



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

26 ივლისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

**მოსამართლე ნანა ჭიჭილეიშვილი
სხდომის მდივანი ნათია ფურელიანი**

მოსარჩელები -- ჯ----- შ----- ხ----- ა-----, ნ-----
წარმომადგენელი - დ-----; ზ----- ჟ-----;

მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
წარმომადგენელი - ნ----- ტ-----, ბ----- ნ-----, შ----- კ-----

მესამე პირი - სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახური
წარმომადგენელი - ს----- ა-----, ს----- ჭ-----

მესამე პირი - ამხანაგობა „---- 1--“, ი-----, რ----- ნ----- გ-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 14 ნოემბრის №1----- ბრძანება.

მოსარჩელის განმარტებით, 2013 წლის 18 ნოემბერს, ბმა ამხანაგობა "ვ----1--" №1- კრების ოქმით (ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობით) ჯ----- შ-----ს, 2013 წლის 27 ნოემბრის №-- კრების ოქმით ხ----- ა----- და 2013 წლის 19 დეკემბრის №-- კრების ოქმით ნ-----ეს მიეცა შენობაზე დაშენების უფლება შეთანხმებული პროექტების მიხედვით ბმა ამხანაგობის 2/3-ზე მეტი

წილობრივი მონაწილის (39 წევრი) მიერ. აღნიშნული ოქმები სხვა დოკუმენტებთან ერთად წარმოდგენენ პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის შესახებ ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 10 იანვრის №----- ბრძანების, 2014 წლის 26 მარტის №1----- ბრძანების და 2014 წლის 4 აპრილის №1----- ბრძანების გაცემის საფუძველს. აღნიშნული ბრძანებები ქალაქ თბილისის მერიაში გაასაჩივრეს მეზობლებმა, რაც თბილისის მერიის მიერ დაკმაყოფილდა. ქალაქ თბილისის მერიის 2016 წლის 14 ნოემბრის №1----- ბრძანებით ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 10 იანვრის №-----, 2014 წლის 26 მარტის №1----- და 2014 წლის 4 აპრილის №1----- ბრძანებები, იმ მოტივით, რომ ბ-----ს მიერ არ იყო თანხმობა გაცემული დაშენებაზე, რომელიც ჯ----- შ-----ის მიერ უკვე რეალურადაა განხორციელებული. მნიშვნელოვანია ის არსებითი გარემოება, რომ იმავე მეზობლების სარჩელზე სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით დასრულდა სასამართლოში საქმის განხილვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმით და შედეგად კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 2/3-ზე მეტი თანხმობას აცხადებს ჯ----- შ-----ის კუთვნილი სხვენის რეკონსტრუქციისა და სართულის მოწყობის თაობაზე. იმავე მეზობლების მიერ ზუსტად ანალოგიური სამოქალაქო სარჩელი აღძრულია ნ-----ის და ხ----- ა-----სთვის სართულის დაშენების შესახებ №-- და №-- კრების ოქმების ბათილად ცნობის მოთხოვნითაც. საყურადღებოა, რომ ბათილად ცნობის საფუძველად მითითებულია ზუსტად ის გარემოებები, რაც მითითებული აქვთ ადმინისტრაციულ საჩივარში. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებით არც ეს სარჩელი დაკმაყოფილდა და სადავო კრების ოქმები დარჩა იურიდიული ძალის მქონე კანონიერ დოკუმენტებად. ამასთან, საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანხმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ვ--- 1--" შედგება 93 ხმის უფლების მქონე მესაკუთრისაგან და 2013 წლის 18 ნოემბრის, 2013 წლის 26 მარტის და 2013 წლის 4 აპრილის კრების ოქმებზე ხელმომწერთა რაოდენობა აღემატება კანონით დადგენილ ოდენობას. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ვ--- 1--"-ის მიერ 2013 წლის 18 ნოემბრის, 26 მარტის და 4 აპრილის კრების ოქმებით, რომელთა საფუძველზეც ჯ----- შ-----ს, ნ-----ეს და ხ----- ა----- ნება დაერთოთ კუთვნილი სხვენების რეკონსტრუქციისა და სართულის მოწყობის თაობაზე, გადაწყვეტილებები მიღებულია ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე მეტი წევრი მესაკუთრის მიერ.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - ქალაქ 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 საფუძველები.

3. მესამე პირების პოზიცია

3.1. მესამე პირები-რ----- ნ----- გ-----ი, კ----- ქ-----
ამხანაგობა „---- 1--“-ის წარმომადგენელი ა----- მ----- და ი-----ს
წარმომადგენელი ლ---- კ----- არ დაეთანხმნენ წარმოდგენილ სარჩელს.

მესამე პირს - სსიპ ქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის
სამსახურის წარმომადგენელს სასამართლოში წერილობითი შესაგებელი არ
წარმოუდგენია, ხოლო სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა
წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ სამსახური სასამართლოს მიანდობს
აღნიშნულ საკითხზე გადაწყვეტილების მიღებას.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1.1. ქ. თბილისში, ფ----- ქუჩა №---ში (საკადასტრო კოდი 0-----)
მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში აღრიცხულია
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „---- 1--“.

ქ. თბილისის მერის 201- წლის 12 ივლისის №1--- განკარგულებით ქ.თბილისში,
ზ. ფ----- ქუჩა №---ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 0-----)
მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე დასაშენებლად, ქალაქმშენებლობითი
პარამეტრების გაზრდის ინსტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების
მიზნით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო
წინადადებით, წარდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა
კ2=3,0.

შპს „ბ-----“-ის ტექნიკურ დასკვნაში განმარტებულია, რომ ქ. თბილისში, ფ---
----- ქუჩა №---ში, ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „----1--“-ის მიწის
ნაკვეთზე (ს/კ 0-----) მდებარე მრავალბინიან, 6-სართულიან (სარდაფით)
საცხოვრებელ სახლზე ერთი სართულის დაშენება (7 ბინის თავზე, 2 ბინაზე
უკვე დაშენებულია) შესაძლებელია დასკვნაში წარდგენილი რეკომენდაციების
გათვალისწინებით.

ჯ----- შ----- წარმოადგენს ქ.თბილისში, ფ----- ქუჩა №---ში მდებარე
მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში არსებული სხვენის-1-3.90 კვ.მ. ფართის
(საკადასტრო კოდი: №0-----.0-----) მესაკუთრეს.

2013 წლის 18 ნოემბერს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „---- 1--“-ის კრებაზე
განხილული იქნა ფ----- ქუჩა №--, მ--- სადარბაზო, ბინა №---ში მცხოვრები
ამხანაგობის წევრის ჯ----- შ-----ის კუთვნილი სხვენის (საკადასტრო კოდი 0--
-----.0-----) რეკონსტრუქციის საკითხი. სხდომას ესწრებოდა ამხანაგობის

წევრთა 2/3-ზე მეტი (39) წევრი (წევრთა საერთო რაოდენობაა 54). ამხანაგობის წევრებმა დაადასტურეს, რომ ისინი თანახმა იყვნენ ჯ----- შ-----ს მოეხდინა მისი კუთვნილი სხვენის რეკონსტრუქცია და მოეწყო სართული. საკითხს მხარი დაუჭირა ამხანაგობის კრების ყველა (39 წევრი) მონაწილემ.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 10 იანვრის №----- ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში ფ----- ქუჩა №--- ში, თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის (მოქალაქე ჯ----- შ-----ის კუთვნილ ფართზე დაშენება) არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე, შეთანხმებული სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების შედეგად საპროექტო ობიექტის საერთო ფართობი შეადგენს 150.5 კვ.მეტრს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმთა პალატის N3----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 70-90)
- ქ.თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 10 იანვრის №----- ბრძანება (ს.ფ. 130-132);
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 1-4-1-7);
- ბა „---- -1--“ ის N1- კრების ოქმი (ს.ფ.133);

4.1.2. ნ-----ე წარმოადგენს ქ. თბილისში, ფ----- ქუჩა №---ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში არსებული სხვენის, ფართით-1-6.10 კვ.მ. (ს/კ №0-----.0-----)ესაკუთრეს.

2013 წლის 19 დეკემბერს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „---- 1--“-ის კრებაზე განხილულ იქნა ფ----- ქუჩა №--, მ--- სადარბაზო, ბინა №---ში მცხოვრები ამხანაგობის წევრის ნ-----ის კუთვნილი სხვენის რეკონსტრუქციის საკითხი. სხდომას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე მეტი (39) წევრი (წევრთა საერთო რაოდენობაა 54). ამხანაგობის წევრებმა დაადასტურეს, რომ ისინი თანახმა იყვნენ ნ-----ეს მოეხდინა მისი კუთვნილი სხვენის რეკონსტრუქცია და მოეწყო სართული. საკითხს მხარი დაუჭირა ამხანაგობის კრების ყველა (39 წევრი) მონაწილემ.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 04 აპრილის №1----- ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში ფ----- ქუჩა №--- ში, თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 0----- --) მრავალბინიანი საცხოვრებელ სახლზე ნ-----ის კუთვნილ ფართის (წილობრივი საკადასტრო კოდი №0-----.0-----) რეკონსტრუქციის (დაშენებით) არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე, შეთანხმებული სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების შედეგად საპროექტო ობიექტის საერთო

ფართობი შეადგენს 130.00 კვ.მეტრს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმთა პალატის N3--
----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 70-90);
- ქ.თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 04
აპრილის №1----- ბრძანება (ს.ფ. 182-285);
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 166-169);
- ბა „---- 1--“- ის N-- კრების ოქმი (ს.ფ.186);

4.1.3. ხ----- ა----- წარმოადგენს ქ. თბილისში, ფ----- ქუჩა №---ში
მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში არსებული სხვენის, ფართით-
104 კვ.მ. (ს/კ №0-----.0-----) მესაკუთრეს.

2013 წლის 27 ნოემბერს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „---- 1--“-ის კრებაზე
განხილული იქნა ფ----- ქუჩა №--, მ--- სადარბაზო, ბინა №---ში მცხოვრები
ამხანაგობის წევრის ხ----- ა-----ს კუთვნილი სხვენის
რეკონსტრუქციის საკითხი. სხდომას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე
მეტი (39) წევრი (წევრთა საერთო რაოდენობაა 54). ამხანაგობის წევრებმა
დაადასტურეს, რომ ისინი თანახმა იყვნენ ხ----- ა----- მოეხდინა მისი
კუთვნილი სხვენის რეკონსტრუქცია და მოეწყო სართული. საკითხს მხარი
დაუჭირა ამხანაგობის კრების ყველა (39 წევრი) მონაწილემ.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის
26 მარტის №1----- ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, ფ----- ქუჩა №---
ში, თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 0-----)
მრავალბინიანი საცხოვრებელ სახლზე ხ----- ა-----ს კუთვნილ
ფართის (წილობრივი საკადასტრო კოდი №0-----.0-----) რეკონსტრუქციის
(დაშენებით) არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა.
აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე, შეთანხმებული სამშენებლო
სამუშაოების განხორციელების შედეგად საპროექტო ობიექტის საერთო
ფართობი შეადგენს 137.5 კვ.მეტრს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმთა პალატის N3--
----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 70-90);
- ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის
26 მარტის №1----- ბრძანება (იხ. ტომი 3; ს.ფ. 155-157);
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 143-146);
- ბა „---- 1--“- ის N-- კრების ოქმი (ს.ფ.158);

4.1.4. 2014 წლის 01 აპრილს, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „---- 1--“-ის
წევრებმა №--/1----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს ქ. თბილისის

მერიას და განმარტეს, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების შესაბამისად წევრთა საერთო რაოდენობა განისაზღვრებოდა 74 ხმით, აღნიშნული ხმების 2/3-ს კი წარმოადგენს 50 ხმა, შესაბამისად წარდგენილ კრების ოქმებში დაფიქსირებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „--- 1--“-ის წევრთა ხმების საერთო რაოდენობა (54 ხმა) არ შეესაბამებოდა სინამდვილეს. აღნიშნულიდან გამომდინარე მოითხოვეს წარდგენილი კრების ოქმების და მათ საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 16 ივლისის №1--- განკარგულებით დაკმაყოფილდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „--- 1--“-ის 2014 წლის 01 აპრილის №--/1----- ადმინისტრაციული საჩივარი. ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 10 იანვარის №----- ბრძანება, 2014 წლის 04 აპრილის №1----- ბრძანება და 2014 წლის 26 მარტის №1----- ბრძანება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის N3--
----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 70-90);

4.1.5. ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2014 წლის 10 იანვარის №----- ბრძანების, 2014 წლის 04 აპრილის №1----- ბრძანების და 2014 წლის 26 მარტის №1----- ბრძანების გამოცემის დროისათვის ქ. თბილისში, ფ----- ქუჩა №---ში მდებარე №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (დაზუსტებულ ფართი 2 894.00 კვ.მ.) მდებარე საცხოვრებელ სახლში ინდივიდუალური საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იყო 80 (ოთხმოცი) ინდივიდუალური საკუთრების საგანი (ბინები, სარდაფები, არასაცხოვრებელი ფართები, კომერციული ფართები (სხვენი), ავტოფარეხი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის N3--
----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 70-90);

4.1.6. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 24 ივლისის N3----- გადაწყვეტილებით ხ----- ა-----
---ს, ნ-----ისა და ჯ----- შ-----ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 24 დეკემბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება;

ხ----- ა-----ს, ნ-----ისა და ჯ----- შ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ქ.თბილისის მერიის 2014 წლის 16 ივლისის №1--- განკარგულება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა

„--- 1--“-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების თაობაზე და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას დაევალა საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის გზით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „--- 1--“-ის ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან 1 თვის ვადაში.

აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ზუსტად უნდა მოხდეს ფ----- ქუჩა 7--- საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ობიექტების, ამ ობიექტების მესაკუთრეთა რაოდენობის განსაზღვრა და ობიექტებისა და მესაკუთრეთა პროპორციულობის დადგენის გზით ხმების რაოდენობის გამოთვლა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის N3--
----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 70-90);

4.1.7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 14 ნოემბრის N1--
--- ბრძანებით დაკმაყოფილდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „---1--“-ის 2014 წლის 1 აპრილის N--/1----- ადმინისტრაციული საჩივარი, ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 10 იანვარის №----- ბრძანება, 2014 წლის 04 აპრილის №1----- ბრძანება და 2014 წლის 26 მარტის №1----- ბრძანება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 14 ნოემბრის N1-----
ბრძანება (ს.ფ. 14-24);

4.1.8. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 17 თებერვლის N2----- გადაწყვეტილებით ი-----ს, ნ-----, ზ----- მ-----ის, მ-----, ა----- მ-----ს, ზ-----ს, კ----- ქ-----, რ----- ც-----ს, მ----- ვ-----, ი-----
---- თ-----ს და ბ-----ს სარჩელი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 2008 წლის 18 აპრილის №-- 2010 წლის 15 მარტის №- და 2013 წლის 18 ნოემბრის კრების ოქმების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ვ--- 1--"-ის წევრებს "ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" კანონის შესაბამისად გამოხატული აქვთ ნება სადავო სხვენის მოპასუხეებისათვის კუთვნილების და მასზე განხორციელებული დაშენების თაობაზე და არ არსებობს 2008 წლის 18 აპრილის №-- 2010 წლის 15 მარტის №- და 2013 წლის 18

ნომბრის №1- კრების ოქმების ბათილად ცნობის საფუძველი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 17 თებერვლის N2----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 25-32);

4.1.9. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 30 მარტის N2----- გადაწყვეტილებით ი-----, ნ-----, ზ----- მ-----ის, მ-----, ა----- მ-----ს, ზ-----ს, კ----- ქ-----, რ----- ც-----ს, მ----- ვ-----, ი----- თ-----ს, ბ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 17.02.2015წ. გადაწყვეტილება. ღნიშნული გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 30 მარტის N2----- გადაწყვეტილება;

-საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 ივლისის №----- განჩინება.(ს.ფ.49.ტ2);

4.1.1.- თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილებით ი-----ს, ნ-----, ზ----- მ-----ის, მ-----, ა----- მ-----ს, ზ-----ს, კ----- ქ-----, რ----- ც-----ს, მ----- ვ-----, ი----- თ-----ს და ბ----- სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „---- 1--“-ის შემდეგი კრების ოქმები: 2.1. 2008 წლის 18 თებერვლის #- კრების ოქმი (დამოწმების თარიღი:10.04.2008; #-----). 2.2 2009 წლის 06 ოქტომბრის #- კრების ოქმი (დამოწმების თარიღი:07.10.2009; #0-----). 2.3 2010 წლის 12 მარტის #- კრების ოქმი (დამოწმების თარიღი:15.03.2010; #-----). 2.4 2013 წლის 27 ნოემბრის #- კრების ოქმი (დამოწმების თარიღი:28.1-2013; #----- 2.5 2013 წლის 19 დეკემბრის #- კრების ოქმი (დამოწმების თარიღი:20.12.2013; #-1-----). 2.6 2013 წლის 24 დეკემბრის #- კრების ოქმი (დამოწმების თარიღი:25.12.2013; #-----). ასევე, აეკრძალათ მ----- თ-----ს, ლ----- მ-----ს, ნ-----ეს და ხ----- ა----- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „---- 1--“-ის 2013 წლის 19 დეკემბრის კრების #- ოქმის, 2013 წლის 24 დეკემბრის კრების #- ოქმის და 2013 წლის 27 ნოემბრის კრების #- ოქმის საფუძველზე ქ.თბილისში, ფ----- ქუჩა #----- მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე სართულის დაშენება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 19 ოქტომბრის N2----- გადაწყვეტილებით ხ----- ა-----ს, მ----- თ-----ის, ნ-----ის და ლ----- მ-----ს სააპელაციო საჩივარი

დაკმაყოფილდა; თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილების შეცვლით სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება. ი-----ს, ნ-----, ზ----- მ-----ის, მ-----, ა----- მ-----ს, ზ-----ს, კ----- ქ-----, რ----- ც-----ს, მ----- ვ-----, ი----- თ-----ს და ბ----- სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 19 ოქტომბრის N2----- გადაწყვეტილება.(ს.ფ.289-303.ტ1);

სამოტივაციო ნაწილი

5. 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 სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. 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;

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ამავე კოდექსის 23-ე მუხლის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მ--- 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- **ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 14 ნოემბრის №1---- ბრძანება** წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

7.2. 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 მ--- 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.

7.3. „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, შენებლობის 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.

7.4. „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 მ--- პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციაზე, ხოლო 72-ე მუხლის მ--- 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 მ--- 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, რომ ჯ----- შ-----მ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ შესაბამისად, 2013 წლის 25 ნოემბერს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს წარდგენილი პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე მოთხოვნით, ხოლო ქ.თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 10 იანვრის №----- ბრძანებით კი შეთანხმდა ქ. თბილისში ფ----- ქუჩა №---ში, თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის

(მოქალაქე ჯ----- შ-----ის კუთვნილ ფართზე დაშენება) არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა.

ასევე დადგენილია, რომ ნ-----ემ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ შესაბამისად, 2014 წლის 23 იანვარს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს წარდგენილი პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე მოთხოვნით, ხოლო ქ.თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 04 აპრილის №1----- ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში ფ----- ქუჩა №---ში, თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელ სახლზე ნ-----ის კუთვნილ ფართის (წილობრივი საკადასტრო კოდი №0-----.0----) რეკონსტრუქციის (დაშენებით) არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. რაც შეეხება მოსარჩელე ხ----- ა-----,- დადგენილია, რომ მან 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ შესაბამისად, 2014 წლის 21 იანვარს განცხადებით მიმართა ქ.თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს წარდგენილი პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე მოთხოვნით, ხოლო ქ.თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 26 მარტის №1----- ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, ფ----- ქუჩა №---ში, თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელ სახლზე ხ----- ა-----ს კუთვნილ ფართის (წილობრივი საკადასტრო კოდი №0-----.0----) რეკონსტრუქციის (დაშენებით) არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა.

დადგენილია, რომ 2014 წლის 01 აპრილს, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „--- 1--“-ის წევრებმა №--/1----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს ქ. თბილისის მერიას და განმარტეს, რომ წარდგენილ კრების ოქმებში დაფიქსირებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „--- 1--“-ის წევრთა ხმების საერთო რაოდენობა (54 ხმა) არ შეესაბამებოდა სინამდვილეს და აღნიშნულიდან გამომდინარე მოითხოვეს წარდგენილი კრების ოქმების და მათ საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობა.

განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ქ.თბილისის მერიამ, 2014 წლის 16 ივლისის №1--- განკარგულებით დადგენილ გარემოებად მიიჩნია, რომ ქ.თბილისში ფ----- ქუჩა №---ში მდებარე მრავალბინიანი სახლის სხვენზე მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებულ ფართებზე მშენებლობის (დაშენების) ნებართვების გაცემის საფუძველად წარდგენილ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „--- 1--“-ის 2013 წლის 18

ნოემბრის №1- კრების ოქმში, 2013 წლის 27 ნოემბრის №-- კრების ოქმში და 2013 წლის 19 დეკემბრის №-- კრების ოქმში გამოხატული არ იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „---- 1--“-ის წევრთა 2/3-ის თანხმობა და სწორედ აღნიშნულის გათვალისწინებით ბათილად ცნო სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 10 იანვრის №----- ბრძანება, 2014 წლის 04 აპრილის №1----- ბრძანება და 2014 წლის 26 მარტის №1----- ბრძანება. აღნიშნული ბრძანება სასამართლოში გასაჩივრდა ხ----- ა-----ს, ნ----- ----ისა და ჯ----- შ-----ის მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 24 ივლისის N3----- გადაწყვეტილებით ხ----- ა-----ს, ნ----- ----ისა და ჯ----- შ-----ის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ბათილად იქნა ცნობილი ქ.თბილისის მერიის 2014 წლის 16 ივლისის №1--- განკარგულება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „---- 1--“-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების თაობაზე და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას დაევალა საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის გზით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „---- 1--“-ის ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან 1 თვის ვადაში.

აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ზუსტად უნდა მოხდეს ფ----- ქუჩა N---- საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ობიექტების, ამ ობიექტების მესაკუთრეთა რაოდენობის განსაზღვრა და ობიექტებისა და მესაკუთრეთა პროპორციულობის დადგენის გზით ხმების რაოდენობის გამოთვლა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 24 ივლისის N3----- გადაწყვეტილების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ, 2016 წლის 14 ნოემბრის N1----- ბრძანებით დააკმაყოფილა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „----1--“-ის 2014 წლის 1 აპრილის N--/1----- ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად ცნო სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 10 იანვრის №-----, 2014 წლის 04 აპრილის №1----- და 2014 წლის 26 მარტის №1----- ბრძანებები.

ადმინისტრაციულმა ორგანომ საქმის მასალების გამოკვლევის შედეგად დაადგინა, რომ ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 10 იანვრის N----- ბრძანების გაცემის ერთერთ საფუძველს წარმოადგენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ--- 1--“-ის 2013 წლის 18 ნოემბრის N1- კრების ოქმი, რომელშიც ასახული მონაცემების თანახმად, კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე მეტი (39) წევრი

(წევრთა საერთო რაოდენობაა 54), საკითხს კი მხარი დაუჭირა კრების ყველა (39) მონაწილემ. საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის მონაცემები ქ. თბილისში, ფ----- ქ. N----- თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N-----) განთავსებულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა და ინდივიდუალური საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ინდივიდუალური საკუთრების საგანთა შესახებ, რომლის გამოკვლევის შედეგად დადგინდა, რომ 2013 წლის 18 ნოემბრის მდგომარეობით (კრების ოქმის შედგენის დრო) აღნიშნულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა რაოდენობა შეადგენს 61-ს, რეგისტრირებულია 95 ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, ხოლო საქმეში არსებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა სახელობითი სიის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის იმ წევრთა საერთო ხმათა რაოდენობამ, რომლებმაც განაცხადეს თანხმობა ქ. თბილისში, ფ----- ქ. N----- თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N0-----) განთავსებულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მე-7 სართულის დაშენებაზე შეადგინა - 57. გამომდინარე იქიდან, რომ ჯ----- შ-----ს კუთვნილი სხვენის რეკონსტრუქციისთვის ესაჭიროებოდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მინიმუმ 63 ხმა, განსახილველ შემთხვევაში მას არ გააჩნია ამხანაგობის წევრთა ხმების საკმარისი რაოდენობა, რათა განახორციელოს ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 10 იანვრის N----- ბრძანებით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოები.

ასევე დადგენილ გარემოებას მიიჩნიეს, რომ ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 26 მარტის N1----- ბრძანების გაცემის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ--- 1--“-ის 2013 წლის 27 ნოემბრის N-- კრების ოქმი, რომელშიც ასახული მონაცემების თანახმად, კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე მეტი (37) წევრი (წევრთა საერთო რაოდენობაა 54), საკითხს კი მხარი დაუჭირა კრების ყველა (37) მონაწილემ. საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის მონაცემები ქ. თბილისში, ფ----- ქ. N----- თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N0-----) განთავსებულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა და ინდივიდუალური საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ინდივიდუალური საკუთრების საგანთა შესახებ, რომლის გამოკვლევის შედეგად დადგინდა, რომ 2013 წლის 27 ნოემბრის მდგომარეობით კრების ოქმის შედგენის დრო) აღნიშნულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა რაოდენობა შეადგენს 61-ს, რეგისტრირებულია 95 ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, ხოლო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა სახელობითი სიის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის იმ წევრთა საერთო ხმათა რაოდენობამ, რომლებმაც განაცხადეს თანხმობა ქ. თბილისში, ფ----- ქ. N-----

თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N0-----) განთავსებულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მე-7 სართულის დაშენებაზე შეადგინა - 59. გამომდინარე იქიდან, რომ ხ----- ა----- კუთვნილი სხვენის რეკონსტრუქციისთვის ესაჭიროებოდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მინიმუმ 63 ხმა, განსახილველ შემთხვევაში მას არ გააჩნია ამხანაგობის წევრთა ხმების საკმარისი რაოდენობა, რათა განახორციელოს ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 26 მარტის N1----- ბრძანებით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოები.

ასევე, დადგენილი გარემოებაა, რომ ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 4 აპრილის N1----- ბრძანების გაცემის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ--- 1--“-ის 2013 წლის 19 დეკემბრის N---- კრების ოქმი, რომელშიც ასახული მონაცემების თანახმად, კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე მეტი (39) წევრი (წევრთა საერთო რაოდენობაა 54), საკითხს კი მხარი დაუჭირა კრების ყველა (39) მონაწილემ. საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის მონაცემები ქ. თბილისში, ფ----- ქ. N---- თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N0-----) განთავსებულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა და ინდივიდუალური საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული ინდივიდუალური საკუთრების საგანთა შესახებ, რომლის გამოკვლევის შედეგად დადგინდა, რომ 2013 წლის 19 დეკემბრის მდგომარეობით (კრების ოქმის შედგენის დრო) მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა რაოდენობა შეადგენს 61-ს, რეგისტრირებულია 95 ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, ხოლო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა სახელობითი სიის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის იმ წევრთა საერთო ხმათა რაოდენობამ, რომლებმაც განაცხადეს თანხმობა ქ. თბილისში, ფ----- ქ. N---- თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N-----) განთავსებულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მე-7 სართულის დაშენებაზე შეადგინა - 56. გამომდინარე იქიდან, რომ ნ-----ეს კუთვნილი სხვენის რეკონსტრუქციისთვის ესაჭიროებოდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მინიმუმ 63 ხმა, განსახილველ შემთხვევაში მას არ გააჩნია ამხანაგობის წევრთა ხმების საკმარისი რაოდენობა, რათა განახორციელოს ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 4 აპრილის N1----- ბრძანებით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოები.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ მიიჩნია, რომ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები

არსებითად არ გამოიკვლია, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი მასალებით. კერძოდ, ქ. თბილისში, ზ. ფ----- ქ. N---- მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სხვენზე დაინტერესებულ პირთა საკუთრებაში არსებულ ფართებზე ნებართვების გაცემის საფუძვლად წარდგენილ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ----1--“-ის 2013 წლის 18 ნოემბრის N1-, 2013 წლის 27 ნოემბრის N-- და 2013 წლის 19 დეკემბრის N-- კრების ოქმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა სახელობით სიაში არ იყო გამოხატული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობა. ვინაიდან სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა ვერ უზრუნველყო კანონით მისთვის დაკისრებული ვალდებულების ჯეროვნად განხორციელება და სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტები გამოსცა ისე, რომ სრულად არ გამოიკვლია აღნიშნული გარემოებები, სახეზეა ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ზემოხსენებული ბრძანებების ბათილად ცნობის როგორც ფაქტობრივი, ასევე სამართლებრივი საფუძვლები. ამასთან, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის პროცესში გამოირკვა, რომ საქმეში წარმოდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ--- 1--“-ის 2013 წლის 18 ნოემბრის N1-, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ--- 1--“-ის 2013 წლის 27 ნოემბრის N-- და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ--- 1--“-ის 2013 წლის 19 დეკემბრის N-- კრების ოქმების კანონიერების შესახებ მიმდინარეობს სასამართლო დავა. აღნიშნულთან დაკავშირებით საქმის განმხილველმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ განმარტა, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 24 ივლისის (საქმე N2-----) გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან არ მომხდარა იმის დადგენა, თუ რამდენად კანონიერი იყო მითითებული კრების ოქმები. **ადმინისტრაციული ორგანოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენდა მხოლოდ ქ. თბილისში, ზ. ფ----- ქ. N---ში რეგისტრირებული ობიექტების, ამ ობიექტების მესაკუთრეთა რაოდენობისა და ობიექტებისა და მესაკუთრეთა პროპორციულობის დადგენის გზით მათი ხმების რაოდენობის გამოთვლა. სწორედ ამ მიზნით იქნა გამოკვლეული წარმოდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა სახელობითი სია საჯარო რეესტრის მონაცემებთან მიმართებით, რომლის შედეგადაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაადგინა, რომ ზემოხსენებულ კრების ოქმებში არ იყო დაფიქსირებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ხმების საკმარისი რაოდენობა, განსახილველ შემთხვევაში, ხმათა საერთო რაოდენობის 2/3. რაც შეეხება მითითებული კრების ოქმების კანონიერების საკითხს, სასამართლო გადაწყვეტილების მიღებისა და კანონიერ ძალაში შესვლის შემდგომ, შესაძლოა გახდეს ისეთი ახლადადმოჩენილი გარემოება, რომელიც გავლენას იქონიებს მოცემულ სამართალურთიერთობაზე.**

7.5. 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 როგორც აღინიშნა 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 მ--- მუხლის თანახმად კი, ამ კანონის მიზანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციისა და განვითარების სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფა.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10¹ 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 მ--- 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, კანონმდებელი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობის წარდგენის ვალდებულებას ადგენს, რაც წარმოადგენს მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში მშენებლობის ნებართვის გაცემის სამართლებრივ საფუძველს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქ.თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 10 იანვარის №----- ბრძანებით, 2014

წლის 04 აპრილის №1----- ბრძანებით და 2014 წლის 26 მარტის №1----- ბრძანებით შეთანხმებული სამუშაოების, კერძოდ- სხვენების რეკონსტრუქციის განხორციელება გამოიწვევს ჯ----- შ-----ის, ნ-----ის და ხ----- ა-----ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას. შესაბამისად, უნდა დადგინდეს მრავალბინიანი სახლის სხვენზე მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებულ ფართობზე მშენებლობის (დაშენების) ნებართვების გაცემისათვის „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის დებულებების გათვალისწინებით, წარდგენილი იყო თუ არა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ით მიღებული გადაწყვეტილება.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო გაამახვილებს ყურადღებას იმ გარემოებაზე, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 17 თებერვლის N2----- გადაწყვეტილებით ი-----ს, ნ-----, ზ----- მ-----ის, მ-----, ა----- მ-----ს, ზ-----ს, კ----- ქ-----, რ----- ც-----ს, მ----- ვ-----, ი----- თ-----ს და ბ-----ს სარჩელი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 2008 წლის 18 აპრილის №-- 2010 წლის 15 მარტის №- და 2013 წლის 18 ნოემბრის კრების ოქმების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა და **სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ვ--- 1--"-ის წევრებს "ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" კანონის შესაბამისად გამოხატული აქვთ ნება სადავო სხვენის მოპასუხეებისათვის კუთვნილების და მასზე განხორციელებული დაშენების თაობაზე და არ არსებობს 2008 წლის 18 აპრილის №-- 2010 წლის 15 მარტის №- და 2013 წლის 18 ნოემბრის №1- კრების ოქმების ბათილად ცნობის საფუძველი.** აღნიშნული გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 30 მარტის N2----- გადაწყვეტილებით, ხოლო საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 ივლისის Nა----- განჩინებით ი-----, ნ-----, ზ----- მ-----ის, მ-----, ა----- მ-----ს, ზ-----ს, კ----- ქ-----, რ----- ც-----ს, მ----- ვ-----, ი----- თ-----ს, ბ-----ს საკასაციო საჩივარი დარჩა განუხილველად.

ასევე, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 19 ოქტომბრის N2----- გადაწყვეტილებით ხ----- ა-----ს, მ-----თ-----ის, ნ-----ის და ლ----- მ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილება, რომლითაც ი-----ს, ნ-----, ზ----- მ-----ის, მ-----, ა----- მ-----ს, ზ-----ს, კ----- ქ-----, რ----- ც-----ს, მ----- ვ-----, ი----- თ-----ს და ბ----- სარჩელი

დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „-
 --- 1--“-ის 2008 წლის 18 თებერვლის #- 2009 წლის 06 ოქტომბრის #-, 2010
 წლის 12 მარტის #- 2013 წლის 27 ნოემბრის #--- 2013 წლის 19 დეკემბრის #- და
 2013 წლის 24 დეკემბრის #- კრების ოქმები. ასევე, აკრძალათ მ----- თ-----ს,
 ლ--- მ-----ს, ნ-----ეს და ხ----- ა----- ბინათმესაკუთრეთა
 ამხანაგობა „--- 1--“-ის 2013 წლის 19 დეკემბრის კრების #- ოქმის, 2013 წლის 24
 დეკემბრის კრების #- ოქმის და 2013 წლის 27 ნოემბრის კრების #- ოქმის
 საფუძველზე ქ.თბილისში, ფ----- ქუჩა #--- მდებარე მრავალბინიან
 საცხოვრებელ სახლზე სართულის დაშენება, შეცვალა და მიღებულ იქნა
 ახალი გადაწყვეტილება. კერძოდ, ი-----ს, ნ-----, ზ----- მ-----
 -ის, მ-----, ა----- მ-----ს, ზ-----ს, კ----- ქ-----, რ-----
 ----- ც-----ს, მ----- ვ-----, ი----- თ-----
 -ს და ბ----- სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. აღნიშნული
 გადაწყვეტილებაც შესულია კანონიერ ძალაში.

ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სადავო ადმინისტრაციული
 აქტით დგინდება, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
 ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 24 ივლისის N3-----
 გადაწყვეტილების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ
 ისე ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება და 2016 წლის 14 ნოემბერს გამოსცა
 N1----- ბრძანება - სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 10
 იანვარის №----- ბრძანების, 2014 წლის 04 აპრილის №1----- ბრძანების და 2014
 წლის 26 მარტის №1----- ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე, **რომ
 ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ადმინისტრაციული
 ორგანოს მხრიდან არ მომხდარა იმის დადგენა, თუ რამდენად
 კანონიერი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ--- 1--“-ის 2013 წლის 18
 ნოემბრის N1-, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ--- 1--“-ის 2013 წლის 27
 ნოემბრის N-- და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ--- 1--“-ის 2013 წლის
 19 დეკემბრის N-- კრების ოქმები.**

საქმის განხილვისას დადგინდა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ--- 1--“-
 ის 2013 წლის 18 ნოემბრის N1-, 2013 წლის 27 ნოემბრის N-- და 2013 წლის 19
 დეკემბრის N-- კრების ოქმების კანონიერების შესახებ ზემოაღნიშნული
 გადაწყვეტილებები სადავო აქტის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
 მერიის 2016 წლის 14 ნოემბრის N1----- ბრძანების გამოცემისას შესული იყო
 კანონიერ ძალაში და უნდა ეხელმძღვანელა სადავო ბრძანების გამოცემისა.

7.6. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მ---
 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 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.). 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 მ--- 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებებით დადგენილია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ვ--- 1--"-ის წევრებს "ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" კანონის შესაბამისად გამოხატული აქვთ ნება შენობის რეკონსტრუქციასთან დაკავშირებით, შესაბამისად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ვ--- 1--“-ის 2013 წლის 18 ნოემბრის N1-, 2013 წლის 27 ნოემბრის N-- და 2013 წლის 19 დეკემბრის N-- კრების ოქმები ჩაითვალა კანონიერად.

7.7. სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მ---ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე, 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის შესაბამისად დადგენილია, რომ სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის გამოცხადების მოთხოვნით დასაბუთებულია, თუ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი კანონსაწინააღმდეგოა და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. ამასთან, ნებისმიერი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება მის ფორმალურ და მატერიალურ კანონიერებას უკავშირდება, რომელთაგან ერთ-ერთის არარსებობა ზემოაღნიშნულ სამართლებრივი შედეგის წინაპირობაა. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში დავის საგანს ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტების მატერიალური და ფორმალური კანონიერება წარმოადგენს.

ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფორმალური კანონიერება დაკავშირებულია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის პროცესთან და მოითხოვს, რომ ის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მისი გამოცემისათვის კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დაცვით და შესაბამისი ფორმით იქნეს გამოცემული. ადმინისტრაციული წარმოება, ეს არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა, რომელიც მიმართულია ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულებისაკენ. ადმინისტრაციული კოდექსი ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს, გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით - თუ კანონი კონკრეტულ შემთხვევაში არ ითვალისწინებს სხვა სახის ადმინისტრაციული წარმოების აუცილებლობას. საქმიანობის ამ პროცესში აუცილებელია მთელი რიგი ნორმების დაცვა, რომელიც თავმოყრილია ადმინისტრაციული კოდექსის V თავში.

ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის ფორმალური კანონიერების განსაზღვრის პროცესში აუცილებელია ყურადღება მიექცეს მის დასაბუთებას, ყოველი წერილობითი ფორმით გამოცემული აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. მასში მოცემული უნდა იყოს ის სამართლებრივი და ფაქტობრივი წინამძღვრები, რომელთა საფუძველზეც გამოიცა ეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი თუ ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების საფუძველზე, იგი ვალდებულია, აქტის დასაბუთებაში მიუთითოს იმ გარემოებებზე, რომელიც საფუძველად დაუდო თავის გადაწყვეტილებას. მატერიალური კანონიერება კი აქტის შინაარსს უკავშირდება და მასში ასახული კონკრეტული ურთიერთობების მოწესრიგების, მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძველთან და ქვეყანაში მოქმედ საკანონმდებლო აქტებთან შესაბამისობის არსებობას მოითხოვს. კერძოდ, ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი, როგორც სამართლის ნორმის კონკრეტიზაციის და ინდივიდუალიზაციის აქტი, სამართლის იმ ნორმებს უნდა შეესაბამებოდეს რომელთა აღსრულებასაც ის ახდენს. ასევე, ის არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს ქვეყანაში მოქმედი სამართლის სხვა ნორმებსა და კონსტიტუციის ძირითად პრინციპებს. ამასთან, ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის უფლებამოსილება, რამდენადაც ის საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე და მის შესასრულებლად გამოიცემა, უნდა გამომდინარეობდეს თვით ამ სამართლებრივი აქტიდან, ამდენად სასამართლო განმარტავს, რომ აქტის მატერიალურ კანონიერებას ზემოაღნიშნულ გარემოებათა ერთობლიობა ქმნის, ხოლო ასეთის არარსებობა მისი გაუქმების (ბათილად ცნობა, ძალადაკარგულად გამოცხადება) საფუძველია. მატერიალური კანონიერება ასევე მოიაზრებს დისკრეციული უფლებამოსილების გამოყენების მართლზომიერებას, თანაზომიერებისა და კონკრეტულობის პრინციპებს.

6.5. სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უფლებამოსილება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტი, განსაზღვრულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა.

სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ახალი აქტი. აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ განხორციელებულ მმართველობის კანონიერებაზე სასამართლო კონტროლის სრულფასოვან რეალიზაციას და მართლმსაჯულების ეფექტიან განხორციელებას.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მათი ობიექტური შეფასების საფუძველზე არ მიიღო გადაწყვეტილება, ზემოაღნიშნული გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტის მიღებისას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ არ განხორციელებულა სადავო ადმინისტრაციული აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება, შესაბამისად სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 14 ნოემბრის N1----- ბრძანება და მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საკითხის ხელახლა განხილვისა და ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა დაიცვას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი მოთხოვნები, სადავო საკითხი გადაწყვიტოს მხოლოდ საქმის გარემოებებისა და არსებული მასალების სათანადო გამოკვლევის შედეგად. მოპასუხემ უნდა მისცეს შეფასება საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს და დაადგინოს ეს მტკიცებულებები ქმნის თუ არა მოსარჩელეთათვის მოთხოვნის დაკამოფილების საფუძველს.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მ--- ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

დადგენილია, რომ სარჩელის აღძვრისას მოსარჩელე მხარის მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით. ამდენად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის პირობებში, მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას უნდა დაეკისრო მოსარჩელეების სასარგებლოდ 100 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მ---, მე-10, მე-12, 22-ე, 32.4 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ჯ----- შ-----ის, ხ----- ა-----ს, ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 14 ნოემბრის N1----- ბრძანება და მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.
3. მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას მოსარჩელე- ჯ----- შ-----ის, ხ----- ა-----ს და ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ.თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზ. 7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (მდებარე: ქ. თბილისი, დ----- აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

მოსამართლე

ნანა ჭიჭილეიშვილი