

მრავალბინიან სახლში არასაცხოვრებელი ფართის განკარგვა; რაიონის გამგეობის განკარგულების, ქალაქის მთ. არქიტექტორის ბრძანების, არქიტექტურულ-სამშენებლო ინსპექციის ნებართვის ბათილად ცნობა



საქართველოს უზენაესი სასამართლო

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

№3გ/ად-448-კ-02

13 ოქტომბერი, 2003 წელი, ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატა
შემადგენლობა: ბადრი მეტრეველი (თავმჯდომარე),
ვალერიან ზრუსტალი,
მერაბ ტურავა,
ნუგზარ სხირტლაძე (მომხსენებელი),
ირაკლი ბიბილაშვილი,
მიხეილ გოგიშვილი,
მაია ვაჩაძე,
იამზე ლეგაშვილი,
ბესიკ კობერიძე

სხდომის მდივანი – თ. შუშიაშვილი

კასატორი (მოპასუხე) – თ. ე.-ი, წარმომადგენელი ვ. თ.-ე , თ. რ.-ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) – ც. პ.-ი, ბ. რ.-ი, ა. შ.-ე, მ. ქ.-ი, ნ. წ.-ი, მ. ჯ.-ი, გ. ჩ.-ა, ნ. ფ.-ე, ე. ს.-ა, წარმომადგენელი ლ. ქ.-ე.

მოპასუხე – დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობა, წარმომადგენელი ე. ა.-ე.

მესამე პირები – ქ. თბილისის მერიის არქმშენინსპექცია, წარმომადგენელი თ. დ.-ი

ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების დეპარტამენტი, წარმომადგენელი ლ. ბ.-ე.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა პალატის 13.09.02წ. განჩინება.

დავის საგანი – მრავალბინიან სახლში არასაცხოვრებელი ფართის განკარგვა, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 15.06.01წ. №92 განკარგულების, 29.06.01წ. №7/26-143 დადგენილების, ქ. თბილისის მთ. არქიტექტორის 23.08.01წ. №302 ბრძანების, ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურულ-სამშენებლო ინსპექციის 14.09.01წ. №257 ნებართვის ბათილად ცნობა.

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

07.12.01წ. თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონულ სასამართლოს სასარჩელო განცხადებით მიმართეს თბილისში, დიღმის მასივის ... კვარტალის ... კორპუსში მცხოვრებმა ც. პ.-მა, ბ. რ.-მა, ა. შ.-მ, მ. ქ.-მა, ნ. წ.-მა, მ. ჯ.-მა, გ. ჩ.-მ, ნ. ფ.-მ, ე. ს.-მ და მოითხოვეს ქ. თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 15.06.01წ. №92 განკარგულების, ქ. თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 29.06.01წ. №7/26-143 დადგენილების, ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 23.08.01წ. №302 ბრძანების, ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურულ-სამშენებლო ინსპექციის 14.09.01წ. №257 მშენებლობის დაწყების ნებართვის ბათილად ცნობა და აღნიშნული ადმინისტრაციული აქტების საფუძველზე ამავე კორპუსში მცხოვრები ო. ე.-ის მიერ მობინადრეთა საერთო საკუთრების ფართში წარმოებული მშენებლობის – კორპუსის საყრდენ სვეტებს შორის არსებული თავისუფალი სივრცის ამოშენების – აღკვეთა. ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციული აქტები გამოცემული იყო შემდეგ საკითხებზე: ქ. თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 15.06.01წ. №92 განკარგულებით დაკმაყოფილდა დიღმის მასივის ... კვარტლის ... კორპუსის ბინის მესაკუთრეთა თხოვნა და რეგისტრაციაში გატარდა ინდივიდუალურ მესაკუთრეთა ამხანაგობა №...; ქ. თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 29.06.01წ. №7/26-143 დადგენილებით ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის საფუძველზე ო. ე.-ს ნება დაერთო დიღმის მასივის ... კვარტლის ... კორპუსის I სართულზე სვეტებს შორის არსებული თავისუფალი სივრცის ამოშენებაზე, სათანადო პროექტის არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების სამსახურთან შეთანხმებით; ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 23.08.01წ. №302 ბრძანებით დამტკიცდა სადავო ფართობის ამოშენების პროექტი, ხოლო ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურულ-სამშენებლო ინსპექციის 14.09.01წ. №257 მშენებლობის დაწყების ნებართვის საფუძველზე ო. ე.-მა განახორციელა სამშენებლო სამუშაოები კორპუსის I სართულზე არსებულ თავისუფალ ფართზე. მოსარჩელები თავიანთ მოთხოვნებს აფუძნებდნენ შემდეგ გარემოებებზე:

2001 წლის ოქტომბრის თვეში ო. ე.-მა წამოიწყო კორპუსის საყრდენ სვეტებს შორის არსებული თავისუფალი სივრცის ამოშენება, რომელიც მობინადრეთა საერთო საკუთრების ფართს წარმოადგენს. მობინადრეთა მიერ პროტესტის გამოხატვის შემდეგ ო. ე.-მა მშენებლობა შეაჩერა, მაგრამ მათი წინააღმდეგობის მიუხედავად რამოდენიმე დღეში განაახლა მშენებლობა. აღნიშნულთან დაკავშირებით მობინადრეებმა განცხადებით მიმართეს თბილისის მერიას, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობას, ამავე რაიონის პოლიციის პირველ ქვეანყოფილებას. 20.10.01წ. შედგა მობინადრეთა საერთო კრება, სადაც მობინადრეებმა შეიტყვეს, რომ ო. ე.-ი მშენებლობას აწარმოებდა დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 29.06.01წ. №7/26-143 დადგენილების, ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 23.08.01წ. №302 ბრძანებისა და ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურულ-სამშენებლო ინსპექციის მიერ 14.09.01წ. გაცემული №257 მშენებლობის დაწყების ნებართვის საფუძველზე. მობინადრეებმა ასევე შეიტყვეს, რომ გამგეობის დადგენილებას საფუძველად დაედო ო. ე.-ის მიერ წარდგენილი ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო კრების 19.06.01წ. გადაწყვეტილება და ამხანაგობის ერთ-ერთი წევრის მ. დ.-ის განცხადება, რომლის თანახმადაც ბინის მესაკუთრეებმა თითქოს ო. ე.-ს გადასცეს საერთო საკუთრებაში არსებული კორპუსის I სართულზე განთავსებული თავისუფალი ფართი, რათა ეწარმოა მისი ამოშენება სამეწარმეო მიზნებისათვის, რის დასადასტურებლად ოქმს და განცხადებას თან ერთვოდა

აღნიშნულ კრებაზე დამსწრე ამხანაგობის 49 წევრის ხელმოწერა. მოსარჩელები აღნიშნავენ, რომ ო. ე.-ის მიერ წარდგენილი კრების ოქმი ყალბია, რადგან ასეთი კრება არ შეიძლება, ოქმი არ იყო ხელმოწერილი მდივნის მიერ, ოქმში არ იყო აღნიშნული კრების თავმჯდომარისა და მდივნის გვარი და თანდართული ხელმოწერების დამოწმების თარიღი, რის გამოც, მობინადრეთა აზრით, დარღვეულ იქნა კრების ჩატარებისა და ოქმის შედგენის ყველა პირობა. ხანდაზმულია მობინადრეთა ხელმოწერებით დადასტურებული მშენებლობის თანხმობა, რომელიც 1998 წელს იქნა გაცემული, ხელმოწერის შეგროვებაზე პასუხისმგებელი პირის ხელმოწერა დადასტურებულია დიდუბის რაიონის №... სერვისული ცენტრის დირექტორის მიერ, 19.06.01წ. სერვისული ცენტრები აღარ არსებობდა, ისინი ჩამოყალიბებული იყვნენ ფილიალებად, ამასთან თბილისის რაიონები 2001 წლის 1 იანვრიდან უკვე გაერთიანებული იყო და, შესაბამისად, ვერ იარსებებდა დიდუბის რაიონის №... სერვისული ცენტრი. მობინადრეებს მიაჩნდათ, რომ ო. ე.-მა გამოიყენა ცალკეულ მობინადრეთა მიერ ჯერ კიდევ 1998 წელს მიცემული თანხმობის დამადასტურებელი ხელმოწერები ო. ე.-ის მიერ ზ. გ.-სთან ერთად მშენებლობის დაწყების თაობაზე, რომელიც შემდგომ, მობინადრეთა პროტესტის გამო, აღარ განხორციელებულა. გამგეობაში ო. ე.-ს განუმარტეს, რომ მობინადრეთა ნაწილის ხელისმწერა არ კმარა მშენებლობის ნებართვის მისაღებად, საამისოდ საჭირო იყო ამხანაგობის მიმართვა. აღნიშნული განმარტების შემდეგ ო. ე.-მა წარადგინა ბინის მესაკუთრეთა საერთო კრების 25.05.01წ. დათარიღებული ყალბი ოქმი, რომლის მიხედვითაც ბინის მესაკუთრეებმა მიიღეს დადგენილება ამხანაგობის შექმნის, ო. ე.-ის ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩევის შესახებ. დაუშვებელი იყო აგრეთვე მშენებლობის ნებართვის გასაცემად ო. ე.-ის მიერ წარდგენილი ბინის მესაკუთრეთა საერთო კრების 25.05.01წ. ოქმის მიღება, ვინაიდან ოქმში არ იყო მითითებული კრებაზე დამსწრეთა რაოდენობა და დამსწრეთა ვინაობა, ამხანაგობაში გაერთიანების მსურველთა დამოწმებული ხელმოწერები. კრების მდივნად მითითებული პიროვნება არ იყო კორპუსის მობინადრე. გამგეობის სახელზე შეტანილ განცხადებაზე ამხანაგობის რეგისტრაციის შესახებ, რომელსაც ხელს აწერდა ერთ-ერთი მობინადრე – მ. დ.-ი, გამგებლის მოადგილის რეზოლუცია უფრო ადრე იყო დათარიღებული, ვიდრე ამხანაგობის დამფუძნებელი კრების ოქმი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელეთა აზრით დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 15.06.01წ. №92 განკარგულება, 29.06.01წ. №7/26-143 დადგენილება მიღებული იყო ყალბ დოკუმენტებზე დაყრდნობით. ამასთან, გამგეობა, გადაწყვეტილების მიღებამდე, ვალდებული იყო არსებითად შეესწავლა და გამოეკვლია ყველა დოკუმენტი. მოსარჩელეთა აზრით კანონის დარღვევით მიღებულად უნდა ჩაითვალოს აგრეთვე ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 23.08.01წ. №302 ბრძანება, რომლის საფუძველზე მოხდა პროექტის შეთანხმება და ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურულ-სამშენებლო ინსპექციის 14.09.01წ. №257 მშენებლობის დაწყების ნებართვა, ვინაიდან მათ საფუძველად დაედო დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 29.06.01წ. უკანონო დადგენილება. მითითებული აქტების გამოცემით დაირღვა დიდი მასივის ... კვარტლის ... კორპუსის ბინის მესაკუთრეთა უფლებები და კანონიერი ინტერესები, კერძოდ, მობინადრეთა საკუთრების უფლება საერთო სარგებლობის ფართზე. ეს ფართობი, მომრავლებული ავტოფარეხების გამო, კორპუსში მცხოვრები მცირეწლოვანი ბავშვების ძირითადი სათამაშო და სასეირნო ადგილია, ო. ე.-ის მიერ წარმოებული მშენებლობის ფარგლებში მოექცა აგრეთვე კორპუსში შემავალი ძირითადი წყლისა და გაზის გამანაწილებელი მილების ონკანები, რასაც ყურადღება არ მიაქცია არქიტექტურულ-სამშენებლო ინსპექციამ.

თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 28.02.02წ. გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 15.06.01წ. №92 განკარგულება და 29.06.01წ. №7/26-143 დადგენილება, ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 23.08.01წ. №302 ბრძანება, ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურულ-სამშენებლო ინსპექციის 14.09.01წ. №257 მშენებლობის დაწყების ნებართვა. მობინადრეთა ახსნა-განმარტებების საფუძველზე რაიონულმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ დიდმის მასივის ... კვარტლის ... კორპუსის მცხოვრებთა 27.05.01წ. საერთო კრება, რომლის მიხედვითაც შეიქმნა დიდმის მასივის ... კვარტლის ... კორპუსის ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა და ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა ო. ე.-ი, რეალურად არ ჩატარებულა. ვინაიდან აღნიშნული კრების ოქმი საფუძველად დაედო №... კორპუსის ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის რეგისტრაციას, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 15.06.01წ. №92 განკარგულების გამოცემას, სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული განკარგულება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 მუხლის I ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი. ვინაიდან ამხანაგობა არ შექმნილა სასამართლომ მიიჩნია, რომ ... კორპუსის საყრდენ სვეტებს შორის არსებული თავისუფალი ფართობის განკარგვასთან დაკავშირებული საკითხები უნდა გადაწყვეტილიყო სამოქალაქო კოდექსის საზიარო უფლებების მომწესრიგებელი ნორმების შესაბამისად, ვინაიდან აღნიშნული ფართობი წარმოადგენდა ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებას, ხოლო ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა რეალურად შექმნილი არ ყოფილა და საერთო საკუთრებაში არსებული ფართობის განკარგვის უფლებამოსილება ამხანაგობის კრებას არ გააჩნდა. სკ-ს 959-ე მუხლიდან გამომდინარე, ვინაიდან ფართობი წარმოადგენდა ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებას, მისი განკარგვა უნდა მომხდარიყო ერთობლივად. მართალია, საქმეში წარმოდგენილია კორპუსის მცხოვრებთა თანხმობა, რომლის მიხედვითაც ამავე კორპუსის I სართულზე არსებული თავისუფალი ფართობის გამოყენების უფლება მიეცა ო. ე.-ს, მაგრამ აღნიშნულ თანხმობას ხელს აწერდა 49 მობინადრე, მაშინ როცა კორპუსში იყო 75 ბინა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ საზიარო ფართობის განკარგვა მოხდა არა მაცხოვრებელთა ერთობლივი გადაწყვეტილებით, არამედ – მობინადრეთა ნაწილის მიერ, რაც აღნიშნული ნორმის თანახმად დაუშვებელი იყო და რითაც შეილახა კორპუსის დანარჩენ მაცხოვრებელთა საერთო საკუთრების უფლება სადავო ფართზე, ასევე კონსტიტუციის 21-ე მუხლით უზრუნველყოფილი საზიარო საგანზე საკუთრების უფლება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტების გამოცემით დაირღვა სზაკ-ს მე-5 მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნა, რომლის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული ადამიანის უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ კონსტიტუციის II თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე. ვინაიდან აღნიშნული ადმინისტრაციული აქტების გამოცემით შეილახა №... კორპუსში მცხოვრებ მესაკუთრეთა კონსტიტუციით მინიჭებული საზიარო საგანზე საკუთრების უფლებები, სასამართლოს აზრით, აღნიშნული აქტები მიღებულ იქნა უკანონოდ და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უფლებამოსილების გადაშეცემით. სზაკ-ს მე-5 მუხლის III ნაწილის თანახმად უფლებამოსილების გადაშეცემით გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ

განხორციელებულ ქმედებას არა აქვს იურიდიული ძალა და ბათილად უნდა გამოცხადდეს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტები გამოცემულ იქნა კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით, მათი გამოცემით შეილახა №... კორპუსის მობინადრეთა კონსტიტუციით მინიჭებული საკუთრების უფლებები, რის გამოც ისინი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 28.02.02წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ო. ე.-მა, რომელმაც მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 13.09.02წ. განჩინებით ო. ე.-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 28.02.02წ. გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებას საფუძვლად დაუდო შემდეგი გარემოებები:

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 27.05.01წ. დიღმის მასივის ... კვარტლის ... კორპუსის მცხოვრებთა საერთო კრება რეალურად არ ჩატარებულა. აღნიშნული კრების ოქმი დაედო საფუძვლად ქ. თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 15.06.01წ. №92 განკარგულებას ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა №...-ის რეგისტრაციის შესახებ. ვინაიდან ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა შექმნილი არ ყოფილა, საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის განკარგვასთან დაკავშირებული საკითხები უნდა გადაწყვეტილიყო სკ-ს 959-ე მუხლის („საზიარო საგნის განკარგვის წესი“) შესაბამისად, რომლის მიხედვითაც საზიარო საგნის განკარგვა ხდება მხოლოდ ერთობლივად. მართალია, საქმეში წარმოდგენილია დიღმის მასივის ... კვარტლის ... კორპუსის 49 მობინადრის ხელმოწერილი თანხმობა ამავე კორპუსის I სართულზე არსებული თავისუფალი ფართის ო. ე.-ის მიერ საყოფაცხოვრებო და საწარმოო დანიშნულებით გამოყენების თაობაზე, მაგრამ, ვინაიდან კორპუსში არის 75 ბინა, საზიარო ფართობის განკარგვა უნდა მომხდარიყო ბინის მცხოვრებთა ერთობლივი გადაწყვეტილებით. რეალურად არშემდგარი კრების ოქმი და მასზე დაფუძნებული დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 15.06.01წ. №92 განკარგულება შემდგომში საფუძვლად დაედო დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 29.06.01წ. №7/26-143 დადგენილებას დიღმის მასივის ... კვარტლის კორპუსის I სართულზე მდებარე თავისუფალი სივრცის ამოშენების თაობაზე, ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურულ-სამშენებლო ინსპექციის 14.09.02წ. №257 მშენებლობის დაწყების ნებართვას, ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 23.08.01წ. №302 ბრძანებას. ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციული აქტების გამოცემით შეილახა №... კორპუსში მცხოვრებ მესაკუთრეთა კონსტიტუციით მინიჭებული საზიარო საგანზე საკუთრების უფლებები. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამისად სადავო ადმინისტრაციული აქტები ეწინააღმდეგება კანონს და არსებითად დარღვეულია მათი გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები, რის გამოც ისინი უნდა გამოცხადდნენ ბათილად.

სააპელაციო პალატამ არ იქონია მსჯელობა მოსარჩელეთა მოთხოვნაზე მშენებარე ტერიტორიის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის შესახებ, ვინაიდან საკითხი მშენებარე ტერიტორიის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის შესახებ, ქ. თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 10.12.01წ. განჩინებით, ცალკე წარმოებად გამოიყო.

თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა სააპელაციო პალატის 13.09.02წ. განჩინება ო. ე.-მა საკასაციო წესით გაასაჩივრა. კასატორმა მოითხოვა თბილისის საოლქო სასამართლოს განჩინების გაუქმება და მოსარჩელების მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა უსაფუძვლობის გამო. კასატორი მიუთითებს საკასაციო საჩივრის შემდეგ საფუძვლებზე:

1. სასამართლოს მიერ უარყოფილია დიღმის მასივის ... კვარტლის №... კორპუსის ბინის მესაკუთრეთა ნების გამოვლენის ფაქტი. აღნიშნული კორპუსის ბინის მესაკუთრეთა 2/3-გან კასატორმა მიიღო წერილობითი თანხმობა I სართულზე სვეტებს შორის არსებული თავისუფალი ფართის სამეწარმეო და საყოფაცხოვრებო დანიშნულებისათვის გამოყენების თაობაზე. ხსენებულ ფართზე მან განახორციელა სავაჭრო ობიექტის მშენებლობა კანონის სრული დაცვით და მოიპოვა მშენებლობის განსახორციელებლად საჭირო ყველა დოკუმენტი.

2. უსაფუძვლოა სააპელაციო სასამართლოს მტკიცება იმის თაობაზე, რომ აღნიშნული საკითხი უნდა გადაწყვეტილიყო სკ-ს 959-ე მუხლის შესაბამისად. ეს ფართი საერთო საკუთრებად დარჩება ყოველთვის, მას მიღებული აქვს მხოლოდ უფლება ამ ფართზე მშენებლობისა, ხოლო რა დროით და რა პირობებით, ეს ცალკე შეთანხმების საგანი უნდა იყოს.

3. მოცემულ შემთხვევაში საკითხი უნდა გადაწყვეტილიყო სკ-ს 957-ე მუხლის პირველი ნაწილის, 212-ე მუხლის, 226-ე მუხლის მე-3 ნაწილის, 223-ე მუხლით, ამავე კოდექსის 228-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე, რომლის თანახმად გადაწყვეტილებები მიიღება ხმათა უმრავლესობით.

4. იმ შემთხვევაში, თუკი გადაწყდება საერთო საკუთრებაში არსებული მშენებარე ფართის მოყვანა პირვანდელ მდგომარეობაში, აღნიშნული უნდა განხორციელდეს მისთვის მატერიალური და მორალური ზიანის ანაზღაურების შემდეგ, ვინაიდან მას ბინის მესაკუთრეებთან რაიმე შეთანხმება არ დაურღვევია, მოსარჩელებმა სარჩელი სასამართლოში შეიტანეს ფაქტიურად მშენებლობის დამთავრების შემდეგ. მანამდე პრეტენზიები ეხებოდა მხოლოდ იმას, რომ შენდებოდა ზეთის სახდელი საამქრო და არა სავაჭრო ობიექტი. იმის შემდეგ რაც მესაკუთრენი დარწმუნდნენ საწინააღმდეგოში, პრეტენზიები არ გამოთქმულა, რის გამო დასრულდა მშენებლობა.

5. სადავო ადმინისტრაციული აქტები გამოტანილია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით.

საკასაციო პალატის სხდომაზე კასატორმა და მისმა წარმომადგენლებმა მხარი დაუჭირეს საკასაციო საჩივარს და ითხოვეს მისი დაკმაყოფილება. მოწინააღმდეგე მხარის – ც. პ.-ის, ბ. რ.-ის, ა. შ.-ის და სხვათა წარმომადგენელმა საკასაციო საჩივრის საფუძვლები არ ცნო და აღნიშნა, რომ მრავალბინიან სახლებში ბინის მესაკუთრეებს აქვთ საზიარო უფლებები, თუმცა სამოქალაქო კოდექსის ეს ნორმები ადგენენ ამ საკუთრების რეგულირების ზოგიერთ განსხვავებულ წესს, რის გამოც მრავალბინიან სახლებში მესაკუთრეთა საზიარო უფლებებთან დაკავშირებული ურთიერთობების რეგულირებისას უნდა ვიხელმძღვანელოთ 208-232-ე მუხლებით. ამრიგად, საზიარო უფლებებთან დაკავშირებული ურთიერთობები უნდა გადაწყდეს საზიარო უფლებების მომწესრიგებელი ნორმების (953-968 მუხ.) და 208-232-ე მუხლების ერთობლიობით, ხოლო ნორმებს შორის სხვაობის შემთხვევაში სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს 208-232-ე სპეციალური მუხლებით. სკ-ს 959-ე მუხლი ადგენს როგორც წილის, ისე საზიარო საგნის განკარგვის წესს, თითოეულ მოწილეს შეუძლია განკარგოს თავისი წილი, ხოლო საზიარო საგნის განკარგვა ხდება მხოლოდ ერთობლივად.

წილის გაყიდვის შემთხვევაში დანარჩენ მოწილეებს აქვთ უპირატესი შესყიდვის უფლება. საზიარო საგნის განკარგვისათვის საჭიროა ყველა მოწილის თანხმობა, ხოლო წილის განკარგვისას სხვა მოწილეთა თანხმობა საჭირო არ არის. აღნიშნულის გათვალისწინებით მოსარჩელეთა წარმომადგენელმა ითხოვა საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, საოლქო სასამართლოს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების უცვლელად დატოვება.

საკასაციო საჩივარს მხარი დაუჭირა დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის, ქ. თბილისის მერიის არქმშენისსპექციის, მერიის არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების დეპარტამენტის წარმომადგენლებმა. დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ ამხანაგობის რეგისტრაცია განხორციელდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 02.04.98წ. დადგენილების თანახმად. რაც შეეხება გამგეობის მიერ თავისუფალი სივრცის ამოშენების თაობაზე თანხმობის მიცემას, „საქალაქო მმართველობისა და რაიონულ გამგეობებს შორის ფუნქციათა გამიჯვნის შესახებ“ ქ. თბილისის მთავრობის 15.07.99წ. დადგენილების თანახმად რაიონის გამგეობა უფლებამოსილია შესაბამის სამსახურებთან შეთანხმებით მიიღოს გადაწყვეტილება რაიონის ტერიტორიაზე განლაგებული ობიექტების სტრუქტურულ-ფუნქციური წყობის შეცვლის, შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციის, მიშენება-დაშენების საკითხებზე, ამდენად გამგეობა უფლებამოსილი იყო გამოეცა 29.06.01წ. №7/26-143 დადგენილება თავისუფალი სივრცის მიშენების თაობაზე.

საკასაციო საჩივარს მხარი დაუჭირეს აგრეთვე ქ. თბილისის მერიის არქმშენისსპექციის და არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების დეპარტამენტის წარმომადგენლებმა, რომლებმაც აღნიშნეს, რომ სადავო აქტებს საფუძვლად დაედო გამგეობის აქტები, გამოცემული აქტების შედეგად სადავო ფართი საჯარო რეესტრში აღირიცხება კასატორის საკუთრებად.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატა საქმის მასალების და საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმების შედეგად თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებით მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ო. ე.-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდება შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმეზე დადგენილ ფაქტებს, გადაწყვეტილებაში მოყვანილი მსჯელობა არ შეესაბამება სასამართლოს დასკვნებს, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ ემყარება მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს, გადაწყვეტილება გამოტანილია სამართლის ნორმების დარღვევით, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, არასწორად განმარტა კანონი (სსკ-ის 393.2 მუხ.)

დიდი პალატა აღნიშნავს, რომ მრავალბინიან სახლებში ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა წარმოიშობა კანონით, კერძოდ სკ-ის 216-ე მუხლის თანახმად ინდივიდუალურ მესაკუთრეთა ერთობლიობა შეადგენს ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობას, რომელიც არ წარმოადგენს იურიდიულ პირს. სკ-ის 217-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრეს არა აქვს

უფლება მოითხოვოს ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის დაშლა, ასეთი მოთხოვნა დასაშვებია მხოლოდ მაშინ, როცა შენობა მთლიანად ან ნაწილობრივ ინგრევა ანუ მოქმედი კანონმდებლობით აღიარებულია ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის დაუშლელი პრინციპი. ბინის საკუთრების თავისებურებას წარმოადგენს ის, რომ ბინის საკუთრება არსებობს მხოლოდ მესაკუთრეთა გაერთიანების შიგნით, სხვა სახის საერთო საკუთრებისაგან განსხვავებით, ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის დაშლა პრაქტიკულად შეუძლებელია, კანონმდებელმა საკუთრებითი ურთიერთობები უშუალოდ დაუკავშირა მმართველობით ურთიერთობებს, ყოველი ბინის მესაკუთრე ipso jure ამ ამხანაგობის წევრია. ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა მესაკუთრეთა ნებაზე არ არის დამოკიდებული, ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში ავტომატურად ითვლება ამხანაგობის წევრად. აღნიშნული იმით არის განპირობებული, რომ ბინის მესაკუთრე იმავდროულად საერთო საკუთრების მოწილეცაა, საერთო საკუთრება კი მოითხოვს ამხანაგობის ორგანოს მეშვეობით მართვას. ამდენად, სააკვეციო პალატის მიერ საქმეზე დადგენილად ცნობილი ფაქტი იმის შესახებ, რომ კორპუსის მობინადრეთა 27.05.01წ. კრება რეალურად არ ჩატარებულა და კრების ოქმი შედგენილ იქნა ფორმალურად, არ ადასტურებს ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის არ არსებობას.

საუფუძველს მოკლებულია აგრეთვე გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში მოყვანილი მოსაზრება იმის შესახებ, რომ ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის შეუქმნელობის გამო საერთო საკუთრებაში არსებული ფართის განკარგვასთან დაკავშირებული საკითხები უნდა გადაწყვეტილიყო სკ-ის 959-ე მუხლის შესაბამისად (საზიარო საგნის განკარგვის წესი), რომლის მიხედვით საზიარო საგნის განკარგვა ხდება მხოლოდ ერთობლივად. მრავალბინიან სახლებში მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წყდება არა საზიარო უფლებების მომწესრიგებელი (სკ-ის 953-968 მუხ.), არამედ მრავალბინიან სახლებში ბინის მესაკუთრეთა ურთიერთობების მომწესრიგებელი ნორმებით (სკ-ის 208-232 მუხ.). სადავო ფართი იმყოფება მობინადრეთა საერთო საკუთრებაში. ბინის მესაკუთრის წილი საერთო საკუთრებაში განისაზღვრება მისი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ მთელ ფართობთან (სკ 212 მუხ.). ამდენად, თანაზიარი საკუთრებისაგან განსხვავებით, მობინადრის წილი არასაცხოვრებელ ფართზე წინასწარაა ცნობილი იდეალური წილის სახით, თითოეულ მობინადრეს ეკუთვნის წილი საერთო საკუთრებაში მყოფ ქონებაზე. სკ-ის 228-ე მუხლის თანახმად გადაწყვეტილება მიიღება ხმათა უბრალო უმრავლესობით, თუ ამ კოდექსით ან ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის დებულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამასთანავე, გამოიყენება ხმათა თანაბრობის პრინციპი, მიუხედავად თითოეულის კუთვნილი წილის ოდენობისა, გადაწყვეტილების მიღებისათვის მნიშვნელობა აქვს საერთო საკუთრებაში წილის კუთვნილებას მიუხედავად მისი ზომისა. უმცირესობაში მოხვედრილი უფლებამოსილია გაასაჩივროს გადაწყვეტილება სასამართლოში, სასამართლო დავას იხილავს არსებითად და მისი გადაწყვეტილება არ არის დამოკიდებული ხმათა რაოდენობაზე.

მრავალბინიან სახლში ბინის მესაკუთრე იმავდროულად არის საერთო საკუთრების მოწილეც (სკ-ის 213-ე მუხ.), ყოველ ბინის მესაკუთრეს აქვთ საერთო საკუთრებით სარგებლობის უფლება, საერთო საკუთრების სხვაგვარი გამოყენებისათვის ყოველ ბინის მესაკუთრეს უნდა მიეცეს შესაბამისი წილი (სკ-ის 218.2 მუხ.). ყოველ ბინის მესაკუთრეს შეუძლია ისარგებლოს საერთო საკუთრებით მისი წილის შესაბამისად (სკ-ის 220.1 მუხ.). შეთანხმებები, რომლებითაც ბინის მესაკუთრენი ერთმანეთთან ურთიერთობებს ამ კოდექსის

ნორმებისაგან განსხვავებულად აწესრიგებენ, ძალაშია შეთანხმების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ (სკ-ის 215-ე მუხ.). ამდენად, ო. ე.-თვის საერთო საკუთრებაში მყოფი არასაცხოვრებელი ფართის სარგებლობაში გადაცემისათვის საჭირო იყო შეთანხმების საჯარო რეესტრში ასახვა, მშენებლობის დაწყებისათვის საჯარო რეესტრში ბინის მესაკუთრეთა შეთანხმება აღნიშნულის თაობაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ ყოფილა.

ზემოაღნიშნულთან ერთად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ კორპუსის ბინის მესაკუთრეების ნაწილს თანხმობის მიცემით არასაცხოვრებელი ფართის კასატორისათვის სარგებლობაში გადაცემის გადაწყვეტილება არ მიუღია, ვინაიდან სარგებლობაში ფართის გადაცემის გადაწყვეტილებაში სავალდებულო წესით უნდა განისაზღვროს სარგებლობაში ფართის გადაცემის სახეობა (იჯარა, ქირავნობა, უზუფრუქტი, აღნაგობა, სერვიტუტი), პირობები, გადაცემული ფართის ოდენობა, ადგილმდებარეობა. ო.ე.-ის ფართის სარგებლობაში გადაცემა ფართის გადაცემის პირობების გარეშე ადასტურებს გადაწყვეტილების მიღებას სკ-ის 226-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მოთხოვნათა დაცვის გარეშე. აღნიშნული მუხლის თანახმად გადაწყვეტილების ნამდვილობისათვის აუცილებელია, რომ მისი საგანი უკვე იყოს გამოცხადებული კრების მოწვევის დროისათვის, რასაც ადგილი არ ჰქონია. სკ-ის 173-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთი თანამესაკუთრებთან შეთანხმების გარეშე არ შეიძლება უფლებრივად დაიტვირთოს ერთ-ერთი მესაკუთრის სასარგებლოდ და მისი ინტერესებისათვის.

სასამართლო არ იზიარებს ო. ე.-ის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ ფართის მისთვის სარგებლობაში გამოყოფით ფართი კვლავინდებურად რჩება საერთო საკუთრებაში, ხოლო სარგებლობაში გადაცემის პირობები და ვადები ცალკე შეთანხმების საგანი უნდა იყოს. საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით ცხადია, რომ ამგვარი შეთანხმების მიღწევა არის შეუძლებელი, ვინაიდან მშენებლობის დაწყებისთანავე ბინის მესაკუთრეებმა უარი თქვეს ნებართვაზე. გარდა ამისა, ბინის მესაკუთრეთა 20.10.01წ. ხელმოწერების და 15.11.01წ. მობინადრეთა კრების ოქმის მიხედვით კორპუსის მობინადრენი წინააღმდეგი არიან კორპუსის სვეტებს შორის არსებული არასაცხოვრებელი ფართის ამოშენებაზე და ამ ფართის კომერციული მიზნით ო. ე.-ის მიერ გამოყენებაზე. ამასთანავე, კორპუსის სვეტებს შორის არსებული საერთო საკუთრებაში მყოფი არასაცხოვრებელი ფართის ამოშენებით არასაცხოვრებელ ფართზე საერთო საკუთრების სამართალურიერთობები ფაქტობრივად წყდება და წარმოიქმნება ინდივიდუალური საკუთრება, საერთო საკუთრების ქონებიდან იდეალურ წილზე არათანაზომიერად მომეტებული რეალური წილის გამოყოფა ო. ე.-თვის ბინის მესაკუთრეთა შორის საერთო საკუთრების სამართალურიერთობის შეწყვეტის ტოლფასია, რაც ო. ე.-ს ფაქტობრივად აქცევს წილის ინდივიდუალურ მესაკუთრედ და არა საერთო საკუთრების მონაწილედ. ბინის მესაკუთრის წილი საერთო საკუთრებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ მთელ ფართობთან. კასატორის ინდივიდუალური საკუთრების ზრდის კვალდაკვალ შესაბამისად მცირდება კორპუსის დანარჩენ მობინადრეთა წილი საერთო საკუთრებაში მყოფ უძრავ ქონებაზე, რაც თავისთავად საჭიროებს გაცემული თანხმობის სანოტარო წესით დამოწმებას. ამასთანავე, მრავალბინიან სახლში საერთო საკუთრების მნიშვნელოვან თავისებურებას წარმოადგენს ის, რომ იგი არ არის დამოუკიდებელი, ბინის საკუთრება არ შეიძლება გასხვისდეს საერთო საკუთრების ობიექტზე საკუთრების უფლების გადაცემის გარეშე და პირიქით, საერთო საკუთრებაში მყოფი ობიექტი

ცალკე უფლების ობიექტი შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში. მრავალბინიან სახლში ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაში მყოფი ფართი მიზნობრივად არის დაკავშირებული ბინის საკუთრებასთან, საცხოვრებელი ფართის სამეურნეო ერთიანობას ემსახურება, ბინათმფლობელთა შეთანხმებით საერთო საკუთრების ობიექტი შეიძლება გადაიცეს სარგებლობაში, უკეთუ ის არ იწვევს ბინათმფლობელთა უფლებების და ინტერესების დარღვევას.

თბილისის მერიის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობამ 15.06.02წ. №92 განკარგულებით სკ-ის 216-ე მუხლის საფუძველზე დააკმაყოფილა დიდი მასივის ... კვარტლის ... კორპუსში მცხოვრები ბინის მესაკუთრეთა თხოვნა და რეგისტრაციაში გაატარა ინდივიდუალურ მესაკუთრეთა №... ამხანაგობა. სკ-ის 216-ე მუხლის თანახმად ინდივიდუალურ მესაკუთრეთა ერთობლიობა შეადგენს ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობას, რომელიც არ წარმოადგენს იურიდიულ პირს. აღნიშნულს არ ცვლის ის გარემოება, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 02.04.98წ. №07.13.114 დადგენილების პირველი პუნქტის თანახმად რაიონულ გამგეობებს დაევალით ახლად ჩამოყალიბებული ამხანაგობების რეგისტრაცია. მითითებული დადგენილების ნორმა წინააღმდეგობაში იმყოფება სკ-ის 1512-ე მუხლთან, რის შედეგადაც ქ. თბილისის მთავრობის 14.06.01წ. №09.16.209 დადგენილებით აღნიშნული ნორმა გაუქმდა. საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივებისაგან განსხვავებით, სკ-ის 1512-ე მუხლის თანახმად მათ უფლებამონაცვლედ მიჩნეული ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა არ საჭიროებს რაიმე პროცედურის დაცვას, დამფუძნებელი დოკუმენტების შედგენას და რეგისტრაციას. ამხანაგობა არსებობს ბინის მესაკუთრეთა ფაქტობრივი ერთობის ძალით, ბინის მესაკუთრეებს აერთიანებს ის, რომ ისინი ერთ ჭერქვეშ, ერთ შენობაში მეზობლად იმყოფებიან და ბუნებრივად არიან ვალდებული ერთმანეთის ინტერესებს სცენ პატივი.

პალატა თვლის, რომ კანონმდებლობის მოთხოვნებს არ ემყარება დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 29.06.01წ. №7/26-143 დადგენილება. დადგენილება წარმოადგენს კანონქვემდებარე აქტს, რომელიც სზაკ-ის 53.3 მუხლის თანახმად, უნდა გამოდინარეობდეს და შეესაბამებოდეს საკანონმდებლო აქტს. ქ. თბილისის მერიის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 29.06.01წ. №7/26-143 დადგენილება აქტის მიღების საფუძველად უთითებს „არქიტექტურული საქმიანობის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტს, აღნიშნული ნორმა არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველად ითვალისწინებს დამკვეთის განაცხადს და მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების დამადასტურებელ საბუთს ან მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ნებართვას, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის და მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებას, უკეთუ მიწის ნაკვეთი შესაბამისად სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) საკუთრებას შეადგენს. განსახილველ შემთხვევაში მიწის და მასზე განლაგებული შენობის არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრენი, სკ-ის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, არიან ბინის მესაკუთრენი. გარდა ამისა, „არქიტექტურული საქმიანობის შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლი ითვალისწინებს სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილების მიღებას არა მშენებლობის ნებართვასთან, არამედ იმ ნაკვეთთან დაკავშირებით, რომელზედაც უნდა განხორციელდეს მშენებლობა, რაც საფუძველად უნდა დაედოს არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების გაცემას, რომლის მიხედვით ხდება პროექტის შედგენა და მშენებლობის ნებართვის გაცემა. ფართის გასხვისებაზე ბინის მესაკუთრეთა თანხმობის არ არსებობა გამორიცხავდა გამგეობის 29.06.01წ. №7/26-143 დადგენილებით ო. ე.-თვის კორპუსის პირველ სართულზე სვეტებს

შორის არსებული თავისუფალი სივრცის ამოშენების ნების მიცემას. გამგეობის დადგენილებაზე დაყრდნობით იქნა მიღებული ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 23.08.01წ. №302 ბრძანება, რომლითაც დამტკიცდა სამშენებლო სამუშაოების პროექტი.

კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით იქნა გაცემული აგრეთვე ქ. თბილისის მერიის არქიტექტორულ-სამშენებლო ინსპექციის 14.09.01წ. №257 მშენებლობის დაწყების ნებართვა. უმართებულოა კასატორის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მის მიერ წარდგენილ იქნა ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 20.12.01წ. №72 ბრძანებით გათვალისწინებული მშენებლობის დაწყების ნებართვის მისაღებად საჭირო ყველა დოკუმენტაცია. მშენებლობის დაწყების ნებართვა არქიტექტურულ-სამშენებლო ინსპექციის მიერ გაიცა 14.09.01წ., შესაბამისად ნებართვის მისაღებად დოკუმენტაციის წარდგენა ვერ მოხდებოდა ნებართვის გაცემის შემდეგ მიღებული მინისტრის 20.12.01წ. №72 ბრძანებულების მიხედვით. სადავო ნებართვის გაცემის დროს მოქმედი, საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 05.03.98წ. №12 ბრძანებით დამტკიცებული „მშენებლობის დაწყების ნებართვის გაცემის წესის“ მე-2 მუხლის თანახმად გადაწყვეტილება (ან ცნობა) მშენებლობისათვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფის (ან ფლობის) შესახებ წარმოადგენდა მშენებლობის ნებართვის მიღების აუცილებელ პირობას. ვინაიდან, მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც ო. ე.-ი ითხოვდა მშენებლობის დაწყებას სკ-ის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად წარმოადგენდა კორპუსის ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებას, ამასთანავე, ვინაიდან კორპუსის ბინის მესაკუთრეთა ნაწილის (49) ხელმოწერები კორპუსის პირველ სართულზე არსებული თავისუფალი ფართის საყოფაცხოვრებო და საწარმოო გამოყენების თაობაზე, ზემოთ აღნიშნულ მიზეზთა გამო, არ წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის გადაცემის შესახებ მობინადრეთა ნების გამოვლენას, შესაბამისად არ არსებობდა ნებართვის გაცემის საფუძველი. ნებართვის გაცემის საფუძველს არ წარმოადგენდა აგრეთვე დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 29.07.01წ. №7/26-143 დადგენილება „დიდმის მასივის ... კვარტლის ... 1-ელ სართულზე მდებარე თავისუფალი სივრცის ამოშენების თაობაზე“ ვინაიდან „მშენებლობის დაწყების ნებართვის გაცემის წესის“ 2.2 მუხლის თანახმად ნებართვის მიღებისათვის ხელისუფლების მმართველობითი ორგანოს გადაწყვეტილება მშენებლობის შესახებ საჭირო იყო იმ შემთხვევაში, უკეთუ მიწის ნაკვეთი, ასაშენებელი ობიექტი ან არსებული შენობა-ნაგებობა, რომელზეც გათვალისწინებულია რეკონსტრუქციის სამუშაოები, იმყოფება სახელმწიფო ან მუნიციპალურ საკუთრებაში.

დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 29.06.01წ. №7/26-143 დადგენილებას, მთავარი არქიტექტორის №302 ბრძანებას პროექტის შეთანხმების თაობაზე და არქიტექტურის სამშენებლო ინსპექციის მიერ 14.09.01წ. №257 მშენებლობის დაწყების ნებართვას საფუძველად დაედო კორპუსის მობინადრეთა ნაწილის თანხმობა, რომელშიც არ იყო აღნიშნული საერთო საკუთრებაში მყოფი ფართის ო. ე.-თვის და ს. გ.-თვის გადაცემის ფორმა, პირობები, ხანგძლივობა, ადგილმდებარეობა, ოდენობა, არასაცხოვრებელი ფართის გადაცემა არ იყო რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ მობინადრეთა წარდგენილი ხელმოწერები არ წარმოადგენდნენ ო. ე.-თვის მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკმარის საფუძველს. აღნიშნული ადმინისტრაციული აქტების გამოცემით დაირღვა დიდმის მასივის ... კვარტლის ... კორპუსის ბინის მესაკუთრეთა უფლებები და კანონიერი ინტერესები, კერძოდ, ბინის მესაკუთრეთა საკუთრების უფლება საერთო საკუთრების არასაცხოვრებელ ფართზე.

დიდი პალატა ვერ იქონიებს მსჯელობას კორპუსის საყრდენ სვეტებს შორის არსებულ მობინადრეთა საერთო საკუთრების ფართის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის მოთხოვნაზე, ვინაიდან ქ. თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული სასამართლოს 10.12.01წ. განჩინებით სარჩელის ეს მოთხოვნა ცალკე წარმოებად იქნა გამოყოფილი. დიდი პალატა ვერ იქონიებს მსჯელობას აგრეთვე კასატორისათვის მიყენებული მატერიალური და მორალური ზიანის ანაზღაურების თაობაზე, ვინაიდან ო. ე.-ს არ წარუდგენია შეგებებული სარჩელი (ასეთად ვერ იქნება მიჩნეული სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს ო. ე.-ის რწმუნებულის მიერ წარდგენილი გაურკვეველი პროცესუალური წარმოშობის აქტი-წერილობითი „მოთხოვნა“, რომლის ტექსტიც შეიცავს 49 მობინადრისაგან 50 000 ლარის ოდენობის ზიანის ანაზღაურებას და რომლითაც რწმუნებული საბოლოოდ, სააპელაციო საჩივრის მსგავსად, ითხოვს – პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმებას და სადავო ადმინისტრაციული აქტების ძალაში დატოვებას).

სააპელაციო პალატის მიერ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე მართებულად უარის თქმის მიუხედავად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სახეზეა სსკ-ის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევები. სსკ-ის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე, თუ საქმის გარემოებები სააპელაციო სასამართლოს მიერ საპროცესო ნორმების დარღვევის გარეშეა დადგენილი და საჭირო არ არის მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მოსარჩელეთა სასარჩელო განცხადება უნდა დაკმაყოფილდეს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 399-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ო. ე.-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. თბილისის საოლქო სასამართლოს ადმინისტრაციული სამართლისა და საგადასახადო საქმეთა პალატის 13.09.02წ. გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. მოსარჩელების ბ. რ.-ის, ა. შ.-ის, მ. ქ.-ის, ნ. წ.-ის, მ. ჯ.-ის, ც. პ.-ის, გ. ჩ.-ს, ნ. ფ.-ის, ე. ს.-ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის 15.06.01წ. №92 განკარგულება, 29.06.01წ. №7/26-143 დადგენილება; ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის 28.03.01წ. №302 ბრძანება; ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურულ-სამშენებლო ინსპექციის 14.09.01წ. №257 ნებართვა.
4. ო. ე.-ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 50 ლარის ოდენობით.
5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.