



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

29 ივლისი, 2019 წელი

ქუთაისი

ქალაქი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე გოჩა აბუსერიძე

სხდომის მდივანი ონისე გურეშიძე

აპელანტი – ნ-----ა

წარმომადგენელი – დ-----ე

მოწინააღმდეგე – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი – მ-----ე

მესამე პირი – შპს „-----“

წარმომადგენელი – რ-----ე

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. 2016 წლის 14 დეკემბერს ნ-----ამ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ და მოითხოვა ბათილად ყოფილიყო ცნობილი:

- ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 30 მაისის №----- ბრძანება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ;
- ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 10 ივნისის №----- ბრძანება

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ;
- ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 29 ივნისის №----- ბრძანება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ და აგრეთვე 2017 წლის 30 იანვრის №----- ბრძანება არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეტანის შესახებ;
 - ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 25 ივლისის №----- ბრძანება მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ და მის საფუძველზე გაცემული მშენებლობის სანებართვო მოწმობა სმ №-----, აგრეთვე 2017 წლის 24 თებერვლის №----- ბრძანება ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ და ამ აქტის საფუძველზე გაცემული №----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობა;
 - 22.06.2017წ. ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის №----- ბრძანების არქიტექტურულ პროექტში ცვლილების შეტანის და ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ;

სარჩელის მიხედვით, ნ-----ას და ა-----ეს ქორწინების პერიოდში საერთო თანაცხოვრების პერიოდში შეძენილი აქვთ ქალაქ ბათუმში, ა----- დასახლებაში მდებარე 567 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული 330.38 კვ.მ. ფართობის კაპიტალური სახლით (ს/კ. 0-----). 2016 წლის ნოემბერში ნ----- ამ გაიგო, რომ მისი მიწის ნაკვეთის მეზობლად, შპს „-----) გეგმავდა 14 სართულიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობას, რომლის სიმაღლეც იქნებოდა 45 მეტრი, ხოლო დაშორება ნ-----ას და ა-----ის თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან, კანონმდებლობით დაშვებულზე უფრო ნაკლები. ნ-----ა იძულებული გახდა მიემართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიისათვის და გამოეთხოვა სრული საპროექტო დოკუმენტაცია. საპროექტო დოკუმენტების გაცნობის შემდგომ, ნ-----ამ მიმართ სსიპ „ლ----- სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს“, რომელმაც 2018 წლის 08 დეკემბერს შედგენილი დასკვნით დაადგინა, რომ პროექტის თანახმად, ა-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების სამეზობლო საზღვრიდან (წითელი ხაზიდან) ასაშენებელი შენობის კედლის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზამდე მანძილი იყო 5.15 მეტრიდან 6.47 მეტრამდე. შესაბამისად, მოქმედი სამშენებლო კანონმდებლობის თანახმად, აღნიშნულ მხარეს შენობის მაქსიმალური სიმაღლე უნდა განსაზღვრულიყო $5.15:0.4=12.87$ მეტრიდან $6.47:0.4=16.17$ მეტრამდე, შეთანხმებულ პროექტში კი ამ მხარეს მაქსიმალურ სიმაღლედ ფიქსირებულია 45.00 მეტრი. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ა-----ის რეგისტრირებული უძრავი ქონების მხარეს საპროექტო შენობის განსაზღვრული სიმაღლე ეწინააღმდეგება კანონით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

მოსარჩელის განმარტებით, №----- ექსპერტის დასკვნით ცალსახად დგინდება, რომ შპს „----- სახელზე ქალაქ ბათუმის მერის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვა და აგრეთვე მასზე გაცემული ბრძანება არქიტექტურულ პროექტში შეთანხმების შესახებ, ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას და მათი გამოცემისას დაირღვა კანონმდებლობის იმპერატიული მოთხოვნები.

შპს „-----“ უცნობი მიზეზების გამო გააჩნია სამშენებლო აქტებით მაღალი კ-2 კოეფიციენტი, ხოლო იყო თუ არა კანონიერი და მიზანშეწონილი სპეციალური ზონალური შეთანხმების შესახებ ასეთი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა, უცნობია. კ-2 კოეფიციენტის თითქმის 4-ჯერ გაზრდა წარმოადგენს უკანონო მოქმედებას, ვინაიდან არღვევს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის კრიტერიუმებს და ამავედროულად, ნ-----ას უფლებებს.

მოსარჩელის მოსაზრებით, სამშენებლო კანონმდებლობასთან შეუსაბამობაა ასევე შპს „-----“ სახელზე გაცემულ ნებართვისა და არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ ბრძანებებსა და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების (მნსგპ) დამტკიცების შესახებ ბრძანებასთან დაკავშირებით. კერძოდ, მნსგპ და ბრძანება სპეციალური ზონალური შეთანხმების შესახებ გაცემულია მოქალაქე რ-----ეზე, ხოლო შემდგომი ადმინისტრაციული წარმოება გაგრძელდა შპს „-----“. დაუდგენელია და ლოგიკასაა მოკლებული, რა სამართლებრივი საფუძვლით მოხდა აღმჭურველი ინდივიდუალური აქტის სუბიექტის ცვლილება ან/და რა სპეციალური წესი იქნა დადგენილი აღნიშნულისათვის. მნიშვნელოვანია ის ფაქტიც, რომ საპროექტო დოკუმენტაციის პირველი ნაწილში დამკვეთად /ნებართვის მაძიებლად სწორედ რ-----ეა მითითებული. რ-----ემ სპეციალური ზონალური შეთანხმების დამტკიცებამდე მიმართა აჭარის ა/რ. მთავრობას და ითხოვა კ-2 კოეფიციენტის 8.0-მდე გაზრდა, თუმცა უცნობი მიზეზების გამო იგი ქ. ბათუმის მერმა გაზარდა 8.5-მდე. ამასთან, მოსარჩელე ნ-----ას მიერ გამოთხოვილი საპროექტო დოკუმენტაციით უდავოდ დგინდება, რომ საერთოდ არ განხორციელებულა საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა და მითითებულია, რომ ასეთ კვლევას არ საჭიროებს.

მოსარჩელისთვის ასევე ცნობილი გახდა ისიც, რომ შპს „-----“ ამ ეტაპზე გადაწყვეტილი აქვს მისი ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული საზოგადოებრივი სივრცის (საცალოფეხო გზა, რომელსაც იყენებს მოსახლეობა ზღვაზე გასასვლელად) მითვისება, ვინაიდან საპროექტო დოკუმენტაციაში ამ მხარეს ავტომატურად პარკირების ადგილებია და იქამდე მისვლას ეწირება საზოგადოებრივი სივრცე (გზა), თუმცა საპროექტო დოკუმენტაცია ისეა დამტკიცებული, რომ ამის შესახებ არანაირი ინფორმაცია არ მოიპოვება, პირიქით, მასში მითითებულია, რომ საზოგადოებრივი სივრცის ან ტერიტორიის გამოყენების აუცილებლობა არ არსებობს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ ნ-----ას (როგორც თანამესაკუთრის) ინტერესები და კანონით გარანტირებული უფლებები უხეშად დაირღვა ქ. ბათუმის მერისა და სხვა სამსახურების მიერ, რაც გამოიწვია ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან კანონმდებლობის მოთხოვნებისა და მიზნების უგულვებელყოფამ.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 22 თებერვლის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაება შპს „-----“.

მოპასუხე – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის და **მესამე პირის** შპს ,---
----- წარმომადგენლებმა სარჩელი არ ცნეს და მისი უარყოფა მოითხოვეს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილებით ნ-----
-----ას სარჩელი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიისა და მესამე პირის,
შპს ,----- მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად
ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლოს მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1.1. მოსარჩელე ნ-----ას და ა-----ეს საერთო საკუთრებაში
ერიცხებათ ქალაქ ბათუმში, ა----- დასახლებაში მდებარე 567 კვ.მ. მიწის
ნაკვეთი მასზე განთავსებული 330.38 კვ.მ. ფართობის კაპიტალური სახლით (ს/კ.
0-----);

2.1.2. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარის 2016 წლის
28 აპრილის წერილით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერისადმი,
შუამდგომლობა იქნა გაწეული ქ. ბათუმში, შ. ხ----- მდებარე 1215.00
კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი
ქონების) ს/კ. 0-----) სასტუმროს ტიპის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის
დაგეგმილი მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთისთვის განაშენიანების
ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის სიდიდის 8.0-მდე გაზრდაზე.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 30 მაისის №----- ბრძანებით,
აჭარის ა/რ. მთავრობის თავმჯდომარის შუამდგომლობის საფუძველზე,
დაკმაყოფილდა რ-----ის მოთხოვნა სპეციალური ზონალური შეთანხმების
თაობაზე. ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 10 ივნისის №-----
ბრძანებით დაკმაყოფილდა რ-----ის განცხადება ქ.ბათუმში, შ-----
ქუჩის №80 მდებარე 1215.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) ს/კ. 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი
სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების
პირობების დამტკიცების თაობაზე.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 29 ივნისის №----- ბრძანებით
დაკმაყოფილდა რ-----ის განცხადება არქიტექტურული პროექტის
(პროექტი №---) შეთანხმების შესახებ.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 25 ივლისის №----- ბრძანებით
დაკმაყოფილდა რ-----ის განცხადება მშენებლობის ნებართვის გაცემის
შესახებ და გაიცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 30 იანვრის №----- ბრძანებით
დაკმაყოფილდა შპს „----- განცხადება არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების
შეტანის შესახებ და შეთანხმებული იქნა №39 პროექტი.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 24 თებერვლის №----- ბრძანებით დაკმაყოფილდა შპს „-----“ განცხადება მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ და გაიცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა №-----.

აღნიშნული სამშენებლო ნებართვის საფუძველზე, ქალაქ ბათუმში მდებარე მოსარჩელის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის (ს/კ. 0-----) მომიჯნავედ, ხ----- ქუჩის №80-ში მდებარე 1215 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ. 0-----) მშენებლობას აწარმოებს ნაკვეთის მესაკუთრე შპს „-----“;

2.1.3. ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 29 ივნისის №----- ბრძანებით შეთანხმებული პროექტის თანახმად, მოსარჩელის საკუთრებაში რიცხული საკადასტრო კოდით: 0----- რეგისტრირებული უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) სამეზობლო საზღვრიდან (წითელი ხაზიდან), შპს „-----“ ასაშენებელი შენობის კედლის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზამდე მანძილი შეადგენს 5.15 მეტრიდან 6.47 მეტრამდე, რაც დასტურდება ნ-----ას მოთხოვნით ჩატარებული ექსპერტიზის შედეგად მიღებული სსიპ „ლ-----“ - სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2016 წლის 8 დეკემბრის №----- საექსპერტო დასკვნითაც.

პროექტით ასევე დგინდება, რომ შეთანხმებული პროექტით არა მხოლოდ მიჯნის ზონაში, არამედ მოსარჩელის საკუთრების მხარეს, არ არის გათვალისწინებული შენობაზე ღიობების მოწყობა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.2.1. სასამართლოს განმარტებით, „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.

სასამართლოს მითითებით, აღნიშნული გარემოებების შემთხვევაში იარსებებდა ქ. ბათუმში, შ----- ქუჩის №80-ში მდებარე 1215.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) ს/კ. 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის საფუძველები.

მითითებული კანონის მე-40 მუხლის I 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. 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 – 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. ყოველ მომდევნო სტადიაზე გადასვლა შესაძლებელია მხოლოდ წინა სტადიის თაობაზე დადებითი გადაწყვეტილების მიღების საფუძველზე.

2.2.2. სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, რომ ქ. ბათუმში, შ----- ქუჩის №80-ში მდებარე 1215.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) ს/კ.0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შეთანხმებულ პროექტში არსებულ გეგმებზე არის მოცემული საპროექტო აქტის საკადასტრო მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზები. პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობა მთლიანად ჩატეულია შპს „----- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში (დაცულია წითელი ხაზები) საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემების შესაბამისად.

განსახილველ შემთხვევაში დამკვეთის მიერ უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურში მშენებლობის ნებართვის მისაღებად წარდგენილი იყო დადგენილებით განსაზღვრული სრული დოკუმენტაცია და შესაბამისად, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია ვალდებული იყო დაეწყო ადმინისტრაციული წარმოება და მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება.

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.

2.2.3. საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, სადავო აქტების გამოცემის დროისათვის მოქმედი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის (ძალადაკარგულია 2019 წლის 03 ივნისიდან საქართველოს 2018 წლის 20 ივლისის №321 კანონით) მე-2 მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების გეგმა არის

ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას; ამავე მუხლის „ო“ ქვეპუნქტის მიხედვით კი უფლებრივი ზონირება წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დასახლებათა ტერიტორიების ცალკეული ზონებისათვის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების პირობების დადგენას.

იგივე წესს ადგენს საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტი.

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლით განისაზღვრა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების კომპეტენცია დასახლებათა (ქალაქის, დაბის, სოფლის) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში, კერძოდ:

1. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვას ახორციელებენ შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოები.
2. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა დამოკიდებულია ქვეყნის და მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის სფეროში მიღებულ გადაწყვეტილებებსა და წინაპირობებზე. შესაბამისმა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებმა ადგილობრივი პირობების შესაბამისად უნდა დააზუსტონ უფრო მაღალი დონის დაგეგმვის დოკუმენტების მოთხოვნები და შეაჯერონ დაგეგმვის ადგილობრივ მიზნებთან.
3. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების პრინციპზე დამყარებული მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტაციის ორსაფეხურიანი სისტემით:
 - ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის ნაწილია დასახლების მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების ზოგადი რუკა;
 - ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის ნაწილია დასახლების ტერიტორიის ნაწილებისათვის ან მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა.

ამასთან, აღნიშნული კანონის 26-ე მუხლით განისაზღვრა დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები და წესები მიზნები და მისი მიღება:

1. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებისა და წესების მიზანია მშენებლობისათვის განკუთვნილი

მიწის ნაკვეთების გამოყენებისა და განაშენიანების პირობების დადგენა.

2. მიწის ნაკვეთების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების მიზნით დაგეგმვაზე უფლებამოსილი საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი უწყება შეიმუშავებს და ამტკიცებს „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითად დებულებებს“.

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად დამტკიცებული „განაშენიანების ძირითადი დებულებების“ საფუძველზე ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოები შეიმუშავებენ და ამტკიცებენ „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებს“ დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამის უწყებასთან შეთანხმებით.

სასამართლოს მითითებით, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის მუნიციპალიტეტის (ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მიერ) დონეზე გამოცემულია და მოქმედებს შემდეგი კანონქვემდებარე აქტები: 1) „თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრის №50 დადგენილება; 2) „თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის საკრებულოს 2009 წლის 27 თებერვლის №4-1 დადგენილება; 3) „თვითმმართველი ქალაქი ბათუმის კონკრეტული ზონირების რუკის დამტკიცების თაობაზე“ 2009 წლის 20 მაისის №341 ბრძანება.

2.2.4. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ღ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება არის შეთანხმება, რომლის მიღება სავალდებულოა უძრავ ქონებაში (ობიექტში) ცვლილებების შეტანამდე, ამ ქონების (ობიექტის) ისეთი გამოყენების შემთხვევაში, რომელიც ამ კანონით დადგენილი წესით მოითხოვს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.

„თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრის №50 დადგენილების მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება არის კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის, რომელზეც მოთხოვნილია მშენებლობის ნებართვის გაცემა, ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი ძირითადი პარამეტრებისაგან (მოთხოვნებისაგან) განსხვავებული პარამეტრების (მოთხოვნების) დადგენა.

ამ წესების მე-4 პუნქტის თანახმად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის წარდგინების საფუძველზე იღებს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო. გადაწყვეტილება მიიღება

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სახით. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო უფლებამოსილია არ გაიზიაროს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის წარდგინება.

აღნიშნული ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება ნებართვის გამცემი ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას მიეკუთვნება.

იმ შემთხვევაში, თუკი საქართველოს მთავრობის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ წარდგენილი იქნება შესაბამისი შუამდგომლობის წერილი მასზედ, რომ საინვესტიციო პროექტის განხორციელება განსაკუთრებული და მნიშვნელოვანია ქალაქთმშენებლობითი, გეგმარებითი, საზოგადოებრივი, ჰუმანიტარული, ეკონომიკური, თავდაცვითი, კულტურული ამოცანების გადაწყვეტის მიზნით, შესაძლებელია კ-2 კოეფიციენტის მნიშვნელობის გაზრდა შეუზღუდავად. ასეთ შემთხვევაში სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება ხდება საერთო წესების საფუძველზე.

სადავო არ არის ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში ნებართვის გამცემ ორგანოში წარდგენილი იქნა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის მიმართვა (შუამდგომლობა) კ-2 კოეფიციენტის გაზრდის თაობაზე და ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 30 მაისის №----- ბრძანებით, აჭარის ა/რ მთავრობის თავმჯდომარის შუამდგომლობის საფუძველზე დაკმაყოფილდა მოთხოვნა ქ. ბათუმში, შ----- ქუჩის №80-ში მდებარე 1215,00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობასთან დაკავშირებით სპეციალური ზონალური შეთანხმების თაობაზე, რომლითაც კ-2 კოეფიციენტის მნიშვნელობა განისაზღვრა 8.5-მდე, ხოლო შენობის სიმაღლე 45 მეტრით.

სწორედ „სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ“ თვითმართველი ქალაქის - ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 30 მაისის №----- ბრძანება წარმოადგენს მოსარჩელე მხარის დავის ერთ-ერთ საგანს მშენებლობის სანებართვო სხვა აქტებთან, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ქ. ბათუმის მერის 2016 წლის 10 ივნისის №----- ბრძანებასთან, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ 2016 წლის 29 ივნისის №----- ბრძანებასთან, არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეტანის შესახებ 2017 წლის 30 იანვრის №----- ბრძანებასთან, მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ მერიის 2016 წლის 25 ივლისის №----- ბრძანებასა და მის საფუძველზე გამოცემულ, მშენებლობის №----- სანებართვო მოწმობასთან ერთად.

2.2.5. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის

სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს არეგულირებს და ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს განსაზღვრავს საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“, რომელიც წარმოადგენს ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს. აღნიშნული დებულებით განისაზღვრება მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების და შენობის დასაშვები მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის წესი.

2.2.6. „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 26-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვარი (საკადასტრო საზღვარი) არის 2 სახის:

ა) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვარი – როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს (გარდა ჩიხისა);

ბ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვარი – როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება სამშენებლო მიწის ნაკვეთს, ან ისეთ არასამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელიც არ წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს.

მე-2 პუნქტის მიხედვით კი მიჯნის ზონა წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3,0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.

სასამართლომ მიუთითა, რომ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის დადგენილებით ტექნიკური რეგლამენტის „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 27-ე მუხლით:

1. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე განისაზღვრება მისი უკანა ეზოს და საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან.

2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე განისაზღვრება ფორმულით $H=L/Y$, სადაც:

ა) L წარმოადგენს:

ა.ა) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის (ქუჩის) მხარეს მდებარე შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან ქუჩის სიგანის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ პერპენდიკულარულ მანძილს;

ა.ბ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის მხარეს მდებარე შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან საზოგადოებრივი სივრცის საპირისპირო საზღვრამდე (კიდემდე) მანძილის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ პერპენდიკულარულ მანძილს; იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება უშუალოდ საზოგადოებრივ სივრცეს ან ქუჩას, რომელიც მეორე მხრიდან ესაზღვრება საზოგადოებრივ სივრცეს;

ა.გ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს მხარეს მდებარე შენობის

საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ პერპენდიკულარულ მანძილს;

ა.დ) იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობის საანგარიშო ზედაპირი არ წარმოადგენს სიბრტყეს, მაშინ შესაბამის საზღვრის მხარეს L განისაზღვრება საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე შენობის უახლოესი წერტილიდან შესაბამისად ან ქუჩის სიგანის ნახევრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე ან საზოგადოებრივი სივრცის საპირისპირო საზღვრამდე (კიდემდე) მანძილის ნახევრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე.

ა.ე.) L-ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა საცხოვრებელ ზონებში ტოლია 20 მ-ის, გარდა სზ-1 და სზ-2 ზონებისა, სადაც L-ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა ტოლია 6 მ-ის. L-ის განსაზღვრისას მხედველობაში არ მიიღება კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობა.

ბ) Y წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

ბ.ა) 0.35 დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებისათვის;

ბ.ბ) 0.25 სამრეწველო ზონებისათვის;

ბ.გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.

გ) H არის შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლე.

საქმეში წარმოდგენილი ინდ. მეწარმე „-----“ მიერ შედგენილი მშენებლობის პროექტის, ასევე, ლ----- სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 08 დეკემბრის დასკვნისა და მხარეთა განმარტებების საფუძველზე საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის გამოსათვლელი ფორმულის ($H=L/Y$) გამოყენებით, იმ მოცემულობით, როცა სადავო მშენებლობის შეთანხმებული პროექტის მიხედვით სამშენებლო მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრიდან (წითელი ხაზები) ასაშენებელი შენობის კედლის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზამდე მინიმალური მანძილია 5.15 მეტრი და მაქსიმალური მანძილი უდრის 6.15 მეტრს, ხოლო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საცხოვრებელ ზონა 6-მეტრში და შესაბამისად კოეფიციენტი ტოლია 0.4-ის, შენობის მაქსიმალური სიმაღლე მოსარჩელის ნაკვეთის (სამშენებლო მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრის) მხარეს უნდა განსაზღვრულიყო - ($5.15:0.4=12.87$; $6.47:0.4=16.17$) 12.87 მეტრიდან 16.7 მეტრამდე, ხოლო შეთანხმებული პროექტით იგი ფიქსირებულია 45 მეტრით, რაც წინააღმდეგობაში მოდის მოქმედ სამშენებლო რეგულაციებთან. ამ მხრივ სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის მტკიცება, რომ სადავო აქტები შენობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრასთან დაკავშირებით არ შეესაბამებოდა საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის დადგენილებით ტექნიკური რეგლამენტის „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებით“ დადგენილ წესებს.

სადავო აქტებთან დაკავშირებით, მათი კანონწინააღმდეგობის შესახებ, სასამართლოს მიერ სხვა რაიმე გარემოება დადგენილი არ ყოფილა.

სასამართლოს მსჯელობით, უსაფუძვლო იყო მოსარჩელე მხარის მითითება იმის თაობაზე, თითქოს დარღვეულია სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მომზადების და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები იმ მხრივ, რომ თავდაპირველად ქ. ბათუმში, შ. ნ----- მდებარე 1215.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ.0-----) სასტუმროს ტიპის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის დაგეგმილი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა დაიწყო რ-----ის მიმართ, ხოლო შემდგომ მშენებლობის ნებართვის სხვა დანარჩენი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოიცა შპს „----- მიმართ.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-20 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, დამკვეთს მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველ და მეორე სტადიაზე წარმოადგენს განმცხადებელი, ხოლო მესამე სტადიაზე დამკვეთი შეიძლება იყოს მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული ან ასაშენებელი შენობა-ნაგებობების მესაკუთრე, მოსარგებლე, ან მისი/მათი უფლებამოსილი პირი, რომელსაც აქვს ობიექტის სამშენებლოდ განვითარების ინტერესი. აღნიშნული დანაწესის საფუძველზე სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებულ დარღვევას ადგილი არ ჰქონია.

მოსარჩელე მხარე მიუთითებს იმ გარემოებაზეც, რომ შპს „-----, სავარაუდოდ გადაწყვეტილი აქვს მისი ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული საზოგადოებრივი სივრცის (საცალოფეხო გზა, რომელსაც იყენებს მოსახლეობა ზღვაზე გასასვლელად) მითვისება, რასაც იმით ასაბუთებს, რომ საპროექტო დოკუმენტაციაში დატანილია საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს ავტომანქანების პარკირების ადგილები და შესაბამისად ამ პარკირების ადგილებამდე მისვლას ეწირება საზოგადოებრივი სივრცე (გზა), თუმცა საპროექტო დოკუმენტაცია ისეა დამტკიცებული, რომ ამის შესახებ არანაირი ინფორმაცია არ მოიპოვება, პირიქით, მასში მითითებულია, რომ საზოგადო სივრცის ან ტერიტორიის გამოყენების აუცილებლობა არ არის.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელისთვის სავარაუდო არც ეს გარემოება შეიძლება დაუკავშირდეს გასაჩივრებული აქტების იმ კანონშეუსაბამობას, რაც სასამართლოს მიერ იქნა დადგენილი. როგორც თავად მოსარჩელე აღნიშნავს, მშენებლობის საპროექტო დოკუმენტაციაში საზოგადო სივრცის ან ტერიტორიის გამოყენების თაობაზე აღნიშნული არ არის.

2.2.7. სასამართლოს მსჯელობით, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას სამშენებლო კანონმდებლობით განსაზღვრული იმ რეგულაციებისა და მოთხოვნების დაუცველობა, რაც სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში არ შეიძლება გამხდარიყო გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი, რადგანაც გასაჩივრებული აქტები შპს „----- მიმართ წარმოადგენს აღმჭურველი ხასიათის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომლითაც დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებამოსილება ენიჭება, ხოლო

მინიჭებული უფლების დაცვის მნიშვნელოვან წინაპირობას წარმოადგენს კანონიერი ნდობა.

აღმჭურველი აქტის ბათილად გამოცხადების საფუძველია მმართველობის კანონიერების პრინციპი, რაც მოითხოვს კანონიერების აღდგენის მიზნით უკანონო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს.

დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება.

მმართველობის ორგანოს მიერ დაშვებული შეცდომის გამოსწორება და ამ მიზნით ადრესატისათვის აღმჭურველი გადაწყვეტილების გაუქმება საჭიროებს კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის პრინციპების შეპირისპირების შედეგად თანაზომიერი გადაწყვეტილების მიღებას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ კანონიერი ნდობა დაცვის ღირსია, თუ დაინტერესებულმა მხარემ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება, განხორციელებული ღონისძიებებით დაინტერესებულმა მხარემ მიიღო სარგებელი და აქტის ბათილად გამოცხადებით მას მიადგება ზიანი.

ასეთ შემთხვევაში, მმართველობის „კანონიერების პრინციპს“, რომელიც მოითხოვს კანონიერების აღდგენის მიზნით უკანონო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმებას, უპირისპირდება კანონმდებლის მიერ აღიარებული „ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპი“. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ორივე პრინციპი კონსტიტუციური რანგისაა და გამომდინარეობს სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპიდან. ადმინისტრაციული წარმოების და სასამართლო დავის გადაწყვეტისას ხდება ამ ორი პრინციპის შეპირისპირება და თანაზომიერი გადაწყვეტილების მიღება.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული აღმჭურველი აქტებით შპს „-----“ მიმართ სამართლებრივი შედეგი უკვე იყო დამდგარი, ამ აქტებით შეთანხმებული მშენებლობა უკვე განხორციელდა. ამასთან, საცხოვრებელ კორპუსებში მდებარე ბინების ნაწილს ჰყავს ინდივიდუალური

მესაკუთრეები. ამ მხრივ მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ რაც უფრო მეტი დროა გასული, მით უფრო მეტია პირის კანონიერი ნდობის ხარისხი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა აღმჭურველი აქტის მიმართ ყოველთვის არ არის დაცვის ღირსი. იგი გამოირიცხება თუ მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო მოქმედება.

სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია შპს „-----“, ან სამშენებლო მიწის ნაკვეთის თავდაპირველი მესაკუთრის მიერ მშენებლობის ნებართვის მისაღებად უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოსათვის არასწორი ინფორმაციის მიწოდებას, ან თვითნებური მშენებლობის განხორციელებას, შეთანხმებული პროექტისაგან გადახვევას, ან სხვა სახის უკანონო ქმედებას.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ დასტურდებოდა შპს „-----“ მიმართ კანონიერი ნდობის გამომრიცხავი გარემოებების არსებობა - მშენებლობის ნებართვის მიღება უკანონო მოქმედების საფუძველზე.

მოსარჩელე მხარე სადავო აქტების შედეგად ნ-----ას მიმართ გამომდინარე ზიანს უკავშირებს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნების დარღვევით განსაზღვრული სიმაღლის სამშენებლო ობიექტით დაიფარა ზღვის ხედი, რითაც ნ-----ას უძრავი ნივთის ღირებულება მნიშვნელოვნად მცირდება. ამის სამტკიცებლად მოსარჩელე მხარემ წარმოადგინა აუდიტორული კომპანია „-----“ 2017 წლის 12 ოქტომბრის დასკვნა, რომლის თანახმად, ნ-----ას კუთვნილი უძრავი ქონება წარმოადგენს 3 სართულიან საცხოვრებელ სახლს, რომელსაც ჰქონდა ზღვის ხედი როგორც აივნიდან, ისე ფანჯრებიდან. მშენებარე ობიექტების სიმაღლიდან გამომდინარე, სრულად გადაიფარა ზღვის ხედი, რამაც ბუნებრივად დაუკარგა მიმზიდველობა ამ ქონებას. გარდა ამისა, სასტუმრო კომპლექსის (შპს „-----“ შენობა) მომიჯნავედ მდებარეობა, მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს საცხოვრებელი სახლის საბაზრო ღირებულებაზე. ექსპერტის მოსაზრებით, ამ გარემოებათა მხედველობაში მიღებით, ნ-----ას ქონების ღირებულება შემცირდა არანაკლებ 15 %-ით.

სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრული სამშენებლო ობიექტის სიმაღლის შემთხვევაში, რაც 12.87 – 16.7 მეტრის ფარგლებშია, დაიფარებოდა თუ არა ზღვის ხედი მოსარჩელის საცხოვრებელი სახლიდან, რისი მყარი ვარაუდის საფუძველს იძლევა არსებული ფაქტობრივი მოცემულობები, რომ სამ სართულიანი სახლიდან ზღვის ხედი ამ სიმაღლის ობიექტის აშენების შემთხვევაშიც შესაძლებელია დაიფაროს. რაც შეეხება ექსპერტის დასკვნაში აღნიშნულ იმ შეფასებას, რომ მომიჯნავედ სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობა და არსებობა ღირებულებას უკარგავს მოსარჩელის ქონებას, ეს გარემოება სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერების საკითხს ვერ დაუკავშირდება.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებული გარემოებები შენობის დასაშვები მაქსიმალური სიმაღლის დარღვევის ნეგატიურ გავლენასთან დაკავშირებით, არ შეიძლება შეფასებული იქნას, როგორც მისი კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესების არსებითი დარღვევა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას არსებული დარღვევა მოცემულ შემთხვევაში არ წარმოშობს ისეთ სამართლებრივ შედეგს, რითაც ჩაითვლება, რომ ამ აქტებით არსებითად ირღვევა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი ან სხვა პირის, მათ შორის მოსარჩელის კანონიერი უფლებები ან ინტერესები, რამდენადაც მასზე ეს აქტები მნიშვნელოვან ნეგატიურ ზეგავლენას ვერ ახდენენ და ამ აქტების ბათილად ცნობით გამოწვეული ზიანი უფრო მეტი იქნება, ვიდრე მისი ბათილობით დაცული სამართლებრივი სიკეთე. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ ნ-----ას სარჩელი უსაფუძვლოდ მიიჩნია და არ დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილება კანონით დადგენილ ვადაში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ-----ას წარმომადგენელმა დ-----ემ, რომელმაც მოითხოვა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 6.4 პუნქტში სასამართლო მიუთითებს შემდეგს: „პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობა მთლიანად ჩატეულია შპს „----- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში (დაცულია წითელი ხაზები) საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემების შესაბამისად“ აღნიშნული არგუმენტი სასამართლოს მოაქვს იმის დასადასტურებლად რომ თითქოსდა ნ-----ას სარჩელი არის უსაფუძვლო, მაშინ როდესაც საქმეში დევს ექსპერტიზის დასკვნა, რომლითაც უდავოდ დგინდება, რომ აპელანტის რეგისტრირებული უძრავი ქონების მხარეს საპროექტო შენობის განსაზღვრული სიმაღლე ეწინააღმდეგება კანონით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს“ აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება ვერ იქნა წარმოდგენილი, სასამართლო სხდომაზე მოწინააღმდეგე მხარემ აღიარა კიდევაც აღნიშნული დარღვევები, თუმცა სასამართლომ საერთოდ უგულებელყო ეს გარემოება;

3.1.2. აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 6.6 პუნქტში სასამართლო განმარტავს, რომ "იმ შემთხვევაში, თუკი საქართველოს მთავრობის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ წარდგენილი იქნება შესაბამისი შუამდგომლობის წერილი მასზედ, რომ საინვესტიციო პროექტის განხორციელება განსაკუთრებული და მნიშვნელოვანია ქალაქმშენებლობითი, გეგმარებითი,

საზოგადოებრივი, ჰუმანიტარული, ეკონომიკური, თავდაცვითი, კულტურული ამოცანების გადაწყვეტის მიზნით, შესაძლებელია კ-2 კოეფიციენტის მნიშვნელობის გაზრდა შეუზღუდავად." რათქმაუნდა აღნიშნული განმარტება არის სრულიად უკანონო, რადგან 2008 წლის 08 ივლისის №----- ბრძანების მე-17 მუხლის მიხედვით სპეციალური ზონალური შეთანხმების შესახებ გადაწყვეტილება წარმოადგენს დისკრეციული უფლებამოსილების საფუძველზე გაცემულ ინდივიდუალურ აქტს, შესაბამისად, ქ. ბათუმის მერი ვალდებული იყო დისკრეციული უფლებამოსილება დაესაბუთებინა და მიეთითებინა შესაბამისი გარემოებები ინდივიდუალურ აქტში, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა. ამდენად, იყო თუ არა კანონიერი და მიზანშეწონილი სპეციალური ზონალური შეთანხმების შესახებ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა უცნობია. თუმცა ადასტურებს, რომ თითქმის 4-ჯერ კ-2 კოეფიციენტის გაზრდა წარმოადგენს უკანონო მოქმედებას, ვინაიდან, არღვევს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის კრიტერიუმებს და ამავედროულად ნ-----ას უფლებებს. ძალიან მნიშვნელოვანია ასევე ისიც, რომ რ-----ემ სპეციალური ზონალური შეთანხმების დამტკიცებამდე მიმართა აჭარის ა/რ მთავრობას და ითხოვა კ-2 კოეფიციენტის 8.0 მდე გაზრდა. აჭარის ა/რ მთავრობის თავმჯდომარემ იშუამდგომლა ქ.ბათუმის მერის წინაშე სწორედ ამ ოდენობით კოეფიციენტის გაზრდაზე, თუმცა ქ. ბათუმის მერიამ ჩაიღინა წარმოდგენილი რამ და იგი თავისი ინიციატივით გაზარდა 8.5-მდე. აპელანტის აზრით ღნიშნული კიდევ ერთხელ აჩენს კითხვებს არა მხოლოდ ქ. ბათუმის მერიის მიმართ, არამედ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიმართაც, რომელმაც (გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 6.8 პუნქტი) დაადგინა, რომ ქ. ბათუმის მერია გასცდა თავის უფლებამოსილების ფარგლებს, დაარღვია კანონი, თუმცა სასამართლოს აზრით ამ დარღვევას არავითარი მნიშვნელობა არ აქვს;

3.1.3. აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 6.8 პუნქტში სასამართლო იზიარებს მოსარჩელე მხარის მტკიცებას, რომ სადავო აქტები შენობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრასთან დაკავშირებით, არ შეესაბამება საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის დადგენილებით ტექნიკური რეგლამენტის „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებით“ დადგენილ წესებს", თუმცა როგორც ჩანს, სასამართლოს აზრით არც ამ დარღვევას აქვს რაიმე მნიშვნელობა.

სასამართლო თავისი გადაწყვეტილების "დასასაბუთებლად" ამოეფარა კანონიერი ნდობის პრინციპს, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 6.9 პუნქტში სასამართლომ მიუთითა, რომ გასაჩივრებული აქტები შპს „----- მიმართ წარმოადგენდა აღმჭურველი ხასიათის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომლითაც დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებამოსილება ენიჭება, ხოლო მინიჭებული უფლების დაცვის მნიშვნელოვან წინაპირობას წარმოადგენს კანონიერი ნდობა" გაუგებარია რა კანონიერ ნდობაზეა საუბარი მაშინ, როდესაც გასაჩივრებული აქტები პირდაპირ ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას და არსებითად არღვევს ნ-----ას

საკუთრების კონსტიტუციით დაცულ და გარანტირებულ უფლებას, გარდა ამისა შპს „-----“ შესანიშნავად იცოდა, რომ აღნიშნული სიმაღლეებით მშენებლობა არ ჯდებოდა მოქმედ კანონმდებლობაში, თუმცა მას როგორც ჩანს „გარანტირებული“ ჰქონდა მფარველობა, რაც ნათლად დასტურდება გასაჩივრებული აქტებიდან;

3.1.4. აპელანტის მოსაზრებით, აღმაშფოთებელია სასამართლოს მხრიდან იმ არგუმენტების მოყვანა, რომ გასაჩივრებული აღმჭურველი აქტებით შპს „-----“ მიმართ სამართლებრივი შედეგი უკვე დამდგარია, ამ აქტებით შეთანხმებული მშენებლობა უკვე განხორციელებულია. ამასთან, საცხოვრებელ კორპუსებში მდებარე ბინების ნაწილს ჰყავს ინდივიდუალური მესაკუთრეები." მაშინ როდესაც დავის დაწყებისთანავე მოსარჩელე მხარის მიერ სწორედ მსგავსი "მანიპულაციების" აღსაკვეთად მოთხოვნილ იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გატარება (გასაჩივრებული აქტების მოქმედების შეჩერება). აპელანტის აზრით თუკი სასამართლოს მიერ შეჩერდებოდა სადავო ადმინისტრაციული აქტების მოქმედება, შპს „-----“ შეუზღუდებოდა ერთი მხრივ მშენებლობის წარმოება, ხოლო მეორეს მხრივ შპს „-----“ ვერ შეძლებდა სხვა მესამე პირებზე ქონების (სამომავლო უფლებებით) გადაცემას, რაც თავის მხრივ სხვა მესამე პირებსაც დაიცავდა სამომავლო შედეგებისგან და ასევე ამით დაიზღვეოდა სასარჩელო მოთხოვნის მიზანი, რაც ნ-----ას სარჩელით და სამომავლოდ მიღებული გადაწყვეტილებით უნდა მიღწეულიყო, თუმცა მაშინ სასამართლომ ყურად არ იღო მათი მოთხოვნა და არ შეაჩერა გასაჩივრებული აქტები მხოლოდ და მხოლოდ ერთი მიზნით, რათა შემდგომში დამდგარიყო სწორედ ეს შემთხვევა, რათქმაუნდა სწორედ ამ არგუმენტის გამოყენებით სასამართლომ უკანონოდ "გადაწონა" ნ-----ას უფლებები, საკუთრების უფლება და ინტერესები შპს „-----“ სასარგებლოდ;

3.1.4. აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლო თავისი უკანონო გადაწყვეტილების დასაბუთების მიზნით ვარაუდებსაც კი დაეყრდნო (გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 6.9 პუნქტი). სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მხარეთა წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრული სამშენებლო ობიექტის სიმაღლის შემთხვევაში, რაც 12.87 – 16.7 მეტრის ფარგლებშია, დაიფარებოდა თუ არა ზღვის ხედი მოსარჩელის საცხოვრებელი სახლიდან, რისი მყარი ვარაუდის საფუძველს იძლევა არსებული ფაქტობრივი მოცემულობები, რომ სამ სართულიანი სახლიდან ზღვის ხედი ამ სიმაღლის ობიექტის აშენების შემთხვევაშიც შესაძლებელია დაიფაროს." ვფიქრობთ რომ კომენტარი სრულიად ზედმეტია, ვარაუდი, შესაბამისი მტკიცებულებების არ არსებობა სასამართლოსათვის არანაირ პრობლემას არ წარმოადგენს.

სასამართლო აზრით „შენობის დასაშვები მაქსიმალური სიმაღლის დარღვევის ნეგატიურ გავლენასთან დაკავშირებით, არ შეიძლება შეფასებული იქნას, როგორც მისი კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესების არსებითი დარღვევა" სასამართლოს არ აინტერესებს 2 ექსპერტიზის დასკვნა, რომლითაც უდავოდ დასტურდება კანონმდებლობის დარღვევა და შესაბამისად ნ-----ას

უფლებების დარღვევა, არ აინტერესებს აუდიტის დასკვნა და აღნიშნულით დადგენილი კონკრეტული ზიანი, რომელიც არის ძალიან დიდი, არ აინტერესებს მოპასუხის აღიარება კანონმდებლობის დარღვევების შესახებ, ეს ყველაფერი არის არა არსებითი, პირიქით არსებითია, ის რომ შპს „-----“ განახორციელოს უკანონო მშენებლობა ყოველგვარი გათვლების, გეოლოგიური დასკვნების გარეშე, თუნდაც აღნიშნულით შეილახოს ნ-----ას ინტერესები, მაინც სასამართლოს ლოგიკით ეს შელახვა იქნება "არაარსებითი".

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა სააპელაციო საჩივრის მოტივების საფუძვლიანობა, გაანალიზა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა განმარტებები, შეამოწმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილებისა კანონიერება - დასაბუთებულობა და ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე მივიდა დასკვნამდე, რომ აპელანტის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელი უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 18 იანვრის 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:

4.1. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს ადამიანის უფლებათა ევროპული

კონვენციის მე-6 მუხლის პირველ პარაგრაფზე, რომელიც ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, ამავედროულად, სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32; ჯ----- საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; Van de Hurk v. 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.

აქვე 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 დასაბუთებელი გადაწყვეტილების უფლებას“ (Gorou v. Greece (N.3) §§ 38-42).

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:

4.2. ყოველი დავის გადაწყვეტისას უნდა მოხდეს სარჩელის აღძვრის მიზნის გათვალისწინება, რადგან დავის წარმოება - გარკვეული აქტების უკანონობის დადგენის მოთხოვნა, ორგანოსათვის ქმედების განხორციელების დაკლება და სხვ., მიზნად ისახავს სწორედ მოსარჩელის დაცვის ღირსი კანონიერი ინტერესის დაკმაყოფილებას. აქტის უკანონობის დადგენა არ არის თვითმიზანი, არამედ მიზნის - მოსარჩელის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაცვის მიღწევის საშუალება.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ითხოვს შპს „-----“ (ასევე მიწის ნაკვეთის ადრინდელი მესაკუთრის რ-----ის) სახელზე გაცემული სამშენებლო ნებართვის და მისი წინმსწრები ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობას, რადგან დაგეგმილი მშენებლობა ფარავს მომიჯნავედ მდებარე მისი სახლიდან ზღვის ხედს, ასევე იწვევს მისი ქონების ღირებულების შემცირებას. მოსარჩელე გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველად უთითებს რამდენიმე გარემოებაზე;

კერძოდ მიიჩნევს, რომ: 1. უსაფუძვლოდ გაიზარდა „კ-2“ კოეფიციენტი; 2. ადმინისტრაციულ ორგანოში ადმინისტრაციული წარმოება დაიწყო ფიზიკურ პირზე, თუმცა სამშენებლო ნებართვა წარმოების მხარის შეცვლის გარეშე გაიცა შპს „-----“; 3. დაირღვა შენობის დასაშვები სიმაღლე; 4. სამშენებლო პროექტის დამუშავებისას არ ჩატარებულა გეოლოგიური კვლევა.

4.3. პალატა აღნიშნავს, რომ „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 განსაზღვრავს, ცალკეულ ზონაში, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე დასაშვებ, შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამურ ფართობს.

„თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის ტერიტორიაზე დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრი №50 დადგენილების მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება არის კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის, რომელზეც მოთხოვნილია მშენებლობის ნებართვის გაცემა, ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი ძირითადი პარამეტრებისაგან (მოთხოვნებისაგან) განსხვავებული პარამეტრების (მოთხოვნების) დადგენა. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას საჭიროებს კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის განსაზღვრული კ-2 კოეფიციენტის მნიშვნელობის გაზრდა.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოში წარდგენილი იქნა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის მიმართვა (შუამდგომლობა) კ-2 კოეფიციენტის გაზრდის თაობაზე. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 30 მაისის №----- ბრძანებით, აჭარის ა/რ მთავრობის თავმჯდომარის შუამდგომლობის საფუძველზე დაკმაყოფილდა მოთხოვნა ქ. ბათუმში, შ----- ქუჩის №80-ში მდებარე 1215,00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობასთან დაკავშირებით სპეციალური ზონალური შეთანხმების თაობაზე, რომლითაც კ-2 კოეფიციენტის მნიშვნელობა განისაზღვრა 8.5-მდე, ხოლო შენობის სიმაღლე 45 მეტრით.

პალატა მიიჩნევს, რომ შესაბამისი დასაბუთების პირობებში, მიუხედავად საცხოვრებელი ზონის დაბალი ინტენსივობისა, კანონმდებლობა არ გამორიცხავს მის სამშენებლოდ განვითარებას მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონის პარამეტრებით, რაც თავისთავად ითვალისწინებს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენებასაც, შესაბამისად დასაშვებია კ-2 კოეფიციენტის მნიშვნელობის გონივრულ ფარგლებამდე გაზრდა მითუმეტეს იმ პირობებში, როდესაც

ხორციელდება მასშტაბური საინვესტიციო პროექტი, რომელიც განსაკუთრებული და მნიშვნელოვანია ქვეყნის/ქალაქის ეკონომიკური მაჩვენებლის გასაუმჯობესებლად და დასაქმების პრობლემის აღმოსაფხვრელად.

საყურადღებოა ის გარემოება, რომ კოეფიციენტის გაზრდის საკითხზე გადაწყვეტილების მიღება ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებათა რიგს განეკუთვნება, რომლის შემოწმება დასაშვებია კანონიერების და არა მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი იყო დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში გამოეცა შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ზონალური შეთანხმების თაობაზე, ამასთან, საქმის მასალებით არ დგინდება, რომ დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელების პროცესში მოპასუხე გასცდა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებს და სადავო აქტი გამოსცა საჯარო და კერძო ინტერესების ბალანსის დარღვევით ან კანონით დადგენილი შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების გარეშე.

4.4. პალატა ასევე ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ სამშენებლო ობიექტის შედეგად ზღვის ხედის დაფარვა ან ქონების ღირებულების შემცირება არ წარმოადგენს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების უკანონოდ ცნობის ნამდვილ ინტერესს. პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ კანონიერი, იურიდიული ინტერესის არსებობა ობიექტურ მონაცემებზე უნდა იყოს დამყარებული, რომლებზედაც მოსარჩელემ უნდა მიუთითოს. აღსანიშნავია, რომ ინტერესის არსებობა გულისხმობს მხარის რეალურ, ფაქტობრივ ინტერესს და გამორიცხავს თეორიული ინტერესის დაშვების შესაძლებლობას. მოცემულ შემთხვევაში სადავო არაა ის გარემოება, რომ მოსარჩელის საკუთრების მიჯნის ზონაში პროექტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი სახლის სიმაღლე დარღვეულია, რადგან მიჯნის ზონის მხარეს მხოლოდ 16 მეტრი სიმაღლის შენობის აშენება იყო შესაძლებელი, თუმცა ტერასულად არსებული კოეფიციენტი 44 მეტრამდე შენობის სიმაღლის გაზრდის შესაძლებლობასაც ითვალისწინებდა (იხ.სააპელაციო სასამართლოში მხარეთა ახსნა-განმარტება). საცხოვრებელი სახლის ამგვარი კონფიგურაციის არსებობის პირობებშიც აპელანტის კუთვნილი შენობიდან ზღვის ხედის დაფარვა თავისთავად მოხდებოდა, შესაბამისად პალატას საფუძველს მოკლებულად მიაჩნია ამ არგუმენტზე დაყრდნობით მოსარჩელის პრეტენზიები, მათ შორის გასაჩივრებული აქტების მიმართ მისი კანონიერი ინტერესის არსებობა. აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ აპელანტის საკუთრების მხარეს დაცულია ე.წ. ჩაუხედაობის პრინციპი, რადგანაც ამ მხარეს შენობას არ გააჩნია ღია ნაწილები (აივანი, ღიობი, ერკერი და ა.შ.) და იგი აშენებულია ყრუ კედლით.

4.5. პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-20 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, დამკვეთს მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველ და მეორე სტადიაზე წარმოადგენს განმცხადებელი,

ხოლო მესამე სტადიაზე დამკვეთი შეიძლება იყოს მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული ან ასაშენებელი შენობა-ნაგებობების მესაკუთრე, მოსარგებლე, ან მისი/მათი უფლებამოსილი პირი, რომელსაც აქვს ობიექტის სამშენებლოდ განვითარების ინტერესი.

მოცემულ შემთხვევაში თავდაპირველად ქ. ბათუმში, შ----- ქუჩის №80 მდებარე 1215.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ. 0-----) სასტუმროს ტიპის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის დაგეგმილი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა დაიწყო რ-----ის მიმართ, ხოლო შემდგომ, მშენებლობის ნებართვის სხვა დანარჩენი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოიცა ახალი მესაკუთრის, შპს „----- მიმართ, რაც სრულ შესაბამისობაშია ზემოაღნიშნული ნორმის მოთხოვნებთან, შესაბამისად ამ მიმართებითაც აპელანტის პრეტენზია უსაფუძვლოა.

4.6. პალატა ვერ გაიზაირებს აპელანტის მოსაზრებას საპროექტო დოკუმენტში გეოლოგიური დასკვნის არარსებობის შესახებ და მიუთითებს საქმეში არსებულ შპს „-----ის მიერ შედგენილ გეოლოგიურ დასკვნაზე, რომლითაც დგინდება ქ. ბათუმში, შ----- ქუჩის №80-ში მდებარე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით საინჟინრო გეოლოგიური სამუშაოების ჩატარება (იხ.ტომი 1, ს.ფ.191-192).

ამდენად პალატა მიიჩნევს, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღებისას სახეზე არ არის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებული ისეთი სახის არსებითი დარღვევა, რაც გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის უპირობა საფუძველი გახდებოდა. ამასთან პალატა ითვალისწინებს იმ გარემოებასაც, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე აშენებულ შენობაში საცხოვრებელი ბინები მოცემული მომენტისთვის გასხვისებულია და მათ ჰყავთ ახალი მესაკუთრეები, რა გარემოებაც დამატებით გამორიცხავს გასაჩივრებული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობას.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად 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.

6. სასამართლო ხარჯები:

პალატა აღნიშნავს, რომ ნ-----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 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 377-ე, 390-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ნ-----ა სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება საკასაციო წესით გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6), მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან ოცდაერთი დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.№32).

მოსამართლე

გოჩა აბუსერიძე