



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

30 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ. ბათუმი

ბათუმის საქალაქო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ჯუმბერ ბეჟანიძე
სხდომის მდივანი ინეზა ტარიელაძე

მოსარჩელე - ნ---- ხი-----

წარმომადგენელი - მა----- მა-----

მოპასუხე - ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია;

– ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახური

წარმომადგენელი - ნ---- სუ-----

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობა

აღწერილობითი ნაწილი:

სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ნ---- ხი-----მ სარჩელი აღძრა სასამართლოში, ქალაქ ბათუმის მერიისა და ქალაქ ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა „უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის ნ---- ხი-----ის მიერ პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის (დემონტაჟის) დავალდებულების თაობაზე“ ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 12 მარტის №2-- დადგენილებითა და ნ---- ხი-----ის 2018 წლის 30 მარტის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, ქ. ბათუმის ვიცე-მერის 2018 წლის 22 მაისის №0----- ბრძანების ბათილად ცნობა;

1.2. თავის მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ, 2017 წლის 9 ოქტომბერს ნ---- შა-----ის მიმართ გაიცა №2-- მითითება და მის მიმართ დაიწყო სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება, ხოლო 2017 წლის 20 ოქტომბრის №6-- დადგენილებით, ქ. ბათუმში, ნ. მუ-----შვილის ქუჩა N1--ში უნებართვოდ მშენებლობის წარმოების გამო, ნ---- შა-----ე დაჯარიმდა, 3 000 (სამი ათასი) ლარით. ამავე დადგენილებით ნ---- შა-----ეს დაევალა, ქ. ბათუმში, ნ. მუ-----შვილის ქ. N1--ში სამშენებლო სამუშაოების შეჩერება და ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში

მოყვანა (ხის საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟი). ნ--- შა----ემ გადაიხადა მისთვის აღნიშნული დადგენილებით დაკისრებული ჯარიმა, 3 003 (სამიათას სამი) ლარის ოდენობით.

2017 წლის 14 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. ბათუმში, ნ. მუ----—შვილის ქ. №1--ში მდებარე 586 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 05.35.22.6--) საკუთრებაში გადაეცა, ნ---- ხი----ს. როგორც საჯარო რეესტრიდან 2017 წლის 14 ნოემბრის ამონაწერით ირკვევა, ნ---- ხი----მ მის საკუთრებად ზემოთ აღნიშნულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთთან ერთად დაარეგისტრირა, მასზე განთავსებული, 49.70 კვ.მ შენობა-ნაგებობა, ხის საცხოვრებელი სახლიც. საჯარო რეესტრის მონაცემებით დღეისათვის ნ---- ხი----ის საკუთრებად რეგისტრირებულია ქ. ბათუმში, ნ. მუ----—შვილის ქ. №1--ში მდებარე, 586 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 49.70 კვ.მ შენობა-ნაგებობა, ხის საცხოვრებელი სახლი (ს/კ 05.35.22.6--).

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 12 მარტის №2-- დადგენილებით ნ---- ხი---- დავალდებულია, მოახდინოს ქ. ბათუმში, ნ. მუ----—შვილის ქუჩა №1--ში მდებარე, უნებართოთ განხორციელებული ხის საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟი. დადგენილება ნ---- ხი----მ გაასაჩივრა ზედამხედველობის სამსახურის ზემდგომ ადმინისტრაციულ მორგანოში - ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მაგრამ მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 22 მაისის №0----- ბრძანებით, ნ---- ხი----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელე მხარეს როგორც ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 12 მარტის №2-- დადგენილება, ისე, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 22 მაისის №0----- ბრძანება უკანონო და დაუსაბუთებელ აქტებად მიაჩნია, იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების გამო, რომ ნ. მუ----—შვილის ქ. №1--ში მდებარე, 586 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 49.70 კვ.მ შენობა-ნაგებობა, 2017 წლის 14 ნოემბერს დადებული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრში დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებულია, ნ---- ხი----ის საკუთრებად.

საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების მხედველობაში მიღებით, აღნიშნული გარემოება დღეის მდგომარეობით გამორიცხავს, უკვე აშენებული და საჯარო რეესტრში დაზუსტებული მონაცენაცემებით რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის სამართლებრივ შესაძლებლობას, რაც ასევე ზემოთ აღნიშნული კოდექსის გარდა, წინააღმდეგობაში მოდის საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დეკლარირებულ საკუთრების უფლების ხელშეუხებლობის გარანტიასა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით გარანტირებული საკუთრების უფლებასთან.

აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების გათვალისწინებით, უნდა დაკმაყოფილდეს სარჩელი და გასაჩივრებული აქტები ბათილად უნდა ცნოს სასამართლომ.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე მხარის მიერ სარჩელი არ იქნა ცნობილი, შემდეგი საფუძვლით:

„პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 26-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის გასხვისების შემთხვევაში დაჯარიმების შესახებ დადგენილება აღსრულდება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით, ხოლო დარღვევის გამოსწორების ვალდებულება ეკისრება ახალ მესაკუთრეს. მითითებული ნორმისა და დადგენილად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, რომ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2017 წლის 20 ოქტომბრის №6-- დადგენილების მიღებისას ქ. ბათუმში, ნ. მუ-----შვილის ქ. №1---ში (ს/კ 05.35.22.6--) მდებარე 586,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენდა ნ--- შა--- ე, ხოლო დადგენილების მიღების შემდგომ, კერძოდ 2017 წლის 13 ნოემბერიდან ქ. ბათუმში, ნ. მუ-----შვილის ქ. №1--ში (ს/კ 05.35.22.6--) მდებარე 586,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთს ჰყავს ახალი მესაკუთრე - ნ--- ხი-----.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია მიიჩნევს, რომ ზედამხედველობის სამსახური უფლებამოსილი იყო დაედგინა ქ. ბათუმში, ნ. მუ-----შვილის ქ. №1--ში, უნებართვოდ განხორციელებული ხის საცხოვრებელი სახლის, ნ--- ხი-----ის მიერ დემონტაჟი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ითვლება მისი მომზადებისა და გამოცემის წესის არსებითად დარღვევით მიღებულად, თუ არსებობს კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქმეზე დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და მათი სამართლებრივი შეფასებების გათვალისწინებით, ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 12 მარტის №2-- დადგენილების გამოცემისას ადგილი არ ჰქონია კანონის არანაირ დარღვევას, ასევე არ დარღვეულა მისი მომზადებისა და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები. შესაბამისად, არ არსებობს გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3. 1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ, 2017 წლის 9 ოქტომბერს ნ--- შა-----ის მიმართ გაიცა №2-- მითითება, რადგანაც გამოვლენი იქნა, რომ ქ. ბათუმში, ნ. მუ-----შვილის ქ. №1--ში, იგი უნებართვოდ აწარმოებდა ხის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას და ამ საფუძვლით, მის მიმართ დაიწყო სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება.

ზედამხედველობის სამსახურის 2017 წლის 20 ოქტომბრის №6-- დადგენილებით, ქ.

ბათუმში, ნ. მუ-----შვილის ქუჩა №1--ში უნებართვო მშენებლობის წარმოების გამო, ნ--- შა----ე დაჯარიმდა, 3 000 (სამი ათასი) ლარით. ამავე დადგენილებით ნ--- შა----ეს დაევალა, ქ. ბათუმში, ნ. მუ-----შვილის ქ. №1--ში სამშენებლო სამუშაოების შეჩერება და ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა (ხის საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟი).

ნ--- შა----ემ მისთვის აღნიშნული დადგენილებით დაკისრებული ჯარიმა, 3 003 (სამიათას სამი) ლარის ოდენობით, გადაიხადა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 9 ოქტომბრის №2-- მითითება;
- ზედამხედველობის სამსახურის 2017 წლის 20 ოქტომბრის №6-- დადგენილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. საჯარო რეესტრის 2017 წლის 25 აგვისტოს №88----- ამონაწერის საფუძველზე დადგენილია, რომ ქ. ბათუმში, ნ. მუ-----შვილის ქ. №1--ში მდებარე, 586,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (წინა საკადასტრო კოდი: 05.35.22.511), რომელზეც, ხის საცხოვრებელი სახლის უნებართვო მშენებლობის გამო ზედამხედველობის სამსახურმა გამოსცა 2017 წლის 20 ოქტომბრის №6-- დადგენილება, 2017 წლის 21 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველით აღირიცხა, ნ--- შა----ის საკუთრების უფლება (საკადასტრო კოდი: 05.35.22.6--).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის №88----- ამონაწერი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. საჯარო რეესტრის 2017 წლის 13 ნოემბრის №89----- ამონაწერით დასტურდება, რომ 2017 წლის 9 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. ბათუმში, ნ. მუ-----შვილის ქ. №1--ში მდებარე 586 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 05.35.22.6--) საკუთრებაში გადაეცა, ნ---- ხი----ს და საჯარო რეესტრში ამ უძრავ ნივთზე 2017 წლის 14 ნოემბრიდან აღირიცხა ამ უკანასკნელის საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის 2017 წლის 13 ნოემბრის №89----- ამონაწერი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.4. როგორც საჯარო რეესტრის 2017 წლის 14 ნოემბრის №89----- ამონაწერით ირკვევა, ნ---- ხი----ის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა, ნ. მუ-----შვილის ქ. №1--ში მდებარე 586 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მდებარე, 49.70 კვ.მ. №1 შენობა-ნაგებობაზე, ხის საცხოვრებელი სახლზეც, დაზუსტებული მონაცემებით.

საჯარო რეესტრის მონაცემებით, ქ. ბათუმში, ნ. მუ-----შვილის ქ. №1--ში მდებარე, 586 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული, 49.70 კვ.მ შენობა-ნაგებობა, ხის საცხოვრებელი სახლი (საკადასტრო კოდი: 05.35.22.6--) დღეისათვის ნ---- ხი----ის საკუთრებაში ირიცხება.

№1 შენობა-ნაგებობა არის სწორედ ხის საცხოვრებელი სახლი, რომლის უკანონო მშენებლობის საფუძველზე ზედამხედველობის სამსახურმა მიიღო 2017 წლის 20

ოქტომბრის №6-- დადგენილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის 2017 წლის 14 ნოემბრის №89----- ამონაწერი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.5. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ 2018 წლის 12 მარტს გამოიცა №2-- დადგენილება, „უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის ნ---- ხი----ის მიერ პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის (დემონტაჟის) დავალდებულების თაობაზე“, რომლითაც ნ---- ხი---- დავალდებულია, მოახდინოს ქ. ბათუმში, ნ. მუ-----შვილის ქუჩა №1--ში მდებარე, უნებართვოდ აშენებული ხის საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟი.

აღნიშნული დადგენილება ნ---- ხი----მ გაასაჩივრა ზედამხედველობის სამსახურის ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში - ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში, მაგრამ მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 22 მაისის №0----- ბრძანებით, ნ---- ხი----ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 12 მარტის №2-- დადგენილება;
- ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 22 მაისის №0----- ბრძანება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ფაქტობრივი გარემოებები, რომელიც მნიშვნელოვანია დავის გადასაწყვეტად, მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს ნ---- ხი----ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველები, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შესახებ.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი“.
- საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტი №57 დადგენილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“.
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო აღნიშნავს, რომ „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 43-ე მუხლის თანახმად, სამშენებლო სამართალდარღვევას წარმოადგენს უნებართვო მშენებლობის, რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის წარმოება.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტი №57 დადგენილების მე-4 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 არსებული მთლიანად ჩანაცვლება.

6.2. „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 43-ე მუხლის თანახმად, სამშენებლო სამართალდარღვევას წარმოადგენს უნებართვო მშენებლობის, რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის წარმოება.

„პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 25-ე მუხლის მე-9 ნაწილის თანახმად, თუ შემოწმების აქტში დაფიქსირებულია დარღვევა, აქტის საფუძველზე სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო იღებს დადგენილებას:

ა) დამრღვევის დაჯარიმების შესახებ;

ბ) დამრღვევის დაჯარიმებისა და საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით მიმდინარე მშენებლობისა და უნებართვო დემონტაჟის შეჩერების შესახებ;

გ) დამრღვევის დაჯარიმებისა და საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობების მთლიანად ან ნაწილობრივ დემონტაჟის, მშენებარე შენობა-ნაგებობების მშენებლობის მთლიანად ან ნაწილობრივ შეჩერებისა და დემონტაჟის შესახებ.

ამავე კანონის 43-ე მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, უნებართვო მშენებლობის, რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის წარმოება თვითმმართველ ქალაქში გამოიწვევს დაჯარიმებას 3000 ლარის ოდენობით.

6.3. სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ ქ. ბათუმში, ნ. მუ-----შვილის ქ. №1-ში მდებარე 586,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, 2017 წლის 21 აგვისტოს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველით აღირიცხა, ნ--- შა----ის საკუთრების უფლება. ზედამხედველობის სამსახურის 2017 წლის 20 ოქტომბრის №6-- დადგენილებით, ნ. მუ-----შვილის ქუჩა №1-ში უნებართვო მშენებლობის წარმოების გამო 3 000 (სამი ათასი) ლარით დაჯარიმდა, ნ--- შა----ე და დაევალა, სამშენებლო სამუშაოების შეჩერება და ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა (ხის საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟი).

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და

სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 33-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს ამ დადგენილების შესაბამისად გაცემული მშენებლობის ნებართვა.

ამავე დადგენილების მე-4 მუხლის თანახმად, მშენებლობის ერთ-ერთ სახეობას წარმოადგენს ახალი მშენებლობა. მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, შენობა-ნაგებობების ახალი მშენებლობა ისეთი მშენებლობაა, რომელიც ხორციელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობა ან ხდება არსებულის მთლიანად ჩანაცვლება. ამავე მუხლის შესაბამისად, ახალი მშენებლობა საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ნ--- შა----ის მიერ ჩადენილი იქნა სამშენებლო სამართალდარღვევა, რადგანაც „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 43-ე მუხლის თანახმად, სამშენებლო სამართალდარღვევას წარმოადგენს უნებართვო მშენებლობის, რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის წარმოება.

ნ--- შა----ემ მისთვის აღნიშნული დადგენილებით დაკისრებული ჯარიმა, 3 003 (სამიათას სამი) ლარის ოდენობით, გადაიხადა.

ქ. ბათუმში, ნ. მუ-----შვილის ქ. №1-ში მდებარე 586,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, 2017 წლის 9 ნოემბრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, საკუთრებაში გადაეცა, ნ--- - ხი-----ს და საჯარო რეესტრში აუქმავ ნივთზე 2017 წლის 14 ნოემბრიდან აღირიცხა, ამ უკანასკნელის საკუთრების უფლება.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 26-ე მუხლის მე-5 პუნქტის საფუძველზე, 2018 წლის 12 მარტს გამოიცა №2-- დადგენილება, რომლითაც ნ---- ხი----- დავალდებულდა, მოახდინოს ქ. ბათუმში, ნ. მუ-----შვილის ქუჩა №1-ში მდებარე, უნებართვოდ აშენებული და მის საკუთრებაში რიცხული, ხის საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟი.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ პასუხისმგებლობას სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის განსაზღვრავს, „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 26-ე მუხლი, რომლის მე-5 პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის გასხვისების შემთხვევაში დაჯარიმების შესახებ დადგენილება აღსრულდება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით, ხოლო დარღვევის გამოსწორების ვალდებულება ეკისრება, ახალ მესაკუთრეს.

მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო, ზედამხედველობის სამსახური, ხოლო შემდეგ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაც სწორედ აღნიშნული ნორმით განსაზღვრულ რეგულაციას დაეყრდნო და რამდენადაც ქ. ბათუმში, ნ. მუ-----შვილის ქუჩა №1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც მიმდინარეობდა უკანონო მშენებლობა, გასხვისებული იქნა, ახალ მესაკუთრეს, ნ---- ხი-----ს დააკისრა დარღვევის გამოსწორების ვალდებულება, ანუ, შენობის დაკანონება, ან მისი დემონტაჟი.

სასამართლო მიიჩნევს, მითითებული ნორმისა და დადგენილად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება იქნებოდა კანონშესაბამისი, რომ არა, მნიშვნელოვანი

ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოება. კერძოდ, დადგენილია, რომ, 2018 წლის 12 მარტის №2-- დადგენილების მიღების დროისათვის, ნ--- ხი---- უკვე წარმოადგენდა არა მხოლოდ ბათუმში, ნ. მუ-----შვილის ქ. №1--ში მდებარე 586,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 05.35.22.6--) მესაკუთრეს, არამედ, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მისი საკუთრების უფლება 2017 წლის 14 ნოემბრიდან უკვე დარეგისტრირებული იყო, ამ ნაკვეთზე განთავსებულ შენობაზე, 49.70 კვ.მ. ხის საცხოვრებელ სახლზეც.

6.4. სასამართლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე განმარტავს, რომ დავის საგანი – „უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის ნ--- ხი----ის მიერ პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის (დემონტაჟის) დავალდებულების თაობაზე“ ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 12 მარტის №2-- დადგენილება და ნ--- ხი----ის 2018 წლის 30 მარტის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, ქ. ბათუმის ვიცე-მერის 2018 წლის 22 მაისის №0----- ბრძანება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, შესაბამისად, მათი კანონიერება სასამართლოს მიერ უნდა შემოწმდეს ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც გამოცემულია წერილობითი სახით, აუცილებელია შეიცავდეს დასაბუთებას, კერძოდ, მასში მითითებული უნდა იქნეს ის სამართლებრივი და ფაქტობრივი წანამძღვრები, რომელთა საფუძველზეც გამოიცა იგი. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, იგი ვალდებულია, აქტის დასაბუთებაში მიუთითოს იმ გარემოებებზე, რომლებიც საფუძვლად დაედო მის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, ხოლო ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

სასამართლოს მიაჩნია, მოცემულ შემთხვევაში ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურმა და ქ. ბათუმის მერიამ ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის საქმის წარმოების პროცესში ისე განიხილეს ნ--- ხი----ისათვის ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობის შეფარდების საკითხი, არ გამოუკვლევიათ და სამართლებრივად არ შეუფასებიათ კონკრეტული გარემოება, რომ ქ. ბათუმში, ნ. მუ-----შვილის ქ. №1--ში მდებარე 586,00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე აშენებულ, 49.70 კვ.მ.

ფართის ხის საცხოვრებელ სახლზე, რომელიც ზედამხედველობის სამსახურის 2017 წლის 20 ოქტომბრის №6-- დადგენილებით ჩაითვალა უკანონო მშენებლობად, იმ დროისათვის საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მიხედვით, უკვე ნ---- ხი----ის საკუთრებად ირიცხებოდა

6.5. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ შეფასება არ მისცა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე ამ ფაქტს, რომ უნებართვო მშენებლობის შედეგად მიღებული საცხოვრებელი სახლი, საჯარო რეესტრში უკვე ნ---- ხი----ის საკუთრებაში იყო დარეგისტრირებული და ზედამხედველობის სამსახურმა ადმინისტრაციული წარმოება უკანონო მშენებლობის დემონტაჟთან დაკავშირებით ნ---- ხი----ის მიმართ განახორციელა, საჯარო რეესტრში შენობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდგომ. სადავო განკარგულება გამოცემული იქნა იმ ქონების მიმართ, რომელიც ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 12 მარტის №2-- დადგენილების გამოტანის მომენტიდან, კერძოდ, 2017 წლის 14 ნოემბრიდან რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში, მოსარჩელე ნ---- ხი----ის საკუთრებად.

სასამართლო იზიარებს მოსარჩელე მხარის მოსაზრებას, რომ ამ გარემოებებთან კავშირში მოპასუხე მხარეს უნდა შეეფასებინა, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დეკლარირებული, საკუთრების უფლების ხელშეუხებლობის გარანტია და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით განმტკიცებული, საკუთრების უფლება დაცულობა.

სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა ჯერ უძრავი ქონების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში და აღნიშნულის შემდეგ არის ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოება და გადაწყვეტილების მიღება, უკანონო მშენებლობის შედეგად მიღებული ფართის დემონტაჟთან დაკავშირებით, ანუ მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, მოსარჩელეზე დემონტაჟის დავალება მოხდა, უკვე საკუთრებად რეგისტრირებულ ქონებაზე.

6.6. სასამართლოს მიაჩნია, რომ სწორედ აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების შეფასება არ მოახდინა მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ, კანონის შესაბამისად, რაც აუცილებელი და სავალდებულო იყო სწორი სამართლებრივი დასკვნისათვის.

აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების შეფასებისას სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

კონკრეტულ შემთხვევაში, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დემონტაჟს დაქვემდებარებული, ნ---- ხი----ის კუთვნილი უძრავი ქონება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში მის ინდივიდუალურ საკუთრებად, რაც სადავო არ გამხდარა.

სასამართლო მიიჩნევს, მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს, ქ. ბათუმის მერიას და მის სტრუქტურულ რგოლს, ზედამხედველობის სამსახურს ნ---- ხი----ის მიმართ

დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ამ გარემოების გამოკვლევის შედეგად უნდა გაეკეთებინათ სამართლებრივი დასკვნა, რომ ის გამორიცხავდა უნებართვო მშენებლობის შედეგად მიღებული საცხოვრებელი სახლის მიმართ, დემონტაჟის გამოყენების სამართლებრივ საფუძველს, რამდენადაც ხელყოფდა კონსტიტუციითა და საერთაშორისო კანონმდებლობით დეკლარირებულ, საკუთრების უფლებას.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ამ გარემოებათა გათვალისწინებით, „უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის ნ---- ხი----ის მიერ პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის (დემონტაჟის) დავალდებულების თაობაზე“ ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 12 მარტის №2-- დადგენილება და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ, ქ. ბათუმის ვიცე-მერის 2018 წლის 22 მაისის №0---- - ბრძანება, უკანონოდ ზღუდავს მესაკუთრის, ნ---- ხი----ის იმ უფლებას, რომელიც კონსტიტუციით არის გარანტირებული და დაცული.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე.

მოცემულ შემთხვევაში გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების შედეგად, საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული საკუთრების უფლება უკანონოდ იქნა დარღვეული.

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 „უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის ნ---- ხი----ის მიერ პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის (დემონტაჟის) დავალდებულების თაობაზე“ ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 12 მარტის №2-- დადგენილება და ნ---- ხი----ის 2018 წლის 30 მარტის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, ქ. ბათუმის ვიცე-მერის 2018 წლის 22 მაისის №0---- ბრძანება, ნ---- ხი----ის საკუთრებაში რეგისტრირებული, ნ---- შა----ის მიერ ნაწარმოები უნებართვო მშენებლობის შედეგად მიღებული საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟის დავალდების შესახებ, საქართველოს კონსტიტუციის, სამოქალაქო კოდექსის და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული, რაც გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს.

ამდენად, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 12 მარტის №2--

დადგენილება და ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ვიცე-მერის 2018 წლის 22 მაისის №0----- ბრძანება.

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 დავის საგნის ღირებულების 3 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა;

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოპასუხე მხარეს, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ, ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი, 100 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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. ნ---- ხი----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს:

2. ბათილად იქნას ცნობილი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 12 მარტის №2-- დადგენილება „უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის ნ---- ხი----ის მიერ პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის (დემონტაჟის) დავალდებულების თაობაზე“ და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ვიცე-მერის 2018 წლის 22 მაისის №0----- ბრძანება „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“.

3. მოპასუხე ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ, ამ უკანასკნელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი, 100 ლარის გადახდა.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში, /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. №32/
ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათუმი,
ზუბალაშვილის ქ. №30/.

მოსამართლე:

ჯუმბერ ბეჟანიძე