



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე N3/5132-17

21 დეკემბერი, 2018

წელი

ქ.

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

კოლეგია

მოსამართლე ანა ჩხეტია

სხდომის მდივანი მამუკა გიორგანაშვილი

მოსარჩელე - მ-----ი

წარმომადგენელი - ლ-----ე

მოპასუხე - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი - გ-----ი

მოპასუხე - სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

წარმომადგენელი - ს-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები:

1.1. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 21 ივნისის N1----- ბრძანების აღსრულების მიზნით მიღებული გადაწყვეტილების თაობაზე“ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2-----ის N1--- ბრძანების ბათილად ცნობა;

1.2. ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2-----ის N1----- ბრძანების ბათილად ცნობა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში;

1.3. სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურისათვის ქალაქ თბილისში,

ვ---ში, ა-----ს ქუჩის N10-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე უნებართვოდ დაწყებული დაშენების მშენებლობისათვის ვადის განსაზღვრის თაობაზე ახალი აქტის გამოცემის დავალება.

2. მოპასუხეების პოზიცია

მოპასუხეების წარმომადგენლებმა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს მის უსაფუძვლობაზე მითითებით.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. ქალაქ თბილისში, ა-----ს ქუჩის N10-ში მდებარე, N01.14.05.008.0---01.--- და N01.---0--0---0---01.--- საკადასტრო კოდით დარეგისტრირებული უძრავი ქონება - 87.48 კვ.მ და 55.54 კვ.მ სხვენის ფართი მ-----ის საკუთრებაშია.

მტკიცებულება: ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ტომი 1, ს.ფ. 97, 150), შიდა აზომვითი ნახაზი (ტომი 1, ს.ფ. 132).

3.2. 2015 წლის 24 ოქტომბერს მ-----მა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს NAR1----- განცხადებით მიმართა, რომლითაც ქალაქ თბილისში, ა-----ს ქუჩის N10-ში მდებარე მრავალბინიან სახლში მის კუთვნილ ფართზე უნებართვოდ დაწყებული დაშენების სამშენებლო სამუშაოების დასრულებისათვის ვადის განსაზღვრა მოითხოვა შემდგომი ლეგალიზებით. განცხადებასთან ერთად ადმინისტრაციულ ორგანოს ფოტომონტაჟი, ფოტოები, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „N-----ის“ 2015 წლის 15 ოქტომბრის N25 და N26 კრების ოქმები და დაშენებული სართულის არსებული და საპროექტო გეგმა წარედგინა. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „N-----ის“ 2015 წლის 15 ოქტომბრის N25 და N26 კრების ოქმების მიხედვით, ამხანაგობის საერთო კრებაზე, რომელსაც ამხანაგობის წევრთა 2/3 ესწრებოდა, დამსწრეთა 100%-ით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, მ-----მა მოახდინოს ქალაქ თბილისში, ვ---ში, ა-----ს ქუჩის N10-ში მდებარე მრავალბინიან სახლის მე-5 სართულზე, 87.45 კვ.მ და 55.54 კვ.მ ფართეზე 2006 წელს უნებართვოდ დაწყებული სამშენებლო სამუშაოების დასრულება და შემდგომში ლეგალიზება.

მტკიცებულება: სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 18 ნოემბრის N2----- ბრძანება (ტომი 1, ს.ფ. 217-220), ფოტომონტაჟი, ფოტოები, დაშენებული სართულის არსებული და საპროექტო გეგმა (ტომი 1, ს.ფ. 221-222, 248-250, 223-229, 244, 234-238), ორთოფოტოები (ტომი 1, ს.ფ. 245, 246, 247), ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „N-----ის“ 2015 წლის 15 ოქტომბრის N25 და N26 კრების ოქმები (ტომი 1, ს.ფ. 232-233, 230-231).

3.3. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015

წლის 18 ნოემბრის N2----- ბრძანებით მ-----ის 2015 წლის 24 ოქტომბრის NAR1----- განცხადება არ დაკმაყოფილდა იმაზე მითითებით, რომ უნებართვო მშენებლობის 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყების ფაქტი არ დასტურდებოდა. აღნიშნული ბრძანების მიხედვით, იმისათვის, რომ არქიტექტურის სამსახურს მისცემოდა შესაძლებლობა, განესაზღვრა ვადა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე დაწყებული მიშენების ან/და დაშენების მშენებლობის დასრულებისათვის, აუცილებელი იყო ერთობლიობაში სამი ფაქტობრივი გარემოების არსებობა - მიშენება ან/და დაშენება დაწყებული უნდა ყოფილიყო უკვე შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის დარღვევით ან სათანადო სანებართვო დოკუმენტების გარეშე, მშენებლობის დასრულების შემთხვევაში არ უნდა მომხდარიყო ახალი და მანამდე არარსებული ფართის შექმნა/ფართის მატება და მშენებლობა ნამდვილად დაწყებული უნდა ყოფილიყო 2007 წლის 1 იანვრამდე, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

მტკიცებულება: სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 18 ნოემბრის N2----- ბრძანება (ტომი 1, ს.ფ. 217-220).

3.4. 2015 წლის 3 დეკემბერს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერს მ-----ის წარმომადგენლის ლ-----ის N1----- ადმინისტრაციული საჩივარი წარედგინა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 18 ნოემბრის N2----- ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. საჩივრის ავტორის განმარტებით, მ-----ს სადავო აქტით დაუსაბუთებლად ეთქვა უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რადგან უნებართვოდ დაშენებული ფართის მშენებლობა დაწყებულ იყო 2007 წლის 1 იანვრამდე, სალევალიზებო ობიექტის ნაწილის 2007 წლის 1 იანვრამდე მშენებლობის ფაქტი კი იძლეოდა დარღვევითი მშენებლობის კანონიერ ჭრილში მოქცევის შესაძლებლობას.

მტკიცებულება: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 21 ივნისის N1----- ბრძანება (ტომი 1, ს.ფ. 211-216).

3.5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 21 ივნისის N1----- ბრძანებით მ-----ის წარმომადგენლის ლ-----ის 2015 წლის 3 დეკემბრის N1----- ადმინისტრაციული საჩივარი დაკმაყოფილდა, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 18 ნოემბრის N2----- ბრძანება ბათილად იქნა ცნობილი და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

- არქიტექტურის სამსახურმა უნებართვოდ დაშენებული ფართის მშენებლობის 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყების ფაქტის გამომრიცხავ

მტკიცებულებად მიიჩნია 2006 წლის 1 ივლისის აეროფოტო, სადაც მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სალევალიზებო ნაწილი იყო ბრტყელი გადახურვის, ხოლო 2010 წლის მონაცემებით კი ფიქსირდებოდა ქანობიანი გადახურვა. საჩივრის განმხილველი ორგანოს განმარტებით, მითითებული მტკიცებულება ადასტურებდა, რომ 2006 წლის 1 ივლისის მდგომარეობით საცხოვრებელი სახლის სალევალიზებო ნაწილზე არ ყოფილა მშენებლობა დაწყებული, თუმცა მტკიცებულება, რომ მშენებლობა არ დაწყებულა 2007 წლის 1 იანვრამდე, საქმის მასალებში არ მოიპოვებოდა;

- სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2011 წლის 15 აგვისტოს N0----- ბრძანებით შეთანხმდა ქალაქ თბილისში, ჯ----ს ქუჩა N10-ში, თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N01.---0--0---003) არსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის (დაშენება) არქიტექტურული პროექტი და 2011 წლის 14 სექტემბრის N6----- ბრძანებით გაიცა მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა. საქმის მასალებში არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალითა და საპროექტო ფოტომონტაჟით ირკვეოდა, რომ სალიგალიზებო ფართი ასახული იყო აღნიშნული რეკონსტრუქციის პროექტში;

- 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 ლევალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ პირველი მუხლის მე-2¹ პუნქტის, მესამე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად საქმის განხილვა საჭიროებდა, გამოკვლეული ყოფილიყო, განსახილველი განცხადება წარდგენილი იყო თუ არა უფლებამოსილი პირის მიერ, უტყუარად დასტურდებოდა თუ არა მშენებლობის 2007 წლის 1 იანვრის შემდეგ დაწყების ფაქტი და არქიტექტურის სამსახურის 2011 წლის 15 აგვისტოს N0----- ბრძანებით შეთანხმებული პროექტი მოიცავდა თუ არა სალევალიზებო ფართს.

მტკიცებულება: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 21 ივნისის N1----- ბრძანება (ტომი 1, ს.ფ. 211-216).

3.6. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2-----ის N1--- ბრძანებით მ-----ის NAR1----- განცხადებაზე დადგინდა ხარვეზი და განმცხადებელს შემდეგი დოკუმენტების წარდგენა დაევალა:

ა) განმცხადებლის მ-----ის უფლებამოსილების დამადასტურებელი - ნოტარიულად დამოწმებული დოკუმენტი, რომელითაც დადასტურდებოდა, რომ მ-----ი აღჭურვილი იყო უფლებამოსილებით და ხელეწიფებოდა, სამსახურისათვის მიემართა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელით და მოეთხოვა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე, უნებართვოდ დაწყებული დაშენების მშენებლობის დასრულებისათვის ვადის განსაზღვრა, მისი შემდგომი ლევალიზების მიზნით;

ბ) N01.---0--0---0---01.--- უძრავი ქონების (ბინა N7) მესაკუთრის მ-----ის მიერ გაცემული და ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა უნებართვოდ დაწყებული დაშენების მშენებლობის დასრულებასა და შემდგომ ლეგალიზებაზე;

გ) შესაბამისი უფლებამოსილებისა და კვალიფიკაციის მქონე საექსპერტო ბიუროს მიერ მომზადებული დასკვნა ქალაქ თბილისში, ვ---ში, ა-----ს ქუჩის N10-ში, N01.---0--0---003 მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისა და მასზე უნებართვოდ დაშენებული დაშენების თაობაზე, დაშენების პროცესში მიმდინარე სამუშაოების შედეგად არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით შენობის მდგრადობა-საიმედოობაზე და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურაში ელექტრონულად წარდგენილი პროექტის შესაბამისად, დაწყებული მშენებლობის დასრულების შესაძლებლობაზე. დასკვნაში შეფასება უნდა ყოფილიყო გაკეთებული დაწყებულ დაშენებაში არსებული კონსტრუქციების დღევანდელი მდგომარეობით სამშენებლო ნორმებთან და სტანდარტებთან შესაბამისობაზე, არსებული მდგომარეობით დაშენებული ფართების საიმედო და უსაფრთხო ექსპლუატაციის შესაძლებლობაზე, მოქმედ სამშენებლო ნორმებთან და წესებთან, მათ შორის სეისმომდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობაზე. დასკვნით უნდა ყოფილიყო მითითებული: ინფორმაცია შენობაზე დეფორმაციების, ჯდენითი მოვლენების და დაშენების შედეგად გამოწვეული ბზარების ან სხვა დეფექტების არსებობის ან არარსებობის შესახებ და ინფორმაცია მასზედ, თუ რა გავლენას მოახდენდა მ-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილება მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე, უნებართვოდ დაწყებული დაშენების მშენებლობის დასრულებისათვის ვადის განსაზღვრა მისი შემდგომი ლეგალიზების მიზნით, მე-4 სართულზე განთავსებულ მ-----ის საკუთრებაში არსებულ N01.---0--0---01.--- უძრავ ქონებაზე (ბინა N7) და მთლიანად მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე;

დ) დასასრულებლად წარდგენილი დაშენებული ფართის მშენებლობის ნამდვილად 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყების დამადასტურებელი დოკუმენტი;

ე) ობიექტის არქიტექტურული პროექტის pdf და cad ფაილები, არსებული და საპროექტო მდგომარეობის ასახვით (მათ შორის, საერთო კიბის უჯრედის და შესასვლელის ასახვით), გეგმების, ფასადების და ჭრილების შემცველობით, ზომების, ღერძის ხაზების და საკადასტრო საზღვრების დატანით, ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლის სრულად და ზუსტად მითითებით, ექსპლიკაციების და შტამბის დატანით;

ვ) N01.---0--0---003 მიწის ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (ძირითადი ფართის, რაზეც განხორციელდა დაშენება) ექსპლუატაციაში მიღების დამადასტურებელი დოკუმენტი;

ზ) დასასრულებელი ობიექტის საპროექტო ფოტომონტაჟი, ფასადების სრულად ასახვით და ფერისა და მასალების მითითებით, კარგი ხარისხის საპროექტო ფოტომონტაჟი;

თ) დასასრულებელი ობიექტის დეტალურად და სრულყოფილად ამსახველი

ფოტოსურათები, შორის და ახლო მანძილიდან გადაღებული, კარგად აღქმადი, დეტალური ასახვით და კარგი ხარისხის ფოტოსურათები;

ი) განახლებული და შესწორებული საჯარო რეესტრის ამონაწერი N01.---0--0---0--01.--- უძრავ ქონებაზე (წარმოდგენილი უნდა იქნეს ამონაწერი რეესტრიდან, რომელშიც აისახება რეალურად არსებული ფართი);

კ) განახლებული და შესწორებული საჯარო რეესტრის ამონაწერი N01.---0--0---0--01.--- უძრავ ქონებაზე (წარმოდგენილი უნდა იქნეს ამონაწერი რეესტრიდან, რომელშიც აისახება რეალურად არსებული ფართი);

ლ) შესწორებული მოთხოვნის ტექსტი, მოთხოვნის ზუსტად ჩამოყალიბებით, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის N660-ე ბრძანებულებით დამტკიცებულ წესთან შესაბამისობაში მოყვანილი;

მ) N01.---0--0---003 მიწის ნაკვეთზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფუნქციონირების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მტკიცებულება:

- სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2-----ის N1--- ბრძანება (ტომი 1, ს.ფ. 73-79).

3.8. 2016 წლის 11 ოქტომბერს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერს მ-----ის წარმომადგენლის ლ-----ის N37----- ადმინისტრაციული საჩივარი წარედგინა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2-----ის N1--- ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. საჩივრის ავტორის განმარტებით, გასაჩივრებული ბრძანება ეწინააღმდეგებოდა მოქმედ კანონმდებლობას და სახეზე იყო მისი ბათილად ცნობის საფუძველი. საჩივრის მიხედვით, ლეგალიზების თაობაზე მარინა ჩ-----ის განცხადების დაკმაყოფილებისათვის არსებობდა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებული და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესით“ განსაზღვრული ყველა პირობა, ამასთან, მეზობელ შენობებზე იდენტური პირობებით წარდგენილი ანალოგიური განცხადებები არქიტექტურის სამსახურმა დააკმაყოფილა.

მტკიცებულება: ადმინისტრაციული საჩივარი (ტომი 1, ს.ფ. 195-191).

3.9. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2-----ის N1----- ბრძანებით მ-----ის წარმომადგენლის ლ-----ის 2016 წლის 11 ოქტომბრის N37----- ადმინისტრაციული საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2-----ის N1--- ბრძანების სარეზოლუციო ნაწილის პირველი პუნქტის „ბ“, „ი“, „კ“ და „მ“ ქვეპუნქტები, ხოლო ამავე ბრძანების სარეზოლუციო ნაწილის პირველი პუნქტის „ა“, „გ“, „დ“, „ე“, „ვ“, „ზ“, „თ“ და „ლ“ ქვეპუნქტები ძალაში დარჩა.

ბრძანების თანახმად, სადავო აქტის ძალაში დატოვებული ნაწილი შესაბამისობაში იყო 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“ მე-3 მუხლის პირველი პუნქტით, მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით, მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით, მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტით, მე-5 მუხლის პირველი პუნქტით, პირველი მუხლის 2¹ პუნქტით დადგენილ მოთხოვნებთან.

მტკიცებულება: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2-----ის N1----- ბრძანება (ტომი 1, ს.ფ. 185-194).

2.10. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 1 აპრილის ბრძანებით დაკმაყოფილდა მ-----ის განცხადება თბილისში, ჯ----ს ქუჩა N10-ში მდებარე ნაგებობაზე უნებართვოდ დაშენებული სართულის ლეგალიზების შესახებ.

მტკიცებულება: ბრძანება (ს.ფ. 54).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი, 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 წესი“.

6. სამართლებრივი შეფასება

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, წარმოადგენს ინდივიდუალურ

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტი), რომელიც 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 - სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2-----ის N1--- ბრძანება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2-----ის N1---- ბრძანება, მიიჩნევს, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2-----ის N1--- ბრძანების სარეზოლუციო ნაწილის პირველი პუნქტის „ბ“, „ი“, „კ“ და „მ“ ქვეპუნქტების ნაწილში არ არსებობს დავის საგანი, ვინაიდან მითითებულ ნაწილში აქტი გაბათილებულია, ხოლო ამავე ბრძანების დანარჩენი ნაწილისა და მასზე წარდგენილ საჩივარზე გამოტანილი ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს შემდეგ გარემოებათა გამო:

6.1. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2-----ის N1--- ბრძანების სადავო ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარე, მისი ბათილად ცნობის საკითხის გადაწყვეტისათვის უნდა იქნეს შეფასებული, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა მართლზომიერად დაავალა თუ არა მ-----ს ამ ბრძანების სარეზოლუციო ნაწილის „ა“, „გ“, „დ“, „ე“, „ვ“, „ზ“, „თ“ და „ლ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული დოკუმენტების წარდგენა.

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებულ ტერიტორიაზე არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი პროცესების მართვას, დადგენილი წესით სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დადგენას, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმებას და მშენებლობის ნებართვის გაცემას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ახორციელებს (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-104 დადგენილებით დამტკიცებული წესდების (დებულების) 1-ლი და მე-3 მუხლები).

„პროექტის შემთანხმებული და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესი”

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცდა. აღნიშნული წესის მიხედვით, ლეგალიზება დაიშვება მხოლოდ 2007 წლის 1 იანვრამდე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ან დაწყებული მშენებლობების მიმართ (წესის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტი). ამ წესის მოქმედება ვრცელდება, აგრეთვე, მრავალბინიან სახლებზე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული და დაუმთავრებელი იმ მიშენება-დაშენებების მიმართ, რომელთა დასრულება არ გულისხმობს მიშენების გაზრდას ან/და სართულის (სართულების) დამატებას (წესის პირველი მუხლის მე-2¹ პუნქტი). 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 (წესის პირველი მუხლის მე-3 პუნქტი).

ამავე წესის მიხედვით, ობიექტის ან მისი ნაწილის მესაკუთრე ან სხვა უფლებამოსილი პირი (ამ წესის პირველი მუხლის 2¹ პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა) 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. განცხადებას თან უნდა დაერთოს: ა) ტოპოგრაფიული საფუძველი და საპროექტო ტერიტორიების სიტუაციური გეგმა ექსპლიკაციით; ბ) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკა, ხოლო თუ მიწის ნაკვეთი სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის (სახელმწიფოს ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის) საკუთრებაშია, აგრეთვე განმცხადებელსა და მესაკუთრეს შორის დადებული შესაბამისი ხელშეკრულება ან თანხმობა, გარდა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე მიშენება-დაშენებისა; გ) მრავალბინიან სახლებზე მიშენება-დაშენების შემთხვევაში ბინაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; დ) ობიექტის არქიტექტურული პროექტი, ხოლო მრავალბინიან სახლებზე დასრულებული მიშენება-დაშენების შემთხვევაში - ობიექტის აზომვითი ნახაზი; ე) ფოტოსურათები; ვ) ამ წესის პირველი მუხლის 2¹ პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში (მრავალბინიან სახლებზე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული და დაუმთავრებელი მიშენება-დაშენებება, რომელთა დასრულება არ გულისხმობს მიშენების გაზრდას ან/და სართულის (სართულების) დამატებას) - დასკვნა კონსტრუქციული მდგრადობის შესახებ (წესის მე-3 მუხლი). ამ წესის პირველი მუხლის 2¹ და 2² პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, განმცხადებელმა დამატებით უნდა

წარმოადგინოს არქიტექტურული პროექტი, რომლის შესაბამისადაც უნდა მოხდეს ობიექტის მშენებლობის დასრულება (მე-5 მუხლის პირველი პუნქტი).

ამავე წესის მიხედვით, შესაბამისი ორგანო უფლებამოსილია მოახდინოს ობიექტის ადგილზე დათვალიერება მისი საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობის დადგენის მიზნით. იმ შემთხვევაში, თუ ამ წესის მე-3 მუხლის შესაბამისად წარმოდგენილი დოკუმენტაციით და ობიექტის ადგილზე დათვალიერებით შეუძლებელია მისი საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობის დადგენა, შესაბამისი ორგანო უფლებამოსილია განცხადების წარდგენიდან 30 დღის ვადაში განმცხადებელს მოსთხოვოს დამატებითი დოკუმენტებისა და ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია ობიექტის ან მისი ნაწილის საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობის დადგენის მიზნით (წესის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტი და მეორე პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი).

ამავე წესის მიხედვით, 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). შესაბამისი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ, თუ: ა) იგი ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებს (გარდა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მოთხოვნებისა); ბ) განმცხადებელმა დადგენილ ვადაში არ შეასრულა შესაბამისი ორგანოს მიერ ამ წესის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად მიცემული დავალება ან/და არ წარმოადგინა ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზებისათვის საჭირო კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია (წესის მე-6 მუხლის პირველი და მე-3 პუნქტები).

შენობა-ნაგებობის მდგრადობასა და სიმტკიცეზე პასუხისმგებლობა არ ეკისრება ლეგალიზებაზე უფლებამოსილ ორგანოს და ეს სრულიად წარმოადგენს შენობა-ნაგებობის მესაკუთრის რისკს (წესის მე-4 მუხლის მე-6 პუნქტი).

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის მოსთხოვოს განმცხადებელს წარადგინოს სხვა რაიმე დამატებითი საბუთი ან ინფორმაცია კანონით გათვალისწინებული საბუთის ან ინფორმაციის გარდა. ამავე კოდექსის მიხედვით, თუ განმცხადებელი ადმინისტრაციულ ორგანოს არ წარუდგენს კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით გათვალისწინებულ რაიმე დოკუმენტს ან სხვა ინფორმაციას, რაც აუცილებელია საქმის გადაწყვეტისათვის, ადმინისტრაციული ორგანო განმცხადებელს განუსაზღვრავს ვადას, რომლის განმავლობაშიც მან უნდა წარადგინოს

დამატებითი დოკუმენტი ან ინფორმაცია. თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარადგენს შესაბამის დოკუმენტს ან ინფორმაციას, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ (კოდექსის 83-ე მუხლის მე-2 და მე-5 ნაწილები).

მითითებული ნორმების მიხედვით, მრავალბინიან სახლებზე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული და დაუმთავრებელი იმ მიშენება-დაშენებების დასრულებისა და ლეგალიზებისათვის კანონმდებლობა სავალდებულო პირობად ადგენს, განცხადება წარდგენილი იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ ობიექტის კონსტრუქციული მდგრადობის შესახებ დასკვნასთან ერთად, ასევე, განცხადება უნდა აკმაყოფილებდეს ლეგალიზებისათვის დადგენილ საერთო პირობებს და მას უნდა ერთოდეს მტკიცებულება მშენებლობის 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყების თაობაზე, ტოპოგრაფიული საფუძველი და საპროექტო ტერიტორიების სიტუაციური გეგმა ექსპლიკაციით, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკა, ფოტოსურათები, არქიტექტურული პროექტი, რომლის შესაბამისადაც უნდა მოხდეს ობიექტის მშენებლობის დასრულება. რაც შეეხება იმ ობიექტის კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტს, რაზედაც სალეგალიზებო ობიექტია მიშენებული, მისი მოპოვების საჭიროება თვით ლეგალიზებასთან დაკავშირებული პროცესის შინაარსიდან გამომდინარეობს. ამდენად, სადავო აქტით მ-----ს კანონმდებლობის შესაბამისად დაევალა მის მიერ წარდგენილი განცხადების განხილვისათვის საჭირო დოკუმენტების წარდგენა და არ არსებობს შესაბამისი ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველი.

აღსანიშნავია, რომ საჩივრის ავტორს თბილისი მუნიციპალიტეტის მერიისთვის არ წარუდგენია მტკიცებულებები მასზე, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ იდენტურ პირობებში ანალოგიურ საქმეზე სხვაგვარი გადაწყვეტილება მიიღო. მოსარჩელემ სასამართლოს წარმოუდგინა თბილისში, ჯ----ს ქუჩა N10-ში მდებარე ნაგებობაზე უნებართვოდ დაშენებული სართულის ლეგალიზების შესახებ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 1 აპრილის ბრძანება, რაც ვერ ჩაითვლება იდენტურ პირობებში ანალოგიურ საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებად, რამეთუ მიღებულია განსხვავებული საკანონმდებლო რეგულაციების მოქმედებისას სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ და ეხება არა დასასრულებელ სამშენებლო სამუშაოებს, არამედ უკვე დასრულებული ობიექტის ლეგალიზებას.

6.2. 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 ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ და არ დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2-----ის N1----- 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 გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებული დასკვნები მიუთითებს (პუნქტი 6.1).

7. 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 100 ლარის ოდენობით ბაჟის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ტომი 1, ს.ფ. 48).

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 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. მ-----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