

საქმე №010310118002542492
საქმე №3/ბ-186-19წ.



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა **საქართველოს სახელით**

24 ივლისი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქ.

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე: მურთაზ მეშველიანი

სხდომის მდივანი: **ონისე გურეშიძე**

აპელანტები _ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია, ვ-----ე

დავის საგანი _ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება

ვ-----ის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის უარყოფის ნაწილში და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ვ-----ის სარჩელის სრულად უარყოფა.

2. საქმის გარემოებებსა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2018 წლის 13 ივლისს ვ-----ემ სარჩელი შეიტანა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში, ქალაქ ბათუმის მერიისა და ქალაქ ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა „სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენის გამო ვ-----ის დაჯარიმების, უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის შეჩერებისა და ობიექტის პირვანდელ

მდგომარეობაში მოყვანის (დემონტაჟის) თაობაზე“, ქ.ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 0-----ის №0- დადგენილებისა და ვ-----ის 2018 წლის 02 თებერვლის №4----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 19 მარტის №0---- ბრძანების ბათილად ცნობა.

თავის მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებდა:

ვ-----ემ 2013 წელს ქ.ბათუმში, დასახლება ვ-----ში, ი-----ის ქუჩის №2-ის მიმდებარედ შეიძინა 334.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ. 0-----), სადაც დროებით განათავსა ვაგონი, დროებითი საცხოვრებლის მოსაწყობად. შემდგომში მან გადაწყვიტა საცხოვრებელი სახლის აშენება, რისთვისაც წერილობით მიმართა ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას, რათა გაერკვია, რამდენად შესაძლებელი იქნებოდა ეს, ხომ არ იყო ისეთი გარემოებები, რაც ხელს შეუშლიდა კანონით დადგენილი წესით პროექტის შედგენას და არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურში შეთანხმებას.

2016 წლის 15 სექტემბრის №2----- წერილით ვ-----ეს განემარტა, რომ თვითმმართველი ქალაქის-ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 1-----ის №5-დადგენილების თანახმად, მიწის ნაკვეთი სამშენებლოდ შეუსაბამოა, რადგანაც ის საჭიროა შიდასახელმწიფოებრივი საავტომობილო გზების მშენებლობისთვის, რომელიც „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის მიმართ ექსპროპრიაციის განხორციელების საფუძველს.

ვინაიდან, მშენებლობის განხორციელებაზე წინასწარი ეთქვა უარი, ვ-----ემ გადაწყვიტა, საცხოვრებელი ვაგონის მიმდებარედ აეშენებინა დამხმარე სათავსო, რომელიც იქნებოდა ვაგონში უკვე მოწყობილი საცხოვრებლის, დამხმარე ნაგებობა. ეს იძულებითი ღონისძიება იყო, ვინაიდან არსებული მდგომარეობა, ოჯახის ელემენტარულ საცხოვრებელ პირობებსაც არ აკმაყოფილებდა.

მოსარჩელემ, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურიდან 2017 წლის 3-----სს მიიღო №2-- მითითება, სამუშაოების შეჩერების შესახებ, თუმცა ამ დროისათვის დამხმარე სათავსოს მშენებლობა უკვე დასრულებული ჰქონდა. შემდგომში, ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 0-----ის №0- დადგენილებით იგი დაჯარიმებულ იქნა 3 000 ლარით და დაეკალა შენობის დემონტაჟი.

ვ-----ის განმარტებით მის მიერ განხორციელებული დამხმარე სათავსოს მშენებლობა წარმოადგენდა პირველი კლასის მშენებლობას, რომელიც არ საჭიროებდა მშენებლობის ნებართვას და ამასთან, **დღეისათვის შენობა უკვე დარეგისტრირებული აქვს საჯარო რეესტრში.** შესაბამისად, როგორც მისი

დაჯარიმება, ისე შენობის დემონტაჟს დაქვემდებარება არის უკანონო და მის მიმართ კანონიერების აღსადგენად, საჭიროა სასამართლოს მიერ სადავო აქტების ბათილად ცნობა.

მოპასუხეების - ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქალაქ ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მისი უარყოფა მოითხოვა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ვ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და ძალადაკარგულად იქნა ცობილი:

- ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 0-----ის №0- დადგენილება
- ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 19 მარტის №0---- ბრძანება, ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის (დემონტაჟის) ნაწილში.

დანარჩენ ნაწილში ვ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

საქალაქო სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე ვ-----ის საკუთრებაში 2014 წლის 2- მაისიდან ირიცხება ქ. ბათუმში, დასახლება ვ-----ში, ი-----ის ქ. №2--ის მიმდებარე, 334 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 0-----).

2016 წლის 01 სექტემბერს ვ-----ემ განცხადებით მიმართა ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის თანხმობა, ქ. ბათუმში, დასახლება ვ-----ში, ი-----ის ქ. №2--ის მიმდებარე, თავის კუთვნილ 334 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 19 სექტემბრის №2----- წერილით ვ-----ეს ეცნობა, რომ თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 1-----ის №5- დადგენილების თანახმად, ქალაქ ბათუმში ხის, მათ შორის კომბინირებული (ხის და სხვა სამშენებლო მასალის ერთობლიობა) შენობა-ნაგებობის მშენებლობა დაუშვებელი იყო. ამასთან, წერილით მოსარჩელეს ეცნობა, რომ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე გადიოდა ახალი ავტობანი და თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 1-----ის №5- დადგენილებით, მიწის ნაკვეთი სამშენებლოდ შეუსაბამო იყო, რაც იმას ნიშნავდა, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებული იყო, შეუსაბამობის აღმოფხვრამდე არ გაეცა მშენებლობის ნებართვა.

მოსარჩელე ვ-----ეს საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის 2016 წლის 2- ნოემბრის №2----- წერილით ეცნობა, რომ ქ. ბათუმში, დასახლება ვ-----ში, ი-----ის ქ. №2--ის მიმდებარე, ვ-----ის კუთვნილი 334 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო საერთაშორისო მნიშვნელობის სენაკი-ფოთი (ასაქცევი) - სარფი (თურქეთის რესპუბლიკის საზღვარი) საავტომობილო გზის ბათუმის შემოსავლელი საავტომობილო გზის მონაკვეთის დეტალური პროექტის განთავსების ზოლში (ბუფერში), რომლის განახლების სამუშაოები მიმდინარეობდა. აღნიშნულის გამო, დეპარტამენტი წინააღმდეგი იყო, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელებაზე.

2017 წლის 3-----სს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გამოვლენილი იქნა უნებართვო მშენებლობის ფაქტი. კერძოდ, მიჩნეული იქნა, რომ ქ. ბათუმში, დასახლება ვ-----ში, ი-----ის ქ. №2--ის მიმდებარე ტავის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე ვ----- უნებართვოდ ახორციელებდა საცხოვრებელი დანიშნულების ფართის მშენებლობას. აღნიშნულის გამო ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ 2017 წლის 3-----სს მოსარჩელის მიმართ გაიცა №2-- მითითება და მის მიმართ დაიწყო სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება.

მითითებით მოსარჩელეს დაევალა სამშენებლო სამუშაოების დაუყოვნებლივ შეჩერება, 15 დღის ვადაში სამშენებლო დოკუმენტაციის წარდგენა, ან ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა და ამასთან, შეეჩერებინა სამშენებლო სამუშაოები.

№2-- მითითება ვ-----ემ არ ჩაიბარა. ამდენად მოხდა ზემოაღნიშნული მითითების ობიექტის თვალსაჩინო ადგილზე გაკვრა.

2017 წლის 07 დეკემბერს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურმა შეამოწმა ვ-----ის მიერ №2-- მითითების პირობების შესრულება და იმავე დღეს შედგენილი შემოწმების აქტით დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მითითების პირობები შესრულებული არ იყო, დაწესებულ 15 დღიან ვადაში ვ-----ეს არც სამშენებლო დოკუმენტაცია წარუდგენია ზედამხედველობის სამსახურისათვის და არც ობიექტი მოუყვანია პირვანდელ მდგომარეობაში, ანუ მის მიერ არ მომხდარა მშენებლობის დემონტაჟი.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის უფროსმა 2018 წლის 08 იანვარს მიიღო №0- დადგენილება „სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენის გამო ვ-----ის დაჯარიმების, უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის შეჩერებისა და ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის (დემონტაჟის) თაობაზე“, რომლის

თანახმად, მოსარჩელეს დაეკისრა, ფულადი ჯარიმა, 3000 ლარის ოდენობით, დაევალა უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის შეჩერება და დადგინდა, მშენებლობის დემონტაჟი.

ვ-----ემ 2018 წლის 08 თებერვალს №3----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას, რომლითაც მოითხოვა 2017 წლის 0-----ის №0- დადგენილების ბათილად ცნობა.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ვიცე-მერის 2018 წლის 23-----ის №0---- ბრძანებით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება და ვ-----ე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიწვეული იყო ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

2018 წლის 06 მარტს ჩატარდა ზეპირი მოსმენა, რომელსაც არ ესწრებოდა ვ-----ე.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ვიცე-მერის 2018 წლის 19 მარტის №0---- ბრძანებით ვ-----ის საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საჯარო რეესტრის 2018 წლის 16 მაისის ამონაწერით, ვ-----ის საკუთრების უფლება ირიცხება ქ. ბათუმში, დასახლება ვ-----ში, ი-----ის ქ. №2--ის მიმდებარედ 334 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ, 47.3 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე, საკადასტრო კოდი: 0-----.

დადგენილია, რომ 334 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული 47.3 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა არის სწორედ ის საცხოვრებელი დანიშნულების დამხმარე ფართი, რომლის უნებართვო მშენებლობისათვის ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 0-----ის №0- დადგენილებით ვ-----ეს დაეკისრა ფულადი ჯარიმა, 3000 ლარის ოდენობით, დაევალა უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის შეჩერება და დადგინდა, მშენებლობის დემონტაჟი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

საქალაქო სასამართლომ განმარტა „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 43 მუხლი, რომლის 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.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 3-----სს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გამოვლენილი იქნა უნებართვო მშენებლობის ფაქტი. კერძოდ, მიჩნეული იქნა, რომ ქ. ბათუმში, დასახლება კ-----ში, ი-----ის ქ. №2--ის მიმდებარედ თავის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე კ-----ე განახორციელებდა საცხოვრებელი დანიშნულების ფართის მშენებლობას, უნებართვოდ.

2017 წლის 07 დეკემბერს ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურმა შეამოწმა კ-----ის მიერ №2-- მითითების პირობების შესრულება და იმავე დღეს შედგენილი შემოწმების აქტით დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მითითების პირობები შესრულებული არ იყო, დაწესებულ 15 დღიან ვადაში კ-----ეს არც სამშენებლო დოკუმენტაცია წარუდგენია ზედამხედველობის სამსახურისათვის და არც ობიექტი მოუყვანია პირვანდელ მდგომარეობაში, ანუ მის მიერ არ მომხდარა მშენებლობის დემონტაჟი.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის უფროსმა 2018 წლის 08 იანვარს მიიღო №0- დადგენილება „სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენის გამო კ-----ის დაჯარიმების, უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის შეჩერებისა და ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის (დემონტაჟის) თაობაზე“, რომლის თანახმად, მოსარჩელეს დაეკისრა, ფულადი ჯარიმა, 3000 ლარის ოდენობით, დაევალა უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის შეჩერება და ამასთან ერთად დადგინდა, მშენებლობის დემონტაჟი.

საქალაქო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 33-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს ამ დადგენილების შესაბამისად გაცემული მშენებლობის ნებართვა. ამავე დადგენილების მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტის ა) ქვეპუნქტის თანახმად, მშენებლობის ერთ-ერთ სახეობას წარმოადგენს ახალი მშენებლობა (მათ შორის მონტაჟი), ანუ ისეთი მშენებლობა, რომელიც ხორციელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობა ან ხდება არსებული მთლიანად ჩანაცვლება.

ამავე დადგენილების მე-19 მუხლი განსაზღვრავს შენობა-ნაგებობების კლასებს მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის, რომლის თანახმად, დადგენილების მიზნებისათვის შენობა-ნაგებობები და სამშენებლო სამუშაოები მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის იყოფა 5 კლასად.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ვ-----ის მიერ განხორციელებული მშენებლობა წარმოადგენს ახალ მშენებლობას და „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 65-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის მიხედვით, მიეკუთვნება 1-ლი კლასის მშენებლობას, რაც არ საჭიროებდა მშენებლობის ნებართვას, თუმცა, 66-ე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მწარმოებელი/დამკვეთი ვალდებულია განზრახული მშენებლობის შესახებ განცხადებით აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს.

სასამართლომ განმარტა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 65-ე მუხლის მე-2¹ პუნქტი, რომლის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეული უფლებამოსილია, თავის სამოქმედო ტერიტორიაზე განსაზღვროს შესაბამისი ზონები და პირობები, სადაც I კლასს დაქვემდებარებულ შენობა-ნაგებობათა გარკვეული სახეობების განთავსება/მშენებლობა აკრძალულია.

„თვითმმართველი ქალაქის-ბათუმის ტერიტორიაზე დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების წესების შესახებ“, თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 1-----ის №5-დადგენილებით (მუხლი 7.) განსაზღვრულია, კონკრეტულ ფუნქციურ ზონაში მდებარე ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დაუშვებელი (აკრძალული) სახეობების ჩამონათვალი:

კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტში ასახული ყველა ზონის ტერიტორიისათვის დაუშვებელი (აკრძალული) უძრავი ქონების (ობიექტების) სახეობებია: ა) უძრავი ქონებები (ობიექტები), რომელთა შესაბამისი ზონის ტერიტორიაზე განთავსებაც (მშენებლობაც) თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკაში ასახული ზონის ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები (ნებადართული) და დაუშვებელი (აკრძალული) სახეობების ჩამონათვალით (რეგლამენტით), მათ შორის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით, დასაშვები არ არის;

ბ) ხის საცხოვრებელი სახლები, მათ შორის კომბინირებული (ხის და სხვა სამშენებლო მასალის ერთობლიობა) საცხოვრებელი სახლები;

გ) ხის სხვა შენობა-ნაგებობები, მათ შორის კომბინირებული (ხის და სხვა სამშენებლო მასალის ერთობლიობა) შენობა-ნაგებობები, გარდა:

გ.ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული სასოფლო-სამეურნეო ზონის ტერიტორიაზე' (სოფზ') მდებარე მიწის ნაკვეთის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა;

გ.ბ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ყველა ზონის ტერიტორიაზე სტაციონარული არქიტექტურული ფორმებისა, კაფე-ბარის, რესტორნის, ბუნგალოს და სხვა მსგავსი ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტებისა და მათი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა.

კონკრეტულ ფუნქციურ ზონაში მდებარე ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დაუშვებელი (აკრძალული) სახეობების ჩამონათვალი ვრცელდება როგორც ახალმშენებლობაზე, ისე არსებული რეკონსტრუქციაზე.

ქალაქ ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 1-----ის №5- დადგენილების მე-8 მუხლით განსაზღვრულია, მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების დამატებითი პირობები:

1. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება (მშენებლობა) ანდა არსებულის რეკონსტრუქცია დასაშვებია, თუ იგი არ წარმოადგენს სამშენებლოდ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთს;

2. გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სამშენებლოდ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთს, თუ:

ა) მას არ აქვს ერთი მისავლელი მაინც, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;

ბ) მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს წინამდებარე წესით დამტკიცებულ ტერიტორიულ ზონაში, თუ მისი ფართობი არის 150,00 კვ.მ.-ზე ნაკლები, გარდა ამ მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა;

გ) მიწის ნაკვეთი საჭიროა თვითმმართველ ქ. ბათუმის ტერიტორიაზე სახელმწიფო, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ან თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის შესაბამისი ორგანოს გადაწყვეტილების საფუძველზე ახალი საერთაშორისო, შიდასახელმწიფოებრივი ან ადგილობრივი საავტომობილო გზის მშენებლობისათვის, ასევე არსებული საავტომობილო გზის გაგრძელება-გაფართოების მშენებლობისათვის ან თვითმმართველ ქ. ბათუმის მიერ სხვა ისეთი ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელებისათვის, რომელიც „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის მიმართ ექსპროპრიაციის განხორციელების საფუძველს.

3. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ შეუსაბამობა ნიშნავს, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია შეუსაბამობის აღმოფხვრამდე არ დაამტკიცოს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების

პირობები, ხოლო თუ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დამტკიცებულია, არ შეითანხმოს არქიტექტურული პროექტი/კონსტრუქციული სქემა, ხოლო თუ ხსენებული ორივე ეტაპი გავლილია, არ გასცეს მშენებლობის ნებართვა.

4. მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი პირი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებაზე ან არქიტექტურული პროექტი/კონსტრუქციული სქემის შეთანხმებაზე ან/და მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის თაობაზე შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მიწის ნაკვეთს ანიჭებს სამშენებლოდ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის სტატუსს.

მოსარჩელე ვ-----ემ 2016 წლის 01 სექტემბერს განცხადებით მიმართა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა კომბინირებული ტიპის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის თანხმობა, ქ. ბათუმში, დასახლება ვ-----ში, ი-----ის ქუჩის №2--ის მიმდებარე, თავის კუთვნილ 334 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 19 სექტემბრის №2----- წერილით ვ-----ეს ეცნობა, რომ თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 1-----ის №5- დადგენილების თანახმად, ქალაქ ბათუმში ხის, მათ შორის კომბინირებული (ხის და სხვა სამშენებლო მასალის ერთობლიობა) შენობა-ნაგებობის მშენებლობა დაუშვებელია. ამასთან, წერილით მოსარჩელეს ეცნობა, რომ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე გადის ახალი ავტობანი და თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 1-----ის №5- დადგენილებით, მიწის ნაკვეთი სამშენებლოდ შეუსაბამო იყო, რაც იმას ნიშნავდა, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია, შეუსაბამობის აღმოფხვრამდე არ გასცეს მშენებლობის ნებართვა.

საქალაქო სასამართლომ განმარტა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 65-ე მუხლის მე-10 პუნქტი, რომლის თანახმად, ამ დადგენილების მოთხოვნათა დარღვევით I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელება განიხილება, როგორც უნებართვო მშენებლობა.

„პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 43-ე მუხლის ა) პუნქტის თანახმად, უნებართვო მშენებლობის, რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის წარმოება თვითმმართველ ქალაქში, გარდა ამ კოდექსის 44-ე მუხლში აღნიშნული ტერიტორიისა, – გამოიწვევს დაჯარიმებას 3 000 ლარით;

დადგენილია და მოსარჩელე მხარეც ადასტურებს, რომ ვ-----ემ ქალაქ

ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიისაგან ასეთი პასუხის მიღების შემდეგ, მაინც დაიწყო და განახორციელა დასახლება ვ-----ში, ი-----ის ქუჩის №2--ის მიმდებარედ, თავის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი დანიშნულების დამხმარე ფართის მშენებლობა, რომლის თანხმობის მიღებაზეც ქალაქ ბათუმის მერიისათვის აღარ მიუმართვას, რამდენადაც მას მუნიციპალიტეტის მიერ განმარტებული ჰქონდა, რომ მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე ნებისმიერი მშენებლობა დაუშვებელი იყო. შესაბამისად, ვ-----ეს განხორციელებული მშენებლობის შესახებ არ მიუმართავს ქალაქ ბათუმის მერიისათვის და არც ამ უკანასკნელის თანხმობა გააჩნდა მასზე.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ მიიჩნია, რომ ვ-----ის მიერ ჩადენილი იქნა სამშენებლო სამართალდარღვევა, რადგან „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 43-ე მუხლის თანახმად, სამშენებლო სამართალდარღვევას წარმოადგენს უნებართვო მშენებლობის, რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის წარმოება.

საქალაქო სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე მხარის მტკიცება, რომ ვ-----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.

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

სასამართლომ მიიჩნია, რომ კანონისა და ნორმატიული აქტების ამ რეგულაციის შესაბამისად, ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახური უფლებამოსილი იყო ვ-----ე დაეჯარიმებინა, 3000 ლარით.

სასამართლომ განმარტა, რომ დავის საგანია, „სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენის გამო ვ-----ის დაჯარიმების,

უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის შეჩერებისა და ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის (დემონტაჟის) თაობაზე“, ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 0-----ის №0-დადგენილება და ვ-----ის 2018 წლის 02 თებერვლის №4-----ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 19 მარტის №0---- ბრძანება, რომელიც წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. შესაბამისად, მათი კანონიერება სასამართლოს მიერ უნდა შემოწმდეს ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით.

სასამართლომ აღნიშნა, 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 საფუძველად 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.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის რეგულაციაზე, რომლის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავოა, რომ საჯარო რეესტრის 2018 წლის 16 მაისის ამონაწერით, ვ-----ის საკუთრების უფლება ირიცხება ქ. ბათუმში, დასახლება ვ-----ში, ი-----ის ქუჩის №2--ის მიმდებარედ 334 კვ.მ.

მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ, 47.3 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე, საკადასტრო კოდი: 0-----.

დადგენილია, რომ 334 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული 47.3 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა არის სწორედ ის საცხოვრებელი დანიშნულების დამხმარე ფართი, რომლის უნებართვო მშენებლობისთვის ზედამხედველობის სამსახურის 2017 წლის 0-----ის №0- დადგენილებით ვ-----ეს დაეკისრა ფულადი ჯარიმა, 3000 ლარის ოდენობით, დაევალა უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის შეჩერება და დადგინდა, მშენებლობის დემონტაჟი.

ანუ, ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 0-----ის №0- დადგენილებით დემონტაჟს უნდა დაექვემდებაროს ის შენობა-ნაგებობა, რომელზედაც ამჟამად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია, ვ-----ის საკუთრების უფლება.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველი დავის ფარგლებში სამართლებრივი შეფასება უნდა მიეცა ზემოაღნიშნულ გარემოებას იმ მხრივ, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დეკლარირებულია საკუთრების უფლების ხელშეუხებლობის გარანტია და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით განმტკიცებულია, საკუთრების უფლება დაცულობა.

ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 0-----ის №0- დადგენილებით დემონტაჟს დაქვემდებარებული, ქ. ბათუმში, დასახლება კ-----ში, ი-----ის ქ. №2--ის მიმდებარედ 334 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული, დემონტაჟს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობა, საჯარო რეესტრის მონაცემებით ირიცხება მოსარჩელის საკუთრებაში.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ 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 აქტის, ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 0-----ის №0- დადგენილების აღსრულების შედეგად, უნებართვო მშენებლობით მიღებული ფართის დემონტაჟის ნაწილში, საერთაშორისო კანონმდებლობით დეკლარირებული და საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული საკუთრების უფლება, უკანონოდ იქნება დარღვეული.

დადგენილების აღსრულება, ვ-----ის მიერ განხორციელებული უკანონო მშენებლობის დემონტაჟის ნაწილში შეუძლებელია, რამდენადაც აქტის ეს ნაწილი ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციის და სამოქალაქო

კოდექსის ფუნდამენტურ პრინციპებს, საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით.

ამდენად, დავის ამ ნაწილის გადაწყვეტისას სასამართლო მხედველობაში იღებს საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით დეკლარირებული, საკუთრების უფლების ხელშეუხებლობის გარანტიას და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით განმტკიცებულ, საკუთრების უფლება დაცულობას, რაც გამორიცხავს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების განადგურებას (დემონტაჟს).

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლი განსაზღვრავს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების წესს. ამ მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების უფლება აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს.

„სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენის გამო ვ-----ის დაჯარიმების, უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის შეჩერებისა და ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის (დემონტაჟის) თაობაზე“, ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 0-----ის №0-დადგენილება და ვ-----ის 2018 წლის 2 თებერვლის №4-----ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 19 მარტის №0---- ბრძანება არ წარმოადგენს აღმჭურველი ხასიათის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და შესაბამისად, მათი ძალადაკარგულად ცნობისათვის არ გამოიყენება 61-ე მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული წესი.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადება ნიშნავს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მოქმედების შეწყვეტას, მისი ძალადაკარგულად გამოცხადების დღიდან. ამავე კოდექსის 62-ე მუხლი იგივე წესებს ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილის ძალადაკარგულად გამოცხადებასთან დაკავშირებით, რა დროსაც გამოიყენება 61-ე მუხლის მოთხოვნები და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილის ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სხვა ნაწილების ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოცხადებას.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზემოაღნიშნული გარემოებები იძლეოდა იმის სამართლებრივ საფუძველს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე და 62-ე მუხლებით დადგენილი წესის შესაბამისად, გასაჩივრებული აქტების, „სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენის გამო ვ—

-----ის დაჯარიმების, უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის შეჩერებისა და ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის (დემონტაჟის) თაობაზე“, ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 0-----ის №0- დადგენილებისა და ვ-----ის 2018 წლის 02 თებერვლის №4-----ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 19 მარტის №0---- ბრძანების გამომცემმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ, ძალადაკარგულად უნდა ცნოს ეს აქტები, ვ-----ის მიერ განხორციელებული უკანონო მშენებლობის დემონტაჟის ნაწილში.

რაც შეეხება ვ-----ისათვის გასაჩივრებული აქტით ჯარიმის დაკისრებას, სასამართლოს მიერ დადგენილია და მოსარჩელე მხარეც ადასტურებს, რომ მოსარჩელემ განხორციელა ისეთი სამშენებლო სამუშაო, რომელიც არ იყო დასაშვები, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 200- წლის 24 მარტის №57 დადგენილებითა და თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 1-----ის №5- დადგენილებით, რის შესახებაც მისთვის ცნობილი იყო.

გარდა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 19 სექტემბრის №2----- წერილისა, მოსარჩელე ვ-----ეს საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის 2016 წლის 2- ნოემბრის №2----- წერილითაც ეცნობა, რომ ქ. ბათუმში, დასახლება ვ-----ში, ი-----ის ქუჩის №2--ის მიმდებარე, თავის კუთვნილ 334 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მოქცეულია საერთაშორისო მნიშვნელობის სენაკი-ფოთი (ასაქცევი) - სარფი (თურქეთის რესპუბლიკის საზღვარი) საავტომობილო გზის ბათუმის შემოსავლელი საავტომობილო გზის მონაკვეთის დეტალური პროექტის განთავსების ზოლში (ბუფერში), რომლის განახლების სამუშაოები მიმდინარეობდა და აღნიშნულის გამო, დეპარტამენტი წინააღმდეგი იყო, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელებაზე.

ამის შემდეგ, ვ-----ემ მაინც დაიწყო და განხორციელა დასახლება ვ-----ში, ი-----ის ქუჩის №2--ის მიმდებარედ თავის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი დანიშნულების დამხმარე ფართის მშენებლობა, რომლის თანხმობაზეც ქალაქ ბათუმის მერიისათვის აღარ მიუმართვას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვ-----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.

„ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ს“ პუნქტის შესაბამისად, სამშენებლო სამართალდარღვევა

წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევას ან/და შეუსრულებლობას, რისთვისაც პასუხისმგებლობა განსაზღვრულია ამ კანონით. ამავე კანონის პირველი მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ამ კანონის მიზანია ტექნიკური ბარიერებისა და რისკების გათვალისწინებით სამშენებლო ტექნიკური რეგლამენტებითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა სრული დაცვით სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების უზრუნველყოფა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე ცხადია, რომ ზედამხედველობის სამსახურის ერთ-ერთი მთავარი ფუნქციაა გამოავლინოს და აღკვეთოს კანონის მოთხოვნათა დარღვევით წარმოებული მშენებლობები.

„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.

ამდენად, ზედამხედველობის სამსახურს გააჩნდა ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, ვ-----ის „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსით“ განსაზღვრული წესის საფუძველზე, ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობის სახით 3000 ლარის ოდენობით დაჯარიმების შესახებ.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ „სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენის გამო ვ-----ის დაჯარიმების, უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის შეჩერებისა და ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის (დემონტაჟის) თაობაზე“, ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 8 იანვრის №0- დადგენილება და ვ-----ის 2018 წლის 02 თებერვლის №4----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 19 მარტის №0----- ბრძანება, ვ-----ის 3000 ლარით დაჯარიმების ნაწილში, გამოცემული იყო მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და რომ მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა, რის გამოც ვ-----ის სარჩელი ამ ნაწილში უსაფუძვლობის მოტივით არ დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა როგორც ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია, ისე ვ-----ემ.

აპელანტ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლის განმარტებით დადგენილია, რომ ვ-----ემ ქ. ბათუმში, დასახლება ვ-----ში, ი-----ის ქ. №2--ის მიმდებარედ (ს/კ 0-----) საცხოვრებელი სახლის მშენებლობით, განახორციელა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 200- წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 65-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული I კლასის მშენებლობა, რომელსაც ამავე დადგენილების 66-ე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, ესაჭიროებოდა ნებართვის გამცემი ორგანოს დასტური. აღნიშნულის გათვალისწინებით კი, აპელანტი - ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია თვლის, რომ ვ-----ის მიერ ჩადენილ იქნა სამშენებლო სამართალდარღვევა, რადგან „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 „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ შემოწმების აქტში დაფიქსირებულია დარღვევა, აქტის საფუძველზე სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო იღებს დადგენილებას 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. აღნიშნული ნორმების საფუძველზე, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია თვლის, რომ ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახური უფლებამოსილი იყო ვ-----ე დაეჯარიმებინა 3000 ლარით და დაედგინა მის მიერ განხორციელებული მშენებლობის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა (მოახდინოს საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟი).

ამდენად აპელანტი ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ვ-----ის სარჩელის სრულად უარყოფას.

აპელანტ ვ-----ის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული ვინაიდან მოსარჩელი

მხარის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებებისა და არგუმენტების საფუძველზე სასამართლოს მიერ ბათილად უნდა ყოფილიყო ცნობილი შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

აპელანტის განმარტებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უსწორობები მდგომარეობაში შემდეგში: ვინაიდან აპელანტის მიერ სამშენებლო სამუშაოები მიეკუთვნება ისეთ სამუშაოებს რომელსაც არ სჭირდებოდა ნებართვა და ამასთანავე მის (ვ.ფუტყარაძის) მიერ აშენებული პატარა სათავსო არის ე.წ. საცხოვრებლად გამოყენებული ვაგონის დამხმარე მნიშვნელობის სათავსო და საცხოვრებლად არ იყენებს, ამდენად სასამართლოს სრულად უნდა დაეკმაყოფილებინა მოსარჩელის მოთხოვნა და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60.1 მუხლის საფუძველზე ბათილად უნდა ეცნო როგორც ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურს 2018 წლის 0-----ის N0- დადგენილება, ასევე ქ.ბათუმის მერის 2018 წლის 19 მარტის N0---- ბრძანება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, რაც მიუთითებს გადაწყვეტილების სამართლებრივ უსწორობაზე.

ამდენად აპელანტი ვ.ფუტყარაძე ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმებას სარჩელის უარყოფის ნაწილში და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილებას.

4. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო, გამოცხადებული მხარის, აპელანტ ვ-----ის მოსაზრების მოსმენის, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და სააპელაციო საჩივრების საფუძველიანობა-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ აპელანტების მოთხოვნები არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, კერძოდ, პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სრულად და ყოველმხრივ გამოიკვლია დავასთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება, ასევე, სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება. პალატა აღნიშნავს, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არის სრულად დასაბუთებული და იგი იძლევა მკაფიო შესაძლებლობას, მონაწილე მხარეებმა გაიგონ, თუ რატომ დაუჭირა მხარი სასამართლომ მოსარჩელის პოზიციას ნაწილობრივ - მხოლოდ მის საკუთრებად რეგისტრირებული 47.3 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის დავალდებულების ნაწილში ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის კუთხით და რატომ თქვა უარი სამშენებლო სამართალდარღვევის გამო მოსარჩელის დაჯარიმების ნაწილში ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობაზე.

„ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ს“ პუნქტის შესაბამისად, სამშენებლო სამართალდარღვევა წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევას ან/და შეუსრულებლობას, რისთვისაც პასუხისმგებლობა განსაზღვრულია ამ კანონით. ამავე კანონის პირველი მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ამ კანონის მიზანია ტექნიკური ბარიერებისა და რისკების გათვალისწინებით სამშენებლო ტექნიკური რეგლამენტებითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა სრული დაცვით სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების უზრუნველყოფა.

ამდენად ზედამხედველობის სამსახურის ერთ-ერთი მთავარი ფუნქციაა გამოავლინოს და აღკვეთოს კანონის მოთხოვნათა დარღვევით წარმოებული მშენებლობები.

„პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 25.2 მუხლით, სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო სამართალდარღვევის საქმის წარმოებას იწყებს დამრღვევის მიმართ მითითების გაცემით.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ, 2017 წლის 3-----სის №2-- მითითების საფუძველზე დაიწყო სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება ვ-----ის მიმართ. №2-- მითითების მიხედვით გამოვლინდა, რომ ვ-----ემ ბათუმში, დასახლება ვ-----ში უნებართვოდ განახორციელა საცხოვრებელი ფართის მშენებლობა, რის გამოც ზედამხედველობის სამსახურის მიერ შეჩერებულ იქნა სამუშაოები და ვ-----ეს დაევალა 15 (თხუთმეტი) დღის ვადაში მოეხდინა ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა (ს.ფ. 18).

„კოდექსის“ 25.5 მუხლით, მითითებით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო ამოწმებს დამრღვევს, რაზედაც დგება შემოწმების აქტი. შემოწმების აქტში აისახება მშენებარე ობიექტის ფაქტობრივი მდგომარეობა მითითების პირობებთან მიმართებით, კერძოდ: ა) მითითება შესრულდა; ბ) მითითება არ შესრულდა; გ) მითითება არადროულად სრულდება.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ 2017 წლის 07 დეკემბერს შედგა შემოწმების აქტი ვ-----ის მიმართ, რომლითაც დადგინდა, რომ მიერ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2017 წლის 3-----სის №2-- მითითების პირობები არ იყო შესრულებული.

„კოდექსის“ 25.9 მუხლით, 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 უნებართვო 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.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 33-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს ამ დადგენილების შესაბამისად გაცემული მშენებლობის ნებართვა. ამავე დადგენილების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მშენებლობის ერთ-ერთ სახეობას

წარმოადგენს ახალი მშენებლობა (მათ შორის მონტაჟი), ანუ ისეთი მშენებლობა, რომელიც ხორციელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობა ან ხდება არსებული მთლიანად ჩანაცვლება. ამავე დადგენილების მე-19 მუხლი განსაზღვრავს შენობა-ნაგებობების კლასებს მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის, რომლის თანახმად, დადგენილების მიზნებისათვის შენობა-ნაგებობები და სამშენებლო სამუშაოები მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის იყოფა 5 კლასად. ამავე დადგენილების 65-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ვ-----ის მიერ განხორციელებული მშენებლობა წარმოადგენს ახალ მშენებლობას და მიეკუთვნება პირველი კლასის მშენებლობას, რაც არ საჭიროებდა მშენებლობის ნებართვას, თუმცა, 66-ე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მწარმოებელი/დამკვეთი ვალდებულია განზრახული მშენებლობის შესახებ განცხადებით აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს.

დადგენილია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ 2018 წლის 08 იანვარს გამოიცა №0-დადგენილება სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენის გამო, რის საფუძველზე ვ-----ე დაჯარიმდა 3000 ლარის ოდენობით და დაევალა, სამშენებლო სამუშაოების შეჩერება და ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

ქ. ბათუმის მერიის პოზიციით, ვ-----ეს წარმოებულ მშენებლობაზე არ გააჩნდა მშენებლობის ნებართვა. ამასთან მშენებლობა მიეკუთვნებოდა I კლასის ობიექტს და „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 200- წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 66-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მწარმოებელი/დამკვეთი ვალდებული იყო განზრახული მშენებლობის შესახებ გაცხადებით ეცნობებინა მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოსთვის, რაც ვ-----ეს არ განუხორციელებია.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობასა და ამ მსჯელობის საფუძველზე სამართლებრივ დასკვნას, რომ ვ-----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.

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

სასამართლო მიიჩნევს, რომ კანონისა და ნორმატიული აქტების ამ რეგულაციის შესაბამისად, ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახური უფლებამოსილი იყო ვ-----ე დაეჯარიმებინა, 3000 ლარით.

ზემოთ მითითებული საქმის ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზის შედეგად სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ვ-----ის მიმართ დაწყებული ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის საქმის წარმოების პროცესში, ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობის ზომის გამოყენებამდე, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ცნობილი გახდა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ისეთი გარემოებები, რასაც სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღება შეეძლო გამოეწვია, მითუმეტეს, რომ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიისთვის ცნობილი იყო მათი მონაწილეობით განხილულ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეებზე სასამართლო პრაქტიკა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული შენობების/ნაგებობების (მშენებლობის ნებართვის გარეშე აშენებული) დემონტაჟის დავალდებულების ნაწილში აქტების ბათილად ცნობის აღძრულ სარჩელებზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1 მუხლით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, რაც გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოსათვის კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ რაიმე ქმედების განხორციელების აკრძალვას. ამავე კოდექსის 96.1 მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, რეგისტრაცია წარმოადგენს ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სანივთო უფლების, საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის, ამა თუ იმ ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვას შესაბამის რეესტრში. მაშასადამე, რეგისტრაციის განხორციელება წარმოადგენს უძრავ ქონებაზე უფლების, მოცემულ შემთხვევაში საკუთრების უფლების, წარმოშობის საფუძველს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის რეგულაციაზე, რომლის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქმეში არსებული 2018 წლის 16 მაისს მომზადებული ამონაწერით, დადგენილია, რომ ვ-----ის საკუთრების უფლება ირიცხება ქ. ბათუმში,

დასახლება კ-----ში, ი-----ის ქუჩის №2--ის მიმდებარედ 334 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ, 47.3 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე, ს/კ. 0-----.

ასევე დადგენილია, რომ 334 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული 47.3 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა არის სწორედ ის საცხოვრებელი დანიშნულების დამხმარე ფართი, რომლის უნებართვო მშენებლობისთვის ზედამხედველობის სამსახურის 2017 წლის 0-----ის №0- დადგენილებით ვ-----ეს დაეკისრა ფულადი ჯარიმა, 3000 ლარის ოდენობით და დაეკალა უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის შეჩერება და დადგინდა, მშენებლობის დემონტაჟი. ანუ, ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 0-----ის №0- დადგენილებით დემონტაჟს უნდა დაექვემდებაროს ის შენობა-ნაგებობა, რომელზედაც ამჟამად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია, ვ-----ის საკუთრების უფლება. ამდენად დემონტაჟს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობა, საჯარო რეესტრის მონაცემებით ირიცხება მოსარჩელის საკუთრებაში.

პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველი დავის ფარგლებში სამართლებრივი შეფასება უნდა მიეცეს ამ გარემოებას, იმ მხრივ, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით (ძველი რედაქცია) დეკლარირებულია საკუთრების უფლების ხელშეუხებლობის გარანტია და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით განმტკიცებულია, საკუთრების უფლება დაცულია.

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 აქტის, ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2018 წლის 0-----ის №0- დადგენილების აღსრულების შედეგად, უნებართვო მშენებლობით მიღებული ფართის დემონტაჟის ნაწილში, საერთაშორისო კანონმდებლობით დეკლარირებული და საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული საკუთრების უფლება, უკანონოდ იქნება დარღვეული. ამდენად დადგენილების აღსრულება, ვ-----ის მიერ განხორციელებული უკანონო მშენებლობის დემონტაჟის ნაწილში შეუძლებელია, რამდენადაც აქტის ეს ნაწილი ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციის და სამოქალაქო კოდექსის ფუნდამენტურ პრინციპებს, საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით.

ხოლო რაც შეეხება ვ-----ისათვის გასაჩივრებული აქტით ჯარიმის დაკისრებას, საქმეში არსებული მასალით დადგენილია, რომ მოსარჩელემ

განახორციელა ისეთი სამშენებლო სამუშაო, რომელიც არ იყო დასაშვები, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 200- წლის 24 მარტის №57 დადგენილებითა და თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 1-----ის №5- დადგენილებით, რის შესახებაც მისთვის ცნობილი იყო.

გარდა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 19 სექტემბრის №2----- წერილისა, მოსარჩელე ვ-----ეს საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის 2016 წლის 2- ნოემბრის №2----- წერილითაც ეცნობა, რომ ქ. ბათუმში, დასახლება ვ-----ში, ი-----ის ქ. №2--ის მიმდებარე, თავის კუთვნილ 334 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მოქცეულია საერთაშორისო მნიშვნელობის სენაკი-ფოთი (ასაქცევი) - სარფი (თურქეთის რესპუბლიკის საზღვარი) საავტომობილო გზის ბათუმის შემოსავლელი საავტომობილო გზის მონაკვეთის დეტალური პროექტის განთავსების ზოლში (ბუფერში), რომლის განახლების სამუშაოები მიმდინარეობდა და აღნიშნულის გამო, დეპარტამენტი წინააღმდეგი იყო, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელებაზე.

მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა ვ-----ემ მაინც განახორციელა დასახლება ვ-----ში, ი-----ის ქუჩის №2--ის მიმდებარედ თავის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი დანიშნულების დამხმარე ფართის მშენებლობა, რომლის თანხმობაზეც ქალაქ ბათუმის მერიისათვის აღარ მიუმართვას.

ამდენად, ვ-----ე კანონიერად იქნა დაჯარიმებული ჩადენილი სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ კანონის მართებულად გამოყენებისა და განმარტების შედეგად საქმეზე სწორი გადაწყვეტილება მიიღო. სააპელაციო საჩივრები არ შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გადაწყვეტილების უკანონობის თაობაზე, რის გამოც ქ.ბათუმის მერიისა და ვ-----ის მოთხოვნები არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

6. სასამართლო ხარჯები

აპელანტ ვ-----ეს არ დაუბრუნდება მის მიერ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, 15- ლარი, - სააპელაციო საჩივრის უარყოფის გამო, თანახმად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლისა.

ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან

გათავისუფლებულია „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის 5.1 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლებით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ვ-----ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
4. აპელანტ ვ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
5. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მისამართი: თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №32), დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21(ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მისამართი: ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქუჩა №32).

მოსამართლე:

მურთაზ მეშველიანი