



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

22 მაისი, 2018 წელი

ქალაქი ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) – ვ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) – ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

მესამე პირები - რ-----ი, ს-----ი, ჯ-----ი, ა-----ი, ჯ-----ა,
ვ-----კო, მ-----ე, ნ-----ი, ა-----ე, ხ-----

--- (ასკ 16.2. მუხლი)

ა-----

-----ე (ასკ 16.1. მუხლი)

დავის საგანი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 05 სექტემბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 05 სექტემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2016 წლის 26 ოქტომბერს ვ-----ემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ და მოითხოვა „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 0-----ის N--- ბრძანების ბათილად ცნობა.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ მოსარჩელეს ქ.ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში საკუთრებაში გააჩნია საცხოვრებელი სახლი და სხვენი, ის არის ბმა „ა----- 106 ა“-ს წევრი. ამხანაგობის გარკვეული წევრების სურვილს წარმოადგენდა ბოლო სართულზე საცხოვრებელი ფართის დაშენება, რის გამოც დაინტერესებულმა პირებმა თხოვნით

მიმართეს ამხანაგობის თავმჯდომარეს, რათა მშენებლობის ნებართვის მოსაპოვებლად უზრუნველყოთ შესაბამისი პროცედურის წარმოება. ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მდებარე 1617.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ 2015 წლის 1-----ს გაიცა მშენებლობის ნებართვა, თუმცა მშენებლობის პროცესი გარკვეული ვადით შეჩერდა. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიიდან გამოთხოვილი ინფორმაციის საფუძველზე, მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა, რომ 2016 წლის 0-----ს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერმა გამოსცა ბრძანება N--- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების თაობაზე, რომლითაც მშენებლობის ნებართვა გააუქმა იმ საფუძველზე, რომ ამხანაგობის მიერ არ იქნა წარდგენილი კანონით გათვალისწინებული ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობა. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ ზემოაღნიშნული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებული იქნა კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რაც გახდა საფუძველი სასამართლოში სარჩელის აღძვრის.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 27 იანვრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაებნენ: რ-----ი, ს-----ი, ჯ-----ი, ა-----ი, ჯ-----ა, ვ-----კო, მ-----ე, ნ-----ი, ა-----ე, ხ-----

-----, ხოლო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაებნენ: ა-----

---ე.

მოპასუხე ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელმა და მესამე პირებმა - ვ-----ემ, ს-----იმ, ვ-----ემ, ვ-----კომ, ი-----მა პირველი ინსტანციის სასამართლოში სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი იყო კანონიერი და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი, ხოლო მესამე პირი - გ-----ე დაეთანხმა ვ-----ის სარჩელს და მისი დაკმაყოფილება მოითხოვა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 05 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ვ-----ის სარჩელი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 4-----ის №მ/2 ბრძანების, ბათილად გამოცხადების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ დაადგინა, რომ ქალაქ ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 „ა“-ში მდებარე 1617,00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N0-----), საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ბმა „ა----- 106 ა“-ს სახელზე.

ქალაქ ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 „ა“-ში მდებარე საცხოვრებელი ბინა N24, ფართობი - 56.00 კვ.მ (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N0-----), საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ვ-----ის სახელზე.

ქალაქ ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 „ა“-ში მდებარე სხვენი, ფართით - 61.51 კვ.მ (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N0-----01.503), საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ვ-----ის სახელზე.

ბმა „ა----- 106 ა“-ს 2015 წლის 2-----ის N- საერთო კრების ოქმის საფუძველზე დგინდება, რომ დამსწრე წევრთა 2/3-ზე მეტის თანხმობით მიღებული იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც ბმა „ა----- 106 ა“-ს წევრების წინადადება 5 სართულიან საცხოვრებელ სახლს დააშენონ მანსარდული სართული დაკმაყოფილდა და დადგინდა, რომ ეთხოვის შესაბამის უწყებებს, დაეხმაროს ბმა „ა----- 106 ა“-ს წარმომადგენელს, მოამზადოს საპროექტო დოკუმენტაცია და აიღოს შესაბამისი მშენებლობის ნებართვა.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 2-----ს N----- ბრძანებით, ბმა „ა----- 106 ა“-ს მოთხოვნა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე დაკმაყოფილდა და ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მდებარე 1617,00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით, მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის მნიშვნელობა განისაზღვრა 3,8-მდე (მეტადის სიზუსტით).

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 2-----ს N---156 ბრძანებით, ბმა „ა----- 106 ა“-ს 2015 წლის 1-----ს N2----- განცხადება დაკმაყოფილდა და დამტკიცდა ბმა „ა----- 106 ა“-ში მდებარე 1617.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები და შეთანხმებული იქნა ბმა „ა----- 106 ა“-ს მიერ წარდგენილი ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მდებარე 1617 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი 4 ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის არქიტექტურული პროექტი N---.

2015 წლის 23 სექტემბერს თ----- ა-----ემ განცხადებით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა ურბანული დაგეგმარების სამსახურს, წარადგინა ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ს კორპუსის მობინადრეთა ერთობლივი განცხადება, რომლებიც წინააღმდეგი არიან მშენებლობის განხორციელების და არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების დროს წარდგენილი ამხანაგობის ოქმის ბათილად ცნობა მოითხოვა იმ მოტივით, რომ ამხანაგობის წევრების 2/3-ს თავის დროზე არ გამოუთქვამს თანხმობა აღნიშნული მშენებლობის წარმოების თაობაზე.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2015 წლის 2-----ის N2----- წერილით, ბმა „ა----- 106 ა“-ს თავმჯდომარეს ნ-----ეს ეცნობა, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2015 წლის 2-----ს N---156 ბრძანებით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები და შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი, ამ ეტაპზე მშენებლობის ნებართვა გაცემული არ არის. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარმოდგენილია ამხანაგობის წევრის თ----- ა-----ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილია არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების დროს წარდგენილი ამხანაგობის ოქმის ბათილად ცნობა იმ საფუძველით, რომ ამხანაგობის წევრების 2/3-ს თავის დროზე არ გამოუთქვამს თანხმობა აღნიშნული მშენებლობის წარმოების თაობაზე, ასევე წარმოდგენილია ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ.

N106 ა-ში მცხოვრები იმ ამხანაგობის წევრების განცხადება სათანადო ხელმოწერებით, რომლებიც წინააღმდეგი არიან მშენებლობის განხორციელების. შესაბამისად, საკითხის სრულყოფილად შესწავლისა და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღების მიზნით, ბმა „ა----- 106 ა“-ს თავმჯდომარეს ნ-----ეს, მშენებლობის ნებართვის გაცემის მესამე სტადიაზე დაევალა ნოტარიულად დამოწმებული ბმა „ა----- 106 ა“-ს კრების ოქმის - ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის ხელმოწერებით წარდგენა.

ბმა „ა----- 106 ა“-ს 2015 წლის 6-----ის საერთო კრების ოქმის საფუძველზე დგინდება, რომ ამხანაგობის წევრთა 2/3 წინააღმდეგი არის 5 სართულიან საცხოვრებელ სახლზე მანსარდული სართული დაშენების, რის გამოც დახმარებს ეთხოვა შესაბამის უწყებებს რათა მომხდარიყო ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ ყალბი ხელწერებითა და ოქმებით განხორციელებული საპროექტო დოკუმენტაციის გაუქმება.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 12-----ის N----- ბრძანებით ბმა „ა----- 106 ა“-ს 2015 წლის 0-----ის N3----- განცხადება დაკმაყოფილდა და ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მდებარე 1617.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით (არქიტექტურული პროექტი N---, 2-----2015 წ.) ბმა „ა----- 106 ა“-ს სახელზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა. შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ 2015 წლის 1-----ს ბმა „ა----- 106 ა“-ს სახელზე გაიცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა N0-----.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 1-----ის N----- ბრძანებით შეჩერდა ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მდებარე 1617.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 12-----ის N----- ბრძანების და მის საფუძველზე გაცემული მშენებლობის სანებართვო მოწმობის N0----- ვადის მოქმედება 2 (ორი) თვის ვადით

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ 2016 წლის 4-----ს მიღებული იქნა N--- ბრძანება, რომლითაც ბათილად გამოცხადდა ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მდებარე 1617.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 12-----ის N----- ბრძანება და მის საფუძველზე გაცემული მშენებლობის სანებართვო მოწმობა N0-----.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება მოიცავს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებულ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობათა რეგულირების სფეროს. კერძოდ, არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს. დასახელებული დადგენილების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მშენებლობის სახეობებია: ა) ახალი მშენებლობა (მათ შორის, მონტაჟი); ბ) რეკონსტრუქცია; გ) რემონტი-შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა (არ საჭიროებს ნებართვას); დ) დემონტაჟი; ე) ლანდშაფტური

მშენებლობა; ვ)დროებითი შენობა-ნაგებობების მონტაჟი/განთავსება.

მითითებული დადგენილების 36-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია კანონმდებლობით, მათ შორის ამ დადგენილებით, განსაზღვრულ შემთხვევებში სათანადო წესით მიღებული მშენებლობის ნებართვა. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი მშენებლობის ნებართვა 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 ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 37-ე მუხლით განსაზღვრულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის ზოგადი წესი, კერძოდ - მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამ სტადიად, გარდა 38-ე და 39-ე მუხლებით დადგენილი შემთხვევებისა, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ წინა სტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შეუძლია ნებართვის მაძიებელს მოითხოვოს შემდგომი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. აღნიშნული სტადიებია: I სტადია – ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენა; II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება; III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა.

ნებართვის მაძიებელი თითოეული სტადიის შესაბამისად ნებართვის გამომცემ ორგანოს წარუდგენს დებულებით განსაზღვრულ ინფორმაციას და სავალდებულო დოკუმენტებს, სამშენებლო მიწის ნაკვეთისა და მშენებლობის პროექტთან დაკავშირებით. ამავე დადგენილების 30-ე მუხლის თანახმად, ადგილობრივ დონეზე მშენებლობის ნებართვის რეგულირებას ახორციელებენ შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოები „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 2-----ს N----- ბრძანებით, ბმა „ა----- 106 ა“-ს მოთხოვნა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე დაკმაყოფილდა და ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მდებარე 1617,00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით, მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის მნიშვნელობა განისაზღვრა 3,8-მდე (მეათედის სიზუსტით).

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 2-----ს N---156 ბრძანებით, ბმა „ა----- 106 ა“-ს 2015 წლის 1-----ს N2----- განცხადება დაკმაყოფილდა და დამტკიცდა ბმა „ა----- 106 ა“-ში მდებარე 1617.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები და შეთანხმებული იქნა ბმა „ა----- 106 ა“-ს მიერ წარდგენილი ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მდებარე 1617 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის არქიტექტურული პროექტი N---.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 54.1 მუხლის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის გაცემა წარმოებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებითა და „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის გამცემი 3 დღის ვადაში ამოწმებს ნებართვის მაძიებლის მიერ წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული საბუთების ამ დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შესაბამისობას. ხარვეზის შემთხვევაში, ნებართვის გამცემი მოქმედებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლით განსაზღვრული წესით.

„ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლი კონკრეტულად განსაზღვრავს ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის საფუძვლებს, კერძოდ, - დასახელებული მუხლის თანახმად, ნებართვის გამცემი არ გაცემს ნებართვას, თუ: ა) ნებართვის მაძიებლის მიერ წარდგენილი განცხადება და თანდართული საბუთები არ აკმაყოფილებს კანონის მოთხოვნებს და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადგენილ ვადაში არ იქნა გამოსწორებული ნებართვის მაძიებლის მიერ; ბ) ნებართვის მაძიებელი ვერ აკმაყოფილებს კანონით ან კანონის საფუძველზე ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ დადგენილ სანებართვო პირობებს. გ) ნებართვის მაძიებელს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გამამტყუნებელი განაჩენით ჩამორთმეული აქვს შესაბამის სანებართვო სფეროში საქმიანობის უფლება.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 12-----ის N----- ბრძანებით, ბმა „ა----- 106 ა“-ს 2015 წლის 0-----ის N3----- განცხადება დაკმაყოფილდა და ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მდებარე 1617.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით (არქიტექტურული პროექტი N---, 2-----2015 წ.) ბმა „ა----- 106 ა“-ს სახელზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა. შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ 2015 წლის 1-----ს ბმა „ა----- 106 ა“-ს სახელზე გაიცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა N0-----.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 1-----ის N----- ბრძანებით, 2 (ორი) თვით შეჩერდა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 12-----ის N----- ბრძანების და მის საფუძველზე გაცემული მშენებლობის სანებართვო მოწმობის N0----- ვადის მოქმედება, ხოლო ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 4-----ის N--- ბრძანებით, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მდებარე 1617.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 12-----ის N----- ბრძანება და მის საფუძველზე გაცემული მშენებლობის სანებართვო მოწმობა N0-----.

მოსარჩელე მხარე სარჩელს აფუძნებს იმ გარემოებაზე, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას უფლება არ ქონდა ბათილად ეცნო მის მიერ გამოცემული აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - მშენებლობის ნებართვა, რადგან ამხანაგობის კრების ოქმი, რომლის საფუძველზეც გაცემული იქნა აღნიშნული ნებართვა, ძალაშია და სასამართლოში არავის არ გაუსაჩივრებია. ასევე, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას არ გამოუკვლევია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ დაუდგენია ამხანაგობის წევრების სრული რაოდენობა, მათ შორის მშენებლობის მომხრე და

მოწინააღმდეგე ამხანაგობის წევრების ვინაობა, ამასთან ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არ ქონდა მოეთხოვა ნოტარიულად დამოწმებული 2/3 ამხანაგობის წევრების თანხმობა, რადგან აღნიშნულს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი არ ითვალისწინებს. მოსარჩელე მხარე ასევე მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გაითვალისწინა დაინტერესებული პირის კანონიერი ნდობის ხარისხი, რომელიც მოსარჩელე მხარეს გააჩნდა აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 33-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე, რომლითაც მშენებლობის ნებართვის მისაღებად დამკვეთმა უნდა უზრუნველყოს: ა) განცხადებაში მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ ინფორმაციის ასახვა; ბ) საპროექტო სამუშაოებისათვის საჭირო საწყისი მონაცემების მოძიება; გ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების პროექტის მომზადება; დ) ამ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად სათანადო სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის შედგენა და წარდგენა; ე) საჭიროების შემთხვევაში თანამესაკუთრ(ებ)ის თანხმობის წარდგენა; ვ) საჭიროების შემთხვევაში სამშენებლო დოკუმენტებში ცვლილებების შეტანა; ზ) შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა; თ) კანონმდებლობით განსაზღვრული მშენებლობის განხორციელებასთან დაკავშირებული საჭირო სხვა მოთხოვნების შესრულება.

სასამართლომ განმარტა, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 33-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული „საჭიროების შემთხვევად“ განხილული უნდა იქნეს კანონის მოთხოვნა, რომელიც გამომდინარეობს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ნორმებიდან, რადგან მრავალბინიან სახლებში ქონების გამოყენების წესები და პირობები, მესაკუთრეთა უფლება-მოვალეობანი განისაზღვრება კერძო სამართლის საკანონმდებლო აქტებით, მათ შორის „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ნორმებით, რომლის გამოყენებითაც მოცემულ შემთხვევაში უნდა შემოწმდეს სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა და განისაზღვროს სამართლებრივი შედეგი, რამეთუ როგორც აღინიშნა მშენებლობის ნებართვა გაცემულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელზე. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს. ამავე კანონის მე-2 მუხლის თანახმად კი, ამ კანონის მიზანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციისა და განვითარების სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფა. მე-10 მუხლის I 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 კოდექსის, მე-10¹ მუხლის I პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის გარეშე შესაძლებელია

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე, თუმცა არ ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის 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 ა----- იღებს წევრთა 2/3-ის ხმებით.

ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მდებარე 1617.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----), მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქცია ითვალისწინებდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების საკუთრებაში არსებულ სხვენზე დაშენებას, აღნიშნული კი თავის მხრივ მოითხოვდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობას, რაც ბმა „ა----- 106 ა“-ს მიერ ვერ იქნა წარდგენილი. კერძოდ, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ თავდაპირველ ეტაპზე „დამკვეთის“ მიერ წარდგენილი იქნა 2015 წლის 2-----ის N- საერთო კრების ოქმი, სადაც ამხანაგობის 2/3 გამოხატავდა სარეკონსტრუქციო სამუშაოებზე თანხმობას, თუმცა მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე დაინტერესებულმა პირმა (ამხანაგობის წევრი) განცხადებით მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოს, წარადგინა ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მცხოვრები იმ ამხანაგობის წევრების განცხადება სათანადო ხელმოწერებით, რომლებიც წინააღმდეგი იყვნენ მშენებლობის განხორციელების და სადავოდ გახდა ოქმში დაფიქსირებული თანხმობების ნამდვილობა. შესაბამისად, საკითხის სრულყოფილად შესწავლისა და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღების მიზნით, ბმა „ა----- 106 ა“-ს თავმჯდომარეს ნ-----ეს (ყოფილი თავმჯდომარე) დაევალა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის იმ წევრთა 2/3-ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობების წარდგენა, რომლებიც ეთანხმებოდნენ სარეკონსტრუქციო სამუშაოების წარმოებას.

დადგენილია, რომ „დამკვეთის“ მიერ თანხმობები ვერ იქნა წარდგენილი, თუმცა აღნიშნულის მიუხედავად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ 2015 წლის 1-----ს გამოცემული იქნა N----- ბრძანება, რომლითაც ბმა „ა----- 106 ა“-ს 2015 წლის 0-----ის N3----- განცხადება დაკმაყოფილდა და ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მდებარე 1617.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით (არქიტექტურული პროექტი N---, 2-----2015 წ.) ბმა „ა----- 106 ა“-ს სახელზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა. შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ 2015 წლის 1-----ს ბმა „ა----- 106 ა“-ს სახელზე გაიცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა N0-----.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული

უფლებამოსილების საფუძველზე. 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. აღნიშნულიდან გამომდინარე ნათელია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ „დამკვეთს“ დაევალა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის იმ წევრთა 2/3-ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობების წარდგენა, რომლებიც ეთანხმებოდნენ სარეკონსტრუქციო სამუშაოების წარმოებას, რის გამოც, მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება, 2015 წლის 1-----ის N----- ბრძანებით შეჩერდა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 12-----ის N----- ბრძანების და მის საფუძველზე გაცემული მშენებლობის სანებართვო მოწმობის N0----- ვადის მოქმედება 2 (ორი) თვის ვადით, ხოლო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მოთხოვნილი ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობების წარუდგენლობის გამო, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ 2016 წლის 4-----ს მიღებული იქნა ბრძანება N---, რომლითაც ბათილად გამოცხადდა ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მდებარე 1617.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 12-----ის N----- ბრძანება და მის საფუძველზე გაცემული მშენებლობის სანებართვო მოწმობა N0-----.

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 სასამართლომ განმარტა - 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.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენდა, წარდგენილი ამხანაგობის წევრთა თანხმობის ნამდვილობის დადგენა, რადგან 2015 წლის 2-----ის N- საერთო კრების ოქმში მითითებული იყო, რომ ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე მეტი თანახმა იყო მანსარდული სართულის დაშენების, ხოლო აღნიშნული გადაწყვეტილების საწინააღმდეგოდ, ადმინისტრაციულ ორგანოში დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი იქნა განცხადება და ამხანაგობის წევრების ერთობლივი განცხადება სათანადო ხელმოწერებით, რომლებიც წინააღმდეგი იყვნენ მშენებლობის განხორციელების და სადავოდ მიიჩნევდნენ ოქმში დაფიქსირებული თანხმობების ნამდვილობას. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო

უფლებამოსილი იყო მშენებლობის ნებართვის გასაცემად, დამატებით მოეთხოვა ნოტარიულად დამოწმებული ბმა „ა----- 106 ა“-ს კრების ოქმი - ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის ხელმოწერებით, რაც მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი პირის მიერ ვერ იქნა წარდგენილი.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ მიაჩნია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად და მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ფაქტების დადასტურების შემდეგ იქნა მიღებული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 4-----ის N--- ბრძანება.

კანონიერი ნდობის საკითხთან დაკავშირებით, სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციული აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა გამოირიცხება, თუ ეს აქტი გამოიცა დაინტერესებული პირის მიერ კანონსაწინააღმდეგო ქმედების საფუძველზე, ასეთად შეიძლება მივიჩნიოთ ყალბი დოკუმენტის, არასწორი ინფორმაციის წარდგენა, ზეწოლა, მოტყუება, ქრთამის მიცემა და სხვა, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა. კერძოდ, დაინტერესებული პირის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში არასწორი ინფორმაციის წარდგენა მოხდა, რადგან 2015 წლის 2-----ის N- საერთო კრების ოქმში მითითებული იყო, რომ ამხანაგობის წევრთა 2/3-ზე მეტი თანახმა იყო მანსარდული სართულის დაშენების, ხოლო საქმის მასალებში წარმოდგენილი ამხანაგობის წევრთა ერთობლივი განცხადებით, ბმა „ა----- 106 ა“-ს 2015 წლის 6-----ის საერთო კრების ოქმით და ამხანაგობის წევრების სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადებებით დგინდება, რომ ამხანაგობის წევრები უარს აცხადებენ მანსარდული სართული დაშენებაზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, კანონიერ ნდობაზე მითითება არასწორია, რადგან საქმეში წარმოდგენილი მასალებით და მხარეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილი იქნა დაინტერესებული პირის კანონსაწინააღმდეგო ქმედების განხორციელება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადაო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვ-----ის სარჩელი უსაფუძვლო იყო, რადგან ადგილი არ ჰქონდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამებოდა მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდიოდა მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 4-----ის N--- ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 05 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ვ-----ის წარმომადგენელმა თამარ გაბელიამ, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 244-ე მუხლის თანახმად გადაწყვეტილების გამოტანისას სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს, განსაზღვრავს, თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რომელი გარემოებებია დადგენილი და რომელი – დაუდგენელი, რომელი კანონი უნდა იქნეს გამოყენებული ამ საქმეზე და დაკმაყოფილებულ უნდა იქნეს თუ არა სარჩელი. აღნიშნული ნორმა ავალდებულებს სასამართლოს, რომ არსებით გარემოებები გამოიკვლიოს და მისცეს მას სამართლებრივი შეფასება. ამავე შინაარსის ვალდებულებას ადგენს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი ნაწილი, რომელიც ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. *ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ*, №7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain* [GC] par.26; *Jahnke and Lenoble v France* (dec.); *Perez v France* [GC], par. 81). რა თქმა უნდა, ვიზიარებთ იმ მოსაზრებას, რომ გადაწყვეტის დროს სასამართლო ყველა გარემოებას ვერ შეაფასებს, მაგრამ ამ შემთხვევაში სასამართლომ გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე დატოვა დავის არსებითი ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ: ა) ცვლიდა თუ არა დაგეგმილი მშენებლობა კ-2 კოფეციენტის მნიშვნელობას? ბ) რეკონსტრუქცია იწვევდა თუ არა მოსარჩელის (ან დაინტერესებულ პირთა) ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან ახალი ინდივიდუალური საკუთრების წარმოშობას.

ფართობი, რომელზეც იგეგმებოდა სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, სხვენის სტატუსით საკუთრებაში აქვს რეგისტრირებული აპელანტს და ასევე ყველა იმ პირს ვინც დაინტერესებული იყო მშენებლობის პროცესით. სარეკონსტრუქციო სამუშაოებით ხდებოდა არსებული სხვენის გარდაქმნა საცხოვრებელ ფართად, მაგრამ აღნიშნული არ

ითვალისწინებდა არსებული ფართის ზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას. ამიტომ, აპელანტი მხარე ცალსახად არ იზიარებს სასამართლოს დასკვნას იმასთან დაკავშირებით, რომ "საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქცია ითვალისწინებდა არსებულ სხვენზე დაშენებას, აღნიშნული კი თავის მხრივ მოითხოვდა ბინათესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობას" (იხ.სადაო გადაწყვეტილების 6.5 პუნქტის მე-5 პარაგრაფი) და აღნიშნავს, რომ "ბინათესაკუთრეთა შესახებ" საქართველოს კანონის მე-10 (1) მუხლის I პუნქტის თანახმად, ბინათესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის გარეშე შესაძლებელია ბინათესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენს ბინათესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე, თუმცა არ ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას. კანონი ლეგიტიმურ ქმედებად თვლის ყველა იმ სამშენებლო მოქმედებას, რომელიც მიმართული არის პირის ინდივიდუალური საკუთრების განვითარებისკენ. ამიტომ, აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლოს სამართლებრივი შეფასებისას არ უნდა გამოეყენებინა "ბინათესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-10 (1) მუხლის მე-2 პუნქტის განმარტება, მით უფრო იმ ფონზე, როდესაც არც ადმინისტრაციულ ორგანოს და არც სასამართლოს არ დაუდგენია ფართების ან/და კ-2 კოეფიციენტის მოცულობის ზრდა, რაც საჭიროს გახდიდა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობას. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის 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. უნდა აღინიშნოს, რომ სასამართლომ პროცესუალური მტკიცების ტვირთი, სრულად დააკისრა მოსარჩელე მხარეს და განმარტავს, რომ მხარემ ვერ უზრუნველყო შესაბამისი თანხმობების წარმოდგენა, რაც დაადასტურებდა 2/3-ის თანხმობას.

აპელანტის განმარტებით, ბმა "ა----- 106ა"-ს სახელით მშენებლობის ნებართვის მოპოვება განპირობებული იყო იმით, რომ მშენებლობით დაინტერესებული პირების მიერ ინდივიდუალური მშენებლობის ნებართვის მოპოვება დაკავშირებული იქნებოდა სირთულეებთან (ინდივიდუალური პროექტების მომზადება, დამოუკიდებელი განცხადებით მიმართვა და ა.შ). ამიტომ, შემჭიდროვებულ ვადებში მშენებლობის ნებართვის მისაღებად ეფექტური იქნებოდა თუ ამხანაგობის დახმარებით მოხდებდა ამის ორგანიზება. ვინაიდან ამხანაგობის თითოეული წევრისთვის ცნობილი იყო მშენებლობის შესახებ და ამასთან დაგეგმილი მშენებლობა არ ხელყოფდა მათ ინტერესებს, თანხმობა განაცხადეს მშენებლობაზე, რაზეც არსებობს შესაბამისი კრების ოქმი. მაგრამ, სამწუხაროდ, შემდგომ ამავე ამხანაგობის წევრებმა, რომლებმაც თანხმობა განაცხადეს მშენებლობაზე, მხარი დაუჭირეს მოწინააღმდეგეთა ჯგუფს. მიუხედავად იმისა, რომ ამის შესახებ არაერთხელ იქნა დაფიქსირებული სასამართლო სხდომაზე, სასამართლოს აღნიშნულ საკითხზე არსებითი ყურადღება არ გაუმახვილებია. ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობის საჭიროება არ არსებობდა, მაგრამ მერიაში დამკვიდრებული პრაქტიკის გათვალისწინებით მოხდა ამ კრების ოქმის წარდგენა.

აპელანტ მხარეს მიაჩნია, რომ არსებითად წინააღმდეგობრივია სასამართლოს მსჯელობა კანონიერ ნდობასთან მიმართებით, რადგან სასამართლო ამხანაგობის კრების ოქმს მიიჩნევს ყალბ დოკუმენტად, არასწორ ინფორმაციად, ხოლო ამ არგუმენტის გასამყარებლად მიუთითებს 2015 წლის 0-----ის საერთო კრების ოქმზე და ამხანაგობის წევრთა სანოტარო განცხადებებზე. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო

კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამ ნორმაზე დაყრდნობით შეგვიძლია ვთქვათ, რომ სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, რადგან დოკუმენტის სიყალბე, არასწორია ინფორმაცია, ზეწოლა და სხვა ტერმინები, რომელსაც სასამართლო იყენებს მიეკუთვნება იმ ფაქტების ნუსხას, რომელთა დადგენა უნდა მოხდეს შესაბამისი მტკიცებულებებით. ამიტომ, უსაფუძვლოა მსჯელობა იმაზე, რომ 2015 წლის 0-----ის სხდომის ოქმით განისაზღვოს ამავე წლის 2-----ის N- საერთო კრების ოქმის კანონიერების საკითხი. საყურადღებოა ის ფაქტი, რომ ოქმის კანონიერების საკითხი არ გამხდარა სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით შესწავლის საგანი.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ შეფასების მიღმა დატოვა ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ადმინისტრაციული წარმოების პროცესშივე გახდა პრეტენზია მშენებლობასთან დაკავშირებით. მიუხედავად ამისა მშენებლობის ნებართვის გაცემა მაინც მოხდა. რა თქმა უნდა მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ მშენებლობის ნებართვის მოპოვებას წინ უძღოდა ფინანსური ხარჯი, ნებართვის შემდგომ მხარემ დაიწყო მშენებლობის მოსამზადებელი სამუშაოები, რაც ასევე დაკავშირებული იყო ფინანსურ და ადმინისტრაციულ რესურსების გამოყენებასთან. რა თქმა უნდა, ლეგიტიმური საფუძველი და ნდობის მაღალი ხარისხი განაპირობებდა მერის დადებითი გადაწყვეტილება იმ ვითარებაში, როდესაც მოწინააღმდეგე ჯგუფის მოსაზრებები მშენებლობასთან დაკავშირებით ცხადი იყო. “კანონიერი ნდობის უფლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობებში განსაკუთრებულ დატვირთვას ატარებს, რადგან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობას თავისი არსით სუბორდინაციული ხასიათი გააჩნია. კანონიერი ნდობის უფლება იცავს პირს ადმინისტრაციული ორგანოს სამართლებრივი შეცდომისა და მომავალში განსახორციელებელი მოქმედების შეუსრულებლობისაგან. აღნიშნული ინსტიტუტის სრულფასოვანი დამკვიდრება უზრუნველყოფს მმართველობის კანონიერებას, სტაბილურობას, მის ავტორიტეტს საზოგადოებაში. კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის არსებობა პირდაპირ კავშირშია სამართლებრივ შედეგთან, სწორედ სამართლებრივი შედეგის სტაბილურობის შენარჩუნების მიზანს ემსახურება კანონიერი ნდობის დაცვა” (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 19 ივნისის გადაწყვეტილება, საქმე Nბს-122-121(კ-12)).

აპელანტის განმარტებით, კანონმდებელი აქტის მიმართ „კანონიერ ნდობას“ არ აფასებს მხოლოდ დაინტერესებული მხარის ფსიქო-ემოციური განწყობით და მას სამართლებრივი მნიშვნელობას ანიჭებს მას შემდეგ, როდესაც ადრესატის მხრიდან ადგილი აქვს იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედებას. ამ კონკრეტულ ვითარებაში, იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება კომპოზიურია, რადგან მოსარჩლეების მხრიდან წინ უძღოდა პროექტის მომზადება და შესაბამისი ხარჯის გაწევა, შემდგომ მერიაში განცხადების წარდგენა, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში ჩართვა და ა.შ.

აპელანტის განმარტებით, უდავოა, რომ მშენებლობის ნებართვის შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიეკუთვნება აღმჭურველ სამართლებრივი აქტების წრეს, რაც იმას ნიშნავს, რომ სხვა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებისგან განსხვავებით, კანონმდებელი აღმჭურველი აქტების დაცვის მაღალ სტანდარტებს ადგენს, ვინაიდან „კანონმდებელი გარკვეულწილად უფრთხილდება აღმჭურველი აქტის ადრესატის უფლებრივ

მდგომარეობას და პრიორიტეტს ანიჭებს მისი სამართლებრივი ინტერესების დაცვას“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილება Nბს-1657-1629(კ-11)).

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 05 სექტემბრის 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 05 სექტემბრის 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:

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება მოიცავს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებულ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობათა რეგულირების სფეროს. კერძოდ, არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს. დასახელებული დადგენილების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მშენებლობის სახეობებია: ა) ახალი მშენებლობა (მათ შორის, მონტაჟი); ბ) რეკონსტრუქცია; გ) რემონტი-შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა (არ საჭიროებს ნებართვას); დ) დემონტაჟი; ე) ლანდშაფტური მშენებლობა; ვ) დროებითი შენობა-ნაგებობების მონტაჟი/განთავსება. დადგენილების 36-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია კანონმდებლობით, მათ შორის ამ დადგენილებით, განსაზღვრულ შემთხვევებში სათანადო წესით მიღებული მშენებლობის ნებართვა. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი მშენებლობის ნებართვა 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 37-ე მუხლით განსაზღვრულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის ზოგადი წესი, კერძოდ - მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამ სტადიად, გარდა 38-ე და 39-ე მუხლებით დადგენილი შემთხვევებისა, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ წინა სტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შეუძლია ნებართვის მაძიებელს მოითხოვოს შემდგომი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. აღნიშნული სტადიებია: I სტადია – ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენა; II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება; III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა. ნებართვის მაძიებელი თითოეული სტადიის შესაბამისად ნებართვის გამომცემ ორგანოს წარუდგენს დებულებით განსაზღვრულ ინფორმაციას და სავალდებულო დოკუმენტებს, სამშენებლო მიწის ნაკვეთისა და მშენებლობის პროექტთან დაკავშირებით. ამავე დადგენილების 30-ე მუხლის თანახმად, ადგილობრივ დონეზე მშენებლობის ნებართვის რეგულირებას ახორციელებენ შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოები „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად.

დადგენილია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 2-----ს N----- ბრძანებით, ბმა „ა----- 106 ა“-ს მოთხოვნა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე დაკმაყოფილდა და ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მდებარე 1617,00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით, მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის მნიშვნელობა განისაზღვრა 3,8-მდე (მეათედის სიზუსტით).

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 2-----ს N---156 ბრძანებით, ბმა „ა----- 106 ა“-ს 2015 წლის 1-----ს N2----- განცხადება დაკმაყოფილდა და დამტკიცდა ბმა „ა----- 106 ა“-ში მდებარე 1617.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები და შეთანხმებული იქნა ბმა „ა----- 106 ა“-ს მიერ წარდგენილი ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მდებარე 1617 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის არქიტექტურული პროექტი N---.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 54.1 მუხლის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის გაცემა წარმოებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებითა და „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის გამცემი 3 დღის ვადაში ამოწმებს ნებართვის მაძიებლის მიერ წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული საბუთების ამ დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შესაბამისობას. ხარვეზის შემთხვევაში, ნებართვის გამცემი მოქმედებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლით განსაზღვრული წესით.

თავის მხრივ „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლი კონკრეტულად განსაზღვრავს ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის საფუძვლებს, კერძოდ, - დასახელებული მუხლის თანახმად, ნებართვის გამცემი არ გასცემს ნებართვას, თუ: ა) ნებართვის მაძიებლის მიერ წარდგენილი განცხადება და თანდართული საბუთები არ აკმაყოფილებს კანონის მოთხოვნებს და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადგენილ ვადაში არ იქნა გამოსწორებული ნებართვის მაძიებლის მიერ; ბ) ნებართვის მაძიებელი კერ აკმაყოფილებს კანონით ან კანონის საფუძველზე ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ დადგენილ სანებართვო პირობებს; გ) ნებართვის მაძიებელს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გამამტყუნებელი განაჩენით ჩამორთმეული აქვს შესაბამის სანებართვო სფეროში საქმიანობის უფლება.

დადგენილია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 12-----ის N----- ბრძანებით, ბმა „ა----- 106 ა“-ს 2015 წლის 0-----ის N3----- განცხადება დაკმაყოფილდა და ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მდებარე 1617.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით (არქიტექტურული პროექტი N---, 2-----2015 წ.) ბმა „ა----- 106 ა“-ს სახელზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა. შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ 2015 წლის 1-----ს ბმა „ა----- 106 ა“-ს სახელზე გაიცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა N0-----.

ასევე დადგენილია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 1-----ის N----- ბრძანებით, 2 (ორი) თვით შეჩერდა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 12-----ის N----- ბრძანების და მის საფუძველზე გაცემული მშენებლობის სანებართვო მოწმობის N0----- ვადის მოქმედება, ხოლო ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 4-----ის N--- ბრძანებით, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მდებარე 1617.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 12-----ის N----- ბრძანება და მის საფუძველზე გაცემული მშენებლობის სანებართვო მოწმობა N0-----.

აპელანტის (მოსარჩელე) მტკიცებით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას უფლება არ ჰქონდა ბათილად ეცნო მის მიერ გამოცემული აღმჭურავლი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - მშენებლობის ნებართვა, რადგან ამხანაგობის

კრების ოქმი, რომლის საფუძველზეც გაიცა აღნიშნული ნებართვა, ძალაშია. ასევე, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას არ გამოუკვლევია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე მიიღო გადაწყვეტილება, რომ არ დაუდგენია ამხანაგობის წევრების სრული რაოდენობა, მათ შორის მშენებლობის მომხრე და მოწინააღმდეგე ამხანაგობის წევრების ვინაობა, ამასთან ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არ ჰქონდა მოეთხოვა ნოტარიულად დამოწმებული 2/3 ამხანაგობის წევრების თანხმობა, რადგან აღნიშნულს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი არ ითვალისწინებს. მოსარჩელე მხარე ასევე მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გაითვალისწინა დაინტერესებული პირის კანონიერი ნდობის ხარისხი, რომელიც მოსარჩელე მხარეს გააჩნდა აღმჭურაველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 33-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად დამკვეთმა უნდა უზრუნველყოს: ა) განცხადებაში მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ ინფორმაციის ასახვა; ბ) საპროექტო სამუშაოებისათვის საჭირო საწყისი მონაცემების მოძიება; გ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების პროექტის მომზადება; დ) ამ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად სათანადო სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის შედგენა და წარდგენა; ე) საჭიროების შემთხვევაში თანამესაკუთრ(ებ)ის თანხმობის წარდგენა; ვ) საჭიროების შემთხვევაში სამშენებლო დოკუმენტებში ცვლილებების შეტანა; ზ) შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა; თ) კანონმდებლობით განსაზღვრული მშენებლობის განხორციელებასთან დაკავშირებული საჭირო სხვა მოთხოვნების შესრულება.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს საქალაქო სასამართლოს განმარტებას, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 33-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული „საჭიროების შემთხვევად“ განხილული უნდა იქნეს კანონის მოთხოვნა, რომელიც გამომდინარეობს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ნორმებიდან, რადგან მრავალბინიან სახლებში ქონების გამოყენების წესები და პირობები, მესაკუთრეთა უფლება-მოვალეობანი განისაზღვრება კერძო სამართლის საკანონმდებლო აქტებით, მათ შორის „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ნორმებით, რომლის გამოყენებითაც მოცემულ შემთხვევაში უნდა შემოწმდეს სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა და განისაზღვროს სამართლებრივი შედეგი, რამეთუ როგორც აღინიშნა მშენებლობის ნებართვა გაცემულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელზე.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს. ამავე კანონის მე-2 მუხლის თანახმად კი, ამ კანონის მიზანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციისა და განვითარების სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფა. ამავე კანონის 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 კოდექსის, 10¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის გარეშე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე, თუმცა არ ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის 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 ა----- იღებს წევრთა 2/3-ის ხმებით.

უდავოა, რომ ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მდებარე 1617.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----), მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქცია ითვალისწინებდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების საკუთრებაში არსებულ სხვენზე დაშენებას, აღნიშნული კი თავის მხრივ მოითხოვდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის თანხმობას, რაც ბმა „ა----- 106 ა“-ს მიერ ვერ იქნა წარდგენილი. კერძოდ, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ თავდაპირველ ეტაპზე „დამკვეთის“ მიერ წარდგენილი იქნა 2015 წლის 2-----ის N- საერთო კრების ოქმი, სადაც ამხანაგობის 2/3 გამოხატავდა სარეკონსტრუქციო სამუშაოებზე თანხმობას, თუმცა მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე დაინტერესებულმა პირმა (ამხანაგობის წევრი) განცხადებით მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოს, წარადგინა ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მცხოვრები იმ ამხანაგობის წევრების განცხადება სათანადო ხელმოწერებით, რომლებიც წინააღმდეგი იყვნენ მშენებლობის განხორციელების და სადავოდ გახდა ოქმში დაფიქსირებული თანხმობების ნამდვილობა. შესაბამისად, საკითხის სრულყოფილად შესწავლისა და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღების მიზნით, ბმა „ა----- 106 ა“-ს თავმჯდომარეს ნ-----ეს (ყოფილი თავმჯდომარე) დაევალა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის იმ წევრთა 2/3-ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობების წარდგენა, რომლებიც ეთანხმებოდნენ სარეკონსტრუქციო სამუშაოების წარმოებას. დადგენილია, რომ „დამკვეთის“ მიერ თანხმობები ვერ იქნა წარდგენილი, თუმცა აღნიშნულის მიუხედავად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ 2015 წლის 1-----ს გამოიცა N----- ბრძანება, რომლითაც ბმა „ა----- 106 ა“-ს 2015 წლის 0-----ის N3----- განცხადება დაკმაყოფილდა და ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მდებარე 1617.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით (არქიტექტურული პროექტი N---, 2-----2015 წ.) ბმა „ა----- 106 ა“-ს სახელზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა. შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ 2015 წლის 1-----ს ბმა „ა----- 106 ა“-ს სახელზე გაიცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა N0-----.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 1-----ის N----- ბრძანებით შეჩერდა ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მდებარე 1617.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით ქალაქ ბათუმის

მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 12-----ის N----- ბრძანების და მის საფუძველზე გაცემული მშენებლობის სანებართვო მოწმობის N0----- ვადის მოქმედება 2 (ორი) თვის ვადით, ხოლო ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ 2016 წლის 4-----ის N--- ბრძანებით ბათილად გამოცხადდა ქ. ბათუმში, ლ-----ვის ქ. N106 ა-ში მდებარე 1617.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 12-----ის N----- ბრძანება და მის საფუძველზე გაცემული მშენებლობის სანებართვო მოწმობა N0-----.

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. 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქმის მასალებით არ დადასტურდა სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის უკანონობა, ასევე არ დადასტურდა, მისი გამოცემისას კანონით დადგენილი პროცედურული ნორმების არსებითი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც სადავო საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

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 05 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტ ვ-----ის მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარი, მხარეს არ დაუბრუნდება სააპელაციო საჩივრის უარყოფის გამო, თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლისა.

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. ვ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 05 სექტემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
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).

ხათუნა ხომერიკი
მოსამართლე