



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

17 მაისი, 2019 წელი

ქ. ბათუმი

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

მოსარჩელე – მა----- ვა-----, მა----- ბო-----შვილი, ვ---- ხუ-----, იზ----- ლა----, ი---- ცხ-----
--ძე, ნა----- ფა-----, ვა----- ტა-----ძე, ო---- ჭყ----- ც---- სი-----, ჯუ----- უ----ძე

წარმომადგენელი - ალ----- ბე-----

მოპასუხე – ქალაქ ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი - მუ----- ჯო-----ძე

მესამე პირი – შპს „ქ--- დე---- გრ---“

წარმომადგენელი - კ----- შ-----

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1.1. მა----- ვა-----მ, მა----- ბო-----შვილმა, ვ---- ხუ-----ემ, იზ----- ლა----მ, ი---- ცხ-----ძემ, ნა----- ფა-----მ, ვა----- ტა-----ძემ, ო---- ჭყ-----მ, ც---- სი-----ემ და ჯუ----- უ----ძემ სარჩელი აღძრეს სასამართლოში ქ. ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიისა და მესამე პირის, შპს „ქ--- დე---- გრ---ის“ მიმართ, რომლითაც მოითხოვეს:

ა) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ, ქ. ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 12 ოქტომბრის №მ----- ბრძანების ბათილად ცნობა.

ბ) არქიტექტურულ-გეგმარებით დავალებასა და არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეტანის შესახებ, ქ. ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 21 ოქტომბრის №მ----- ბრძანების ბათილად ცნობა;

გ) ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ცვლილებების შეტანისა და ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ქ. ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 30 ივნისის №მ----- ბრძანებისა და მის საფუძველზე გამოცემული, 2017 წლის 30 ივნისის ს----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობის ბათილად ცნობა.

1.2. თავის მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

გასაჩივრებული აქტებით შპს „ქ--- დე---- გრ---ს“ მოსარჩელეთა თანხმობების გარეშე მიეცა, მის საკუთრებაში რიცხული ინდივიდუალური ფართების მნიშვნელოვნად

გაზრდის შესაძლებლობა, რაც თავისთავად იწვევს საერთო საკუთრებაში მოსარჩელეთა საკუთრების წილების შემცირებას.

მოსარჩელეთა სამართლებრივ ინტერესს გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით წარმოადგენს მოსარჩელეთა საკუთრების უფლების დაცვა საერთო საკუთრებაში და როგორც საერთო საკუთრების, ასევე, მათი ინდივიდუალური საკუთრების განვითარება- გაუმჯობესების სამომავლო პერსპექტივა.

2015 წლის 21 ოქტომბრის არქიტექტურულ-გეგმარებით დავალებასა და არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეტანის შესახებ №მ---- ბრძანების და ასევე, სხვა გასაჩივრებული აქტების მიღების მომენტიდან ბათუმში, ა. მე-----ის ქ №3-----ში მშენებარე საცხოვრებელ სახლში უკვე გააჩნდათ ინდივიდუალური საკუთრების საცხოვრებელი ფართები მათ შემძენ პირებს, რომელთა შორისაც არიან მოსარჩელები. შესაბამისად, გასაჩივრებული აქტების მიღების დროისათვის საჭირო იყო ქ. ბათუმის მერიას მოეთხოვა შპს „ქ--- დე---- გრ---ისათვის“ როგორც სახლის ერთ-ერთი თანამესაკუთრისათვის, მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში ინდივიდუალური საკუთრების მქონე პირთა 2/3-ის თანხმობა, შპს „ქ--- დე---- გრ---ის“ ინდივიდუალური საკუთრების გაუმჯობესების (გაზრდის) და შესაბამისად, საერთო საკუთრებაში სხვა თანამესაკუთრეთა წილის შემცირების შესახებ, თანახმად „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე მე-10¹ მუხლის და „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ №57 მთავრობის დადგენილების 33-ემუხლის „ე“ და 77-ემუხლის „ე“ პუნქტის მოთხოვნებისა.

შპს „ქ--- დე---- გრ---ის“ საკუთრების გაზრდა იწვევს მისი საკუთრების წილის გაზრდას საერთო ქონებაში, სხვა თანამესაკუთრეთა წილების შემცირების ხარჯზე, რისთვისაც აუცლებელი იყო სხვა თანამესაკუთრეებს გამოეხატათ ნება, მათ მიერ თანხმობების მიცემის გზით შემცირებულიყო მოსარჩელეთა და სხვა თანამესაკუთრეთა საკუთრების წილი საერთო საკუთრებაში.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე მხარის, ქალაქი ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ სარჩელი არ იქნა ცნობილი, შემდეგი საფუძველით:

განსახილველ შემთხვევაში უდავოა, რომ ხორციელდება უკვე ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების, კერძოდ, შპს „ქ--- დე---- გრ---ის“ საკუთრებაში არსებული ქონების (ს/კ 0--2--0--0--5--.5--) რეკონსტრუქცია, რომლის ფართის ოდენობა შეადგენს 512,00 კვ.მეტრს. ამდენად, სახეზე არ არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების განვითარება ან სხვაგვარი ცვლილება.

ამასთან, გასაჩივრებული აქტები შპს „ქ--- დე---- გრ---ის“ მიმართ წარმოადგენს აღმჭურველი ხასიათის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომლითაც დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებამოსილება ენიჭება, ხოლო მინიჭებული უფლების დაცვის მნიშვნელოვან წინაპირობას წარმოადგენს კანონიერი ნდობა, რაც დაცვის ღირსია, რადგანაც დაინტერესებულმა მხარემ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე უკვე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება.

2.3. მესამე პირის, შპს „ქ--- დე---- გრ---ის“ მიერ სარჩელი არ იქნა ცნობილი, იმ

საფუძვლით, რომ შედაკებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონის შესაბამისად არის გამოცემული, ამასთან, ისინი შპს „ქ--- დე--- გრ---ის“ მიმართ აღმჭურველი ხასიათისაა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3. 1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2008 წლის 1-ლი მაისის ერთობლივი საქმიანობისა და ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „მ--- ს---+“-ის დაფუძნების შესახებ ხელშეკრულებით ქ. ბათუმში, ა. მე-----ის ქ №3-----ში ჩამოყალიბდა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მ--- ს---+“. ამხანაგობის დაფუძნების მიზანს წარმოადგენდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა და აშენებულ ფართებში ამხანაგობის წევრებზე განაწილება, ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით.

ქ. ბათუმში, ა. მე-----ის ქ №3-----ში არსებული უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: 0--2-...0--- დღეისათვის წარმოადგენს 41 მესაკუთრის, მათ შორის მოსარჩეელებისა და შპს „ქ--- დე--- გრ---ის“ თანასაკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სანოტარო აქტი დაფუძნების შესახებ;
- საჯარო რეესტრის 2017 წლის 7 დეკემბრის ამონაწერი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. 2008 წლის 20 მაისის საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ სანაცვლო შესრულების პირობით ხელშეკრულების საფუძველზე ამხანაგობის 11 წევრის უძრავი ქონება (მიწის ნაკვეთი და 547,9 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობები) აღირიცხა შპს „ბ----- ს--- ჯგ-----ს“ საკუთრებად და კომპანიის მიერ აღებული იქნა ვალდებულება, შენატანის განმახორციელებელ მესაკუთრეთა მიმართ უძრავი ქონებების გადაცემის შესახებ.

ქ. ბ-----ს მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2008 წლის 17 სექტემბრის №0----- ბრძანების საფუძველზე, შპს „ბ----- ს--- ჯგ-----ს“ სახელზე გაცემული იქნა №2-4 არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალება.

ქ. ბ-----ს მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2009 წლის 28 დეკემბრის №0----- ბრძანებით, ცვლილება იქნა შეტანილი არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2008 წლის 17 სექტემბრის №0----- ბრძანებაში და მის საფუძველზე შპს „ბ-----ს ს--- ჯგ-----ს“ სახელზე გაცემულ №2-4 არქიტექტურულ-გეგმარებით დავალებაში და გაიცა ახალი არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალება, №11.

ქ. ბ-----ს მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2010 წლის 18 მაისის №4-- ბრძანებით შეთანხმებული იქნა ქ. ბათუმში, მე-----ის ქუჩა №33/35-ში საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის თაობაზე, №95 პროექტი.

ქ. ბ-----ს მერის 2009 წლის 28 დეკემბრის №0----- ბრძანებით დამტკიცებული პროექტის შესაბამისად, აშენებული იქნა ამჟამად ა. მე-----ის ქ №3-----ში არსებული 8 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი,

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სანაცვლო შესრულების პირობით საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ 2008 წლის 20 მაისის ხელშეკრულება;
- არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2008 წლის 17 სექტემბრის №0----- ბრძანება;
- არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2010 წლის 18 მაისის №4-- ბრძანება;
- ქ. ბ-----ს მერის 2009 წლის 28 დეკემბრის №0----- ბრძანება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. 2015 წლის 31 ივლისს ქ. ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიას №2----- წერილით მიმართა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომ---ემ და იშუამდგომლა შპს „ბ-----ს ს---- ჯგ-----ს“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ-2 კოეფიციენტის 7,5 -მდე გაზრდის თაობაზე.

2015 წლის 27 აგვისტოს ქ. ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიას განცხადებით მიმართა შპს „ბ----- ს---- ჯგუფმა“ და მოითხოვა ქ. ბ-----ს მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2009 წლის 28 დეკემბრის №0----- ბრძანებით დამტკიცებულ, არქიტექტურულ-გეგმარებით დავალებასა და ქ. ბ-----ს მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2010 წლის 18 მაისის №4-- ბრძანებით შეთანხმებულ არქიტექტურულ პროექტში ცვლილების შეტანა. აღნიშნული განცხადება კულტურული მემკვიდრეობის შეფასების თვალსაზრისით გადაგზავნილი იქნა, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოში.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს 2015 წლის 10 სექტემბრის №0----- გადაწყვეტილებით შეთანხმებული იქნა კულტურული მემკვიდრეობის თვალსაზრისით ქ. ბთუმში, მე-----ის ქუჩა №3-----ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის შესახებ სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის ცვლილებები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აჭარის ა.რ. მთავრობის თავმჯდომარის 2015 წლის 31 ივლისის №2----- წერილი;
- კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს 2015 წ. 10.09. №0----- გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.4. სპეციალური ზონალური შეთანხმების შესახებ ქ. ბ-----ს მერის 2015 წლის 12 ოქტომბრის №მ----- ბრძანებით შპს „ბ----- ს---- ჯგ-----ს“ მოთხოვნით ქ. ბათუმში, ა. მე-----ის ქ. №3-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის მნიშვნელობა განისაზღვრა, 7,5-მდე (მეათედის სიზუსტით).

ქ. ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 12 ოქტომბრის №მ----- ბრძანებით დაკმაყოფილდა შპს „ბ----- ს---- ჯგ-----ს“ მოთხოვნა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე და ქ. ბთუმში, მე-----ის ქუჩა №3-----ში მდებარე 652,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 0--0--0--0--) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის

მნიშვნელობა განისაზღვრა, 7,5-მდე (მეათედის სიზუსტით).

ქ. ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 21 ოქტომბრის №მ----- ბრძანებით დაკმაყოფილდა შპს „ბ----- ს---- ჯგ-----ს“ განცხადება და ცვლილება იქნა შეტანილი ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2009 წლის 28 დეკემბრის №0----- ბრძანებით დამტკიცებულ არქიტექტურულ-გეგმარებით დავალებაში და შენობის მაქსიმალური სიმაღლე ტროტუარის ნიშნულიდან ბოლო სართულის გადახურვის ნიშნულამდე განისაზღვრა, 32,95 მეტრით, ასევე, ცვლილება იქნა შეტანილი ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2010 წლის 18 მაისის №4-- ბრძანებით შეთანხმებულ არქიტექტურულ პროექტში და შეთანხმებული იქნა პროექტი №1---. ამით, შპს „ბ----- ს---- გრ---ს“ ნება დაერთო, ა. მე-----ის ქ №3-----ში არსებულ მრავალსართულიან სახლზე დაეშენებინა, 2 სართული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ. ბათუმის მერის 2015 წლის 12 ოქტომბრის №მ----- ბრძანება;
- ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 21 ოქტომბრის №მ----- ბრძანება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.5. 2017 წლის 13 ივნისის თბილისის სააღსრულებო ბიუროს №ა1----- განკარგულების საფუძველზე შპს „ქ--- დე--- გრ---მა“ საკუთრების უფლებით შეიძინა ქ. ბათუმში, ა. მე-----ის ქ №3----- -ში არსებული ტერასა (მშენებარე), სართული 9 №1,1, 512 კვ.მ. ფართი.

2017 წლის 21 ივნისის შპს „ბ----- ს---- გრ---ის“ წერილობითი თანხმობით, 2015 წლის 21 ოქტომბრის არქიტექტურულ-გეგმარებით დავალებასა და არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეტანის შესახებ, №მ----- ბრძანებით შეთანხმებული პროექტი, საკუთრების უფლებით გადაცემული იქნა შპს „ქ--- დე--- გრ---ისათვის“.

2017 წლის 26 ივნისის შპს „ქ--- დე--- გრ---ის“ მიერ მოთხოვნილი იქნა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა, რაზედაც ქ. ბ-----ს მერიამ მიიღო 2017 წლის 30 ივნისის №მ----- ბრძანება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ცვლილებების შეტანისა და ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ, რომლის საფუძველზე შპს „ქ--- დე--- გრ---ზე“ ქ. ბათუმის მერიის მიერ გაცემული იქნა 2017 წლის 30 ივნისის ს----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი;
- ქ. ბათუმის მერის 2017 წლის 30 ივნისის №მ----- ბრძანება;
- 2017 წლის 30 ივნისის ს----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობა;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ფაქტობრივი გარემოებები, რაც მნიშვნელოვანია დავის სამართლებრივი რეგულაციისათვის, მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს მა----- ვა-----ს, მა----- ბო-----შვილის, ვ---- ხუ----ის, იზ----- ლაბაძის, ი---- ცხ-----ძის, ნა----- ფა-----ს, ვა----- ტა-----ძის, ო---- ჭყ-----ს, ც----- სი-----ისა და ჯუ----- უ----ძის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლები, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება `მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ`.
- `დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები`.
- ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებულ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობათა რეგულირების სფეროს, კერძოდ, საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს არეგულირებს საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტი №57 დადგენილება `მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ`.

ამ დადგენილების მიზანია მისი რეგულირების სფეროში `ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ` საქართველოს კანონის მოთხოვნებისა და პრინციპების განხორციელების უზრუნველყოფა. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები წარმოადგენს ქალაქმშენებლობითი რეგულირების სისტემის მნიშვნელოვან ნაწილს, არეგულირებს ტერიტორიებისათვის ქალაქმშენებლობის სპეციფიურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

სასამართლო ამასთან აღნიშნავს, რომ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების პირობებს განსაზღვრავს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 08 ივლისის №1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებული „დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მუხლის 43-ე პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა მოიცავს სამ სტადიას:

I სტადია – ქალაქმშენებლობითი 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. სადავო არ არის ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ კანონმდებლობით დადგენილი წესით მშენებლობის ნებართვის მოპოვების მიზნით დასრულებული იქნა ნებართვის გაცემის პროცედურის პირველი ორი სტადია.

მშენებლობის ნებართვის საბოლოო სტადია არის მშენებლობის ნებართვის გაცემა, რომელიც მშენებლობის განხორციელების საფუძველია.

დადგენილების 33-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად დამკვეთმა უნდა უზრუნველყოს საჭიროების შემთხვევაში თანამესაკუთრ(ებ)ის თანხმობის წარდგენა. თანხმობის საჭიროება დგინდება იმ ნორმების საფუძველზე, რომელიც არეგულირებს სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების შედეგად წარმოშობილ სამართლებრივ ურთიერთობას.

6.2. სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ 2008 წლის 1-ლი მაისის ერთობლივი საქმიანობისა და ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „მ--- ს---+“-ის დაფუძნების შესახებ ხელშეკრულებით ქ. ბათუმში, ა. მე-----ის ქ №3-----ში ჩამოყალიბდა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „მ--- ს---+“.

ა. მე-----ის ქ №3-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მნიშვნელობა (კ-2) განსაზღვრული იყო 5,9-ით და ის სრულად იქნა ათვისებული, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობით.

რამდენადაც ამხანაგობა „მ--- ს---+“-ის ერთ-ერთმა წევრმა, შპს „ბ----- ს--- ჯგუფმა“ გადაწყვიტა, თავის კუთვნილ ტერასაზე დამატებით ფართის დაშენება, ამისათვის აუცილებელი გახდა, განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის გაზრდა.

2015 წლის 31 ივლისს ქ. ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიას №2----- წერილით მიმართა აჭარის ა.რ. მთავრობის თავმჯდომე-ემ და იშუამდგომლა, შპს „ბ-----ს ს--- ჯგ-----ს“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის 7,5-მდე გაზრდის თაობაზე.

სპეციალური ზონალური შეთანხმების შესახებ ქ. ბ-----ს მერის 2015 წლის 12 ოქტომბრის №მ----- ბრძანებით შპს „ბ----- ს--- ჯგ-----ს“ მოთხოვნის საფუძველზე ქ. ბათუმში, ა. მე-----ის ქ №3-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციის მიზნით მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის მნიშვნელობა განისაზღვრა, 7,5-მდე (მეათედის სიზუსტით), ანუ, 5,9-დან, გაიზარდა 7,5-მდე.

საქმეში მე-3 პი---, შპს „ქ--- დე--- გრ---მა“ თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 13 ივნისის განკარგულების საფუძველზე შეიძინა ა. მე-----ის ქ №3-----ში არსებული, მშენებარე ტერასა, სართული 9 №1,1, 512 კვ.მ. ფართი, ხოლო არქიტექტურულ-გეგმარებით დავალებასა და არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეტანის შესახებ, 2015 წლის 21 ოქტომბრის №მ----- ბრძანებით საკუთრების უფლებით გადაეცა შეთანხმებული პროექტი.

დადგენილია და უდავო ის ფაქტობრივი გარემოებაც, რომ შეთანხმებული პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობისათვის ამჟამად ა. მე-----ის ქ №3-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე განსაზღვრული კ-2 კოეფიციენტიდან, რაც შეადგენს 7,5-ს, შპს „ქ--- დე--- გრ---ის“ სამშენებლო პროექტით გამოყენებულია (ათვისებულია) 6,7, ხოლო

დანარჩენი გამოუყენებელია.

მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს, რომ სადავო აქტებით შპს „ქ--- დე--- გრ---ს“ მოსარჩელეთა თანხმობების გარეშე მიეცა თავისი ინდივიდუალური ფართების მნიშვნელოვნად გაზრდის შესაძლებლობა, რაც იწვევს საერთო საკუთრებაში მოსარჩელეთა წილების შემცირებას. ამის გათვალისწინებით, მოსარჩელები თავის სამართლებრივ ინტერესს სადავო აქტების ბათილად ცნობის შესახებ უკავშირებენ, საკუთრების უფლების დაცვას საერთო საკუთრებაში და ასევე, მათი ინდივიდუალური საკუთრების განვითარება-გაუმჯობესების სამომავლო პერსპექტივას. მოსარჩელე მხარის მოსაზრებით, რადგანაც მხოლოდ ამხანაგობის ერთი წევრის მოთხოვნით იქნა გაზრდილი კ-2 კოეფიციენტი და ათვისებული, ამხანაგობის დანარჩენმა წევრებმა დაკარგეს სამომავლო პერსპექტივა, დამატებითი ფართის მშენებლობისა.

6.3. სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 08 ივლისის №1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებული 'დასახლებათა ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების~ მე-8 მუხლი იძლევა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის განმარტებას:

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 განსაზღვრავს, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მაქსიმუმ რა ნაწილზეა დასაშვები შენობა-ნაგებობების განთავსება.

2. კ-1 კოეფიციენტი განისაზღვრება შენობა-ნაგებობის მიწისპირა სართულის იატაკის ზედაპირის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობით.

3. იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობა-ნაგებობას არ გააჩნია მიწისპირა სართული მაშინ კ-1 კოეფიციენტი განისაზღვრება პირველი მიწისზედა სართულის იატაკის ზედაპირის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობით.

4. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტით განსაზღვრულ საანგარიშო ფართობში არ შედის:

ა) შენობა-ნაგებობების მიწისქვეშა სართულ(ებ)ი;

ბ) ქუჩის ზედაპირის დონეზე, შენობაში მოწყობილი ავტომობილის გასასვლელი;

გ) შენობა-ნაგებობები, როლებიც არ საჭიროებენ მშენებლობის ნებართვას.

5. კ-1 კოეფიციენტი მრგვალდება მეათედის სიზუსტით.

დებულებების მე-9 მუხლით განსაზღვრულია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის, კ-2-ის დანიშნულება:

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 განსაზღვრავს, ცალკეულ ზონაში, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე დასაშვებ, შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამურ ფართობს.

2. კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი გამოითვლება ქვემოთ განსაზღვრული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის გარე კონტურში მოქცეული ზედაპირის ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ბ) არასრული სართულის იატაკის კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის 1/2-ით;

- გ) სხვენიში, რომელშიც მოწყობილია ისეთი მანსარდა, რომელიც წარმოადგენს სრულ სართულს, მაშინ ასეთი მანსარდა – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის ასეთი სხვენის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობის 3/4-ით;
- დ) სხვენიში, რომელშიც მოწყობილია ისეთი მანსარდა, რომელიც წარმოადგენს არასრულ სართულს, მაშინ ასეთი მანსარდა – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის ასეთ სხვენის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობის 1/3-ით;
- ე) მიწისპირა სართულზე არსებული კიბის უჯრედის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 60 მ²-ზე მეტია – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;
- ვ) შენობისა და ქუჩის ზედაპირის გადაკვეთის დონე(ებ)ზე, შენობაში ავტომობილის გასასვლელად მოწყობილი გვირაბის გზის ზედაპირის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 50 მ²-ზე მეტია – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;
- ზ) პირველ მიწისზედა სართულზე არსებული კიბის უჯრედის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 60 მ²-ზე მეტია – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;
- თ) პირველი მიწისზედა სართულის გარდა, სხვა მიწისზედა სართულზე არსებული კიბის უჯრედის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც 40 მ²-ზე მეტია – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;
- ი) აივნის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც გამოწეულია შენობა-ნაგებობის ფასადის გარე კედლიდან 1,5 მ-ზე მეტი მანძილით - კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;
- კ) ვერანდის, ერკერის, ლოჯის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობი - კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად.
3. კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი მრგვალდება მეთადის სიზუსტით.

6.4. სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სადავო აქტების (სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 12 ოქტომბრის №მ----- ბრძანებისა და არქიტექტურულ-გეგმარებით დავალებასა და არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეტანის შესახებ, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 21 ოქტომბრის №მ----- ბრძანების) გამოცემის წინაპირობად მოსარჩელეთა თანხმობის წარდგენის საჭიროების (სავალდებულოების) საკითხი უნდა დადგინდეს, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი რეგულაციების შესაბამისად.

სასამართლო განმარტავს, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონი განმარტავს, თუ რა ითვლება ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებად და რა მიეკუთვნება ინდივიდუალურ საკუთრებას. კერძოდ, კანონის მე-3 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება არის მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში, ხოლო „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური საკუთრება არის ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დაემატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ასევე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.).

აღნიშნული განმარტებიდან, გარდა მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობის ნაწილების კონკრეტული დათქმისა, მნიშვნელოვანია დათქმა ინდივიდუალური საკუთრების შესახებ, კერძოდ, ინდივიდუალური საკუთრება არის შენობა-ნაგებობაში არსებული ფართობის შემადგენელი ნაწილები, რომელიც ისე შეიძლება გადაკეთდეს მოსცილდეს ან დაემატოს, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.).

ამგვარი სამართლებრივი რეგულაცია მიუთითებს, გარკვეული ფართის საერთო საკუთრების რეჟიმიდან, ინდივიდუალური საკუთრების რეჟიმზე გადასვლის მთავარ მახასიათებელზე, რომ ასეთი შემთხვევაში გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.).

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელეთა მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ შპს „ქ--- დე--- გრ---ის“ სამშენებლო პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობით ირღვევა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების განკარგვის წესი.

მოცემულ შემთხვევაში უდავოა, რომ შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტითა და მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებულია, შპს „ქ--- დე--- გრ---ის“ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების (ს/კ 0--2-...0---0--5--5--) რეკონსტრუქცია, რომლის ფართის ოდენობა შეადგენს 512,00 კვ.მეტრს, რაც იმაში გამოიხატება, რომ მრავალბინიანი კორპუსის ბოლო სართულზე მდებარე ტერასაზე, რაც შპს „ქ--- დე--- გრ---ის“ ინდივიდუალურ საკუთრებას წარმოადგენს, უნდა განხორციელდეს 2 სართულის დაშენება და შპს „ქ--- დე--- გრ---ის“ მშენებლობის პროექტი შეეხება, მხოლოდ მისივე ინდივიდუალური საკუთრების, ტერასის ფართის რეკონსტრუქციას.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10¹ მუხლი ადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების განვითარების პირობებს:

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის გარეშე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე, თუმცა არ ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას.

გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერების საკითხის გადასაწყვეტად მნიშვნელოვანია იმის გამორკვევა, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გასაჩივრებული აქტების გამოცემისას სწორად იქნა თუ არა შეფასებული ის გარემოება, ამხანაგობის წევრის, შპს „ქ--- დე--- გრ---ის“ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების განვითარება, შესათანხმებელი სამშენებლო პროექტის მიხედვით გავლენას ახდენს თუ არა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე.

სასამართლო ამასთან დაკავშირებით იზიარებს მოპასუხე მხარის მტკიცებას, რომ ამხანაგობის სხვა წევრები, მოსარჩელები ვერ შეძლებდნენ კ-2 კოეფიციენტის მათი მოთხოვნით გაზრდის შემთხვევაშიც, მის რეალიზებას შენობაზე ზემოდან დაშენების სახით, რადგანაც დადგენილია და უდავო, რომ შენობის ბოლო სართულის ტერასა წარმოადგენს შპს „ქ--- დე--- გრ---ის“ ინდივიდუალურ საკუთრებას. კერძოდ, მე-9, მე-10 და მე-11 სართულზე ფართების განაწილების შესახებ გადაწყვეტილებით, მერვე სართულის ზემოთ არსებული ფართი არ მიეკუთვნება ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და არც მოსარჩელეთაგან რომელიმე ერთის ინდივიდუალურ საკუთრებას წარმოადგენს.

რაც შეეხება ამხანაგობის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე რაიმე სახის ახალ მშენებლობას (მიშენებას), ამის შესაძლებლობას მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1) არ იძლევა, რამდენადაც, ა. მე-----ის ქ №3-----ში მდებარე კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ის მაქსიმუმი, რაც დასაშვებია მოქმედი სამშენებლო რეგულაციებით, საცხოვრებელი კორპუსის აშენებით მთლიანად იქნა ათვისებული, ხოლო კ-2-ის 5,9-დან გაზრდის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთიდან, მასზე რაიმეს აშენების თვალსაზრისით, ასათვისებელი აღარაფერია დარჩენილი.

ამდენად, შპს „ქ--- დე--- გრ---ის“ მიერ დაგეგმილი მშენებლობისათვის ა. მე-----ის ქ №3-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე განსაზღვრული კ-2 კოეფიციენტის გაზრდით 7,5-მდე, შეუძლებელია მოსარჩელეთა კანონიერ უფებებსა და ინტერესებს, რაც განსაზღვრულია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით, რაიმე ზიანი მიადგეს.

ყოველივე ზემოაღნიშნული ადასტურებს, რომ რაიმე ნეგატიური გავლენა შეთანხმებული პროექტის რეალიზების შედეგად, მოსარჩელების ინდივიდუალურ საკუთრებასთან ან ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე, არ არსებობს, რის გამოც არ არსებობს მოსარჩელების კანონიერი ინტერესებისათვის ზიანის მიყენების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

6.6. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმისათვის, რომ დაკმაყოფილდეს სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე უნდა არსებობდეს შემდეგი ორი გარემოება ერთდროულად: 1. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი

კანონს ეწინააღმდეგება და 2. ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

ერთ-ერთი გარემოების არარსებობა გამორიცხავს სარჩელი დაკმაყოფილებას.

როგორც სასამართლო აღნიშნავს, პროექტით დაგეგმილ მშენებლობას არანაირი კავშირი არ აქვს მოსარჩელეთ ინდივიდუალურ საკუთრებასთან და ასევე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების განვითარებასთან ან ცვლილებასთან.

შესაბამისად, არ არსებობს მოსარჩელეთა კანონიერი ინტერესი გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე და ასევე არ არსებობს პირდაპირი და უშუალო ზიანი, კანონიერი ინტერესის ან უფლების მიმართ.

ამასთან, სასამართლო მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული აქტები შპს „ქ--- დე--- გრ---ის“ მიმართ წარმოადგენს აღმჭურველი ხასიათის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომლითაც დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებამოსილება ენიჭება, ხოლო მინიჭებული უფლების დაცვის მნიშვნელოვან წინაპირობას წარმოადგენს კანონიერი ნდობა. აღმჭურველი აქტის ბათილად გამოცხადების საფუძველია მმართველობის კანონიერების პრინციპი, რაც მოითხოვს კანონიერების აღდგენის მიზნით უკანონო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 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 დაცვის ღირსია, თუ დაინტერესებულმა მხარემ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება, განხორციელებული ღონისძიებებით დაინტერესებულმა მხარემ მიიღო სარგებელი და აქტის ბათილად გამოცხადებით მას მიადგება ზიანი. მოცემულ შემთხვევაში შედავებული აქტების საფუძველზე, შპს „ქ--- დე--- გრ---ის“ მიერ მშენებლობის გარკვეული ნაწილი შესრულებულია. ამასთან, დაგეგმილი მშენებლობით არ ხორციელდება მოსარჩელეთა ინდივიდუალური საკუთრების საგნის ან ამხანაგობის საერთო ქონების ცვლილება ან განვითარება, რაც მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ განსახილველ შემთხვევაში მესამე პირის უფლებები არ ილახება და უპირატესობა უნდა მიენიჭოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპს.

6.7. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია წარმოადგენს

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ადმინისტრაციულ ორგანოს და მასზე სრულად ვრცელდება, ზოგადად, მმართველობითი ფუნქციის განხორციელებასთან დაკავშირებული, ამავე კოდექსით დადგენილი, უმნიშვნელოვანესი პრინციპები, მათ შორის კანონიერების, გარემოებათა ყოველმხრივი და სრული გამოკვლევის, კერძო და საჯარო ინტერესებს შორის ბალანსის დაცვისა და სხვა პრინციპები;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიისა და შესაბამისი სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები დაფუძნებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების დროს სრულყოფილად შესწავლილ და გამოკვლეულ გარემოებებზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ 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.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელე მხარის მტკიცებას, რომ სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 12 ოქტომბრის №მ----- ბრძანება, არქიტექტურულ-გეგმარებით დავალებასა და არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეტანის შესახებ, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 21 ოქტომბრის №მ----- ბრძანება, ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ცვლილებების შეტანისა და ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 30 ივნისის №მ----- ბრძანება და მის საფუძველზე გამოცემული, 2017 წლის 30 ივნისის ს----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობა, ეწინააღმდეგება კანონს.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს, რამდენადაც ისინი კანონის შესაბამისობით არის მიღებული, მათი გამოცემის დროს არ არის დარღვეული ადმინისტრაციული წარმოების წესები და ამ აქტებით მოსარჩელეთა კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებისათვის ზიანის მიყენებას ადგილი არ ჰქონია.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მა----- ვა-----ს, მა----- ბო-----შვილის, ვ----- ხუ-----ის, იზ-----ს ლაბაძის, ი----- ცხ-----ძის, ნა----- ფა-----ს, ვა----- ტა-----ძის, ო----- ჭყ-----ს, ც----- სი-----ის და ჯუ----- უ-----ძის სარჩელი დაუსაბუთებელი და სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია, რის გამოც ის არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

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 წინასწარ.

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. მა----- ვა-----ს, მა----- ბო-----შვილის, ვ---- ხუ-----ის, იზ-----ს ლაბაძის, ი---- ცხ-----ძის, ნა----- ფა-----ს, ვა----- ტა-----ძის, ო---- ჭყ-----ს, ც---- სი-----ის და ჯუ----- უ-----ძის სარჩელი, ქალაქ ბ-----ს მუნიციპალიტეტის მერიისა და მესამე პირის შპს „ქ--- დე---- გრ---ის“ მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს.

2. გაუქმდეს ბ-----ს საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 11 დეკემბრის განჩინებით (№3-----) გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის თანახმად შეჩერდა - „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ცვლილებების შეტანისა და ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ“, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 30 ივნისის №მ----- ბრძანებისა და მის საფუძველზე გაცემული №0----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობის მოქმედება.

3. მოსარჩელეებს სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით გადახდილი აქვს წინასწარ.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში, /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. №32/ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. №30/.

მოსამართლე:

ჯუმბერ ბეჟანიძე

