

საქმე № 330310019003001127

საქმე №33/2705-19



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

15 იანვარი, 2020 წელი

ქ.თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე დავით ახალბედაშვილი

სხდომის მდივანი ნინო პაპინაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - თე-----

წარმომადგენელი - ელ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
მერია

წარმომადგენელი - ბა-----ე

მესამე პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ არქიტექტურის
სამსახური

წარმომადგენელი - იო-----ი

მესამე პირი - ბე-----ე

წარმომადგენელი - რა-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. აპელანტის მოთხოვნა

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილების
გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილებით თე-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

3.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქმეში წარმოდგენილი 2016 წლის 11 ოქტომბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ბალაძის ქუჩა №9(ნაკვეთი №55/9), ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 112.00კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი 55/7; №01.17.12.055.007, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1 ფართობით 171.61 კვ.მეტრი(სარდაფი 32.65 კვ.მეტრი, I სართული 67.13კვ.მეტრი, სხვენი 71.8,3 კვ.მეტრი) და №2, ფართობით 7.78 კვ.მეტრი. მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №01.17.12.055.009, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია **თე-----ს** სახელზე (ს.ფ. 114-115).

საქმეში წარმოდგენილი 2016 წლის 08 აგვისტოს მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ბალაძის ქუჩა №9 (ნაკვეთი №55/8) მდებარე უძრავი ქონება, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 211.00კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი 55/7; №01.17.12.055.007, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №01.17.12.055.008, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია **ბე-----ის** სახელზე (ს.ფ. 46-47).

2017 წლის 23 იანვარს, თეიმურაზ სულიაშვილმა №AR1472375 განცხადებით მიმართა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა ქ.თბილისში, ბალაძის ქუჩა №9(ნაკვეთი №55/9), №01.17.12.055.009 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე უნებართვოდ აშენებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის (შენობა №1/1) ლეგალიზება.

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 მარტის №3140645 ბრძანებით დაკმაყოფილდა თეიმურაზ სულიაშვილის განცხადება და ლეგალიზებულად ჩათვალია ქ.თბილისში, ბალაძის ქუჩა №9(ნაკვეთი №55/9), უნებართვოდ აშენებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (ს.ფ. 25-26)

2017 წლის 29 ნოემბერს, ბელა ბახტურიძემ(წარმომადგენელი რა-----ე) №19/01173332450-01 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 მარტის №3140645 ბრძანების ბათილად ცნობა.

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის 8 აპრილის №356 ბრძანებით ბე-----ის წარმომადგენლის რა-----ის 2017 წლის 29 ნოემბრის №19/01173332450-01 ადმინისტრაციული საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ბათილად იქნა ცნობილი ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 მარტის №3140645 ბრძანება საპროექტო შენობის პირველი სართულის ფასადზე, „C-C“ ღერძზე, „2-1“ მონაკვეთში არსებული ფანჯრის ღიობის ლეგალიზების ნაწილში, ხოლო დანარჩენ ნაწილში ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 მარტის №3140645 ბრძანება დარჩა ძალაში (ს.ფ. 17-23, 75-78).

3.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2017წლის 23 იანვარს თეიმურაზ სულიაშვილმა №AR1472375 განცხადებით მიმართა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა ქ.თბილისში, ბალადანის ქუჩა №9 (ნაკვეთი №55/9), №01.17.12.055.009 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე უნებართვოდ აშენებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის (შენობა №1/1) ლეგალიზება, ხოლო ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 მარტის №3140645 ბრძანებით დაკმაყოფილდა თე-----ს განცხადება და ლეგალიზებულად ჩათვალია ქ.თბილისში, ბალადანის ქუჩა №9 (ნაკვეთი №55/9), უნებართვოდ აშენებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი.

დადგენილია ასევე, რომ 2017 წლის 29 ნოემბერს, ბე-----ემ (წარმომადგენელი რა-----ე) №19/01173332450-01 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 მარტის №3140645 ბრძანების ბათილად ცნობა. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019წლის 8 აპრილის №356 ბრძანებით კი, ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ბე-----ის წარმომადგენლის რაულ ანდლულაძის 2017 წლის 29 ნოემბრის №19/01173332450-01 ადმინისტრაციული საჩივარი. ბათილად იქნა ცნობილი ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 მარტის №3140645 ბრძანება საპროექტო შენობის პირველი სართულის ფასადზე, „C-C“ ღერძზე, „2-1“

მონაკვეთში არსებული ფანჯრის ღიობის ლეგალიზების ნაწილში, ხოლო დანარჩენ ნაწილში ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 მარტის №3140645 ბრძანება დარჩა ძალაში.

დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, წინამდებარე სარჩელით უნდა შემოწმდეს ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის მაპრილის №356 ბრძანების კანონიერება იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 მარტის №3140645 ბრძანება საპროექტო შენობის პირველი სართულის ფასადზე, „C-C“ ღერძზე, „2-1“ მონაკვეთში არსებული ფანჯრის ღიობის ლეგალიზების ნაწილში.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ 6.1 მუხლის თანახმად, შესაბამისი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების შესახებ იმ შემთხვევაში, თუ იგი არ ეწინააღმდეგება კანონმდებლობის მოთხოვნებს (გარდა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მოთხოვნებისა).

მოცემულ შემთხვევაში უდავო ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ სალეგალიზაციოდ წარდგენილი, თე-----ს საკუთრებაში არსებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა განხორციელდა 2007წლის 1 იანვრამდე, თუმცა პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შესწავლის ფარგლებში, სწორად იქნა გამოკვლეული ის გარემოება, თუ რამდენად იქნა დაცული უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ობიექტის ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებით კანონმდებლობის მოთხოვნები და დაირღვა თუ არა რაიმე ფორმით მესამე პირის უფლებები. მითითებული გარემოების გამოკვლევას განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება იმდენად, რამდენადაც მესამე პირი 2017წლის 13 მარტის №3140645 ბრძანების ბათილად ცნობას ითხოვდა იმ საფუძველით, რომ ლეგალიზებული შენობის ფასადზე არსებული ღიობი მდებარეობს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრის მხარეს მდებარე მიწის ზონაში, ზემოხსენებული შენობის ამ ფორმით ლეგალიზებისთვის კი სავალდებულო იყო საჩივრის ავტორის მიერ კანონით დადგენილი წესით გაცემული თანხმობის არსებობა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, აღნიშნულ საკითხთან

დაკავშირებით მოსარჩელე განმარტავს, რომ როდესაც ბე-----ემ შეიძინა უძრავი ქონება(საკადასტრო კოდი: №01.17.12.055.008), ყველა ახალ საკადასტრო კოდს წითელი ხაზები გამოყოფილი ქონდა მყარი სასაზღვრო ნაგებობებით და ღობეებით, შესაბამისად, ხელოვნურად წარმოშობილი მიჯნა, რომელიც არის თე-----ს სახლის კედელი თავისივე ფანჯრით და რომელიც ამავდროულად არის ერთადერთი ფანჯარა ამ მხარეს, ბე-----ეს ნანახი ქონდა ქონების შეძენისას და ფაქტობრივი მდგომარეობა მისთვის ცნობილი იყო. მოსარჩელე ასევე უთითებს, რომ ბე-----ეს შეეძლო არ დათანხმებოდა ასეთ სასაზღვრო მიჯნას და უარი ეთქვა ქონების შეძენაზე იმ მიზეზით, რომ სულიაშვილების ფანჯარა მის ეზოში იყურებოდა, თუმცა მან შეიძინა ისეთი მიჯნით, როგორითაც არსებობდა და ლეგალიზების დროს მისი თანხმობის მოპოვება საჭირო აღარ იყო.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია მოცემულ საკითხთან დაკავშირებით და მიუთითა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 29-ე მუხლზე, რომლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ თავის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთის საზღვარი(საკადასტრო საზღვარი) არის 2 სახის: ა) მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვარი - როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს(მათ შორის ჩიხს); ბ) მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვარი - როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება მიწის ნაკვეთს, ან ისეთ არასამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელიც არ წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს. თუ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცის(გასასვლელი, ჩიხი) სიგანე არ აღმატება 1 მეტრს, სამეზობლო საზღვრად მიიღება დაურეგისტრირებელი სივრცის შუა ხაზი. ამავე დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიჯნის ზონა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3,0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით, ხოლო ამავე მუხლის მე-10 პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ ქ.თბილისში, ბალადანის ქუჩა №9-ში(ნაკვეთი №55/9), მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ №01.17.12.055.009 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს გააჩნია სამეზობლო საზღვარი ამავე მისამართზე მდებარე ბე-----ის საკუთრებაში არსებულ(ნაკვეთი №55/8), №01.17.12.055.008 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან. შესაბამისად, საპროექტო ობიექტზე(მის ნაწილებზე) ვრცელდება შენობა-ნაგებობათა სამეზობლო საზღვარზე განთავსების კანონმდებლობით დადგენილი წესები. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დგინდება, რომ სამეზობლო საზღვრის მხარეს, მიჯნის ზონაში, განთავსებულია

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 მარტის №3140645 ბრძანებით ლეგალიზებული შენობა-ნაგებობის საანგარიშო ზედაპირი, რომლის პირველი სართულის ფასადზე, კერძოდ „C-C“ ღერძზე, „2-1“ მონაკვეთში, მოწყობილია ფანჯრის ღიობი.

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 30-ე მუხლის მე-11 პუნქტის თანახმად, შენობის საანგარიშო ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსება მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის, ასევე აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე. ეს პირობა არ ეხება ამ მუხლის მე-12, მე-13 და მე-14 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებს.

აღნიშნული ნორმის საფუძველზე დგინდება, რომ მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში, სამეზობლო საზღვრის მხარეს, შენობის საანგარიშო ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსებას ღიობის აივნის, ერკერის ან ტერასის საშუალებით, გარდა გამონაკლისი შემთხვევებისა, ხოლო მოცემულ შემთხვევაში, სახეზე არ არის ზემოაღნიშნული საგამონაკლისო შემთხვევები, რის გამოც №01.17.12.055.009 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის პირველი სართულის ფასადზე, კერძოდ C-C“ ღერძზე, „2-1“ მონაკვეთში მოწყობილი ფანჯრის ღიობის ლეგალიზებით დაირღვა №14-39 დადგენილების 30-ე მუხლით დადგენილი მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების წესები.

შესაბამისად, სასამართლო იზიარებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას და მიიჩნევს, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 მარტის №3140645 ბრძანება ზემოაღნიშნული ღიობის(ფანჯრის) ლეგალიზების ნაწილში წინააღმდეგობაში მოდიოდა კანონმდებლობის მოთხოვნებთან, სასამართლო ასევე იზიარებს მხარის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ ვინაიდან დარღვეულია „ჩაუხედავობის პრინციპი“, მითითებული ბრძანება ასევე ლახავდა მესამე პირის, კერძოდ, ბე-----ის საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით განმტკიცებულ საკუთრების უფლებას, რაც ამ ნაწილში ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 მარტის №3140645 ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2017 წლის 13 მარტის №3140645 ბრძანების მიღებისას, რითაც დაკმაყოფილდა თე-----ს განცხადება და ლეგალიზებულად ჩათვალია ქ.თბილისში, ბალადანის ქუჩა

№9(ნაკვეთი №55/9)-ში მდებარე უნებართვოდ აშენებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ არ განხორციელებულა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება, რის გამოც ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია უფლებამოსილი იყო 2019 წლის 8 აპრილს გამოეცა №356 ბრძანება „ბე-----ის წარმომადგენლის რა-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების თაობაზე“ და ბათილად ეცნო სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 მარტის №3140645 ბრძანება საპროექტო შენობის პირველი სართულის ფასადზე, „C-C“ ღერძზე, „2-1“ მონაკვეთში არსებული ფანჯრის ღიობის ლეგალიზების ნაწილში, 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 გადამოწმებას. სასამართლო მიუთითებს, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, რაც გულისხმობს იმას, რომ მის მიერ გამოკვლეული უნდა იყოს საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებული იქნეს გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილების ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

4.1. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლო ვერ ასაბუთებს თუ რომელ კანონმდებლობის მოთხოვნებთან მოდიოდა წინააღმდეგობაში არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 მარტის N3140645 ბრძანება ზემოაღნიშნული ღიობის (ფანჯრის) ლეგალიზების ნაწილში, ხოლო რაც შეეხება „ჩაუხედავობის“ პრინციპს, რაზეც ბე-----ის წარმომადგენელი აპელირებდა, აპელანტის მოსაზრებით აღნიშნული არ არის რამის მთქმელი და უსამართლო არგუმენტია, რადგან ბე-----ემ თავის დროზე გამოხატა ნება შეეძინა ასეთი ნაკლის მქონე ქონება, რომლის წინა მესაკუთრესაც ასევე ნება ჰქონდა გამოხატული გამიჯვნის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, რომ ეცხოვრა იმ ეზოში, რომლის მიჯნაც იქნებოდა სულიაშვილების საცხოვრებელი სახლის კედელი თავისი უკვე არსებული ღიობით.

აპელანტის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ არ იქნა ყურადღება გამახვილებული საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 958-ე მუხლზე. რომლის შესაბამისადაც, თუ მოწილეებმა განსაზღვრეს საზიარო საგნის მართვისა და სარგებლობის წესი, მაშინ ეს წესი გამოიყენება უფლებამონაცვლის მიმართაც. აპელანტის მითითებით, როდესაც თენგიზ, თეიმურაზ და კონსტანტინე სულიაშვილებმა გამიჯნეს საზიარო საგანი, მათ გამოხატეს ნება, რომ საზიარო

საგანზე სწორედ ასეთი სარგებლობა და მმართველობა განხორციელებულიყო და ასეთი ფორმით გაეყოთ საზიაროო საგანი. ამის დამადასტურებელი მტკიცებულებანი კი საქმეში არის წარმოდგენილი. ბე-----ემ შეიძინა სწორედ ასეთი ფართი და მას „ჩაუხედავობის“ პრინციპით მაშინ უნდა ეხელმძღვანელა, როდესაც ქონებას იძენდა. სულიაშვილებს კი არც ამის შემდეგ და არც 2007 წლის მდგომარეობით არ განუხორციელებიათ სადავო გამოჭრა, რომ მომიჯნავე მეზობლის თანხმობა ყოფილიყო საჭირო. თუ რამე იქნა დარღვეული 60 წლის წინ, ეს ამინისტრირებულ იქნა სწორედ 2007 წელს, როდესაც მოსახლეობას მიეცა უკვე დასრულებული შენობების ლეგალიზების უფლება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი მოითხოვს განმარტებას, თუ რატომ წაერთვა სულიაშვილს და მის მრავალშვილიან ოჯახს ბავშვის საძინებელ ოთახში ერთადერთი ფანჯრის არსებობის უფლება.

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

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანია ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის 8 აპრილის №356 ბრძანების ბათილად ცნობა „ბე-----ის წარმომადგენლის რა-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების თაობაზე” იმ ნაწილში, რომლითაც ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ბელა ბახტურიძის წარმომადგენლის რა-----ის 2017 წლის 29 ნოემბრის №19/01173332450-01 ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 მარტის №3140645 ბრძანება საპროექტო შენობის პირველი სართულის ფასადზე, „C-C” ღერძზე, „2-1” მონაკვეთში არსებული ფანჯრის ღიობის ლეგალიზების ნაწილში(იხ. სასარჩელო განცხადება, ს.ფ. 2-15).

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ზემოაღნიშნული აქტი გამოიცა მას შემდეგ, რაც 2017 წლის 23 იანვარს თეიმურაზ სულიაშვილმა №AR1472375 განცხადებით მიმართა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა ქ.თბილისში, ბალადანის ქუჩა №9 (ნაკვეთი №55/9), №01.17.12.055.009 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე უნებართვოდ აშენებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის (შენობა №1/1) ლეგალიზება, ხოლო ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 მარტის №3140645 ბრძანებით დაკმაყოფილდა თე-----ს განცხადება და ლეგალიზებულად ჩათვალია ქ.თბილისში, ბალადანის ქუჩა №9 (ნაკვეთი №55/9), უნებართვოდ აშენებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი.

სააპელაციო პალატა მოიხმობს საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის

დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის” პირველი მუხლის ლელალურ დეფინიციას, რითაც დადგენილია უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების (შემდგომში – ობიექტები ან მათი ნაწილები) ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესი. კერძოდ, ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ამ წესის მოქმედება ვრცელდება 2007 წლის 1 იანვრამდე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტებისა ან მათი ნაწილების მიმართ. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილებით ხდება ობიექტების ან მათი ნაწილების დაკანონება. **ლეგალიზება იმავდროულად ნიშნავს ობიექტის ან მისი ნაწილის ექსპლუატაციაში მიღებას. ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილება არ წარმოადგენს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ” საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრულ ნებართვის გაცემის სტადიას.**

ამავე ბრძანებულების 3.1 მუხლის თანახმად, ობიექტის ან მისი ნაწილის მესაკუთრე ან სხვა უფლებამოსილი პირი(ხოლო ამ წესის პირველი მუხლის 2.1 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში-მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა) აღნიშნული ობიექტის ლეგალიზების მოთხოვნის შესახებ განცხადებით მიმართავს შესაბამის ორგანოს, რომელიც მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით განიხილავს საკითხს და იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების ან ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ. ამასთან, 6.1 მუხლის თანახმად, შესაბამისი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების შესახებ იმ შემთხვევაში, თუ იგი არ ეწინააღმდეგება კანონმდებლობის მოთხოვნებს(გარდა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ” საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მოთხოვნებისა).

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების” 29-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ თავის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთის საზღვარი(საკადასტრო საზღვარი) არის 2 სახის: ა) მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვარი - როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს(მათ შორის ჩიხს); ბ) მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვარი - როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება მიწის ნაკვეთს, ან ისეთ არასამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელიც არ წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს. თუ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული დაურეგისტრირებული სივრცის (გასასვლელი, ჩიხი) სიგანე არ აღმატება 1 მეტრს, სამეზობლო საზღვრად მიიღება დაურეგისტრირებული სივრცის შუა ხაზი. ამავე დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიჯნის ზონა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის იმ

ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3,0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით, ხოლო ამავე მუხლის მე-10 პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში უდავოა, რომ თე-----ს საკუთრებაში არსებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა განხორციელდა 2007 წლის 1 იანვრამდე, რომელსაც გააჩნია სამეზობლო საზღვარი ამავე მისამართზე მდებარე ბე-----ის საკუთრებაში არსებულ (ნაკვეთი №55/8), №01.17.12.055.008 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან. შესაბამისად, საპროექტო ობიექტზე(მის ნაწილებზე) ვრცელდება შენობა-ნაგებობათა სამეზობლო საზღვარზე განთავსების კანონმდებლობით დადგენილი წესები. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დგინდება, რომ სამეზობლო საზღვრის მხარეს, მიჯნის ზონაში, განთავსებულია ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 მარტის №3140645 ბრძანებით ლეგალიზებული შენობა-ნაგებობის საანგარიშო ზედაპირი, რომლის პირველი სართულის ფასადზე, კერძოდ „C-C“ ღერძზე, „2-1“ მონაკვეთში, მოწყობილი აქვს ფანჯრის ღიობი.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 30-ე მუხლის მე-11 პუნქტის თანახმად, შენობის საანგარიშო ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსება მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის, ასევე აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე. ეს პირობა არ ეხება ამ მუხლის მე-12, მე-13 და მე-14 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებს.

აღნიშნული ნორმის საფუძველზე დგინდება, რომ მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში, სამეზობლო საზღვრის მხარეს, შენობის საანგარიშო ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსებას ღიობის აივნის, ერკერის ან ტერასის საშუალებით, გარდა გამონაკლისი შემთხვევებისა, ხოლო მოცემულ შემთხვევაში, **სახეზე არ არის საგამონაკლისო შემთხვევებიც**, რის გამოც №01.17.12.055.009 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის პირველი სართულის ფასადზე, კერძოდ C-C” ღერძზე, „2-1“ მონაკვეთში მოწყობილი ფანჯრის ღიობის ლეგალიზებით დაირღვა №14-39 დადგენილების 30-ე მუხლით დადგენილი - მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების წესები.

სააპელაციო პალატა განსახილველ შემთხვევაში სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოსა და მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას იმის შესახებ, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 მარტის №3140645 ბრძანება ზემოაღნიშნული ღიობის (ფანჯრის) ლეგალიზების ნაწილში წინააღმდეგობაში მოდიოდა კანონმდებლობის მოთხოვნებთან და ექვემდებარებოდა შესაბამისობაში მოყვანას. პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს პოზიციას იმის თაობაზე, რომ ვინაიდან დარღვეულია „ჩაუხედავობის პრინციპი“, მითითებულმა ბრძანებამ ასევე შელახა მესამე პირის - ბე-----ის საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით განმტკიცებულ საკუთრების უფლება, რაც ამ ნაწილში ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 მარტის №3140645 ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა.

პალატის შეფასებით აპელანტის პოზიცია არის დაუსაბუთებელი და არ არის სათანადო არგუმენტებით გამყარებული შემდეგ გარემოებათა გამო:

აპელანტის მოსაზრებით ბე-----ემ თავის დროზე გამოხატა ნება და შეეძინა ისეთი ნაკლის მქონე ქონება, რაზეც ამ სახლის წინა მესაკუთრესა ასევე ნება ჰქონდა გამოხატული გამიჯვნის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, რომ ეცხოვრა იმ ეზოში, რომლის მიჯნაც იქნებოდა სულიაშვილების საცხოვრებელი სახლის კედელი თავისი უკვე არსებული ღიობით.

მიუხედავად ასეთი პოზიციისა აპელანტი ვერ მიუთითებს ისეთ საკანონმდებლო დანაწესზე/ნორმაზე, რითაც უძრავი ქონების ახალ მესაკუთრეს ეზღუდება უფლება მომიჯნავე ნაკვეთის მესაკუთრეს დასაბუთებული პრეტენზია წაუყენოს ისეთ საკითხებზე, რასთან დაკავშირებითაც ამ ქონების წინა მესაკუთრეს პრეტენზია არ განუცხადებია. ამასთან, უსაფუძვლოა დასახელებული საკითხის მარეგულირებელ ნორმად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 958-ე მუხლზე მითითება, რამეთუ ხსენებული ნორმა გამოიყენება მხოლოდ საზიარო უფლების მქონე სუბიექტების მიერ საზიარო საგანის მართვისა და სარგებლობის წესთან დაკავშირებით - უფლებამონაცვლის უფლებების კონტექსტში, მაშინ როდესაც განსახილველ შემთხვევას არაფერი აქვს საერთო საზიარო უფლების მქონე სუბიექტებთან, რამეთუ აპელანტის თუ მესამე პირის უძრავი ქონება(სახლი) საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია სხვადასხვა საკადასტრო კოდით დამოუკიდებელი უფლების ობიექტებად. ამასთან, უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ არსებითი მნიშვნელობა ვერ მიენიჭება 2007 წლამდე ღიობის არსებობა-არასებობის ფაქტს, რამეთუ სწორედ რომ უკვე არსებული შენობა-ნაგებობის/მისი ნაწილების ლეგალიზება თავისთავად მოიზარებს ასეთი ობიექტების საკანონმდებლო რეგულაციის ჩარჩოებში მოქცევას.

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 2019 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილიდან გამომდინარე, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 150 ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

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 პირველი, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-391-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. თე-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).