

ბს-202-200 (კ-17)

23 მარტი, 2020

წ.

შპს „-----“ ბს-202-200 (კ-17)

ქ. თბილისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:**

**ნუგზარ სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მაია ვაჩაძე, ვასილ როინიშვილი**

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი – შპს „-----“

**მოწინააღმდეგე მხარეები - სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის
არქიტექტურის**

სამსახური

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

მესამე პირები - გ.-----, მ.-----, ა.-----

**დავის საგანი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა.**

**გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.11.2016წ. განჩინება.**

აღწერილობითი ნაწილი:

შპს "-----" განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურს, რომლითაც მოითხოვა ქ. თბილისში, მ----- -- ქ. N----- მდებარე, შპს "-----" საკუთრებაში არსებულ შენობაზე, 2007 წლის 1 იანვრამდე ქუჩის მხარეს სათანადო ნებართვის გარეშე გამოჭრილი ღიობების ლეგალიზაცია.

არქიტექტურის სამსახურის მიერ 16.05.14წ. N----- და 23.06.14წ. N----- ბრძანებით განმცხადებლისათვის ხარვეზების დადგენის შემდეგ, 23.07.14წ. N----- გადაწყვეტილებით განცხადება დატოვა განუხლიველად, ვინაიდან: 1. აზომვითი ნახაზიდან გაქრა კარის აღმნიშვნელი ხაზი და დარჩენილია როგორც ღიობი; 2. არ იქნა წარმოდგენილი N--.1-.-.-.-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების მიერ ობიექტის ლეგალიზებაზე გაცემული თანხმობა; 3. წარმოდგენილ ფოტოსურათზე სრულყოფილად არ იყო ასახული ყველა ის კარი, ფანჯარა თუ ღიობი, რაც არქიტექტურულ ნაწილში ფასადზეა ასახული.

14.01.2015წ. შპს „-----“ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიმართ. მოთხოვნის დაზუსტების შემდეგ მოსარჩელემ ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 23.07.2014წ. №----- გადაწყვეტილებისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის 15.12.2014წ. №--- ბრძანების ბათილად ცნობა და სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურისთვის შპს „-----ს“ შენობაზე 2007 წლის 1 იანვრამდე ნებართვის გარეშე გამოჭრილი ღიობების ლეგალიზაციის თაობაზე ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

კოლეგიის 22.12.2015წ. გადაწყვეტილებით შპს „-----ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო ღიობები, მათ შორის კარის ღიობი, განთავსებულია უშუალოდ საკადასტრო საზღვართან, აუცილებელია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების თანხმობა ლეგალიზაციაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 22.12.2015წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შპს „-----“, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 06.06.2016წ. განჩინებით საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ ა.-----, გ.----- და მ.-----.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.11.2016წ. განჩინებით შპს „-----ს“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 22.12.2015წ. გადაწყვეტილება. სააპელაციო პალატამ საქართველო პრეზიდენტის 24.11.07წ. N660 ბრძანებით დამტკიცებული წესის მე-6 მუხლზე, აგრეთვე ქ. თბილისის საკრებულოს 27.03.09წ. N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული "ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების" 34-ე მუხლის 1-ლი, მე-14, მე-15, მე-15¹, მე-16, მე-17, მე-18 პუნქტებზე მითითებით აღნიშნა, რომ ღიობების მქონე ობიექტის ლეგალიზაციის დროს აუცილებელია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მეზობელი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა თუ ობიექტი მდებარეობს მეზობლის ნაკვეთის საზღვართან 3.0 მეტრზე ნაკლებ მანძილზე. დადგენილია, რომ მოსარჩელის კუთვნილი შენობის კედელი, რომელზეც განთავსებულია დასალეგალიზებელი ღიობები, მდებარეობს მის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვართან და ამ მხარეს მას ემიჯნება N--

.1-.-.-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან სადავო ღიობები, მათ შორის კარის ღიობი განთავსებულია უშუალოდ საკადასტრო საზღვართან, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ აუცილებელია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა ლეგალიზებაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.11.2016წ. განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა შპს „-----“, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა. კასატორის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, კერძოდ, პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი და თბილისის საკრებულოს 27.03.2009წ. №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“. სადავო საკითხთან დაკავშირებით თბილისის საკრებულოს 27.03.2009წ. №4-13 გადაწყვეტილების 34-ე მუხლის მე-15¹ პუნქტის გამოყენება არასწორია, ვინაიდან ზედამხედველობის სამსახურს და არქიტექტურის სამსახურს არ დაუდგენია სამართალდარღვევის ზუსტი დრო. ქ. თბილისის საკრებულოს 27.03.2009წ. №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული წესები ვრცელდება იმ სამართლებრივ ურთიერთობებზე, რომელიც წარმოიშობა მისი ძალაში შესვლის დღიდან, მას უკუქცევის ძალა არ გააჩნია. კასატორის მოსაზრებით, სადავო საკითხის გადაწყვეტისას არქიტექტურის სამსახურს არ უნდა გამოეყენებინა აღნიშნული გადაწყვეტილების მოთხოვნა ღიობების ლეგალიზებისთვის მეზობელი მიწის ნაკვეთის მფლობელების თანხმობის მოთხოვნის თაობაზე, ვინაიდან ღიობების გამოჭრა განხორციელებულია 1982 წლამდე, სანამ შპს „-----“ მთავრობის გადაწყვეტილებით ჩაიხარებდა წ----- ქ. №----- მდებარე ობიექტს. მხარეებს შორის სადავოა №--.1-.-.-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების ნოტარიულად

დადასტურებული თანხმობის წარუდგენლობა, რასაც საქართველოს პრეზიდენტის 24.11.2007წ. №660 ბრძანებულება არ ითვალისწინებს. კასატორი აღნიშნავს, რომ შენობა აშენებულია 1945 წელს და მასში დღევანდელი სამეზობლო საზღვრის მხარეს დატანილია 5 ლიობი, აქედან 2 გამოჭრილია 1945 წლის გეგმის მიხედვით და ჩანს გეგმაზეც, ის კანონიერია და სადავო არ არის. რაც შეეხება დანარჩენ 3 ლიობს, ის გამოჭრილია 1982 წლამდე, რაც სადავოდ არც მოპასუხე მხარეს გაუხდია.

კასატორი ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ აღნიშნულ ობიექტზე ლიობების გამოჭრის დროს, ობიექტი სახელმწიფოს საკუთრებაში იმყოფებოდა. მნიშვნელოვანია აგრეთვე, რომ მიჯნის ზონაში არსებული №--.1-...----0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მოგვიანებით, 1998 წელს, გაასხვისა სახელმწიფომ, მანამდე იქ არსებობდა საზოგადოებრივი საზღვარი და მისი გეგმის შედგენა მოხდა არქიტექტურის სამსახურის მიერ, რომელმაც აღნიშნული ნაკვეთის გეგმა ისე შეადგინა, რომ მათსა და №--.1-...----0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს შორის არ დატოვა სივრცე. კასატორი აღნიშნავს, რომ თბილისის საკრებულოს 27.03.2009წ. №4-13 გადაწყვეტილების 34-ე მუხლის მე-15¹ პუნქტით გათვალისწინებული თანხმობის წარდგენის დავალება ამჟამინდელი მესაკუთრეებისგან უსამართლოა, ვინაიდან ლიობების გამოჭრა მოხდა 30-40 წლით ადრე. კასატორი თვლის, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 24.11.2007წ. №660 ბრძანებულების მე-6 მუხლის 1-ლი პუნქტის განმარტება უნდა მოხდეს არა ცალმხრივად და მხოლოდ თბილისის საკრებულოს 27.03.2009წ. გადაწყვეტილების 34-ე მუხლის მე-15¹ პუნქტთან მიმართებაში, არამედ, მთელი კანონმდებლობის ზოგადი პრინციპების ანალიზის საფუძველზე.

საკასაციო პალატის მიერ დასაშვებად იქნა ცნობილი საკასაციო საჩივარი და დადგინდა საქმის მხარეთა დასწრების გარეშე მისი განხილვა.

მესამე პირების - ა.----- და გ.-----ის წარმომადგენელმა ნ.-----მ წერილობითი მოსაზრება წარუდგინა საკასაციო სასამართლოს, რომელშიც

აღნიშნა, რომ შპს "-----" დირექტორის მიერ აღძრული იყო სარჩელი თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიმართ. დავის საგანს შეადგენდა 28.07.03წ. შედგენილი წითელი ხაზები. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 05.04.11წ. გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო, სააპელაციო სასამართლოს 15.07.11წ. განჩინებით და საკასაციო სასამართლოს 07.11.11წ. განჩინებით საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი. ექსტერიერის სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ნებართვის გარეშე ჩატარების გამო 29.02.12წ. მესამე პირებმა მიმართეს ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურს, რომლის მიერ შედგა მიწერილობა ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენის შესახებ. კასატორის მითითება, რომ კარისა და ფანჯრის ღიობები მოწყობილია 2007 წლამდე არ შეესაბამება სინამდვილეს. საქართველოს პრეზიდენტის 24.11.07წ. N660 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის მე-3 მუხლის თანახმად თუ მიწის ნაკვეთი სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრებაშია, განცხადებას თან უნდა დაერთოს განმცხადებელსა და მესაკუთრეს შორის დადებული შესაბამისი ხელშეკრულება ან თანხმობა. მოცემულ შემთხვევაში განცხადებას არ ერთვოდა თანხმობა. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 08.07.08წ. N1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებული "დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების" 26-ე მუხლის თანახმად სამეზობლო მიჯნის ზონაში აშენებულ შენობაზე სამეზობლო საზღვრის მხარეს მოწყობილი კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი არ უნდა უქმნიდეს დაბრკოლებას მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე მიჯნის ზონაში ახალი შენობის მშენებლობას.

სსსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე საქმე განხილულ იქნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

ს ა მ ო ტ ა ვ ი ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძველების შესწავლის

შედეგად საკასაციო პალატა თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისთვის უნდა დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, №----- ქუჩა №----- (ნაკვეთი №----- მდებარე 2--- კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ შენობა - ნაგებობებზე 2010 წლის 22 ოქტომბრიდან რეგისტრირებულია ლ. ჯ-----ას და შპს ,-----ს" თანასაკუთრების უფლება. შპს ,-----ს" გენერალურმა დირექტორმა 10.06.2014წ. №----- განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს უნებართვო მშენებლობის (შენობაზე ამოჭრილი ღიობების) ლეგალიზების თაობაზე მოთხოვნით, მანვე წარადგინდა თანამესაკუთრის - ლ. ჯ-----ას მიერ 25.04.2012წ. გაცემული თანხმობა შპს "----- კუთვნილი ადმინისტრაციული შენობის ქუჩის მხრიდან არსებული კარ - ფანჯრების ლეგალიზების თაობაზე. ქ.თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 23.06.2014წ. №----- ბრძანებით, შპს ,-----ს" დაევალა 10 დღის ვადაში შეევსო ხარვეზი, კერძოდ, წარმოედგინა შემდეგი დოკუმენტები: 1. ობიექტის ამსახველი ფოტოსურათები სალეგალიზაციო ღიობების და ზოგადი სიტუაციის ნათლად და სრულად ასახვით; 2. ღიობების 2007 წლის 1 იანვრამდე მოწყობის დამდგენი დოკუმენტი; 3. ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან; 4. №--1-.-.-.-0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ ობიექტის ლეგალიზებაზე გაცემული თანხმობა; 5. შესწორებული განმარტებითი ბარათი; 6. შესწორებული აზომვითი ნახაზი. ამავე ბრძანებით განმცხადებელს განემარტა, რომ ზემოაღნიშნულ ვადაში დოკუმენტაციის წარუდგენლობის ან/და არასრულად წარდგენის შემთხვევაში განცხადება დარჩებოდა განუხილველი. შპს ,-----ს" მიერ წარდგენილი იქნა მოთხოვნილი ინფორმაციის ნაწილი, კერძოდ, არ წარდგენილა 0--1-.-.-.-0-- საკადასტრო

კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების მიერ ობიექტის ლეგალიზებაზე თანხმობა და ფოტო სურათები. შპს „-----ს“ წარმომადგენელმა მიუთითა თანხმობის წარუდგენლობის მიზეზზე, წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ მოთხოვნა არ გამომდინარეობდა კანონმდებლობიდან, ხოლო ფოტო-სურათების წარდგენის შესაძლებლობა არ გააჩნდა მეზობელ მიწის ნაკვეთზე დროებითი ნაგებობის არსებობის გამო, რაც ხელს უშლიდა შენობის ფასადის სრულად ასახვას ფოტოსურათზე.

ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 23.07.2014წ. №----- გადაწყვეტილებით შპს „-----ს“ №----- განცხადება დარჩა განუხილველი, შემდეგ გარემოებებზე მითითებით: 1. აზომვითი ნახაზიდან გაქრა კარის აღმნიშვნელი ხაზი და დარჩენილია, როგორც ღიობი; 2. არ იქნა წარდგენილი №--.1-.-.-.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ ობიექტის ლეგალიზებაზე გაცემული თანხმობა; 3. წარდგენილ ფოტოსურათებზე სრულყოფილად არ იყო ასახული ყველა ის კარი, ფანჯარა თუ ღიობი, რაც არქიტექტურულ ნაწილში ფასადზეა ასახული.

შპს „-----ს“ დირექტორმა შ. ჯ-----ამ 06.08.2014წ.

ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქ.თბილისის მერიას. ქ. თბილისის მერიის 15.12.2014წ. №--- ბრძანებით ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, ძალაში დარჩა ქ.თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 23.07.2014წ. №----- გადაწყვეტილება.

მოსარჩელე გასაჩივრებულ აქტებს სადავოდ ხდის იმ საფუძველით, რომ სადავო აქტები გამოიცა ღიობების ამოჭრის, მეზობელ ნაკვეთზე საკუთრების წარმოშობის და შენობების აგების პერიოდების გათვალისწინების გარეშე. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 15.01.1982წ. N-- დადგენილების და საქართველოს სსრ ტყის და ხე-ტყის გადამამუშავებელი მრეწველობის სამინისტროს 02.07.1982წ. N--- ბრძანების საფუძველზე მოხდა სასკოლო ინვენტარიზაციის ფაბრიკასა და "----- სამმართველოს შორის უძრავი ქონების გაცვლა, "----- შეიცვალა დისლოკაციის ადგილი, კერძოდ კ----- ქ. N---დან გადმოვიდა

ყოფილი კ----- (ამჟამად მ----- ქ.) N----- ის გარემოება, რომ სათავსოს ქუჩის მხარეს გადმოცემის მომენტში უკვე ჰქონდა დამოუკიდებელი შესასვლელი კარები და ოთხი ფანჯარა ადასტურებენ ობიექტში ადრე დასაქმებული პირები (გ. ჭ----- (ტ.1, ს.ფ. 263), ა.-----, გ. ხ-----, მ. ყ----- (ტ.1, ს.ფ. 264)). საქმის მასალებით დასტურდება, რომ კანონიერ ძალაში მყოფი თბილისის საქალაქო სასამართლოს 11.10.13წ. გადაწყვეტილებით ობიექტის "----- საკუთრებაში ყოფნის, მის მიერ არქიტექტურის სამსახურისათვის ლეგალიზაციის მიზნით მიმართვის ფაქტი არ ჩაითვალა მ----- ქ. N----- მყოფი ობიექტის ექსტერიერში უნებართვოდ განხორციელებული რეკონსტრუქციისათვის (ლიობების გამოჭრა) დაჯარიმების საკმაო საფუძვლად, სასამართლომ მიუთითა, რომ არ დგინდებოდა შპს "----- მიერ სამშენებლო სამუშაოების ჩატარება, ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა არსებითი გარემოების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ ახალი აქტის გამოცემა (თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 03.10.14წ. განჩინებით მერიის, ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის, ა.----- და მ.----- სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა საქალაქო სასამართლოს 11.10.13წ. გადაწყვეტილება). საკასაციო პალატა თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაშიც დავის კანონიერი გადაწყვეტა საჭიროებს მოსარჩელის კუთვნილ ობიექტზე ღიობების მოწყობის პერიოდის დადგენას. სააპელაციო სასამართლოს არ გამოუკვლევია თუ რა სახით მოხდა შენობის გადაცემა, იყო თუ არა ობიექტის "----- სამმართველოსათვის გადაცემის მომენტში მასზე სადავო ღიობები მოწყობილი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია სადავო სამართალურთიერთობების მომწესრიგებელი კანონმდებლობის დადგენა. საქართველოს პრეზიდენტის 24.11.07წ. N660 ბრძანებულებით დამტკიცებული "პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით

აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის" 6.2 მუხლის თანახმად, შესაბამისი ორგანო ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ითვალისწინებს ობიექტის კანონმდებლობით დადგენილ ქალაქმშენებლობით პირობებთან შესაბამისობას. ამდენად, მიჯნის ზონაში მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა წარმოადგენს ლეგალიზაციის სავალდებულო პირობას. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ლეგალიზაციის აქტი არის აღმჭურველი აქტი, ამასთანავე საქართველოს პრეზიდენტის 24.11.07წ. N660 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის მოქმედება ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც ლეგალიზაციის თაობაზე მიღებული აქტი არ ზღუდავს მესამე პირის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს. საქართველოს პრეზიდენტის 24.11.07წ. N660 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესი ვერ იქცევა სხვა პირთა უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების შეზღუდვის საფუძვლად, მესამე პირთა ინტერესების დაცვა ხდება არა მხოლოდ მშენებლობის ნებართვის გაცემის, არამედ ლეგალიზაციის პროცესში. ამასთანავე, ზემოაღნიშნული არ ადასტურებს სადავო სამართალურთიერთობების მიმართ უპირობოდ სამეზობლო წესების გამოყენების შესაძლებლობას. 18.09.01წ.-14.07.08წ. მოქმედი საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 18.09.01წ. N57 ბრძანებით დამტკიცებული "ნაკვეთების საზღვარზე, საზღვართან საცხოვრებელი სახლების, დამხმარე და სხვა ნაგებობის მშენებლობის წესი" განსაზღვრავდა ქალაქების, სოფლების და სხვა დასახლებების განაშენიანების ზონებში საცხოვრებელი სახლების მშენებლობისა და რეკონსტრუქციის შესაბამის პირობებს, რომლის თანახმად საცხოვრებელი სახლის განთავსება ნაკვეთების საზღვრიდან დაშვებული იყო 5.0 მეტრში, ასეთ შემთხვევაში სამეზობლო მიჯნის მხარეს განთავსებულ კედელში შესაძლებელი იყო ფანჯრებისა და სხვა სახის ღიობების მოწყობა, წესი ითვალისწინებდა ორიენტაციის და რელიეფის გათვალისწინებით მანძილის გაზრდის შესაძლებლობას იმ ვარაუდით, რომ მეზობლის მიერ საზღვარზე (საზღვართან)

საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შემთხვევაში დაცული იქნებოდა საცხოვრებელ სახლებს შორის ერთი ფანჯრიდან მეორეში ჩაუხედაობა (3.2 მუხ.). 18.09.01წ. N57 ბრძანებით დამტკიცებული წესის გამოცემამდე და შენობის "----- სამმართველოსათვის გადაცემის დროს მოქმედი საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს მშენებლობის საქმეთა სახელმწიფო კომიტეტის 07.02.1966წ. N08 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული "საქართველოს სსრ ქალაქებში, დაბებსა და სოფლებში საკარმიდამო განაშენიანების ზონაში ნაკვეთების საზღვარზე (მიჯნაზე) მშენებლობის წესები" ანალოგიურ დებულებებს შეიცავდა, ის ასევე ეხებოდა ნაკვეთების მიჯნაზე მოსაზღვრე საცხოვრებელ სახლებზე ღიობების მოწყობას. ხსენებული რეგულაციები ეფუძნებოდა ჩაუხედაობის პრინციპის დაცვას, რომელსაც მნიშვნელობა აქვს პირადი ცხოვრების დაცულობისათვის. პირადი ცხოვრების დაცვის უფლებით არის ნაკარნახევი საცხოვრებელ სახლებს შორის დისტანციის დაცვის მოთხოვნა, იმ მეზობლის საკუთრებით სარგებლობის უფლება, რომელსაც კანონსაწინააღმდეგოდ ჰქონდა მოწყობილი სასაზღვრო მიჯნაში ღიობი, დაცვის უპირატესი უფლებით არ სარგებლობდა. განსახილველ შემთხვევაში სადავოა არა საცხოვრებელი ფართების, არამედ სამეურნეო ობიექტების ღიობების განთავსება. ობიექტის "-----ის" გადაცემის მომენტში ჩაუხედაობის პრინციპის დაცულობის მოთხოვნა არ მოქმედებდა. შემდეგი რეგულაციები (საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 08.07.08წ. N1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებული "დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები" (26-ე მუხ., 13, 15¹ ქვ.პ.), თბილისის საკრებულოს 27.03.09წ. N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული "ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები" (34-ე მუხ.), თბილისის საკრებულოს 24.05.16წ. N14-39 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული " ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები" (30-ე მუხ. 1, 10, 15¹ ქვ.პ.), საქართველოს მთავრობის 15.01.14წ. N59 დადგენილებით

დამტკიცებული "ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები" (26-ე მუხ. მე-13, მე-14 ქვ.პ.)) ითვალისწინებენ სამეზობლო მიჯნიდან დისტანციის დაცვას, აღნიშნული ეხება არა მხოლოდ საცხოვრებელი სახლების, არამედ ზოგადად განაშენიანების წესებს. ამდენად დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვანია ღიობის მოწყობის პერიოდის დადგენა.

სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი ქ. თბილისის საკრებულოს 27.03.09წ. N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული "ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების" მიხედვით, სამშენებლო მიწის ნაკვეთების საზღვარი (საკადასტრო საზღვარი) არის ორი სახის: საზოგადოებრივი საზღვარი და სამეზობლო საზღვარი. საზოგადოებრივი საზღვარი სახეუა როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვარი სახეუა, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება სამშენებლო მიწის ნაკვეთს, ან ისეთ არასამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელიც არ წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს. აღნიშნული წესების 34-ე მუხლის მე-4, მე-15 პუნქტის თანახმად სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული, შენობის საანგარიშო ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრის მხარეს კარის, ფანჯრის, სამტრედეს და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილის, ასევე აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე. ეს პირობა არ ეხება ამ მუხლის 15¹, 16, 17 და 18 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებს, ხოლო ამავე მუხლის 15¹ პუნქტში აღნიშნულია, რომ ნაკვეთის საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლებ მანძილზე, მეზობლის მხარეს შეიძლება მოწყობილ იქნეს ღიობი: კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი, ასევე აივანი, ერკერი და ტერასა, თუ ამაზე მიღებული იქნება საჯარო

რეესტრში რეგისტრირებული მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა. ადმინისტრაციულმა ორგანომ საჩივრის განხილვის დროისათვის არსებული თბილისის სარეგისტრაციო ზონის საკადასტრო რუკით დადგენილად მიიჩნია, რომ საჩივრის ავტორის კუთვნილი შენობის კედელი, რომელზეც განთავსებულია ღიობები, მდებარეობს კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვართან და ამ მხარეს მის მომიჯნავე უძრავ ქონებას წარმოადგენს N--.1-...----0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთი. მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ მის საკუთრებაში არსებულ ობიექტზე ორი ღიობი ქუჩის მხარეს გამოჭრილია 1945 წელს, დანარჩენი მოგვიანებით, 1982 წლამდე (ობიექტის "-----სათვის" გადაცემამდე), ამ პერიოდში სამეზობლო საზღვარი არ არსებობდა, იყო არა სამეზობლო, არამედ საზოგადოებრივი საზღვარი, ობიექტის წინ მდებარე ნაკვეთი ესაზღვრებოდა ქუჩას. ამასთანავე, საქმეში დაცულია ადრინდელი პერიოდის ფოტომასალა, რომელზეც ასახულია შენობის კედელი ღიობებით, კედლის მხარეს სივრცე თავისუფალია რაიმე მიშენებისგან (ტ.1, ს.ფ. 32, 177, 304). ის გარემოება, რომ სათავსოს ქუჩის მხარეს ჰქონდა დამოუკიდებელი შესასვლელი კარები და ოთხი ფანჯარა ადასტურებენ ობიექტში ადრე დასაქმებული პირები (ტ.1, ს.ფ.121, 123), 13.07.1945წ. გეგმა-ნახაზი (ტ 1, ს.ფ. 52). ამდენად, მეზობლებისაგან თანხმობის წარმოდგენის მართლზომიერება საჭიროებდა ღიობების მოწყობის პერიოდში სამეზობლო საზღვრის არსებობის ფაქტის დადგენას. დავის გადაწყვეტისათვის ხსენებული გარემოების მნიშვნელობის, აგრეთვე აპელანტის მიერ აღნიშნულ გარემოებაზე ყურადღების გამახვილების მიუხედავად, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ამ მიმართებით არ შეიცავს რაიმე შეფასებას, სააპელაციო პალატას აღნიშნულთან დაკავშირებით არც ფაქტობრივი გარემოებები დაუდგენია.

ზემოაღნიშნულთან ერთად, საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს აგრეთვე ამავე მხარეებს შორის არსებულ სასამართლო დავაზე, რომელიც

ენება შპს „-----ს“ მეზობელი მიწის ნაკვეთის (№--.1-.0--.--) მესაკუთრეების - გ.-----ის და ა.----- მიერ სამეზობლო საზღვარში რამოდენიმე დროებითი შენობა-ნაგებობის აღმართვის კანონიერებას. აღნიშნულის გამო ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გამოცემული მითითების, აგრეთვე დაჯარიმებისა და პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის დავალების შესახებ განკარგულების კანონიერების შემოწმების შედეგად კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით (თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 29.03.18წ. განჩინება, სუს 16.01.20წ. N----- განჩინება) ირკვევა, რომ ა.----- და გ.----- --ის მიერ დროებითი ნაგებობის უნებართვოდ განთავსების გამო ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გაიცა მითითება, ხოლო მითითების შეუსრულებლობის გამო გამოიცა დაჯარიმების და დემონტაჟის შესახებ დადგენილება. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 22.07.16წ. N----- ბრძანებით ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურს, 31.07.15წ. მითითებისა და 23.12.15წ. დადგენილების ურთიერთსაწინააღმდეგო შინაარსის გამო (მითითებაში აღნიშნული იყო, რომ წ----- ქ. N--- მიმდებარედ, ს.კ. N--.1-.---.0--., ა.----- და გ.-----ის კუთვნილ ნაკვეთზე განთავსებულია შენობა-ნაგებობა შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე, ხოლო 23.12.15წ. მიღებულ N----- დადგენილების თანახმად, ა.----- და გ.----- დაჯარიმდნენ 8000 ლარით ს.კ. N--.1-.---.0-- შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე ოთხი შენობა-ნაგებობის მშენებლობისათვის), დაევალა საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის შედეგად ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. სასამართლოს გადაწყვეტილებით მერიის აქტი ძალაში დარჩა. საკასაციო პალატა თვლის, რომ საქმის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო პალატის მიერ მხედველობაში უნდა იქნას მიღებული მითითებულ დავაზე კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, აგრეთვე სასამართლოს და ადმინისტრაციული

ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებებით დადგენილი ს/კ 0--1-0--... არსებულ მიწის ნაკვეთზე შპს „-----ს“ შენობასთან სამეზობლო მიჯნაში მესამე პირების მიერ შენობა-ნაგებობების აღმართვის კანონიერების საკითხი.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, მ----- ქ. N--- -- არსებულ ექსტერიერზე ორი ღიობი არსებობს 1945 წლიდან, რასაც ადასტურებს 13.07.1945წ. გეგმა-ნახაზი, შესაბამისად დავა შეეხება საპროექტო დოკუმენტაციით გაუთვალისწინებელ სამ ღიობს. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ ნახაზზე (ტ. 2, ს.ფ. 31) დატანილი ღიობების ნუმერაციით მოსარჩელე ითხოვს მეორე, მესამე და მეხუთე ღიობის ლეგალიზაციას, პირველი და მეოთხე ღიობი დატანილია 13.07.1945წ. გეგმა-ნახაზზე და მაშასადამე არ საჭიროებს ლეგალიზაციას. ნახაზის მიხედვით პირველი ღიობი არის კარი. გარდა ამისა, საქმეში დაცული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 12.07.11წ. განჩინებაში აღნიშნულია, რომ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 28.07.03წ. შედგენილ გეგმაში ასახულია შპს "----- სერვიტუტი და სერვიტუტის უფლების ფარგლები. ამ მიმართებით ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ რაიმე გარემოება დადგენილი არ არის. ამდენად, დაუსაბუთებელია ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის სადავო N----- გადაწყვეტილებით განცხადების განუხილველად დატოვების საფუძვლად იმის მითითება, რომ აზომვით ნახაზში არ იყო მითითებული კარის აღმნიშვნელი ხაზი. აღნიშნული უკიდურეს შემთხვევაში იყო ხარვეზის შევსებისათვის დამატებითი ვადის მიცემის და არა განცხადების განუხილველად დატოვების საფუძველი. ამასთანავე, საქმის მასალებში დაცულია აზომვითი ნახაზი, რომელშიც ასახულია კარის ღიობი.

სააპელაციო პალატამ აგრეთვე არ იქონია მსჯელობა არქიტექტურის სამსახურის მიერ ფოტოსურათების დამატებით მოთხოვნის კანონიერებაზე, არ შეაფასა რამდენად არსებობდა საქართველოს პრეზიდენტის 24.11.2007წ.

№660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესით“ გათვალისწინებული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ობიექტის ადგილზე დათვალიერების საჭიროება (4.1 მუხ.), იმის გათვალისწინებით, რომ შპს „-----ს“ წარმომადგენელი მიუთითებდა ფოტოსურათების დამატებით წარდგენის შეუძლებლობაზე შპს „-----ს“ შენობის წინ დროებითი ნაგებობების აღმართვის გამო. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შპს "-----მა" წარუდგინა ადმინისტრაციულ ორგანოს ობიექტის ფოტოსურათები, რომლებშიც ასახულია ობიექტზე არსებული ზოგადი ვითარება. ფოტოსურათებზე სრულად არ იყო ასახული სალევალიზაციოდ მოთხოვნილი ყველა ღიობი, რაც გამოწვეული იყო შენობის კედელზე პირდაპირი მიბჯენით სავაჭრო ფარდულების მოწყობით, სალევალიზაციო ობიექტის ჩახერგით. ადმინისტრაციულმა ორგანომ შექმნილი ვითარების კანონიერების განმცხადებლის ბრალეულობის გარკვევის გარეშე, ფოტომასალის წარმოდგენლობის გამო განცხადება განუხილველად დატოვა, ამდენად, სასამართლოს მიერ განცხადების განუხილველად დატოვების მართლზომიერების დადასტურება არის დაუსაბუთებელი.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის რიგითობის, მათზე შენობების განთავსების კანონიერების და შენობების დანიშნულების გათვალისწინების გარეშე დავის გადაწყვეტა დაუსაბუთებელს ხდის სააპელაციო პალატის მოსაზრებას გასაჩივრებული აქტების კანონიერად მიჩნევის თაობაზე. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკასაციო სასამართლოში საქმის წარმოების დროს სასამართლო მოკლებულია ახალი მტკიცებულებების მოპოვების და შეფასების შესაძლებლობას, იგი არ არის საქმის ფაქტობრივი გარემოებების დამდგენი

სასამართლო. საპროცესო კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს საკასაციო სასამართლოში ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის და მტკიცებულებების მიღების შესაძლებლობას. სსკ-ის 377.1 მუხლის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოსაგან განსხვავებით, სააპელაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამოწმებს ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. აღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო პალატა მოკლებულია საქმის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და მოძიების შესაძლებლობას.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის. ზემოაღნიშნული, თავის მხრივ, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე ხელახალი განხილვისათვის იმავე სასამართლოსათვის დაბრუნების პირობაა.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას საქმე უნდა დაუბრუნდეს ხელახალი განხილვისთვის.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

დაადგინა:

1. შპს „-----ს“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 08.11.2016წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისთვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯები განაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების დადგენისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე:

ნ. სხირტლაძე

მოსამართლეები:

მ. ვაჩაძე

ვ. როინიშვილი