



**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

26 თებერვალი, 2018 წელი

ქალაქი

ქუთაისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე გოჩა აბუსერიძე

სხდომის მდივანი ონისე გურეშიძე

აპელანტი – ეთ-----ა

წარმომადგენელი – ჟუ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი – მუ-----ე

მესამე პირი – შპს "ბი-----5"

დირექტორი – ქე-----ე

წარმომადგენელი – თე-----ე

მესამე პირი – მა-----ე

წარმომადგენელი – ჟუ-----ე

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა – ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2016 წლის 31 მარტს ეთ-----ამ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიისა და მესამე პირის შპს "ბი-----5"-ის მიმართ. მოსარჩელემ მოითხოვა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებისა და №1--4

არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2014 წლის 03 ნოემბრის №მ---9 ბრძანების ბათილად ცნობა, მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 12 თებერვლის №მ---6 ბრძანების ბათილად ცნობა, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ახალი პირობების დამტკიცებისა და №4--3 არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 06 მაისის №მ---3 ბრძანების ბათილად ცნობა, მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 22 მაისის №მ---4 ბრძანების და სმ N0----7 სამშენებლო ნებართვის ბათილად ცნობა;

მოსარჩელემ მიუთითა, რომ 2015 წლის 18 მაისს სს „თ-----ა“ და მას შორის გაფორმდა №05.32.01---- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მოსარჩელე გახდა მომავალი მესაკუთრე, ხოლო 2016 წლის 30 ივნისიდან, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მისი საკუთრების უფლება ქ.ბათუმში, აე-----ს-ს №1---- მდებარე N05.32.01---- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე. აღნიშნულ სახლში მისი ოჯახი ცხოვრობს 46 წელზე მეტია.

მოსარჩელის აღნიშვნით, მისი საცხოვრებელი სახლის მოსაზღვრედ ცხოვრობდა ავ-----ე თავის ოჯახთან ერთად. მისმა მამამთილმა მას დროებით სარგებლობაში გადასცა თავისი საეზოვე მიწიდან, დახლოებით 30 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. რამოდენიმე წლის შემდეგ მან თავისი ხარჯებით კაპიტალური ღობე გააკეთა, თავის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რაც ერთმანეთისგან ყოფდა ორ მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთს, მაგრამ ისე, რომ ღობე მხოლოდ მის მიწის ნაკვეთშია განთავსებული და მისი მეორე მხარეს მდებარე დაახლოებით 30 კვ.მ. ფართობი, რომელიც დროებით სარგებლობაში ჰქონდა გადაცემული ავ-----ე, ასევე მის ოჯახს ეკუთვნის. რამოდენიმე თვის წინ ავ-----ის საცხოვრებელი სახლი დაშალეს და მის ადგილას გადაწყვიტეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. მოსარჩელე მისი წინააღმდეგი არ იყო, რადგანაც არ იცოდა, რომ მის ეზოში მდებარე ღობე და ღობის გადაღმა, მისი კუთვნილი 30 კვ.მ. ფართი უკვე ავ-----ეს ჰქონია საჯარო რეესტრში საკუთრებაში რეგისტრირებული.

მოსარჩელის მითითებით, როდესაც მშენებლებმა ჩამოასხეს საცხოვრებელი სახლის ბოძები მის ღობეზე, მიმართა ქ.ბათუმის მერიას და მოითხოვა აღნიშნულ მშენებლობასთან დაკავშირებით დოკუმენტების ასლები, რის შემდეგაც აღმოჩნდა, რომ ავ-----ეს მოსარჩელის მიერ აშენებული ღობე და ღობის შიგნით გარკვეული მიწის ნაკვეთი თავის საკუთრებაში ჰქონდა დარეგისტრირებული, შემდეგ კი გასხვისებული შპს „ბი-----5-თვის“, რომლის სასარგებლოდაც გაცემულია პროექტი და მშენებლობის ნებართვა.

მოსარჩელის განმარტებით, იგი იძულებული გახდა გადაეხადა თანხა და მოეხდინა ავ-----ის დაკვეთით შესრულებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნახაზის შესაბამისად საზღვრების დადგენა. ამის შედეგად გამოირკვა, რომ ავ-----ის დაკვეთით ნახაზი არასწორად იყო შედგენილი. მხაზველებს რომ კეთილსინდისიერად შეესრულებინათ სამუშაო, დღეს ამდენი პრობლემა არ იქნებოდა.

მიუხედავად იმისა, რომ ნახაზი არასწორად იყო შედგენილი (რაზედაც დავა მიმდინარეობს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში), მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ მშენებლობის სანებართვო აქტების გაცემის დროს არ მოახდინა ადგილზე შესწავლა - არ გაარკვია, სად მდებარეობდა შპს „ბი-----5-ის“ საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები და ისე დაამტკიცა პროექტი და გასცა მშენებლობის ნებართვა, მაშინ როდესაც ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ დადგენილია მიწის ნაკვეთების ზედდება და დასკვნაში მითითებულია, რომ ადგილი აქვს მიწის ნაკვეთების ს/კ 05.32.01---- და ს/კ 05.32.12---- გადაფარვას.

მოსარჩელის აღნიშვნით, შპს „ბი-----თვის“ ცნობილი იყო, რომ ღობისა და ღობის შიგა მხარეს გარკვეული ოდენობის მიწის ფართობის მფლობელი და მესაკუთრე იყო ეთ-----ა. აღნიშნულის გამო შპს „ბი-----5-ის“ დირექტორი, ქე-----ე მშენებლობის დაწყებამდე მივიდა მასთან და ითხოვა თანხმობა, რომ დაეშალა ღობე და დაეწყო სახლის მშენებლობა, რაზეც ეთ-----ამ დაუყოვნებლივ დარეკა პოლიციის განყოფილებაში და ქ.ბათუმის მერიაში. ამის შედეგად პრეტენზია დროებით შეწყდა, თუმცა გარკვეული დროის შემდეგ შპს „ბი-----5-მა“ მიუხედავად ამისა, ეთ-----ას ღობეზე მაინც ჩამოასხა სახლის ბოძები.

მოსარჩელის მითითებით, შპს „ბი-----5-ის“ ასეთი მოქმედება არ იყო მასთან შთანხმებული, რაც არღვევდა კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგებოდა საჯარო წესრიგს და ზნეობის ნორმებს. აღნიშნულით მის ოჯახს მოაკლდა მიწის ნაკვეთი და მიაღმა ზიანი, რომელიც ყოველდღიურად იზრდება. საცხოვრებელი ტერიტორია არის პრესტიჟული და 1 კვ.მ. მიწის დათმობაც შეუძლებელია. ამასთან, მშენებლობის პროცესში ბოძების ჩამოსხმიდან რამდენიმე დღეში მიწა დაიბზარა, გასკდა და ღობესთან დარგული პალმის ხეები და სხვა ნარგავები მიწიდან ამოვარდა. პალმის ხეები მოპასუხემ წაიღო და აღარ დაუბრუნებია. მიუხედავად არაერთი მოთხოვნისა, შპს „ბი-----5-მა“ ნებაყოფლობით არ მოახდინა საჯარო რეესტრში ცვლილება და არ გაასწორა საზღვრები. მოსარჩელემ მიმართა ქალაქ ბათუმის მერიას და მოითხოვა მშენებლობის სანებართვო აქტების ბათილად ცნობა, მაგრამ მუნიციპალიტეტის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურიდან მიღებული პასუხით მას უარი ეთქვა ამ მოთხოვნაზე, მიუხედავად იმისა, რომ

გასაჩივრებული აქტების მიღებით დაირღვა მისი კანონიერი უფლებები და მიაღმა მნიშვნელოვანი ზიანი, რის გამოც იძულებული გახდა, მისი დარღვეული უფლების აღსადგენად მიემართა სასამართლოსთვის და მოეთხოვა უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა.

მოპასუხე ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო შემდეგი საფუძვლით: „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფიცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი, ხოლო სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფიცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. აღნიშნული ნორმები ავალდებულებს სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეებს, დაეყრდნონ საჯარო რეესტრის ამონაწერს და ეჭვი არ შეიტანონ მის სისწორეში, ვიდრე საწინააღმდეგო არ იქნება დამტკიცებული კანონმდებლობით დადგენილი წესით. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია, ვალდებული იყო დაეკმაყოფილებინა განმცხადებლის მოთხოვნა მის მიერ წარდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით და არ იყო უფლებამოსილი, ეჭვქვეშ დაეყენებინა მისი ამონაწერის, საკადასტრო გეგმის ან მათ საფუძვლად არსებული დოკუმენტის (უფლების დამდგენი დოკუმენტის) სისწორე.

შპს „ბი-----5-ის“ მიერ დაგეგმილი იქნა პროექტში ცვლილებების განხორციელება, რისთვისაც მიმართა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას. განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციით დადგინდა, რომ დაგეგმილი ცვლილებები საჭიროებდა ახალ მშენებლობის ნებართვას და შესაბამისად, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 63-ე და 64-ე მუხლების საფუძველზე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნილი ცვლილებების შეთანხმების თაობაზე. კერძოდ, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 06 მაისის №მ----3 ბრძანებით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ახალი პირობები და შეთანხმებული იქნა პროექტი №4--, რაც ითვალისწინებდა მიწის ნაკვეთზე ახალი შენობა-ნაგებობის „ბ“ ბლოკის დამატებას, ხოლო ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 11 სექტემბრის №მ----9 ბრძანებით შეთანხმებული იქნა პროექტი №8--. ასევე ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 28 დეკემბრის №მ----- ბრძანებით შეთანხმდა ცვლილება პროექტში და შეთანხმებული იქნა პროექტი №1---, რომელზედაც 2016 წლის 12 თებერვლის №მ---- ბრძანებით გაიცა №0----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას გამოკვლეული იქნა საქმისათვის

მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარმოდგენილი განცხადების შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ პროექტით დაგეგმილი მშენებლობა სრულად მოქცეული იყო შპს „ბი-----5-ის“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში და არ იყო დარღვეული „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით განსაზღვრული, მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების პირობები და მისი სიმაღლეთა რეგულაცია მოსარჩელის მიმართ. ყოველივე ზემოაღნიშნული მიუთითებს, რომ ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი ვალდებული იყო გამოეცა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები მშენებლობის განხორციელების თაობაზე, ვინაიდან არ არსებობდა მათ გამოცემაზე უარის თქმის საფუძველი.

მესამე პირის შპს „ბი-----5-ის“ წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და აღნიშნა, რომ მას მშენებლობის ნებართვა მიღებული ჰქონდა მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვითა და შესაბამისობით, იგი მშენებლობას აწარმოებდა სხვა პირისაგან ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეძენილი, თავისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და ამ მხრივ მოსარჩელის პრეტენზია იყო უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილებით ეთ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. ეთ-----ას საკუთრების უფლება 2016 წლის 30 ივნისიდან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია ქ. ბათუმში, აე-----ს №1----მდებარე 455 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობის მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ, №1194,57 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 05.32.01----. უფლების დამდგენ დოკუმენტად საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებულია 2016 წლის 30 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება;

2.1.2. ქ. ბათუმში, ან----ს დასახლებაში, მოსარჩელე ეთ-----ას უძრავი ქონების - მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე, 764 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, დაზუსტებული მონაცემებით და მასზე განთავსებულ მშენებარე შენობა-ნაგებობაზე, უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი: 05.32.1-----, 2014 წლის 3

სექტემბრიდან აღრიცხულია შპს „ბი-----5-ის“ საკუთრების უფლება;

2.1.3. ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2014 წლის 03 ნოემბრის №მ---9 ბრძანებით დაკმაყოფილდა შპს „ბი-----5-ის“ განცხადება და ქ. ბათუმში, დასახლება ანგისაში მდებარე 765,00 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.32.1----) ცხრასართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები და შეთანხმებული იქნა პროექტი №1--4. ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 12 თებერვლის №მ---6 ბრძანებით გაიცა №0----0 მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. შპს „ბი-----ს“ განცხადებას თან ერთვის დადგენილებით განსაზღვრული დოკუმენტები, მათ შორის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

2.1.4. შპს „ბი-----5-ის“ მიერ დაგეგმილი იქნა პროექტში ცვლილებების განხორციელება, რისთვისაც მან მიმართა ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას. განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციით დადგინდა, რომ დაგეგმილი ცვლილებები საჭიროებდა ახალ მშენებლობის ნებართვას და შესაბამისად, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნილი ცვლილებების შეთანხმების თაობაზე. კერძოდ, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 06 მაისის №მ---3 ბრძანებით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ახალი პირობები და შეთანხმებული იქნა პროექტი №4--, რაც ითვალისწინებდა მიწის ნაკვეთზე ახალი შენობა-ნაგებობის „ბ“ ბლოკის დამატებას, ხოლო ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 11 სექტემბრის №მ---9 ბრძანებით შეთანხმებული იქნა პროექტი №8--. ასევე, ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 28 დეკემბრის №მ----- ბრძანებით შეთანხმდა ცვლილება პროექტში და შეთანხმებული იქნა პროექტი №1---, რომელზედაც ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 12 თებერვლის №მ--- ბრძანებით გაიცა №0----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობა;

2.1.5. პროექტით დაგეგმილი მშენებლობა, მშენებლობის სანებართვო დოკუმენტაციის მიხედვით, სრულად მოქცეულია შპს „ბი-----5-ის“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში.

სასამართლოს მიერ დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

სასამართლოს მიერ სადავო ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი არ ყოფილა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ აღნიშნა, 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 საფუძველზე, „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.

სასამართლოს მითითებით, ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია, როგორც მშენებლობის ნებართვის ორგანო, არ არის უფლებამოსილი კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ მიიღოს რაიმე გადაწყვეტილება. აღნიშნული ვალდებულება დაკავშირებულია ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილ, ობიექტურ, ყოველმხრივ გამოკვლევასთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. აღნიშნული ნორმა მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად და მის ფარგლებში უნდა გამოიკვლიოს ფაქტობრივი გარემოებები და მათი შეჯერების საფუძველზე მიიღოს გადაწყვეტილება. ვინაიდან, მოსარჩელის მოთხოვნა მიმართულია მშენებლობის თაობაზე გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტების ბათილად ცნობაზე, მათი მომზადების, გამოცემის, გაცნობის კანონშესაბამისობა უნდა დადგინდეს სადავო სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმების საფუძველზე.

„ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე 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. აღნიშნული გარემოებების შემთხვევაში იარესებდა შპს „ბი-----5-სთვის“ მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის საფუძვლები.

მითითებული კანონის მე-40 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკანონმდებლო აქტებში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელებამდე ლიცენზიებისა და ნებართვების გამცემი ორგანოები, გაცემის წესი და პირობები ამ კანონის შესაბამისად დგინდება, საქართველოს მთავრობის ნორმატიული აქტით.

სასამართლოს მითითებით, აღნიშნულ ნორმატიულ აქტს წარმოადგენს საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობები“, რომელიც განსაზღვრავს ნებართვის გაცემის პროცედურის სტადიებს, თითოეულ სტადიაზე წარსადგენ 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 – ქალაქმშენებლობითი 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.

ყოველ მომდევნო სტადიაზე გადასვლა შესაძლებელია მხოლოდ წინა სტადიის თაობაზე დადებითი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველზე.

სასამართლოს აღნიშვნით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი, ხოლო სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

აღნიშნული ნორმები ავალდებულებს სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეებს, დაეყრდნონ საჯარო რეესტრის ამონაწერს და ეჭვი არ შეიტანონ მის სისწორეში, ვიდრე საწინააღმდეგო არ იქნება დამტკიცებული კანონმდებლობით დადგენილი წესით. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია, ვალდებული იყო დაეკმაყოფილებინა განმცხადებლის მოთხოვნა მის მიერ წარდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით და არ იყო უფლებამოსილი, ეჭვქვეშ დაეყენებინა მისი ამონაწერის, საკადასტრო გეგმის ან მათ საფუძველად

არსებული დოკუმენტის (უფლების დამდგენი დოკუმენტის) სისწორე.

სასამართლოს აღნიშვნით, შპს „ბი-----5-მა“ განცხადებასთან ერთად ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგინა საჯარო რეესტრის ამონაწერი და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. შეთანხმებულ პროექტში არსებულ გეგმებზე არის მოცემული საპროექტო აქტის საკადასტრო მიწის ნაკვეთის წითელი ნაზები. პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობა მთლიანად ჩატეულია შპს „ბი-----5-ის“ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში (დაცულია წითელი ნაზები), პროექტის შეთანხმების დროისათვის საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემების შესაბამისად.

სასამართლომ მიუთითა, რომ განსახილველ შემთხვევაში განმცხადებლის შპს „ბი-----5-ის“ მიერ უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურში მშენებლობის ნებართვის მისაღებად წარდგენილი იქნა დადგენილებით განსაზღვრული ყველა დოკუმენტაცია და შესაბამისად, ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია ვალდებული იყო დაეწყო ადმინისტრაციული წარმოება და მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება. 2014 წლის 03 ნოემბრის №მ---9 ბრძანებით დაკმაყოფილდა შპს „ბი-----5-ის“ განცხადება და ცხრასართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები და შეთანხმებული იქნა პროექტი №1--4. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 12 თებერვლის №მ---6 ბრძანებით გაიცა №0----0 მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ 45-ე მუხლის მე-10 პუნქტის, 52-ე მუხლის მე-4 პუნქტისა და 54-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ვინაიდან არ არსებობდა განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე უარის თქმის საფუძვლები, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე.

შპს „ბი-----5-ის“ მიერ დაგეგმილი იქნა პროექტში ცვლილებების განხორციელება, რისთვისაც მიმართა ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას. განცხადებას თანდართული დოკუმენტაციით დადგინდა, რომ დაგეგმილი ცვლილებები საჭიროებდა ახალ მშენებლობის ნებართვას და შესაბამისად, საქართველოს კანონის საფუძველზე, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ 63-ე და 64-ე მუხლების საფუძველზე მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნილი ცვლილებების შეთანხმების თაობაზე. კერძოდ, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 06 მაისის №მ---3 ბრძანებით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ახალი პირობები და შეთანხმებული იქნა პროექტი №4--, რაც ითვალისწინებდა მიწის ნაკვეთზე ახალი შენობა-ნაგებობის „ბ“ ბლოკის

დამატებას, ხოლო ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 11 სექტემბრის №მ----9 ბრძანებით შეთანხმებული იქნა პროექტი №8--. ასევე ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 28 დეკემბრის №მ----- ბრძანებით შეთანხმდა ცვლილება პროექტში და შეთანხმებული იქნა პროექტი №1---, რომელზედაც 2016 წლის 12 თებერვლის №მ---- ბრძანებით გაიცა №0----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესს, მათ შორის, განსახლების, დასახლებათა, ინფრასტრუქტურის განვითარებას, კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დაცვის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, არეგულირებს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომელიც ადგენს ამ სფეროში სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების, ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებებსა და მოვალეობებს, ასევე, ადგენს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საგანს, პრინციპებს, პრიორიტეტებს, მიზნებსა და ამოცანებს, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და დაგეგმვის დოკუმენტების ფორმებსა და როლს საქართველოს ტერიტორიის განვითარებასა და განაშენიანებაში. კანონის მე-3 მუხლის „ძ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულია განაშენიანების რეგულირების ხაზების, იგივე წითელი ხაზების ცნება, როგორც მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე წითელი ხაზი; „წ“ ქვეპუნქტით განიმარტება განაშენიანების სავალდებულო ხაზები, იგივე ლურჯ ხაზებს, როგორც – მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომელზედაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე ლურჯი ხაზი.

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისი, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის 59 დადგენილებით დამტკიცებული „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 26-ე მუხლით დადგენილია დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები და წესები, რომელთა შესრულების სავალდებულო ხასიათი გარდა განაშენიანების შესახებ რეგულაციის კონკრეტული მოთხოვნების განსაზღვრისა, ამ პროცესში მესამე პირთა ინტერესების დაცვის უზრუნველყოფასაც უკავშირდება.

სასამართლოს აღნიშვნით, 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე, ამ მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტების შესაბამისად სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს განსაზღვრის მიზნით დგინდება განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი), რაც გარდა განაშენიანების

შესაბამისი გაანგარიშების მიზნისა, მნიშვნელოვანია სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე (მეზობელი) ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესების გასათვალისწინებლადაც, რათა მშენებლობის შედეგად არ იქნას შელახული და დარღვეული. კონკრეტული მიწის ნაკვეთი უნდა იძლეოდეს შენობათა განთავსების შესაძლებლობას, ამ მოთხოვნათა დაცვით.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას გამოკვლეული იქნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. მოცემულ შემთხვევაში ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარმოდგენილი განცხადების შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ პროექტით დაგეგმილი მშენებლობა სრულად მოქცეული იყო შპს „ბი-----5-ის“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში და არ იყო დარღვეული „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით განსაზღვრული, მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების პირობები და მისი სიმაღლეთა რეგულაცია მოსარჩელის მიმართ. მშენებლობის ნებართვა გაცემული იქნა იმ სამშენებლო პროექტის შესაბამისად, რომელში არსებულ გეგმებზე, ფასადებსა და ჭრილებში მოცემული იყო საპროექტო აქტის საკადასტრო მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზები.

სასამართლოს აღნიშვნით, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი ვალდებული იყო გამოეცა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები შპს „ბი-----ს“ წარდგენილი პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობის განხორციელების თაობაზე, ვინაიდან არ არსებობდა მშენებლობის სანებართვო აქტების გამოცემაზე უარის თქმის საფუძველი. ასეთ შემთხვევაში კი დაუსაბუთებელი შეზღუდვა მშენებლობის განხორციელებაში წარმოადგენს საკუთრების განკარგვის თავისუფლების უკანონოდ შეზღუდვას, რისი უფლებაც ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გააჩნია.

სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე

მოქმედება. ამასთან, სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ეთერი ხიბაიას მიერ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა, რამდენადაც ეს აქტები კანონის შესაბამისობით იყო მიღებული, მათი მიღების დროს არ იყო დარღვეული ადმინისტრაციული წარმოების წესები და ამ აქტებით მოსარჩელის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებისათვის ზიანის მიყენებას ადგილი არ ჰქონია. შესაბამისად ეთერი ხიბაიას სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილებაზე კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო საჩივარი წარადგინა ეთ-----ამ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა, შემდეგ საფუძვლებზე მითითებით:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტის მითითებით, ბათუმის საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილებით არასწორად მიიჩნია უდავოთ 3.1.5. პუნქტში მითითებული გარემოება, თითქოსდა პროექტით დადგენილი მშენებლობა, მშენებლობის სანებართვო დოკუმენტაციის მიხედვით, სრულად იყო მოქცეული შპს "ბი-----5"-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში, მაშინ როდესაც სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნით, ინდ.მეწარმე მუ-----ს ცნობით დადგენილია, რომ ეთ-----ასა და შპს "ბი-----5"-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები გადაფარვაშია, და შპს "ბი-----5"-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი, მის ეზოს ნაწილს შეადგენს არსებული ღობის შიგა მხარეს ეთ-----ას ეზოში. თუ მოპასუხე მხარე ქ.ბათუმის მერია საკადასტრო საზღვრების შესაბამისად შეისწავლიდა ტერიტორიას, ვერ დაამტკიცებდა არსებული სახით სადავო პროექტს, რომლის თანახმად მშენებლობა უნდა მიმდინარეობდეს ეთ-----ას ეზოშიც, ფაქტობრივად მშენებლობა მიმდინარეობს მხოლოდ ე.ხიბაიას და შპს "ბი-----5"-ის გამყოფ კედელზე;

3.1.2. აპელანტის აღნიშვნით, ბათუმის საქალაქო სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია დადგენილად ის გარემოება, რომ სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნით და ინდ.მეწარმე „მუ----

-----ს“ ცნობით დადგენილია, რომ ეთ-----ასა და შპს“ბი-----5“-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები გადაფარვაშია.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა სააპელაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობა, გააანალიზა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე მივიდა დასკვნამდე, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელი უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 21 აპრილის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, 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 მიხედვით, 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 სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

“სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ” საქართველოს კანონის 36-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის N1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცდა დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები.

ამ დებულების 26-ე მუხლით დარეგულირებულია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება; კერძოდ, ამ ნორმის პირველი პუნქტის თანახმად, ამ თავის მიზნებისათვის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვარი (საკადასტრო საზღვარი) არის 2 სახის: სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვარი – როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს (გარდა ჩიხისა) და სამშენებლო მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვარი – როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება სამშენებლო მიწის ნაკვეთს, ან ისეთ არასამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელიც არ წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს.

ამავე მუხლის მე-10 პუნქტის მიხედვით, შესაბამისი საზღვრის მხარეს განთავსებულად ითვლება შენობის ყველა ის საანგარიშო ზედაპირი, რომელიც საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყესთან ქმნის ნულიდან 45 გრადუსის ჩათვლით კუთხეს. ამავე დებულების მე-3 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად კი შენობის საანგარიშო ზედაპირია გრუნტის ზედაპირიდან სახურავის საანგარიშო კიდემდე შენობის ყველა ზედაპირი, რომელიც გრუნტის ზედაპირის ჰორიზონტალური პროექციის მიმართ ქმნის 70-დან 90 გრადუსამდე კუთხეს.

მე-14 პუნქტის შესაბამისად, შენობის საანგარიშო ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრის მხარეს კარის, ფანჯრის, სამტრედეს და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილის, ასევე აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე. ეს პირობა არ ეხება შენობის იმ ნაწილებს რომელებიც განთავსებულია საზოგადოებრივი საზღვრის მხარეს და ამ მუხლის მე-15, მე-151, მე-16 და მე-19 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებს.

საქმის მასალებით, მათ შორის მხარეთა ახსნა-განმარტებით და საპროექტო დოკუმენტაციით (იხ.ს.ფ.276) დადგენილია, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მხარეს შპს “ბი-----5”-ის დაკვეთით დაპროექტებულ შენობა-ნაგებობას არ გააჩნია კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილები, შესაბამისად სამეზობლო მიჯნის

ზონაში შენობის განთავსება არ საჭიროებდა აპელანტის სანოტარო წესით დამოწმებულ თანხმობას.

რაც შეეხება აპელანტის პრეტენზიას შპს „ბი-----5“-ის მიერ ასაშენებელი ობიექტის მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსების შესახებ, პალატა სრულად ეთანხმება ამ მიმართებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას და დამატებით აღნიშნავს, რომ შპს „ბი-----5“-მა განცხადებასთან ერთად ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგინა საჯარო რეესტრის ამონაწერი და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომლის მიხედვით პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობა მთლიანად მოქცეულია შპს „ბი-----5“-ის საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში. ის გარემოება, რომ ექსპერტის დასკვნით დასტურდება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს შორის ზედდება, ვერ შეცვლის საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას. აღსანიშნავია, რომ შპს „ბი-----5“-ის საკუთრების მონაცემები საჯარო რეესტრში სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღების დროს იყო იურიდიული ძალის მქონე და არც ამჟამადაც შეცვლილა, სასამართლო კი უფლებამოსილია გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერება შეაფასოს არა მომავალ დროში, არამედ საკითხის გადაწყვეტის დროისთვის არსებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობით. ამ პრინციპის გათვალისწინებით კი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღებისას სახეზე არ იყო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული აქტის ბათილად ცნობის საფუძვლები, რა გარემოებებიც სააპელაციო საჩივრის უარყოფის საფუძველია.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორი შეფასება მისცა წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა სადავო სამართალურთიერთობას. გადაწყვეტილება ფაქტობრივად და სამართლებრივად დასაბუთებულია სრულად, მისი გაუქმებისათვის დასაბუთებულ პრეტენზიას წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს; შესაბამისად, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. ამდენად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

სასამართლო ხარჯები:

პალატა აღნიშნავს, რომ ეთ-----ას სააპელაციო საჩივარი უარყოფილია, შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით დადგენილი ოდენობით სახელმწიფო ბაჟის – 150 (ასორმოცდაათი) ლარის გადახდის ვალდებულება აპელანტს ეკისრება, რაც მის მიერ წინასწარ გადახდილია.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 377-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

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

მოსამართლე

გოჩა აბუსერიძე