



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

07 აგვისტო, 2018 წელი

ქ. ბათუმი

ბათუმის საქალაქო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ჯუმბერ ბეჟანიძე
სხდომის მდივანი ციციხო მაჭარაშვილი

მოსარჩელე - თემ----ი კა-----ე,

- და--თ კა-----ე,
- თამაზ კა-----ე (არ გამოცხადდა)
- სიადეთ კა-----ე (არ გამოცხადდა)

მოპასუხე - ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი - მუ-----აძე

და--ს საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. თემ---- კა-----ემ, და--თ კა-----ემ, თამაზ კა-----ემ და სიადეთ კა-----ემ სარჩელი აღძრეს სასამართლოში ქალაქ ბათუმის მერიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვეს, „თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის და-----ათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრის №50 დადგენილების ბათილად ცნობა, ქ. ბათუმში, ანდ---ა პირ----- გზატკეცილის №99-ში (გო----ს და-----ა) მდებარე, მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებულ 1--1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში.

„არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე უარის თქმის შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 6 თებერვლის №5-- ბრძანების ბათილობა;

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ ახალი აქტის გამოცემა, ქ. ბათუმში, ანდ---ა პირ----- გზატკეცილის №99-ში (გო----ს და-----ა) მდებარე, მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებულ 1--1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ.

1.3. თა--ს მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

ქალაქ ბათუმის მერის 2013 წლის 1-ლი მარტის №394 ბრძანებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელეთა განცხადება და დამტკიცდა ქ. ბათუმში, ანდ---ა პირ-----

გზატკეცილის №99-ში (გო---ს და-----ა) მდებარე, მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებულ 1--1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 0-.3-.2--0-2.) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

2018 წლის 24 იანვარს მოსარჩელებმა განცხადებით მიმართეს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას, საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების მოთხოვნით, მაგრამ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 6 თებერვლის №5-- ბრძანებით უარი ეთქვათ პროექტის შეთანხმებაზე იმ საფუძველით, რომ მათ საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2-ს და საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ამის გამო არის დაუშვებელი. ამასთან, მინიშნება გაკეთებულია „თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის და-----ათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრის №50 დადგენილებაზე.

მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო აქტის გამოცემისას დაცული არ ყოფილა საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის პრინციპი, რაც წინააღმდეგობაში მოდის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-7 მუხლით დადგენილ წესთან. ასევე, მოპასუხის მოქმედება ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციის 21.2. მუხლით დადგენილ პრინციპს, საკუთრების უფლების დაცულობასთან დაკავშირებით.

მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, ანდ---ა პირ----- გზატკეცილის №99-ში (გო---ს და-----აში) მდებარე, მოსარჩელეთა საკუთრებაში რიცხული 1--1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს (საკადასტრო კოდი: 0-.3-.2--0-2.) არ აქვს მინიჭებული კურორტის სტატუსი და დაუშვებელია, ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გამოცხადება საკურორტო-სარეკრეაციო ზონად და საქართველოს კონსტიტუციის 42.1. მუხლის დებულების საწინააღმდეგოდ შეიზღუდოს საკუთრების უფლება.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე მხარის, ქალაქ ბათუმის მერიის მიერ სარჩელი არ იქნა ცნობილი, შემდეგი საფუძველით:

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძველების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „ჟ“ ქვეპუნქტის თანახმად, და-----ათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები – ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ მიღებული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი, საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე არეგულირებს და-----ათა ტერიტორიებზე უძრავ ნივთების განვითარების, გამოყენების და მათში ცვლილებების შეტანის პროცესებს.

აღნიშნული განმარტება მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის სახით ადგენს, და-----ათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებს.

ამავე კანონის 26-ე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების მიზნით დაგეგმვაზე

უფლებამოსილი საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი უწყება შეიმუშავებს და ამტკიცებს „და-----ათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითად დებულებებს“ (შემდგომში – „განაშენიანების ძირითადი დებულებები“).

26-ე მუხლის მესამე პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად დამტკიცებული „განაშენიანების ძირითადი დებულებების“ საფუძველზე ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოები შეიმუშავებენ და ამტკიცებენ „და-----ათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებს“ (შემდგომ – „განაშენიანების რეგულირების წესები“) დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამის უწყებასთან შეთანხმებით. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 08 ივლისის №1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცდა და-----ათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები.

აღნიშნული ნორმატიული აქტის საფუძველზე თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრის №50 დადგენილებით დამტკიცებული იქნა „თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის და-----ათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, რომელიც არ ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას, დაცულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები. შესაბამისად, არ არსებობს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი. უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ მოსარჩელეთა მიერ წარდგენილი პროექტის თანახმად, სამშენებლო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონაში. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 08 ივლისის №1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებული „და-----ათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ მე-12 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2) წარმოადგენს ისეთ ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში, სადაც დასაშვებია მხოლოდ დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება;

ვინაიდან მოსარჩელეთა მიერ დაგეგმილი შენობა-ნაგებობის სახეობა - საცხოვრებელი სახლი არ შეესაბამება ამ კონკრეტულ ფუნქციურ ზონაში დასაშვებ შენობა-ნაგებობათა სახეობას, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებაზე უარის თქმის შესახებ. სადავოდ გამხდარი აქტი არ ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას და შესაბამისად, არ არსებობს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3. 1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოსარჩელეთა თანასაკუთრებაში ირიცხება ქ. ბათუმში, ანდ---ა პირ-----
--- გზატკეცილის №99-ში (გო----ს და-----ა) მდებარე, 1--1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და

მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი, უძრავ- ქონების საკადასტრო კოდი: 0-3-2--0-2.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. ქალაქ ბათუმის მერის 2013 წლის 1-ლი მარტის №394 ბრძანებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელეთა განცხადება და დამტკიცდა ქ. ბათუმში, ანდ---ა პირ----- გზატკეცილის №99-ში (გო----ს და-----ა) მდებარე, მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებულ 1--1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 0-3-2--0-2.) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქალაქ ბათუმის მერის 2013 წლის 1-ლი მარტის №394 ბრძანება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. 2018 წლის 24 იანვარს მოსარჩელებმა განცხადებით მიმართეს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას, საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების მოთხოვნით, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ, ქალაქ ბათუმის მერის 2013 წლის 1-ლი მარტის №394 ბრძანების შესაბამისად.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 6 თებერვლის №5-- ბრძანებით მათ უარი ეთქვათ პროექტის შეთანხმებაზე იმ საფუძველით, რომ მათ საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2-ს და საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ამის გამო არის დაუშვებელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 6 თებერვლის №5-- ბრძანება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.4. თემ--- კა-----ემ, და--თ კა-----ემ, თამაზ კა-----ემ და სიადეთ კა-----ემ 2018 წლის 13 თებერვალს სარჩელი აღძრეს სასამართლოში, ქალაქ ბათუმის მერიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვეს:

„თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის და-----ათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრის №50 დადგენილების ბათილად ცნობა, ქ. ბათუმში, ანდ---ა პირ----- გზატკეცილის №99-ში (გო----ს და-----ა) მდებარე, მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებულ 1--1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილში.

„არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე უარის თქმის შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 6 თებერვლის №5-- ბრძანების ბათილობა;

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ ახალი აქტის გამოცემა, ქ. ბათუმში, ანდ---ა პირ----- გზატკეცილის №99-ში (გო----ს და-----ა)

მდებარე, მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებულ 1--1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის მენებლობის მიზნით არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თემ---, და--თ, თამაზ და სიადეთ კა-----ეების სასარჩელო განცხადება

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ფაქტობრივი გარემოებები, რაც მნიშვნელოვანია და--ს გადასაწყვეტად, მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა. მხარეები განსხვავებულად აფასებენ დავასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ გარემოებებს.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს თემ---, და--თ, თამაზ და სიადეთ კა-----ეების სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველები, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისა და ახალი აქტის გამოცემის შესახებ.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

– „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძველების შესახებ“ საქართველოს კანონი;

– „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონი;

– საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება „მშენებლობის

ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“;

– „და-----ათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი

დებულებები“;

– საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;

– საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის 1-ლი 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.

„ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 26⁴-ე მუხლით განსაზღვრულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი, რომლის თანახმად, მშენებლობის (მათ შორის, განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების მშენებლობის) ნებართვის ხორციელდება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებით.

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

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

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

I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა;

II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება;

III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა.

ნებართვის მაძიებელი თითოეული სტადიის შესაბამისად ნებართვის გამომცემ ორგანოს წარუდგენს დებულებით განსაზღვრულ ინფორმაციას და სავალდებულო დოკუმენტებს, სამშენებლო მიწის ნაკვეთისა და მშენებლობის პროექტთან დაკავშირებით.

6.2. სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ მოსარჩელეთა თანასაკუთრებაში ირიცხება ქ. ბათუმში, ანდ---ა პირ----- გზატკეცილის №99-ში (გო----ს და-----ა) მდებარე, 1--1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი, უძრა-- ქონების საკადასტრო კოდი: 0-.3-.2--0-2.

ქალაქ ბათუმის მერის 2013 წლის 1-ლი მარტის №394 ბრძანებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელეთა განცხადება და დამტკიცდა ქ. ბათუმში, ანდ---ა პირ----- გზატკეცილის №99-ში (გო----ს და-----ა) მდებარე, მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებულ 1--1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 0-.3-.2--0-2.) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების~ 45-ე მუხლით განსაზღვრულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების წესი:

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით.

დამკვეთი ან მის მიერ უფლებამოსილი პირი მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების~ 52-ე

მუხლით დეტალურად არის რეგულირებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების წესი, რომლის 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.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2018 წლის 24 იანვარს მოსარჩელებმა განცხადებით მიმართეს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას, საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების მოთხოვნით, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ქალაქ ბათუმის მერის 2013 წლის 1-ლი მარტის №394 ბრძანების შესაბამისად.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 6 თებერვლის №5-- ბრძანებით მათ უარი ეთქვათ პროექტის შეთანხმებაზე შემდეგი საფუძველით, რომ აღნიშნულ სამშენებლო ობიექტთან დაკავშირებით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დამტკიცებული იყო 2013 წელს, რის შემდეგაც არსებითად შეიცვალა ქალაქგეგმარებითი პირობები. კერძოდ, ამ ეტაპისათვის სამშენებლო ტერიტორია წარმოადგენს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2-ს და საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ამის გამო დაუშვებელია.

სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტში უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველად მითითებულია „თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის და-----ათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრის №50 დადგენილებაზე, თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულოს 2014 წლის 29 აგვისტოს №19 დადგენილებით დამტკიცებულ, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის დებულებასა და საქართველოს ორგანული კანონზე - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“.

6.3. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 08 ივლისის №1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცდა „და-----ათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ რომლის თანახმად, იგი შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად და წარმოადგენს ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, რომელიც არეგულირებს ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს. მე-2 მუხლის თანახმად, განსაზღვრულია და-----ათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების მიზნები:

განაშენიანების ძირითადი დებულებების მიზნებია, ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე:

ა) და-----ათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების განსაზღვრა;

ბ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემადგენლობის განსაზღვრა;

გ)და-----ათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირება, შემუშავება, დამტკიცება, მათში ცვლილებების შეტანა და ამ პროცესების საჯაროობა;

დ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების პირობების დადგენა და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა;

ე)-----ათა მდგრადი განვითარების მიზნით, კერძო და საზოგადოებრივი ინტერესების უზრუნველყოფა.

ამავე ნორმატიული აქტის შესაბამისად, თა--სი უფლებამოსილების ფარგლებში აღნიშნულ საკითხთა დასარეგულირებლად ადგილობრივი მმართველობის ორგანოები გამოსცემენ შესაბამის აქტებს.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 08 ივლისის №1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცდა „და-----ათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ საფუძველზე, თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრის №50 დადგენილებით დამტკიცებული იქნა „თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის და-----ათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, რომლითაც განისაზღვრა კონკრეტულ ზონებში დასაშვები მშენებლობის სახეები.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს და მოპასუხე მხარეც ადასტურებს, რომ „თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულოს 2009 წლის 27 თებერვლის №4-1 დადგენილების თანახმად, გო----ს და-----აში (ანდ---ა პირ----- გზატკეცილის №99) მდებარე ის ტერიტორია, რომელზეც განლაგებულია მოსარჩელეთა სამშენებლო მიწის ნაკვეთი, წარმოადგენდა საცხოვრებელ ზონას.

რამდენადაც, აღნიშნული აქტების თანახმად მოსარჩელეთა კუთვნილი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა საცხოვრებელ ზონას, მასზე არ არსებობდა შეზღუდვა, საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის (ან, რეკონსტრუქციის) მხრივ და ამას ხელი არ შეუშლია მოპასუხისათვის, რომ დაეკმაყოფილებინა მოსარჩელეთა მოთხოვნა და გამოეცა 2013 წლის 1-ლი მარტის №394 ბრძანება, მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებულ 1--1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 0-.3-.2--0-2.) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის (რეკონსტრუქციის) მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე.

სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია, რომ თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის საკრებულოს 2013 წლის 29 მარტის №16 დადგენილებით „თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულოს 2009 წლის 27 თებერვლის №4-1 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ“, დამტკიცდა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ზონირება, ზოგადი ზონირების ახალი რუკის შესაბამისად და შეიცვალა ქალაქგეგმარებითი პირობები, რომლის მიხედვით ტერიტორია, რომელზედაც მდებარეობს მოსარჩელეთა კუთვნილი მიწის ნაკვეთი, მიეკუთვნა საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2-ს, რომელზედაც საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 08 ივლისის

№1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებული „და-----ათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ და თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრის №50 დადგენილებით დამტკიცებული „თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის და-----ათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მიხედვით საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა შეზღუდულია.

6.4. სასამართლო აღნიშნავს, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ 45-ე მუხლის მე-13 პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ ნებართვის მაძიებელმა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებიდან 5 წლის განმავლობაში არ გააგრძელა მშენებლობის ნებართვის მიღების მიზნით შესაბამისი ადმინისტრაციული წარმოება და ამ ხნის განმავლობაში მოხდა სივრცით-ტერიტორიულ მოწყობასთან დაკავშირებული კანონმდებლობის ან/და ქალაქმშენებლობითი პირობების არსებითი მახასიათებლების (განაშენიანების კოეფიციენტების, შენობათა დასაშვები სახეობის, მათი სიმაღლეებისა და სიმაღლის და მისთ.) ისეთი ცვლილება, რაც იწვევს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ცვლილებას, შესაბამისი უფლებამოსილების მქონე ორგანოს გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ცხადდება ძალადაკარგულად და მის მფლობელს ეძლევა შეთავაზება, სათანადო ცვლილებების განსახორციელებლად.

ერთმნიშვნელოვნად დადგენილია და უდავო, რომ „მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მერის 2013 წლის 1-ლი მარტის №394 ბრძანების მიღებიდან 5 წელი არ იყო გასული 2018 წლის 24 იანვრამდე, როდესაც მოსარჩელებმა განცხადებით მიმართეს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას, საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების მოთხოვნით.

შესაბამისად, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გააჩნდა სამართლებრივი პირობა და საფუძველი, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ 45-ე მუხლის მე-13 პუნქტით დადგენილი წესის მიხედვით, ძალადაკარგულად გამოეცხადებინა ქალაქ ბათუმის მერის 2013 წლის 1-ლი მარტის №394 ბრძანება, იმის გათვალისწინებით, რაც სადავო აქტშია მითითებული, რომ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შემდეგ არსებითად შეიცვალა ქალაქგეგმარებითი პირობები, კერძოდ, სამშენებლო ტერიტორია უკვე წარმოადგენს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2-ს და შეცვლილია შენობათა დასაშვები სახეობები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს მოსარჩელეთა მიერ მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტის დროს უნდა გამოეყენებინა ის სამართლებრივი რეგულაცია, რაც არსებობდა „თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულოს 2009 წლის 27 თებერვლის №4-1 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ“ ქალაქ ბათუმის საკრებულოს 2013 წლის 29 მარტის №16 დადგენილების მიღებამდე, ასეთ შემთხვევაში კი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების მოთხოვნაზე უარის თქმის

მითითებული, ეს კონკრეტული საფუძველი აღარ იქნებოდა.

6.5. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედეგების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ საქმისათვის საჭირო და მნიშვნელოვანი კონკრეტული გარემოებების გამოკვლევისა და დადგენის გარეშე მიიღო „არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე უარის თქმის შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 6 თებერვლის №5-- ბრძანება, მოსარჩელეთა 2018 წლის 24 იანვრის განცხადებაზე, კერძოდ, უარის კონკრეტული საფუძველი არ შეესაბამება მოქმედ კანონმდებლობას, ხოლო პროექტის შეთანხმებისათვის კანონმდებლობით განსაზღვრულ სხვა კრიტერიუმებსა და მოთხოვნებზე მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს აღარ უმსჯელია.

მოპასუხე მხარემ ვერც სასამართლო სხდომაზე დაასაბუთა, მოსარჩელეთა 2018 წლის 24 იანვრის განცხადებით მოთხოვნილი, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს უარის კანონშესაბამისობა.

სასამართლო ერთმნიშვნელოვან დასკვნას აკეთებს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს ზემოთ დასახელებულ გარემოებათა ფაქტობრივი და სამართლებრივი ანალიზი უნდა მოეხდინა და ისე უნდა მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება.

6.7. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ „არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე უარის თქმის შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 6 თებერვლის №5-- ბრძანება `ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ~ საქართველოს კანონის, `მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ~; საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული.

სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემის, კერძოდ ამ შემთხვევაში

არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმებასთან დაკავშირებული საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება ადმინისტრაციული ორგანოს, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის შესაბამის სამსახურის, კერძოდ, არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს.

მოცემულ შემთხვევაში, უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო, რომელმაც უნდა განიხილოს საკითხი, მოსარჩელეთა მოთხოვნაზე, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმების თაობაზე, არის ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახური.

ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გადასინჯვის წესის, მისი მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით შემოწმების შეასაძლებლობის და მისი დისკრეციული უფლებამოსილების შეზღუდვის მიზანშეუწონლობის გამო, სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით.

ამასთან, სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

6.8. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი.

სასამართლო მიზანშეწონილად თვლის, რომ კანონის აღიშნული ნორმით დადგენილი წესის გამოყენებით ბათილად უნდა იქნას ცნობილი „არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებაზე უარის თქმის შესახებ“, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 06 თებერვლის №5-- ბრძანება და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას უნდა დაევალოს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 59-ე მუხლის საფუძველზე, ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თემ--- კა-----ის, და--თ კა-----ის, თამაზ კა-----ისა და სიადეთ კა-----ის განცხადებაზე, ქ. ბათუმში, ანდ---ა პირ----- გზატკეცილი №99-ში მდებარე, 1--1.0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“

ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში შეადგენს და--ს საგნის ღირებულების 3 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა;

39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, არაქონებრივ დავაზე ბაჟის ოდენობაა 100 ლარი.

მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი, 100 ლარის ოდენობით წინასწარ არის გადახდილი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხეს, ქ. ბათუმის მერიას უნდა გადახდეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი ბაჟის ნაწილი, 50 ლარი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-2 მე-5, 22-ე, 32-ე, მუხლებითა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-39-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-258-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

- 1. თემ----ი კა-----ის, და--თ კა-----ის, თამაზ კა-----ისა და სიადეთ კა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:**
2. ბათილად იქნას ცნობილი „არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებაზე უარის თქმის შესახებ“, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 06 თებერვლის №5-- ბრძანება;
3. ქ. ბათუმის მერიას დაევალოს, ამ გადაწყვეტილებაში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი (გადაწყვეტილება), თემ---- კა-----ის განცხადებაზე, ქ. ბათუმში, ანდ---- პირ----- გზატკეცილი N99-ში მდებარე, 1--1.0 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ.
- 4. თემ----ი კა-----ის, და--თ კა-----ის, თამაზ კა-----ისა და სიადეთ კა-----ის სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს.**
5. ქ. ბათუმის მერიას გადახდეს მოსარჩელე მხარის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნაწილი, 50 ლარი.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით მისი ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32/, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქუჩა №30/.

მოსამართლე:
ბეჟანიძე

ჯუმბერ