

საქმე № 330310016001469529

საქმე №33ბ/1247-18



**გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა**  
**საქართველოს სახელით**

24 ივლისი, 2018 წელი  
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო**  
**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**  
**მოსამართლე - ილონა თოდუა**

**სხდომის მდივანი - გიორგი სანიკიძე**

**აპელანტი (მოპასუხე) -** ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია;  
**წარმომადგენელი:** ნ----- ტ-----ი;

**აპელანტი (მოპასუხე) -** ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური;  
**წარმომადგენელი :** გ-----ე;

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) -** შპს „ი-----ი“ (ს/კ 2-----);  
**დირექტორი -** გ---- გ-----ი  
**წარმომადგენლები -** ნ---- გ-----ი, ა----- ო-----ი;

**დავის საგანი -** ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება

**აპელანტების მოთხოვნა** – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:**

## **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მოსარჩელე შპს „ი-----ი“-ს (ს/კ 2-----) სარჩელი დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 02 სექტემბრის N0----- გადაწყვეტილება; ასევე, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 11 ივლისის N1----- ბრძანება; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ -სამართლებრივი აქტი - საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 81-ე ნაწილით გათვალისწინებული შეღავათების გამოსაყენებელი ობიექტების ნუსხაში შპს „ი-----ს“ (ს/ნ 2-----) სამშენებლო ობიექტის, მდებარე ქ. თბილისი ბ-----ის ქუჩა N--, ს/კ N 0----- (ამჟამად, ბ-----ს გამზირი N---) შეტანის თაობაზე.

## **2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

### **უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**2.1. 05.11.2007** წელს შპს „ი-----“-მა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს და მოითხოვა ქალაქმშენებლობითი პირობების განსაზღვრა. განცხადებაში აღინიშნა, რომ სურვილი აქვთ, ქ. თბილისში, ბ. ხ-----ს ქ. N---ში, ნაკვეთი N-----ზე, მათ საკუთრებაში არსებულ შენობაზე ორი სართულის დაშენების და მრავალფუნქციურ საცხოვრებელ სახლად მისი რეკონსტრუქციის მოხდენა.

**2.2. 25.12.2007** წელს ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ გაიცა ქალაქმშენებლობითი პირობები(N1----) შემადგენლობა: საერთო ნაწილი; ქალაქმშენებლობითი პირობები; ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრის დასკვნა; დამკვეთი/მენაშენის განცხადება; სამეწარმეო რეესტრის ამონაწერი: მიწის ნაკვეთის და შენობა - ნაგებობის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი საბუთები; შპს „გ-----ის“ წერილობითი დასკვნა -რეკომენდაციები; მიწის ნაკვეთის მდებარეობა საქალაქო ქუჩების მიხედვით; სიტუაციური გეგმა; ტოპოგრაფიული გეგმა; აეროგადაღება; გარემოს ამსახველი ფოტო-მასალა; არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისათვის წარსადგენი მასალების ნუსხა.

ქალაქმშენებლობითი პირობები - დასაპროექტებელი ობიექტი: მრავალფუნქციური შენობა (დაუმთავრებელი კარკასული შენობის რეკონსტრუქცია -დაშენებით); ობიექტის მისამართი: ქ. თბილისი, ი-----ის რ-ნი, ბ. ხ-----ს ქ. N--; დამკვეთი/მენაშენე: შპს „ი-----ი“ ; მიწის ნაკვეთის მოსარგებლე: შპს „ი-----ი“.

III - მოთხოვნები მიწის ნაკვეთის (უძრავი ობიექტის) სამშენებლო განვითარებაზე შედგა **18.12.2007 წელს**, სადაც მითითებულია: „დავალების პოზიციები“ და „რეკომენდაციები“, მათ შორის N1 რეკომენდაციის მიხედვით: „მრავალფუნქციური შენობა დაპროექტდეს გასულ წლებში დაწყებული, ხოლო შემდეგ მიტოვებული და დაუმთავრებელი კარკასული შენობის რეკონსტრუქციისა და მასზე დაშენების გათვალისწინებით.“

განისაზღვრა ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები - დამკვეთი (მენაშენე): შპს „ი-----ი“; დასაპროექტებელი ობიექტი: მრავალფუნქციური შენობა (დაუმთავრებელი კარკასული შენობის რეკონსტრუქცია - დაშენებით); ობიექტის მისამართი: ქ. თბილისი, ი-----ის რ-ნი, ბ. ხ-----ს ქ. N--.

**2.3. ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 30 აპრილის N0---- ბრძანების თანახმად:** 1) შეთანხმდა ქ. თბილისში, ბ. ხ-----ს ქ. N---ში, შპს „ი-----ი“-ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებული დაუმთავრებელი კარკასული შენობის პანელების დემონტაჟისა და საძირკვლების გაძლიერების პროექტი; 2) გაიცეს სანებართვო მოწმობა; 3) პანელების დემონტაჟისა და საძირკვლების გაძლიერების ვადა განისაზღვრა 2008 წლის 01 მაისიდან 2008 წლის 01 სექტემბრამდე.

დემონტაჟის ეტაპები: ტერიტორიის შემოღობვა, არსებული საძირკვლების გამაგრება, რკ/ბეტონის პანელების დემონტაჟი, კიბის უჯრედის ადგილის შეცვლა, ტერიტორიიდან ნაგვის გატანა. სამართლებრივი საფუძველი: ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მუხლი 100; საქართველოს მთავრობის 11.08.2005 წლის N140 დადგენილება I-IV თავი.

**2.4. ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 30 აპრილის N 6----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობის თანახმად, მშენებლობის დაწყების თარიღია 01.05.2008 წელი.** ნებართვა ძალაშია: 01 სექტემბერი 2008 წელი. დამკვეთი: შპს „ი-----ი“; მშენებლობის ობიექტი: დაუმთავრებელი კარკასული შენობის პანელების დემონტაჟი და საძირკვლების გაძლიერება; ი-----ის რ-ნი, ბ. ხ-----ს ქ. N--; მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო და საკადასტრო ნომერი: N0-----, 24.09.07.; N0-----. პროექტი შეთანხმებულია: ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ.

**2.5. ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 10 სექტემბრის N 6----- ბრძანების (ქ. თბილისში, ი-----ის რ-ნი, ბ. ხ-----ს ქ. N--,** არსებული დაუმთავრებელი კარკასული შენობის პანელების დემონტაჟისა და საძირკვლების გაძლიერების პროექტის ახალი სანებართვო მოწმობის გაცემის შესახებ) თანახმად, 1) შეთანხმდა ქ. თბილისში, ი-----ის რ-ნი, ბ. ხ-----ს ქ. N--,

დაუმთავრებელი კარკასული შენობის პანელების დემონტაჟისა და საძირკვლების გაძლიერების პროექტის ახალი სანებართვო მოწმობის გაცემა; 2) გაიცა სანაბერთვო მოწმობა; 3) პანელების დემონტაჟისა და საძირკვლების გაძლიერების ვადა განისაზღვრა 2008 წლის 15 სექტემბრიდან 2009 წლის 15 იანვრამდე.

დემონტაჟის ეტაპები: ტერიტორიის შემოღობვა, არსებული საძირკვლების გამაგრება, რკ/ბეტონის პანელების დემონტაჟი, კიბის უჯრედის ადგილის შეცვლა, ტერიტორიიდან ნაგვის გატანა. სამართლებრივი საფუძველი: საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მუხლი 100; საქართველოს მთავრობის 11.08.2005 წლის N140 დადგენილება I-IV თავი.

**2.6. ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურმა 2008 წლის 10 სექტემბერს გასცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა N6----**

**--1.** სადაც აღინიშნა: დამკვეთი: შპს „ი-----ი“; მშენებლობის ობიექტი: არსებული დაუმთავრებელი კარკასული შენობის პანელების დემონტაჟი და საძირკვლების გაძლიერების ახალი სანებართვო მოწმობის გაცემა. მშენებლობის დაწყების თარიღი: 15.09.2008 წელი; ნებართვა ძალაში 15.01.2009 წელი.

**2.7. ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 30.04.2008 წლის N 6---- ბრძანებასა და 30.04.2008 წლის N6-----1 მშენებლობის სანებართვო მოწმობაში - შევიდა ცვლილებები ქ. თბილისის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 16.01.2009 წლის N-- ბრძანებით, 27.04.2009 წლის N--- ბრძანებით, 22.07.2009 წლის N----ბრძანებით, 21.10.2009 წლის N--- - ბრძანებით, 09.03.2010 წლის N--- ბრძანებით, 12.08.2010 წლის N---- ბრძანებით, 17.12.2010 წლის N---- ბრძანებით, 26.04.2011 წლის N---- ბრძანებით, 03.04.2012 წლის N----- ბრძანებით, 06.07.2012 წლის N----- ბრძანებით, 11.10.2012 წლის N----- ბრძანებით, 25.03.2013 წლის N----- ბრძანებით, 21.07.2013 წლის N----- ბრძანებით, 22.08.2013 წლის N----- ბრძანებით, 04.05.2015 წლის N----- ბრძანებით, 16.10.2015 წლის N----- ბრძანებით, 09.12.2016 წლის N----- ბრძანებით. (იცვლებოდა მოქმედების ვადა და დაემატა ნომენკლატურა).**

სასამართლომ ყურადღება მიაქცია იმ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომ ქ. თბილისის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 21.07.2013 წლის NN-----, 22.08.2013 წლის N----- და 04.05.2015 წლის N-----, 16.10.2015 წლის N----- -, 09.12.2016 წლის N----- ბრძანებებში სხვა მონაცემებთან ერთად მითითებული იქნა ნომენკლატურა: **მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, IV კლასი, შეთანხმებული პროექტის ცვლილება.**

**2.8.** 2015 წლის 08 ივნისს შპს „ი-----“-მა განცხადებით მიმართა სსიპ

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა: საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309.81 მუხლის საფუძველზე, ქ. თბილისში, ბ-----ის ქ. N---ში მდებარე (ს.კ. N0-----) სამშენებლო ობიექტის, დღგ-ისგან ჩათვლის უფლებით გასათავისუფლებელ უძრავ ქონებათა ნუსხაში შეყვანა.

**2.9.** სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 2 სექტემბრის N0----- წერილით, შპს „ი-----ს“ წერილობით ეცნობა, რომ სამსახურმა განიხილა მათი 08.06.2015 წლის N2 (N0-----, 08.06.2015 წ.; N0-----, 10.06.15წ.) წერილი, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 81-ე ნაწილით გათვალისწინებული ნუსხაში ობიექტის შეტანასთან დაკავშირებით.

განმარტებული იქნა, რომ 2015 წლის 26 მარტს საქართველოს საგადასახადო კოდექსში შეტანილი ცვლილებების შესაბამისად (309-ე მუხლის მე-2, 79-ე-81-ე ნაწილები) საფუძველზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ (მერიის ადმინისტრაციის არქივში დაცული მონაცემების მიხედვით) განისაზღვრა ნუსხა, რომელიც გადაგზავნილ იქნა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ „შემოსავლების სამსახურში“.

შპს „ი-----ი-ს“ 08.06.2015 წლის N2 (N0-----, 08.06.2015 წ.; N0-----, 10.06.15წ.) განაცხადის საფუძველზე, სამსახურის მიერ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ადმინისტრაციის არქივიდან გამოთხოვილი დოკუმენტების (წერილი N6---- 12.08.15წ.; N0----- 13.08.15წ.) შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2006 წლის 22 მარტის N2----- ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში ი-----ის რაიონში, ბ. ხ-----ს ქ. N---ში, შპს „ი-----ს“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებული დაუმთავრებელი კარკასული შენობის პანელების დამონტაჟისა და და საძირკვლების გაძლიერების პროექტი.

ვინაიდან ობიექტი არ აკმაყოფილებდა საქართველოს საგადასახადო კოდექსში შეტანილი ცვლილებების 309-ე მუხლის 79-ე ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტს, შესაბამისად, აღნიშნული ობიექტი სამსახურის მიერ არ იქნა შეყვანილი საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სსიპ შემოსავლების სამსახურში გადაგზავნილ ნუსხაში.

**2.10.** ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 11 ივლისის N1---- - ბრძანების (შპს „ი-----ი-ს“ წარმომადგენლის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე) თანახმად, 1) არ დაკმაყოფილდა შპს „ი-----ს“ წარმომადგენლის 2016 წლის 8 თებერვლის N3----- ადმინისტრაციული საჩივრი; 2) ძალაში დარჩა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 2 სექტემბრის N0-----  
ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ -სამართლებრივი აქტი.

გადაწყვეტილებაში აღინიშნა: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას, 2016 წლის 8 თებერვალს, წარედგინა შპს „ი-----ს“ წარმომადგენლის N3-----  
- ადმინისტრაციული საჩივარი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 2 სექტემბრის N0----- ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ -სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისა და ქ. თბილისში, ბ. ხ-----ს ქ. N---ში მდებარე (ს/კ. 0-----) სამშენებლო ობიექტის. დღგ-ისგან ჩათლის უფლებით გათავისუფლებულ უძრავ ქონებათა ნუსხაში შეყვანისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ -სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე.

დადგენილ იქნა რომ:

- ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურმა 2007 წლის 25 დეკემბრის გასცა №1--- ქალაქმშენებლობითი პირობები ქ. თბილისში, ბ. ხ-----ს ქ. №--, შპს „ი-----ის“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №0-----) არსებული დაუმთავრებელი კარკასული შენობის რეკონსტრუქცია -დაშენების მიზნით.

- ამავე სამსახურის 2008 წლის 30 აპრილის №0---- ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, ბ. ხ-----ს ქ. №---ში, შპს „ი-----ის“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებული დაუმთავრებელი კარკასული შენობის პანელების დემონტაჟისა და საძირკვლების გაძლიერების პროექტი და გაიცა სანებართვო მოწმობა. აღინიშნა, რომ ბრძანების გამოცემის საფუძვლებს შორის მითითებულია მხოლოდ ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო რუკა, ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ გაცემული 2007 წლის 25 დეკემბრის №1--- ქალაქმშენებლობითი პირობები კი არა.

- შპს „ი-----მა“ 2015 წლის 8 ივნისს №- განცხადებით (რეგ. №0-----) მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა: ქ. თბილისში, ბ. ხ-----ს ქ. №---ში მდებარე (ს/კ: №0-----) სამშენებლო ობიექტის, დღგ-ისგან ჩათვლის უფლებით გათავისუფლებულ უძრავ ქონებათა ნუსხაში შეყვანა.

- სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 22.06 2015 წლის №--1 ბრძანებით გაგრძელდა შპს „ი-----ს“ 08.06.2015 წლის №- (№0----- 08.06.2015; №0----- 10.06.2015) განცხადების განხილვისთვის ადმინისტრაციული წარმოების ვადა.

- სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 2 სექტემბრის №0----- წერილობითი პასუხით არ დაკმაყოფილდა შპს „ი-----ს“ განცხადება, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309.79.,„ე“ მუხლზე მითითებით. საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309.81 მუხლის თანახმად, „ამ მუხლის 79-ე და მე-80 ნაწილებით გათვალისწინებული შეღავათების გამოსაყენებლად იმ ობიექტების ნუსხას, რომლებიც აკმაყოფილებს ამ მუხლის 79-ე ნაწილის „ბ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით დადგენილ მოთხოვნებს, განსაზღვრავს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო“.

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2015 წლის 22 ივლისის №-- სხდომის ოქმით,, დაევალა სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს „საქართველოს საგადასახადო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კანონის (20 მარტი 2015 წ. №3---- III) 79-ე და მე-80 ნაწილებით გათვალისწინებული შეღავათების გამოსაყენებლად ობიექტების ნუსხის განსაზღვრისათვის საჭირო პროცედურების განხორციელება.

დასახელებული ნორმების ანალიზის საფუძველზე განმარტებული იქნა, რომ დღგ-ისგან ჩათვლის უფლებით გათავისუფლებულ უძრავ ობიექტთა ნუსხის შედგენა წარმოადგენს კანონმდებლობის საფუძველზე განსაზღვრულ საგადასახადო ქმედებას და მოცემული უფლებამოსილება მინიჭებული აქვს კონკრეტულ ადმინისტრაციულ ორგანოს, განსახილველ შემთხვევაში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს. ამასთან, ნუსხაში მოხვედრა განაპირობებს კონკრეტული სუბიექტისათვის საგადასახადო შეღავათის მინიჭებას, ანუ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს.

განიმარტა, რომ სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 2 სექტემბრის №0----- წერილობითი პასუხი წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ -სამართლებრივ აქტს. ასევე, განიმარტა, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 79-ე ნაწილი განსაზღვრავს იმ კრიტერიუმებს, რომლის შესაბამისადაც მხარემ შეიძლება ისარგებლოს საგადასახადო შეღავათით. ამასთან ყველა ჩამოთვლილი პირობა უნდა არსებობდეს კუმულატიურად.

განსახილველ შემთხვევაში, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 79-ე ნაწილის „ბ“ და „ე“ ქვეპუნქტების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე დადგინდა, რომ **დღგ-ისაგან ჩათვლის უფლებით გათავისუფლებული ობიექტის მშენებლობა გათვალისწინებული უნდა იყოს 2008 წლის 8 აგვისტოს მდგომარეობის არსებული**

**საპროექტო დოკუმენტაციის (არქიტექტურული პროექტი ან/და მშენებლობის ნებართვა) საფუძველზე და მისი ფუნქციური დანიშნულება უნდა იყოს საცხოვრებელი მთლიანად ან ნაწილობრივ მაინც.**

აღინიშნა, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 30 აპრილის №0----- ბრძანება - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი თავისი შინაარსიდან გამომდინარე ითვალისწინებს არა რაიმე ობიექტის განთავსებას, არამედ უკვე არსებული დემონტაჟს.

განიმარტა, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309.79.,,ბ" მუხლით დადგენილი კრიტერიუმი უკავშირდება ნებართვით/არქიტექტურული პროექტის საფუძველზე ობიექტის განთავსებას და არა მის დემონტაჟს.

აღინიშნა, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 30.04.2008 წლის №0----- ბრძანება, წარმოადგენს საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 დადგენილების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტისა და ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის საფუძველზე გამოცემულ ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტს.

იგი სამართლებრივად არ არის დაკავშირებული ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 25.12.2007 წელს გაცემულ №1---- ქალაქთმშენებლობით პირობებთან, რომლის საფუძველზეც საჩივრის ავტორის წარმომადგენლის განმარტებით, უნდა დადგინდეს ობიექტის საცხოვრებელი ფუნქცია.

შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის პროექტი განიხილება ქალაქთმშენებლობითი პირობებისგან დამოუკიდებელ სტადიად და სამართლებრივად უტოლდება მშენებლობის ნებართვას. ანუ პროექტის შეთანხმება არის ერთადერთი ეტაპი, რაც საჭიროა მოცემული ტიპის სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების უფლების მოსაპოვებლად.

განიმარტა, რომ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში დაფიქსირებული მითითება ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2006 წლის 22 მარტის №----- ბრძანებაზე, წარმოადგენს ტექნიკური ხასიათის შეცდომას, რამდენადაც მითითებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს არანაირი კავშირი არ აქვს ქ. თბილისში, ბ. ხ-----ს ქ. №--, შპს „ი-----ის“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთთან.

**2.11.** საქმეში წარმოდგენილი ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 23.05.2017 წლის N 0----- ექსპერტის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში ბ. ხ-----ს ქუჩა N---ში შპს „ი-----ი-ს“ მრავალფუნქციური შენობის (დაუმთავრებელი კარკასული შენობის რეკონსტრუქცია - დაშენება) პროექტის" არქიტექტურული ნაწილი, რომელიც შეთანხმებულია ქალაქ თბილის მერიის ურბანული დაგეგმარების სამსახურის მიერ (30.12.2008 ბრძანება N0-----) არქიტექტურულ - გეგმარებითი გადაწყვეტით წარმოდგენს მრავალფუნქციური დანიშნულების საცხოვრებელ სახლს (ობიექტს).

### **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით.**

**2.12** პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1.2. მუხლზე, რომლის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებები.

**2.13.** საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22.1. მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ამ კოდექსის 24.1. მუხლით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნით, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ -სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

**2.14.** საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 1.1. მუხლის შესაბამისად, ეს კოდექსი განსაზღვრავს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემის და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის და განცხადების განხილვის, ადმინისტრაციული გარიგების მომზადების, დადებისა და შესრულების წესს.

ამ კოდექსის 2.1.,„დ“ მუხლით, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი წამოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემულ ინდივიდუალურ -სამართლებრივ აქტს, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ -სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

**2.15** სასამართლოს მოსაზრებით, სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 02 სექტემბრის N0----- გადაწყვეტილება და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 11 ივლისის N1----- ბრძანება - წარმოადგენენ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 2.1. „დ“ მუხლით რეგლამენტირებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივ აქტებს, რომელთა შესაბამისობა მოქმედ კანონმდებლობასთან უნდა შემოწმდეს ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით განსახილველი დავის ფარგლებში.

**2.16.** საქართველოს საგადასახადო კოდექსის პირველი მუხლის თანახმად, ეს კოდექსი საქართველოს კონსტიტუციის შესაბამისად განსაზღვრავს საქართველოს საგადასახადო სისტემის ფორმირებისა და ფუნქციონირების ზოგად პრინციპებს, აწესრიგებს საქართველოს საბაჟო საზღვარზე მგზავრის, საქონლისა და სატრანსპორტო საშუალების გადაადგილებასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობებს, სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილე პირის, გადასახადის გადამხდელისა და უფლებამოსილი ორგანოს სამართლებრივ მდგომარეობას, განსაზღვრავს საგადასახადო სამართალდარღვევის სახეებს, საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის დარღვევისათვის პასუხისმგებლობას, უფლებამოსილი ორგანოსა და მისი თანამდებობის პირების არამართლზომიერ ქმედებათა გასაჩივრების წესსა და პირობებს, საგადასახადო დავის გადაწყვეტის წესს, არეგულირებს საგადასახადო ვალდებულების შესრულებასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობებს.

ამ კოდექსის 2.2. მუხლის თანახმად, გადასახადებით დაბეგვრისათვის გამოიყენება საგადასახადო ვალდებულების წარმოშობის დღისათვის მოქმედი საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობა.

ამ კოდექსის 43.4. მუხლის შესაბამისად, საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით დადგენილ ვალდებულებათა შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში გადასახადის გადამხდელს ეკისრება ამ კოდექსით ან/და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო აქტებით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა.

**2.17** პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების გამოცემის მომენტისათვის (02.09.2015წ. და 11.07.2016.წ) საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309.79-ე მუხლის მოქმედი რედაქციის თანახმად: დღგ- ისაგან ჩათვლის უფლებით თავისუფლდება უძრავი ქონების მიწოდება, თუ შესრულებულია ყველა შემდეგი პირობა: (20.03.2015. N3---) (ამ ნორმის მოქმედება გავრცელდეს 2015 წლის 1 იანვრიდან წარმოშობილ სამართლებრივ

ურთიერთობებზე) ა) უძრავი ქონება მიწოდებულ იქნა 2015 წლის 1 იანვრიდან 2018 წლის 1 იანვრამდე პერიოდში; ბ) მიწოდებული უძრავი ქონება განთავსებულია 2008 წლის 8 აგვისტოსთვის ძალაში მყოფი მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებულ ობიექტში ან იმ ობიექტში, რომელზედაც, 2008 წლის 8 აგვისტოს მდგომარეობით, საპროექტო დოკუმენტაცია (არქიტექტურული პროექტი) უფლებამოსილ ორგანოსთან შეთანხმებული იყო, მშენებლობის ნებართვა კი შემდგომ გაიცა; გ) უძრავი ქონების მიწოდების განმახორციელებელი პირი არის ამ ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ობიექტზე გაცემული მშენებლობის ნებართვის მფლობელი (იგი შეიძლება არ იყოს ამ ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მშენებლობის ნებართვის/საპროექტო დოკუმენტაციის (არქიტექტურული პროექტის) მფლობელი); დ) იმ ობიექტის ექსპლუატაციაში მისაღებად, სადაც განთავსებულია მიწოდებული უძრავი ქონება, უფლებამოსილი ორგანო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივ აქტს 2018 წლის 1 იანვრამდე გამოსცემს; ე) ობიექტი, სადაც განთავსებულია მიწოდებული უძრავი ქონება, მთლიანად ან ნაწილობრივ საცხოვრებლადაა განკუთვნილი; ვ) ობიექტი, სადაც განთავსებულია მიწოდებული უძრავი ქონება, ამ მუხლის 81-ე ნაწილით გათვალისწინებულ ნუსხაშია შეტანილი.

ამავე ნორმის მე-80 ნაწილის (02.09.2015 წ. და 11.07.2016.წ. მოქმედი რედაქცია) მიხედვით, ამ მუხლის 79-ე ნაწილის შესაბამისად დღგ-ისაგან ჩათვლის უფლებით გათავისუფლებული უძრავი ქონების მიწოდების განმახორციელებელი პირისათვის იმ ობიექტთან დაკავშირებით გაწეული სამშენებლო -სამონტაჟო მომსახურება, რომელიც ამ მუხლის 81-ე ნაწილით გათვალისწინებულ ნუსხაშია შეტანილი, გათავისუფლებულია დღგ-ისაგან ჩათვლის უფლებით. (ამ ნორმის მოქმედება გავრცელდეს 2015 წლის 1 იანვრიდან წარმოშობილ სამართლებრივ ურთიერთობებზე).

ამ მუხლის 81-ე ნაწილის (02.09.2015 წ. და 11.07.2016.წ. მოქმედი რედაქცია) შესაბამისად, ამ მუხლის 79-ე და მე-80 ნაწილებით გათვალისწინებული შეღავათების გამოსაყენებლად იმ ობიექტების ნუსხას, რომლებიც აკმაყოფილებს ამ მუხლის 79-ე ნაწილის „ბ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით დადგენილ მოთხოვნებს, განსაზღვრავს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო. (ამ ნორმის მოქმედება გავრცელდეს 2015 წლის 1 იანვრიდან წარმოშობილ სამართლებრივ ურთიერთობებზე).

**2.18** სასამართლომ ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებაზე, რომ სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 02 სექტემბრის N0---- გადაწყვეტილებით, მოსარჩელე შპს „ი-----ს“ უარი ეთქვა მოთხოვნაზე - ქ. თბილისში, ბ-----ის ქ. N---ში მდებარე (ს.კ. N0-----) სამშენებლო ობიექტის, დღგ-ისგან ჩათვლის უფლებით

გასათავისუფლებელ უძრავ ქონებათა ნუსხაში შეყვანაზე, იმ საფუძვლით, რომ იგი არ აკმაყოფილებდა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 79-ე ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის მოთხოვნას ( „ე“- ობიექტი, სადაც განთავსებულია მიწოდებული უძრავი ქონება, მთლიანად ან ნაწილობრივ საცხოვრებლადაა განკუთვნილი).

საგულისხმოა, რომ სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 02 სექტემბრის N0----- გადაწყვეტილების ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში გასაჩივრების შედეგად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 11 ივლისის N1----- ბრძანებით, მოსარჩელე შპს „ი-----ი-ს“ უარი ეთქვა „დაინტერესებაში არსებული ობიექტის დღგ-ისგან ჩათვლის უფლებით გათავისუფლებულ უძრავ ქონებათა ნუსხაში შეყვანაზე“, იმ საფუძვლით, რომ იგი არ აკმაყოფილებდა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309 -ე მუხლის 79-ე ნაწილის „ბ“ და „ე“ ქვეპუნქტების მოთხოვნებს (ბ) მიწოდებული უძრავი ქონება განთავსებულია 2008 წლის 8 აგვისტოსთვის ძალაში მყოფი მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებულ ობიექტში ან იმ ობიექტში, რომელზედაც, 2008 წლის 8 აგვისტოს მდგომარეობით, საპროექტო დოკუმენტაცია (არქიტექტურული პროექტი) უფლებამოსილ ორგანოსთან შეთანხმებული იყო, მშენებლობის ნებართვა კი შემდგომ გაიცა და (ე) ობიექტი, სადაც განთავსებულია მიწოდებული უძრავი ქონება, მთლიანად ან ნაწილობრივ საცხოვრებლადაა განკუთვნილი).

**2.19** მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ “ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 დადგენილების (ძალადაკარგულია საქართველოს მთავრობის 24.03. 2009 წლის N57 დადგენილებით) 1.3. მუხლის (30.04.2008 წლის მშენებლობის ნებართვის გაცემის მომენტისათვის მოქმედი რედაქცია) თანახმად, მშენებლობის, მათ შორის განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტის მშენებლობის ნებართვა (შემდგომში – ნებართვა) ამ დადგენილებით განსაზღვრული წესით გაიცემა მშენებლობის, რეკონსტრუქციის, მონტაჟისა და დემონტაჟისათვის.

ამ „ დადგენილების“ 2.1. მუხლით, ამ დადგენილებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა: ა) მშენებლობის ნებართვა – უფლებამოსილი ორგანოს მიერ კანონმდებლობით დადგენილი წესითა და ფორმით, გარკვეული ვადით მინიჭებული უფლება, რომელიც გაიცემა ობიექტზე და წარმოადგენს მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივ საფუძველს; ბ) მშენებლობა – შენობა -ნაგებობებისა და საკომუნიკაციო ქსელების აგების, რეკონსტრუქციის, მონტაჟისა და დემონტაჟის პროცესი; ე) საპროექტო დოკუმენტაცია (მშენებლობის პროექტი) – კანონმდებლობით განსაზღვრულ დოკუმენტთა ერთობლიობა, რომლის საფუძველზე

ხორციელდება სამშენებლო სამუშაოები, მათ შორის სამშენებლო კომპლექსისათვის, რაც წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის ერთერთ საფუძველს; ი) სანებართვო ობიექტი – სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელი შენობა-ნაგებობა(ებ)ი (მათ შორის ხაზოვანი), მათი ჯგუფი ან/და კომპლექსი, რომელიც უნდა შეიქმნას მშენებლობის შედეგად ან/და რომელზეც უნდა განხორციელდეს სამშენებლო სამუშაოები, რაც წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის საგანს.

საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 დადგენილებაში: (ძალადაკარგულია საქართველოს მთავრობის 24.03. 2009 წლის N57 დადგენილებით) 11.08.2008 წლის N176 დადგენილებით შეტანილი ცვლილებების შედეგად (ამოქმედდა 2008 წლის 01 ოქტომბრიდან), მე-2 მუხლის 37-ე ნაწილის თანახმად, მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები – ამ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად შემუშავებული და დამტკიცებული დოკუმენტები, რომლებიც შეიცავს ტექსტურ და გრაფიკულ ინფორმაციას და წარმოადგენს მშენებლობის განხორციელების საფუძველს, ხოლო ამავე ნორმის 38-ე ნაწილის მიხედვით, მშენებლობის ნებართვა – განსაკუთრებული იერარქიის ნებართვა, როგორც წესი იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებულ სტადიად: I სტადია – ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენა (სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დამტკიცება); II სტადია – არქიტექტურულ -სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება); III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა;

ამ დადგენილების 3.2. „ვ“ მუხლის შესაბამისად,, „გამარტივებული წესით, მხოლოდ არქიტექტურულ სამშენებლო პროექტის შეთანხმებით (II სტადია) დაიშვება: შენობა - ნაგებობათა დემონტაჟი, გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტებისა“. ამ ნორმის მე- 4 ნაწილით , ამ წესით გათვალისწინებულ შემთხვევაში , თუ მშენებლობის ნებართვის გაცემა არ ითვალისწინებს III სტადიის განხორციელებას და შესაბამის ცალკე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას. ამ შემთხვევაში II სტადიაზე გამოცემულ ადმინისტრაციულ აქტს აქვს ისეთივე სამართლებრივი სტატუსი, როგორიც III სტადიაზე გამოცემულ ადმინისტრაციულ აქტს. აღნიშნულ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა მოიცავს მხოლოდ II სტადიას და ამ სტადიაზე მიღებული ადმინისტრაციული აქტი წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის სამართლებრივ საფუძველს . შესაბამისად II სტადიაზე ადმინისტრაციული აქტის გამომცემი ვალდებულია გასცეს შესაბამისი სანებართვო მოწმობა “.

2.20 „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და

სანებართვო პირობების შესახებ “ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მულით განისაზღვრა დადგენილებაში გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობები: 14) დემონტაჟი – არსებული შენობა -ნაგებობების ან მათი ნაწილების დანგრევა/დაშლა; 43) მშენებლობის ნებართვა - განსაკუთრებული იერარქიის ნებართვა, როგორც წესი, იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიად: I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება); II სტადია – არქიტექტურულ - სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება); III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა; 54) სამშენებლო დოკუმენტი – ამ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად შემუშავებული და დამტკიცებული დოკუმენტები, რომლებიც შეიცავს ტექსტურ და გრაფიკულ ინფორმაციას და წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და მშენებლობის განხორციელების საფუძველს; 60) სამშენებლო სამუშაო – მოქმედებათა ერთობლიობა, რომელიც ხორციელდება სამშენებლო მოედნის მომზადების, შენობა -ნაგებობების ან მათი ნაწილების მშენებლობის, რეკონსტრუქციის, დემონტაჟის, კონსერვაციის ან/და შეკეთების დროს; 62) სამშენებლო საქმიანობა – ტერიტორიის სივრცითი მოწყობისა და დასახლებათა განვითარების დაგეგმარების დოკუმენტების მომზადების, არქიტექტურული პროექტების მომზადების, სამშენებლო მოედნის, შენობა -ნაგებობებისა და სხვა საჭირო კვლევების განხორციელების, შენობა -ნაგებობათა ან მათი ნაწილების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების მომზადების, მშენებლობის წარმოებისა და სანებართვო პირობების შესრულების მთელი პროცესი.

ამ დადგენილების 33.1. მუხლის თანახმად, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია: ა) ამ დადგენილების შესაბამისად გაცემული მშენებლობის ნებართვა; ბ) კანონმდებლობა, მათ შორის ეს დადგენილება, სამშენებლო რეგლამენტი და ტერიტორიების სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების მოთხოვნები.

ამ დადგენილების 36.2. მუხლით, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა: ა) ახალ მშენებლობაზე (მათ შორის მონტაჟზე); ბ) არსებული შენობა -ნაგებობის რეკონსტრუქციაზე; გ) არსებული შენობა - ნაგებობის დემონტაჟზე; დ) სამშენებლო დოკუმენტის ისეთ ცვლილებაზე, რომელიც საჭიროებს ახალ ნებართვას.

**2.21.** სასამართლოს მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი - 05.11.2007 წლის შპს „ი-----ს“ განცხადებით, ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ

25.12.2007 წლის ქალაქმშენებლობითი პირობებით, ამავე სამსახურის 30.04.2008 წლის N0----- ბრძანებით, N 6----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობით, 10.09.2008 წლის N 6----- ბრძანებით, N6-----1 მშენებლობის სანებართვო მოწმობით, აგრეთვე ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 30.04.2008 წლის N 6----- ბრძანებასა და 30.04.2008 წლის N6-----1 მშენებლობის სანებართვო მოწმობაში, ქ. თბილისის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 16.01.2009 წლის N-- ბრძანებით, 27.04.2009 წლის N--- ბრძანებით, 22.07.2009 წლის N---ბრძანებით, 21.10.2009 წლის N--- - ბრძანებით, 09.03.2010 წლის N--- ბრძანებით, 12.08.2010 წლის N--- ბრძანებით, 17.12.2010 წლის N--- ბრძანებით, 26.04.2011 წლის N--- ბრძანებით, 03.04.2012 წლის N----- ბრძანებით, 06.07.2012 წლის N----- ბრძანებით, 11.10.2012 წლის N----- ბრძანებით, 25.03.2013 წლის N----- ბრძანებით, 21 .07.2013 წლის N----- ბრძანებით, 22.08.2013 წლის N----- ბრძანებით, 04.05.2015 წლის N----- ბრძანებით, 16.10.2015 წლის N----- ბრძანებით, 09.12.2016 წლის N----- ბრძანებით შეტანილი ცვლილებებით (მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადისა და შეთანხმებული პროექტის ცვლილება) და ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 23.05.2017 წლის N 0----- ექსპერტის დასკვნით - დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, ბ. ხ-----ს ქუჩა N---ში განთავსებული ობიექტის მშენებლობა განკუთვნილი გახლდათ საცხოვრებლად (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, IV კლასი).

ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებისა ურთერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე შპს „ი-----ი“-ზე, უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თავდაპირველად, 2008 წლის 30 აპრილს გაიცა ბრძანება და მშენებლობის ნებართვა (მშენებლობის სანებართვო მოწმობა), რომელშიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეტანილ იქნა ცვლილებები 2009-2016 წლებში. ამასთანავე სამშენებლო სამუშაოები (მოქმედებათა ერთობლიობა, რომელიც ხორციელდება სამშენებლო მოედნის მომზადების, შენობა-ნაგებობების ან მათი ნაწილების მშენებლობის, რეკონსტრუქციის, დემონტაჟის, კონსერვაციის ან/და შეკეთების დროს) ეტაპობრივად მოიცავდა არსებული დაუმთავრებელი კარკასული შენობის რეკონსტრუქცია - დაშენებას და ამ მიზნით, ტერიტორიის შემოღობვას, არსებული საძირკვლების გამაგრებას, რკინა/ბეტონის პანელების დემონტაჟს, კიბის უჯრედის ადგილის შეცვლას, ტერიტორიიდან ნაგვის გატანას და IV კლასის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის განხორციელებას.

ამრიგად, სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელე შპს „ი-----ი“-ს მოსაზრება აღნიშნულთან დაკავშირებით და მიაჩნია, რომ 2008 წლის 8 აგვისტოს მდგომარეობით, მოსარჩელეს გააჩნდა ქ. თბილისში, ბ----- ხ-----ს ქუჩა N---ში მდებარე სამშენებლო ობიექტზე უფლებამოსილი

ორგანოსთან შეთანხმებული საპროექტო დოკუმენტაცია (არქიტექტურული პროექტი), რაზედაც გაცემული გახლდათ მშენებლობის ნებართვა. ამასთან, მიწოდებული უძრავი ქონება განთავსებულია 2008 წლის 8 აგვისტოსთვის ძალაში მყოფი მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებულ ობიექტში და ობიექტის ნაწილი, სადაც განთავსებულია მიწოდებული უძრავი ქონება საცხოვრებლადაა განკუთვნილი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ უსაფუძვლობის გამო ვერ გაიზიარა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ სასამართლო სხდომასა და გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტებში მითითება აღნიშნულზე და მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე შპს „ი-----ს“ მიმართ ვრცელდება საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 79-ე-81-ე ნაწილების მოქმედება.

**2.22** საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.1. მუხლის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

ამ კოდექსის 331-ე მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რაიმე მოქმედების განხორციელება ან უარი რაიმე მოქმედების განხორციელებაზე უკანონოა და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 24-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, განახორციელოს ეს მოქმედება ან თავი შეიკავოს ამ მოქმედების განხორციელებისაგან.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა მოსარჩელე შპს „ი-----ი-ს“ სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, ბათილად ცნო სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 02 სექტემბრის N0----- გადაწყვეტილება და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 11 ივლისის N1----- ბრძანება. ამასთან, მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს დაავალა გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული - სამართლებრივი აქტი - საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 81-ე ნაწილით გათვალისწინებული შეღავათების

გამოსაყენებელი ობიექტების ნუსხაში შპს „ი-----ი-ს“ (ს/ნ 2-----) სამშენებლო ობიექტის, მდებარე ქ. თბილისი ბ----- ხ-----ს ქუჩა N--, ს/კ N 0----- (ამჟამად, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N---) შეტანის თაობაზე.

### **3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები**

#### **ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

**3.1.** აპელანტი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მოთხოვნას წარმოადგენს გაუქმდეს ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში რომლითაც დაკმაყოფილდა მოსარჩელე შ.პ.ს „ი-----“-ის სასარჩელო მოთხოვნა და ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 02 სექტემბრის #0----- გადაწყვეტილება და სამსახურს დაევალა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ქ. თბილისში ბ-----ს ქ. #---ში მდებარე შ.პ.ს „ი-----ის,, საკუთრებაში არსებული ობიექტის საქართველოს საგადასახდო კოდექსის 309-ე მუხლის 81-ე ნაწილით გათვალისწინებული შეღავათების გამოსაყენებელი ობიექტების ნუსხაში შეტანის თაობაზე.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მიერ 2017 წლის 16 ნოემბრის #3/6121-16 საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილება არ არის იურიდიულად საკმარისად დასაბუთებული და თვლის, რომ უნდა გაუქმდეს და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით უარი უნდა ეთქვას მოსარჩელეს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე შემდეგ გარემოებათა გამო: საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდგომში - სსსკ) 377-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, რა დროსაც სასამართლო ხელმძღვანელობს სსსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლებით. სსსკ-ის 394-ე მუხლის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, საქმეში არსებული მასალებით დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის

სამსახურს 08.06.15 წლის #0----- და 10.06.2015 წლის #0----- განცხადებით მომართა შ.პ.ს „ი-----ის,, დირექტორმა გ--- გ-----მა და მოითხოვა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 81-ე ნაწილით გათვალისწინებულ საშელავათო ნუსხაში ქ. თბილისში, ბ-----ს ქ. #---ში არსებული ობიექტის შეტანა.

სამსახურის 2015 წლის 02 სექტემბრის #0----- გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა გ--- გ-----ის განცხადება გამომდინარე იქედან, რომ მის დაინტერესებაში არსებული ობიექტი არ აკმაყოფილებდა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 79-ე ნაწილის ბ) და ე) პუნქტების მოთხოვნებს.

სამსახურის 2015 წლის 02 სექტემბრის #0----- გადაწყვეტილება შ.პ.ს „ი-----ის,, მიერ გასაჩივრდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 11 ივლისის #1----- ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა შ.პ.ს „ი-----ის,, საჩივარი და ძალაში დარჩა სამსახურის #0----- გადაწყვეტილება.

ამის შემდგომ შ.პ.ს „ი-----ის მიერ წარდგენილი იქნა სარჩელი ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში, არქიტექტურის სამსახურის #0----- გადაწყვეტილებისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის #1----- ბრძანების ბათილად ცნობის და არქიტექტურის სამსახურისათვის ქ. თბილისში, ბ-----ს ქ. #---ში არსებული ობიექტის საშელავათო ნუსხაში შეტანის დავალების მოთხოვნით.

ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილებით (საქმე #3/6121-16) დაკმაყოფილდა შ.პ.ს „ი-----ის სარჩელი, ბათილად იქნა ცნობილი არქიტექტურის სამსახურის #0----- გადაწყვეტილება, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის #1----- ბრძანება და არქიტექტურის სამსახურს დაევალა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ქ. თბილისში ბ-----ს ქ. #---ში მდებარე შ.პ.ს „ი-----ის საკუთრებაში არსებული ობიექტის საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 81-ე ნაწილით გათვალისწინებული შელავათების გამოსაყენებელი ობიექტების ნუსხაში შეტანის თაობაზე.

არქიტექტურის სამსახური არ ეთანხმება სასამართლოს აღნიშნულ გადაწყვეტილებას შემდეგ გარემოებათა გამო: საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 79-ე ნაწილის თანახმად, დღგ-ისაგან ჩათვლის უფლებით თავისუფლდება უძრავი ქონების მიწოდება, აგრეთვე უძრავი ქონების მიმწოდებლის მიერ მიწოდებულ ქონებასთან დაკავშირებული სამშენებლო-სამონტაჟო მომსახურების გაწევა, თუ შესრულებულია ყველა შემდეგი პირობა:

ა) უძრავი ქონების მიწოდება და მასთან დაკავშირებული სამშენებლო-სამონტაჟო მომსახურების გაწევა 2015 წლის 1 იანვრიდან 2020 წლის 1 იანვრამდე პერიოდში განხორციელდა;

ბ) მიწოდებული უძრავი ქონება განთავსებულია 2008 წლის 8 აგვისტოსთვის ძალაში მყოფი მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებულ ობიექტში ან იმ ობიექტში, რომელზედაც 2008 წლის 8 აგვისტოს მდგომარეობით საპროექტო დოკუმენტაცია (არქიტექტურული პროექტი) უფლებამოსილ ორგანოსთან შეთანხმებული იყო, მშენებლობის ნებართვა კი შემდგომ გაიცა;

გ) უძრავი ქონების მიმწოდებელი ამ ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ობიექტზე გაცემული მშენებლობის ნებართვის მფლობელია (იგი შეიძლება არ იყოს ამ ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მშენებლობის ნებართვის/საპროექტო დოკუმენტაციის (არქიტექტურული პროექტის) მფლობელი);

დ) იმ ობიექტის ექსპლუატაციაში მისაღებად, სადაც განთავსებულია მიწოდებული უძრავი ქონება, უფლებამოსილი ორგანო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს 2020 წლის 1 იანვრამდე გამოსცემს;

ე) ობიექტი, სადაც განთავსებულია მიწოდებული უძრავი ქონება, მთლიანად ან ნაწილობრივ საცხოვრებლადაა განკუთვნილი;

ვ) ობიექტი, სადაც განთავსებულია მიწოდებული უძრავი ქონება, ამ მუხლის 81-ე ნაწილით გათვალისწინებულ ნუსხაშია შეტანილი. აღნიშნული გარემოებების არსებობის შემთხვევაში 309-ე მუხლის 81-ე ნაწილის შესაბამისად ამ მუხლის 79-ე და მე-80 ნაწილებით გათვალისწინებული შეღავათების გამოსაყენებლად იმ ობიექტების ნუსხას, რომლებიც აკმაყოფილებს ამ მუხლის 79-ე ნაწილის „ბ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით დადგენილ მოთხოვნებს, განსაზღვრავს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო.

არქიტექტურის სამსახური გახლდათ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ის ადმინისტრაციული ორგანო, რომელმაც 309-ე მუხლის 81-ე ნაწილის თანახმად ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის დავალების საფუძველზე შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოსათვის გადასაგზავნად მოახდინა იმ ობიექტების ნუსხის შედგენა, რომელიც აკმაყოფილებდა 309-ე მუხლის 79-ე ნაწილის მოთხოვნებს. აღნიშნულ ნუსხაში არ მოხდა ბ-----ს ქ. #---ში შ.პ.ს „ი-----ის,, საკუთრებაში არსებული ობიექტის შეყვანა, გამომდინარე იქედან, რომ მითითებული ობიექტი არ აკმაყოფილებდა 309-ე მუხლის 79-ე ნაწილის ბ) და ე) პუნქტების მოთხოვნებს, კერძოდ: საპროექტო მიწის ნაკვეთზე 2008 წლის 08 აგვისტოს მდგომარეობით არ იყო შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტი და შესაბამისად არც მშენებლობის ნებართვა გაცემული, ისეთი ობიექტის მშენებლობაზე,

რომელსაც ითვალისწინებს ე) პუნქტი, კერძოდ, რომელიც მთლიანად ან ნაწილობრივ საცხოვრებლად იყო განკუთვნილი.

აპელანტის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში, ობიექტი გათვალისწინებული რომ იყოს საშეღავათო ნუსხაში შეყვანისთვის, კუმულაციურად უნდა აკმაყოფილებდეს ორ ძირითად მოთხოვნას: პირველი, აუცილებლად უნდა არსებობდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე, ან არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებაზე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და, მეორე, ამ აქტით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოებით წარმოქმნილი ობიექტი მთლიანად ან ნაწილობრივ საცხოვრებლად უნდა იყოს განკუთვნილი. რაც ნიშნავს იმას, რომ იმ შემთხვევაშიც კი, თუკი მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო 2008 წლის 08 აგვისტომდე გამოცემდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე, მაგრამ მითითებული აქტით გათვალისწინებული ობიექტი იქნებოდა არა საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე, არამედ კომერციული, სავაჭრო, სასაწყობო ან სხვა მსგავსი ფუნქციის მქონე, ეს ობიექტები ვერ მოხვდებოდნენ საშეღავათო ობიექტების ნუსხაში, ვინაიდან აღნიშნულ ნუსხაში შედის მხოლოდ 309-ე მუხლის 79-ე ნაწილის ე) პუნქტით გათვალისწინებული ობიექტები.

აპელანტის განმარტებით, მოსარჩელე მხარე შ.პ.ს „ი-----“ პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძველად უთითებდა იმ გარემოებაზე და აღნიშნულს პირველი ინსტანციის სასამართლოც იზიარებს გადაწყვეტილების დასაბუთებით ნაწილში, რომ ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2007 წლის 25 დეკემბრის #1---- ბრძანებით დადგინდა ქალაქმშენებლობითი პირობები ქ. თბილისში, ბ-----ს ქ. #---ში დაუმთავრებული შენობის რეკონსტრუქციის მიზნით, 2008 წლის 30 აპრილს ამავე სამსახურის #0----- ბრძანებით ამავე მისამართზე შეთანხმდა დაუმთავრებული კარკასული შენობის საძირკვლის გამაგრებისა და პანელების დემონტაჟის არქიტექტურული პროექტი და გაიცა #ნ----- სანებართვო მოწმობა, 2008 წლის 10 სექტემბერს კი ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 2007 წლის 25 დეკემბრის #1---- ბრძანებით დადგენილი ქალაქმშენებლობითი პირობების საფუძველზე #ნ----- ბრძანებით შეთანხმდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი, გაიცა მშენებლობის ნებართვა და #ნ-----1 სანებართვო მოწმობა. შესაბამისად მოსარჩელე მხარე აპელირებს, რომ მის დაინტერესებაში არსებული ობიექტი აკმაყოფილებს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 79-ე ნაწილის მოთხოვნებს, რასაც არქიტექტურის სამსახური არ ეთანხმება და თვლის, რომ როგორც მოსარჩელის, ისე პირველი ინსტანციის სასამართლოს აპელირება ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის აქტებზე და მის საფუძველზე შ.პ.ს „ი-----ის,,

საკუთრებაში არსებული ობიექტის საშელავათო ნუსხაში შეყვანა არასწორია. კერძოდ, როგორც უკვე აღინიშნა, არქიტექტურის სამსახურმა ობიექტი საშელავათო ნუსხაში არ შეიყვანა იქიდან გამომდინარე, რომ იგი ვერ აკმაყოფილებდა 309-ე მუხლის 79-ე ნაწილის "ბ" და "ე" პუნქტებს. ამის საპირისპიროდ კი როგორც მოსარჩელე მხარეს, ისე პირველი ინსტანციის სასამართლოს, მოყავს შემდეგი გარემოებები, 79-ე ნაწილის „ბ“ პუნქტთან მიმართებაში აპელირება ხდება ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 30 აპრილის #0----- ბრძანებაზე და სასამართლოცა და მოსარჩელეც აღმოფხვრილად მიიჩნევს იმ პირობას, რომლის მიხედვითაც ობიექტის საშელავათო ნუსხაში შეყვანისათვის აუცილებელია მისი აშენებისათვის მშენებლობის ნებართვის გაცემა ან/და არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება მომხდარიყო 2008 წლის 08 აგვისტომდე, რასაც შ.პ.ს „ი-----ის“ შემთხვევაში ადგილი არ ქონია. საქართველოს საგადასახდო კოდექსში მსგავსი სახის საშელავათო ნორმა კანონმდებლის მიერ შეტანილი იქნა სახელმწიფოს მიერ ნების გამოხატვის შედეგად იმ მიზნით, რომ შელავათები დაეწესებინათ იმ მოქალაქეებისათვის, რომელთა მდგომარეობაზეც იმოქმედა იმ სოციალურმა ფონმა, რაც გამოწვეული იყო 2008 წლის აგვისტოს ომის შედეგად, შესაბამისად სახელმწიფომ საშელავათო მოთხოვნები გაავრცელა იმ ობიექტებზე, რომლების მშენებლობაც განსაზღვრული იყო 2008 წლის 08 აგვისტოს მდგომარეობით გაცემული მშენებლობის ნებართვებით და რომლებითაც იკვეთებოდა, რომ შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების შედეგად ძირითადად წარმოადგენდა საცხოვრებელ ფუნქციას. სწორედ ამ მიზანს ემსახურებოდა საშელავათო პირობების დაწესება და სწორედ ამიტომ იქნა მითითებული „ე“ პუნქტში, რომ მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებული სამუშაოების შედეგად წარმოქმნილი ფართები ძირითადად უნდა ყოფილიყო საცხოვრებელი ფუნქციის.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, შ.პ.ს „ი-----ის“, მიმართ მართალია 2008 წლის 30 აპრილს გაცემული იყო #0----- ბრძანება, თუმცა მითითებულ ბრძანებაში გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოები ითვალისწინებდა ახალი ფართების წარმოქმნას, რომლიდანაც ძირითადად იქნებოდა საცხოვრებელი ფართები, არამედ არსებული დაუმთავრებელი კარასული შენობის საძირკვლის გამაგრებას და პანელების დემონტაჟს. შესაბამისად მითითებული აქტით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოები ვერ აკმაყოფილებდა 309-ე მუხლის 71-ე ნაწილის „ე“ პუნქტის მოთხოვნებს, რომლის მიხედვითაც 2008 წლის 08 აგვისტოს მდგომარეობით გაცემული მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოების შედეგად წარმოქმნილი ობიექტი მთლიანად ან ნაწილობრივ უნდა იყოს საცხოვრებელი ფუნქციის.

309-ე მუხლის 79-ე ნაწილის „ე“ პუნქტის მოთხოვნათა დაცვის თაობაზე

აპელირება სასამართლოსა და მოსარჩელე მხარის მხრიდან ხდება 2008 წლის 10 სექტემბერს გაცემულ #ნ----- ბრძანებაზე, რომლის მიხედვითაც შეთანხმდა ბ-----ს ქ. #---ში მრავალბინიანი საცხოვრებელის სახლის არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. მართალია, #ნ----- ბრძანება მისი შინაარსიდან და შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულებიდან გამომდინარე სრულად აკმაყოფილებს 79-ე ნაწილის „ე“ პუნქტის მოთხოვნებს, თუმცა მითითებული ბრძანება პირდაპირ ეწინააღმდეგება 79-ე ნაწილის „ბ“ პუნქტის მოთხოვნებს, სადაც ცალსახად განსაზღვრულია ის პერიოდი, თუ როდის უნდა იქნეს მშენებლობის ნებართვა გაცემული, კერძოდ, ამ თარიღად განსაზღვრულია არაუგვიანეს 2008 წლის 08 აგვისტო. შესაბამისად, აღნიშნულის შემდეგ გაცემული მშენებლობის ნებართვები, რა შინაარსისაც არ უნდა იყოს იგი, იქნება ეს ახალი ნებართვა, თუ უკვე არსებულ ნებართვაში ცვლილების შეტანა, ფუნქციური დანიშნულების კუთხით და იმის მითითებით, რომ ობიექტი დასრულების შემდგომ იქნება საცხოვრებელი დანიშნულების, მაინც ვერ დააკმაყოფილებს საშელავათო პირობებს, რადგანაც ნორმაში იმპერატიულად მითითებულია კონკრეტული თარიღი, რომლის დადგომამდეც უნდა არსებობდეს ასეთი შინაარსის აქტი, შესაბამისად, მისი შემდგომი მიღებისას ვეღარ გავცელდება ის სამართლებრივი შედეგები, რაც გამოიხატება მისთვის საშელავათო პირობების გავცელებაში.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი განმარტავს, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილებაში მითითებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს #140-ე დადგენილებაზე, რომელიც მოქმედებდა 2008 წელს და რომელიც ძალადაკარგულად გამოცხადდა საქართველოს მთავრობის 57-ე დადგენილებით და მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57-ე დადგენილებით (დღეის მოქმედი) გათვალისწინებულ მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიებზე, წესსა და პროცედურაზე და მიიჩნევს, რომ ვინაიდან, 2008 წლის 8 აგვისტოს მდგომარეობით შეთანხმებული იყო ქალაქმშენებლობითი პირობები, ხოლო შემდგომი აქტებით მის საფუძველზე გაიცა მშენებლობის ნებართვები და კანონმდებლობით დადგენილი წესით მოხდა მათში ცვლილებების შეტანა, 2008 წლის 8 აგვისტოს მდგომარეობით საპროექტო ობიექტი აკმაყოფილებს მასზე საშელავათო პირობების გავრცელების მოთხოვნებს.

არქიტექტურის სამსახური მითითებული საკანონმდებლო ნორმებიდან გამომდინარე განმარტავს, რომ მართალია, მოქმედი რეგულაციებით მშენებლობის ნებართვა იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ სტადიად, თუმცა, თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. იმ ფაქტს, რომ ი-----ს გავლილი ჰქონდა მშენებლობის ნებართვის გაცემის

პირველი სტადია 2007 წელს გაცემული #1---- ბრძანებით, რომლის შინაარსიდან გამომდინარე იკვეთება, რომ მას სურს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა და მითითებული ბრძანების საფუძველზე უფლება აქვს შეათანხმოს შესაბამისი არქიტექტურული პროექტი და მიიღოს მშენებლობის ნებართვა, არქიტექტურის სამსახური არ ხდის სადავოდ, თუმცა მშენებლობის ნებართვის პირველი სტადიის გავლა დაინტერესებულ პირს აძლევს უფლებას, მიმართოს შესაბამის ორგანოს არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასა და მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე. მითითებული უფლების ქონა არ ნიშნავს, რომ სამშენებლო სამუშაოები აუცილებლად განხორციელდება. აღნიშნული დამოკიდებულია მხოლოდ იმაზე, თუ რამდენად მოახდენს ამ უფლების მქონე პირი კანონმდებლობის საფუძველზე მის რეალიზებას, რაც მატერიალური სახით უშუალოდ გამოიხატება შესაბამისი არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაცემით.

აპელანტი მიუთითებს, სასამართლოს მსჯელობაზე, რომელიც ეხება ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნას, რომელიც #1---- ბრძანების საფუძველზე ხაზს უსვამს, რომ შ.პ.ს „ი-----ს,, განზრახული ქონდა საცხოვრებელი ფუნქციის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, თუმცა აღნიშნული მოსარჩელე მხარის სასარგებლოდ არაფერს ცვლიდა, ვინაიდან მხოლოდ 2007 წლის 25 დეკემბრის #1---- ბრძანება, როგორც ზემოთ აღინიშნა, არ წარმოადგენს ი-----ის ობიექტზე საშელავათო პირობების გავრცელების საფუძველს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, არქიტექტურის სამსახური თვლის, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 79-ე ნაწილის „ბ“ და „ე“ პუნქტების შესაბამისად, შ.პ.ს „ი-----ის“ საკუთრებაში არსებული ობიექტი არ აკმაყოფილებს საშელავათო ნუსხაში შეყვანის კრიტერიუმებს, შესაბამისად, ამავე მუხლის 81-ე ნაწილის თანახმად, არქიტექტურის სამსახურს არ უნდა დაევალოს მითითებული ობიექტის საშელავათო ნუსხაში შეყვანა. აქედან გამომდინარე, გთხოვთ, გააუქმოთ ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება (საქმე #3/6121-16) და საქმეზე მიღებული ახალი გადაწყვეტილებით უარი უთხრათ მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

**3.2.** რაც შეეხება მეორე აპელანტს - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას, იგი თვლის, რომ უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიუთითებს დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომლის თანახმადაც ქ. თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურმა 2007 წლის 25 დეკემბერს გასცა #1---- ქალაქმშენებლობითი

პირობები ქ. თბილისში, ხ-----ს ქ. #-, შპს „ი-----ის“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 0-----) არსებულ დაუმთავრებელი კარკასული შენობის რეკონსტრუქცია- დაშენების მიზნით.

ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 30 აპრილის #0----- ბრძანებით, შეთანხმდა ქ. თბილისში, ბ. ხ-----ს #---ში. შპს „ი-----ის“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებული დაუმთავრებელი კარკასული შენობის პანელების დემონტაჟისა და საძირკველების გაძლიერების პროექტი და გაიცა სანებართვო მოწმობა. აღსანიშნავია, რომ ბრძანების გამოცემის საფუძვლებს შორის მითითებულია მხოლოდ ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო რუკა, ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ გაცემული 2007 წლის 25 დეკემბრის #1---- ქალაქმშენებლობითი პირობები კი არა.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს, იმ დადგენილ გარემოებაზე, რომ შპს „ი-----მა“ 2015 წლის 08 ივნისს #2 განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ბ. ხ-----ს #---ში მდებარე სამშენებლო ობიექტის დღგ-ისგან ჩათვლის უფლებით გათავისუფლებულ უძრავ ქონებათა ნუსხაში შეყვანა.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 02 სექტემბრის #0----- წერილობითი პასუხით არ დაკმაყოფილდა შპს „ი-----ი“-ს განცხადება, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 79-ე ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტზე მითითებით.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 81-ე ნაწილის თანახმად, „ამ მუხლის 79-ე და მე-80 ნაწილებით გათვალისწინებული შეღავათების გამოსაყენებლად, იმ ობიექტების ნუსხას, რომელიც აკმაყოფილებს ამ მუხლის 79-ე მუხლის „ბ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით დადგენილ მოთხოვნებს, განსაზღვრავს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო“.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა „საგადასახადო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კანონის (20 მარტი 2015 წ. #3---III) 79-ე და მე-80 ნაწილებით გათვალისწინებული შეღავათების გამოსაყენებლად ობიექტების ნუსხის განსაზღვრისათვის საჭირო პროცედურების განხორციელება.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 79-ე ნაწილის თანახმად, „დღგ“-ისგან ჩათვლის უფლებით თავისუფლდება უძრავი ქონების მიწოდება, თუ შესრულებულია ყველა შემდეგი პირობა: ა) უძრავი ქონება მიწოდებულ

იქნა 2015 წლის 01 იანვრიდან 2018 წლის 01 იანვრამდე პერიოდში; ბ) მიწოდებული უძრავი ქონება განთავისუფლებულია 2008 წლის 8 აგვისტოსთვის ძალაში მყოფი მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებულ ობიექტში ან იმ ობიექტში, რომელზედაც 2008 წლის 8 აგვისტოს მდგომარეობით, საპროექტო დოკუმენტაცია (არქიტექტურული პროექტი) უფლებამოსილ ორგანოსთან შეთანხმებული იყო, მშენებლობის ნებართვა კი შემდგომ გაიცა; გ) უძრავი ქონების მიწოდების განმახორციელებელი პირი არის ამ ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ობიექტზე გაცემული მშენებლობის ნებართვის მფლობელი (იგი შეიძლება არ იყოს ამ ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მშენებლობის /საპროექტო დოკუმენტაციის (არქიტექტურული პროექტის) მფლობელი; დ) იმ ობიექტის ექსპლუატაციაში მისაღებად, სადაც განთავსებულია მიწოდებული უძრავი ქონება, მთლიანად ან ნაწილობრივ საცხოვრებლადაა განკუთვნილი; ვ) ობიექტი, სადაც განთავსებულია მიწოდებული უძრავი ქონება, ამ მუხლის 81-ე ნაწილით გათვალისწინებულ ნუსხაშია შეტანილი.“

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია განმარტავს, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 79-ე ნაწილი განსაზღვრავს იმ კრიტერიუმებს, რომლის შესაბამისადაც მხარემ შეიძლება ისარგებლოს საგადასახადო შეღავათით. ამასთან, ყველა პირობა უნდა იყოს კუმულატიურად. რაც აპელანტის განმარტებით, განსახილველ შემთხვევაში სახეზე არ იყო.

აპელანტი არ იზიარებს სასამართლოს მსჯელობას იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2007 წლის 25 დეკემბრის ქალაქმშენებლობითი პირობებით, ამავე სამსახურის 30.04.2008 წლის #0----- #ნ----- სანებართვო მოწმობებით და არქიტექტურის სამსახურის შემდგომი აქტებით დასტურდება ის გარემოება, რომ ქ. თბილისში, ბ. ხ-----ს ქუჩა #---ში განთავსებული ობიექტის მშენებლობა განკუთვნილი იყო საცხოვრებლად, აგრეთვე არ იზიარებს მის მსჯელობას იმასთან დაკავშირებითაც, რომ მოსარჩელეს გააჩნდა 2008 წლის 8 აგვისტომდე უფლებამოსილ ორგანოსთან შეთანხმებული საპროექტო დოკუმენტაცია.

აპელანტი განმარტავს, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 30 აპრილის #0----- ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, ბ. ხ-----ს ქ. #---ში შპს „ი-----ის“ კუთვნილს მიწის ნაკვეთზე არსებული დაუმთავრებელი კარკასული შენობის პანელების დემონტაჟსა და საძირკველების გაძლიერების პროექტი და გაიცა სანებართვო მოწმობა. მითითებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი თავისი შინაარსიდან გამომდინარე ითვალისწინებდა არა რაიმე ობიექტის განთავსებას, არამედ უკვე არსებულის დემონტაჟს.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 30 აპრილის #0----- ბრძანების გამოცემის დროისათვის მოქმედი და იმდროინდელი რედაქციით, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს #140 დადგენილების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, „გამარტივებული წესით, მხოლოდ არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმებით (II სტადია) დაიშვება: შენობა-ნაგებობათა დემონტაჟი, გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტებისა.“ ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, „ამ წესით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, თუ მშენებლობის ნებართვის გაცემა არ ითვალისწინებს III სტადიის განხორციელებას და შესაბამის ცალკე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას. ამ შემთხვევაში II სტადიაზე გამოცემულ ადმინისტრაციულ აქტს. აღნიშნულ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა მოიცავს მხოლოდ II სტადიას და ამ სტადიაზე მიღებული ადმინისტრაციული აქტი წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის სამართლებრივ საფუძველს. შესაბამისად, II სტადიაზე ადმინისტრაციული აქტის გამომცემი ვალდებულია გასცეს შესაბამისი სანებართვო მოწმობა.“

აპელანტის განმარტებით, ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 30 აპრილის #0----- ბრძანება, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელე ითხოვდა დაინტერესებაში არსებული ობიექტის დღ-ისგან ჩათვლის უფლებით გათავისუფლებულ უძრავ ქონებათა ნუსხაში შეყვანას, წარმოადგენს საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს #140 დადგენილების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტისა და ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის საფუძველზე გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტს, ანუ იგი სამართლებრივად არ არის დაკავშირებული ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 2007 წლის 25 დეკემბერს გაცემულ #1---- ქალაქმშენებლობით პირობებისგან დამოუკიდებელ სტადიად და სამართლებრივად უტოლდება მშენებლობის ნებართვას, ანუ პროექტის შეთანხმება არის ერთადერთი ეტაპი, რაც საჭიროა მოცემული ტიპის სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების უფლების მოსაპოვებლად.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა სსიპ სამხარაულის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროდ #0----- დასკვნა, როლითაც ცალსახად არის განმარტებული, რომ შპს „ი-----ის“ მიერ მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობის პროექტი პირველად შეთანხმდა 2008 წლის 8 აგვისტომდე შეთანხმების თაობაზე. აღნიშნული მსჯელობა, აპელანტის განმარტებით, ასახულია სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს #0----- დასკვნაშიც.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი მიიჩნევს, რომ საფუძველს მოკლებულია სასამართლოს მსჯელობა არქიტექტურული პროექტის 2008 წლის 8 აგვისტომდე შეთანხმების თაობაზე.

## **ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო   ნ ა წ ი ლ ი :**

### **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.

### **5. ფაქტობრივი დასაბუთება**

**5.1.** თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ეთანხმება და სრულად იზიარებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებს განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით.

### **სამართლებრივი დასაბუთება**

**6.1.** სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ

დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (*Hirvisaari v. Finland*) და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ - ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ აღვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (*Gorou* (No. 2), §§38-42).

**6.2.** სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, კერძოდ, პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება; პალატა მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს:

**6.3.** საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 79-ე ნაწილის თანახმად, დღგ-ისაგან ჩათვლის უფლებით თავისუფლდება უძრავი ქონების მიწოდება, აგრეთვე უძრავი ქონების მიმწოდებლის მიერ მიწოდებულ ქონებასთან დაკავშირებული სამშენებლო-სამონტაჟო მომსახურების გაწევა, თუ შესრულებულია ყველა შემდეგი პირობა: „ბ) მიწოდებული უძრავი ქონება განთავსებულია 2008 წლის 8 აგვისტოსთვის ძალაში მყოფი მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებულ ობიექტში ან იმ ობიექტში, რომელზედაც 2008 წლის 8 აგვისტოს მდგომარეობით საპროექტო დოკუმენტაცია (არქიტექტურული პროექტი) უფლებამოსილ ორგანოსთან შეთანხმებული იყო, მშენებლობის ნებართვა კი შემდგომ გაიცა;“ „ე) ობიექტი, სადაც განთავსებულია მიწოდებული უძრავი ქონება, მთლიანად ან ნაწილობრივ საცხოვრებელადაა განკუთვნილი.“

**6.4** საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 დადგენილებაში: (ძალადაკარგულია საქართველოს მთავრობის 24.03. 2009 წლის N57 დადგენილებით) 11.08.2008 წლის N176 დადგენილებით შეტანილი ცვლილებების შედეგად (ამოქმედდა 2008 წლის 01 ოქტომბრიდან), მე-2 მუხლის 37-ე ნაწილის თანახმად, მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები – ამ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად შემუშავებული და დამტკიცებული დოკუმენტები, რომლებიც შეიცავს ტექსტურ და გრაფიკულ ინფორმაციას და წარმოადგენს მშენებლობის განხორციელების საფუძველს, ხოლო ამავე ნორმის 38-ე ნაწილის მიხედვით, მშენებლობის ნებართვა – განსაკუთრებული იერარქიის ნებართვა, როგორც წესი იყოფა სამ

ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიად: I სტადია – ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენა (სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დამტკიცება); II სტადია – არქიტექტურულ -სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება); III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა;

ამ დადგენილების 3.2. „ვ“ მუხლის შესაბამისად, „გამარტივებული წესით, მხოლოდ არქიტექტურულ სამშენებლო პროექტის შეთანხმებით (II სტადია) დაიშვება: შენობა - ნაგებობათა დემონტაჟი, გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტებისა“. ამ ნორმის მე-4 ნაწილით, ამ წესით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, თუ მშენებლობის ნებართვის გაცემა არ ითვალისწინებს III სტადიის განხორციელებას და შესაბამის ცალკე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას. ამ შემთხვევაში II სტადიაზე გამოცემულ ადმინისტრაციულ აქტს აქვს ისეთივე სამართლებრივი სტატუსი, როგორც III სტადიაზე გამოცემულ ადმინისტრაციულ აქტს. აღნიშნულ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა მოიცავს მხოლოდ II სტადიას და ამ სტადიაზე მიღებული ადმინისტრაციული აქტი წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის სამართლებრივ საფუძველს. შესაბამისად II სტადიაზე ადმინისტრაციული აქტის გამომცემი ვალდებულია გასცეს შესაბამისი სანებართვო მოწმობა“.

**6.5.** „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მულით განისაზღვრა დადგენილებაში გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობები: 14) დემონტაჟი – არსებული შენობა -ნაგებობების ან მათი ნაწილების დანგრევა/დაშლა; 43) მშენებლობის ნებართვა - განსაკუთრებული იერარქიის ნებართვა, როგორც წესი, იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიად: I სტადია – ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება); II სტადია – არქიტექტურულ - სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება); III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა; 54) სამშენებლო დოკუმენტი – ამ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად შემუშავებული და დამტკიცებული დოკუმენტები, რომლებიც შეიცავს ტექსტურ და გრაფიკულ ინფორმაციას და წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და მშენებლობის განხორციელების საფუძველს; 60) სამშენებლო სამუშაო – მოქმედებათა ერთობლიობა, რომელიც ხორციელდება სამშენებლო მოედნის მომზადების, შენობა -ნაგებობების ან მათი ნაწილების

მშენებლობის, რეკონსტრუქციის, დემონტაჟის, კონსერვაციის ან/და შეკეთების დროს; 62) სამშენებლო საქმიანობა – ტერიტორიის სივრცითი მოწყობისა და დასახლებათა განვითარების დაგეგმარების დოკუმენტების მომზადების, არქიტექტურული პროექტების მომზადების, სამშენებლო მოედნის, შენობა-ნაგებობებისა და სხვა საჭირო კვლევების განხორციელების, შენობა-ნაგებობათა ან მათი ნაწილების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების მომზადების, მშენებლობის წარმოებისა და სანებართვო პირობების შესრულების მთელი პროცესი.

**6.6.** ამ დადგენილების 33.1. მუხლის თანახმად, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია: ა) ამ დადგენილების შესაბამისად გაცემული მშენებლობის ნებართვა; ბ) კანონმდებლობა, მათ შორის ეს დადგენილება, სამშენებლო რეგლამენტი და ტერიტორიების სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების მოთხოვნები.

**6.7.** ამ დადგენილების 36.2. მუხლით, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა: ა) ახალ მშენებლობაზე (მათ შორის მონტაჟზე); ბ) არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციაზე; გ) არსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟზე; დ) სამშენებლო დოკუმენტის ისეთ ცვლილებაზე, რომელიც საჭიროებს ახალ ნებართვას.

**6.8.** განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ შპს „ი-----“-მა ჯერ კიდევ 05.11.2007 წელს მიმართა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს და მოითხოვა ქალაქმშენებლობითი პირობების განსაზღვრა. განცხადებაში აღინიშნა, რომ სურვილი აქვთ, ქ. თბილისში, ბ. ხ-----ს ქ. N---ში, ნაკვეთი N-----ზე, მათ საკუთრებაში არსებულ შენობაზე **ორი სართულის დაშენების და მრავალფუნქციურ საცხოვრებელ სახლად მისი რეკონსტრუქციის მოხდენა.**

ასევე დადგენილია, რომ **25.12.2007** წელს ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ გაიცა ქალაქმშენებლობითი პირობები - ქალაქმშენებლობითი პირობები - დასაპროექტებელი ობიექტი: მრავალფუნქციური შენობა (დაუმთავრებელი კარკასული შენობის რეკონსტრუქცია -დაშენებით);

III - მოთხოვნები მიწის ნაკვეთის (უძრავი ობიექტის) სამშენებლო განვითარებაზე შედგა **18.12.2007 წელს**. შენობის რეკონსტრუქციისა და მასზე დაშენების გათვალისწინებით."

გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის **2008 წლის 30 აპრილის N0-----ბრძანების თანახმად:** 1) შეთანხმდა ქ. თბილისში, ბ. ხ-----ს ქ. N---ში, შპს

„ი-----ი“-ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე არსებული დაუმთავრებელი კარკასული შენობის პანელების დემონტაჟისა და საძირკვლების გაძლიერების პროექტი; 2) გაიცა სანებართვო მოწმობა; 3) პანელების დემონტაჟისა და საძირკვლების გაძლიერების ვადა განისაზღვრა 2008 წლის 01 მაისიდან 2008 წლის 01 სექტემბრამდე. ხოლო, ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 30 აპრილის N 6----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობის თანახმად, მშენებლობის დაწყების თარიღია **01.05.2008 წელი**. ნებართვა ძალაშია: **01 სექტემბერი 2008 წელი**.

შემდგომ კი, ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო **სამსახურის 2008 წლის 10 სექტემბრის N 6-----** ბრძანების (ქ. თბილისში, ი-----ის რ-ნში, ბ. ხ-----ს ქ. N--, არსებული დაუმთავრებელი კარკასული შენობის პანელების დემონტაჟისა და საძირკვლების გაძლიერების პროექტის ახალი სანებართვო მოწმობის გაცემის შესახებ) თანახმად, 1) შეთანხმდა ქ. თბილისში, ი-----ის რ-ნში, ბ. ხ-----ს ქ. N--, არსებული დაუმთავრებელი კარკასული შენობის პანელების დემონტაჟისა და საძირკვლების გაძლიერების პროექტის ახალი სანებართვო მოწმობის გაცემა; 2) გაიცა სანებართვო მოწმობა; 3) პანელების დემონტაჟისა და საძირკვლების გაძლიერების ვადა განისაზღვრა 2008 წლის 15 სექტემბრიდან 2009 წლის 15 იანვრამდე.

ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურმა 2008 წლის 10 სექტემბერს გასცა **მშენებლობის სანებართვო მოწმობა N6-----1**. სადაც აღინიშნა: დამკვეთი: შპს „ი-----ი“; მშენებლობის ობიექტი: არსებული დაუმთავრებელი კარკასული შენობის პანელების დემონტაჟი და საძირკვლების გაძლიერების ახალი სანებართვო მოწმობის გაცემა. მშენებლობის დაწყების თარიღი: 15.09.2008 წელი; ნებართვა ძალაში 15.01.2009 წელი.

გასათვალისწინებელია, ის გარემოებები, რომ ქ. თბილისის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 21.07.2013 წლის NN-----, 22.08.2013 წლის N----- და 04.05.2015 წლის N-----, 16.10.2015 წლის N-----, 09.12.2016 წლის N----- ბრძანებებში სხვა მონაცემებთან ერთად მითითებული იქნა ნომენკლატურა: **მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, IV კლასი, შეთანხმებული პროექტის ცვლილება**.

ამრიგად, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა მიუთითებს, იმ გარემოებაზე რომ აღნიშნული სამშენებლო სამუშაოები სამომავლოდ ემსახურებოდა საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე ობიექტის განთავსებას, რის გამოც ხორციელდებოდა მთელი რიგი სამუშაოები.

**6.9.** თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა განმარტავს, რომ შენობა -ნაგებობის დემონტაჟის პროექტი განიხილება ქალაქთმშენებლობითის პირობებისგან დამოუკიდებელ სტადიად და სამართლებრივად უტოლდება მშენებლობის ნებართვას. პალატა ხაზგასმით მიუთითებს, რომ პროექტის შეთანხმება არის **ერთადერთი** ეტაპი, რაც საჭიროა მოცემული ტიპის სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების უფლების მოსაპოვებლად.

საქმეში წარმოდგენილი ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 23.05.2017 წლის N 0----- ექსპერტის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში ბ. ხ-----ს ქუჩა N---ში შპს „ი-----ი-ს“ მრავალფუნქციური შენობის (დაუმთავრებელი კარკასული შენობის რეკონსტრუქცია - დაშენება) პროექტის" არქიტექტურული ნაწილი, რომელიც შეთანხმებულია ქალაქ თბილის მერიის ურბანული დაგეგმარების სამსახურის მიერ (30.12.2008 ბრძანება NO-----) არქიტექტურულ - გეგმარებითი გადაწყვეტით **წარმოადგენს მრავალფუნქციური დანიშნულების საცხოვრებელ სახლს (ობიექტს).**

**6.10.** თბილისის სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას, რომ გარემოებაზე, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების გამოცემის მომენტისათვის (02.09.2015წ. და 11.07.2016.წ) საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309.79-ე მუხლის მოქმედი რედაქციის თანახმად: დღგ- ისაგან ჩათვლის უფლებით თავისუფლდება უძრავი ქონების მიწოდება, თუ შესრულებულია ყველა შემდეგი პირობა: (20.03.2015. N3---) (ამ ნორმის მოქმედება გავრცელდეს 2015 წლის 1 იანვრიდან წარმოშობილ სამართლებრივ ურთიერთობებზე) ა) უძრავი ქონება მიწოდებულ იქნა 2015 წლის 1 იანვრიდან 2018 წლის 1 იანვრამდე პერიოდში; **ბ) მიწოდებული უძრავი ქონება განთავსებულია 2008 წლის 8 აგვისტოსთვის ძალაში მყოფი მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებულ ობიექტში ან იმ ობიექტში, რომელზედაც, 2008 წლის 8 აგვისტოს მდგომარეობით, საპროექტო დოკუმენტაცია (არქიტექტურული პროექტი) უფლებამოსილ ორგანოსთან შეთანხმებული იყო, მშენებლობის ნებართვა კი შემდგომ გაიცა;** გ) უძრავი ქონების მიწოდების განმახორციელებელი პირი არის ამ ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ობიექტზე გაცემული მშენებლობის ნებართვის მფლობელი (იგი შეიძლება არ იყოს ამ ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მშენებლობის ნებართვის/საპროექტო დოკუმენტაციის (არქიტექტურული პროექტის) მფლობელი); დ) იმ ობიექტის ექსპლუატაციაში მისაღებად, სადაც განთავსებულია მიწოდებული უძრავი ქონება, უფლებამოსილი ორგანო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივ აქტს 2018 წლის 1 იანვრამდე გამოსცემს; ე) ობიექტი, სადაც განთავსებულია მიწოდებული უძრავი ქონება, მთლიანად ან

ნაწილობრივ საცხოვრებლადაა განკუთვნილი; ვ) ობიექტი, სადაც განთავსებულია მიწოდებული უძრავი ქონება, ამ მუხლის 81-ე ნაწილით გათვალისწინებულ ნუსხაშია შეტანილი.

ამავე ნორმის მე-80 ნაწილის (02.09.2015 წ. და 11.07.2016 წ. მოქმედი რედაქცია) მიხედვით, ამ მუხლის 79-ე ნაწილის შესაბამისად დღგ-ისაგან ჩათვლის უფლებით გათავისუფლებული უძრავი ქონების მიწოდების განმახორციელებელი პირისათვის იმ ობიექტთან დაკავშირებით გაწეული სამშენებლო -სამონტაჟო მომსახურება, რომელიც ამ მუხლის 81-ე ნაწილით გათვალისწინებულ ნუსხაშია შეტანილი, გათავისუფლებულია დღგ-ისაგან ჩათვლის უფლებით. (ამ ნორმის მოქმედება გავრცელდეს 2015 წლის 1 იანვრიდან წარმოშობილ სამართლებრივ ურთიერთობებზე).

**6.11.** თბილისის სააპელაციო სასამართლო სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას იმის თაობაზეც, რომ საქმეში წარმოდგენილი - 05.11.2007 წლის შპს „ი-----ს“ განცხადებით, ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 25.12.2007 წლის ქალაქმშენებლობითი პირობებით, ამავე სამსახურის 30.04.2008 წლის N0----- ბრძანებით, N 6----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობით, 10.09.2008 წლის N 6----- ბრძანებით, N6-----1 მშენებლობის სანებართვო მოწმობით, აგრეთვე ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 30.04.2008 წლის N 6----- ბრძანებასა და 30.04.2008 წლის N6-----1 მშენებლობის სანებართვო მოწმობაში, ქ. თბილისის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 16.01.2009 წლის N-- ბრძანებით, 27.04.2009 წლის N--- ბრძანებით, 22.07.2009 წლის N---ბრძანებით, 21.10.2009 წლის N--- - ბრძანებით, 09.03.2010 წლის N--- ბრძანებით, 12.08.2010 წლის N---- ბრძანებით, 17.12.2010 წლის N---- ბრძანებით, 26.04.2011 წლის N---- ბრძანებით, 03.04.2012 წლის N----- ბრძანებით, 06.07.2012 წლის N----- ბრძანებით, 11.10.2012 წლის N----- ბრძანებით, 25.03.2013 წლის N----- ბრძანებით, 21 .07.2013 წლის N----- ბრძანებით, 22.08.2013 წლის N----- ბრძანებით, 04.05.2015 წლის N----- ბრძანებით, 16.10.2015 წლის N----- ბრძანებით, 09.12.2016 წლის N----- ბრძანებით შეტანილი ცვლილებებით (მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადისა და შეთანხმებული პროექტის ცვლილება) და ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 23.05.2017 წლის N 0----- ექსპერტის დასკვნით - დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, ბ. ხ-----ს ქუჩა N---ში განთავსებული ობიექტის მშენებლობა განკუთვნილი გახლდათ საცხოვრებლად (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, IV კლასი).

ამრიგად, ცალსახაა, რომ შპს „ი-----“-ზე, უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თავდაპირველად, **2008 წლის 30 აპრილს გაიცა ბრძანება და მშენებლობის ნებართვა (მშენებლობის სანებართვო**

**მოწმობა), რომლიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეტანილ იქნა ცვლილებები 2009-2016 წლებში.** ამასთანავე სამშენებლო სამუშაოები (მოქმედებათა ერთობლიობა, რომელიც ხორციელდება სამშენებლო მოედნის მომზადების, შენობა-ნაგებობების ან მათი ნაწილების მშენებლობის, რეკონსტრუქციის, დემონტაჟის, კონსერვაციის ან/და შეკეთების დროს) ეტაპობრივად მოიცავდა არსებული დაუმთავრებელი კარკასული შენობის რეკონსტრუქცია - დაშენებას და ამ მიზნით, ტერიტორიის შემოღობვას, არსებული საძირკვლების გამაგრებას, რკინა/ბეტონის პანელების დემონტაჟს, კიბის უჯრედის ადგილის შეცვლას, ტერიტორიიდან ნაგვის გატანას და IV კლასის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის განხორციელებას.

**6.12.** პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ 2008 წლის 8 აგვისტოს მდგომარეობით, მოსარჩელეს გააჩნდა ქ. თბილისში, ბ----- ხ-----ს ქუჩა N---ში მდებარე სამშენებლო ობიექტზე უფლებამოსილ ორგანოსთან შეთანხმებული საპროექტო დოკუმენტაცია (არქიტექტურული პროექტი), რაზედაც გაცემული გახლდათ მშენებლობის ნებართვა. ამასთან, მიწოდებული უძრავი ქონება განთავსებულია 2008 წლის 8 აგვისტოსთვის ძალაში მყოფი მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებულ ობიექტში და ობიექტის ნაწილი, სადაც განთავსებულია მიწოდებული უძრავი ქონება საცხოვრებლადაა განკუთვნილი.

**6.13.** თბილისის სააპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის განმარტებას, იმის თაობაზე, რომ შპს „ი-----“-ის დაინტერესებაში არსებული ობიექტი ვერ აკმაყოფილებს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 79-ე ნაწილის მოთხოვნებს.

პალატა არ იზიარებს აპელანტის, განმარტებას, რომ შპს „ი-----ი“ არქიტექტურის სამსახურმა ობიექტი საშელავათო ნუსხაში არ შეიყვანა იქიდან გამომდინარე, რომ იგი ვერ აკმაყოფილებდა 309-ე მუხლის 79-ე ნაწილის „ბ“ და „ე“ პუნქტებს. რადგან, ყველა პროცედურა მათ შორის მიმართვა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურისთვის, შემდგომ სამშენებლო ნებართვის გაცემა და ასე შემდეგ, ხორციელდებოდა ჯერ კიდევ 2007 წლის ნოემბრიდან მოყოლებული, რაც შინაარსობრივად უტოლდება შეთანხმებას, რადგან სხვა შემთხვევაში არ ექნებოდა ინტერესი შპს „ი-----“-ს აღნიშნული სამუშაოების განხორციელებისა.

თვითონ აპელანტი მიუთითებს, რომ მართალია, #ნ----- ბრძანება მისი შინაარსიდან და შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულებიდან გამომდინარე სრულად აკმაყოფილებს 79-ე ნაწილის „ე“ პუნქტის მოთხოვნებს, თუმცა მითითებული ბრძანება პირდაპირ ეწინააღმდეგება 79-ე ნაწილის „ბ“

პუნქტის მოთხოვნებს, სადაც ცალსახად განსაზღვრულია ის პერიოდი, თუ როდის უნდა იქნეს მშენებლობის ნებართვა გაცემული, კერძოდ, ამ თარიღად განსაზღვრულია არაუგვიანეს 2008 წლის 08 აგვისტო, რასაც პალატა ვერ გაიზიარებს და თვლის, რომ სამშენებლო ნებართვა გაცემულია 30.04.2008 წელს. ამრიგად, მხარეთა შეთანხმება მომხდარია ჯერ კიდევ 2008 წლის 08 აგვისტომდე პერიოდში.

პალატა ასევე, ვერ გაიზიარებს აპელანტის მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ 2008 წლის 8 აგვისტოს შემდგომ გაცემული მშენებლობის ნებართვები, რა შინაარსისაც არ უნდა იყოს იგი, იქნება ეს ახალი ნებართვა, თუ უკვე არსებულ ნებართვაში ცვლილების შეტანა, ფუნქციური დანიშნულების კუთხით და იმის მითითებით, რომ ობიექტი დასრულების შემდგომ იქნება საცხოვრებელი დანიშნულების, მაინც ვერ დააკმაყოფილებს საშელავათო პირობებს, რადგანაც ნორმაში იმპერატიულად მითითებულია კონკრეტული თარიღი, რომლის დადგომამდეც უნდა არსებობდეს ასეთი შინაარსის აქტი, შესაბამისად, მისი შემდგომი მიღებისას ველარ გავრცელება ის სამართლებრივი შედეგები, რაც გამოიხატება მისთვის საშელავათო პირობების გავრცელებაში.

ცალსახაა, რომ შპს „ი-----“-ს გავლილი ჰქონდა მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველი სტადია 2007 წელს გაცემული #1---- ბრძანებით, რომლის შინაარსიდან გამომდინარე იკვეთება, რომ მას სურს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა და მითითებული ბრძანების საფუძველზე უფლება აქვს შეათანხმოს შესაბამისი არქიტექტურული პროექტი და მიიღოს მშენებლობის ნებართვა, რასაც არც არქიტექტურის სამსახური არ ხდის სადავოდ, თუმცა აქვე აპელირებს, იმაზე, რომ მშენებლობის ნებართვის პირველი სტადიის გავლა დაინტერესებულ პირს აძლევს უფლებას, მიმართოს შესაბამის ორგანოს არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასა და მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე. მითითებული უფლების ქონა არ ნიშნავს, რომ სამშენებლო სამუშაოები აუცილებლად განხორციელდება. თუმცა პალატა განმარტავს რომ ნათელია, რომ სამშენებლო სამუშაოები შპს „ი-----“-ის მიერ განხორციელებულია ეტაპობრივად, რის თაობაზეც ინფორმირებული იყო თავად ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახური, რისი დასტურიცაა მთელი რიგი ბრძანებები, მათ შორის ამავე სამსახურის 30.04.2008 წლის NO----- ბრძანება, N 6----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.

**6.14.** რაც შეეხება, მეორე აპელანტს - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას, იგი არ იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2007 წლის 25 დეკემბრის ქალაქმშენებლობითი პირობებით, ამავე სამსახურის 30.04.2008 წლის #0----- #6----- სანებართვო მოწმობებით და არქიტექტურის სამსახურის შემდგომი აქტებით დასტურდება ის გარემოება, რომ ქ. თბილისში, ბ. ხ-----ს ქუჩა #---ში განთავსებული

ობიექტის მშენებლობა განკუთვნილი იყო საცხოვრებლად. (თუმცა ჯერ კიდევ **05.11.2007** წელს შპს „ი-----“-მა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურისთვის მიმართულ განცხადებაში აღნიშნა, რომ სურვილი აქვთ, ქ. თბილისში, ბ. ხ-----ს ქ. N---ში, ნაკვეთი N-----ზე, მათ საკუთრებაში არსებულ შენობაზე ორი სართულის დაშენების და მრავალფუნქციურ საცხოვრებელ სახლად მისი რეკონსტრუქციის მოხდენის). თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია აგრეთვე არ იზიარებს მის მსჯელობას იმასთან დაკავშირებითაც, რომ მოსარჩელეს გააჩნდა 2008 წლის 8 აგვისტომდე უფლებამოსილ ორგანოსთან შეთანხმებული საპროექტო დოკუმენტაცია, რასაც პალატა ვერ გაიზიარებს, რადგან ცალსახაა, რომ შპს „ი-----“-ზე, უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თავდაპირველად, 2008 წლის 30 აპრილს გაიცა ბრძანება და მშენებლობის ნებართვა (მშენებლობის სანებართვო მოწმობა), რომელშიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეტანილ იქნა ცვლილებები 2009-2016 წლებში.

## **7. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

**7.1.** ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის დასკვნები სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ. პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

**7.1.** „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის, პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აპელანტი - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია, განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდის მოვალეობისაგან. რაც შეეხება მეორე აპელანტს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს - მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში უცვლელად.

## **ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი**

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული

საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის სააპელაციო საჩივარები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მეშვეობით მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში

**მოსამართლე**

**ილონა თოდუა**