

საქმე № 3303100170019372-5

საქმე №33/484-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით
ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

16 ივლისი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - მანანა ჩოხელი

სხდომის მდივანი - ნინო პაპინაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----“

წარმომადგენლები - დ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახური

წარმომადგენელი - გ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
მერია

წარმომადგენელი - მ-----ი

მესამე პირები - გ-----ი მ-----ე, შპს „ს-----ს-----ო კ----- ე-----ი“

წარმომადგენელი - ი-----ე

დავის საგანი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 ნოემბრის
გადაწყვეტილება

ი ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. აპელანტის მოთხოვნა

აპელანტი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებას.

2. მოწინააღმდეგე მხარისა და მესამე პირის პოზიცია

2.1. მოწინააღმდეგე მხარეთა - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენლები არ დაეთანხმნენ წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს და გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება მოითხოვეს.

2.2. მესამე პირების - გ-----ი მ-----ისა და შპს „ს-----ს-----ო კ----- ე-----ის“ წარმომადგენელი არ დაეთანხმა წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

3.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

ქ. თბილისში, რ-----ს ქ. №7— (7/20) შპს „ს-----ს-----ო კ----- ე-----ი“-ს სახელზე 2011 წლის 2-----დან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ფართი №2-, 150.00 კვ.მ უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით №0----- (ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1443.00კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 7---; 0-----, შენობა-ნაგებობები: №1 საერთო ფართობით: 2913 კვ.მ.).

ქ. თბილისში, რ-----ს ქ. №7— (7/20) გ-----ი მ-----ის სახელზე 2012 წლის 13-----დან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ფართი №27, 150.00 კვ.მ უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით №0----- (ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1443.00კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 7---; 0-----, შენობა-ნაგებობები: №1 საერთო ფართობით: 2913 კვ.მ.)

2012 წლის 1-----ერს გ-----ი მ-----ემ №A-----1 განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს ქ. თბილისში, რ-----ს ქ. №7--- (7/20) მდებარე მისი და შპს „ს-----ს-----ო კ----- ე-----ი“-ს კუთვნილი ფართის ფასადზე სარეკონსტრუქციო სამუშაოების (ფასადის შელესვა-შეღებვის, კარისა და ფანჯრის ღიობების მოწყობის) განხორციელების შესაძლებლობის დადასტურების მოთხოვნით.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 2-----ის №5----- გადაწყვეტილებით დადასტურდა ქ. თბილისში, რ-----ს ქ. №7---, მოქ. გ-----ი მ-----ისა და შპს „ს-----ს-----ო კ----- ე-----ი“-ს საკუთრებაში არსებული ფართის ფასადზე სარეკონსტრუქციო სამუშაოების (ფასადის შელესვა-შეღებვის, კარისა და ფანჯრის ღიობების მოწყობის) განხორციელების შესაძლებლობა.

2016 წლის 0-----ს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----ის“ თავმჯდომარემ - ჩ---ა ნ-----ემ №7----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერს, ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 2-----ის №5----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 0-----რის №1----- ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----ის“ წარმომადგენლის - ჩ---ა ნ-----ის 2016 წლის 0-----ის №7----- ადმინისტრაციული საჩივარი და ძალაში დარჩა ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 2-----ის №5----- ბრძანება.

3.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ და „დ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე, სასამართლომ განმარტა, რომ სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 2-----ის №5----- გადაწყვეტილება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 0-----რის №1----- ბრძანება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია, რომელთა კანონიერება უნდა შემოწმდეს დავის განხილვისას.

„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. დადგენილების 65-ე მუხლი მუხლის პირველი პუნქტის „ყ“ ქვეპუნქტის თანახმად, I კლასს განეკუთვნება: ანტრესოლის, კიბის, ვიტრინის, კარის, ფანჯრის და სხვა ღიობების მოწყობა/დემონტაჟი. თუ აღნიშნული სამუშაოები ეხება შენობა-ნაგებობის მზიდ კონსტრუქციებს, ამ დადგენილების 66-ე მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის გარდა, დამკვეთი ვალდებულია სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე მოიპოვოს შესაბამისი დასკვნა განსახორციელებელი სამუშაოების უსაფრთხოების შესახებ.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 65-ე და 66-ე მუხლების პირველი პუნქტების თანახმად, I კლასის შენობა-ნაგებობა არ საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას, თუმცა 66-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მწარმოებელი/დამკვეთი ვალდებულია განზრახული მშენებლობის შესახებ განცხადებით აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს. ხოლო 66-ე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად კი, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო 5 დღის ვადაში წარდგენილი სრულყოფილი დოკუმენტ(ებ)ის საფუძველზე წერილობით ადასტურებს დაგეგმილი მშენებლობა/მონტაჟის ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებთან შესაბამისობას და მშენებლობის განხორციელების შესაძლებლობას.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-104 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის წესდების (დებულების)“ მე-2 მუხლით განსაზღვრულია სამსახურის მიზნები. 3.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სამსახურის ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი პროცესების მართვა თბილისის ადმინისტრაციული საზღვრებით დადგენილ ტერიტორიაზე, ხოლო „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დადგენილი წესით სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დადგენა, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება, მშენებლობის ნებართვის გაცემა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მათში ცვლილებების შეტანა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მითითებულ უფლებამოსილებათა განხორციელება ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ხორციელდება არქიტექტურულ-სამშენებლო სფეროს მარეგულირებელი კანონმდებლობის საფუძველზე. ამასთან, სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური არის თბილისში არქიტექტურულ-სამშენებლო სფეროში ერთადერთი ერთიანი საჯარო ხელისუფლების განმახორციელებელი ორგანო, იგი ვალდებულია იზრუნოს ქალაქის მხატვრული იერსახის შემდგომი

გაუმჯობესებისათვის და ამ კუთხით სარგებლობს დისკრეციული უფლებამოსილებით. დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში შესაძლებლობა აქვს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შემდგომ განსაზღვროს ამა თუ იმ სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების მიზანშეწონილობა და მისი შესაბამისობა სამსახურის მიერ შემუშავებული ქალაქის განვითარების პოლიტიკასთან.

დადგენილია, რომ 2012 წლის 1-----ერს გ-----ი მ-----ემ №A-----1 განცხადებით მიმართა სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს მისი და შპს „ს-----ს-----ო კ----- ე-----ი-ს“ კუთვნილი ფართის ფასადზე სარეკონსტრუქციო სამუშაოების (ფასადის შელესვა-შეღებვის, კარისა და ფანჯრის ღიობების მოწყობის) განხორციელების შესაძლებლობის დადასტურების მოთხოვნით, ხოლო სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 2-----ის №5----- გადაწყვეტილებით დადასტურდა სამუშაოების განხორციელების შესაძლებლობა.

მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ არქიტექტურის სამსახურმა სადავო გადაწყვეტილება მიიღო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის გარეშე, რაც წინააღმდეგობაში მოდის მოქმედ კანონმდებლობასთან და აღნიშნულთან დაკავშირებით უთითებს, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც 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. მისი მიზანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციისა და განვითარების სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფა. მოსარჩელე ასევე აღნიშნავს, რომ სადავო გადაწყვეტილებით ამხანაგობას ადგება ზიანი, ვინაიდან ეზღუდება საერთო ქონების შემდგომში სამშენებლოდ განვითარების შესაძლებლობა.

სასამართლომ განმარტა, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10¹ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, 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, ამავდროულად მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად 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. ამავე კანონის მე-3 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, 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 შეილახოს 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.). მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს: გ) მრავალბინიანი სახლის მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები (საძირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, პარაპეტები (მოაჯირები), ლავგარდანები (კარნიზები), საწვიმარი მილები და ა. შ.). ამავე კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად კი, მესაკუთრეს შეუძლია საკუთარი შეხედულებისამებრ გამოიყენოს თავის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობის ნაწილები და გამორიცხოს მათზე სხვა პირთა ყოველგვარი ზემოქმედება, თუ ამით იგი არ არღვევს კანონს ან მესამე პირთა უფლებებს.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ, მართალია, წარმოებული სამუშაოები გავლენას ახდენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე, ვინაიდან ფასადის შელესვა-შეღებვა, კარისა და ფანჯრის ღიობების მოწყობა განხორციელდა გ-----ი მ-----ისა და შპს „ს-----ს-----ო კ----- ე-----ი“-ს საკუთრებაში არსებული ფართის ფასადზე, რომელიც წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებას, თუმცა მისი მოწყობა ემსახურებოდა ინდივიდუალური საკუთრების საგნის განვითარებას, შედეგად არ მოჰყოლია ფართის გაზრდა და ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობა. შესაბამისად, ადგილი აქვს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-10¹ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევას, როდესაც განხორციელებული სამუშაოების თაობაზე დასტური არ საჭიროებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობის მოპოვებას. ამდენად, სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 2-----ის №5----- გადაწყვეტილებით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოების წერილობითი დასტურის მოპოვების დროისათვის მხარე არ იყო ვალდებული არქიტექტურის სამსახურში წარედგინა ამხანაგობის თანხმობა.

რაც შეეხება მოსარჩელის აპელირებას იმ გარემოებაზე, რომ სადავო

გადაწყვეტილებით ამხანაგობას ეზღუდება საერთო ქონების შემდგომში სამშენებლოდ განვითარების შესაძლებლობა, ამ ეტაპზე ვერ დგინდება ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის შელესვა-შეღებვითა და მასზე ღიობების დამატებით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების განვითარებისათვის ხელის შეშლისა და ზიანის მიყენების ფაქტი, სამომავლო (სავარაუდო) ზიანი კი არ წარმომადგენს აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 2-----ის №5----- გადაწყვეტილება გამოცემული იქნა კანონმდებლობით დადგენილი წესით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 და 96-ე მუხლებზე მითითებით, სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი. მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო აქტის მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.1 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 2-----ის №5----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მესამე ნაწილზე, 185-ე და 201-ე მუხლებზე და აღნიშნა, საჩივრის განმხილველმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და არ არსებობს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 0-----ის №1----- ბრძანების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----ის“ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის მიხედვით, 2016 წლის თებერვლის თვეში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში საქმის განხილვისას, აპელანტისთვის ცნობილი გახდა, რომ გ-----ი მ-----ემ და შპს „ს-----ს-----ო კ----- ე-----ი-მ“ მიმართეს თბილისის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვეს გარკვეული ტიპის სამშენებლო სამუშაოების შესრულებისთვის ნებართვის მიღება. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ ისე იქნა განხილული კარის და ფანჯრის ღიობის მოწყობის საკითხი, რომ დაინტერესებული მხარისთვის არ უცნობებიათ ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ. 2013 წლის 2-----ის N5----- გადაწყვეტილებით მესამე პირებს, მომიჯნავე უძრავი ქონების მესაკუთრის თანხმობის გარეშე, დაერთოთ ნება მოეხდინათ მათ მხარეს გამავალი კარისა და ფანჯრის მონტაჟი. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ არქიტექტურის სამსახურს შესაბამისი ნებართვის გაცემამდე უნდა მოეთხოვა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის, როგორც საერთო ქონების მესაკუთრის, თანხმობა, რაც არ განუხორციელებია.

აპელანტი მიუთითებს სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და სასამართლოს მიერ გაკეთებულ დასკვნებზე. კერძოდ, აპელანტი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ მიუთითა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და 6 სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების მე-19, 65-ე, 66-ე მუხლებზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-104 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის წესდების (დებულების)“ მე-2, მე-3 მუხლებზე, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5, მე-7, მე-10¹ მუხლებზე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, მე-60¹, 96-ე, 185-ე, 201-ე მუხლებზე. მითითებულ ნორმათა საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტები კანონიერია.

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის დაუსაბუთებელი, უკანონო, ეწინააღმდეგება მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ ნორმებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი მიიჩნევს, რომ მისი სასარჩელო მოთხოვნა ფაქტობრივ-სამართლებრივად დასაბუთებულია, სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

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

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

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.

5.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა ეთანხმება თბილისის საქალაქო სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც და უთითებს მათზე.

5.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება;

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

განსახილველი დავის საგანს წარმოადგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გ-----ი მ-----ისა და შპს „ს-----ს-----ო კ----- ე-----ი“-ს საკუთრებაში არსებული ფართის ფასადზე სარეკონსტრუქციო სამუშაოების (ფასადის შელესვა-შეღებვის, კარისა და ფანჯრის ღიობების მოწყობის) განხორციელების შესაძლებლობის დადასტურების კანონიერება.

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

დადგენილების 65-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, I კლასის შენობა-ნაგებობების მშენებლობას არ ესაჭიროება მშენებლობის ნებართვა, ამავე მუხლის პირველი პუნქტის „ყ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად კი, I კლასის განეკუთვნება: ანტრესოლის, კიბის, ვიტრინის, კარის, ფანჯრის და სხვა ღიობების მოწყობა/დემონტაჟი.

ამავე დადგენილების 66-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა წარმოებს ნებართვის მიღების გარეშე, მშენებლობის მწარმოებელი ვალდებულია დაიცვას კანონმდებლობით, მათ შორის, სამშენებლო რეგლამენტებით გათვალისწინებული მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მწარმოებელი/დამკვეთი ვალდებულია განზრახული მშენებლობის შესახებ განცხადებით აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს. მითითებული მუხლის მე-7 პუნქტი ადგენს, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო 5 დღის ვადაში წარდგენილი სრულყოფილი დოკუმენტ(ებ)ის საფუძველზე წერილობით ადასტურებს დაგეგმილი მშენებლობა/მონტაჟის ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებთან შესაბამისობას და მშენებლობის განხორციელების შესაძლებლობას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ სამშენებლო სამუშაოები აუცილებლად უნდა განხორციელდეს შესაბამისი ნებართვის საფუძველზე. ამასთანავე, კანონმდებლობით განსხვავდება შენობა-

ნაგებობის კლასები და თუკი პირი აწარმოებს I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობას, იგი ადმინისტრაციული ორგანოს მხოლოდ თანხმობას საჭიროებს.

განსახილველ შემთხვევაში სადავო არ არის, რომ მესამე პირების მიერ განხორციელდა ფასადზე სარეკონსტრუქციო სამუშაოები - ფასადის შელესვა-შეღება, კარისა და ფანჯრის ღიობების მოწყობა. მოცემული სამუშაოები კი მიეკუთვნება პირველ კლასს. ასევე, დადგენილია, რომ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მოხდა სამუშაოების განხორციელების შესაძლებლობის დადასტურება. ამასთან, აპელანტი (მოსარჩელე) აღნიშნავს, რომ მშენებლობის დადასტურებისთვის აუცილებელი იყო მისი, როგორც თანამესაკუთრის, თანხმობა.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს არეგულირებს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი. მითითებული კანონის მე-3 მუხლის თანახმად, **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, სხვენი და ა. შ.) („ე“ ქვეპუნქტი); ხოლო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა **საერთო ქონება** არის მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში („ვ“ ქვეპუნქტი); ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა **საერთო ქონების განვითარება** კი წარმოადგენს ქმედებას, რომელიც მიმართულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების გაუმჯობესებისაკენ, ფუნქციური ცვლილებებისაკენ ან რეკონსტრუქციისაკენ („ი“ ქვეპუნქტი).

იმავე კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტიდან გამომდინარე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს: მრავალბინიანი სახლის **მზიდი და შემომზლუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები** (საძირკვლები, კარკასი, **კედლები**, საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, პარაპეტები (მოაჯირები), ლავგარდანები (კარნიზები), საწვიმარი მიწები და ა. შ.).

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, **რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე**, ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა **ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე**.

იმავე კანონის მე-10¹ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, **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**, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად 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.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი ერთმანეთისგან განასხვავებს ინდივიდუალურ და საერთო საკუთრებას და მათი განვითარების შესაძლებლობისთვის განსხვავებულ რეგულაციებს ითვალისწინებს. ამასთან, მნიშვნელოვანია თავად სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების ხარისხი და მისი გავლენა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე. სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განმარტებაზე „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10¹ მუხლთან მიმართებით (2018 წლის 26 ოქტომბრის განჩინება Nბს-860(კ-18). კერძოდ, საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, „მართალია **წარმოებული სამუშაოები გავლენას ახდენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე**, ვინაიდან კარ-ფანჯრის მოწყობა განხორციელდა ვ. ფ-ის კუთვნილი ფართის ფასადზე, რომელიც წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებას, მაგრამ მისი მოწყობა ემსახურებოდა ინდივიდუალური საკუთრების საგნის განვითარებას, რომელსაც შედეგად არ მოჰყოლია ფართის გაზრდა და არც ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობა. შესაბამისად, განხორციელებული სამუშაოები არ საჭიროებდა ბინათმესაკუთრეთა

ამხანაგობის წევრთა თანხმობის მოპოვებას, რაც ნიშნავს იმას, რომ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 25 აპრილის №2552961 გადაწყვეტილებით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოების წერილობითი დასტურის მოპოვების დროისათვის, მხარე არ იყო ვალდებული არქიტექტურის სამსახურში წარედგინა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობა.“

სააპელაციო პალატა, ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტების გათვალისწინებით, ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მესამე პირებმა მოახდინეს კედლის შელესვა და ლიობების მოწყობა ისე, რომ მომხდარიყო ინდივიდუალური საკუთრების განვითარება და ადგილი არ ჰქონია ფართის გაზრდას ან ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას, რასაც ადასტურებს სამშენებლო დოკუმენტაცია და წარმოდგენილი ფოტომასალაც. (გ. 1, ს.ფ. 279-2-1). შესაბამისად, სადავო სამუშაოების განხორციელებისთვის მხარე არ საჭიროებდა ამხანაგობის თანხმობას. ამასთან, არ დასტურდება სამუშაოების წარმოების შედეგად მოსარჩელის უფლების შელახვა და მისთვის ზიანის მიყენება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

კონკრეტულ შემთხვევაში, არ დასტურდება სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 2-----ის №5----- გადაწყვეტილების უკანონობა, ამდენად, ასევე კანონიერია თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის უარი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად უთხრა უარი მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებამდე.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და

სამართლებრივი საფუძვლები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. ამდენად, აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 150 ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „გ-----ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე

მანანა ჩოხელი