ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6110162

ნომერი: AR1921274

თარიღი : 05.09.2022

გაცემის თარიღი : 07.09.2022

გაცნობის თარიღი : 07.09.2022

შედეგი : უარყოფა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , გიორგი ტერევერკოს ქუჩა N38 ; ქალაქი თბილისი , გიორგი ტერევერკოს ქუჩა N40;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- დავით ქავთარაძე პ/ნ 05001002109
- დ. ასპინძა შ.რუსთაველის ქ. N 12

ორგანიზაცია:

- შპს "ინვესტ დეველოპმენტ" კოდი: 400143233

ნომენკლატურა :

- სამართლებრივი საკითხები
- ცვლილება ადმინისტრაციულ - სამართლებრივ აქტში

გადაწყვეტილება

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს 2022 წლის 5 სექტემბერს №AR1921274 განაცხადებით მომართა დავით ქავთარაძემ და მოითხოვა ამავე სამსახურის 2022 წლის 16 მარტის №5849534 ბრძანებაში დამკვეთის ცვლილება.
სამსახურმა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96–ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, შეისწავლა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და დაადგინა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2022 წლის 16 მარტის №5849534 ბრძანებით შეთანხმდა, №01.13.01.018.717 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე დამუშავებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (ნაკვეთი 18) არქიტექტურული პროექტი. ხოლო, სამსახურის 2022 წლის 1 აპრილის №5877279 ბრძანებით გაიცა მშენებლობის ნებართვა და მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2022 წლის 1 აპრილიდან 2024 წლის 1 აპრილის ჩათვლით, კალენდარული გრაფიკის შესაბამისად. აღნიშნულ ბრძანებაში დამკვეთად დაფიქსირდა შპს „ბესთ ბილდერ ინტერნეშენალ კომპანი BEST BUILDER INTERNATIONAL COMPANY“ (ს/ნ: 400096926).
წინამდებარე განცხადებით მოთხოვნილია სამსახურის 2022 წლის 16 მარტის №5849534 ბრძანებაში დამკვეთის ცვლილება და დამკვეთად მიწის ნაკვეთის ძველი მესაკუთრის - შპს „ბესთ ბილდერ ინტერნეშენალ კომპანი BEST BUILDER INTERNATIONAL COMPANY“-ს (ს/ნ: 400096926) ნაცვლად მიწის ნაკვეთის ახალი მესაკუთრის - შპს „ინვესტ დეველოპმენტის“ (ს/ნ: 400143233) დაფიქსირება.
საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, შენობა-ნაგებობები ადამიანის ჯანმრთელობის დაცვის, გარემოს დაცვის, აგრეთვე მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ექსპლუატაციაში მიღების თვალსაზრისით იყოფა 5 კლასად. I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა ექვემდებარება მშენებლობის მარტივ შეტყობინებას, II-IV კლასის შენობა-ნაგებობების მშენებლობა ექვემდებარება მშენებლობის ნებართვის მიღების ვალდებულებას.
ზემოაღნიშნული კოდექსის 101-ე მუხლის მიხედვით, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ორ სტადიად, გარდა ამ კოდექსის 108-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა (სამსტადიიანი წარმოება): ა) I სტადია – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება და ბ) II სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა. ამავე კოდექსის მიხედვით, მშენებლობის ნებართვის გაცემის ბოლო სტადიაზე მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი/მშენებლობის ნებართვის მფლობელი შეიძლება იყოს მიწის ნაკვეთის ან მასზე განთავსებული ან ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის ან მისი ნაწილის მესაკუთრე, მოსარგებლე ან მის/მათ მიერ უფლებამოსილი პირი, რომელსაც აქვს ობიექტის სამშენებლო განვითარების ინტერესი. შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი/მშენებლობის ნებართვის მფლობელი პირი ფიქსირდება მშენებლობის ნებართვის გაცემის ბოლო სტადიაზე II-IV კლასის შენობა-ნაგებობების სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების შემთხვევაში.
საქართველოს ზოგადი ადმინისტარციული კოდექსის 63-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ–სამართლებრივ აქტში ცვლილების ან დამატების შეტანის უფლება აქვს მის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს.
ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან, პროექტის შეთანხმების სტადიაზე მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო არ იკვლევს სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების/სარგებლობის უფლებას, სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას დააკმაყოფილოს განმცხადებლის მოთხოვნა სამსახურის 2022 წლის 16 მარტის №5849534 ბრძანებაში დამკვეთის ცვლილებასთან დაკავშირებით.
წინამდებარე გადაწყვეტილება შესაძლებელია გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა №7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, აქტის ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში