



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

03 აპრილი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - შპს „ც-----ი“

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალეზა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და შპს „ც-----ის“ სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2017 წლის 14 თებერვალს შპს „ც-----ის“ დირექტორმა ე-----ემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ და მოითხოვა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2017 წლის 1-----ის N----- წერილის - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის, ბათილად ცნობა და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის დავალდებულება გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ.N1----/დ----- თ----- -ის ქ. N7-ში მდებარე 1870.00 კვ.მ. არასასოფლო -სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ ქ.ბათუმში, რ-----ს ქ. N1----/დ----- თ----- -ის ქ. N7-ში სათანადო პროექტისა და სათანადო ნებართვის საფუძველზე, 2010 წლიდან დაიწყო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, რომელიც 2015 წლის ბოლოს დასრულდა. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ვიცე-მერის 2016 წლის 1-----ის N0---- ბრძანების საფუძველზე, აშენებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, საერთო ფართობით - 11 711.77 კვ.მ. ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული. აღნიშნული ბრძანება

წარადგინა საჯარო რეესტრში, რა დროსაც აღმოჩნდა, რომ მშენებლობის პერიოდში პროექტში შეტანილი ცვლილებები არ იყო ასახული ბრძანებაში, რის გამოც ვერ განახორციელა შენობა-ნაგებობის რეგისტრაცია. მოსარჩელემ დამატებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას და ბრძანებაში ცვლილებების შეტანა მოითხოვა, რაზეც განუმარტეს, რომ უნდა მოეთხოვა ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ ბრძანების გაუქმება და ფართების დაკორექტირების შემდეგ შენობა მიღებული იქნებოდა ექსპლუატაციაში.

მოსარჩელემ 2016 წლის 6-----ს განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას 2016 წლის 2-----ის N0---- ბრძანების გაუქმების მოთხოვნით. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ვიცე-მერის 2016 წლის 2-----ის N0---- ბრძანებით, შენობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ 2016 წლის 1-----ის ბრძანება N0---- ძალადაკარგულად გამოცხადდა. აღნიშნულის შემდეგ, ყველა აუცილებელი დოკუმენტაცია დაკორექტირებული ფართით 2016 წლის 1-----ს წარედგინა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოსარჩელემ მოითხოვა საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღება, რაზეც ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ვიცე-მერის 2017 წლის 1-----ის N----- წერილით უარი ეთქვა იმ საფუძველით, რომ ვინაიდან ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას და შპს „ც-----ის“ შორის მიმდინარეობდა სასამართლო დავა 2011 წლის 18 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებით, დავის დასრულებამდე, ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. N1----/დ----- თ-----ის ქ. N7-ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღება არ მოხდებოდა.

მოსარჩელის განმარტებით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია კანონდარღვევით, დაუსაბუთებლად ეუბნება მას უარს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღებაზე, შესაბამისად, მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ სასამართლო წესით ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 1-----ის N----- წერილი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას უნდა დაევალოს გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. N1----/დ----- თ-----ის ქ. N7-ში მდებარე 1870.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N0-----) აშენებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ.

მოპასუხე ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელმა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი იყო კანონიერი და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილებით შპს „ც-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 1-----ის N----- - წერილი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. N1----/დ----- თ-----ის ქ. N7-ში მდებარე 1870.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ, შპს „ც-----ის“ 2016 წლის 1-----ს განცხადებასთან დაკავშირებით.

მოპასუხე - ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას მოსარჩელე შპს „ც-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისრა 100 (ასი) ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ თვითმმართველ ქალაქ ბათუმსა და შპს „ც-----ის“ შორის 2011 წლის 18 თებერვალს გაფორმდა მიწის ნაკვეთების გაერთიანებისა და მასთან დაკავშირებული სხვა ვალდებულებათა განსაზღვრის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც თვითმმართველ ქალაქ ბათუმსა და შპს „ც-----ის“ შორის წარმოიშვა საერთო საკუთრების უფლება ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. N1---/დ----- თ-----ის ქ. N7-ში მდებარე 1870.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N0-----). ხელშეკრულების მე-5 მუხლით განისაზღვრა საერთო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის რეალური გაყოფის წესი და პირობები.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ვიცე-მერის 2016 წლის 1-----ის N0--- ბრძანებით, შპს „ც-----ის“ სახელზე ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. N1---/დ----- თ-----ის ქ. N7-ში მდებარე 1870.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----) მშენებლობის ნებართვის (N-----, 1-----2010 წ.; N0-----, 1-----11 წ. და N0-----, 2-----14 წ.) და შეთანხმებული სამშენებლო დოკუმენტის N2--, 1-----09 წ. N1--, 1-----11 წ. N2--, 1-----11 წ. და N4---2-----14 წ.) საფუძველზე აშენებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, საერთო ფართობით - 11711.77 კვ.მ.

2016 წლის 6-----ს შპს „ც-----ის“ დირექტორმა განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მერიას და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ვიცე-მერის 2016 წლის 1-----ის N0--- ბრძანების „მშენებლობადამთავრებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების თაობაზე“ ბათილად ცნობა მოითხოვა, რათა მოეხდინა ფართების დაკორექტირება და შენობის თავიდან ექსპლუატაციაში მიღება. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ვიცე-მერის 2016 წლის 2-----ის N0--- ბრძანებით, ძალაში შესვლის დღიდან ძალადაკარგულად გამოცხადდა „მშენებლობადამთავრებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების თაობაზე“ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ვიცე-მერის 2016 წლის 1-----ის N0--- ბრძანება.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 1-----ის Nგ----- ბრძანებით, შპს „ც-----ის“ 2016 წლის 2-----ის N1----- განცხადება დაკმაყოფილდა და ცვლილებები იქნა შეტანილი ქალაქ ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2009 წლის 1-----ის N0----- ბრძანებაში და შეთანხმებული იქნა შპს „ც-----ის“ მიერ წარდგენილი ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. N1-----ში მდებარე 1870.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით შეთანხმებულ 2009 წლის 1-----ის N2--, 2010 წლის 2-----ის N1--, 2011 წლის 1-----ის N1-- და 2014 წლის 2-----ის N4-- არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებები N5--.

2016 წლის 2-----ს შპს „ც-----ის“ დირექტორმა განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურს და ქ. ბათუმში, რ-----

---ს ქ. N1---/დ----- თ-----ის ქ. N7-ში მდებარე 1870.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღება მოითხოვა. 2016 წლის 1-----ს შპს „ც-----ის“ დირექტორმა განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურს, 2016 წლის 2-----ს N2-----მომართვის საფუძველზე გასწორებული დოკუმენტაცია წარუდგინა და ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. N1---/დ----- თ-----ის ქ. N7-ში მდებარე 1870.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღება მოითხოვა. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 2-----ის N2----- წერილით, შპს „ც-----ის“ ეცნობა, რომ 2016 წლის 2-----ის განცხადებაზე დადგენილი ხარვეზი შევსებული იქნა 2016 წლის 1-----ს, თუმცა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო ეკონომიკური სამსახურის უფროსის წერილიდან გამომდინარე დგინდება, რომ შპს „ც-----ის“ მიერ არ ხორციელდება 2011 წლის 18 თებერვალს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან გაფორმებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება, რის გამოც 2016 წლის 2-----ის N1----- განცხადებაზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე, საკითხის სრულყოფილად შესწავლის მიზნით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-100 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოების ვადა გაგრძელდა 03 თვით. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 1-----ის N----- წერილით, შპს „ც-----ის“ 2016 წლის 1-----ს N2----- განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ ვინაიდან ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას და შპს „ც-----ის“ შორის მიმდინარეობს სასამართლო დავა 2011 წლის 18 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებით, შესაბამისად სასამართლო დავის დასრულებამდე, ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. N1---/დ----- თ-----ის ქ. N7-ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღებაზე ეთქვა უარი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით (საქმე N2-2833/16), მოსარჩელე - ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლის ვ-----ის შუამდგომლობა სარჩელის გამოხმობის თაობაზე დაკმაყოფილდა, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სარჩელი მოპასუხე - შპს „ც-----ის“ მიმართ საზიარო უფლების ნაწილობრივ გაუქმების თაობაზე, საქართველოს სსკ-ის 83-ე მუხლისა და 275-ე მუხლის „ვ“ პუნქტის თანახმად, დარჩა განუხილველი. აღნიშნული განჩინება შესულია კანონიერ ძალაში.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 95-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, განხორციელებული მშენებლობის ექსპლუატაციაში მიღება ნიშნავს დასრულებული მშენებლობის სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის საბოლოო დადგენას, ხოლო მე-3 პუნქტის თანახმად, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება შესაძლებელია, თუ წარმოებული მშენებლობის შედეგად შესრულდა და არ არის დარღვეული სანებართვო პირობებით განსაზღვრული ვალდებულებები. მითითებული დადგენილების 96-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის უფლებამოსილ ორგანოს შენობა-ნაგებობის შესაბამისი კლასისათვის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის განსაზღვრულ ვადაში დამკვეთი მიმართავს განცხადებით, ხოლო 97-ე მუხლის პირველი პუნქტის

თანახმად, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ ან მიღებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანების ან შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის გადაწყვეტილების საფუძველზე, მათ კომპეტენციას დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების უფლებამოსილება შეიძლება მიენიჭოს შესაბამის სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის უფლებამოსილ ორგანოს. ექსპლუატაციაში მიღება ხდება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით.

დადგენილია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ვიცე-მერის 2016 წლის 1-----ის N0--- ბრძანებით, შპს „ც-----ის“ სახელზე ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. N1---/დ----- თ-----ის ქ. N7-ში მდებარე 1870.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----) მშენებლობის ნებართვის (N-----, 1-----2010 წ.; N0-----, 1-----11 წ. და N0-----, 2-----14 წ.) და შეთანხმებული სამშენებლო დოკუმენტის N2--, 1-----09 წ. N1--, 1-----11 წ. N2--, 1-----11 წ. და N4--- 2-----14 წ.) საფუძველზე აშენებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, საერთო ფართობით - 11711.77 კვ.მ.

დადგენილია, რომ 2016 წლის 6-----ს შპს „ც-----ის“ დირექტორმა განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მერიას „მშენებლობადამთავრებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების თაობაზე“ 2016 წლის 1-----ის N0--- ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, რათა 7 მოეხდინა ფართების დაკორექტირება და შენობის თავიდან ექსპლუატაციაში მიღება, რაზედაც ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ვიცე-მერის მიერ 2016 წლის 2-----ს მიღებული იქნა N0--- ბრძანება, რომლითაც ძალაში შესვლის დღიდან ძალადაკარგულად გამოცხადდა „მშენებლობადამთავრებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების თაობაზე“ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ვიცე-მერის 2016 წლის 1-----ის N0--- ბრძანება.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 97-ე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის საფუძველია: ა) ამ დადგენილების 96-ე მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტების წარუდგენლობა ან არასწორი დოკუმენტების წარდგენა; ბ) ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – დამკვეთის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ სახელმწიფო ზედამხედველისათვის შენობა-ნაგებობის დათვალიერებაზე უარის თქმა, ხელის შეშლა ან დათვალიერებისთვის სათანადო პირობების შეუქმნელობა; გ) სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 1-----ის Nგ----- ბრძანებით, შპს „ც-----ის“ 2016 წლის 2-----ის N1----- განცხადება დაკმაყოფილდა და ცვლილებები იქნა შეტანილი ქალაქ ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2009 წლის 1-----ის N0----- ბრძანებაში და შეთანხმებული იქნა შპს „ც-----ის“ მიერ წარდგენილი ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. N1-----ში მდებარე 1870.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით შეთანხმებულ 2009 წლის 1-----ის N2--, 2010 წლის 2-----ის N1--, 2011 წლის 1-----ის N1-- და 2014 წლის 2-----ის N4-- არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებები N5--.

დადგენილია, რომ 2016 წლის 2-----ს შპს „ც-----ის“ დირექტორმა განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურს და ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. N1---/დ----- თ-----ის ქ. N7-ში მდებარე 1870.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღება მოითხოვა, რაზედაც დაუდგინდა ხარვეზი.

დადგენილია, რომ 2016 წლის 1-----ს შპს „ც-----ის“ დირექტორმა განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურს, 2016 წლის 2-----ს N2----- მომართვის საფუძველზე წარუდგინა გასწორებული დოკუმენტაცია და ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. N1---/დ----- თ-----ის ქ. N7-ში მდებარე 1870.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღება მოითხოვა, რაზედაც ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 2-----ის N2----- წერილით ეცნობა, რომ 2016 წლის 2-----ის განცხადებაზე დადგენილი ხარვეზი შევსებული იქნა 2016 წლის 1-----ს, თუმცა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო ეკონომიკური სამსახურის უფროსის წერილიდან გამომდინარე, ვინაიდან შპს „ც-----ის“ მიერ არ ხორციელდება 2011 წლის 18 თებერვალს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან გაფორმებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება, 2016 წლის 2-----ის 8 N1----- განცხადებაზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე, საკითხის სრულყოფილად შესწავლის მიზნით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-100 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოების ვადა გაგრძელდა 3 თვით.

დადგენილია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 1-----ის N----- წერილით, შპს „ც-----ის“ 2016 წლის 1-----ს N2----- განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ ვინაიდან ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას და შპს „ც-----ის“ შორის მიმდინარეობს სასამართლო დავა 2011 წლის 18 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებით, შესაბამისად სასამართლო დავის დასრულებამდე, ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. N1---/დ----- თ-----ის ქ. N7-ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღებაზე ეთქვა უარი.

მოსარჩელე მხარე სარჩელს აფუძნებს იმ გარემოებაზე, რომ ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. N1---/დ----- თ-----ის ქ. N7-ში მდებარე 1870.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დასრულებულია, რის გამოც ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 1-----ის N0----- ბრძანებით მიღებული იქნა ექსპლუატაციაში, თუმცა აღნიშნული ბრძანება მისი მოთხოვნის საფუძველზე ძალადაკარგულად გამოცხადდა მხოლოდ იმიტომ, რომ აღნიშნულის ბრძანების საფუძველზე, საჯარო რეესტრში ვერ განახორციელა უძრავი ქონების რეგისტრაცია, რადგან საკუთრების გადაცემის მომენტისათვის, მყიდველთა მოთხოვნით საჭირო გახდა გარკვეული ბინების ფართების კორექტირება, ხოლო საჯარო რეესტრის მოთხოვნით საერთო სასარგებლო ფართებში - კიბის უჯრედების, ლიფტების, შახტებისა და სხვა დამხმარე ფართების შეყვანა, რამაც მთლიანობაში გამოიწვია საერთო ფართის ზრდა. აღნიშნული ფართების კორექტირება განახორციელა, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარადგინა გასწორებული დოკუმენტაცია, თუმცა ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარი ეთქვა იმ საფუძველზე, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას და შპს „ც-----

-----ის“ შორის მიმდინარეობს სასამართლო დავა 2011 წლის 18 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებით, რაც უსაფუძვლოდ მიაჩნია და მიუთითებს, რომ აღნიშნული გარემოება არ შეიძლება იყოს ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის საფუძველი.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ - დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, 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. ამავე კოდექსის 96.1 მუხლის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე. დასახელებული ნორმის საფუძველზე სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლობიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას.

საქმის მასალების ანალიზის საფუძველზე საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების საჭიროება, რამდენადაც გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და სათანადო შეფასების გარეშე იყო გამოცემული.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების საკითხს არეგულირებს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების XXII-ე თავი. მითითებული დადგენილების 97-ე მუხლის მე-7 პუნქტი განსაზღვრავს შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის საფუძველებს. კერძოდ: ა) ამ დადგენილების 96-ე მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტების წარუდგენლობა ან არასწორი დოკუმენტების წარდგენა; ბ) ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – დამკვეთის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ სახელმწიფო ზედამხედველისათვის შენობა-ნაგებობის დათვალიერებაზე უარის თქმა, ხელის შეშლა ან დათვალიერებისთვის სათანადო პირობების შეუქმნელობა; გ) სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა. ამდენად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მითითებულ მოსაზრებას, რომ ვინაიდან ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას და შპს „ც-----ის“ შორის მიმდინარეობს სასამართლო დავა 2011 წლის 18 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებით, აღნიშნულის გამო შპს „ც-----ის“ უარი უნდა ეთქვას შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებაზე. შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას არ შეუძლოა ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის კანონით განსაზღვრული რომელიმე კონკრეტული შემთხვევა იყო სახეზე, ასევე საფუძლიანად არ შეუძლოა ნებართვის მაძიებლის მიერ წარდგენილი განცხადების და თანდართული საბუთების შესაბამისობა სპეციალური დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან, იმ შემთხვევაში თუკი მიიჩნევდა, რომ ნებართვის მაძიებლის მიერ წარდგენილი განცხადება არ შეესაბამებოდა კანონის მოთხოვნებს, ადმინისტრაციულ ორგანოს შეეძლო დაედგინა ხარვეზი (მოეთხოვა მხარისათვის იმის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება, მაგ: ექსპერტიზის, აუდიტის დასკვნა და სხვა), რაც მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელდა, თუმცა მოსარჩელის მიერ 2016 წლის 1-----ს გასწორებული დოკუმენტების წარდგენის შემდეგ, მასზე მსჯელობის ნაცვლად, შეესაბამებოდა თუ არა წარდგენილი დოკუმენტაცია დადგენილ მოთხოვნებს, ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიღო გადაწყვეტილება, რომლითაც სრულიად დაუსაბუთებლად მოსარჩელე მხარეს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. ამასთან, მოპასუხე მხარის მიერ ვერც სასამართლოს სხდომაზე იქნა დასაბუთებული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული აქტის ფაქტობრივი და სამართლებრივი არგუმენტაცია, პირიქით, სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე მხარემ წარმოადგინა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის კანონიერ ძალაში შესული 2017 წლის 31 ოქტომბრის საოქმო განჩინება (საქმე N2-2833/16), რომლითაც დგინდება, რომ მოსარჩელე - ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლის ვ-----ის შუამდგომლობა სარჩელის გამონმობის თაობაზე დაკმაყოფილდა და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სარჩელი მოპასუხე - შპს „ც-----ის“ მიმართ საზიარო უფლების ნაწილობრივ გაუქმების თაობაზე, საქართველოს სსკ-ის 83-ე მუხლისა და 275-ე მუხლის „ვ“ პუნქტის თანახმად, დარჩა განუხილველი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება

კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ 2017 წლის 1-----ის N----- წერილი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტი №57 დადგენილებით დამტკიცებული, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის კანონიერი უფლებისა და ინტერესის დარღვევა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება ადმინისტრაციული ორგანოს, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს. ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გადასინჯვის წესის, მისი მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით შემოწმების შესაძლებლობის და მისი დისკრეციული უფლებამოსილების შეზღუდვის მიზანშეუწონლობის გამო სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით. ამასთან, სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 6.1 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

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 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და შპს „ც-----ის“ სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, ბათუმის საქალაქო სასამართლომ უსაფუძვლოდ ცნო ბათილად ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 1-----ის №2----- წერილი, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. მოცემულ საქმეზე სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, მისი გამოცემის დროს არ დარღვეულა აქტის მომზადების და გამოცემის საკანონმდებლო მოთხოვნები. მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 95-ე მუხლის პირველი და მე-3 პუნქტების თანახმად, განხორციელებული მშენებლობის ექსპლუატაციაში მიღება ნიშნავს დასრულებული მშენებლობის სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის საბოლოო დადგენას. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღება შესაძლებელია, თუ წარმოებული მშენებლობის შედეგად შესრულდა და არ არის დარღვეული სანებართვო პირობებით განსაზღვრული ვალდებულებები, რაც სადაო ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემის დროისათვის იყო დარღვეული და ამდენად არ არსებობდა შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების საფუძველი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ საკითხებთან დაკავშირებით, შესაბამისად, სააპელაციო პალატა დამტკიცებულად მიიჩნევს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც არის დადგენილად მიჩნეული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილებით და როგორი სახითაც არის ისინი მითითებული წინამდებარე განჩინებაში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნების კონსტატირებისას. საქალაქო სასამართლოს დასკვნები საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების შედეგად და მტკიცების ტვირთიც, იმავე კოდექსის 102-ე მუხლისა და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, მხარეებზე განაწილებულია სწორად.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეძარების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

დადგენილია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ვიცე-მერის 2016 წლის 1-----ის N0---- ბრძანებით, შპს „ც-----ის“ სახელზე ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. N1---/დ----- თ-----ის ქ. N7-ში მდებარე 1870.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----) მშენებლობის ნებართვის (N-----, 1-----2010 წ.; N0-----, 1-----11 წ. და N0-----, 2-----14 წ.) და შეთანხმებული სამშენებლო დოკუმენტის N2--, 1-----09 წ. N1--, 1-----11 წ. N2--, 1-----11 წ. და N4-- 2-----14 წ.) საფუძველზე აშენებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, საერთო ფართობით - 11711.77 კვ.მ.

2016 წლის 6-----ს შპს „ც-----ის“ დირექტორმა განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მერიას „მშენებლობადამთავრებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების თაობაზე“ 2016 წლის 1-----ის N0---- ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, რათა მოეხდინა ფართების დაკორექტირება და შენობის თავიდან ექსპლუატაციაში მიღება.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ვიცე-მერის მიერ 2016 წლის 2-----ს მიღებული იქნა N0---- ბრძანება, რომლითაც ძალაში შესვლის დღიდან ძალადაკარგულად გამოცხადდა „მშენებლობადამთავრებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების თაობაზე“ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ვიცე-მერის 2016 წლის 1-----ის N0---- ბრძანება.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 97-ე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის საფუძველია: ა) ამ დადგენილების 96-ე მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტების წარუდგენლობა ან არასწორი დოკუმენტების წარდგენა; ბ) ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – დამკვეთის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ სახელმწიფო ზედამხედველისათვის შენობა-ნაგებობის დათვალიერებაზე უარის თქმა, ხელის შეშლა ან დათვალიერებისთვის სათანადო პირობების შეუქმნელობა; გ) სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა.

დადგენილია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 1-----ის Nგ----- ბრძანებით, შპს „ც-----ის“ 2016 წლის 2-----ის N1----- განცხადება დაკმაყოფილდა და ცვლილებები იქნა შეტანილი ქალაქ ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2009 წლის 1-----ის N0----- ბრძანებაში და შეთანხმებული იქნა შპს „ც-----ის“ მიერ წარდგენილი ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. N1-----ში მდებარე 1870.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის

მიზნით შეთანხმებულ 2009 წლის 1-----ის N2--, 2010 წლის 2-----ის N1--, 2011 წლის 1-----ის N1-- და 2014 წლის 2-----ის N4-- არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებები N5--.

2016 წლის 2-----ს შპს „ც-----ის“ დირექტორმა განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურს და ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. N1---/დ----- თ-----ის ქ. N7-ში მდებარე 1870.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღება მოითხოვა, რაზედაც დაუდგინდა ხარვეზი.

2016 წლის 1-----ს შპს „ც-----ის“ დირექტორმა განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურს, 2016 წლის 2-----ს N2----- მომართვის საფუძველზე წარუდგინა გასწორებული დოკუმენტაცია და ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. N1---/დ----- თ-----ის ქ. N7-ში მდებარე 1870.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღება მოითხოვა, რაზედაც ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 2-----ის N2----- წერილით ეცნობა, რომ 2016 წლის 2-----ის განცხადებაზე დადგენილი ხარვეზი შევსებული იქნა 2016 წლის 1-----ს, თუმცა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო ეკონომიკური სამსახურის უფროსის წერილიდან გამომდინარე, ვინაიდან შპს „ც-----ის“ მიერ არ ხორციელდება 2011 წლის 18 თებერვალს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან გაფორმებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება, 2016 წლის 2-----ის 8 N1----- განცხადებაზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე, საკითხის სრულყოფილად შესწავლის მიზნით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-100 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოების ვადა გაგრძელდა 3 თვით.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 1-----ის N----- წერილით, შპს „ც-----ს“ 2016 წლის 1-----ის N2---- განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ ვინაიდან ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას და შპს „ც-----ის“ შორის მიმდინარეობს სასამართლო დავა 2011 წლის 18 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებით, შესაბამისად სასამართლო დავის დასრულებამდე, ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. N1---/დ----- თ-----ის ქ. N7-ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღებაზე ეთქვა უარი.

მოსარჩელის მტკიცებით, ქ. ბათუმში, რ-----ს ქ. N1---/დ----- თ-----ის ქ. N7-ში მდებარე 1870.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დასრულებულია. შენობა 2016 წლის 1-----ის N0---- ბრძანებით მიღებული იქნა ექსპლუატაციაში, თუმცა აღნიშნული ბრძანება თავისივე მოთხოვნის საფუძველზე ძალადაკარგულად გამოცხადდა იმის გამო, რომ ვერ მოახდინა საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია. მიზეზად დასახელდა მყიდველთა მოთხოვნით გარკვეული ბინების ფართების კორექტირება და საჯარო რეესტრის მოთხოვნით საერთო სასარგებლო ფართობში კიბის უჯრედების, ლიფტების, შახტებისა და სხვა დამხმარე ფართობების შეყვანა, რამაც გამოიწვია საერთო ფართის გაზრდა. კორექტირების მიზნით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარადგინა შესწორებული დოკუმენტაცია, თუმცა ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარი ეთქვა იმ საფუძველით, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას და შპს „ც-----ს“ შორის მიმდინარეობდა სასამართლო დავა 2011 წლის 18 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულებით ნაკისრი

ვალდებულებების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებით, რაც მოსარჩელის აზრით, არ შეიძლებოდა ყოფილიყო ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის საფუძველი.

შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების საკითხს არეგულირებს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების XXII-ე თავი. დადგენილების 97-ე მუხლის მე-7 პუნქტი განსაზღვრავს შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის საფუძველებს, კერძოდ ესენია: ა) ამ დადგენილების 96-ე მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტების წარუდგენლობა ან არასწორი დოკუმენტების წარდგენა; ბ) ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – დამკვეთის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ სახელმწიფო ზედამხედველისათვის შენობა-ნაგებობის დათვალიერებაზე უარის თქმა, ხელის შეშლა ან დათვალიერებისთვის სათანადო პირობების შეუქმნელობა; გ) სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა.

საქალაქო სასამართლოს მიერ მართებულად არ იქნა გაზიარებული მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიცია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას და შპს „ც-----ს“ შორის მიმდინარე სასამართლო დავა 2011 წლის 18 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებით, წარმოადგენდა შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის საფუძველს. შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას არ შეუმოწმებია შენობის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის კანონით განსაზღვრული რომელი კონკრეტული შემთხვევა იყო სახეზე, ასევე არ შეუმოწმებია ნებართვის მაძიებლის მიერ წარდგენილი განცხადების და თანდართული საბუთების შესაბამისობა დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან.

იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული ორგანო მიიჩნევდა, რომ ნებართვის მაძიებლის მიერ წარდგენილი განცხადება არ შეესაბამებოდა კანონის მოთხოვნებს, შეეძლო დაედგინა ხარვეზი, მოეთხოვა დამატებით დოკუმენტაციის წარდგენა, რაც მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელდა, თუმცა მოსარჩელის მიერ 2016 წლის 1---ს გასწორებული დოკუმენტების წარდგენის შემდეგ, ნაცვლად მასზე მსჯელობისა (რამდენად შეესაბამებოდა წარდგენილი დოკუმენტაცია კანონის მოთხოვნებს) ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიღო გადაწყვეტილება, რომლითაც სრულიად დაუსაბუთებლად მოსარჩელე მხარეს უარი უთხრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით და მოხსენიებული სამართლებრივი ნორმების მხედველობაში მიღებით, სააპელაციო სასამართლო იზიარებს საქალაქო სასამართლოს დასაბუთებას, რომ ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას შპს „ც-----ის“ 2016 წლის 0-----ის განცხადება არ განუხილავს კანონით დადგენილი წესით - არ გამოუკვლევია ყველა ის გარემოება, რაც საქმისათვის მნიშვნელოვანი იყო. წარმოდგენილი მასალები ადასტურებს ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფორმალურ ხასიათს, რაც ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების საფუძველზე გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველია, ხოლო იმის გამო, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტა ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის უფლებამოსილებას განეკუთვნება და მას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, შეუძლია ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები;

ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს, ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანოს პრეროგატივაა მის კომპეტენციაში შემავალი საკითხი გადაწყვიტოს არა მხოლოდ კანონიერების პრინციპზე დაყრდნობით, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტი უნდა შეესაბამებოდეს მოქმედი კანონის მოთხოვნებს, არამედ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ აქტის გამოცემისას უნდა იხელმძღვანელოს მიზანშეწონილობის კრიტერიუმებითაც, მიზანშეწონილობა კი გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს შესაძლებლობას საჯარო ინტერესების გათვალისწინებით ოპტიმალურად გადაწყვიტოს სადავო საკითხი და განახორციელოს შესაბამისი მმართველობითი ღონისძიება - პალატას მართებულად მიაჩნია ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლზე მითითებით, სადავო საკითხის გადასაწყვეტად საქმის ადმინისტრაციული ორგანოსათვის დაბრუნება.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტი, ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

სარეზოლუციო ნაწილი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე; 390-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა

1. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32) დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარეებისათვის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

ხატუნა ხომერიკი
მოსამართლე