

სამშენებლო ღაჲები

კრებულში გამოქვეყნებულია ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისა და სამართლის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანი გადანყვეტილებები. ამ და სხვა საქმეთა მოძებნა შესაძლებელია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ვებ-გვერდზე: <http://www.supremecourt.ge/court-decisions/>

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი
ადმინისტრაციულ საქმეებზე

2025, №3

Decisions of the Supreme Court of Georgia
on Administrative Cases
(in Georgian)

2025, №3

Entscheidungen des Obersten Gerichts von Georgien
in Verwaltungssachen
(in der georgischen Sprache)

2025, №3

Решения Верховного Суда Грузии
по административным делам
(на грузинском языке)

2025, №3

გადაწყვეტილებების შერჩევასა და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი

ლიანა ლომიძე

ტექნიკური რედაქტორი

მარიკა მაღალაშვილი

რედაქციის მისამართი:

0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6, ტელ: 298 20 75; www.supremecourt.ge

ჟურნალი გამოდის საქართველოს უზენაესი სასამართლოსა და საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს საერთო სასამართლოების დეპარტამენტის მხარდაჭერით

საძიებელი

1. სამშენებლო სამართალდარღვევა

უნებართვოდ განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების სამართალდარღვევად მიჩნევისა და დაკისრებული ჯარიმის კანონიერება	4
პროექტის დარღვევით მე-3 კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისათვის დაჯარიმების კანონიერება	17
შენობის ექსპლუატაციაში მიღება ნებართვის გაცემის გარეშე	38
დაკისრებული სანქციისაგან გათავისუფლების საფუძველი	38
უნებართვო მშენებლობის გამო ჯარიმის და დემონტაჟის დაკისრების კანონიერება	65
უნებართვო მშენებლობის გამო დაკისრებული ჯარიმის გადახდისაგან გათავისუფლების საფუძველი	80
სამშენებლო სამართალდარღვევის გამო დაჯარიმების შესახებ ბრძანების კანონიერება	93
სამშენებლო სამართალდარღვევის გამო დაჯარიმების საფუძველი	103

2. მშენებლობის ნებართვა

მშენებლობის ნებართვის სტადიები	116
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობა მანსარდის მშენებლობაზე	116
მანსარდის მოწყობაზე ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემა	143

3. სხვა სამშენებლო დავები

განსათავსებელი კონსტრუქციის გავლენა შენობა-ნაგებობაზე და მისი უსაფრთხოების შენარჩუნებაზე	163
---	-----

1. სამშენებლო სამართალდარღვევა

შნაგართვოდ განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების სამართალდარღვევად მიჩნევისა და დაკისრებული ჯარიმის კანონიერება

განჩინება საქართველოს სახელმთ

№ბს-352(კ-23)

15 თებერვალი, 2023 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა

შემადგენლობა: მ. ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
გ. აბუსერიძე,
ბ. სტურუა

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ვი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

მ. დ-მა 2019 წლის 25 დეკემბერს სარჩელით მიმართა თბილისის სა-
ქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუ-
ხეების – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქალაქ თბი-
ლისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიმართ.
სარჩელის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ... მკ/რ-ის მე-17ბ კორპუსის
მიმდებარედ მ. დ-ი, დაახლოებით, 15 წელია ფლობს 308 კვ.მ მიწის ნაკ-
ვეთს, რომელზეც 2006 წელს ააშენა საცხოვრებელი სახლი. 2018 წლის
18 სექტემბერს მოსარჩელემ შესაბამისი დოკუმენტები შეიტანა საკუთ-
რების უფლების აღიარების კომისიაში, თუმცა საქმის განხილვა ჯერ
არ ჩანიშნულა. მოსარჩელის მითითებით, ზედამხედველობის სამსახურ-
მა 2019 წლის 2 აპრილს შეადგინა №000434 მითითება, რომლის თანახ-
მაც, მას განესაზღვრა 20-დღიანი ვადა სანებართვო დოკუმენტაცი-
ის წარსადგენად. მოსარჩელემ ლეგალიზების თაობაზე მიმართვის შე-
სახებ დააფიქსირა მუნიციპალურ ინსპექციაში გამართულ სხდომაზე,
მიუხედავად ამისა, მუნიციპალურმა ინსპექციამ 2019 წლის 3 მაისს შე-
ადგინა შემონშების აქტი, რომლითაც დააფიქსირა მითითებით განსაზ-
ღვრული მოთხოვნის მოსარჩელის მიერ შეუსრულებლობა, ხოლო იმა-
ვე წლის 21 მაისს იგი დააჯარიმა 25000 ლარით, ასევე, დაევალა შენო-
ბის დემონტაჟი. მუნიციპალური ინსპექციის მიერ მიღებული აქტები მ.
დ-მა ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა, რაც ქალაქ თბილისის

მუნიციპალიტეტის მერიამ არ დააკმაყოფილა.

მოსარჩელემ ასევე აღნიშნა, რომ ზემოთ მითითებული 308 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით აღიარებასთან დაკავშირებით მიმართული აქვს აღიარების კომისიისათვის. ამასთანავე მითითა, რომ ჰყავს ორი მცირეწლოვანი შვილი, აქვს მძიმე მატერიალური მდგომარეობა, რის გამოც ოჯახი დარეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველთა ერთიან ბაზაში და არ გააჩნია სხვა ალტერნატიული საცხოვრებელი ადგილი.

ამდენად, მოსარჩელემ „სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2019 წლის 25 ივნისის №000434 დადგენილებისა და „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის 22 ნოემბრის №1842 ბრძანების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილებით მ. დ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 16 ნოემბრის ამონაწერის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ... მკ/რ-ის მე-17ბ კორპუსის მიმდებარედ არსებული, №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენს სსიპ თვითმმართველი ქალაქი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი. ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე აშენებულია კაპიტალური შენობა-ნაგებობა, ასევე მსუბუქი კონსტრუქციის დამხმარე ნაგებობა და ტერიტორია ნაწილობრივ შემოღობილია მავთულბადით.

2019 წლის 2 აპრილს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ მ. დ-ის მიმართ შედგა №000434 მითითება, რომლის თანახმად მ. დ-ის მიერ ქალაქ თბილისში, ... მკ/რ-ის მე-17ბ კორპუსის მიმდებარედ, სსიპ თვითმმართველი ქალაქის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე აშენებულია კაპიტალური შენობა-ნაგებობა და მსუბუქი კონსტრუქციის დამხმარე ნაგებობა. ამავე მითითებით, მ. დ-ს დაევალა განხორციელებული სამუშაოების კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარდგენა ან კაპიტალური შენობისა და მსუბუქი კონსტრუქციის დამხმარე ნაგებობის დემონტაჟის განხორციელება. დარღვევის გამოსასწორებლად კი განესაზღვრა 20 კალენდარული დღე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2019 წლის 3 მაისის №000434 შემოწმების აქტით დადგინდა მითითებით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობა, რის გამოც ქალაქ თბილისის მერიის მუნიციპალური ინსპექ-

ციის 2019 წლის 25 ივნისის №000434 დადგენილების საფუძველზე მ. დ-ი დაჯარიმდა 25 000 ლარით მიწის ნაკვეთზე შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე კაპიტალური შენობა-ნაგებობებისა და დამხმარე ნაგებობის მშენებლობისათვის. მასვე დაევალა შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე კაპიტალური შენობა-ნაგებობისა და დამხმარე ნაგებობის დემონტაჟი. დასახელებული დადგენილება ადმინისტრაციული საჩივრით გასაჩივრდა მ. დ-ის მიერ, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 22 ნოემბრის №1842 ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას საქალაქო სასამართლომ გამოიყენა მშენებლობასთან დაკავშირებული ურთიერთობების მომწესრიგებელი „მშენებლობის ნებართვების გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება, რომლის 36-ე მუხლის მიხედვით, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში სათანადო წესით მიღებული მშენებლობის ნებართვა, რომელიც გაიცემა: ა) ახალ მშენებლობაზე (მათ შორის მონტაჟზე), ბ) არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციაზე, გ) არსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟზე, დ) სამშენებლო დოკუმენტის ისეთ ცვლილებაზე, რომელიც საჭიროებს ახალ ნებართვას. მშენებლობის ნებართვას დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობა მშენებლობის ნებართვის გარეშე, ან/და დროებითი შენობა-ნაგებობის განთავსება სანებართვო მოწმობით განსაზღვრული გამოყენების პერიოდის გასვლის შემდეგ, მითითებული დადგენილების მე-3 მუხლის 74-ე პუნქტის თანახმად, წარმოადგენს უნებართვო მშენებლობას.

განსახილველ შემთხვევაში, საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისში, ... მკ/რ-ის მე-17ბ კორპუსის მიმდებარედ, სსიპ თვითმმართველი ქალაქის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე, შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე, მ. დ-ის მიერ განხორციელებულია კაპიტალური შენობა-ნაგებობისა და მსუბუქი კონსტრუქციის დამხმარე ნაგებობის მშენებლობა. ამრიგად, ცალსახაა, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სწორად იქნა ნაგებობები მიჩნეული უკანონო მშენებლობებად, მ. დ-ი კი სამშენებლო სამართალდარღვევაზე პასუხისმგებელ სუბიექტად, რადგან პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის მე-14 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენისათვის პასუხისმგებლობა პირველ რიგში ეკისრება იმ პირს, ვის მიერაც ხდება მშენებლობის განხორციელება.

სასამართლომ ასევე მიუთითა „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 44-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვითაც უნებართვო მშენებლობის ან/და რეკონსტრუქციის წარმოება მშენებლობის განხორციელების სპეციალური რეჟიმის ზონაში, სადაც დადგენილია მშენებლობის განხორციელების განსაკუთრებული რეჟიმი, ტყის ფონდისა და წყლის შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებსა და საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში და ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე, რომელიც იწვევს შენობა-ნაგებობების გაბარიტების ცვლილებას, გამოიწვევს დაჯარიმებას სახელმწიფოს ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე – 25 000 ლარით.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზემოაღნიშნული ნორმებისა და საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2019 წლის 25 ივნისის №000434 დადგენილებით მ. დ-ს მართლზომიერად დაეკისრა ჯარიმა სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე განხორციელებული კაპიტალური შენობა-ნაგებობისა და მსუბუქი კონსტრუქციის დამხმარე ნაგებობის მშენებლობისთვის და მართლზომიერად დაევალა უნებართვოდ აშენებული კაპიტალური შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი, რის გამოც, არ არსებობდა სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი. ამასთან, სასამართლომ აღნიშნა, რომ არც საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსი და არც „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი“ არ ითვალისწინებდა სამართალდამრღვევი სუბიექტის პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლებას სოციალურად დაუცველი სტატუსისა და მძიმე მატერიალური მდგომარეობის გამო. ასევე, მოცემული შემთხვევა არ ექცეოდა „ადმინისტრაციული სახდელისაგან გათავისუფლების შესახებ“ საქართველოს კანონის (დოკუმენტის №4964-III. გამოქვეყნების თარიღი 18/09/2019წ.) მოქმედების ფარგლებში, რის გამოც სასამართლო მოკლებული იყო შესაძლებლობას გაეთავისუფლებინა იგი დაკისრებული ჯარიმისგან.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა მ. დ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 3 ოქტომბრის განჩინებით მ. დ-ი სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, უცვლელად დარჩა თბილისის

საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, ასევე, მათი სამართლებრივი შეფასება და მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2019 წლის 25 ივნისის №000434 დადგენილებით მ. დ-ს მართლზომიერად დაეკისრა ჯარიმა სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე განხორციელებული კაპიტალური შენობა-ნაგებობისა და მსუბუქი კონსტრუქციის დამხმარე ნაგებობის მშენებლობისთვის და მართლზომიერად დაევალა უნებართვოდ აშენებული კაპიტალური შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი, რამდენადაც წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, მათ შორის, საქმეში დაცული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალით დასტურდება, რომ მ. დ-ის მიერ შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე განხორციელებულია კაპიტალური შენობა-ნაგებობისა და მსუბუქი კონსტრუქციის დამხმარე ნაგებობის მშენებლობა.

სააპელაციო პალატამ აპელანტის მიერ მითითებულ ერთ-ერთ არგუმენტთან დაკავშირებით ასევე განმარტა, რომ საკუთრების უფლების აღიარების კომისია წარმოადგენს ორგანოს, რომელიც ადასტურებს პირის მიერ მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ფაქტს. ამასთან, არსებითად განსხვავდება ერთმანეთისგან მიწის ნაკვეთის დაკანონება და შენობა-ნაგებობის ლეგალიზება. საქმის გადაწყვეტისთვის კი არსებითი მნიშვნელობის მქონეა სადავო შენობა-ნაგებობის სამართლებრივი მდგომარეობა, რამდენადაც სამშენებლო სამუშაოებისთვის კანონიერი სტატუსის მინიჭების სამართლებრივი საფუძველი შეიძლება იყოს მხოლოდ არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვა ან ლეგალიზების აქტი (საკასაციო სასამართლოს 2017 წლის 19 ოქტომბრის განჩინება საქმეზე №ბს-360-357(2კ-17)). მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში აღრიცხვა კი სამართალდამრღვევს არ ათავისუფლებს უკანონოდ წარმოებული მშენებლობისათვის დაკისრებული სანქციისგან, თუ არ დადგინდება თავად შენობა-ნაგებობის ლეგალიზების ფაქტი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და სამართალდარღვევის საქმეზე მიიღო კანონიერი გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 3 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. დ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი კვლავ მიუთითებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოებში

დაყენებულ შუამდგომლობაზე, რომლის თანახმადაც, ითხოვდა საქმის წარმოების შეჩერებას საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ გადაწყვეტილების მიღებამდე. კასატორის მოსაზრებით, აღიარების კომისიის მიერ დადებითი გადაწყვეტილების მიღება მოცემულ საქმეზე სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს შექმნიდა და დემონტაჟის მოთხოვნა დაუსაბუთებელი იქნებოდა. რაც შეეხება დაკისრებულ ჯარიმას, სასამართლოს შეეძლო გამოეყენებინა ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 22-ე მუხლი. ამასთან, არც ადმინისტრაციულმა ორგანომ და არც სასამართლომ არ გაითვალისწინა მოსარჩელის მიძიმე ოჯახური მდგომარეობა. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ შენობის დემონტაჟი მოსარჩელის ოჯახს საცხოვრებელი სახლის გარეშე დატოვებს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 14 აპრილის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული მ. დ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 15 ივნისის განჩინებით მ. დ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე. ამავე განჩინებაში საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 10 დეკემბრის საოქმო განჩინებით მოსარჩელის შუამდგომლობა საქმის წარმოების შეჩერების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა. მითითებული განჩინება მ. დ-ს კერძო საჩივრით არ გაუსაჩივრებია. რაც შეეხება საკასაციო საჩივარში დაყენებულ შუამდგომლობას საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ, საკასაციო პალატამ მიუთითა, რომ იგი განხილული იქნებოდა საქმის არსებითად განხილვის ეტაპზე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მ. დ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 3 ოქტომბრის განჩინება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე მოსარჩელისათვის ჯარიმის დაკისრების ნაწილში და ამ ნაწილში საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში ასახულ

შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ... მ/რ-ში, №17ბ კორპუსის მიმდებარედ არსებული, ... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენს სსიპ თვითმმართველი ქალაქი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურმა ინსპექციამ მ. დ-ის მიმართ 2019 წლის 2 აპრილს შეადგინა №000434 მითითება, რომლის თანახმადაც დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისში, ... მ/რ-ში, №17ბ კორპუსის მიმდებარედ, სსიპ თვითმმართველი ქალაქის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელემ შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე ააშენა კაპიტალური შენობა-ნაგებობა და მსუბუქი კონსტრუქციის დამხმარე ნაგებობა. აღნიშნული მითითებით მ. დ-ს დაევალა განხორციელებული სამუშაოების კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარდგენა შესაბამის ორგანოში ან ობიექტების დემონტაჟის განხორციელება 20 დღის ვადაში. ამავე სამსახურმა 2019 წლის 3 მაისს შეადგინა შემოწმების აქტი, მ. დ-ის მიერ მითითების შეუსრულებლობის შესახებ, ხოლო 2019 წლის 25 ივნისის №000434 დადგენილების საფუძველზე მ. დ-ი დაჯარიმდა 25 000 ლარით და დაევალა შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე აშენებული კაპიტალური შენობა-ნაგებობისა და დამხმარე ნაგებობის დემონტაჟი.

საქმის მასალებში წარმოდგენილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2019 წლის 21 მაისის №000434 ოქმის თანახმად დასტურდება, რომ სხდომაზე გამოცხადებულმა მ. დ-მა დაადასტურა მითითებისა და შემოწმების აქტის ჩაბარება. მხარემ ასევე განაცხადა, რომ სამშენებლო სამუშაოები განხორციელდა მის მიერ ეტაპობრივად 2011 წლიდან, მიწის ნაკვეთს ფლობს 2008 წლიდან და აღნიშნულ შენობაში ცხოვრობს ბავშვებთან ერთად. დემონტაჟს ეწინააღმდეგება, რადგან არ გააჩნია სხვა საცხოვრებელი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2019 წლის 25 ივნისის №000434 დადგენილება, მ. დ-მა აღმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, რომელმაც საჩივარი არ დააკმაყოფილა და ძალაში დატოვა გასაჩივრებული დადგენილება.

საკასაციო პალატის მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში მთავარ შესაფასებელ საკითხს წარმოადგენს მოსარჩელის მიერ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე უნებართვოდ განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების სამშენებლო სამართალდარღვევად მიჩნევისა და დაკისრებული სანქციის კანონიერება. შესაბამისად, სადავოა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2019 წლის 25 ივნისის №000434 დადგენილება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის 22 ნოემბრის №1842 ბრძანება.

საკასაციო პალატა მიუთითებს სადავო პერიოდში მოქმედ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებაზე (ძალადაკარგულია საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის №139 დადგენილებით), რომელიც არეგულირებდა საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებულ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობებს. მითითებული დადგენილების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ახალი მშენებლობა (მათ შორის მონტაჟი) მიეკუთვნება მშენებლობის სახეობებს და განიხილება ისეთ მშენებლობად, რომელიც ხორციელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობა ან ხდება არსებული მთლიანად ჩანაცვლება. იმავე დადგენილების 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ახალ მშენებლობაზე (მათ შორის მონტაჟზე) გაიცემა მშენებლობის ნებართვა. მშენებლობის ნებართვას დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობა კი მშენებლობის ნებართვის გარეშე, ან/და დროებითი შენობა-ნაგებობის განთავსება სანებართვო მოწმობით განსაზღვრული გამოყენების პერიოდის გასვლის შემდეგ, დადგენილების მე-3 მუხლის 74-ე პუნქტის თანახმად, წარმოადგენს უნებართვო მშენებლობას. შესაბამისად, ახალი მშენებლობის (მათ შორის მონტაჟის) დაწყებამდე, პირი ვალდებულია, მიმართოს უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს მშენებლობის ნებართვის გაცემის მოთხოვნით და მშენებლობა დაიწყოს მხოლოდ ნებართვის მოპოვების შემდეგ. ამასთან, იმავე დადგენილების 65-ე მუხლის პირველ ნაწილის თანახმად, I კლასის შენობა-ნაგებობების მშენებლობა არ საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას. 66-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად კი, I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა წარმოებს ნებართვის მიღების გარეშე, თუმცა მშენებლობის მწარმოებელი ვალდებულია დაიცვას კანონმდებლობით, მათ შორის, სამშენებლო რეგლამენტებით გათვალისწინებული მოთხოვნები. კერძოდ, მშენებლობის მწარმოებელი/დამკვეთი ვალდებულია განზრახული მშენებლობის შესახებ განაცხადებით აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს, რომელიც, თავის მხრივ, 5 დღის ვადაში წარდგენილი სრულყოფილი დოკუმენტ(ებ)ის საფუძველზე წერილობით ადასტურებს დაგეგმილი მშენებლობის/მონტაჟის ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებთან შესაბამისობას და მშენებლობის განხორციელების შესაძლებლობას, ხოლო დადგენილების 66-ე მუხლის მე-10 პუნქტის შესაბამისად, ამ დადგენილების მოთხოვნათა დარღვევით I კლასის შენობა-ნაგებო-

ბის მშენებლობის განხორციელება განიხილება როგორც უნებართვო მშენებლობა.

სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების წესები მონესრიგებულია აგრეთვე „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსით“, რომლის 44-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვითაც უნებართვო მშენებლობის ან/და რეკონსტრუქციის წარმოება მშენებლობის განხორციელების სპეციალური რეჟიმის ზონაში, სადაც დადგენილია მშენებლობის განხორციელების განსაკუთრებული რეჟიმი, ტყის ფონდისა და წყლის შესახებ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებსა და საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში და ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე, რომელიც იწვევს შენობა-ნაგებობების გაბარიტების ცვლილებას, გამოიწვევს დაჯარიმებას: სახელმწიფოს ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე – 25 000 ლარით.

ზემოთ დასახელებული კოდექსის 25-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო სამართალდარღვევის საქმის წარმოებას იწყებს დამრღვევის მიმართ მითითების გაცემით, გარდა ამ მუხლის 23-ე ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, მითითებით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ, სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო ამოწმებს დამრღვევს, რაზედაც დგება შემოწმების აქტი. შემოწმების აქტში აისახება მშენებარე ობიექტის ფაქტობრივი მდგომარეობა მითითების პირობებთან მიმართებით, კერძოდ: ა) მითითება შესრულდა, ბ) მითითება არ შესრულდა, გ) მითითება არააღრუულად სრულდება. 25-ე მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად კი, თუ შემოწმების აქტში დაფიქსირებულია დარღვევა, აქტის საფუძველზე სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო იღებს დადგენილებას: ა) დამრღვევის დაჯარიმების შესახებ; ბ) დამრღვევის დაჯარიმებისა და საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით მიმდინარე მშენებლობისა და უნებართვო დემონტაჟის შეჩერების შესახებ; გ) დამრღვევის დაჯარიმებისა და საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობების მთლიანად ან ნაწილობრივ დემონტაჟის, მშენებარე შენობა-ნაგებობების მშენებლობის მთლიანად ან ნაწილობრივ შეჩერებისა და დემონტაჟის შესახებ.

დასახელებული ნორმების სამართლებრივი ანალიზის შედეგად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მშენებლობის ნებართვას დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების აშენებისას აუცილებელია ნებართვის მოპოვება, წინააღმდეგ შემთხვევაში მშენებლობა ჩაითვლე-

ბა უნებართვოდ წარმოებულ, თვითნებურ სამუშაოდ, რისთვისაც კანონმდებლობით განსაზღვრულია შესაბამისი პასუხისმგებლობა.

განსახილველ შემთხვევაში, უდავოდ დადასტურებულია, რომ საუნებართვო დოკუმენტაციის გარეშე, ... (დროებითი კოდი ...) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, კაპიტალური შენობა-ნაგებობისა და მსუბუქი კონსტრუქციის დამხმარე ნაგებობის მშენებლობისთვის მ. დ-ი დაჯარიმდა 25 000 ლარით და მასვე დაევალა უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის დემონტაჟი.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოსაზრებას, რომ აღიარების კომისიის მიერ მ. დ-ის ქონების მესაკუთრედ ცნობა სარჩელზე სხვა სახის გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს შექმნიდა და დემონტაჟის მოთხოვნა იქნებოდა დაუსაბუთებელი, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ამ ნაწილში სააპელაციო პალატამ სწორად მიუთითა ერთ-ერთ საქმეზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება, რომლის თანახმად საკუთრების უფლების აღიარების კომისია წარმოადგენს ორგანოს, რომელიც ადასტურებს პირის მიერ მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ფაქტს. ამასთან, არსებითად განსხვავდება ერთმანეთისგან მიწის ნაკვეთის დაკანონება და შენობა-ნაგებობის ლეგალიზება. საქმის გადაწყვეტისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონეა სადავო შენობა-ნაგებობის სამართლებრივი მდგომარეობა, რამდენადაც სამშენებლო სამუშაოებისთვის კანონიერი სტატუსის მინიჭების სამართლებრივი საფუძველი შეიძლება იყოს მხოლოდ არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვა ან ლეგალიზების აქტი (საკასაციო სასამართლოს 2017 წლის 19 ოქტომბრის განჩინება საქმეზე №ბს-360-357(2კ-17)). მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში აღრიცხვა სამართალდამრღვევს არ ათავისუფლებს უკანონოდ წარმოებული მშენებლობისათვის დაკისრებული სანქციისგან, თუ არ დადგინდება თავად შენობა-ნაგებობის ლეგალიზების ფაქტი. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება სათანადო ორგანოსადმი ლეგალიზების თაობაზე მოსარჩელის მიმართვა, რაც საფუძველს შექმნიდა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ ჩამოყალიბებული ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის გამოყენებისთვის, რომლითაც განსაზღვრულია, რომ უნებართვო მშენებლობის კანონიერ ფარგლებში მოქცევა – ლეგალიზება ზემოქმედებას მოახდენს სამართალდამრღვევი პირისათვის დემონტაჟის დავალების საკითხზე.

ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და მათი მომწესრიგებული სამართლებრივი ნორმების ურთიერთშეჯერების შედეგად, საკასაციო პალატა მართებულად მიიჩნევს სააპელაციო სასამართლოს მითითებას, რომ ზემოაღნიშნული ქმედება წარმოადგენს სამშენებლო სამართალდარღვევას, რისთვისაც კანონმდებლობით გათვალისწინე-

ბულია შესაბამისი პასუხისმგებლობა, თუმცა, დაკისრებული ჯარიმის ნაწილში მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, თუ როდის განხორციელდა უკანონო მშენებლობა, რამდენადაც 2019 წლის 15 იანვრამდე მშენებლობის განხორციელების დადასტურება, შექმნის „ადმინისტრაციული სახდელისაგან გათავისუფლების შესახებ“ საქართველოს კანონის (დოკუმენტის №4964-III. გამოქვეყნების თარიღი 18/09/2019წ.) გამოყენების საფუძველს. დასახელებული კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია ერთჯერადი ხასიათის დროებითი და განსაკუთრებული ღონისძიების სახით ამავე კანონით განსაზღვრული იმ ფიზიკური პირების ადმინისტრაციული სახდელისგან – ჯარიმისგან და შესაბამისი საურავისგან გათავისუფლება, რომლებმაც საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სამართალდარღვევა 2019 წლის 15 იანვრამდე ჩაიდინეს და რომელთა მიმართაც „ადმინისტრაციული სახდელის დადების შესახებ“ დადგენილება ამ კანონის ამოქმედებამდე არ აღსრულებულა. ამავე მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახდელისგან თავისუფლება სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში რეგისტრირებული პირი, რომლის ოჯახის სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობის მაჩვენებელი 100 001 ქულაზე ნაკლებია. საკასაციო პალატა ამასთანავე აღნიშნავს, რომ „ადმინისტრაციული სახდელისაგან გათავისუფლების შესახებ“ 2019 წლის 18 სექტემბრის საქართველოს კანონით გათვალისწინებული შეღავათი ეხება მხოლოდ ჯარიმისა და საურავისაგან გათავისუფლებას.

მოსარჩელის მითითებით, იგი მიწის ნაკვეთს ფლობს, დაახლოებით, 2006 წლიდან, უკანონო მშენებლობა ნაწარმოები აქვს ამავე წელს. ამასთან, ადმინისტრაციულ ორგანოში საქმის განხილვისას აღნიშნა, რომ მშენებლობას ახორციელებდა 2011 წლიდან. ამრიგად, მ. დ-ი მშენებლობის წარმოებას ნებისმიერ შემთხვევაში 2019 წლამდე მიუთითებს. აღნიშნული გარემოება მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს სადავოდ არ გაუხდია და არც ამის საწინააღმდეგო მტკიცებულებები წარმოუდგენია ქვედა ინსტანციის სასამართლოებში. ამავდროულად, საქმეში წარმოდგენილია 2018 წელს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისადმი მიმართვის წერილი თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით, რომელზეც პასუხი საქმეში წარმოდგენილი არ არის. მართალია, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება შენობა-ნაგებობის სამართლებრივ მდგომარეობაზე გავლენას არ ახდენს, თუმცა ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ მოსარჩელე კომისიას ვერ მიმართავდა მიწის ნაკვეთის

ალიარების მოთხოვნით შენობა-ნაგებობის გარეშე. ამდენად, აღნიშნული გარემოება, შესაძლოა, ადასტურებდეს უკანონო მშენებლობის განხორციელებას 2019 წლამდე. გარდა ამისა, საქმეში წარმოდგენილია სოციალურად დაუცველთა ოჯახების მონაცემთა ერთიანი ბაზიდან ამონაწერი, რომლის თანახმად, ოჯახს 2019 წლის 7 ივლისს მინიჭებული აქვს 79 410 ქულა, ხოლო 2021 წლის 31 დეკემბერს – 49 170 ქულა. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა მიიჩნიეს, რომ მოცემული შემთხვევა არ ექცეოდა „ადმინისტრაციული სახდელისაგან გათავისუფლების შესახებ“ 2019 წლის 18 სექტემბრის საქართველოს კანონის მოქმედების ფარგლებში, თუმცა მათი შეფასება არ შეიცავს მსჯელობას, თუ რის საფუძველზე ეთქვა მოსარჩელეს უარი შეღავათის გავრცელებაზე. ამდენად, საკასაციო სასამართლო, დასახელებული გარემოებების არსებობის პირობებში, მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახლა განხილვისას უნდა იმსჯელოს მ. დ-ის მიმართ კანონით გათვალისწინებული შეღავათის გავრცელების საჭიროებაზე.

რაც შეეხება კასატორის მოსაზრებას, რომ არსებობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ განცხადების განხილვამდე საქმის წარმოების შეჩერების საფუძველი, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, მოთხოვნა უსაფუძვლოა, ვინაიდან კასატორს არ გააჩნია არგუმენტირებული დასაბუთება საქმის წარმოების შეჩერების თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, სასამართლო ვალდებულია შეაჩეროს საქმის წარმოება, თუ საქმის განხილვა შეუძლებელია სხვა საქმის გადაწყვეტამდე, რომელიც განხილულ უნდა იქნეს სამოქალაქო სამართლის ან ადმინისტრაციული წესით. მითითებულ სამართლებრივ დანაწესზე დაყრდნობით, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქმის წარმოების შეჩერების საფუძველს ქმნის სხვა საქმის დასრულებამდე საქმის განხილვის შეუძლებლობა, კერძოდ, საფუძვლიანი დასაშვებობა იმისა, რომ სხვა საქმეზე დამდგარმა ფაქტობრივმა მდგომარეობამ, შესაძლოა, გავლენა იქონიოს განსახილველი დავის გადაწყვეტაზე, მისი კონკრეტული შედეგით დასრულებაზე. მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში წარდგენილ განცხადებაზე დამდგარი შედეგი გავლენას ვერ მოახდენს განსახილველი

საქმის ბედზე, რისი გათვალისწინებითაც არ არსებობს ამ საფუძვლით საკასაციო საჩივარში დაყენებული შუამდგომლობის დაკმაყოფილება-სა და საქმის წარმოების შეჩერების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები. ამასთანავე, აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული შუამდგომლობა მოსარჩელეს დაყენებული ჰქონდა პირველი ინსტანციის სასამართლოშიც, რომელმაც საოქმო განჩინებით შუამდგომლობა მართებულიად არ დააკმაყოფილა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს ხელახლა განსახილველად აბრუნებს სააპელაციო სასამართლოში, თუ საქმის გარემოებები საპროცესო ნორმების ისეთი დარღვევითაა დადგენილი, რომ ამ დარღვევების შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი და საჭიროა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მ. დ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; უნდა გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 3 ოქტომბრის განჩინება, რომლითაც უცვლელი დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილება მ. დ-ის უნებართვოდ განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების გამო დაკისრებული ჯარიმის ნაწილში სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე მიღებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2019 წლის 25 ივნისის №000434 დადგენილებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის 22 ნოემბრის №1842 ბრძანების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის შესახებ და ამ ნაწილში საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, 412-ე მუხლით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. მ. დ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაცი-

ულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 3 ოქტომბრის განჩინება, რომლითაც უცვლელი დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილება მ. დ-ისათვის უნებართვოდ განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების გამო დაკისრებული ჯარიმის ნაწილში სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე მიღებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2019 წლის 25 ივნისის №000434 დადგენილებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის 22 ნოემბრის №1842 ბრძანების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის შესახებ და ამ ნაწილში საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. დანარჩენ ნაწილში უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 3 ოქტომბრის განჩინება;

4. მ. დ-ის შუამდგომლობა საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ, არ დაკმაყოფილდეს;

5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

პროექტის დარღვევით მე-3 კლასის შენობა-ნაგებობის შენაგებობისათვის დაჯარიმების კანონიერება

განჩინება საქართველოს სახალხო

№ბს-1081(კ-21)

18 სექტემბერი, 2023 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ქ. ცინცაძე,
გ. გოგიაშვილი**

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

შპს „ჯ...-მა“ 03.08.2020წ. სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების ქ.

თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 24.07.2019წ. №000870 მითითების, 19.08.2019წ. №000870 შემოწმების აქტის და 02.12.2019წ. №4-1/დ 2282-19 №000870 დადგენილების, ასევე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 15.07.2020წ. №815 ბრძანების ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 29.12.2020წ. გადაწყვეტილებით შპს „ჯ...-ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „ჯ...“ წარმოადგენს ქ. თბილისში, ...ზე, ...ის მოპირდაპირედ მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 884 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) მესაკუთრეს. სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 14.06.2018წ. №4010820 ბრძანებით, ქ. თბილისში, ...ზე, ...ის მოპირდაპირედ მდებარე №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე, შეთანხმდა ...ის არქიტექტურული პროექტი, ხოლო სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 02.07.2018წ. №4045825 ბრძანებით ...ის შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის საფუძველზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ 24.07.2019წ. შპს „ჯ...-ის“ მიმართ შედგა №000870 მითითება, რომლითაც დადგენილია, რომ შპს „ჯ...-ის“ მიერ ქ. თბილისში, ...ზე, ...ის მოპირდაპირედ, კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...) დარღვეულია სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 14.06.2018წ. №4010820 და 02.07.2018წ. №4045825 ბრძანებებით შეთანხმებული პროექტი. დარღვევის გამოსწორების მიზნით შპს „ჯ...-ს“ დაევალა ობიექტის შეთანხმებულ პროექტთან შესაბამისობაში მოყვანა უსაფრთხოების წესების დაცვით ან შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის წარდგენა. დარღვევის გამოსწორების მიზნით შპს „ჯ...-ს“ განესაზღვრა 25 კალენდარული დღე. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 19.08.2019წ. №000870 შემოწმების აქტით დადგინდა, რომ შპს „ჯ...-ის“ მიერ არ იქნა შესრულებული №000870 მითითების პირობები. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 18.10.2019წ. №4-3/226-გ/19 ბრძანებით შპს „ჯ...-ის“ მიმართ დაწყებული სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის განხილვის ვადა გაგრძელდა 02 (ორი) თვით. 02.12.2019წ. ობიექტის ხელმეორედ გადამოწმებისას დადგინდა, რომ შპს „ჯ...-ის“ მიერ არ იყო შესრულებული 24.07.2019წ. №000870 მითითებით გათვალისწინებული მოთხოვნები, კერძოდ, არ იყო წარდგენილი შესაბამისი სა-

ნებართვო დოკუმენტაცია და ასევე ობიექტი არ იყო მოყვანილი შეთანხმებულ პროექტთან შესაბამისობაში. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 02.12.2019წ. №4-1/დ 2282-19 №000870 დადგენილებით შპს „ჯ...“ დაჯარიმდა 10 000 (ათი ათასი) ლარით ქ. თბილისში, ...ზე, ...ის მოპირდაპირედ №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე პროექტის დარღვევით III კლასის შენობა-ნაგებობის (...) მშენებლობისათვის, შპს „ჯ...-ს“ დაევალა დამატებითი მონყობილი სართულის დემონტაჟი და ობიექტის შეთანხმებულ არქიტექტურულ პროექტთან შესაბამისობაში მოყვანა.

შპს „ჯ...-ის“ წარმომადგენელმა საჩივრით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას, რომლითაც მოითხოვა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 24.07.2019წ. №000870 მითითების, 19.08.2019წ. №000870 შემონმების აქტის და 02.12.2019წ. №4-1/დ 2282-19 №000870 დადგენილების ბათილად ცნობა. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 15.07.2020წ. №815 ბრძანებით შპს „ჯ...-ის“ ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს არეგულირებს „მშენებლობის ნებართვების გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.2009წ. №57 დადგენილება. დასახელებული დადგენილების 36-ე მუხლის მიხედვით, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში სათანადო წესით მიღებული მშენებლობის ნებართვა, რომელიც გაიცემა: ა) ახალ მშენებლობაზე (მათ შორის მონტაჟზე), ბ) არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციაზე, გ) არსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟზე, დ) სამშენებლო დოკუმენტის ისეთ ცვლილებაზე, რომელიც საჭიროებს ახალ ნებართვას. ამავე დადგენილების მე-20 მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დამკვეთი ვალდებულია უზრუნველყოს სანებართვო პირობების შესრულება. ამავე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, დამკვეთს მისთვის დაკისრებული უფლებებისა და მოვალეობების შეუსრულებლობის ან დარღვევით შესრულების შემთხვევაში ეკისრება პასუხისმგებლობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

მოცემულ შემთხვევაში, შპს „ჯ...-ის“ მიერ განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების შემონმების შედეგად დადგინდა სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 14.06.2018წ. №4010820 და 02.07.2018წ. №4045825 ბრძანებებით შეთანხმებული პროექტის დარღვევა, ხოლო ადმინისტრაციული წარმოების არცერთ ეტაპზე და არც სასამართლოში, მოსარჩელის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი მშენებლობის ნებართვის გაცემის ან ლეგალიზების დამადასტურებ-

ლი დოკუმენტები.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) 45-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სამშენებლო დოკუმენტაციითა და სამშენებლო რეგლამენტებით განსაზღვრული სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა გამოიწვევს დაჯარიმებას: „მშენებლობის განხორციელების სპეციალური რეჟიმის ზონაში, სადაც დადგენილია მშენებლობის განხორციელების განსაკუთრებული რეჟიმი, ტყის ფონდისა და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებსა და საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში და ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე: „ა.ბ“ მესამე კლასის შენობა-ნაგებობისათვის – 10 000 ლარით; ამავე კანონის 25-ე მუხლის თანახმად, სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო სამართალდარღვევის საქმის წარმოებას იწყებს დამრღვევის მიმართ მითითების გაცემით, გარდა ამ მუხლის 23-ე ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევებისა (სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შემომწების აქტის შედგენით დაწყების შემთხვევები) (მე-2 ნაწილი). მითითებით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო ამოწმებს დამრღვევს, რაზედაც დგება შემომწების აქტი. თუ შემომწების აქტში დაფიქსირებულია დარღვევა, აქტის საფუძველზე სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო იღებს დადგენილებას: ა) დამრღვევის დაჯარიმების შესახებ, ბ) დამრღვევის დაჯარიმებისა და საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით მიმდინარე უნებართვო მშენებლობისა და უნებართვო დემონტაჟის შეჩერების შესახებ, გ) დამრღვევის დაჯარიმებისა და საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობების მთლიანად ან ნაწილობრივ დემონტაჟის, მშენებარე შენობა-ნაგებობების მშენებლობის მთლიანად ან ნაწილობრივ შეჩერებისა და დემონტაჟის შესახებ.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ შპს „ჯ...“ წარმოადგენს ქ. თბილისში, ...ზე, ...ის მოპირდაპირედ მდებარე მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) მესაკუთრეს და სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 14.06.20186. №4010820 და 02.07.20186. №4045825 ბრძანებებით შეთანხმებული პროექტის დამკვეთს. დადგენილია, რომ დარღვევის გამოსწორების მიზნით მას დაევალა სამშენებლო სამუშაოების შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის წარდგენა ან ობიექტის მოყვანა პროექტთან შესაბამისობაში და დარღვევის გამოსასწორებლად განესაზღვრა 25 (ოცდახუთი) კალენდარული დღე, თუმცა მოსარჩე-

ლეს არც მითითებით განსაზღვრულ ვადაში და არც სადავო დადგენილების გამოცემამდე სამართალდარღვევა არ გამოუსწორებია, რის გამოც სახეზე იყო მისი დაჯარიმების საფუძველი, რაც ადასტურებს იმას, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 02.12.2019წ. №000870 დადგენილება გამოიცა კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით უსაფუძვლოა ასევე მოსარჩელის მოთხოვნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 15.07.2020წ. №815 ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე, რომლითაც შპს „ჯ...-ს“ უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე. საქალაქო სასამართლომ სზაკ-ის 60¹.3, 185-ე და 201-ე მუხლებზე მითითებით აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე, რის გამოც არ არსებობს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 15.07.2020წ. №815 ბრძანების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 29.12.2020წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა შპს „ჯ...-ის“ მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 29.09.2021წ. განჩინებით შპს „ჯ...-ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) 25-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო სამართალდარღვევის საქმის წარმოებას იწყებს დამრღვევის მიმართ მითითების გაცემით, გარდა ამ მუხლის 23-ე ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე კოდექსის მე-15 მუხლის „ღ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, მითითება არის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს მიერ სამშენებლო საქმიანობაზე დამრღვევის მიმართ გაცემული შენიშვნა შეუსაბამოაზე და მოთხოვნა, რომელიც განსაზღვრავს პირობებს სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსასწორებლად და ვადას. „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ მე-19 მუხლის მე-13 ნაწილის თანახმად, მითითება ფორმდება აქტის სახით, რომლის ერთი ასლი გადაეცემა ობიექტის მფლობელს, ხოლო მეორე ინახება ინსპექტირების ორგანოში. ამავე კოდექსის 25-ე მუხლის მე-5 ნაწი-

ლის თანახმად, მითითებით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო ამონებს დამრღვევს, რაზედაც დგება შემონმების აქტი. შემონმების აქტში აისახება მშენებარე ობიექტის ფაქტობრივი მდგომარეობა მითითების პირობებთან მიმართებით, კერძოდ: ა) მითითება შესრულდა; ბ) მითითება არ შესრულდა; გ) მითითება არადროულად სრულდება. მითითებული მუხლის მე-9 ნაწილის შესაბამისად, თუ შემონმების აქტში დაფიქსირებულია დარღვევა, აქტის საფუძველზე სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო იღებს დადგენილებას: ა) დამრღვევის დაჯარიმების შესახებ; ბ) დამრღვევის დაჯარიმებისა და საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით მიმდინარე უნებართვო მშენებლობისა და უნებართვო დემონტაჟის შეჩერების შესახებ; გ) დამრღვევის დაჯარიმებისა და საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობების მთლიანად ან ნაწილობრივ დემონტაჟის, მშენებარე შენობა-ნაგებობების მშენებლობის მთლიანად ან ნაწილობრივ შეჩერებისა და დემონტაჟის შესახებ.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 02.12.2019წ. №4-1/დ 2282-19 №000870 დადგენილებით შპს „ჯ...“ დაჯარიმდა 10 000 (ათი ათასი) ლარით ქ. თბილისში, ...ზე, ...ის მოპირდაპირედ №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე პროექტის დარღვევით III კლასის შენობა-ნაგებობის (...) მშენებლობისათვის და შპს „ჯ...-ს“ დაევალა ქ. თბილისში, ...ზე, ...ის მოპირდაპირედ №... საკადასტრო კოდზე, 2-16 მონაკვეთში დამატებით მოწყობილი სართულის დემონტაჟი და ობიექტის შეთანხმებულ არქიტექტურულ პროექტთან შესაბამისობაში მოყვანა. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ შპს „ჯ...-ის“ წარმომადგენელი არ უარყოფს სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 14.06.2018წ. №4010820 და 02.07.2018წ. №4045825 ბრძანებებით შეთანხმებული პროექტის დარღვევის ფაქტს. ზედამხედველობის ორგანოს მიერ მითითების მიცემის და ადმინისტრაციული წარმოების ვადის გაგრძელების მიუხედავად, შპს „ჯ...-ს“ არც მითითებით იმპერატიულად დადგენილ ვადაში და არც სადავო დადგენილების გამოცემამდე არ მოუხდენია სამართალდარღვევის გამოსწორება. შესაბამისად, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 24.07.2019წ. №000870 მითითება, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 19.08.2019წ. №000870 შემონმების აქტი და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 02.12.2019წ. №4-1/დ 2282-19 №000870 დადგენილება, გამოცემული იქნა კანონმდებლობის შესაბამისად და არ არსებობს მათი

ბათილად ცნობის საფუძველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 29.09.2021წ. განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა შპს „ჯ...-ის“ მიერ.

კასატორმა მიუთითა სასკ-ის 22-ე, სზაკ-ის 60¹, 96-ე მუხლებზე და აღნიშნა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურმა ინსპექციამ მის წინააღმდეგ სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაიწყო 24.07.2019წ. №000870 მითითების შედეგით. მითითებით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდგომ, 19.08.2019წ. №000870 შემოწმების აქტის შედეგით დაფიქსირდა მითითებით გათვალისწინებული მოთხოვნის შეუსრულებლობა. აღნიშნულის შემდგომ, 02.12.2019წ. №4-1/დ 2282-19 №000870 დადგენილებით, შპს „ჯ...“ დაჯარიმდა 10 000 (ათი ათასი) ლარის ოდენობით, ქ. თბილისში, ...ზე, ...ის მოპირდაპირედ არსებული მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...) შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის დარღვევით III კლასის შენობა-ნაგებობის (...ი) მშენებლობისათვის. ამავე დადგენილებით შპს „ჯ...-ს“ დაევალა დამატებითი მოწყობილი სართულის დემონტაჟი და ობიექტის შეთანხმებულ არქიტექტურულ პროექტთან შესაბამისობაში მოყვანა.

კასატორმა აღნიშნა, რომ მითითებით განსაზღვრული დარღვევის გამოსწორებისა და პროექტის კორექტირების მიზნით შპს „ჯ...-მა“ 20.08.2019წ. განცხადებით მიმართა არქიტექტურის სამსახურს, თუმცა უარი ეთქვა პროექტის კორექტირებაზე. კასატორი თვლის, რომ არქიტექტურის სამსახურის უარი უკანონოა, რაც გასაჩივრებულია თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში.

„პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 25-ე მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, თუ მითითება დროულად არ შესრულდა, მაგრამ სამართალდარღვევა გამოსწორდა დადგენილების მიღებამდე, დამრღვევი თავისუფლდება პასუხისმგებლობისაგან, ხოლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება წყდება, გარდა ამ კოდექსის 49-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დარღვევისა. შესაბამისად, კასატორის მოსაზრებით არქიტექტურის სამსახურს რომ არ მიეღო უკანონო გადაწყვეტილება და მათთვის პროექტის კორექტირების შესაძლებლობა მიეცა, აღარ იქნებოდა მიღებული დაჯარიმების თაობაზე დადგენილება. კასატორმა აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად. უფლებამოსილების გადამეტებით გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, აგრეთვე ად-

მინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებულ ქმედებას არა აქვს იურიდიული ძალა და ბათილად უნდა გამოცხადდეს. კასატორმა სზაკ-ის 53-ე, 96-ე და სასკ-ის 32-ე მუხლებზე მითითებით აღნიშნა, რომ სადავო აქტი არამართლზომიერად ზღუდავს მოსარჩელის უფლებებსა და ინტერესებს, რის გამოც ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

სსკ-ის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად საქმე განხილულ იქნა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ შპს „ჯ...-ის“ საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისთვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალების მიხედვით, ქ. თბილისში, ...ზე, ...ის მოპირდაპირედ მდებარე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 884 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა შპს „ჯ...“. სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 14.06.2018წ. №4010820 ბრძანებით, ქ. თბილისში, ...ზე, ...ის მოპირდაპირედ მდებარე №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე შეთანხმდა ...ის არქიტექტურული პროექტი. სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 02.07.2018წ. №4045825 ბრძანებით ...ის შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის საფუძველზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ 24.07.2019წ. შპს „ჯ...-ის“ მიმართ შედგა №000870 მითითება, რომლითაც დადგენილია, რომ შპს „ჯ...-ის“ მიერ ქ. თბილისში, ...ზე, ...ის მოპირდაპირედ, კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...) დარღვეულია სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 14.06.2018წ. №4010820 და 02.07.2018წ. №4045825 ბრძანებებით შეთანხმებული პროექტი. დარღვევის გამოსწორების მიზნით შპს „ჯ...-ს“ დაევალა ობიექტის შეთანხმებულ პროექტთან შესაბამისობაში მოყვანა უსაფრთხოების წესების დაცვით ან შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის წარდგენა. დარღვევის გამოსწორების მიზნით შპს „ჯ...-ს“ განესაზღვრა 25 კალენდარული დღე. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 19.08.2019წ. №000870 შემონების აქტით დადგინდა, რომ შპს „ჯ...-ის“ მიერ არ იქნა შესრულებ-

ბული №000870 მითითების პირობები. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 18.10.2019წ. №4-3/226-გ/19 ბრძანებით შპს „ჯ...-ის“ მიმართ დაწყებული სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის განხილვის ვადა გაგრძელდა 02 (ორი) თვით. 02.12.2019წ. ობიექტის ხელმეორედ გადამოწმებისას დადგინა, რომ შპს „ჯ...-ის“ მიერ არ იყო შესრულებული 24.07.2019წ. №000870 მითითებით გათვალისწინებული მოთხოვნები, კერძოდ, არ იყო წარდგენილი შესაბამისი საწარმოო დოკუმენტაცია და ასევე ობიექტი არ იყო მოყვანილი შეთანხმებულ პროექტთან შესაბამისობაში. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 02.12.2019წ. №4-1/დ 2282-19 №000870 დადგენილებით შპს „ჯ...“ დაჯარიმდა 10 000 (ათი ათასი) ლარით ქ. თბილისში, ...ზე, ...ის მოპირდაპირედ №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე პროექტის დარღვევით III კლასის შენობა-ნაგებობის (...) მშენებლობისათვის, შპს „ჯ...-ს“ დაევალა დამატებითი მონყობილი სართულის დემონტაჟი და ობიექტის შეთანხმებულ არქიტექტურულ პროექტთან შესაბამისობაში მოყვანა.

მოცემული საქმის დავის საგანს შეადგენს სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 24.07.2019წ. №000870 მითითების, 19.08.2019წ. №000870 შემოწმების აქტის და 02.12.2019წ. №4-1/დ 2282-19 №000870 დადგენილების, ასევე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 15.07.2020წ. №815 ბრძანების ბათილად ცნობა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამშენებლო წესრიგის სამართლის მნიშვნელოვანი ინსტრუმენტია უნებართვო მშენებლობის აკრძალვა, როგორც საფრთხის თავიდან აცილების მნიშვნელოვანი პრევენციული ღონისძიება. სამშენებლო საქმიანობა ექვემდებარება ნებართვის მოპოვების ვალდებულებას, რაც აძლევს მშენებლობაზე ზედამხედველობის განმახორციელებელ ორგანოს მშენებლობის კანონმდებლობასთან შესაბამისობის შემოწმების შესაძლებლობას. მშენებლობის ნებართვის მოპოვების ვალდებულება გამოიხატება მშენებლობის სფეროში დადგენილი საქმიანობის პრევენციული აკრძალვით, მოქმედებს პრევენციული აკრძალვის მოდელი ნებართვის გაცემის დათქმით, ნებართვის გაცემით პირს ექმნება სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების ფორმალური საფუძველი. მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია სათანადო წესით მიღებული მშენებლობის ნებართვა, შესაბამისად, მშენებლობის აკრძალვის საფუძველი – უნებართვო მშენებლობა ფორმალურად სახეზეა, როდესაც ის ხორციელდება სამშენებლო ნებართვის ან (გარკვეული კატეგორიის შენობისათვის) შეტყობინების გარეშე (სუსგ 29.12.2021წ. №ბს-160(კ-19)). უნებართვო მშენებლობა უკანონობის საფუძველს ქმნის, უნებართვო

მშენებლობა გულისხმობს მშენებლობას, რომელიც ხორციელდება კანონმდებლობით დადგენილი სამართლებრივი საფუძვლის – სამართლებრივი დოკუმენტაციის გარეშე ან სამშენებლო დოკუმენტაციის არსებითი დარღვევით. სადავო დადგენილების გამოცემის დროისათვის მოქმედი „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.2009წ. №57 დადგენილების 36.1 მუხლის თანახმად, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია კანონმდებლობით, მათ შორის ამ დადგენილებით, განსაზღვრულ შემთხვევაში სათანადო წესით მიღებული მშენებლობის ნებართვა. ამავე დადგენილების მე-20 მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დამკვეთი ვალდებულია უზრუნველყოს სანებართვო პირობების შესრულება, ხოლო ამავე მუხლის მე-6 პუნქტის მიხედვით დამკვეთს მისთვის დაკისრებული უფლებებისა და მოვალეობების შეუსრულებლობის ან დარღვევით შესრულების შემთხვევაში ეკისრება პასუხისმგებლობა კანონმდებლობის შესაბამისად. განსახილველ შემთხვევაში შპს „ჯ...-ის“ მიერ დარღვეულია არქიტექტურის სამსახურის 14.06.2018წ. №4010820 და 02.07.2018წ. №4045825 ბრძანებებით შეთანხმებული პროექტი, რაც გახდა საბოლოოდ მის მიმართ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 02.12.2019წ. №4-1/დ 2282-19 №000870 დადგენილების გამოცემის საფუძველი. ზემოაღნიშნული დადგენილების მიხედვით შპს „ჯ...“ დაჯარიმდა 10 000 (ათი ათასი) ლარით ქ. თბილისში, ...ზე, ...ის მოპირდაპირედ №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე პროექტის დარღვევით III კლასის შენობა-ნაგებობის (...ი) მშენებლობისათვის, შპს „ჯ...-ს“ დაევალა დამატებით მოწყობილი სართულის დემონტაჟი და ობიექტის შეთანხმებულ არქიტექტურულ პროექტთან შესაბამისობაში მოყვანა. ნებართვას დაქვემდებარებული ქმედების განხორციელება სათანადო უფლების მოპოვების გარეშე წარმოადგენს დარღვევას, რაც იწვევს დამრღვევისთვის პასუხისმგებლობის (ადმინისტრაციული სახდელის) და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის (დემონტაჟის) ვალდებულების დაკისრებას. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილების მიღების საფუძველია „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია) 45-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა“ და „ა.ბ.“ ქვეპუნქტები, რომლის თანახმად, სამშენებლო დოკუმენტაციითა და სამშენებლო რეგლამენტებით განსაზღვრული სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა მესამე კლასის შენობა-ნაგებობისათვის იწვევს 10 000 (ათი ათასი) ლარით დაჯარიმებას. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მშენებლობის ნებართვა გაცემულია III კლასის შენობა-ნაგებობაზე. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების არცერთ

ეტაპზე და არც საქალაქო და სააპელაციო სასამართლოში საქმის მიმდინარეობისას მოსარჩელის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი მშენებლობის ნებართვის გაცემის ან ლეგალიზების დამადასტურებელი დოკუმენტები. უფრო მეტიც, შპს „ჯ...-ის“ წარმომადგენელი აღნიშნავდა, რომ ორგანოს მითითებით განსაზღვრული დარღვევის გამოსწორებისა და პროექტის კორექტირების მიზნით შპს „ჯ...-მა“ 20.08.2019წ. განცხადებით მიმართა არქიტექტურის სამსახურს, თუმცა უარი ეთქვა პროექტის კორექტირებაზე, ხოლო არქიტექტურის სამსახურის უარის კანონიერება სხვა, ცალკე დავის საგანს წარმოადგენდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს უზენაეს სასამართლოში აღნიშნულ დავაზე სამართალწარმოების მიმდინარეობისას გამოვლინდა საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები, კერძოდ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემების მიხედვით №... საკადასტრო კოდით საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ორსართულიანი შენობა-ნაგებობა საერთო ფართობით 1169 კვ.მ., რეგისტრაციის საფუძვლად მითითებულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 23.02.2022წ. №ბ17.01220543 ბრძანება, ობიექტი დარეგისტრირებულია არა როგორც მშენებარე, დაუმთავრებელი, არამედ როგორც დამთავრებული მშენებლობა. შპს „ჯ...-ის“ მიერ აღნიშნული ბრძანების ასლი 25.04.2023წ. წარმოდგენილია საკასაციო სასამართლოში. ზემოაღნიშნული ბრძანების თანახმად ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქ. თბილისში, ...ზე, ...ის მოპირდაპირედ (ს/კ ...) სანებართვო პირობების დარღვევით ნაწარმოები მშენებლობა-დამთავრებული ობიექტი (...). ზემოაღნიშნული ბრძანების მიღების საფუძველია „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 141³ მუხლი და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 23.07.21წ. №85-73 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციისათვის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სანებართვო პირობების დარღვევით წარმოებული მშენებლობის ექსპლუატაციაში მიღების მიზნით ელექტრონული დოკუმენტბრუნვის სისტემის საშუალებით ადმინისტრაციული წარმოების განხორციელების, აგრეთვე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისა და გაცნობის წესი და პირობები“. „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 31.05.2019წ. №255 დადგენილების 29.1 მუხლის თანახმად ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარება ნიშნავს დასრულებული მშენებლობის სამშენებლო/სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის საბოლოოდ დადგენას. 31.1

მუხლის შესაბამისად, განხორციელებული მშენებლობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანო. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 25.09.2018წ. №28-94 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის დებულების მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მუნიციპალური ინსპექცია უფლებამოსილია მიიღოს ექსპლუატაციაში დასრულებული შენობა-ნაგებობები. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ უნებართვო მშენებლობა თავისი ბუნებით წარმოადგენს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევას, რომლის განხილვა-შეფასების პროცესში სამართლებრივი ურთიერთობის მარეგულიერებელ კონკრეტულ სამართლებრივ აქტებთან ერთად, სხვა მოწესრიგების არარსებობის შემთხვევაში, სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსით რეგლამენტირებული ზოგადი პრინციპებით. ხსენებული კოდექსის მე-8 მუხლის შესაბამისად, არავის არ შეიძლება შეეფარდოს ზემოქმედების ზომა ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის გამო, თუ არა კანონმდებლობით დადგენილ საფუძველზე და წესით. ამავ ე კოდექსის 33-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალდარღვევისათვის პირს სახდელი დაედება იმ ნორმატიული აქტით დაწესებულ ფარგლებში, რომელიც ითვალისწინებს პასუხისმგებლობას ადმინისტრაციული სამართალდარღვევისათვის ამ კოდექსის და ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა შესახებ სხვა აქტების ზუსტი შესაბამისობით. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“ 12.07.2021წ. კანონით კოდექსს დაემატა 141³ მუხლი, რომელიც ითვალისწინებს შენობის ექსპლუატაციაში მიღების დროებით წესს. „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში“ 12.07.2021წ. კანონით შეტანილი დამატებების თანახმად, ექსპლუატაციაში მიღება არის ობიექტზე დარღვევით ნაწარმოები სამშენებლო სამუშაოებისათვის დაკისრებული/დასაკისრებელი პასუხისმგებლობის მოხსნის პირობა, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია ექსპლუატაციაში მიიღოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მშენებლობადამთავრებული შენობა-ნაგებობა, მათ შორის, შენობა-ნაგებობების კომპლექსის დამოუკიდებლად ფუნქციონირებადი მშენებლობადამთავრებული ობიექტი, რომელზედაც გაცემული იყო მშენებლობის ნებართვა და რომლის მშენებლობა წარმოებულია შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის დარღვევით (მათ შორის, განაშენიანების რეგულირების პარა-

მეტრების ცვლილებით, ფუნქციური ზონირების დარღვევით) ან შეუსაბამო მიწის ნაკვეთზე. ეს ნაწილი ვრცელდება აგრეთვე იმ ობიექტზე, რომელზედაც მშენებლობის ნებართვა გაცემული არ არის, თუმცა მისი მშენებლობა დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალშია წარმოებული (141³ მუხ. 1-ლი ნაწ.). ექსპლუატაციაში მიღება ეხება იმ ობიექტს, რომელზედაც გაცემულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მშენებლობის ნებართვა და რომლის მშენებლობა, 2020 წლის 18 აგვისტოს მდგომარეობით, დამთავრებულია, აგრეთვე იმ ობიექტებს, რომელზედაც მშენებლობის ნებართვა გაცემული არ არის, თუმცა იგი დამკვიდრებული განაშენიანების გეგმის არეალშია განთავსებული და მისი მშენებლობა 18.08.2020წ. მდგომარეობით, დამთავრებულია (141³ მუხ. მე-2 ნაწ.). ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების მიზნით დაინტერესებული პირი მიმართავს განცხადებით მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს ამ მუხლის ამოქმედებიდან 2 წლის ვადაში და წარუდგენს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ინფორმაციას (141³ მუხ. მე-4 და მე-5 ნაწ.).

„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 141³ მუხლის მე-10 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღება არ ნიშნავს მიწის ზონის დარღვევით განხორციელებული სამუშაოების კანონიერებას (ანალოგიური მოწესრიგება გვხვდება „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 103³ მუხლში). საჯარო რეესტრის 10.11.16წ. ამონაწერით დგინდება, რომ ქ. თბილისში, ..., ...ის მოპირდაპირედ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს „ჯ...“, საჯარო რეესტრის 29.06.16წ. ამონაწერით დგინდება, რომ ქ. თბილისში, ..., ...ის მოპირდაპირედ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენს ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეული. მუნიციპალური ინსპექციის 02.12.19წ. №4-1/დ 2282-19 №000870 დადგენილებაში დარღვევათა შორის მითითებულია: „16-2“ მონაკვეთში მოწყობილია მონოლითური კონსოლური ფილა, რომელიც გადადის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №...); შენობის მარცხნივ, ეზოში სენდვიჩპანელის ღობის ნაცვლად მოწყობილია მონოლითური ღობე, რომელსაც შეცვლილი აქვს გაბარიტი, კონფიგურაცია, აღნიშნული ღობე და მიწის ღონზე მოწყობილი ბეტონის ფილა გაცდენილია საკადასტრო საზღვრებს და გადადის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №...). მუნიციპალური ინსპექციის 23.02.22წ. №ბ17.01220543 ბრძანების მიხედვით სანებართვო პირობების დარღვევით ნაწარმოები მშენებლო-

ბადამთავრებული ობიექტის (...ის) ექსპლუატაციაში მიღებასთან ერთად (1-ლი პუნქტი) აღნიშნულია, რომ ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღება არ ნიშნავს მიჯნის ზონის დარღვევით განხორციელებული სამუშაოების კანონიერებას (მე-2 პუნქტი). საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 15.01.2014წ. №59 დადგენილებით დამტკიცებულ ტექნიკურ რეგლამენტზე – „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“, რომლის 26.2 მუხლის მიხედვით, მიჯნის ზონა წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია 3.0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 24.05.2016წ. №14-39 დადგენილების 30.10 მუხლის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული. მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებიდან არ ირკვევა სადავო დადგენილებაში მითითებული დარღვევების ფაქტობრივი მდგომარეობა. გამოსარკვევია შენობის რა ნაწილზეა მოწყობილი დადგენილებაში მითითებული ფილა და წარმოადგენს თუ არა ის შენობის არსებით შემადგენელ ნაწილს, დადგენას საჭიროებს ასევე დადგენილებაში მითითებული მიწის დონეზე მოწყობილი ფილის და ღობის ფაქტობრივი მდგომარეობა, ხომ არ აქვს მას დროებითი, დამხმარე ნაგებობის სტატუსი, რის შემდგომაც შესაფასებელია ფილის მოწყობა და საკადასტრო საზღვრების გაცდენა ექცევა პროექტის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობის გამო დაკისრებული პასუხისმგებლობის ფარგლებში, თუ წარმოადგენს ცალკე სამართალდარღვევას, რა დროსაც გასათვალისწინებელია ერთი და იმავე ქმედებისთვის ორმაგი პასუხისმგებლობის დაკისრების დაუშვებლობის პრინციპი. ამასთან აღსანიშნავია, რომ „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში“ ცვლილების შეტანის შესახებ 12.07.2021წ. კანონის „განმარტებითი ბარათის“ მიხედვით მიჯნის ზონის დარღვევის შემთხვევაშიც მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია მიიღოს გადაწყვეტილება მისი ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ, ექსპლუატაციაში მიღება ობიექტის მესაკუთრეს აძლევს თავისი საკუთრების არა როგორც მშენებარე, დაუსრულებელი, არამედ როგორც ბადამთავრებული მშენებლობის რეგისტრაციის საშუალებას, „სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 14¹³ მუხლი ათავისუფლებს სამართალდამრღვევს საჯარო სამშენებლო სამართლით გათვალისწინებული საჯარო-სამარ-

თლებრივი პასუხისმგებლობისაგან, რაც არ გამოირიცხავს კერძო სამშენებლო სამართლის მიხედვით დაინტერესებული პირისათვის დავას თავისი უფლების დასაცავად (თუ ის თვლის, რომ დარღვეულია მისი უფლებები მიჯნის ზონის დაუცველობით). საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამშენებლო სამართალი მოიცავს როგორც საჯარო, ისე კერძო სამშენებლო სამართალს, რაც ქმნის უფლების დაცვის პლურალიზაციის საფუძველს, ანუ შესაძლებელს ხდის უფლების დაცვას სამოქალაქო წესით მაშინ, როდესაც ასეთი რამ შეუძლებელია საჯარო-სამართლებრივად და პირიქით, შესაძლებელს ხდის უფლების დაცვას ადმინისტრაციული წესით, მაშინ როცა ასეთი რამ სამოქალაქო წესით შეუძლებელია. კერძო სამშენებლო სამართალი გულისხმობს მინის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ან მისი ფუნქციონირების პროცესში წარმოშობილ კერძო ხასიათის ურთიერთობებს, რომლებიც მხოლოდ კერძოსამართლებრივი ნორმებით (სამოქალაქო კოდექსის ნორმებით (მაგ. სამეზობლო სამართლის, დელიქტური სამართლის ნორმებიდან, ნარდობის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ურთიერთობები)) ან საჯაროსამართლებრივთან ერთად კერძოსამართლებრივი ნორმებითაც წესრიგდება, მისი მიზანია კერძო სამეზობლო ინტერესების დაცვა სამოქალაქოსამართლებრივი ურთიერთობების საფუძველზე, რაც ქმნის უფლების დაცვის ავტონომიურად ფუნქციონირებად შესაძლებლობას. ამდენად, მუნიციპალური ინსპექციის 23.02.22წ. №ბ 17.0120543 ბრძანების მე-2 პუნქტში მითითება იმაზე, რომ ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღება არ ნიშნავს მიჯნის ზონის დარღვევით განხორციელებული სამუშაოების კანონიერებას, არ ადასტურებს სადავო აქტით მოსარჩელის მიმართ საჯარო-სამართლებრივი სანქციის გამოყენების მართებულობას. ამასთანავე, განსახილველ შემთხვევაში, დაინტერესებული პირის მიერ ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ ზემოაღნიშნული ბრძანების ან მის საფუძველზე განხორციელებული რეგისტრაციის გასაჩივრების უფლებით სარგებლობა მოცემული დავის ფარგლებში არ დასტურდება.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ შენობის დემონტაჟის, როგორც სამშენებლო წესრიგის დაცვის ინსტრუმენტის, გამოყენების საფუძველი შეიძლება გახდეს ფორმალურად და მატერიალურად უკანონო მშენებლობა. მშენებლობის ნებართვის გარეშე განხორციელებული მშენებლობა, რომელიც შეესაბამება საკანონმდებლო მოთხოვნებს, მატერიალური კანონიერების თვალსაზრისით შესაძლოა იყოს ლეგალური მიუხედავად ფორმალური კანონიერების კრიტერიუმის დარღვევისა. თუ წარმოებულია უნებართვო მშენებლობა, რომელიც შეესაბამება კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია დაინტერესებული პირის განცხადებისა და აუ-

ცილებლად წარსადგენი დოკუმენტების საფუძველზე განიხილოს განხორციელებული მშენებლობის კანონმდებლობის მატერიალურ მოთხოვნებთან შესაბამისობის საკითხი. იმ შემთხვევაში, როდესაც მომხმარებლის განცხადებით დადგენილი მატერიალურ მოთხოვნებთან (მინის ნაკვეთის კერძო საკუთრებაში არსებობა, განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი, განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი, გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი, შენობის დაშვებული ფუნქციური დანიშნულება და სხვ. მსგავსი პირობები) სრულად შესაბამისობა დადასტურებულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, შესაძლოა არღვევდეს თანაზომიერების პრინციპს. ფორმალურად და მატერიალურად არაღვალისწინებს შენობა-ნაგებობა წინააღმდეგობაში მოდის საჯარო-სამართლებრივ სამშენებლო წესრიგთან და ქმნის შენობის დემონტაჟის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს, თუმცა მართლწესრიგის დაცვის ღონისძიების შერჩევა ხდება თანაზომიერების პრინციპის საფუძველზე. თითოეული შემზღუდავი ხასიათის ღონისძიება უნდა იყოს თანაზომიერი, რაც კრძალავს მმართველობითი ღონისძიების ადრესატის შეუსაბამო შეზღუდვას. თანაზომიერების პრინციპის საფუძველზე მოწმდება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოყენებულ საშუალებასა და მისაღწევ მიზანს შორის არსებული დამოკიდებულება (სუსგ 29.12.2021წ. №ბს 160(კ-19)). მოცემულ შემთხვევაში სადავო შენობა-ნაგებობა მიღებულია ექსპლუატაციაში, რაც ობიექტის კანონმდებლობის მატერიალურ მოთხოვნებთან შესაბამისობის თვალსაზრისით მნიშვნელოვანი გარემოებაა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 141³ მუხლის მე-14 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვითაც იმ სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიმართ, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედებამდე დაეკისრა პასუხისმგებლობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ამ მუხლის მე-12 და მე-13 ნაწილებით გათვალისწინებული, სამშენებლო საქმიანობის სფეროში სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენისთვის და რომელსაც ამ ნაწილის ამოქმედების მომენტიდან დადგინდა საჯარო-სამართლებრივ აქვს გადახდილი, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ძალადაკარგულად აცხადებს დადგენილებას სამშენებლო სამართალდამრღვევის დაჯარიმების შესახებ ან/და სამშენებლო სამართალდამრღვევისთვის საჯარო-სამართლებრივ პასუხისმგებლობის შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებში დაცული არ არის და შესაბამისად გაურკვეველია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ შემოაღნიშნული გადაწყვეტილების მიღების საკითხი, რომლითაც ძალადაკარგულად გამოცხადდება

ამავე ინსპექციის სადავო 02.12.2019წ. №4-1/დ 2282-19 №000870 დადგენილება შპს „ჯ...-ის“ მიერ ჯარიმის თანხის გადახდის საკითხი. აღსანიშნავია, რომ აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადება იწვევს მისი მოქმედების შეწყვეტას ძალადაკარგულად გამოცხადების დღიდან, განსხვავებით ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისაგან, რომელიც არა ავტომატურად, მაგრამ უმეტეს შემთხვევაში იწვევს აქტის ძალაში შესვლიდან წარმოშობილი შედეგების გაუქმებას (სზაკ-ის 60¹ მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობასთან ერთად განსაზღვრავს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მოქმედების შეწყვეტის სამართლებრივ შედეგს, შესაძლებელია განისაზღვროს აქტის მოქმედების შეწყვეტა: მისი ძალაში შესვლის დღიდან; მისი ბათილად ცნობის დღიდან; მომავალში, კონკრეტული თარიღის მითითებით). სააპელაციო სასამართლოს მიერ ზემოაღნიშნული საკითხის გამორკვევის შემდეგ დადგენას საჭიროებს დავის გაგრძელების მიმართ მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი. მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილია სადავო აქტების ბათილად ცნობა. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო სასკ-ის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. აღნიშნული დანაწესი ეფუძნება საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლის პირველ პუნქტს, რომლის თანახმადაც, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება თავის უფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს. ამავე პრინციპს განამტკიცებს „საერთო სასამართლოების შესახებ“ ორგანული კანონის მე-3 მუხლი, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება, თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად პირადად ან წარმომადგენლის მეშვეობით პირდაპირ მიმართოს სასამართლოს. მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლო ხელმისაწვდომობის უფლება კონსტიტუციით არის გარანტირებული, მხარის მიერ სარჩელის სასამართლოში წარდგენისას სასამართლო ვალდებულია პირველ რიგში დაადგინოს მოსარჩელის უფლებადამცავი ინტერესის არსებობა. თავის მხრივ, მოსარჩელე ვალდებულია დაამტკიცოს, რომ მისი ინტერესი სწორედ მიღებული ზომების შედეგად დაირღვა, ამასთანავე, ინტერესის არსებობა გულისხმობს მხოლოდ მხარის რეალურ, ფაქტობრივ ინტერესს. სახეზე უნდა იყოს პირდაპირი და უშუალო ზიანი პირის სამართლებრივად დაცულ უფლებასა და ინტერესზე ან უკანონოდ უნდა იზღუდებოდეს პირის უფლება (იხ.

სუსგ 28.03.2022წ. №ბს-463(კ-19)). მოსარჩელის პატივსადები იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის არ კმარა ინტერესის შესახებ მოსარჩელის განცხადება, მოსარჩელე უნდა ასაბუთებდეს თავის ინტერესს, რომელიც უნდა იყოს კანონიერი და პატივსადები. ინტერესის არსებობა ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ფასდება, თუმცა იგი ობიექტურ მონაცემებზე უნდა იყოს დამყარებული (იხ. სუსგ 07.12.2016წ. №ბს-764-764(2კს-18) განჩინება). აღსანიშნავია, რომ სწორედ დავის გაგრძელების მიმართ იურიდიული ინტერესის არქონის საფუძველით შპს „ჯ...-მა“ გაიხმო სარჩელი, რომლითაც პროექტის კორექტირებაზე უარის თქმის თაობაზე არქტიტექტურის სამსახურის შესაბამისი აქტის ბათილად ცნობა ჰქონდა მოთხოვნილი (საქმე №3/7910-19). ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დავის განხილვისას შპს „ჯ...-მა“ უნდა დაასაბუთოს მოცემული დავის გაგრძელების იურიდიული ინტერესი. ამასთანავე, სასკ-ის 28¹ მუხლის მიხედვით, სასამართლო არ არის შებოჭილი სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებით, პროცესის დაჩქარების მიზნით, მოსამართლეს შეუძლია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში. მართალია, მოსარჩელე თავად ირჩევს სარჩელის სახეს, რომელიც მას ესაჭიროება მიზნის მისაღწევად, აგრეთვე განსაზღვრავს დავის საგანს, სარჩელის შინაარსს, მოცულობას და სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, მაგრამ აღნიშნული არ გამორიცხავს სასამართლოს ვალდებულებას დაადგინოს სარჩელის აღძვრის მიზანი და დაეხმაროს მოსარჩელეს მიზნის შესაბამისად მოთხოვნის ჩამოყალიბებაში. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის გამორკვევის შემდეგ შესაძლოა დადგეს მოთხოვნის ტრანსფორმირების საჭიროება. სივრცითი დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში ცვლილებების შეტანის შესახებ“ კანონი 12.07.2021წ. არის მიღებული, შპს „ჯ...-ს“ არც სააპელაციო და არც საკასაციო საჩივრებში ხსენებული კოდექსის 141³ მუხლის საფუძველზე სადავო სამართალურთიერთობის გადანაცვება არ მოუთხოვია. მოსარჩელის (კასატორის) მიერ ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების ზემოაღნიშნულ წესზე მიუთითებლობის მიუხედავად, მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნიდან გამომდინარე, სასამართლო ვალდებულია გამოიყენოს ნორმა, რომელიც ითვალისწინებს მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილ სამართლებრივ შედეგს. სსკ-ის 178-ე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი ავალდებულებს მოსარჩელეს სარჩელში მიუთითოს იმ სამართლებრივ საფუძველზე, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებს, თუმცა ასეთის მიუთითებლობა ან ფაქტობრივი გარემოებების არასწორი სამართლებრივი შეფასება არ არის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი. სასამართლოს ვეალება მხარის მიერ მითითე-

ბული ფაქტობრივი გარემოებების კონკრეტულ მატერიალურ-სამართლებრივ ნორმებთან შესაბამისობის დადგენა. სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად არსებული სამართლებრივი საფუძვლების მითითება არ არის მხარის ვალდებულება (მოქმედებს პრინციპი – „მოსამართლე იცნობს სამართალს“), თუმცა მხარის მიერ მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველზე მითითება შესაძლოა მნიშვნელოვან დახმარებას უწევდეს მოსამართლეს სამართლებრივ შეფასებაში (ამასთანავე, გასათვალისწინებელია, რომ სასამართლოსგან განსხვავებით მხარისათვის დაშვებულია ნორმის ტენდენციური განმარტება). ამდენად, მოსარჩელეს არ ევალება სადავო სამართალურთიერთობის იურიდიული კვალიფიკაცია, ხოლო სასამართლო არაა შებოჭილი მოსარჩელის მიერ მითითებული სამართლებრივი საფუძვლით, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის მხარის იურიდიული კვალიფიკაციით, სასამართლო თავად ახდენს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის კვალიფიკაციას (სუსგ 14.03.056. №ას-973-1208-04), ფაქტობრივ გარემოებებთან „სუბსუმფციის“ ფარგლებში შესატყვისი ნორმის გამოყენების წინაპირობების შეფასებას. მხარეების მიერ არასწორი ან არამყარი სამართლებრივი პოზიციის არჩევის შემთხვევაში, თუ საქმის მასალების მიხედვით და სხვაგვარი დასაბუთებით მოთხოვნის კანონიერი დაკმაყოფილება შესაძლებელია, სასამართლო უფლებამოსილია გამოიყენოს დავის გადანაცვების სხვა სამართლებრივი საფუძველი. შეჯიბრებითობის და დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, მხარეებს შეუძლიათ თავად განსაზღვრონ სასამართლოში დავის აღძვრის საკითხი, მათ ასევე შეუძლიათ თავად გადანაცვიტონ საქმის რომელი ფაქტობრივი გარემოებები მოახსენონ და რომელი მტკიცებულებები წარუდგინონ სასამართლოს. მხარეთა მიერ წარდგენილი მოთხოვნებისა და მოხსენებული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება მხოლოდ მოსამართლის ექსკლუზიურ პრეროგატივას შეადგენს (სუს 28.12.106. №ას-877-825-2010). სარჩელისაგან განსხვავებული სამართლის ნორმებით მოდავე მხარეებს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის სამართლებრივი შეფასება არ გულისხმობს შეცილებული სამართლებრივი საფუძვლის სასამართლოს მიერ შეცვლას (სუსგ 25.03.136. №ას-1350-1275-2012). მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შეფასება სასამართლო კომპეტენციაში შედის და მხარის მიერ არასწორი ნორმატიული საფუძვლის მითითება არ შეიძლება გახდეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი (სუსგ 25.03.136. №ას-1350-1275-2012; №ას-690-651-2010). საპროცესო მხარეს მართოდენ ფაქტების მითითებისა და მათი მტკიცების ტვირთი აკისრიათ (მოსარჩელესა და მხარეებს შორის მოქმედებს პრინციპი – „მომეცი ფაქტები და მოგცემ სამართალს“ (da mili facta, dabo tibe ins)), თუმცა ადმინისტრაციული სა-

მართალწარმოების ინკვიზიციური ხასიათის გათვალისწინებით არ არის გამორიცხული სასამართლოს ინიციატივით დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების დადგენა. მოცემულ შემთხვევაში შპს „ჯ...-ის“ წარმომადგენელმა 25.04.2023წ. განცხადებით მომართა საკასაციო სასამართლოს, რომლითაც აღნიშნა ქ. თბილისის მუნიციპალური ინსპექციის 23.02.22წ. №ბ. 17.01220543 ბრძანებით სანებართვო პირობების დარღვევით ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ, განმცხადებელმა აღნიშნა აგრეთვე, რომ მუნიციპალური ინსპექცია არ ასრულებს მიღებული დადგენილების ძალადაკარგულად გამოცხადების ვალდებულებას. აღნიშნული ადასტურებს მოთხოვნის კორექტირების, დავის საგნის დაზუსტების საჭიროებას, მით უფრო, რომ არ დასტურდება მუნიციპალური ინსპექციის 24.07.19წ. №000870 მითითებისა და 19.08.19წ. №000870 შემონმების აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნის მიმართ მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ხსენებული აქტები წარმოადგენენ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმესთან დაკავშირებით შუალედურ აქტებს, რომელთა კანონშესაბამისობა ფასდება დამაგვირგვინებელი გადაწყვეტილების – მუნიციპალური ინსპექციის 02.12.19წ. №4 1/დ 2282-19 №00087 დადგენილების კანონიერების შემონმების ფარგლებში.

ზემოაღნიშნულთან ერთად, საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1169 კვ.მ. ფართის ორსართულიანი შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს „...ი“, რეგისტრაციის საფუძველად მითითებულია 24.05.2022წ. ქონების გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება, რეგისტრაცია განხორციელებულია იურიდიული პირის სანესდებო კაპიტალში ქონების შეტანის საფუძველზე. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სამეწარმეო რეესტრის მონაცემების მიხედვით შპს „...ის“ და შპს „ჯ...-ს“ ჰყავს ერთი და იგივე დირექტორი. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ რეესტრის მონაცემების მიმართ უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია მესამე პირის მიმართ არ მოქმედებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ ჩანაწერის სანინაალმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა გარიგების დადებამდე იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა (სუსგ 03.06.2014წ. №ბს-287-279(კ-13)), მხოლოდ ასეთ შემთხვევაში უფლების შემძენი არ მიიჩნევა კეთილსინდისიერ შემძენად. მოცემულ შემთხვევაში შპს „...ს“ გადაეცა პროექტის დარღვევით აშენებული და შემდგომ ექსპლუატაციაში მიღებული უძრავი ქონება, მაშინ როდესაც შპს „...ის“ დირექტორმა იცოდა შენობის სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ, რაც გამორიცხავს შპს „...ზე“ კეთილსინდისიერ შემძენის ინსტიტუტის გავრცელების შესაძლებლობას, თუმცა სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის ხელახლა

განხილვისას შესაფასებელია შპს „...ის“ სამართლებრივი ინტერესის არსებობა დავის მიმართ, რის შემდეგაც საქმეში ჩაბმის და მისი საპროცესო სტატუსის განსაზღვრის თაობაზე მიღებული უნდა იქნეს შესაბამისი გადაწყვეტილება. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სასკ-ის მე-16 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, სასამართლოს მთავარი სხდომის დამთავრებამდე სასამართლო უფლებამოსილია აცნობოს პირს, რომლის ინტერესებსაც შეიძლება შეეხოს სასამართლოს გადაწყვეტილება, ადმინისტრაციული პროცესის დაწყების შესახებ და ჩააბას იგი საქმეში მესამე პირად, ხოლო ამავე კოდექსის 16.2 მუხლის თანახმად, მესამე პირი აუცილებლად უნდა იქნეს საქმეში ჩაბმული, თუ იგი არის იმ სამართალურთიერთობის მონაწილე, რომლის თაობაზედაც სასამართლოს მიერ მხოლოდ საერთო გადაწყვეტილების გამოტანაა შესაძლებელი. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა შეაფასოს შპს „...ის“ ინტერესებზე მისაღები გადაწყვეტილების ზეგავლენის ფარგლები და განიხილოს საქმეში მისი მესამე პირად ჩაბმის საკითხი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობის თანახმად საკასაციო პალატა მოკლებულია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის შესაძლებლობას, განსხვავებით სააპელაციო სასამართლოსგან, რომელსაც სასკ-ის მე-4 და მე-19 მუხლებით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში შეუძლია მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა, დავის გადაჭრისათვის საჭირო ყველა ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და მათი სამართლებრივი შეფასება. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე საქმე ხელახლა განხილვისთვის უნდა დაუბრუნდეს სააპელაციო სასამართლოს, რომელმაც საქმის ხელახალი განხილვისას სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება საკასაციო პალატის წინამდებარე განჩინებაში ასახული მითითებების გათვალისწინებით.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 399-ე, 390-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს „ჯ...-ის“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 29.09.2021წ. განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;

3. მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;

4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

შენიშვნის ექსპლუატაციაში მიღება ნებართვის გაცემის გარეშე

დაკისრებული სანქციისაგან გათავისუფლების საფუძველი

განჩინება საქართველოს სახელმით

№ბს-859(კ-20)

25 ოქტომბერი, 2023 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

**შემაღვენლობა: ნ. სხირტლაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ქ. ცინცაძე,
გ. გოგიაშვილი**

დავის საგანი: სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე მიღებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

ზ. მ-მა 12.02.2019წ. სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 01.08.2017წ. დადგენილებისა და მერიის 09.01.2019წ. ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ 09.03.2017წ. შედგა მითითება ქ. თბილისში, ...ის გამზ. №70, კორპ. №4-ის მიმდებარედ არსე-

ბულ მიწის ნაკვეთზე ავტოფარეხის უნებართვო მშენებლობის ფაქტზე და დაევალა ნაგებობის დემონტაჟი. 01.06.2017წ. შემომწმების აქტით დაფიქსირდა მითითების შეუსრულებლობა, ხოლო ზედამხედველობის სამსახურის 01.08.2017წ. დადგენილებით უნებართვო მშენებლობისათვის ზ. მ-ი დაჯარიმდა 8000 ლარით და დაევალა ნაგებობის დემონტაჟი. აღნიშნული დადგენილება გასაჩივრდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიიაში, რომლის 09.01.2019წ. ბრძანებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ სადავო აქტებით არასწორად მოხდა მისი სამართალდარღვევის ჩამდენ სუბიექტად მიჩნევა. ზ. მ-მა აღნიშნული ქონება არსებული სახით 2013 წელს იყიდა. ვინაიდან შესყიდვის მომენტში ობიექტი აშენებული იყო, ზ. მ-ის უნებართვო მშენებლობისთვის დაჯარიმება არ არის დასაბუთებული. ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა არ დაადგინეს მშენებლობის განმახორციელებელი პირი, ხოლო სამართალდამრღვევი სუბიექტის დადგენის გარეშე სანქციის შეფარდება დაუშვებელია. ადმინისტრაციულმა ორგანომ სანქციის დაკისრებამდე უნდა სცადოს მშენებლობის მწარმოებელი პირის დადგენა, მოძიება და მხოლოდ აღნიშნულის შეუძლებლობის შემთხვევაში დააკისროს მესაკუთრეს პასუხისმგებლობა. სადავო ქონებაზე ზ. მ-ის საკუთრება საჯარო რეესტრშია აღრიცხული, მისი დემონტაჟი ხელყოფს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას სათანადო გამართლების გარეშე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 24.04.2019წ. განჩინებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის უფლებამონაცვლედ ცნობილი იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექცია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 30.11.2019წ. გადაწყვეტილებით ზ. მ-ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 09.01.2019წ. №3 ბრძანება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 01.08.2017წ. №002406 დადგენილება და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციას დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 27.06.2013წ. ამონაწერის მიხედვით, ქ. თბილისში, ...ის

გამზ. №70-ში, კორპუსი №4-ის მიმდებარედ არსებულ ავტოფარეხზე (შენობა №9, საერთო ფართი 21,74 კვ.მ. ს/კ ..., ნაკვეთის წინა ნომერი: ...) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...-ის“ კრების ოქმის საფუძველზე აღირიცხა ე. ხ-ის საკუთრების უფლება. ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 13.07.2013წ. ავტოფარეხზე აღირიცხა ზ. მ-ის საკუთრება. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ 09.03.2017წ. შედგა №002406 მითითება ზ. მ-ის მიმართ ქ.თბილისში, ...ის გამზ. №70, კორპუსი №4-ის მიმდებარედ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე დაფიქსირებული მსუბუქი კონსტრუქციის ნაგებობის უნებართვოდ განთავსების ფაქტზე, ზ. მ-ს დაევალა განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარდგენა ან ობიექტის დემონტაჟი. 28.03.2017წ. ზ. მ-მა განცხადებით მიმართა სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს ავტოფარეხის ლეგალიზაციის მოთხოვნით. სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 25.04.2017წ. №3182248 ბრძანებით ზ. მ-ის განცხადება არ დაკმაყოფილდა. ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 01.06.2017წ. შემოწმების აქტით დადგინდა მითითების პირობების შეუსრულებლობა. ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურში 15.06.2017წ. გამართულ ზეპირი მოსმენის სხდომაზე, ზ. მ-ის წარმომადგენელმა დაადასტურა მითითებისა და შემოწმების აქტის ჩაბარება და განმარტა, რომ ზ. მ-მა სადავო ობიექტი შეიძინა 2013 წელს არსებული სახით, მას არ უწარმოებია სამშენებლო სამუშაოები, იგი არ არის სამართალდამრღვევი სუბიექტი. 01.08.2017წ. ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ მიღებული იქნა №002406 დადგენილება, რომლითაც ზ. მ-ი დაჯარიმდა 8000 ლარით ქ.თბილისში, ...ის გამზ. №70, კორპ. №4-ის მიმდებარედ მსუბუქი კონსტრუქციის ნაგებობის განთავსებისათვის და მასვე დაევალა ნაგებობის დემონტაჟი. აღნიშნული დადგენილება ზ. მ-მა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში გაასაჩივრა, რომლის 09.01.2019წ. №3 ბრძანებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლომ აღნიშნა, რომ პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 24.15 მუხლის შესაბამისად, ზემოაღნიშნული დადგენილება ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტია და იგი უნდა აკმაყოფილებდეს ასეთი აქტისათვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით (53-ე მუხლი) დადგენილ მოთხოვნებს, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში დაცული არ არის. სასამართლომ მიუთითა პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 14.2 მუხლზე და აღნიშნა, რომ სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენისათვის პასუხისმგებლობა პირველ რიგში ეკისრება უშუალოდ უნებართვო მშენებლობის მწარმოებელ პირს, ხო-

ლო ასეთი პირის დაუდგენლობის შემთხვევაში – სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს/მოსარგებლეს. ამასთანავე, ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის ზოგადი მუხლები (მე-2, მე-10, 33-ე) ადგენენ ადმინისტრაციული გადაცდომისათვის კანონით გათვალისწინებული სანქციის გამოყენების საერთო წესს, დაუშვებელია სამართალდამრღვევი სუბიექტის დადგენის გარეშე სამართალდარღვევისთვის სანქციის შეფარდება (სუსგ №ბს-149-146(3კ-14)). სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზედამხედველობის სამსახურმა სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის განხილვისას სათანადოდ არ გამოიკვლია საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. მოსარჩელე უთითებდა, რომ ავტოფარები შეიძინა 2013 წელს არსებული სახით, სამშენებლო სამუშაოები არ უწარმოებია, რის გამოც იგი არ არის დარღვევის ჩამდენი სუბიექტი, თუმცა გასაჩივრებულ აქტში არ არის ასახული ამ გარემოების უარყოფის შესაბამისი დასაბუთება, ადმინისტრაციულ ორგანოს სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას არ დაუდგენია სადავო მშენებლობის განმახორციელებული სუბიექტი, ასევე ნაგებობის მოწყობის დრო. ავტოფარების აშენების დროიდან გამომდინარე გარკვევას საჭიროებდა აგრეთვე ის სამართლებრივი რეგულაცია, რომელშიც ექცეოდა სადავო მშენებლობა. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ზ. მ-ის საკუთრების უფლების წარმოშობამდე ავტოფარებზე ვრცელდებოდა ჯერ ამხანაგობის, შემდგომ კი სხვა ფიზიკური პირის საკუთრების უფლება. ზ. მ-ის მიერ ნაგებობის დემონტაჟის პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის ნორმებთან შესაბამისობის დასაბუთება გასაჩივრებულ დადგენილებაში არ არის ასახული. ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზედამხედველობის სამსახურის მიერ სადავო აქტის გამოცემა მოხდა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის ვალდებულება ჰქონდა აგრეთვე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ფარგლებში, რაც ასევე არ განხორციელდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 30.11.2017წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა ზ. მ-ის, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 14.11.2019წ. გადაწყვეტილებით ზ. მ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სა-

სამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 01.05.2019წ. გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ზ. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სააპელაციო პალატამ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, თუმცა არ დაეთანხმა მათ სამართლებრივ შეფასებას. პალატამ აღნიშნა, რომ მშენებლობა უნდა განხორციელდეს კანონით დადგენილი პროცედურის დაცვით, პირმა მშენებლობის განხორციელებისათვის სათანადო წესით უნდა მოიპოვოს ნებართვა, ხოლო კლასის ნაგებობის მშენებლობა საჭიროებს დადასტურებას. კონკრეტულ შემთხვევაში ავტოფარეხის მოწყობა სამშენებლო დოკუმენტაციის საფუძველზე არ დასტურდება. პალატამ აღნიშნა, რომ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ სამართალდარღვევის ფაქტის გამოვლენა წარმოშობს კანონით დადგენილ ვადაში სამართალდარღვევაზე პასუხისმგებელი პირის გამოვლენისა და სანქციის დაკისრების მოვალეობას. მართალია, საქმის მასალების მიხედვით, ზ. მ-ის საკუთრების უფლების წარმოშობამდე სადავო უძრავ ნივთზე ვრცელდებოდა ჯერ ამხანაგობის, ხოლო შემდგომ სხვა ფიზიკური პირის საკუთრების უფლება, თუმცა იმ პირობებში, როდესაც საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით უტყუარად ვერ დგინდება მშენებლობის მწარმოებელი პირის ვინაობა, ზ. მ-ს პასუხისმგებლობა უნდა დაეკისროს როგორც უძრავი ნივთის მესაკუთრეს. ამასთანავე, არქიტექტურის სამსახურის 25.04.2017 წ. ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა ზ. მ-ის განცხადება ავტოფარეხის ლეგალიზაციის შესახებ იმ საფუძველით, რომ სალეგალიზაციო ობიექტი ანაკრები მასალისაგან შემდგარი მსუბუქი კონსტრუქციის ნაგებობაა, რომელიც არ ექვემდებარება ლეგალიზებას, ასევე აღინიშნა, რომ განცხადებაზე გადაწყვეტილების გამოტანამდე ობიექტმა შეიცვალა მანამდე არსებული იერსახე და ავტოფარეხი აღარ წარმოადგენს მსუბუქი კონსტრუქციის ნაგებობას, ვინაიდან იგი ამოშენებულია ბლოკით. ამდენად, პალატამ მიიჩნია, რომ სადავო ობიექტზე ზ. მ-მა აწარმოა გარკვეული სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები. უძრავი ნივთის მესაკუთრის ვალდებულებაა უზრუნველყოს სამშენებლო სფეროში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების სრული დაცვა, შესაბამისად, მესაკუთრის, ზ. მ-ის მოვალეობაში შედიოდა სამშენებლო საქმიანობის მომწესრიგებელი ნორმებითა და სამშენებლო რეგლამენტებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა, რაც გამოხატული უნდა ყოფილიყო ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გაცემული მითითების შესრულებასა და უძრავ ქონებაზე არსებული დარღვევების გამოსწორებაში. ამდენად, პალატამ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ზ. მ-ისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძველი წარმოიშვა მისივე ქმედებებით, კერძოდ, ზ. მ-მა მი-

თითების მოთხოვნების შესრულების ნაცვლად შეცვალა ობიექტის (ავტოფარეხის) იერსახე და ანაკრები მასალისაგან შემდგარი, მსუბუქი კონსტრუქცია ჩაანაცვლა ბლოკით ამოშენებული ავტოფარეხით, ისე რომ არ გააჩნდა მშენებლობის კანონიერად განხორციელების დამადასტურებელი შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაცია. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატამ ჩათვალა, რომ არსებობდა გასაჩივრებული დადგენილების გამოცემის დროისათვის მოქმედი რედაქციის პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შემადგენლობა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 14.11.2019წ. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ზ. მ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა. კასატორი თვლის, რომ სასამართლომ არ გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. საქმის მასალებით ერთმნიშვნელოვნად დგინდება, რომ ზ. მ-მა ავტოფარეხი 13.07.2013წ. შეიძინა არსებული სახით, იგი უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენია. ასევე დგინდება, რომ 2013 წლამდე ავტოფარეხი უკვე იყო აშენებული და კონკრეტულ ნაკვეთზე განთავსებული, ზ. მ-ს სამშენებლო სამუშაოები არ განუხორციელებია. თავდაპირველად ავტოფარეხი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის, ხოლო შემდგომში სხვა ფიზიკური პირის საკუთრება. ამდენად, სრულიად დაუსაბუთებელია სამართალდამრღვევ სუბიექტად ზ. მ-ის მიჩნევა. კასატორი ენდობოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერს, მან კანონით დადგენილი წესით გაფორმებული გარიგების საფუძველზე შეიძინა ავტოფარეხი. ფართის მესაკუთრეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში ეკისრება პასუხისმგებლობა, უკეთეს უნებართვო მშენებლობის მწარმოებელი პირი ვერ დგინდება, განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოს არ უცდია მშენებლობის მწარმოებელი პირის მოძიება ან დადგენა. პალატის მითითება, რომ ვინაიდან საქმის მასალებით არ დგინდება მშენებლობის მწარმოებელი პირი, ამიტომ პასუხისმგებლობა ზ. მ-ს უნდა დაეკისროს, მოკლებულია ყოველგვარ დასაბუთებას, რადგან ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, სზაკ-ის მოთხოვნების შესაბამისად, არ მომხდარა საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევა, მშენებლობის მწარმოებელი პირის მოძიება. საქმის მასალებით არ დასტურდება მშენებლობის მწარმოებელი სუბიექტის მოძიების შეუძლებლობა, რის გამოც ზ. მ-ისთვის პასუხისმგებლობის დაკისრება არ არის დასაბუთებული. მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი არასწორად გადანაწილდა, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაედგინებინა, რომ მშენებლობის მწარმოებელი პირის მოძიება იყო შეუძლებელი ან მშე-

ნებლობა ზ. მ-მა აწარმოა. სააპელაციო პალატის განმარტება, რომ ზ. მ-მა შეცვალა ობიექტის იერსახე და ანაკრები მასალებისგან შემდგარი მსუბუქი კონსტრუქცია ჩაანაცვლა ბლოკით ამოშენებული ავტოფარეხით, ასევე არ ეფუძნება სათანადო მტკიცებულებებს, აღნიშნული გარემოება ადმინისტრაციული ორგანოსა და სასამართლოს მიერ არ გამოკვლეულა. ნაგებობის დემონტაჟის განხორციელება დაარღვევს ზ. მ-ის საკუთრების უფლებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ზ. მ-ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისთვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმის მასალების მიხედვით, ქ. თბილისში, ...ის გამზ. №70, კორპ. №4-ის მიმდებარედ არსებული 21,74 კვ.მ. (№...) ავტოფარეხი (№9 შენობა) 27.06.2013წ. აღირიცხა ე. ხ-ის საკუთრებაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...-ის“ 07.06.2013წ. კრების ოქმის საფუძველზე. ამავნლის ივლისში ე. ხ-ესა და ზ. მ-ს შორის დაიდო ავტოფარეხის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ზ. მ-ი 12.07.2013წ. საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა №9 ავტოფარეხის მესაკუთრედ. 09.03.2017წ. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ ზ. მ-ის მიმართ გაიცა №002406 მითითება სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე მსუბუქი კონსტრუქციის ნაგებობის – ავტოფარეხის მოწყობის ფაქტზე. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 25.04.2017წ. ბრძანებით ზ. მ-ს უარი ეთქვა მის საკუთრებაში არსებული ავტოფარეხის ლეგალიზებაზე. 01.06.2017წ. ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ შედგა შემოწმების აქტი, რომლითაც დაფიქსირდა მითითების პირობების შეუსრულებლობა. ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 01.08.2017წ. დადგენილებით, პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ზ. მ-ი დაჯარიმდა 8 000 ლარით ქ. თბილისში, ...ის გამზ. №70, კორპ. №4-ის მიმდებარედ არსებული მსუბუქი კონსტრუქციის – ავტოფარეხის განთავსებისთვის და დაევალა მისი დემონტაჟი. აღნიშნულ დადგენილებაზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივარი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 09.01.2019წ. ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა. ზ. მ-ი სადავო აქტებს არამართლზომიერად მიიჩნევს

იმ დასაბუთებით, რომ მან ავტოფარეხი არსებული სახით 2013 წელს შეიძინა, სამშენებლო სამუშაოები არ განუხორციელებია, რის გამოც არ წარმოადგენს სამშენებლო სამართალდარღვევაზე პასუხისმგებელ სუბიექტს. ამის საწინააღმდეგოდ ადმინისტრაციული ორგანოები თვლიან, რომ არსებობს ზ. მ-ის დაჯარიმების საფუძველი, რადგან ზ. მ-მა თავადვე დაადასტურა ნაგებობის სახურავის შეცვლა, ამასთანავე სამშენებლო სამართალდარღვევა დენადი ხასიათისაა, რის გამოც მართალია, ვერ დგინდება მშენებლობის წარმოების დრო და მშენებლობის მწარმოებელი პირი, თუმცა მესაკუთრე პასუხს აგებს თავისი უმოქმედობისთვის, მითითების წარდგენის მიუხედავად ზ. მ-მა არ მოახდინა დარღვევის გამოსწორება. სააპელაციო პალატამ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოების მოსაზრება ზ. მ-ის დაჯარიმების საფუძველების არსებობის შესახებ იმ დასაბუთებით, რომ უტყუარად ვერ დგინდება მშენებლობის მწარმოებელი პირის ვინაობა, რის გამოც ზ. მ-ს პასუხისმგებლობა უნდა დაეკისროს როგორც უძრავი ნივთის მესაკუთრეს. ამასთანავე, სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა ავტოფარეხის ლეგალიზაციის შესახებ ზ. მ-ის განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე არქიტექტურის სამსახურის 25.04.2017წ. ბრძანებაზე, რომლის მიხედვით სალევალიზაციო ობიექტი წარმოადგენს ანაკრები მასალისაგან შემდგარ მსუბუქი კონსტრუქციის ნაგებობას, რომელიც არ ექვემდებარება ლეგალიზებას, გადწყვეტილების გამოტანამდე ობიექტმა შეიცვალა მანამდე არსებული იერსახე და ავტოფარეხი აღარ წარმოადგენს მსუბუქი კონსტრუქციის ნაგებობას, ვინაიდან იგი ამოშენებულია ბლოკით. აღნიშნულიდან გამომდინარე პალატამ დადგენილად მიიჩნია სადავო ობიექტზე ზ. მ-ის მიერ გარკვეული სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოების წარმოება, კერძოდ, პალატის მოსაზრებით მითითების მოთხოვნების შესრულების ნაცვლად ზ. მ-მა შეცვალა ავტოფარეხის იერსახე და ანაკრები მასალისაგან შემდგარი მსუბუქი კონსტრუქცია უნებართვოდ ჩაანაცვლა ბლოკით ამოშენებული ავტოფარეხით, რაც ქმნიდა პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის (გასაჩივრებული დადგენილების გამოცემის დროისათვის მოქმედი რედაქცია) 44.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შემადგენლობას.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამშენებლო სამართალდარღვევის ფაქტის გამოვლენისას უნებართვოდ მოწყობილი ნაგებობის მესაკუთრისათვის სანქციის დაკისრება შეიძლება მოხდეს ორ შემთხვევაში, კერძოდ, თუ ნაგებობის უნებართვოდ მოწყობის სამუშაოები მის მიერ განხორციელდა ან თუ ვერ დგინდება უშუალო სამართალდარღვევი სუბიექტი. პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის მე-14 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად სამშე-

ნებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის სფეროში ამ თავის მოქმედება (თავი IV და მასასადამე კოდექსის ამ თავში შემავალი 44-ე მუხლით გათვალისწინებული სანქცია) ვრცელდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეზე ან მოსარგებლეზე, თუ დაუდგენელია მშენებლობის მწარმოებელი პირი. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში მესაკუთრე პასუხს აგებს თავისი ბრალისთვის, რომელიც მის უმოქმედობაში ვლინდება: სწორედ მესაკუთრეს ეკისრება სამშენებლო ნორმების დაცვის, ზედამხედველობის ორგანოს მითითების შესრულების, ნაგებობის კანონშესაბამისი ექსპლუატაციის ვალდებულება (სუსგ 06.06.2013წ. №ბს-215-213(კ-12)). ამასთანავე, მესაკუთრის ბრალი იკვეთება იმ შემთხვევაში უკეთეს მესაკუთრეს ობიექტურად აქვს მითითების შესრულების შესაძლებლობა, შესაბამისად, მხოლოდ ის ფაქტი, რომ პირი ნაგებობის მესაკუთრეა არ ქმნის მისი პასუხისმგებლობის საკმარის საფუძველს, აუცილებელია დადგინდეს მესაკუთრის ბრალეულობა, რომელიც თუნდაც მის უმოქმედობაში ვლინდება. მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ზ. მ-ს პასუხისმგებლობა უნდა დაკისრებოდა ორივე საფუძველით, კერძოდ, ერთი მხრივ ის იყო უნებართვო ნაგებობის მესაკუთრე, ხოლო მეორე მხრივ მან უნებართვოდ აწარმოა სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები. ამასთანავე, ერთი მხრივ შეფასებული არ ყოფილა დემონტაჟის დასაშვებობა, ზ. მ-ის, როგორც მესაკუთრის, ბრალეულობა სამართალდარღვევის შედეგად შექმნილი ნივთის შენარჩუნებაში, ხოლო მეორე მხრივ არ დადგენილა ზ. მ-ის მიერ უნებართვოდ წარმოებული სამუშაოების შინაარსი, სამუშაოების შედეგად ნაგებობის თავდაპირველი გაბარიტების ცვლილება და სხვ.. ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ დაუსაბუთებელია სადავო აქტების მართლზომიერების შესახებ სააპელაციო სასამართლოს ზემოაღნიშნული მოსაზრებები შემდეგი გარემოებების გამო:

არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარება, რომლის შედეგად მსუბუქი კონსტრუქციის ნაგებობა ამოშენდა ბლოკებით. საქმეში დაცულია ნაგებობისათვის 2017 წლის მარტში – მითითების შედგენისას, ივნისში – შემოწმების აქტის შედგენისას და აგვისტოში – სადავო დადგენილების გამოცემის პერიოდში გადაღებული ფოტოები, რომლებზეც ასახულია მხოლოდ ნაგებობის გარე ფასადი, ავტოფარეხის კარი დაკეტილია, რის გამოც აღნიშნული ფოტოებიდან არ დგინდება ავტოფარეხის შიდა მდგომარეობა, ბლოკით კი ავტოფარეხი სწორედ შიგნიდან არის ამოშენებული. ამდენად, მართალია 09.03.2017წ. მითითებაში აღნიშნულია უნებართვოდ მსუბუქი კონსტრუქციის ავტოფარეხის მოწყობის ფაქტის გამოვლენის შესახებ, თუმცა გაურკვეველია რას დაეფუძნა მითითების შემდგენი პირი ავტოფარეხის მსუბუქი კონსტრუქციის ნაგებობად მიჩ-

ნევისას. მართალია, ავტოფარეხის გარე ფასადი ლითონის ფურცლებით არის დაფარული, თუმცა ეს იმთავითვე არ ადასტურებს ნაგებობის მსუბუქ კონსტრუქციად მიჩნევის შესაძლებლობას. ამ კუთხით რაიმე გარემოების გამოკვლევა ადმინისტრაციული თუ სასამართლო წარმოების ფარგლებში არ დასტურდება. სააპელაციო პალატამ გაიზიარა ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 25.04.2017წ. ბრძანებაში ასახული მოსაზრება, რომ სალევალიზაციო ობიექტზე ფიზიკურ პირთა № AR1297360, № AR1212119 განცხადებების წარდგენის შემდეგ განხორციელდა რეკონსტრუქცია, ზ. მ-ის № AR1490212 განცხადებით სალევალიზაციოდ წარდგენილმა ობიექტმა შეიცვალა მანამდე არსებული იერსახე, იგი აღარ წარმოადგენს მსუბუქ კონსტრუქციას, შიგნიდან ამოშენებულია ბლოკით. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მართალია, განსახილველ დავაში სასამართლო არ მსჯელობს ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მართლზომიერების საკითხზე, თუმცა მიმდინარე დავის გადაწყვეტის მიზნებისათვის სასამართლო არ არის შეზღუდული აღნიშნული ბრძანების, როგორც მტკიცებულების სარწმუნოობის შეფასებაში. სააპელაციო პალატამ სრულად უგულებელყო ის გარემოება, რომ არქიტექტურის სამსახურის მიერ თავდაპირველად ავტოფარეხის მსუბუქ კონსტრუქციად მიჩნევას საფუძვლად დაედო 09.03.2017წ. მითითების ჩანაწერი. თავის მხრივ 09.03.2017წ. მითითება სადავო 01.08.2017წ. დადგენილების მისაღებად მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში გამოცემული შუალედური აქტია, რომლის კანონიერების შემოწმება ასევე შეადგენს განსახილველი დავის საგანს. მართალია, სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე მიღებული მითითება სზაკ-ის 2.1 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის დანაწესიდან გამომდინარე არ არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რადგან დამოუკიდებელ სამართლებრივ შედეგს პირისათვის არ წარმოშობს, თუმცა იგი არის ადმინისტრაციული წარმოების საბოლოო პროდუქტის – სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე მიღებული დადგენილების გამოცემის ერთ-ერთი საფუძველი, შესაბამისად მითითების, როგორც შუალედური აქტის კანონიერება მოწმდება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე მიღებული დადგენილების მართლზომიერების შეფასების ფარგლებში, რაც განსახილველ შემთხვევაში არ მომხდარა. ზედამხედველობის სამსახურის სადავო დადგენილება, რომელიც 09.03.2017წ. მითითების საფუძველზეა გამოცემული, სააპელაციო პალატამ კანონიერად მიიჩნია ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ ბრძანების დასაბუთების საფუძველზე, უკანასკნელი ზ. მ-ის საკუთრებაში რიცხული ავტოფარეხის მსუბუქ კონსტრუქციად მიჩნევისას თავის მხრივ ასევე 09.03.2017წ. მითითებას დაეყრდნო. შედეგად სააპელაციო

პალატამ სადავო დადგენილების კანონიერების შეფასების ფარგლებში მითითებისა და შემოწმების აქტის მართლზომიერებაზე მსჯელობის ნაცვლად, ყოველგვარი შეფასების გარეშე გაიზიარა ამავე მითითებაში ასახული ფაქტების საფუძველზე გამოცემულ ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ ბრძანებაში ასახული მსჯელობა, ამდენად, სააპელაციო პალატამ სადავო აქტის კანონიერება დაადგინა სადავო აქტის გამოცემისას ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მიღებული შუალედური აქტის – მითითების საფუძველზე. გასათვალისწინებელია, რომ როგორც განსახილველ საქმეში დაცულ ფოტოებზე, ასევე არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილ 27.03.2015წ. №AR1297360, 13.04.2014წ. №AR1212119 განცხადებებზე თანდართულ ფოტოებზე ავტოფარეხი გადაღებულია მხოლოდ გარედან, ფოტოებზე არ არის ასახული ავტოფარეხის შიდა მდგომარეობა, შესაბამისად, არ დგინდება №AR1297360, №AR1212119 განცხადებების წარდგენისას ან მითითების შედგენისას ავტოფარეხის მსუბუქ კონსტრუქციად მიჩნევის საფუძველები, რის გამოც დაუსაბუთებელია მოსაზრება, რომ ზ. მ-მა მოგვიანებით მოახდინა შიგნიდან ავტოფარეხის ბლოკით ამოშენება, რადგან ავტოფარეხის შიდა ინტერიერის ფოტოები პირველად ზ. მ-ის მიერ ობიექტის ლეგალიზების მიზნით სსიპ არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილ განცხადებას დაერთო. ამდენად, სააპელაციო პალატის მოსაზრება, რომ მსუბუქი კონსტრუქციის ნაგებობა – ავტოფარეხი ამჟამად აღარ არის მსუბუქი კონსტრუქციის ნაგებობა ზ. მ-ის მიერ წარმოებული სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოების გამო, არ არის დასაბუთებული, აღნიშნული დასკვნა მიღებულია საქმის გარემოებათა სათანადო გამოკვლევის გარეშე. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის №4-6/ო-278-17 დათვალიერების ოქმში არსებული ჩანაწერი, რომ ნაგებობა არის ცხაურის ტიპის, აგრეთვე არ ადასტურებს სააპელაციო პალატის მსჯელობის მართებულობას, რადგან ერთი მხრივ აღნიშნული ტერმინის („ცხაური“) ნორმატიული შინაარსი არ დგინდება, ხოლო მეორე მხრივ დათვალიერების აქტით არ დასტურდება ნაგებობის შიდა მდგომარეობის დათვარიელება, ხოლო მხოლოდ ის, რომ ნაგებობის გარეთა ფასადი მოწყობილია ლითონის ფურცლებისა და ლითონის ბადისგან, იმთავითვე არ ასაბუთებს ავტოფარეხის მსუბუქ კონსტრუქციად მიჩნევის შესაძლებლობას, ზ. მ-ის მიერ ნაგებობის შიგნიდან ამოშენების მიზნით სამუშაოების განხორციელებას. საქმეში არსებული მასალების გათვალისწინებით არ გამოირიცხება, რომ ავტოფარეხი ზ. მ-ის საკუთრებაში გადასვლამდეც იყო შიგნიდან ამოშენებული. ამ მიმართულებით სააპელაციო პალატას სათანადოდ არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები.

ავტოფარების მსუბუქი კონტრუქციის ნაგებობად მიჩნევის კუთხით გასათვალისწინებელია აგრეთვე ის გარემოება, რომ 27.06.2013წ. ავტოფარებზე, როგორც ცალკე უფლების ობიექტზე – №9 შენობაზე საჯარო რეესტრში აღირიცხა ე. ხ-ის საკუთრების უფლება, ხოლო შემდგომში, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე – ზ. მ-ის საკუთრება. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მიხედვით, საჯარო რეესტრისათვის სარეგისტრაციო ობიექტი არის უძრავი ან მოძრავი ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე (მე-2 მუხ. „გ“ ქვ.პ.), ხოლო უძრავი ნივთი არის მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა (მე-2 მუხ. „ა“ ქვ.პ.), რეგისტრაციის მიზნებისთვის უძრავ ნივთად არ მიიჩნევა მცირე არქიტექტურული ფორმები, დროებითი ნაგებობები (საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 14.2 მუხ. (ძალადაკარგულია 2020 წლის 1 იანვრიდან იუსტიციის მინისტრის 31.12.2019წ. №87 ბრძანებით)). „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.2009წ. №57 დადგენილების (ე. ხ-ისა და ზ. მ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პერიოდში მოქმედი რედაქციის) მიხედვით (ძალადაკარგულია საქართველოს მთავრობის 02.03.2020წ. №139 დადგენილებით) შენობა იყო ნაგებობა, რომელიც ქმნიდა გადახურულ სივრცეს, შემოსაზღვრული იყო კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით (3.78 მუხ.), ხოლო ნაგებობა განიმარტებოდა როგორც სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად იყო დაკავშირებული (3.47 მუხ.). ამასთანავე, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-5 მუხ.). განსახილველ შემთხვევაში განხორციელებული რეგისტრაციების საეჭვოობის შესახებ რაიმე ინფორმაცია წარმოდგენილი არ არის, სათანადო წესით საჯარო რეესტრის მონაცემების შედავება არ დასტურდება, საქმეში დაცული ამონაწერებიდან გამომდინარე კი დგინდება, რომ ავტოფარებს უძრავი ნივთის მახასიათებლები სულ ცოტა 2013 წლის ივნისიდან აქვს. გასათვალისწინებელია აგრეთვე, რომ სააპელაციო პალატას „მსუბუქი კონსტრუქციის ნაგებობის“ ნორმატიული შინაარსი არ გამოუკვლევია, არ დადგენილა ნაგებობის მსუბუქი კონსტრუქცია რამდენად ქმნის ნაგებობის უძრავ ნივთად მიჩნევის გამომ-

რიცხვ საფუძვლებს. ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 25.04.2017წ. ბრძანების თანახმად, მსუბუქი კონსტრუქციის ნაგებობა გატოლებულია დროებით ნაგებობასთან და მიჩნეულია, რომ ავტოფარები იყო მსუბუქი ან ანაკრები მასალისგან შედგენილი დროებითი და არა კაპიტალური ნაგებობა (დროებითი შენობა არის ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასანყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები („ფიზიკური და კერძო სამართლის პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხ. „ბ“ ქვ.პ.)), თუმცა მსუბუქი კონსტრუქციის ნაგებობისა და დროებითი ნაგებობის იდენტურ ცნებებად მიჩნევის ნორმატიული და ფაქტობრივი საფუძვლები არ არის დასაბუთებული, არ გამოირიცხება მიწასთან მყარად დაკავშირებული, კაპიტალური ნაგებობის მშენებლობისას მსუბუქი კონსტრუქციის გამოყენების შესაძლებლობა. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო პალატამ სრულად გაიზიარა ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 25.04.2017წ. ბრძანებაში განვითარებული მოსაზრებები, რაც საქმის გარემოებათა გამოკვლევის გარეშე გადანყვეტილების მიღებას დამატებით ადასტურებს. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სასამართლო დავის განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს არ აქვს პრეიუდიციული მნიშვნელობა. სასკ-ის 1.2 მუხლის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. თავის მხრივ სსკ-ის 106-ე მუხლი ამომწურავად ჩამოთვლის ისეთი ფაქტების კატეგორიას, რომლებიც მტკიცებას არ საჭიროებენ, კერძოდ, სსკ-ის 106-ე მუხლის მიხედვით, მხარეები თავისუფლდებიან მტკიცებულებათა წარმოდგენისაგან ისეთი ფაქტების დასადასტურებლად, რომლებსაც სასამართლო საყოველთაოდ ცნობილად მიიჩნევს ან რომლებიც დადგენილია ერთ სამოქალაქო საქმეზე სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადანყვეტილებით, თუ სხვა სამოქალაქო საქმეების განხილვისას იგივე მხარეები მონაწილეობენ. განსახილველ შემთხვევაში არც ერთი ზემოაღნიშნული შემთხვევა არ არის სახეზე, შესაბამისად, დავის გადანყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისას, საქმეში დაცული მტკიცებულებების შეფასებისას ადმინისტრაციული საქმის განმხილველ სასამართლოს არ ზღუდავს ძალაში მყოფი ადმინისტრაციული აქტით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, უფრო მეტიც, ადმინისტრაცი-

ულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით სასამართლო რიგ შემთხვევებში ვალდებულია მიიღოს ზომები დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დადგენის მიზნით. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა სრულად დაეყრდნო ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 25.04.2017წ. ბრძანებით დადგენილ ფაქტებსა და სამართლებრივ შეფასებებს ისე, რომ არ უმსჯელია მათ მართებულობასთან დაკავშირებით, არ მომხდარა მტკიცებულებათა ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვა (სკ-ის 105.2 მუხ.), სააპელაციო პალატამ უგულებელყო საქმეში დაცული ფოტო-მასალა, საჯარო რეესტრის ამონაწერები, საჯარო რეესტრში ნივთის დარეგისტრირების წინაპირობები, არ განმარტა მსუბუქი კონსტრუქციის მახასიათებლები და სხვ., რამაც ზ. მ-ის მიერ სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებასთან დაკავშირებით დაუსაბუთებელი დასკვნის მიღება განაპირობა.

საგულისხმოა, რომ სააპელაციო პალატა არ უთითებს ზ. მ-ის მიერ განხორციელებული სამუშაოების შინაარსზე, იგი აღნიშნავს, რომ ზ. მ-მა აწარმოა გარკვეული სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები და შედეგად დადგენილად მიიჩნევს, რომ სახეზეა პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შემადგენლობა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის სადავო 01.08.2017წ. დადგენილების გამოცემისას მოქმედი რედაქციის მიხედვით, კერძო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე უნებართვო მშენებლობის ან/და რეკონსტრუქციის წარმოება ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე, რაც იწვევდა შენობა-ნაგებობის გაბარიტების ცვლილებას, ქმნიდა პირის 8 000 ლარით დაჯარიმების საფუძველს. ამდენად, კოდექსის 44.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე პირისათვის სანქციის დაკისრებისთვის სახეზე უნდა ყოფილიყო რამდენიმე წინაპირობა: უნებართვო მშენებლობა/რეკონსტრუქცია უნდა განხორციელებულიყო ქ. თბილისის ტერიტორიაზე, სამშენებლო მიწის ნაკვეთი უნდა ყოფილიყო კერძო საკუთრებაში და უნებართვო მშენებლობა/რეკონსტრუქციას უნდა გამოეწვია შენობა-ნაგებობის გაბარიტის ცვლილება. ის, რომ სადავო ავტოფარეხი მონყობილია ქ. თბილისის ტერიტორიაზე, ზ. მ-ის საკუთრებაში არსებულ მიწაზე სათანადო სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე სადავო არ არის, თუმცა არ გამოკვლეულა ზ. მ-ის მიერ განხორციელებული სამუშაოების შედეგად ნაგებობის გაბარიტის ცვლილება. უკეთეს უნებართვოდ განხორციელებულმა სამუშაოებმა ნაგებობის გაბარიტის ცვლილება არ გამოიწვია, გამოირიცხება ზ. მ-ის მიმართ კოდექსის 44.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სანქციის დაკისრე-

ბის შესაძლებლობა. კოდექსის 44.2 მუხლის მიხედვით, უნებართვო მშენებლობის/რეკონსტრუქციის წარმოება შენობა-ნაგებობის გაბარიტების შეუცვლელად იწვევდა პირის დაჯარიმებას 4 000 და არა 8000 ლარით, ამასთანავე, ამავე მუხლის მეორე შენიშვნის თანახმად, გაბარიტის ცვლილებად განიხილებოდა ისეთი სამშენებლო საქმიანობა, რომლის დროსაც იცვლებოდა შენობა-ნაგებობის საძირკვლის, გარე შემომზღუდავი კონსტრუქციების ან/და სახურავის პარამეტრები (მიშენება, დაშენება, შენობა-ნაგებობის სიმაღლის გაზრდა და ა. შ.).

პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი ადგენს სამშენებლო სამართალდარღვევის სახეებს და მათი წარმოების წესს. მითითებულ კოდექსში 20.07.2018წ. შეტანილი ცვლილებით (ამოქმედდა 2019 წლის 3 ივნისიდან) დადგინდა, რომ ამ კოდექსის IV თავით („ტექნიკური საფრთხის კონტროლი“) გათვალისწინებული ნორმები გამოიყენება V კლასის შენობა-ნაგებობების მიმართ, ხოლო I-IV კლასის შენობა-ნაგებობები ამ თავის რეგულირების სფეროში არ შედის (14.12 მუხ., 14.4 მუხ. „გ“ ქვ.პ.). 20.07.2018წ. მიღებული იქნა საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი, რომლითაც მოწესრიგდა I-IV კლასის შენობა-ნაგებობებთან დაკავშირებული საკითხები, კერძოდ, განისაზღვრა მშენებლობის ნებართვის გაცემის, მშენებლობის ზედამხედველობის, სამშენებლო სამართალდარღვევათა სახეები, პასუხისმგებლობის ზომები, სამშენებლო სამართალდარღვევის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების წესები (1.1 მუხ. „გ“ ქვ.პ.). აღნიშნული კოდექსის 131-ე მუხლით დადგინდა, რომ უნებართვო მშენებლობა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში კერძო საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე იწვევს დაჯარიმებას 8 000 ლარის ოდენობით (131.1 მუხ. „ბ“ ქვ.პ.), ხოლო უნებართვო რეკონსტრუქცია, რომელიც არ იწვევს შენობა-ნაგებობის გაბარიტების შეცვლას გამოიწვევს დაჯარიმებას 4 000 ლარის ოდენობით (131.2 მუხ.), შენობა-ნაგებობის გაბარიტების შეცვლის გარეშე რეკონსტრუქციად მიჩნეულ იქნა ისეთი რეკონსტრუქცია, რომლის დროს არ იცვლება შენობა-ნაგებობის საძირკვლის, გარე შემომზღუდავი კონსტრუქციებისა და სახურავის პარამეტრები (131.5 მუხ.). ამდენად, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 131-ე მუხლმა გაითვალისწინა პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის სადავო პერიოდში მოქმედი 44-ე მუხლის მსგავსი მოწესრიგება, საკანონმდებლო ნოვაციით არ მომხდარა სანქციის შემცირება, შესაბამისად მოცემულ შემთხვევაში არ ისმევა სადავო სამართალური თიერთობის მიმართ ახალი კოდექსის გამოყენების შესაძლებლობის საკითხი. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო

პალატამ ზ. მ-ის მიერ განხორციელებული საქმიანობის შედეგად ავტოფარების გაბარიტის ცვლილების გარკვევის გარეშე დაადგინა ზ. მ-ის ქმედების კოდექსის 44-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე კვალიფიცირების მართებულობა. საქმის მასალებით, მათ შორის, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერებით ერთმნიშვნელოვნად დგინდება, რომ ზ. მ-მა ზ. ხ-ისგან 12.07.2013წ. ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეიძინა 21,74 კვ.მ. ფართის №9 შენობა – ავტოფარები. ამდენად, უდავოა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას 21,74 კვ.მ. ფართის ავტოფარები უკვე არსებობდა, შესაბამისად, ავტოფარების პირველადი უნებართვო მშენებლობა, რაც იმთავითვე მოიაზრებს ახალი გაბარიტის შექმნას, ზ. მ-ს არ უნარმოებია. ზ. მ-ის სახელზე გაცემული ამონაწერის მიხედვით ავტოფარების ფართი კვლავ 21,74 კვ.მ. არის. ამასთანავე, სადავო აქტები არ შეიცავენ მითითებას ზ. მ-ის მიერ ავტოფარების ფართობის გაზრდის ან მასზე დაშენების განხორციელების შესახებ, მითითება ხდება ავტოფარების იერსახის ცვლილებაზე. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილ 27.03.2015წ. №AR1297360, 13.04.2014წ. №AR1212119 განცხადებებზე თანდართული ფოტოებისა და სამშენებლო სამართლდარღვევის საქმის წარმოებისას გადაღებული ფოტოების ურთიერთშედარების შედეგად მართლაც იკვეთება არსებული ნაგებობის ვიზუალური ცვლილება, კერძოდ, განსხვავებულია ნაგებობის ფასადის ფერი და სახურავის ვიზუალური მხარე. ამდენად, დასტურდება, რომ ავტოფარების ზ. მ-ის საკუთრებაში არსებობის შემდგომ მოხდა მისი გარე ფასადის შეღებვა. ზ. მ-ის განმარტების თანახმად კი, მან განა ხარჯი სახურავთან დაკავშირებით. №AR1297360 და №AR1212119 განცხადებებზე თანდართულ ფოტოებზე არსებული სახურავის ვიზუალური მხარე განსხვავდება სამშენებლო სამართლდარღვევის წარმოებისას არსებული სახურავის ვიზუალური მხარისგან. №AR1297360 და №AR1212119 განცხადებებზე თანდართულ ფოტოებზე ჩანს სადავო ავტოფარების სახურავის ფრაგმენტი, ხოლო სახურავის წინა ნაწილი ლურჯი ქსოვილით არის დაფარული. საქმეში დაცულ 2017 წლის ფოტოებზე კი, ლურჯი ქსოვილი სახურავზე აღარ ფიქსირდება, ავტოფარები სრულად არის გადახურული ერთგვაროვანი მასალით, თუმცა საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სახურავზე განხორციელებული ყველა სამუშაო არ ახდენს ნაგებობის სიმაღლის გაზრდას და შესაბამისად მისი გაბარიტის ცვლილებას. განსახილველ შემთხვევაში არ დადგენილა ზ. მ-ის მიერ განხორციელებული ქმედებების შედეგად ნაგებობის გაბარიტის გაზრდა, შესაბამისად, სააპელაციო პალატის მოსაზრება, რომ დასტურდება კოდექსის 44.1 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შემადგენლობის არსებობა, არ ეფუძნება სათანადო ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ზ. მ-ი ავტოფარეხის მესაკუთრეა 2013 წლის ივლისიდან, ხოლო მითითება შედგა 2017 წლის მარტში, შესაბამისად, ზ. მ-ს ავტოფარეხის სახურავზე გარკვეული სამუშაოების განხორციელება შეეძლო მხოლოდ ამ პერიოდში. მითითებულ პერიოდში მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესს აწესრიგებდა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.2009წ. №57 დადგენილება (საქართველოს მთავრობის 24.03.2009წ. №57 დადგენილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ ძალადაკარგულია საქართველოს მთავრობის 02.03.2020წ. №139 დადგენილებით.), რომლის თანახმად, შენობის ფასადისა და სახურავის შეცვლა მხოლოდ მაშინ განიხილებოდა რეკონსტრუქციად, თუ ხდებოდა არქიტექტურული ნაწილების/ელემენტების გაბარიტების შეცვლა 2%-ზე და 0.1 მეტრზე მეტად ან/და არქიტექტურული ნაწილების/ელემენტების, კონსტრუქციების, ტექნიკური საშუალებების დამატება/მოკლება და აღნიშნული არსებითად ცვლიდა შენობის ექსტერიერს (4.3 მუხ. „ბ“ ქვ.პ.). განსახილველ შემთხვევაში ავტოფარეხის გაბარიტის ან ექსტერიერის არსებითი ცვლილების ფაქტი სააპელაციო პალატას არ დაუდგენია, რის გამოც მოსაზრება, რომ ზ. მ-მა განახორციელა სარეკონსტრუქციო სამუშაოები არ არის დასაბუთებული. №57 დადგენილების მიხედვით, ყველა სახის სარემონტო და მოპირკეთებითი, მათ შორის, ფასადისა და სახურავის სამუშაოთა შესრულება, გაბარიტებისა და იერსახის არსებითად შეცვლის გარეშე მიიჩნეოდა სარემონტო-მოსაპირკეთებელ სამუშაოებად (4.4 მუხ. „ე“ ქვ.პ.), რომელიც არ საჭიროებდა ნებართვას (4.1 მუხ. „გ“ ქვ.პ., 36.2 მუხ.). შენობა-ნაგებობის ფასადისა და სახურავის ისეთი სარემონტო და მოპირკეთებითი სამუშაოები, რომელთა დროსაც ხდებოდა შენობა-ნაგებობის ფერის ან მოსაპირკეთებელი მასალის ცვლილება, განიხილებოდა პირველი კლასის სამუშაოებად (65.1 მუხ. „პ“ ქვ.პ.), რომელთან მიმართებით კანონმდებლობა ადგენდა დაგეგმილი სამუშაოების შესახებ უფლებამოსილი ორგანოსათვის შეტყობინების ვალდებულებას (66.2 მუხ.), ამასთანავე №57 დადგენილების მოთხოვნათა დარღვევით I კლასის სამუშაოების განხორციელება განიხილებოდა უნებართვო მშენებლობად (66.10 მუხ.). განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატას არ დაუდგენია ზ. მ-ის მიერ წარმოებული სამუშაოების კონკრეტული ხასიათი და მათ შედეგად ნაგებობის გაბარიტის ცვლილება. აღნიშნული გარემოებების გამოკვლევას მნიშვნელობა ჰქონდა დაჯარიმების სამართლებრივი საფუძვლის და ამდენად, ჯარიმის ოდენობის მართებულად განსაზღვრისათვის.

საკასაციო პალატა თვლის, რომ ზ. მ-ის მიერ არაარსებითი, სარე-

მონტო-მოსაპირკეთებელი სამუშაოების განხორციელების დადასტურების შემთხვევაში სააპელაციო პალატას უნდა ემსჯელა აგრეთვე სადავო სამართალურთიერთობის მიმართ ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 22-ე მუხლის გამოყენების შესაძლებლობაზე, რომლის თანახმად მცირემნიშვნელოვანი სამართალდარღვევის შემთხვევაში შესაძლებელია დამრღვევის ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლება. ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის ზოგად ნაწილში მოცემული მონესრიგება ზოგადია ყველა სამართალდარღვევისათვის. მართალია, სამშენებლო სამართალდარღვევები ცალკე კანონებითაა მონესრიგებული, თუმცა ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსში მოცემული მონესრიგება არ არის სხვაგვარად მონესრიგებული სპეციალურ კანონმდებლობაში, რის გამოც ზოგადი წესი, რომელიც მცირე მნიშვნელობის სამართალდარღვევას ანესრიგებს, ვრცელდება ყველა სამშენებლო სამართალდარღვევაზეც (სუსგ 20.12.2019წ. №ბს-638-634(2კ-17)). პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 25.1 მუხლის თანახმად სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოებისას სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო ხელმძღვანელობს ამ კანონითა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო აქტებით. საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მე-2 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა შესახებ საქართველოს კანონმდებლობა შედგება ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა შესახებ კოდექსისა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო აქტებისაგან. სამშენებლო სამართალდარღვევა არის ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ერთ-ერთი სპეციფიკური სახე, რომელზეც ვრცელდება ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის ზოგადი ნორმები.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას ავტოფარეხის მესაკუთრის ზ. მ-ის პასუხისმგებელ სუბიექტად მიჩნევასთან დაკავშირებით, რადგან პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის (სადავო 01.08.2017წ. დადგენილების მიღებისას მოქმედი რედაქცია) 14.2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით სამშენებლო მიწის მესაკუთრეზე ან მოსარგებლეზე კოდექსის მოქმედება ვრცელდება არა უპირობოდ, არამედ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც დაუდგენელია მშენებლობის მწარმოებელი პირი (ანალოგიურ დებულებას შეიცავს ამჟამად მოქმედი საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 122-ე მუხ.). უკეთუ ცნობილია სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩამდენი კონკრეტული პირი, პასუხისმგებლობა ნაგებობის მესაკუთრეს არ ეკისრება. ამასთანავე, დარღვევის ჩამდენი სუბიექტის

დადგენა ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებაა იმ შემთხვევაში, როდესაც მესაკუთრის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები ქმნის სამართალდამრღვევ პირად მისი მიჩნევის გამომრიცხავ გონივრულ ვარაუდს. განსახილველ შემთხვევაში დგინდება, რომ ზ. მ-ი არ არის ნაგებობის პირველადი მესაკუთრე, მის სახელზე საკუთრების უფლების აღრიცხვამდე, საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო სხვა კერძო პირი, ავტოფარეხს მინიჭებული ჰქონდა საკადასტრო კოდი, შესაბამისად დგინდება, რომ ავტოფარეხი ზ. მ-ს არ აუშენებია. ადმინისტრაციული ორგანო და სააპელაციო პალატა აღნიშნავენ, რომ არ დგინდება უშუალოდ მშენებლობის მწარმოებელი პირი, თუმცა აღნიშნული მოსაზრება არ არის დასაბუთებული. მშენებლობის მწარმოებელი პირის დადგენის მიზნით საქმის გარემოებათა გამოკვლევა საქმის მასალებით არ დასტურდება, არც ადმინისტრაციული და არც სასამართლო წარმოებისას ამ მიმართულებით საქმის გარემოებები არ შეფასებულა, ავტოფარეხის წინა მესაკუთრე წარმოებაში არ ჩართულა, მისი განმარტებები სამშენებლო სამუშაოების მწარმოებელ სუბიექტთან დაკავშირებით არ მოსმენილა, ამასთანავე, იმის გათვალისწინებით, რომ ავტოფარეხი მოწყობილია მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის მიმდებარედ, შესაძლოა ავტოფარეხის მოწყობის პერიოდისა და სამშენებლო სამუშაოების მწარმოებელი პირის შესახებ ინფორმაცია ჰქონოდათ აგრეთვე აღნიშნული კორპუსის მაცხოვრებლებს. მნიშვნელოვანია, რომ არ შეფასებულა ასევე სხვადასხვა პერიოდის, მათ შორის ზ. მ-ის საკუთრების უფლების წარმოშობამდე არსებული ვითარების ამსახველი ორთოფოტოები. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამართალდამრღვევის ჩამდენი პირის დადგენის მცდელობა უნდა იყოს რეალური, სათანადო გულისხმიერებით უნდა გატარდეს ობიექტურად შესაძლებელი ყველა ღონისძიება უნებართვო სამშენებლო საქმიანობის მწარმოებელი პირის დასადგენად და მხოლოდ მას შემდეგ რაც ყველა მსგავსი მცდელობა უშედეგო აღმოჩნდება, დაიშვება პასუხისმგებლობის მესაკუთრეზე დაკისრება. განსახილველ შემთხვევაში ამ კუთხით საქმის გარემოებათა სათანადო გამოკვლევა არ მომხდარა.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ ზ. მ-ი არ არის ავტოფარეხის პირველადი მესაკუთრე, თუმცა არ შეაფასა ამ ფაქტობრივი გარემოების თანამდევი სამართლებრივი შედეგები. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ გამიჯნავს საჭიროებს რეგისტრირებული საკუთრების უფლების მატარებელი სუბიექტი: უშუალო სამართალდამრღვევის მიერ ობიექტის რეგისტრაცია და პირველადი მესაკუთრისგან ქონების შემძენი პირის მესაკუთრედ რეგისტრაცია არ იწვევს იდენტურ სამართლებრივ შედეგებს. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-5, სკ-ის 312.1 მუხლების თანახმად, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ

მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვიებული ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვიებული არ იყო მესაკუთრე (სკ-ის 185-ე მუხ.). განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით არ დგინდება ე. ხ-ისა და ზ. მ-ის სახელზე განხორციელებული რეგისტრაციების, მათ შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების სადავოობა, როგორც რეგისტრაციები, ძალაშია ასევე მათი უფლებადამდგენი დოკუმენტები. უდავოა, რომ ზ. მ-მა ავტოფარეხზე საკუთრების უფლება შეიძინა ე. ხ-ისგან ამ უკანასკნელის სახელზე საჯარო რეესტრის ძალაში მყოფი ამონაწერის გათვალისწინებით. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ავტოფარეხზე ე. ხ-ის საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...-ის“ 07.06.2013წ. კრების ოქმი. საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ე. ხ-ის მიმართ მიმდინარე სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმესთან დაკავშირებით მიღებულ გადაწყვეტილებაში შეაფასა აღნიშნული უფლებადამდგენი დოკუმენტის მნიშვნელობა იმავე მისამართზე მდებარე სხვა, კერძოდ №11 ავტოფარეხთან მიმართებით და მიიჩნია, რომ ვინაიდან ე. ხ-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო არა ნასყიდობის ხელშეკრულება, არამედ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი (გაფორმებული ე. ხ-ის მიმართ მითითების შედგენის შემდეგ), გამოირიცხება ე. ხ-ის სახელზე საჯარო რეესტრში არსებული საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიმართ კეთილსინდისიერების პრინციპის გავრცელების შესაძლებლობა (სუსგ 10.03.2022წ. №ბს-1145(კ-19)). საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მართლწინააღმდეგობა ობიექტური კატეგორიაა, ქმედების არამართლზომიერად მიჩნევისთვის ფასდება განხორციელებული ქმედების სათანადო ნორმატიულ მოწესრიგებასთან შესაბამისობა და არა მართლწინააღმდეგო ქცევის შესახებ დამრღვევის ცოდნა, თუმცა სხვადასხვა ლეგიტიმური ინტერესის დაცვის მიზნით აღნიშნული ზოგადი წესიდან დადგენილია ისეთი საგამონაკლისო შემთხვევები, როდესაც მართლწინააღმდეგობის არსებობის მიუხედავად პირი თავისუფლდება თანამდევრი ნეგატიური შედეგებისგან სუბიექტური ფაქტორების, მათ შორის, მისი კეთილსინდისიერების მხედველობაში მიღებით. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სანივთო უფლების კეთილსინდისიერი შეძენა, ობიექტურად არამართლზომიერი ხასიათის მიუხედავად, საკანონმდებლო დაცვას მოკლებული არ არის. კეთილსინდისიერი არამართლზომიერი შემძენი მიიჩნევა ნივთზე უფლებამოსილ პირად სა-

მოქალაქო ბრუნვის მონაწილეების ინტერესების დაცვის მიზნით. კეთილსინდისიერად არ მიიჩნევა შემძენი, თუ მისთვის ცნობილია ისეთი გარემოებები, რომლებიც ბრუნვის საშუალო მონაწილეს ეჭვს აღუძრავდა უფლების ნამდვილობასთან დაკავშირებით. აღნიშნულ საკითხთან მიმართებით მოქმედებს წინდახედულობის გონივრული მასშტაბი: შემძენს არ შეიძლება მოეთხოვოს ისეთი გარემოებების ცოდნა, რომელიც სცილდება მისი შესაძლებლობის ფარგლებს. ეს ფარგლები მოძრავ და უძრავ ნივთებთან დაკავშირებით სხვადასხვაა. სკ-ის 185-ე მუხლი უფლების შემძენს მხოლოდ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შემოწმების ვალდებულებას აკისრებს და ადგენს, რომ შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება უძრავი ნივთის მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. დამატებითი მოთხოვნები უძრავ ნივთზე სანივთო უფლების შემძენს არ წაეყენება, გამსხვისებლის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია საკმარისია შემძენის მიერ გამსხვისებლის მესაკუთრედ ჩათვლისთვის. სკ-ის 312-ე მუხლით განმტკიცებული საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, რეესტრის ჩანაწერის სწორად მიჩნევისათვის საკმარისია გამსხვისებელი რეესტრში რეგისტრირებული იყოს უძრავ ნივთზე უფლების მესაკუთრედ, რეესტრის ჩანაწერის სისწორის გამომრიცხავ გარემოებად მითითებულია შემთხვევა, როდესაც ჩანაწერის სანინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა (სუსგ 03.06.2014წ. №ბს-287-279(კ-13)). ამდენად, ვინაიდან ე. ბ-ე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებისას საჯარო რეესტრში აღრიცხული იყო უძრავი ნივთის მესაკუთრედ და საქმეზე არ დადგენილა საკუთრების ხარვეზიანობის შესახებ ზ. მ-ისთვის ინფორმაციის მინოდება, ზ. მ-ი მიიჩნევა კეთილსინდისიერად, რაც განაპირობებს კეთილსინდისიერი მესაკუთრის დაჯარიმებას იმ შემთხვევაში, უკეთუ არ დგინდება ობიექტის ამშენებელი. კეთილსინდისიერი შემძენის ასეთი უფლებრივი მდგომარეობა გამოწვეულია საჯარო რეესტრის სპეციფიკური დანიშნულებით სამოქალაქო ბრუნვის მექანიზმში. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობისა და სიზუსტის პრეზუმფცია ემყარება სამართალში დამკვიდრებული ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპს. პრეზუმფცია თავისი ბუნებით არის იურიდიული ფიქცია, ვარაუდი რეგისტრაციის სისრულის და სისწორის შესახებ. ამ ვარაუდს არ აუქმებს რეგისტრაციის ხარვეზის შესახებ შემდგომში დადგენილი ფაქტი, აგრეთვე ის, რომ ზ. მ-ისთვის მოგვიანებით გახდა ცნობილი ნაგებობის უნებართვოდ მონყობის შესახებ. ხსენებული პრეზუმფციიდან გამომდინარე, ზ. მ-ს არ

ეკისრებოდა დამატებითი წინდახედულობის გამოჩენის ვალდებულება. კეთილსინდისიერების გამომრიცხავ სხვა რაიმე გარემოებაზე, გარდა იმისა, რომ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი ან შემძენმა გარიგების დადებაამდე იცოდა ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ, კანონმდებელი არ უთითებს, ამასთანავე, შემძენის კეთილსინდისიერად მიჩნევის სპეციალური წესი უნებართვოდ მოწყობილ ნაგებობებთან მიმართებით ნორმატიულად განსაზღვრული არ არის, კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს აგრეთვე შემძენის მიერ უძრავი ნივთის შეძენამდე მშენებლობის მართლზომიერების დამდგენი საწინააღმდეგო დოკუმენტაციის გაცნობის ვალდებულებას, რის გამოც შემძენის კეთილსინდისიერების ზოგადი კრიტერიუმების გამოყენება უნდა მოხდეს, მათ შორის, უნებართვოდ მოწყობილი შენობა-ნაგებობის შემძენთან მიმართებით, რადგან შემძენისთვის ნეგატიური სამართლებრივი შედეგი – სანქციის დაკისრების ან დემონტაჟის დავალების სახით, შეიძლება დადგეს მხოლოდ კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ნორმატიულად დაკისრებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისას, რაც განსახილველ შემთხვევაში არ დასტურდება. ამასთანავე, საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრში უნებართვოდ მოწყობილი ნაგებობის რეგისტრაცია არ ქმნის უნებართვოდ მშენებლობის მწარმოებელი პირის, ნაგებობის პირველადი მესაკუთრის კეთილსინდისიერად მიჩნევის საფუძველს, რადგან სამუშაოების განმახორციელებელი პირისათვის იმთავითვე ცნობილია ნაგებობის კანონდარღვევით მოწყობა, ასეთი ნაგებობის საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის ერთ-ერთი მიზანი სწორედ საწინააღმდეგო წარმოების გვერდის ავლით ნაგებობის სამოქალაქო ბრუნვაში ჩართვა, ჩადენილი სამართალდარღვევისთვის ნორმატიულად დადგენილი პასუხისმგებლობის თავიდან აცილებაა. ამდენად, პირველადი მესაკუთრე მოქმედებს არაკეთილსინდისიერად, განზრახ ქმნის მესამე პირების შეცდომაში შემყვან ვითარებას. ე. ბ-ის საკუთრების აღრიცხვა 27.06.2013წ. მოხდა, ხოლო ამავე წლის ივლისში (12.07.2013წ.) ე. ბ-მ ავტოფარეხი მიჰყიდა ზ. მ-ს, რომლის კეთილსინდისიერება სათანადო წესით სადავო არ გამხდარა. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით არ დადგენილა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებაამდე ე. ბ-ის სახელზე არსებული ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ საჩივრის არსებობა, აღნიშნულის ან ჩანაწერის ხარვეზების შესახებ ზ. მ-ის ცოდნა, საქმეში არ არის დაცული იმის დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ კასატორმა უძრავი ნივთის შეძენისას იცოდა უფლების ნაკლის შესახებ.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობის პრეზუმფცია არ მოიაზრებს შემძენის ნდობას მხოლოდ

რეგისტრირებული მესაკუთრის ვინაობის, უძრავი ნივთის მახასიათებლების: ფართობის, მისამართის, უფლებრივი ტვირთის და სხვ. დაკავშირებით. რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფცია პირველ რიგში კონკრეტულ უძრავი ნივთზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების ნამდვილობას ადასტურებას, რაც თავის მხრივ რეგისტრირებული ობიექტის (განსახილველ შემთხვევაში – ავტოფარეხის) ბრუნვაში ჩართულ ობიექტად მოაზრებას გულისხმობს, რადგან კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტი შეიძლება იყოს ქონებრივი ან არაქონებრივი ღირებულების მატერიალური და არამატერიალური სიკეთე, რომელიც კანონით დადგენილი წესით ბრუნვიდან არ არის ამოღებული (სკ-ის მე-7 მუხ.). შესაბამისად, მესამე პირებისათვის მიიჩნევა, რომ მარეგისტრირებელ ორგანოში აღრიცხული ქონება სამოქალაქო ბრუნვაში ჩართული ობიექტია. სამოქალაქო ბრუნვა იურიდიული ფაქტების და მათ საფუძველზე წარმოშობილი სამართლებრივ ურთიერთობების ერთობლიობაა, რომელთა ძალით ხდება ქონების სამართლის ერთი სუბიექტიდან მეორეზე გადასვლა. ქონება, სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, არის ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთა ფლობაც, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შეძენაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს აკრძალული არ არის კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს (სკ-ის 147-ე მუხ.). საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სამშენებლო წესრიგის მნიშვნელოვანი ინსტრუმენტია უნებართვო მშენებლობის აკრძალვა, როგორც საფრთხის თავიდან აცილების მნიშვნელოვანი პრევენციული ღონისძიება. სამშენებლო საქმიანობა ექვემდებარება ნებართვის მოპოვების ვალდებულებას, რაც აძლევს მშენებლობაზე ზედამხედველობის განმახორციელებელ ორგანოს მშენებლობის კანონმდებლობასთან შესაბამისობის შემოწმების შესაძლებლობას. მშენებლობის ნებართვის მოპოვების ვალდებულება გამოიხატება მშენებლობის სფეროში დადგენილი საქმიანობის პრევენციული აკრძალვით, მოქმედებს პრევენციული აკრძალვის მოდელი ნებართვის გაცემის დათქმით, ნებართვის გაცემით პირს ექმნება სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების ფორმალური საფუძველი. მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია სათანადო წესით მიღებული მშენებლობის ნებართვა, შესაბამისად, მშენებლობის აკრძალვის საფუძველი – უნებართვო მშენებლობა ფორმალურად სახეზეა, როდესაც ის ხორციელდება სამშენებლო ნებართვის ან (გარკვეული კატეგორიის შენობისათვის) შეტყობინების გარეშე (სუსგ 29.12.2021წ. №ბს-160(კ-19)). უდავოა, რომ ავტოფარეხის პირველადი რეგისტრაცია, ისევე როგორც ამ რეგისტრაციის უფლებადამდგენი დოკუმენტის – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ოქმის გაცემა განხორციელდა ისე, რომ მის მოწყო-

ბაზე სანებართვო დოკუმენტაცია არ არსებულა. ამდენად, ე. ხ-ის სახელზე უფლებადამდგენი დოკუმენტის გაცემა და საკუთრების პირველადი რეგისტრაცია მოხდა ისეთ ნივთზე, რომელიც წარმოშობილი იყო სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენის შედეგად. საკასაციო პალატა თვლის, რომ კანონით აკრძალული საქმიანობის შედეგად წარმოშობილი ნივთი არ უნდა იქნეს მიჩნეული სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტად. პირველად არაკეთილსინდისიერ მესაკუთრესთან მიმართებით აღნიშნულ ხარვეზს საჯარო რეესტრში ნაგებობის რეგისტრაცია ვერ აღმოფხვრის, რადგან საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფცია იცავს ნაგებობის უნებართვოდ მოწყობის შესახებ ინფორმაციის არმქონე კეთილსინდისიერ შემძენს და არა პირს, რომელმაც თავდაპირველად ნაგებობა მოაწყო ნორმატიულად დადგენილი სავალდებულო პირობების დარღვევით, ხოლო შემდგომში სანებართვო წარმოებისა თუ ჩადენილ დარღვევაზე პასუხისმგებლობის აცილების მიზნით მოახდინა უნებართვო ნაგებობის მარეგისტრირებელ ორგანოში აღრიცხვა. ამდენად, უნებართვო ნაგებობაზე საკუთრების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია მესამე პირს, კეთილსინდისიერ შემძენს უქმნის ნდობას ნაგებობის სამოქალაქო ბრუნვაში ჩაბმის და შესაბამისად, მისი კანონიერად მოწყობის შესახებ. შესაძლოა რეგისტრაციის განხორციელების მომენტში საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ ეკისრებოდა დასრულებული ნაგებობის სანებართვო დოკუმენტაციის საფუძველზე მოწყობის ფაქტის გამორკვევის პირდაპირი ვალდებულება, თუმცა ეს არ გულისხმობს უნებართვო ნაგებობის აღრიცხვის თანამდევი ნეგატიური შედეგების კეთილსინდისიერ შემძენზე იმთავითვე გავრცელების შესაძლებლობას, რადგან აღნიშნული ცდება უძრავი ნივთის შემძენის კანონმდებლობით დადგენილ პასუხისმგებლობის ფარგლებს. სახელმწიფოა ვალდებული უზრუნველყოს ისეთი ნორმატიული წესრიგის შექმნა, რომელიც უნებართვოდ მოწყობილი, სამართალდარღვევის ჩადენის შედეგად წარმოქმნილი ნივთის საჯარო რეესტრში აღრიცხვას გამორიცხავს. ამასთანავე, სათანადო ნორმატიული წესების შემოღება სახელმწიფოს ექსკლუზიური ვალდებულებაა, შესაბამისად, ის, რომ საკანონმდებლო ხარვეზი თუ მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რეგისტრაციის განხორციელებისას საქმის გარემოებათა არასათანადოდ გამოკვლევა სამართალდარღვევის შედეგად წარმოქმნილი ნივთის სამოქალაქო ბრუნვაში ჩაბმის შესაძლებლობას იძლევა, არ შეიძლება გახდეს იმთავითვე კეთილსინდისიერი შემძენისათვის ჯარიმის დაკისრების საფუძველი.

ადმინისტრაციულმა ორგანომ, როგორც საჯარო ინტერესების გამტარებელმა უნდა გაითვალისწინოს როგორც საჯარო ინტერესები, ისე აქტის ადრესატის კერძო ინტერესებიც. ადმინისტრაციული ორგანოს

ეს ორმაგი, ამბივალენტური ფუნქციის შესრულების ვალდებულება განაპირობებს ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების დაფუძნებას თანაზომიერების პრინციპზე, რაც გულისხმობს საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის პროპორციულობის დადგენას. ორგანო ყოველთვის გადაწყვეტილებას იღებს „საკუთარ საქმეში“, კერძოდ იმ საჯარო ინტერესების თაობაზე, რომელთა წარმოდგენა და დაცვა მასვე აკისრია, საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის ასიმეტრიის საფრთხის ასაცილებლად სზაკ-ის 96-ე მუხლი ადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, ხოლო 97-ე მუხლი მოითხოვს გადაწყვეტილების მიღებას მტკიცებულებების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ შენობის დემონტაჟის, როგორც სამშენებლო წესრიგის დაცვის ინსტრუმენტის, გამოყენების საფუძველი შეიძლება გახდეს ფორმალურად და მატერიალურად უკანონო მშენებლობა. შემონმების აქტში დარღვევის დაფიქსირების შემთხვევაში, აქტის საფუძველზე სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს შეუძლია მიიღოს დადგენილება არამხოლოდ დამრღვევის დაჯარიმების, არამედ აგრეთვე კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის შესახებ (პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 25-ე მუხ. მე-9 ნაწ., „გ“ ქვ.პ.). დაჯარიმება დამრღვევს არ ათავისუფლებს დარღვევის გამოსწორებისაგან (53.1 მუხ.), ამასთანავე კანონმდებლობა ითვალისწინებს პასუხისმგებლობას იმ ავარიული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციისა ან დემონტაჟის განუხორციელებლობისათვის, რომლის რეკონსტრუქციის ან დემონტაჟის გარეშე არსებობა უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას (52-ე მუხ.). მშენებლობის ნებართვის გარეშე განხორციელებული მშენებლობა, რომელიც შეესაბამება საკანონმდებლო მოთხოვნებს, მატერიალური კანონიერების თვალსაზრისით შესაძლოა იყოს ლეგალური მიუხედავად ფორმალური კანონიერების კრიტერიუმის დარღვევისა. თუ წარმოებულია უნებართვო მშენებლობა, რომელიც შეესაბამება კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია დაინტერესებული პირის განცხადებისა და აუცილებლად წარსადგენი დოკუმენტების საფუძველზე განიხილოს განხორციელებული მშენებლობის კანონმდებლობის მატერიალურ მოთხოვნებთან შესაბამისობის საკითხი. შენობის დემონტაჟი, რომლის კანონმდებლობით დადგენილ მატერიალურ მოთხოვნებთან (მიწის ნაკვეთის კერძო საკუთრებაში არსებობა, განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი, განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიცი-

ენტი, გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი, შენობის დაშვებული ფუნქციური დანიშნულება და სხვ. მსგავსი პირობები) სრულად შესაბამისობა დადასტურებულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, შესაძლოა დაირღვეს თანაზომიერების პრინციპი. ფორმალურად და მატერიალურად არალეგალური შენობა-ნაგებობა წინააღმდეგობაში მოდის საჯარო-სამართლებრივ სამშენებლო წესრიგთან და ქმნის შენობის დემონტაჟის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს, თუმცა მართლწესრიგის დაცვის ღონისძიების შერჩევა ხდება თანაზომიერების პრინციპის საფუძველზე. თითოეული შემზღუდავი ხასიათის ღონისძიება უნდა იყოს თანაზომიერი, რაც კრძალავს მმართველობითი ღონისძიების ადრესატის შეუსაბამო შეზღუდვას. თანაზომიერების პრინციპის საფუძველზე მოწმდება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოყენებულ საშუალებასა და მისაღწევ მიზანს შორის არსებული დამოკიდებულება. მოცემულ შემთხვევაში არც ადმინისტრაციული წარმოების და არც სასამართლო წარმოების პროცესში არ შეფასებულა ობიექტის შესაბამისობა კანონმდებლობის მატერიალურ მოთხოვნებთან (სუსგ 29.12.2021წ. №ბს-160(კ-19)). სადავო აქტების კანონიერების შემოწმება საჭიროებს აგრეთვე აქტების გამოცემის შემდეგ სადავო სამართალურთიერთობის მიმართ მიღებული საკანონმდებლო ნოვაციების გამოყენების შესაძლებლობის გარკვევას, კანონმდებლობაში შეტანილი ცვლილებები დემონტაჟისაგან ობიექტის გათავისუფლების შესაძლებლობას ქმნიდა, კერძოდ „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში“ 12.07.2016წ. კანონით კოდექსს დაემატა 141³ მუხლი, რომელიც ითვალისწინებს იმ შენობის ექსპლუატაციაში მიღების შესაძლებლობას, რომელზედაც ნებართვა გაცემული არ არის, თუმცა იგი დამკვიდრებული განაშენიანების გეგმის არეალშია განთავსებული. გარკვევას საჭიროებს აგრეთვე „ადმინისტრაციული სახდელისაგან გათავისუფლების შესახებ“ 18.09.2016წ. კანონის 2.1 მუხლში მითითებულ სუბიექტებს შორის მოსარჩელის მოქცევის და ამდენად დაკისრებული სანქციისაგან მისი გათავისუფლების შესაძლებლობა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სათანადო დასაბუთებას მოკლებულია ზ. მ-ისათვის, როგორც ნაგებობის მესაკუთრისთვის, უნებართვო ნაგებობის მოწყობის ფაქტზე სანქციისა და დემონტაჟის დაკისრება. საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ არის დასაბუთებული, სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ მისცა მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება, გადაწყვეტილება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და ფაქტობრივ წანამძღვრებს, გადაწყვეტილების და-

საბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის, აღნიშნული თავის მხრივ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების წინაპირობაა. საქმის ხელახალი განხილვისას სამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება საკასაციო პალატის წინამდებარე განჩინებაში ასახული მითითებების გათვალისწინებით.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 399-ე, 390-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ზ. მ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 14.11.2019წ. გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**უწაგართვო მგენაგლოგის გართ ჯარის და დემონტაჟის
დაკისრების კანონიერება**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელმთ**

№ბს-1292(კ-22)

18 დეკემბერი, 2023 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ქ. ცინცაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
გ. გოგიაშვილი**

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ვი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2018 წლის 7 აგვისტოს ა. მ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელემ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2017 წლის 10 მარტის №002215 დადგენილების („სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე“) და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 29 ივნისის №274 ბრძანების („ა. მ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე“) ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილებით ა. მ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ა. მ-მა. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 08 აპრილის განჩინებით ა. მ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასა-

მართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 29 იანვრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათთან დაკავშირებით გაკეთებული სამართლებრივი შეფასება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 28 სექტემბრის №60-0117271915 წერილით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას განემარტა, რომ სამსახურის 2015 წლის 16 ნოემბრის №2296012 ბრძანებით, ლეგალიზებულად ჩაითვალა ქალაქ თბილისში, ...ში, ...ის ქუჩა №23-ში, №... მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე უნებართვოდ მიშენებული ფართი. წარდგენილი პროექტის „გ-ბ“ მონაკვეთში არსებული წყალშემკრები და გამწოვი მილების, ასევე, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მხარეს არსებული გამწოვი მილისა და ამავე პროექტის „1-2“ მონაკვეთში, კიბის ბაქანის ქვეშ მოწყობილი კაპიტალური გარე სველი წერილის ლეგალიზება არ იყო მოთხოვნილი განმცხადებლის მიერ. აღნიშნული ნაწილები არ იყო ასევე ასახული განცხადებაზე თანდართულ არქიტექტორულ პროექტში და შესაბამისად არ განხორციელებულა მათი ლეგალიზება არქიტექტურის სამსახურის მიერ. ამდენად, სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისში, ...ში, ...ის ქუჩა №23-ში, №... მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის კიბის ბაქანის ქვეშ მოწყობილი კაპიტალური სველი წერტილი, წყალშემკრები და გამწოვი მილები, ასევე, შენობის გვერდით ფასადზე, №...-ით რეგისტრირებულ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მხარეს დამატებით მოწყობილი გამწოვი მილი, წარმოადგენდნენ უკანონო მიშენებლობას, ვინაიდან მოსარჩელე მხარის მიერ არ იქნა წარმოდგენილი ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ გაცემული შესაბამისი დასტური. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატამ არ გაიზიარა აპელანტის განმარტება, რომ წყალშემკრებისა და გამწოვი მილების მოწყობა არ წარმოადგენდა სამშენებლო სამართალდარღვევას.

საცხოვრებელი სახლის პირველი სართული წარმოადგენდა ა. მ-ის საკუთრებას და სველი წერტილი (ონკანი) მოწყობილი იყო სწორედ პირველი სართულის კედელზე, ასევე, წყალშემკრები მილები მოწყობილი იყო ა. მ-ის კუთვნილი პირველი სართული კედელზეც და იმის გათვალისწინებით, რომ გაურკვეველი იყო მისი მომწყობი პირის ვინაობა, ა. მ-ი, როგორც მესაკუთრე, ვალდებული იყო შეესრულებინა ზედამხედველობის სამსახურის მითითება. მართალია, სავენტილაციო მილი მოწყობილი იქნა თ. ა-ის მიერ, თუმცა აღნიშნული არ გამოორიცხავდა მო-

სარჩელე მხარის პასუხისმგებლობას, მის მიერ ჩადენილ სამართალ-დარღვევის ფაქტებთან დაკავშირებით. აღნიშნული მილის დადგენი-ლებაში მითითებას არ გამოუწვევია რაიმე განსხვავება ჯარიმის ოდე-ნობის კუთხით. სასამართლოს შეფასებით, ასევე კანონიერი იყო გასა-ჩივრებული დადგენილება განხორციელებული მშენებლობების დემონ-ტაჟის ა. მ-ისათვის დავალების ნაწილშიც, რადგან თ. ა-ის მიერ მოწყო-ბილი სავენტილაციო მილი და კიბის ბაქნის ქვეშ არსებული სველი წერ-ტილი, ა. მ-ის საკუთრებაში არსებული პირველი სართულის ფართზე იყო მოწყობილი და როგორც მისაკუთრე, სწორედ იგი იყო ვალდებული და ამავდროულად, ჰქონდა შესაძლებლობა შეესრულებინა ზედამხედ-ველობის სამსახურის მითითება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 08 აპრილის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივ-რა ა. მ-მა, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი მიუთითებს, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრე არის 05.10.2015 წლიდან. საკუთრებაში გადასვლის შემდეგ მას ფართზე არა-ვითარი სამუშაოები არც ნებართვით და არც უნებართვოდ არ უწარმო-ებია. სახლი ამჟამინდელ მდგომარეობაში არის 2003-2005 წლებიდან. ამავე მდგომარეობაში იყო ლეგალიზაციის პერიოდში (რომელიც მან განახორციელა). გამწოვ მილთან დაკავშირებით ერთხელ უკვე ნამსჯე-ლი აქვს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას. მერიის 17.08.2016 წლის №1-1569 ბრძანებაში აღნიშნულია, რომ ობიექტზე მოწყობილი გაზის გამათბობლის გამწოვი მილის და ხვრეტილის არსებობა არ წარ-მოადგენს კანონმდებლობის დარღვევას. ბრძანება დღეის მდგომარე-ობით გ. გ-ს (მოწინააღმდეგე მხარე) აქვს გასაჩივრებული თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ვიდრე საქმეზე არანაირი შედეგი არ დამ-დგარა, კასატორს მიზანშეუწონლად მიაჩნია ერთი და იგივე საკითხზე ორი ადმინისტრაციული წარმოების არსებობა, სადაც ერთ შემთხვევა-ში ადმინისტრაციული ორგანო იცავს თავის პოზიციას გამწოვი მილის კანონიერების შესახებ, ხოლო მეორე შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო იღებს დადგენილებას იგივე მილის დემონტაჟისთვის. გარდა ამისა, არსებობს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, რომე-ლიც კრძალავს მილის დემონტაჟს.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილების მიმღები ორგანოსათვის ცნობილი იყო ვის მიერ იქნა აღნიშნული სამუშაოები ნაწარმოები, რად-გან აღნიშნულ საკითხზე ადრეც მიმდინარეობდა ადმინისტრაციული წარმოება სხვა მხარეების მონაწილეობით. მიუხედავად ამისა დაჯარი-მებული იქნა მოქალაქე იმ ქმედებისთვის, რაც მას არ ჩაუდენია. სა-ქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-

4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მშენებლობის სახეებია: ახალი მშენებლობა, რეკონსტრუქცია, რემონტი-შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა, დემონტაჟი, ლანდშაფტური მშენებლობა, დროებითი შენობა-ნაგებობის მონტაჟი-განთავსება. ამასთან, რემონტი-შეკეთება, მოპირკეთება, აღჭურვა არ საჭიროებს ნებართვას. საინტერესოა მშენებლობის რომელ სახეს მიაკუთვნა გასაჩივრებულ დადგენილებაში აღნიშნული სამშენებლო სამუშაოები ზედამხედველობის სამსახურმა, რის საფუძველზე ჩათვალა უკანონოდ სახურავზე არსებული წყლის შემკრები მილი ან/და თანასაკუთრებაში მყოფ ეზოში არსებული ონკანი უკანონო სამშენებლო სამუშაოდ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 12 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ა. მ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 22 ივნისის განჩინებით ა. მ-ის საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხის განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრებით.

ა. მ-ის საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხის განხილვა შედგა 2023 წლის 20 სექტემბერს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 11 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა მიჩნეული ა. მ-ის საკასაციო საჩივარი და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო, ზეპირი მოსმენის გარეშე, საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ა. მ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში მიუთითებს, რომ განსახილველ საქმეში სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს წარმოადგენს – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2017 წლის 10 მარტის №002215 დადგენილება (სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე, რომლითაც უნებართვო მშენებლობის გამო ა. მ-ი დაჯარიმდა 4 000 ლარით და დაეკისრა უკანონო სამშენებლო სამუშაოების დემონტაჟი) და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 29 ივნისის №274 ბრძანება („ა. მ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობა-

ზე“). სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების თანახმად, სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე, შენობის, საცხოვრებელი სახლის გვერდით ფასადზე, №...-ით რეგისტრირებულ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მხარეს, მოწყობილი იყო გამწოვი მილი. დამატებით მოწყობილი იყო წყალშემკრები და გამწოვი მილები. კიბის ბაქანის ქვეშ მოწყობილი იყო კაპიტალური გარე სველი წერტილი. სადავო დადგენილებით, მოსარჩელე მხარეს დაევალა აღნიშნული სამუშაოების დემონტაჟი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

თბილისში, ...ის ქუჩა №23-ში მდებარე, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს წარმოადგენდნენ ა. მ-ი და თ. ა-ი.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 16 ნოემბრის №2296012 ბრძანების თანახმად, დაკმაყოფილდა ა. მ-ის №AR1348537 განცხადება და ლეგალიზებულად ჩაითვალა, ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №23-ში, ს/კ №... მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლზე მიშენებული 40,44 კვ/მ ფართი.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ, 2016 წლის 16 დეკემბერს ა. მ-ის მიმართ შედგა №002215 მითითება, რომლის თანახმად, ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ...ის ქ. №23, ს/კ №..., ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ფასადებზე, შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე განხორციელებული იყო სამშენებლო სამუშაოები, კერძოდ: 1. შენობის გვერდით ფასადზე მომიჯნავე №... საკადასტრო ერთეულის მხარეს დამატებით მოწყობილი იყო გამწოვი მილი; 2. დამატებით მოწყობილი იყო წყალშემკრები და გამწოვი მილები; 3. კიბის ბაქანის ქვეშ მოწყობილი იყო კაპიტალური გარე სველი წერტილი. დარღვევის გამოსწორების მიზნით, ა. მ-ს დაევალა განხორციელებული სამუშაოების კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარდგენა, ან ობიექტის მოყვანა პირვანდელ მდგომარეობაში. მოსარჩელეს დარღვევის გამოსასწორებლად განესაზღვრა 20 (ოცი) კალენდარული დღე.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ 2017 წლის 10 იანვარს შედგენილი იქნა №002215 შემოწმების აქტი ა. მ-ის მიმართ, რომლითაც დადგინდა, რომ მის მიერ არ იქნა შესრულებული მითითების პირობები.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ 2017 წლის 10 მარტს მიღებული იქნა დადგენილება №002215 „სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე“, რომლის

თანახმადაც, ა. მ-ი დაჯარიმდა 4 000 (ოთხი ათასი) ლარით, თბილისში, ...ის ქ. №23-ში, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ფასადებზე, შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე, სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისათვის. ამავე დადგენილების თანახმად, შენობის გვერდით ფასადზე, №...-ით რეგისტრირებულ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მხარეს, დამატებით მოწყობილი იყო გამწოვი მილი; დამატებით მოწყობილი იყო წყალშემკრები და გამწოვი მილები (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 16 ნოემბრის №2296012 ბრძანებით ლეგალიზებული პროექტის მიხედვით „გ-ბ“ მონაკვეთი); კიბის ბაქანის ქვეშ მოწყობილი იყო კაპიტალური გარე სველი წერტილი (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 16 ნოემბრის №2296012 ბრძანებით ლეგალიზებული პროექტის მიხედვით, „1-2“ მონაკვეთი). ამავე დადგენილებით ა. მ-ს დაევალა ქ. თბილისში, ...ის ქ. №23-ში, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, უნებართვოდ განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების დემონტაჟი.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2017 წლის 10 მარტის №002215 დადგენილება, ა. მ-მა გაასაჩივრა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 29 ივნისის №274 ბრძანებით, ა. მ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და ძალაში დარჩა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2017 წლის 10 მარტის №002215 დადგენილება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომელიც ადგენს, რომ სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ხოლო, ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე

გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში მიუთითებს, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების (ძალადაკარგულია – საქართველოს მთავრობის 02.03.2020 წ. № 139 დადგენილება) პირველი მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ეს 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. მითითებული 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. 36-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში სათანადო წესით მიღებული მშენებლობის ნებართვა. მე-3 მუხლის 74-ე პუნქტის თანახმად, უნებართვო მშენებლობა არის მშენებლობის ნებართვას დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობა მშენებლობის ნებართვის გარეშე, ან/და დროებითი შენობა-ნაგებობის განთავსება სანებართვო მოწმობით განსაზღვრული გამოყენების პერიოდის გასვლის შემდეგ.

ამავე დადგენილების მე-19 მუხლის შესაბამისად, ამ დადგენილების მიზნებისათვის შენობა-ნაგებობები და სამშენებლო სამუშაოები მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის იყოფა 5 კლასად, მათ შორის I კლასს მიეკუთვნება – შენობა-ნაგებობები, რომლებიც მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებს. დადგენილების 66-ე მუხლის (I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა) 1-2 პუნქტები განსაზღვრავს, რომ I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა წარმოებს ნებართვის მიღების გარეშე, მშენებლობის მწარმოებელი ვალდებულია დაიცვას კანონმდებლობით, მათ შორის, სამშენებლო რეგლამენტებით გათვალისწინებული მოთხოვნები. I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მწარმოებელი/დამკვეთი ვალდებულია განზრახული მშენებლობის შესახებ განცხადებით აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს. ამავე მუხლის 7-8 პუნქტებით დადგენილია, რომ მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო 5 დღის ვადაში წარდგენილი სრულყოფილი დოკუმენტ(ებ)ის საფუძველზე წერილო-

ბით ადასტურებს დაგეგმილი მშენებლობა/მონტაჟის ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებთან შესაბამისობას და მშენებლობის განხორციელების შესაძლებლობას. თუ ხუთი დღის ვადაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო განმცხადებელს პასუხს არ აცნობებს, მესაკუთრე ან/და მოსარგებლე უფლებამოსილია დაიწყოს მშენებლობა. ხოლო, მე-10 პუნქტის თანახმად, ამ დადგენილების მოთხოვნათა დარღვევით |კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელება განიხილება როგორც უნებართვო მშენებლობა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარეს სახდელი დაედო უნებართვოდ/თანხმობის გარეშე, შემდეგი 3 (სამი) ობიექტის მშენებლობის გამო: №...-ით რეგისტრირებულ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მხარეს, მოწყობილი იყო გამწოვი მილი, წყალშემკრები და გამწოვი მილები, კიბის ბაქანის ქვეშ მოწყობილი იყო კაპიტალური გარე სველი წერტილი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელე მხარე შესაძლოა მიჩნეული ყოფილიყო სამართალდამრღვევად და დაკისრებოდა სახდელი, თუკი უტყუარად დადგინდება, რომ მითითებული 3 ობიექტის მშენებლობის წარმოება საჭიროებდა შესაბამისი სამართლებრივ საფუძვლებს და ფაქტობრივად, წარმოებული იყო ასეთი საფუძვლის გარეშე და მოსარჩელე, სადავო პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, უშუალოდ იყო პასუხისმგებელი/ბრალეული სუბიექტი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესი“ განსაზღვრავს უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესს. ლეგალიზება ნიშნავს ობიექტის ან მისი ნაწილის დაკანონებას, ექსპლუატაციაში მიღებას (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 19 ოქტომბრის განჩინება საქმეზე №ბს-360-357(2კ-17)). ლეგალიზების აქტის მიღების შედეგად უკანონო შენობა-ნაგებობა ექცევა სამართლებრივ ჩარჩოში და აღმოფხვრილად მიიჩნევა შესაბამისი სამართალდარღვევა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 16 ნოემბრის №2296012 ბრძანების თანახმად, დაკმაყოფილდა ა. მ-ის №AR1348537 განცხადება და ლეგალიზებულად ჩაითვალა, ქ. თბილის-

ში, ...ის ქუჩის №23-ში, ს/კ №... მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლზე მიშენებული 40,44 კვ/მ ფართი. განსახილველ საქმეზე, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოები მიიჩნევენ და საკუთარ პოზიციას ამყარებენ იმ გარემოებით, რომ ის ობიექტები, რომელთა აშენების გამოც მოსარჩელეს დაედო სახდელი, არ ექცეოდა ლეგალიზებული უძრავი ნივთის ფარგლებში.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სადავო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2017 წლის 10 მარტის №002215 დადგენილების გამოცემამდე, 2016 წლის 30 დეკემბერს, თ. ა-მა მიმართა შენობა-ნაგებობების ლეგალიზებაზე კომპეტენტურ ადმინისტრაციულ ორგანოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს შეკითხვით და სამართლებრივი განმარტების მოთხოვნით, მითითებულ 3 ობიექტი ექვემდებარებოდა თუ არა ლეგალიზებას, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ შენობა-ნაგებობა უკვე იყო ამავე ორგანოს მიერ ლეგალიზებული. აღნიშნული წერილის პასუხად მოსარჩელეს ეცნობა, რომ 3 (სამი) ობიექტიდან 2 (ორი) – წყალშემკრები და გამწოვი მილი არ ექვემდებარებოდა ლეგალიზებას. ხოლო, კიბის ბაქნის ქვეშ მოწყობილი კაპიტალური გარე სველი წერტილი, თუკი ის არ იყო ნაჩვენები სალევალიზაციო ფართში, ვერ ჩაითვლებოდა ლეგალიზებულად.

საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ მოცემული წერილი, სამართლებრივი განმარტება, მოსარჩელემ მიიღო სადავო დადგენილების გამოცემამდე და მას გაუჩნდა კანონიერი მოლოდინი კომპეტენტური ადმინისტრაციული ორგანოს წერილობითი დოკუმენტის სისწორის მიმართ. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ ნაწილში ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან არ არის სათანადოდ გამოკვლეული და შეფასებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. განსახილველ საქმეში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოების და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის პოზიცია განსხვავდება ერთმანეთისგან და ისინი არსებითად ურთიერთსაწინააღმდეგოა. არქიტექტურის სამსახურის წერილი დატოვებულია შესაბამისი შესწავლის, რეაგირების გარეშე და გადაწყვეტილების მიღების ეტაპზე არ არის გათვალისწინებული მისი შინაარსი, რომლის თანახმადაც, წყალშემკრები და გამწოვი მილი არ ექვემდებარებოდა ლეგალიზებას.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ საქმეზე სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ იქნა, რომ გამწოვი მილი დამონტაჟებული იქნა თ. ა-ის და არა მოსარჩელე – ა. მ-ის მიერ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მყარად დადგენილი პრაქ-

ტიკის შესაბამისად კი, მართალია სამშენებლო სამართალდარღვევის დენადი ხასიათის გათვალისწინებით, პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი ითვალისწინებს უძრავი ნივთის მე-საკუთრისათვის, უნებართვო მშენებლობის გამო პასუხისმგებლობის დაკისრებას, თუმცა აღნიშნული დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაუდგენელია მშენებლობის უშუალოდ მწარმოებელი პირი (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 24 მარტის №ბს-1025(3კ-19) გადაწყვეტილება). საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 24 ივლისის №2/23-13 გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ მოსარჩელე თ. ა-ის საცხოვრებელ სახლზე (ს/კ ...) დამონტაჟებული იყო შპს „...ის“ მიერ დაპროექტებული გამწოვი მილი და გათბობის სისტემა. აღნიშნულ საქმეში მოსარჩელე მხარეს და სახლის ერთადერთ მესაკუთრეს წარმოადგენდა თ. ა-ი და არა ა. მ-ი, რაც ამ ნაწილში ა. მ-ის სამართალდამრღვევად მიჩნევის საფუძვლებს გამორიცხავდა.

საკასაციო სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 16 ნოემბრის №2296012 ბრძანება, რომლის თანახმად, დაკმაყოფილდა ა. მ-ის №AR1348537 განცხადება და ლეგალიზებულად ჩაითვალა, ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №23-ში, ს/კ №... მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლზე მიშენებული 40,44 კვ/მ ფართი, წარმოადგენდა სადავო, გასაჩივრებულ აქტს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის №3/6880-16 საქმეში. აღნიშნულ საქმეზე 2017 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა და ძალაში დარჩა მითითებული სამართლებრივი აქტი. აღნიშნული გადაწყვეტილების მიხედვით, მხარეთა პოზიციების, მათ შორის, სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის პოზიციის თანახმად, ა. მ-ის საკუთრებაში არსებული, შენობის პირველი სართულის ლიობები და გაზის გათბობის საკვამლე მილი მოთავსებული იყო ლეგალიზებულ ფართში, რაც საკასაციო სასამართლოს შეფასებით, საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლიობით, ასევე გამორიცხავს ამ ნაწილში ა. მ-ისათვის ადმინისტრაციული სახდელის დაკისრების საფუძველს. ამდენად, აღნიშნული საკითხიც საჭიროებს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ხელახლა შესწავლასა და სამართლებრივ შეფასებას.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მუხლის 74-ე პუნქტის შესაბამისად, უნებარ-

თვითმშენებლობა არის მშენებლობის ნებართვას დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობა მშენებლობის ნებართვის გარეშე, ან/და დროებითი შენობა-ნაგებობის განთავსება სანებართვო მოწმობით განსაზღვრული გამოყენების პერიოდის გასვლის შემდეგ. შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის უნებართვოდ აგებისათვის პასუხისმგებლობა შესაძლოა დადგინდეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი უდავოდ დასტურდება, რომ აშენებული ობიექტი საჭიროებდა წინასწარ ნებართვას/თანხმობას.

საქმის მასალებითა და სადავო აქტებით, ასევე არ არის ცალსახად დადგენილი და დასაბუთებული ის გარემოება, თუ რატომ მიიჩნიეს მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა, რომ ეზოს ფარგლებში მოქცეული სველი წერტილი – ონკანი, წარმოადგენდა კაპიტალურ ნაგებობას და მისი მონტაჟი საჭიროებდა შესაბამის ნებართვას/თანხმობას. მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოებს საქმეზე არ წარმოუდგენიათ კვალიფიციური, დასაბუთებული პოზიცია, ეზოს შიგნით არსებული სველი წერტილის კაპიტალურ ნაგებობად მიჩნევისა და მისი მონტაჟისთვის წინასწარი შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების საჭიროების თაობაზე. საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მუხლის 47-ე პუნქტის თანახმად, ნაგებობა არის სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული, ხოლო 78-ე პუნქტის შესაბამისად, შენობა არის ნაგებობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს, შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით. საქმეზე წარმოდგენილი ფოტომასალით დგინდება, რომ ეზოში დამონტაჟებული ონკანი არსებითად მიყრდნობილი, მიმაგრებულია სახლის კედელზე, ხოლო მისი სხვა ნაწილები, სამი მხრიდან, წარმოადგენენ დაბალ მიჯნებს და არა შემოსაზღვრულ კედლებს ან სხვა სახის მყარ, მძიმე კონსტრუქციას. ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ იკვეთება ე.წ. კაპიტალური ნაგებობის განთავსების ფაქტი, რომელიც ადმინისტრაციული ორგანოსაგან წინასწარი თანხმობის მიღებას საჭიროებდა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს

ნოს მიერ. ამასთან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17.2. მუხლის თანახმად, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმებისას აქტის გამოცემა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა უზრუნველყოს მიღებული გადაწყვეტილების მართლზომიერების დამტკიცება სასამართლოს წინაშე, ვინაიდან საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლის მიხედვით ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, რაც გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს (თანამდებობის პირის) ვალდებულებას და სამართლებრივ პასუხისმგებლობას აქტის კანონიერებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17.2. მუხლი სადავო აქტის კანონიერების მტკიცების ტვირთს აკისრებს მის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს და ავალდებულებს დაამტკიცოს, რომ მან უზრუნველყო მის მიერ გამოცემული გადაწყვეტილების კანონის საფუძველზე და მის შესაბამისად მომზადება, მიღება, გამოცემა (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინებები №ბს-626-596(კ-07); №ბს-1236(კ-18)).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს ძირითად პროცედურულ ვალდებულებას – გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა. ამ ვალდებულების შესრულება ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოს ასევე უმნიშვნელოვანეს – მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთების ვალდებულებას – ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა ახსნას, განმარტოს, დაასაბუთოს, თუ რატომ რა ფაქტებზე დაყრდნობით მიიღო ამგვარი გადაწყვეტილება, გარდა აღნიშნულისა, გადაწყვეტილების დასაბუთება აუცილებელია ადრესატისათვის, რათა შეაფასოს მისი მართლზომიერება, დარწმუნდეს მის კანონ-შესაბამისობაში, ხოლო უფლების დარღვევის განცდის შემთხვევაში ისარგებლოს გასაჩივრების შესაძლებლობით, მას უნდა შეეძლოს იცოდეს რა არგუმენტებით უნდა დაუპირისპირდეს მიღებულ გადაწყვეტილებას, რასაც დასაბუთების გარეშე გადაწყვეტილების მიღების პი-

რობებში, მოკლებულია. აგრეთვე, დასაბუთებული აქტის გამოცემა აადვილებს საჩივრის ან სარჩელის განმხილველი ორგანოების მიერ მისი კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების პროცესს. კანონმდებელი იმდენად არსებით და აქტის კანონიერების განმსაზღვრელ ფუნქციას ანიჭებს საქმის გარემოებათა გამოკვლევას, რომ იმპერატიულად კრძალავს, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაუდოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 18 თებერვლის №ბს-463-451(კ-13) გადაწყვეტილება; 2020 წლის 17 სექტემბრის №ბს-974(2კ-19) განჩინება).

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს იგი და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. აღნიშნული დანაწესის გამოყენების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს სასამართლოს მხრიდან საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტის შეუძლებლობა. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული საკითხი მის დისკრეციას განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 დეკემბრის №ბს-681-681(კ-18) გადაწყვეტილება).

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების წინაპირობები. შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2017 წლის 10

მარტის №002215 დადგენილება და ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

რაც შეეხება, სასარჩელო მოთხოვნას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 29 ივნისის №274 ბრძანების ბათილად ცნობის შესახებ, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალებას, მხარისათვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური თვალსაზრისით. ამდენად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, თუმცა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმეში არსებული მტკიცებულებები, დამატებით არ შეაფასა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ გააკეთა დასაბუთებული დასკვნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2017 წლის 10 მარტის №002215 დადგენილების კანონიერებასთან დაკავშირებით. ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სახეზეა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 29 ივნისის №274 ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და ა. მ-ის საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.3 მუხლის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10.2 მუხლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

ამდენად, სადავო საკითხის ასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე გადაწყვეტის პირობებში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნი-

ციპალურ ინსპექციას და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას მოსარჩელე ა. მ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სახით პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი 100 ლარის, საპელაციო სასამართლოში გადახდილი 150 ლარის და საკასაციო სასამართლოში გადახდილი 300 ლარის (სულ 550 ლარის) ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, ამავე კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილით და 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე და 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :

1. ა. მ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 8 აპრილის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ა. მ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2017 წლის 10 მარტის №002215 დადგენილება და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;
5. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 29 ივნისის №274 ბრძანება;
6. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურ ინსპექციას და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას მოსარჩელე ა. მ-ის სასარგებლოდ დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სახით პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი 100 ლარის, სააპელაციო სასამართლოში გადახდილი 150 ლარის და საკასაციო სასამართლოში გადახდილი 300 ლარის (სულ 550 ლარის) ანაზღაურება;
7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**უწაბართჳო მჴანაჴლოზის გაჴო ღაჴისრაჴული ჯარიჴის
გაღახღისაგან გათაჴისუჴლეზის საჴუჴჴელი**

**გაღახჴჴეტილჴა
საჴართჴელოს სასაჴლით**

№ბს-327(ჴ-22)

14 თებერვალი, 2024 წ., ჴ. თბილისი

**საჴართჴელოს უჴენაჴის სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საჴმეთა ჴალაჴა**

**ჴემაღგენლობა: თ. ოჴროჴირიძე (თაჴმჯღომაჴე, მომხსენებელი),
ჴ. ცინცაძე,
გ. მაჴარიძე**

ღაჴის საგანი: ინდიჴიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ჴი აჴტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2018 წლის 4 მაისს ჴ. რ-ემ, ფ. ჯ-ამ, გ. ჴ-ემ, ს. ბ-მა, ნ. ბ-მა და მ. ჴ-ემ
სარჩელით მიმართეს თბილისის საქალაჴო სასამართლოს ადმინისტრა-
ციულ საჴმეთა კოლეგიას მოჴასუხეების – ჴალაჴ თბილისის მუნიციჴა-
ლიტეტის მერიისა და ჴალაჴ თბილისის მუნიციჴალიტეტის მერიის ჴე-
დამხედველობის საქალაჴო სამსახურის მიმართ და მოითხოვეს ჴ. თბი-
ლისის მუნიციჴალიტეტის მერიის ჴედამხედველობის საქალაჴო სამ-
სახურის 2018 წლის 16 თებერვლის №003167, №003168, №003164,
№003165, №002767, №003166 დაღგენილებებისა და ჴ. თბილისის მუ-
ნიციჴალიტეტის მერიის 2018 წლის 19 ნოემბრის №590 ბრძანების ბა-
თილად ცნობა.

მოსარჩელებმა აღნიშნეს, რომ მოჴასუხე ჴალაჴ თბილისის მუნი-
ციჴალიტეტის მერიის ჴედამხედველობის საქალაჴო სამსახურის ჴმე-
დებები უკანონოა, ეწინააღმდეგება კანონის მოთხოვნებს. ჴედამხედ-
ველობის სამსახურის მიერ ისე გამოიცა საღავო დაღგენილებები, რომ
არ გამოკველეულა საჴმის გარემოებები, მოსარჩელებს არ ჴჴონდათ
ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობის მიღების ჴესაძლებლო-
ბა. ამასთან, მოსარჩელეთა მოსაზრებით, საღავო დაღგენილებების
ჴემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში გასაჩივრების ჴირობებში, არ
უნდა დაწყებულიყო საალსრულებო წარმოება.

თბილისის საქალაჴო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საჴმეთა კო-
ლეგიის 2018 წლის 07 მაისის განჩინებით ფ. ჯ-ას, გ. ჴ-ის, ს. ბ-ის, ნ. ბ-ის,
ჴ. რ-ის და მ. ჴ-ის ჴუამდგომლობა, ინდიჴიდუალური ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აჴტების მოჴმედების ჴეჩერების თაობაზე, დაჴმაცო-

ფილდა; შეჩერდა გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 16 თებერვლის №003167, №003168, №003164, №003165, №003166, №002767 დადგენილებების მოქმედება მოცემულ საქმეზე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე ან სასარჩელო წარმოების სხვაგვარად დასრულებამდე. აღნიშნული განჩინება კერძო საჩივრით გასაჩივრდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 17 მაისის განჩინებით ფ. ჯ-ას, გ. კ-ის, ს. ბ-ის, ნ. ბ-ის, კ. ჩ-ის და მ. შ-ის შუამდგომლობა, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 21 მარტის სააღსრულებო ფურცლების მოქმედების შეჩერებისა და მათ საფუძველზე დაწყებული სააღსრულებო საქმის წარმოებების (№-A 18035523-004/002, №-A 18035525-004/006, №-A 18035527-004/003, №-A 18035531-004/003, №-A 18035534-004/003, №-A 18035535-004/004) შეჩერების თაობაზე, დარჩა განუხილველი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 19 ნოემბრის განჩინებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის კერძო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 26 სექტემბრის განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც დაკმაყოფილდა ფ. ჯ-ას, გ. კ-ის, ს. ბ-ის, ნ. ბ-ის, კ. ჩ-ის და მ. შ-ის შუამდგომლობა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების, შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის ნაწილში, მოქმედების შეჩერების თაობაზე და ამ ნაწილში მიღებული იქნა ახალი განჩინება; ფ. ჯ-ას, გ. კ-ის, ს. ბ-ის, ნ. ბ-ის, კ. ჩ-ის და მ. შ-ის შუამდგომლობა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის ნაწილში მოქმედების შეჩერების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა; დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული განჩინება დარჩა უცვლელი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 22 მარტის საოქმო განჩინებით მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის უფლებამონაცვლედ დადგინდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექცია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილებით კ. ჩ-ის, ფ. ჯ-ას, გ. კ-ის, ს. ბ-ის, ნ. ბ-ისა და მ. შ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ მიუთითა პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის მე-14, მე-15, 25-ე, 25¹, 44-ე მუხლებზე და აღნიშნა, რომ უდავოდაა დადგენილი მოსარჩელების მიერ №... და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწაზე, შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე კაპიტალური შენობა-ნაგებობების განთავსების ფაქტები, აღნიშნულს სადავოდ არ ხდიან თავად მოსარჩელებიც. იმ პირობებში, როდესაც, როგორც დათვალიერების ოქმების შედგენისას, ისე ადმინისტრაციულ ორგანოებში მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების სხვადასხვა ეტაპზე მოსარჩელები ადასტურებდნენ შენობა-ნაგებობების მათ მიერ აშენების ფაქტს და გარდა ზეპირსიტყვიერი განმარტებისა, მათ მიერ არ არის წარმოდგენილი სხვა რაიმე მტკიცებულება, სასამართლომ არ მიიჩნია სარწმუნოდ მოსარჩელეთა და მათი წარმომადგენლის მიერ სასამართლო სხდომაზე გაჟღერებული პოზიცია დაკავებული შენობების კეთილმონწყობასთან მიმართებით. ამასთან, სასამართლომ აღნიშნა, რომ უკანონო შენობა-ნაგებობებზე განხორციელებული რეკონსტრუქცია და სარემონტო სამუშაოები, „მშენებლობის ნებართვების გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-4 მუხლის საფუძველზე განიხილება მშენებლობად, რომლებსაც ესაჭიროება შესაბამისი ნებართვა ან ამავე დადგენილების 65-ე მუხლით გათვალისწინებული თანხმობა, რაც ამ შემთხვევაში წარმოდგენილი არ არის. სასამართლომ სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძველად ასევე არ მიიჩნია მოსარჩელეთა მითითება მძიმე მატერიალური მდგომარეობასთან დაკავშირებით, რადგან სამშენებლო სამართალდარღვევის სფეროში მოქმედი კანონმდებლობა დასახელებული საფუძველით სამართალდამრღვევის პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლებას არ ითვალისწინებს. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ უსაფუძვლოა მოსარჩელეთა მოთხოვნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 16 თებერვლის №003167, №003168, №003164, №003166, №003165 და №002767 დადგენილებების ბათილად ცნობის შესახებ, სასამართლომ აგრეთვე აღნიშნა, რომ სადავო აქტები დემონტაჟის ნაწილში უკვე აღსრულებულია. რაც შეეხება, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 19 ნოემბრის №590 ბრძანების ბათილად ცნობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნას, სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე, რის გამოც არ არსებობს სამარ-

თლებრივი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 19 ნოემბრის №590 ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მოსარჩელეებმა – კ. ჩ-ემ, ფ. ჯ-ამ, გ. კ-ემ, ნ. ბ-მა და მ. შ-ემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 8 ნოემბრის განჩინებით განუხილველად დარჩა მ. შ-ის სააპელაციო საჩივარი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 16 ნოემბრის განჩინებით კ. ჩ-ის, ფ. ჯ-ას, გ. კ-ისა და ნ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილება.

პალატამ აღნიშნა, რომ მოცემული დავის ფარგლებში შესაფასებელია 10 000 ლარით დაჯარიმების ნაწილში სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე მოსარჩელეთა მიმართ მიღებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის დადგენილებებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ბრძანების კანონიერება. პალატამ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსგავსად, მიუთითა პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის მე-15, 25-ე, 25¹, 44-ე მუხლებზე, სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და აღნიშნა, რომ უნებართვო სამშენებლო სამუშაოების წარმოების გამო სახდელის დაკისრების მიზანს ჩადენილი გადაცდომისათვის სუბიექტის დასჯა, მისი გამოსწორება და, ამავედროულად, მისი თუ სხვა პირთა მხრიდან გადაცდომათა სამომავლო ჩადენის პრევენცია წარმოადგენს. ამდენად, დადგენილი გარემოებების მხედველობაში მიღებით სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ გამოვლენილი სამშენებლო სამართალდარღვევის შესაბამისი სახდელის – ჯარიმის მოსარჩელეთათვის დაკისრება და უნებართვო მშენებლობის დემონტაჟს დაქვემდებარება განხორციელდა კანონიერად, პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის ნორმათა შესაბამისად. იმის გათვალისწინებით, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის დადგენილებები ჯარიმისა და დემონტაჟის თაობაზე კანონიერად იქნა მიჩნეული, პალატის მოსაზრებით, ასევე უსაფუძვლოა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 19 ნოემბრის №590 ბრძანების ბათილად ცნობის შესახებ მოსარჩელეთა სასარჩელო მოთხოვნაც, ვინაიდან როგორც საქმის მასალები ცხადყოფს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში ჩატარებულ იქნა

სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება და მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების შესწავლის შემდგომ იქნა მიღებული გადაწყვეტილება ფ. ჯ-ას, გ. კ-ის, ნ. ბ-ის და კ. ჩ-ის საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 16 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს კ. ჩ-ემ, ფ. ჯ-ამ, გ. კ-ემ და ნ. ბ-მა.

კასატორები ახალი გადაწყვეტილების გამოტანით მათი ადმინისტრაციული ჯარიმის გადახდისაგან გათავისუფლებას მოითხოვენ. საკასაციო საჩივარში აღნიშნულია, რომ სააპელაციო პალატის მხედველობის მიღმა დარჩა ის გარემოება, რომ კ. ჩ-ე და ფ. ჯ-ა გათავისუფლებულები არიან 2019 წლამდე წარმოშობილი ადმინისტრაციული ჯარიმის გადახდისაგან. ამასთან, კასატორები მიიჩნევენ, რომ სადავო შენობა-ნაგებობების I კლასის შენობა-ნაგებობად მიჩნევის პირობებში, მათი მშენებლობის დროს არსებული კანონმდებლობით არ იყო გათვალისწინებული მშენებლობის ნებართვის ან/და ადმინისტრაციული ორგანოსათვის შეტყობინების აუცილებლობა. კასატორების მითითებით, ისინი, მძიმე სოციალური მდგომარეობიდან გამომდინარე, ვერ შეძლებენ დაკისრებული ჯარიმის გადახდას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 5 აპრილის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული საკასაციო საჩივარი კ. ჩ-ისა და ფ. ჯ-ას ნაწილში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 20 სექტემბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი, ნ. ბ-ისა და გ. კ-ის ნაწილში, დარჩა განუხილველად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 17 მაისის განჩინებით, საკასაციო საჩივარი, ფ. ჯ-ას და კ. ჩ-ის ნაწილში, მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა განისაზღვრა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო, ზეპირი მოსმენის გარეშე, საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ფ. ჯ-ას და კ. ჩ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელების – ფ. ჯ-ას და კ. ჩ-ის

მოთხოვნებს წარმოადგენდა „სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე ფ. ჯ-ას დაჯარიმებისა და აშენებული კაპიტალური ნაგებობის დემონტაჟის თაობაზე“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 16 თებერვლის №003167 დადგენილების, „სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე კ. ჩ-ის დაჯარიმებისა და აშენებული კაპიტალური ნაგებობის დემონტაჟის თაობაზე“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 16 თებერვლის №003165 დადგენილებისა და „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 19 ნოემბრის N590 ბრძანების ბათილად ცნობა.

კ. ჩ-ის მოთხოვნის განხილვის ფარგლებში საკასაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 დეკემბრის ამონაწერის მიხედვით, სახელმწიფოს საკუთრებაშია უძრავი ნივთი მდებარე ქ. თბილისი, ...ის ქუჩა №4, საერთო ფართი 18 767 კვ.მ, საკადასტრო კოდი – ...

2017 წლის 11 დეკემბერს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ კ. ჩ-ის მიმართ შედგენილ იქნა მითითება №003165, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ის №4-ში, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე (ს.კ: ...) დაფიქსირდა კ. ჩ-ის მიერ კაპიტალური შენობა-ნაგებობის განთავსების ფაქტი. ამავე მითითებით კ. ჩ-ეს დაევალა განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარდგენა 07 კალენდარული დღის ვადაში ან ობიექტის დემონტაჟი, უსაფრთხოების წესების დაცვით.

2017 წლის 19 დეკემბერს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ კ. ჩ-ის მიმართ შედგენილ იქნა №003165 შემოწმების აქტი, რომლითაც დადგინდა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2017 წლის 11 დეკემბრის №003165 მითითების პირობები კ. ჩ-ის მიერ არ იქნა შესრულებული.

ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის ინსპექტირებისა და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ტერიტორიის დაცვის სამმართველოს დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული განყოფილების მთავარი სპეციალისტის 2018 წლის 16 თებერვლის №156 მოხსენებით ბარათის შესაბამისად, 2018 წლის 16 თებერვალს ობიექტის ხელმოწერა გადამოწმებით დადგინდა, რომ მხარის მიერ არ შესრულდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2017 წლის 11 დეკემბრის №003165 მითითებით განსაზღვრული პირობები.

„სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე კ. ჩ-ის დაჯარიმებისა და აშენებული კაპიტალური ნაგებობის დემონტაჟის თაობაზე“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 16 თებერვლის №003165 დადგენილებით, შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე კაპიტალური შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის, კ. ჩ-ე დაჯარიმდა 10 000 ლარით და მასვე დაევალა უნებართვოდ განხორციელებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი.

ფ. ჯ-ას მოთხოვნის განხილვის ფარგლებში საკასაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 01 აგვისტოს ამონაწერის მიხედვით, სახელმწიფოს საკუთრებაშია ქ. თბილისი, ...ის ქუჩის მოპირდაპირედ მდებარე უძრავი ნივთი, საერთო ფართი 3229 კვ.მ, შენობა ნაგებობა №1 (67.95 კვ.მ) საკადასტრო კოდი – ...

2017 წლის 11 დეკემბერს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ ფ. ჯ-ას მიმართ შედგენილ იქნა მითითება №003167, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის მოპირდაპირედ მდებარე, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე (ს.კ: ...) დაფიქსირდა ფ. ჯ-ას მიერ კაპიტალური შენობა-ნაგებობის განთავსების ფაქტი. ამავე მითითებით ფ. ჯ-ას დაევალა განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარდგენა 07 კალენდარული დღის ვადაში ან ობიექტის დემონტაჟი, უსაფრთხოების წესების დაცვით.

2017 წლის 19 დეკემბერს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ ფ. ჯ-ას მიმართ შედგენილ იქნა №003167 შემოწმების აქტი, რომლითაც დადგინდა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2017 წლის 11 დეკემბრის №003167 მითითების პირობები ფ. ჯ-ას მიერ არ იქნა შესრულებული.

ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის ინსპექტირებისა და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ტერიტორიის დაცვის სამმართველოს დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონული განყოფილების მთავარი სპეციალისტის 2018 წლის 16 თებერვლის №157 მოხსენებითი ბარათის შესაბამისად, 2018 წლის 16 თებერვალს ობიექტის ხელმეორედ გადამოწმებით დადგინდა, რომ მხარის მიერ არ შესრულდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2017 წლის 11 დეკემბრის №003167 მითითებით განსაზღვრული პირობები.

„სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე ფ. ჯ-ას დაჯარიმებისა და აშენებული კაპიტალური ნაგებობის დემონტაჟის თაობაზე“ ქ.

თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 16 თებერვლის №003167 დადგენილებით, შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე კაპიტალური შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის, ფ. ჯ-ა დაჯარიმდა 10 000 ლარით და მასვე დაეკალა უნებართვოდ განხორციელებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი.

დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2017 წლის 11 დეკემბრის №003167 მითითება, „სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე ფ. ჯ-ას დაჯარიმებისა და აშენებული კაპიტალური ნაგებობის დემონტაჟის თაობაზე“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 16 თებერვლის №003167 დადგენილება, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2017 წლის 11 დეკემბრის №003165 მითითება და „სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე კ. ჩ-ის დაჯარიმებისა და აშენებული კაპიტალური ნაგებობის დემონტაჟის თაობაზე“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 16 თებერვლის №003165 დადგენილება ადმინისტრაციული საჩივრით გაასაჩივრეს კ. ჩ-ემ და ფ. ჯ-ამ. საჩივარში აღნიშნულია, რომ უნებართვოდ განხორციელებული ნაგებობების მშენებლობა 2006 წელს დაიწყო, მოსარჩელები წარმოადგენენ უსახლკაროებს და ითხოვენ ზემოაღნიშნული აქტების ბათილად ცნობას.

„ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 19 ნოემბრის №590 ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა კ. ჩ-ის და ფ. ჯ-ას ადმინისტრაციული საჩივარი, ძალაში დარჩა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 16 თებერვლის №003167 და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 16 თებერვლის №003165 დადგენილებები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სადავო პერიოდში მოქმედ, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების (ძალადაკარგულია – საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 02 მარტის №139 დადგენილება) პირველი მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის შესაბამისად, ეს 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 ექსპლუ-

ატაციაში მიღების პროცესს.

დადგენილების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მშენებლობის სახეობებია: ახალი მშენებლობა (მათ შორის, მონტაჟი); რეკონსტრუქცია; რემონტი-შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა (არ საჭიროებს ნებართვას); დემონტაჟი; ლანდშაფტური მშენებლობა; დროებითი შენობა-ნაგებობების მონტაჟი/განთავსება. ამავე დადგენილების 36-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში სათანადო ნესით მიღებული მშენებლობის ნებართვა. ამავე დადგენილების მე-3 მუხლის 74-ე პუნქტის თანახმად, უნებართვო მშენებლობა არის მშენებლობის ნებართვას დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობა მშენებლობის ნებართვის გარეშე, ან/და დროებითი შენობა-ნაგებობის განთავსება სანებართვო მოწმობით განსაზღვრული გამოყენების პერიოდის გასვლის შემდეგ.

განსახილველ საქმეში უდავოდაა დადგენილი ის გარემოება, რომ ქ. თბილისში, ...ის №4-ში, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე (ს.კ: ...) და ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის მოპირდაპირედ მდებარე, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე (ს.კ: ...) განხორციელებული მშენებლობები ნაწარმოებია შესაბამისი ნებართვის გარეშე.

პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის პირველი მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კოდექსის მიზანია სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების უზრუნველყოფა სამშენებლო სფეროს ტექნიკური რეგლამენტებითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების სრული დაცვით. კოდექსის მე-14 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ეს თავი არეგულირებს მომეტებული ტექნიკური საფრთხის შემცველ ობიექტებს და მათთან დაკავშირებულ პროცესებს, რომელთა წარმოება, მშენებლობა, მონტაჟი, შენახვა, ტრანსპორტირება, ბრუნვა, გამოყენება და განადგურება შეიცავს ნგრევის, აფეთქების, ემისიისა და ინტოქსიკაციის შესაძლებლობას და არის მომეტებული რისკი ადამიანის სიცოცხლის, ჯანმრთელობის, საკუთრებისა და გარემოსთვის. ხოლო, კოდექსის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის სფეროში ამ თავის მოქმედება ვრცელდება: პირების, აგრეთვე ამხანაგობების საქმიანობაზე, რომლის დროსაც ხორციელდება შენობა-ნაგებობის, მისი ელემენტების, კონსტრუქციული სისტემების ან კვანძების მშენებლობა, მონტაჟი, დემონტაჟი და სხვა სამშენებლო სამუშაოები; დამკვეთზე, რომლის ქმედებამაც გამოიწვია დარღვევები სამშენებლო საქმიანობაში; სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეზე ან მოსარგებლე-

ზე, თუ დაუდგენელია მშენებლობის მწარმოებელი პირი; შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეზე ან მოსარგებლეზე, თუ დაუდგენელია მრავალბინიანი სახლის მშენებლობის მწარმოებელი პირი; მესაკუთრეზე, რომლის სარეკონსტრუქციო ან სადემონტაჟო ავარიული შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხი უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას.

პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით (სადავო დადგენილების გამოტანის დროს მოქმედი რედაქციით), უნებართვო მშენებლობის ან/და რეკონსტრუქციის წარმოება მშენებლობის განხორციელების სპეციალური რეჟიმის ზონაში, სადაც დადგენილია მშენებლობის განხორციელების განსაკუთრებული რეჟიმი, ტყის ფონდისა და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებსა და საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში და ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე, რომელიც იწვევს შენობა-ნაგებობის გაბარიტების ცვლილებას, გამოიწვევს დაჯარიმებას: სახელმწიფოს ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე – 10 000 ლარით.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქმეში დაცული, კ. ჩ-ის მიერ 2017 წლის 11 დეკემბერს გაკეთებული ახსნა-განმარტებით დგინდება, რომ ...ის ქუჩის მოპირდაპირედ მდებარე სახელმწიფოს კუთვნილ ტერიტორიაზე კ. ჩ-ის მიერ ნებართვის გარეშე განხორციელდა ერთსართულიანი შენობის მშენებლობა. აგრეთვე, გასათვალისწინებელია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურში 2018 წლის 13 თებერვალს გამართულ ზეპირი მოსმენის სხდომაზე გამოცხადდა კ. ჩ-ის წარმომადგენელი ხ. ხ-ა, რომელმაც დაადასტურა მითითებისა და შემონმების აქტის ჩაბარება და განმარტა, რომ მშენებლობა განხორციელებულია კ. ჩ-ის მიერ ადრეულ წლებში, იგი არ გეგმავდა დემონტაჟს, სურდა შენობის დაკანონება. ამასთან, საქმეში დაცული ფ. ჯ-ას ახსნა-განმარტებით დგინდება, რომ ...ის ქუჩის მოპირდაპირედ ფ. ჯ-ას მიერ განხორციელდა შენობის მშენებლობა. აგრეთვე, გასათვალისწინებელია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურში 2018 წლის 13 თებერვალს გამართულ ზეპირი მოსმენის სხდომაზე გამოცხადდა ფ. ჯ-ას წარმომადგენელი ხ. ხ-ა, რომელმაც დაადასტურა მითითებისა და შემონმების აქტის ჩაბარება და განმარტა, რომ მშენებლობა განხორციელებულია ფ. ჯ-ას მიერ ადრეულ წლებში, იგი არ გეგმავდა დემონტაჟს, სურდა შენობის დაკანონება.

ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო სამშენებლო სამუშაოების მწარმოებელ პირებს წარმოადგენენ კასატორები – კ. ჩ-ე

და ფ. ჯ-ა.

დემონტაჟის დავალების ნაწილში სადავო აქტების კანონიერებასთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა მიუთითებს საქმეში დაცულ „სა-ალსრულებო მოქმედების განხორციელების შესახებ“ 2018 წლის 07 მაისის ოქმებზე, რომელთა შესაბამისად, განხორციელდა ფ. ჯ-ასა და კ. ჩ-ის მიერ, შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე აშენებული კაპიტალური შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ დემონტაჟის დავალების ნაწილშიც არ არსებობს სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გაუქმების საფუძველი, რამეთუ ფ. ჯ-ას და კ. ჩ-ის მიერ განხორციელებული სადავო შენობა-ნაგებობები დემონტირებულია, შესაბამისად გასაჩივრებული აქტები დემონტაჟის ნაწილში აღსრულებულია.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მონესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. შესაბამისად, სადავო აქტები მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა გათვალისწინებით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

ამასთან, საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს „ადმინისტრაციული სახდელისგან გათავისუფლების შესახებ“ საქართველოს კანონზე (2019 წლის 18 სექტემბერი, №4964-III), რომლის პირველი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია ერთჯერადი ხასიათის დროებითი და განსაკუთრებული ღონისძიების სახით ამავე კანონით განსაზღვრული იმ ფიზიკური პირების ადმინისტრაციული სახდელისგან - ჯარიმისგან და შესაბამისი საურავისგან გათავისუფლება, რომლებმაც საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სამართალდარღვევა 2019 წლის 15 იანვრამდე ჩაიდინეს და რომელთა მიმართაც ადმინისტრაციული სახდელის დადების შესახებ დადგენილება ამ კანონის ამოქმედებამდე არ აღსრულებულა. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სამშენებლო სამართალდარღვევაზე, როგორც ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ერთ-ერთ სახეზე, უნდა გავრცელდეს აღნიშნული კანონით გათვალისწინებული შეღავათი. საკასაციო პალატა მიუთითებს „ადმინისტრაციული სახდელისგან გათავისუფლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახდელისგან თავისუფლება სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში რეგისტრირებული პირი, რომლის ოჯახის სოცი-

ალურ-ეკონომიკური მდგომარეობის მაჩვენებელი 100 001 ქულაზე ნაკლებია.

საქმის მასალებით დადასტურებულად არის ცნობილი, რომ სადავო მშენებლობები განხორციელებულია 2019 წლის 15 იანვრამდე, ხოლო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 16 თებერვლის №003165 და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 16 თებერვლის №003167 დადგენილებები გასაჩივრებულია და ჯარიმის დაკისრების ნაწილში ჯერ არ არის აღსრულებული. ამასთან, საქმეში დაცული 2019 წლის 14 აგვისტოს და 2019 წლის 07 აგვისტოს სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიანი ბაზიდან ამონაწერებით დასტურდება, რომ ფ. ჯ-ა და კ. ჩ-ე რეგისტრირებულნი არიან სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და მათი ოჯახის სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობის მაჩვენებელი 100 001 ქულაზე ნაკლებია (ფ. ჯ-ა – 99 000 სარეიტინგო ქულა, კ. ჩ-ე – 7 990 სარეიტინგო ქულა).

ამდენად, „ადმინისტრაციული სახდელისგან გათავისუფლების შეესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ფ. ჯ-ა და კ. ჩ-ე უნდა გათავისუფლდნენ მათთვის დაკისრებული ჯარიმებისგან.

რაც შეეხება სადავო აქტებს დემონტაჟის ნაწილში, „ადმინისტრაციული სახდელისგან გათავისუფლების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული შეღავათი არ ვრცელდება დემონტაჟზე და კანონით გათვალისწინებულ პირებს მხოლოდ ადმინისტრაციული სახდელისგან გათავისუფლებს.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუმცა მხარის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება მოწინააღმდეგე მხარეს იმ შემთხვევაში ეკისრება, როდესაც ბაჟის გადახდა სარჩელის წარმოებაში მიღების აუცილებელი პირობაა. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „მ1“ ქვეპუნქტის თანახმად, საერთო სასამართლოებში განსახილველ საქმეებზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან თავისუფლდება სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში რეგისტრირებული პირი, რომლის ოჯახის სოციალურ-ეკონომიკური მაჩვენებელი ტოლია ან ნაკლებია საქართველოს მთავრობის მიერ დადგენილ ზღვრულ ქულაზე. განსახილველ დავაში კასატო-

რები გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, რაც გამორიცხავდა სარჩელის წარდგენისას მათ მიერ სახელმწიფო ბაჟის გადახდის საჭიროებას, თუმცა მათ მიერ სარჩელზე გადახდილი იქნა სახელმწიფო ბაჟი – 100-100 ლარის ოდენობით. ამდენად, იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელები – ფ. ჯ-ა და კ. ჩ-ე სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულნი არიან, მათ მიერ ბაჟის შეცდომით გადახდა ინვეს გადახდილი თანხის არა მოპასუხისათვის დაკისრებას, არამედ სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაბრუნებას. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა თვლის, რომ ფ. ჯ-ას და კ. ჩ-ეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უნდა დაუბრუნდეს სარჩელზე ზედმეტად გადახდილი 100-100 ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა ლ ა ნ ე ჯ ი ტ ა :

1. ფ. ჯ-ას და კ. ჩ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 16 ნოემბრის განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც ძალაში დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილება, ფ. ჯ-ას და კ. ჩ-ის დაჯარიმების ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ფ. ჯ-ას და კ. ჩ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. ფ. ჯ-ა გათავისუფლდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 16 თებერვლის №003167 დადგენილებით დაკისრებული ჯარიმისა და არსებობის შემთხვევაში, შესაბამისი საურავის (ჯარიმის გადაუხდელობის გამო) გადახდისაგან;

5. კ. ჩ-ე გათავისუფლდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 16 თებერვლის №003167 დადგენილებით დაკისრებული ჯარიმისა და არსებობის შემთხვევაში, შესაბამისი საურავის (ჯარიმის გადაუხდელობის გამო) გადახდისაგან;

6. სხვა ნაწილში საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

7. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 16 ნოემბრის განჩინება იმ ნაწილში, რომლითაც ძალაში დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე, დემონტაჟის ნაწილში;

8. ფ. ჯ-ას (პ/ნ: ...) დაუბრუნდეს 2018 წლის 04 მაისს №0 საგადახდო დავალებით ხ. ხ-ას (პ/ნ: ...) მიერ ფ. ჯ-ას სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 ლარი, შემდეგი ანგარიშიდან: ქ. თბილისი, სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი №300773150;

9. კ. ჩ-ეს (პ/ნ: ...) დაუბრუნდეს 2018 წლის 04 მაისს №0 საგადახდო დავალებით ხ. ხ-ას (პ/ნ: ...) მიერ კ. ჩ-ის სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 ლარი, შემდეგი ანგარიშიდან: ქ. თბილისი, სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი №300773150;

10. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

სამშენებლო სამართალდარღვევის გამო დაჯარიმების შისახებ ბრძანების კანონიერება

გადანყვანილობა საქართველოს სახელით

№ბს-896(კ-23)

26 სექტემბერი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატამ**

**შემადგენლობა: ქ. ცინცაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
თ. ოქროპირიძე;
გ. მაკარიძე**

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2021 წლის 21 იანვარს მ. ბ-მა სარჩელით მიმართა მცხეთის რაიონ-

ნულ სასამართლოს, მოპასუხე დუშეთის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ, „სამშენებლო სამართალდარღვევის გამო მ. ბ-ის დაჯარიმების შესახებ“ დუშეთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 6 იანვრის №2/ს ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილებით მ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ დუშეთში, ...ის ქ. №32-ში №... საკადასტრო კოდზე მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენდა ნ. ბ-ი.

2020 წლის 25 აგვისტოს, დუშეთის მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამისი სამსახურის თანამშრომლის მიერ, დუშეთში, ...ის ქ. №32 მდებარე მშენებარე სახლთან დაკავშირებით შედგა ადგილზე დათვალიერების ოქმი. გაირკვა, რომ ნ. ბ-ის მინდობილი პირი მ. ბ-ი, მშენებლობის მოწმობის გარეშე, ახორციელებდა მშენებლობას კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონაში.

2020 წლის 03 სექტემბერს დუშეთის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ, მ. ბ-ის მიმართ გაიცა მითითება №09/17720, რომლის თანახმად, დაევალა 60 დღის ვადაში უნებართვო მშენებლობა მოეყვანა კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში. ამავე მითითებით განემარტა, რომ მითითების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მის მიმართ მიღებული იქნებოდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული ზომები. მითითების ერთი ეგზემპლარი განთავსებული იქნა მშენებარე შენობის ფასადაზე.

მ. ბ-ის მიმართ, სამშენებლო სამართალდარღვევის გამო, დუშეთის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ, 2021 წლის 06 იანვარს გამოცემული იქნა №2/ს ბრძანება და იგი „საქართველოს სივრცის, დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ საფუძველზე დაჯარიმდა 8 000 ათასი ლარით. ამავე ბრძანებით მას დაევალა განხორციელებული უნებართვო მშენებლობის კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში მოყვანა. ბრძანების ერთი ეგზემპლარი განთავსებული იქნა მშენებარე შენობის ფასადაზე.

საქმეზე ასევე დადგენილი იქნა, რომ 2018 წლის 22 თებერვალს, ნ. ბ-ის მიერ მ. ბ-ის მიმართ გაცემული იყო მინდობილობა, რომლის საფუძველზე, მ. ბ-ს, სხვა უფლებებთან ერთად, ასევე მიენიჭა უფლება მიეღო მშენებლობის ნებართვა და ეწარმოებინა ნ. ბ-ის სახელზე რეგისტრირებულ ნებისმიერ უძრავ ქონებაზე ნებისმიერი შენობა-ნაგებობის განთავსება, შეეთანხმებინა და წარედგინა ნებისმიერი სახის პროექტი.

მოსარჩელე მ. ბ-მა, როგორც დამკვეთმა, მიმართა დუშეთის მუნიციპალიტეტის მერიის სივრცითი მოწყობის, ინფრასტრუქტურის გან-

ვითარების არქიტექტურისა და მშენებლობის სამსახურს, დუშეთში, ...ის ქუჩა 32-ში ნ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე. დასაპროექტებელ ობიექტს წარმოადგენდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი.

სასამართლოს შეფასებით, სადავო გარემოება იყო, რამდენად არსებობდა მოსარჩელე მ. ბ-ის მიმართ საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის, დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ საფუძველზე, სადავო აქტის გამოცემის წინაპირობები. მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმის დადასტურება, რომ დუშეთში, ...ის ქ. №32-ში ს/კ: ... მდებარე მიწის ნაკვეთზე, რომლის მესაკუთრეს ნ. ბ-ი წარმოადგენდა, უკანონო მშენებლობა აწარმოა მ. ბ-მა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტი, დუშეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2021 წლის 06 იანვრის №2/ს ბრძანება, გამოცემული იქნა საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსით“ გათვალისწინებული მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძვლები.

მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მ. ბ-მა. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 19 ივნისის განჩინებით მ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, მათი სამართლებრივი შეფასება და დამატებით აღნიშნა, რომ საქმის მასალებში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, კერძოდ, 2020 წლის 5 ნოემბრის ადგილზე დათვალიერების აქტით, 2020 წლის 25 აგვისტოს დუშეთის მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამისი სამსახურის თანამშრომლის მიერ დუშეთში, ...ის ქ. №32 მდებარე მშენებარე სახლთან დაკავშირებით შედგენილი ადგილზე დათვალიერების ოქმით დგინდებოდა, რომ სადავო მშენებლობა წარმოებული იყო მოსარჩელის მიერ. ამასთან, აპელანტის მის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი რაიმე სახის მტკიცებულება, რომ სადავო მშენებლობა აწარმოა სხვა პირმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 19 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ. ბ-მა. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორი მიუთითებს, რომ საქმეში არ მოიპოვება არანაირი მტკიცებულება იმის დასადასტურებლად, რომ მშენებლობის განმახორციელებელი პირი იყო მ. ბ-ი. მხოლოდ ის გარემოება, რომ მ. ბ-ი იყო ნ. ბ-ის რწმუნებული ადმინისტრაციულ ორგანოებთან ურთიერთობაში, არ არის საფუძველი სადავო გარემოების დადგენილად მისაჩნევად. შესაბამისად, სასამართლოს შეფასებები ეყრდნობა მხოლოდ ვარაუდს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად მე-2 ნაწილის თანახმად თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 3 ნოემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული მ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 24 აპრილის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა მიჩნეული მ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო, ზეპირი მოსმენის გარეშე, საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების თანახმად, დუშეთში, ...ის ქ. №32-ში №... საკადასტრო კოდზე მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენდა ნ. ბ-ი.

2020 წლის 25 აგვისტოს, დუშეთის მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამისი სამსახურის თანამშრომლის მიერ, დუშეთში, ...ის ქ. №32 მდებარე მშენებარე სახლთან დაკავშირებით შედგა ადგილზე დათვალიერების ოქმი, რა დროსაც გაირკვა, რომ ნ. ბ-ის მინდობილი პირი მ. ბ-ი, მშე-

ნებლობის მოწმობის გარეშე, ახორციელებდა მშენებლობას კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონაში.

2020 წლის 03 სექტემბერს, დუშეთის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ მ. ბ-ის მიმართ გაცა მითითება №09/17720, რომლის თანახმად, მას დაევა 60 დღის ვადაში უნებართვო მშენებლობა მოეყვანა კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში. ამავე მითითებით განემარტა, რომ მითითების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მის მიმართ გატარებული იქნებოდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული ზომები. მითითების ერთი ეგზემპლარი განთავსებული იქნა მშენებარე შენობის ფასადზე.

მ. ბ-ის მიმართ სამშენებლო სამართალდარღვევის გამო, დუშეთის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ, 2021 წლის 06 იანვარს, გამოცემული იქნა №2/ს ბრძანება და იგი საქართველოს სივრცის, დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის საფუძველზე, დაჯარიმდა 8 000 ათასი ლარით. ამავე ბრძანებით, მას დაევა განხორციელებული უნებართვო მშენებლობის კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში მოყვანა. ბრძანების ერთი ეგზემპლარი განთავსებული იქნა მშენებარე შენობის ფასადზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი ადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის, მშენებლობის ზედამხედველობის, სამშენებლო სამართალდარღვევათა ცალკეულ სახეებს, პასუხისმგებლობის ზომებს, სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების წესებს (მუხლი 1.გ). მოცემული კოდექსის 93-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია მშენებლობის შეტყობინება ან მშენებლობის ნებართვა, გარდა ამ მუხლის მე-3 და მე-6 ნაწილებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 122-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამშენებლო სამართალდარღვევა არის ამ კოდექსის XV თავით გათვალისწინებული ქმედება, რომლის საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება ხორციელდება ამ თავით დადგენილი წესით. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ კასატორს ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობა დაეკისრა საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 131-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. კოდექსის 131-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის (XV თავი) თანახმად, უნებართვო მშენებლობა (გარდა ამ მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) საქართველოს

ტყის კოდექსითა და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში გამოიწვევს დაჯარიმებას: ა) სახელმწიფოს ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე – 25 000 ლარის ოდენობით; ბ) კერძო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (გარდა ამ ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა) – 8 000 ლარის ოდენობით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ საქმეში დავის საგანს წარმოადგენს არა სამართალდარღვევის ფაქტის არსებობა, არამედ სამშენებლო სამართალდამრღვევ სუბიექტად მ. ბ-ის მიჩნევა და მისთვის სახდელის დაკისრების კანონიერება.

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 122-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, XIV და XV თავების მიზნებისთვის სამშენებლო სამართალდამრღვევი შეიძლება იყოს: ა) მშენებლობის ნებართვის მფლობელი; ბ) უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი; გ) შენობა-ნაგებობის ან/და სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან მოსარგებლე, - თუ ვერ დგინდება მშენებლობის განმახორციელებელი პირი; დ) უნებართვო მშენებლობის განხორციელებისას, თუ მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო ან/და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაა, - უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი, ხოლო თუ ეს პირი ვერ დგინდება – მიწის ნაკვეთით მოსარგებლე; ე) მესაკუთრე, რომლის შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხი უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას, გარდა კულტურული/არქიტექტურული ძეგლის სტატუსის მქონე შენობისა, რომლის რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის შესახებ მესაკუთრემ მიმართა შესაბამის ორგანოს და ვერ მიიღო საჭირო ნებართვა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ზემოთ ჩამოთვლილი სუბიექტებიდან, კერძო საკუთრებაზე უნებართვოდ წარმოებული სამშენებლო სამუშაოებისათვის პასუხისმგებელი პირის შესაძლოა იყოს მხოლოდ „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული – ბ) უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი; გ) შენობა-ნაგებობის ან/და სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან მოსარგებლე – თუ ვერ დგინდება მშენებლობის განმახორციელებელი პირი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სამშენებლო ზედამხედველობის ორგანოს მხრიდან ცნება – „მშენებლობის განმახორციელებელი პირის“ განმარტება და ფაქტობრივ გარემოებებთან მისადაგება მოხდა ვიწრო გაგებით, მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამოდ.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ზოგადი ნესით, მიწის ნაკ-

ვეთზე მშენებლობის წარმოება, როგორც სამოქალაქო, ასევე საჯარო-სამართლებრივი კანონმდებლობის თანახმად, დასაშვებია მხოლოდ მესაკუთრის თანხმობით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონის-მიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამასთან, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 97-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, თუ მშენებლობა დაგეგმილია სხვა პირის კერძო საკუთრებაში ან საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე, მშენებლობის ნებართვის მაძიებელმა დამატებით უნდა წარადგინოს შესაბამისი მესაკუთრის/თანამესაკუთრის თანხმობა.

სამშენებლო სამართალური თვითმართობისთვის დამახასიათებელი შემთხვევაა, როდესაც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე წარდობისა თუ მომსახურების ხელშეკრულების საფუძველზე სხვა პირს უკვეთავს სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებას. მართალია, საგამონაკლისო შემთხვევებში, მესაკუთრე თავადაც შეიძლება იყოს შენობა-ნაგებობის დამპროექტებელი და სამშენებლო სამუშაოების უშუალოდ მწარმოებელიც, თუმცა, კანონმდებლობის მიხედვით, ზოგადი წესის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი ვალდებულია შენობა-ნაგებობის დაპროექტება დაუკვეთოს სამშენებლო საქმიანობის მონაწილე შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე პირს, თუ საქართველოს კანონმდებლობით ზუსტად არის განსაზღვრული ასეთი კვალიფიკაციის კრიტერიუმები. ამასთან, მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელება უზრუნველყოს სამშენებლო საქმიანობის მონაწილე შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე პირის მიერ, თუ საქართველოს კანონმდებლობით ზუსტად არის განსაზღვრული ასეთი კვალიფიკაციის კრიტერიუმები (საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი; მუხლები – 97.8.-97.9).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 122-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევების განმასხვავებელ გარემოებას წარმოადგენს, რომ – უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი („ბ“ ქვეპუნქტი) აწარმოებს უნებართვო სამშენებლო სამუშაოებს, შესაბამისად, სამართალდარღვევას იწვევს საკუთარი აქტიური ქმედებით, ხო-

ლო შენობა-ნაგებობის ან/და სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ან მოსარგებლის შემთხვევაში, უტყუარად ვერ დგინდება უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი, თუმცა პასუხისმგებელ პირად მიიჩნევა მესაკუთრე/მოსარგებლე, რომელიც ვალდებული იყო თავად არ ეწარმოებინა, არ დაეშვა სხვა პირის მიერ წარმოება ან/და აღმოეფხვრა უკვე განხორციელებული უნებართვო სამშენებლო სამუშაოები. თუმცა, საკასაციო სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ 122-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული ცნებები ყოველთვის არ არის ალტერნატიული შინაარსის, კერძოდ, თუკი მშენებლობის განმახორციელებელი, დაინტერესებული პირი არის ქონების მესაკუთრე, ამ შემთხვევაში, სწორედ იგი წარმოადგენს ერთი მხრივ მშენებლობის განმახორციელებელ პირს, ხოლო მეორე მხრივ – ქონების მესაკუთრეს. ქონების მესაკუთრე, გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, როდესაც ხდება მიწის ნაკვეთზე უფლება-მოვალეობების ნამდვილი გადაცემა/დათმობა, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება არ წარმოადგენდეს მის მიწის ნაკვეთზე მიმდინარე უნებართვო მშენებლობაზე სამართალდამრღვევს/პასუხისმგებლობის მქონე პირს, როდესაც ეს სამუშაოები აშკარად წარმოებულია მისი თანხმობის გარეშე, მისი ნების საწინააღმდეგოდ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მ. ბ-ი დაჯარიმებული იქნა, როგორც კერძო საკუთრებაში (მესაკუთრე – ნ. ბ-ი), კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში, უნებართვო სამშენებლო საქმიანობის განმახორციელებელი პირი.

საკასაციო სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ საქმეზე უდავოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების თანახმად, 2020 წლის 25 აგვისტოს, დუშეთის მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამისი სამსახურის თანამშრომლის მიერ, დუშეთში, ...ის ქ. №32 მდებარე მშენებარე სახლთან დაკავშირებით შედგა ადგილზე დათვალიერების ოქმი, რა დროსაც გაირკვა, რომ ნ. ბ-ის მიწდობილი პირი მ. ბ-ი, მშენებლობის მოწმობის გარეშე ახორციელებდა მშენებლობას, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონაში.

საქმეზე წარმოდგენილი, ნ. ბ-ის მიერ მ. ბ-ზე გაცემული მიწდობილის (22.02.2018 წ.) მიხედვით – ნ. ბ-ი აძლევდა მიწდობილობას, რომ მ. ბ-ი ყოფილიყო მისი წარმომადგენელი და მათ შორის, მისი სახელით ეყიდა ნებისმიერი უძრავი ქონება, დაედო სათანადო ხელშეკრულება (მათ შორის საკუთარ თავთან), ხელშეკრულების დადების ფასი და პირობები განესაზღვრა თავისი შეხედულებით. დაერეგისტრირებინა მარნმუნებლის სახელზე უძრავი ქონება, მიეღო ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ასევე მიეღო მშენებლობის ნებართვა და ეწარმოებინა მარნმუნებლის სახელზე რეგისტრირებულ ნებისმიერ უძრავ ქონებაზე ნე-

ბისმიერი შენობა-ნაგებობების განთავსება/შეთანხმება და წარდგენა ნებისმიერი სახის პროექტის და ა.შ.

ამდენად, საქმეზე უტყუარად დასტურდება, რომ მ. ბ-ი მოქმედებდა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ნ. ბ-ის მიერ გაცემული მინდობილობის საფუძველზე. საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ განსახილველ საქმეში, სასამართლო არ დგას იმ გარემოების შეფასების საჭიროების წინაშე, თუ რამდენად მოქმედებდა მ. ბ-ი გულისხმიერად, მინდობილობის ფარგლებში მარწმუნებლის საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინებით, მის მიერ გაცემული დავალების შესრულებისას. საკასაციო სასამართლო არ აფასებს, მარწმუნებლის მიერ გაცემული მინდობილობა, დავალება, გულისხმობდა ჯერ სათანადო ნებართვის აღებას და სამუშაოების წარმოებას, თუ უშვებდა შესაბამისი ნებართვის მიღების გარეშე მშენებლობის შესაძლებლობას. განსახილველ საქმეში უდავოდ დგინდება ის გარემოება, რომ სამუშაოების წარმოების შესახებ თანხმობა და დავალება მ. ბ-ს მიღებული ჰქონდა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მხრიდან. ამდენად, დაინტერესებულ პირად, რომელსაც ჰქონდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების ინტერესი მიჩნეული არ უნდა ყოფილიყო მ. ბ-ი, რამდენადაც იგი მოქმედებდა არა საკუთარი სახელით, არამედ მარწმუნებლის – მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ნ. ბ-ის სახელით.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მართალია, მარწმუნებლის სახელით სამართალურთიერთობაში ჩართვისას წარმომადგენელი იღებს რიგ გადაწყვეტილებებს და შესაბამისად, გამოხატავს ნებას, თუმცა მისი ნება თანხვედრაშია მარწმუნებლის ნებასთან, დეტერმინირებულია მისით და ემსახურება სწორედ მარწმუნებლის მიერ დასახული მიზნის მიღწევას, მის ინტერესებს, წარმომადგენელს არ აქვს ობიექტის სამშენებლოდ განვითარების დამოუკიდებელი ინტერესი, იგი თავისი ქმედებების მეშვეობით ახდენს მესაკუთრის/მოსარგებლის ასეთი ინტერესის რეალიზებას (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 14.04.23 წ. განჩინება №ბს-1114(კ-20)). საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 97-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, მშენებლობის ნებართვის გაცემის ბოლო სტადიაზე მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი/მშენებლობის ნებართვის მფლობელი შეიძლება იყოს მიწის ნაკვეთის ან მასზე განთავსებული ან ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის ან მისი ნაწილის მესაკუთრე, მოსარგებლე ან მის/მათ მიერ უფლებამოსილი პირი, რომელსაც აქვს ობიექტის სამშენებლო განვითარების ინტერესი. ამდენად, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო შეეფასებინა თუ ვის ჰქონდა მიწის ობიექტის სამშენებლო განვითარების ინტე-

რესი. ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან უგულებელყოფილ იქნა ნ. ბ-ის მიერ მ. ბ-ის სახელზე გაცემული მინდობილობის შინაარსი, წარმომადგენლის ინსტიტუტის დანიშნულება, სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძველები და მიზნები.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და მ. ბ-ის საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. ამავდროულად პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამდენად, სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების პირობებში, მოპასუხე დუშეთის მუნიციპალიტეტის მერიას მოსარჩელე მ. ბ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს, მის მიერ რაიონულ, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 550 ლარის (100 ლარის, 150 ლარის და 300 ლარის) ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე და 411-ე მუხლებით და

გ ა ღ ა ნ ე ჯ ი ტ ა :

1. მ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 19 ივნისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მ. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი „სამშენებლო სამართალდარღვევის გამო მ. ბ-ის დაჯარიმების შესახებ“ დუშეთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 6 იანვრის №2/ს ბრძანება;
5. მოპასუხე დუშეთის მუნიციპალიტეტის მერიას მოსარჩელე მ. ბ-

ის სასარგებლოდ დაეკისროს, მის მიერ რაიონულ, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 550 ლარის (100 ლარი, 150 ლარი და 300 ლარი) ანაზღაურება;

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

სამშენებლო სამართალდარღვევის გამო დაჯარიმების საფუძველი

განჩინება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-754(კ-24)

11 დეკემბერი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: გ. მაკარიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
თ. ოქროპირიძე,
ქ. ცინცაძე**

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. დ. გ-მა სარჩელით მიმართა გორის რაიონულ სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე გორის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ.

მოსარჩელემ მოითხოვა გორის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 15 თებერვლის №20-2021040483 მითითების ბათილად ცნობა.

გორის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 24 თებერვლის საოქმო განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.1 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად გ. ფ-ი ჩაება.

1.1. მოსარჩელის განმარტებით, 2017 წლიდან მის საკუთრებაშია უძრავი ქონება მდებარე ქ. გორი, ... ქუჩა №8, ოთახი №5. აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლს გააჩნია ე.წ. „ლოჯის“ მიშენება, რომელიც კორპუსის თითქმის ყველა მაცხოვრებელს აქვს. მიშენება ნებადართულია გორის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი საბჭოს 1989 წლის 28 ნოემბრის №13 გადაწყვეტილებით. მიუხედავად ამისა, 2021

ნლის 15 თებერვალს გორის მუნიციპალიტეტის მერიამ გამოსცა №20-2021040483 მითითება, რომელიც ითვალისწინებს მოსარჩელის დაჯარიმებას 4000 ლარის ოდენობით უნებართვოდ წარმოებული მშენებლობის გამო და მასვე ავალეს მიშენების დემონტაჟს.

1.2. მოპასუხე – გორის მუნიციპალიტეტის მერია არ დაეთანხმა სარჩელს და „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსზე“ მითითებით განმარტა, რომ უნებართვო მშენებლობა არის კანონმდებლობით დადგენილი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ან სამშენებლო დოკუმენტაციის დარღვევით ჩატარებული ისეთი მშენებლობა, რა დროსაც ირღვევა შენობა-ნაგებობის ფუნქცია ან/და ხდება განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტება. ადმინისტრაციული საქმისწარმოება უნებართვო მშენებლობასთან დაკავშირებით სამართალდამრღვევის მიმართ მითითების გაცემით იწყება, რომლითაც განისაზღვრება გონივრული ვადა სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსასწორებლად. მოცემულ შემთხვევაში, ქ. გორში, ... ქ. №8/4-ში და 8/13-ში მცხოვრებლებმა უნებართვო მშენებლობის შესახებ განცხადებით მიმართეს ადმინისტრაციულ ორგანოს, რის შედეგადაც, ზედამხედველობის სამსახურის თანამშრომლებმა ადგილზე შეისწავლეს განცხადებაში მითითებული გარემოებები და მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 15 თებერვლის წერილით მოსარჩელეს მიეცა მითითება სამართალდარღვევის გამოსწორების შესახებ. გორის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1989 წლის 28 ნოემბრის №13 სხდომის ოქმის №422 გადაწყვეტილებით, ქ. გორში, ... ქ. №8-ში მცხოვრებ მოქალაქეებს საცხოვრებელ სახლებზე ლოჯიების მიშენების ნება ქალაქის მთავარ არქიტექტორთან შეთანხმებული პროექტის მიხედვით დაერთოთ, მოსარჩელეს კი, არ წარუდგენია მტკიცებულება რომელი არქიტექტორული პროექტის ფარგლებში შეთანხმდა მშენებლობა. პროექტის ნებართვის გამცემ ორგანოსთან შეთანხმების შესახებ ინფორმაცია არ იძებნება არც გორის მუნიციპალიტეტის მერიაში და არც ეროვნულ არქივში, რის გამოც გამოცემული მითითება კანონიერია.

1.3. მესამე პირი – ვ. ფ-ი არ დაეთანხმა სარჩელს და განმარტა, რომ უკანონო მშენებლობა მის ნორმალურ პირობებში ცხოვრების უფლებას ლახავს. გორის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1989 წლის 28 ნოემბრის №13 სხდომის ოქმის №422 გადაწყვეტილებით, ... ქ. №8-ში და სხვა მრავალბინიან სახლებში ყველა ბინათმოსარგებლეს ერთობლივად და ერთიანი პროექტით უნდა განეხორციელებინათ მშენებლობა და არა ცალ-ცალკე. გარდა ამისა, ზემოხსენებულ გადაწყვეტილებას 30-წლიანი ხანდაზმულობის გამო დღევანდელი მდგომარეობით სამართლებრივი ძალა არ აქვს. 1989 წლისთვის მოქ-

მედი 1965 წლის 1 ივლისის სამოქალაქო კოდექსის 75-ე მუხლის თანახმად, უფლების დაცვის საერთო ვადა 3 წელი იყო, რის გამოც 1992 წლის 28 ნოემბრის შემდგომ, ზემოხსენებული გადაწყვეტილება, უკვე ხანდაზმულია.

2. გორის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 14 აპრილის გადაწყვეტილებით, დ. გ-ის სასარჩელო მოთხოვნა – გორის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 15 თებერვლის №20-20210404483 მითითების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ მიუთითა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ა) 31.01.2017 წლიდან დ. გ-ი არის ქ. გორში, ... ქ. №8/5-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში 31.00 კვ.მ-ის (ს/კ ...) მესაკუთრე. უფლების დამდგენი დოკუმენტი – უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება; ბ) გორის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 15 თებერვლის №20-2021040483 მითითებით დ. გ-ს ეცნობა, რომ ზედამხედველობის სამსახურის უნებართვო საქმიანობის კონტროლის განყოფილების თანამშრომლების მიერ ქ. გორში, ... ქ. №8/5-ში მრავალსართულიანი კორპუსის (ს/კ ...) მე-2 სართულზე გამოვლინდა მის მიერ უნებართვოდ ნაწარმოები მშენებლობის, მეორე სართულზე დამატებითი ფართის მიშენების, ფაქტი. აღნიშნული მშენებლობით დარღვეულია „საქართველოს სივრცითი დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ მე-11 თავის 93-ე მუხლი, რაც იმავე კოდექსის მე-5 თავის 130-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ითვალისწინებს დაჯარიმებას 4000 ლარის ოდენობით. დ. გ-ს განესაზღვრა ვადა, მითითების ჩაბარების დღიდან 20 კალენდარული დღე, მითითებული დარღვევის აღმოსაფხვრელად; გ) გორის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი საბჭოს 1989 წლის 28 ნოემბრის №13/422 გადაწყვეტილებით ქ. გორში, ... ქ. №8-ში საცხოვრებელ სახლში მცხოვრებ მოქალაქეებს, მიეცათ ნება საკუთარი სახსრებით ეწარმოებინათ ლოჯების მიშენების სამუშაოები, სახელმწიფო ან კოოპერატიული ორგანიზაციასთან ხელშეკრულების საფუძველზე ქალაქის მთავარ არქიტექტორთან შეთანხმებული პროექტის მიხედვით; დ) გორის ადგილობრივი არქივის 2021 წლის №27/39799 წერილით, გორის მუნიციპალიტეტის მერს №20-2021103303, 13.04.2021 წერილის პასუხად ეცნობა, რომ გორის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი საბჭოს 1989 წლის 28 ნოემბრის №13 სხდომის ოქმის და №422 გადაწყვეტილების თანახმად, საცხოვრებელი სახლების ლოჯების მიშენებაზე ნებართვა მიეცათ ქ. გორში, ... ქ. №8-ში მცხოვრებ მოქალაქეებს, მათ შორის, სხვადასხვა მისამართზე მცხოვრებ მოქალაქეებს საკუთარი სახსრებით ეწარმოებინათ ლოჯების მიშენების სამუშაოები, ქალაქის მთავარ არქიტექტორთან შეთანხმებული პროექტის მიხედ-

ვით. არქიტექტურული პროექტი და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტები გორის არქივში დაცვაზე არ შესულა; ე) გორის ადგილობრივი არქივის 2021 წლის 18 ნოემბრის №27/116655 წერილის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის პროექტები გორის არქივში დაცვაზე არ ინახება, რის გამოც, არქივს არ აქვს შესაძლებლობა დაადასტუროს ფაქტი ქ. გორში, ... ქ. №8-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტის შესახებ.

სივრცის დაგეგმარებისა და არქიტექტურული საქმიანობის კოდექსის 93-ე მუხლზე, 130-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტზე, 123-ე და 124-ე მუხლებზე, მითითებით სასამართლომ განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, უნდა შეფასდეს დ. გ-ის მიერ ქ. გორში, ... ქ. №8/5-ში ნაწარმოები მშენებლობა არის თუ არა უნებართვო, საჭიროებდა თუ არა მშენებლობის პროექტის შეთანხმებას ქალაქის მთავარ არქიტექტორთან და რამდენად კანონიერად მიეცა მითითება. საყურადღებოა, რომ გორის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი საბჭოს 1989 წლის 28 ნოემბრის №13/422 გადაწყვეტილებით ლოჯების მიშენების სამუშაოები მოქალაქეებს შეეძლოთ ეწარმოებინათ ქალაქის მთავარ არქიტექტორთან შეთანხმებული პროექტის მიხედვით. გორის ადგილობრივი არქივის 2021 წლის №27/39799 და 2021 წლის 18 ნოემბრის №27/116655 წერილებით დადგენილია, რომ ქ. გორში, ... ქ. №8-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტები გორის არქივში დაცვაზე არ შესულა. დ. გ-ის მიერ აშენებული დამატებითი ფართის შესახებ არქიტექტურული პროექტი საქმის მასალებში არ არის წარმოდგენილი. ასევე დადგენილია, რომ გორის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 15 თებერვლის №20-2021040483 მითითებით დ. გ-ს ეცნობა, რომ ზედამხედველობის სამსახურის უნებართვო საქმიანობის კონტროლის განყოფილების თანამშრომლების მიერ ქ. გორში, ... ქ. №8/5-ში მრავალსართულიანი კორპუსის (ს/კ ...) მე-2 სართულზე გამოვლინდა მის მიერ უნებართვოდ ნაწარმოები მშენებლობის, მეორე სართულზე დამატებითი ფართის მიშენების, ფაქტი. აღნიშნული მშენებლობით დარღვეულია „საქართველოს სივრცითი დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ მე-11 თავის 93-ე მუხლი, რაც იმავე კოდექსის მე-5 თავის 130-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ითვალისწინებს დაჯარიმებას 4000 ლარის ოდენობით.

სასამართლოს განმარტებით, ქალაქის მთავარ არქიტექტორთან შეთანხმებული პროექტის გარეშე მშენებლობა წარმოადგენს უნებართვო მშენებლობას და შესაბამისად, უსაფუძვლოა სასარჩელო მოთხოვნა მისი ბათილად ცნობის შესახებ. ასევე, გასათვალისწინებელია მესამე პი-

რის მითითება იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელის მშენებლობით, რომელიც სამშენებლო ნორმებს არღვევს, მას ზიანი ადგება. ამდენად, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით.

გორის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 14 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა დ. გ-მა.

3. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 8 ნოემბრის განჩინებით დ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა გორის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 14 აპრილის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატა სრულად დაეთანხმა და გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. პალატამ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და გაიზიარა ისინი.

სააპელაციო პალატამ დამატებით განმარტა, რომ სამშენებლო სამუშაოების კანონიერად განხორციელების საფუძველად კანონმდებლობა იმპერატიულად ადგენს შესაბამის სანებართვო დოკუმენტაციას. მშენებლობის განხორციელებამდე პირმა კანონით დადგენილი წესით უნდა მოიპოვოს უფლებამოსილი ორგანოს თანხმობა, რაც განსახორციელებელი სამუშაოების მიხედვით, შეიძლება ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან განზრახული სამშენებლო სამუშაოების დადასტურების მიღებაში ან მშენებლობის ნებართვის მოპოვებაში გამოიხატოს, წინააღმდეგ შემთხვევაში სახეზე იქნება უნებართვო მშენებლობა.

სააპელაციო პალატამ, პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსზე და საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსზე მითითებით განმარტა, რომ დ. გ-მა ქ. გორში, ... ქ. №8/5-ში მდებარე მრავალსართულიანი კორპუსის მე-2 სართულზე აწარმოა მშენებლობა (მეორე სართულზე დამატებითი ფართის მიშენება), რომელიც საჭიროებდა შესაბამისი სამშენებლო დოკუმენტაციას. გორის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი საბჭოს 1989 წლის 28 ნოემბრის №13/422 გადაწყვეტილებით ე.წ. „ლოჯების“ მიშენების სამუშაოები მოქალაქეებს შეეძლოთ ქალაქის მთავარ არქიტექტორთან შეთანხმებული პროექტის მიხედვით ეწარმოებინათ. აღნიშნული პროექტი გორის არქივში დაცული არ არის და ვერც აპელანტის მიერ იქნა წარდგენილი. შესაბამისად, გორის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი საბჭოს 1989 წლის 28 ნოემბრის №13/422 გადაწყვეტილება, მისი შინაარსის გათვალისწინებით, არ არის მოსარჩელე მიერ წარმოდგენილი სამშენებლო სამუშაოების კანონიერების დამადასტურებელი

ლი შესაბამისი დოკუმენტი.

სასამართლოს განმარტებით, გათვალისწინებული უნდა იქნეს ვ. ფ-ის განმარტება, რომ მოსარჩელემ სამშენებლო სამუშაოების შედეგად, კერძოდ, დამატებითი საყრდენების გამოყენებით (რომელიც მყარად არის დაკავშირებული მიწასთან) მის საკუთრებაში არსებული ფართი გაზარდა (მიშენება) და მხოლოდ აივანი არ ამოუშენებია (როგორც ეს განხორციელებულია სხვა მესაკუთრეების მიერ). საყურადღებოა, რომ მესამე პირის მიერ მითითებული გარემოებები საქმეში წარდგენილი ფოტომასალითაც დასტურდება. შესაბამისად, დასაბუთებულია ადმინისტრაციული ორგანოს შეფასება, რომ მოსარჩელის (აპელანტის) მიერ მითითებულმა არგუმენტაციამ/დოკუმენტაციამ ვერ დაადასტურა სამშენებლო სამუშაოების კანონიერება მაშინ, როცა სადავო ურთიერთობების მომწესრიგებელი ნორმებით იმპერატიულადაა განსაზღვრული მოსარჩელის (აპელანტის) მიერ ნაწარმოები მშენებლობის სამართლებრივ საფუძვლად მშენებლობის ნებართვა. ამასთან, საქმის მასალებშიც არ მოიპოვება დოკუმენტი (შესაბამისი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვა), რომელიც მშენებლობის კანონიერებას დაადასტურებდა.

4. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 8 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა დ. გ-მა, რომელმაც აღნიშნული განჩინების გაუქმება და საჩივრის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა თუ ვის ადგება სადავო მშენებლობით ზიანი, რა შინაარსის მატარებელია საქმეში წარმოდგენილი ნებართვა, ვისთვის არის იგი შედგენილი და მითითება რატომ მოქმედებს მხოლოდ მის მიმართ. საქმეში არ არის წარდგენილი ძირითადი პროექტი, რის გამოც შეუძლებელია დარღვევის დადგენა, ან იყო თუ არა აღნიშნული მიშენება პროექტით გათვალისწინებული. სასამართლოს უნდა შეეფასებინა იყო თუ არა სადავო აივანი მართლზომიერად გადიდებული, მაშინ როდესაც კორპუსის თითქმის ყველა მცხოვრებს მსგავსად აქვს მშენებლობა ნაწარმოები. აღმასრულებელი კომიტეტის №422 გადაწყვეტილებით ლოჯის მიშენება ნებადართული იყო და შესაბამისად, სასამართლომ არასწორად შეაფასა მშენებლობის ნებართვის არ ქონის საკითხი.

5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 2 სექტემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული დ. გ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

პალატის 2024 წლის 13 ნოემბრის განჩინებით დ. გ-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა განისაზღვრა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ დ. გ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და სარჩელზე შეწყდეს საქმის წარმოება შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ გარემოებებზე: ა) უძრავი ნივთი მდებარე ქ. გორი, ... ქუჩა №5, სართული 2, ბინა №5, ფართი – 31 კვ. მ, ს/კ ..., საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია დ. გ-ის სახელზე. უფლების რეგისტრაციის თარიღი – 2017 წლის 31 იანვარი, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – 2017 წლის 31 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულება; ბ) გორის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 15 თებერვლის №20-2021040483 მითითებით დ. გ-ს ეცნობა, რომ ზედამხედველობის სამსახურის უნებართვო საქმიანობის კონტროლის განყოფილების თანამშრომლების მიერ ქ. გორში, ... ქ. №8/5-ში მრავალსართულიანი კორპუსის (ს/კ ...) მე-2 სართულზე გამოვლინდა მის მიერ უნებართვოდ ნაწარმოები მშენებლობის (მეორე სართულზე დამატებითი ფართის მიშენების) ფაქტი. აღნიშნული მშენებლობით დარღვეულია საქართველოს სივრცითი დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის მე-11 თავის 93-ე მუხლი, რაც იმავე კოდექსის მე-15 თავის 130-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ითვალისწინებს დაჯარიმებას 4000 ლარის ოდენობით. დ. გ-ს მითითებული დარღვევის აღმოსაფხვრელად მითითების ჩაბარებიდან 20 კალენდარული დღის ვადა განესაზღვრა; გ) გორის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1989 წლის 28 ნოემბრის №13/422 გადაწყვეტილებით ქ. გორში, ... ქ. №8-ში საცხოვრებელ სახლში მცხოვრებ მოქალაქეებს, მიეცათ ნება საკუთარი სახსრებით ეწარმოებინათ ლოჯების მიშენების სამუშაოები, სახელმწიფო ან კოოპერატიულ ორგანიზაციასთან ხელშეკრულების საფუძველზე ქალაქის მთავარ არქიტექტორთან შეთანხმებული პროექტის მიხედვით; დ) გორის ადგილობრივი არქივის 2021 წლის 13 აპრილის №27/39733 წერილით, გორის მუნიციპალიტეტის მერს №20-2021103303, 13.04.2021 წერილის პასუხად ეცნობა, რომ გორის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1989 წლის 28 ნოემბრის №13 სხდომის ოქმის და №422 გადაწყვეტილების თანახმად, საცხოვრებელი სახლების ლოჯების მიშენებაზე ნებართვა მიეცათ ქ. გორში, ... ქ. №8-ში

მცხოვრებ მოქალაქეებს, მათ შორის, სხვადასხვა მისამართზე მცხოვრებ მოქალაქეებს, საკუთარი სახსრებით ეწარმოებინათ ლოჯების მიწების სამუშაოები, ქალაქის მთავარ არქიტექტორთან შეთანხმებული პროექტის მიხედვით. არქიტექტურული პროექტი და მასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტები გორის არქივში დაცვაზე არ შესულა; ე) გორის ადგილობრივი არქივის 2021 წლის 18 ნოემბრის №27/116655 წერილის თანახმად, საცხოვრებელი სახლის პროექტები გორის არქივში დაცვაზე არ ინახება, რის გამოც, არქივს არ აქვს შესაძლებლობა დაადასტუროს ფაქტი ქ. გორში, ... ქ. №8-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლო სარჩელის წარმოებაში მიღების ეტაპზე ამონმებს სარჩელის დასაშვებობის საკითხს, კერძოდ, სასკ-ის 22-ე-25-ე მუხლებით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული სარჩელის სახეები, რომელთა დასაშვებობაც მითითებული მუხლების შესაბამისად მოწმდება (სასკ-ის 26² მუხ.). გასათვალისწინებელია, რომ შეცிலებითი სარჩელის მიზანი არ არის აბსტრაქტული, კასატორი სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შედეგად გამოცემული მითითების ბათილად ცნობას მოითხოვს, რომელიც წინა ინსტანციის სასამართლოებმა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის მოთხოვნად ჩათვალეს (სასკ-ის 22.2 მუხ.). ვინაიდან, სასკ-ის 22-ე მუხლით გათვალისწინებული შეცிலებითი სარჩელის მიზანია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, შესაბამისად, სარჩელის დასაშვებობის აუცილებელი წინაპირობაა ადმინისტრაციული აქტის არსებობა, ანუ სარჩელის საგანს უნდა შეადგენდეს ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა.

სზაკ-ის 2.1 მუხლის „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.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული მმართველობითი ღონისძიების ადმინისტრა-

ციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის, ის უნდა აკმაყოფილებდეს ადმინისტრაციული აქტის ცნების ელემენტებს. ზემოხსენებული საკანონმდებლო ნორმის გათვალისწინებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტი მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება ინდივიდუალურ აქტად, როდესაც იგი სრულად შეესაბამება სზაკ-ით დადგენილ ინდივიდუალური აქტის სავალდებულო რეკვიზიტებს, რომელთაგან ერთ-ერთის არარსებობა გამორიცხავს კონკრეტული დოკუმენტის ინდივიდუალურ აქტად მიჩნევას. ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის ერთ-ერთ საჯარო-სამართლებრივ საქმიანობის ფორმას წარმოადგენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლის გამოცემით ხდება სამართლის ნორმით განხორციელებული ზოგად-აბსტრაქტული მოწესრიგების კონკრეტიზაცია და ინდივიდუალიზაცია. მოწესრიგება, როგორც ადმინისტრაციული აქტის ცნების ელემენტი, არ არის სახეზე, როდესაც საჯარო სამართლებრივი ღონისძიება პირდაპირ სამართლებრივ შედეგს არ იწვევს. ამა თუ იმ დოკუმენტის ინდივიდუალურ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ ამ დოკუმენტს შეეძლოს გარკვეული სამართლებრივი შედეგის დამოუკიდებლად გამოწვევა, რაც განსაზღვრავს გასაჩივრებისადმი იმავე დოკუმენტის დამოუკიდებლად დაქვემდებარების შესაძლებლობას.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე გორის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 15 თებერვლის №20-2021040483 მითითების ბათილად ცნობას მოითხოვს.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ გორის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 15 თებერვლის №20-2021040483 მითითებას გააჩნია სზაკ-ის მე-2 მუხლის 1-ელი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტისათვის დამახასიათებელი ზოგი ნიშანი (მერია არის ადმინისტრაციული ორგანო, რომელიც კანონმდებლობის საფუძველზე ასრულებს საჯარო-სამართლებრივ ფუნქციებს, მითითების გაცემის უფლებამოსილება გათვალისწინებულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობით, მითითება ინდივიდუალური ხასიათისაა), მაგრამ მას არ აქვს ერთ-ერთი ძირითადი კომპონენტი – ის დამოუკიდებლად ვერ წარმოშობს რაიმე სამართლებრივ შედეგს. ამ კუთხით საკასაციო პალატამ გორის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ გაცემული მითითების სამართლებრივი ბუნება უნდა შეაფასოს, ანუ არის თუ არა იგი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დამოუკიდებლად საჩივრდება.

საკასაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 25.2 მუხლზე, რომლის თანახმადაც, სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო სამშენებლო საქმიანობაზე სამართალდარღვევის საქმის წარმოებას მითითების გაცე-

მის გზით იწყებს. ზემოხსენებული მუხლის მე-5 პუნქტით, მითითებით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო ამონმებს დამრღვევს, რაზედაც დგება შემონმების აქტი. შემონმების აქტში აისახება მშენებარე ობიექტის ფაქტობრივი მდგომარეობა მითითების პირობებთან მიმართებით, ანუ შესრულდა თუ არა იგი. იმავე მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად, თუ შემონმების აქტში დაფიქსირებულია დარღვევა, აქტის საფუძველზე სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო იღებს დადგენილებას, რომელიც სანქციის სახით შესაძლოა ითვალისწინებდეს: ჯარიმას, მშენებლობის მთლიან/ნაწილობრივ დემონტაჟს ან მის შეჩერებას. მოცემულ შემთხვევაში, უნებართვოდ წარმოებული მშენებლობის გამო კასატორის მიმართ შედგა მითითება, რომლის თანახმად, სამშენებლო სამართალდარღვევად მიჩნეული გარემოება 20 კალენდარული დღის განმავლობაში უნდა გამოსწორებულიყო. ამასთან, მოსარჩელეს განემარტა, რომ შესაბამისი სამშენებლო სამართალდარღვევა ჯარიმის სახით 4000 ლარს ითვალისწინებდა. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კასატორი ასაჩივრებს არა დადგენილებას შესაბამისი სამართლებრივი სანქციით, არამედ მის მიმართ გამოცემულ მითითებას, რომელიც სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსასწორებლად შესაბამის ვადას უსაზღვრავს და შესაძლოს სანქციის მოცულობას ატყობინებს. საქმის მასალებით არ დასტურდება მოსარჩელის მიმართ დადგენილების გამოცემა ფაქტი. ამ მხრივ მნიშვნელოვანია სამშენებლო სამართალდარღვევაზე გაცემული მითითების შესახებ საკასაციო პალატის განმარტება, სადაც მისი სამართლებრივი ბუნება განიმარტა. პალატამ აღნიშნა, რომ სამშენებლო სამართალდარღვევასთან დაკავშირებით მითითების შედგენა არ ნიშნავს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, მითითება თავისთავად არ იწვევს უშუალო სამართლებრივ შედეგს – დაჯარიმებას, ჯარიმის დაკისრებას იწვევს არა მითითების შედგენა, არამედ მითითებით განსაზღვრულ ვადაში დარღვევის აღმოუფხვრელობა (იხ. სუს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 14 ნოემბრის განჩინება საქმეზე №ბს-746-730(კ-12)). საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 123-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ადმინისტრაციულ წარმოებას იწყებს სამართალდამრღვევის მიმართ მითითების გაცემით, რომელიც წარმოადგენს სამშენებლო საქმიანობაზე დამრღვევის მიმართ გაცემულ შენიშვნას შეუსაბამობაზე და მოთხოვნას, რომლითაც განისაზღვრება გონივრული ვადა, რომლის ფარგლებშიც მან უნდა შეასრულოს მითითებით დადგენილი პირობები სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსასწორებლად. მითითება არის

შუალედური აქტი, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ დამრღვევის მიმართ გაცემული შენიშვნა, რათა სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსასწორებლად განსაზღვრულ გონივრულ ვადაში პირმა ნებაყოფლობით შეასრულოს მასში აღნიშნული პირობები. მითითება ქმნის პირის დაჯარიმებამდე დარღვევის გამოსწორების პირობას. სამშენებლო სამართალდარღვევაზე მითითების გაცემის დანიშნულება არის სამართალდარღვევის გამოსწორება. იმ შემთხვევაში, თუ სამართალდარღვევა არ იქნება გამოსწორებული, მითითება შესაძლოა საფუძველად დაედოს დაჯარიმების შესახებ აქტის გამოცემას (იხ. სუს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 14 ნოემბრის განჩინება საქმეზე №ბს-746-730(კ-12)).

საკასაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის მე-19 მუხლის მე-15 პუნქტს, რომლის თანახმადაც, მითითება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების დაწყების საფუძველია და იგი გასაჩივრდება დადგენილებასთან ერთად. კოდექსის აღნიშნული ჩანაწერი, ფაქტობრივად მითითების დამოუკიდებლად გასაჩივრების შესაძლებლობას გამორიცხავს, თუკი სახეზე არ არის დადგენილება, რომელიც მითითების შეუსრულებლობის გამო უშუალოდ სანქციას ითვალისწინებს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი სახეზეა, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართულია პირის ან პირთა შეზღუდული წრისაკენ. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ინდივიდუალურად განსაზღვრული პირებისაკენ უნდა იყოს მიმართული ან უნდა შეეხებოდეს ცალკეულ, კონკრეტულ შემთხვევებს. ინდივიდუალურია სამართლებრივი აქტი, რომელიც კონკრეტული საქმის ვითარებას ასახავს და თავისი ბუნებით „ერთჯერადია“. ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება მაშინ შეიძლება მივიჩნიოთ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად, როდესაც ეს ქმედება ცალმხრივად მკაცრად განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგისაკენ არის მიმართული. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ცნების ეს ელემენტი აღწერს მის ბუნებას, როგორც ღონისძიებას, რომელიც მიმართულია ურთიერთობის სამართლებრივი მოწესრიგებისაკენ ე.ი. ის აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას. ამდენად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მოიაზრება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი, მაგრამ არა სხვა სამართლებრივი აქტის გამოცემით, არამედ მის გარეშე. შესაბამისად, გორის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ გაცემული მითითება არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ ად-

მინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, იგი არ იწვევს უშუალო სამართლებრივ შედეგს და კანონმდებელიც მის დამოუკიდებლად გასაჩივრების შესაძლებლობას გამოიყენებს.

საკასაციო წესით საქმის განხილვისას დაუშვებლობის მოტივით შეწყვეტის საფუძვლების გამოვლენის შემთხვევაში სასკ-ის 26².6 მუხლით გათვალისწინებულია საკასაციო სასამართლოს უფლებამოსილება საქმის წარმოების შეწყვეტის თაობაზე. სასკ-ის 22.1 მუხლით სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს გორის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 15 თებერვლის №20-2021040483 მითითების ბათილად ცნობა წარმოადგენს, ანუ სახეზეა შეცილებითი სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით (სასკ-ის 22-ე მუხ.). ასეთი სახის სარჩელის დასაშვებობისათვის ერთ-ერთი სავალდებულო პირობა ადმინისტრაციული აქტის არსებობაა, რადროსაც სასამართლო უფლებამოსილია შეამოწმოს პროცესის დასაშვებობა მხარეთა დამოუკიდებლად, აღნიშნული საკითხის მხარეთა მიერ დასმის მიუხედავად. განსახილველ შემთხვევაში დგინდება, რომ კასატორის მიერ გასაჩივრებული მითითება არ არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, იგი არ წარმოშობს დამოუკიდებლად სამართლებრივ შედეგებს და მის ცალკე გასაჩივრების შესაძლებლობას კანონმდებელიც გამოიყენებს. ვინაიდან აღნიშნული საკითხი წინა ინსტანციის სასამართლოებში არ გადაწყვეტილა საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქმის წარმოების საკითხი უნდა გადაწყვიტოს საკასაციო სასამართლო. ვინაიდანაც მოცემულ საქმეში სახეზე არ არის სასკ-ის 22-ე მუხლით განსაზღვრული სარჩელის დასაშვებობის სავალდებულო პირობა (აქტის არსებობა), სასკ-ის 26² მუხლის მე-6 ნაწილის საფუძველზე გ-ის სარჩელზე საქმის წარმოება უნდა შეწყდეს.

ამასთან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-9 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის შეწყვეტის შემთხვევაში სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა განახევრდება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 26² მუხლის მე-6 ნაწილით, მე-9 მუხლის მე-3 ნაწილით და

და ა დ გ ი ნ ა :

1. დ. გ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. დ. გ-ის სარჩელზე შეწყდეს საქმის წარმოება დაუშვებლობის მოტივით;

3. გაუქმდეს გორის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 14 აპრილის გადაწყვეტილება და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 8 ნოემბრის განჩინება;

4. მხარეებს განემარტოთ, რომ სასამართლოსათვის ხელმეორედ მიმართვა დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იმავე საფუძვლით არ დაიშვება;

5. დ. გ-ს (პ/ნ ...) დაუბრუნდეს საკასაციო საჩივარზე 12.08.2024წ. №339 საგადასახადო დავალებით საკასაციო ინსტანციის სასამართლოში მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 300 ლარის 50% – 150 ლარი, შემდეგი ანგარიშიდან: ქ. თბილისი, სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი №300773150;

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. მშენებლობის ნებართვა

მშენებლობის ნებართვის სტადიები

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ნებართა თანხმობა მანსარდის მშენებლობაზე

გადაწყვეტილება საპარტველოს სახელით

№ბს-433(2კ-22)

1 თებერვალი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: გ. აბუსერიძე (თავმჯდომარე; მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
ბ. სტურუა**

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ვი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

ი. ა-ემ 2017 წლის 18 აგვისტოს სარჩელით მიმართა თბილისის საქა-
ლაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე
– ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ, ქ. თბილისის მუნი-
ციპალიტეტის მერის 2017 წლის 01 აგვისტოს №1-1702 ბრძანების ბა-
თილად ცნობის მოთხოვნით.

მოსარჩელის განმარტებით, თბილისის არქიტექტურის სამსახურის
22.02.2017 წლის №3107812 და 21.03.2017 წლის №3153678 ბრძანებე-
ბის საფუძველზე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობასა და
საპროექტო დოკუმენტაციაზე დაყრდნობით, დაკმაყოფილდა ი. ა-ის
მოთხოვნა მის საკუთრებაში არსებულ (მდებარე: ქ. თბილისი, ...ის ქ.
№...) სხვენში ფართის რეკონსტრუქციის თაობაზე. მიღებული ნებარ-
თვების საფუძველზე მოსარჩელემ დაიწყო რეკონსტრუქციის პროცე-
სი. 20.04.2017 წელს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ, ბინა-
ში მცხოვრებ პირთა ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე, გამო-
იცა ბრძანება №1-940, რომლითაც შეჩერდა თბილისის არქიტექტურის
სამსახურის 28.12.2016 წლის №3017858, 22.02.2017 წლის №3107812 და
21.03.2017 წლის №3153678 ბრძანებების მოქმედება, საკითხთან და-
კავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე. ქ. თბილისის მუ-
ნიციპალიტეტის მერის 01.08.2017 წლის №1-1702 ბრძანებით კი დაკმა-

ყოფილდა ადმინისტრაციული საჩივარი და კანონის მოთხოვნათა დარღვევით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 28.12.2016 წლის №3017858, 22.02.2017 წლის №3107812 და 21.03.2017 წლის №3153678 ბრძანებების ბათილად ცნობის შესახებ, რითაც მოსარჩელის მოსაზრებით, შეიზღუდა მისი საკუთრების უფლება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 20 დეკემბრის საოქმო განჩინებით, საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის საფუძველზე, მესამე პირებად ჩაებნენ: დ. კ-ე, თ. გ-ე, მ. ჯ-ი, მ. ქ-ე, ე. ვ-ე, გ. ბ-ე, მ. თ-ი და ნ. ს-ა. ამავდროულად, საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.1 მუხლის საფუძველზე მესამე პირად ჩაება სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 თებერვლის საოქმო განჩინებით, საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.1 მუხლის საფუძველზე, მესამე პირებად ჩაბმულ იქნენ: ეთ. ვ-ი, ზ. მ-ი, კ. ვ-ე, ლ. ტ-ე, მ. დ-ი, მ. ს-ი, ნ. მ-ე, ქ. ხ-ი, ბმე „ლ...“, ს. კ-ი.

მოპასუხე – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ სადავო ბრძანებების გამოცემისას სათანადოდ არ ყოფილა შეფასებული განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, კერძოდ, არ გამოკვლეულა მოსარჩელის მიერ სამსახურში წარდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ...“-ის 2016 წლის 31 მაისის №33 და №23 კრების ოქმები, თავისი შინაარსით წარმოადგენდა თუ არა სწორედ ი. ა-ის მიმართ გამოხატულ ნებას, მის მიერ მოთხოვნილ სარეკონსტრუქციო სამუშაოებზე გაზრდილი პარამეტრებით, ვინაიდან ამხანაგობის 2016 წლის 31 მაისის №33 კრების ოქმის საფუძველზე ნება გამოვლენილია გ. და მ. თ-ების მიმართ, მათი საცხოვრებელი სახლის სხვენში საცხოვრებელი ფართის მოწყობასთან დაკავშირებით დადგენილი სტანდარტების შესაბამისად. შესაბამისად, მოპასუხემ დაასკვნა, რომ გასაჩივრებული აქტი გამოცემული იყო კანონის მოთხოვნათა დაცვით, რის გამოც არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

მესამე პირების – დ. კ-ის, თ. გ-ის, მ. ჯ-ის, მ. ქ-ის, ე. ვ-ის, გ. ბ-ის, მ. თ-ის და ნ. ს-ას წარმომადგენლები არ დაეთანხმნენ წარმოდგენილ სარჩელს და მოითხოვეს მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

მესამე პირის – სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ სამსახური სასამარ-

თლოს მიანდობდა აღნიშნულ საკითხზე გადაწყვეტილების მიღებას.

მესამე პირს – ს. კ-ის სარჩელთან დაკავშირებით პოზიცია არ დაუფიქსირებია.

მესამე პირებს – ბმა „ლ...“-ის წარმომადგენელს, ეთ. ვ-ის, ზ. მ-ის, კ. ვ-ის, ლ. ტ-ის, მ. დ-ის, მ. ს-ის, ნ. მ-ეს, ქ. ხ-ის, წერილობითი პოზიცია არ წარმოდგენიათ და არც სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულან.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 03 აგვისტოს გადაწყვეტილებით, ი. ა-ეის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა, რომ 2016 წლის 06 დეკემბერს, მოსარჩელემ, №AR1461704 განცხადებით მიმართა სსიპ არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში მის საკუთრებაში არსებული სხვენის სივრცეში საცხოვრებელი ფართის მოწყობა, ხოლო 2017 წლის 16 იანვრის №AR1470756 განცხადებით მოითხოვა შეთანხმებული პროექტის ცვლილება. მოსარჩელემ არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილ განცხადებებს დაურთო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ...“-ის 2016 წლის 31 მაისის №2ბ და №3ბ კრების ოქმები, რომლითაც ირკვევა, რომ კრებაზე დამსწრე მესაკუთრეებმა თანხმობა გამოხატეს სადარბაზოში ერთი სართულით კიბის უჯრედის დამატებაზე და ასევე გ. და მ. თ-იების (უძრავი ქონების ყოფილი მესაკუთრეები) საცხოვრებელი სახლის სხვენში საცხოვრებელი ფართის მოწყობის თაობაზე, არსებული სტანდარტების შესაბამისად.

თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 28 დეკემბრის №3017858 ბრძანებით, შეთანხმდა ქ. თბილისში (სექტორი – მთაწმინდა), ...ის ქ. №...-ში, საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობაზე მანსარდის დაშენების არქიტექტურული პროექტი. ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 22 თებერვლის №3107812 ბრძანებით, შეთანხმდა ქ. თბილისში (სექტორი - მთაწმინდა), ...ის ქ. №...-ში, საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობაზე მანსარდის დაშენების კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი, თუმცა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 01.08.2017 წლის №1-1702 ბრძანებით დაკმაყოფილდა დ. კ-ის, თ. გ-ის, მ. ჯ-ის, მ. ქ-ის, ე. ვ-ის, გ. ბ-ის, მ. თ-ის, ნ. ს-ას 31.03.2017 წლის №19/0117090483-01 ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 28.12.2016 წლის №3017858, 22.02.2017 წლის №3107812 და 21.03.2017 წლის №3153678 ბრძანებები იმ საფუძველით, რომ შეთანხმებული სამუშაოები, კერძოდ, სხვენის რეკონსტრუქციის განხორციელება იწვევდა ი. ა-ეის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას, ამასთან, თბილისის მერის მოსაზრებით, დამატებით გამოკვლევას საჭიროებდა საკითხი – მრავალბინიანი სახლის

სხვენზე მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ ფართზე მშენებლობის (დაშენების) ნებართვის გაცემისათვის მოსარჩელის მიერ წარდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ...“-ის 2016 წლის 31 მაისის №28 და №33 კრების ოქმები, თავისი შინაარსით, წარმოადგენდა თუ არა სწორედ ი. ა-ის მიმართ გამოხატულ ნებას, მის მიერ მოთხოვნილ სარეკონსტრუქციო სამუშაოებზე გაზრდილი პარამეტრებით, კერძოდ, წარმოადგენდა თუ არა ზემოაღნიშნული კრების ოქმები ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 22 თებერვლის №3107812 ბრძანებით შეთანხმებულ საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობაზე მანსარდის დაშენების კორექტირებულ არქიტექტურულ პროექტზე მესაკუთრეთა გამოხატულ ნებას. სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 10¹ მუხლზე მითითებით, გაიზიარა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიცია და მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას სსიპ თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურმა არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მათი ობიექტური შეფასების საფუძველზე არ მიიღო გადაწყვეტილება, კერძოდ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ იმსჯელა და სათანადოდ არ შეაფასა ის დოკუმენტაცია, რომელიც არსებობდა სადავო აქტების გამოცემამდე და რომელიც მოსარჩელის მიერ წარდგენილ იქნა თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურში. ამასთან, ყურადღება არ გამახვილებულა რეალურ მდგომარეობაზე, რომ მოსარჩელის მიერ არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ...“-ის 2016 წლის 31 მაისის №28 და №33 კრების ოქმები, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილ სარეკონსტრუქციო სამუშაოებზე იძლეოდა თუ სადავო აქტების გამოცემის საფუძველს.

საქალაქო სასამართლოს შეფასებით, დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებები საბოლოო ჯამში მიუთითებდა იმაზე, რომ სადავო აქტების მიღებისას არქიტექტურის სამსახურის მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება, შესაბამისად, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია უფლებამოსილი იყო მიეღო 2017 წლის 01 აგვისტოს №01-1702 ბრძანება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების თაობაზე, ბათილად ეცნო თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 28.12.2016 წლის №3017858, 22.02.2017 წლის №3107812 და

21.03.2017 წლის №3153678 ბრძანებები და შესაბამისი დავალება მიეცა სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურისათვის, საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ გამოეცა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, მით უფრო მაშინ, როდესაც ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას, რომელიც თავის თავში მოიცავს აქტის როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური კანონიერების შემოწმებას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 03 აგვისტოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ი. ა-ემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 17 ივნისის საოქმო განჩინებით, საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის საფუძველზე, მესამე პირად ჩაება გ. ს-ე, როგორც ი. ა-ის კუთვნილი უძრავი ქონების (სხვენი) მესაკუთრე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 08 ივლისის საოქმო განჩინებით მესამე პირის – თ. გ-ის უფლებამონაცვლედ ცნობილ იქნა დ. გ-ე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 ნოემბრის განჩინებით, ი. ა-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 03 აგვისტოს გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატის შეფასებით, გამოსაკვლევი იყო ის გარემოება, ი. ა-ის მიერ მოთხოვნილ სარეკონსტრუქციო სამუშაოებზე წარდგენილი დოკუმენტაცია იძლეოდა თუ სადავო აქტების გამოცემის საფუძველს, იმ პირობებში, როდესაც კრების ოქმების თანახმად, საკუთარი საცხოვრებელი ბინის სხვენიში არსებული ფართის განვითარებისათვის უფლების მოპოვების პოტენციური შესაძლებლობა მიეცათ კონკრეტულად გ. და მ. თ-იებს, რომლებმაც კრების ოქმებში ასახული სხვენსართულის ი. ა-ეზე გასხვისების შემდგომ, ასევე თავადაც გაასხვისეს სხვენსართულის ქვეშ მდებარე მათი ბინებიც, რითაც შეუწყდათ კიდევ ამხანაგობის ნევრობა. შესაბამისად, პალატის განმარტებით, კრების ოქმით, როგორც ცალმხრივი გარიგების დადების გზით მიღებული საკუთრების განვითარების თანხმობა, არ ატარებს აქცესორულ ხასიათს, რომ გასხვისების შედეგად გადაეცეს საკუთრების უფლების ობიექტს, არამედ ის წარმოადგენს უძრავი ქონების საამშენებლოდ განვითარების პროცესში გამოყენებად ერთ-ერთ დოკუმენტს, რომელიც სა-

ჭიროების შემთხვევაში, უფლებამოსილ ორგანოში განცხადების წარდგენისას, ამხანაგობის წევრებთან უშუალო კომუნიკაციის გზით თავად უნდა მოიპოვოს იმ სუბიექტმა, ვინც აპირებს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განვითარების მიზნით მშენებლობის უფლების მოპოვებას. შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ დაასკვნა, რომ დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებები საბოლოო ჯამში მიუთითებდა იმაზე, რომ სადავო აქტების მიღებისას სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძვლად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 ნოემბრის განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ი. ა-ეისა და გ. ს-ეის მიერ.

კასატორი – ი. ა-ე არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს შეფასებებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ...“-ის 2016 წლის 31 მაისის №28 და №33 კრების ოქმების შინაარსის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ხელახლა გამოკვლევის საჭიროებაზე და უსწოროდ მიიჩნევს სასამართლოს დასკვნას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა შემადგენლობის შეცვლის პირობებში, ახალი მესაკუთრის მიერ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობის ხელახალი მოპოვების აუცილებლობის შესახებ. კასატორის მოსაზრებით, აღნიშნული დასკვნა ცალსახად არ გამომდინარეობს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონიდან და აღნიშნავს, რომ ნებისმიერ სამართალური თეორიაში, სადაც კანონი დასაშვებად მიიჩნევს უფლებამონაცვლეობას, უფლების ახალ სუბიექტზე გადასვლა ხდება იმავე სახით, როგორადაც არსებობდა იგი წინამორბედის მიმართ. გამონაკლისია მხოლოდ კანონით გათვალისწინებული ისეთი შემთხვევები, რომელიც მხოლოდ კონკრეტულ სუბიექტს ეკუთვნის და კანონი თავადვე გამორიცხავს უფლებამონაცვლეობას, როგორიც შეიძლება იყოს პირადი ხასიათის უფლება-მოვალეობები. განსახილველ შემთხვევაში, ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ არ არის დასაბუთებული საკითხის ამგვარი განმარტების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები, თუ რატომ არ შეიძლება იგივე საცხოვრებელი სახლის სხვენში პროექტის შეუცვლელად საცხოვრებელი ფართის მოწყობა იმგვარად, როგორადაც ამის ნებართვა გააჩნდათ ძველ მესაკუთრეებს – გ. და მ. თ-იებს.

კასატორი ასევე აღნიშნავს, რომ მის მიერ გ. და მ. თ-იებისაგან საკუთრების შეძენა განპირობებული იყო სწორედ იმ თანხმობის არსებობით, რომ შესაძლებელი იქნებოდა ინდივიდუალური საკუთრების განვითარება და სხვენში საცხოვრებელი ფართის მოწყობა. ამდენად, ყოველად დაუშვებლად და დაუსაბუთებლად მიაჩნია განმარტება, რომ თით-

ქოს მას, როგორც ახალ მესაკუთრეს, აკისრია ვალდებულება ახლიდან მოიპოვოს ამხანაგობის წევრთა მხრიდან თანხმობა ინდივიდუალური საკუთრების განვითარებისათვის. მისივე მოსაზრებით ფაქტია, რომ ამხანაგობის წევრები უფლებას ბოროტად იყენებენ, დაუსაბუთებლად ასაჩივრებენ მის მიერ მოპოვებულ სამშენებლო ნებართვებს და აჭიანურებენ მისი უფლების რეალიზების შესაძლებლობას, რასაც, სამწუხაროდ, ქვემდგომი ინსტანციების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებებით ხელი ეწყობა.

კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლოს დასკვნის გაზიარების შემთხვევაში, კითხვის ნიშნის ქვეშ დადგებოდა მიწის ნაკვეთებზე გაცემული სამშენებლო ნებართვების საკითხიც – როდესაც შეიცვლება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, ახალ მესაკუთრეს ახლიდან მოუწევს ყველა მოქმედების განხორციელება ახალი ნებართვის მოსაპოვებლად, მაშინ როდესაც პირიქით, ახალმა მესაკუთრემ უკვე არსებული ნებართვის ფარგლებში უნდა გააგრძელოს თავისი საქმიანობა.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მითითება, რომ თითქოსდა დამატებით გამოკვლევას საჭიროებს საკითხი, სხვენზე ი. ა-ეის საკუთრებაში არსებულ ფართზე მშენებლობის (დაშენების) ნებართვის გაცემისას წარდგენილი ამხანაგობის კრების ოქმები, წარმოადგენდა თუ არა სწორედ ი. ა-ეის მიმართ გამოხატულ ნებას, არ გამოდინარეობს საქმის არც ფაქტობრივი გარემოებებიდან და არც კანონით დადგენილი წესრიგიდან. შესაბამისად, სასამართლოს შეფასება თითქოს არქიტექტურის სამსახურმა ამ კუთხით არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სათანადოდ არ შეაფასა წარდგენილი დოკუმენტაცია, არამართებულია. ასევე არამართებულია განმარტება, ამხანაგობის წევრთა მხრიდან გამოხატული თანხმობის არააქცესორულ ხასიათთან დაკავშირებით.

კასატორის – გ. ს-ეის საკასაციო საჩივრის მიხედვით, სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ილახება საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით მინიჭებული საკუთრების ფუნდამენტური უფლების რეალიზების საშუალება, რის დასადასტურებლად მიუთითებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებზე; კერძოდ, აღნიშნავს, რომ 2016 წლის თებერვალში, გ. და მ. თ-იებისაგან მიიღო შეთავაზება, მათ საკუთრებაში არსებული სხვენის (მდებარე ქ.თბილისი ...ის ქუჩის №...-ში მდებარე №... და №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონება) შეძენის თაობაზე. აღნიშნული ქონების შესყიდვის მიზანშეწონილობის განსაზღვრის მიზნით, თ-იებს მოეთხოვათ შესაბამისი დოკუმენტაციის (ქ.თბილისის მერის ნებართვა განაშენიანების კოეფიციენტის (კ1) და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) ცვლილებაზე; ნოტარიულად დამ-

ტკიცებული, მშენებლობის ნებართვაზე მეზობლების თანხმობის ამ-სახველი კრების ოქმი; შენობის სხვენში საცხოვრებელი ფართის მოწყობის შესაძლებლობის თაობაზე კომპეტენტური ორგანოს დასკვნა) კასატორისთვის წარდგენა. აქედან გამომდინარე, 2016 წლის 12 მარტს და 3 აპრილს გ. და მ. თ-იებმა მიმართეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურს, მათ საკუთრებაში არსებულ სხვენში მანსარდის მოწყობის მიზნით გაეზარდათ განაშენიანების კ1 და განაშენიანების ინტენსივობის კ2 კოეფიციენტები. განცხადებას შესათანხმებლად თან ერთოდა მანსარდის ესკიზი. 2016 წლის 7 აპრილს, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში არსებულმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ დადებითი შეფასება მისცა ...ის ქუჩის №...-ში არსებულ შენობაზე მანსარდის მოწყობის ესკიზის წინასწარი შეთანხმების საკითხს (გადაწყვეტილება №2533731, ოქმი №14, 07.04.2016წ.). ამის შემდგომ, 2016 წლის 25 აპრილის ქ. თბილისის მერიის №1-660 ბრძანებით, ქ. თბილისში ...ის ქუჩის №...-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) განაშენიანების კოეფიციენტის (კ1) და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა $k_1=0.6$, $k_2=2.9$. მერიის მხრიდან დადებითი პასუხის მიღების შემდგომ, კასატორის მოთხოვნის საფუძველზე, თ-იებმა წარმოადგინეს 2016 წლის 31 მაისით დათარიღებული, ნოტარიუს მ. ბ-ას მიერ ნოტარიულად დადასტურებული, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის დასწრებით ჩატარებული კრების ორი ოქმი, სადაც დამსწრეთა 100% ხმით, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილებები კიბის უჯრედის ერთი სართულით დამატების შესახებ (ოქმი №2ა) და გ. და მ. თ-იების საცხოვრებელი ბინების თავზე, საცხოვრებელი ფართის მოწყობაზე თანხმობის შესახებ, შესაბამისი სტანდარტების დაცვით (ოქმი №3ა). აღნიშნული კრების ოქმის აუცილებლობა განპირობებული იყო მფლობელობაში არსებული ინდივიდუალური საკუთრების კონტურს მიღმა აივნის მოსაწყობად ეზოს მხრიდან, რომელიც უნდა განთავსებულიყო შენობაზე, ადრეულ წლებში მიშენებული ნაწილის სახურავის ზემოთ, შენობის გაბარიტის შეუცვლელად.

კასატორის განმარტებით, ამის შემდგომ, მერიის არქიტექტურის სამსახურის გადაწყვეტილებების და კრების ოქმების შესაბამისად, მოთხოვნილ იქნა დასკვნა შენობის მდგრადობის განსაზღვრის და მასზე სამუშაოების ჩატარების დასაშვებობის მიზნით. აღნიშნული დასკვნა 2016 წლის 5 ივნისს წარმოდგენილ იქნა შპს „მ...“-ს საექსპერტო-ტექნიკური დასკვნის (№76/1605.06.2016წ.) სახით. 2016 წლის 6 ივნისს გ. და მ. თ-იებმა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსა-

ხურში წარადგინეს განცხადება №1410813 არქიტექტორული პროექტის შესათანხმებლად ყველა საბუთის თანდართვით.

კასატორის განმარტებით, ვინაიდან არსებობდა ადმინისტრაციული ორგანოს დადებითი გადაწყვეტილება ესკიზის წინასწარი შეთანხმების თაობაზე, ქ. თბილისის მერის ბრძანება ინტენსივობის კოეფიციენტის კ2-ის გაზრდის თაობაზე (სპეციალური ზონალური შეთანხმება), კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს დადებითი რეკომენდაცია, ამხანაგობის კრების ოქმები და საექსპერტო დასკვნა მანსარდის მოწყობის შესაძლებლობაზე, გაითვალისწინა მათი თხოვნა და აღარ დაელოდა მერიის დასტურს პროექტის შეთანხმებაზე (ფაქტობრივად მიღებული ჰქონდათ ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირება), 2016 წლის 7 ივნისს, 55 000 აშშ დოლარად შეიძინა გ. და მ. თ-იებიდან ქონება, მდებარე ქ. თბილისში ...ის ქ. №...-ში (საკ.კოდი ... და ...). თანხის ნაწილი გადახდილი იქნა პირად საკუთრებაში არსებული სახსრებიდან, ნაწილის დასაფარად კი, საქართველოს ბანკში აღებულ იქნა მიზნობრივი სესხი აღნიშნული ქონების შეძენისა და რეკონსტრუქციის მიზნით. კასატორი აღნიშნავს, რომ ვინაიდან არსებულ მომენტში აღნიშნული ქონების სესხის უზრუნველსაყოფად გამოყენებაზე ბანკმა უარი განაცხადა, იძულებულები გახდა სესხის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოეყენებინა სხვა ქონება, რომელიც უნდა განთავისუფლებულიყო ...ის ქუჩის №...-ში შეძენილი ქონების შესაბამის კონდიციამდე მიყვანისთანავე, რა დროსაც სესხის უზრუნველსაყოფად უნდა დატვირთულიყო უკვე აღნიშნული ქონება.

მერიის არქიტექტურის სამსახურმა, ფაქტობრივად საკითხის შესწავლის გარეშე განაცხადა უარი თ-იების მიერ წარდგენილ №1410813 (06.06.2016.) განცხადების დაკმაყოფილებაზე, თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-20 მუხლის I პუნქტის საფუძველზე, არ გაითვალისწინა ის ფაქტი, რომ წარდგენილ პროექტზე, მას უკვე ჰქონდა გაცემული დაპირება. ახლად მიღებულ დადგენილებას არ შეიძლებოდა ჰქონოდა უკუქმედების ძალა. რაც ყველაზე მთავარია, თავად დადგენილება არ იძლეოდა პროექტის შეთანხმების უარყოფის საფუძველს.

აღნიშნული დადგენილების მოთხოვნათა დეტალური განმარტების (მათ შორის მე-20 მუხლის VI პუნქტის) და შესაბამისი დასაბუთების შემდგომ, 2016 წლის ნოემბერში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ დადებითი შეფასება მისცა წარდგენილ პროექტს, თუმცა კიდევ ორი სხდომის ჩატარება მაინც დასჭირდა იმას, რომ დეტალურად განხილულიყო და შეთანხმებულიყო

ყველა ნიუანსი, რათა პროექტი მაქსიმალურად ჰარმონიულად ჩამჯდარიყო კონკრეტული უბნის არქიტექტურულ ანსამბლში და ზედმინენით შესრულებულიყო „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მოთხოვნები. საბჭოს სხდომაზე მიღებული რეკომენდაციების შესაბამისად, პროექტის კორექტირებამ განაპირობა კ2 კოეფიციენტის შემცირება 2.7-მდე, ნაცვლად მონიჭებული 2,9-სა. საბჭოსაგან თანხმობის მიღების შემდგომ, 2016 წლის დეკემბერში ხელახლა იქნა წარდგენილი უკვე ყოველმხრივ შეთანხმებული პროექტი დასამტკიცებლად (№146170406.12.20165). არქიტექტურის სამსახურმა განცხადების განხილვისას 4 შუალედური გადაწყვეტილებით (№2982424, 07.12.2016წ; №2993840, 12.12.2016.; №3004875, 19.12.2016.; №3014912, 23.12.2016წ.) მოითხოვა მთელი რიგი დეტალების დაზუსტება და კორექტირება და მხოლოდ ამის შემდგომ მიიღო გადაწყვეტილება (№3017858, 28.12.2016წ.) პროექტის შეთანხმებაზე. მიუხედავად პროექტის მოწონებისა, სამშენებლო ნებართვის გაცემის აუცილებელ წინაპირობად არქიტექტურის სამსახურმა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მოითხოვა დამატებით წარგვედგინა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ახალი თანხმობა, ეზოს მხრიდან, პროექტით გათვალისწინებული აივნის მოწყობის თაობაზე, რადგან აღნიშნული კონსტრუქცია ცდებოდა კასატორის მფლობელობაში არსებული ინდივიდუალური საკუთრების საგნის კონტურს, ან მოგვეხსნა აღნიშნული აივანი და რეკონსტრუქცია განხორციელებულიყო მხოლოდ ინდივიდუალური საკუთრების ფარგლებში, რითაც ის მოექცეოდა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 პრიმა მუხლის პირველი პუნქტის რეგულაციებში და მოხსნიდა ამხანაგობის ახალი ნებართვის წარდგენის აუცილებლობას. მიუხედავად იმისა, რომ კასატორი არ ეთანხმებოდა არქიტექტურის სამსახურის პოზიციას (რადგან მიიჩნევდა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 152-ე და 198-ე მუხლების შესაბამისად, სანივთო უფლებას ახასიათებს მიდევნების, გადაცემადობის თვისება), მაინც მოხსნა აივანი და წარადგინა ახალი კორექტირებული პროექტი (№1470756, 26.01.2017წ.). პროექტის კორექტირებით მის საკუთრებაში არსებული 178.46 კვ. მეტრი შემცირდა 138.4 კვ. მეტრამდე, რომელიც არქიტექტურის სამსახურმა დაამტკიცა მხოლოდ დამატებით კიდევ უფრო დეტალური ინფორმაციის წარდგენის შემდგომ, შემდეგ კი გასცა მშენებლობის ნებართვა (... , 24.02.2017წ.), რომლის მიხედვით, მანსარდა ეწყობოდა სხვენის სივრცეში.

კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს მოთხოვნის შესაბამისად, მანსარდის ფართი შენობის ფრონტალური პერიმეტრიდან შემცირდა

1.2 მეტრით (მცირდება ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართი); დაცულ იქნა სამეზობლო მიჯნა (ესეც ინვევს საკუთრებაში არსებული ფართის კლებას); ეწყობა სამერცხულები; კიბის უჯრედს ემატება ორი მარში, რათა შესაძლებელი გახდეს მანსარდაზე წვდომა (რაც ამჟამად შეუძლებელია); ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უშუალოდ სადარბაზოდან უჩნდებათ სახურავთან წვდომა, რაც არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობით არ გააჩნიათ იმის გამო, რომ სხვენი სრულად, მათივე გადაწყვეტილებით ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემული იყო გ. და მ. თ-იებისათვის, მათგან კი შეიძინა კასატორმა (ესეც ინვევს საკუთრებაში არსებული ფართის კლებას).

ამრიგად, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2016 წლის 12 მარტიდან 2017 წლის 24 თებერვლამდე, აღნიშნული პროექტი განხილულ იქნა 12-ჯერ (განცხადებაზე რეაგირების გზით + შუალედური გადაწყვეტილებები, პროექტის დეტალებზე დამატებითი ინფორმაციის წარდგენის მიზნით), „კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭო“-ზე განხილულ იქნა 7-ჯერ. ქ. თბილისის მერიაში წარდგენილი 12 განცხადებიდან 9-ის ავტორია გ. თ-ი (ქონების ყოფილი მესაკუთრე თავის დასთან მ. თ-ითან ერთად). ამ ფაქტობრივი გარემოებების გაცნობის შემდგომ, ნათელი უნდა ყოფილიყო მოსამართლეთათვის სამშენებლო ნებართვის გაცემამდე, რამდენად სრულად ჰქონდა შესწავლილი საკითხი არქიტექტურის სამსახურს.

2017 წლის 26 აპრილს ქ. თბილისის მერიაში, მესამე პირების მიერ (მათ შორის ქონების ყოფილი მეპატრონის მ. თ-ის) სამშენებლო ნებართვის გაუქმების თაობაზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას, თბილისის არქიტექტურის სამსახურის იურისტის მიერ დეტალურად და კვალიფიციურად იქნა გაცემული პასუხები პრეტენზიებზე, ნორმატიული მარეგულირებელი აქტების მოთხოვნათა განმარტებით, და დადასტურებულ იქნა სამსახურის მიერ გაცემული სამშენებლო ნებართვის კანონიერება (საქმეს ერთვის 2017 წლის 26 აპრილის მერიაში ჩატარებული ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის სხდომის აუდიო ჩანაწერი. არქიტექტურის სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების მართებულობა, მათი ინტერესების დამცველმა იურისტმა, დადასტურა სასამართლო სხდომებზეც.) ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის დღიდან, არაერთი ზეპირი და წერილობითი მოთხოვნის შემდგომ, 2-თვიანი დაგვიანებით, 2017 წლის 1 აგვისტოს, ქ. თბილისის მერმა გამოსცა №1-1702 ბრძანება, 2017 წლის 31 მარტის №19/0117090483 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების თაობაზე და გააუქმა მშენებლობის ნებართვა შემდგომ „ფაქტობრივ გარემოებებზე“ დაყრდნობით:

1. რეკონსტრუქციის შედეგად, სხვენში მანსარდის მოწყობით, წარ-

მოიქმნებოდა ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგანი. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილში (366840 06.09.2017წ) განმარტებულია, რომ „სხვენის დაწინაშელების ცვლილება არა საცხოვრებლიდან საცხოვრებელზე შესაძლებელია მესაკუთრის განცხადების საფუძველზე და აღნიშნული ცვლილებით არ წარმოიქმნება ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგანი“. საქმეში დამატებით მტკიცებულებად წარდგენილია აღნიშნულ საკითხზე ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორთა და საჯარო რეესტრს შორის წარმოებულ დავაზე კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება;

2. სარეკონსტრუქციო სამუშაოების შედეგად იზრდებოდა საკუთრებაში არსებული ფართობი (განაცხადი № 1470756, ბრძანება № 3107812, 22.02.2017. 178.46 კვ. მეტრი შემცირდა 138.4 კვ.მეტრამდე);

3. პირველი ორი „ფაქტობრივი გარემოებიდან“ გამომდინარე, ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოქმნით და საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდით, ხდებოდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალური საკუთრების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონებაზე. ამრიგად განსახილველი სარეკონსტრუქციო სამუშაოების თაობაზე საჭირო იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების 2/3-ის მიერ გაცემული თანხმობა;

4. საქმეში არსებული კრების ოქმებით კი დგინდებოდა, რომ კიბის უჯრედის ერთი სართულით დამატება და თ-იების საკუთრებაში არსებულ ფართში მანსარდის მოწყობა, წარმოადგენდა ამხანაგობის ნებას, გამოხატულს მხოლოდ თ-იების მიმართ და ის არ შეიძლება განხილული ყოფილიყო სხვა ნებისმიერი მესაკუთრის მიმართ ნების გამოხატვად.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქ. თბილისის მერის 2017 წლის 1 აგვისტოს გამოცემული № 1-1702 ბრძანება დაეფუძნა მხოლოდ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 პრიმა მუხლის II პუნქტის მოთხოვნას.

ქ. თბილისის მერიის უკანონო და უსაფუძვლო დადგენილება გასაჩივრებულ იქნა თბილისის საქალაქო სასამართლოში, სადაც თანდართული მასალების სახით წარდგენილი იქნა ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობისათვის საჭირო ყველა მტკიცებულება. ამასთან ერთად, სხდომებზე, სასამართლოსათვის წერილობითი ფორმით (მათ შორის, წარმომადგენლის შესავალ, საპაექრო და დასკვნით სიტყვებში) იქნა მიწოდებული დამატებითი არგუმენტები და მტკიცებულებები, რომლებიც ცალსახად ადასტურებდნენ მოსარჩელის ლეგიტიმურ პოზიციას.

მიუხედავად ამისა, თბილისის საქალაქო სასამართლომ, საქმეში არ-

სებულ მასალებში და სხდომებზე წარდგენილ დასაბუთებაში, ვერ იპოვა იმის მტკიცებულება, რომ: 1. რეკონსტრუქციის შედეგად არ წარმოიქმნებოდა ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგანი. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წერილის (№366840 06.09.2017წ) საწინააღმდეგო რაიმე სახის მტკიცებულება, რომელიც საპირისპიროს დაადასტურებდა, მერიას არც ბრძანებაში განუმარტავს და არც სასამართლო სხდომებზე წარუდგენია. 2. სარეკონსტრუქციო სამუშაოების შედეგად არ იზრდებოდა საკუთრებაში არსებული ფართობი (ბრძანება №3107812 22.02.2017წ. – 178.46 კვ. მეტრი შემცირდა 138.4 კვ.მეტრამდე).

კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლოსათვის ეს მტკიცებულებები ცნობილი იყო, რადგან ორივე საბუთი საქმის მასალებში იყო სარჩელის წარდგენისას და გამოქვეყნებულ იქნა სხდომებზე. სწორედ ეს ორი მტკიცებულება იყო და არის ქ. თბილისის მერის 2017 წლის 1 აგვისტოს გამოცემული №1 - 1702 ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველი, რადგან დგება სრულიად განსხვავებული გარემოება – არ ხდება ინდივიდუალური საკუთრების საგნის ფართობის ზრდა და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოქმნა. ამ მოცემულობით ხდება ინდივიდუალური საკუთრების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე, თუმცა არ ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას, შესაბამისად, ის ექცევა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის და მე-10 პრიმა მუხლის პირველი პუნქტის რეგულაციებში და არ საჭიროებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობას. შესაბამისად, არც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის საჭიროება არ არსებობდა.

სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის დროს, დამატებით მტკიცებულებად წარდგენილ იქნა მიმდინარე საქმეში, ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორთა და საჯარო რეესტრს შორის, ამავე სადავო საკითხზე – ...ის ქუჩის №...-ში სხვენის სივრცის საცხოვრებელ ფართად რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე წარმოებულ დავაზე, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილება №3/5106-17, ასევე წერილობითი სახით იქნა წარდგენილი აპელანტი მხარის პოზიცია და მტკიცებულებები.

კასატორი განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლომაც ვერ აღმოაჩინა კანონდარღვევა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არასწორ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში. მეტიც, ისე რომ საქმის მასალებში არანაი-

რი მტკიცებულება არ არის, როგორღაც დაადგინა, რომ ყოფილმა მე-პატრონეებმა ი. ა-ეზე ფართების გასხვისების შემდგომ, ასევე გაასხვისეს სხვენის ქვემოთ მდებარე, მათ საკუთრებაში არსებული ბინებიც, რითაც შეუწყდათ კიდევ ამხანაგობის წევრობა. არადა რამდენად პარადოქსულიც არ უნდა იყოს, ადმინისტრაციული საჩივრის ერთ-ერთი თანაავტორი არის მ. თ-ი, რომელიც დღესაც ცხოვრობს აღნიშნულ მისამართზე (საკ.კოდი ..., იქვე ცხოვრობს მისი ძმა გ. თ-იც).

საკუთარი ინტერპრეტაციით, სასამართლო პრაქტიკისაგან (სუსგ საქმე №ბს-451-446(კ-12), 28.02.2013 წელი – „ამხანაგობის კრების ოქმი წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, რომელიც მიმართულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციის და განვითარებასთან დაკავშირებული ურთიერთობების წარმოშობის, შეწყვეტის ან შეცვლისკენ“) განსხვავებით, განმარტა ამხანაგობის კრების ოქმის არსი უსწოროდ. სააპელაციო სასამართლოს ლოგიკით, თ-იების მიერ მშენებლობის ეტაპზე რომ მომხდარიყო ქონების გასხვისება, რეკონსტრუქცია უნდა შეწყვეტილიყო და ახალ მე-პატრონეს თავიდან უნდა დაეწყო ნებართვის მიღების პროცედურა. რეკონსტრუქციის დასრულების შემდგომ ალბათ გასხვისების უფლებაც შეეზღუდებოდათ, რადგან ამხანაგობამ მხოლოდ მათ მისცა ქონების განკარგვის და განვითარების უფლება და მესამე პირზე გასხვისებაზე უფლება არ გაუციათ.

საბოლოოდ, სააპელაციო სასამართლომ, ისევე როგორც პირველი ინსტანციის სასამართლომ, უსწოროდ მიიჩნია დადგენილ გარემოებად, რომ სარეკონსტრუქციო სამუშაოებზე სამშენებლო ნებართვა გაცემული იყო გაზრდილი პარამეტრებით. შესაბამისად, ის ექცეოდა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 პრიმა მუხლის II პუნქტის რეგულაციებში და სჭირდებოდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობა. საქმეში წარდგენილი კრების ოქმები კი რეკონსტრუქციის ნებას აძლევს მხოლოდ ყოფილ მეპატრონეებს. კრების ოქმი არ ატარებს აქცესორულ ხასიათს და არ შეიძლება მათ საფუძველზე ი. ა-ეისათვის სამშენებლო ნებართვის გაცემა. შესაბამისად „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ სადავო ბრძანების გამოცემისას სათანადოდ არ ყოფილა შეფასებული განმცხადებლის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია.

რაც შეეხება ამხანაგობის კრების ოქმით მინიჭებული უფლების მიდევნებადობის, გადაცემადობის თვისებას: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 152-ე მუხლი განმარტავს არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის ცნებას, რომლის მიხედვითაც არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე არის ის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს, ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს

შექმნას მატერიალური სარგებელი, ანდა მიენიჭოს უფლება მოსთხოვოს სხვა პირებს რაიმე. ამავე კოდექსის 198-ე მუხლით კი განსაზღვრულია, რომ: 1. მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობა და დაგირავებაც შესაძლებელია, მათმა მფლობელმა შეიძლება საკუთრებად გადასცეს სხვა პირს. მოთხოვნები და უფლებები ახალ პირზე გადადის ისეთსავე მდგომარეობაში, როგორშიც ისინი ძველი მფლობელის ხელში იყვნენ; 2. ძველი მფლობელი ვალდებულია ახალ მფლობელს გადასცეს მის მფლობელობაში არსებული ყველა საბუთი, რომელიც ეხება მოთხოვნებსა და უფლებებს, და ყველა ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია ამ მოთხოვნების და უფლებების გამოყენებისათვის. კანონის ამ განსაზღვრებიდან ნათლად ჩანს, რომ სანივთო უფლებას ახასიათებს მიდევნების, გადაცემადობის თვისება. ეს ნიშნავს, რომ სანივთო უფლება მიჰყვება ნივთს, როცა იგი სხვა პირის ხელში გადადის.

სწორედ ამ უფლების გადაცემა მოხდა თ-იების მიერ მათ საკუთრებაში არსებული ქონების გასხვისებისას. სხვა შემთხვევაში, აღნიშნული ქონება არანაირ ინტერესს არ წარმოადგენდა (ფართზე წვდომაც კი შეუძლებელია კიბის არარსებობის გამო) შემძენისათვის, კერძოდ მოსარჩელე ი. ა-ისათვის. თუ კი ამხანაგობის მხრიდან მინიჭებული ქონების ფლობის უფლება არის გარდამავალი ბუნების, ელემენტარული ლოგიკა ასევე გარდამავალი ბუნების არის ქონების განკარგვის და განვითარების უფლება.

კასატორის განმარტებით, ზემოთ მოყვანილი არგუმენტების და მტკიცებულებების გათვალისწინებით, ორი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაზიარებული, ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება, ამხანაგობის წევრთა მიერ გამოხატული ნების (ნოტარიულად დამტკიცებული კრების ოქმით) არაგარდამავალი ბუნების თაობაზე, არის უსაფუძვლო და უკანონო.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 23 მაისისა და 24 ივნისის განჩინებებით, ი. ა-ისა და გ. ს-ის საკასაციო საჩივრები წარმოებაში იქნა მიღებული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 26 სექტემბრის განჩინებით, დადგინდა ი. ა-ისა და გ. ს-ის საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის საკითხის განხილვა მხარეთა დასწრებით, 2023 წლის 05 ოქტომბერს 12:30 საათზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 05 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით, ი. ა-ისა და გ. ს-ის საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის შემომწება გადაიდო 2023 წლის 16 ნოემბერს 12:30 საათზე. ხოლო აღნიშნულ სხდომაზე მხარეთა მორიგების მიზნით საქმის განხილვა გადაიდო 2023 წლის 14 დეკემბერს 13:30 საათზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 14 დეკემბრის საოქმო განჩინებით, საქმეზე დასაშვებობის შემოწმების საკითხის განხილვა გადაიდო ზეპირი მოსმენის გარეშე, ხოლო ამავე დღეს საქმე მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და დადგინდა მხარეთა დასწრების გარეშე მისი არსებითი განხილვა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ი. ა-ეისა და გ. ს-ეის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 ნოემბრის განჩინება და სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

განსახილველ საქმეზე დავის საგანს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 01 აგვისტოს №1-1702 ბრძანების კანონიერების დადგენა წარმოადგენს. სადავო ბრძანებით დაკმაყოფილდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ადმინისტრაციული საჩივარი და ბათილად იქნა ცნობილი ი. ა-ეის საკუთრებაში არსებული სახლის (მდებარე ქ. თბილისი, ...ის ქ. №...) სხვენის ფართის რეკონსტრუქციის (არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა) თაობაზე თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 28.12.2016 წლის №3017858, 22.02.2017 წლის №3107812 და 21.03.2017 წლის №3153678 ბრძანებები, შესაბამისად სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 01 აგვისტოს №1-1702 ბრძანების შესაბამისად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაასკვნა, რომ სარეკონსტრუქციო სამუშაოების განხორციელების შედეგად, სხვენში მანსარდის მოწყობით, წარმოიქმნებოდა საცხოვრებელი სივრცე, რის შედეგად დამკვეთის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული 178.46 კვ.მეტრი ფართი, პროექტირების შედეგად იზრდებოდა 198.8 კვ.მეტრამდე, რაც საჭიროებდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების 2/3-ის თანხმობას. ასევე მიუთითა, რომ წარმოდგენილი კრების ოქმებით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების მიერ გაცემული თანხმობა კიბის უჯრედის ერთი სართულით დამატებისა და თიების საკუთრებაში არსებულ ფართში მანსარდის მოწყობის შესახებ, წარმოადგენდა ამხანაგობის ნებას, გამოხატულს მხოლოდ უძრავი ქონების ყოფილი მესაკუთრის მიმართ, შესაბამისად ის არ შეიძლება მიჩნე-

ულიყო ქ. თბილისში, ...ის ქუჩის №...-ში მდებარე სხვენის ყველა შესაძლო მესაკუთრესთან დადებულ გარიგებად და საფუძვლად დასდებოდა ამ უკანასკნელის მიერ იურიდიული მნიშვნელობის ქმედების განხორციელებას.

საკასაციო პალატა მიუთითებს სადავო აქტის გამოცემისას მოქმედ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებაზე (ძალადაკარგულია – 02.03.2020, №139 მთავრობის დადგენილებით), რომელიც მოიცავდა საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებულ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობათა რეგულირების სფეროს; კერძოდ, არეგულირებდა საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს.

დასახელებული დადგენილების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მშენებლობად განიხილებოდა: ა) ახალი მშენებლობა (მათ შორის, მონტაჟი); ბ) რეკონსტრუქცია; გ) რემონტი-შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა (არ საჭიროებდა ნებართვას); დ) დემონტაჟი; ე) ლანდშაფტური მშენებლობა; ვ) დროებითი შენობა-ნაგებობების მონტაჟი/განთავსება. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციას წარმოადგენდა შენობა-ნაგებობებზე ახალი სართულ(ებ)ის დაშენება, ან არსებული სართულ(ებ)ის დემონტაჟი, აგრეთვე მისი ნებისმიერი სართულის განაშენიანების ფართობის შეცვლა 1 მ²-ზე მეტად.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების პირველი პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა გაციემოდა სამ სტადიად, გარდა 38-ე და 39-ე მუხლებით დადგენილი შემთხვევებისა, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობდა დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ წინა სტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შეეძლო ნებართვის მაძიებელს მოეთხოვა შემდგომი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დანყება, ხოლო ამავე პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის II სტადიაზე ხდებოდა – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება. ამავე დადგენილების 46-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, მშენებლობის ნებართვის გაცემის მეორე სტადიას ამ დადგენილების შესაბამისად წარმოადგენდა არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება. არქიტექტურულ-სამშენებლო პრო-

ექტის შეთანხმებისათვის ნებართვის მაძიებელს უნდა წარედგინა არქიტექტურული პროექტი ან/და საჭიროების შემთხვევაში კონსტრუქციული სქემა ან/და ტექნოლოგიური სქემა. მშენებლობის ნებართვის მიღების II სტადიაზე, მოწმდებოდა წარდგენილი არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის, კონსტრუქციული ან ტექნოლოგიური სქემის შესაბამისობა კანონმდებლობის მოთხოვნებთან.

„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 სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა ამ დადგენილების შესაბამისად გაცემული მშენებლობის ნებართვა; ამავე დადგენილების 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვა გაიცემოდა არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციაზე, ხოლო 72-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, III კლასის შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემოდა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის, საჭიროების შემთხვევაში, დამატებით მიწის ნაკვეთის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის, საჭიროების შემთხვევაში, დამატებით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე; 37-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით კი, მშენებლობის ნებართვის გაცემი ორგანო III სტადიაზე გამოსცემდა მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

საქმეში წარმოდგენილი ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 28 დეკემბრის №3017858 ბრძანებით, დაკმაყოფილდა ი. ა-ეის 2016 წლის 06 დეკემბრის №AR1461704 განცხადება და შეთანხმდა ქ. თბილისში (სექტორი – მთაწმინდა) ...ის ქუჩის №...-ში, საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობაზე მანსარდის დაშენების არქიტექტურული პროექტი. ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 22 თებერვლის №3107812 ბრძანებით, დაკმაყოფილდა ი. ა-ეის 2017 წლის 16 იანვრის №AR1470756 განცხადება და შეთანხმდა ქ. თბილისში (სექტორი – მთაწმინდა) ...ის ქ. №...-ში, საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობაზე მანსარდის დაშენების კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი.

ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 21 მარტის №3153678 ბრძანებით, ასევე დაკმაყოფილდა ი. ა-ეის 2017 წლის 24 თებერვლის №AR1481618 განცხადება და გაიცა ქ. თბილისში (სექტორი – მთაწმინდა) ...ის ქ. №...-ში არსებულ შენობაზე მის საკუთრებაში არსებულ სხვენის სივრცეში საცხოვრებელი ფართის მოწყობაზე მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2017 წლის 22 მარტიდან 2017 წლის 22 ოქტომბრის ჩათვლით.

აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელემ სსიპ არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილ განცხადებებს ასევე დაურთო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ლ...“-ის 2016 წლის 31 მაისის №2ბ და №3ბ კრების ოქმები.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ბპა „ლ...“-ის „2016 წლის 31 მაისის №2ბ და №3ბ კრების ოქმების თანახმად, კრებას ესწრებოდა 6 ბინის მესაკუთრე, რაც შეადგენს საერთო წევრთა რაოდენობის 75%-ს. კრებაზე დამსწრე უძრავი ქონების მესაკუთრეებმა ხმათა 100%-ით, თანხმობა გამოხატეს სადარბაზოში ერთი სართულით კიბის უჯრედის დამატებაზე და ასევე გ. და მ. თ-იების საცხოვრებელი ბინის სხვენში საცხოვრებელი ფართის მოწყობის თაობაზე, არსებული სტანდარტების შესაბამისად.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე. ამავე კანონის 10¹ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის გარეშე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე, თუმცა არ ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით 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.

მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანო სადავოდ არ ხდის განსახორციელებელი სარეკონსტრუქციო სამუშაოების თაობაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის მიერ გაცემული თანხმობის კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობას, თუმცა მიიჩნევს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ კრებაზე გამოხატულ ნებას არ გააჩნია აქცესორული უფლება უძრავი ქონების შემძენი ახალი მესაკუთრის მიმართ, რასაც საკასაციო პალატა არ იზიარებს და აღნიშ-

ნავს, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში, ხოლო ამავე მუხლის მე-5 პუნქტით, ბინის გასხვების ან სხვა მიზეზით საკუთრების უფლების შეწყვეტის მომენტიდან შესაბამისი პირის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წყდება. ამ პირის სამართალმემკვიდრე ან ქონების შემძენი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ხდება ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტიდან (სუსგ №ას-805-772-2016, 03.02.2017 წ.).

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „წევრობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში ეფუძნება არა პირის სუბიექტურ გადაწყვეტილებას, არამედ იმ ობიექტურ გარემოებას, რომ მას აქვს საკუთრება ბინაზე მრავალბინიან სახლში. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა, ამ შემთხვევაში, პირის თვითრეალიზაციის, თავისუფალი განვითარების უფლების ჯგუფური განხორციელების ფორმა კი არ არის, არამედ თავად საკუთრების ობიექტის ბუნებიდან გამომდინარე და ელემენტარული საყოფაცხოვრებო და საარსებო მოთხოვნილებების დაკმაყოფილების ობიექტური გარემოებით განპირობებული რეალობა. ბინათმესაკუთრეთა გაერთიანება ხდება უძრავი ნივთისადმი სამართლებრივი დამოკიდებულების ობიექტური ფაქტორის გამო. გაერთიანების წევრობა წდება ავტომატურად, ბინაზე საკუთრების უფლების დაკარგვისთანავე ანუ ამ ობიექტური ფაქტორის გაქრობისთანავე. პირის სუბიექტურ დამოკიდებულებას აქაც არ აქვს გადამწყვეტი მნიშვნელობა“ (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე ო. ალაფიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ; №2/2/439, 15.09.2009წ.).

საკასაციო სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილება წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, რომელიც მიმართულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციის და განვითარებასთან დაკავშირებული ურთიერთობების წარმოშობის, შეწყვეტის ან შეცვლისკენ (სუსგ №ბს-451-446(კ-12), 28.02.2013 წ.).

„სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობა და დაგირავებაც შესაძლებელია, მათმა მფლობელმა შეიძლება საკუთრებად გადასცეს სხვა პირს. მოთხოვნები და უფლებები ახალ პირზე გადადის ისეთსავე მდგომარეობაში, როგორშიც ისინი ძველი მფლობელის ხელში იყვნენ. მითითებული ნორმის შესაბამისად, კერძო სამართლებრივი გარიგების საფუძველზე, შესაძლებელია განიკარგოს, დათმობილ იქნეს უფლება, მოთხოვნა, თუკი თავად მოთხოვნისა და უფლების არსი იძლევა ასეთ შესაძ-

ლებლობას.

აღსანიშნავია, რომ მოთხოვნა დათმობას არ ექვემდებარება მთელი რიგი შემთხვევების დროს, მათ შორის, ისეთი მოთხოვნები, რომლებიც გამომდინარეობენ პიროვნული უფლებებიდან და მათი სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე აქვთ ინდივიდუალური ხასიათი (მაგ. სარჩო, შვებულების უფლება, პირადი არაქონებრივი უფლებებიდან გამომდინარე – *actio iniuriarum* ფარგლებში და ა.შ.), მოთხოვნის დათმობის, გადაცემის, დამაბრკოლებელი გარემოებაა ასევე დათმობის შემთხვევაში მისი არსის ცვლილება, სახელშეკრულებო შეზღუდვა (*pactum de non cedendo* – სახელშეკრულებო დათმობის აკრძალვა) და ა.შ. იმისათვის, რათა დადგინდეს უფლების გადაცემადობა/მიმოქცევადობის შესაძლებლობა საჭიროა შეფასდეს თავად ამ უფლების არსი (“სუსგ №ბს-915(კ-20), 22.02.2023 წ.).

ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმებიდან და განმარტებებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო ასკვნის, რომ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში ინდივიდუალური საკუთრების უფლების მოპოვებით სახეზეა უძრავი ქონების ყოფილი მესაკუთრის ახალი მესაკუთრით ჩანაცვლება იმ უფლებებში და ვალდებულებებში, რაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობის პერიოდში მას გააჩნდა. აღნიშნულ დებულებას კიდევ უფრო ამყარებს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-6 პუნქტის დანაწესი, რომლის მიხედვითაც, ინდივიდუალური საკუთრების გასხვისების შემთხვევაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობასთან დაკავშირებულ შეუსრულებელ ვალდებულებებზე პასუხს აგებს ახალი მესაკუთრე პერსონალურად და როგორც სოლიდარული მოვალე. მე-20 მუხლის შესაბამისად კი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს უფლება აქვს: ა) საკუთარი შეხედულებისამებრ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სხვა წევრებთან შეუთანხმებლად, ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ბინას, გამორიცხოს მასზე სხვა პირთა ყოველგვარი ზემოქმედება, თუ ამით იგი არ არღვევს კანონს ან მესამე პირთა უფლებებს („ა“ ქვეპუნქტი); განახორციელოს სხვა უფლებები, რომლებიც გათვალისწინებულია საქართველოს კანონმდებლობითა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით („ზ“ ქვეპუნქტი).

ამდენად, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, ბმა „ლ...“-ის 2016 წლის 31 მაისის №2ბ და №3ბ კრების ოქმებში ამხანაგობის წევრთა მიერ გამოხატულ ნება უფლების მინიჭებისა თუ შემხვედრი ვალდებულებების წარმოშობის შესახებ, ახალი მესაკუთრის მიმართ იმავე ძალის მატარებელია, რაც უძრავი ქონების ყოფილი მესაკუთრის პირობებში არსებობდა, შესაბამისად ამ მიმართებით ქვედა ინსტანციის სასამარ-

თლოს მსჯელობა უსაფუძვლოა და არ გამომდინარეობს მოხმობილი სამართლებრივი ნორმების ნამდვილი შინაარსიდან; აქედან გამომდინარე, კანონშეუსაბამოა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განვითარებული მსჯელობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ გამოხატული ნების ნამდვილობასთან დაკავშირებით.

საკასაციო პალატა დამატებით მიუთითებს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-20 მუხლის პირველი პუნქტის დანაწესზე, რომლის თანახმად, დამკვეთს პირველ და მეორე სტადიაზე წარმოადგენდა განმცხადებელი, ხოლო მესამე სტადიაზე დამკვეთი შეიძლება ყოფილიყო მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული ან ასაშენებელი შენობა-ნაგებობების მესაკუთრე, მოსარგებლე, ან მისი/მათი უფლებამოსილი პირი, რომელსაც ჰქონდა ობიექტის სამშენებლოდ განვითარების ინტერესი. ნორმის ამ დანაწესიდან გამომდინარე საკასაციო პალატა ასკვნის, რომ მშენებლობის ნებართვის მოპოვებასთან დაკავშირებით გ. თ.-ის, როგორც დამკვეთის ინიციატივით დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოება, უძრავი ქონების ახალი მესაკუთრის სტატუსით გააგრძელა სწორედ ი. ა.-ემ, შესაბამისად ცალსახაა, რომ უძრავი ქონების შეძენამდე (08.06.2016წ) ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი ყველა დოკუმენტი, მათ შორის ბპა „ლ...“-ის მიერ 2016 წლის 31 მაისს შედგენილი და ნოტარიულად დამოწმებული №28 და №33 კრების ოქმები, ისეთივე სამართლებრივ შედეგს წარმოშობდა, როგორც უძრავი ქონების ყოფილი მესაკუთრის მიმართ.

რაც შეეხება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 01 აგვისტოს №1-1702 ბრძანების სხვა საფუძვლებს, მათ შორის პროექტირების შედეგად დამკვეთის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის გაზრდასთან და ადმინისტრაციული საჩივარში მითითებული შენობის მდგრადობასთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, აღნიშნული გარემოებები საჭიროებს დამატებითი მტკიცებულებების მოპოვებასა და მათ ჯეროვან შეფასებას, რამეთუ ამ მიმართებით საქმეში წარმოდგენილი მასალები არ იძლევა საკითხის მართლულად გადანწყვეტისთვის საკმარის ინფორმაციას.

უპირველეს ყოვლისა, საკასაციო პალატა მიუთითებს საქმეში არსებულ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 28.12.2016 წლის №3017858, 22.02.2017 წლის №3107812 ბრძანებებზე, რომლებშიც პირველ შემთხვევაში უძრავი ქონების საერთო და საცხოვრებელ ფართად მითითებულია 178.46 კვ.მეტრი, ხოლო მეორე შემთხვევაში – საერთო ფართად მითითებულია 138.4 კვ.მეტრი, საიდანაც საცხოვრებელი ფარ-

თია – 127.8 კვ.მეტრი, ხოლო საზაფხულო ფართი – 10.6 კვ.მეტრი. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 01 აგვისტოს №1-1702 სადავო ბრძანებაში კი პროექტირების შედეგად მიღებულ ფართად მითითებულია 198.8 კვ.მეტრი. მნიშვნელოვანია ისიც, რომ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, №....01.007ა (მესაკუთრე ი. ა-ე, საცხოვრებელი ფართი №7ა, სხვენ-სართული 78.37 კვ.მეტრი) და №....ა (მესაკუთრე გ. ს-ე, საცხოვრებელი ფართი №8ა, სხვენ-სართული 100.09 კვ.მეტრი) საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონებების ფართი ჯამში შეადგენს 178.46 კვ.მეტრს. შესაბამისად დამატებით უტყუარად დადგენას საჭიროებს საპროექტო დოკუმენტაციის საფუძველზე რეკონსტრუქციის შედეგად არსებული ფართის ზუსტი მონაცემი და შესაბამისად, მიღებული შედეგის სამართლებრივი გავლენა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კანონიერ უფლებასთან (დამატებით საჭიროებს თუ არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობას). აღსანიშნავია ისიც, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, კასატორთა საკუთრებაში არსებულ ფართს გააჩნია საცხოვრებელი ფართის სტატუსი, რა მიმართებით არსებობს კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება (საქმე №3/5106-17), რომლის მიხედვით დ. კ-ის, ე. ვ-ის, გ. ბ-ისა და მ. თ-ის სარჩელი, ...ის ქუჩის №...-ში მდებარე სახლის სხვენის საცხოვრებელ ფართად რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

სადავო აქტის მიღების დროს მოქმედი „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის წესდების (დებულების) დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-104 დადგენილების მე-12 მუხლის თანახმად, სამსახურის მაკონტროლებელი ორგანოა თბილისის მთავრობა, რომელიც სარგებლობს ყველა იმ უფლებით, რაც „საჯარო სამსახურის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, გააჩნია სახელმწიფო კონტროლის განმახორციელებელ ორგანოს.

ანალოგიური მოწესრიგებაა ამჟამად მოქმედი „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 თებერვლის №13-35 დადგენილებაში.

„საჯარო სამართლის იურიდიული პირის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ექვემდებარება სახელმწიფო კონტროლს, რაც გულისხმობს მის მიერ განხორციელებული საქმიანობის კანონიერების,

მიზანშეწონილობის, ეფექტიანობისა და საფინანსო-ეკონომიკური საქმიანობის ზედამხედველობას. მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო კონტროლის განმახორციელებელი ორგანო უფლებამოსილია შეაჩეროს ან გააუქმოს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის არამართლზომიერი გადაწყვეტილება.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გასაჩივრების ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის სპეციალური თავით (XIII) განსაზღვრული წესი და პროცედურა წარმოადგენს მმართველობითი ორგანოების იერარქიული კონტროლის განხორციელების სამართლებრივ ფუნქციას, რა დროსაც ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო აღჭურვილია უფლებამოსილებით შეამოწმოს ქვემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოების გადაწყვეტილებათა და მოქმედებათა კანონიერება და მიზანშეწონილობა, რაც დამატებითი საშუალებაა მმართველობის კანონიერების უზრუნველსაყოფად. იმ შემთხვევაში, როცა ქვემდგომ ორგანოს დამაჯერებლად არ გამოუკვლევიან აქტის გამოცემისათვის საჭირო ყველა ფაქტობრივი გარემოება, ზემდგომმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს და მათი შეფასება-დადგენის საფუძველზე გადაწყვიტოს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით (სუსგ №ბს-974(2კ-19), 17.09.2020 წ.).

ადმინისტრაციული საჩივრის ინსტიტუტი არის მნიშვნელოვანი საშუალება სამართლებრივი უსაფრთხოებისა და ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილებებზე კონტროლის უზრუნველსაყოფად. ის უზრუნველყოფს ადმინისტრაციული აქტების ობიექტურ განხილვას, შესაძლო შეცდომების ან სამართლებრივი ნორმების დარღვევის გამოვლენას და გამოსწორებას.

ამდენად, ზედამხედველობის განხორციელების უფლებამოსილება მათ შორის „საზედამხედველო საჩივრის“ საფუძველზე, ექვემდებარება დარღვეული უფლების ეფექტურად აღდგენის პრინციპს. „ადმინისტრაციულ საჩივარზე წარმოებას არ უნდა ჰქონდეს ფორმალური ხასიათი. გასაჩივრების ადმინისტრაციული წესი არის ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემის თვითკონტროლის საშუალება, ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის სრულყოფის მნიშვნელოვანი ფაქტორი, იგი იძლევა ადმინისტრაციული ორგანოს სისტემაში დაშვებული შეცდომის შემჭიდროებულ ვადაში, ქმედითად გამოსწორების შესაძლებლობას, რაც თავის მხრივ უზრუნველყოფს სადავო საკითხის სწრაფ და ეფექტურ გადაწყვეტას. ამდენად, მნიშვნელოვანია ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას ორგანოს მიერ საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებების სრული და ყოველმხრივი გამოკვლევა, საჩივრის ავტორის პრეტენზიების შესწავლა, მათზე დასაბუთებული პასუხების გაცემა, სრულყოფილი წარმოების ჩატარება

და მხოლოდ ამის შემდგომ წარდგენილ საჩივარზე გადაწყვეტილების გამოტანა, რომელშიც აისახება ჩატარებული წარმოების შედეგები“ (სუსგ №ბს-468-465(კ-17), 21.01.2020წ.).

მოცემულ შემთხვევაში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ, ნაცვლადიმისა, რომ გააჩნდა დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად დადგენის უფლებამოსილება, კვლავ მის დაქვემდებარებაში მყოფ არქიტექტურის სამსახურს დაავალა ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება, როგორც ზემოთ აღნიშნა, კანონთან შეუსაბამო მითითებით, რითაც არსებულ დავაში სამართლებრივი სიცხადის შეტანის ნაცვლად, მისი დროში არაგონივრულად გაჭიანურება გამოიწვია. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (დავა ეხება მშენებლობის უფლებას, რაც საკუთრების განვითარების უფლების მნიშვნელოვან კომპონენტს წარმოადგენს), შეუთავსებელია ადმინისტრაციული ორგანოს საზედამხედველო ფუნქციის არსთან და დავის ოპტიმალურად გადაწყვეტის პრინციპთან.

საკასაციო პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს პრეროგატივაა მის კომპეტენციაში შემავალი საკითხი გადაწყვიტოს არა მხოლოდ კანონიერების პრინციპზე დაყრდნობით, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტი უნდა შესაბამებოდეს მოქმედი კანონის მოთხოვნებს, არამედ ადმინისტრაციულმა ორგანომ აქტის გამოცემისას უნდა იხელმძღვანელოს მიზანშეწონილობის კრიტერიუმებითაც. სამართლებრივი აქტი უნდა პასუხობდეს მიზანშეწონილობისა და კანონიერების მოთხოვნებს. მიზანშეწონილობა გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს შესაძლებლობას საჯარო ინტერესების გათვალისწინებით ოპტიმალურად გადაწყვიტოს სადავო საკითხი და განახორციელოს შესაბამისი მმართველობითი ღონისძიება (სუსგ საქმე №ბს-184-183(კ-16), 14.07.2016წ.).

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუ-

დებელი კანონიერი ინტერესი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების წინაპირობები, რამდენადაც, მართალია, სასამართლოს აქვს შესაძლებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით შეაგროვოს დამატებითი მტკიცებულებები, თუმცა აღნიშნული უზრუნველყოფს ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში დაშვებული ხარვეზის აღმოფხვრას და არა ორგანოში განსახორციელებელი წარმოების ჩანაცვლებას. როდესაც ადმინისტრაციული წარმოების ხარვეზები არსებითია, ხოლო საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე რიგი გარემოებები – გამოუკვლეველი, უმართებულოა ადმინისტრაციული ორგანოს ფუნქციების შესრულების დელეგირება სასამართლოზე.

განსახილველ შემთხვევაში გამოკვლევას საჭიროებს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის რიგი გარემოებები; კერძოდ, როგორც უკვე აღინიშნა, დასადგენია საპროექტო დოკუმენტაციის საფუძველზე რეკონსტრუქციის შედეგად არსებული ფართის ზუსტი მონაცემი და შესაბამისად, მიღებული შედეგის სამართლებრივი გავლენა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კანონიერ უფლებასთან. გარდა ამისა, საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ შპს „მ...ის“ 05.06.2016 წლის №76/16 საექსპერტო ტექნიკური დასკვნაზე, რომელიც წარმოადგენს სამშენებლო ობიექტის მდგრადობის განმსაზღვრელ დოკუმენტს. აღნიშნული დასკვნის მიხედვით, ექსპერტი სხვენის ფარგლებში მანსარდის ტიპის სათავსოს მოწყობას შესაძლებლად მიიჩნევს მსუბუქი კონსტრუქციების გამოყენებით.

მიუხედავად იმისა, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორები შესაბამის არგუმენტებზე დაყრდნობით სადავოდ ხდიდნენ შპს „მ...ის“ 05.06.2016 წლის №76/16 საექსპერტო ტექნიკური დასკვნის შესაბამისობას კანონის მოთხოვნებთან, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ამ საკითხთან დაკავშირებით რაიმე სახის მსჯელობას არ შეიცავს. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ფიზიკური მდგომარეობის განსაზღვრა, მათ შორის, შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციის სეისმური, ტექტონიკური და სხვა დატვირთვების მიმართ ამტანუნარიანობის დადგენა ემსახურება მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში მცხოვრებ პირთა უსაფრთხოების დაცვას და ზოგიერთ შემთხვევაში საჯარო ინტერესის მატარებელია, რამეთუ არამდგრადი შენობა-ნაგებობა მომეტებულ საფრთხეს წარმოადგენს არა მარტო იქ მცხოვრებთათვის, არამედ გარშემო მყოფი პირებისათვის. ამიტომ, მიუხედავად იმისა, რომ სადავო აქტი არ შეიცავს ამ საკითხზე შესაბამის მსჯელობას, მხარეთა ინტერესის (ადამიანის ჯანმრთელობისა და სიცოცხლის

სათვის უსაფრთხო ქალაქთმშენებლობის უზრუნველყოფა) გათვალისწინებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მისი ხელახალი გამოკვლევის ვალდებულება, ექცევა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული რეგულაციის ფარგლებში.

ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზეა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის წინაპირობა – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 01 აგვისტოს № 1-1702 ბრძანების გამოცემა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების სრულად გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მისი ბათილად ცნობისა და სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების პირობებში ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტისა და 411-ე მუხლის თანახმად, არსებობს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობები. შესაბამისად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

ამდენად, სადავო საკითხის სასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე გადაწყვეტის პირობებში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას ი. ა-ეისა და გ. ს-ეის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელზე, სააპელაციო და საკასაციო საჩივრებზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-10 და 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე, 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ე ჯ ი ტ ა :

1. ი. ა-ეისა და გ. ს-ეის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწი-

ლობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 24 ნოემბრის განჩინება და საქმეზე მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ი. ა-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 01 აგვისტოს №01-1702 ბრძანება; ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

5. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას ი. ა-ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 100 ლარის, სააპელაციო და საკასაციო სასამართლოებში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 450 ლარის ანაზღაურება, ხოლო გ. ს-ის მიმართ – საკასაციო სასამართლოში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 300 ლარის ანაზღაურება;

6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მანსარდის მოწყობაზე ახალი მშენებლობის ნებართვის ბაცემა

გადანყვებითება საქართველოს სახლით

№ბს-579(კ-23)

26 ივნისი, 2024 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატამ**

**შემადგენლობა: ქ. ცინცაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
გ. მაკარიძე**

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2018 წლის 29 აგვისტოს შპს „კ...“-მა სასარჩელო განცხადებით მი-

მართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ.

მოსარჩელემ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 20 ივნისის №237 ბრძანების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 8 ოქტომბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირებად ჩაებნენ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური, შპს „დ...“, შპს „მ...“, შპს „ლ...“ და ა(ა)იპ „...“.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილებით შპს „კ...“-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა შპს „კ...“-მა. აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 28 ოქტომბრის განჩინებით შპს „კ...“-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 18 აპრილის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ 2016 წლის 01 ივნისის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს №AR1404540 განცხადებით მიმართა გ.გ-ამ, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელ სახლში შპს „კ...“-ის კუთვნილი სხვენის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვის მოქმედების გასვლის გამო ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის მოთხოვნით.

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 23 ივნისის №2670844 ბრძანებით გ.გ-ას 2016 წლის 01 ივნისის №AR1404540 განცხადება დაკმაყოფილდა და ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა (ყოფილი ...ას გამზირი) №28-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში, შპს „კ...“-ის საკუთრებაში არსებული სხვენის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლის გამო, გაიცა ახალი მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ვადად 2016 წლის 23 ივნისიდან 2017 წლის 23 დეკემბრის ჩათვლით პერიოდი განისაზღვრა.

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 23 ივნისის №2670844 ბრძანება ადმინისტრაციული საჩივრებით გასაჩივრდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, შპს „დ...ს“ დირექტორის მ. კ.-ის, შპს „მ...ს“ დირექტორის ი. ა.-ის, შპს „ლ...ს“ დირექტორის ზ. დ.-სა და ა(ა)იპ „...ის“ პრეზიდენტის გ. ა.-ას მიერ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 20 ივნისის №237 ბრძანებით ადმინისტრაციული საჩივრები დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 23 ივნისის №2670844 ბრძანება და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 21-ე მუხლის მე-7 პუნქტის დანაწესიდან გამომდინარე, არ არსებობდა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 23 ივნისის №2670844 ბრძანების გამოცემისა და ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №28-ში, შპს „კ...“-ის საკუთრებაში არსებული სხვენის რეკონსტრუქციის თაობაზე ახალი ნებართვის გაცემის საფუძვლები. სააპელაციო პალატის შეფასებით, სადავო ბრძანებით აღინიშნა, რომ საპროექტო სხვენის რეკონსტრუქციის თაობაზე არქიტექტურული პროექტი შეთანხმდა და ნებართვა გაიცა პირველად 2009 წლის 29 მაისს, 1 წლის ვადით, 2010 წლის 20 აპრილს შეთანხმდა კორექტირებული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა 1 წლის ვადით, 2011 წლის 24 თებერვლის აქტით 2010 წლის მშენებლობის ნებართვის ვადა განისაზღვრა 2012 წლის 26 აპრილამდე, სადავო ბრძანებით კი იგივე ობიექტზე გაიცა ახალი ნებართვა. სააპელაციო პალატის შეფასებით, თუკი დამკვეთმა მშენებლობა ვერ დაასრულა ნებართვით განსაზღვრულ ვადაში, კანონმდებლობა ითვალისწინებდა მისთვის პასუხისმგებლობის დაკისრებას და არა ახალი ნებართვის გაცემას. გასაჩივრებული აქტით ნებადართული სამუშაოების განხორციელებით სახეზე იყო ინდივიდუალური საკუთრების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონებაზე. ამასთან, ადგილი ჰქონდა ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას, რომელიც წარმოადგენდა საცხოვრებლად გამოსაყენებელ ფართობს. შესაბამისად, შეთანხმებული სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისათვის ნებართვის გაცემას ესაჭიროებოდა ამხანაგობის ნევრთა 2/3-ის თანხმობა, რაც საქმეში არ მო-

იპოვება.

სასამართლოს შეფასებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გამოცემულ იქნა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ისე, რომ არ მომხდარა საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი შესწავლა. კერძოდ, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იქნა გამორკვეული რამდენად არსებობდა ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №28-ში, შპს „კ...“-ის საკუთრებაში არსებული სხვენის რეკონსტრუქციის ახალი ნებართვის გაცემის სამართლებრივი საფუძვლები. ამასთან, იმ პირობებში, როცა არაერთი დასკვნის მიხედვით, საპროექტო შენობა იმყოფებოდა მძიმე ავარიულ მდგომარეობაში და საჭიროებდა გადაუდებლად ჩატარებულ იყო აღდგენა-გაძლიერებითი სამუშაოები, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ იყო წარმოდგენილი დასაბუთება, თუ რის საფუძველზე იქნა მიჩნეული სადავო სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება უსაფრთხოდ.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა აპელანტის განმარტება, რომ სადავო აქტი წარმოადგენდა აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, თუმცა აღნიშნული ვერ გახდებოდა მისი ბათილად ცნობის გამომრიცხავი გარემოება, ვინაიდან, იგი უპირისპირდება, როგორც ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან კანონიერების პრინციპის დაცვის ვალდებულებას, ასევე სხვა პირთა, მათ შორის, განსახილველ საქმეში მესამე პირად ჩართულ პირთა კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 28 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო საჩივრით გაასაჩივრა შპს „კ...“-მა. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორმა 2023 წლის 7 დეკემბერს ასევე წარმოადგინა დაზუსტებული საკასაციო საჩივარი, რომლითაც საქმის ზეპირი განხილვა მოითხოვა.

კასატორი მიუთითებს, რომ 2016 წლის 1 ივნისის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს №AR1404540 განცხადებით მიმართა გ. გ-ამ, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში შპს „კ...“-ის კუთვნილი სხვენის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გასვლის გამო, ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის მოთხოვნით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 23 ივნისს №2670844 ბრძანებით გ. გ-ას 2016 წლის 1 ივნისის განცხადება დაკმაყოფილდა და ქ. თბილისში ...ის 28-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში შპს „კ...“-ის საკუთრებაში არ-

სებული სხვენის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლის გამო, გაიცა ახალი მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ვადად 2016 წლის 23 ივნისიდან 2017 წლის 23 დეკემბრის ჩათვლით პერიოდი განისაზღვრა.

საკასაციო საჩივრის თანახმად, კასატორი მხარის ინტერესები არ გაიზიარა თბილისის საქალაქო სასამართლომ და შემდეგ, არც სააპელაციო სასამართლომ. კასატორს მიაჩნია, რომ სასამართლოებმა არ გაითვალისწინეს საქმეში არსებული მტკიცებულებები.

დაზუსტებულ საკასაციო საჩივარში კასატორმა მიუთითა საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე და დამატებით აღნიშნა, რომ მშენებლობის პროცესის შეჩერების შემდგომ ჩატარებულია არაერთი ექსპერტიზა, დასკვნები თან ერთვის საქმეს, მათ შორის შპს „მ...ის“ 2018 წლის 14 თებერვლის დასკვნა №17/18, სადაც ნათლად არის მითითებული, რომ ყველა წესისა და რეკომენდაციის დაცვით მოხსნილია სხვენის იატაკის ასფალტ-რუბეროიდის ფენა, რომლის სისქეც შეადგინა 15 სმ, რაც რეალურად ჯამში 192 ტონის ტოლია, შეიცვალა ასევე გადახურვის კონსტრუქცია და პროექტის მიხედვით მოეწყო მსუბუქი გადახურვა, რამაც სახურავის წონა 10 ტონით შეამსუბუქა, ჯამში კი შენობაზე წონა 202 ტონით შემცირდა, რაც აუმჯობესებდა მანამდე არსებულ მდგომარეობას.

საქმეზე წარმოდგენილი საექსპერტო დასკვნების თანახმად, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, ანუ სხვენის რეკონსტრუქცია თავდაპირველი სახით იყო ყოვლად დაუშვებელი, რადგან მოხსნილი სიძიმე ისევ უნდა დამატებოდა შენობას და საფუძველზე დაწოლის მასა უნდა გაზრდილიყო, რაც არა მხოლოდ „კ...“-ის მიერ წარმოდგენილი დასკვნებით იყო დაუშვებელი, არამედ თავდაპირველი მოსარჩელების თანხმობის განცხადებებიდან და მათ მიერვე წარმოდგენილი დასკვნებითაც მიუღებელი იყო, რადგან ნათელია რომ აღნიშნული მასის კვლავ სახურავზე განთავსება გამოიწვევდა შენობის მდგრადობისა და სეისმომდევგობის გაუარესებას.

2017 წლის 12 ოქტომბერს, ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვამდე, ქ. თბილისის მერიის იურიდიულ სამსახურს განცხადებით მიმართა შპს „კ...“-ის დირექტორმა გ. ნ-მა და წარადგინა დასაბუთებული განცხადება, შენობა-ნაგებობის გადარჩენისათვის, განხორციელებული და განსახორციელებელი სამუშაოების ჩატარების აუცილებლობის შესახებ. განცხადებას ასევე თან ერთოდა საჩივრის ავტორების შპს „ლ...ს“ და ა(ა)იპ „...ას“ თანხმობები განსახორციელებელ სამუშაოებთან და გაცემულ ნებართვასთან დაკავშირებით. მას შემდგომ, რაც თავდაპირველმა საჩივრის ავტორებმა გასაჩივრებული ბრძანება სრულყოფილად

შეისწავლეს, წერილობით უარი განაცხადეს მათსავე საჩივარზე, რომლითაც ქ. თბილისის მერიას მიმართეს.

ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 4 სექტემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული შპს „კ...“-ის საკასაციო საჩივარი და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 21 მარტის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა მიჩნეული შპს „კ...“-ის საკასაციო საჩივარი და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო, ზეპირი მოსმენის გარეშე, საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის დასაბუთებულობისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ შპს „კ...“-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ საქმეში დავის საგანს წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 20 ივნისის №237 ბრძანების კანონიერება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 23 ივნისის №2670844 ბრძანება (შპს „კ...“-ისთვის მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ) და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სადავო ბრძანება გამოცემულია შპს „დ...ს“, შპს „მ...ს“, შპს „ლ...სა“ და ა(ა)იპ „...ის“ მიერ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

2016 წლის 1 ივნისს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქი-

ტექტურის სამსახურს №AR1404540 განცხადებით მიმართა გ.გ-ამ, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში შპს „კ...“-ის კუთვნილი სხვენის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვის მოქმედების გასვლის გამო ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის მოთხოვნით.

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 23 ივნისის №2670844 ბრძანებით გ.გ-ას 2016 წლის 1 ივნისის №AR1404540 განცხადება დაკმაყოფილდა და ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა (ყოფილი ...ას გამზირი) №28-ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში, შპს „კ...“-ის საკუთრებაში არსებული სხვენის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლის გამო გაცა ახალი მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. ბრძანებით მშენებლობის ვადად განისაზღვრა 2016 წლის 23 ივნისიდან 2017 წლის 23 დეკემბრის ჩათვლით პერიოდი.

2017 წლის 3 და 4 ოქტომბერს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას წარედგინა შპს „დ...ს“ დირექტორის მ.კ-ის, შპს „მ...ს“ დირექტორის ი.ა-ის, შპს „ლ...ს“ დირექტორის ზ.დ-სა და ა(ა)იპ „...ის“ პრეზიდენტის გ.ა-ას №20/01172762441-01 და №20/01172772738-10 ადმინისტრაციული საჩივრები, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 23 ივნისის №2670844 ბრძანების ბათილად ცნობისა და ამავე ბრძანების მოქმედების შეჩერების მოთხოვნით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 01 ნოემბრის №1-2417 ბრძანებით საჩივრის ავტორთა შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და შეჩერდა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 23 ივნისის №2670844 ბრძანების მოქმედება შპს „დ...ს“ დირექტორის მ.კ-ის, შპს „მ...ს“ დირექტორის ი.ა-ის, შპს „ლ...ს“ დირექტორის ზ.დ-სა და ა(ა)იპ „...ის“ პრეზიდენტის გ.ა-ას 2017 წლის 03 და 04 ოქტომბრის №20/01172762441-01 და №20/01172772738-10 ადმინისტრაციულ საჩივრებთან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 20 ივნისის №237 ბრძანებით შპს „დ...ს“ დირექტორის მ.კ-ის, შპს „მ...ს“ დირექტორის ი.ა-ის, შპს „ლ...ს“ დირექტორის ზ.დ-სა და ა(ა)იპ „...ის“ პრეზიდენტის გ.ა-ას 2017 წლის 03 და 04 ოქტომბრის №20/01172762441-01 და №20/01172772738-10 ადმინისტრაციული საჩივრები დაკმაყოფილდა; ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 23 ივნისის №2670844 ბრძანება და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 20 ივნისის №237 ბრძანება დასაბუთებულია არსებითად იმ გარემოებებზე მითითებით, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემა და მისი ვადის გაგრძელება დასაშვები იყო მხოლოდ ერთხელ, თუმცა შპს „კ...“-ის სასარგებლოდ 2009-2016 წლების განმავლობაში, მშენებლობის ნებართვის გაცემაც და ვადის გაგრძელებაც, რამდენჯერმე მოხდა. ამასთან, სადავო ბრძანებაში მითითებულია იმ გარემოებაზეც, რომ შპს „კ...“-ს სამუშაოების წარმოებისათვის ესაჭიროებოდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობა, რაც მას მოპოვებული არ ჰქონდა. სწორედ აღნიშნული გარემოებები გახდა სადავო ბრძანების გამოცემის ძირითადი საფუძველი. რაც შეეხება არსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობასა და მასზე დაშენების, რეკონსტრუქციის განხორციელების შესაძლებლობას, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ აღნიშნულ საკითხზე სადავო აქტში არ არის მსჯელობა განვითარებული და აღნიშნულია, რომ ეს საკითხი, საქმეზე წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნების საფუძველზე, ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, არქიტექტურის სამსახურს უნდა შეეფასებინა.

საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში აღნიშნავს, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების (ძალადაკარგულია – საქართველოს მთავრობის 02.03.2020 წ. №139 დადგენილება) პირველი მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ეს 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. მითითებული 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. 36-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში სათანადო წესით მიღებული მშენებლობის ნებართვა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის № 14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-20 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად, მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე აკრძალულია დაშენება, მიშენება ან/და მანსარდის მოწყობა, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა. მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე, რომლებსაც უნებართვოდ ან სხვა მიზეზის შედეგად ნაწილობრივ დაშენების, მიშენების ან/და მანსარდის მოწყობის გამო დაკარგული აქვთ დასრულებული არქიტექტურული იერსახე, დაშენება, მიშენება ან/და მანსარდის მოწყობა ნებადართულია ერთიანი პროექტის საფუძველზე, იერსახის მოწესრიგების მიზნით, ხოლო მე-7-მე-10-ე პუნქტების მიხედვით, ამ მუხლით გათვალისწინებული მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს ერთხელ, არაუმეტეს 18 თვით. მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება ან განახლება დასაშვებია მხოლოდ ერთხელ, არაუმეტეს 18 თვის ვადით. ამ წესის ამოქმედებამდე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე დაწყებულ და დაუმთავრებელ დაშენებაზე, მიშენებაზე ან/და მანსარდის მოწყობაზე მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება ან განახლება დასაშვებია მხოლოდ ერთხელ, არაუმეტეს 6 თვის ვადით. ამ მუხლში მითითებულ ვადებში მშენებლობის დაუმთავრებლობის შემთხვევაში მენაშენეს დაეკისრება პასუხისმგებლობა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ამ მუხლში მითითებული მშენებლობის კონსერვაცია დაუშვებელია.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დადგენილია, რომ გათვალისწინებული საპროექტო სხვენის რეკონსტრუქციის თაობაზე არქიტექტურული პროექტი შეთანხმდა და ნებართვა გაიცა პირველად 2009 წლის 29 მაისს, 1 წლის ვადით, 2010 წლის 20 აპრილს შეთანხმდა კორექტირებული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა 1 წლის ვადით, 2011 წლის 24 თებერვლის აქტით 2010 წლის მშენებლობის ნებართვის ვადა განისაზღვრა 2012 წლის 26 აპრილამდე, სადავო ბრძანებით კი იგივე ობიექტზე გაიცა ახალი ნებართვა და მისი ვადა განისაზღვრა 2016 წლის 23 ივნისიდან – 2017 წლის 23 დეკემბრის ჩათვლით. ამდენად, მითითებული ნორმატიული აქტების და საქმეზე დადგენილი გარემოებების გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო იზიარებს ქვედა ინსტანციების და მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციას, რომ დასაშვები იყო მშენებლობის ნებართვის გაცემა და მისი ვადის გაგრძელება მხოლოდ ერთხელ, თუმცა საქმეზე დგინდება, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემაც და ვადის გაგრძელება, 2009-2016 წლების განმავ-

ლობაში, რამდენჯერმე მოხდა.

საკასაციო სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ საკუთრებაში არსებულ სხვენზე დაშენების და მანსარდის მოწყობით, ხდებოდა შპს „კ...“-ის მიერ ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენდა მთლიანი კორპუსის, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე და შედეგად მოყვებოდა – ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის, სხვენის ნაცვლად, საცხოვრებელი ფართის – მანსარდის მოწყობა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 10¹ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის გარეშე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე, თუმცა არ ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას. ხოლო, მეორე პუნქტის თანახმად, 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. ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს შეფასებას, რომ შპს „კ...“-ს სამუშაოების წარმოებისათვის ესაჭიროებოდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობა, რაც მას მოპოვებული არ ჰქონდა.

აქვე, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, სადავო პერიოდში მოქმედი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის (ძალადაკარგულია – 20.07.2018, №3213) მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტებზე და „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-2 მუხლზე, რომლის თანახმადაც, მშენებლობის ნებართვის გაცემა და სანებართვო პირობების დადგენა ხორციელდება შემდეგი პრინციპების დაცვით: ა) სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის უსაფრთხოება; ბ) უსაფრთხო გარემოს უზრუნველყოფა; გ) კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა და შენარჩუნება; დ) საკუთრების უფლების დაცვა და რეალიზაცია; თ) პასუხისმგებლობის პრინციპი. ამავე დადგენილების 35-ე მუხლის 1-3 პუნქტების თანახმად, მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის კვლევა უნდა განხორციელდეს შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების მომზადებამდე, ზოგიერთ

შემთხვევაში – შენობა-ნაგებობების დაპროექტების, მშენებლობის და გამოყენების დროს (შენობა-ნაგებობის მშენებლობის პროცესში ან გამოყენების დროს კვლევისათვის აუცილებელი გარემოებების წარმოქმნის შემთხვევაში). 2. კვლევების მიზანია მინის ნაკვეთის ბუნებრივი და ფიზიკური პირობებისა და მახასიათებლების გარემოზე ზემოქმედების ფაქტორების განსაზღვრა და მათი ცვლილებების პროგნოზირება. 3. ცალკეულ სახეობათა კვლევების განხორციელების აუცილებლობა, მისი შემადგენლობა, მოცულობა და ჩატარების მეთოდი დამოკიდებულია: ა) შენობა-ნაგებობების დანიშნულებასა და სახეობაზე; ბ) შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციულ თავისებურებებზე, ტექნიკურ სირთულესა და ისეთ პოტენციურ საშიშროებაზე, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს შენობა-ნაგებობის დეფორმაცია; გ) ტოპოგრაფიული, საინჟინრო-გეოლოგიური, ეკოლოგიური, კლიმატური პირობების სირთულეებზე, აღნიშნული პირობების შესახებ არსებული კვლევების შედეგების ხარისხსა და ხელმისაწვდომობაზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომელიც ადგენს, რომ სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ხოლო, ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საქმეზე წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნების თანახმად დადგენილია შემდეგი:

– სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2013 წლის 21 მაისის №001965813 დასკვნის მიხედვით: თბილისში, ...ის ქუჩა №28-ში მდებარე შენობის ტექნიკური მდგომარეობა არაა დამაკმაყოფილებელია, მის მზიდ კედლებში (განსაკუთრებით ეზოს მხრიდან ფასადზე) განვითარებულია მრავლობითი ბზარები, რაც გამოწვეულია ფუძე-გრუნტის განყლიანებით და საძირკვლის არათანაბარი ჯდენით; ბზარები ამ ეტაპზე საფრთხის შემცველნი არ

არიან, თუმცა მომავალში მოსალოდნელია შენობის ტექნიკური მდგომარეობის გაუარესება, ვინაიდან სარდაფი მუდმივად დატბორილია, რაც იწვევს ჯდენითი პროცესების გაღრმავებას; აქედან გამომდინარე და მომავალში მისი შესაძლო გაძლიერების მიზნით აუცილებელია მთლიანი შენობის დეტალური გამოკვლევა, რისთვისაც საჭიროა ჩატარდეს საძირკვლების ფუძე-გრუნტის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა;

– შპს „ლა...ის“ 2014 წლის დასკვნის მიხედვით: ქალაქ თბილისში, ...ის რაიონში, ...ის გამზირი №28-ში მდებარე 5-6 სართულიანი შენობა იმყოფება მძიმე ავარიულ მდგომარეობაში III კატეგორიის დაზიანებით ჩამონგრევა-ჩამოზვავების საშიშროებით, რასაც შეიძლება მოჰყვეს გაუთვალისწინებელი შედეგები, ადამიანთა მსხვერპლის ჩათვლით; შენობის მდგომარეობა არის ფორსმაჟორული; შენობა ითხოვს სასწრაფო რეაგირებას გამაგრება-გაძლიერების სამუშაოთა ჩატარების თვალსაზრისით. ამავე დასკვნის მიხედვით, შენობის გამაგრება-გაძლიერება მიზანშეწონილია განხორციელდეს (ფუძე-საძირკვლების ზონაში) ფუძის მონაცვლეობის პრინციპით; ეს მეთოდი ითვალისწინებს სარდაფის სართულის ზონაში მონოლითური რ/კ ბეტონის გობისებური ფილის მოწყობას, გარე პერიმეტრზე მონოლითური რ/კ ბეტონის ბანკეტებისას, რომლებიც ჩაანკერებულ უნდა იქნენ ძირითად ფუძეუკუმშვად ქანში ნაბურღ ინფექციური ხიმინჯების საშუალებით;

– სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2014 წლის 4 ივნისის №002783514 დასკვნის თანახმად: ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №28-ში მდებარე შენობის ტექნიკური მდგომარეობა არაა დამაკმაყოფილებელია და მოქმედ სეისმურ ნორმებთან შეუსაბამოა, მის მზიდ კედლებში განვითარებულია მრავლობითი ბზარები, რაც გამოწვეულია ფუძე-გრუნტის განწყლიანებით და საძირკვლის არათანაბარი ჯდენით. მომავალში მოსალოდნელია შენობის ტექნიკური მდგომარეობის გაუარესება. დეფორმაციები 13 დაზიანებათა მიღებული კლასიფიკაციის მიხედვით შეესაბამება II-III ხარისხს. ასეთ ხარისხში დაზიანებული შენობები ექვემდებარება ალდგენა-გაძლიერებას, დეტალური კვლევის საფუძველზე დამუშავებული პროექტის მიხედვით;

– სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 23 ივნისის №003586215 დასკვნის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ...ის ქუჩა №28-ში მდებარე ხუთსართულიან შენობასთან გარე კომუნიკაციებზე შესრულებული და შენობის ალდგენა-გაძლიერების პირველი ეტაპის სამუშაოების ჩატარების შემდეგ შენობის პირველ სართულზე არსებულ ფართში განთავსებული შპს „დ...ს“ ფუნქციონირება შესაძლებელია და საფრთხის შემცველი არ არის. შენობის შემდგომი ხანგრძლივი ექსპლუატაციისათვის აუცილებელია გა-

დაუდებლად ჩატარდეს აღდგენა-გაძლიერებითი სამუშაოების მეორე ეტაპი (შენობის სრული გაძლიერება), ვინაიდან დინამიური დატვირთვების წარმოქმნის შემთხვევაში შესაძლებელია დაზიანების ხარისხის გაზრდა, განსაკუთრებით ზედა სართულებზე;

– ა(ა)იპ „... ლა...ის“ 2017 წლის დასკვნის თანახმად, ავარიულობის მიხედვით შენობა განეკუთვნება დაზიანების III ხარისხს და საჭიროა მისი გამაგრება-აღდგენა; საჭიროა, შენობის დაზიანებათა დეტალური გამოკვლევისა და მათი გამომწვევი მიზეზების დადგენის, საინჟინრო გეოლოგიური და ჰიდროგეოლოგიური კვლევების საფუძველზე დამუშავებული პროექტით განხორციელდეს შენობის გამაგრება-აღდგენა;

წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნების საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო იზიარებს ქვედა ინსტანციების სასამართლოთა და მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს შეფასებას, რომ შენობის ტექნიკური მდგომარეობა არ ქმნიდა მასზე დაშენების განხორციელების შესაძლებლობას, რაც ნებართვის გაცემის დროს არ ყოფილა გათვალისწინებული. თუმცა, საკასაციო სასამართლოს ნაწილობრივ დასაბუთებულად მიაჩნია კასატორის პოზიცია, რომლის თანახმად, დღეის მდგომარეობით, მას შემდეგ, რაც გაცემული სამშენებლო ნებართვის საფუძველზე, ფაქტობრივად განხორციელებულია დაშენება, შეცვლილია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. შენობის მდგომარეობასთან დაკავშირებით ჩატარებული უკანასკნელი ექსპერტიზის დასკვნების თანახმად:

– შპს „მ...ის“ 2018 წლის 14 თებერვლის №17/18 დასკვნის თანახმად: ქალაქ თბილისში, ...ის რაიონში, ...ის ქუჩა №28-ში მდებარე შენობაზე, მანსარდის სართულის დაშენების შესაძლებლობისათვის გაცემულია საექსპერტო-ტექნიკური დასკვნა, ხოლო 2018 წლის 14 თებერვლის მდგომარეობით მანსარდის კონსტრუქციები მოხსნილია (რეკომენდაციის თანახმად) სხვენის იატაკის ასფალტ-რუბეროიდის ფენა, რომლის სისქეც ადგილზე შეადგინა 15 სმ, რაც რეალურად ჯამში ტოლია 192 ტონის, ნაცვლად 112.5 ტონისა. შეიცვალა გადახურვის კონსტრუქცია და პროექტის მიხედვით მოეწყო მსუბუქი გადახურვა, რამაც ჯამში სახურავის წონა შეამსუბუქა 10 ტონით. სულ მთლიანად შენობის წონა შემცირდა 202 ტონით, რითაც ერთგვარად გაუმჯობესდა შენობის სეისმომდევობა. დასკვნის მიხედვით, შენობისათვის პირვანდელი იერსახის დაბრუნებით მისი სეისმომდევობა მკვეთრად გაუარესდება, რადგანაც ზემოთ 202 ტონა გამოიწვევს სეისმომდევობის შემცირებას. დასკვნაში ასევე მითითებულია, რომ 2018 წლის 14 თებერვლის მდგომარეობით ასფალტ-რუბეროიდის აყრილი ფენის ნაწილი ისევ სახურავზეა და მისი მოცილება უნდა განხორციელდეს შეძლებისდაგვარად მალე.

მოცემული გარემოების გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ საჩივრის განმხილველ ადმინისტრაციულ ორგანოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევია და შეუფასებია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 20 ივნისის №237 ბრძანების გამოცემა ეფუძნება და დასაბუთებულია არსებითად იმ გარემოებებზე მითითებით, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემა და მისი ვადის გაგრძელება დასაშვები იყო მხოლოდ ერთხელ და ამასთან, შპს „კ...“-ს სამუშაოების წარმოებისათვის ესაჭიროებოდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობა, რაც მას მოპოვებული არ ჰქონდა. რაც შეეხება შენობისათვის პირვანდელი იერსახის დაბრუნების შემთხვევაში მისი მდგრადობის საკითხს, აღნიშნულ საკითხზე სადავო აქტში არ არის მსჯელობა განვითარებული და აღნიშნულია, რომ ეს საკითხი, საქმეზე წარდგენილი ექსპერტიზის დასკვნების საფუძველზე, ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, არქიტექტურის სამსახურს უნდა შეეფასებინა. აქვე, საკასაციო სასამართლო განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა 2016 წლის 23 ივნისს (რის შემდგომაც განხორციელდა გარკვეული სამშენებლო სამუშაოები), ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ბრძანება გამოცემულია 2018 წლის 20 ივნისს, მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან დაახლოებით 2 წლის შემდეგ (მშენებლობის ნებართვის მოქმედება შეჩერდა 2017 წლის 1 ნოემბერს, მისი გამოცემიდან დაახლოებით 16 თვეში), თუმცა სადავო ბრძანებაში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ ფაქტობრივად შესწავლისა და შეფასების გარეშე დატოვებული კორპუსის ტექნიკური მდგომარეობა სწორედ განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების შემდგომ, გადაწყვეტილების მიღების მდგომარეობით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთ-ერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად კი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გასაჩივრების ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის სპეციალური თავით (XIII) განსაზღვრული წესი და პროცედურა წარმოადგენს მმართველობითი ორგანოების იერარქიული კონტროლის განხორციელების სამართლებრივ ფუნქციას, რა დროსაც ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო აღჭურვილია უფლებამოსილებით შეამოწმოს ქვემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოების გადაწყვეტილებათა და მოქმედებათა კანონიერება და მიზანშეწონილობა, რაც დამატებითი საშუალებაა მმართველობის კანონიერების უზრუნველსაყოფად. იმ შემთხვევაში, როცა ქვემდგომ ორგანოს დამაჯერებლად არ გამოუკვლევიან აქტის გამოცემისათვის საჭირო ყველა ფაქტობრივი გარემოება, ზემდგომმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოიკვლიოს და მათი შეფასება-დადგენის საფუძველზე გადაწყვიტოს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 17 სექტემბრის განჩინება №ბს-974(2კ-19)).

ერთმანეთისაგან იმიჯნება სასამართლოსა და ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მმართველობითი ღონისძიების კონტროლის განხორციელების ფარგლები, რამდენადაც ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო დისკრეციული უფლებამოსილების საფუძველზე მიღებულ და ზემდგომში გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას ამოწმებს როგორც კანონიერების, ისევე მიზანშეწონილობის კუთხით, მაშინ, როდესაც სასამართლოს კონტროლი ამგვარი აქტების მიმართ შეზღუდულია და იგი მხოლოდ გადაწყვეტილების კანონიერების შემოწმებით შემოიფარგლება (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 8 ნოემბრის გადაწყვეტილება №ბს-602-602(2კ-18)).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ პასუხობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნებს. კერძოდ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 20 ივნისის №237 ბრძანებაში ფაქტობრივად აქცენტი გაკეთებულია მხოლოდ ადმინისტრაციული საჩივრით სადავოდ გამხდარი აქტის კანონიერებაზე. თუმცა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას ყურადღების მიღმა აქვს დატოვებული ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ეტაპზე მშენებლობა ფაქტობრივად უკვე განხორციელებული იყო, შეცვლილი იყო არსებული ვითარება, მათ შორის, შენობის ტექნიკური მდგომარეობა და წარმოქმნილი იყო ისეთი გარემოებები, რაც სადავო მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ არსებობდა, კერძოდ, წარმოდგენილი დასკვნების თანახმად, შენობა-ნაგე-

ბობისათვის პირვანდელი იერსახის დაბრუნების შემთხვევაში, შენობა-ნაგებობის სეისმომდევობა და მდგრადობა მკვეთრად გაუარესდებოდა.

საკასაციო სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ როგორც საქმეზე დგინდება, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედო მესამე პირების ადმინისტრაციული საჩივარი. ადმინისტრაციულ წარმოებაში მხარეებამ გამოდიოდნენ, მათ შორის, შპს „ლ...“ და ა(ა)იპ „...“. საქმეზე წარმოდგენილია შპს „ლ...ს“ დირექტორის ზ.დ-ის განცხადება, რომლის თანახმად, იგი აღარ უჭერდა მხარს საჩივარში დაყენებულ მოთხოვნას – 2016 წლის 23 ივნისის №2670844 ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე და აცხადებდა თანხმობას შპს „კ...“-ის მიერ სხვენის რეკონსტრუქციაზე იმ პირობით, რომ ...ის 28-ში მდებარე შენობას არ შეექმნებოდა მდგრადობის პრობლემა. ამასთან, ა(ა)იპ „...ის“ მიერ წარდგენილი განცხადების თანახმად, თუკი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია დარწმუნებული იყო, რომ შპს „მ...ის“ მიერ გაცემული 2017 წლის 21 სექტემბრის დასკვნა ადასტურებდა, რომ სარეკონსტრუქციო სამუშაოები არ გამოიწვევდა შენობის მზიდი ნაწილისათვის უარყოფით შედეგს, მაშინ, მათ სამუშაოების მიმართ პრეტენზია არ გააჩნდათ. მართალია, შპს „ლი...მა“, შემდგომ, მიმდინარე დავის ფარგლებში განსხვავებული პოზიცია წარმოადგინა, თუმცა საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ აუცილებელია ადმინისტრაციულმა ორგანომ გამოიკვლიოს და შეაფასოს განმცხადებლების და სხვა დაინტერესებული პირების რეალური კანონიერი ინტერესი და მიზანი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ დაინტერესებული პირების, კორპუსის სხვა მაცხოვრებლების მიზანს წარმოადგენს არა მხოლოდ უკანონო აქტის გაუქმება, არამედ მათთვის უსაფრთხო და ჯანსაღი გარემოს უზრუნველყოფა. აღნიშნულ მიზანთან შესაძლოა წინააღმდეგობაში მოდიოდეს არსებული ნაგებობის სამართლებრივი საფუძვლის – სამშენებლო ნებართვის გაუქმება და მისი შემდგომი დემონტაჟი. მართალია, დღეის მდგომარეობით, დავის განხილვის ფარგლებში წარმოდგენილი პოზიციების მიხედვით, მესამე პირები მიუთითებენ, რომ გამოცემული მშენებლობის ნებართვა იყო უკანონო და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მხრიდან საფუძვლიანად მოხდა მისი გაუქმება, თუმცა, მათსავე პოზიციაში (შპს „ლ...“, შპს „დ...“, შპს „მ...“) დაფიქსირებულია, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესაძლებლობას გამორიცხავდა შენობა-ნაგებობის ტექნიკური მდგომარეობა, თუმცა ისინი ასევე აღნიშნავენ, რომ მშენებლობის განხორციელების პროცესში, არსებული ვითარება კიდევ უფრო გაუარესდა. ამდენად, აუცილებელია დადგინდეს და შეფასდეს, რამდენად წარმოადგენს დაინტერესებული პირების რეალურ ინტერესს არსებული ნაგე-

ბობის დემონტაჟი/რეკონსტრუქცია, რაც თავის მხრივ წარმოადგენს მშენებლობის სახეს (იხ. საქართველოს მთავრობის დადგენილება №255, 2019 წლის 31 მაისი; მუხლი 4.1) და დამატებით საჭიროებს სამშენებლო სამუშაოების წარმოებას, რასაც ახლავს კორპუსის ტექნიკური მდგომარეობის კიდევ უფრო მეტად გაუარესების რისკი.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის ერთ-ერთ ძირითად პრინციპს წარმოადგენს საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის დაცვა. აღნიშნული პრინციპის დაცვის ვალდებულება, გარდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსისა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისათვის განსაზღვრულია ასევე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-58 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის დებულების მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტით, რომლის თანახმად, მერიის სისტემაში შემავალი ორგანოებისა და თანამდებობის პირების საქმიანობა ეფუძნება საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი გადაწყვეტილებებიდან ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ საკითხის ხელახლა განხილვისას, შეფასებას საჭიროებს საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნები, რომლებიც მიუთითებენ შენობისათვის პირვანდელი იერ-სახის დაბრუნების შემთხვევაში შენობა-ნაგებობის მდგრადობის გაუარესებაზე და არსებითი ზიანის მიყენების საფრთხეზე. ადმინისტრაციულმა ორგანომ საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის გათვალისწინებით, უნდა შეაფასოს სამშენებლო ნებართვის გაუქმებისა და შემდგომ დაშენების დემონტაჟის თაობაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემთხვევაში მიყენებული საფრთხე არსებითად ხომ არ აღემატება იმ მიზანს, რომლის მისაღწევადაც იგი გამოიცა. აღნიშნული გარემოებების შეფასების შემდგომ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ თავად უნდა გადაწყვიტოს სადავო საკითხი.

ადმინისტრაციულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით (სასკ-ის მე-4, მე-19 მუხ.) მართალია, სასამართლომ აქვს შესაძლებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით შეაგროვოს დამატებითი მტკიცებულებები, თუმცა აღნიშნული უზრუნველყოფს ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში დაშვებული ხარვეზების აღმოფხვრას და არა ორგანოში განსახორციელებელი წარმოების ჩანაცვლებას. განსახილველ შემთხვევაში გამოკვლევას საჭიროებს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რიგი გარემოებები. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული

ლია საკითხი შეისწავლოს სზაკ-ით დადგენილი წესით, სრულად გამოიკვლიოს საქმესთან დაკავშირებული გარემოებები და მიიღოს სათანადოდ დასაბუთებული გადაწყვეტილება. განსახილველ შემთხვევაში სადავო აქტი ვერ აკმაყოფილებს აღნიშნულ სტანდარტს (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 10 თებერვლის №ბს-968(2კ-19) განჩინება).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავდროულად მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად, ბათილად ცნოს იგი და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. აღნიშნული დანაწესის გამოყენების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს სასამართლოს მხრიდან საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტის შეუძლებლობა. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული საკითხი მის დისკრეციას განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 13 დეკემბრის №ბს-681-681(კ-18) გადაწყვეტილება).

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და შპს „კ...“-ის საკასა-

ციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.3 მუხლის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. ამავე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10.2 მუხლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

ამდენად, სადავო საკითხის ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის საფუძველზე გადაწყვეტის პირობებში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას შპს „კ...“-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ, სახელმწიფო ბაჟის სახით საქალაქო სასამართლოში, სააპელაციო სასამართლოსა და საქართველოს უზენაეს სასამართლოში გადახდილი – 550 ლარის (100 + 150 + 300) ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, ამავე კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილით და 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე და 411-ე მუხლებით და

გ ა ლ ა ნ ე ჯ ი ტ ა :

1. შპს „კ...“-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 28 ოქტომბრის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. შპს „კ...“-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 20 ივნისის №237 ბრძანება და მოპასუხეს დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შეფასების და გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;

5. მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას მოსარჩელე შპს „კ...“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ სარჩელზე, სააპელაციო და საკასაციო საჩივრებზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 550 ლარის (100+150+300) ანაზღაურება;

6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

3. სხვა სამშენებლო დავები

განსათავსებაელი კონსტრუქციის გავლანა შენობა-ნაგებობაზე და მისი უსაფრთხოების შენარჩუნებაზე

განჩინება საქართველოს სახელით

№ბს-1487(2კ-22)

22 დეკემბერი, 2023 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ბ. სტურუა (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
გ. აბუსერიძე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

2021 წლის 17 სექტემბერს მ. ჩიმა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიმართ.

მოსარჩელის მითითებით, 2021 წლის 10 მარტს №... განცხადებით მიმართა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებულ, ქ. თბილისში, ...ს №...-ში მდებარე, ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე I კლასის სარეკონსტრუქციო სამუშაოების მოწყობა, თუმცა ზემოაღნიშნული სამსახურის 2021 წლის 11 მარტის №5321017 გადაწყვეტილებით მას უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. მოსარჩელემ ასევე აღნიშნა, რომ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის დასახელებული გადაწყვეტილება გაააჩივრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, თუმცა მერიის 2021 წლის 27 მაისის №734 ბრძანებით, საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელის განმარტებით, საკუთრებაში აქვს ზემოაღნიშნულ მიმართზე მდებარე საცხოვრებელი კორპუსის მე-10 სართულზე არსებული 156.61 კვ.მ მეზონინი, რომელიც ასევე იყო დაფიქსირებული სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერშიც. თუმცა, ვინაიდან მეზონინი არის არასრულ სართულზე არსებული მცირე სიმაღლის

დაშენება, რომელსაც შეიძლება გააჩნდეს არა მხოლოდ საჩრდილობელი, არამედ თავისი სრული სახურავი, ადმინისტრაციულ ორგანოებს მხედველობაში არ მიუღიათ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ფართის კატეგორია და მეზონინს მოიხსენიებდნენ როგორც „ფართს“ ან „საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას“.

მოსარჩელემ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 11 მარტის №5321017 გადაწყვეტილებით და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 27 მაისის №734 ბრძანების ბათილად ცნობა, ასევე სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურისთვის 2021 წლის 10 მარტის №... განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 14 აპრილის გადაწყვეტილებით მ. ჩ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 11 მარტის №5321017 გადაწყვეტილება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 27 მაისის №734 ბრძანება. მოპასუხეს – სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა მ. ჩ-ის 2021 წლის 10 მარტის №... განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2017 წლის 23 იანვრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე მდებარე – თბილისი, ...ის ქუჩაზე №...-ში, (ს/კ ..., ფართი №..., სადარბაზო I, სართული 10, (მეზონინი), 156.61 კვ.მ) რეგისტრირებულია მ. ჩ-ის საკუთრების უფლება. 2021 წლის 10 მარტს, მ. ჩ-მა №... განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს და თბილისში, ...ის ქუჩაზე №...-ში (ს/კ ..., ფართობი – 156.61 კვ.მ) რეგისტრირებულ №... ფართში საჩრდილობელის მოწყობის ნებართვის გაცემა მოითხოვა. განცხადებაში განიმარტა, რომ არსებული ტერასა შეიძლება და დატვირთულიყო სპორტული და დასასვენებელი დანიშნულებით, რომელიც გათვალისწინებული იქნებოდა კერძო მოხმარებისთვის. საჩრდილობელი დაიკავებდა 81 კვ.მ და არ შეუშლიდა ხელს საჰაეროებს.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 11 მარტის №5321017 გადაწყვეტილებით, მ. ჩ-ის უარი ეთქვა 2021 წლის 10 მარტის განცხადების დაკმაყოფილებაზე. გადაწყვეტილების თანახმად, საპროექტო საჩრდილობლის მოწყობით ირღვეოდა იერსახე. ამასთან,

არსებული შენობა გარკვეულწილად ჩამოყალიბებული იერსახის მატარებელი იყო და წარმოდგენდა ერთ მთლიან არქიტექტურულ ელემენტს, რის გამოც სამსახურმა წარდგენილი ფოტომონტაჟის მიხედვით სარეკონსტრუქციო სამუშაოების განხორციელება მიზანშეუწონლად მიიჩნია. ამასთან, გადაწყვეტილებაში განიმარტა, რომ სამუშაოები არ შეესაბამებოდა განაშენიანების სამომავლო განვითარების მისაღებ მხატვრული იერსახით ჩამოყალიბების პრინციპს და სამსახური ვერ დაუშვებდა პრეცედენტს კონკრეტული შემთხვევისათვის გაეცა ნებართვა, ამასთან აღნიშნული არ უნდა ყოფილიყო სხვა მობინადრეებისათვის სამაგალითო, რათა არ მომხდარიყო შენობის ფასადის გაუარესება და ასეთი პრეცედენტის დაშვება. სამსახურის განმარტებით, აღნიშნული შესაძლებელია შემდგომში გამხდარიყო ანალოგიური მოთხოვნების წარდგენისა და მსგავსი ფაქტების დამკვიდრების საფუძველი, რაც მნიშვნელოვნად უარყოფით გავლენას მოახდენდა შენობის იერსახეზე.

სასამართლომ დადგენილ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2021 წლის 4 აპრილს, მ. ჩ-იმა №19/012109458-01 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 11 მარტის №5321017 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა. თუმცა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 27 მაისის №734 ბრძანებით, მ. ჩ-ის 2021 წლის 4 აპრილის №19/012109458-01 ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. ძალაში დარჩა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 11 მარტის №5321017 გადაწყვეტილება.

სასამართლომ ასევე მიუთითა ინდივიდუალური აუდიტორის – თ. კ-ეის 2021 წლის 7 მარტის აუდიტორულ დასკვნაზე, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ს №...-ში, საცხოვრებელი კორპუსის გეოგრაფიული მდებარეობა (გადაშლილია მზის გულზე და წარმოდგენს ღია სივრცეს) განაპირობებს მომეტებულ მზის ნათებას, რადიაციულ გამოსხივებას, მეტეოროლოგიურ (წვიმა, სეტყვა, ქარი და სხვა) ზემოქმედებას. აქედან გამომდინარე მე-10 სართულზე, მ. ჩ-ის საკუთრებაში არსებულ მეზონინის 156.61 კვ.მ ფართს, ხელი ეშლება სრული მოხმარებისათვის. ამასთანავე, ფიქსირდება მეზონინი დახურულ მდგომარეობაში ისტორიულ შენობა-ნაგებობებზე მაგ. ქ. თბილისი, ...ის №51 და სხვა, ასევე, ახალაშენებულ სახლებზე.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე, მათ შორის, ფოტო მასალაზე, არქიტექტურულ პროექტსა და ინდივიდუალური აუდიტორის – თ. კ-ეის 2021 წლის 7 მარტის აუდიტორულ დასკვნაზე და განმარტა, რომ მოცემული დავის გადან-

ყვეტისთვის მნიშვნელოვანი იყო მ. ჩ-ის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართის სახეობა, შენობის სართული, წარდგენილი არქიტექტურული პროექტის მიხედვით საჩრდილობის ფართი, განლაგება და ზოგადად გავლენა შენობის იერსახეზე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 11 მარტის №5321017 გადაწყვეტილება არ შეიცავდა საკმარის და საკითხის უარყოფითად გადაწყვეტის სარწმუნო დასაბუთებას. სასამართლოს განმარტებით, იგი მნიშვნელოვნად მიიჩნევდა შენობათა იერსახის შენარჩუნების პრინციპს და განაშენიანების კონკრეტული მხატვრული იერსახით ჩამოყალიბების აუცილებლობას, თუმცა, განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან არ იყო დასაბუთებული წარდგენილი პროექტის ფარგლებში ამ პრინციპების დარღვევის რეალურობა და სიცხადე. ამასთან, სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია მოპასუხის მითითება წარდგენილი პროექტით შენობის იერსახის დარღვევაზე და აღნიშნა, რომ მოპასუხემ ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა არგუმენტი, რომლითაც დადასტურდებოდა მ. ჩ-ის განცხადების დაკმაყოფილებით საჯარო ინტერესის იმგვარი შეზღუდვა, რომელიც მაღალი ხარისხით დაცვის ღირსი იქნებოდა.

საქალაქო სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მიღებული გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს ეზღუდებოდა საკუთრებით მშვიდობიანი სარგებლობის უფლება და მიიჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა იყო საფუძვლიანი, ვინაიდან გასაჩივრებული – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 11 მარტის №5321017 გადაწყვეტილება იმგვარად ზღუდავდა მ. ჩ-ის საკუთრების უფლებას, რომ პრაქტიკულად გამორიცხავდა მისით სარგებლობის შესაძლებლობას.

რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 27 მაისის №734 ბრძანების ბათილად ცნობის ნაწილში, სასამართლომ აღნიშნა, რომ ვინაიდან სახეზე იყო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 11 მარტის №5321017 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, ასევე, ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 27 მაისის №734 ბრძანება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 14 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწ-

ყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 6 ოქტომბრის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 14 აპრილის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იყო კანონიერი და დასაბუთებული. ამასთან, პალატამ აღნიშნა, რომ მტკიცებულებები გამოიკვლია ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად, რის შედეგადაც გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მათი სამართლებრივი შეფასებები, მიუთითა მათზე და დამატებით ინდივიდუალური აუდიტორის – თ. კ-ეის კვალიფიკაციასთან დაკავშირებით აპელანტების პრეტენზიიდან გამომდინარე დაადგინა, რომ თ. კ-ეის გააჩნდა სათანადო ცოდნა სამშენებლო სამართლის პრაქტიკულ საკითხებში, რასაც ადასტურებდა „ბ...ის“ მიერ 2017 წლის 5 აგვისტოს გაცემული სერტიფიკატი.

სააპელაციო პალატამ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6-მე-7 მუხლებზე მითითებით აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა მხოლოდ ზოგადი, აბსტრაქტული დასაბუთებით უარყო მ. ჩ-ის მოთხოვნა მეზონინის განვითარების (საჩრდილობლის მოწყობის) შესახებ. პალატამ განმარტა, რომ ნებისმიერი შენობა (არა მხოლოდ მეზონინის ადგილსამყოფელი) გარკვეულწილად ჩამოყალიბებულ იერსახეს ატარებს და წარმოადგენს ერთ მთლიან არქიტექტურულ ელემენტს. სამსახურის მიდგომით კი გაუმართლებელია იერსახის და მთლიანობის შემცვლელი სამშენებლო ჩარევები, რაც სასამართლოს მხრიდან არ იქნა გაზიარებული.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს უნდა გამოეყენათ კონკრეტულად რა პარამეტრები იყო მიუღებელი და რა დონეზე ხელყოფდა მისი მოწყობა საჯარო ინტერესებს, რაც არ განხორციელებულა. ამასთან, სამსახურს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-7 მუხლით დადგენილი ნესით, არც უმსჯელია, რამდენად ალემატება მესაკუთრისათვის მიყენებული ზიანი საჯარო ინტერესის დაცვით მიღწეულ სარგებელს (სიკეთეს), რაც სამსახურის გადაწყვეტილებამ უზრუნველყო.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 6 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო საჩივრით გაა-

საჩივრეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა, რომლებმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორი – სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებით დამტკიცებულ მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესსა და პირობებზე, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსზე, „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 თებერვლის №13-25 დადგენილებასა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6-მე-7 მუხლებზე მითითებით აღნიშნავს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრებით დადგენილ ტერიტორიაზე არქიტექტურული პროცესების მართვის, სამშენებლო პოლიტიკის შემუშავებისა და მისი პრაქტიკული რეალიზაციის უფლებამოსილება მინიჭებული აქვს არქიტექტურის სამსახურს, რომელსაც კანონმდებლობით გათვალისწინებული დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში შეუძლია, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმის გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შემდგომ, განსაზღვროს ამა თუ იმ სამშენებლო სამუშაოს განხორციელების მიზანშეწონილობა და მისი შესაბამისობა სამსახურის მიერ შემუშავებულ ქალაქის განვითარების პოლიტიკასთან.

ამასთან, კასატორმა აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, არქიტექტურის სამსახურმა სწორედ დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, საჯარო და კერძო ინტერესების გათვალისწინებით, ობიექტის ვიზუალური მხარის და შესათანხმებლად წარდგენილი სამუშაოების არსებული განაშენიანების იერსახესთან თავსებადობის გადასინჯვის შედეგად, განმცხადებლის მიერ წარდგენილი ესკიზის შესაბამისად, I კლასის სარეკონსტრუქციო სამუშაოების განხორციელება მიზანშეუწონლად მიიჩნია. საკითხის განხილვისას კი, კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო სასამართლომ მსჯელობის მიღმა დატოვა ის ფაქტი, რომ სამსახურის გადაწყვეტილება დაფუძნებული იყო იმ გარემოებაზე, რომ შენობის იერსახე არ იყო დარღვეული, იგი გარკვეულწილად ჩამოყალიბებულ იერსახეს ატარებდა და წარმოადგენდა ერთ მთლიან არქიტექტურულ ელემენტს. ამასთან, სამუშაოები არ შეესა-

ბამებოდა განაშენიანების სამომავლო განვითარების მისაღებ მხატვრული იერსახით ჩამოყალიბების პრინციპს და სამსახური ვერ დაუშვებდა მსგავს პრეცედენტს, რომელიც უარყოფითად აისახებოდა ქალაქის სამომავლო განვითარებაზე.

კასატორი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია მიუთითებს იმავე გარემოებებზე, რაც დასახელებულია სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის საკასაციო საჩივარში და დამატებით აღნიშნავს, რომ მართალია სააპელაციო სასამართლომ გასაჩივრებული განჩინებით მნიშვნელოვნად მიიჩნია შენობათა იერსახის შენარჩუნების პრინციპი და განაშენიანების კონკრეტული მხატვრული იერსახით ჩამოყალიბების აუცილებლობა, თუმცა არ მიიღო მხედველობაში, საპროექტო საჩრდილობლის მოწყობით შენობის ჩამოყალიბებული იერსახის ცვლილება, აღნიშნული ცვლილების მიზანშეუწონლობა და განაშენიანების სამომავლო განვითარების მხატვრული იერსახით ჩამოყალიბების პრინციპის დაცვა.

კასატორი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლზე მითითებით განმარტავს, რომ მართალია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმებისას მტკიცების ტვირთი გადადის აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოზე, თუმცა მტკიცების ტვირთის ასეთი გადანაწილება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტთან დაკავშირებით სარჩელის წარდგენისას არ გულისხმობს, რომ მოსარჩელე საერთოდ თავისუფლდება მოთხოვნის მტკიცებულებებით დადასტურების მოვალეობისგან. განსახილველ შემთხვევაში კი, სასამართლომ მტკიცების ტვირთი სრულად დააკისრა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ორგანოს. ამასთან, საქმის განხილვის არცერთ ეტაპზე მხარეს არ მიუთითებია იმ არსებით დარღვევაზე, რომელიც იქნებოდა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 9 იანვრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 16 ნოემბრის განჩინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მათი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 6 ოქტომბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მ. ჩ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნება ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 11 მარტის №5321017 გადაწყვეტილება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს დაევალება საქმის არსებითი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2017 წლის 23 იანვრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე მდებარე – თბილისი, ...ის ქუჩაზე №...-ში, (ს/კ ..., ფართი №..., სადარბაზო I, სართული 10, (მეზონინი), 156.61 კვ.მ) რეგისტრირებულია მ. ჩ-ის საკუთრების უფლება. აღნიშნულ ფართში საჩრდილობელის მოწყობის ნებართვის გაცემის მოთხოვნით, მოსარჩელემ 2021 წლის 10 მარტს №... განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს და განმარტა, რომ არსებული ტერასა შეიძლება გამოყენებულიყო სპორტული და დასასვენებელი დანიშნულებით, რომელიც გათვალისწინებული იქნებოდა კერძო მოხმარებისთვის, ამასთან მოსარჩელემ განმარტა, რომ საჩრდილობელი დაიკავებდა 81 კვ.მ (სულ 156 კვ.მ) და არ შეუშლიდა ხელს საჰაეროებს.

ასევე დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 11 მარტის №5321017 გადაწყვეტილებით, მ. ჩ-ის უარი ეთქვა 2021 წლის 10 მარტის განცხადების დაკმაყოფილებაზე იმ დასაბუთებით, რომ არსებული შენობა გარკვეულწილად იყო ჩამოყალიბებული იერსახის მატარებელი და წარმოადგენდა ერთ მთლიან არქიტექტურულ ელემენტს, საპროექტო საჩრდილობლის მოწყობით კი ირღვეოდა იერსახე. გარდა ამისა, სამსახურმა გადაწყვეტილებაში აღნიშნა, რომ სამუშაოები არ შეესაბამებოდა განაშენიანების სამომავლო განვითარებისათვის მისაღებ მხატვრული იერსახით ჩამოყალიბების პრინციპს და სამსახური ვერ დაუშვებდა მსგავს პრეცე-

დენტს, რათა არ მომხდარიყო შენობის ფასადის გაუარესება.

საქმის მასალებში არსებული, ინდივიდუალური აუდიტორის – თ. კ-ეის 2021 წლის 7 მარტის აუდიტორული დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ს №...-ში, საცხოვრებელი კორპუსის გეოგრაფიული მდებარეობა (გადაშლილია მზის გულზე და წარმოადგენს ღია სივრცეს) განაპირობებს მომეტებულ მზის ნათებას, რადიაციულ გამოსხივებას, მეტეოროლოგიურ (წვიმა, სეტყვა, ქარი და სხვა) ზემოქმედებას. აქედან გამომდინარე მე-10 სართულზე, მ. ჩ-ის საკუთრებაში არსებულ მეზონინის 156.61 კვ.მ ფართს, ხელი ეშლება სრული მოხმარებისათვის. ამასთანავე, ფიქსირდება მეზონინი დახურულ მდგომარეობაში შენობა-ნაგებობებზე ისტორიულად, მაგ: ქ. თბილისი, ...ის №51 და სხვა, ასევე, ახალაშენებულ სახლებზე.

ასევე დადგენილია, რომ მ. ჩ-იმ 2021 წლის 4 აპრილს, ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 11 მარტის №5321017 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოითხოვა, თუმცა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 27 მაისის №734 ბრძანებით მას უარი ეთქვა ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის მე-2 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომელიც კოდექსის მიზნად განსაზღვრავს საქართველოს ტერიტორიაზე სივრცის დაგეგმარების, ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის სამართლებრივ მოწესრიგებას. ამავე კოდექსის 94-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, ამ კოდექსით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, ექვემდებარება მშენებლობის მარტივ შეტყობინებას. აღნიშნული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი I კლასის შენობა-ნაგებობად განსაზღვრავს შენობა-ნაგებობას, რომელიც ხასიათდება უმნიშვნელო რისკით. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ ზემოაღნიშნული კოდექსის მე-3 მუხლის 3¹ ქვეპუნქტის თანახმად, რეკონსტრუქციას წარმოადგენს არსებული შენობა-ნაგებობის ან/და მისი ნაწილის არსობრივი შეცვლა მათი ფიზიკური, ხარისხობრივი და თვისებრივი განახლების მიზნით. გარდა ამისა, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტი კოდექსის ერთ-ერთ ამოცანად განსაზღვრავს ადამიანის ჯანმრთელობისა და სიცოცხლისათვის უსაფრთხო ქალაქთმშენებლობის უზრუნველყოფას, სამშენებლო საქმიანობის საუკეთესო პრაქტიკის დამკვიდრებასა და მშე-

ნებლობის ხარისხის ამალვებას. ამავე კოდექსის 79-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები კი განსაზღვრავენ, რომ შენობა-ნაგებობა მისი ექსპლუატაციის პერიოდში უნდა შეესაბამებოდეს მისთვის სამშენებლო დოკუმენტით (ასეთი დოკუმენტის არსებობის შემთხვევაში) განსაზღვრულ ფუნქციას, აგრეთვე ადამიანის ჯანმრთელობის დაცვის, გარემოს უვნებლობის, უსაფრთხოებისა და კეთილმოწყობის მოთხოვნებს, ამასთან, შენობა-ნაგებობა ისე უნდა იქნეს დაპროექტებული და აშენებული, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს მისი მაქსიმალური ხანმედგობა.

სასამართლო მიუთითებს, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების №1 დანართის – I კლასის შენობა-ნაგებობებისა და მშენებლობის განმსაზღვრელი მახასიათებლების „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ერთ-ერთ ასეთ მახასიათებელს განეკუთვნება საჩრდილობის მოწყობა.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 თებერვლის №13-35 დადგენილების მე-2 მუხლზე, რომლის თანახმად, სამსახურის მიზანს წარმოადგენს მის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხებთან დაკავშირებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ ტერიტორიულ საზღვრებში ერთიანი საჯარო ხელისუფლების განხორციელება და თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, კანონმდებლობით გათვალისწინებული საქმიანობის განხორციელება. ამავე დადგენილების მე-3 მუხლი კი განსაზღვრავს სამსახურის ფუნქციებს, აღნიშნული მუხლის „ა“ და „ნ“ ქვეპუნქტები კი, სამსახურის ფუნქციებად, მათ შორის, განსაზღვრავს არქიტექტურული პროცესების მართვას (დადგენილი წესით მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება, მშენებლობის ნებართვის გაცემა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მათში ცვლილებების შეტანა) და სამშენებლო საქმიანობის კოორდინაციისა და რეგულირების ერთიანი პოლიტიკის გატარებას, ამ საქმიანობასთან დაკავშირებული საკითხების ორგანიზებას. აღნიშნული მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, სამსახურს, თავისი ფუნქციების შეუფერხებელი განხორციელების მიზნით, უფლება აქვს განიხილოს შენობა-ნაგებობის ექსტერიერებისა და ინტერიერების პროექტები, მოახდინოს ფერთა შეთანხმება. ამასთან აღსანიშნავია, რომ დასახელებული დადგენილების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ და „ვ“ ქვეპუნქტები სამსახურს, თავისი ფუნ-

ქციების შეუფერხებელი განხორციელების მიზნით, ანიჭებს უფლება-
მოსილებას უზრუნველყოს თბილისის ცალკეულ ტერიტორიათა კეთილ-
მოწყობის, გარე გაფორმების ელემენტების (მათ შორის, მონუმენტურ-
დეკორატიული), მცირე არქიტექტურის ფორმების, ძეგლების, ქანდა-
კებების, გარე რეკლამის მხატვრული იერსახის და განვითარების გან-
ხილვა-შეთანხმება, მათი განხორციელება და უფლებამოსილებას მო-
ამზადოს თბილისის მხატვრული იერსახის შემდგომი გაუმჯობესები-
სათვის საპროექტო-საინვესტიციო წინადადებები.

საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს საქართველოს კონ-
სტიტუციის მე-19 მუხლზე, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, სა-
კუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველ-
ყოფილია. აღსანიშნავია, რომ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამარ-
თლოს განმარტებით, ზემოაღნიშნული კონსტიტუციური დებულებით
„აღიარებულია საკუთრების ინსტიტუტის, როგორც დემოკრატიული სა-
ზოგადოების ერთ-ერთ საფუძვლად არსებული ღირებულების კონსტი-
ტუციური მნიშვნელობა, რომელიც ინდივიდის პიროვნული თავისუფ-
ლებისა და ინდივიდუალური თვითრეალიზების ერთ-ერთ უმნიშვნელო-
ვანეს კომპონენტს წარმოადგენს.“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სა-
სამართლოს 2017 წლის 29 დეკემბრის №3/7/679 გადაწყვეტილება საქ-
მეზე „შპს სამაუნყებლო კომპანია რუსთავი 2“ და „შპს ტელეკომპანია
საქართველო“ საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ, II-13). ამას-
თან, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „სა-
კუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული
საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნა-
რისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების სა-
კუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიე-
რად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფე-
როში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფა-
ლი მენარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ,
სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სა-
სამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის №1/2/384 გადაწყვეტილება საქმეზე
„საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვე-
ტაძე და ნელი დალაღიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღ-
მდეგ“, II-5).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს კონსტიტუ-
ციითა და ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციით უზრუნველ-
ყოფილი საკუთრების უფლება თავის თავში მოიაზრებს არა მხოლოდ
საკუთრების ჩამორთმევისგან პირის დაცვას და ჩამორთმევის საგამო-
ნაკლისო წინაპირობების რეგლამენტაციას, არამედ მოიცავს სახელ-
მწიფოს ვალდებულებას შესაბამისი საფუძვლების გარეშე არ შეუზ-

ლუდოს პირს მისი საკუთრების განკარგვა/გამოყენება. ამდენად, საკუთრებით სარგებლობის შეზღუდვის ყველა შემთხვევაში, უფლებაში ჩარევა უნდა განხორციელდეს საჯარო და კერძო ინტერესების შეპირისპირების შედეგად, ემსახურებოდეს მხოლოდ მკაფიოდ განსაზღვრულ ლეგიტიმურ მიზანს, იყოს მიზნის მიღწევისთვის აუცილებელი და თანაზომიერი საშუალება.

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს კონსტიტუციის მე-2 თავით განრანტირებული ადამიანის ძირითადი უფლებების ნაწილი, მათი შეზღუდვის ერთ-ერთ წინაპირობად ითვალისწინებს ჯანმრთელობის დაცვას, აღნიშნული კი მეტყველებს ადამიანების ჯანმრთელობისა და უსაფრთხოების დაცვის მნიშვნელობასა და აღნიშნულ პროცესში სახელმწიფოს როლსა და ვალდებულებებზე. ამასთან, საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-2 მუხლზე, რომელიც ხელშემკერელ სახელმწიფოებს აკისრებს პოზიტიურ ვალდებულებას, გადადგან ყველა სათანადო ნაბიჯი, რათა აღკვეთონ სიცოცხლის რისკის ქვეშ დაყენება, მე-2 მუხლის მიზნებისთვის. კონვენციის მე-2 მუხლისა და 1-ელი დამატებითი ოქმის 1-ელი მუხლის (საკუთრების უფლება) ერთობლივი განხილვის კუთხით, პრეცედენტულია ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს დიდი პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე „ონერილდიზი თურქეთის წინააღმდეგ“. წინამდებარე საქმეში დიდმა პალატამ ერთხმად დაადგინა მე-2 მუხლისა და 1-ელი დამატებითი ოქმის 1-ელი მუხლის დარღვევა და აღმოაჩინა მიზეზობრივი კავშირი უბედურ შემთხვევასა და სხვადასხვა პასუხისმგებელი ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოების დაუდევრობას შორის. ამ ხელისუფლების ორგანოებმა იცოდნენ ან უნდა სცოდნოდან, რომ ღარიბული დასახლების მცხოვრებლებს ემუქრებოდათ მეთანის გაზის აფეთქების რეალური საფრთხე და მათ ვერ შეძლეს გამოეხსნა ორგანიზაციის სიტუაცია და არ იხმარეს ყველა ღონე, რაც გონივრულად მოსალოდნელი იყო მათგან. სასამართლომ ასევე გააკრიტიკა ხელისუფლების ორგანოები მათი უმოქმედობის გამო, მცხოვრებლებისთვის მიეწოდებინათ ინფორმაცია შესაბამისი რისკის შესახებ. გადაწყვეტილების თანახმად, „სახელმწიფოს პოზიტიური ვალდებულება, გადადგას ყველა საჭირო, სათანადო ნაბიჯი მე-2 მუხლის მიზნებისთვის, სიცოცხლის დაცვის უზრუნველსაყოფად, პირველ რიგში გულისხმობს სახელმწიფოს ვალდებულებას, დანერგოს საკანონმდებლო და ადმინისტრაციული ჩარჩო, რომელიც შექმნილი იქნება სიცოცხლის უფლების მიმართ არსებული საფრთხეების თავიდან ასაცილებლად. ეს ვალდებულება უდავოდ მიემართება კონკრეტულ კონტექსტში იმ სახიფათო მოქმედებებს, სადაც განსაკუთრებული აქცენტი უნდა გაკეთდეს შესაბამისი მოქმედების სპეციალური მახასიათებლებთან

დაკავშირებულ რეგულაციებზე, რომლებიც ორიენტირებული იქნება ადამიანთა სიცოცხლისთვის პოტენციური რისკების თავიდან აცილებაზე. ამ რეგულაციებით უნდა მოწესრიგდეს შესაბამისი „სახიფათო“ მოქმედების ლიცენზირება, ორგანიზება, ოპერირება, უსაფრთხოება და ზედამხედველობა და შესასრულებლად სავალდებულო უნდა გახადოს ყველა შესაბამისი სახელმწიფო აგენტისთვის, პრაქტიკული ზომების მიღება იმ მოქალაქეთა უსაფრთხოების ეფექტიანად უზრუნველსაყოფად, რომელთა სიცოცხლეს შესაძლოა რისკის წინაშე დადგეს. ამ პრევენციულ ზომათაგან, განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება, საზოგადოების უფლებას ინფორმაციაზე, როგორც ეს კონვენციის პრეცედენტული სამართლითაა ჩამოყალიბებული. ნებისმიერ შემთხვევაში, შესაბამისი რეგულაციები უნდა აყალიბდეს სათანადო პროცედურებს – პროცედურებს, რომელთა ფარგლებში მხედველობაში იქნება მიღებული სადავო მოქმედების ტექნიკური ასპექტები, რაც ხელს შეუწყობს პროცესში, ყველა დონეზე პასუხისმგებელი პირის მიერ დაშვებული ნებისმიერი ხარვეზის ან შეცდომის იდენტიფიცირებას.“ („ონერილდში თურქეთის წინააღმდეგ“ №48939/99, §89-90, 30.11.2004წ.).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს, მისი ფუნქციებიდან გამომდინარე, ევალება როგორც ქალაქის იერსახის შენარჩუნებაზე/გაუმჯობესებაზე ზრუნვა, ასევე ნებისმიერი შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების და შესაბამისად ადამიანის ჯანმრთელობისა და მისი უსაფრთხოების უზრუნველყოფა/დაცვა.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 23 სექტემბრის განჩინებაში მოყვანილ სამართლებრივ მსჯელობაზე, რომ „ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას – გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. აქტის გამოცემისათვის კანონმდებლობით დადგენილია პროცედურის დაცვა, რამდენადაც მიუკერძოებლად, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივი და ობიექტური გამოკვლევის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთებულობა-კანონიერების ხარისხი გაცილებით მაღალია, ხოლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი წარმოების პროცედურის დაცვა განმსაზღვრელ მნიშვნელობას ანიჭებს თვით აქტის კანონიერებას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველო-

ბის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადანყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა.“ (სუსგ №ბს-246-243(კ-14), 23.09.2014).

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადანყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს მაშინ, როდესაც სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება, შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შემოწმება.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). ამდენად, საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საკასაციო სასამართლო საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობას ამოწმებს არა ფაქტობრივი, არამედ სამართლებრივი თვალსაზრისით.

აღსანიშნავია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ქვედა ინსტანციების სასამართლოების მიერ საკითხის გადანყვეტისას აქცენტი გაკეთდა იმაზე, რომ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 11 მარტის №5321017 გადანყვეტილება არ შეიცავდა საკმარის და საკითხის უარყოფითად გადანყვეტის სარწმუნო დასაბუთებას. კერძოდ, არ იყო დასაბუთებული წარდგენილი პროექტის ფარგლებში იერსახის შენარჩუნებისა და განაშენიანების კონკრეტული მხატვრული იერსახით ჩამოყალიბების პრინციპების დარღვე-

ვის რეალურობა და სიცხადე. სასამართლოებმა დაუსაბუთებლად მიიჩნიეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მითითება წარდგენილი პროექტით შენობის იერსახის დარღვევაზე და განიმარტა, რომ სამსახურმა ვერ მიუთითა და ვერ წარადგინა შესაბამისი არგუმენტები, რომლითაც დადასტურდებოდა მ. ჩ-ის განცხადების დაკმაყოფილებით საჯარო ინტერესის იმგვარი შეზღუდვა, რომელიც მაღალი ხარისხით დაცვის ღირსი იქნებოდა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში არსებული მასალების გაცნობის შედეგად, იკვეთება რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან სათანადოდ არ არის გამოკვლეული საკითხის გადანყვევებისთვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებები და ისინი დამატებით კვლევას/შეფასებას საჭიროებენ. აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელეს საკუთრების უფლებით სარგებლობა შესაძლებელია შეეზღუდოს იმ შემთხვევაში, თუკი მის მიერ დაგეგმილი კონსტრუქციის განთავსების შედეგად იგი ხილვადია და რეალურ გავლენას ახდენს შენობის ფასადზე. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა დეტალურად უნდა შეისწავლოს, გამოიკვლიოს და გაანალიზოს მ. ჩ-ის საკუთრებაში არსებული ფართის ზომა და განლაგება, განსათავსებელი კონსტრუქციის პარამეტრები, მეზონინის ის კონკრეტული ნაწილი, რომელშიც მოსარჩელე გეგმავს საჩრდილობის გაკეთებას (მაგ: კონსტრუქცია იქნება ფართის ცენტრში, საიდანაც ნაკლებად შეიძლება გამოჩნდეს, თუ ფასადის მხარეს), აღნიშნული ნაწილის და მასზე განთავსებული კონსტრუქციის ხილვადობა შენობა-ნაგებობის გარედან და ის რეალური ვიზუალური ცვლილება, რომელიც შენობის ფასადმა შეიძლება განიცადოს, ასევე აღნიშნული ცვლილების გავლენა შესაბამისი ტერიტორიის/ქალაქის ზოგად იერსახეზე და მხოლოდ აღნიშნული გარემოებების სრულყოფილი და დეტალური ანალიზის შედეგად მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

აღსანიშნავია, რომ საქმეზე თანდართული ადმინისტრაციული წარმოების მასალა არ შეიცავს იმგვარ დოკუმენტაციას, რომელიც შესაძლებელს გახდიდა სადავო კონსტრუქციის განთავსების უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული გარემოებების შეფასებას. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გადანყვევებების მიღების პროცესში, გამოკვლეულ უნდა იქნეს განსათავსებელი კონსტრუქციის გავლენა შენობა-ნაგებობაზე და მისი უსაფრთხოების შენარჩუნებაზე. ამასთან, მნიშვნელოვანია განსათავსებელი კონსტრუქციის მდებარეობის და მდგრადობის შეფასება და საჩრდილობელის მშენებლობის/განთავსების და შემდგომი სარგებლობის პროცესში უსაფრთხოების საკითხის

(მათ შორის, შენობის მიმდებარედ არსებულ სივრცეში მყოფი მოქალაქეებისათვის კონსტრუქციის უსაფრთხოების) გამოკვლევა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ვინაიდან არსებობს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 11 მარტის №5321017 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი, ასევე ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 27 მაისის №734 ბრძანება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული (გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები). ხოლო, ამავე კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო საქმეზე გადაწყვეტილებას თვითონ მიიღებს, თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის ხელახლა განსახილველად სააპელაციო სასამართლოში დაბრუნების საფუძვლები.

საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხეებს – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს მოსარჩელე მ. ჩ-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ მოსარჩელე მხარის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 100 (ასი) ლარის სოლიდარულად ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით,

დაადგინა:

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 6 ოქტომბრის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.

3. მ. ჩ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

4. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 11 მარტის №5321017 გადაწყვეტილება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 27 მაისის №734 ბრძანება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს დაევალოს საქმის არსებითი გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა მ. ჩ-ის 2021 წლის 10 მარტის №... განცხადებასთან დაკავშირებით.

5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს მ. ჩ-ის სასარგებლოდ დაეკისროთ მის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარის ანაზღაურება.

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6
www.supremecourt.ge