

საქმე №010310117001953268

3/ბ-146-2018წ.



განჩინება **საქართველოს სახელით**

12 ივლისი, 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე (მომხსენებელი): ვერა დოლიძე
მოსამართლეები: მარინა სირაძე
მაკა გორგოძე

სხდომის მდივანი: თეონა ქიმერიძე

აპელანტი (მოსარჩელე) _ ვ-----იძე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) _ ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

მესამე პირები _ 1.შპს „ე-----ი“; 2.ქ----- თ-----ე; 3.ა----- თ-----ე; 4.ს-----
დ-----ე; 5.გ-----ი თ-----ე; 6.ი---- ბ-----ე

დავის საგანი _ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს
2017 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება

1.აპელანტის მოთხოვნა _ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14
დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით
სარჩელის დაკმაყოფილება.

2.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

ვ-----იძემ სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში
მოპასუხის _ ქ.ბათუმის მერიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა „სპეციალური

(ზონალური) შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 27 მარტის №მ/512 ბრძანების, „მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ახალი პირობების დამტკიცებისა და არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 7 აპრილის №მ/581 ბრძანების და „ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 12 აპრილის №მ/680 ბრძანების ბათილად ცნობა.

მოსარჩელე თავის მოთხოვნას შემდეგ გარემოებებზე ამყარებდა:

„არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ბათუმის საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 20 ნოემბრის ბრძანებისა და 2014 წლის 28 მარტის მშენებლობის №0----- სანებართვო მოწმობის საფუძველზე, შპს „ე-----მა“ განახორციელა მრავალფუნქციური სამშენებლო პროექტი და ქ-----
----- ააშენა 10 სართულიანი კორპუსი, რაც გათვალისწინებული იყო არქიტექტურის სამსახურის მიერ როგორც 2013 წელს, ასევე 2014 წელს დამტკიცებული პროექტებით. 2014 წლის სანებართვო მოწმობის ვადა განისაზღვრა 2015 წლის აგვისტომდე, ხოლო შემდეგ, 2015 წელს, გამოიცა ახალი ბრძანება მშენებლობის ნებართვის 2016 წლის აგვისტომდე გაგრძელების შესახებ. თუმცა ამ პერიოდში შპს „ე-----მა“ უკანონოდ, დამტკიცებული პროექტების დარღვევით მოახდინა ერთი ზედმეტი სართულის დაშენება, რისთვისაც რამდენჯერმე დაჯარიმდა, მაგრამ მის მიერ უკანონოდ დაშენებული სართულის დემონტაჟი არ მომხდარა და საქმე გადაეცა სააღსრულებო სამსახურს, რომელსაც უნდა უზრუნველყო ამ სართულის დემონტაჟი. უკანონო სართულის დაშენების პარალელურად შპს „ე-----მა“ განცხადებით მიმართა ქ.ბათუმის მერიას კ-2 კოეფიციენტის გაზრდისა და სამშენებლო პროექტში ცვლილებების შეტანის დამტკიცების მოთხოვნით, რათა უკანონოდ დაშენებული სართულის ლეგალიზება მოეხდინა, თუმცა ქ.ბათუმის მერიამ 2015 და 2016 წლებში, შპს „ე-----ს“ უარი უთხრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. ადმინისტრაციულმა ორგანომ, მიუხედავად იმისა, რომ იმავე საკითხზე გადაწყვეტილებები ჰქონდა მიღებული, მაინც მიიღო წარმოებაში შპს „ე-----ის“ ახალი განცხადება და „სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ“ 2017 წლის 27 მარტის, „მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ახალი პირობების დამტკიცებისა და არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეთანხმების შესახებ“ 2017 წლის 7 აპრილის და „ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ“ 2017 წლის 12 აპრილის ბრძანებებით შპს „ე-----ს“ დაუკმაყოფილა მოთხოვნა, რაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის უხეშ დარღვევას წარმოადგენს.

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ ვ-----იძე არის აღნიშნულ კორპუსში მე-10 სართულზე არსებული ბინების შემძენი პირი, რომელიც რეგისტრირებულია,

როგორც წინარე მესაკუთრე. მან საკუთარი ვალდებულებები კერძო სახელშეკრულებო შეთანხმების ფარგლებში მთლიანად შეასრულა. ვ-----
----იძე ენდობოდა რა 2013 წლის და 2014 წლის პროექტებს, გააფორმა ბოლო
სართულზე არსებული ბინების შეძენის შესახებ ხელშეკრულებები.
კომპანიისა და ქ.ბათუმის მერიის უკანონო ქმედებებით კი, დაირღვა მისი
კანონიერი უფლებები და ზიანი მიაღება მის ინტერესს _ ყოფილიყო ბოლო
სართულის ბინების მესაკუთრე (რაც განსაზღვრავდა ბინების
ღირებულებასაც).

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 26 ივნისის განჩინებით ვ-----
----იძის სარჩელი მიღებული იქნა წარმოებაში და საქმეში საქართველოს
ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის
საფუძველზე, მესამე პირად ჩაბმული იქნა შპს „ე-----ი“.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილებით:

ვ-----იძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი
ჩაითვალა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

2.1.დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ უდავოდ იქნა მიჩნეული შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ქ.ბათუმის საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 27 მარტის №02/227
ბრძანებით, შპს „ე-----ის“ მოთხოვნა სპეციალური (ზონალური)
შეთანხმების თაობაზე დაკმაყოფილდა და ქ----- მდებარე
681.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №0---
-----) მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის მიზნით, მიწის
ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის
მნიშვნელობა განისაზღვრა 6.4-მდე (მეათედის სიზუსტით).

ქ.ბათუმის საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 28 მარტის №0----
ბრძანებით, შპს „ე-----ის“ 2013 წლის 4 თებერვლის №0----- განცხადება
დაკმაყოფილდა და დამტკიცდა შპს „ე-----ის“ მიერ ქ-----
მდებარე 681.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე
(ს/კ: №0-----) მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობის მიზნით, მიწის
ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

ქ.ბათუმის საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 20 ნოემბრის №0----- ბრძანებით, შპს „ე-----ის“ 2013 წლის 7 ოქტომბრის №04-02/26879 განცხადება დაკმაყოფილდა და შეთანხმებული იქნა შპს „ე-----ის“ მიერ წარდგენილი ქ.ბათუმში, გ-----ის ქ.№4--ში მდებარე 681.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობის №9-- არქიტექტურული პროექტი.

ქ.ბათუმის საკრებულოს თავმჯდომარის 2014 წლის 28 თებერვლის №03/406 ბრძანებით, შპს „ე-----ის“ 2014 წლის 17 თებერვლის №337/01 განცხადება დაკმაყოფილდა და ცვლილებები იქნა შეტანილი ქ.ბათუმის საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 20 ნოემბრის №0----- ბრძანებაში და შეთანხმებული იქნა შპს „ე-----ის“ მიერ ქ----- მდებარე 681.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური ობიექტის მშენებლობის მიზნით 2013 წლის 20 ნოემბერს გაცემულ №9-- არქიტექტურულ პროექტში №135 ცვლილებები.

ქ.ბათუმის საკრებულოს თავმჯდომარის 2014 წლის 28 მარტის №03/629 ბრძანებით, შპს „ე-----ის“ 2014 წლის 13 მარტის №740/01 განცხადება დაკმაყოფილდა და ქ----- მდებარე 681.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობის მიზნით, (არქიტექტურული პროექტი №1----- წ.) შპს „ე-----ის“ სახელზე გაიცა ახალი მშენებლობის ნებართვა. შესაბამისად, შპს „ე-----ის“ სახელზე გაიცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა სმ №0----- და მშენებლობის მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2015 წლის 28 აგვისტომდე.

საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე, ქ.ბათუმში, ზ.გ-----ის ქ.№4-- ში მდებარე ფართების (70 კვ.მ, 52 კვ.მ, 52 კვ.მ, 43 კვ.მ) მომავალ მესაკუთრედ, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ვ-----იძე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----.02.500).

შპს „ე-----ის“ მოთხოვნის საფუძველზე, 2016 წლის 28 ივნისს, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარემ შუამდგომლობით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერს, შპს „ე-----ის“ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ2 სიდიდის 7,4 მეტრამდე გაზრდის თაობაზე.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ 2017 წლის 27 მარტს გამოცემული იქნა №მ/512 ბრძანება „სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ“, რომლითაც დასტურდება, რომ შპს „ე-----ის“ მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ქ----- მდებარე 681.00 კვ.მ არასასოფლო-

სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით, მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის მნიშვნელობა განისაზღვრა 7.4 მეტრამდე (მეტადის სიზუსტით).

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 7 აპრილის №მ/581 ბრძანებით, შპს „ე-----ის“ 2017 წლის 22 თებერვლის №4----- განცხადება დაკმაყოფილდა, ცვლილებები იქნა შეტანილი ქ.ბათუმის საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 28 მარტის №0----- ბრძანებაში და დამტკიცდა შპს „ე-----ის“ მიერ წარდგენილი ქ----- მდებარე 681.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ახალი პირობები. ასევე, შეთანხმებული იქნა შპს „ე-----ის“ მიერ წარდგენილი ქ----- მდებარე 681.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით შეთანხმებულ 2013 წლის 20 ნოემბრის №9-- და 2014 წლის 28 თებერვლის №135 არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებები (№234).

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 12 აპრილის №მ/680 ბრძანებით, შპს „ე-----ის“ 2017 წლის 10 აპრილის №1----- განცხადება დაკმაყოფილდა და ქ----- მდებარე 681.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით (არქიტექტურულ პროექტი №2----- წ.), შპს „ე-----ის“ სახელზე გაიცა ახალი მშენებლობის ნებართვა. შესაბამისად, შპს „ე-----ის“ სახელზე გაიცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა სმ№0----- და მშენებლობის მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2017 წლის 20 ოქტომბრამდე.

2.2.დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი 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.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 36.1 მუხლის 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.

სასამართლოს აღნიშვნით, მოსარჩელე სარჩელში მიუთითებდა, რომ ქ.ბათუმში, ზ.გ-----ის ქ.№4--ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი თავისი მდებარეობით, ტურისტული თვალსაზრისით არის მიმზიდველი, სადაც შეიძლება სასტუმროს მოწყობა. პროექტის მიხედვით, მისთვის ცნობილი იყო, რომ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი იქნებოდა 10 სართულიანი. სწორედ აღნიშნულის გამო შპს „ე-----თან“ გაფორმებული იქნა წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებები მე-10 სართულზე დარჩენილ ფართებზე, თუმცა მისთვის ცნობილი გახდა, რომ აჭარის მთავრობის თავმჯდომარის შუამდგომლობის საფუძველზე, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ გაიზარდა მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის მნიშვნელობა და იგი განისაზღვრა 7.4 მეტრამდე (მეათედის სიზუსტით), რის გამოც განხორციელდა სართულის დაშენება. შესაბამისად, მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით შეილახა მისი, როგორც მომავალი მესაკუთრის უფლებები, რადგან სართულის დაშენებით, აღნიშნულმა ფართებმა დაკარგა თავისი ღირებულება და კომერციული თვალსაზრისით იგი აღარ არის მომგებიანი.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 08 ივლისის №1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებულია „დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“, რომლის პირველი მუხლის თანახმად, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“

საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს რა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს. მითითებული დებულების მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 განსაზღვრავს, ცალკეულ ზონაში, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე დასაშვებ, შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამურ ფართობს. მე-2 პუნქტი ითვალისწინებს კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის გამოთვლის წესს.

სასამართლომ მიუთითა „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც ქვეყნის მდგრადი განვითარებისა და მოსახლეობის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოთი უზრუნველყოფის მიზნით არეგულირებს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის 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. დასახლებული კანონის მე-4 მუხლით განსაზღვრულია კანონის მიზნები და ამოცანები, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის ერთ-ერთ ამოცანას წარმოადგენს ტერიტორიებისა და დასახლებათა განვითარება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პრინციპებით, რომლებიც ეკონომიკური და სხვა საქმიანობის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მინიმალიზებით, ტერიტორიებისა და ბუნებრივი რესურსების რაციონალური გამოყენებით უზრუნველყოფს ახლანდელი და მომავალი თაობებისათვის ჯანსაღი საცხოვრებელი გარემოს არსებობას, ხოლო „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, ქვეყნის ტერიტორიაზე სრულყოფილი, თანაბარი საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს და პირობების შექმნა (თანაბარი შესაძლებლობების სივრცე). აღნიშნული კანონის 31-ე მუხლი განსაზღვრავს შენობა-ნაგებობების პარამეტრების გადამეტების წინაპირობებს. კერძოდ, დასახლებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ დადგენილი იმ ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლები, რომლებიც მოცემულია ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტში ან დადგენილია იმავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიხედვით, შეიცვლება ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ან სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, თუ: ა)ამას მოითხოვს დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები; ბ)ცვლილება კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით; გ)ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი

ინტერესები. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას გასცემს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანო, ხოლო მე-3 პუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის წესი დგინდება „განაშენიანების ძირითადი დებულებებითა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“. ამასთან, საკრებულო უფლებამოსილია დაადგინოს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების წესი.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრის №50 დადგენილებით განსაზღვრულია თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის ტერიტორიაზე დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები, რომლის მიზანს წარმოადგენს საჯარო და კერძო ინტერესების ურთიერთგაწონასწოების საფუძველზე, თვითმმართველ ქ.ბათუმის ტერიტორიის, კვლევაზე დაფუძნებული, წინასწარ დაგეგმილი, დასაბუთებული სივრცით-ტერიტორიული წყობისა და მისაღები არქიტექტურული ღირებულებების შესაბამისი ურბანული განვითარება. მითითებული დადგენილების მე-4 მუხლის 4.4. პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის (კ-2) გაზრდა მაქსიმუმ 60 %-ით შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, თუკი საქართველოს მთავრობის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ წარდგენილი იქნება შესაბამისი შუამდგომლობის წერილი, მასზედ, რომ საინვესტიციო პროექტის განხორციელება განსაკუთრებული და მნიშვნელოვანია ქალაქთმშენებლობითი, გეგმარებითი, საზოგადოებრივი, ჰუმანიტარული, ეკონომიკური, თავდაცვითი, კულტურული ამოცანების გადაწყვეტის მიზნით. შესაბამისად, შესაძლებელია კ-2 კოეფიციენტის მნიშვნელობის გაზრდა შეუზღუდავად, ასეთ შემთხვევაში სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება ხდება საერთო წესების საფუძველზე. აღნიშნული დადგენილების მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება არის კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის, რომელზეც მოთხოვნილია მშენებლობის ნებართვის გაცემა, ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი ძირითადი პარამეტრებისაგან (მოთხოვნებისაგან) განსხვავებული პარამეტრების (მოთხოვნების) დადგენა. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სპეციალურ (ზონალური) შეთანხმებას საჭიროებს: ა)კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის განსაზღვრული კ-2 კოეფიციენტის მნიშვნელობის გაზრდა; ბ)კანონმდებლობით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის განსაზღვრული კ-1 კოეფიციენტის მნიშვნელობის გაზრდა ან გაუქმება; გ)კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის

ძირითადი ნებადართული სახეობის გარდა კანონმდებლობით პირდაპირ გათვალისწინებული სხვა უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობ(ებ)ის განსაზღვრა; დ)ზონის ტერიტორიაზე მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიკუთვნებულ მიწის ნაკვეთებზე, მათ შორის, იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც მიკუთვნებული იყო მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე, მაგრამ მოხდა მისი გამოყოფა და დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად რეგისტრაცია არსებული ობიექტების რეკონსტრუქცია; ე)კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა გადაწყვეტილებები. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის წარდგინების საფუძველზე ღებულობს თვითმმართველ ქ.ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს ხელმძღვანელი. გადაწყვეტილება მიიღება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სახით.

საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ შპს „ე-----ის“ მოთხოვნის საფუძველზე, 2016 წლის 28 ივნისს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარემ შუამდგომლობით მიმართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერს, შპს „ე-----ის“ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ2 სიდიდის 7,4-მდე გაზრდის თაობაზე. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ 2017 წლის 27 მარტს გამოცემული იქნა ბრძანება №მ/512 „სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ“, რომლითაც შპს „ე-----ის“ მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ქ----- მდებარე 681.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით, მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის მნიშვნელობა განისაზღვრა 7.4-მდე (მეათედის სიზუსტით).

სასამართლომ განმარტა, რომ კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის ძირითადი ნებადართული სახეობის გარდა კანონმდებლობით პირდაპირ გათვალისწინებული სხვა უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობ(ებ)ის განსაზღვრა თვითმმართველ ქ.ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს ხელმძღვანელის დისკრეციულ უფლებამოსილებათა რიგს განეკუთვნება. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილება არის უფლებამოსილება, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. ამავე კოდექსის მე-6 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული

უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განხორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. განსახილველ შემთხვევაში კი ასეთ ფარგლებს წარმოადგენს თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის ტერიტორიაზე დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები, რომელიც ითვალისწინებს კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის ძირითადი ნებადართული სახეობის გარდა კანონმდებლობით პირდაპირ გათვალისწინებული სხვა უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობ(ებ)ის განსაზღვრის შესაძლებლობას, მხოლოდ გარკვეული პირობების არსებობის შემთხვევაში და ყოველი კონკრეტული შემთხვევა საჭიროებს შესაბამის დასაბუთებას. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განხორციელოს დისკრეციული უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება, ხოლო მე-7 მუხლის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას არ შეიძლება გამოიყენოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ პირის კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი არსებითად აღემატება იმ სიკეთეს, რომლის მისაღებადაც იგი გამოიცა. სასამართლოს მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდებოდა მოპასუხის მიერ დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელება კანონით დადგენილი ფარგლებს გადაცილებით ან/და იმ მიზნის უგულვებელყოფით, რა მიზნითაც მას მინიჭებული აქვს აღნიშნული უფლებამოსილება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილებების ან დამატების შეტანის უფლება აქვს მის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილება ან დამატება შეიტანება ამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისათვის დადგენილი წესით.

სასამართლოს განმარტებით, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის მეორე სტადიას ამ დადგენილების შესაბამისად, წარმოადგენს არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება. არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმებისათვის ნებართვის მაძიებელმა უნდა წარადგინოს არქიტექტურული პროექტი ან/და საჭიროების შემთხვევაში კონსტრუქციული სქემა ან/და ტექნოლოგიური სქემა. ამავე დადგენილების 52-ე მუხლით განსაზღვრულია არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების წესი. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნებართვის მაძიებელი წერილობით

განცხადებას და თანდართულ დოკუმენტებს წარუდგენს ნებართვის გამცემს, ნებართვის გამცემი არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. მე-4 პუნქტის თანახმად კი, ნებართვის გამცემი ვალდებულია ამ დადგენილებით განსაზღვრულ ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების ან შეთანხმებაზე უარის თქმის შესახებ. შეთანხმებაზე უარის თქმის შემთხვევაში, ნებართვის გამცემი ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობოს დასაბუთებული უარი ნებართვის მაძიებელს.

სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 7 აპრილის №მ/581 ბრძანებით შპს „ე-----ის“ 2017 წლის 22 თებერვლის №4----- განცხადება დაკმაყოფილდა, ცვლილებები იქნა შეტანილი თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის აღმასრულებელი ორგანო – საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 28 მარტის NN№0----- ბრძანებაში და დამტკიცდა შპს „ე-----ის“ მიერ წარდგენილი ქ----- მდებარე 681.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ახალი პირობები. ასევე, შეთანხმებული იქნა შპს „ე-----ის“ მიერ წარდგენილი ქ----- მდებარე 681.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით შეთანხმებულ 2013 წლის 20 ნოემბრის №9-- და 2014 წლის 28 თებერვლის №135 არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებები (№234).

სასამართლომ აღნიშნა, რომ „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 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.

სასამართლოს მითითებით, დადგენილია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 12 აპრილის №მ/680 ბრძანებით, შპს „ე--- ----ის“ 2017 წლის 10 აპრილის №1----- განცხადება დაკმაყოფილდა და ქ.ბათუმში, გ-----ის ქ.№4--ში მდებარე 681.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით, შპს „ე-----ის“ სახელზე გაიცა ახალი მშენებლობის ნებართვა. შესაბამისად, შპს „ე-----ის“ სახელზე გაიცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა სმ №0----- და მშენებლობის მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2017 წლის 20 ოქტომბრამდე.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც ნებართვის მაძიებლის (შპს „ერა ჯგუფის“) მიერ წარდგენილი განცხადება და თანდართული საბუთები „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შესაბამისობაში იყო და სახეზე არ იყო „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლით გათვალისწინებული გარემოება, ადმინისტრაციული ორგანო არ იყო უფლებამოსილი უარი ეთქვა ნებართვის მაძიებლისათვის ნებართვის გაცემაზე. აქედან გამომდინარე, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 12 აპრილის №მ/680 ბრძანება კანონიერი იყო და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. შესაბამისად, სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია იმის შესახებ, რომ ქ.ბათუმში, გ-----ის ქ.№4--ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე სართულის დაშენებით, მის მიერ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეძენილმა ფართებმა დაკარგა თავისი ღირებულება, ვინაიდან, ისინი კომერციული თვალსაზრისით აღარ არის მომგებიანი და აღნიშნულიდან გამომდინარე, გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ

გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას ადგილი არ ჰქონია კანონის დასახელებულ მოთხოვნათა დარღვევას, რამდენადაც სწორად იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და შესაბამის სამართლებრივ ნორმათა საფუძველზე იქნა მიღებული გასაჩივრებული აქტები.

3.სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელე ვ-----იქემ, რომელმაც ითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება, შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

საქალაქო სასამართლომ უსაფუძვლოდ არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის პოზიცია იმის შესახებ, რომ სადავო აქტების საფუძველზე, ქ.ბათუმში, გ-----ის ქ.№4--ში მდებარე საცხოვრებელ სახლზე კიდევ ერთი სართულის უკანონოდ დაშენებამ გამოიწვია ვ-----იდის მიერ ბოლო სართულზე შეძენილი ფართების კომერციული ღირებულების შემცირება.

სასამართლომ უგულებელყო მოსარჩელის არგუმენტი იმის შესახებ, რომ ქალაქ ბათუმის მერიას არ უნდა განეხილა სამშენებლო კომპანიის მიერ ხელმოწერდ წარდგენილი განცხადება, თანახმად საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლისა, რომლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზედაც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილი იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძველად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. თუ განცხადებაში არ არის მითითებული ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადების განუხილველად გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს განცხადებაზე უარის თქმის შესახებ. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მითითებული უნდა იყოს ის სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველზედაც უარი ითქვა განცხადების

დაკმაყოფილებაზე.

საქალაქო სასამართლომ ყურადღება არ მიაქცია ძალიან მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებას, კერძოდ: 2013 და 2014 წლების დამტკიცებული და ნებართვა გაცემული პროექტების საფუძველზე შენობის კ-2 კოეფიციენტად განისაზღვრა 6,4 ანუ 10 სართულიანი სახლი. სამშენებლო კომპანიამ აითვისა რა ეს კოეფიციენტი, უკანონოდ დაადგა შენობას კიდევ ერთი სართული. პარალელურად, მან 2015 და 2016 წლებში ახალი განცხადებები შეიტანა მერიაში კოეფიციენტის 7,4-მდე გაზრდის თაობაზე. 2016 წლის 28 ივნისსაც სამშენებლო კომპანია „ე-----მა“ განცხადებას თან დაურთო აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავჯდომარის, არჩილ ხაბაძის შუამდგომლობა კოეფიციენტის გაზრდის თაობაზე. ამავე შუამდგომლობაზე აპელირებდა თავის დროზე მოპასუხეც და შემდეგ, ბათუმის სასამართლომაც თავის გადაწყვეტილებაში ხაზი გაუსვა მას. თუმცა მათ არ გაითვალისწინეს, რომ სწორედ ამ განცხადებისა და თანდართული შუამდგომლობის შეტანის შემდეგ, ბათუმის მერიამ 2016 წლის 24 აგვისტოს გამოიტანა ბრძანება, რომლითაც უარი უთხრა კომპანიას კოეფიციენტის გაზრდაზე, ხოლო 2016 წლის 7 სექტემბერს უარი უთხრა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ახალი პირობების დამტკიცებასა და არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეთანხმებაზე. ამით კი დასტურდება ის, რომ მიუხედავად შუამდგომლობისა, ბათუმის მერიამ სამშენებლო კომპანიას უარი განუცხადა კოეფიციენტის გაზრდაზეც და პროექტის შეცვლაზეც, თუმცა სასამართლომ აღნიშნული არ გაითვალისწინა. ამ პერიოდში სამშენებლო კომპანია უკანონო სართულის დაშენებისთვის რამდენჯერმე დაჯარიმდა და მისი დემონტაჟიც უნდა დაწყებულიყო, მაგრამ მერიამ 2017 წლის 22 თებერვალს შეტანილი განცხადების საფუძველზე, გამოსცა ბრძანება სამშენებლო კომპანიისათვის კოეფიციენტის გაზრდაზე და შემდეგ მას მოჰყვა სხვა დამატებითი აქტების გამოცემა, რითაც დაირღვა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის დანაწესი.

4.გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სააპელაციო საჩივრისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ კ-----იდის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2

ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ 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 მიხედვით, 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 ნაწილის თანახმად, 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" ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მათ შეფასებასა და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე სარჩელის დასაშვებობის წინაპირობები რეგლამენტირებულია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლში, რომლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. შესაბამისად, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლით გათვალისწინებული შეცிலებითი სარჩელის აღძვრის უფლებამოსილება გააჩნია არა ნებისმიერ პირს, არამედ მითითებული უფლებით აღჭურვილია მხოლოდ ის პირი, ვისაც სადავო აქტი აყენებს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ დაინტერესებული მხარის ცნება უკავშირდება პირის უფლებას – წარმოდგენილ იქნეს მხარედ სასამართლოში. დაინტერესებულ მხარედ ითვლება ის პირი, რომლის კანონიერ ინტერესზეც პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) გავლენას ახდენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამასთან, მოსარჩელის უფლება და ინტერესი კანონით უნდა იყოს დაცული და სახეზე უნდა იყოს პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანი პირის სამართლებრივად დაცულ უფლებებსა და ინტერესზე. ინტერესის არსებობა გულისხმობს მხარის რეალურ, ფაქტობრივ ინტერესს და გამორიცხავს თეორიული ინტერესის დაშვების შესაძლებლობას.

მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით ზიანი მიაღდა მის ინტერესს – ყოფილიყო ქ----- მდებარე საცხოვრებელი სახლის ბოლო სართულზე არსებული ბინების მესაკუთრე, რომლებიც ბევრად უფრო პრესტიჟული და მაღალი ღირებულების მქონეა როგორც საცხოვრებელი თვალსაზრისით, ასევე კომერციული მიზნებისთვისაც, ვიდრე მის ქვეშ არსებული სართულები. სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე, აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლზე კიდევ ერთი სართულის დაშენების შედეგად კი შემცირდა მის მიერ შეძენილი ფართების ღირებულება.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ შპს „ე-----სა“ და ფიზიკურ პირს – ვ---

-----იქეს შორის გაფორმებული უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულებების საგანს წარმოადგენდა ქ.ბათუმში, ზ.გ-----ის ქ.№4--ში მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში მე-10 სართულზე მდებარე ფართები და არა აღნიშნული შენობის ბოლო სართულზე არსებული ფართები. ამდენად, აპელანტის პოზიციას იმის შესახებ, რომ მითითებულ საცხოვრებელ სახლზე ერთი სართულის დაშენებით ზიანი მიადგა ვ----- იძის ინტერესს – ყოფილიყო ბოლო სართულზე არსებული ფართის მესაკუთრე, პალატა ვერ გაიზიარებს, ვინაიდან, ასეთი პირობა ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არ ყოფილა.

პალატა აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული ხელშეკრულებები სამოქალაქო სამართლებრივია და ხელშეკრულების მონაწილე მხარის მიერ მისი პირობების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, დაინტერესებული მხარისათვის სამოქალაქო კანონმდებლობით გარანტირებულია დარღვეული უფლების აღდგენის შესაძლებლობა. ამასთან, სასამართლო თვლის, რომ ხელშეკრულების პირობების შესრულებამ ან მის შესრულებაზე უარის თქმამ, შეუძლებელია გავლენა იქონიოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონშესაბამისობაზე, ვინაიდან, მოსარჩელესა და კომპანიას შორის შეუთანხმებლობის არსებობისას, დავა უნდა გადაწყდეს სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით.

სააპელაციო პალატა მოცემული დავის ფარგლებში შეამოწმებს სადავო აქტების კანონშესაბამისობას. სასამართლო იზიარებს საქალაქო სასამართლოს დასკვნებს და მიუთითებს, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის №57 დადგენილების 36-ე მუხლის პირველი 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.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 08 ივლისის №1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებულია „დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“, რომლის პირველი მუხლის თანახმად, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს რა

ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს. მითითებული დებულების მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 განსაზღვრავს ცალკეულ ზონაში, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე დასაშვებ, შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ძირთადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამურ ფართობს. მე-2 პუნქტი ითვალისწინებს კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის გამოთვლის წესს.

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი, ქვეყნის მდგრადი განვითარებისა და მოსახლეობის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოთი უზრუნველყოფის მიზნით არეგულირებს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის 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. დასახლებული კანონის მე-4 მუხლით განსაზღვრულია კანონის მიზნები და ამოცანები, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის ერთ-ერთ ამოცანას წარმოადგენს ტერიტორიებისა და დასახლებათა განვითარება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პრინციპებით, რომლებიც ეკონომიკური და სხვა საქმიანობის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მინიმალიზებით, ტერიტორიებისა და ბუნებრივი რესურსების რაციონალური გამოყენებით უზრუნველყოფს ახლანდელი და მომავალი თაობებისათვის ჯანსაღი საცხოვრებელი გარემოს არსებობას, ხოლო „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, ქვეყნის ტერიტორიაზე სრულყოფილი, თანაბარი საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს და პირობების შექმნა („თანაბარი შესაძლებლობების სივრცე“). აღნიშნული კანონის 31-ე მუხლი განსაზღვრავს შენობა-ნაგებობების პარამეტრების გადამეტების წინაპირობებს. კერძოდ: დასახლებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ დადგენილი იმ ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლები, რომლებიც მოცემულია ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტში ან დადგენილია იმავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიხედვით, შეიცვლება ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ან სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, თუ: ა)ამას მოითხოვს დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები; ბ)ცვლილება კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით; გ)ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას გასცემს შესაბამისი

ადგილობრივი მმართველობის ორგანო, ხოლო მე-3 პუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის წესი დგინდება „განაშენიანების ძირითადი დებულებებითა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“.

სასამართლო მიუთითებს, რომ თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრის №50 დადგენილებით განსაზღვრულია თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის ტერიტორიაზე დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები, რომლის მიზანს წარმოადგენს საჯარო და კერძო ინტერესების ურთიერთგაწონასწოების საფუძველზე, თვითმმართველ ქ.ბათუმის ტერიტორიის, კვლევაზე დაფუძნებული, წინასწარ დაგეგმილი, დასაბუთებული სივრცით-ტერიტორიული წყობისა და მისაღები არქიტექტურული ღირებულებების შესაბამისი ურბანული განვითარება. მითითებული დადგენილების მე-4 მუხლის 4.4. პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის (კ-2) გაზრდა მაქსიმუმ 60 %-ით შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, თუკი საქართველოს მთავრობის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ წარდგენილი იქნება შესაბამისი შუამდგომლობის წერილი, მასზედ, რომ საინვესტიციო პროექტის განხორციელება განსაკუთრებული და მნიშვნელოვანია ქალაქთმშენებლობითი, გეგმარებითი, საზოგადოებრივი, ჰუმანიტარული, ეკონომიკური, თავდაცვითი, კულტურული ამოცანების გადაწყვეტის მიზნით. შესაბამისად, შესაძლებელია კ-2 კოეფიციენტის მნიშვნელობის გაზრდა შეუზღუდავად, ასეთ შემთხვევაში სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება ხდება საერთო წესების საფუძველზე. აღნიშნული დადგენილების მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება არის კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის, რომელზეც მოთხოვნილია მშენებლობის ნებართვის გაცემა, ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი ძირითადი პარამეტრებისაგან (მოთხოვნებისაგან) განსხვავებული პარამეტრების (მოთხოვნების) დადგენა. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას საჭიროებს: ა)კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის განსაზღვრული კ-2 კოეფიციენტის მნიშვნელობის გაზრდა; ბ)კანონმდებლობით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის განსაზღვრული კ-1 კოეფიციენტის მნიშვნელობის გაზრდა ან გაუქმება; გ)კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის ძირითადი ნებადართული სახეობის გარდა კანონმდებლობით პირდაპირ გათვალისწინებული სხვა უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობ(ებ)ის განსაზღვრა; დ)ზონის ტერიტორიაზე მდებარე მრავალბინიან

საცხოვრებელ სახლზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიკუთვნებულ მიწის ნაკვეთებზე, მათ შორის, იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც მიკუთვნებული იყო მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე, მაგრამ მოხდა მისი გამოყოფა და დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად რეგისტრაცია არსებული ობიექტების რეკონსტრუქცია; ე) კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა გადაწყვეტილებები. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის წარდგინების საფუძველზე ღებულობს თვითმმართველ ქ.ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს ხელმძღვანელი. გადაწყვეტილება მიიღება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სახით.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 46-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის მეორე სტადიას ამ დადგენილების შესაბამისად, წარმოადგენს არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება. არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმებისათვის ნებართვის მაძიებელმა უნდა წარადგინოს არქიტექტურული პროექტი ან/და საჭიროების შემთხვევაში კონსტრუქციული სქემა ან/და ტექნოლოგიური სქემა. მითითებული დადგენილების 52-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ნებართვის მაძიებელი წერილობით განცხადებას და თანდართულ დოკუმენტებს წარუდგენს ნებართვის გამცემს, ნებართვის გამცემი არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. იმავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად კი, ნებართვის გამცემი ვალდებულია ამ დადგენილებით განსაზღვრულ ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების ან შეთანხმებაზე უარის თქმის შესახებ. შეთანხმებაზე უარის თქმის შემთხვევაში, ნებართვის გამცემი ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობოს დასაბუთებული უარი ნებართვის მაძიებელს.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 54-ე მუხლის პირველი პუნქტის 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 პუნქტის შესაბამისად, 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.

მითითებული ნორმების ანალიზის საფუძველზე, სააპელაციო პალატა ასკვნის, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ, დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და წარდგენილი საკვლელო დოკუმენტების საფუძველზე, გამოსცა გასაჩივრებული აქტები და მიიჩნევს, რომ მათი ბათილად ცნობის წინაპირობები არ არსებობდა.

სააპელაციო პალატა ასევე განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. ამდენად, თუნდაც უკანონო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად შეიძლება იქნეს ცნობილი მხოლოდ მაშინ, თუ იგი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. განსახილველ შემთხვევაში უდავოა, რომ გასაჩივრებული აქტებით დაინტერესებულ პირს ნება მიეცა ეწარმოებინა მშენებლობა, შესაბამისად, ეს აქტები წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომელთა მიმართ შპს „ე-----ს“ გააჩნია სრულიად საფუძვლიანი და კანონიერი ნდობა. სწორედ აღნიშნული აქტების საფუძველზე შპს „ე-----მა“ განახორციელა სამშენებლო სამუშაოები, რომლის უკანონოდ ცნობის შემთხვევაში, მას და საქმეში მესამე პირად ჩაბმულ ფიზიკურ პირებს მიაღებათ პირდაპირი და უშუალო ზიანი. ამასთან, სააპელაციო სასამართლოს მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები არანაირ პირდაპირ და უშუალო ზიანს არ აყენებს მოსარჩელის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს, ვინაიდან, ვ-----იძეს არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე შპს „ე-----ის“

მიერ განახორციელებული სამშენებლო სამუშაოების, კერძოდ, ქ-----
----- მდებარე საცხოვრებელ სახლზე მე-11 სართულის დაშენების შედეგად
შემცირდა ამავე სახლის მე-10 სართულზე მდებარე მისი კუთვნილი ფართების
ღირებულება ან რაიმე სხვაგვარი ზიანი მიადგა მას. შესაბამისად, პალატა
თვლის, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს
გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და იურიდიულად სრულყოფილად არის
დასაბუთებული. სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს გასაჩივრებული
გადაწყვეტილების გაუქმებისათვის საფუძვლიან პრეტენზიას, რის გამოც იგი
უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული, ხოლო სააპელაციო საჩივარი არ უნდა
დაკმაყოფილდეს.

6.საპროცესო ხარჯები:

სააპელაციო საჩივარი უარყოფილია უსაფუძვლობის გამო, შესაბამისად,
სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება ეკისრება აპელანტს, რაც მის
მიერ წინასწარ არის გადახდილი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული
საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს
სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე, 390-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

- 1.ვ-----იდის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
- 2.უცვლელად დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14
დეკემბრის გადაწყვეტილება.
- 3.აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
- 4.განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით, საქართველოს უზენაესი
სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ.თბილისი, ძმები
ზუბალაშვილების ქუჩა №32), დასაბუთებული განჩინების ასლის
მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის
სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით
(ქ.ქუთაისი, ნიუპორტის ქუჩა №32).

დოლიძე	თავმჯდომარე	ვერა
სირაძე	მოსამართლეები:	მარინა მაკა გორგოძე