



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

18 იანვარი, 2019 წელი
ბათუმი

ქ.

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

მოსარჩელე - ნ--- გუ-----ა

წარმომადგენელი - და----- ხი-----ე

მოპასუხე - ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი - მუ----- ჯო-----ე

მესამე პირი - შპს „რ-----“

წარმომადგენელი - რ----- შ-----ე

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობა

აღწერილობითი ნაწილი:

სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ნ--- გუ-----ამ სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში, ქალაქ ბათუმის მერიის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა, შემდეგი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა:

1.ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-- წლის 30 მაისის №მ----- ბრძანება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ;

2.ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-- წლის 10 ივნისის №მ----- ბრძანება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ;

3.ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-- წლის 29 ივნისის №მ----- ბრძანება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ და აგრეთვე 2017 წლის 30 იანვრის ბრძანება №მ----- არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეტანის შესახებ;

4.ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-- წლის 25 ივლისის №მ----- ბრძანება მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ და მის საფუძველზე გაცემული მშენებლობის სანებართვო მოწმობა სმ №0----- და აგრეთვე 2017 წლის 24 თებერვლის ბრძანება №მ----- ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ და ამ ინდაქტის საფუძველზე გაცემული №0----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობა;

5. 22.06.2017წ. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის №მ----- ბრძანება არქიტექტურულ

პროექტში ცვლილების შეტანის და ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ.

1.2. 2017 წლის 22 თებერვლის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით საქმეში მე-3 პირად ჩართული იქნა, შპს „რ-----“.

1.3. თავის მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

ნ--- გუ-----ას და ავ----- ბო-----ეს ქორწინების პერიოდში საერთო თანაცხოვრების პერიოდში შეძენილი აქვთ ქალაქ ბათუმში, ად---ის დასახლებაში მდებარე 567 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული 330.38 კვ.მ. ფართობის კაპიტალური სახლით (საკადასტრო კოდი: 05.-----)

20-- წლის ნოემბრის თვეში ნ--- გუ-----ამ გაიგო, რომ მისი მიწის ნაკვეთის მეზობლად, შპს „რ-----“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 44-----) გეგმავდა 14 სართულიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობას, რომლის სიმაღლეც იქნებოდა 45 მეტრი, ხოლო დაშორება ნ--- გუ-----ას და ავ----- ბო-----ის თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან, კანონმდებლობით დაშვებულზე უფრო ნაკლები. ნ--- გუ-----ა იძულებული გახდა მიემართა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიისათვის და გამოეთხოვა სრული საპროექტო დოკუმენტაცია.

საპროექტო დოკუმენტების გაცნობის შემდგომ, ნ--- გუ-----ამ მიმართ სსიპ „ლეკან სამხარაულის სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს“, რომელმაც 2018 წლის 8 დეკემბერს შედგენილი დასკვნით დაადგინა, რომ პროექტის თანახმად, ავ----- ბო-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების სამეზობლო საზღვრიდან (წითელი ხაზიდან) ასაშენებელი შენობის კედ---ს გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზამდე მანძილი, 5.15 მეტრიდან, 6.47 მეტრამდეა. 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, ავ----- ბო-----ის რეგისტრირებული უძრავი ქონების მხარეს საპროექტო შენობის განსაზღვრული სიმაღლე ეწინააღმდეგება კანონით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს;

№0----- ექსპერტის დასკვნით ცალსახად დგინდება, რომ შპს „რ-----ს“ სახელზე ქალაქ ბათუმის მერის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვა და აგრეთვე მასზე გაცემული ბრძანება არქიტექტურული პროექტში შეთანხმების შესახებ, ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას და მათი გამოცემისას დარღვეული კანონმდებლობის იმპერატიული მოთხოვნები.

შპს „რუ---“ 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--- გუ-----ას უფლებებს.

სამშენებლო კანონმდებლობასთან შეუსაბამობაა ასევე, შპს „რ-----ს“ სახელზე გაცემული 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 რუ----- მი----- ეზე, ხოლო შემდგომი ადმინისტრაციული წარმოება გაგრძელდა შპს „რუმზე“. დაუდგენელია და ლოგიკასაა მოკლებული, რა სამართლებრივი საფუძვლით მოხდა აღმჭურველი ინდაქტის სუბიექტის ცვლილება ან/და რა სპეციალური წესი იქნა დადგენილი აღნიშნულისათვის. მნიშვნელოვანია ის ფაქტიც, რომ საპროექტო დოკუმენტაციის პირველი ნაწილში დამკვეთად/ნებართვის მაძიებლად, სწორედ რუ----- მი----- ეა მითითებული. რუ----- მი----- ემ სპეციალური ზონალური შეთანხმების დამტკიცებამდე მიმართა აჭარის ა.რ მთავრობას და ითხოვა კ-2 კოეფიციენტის 8.0 მდე გაზრდა, თუმცა უცნობი მიზეზებისა გამო იგი ქ. ბათუმის მერმა გაზარდა, 8.5-მდე.

ამასთან, ნ--- გუ----- ას მიერ გამოთხოვილი საპროექტო დოკუმენტაციით უდავოდ დგინდება, რომ საერთოდ არ განხორციელებულა საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა და მითითებულია, რომ ასეთ კვლევას არ საჭიროებს;

მოსარჩელისთვის ასევე ცნობილია ისიც, რომ შპს „რუ--“ ამ ეტაპზე გადაწყვეტილი აქვს მისი ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული საზოგადოებრივი სივრცის (საცალოფეხო გზა, რომელსაც იყენებს მოსახლეობა ზღვაზე გასასვლელად) მითვისება, ვინაიდან საპროექტო დოკუმენტაციაში ამ მხარეს ავტომანქანების 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, უდავოა, რომ ნ--- გუ----- 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.

2. მოპასუხის პოზიცია:

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

ის მოთხოვნები, რომელიც შეიძლება გააჩნდეს მოსარჩელეს შეთანხმებული პროექტის მიმართ, განსაზღვრულია მოქმედი კანონმდებლობით, კერძოდ, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №5- დადგენილებით დამტკიცებული „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების წესს, მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის წესს და ა.შ.

შეთანხმებული პროექტით დგინდება, რომ მოსარჩელის მხარეს არა მიჯნის ზონაში, არამედ საერთოდ არ არის გათვალისწინებული ღიობების მოწყობა. ამდენად, აღნიშნული მოთხოვნა მოსარჩელის მიმართ დაცულია.

რაც შეეხება შენობის მაქსიმალურად დასაშვებ სიმაღლესთან დაკავშირებით სამშენებლო კანონმდებლობის მოქმედი რეგულაციების დაუცველობას, ვერ დგინდება მოსარჩელის კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესების არსებითი

დარღვევა, რამდენადაც შენობის დასაშვებზე მეტი სიმაღლის ნეგატიური გავლენის შესახებ მოსარჩელე მხარეს არ გააჩნია დასაბუთებული პოზიცია და ამასთან, პრაქტიკული თვალსაზრისითაც ეს დარღვევა არსებით გავლენას ვერ მოახდენს მოსარჩელის ცხოვრების პირობებზე.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია აღნიშნავს, რომ კ-2 კოეფიციენტის გაზრდის თობაზე მიღებული გადაწყვეტილებაც კანონშესაბამისია. „თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრის №50 დადგენილების მე-9 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის წარდგინების საფუძველზე იღებს, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო.

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება ნებართვის გამცემი ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას მიეკუთვნება. განსახილველ შემთხვევაში წარმოდგენილია აჭარის ა.რ. მთავრობის თავმჯდომარის შუამდგომლობა, კ-2 კოეფიციენტის გაზრდის თაობაზე.

მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელის მიერ სადავოდ გამხდარია კ-2 კოეფიციენტის გაზრდა, 8.5 ერთეულამდე, ვერც აღნიშნული მოახდენს რაიმე ზეგავლენას სადავო აქტების ბათილობაზე, ვინაიდან სამშენებლო დოკუმენტებით გამოყენებული კ-2 კოეფიციენტის სიდიდე შეადგენს 7.9-ს და არა, 8,5-ს, რაც არ ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას.

ასევე, უსაფუძვლოა, მითითება იმის თაობაზე, რომ დარღვეულია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები იმის გამო, რომ თავდაპირველად ნებართვის გაცემის პროცედურა დაიწყო რუ----- მი-----ის მიმართ, ხოლო შემდგომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოიცა შპს „რ----ს“ მიმართ, რაც არ ეწინააღმდეგება საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებას.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე მხარის მიმართ გასაჩივრებული აქტები ვერ იქონიებენ ნეგატიურ ზეგავლენას, ამ აქტების ბათილად ცნობით გამოწვეული ზიანი უფრო მეტი იქნება, ვიდრე მისი ბათილობით დაცული სამართლებრივი სიკეთე, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.2. მესამე პირის, შპს „რ----ს“ წარმომადგენელი სარჩელს არ დაეთანხმა, იმ საფუძველით, რომ სადავოდ გამხდარი აქტები მოქმედ სამშენებლო კანონმდებლობის მოთხოვნებთან სრულ შესაბამისობაშია, მოსარჩელის კანონიერი უფლების დარღვევას ადგილი არ აქვს და ნ--- გუ-----ას, არც იურიდიული ინტერესის საფუძველი გააჩნია.

3.ფაქტობრივი გარემოებები

3. 1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოსარჩელე ნ--- გუ-----ას და ავ----- ბო-----ეს საერთო საკუთრებაში ერიცხებათ ქალაქ ბათუმში, ად---ის დასახლებაში მდებარე 567 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული 330.38 კვ.მ. ფართობის კაპიტალური სახლით (საკადასტრო კოდი: 05.-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის 20-- წლის 13 დეკემბრის ამონაწერი;

3.1.2. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარის 20-- წლის 28 აპრილის წერილით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერისადმი, შუამდგომლობა იქნა გაწეული, ქ. ბათუმში, შ. ხ-----ის ქუჩა №8- მდებარე 1215,00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.3-0--7--) სასტუმროს ტიპის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის დაგეგმილი მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთისთვის განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის სიდიდის 8,0-მდე გაზრდაზე.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-- წლის 30 მაისის №მ----- ბრძანებით, აჭარის ა.რ. მთავრობის თავმჯდომარის შუამდგომლობის საფუძველზე, დაკმაყოფილდა რუ--- მი-----ის მოთხოვნა, სპეციალური ზონალური შეთანხმების თაობაზე. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-- წლის 10 ივნისის №მ----- ბრძანებით დაკმაყოფილდა რუ----- მი-----ის განცხადება, ქ. ბათუმში, შ. ხ-----ის ქუჩა №8- მდებარე 1215,00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-- წლის 29 ივნისის №მ----- ბრძანებით დაკმაყოფილდა რუ----- მი-----ის განცხადება, არქიტექტურული პროექტის (პროექტი №6--) შეთანხმების შესახებ.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-- წლის 25 ივლისის №მ----- ბრძანებით დაკმაყოფილდა რუ----- მი-----ის განცხადება, მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ და გაიცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 30 იანვრის №მ----- ბრძანებით დაკმაყოფილდა შპს „რ---ს“ განცხადება, არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეტანის შესახებ და შეთანხმებული იქნა №3- პროექტი.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 24 თებერვლის №მ----- ბრძანებით დაკმაყოფილდა შპს „რ---ს“ განცხადება მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ და გაიცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა №0-----.

აღნიშნული სამშენებლო ნებართვის საფუძველზე, ქალაქ ბათუმში, მდებარე მოსარჩელეთა საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 05.-----) მომიჯნავედ, ხ-----ის ქუჩა №8--ში მდებარე, 1215 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, (საკადასტრო კოდი: 05.-----.) მშენებლობას აწარმოებს ნაკვეთის მესაკუთრე, შპს „რ---“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 44-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აჭარის ა.რ. მთავრობის თავმჯდომარის 20-- წლის 28 აპრილის წერილი;

- ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-- წლის 30 მაისის №მ----- ბრძანება;

- ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-- წლის 10 ივნისის №მ----- ბრძანება;
- ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-- წლის 29 ივნისის №მ----- ბრძანება;
- ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-- წლის 25 ივლისის №მ----- ბრძანება;
- ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 30 იანვრის №მ----- ბრძანება;
- ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 24 თებერვლის №მ----- ბრძანება;
- მშენებლობის შეთანხმებული პროექტი;
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-- წლის 29 ივნისის №მ----- ბრძანებით შეთანხმებული პროექტის თანახმად, მოსარჩელის საკუთრებაში რიცხული საკადასტრო კოდით: 05.3-.0--8-- რეგისტრირებული უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) სამეზობლო საზღვრიდან (წითელი ხაზიდან), შპს „რ----ს“ ასაშენებელი შენობის კედ---ს გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზამდე მანძილი შეადგენს, 5.15 მეტრიდან, 6.47 მეტრამდე, რაც დასტურდება ნ--- გუ-----ას მოთხოვნით ჩატარებული ექსპერტიზის შედეგად მიღებული, სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლოს ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს“ 20-- წლის 8 დეკემბრის №0----- საექსპერტო დასკვნითაც.

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

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 20-- წლის 29 ივნისის №მ----- ბრძანებით შეთანხმებული პროექტი;
- 20-- წლის 8 დეკემბრის №0----- საექსპერტო დასკვნა;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ფაქტობრივი გარემოებები, რაც მნიშვნელოვანია დავის გადასაწყვეტად, მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა, მხარეთა შორის სადავო არსებული ფაქტობრივი მონაცემების სამართლებრივი ანალიზი და შეფასება.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს ნ--- გუ-----ას სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლები, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შესახებ.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- `ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ~ საქართველოს კანონი;
- `სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ~

საქართველოს

კანონი;

- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 08 ივლისის № 1-1/254 ბრძანება `დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე`.
- საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №5- დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - `დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები`.
- საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული `მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობები`.
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი.
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ლიცენზიითა და ნებართვით რეგულირებულ სფეროს აწესრიგებს, „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის 1-ლი მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, იგი განსაზღვრავს ლიცენზიისა და ნებართვის სახეების ამომწურავ ჩამონათვალს, ადგენს ლიცენზიისა და ნებართვის გაცემის, მათში ცვლილებების შეტანის და მათი გაუქმების წესებს.

საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებულ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობათა რეგულირების სფეროს მოიცავს „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობები“. კერძოდ, იგი არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია, როგორც სადავო აქტების გამომცემი მშენებლობის ნებართვის ორგანო, არ არის უფლებამოსილი კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ მიიღოს რაიმე გადაწყვეტილება. აღნიშნული ვალდებულება დაკავშირებულია ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილ, ობიექტურ, ყოველმხრივ გამოკვლევასთან.

`სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ` საქართველოს კანონი (ძალადაკარგულია 2019 წლის 3 ივნისიდან საქართველოს 2018 წლის 20 ივლისის №3-1 კანონით) ქვეყნის მდგრადი განვითარებისა და მოსახლეობის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოთი უზრუნველყოფის მიზნით არეგულირებს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის პროცესს, მათ შორის, განსახლების, დასახლებათა, ინფრასტრუქტურის განვითარებას,

კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დაცვის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, და ადგენს ამ სფეროში სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების, ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებებსა და მოვალეობებს.

ეს კანონი ადგენს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საგანს, პრინციპებს, პრიორიტეტებს, მიზნებსა და ამოცანებს, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და დაგეგმვის დოკუმენტების ფორმებსა და როლს საქართველოს ტერიტორიის განვითარებასა და განაშენიანებაში.

6.2. სასამართლო განმარტავს, რომ სამშენებლო სამართალი წარმოადგენს ადმინისტრაციული სამართლის კერძო ნაწილს, შესაბამისად მასზე ვრცელდება ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისათვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი მოთხოვნები (ზოგადი დებულებანი).

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. აღნიშნული ნორმა მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად და მის ფარგლებში უნდა გამოიკვლიოს ფაქტობრივი გარემოებები და მათი შეჯერების საფუძველზე მიიღოს გადაწყვეტილება.

ვინაიდან, მოსარჩელეთა მოთხოვნა მიმართულია მშენებლობის თაობაზე გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტების ბათილად ცნობაზე, მათი მომზადების, გამოცემის, გაცნობის კანონშესაბამისობა უნდა დადგინდეს სადავო სამართალურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმების საფუძველზე.

6.3. „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.

აღნიშნული გარემოებების შემთხვევაში იარესებებდა ქ. ბათუმში, შ. ხ-----ის ქუჩა №8--ში მდებარე 1215,00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის საფუძველები.

მითითებული კანონის მე-40 მუხლის 1-ლი 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.

6.4. სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ ქ. ბათუმში, შ. ხ-----ის ქუჩა №8--ში მდებარე 1215,00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შეთანხმებულ პროექტში არსებულ გეგმებზე არის მოცემული საპროექტო აქტის საკადასტრო მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზები. პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობა მთლიანად ჩატეულია შპს „რ----ს“ 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 საფუძველები, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-- წლის 30 მაისის №მ----- ბრძანებით, აჭარის ა.რ. მთავრობის თავმჯდომარის შუამდგომლობის საფუძველზე, დაკმაყოფილდა რუ---- მი-----ის მოთხოვნა, სპეციალური ზონალური შეთანხმების თაობაზე.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-- წლის 10 ივნისის №მ----- ბრძანებით დაკმაყოფილდა რუ----- მი-----ის განცხადება, ქ. ბათუმში, შ. ხ-----ის ქუჩა №8-

მდებარე 1215,00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-- წლის 29 ივნისის №მ----- ბრძანებით დაკმაყოფილდა რუ----- მი-----ის განცხადება, არქიტექტურული პროექტის (პროექტი №ნ--) შეთანხმების შესახებ.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-- წლის 25 ივლისის №მ----- ბრძანებით დაკმაყოფილდა რუ----- მი-----ის განცხადება, მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ და გაიცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 30 იანვრის №მ----- ბრძანებით დაკმაყოფილდა შპს „რ----ს“ განცხადება, არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეტანის შესახებ და შეთანხმებული იქნა №3- პროექტი.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 24 თებერვლის №მ----- ბრძანებით დაკმაყოფილდა შპს „რ----ს“ განცხადება მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ და გაიცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა №0-----.

აღნიშნული სამშენებლო ნებართვის საფუძველზე, ქალაქ ბათუმში, ად---ის დასახლებაში მდებარე მოსარჩელეთა საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 05.-----) მომიჯნავედ, ხ-----ის ქუჩა №8--ში მდებარე, 1215 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, (საკადასტრო კოდი: 05.-----.) მშენებლობას აწარმოებს ნაკვეთის მესაკუთრე, შპს „რ-----“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 44-----).

6.5. სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო აქტების გამოცემის დროისათვის მოქმედი, 'სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ~ საქართველოს კანონის (ძალადაკარგულია 2019 წლის 3 ივნისიდან საქართველოს 2018 წლის 20 ივლისის №3-1 კანონით) მე-2 მუხლის ნ) პუნქტის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების გეგმა არის ქალაქმშენებლობითი 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 ქალაქმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას;

მე-2 მუხლის ო) პუნქტის 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 №5- დადგენილებით დამტკიცებული, „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტი.

'სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ~ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლით განისაზღვრება 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 განსაზღვრულია, 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“ (შემდგომ – „განაშენიანების რეგულირების წესები“) დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამის უწყებასთან შეთანხმებით.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ `სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ` საქართველოს კანონის საფუძველზე თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის მუნიციპალიტეტის (ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მიერ) დონეზე გამოცემულია და მოქმედებს შემდეგი კანონქვემდებარე აქტები:

„თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრის №50 დადგენილება;

„თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის

დამტკიცების თაობაზე“ თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის საკრებულოს 2009 წლის 27 თებერვლის №4-- დადგენილება;

„თვითმმართველი ქალაქი ბათუმის კონკრეტული ზონირების რუკის დამტკიცების თაობაზე“ 2009 წლის 20 მაისის №341 ბრძანება.

6.6. სასამართლო აღნიშნავს, „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 20-- წლის 30 მაისის №მ----- ბრძანებით, აჭარის

ა.რ. მთავრობის თავმჯდომარის შუამდგომლობის საფუძველზე დაკმაყოფილდა მოთხოვნა, ქ. ბათუმში, შ. ხ-----ის ქუჩა №8- მდებარე 1215,00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.-----) 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 მუნიციპალუტეტის საკრებულოს 20-- წლის 30 მაისის №მ----- ბრძანება წარმოადგენს მოსარჩელე მხარის დავის ერთ-ერთ საგანს, მშენებლობის სანებართვო სხვა აქტებთან, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ქ. ბათუმის მერის 20-- წლის 10 ივნისის №მ----- ბრძანებასთან, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ 20-- წლის 29 ივნისის №მ----- ბრძანებასთან, არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეტანის შესახებ 2017 წლის 30 იანვრის №მ----- ბრძანებასთან, მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ მერიის 20-- წლის 25 ივლისის №მ----- ბრძანებასა და მის საფუძველზე გამოცემულ, მშენებლობის №0----- სანებართვო მოწმობასთან ერთად.

6.7. სასამართლო განმარტავს, რომ „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს არეგულირებს და ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს განსაზღვრავს, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №5- 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.

„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.

6.8. სასამართლოს მიერ დადგენილია, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარის 20-- წლის 28 აპრილის წერილით ქალაქ ბათუმის

მუნიციპალიტეტის მერისადმი, შუამდგომლობა იქნა გაწეული, ქ. ბათუმში, შ. ხ-----
-ის ქუჩა №8- მდებარე 1215,00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.-----) სასტუმროს ტიპის
მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის დაგეგმილი მშენებლობის მიზნით მიწის
ნაკვეთისთვის განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის სიდიდის 8,0-მდე
გაზრდაზე. ამის მიუხედავად, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-- წლის 30
მაისის №მ----- ბრძანებით, მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთისთვის
განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის მნიშვნელობა განისაზღვრა 8,5-მდე,
რისი უფლებამოსილებაც მოპასუხეს არ გააჩნდა, თუმცა პროექტის მიხედვით
გამოყენებული კ-2 კოეფიციენტის სიდიდე შეადგენს 7,9-ს.

განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის გაზრდამ შესაბამისად გამოიწვია,
მშენებლობის დაშენების ფართის გაზრდაც.

სასამართლო მიუთითებს, 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.

სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი, ინდ. მეწარმე რამინ შ---ის მიერ შედგენილი მშენებლობის პროექტის, ასევე, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 20-- წლის 8 დეკემბრის დასკვნისა და მხარეთა განმარტებების საფუძველზე დადგენილად მიიჩნევს, 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 კედ---ს გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზამდე მინიმალური მანძილია, 5,15 მეტრი და მაქსიმალური მანძილი უდრის 6,15 მეტრს, ხოლო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საცხოვრებელ ზონა 6-ში 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 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.

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

უსაფუძვლოა, 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. ხ-----ის ქუჩა №8- მდებარე 1215,00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.-----) სასტუმროს ტიპის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის დაგეგმილი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა დაიწყო რუ----- მი-----ის მიმართ, ხოლო შემდგომ, მშენებლობის ნებართვის სხვა დანარჩენი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოიცა, შპს „რ---ს მიმართ“.

სასამართლო ამასთან დაკავშირებით განმარტავს, 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, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებულ დარღვევას ადგილი არ აქვს.

მოსარჩელე მხარე მიუთითებს იმ გარემოებაზეც, რომ შპს „რუ--“, სავარაუდოდ გადაწყვეტილი აქვს მისი ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული საზოგადოებრივი სივრცის (საცაღფეხო 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.

სასამართლო მიიჩნევს, 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.

6.9. დავის სამართლებრივი რეგულაციისას სასამართლო აღნიშნავს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას სამშენებლო კანონმდებლობით განსაზღვრული იმ რეგულაციებისა და მოთხოვნების დაუცველობა, რაც სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში არ შეიძლება გახდეს გასაჩივრებული აქტების ბათილად ცნობის საფუძველი, შემდეგ გარემოებათა გამო:

გასაჩივრებული აქტები შპს „რ----ს“ მიმართ წარმოადგენს აღმჭურველი ხასიათის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომლითაც დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებამოსილება ენიჭება, ხოლო მინიჭებული უფლების დაცვის მნიშვნელოვან წინაპირობას წარმოადგენს კანონიერი ნდობა.

სასამართლო განმარტავს, რომ აღმჭურველი აქტის ბათილად გამოცხადების საფუძველია მმართველობის კანონიერების პრინციპი, რაც მოითხოვს კანონიერების აღდგენის მიზნით უკანონო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმებას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტების 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 საფუძველად 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.

სასამართლო აღნიშნავს, კანონიერი ნდობა დაცვის ღირსია, თუ დაინტერესებულმა მხარემ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განხორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება, განხორციელებული ღონისძიებებით დაინტერესებულმა მხარემ მიიღო სარგებელი და აქტის ბათილად გამოცხადებით მას მიაღება 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“. სასამართლო აღნიშნავს, 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, სასამართლო მიიჩნევს, გასაჩივრებული აღმჭურველი აქტებით შპს „რ----ს“ მიმართ სამართლებრივი შედეგი უკვე დამდგარია, ამ აქტებით შეთანხმებული მშენებლობა უკვე განხორციელებულია. 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.

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

მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს შპს „რ----ს“, 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, სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ დასტურდება შპს „რ----ს“ მიმართ კანონიერი ნდობის გამომრიცხავი გარემოებების არსებობა - მშენებლობის ნებართვის მიღება უკანონო მოქმედების საფუძველზე.

მოსარჩელე მხარე სადავო აქტების შედეგად ნ--- გუ-----ას მიმართ გამომდინარე ზიანს უკავშირებს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნების დარღვევით განსაზღვრული სიმაღლის სამშენებლო ობიექტით დაიფარა ზღვის ხედი, რითაც ნ--- გუ-----ას უძრავი ნივთის ღირებულება მნიშვნელოვნად მცირდება. ამის სამტკიცებლად მოსარჩელე მხარემ წარმოადგინა აუდიტორული კომპანია „ინტელექტ აუდიტის“ 2017 წლის 12 ოქტომბრის დასკვნა, რომლის თანახმად, ნ--- გუ-----ას კუთვნილი უძრავი ქონება წარმოადგენს 3 სართულიან საცხოვრებელ სახლს, რომელსაც ჰქონდა ზღვის ხედი, როგორც აივნებიდან, ისე ფანჯრებიდან. მშენებარე ობიექტების სიმაღლიდან გამომდინარე,

სრულად გადაიფარა ზღვის ხედი, რამაც ბუნებრივად დაუკარგა მიმზიდველობა ამ ქონებას. გარდა ამისა, სასტუმრო კომპლექსის (შპს „რ---ს“ შენობა) მომიჯნავედ მდებარეობა, მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს საცხოვრებელი სახლის საბაზრო ღირებულებაზე. ექსპერტის მოსაზრებით, ამ გარემოებათა მხედველობასი მიღებით, ნ--- გუ-----ას ქონების ღირებულება შემცირდა არანაკლებ 15 %-ით.

სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მხარეთა წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრული სანმშენებლო 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, სასამართლოს მიაჩნია, 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.

სასამართლო მიიჩნევს, 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.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებული გარემოებები არ შეიძლება შეფასებული იქნას როგორც ნ--- გუგნავას კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესების არსებითი დარღვევა.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნ--- გუ-----ას სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, უსაფუძვლობის გამო.

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;

მოსარჩელე მხარეს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით, წინასწარ აქვს გადახდილი.

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--- გუ-----ას სარჩელი, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიისა და მესამე პირის, შპს „რ----ს“ მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს.
- 2.** მოსარჩელე მხარეს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით გადახდილი აქვს წინასწარ.
- 3.** გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში, /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. №3-/ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. №30/.

მოსამართლე:

ჯუმბერ

ბეჟანიძე