



საქმე №33/1674-17

საქმე № 330310014522623

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

06 თებერვალი 2018 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე: გიორგი ტყავაძე

სხდომის მდივანი: ნათია ზანდუკელი

აპელანტი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
წარმომადგენელი: ს-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ი----- ხ-----ი
წარმომადგენელი: დ-----

თავდაპირველი მოპასუხე - სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
არქიტექტურის სამსახური
წარმომადგენელი: გ-----

მესამე პირი - ი-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 31 ოქტომბრის
გადაწყვეტილება

1.1 აპელანტის მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 31 ოქტომბრის
გადაწყვეტილების გაუქმება გასაჩივრებულ ნაწილში და ახალი
გადაწყვეტილების მიღებით, ი----- ხ-----ისთვის სარჩელის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი**

ი----- ხ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის 05.05.14.წ. №1--- განკარგულება და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას დაევალა საქმის არსებითი გარემოებების გამოკვლევის შემდეგ ახალი გადაწყვეტილების მიღება ი----- ხ-----ის ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1. საჯარო რეესტრის 08.08.07წ. ამონაწერის თანახმად, მცხეთაში, დ-----, N7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე 06.12.06წ. დარეგისტრირდა ი----- ხ-----ისა და თ-----ს თანასაკუთრება.

საჯარო რეესტრის 22.10.2015წ. N8----- ამონაწერის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ს-----, N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები არიან თ----- და ი----- ხ-----ი. ამონაწერში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თარიღად მითითებულია 06.12.2006წ.

2.2. საჯარო რეესტრის 25.10.07წ. ამონაწერის თანახმად, მცხეთაში, დ-----, N7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე 25.09.07წ. დარეგისტრირდა ამხანაგობა „მ-----“ საკუთრების უფლება.

ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 06.12.2007წ. N0----- ბრძანებით შეთანხმდა ქალაქ თბილისში, ს-----, ამხანაგობა „მ-----“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი, ოფისები და სხვა) არქიტექტურული პროექტი.

ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 15.01.2008წ. N6--- ბრძანებით გაიცა ქალაქ თბილისში, ს-----, ამხანაგობა „მ-----“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი, საოფისე და სხვა) მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა.

ქალაქ თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 21.08.2013წ. Nბ----- ბრძანებით ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქალაქ თბილისში, ს-----, ვ-----ში (ს/კ N0-----) მდებარე მშენებლობადამთავრებული ობიექტი (მრავალფუნქციური (საცხოვრებელი, ოფისები და სხვა) შენობა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საბურთალოს რაიონის გამგეობის 23.06.2015წ. წერილის თანახმად, საბურთალოს რაიონის გამგეობის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მონაცემთა ბაზაში ბმა „მ-----“ (ს-----) არ ფიქსირდება.

საჯარო რეესტრის 20.09.2013წ. N8----- ამონაწერის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ს-----, ვ-----ში, NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებაზე დარეგისტრირებულია ფიზიკურ პირთა საკუთრების უფლება.

2.3. საქმეში წარმოდგენილია 13.11.2007წ. N- ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ერთის მხრივ ამხანაგობა „მ-----“ თავჯდომარე ი----- და მეორეს მხრივ თ----- და ი----- ხ-----ი თანხმდებოდნენ, რომ ამხანაგობა „მ-----“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე N3--, მიჯნიდან 2-2,5 მეტრის დაშორებით, აშენებულიყო მრავალფუნქციური სავაჭრო და საცხოვრებელი/ შენობა და ღიობები/ ფანჯრები, კარები, აივნები/თ-----სა და ი----- ხ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის (N3--) მხარეს. ამავე ხელშეკრულების მე-2 პუნქტის თანახმად, მხარეები თანხმდებოდნენ, რომ თ-----სა და ი----- ხ-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე N3-- აშენებულიყო სავაჭრო ან სხვა დანიშნულების შენობა, რომელსაც საჭიროებისამებრ ექნებოდა ღიობები/ფანჯრები, კარები, აივნები/ ამხანაგობა „მ-----“ კუთვნილი მიწის ნაკვეთის (N3--) მხარეს. მხარეები თანხმდებოდნენ, რომ აღნიშნულ შენობებს შორის უნდა დარჩენილიყო საერთო სარგებლობის გასასვლელი გზა.

13.11.2007წ. N- ხელშეკრულება ხელმოწერილია მხარეთა შორის და დამოწმებულია ამხანაგობა „მ-----“ კუთვნილი ბეჭდით. ხელშეკრულება სანოტარო წესით დამოწმებული არ არის.

ლევან სამხარაულია სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს 28.03.2014წ. N5----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ხელმოწერა, ი----- ხ-----ის სახელით (ტექსტის სახით), განლაგებული, N- ხელშეკრულების ქსეროასლზე, 13.11.07 წლის თარიღით, ქვედა მარჯვენა მხარეს, გრაფის გასწვრივ: „ი-----“, სავარაუდოა, რომ შესრულებულია არა ი----- ხ-----ის, არამედ სხვა პირის მიერ. კატეგორიული ფორმით პასუხის გაცემა ვერ მოხერხდა, ვინაიდან გამოსაკვლევია საბუთი წარმოადგენდა ქსეროასლს.

2.4. ი----- ხ-----მა 24.03.2014წ. ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა 13.11.2007წ. N- ხელშეკრულების, ქალაქ თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 15.01.2008წ. N6--- ბრძანების, 15.01.2008წ. N6----1 მშენებლობის

სანებართვო მოწმობისა და 06.12.2007წ. N0----- ბრძანების ბათილად ცნობა. საჩივრის ავტორის მითითებით, გასაჩივრებული ხელშეკრულება უნდა გაუქმებულიყო, ვინაიდან მასზე არსებული ხელმოწერა მას არ ეკუთვნოდა. ასევე აღნიშნა, რომ სადავო აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რადგან მიჯნის ზონაში მშენებლობის განხორციელების დროს, მისი მიწის ნაკვეთის მხარეს, ღიობების მოწყობის შემთხვევაში საჭირო იყო მისი, როგორც მესაკუთრის თანხმობა. ამასთან მიუთითა, რომ მშენებლობის განხორციელების გამო მის კანონიერ ინტერესებს მიაღმა ზიანი, რაც გამოიხატა მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების შემცირებაში.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 05.05.2014წ. N---- განკარგულებით არ დაკმაყოფილდა ი----- ხ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი. ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაადგინა, რომ საპროექტო N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს სამეზობლო საზღვარი ჰქონდა ი----- ხ-----ის და თ-----ს თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან. როგორც შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის სპეციალისტის 28.04.2014წ. განმარტებით დადგინდა, საპროექტო შენობა სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია 4 მეტრით.

ადმინისტრაციულმა ორგანომ განმარტა, რომ უსაფუძვლო იყო საჩივრის ავტორის მითითება ღიობების გამოჭრასთან დაკავშირებით მისი თანხმობის არარსებობის შესახებ და აღნიშნული გარემოება ვერ განდებოდა სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი. ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია საჩივრის ავტორის მოსაზრება მისი ხელმოწერის გაყალბებასთან დაკავშირებით, რადგან აღნიშნულის თაობაზე უნდა იყოს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება სამოქალაქო საქმეზე ან განაჩენი სისხლის სამართლის საქმეზე, რაც არ იყო წარდგენილი. აღნიშნულიდან გამომდინარე ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროს, სამეზობლო საზღვართან შენობის განთავსების დროს დაცული იყო კანონმდებლობის მოთხოვნები.

საჩივრის ავტორს განემარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესაბამისად აშენებულ შენობაში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართები გასხვისდა სხვადასხვა პირებზე და საკუთრების უფლებით აღირიცხა მათ სახელზე. ამასთან სწორედ ეს ნებართვები წარმოადგენდა ქალაქ თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 21.08.2013წ. Nბ----- ბრძანების საფუძველს, რომლითაც სადავო ობიექტი ექსპლუატაციაში იქნა

მიღებული (ვარგისად აღიარებული). იმ შემთხვევაშიც კი, თუ დადგინდებოდა, რომ გასაჩივრებული ბრძანების გამოცემის დროს ადგილი ჰქონდა კანონის მოთხოვნის დარღვევას, ისინი წარმოადგენდა აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომელთა საფუძველზეც განხორციელებულია იურიდიული ქმედება და მოქალაქეთა გარკვეულ ჯგუფს მათ მიმართ გააჩნდა კანონიერი ნდობა. შესაბამისად, დაუშვებელი იყო სადავო აქტების ბათილად ცნობა.

2.5. წარმოდგენილი სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის სანებართვო დეპარტამენტის III და IV კლასის შენობა-ნაგებობების სანებართვო განყოფილების სპეციალისტის 28.04.2014წ. განმარტების თანახმად, ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 06.12.2007წ. N0----- ბძანებით შეთანხმებული პროექტში, +4.45 ნიშნულიდან +44.55 ნიშნულის ჩათვლით, „1-7“ ფასადზე განლაგებული ღიობებსა და საკადასტრო საზღვარს შორის მინიმალური დაშორება 4-5 ღერძებში შეადგენს 3.8 მეტრს, ხოლო 2-3 და 6-8 ღერძებში 4.0 მეტრს.

2.6. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 30.06.2014წ. N5----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ს-----, ამხანაგობა „მ-----“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N0-----) აშენებული მრავალფუნქციური შენობის ღიობებიდან (ფანჯრები, კარები, აივნები), ქალაქ თბილისში, ს----- — მდებარე მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (ს/კ N0-----) წითელი ხაზების მიჯნამდე მინიმალური დაშორება შეადგენს 2.9 მეტრს, მაქსიმალური დაშორება 6.1 მეტრს. აღნიშნულ დასკვნას ერთვის ნახაზი, სადაც დეტალურად არის მითითებული ქალაქ თბილისში, ს----- მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N0-----) აშენებულ მრავალფუნქციურ შენობაზე არსებული ღიობების მანძილები მეზობელი მიწის ნაკვეთის (ს/კ N0----- ---) წითელ ხაზამდე.

2.7. საქმეში წარმოდგენილია საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის კვების შესახებ შსს მომსახურების სააგენტოს 01.04.2014წ. ცნობა, საიდანაც ირკვევა, რომ ი----- ხ-----ი 22.05.2006 წლიდან 17.08.2013 წლამდე ხშირად მიემგზავრებოდა საზღვარგარეთ. აღნიშნული ცნობის თანახმად, ი----- ხ-----მა საქართველოს სახელმწიფო საზღვარი გადაკვეთა 12.09.2007წ. და დაბრუნდა 01.03.2008წ. ამდენად, ი----- ხ-----ი 13.11.2007წ. საქართველოში არ იმყოფებოდა.

2.8. სასამართლოს 2016 წლის 16 სექტემბრის განჩინებით ეცნობათ სადავო შენობა-ნაგებობის უძრავი ქონების მესაკუთრეებს დავის მიმდინარეობის თაობაზე და განემარტათ უფლება საქმეში ჩართვის

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.9. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. განსახილველ შემთხვევაში სარჩელი აღძრულია ხსენებული ნორმის შესაბამისად.

2.10. სადავო ქალაქ თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 15 იანვრის N6--- ბრძანების და ქალაქ თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2007 წლის 06 დეკემბრის N0----- ბრძანების გამოცემის დროს მოქმედი საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 18.09.2001წ. N-- ბრძანებით დამტკიცებული „ნაკვეთის საზღვარზე, საზღვართან საცხოვრებელი სახლების დამხმარე და სხვა ნაგებობების მშენებლობის წესი არეგულირებდა საცხოვრებელი სახლების, სამხმარე და სხვა ნაგებობების განთავსებას სამეზობლო საზღვრის მხარეს.

წესის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ნებადართულია საცხოვრებელი სახლის განთავსება ნაკვეთების საზღვარზე იმ პირობით, რომ კედელი აგებული მის გასწვრივ იქნება ღიობების (კარები, ფანჯარა, ფრამუგა და სხვ.) და ყოველგვარი ხვრეტების გარეშე. ამასთან, შენობის ირგვლივ გათვალისწინებულ უნდა იქნეს სარინელის მოწყობა, ხოლო სახლის სახურავი უნდა მოეწყოს ისე, რომ წვიმის წყალმა არ იდინოს მეზობლის ნაკვეთში. იმ შემთხვევაში როდესაც ხდება საცხოვრებელი სახლების შეწყვილება, მათ შორის სარინელის მოწყობა საჭირო არ არის. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტი ადგენს, რომ ნებადართულია ასევე საცხოვრებელი სახლის განთავსება ნაკვეთების საზღვრიდან არანაკლებ 5,0 მეტრისა. ასეთ შემთხვევაში სამეზობლო მიჯნის მხარეს განთავსებულ კედელში შესაძლებელია ფანჯრებისა და სხვა სახის ღიობების მოწყობა. ეს მანძილი მენაშენემ ზოგიერთ შემთხვევაში ორიენტაციისა და რელიეფის გათვალისწინებით უნდა გაადიდოს იმ ვარაუდით, რომ მეზობლის მიერ საზღვარზე (საზღვართან) საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შემთხვევაში ამ უკანასკნელს არ შეექმნება დაბრკოლება და დაცულ იქნეს საცხოვრებელ სახლებს შორის ერთი ფანჯრიდან მეორეში ჩაუხედაობა.

წესის მე-3 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, გამონაკლის შემთხვევაში, ნაკვეთების საზღვრიდან 5,0 მეტრზე ნაკლებ მანძილზე, მეზობლის მხარეს შეიძლება მოწყობილი იქნეს ფანჯრის ღიობები, თუ ამაზე იქნება ნოტარიული წესით დამოწმებული მეზობლის თანხმობა. ასეთი წესით

გაჭრილი ფანჯრები არ ჩაითვლება წინააღმდეგ ამ უკანასკნელის მიერ საზღვართან შემდგომი მშენებლობის დროს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ამხანაგობა „მ-----“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილი ი----- ხ----- -ის და თ-----ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზებიდან დაშორებული იყო 5 მეტრზე ნაკლები მანძილით და აღნიშნულ მხარეს შენობაზე განთავსებული იყო ღიობები.

დადგენილია, რომ სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, სამეზობლო მიჯნიდან 5 მეტრზე ნაკლები მანძილზე ღიობების განთავსების შემთხვევაში საჭირო იყო მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა.

დადგინდა, რომ ქალაქ თბილისში, ს----- მდებარე N0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების ი----- ხ-----ისა და თ-----ს ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი არ ყოფილა. სამსახურმა სამშენებლო ნებართვა გასცა 13.11.2007წ. N- ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც სათანადო წესით დამოწმებული არ არის. სასამართლომ მიუთითა, რომ სამეზობლო მიჯნიდან 5 მეტრზე ნაკლებ მანძილზე ღიობების მოსაწყობად კანონმდებლობა მოითხოვდა ნოტარიულად დამოწმებულ თანხმობას, რაც მოცემულ შემთხვევაზე სახეზე არ იყო.

2.11. სადავო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2014 წლის 05 მაისის N--- განკარგულების გამოცემის დროს მოქმედი ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესი“ შედგენილი იყო „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენდა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებდა ქ. თბილისის ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავდა ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

აღნიშნული წესის 34-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, მიჯნის ზონა წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3,0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.

წესის 34-ე მუხლის 15¹ პუნქტი ადგენს, ნაკვეთების 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. აღნიშნული წესის საფუძველზე მოწყობილი ღიობი ვერ ჩაითვლება დაბრკოლებად მომიჯნავე ნაკვეთებზე ახალი მშენებლობისას.

მითითებული წესის თანახმად, სამეზობლო მიჯნის ზონიდან 3 მეტზე ნაკლებ მანძილზე ღიობების განთავსება ასევე მოითხოვდა მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ნოტარიულად დამოწმებულ თანხმობას. მოცემულ შემთხვევაში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში საქმის განხილვისას არ გამოკვლეულა იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად დაცული იყო თუ არა სამეზობლო საზღვართან შენობის განთავსებისათვის დადგენილი კანონმდებლობის მოთხოვნები. ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიუთითა, რომ მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა თანხმობა არსებობდა მიჯნის ზონაში ღიობების განთავსებაზე და ეს გარემოება საკმარისად ჩათვალია გასაჩივრებული აქტების კანონიერად ცნობისათვის.

ასევე დადგენილია, რომ დღეის მდგომარეობით ამხანაგობა „მ-----“ აღარ არსებობს, სადავო კორპუსის მესაკუთრეები არიან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები, კერძო მესაკუთრეები და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში ადმინისტრაციული წარმოებისას N0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე არსებული კორპუსის მესაკუთრეები, როგორც დაინტერესებული პირები მოწვეულნი არ იყვნენ.

2.12. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის მითითება, იმასთან დაკავშირებით, რომ სადავო აქტები წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს და მათი ბათილად ცნობა დაუშვებელია, რადგან დაინტერესებულ პირებს მის მიმართ აქვთ კანონიერი ნდობა.

სასამართლომ მიუთითა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-5 ნაწილზე, რომლის თანახმად, დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება.

მოცემულ შემთხვევაში დგინდება, რომ სადავო ქალაქ თბილისში, ს-----
----- მდებარე N0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის
მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების ი----- ხ-----ისა და თ-----
-----ს ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა სსიპ თბილისის

არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი არ ყოფილა. სამსახურმა სამშენებლო ნებართვა გასცა 13.11.2007წ. N- ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც სათანადო წესით დამოწმებული არ იყო.

2.13. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლომ მიიჩნია, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 05.05.2014წ. №1--- განკარგულება და დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას საქმისათვის მნიშვნელოვანი ყველა გარემოებების გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას უნდა დადგინდეს სადავო შენობა-ნაგებობა რა ნაწილში რა მანძილზე არის დაშორებული სამეზობლო მიჯნიდან, კონკრეტულად რომელი ღიობია განთავსებული შენობა-ნაგებობის მიჯნის ზონაში განთავსების სადღეისოდ მოქმედი ნორმების დარღვევით, ვის საკუთრებაშია სადავო ღიობი და არსებობს თუ არა ამ ნაწილში აღმჭურაველი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი.

ამდენად, სადავო ნაწილში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ უნდა მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება ი----- ხ-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის ხელახლა განხილვის საფუძველზე საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების დადგენისა და შეფასების შემდეგ.

3. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივრის სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი სადავოდ ხდის რა გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას მიიჩნევს,

რომ არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების დროს დაცულია იმ დროს მოქმედი „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს N--- დადგენილების მოთხოვნები, რის გამოც სადავო აქტი - ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო სამსახურის 2007 წლის 6 დეკემბრის N0----- ბრძანება სრულ შესაბამისობაშია მოქმედ კანონმდებლობასთან. დადგენილ გარემობას წარმოადგენს, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 15 იანვრის N6--- ბრძანებით გაიცა ქ. თბილისში, ს-----, ამხანაგობა „მ-----“-ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი, საოფისე და სხვა) მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს N--- დადგენილების 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია ამ დადგენილების შესაბამისად გაცემული მშენებლობის ნებართვა. ამავე დადგენილების 48-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ახალ მშენებლობაზე.

აპელანტის განმარტებით, ქ. თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 15 იანვრის N6--- ბრძანება მიღებულია ზემოაღნიშნული დადგენილების საფუძველზე და მისი მოთხოვნების შესაბამისად, რა დროსაც დამკვეთის მიერ წარმოდგენილია ამავე დადგენილების განსაზღვრული დოკუმენტაცია, რის გამოც გასაჩივრებული აქტის გამოცემისას დაცულია ფორმალურ-მატერიალური მოთხოვნები, რაც ცხადყოფს მის შესაბამისობას კანონმდებლობის მოთხოვნებთან.

აპელანტის განმარტავს, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროს, სამეზობლო საზღვართან შენობა-ნაგებობათა განთავსების წესი რეგულირდებოდა საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2001 წლის 18 სექტემბრის N-- ბრძანების შესაბამისად, რომლის მე-3 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, გამონაკლის შემთხვევაში, ნაკვეთების საზღვრიდან 5,0 მეტრზე ნაკლებ მანძილზე, მეზობლის მხარეს შეიძლება მოწყობილ იქნეს ფანჯრის ღიობები, თუ ამაზე იქნება ნოტარიული წესით დამოწმებული მეზობლის თანხმობა. ასეთი წესით გაჭრილი ფანჯრები არ ჩაითვლება წინააღმდეგობად ამ უკანასკნელის მიერ საზღვართან შემდგომი მშენებლობის დროს. საქმეში არსებული არქიტექტურული პროექტის მიხედვით, მოსარჩელის საკუთრებაში მიწის ნაკვეთის მხარეს გათვალისწინებულია ღიობების (ფანჯრების, კარები, აივნები) არსებობა. როგორც საქმის განხილვის შედეგად დადგინდა, მშენებლობა განხორციელდა მოსარჩელის კუთვნილი მიწის ნაკვეთთან არსებული სამეზობლო საზღვრიდან 5,0 მეტრზე ნაკლებ მანძილზე. ღიობების მოწყობისთვის საჭიროა მეზობლის თანხმობა, რაც განსაზღვრულ

შემთხვევაში წარმოდგენილია 2007 წლის 13 ნოემბერს ამხანაგობა „მ-----“ თავმჯდომარესა და მეზობელი მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრეთა - თ-----ს და ი----- ხ-----ის გაფორმებული N- ხელშეკრულებით. თბილისის საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოს აღნიშნული შეფასება და განმარტება, რომ სადავო ადმინისტრაციულ აქტებთან დაკავშირებით ი----- ხ-----ისა და თ-----ს ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი არ ყოფილა. სამსახურმა მშენებლობის ნებართვა გასცა 13.11.2007 წლის N- ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც სათანადო წესით დამოწმებული არ არის. კანონმდებლობის თანახმად კი, მიჯნის ზონაში ღიობების მოწყობა მოითხოვდა ნოტარიულად დამოწმებულ თანხმობას.

აპელანტის არ იზიარებს სასამართლოს აღნიშნულ მსჯელობას, ვინაიდან იგი ემყარება კანონის მხოლოდ სიტყვა-სიტყვით განმარტებას და უგულვებელყოფილია თავად ნორმის შინაარსი.

რაც შეეხება მოსარჩელის პრეტენზიას ხელმოწერის ნამდვილობასთან დაკავშირებით, საქმეში წარმოდგენილი არ არის, არც სიყალბის დამადასტურებელი უტყუარი მტკიცებულება და არც დოკუმენტი ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ. შესაბამისად, მხოლოდ ზეპირსიტყვიერი განმარტების საფუძველზე არ შეიძლება ეჭვქვეშ დადგეს წარმოდგენილი ხელშეკრულების ნამდვილობა.

თბილისის საკრებულოს N4-13 გადაწყვეტილების 34-ე მუხლის 15 პრიმა პუნქტი ადგენს, ნაკვეთების 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. აღნიშნული წესის საფუძველზე მოწყობილი ღიობი ვერ ჩაითვლება დაბრკოლებად მომიჯნავე ნაკვეთებზე ახალი მშენებლობისას.

სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის სანებართვოს დეპარტამენტის III და IV კლასის შენობა-ნაგებობების სანებართვოს განყოფილების სპეციალისტის 28.04.2014წ. განმარტების თანახმად, ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 06.12.2007წ. N0----- ბრძანებით შეთანხმებული პროექტში, +4.45 ნიშნულიდან +44.55 ნიშნულის ჩათვლის, „1-7“ ფასადზე განლაგებული ღიობებსა და საკადასტროს საზღვარს შორის მინიმალური დაშორება 4-5 ლერძებში შეადგენს 3.8 მეტრს, ხოლო 2-3 და 6-8 ლერძებში 4.0 მეტრს.

სასამართლოს ზემოაღნიშნული მითითების თანახმად შეიძლება დავასკვნათ, რომ ვინაიდან ქ. თბილისის მერიის სსიპ - ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის სპეციალისტის 2014 წლის 28 აპრილის

განმარტებით ირკვევა, რომ საპროექტო შენობა სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია 4.0 მეტრით, ამხანაგობა „მ-----“ სამშენებლო ობიექტზე ღიობების განთავსებისათვის ი----- ხ-----ის თანხმობა საერთოდ არ ჭირდებოდა.

აღნიშნულის შესაბამისად, გაურკვეველია სასამართლოს მითითება, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას საქმის განხილვისას არ გამოუკვლევია იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად დაცული იყო თუ არა სამეზობლო საზღვართან შენობის განთავსებისათვის დადგენილი კანონმდებლობის მოთხოვნები.

საქალაქო სასამართლომ სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას არ გაითვალისწინა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 პრიმა მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილები, რომელთა თანახმად, „დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგება ზიანი“.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ პუნქტის მიხედვით, „აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს.“ განსახილველ შემთხვევაში, სადავოდ გამხდარი ბრძანებები წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, ვინაიდან მითითებული ბრძანებით კონკრეტულ პირს მიეცა უფლება აწარმოოს სამშენებლო სამუშაოები შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად. დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისა და თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 17 ივნისის N7---- და 2013 წლის 29 ივლისის N8---- ბრძანებების (კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ) შესაბამისად აშენებულ შენობაში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართები გასხვისდა სხვადასხვა პირებზე და საკუთრების უფლებით აღირიცხა მათ სახელზე. ამასთან, სწორედ ეს ნებართვების წარმოადგენდა ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2013 წლის 21 აგვისტოს Nბ----- ბრძანების გამოცემის საფუძველს, რომლითაც სადავო ობიექტი ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული (ვარგისად აღიარებული). აღნიშნულიდან გამომდინარეობს, რომ იმ შემთხვევაშიც კი თუ დადგინდება, რომ გასაჩივრებული

ბრძანებების გამოცემის დროს ადგილი ჰქონდა კანონმდებლობის მოთხოვნის დარღვევას, სასამართლომ მხედველობაში უნდა მიიღოს ის ფაქტი, რომ ისინი წარმოადგენენ აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომელთა საფუძველზეც განხორციელებულია იურიდიული მნიშვნელობის ქმედება და მოქალაქეთა გარკვეულ ჯგუფს მათ მიმართ გააჩნია კანონიერი ნდობა. შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების შემთხვევაში ამ პირებს მიადგებათ ზიანი.

სასამართლოს განმარტებით, ქ. თბილისის მერიის მიერ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოებისას არ მომხდარა 0----- საკ. კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე არსებული მრავალბინიანი სახლის მესაკუთრეების, როგორც დაინტერესებული პირების მოწვევა. აღნიშნულთან დაკავშირებით განვმარტავთ, რომ სზაკ-ის 95-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში“.

ქ. თბილისის მერიაში მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოებისას, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შედეგად, დადგინდა, რომ არ არსებობდა სადავო ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი შესაბამისად, მერია, მიღებული გადაწყვეტილებით არ აუარესებდა მესაკუთრეთა სამართლებრივ მდგომარეობას, რის გამოც მათი ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩაურთველობა არ შეიძლებოდა საფუძველად დაედოდა ქ. თბილისის მერიის მითითებული აქტის ბათილად ცნობას. აქვე აღსანიშნავია, რომ ხსენებული პირები უკვე ჩართულები არიან სადავო სამართალწარმოებაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად კი, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. კანონის აღნიშნული ნორმები ადგენს მხარეთა საპროცესო მოვალეობებს, რაც უზრუნველყოფს შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულყოფილ რეალიზაციას. აქვე კანონი ადგენს საგამონაკლისო შემთხვევას, კერძოდ, როდესაც დავის საგანია ადმინისტრაციული აქტის კანონიერება, მტკიცების ტვირთი გადადის ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა მტკიცების ტვირთის ამგვარი გადანაწილება არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე თავისუფლდება

სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისაგა, რითაც მისი მოთხოვნა ფაქტობრივად და იურიდიულად გამართლებული აღმოჩნდება. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი შესაბამისი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა გასაჩივრებული აქტებით მისი კანონიერი ინტერესისა და უფლების შეზღუდვის ფაქტს, რა შემთხვევაშიც შესაძლებელი იქნებოდა სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობაზე მსჯელობა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტს მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში არის უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი, სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები და არასწორად განმარტა კანონი, რამაც გამოიწვია სასამართლოს მიერ არასწორი და უკანონო გადაწყვეტილების მიღება. ამრიგად, უნდა გაუქმდეს აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილებით ი- ---- ხ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

4.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

4.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

4.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება

მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.4. საჯარო რეესტრის 08.08.07წ. ამონაწერის თანახმად, მცხეთაში, დ-----, N7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე 06.12.06წ. დარეგისტრირდა ი----- ხ-----ისა და თ-----ს თანასაკუთრება.

საჯარო რეესტრის 22.10.2015წ. N8----- ამონაწერის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ს-----, N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები არიან თ----- და ი----- ხ-----ი. ამონაწერში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თარიღად მითითებულია 06.12.2006წ.

4.5. საჯარო რეესტრის 25.10.07წ. ამონაწერის თანახმად, მცხეთაში, დ-----, N7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე 25.09.07წ. დარეგისტრირდა ამხანაგობა „მ-----“ საკუთრების უფლება.

ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 06.12.2007წ. N0----- ბრძანებით შეთანხმდა ქალაქ თბილისში, ს-----, ამხანაგობა „მ-----“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი, ოფისები და სხვა) არქიტექტურული პროექტი.

ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 15.01.2008წ. N6--- ბრძანებით გაიცა ქალაქ თბილისში, ს-----, ამხანაგობა „მ-----“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი, საოფისე და სხვა) მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა.

ქალაქ თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 21.08.2013წ. Nბ----- ბრძანებით ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქალაქ თბილისში, ს-----, ვ-----ში (ს/კ N0-----) მდებარე მშენებლობადამთავრებული ობიექტი (მრავალფუნქციური (საცხოვრებელი, ოფისები და სხვა) შენობა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საბურთალოს რაიონის გამგეობის 23.06.2015წ. წერილის თანახმად, საბურთალოს რაიონის გამგეობის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მონაცემთა ბაზაში ბმა „მ-----“ (ს-----) არ ფიქსირდება.

საჯარო რეესტრის 20.09.2013წ. N8----- ამონაწერის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ს-----, ვ-----ში, N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებაზე დარეგისტრირებულია

ფიზიკურ პირთა საკუთრების უფლება.

4.6. საქმეში წარმოდგენილია 13.11.2007წ. N- ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ერთის მხრივ ამხანაგობა „მ-----“ თავჯდომარე ი----- და მეორეს მხრივ თ----- და ი----- ხ-----ი თანხმდებოდნენ, რომ ამხანაგობა „მ-----“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე N3--, მიჯნიდან 2-2,5 მეტრის დაშორებით, აშენებულიყო მრავალფუნქციური სავაჭრო და საცხოვრებელი/ შენობა და ღიობები/ ფანჯრები, კარები, აივნები/თ-----სა და ი----- ხ-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის (N3--) მხარეს. ამავე ხელშეკრულების მე-2 პუნქტის თანახმად, მხარეები თანხმდებოდნენ, რომ თ-----სა და ი----- ხ-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე N3-- აშენებულიყო სავაჭრო ან სხვა დანიშნულების შენობა, რომელსაც საჭიროებისამებრ ექნებოდა ღიობები/ფანჯრები, კარები, აივნები/ ამხანაგობა „მ-----“ კუთვნილი მიწის ნაკვეთის (N3--) მხარეს. მხარეები თანხმდებოდნენ, რომ აღნიშნულ შენობებს შორის უნდა დარჩენილიყო საერთო სარგებლობის გასასვლელი გზა.

13.11.2007წ. N- ხელშეკრულება ხელმოწერილია მხარეთა შორის და დამოწმებულია ამხანაგობა „მ-----“ კუთვნილი ბეჭდით. ხელშეკრულება სანოტარო წესით დამოწმებული არ არის.

ლევან სამხარაულია სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს 28.03.2014წ. N5----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ხელმოწერა, ი----- ხ-----ის სახელით (ტექსტის სახით), განლაგებული, N- ხელშეკრულების ქსეროასლზე, 13.11.07 წლის თარიღით, ქვედა მარჯვენა მხარეს, გრაფის გასწვრივ: „ი-----“, სავარაუდოა, რომ შესრულებულია არა ი----- ხ-----ის, არამედ სხვა პირის მიერ. კატეგორიული ფორმით პასუხის გაცემა ვერ მოხერხდა, ვინაიდან გამოსაკვლევი საბუთი წარმოადგენდა ქსეროასლს.

4.7. ი----- ხ-----მა 24.03.2014წ. ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა 13.11.2007წ. N- ხელშეკრულების, ქალაქ თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 15.01.2008წ. N6--- ბრძანების, 15.01.2008წ. N6----1 მშენებლობის სანებართვო მოწმობისა და 06.12.2007წ. N0----- ბრძანების ბათილად ცნობა. საჩივრის ავტორის მითითებით, გასაჩივრებული ხელშეკრულება უნდა გაუქმებულიყო, ვინაიდან მასზე არსებული ხელმოწერა მას არ ეკუთვნოდა. ასევე აღნიშნა, რომ სადავო აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რადგან მიჯნის ზონაში მშენებლობის განხორციელების დროს, მისი მიწის ნაკვეთის მხარეს, ღიობების მოწყობის შემთხვევაში საჭირო იყო მისი, როგორც მესაკუთრის თანხმობა. ამასთან მიუთითა, რომ მშენებლობის განხორციელების გამო მის კანონიერ

ინტერესებს მიადგა ზიანი, რაც გამოიხატა მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების შემცირებაში.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 05.05.2014წ. N--- განკარგულებით არ დაკმაყოფილდა ი----- ხ-----ის ადმინისტრაციული საჩივარი. ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაადგინა, რომ საპროექტო N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს სამეზობლო საზღვარი ჰქონდა ი----- ხ-----ის და თ-----ს თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან. როგორც შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის სპეციალისტის 28.04.2014წ. განმარტებით დადგინდა, საპროექტო შენობა სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია 4 მეტრით.

ადმინისტრაციულმა ორგანომ განმარტა, რომ უსაფუძვლო იყო საჩივრის ავტორის მითითება ღიობების გამოჭრასთან დაკავშირებით მისი თანხმობის არარსებობის შესახებ და აღნიშნული გარემოება ვერ გახდებოდა სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი. ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია საჩივრის ავტორის მოსაზრება მისი ხელმოწერის გაყალბებასთან დაკავშირებით, რადგან აღნიშნულის თაობაზე უნდა იყოს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება სამოქალაქო საქმეზე ან განაჩენი სისხლის სამართლის საქმეზე, რაც არ იყო წარდგენილი. აღნიშნულიდან გამომდინარე ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიჩნია, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროს, სამეზობლო საზღვართან შენობის განთავსების დროს დაცული იყო კანონმდებლობის მოთხოვნები.

საჩივრის ავტორს განემარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შესაბამისად აშენებულ შენობაში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართები გასხვისდა სხვადასხვა პირებზე და საკუთრების უფლებით აღირიცხა მათ სახელზე. ამასთან სწორედ ეს ნებართვები წარმოადგენდა ქალაქ თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 21.08.2013წ. Nბ----- ბრძანების საფუძველს, რომლითაც სადავო ობიექტი ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული (ვარგისად აღიარებული). იმ შემთხვევაშიც კი, თუ დადგინდებოდა, რომ გასაჩივრებული ბრძანების გამოცემის დროს ადგილი ჰქონდა კანონის მოთხოვნის დარღვევას, ისინი წარმოადგენდა აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომელთა საფუძველზეც განხორციელებულია იურიდიული ქმედება და მოქალაქეთა გარკვეულ ჯგუფს მათ მიმართ გააჩნდა კანონიერი ნდობა. შესაბამისად, დაუშვებელი იყო სადავო აქტების ბათილად ცნობა.

4.8. წარმოდგენილი სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის სანებართვო დეპარტამენტის III და IV კლასის შენობა-ნაგებობების სანებართვო განყოფილების სპეციალისტის 28.04.2014წ. განმარტების თანახმად, ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 06.12.2007წ. N0----- ბძანებით შეთანხმებული პროექტში, +4.45 ნიშნულიდან +44.55 ნიშნულის ჩათვლით, „1-7“ ფასადზე განლაგებული ღიობებსა და საკადასტრო საზღვარს შორის მინიმალური დაშორება 4-5 ღერძებში შეადგენს 3.8 მეტრს, ხოლო 2-3 და 6-8 ღერძებში 4.0 მეტრს.

4.9. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 30.06.2014წ. N5----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ს-----, ამხანაგობა „მ-----“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N0-----) აშენებული მრავალფუნქციური შენობის ღიობებიდან (ფანჯრები, კარები, აივნები), ქალაქ თბილისში, ს----- — მდებარე მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (ს/კ N0-----) წითელი ხაზების მიჯნამდე მინიმალური დაშორება შეადგენს 2.9 მეტრს, მაქსიმალური დაშორება 6.1 მეტრს. აღნიშნულ დასკვნას ერთვის ნახაზი, სადაც დეტალურად არის მითითებული ქალაქ თბილისში, ს----- მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N0-----) აშენებულ მრავალფუნქციურ შენობაზე არსებული ღიობების მანძილები მეზობელი მიწის ნაკვეთის (ს/კ N0-----) წითელ ხაზამდე.

4.10. საქმეში წარმოდგენილია საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის კვეთის შესახებ შსს მომსახურების სააგენტოს N01.04.2014წ. ცნობა, საიდანაც ირკვევა, რომ ი----- ხ-----ი 22.05.2006 წლიდან 17.08.2013 წლამდე ხშირად მიემგზავრებოდა საზღვარგარეთ. აღნიშნული ცნობის თანახმად, ი----- ხ-----მა საქართველოს სახელმწიფო საზღვარი გადაკვეთა 12.09.2007წ. და დაბრუნდა 01.03.2008წ. ამდენად, ი----- ხ-----ი 13.11.2007წ. საქართველოში არ იმყოფებოდა.

4.11. სასამართლოს 2016 წლის 16 სექტემბრის განჩინებით ეცნობათ სადავო შენობა-ნაგებობის უძრავი ქონების მესაკუთრეებს დავის მიმდინარეების თაობაზე და განემარტათ უფლება საქმეში ჩართვის შესახებ.

ი-----, ა-----, ა-----, ა-----, ა-----,
 ა-----ს, ა-----, ა-----, ა-----,
 ა-----, ა-----ს, ბ-----, ბ-----, ბ-----, ბ-----,
 ბ-----, ბ-----, გ-----, გ-----, გ-----, გ-----,
 გ-----, გ-----, გ-----, გ-----, გ-----, გ-----,
 გ-----, გ-----, გ-----, გ-----, გ-----, გ-----

სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

4.13. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოსარჩელე მოითხოვდა ქ. თბილისის მერიის 05.05.14.წ. №1--- განკარგულების, ქალაქ თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 15 იანვრის N6--- ბრძანების და ქალაქ თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2007 წლის 06 დეკემბრის N0----- სადავო ბრძანების ბათილად ცნობას. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო ქ. თბილისის მერიის 05.05.14.წ. №1--- განკარგულება. აპელანტი ასაჩივრებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილებას იმ ნაწილში, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდა შესაბამისად სააპელაციო პალატამ უნდა იმსჯელოს ქ. თბილისის მერიის 05.05.14.წ. №1--- განკარგულების შესაბამისობაზე საქართველოს კანონმდებლობასთან.

4.14. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტი - ქ. თბილისის მერიის 05.05.14.წ. №1--- განკარგულება ფორმალური და მატერიალური თვალსაზრისით, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. სასამართლო განმარტავს, რომ მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც გამოცემულია წერილობითი სახით, აუცილებელია, შეიცავდეს დასაბუთებას, კერძოდ, მასში მითითებული უნდა იყოს ის სამართლებრივი და ფაქტობრივი წანამძღვრები, რომელთა საფუძველზეც გამოიცა იგი. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, იგი ვალდებულია, აქტის დასაბუთებაში

მიუთითოს იმ გარემოებებზე, რომლებიც საფუძვლად დაედო მის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომლებსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, ხოლო ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის, თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას დაირღვა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მოთხოვნები, ვინაიდან გასაჩივრებული ბრძანებები არ შეიცავს სათანადო დასაბუთებას.

4.15. სადავო აქტის გამოცემისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეულ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით ადმინისტრაციული აქტის გამოსაცემად ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი სხვა მოთხოვნებიც, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი მუხლის თანახმად, ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული.

მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ ჯეროვნად არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე იქნა მიღებული გასაჩივრებული განკარგულება.

4.16. ქალაქ თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 15 იანვრის N6--- ბრძანების და ქალაქ თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2007 წლის 06 დეკემბრის N0----- სადავო ბრძანების გამოცემის დროს მოქმედი საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 18.09.2001წ. N-- ბრძანებით

დამტკიცებული „ნაკვეთის საზღვარზე, საზღვართან საცხოვრებელი სახლების დამხმარე და სხვა ნაგებობების მშენებლობის წესი არეგულირებდა საცხოვრებელი სახლების, დამხმარე და სხვა ნაგებობების განთავსებას სამეზობლო საზღვრის მხარეს. წესის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ნებადართულია საცხოვრებელი სახლის განთავსება ნაკვეთების საზღვარზე იმ პირობით, რომ კედელი აგებული მის გასწვრივ იქნება ღიობების (კარები, ფანჯარა, ფრამუგა და სხვ.) და ყოველგვარი ხვრეტების გარეშე. ამასთან, შენობის ირგვლივ გათვალისწინებულ უნდა იქნეს სარინელის მოწყობა, ხოლო სახლის სახურავი უნდა მოეწყოს ისე, რომ წვიმის წყალმა არ იდინოს მეზობლის ნაკვეთში. იმ შემთხვევაში როდესაც ხდება საცხოვრებელი სახლების შეწყვილება, მათ შორის სარინელის მოწყობა საჭირო არ არის. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტი ადგენს, რომ ნებადართულია ასევე საცხოვრებელი სახლის განთავსება ნაკვეთების საზღვრიდან არანაკლებ 5,0 მეტრისა. ასეთ შემთხვევაში სამეზობლო მიჯნის მხარეს განთავსებულ კედელში შესაძლებელია ფანჯრებისა და სხვა სახის ღიობების მოწყობა. ეს მანძილი მენაშენემ ზოგიერთ შემთხვევაში ორიენტაციისა და რელიეფის გათვალისწინებით უნდა გაადიდოს იმ ვარაუდით, რომ მეზობლის მიერ საზღვარზე (საზღვართან) საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შემთხვევაში ამ უკანასკნელს არ შეექმნება დაბრკოლება და დაცულ იქნეს საცხოვრებელ სახლებს შორის ერთი ფანჯრიდან მეორეში ჩაუხედაობა.

ამავე წესის მე-3 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, გამონაკლის შემთხვევაში, ნაკვეთების საზღვრიდან 5,0 მეტრზე ნაკლებ მანძილზე, მეზობლის მხარეს შეიძლება მოწყობილი იქნეს ფანჯრის ღიობები, თუ ამაზე იქნება ნოტარიული წესით დამოწმებული მეზობლის თანხმობა. ასეთი წესით გაჭრილი ფანჯრები არ ჩაითვლება წინააღმდეგ ამ უკანასკნელის მიერ საზღვართან შემდგომი მშენებლობის დროს.

4.17. დადგენილია, რომ ამხანაგობა „მ-----“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილი ი----- ხ-----ის და თ-----ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზებიდან დაშორებული იყო 5 მეტრზე ნაკლები მანძილით და აღნიშნულ მხარეს შენობაზე განთავსებული იყო ღიობები.

ასევე დადგენილია, რომ სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, სამეზობლო მიჯნიდან 5 მეტრზე ნაკლები მანძილზე ღიობების განთავსების შემთხვევაში საჭირო იყო მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა.

ასევე დადგინდა, რომ ქალაქ თბილისში, ს----- მდებარე NO-----

-- საკადასტრო კოდის მეორე მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების ი----- ხ-----ისა და თ-----ს ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი არ ყოფილა. სამსახურმა სამშენებლო ნებართვა გასცა 13.11.2007წ. N- ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც სათანადო წესით დამოწმებული არ არის. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად მიუთითა, რომ სამეზობლო მიჯნიდან 5 მეტრზე ნაკლებ მანძილზე ღიობების მოსაწყობად კანონმდებლობა მოითხოვდა ნოტარიულად დამოწმებულ თანხმობას, რაც მოცემულ შემთხვევაზე სახეზე არ იყო.

4.18. სადავო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2014 წლის 05 მაისის N---- განკარგულების გამოცემის დროს მოქმედი ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესი“ შედგენილი იყო „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენდა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებდა ქ. თბილისის ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავდა ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

აღნიშნული წესის 34-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, მიჯნის ზონა წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3,0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით. ხოლო 34-ე მუხლის 15¹ პუნქტი ადგენს, ნაკვეთების 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. აღნიშნული წესის საფუძველზე მოწყობილი ღიობი ვერ ჩაითვლება დაბრკოლებად მომიჯნავე ნაკვეთებზე ახალი მშენებლობისას.

4.19. პირველი ინსტანციის სასამართლო სწორად მიუთითა რომ წესის თანახმად, სამეზობლო მიჯნის ზონიდან 3 მეტრზე ნაკლებ მანძილზე ღიობების განთავსება ასევე მოითხოვდა მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ნოტარიულად დამოწმებულ თანხმობას. მოცემულ შემთხვევაში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში საქმის განხილვისას არ გამოკვლეულა იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად დაცული იყო თუ არა სამეზობლო საზღვართან შენობის განთავსებისათვის დადგენილი კანონმდებლობის მოთხოვნები. ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიუთითა, რომ მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა თანხმობა არსებობდა მიჯნის ზონაში ღიობების განთავსებაზე და ეს გარემოება საკმარისად ჩათვალია გასაჩივრებული

აქტების კანონიერად ცნობისათვის.

ასევე დღეის მდგომარეობით ამხანაგობა „მ-----“ აღარ არსებობს, სადავო კორპუსის მესაკუთრეები არიან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები, კერძო მესაკუთრეები და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში ადმინისტრაციული წარმოებისას N0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე არსებული კორპუსის მესაკუთრეები, როგორც დაინტერესებული პირები მოწვეულნი არ იყვნენ.

4.20. სააპელაციო პალატა დამატებით განმარტავს, რომ აღმჭურველი აქტის არსებობის დროს მინიჭებული უფლების დაცვის განსაკუთრებულ გარანტიას წარმოადგენს კანონიერი ნდობა. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სახეზეა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული კანონიერი ნდობის გამომრიცხავი გარემოება, კერძოდ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიერ სახელმწიფო, საზოგადოებრივი ან სხვა პირის კანონიერი უფლებების ან ინტერესების არსებითი დარღვევა. ვინაიდან მოსარჩელის, როგორც კერძო სუბიექტური ინტერესი დარღვეულ იქნა სადავო აქტით. მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა ასევე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული კანონიერი ნდობის გამომრიცხავი გარემოება. კერძოდ, სამსახურმა სამშენებლო ნებართვა გასცა 13.11.2007წ. N-ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც სათანადო წესით ნოტარიულად დამოწმებული არ იყო. ამდენად დადგენილია, რომ დაინტერესებულ პირს არ წარუდგენია კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა საჭირო დოკუმენტი.

4.21. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად კი, თუ სასამართლომ მიიჩნია, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

მითითებული ნორმიდან გამომდინარე არსებობს სადავო საკითხის

გადაუწყვეტლად გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი. აღნიშნულიდან გამომდინარე პირველმა ინსტანციის სასამართლომ სწორად მიიჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა ეცნო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 05.05.2014წ. №1--- განკარგულება და დაევალებინა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას საქმისათვის მნიშვნელოვანი ყველა გარემოებების გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

5. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტი - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია, „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, მე-13, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივრი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს

უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

გიორგი ტყავაძე