროა წარმოდგენილ იქნეს განმცხადებლის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ განმცხადებლის სახელზე გაცემული სათანადო წესით დამოწმებული მინდობილობა. აგრეთვე, წარმოდგენილ იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონის შესაბამისად შედგენილი ამხანაგობის კრების ოქმი წევრთა 2/3-ის ნახევარზე მეტის თანხმობით განსახორციელებელ სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.
თქვენ გეძლევათ 15 (თხუთმეტი) სამუშაო დღის ვადა, დადგენილი ხარვეზის გამოსწორების მიზნით. აღნიშნულ ვადაში სრულყოფილი დოკუმენტაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში 2026 წლის 5 ივნისის №AR11146406 განცხადება დარჩება განუხილველი.

- დამატებით გაცნობებთ, რომ გაურკვევლობის შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად შეგიძლიათ დარეკოთ მერიის ცხელ 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.