



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე N3/6389-16

30 აგვისტო, 2018

წელი

ქ.

თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ანა ჩხეტია
სხდომის მდივანი მამუკა გიორგანაშვილი**

მოსარჩელე - დ-----ე

წარმომადგენელი - გი-----ძე

მოპასუხე - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი - ქ-----ი

მოპასუხე - სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

წარმომადგენელი - ს-----ე

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - შ-----ი

მესამე პირი - შპს „გ-----“

წარმომადგენლები - გ-----ი, ლ-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები (დაზუსტებული სარჩელი - ტომი 2, ს.ფ. 1-19, 2017 წლის 10 მაისის განცხადება, ტომი 2, ს.ფ. 186):

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 19 მარტის №8-----07 გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე 2010 წლის 19 მარტს განხორციელებული რეგისტრაცია (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან), რომლის თანახმადაც შპს „გ-----ის“ (ს/კ 2-----) ინდივიდუალურ საკუთრებაში აღირიცხა ქალაქ თბილისი, რ-----ის გამზირი №40-40ა-ში მდებარე, ბინათმესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - სხვენი და საზაფხულო ფართი, ს/კ 0-----,

და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს დაევალოს, ზემოაღნიშნული ქონების ბინათმესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაში დარეგისტრირება;

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2010 წლის 30 აპრილის N0----- და 2015 წლის 9 ნოემბრის N2----- ბრძანებები და მათზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 26 ივლისის N----- ბრძანება.

2. მოპასუხეების პოზიცია

მოპასუხეების წარმომადგენლებმა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს მის უსაფუძვლობაზე მითითებით.

3. მესამე პირის პოზიცია

მესამე პირის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სარჩელს მის უსაფუძვლობაზე მითითებით.

4. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. 2010 წლის 2 მარტს შპს „გ-----ის“ წარმომადგენელმა ე-----ემ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს N8----- - განცხადებით მიმართა, რომლითაც ქალაქ თბილისში, რ-----ის გამზირი N40-40ა-ში მდებარე 258.6 კვ.მ ფართის სხვენზე შპს „გ-----ის“ საკუთრების უფლების დარეგისტრირება მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად სარეგისტრაციო სამსახურს წარმომადგენლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი საბუთის, ნოტარიუს მ. ბიგვაკას მიერ 2010 წლის 1 მარტს დამოწმებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ-----“ N-- კრების ოქმი, ტექ-ბიუროს არქივის წერილი და შიდა აზომვითი ნახაზი წარედგინა. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ-----“ N-- ოქმის თანახმად, ამხანაგობამ წევრების ხმათა 100%-ით დაადასტურა ქალაქ თბილისში, რ-----ის გამზირი N40-40ა-ში მდებარე 258.6 კვ.მ სხვენის შპს „გ-----ის“ ინდივიდუალურ მფლობელობაში არსებობის ფაქტი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის“ შესახებ კანონის ამოქმედების დროისათვის. მითითებულ ოქმს ხელს აწერს კრების თავჯდომარე ნ-----ი.

მტკიცებულება: შემოვლის ფურცელი, განცხადება (ტომი 2, ს.ფ. 220, 221); ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ-----“ N-- კრების ოქმი, შპს „ს-----ის“ მიერ მომზადებული აზომვითი ნახაზი (ტომი 2, ს.ფ. 224-227, 228-229).

4.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 19 მარტის N8-----07 გადაწყვეტილებით, ნოტარიუს მ.

ბიგვავას მიერ 2010 წლის 1 მარტს დამოწმებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ-----“ N-- N1----- კრების ოქმის საფუძველზე, ქალაქ თბილისში, რ-----ის გამზირი N40-40ა-ში მდებარე 258.60 კვ.მ ფართის სხვენი (საკადასტრო კოდი N0-----) შპს „გ-----ის“ საკუთრებად დარეგისტრირდა.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2010 წლის 19 მარტის N8-----07 გადაწყვეტილება (ტომი 2, ს.ფ. 255); ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი 2, ს.ფ. 256).

4.3. 2010 წლის 14 აპრილს შპს „გ-----ის“ წარმომადგენელმა ე-----ემ სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს N1----- განცხადებით მიმართა, რომლითაც შპს „გ-----ის“ კუთვნილ, ქალაქ თბილისში, რ-----ის გამზირი N40ა-ში მდებარე შენობის სხვენზე, როგორც კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე, მანსარდის მოწყობის პროექტის განხილვა, მშენებლობის ნებართვისა და სანებართვო მოწმობის გაცემა მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად ადმინისტრაციულ ორგანოს წარმომადგენლის უფლებამოსილების დამდასტურებელი დოკუმენტი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ-----“ 2010 წლის 31 მარტის N-- ოქმი, შპს „ტ-----ის“ მიერ 2010 წელს მომზადებული ქ. თბილისში, რ-----ის გამზირი N40ა-ში მდებარე სასტუმრო „ვ-----“ შენობის ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ დასკვნა-რეკომენდაცია, სასტუმრო „ვ-----“ სხვენში მანსარდის მოწყობის მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი და სხვა საპროექტო დოკუმენტაცია წარედგინა. წარდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ-----“ N-- ოქმის თანახმად, კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3 და კრების თავჯდომარე იყო ნ-----ი. ოქმის თანახმად, ამხანაგობის წევრების ხმათა 2/3-ით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება ქალაქ თბილისში, რ-----ის გამზირი N40-40ა-ში მდებარე 258.6 კვ.მ სხვენში მანსარდის მოწყობაზე თანხმობის გაცემაზე. მითითებულ ოქმს ხელს აწერს კრების თავჯდომარე ნ-----ი.

მტკიცებულება: განცხადება, დართული დოკუმენტები (ტომი 1, ს.ფ. 184, 184-250); სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2010 წლის 30 აპრილის N0----- ბრძანება (ტომი 1, ს.ფ. 181-182); საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 1, ს.ფ. 196); ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ-----“ 2010 წლის 31 მარტის N-- კრების ოქმი (ტომი 1, ს.ფ. 197-198); შპს „ტ-----ის“ მიერ 2010 წელს მომზადებული დასკვნა-რეკომენდაცია (ტომი 1, ს.ფ. 200-203); სასტუმრო „ვ-----“ სხვენში მანსარდის მოწყობის მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი (ტომი 1, ს.ფ. 218-232, 233-250); არქიტექტურულ-ისტორიული კვლევა, განმარტებითი ბარათი (ტომი 1, ს.ფ. 213-216, 217)

4.4. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2010 წლის 30 აპრილის N0----- ბრძანებით შპს „რ-----სა“ და შპს „გ-----ის“ წარმომადგენლის ე-----ის 2010 წლის 14 აპრილის N1----- განცხადება დაკმაყოფილდა, ქ. თბილისში, რ-----ის გამზირი N40-40ა-ში (უძრავი ძეგლი)

თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე შპს „გ-----ის“ კუთვნილ სხვენში მანსარდის მოწყობის პროექტი მოწონებულ იქნა და უძრავ ძეგლზე სამუშაოების ნებართვა და სანებართვო მოწმობა გაიცა. ბრძანებით მშენებლობის ვადად 2010 წლის 7 მაისიდან 2011 წლის 7 ნოემბრის ჩათვლით განისაზღვრა.

მტკიცებულება: სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2010 წლის 30 აპრილის N0----- ბრძანება (ტომი 1, ს.ფ. 181-182); სანებართვო მოწმობა (ტომი 1, ს.ფ. 180).

4.5. 2015 წლის 8 ოქტომბერს შპს „გ-----ის“ წარმომადგენელმა კ-----ემ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს NAR1----- განცხადებით მიმართა 2010 წლის 30 აპრილის N0----- ბრძანებით განსაზღვრული მშენებლობის ვადის გაგრძელების მოთხოვნით. კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს 2015 წლის 23 ოქტომბრის N-- სხდომაზე ქალაქ თბილისში, რ-----ის გამზირი N40-ში არსებულ შენობაზე მანსარდის მოწყობის მიზნით მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლასთან დაკავშირებით ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკითხს დადებითი შეფასება მისცა.

მტკიცებულება: სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის N----- და N2----- ბრძანებები (ტომი 1, ს.ფ. 162-166); გაერთიანებული სამეცნიერო-მეთოდური საბჭოს გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 167-168).

4.6. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 9 ნოემბრის N2----- ბრძანებით შპს „გ-----ის“ წარმომადგენლის კ-----ის 2015 წლის 8 ოქტომბერის NAR1----- განცხადება დაკმაყოფილდა, ქ. თბილისში, ძველი თბილისის რაიონში (სექტორი - მთაწმინდა), რ-----ის გამზირი N40-ში (უძრავი ძეგლი) თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე, შპს „გ-----ის“ კუთვნილ სხვენში მანსარდის მოწყობის მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გასვლასთან დაკავშირებით უძრავ ძეგლზე სამუშაოების ახალი ნებართვა და სანებართვო მოწმობა გაიცა. ბრძანებით მშენებლობის ვადად 2015 წლის 9 ნოემბრიდან 2016 წლის 9 მაისის ჩათვლით განისაზღვრა.

მტკიცებულება: სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 9 ნოემბრის N2----- ბრძანება (ტომი 1, ს.ფ. 162-163).

4.7. 2016 წლის 11 მარტს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერს დ-----ის N----- ადმინისტრაციული საჩივარი წარედგინა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2010 წლის 30 აპრილის N0----- და 2015 წლის 9 ნოემბრის N2----- ბრძანებების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. საჩივრის ავტორის განმარტებით, სადავო ბრძანებებით თანხმობა გაიცა ისეთ სამშენებლო სამუშაოს განხორციელებაზე, რომელიც გავლენას ახდენს მის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე. საჩივრის ავტორის მითითებით, შპს „გ-----ის“ ხელმძღვანელობა გარიგებაში შევიდა ბმა „ლ-----“ ყოფილ თავჯდომარესთან და მისი დახმარებით მოიპოვა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყალბი ოქმი,

რომლითაც შპს „გ-----ის“ ამხანაგობის წევრთა 2/3-ით თანხმობა მიეცა მანსარდის მოწყობის სამუშაოების წარმოებასთან დაკავშირებით. ამასთან, საჩივრის ავტორის მითითებით, შპს „გ-----ის“ მიერ წარდგენილი შპს „ტ-----ის“ დასკვნა-რეკომენდაცია, რომლითაც შენობის მდგრადობას დადგინდა, მომზადდა მხოლოდ შენობის ვიზუალური დათვალიერების გზით და არქიტექტურის სამსახურს არ გამოუკვლევია საპროექტო შენობის მდგრადობასთან დაკავშირებული გარემოებები.

მტკიცებულება: ადმინისტრაციული საჩივარი (ტომი 1, ს.ფ. 22-24).

4.8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 26 ივლისის N----- ბრძანებით დ-----ის 2016 წლის 11 მარტის N----- ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და ძალაში დარჩა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2010 წლის 30 აპრილის N0----- და 2015 წლის 9 ნოემბრის N2----- ბრძანებები.

მტკიცებულება: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 26 ივლისის N----- ბრძანება (ტომი 1, ს.ფ. 14-21).

4.9. ნ-----ის განცხადების საფუძველზე ქ. თბილისის შსს ძველი თბილისის სამმართველოს დეტექტივების განყოფილებაში ქ. თბილისში, რ-----ის გამზირი N40-ში მცხოვრები მ-----ის მიმართ დაიწყო გამოძიება ნ-----ისა და სხვათა ხელმოწერების სავარაუდო გაყალბების ფაქტზე. 2017 წლის 11 თებერვლის დადგენილებით სისხლის სამართლის საქმე შეწყდა ბრალდებულად პასუხისგებაში მისაცემი პირის გარდაცვალების გამო. დადგენილების თანახმად, სისხლის სამართლის საქმეზე ჩატარებული გამოძიებით სრულად დადასტურდა, რომ მ-----მა ჩაიდინა ყალბი დოკუმენტის დამზადება და გამოყენება, როგორც ერთიანი, განგრძობადი დანაშაული - მან ჯერ თითქოსდა შექმნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ-----“ და ყალბი დოკუმენტის გამოყენებით გამოაცხადა თავი მის თავჯდომარედ, ხოლო შემდეგ ამავე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელით ახორციელებდა სხვადასხვა ქმედებებს და პერიოდულად ქმნიდა აღნიშნულისათვის სხვა ყალბ დოკუმენტებსაც.

მტკიცებულება: ქ. თბილისის შსს ძველი თბილისის სამმართველოს დეტექტივების განყოფილების 2017 წლის 11 თებერვლის დადგენილება (ტომი 2, ს.ფ. 125-131).

4.10. საქმის მასალებით არ დასტურდება მოსარჩელის მითითება მასზე, რომ არქიტექტურის სამსახურის სადავო ბრძანებით შეთანხმებული პროექტის მიხედვით საპროექტო ნაგებობის განვითარება ეწინააღმდეგება სამშენებლო ნორმებით განსაზღვრულ უსაფრთხოების სტანდარტებს.

როგორც სასამართლომ დაადგინა, ქალაქ თბილისში, რ-----ის გამზირი N40ა-ში მდებარე შენობის მანსარდის მოწყობის სამუშაოებზე ნებართვის მისაღებად

2010 წლის 14 აპრილს შპს „გ-----ის“ წარმომადგენელმა ე-----ემ სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს N1----- განცხადებასთან ერთად წარუდგინა შპს „ტ-----ის“ მიერ 2010 წელს მომზადებული დასკვნა-რეკომენდაცია შენობის ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ. აღნიშნული დასკვნის მიხედვით, გამოსაკვლევი ორსართულიანი შენობის ვიზუალური და ინსტრუმენტალური გამოკვლევით დადგინდა, რომ შენობას არ გააჩნია ბზარები და სხვა დეფექტები, ნაგებობა ტექნიკურად მდგრადია და რეკონსტრუქცია გავლენას არ ახდენს მის საერთო მდგრადობაზე (ტომი 1, ს.ფ. 200-203). აღნიშნული დასკვნის ავთენტურობის უარყოფისას მოსარჩელე შემოიფარგლა მხოლოდ ზოგადი განმარტებებით, რომელიც არ არის რა გამყარებული საპროექტო ნაგებობის მდგომარეობასთან დაკავშირებით ალტერნატიული კვლევის შედეგებით ან სხვა მტკიცებულებით, ვერ იქნება გაზიარებული.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქცია“.

7. სამართლებრივი შეფასება

ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - 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 (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტი), 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 აქტების კანონიერება, მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი შემდეგ გარემოებათა გამო:

7.1. რეგისტრაციის შესახებ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2010 წლის 19 მარტის №8-----07 გადაწყვეტილების შინაარსიდან გამომდინარე, მისი კანონიერება უნდა იქნეს შეფასებული იმ გარემოებების გამოკვლევით, გააჩნდა თუ არა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქალაქ თბილისში, რ-----ის გამზირი N40-40ა-ში მდებარე 258.6 კვ.მ სხვენის ფართზე შპს „გ-----ის“ საკუთრების უფლების დარეგისტრირების საფუძველი.

საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლებამოვალეობებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის განსაზღვრავს.

დასახელებული კანონის მიხედვით, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების, სამისამართო და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრების ერთობლიობა (მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტი). უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი კი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა (მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი).

ამავე კანონის მიხედვით, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლებისა და მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით ხორციელდება (მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტი).

დასახელებული კანონის მიხედვით, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია (კანონის მე-8 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტები). რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე (კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი).

სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ და „ლ“ პუნქტები). მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი).

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მიხედვით, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძვლები (მე-18 მუხლის პირველი პუნქტი).

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მიხედვით, 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.). 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. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ შპს „გ-----ის“ წარმომადგენელმა მარეგისტრირებელ ორგანოს წარუდგინა სარეგისტრაციო უძრავი ქონების - სხვენის შპს „გ-----ის“ ინდივიდუალურ მფლობელობაში არსებობის დადასტურების შესახებ ამხანაგობის კრების ოქმი, რომლის სიყალბესთან დაკავშირებული მონაცემები სარეგისტრაციო წარმოებისას გამოვლენილი არ ყოფილა. ამდენად, მარეგისტრირებელი ორგანოს ჰქონდა საფუძველი, სარეგისტრაციო დოკუმენტების მიხედვით დაერეგისტრირებინა შპს „გ-----ის“ საკუთრების უფლება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უძრავ ქონებაზე და სარჩელით არ ყოფილა მითითებული ისეთ გარემოებაზე, რაც გამორიცხავდა

რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების კანონიერებას. რაც შეეხება სარეგისტრაციო დოკუმენტის სიყალბესთან დაკავშირებით რეგისტრაციის შემდგომ გამოვლენილ გარემოებებს, იგი შეიძლება გახდეს სადავო გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად ცნობის საფუძველი ამ აქტის გამომცემი ორგანოს მიერ შესაბამისი განცხადებით მიმართვის შემთხვევაში, თანახმად ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლისა და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლისა.

7.2. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2010 წლის 30 აპრილის N0----- ბრძანების ბათილად ცნობის ინტერესი მოსარჩელეს არ გააჩნია, ვიანიდან მისი მოქმედების ვადაში აღსრულება არ განხორციელებულა, ვადის გასვლის შემდეგ კი ვერ გახდებოდა სადავო სამშენებლო სამუშაოების წარმოების საფუძველი.

რაც შეეხება სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 9 ნოემბრის N2----- ბრძანებას, მისი ბათილად ცნობის საკითხის გადაწყვეტისათვის უნდა იქნეს შეფასებული, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ თბილისში, ქალაქ თბილისში, რ-----ის გამზირი N40-40ა-ში მდებარე სხვენში მანსარდის მოწყობის მშენებლობის ნებართვის გაცემით დაირღვა თუ არა კანონმდებლობით განსაზღვრული ნორმები.

საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვასა და ამ სფეროში წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობების მოწესრიგებას „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონი უზრუნველყოფს.

მითითებული კანონის მიხედვით, ძეგლზე შეიძლება ჩატარდეს კვლევითი და სარეაბილიტაციო სამუშაოები მხოლოდ შესაბამისი ნებართვის საფუძველზე, რომელსაც სამინისტრო ან სამინისტროს წარდგინებით, საქართველოს მთავრობის დადგენილების საფუძველზე განსაზღვრული შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანო გასცემს („კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე და 47-ე მუხლები). ძეგლზე მისი კვლევის ან რეაბილიტაციის მიზნით ჩასატარებელ სამუშაოებს მიეკუთვნება: ა) დაზვერვა; ბ) გაწმენდა; გ) კონსერვაცია; დ) რესტავრაცია; ე) რეკონსტრუქცია; ვ) ადაპტაცია; ზ) უძრავი ძეგლის ცვლილება (25-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). ძეგლის ადაპტაცია ულისხმობს ძეგლში მისი რეაბილიტაციის, ასევე ფუნქციის დასაშვები ცვლილების ინტერესით განპირობებული იმგვარი ცვლილებების შეტანას, რომლებიც არ იწვევს ძეგლის მხატვრულ-ესთეტიკური, ისტორიული და სხვა მნიშვნელობის შემცირებას და გამართლებულია მეთოდოლოგიურად (მე-3 მუხლის „ქ“ ქვეპუნქტი).

ამავე საკანონმდებლო აქტის 48-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, განცხადება კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე სამუშაოების ნებართვის ან არქეოლოგიური სამუშაოების ნებართვის მისაღებად უნდა შეიცავდეს ზუსტ მითითებას, თუ რა სახეობისა და მოცულობის სამუშაოებს ისახავს

მიზნად ნებართვის მაძიებელი. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, განცხადებას, გარდა „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტებისა, დამატებით უნდა დაერთოს: ა) შესაბამისი სამუშაოების ამ კანონით განსაზღვრული სრული საპროექტო დოკუმენტაცია, გარდა ამ კანონის 51-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა; ბ) უძრავი ობიექტის შემთხვევაში – შესაბამისი ობიექტის ან ტერიტორიის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი და საკადასტრო რუკა, ხოლო თუ ნებართვის მაძიებელი არ არის შესაბამისი ობიექტის ან ტერიტორიის მესაკუთრე, – ასევე უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი; გ) თუ უძრავი ობიექტი სახელმწიფო საკუთრებაა – უძრავი ობიექტის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამ შემთხვევაში ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს სახით მონაწილეობს შესაბამისი სახელმწიფო ორგანო, რომელიც განცხადებით განსაზღვრულ სამუშაოებზე თანხმობას ან დასაბუთებულ უარს გასცემს „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

სადავო აქტის გამოცემის დროს მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის ფუნქციები მოიცავდა კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე სამუშაოების (გარდა საკულტო–რელიგიური და საფორტიფიკაციო დანიშნულების კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე სამუშაოებისა და არქეოლოგიური სამუშაოების) ნებართვების გაცემას და კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე (გარდა საკულტო–რელიგიური და საფორტიფიკაციო დანიშნულების კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე სამუშაოებისა და არქეოლოგიური სამუშაოების) გაცემულ სამუშაოთა ნებართვებში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანას (თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-104 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ვ¹“ პუნქტი).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს (მე-5 მუხლის პირველი პუნქტი).

2011 წლის 11 ოქტომბერს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონში განხორციელებული ცვლილების 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 (კანონის 10¹ მუხლის პირველი პუნქტი).

მითითებული ნორმებიდან და დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, სადავო აქტით სამშენებლო სამუშაოებზე ნებართვა გაიცა „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, 2016 წლის მდგომარეობით მოქმედი კანონმდებლობა სადავო სამშენებლო სამუშაოებზე ამხანაგობის თანხმობის სავალდებულოობას არ ითვალისწინებდა და ამ დროისათვის არც არსებული თანხმობის სიყალბესთან დაკავშირებული მტკიცებულებები არსებობდა. სარჩელით არ არის დასაბუთებული სამშენებლო სამუშაოებზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონმდებლობის კონკრეტულ ნორმებთან შეუსაბამობა. ამდენად, არ არსებობს არქიტექტურის სამსახურის სადავო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი.

7.3. ადმინისტრაციულ საჩივრის განხილვისას მოწმდება გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტი კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით, თანახმად ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილისა. ამავე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილი მასალების განხილვის შედეგად სასამართლო ასკვნის, რომ საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და არ დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 26 ივლისის N----- ბრძანების მიღებისას ადგილი ჰქონდა პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას. მოსარჩელის მიერ არ ყოფილა დასაბუთებული მითითებული ბრძანების კანონმდებლობასთან შეუსაბამობა და ამ აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში სარჩელის უსაფუძვლობაზე არქიტექტურის სამსახურის ბრძანებებთან დაკავშირებული დასკვნები მიუთითებს (პუნქტი 7.2).

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი და მე-2

ნაწილების თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

განსახილველ შემთხვევაში, სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება მოსარჩელეს შესრულებული აქვს სარჩელის წარდგენის ეტაპზე - საქმეს ერთვის 200 ლარის ოდენობით ბაჟის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ტომი 1, ს.ფ. 141-142, ტომი 2, ს.ფ. 194).

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. დ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია მოსარჩელის მიერ;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მისი მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ.თბილისში, გრ. რობაქიძის გამზირი N7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მდებარე ქ.თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, N6) სააპელაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

მოსამართლე

ანა ჩხეტია