



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

7 აგვისტო, 2019 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - მირანდა ერემაძე

სხდომის მდივანი - რუსუდან ანდრიაშვილი

აპელანტები (მოსარჩელები) - ლ----- დ-----ი, დ----- ყ-----ი
წარმომადგენელი - ე-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
წარმომადგენელი - თ-----ე

მესამე პირი - სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის
სამსახური (ასკ-ის 16.2 მუხლი)
წარმომადგენელი - გ-----

მესამე პირები - ს----- ზ-----ი, თ----- ზ-----ი (ასკ-ის 16.2 მუხლი)
წარმომადგენლები - გ-----, გ-----

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 დეკემბრის
გადაწყვეტილება

აპელანტების მოთხოვნა - გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 დეკემბრის
გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი
დაკმაყოფილდეს

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ლ----- დ-----ისა და დ----- ყ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

1.2.დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

1.2.1. 2015 წლის 9 ნოემბერს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს ნ---- ფ-----ის NA----- ელექტრონული განცხადება წარედგინა ლ----- დ-----ის კუთვნილი, N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის მოთხოვნით. განცხადებას შპს „ა----- 2----ის“ 2015 წლის 20 აპრილის ტოპოგრაფიული გეგმა ერთვოდა, რომლის მიხედვით, N0----- საკადასტრო ერთეულზე ამავე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმაზე ასახული შენობა-ნაგებობები იყო აღნიშნული (ტ.1, ს.ფ. 29-39; 53-55; 72-78; 91).

1.2.2. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 11 დეკემბრის N2----- ბრძანებით ნ---- ფ-----ის 2015 წლის 9 ნოემბრის NA----- განცხადება დაკმაყოფილდა და N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დაუდგინდა (ს.ფ. 72-77).

1.2.3. 2016 წლის 30 ივნისს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს რ---- ტ-----ის NA----- ელექტრონული განცხადება წარედგინა, რომლითაც N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (საცხოვრებელი კომერციული) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება იქნა მოთხოვნილი (ს.ფ. 148-160; 170-218).

1.2.4. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 29 ივლისის N2----- ბრძანებით 2016 წლის 30 ივნისის NA----- განცხადება დაკმაყოფილდა და ქალაქ თბილისში, ვ. ჩ-----ს ქუჩა N3-ში მდებარე, საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N0-----) დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (საცხოვრებელი კომერციული) არქიტექტურული პროექტი შეთანხმდა (ს.ფ. 148-150).

1.2.5. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 11 დეკემბრის N2----- და 2016 წლის 29 ივლისის N2----- ბრძანებებზე ს----- ზ-----ის და თ----- ზ-----ის წარმომადგენელმა გ-----მა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში ადმინისტრაციული საჩივრები წარადგინა. აღნიშნული საჩივრებით მიეთითა, რომ:

- ს----- ზ-----ისა და თ----- ზ-----ის თანასაკუთრებაში არსებულ, N0----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთზე მდებარე ღობე და შენობა-ნაგებობების ნაწილები გადადიოდა საპროექტო N0----- საკადასტრო

ერთეულზე, აღნიშნული კი არ იყო დაფიქსირებული 2015 წლის 9 ნოემბრის NA----- განცხადებაზე თანდართულ ტოპოგრაფიულ გეგმაზე. ამასთან, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 29 ივლისის N2----- ბრძანებით შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის მიხედვით, საპროექტო ობიექტი უნდა განთავსებულიყო მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, სადაც მდებარეობდა საჩივრის ავტორების საცხოვრებელი სახლი;

- ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 2015 წლის 25 ოქტომბრის N2----- დოკუმენტის მიხედვით, საპროექტო შენობა-ნაგებობა უნდა ყოფილიყო 5-სართულიანი, ხოლო შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის მიხედვით, იგი შედგებოდა 7 სართულისაგან;

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენისას მხარის მიერ სრულყოფილი ტოპოგრაფიული გეგმის წარდგენის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გაცემაში ადმინისტრაციული ორგანო მშენებლობის ნებართვის გაცემის მე-2 ეტაპზე მიიღებდა სხვაგვარ გადაწყვეტილებას.

საჩივრებით მითითებული გარემოებების დასადასტურებლად ქ. თბილისის მერიას შპს „ბ----- გ-----ს“ გეორეფერენსირების შედეგების პროფესიული დასკვნა, აზომვითი ნახაზი და ფოტოსურათები წარედგინა (ს.ფ. 46-49; 59-62; 69; 124-128).

1.2.6. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 21 თებერვლის N1---- ბრძანებით ს----- ზ-----ის და თ----- ზ-----ის წარმომადგენლის გ-----ს 2016 წლის 13 ოქტომბრის N3----- და N3----- ადმინისტრაციული საჩივრები დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 11 დეკემბრის N2----- და 2016 წლის 29 ივლისის N2----- ბრძანებები, ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 28 ოქტომბრის N1----- ბრძანება და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა დაევალა. აღნიშნული ბრძანება დაეფუძნა შემდეგ გარემოებებს:

- „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 37-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამ სტადიად, გარდა 38-ე და 39-ე მუხლებით დადგენილი შემთხვევებისა, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. ამავე პუნქტის მიხედვით, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიებია: I სტადია – ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენა; II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება; გ) III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 11 დეკემბრის N2----- ბრძანება წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის პირველ სტადიას, რომლის ფარგლებში მიწის ნაკვეთს უდგინდება ქალაქმშენებლობითი პირობები, კერძოდ, მოწმდება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების მიზანშეწონილობა, წარდგენილი დოკუმენტების კანონმდებლობასთან

შესაბამისობა, ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ, გრუნტის ზოგადი მახასიათებლები და სხვა. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 42-ე მუხლის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით განსაზღვრული ის სავალდებულო მოთხოვნები, რომლებიც აუცილებელია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემუშავებისათვის. ამავე დადგენილების 45-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, ქალაქმშენებლობის პირობების დამტკიცების შესახებ განცხადებას უნდა დაერთოს მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიული გეგმა არსებული მდგომარეობით (მასშტაბი 1:500 ან 1:1000;

- 2015 წლის 9 ნოემბრის NA----- განცხადებაზე დართული შპს „ა----- 2--- -ის“ 2015 წლის 20 აპრილის ტოპოგრაფიული გეგმის მიხედვით, N0----- საკადასტრო ერთეულზე იყო მხოლოდ ამ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმაზე ასახული შენობა-ნაგებობა. ამის საწინააღმდეგოდ საჩივრის ავტორთა მიერ წარდგენილი შპს „ბ----- გ-----ს“ გეორეფერენსირების შედეგების პროფესიული დასკვნის მიხედვით, თ----- ზ-----ისა და ს----- ზ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის 3.55 მ² და ქვის კედლის (ღობის) ნაწილი განთავსებული იყო N0----- ---- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრის მიღმა, დ----- ყ-----ისა და ლ----- დ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. 2016 წლის 29 ივლისის N2----- ბრძანებებით შეთანხმებული არქიტექტორული პროექტის მიხედვით, საპროექტო შენობა-ნაგებობა უნდა განთავსებულიყო საპროექტო მიწის ნაკვეთის იმ მონაკვეთზეც, სადაც ს----- და თ----- ზ-----ების საცხოვრებელი სახლი და ღობე მდებარეობს. ამდენად, არქიტექტურის სამსახურის მიერ სადავო აქტების გამოცემისას საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის შემთხვევაში, შესაძლოა სხვაგვარი გადაწყვეტილება ყოფილიყო მიღებული (ს.ფ. 12-17).

1.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

1.3.1. სასამართლოს განმარტებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს, ასევე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტი), რომელიც ბათილია, თუ ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი). სასამართლო გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ იგი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს

მის უფლებას (ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად, სასამართლომ შეამოწმა რა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 21 თებერვლის N1---- ბრძანების კანონიერება, მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი შემდეგ გარემოებათა გამო:

დასახელებული ბრძანების შინაარსიდან გამომდინარე, მისი კანონიერების შეფასებისათვის უნდა იქნეს დადგენილი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 11 დეკემბრის N2----- - და 2016 წლის 29 ივლისის N2----- ბრძანებები იყო თუ არა გამოცემული კანონმდებლობის დაცვით, აყენებდა თუ არა ზიანს მესამე პირებს და ჰქონდა თუ არა ქ.თბილისის მერიას მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებულ ტერიტორიაზე არქიტექტურულ-ქალაქმშენებლობითი პროცესების მართვას, დადგენილი წესით სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დადგენას, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმებას და მშენებლობის ნებართვის გაცემას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ახორციელებს (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-104 დადგენილებით დამტკიცებული წესდების (დებულების) 1-ლი და მე-3 მუხლები).

საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება არეგულირებს.

დასახელებული დადგენილების 37-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამ სტადიად, გარდა 38-ე და 39-ე მუხლებით დადგენილი შემთხვევებისა, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ წინა სტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შეუძლია ნებართვის მაძიებელს მოითხოვოს შემდგომი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. აღნიშნული სტადიებია: ა) I სტადია – ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენა; ბ) II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება; გ) III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების

მიხედვით, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ის სავალდებულო მოთხოვნები, რომლებიც აუცილებელია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემუშავებისათვის. (დადგენილების 42-ე მუხლის პირველი პუნქტები).

განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ ამ დადგენილების შესაბამისად მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველი სტადიისათვის აუცილებელ, ნებართვის მაძიებლის მიერ მოთხოვნილ პირობებს. განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ მოიცავს: ა) ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის შესახებ; ბ) მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების მშენებლობის მიმართ ნებართვის მაძიებლის ძირითად მოთხოვნებს („მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 43-ე მუხლი). მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ განაცხადი უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს და მას უნდა დაერთოს: ა) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიული გეგმა არსებული მდგომარეობით (მასშტაბი 1:500 ან 1:1000); ბ) განმცხადებლის იდენტიფიკაციის დამადასტურებელი კანონმდებლობით დადგენილი საბუთების ასლები; გ) წარმომადგენლის მიერ განცხადების შეტანის შემთხვევაში – სათანადო რწმუნებულება; დ) მიწის ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა სათანადო დეტალიზაციით (მდებარეობა საქალაქო ქუჩების მიხედვით და საჭიროების შემთხვევაში აეროფოტოგადაღება); ე) კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში – კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონის კვლევის შედეგები; ვ) კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში – არქეოლოგიური კვლევის შედეგები; ზ) თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსების დამადასტურებელი ფოტოსურათი; თ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების გეგმა (იმ შემთხვევაში, თუ მშენებლობა დაგეგმილია საცხოვრებელ, საზოგადოებრივ-საქმიან ან საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების გეგმასთან ერთად წარდგენილი უნდა იქნეს მიწის ნაკვეთის სამეზობლო და საზოგადოებრივი საზღვრის მიმდებარე ნაკვეთების/სივრცეების საზღვრები (საკადასტრო საზღვრების რუკა). სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვრების ის წერტილები, სადაც იქმნება კუთხეები, აღნიშნული უნდა იქნეს წერტილით, მისი კოორდინატებისა და აბსოლუტური ნიშნულის მითითებით, ხოლო ამ დადგენილების 53-ე მუხლის 5² პუნქტში მითითებული ობიექტების შემთხვევაში, სამშენებლო მიზნებისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების კოორდინატები; ი) მიწის ნაკვეთის მდგომარეობის ამსახველი ფოტომასალა („მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 45-ე მუხლი).

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი

ადმინისტრაციული ორგანო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით.

დამკვეთი არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შესათანხმებლად მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. 2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს: ა) სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი; ბ) არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის მინიმუმ სამი და მაქსიმუმ ექვსი ეგზემპლარი; გ) გარემოსდაცვითი გადაწყვეტილება – თუ მშენებლობის ნებართვის მოპოვება დაკავშირებულია ისეთი ობიექტის მშენებლობასთან, რომელშიც გათვალისწინებული საქმიანობა, გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის შესაბამისად, ექვემდებარება გარემოზე ზემოქმედების შეფასებას; დ) III, IV და V კლასის შენობა-ნაგებობების შემთხვევაში, საექსპერტო შეფასება არქიტექტურული პროექტების „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან შესაბამისობის თაობაზე („მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 51-ე მუხლი).

ნებართვის გამცემი არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. („მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 52-ე მუხლი).

„ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მიხედვით, ნებართვის გამცემი არ გასცემს ნებართვას, თუ: ა) ნებართვის მაძიებლის მიერ წარდგენილი განცხადება და თანდართული საბუთები არ აკმაყოფილებს კანონის მოთხოვნებს და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადგენილ ვადაში არ იქნა გამოსწორებული ნებართვის მაძიებლის მიერ; ბ) ნებართვის მაძიებელი ვერ აკმაყოფილებს კანონით ან კანონის საფუძველზე ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ დადგენილ სანებართვო პირობებს; გ) ნებართვის მაძიებელს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გამამტყუნებელი განაჩენით ჩამორთმეული აქვს შესაბამის სანებართვო სფეროში საქმიანობის უფლება.

მითითებული ნორმებიდან და დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, სადავო ბრძენების გამოცემისას მართლზომიერად იქნა დადგენილი, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 11 დეკემბრის N2----- და 2016 წლის 29 ივლისის N2----- ბრძანებებით N0----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების პირობების დადგენა და არქიტექტორული პროექტის შეთანხმება საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე განხორციელდა, რამეთუ არ იქნა გათვალისწინებული საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული მდგომარეობა - შენობა-ნაგებობისა და ღობის ნაწილი, რომელიც მომიჯნავე საკადასტრო ერთეულს ეკუთვნოდა და გადადიოდა საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. მოპასუხის მიერ შესაბამისი გარემოებების დადგენის საწინააღმდეგო მტკიცებულებები მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია. ამდენად, არ არსებობს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 21 თებერვლის N1---- ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველი.

2. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლო გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში დადგენილად მიიჩნევს, რომ მართლზომიერად დადგინდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 11 დეკემბრის N2----- და 2016 წლის 29 ივლისის N2----- ბრძანებებით N0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების პირობების დადგენა და არქიტექტორული პროექტის შეთანხმება საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე განხორციელდა, რამეთუ არ იქნა გათვალისწინებული საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული მდგომარეობა - შენობა-ნაგებობების და ღობის ნაწილი, რომელიც მომიჯნავე საკადასტრო ერთეულს ეკუთვნოდა და გადადიოდა საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაბამისი გარემოებების დადგენის საწინააღმდეგო მტკიცებულებები მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია. სასამართლომ არასწორად შეაფასა მტკიცებულებები, ვინაიდან მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი არაერთი მტკიცებულებით დადასტურდა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავდაპირველი აქტები (მშენებლობის ნებართვები) გამოსცა კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-

2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

3.1. ფაქტობრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, თბილისის საქალაქო სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

3.2. სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

3.2.1. სააპელაციო პალატა მიუთითებს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.2009წ. №57 დადგენილებაზე, რომელიც საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს არეგულირებს. აღნიშნული დადგენილების 33.1 მუხლის შესაბამისად, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია: ა) ამ დადგენილების შესაბამისად გაცემული მშენებლობის ნებართვა; ბ) ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი დოკუმენტაცია, რომელიც ცალსახად მიუთითებს მშენებლობის შესაძლებლობაზე; გ) კანონმდებლობა, მათ შორის, ეს დადგენილება, სამშენებლო რეგლამენტი და ტერიტორიების სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების მოთხოვნები. ამავე დადგენილების 37.1 მუხლის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამ სტადიად, გარდა 38-ე და 39-ე მუხლებით დადგენილი შემთხვევებისა, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ წინა სტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის

გამოცემის შემდეგ შეუძლია ნებართვის მაძიებელს მოითხოვოს შემდგომი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება.

მიითითებული დადგენილების 42.1 მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს კანონმდებლობით, მათ შორის ამ დადგენილებით განსაზღვრული ის სავალდებულო მოთხოვნები, რომლებიც აუცილებელია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემუშავებისათვის, ხოლო 45.3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების მიზნით მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილ განცხადებას უნდა დაერთოს მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიული გეგმა არსებული მდგომარეობით.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ თბილისში, ვ. ჩ-----ს ქუჩა N3-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ 0-----, დაზუსტებული ფართობი 396 კვ.მ., შენობა ნაგებობები: N1, N2, N3), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 09.06.2016წ. გადაწყვეტილებით, 04.08.1999წ. უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულებისა და 17.05.2014წ. სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე, რეგისტრირებულია ლ----- დ-----ისა და დ----- ყ-----ის თანასაკუთრების უფლება. ასევე დადგენილია, რომ თბილისში, ვ. ჩ-----ს ქუჩა N5-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ 0-----, დაზუსტებული ფართობი 380 კვ.მ., შენობა ნაგებობები: N1, N2), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 15.09.2015წ. გადაწყვეტილებით, 10.09.2012წ. უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულებისა და 10.09.2015წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რეგისტრირებულია ს----- და თ----- ზ-----ების თანასაკუთრების უფლება.

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 11.12.2015წ. N2----- ბრძანებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნა, N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისათვის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის შესახებ. დადგენილია, რომ აღნიშნული მოთხოვნის შემცველ განცხადებას ერთვოდა შპს „ა----- 2-----ის“ მიერ შედგენილი 20.04.2015წ. ტოპოგრაფიული გეგმა, N0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობების მონაცემების შესახებ. ამავე სამსახურის 29.07.2016წ. N2----- ბრძანებით, ქალაქ თბილისში, ვ. ჩ-----ს ქუჩა N3-ში მდებარე, ლ----- დ-----ისა და დ----- ყ-----ის თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (N0-----), შეთანხმდა დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი.

3.2.2. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53.5 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. 96.1 მუხლის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და

გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე კოდექსის 177.1 მუხლის თანახმად, დაინტერესებულ მხარეს უფლება აქვს გაასაჩივროს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამავე კოდექსის 203-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოაცხადოს, აგრეთვე შეცვალოს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

დადგენილია, რომ 13.10.2016წ. ს----- და თ----- ზ-----ებმა ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს და არქიტექტურის სამსახურის 11.12.2015წ. N2-----, 29.07.2016წ. N2----- ბრძანებების ბათილად ცნობა მოითხოვეს. საჩივარში მითითებული იყო, რომ ზ-----ების საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (0-----) მდებარე ღობე და შენობა-ნაგებობების ნაწილები გადადის საპროექტო N0----- საკადასტრო ერთეულზე, აღნიშნული კი, არ იყო დაფიქსირებული შპს „ა----- 2---“-ის მიერ შედგენილ 20.04.2015წ. ტოპოგრაფიულ გეგმაზე, რომელიც ერთვოდა განცხადებას N0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთისათვის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის შესახებ. ამასთანავე, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 29 ივლისის N2----- ბრძანებით შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის მიხედვით, საპროექტო ობიექტი უნდა განთავსებულიყო მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, სადაც მდებარეობდა საჩივრის ავტორების საცხოვრებელი სახლი; ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 2015 წლის 25 ოქტომბრის N2----- დოკუმენტის მიხედვით, საპროექტო შენობა-ნაგებობა უნდა ყოფილიყო 5-სართულიანი, ხოლო შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის მიხედვით, იგი შედგებოდა 7 სართულისაგან; მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენისას მხარის მიერ სრულყოფილი ტოპოგრაფიული გეგმის წარდგენის შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო მშენებლობის ნებართვის გაცემის მეორე ეტაპზე მიიღებდა სხვაგვარ გადაწყვეტილებას. მითითებული გარემოებების დასადასტურებლად, საჩივრის ავტორებმა წარადგინეს შპს „ბ----- გ-----ს“ გეორეფერენსირების შედეგების პროფესიული დასკვნა, აზომვითი ნახაზი და ფოტოსურათები.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 21.02.2017წ. N1---- ბრძანებით ს----- - ზ-----ის და თ----- ზ-----ის ადმინისტრაციული საჩივრები დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 11.12.2015წ. N2----- და 29.07.2016წ. N2----- ბრძანებები, ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 28.10.2016წ. N1---- ბრძანება და არქიტექტურის სამსახურს დაევალა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა, არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შემდეგ. ბრძანების მიხედვით, სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის მოთხოვნის შესახებ 09.11.2015წ.

განცხადებაზე თანდართული შპს „ა----- 2---“-ის 20.04.2015წ. ტოპოგრაფიულ გეგმაზე, N0----- საკადასტრო ერთეულზე ფიქსირდებოდა მხოლოდ ამ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმაზე ასახული შენობა-ნაგებობა. ამის საწინააღმდეგოდ, საჩივრის ავტორთა მიერ წარდგენილი იყო შპს „ბ----- გ-----ს“ გეორეფერენსირების შედეგების პროფესიული დასკვნა, რომლის მიხედვით, თ----- ზ-----ისა და ს----- ზ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის 3.55 მ² და ქვის კედლის (ღობის) ნაწილი განთავსებული იყო N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრის მიღმა, დ----- ყ-----ისა და ლ----- დ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. 2016 წლის 29 ივლისის N2----- ბრძანებებით შეთანხმებული არქიტექტორული პროექტის მიხედვით, საპროექტო შენობა-ნაგებობა უნდა განთავსებულიყო საპროექტო მიწის ნაკვეთის იმ მონაკვეთზეც, სადაც ს----- და თ----- ზ-----ების საცხოვრებელი სახლი და ღობე მდებარეობს.

სააპელაციო პალატა მართებულად მიიჩნევს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას, რომ სადავო ბრძანების გამოცემისას ადგილი არ ჰქონია კანონით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევას, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ სწორად დაადგინა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 11.12.2015წ. N2----- და 29.07.2016წ. N2----- ბრძანებებით N0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების პირობების დადგენა, ასევე არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება განხორციელდა საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, ვინაიდან არ იქნა გათვალისწინებული საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული მდგომარეობა - შენობა-ნაგებობისა და ღობის ნაწილი, რომელიც მომიჯნავე საკადასტრო ერთეულს ეკუთვნოდა და გადადიოდა საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. საწინააღმდეგო გარემოებების არსებობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია. ამდენად, საქალაქო სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა, რომ არ არსებობს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 21.02.2017წ. N1---- ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველი.

3.2.3. სააპელაციო პალატაში საქმის განხილვის ეტაპზე აპელანტმა წარმოადგინა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 30.05.2017წ. გადაწყვეტილება, რომლითაც ს----- ზ-----ისა და თ----- ზ-----ის სარჩელი, მოპასუხე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ (მესამე პირები: დ----- ყ-----ი, ლ----- დ-----ი), „რეგისტრაციის შესახებ“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 10.06.2014წ. №8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება ძალაში დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 20.10.2017წ. განჩინებით, ხოლო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 24.05.2018წ. განჩინებით, ს----- და თ----- ზ-----ების საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნა ცნობილი. საკასაციო პალატამ მართებულად მიიჩნია სააპელაციო პალატის დასკვნა სადავო რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძვლების არარსებობის თაობაზე და აღნიშნა, რომ

კასატორების მიერ მხოლოდ ახალი აზომვითი ნახაზის წარდგენა საჯარო რეესტრში, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე უფლების დამდგენი დოკუმენტის არსებობის გარეშე, ვერ გახდება რეგისტრაციის ბათილად ცნობის საფუძველი.

აპელანტმა ასევე წარმოადგინა საექსპერტო კვლევითი ჯგუფის - შპს „ექსპერტ დეველოპმენტის“ მიერ 10.06.2019წ. შედგენილი საექსპერტო დასკვნა, რომლითაც დასაშვებად არის მიჩნეული თბილისში, ვ. ჩ-----ს ქ. N3-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 0-----), პროექტით გათვალისწინებული ნუმერაციით, $\frac{1}{2}$ და $\frac{2}{2}$ შენობის დემონტაჟი. აღნიშნული შენობის დემონტაჟი არ გამოიწვევს არსებულ და მომიჯნავე სამეზობლო საზღვარში განთავსებული შენობების მიმართ ზეგავლენის წარმოქმნას, ვინაიდან სადემონტაჟო შენობას არ გააჩნია კონსტრუქციული კავშირი.

აპელანტმა მიუთითა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11² მუხლზე, რომლის შესაბამისად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი ვალდებულია საჯარო რეესტრში უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციისათვის წარსადგენი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი შეადგინოს საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოს შესრულებისა და დოკუმენტირების წესის შესაბამისად. ამასთანავე, აპელანტმა მიუთითა საქართველოს მთავრობის 08.08.2016წ. N388 დადგენილებით დამტკიცებულ „მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოს შესრულებისა და დოკუმენტირების წესზე“ (დანართი №1). რომლის 2.1 მუხლის თანახმად, საკადასტრო აღწერის შედეგი (საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი) შედგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, ხოლო 2.3 მუხლის შესაბამისად, აგეგმვის/აზომვის ზედდება დასაშვებია რეგისტრირებულ მონაცემებთან 0.3 მ-ით. აპელანტის მოსაზრებით, მითითებული ნორმებიდან გამომდინარე, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში, საპროექტო ობიექტი, მეზობლად მდებარე უძრავი ქონების მხოლოდ 20 სმ.-ს მოიცავს, არსებული ვითარება შესაბამისობაშია ზედდებისათვის კანონით დასაშვებ ცდომილებასთან.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს. აპელანტის მიერ მითითებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-11² მუხლი შეეხება საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირის ვალდებულებას, საჯარო რეესტრში უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციისათვის წარსადგენი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი შეადგინოს საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრული წესით. ამდენად, კანონით, განსაზღვრულია კონკრეტული მიზანი საკადასტრო სამუშაოების შესასრულებლად. შესრულებული სამუშაოების შედეგი - საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ემსახურება საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციას. შესაბამისად, ამ კანონის საფუძველზე, საქართველოს მთავრობის 08.08.2016წ. N388

დადგენილებით დამტკიცებული „მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოს შესრულებისა და დოკუმენტირების წესის“ მეორე მუხლი უშუალოდ შეეხება საჯარო რეესტრში უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციისათვის წარსადგენი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შედგენის წესს, რომლის ფარგლებშიც, უფლებამოსილი პირის მიერ განხორციელებული აგეგმვის/აზომვის შედეგად, ზედდების დასაშვებობამ რეგისტრირებულ მონაცემებთან, არ უნდა გადააჭარბოს 0.3 მ-ს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარეობს, რომ აპელანტის პოზიცია არ არის შესაბამისობაში განსახილველი დავის შინაარსთან. სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 21.02.2017წ. N1---- ბრძანებით სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 11.12.2015წ. და 29.07.2016წ. ბრძანებების ძალადაკარგულად გამოცხადების მიზეზი გახდა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.2009წ. №57 დადგენილების მოთხოვნის შეუსრულებლობა - ქალაქმშენებლობის პირობების დამტკიცების შესახებ განცხადებაზე არასწორი მონაცემების შემცველი მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიული გეგმის წარდგენა (და არა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის უსწორობა), შესაბამისად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის საფუძველზე გამოცემული, სასაქართველოს მთავრობის 08.08.2016წ. N388 დადგენილებით დამტკიცებული „მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოს შესრულებისა და დოკუმენტირების წესის“ ნორმა, რომელიც აგეგმვის/აზომვის შედეგად, ზედდების დასაშვებობას შეეხება რეგისტრირებულ მონაცემებთან, ვერ გავრცელდება მოცემულ შემთხვევაზე, რომელიც მდგომარეობს საჯარო რეესტრში დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებული სამეზობლო ფართების არსებობის პირობებში, ერთ-ერთი ფართის მესაკუთრის მიერ, რეგისტრირებულ ფართზე მშენებლობის განხორციელების მიზნით წარდგენილი დოკუმენტის (ტოპოგრაფიული გეგმის) შეუსაბამობაში „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესთან“.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები.

5. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის საფუძველზე, აპელანტების მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა უნდა

ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 390-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით

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

1. ლ----- დ-----ის და დ----- ყ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 დეკემბრის 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

მირანდა ერემაძე