



## გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

19 ივნისი, 2018 წელი  
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო  
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

**აპელანტი** (მოპასუხე) – ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

**მოწინააღმდეგე მხარე** (მოსარჩელე) - შპს „ე-----“

**დავის საგანი** – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემა

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** – ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება;

**1. აპელანტის მოთხოვნა:** ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და შპს „ე-----“ სარჩელის უარყოფა.

### **2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება**

2017 წლის 25 აპრილს შპს „ე-----ს“ წარმომადგენელმა ამირან ცეცხლაძემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ და მოითხოვა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 2-----ის №მ---- ბრძანების ბათილად ცნობა და სანებართვო მოწმობის გაცემის დაავალდებულება, 2016 წლის 2-----ის №მ---- ბრძანებით შეთანხმებულ №---- არქიტექტურულ პროექტზე.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ 2012 წლის იანვრის თვეში ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება ქ. ბათუმში ლ. ა-----ის ქ. №--/მ----- ა-----ის ქ. №--ში მდებარე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ. აღნიშნული საკითხი განსახილველად გადაეგზავნა აჭარის ა/რ კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს, სადაც მოთხოვნა განხილული იქნა 2012 წლის 01 თებერვლის სხდომაზე და წარდგენილი დოკუმენტაცია ოთხსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის (მანსარდით) მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების შესახებ, შეთანხმდა და დამტკიცდა. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2012 წლის 10-----ის №0----- ბრძანებით სპეციალური ზონალური შეთანხმების თაობაზე მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კ-1 კოეფიციენტი განისაზღვრა, 0. 9 მდე, ხოლო განაშენიანების ინტესივობის კ-2 კოეფიციენტი განისაზღვრა 5. 0-მდე. 2012 წლის 1-----ის

№--- ბრძანებით საბოლოოდ დამტკიცდა, ლ. ა-----ის ქ. №--/მ----- ა-----ის ქ. №---ში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

მოსარჩელემ დაიწყო არქიტექტურული პროექტის მომზადება და ქ. ბათუმში, ლ. ა-----ის ქ. №--/მ----- ა-----ის ქ. №---ში მცხოვრებ პირებთან მოლაპარაკებები, ვინაიდან, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების თანახმად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის მოთხოვნამდე ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში ადმინისტრაციული წარმოების დროს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა სავალდებულო არ არის.

2016 წლის მაისამდე მომზადდა სრულყოფილი არქიტექტურული პროექტი, რაც ივნისის თვეში შეიტანეს ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში შესათანხმებლად. შესაბამისად, პროექტი გადაიგზავნა აჭარის ა/რ კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს სხდომაზე განსახილველად და კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს 2016 წლის 27 ივნისის სხდომაზე გადაწყვეტილებით წარდგენილი არქიტექტურული პროექტი შეთანხმებული იქნა კულტურული მემკვიდრეობის თვალსაზრისით.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ 2016 წლის 2-----ის №მ----- ბრძანებით შეიტანხმა არქიტექტურული პროექტი, ლ.ა-----ის ქუჩის №--/მ----- ა-----ის ქუჩის №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) მშენებლობის განსახორციელებლად.

აღნიშნულის შემდეგ შეიქმნა შპს „ე-----ლი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 4-----), კომპანიის მიერ შესყიდული იქნა თითოეული მესაკუთრის მიწის ნაკვეთი, მათთან 2016 წლის 7 და 8 დეკემბერს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულებები და განისაზღვრა მშენებლობის დაწყებისა და დამთავრების ვადა. ხელშეკრულებები ითვალისწინებს მშენებელ კომპანიაზე პირგასამტეხლოს დაკისრებას, ყოველ ვადაგადაცდილებულ დღეზე, შესაბამისი ოდენობით.

2016 წლის 1-----ს შპს „ე-----მა ს----მა“ გადაიხადა გაზრდილი კ-2-ის მოსაკრებელი 260 ლარი, მშენებლობის მოსაკრებელი, 56 500 ლარი და ქალაქ ბათუმის მერიაში წარდგენილი განცხადებით შეთანხმებულ №--- არქიტექტურულ პროექტზე მოითხოვეს სანებართვო მოწმობის გაცემა.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ შპს „ე-----მა ს----ის“ წარდგენილი განცხადება მიიღო წარმოებაში განსახილველად და ნაცვლად იმისა, რომ 10 დღის ვადაში გაეცა მშენებლობის ნებართვა, 2016 წლის 2-----ის მომართვით სამი თვით გააგრძელა ადმინისტრაციული წარმოების ვადა, ხოლო სამი თვის ვადის გასვლის შემდეგ, აშკარად უკანონოდ, 2017 წლის 2-----ის ბრძანებით უარი თქვა მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე.

მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, რომ 2017 წლის 2-----ის №მ--- ბრძანება მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ, ეწინააღმდეგება კანონს, დარღვეულია მისი მომზადება-გამოცემის წესები, უკანონოდ ზღუდავს შპს „ე-----ს“ კანონიერ უფლებას და აყენებს მას მნიშვნელოვან ზიანს.

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

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი**

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილებით შპს „ე-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 2-----ის №მ---- ბრძანება „მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ“ და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას დაევალა, კანონით დადგენილ ვადაში გასცეს შპს „ე-----ი ს----ზე“ მშენებლობის სანებართვო მოწმობა, 2016 წლის 2-----ის №მ---- ბრძანებით შეთანხმებულ, №--- არქიტექტურულ პროექტზე.

მოპასუხე მხარეს დაეკისრა მოსარჩელის სასარგებლოდ, მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი, 100 ლარი.

### **დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

სასამართლომ დაადგინა, რომ 2012 წლის იანვრის თვეში შპს „ე-----ს“ დირექტორის, ჯ----- მ-----ილის მოთხოვნის საფუძველზე ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება, ქ. ბათუმში, ლ. ა-----ის ქ. №--/მ----- ა-----ის ქ. №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ. აღნიშნული საკითხი განსახილველად გადაეგზავნა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს, სადაც მოთხოვნა განხილული იქნა საბჭოს 2012 წლის 01 თებერვლის სხდომაზე და წარდგენილი დოკუმენტაცია ოთხსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის (მანსარდით) მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების შესახებ - დამტკიცდა.

თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის საკრებულოს თავმჯდომარის 2012 წლის 10-----ის №0--- ბრძანებით დაკმაყოფილდა სპეციალური ზონალური შეთანხმების თაობაზე მოთხოვნა და ქ. ბათუმში, ლ. ა-----ის ქ. №--/მ----- ა-----ის ქ. №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე სამსართულიანი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის განაშენიანობის კ-1 კოეფიციენტის მნიშვნელობა განისაზღვრა, 0,9 მდე, ხოლო განაშენიანების ინტესივობის კ-2 კოეფიციენტი - 5,0-მდე (მეათედის სიზუსტით).

ქალაქ ბათუმის მერის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2012 წლის 1-----ის №--- ბრძანებით დაკმაყოფილდა ჯ----- მ-----ილის განცხადება და დამტკიცდა, ლ. ა-----ის ქუჩის №--/მ----- ა-----ის ქუჩის №---ში საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

ჯ----- მ-----ილმა 2016 წლის 3-----ს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარადგინა ქ. ბათუმში, ლ. ა-----ის ქ. №--/მ----- ა-----ის ქ. №---ში მდებარე 283 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის არქიტექტურული პროექტი.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიიდან პროექტი გადაეგზავნა აჭარის ა/რ კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს განსახილველად, ხოლო კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს 2016 წლის 1-----ის სხდომაზე განხილვის შედეგად, 2016 წლის 2-----ს მიღებული იქნა №0----- გადაწყვეტილება, კულტურული მემკვიდრეობის თვალსაზრისით წარდგენილი არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 2-----ის №მ---- ბრძანებით დაკმაყოფილდა ჯ----- მ-----ილის განცხადება და შეთანხმებული იქნა ქ. ბათუმში, ლ. ა-----ის ქ. №--/მ----- ა-----ის ქ. №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის №--- არქიტექტურული პროექტი.

შპს „ე-----ლის“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 4-----) მიერ შესყიდული იქნა ქ. ბათუმში, ლ. ა-----ის ქ. №--/მ----- ა-----ის ქ. №---ში თითოეული მესაკუთრის მიწის ნაკვეთი, მათთან 2016 წლის 7 და 8 დეკემბერს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულებები და აღნიშნული ხელშეკრულებებით განისაზღვრა მშენებლობის დაწყებისა და დამთავრების ვადა.

2016 წლის 1-----ს შპს „ე-----მა ს----მა“ გადაიხადა გაზრდილი კ-2-ის მოსაკრებელი 260 ლარი, მშენებლობის მოსაკრებელი 56 500 ლარი და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარდგენილი განცხადებით მოითხოვა შეთანხმებულ №--- არქიტექტურულ პროექტზე, სანებართვო მოწმობის გაცემა.

ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურმა შპს „ე-----ს“ მიერ წარდგენილი, 2016 წლის 12 დეკემბრის განცხადება მიიღო წარმოებაში განსახილველად და 2016 წლის 2-----ის №4----- წერილით მოსარჩელეს აცნობა, რომ საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება დაწყებული იყო. ამასთან, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-100 მუხლსა და „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლზე მითითებით მოსარჩელეს აცნობა, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ვადა გაგრძელდა სამი თვით.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 2-----ის ბრძანებით, შპს „ე-----ს“ განცხადება ქ. ბათუმში, ლ. ა-----ის ქ. №--/მ----- ა-----ის ქ. №---ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა, იმ საფუძველით, რომ არსებული დოკუმენტაციით სრულყოფილად არ იყო უზრუნველყოფილი სამშენებლო ობიექტის მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული სიმტკიცე და მდგრადობა.

### **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის პირველი მუხლის I პუნქტის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს ლიცენზიითა და ნებართვით რეგულირებულ სფეროს, განსაზღვრავს ლიცენზიისა და ნებართვის სახეების ამომწურავ ჩამონათვალს, ადგენს ლიცენზიისა და ნებართვის გაცემის, მათში ცვლილებების შეტანის და მათი გაუქმების წესებს.

საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებულ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობათა რეგულირების სფეროს მოიცავს „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობები“. კერძოდ, იგი არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს.

დადგენილების მე-2 მუხლის მიხედვით, მშენებლობის ნებართვის გაცემა და სანებართვო პირობების დადგენა ხორციელდება შემდეგი პრინციპებით: ა) სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის უსაფრთხოება; ბ) უსაფრთხო გარემოს უზრუნველყოფა; გ) კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა და შენარჩუნება; დ) საკუთრების უფლების დაცვა და რეალიზაცია;

ე) საჯაროობა; ვ) ერთი სარკმლის პრინციპი; ზ) დუმილი თანხმობის ნიშანია; თ) პასუხისმგებლობის პრინციპი.

„ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 26<sup>4</sup> მუხლით განსაზღვრულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი, რომლის თანახმად, მშენებლობის (მათ შორის, განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების მშენებლობის) ნებართვის გაცემა ხორციელდება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებით.

მშენებლობის ნებართვის გაცემა და მასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების სტადიები უნდა განხორციელდეს 60 დღის განმავლობაში.

მშენებლობის ნებართვის გაცემის, მათ შორის, გამარტივებულად გაცემის, წესი და პირობები განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის ნორმატიული აქტით.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ 37-ე მუხლით განსაზღვრულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის ზოგადი წესი, რომლის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამ სტადიად: I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი 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.

დადგენილია, რომ 2016 წლის 1-----ს შპს „ე-----მა ს----მა“ გადაიხადა გაზრდილი კ-2-ის მოსაკრებელი 260 ლარი, მშენებლობის მოსაკრებელი 56 500 ლარი და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარადგინა განცხადება, რომლითაც მოითხოვა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 2-----ის №მ----- ბრძანებით შეთანხმებულ №--- არქიტექტურულ პროექტზე, სანებართვო მოწმობის გაცემა.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურმა შპს „ე-----ს“ 2016 წლის 12 დეკემბრის განცხადება მიიღო განსახილველად და 2016 წლის 2-----ის №4----- წერილით მოსარჩელეს აცნობა, რომ საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისა ნებართვის გაცემის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება დაწყებული იყო. ამასთან, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-100 მუხლსა და „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლზე მითითებით მოსარჩელეს აცნობა, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ვადა გაგრძელდა სამი თვით.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ მე-4 მუხლით განისაზღვრება მშენებლობის სახეობები: 4.1 მუხლით, 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. 4.2 მუხლით, შენობა-ნაგებობების ახალი მშენებლობა ისეთი მშენებლობაა, რომელიც ხორციელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობა ან ხდება არსებულის მთლიანად ჩანაცვლება.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016

წლის 2-----ის №მ----- ბრძანებით შეთანხმებული, შპს „ე-----ს“ №--- არქიტექტურული პროექტი გულისხმობს ქ. ბათუმში, ლ. ა-----ის ქ. №--/მ----- ა-----ის ქუჩის №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) ახალი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას. შესაბამისად, უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო, „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2009 წლის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ შესაბამისად შპს „ე-----ს“ განცხადებაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ, მიეღო გადაწყვეტილება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით განსაზღვრული მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით.

„ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ნებართვის გამცემი ნებართვის გაცემის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით განსაზღვრული მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით და ამ კანონის შესაბამისად. 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრულია, რომ ნებართვის გაცემის, მის გაცემაზე უარის თქმის ან მისი გაუქმების შესახებ გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტია და უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის IV თავით ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტისათვის დადგენილ მოთხოვნებს.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის დადგენილების 25-ე მუხლი განსაზღვრავს მშენებლობის ნებართვის მისაღებად წარსადგენ დოკუმენტებს. აღნიშნული ნორმის თანახმად, ნებართვის მაძიებელი მის მისაღებად ნებართვის გამცემს წარუდგენს წერილობით განცხადებას. ნებართვის მიღების თაობაზე განცხადების წარდგენა, განხილვა და წარმოებაში მიღება ხორციელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი წესით, გარდა ამ კანონის 26<sup>2</sup> და 26<sup>3</sup> მუხლებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. განცხადება უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. იგი ასევე უნდა შეიცავდეს მითითებას, თუ ნებართვის რომელი სახის მიღებას მოითხოვს ნებართვის მაძიებელი და თანდართული საბუთების ნუსხას.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ 25-ე მუხლით დადგენილია ის შემთხვევაც, როდესაც ნებართვის გაცემაში გარდა ნებართვის გამცემი ორგანოსი, მონაწილეობს კანონით განსაზღვრული სხვა ადმინისტრაციული ორგანოც, ამასთან, რეგლამენტირებულია მისი ამ პროცესში მონაწილეობის წესებიც: - ნებართვის მაძიებელი ვალდებულია წარმოადგინოს დამატებითი სანებართვო პირობების დამაკმაყოფილებელი ისეთი ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა დადასტურება უშუალოდ არ არის დაკავშირებული ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციულ წარმოებასთან. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურება ხორციელდება ცალკე ადმინისტრაციული წარმოებით.

ნებართვის მაძიებელი უფლებამოსილია არ წარმოადგინოს დამატებითი სანებართვო პირობების დამაკმაყოფილებელი ფაქტობრივი გარემოებების დამადასტურებელი ისეთი დოკუმენტები, რომლებიც გაიცემა სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ და ნებართვის გაცემის საფუძველია. ამ მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურებისა და წარმოდგენის მიზნით ნებართვის გამცემი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 84-ე მუხლით დადგენილი წესით, განცხადების ამ კანონით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის დადგენისთანავე სხვა

ადმინისტრაციულ ორგანოს გადასცემს განცხადებისა და თანდართული საბუთების ასლებს. ნებართვის გამცემი ვალდებულია განცხადებისა და თანდართული საბუთების ასლები მიაწოდოს სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოს განცხადების კანონით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის დადგენიდან არა უგვიანეს 3 დღისა.

სხვა ადმინისტრაციული ორგანო მონაწილეობს ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში და ვალდებულია შესაბამისი წესით დაადგინოს ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა დადასტურების წარმოდგენა ნებართვის მაძიებელს არ ევალება. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია დასაბუთებული უარი განაცხადოს ამ მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული ფაქტობრივი გარემოებების დადგენაზე. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია მიიღოს ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის ან დადგენაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება განცხადებისა და თანდართული საბუთების ასლების ნებართვის გამცემისთვის წარდგენიდან არა უგვიანეს 15 დღისა. თუ ამ მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული ფაქტობრივი გარემოებების დადგენისათვის არ არის საკმარისი აღნიშნული ვადა, სხვა ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია განცხადებისა და თანდართული საბუთების ასლების მიღებიდან არა უგვიანეს 5 დღისა დასაბუთებული შუამდგომლობით მოითხოვოს ვადის გაგრძელება. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში ვალდებულია განცხადების ნებართვის გამცემისთვის წარდგენიდან არა უგვიანეს 17 დღისა წარუდგინოს გადაწყვეტილება ნებართვის გამცემს. თუ დადგენილ ვადაში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ განხორციელდა ფაქტობრივი გარემოების შესაბამისი წესით დადასტურება ან დასაბუთებული უარი მის დადასტურებაზე, კანონმდებლობით დადგენილი დამატებითი სანებართვო პირობები დაკმაყოფილებულად ჩაითვლება.

მოცემულ შემთხვევაში, შპს „ე-----ს“ მიერ ქ. ბათუმში, ლ. ა-----ის ქ. №--/მ----- ა-----ის ქ. №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის `მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების~ დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის დადგენილების 32-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ნებართვის გაცემის პროცესის პირველ და მეორე სტადიაზე მონაწილეობას იღებდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭო, რამდენადაც სამშენებლო ტერიტორია შედის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე არსებულ, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონაში.

2012 წლის იანვრის თვეში შპს „ე-----ს“ დირექტორის, ჯ----- მ-----ილის მოთხოვნის საფუძველზე ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება, ქ. ბათუმში, ლ. ა-----ის ქ. №--/მ----- ა-----ის ქ. №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ და აღნიშნული საკითხი განსახილველად გადაეგზავნა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს, სადაც მოთხოვნა განხილული იქნა საბჭოს 2012 წლის 1-ლი თებერვლის სხდომაზე და საბჭოს გადაწყვეტილებით წარდგენილი დოკუმენტაცია ოთხსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის (მანსარდით) მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების შესახებ, შეთანხმდა და დამტკიცდა. ასევე, შპს „ე-----ს“ დირექტორის, ჯ----- მ-----ილის მიერ 2016 წლის 3-----ს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში შეთანხმების მიზნით წარდგენილი პროექტი ქ. ბათუმში, ლ. ა-----ის ქ. №--/მ----- ა-----ის ქ. №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შესახებ, მერიიდან გადაიგზავნა აჭარის ა/რ კულტურული მემკვიდრეობის

საბჭოში განსახილველად და საბჭოს 2016 წლის 1-----ის სხდომაზე განხილვის შედეგად, 2016 წლის 2-----ს მიღებული იქნა №0----- გადაწყვეტილება, კულტურული მემკვიდრეობის თვალსაზრისით წარდგენილი არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის დადგენილების 54-ე მუხლით დეტალურად არის რეგულირებული მშენებლობის ნებართვის გაცემის კონკრეტული წესი და ვადები. 54.1 მუხლით, მშენებლობის ნებართვის გაცემა წარმოებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებითა და „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. 54. 2 მუხლით, 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. 54.3 მუხლით, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ვალდებულია გადაწყვეტილება ნებართვის გაცემის ან გაცემაზე უარის თქმის შესახებ მიიღოს ამ დადგენილებით განსაზღვრულ ვადაში. უარის შემთხვევაში ნებართვის გამცემი ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობოს დასაბუთებული უარი მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს. 54.4 მუხლის თანახმად, თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ადმინისტრაციული წარმოებისათვის განსაზღვრულ ვადაზე მეტი, მშენებლობის ნებართვის გამცემი უფლებამოსილია მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არა უმეტეს 3 თვემდე გაგრძელების თაობაზე. ნებართვის გამცემი ვალდებულია აღნიშნული გადაწყვეტილება მიიღოს განცხადების წარდგენიდან 7 დღის ვადაში.

ამდენად, მშენებლობის ნებართვის გამცემი 3 დღის ვადაში ამოწმებს ნებართვის მაძიებლის მიერ წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული საბუთების ამ დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შესაბამისობას, ხოლო ხარვეზის შემთხვევაში, ნებართვის გამცემი მოქმედებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლით განსაზღვრული წესით.

მშენებლობის ნებართვის გამცემი ვალდებულია გადაწყვეტილება ნებართვის გაცემის ან გაცემაზე უარის თქმის შესახებ მიიღოს ამ დადგენილებით განსაზღვრულ ვადაში. უარის შემთხვევაში ნებართვის გამცემი ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობოს დასაბუთებული უარი მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს.

ამავე წესის თანახმად, შესაძლებელია ადმინისტრაციული წარმოების ვადების გაზრდაც. თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ადმინისტრაციული წარმოებისათვის განსაზღვრულ ვადაზე მეტი, მშენებლობის ნებართვის გამცემი უფლებამოსილია მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არა უმეტეს 3 თვემდე გაგრძელების თაობაზე. ნებართვის გამცემი ვალდებულია აღნიშნული გადაწყვეტილება მიიღოს განცხადების წარდგენიდან 7 დღის ვადაში.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ 54-ე მუხლის მე-7 პუნქტით იმპერატიულად არის განსაზღვრული, რომ თუ კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული მშენებლობის ნებართვის გაცემის გადაწყვეტილება,

მშენებლობის ნებართვა გაცემულად ჩაითვლება. ამ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი უფლებამოსილია ნებართვის გაცემისათვის დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ მოითხოვოს სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ვალდებულია დაუყოვნებლივ გასცეს სანებართვო მოწმობა.

სასამართლომ უურადლება მიაქცია იმ გარემოებას, რომ დადგენილების მე-4 მუხლით განსაზღვრულ იმ პრინციპთაგან, რომელთა საფუძველზე ხორციელდება მშენებლობის ნებართვის გაცემა და სანებართვო პირობების დადგენა, ერთ-ერთს წარმოადგენს პრინციპი - დუმილი თანხმობის ნიშანია, რომლის არსიც იმაში მდგომარეობს, რომ თუ უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო კანონით განსაზღვრულ ვადაში არ იღებს შესაბამის გადაწყვეტილებას, ეს ნებართვის მაძიებლის მოთხოვნაზე თანხმობის გადაწყვეტილებად მიიჩნევა და მიიღება შესაბამისი სამართლებრივი შედეგი.

კანონმდებელი ამ შემთხვევაში იმპერატიულად განსაზღვრავს, თუ დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული მშენებლობის ნებართვის გაცემის გადაწყვეტილება, მშენებლობის ნებართვა გაცემულად ჩაითვლება. ასეთ შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი უფლებამოსილია ნებართვის გაცემისათვის დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ მოითხოვოს სანებართვო მოწმობა, მშენებლობის ნებართვის გამცემი კი ვალდებულია, დაუყოვნებლივ გასცეს სანებართვო მოწმობა.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ დადგენილია ის გარემოება, რომ შპს „ე-----ს“ დირექტორმა 2016 წლის 1-----ს წარადგინა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში განცხადება და მოითხოვა, შეთანხმებულ №--- არქიტექტურულ პროექტზე, სანებართვო მოწმობის გაცემა.

სასამართლოს მიერ ასევე უდავო ფაქტობრივ გარემოებად არის მიჩნეული, რომ უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის მიერ კანონით განსაზღვრულ ვადაში არ იქნა მიღებული შესაბამისი გადაწყვეტილება შპს „ე-----ს“ მოთხოვნასთან დაკავშირებით. ამასთან, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ დაუდგენია რაიმე სახის ხარვეზი შპს „ე-----სათვის“, წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული საბუთების „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობებით“ განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შეუსაბამობის მხრივ.

არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურმა შპს „ე-----ს“ მხოლოდ 2016 წლის 2-----ის №4----- წერილით აცნობა, რომ საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება დაწყებული იყო და რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-100 მუხლის და „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოების ვადა გაგრძელდა, სამი თვით. ამ წერილით არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურს არ განუმარტავს და დაუკონკრეტებია, ადმინისტრაციული წარმოების ვადის გაგრძელების რა აუცილებლობა არსებობდა და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რომელ გარემოებათა დასადგენად იქნა გაგრძელებული ადმინისტრაციული წარმოების ვადა. წერილში ასეთი მითითება საერთოდ არ არის, მაშინ როცა არსებობს სამართლებრივი რეგულაციით განსაზღვრული სავალდებულო დათქმა, რომ მშენებლობის ნებართვის გამცემი უფლებამოსილია მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არა უმეტეს 3 თვემდე გაგრძელების თაობაზე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად არის აუცილებელი ადმინისტრაციული

წარმოებისათვის განსაზღვრულ ვადაზე მეტი.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 2-----ის №მ---- ბრძანებით, შპს „ე-----ს“ განცხადება ქ. ბათუმში, ლ. ა-----ის ქ. №--/მ----- ა-----ის ქ. №---ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა, იმ საფუძვლით, რომ არსებული დოკუმენტაციით სრულყოფილად არ იყო წარდგენილი საპროექტო ობიექტის მშენებლობის პერიოდში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული სიმტკიცისა და მდგრადობის უზრუნველყოფა.

შესაბამისად, სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის არგუმენტები, რომ ვინაიდან მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეული იქნა შპს „ე-----ს“ მიერ მოთხოვნილი მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკითხზე გადაწყვეტილების მიღების კანონით განსაზღვრული ვადები, შესაბამისი აქტები გამოცემულად ითვლება, შესაბამისად, მოპასუხეს აღარ ჰქონდა სამართლებრივი საფუძველი, გამოეცა 2017 წლის 2-----ის №მ---- ბრძანება და უარი ეთქვა მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე.

სამშენებლო კანონმდებლობის იმპერატიული დანაწესიდან გამომდინარე, ითვლება, რომ შპს „ე-----ს“ მოთხოვნა მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დაკმაყოფილებული იქნა, ხოლო ამის შემდეგ ნებართვის გამცემი ორგანო ვალდებული იყო, მოსარჩელეზე გაეცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ პრინციპზე, საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის შესახებ და აღნიშნა, რომ მოქმედი კანონმდებლობით მკაცრად რეგლამენტირებული წესი სამშენებლო ნებართვის გაცემის შესახებ, გამოხატავს როგორც ნებართვის მაძიებლის კერძო სამართლებრივ ინტერესს, ისე საჯარო ინტერესსაც, რამდენადაც სამშენებლო კანონმდებლობის შესაბამისი მშენებლობის განხორციელება თვითონ მოიცავს და შეესაბამება როგორც მშენებლის, ისე სახელმწიფოს საჯარო ინტერესს.

კერძო ინტერესის მაქსიმალური დაცვის უზრუნველყოფის პრინციპს შეესაბამება, კანონით გაუთვალისწინებელი მოთხოვნების დაწესების დაუშვებლობის ვალდებულება. ამ პრინციპის იგნორირების პირობებში ვერ იქნება დაცული ადმინისტრაციული სამართლის ეს მნიშვნელოვანი ინსტიტუტი - კერძო და საჯარო ინტერესების პროპორციულობის პრინციპი. რის დადასტურებასაც წარმოადგენს ის გარემოებაც, რომ `ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ` საქართველოს კანონის 37-ე მუხლით განისაზღვრება ნებართვის გამცემი თანამდებობის პირის პასუხისმგებლობა, ნებართვის გაცემის ან გაცემაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიუღებლობის ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ამ კანონით დადგენილ ვადებში გადაწყვეტილების მიუღებლობისათვის. ამავე მიზანს შეესაბამება, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ მე-2 მუხლით განსაზღვრული პრინციპები და მათ შორის „ზ“ პუნქტით დადგენილი დათქმა, რომ დუმილი თანხმობის ნიშანია;

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 2-----ის №მ---- ბრძანება შპს „ე-----ს“ მიერ მოთხოვნილი ცვლილების განხორციელებაზე უარის თაობაზე მიღებული იქნა მხოლოდ ერთი საფუძვლით, კერძოდ, როგორც ბრძანებაშია მითითებული, არსებული

დოკუმენტაციით სრულყოფილად არ იყო წარდგენილი საპროექტო ობიექტის მშენებლობის პერიოდში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული სიმტკიცისა და მდგრადობის უზრუნველყოფა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო დოკუმენტების ამომწურავ ჩამონათვალს განსაზღვრავს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის დადგენილების 53-ე მუხლი, რომლითაც მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეს ეტაპი არ ითვალისწინებს ასეთი დოკუმენტის მოთხოვნას.

ამასთან, ბუნდოვანია ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 2-----ის №მ---- ბრძანებაში მოცემული განმარტება, თუ კონკრეტულად რა მოიაზრება წარდგენილი დოკუმენტაციის არასრულყოფილებაში. საქმის სასამართლო განხილვის დროს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელმა დააზუსტა, რომ ამაში იგულისხმება სპეციალისტის (კონსტრუქტორის) მიერ გაკეთებული დასკვნა იმის დასადგენად, მშენებლობა საჭიროებს თუ არა, კონსტრუქციულ უზრუნველყოფას.

სასამართლომ განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების კვლევას, მიწის ნაკვეთის ბუნებრივი და ფიზიკური პირობებისა და მახასიათებლების გარემოზე ზემოქმედების ფაქტორების განსაზღვრისა და მათი ცვლილებების პროგნოზირების მიზნით არეგულირებს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ 35-ე მუხლი. აღნიშნული ნორმის 1-ლი პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის კვლევა უნდა განხორციელდეს შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების მომზადებამდე, ზოგიერთ შემთხვევაში – შენობა-ნაგებობების დაპროექტების, მშენებლობის და გამოყენების დროს (შენობა-ნაგებობის მშენებლობის პროცესში ან გამოყენების დროს კვლევისათვის აუცილებელი გარემოებების წარმოქმნის შემთხვევაში). ამდენად, ეს ნორმა გულისხმობს შესაბამისი კვლევის წარმოებას, მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების მომზადებამდე და არა მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე, ხოლო გამონაკლის შემთხვევაში კვლევა შეიძლება განხორციელდეს შენობა-ნაგებობის მშენებლობის პროცესში (ან გამოყენების დროს), თუმცა კვლევის ჩატარება განპირობებული უნდა იყოს, მხოლოდ ამისათვის აუცილებელი გარემოებების წარმოქმნის შემთხვევაში.

მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, პროექტის შედგენასთან ერთად ასეთი კვლევა განხორციელებულია და ის წარედგინა კულტურული მემკვიდრეობის სააგენტოსაც, ხოლო სხვა რაიმე სახის დოკუმენტი შპს „ე-----სათვის“ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს ან კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სააგენტოს არ მოუთხოვია.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 2-----ის №მ---- ბრძანებაში არ არის აღნიშნული და გაანალიზებული არანაირი კონკრეტული და აუცილებელი გარემოებები, რომლებიც მშენებლობის პროექტის სათანადო წესით შეთანხმების შემდეგ, მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე წარმოიქნა და ამან განაპირობა შესაბამისი კვლევის წარმოების საჭიროება. დავის სასამართლო განხილვის დროსაც ვერ იქნა მოპასუხე მხარის მიერ დასაბუთებული ეს გარემოება, შესაბამისი მტკიცებულებების საფუძველზე.

საქმის სასამართლოს მიერ არსებითი განხილვით დადასტურებული იქნა მოსარჩელე მხარის მტკიცება, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს, ასევე, აჭარის ა.რ. კულტურული მემკვიდრეობის სააგენტოს შპს „ე-----სათვის“ ასეთი კვლევის

ჩატარება და დასკვნის წარდგენა მშენებლობის ნებართვის გაცემის არც ერთ ეტაპზე არ მოუთხოვია.

მოსარჩელე მხარის განმარტებით, ასეთი კვლევის შედეგად მიღებული დასკვა გააჩნია შპს „ე----- ს----ს“ და გამოხატავს მზადყოფნას, კონკრეტული გარემოებების არსებობის შემთხვევაში დამატებითი კვლევის საწარმოებლად, რაც მშენებლობის ნებართვის მიღების შემდეგაც არის შესაძლებელი.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს გააჩნია გამოცემული აქტის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთების ვალდებულება. წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. დასაბუთება წინ უძღვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სარეზოლუციო ნაწილს. მუხლით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში უნდა მიეთითოს ის საკანონმდებლო ან კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი ან მისი შესაბამისი ნორმა, რომლის საფუძველზედაც გამოიცა ეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მიხედვით, თუ ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

მართალია, სამშენებლო ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო აღჭურვილია დისკრეციული უფლებამოსილებით, თუმცა სასამართლო განმარტავს, რომ ეს მას არ ათავისუფლებს, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის მოვალეობისა და მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთებისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გასაჩივრებულ აქტში არ არის მითითებული მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის საფუძველთან დაკავშირებით კონკრეტული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებები, რასაც არსებითი მნიშვნელობა აქვს საკითხის გადაწყვეტისას. აქტში არ არის მითითებული დისკრეციის ამ ფორმით გამოყენების (მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის) კონკრეტული საფუძველები და მოტივაცია.

ამ გარემოებათა გათვალისწინებით სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 2-----ის №მ---- ბრძანება „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნების დარღვევით იყო მიღებული, რის შედეგად მოსარჩელე მხარის კანონით დაცულ უფლებებსა და ინტერესებს მიაღდა ზიანი, ხოლო ეს გარემოებები გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა. ამასთან აღნიშნავს, რომ შპს „ე-----ს“ მიერ მოთხოვნილი მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკითხზე გადაწყვეტილების მიღების ვადების გასვლის გამო, შესაბამისი აქტი მიღებულად ითვლება.

### 3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და შპს „ე-----ს“ სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია სადავო აქტი კანონშეუსაბამოდ: მოცემულ საქმესთან დაკავშირებით უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

1) ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 2-----ის №მ---- ბრძანებით შეთანხმებული იქნა ქ. ბათუმში, ლ. ა-----ის ქუჩა №-/მ.ა-----ის ქუჩა №---ში მდებარე 283,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0-----) საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით არქიტექტურული პროექტი (პროექტი №--);

2) ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 2-----ის №მ---- ბრძანებით უარი ეთქვა შპს „ე----- ს---ს“ მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე;

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 2-----ის №მ---- ბრძანების გამოცემის საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ დამკვეთის მიერ არ იყო წარმოდგენილი სრულყოფილი დოკუმენტაცია, კერძოდ, საპროექტო ობიექტის მშენებლობის პერიოდში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული სიმტკიცისა და მდგრადობის უზრუნველყოფა.

"სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ" საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი ქვეყნის მდგრადი განვითარებისა და მოსახლეობის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოთი უზრუნველყოფის მიზნით არეგულირებს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის პროცესს, მათ შორის, განსახლების, დასახლებათა, ინფრასტრუქტურის განვითარებას, კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დაცვის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, და ადგენს ამ სფეროში სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების, ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებებსა და მოვალეობებს. აღნიშნული კანონი ეფუძნება შემდეგ მიზნებს: ა) მოსახლეობისათვის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს შექმნა; ბ) ქვეყნის კონკურენტუნარიანობისა და ეკონომიკური ზრდა; გ) კულტურული მემკვიდრეობისა და ბუნებრივი რესურსების დაცვა და განვითარება. ამასთანავე ხსენებული კანონი ადგენს სივრცითი მოწყობის პროცესში საჯარო და კერძო ინტერესებისთვის მიკუთვნებულ სფეროებს და მიუთითებს ამ სფეროში ჩარევის შესაძლებლობაზე, კერძოდ, კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის სფეროში საჯარო ინტერესებს განეკუთვნება: ქვეყნის დასახლებებისა და დასახლებათაშორისი ტერიტორიების მდგრადი და უსაფრთხო განვითარების პირობების უზრუნველყოფა, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირება, ბუნებრივი რესურსების, კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება. თუ სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის ღონისძიებები ეწინააღმდეგება საჯარო ინტერესებს, უნდა დაისვას მათი შეწყვეტის საკითხი. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის სფეროში კერძო ინტერესებს განეკუთვნება: ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა ინტერესები, დაკავშირებული მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვასთან და განვითარებასთან, ჯანსაღ და უსაფრთხო გარემოში არსებობასთან. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის

სფეროში ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საქმიანობა შეიძლება შეიზღუდოს იმ შემთხვევაში, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას, საჯარო ინტერესებს, ხელყოფს სხვათა უფლებებს. აღნიშნულ პრინციპებს ეფუძნება მშენებლობის ნებართვის გაცემა და სანებართვო პირობების დადგენა (2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება, მეორე მუხლი) ა) სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის უსაფრთხოება; ბ) უსაფრთხო გარემოს უზრუნველყოფა; გ) კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა და შენარჩუნება; დ) საკუთრების უფლების დაცვა და რეალიზაცია; ე) საჯაროობა; ვ) ერთი სარკმლის პრინციპი; ზ) დუმილი თანხმობის ნიშანია; თ) პასუხისმგებლობის პრინციპი.

უდავოა, რომ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მოთხოვნა შეესაბამება სამშენებლო კანონმდებლობის ძირითად მოთხოვნებს და პრინციპებს. საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს არეგულირებს საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება. ეს ნორმატიული აქტი განსაზღვრავს ნებართვის გაცემის პროცედურის სტადიებს, თითოეულ სტადიაზე წარმოსადგენ დოკუმენტთა ნუსხას, მათ შინაარსს, ასევე იმ ორგანოებს, რომლებიც მონაწილეობენ ნებართვის გაცემის პროცედურაში. დადგენილების მე-3 მუხლის 43-ე პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა მოიცავს სამ სტადიას: I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება); II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება); III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა.

სამშენებლო სამართალი წარმოადგენს ადმინისტრაციული სამართლის კერძო ნაწილს, შესაბამისად მასზე ვრცელდება ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისათვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი მოთხოვნები (ზოგადი დებულებანი). №57 დადგენილების 35-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის კვლევა უნდა განხორციელდეს შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების მომზადებამდე, ზოგიერთ შემთხვევაში – შენობა-ნაგებობების დაპროექტების, მშენებლობის და გამოყენების დროს (შენობა-ნაგებობის მშენებლობის პროცესში ან გამოყენების დროს კვლევისათვის აუცილებელი გარემოებების წარმოქმნის შემთხვევაში). ხოლო, მე-4 პუნქტის თანახმად, ახალი მშენებლობისა და არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციისას უნდა მოხდეს იმ არსებულ შენობა-ნაგებობაზე ზემოქმედების შეფასება, რომლის მომიჯნავედაც დაგეგმილია მშენებლობა. იმ შემთხვევაში, თუ დაგეგმილმა სამშენებლო სამუშაოებმა შესაძლოა გავლენა მოახდინოს მათ მდგრადობაზე, მაშინ უნდა მოხდეს ამ შენობა-ნაგებობის მდგრადობის გამოკვლევა. უდავოა, ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ დაგეგმილია ახალი მშენებლობა, შესაბამისად, მის მიერ უნდა განხორციელდეს ზემოხსენებული პუნქტის შესაბამისად, ზემოქმედების შეფასების შესახებ დოკუმენტაციის წარმოდგენა, რაც არ ყოფილა წარდგენილი. რაც გახდა მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის საფუძველი. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მოთხოვნა კანონშესაბამისი და მიზანშეწონილია იქედან გამომდინარე, რომ პროექტით გათვალისწინებულ შენობა-ნაგებობას უშუალოდ ემიჯნება შენობა-ნაგებობა, რომელიც წარმოადგენს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლს. საქართველოს კონსტიტუციის 34-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საქართველოს ყოველი მოქალაქე ვალდებულია ზრუნავდეს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა-შენარჩუნებაზე. კულტურული მემკვიდრეობას სახელმწიფო იცავს კანონით. ხოლო 37-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ყველას აქვს უფლება ცხოვრობდეს ჯანმრთელობისათვის უვნებელ გარემოში, სარგებლობდეს ბუნებრივი და კულტურული

გარემოთი. ყველა ვალდებულია გაუფრთხილდეს ბუნებრივ და კულტურულ გარემოს. აღნიშნული ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ვალდებულება კონსტიტუციური რანგისაა, ყველა ვალდებულია დაიცვას და გაუფრთხილდეს მას. ასევე, ყველას აქვს უფლება მოითხოვოს სხვა პირის მიერ ისეთი მოქმედებისაგან თავის შეკავება, რომელიც ზიანის მომტანი იქნება კულტურული გარემოსთვის. საქართველოს კონსტიტუციის და კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა მიეკუთვნება საჯარო ინსტერესების სფეროს.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ საჯარო და კერძო ინტერესების გათვალისწინებით მიიჩნია, რომ წარმოსადგენი იყო დოკუმენტაცია, რომელიც უზრუნველყოფს მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის მდგრადობას და სიმტკიცეს. მოცემულ შემთხვევაში ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ გამოცემული და მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონშესაბამისია, რაც სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი უნდა გამხდარიყო.

#### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება**

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებულ მხარეთა მოსაზრებების მოსმენის, 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 29 დეკემბრის 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 29 დეკემბრის

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, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელით სადავო - ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 2-----ის №მ---- ბრძანება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ამდენად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტი №57 დადგენილებით დამტკიცებულ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესსა და სანებართვო პირობებთან“ და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმებთან.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-2 მუხლით განსაზღვრულია, ამავე დადგენილების პრინციპები, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემა და სანებართვო პირობების დადგენა ხორციელდება შემდეგი პრინციპებით: ა) სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის უსაფრთხოება; ბ) უსაფრთხო გარემოს უზრუნველყოფა; გ) კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა და შენარჩუნება; დ) საკუთრების უფლების დაცვა და რეალიზაცია; ე) საჯაროობა; ვ) ერთი სარკმლის პრინციპი; ზ) დუმილი თანხმობის ნიშანია; თ) პასუხისმგებლობის პრინციპი.

„ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 26<sup>4</sup> მუხლით განსაზღვრულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი, რომლის თანახმად, მშენებლობის (მათ შორის, განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების მშენებლობის) ნებართვის ხორციელდება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებით. მშენებლობის ნებართვის გაცემა და მასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების სტადიები უნდა განხორციელდეს 60 დღის განმავლობაში. მშენებლობის ნებართვის გაცემის, მათ შორის, გამარტივებულად გაცემის, წესი და პირობები განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის ნორმატიული აქტით.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ 37-ე მუხლით განსაზღვრულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის ზოგადი წესი, რომლის თანახმად,

მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამ სტადიად: I სტადია – ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენა; II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება; III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა. ნებართვის მაძიებელი თითოეული სტადიის შესაბამისად ნებართვის გამოცემ ორგანოს წარუდგენს დებულებით განსაზღვრულ ინფორმაციას და სავალდებულო დოკუმენტებს, სამშენებლო მიწის ნაკვეთისა და მშენებლობის პროექტთან დაკავშირებით.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2016 წლის 1-----ს შპს „ე-----მა ს----მა“ გადაიხადა გაზრდილი კ-2-ის მოსაკრებელი 260 ლარი, მშენებლობის მოსაკრებელი 56 500 ლარი და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარდგენილი განცხადებით მოითხოვა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 2-----ის №მ----- ბრძანებით შეთანხმებული №--- არქიტექტურულ პროექტზე, სანებართვო მოწმობის გაცემა.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურმა 2016 წლის 12 დეკემბრის განცხადება მიიღო განსახილველად და 2016 წლის 2-----ის №4----- წერილით მოსარჩელეს აცნობა, რომ საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისა ნებართვის გაცემის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება დაწყებული იყო. ამასთან, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-100 მუხლსა და „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლზე მითითებით მოსარჩელეს აცნობა, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ვადა გაგრძელდა სამი თვით.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 2-----ის №მ----- ბრძანებით შეთანხმებული, შპს „ე-----ს“ №--- არქიტექტურულ პროექტი გულისხმობს ქ. ბათუმში, ლ. ა-----ის ქ. №--/მ----- ა-----ის ქუჩის №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) ახალი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას, შესაბამისად, უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ შესაბამისად, შპს „ე-----ს“ განცხადებაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ მიეღო გადაწყვეტილება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით განსაზღვრული მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით.

„ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ნებართვის გამცემი ნებართვის გაცემის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით განსაზღვრული მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით და ამ კანონის შესაბამისად. 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრულია, რომ ნებართვის გაცემის, მის გაცემაზე უარის თქმის ან მისი გაუქმების შესახებ გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტია და უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის IV თავით ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტისათვის დადგენილ მოთხოვნებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო 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. 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.

დასახელებული ნორმების საფუძველზე მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 24.03.2009წ. N57 დადგენილების 25-ე მუხლით დადგენილია ის შემთხვევაც, როდესაც ნებართვის გაცემაში გარდა ნებართვის გამცემი ორგანოსი, მონაწილეობს კანონით განსაზღვრული სხვა ადმინისტრაციული ორგანოც, ამასთან, რეგლამენტირებულია მისი ამ პროცესში მონაწილეობის წესებიც, - ნებართვის მაძიებელი ვალდებულია წარმოადგინოს დამატებითი სანებართვო პირობების დამაკმაყოფილებელი ისეთი ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა დადასტურება უშუალოდ არ არის დაკავშირებული ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციულ წარმოებასთან. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურება ხორციელდება ცალკე ადმინისტრაციული წარმოებით. ნებართვის მაძიებელი უფლებამოსილია არ წარმოადგინოს დამატებითი სანებართვო პირობების დამაკმაყოფილებელი ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურებელი ისეთი დოკუმენტები, რომლებიც გაიცემა სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ და ნებართვის გაცემის საფუძველია. კონკრეტული ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურებისა და წარმოდგენის მიზნით, ნებართვის გამცემი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 84-ე მუხლით დადგენილი წესით, განცხადების ამ კანონით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის დადგენისთანავე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოს გადასცემს განცხადებისა და თანდართული საბუთების ასლებს. ნებართვის გამცემი ვალდებულია განცხადებისა და თანდართული საბუთების ასლები მიაწოდოს სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოს განცხადების კანონით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის დადგენიდან არა უგვიანეს 3 დღისა. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო მონაწილეობს ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში და ვალდებულია შესაბამისი წესით დაადგინოს ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა დადასტურების წარმოდგენა ნებართვის მაძიებელს არ ევალება. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია დასაბუთებული უარი განაცხადოს 25.7 მუხლით გათვალისწინებული ფაქტობრივი გარემოებების დადგენაზე. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია მიიღოს ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის ან დადგენაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება განცხადებისა და თანდართული საბუთების ასლების ნებართვის გამცემისთვის **წარდგენიდან არა უგვიანეს 15 დღისა**. თუ 25.7 მუხლით გათვალისწინებული ფაქტობრივი გარემოებების დადგენისათვის არ არის საკმარისი აღნიშნული ვადა, სხვა ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია **განცხადებისა და თანდართული საბუთების ასლების მიღებიდან არა უგვიანეს 5 დღისა დასაბუთებული შუამდგომლობით მოითხოვოს ვადის გაგრძელება**. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში ვალდებულია განცხადების ნებართვის გამცემისთვის **წარდგენიდან არა უგვიანეს 17 დღისა წარუდგინოს გადაწყვეტილება ნებართვის გამცემს**. თუ დადგენილ ვადაში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ განხორციელდა ფაქტობრივი გარემოების შესაბამისი წესით დადასტურება ან დასაბუთებული უარი მის დადასტურებაზე, კანონმდებლობით დადგენილი დამატებითი სანებართვო პირობები

დაკმაყოფილებულად ჩაითვლება.

მოცემულ შემთხვევაში შპს „ე-----ს“ მიმართ, ქ. ბათუმში, ლ. ა-----ის ქ. №--/მ----- ა-----ის ქ. №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობაზე, `მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების~ დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის N57 დადგენილების 32-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ნებართვის გაცემის პროცესის პირველ და მეორე სტადიაზე მონაწილეობდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭო, რამდენადაც სამშენებლო ტერიტორია შედის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე არსებულ კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონაში.

დადგენილია, რომ 2012 წლის იანვარში შპს „ე-----ს“ დირექტორის ჯ----- მ----- ილის მოთხოვნის საფუძველზე ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება, ქ. ბათუმში, ლ. ა-----ის ქ. №--/მ----- ა-----ის ქ. №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ და აღნიშნული საკითხი განსახილველად გადაეგზავნა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს, სადაც მოთხოვნა განხილული იქნა საბჭოს 2012 წლის 1 თებერვლის სხდომაზე და საბჭოს გადაწყვეტილებით წარდგენილი დოკუმენტაცია ოთხსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის (მანსარდით) მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების შესახებ, შეთანხმდა და დამტკიცდა. ასევე, შპს „ე-----ს“ დირექტორის, ჯ----- მ----- ილის მიერ 2016 წლის 3-----ს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში შეთანხმების მიზნით წარდგენილი პროექტი ქ. ბათუმში, ლ. ა-----ის ქ. №--/მ----- ა-----ის ქ. №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შესახებ, მერიიდან გადაიგზავნა აჭარის ა/რ კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოში განსახილველად და საბჭოს 2016 წლის 1-----ის სხდომაზე განხილვის შედეგად, 2016 წლის 2-----ს მიღებული იქნა №0----- გადაწყვეტილება, კულტურული მემკვიდრეობის თვალსაზრისით წარდგენილი არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 24.03.2009წ N57 დადგენილების 54-ე 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. 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. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ვალდებულია გადაწყვეტილება ნებართვის გაცემის ან გაცემაზე უარის თქმის შესახებ მიიღოს ამ დადგენილებით განსაზღვრულ ვადაში. უარის შემთხვევაში ნებართვის გამცემი ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობოს დასაბუთებული უარი მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს. თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ადმინისტრაციული წარმოებისათვის განსაზღვრულ ვადაზე მეტი, მშენებლობის ნებართვის გამცემი უფლებამოსილია მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არა უმეტეს 3 თვემდე გაგრძელების თაობაზე. ნებართვის გამცემი ვალდებულია აღნიშნული გადაწყვეტილება

მიიღოს განცხადების წარდგენიდან 7 დღის ვადაში.

ამდენად, მშენებლობის ნებართვის გამცემი 3 დღის ვადაში ამოწმებს ნებართვის მაძიებლის მიერ წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული საბუთების ამ დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შესაბამისობას, ხოლო ხარვეზის შემთხვევაში, ნებართვის გამცემი მოქმედებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლით განსაზღვრული წესით.

მშენებლობის ნებართვის გამცემი ვალდებულია გადაწყვეტილება ნებართვის გაცემის ან გაცემაზე უარის თქმის შესახებ მიიღოს ამ დადგენილებით განსაზღვრულ ვადაში. უარის შემთხვევაში ნებართვის გამცემი ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობოს დასაბუთებული უარი მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს. ამავე წესის თანახმად, შესაძლებელია ადმინისტრაციული წარმოების ვადების გაზრდაც, თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ადმინისტრაციული წარმოებისათვის განსაზღვრულ ვადაზე მეტი, მშენებლობის ნებართვის გამცემი უფლებამოსილია მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება **ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არა უმეტეს 3 თვემდე გაგრძელების თაობაზე. ნებართვის გამცემი ვალდებულია აღნიშნული გადაწყვეტილება მიიღოს განცხადების წარდგენიდან 7 დღის ვადაში.**

საქართველოს მთავრობის 24.03.2009წ. N57 დადგენილების 54.7 მუხლით იმპერატიულად არის განსაზღვრული, რომ თუ კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული მშენებლობის ნებართვის გაცემის გადაწყვეტილება, მშენებლობის ნებართვა გაცემულად ჩაითვლება. ამ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი უფლებამოსილია ნებართვის გაცემისათვის დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ მოითხოვოს სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ვალდებულია დაუყოვნებლივ გასცეს სანებართვო მოწმობა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ შპს „ე-----ს“ დირექტორმა 2016 წლის 1-----ს წარადგინა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში განცხადება და მოითხოვა, შეთანხმებულ №--- არქიტექტურულ პროექტზე, სანებართვო მოწმობის გაცემა. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის მიერ კანონით განსაზღვრულ ვადაში არ იქნა მიღებული შესაბამისი გადაწყვეტილება კომპანიის მოთხოვნასთან დაკავშირებით. ამასთან, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ დაუდგენია რაიმე სახის ხარვეზი შპს „ე-----სათვის“, წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული საბუთების საქართველოს მთავრობის 24.03.2009 წ. N57 დადგენილებით” განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შეუსაბამობის მხრივ.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 2-----ის №მ--- ბრძანება გამოცემულია „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის უგულვებელყოფით, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის კანონიერი უფლებისა და ინტერესის დარღვევა. შესაბამისად, საჩივრე გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის კანონიერი საფუძველი.

## **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 29 დეკემბრის 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. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 29 დეკემბრის 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).

ხათუნა ხომერიკი  
მოსამართლე