



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

03 აგვისტო, 20-8 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

მოსამართლე - ნანა ჭიჭილეიშვილი
სხდომის მდივანი - ნათია ფურელიანი

მოსარჩელე - ირა-----ე;

წარმომადგენლები: გალ-----ე; დავ-----ე; ირა-----ი; ქ-----
-----ი;

მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია;

წარმომადგენელი - თამ-----ე;

მესამე პირი - სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის
სამსახური; (ასკ. 16.1)

წარმომადგენელი - გიო-----ე;

მესამე პირები - დავ-----ძე, თ----- გაჩ-----ძე, მ-----ე ჯი-----ლი, მა-----
---, ეკ-----ე, გუ-----ე, მა-----ი; ნინ-----ა; (ასკ. 16.2)

წარმომადგენელი - იმე-----ე; გ-----;

მესამე პირები - ე-----, ზ-----, კ-----, ლ-----
-----, მ-----, მ-----ი, ნ-----, ს-----, ქ-----
---, ბ-----"; (ასკ. 16.1)

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა;

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 20-7 წლის 0- აგვისტოს N0--1702 ბრძანება.

მოსარჩელის განმარტებით, თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 22.02.20-7 წლის N3----- და 21.03.20-7 წლის N3----- ბრძანებების საფუძველზე დაკმაყოფილდა ირა-----ის მოთხოვნა, მის საკუთრებაში არსებული სახლის (მდ: ქ. თბილისი, ლ-----) სხვენში ფართის რეკონსტრუქციის თაობაზე. მიღებული ნებართვების საფუძველზე მოსარჩელის მიერ დაწყებულ იქნა რეკონსტრუქციის პროცესი. 20.04.20-7 წელს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ N19/0-17090483-0- ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე გამოიცა ბრძანება N1-940, რომლითაც შეჩერდა თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 28.12.20-6 წლის N3-----, 22.02.20-7 წლის N3----- და 21.03.20-7 წლის N3----- ბრძანებების მოქმედება, საკითხთან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 0-.08.20-7 წლის N1-1702 ბრძანებით დაკმაყოფილდა ადმინისტრაციული საჩივარი და მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 28.12.20-6 წლის N3-----, 22.02.20-7 წლის N3----- და 21.03.20-7 წლის N3----- ბრძანებების ბათილად ცნობის თაობაზე. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 0-.08.20-7 წლის N0--1702 ბრძანება მოსარჩელეს მიაჩნია უკანონოდ, იგი გამოცემულია კანონის დარღვევით.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, რის გამოც არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

3. მესამე პირების პოზიცია

3.1. მესამე პირების დავ-----ძის, თ----- გაჩ-----ძის, მ-----ე ჯი-----ლის, მ-----, ეკ-----ის, გუ-----ის, მა-----ის და ნინ-----ას წარმომადგენლები არ დაეთანხმნენ წარმოდგენილ სარჩელს და მოითხოვეს მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

მესამე პირს - სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელს სასამართლოში წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენია, ხოლო სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებული

წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ სამსახური სასამართლოს მიანდობს აღნიშნულ საკითხზე გადაწყვეტილების მიღებას.

მესამე პირი ს----- გამოცხადდა სასამართლო სხდომაზე, თუმცა სარჩელთან დაკავშირებით პოზიცია არ დაუფიქსირებია.

- მესამე პირებს ბ-----ის" წარმომადგენელს, ე-----ს, ზ-----ს, კ-----ს, ლ-----ს, მ-----ს, მ-----ს, ნ-----ს, ქ-----ს, წერილობითი პოზიცია არ წარმოუდგენიათ და არც სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულან.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. 20-- წლის 15 ნოემბერს მ-----მა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე მოითხოვა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ბინაზე, მდებარე თბილისი, ა. გ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მ-----ს 15.11.20-6 წლის განცხადება (ს.ფ. 224);

4.1.2. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ს.კ. 0-.15.05.10.0-3.0-.5--, დაუზუსტებელი ფართობი 426 კვ.მ, მდებარე თბილისი, მ----- / გ-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მ-----ს სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას წარმოადგენს ტექ-ინვენტარიზაციის ბიუროში რეგისტრირებული ნასყიდობის ხელშეკრულება N5-231.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი 15.11.20-- (ს.ფ. 228)

- ხელშეკრულება (ს.ფ. 226);

4.1.3. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, მ----- ლ-----, ს.კ. 0-.15.05.0-0.0-3.0-.5-1, დაუზუსტებული ფართობი 412 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 25.04.20-3 წლიდან აღრიცხულია ეკ-----ისა და კ-----ს სახელზე.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, მ----- ლ-----, ს.კ. 0-.15.05.0-0.0-3.0-.0--, დაუზუსტებული ფართობი 412 კვ.მ, საკუთრების

უფლებით 09.10.20-2 წლიდან აღრიცხულია **მა-----ის** სახელზე.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, მ----- ლ-----, ს.კ. 0-.15.05.0-0.0-3.0-0--, დაზუსტებული ფართობი 412 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 15.06.20-0 წლიდან აღრიცხულია **ბ-----** სახელზე.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, მ----- ლ-----, ს.კ. 0-.15.05.0-0.0-3.0-.004, დაზუსტებული ფართობი 412 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 08.11.2004 წლიდან აღრიცხულია **ს-----ს** სახელზე.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, მ----- ლ-----, ს.კ. 0-.15.05.0-0.0-3.0-.003, დაზუსტებული ფართობი 412 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 04.04.20-- წლიდან აღრიცხულია **მ-----ა და მ-----ე ჯი-----ლის** სახელზე.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, მ----- ლ-----, ს.კ. 0-.15.05.0-0.0-3.0-.002, დაზუსტებული ფართობი 412 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 10.08.20-5 წლიდან აღრიცხულია **გნარ აკოიანის** სახელზე.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, მ----- ლ-----, ს.კ. 0-.15.05.0-0.0-3.0-.00-, დაზუსტებული ფართობი 412 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 23.02.2004 წლიდან აღრიცხულია **კ-----ს** სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 229-242);

4.1.4. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ქ. თბილისი, მ----- ლ----- / გრიბოედოვის ქ. 11, დაზუსტებული ფართობი 412 კვ.მ, ს.კ. 0-.15.05.0-0.0-3.0-.536, საკუთრების უფლებით 25.02.20-5 წლიდან აღრიცხულია **ბ-----** - სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს ბ----- -ის” კრების ოქმი N7.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ქ. თბილისი, მ----- ლ----- / გრიბოედოვის ქ. 11, დაზუსტებული ფართობი 412 კვ.მ, ს.კ. 0-.15.05.0-0.0-3.0-.535, საკუთრების უფლებით 25.02.20-5 წლიდან აღრიცხულია **მა-----ის** სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს ბ-----

----ის” კრების ოქმი N6.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი 25.02.20-5 წ (ს.ფ. 95-98)

4.1.5. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე თბილისი, მიტროფანე----- (დაზუსტებული ფართობი: 412 კვ.მ, ს.კ. 0-.15.05.0-0.0-3.0-.007ა), საკუთრების უფლებით 08.06.20-6 წლიდან აღრიცხულია ირა-----ის სახელზე.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე თბილისი, მ----- (დაზუსტებული ფართობი: 412 კვ.მ, ს.კ. 0-.15.05.0-0.0-3.0-.0--ა), საკუთრების უფლებით 08.06.20-6 წლიდან აღრიცხულია ირა-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი 02.12.20-6 წ (ს.ფ. 15-16)

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი 02.12.20-6 წ (ს.ფ. 17-18)

4.1.6. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, მ----- ლ-----, ს.კ. 0-.15.05.0-0.0-3, დაზუსტებული ფართობი 412 კვ.მ, თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია დავ-----ძის, თ-----ი გაჩ-----ძის, მ-----ე ჯი-----ლის, მ-----, ეკ-----ის, გუ-----ის, მა-----ის, ნინ-----ას, ე-----ს, ზ-----ს, კ-----ს, ლ-----, მ-----ს, მ-----ის, ნინო მაისურაძის, ს-----ს, ქ-----სა და ირა-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. მომზადების თარიღი 28.03.20-7 წ (ს.ფ. 87-93);

4.1.7. ბ-----ის” 20-6 წლის 31 მაისის N2ბ კრების ოქმის თანახმად, კრებას ესწრებოდა 6 ბინის მესაკუთრე, რაც შეადგენს 75%-ს. კრებამ ხმათა 100%-ით გადაწყვიტა, რომ სადარბაზოში მოხდეს ერთი სართულით კიბის უჯრედის დამატება არსებული სტანდარტების შესაბამისად.

ბ-----ის” 20-6 წლის 31 მაისის N3- კრების ოქმის თანახმად, კრებას ესწრებოდა 6 ბინის მესაკუთრე, რაც შეადგენს 75%-ს. გ----- და მა-----ი თანახმანი არიან მათი საცხოვრებელი ფართის თავზე მოეწყოს საცხოვრებელი ფართი. კრებამ ხმათა 100%-ით გადაწყვიტა, რომ გ----- საცხოვრებელი სახლის სხვენში მოეწყოს საცხოვრებელი ფართი,

სტანდარტების დაცვით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბ-----ის” 31.05.20-6 წლის N2 კრების ოქმი (ს.ფ. 31-33);
- ბ-----ის” 31.05.20-6 წლის N3 კრების ოქმი (ს.ფ. 28-30);

4.1.8. შპს „მონოლითის” 05.06.20-6 წლის N76/16 საექსპერტო ტექნიკური დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, მთაწმინდის რაიონში, მ-----ში (გრიბოედოვის N11) მდებარე საცხოვრებელ სახლზე, მისი სხვენის ფარგლებში მანსარდის ტიპის სათავსოს მოწყობა შესაძლებელია მსუბუქი კონსტრუქციების გამოყენებით. ასეთი ტიპის კონსტრუქციები არ გამოიწვევს შენობის მზიდვი კონსტრუქციების, მათ შორის საძირკვლების გადატვირთვას. მხოლოდ არქიტექტურულთან ერთად უნდა დამუშავდეს პროექტის კონსტრუქციული ნაწილი მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების შესაბამისად. აღსანიშნავია, რომ მსუბუქი კონსტრუქციებით შედგენილი მანსარდის სათავსო არ მოახდენს არსებული შენობისთვის უარყოფით ტექნიკურ ზეგავლენას სეისმური დატვირთვების ზემოქმედების თვალსაზრისით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შპს „მონოლითის” 05.06.20-6 წლის N76/16 საექსპერტო ტექნიკური დასკვნა (ს.ფ. 34-35)

4.1.9. ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 20-6 წლის 28 დეკემბრის N3----- ბრძანებით, შეთანხმდა ქ. თბილისში (სექტორი - მთაწმინდა) მ. ლ-----ში, საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობაზე მანსარდის დაშენების არქიტექტურული პროექტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 28.12.20-6 წლის N3----- ბრძანება (ს.ფ. 140-142);

4.1.10. ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 20-7 წლის 22 თებერვლის N3--- ბრძანებით, შეთანხმდა ქ. თბილისში (სექტორი - მთაწმინდა) მ. ლ-----ში, საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობაზე მანსარდის დაშენების კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 22.02.20-7 წლის N3----- ბრძანება (ს.ფ. 19-21);

4.1.11. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს 09.03.20-7 წლის N3----- გადაწყვეტილებით, დადებითი შეფასება

მიეცა ქ. თბილისში, მ. ლ-----ში არსებულ შენობაზე სხვენის სივრცეში საცხოვრებელი ფართის მოწყობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკითხს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს 09.03.20-7 წლის N3----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 265-266);

4.1.12. ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 20-7 წლის 21 მარტის N3----- ბრძანებით, გაიცა ქ. თბილისში (სექტორი - მთაწმინდა) მ. ლ-----ში არსებულ შენობაზე სხვენის სივრცეში საცხოვრებელი ფართის მოწყობაზე **მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა**. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 20-7 წლის 22 მარტიდან 20-7 წლის 22 ოქტომბრის ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 21.03.20-7 წლის N3----- ბრძანება (ს.ფ. 22-24)

4.1.13. გუ-----ე, ეკ-----ე, კ-----, თ----- გაჩ-----ძე, მ-----ე ჯი-----ლი და მა----- თავიანთი განცხადებებით ადასტურებენ, რომ მათ არ მიუციათ თანხმობა თბილისში, მ----- ლ-----ში გ----- საცხოვრებელი სახლის სხვენში საცხოვრებელი ფართის მოწყობის თაობაზე. ამასთან განმცხადებლები სათითაოდ ადასტურებენ, რომ ბ-----ის” კრების თაობაზე ისინი არ იყვნენ ინფორმირებული და შესაბამისად, მასში მონაწილეობა არ მიუღიათ არც პირადად და არც წარმომადგენლის საშუალებით. ასევე, განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ სხვენის ახლანდელ მესაკუთრეს - ირა-----ეს დღემდე არ მიუმართავს მათთვის რაიმე საკითხთან დაკავშირებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გუ-----ის 23.03.20-7 წლის განცხადება (ს.ფ. 176-177)
- ეკ-----ის 23.03.20-7 წლის განცხადება (ს.ფ. 178-179)
- კ-----ს 27.03.20-7 წლის განცხადება (ს.ფ. 180-181)
- თ----- გაჩ-----ძის 23.03.20-7 წლის განცხადება (ს.ფ. 184-186)
- მ-----ე ჯი-----ლის და მ----- 24.03.20-7 წლის განცხადება (ს.ფ. 182-183);

4.1.14. დავ-----ძემ, თ----- გაჩ-----ძემ, მ-----ე ჯი-----ლმა, მა-----მ, ეკ-----ემ, გუ-----ემ, მა-----მა, ნინ-----ამ 20-7 წლის 31 მარტს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერს და მოითხოვეს ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 28.12.20-6 წლის N3-----, 22.02.20-7 წლის N3----- და 21.03.20-7 წლის N3----- ბრძანებების ბათილად ცნობა.

20-7 წლის 26 აპრილს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შედგა ზეპირი მოსმენის სხდომა დავ-----ძის, თ----- გაჩ-----ძის, მ-----ე ჯი-----ლის, მ-----, ეკ-----ის, გუ-----ის, მა-----ის, ნინ-----ას N19/0-17090483-0- ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- დავ-----ძის, თ----- გაჩ-----ძის, მ-----ე ჯი-----ლის, მ-----, ეკ-----ის, გუ-----ის, მა-----ის, ნინ-----ას ადმინისტრაციული საჩივარი (ს.ფ. 80-86);
- 26.04.20-7 წლის ზეპირი მოსმენის სხდომის ოქმი N19/0-17090483-0- (ს.ფ. 76-77)

4.1.15. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 0-08.20-7 წლის N1-1702 ბრძანებით დაკმაყოფილდა დავ-----ძის, თ----- გაჩ-----ძის, მ-----ე ჯი-----ლის, მ-----, ეკ-----ის, გუ-----ის, მა-----ის, ნინ-----ას 31.03.20-7 წლის N19/0-17090483-0- ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 28.12.20-6 წლის N3-----, 22.02.20-7 წლის N3----- და 21.03.20-7 წლის N3----- ბრძანებები. სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 0-08.20-7 წლის N1-1702 ბრძანება (ს.ფ. 36-43)

4.1.16. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-7 წლის 06 სექტემბრის N366840 პასუხის თანახმად, სხვენის დანიშნულების ცვლილება არასაცხოვრებლიდან საცხოვრებელზე შესაძლებელია მესაკუთრის განცხადების საფუძველზე და აღნიშნული ცვლილებით არ წარმოიქმნება ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, ხორციელდება უკვე რეგისტრირებული უძრავი ნივთის - ინდივიდუალური საკუთრების საგანის დანიშნულების ცვლილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 20-7 წლის 06 სექტემბრის N366840 პასუხი (ს.ფ. 279)

4.1.17. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის წერილის თანახმად, სასამხურმა განიხილა განმცხადებლის 20-8 წლის 11 მაისის NAR----- განცხადება და მიუთითა, რომ ქ. „თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 20-6 წლის 24 მაისის N14-39 დადაგენილების

შესაბამისად, როდესაც მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები განსაზღვრულია კ-1 - 05 კოეფიციენტით, კ-2 - 2,5 კოეფიციენტით და კ-3 - 0,3 კოეფიციენტით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი ფუნქციური ზონის მიხედვით მიეკუთვნება საცხოვრებელ ზონა (სზ-6), ამავე დადგენილების მიხედვით, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვან საცხოვრებელ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. საცხოვრებელ ზონა 6-ში (სზ-6) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით გასაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 20-8 წლის 11 მაისის NAR----- განცხადება (ს.ფ. 402);
- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის წერილი (ს.ფ. 403-404);

4.1.18. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, მ----- ლ-----, ს.კ. 0-.15.05.0-0.0-3, დაზუსტებული ფართობი 412 კვ.მ, თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია გ-----ის, დავ-----ძის, ე-----ს, ეკ-----ის, ზ-----ს, თ----- გაჩ-----ძის, ირა-----ის, კ-----ს, ლ-----, მ-----, მა-----ის, მ-----ე ჯი-----ლის, ნინ-----ას და ს-----ს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 13.07.20-8 წ) (ს.ფ. 482-486);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, მხარეები ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა დადასტურდეს ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი

ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზეც იგი ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნებს. ამასთან, მის მიერ წარმოდგენილი არ არის რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას დარღვეულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ გასაჩივრებული აქტის მიღებისას ადგილი არ ჰქონია კანონის ისეთ დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში საქმეზე სხვაგვარი გადაწყვეტილება იქნებოდა მიღებული. შესაბამისად, ირა-----ის სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის

პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, 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.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტი - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 20-7 წლის 0- აგვისტოს №1-1702 განკარგულება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს გასაჩივრებული აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საქართველოს კონსტიტუციასა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება მოიცავს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებულ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობათა რეგულირების სფეროს. კერძოდ, არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს. დასახელებული დადგენილების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მშენებლობის სახეობებია: ა) ახალი მშენებლობა (მათ შორის, მონტაჟი); ბ) რეკონსტრუქცია; გ) რემონტი-შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა (არ საჭიროებს ნებართვას); დ) დემონტაჟი; ე) ლანდშაფტური მშენებლობა; ვ) დროებითი შენობა-ნაგებობების მონტაჟი/განთავსება. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, **შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქცია არის** შენობა-ნაგებობებზე ახალი სართულ(ებ)ის დაშენება, ან არსებული სართულ(ებ)ის დემონტაჟი, აგრეთვე მისი ნებისმიერი სართულის განაშენიანების ფართობის შეცვლა 1 მ²-ზე მეტად.

6.3. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების პირველი პუნქტის 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, ხოლო ამავე პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის II სტადიაზე ხდება – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება. ამავე დადგენილების 46-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, მშენებლობის ნებართვის გაცემის მეორე სტადიას ამ დადგენილების შესაბამისად წარმოადგენს არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება. არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმებისათვის ნებართვის მაძიებელმა უნდა წარადგინოს არქიტექტურული პროექტი ან/და საჭიროების შემთხვევაში კონსტრუქციული სქემა ან/და ტექნოლოგიური სქემა. მშენებლობის ნებართვის მიღების II სტადიაზე, მოწმდება წარდგენილი არქიტექტურული-სამშენებლო პროექტის, კონსტრუქციული ან ტექნოლოგიური სქემის შესაბამისობა კანონმდებლობის მოთხოვნებთან.

6.4. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 33-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია ამ დადგენილების შესაბამისად გაცემული მშენებლობის ნებართვა; ამავე დადგენილების 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციაზე, ხოლო 72-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, III კლასის შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის, საჭიროების შემთხვევაში, დამატებით მიწის ნაკვეთის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის, საჭიროების შემთხვევაში, დამატებით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე“. ამავე დადგენილების 37-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, „მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო III სტადიაზე გამოსცემს მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.“

ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე სასამართლო განმარტავს, რომ შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქცია წარმოადგენს მშენებლობის ერთ-ერთ სახეს, რომლის განსახორციელებლად, III კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში, აუცილებელია სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე გაცემული ნებართვის არსებობა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 20-6 წლის 28 დეკემბრის N3----- ბრძანებით, დაკმაყოფილდა ირა-----ის 20-6 წლის 06 დეკემბრის NAR1----- განცხადება და შეთანხმდა ქ. თბილისში (სექტორი - მთაწმინდა) მ. ლ-----ში, საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობაზე მანსარდის დაშენების არქიტექტურული პროექტი. ასევე დადგენილია, რომ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 20-7 წლის 22 თებერვლის N3----- ბრძანებით, დაკმაყოფილდა ირა-----ის 20-7 წლის 16 იანვრის NAR1----- განცხადება და შეთანხმდა ქ. თბილისში (სექტორი - მთაწმინდა) მ. ლ-----ში, საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობაზე მანსარდის დაშენების კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი.

დადგენილია, რომ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 20-7 წლის 21 მარტის N3----- ბრძანებით, ასევე დაკმაყოფილდა ირა-----ის 20-7 წლის 24 თებერვლის NAR1481618 განცხადება და გაიცა ქ. თბილისში (სექტორი - მთაწმინდა) მ. ლ-----ში არსებულ შენობაზე სხვენის სივრცეში საცხოვრებელი ფართის მოწყობაზე მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 20-7 წლის 22 მარტიდან 20-7 წლის 22 ოქტომბრის ჩათვლით.

დადგენილია, რომ დავ-----ძემ, თ----- გაჩ-----ძემ, მ-----ე ჯი-----ლმა, მა-----მ, ეკ-----ემ, გუ-----ემ, მა-----მა, ნინ-----ამ 20-7 წლის 31 მარტს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერს და მოითხოვეს ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 28.12.20-6 წლის N3-----, 22.02.20-7 წლის N3----- და 21.03.20-7 წლის N3----- ბრძანებების ბათილად ცნობა. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 20-7 წლის 0- აგვისტოს NO--1702 ბრძანებით დაკმაყოფილდა ადმინისტრაციული საჩივრი, ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 28.12.20-6 წლის N3-----, 22.02.20-7 წლის N3----- და 21.03.20-7 წლის N3----- ბრძანებები სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დადგენილ გარემოებად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ სადავო ბრძანებების გამოცემისას სათანადოდ არ ყოფილა შეაფასებული განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, კერძოდ, არ იქნა გამოკვლეული მოსარჩელის მიერ სამსახურში წარდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ-----“-ის 20-6 წლის 31 მაისის N3- და N2ბ კრების ოქმები თავისი შინაარსით წარმოადგენდა თუ არა სწორედ ირა-----ის მიმართ გამოხატულ ნებას, მის მიერ მოთხოვნილ სარეკონსტრუქციო სამუშაოებზე გაზრდილი პარამეტრებით,

ვინაიდან ამხანაგობის 20-6 წლის 31 მაისის N3- კრების ოქმის საფუძველზე ნება გამოვლენილია გ----- და მა-----ების მიმართ, მათი საცხოვრებელი სახლის სხვენში საცხოვრებელი ფართის მოწყობასთან დაკავშირებით დადგენილი სტანდარტების შესაბამისად.

6.5. სასამართლო აღნიშნავს, რომ მრავალბინიან სახლებში ქონების გამოყენების წესები და პირობები, მესაკუთრეთა უფლება-მოვალეობანი განისაზღვრება კერძო სამართლის საკანონმდებლო აქტებით, მათ შორის „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ნორმებით, რომლის გამოყენებითაც მოცემულ შემთხვევაში უნდა შემოწმდეს სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა და განისაზღვროს სამართლებრივი შედეგი, რამეთუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ საპროექტო სამუშაოები ხორციელდება მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს. ამავე კანონის მე-2 მუხლის თანახმად კი, ამ კანონის მიზანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციისა და განვითარების სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფა.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ამ კანონის ამოქმედებით დაფუძნებულად ითვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელიც განთავსებულია ერთ მიწის ნაკვეთზე და რომელშიც მდებარეობს ორზე მეტი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის გარეშე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე, თუმცა არ ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად კი, თუ ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული სამშენებლო სამუშაოები ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას, სამშენებლო სამუშაოების დასაშვებობის შესახებ გადაწყვეტილებას

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა იღებს წევრთა 2/3-ის ხმებით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე იმისათვის, რომ განხორციელდეს სამშენებლო სამუშაოები რომელიც ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას,, კანონმდებელი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობის წარდგენის ვალდებულებას ადგენს, რაც წარმოადგენს მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში მშენებლობის ნებართვის გაცემის სამართლებრივ საფუძველს.

6.6. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მუხლის 70-ე პუნქტის „თანახმად, სხვენი – შენობის ბოლო სართულის გადახურვის ზემოთ, გარე კედლებსა და ქანობიანი სახურავის ფერდ(ებ)ის შიდა ზედაპირებს შორის განლაგებული სივრცე, ხოლო ამავე მუხლის 32-ე პუნქტის შესაბამისად, მანსარდა წარმოადგენს ისეთი სხვენის სივრცეს, რომელიც გამოყენებულია საცხოვრებლად/სამყოფად.

6.7. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ბ“ პუნქტის თანახმად, ბინა მრავალბინიან სახლში წარმოადგენს მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც შეიძლება იყოს ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის; ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ინდივიდუალური საკუთრება არის ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დაემატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეიღახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.). ამავე კანონის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.), ხოლო მითითებული სამართლებრივი ნორმის

მე-2 ნაწილის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი.

სასამართლო ზემოთმითითებული სამართლებრივი ნორმათა ანალიზიდან გამომდინარე განმარტავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრებაზე ხმის უფლებით სარგებლობს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებაში არსებულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში ბინის, ასევე ინდივიდუალური საკუთრების მქონე პირი. ამდენად, ხმათა საერთო რაოდენობა დაითვლება მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში ინდივიდუალური საკუთრებათა რაოდენობის მიხედვით.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ბინის მესაკუთრის გარდაცვალების, იურიდიული პირის ლიკვიდაციის, ბინის გასხვისების ან სხვა მიზეზით საკუთრების უფლების შეწყვეტის მომენტიდან შესაბამისი პირის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წყდება. ამ პირის სამართალმემკვიდრე ან ქონების შემძენი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ხდება ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტიდან.

განსახილველ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე თბილისი, მ-
----- (დაზუსტებული ფართობი: 412 კვ.მ, ს.კ. 0-15.05.0-0.0-3.0-
.007ა; ს.კ. 0-15.05.0-0.0-3.0-0-ა), საკუთრების უფლებით 08.06.20-6 წლიდან აღრიცხულია ირა-----ის სახელზე.

დადგენილია, რომ მოსარჩელემ 20-6 წლის 06 დეკემბერს NAR1----- განცხადებით მიმართა სსიპ არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა არსებული სხვენის სივრცეში საცხოვრებელი ფართის მოწყობა, ხოლო 20-7 წლის 16 იანვარს NAR1----- განცხადებით მოითხოვა შეთანხმებული პროექტის ცვლილება. მოსარჩელემ სსიპ არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილ განცხადებებს დაურთო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ-----“-ის 20-6 წლის 31 მაისის N3- და N2ბ კრების ოქმები. მითითებული კრების ოქმის საფუძველზე ირკვევა, რომ კრებაზე დამსწრე მესაკუთრეებმა თანხმობა გამოხატეს სადარბაზოში ერთი სართულით კიბის უჯრედის დამატებაზე და ასევე გ----- და მა-----ების საცხოვრებელი სახლის სხვენში საცხოვრებელი ფართის მოწყობის თაობაზე არსებული სტანდარტების შესაბამისად.

დადგენილია, რომ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 20-6 წლის 28 დეკემბრის N3----- ბრძანებით, შეთანხმდა ქ. თბილისში (სექტორი - მთაწმინდა)

მ. ლ-----ში, საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობაზე მანსარდის დაშენების არქიტექტურული პროექტი. ხოლო ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 20-7 წლის 22 თებერვლის N3----- ბრძანებით, შეთანხმდა ქ. თბილისში (სექტორი - მთაწმინდა) მ. ლ-----ში, საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობაზე მანსარდის დაშენების კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი.

მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო გადაწყვეტილება დააფუძნა იმ გარემოებაზე, რომ ქ.თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 20-6 წლის 28 დეკემბრის N3-----, 20-7 წლის 22 თებერვლის N3----- და 20-7 წლის 21 მარტის N3----- ბრძანებით შეთანხმებული სამუშაოები, კერძოდ - სხვენის რეკონსტრუქციის განხორციელება იწვევს ირა-----ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას. რის შესაბამისად მიიჩნია, რომ დამატებით გამოკვლევას საჭიროებდა საკითხი, მრავალბინიანი სახლის სხვენზე მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ ფართზე მშენებლობის (დაშენების) ნებართვის გაცემისათვის მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ-----“-ის 20-6 წლის 31 მაისის N3- და N2ბ კრების ოქმები, თავისი შინაარსით წარმოადგენდა თუ არა სწორედ ირა-----ის მიმართ გამოხატულ ნებას, მის მიერ მოთხოვნილ სარეკონსტრუქციო სამუშაოებზე გაზრდილი პარამეტრებით, კერძოდ, წარმოადგენდა თუ არა ზემო აღნიშნული კრების ოქმები ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 20-7 წლის 22 თებერვლის N3----- ბრძანებით შეთანხმებულ საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობაზე მანსარდის დაშენების კორექტირებული არქიტექტურული პროექტზე მესაკუთრეთა გამოხატულ ნებას.

ზემოაღნიშნული გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურმა არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მათი ობიექტური შეფასების საფუძველზე არ მიიღო გადაწყვეტილება, კერძოდ, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ უმსჯელიათ და სათანადოდ არ შეუფასებიათ ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა სადავო აქტების გამოცემამდე და რომელიც მოსარჩელის მიერ წარდგენილ იქნა თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურში. ამასთან, ყურადღება არ გამახვილებულა რეალურ მდგომარეობაზე, რომ მოსარჩელის მიერ არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ-----“-ის 20-6 წლის 31 მაისის N3- და N2ბ კრების ოქმები, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილ სარეკონსტრუქციო სამუშაოებზე იძლეოდა თუ სადავო აქტების გამოცემის საფუძველს. დასახელებული ფაქტობრივ გარემოებები საბოლოო ჯამში მიუთითებს იმაზე, რომ სადავო აქტების მიღებისას სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული

აქტის საფუძვლად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება.

6.8. სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული საჩივარი არის დაინტერესებული მხარის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარდგენილი წერილობითი მოთხოვნა დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით იმავე ან ქვემდგომ ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების, შეცვლის ან ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ისეთი მოქმედების განხორციელების ან ისეთი მოქმედების განხორციელებისაგან თავის შეკავების შესახებ, რომელიც არ გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს აქვს ორი ძირითადი ფუნქცია: 1. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება; 2. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ თვითკონტროლის განხორციელების შესაძლებლობა. ადმინისტრაციული საჩივარი, როგორც უფლების დაცვის საშუალება მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისით, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს გააჩნია უპირატესობა, კერძოდ ადმინისტრაციულ საჩივარზე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოწმდება გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობა და კანონიერება, მაშინ როდესაც სასამართლო იფარგლება აქტის, მხოლოდ კანონიერების შემოწმებით. აღნიშნულიდან გამომდინარე ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალების სრული მასშტაბით გამოყენებას, მხარისთვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების გადამოწმებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს და მასზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული მოთხოვნები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სპეციალური ნორმატიული რეგულაციებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თუმცა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს იმ ზოგად პრინციპებს, რომელთა უგულვებელყოფით მოქმედების უფლება არცერთ ადმინისტრაციულ ორგანოს არა აქვს. ერთ-ერთ ასეთ პრინციპად შეგვიძლია მივიჩნიოთ გადაწყვეტილების გამოტანის დაუშვებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულად გამოკვლევის გარეშე. აღნიშნული პრინციპი ასახვას ჰპოვებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლში, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა

გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქმის გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილიც, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია ისევე, როგორც ნებისმიერი სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

სწორედ დასახელებული გარემოებების გათვალისწინებით ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია უფლებამოსილი იყო მიეღო თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 20-7 წლის 0- აგვისტოს N0--1702 ბრძანება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების თაობაზე, ბათილად ეცნო თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 28.12.20-6 წლის N3-----, 22.02.20-7 წლის N3----- და 21.03.20-7 წლის N3----- ბრძანებები და შესაბამისი დავალება მიეცა სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურისათვის საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, მით უფრო მაშინ, როდესაც ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის, როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების შემოწმებას.

6.9. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე კოდექსის 60¹ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ირა-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 01 აგვისტოს №01-1702 ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე, უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელოზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად. ამასთან ირა-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს მოსარჩელეზე სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი, ხოლო მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი კი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ირა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ სარჩელოზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა), დასაბუთებული

გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე

ნანა ჭიჭილეიშვილი