



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

05 თებერვალი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქალაქი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე ხათუნა ხომერიკი

სხდომის მდივანი ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

მოწინააღმდეგე მხარეები (მოსარჩელები) - ა-----ი, ლ-----ა

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ა-----ისა და ლ-----ას სარჩელის უარყოფა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 05 მარტს ა-----მა და ლ-----ამ სარჩელით მიმართეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ და მოითხოვეს:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 12 თებერვლის N6----- ბრძანება მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელებაზე უარის თქმის შესახებ;

1.2. დავალდებულდეს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. N15-ში N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს მშენებლობის მიზნით გაცემული N0----- მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელების თაობაზე.

სარჩელი ეფუძნებოდა იმ გარემოებებს, რომ მოსარჩელებს ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. N15-ში საჯარო რეესტრის მონაცემებით საკუთრების უფლებით ერიცხებოდათ

ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი საერთო ფართობით 253 კვ.მ. იმის გამო, რომ საცხოვრებელი სახლის ტექნიკური მდგომარეობა იყო ავარიული, 2014 წელს მოსარჩელებმა გადაწყვიტეს მისი დემონტაჟი და მის ადგილას სასტუმროს მშენებლობა.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 02 მარტის №---- ბრძანებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელების განცხადება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ, ასევე შეთანხმებული იქნა ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. N15-ში მდებარე 522 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს მშენებლობის არქიტექტურული პროექტი.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 19 დეკემბრის №---- ბრძანებით ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. N15-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს მშენებლობის არქიტექტურულ პროექტში შეტანილი იქნა ცვლილება N1--- და გაიცა მშენებლობის ნებართვა N0-----.

მშენებლობის ნებართვით დადგენილ ვადაში, კერძოდ, 2017 წლის 25 დეკემბრამდე განხორციელდა პროექტით გათვალისწინებული რიგი სამუშაოები, თუმცა მშენებლობის სრულად განხორციელება ვერ მოხერხდა ნებართვით დადგენილ ვადაში, რაც გამოწვეული იყო ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მხრიდან ხელისშემშლელი გარემოებებით.

2017 წლის 22 დეკემბერს, მშენებლობის **ნებართვის ვადის ამოწურვამდე**, მოსარჩელებმა მშენებლობის ვადის გაგრძელების მოთხოვნით მიმართეს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას და წარუდგინეს საჭირო დოკუმენტები. ქ. ბათუმის მერიამ განცხადებაზე პასუხის გაცემის **ვადად განსაზღვრა 2017 წლის 29 დეკემბერი, აღნიშნულ ვადაში მოსარჩელებს განცხადებაზე პასუხი არ მიუღიათ.**

მშენებლობის ვადის გაგრძელების მოთხოვნით წარდგენილი **განცხადების განხილვის ვადის გასვლის შემდეგ**, 2018 წლის 12 თებერვალს, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის №6----- ბრძანებით მოსარჩელებს უარი ეთქვათ მშენებლობის ვადის გაგრძელებაზე. განმცხადებელთა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე **უარის თქმის საფუძველად მითითებულია ის გარემოება, რომ ობიექტზე მშენებლობა არ იყო ნაწარმოები და აღნიშნულ ტერიტორიაზე განსაზღვრული სამშენებლო პირობები სხვა მოთხოვნებთან ერთად ცვლიდა შენობათა მაქსიმალური სიმაღლის დასაშვებობის საკითხს.**

მოპასუხე მხარის, ქ. ბათუმის მერიის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და ის უსაფუძვლოდ მიიჩნია, რადგან ობიექტის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება და არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება განხორციელდა 2015 წლის 02 მარტს, მშენებლობის ნებართვა გაიცა 2016 წლის 19 დეკემბერს, ხოლო გაცემული მშენებლობის ნებართვის შესაბამისად სამშენებლო ობიექტზე არ იყო ნაწარმოები მშენებლობა. ამასთან, მიმდინარე მდგომარეობით აღნიშნულ **ტერიტორიაზე განსაზღვრული სამშენებლო პირობები სხვა მოთხოვნებთან ერთად ცვლიდა შენობათა მაქსიმალური სიმაღლის დასაშვებობის საკითხს.**

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილებით ა-----ის და ლ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა, – ბათილად იქნა ცნობილი ქ. ბათუმის

მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 12 თებერვლის N6----- ბრძანება მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელებაზე უარის თქმის შესახებ. დაევალა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. N15-ში N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს მშენებლობის მიზნით გაცემული N0----- მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელების თაობაზე;

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას მოსარჩელების სასარგებლოდ დაეკისრა მოსარჩელების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის ანაზღაურება.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 02 მარტის Nმ---- ბრძანებით დაკმაყოფილდა ლ-----ასა და ა-----ის განცხადება ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. N15-ში მდებარე 522.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით: 0----- სასტუმროს მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებისა და არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ;

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 19 დეკემბრის N მ----- ბრძანებით ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. N15-ში, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 0-----, გაიცა სასტუმროს მშენებლობის სანებართვო მოწმობა სმ N0----- ბმა „ჩ-----ს“ სახელზე. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადად განისაზღვრა 2017 წლის 25 დეკემბერი;

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 09 მარტის N მ----- ბრძანებით დაკმაყოფილდა ლ-----ასა და ა-----ის განცხადება, შეტანილი იქნა ცვლილება ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 19 დეკემბრის N მ----- ბრძანებაში, მის საფუძველზე გაცემულ მშენებლობის სანებართვო მოწმობაში სმ N 0----- და ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. N15-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით: 0----- სასტუმროს მშენებლობის ნებართვის მფლობელად განისაზღვრენ ფიზიკური პირები: ლ-----ა და ა-----ი;

2017 წლის 22 დეკემბერს, მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლამდე, მოსარჩელებმა მშენებლობის ვადის გაგრძელების მოთხოვნით მიმართეს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას და წარუდგინეს საჭირო დოკუმენტები. ქ. ბათუმის მერიის მიერ განცხადებაზე პასუხის გაცემის ვადად განსაზღვრა 2017 წლის 29 დეკემბერი, აღნიშნულ ვადაში მოსარჩელებს განცხადებაზე პასუხი არ მიუღიათ. მშენებლობის ვადის გაგრძელების მოთხოვნით წარდგენილი განცხადების განხილვის ვადის გასვლის შემდგომ 2018 წლის 12 თებერვალს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ მიღებული იქნა N6----- ბრძანება რომლითაც მოსარჩელებს უარი ეთქვათ მშენებლობის ვადის გაგრძელების თაობაზე;

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 12 თებერვლის N6-- ბრძანებით მოსარჩელებს უარი ეთქვათ მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელების თაობაზე იმ საფუძველით, რომ ობიექტზე არ არის მშენებლობა ნაწარმოები და დღეის მდგომარეობით აღნიშნულ ტერიტორიაზე განსაზღვრული სამშენებლო პირობები სხვა მოთხოვნებთან

ერთად ცვლის შენობათა მაქსიმალური სიმაღლის დასაშვებობის საკითხს;

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ 2017 წლის 22 დეკემბრისათვის, როცა მოსარჩელებმა განცხადებით მიმართეს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელების მოთხოვნით, უკვე განხორციელებული იყო შენობა-ნაგებობის როგორც მიწის სამუშაოები, ასევე საძირკვლის მოწყობის სამუშაოები და ამოყვანილი იყო პირველი სართულის მზიდი კონსტრუქციები (სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს: ო-----ის 2017 წლის 30 ოქტომბრის განცხადება; 2017 წლის 25 ოქტომბრის შენობის ღერძების დაკვალვის აქტი; 2017 წლის 26 ოქტომბრის მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმი; ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის 2017 წლის 09 ნოემბრის N2----- წერილი; ფიზიკური პირის ო-----ის 2017 წლის 08 ნოემბრის განცხადება; მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ 2017 წლის 08 ნოემბრის ოქმი; 2017 წლის 08 ნოემბრის ქვაბულის, ღია თხრილების დათვალიერების აქტი; ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის 2017 წლის 21 ნოემბრის N2----- წერილი; ო. რ-----ის 2017 წლის 21 დეკემბრის განცხადება და თანდართული მტკიცებულებები მათ შორის სამუშაოთა აქტები, მშენებლობის შესრულების შესახებ ოქმები; ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის 2017 წლის 17 ნოემბრის N2----- წერილი; ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის 2018 წლის 06 თებერვლის N2---- -- წერილი; მხარეთა განმარტებები);

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მშენებლობის განსაზღვრულ ვადაში დაუსრულებლობა გამოწვეული იყო ობიექტური გარემოებებით, კერძოდ, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 19 დეკემბრის N მ----- ბრძანებაში და მის საფუძველზე გაცემულ N0----- სანებართვო მოწმობაში დაშვებული იქნა ტექნიკური ხარვეზი, კერძოდ, ნებართვის მფლობელად ნაცვლად მოსარჩელებისა მიეთითა ბმა „ჩ-----““. 2017 წლის 20 თებერვალს განცხადება იქნა წარდგენილი ქ. ბათუმის მერიაში მოთხოვნით მომხდარიყო დაშვებული უზუსტობის აღმოფხვრა, რაც აღმოიფხვრა 2017 წლის 09 მარტის ბრძანებით. მშენებლობის ნებართვითა და შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულ სამშენებლო სამუშაოების განსახორციელებლად, 2017 წლის 10 მარტს მოსარჩელებმა განცხადებით მიმართეს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას მოთხოვნით, გაეცათ დროებითი სამშენებლო ღობის მოწყობისათვის თანხმობა, რომელიც ითვალისწინებდა საზოგადოებრივი სივრცის ნაწილის შეზღუდვას. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 19 აპრილის N0----- პასუხით უარი ეთქვათ მოსარჩელებს დროებითი ღობის მოწყობაზე ტურისტული სეზონის მოახლოების გამო, რამაც გარკვეულწილად დროში გაზარდა შესასრულებელი სამუშაოების მოცულობა, ვინაიდან ვერ იქნა გამოყენებული სათანადო ტექნიკა საცხოვრებელი სახლის დასაშლელად;

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, 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 დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ დადგენილება. კერძოდ, იგი არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს. დადგენილების მე-2 მუხლით განსაზღვრულია, 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 26⁴ მუხლით განსაზღვრულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი, რომლის თანახმად, მშენებლობის (მათ შორის, განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების მშენებლობის) ნებართვის I სტადია – ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენა, II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება და III სტადია – 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 შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების 37-ე მუხლით განსაზღვრულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის ზოგადი წესი, რომლის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა გაცემა სამ სტადიად: I სტადია – ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენა; II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება; III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა. ნებართვის მაძიებელი თითოეული სტადიის შესაბამისად ნებართვის გამომცემ ორგანოს წარუდგენს დებულებით განსაზღვრულ ინფორმაციას და სავალდებულო დოკუმენტებს, სამშენებლო მიწის ნაკვეთისა და მშენებლობის პროექტთან დაკავშირებით. აღნიშნული დადგენილების თანახმად მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელება შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, თუ სამშენებლო ობიექტზე არ არის განხორციელებული ისეთი სამშენებლო სამუშაოები, რომლებიც ამ დადგენილების შესაბამისად საჭიროებს მშენებლობის ახალ ნებართვას. **მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელებისათვის დამკვეთმა ან მისმა წარმომადგენელმა მშენებლობის მოქმედების ვადის გასვლამდე წერილობით უნდა მიმართოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელების შესახებ**, მიმართვას უნდა დაერთოს დარჩენილი სამუშაოების მშენებლობის ორგანიზების პროექტი და მშენებლობის დასამთავრებლად მოთხოვნილი გონივრული ვადა.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2017 წლის 22 დეკემბერს მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლამდე, მშენებლობის ვადის გაგრძელების მოთხოვნით მოსარჩელეებმა მიმართეს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას და წარუდგინეს საჭირო დოკუმენტები. ქ. ბათუმის მერიის მიერ განცხადებაზე პასუხის გაცემის ვადად განსაზღვრა 2017 წლის 29 დეკემბერი, აღნიშნულ ვადაში მოსარჩელეებს განცხადებაზე პასუხი არ მიუღიათ. მშენებლობის ვადის გაგრძელების მოთხოვნით წარდგენილი განცხადების განხილვის ვადის გასვლის შემდგომ 2018 წლის 12 თებერვალს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ მიღებული იქნა №----- ბრძანება რომლითაც მოსარჩელეებს უარი ეთქვათ

მშენებლობის ვადის გაგრძელების თაობაზე.

პირველი ინსტანციის სასამართლო აღნიშნავს, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 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 მუხლის მიხედვით, **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 მუხლით, 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“ შესახებ საქართველოს მთავრობის 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. საქალაქო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ დადგენილების მე-2 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 ჩაითვლება და მიიღება შესაბამისი სამართლებრივი შედეგი.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ დადგენილი და უდავოა ის გარემოება, რომ 2017 წლის 22 დეკემბერს მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლამდე, მშენებლობის ვადის გაგრძელების მოთხოვნით მოსარჩელებმა მიმართეს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას და წარუდგინეს საჭირო დოკუმენტები. ქ. ბათუმის მერიის მიერ განცხადებაზე პასუხის გაცემის ვადად განსაზღვრა 2017 წლის 29 დეკემბერი, აღნიშნულ ვადაში მოსარჩელებს განცხადებაზე პასუხი არ მიუღიათ., მშენებლობის ვადის გაგრძელების მოთხოვნით წარდგენილი განცხადების განხილვის ვადის გასვლის შემდეგ, 2018 წლის 12

თებერვალს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ მიღებული იქნა N6-----
ბრძანება რომლითაც მოსარჩელებს უარი ეთქვათ მშენებლობის ვადის გაგრძელებაზე.
ამასთან, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ დაუდგენია რაიმე სახის ხარვეზი
მოსარჩელებისათვის წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული საბუთების
"მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ"
დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შეუსაბამობის მხრივ.

საქალაქო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით
დადგენილ პრინციპზე, საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის შესახებ და
აღნიშნავს, 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
გაუთვალისწინებული მოთხოვნების დაწესების დაუშვებლობის ვალდებულება. ამ
პრინციპის იგნორირების პირობებში ვერ იქნება დაცული ადმინისტრაციული სამართლის
ეს მნიშვნელოვანი ინსტიტუტი - კერძო და საჯარო ინტერესების პროპორციულობის
პრინციპი. ამისი დადასტურებაა 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 24 მარტს დამტკიცებული „მშენებლობის
ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ №57 დადგენილების მე-2
მუხლით განსაზღვრული პრინციპები და მათ შორის „ზ“ პუნქტით დადგენილი დათქმა,
რომ **დუმილი თანხმობის ნიშანია.**

პირველი ინსტანციის სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ ქალაქ ბათუმის
მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 12 თებერვლის ბრძანებით მოსარჩელებს უარი
ეთქვათ მშენებლობის ვადის გაგრძელებაზე იმ საფუძველით, რომ **ობიექტზე არ იყო
მშენებლობა ნაწარმოები და ბრძანების გაცემის დროისათვის აღნიშნულ
ტერიტორიაზე განსაზღვრული სამშენებლო პირობები სხვა მოთხოვნებთან
ერთად ცვლიდა შენობათა მაქსიმალური სიმაღლის დასაშვებობის საკითხს.**
სასამართლოში საქმის განხილვისას დადგენილი იქნა, რომ ბრძანებაში უსწოროდ
მიეთითა ფაქტობრივი გარემოება თითქოს ობიექტზე არ იყო მშენებლობა ნაწარმოები,
ასევე უსწოროდ იყო მითითებული, თითქოს, ბრძანების გაცემის დროისათვის აღნიშნულ
ტერიტორიაზე განსაზღვრული სამშენებლო პირობები ცვლიდა შენობათა მაქსიმალური
სიმაღლის დასაშვებობის საკითხს, რადგან აღნიშნული დროისათვის მხარე ითხოვდა
მშენებლობის ვადის გაგრძელებას და არა შენობის სიმაღლის განსაზღვრას, შენობის
სიმაღლე შეთანხმებული იყო ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან მანამდე,
რომელიც ასევე შესაბამისობაში იყო მიმდინარე კანონმდებლობასთან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹.1 მუხლის თანახმად,
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან
არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი
სხვა მოთხოვნები. ამ შემთხვევაში, საქალაქო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტი,
ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 12 თებერვლის N6-----

ბრძანება, "ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ" საქართველოს კანონის, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილებით დამტკიცებული "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული. ამ აქტის შედეგად მოსარჩელე მხარის კანონით დაცულ უფლებებსა და ინტერესებს მიაღმა ზიანი, რაც გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელების საკითხზე გადაწყვეტილების მიღების ვადების გასვლის გამო, შესაბამისი აქტი მიღებულად ითვლება, ამდენად, ქ.ბათუმის მერია ვალდებულია გამოსცეს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. N15-ში N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს მშენებლობის მიზნით გაცემული N0----- მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელების თაობაზე.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ, რომელმაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და ა-----ისა და ლ----- -ას სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ 2017 წლის 22 დეკემბრისათვის, როცა მოსარჩელებმა განცხადებით მიმართეს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელების მოთხოვნით, უკვე განხორციელებული იყო შენობა-ნაგებობის როგორც მიწის სამუშაოები, ასევე საძირკვლის მოწყობის სამუშაოები და ამოყვანილი იყო პირველი სართულის მზიდი კონსტრუქციები. ის მტკიცებულებები, რომელზე დაყრდნობითაც სასამართლომ მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება დადგენილად, არ უკავშირდება ნებართვის მფლობელს (ლ----- -ას და ა-----ს), არამედ შედგენილია ო-----ის მიერ, რის გამოც ვერ დგინდება ამ დოკუმენტაციის კავშირი ლ-----ას და ა-----ის მიმართ გაცემულ მშენებლობის სანებართვო მოწმობასთან და შესაბამისად, აღნიშნული დოკუმენტები ვერ გამოდგება იმის დასადასტურებლად, რომ მოწინააღმდეგე მხარის (მოსარჩელების) მიერ ნაწარმოები იყო მშენებლობა ნებართვის ვადის გაგრძელების მოთხოვნით ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში განცხადების შეტანამდე.

სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ მშენებლობის განსაზღვრულ ვადაში დაუსრულებლობა გამოწვეული იყო ობიექტური გარემოებებით, კერძოდ, სანებართვო მოწმობაში დაშვებული ტექნიკური შეცდომის და ღობის მოწყობის შეუძლებლობის გამო. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია არ ეთანხმება აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებას და მიიჩნევს, რომ ტექნიკური შეცდომის არსებობა ვერ განხილავს მშენებლობის განხორციელების შემაფერხებელი გარემოება, ვინაიდან არ არსებობს მშენებლობის შეჩერების ან წარმოებაზე რაიმე სახის დოკუმენტაცია ტექნიკური ხარვეზის გამო. ასევე არასწორია ობიექტურ გარემოებად იმის მიჩნევა, რომ ღობის მოწყობის შეუძლებლობის გამო მშენებლობა ვერ იქნა ნაწარმოები. სანებართვო პირობების შესახებ მოთხოვნას განსაზღვრავს ნებართვის მაძიებელი. მოწინააღმდეგე მხარის მიმართ გაცემული ნებართვის განაცხადში არ იყო მოთხოვნილი ღობის მოწყობა, შესაბამისად, ნებართვა (სმ

N 0-----) გაცემული იყო ღობის მოწყობის გარეშე (ტროტუარის ნაწილის დაკავების გარეშე). გარდა ამისა, ტროტუარი, რომლის შემოღობვასაც ითხოვდა მოსარჩელე და რომელზედაც 2017 წლის 19 აპრილის N0----- წერილით უარი ეთქვა, არ არის იმ მასშტაბის, რომელიც საკმარისია ტექნიკის განსათავსებლად, კერძოდ, განცხადებით მოთხოვნილი იყო 1-1,5 მეტრამდე ტროტუარის დაკავება, რაც არასაკმარისია რაიმე სახის ტექნიკის განსათავსებლად. შესაბამისად, ის გარემოება, რომ მოსარჩელეს უარი ეთქვა ღობის მოწყობაზე არ წარმოადგენს ობიექტურ მიზეზს. საყურადღებოა ის გარემოებაც, რომ არ დადგენილა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 19 აპრილის N0----- წერილის კანონსაწინააღმდეგობა.

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, თითოეული სტადიის ვადებს, თითოეულ სტადიაზე წარმოსადგენ დოკუმენტთა ნუსხას, მათ შინაარსს, ასევე იმ ორგანოებს, რომლებიც მონაწილეობენ ნებართვის გაცემის პროცედურაში. დადგენილების 3.43 მუხლის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა არის განსაკუთრებული იერარქიის ნებართვა, როგორც წესი, იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიად: 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. დადგენილების 37-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის "ა", ბ" და "გ" ქვეპუნქტების თანახმად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიების ადმინისტრაციული წარმოების ვადებია: ა) I სტადია – ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენა (შემდგომში – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება) – არა უმეტეს 12 დღისა; IV კლასის შენობა-ნაგებობებისათვის, ბახმაროს, ბაკურიანის და ურეკის სარეკრეაციო ტერიტორიებისათვის, აგრეთვე, ყველა კლასის იმ ობიექტებისათვის (გარდა V კლასისა), რომელთა საქმიანობა ექვემდებარება ეკოლოგიურ ექსპერტიზას - არა უმეტეს 15 დღისა, ხოლო V კლასის შენობა-ნაგებობებისათვის – არა უმეტეს 30 დღისა; ბ) II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (შემდგომში - არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება) - არა უმეტეს 18 დღისა; IV კლასის შენობა-ნაგებობებისათვის, ბახმაროს, ბაკურიანის და ურეკის სარეკრეაციო ტერიტორიებისათვის, აგრეთვე, ისეთი ობიექტებისათვის, რომელთა საქმიანობა ექვემდებარება ეკოლოგიურ ექსპერტიზას და V კლასის შენობა-ნაგებობებისათვის – არა უმეტეს 20 დღისა.

ამასთანავე მოქმედი კანონმდებლობა იძლევა ადმინისტრაციული წარმოების ვადის გაგრძელების შესაძლებლობას, კერძოდ, ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ადმინისტრაციული წარმოებისათვის კანონით განსაზღვრულ ვადაზე მეტი, ნებართვის გამცემი უფლებამოსილია მხოლოდ კანონით განსაზღვრული ნებართვის სახეებისათვის მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არა უმეტეს 3 თვემდე გაგრძელების თაობაზე. ნებართვის გამცემი ვალდებულია აღნიშნული გადაწყვეტილება მიიღოს განცხადების წარდგენიდან 15 დღის ვადაში. კანონმდებლობის მოთხოვნათა ფორმალური დაცვის პირობებში გაუგებარია, თუ რატომ მიიჩნია სასამართლომ, რომ დადგენილ ვადაში ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ არ მიღებულა

გადაწყვეტილება, მაშინ როცა ხსენებული დადგენილება ვადის ათვლის თაობაზე შეიცავს სპეციალურ დანაწესს. დადგენილების 1-ლი მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, დადგენილებაში მითითებული ვადების ათვლისას საქართველოს შრომის კანონმდებლობით დადგენილი უქმე და დასვენების დღეები არ ჩაითვლება. აღნიშნული დანაწესი მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების გამოსათვლელ ვადაში უქმე და დასვენების დღეები არ ჩაითვლება. შესაბამისად, აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ არასწორად დაადგინა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და მათი არასწორი სასამართლებრივი შეფასების საფუძველზე მიიღო გადაწყვეტილება, რომელიც უნდა გაუქმდეს და ახალი გადაწყვეტილებით მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე სრულად.

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 საჩივრების საფუძვლიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 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 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 მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფზე, რომელიც ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, ამავდროულად, სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32; ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; Van de Hurk. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81) გადაწყვეტილებებზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ

ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს შემდეგ განმარტებაზე: „სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებულობა და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ. ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ არღვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას“ (Gorou v. Greece (N.3) § 38-42).

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 2018 წლის 25 მაისის 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 სრულად ეთანხმება რა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, **დამატებით სააპელაციო საჩივრის პასუხად აღნიშნავს, რომ:**

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებისა და არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 02 მარტის №---- ბრძანებაში აღნიშნულია, რომ შეთანხმებულ იქნა ლ-----ასა და ა-----ის მიერ წარდგენილი ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. N15-ში მდებარე 522 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----) სასტუმროს მშენებლობის არქიტექტურული პროექტი (N1--) (ს.ფ. 21-22).

ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. N15-ში მშენებარე სასტუმროს არქიტექტურული პროექტისა 02.03.2015 N1--) და მასში ცვლილებების (16.12.2016 N1---) **ავტორია ო-----ი** (ს.ფ. 20, 59-96), შესაბამისად, დაუსაბუთებელია აპელანტის მტკიცება რომ მტკიცებულებები, რომლებსაც დაეყრდნო პირველი ინსტანციის სასამართლო (ო-----ის 2017 წლის 30 ოქტომბრის განცხადება; 2017 წლის 25 ოქტომბრის შენობის ღერძების დაკვალვის აქტი; 2017 წლის 26 ოქტომბრის მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმი; ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის 2017 წლის 09 ნოემბრის N2----- წერილი; ფიზიკური პირის ო-----ის 2017 წლის 08 ნოემბრის განცხადება; მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ 2017 წლის 08 ნოემბრის ოქმი; 2017 წლის 08 ნოემბრის ქვაბულის, ღია თხრილების დათვალიერების აქტი; ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის 2017 წლის 21 ნოემბრის N2----- წერილი; ო-----ის 2017 წლის 21 დეკემბრის განცხადება და თანდართული მტკიცებულებები მათ შორის სამუშაოთა აქტები, მშენებლობის შესრულების შესახებ ოქმები; ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის 2017 წლის 17 ნოემბრის N2----- წერილი; ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის უფროსის 2018 წლის 06 თებერვლის N2----- წერილი) არ უკავშირდება სამშენებლო ნებართვის მფლობელ პირებს, ვინაიდან ო-----ი ტექნიკურ

ზედამხედველობას ახორციელებდა ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. N15-ში მშენებარე სასტუმროს მშენებლობაზე.

ამასთან, 2017 წლის 25 ოქტომბრის შენობის ღერძების დაკვალვის აქტს, 2017 წლის 26 ოქტომბრის მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმს, მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ 2017 წლის 08 ნოემბრის ოქმი; 2017 წლის 08 ნოემბრის ქვაბულის, ღია თხრილების დათვალიერების აქტს, ასევე 2017 წლის 8, 10, 19, 20 დეკემბრის სამუშაოთა აქტებს და მშენებლობის დასრულების შესახებ 2017 წლის 12 და 20 ოქმებს პროექტის ავტორ (ტექნიკურ ზედამხედველ) ო-----თან ერთად ხელს აწერს მენარდე შპს „გ----ის“ (სამუშაოთა მწარმოებელი) წარმომადგენელი შ-----ი. (ს.ფ. 192-194, 197-198, 203-204, 207-212). საქმეში წარმოდგენილი, 2017 წლის 25 მაისის ნარდობის ხელშეკრულების მიხედვით შ-----ი წარმოადგენდა მენარდეს - შპს „გ----ს“ (ს/ნ 4-----). ლ-----ასა და ა-----ს (დამკვეთი) და შპს „გ----ს“ (მენარდე) გაფორმებული ხელშეკრულების მიხედვით, დამკვეთი ავალებს, ხოლო მენარდე იღებს ვალდებულებას ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. N15-ში დამკვეთის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის მიერ დამტკიცებული პროექტის, მათ შორის არქიტექტურული და კონსტრუქციული ნაწილების შესაბამისად (19.12.2016 N1---) შეასრულოს სასტუმროს ტიპის შენობა-ნაგებობის კარკასის სამშენებლო სამუშაო.

საქმის მასალებით დადგენილია და მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ, რომ მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელების შესახებ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას, სმ №0-----მშენებლობის **სანებართვო მოწმობით განსაზღვრული ვადის გასვლამდე 25.12.2017 წლამდე**, 22.12.2017წ. №1----- განცხადებით მიმართა ა-----ისა და ლ-----ას წარმომადგენელმა. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია სადავოდ არ ხდის წარდგენილი განცხადების კანონით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისამისობას. მშენებლობის **ნებართვის ვადის გარძელებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ სამშენებლო ობიექტზე გაცემული მშენებლობის ნებართვის შესაბამისად არ იყო მშენებლობა ნაწარმოები და ამასთან აღნიშნულ ტერიტორიაზე განსაზღვრული სამშენებლო პირობები სხვა მოთხოვნებთან ერთად ცვლიდა შენობათა მაქსიმალური სიმაღლის დასაშვებობის საკითხს. შესაბამისად, მოთხოვნილი საკითხის განხილვა, მშენებლობის ნებართვის გაცემის კუთხით ვერ განხორციელდებოდა.**

22.12.2017წ. №1----- განაცხადის რეგისტრაციის თარიღია: 22.12.2017წ. 11:08 საათი, ხოლო ამავე განაცხადზე პასუხის გაცემის თარიღად მითითებულია 29.12.2017წ. განცხადებაზე პასუხის გაცემის თარიღი ასევე არ გამხდარა დავის საგანი (ს.ფ 144-145).

დადგენილია, რომ 22.12.2017წ. №1----- განცხადებაზე უარი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის №6-- ბრძანებით გაიცა 12.02.2018წ.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების 36-ე მუხლის მიხედვით, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია კანონმდებლობით, მათ შორის ამ დადგენილებით, განსაზღვრულ შემთხვევებში სათანადო წესით მიღებული მშენებლობის ნებართვა. ამავე დადგენილების **მე-3 მუხლის მე-5 და 43-ე პუნქტების თანახმად, ახალი მშენებლობა არის _ მშენებლობა, რომელიც ხორციელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობა ან**

ხდება არსებულის მთლიანად ჩანაცვლება; **ხოლო მშენებლობის ნებართვა არის** – განსაკუთრებული იერარქიის ნებართვა და როგორც წესი, იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიად: 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; ამავე დადგენილების მე-4.1 მუხლის თანახმად **მშენებლობის სახეობებია:** ა) ახალი მშენებლობა (მათ შორის, მონტაჟი); ბ) რეკონსტრუქცია; გ) რემონტი-შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა (არ საჭიროებს ნებართვას); დ) დემონტაჟი; ე) ლანდშაფტური მშენებლობა; ვ) დროებითი შენობა-ნაგებობების მონტაჟი/განთავსება. შენობა-ნაგებობების **ახალი მშენებლობა** ისეთი მშენებლობაა, რომელიც ხორციელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობა ან ხდება არსებულის მთლიანად ჩანაცვლება.

დადგენილების 36-ე მუხლით განსაზღვრულია, ის შემთხვევები რაზედაც აუცილებელია **მშენებლობის ნებართვა, კერძოდ :** 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.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს არ წარმოადგენს, რომ მოსარჩელების სახელზე გაცემული იყო ქ. ბათუმში, მ-----ის ქ. №15-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს მშენებლობის მიზნით სამშენებლო ნებართვა, რომლის ვადაც იწურებოდა 2017 წლის 25 დეკემბერს და №1----- განცხადებით განმცხადებლის მოთხოვნას წარმოადგენდა არა ახალი სამშენებლო ნებართვის გაცემა, არამედ უკვე **გაცემული ნებართვის ვადის გაგრძელება.**

საქმის მასალებით, ასევე დადგენილია რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია სამშენებლო დოკუმენტის იმგვარ ცვლილებას, რაც საჭიროებს „**მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ**“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების 63-ე მუხლის თანახმად ახალ სამშენებლო ნებართვას.

„**მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ**“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების 57-ე მუხლით **რეგლამენტირებულია მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელების შესაძლებლობა** იმ შემთხვევაში, თუ სამშენებლო ობიექტზე არ არის განხორციელებული ისეთი სამშენებლო სამუშაოები, რომლებიც ამ დადგენილების შესაბამისად საჭიროებენ მშენებლობის ახალ ნებართვას. ამავე მუხლის მიხედვით, მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელებისათვის დამკვეთმა ან მისმა წარმომადგენელმა მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გასვლამდე წერილობით უნდა მიმართოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელების შესახებ, მიმართვას უნდა დაურთოს დარჩენილი სამუშაოების მშენებლობის ორგანიზების პროექტი და მშენებლობის დასამთავრებლად მოთხოვნილი გონივრული ვადა. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელებისას მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო **საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული**

კოდექსის 63-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად იღებს გადაწყვეტილებას მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მშენებლობის დასრულების თარიღის შეცვლის შესახებ, რის თანახმადაც ცვლილებები შედის სანებართვო მოწმობაში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილების ან დამატების შეტანის უფლება აქვს მის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. **ადმინისტრაციულ აქტში ცვლილება ან დამატება შეიტანება ამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისათვის დადგენილი წესით.**

იმ აქტის (მშენებლობის ნებართვის) მომზადებისა და გამოცემის წესი, რომელშიც ცვლილების განხორციელებასაც ითხოვდნენ ა-----ი და ლ----- განსაზღვრულია „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების 54-ე მუხლით, რომლის თანახმადაც 54.1. 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. 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. 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. 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.

აღნიშნული ნორმების ანალიზის საფუძველზე ნათელია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას ა-----ისა და ლ-----ას 22.12.2017 წლის №1----- განცხადებაზე 3 დღის ვადაში უნდა დაედგინა ხარვეზი, ან 7 დღის ვადაში მიეღო გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის გარგძელებაზე. რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია და შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გამცემი (მუხლი 54.3) ვალდებული იყო გადაწყვეტილება ნებართვის გაცემის ან გაცემაზე უარის თქმის შესახებ მიიღოს ამ დადგენილებით განსაზღვრულ ვადაში. დადგენილების 37-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა – ხორციელდება არა უმეტეს 5 დღისა, ხოლო V კლასის შენობა-ნაგებობებისთვის – არაუმეტეს 10 დღისა.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ 22.12.2017წ. წარდგენილ განცხადებაზე გადაწყვეტილება მიიღო 2018 წლის 12 თებერვალს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24

მარტის N57 დადგენილებით განსაზღვრული ვადების დარღვევით, რის გამოც ამოქმედდა ამავე დადგენილებით განმტკიცებული „დუმილი თანხმობის ნიშანია“ პრინციპი.

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების საფუძველი. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

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

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე მუხლებით

დ ა ა დ გ ი ნ ა

1. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება;
3. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე;
4. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), მხარეებისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის კანონით დადგენილი წესით გადაცემიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

ხათუნა ხომერიკი

მოსამართლე