



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

20 ივლისი, 2018 წელი
ბათუმი

ქ.

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

მოსარჩელე - შო--- ჯი-----ე, გე-----ი ნი-----ე, თა--- კა---ე, რე--- ბ-----, შო--- ბო-----ე, იმ--- ყუ-----ი, შა----- ქო-----ძე

წარმომადგენელი - შო--- ჯი-----ე

მოპასუხე - ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი - მუ----- ჯო-----ე

მესამე პირი - შპს „ბი--- თრ----ი“

წარმომადგენელი - თ----- ბა-----ე

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1.1. სასაჩელო მოთხოვნა

შო--- ჯი-----ემ, გე-----ი ნი-----ემ, თა--- კა---ემ, რე--- ბ-----მ, შო--- ბო-----ემ, იმ--- ყუ-----მა და შა----- ქო-----ძემ სარჩელი აღძრეს სასამართლოში, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიისა და მე-3 პირის, შპს „ბი--- თრ----ის“ მიმართ, რომლითაც მოითხოვეს, ბათილად იქნას ცნობილი:

– თვითმართველი ქალაქის - ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2012 წლის 17 ოქტომბრის №02/--- ბრძანება, რომლითაც სამშენებლო ტერიტორია მიჩნეული იქნა საზოგადოებრივ საქმიან ზონად (სზს-ს3).

– სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ“ თვითმართველი ქალაქის - ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2012 წლის 31 დეკემბრის №02/6-- ბრძანება.

– ქ. ბათუმის მერიის 2013 წლის 14 იანვრის №5- ბრძანება, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ.

– ქ. ბათუმის მერიის 2017 წლის 24 თებერვლის №მ/3-- ბრძანება, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ და მის საფუძველზე გამოცემული, მშენებლობის სმ№0----- სანებართვო მოწმობა.

– აჭარის ა.რ. მთავრობის თავმჯდომარის 2016 წლის 26 აგვისტოს №15- განკარგულება.

– აჭარის ა.რ. მთავრობის თავმჯდომარის 2016 წლის 31 აგვისტოს №2-- ბრძანება.

– აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2016 წლის 5 სექტემბრის №01-

3/2-- ბრძანება.

_ 2016 წლის 5 სექტემბრის შეთანხმების აქტი.

1.2. სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის მოსამზადებელ სხდომაზე მოსარჩელე მხარემ უარი თქვა სარჩელის ნაწილზე, რომელიც შეეხება აჭარის ა.რ. მთავრობის თავმჯდომარის 2016 წლის 26 აგვისტოს №15- განკარგულების, აჭარის ა.რ. მთავრობის თავმჯდომარის 2016 წლის 31 აგვისტოს №2-- ბრძანების, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2016 წლის 5 სექტემბრის №01-3/2-- ბრძანებისა და 2016 წლის 5 სექტემბრის შეთანხმების აქტის ბათილად ცნობას და ამ ნაწილში საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 272-ე მუხლის „გ“ პუნქტის საფუძველზე, საქმის წარმოება შეწყდა.

1.3. სასამართლოს 2018 წლის 27 მარტის სხდომაზე მოსარჩელე მხარემ უარი თქვა სარჩელის ნაწილზე, რომელიც შეეხება თვითმართველი ქალაქის - ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2012 წლის 17 ოქტომბრის №02/--- ბრძანების ბათილად ცნობას და ამ ნაწილში საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 272-ე მუხლის „გ“ პუნქტის საფუძველზე, საქმის წარმოება შეწყდა.

1.4. მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

მოსარჩელები ცხოვრობენ ქ. ბათუმში, გონიოს დასახლებაში, შპს „ბი--- თრ----ის“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ.

2013 წელს, როდესაც ცნობილი გახდა, რომ შპს „ბი--- თრ----ი“ მერიისაგან ითხოვდა მშენებლობის ნებართვას მოსარჩელებმა და გონიოს დასახლების სხვა მაცხოვრებლებმა განცხადებით მიმართეს მერიას მოთხოვნით, არ გაცემულიყო მშენებლობის ნებართვა. ამის გამო მერიის ბრძანებებში აისახა კიდევაც გარემოებები, რაც საფუძვლად დაედო უარს მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე. დადასტურებულია, რომ ქ. ბათუმის მერიამ სამჯერ უთხრა უარი შპს „ბი--- თრ----ს“ მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე და პროექტის შეთანხმებაზე.

ამის მიუხედავად, 2017 წლის აპრილში ცნობილი გახდა, რომ შპს „ბი--- თრ----ი“ აშენებს მრავალფუნქციურ კომპლექსს, რაზედაც უკვე მიღებული აქვს მშენებლობის ნებართვა.

მოსარჩელების მიერ გამოთხოვილი იქნა ქ. ბათუმის მერიიდან ის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რომლის საფუძველზეც მიიღო შპს „ბი--- თრ----მა“ მშენებლობის ნებართვა და აღმოჩნდა, რომ მერიამ 2017 წლის 24 თებერვალს გასცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა №სმ№0-----, მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობისათვის, რომელიც შედგება ორი დამოუკიდებელი არქიტექტურული ფორმისაგან. „A“ ბლოკი, სასტუმროს ტიპის ბინები და „B“ ბლოკი, მაღალი კლასის სასტუმრო. ცნობილი გახდა ისიც, რომ 2012 წლის 17 ოქტომბერს თვითმართველი ქალაქი ბათუმის საკრებულომ გამოსცა №02/--- ბრძანება, რომლითაც აღნიშნული სამშენებლო ტერიტორიის მდებარეობა განისაზღვრა, საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 3-ში, სადაც განაშენიანების დადგენილი კოეფიციენტი კ1 შეადგენს, 0,7-ს.

საკრებულოს მიერ 2012 წლის 31 დეკემბერს ასევე გამოცემული იქნა №02/6-- ბრძანება, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ, რომლითაც

დაკმაყოფილდა შპს „ბი--- თრედის“ მოთხოვნა და მის მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის სპეციალური ნებართვით მიეცა უფლება, 40 მ. სიმაღლის შენობის ასაშენებლად. შპს „ბი--- თრ----ის“ საკუთრებაში არსებულ 25-0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 05.36.24.1--) კანონით დადგენილი კოეფიციენტის შესაბამისად, შენობის მაქსიმალური სიმაღლე შესაძლებელია ყოფილიყო მხოლოდ 15 მეტრი, თუმცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით შპს „ბი--- თრ----ს“ მიცემული აქვს ნებართვა 40 მეტრი შენობის ასაშენებლად, რაც არ უნდა გაცემულიყო.

ადმინისტრაციული დავის მიმდინარეობის პროცესში ბათუმის მერიამ 2017 წლის 24 თებერვალს გამოსცა ბრძანება, რითაც შეითანხმა შპს „ბი--- თრ----ის“ არქიტექტურული პროექტი და გასცა მშენებლობის ნებართვა, თუმცა ამ ბრძანებაში არ აღნიშნა, რა გარემოებებმა განაპირობეს ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიციის რადიკალურად შეცვლა, რამ განაპირობა წლების განმავლობაში სადავოდ გამხდარი საკითხის დადებითად გადაწყვეტა და ა.შ. ნებართვის გაცემამდე ინფორმაცია არ გასაჯაროებულა.

შპს „ბი--- თრ----ის“ მიერ წარდგენილი პროექტით დართული განმარტებითი ბარათი შეიცავს არასწორ ინფორმაციას, რომელშიც აღნიშნულია, რომ აბსოლიტურად არის დაცული ყველა საპროექტო ნორმატივი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან მიმართებაში, ხოლო სიმაღლის ასეთი რეგულაცია გაზრდის ტურისტულ მნიშვნელობას.

მერიამ ისე გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, რომ არ შემოწმებულა მომიჯნავე ნაკვეთების მესაკუთრეთა პოზიცია, მეთევზეთა ნავსადგომების (ელინგების) მოსარგებლეთა უფლებები, ტრადიციულად ზღვასთან დამაკავშირებელი გზის მოსარგებლეთა უფლებები და შეხედულებები. ადმინისტრაციული წარმოების მასალებით ირკვევა, რომ არ ყოფილა გამოკრული საინფორმაციო დაფა და განსახილველი პროექტი არ გასაჯაროებულა, რომელიც გაიცა მალულად, კანონის ნორმების უხეში დარღვევით.

მშენებლობის ნებართვის მიღების შემდეგ, შპს „ბი--- თრ----ის“ წარმომადგენლები არ დაე-----ნენ სადავოდ გამხდარ, საკუთრებაში არსებული სხვისი ქონების კანონით დადგენილი წესით დემონტაჟს და 2017 წლის 2 აპრილის ღამით ყოველგვარი ოფიციალური გაფრთხილების გარეშე დაშალეს და გაანადგურეს მოსარჩელების, თა--- კა---ისა და გე-----ი ნი-----ის ქონება, რაზედაც გონიოს პილიციის განყოფილებაში აღიძრა სისხლის სამართლის საქმე.

მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც გაცემულია მშენებლობის ნებართვა, განთავსებულია მეთევზეთა ნავსადგომები (ელინგები), ნაკვეთის შუა ნაწილში გადის ზღვასთან დამაკავშირებელი გზა, რომლითაც სარგებლობენ, როგორც მოსარჩელები და ტურისტულ სე---ნზე დამსვენებლები, ისე სოფლის მოსახლეობის დიდი ნაწილი.

საქართველოს პრეზიდენტის 2005 წლის 22 ივლისის №6-- ბრძანებით „საქართველოს კურორტებისა და საკურორტო ადგილების ნუსხის შესახებ“ გონიო-სარფის დასახლება, სადაც მდებარეობს შპს „ბი--- თრ----ის“ მიწის ნაკვეთი, შეტანილია საკურორტო ადგილების ნუსხაში. ამ გადაწყვეტილების შემდეგ, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ 2008 წლის 8 თებერვალს მიიღო №3/1 განკარგულება „ზღვისპირა ზოლში ქალაქმშენებლობის რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმის შემოღების შესახებ“, აჭარის ა.რ. 2006 წლის 21 მარტის №16 განკარგულების საფუძველზე, რომლითაც დადგინდა ქალაქმშენებლობის

პირდაპირ ზღვის პლაჟზე 12 სართულიანი კომპლექსების აშენება უარყოფითად მოქმედებს ამ შენობების უკან განთავსებულ საკურორტო ადგილების კლიმატზე. რამდენადაც, გონიო არის კარდიოლოგიური პროფილის საკურორტო ადგილი, უნდა გამოირიცხოს მზის სხივების გავრცელების, ჰაერის მოძრაობის შემაფერხებელი ყველა ზემოქმედება. ამიტომაც არის, რომ საკურორტო რეკრეაციულ ზონაში მოქმედებს მშენებლობის განსაკუთრებული რეჟიმი, რაც გასაჩივრებული აქტებით არ არის გათვალისწინებული და უარყოფილია.

2.1. მოპასუხის, ქალაქ ბათუმის მერიის წარმომადგენლის მიერ სარჩელი არ იქნა ცნობილი, შემდეგი საფუძვლით:

„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 №5- 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.

მე-4 პუნქტის თანახმად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის წარდგინების საფუძველზე ღებულობს 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. განსახილვევ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ზემოაღნიშნული ნორმის წესების დაცვით მიღებული იქნა გადაწყვეტილება საპროექტო შენობა-ნაგებობის სიმაღლის გაზრდის თაობაზე, რაც კანონშესაბამისია.

ასევე, კანონშესაბამისია „მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე“ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2013 წლის 14 იანვრის №5- ბრძანება.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №5- დადგენილების 42-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით განსაზღვრული ის სავალდებულო მოთხოვნები, რომლებიც აუცილებელია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემუშავებისათვის.

აღნიშნული ბრძანება გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით, რამდენადაც განმცხადებლის მიერ წარდგენილი იქნა, აუცილებელი დოკუმენტაცია, რის საფუძველზეც მოთხოვნა დაკმაყოფილდა.

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზეა გამოცემული, სადავო აქტები და არ დგინდება (ვერც მოსარჩელე მიუთითებს) მათ კანონშესაბამიობაზე, რაც სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

2.2. მესამე პირის, შპს „ბი---თრ----ის“ მიერ სარჩელი არ იქნა ცნობილი,

შემდეგი საფუძვლით:

2012 წლის 11 ივნისს აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს და შპს „ბი--
- თრ---ს“ შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც კომპანიას სიმბოლურ ფასად - 1 ლარად გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. ბათუმი, გონიოს დასახლებაში, საკადასტრო კოდი: 05.36.24.1--. საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად, მიწის ნაკვეთი ხელშეკრულების დადების დროს იყო უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო.

ხელშეკრულების 3.2, მუხლის თანახმად, კომპანიამ იკისრა ვალდებულება, ააშენოს 30 ნომრიანი სასტურო, განახორციელოს 1 000 000 (ერთი მილიონი) ლარის ინვესტიცია, დაასაქმოს ადგილობრივი მოსახლეობა და ა.შ.

კომპანიას რამოდენიმეჯერ ეთქვა უარი პროექტის შეთანხმებაზე, თუმცა არა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებაზე. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ 2012 წლის 31 დეკემბრის №02/6-- ბრძანებით დაუდგინა შპს „ბი--- თრ---ს“ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. ამდენად, მოსარჩელე მხარის მოსაზრება ამ ნაწილში დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლოა.

მოსარჩელები პირადი ახირების გამო ითხოვდნენ თვითმართველობისგან, მესაკუთრისთვის შეეზღუდათ საკუთრების უფლება და არ გაეცათ მშენებლობის ნებართვა. სასამართლოში არცერთი წარმოების დროს არ იქნა წარდგენილი დოკუმენტაცია, რომლითაც დადასტურდებოდა მოსარჩელების საკუთრება ან/და მართლზომიერი ფლობა, მითითებულ სადავო მიწის ნაკვეთზე.

კომპანიას სადავოდ ჰქონდა გამხდარი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის უარის თქმის თაობაზე ადმინისტრაციული აქტები. მრავალი წელია ქალაქ ბათუმის მერია ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე ეუბნებოდა უარს კომპანიას პროექტის შეთანხმებაზე, თუმცა 2016 წელს შპს „ბი--- თრ---მა“ წარადგინა ახალი/სახეცვლილი პროექტი, რაზეც მიიღო დადებითი პასუხი. აღნიშნული პროექტი შედგენილია მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით. ვინაიდან მშენებლობის ნებართვა მოიპოვა კომპანიამ, საჭიროდ აღარ მიიჩნია სამართლებრივი დავის გაგრძელება, თუმცა აღნიშნულს ლოგიკური კავშირი არ გააჩნია დავის საგანთან.

მოსარჩელე მხარე მიუთითებს მეთევზეთა უფლების თაობაზე, თუმცა რომელი უფლება დაირღვა, გაურკვეველია. მოსარჩელებს თითქოს წაერთვათ აუცილებელი გზა, მაგრამ რომელ ნაწილს და არსებობს თუ არა ექსპერტიზის დასკვნა გზასთან მიმართებაში, გაუგებარია, ის ფოტოსურათით არ შეიძლება დადგინდეს, რაც სამოქალაქო დავის საგანია და აქტის ბათილობასთან შემხებლობაში არ არის.

შპს „ბი--- თრ---ი“ არის სადავო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, ხოლო მისი უფლება სასამართლოში სადავოდ არ არის გამხდარი. მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების, სამოქალაქო კოდექსიდან გამომდინარე, არის კომპანიის საკუთრება. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 16 მაისის №გ/9-- ბრძანებით შპს „ბი--- თრ---ს“ მიეცა უფლება, დაენგრია სამშენებლო მოედანზე არსებული ნაგებობები.

შპს „ბი--- თრ---ის“ საჯუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე აშენებულია 14 არაკაპიტალური, უკანონო შენობა-ნაგებობა, შპს „ბი--- თრ---მა“ უკვე დადო 7 ფიზიკურ პირთან შეთანხმება, ნაგებობის ღირებულების კომპენსაციის თაობაზე და შეთანხმების საფუძველზე უკვე გადაიხადა 21 000 აშშ დოლარის ოდენობით, კონპენსაცია.

სარჩელს არ ერთვის მტკიცებულება, რომლითაც დასტურდება ელინგებზე მოსარჩელების საკუთრება. ამასთან, მათ არასდროს არ მიუმართავთ საჯარო რეესტრისთვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით. ამდენად, მათ არ გააჩნიათ დასაბუთებული ინტერესი, აქტების ბათილად ცნობის მიმართ.

მოსარჩელები უარს აცხადებენ უკანონო აშენებულ ნაგებობების ღირებულების (აშენებლების) კომპენსაციაზე, რაც წარმოადგენს სამოქალაქო სამართლებრივ დავას და არავითარ ზეგავლენას არ ახდენს მშენებლობის ნებართვის კანონიერებაზე;

შპს „ბი--- თრ---ს“ მშენებლობის ნებართვა მიღებული აქვს მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვითა და შესაბამისობით, იგი მშენებლობას აწარმოებს სხვა პირისაგან ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეძენილი, თავისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და ამ მხრივ მოსარჩელეთა პრეტენზია უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3. 1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2012 წლის 11 ივნისს აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს და შპს „ბი--- თრ---ს“ შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, კომპანიას სიმბოლურ ფასად - 1 ლარად გადაეცა უძრავი ქონება, 25-0,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე, ქ. ბათუმი, გონიოს დასახლებაში, საკადასტრო კოდი: 05.36.24.1--. საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად, მიწის ნაკვეთი ხელშეკრულების დადების დროს იყო უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო.

ხელშეკრულების 3.2 მუხლის თანახმად, კომპანიამ იკისრა ვალდებულება, ააშენოს 30 ნომრიანი სასტურო, განახორციელოს 1 000 000 (ერთი მილიონი) ლარის ინვესტიცია, დაასაქმოს ადგილობრივი მოსახლეობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2012 წლის 11 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. „თვითმმართველი ქალაქი - ბათუმის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკის (განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილის) და მასში ასახული ზონის ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები (ნებადართული) და დაუშვებელი (აკრძალული) სახეობების ჩამონათვალის (რეგლამენტის) დამტკიცების თაობაზე“ ქ. ბათუმის მერის 2009 წლის 20 მაისის №3-- ბრძანებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის შესახებ თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2012 წლის 17 ოქტომბრის №02/- -- ბრძანებით, თანდართული (გრაფიკული) სახით დამტკიცდა თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების ახალი რუკა (განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი), რომლითაც ქ. ბათუმში, გონიოს დასახლებაში მდებარე სამშენებლო ტერიტორია მიჩნეული იქნა საზოგადოებრივ საქმიან ზონად (სზს-3), სადაც განაშენიანების დადგენილი კოეფიციენტი კ1 შეადგენს, 0,7-ს, რომლის მიხედვით განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლეა, 15 მეტრი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2012 წლის 17 ოქტომბრის №02/--- ბრძანება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის აღმასრულებელი ორგანო - საკრებულოს თავმჯდომარის 2012 წლის 31 დეკემბრის №02/6-- ბრძანებით დაკმაყოფილდა შპს „ბი--- თრ---ის“ მოთხოვნა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე, ქ. ბათუმში, დასახლება გო-----ი მდებარე 25-0,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.36.24.1--) მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობის მიზნით, რომლითაც დადგენილი სიმაღლე განისაზღვრა 40 მეტრით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საკრებულოს თავმჯდომარის 2012 წლის 31 დეკემბრის №02/6-- ბრძანება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.4. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2013 წლის 14 იანვრის №5- ბრძანებით დაკმაყოფილდა შპს „ბი--- თრ---ის“ განცხადება, ქ. ბათუმში, დასახლება გო-----ი მდებარე 25-0,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.36.24.1--) მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2013 წლის 14 იანვრის №5- ბრძანება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.5. მერიის 2013 წლის 6 თებერვლის №2-- ბრძანებით უარი ეთქვა ნებართვის გაცემაზე იმ საფუძვლით, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განლაგებული იყო მეთევზეთა „ელინგები“ და რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთის პარამეტრები და სანაპირო ზოლის სიახლოვე გამოირიცხავდა მსგავსი არქიტექტურის მქონე შენობის მშენებლობის შესაძლებლობას, რომლის განხორციელებით იკეტებოდა ზღვაზე გასასვლელები და ხედები, ირღვეოდა ტერიტორიის განაშენიანების მიმართულებები.

2013 წლის 2 სექტემბერს მერიის №02/8-- ბრძანებით „არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე ისევ ეთქვა უარი შპს „ბი--- თრ---ს“. უარის შესახებ“.

ქ. ბათუმის მერიამ 2015 წლის 22 მაისს გამოსცა „მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ახალი პირობების დამტკიცების და პროექტის შეთანხმებაზე უარის თქმის შესახებ“ №მ/1--- ბრძანება, რომელშიც მიუთითა უარის საფუძვლად იმაზე, რომ მიმდინარეობს ქალაქგეგმარებითი სამუშაოები. შპს „ბი--- თრ---ის“ საპროექტო ტერიტორია მოხვდა ქალაქგეგმარებით იმ კატეგორიაში, რომელზედაც განსხვავებული განაშენიანების პირობები და სამშენებლოდ განვითარების განსაკუთრებული მოთხოვნებია დასაგეგმი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2013 წლის 6 თებერვლის №2-- ბრძანება;

- 2013 წლის 2 სექტემბერს მერიის №02/8-- ბრძანება;
- 2015 წლის 22 მაისის №მ/1--- ბრძანება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.6. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 24 თებერვლის №მ/3-- ბრძანებით დაკმაყოფილდა შპს „ბი--- თრ----ი“ განცხადება, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ და ქ. ბათუმში, დასახლება გო-----ი მდებარე 25-0,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.36.24.1--)) მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობის მიზნით შეთანხმებული იქნა არქიტექტურული პროექტი (პროექტი №1--).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2013 წლის 14 იანვრის №5- ბრძანება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.7. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 16 მაისის №მ/9-- ბრძანებით დაკმაყოფილდა შპს „ბი--- თრ----ის“ განცხადება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ და ქ. ბათუმში, დასახლება გო-----ი მდებარე 25-0,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.36.24.1--)) მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობის მიზნით შეთანხმებული იქნა არქიტექტურული პროექტი (პროექტი №3--)) და გაცემული იქნა მშენებლობის №0----- სანებართვო მოწმობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის 2015 წლის 12 მარტის ამონაწერი;
- 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.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს შო--- ჯი-----ის, გე-----ი ნი-----ის, თა---- კა--- ის, რე---- ბე-----ის, შო--- ბო-----ის, იმ---- ყუ-----ის და შა----- ქო-----ის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შესახებ.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- `ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ~ საქართველოს კანონი;
- `სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის 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 №5- 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 `ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ` საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს ლიცენზიითა და ნებართვით რეგულირებულ სფეროს, განსაზღვრავს ლიცენზიისა და ნებართვის სახეების ამომწურავ ჩამონათვალს, ადგენს ლიცენზიისა და ნებართვის გაცემის, მათში ცვლილებების შეტანის და მათი გაუქმების წესებს. საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებულ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობათა რეგულირების სფეროს მოიცავს `ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ` საქართველოს კანონის საფუძველზე, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის №5- 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 მშენებლობის ნებართვის ორგანო, არ არის უფლებამოსილი კანომდებლობის 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-- 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. 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 შპს „ბილდინგ სტარს 2015-სთვის“ 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 №5- 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 თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს - საკრებულოს თავმჯდომარის 2012 წლის 31 დეკემბრის №02/6-- ბრძანებით დაკმაყოფილდა შპს „ბი--- თრ----ის“ მოთხოვნა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე, ქ. ბათუმში, დასახლება გო-----ი მდებარე 25-0,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.36.24.1--) მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობის მიზნით, რომლითაც დადგენილი სიმაღლე განისაზღვრა 40 მეტრით.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 24 თებერვლის №მ/3-- ბრძანებით დაკმაყოფილდა შპს „ბი--- თრ----ი“ განცხადება, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ და ქ. ბათუმში, დასახლება გო-----ი მდებარე 25-0,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.36.24.1--) მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობის მიზნით შეთანხმებული იქნა არქიტექტურული პროექტი (პროექტი №1--).

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 16 მაისის №მ/9-- ბრძანებით დაკმაყოფილდა შპს „ბი--- თრ----ის“ განცხადება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ და ქ. ბათუმში, დასახლება გო-----ი მდებარე 25-0,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.36.24.1--) მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობის მიზნით შეთანხმებული იქნა არქიტექტურული პროექტი (პროექტი №3--) და გაცემული იქნა მშენებლობის №0----- სანებართვო მოწმობა.

შპს „ბი--- თრ----მა“ განცხადებასთან ერთად ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი ჰქონდა საჯარო რეესტრის ამონაწერი და საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. შეთანხმებულ პროექტში არსებულ გეგმებზე არის მოცემული საპროექტო აქტის საკადასტრო მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზები. დადგენილია, რომ პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობა მთლიანად ჩატეულია შპს „ბი--- თრ----ის“ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში (დაცულია წითელი ხაზები), პროექტის შეთანხმების დროისათვის საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემების შესაბამისად.

განსახილველ შემთხვევაში განმცხადებლის - შპს „ბი--- თრ---ის“ მიერ უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურში მშენებლობის ნებართვის მისაღებად წარდგენილი იყო დადგენილებით განსაზღვრული ყველა საჭირო დოკუმენტაცია და შესაბამისად, მერია ვალდებული იყო, დაეწყო ადმინისტრაციული წარმოება და მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №5- დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ 45-ე მუხლის მე-10 პუნქტის, 52-ე მუხლის მე-4 პუნქტისა და 54-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ვინაიდან არ არსებობდა განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე უარის თქმის საფუძვლები, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება შპს „ბი--- თრ---ის“ განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე, შეთანხმდა მშენებლობის პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა.

6.5. სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო აქტების გამოცემის დროისათვის მოქმედი, `სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ~ საქართველოს კანონის (ძალადაკარგულია 2019 წლის 3 ივნისიდან საქართველოს 2018 წლის 20 ივლისის №3-- კანონით) მე-2 მუხლის ნ) პუნქტის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების გეგმა არის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას;

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 პუნქტიც.

`სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის 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, 'სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ' საქართველოს 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 №5- დადგენილება;

„თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის საკრებულოს 2009 წლის 27 თებერვლის №4-1 დადგენილება;

„თვითმმართველი ქალაქი ბათუმის კონკრეტული ზონირების რუკის დამტკიცების თაობაზე“ 2009 წლის 20 მაისის №3-- ბრძანება.

სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ „თვითმმართველი ქალაქი -

ბათუმის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკის (განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილის) და მასში ასახული ზონის ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები (ნებადართული) და დაუშვებელი (აკრძალული) სახეობების ჩამონათვალის (რეგლამენტის) დამტკიცების თაობაზე“ ქ. ბათუმის მერის 2009 წლის 20 მაისის №3-- ბრძანებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის შესახებ თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2012 წლის 17 ოქტომბრის №02/--- ბრძანებით, თანდართული (გრაფიკული) სახით დამტკიცდა თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების ახალი რუკა (განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი), რომლითაც ქ. ბათუმში, გონიოს დასახლებაში მდებარე სამშენებლო ტერიტორია მიჩნეული იქნა საზოგადოებრივ საქმიან ზონად (სზს-3), სადაც განაშენიანების დადგენილი კოეფიციენტი კ1 შეადგენს, 0,7-ს.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის აღმასრულებელი ორგანო - საკრებულოს თავმჯდომარის 2012 წლის 31 დეკემბრის №02/6-- ბრძანებით დაკმაყოფილდა შპს „ბი--- თრ----ის“ მოთხოვნა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე, ქ. ბათუმში, დასახლება გო-----ი მდებარე 2500,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.36.24.1--) მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობის მიზნით, რომლითაც შენობის სიმაღლე განისაზღვრა 40 მეტრით.

სწორედ „სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2012 წლის 31 დეკემბრის №02/6-- ბრძანება წარმოადგენს მოსარჩელე მხარის დავის ერთ-ერთ საგანს, მშენებლობის სანებართვო სხვა აქტებთან, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ქ. ბათუმის მერის 2013 წლის 14 იანვრის №5- ბრძანებასთან, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ მერიის 2017 წლის 24 თებერვლის №მ/3-- ბრძანებასა და მის საფუძველზე გამოცემულ, მშენებლობის სმ№0----- სანებართვო მოწმობასთან ერთად.

6.6. სასამართლო განმარტავს, რომ „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, ტერიტორიებისათვის ქალაქმშენებლობის 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 ქალაქმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს. აღნიშნული დებულებით განისაზღვრება მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების და შენობის დასაშვები მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის წესი.

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის 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.

„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.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევა და სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მოსარჩელეთაგან, გარდა შო--- აფხაზავასი, არცერთი მათგანი არ წარმოადგენს შპს „ბი--- თრ---ის“ კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს და შესაბამისად, მათზე მითითებული კანონითა და ნორმატიული აქტით დადგენილი რეგულაციები ვერ გავრცელდება.

6.7. „თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრის №5- დადგენილების მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება არის კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის, რომელზეც მოთხოვნილია მშენებლობის ნებართვის გაცემა, ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი ძირითადი პარამეტრებისაგან (მოთხოვნებისაგან) განსხვავებული პარამეტრების (მოთხოვნების) დადგენა.

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. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ზემოაღნიშნული ნორმის წესების დაცვით მიღებული იქნა გადაწყვეტილება საპროექტო შენობა-ნაგებობის სიმაღლის გაზრდის თაობაზე, რაც კანონშესაბამისია.

სასამართლო განმარტავს, რომ „სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2012 წლის 31 დეკემბრის №02/6-- ბრძანებით ქ. ბათუმში, დასახლება გო-----ი მდებარე 2500,00 კვ.მ.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილი მშენებლობის (მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტი) სიმაღლე განისაზღვრა 40 მეტრით, თუმცა მოსარჩელე მხარე ვერ აკონკრეტებს, რა წინააღმდეგობაში მოდის განსაზღვრული სიმაღლე, მოქმედ საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტებით განსაზღვრულ რეგულაციებთან.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკრებულოს 2012 წლის 31 დეკემბრის №02/6-- ბრძანება ამ მხრივ სრულ შესაბამისობაშია მოქმედ კანონმდებლობასთან, მომიჯნავე ნაკვეთის მესაკუთრის, შო--- აფხაზავას კანონიერი ინტერესების გათვალისწინებითაც.

6.8. რაც შეეხება „მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ“ ქ. ბათუმის მერის 2013 წლის 14 იანვრის №5- ბრძანების, „არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ“ მერიის 2017 წლის 24 თებერვლის №მ/3-- ბრძანებისა და მის საფუძველზე გამოცემული, მშენებლობის სმ№0----- სანებართვო მოწმობის კანონიერების საკითხს, სასამართლო აღნიშნავს შემდეგს:

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №5- დადგენილების 42-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით განსაზღვრული ის სავალდებულო მოთხოვნები, რომლებიც აუცილებელია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემუშავებისათვის.

„მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე“ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2013 წლის 14 იანვრის №5- ბრძანება გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით. შპს „ბი--- თრ----ის“ მიერ წარდგენილი იქნა მისი გამოცემისთვის აუცილებელი დოკუმენტაცია, რის საფუძველზეც მოთხოვნა დაკმაყოფილდა.

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზეა გამოცემული ასევე, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 24 თებერვლის №მ/3-- ბრძანება და მის საფუძველზე გამოცემული, მშენებლობის სმ№0----- სანებართვო მოწმობა.

შპს „ბი--- თრ----ს“ სადავოდ ჰქონდა გამხდარი „არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის შესახებ“ ქ. ბათუმის მერის 2013 წლის 6 თებერვლის №2-- ბრძანება, ბათუმის საქალაქო სასამართლოში, თუმცა შპს „ბი--- თრ----მა“ ამის შემდეგ არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურში წარადგინა ახალი/სახეცვლილი პროექტი, შესათანხმებლად. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 24 თებერვლის №მ/3-- ბრძანებით დაკმაყოფილდა შპს „ბი--- თრ----ის“ მოთხოვნა, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ და ქ. ბათუმში, დასახლება გო-----ი მდებარე 25-0,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.36.24.1--) მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობის მიზნით შეთანხმებული იქნა №1-- არქიტექტურული პროექტი.

მოსარჩელე მხარე ვერ მიუთითებს კონკრეტულ ნორმატივს, რომელიც დაირღვა შპს

„ბი--- თრ----ისათვის“ მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროს და აღნიშნავს, მხოლოდ კოეფიციენტის გადაჭარბების თაობაზე, თუმცა ვერ ასაბუთებს, რა არის სამშენებლო ტერიტორიაზე დაშვებული ნორმა და რამდენით აღემატება ამ ნორმას, მშენებლობის შეთანხმებული პროექტითა და ნებართვით განსაზღვრული მონაცემები.

შპს „ბი--- თრ----მა“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტს მიმართა ახალი არქიტექტურული პროექტით, რომელიც შემუშავდა სწორედ არსებული განაშენიანების გეგმის მიხედვით. ის შესაბამისობაში მოდიოდა საკრებულოს მიერ დამტკიცებულ კოეფიციენტებთან და მარეგულირებელ კანონმდებლობასთან.

6.9. სასამართლო აღნიშნავს, რომ „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის ძ) პუნქტით განსაზღვრულია განაშენიანების რეგულირების ხაზების, იგივე წითელი ხაზების ცნება, როგორც მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე წითელი ხაზი; წ) პუნქტით განიმარტება განაშენიანების სავალდებულო ხაზები, იგივე ლურჯ ხაზებს, როგორც – მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომელზედაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე ლურჯი ხაზი;

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისი, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №5- დადგენილებით დამტკიცებული, „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 26-ე მუხლით დადგენილია დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები და წესები, რომელთა შესრულების სავალდებულო ხასიათი გარდა განაშენიანების შესახებ რეგულაციის კონკრეტული მოთხოვნების განსაზღვრისა, ამ პროცესში მესამე პირთა ინტერესების დაცვის უზრუნველყოფასაც უკავშირდება.

26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე, ამ მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტების შესაბამისად სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ე----ს განსაზღვრის მიზნით დგინდება განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი), რაც გარდა განაშენიანების შესაბამისი გაანგარიშების მიზნისა, მნიშვნელოვანია სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე (მე----ბელი) ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესების გასათვალისწინებლადაც, რათა მშენებლობის შედეგად არ იქნას შელახული და დარღვეული. კონკრეტული მიწის ნაკვეთი უნდა იძლეოდეს შენობათა განთავსების შესაძლებლობას, ამ მოთხოვნათა დაცვით.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას გამოკვლეული იქნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

მოცემულ შემთხვევაში ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარდგენილი განცხადების და მშენებლობის სანებართვო დოკუმენტაციის შესწავლის შედეგად

დადგინდა, რომ პროექტით დაგეგმილი მშენებლობა სრულად მოქცეულია შპს „ბი---თრ---ის“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში და არ არის დარღვეული „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლება-ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №5-დადგენილებით განსაზღვრული, მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების პირობები და მისი სიმაღლეთა რეგულაცია მოსარჩელეთა მიმართ. მშენებლობის ნებართვა გაცემული იქნა იმ სამშენებლო პროექტის შესაბამისად, რომელში არსებულ გეგმებზე, ფასადებსა და ჭრილებში მოცემულია საპროექტო აქტის საკადასტრო მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზები და ისინი დაცულია.

ყოველივე აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი ვალდებული იყო გამოეცა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, შპს „ბი---თრ---ის“ წარდგენილი პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობის განხორციელების თაობაზე, ვინაიდან არ არსებობდა მშენებლობის სანებართვო აქტების გამოცემაზე უარის თქმის საფუძველი.

ასეთ შემთხვევაში კი, დაუსაბუთებელი შეზღუდვა მშენებლობის განხორციელებაში წარმოადგენს, საკუთრების განკარგვის თავისუფლების უკანონოდ შეზღუდვას, რისი უფლებაც ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გააჩნია.

მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებული ის გარემოება, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2005 წლის 22 ივლისის №6-- ბრძანებით „საქართველოს კურორტებისა და საკურორტო ადგილების ნუსხის შესახებ“ გონიო-სარფის დასახლება, სადაც მდებარეობს შპს „ბი---თრ---ის“ მიწის ნაკვეთი, შეტანილია საკურორტო ადგილების ნუსხაში და ის, რომ ამ გადაწყვეტილების შემდეგ, ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ 2008 წლის 8 თებერვალს მიიღო №3/1 განკარგულება „ზღვისპირა ზოლში ქალაქმშენებლობის რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმის შემოღების შესახებ“, აჭარის ა.რ. 2006 წლის 21 მარტის №16 განკარგულების საფუძველზე, რომლითაც დადგინდა ქალაქმშენებლობის შეზღუდვების რეგულირების განსაკუთრებული რეჟიმი და დასახლება გამოცხადდა მუდმივი ზედამხედველობის ზონად, არაფერს ცვლის სამშენებლო აქტების კანონშესაბამისობასთან დაკავშირებით.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №5- 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, სწორად და კანონშესაბამისად იქნა მიღებული გადაწყვეტილება, შპს „ბი---თრ---ის“ განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე და გამოიცა სადავო აქტები.

610. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

მოსარჩელე მხარე სასამართლოში სადავოდ გამხდარი აქტების კანონწინააღმდეგობასთან დაკავშირებით იმ გარემოებაზე მიუთითებს, რომ მათი გამოცემისას ქ. ბათუმის მერიის მიერ არ შემოწმებულა მომიჯნავე ნაკვეთების

მესაკუთრეთა პოზიცია, მეთევზეთა ნავსადგომების (ელინგების) მოსარგებლეთა უფლებები, ზღვასთან დამაკავშირებელი გზის მოსარგებლეთა უფლებები და შეხედულებები.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ ფაქტობრივ გარემოებათაგან ნაწილი არ დასტურდება და სინამდვილეს არ შეესაბამება, რამდენადაც მოსარჩელები არ წარმოადგენენ მომიჯნავე ნაკვეთების მესაკუთრეებს, ხოლო მეთევზეთა ნავსადგომების (ელინგების) მოსარგებლეთა და ზღვასთან დამაკავშირებელი გზით მოსარგებლეთა უფლებები ვერ იქნებოდა ამ აქტების გამოცემის დროს სამართლებრივად მნიშვნელოვანი გარემოებები, რამდენადაც ნავსადგომების ტერიტორიის მიმართ სამართლებრივი უფლებები მოსარჩელეთათვის შესაბამისი აქტით დადასტურებული ამ ეტაპზე არ არის, ხოლო ზღვასთან დამაკავშირებელი გზის არსებობის შესახებ, რაიმე მტკიცებულება არ წარმოდგენილა. როგორც დადგენილია, შპს „ბი--- თრ---ის“ მშენებლობა შეთანხმებული პროექტის მიხედვით, მის საკადასტრო საზღვრებშია ჩატეული, რის გამოც ზღვასთან დამაკავშირებელ გზასთან მშენებლობას სამართლებრივი შემხებლობა ვერ ექნება. თუ ასეთი გზა შპს „ბი--- თრ---ის“ საკუთრების საკადასტრო საზღვრებს გარეთ მართლაც მდებარეობს, გზით სარგებლობის საკითხი მშენებლობის აქტების კანონიერებას ვერ დაუკავშირდება.

სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლება ან/და მართლზომიერი ფლობა, მოსარჩელეთა მიერ მითითებულ, მეთევზეთა ნავმისადგომების მიწის ნაკვეთებზე, საქმეში წარმოდგენილი შესაბამისი მტკიცებულებებით არ დასტურდება და მოსარჩელე მხარის არგუმენტაცია ამ მხრივ დამყარებულია, მხოლოდ ახსნა-განმარტებაზე, რის გამოც მას სამართლებრივი საფუძველი არ გააჩნია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელე მხარის პოზიცია, რომ მშენებლობის აქტების გამოცემისას არ შემოწმებულა მომიჯნავე ნაკვეთების მესაკუთრეთა პოზიცია და მეთევზეთა ნავსადგომების (ელინგების) მოსარგებლეთა უფლებები, მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს და დასაბუთებას.

6.11. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის აგრეთვე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების ან გაუქმების მიზნით. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 5.1. მუხლში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

ამასთან, სასამართლო აღნიშნავს, რომ 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.

ამ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული, შპს „ბი--- თრ---ის“ წარდგენილი პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობის სანებართვო აქტები, `ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ~ საქართველოს კანონის, `სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ~ საქართველოს კანონისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული.

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

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში შო--- ჯი-----ის, გე-----ი ნი-----ის, თა--- კა---ის, რე--- ბე-----ის, შო--- ბო-----ის, იმ--- ყუ-----ის და შა----- ქო-----ძის მიერ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს, რამდენადაც ეს აქტები კანონის შესაბამისობით არის მიღებული, ისინი დაფუძნებულია უფლების დამდგენ სარეგისტრაციო დოკუმენტებზე, მათი მიღების დროს არ არის დარღვეული ადმინისტრაციული წარმოების წესები და ამ აქტებით მოსარჩელის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებისათვის ზიანის მიყენებას ადგილი არ ჰქონია.

შესაბამისად, შო--- ჯი-----ის, გე-----ი ნი-----ის, თა--- კა---ის, რე--- ბე-----ის, შო--- ბო-----ის, იმ--- ყუ-----ის და შა----- ქო-----ძის სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

7.საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა;

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

მოსარჩელე მხარეს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით, გადახდილი აქვს.

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. შო--- ჯი-----ის, გე-----ი ნი-----ის, თა---- კა---ის, რე---- ბე-----ის, შო--- ბო-----ის, იმ--
-- ყუ-----ის და შა----- ქო-----ძის სარჩელი, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის
მერიისა და მესამე პირის, შპს „ბი--- თრ----ის“ მიმართ, ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტების 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. №32/ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ.
ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. №30/.

მოსამართლე:

ჯუმბერ

ბეჟანიძე